

13.2. REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Tal y como se ha desarrollado en el capítulo del Parque Residencial, la programación de las propuestas previstas para fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial se encuadran en dos líneas, subdivididas a su vez en distintos programas:

1. LÍNEAS GENÉRICAS (para toda la ciudad)
 - a) Rehabilitación genérica del parque de edificios y viviendas de la ciudad
 - b) Conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque público de alquiler
2. LÍNEAS SINGULARES (para ámbitos urbanos específicos)
 - c) Eliminación de la infravivienda del Casco Histórico
 - d) Adecuación y Rehabilitación de las Barriadas Populares de Extramuros



a) Rehabilitación genérica del parque de edificios y viviendas de la ciudad

Este programa se encuadra en los programas del Plan Estatal 2013-2016 (“V. Fomento de la rehabilitación edificatoria”) y del borrador del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2014-2019 (“VIII. Rehabilitación Residencial: 1) Rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética de edificios; 2) Rehabilitación autonómica y eficiencia energética de viviendas; 3) Adecuación funcional básica de viviendas”).

El mismo tiene por objetivo las actuaciones de rehabilitación tanto sobre los elementos comunes de los edificios como los privativos de las viviendas, que sirvan para subsanar las deficiencias que se detecten en los Informes de Evaluación de los Edificios, relativas a:

- Mejora del estado de conservación (estructural, envolvente e instalaciones)
- Mejora de las condiciones de accesibilidad
- Mejora de la eficiencia energética

Como hemos visto en el desarrollo del capítulo de la *Información y Diagnóstico* del Plan de forma genérica en cuanto al estado del parque residencial de la ciudad, y específicamente en el Estudio de Infravivienda y Accesibilidad del Casco Histórico que se adjunta en los Anexos del Plan, existe un amplio parque residencial que requiere rehabilitación para adecuarse a la normativa existente.

CASCO ANTIGUO

- Alrededor de un 20% de los aproximadamente 3.000 edificios y 20.000 viviendas del Casco Histórico e encuentran en mal estado y otro 20% más presenta deficiencias en diversos grados, lo que supone que alrededor de 1.200 edificios y 8.000 viviendas requiere rehabilitación en algún grado.
- En cuanto a la accesibilidad, algo más del 80% de los edificios, unos 2.400, no dispone de ascensor o accesibilidad al edificio y casi el 70%, unos 2.000 tiene obstáculos a la accesibilidad en planta baja.
- En cuanto a la eficiencia energética de los edificios y las viviendas prácticamente no se ha abordado aún en la mayor parte del parque del Casco, salvo en las promociones recientes de viviendas de la última década, con lo que podemos

EXTRAMUROS

- La situación del parque de viviendas de Extramuros es mejor que en el Casco, ya que de 36.130 viviendas, sólo un 5% (1.820) presentan deficiencias advertidas por el

Censo . No obstante, en los edificios de entre 50 y 75 años de edad, construidos en las décadas de los 40, 50 y parte de los 60 (un 20% del parque de Extramuros), existen problemas latentes de conservación de forjados, cubiertas, cerramientos e instalaciones, por falta de calidad constructiva en origen, que irán apareciendo progresivamente en los próximos años. En el 80% restante de edificios de Extramuros, los problemas constructivos son los derivados de la falta de mantenimiento

- El mismo grupo de edad del 20% de los años 40, 50 y 60, principalmente en las barriadas populares, presenta también un grave problema derivado de la falta de accesibilidad, ya que muchos de los edificios de 3, 4 y hasta 5 plantas, no disponen de ascensor. El censo estima en 7.800 las viviendas sin ascensor. El resto del parque puede tener algunos problemas de accesibilidad en planta baja en los construidos antes de las leyes sobre accesibilidad.

