

Áreas Temáticas: Ciudad heredada y habitada, Derechos y deberes ciudadanos, Participación, Salud urbana. Entornos saludables, Urbanismo responsable, Vivienda y modos de vida

País: España

Región: Andalucía

Municipio: Cádiz

Área de actuación: Centro Histórico de Cádiz, 158 Hectáreas

Nº viviendas: 18.500 viviendas

Población: 43.000 personas

Año de Inicio: Abril 1999

Organismo Responsable:

Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía.

Empresa Pública del Suelo de Andalucía

Inversión Aprobada: 167.138.000 €

Inversión Ejecutada realizada: 117.556.000 €

Actuaciones en vivienda: 5.204

Responsable: Jesús Martínez Caño

Empresa Pública de Suelo de Andalucía

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Rehabilitación del Centro Histórico de Cádiz

Cádiz, España



El Proyecto de rehabilitación del Centro Histórico de Cádiz.

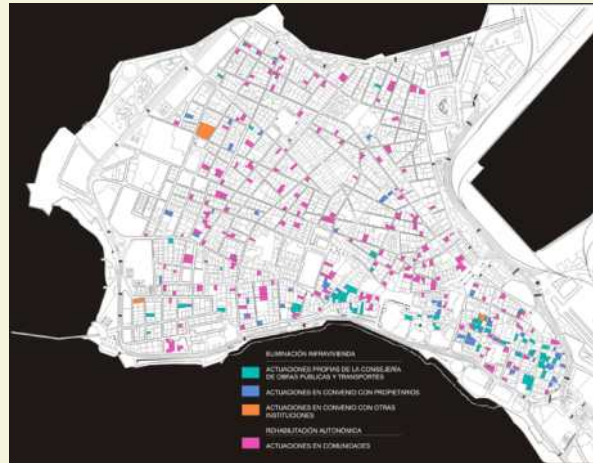
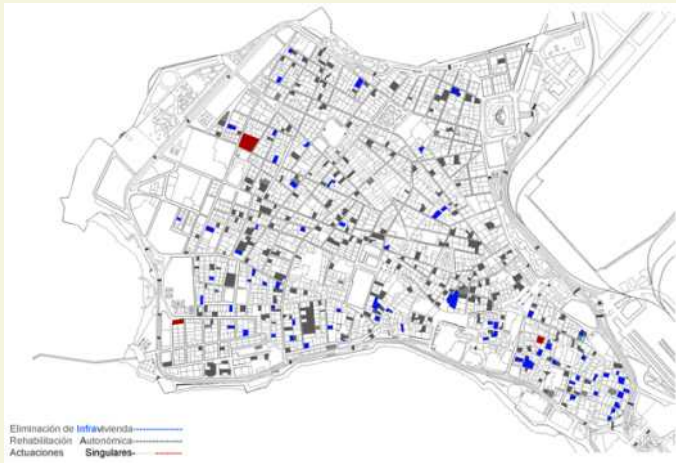
La estrategia de rehabilitación de una ciudad con vida, con personas que habitan las viviendas es complejo porque intervienen numerosos factores difíciles de cuantificar. Una de las claves es la negociación, el escuchar, el convencer y el tiempo. Es decir se necesita una negociación urbana, donde todos son importantes, inquilinos, propietarios, comerciantes, asociaciones de vecinos, colectivos culturales, sociales... Donde todos deben ceder para hacer posible transformar la realidad que se vivía en la ciudad.

La Oficina de Rehabilitación de la Junta de Andalucía impulsa la transformación física de la ciudad construida pero siempre teniendo en cuenta las personas que viven en las viviendas y sus circunstancias sociales. Esto ha sido posible por la implicación de los colectivos sociales y de vecinos de la ciudad de Cádiz, los cuales han tenido una participación muy activa y comprometida con el programa. El desarrollo de metodologías de intervención-acción-participación entre los ciudadanos, técnicos y políticos a la hora de establecer diagnósticos y estrategias de intervención ha sido fundamental para la rehabilitación del C.H. de Cádiz, sin la participación vecinal no se hubiera alcanzado las tasas de rehabilitación en este ámbito.

Desde el inicio en el año 1999 del Programa de Rehabilitación desarrollado por la Oficina de la Junta de Andalucía ha modificado sensiblemente la situación que existía, de degradación urbana y social. La fuerte intervención pública ha actuado como motor de desarrollo.

