



Universidad de Valladolid

Facultad de Filosofía y Letras

Trabajo de Fin de Grado

Grado en Geografía y Ordenación del Territorio

Rehabilitación y regeneración urbana en España: ARCH de la Judería de Segovia 2005-2009

Presentado por:

Gustavo Fuentetaja Calle

Tutelado por:

Basilio Calderón Calderón

Departamento de Geografía

Universidad de Valladolid

Valladolid, 01 de julio de 2019

Resumen: El panorama de la rehabilitación y regeneración urbana a nivel nacional, autonómico y local, resulta complejo debido al exceso de legislación que existe, y al elevado número de agentes que intervienen. Por esta razón, a lo largo de este trabajo, se intentará abordar un orden que explique la evolución de estas actuaciones desde mediados del siglo XX hasta la actualidad, con el centro establecido en el presente siglo. De forma inicial, el contexto nacional ocupará la explicación; seguidamente lo hará el contexto autonómico, con el PRICYL y la ERUCYL como herramientas y mecanismos fundamentales en el avance de estas actuaciones, orientadas a la revitalización de los centros históricos de las Ciudades Patrimonio de Castilla y León; finalmente, se hará un análisis del Área de Rehabilitación de Centro Histórico (ARCH) de la Judería de Segovia 2005-2009, que asumirá el protagonismo de buena parte del ensayo.

El objetivo específico de este trabajo, es conocer las variables que actúan en los cambios estructurales de los centros históricos, para tratar de demostrar que, en ocasiones, las propuestas y proyectos efectivos de rehabilitación y regeneración esconden unos resultados teóricamente no previstos que se resumen en un cambio social y funcional impulsado por una actividad turística que, por sus entidad y carácter estructural, ha transformado radicalmente el paisaje geográfico de numerosos centros urbanos, entendido aquél como un totalizador de los múltiples impactos que estas áreas renovadas soportan.

- Palabras clave: *Rehabilitación, Regeneración, Ciudades Patrimonio, Turismo, Judería, Segovia, Castilla y León, España*

Abstract: The current scenario of urban rehabilitation and regeneration at a national, regional and local level, is complex due to the excessive legislation on this matter as well as the high number of agents that are involved. For these reasons, an explanation of the evolution of these actions from the mid-twentieth century to the present will be addressed throughout this project, with focus on the current century. Firstly, the national context will be explained; followed by the explanation of the regional context, considering PRICYL and ERUCYL as

main tools and mechanisms for the development of these actions that target the rehabilitation of the historic city centers of World Heritage Cities in Castilla y Leon. Finally, an analysis of the Rehabilitation Area of the Historical Center (ARCH) of the Jewish Quarter of Segovia 2005-2009 will be made, which will cover a considerable part of the project.

The specific objective of this project is to know the variables that are involved in the structural changes of the historic city centers, to demonstrate that rehabilitation and regeneration proposals and projects sometimes hide theoretically unexpected results. These results turn out to be responsible for a social and functional change, driven by a touristic activity of a structural nature that has radically transformed the geographical landscape of many urban centers, because of the multiple impacts that these renewed areas receive.

- Keywords: *Rehabilitation, Regeneration, Heritage Cities, Tourism, Jewish Quarter, Segovia, Castilla y León, Spain.*

ÍNDICE

	Pág.
I. Introducción	5
II. Objetivos	6
2.1. Objetivos generales	6
2.2. Objetivos específicos	6
III. La rehabilitación y regeneración urbana en España	8
IV. La rehabilitación y regeneración urbana actual en Castilla y León. El PRICYL y la ERUCYL	19
V. La revitalización de los Centros Históricos de las Ciudades Patrimonio	24
5.1. Ávila	25
5.2. Salamanca	27
5.3. Segovia	29
VI. Área de Rehabilitación de Centro Histórico (ARCH) de la Judería de Segovia: Declaración, gestión, rehabilitación y cambios en el paisaje urbano	34
6.1. Fuentes y metodología	34
6.2. Descripción del ARCH: Concepto, aspectos generales y coste / financiación	35
6.3. Estrategia y órgano de gestión del proyecto	39
6.4. Obras cometidas	42

6.5. Listado de calles/plazas que componen el ARCH (2005-2009) y nº de inmuebles rehabilitados	44
6.6. Mercado inmobiliario actual	45
6.7. Análisis del paisaje urbano actual	47
6.7.a. Ubicación	47
6.7.b. Estructura urbana	48
6.7.c. Trazado urbano, configuración viaria y tráfico rodado	48
6.7.d. Arquitectura y textura de edificios	49
6.7.e. Demografía	50
6.7.f. Usos / Actividad económica	54
6.7.g. Parque residencial	56
6.7.h. Patrimonio Histórico	57
VII. Debate y conclusiones	59
VIII. Bibliografía y recursos electrónicos	61
IX. Anexo	65
Anexo 1	66
Anexo 2	89

I. INTRODUCCIÓN

La realidad urbana en la actualidad pasa por el interés estratégico de la rehabilitación y regeneración en relación con la nueva política española y europea de sostenibilidad. Los centros históricos, como espacios sensibles y vulnerables a los cambios, requieren de una legislación específica, con planes y programas concretamente orientados a la conservación y mejora de los inmuebles y espacios públicos que en ellos se ubican. Ejemplo de esto, es el Área de Rehabilitación de Centro Histórico de la Judería de Segovia, el cual se abordará a lo largo del trabajo y se acompañará de un análisis del paisaje urbano actual de dicho barrio, que muestre el resultado y estado de dicha rehabilitación/reurbanización diez años después de su finalización, y explique la forma en la que ha influido en el devenir económico-social.

En consonancia con el interés político-formal se ha desatado una pléyade de estudios relacionados con esta materia: la rehabilitación constructiva, la regeneración urbana, la reurbanización, la política de vivienda, las leyes y política de suelo, el Código Técnico de la Edificación (CTE), planes de movilidad (PMUS), estrategias (ERUCYL, EDUSI...) y un amplio etcétera que, orienta y desarrolla estos aspectos, pero a su vez, dificulta los procesos y los trámites de ejecución, ya que, en ocasiones, requieren una estricta coordinación.

Además, las nuevas utopías urbanas, también tienen en común, *mutatis mutandis*, la propuesta de soluciones locales a los grandes problemas globales, imponiéndose en este proceso nuevos paradigmas como la autogestión, el aprovechamiento de recursos escasos, la revalorización de las comunidades pequeñas (denominadas ‘inteligentes’), la recuperación de barrios deteriorados –frecuentemente partes centrales de las ciudades–, el acondicionamiento térmico de la edificación, o incluso las operaciones de renovación selectiva y excluyente (gentrificación)¹.

Así pues, y con la preparación dispuesta, se abordan los distintos temas relacionados con esta materia que tanta complejidad supone, y que se pretende esbozar en un trabajo que, reúne parte teórica y parte práctica, con el fin de conseguir una completa interpretación del territorio en cuestión.

¹ CALDERÓN CALDERÓN, B., GARCÍA CUESTA, J.L., “Utopía *versus* pragmatismo urbanístico en la ciudad española del siglo XXI” en *EURE*, vol. 44, nº 132 (2018), p. 115.

II. OBJETIVOS

2.1. Objetivos generales

Con la realización de este trabajo se pretende aplicar, en la medida que sea necesario, los conocimientos adquiridos durante el grado y ponerlos en valor a través de un estudio referente a las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana a distintas escalas (Nacional – Autonómica – Local – Sector/Barrio).

La temática del trabajo va asociada con aspectos propios de varias asignaturas impartidas en el grado como Análisis Urbano, Planeamiento y Gestión Urbanística, Actividades y Espacios Industriales, Geografía de España, Espacios y Sociedades I y II, Ordenación del Territorio I y II, SIG I y II, Fotointerpretación y Fotogrametría Aérea, Demografía, Desarrollo Local y Comercio, Transporte y Comunicación.

Además, se deben alcanzar competencias personales como capacidad de organización y planificación; capacidad de gestión de la información; capacidad de toma de decisiones; capacidad de resolución de problemas; habilidad en las relaciones interpersonales; capacidad de creatividad; tener motivación por la calidad; tener iniciativa y espíritu emprendedor; tener habilidades de investigación; ser capaz de diseñar y gestionar proyectos; conocer, comprender e interpretar el territorio etc.

2.2. Objetivos específicos

Estos se han plasmado con mayor énfasis en el sexto apartado (ARCH de la Judería de Segovia), mediante la realización de un trabajo de campo riguroso y las visitas y entrevistas a arquitectos de las Concejalías de Patrimonio Histórico y Urbanismo del Ayuntamiento de Segovia y, también, al Padrón Municipal.

Entre los objetivos específicos destacan: manejo de datos estadísticos; uso de programas de hojas de cálculo para la elaboración de cuadros y tablas (Excel); desarrollo de los conocimientos en análisis urbano (estructura urbana, trazado viario, arquitectura, configuración viaria...); combinar las dimensiones espacial y temporal en la explicación de

los procesos socio-territoriales; relacionar y sintetizar información territorial transversal; gestionar la localización de servicios y actividades; realizar diagnósis integradas de la acción pública; expresar información cartográficamente; uso de los SIG (ArcGIS); llevar a cabo trabajo de campo y conocimiento directo del territorio; elaborar e interpretar información estadística; tener capacidad de exposición de los conocimientos geográficos; manejo de distintas páginas web (ayuntamientos, catastro, JCyL...) etc.

III. LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA EN ESPAÑA

En la década de los años sesenta y setenta del pasado siglo, la ciudad tradicional, céntrica y monumental se concebía como un espacio obsoleto². El afán de construir nuevos edificios y así, ampliar el espacio urbano para una creciente demanda de servicios y viviendas, se orientó hacía la periferia, donde se podía encontrar una mayor oferta de suelo a un menor coste.

A partir de entonces y, particularmente desde mediados de los ochenta del siglo pasado, se comienza a desarrollar una política de recualificación del tejido histórico con aquellos servicios y equipamientos que se demandaban, que se estaban insertando en las periferias y que apenas existían en el interior de las ciudades. En virtud de ello y, de forma casi sistemática, en lo sucesivo se irán impulsando nuevas políticas urbanas capaces de romper con el ciclo de degradación-renovación especulativa vigente en el último tercio del siglo XX³. Todo ello viene a coincidir con una nueva mentalidad orientada a la protección de aquellos bienes emblemáticos por su calidad intrínseca y en su caso, además, representar una parte esencial de nuestro pasado histórico-artístico. Las numerosas leyes y normativa estatal y autonómica orientadas a la protección del patrimonio cultural que se promulgan desde los años ochenta del siglo XX (la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León es un ejemplo de estas normativas proteccionistas) irán allanando el camino para un cambio funcional de indudable trascendencia: la ciudad multifuncional del pasado irá perdiendo ese carácter para acomodar todos sus elementos –y entre ellos la edificación monumental y no monumental– a una nueva función, la turística, con el impacto en el número y tipología de actividades económicas, en el uso de la edificación y, finalmente, en el paisaje que de todo ello se deriva. Es otra forma de dinamizar algunas ciudades españolas –como es el caso de Segovia– que cuentan con un gran legado histórico-artístico y monumental, inserto en tejidos –viejos barrios históricos– morfológicamente degradados y afectados por una apreciable pérdida de población, que acentúa la necesidad de intervención remedial, para

² MORENO SORIANO, S., GONZÁLEZ GONZÁLEZ, F.J., GÓMEZ NOGUERALES, A., “La regeneración urbana en España. Revisión crítica para un estudio de caso de regeneración sostenible” en *De Arquitectura*, nº27 (2013), p. 6.

³ TROITIÑO VINUESA, M.A. “La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos” en *Colección Mediterráneo Económico*, nº3 (2003), p.131.

frenar el deterioro e insertar tales tejidos en un nuevo ciclo vital-estructural dentro de la ciudad.

Los años noventa y la primera década del siglo XXI serán periodos de fuerte impulso del sector inmobiliario y de la construcción. Las ciudades se expanden el número de edificios se multiplica a una



Ilustración 1. Fotografía aérea centro histórico de Segovia. Fuente: *Turespaña*

gran velocidad. Con la crisis de financiación global de 2007 que afecta en gran medida a los sectores anteriormente mencionados, aparecen otras maneras de dinamizar el tejido urbano y es, centrándose en lo ya construido, es decir, a través de la rehabilitación y regeneración urbana. Aunque hay que aclarar que estos conceptos no son nuevos, ya que «la “rehabilitación en los entornos urbanos” nace en la década de 1950 en los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna, donde urbanistas europeos, particularmente italianos, criticarían el modelo imperante del crecimiento urbano constante, indefinido y poco respetuoso con la ciudad preexistente (Rubio del Val, 2011, p.6) y desde entonces se ha convertido en uno de los paradigmas imperantes dentro del planeamiento urbano, especialmente en lo referente a actuaciones en cascos históricos (Heath y Tiedell, 2013)⁴» Así, fue trascendental la Carta de Leipzig de 2007 sobre ciudades europeas sostenibles, que proponía un mayor uso de las políticas integradas de desarrollo urbano y mediante la cual se desarrollaron comunidades autónomas como Castilla y León o Andalucía. En el ámbito de la regeneración urbana, es importante las directrices establecidas en la Carta de Toledo de 2010, a nivel europeo y con la sostenibilidad urbana y la regeneración urbana integrada como base de dicha declaración⁵.

⁴ IRAEGUI CUENTAS, E., “*Conceptos de Rehabilitación Urbana. El caso del PER del Casco Viejo de Bilbao*” (Trabajo Fin de Grado), País Vasco, Universidad de País Vasco, 2015, pp.10-11.

⁵ Ministerio de Fomento. Portal del Suelo y Políticas Urbanas.

Con la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas –en adelante, denominada L3R– publicada en el B.O.E. el 27 de junio de 2013, con la Jefatura del Estado como órgano principal, se abren las puertas hacia un nuevo modelo urbano, que ahora cuenta con nuevos instrumentos de planificación y gestión para ejecutar estas operaciones urbanísticas⁶. Uno de los fines de la L3R es generar actividad económica en el sector de la construcción, después de quedar tan paralizado tras la crisis de 2007. Aunque se sigan llevando a cabo proyectos de urbanización –nueva edificación–, propios de un país desarrollado como es el nuestro, a raíz de la crisis, la edificación de nueva planta ha ido perdiendo algo de peso en favor de la intervención en la ciudad y la edificación existente, encarnada en la rehabilitación urbana, la cual ha estado ausente en toda normativa urbanística hasta hace poco.

Numerosas estrategias de rehabilitación urbana –ahora llamadas intervenciones en edificios existentes⁷– se han llevado a cabo en los últimos años en las ciudades españolas, además de otras intervenciones de regeneración o renovación urbana como creación de espacios verdes; peatonalización; nuevos usos y eficiencia del agua y energía; mejora de la red de



Ilustración 2. Plaza Mariano de Cavia (Zaragoza)

saneamiento; recuperación de solares abandonados transformados en lugares públicos como plazas (Ej: Zaragoza), paseos o miradores; recuperación de centros históricos (Ej: Barcelona) etc. Por tanto, debemos diferenciar la rehabilitación urbana de la regeneración urbana ya que, la

⁶ TEJEDOR BIELSA, J., “Nuevos instrumentos de planificación y gestión de la rehabilitación y la regeneración urbana” en *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, ISSN 1133-4797, XV, Zaragoza, (2013), p.27.

⁷ Se elimina la definición del concepto de «obras de rehabilitación», derogándose el artículo 2.5 CTE, adoptándose el concepto de «intervención en los edificios existentes» conforme a la modificación de la letra b) del art. 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación -en adelante LOE- (Tejedor Bielsa J.).

regeneración urbana coincide en parte con los principios propuestos por la rehabilitación urbana de tipo integral, al ser ambos un proceso de recuperación de un entorno ya construido que atiende a más cuestiones además de las estéticas o constructivas (relaciones sociales, aspectos ambientales o funcionalidad), como ocurriría con la rehabilitación. La rehabilitación debe buscar que un área sufra un proceso de recuperación desde su estado degradado hasta una nueva situación mejorada, lo que puede involucrar procesos de reurbanización y revitalización económica, pero pudiendo mantener las que sean sus características distintivas, de modo que, tras la actuación, el carácter de la zona rehabilitada no se haya visto excesivamente alterado⁸. Se apela a la rehabilitación como acción que sólo afecta a las estructuras edificadas.

Por lo tanto, recoger -de otros países- en los años ochenta el concepto de rehabilitación como la mínima intervención necesaria para mejorar, adaptar y habilitar un edificio fue un éxito urbanístico para los centros históricos patrimoniales, los cuales son verdaderamente sensibles a las obras y modificaciones que se acometen entre sus muros.

Son más de 30 años los que han transcurrido desde que se inició la recuperación de los centros históricos, principal determinación urbanística de la democracia⁹, al comienzo de los años 80. Gracias a los “planeamientos especiales de reforma interior” (insertados en planes generales o no) de ese periodo, se disponía de una herramienta específica para pautar correctamente la conservación y la rehabilitación urbana y, también a través de las Áreas de Rehabilitación Integrada, que han ido evolucionando desde su aparición en los planes estatales de vivienda de 1983. Es justo aclarar que esta recuperación no ha sido igual en todas las ciudades españolas por diversos motivos, como son el número de residentes en los distintos centros, la cantidad de BICs contenidos, los presupuestos municipales, el estado de degradación arquitectónico y viario, intereses económicos, ayudas y subvenciones externas, el turismo proyectado, la inversión energética sostenible realizada etc. Acorde a este último aspecto, en la actualidad se viene impulsando la rehabilitación de edificios como una vía para

⁸ IRAEGUI CUENTAS, E., *ob. cit.*, p.11.

⁹ A través, entre otras medidas, de los Estudios Piloto de Rehabilitación Urbana impulsados por el gobierno de la UCD.

alcanzar ciudades energéticamente sostenibles en 2030¹⁰. Entre las medidas propuestas se encuentran el cambio de ventanas, rehabilitación de fachadas (incluir una capa de material aislante) y de cubiertas y la rehabilitación integral (suma de las anteriores).