AÑO CONSTRUCCIÓN	Antes 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	TOTAL
ESTADO DEL EDIFICIO	Nº HOG.	Nº HOG.	Nº HOG.	Nº HOG.	Nº HOG.	Nº HOG.	Nº HOG.	Nº HOG.
Sin ascensor	5.515	1.860	1.450	1.565	2.570	2.630	1.145	16.735
Con ascensor	195	0	10	110	1.070	4.780	11.635	17.800
No consta	0	0	0	0	0	0	0	1.130
TOTAL CIUDAD 46.965	5.710	1.860	1.460	1.675	3.640	7.410	12.780	35.665

- En lo relativo a la eficiencia energética, el mismo grupo también sufre problemas derivados de un deficiente aislamiento y carpintería (humedades de condensación, falta de confort térmico) gravando fuertemente su eficiencia energética. Además, casi todos los edificios construidos antes de la primera norma básica de aislamiento térmico de 1979, que suponen cerca de un 70% del parque actual de Extramuros, presentan deficiencias de aislamiento en cerramientos, cubiertas y carpinterías en mayor o menor medida, debiendo mejorar su eficiencia energética.

En cuanto a la **conservación**, sólo tendremos en cuenta aquéllos inmuebles susceptibles de ser ayudados, es decir los edificadas antes de 1981. Ayudados por la tabla del Censo que relaciona edad de los edificios y estado de los mismos, conocemos que **este grupo de edad de la edificación mayor de 35 años, supone unas 45.000 viviendas, es decir, alrededor de los 3/4 del parque de viviendas.**

Las viviendas en estado ruinoso, malo o deficiente, suponen unas **12.000**, un 20% del parque, y prácticamente la totalidad de las descritas como malas o deficientes en el Censo de 1980 a 2011 son anteriores a 1981 (sólo 190 en el grupo de 1981 a 2010). De las viviendas con necesidad de rehabilitación, unas **8.000 (1.200 edificios)** se encontrarían en el Casco, y las **4.000 restantes en Extramuros, (200 edificios)**.

AÑO CONSTRUCCIÓN	Antes 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	TOTAL
ESTADO DEL EDIFICIO	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.
Ruinoso	440	385	30	145	85	0	0	1.085
Malo	1.770	870	360	150	45	40	0	3.235
Deficiente	2.450	955	780	275	975	405	45	5.885
Bueno	3.350	610	825	1.785	3.330	8.595	15.915	34.410
No consta	1.360	0	0	0	0	0	0	1.360
TOTAL CIUDAD 59.185	9.370	2.820	1.995	2.355	4.435	9.040	15.960	45.975

En lo relativo a la cuantificación de la **no accesibilidad**, la cifra que sale de los estudios del Censo, es de unas **18.000 viviendas sin ascensor en edificios anteriores a 1981**. (De los edificios posteriores a 1980, hay alrededor de 2.000 viviendas sin ascensor). De ellas, alrededor de **16.000 viviendas (2.400 edificios)**, corresponden al Casco y unas **4.000 viviendas (200 edificios)** a Extramuros. Vemos que las cifras se repiten en Extramuros, y ello es porque prácticamente los problemas de conservación, coinciden con los de accesibilidad en las Barriadas Populares de los años 50 y 60 y la Bda. de Loreto.

Hay que hacer mención a la **obligatoriedad del plazo máximo establecido por el Reglamento de Accesibilidad de Andalucía (RAIUETA) en 2019 para que todos los edificios residenciales sean accesibles**, lo que se adivina de difícil cumplimiento, pero que debería hacer a la Administración autonómica volcar sus ayudas en este apartado.

En cuanto a la **eficiencia energética**, no hay muchos datos, y los mismos sólo podemos deducirlos de la edad de los edificios y de las fechas de entrada en vigor de las distintas normativas sobre aislamiento y eficiencia energética, pero podemos estimar que tan sólo unas 1.500 viviendas, las construidas tras la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (CTE 06), están razonablemente adaptadas a las exigencias de eficiencia energética, lo que supone sólo un 2,5% del parque.

Otras 4.000 viviendas, las construidas tras el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los

Edificios de 1998, tienen un nivel de aislamiento razonable y disponen en su mayor parte de energía solar, lo que supone un 6,5% del parque.

Las 7.500 viviendas construidas entre 1981 y 1990, tendrían un nivel de aislamiento razonable, al estar construidas bajo la exigencia de la Norma Básica CT-79 de 1979 de Condiciones Térmicas de los edificios. Ello supondría otro 12,5 % del parque.

El resto del parque de vivienda, unas **47.000 viviendas**, no dispone apenas de aislamiento, y sus condiciones energéticas son deficientes. Ello supone más de 3/4 partes de las viviendas de la ciudad.