Esta actuación no sólo es física, sino social, cultural, de crear nuevos valores de los ciudadanos hacia su ciudad: identidad, convivencia, cultura por la conservación... La rehabilitación de viviendas siendo el programa más fuerte que desarrolla la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (CVOT) no ha olvidado otras serie de equipamientos urbanos también muy importantes para la ciudad que serán detallados más adelante.

La actividad rehabilitadora de viviendas vamos a dividirla para su fácil comprensión en Programas cuyo promotor es el propietario, y rehabilitación de edificios de promoción propia es decir siendo la CVOT la que adquiere la propiedad del edificio y posteriormente lo rehabilita.



Rehabilitación de viviendas siendo el promotor los Propietarios de las viviendas:

A) Rehabilitación integral del edificio viviendas y zonas comunes. Eliminación de Infravivienda (Convenios con propietarios), donde la situación de degradación física del edificio necesita una actuación integral y además dadas las condiciones económicas y sociales de los inquilinos son necesarias un apoyo especial de la administración. Esta actuación se realiza mediante convenio entre la Junta de Andalucía y los propietarios, donde se establecen las condiciones de la rehabilitación, la aportación económica de los propietarios, la obligación de alquilar la vivienda a precios protegidos, las limitaciones de enajenación del inmueble etc. Los inquilinos residentes se les facilita el realojo temporal en otras zonas del barrio durante las obras, y las condiciones de mantenimiento y conservación del inmueble una vez rehabilitado. La actuación de rehabilitación es integral tanto en el interior de las viviendas como en las zonas comunes (estructura, cerramientos, remodelación de las viviendas, instalaciones completas, aislamientos, carpintería exterior e interior, pavimentos, acabados...), en algunos casos se llega a tener que demoler el edificio dado su estado y reedificarlo. La Oficina realiza la gestión completa de la actuación desde la contratación de los técnicos y las empresas constructoras mediante concurso público, petición de licencias y permisos municipales etc. Por lo que el control de la gestión en todo el proceso es público. La subvención de la Junta de Andalucía oscila alrededor del 50% de la intervención, las viviendas se alquilan durante 10 años a precios protegidos, en el año 2007, una vivienda de 2 dormitorios se alquila alrededor de unos 120 € mensuales, cuando en esa época una vivienda alquilada libremente podría estar sobre los 500 € mensuales.

B) Rehabilitación autonómica (mejora del interior de la vivienda) donde al propietario de la vivienda o al inquilino según los casos, se le facilitan unas ayudas para la rehabilitación parcial de su vivienda. La Oficina contrata a los técnicos que realizarán el proyecto y la dirección de obra, y se le concede al promotor una subvención para la realización de la obra la cual puede ser la rehabilitación parcial o mejora de: cocina, baños, pavimentos, aislamiento térmico y acústico, instalaciones etc. La Oficina además asesora urbanísticamente y técnicamente al propietario. Los promotores contratan a la empresa constructora y gestionan los permisos municipales. Las viviendas deben tener una antigüedad superior a 10 años, estén ocupados por familias con ingresos medios y bajos, la subvención llega al 75% del valor de las obras, con unos límites máximos por vivienda.

Contexto Histórico y Geográfico:

Cádiz se sitúa en la costa suroccidental andaluza, entre la desembocadura del río Guadalquivir y el estrecho de Gibraltar, a la entrada de la bahía que lleva su nombre. La ciudad se presenta envuelta por el mar que dibuja con nitidez todo su borde urbano, distinguiendo dos partes diferenciadas: la ciudad antigua situada a la entrada de la bahía y que contuvo hasta 1950 la totalidad de la ciudad, y la urbe más moderna, que se asienta sobre una lengua de tierra que une la ciudad antigua con tierra firme.

Esto explica, que hasta la construcción en el siglo XVIII del arrecife que la unió con tierra firme, Cádiz fue una isla, siendo la comunicación marítima la manera de entrar y salir de la ciudad. Por otro lado Cádiz tuvo en esa época una actividad comercial muy importante con América Latina, siendo sede del control económico y de comunicación de toda la actividad comercial con el "nuevo mundo". El auge de la ciudad y su transformación urbana se explica por este motivo.