Las proyecciones de futuro son de una importante continuidad en esta



labor de la rehabilitación, ya que según un estudio realizado por GTR, el parque residencial de España susceptible de ser rehabilitado entre el año 2012 y 2050 supera los 14 millones de viviendas¹¹. El 30% de este parque residencial español se ha edificado con anterioridad a 1960, lo que supone un peligro incipiente para sus moradores.

En cuanto a las condiciones de edificabilidad urbana, en la actualidad se rige mediante el Código Técnico de la Edificación (CTE), que es el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE)¹². El CTE se publicó en 2006 con la idea, entre otras, de controlar las repercusiones en el conjunto de los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico.

La movilidad sostenible y la regeneración del espacio dedicado a dicha actividad (viario, peatonalización, pavimentación etc.) se ha convertido en una actuación prioritaria en nuestras

¹⁰ Información recogida de la web construible.es. Publicado el 29/03/19 (fecha consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGm6>.

¹¹ Sobre el informe realizado por Albert Cuchí y Peter Sweatman miembros del GTR (Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación).

¹² Publicado por Ministerio de Fomento. Código Técnico de la Edificación (fecha consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGgj>.

ciudades, en donde tan crucial resultan los desplazamientos interiores y exteriores a la ciudad. Ejemplo de ello son el PMUS¹³ de San Sebastián (2008-2024) y Granada (2012-2025), escenarios pioneros de este tipo de medidas. La recuperación y regeneración de espacios



Ilustración 4. PMUS Granada 2025. Fuente: *Ayto. de Granada*

verdes urbanos es otra actuación que se contempla para mejorar los centros históricos y su entorno como es el caso de la ribera del arroyo Clamores en Segovia, a los pies de la muralla (Barrio de La Judería) o el anillo verde de Vitoria.

No está resultando tarea fácil adaptar la tipología y funcionalidad del pasado, representada en los centros históricos de las ciudades, a la “pujante modernidad” con los servicios y condiciones que supone. Esto no se debe mezclar con el fenómeno de gentrificación, proceso por el cual se transforma un espacio céntrico urbano deficiente, a partir de la rehabilitación edificatoria, en un espacio con mejores condiciones, expulsando así a aquellas personas que económicamente ya no pueden permitirse seguir residiendo allí. Se trata, por así decirlo, de un acto de “elitización residencial”¹⁴ como ha ocurrido en el barrio madrileño de Chueca o en el



Ilustración 5. Barrio de Chueca, Madrid. Fuente: *Blog Halcon*

¹³ Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Se trata de un modelo de movilidad basado en la jerarquización del espacio viario, la interconexión entre barrios y entre estos y el centro urbano; así como en criterios de intermodalidad y en una concepción de los desplazamientos diarios en distintos medios de transporte, respetando los principios de accesibilidad universal (Ayuntamiento de Granada. Movilidad).

¹⁴ Definición de gentrificación por Fundéu BBVA.

granadino Albaicín. No cabe duda que el turismo es un elemento clave que juega un importante papel en la recuperación y bienestar de los centros históricos, ya que altera en gran medida su paisaje y funcionalidad. Es un aspecto que se debe controlar y gestionar con entereza si no queremos convertir un lugar emblemático e histórico en un parque de atracciones. Ya se ha visto la problemática que entraña este aspecto en ciudades como Barcelona y Palma¹⁵, donde el precio de la vivienda y de los alquileres están subiendo continuamente. En Palma se están llevando a cabo medidas para reducir el número de cruceros y prohibir los establecimientos de alojamiento no turísticos. Así, se prevé reducir a la mitad el número de visitantes diarios para 2025 (de 8.000 a 4.000)¹⁶.

Por otro lado, la degradación y abandono de viviendas ubicadas en los centros históricos de las ciudades es un hecho, como ocurre en las calles Daoiz y Velarde en Segovia, a escasos metros del monumental Alcázar. Ventanas rotas que dejan ver el interior del edificio abandonado es un tipo de paisaje urbano que no resulta extraño hoy en día mientras se pasea por algunos barrios centrales degradados en ciudades españolas. Edificios abandonados y/o a punto de derruirse donde sólo se mantiene la fachada; cableado mal dispuesto y descuidado que ensucia la vista y supone un peligro para el ciudadano; viario mal asfaltado o irregular que supone un peligro para vehículos y transeúntes; red de saneamiento deficiente que imposibilita una correcta higiene y salubridad; infraestructuras energéticas obsoletas y contaminantes; ausencia de zonas verdes, etc. Estos son algunos de los ejemplos presentes en nuestras ciudades que se quieren corregir por la administración, utilizando para ello las políticas de rehabilitación y regeneración urbana.

En otras ciudades castellano-leonesas, como Valladolid, el centro histórico mantiene un gran dinamismo y una sólida viveza, ya que «la fuerte transformación sufrida por dicho centro histórico en los procesos de superposición destructiva y la intensificación funcional derivada de su permanente centralidad, han sido causa y efecto de su paradójica conservación como parte viva de la ciudad, que aún con tensiones y disfunciones, ha mantenido una gran

¹⁵ Según un estudio realizado por Palma XXI en 2018 sobre la intensidad turística en el centro de Palma, se ha determinado que un total de 90.000 personas pasean cada día por el centro histórico de Palma.

¹⁶ Según publica Europa Press Turismo Baleares. Publicado el 01/10/2018 (fecha consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGhJ>.

capacidad de renovación y atractivo de uso, con la garantía añadida que supone la preservación de una elevada mezcla social y de actividades. Es decir, la destrucción por sustitución y densificación sufridas, ha sido una de las claves de vitalidad del centro histórico y supone a la vez causa de sus problemáticas funcionales¹⁷».

El centro urbano es un producto histórico-cultural excepcional e irreplicable, al tener señas de identidad propias y configurar un determinado paisaje urbano. Pero, «además de referencia simbólica y cultural, es una realidad funcional diversa donde el exceso de terciario, la pérdida de vida social, la infrautilización residencial o la sobreexplotación turística pueden romper equilibrios precarios. En este sentido, el turismo, si bien puede servir para recuperar el patrimonio arquitectónico y contribuir a la revitalización funcional, también puede generar efectos sociales, funcionales y medioambientales negativos (Brandis; Del Rio, 1998)»¹⁸.

Además del deterioro físico, también se evidencia un deterioro social en algunos centros históricos, para lo cual se plantea utilizar una Estrategia de Integración y Rehabilitación Urbana Sostenible, basada en características funcionales, formales, sociales y ambientales. El objetivo no es otro que mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, aparte de otros aspectos urbanísticos, equipamientos y de transporte público. Por tanto, la rehabilitación urbana estaría haciendo referencia a la recuperación física de barrios antiguos, sin modificar la composición social de la población residente (al contrario que ocurre con el fenómeno de gentrificación), para que todos los estratos se beneficien de una operación financiada con fondos públicos¹⁹. Este concepto de Rehabilitación Urbana, fue primero aplicado a la recuperación de edificios históricos y más tarde a edificios residenciales, barrios enteros, etc., por lo que se considera un proceso evolutivo.

Estas medidas están dirigidas a aquellas áreas centrales sometidas a procesos de abandono y degradación y convertidas de facto en tejido de reserva, en las que se interviene de forma ocasional mediante ambiciosos programas de rehabilitación o regeneración integral, por

¹⁷ VÁZQUEZ JUSTEL, G., “Regenerar la ciudad. Condiciones y límites de una estrategia urbana integrada” en *Ciudades 20 – Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid* (2017), p. 200.

¹⁸ TROITIÑO VINUESA, M.A., *ob. cit.*, p. 132.

¹⁹ ERUCyL (2016), p.23.

iniciativa institucional o privada, edificio a edificio, con objeto de aprovechar el alto valor de situación, transformar su tradicional base residencial e incorporar el tejido urbano a un nuevo ciclo de explotación patrimonial.

A confirmar esta estrategia viene a sumarse la creciente actividad del sector de la rehabilitación de viviendas, convenientemente rearmado para explotar el enorme potencial de viviendas vacías ubicadas en esta porción de la ciudad, merced a la L3R y poco después al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana²⁰.

Debemos tener cuidado con los conceptos ya que, a menudo, llamamos rehabilitación a lo que prácticamente es obra nueva, quedan las fachadas, pero son demolidos los interiores para construir viviendas de precio desmedido²¹ en lugares envidiables.

En resumen, podemos establecer una serie de aspectos principales que componen la problemática actual en los centros históricos: 1- Deterioro urbano, 2- Terciarización de los usos, 3- Actividad turística descontrolada e irrespetuosa, 4- Conservación arquitectónica ineficaz, 5- Despoblación, 6- Deficiente oferta de equipamientos y servicios, 7- Dificultad en la movilidad y accesibilidad. No tienen por qué aparecer todos a la vez –rara vez es así– pero es probable que al menos uno de ellos exista.



Ilustración 6. Barrio periférico de Parquesol, Valladolid. Fuente: Jesús Anta Roca

El origen de estos problemas viene dado por la atención puesta desde los años 60 en otras partes de la ciudad, como la periferia y los barrios residenciales de grandes bloques más alejados del centro. El territorio ha sido modificado enormemente desde la visión edificatoria ya que, en la Ley del Suelo

²⁰ CALDERÓN CALDERÓN, B., GARCÍA CUESTA, J.L., “La estructura de las ciudades españolas: un complejo entramado de relaciones entre permanencias y cambios, formas y usos” en *Boletín de Asociación de Geógrafos Españoles*, 77 (2018), p. 293.

²¹ TOMÉ FERNANDEZ, S., “Los centros históricos de las ciudades españolas” en *ERÍA*, 72 (2007), p. 79.

de 1956²² todo el territorio era rústico, excepto aquel que ya era ciudad o el cercano a la misma que tenía vocación urbana, mientras que en la Ley del Suelo de 1998 ya todo el suelo del territorio español era urbanizable, excepto el que contaba con determinados valores que había que proteger y el que ya era urbano²³.

En la actualidad, ya no sólo es suficiente con edificar correctamente y siguiendo los parámetros fijados por las innumerables normativas existentes, sino que además hay que centrarse en la conservación de lo que ya se encuentra edificado. Los contenidos del deber de conservación mantienen desde hace veinte años un crecimiento constante, tanto en sus límites cuantitativos como en sus contenidos, incorporando con la Ley L3R, unos deberes que van más allá de la reparación del edificio o de la prevención de su deterioro, abarcando la mejora y adaptación del edificio e incorporando el deber de participación en la regeneración urbana²⁴. También, dichos edificios deberán estar en condiciones de ser utilizados en el momento presente. Estos deberes quedan en gran medida a la determinación discrecional de la Administración urbanística.

Ahora, «la Administración pública tiene la posibilidad de ordenar discrecionalmente obras de mejora con fines públicos a cargo y a costa del propietario y, finalmente, con un deber de “conservación” —o más bien, de “mejora”—, que ya no se limita al propio edificio, sino que parece extenderse a su entorno cercano, abriendo la posibilidad de imponer al propietario deberes económicamente onerosos de participar en actuaciones de rehabilitación o regeneración urbanas, derivados del hecho de la propiedad de un edificio en una determinada zona. Estaríamos, por tanto, ante un “deber público” *propter rem* que presenta similitudes con el gravamen de un hecho imponible —la propiedad de un edificio o de una parte del mismo—, pero sin ninguna de las garantías formales ni materiales inherentes a la imposición de un tributo»²⁵. Esta situación nos la encontramos con bastante frecuencia, como ocurre en el ARI/ARCH del Barrio de La Judería (Segovia) donde los propietarios de las viviendas

²² Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, constituida básicamente por la Ley de Ensanche y Extensión de 1892, entre otras.

²³ FARIÑA TOJO, J., “Ciudad sostenible, rehabilitación arquitectónica y regeneración urbana” en *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, ISSN 1133-4797, XV, Zaragoza, (2013), p.19.

²⁴ GARCÍA ÁLVAREZ, G., “Deber de conservación, ruina y rehabilitación” en *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, ISSN 1133-4797, XV, Zaragoza, (2013), p.73.

²⁵ GARCÍA ÁLVAREZ, G., *ob. cit.*, pp.74-75.

costearon un 32% (2,8 millones de euros) del total, estimado en 8,5 millones de euros, dedicado en su mayoría a actuaciones de rehabilitación y una mínima parte a actuaciones de reurbanización (las cuales fueron costeadas por las tres escalas de la Admón. Pública).

En cuanto a la política de vivienda, «el plan 2013-2016 introdujo un cambio sustancial en las formas de intervención en la ciudad, de trascendencia notable para el entonces deprimido mercado de vivienda en España: en él se fomenta la rehabilitación, renovación y regeneración mediante un jerarquizado sistema de ayudas que permite derivar la estrategia del capital promotor-constructor, una vez más, hacia la ciudad consolidada²⁶».

Por otro lado, las ayudas al desarrollo urbano han sido cruciales estos últimos cuarenta años para poder mejorar y ampliar las ciudades. Ejemplo de ello son los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos que apoyan la labor de las EDUSI²⁷. Estos fondos o ayudas los gestiona el Estado y están destinadas a financiar el desarrollo de las Estrategias DUSI en áreas urbanas o conurbaciones de población mayor de 20.000 habitantes, siendo beneficiarios de las mismas los ayuntamientos o entidades supramunicipales.

Y es que, como ya anunciaba Carlo Aymonino en su libro “*El significado de las ciudades*”, «el enorme desarrollo de las concentraciones urbanas registrado en los últimos años ha hecho, evidentemente, más complejos los instrumentos de intervención dirigidos a la modificación y transformación de los asentamientos humanos, tanto a nivel de planeamiento (al existir previsiones a plazos más amplios) como a nivel de proyecto (al coincidir frecuentemente la fase de elaboración de provisiones concretas con la fase de realización²⁸», por lo que resulta complicado solucionar los problemas del medio urbano teniendo en cuenta la totalidad de disposiciones integradas en la inmensa cantidad de instrumentos de intervención existentes.

²⁶ CALDERÓN CALDERÓN, B., GARCÍA CUESTA, J.L., “Utopía versus pragmatismo urbanístico en la ciudad española del siglo XXI” en *EURE*, vol. 44, nº 132 (2018), p. 121.

²⁷ Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI).

²⁸ AYMONINO, C., *El significado de las ciudades*, Hermann Blume Ediciones, Madrid, 1981.

IV. LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA ACTUAL EN CASTILLA Y LEÓN: EL PRICYL Y LA ERUCYL

Como se ha comentado con anterioridad, es a partir de finales de los setenta e inicios de los ochenta, cuando se empieza a atender los problemas de los conjuntos históricos referentes a la circulación, fachadas (estética), servicios públicos, eficiencia energética, saneamiento, etc. Es con esto cuando, con el fin de salvaguardar los centros históricos, la rehabilitación urbana comienza a perfilarse como campo de acción pública. Sin embargo, pronto se trasladará también a aquellos espacios urbanos más obsoletos, barrios de vivienda social envejecidos construidos en la postguerra española²⁹. Se logran avances en lo que se refiere a la normativa de la Comunidad como ocurre con el Plan Director de Vivienda y Suelo 2002-2009. Esta política –comenzada en los noventa– durará dos décadas, hasta que se busca una mayor integración con el resto de la ciudad, demandándose así nuevas actuaciones.

En 2008, las condiciones del contexto económico y, en particular, inmobiliario cambian por completo en relación con aquellas que rodearon la elaboración del Plan de Vivienda 2005-2008 y la ley de suelo de 2007. Ahora se insiste en la rehabilitación desde una clara perspectiva coyuntural.

En esta situación, surge el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 recogiendo las líneas ya esbozadas por su precedente, con algunas novedades e inscribiéndose en lo que se refiere a la Rehabilitación Urbana, de manera global en los documentos europeos de referencia: la carta de Leipzig y la Agenda Territorial de la UE de 2008 resuelta por el Parlamento Europeo³⁰.

El Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León (PRICyL) redactado en 2011,³¹ se erige como principal herramienta, a nivel regional, para encaminar las labores de rehabilitación y regeneración urbana de las ciudades castellano-leonesas. ARIs y ARUs³², desarrollo sostenible, erradicación de la infravivienda y chabolismo, reequilibrio territorial y

²⁹ Información recogida del PRICyL (2011) y la ERUCyL (2016).

³⁰ PRICyL, p. 29.

³¹ El PRICyL recibió la calificación de "Good Practice" por el programa de las Naciones Unidas "UN-HABITAT" en la 9ª edición del Premio Internacional de Dubai de Mejora de la Calidad de Vida en las Ciudades (2012).

³² Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs) y Áreas Renovación Urbana (ARUs).

regeneración urbana serán los principales ejes de actuación de este plan. Con este nuevo plan se pretende superar la limitada idea de rehabilitación urbana hacia una visión más amplia, donde se busca la mejora sistemática de las ciudades a partir de la mejora del conjunto de los espacios urbanos existentes -lo que denominamos regeneración urbana- siempre bajo los principios del Derecho a la Vivienda.

Tres años después del PRICyL, en 2014, se aprueba la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, reneación y renovación

urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. Esta ley, que se aprueba un año después de la L3R (nacional), se entiende como necesaria para poder seguir las pautas que la L3R establece en planificación y gestión urbanística.



Ilustración 7. Portada PRICYL (2011)

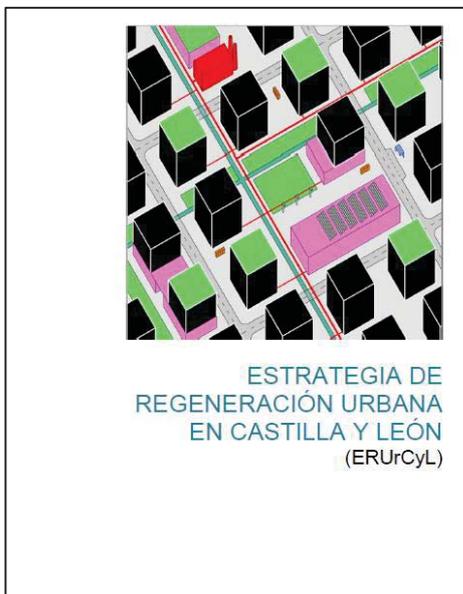


Ilustración 8. Portada ERUCYL (2016)

Por otro lado, y como posible relevo del PRICyL, la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL)³³ se redacta con el objetivo de disponer de un documento guía que sirva de orientación en los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que se desarrollen en la Comunidad, ya sean promovidos por la iniciativa privada o por las distintas administraciones públicas.