NORMATIVA ENERG.	CT 79		RITE 98	CTE 06		
AÑO CONSTRUCCIÓN	Antes 1981	1981-1990	1991-2001	2002-2006	2007-2011	No consta
ESTADO DEL EDIFICIO	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.	Nº viv.
Ruinoso	1.085	0	0	0	0	0
Malo	3.235	15	25	30	0	0
Deficiente	5.885	40	80	0	0	0
Bueno	34.410	4.740	2.785	4.050	1.445	0
No consta	0	0	0	0	0	1.360
TOTAL CIUDAD 59.185	44.615	4.795	2.890	4.080	1.445	1.360

Con estos datos, concluimos que las necesidades genéricas de rehabilitación del parque residencial de Cádiz, cuantificadas, serían las siguientes:

1) **POR ESTADO DE LA EDIFICACIÓN, 12.000 VIVIENDAS, 8.000 VIVIENDAS EN EL CASCO Y 4.000 EN EXTRAMUROS**

2) **POR FALTA DE ACCESIBILIDAD, 20.000 VIVIENDAS, 16.000 VIVIENDAS EN EL CASCO Y 4.000 EN EXTRAMUROS**

3) **POR FALTA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, 47.000 VIVIENDAS EN TODA LA CIUDAD.**



A fin de establecer prioridades, los problemas más urgentes se dan en el apartado de estado de la edificación y accesibilidad de unas 6.000 viviendas, un 20% de las del Casco (unas 4.000) y en el 66 % de las Barriadas Populares (unas 2.000).

Ello supondría actuar sobre algo más del 10% del parque residencial, un 20% del Casco Histórico y un 5% del parque de Extramuros.

En cuanto a la eficiencia, dado que la actuación en este apartado suele ir asociada a actuaciones conjuntas de rehabilitación estructural, de envolvente y de instalaciones y de accesibilidad, por operatividad, el objetivo debería ser el mismo de estas 6.000 viviendas, más otras 3.000 adicionales en el parque que no necesita actuaciones de accesibilidad o conservación, pero sí energéticas, a fin de actuar de forma conjunta sobre casi el 20% del parque sin eficiencia energética, con lo que se cumpliría la cifra de mejora energética que suele venirse utilizando.

ASÍ PUES, EL OBJETIVO DEL PLAN EN MATERIA DE REHABILITACIÓN SERÍA LA ACTUACIÓN EN REHABILITACIÓN, ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA EN 4.000 VIVIENDAS DEL CASCO Y 2.000 DE LAS BARRIADAS POPULARES DE EXTRAMUROS, MÁS LA ACTUACIÓN COMPLEMENTARIA EN EFICIENCIA ENERGÉTICA EN 3.000 VIVIENDAS MÁS DEL RESTO DE LA CIUDAD.

Lógicamente, la consecución de este objetivo depende de la financiación procedente de los planes estatal y autonómico de vivienda, así como del Plan de construcción sostenible y de otros fondos europeos relacionados con la mejora urbana y la eficiencia energética.

b) Conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque público de alquiler

Tal y como se ha visto en el capítulo 06. *EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER*, el actual parque de viviendas en alquiler pertenecientes a las administraciones públicas, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento alcanza las 3.709 viviendas, lo que supone un 8% de los hogares (viviendas principales) de la ciudad.

La administración autonómica es propietaria de 2.059 viviendas, mientras que la municipal detenta la propiedad de 1.650, aunque ésta última gestiona 473 viviendas propiedad de la Junta de Andalucía, en virtud de los convenios suscritos a lo largo de los últimos años.

Las necesidades de rehabilitación del parque de la comunidad autónoma, de 2.059 viviendas en total, en cuanto a conservación, mantenimiento y rehabilitación, se centran fundamentalmente en las edificaciones anteriores a 1981 y en aquellas que no cuentan con ascensor, normalmente ubicadas en el Casco Antiguo y en los bloques de las Barriadas Populares de 3, 4 o 5 plantas.

En cuanto al parque público municipal, su mayor antigüedad, haría necesaria la intervención en dos tercios del parque, En resumen, vemos que el problema de accesibilidad afectaría a 553 viviendas, es decir, un tercio del parque, mientras que la necesidad de rehabilitación en cuanto a conservación, podría afectar a 350 viviendas, es decir un 20% del parque.