El espacio amurallado de la ciudad se colmata con edificaciones e instalaciones que den respuesta a esta actividad comercial y de comunicación de pasajeros entre España y América Latina. Surge tipologías nuevas que transforman la casa palacio y casa burguesa por casa de vecinos o casas patio, para albergar varias familias a la vez, adoptando una ordenación de patios-galerías como la solución más idónea para densificar la trama urbana, al no poder crecer por su condición insular.

Una singularidad de estas tipologías son la aparición de torres y miradores que permitieran el control sobre los movimientos de la flota por un lado, y la búsqueda de soleamiento y lugar de esparcimiento (vistas, paisaje, ventilación) ante la estrechez de la trama urbana. Estas torres adquieren en el transcurso del tiempo una gran singularidad convirtiéndose en elementos de prestigio. Las edificaciones de los mercaderes y comerciantes de Cádiz, tenían unas plantas bajas que eran utilizadas como almacén de las materias primas provenientes de América, de ahí las alturas tan excepcionales de estas plantas que permitían aumentar la capacidad de almacenaje, pero que obligaban a unos grandes desarrollos de escalera algo inusual en las tipologías residenciales de la época.

La trama urbana en la ciudad histórica apenas ha cambiado salvo las transformaciones puntuales, por lo que es fácil reconocer la ciudad actual en una maqueta en madera realizada por orden de Carlos III en el siglo XVIII, algo excepcional en las ciudades españolas, sobre todo después de las transformaciones urbanas del XIX de la ciudad burguesa, y la apertura de grandes ejes y avenidas y la transformación del caserío tradicional por el inmueble de renta.



Diagnóstico:

Esta foto, es la que nos ha llegado hasta nuestros días. En 1999, el centro histórico de Cádiz mantenía la trama urbana de la ciudad y muchas de esas tipologías edificatorias históricas, pero que presentaba un especial deterioro urbano, agravado por la peculiar situación socioeconómica de la población residente, circunstancias que estaba provocando, de forma patente y acelerada, un proceso alarmante de empeoramiento de la calidad de vida de las familias. Se habían datado más de 368 fincas en situación de infravivienda y con un alto grado de hacinamiento de personas, es decir inmuebles en grave situación estructural o que no tenían los servicios básicos para garantizar su habitabilidad.

El centro histórico de Cádiz es un área emblemática de gran potencialidad, aunque su larga trayectoria en el tiempo, la estructura de la trama urbana, y el abandono, unido a una escasa o nula cultura de conservación provocó que existiera un elevado nivel de deterioro urbano, social y medioambiental. Más del 40% de los inmuebles presentaban un alto grado de deterioro físico.

En otros centros históricos la despoblación ha sido otra causa más de la aceleración del deterioro urbano, en Cádiz por el contrario ha mantenido unos niveles altos de ocupación, pero con una población envejecida con escasos recursos, que sin embargo es necesario mantener para preservar la identidad patrimonial de Cádiz. El programa de Rehabilitación ha evitado el desplazamiento de la población o que la presión inmobiliaria expulsara a estos residentes, lo cual ha significado un enorme éxito para la ciudad, al preservar el patrimonio edificado y el humano.

La estructura de la propiedad en general era de alquiler, los propietarios vivían fuera del centro histórico y era habitual el que tuvieran varios edificios en propiedad, los cuales eran alquilados a fin de obtener rentas. En el transcurso del tiempo estos inquilinos se mantenían, eran lógicamente pasado los años personas mayores de renta antigua. Las viviendas originales eran fragmentadas por lo propietarios originando una sobre explotación del inmueble, alquilando en muchos casos "cuartos" o habitaciones con aseos compartidos con otros inquilinos, sin condiciones de soleamiento, ventilación etc.

Toda esta situación era la que existía en el año 1999, lo que obligó a una intervención pública importante ya que los privados eran incapaces de gestionar un cambio de esta magnitud, si se quería revitalizar el centro histórico de la ciudad.



C) Rehabilitación de zonas comunes. Denominado rehabilitación singular de edificios, donde las ayudas se centran en mejorar las condiciones de accesibilidad de los inmuebles como: eliminación de barreras arquitectónicas, realización o renovación de ascensores, estanqueidad frente a la lluvia, mejora de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad etc. La Oficina facilita un asesoramiento urbanístico y técnico al promotor de la actuación. Los promotores contrata a la empresa constructora y gestionan los permisos municipales. Los edificios residenciales deben tener una antigüedad superior a los 10 años, estén ocupados por familias con ingresos medios y bajos, la subvención puede llegar al 95% del valor de las obras.