Según la ERUCyL existen tres modalidades de actuación, siendo: Rehabilitación, Regeneración y Renovación. La diferencia principal de estas modalidades radica en el ámbito de actuación. La

³³ Aprobada el 23 de junio de 2016 por la JCyL y publicado en el BOCyL el 27 de junio de 2016.

rehabilitación se efectúa únicamente sobre la edificación existente; la regeneración, además de la edificación existente, lo hace sobre el espacio público, infraestructuras y servicios urbanos (medio urbano); y la renovación, además de todo lo anterior, lo hace sobre edificación de nueva planta. Esta diferencia provoca que las actuaciones y medidas sean distintas. La renovación al tratarse de nueva edificación la mantendremos al margen del trabajo.

Siguiendo con la ERUCyL, para finalizar los procesos que establece, se debe elaborar un Avance de la Memoria-Programa y, posteriormente, una Memoria-Programa Definitiva, donde se deberán rellenar una serie de fichas que contengan actuaciones, características constructivas, diagnóstico, propuestas de intervención etc.

Las características constructivas a las que afecta la rehabilitación urbana serían:

- Elementos constructivos: Cimentación y estructura; Envoltente exterior; Particiones interiores; Acabados.
- Instalaciones: Cimentación; Electricidad e iluminación; Suministro de agua; Saneamiento; Energías renovables.
- Patios y espacios libres: Patios de manzana; Parcelas; Otros espacios libres.

Mientras que el diagnóstico a proceder en la regeneración urbana sería:

- Espacio público: Movilidad; Diseño urbano, Vegetación.
- Infraestructuras y servicios urbanos: Demanda y oferta energética; Agua; Residuos; TICs
- Equipamientos.

Dentro de la rehabilitación urbana se desarrollan propuestas de intervención que deben incluirse dentro de las siguientes variables de actuación:

1- Accesibilidad universal	5- Gestión eficiente del agua
2- Mejora de la envolvente térmica	6- Gestión sostenible de los recursos
3- Incorporación de energías renovables	7- Mezcla de usos (hibridación)
4- Eficiencia de instalaciones energéticas	

Lo mismo ocurre en la regeneración urbana con las siguientes variables:

1- Movilidad integrada	5- Gestión eficiente del agua
2- Calidad del diseño urbano	6- Gestión sostenible de los recursos
3- Vegetación y procesos naturales	7- Gestión inteligente (TIC's)
4- Desarrollo de infraestructuras energéticas y aplicación de soluciones de urbanismo bioclimático.	8- Reequipamiento 9- Impulso de la actividad económica

La rehabilitación, regeneración y renovación urbanas es uno de los grandes ejes de la política de vivienda de la Junta de Castilla y León. La Consejería de Fomento y Medio Ambiente desarrolla actualmente en Castilla y León 23 actuaciones de regeneración y renovación urbanas, con una inversión global de 51,4 millones de euros que mejorarán un máximo de 2.570 viviendas. Estas 23 Áreas de Regeneración Urbana se unen a otros 59 ARIs y ARUs ya concluidos en estos últimos años, que han permitido actuar en más de 13.000 viviendas e invertir cerca de 300 millones de euros³⁴, financiados por el Ministerio de Fomento, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, los ayuntamientos respectivos y los particulares beneficiados. Todo esto, supone un impulso en actividad económica de la región, además de la mejora de la calidad de las ciudades y pueblos en que se actúa.

³⁴ Información recogida a través de El Diario de León. Publicado el 21/09/2018 (fecha de consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGi2>.

Castilla y León	
Periodo 1998 - 2018	
Actuaciones Terminadas (ARIs / ARCHs / ARUs)	59
Actuaciones en Proceso	23
Viviendas Totales Rehabilitadas	≈ 13.000
Coste Total Invertido	≈ 300 M. de €

Cuadro nº1: Operaciones de rehabilitación y regeneración urbana en Castilla y León (1998-2018). Elaboración propia

El origen de esta política urbanística tuvo lugar en 1998, tras declararse la primera Área de Rehabilitación Integrada (ARI) a la zona de Platerías, Catedral y sus entornos en el Casco Histórico de Valladolid, que permitió ejecutar entonces obras en 479 viviendas.

Inicialmente, los objetivos de los Planes Estatales de Vivienda estaban orientados a fomentar la iniciativa privada y a poner en valor las áreas históricas. Se programaban, de forma prioritaria, actuaciones de rehabilitación en cascos históricos (Áreas de Rehabilitación de Cascos Históricos- ARCH) que promovían la recuperación de los tejidos históricos y la conservación de su patrimonio arquitectónico. De las 59 áreas de rehabilitación, 25 afectaron a Conjuntos Históricos como el de las Canonjías y la Judería, en Segovia; el de Mogarraz, en Salamanca; Ponferrada, en León; Toro y Fermoselle, en Zamora; Burgo de Osma, en Soria; Medina del Campo, en Valladolid; y Cuéllar, en Segovia, entre otros.

La evolución de los sucesivos Planes Estatales de Vivienda siguió la tendencia de las políticas europeas, extendiéndose la práctica rehabilitadora a barrios degradados y sus entornos. Existen numerosos ejemplos de estas Áreas de Regeneración Urbana (ARU) en un gran número de las capitales de provincias, tales como el ARU de San José Obrero y el Palo Mirasierra, en Segovia; el barrio del Carmen, en Palencia; o el de la Rondilla, en Valladolid³⁵.

³⁵ Información recogida en el diario digital Salamanca 24 horas. Publicado el 21/08/2016 (fecha de consulta: abril de 2019). URL: <http://cort.as/-JGiJ>.

V. LA REVITALIZACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LAS CIUDADES PATRIMONIO

Castilla y León posee, desde los años ochenta del pasado siglo, tres ciudades declaradas Patrimonio de la Humanidad (Ávila, Salamanca y Segovia) en las cuales, las actuaciones rehabilitadoras y regeneradoras son cruciales para recuperar el patrimonio residencial y para el desarrollo del turismo, principal actividad económica de estas ciudades. Por tanto, de ello depende la dinamización de estos núcleos urbanos caracterizados por el valioso legado histórico-artístico que contienen.

No obstante, se debe tener sumo cuidado a la hora de modificar la tipología arquitectónica de estas partes de la ciudad de tanto valor «y es que, en conjunto, y salvo algunas referencias monumentales, ya sean calles reurbanizadas o edificios monumentales relativamente bien conservados, gran parte de la ciudad tradicional ha perdido de forma irreparable su carácter, su especificidad, ya que aunque se había dispuesto de una abundante legislación protectora de los Monumentos y de los Conjuntos Histórico Artísticos, esta era incompleta, “[...] dando lugar a nuevas construcciones en las proximidades de estos y en zonas destacadas de ciudades antiguas rompiendo su armonía” (López, 1976, p. 10)»³⁶. Este hecho lo observamos, por ejemplo, en la variedad tipológica de los edificios de la famosa calle Santiago de Valladolid o en la misma plaza de Santa Teresa de Jesús de Ávila, con edificios nuevos totalmente disonantes a lo tradicional en este sector.

Este apartado ya avanzado, que hace referencia a la legislación y actuaciones urbanísticas en las tres ciudades patrimonio de Castilla y León, será un texto introductorio a lo que constituye el estudio de caso de este trabajo: el Área de Rehabilitación de Centro Histórico (ARCH) de La Judería de Segovia, un barrio de extraordinaria belleza arquitectónica y con una herencia histórica incomparable.

Segovia, al igual que Ávila y León, se encuentra dentro de la Red de Juderías Españolas. La RJE constituye una asociación constituida por 18 municipios (próximamente 22) que cuentan en sus conjuntos medievales con un «patrimonio arquitectónico, histórico, medioambiental

³⁶ CALDERÓN CALDERÓN, B., GARCÍA CUESTA, J.L., *ob. cit.*, p.294.

y cultural, herencia de las Comunidades judías que los habitaron. Estos municipios vienen recuperando desde hace 20 años sus juderías, invirtiendo tiempo y recursos en la rehabilitación de casas, calles, palacios y cuantos edificios se puedan salvar del olvido y recuperar el conocimiento de las vidas de las familias judías de toda procedencia y condición»³⁷.

5.1. Ávila

Volviendo a las actuaciones urbanísticas en las ciudades patrimonio, la ciudad de Ávila «se distinguía por su precaria adecuación como destino turístico, y los hitos monumentales (muralla, catedral, San Vicente, convento de Santa Teresa, etc.) servían, con frecuencia, para ocultar el valor del conjunto y focalizar la visita. Las actuaciones de recuperación del patrimonio eran pocas y la cultura de la rehabilitación residencial y del espacio público tenía dificultades para implantarse.

El Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico, 1998, planteaba entre sus finalidades, además de la protección de los edificios catalogados, asegurar la accesibilidad rodada y peatonal al recinto amurallado y reducir el tráfico de vehículos, priorizando al peatón en la zona comercial y monumental»³⁸.



Ilustración 9. Centro Histórico de Ávila. Fuente: *Record Rent a Car*

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ávila, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 1 de junio de 2005 («B.O.C. y L.» 8/06/05)³⁹, busca

³⁷ Información recogida de redjuderias.org (fecha de consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGih>.

³⁸ TROITIÑO VINUESA, M.A., TROITIÑO TORRALBA, L., “Turismo y patrimonio en Castilla y León: Las ciudades patrimonio de la humanidad (Ávila, Salamanca y Segovia) como destinos turísticos de referencia” en *Polígonos. Revista de Geografía*, nº 19 (2009), ISSN 1132 – 1202, p. 158.

³⁹ Modificado puntualmente por Orden de 11 de mayo de 2007 («B.O.P.» n.º 129 de 4.07.2007).

mejorar la transición y/o comunicación con los ensanches residenciales, problema que exigiría compensar la centralidad periférica. Además, la base de este plan se apoya en una potente expansión hacia el sur de la ciudad, lo cual ha supuesto el «progresivo abandono y vaciamiento del centro histórico, que deja de ser un ámbito de atractivo residencial, como lo atestigua la perenne reducción de sus vecindarios. Si circunscribiendo el apunte al balance 2004-2012 viven en el conjunto del entramado “medieval” 6.139 personas (el 10,5% de todos los abulenses) estos continúan mermando en 533⁴⁰».

Más adelante, con la puesta en marcha de las Áreas de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico de Ávila (ARCH/ARI), con una duración de 8 años -entre 2005 y 2013- y, con una inversión de 8,3 millones de euros, se contribuyó a reforzar la función residencial de un espacio que en la zona intramuros no llegaba a los 4.000 habitantes. Los propietarios se hicieron cargo del 45% del coste total del ARI quedando el resto repartido, prácticamente a partes iguales, entre Ministerio de Fomento (24%), JCyL (16%) y Ayuntamiento de Ávila (15%). De dicha inversión de 8,3 millones de euros, 7,3 se destinaron a viviendas y 1 a reurbanización.

En total, han sido dos las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs) desarrolladas en el centro histórico de Ávila en los últimos años, dejando como resultado la rehabilitación de 599 viviendas (estando previstas 731) y el

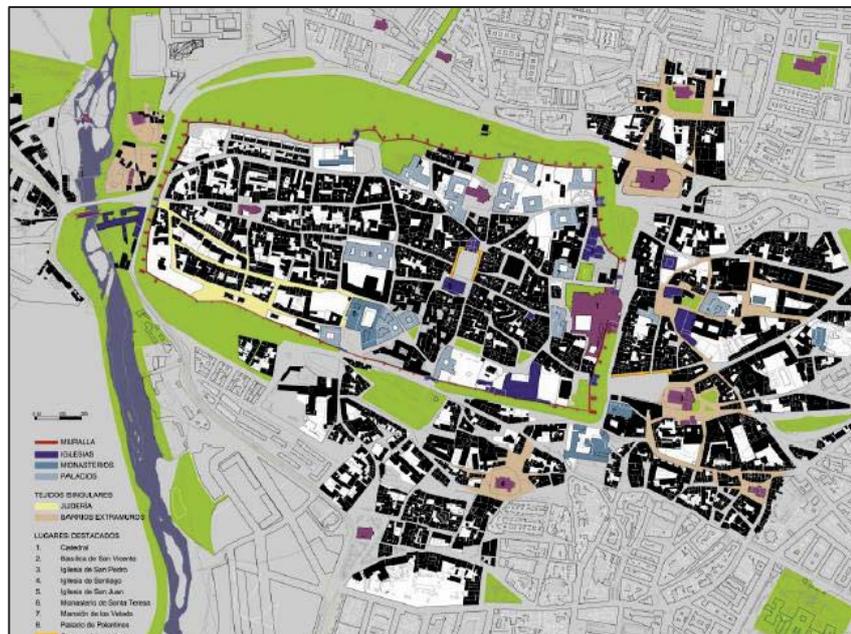


Ilustración 10. Plano del Centro Histórico de Ávila. Fuente: JCyL

⁴⁰ MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, L.C., MOLINA DE LA TORRE, I., DELGADO URRECHO, J.M., “Procesos demográficos y urbanos en la transformación espacial de la ciudad de Ávila” en *Investigaciones Geográficas*, nº 62, Instituto Interuniversitario de Geografía, Universidad de Alicante (2014), ISSN 0213-4691 p. 166.

acondicionamiento de algunas zonas (inmediaciones de los Lienzo Norte y Sur), además de actuaciones de urbanización enfocadas a la pavimentación de paseos, alumbrados y amueblamiento; mejora de la plazuela y entorno de la iglesia de San Esteban; y la mejora y ampliación del mobiliario urbano, papeleras, bancos y señalización⁴¹.

En la actualidad, la Junta de Castilla y León, en colaboración con el Ayuntamiento de Ávila, está proponiendo un Área de Regeneración Urbana (ARU)⁴² para mejorar las condiciones del Barrio de La Cacharra-Seminario, en el que se van a definir una serie de intervenciones de mejora de los edificios de viviendas y el espacio público⁴³. De esta forma Ávila será, junto con San Andrés de Rabanedo y Ponferrada (León), una de las tres primeras ciudades castellanoleonesas en aplicar la ERUCyL. Al finalizar el proceso, se elaborará una Memoria-Programa para acceder a la financiación prevista en el plan estatal de vivienda⁴⁴.

Por último, hay que matizar que la ciudad de Ávila se configura en su forma actual durante las décadas de 1960 y 1970, en las que se construye el 53% del parque de viviendas de la ciudad. En las otras dos ciudades patrimonio (Salamanca y Segovia) ocurre lo mismo, fue entre los años sesenta y ochenta cuando se construye más de la mitad del parque inmobiliario.

5.2. Salamanca

En el caso de Salamanca, la Capitalidad de la Cultura Europea en 2002 significó un aliciente en cuanto a la articulación y modernización turística⁴⁵ y también, en cuanto a rehabilitación y regeneración urbana. Pero antes de todo eso, en 1983, «el Plan Especial del casco antiguo de Salamanca fue aprobado basándose en la necesidad de integrar y compatibilizar las exigencias de conservación con la promoción activa de la funcionalidad y con la mejora de

⁴¹ ERUCyL (2016) p. 361.

⁴² Se trata de ámbitos seleccionados para financiar con ayudas públicas la rehabilitación de edificios y viviendas, así como la reurbanización de espacios públicos. Las ARUs deben planificarse mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), que debe tramitarse y aprobarse antes de iniciar cualquier obra (Ayto. de Ávila).

⁴³ Publicado por Ayuntamiento de Ávila (fecha de consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGj8>.

⁴⁴ El 9 de marzo de 2018 se aprobó el Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Lo más notable con respecto a otros Planes Estatales de Viviendas anteriores, es que la antigüedad exigida a los edificios o viviendas para las ayudas de rehabilitación, es mucho menor, siendo el requisito que sean anteriores a 1996.

⁴⁵ TROITIÑO VINUESA, M.A., TROITIÑO TORRALBA, L., *ob. cit.*, p. 163.

la habitabilidad de la estructura urbana y de la edificación. Por tanto, el criterio planificador rechaza los planteamientos exclusivamente conservacionistas que impedirían la reutilización del patrimonio construido y no tendrían en cuenta las necesarias razones de rentabilidad económica»⁴⁶.

El parque inmobiliario de Salamanca posee una antigüedad notable ya que los años de mayor construcción de vivienda principal fueron durante las décadas sesenta y setenta del pasado siglo, donde se construyó el 45% del total de dicho parque; esta situación hace necesarias actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana. Entre los años 2001-2011 vuelve a haber un crecimiento notable de viviendas, en estos años se ejecuta un 17% del total (“boom inmobiliario”). La última revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Salamanca se aprueba definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento el 22 de enero de 2007, en los albores de la crisis financiera, con la idea de actuar sobre la edificación existente. El centro histórico de Salamanca, más concretamente la Ciudad Vieja, ha sido tema de estudio y gestión en los últimos años, materializándose en un Plan de Gestión⁴⁷. Su objetivo es potenciar la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural-artístico de la Ciudad de Salamanca.

En cuanto a las acciones de rehabilitación y regeneración urbana, Salamanca fue una de las primeras ciudades españolas con un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Histórico Universitario y Zona Histórico-artística (1984) diseñado para abordar la rehabilitación del espacio histórico y monumental⁴⁸.

En julio del año 2001 se propuso en Salamanca el desarrollo de un ARI, que abordaba el barrio de Chamberí, coincidiendo con el Plan Espacial de Reforma Interior de la acción nº55: Los Alambres. Se trata de una actuación ya terminada donde se han intervenido en 61 viviendas (con 411 previstas), centrándose en la rehabilitación de edificios y viviendas, la urbanización del ámbito, así como la demolición de los edificios necesarios (ruina, semi-ruina, abandono). El coste de esta ARI ascendió a 7,3 millones de euros, de los cuales, el

⁴⁶ CLEMENTE CUBILLAS, E., “La recuperación ambiental del centro histórico de Salamanca” en *Jornadas de Geografía Urbana (2º)*, Alicante (1995), p. 84.

⁴⁷ Plan de Gestión de la Ciudad Vieja de Salamanca puesto en marcha en 2013.

