

# BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE INTRAMUROS

## INFRAVIVIENDA DETERIORO DEL PARQUE RESIDENCIAL

### Bibliografía

- [1] Carta Arqueológica Municipal. Jerez 1: El núcleo urbano
- [2] Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.
- [3] Área de Rehabilitación Concertada. Entorno de San Mateo– Santiago

5.- INFRAVIVIENDA- DETERIORO DEL PARQUE RESIDENCIAL.



Para que una ciudad funcione y pueda entrar en el ciclo de revitalización son las mejoras de las condiciones de alojamiento, con especial atención a las viviendas desocupadas y los aspectos sociales, los principales focos para el inicio de recuperación, sin olvidar otros aspectos de carácter urbanístico y patrimonial, vinculados a la concepción de habitar.

Área delimitada, partiendo desde el vértice sur, por: calle Armas, plaza del Arenal, calle Lancería, calle Larga, calle Porvera, calle Ancha, plaza de Santiago, calle Muro, ronda del Caracol, puerta de Rota, interior bodega Domecq hasta puerta del Arroyo, interior de la Bodega González Byass por la antigua calle Unión o cuesta del Cochino y Alameda Vieja. Ámbito considerado con importantes características de deterioro de la edificación, precarias condiciones de habitabilidad, pérdida de vitalidad funcional, vaciamiento demográfico, envejecimiento, infrautilización residencial, dificultades de movilidad y de aparcamiento, precario nivel de equipamientos y servicios.

Tras el análisis de manzanas, y el estudio de cada una de las fincas, se detectó un amplio abanico de infraviviendas en ese momento aparentes, resultado que era evidente por la degradación característica del área. Por este motivo, se puso en marcha el objetivo de dar a conocer a los propietarios de las mismas sobre dichas deficiencias y con el consentimiento previo poder acceder a las fincas y evaluarlas por técnicos competentes involucrados en la realización de este trabajo. EL resultado fue más bien negativo ya que muchos de ellos rechazaron la propuesta, a

pesar de ser una apuesta positiva para su vivienda y para el inicio de ciclo del que hablábamos anteriormente.

El objetivo se centraba en mejorar el nivel de conocimiento de los edificios deteriorados, tanto de su arquitectura, tipologías y estado de conservación, según distintas situaciones de deterioro, como conocer las condiciones socioeconómicas de los propietarios y residentes, lo que permitirá orientar las medidas necesarias para impulsar la rehabilitación, y detectar actuaciones singulares a las que orientar una política con ayuda municipal de acuerdo con los propietarios, etc.

El Borrador de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, define infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran las siguientes circunstancias:

- I. Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

Tras el análisis de manzanas, y el estudio de cada una de las fincas, se detectó un amplio abanico de infraviviendas en ese momento aparentes. El siguiente objetivo fue visitarlas con previo consentimiento de los propietarios y poder evaluarlas.



II. Condiciones socioeconómicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

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

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

Los sectores que más presentan estas características son Judería con 8,80%; La Compañía con 11,00%; El Carmen con 9,34%; Justicia 9,60%; Benavente con 12,90%, San Ildefonso con 12,09% y San Mateo con 10,71% en términos de infraviviendas, infraviviendas aparentes o finca residencial en mal estado. Los sectores Judería y La Compañía a pesar de ser uno de

los sectores con mayor actividad económica muchos edificios han sido adaptados para tales fines, sin embargo otros como la mayoría que caracteriza al ámbito deben su estado de deterioro al abandono de las mismas. El sector Belén presenta un 3,85%, esto se debe al importante número de solares que caracterizan al sector.

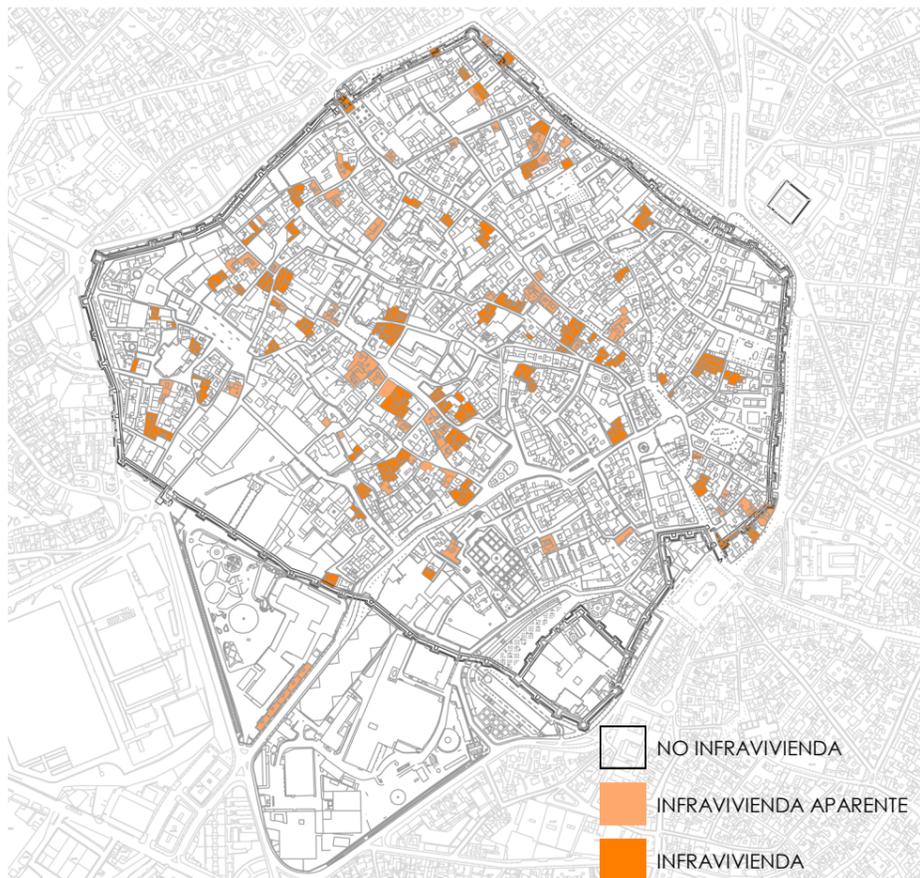
Los resultados del estudio evidencian un estado de la edificación bastante degradado, que a su vez presentan un alto grado de abandono y una población envejecida que tiende a desaparecer. Existen problemas, también generalizados, como son el régimen de alquileres antiguos; niveles económicos muy bajos, no tanto de los propietarios pero sí sobre todo de los inquilinos, evidenciando al mismo tiempo una nula inversión en el mantenimiento de los inmuebles.

