

FICHAS DE APLICACIÓN:

[CA-22] LORETO 01 (CÁDIZ)

1. Diagnóstico y evaluación global

1.1 Resumen indicadores de obsolescencia

La calificación total de Indicadores de Obsolescencia en la Barriada de Loreto es de **26 puntos sobre 100**. Se clasifica como '**Obsolescencia avanzada**'.

Indicadores Socio-económicos: 8/30 Obsolescencia social avanzada

▪ Viviendas vacías	0/5
▪ Ocupación	1/5
▪ Edad de la población	3/5
▪ Inmigración	0/5
▪ Nivel de estudios	2/5
▪ Precio de la vivienda	2/5

Indicadores Físicos: 16/70 Obsolescencia física moderada

▪ Accesibilidad de espacios libres	0/10
▪ Posibilidad de uso de EL	3/10
▪ Cobertura de transporte público	1/5
▪ Cobertura de equipamientos	2/5
▪ Dotación comercial	0/10
▪ Estado de la edificación	0/20
▪ Accesibilidad de la edificación	10/10

▪ Barrera urbana	2 puntos extra
------------------	----------------

Otros datos:

- Densidad: 298 Viv/Ha
- Superficie edificada: 38'22%
- Superficie destinada a jardín, áreas de recreo y peatonal: 11'30%
- Espacio público por habitante: 1'46m²
- Compacidad absoluta: 7'48 m
- **Compacidad corregida: 66'22 m**

1.2 Diagnóstico urbano

El barrio de Loreto está compuesto por bloques en H que forman bloques lineales dispuestos en torno a un espacio público o plaza central, la Plaza Virgen de Loreto.

La mayoría de las calles entre bloques son para el uso de vehículo motorizado, excepto algunas excepciones que son de uso exclusivamente peatonal. La mayoría del espacio libre de la barriada está destinado al vehículo motorizado, por lo que existen pocas zonas para la estancia y el disfrute peatonal.

La Plaza Virgen de Loreto goza de buen estado de conservación. Tiene zonas ajardinadas, aunque no están acondicionadas para la estancia, carecen de arbolado, zonas de sombra, mobiliario urbano. El resto de las calles adolecen de mobiliario urbano, tal y como muestran los indicadores, tiene aceras muy estrechas y no permite la estancia.

El barrio cuenta con una iglesia y con un edificio para la asociación vecinal "Campo de la Aviación" pero presenta carencias en equipamientos culturales y de bienestar social. El barrio tiene buena actividad comercial.

La visita de campo y los indicadores muestran un espacio público poco acondicionado para la estancia en el espacio público, con una gran presencia del vehículo motorizado.

1.3 Diagnóstico arquitectónico

El barrio de Loreto lo componen cuarenta bloques en H baja + cuatro sin ascensor asociados en conjuntos de cinco y dieciocho bloques de la misma tipología de diez alturas con ascensor, asociados en grupos de cuatro, cinco y nueve bloques. La falta de accesibilidad es un problema importante que se ve agravado por el porcentaje de personas mayores que residen en la barriada.

El estado de la edificación es bueno, con carácter general, tal y como se refleja el indicador de estado de conservación. El uso de la edificación era en origen exclusivamente residencial, pero con el paso del tiempo han aparecido comercios y pequeños negocios en algunas plantas bajas, sobre todo en torno a la Plaza Virgen de Loreto.

Una de las principales deficiencias del barrio es el de la poca diversidad tipológica. Un único tipo de vivienda compone, casi en su totalidad, las aproximadamente 1500 viviendas que existen en el barrio. Esta responde a un programa de tres dormitorios, estar, cocina, aseo, terraza y lavadero, en una distribución muy común para este tipo de bloque, con la cocina y salón próximos a la entrada, y el aseo y los dormitorios

abriendo a un pequeño distribuidor interior. Solamente en planta baja, y asociada al vestíbulo de entrada, encontramos viviendas de dos dormitorios.

La estructura, condicionante de una futura intervención, varía entre los bloques de cinco y diez alturas. En los primeros encontramos una estructura mixta de muros de carga en fachadas y pilares en la crujía intermedia. Por su lado, en los bloques de diez alturas no existen muros de carga y se dispone una estructura de pórticos de hormigón armado. La regularidad de los pilares facilita la redistribución interior de la vivienda.