Esta misma proporción podría servir para la eficiencia energética, por cuanto que aunque las viviendas posteriores a 1981 podrían mejorar su eficiencia, es en las anteriores a 1981 donde se dan los principales problemas de aislamiento y humedades de condensación, salvo en las 301 de Guillén Moreno, donde ya se realizaron obras de mejora energética de su envolvente con aislamiento exterior.

Por tanto, y dado que en muchas de las actuaciones del Casco Histórico es complicada la ejecución de la accesibilidad sin un estudio muy específico, y a fin de determinar unos objetivos reales para la rehabilitación del parque, **se podría estimar en un 20% del parque, es decir, en 330 viviendas, las actuaciones de conservación, accesibilidad y mejora energética del parque.**

c) Eliminación de la infravivienda del Casco Histórico

La infravivienda en el Casco Histórico de Cádiz suponía en 1998 un problema que afectaba a 314 edificios y 2.350 viviendas, sobre un total de 3.050 edificios residenciales y 17.200 viviendas en el Casco.

Quince años después, las iniciativas autonómica, municipal y privada han eliminado unas 2.000 infraviviendas del Casco. Dos tercios de la inversión han correspondido a la iniciativa autonómica, que con el *Decreto 78/1999 por que se establecen normas especiales de intervención de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el Recinto Histórico de Cádiz en materia de vivienda y suelo*, se atribuyó en exclusiva las competencias en materia de vivienda pública e infravivienda en el Casco Histórico.

A raíz de este Decreto, la Junta creó la denominada Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz, dependiente entonces de EPSA (hoy AVRA) que se ha venido encargando de desarrollar el programa de Transformación de la Infravivienda en el Casco.

En esta estimación de unas 2.000 infraviviendas ya eliminadas, se incluyen las que ya han dejado de serlo por haberse desalojado el inmueble, con el realojo de sus vecinos, quedando los edificios vacíos a la espera de poder intervenirlos en los mismos.

La estimación antes mencionada de 2.000 infraviviendas eliminadas, se deduce de un estudio específico sobre vivienda en el Casco Histórico, desarrollado en los últimos seis meses, en donde se han detectado 46 edificios con problemas de infravivienda, lo que supone un total estimado de 345 viviendas.

En la actualidad se estima que quedan en el Casco Histórico unos 46 edificios, con alrededor de 350 infraviviendas, en los que actuar. Ello supone que se ha resuelto el 85% del problema de la infravivienda, que llegó a afectar al 10% de los edificios del Casco Histórico.

En el siguiente cuadro se resumen los resultados principales del estudio de campo realizado sobre infravivienda en los barrios periféricos. (Para la zona Centro se ha efectuado una estimación aproximada, ya que no se ha completado el estudio para la misma)

BARRIO	FINCAS RESIDENCIALES	EDIFICIOS CON INFRAVIVIENDA	% EDIFICIOS CON INFRAVIVIENDA	INFRAVIVIENDAS ESTIMADAS
Santa María	289	6	2,1%	45
El Pópulo	68	0	0,0%	0
San Juan-Callejones	328	13	4,0%	98
La Viña	368	8	2,2%	60
El Balón	121	2	1,7%	15
Mentidero	391	7	1,8%	53
San Carlos	227	2	0,9%	15
Centro	1.250	8	0,6%	60
Total Casco Histórico	3.042	46	1,5%	345

Vemos que los barrios más afectados aún son principalmente el de San Juan-Callejones, seguido de los de La Viña, Mentidero y Santa María, mientras que en El Pópulo ya se ha erradicado la infravivienda.

Sin entrar a considerar el problema de los edificios vacíos o en mal estado que aún quedan en el Casco, y que es objeto de estudio en otro apartado, lo cierto es que el problema social de la infravivienda en Cádiz, está muy cerca de erradicarse, concretamente a 46 edificios de distancia.