⁴⁸ ERUCyL (2016), p. 531.

Ayuntamiento se hizo cargo del 84%; el 16% restante vino por parte de la JCyL y los particulares, sorprendentemente, no cooperaron económicamente, al igual que el Ministerio de Fomento⁴⁹. Este hecho de variables en la distribución, por parte de las distintas escalas de la Admón. pública y particulares, de los costes de ARIs y ARUs de las distintas provincias de Castilla y León, llama la atención y sería interesante descubrir los fundamentos que llevan a las mismas.

Además, los salmantinos, desde el pasado año 2018⁵⁰, están disfrutando de ayudas de hasta 4.500€ (1 millón de euros en total) para subvencionar parcialmente la rehabilitación de sus viviendas. Estas ayudas van destinadas fundamentalmente a la dotación de ascensores en los centenares de edificios que todavía carecen de este elemento y a obras de conservación, como la reparación de tejados o a la mejora de la eficiencia energética (aislamientos o instalaciones de calefacción)⁵¹. Estas ayudas no son inusuales en la Comunidad, en 2017 la JCyL otorgó ayudas de rehabilitación –de hasta 8.800€– a aquellos propietarios de viviendas edificadas antes de 1981.

5.3. Segovia

Por último, Segovia, ciudad media/pequeña y tradicional, durante las dos últimas décadas viene esforzándose por consolidarse como destino patrimonial, tratando de aprovechar la



posición geoestratégica de la proximidad a Madrid y las mejoras en la accesibilidad (autopista y AVE). Cuenta con un potente patrimonio monumental, urbanístico y paisajístico (casco antiguo, arrabales

Ilustración 11. Estación AVE Segovia-Guiomar
Fuente: *Ferropedia*

⁴⁹ ERUCyL (2016), p. 533.

⁵⁰ Aprobadas, en julio de 2018, las bases de la convocatoria de ayudas para la rehabilitación de viviendas de edificios por el Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo.

⁵¹ Información recogida a través del diario digital Tribuna Salamanca. Publicado el 06/09/2018 (fecha de consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGjl>.

históricos, valles del Eresma y Clamores, etc.)⁵², muy tenidos en cuenta a la hora de establecer la revisión de su PGOU en 2007 .

Al igual que en Ávila y Salamanca, la dinámica poblacional actual de Segovia está afectada por procesos de despoblación y envejecimiento, sobre todo, en su casco histórico. Esto trae consigo problemas en el deterioro y transformación del patrimonio urbano heredado. En cuanto a la actividad económica, es el sector servicios quién recoge el mayor peso (cerca al 80%), notándose en gran medida en su centro, donde la actividad comercial, restauración y hostelería definen este espacio.

Centrándonos ya en la política urbanística y de vivienda, es preciso destacar, que la mitad del parque inmobiliario de Segovia se construyó entre 1960 y 1980, y un 6% del parque tiene más de ochenta años. No obstante, el mayor número de edificios e inmuebles en mal estado o con deficiencias, se encuentran en las décadas cincuenta y sesenta del pasado siglo⁵³.

En cuanto al desarrollo de ARIs, Segovia, entre los años 1998-2010 contó con una mayor cantidad de viviendas (1.325) a rehabilitar que Ávila (931) y Salamanca (569), representando un 12,5% del total de Castilla y León (10.590)⁵⁴.

Segovia en los últimos años, ha sido una de las ciudades con más programas de rehabilitación (3), entre otros motivos, por su casco antiguo tan tradicional y deteriorado en algunas partes.

En 2010, el Ayuntamiento de Segovia da por finalizado el programa de actuaciones de rehabilitación y reurbanización en la Judería de Segovia (ARI/ARCH) intervenido en 312 viviendas y con un coste total de 8,44 millones de euros, de los cuales los particulares abonaron el 32%, el Ministerio de Fomento el 30%, la JCyL el 16% y el Ayto. de Segovia el 22%. Como se observa, una distribución bastante equitativa acorde a las actuaciones, aunque eso sí, con un importante aporte económico por parte de los propietarios –en comparación con el coste cero de los propietarios del ARI de Salamanca– que mucho tiene que ver con la notable intervención sobre las fachadas (mejora de la estética y visibilidad). Más adelante, se abordarán las acciones y procedimientos llevados a cabo en este barrio.

⁵² TROITIÑO VINUESA, M.A., TROITIÑO TORRALBA, L., *ob. cit.*, p. 167.

⁵³ ERUCyL (2016), p. 555.

⁵⁴ PRICyL (2011), p.51.

Otra de las actuaciones llevadas a cabo en Segovia ha sido el programa “Área de Rehabilitación del Centro Histórico de las Canonjías” (ARI/ARCH) de 2010-2012⁵⁵ (aún sin finalizar) que abarca una superficie de 9 hectáreas y media, en el centro de la ciudad, donde se han rehabilitado más de 250 viviendas (de un total de 400), pero económicamente de menor calado que el de La Judería, ya que su coste es menor. En este caso, los particulares han abonado una menor cantidad (19%) ya que las tres escalas de Admón. Pública han costeado el resto prácticamente en partes iguales, siendo el Ministerio de Fomento el que más

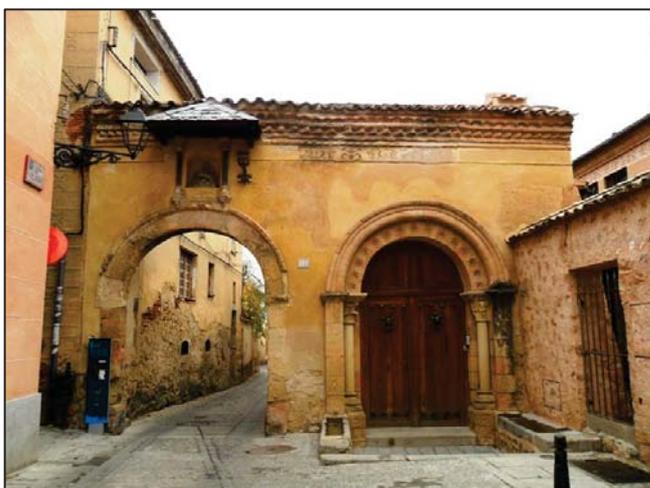


Ilustración 12. Puerta de la Claustra, Canonjías (Segovia)

ha aportado. Sin embargo, no se ha podido finalizar la reurbanización completa del entramado viario incluido en el área porque los propietarios no rehabilitaron el porcentaje necesario de las viviendas⁵⁶, por lo que el final de este proyecto no ha llegado aún a todos los edificios y calles previstas.

Eso en cuanto a las actuaciones ubicadas en el centro histórico –las que más interesan debido a la temática del trabajo– de Segovia. En 2010 comenzó una tercera ARI en el sector San José-El Palo Mirasierra, donde, la primera fase (2010-2014), constituía una superficie de 17,6 hectáreas, que afectaba a 55 edificios (46 residenciales) y 315 viviendas. Más tarde, en la segunda fase (2014-2016), ya como ARU, se rehabilitaron otros 101 inmuebles más. En la actualidad, está en proceso la tercera fase (ARU), con un máximo de 100 viviendas a intervenir en el mismo sector de San José-El Palo Mirasierra.

Por último, el Ayuntamiento estudia y trabaja en la consecución de un cuarto Plan de Rehabilitación de la Ciudad, siendo de nuevo un ARCH. La actuación se denomina Área de Rehabilitación de Conjunto Histórico de Acueducto-San Justo-El Salvador. Las ayudas de la

⁵⁵ Periodo tomado por la ERUCyL (2016), p.559.

⁵⁶ Información recogida del diario El Norte de Castilla. Segovia. Publicado el 15/10/2018 (fecha de consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGkA>.

nueva Área de Rehabilitación podrían llegar a unas 315 viviendas con un presupuesto de 7,72 millones de euros, aunque se encuentra actualmente parado hasta que no se finalicen los proyectos anteriores (Canonjías y San José-El Palo)⁵⁷.

Segovia, ha sido la única ciudad española con tres áreas de rehabilitación casi simultáneas, siendo algo poco habitual en otras ciudades, de hecho, ha participado en convenciones y conferencias en otras ciudades⁵⁸ debido a su óptima experiencia. En total, en 2017, el 30% de las viviendas existentes en el recinto amurallado había sido rehabilitado a través de estas fórmulas de regeneración urbana pública. Las ARI, ARCH y ARU, por entonces, habían actuado sobre un total de 1000 viviendas⁵⁹.

Siglo XXI	Ávila	Salamanca	Segovia
Nº de Actuaciones	2	1	3
Nº Act. Centro Hist.	2	0	2
Tipología	ARI/ARCH	ARI	ARI/ARCH/ARU
Viviendas Rehabilit.	599	61	≈ 1.000
Periodo Total	2005-2013	2001-¿?	2005-2016
Coste Total	8,3 M.de €	7,3 M. de €	≈ 16,85 M. de €
% Coste Particulares	45%	0%	20-25%
Act. Previstas	1 ARU	-	1 ARU ⁶⁰ y 1 ARCH

Cuadro nº2: Actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana (siglo XXI) en las Ciudades Patrimonio de CyL

⁵⁷ Información recogida del diario Gente Digital. Segovia. Publicado el 03/03/2011 (fecha de consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGkR>.

⁵⁸ Ejemplo de ello es su asistencia en el Bienal Internacional de Patrimonio de Córdoba (BIP), celebrado los días 15,16 y 17 de diciembre de 2016.

⁵⁹ Información recogida de Turismo de Segovia (fecha de consulta: abril 2019). URL: <http://cort.as/-JGn1>.

⁶⁰ En realidad, es la continuación (3ª fase) del ARU de San José-El Palo Mirasierra iniciado en 2010.

En la actualidad, y dejando atrás las Ciudades Patrimonio en exclusiva, para optar a nuevas ARIs y ARUs, es el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 el marco administrativo en el que trabaja el Ministerio con las Comunidades Autónomas y servirá de base para el convenio bilateral entre el Ministerio de Fomento y la Junta de Castilla y León (Consejería de Fomento y Medio Ambiente). A partir de ahí será la Administración Autonómica la que realizará la correspondiente convocatoria para los programas de rehabilitación y regeneración urbana, en los que intentan estar las distintas ciudades de la región⁶¹. Con todo esto, y teniendo en cuenta el tamaño pequeño-medio con el que cuentan las ciudades de Castilla y León, se entiende que «los documentos de política territorial ponen también de manifiesto las dificultades que deben enfrentar las ciudades pequeñas y medianas para responder con éxito a los desafíos económicos y sociales y para lograr una verdadera y eficiente movilización de sus recursos y activos territoriales. De ahí, que una de las orientaciones básicas se dirija a potenciar la configuración y consolidación de formas de cooperación en las que las ciudades deben actuar como partes de un modelo policéntrico a diversas escalas⁶²».

⁶¹ Información recogida del diario El Adelantado de Segovia. Publicado el 25/06/2017 (fecha de consulta: mayo 2019). URL: <http://cort.as/-JGsj>.

⁶² PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS, H., GARCÍA CUESTA, J.L., “Políticas urbanas para el desarrollo y la innovación en las ciudades intermedias” en *Investigaciones Geográficas*, n^o47, Instituto Universitario de Geografía, Universidad de Alicante (2008), ISSN 0213-4691, p. 7.

VI. ÁREA DE REHABILITACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO (ARCH) DE LA JUDERÍA DE SEGOVIA: DECLARACIÓN, GESTIÓN, REHABILITACIÓN Y CAMBIOS EN EL PAISAJE URBANO

6.1. Fuentes y metodología

Este sexto apartado constituye el núcleo del trabajo realizado y, también en él, se demuestra el riguroso trabajo de campo llevado a cabo, al igual que las valoraciones personales realizadas en algunos momentos. Para poder elaborar gran parte de este apartado, se ha debido recorrer la totalidad de las calles/plazas que forman parte del ARCH 2005-2009, además de visitar las distintas Concejalías del Ayuntamiento de Segovia (Patrimonio Histórico y Urbanismo) para entrevistar a arquitectos técnicos que se encuentran activos en dichos organismos.

Como fuentes personales, he de mencionar a la arquitecta técnico de la Concejalía de Patrimonio Histórico –Raquel Rojo– que, aunque no estuviera presente en el periodo del ARCH, ha sabido proporcionar información útil en bastantes ámbitos de estudio. También, citar a los arquitectos que forman parte de la Concejalía de Urbanismo, por la misma razón.

En cuanto a fuentes documentales, destacar el libro editado por la Concejalía de Patrimonio Histórico (Ayuntamiento de Segovia) *Área de Rehabilitación de Centro Histórico de la Judería de Segovia. Diario de un barrio renovado*, escrito y elaborado por varios autores. También citar el artículo de la revista *Arte y Ciudad – Revista de Investigación* titulado “La conservación de la ciudad histórica: La experiencia del Área de Rehabilitación de la Judería de Segovia”, por

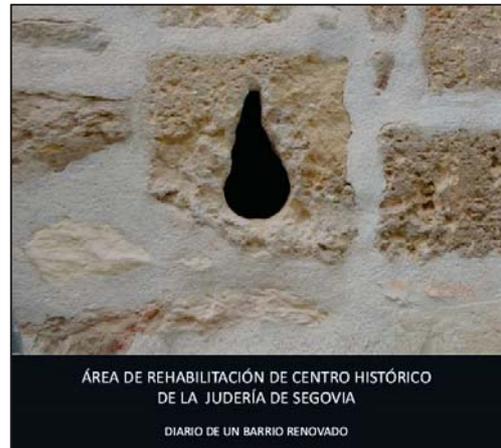


Ilustración 13. Portada libro ARCH Judería

Miguel Ángel Martín Blanco, arquitecto encargado del ARCH de la Judería de Segovia 2005-2009. Buena parte de la información de este sexto apartado, ha sido recogida a través de estas dos fuentes mencionadas.

También agradecer al Padrón Municipal del Ayuntamiento de Segovia los datos referentes a habitantes (2005, 2010 y 2019), viviendas totales y viviendas ocupadas por calles, suministrados a través de una consulta realizada por correo electrónico.

No obstante, no todo ha resultado reconfortante, ya que ha habido información que no se ha podido suministrar desde los organismos, lo que ha llevado a intentar recopilarla a través del trabajo de campo, como por ejemplo viviendas en mal estado, ruina o semi-ruina; número total de inmuebles, usos etc. Esto conlleva un mayor juicio personal que, en ocasiones, puede alejarse ligeramente de la realidad.

En definitiva, existe trabajo personal propio de recopilación y elaboración, combinado con datos suministrados por: fuentes oficiales (organismos) y no oficiales (empleados de comercios, vecinos...); fuentes documentales (libros y revistas); y recursos electrónicos (noticias de diarios digitales, páginas web...).

6.2. Descripción del ARCH: Concepto, aspectos generales y coste / financiación

El Área de Rehabilitación de Centro Histórico de la Judería (Segovia) es posible que sea uno de los paradigmas, en Castilla y León, de este tipo de actuaciones urbanísticas. No sólo por la gran variedad de obras y delicadeza con la que se ha trabajado, sino también por el altísimo porcentaje completado (99%). Por estas razones, parece lógico e idóneo establecerlo como objeto de estudio. Se ha descrito, con anterioridad, los datos generales de dicha ARCH, lo cual será útil para establecer el siguiente cuadro.



Ilustración 14. Señal distintiva del ARCH Judería de Segovia, ubicada en los inmuebles rehabilitados

ARCH de la Judería (Segovia)		
		%
Tipo de Actuación	ARCH	-
Orden que ocupa	1ª	-
Viviendas Completadas/ Programadas	312/318	99%
Viviendas / Inmueble	2,56	
Habitantes Totales	548	
Habitantes / Vivienda	1,73	
Periodo Actuación	2005-2010	-
Coste Total	8,44 M. de €	100%
Coste Particulares	2.72 M. de €	32%
Coste Ayuntamiento	1,86 M. de €	22%
Coste JCyL	1,34 M. de €	16%
Coste Ministerio de Fomento	2,50 M. de €	30%
Coste Total	8,44 M. de €	100%
Coste Rehabilitación	5,45 M. de €	65%
Coste Urbanización	2,18 M. de €	26%
Coste Gestión	0,79 M. de €	9%
Fuente: ERUCyL (2016) y Arte y Ciudad – Revista de Investigación. Elaboración propia		

Cuadro nº3. Datos generales del ARCH de la Judería (2005-2009)

La realización de este proyecto estaba prevista para el periodo 2005-2009, aunque se demoró un año, finalizando el 30 de junio de 2010. No obstante, en las placas situadas en aquellos edificios rehabilitados por el ARCH, se fija el periodo previsto de forma inicial (2005-2009).

La declaración de un de un área de rehabilitación supone la puesta en marcha de un programa de subvenciones financiado conjuntamente por las tres administraciones –además de la cuantía de los particulares– destinado a la rehabilitación de los inmuebles y a la reurbanización de los espacios públicos. En el caso de la Judería de Segovia, deja de ser contemplada como ARI (octubre 2005) para convertirse en ARCH (mayo 2006) debido al carácter singular e histórico que posee esta parte de la ciudad vieja de Segovia. Debido a esta razón, el Ministerio destinó más fondos –casi un millón más– que con la anterior categoría de ARI. Las aportaciones que realizan la administración estatal y autonómica destinadas,

tanto a rehabilitación como a reurbanización, son proporcionales al número de viviendas sobre el que se intervenga, debiendo sufragar el resto del coste de las obras el propietario en caso de rehabilitación y el ayuntamiento en el caso de la reurbanización⁶³.

Comparativa	Mº de Vivienda	Junta de CyL	Ayuntamiento	Particulares	Total
ARI	1.590.000 €	1.431.000 €	1.949.926 €	2.125.474 €	7.096.400 €
ARCH	2.544.000 €	1.431.000 €	1.949.926 €	1.171.474 €	7.096.400 €

Fuente: Ayto. de Segovia . Elaboración propia

Cuadro nº4. Comparativa inicial entre ambas financiaciones (ARI/ARCH)

A través de este cuadro comparativo se observa la diferencia entre ARI y ARCH. En el caso de catalogarse como ARCH, el Ministerio (Admón. estatal) aporta una mayor cantidad de fondos, descontándose de la parte de los particulares.