1.4 Diagnóstico ambiental y energético

Se ha detectado una deficiencia en el comportamiento ambiental y energético de la envolvente térmica y de las instalaciones del edificio. Como consecuencia de ello, la calificación energética de los bloques de esta barriada es G, la banda más deficiente de la escala de certificación.

Se observan desviaciones moderadas, de hasta el 17%, de los valores estimados de transmitancia térmica de los cerramientos, con respecto a las actuales exigencias del CTE.

2. Estrategia de reciclaje

2.1 Estrategias urbanas

La estrategia de reciclaje urbano debe consistir, en primer lugar, en la redistribución de la proporción de espacio público peatonal frente al espacio destinado al vehículo motorizado. Esto implica establecer una jerarquía de vías, peatonalizar algunas calles y limitar el tráfico a las zonas perimetrales del barrio. Debiendo ello ir acompañado de una solución al problema del estacionamiento de vehículos, que ocupa una gran proporción del espacio libre. Convendría designar zonas de aparcamiento para residentes y fomentar otros medios de transporte alternativos como el uso de la bicicleta.

Las zonas de uso peatonal deben cualificarse para la vida urbana. Esto implica la inclusión de mobiliario urbano y otras estructuras que faciliten las relaciones sociales, el juego y otras actividades lúdicas, la inclusión de superficies ajardinadas accesibles, arbolado que proporcione zonas de sombra, y otras intervenciones que doten de carácter e identidad al espacio público. El aumento de las zonas de estancia peatonal también puede facilitar la instalación de equipamientos y actividades en el espacio público.

2.2. Estrategias arquitectónicas

El aumento de la diversidad tipológica debería ser una de las estrategias prioritarias de reciclaje para este barrio. La tipología existente no responde a la diversidad familiar actual, por lo que es conveniente ampliar los programas habitacionales ofertados más aun atendiendo al número medio de personas por hogar, que es de 2,48. La cuarta parte de la población supera los 65 años, por lo que conviene apostar por estrategias de rehabilitación que tengan en especial consideración a este grupo poblacional. En este sentido es especialmente pertinente la mejora de la accesibilidad global de los bloques de cinco alturas que no tienen ascensor.

2.3. Estrategias ambientales y energéticas

Optimizar el comportamiento ambiental y energético de la barriada, mediante la intervención sobre la envolvente del edificio para aumentar su aislamiento térmico y acústico, especialmente en su fachada con la adopción de un Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE).

Aumentar la eficiencia energética de las principales instalaciones consumidoras de energía, especialmente en las instalaciones de alumbrado de espacios comunes y mediante la incorporación de sistemas de energías renovables para cubrir las necesidades de Agua Caliente Sanitaria.

Conseguir una mejora de la calificación energética, así como de las condiciones de habitabilidad en las viviendas, combatiendo la situación generalizada de pobreza energética.

2.4. Estrategias de gestión

Además de las deficiencias detectadas a través de los indicadores de obsolescencia y las visitas a la barriada, a la hora de determinar las carencias y necesidades concretas de la barriada es necesaria la toma de contacto con las personas vecinas, recogiendo sus apreciaciones subjetivas y los requerimientos de su día a día.

En la barriada Loreto tenemos alto porcentaje en personas mayores de 65 años, acompañado por un alto porcentaje de personas sin estudios. Es por ello que la gestión de la rehabilitación debe contemplar la forma de entrar en contacto con todos los colectivos y proponer acciones para el apoyo al envejecimiento activo y al empleo y mejora formativa de las personas vecinas de la barriada.

Debido a los déficits urbanos encontrados que indican los datos recabados (escasez del transporte público, falta de equipamientos e insuficiencia de mobiliario urbano) es

conveniente realizar un estudio de la calidad urbana que nos revele si las necesidades de la vecindad están cubiertas y en qué grado.

La falta de calidad de la construcción y accesibilidad de las viviendas repercute en precio de la vivienda apuntando la necesidad de abordar acciones de mejora de calidad de las viviendas e imagen de la barriada.