Tras las visitas al interior de las fincas con previo consentimiento de los propietarios se hizo un informe técnico sobre el estado de las mismas. Centrando el análisis principalmente en los principios de sostenibilidad, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética.

Las anomalías más frecuentes respecto al estado de las cubiertas son el mal estado de las vigas y los problemas ocasionados por las humedades de filtraciones. Ambos problemas son derivados de la solución constructiva empleada, es decir, la cubierta ejecutada a la andaluza o con paños de tejas árabes, apoyadas sobre un forjado de vigas de madera con ladrillos por tabla.

Los sectores que más presentan estas características en términos de infraviviendas, infraviviendas aparentes o finca residencial en mal estado (nº viviendas) son:

- Judería con 8,80%;
- La Compañía con 11,00%;
- El Carmen con 9,34%;
- Justicia 9,60%;
- Benavente con 12,90%,;
- San Ildefonso con 12,09%;
- San Mateo con 10,71%.



**INFRAVIVIENDAS APARENTES 8,00%**  
56 fincas

**INFRAVIVIENDAS 13,00%**  
88 fincas

**El 21% de las fincas Residenciales situadas en intramuros son infraviviendas o aparentemente.**

**FINCA RES. EN MAL ESTADO 6,80%**  
47 fincas

**Si sumamos las fincas residenciales en mal estado, las cuales se encuentran en un avanzado estado de deterioro incluso ruina, estaríamos hablando de casi el 28% de fincas residenciales que necesita de una intervención con urgencia.**

**Casi el 28% de las fincas Residenciales están en condiciones de ser regeneradas.**

**Capacidad de Regeneración.**



Las fincas visitadas presentan un alto grado de abandono y las habitadas se caracterizan por una población envejecida, tendente a desaparecer. Existen problemas, también generalizados, como son el régimen de alquileres antiguos; niveles económicos muy bajos, evidenciando al mismo tiempo una nula inversión en el mantenimiento de los inmuebles.

Los problemas más comunes de las cubiertas tienen su origen en la falta de mantenimiento, crecimiento de plantas, almacenamiento de basuras, goteras, etc., o bien se derivan del mal arriostramiento de los elementos sustentantes de pequeñas escuadrías, y abombamiento, que origina flechas y pandeos, pudiendo terminar en colapso. Para el tipo de forjado realizado, el problema lo constituye principalmente el deterioro de las cabezas de las vigas de madera empotradas en los muros, originando flechas e incluso falta de estabilidad.

Respecto a los muros, la patología más común es el mal estado de los revestimientos, donde nos encontramos con numerosos desprendimientos de éstos debido al escaso mantenimiento con que cuentan, así como los problemas originados por las humedades de capilaridad que sufren los muros antiguos de tapial o mamposterías, y fisuras y grietas de diferentes índoles en sus paramentos.

Respecto a la habitabilidad los problemas más castigados son la falta de ventilación de diferentes dependencias, estancias con acceso dependiente a partir de otras, distribución envejecida y sujeta a problemas de hacinamiento.

La accesibilidad es otra de las grandes ramas a analizar, la gran mayoría de las viviendas visitadas cuenta con una accesibilidad deficiente, sin cumplir con la normativa vigente y con barreras arquitectónicas que impiden una correcta accesibilidad. Esto se agrava aún más cuando se trata

de población envejecida (en la mayoría de los casos visitados) dificultando a los propios residentes el acceso a sus viviendas. Los casos más comunes son escaleras con grandes dimensiones de tabicas y huellas, piezas rotas y desgastadas, falta de rampa de acceso o eliminación de barreras en la entrada de las mismas.

Las instalaciones, están en malas condiciones, tanto las de fontanería y saneamiento como la de electricidad, encontrándose esta última con frecuencia grapeada o empotrada sin protección. Es común en las viviendas la ausencia de cuadros de protección y secciones de conductores y aislamientos insuficientes.

Respecto a las carpinterías tanto interiores como exteriores, se encuentran deterioradas, encontrándose las ventanas y puertas con problemas de cierre y estanqueidad.

Existen numerosos factores que determinan la falta de actuaciones de los propietarios a la hora de acometer obras de mejora o mantenimiento de los edificios, así como su escasa capacidad económica y la falta de una cultura del mantenimiento de la edificación. Entre otros, destacar la falta de ayudas e iniciativas institucionales que favorezcan dichas intervenciones y dados los bajos niveles de renta de las personas, no se potencia ningún tipo de actuación.



Numerosos factores determinan la falta de actuaciones de los propietarios a la hora de acometer obras de mejora o mantenimiento de los edificios, debido a su escasa capacidad económica y la insuficiencia de cultura sobre la necesidad del mantenimiento de la edificación.