FINAL	Viviendas	Coste Total	JCYL	Mº Fomento	Ayuntamiento	Particulares
Rehabilitación	312	5.454.675 €	928.193 €	1.795.226 €	47.153 €	2.684.102 €
Urbanización		2.188.951 €	156.000 €	538.568 €	1.453.206 €	41.177 €
Equipamientos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gestión		797.690 €	257.417 €	172.506 €	367.766 €	0 €
TOTAL ARCH		8.441.316 €	1.341.611 €	2.506.300 €	1.868.126 €	2.725.279 €

Fuente: ERUCyL (2016) . Elaboración propia

Cuadro nº5. Datos económicos finales (2016)

Se trata de viviendas de un considerable tamaño ya que más de la mitad superan los 70 m² construidos, y el 30% supera los 100 m² construidos. La subvención media por cada metro cuadrado construido es de 49,69 euros/m². Esta cantidad resulta escasa para aquellos edificios con un reducido número de viviendas, algunas de ellas vacías, provocando una reducción de

⁶³ MARTÍN BLANCO, M.A., “La conservación de la ciudad histórica: La experiencia del Área de Rehabilitación de la Judería de Segovia” en *Arte y Ciudad – Revista de Investigación nº2*, (2012), p. 195.

la financiación del Plan de Vivienda y las Áreas de Rehabilitación, la cual es directamente proporcional al número de viviendas ocupadas⁶⁴.

La actual arquitecta técnica de la Concejalía de Patrimonio Histórico de Segovia afirma que los fondos fueron suficientes para alcanzar los objetivos previstos. También apunta hacia una correcta coordinación entre las distintas escalas de la administración durante el proceso y una fuerte colaboración por parte de la comunidad vecinal.

El total de calles/plazas sobre el que se intervino fue de:

- 16 en el caso de rehabilitación (70 inmuebles).
- 14 en el caso de reurbanización.

No obstante, no se incluyeron en el ARCH la totalidad de inmuebles de dichas calles, ya que se dejaron gran cantidad sin rehabilitar, muchos de ellos porque ya se encontraban en buen estado. Otros, como veremos más adelante, a día de hoy siguen en mal estado e incluso en estado de ruina/semi-ruina.



Ilustración. 15. Vista parcial del recinto amurallado de Segovia con la delimitación del espacio afectado por el ARCH

⁶⁴ MARTÍN BLANCO, M.A., *ob. cit.*, p. 197.

6.3. Estrategia y órgano de gestión del proyecto

En cuanto a la gestión del proyecto, asume la totalidad de la carga la Oficina Técnica de Rehabilitación (Concejalía de Patrimonio Histórico del Ayto. Segovia) constituida en octubre de 2005. Esta oficina, que se encargó de gestionar el ARCH, «se enmarca en el organigrama municipal dentro de la Concejalía de Patrimonio Histórico, la cual es de reciente creación (2003) y de pocos recursos técnicos y económicos. La Concejalía de Patrimonio Histórico, contaba entonces con un técnico de Admón. General y un auxiliar. La Oficina de Rehabilitación la formaron un equipo de 4 personas, un arquitecto con funciones de coordinador del equipo, un arquitecto técnico, un técnico de gestión y un auxiliar»⁶⁵. Al finalizar el proyecto, esta Oficina se disolvió y, en la actualidad, se encuentran en activo la del ARI de Canonjías y la del ARU de San José. La Concejalía de Patrimonio Histórico también se ha renovado, sustituyendo a arquitectos técnicos y auxiliares.

La idea de esta oficina fue, desde un primer momento, asumir todas las competencias y funciones posibles. Muy importante fue la labor de cercanía hacia la comunidad de vecinos, mostrándose como técnicos que escuchan y ayudan. El asesoramiento, administrativo y técnico, y la información (relativa al planeamiento vigente y a la protección de inmuebles) fueron fundamentales para una correcta marcha del proyecto.

También, las cuantías de las subvenciones eran de vital importancia para los vecinos. Para eso se crearon fichas de estimación en función del inmueble, tipo de obra etc.

Por otro lado, «se asumieron por parte de la Oficina de Rehabilitación las competencias en la tramitación de licencias (todas excepto las de obra mayor). Con el fin de facilitar los trámites, en los casos de obras con escasa complejidad, se ha realizado la redacción de memorias valoradas de rehabilitación desde la oficina técnica, donde se ha contado con la participación de técnicos recién licenciados o estudiantes de último curso de carrera»⁶⁶.

⁶⁵ VV.AA., *Área de Rehabilitación de Centro Histórico de la Judería de Segovia. Diario de un barrio renovado*, Segovia, Ayuntamiento de Segovia, 2010, p. 27.

⁶⁶ VV.AA., *Área de Rehabilitación de Centro Histórico de la Judería de Segovia. Diario de un barrio renovado*, Segovia, Ayuntamiento de Segovia, 2010, p. 27.

Por lo tanto, estamos ante un proyecto ambicioso con una correcta organización que, con poco, se ha podido concluir en buenas condiciones y sin suponer graves problemas para la ciudadanía y la Administración pública.

6.3.a. *Normativa urbanística*

Existe un Plan General aprobado en 1984 y que «remite a diversos planes especiales, la ordenación detallada de los sectores de mayor interés histórico artístico de la ciudad como son los barrios del Salvador, San Lorenzo, el recinto amurallado, etc. El Plan Especial del Recinto Amurallado aprobado en el año 1992 queda anulado por sentencia del Tribunal Superior de Justicia en 1999, por lo que todo el ámbito afectado por este Plan Especial queda sin una ordenación detallada que regule las intervenciones urbanísticas. Desde esa fecha hasta la actualidad se han realizado unas 40 modificaciones puntuales del PGOU para paliar esta inmensa laguna en el planeamiento de Segovia».

«Una de estas modificaciones crea la figura del Estudio Detallado de las características históricas arquitectónicas del edificio, para suplir la ausencia de catálogo e inventario arquitectónico que debería contener el planeamiento. Este Estudio Detallado lo elabora el promotor, lo que produce una situación de inseguridad tanto para el promotor como para el técnico que informa, ya que se inician los trámites de obtención de licencia sin conocer exactamente las condiciones a que debe someterse la obra, pendiente del contenido de ese Estudio Detallado y el posterior informe del técnico municipal y el de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural»⁶⁷.

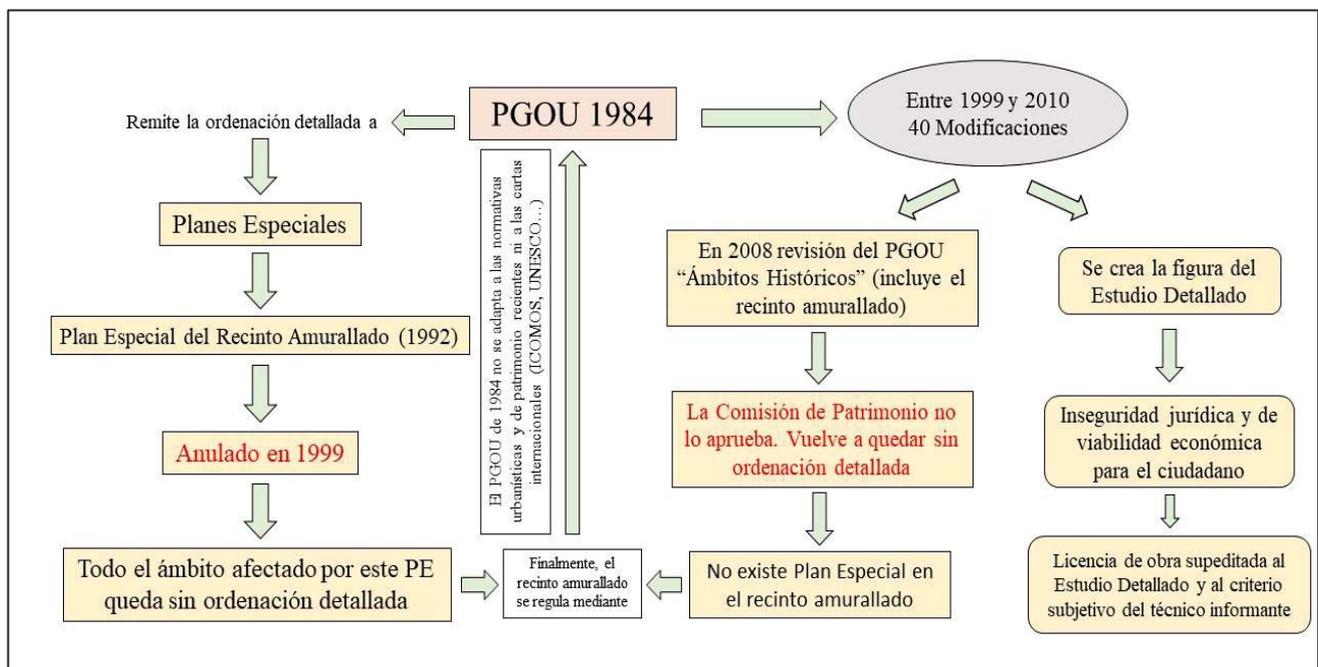
En 2008 se aprueba la revisión del PGOU, en el que se definen unos “Ámbitos Históricos” – que incluye el recinto amurallado–, para los que se plantea una ordenación detallada y un catálogo con una definición y claridad muy correctas. No obstante, la Comisión de Patrimonio informa desfavorablemente toda esta ordenación y catalogación, quedando de nuevo sin ordenación detallada el recinto amurallado, y remitiéndose de nuevo al PGOU del

⁶⁷ MARTÍN BLANCO, M.A., *ob. cit.*, p. 200-201.

año 1984, a la elaboración del Estudio Detallado y el informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural que es preceptivo y vinculante para cualquier intervención que quiera realizarse dentro de este espacio.

Por lo tanto, no existe Plan Especial en el recinto amurallado –Judería– tampoco lo ordena el nuevo Plan General del 2008 y se regula por el PGOU de 1984, que remite su ordenación detallada a un Plan Especial que está anulado. Obviamente este planeamiento no está adecuado a la normativa de Patrimonio Cultural vigente ya que es anterior a toda ella (Ley de Patrimonio Histórico Español 1985, Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León 2002, y su desarrollo en el Reglamento de Patrimonio Cultural de Castilla y León 2007).

Esta normativa es, además, anterior a la declaración de Segovia como ciudad Patrimonio de la Humanidad (6 de diciembre de 1985) por lo que tampoco se adapta a las numerosas cartas internacionales y recomendaciones de organismos como ICOMOS y directrices de UNESCO relativas a la conservación del patrimonio de los centros históricos, la inclusión de la arquitectura contemporánea y otros aspectos considerados en congresos y tratados como los celebrados en Toledo 1986, Washington 1987, Cracovia 2000, Montreal 2005 y Viena 2005.



Esquema referente a la normativa urbanística del recinto amurallado, a fecha de junio de 2010. Elaboración propia

6.4. Obras cometidas

Las obras han sido muy variadas, ya que se intervino en numerosos ámbitos del espacio público y los inmuebles. De este último aspecto podemos señalar que, «la mayor parte de las obras acometidas en los inmuebles de la Judería de Segovia han consistido en obras de conservación y mantenimiento; obras que, sin ser imprescindibles a corto plazo, han posibilitado sin duda una mayor duración de los elementos intervenidos. Esto supone intervenciones con un coste relativamente bajo que prácticamente se subvencionan en su totalidad, no suponiendo para el propietario ningún coste, o un coste insignificante en comparación con el alcance de las obras»⁶⁸. Sin embargo, los cambios realizados en la tipología arquitectónica y mobiliaria de los inmuebles han sido muy notables en algunos casos.

Las obras cometidas se engloban en ocho tipos de acciones:

- Adecuación de fachada (limpieza, revestimientos, pintado, cableado, ventanas, rejería, puertas, carpintería, garajes...).
- Adecuación de cubiertas (tejado, canalones, aislamiento...).
- Adecuación de habitabilidad (mobiliario, suelo, calefacción, azulejos...).
- Adecuación estructural (balcones, tejados, forjados...).
- Adecuación funcional.
- Adecuación interior (barandillas, portales, suelo, escaleras, humedades, fontanería, telefonía, saneamiento...).
- Reurbanización (soterramiento del cableado, pavimentación, saneamiento, red e instalación eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas...).
- Otros

⁶⁸ VV.AA., *Área de Rehabilitación de Centro Histórico de la Judería de Segovia*, Segovia, Ayuntamiento de Segovia, 2010, p. 26.

Son las adecuaciones de fachada y cubierta las más realizadas ya que, como afirma la actual arquitecta técnica, son las más importantes a la hora de dar una “lavado de cara” a esta parte de la ciudad, si bien y a su juicio, se dejó más olvidado todo lo referente a las instalaciones (red eléctrica, gas, saneamiento...). No obstante, reitera que se hizo un buen trabajo para el apoyo disponible.



Ilustración 16. Adecuación de fachada en Calle Refitolería nº 5. Fuente: *Ayto. de Segovia*

Este es sólo uno de los numerosos ejemplos de obras y rehabilitación desempeñados en este ARCH. Este inventario se muestra perfectamente documentado en el libro editado por la Oficina ARCH-JUDERÍA (Ayuntamiento de Segovia) y publicado en junio de 2010.

6.5. Listado de calles/plazas que componen el ARCH (2005-2009) y nº de inmuebles rehabilitados

- Calle Almuzara (5)
- Calle del Barrio Nuevo (3)
- Calle Doctor Castelo (2)
- Calle de la Judería Nueva (4)
- Calle de la Judería Vieja (14)
- Calle Leopoldo Moreno (5)
- Calle Martínez Campos (4)
- Calle Puerta del Sol (2)
- Calle de la Refitolería (2)
- Calle San Geroteo (3)
- Calle San Valentín (8)
- Calle Santa Ana (8)
- Calle del Socorro (1)
- Plaza de la Merced (2)
- Plaza del Socorro (5)
- Plazuela del Rastrillo (2)

En total son 16 las calles/plazas donde se han efectuado actuaciones de rehabilitación y 14 las calles/plazas donde se han efectuado actuaciones de reurbanización (las mismas exceptuando las calles Doctor Castelo y Puerta del Sol).

Exceptuando algunos callejones y escalinatas, todas las calles/plazas que componen el barrio de la Judería de Segovia se encuentran dentro del ARCH, en mayor o menor medida –en términos de inmuebles afectados–.

En cuanto al número total de inmuebles rehabilitados, este se cifra en 70, aunque se debe aclarar que 3 de estos 70 inmuebles sólo han recibido cambios en el cableado, suponiendo una mejora imperceptible (véase ilustración 17).

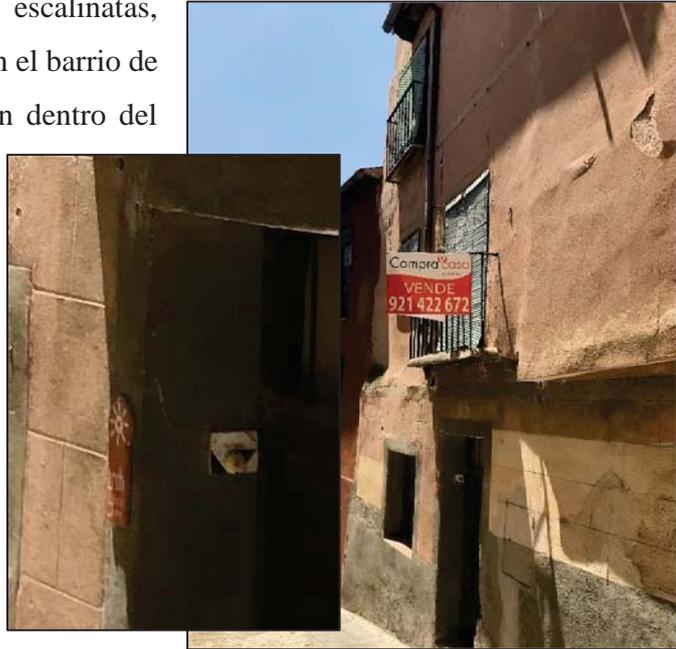


Ilustración 17. Inmueble Santa Ana, 6. En muy mal estado y con la placa del ARCH (sólo se modificó el cableado).
Fuente: Gustavo Fuentetaja Calle (en adelante GFC)

6.6. Mercado inmobiliario actual

Este proyecto de rehabilitación y reurbanización ha supuesto un cambio trascendental en la tipología del barrio y, por ende, en la incidencia del mercado inmobiliario en este sector de la ciudad. Las viviendas modificadas y arregladas durante el ARCH se han revalorizado aumentando su precio, ya sea para la venta o para el alquiler. Si bien, en la actualidad, cualquier inmueble beneficiado con fondos públicos para acciones de rehabilitación, se debe dedicar a residencia habitual o permanente, o bien destinarla al alquiler, al menos durante cinco años.

Actualmente, son pocas las viviendas puestas a la venta y en alquiler en el barrio de la Judería. Según los portales inmobiliarios *idealista* y *fotocasa*, existen menos de 20 viviendas a la venta en los términos de este barrio, con un precio que ronda entre 1.000 – 2.500 euros el metro cuadrado. En cuanto a las viviendas en alquiler, el número de estas también es menor de 20, con un precio mensual que, en la mayoría de los casos, ronda entre 600 – 800 euros,

según los portales anteriormente mencionados. Las superficies de estas viviendas rondan entre los 60 m² y los 100 m², y el número de habitaciones entre dos y cuatro.

Resulta complicado conocer la cifra exacta de viviendas en venta/alquiler ya que en los portales inmobiliarios no viene la información necesaria (dirección o búsqueda por calles/barrios) para establecer un control preciso de la localización de las viviendas. Además, en ocasiones, en la búsqueda mediante la opción “dibujar zona”, aparecen viviendas en lugares donde realmente no se corresponde con su ubicación exacta, alterando las cifras reales.