3. Recomendaciones de intervención

3.1 Prioritarias

3.1.1 Prioritarias urbanas

- ★ PU103. Ajustar la cantidad de espacios públicos cualificados para el esparcimiento al número de habitantes.
- ★ PU208. Establecer una jerarquía de vías de tránsito, desplazando el tráfico motorizado al exterior de supermanzanas y priorizando al peatón en las calles interiores.
- ★ PU412. Liberar calles del barrio de tráfico rodado en días festivos para generar espacios seguros y destinarlos al juego y a otras actividades temporales.

3.1.2 Prioritarias arquitectónicas

- ★ PA201. Incorporar viviendas con diferentes superficies.
- ★ PA202. Contemplar viviendas para personas con diferentes niveles de renta.
- ★ PA205. Incorporar viviendas para colectivos específicos en los bloques.
- ★ PA401. Incorporar ascensores en bloques que carezcan de ellos.
- ★ PA403. Eliminar barreras arquitectónicas en las zonas comunes.
- ★ PA404. Mejorar las terminaciones de los espacios de circulación.
- ★ PA503. Desjerarquización de las habitaciones.

3.1.3 Prioritarias ambientales y energéticas

- ★ PE106. Mejora del aislamiento térmico en fachadas.
- ★ PE107. Mejora del aislamiento térmico de los huecos exteriores.
- ★ PE108. Mejora del aislamiento térmico de las cubiertas.
- ★ PE111. Mejora de los sistemas de protección solar de huecos exteriores.
- ★ PE112. Mejora de la estanqueidad al aire de los huecos exteriores.

- ★ PE115. Renovación de los sistemas de producción centralizada de agua caliente por otros más eficientes.
- ★ PE121. Renovación de equipos de producción térmica centralizada obsoletos para ACS y/o calefacción en las viviendas que lo posean.
- ★ PE202. Mejora del aislamiento acústico a ruido aéreo en fachadas.
- ★ PE203. Mejora del aislamiento acústico a ruido aéreo de los huecos exteriores.

3.1.4 Prioritarias de gestión

- ★ PG804. Establecer un programa de actividades para mayores: lúdicas, deportivas y de servicio a la comunidad.
- ★ PG810. Empleo de mano de obra local para las tareas de rehabilitación arquitectónica y urbana.
- ★ PG811. Establecer un asesoramiento para la búsqueda de empleo o mejora formativa.
- ★ PG902. Realizar una auditoría de calidad urbana que incluya perspectivas complementarias.

3.2 Convenientes

3.2.1 Convenientes urbanas

- PU205. Garantizar que todas las viviendas de la barriada estén a una distancia asumible peatonalmente de la red de bicicletas: carril bici, aparcamiento de bicicletas y puntos de préstamo.
- PU212. Realizar intervenciones en la superficie del espacio público que potencien su continuidad.
- PU213. Diseñar el espacio público y el mobiliario urbano de forma que se evite el aparcamiento irregular.
- PU402. Cualificar el espacio público adyacente a las actividades comerciales.
- PU404. Creación de equipamientos locales para jóvenes.
- PU405. Creación de equipamientos locales para personas mayores.
- PU407. Catalizar la emergencia de actividades en el espacio público a través de una mayor diversidad de texturas y materiales.
- PU409. Disponer contenedores de almacenaje que contengan estructuras ligeras y equipamientos técnicos de apoyo a actividades temporales.
- PU411. Habilitar superficies de aparcamiento a otros usos temporales en determinados días de la semana.

- PU503. Crear espacios destinados a promover la producción artística de habitantes del barrio.
- PU701. Redimensionar las zonas de juego para atender a los diferentes grupos de edad de niños, niñas y adolescentes.
- PU702. Introducir diferentes paisajes de juego a través de texturas, materiales y cambios en la topografía.

3.2.2 Convenientes arquitectónicas

- PA 301. Incorporar espacios para tareas domésticas en espacios comunitarios.
- PA 302. Espacios para la comunidad: incorporar equipamientos colectivos.
- PA 303. Cualificar la azotea como zona de estancia comunitaria.
- PA 304. Incorporar espacios de corresponsabilidad.
- PA 506. Dotar de autonomía a alguna habitación.