Características y objetivos del Programa de Rehabilitación:

Para detener el proceso degenerativo del Centro Histórico de Cádiz en 1999 la Junta de Andalucía aprobó el decreto para la intervención y rehabilitación del Centro Histórico de Cádiz.

Como pasos imprescindibles se constituyó una Oficina de Rehabilitación con autonomía de gestión y con un equipo multidisciplinar, que permite gestionar desde lo público las ayudas a la rehabilitación, y con coordinación permanente con las asociaciones vecinales y colectivos ciudadanos.

Estas oficinas permiten, desde el trabajo interdisciplinar necesario para una adecuada gestión, la atención personalizada a los residentes de la ciudad histórica con el objetivo de resolver sus problemas cotidianos pero también de inculcar aquellos valores y medidas para facilitar en el tiempo la acción rehabilitadora. Entre todas ellas destacamos la acción de sensibilización de la población en una cultura del mantenimiento de sus viviendas y de las zonas comunes del edificio, reforzar y mejorar la identidad de los vecinos con su espacio cotidiano y con los valores que definen a la ciudad. Valorar lo existente, la ciudad construida, el patrimonio urbano y social, y las formas de vida que constituyen la esencia primaria de esta acción.

Esta Oficina en todas sus actuaciones tiene unos criterios claros en relación con la protección social de cada intervención y así los inquilinos quedan especialmente protegidos, realojándolos en el transcurso de la obra. Con los propietarios se realiza una negociación urbana donde se le explica las condiciones de cada programa, el deber de alquilar las viviendas a precios protegidos, mantener a los residentes, limitación de la enajenación del bien, cuales son sus aportaciones económicas...

La rehabilitación se convierte en una estrategia de sostenibilidad de la ciudad, ya que: mejoramos las condiciones de vida de la población residente, propiciando su integración social y evitando que tengan que emigrar de sus lugares de origen, Atraemos a población joven y nuevas familias, que devuelvan a los barrios su dinamismo, fomentamos la recuperación de estos barrios, recuperando el comercio, creando empleo y generando riqueza.

La ejecución y desarrollo de esta política de rehabilitación es competencia de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a través de su Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), esto ha permitido una mayor agilidad administrativa, participando además otras administraciones como la Universidad y el Arzobispado de Cádiz, realizando actuaciones de manera coordinada. Los convenios realizados con estas instituciones han posibilitado la rehabilitación de



Rehabilitación de Viviendas siendo el Promotor la Junta de Andalucía. (promoción propia):

A) Rehabilitación integral del edificio de viviendas y zonas comunes habitualmente en régimen de alquiler. La Junta de Andalucía adquiere la propiedad del edificio, mediante compra directa o como desarrollo de expedientes de expropiación urbanística. Habitualmente son edificios que están en situación de infravivienda física y social; en la mayoría de los casos los propietarios no tienen capacidad para intervenir, por lo que la actuación se realiza para solucionar y mejorar las condiciones de habitabilidad y de vida de los inquilinos residentes en estos edificios. La actuación de rehabilitación es integral tanto en interior de las viviendas como en las zonas comunes (estructura, cerramientos, remodelación de las viviendas, instalaciones completas, aislamientos, carpintería exterior e interior, pavimentos, acabados...), en algunos casos se llega a tener que demoler el edificio dado su estado y reedificarlo. La gestión es pública a través de la Oficina de Rehabilitación, las viviendas resultantes quedan en régimen de alquiler a precios protegidos, en el caso de que existan viviendas vacías se dedican principalmente a unidades familiares jóvenes y mayores, con escasos recursos económicos. En algunos casos sobre todo cuando el edificio está vacío o se actúa en un solar (obra nueva), la promoción se realiza en régimen de venta a precio protegido en sus distintos regímenes: especial, general...