Por todo ello, y en resumen, el corto recorrido que queda para conseguir eliminar la infravivienda del Casco como problema social y urbano, debe inducir a que

uno de los primeros objetivos de este PMVS sea la finalización del programa de infravivienda en el Casco Histórico, con un objetivo estimado de 46 edificios y 350 viviendas, instando a la Comunidad Autónoma andaluza a financiarlo tal y como ha venido desarrollando desde 1999, en que asumió las competencias exclusivas en esta materia con el Decreto 78/1999, vigente aún actualmente.



d) Adecuación y Rehabilitación de las Barriadas Populares de Extramuros

Esta línea de actuación en materia de rehabilitación, se analiza en el siguiente apartado, puesto que la actuación sobre este ámbito urbano se plantea dentro de la figura de la *regeneración y renovación urbanas*.

13.3. REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Estamos viendo cómo se repiten, fundamentalmente en lo relativo a conservación y accesibilidad, las referencias al Casco Histórico y a las Barriadas Populares de Extramuros como ámbitos en los que la problemática se acentúa respecto al resto de la ciudad.

El Casco Histórico dispone desde el Plan Concertado Andaluz anterior de una declaración de Área de Rehabilitación Integral. La barriada del Cerro del Moro de Extramuros, también ha tenido esta consideración en los planes anteriores. Dado que el trabajo en ambas áreas está sin concluir, entendemos que el nuevo Plan Marco confirmará la continuidad de ambas ARIs, a fin de proseguir la labor realizada.

Al margen de estas dos áreas existentes, entendemos, desde el análisis efectuado sobre la realidad física y social de la ciudad, que por sus condicionantes sociales y la urgencia del acometimiento de los problemas, deben plantearse dos nuevas Áreas de Regeneración y Renovación urbanas. Estas áreas, según el Plan Estatal, tienen por objeto la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados. Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos y barrios degradados.

Estos dos ámbitos que por sus características homogéneas y sus circunstancias físicas y sociales, constituyen la propuesta del PMVS para su calificación como Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas (o en su caso, Áreas de Rehabilitación Integral) son:

- a) BARRIADAS POPULARES DE EXTRAMUROS
- b) BARRIADA LORETO-ZONA FRANCA

a) Barriadas populares de Extramuros

Estas barriadas, construidas en los años 40, 50 y 60, cuya problemática se ha analizado anteriormente en el capítulo 6. *EL PARQUE RESIDENCIAL*, y de las que es muestra representativa la del Cerro del Moro, constituyen una unidad bastante homogénea, aunque discontinua, que se desarrolla fundamentalmente en la banda oriental del istmo de la ciudad (Extramuros) y a ambos lados de la anterior vía férrea (hoy Avda. Juan Carlos I), con algunas excepciones, como la barriada de Puntales, de personalidad propia y la barriada de la Paz, construida en terrenos ganados al mar en los años 60 y 70. **Constituyen un conjunto de alrededor de 3.000 viviendas.**

Estas barriadas se construyeron bajo el concepto de “*casas baratas*”, para dar acogida a tres grupos poblacionales: familias de Extramuros afectadas por la Explosión de 1947; familias procedentes de los barrios populares del Casco que por el hacinamiento y las malas condiciones del mismo buscaban un hogar mejor; y familias de trabajadores procedentes de las zonas rurales de la provincia que acudían a la capital a trabajar en la construcción y las grandes industrias públicas de la Bahía.

Promovidas por diferentes organismos estatales se construyeron con materiales de baja calidad por las restricciones de la época, adjudicándose mayoritariamente en régimen de alquiler.

Las sucesivas crisis económicas y de empleo que golpearon la ciudad y la Bahía a partir de los años 70 y 80, ocasionaron un deterioro gradual de la situación social de estas barriadas de clase trabajadora, incrementándose el desempleo, la delincuencia y la drogadicción en la nueva población joven nacida en ellas.

Aunque los diferentes programas de vivienda pública, de reurbanización de viales y espacios libres y principalmente el soterramiento de la vía férrea, han propiciado que la marginación de estas barriadas respecto al resto de la ciudad haya disminuido, y que la situación en general ha mejorado, todavía quedan problemas por resolver, y otros que van apareciendo.

Por un lado, la realidad es que, aunque con mejores índices que en el pasado, estas barriadas siguen siendo un foco de vulnerabilidad social, estando reconocidas como tal por la administración autonómica, al incluirlas en sus ZNTS (zonas con necesidad de transformación social) y por la estatal, al incluirlas en sus Catálogo de Barrios Vulnerables (de 1991 y de 2001).