3.2.3 Convenientes ambientales y energéticas

- PE104. Reducción del consumo y contaminación lumínica, mejora de su rendimiento y aprovechamiento de las energías renovables en las instalaciones de alumbrado urbano.
- PE105. Automatización de las instalaciones de alumbrado urbano para la mejora de su rendimiento. Alumbrado público inteligente.
- PE117. Utilización de lámparas eficientes y bajo consumos en las instalaciones de alumbrado de zonas comunes.
- PE118. Utilización de sistemas de control en las instalaciones de alumbrado de zonas comunes.
- PE120. Evaluación y mejora de la calificación energética de los edificios.
- PE207. Instalación de conductos verticales para la ventilación, evacuación de humos y gases de combustión de cocinas y chimeneas de calentadores individuales por cubierta.
- PE208. Disposición de aireadores en salones y dormitorios y rejillas de paso en puertas interiores.

3.2.4 Convenientes de gestión

- PG809. Favorecer la integración intergeneracional a través de actividades docentes.

- PG812. Establecer tareas incentivadas de ámbito social y de servicio comunitario.
- PG711. Hacer visible a la ciudad la imagen renovada de la barriada a través de técnicas de “City Branding”.
- PG402. Redactar un plan de Desarrollo Comunitario como herramienta directora de la rehabilitación de la barriada.
- PG701. Establecer un plan de comunicación para hacer partícipe a todos los grupos interesados en el proyecto de rehabilitación.

3.2 Posibles

3.3.1 Posibles urbanas

- PU204. Conectar la barriada mediante líneas de transporte público a zonas universitarias.
- PU210. Realizar intervenciones singulares que faciliten la orientación dotando de carácter al espacio urbano.
- PU211. Proponer una nueva señalética que contribuya tanto a una mejor orientación como a la construcción simbólica del barrio.
- PU301. Garantizar un mínimo nivel de arborización.
- PU303. Garantizar un mínimo de suelo permeable en el espacio público.
- PU502. Asignar un porcentaje de las ayudas públicas para la rehabilitación a integrar obras artísticas en el espacio público.
- PU703. Introducir un mobiliario de juego abstracto.
- PU704. Crear áreas que permitan el juego a diferentes velocidades con objeto de garantizar la integración de todos los colectivos.
- PU708. Crear zonas de juego y ejercicio específicas para personas mayores.
- PU709. Disponer mobiliario urbano móvil en el espacio público que permita reorganizar su disposición según las actividades y encuentros entre personas.
- PU710. Crear áreas de reposo a intervalos regulares de 100 a 200 m en el espacio público.

3.3.2 Posibles arquitectónicas

- PA101. Adecuar espacios para uso laboral (oficinas, despachos, consultas de médicos).
- PA102. Incorporar espacios para el desarrollo de pequeñas actividades productivas.

- PA107. Incorporar espacios productivos en la vivienda.
- PA507. Incorporar estrategias de rehabilitación de vivienda basadas en el Kit de muebles.
- PA508. Incorporar islas tecnológicas.

3.3.2 Posibles ambientales y energéticas

- PE114. Mejora de la eficiencia de los sistemas de bombeo de AFS
- PE119. Control de los consumos energéticos y de agua mediante la monitorización, implantación de medios para visualizar los consumos y control de fallos y alertas personalizadas en los consumos.
- PE122. Instalación o renovación de equipos de producción térmica frío/calor en la vivienda.
- PE204. Mejora del aislamiento acústico de las particiones interiores verticales y horizontales.

3.3.4 Posibles de gestión

- PG702. Realizar sesiones informativas para todo el vecindario.
- PG704. Realizar mesas de trabajo, talleres y reuniones con el vecindario para temas específicos: bien organizadas, con objetivos y con los medios necesarios para su facilitación.
- PG802. Establecer un programa de actividades infantiles en espacios públicos/colectivos.
- PG803. Establecer un programa de actividades creativas, deportivas y de servicio a la comunidad para jóvenes.
- PG805. Establecer un programa de actividades familiares.
- PG708. Promocionar una asociación mujeres de la barriada.
- PG808. Favorecer la integración de personas con criaturas a su cargo a través de actividades docentes.
- PG604. Implantar el uso de una plataforma web para la participación y la comunicación entre participantes en el proceso.
- PG905. Educar en una eficiente gestión de los recursos.
- PG906. Hacer partícipes a las personas que residen en la barriada de las mejoras energéticas a través de seminarios informativos y talleres* (si se realizan mejoras en eficiencia energética).