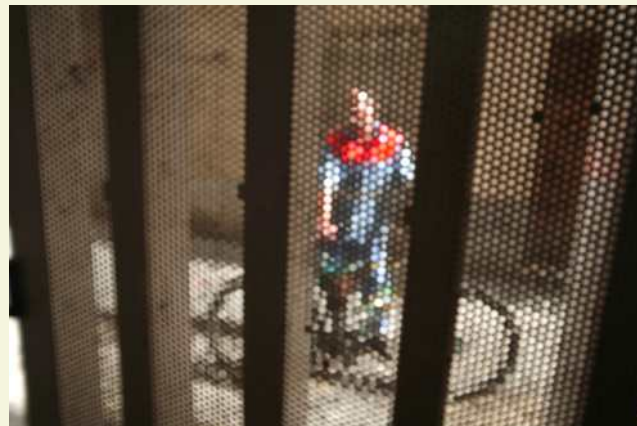
B) Rehabilitación integral del edificio de viviendas, o obra nueva para realojo de familias. La Junta de Andalucía adquiere la propiedad del edificio, mediante compra directa o como desarrollo de expedientes de expropiación urbanística. Estos edificios están situados en los barrios donde se actúa, la actuación es parecida a la anteriormente descrita ya que se tienen que rehabilitar o realizar obra nueva depende del estado de la edificación, sin embargo el destino es el realojo de familias que viven en otros edificios y tienen que abandonarlos provisionalmente porque se va a rehabilitar. Las familias vuelven a su vivienda de origen una vez que se han finalizado las obras. La gestión es totalmente pública a través de la Oficina de Rehabilitación.

La política de vivienda de alquiler a precios protegidos para familias con bajos recursos, es necesaria e imprescindible si se quiere que los centros históricos sean lugares de convivencia donde todos podamos vivir en ellos. Evitar el despoamiento de

varios edificios y el reequipamiento de la ciudad como luego veremos.

Las características y los objetivos del Programa de Rehabilitación del centro Histórico de Cádiz son los siguientes:

- Mejorar las condiciones de vida de la población residente, propiciando su integración social.
- Mantener a la población existente.
- La vivienda como Proyecto vital de la Transformación urbana.
- Cada actuación debe generar un plus de credibilidad y confianza en la población.
- Atraer población joven y nuevas familias, que devuelvan a los barrios su dinamismo.
- Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones.
- Rehabilitación integral de viviendas, eliminación de la infravivienda.
- Rehabilitación parcial de viviendas, creando una cultura de la conservación y el mantenimiento de la ciudad.
- En los centros históricos ofrecer viviendas de alquiler a precios protegidos.
- Los vecinos son realojados durante el transcurso de la obra.
- Compra de edificios de promoción propia, garantizando en el Centro Histórico vivienda pública de Alquiler.
- Recuperaciones tipológicas, casas de vecinos. Mejorando los espacios de relación: galerías, patios, vestíbulos. Creando espacios intermedios de relación y convivencia.
- Protegemos formas de vida tradicionales.
- Preservamos y potenciamos la identidad de las personas con su vivienda y barrio.
- La rehabilitación es una estrategia de sostenibilidad urbana, social y ambiental.
- Fomentar la recuperación de estos barrios, recuperando el comercio, creando empleo y generando riqueza.



nuestras ciudades, dando salida a viviendas que permanecían vacías y permitir que el propietario las alquile acogándose a las ayudas existentes, a familias con ingresos anuales medios-bajos es otro de los aspectos de esta política.

Esto está permitiendo unir en algunos casos la recuperación de edificios de gran valor arquitectónico que de otra manera se hubieran perdido, mantener a las familias que tradicionalmente vivían allí, incorporar familias jóvenes y realizar una política de vivienda social a precios asequibles dentro de la ciudad histórica.

Además de estas actuaciones de rehabilitación de viviendas se han realizado mediante un Convenio de colaboración entre el Arzobispado de Cádiz y la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio la rehabilitación de la denominada Casa Viudas para equipamiento residencial de personas mayores. Además fruto de un Convenio con la Universidad de Cádiz se ha realizado una residencia para estudiantes en pleno Centro Histórico de la ciudad. Además se han realizado pequeñas bibliotecas de barrio en distintos puntos, lo que facilita la utilización de estos espacios por los más jóvenes y los residentes de la ciudad. Por otro lado se ha rehabilitado un edificio de viviendas de alquiler públicas, para que acoja en sus bajos el Centro de Interpretación del Teatro Romano, esto permite por un lado que los turistas entre al teatro a través de un edificio de viviendas del barrio, integrando la recuperación patrimonial y cultural con los usos residenciales.

Evaluación

Desde la constitución de la oficina se interviene mediante la promoción de viviendas en alquiler y venta, transformación de infravivienda en convenio con sus propietarios, rehabilitación autonómica, rehabilitación de edificios rehabilitación singular de edificios (Orden de 9 de agosto) de todo el municipio. Así mismo desde la Oficina de Cádiz se gestiona Se gestiona la rehabilitación del barrio del Cerro del Moro y el Programa de Realajo.