Por otro lado, llama la atención –comprobado a través del trabajo de campo–, la divergencia que existe entre el número de viviendas en venta/alquiler que aparecen en los portales



Ilustración 18. Cartel “Se Alquila” en calle Judería Nueva. Fuente: GFC

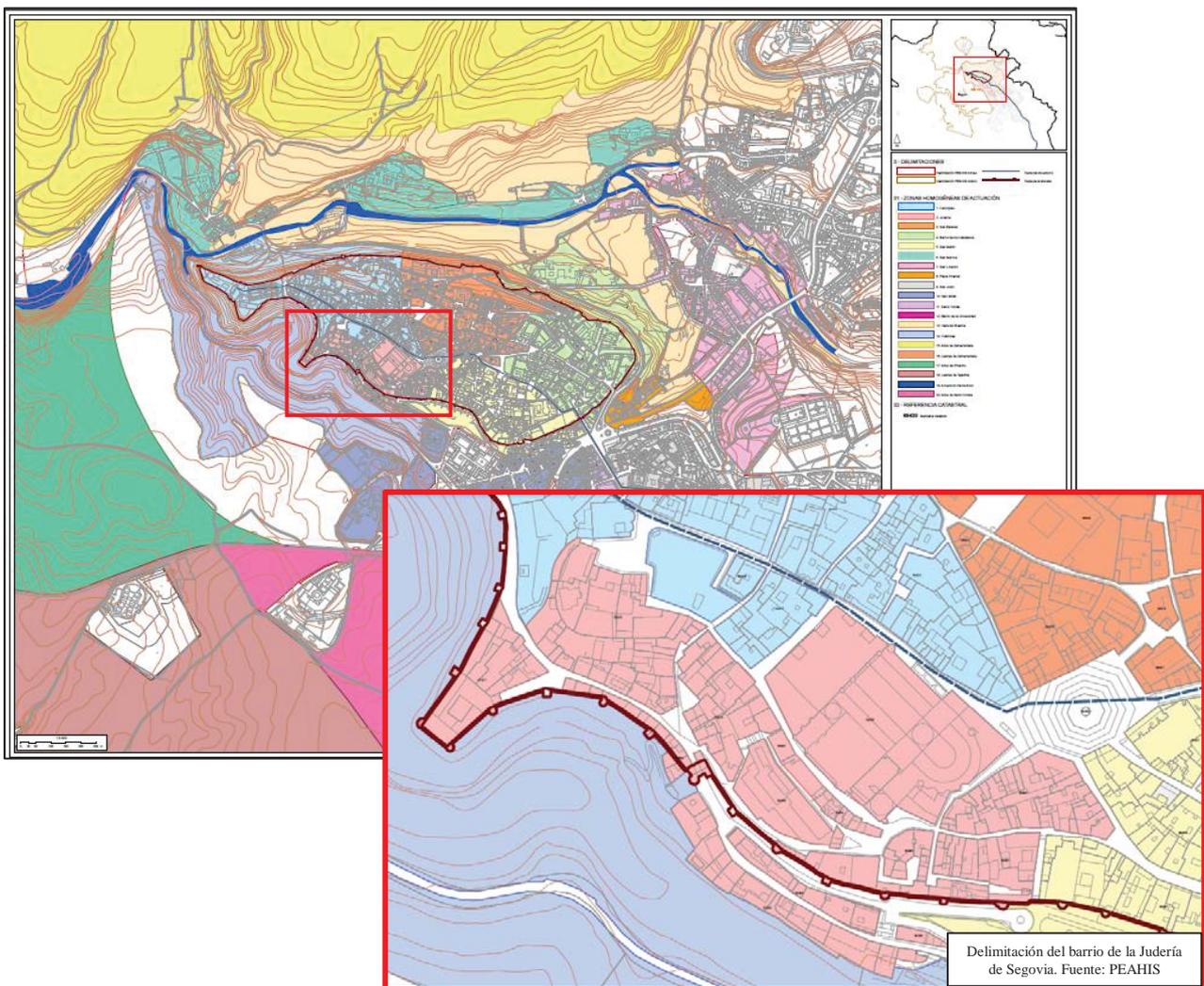
inmobiliarios (páginas web) con los carteles de venta/alquiler encontrados a lo largo de las calles. En el total de estas 16 calles/plazas, sólo se han encontrado tres carteles de venta y dos de alquiler, suponiendo un número bastante inferior al real. Uno de los motivos de esta ausencia de carteles es el fenómeno “okupa”, el cual genera cierta desconfianza en los propietarios por temor a una posible invasión en sus viviendas.

Muchas de las viviendas en venta, indican que se precisa reforma (integral, fachada, cubierta, interior etc.) por lo que se deduce su no implicación en el ARCH de ese sector. Las viviendas que se encuentran en buen estado y/o reformadas recientemente, tienen un alto precio de venta, ya que se trata de un lugar emblemático de la ciudad, muy valorado y demandado. Además, la reurbanización del espacio público (pavimento, saneamiento, alumbrado, red eléctrica etc.) llevada a cabo en la mayor parte de la Judería entre los años 2005 y 2010, ha influido en este incremento del valor y la demanda.

6.7. Análisis del paisaje urbano actual ⁶⁹

6.7.a. Ubicación

El barrio de la Judería, se ubica al SO del recinto amurallado de la ciudad de Segovia, constituyendo un enclave histórico que data, al menos, del siglo XII. Se encuentra a una altitud que oscila los 950 – 1.000 m.s.n.m., formando parte de la tercera ciudad a mayor altitud de España, tras Ávila y Soria.



⁶⁹ Buena parte de este apartado se ha elaborado teniendo como base una combinación entre el trabajo de campo y datos facilitados directamente por el Ayuntamiento de Segovia (Padrón Municipal). Véase anexos I y II.

6.7.b. Estructura urbana

Por lo general, las calles -que suponen un número reducido- son estrechas (< 8 metros de ancho) y de escasa longitud (< 30 metros), ya que era la forma de articular el territorio urbano en la edad media (herencia urbana). Además, siguiendo con las normas tradicionales, estas calles se encuentran empedradas en su mayoría y siguen un trazado irregular, con cierta pendiente –un buen ejemplo es la calle de la Judería Nueva–, debido al emplazamiento del recinto amurallado de Segovia, sobre un cerro a modo de mesa.

Los edificios no poseen una altura elevada, ya que la mayoría se componen de una a tres plantas (salvo excepciones de cuatro), lo que estaríamos hablando de inmuebles que van de los tres a los doce metros de altura. En general, esta es la altura que predomina en todo el centro histórico de Segovia, ya que se pretende respetar la arquitectura tradicional y el carácter eminente de los edificios religiosos (iglesias) si bien, en el barrio de la Judería, no aparecen edificios de este tipo, en el resto del centro histórico abundan.

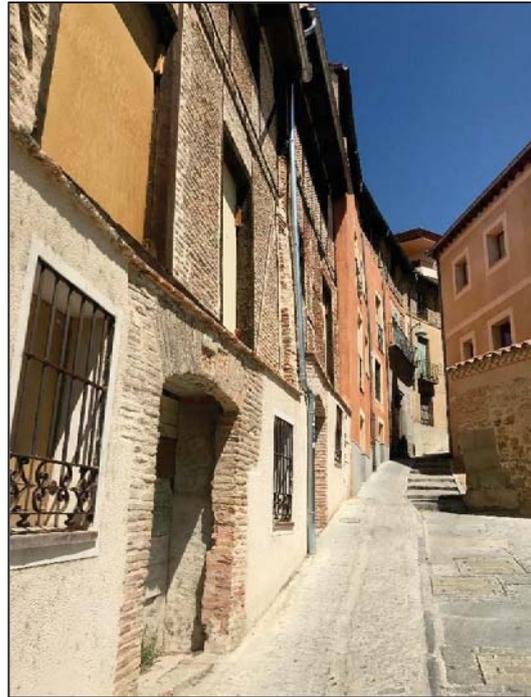


Ilustración 19. Fuerte pendiente en calle de la Judería Nueva. Fuente: GFC

6.7.c. Trazado urbano, configuración viaria y tráfico rodado

Las calles de la Judería, mantienen un trazado irregular y «se encuentran organizadas en dos direcciones predominantes, las principales paralelas a las curvas de nivel del terreno y las perpendiculares a éstas, generalmente más cortas y que presentan escaleras. La falta de alternativas supone que el corte de una de ellas genere numerosas complicaciones en el funcionamiento cotidiano de la ciudad, especialmente al tráfico rodado. La exigua dimensión de estas calles incide encareciendo enormemente el coste de las obras en su interior, dado

que no hay posibilidad de acopio en la vía pública. Por esta limitación de espacio es por lo que difícilmente se pueden compatibilizar dos obras en la misma calle simultáneamente»⁷⁰, y es probable que este aspecto también influyera en la demora de un año en la finalización del proyecto del ARCH.

Es importante aclarar que resulta insignificante el tráfico rodado vehicular que se encuentran en estas calles, ya que muchas son peatonales y/o tan estrechas que no existe este tráfico (Ej: Santa Ana, Puerta del Sol, Judería Vieja, Judería Nueva...). El resto, las que sí se encuentran adaptadas a este tipo de tráfico, poseen restricciones importantes, permitiendo solamente el tránsito a vehículos autorizados (residentes, taxis, emergencias...). Como excepciones aparecen sólo dos calles –San Valentín y Leopoldo Moreno– abiertas completamente –sin restricciones–, que son evidentemente las que más tráfico rodado reciben.

Como se ha señalado en el apartado anterior, la pavimentación es empedrada en la totalidad del barrio –adoquines– y no existen calles de doble sentido al tráfico, dado la estrechez de estas.



Ilustración 20. Calle de la Judería Vieja, totalmente peatonal. Fuente: GFC

6.7.d. *Arquitectura y textura de edificios*

Por otro lado, y atendiendo a la arquitectura de la Judería, «esta se compone de un caserío popular de escasa calidad constructiva, con muros de carga realizados a base de entramados de madera cuajados con ladrillo o adobe que apoyan sobre muros de fábrica que solo ascienden hasta el techo de planta baja. La estructura horizontal se resuelve a base de forjados

⁷⁰ MARTÍN BLANCO, M.A., *ob. cit.*, p. 198.

de madera prácticamente sin escuadrar. El principal material de acabado de las fachadas de los inmuebles es el revoco, que generalmente se decora mediante la técnica del esgrafiado»⁷¹.

Los colores que se contemplan en las fachadas de los inmuebles corresponden, por lo general, a la escala del marrón y del amarillo. Abundan los tonos beige, arena, canela, pardo vainilla etc... Aunque también se encuentran naranjas.

Se ha intentado con los años (ARCH), esconder el cableado –soterramiento– y evitar su visualización, ya que este perjudica la estética de los edificios, generando un impacto visual negativo. Aunque todavía hay algunos edificios, pocos, con este problema. En cuanto a los rótulos publicitarios y carteles, estos son mínimos ya que, como se esbozará en el apartado de usos/actividad económica, el barrio es predominantemente residencial, existiendo un número muy reducido de negocios.



Ilustración 21. Técnica de “esgrafiado”, característica del Centro Histórico de Segovia. Calle del Barrio Nuevo. Fuente: GFC

6.7.e. Demografía

El número de habitantes del barrio de la Judería ha descendido notablemente, desde principios de este siglo a la actualidad. Para realizar este análisis demográfico, se ha tomado como referencia el número de habitantes en 2005 (antes de comenzar el ARCH), 2010 (al finalizar el ARCH) y 2019 (actualidad). La evolución resulta negativa, descendiendo en total más de la mitad de la población de 1.701 habitantes en 2015 a 468 en 2019.

⁷¹ MARTÍN BLANCO, M.A., *ob. cit.*, pp. 198-199.

Calles/Plazas	Nº hab. 2005	Nº hab. 2010	Nº hab. 2019
Calle Almuzara	78	22	24
Calle del Barrio Nuevo	110	36	14
Calle Doctor Castelo	78	33	42
Calle de la Judería Nueva	161	63	66
Calle de la Judería Vieja	254	79	69
Calle Leopoldo Moreno	141	47	45
Calle Martínez Campos	70	25	13
Calle Puerta del Sol	30	15	3
Calle de la Refitolería	44	18	3
Calle San Geroteo	57	14	13
Calle San Valentín	169	47	50
Calle Santa Ana	97	23	16
Calle del Socorro	79	28	25
Plaza de la Merced	249	66	64
Plaza del Socorro	47	11	9
Plazuela del Rastrillo	37	11	12
TOTAL	1701	538	468

Fuente: Ayuntamiento de Segovia (Padrón Municipal). Elaboración propia

Cuadro nº 6. Número de habitantes del barrio de la Judería por calles/plazas

Es evidente el claro descenso de población residente en el conjunto de calles/plazas de la Judería de 2005 –antes de comenzar el ARCH– a la actualidad. Aunque ya lo era en 2010, ya que el descenso entre 2010 –año de finalización del ARCH– y 2019 ha sido escaso (70 personas). Durante el periodo del ARCH el barrio se despobló bruscamente, pasando de 1.701 a 538 residentes en tan sólo cinco años. Motivo de este descenso es el cambio de uso de los inmuebles –terciarización– y, también, la forzada salida de algunos habitantes debido a la imposibilidad de abonar los fondos requeridos para la realización de dicho proyecto de rehabilitación (¿gentrificación?).

La totalidad de las calles/plazas perdieron abundante población entre 2005 y 2010, y sólo 5/16 de estas, lograron aumentar de población entre 2010 y 2019. Existen tres calles –Puerta del Sol, Refitolería y Plaza del Socorro– que se han quedado prácticamente sin población



Ilustración 22. Plaza del Socorro, actualmente con sólo tres habitantes. Fuente: GFC

(menos de 10 habitantes). Otras, como la Judería Vieja, calle emblemática y de gran importancia en la Judería, y la Plaza de la Merced, han pasado de tener más de 250 habitantes en 2005 a no llegar a 70 en la actualidad.

Algunas causas de este vacío poblacional son el envejecimiento y el “éxodo central”. Las viviendas se van quedando vacías y no se ocupan de nuevo. La población tradicional que vivía en esta parte de la ciudad no se encuentra reemplazada por las siguientes generaciones, que prefieren irse a otros lugares a residir, lugares con una mayor oferta de servicios y mayores

posibilidades económicas y laborales. Además, a esto se suma lo caro que resulta alquilar o comprar en esta parte de la ciudad y, también, la transformación de viviendas residenciales en hostales y apartamentos turísticos –en las calles Almuzara, Judería Vieja y Refitolería– que hacen reducir el número de habitantes.

En cuanto a otras características de la población de la Judería, esta, es muy variopinta. En 2010 la población mayor de 60 años era del 34,1% y la menor de 15 años del 10,4%. El poder adquisitivo de las familias era y es relativamente bajo. En 2010, el 37,6% de los hogares tenía unos ingresos inferiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) de ese momento y, el 22% eran pensionistas. Casi la mitad de los hogares (47%) tenían un único ingreso, siendo el 80% de estos menor a 2,5 veces el SMI⁷².

⁷² MARTÍN BLANCO, M.A., *ob. cit.*, pp. 199-200.

Edades	Hombres	Mujeres	Totales
> 65	9,06%	17,10%	26,22%
50-60	7,00%	7,30%	14,34%
30-50	9,05%	8,00%	17,08%
18-30	20,60%	10,80%	31,42%
< 18	7,00%	4,20%	11,20%
TOTAL	52,70%	47,30%	100,00%

Fuente: Proyecto ARCH. Elaboración propia

Cuadro nº 7. Estructura de la población del barrio de la Judería por sexo y edad, en 2010

A través del cuadro, observamos una demasía de mujeres en edades avanzadas (> 65 años) y, por el contrario, de hombres en edades tempranas (0-30 años). En edades medias la proporción está más igualada. Destaca el hecho de que más de una cuarta parte de la población sea mayor de 65 años (envejecimiento) y sólo una décima parte tenga menos de 18 años. Por lo tanto, esto revela una posible falta de relevo poblacional en un futuro.

Además de todo esto, se detecta una alta cantidad de estudiantes extranjeros alquilados en las viviendas de este barrio, muchos de ellos pertenecientes a la universidad privada IE (Instituto de Empresa)⁷³, situada próxima al barrio de San Lorenzo –antiguo arrabal del recinto amurallado–, ocupando el Convento de



Ilustración 23. Campus IE de Segovia. Fuente: *El Confidencial*

Santa Cruz la Real tras adquirir en 2007 el 80% de la Universidad SEK, la cual fue fundada en 1997.

⁷³ En 2015 fue situada en el puesto número 14 de las mejores universidades del mundo y en el número 4 de las de Europa por *Youth Incorporated Magazine (Global University Rankings)*.

6.7.f. *Usos / Actividad económica* (*desglose por calles en Anexo)

El barrio de la Judería es considerado, en casi su totalidad, residencial. No destacan los comercios entre sus calles, ni tampoco los servicios de alojamiento y restauración, predominando así, los edificios de viviendas de una, dos y tres plantas (excepcionalmente de cuatro). Además, no tiene un gran número de viviendas ya que se trata de un barrio histórico.

A través de un riguroso trabajo de campo, se ha elaborado un cuadro de usos/actividad económica del barrio de la Judería.

Barrio de la Judería de Segovia (mayo de 2019)	
Usos	Número
Residencial	
Viviendas totales	293
Viviendas ocupadas	241
Servicios	
Servicios empresariales (abogados, arquitectos)	5
Servicios de restauración	3
Servicios de alojamiento	3
Servicios comerciales	3
Museos / Oficina Turismo	3
Otros	
Edificios religiosos	2
Admón. Pública	1
Fuente: Trabajo de Campo y Ayuntamiento de Segovia. Elaboración propia	

Cuadro nº8. Usos y actividad económica en el barrio de la Judería (mayo 2019)

En un total de 16 calles/plazas, existen en la actualidad 293 viviendas, lo que supone una cantidad de 18 viviendas por calle/plaza, un número muy reducido que evidencia lo anteriormente comentado en el apartado de estructura urbana –calles cortas y estrechas– y que también argumenta el escaso número de negocios que aquí se ubican.