Por otro lado, el envejecimiento de las edificaciones y su mediocre calidad de construcción, instalaciones y acabados, demanda una urgente actuación integral de rehabilitación. Además, la práctica totalidad de estas barriadas está construida sin ascensor ni medidas de accesibilidad, lo que unido al envejecimiento de la población residente en las mismas, provoca un grave problema de marginación funcional.

Por último, la inexistencia de aislamiento térmico en todas las edificaciones, provoca un consumo excesivo en acondicionamiento y problemas de salud y falta de confort por las humedades.

El propio PGOU ya detectó esta situación, incluyendo muchas de estas Barriadas Populares (denominadas en el mismo como *Colonias Populares de los años 50-60*) en *Áreas de Rehabilitación de Barrios (ARB)*, con una serie de posibilidades de intervención contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan, incluyendo ampliaciones en altura de la edificación y sustitución de edificaciones.

Además, el PGOU propone en la Unidad de Ejecución UE-EX15, la remodelación integral de la barriada de Manuel de Falla, una de estas barriadas populares, la remodelación integral de la misma, a fin de mejorar la conexión transversal entre la Avenida Ana de Viya y García Carrera, aumentar las zonas verdes, mejorar las conexiones interiores del barrio, y construir nuevas edificaciones que mejoren las condiciones de las viviendas actuales. Ello se posibilita porque las viviendas que se propone esta UE transformar tienen poca altura (3 plantas), en comparación con la zona urbana donde se encuentran, y su estado constructivo es peor que en el resto.

Por todo ello el PMVS propone que la delimitación denominada Barriadas Populares de Extramuros, de carácter discontinuo y con un parque de 3.000 viviendas existentes, se califique como Área de Regeneración y Renovación Urbana, de acuerdo con las administraciones estatal y autonómica, para obtener las máximas ayudas posibles para acometer su regeneración física y social, preferentemente mediante la rehabilitación o posible ampliación en altura, salvo en las zonas en que se determine como necesaria la sustitución de la edificación existente.

La inclusión de gran parte de estas barriadas en las delimitaciones de Zonas con Necesidad de Transformación Social (ZNTS) por parte de la administración autonómica y su inclusión también en el Catálogo de Barrios Vulnerables del Ministerio de Fomento, debe servir para recalcar la necesidad de un tratamiento preferente a esta zona en el ámbito edificatorio y de rehabilitación, que ayude a su transformación urbana y social.

b) Barrio de Loreto-Zona Franca

Este barrio de 2.100 viviendas, con personalidad propia por edificarse en su día en los años 70, de forma aislada en antiguos terrenos de Aeronáutica como un núcleo residencial autónomo rodeado de centros industriales y de almacenaje (Depósitos de Tabacos, Aeronáutica, Navalips, Zona Franca) y limitado por la vía férrea, se encuentra en pleno proceso de transformación.

La desaparición de terrenos industriales en su perímetro (Navalips), la cesión al Ayuntamiento de los antiguos Depósitos de Tabacos o la obsolescencia del minipolígono industrial situado en la zona, además del factor catalizador de la apertura de la Avda. Juan Carlos I en el espacio de la antigua vía férrea, motivaron que el PGOU plantease la remodelación integral de este barrio.

Esta transformación, contenida en hasta 7 unidades de ejecución:

UE-EX21 “Avenida de la Ilustración” UE-EX19 “Depósitos de Tabacos”
UE-ZF-01 “Núñez de Balboa” UE-ZF-02 “Manuel de la Pinta”
UE-ZF-03 “Vejer Norte” UE-ZF-04 “Vejer Sur”
UE-ZF-05 “Jimena”

constituye la mayor transformación de suelo urbano residencial que propone el PGOU en la ciudad, a fin de integrar a la misma un tejido variopinto, disgregado y obsoleto completando el diseño urbano de la zona y dotándola de nuevos equipamientos y viviendas, en su mayor parte protegidas.