En el cuadro siguiente se desglosa las actuaciones ya realizadas y/o en proceso de obra que actualmente se está realizando. Este proceso continuará en los próximos años a fin mejorar las condiciones de hábitat y de vida de los residentes del Centro Histórico de Cádiz

TIPO DE ACTUACIONES	Nº Vdas
Promoción Propia (Venta y Alquiler)	1.051
Infravivienda (Convenios con propietarios)	693
Rehabilitación Autonómica	2.744
Rehabilitación Singular	312
Rehabilitación Edificios	404
TOTAL VIVIENDAS	5.204

Como actuación singular a realizar en los próximos años destacamos la rehabilitación y restauración del monumento del Oratorio de San Felipe Neri, donde se constituyeron las Cortes Generales de 1812, como lugar fundamental de celebración de los actos programados para el 2012, dentro de los eventos de conmemoración del II Centenario de la Constitución de 1812. Además se actuará sobre un edificio Anexo rehabilitándolo para destinarlo a lugar de Centro de Interpretación de la Constitución de 1812.



En Cádiz en la zona Campo del Sur, frente al mar Atlántico se sitúa el proyecto de un edificio residencial de 13 viviendas y un local. Su parcela con una primera crujía rectangular y el resto del solar trapezoidal tiene una superficie de 330,05 m2. Sólo uno de sus lados es fachada a la calle, y el resto da a medianería. El terreno es plano y existe un desnivel en la medianera trasera.

El proyecto nace de la necesidad de sustituir un edificio de la cornisa de la Muralla de Vendaval por ya ser solo contenedor de sus propios escombros, irrecuperable como tal interiormente y con una fachada "rosa fuerte" que casi es lo único que aparentemente queda en pie.

Fue un edificio de tipología casa de "escalera en fachada", uno de los primeros prototipos de arquitectura especulativa, ocupar la totalidad de la planta baja, arrancar con el patio del suelo de planta primera. Lo contrario a la idea de acceder en planta baja a través del patio principal y llegar a la escalera en alguna crujía posterior.

Tras muchos proyectos sobre su perímetro y con "su fachada", la propuesta última y producto del tiempo para querer entenderla reúne algunas constantes o variables que la definen:

Del levantamiento de los restos de su estado actual, se consolida una opción de ocupación en lleno / vacío. Situación de sus patios, recuperar algo de su trazado en su relación con la

situación de sus dos vacíos anteriores, uno central y otro de fondo medianero y abierto.

Conservar las mismas alturas de plantas actuales "como si su fachada fuese a seguir siendo la misma". La lógica decide la sustitución de la fachada "casi plana y sin resaltes" por una de equivalencias verticales, huecos de las mismas dimensiones que los actuales e igualmente sobre un ancho muro que acoja las carpinterías.