En cuanto al apartado que hace referencia a los servicios, los servicios empresariales (5) se refieren a tres estudios de abogados, uno de arquitectos y una compañía de espectáculos. Los servicios de restauración (3) se refieren a dos restaurantes (“El Fogón Sefardí” y “La Judería”) y un bar (“Bar Socorro”). Los servicios de alojamiento (3) se refieren a un hotel (“La Casa Mudéjar”), un edificio de apartamentos turísticos (“Apartamentos Refitolería”) y una pensión (“La Judería”). Los servicios comerciales se refieren a un taller de alfarería, una tienda de artesanía y una tienda de ropa, los tres establecimientos en una misma calle –Judería Vieja– y de pequeñas dimensiones. Por último, aparece el Centro Didáctico de la Judería / Casa de Abraham Senneor, el Museo de Segovia y una Oficina de Turismo.



Ilustración 24. Bar Restaurante "El Fogón Sefardí" en calle Judería Vieja. Fuente: GFC

El apartado “Otros” (2) corresponde a la Catedral y a la Iglesia de la Adoración Eucarística como edificios religiosos, y el Ayuntamiento de Segovia (Concejalías de Cultura, Turismo y Patrimonio Histórico) como Admón. Pública.



Ilustración 25. Casa de Abraham Senneor en la calle Judería Vieja. Fuente: GFC

Por lo tanto, existe variedad, pero escasa cantidad de los distintos usos. Es importante destacar que sólo una calle –Judería Vieja– contiene la mayoría de lo anteriormente enumerado (véase anexo), quedando las restantes calles con un uso residencial.

En cuanto a pérdida de usos, destaca el caso del antiguo Colegio Hijas de Jesús –conocido como Jesutinas–, que cerró sus puertas en agosto de 2011, con 122 años como centro educativo a sus espaldas. Durante los años noventa del pasado siglo, el colegio tenía un gran número de escolares. Sin embargo, con el paso de los años las

aulas cada vez se fueron quedando más vacías y, en pocos años, el colegio pasó de tener más de 1.000 alumnos a menos de 500. La calle por la que muchos padres llevaban en el coche a sus hijos es estrecha y con la colocación de mobiliario público (bancos, bolardos...) cada vez se hizo más difícil el acceso para el tráfico rodado, por lo que muchos optaron por otros colegios. Es curioso que dicho colegio cerró sus puertas justo al finalizar el ARCH de la Judería.



Ilustración 26. Colegio Jesutinas. Fuente: *El Norte de Castilla*

Otros servicios de restauración, como el bar “El Patio de la Catedral” situado en la calle Doctor Castelo, o la tasca “El Chorrillo” en la calle de la Judería Vieja, han cerrado también sus puertas, ya sea por traslado o cierre definitivo.

6.7.g. *Parque residencial*

El parque inmobiliario residencial es de reducidas dimensiones, pero es el principal uso del barrio. Las viviendas, de escaso tamaño –50 a 90 m²–, se disponen en edificios de una, dos y tres plantas (salvo excepciones de cuatro). En ocasiones, todo el edificio pertenece a una única vivienda, aunque lo normal es dividirse en varias viviendas.

Hay un total de 293 viviendas, de las cuales 241 (82%) se encuentran ocupadas. Nos encontramos ante una cifra alta de ocupación, aunque teniendo como referencia los 468 habitantes, se trata de hogares con pocos miembros, ya que la media no llegaría ni a dos miembros por hogar (1,94). Este bajo índice se debe, en parte, al envejecimiento y a la abundancia de parejas sin hijos.

Las calles con un mayor número de viviendas ocupadas son Judería Nueva (36), Judería Vieja (33) y Leopoldo Moreno (25), que coinciden también con las calles con un mayor número de viviendas totales.

Un gran número de viviendas de este barrio se encuentran en frente de la Catedral de Nuestra Señora de la Asunción y de San Frutos de Segovia, conocida como la Dama de las Catedrales, precioso templo gótico construido entre los siglos XVI y XVIII. Las calles que rodean a la Catedral son Doctor Castelo, Almuzara, Refitolería, San Geroteo y Barrio Nuevo.

En cuanto a inmuebles en mal estado (en apariencia, superficial), se han contabilizado 17 en todo el barrio. Aunque de estos 17, son 10 los que se encuentran en estado de ruina/semi-ruina, en especial los tres de la calle San Valentín (nº 22, 24 y 26) y uno en la calle Doctor Castelo (nº 6). Estos cuatro inmuebles se encuentran en estado de ruina total ya que se hallan con la cubierta venida abajo (tejados derrumbados); forjados y estructuras muy deterioradas; ventanas y puertas rotas, e incluso tapiadas en algunos casos etc.

Es grande el contraste en aquellos lugares donde coexisten estos inmuebles en estado de ruina con el resto de inmuebles en buen estado, rehabilitados recientemente. Por fortuna, este tipo de paisaje no abunda, ya que se mantiene en tres o cuatro puntos concretos.



Ilustraciones 27 y 28. Inmuebles en estado de ruina en calle San Valentín (nº 22, 24 y 26). Fuente: GFC

6.7.h. *Patrimonio Histórico*

Como ya se ha señalado en páginas anteriores, el centro histórico o ciudad antigua de Segovia, se encuentra declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO desde 1985. Segovia

es una de las tres Ciudades Patrimonio de Castilla y León, junto a Ávila y Salamanca. Por lo tanto, el barrio de la Judería al ser un fragmento de este espacio, forma parte de esta declaración.

Además, dentro de los términos de la Judería, hay dos Bienes de Interés Cultural (BIC) catalogados como monumentos: La Catedral y la Puerta de San Andrés, ambas declaradas en junio de 1931.

Por estas razones, las actuaciones urbanísticas llevadas a cabo en este espacio son de extrema sensibilidad y requieren estudios especializados.



Ilustración 29. Vista de la Catedral de Segovia (BIC) desde la Plaza Mayor

VII. DEBATE Y CONCLUSIONES

Una vez analizado el paisaje urbano actual de la Judería de Segovia y, teniendo como base los apartados anteriores (III, IV y V), se advierte de una progresiva despoblación y terciarización de los centros históricos de las ciudades españolas, con magnitudes dispares entre dichas ciudades.

La menor oferta de viviendas; la subida de los precios en la venta/alquiler y en los servicios del entorno; el incremento de la actividad turística; los planes de rehabilitación y reurbanización llevados a cabo en estos espacios (que aumentan la calidad de vida y, por ende, los precios); las restricciones al tráfico rodado; el escaso número de aparcamientos/garajes y la gran competencia residencial con otras partes de la ciudad, son algunos de los motivos que conllevan a esta despoblación, que tanto preocupa y que cuesta frenar en el presente.

En cuanto a la estructura urbana y arquitectónica de estos centros históricos, con los años es de mayor calidad. Las actuaciones urbanísticas de rehabilitación y regeneración –Ej: ARCH de la Judería de Segovia–, mejoran las condiciones de los inmuebles y de los espacios públicos –pavimento, alumbrado público, saneamiento etc.– lo que hace más propicia la vida, tanto residencial como laboral, entre sus calles. El ARCH de la Judería de Segovia, aunque no se haya adaptado a las recientes normativas de urbanismo y cartas internacionales (patrimonio histórico y cultural), es un buen ejemplo de esto, ya que el resultado final, aparentemente, es correcto y adecuado.

También, se deduce una desigualdad por parte de las subvenciones que reciben las distintas ciudades de Castilla y León –que se puede extrapolar a nivel nacional–, ya que hay diferencias en el número de ARIs/ARUs con las que cuentan estas ciudades y, también existen diferencias, en el reparto de los fondos. El total del coste de estos planes se reparten de distinta forma entre las tres escalas de la Administración y particulares, en ocasiones, sin un criterio claro.

Las acciones de rehabilitación y regeneración urbana, ejecutadas mediante fondos públicos, se derivan en una mejora del espacio, de la cual, se aprovechan distintos agentes, usuarios y

actividades, muchos de estos no originarios, que vienen a perturbar el sentido de la rehabilitación impulsado por la legislación, y la gestión promulgada e impulsada por los ayuntamientos y gobiernos regionales. ¿Está contemplada y descontada esta presunta lesión e ilícito aprovechamiento en los programas que se impulsan en estas ciudades?

Desde aquí, pongo en debate la despoblación de los centros históricos; el criterio para la selección y reparto de fondos de las distintas actuaciones de rehabilitación y regeneración; y el papel de las Ciudades Patrimonio a la hora de recibir ayudas y subvenciones públicas, en comparación con aquellas ciudades que no lo son.

VIII. BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS ELECTRÓNICOS

Artículos y bibliografía:

- ❖ AYMONINO, C., *El significado de las ciudades*, Hermann Blume Ediciones, Madrid, 1981.
- ❖ CALDERÓN CALDERÓN, B., GARCÍA CUESTA, J.L., “La estructura de las ciudades españolas: un complejo entramado de relaciones entre permanencias y cambios, formas y usos” en *Boletín de Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 77 (2018), pp. 283-314.
- ❖ CALDERÓN CALDERÓN, B., GARCÍA CUESTA, J.L., “Utopía versus pragmatismo urbanístico en la ciudad española del siglo XXI” en *EURE*, vol. 44, nº 132 (2018), pp. 109-132.
- ❖ CLEMENTE CUBILLAS, E., “La recuperación ambiental del centro histórico de Salamanca” en *Jornadas de Geografía Urbana (2º)*, Alicante (1995), pp. 83-88.
- ❖ FARIÑA TOJO, J., “Ciudad sostenible, rehabilitación arquitectónica y regeneración urbana” en *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 15 ISSN 1133-4797, Zaragoza, (2013), pp. 15-26.
- ❖ GARCÍA ÁLVAREZ, G., “Deber de conservación, ruina y rehabilitación” en *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 15, ISSN 1133-4797, Zaragoza, (2013), pp. 73-108.
- ❖ IRAEGUI CUENTAS, E., “*Conceptos de Rehabilitación Urbana. El caso del PER del Casco Viejo de Bilbao*” (Trabajo Fin de Grado), País Vasco, Universidad de País Vasco, (2015).
- ❖ MARTÍN BLANCO, M.A., “La conservación de la ciudad histórica: La experiencia del Área de Rehabilitación de la Judería de Segovia” en *Arte y Ciudad – Revista de Investigación nº2*, (2012), pp. 195-222.

- ❖ MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, L.C., MOLINA DE LA TORRE, I., DELGADO URRECHO, J.M., “Procesos demográficos y urbanos en la transformación espacial de la ciudad de Ávila” en *Investigaciones Geográficas*, nº 62, Instituto Interuniversitario de Geografía, Universidad de Alicante (2014), ISSN 0213-4691, pp. 163-179.
- ❖ MORENO SORIANO, S., GONZÁLEZ GONZÁLEZ, F.J., GÓMEZ NOGUERALES, A., “La regeneración urbana en España. Revisión crítica para un estudio de caso de regeneración sostenible” en *De Arquitectura*, 27 (2013), pp. 6-14.
- ❖ PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS, H., GARCÍA CUESTA, J.L., “Políticas urbanas para el desarrollo y la innovación en las ciudades intermedias” en *Investigaciones Geográficas*, nº47, Instituto Universitario de Geografía, Universidad de Alicante (2008), ISSN 0213-4691, p. 5-25.
- ❖ TEJEDOR BIELSA, J., “Nuevos instrumentos de planificación y gestión de la rehabilitación y la regeneración urbana” en *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 15 ISSN 1133-4797, Zaragoza, (2013), pp. 27-72.
- ❖ TOMÉ FERNANDEZ, S., “Los centros históricos de las ciudades españolas” en *ERÍA*, nº 72 (2007), pp. 75-88.
- ❖ TROITIÑO VINUESA, M.A. “La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos” en *Colección Mediterráneo Económico*, nº3 (2003), pp. 131-160.
- ❖ TROITIÑO VINUESA, M.A., TROITIÑO TORRALBA, L., “Turismo y patrimonio en Castilla y León: Las ciudades patrimonio de la humanidad (Ávila, Salamanca y Segovia) como destinos turísticos de referencia” en *Polígonos. Revista de Geografía*, nº 19, ISSN 1132 – 1202 (2009), pp. 145-178.
- ❖ VÁZQUEZ JUSTEL, G., “Regenerar la ciudad. Condiciones y límites de una estrategia urbana integrada” en *Ciudades 20 – Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid* (2017), pp. 197-222.

- ❖ VV.AA., *Área de Rehabilitación de Centro Histórico de la Judería de Segovia. Diario de un barrio renovado*, Segovia, Ayuntamiento de Segovia, 2010.

Estrategias, Planes, Organismos y Admón. Pública:

- ❖ Ayuntamiento de Ávila (www.avila.es)
- ❖ Ayuntamiento de Granada (www.granada.es)
- ❖ Ayuntamiento de Salamanca (www.salamanca.es)
- ❖ Ayuntamiento de Segovia (www.segovia.es)
- ❖ ERUCYL (2016)
- ❖ Fundéu BBVA
- ❖ Ministerio de Fomento
 - Código Técnico de la Edificación
 - Portal del Suelo y Políticas Urbanas
- ❖ PRICYL (2011)

Diarios Digitales y Páginas Web:

- ❖ Construible (www.construible.es)
- ❖ El Adelantado de Segovia (www.eladelantado.com)
- ❖ El Diario de León (www.diariodeleon.es)
- ❖ El Norte de Castilla (www.elnortedecastilla.es)
- ❖ Europa Press (www.europapress.es)
- ❖ Gente Digital (www.gentedigital.es)

- ❖ La Gaceta de Salamanca (www.lagacetadesalamanca.es)
- ❖ Red Juderías (www.redjuderias.org)
- ❖ Salamanca 24 horas (www.salamanca24horas.es)
- ❖ Tribuna Salamanca (www.tribunasalamanca.es)
- ❖ Turismo de Segovia (www.turismodesegovia.es)

Entrevistas:

- ❖ Arquitectos y Arquitectos Técnicos de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Segovia. Realizada en mayo de 2019.
- ❖ Raquel Rojo, Arquitecta de la Concejalía de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Segovia. Realizada en abril-mayo de 2019.

ANEXO I

ANEXO I. Estado de la edificación y usos en el barrio de la Judería

A continuación, se plantea de forma breve, la perspectiva actual del barrio atendiendo a las características propias de las calles/plazas que formaron parte del ARCH 2005-2009 (en orden alfabético). Todas las fotografías han sido tomadas por el autor (GFC), al igual que las descripciones y la recopilación de información ofrecida (actividades, estado de las calles...).

Calle Almuzara

Se trata de una calle muy corta y muy estrecha, con tráfico (restricciones), y rehabilitada en su totalidad (nº impares). Es una calle residencial en su mayoría. En cuanto a la actividad económica destaca la Pensión “Judería” (nº 1) y un estudio de abogados (nº 9). Son 5 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. No se perciben inmuebles en mal estado. Destaca esgrafiado y balcones.



Ilustraciones 1 y 2. Calle Almuzara. Hospedaje “La Judería” (dcha.)

Calle del Barrio Nuevo

Se trata de una calle corta y estrecha, con tráfico (restricciones), y rehabilitada en su mayor parte. Es una calle residencial en su mayoría. En cuanto a actividad económica destaca un estudio de arquitectura (nº 10). Se vende una vivienda (nº 3) que ha sido rehabilitada por el ARCH. A un lado de la calle se ubica la Catedral. Son 3 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. No se perciben inmuebles en mal estado. En esta calle destaca el esgrafiado y los inmuebles elevados (de cuatro plantas). Aparecen bancos públicos de piedra.



Ilustración 3. Vivienda en venta en calle Barrio Nuevo



Ilustración 4. Calle Barrio Nuevo con la Catedral a la derecha. Fuente: GFC

Calle Doctor Castelo

Se trata de una calle corta y estrecha, con tráfico (restricciones), y rehabilitada en su mayor parte (números pares). Es una calle residencial en su mayoría. Ausencia de actividad económica (cierre reciente del bar “El Patio de la Catedral”). A un lado de la calle se ubica la Catedral. Son 2 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. Se percibe un inmueble en estado de semi-ruina (nº 6), se encuentra en muy mal estado, con los cristales rotos, estructura deteriorada, cableado mal dispuesto, a la vista y peligroso etc.



Ilustración 5. Llama la atención un inmueble en tan mal estado (nº 6) justo en frente del patio de la Catedral



Ilustración 6. Inmueble nº 6 en estado de semi-ruina



Ilustración 7. Calle Doctor Castelo

Calle de la Judería Nueva

Se trata de una calle corta y muy estrecha, peatonal (sin opción a tráfico), con fuerte pendiente y con un fuerte contraste entre edificios rehabilitados y no rehabilitados. Es una calle residencial en totalidad. Ausencia de actividad económica. Se alquila una vivienda (nº 18) que no ha sido rehabilitada por el ARCH pero que se encuentra en buen estado. Son 4 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. Se perciben 4 inmuebles en mal estado (nº 6, 8, 10 y 14), uno de ellos en estado de semi-ruina y otro demolido a espera de obras.



Ilustraciones 8 y 9. Calle de la Judería Nueva. Fuerte pendiente e inmuebles en mal estado (dcha.). Contraste edificios rehabilitados / no rehabilitados

Calle de la Judería Vieja

Se trata de una calle corta y muy estrecha, peatonal (sin opción a tráfico), y rehabilitada en su mayor parte. Es una calle que combina uso residencial con económico, ya que cuenta con el mayor número de actividades del barrio. En cuanto a actividad económica mencionar un taller de alfarería (nº 3), una tienda de artesanía (nº 4), dos bar-restaurante (“La Judería” y “El Fogón Sefardí”), un centro didáctico (“La Judería”), tres concejalías del Ayto. de Segovia (Turismo, Cultura y Patrimonio Histórico), museos (Casa Abraham Senneor, Andrés Laguna), una iglesia (Iglesia de la Adoración Eucarística), un hotel (“La Casa Múdejar”), una tienda de ropa (nº 18) y un estudio de abogados (nº 23). Se alquila una vivienda (nº 11) rehabilitada por el ARCH, en buen estado, y se vende una vivienda (nº 20) que no ha sido rehabilitada por el ARCH y además se encuentra en muy mal estado. Son 14 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. Se percibe un inmueble en estado de semi-ruina (nº 20).



Ilustración 10. Entrada a calle Judería Vieja



Ilustración 11. Taller de alfarería y tienda



Ilustración 12. Restaurante Indio-Pakistaní “La Judería”



Ilustración 13. Ajustado ancho de la calle



Ilustraciones 14 y 15. Inmueble nº 20 en mal estado de conservación (semi-ruina) con las paredes, puertas y ventanas totalmente deterioradas. Vivienda en venta.