A continuación se indican los parámetros principales de las unidades de ejecución, destacando la **edificación de casi 800 nuevas viviendas protegidas (796), casi el doble de las 414 viviendas libres que también se construyen.**

DENOMINACIÓN	SUP.	VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD			
	SUP. BRUTA	VIV. PROT.	VIV. LIBRES	TOTAL VIV.	RESID.	COM-TERC	EQUIP.	BAJO RSTE.
UE-EX 19 Depósitos Tabacos	49.746	47	141	188	16.000	4.000	46.048	7.091
UE-EX 21 Avda. Ilustración	7.177	168	.	168	14.300	2.200	.	7.812
UE-ZF 01 Núñez de Balboa	20.995	175	86	261	19.917	4.400	.	7.825
UE-ZF 02 Manuel de la Pinta	33.016	177	.	177	13.500	3.875	17.200	20.962
UE-ZF 03 Vejer Norte	5.934	79	39	118	9.075	1.350	.	3.000
UE-ZF 04 Vejer Sur	4.663	.	41	41	3.750	1.350	.	1.500
UE-ZF 05 Jimena	21.044	150	107	257	19.616	5.799	3.377	9.099
TOTAL	142.575	796	414	1.210	96.158	22.974	66.625	57.289



Por otra parte, el barrio antiguo, con unos 82 edificios, 2.100 viviendas y unos 5.000 habitantes, tiene urgente necesidad de rehabilitar las zonas comunes e instalaciones de los bloques y mejorar su accesibilidad, ya que el 80% de los edificios, de 4 y 5 plantas, (con el 50% de las viviendas) no dispone de ascensor. La eficiencia energética de los pisos, como suele ocurrir con el tipo de construcción de vivienda económica de los años 70 es escasa, con un aislamiento térmico débil y sin instalaciones comunitarias de energías renovables.

En cuanto al tejido industrial obsoleto que se encuentra dentro del ámbito delimitado del Área, el PGOU propone su reconversión a actividades de tipo terciario o comercial compatibles con el tejido residencial, permitiendo además la creación de un gran espacio libre de barrio y un equipamiento a nivel ciudad. La remodelación del Polígono de la Zona Franca que se plantea en el mismo PGOU, servirá para dar cabida a aquellas actividades de estas industrias que decidan reconvertirse.

Por todo ello el PMVS propone que la delimitación denominada Loreto-Zona Franca, con un parque actual de 2.100 viviendas, se califique como Área de Regeneración y Renovación Urbana, de acuerdo con las administraciones estatal y autonómica, para obtener las máximas ayudas posibles para acometer la rehabilitación del parque existente y transformar la trama urbana industrial obsoleta en nuevo tejido residencial con nuevos espacios libres, equipamientos y viales obteniendo además casi 800 nuevas viviendas protegidas (796), lo que supone casi el doble de las viviendas libres que se construyen (414).

La inclusión de este barrio en el Catálogo de Barrios Vulnerables del Ministerio de Fomento así como su situación intermedia entre dos Zonas con Necesidad de Transformación Social (ZNTS) declaradas por la administración autonómica, como son Cerro del Moro y Puntales, resalta la necesidad de un tratamiento preferente a esta zona en el ámbito edificatorio y de rehabilitación, que ayude a su transformación urbana y social.

13.4. ÁMBITOS DE REHABILITACIÓN URBANA SOSTENIBLE

Aunque este Plan de Vivienda no delimita ningún Ámbito de Rehabilitación Urbana Sostenible, por entender que sus objetivos principales se centran en la edificación de vivienda nueva protegida, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación de las zonas urbanas propuestas, se deberá estudiar la posibilidad de incluir determinadas actuaciones específicas de reactivación urbana de la ciudad, que cumplan los requisitos planteados tanto en el programa IX. *Fomento de ciudades sostenibles y competitivas* del Plan Estatal, como en el capítulo IX. *Rehabilitación de la ciudad; sección 2ª Rehabilitación Urbana Sostenible*, del borrador del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, a fin de recabar financiación para dichas actuaciones.

Las actuaciones de estas zonas REUs deberían estar enmarcada en alguna de las siguientes líneas temáticas:

- Mejora de Barriadas Populares
- Mejora del Casco Histórico
- Renovación del Casco Histórico en zonas con infravivienda
- Renovación de zonas obsoletas
- Actuaciones en *Ecobarrios*
- Actuaciones en zonas turísticas
- Actuaciones en espacios libres. *Smart Cities*

Las cuatro primeras son equiparables a las que se plantean en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas, por lo que, a la hora de la programación convenida con las administraciones autonómica y estatal, se estudiará el encuadre de las actuaciones en uno u otro programa.