Calle Leopoldo Moreno

Se trata de una calle corta y estrecha, con tráfico (sin restricciones), y rehabilitada en su mayor parte. Es una calle residencial en su totalidad (números pares). Ausencia de actividad económica. A un lado de la calle se ubica la Muralla. Son 5 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. No se perciben inmuebles en mal estado.

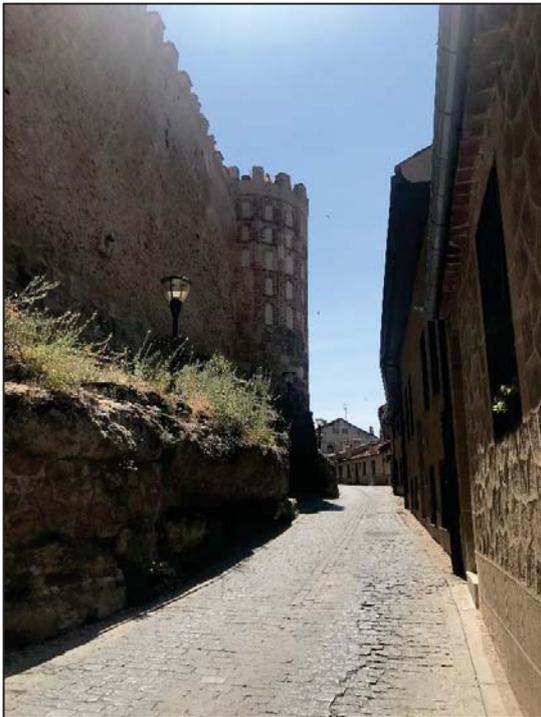


Ilustración 16. Muralla a un lado de la calle



Ilustración 17. Estándar arquitectónico de los inmuebles

Calle Martínez Campos

Se trata de una calle corta y estrecha, con tráfico (restricciones), y rehabilitada en su mayor parte. Es una calle residencial en su totalidad. Ausencia de actividad económica. El colegio Jesutinas (sin uso en la actualidad) ocupa una gran parte de la calle y la Muralla, al lado opuesto, ocupa otra gran parte de la calle, por lo que existen pocos inmuebles. Son 4 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. No se perciben inmuebles en mal estado.



Ilustración 18. Início de la calle Martínez Campos



Ilustración 19. Casonas nobiliarias (nº1 y nº 3)



Ilustración 20. Muralla (izq.) y Colegio Jesutinas (dcha.)

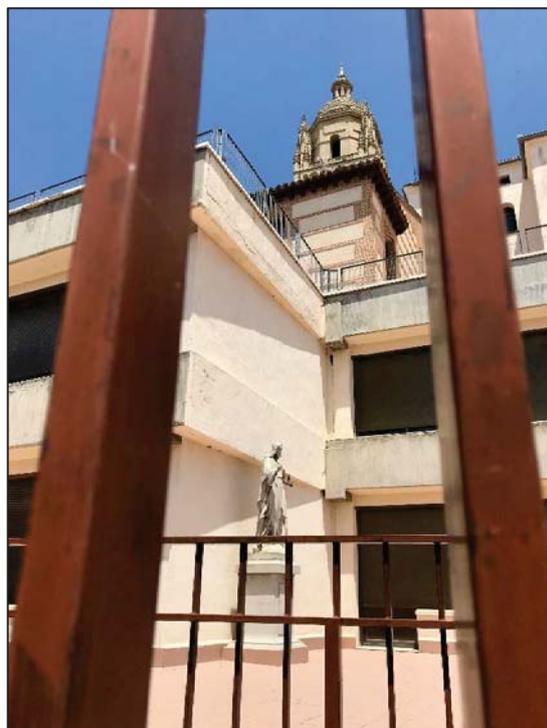


Ilustración 21. Colegio Jesutinas con Catedral al fondo

Calle Puerta del Sol

Se trata de una calle corta y estrecha, peatonal (sin opción a tráfico), con fuerte pendiente y sin reurbanizar como el resto de calles. Es una calle residencial en su totalidad. Ausencia de actividad económica. Son 2 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. Se percibe un inmueble en mal estado. Se evidencia un peor estado de la calle en comparación con el resto. Se nota que aquí no ha habido actuaciones de reurbanización (pavimento en mal estado, suciedad, deterioro de canalones y alumbrado público, fachadas en mal estado...).



Ilustración 21. Pavimento y fachadas en mal estado. Canalones e instalaciones eléctricas anticuados y deteriorados. Esta calle no se reurbanizó.



Ilustración 22. Pavimento y alcantarillado deteriorado Ilustración 23. Puerta en mal estado. Cableado a la vista

Calle de la Refitolería

Se trata de una calle muy corta y estrecha, con tráfico (restricciones), y rehabilitada en su totalidad (sólo 3 inmuebles). Es una calle residencial en su mayoría (números impares, los pares corresponden a la Catedral). En cuanto a actividad económica se encuentra un servicio de alojamiento “Apartamentos Refitolería” (nº 5) en muy buen estado tras la rehabilitación. A un lado de la calle se ubica la Catedral. Son 2 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. No se perciben inmuebles en mal estado. En 2008 se recuperó una calleja.



Ilustración 24. Calle Refitolería con el patio de la Catedral a la derecha.



Ilustración 25. Calleja pública recuperada durante la realización del ARCH, en 2008.



Ilustración 26. Edificio actualmente en obras



Ilustración 27. Aptos. Refitolería. Intensa transformación

Calle San Geroteo

Se trata de una calle corta y estrecha, con tráfico (restricciones), y rehabilitada en su totalidad (números impares, ya que los pares corresponden a la Catedral). Es una calle residencial en su mayoría. Ausencia de actividad económica. A un lado de la calle se ubica la Catedral. Son 3 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. No se perciben inmuebles en mal estado.



Ilustración 28. Calle San Geroteo, en buen estado general

Calle San Valentín

Se trata de una calle corta y estrecha, con tráfico (sin restricciones), y rehabilitada en su mayor parte, aunque con grandes contrastes debido a la presencia de edificios sin rehabilitar y en mal estado (algunos en estado de ruina total). Es una calle residencial en su totalidad. Ausencia de actividad económica. Son 8 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. Se perciben 4 inmuebles en mal estado, tres de ellos en estado de ruina total (nº 22, 24 y 26) con cubiertas derribadas, puertas y ventanas tapiadas y sin ningún tipo de instalación. En esta calle destaca el gran número de garajes.



Ilustración 29. Edificios altos rehabilitados, con garajes en la planta baja. Calle sin restricciones al tráfico.



Ilustraciones 30, 31, 32 y 33. Inmuebles nº 22, 24 y 26 de la calle San Valentín. El mayor ejemplo de abandono y deterioro de inmuebles en el barrio de la Judería. Fachadas y cubiertas destruidas (ruina total), ventanas y puertas tapiadas, sin instalaciones ni saneamiento etc.

Calle Santa Ana

Se trata de una calle corta y estrecha, peatonal (sin opción a tráfico), y rehabilitada en su mayor parte. Es una calle residencial en su mayoría. En cuanto a actividad económica aparecen dos estudios de abogados. Se vende una vivienda (nº 6) que ha sido rehabilitada por el ARCH, aunque su estado es muy malo (semi-ruina) ya que sólo se modificó el cableado. Son 8 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. Se percibe un inmueble en muy mal estado (nº 6), con el distintivo del ARCH, pero necesita reforma completa.



Ilustración 34. Calle con escalinata y notable pendiente



Ilustración 35. Esgrafiado en las fachadas



Ilustraciones 36 y 37. Inmueble en venta. Su estado es muy malo (semi-ruina). Sello ARCH sólo por cableado



Ilustración 38. Continuación de la calle Santa Ana Ilustración 39. Vista de la Casa Abraham Senneor (museo)

Calle del Socorro

Se trata de una calle corta y estrecha, con tráfico (sin restricciones) donde, aunque sólo se ha rehabilitado un inmueble mediante el ARCH, la calle mantiene un buen estado general, con reformas/rehabilitación de los inmuebles justo antes o después de dicho ARCH (salvo excepciones). Es una calle residencial en su mayoría. En cuanto a actividad económica sólo aparece el Museo de Segovia. Sólo un inmueble rehabilitado por el ARCH. Se perciben dos inmuebles en mal estado (nº 2 y 7).



Ilustración 40. Calle del Socorro, en buen estado Ilustración 41. Entrada al Museo de Segovia en la Muralla



Ilustración 42. Vista del barrio de la Judería desde la calle del Socorro. Se aprecian texturas y colores homogéneos y una conservada arquitectura tradicional



Ilustraciones 43 y 44. Inmueble en mal estado (nº 2). Cableado a la vista y mal dispuesto, ventanas rotas...

Plaza de la Merced

Se trata de un pequeño sector de la plaza, con tráfico (restricciones), y rehabilitada en su mayor parte. Es una plaza residencial en su mayoría. Ausencia de actividad económica. En el interior de la plaza se ubica el Parque de la Merced. Son 2 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. No se perciben inmuebles en mal estado.



Ilustración 45. Garajes a lo largo de la calle



Ilustración 46. Placa en recuerdo del ARCH

Ilustraciones 47 y 48. Sello ARCH y Parque de la Merced con garajes al fondo



Plaza del Socorro

Se trata de una pequeña plaza, con tráfico (restricciones), y rehabilitada en su mayor parte. Es una plaza residencial en su mayoría. En cuanto a actividad económica se ubica un bar (“Bar Socorro”) llevando muchos años en activo; una compañía de espectáculos (“Nao D’amores”) y una oficina de turismo (La Muralla – Puerta de San Andrés). En esta plaza se ubica también la Puerta de San Andrés (BIC) que da acceso a la plaza. Son 5 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. Se percibe un inmueble en mal estado (nº5) y una vista a un solar vacío (vivienda derruida) perteneciente a la Judería Nueva.

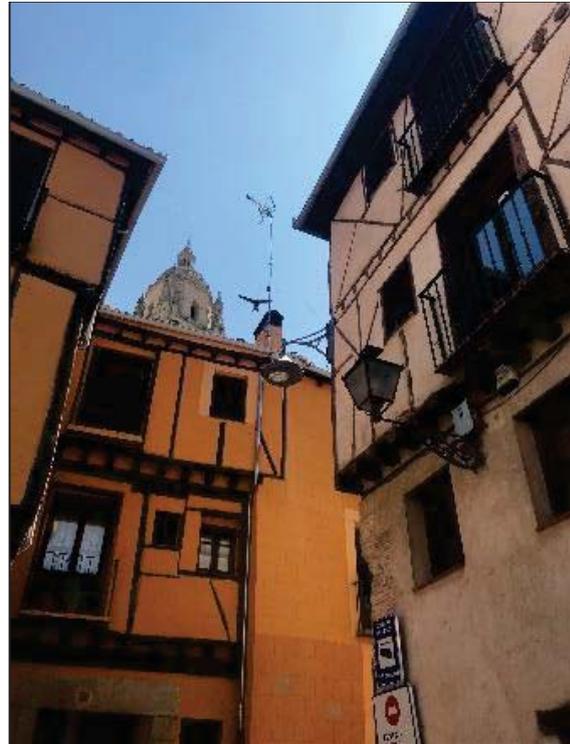


Ilustración 49. Entrada a la plaza restringida al tráfico

Ilustración 50. Arquitectura tradicional en la plaza

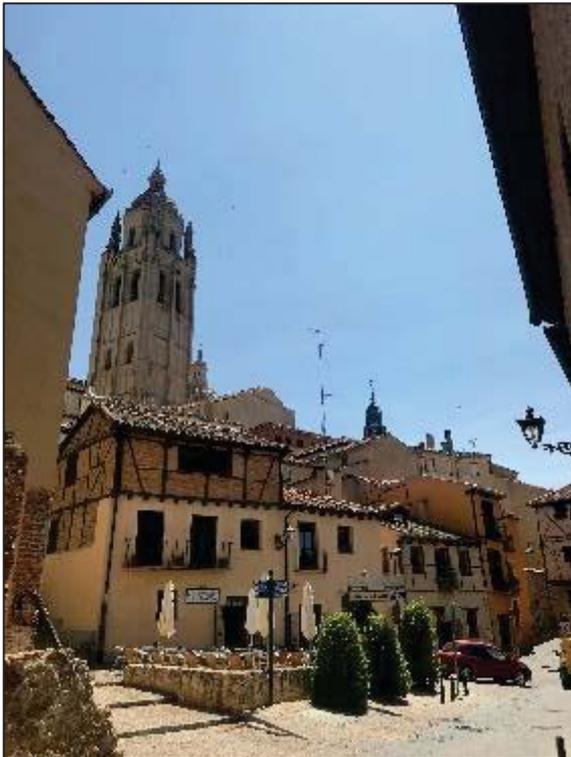


Ilustración 51. Emblemática Plaza del Socorro (Bar) Ilustración 52. Inmueble demolido y actual solar vacío



Ilustraciones 53 y 54. Puerta de San Andrés (BIC) vista desde San Valentín y con la Plaza del Socorro detrás

Plazuela del Rastrillo

Se trata de una plazuela pequeña tipo corralillo, con tráfico (restricciones), y rehabilitada en su mayor parte. Es una plaza residencial en su totalidad. Ausencia de actividad económica. Son 2 los inmuebles rehabilitados por el ARCH. Se percibe un inmueble en mal estado (en obras). En esta plazuela existen varias salidas de garaje.

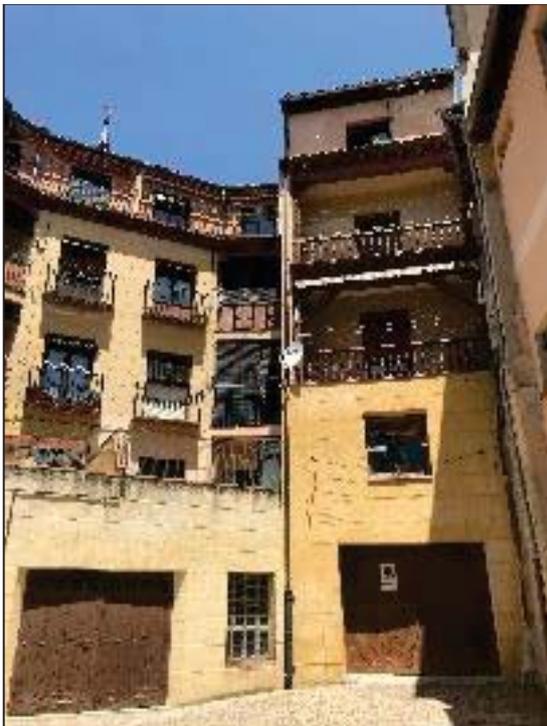


Ilustración 55. Inmuebles y garajes en la plazuela



Ilustración 56. Inmueble en obras (reforma integral)

ANEXO II

ANEXO II. Síntesis del estado de la edificación y usos en el barrio de la Judería

Para concluir, se insertan dos cuadros con la síntesis de la información ofrecida en el Anexo I, con el fin de obtener una idea general de la situación vista a través del trabajo de campo.

Estado de la edificación, tráfico, mercado inmobiliario y uso mayoritario en el barrio de la Judería de Segovia (mayo 2019)							
Calle/Plaza	Estado general / Rehab. y reurb.	Inm. Rehabilitados	Inm. Mal estado/Ruina	Uso	Tráfico	Viv. Venta (carteles)	Viv. Alquiler (carteles)
Almuzara	Muy bueno	5	0/0	Residencial	Si, con restricciones	0	0
Barrio Nuevo	Muy bueno	3	0/0	Residencial	Si, con restricciones	1	0
Doctor Castelo	Bueno	2	1/1	Residencial	Si, con restricciones	0	0
Judería Nueva	Regular	4	4/2	Residencial	No, sin opción	0	1
Judería Vieja	Bueno	14	1/1	Mezcla	No, sin opción	1	1
Leopoldo Moreno	Muy bueno	5	0/0	Residencial	Si, sin restricciones	0	0
Martínez Campos	Bueno	4	0/0	Residencial	Si, con restricciones	0	0
Puerta del Sol	Malo	2	1/0	Residencial	No, sin opción	0	0
Refitolería	Muy bueno	2	0/0	Mezcla	Si, con restricciones	0	0
San Geroteo	Muy bueno	3	0/0	Residencial	Si, con restricciones	0	0
San Valentín	Contrastes	8	4/3	Residencial	Si, sin restricciones	0	0
Santa Ana	Contrastes	8	1/1	Residencial	No, sin opción	1	0
Calle del Socorro	Contrastes	1	2/0	Residencial	Si, sin restricciones	0	0
Plaza de la Merced	Bueno	2	0/0	Residencial	Si, con restricciones	0	0
Plaza del Socorro	Bueno	5	1/0	Mezcla	Si, con restricciones	0	0
Plazuela del Rastrillo	Bueno	2	1/0	Residencial	Si, con restricciones	0	0
TOTAL		70	16/8		4 sin opción a tráfico	3	2

Elaboración propia

Estado de los usos y actividades económicas en el barrio de la Judería de Segovia (mayo 2019)							
Calle/Plaza	Servicios empresariales	Servicios de restauración	Servicios de alojamiento	Servicios comerciales	Museo / Of. Turismo	Admón. Pública	Total Actividades
Almuzara	1	0	1	0	0	0	2
Barrio Nuevo	1	0	0	0	0	0	1
Doctor Castelo	0	0	0	0	0	0	0
Judería Nueva	0	0	0	0	0	0	0
Judería Vieja	1	2	1	3	1	1	9
Leopoldo Moreno	0	0	0	0	0	0	0
Martínez Campos	0	0	0	0	0	0	0
Puerta del Sol	0	0	0	0	0	0	0
Refitolería	0	0	1	0	0	0	1
San Geroteo	0	0	0	0	0	0	0
San Valentín	0	0	0	0	0	0	0
Santa Ana	2	0	0	0	0	0	2
Calle del Socorro	0	0	0	0	1	0	1
Plaza de la Merced	0	0	0	0	0	0	0
Plaza del Socorro	1	1	0	0	1	0	3
Plazuela del Rastrillo	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	6	3	3	3	3	1	19

Elaboración propia