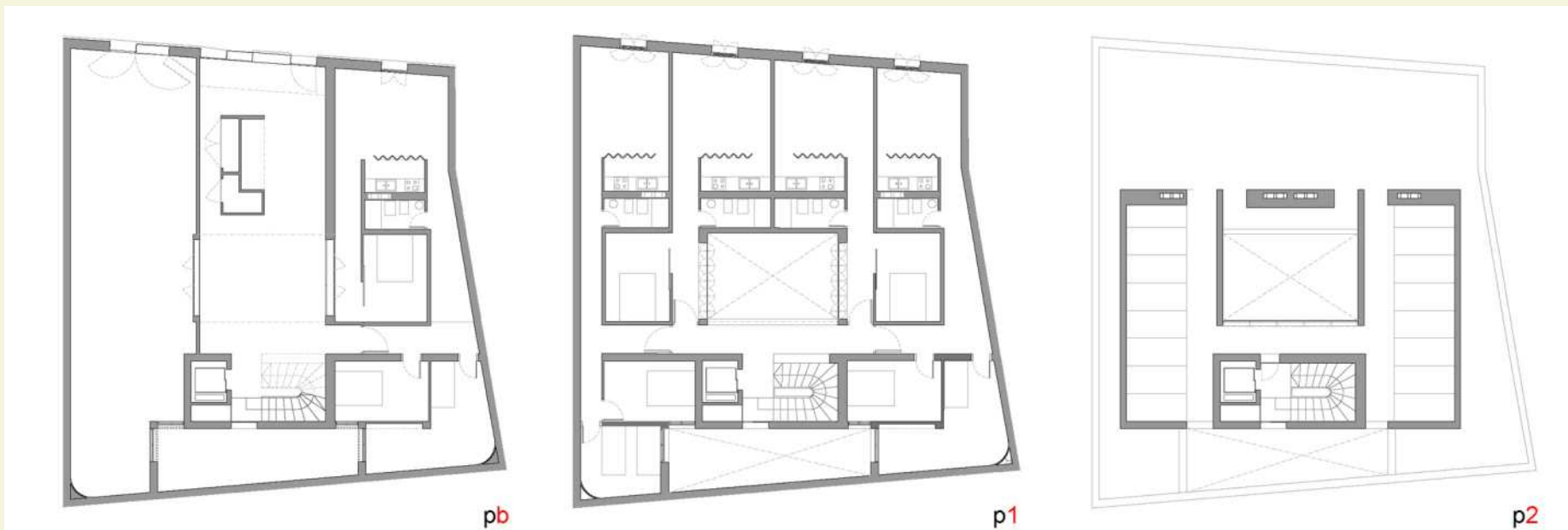
Del programa tipo de cuatro viviendas por planta, el proyecto impone que todas las zonas de estar (salón-comedor-cocina) se abran en su fachada al mar.

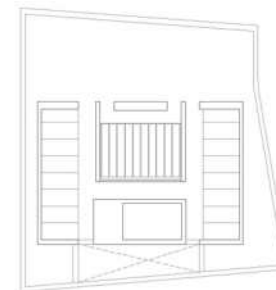


CAMPO DEL SUR 12 **13 Viviendas Sociales y Local Comercial**

Localización.:	Campo Del Sur, 12 Cádiz
Promotor.:	Junta De Andalucía Empresa Pública De Suelo De Andalucía Oficina Andaluza Plan De Rehabilitación
Arquitectos.:	Rafael Otero González
Colaboradores.:	Manuel Liboreiro. Arquitecto Juan Manuel Castaño. Arquitecto Ignacio Mora. Arquitecto Guillermo Teba. Arquitecto Francisco Alcoba. Arquitecto Técnico Juan José Delgado. Maquetas
Constructor.:	Construcciones Rayet
Proyecto:	2002
inicio obra:	Enero 2004
fin de obra:	Enero 2008
inversión:	1.015.827,59 €







pc





MIRADOR 23

Rehabilitación de 7 Viviendas de Protección Oficial en régimen de alquiler

Localización:

Calle Mirador 23 Cádiz

Promotor:

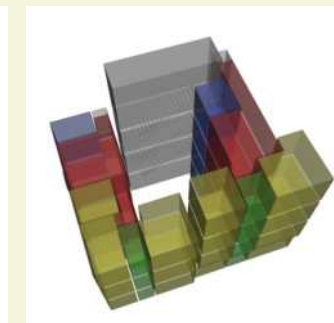
Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz

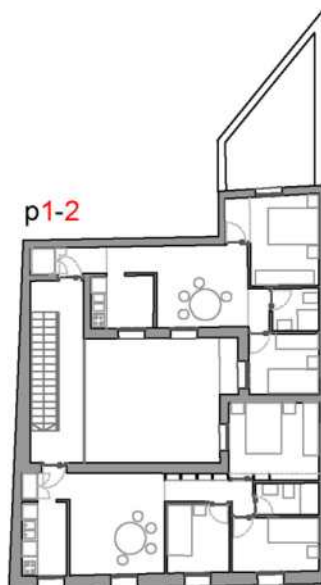
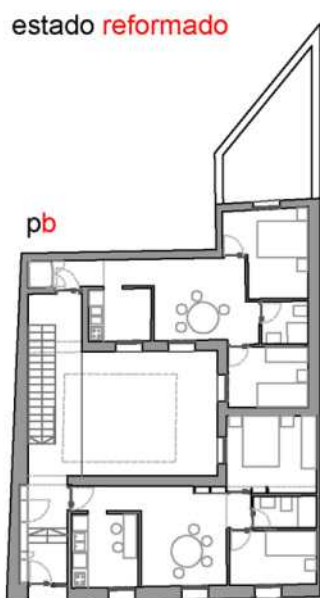
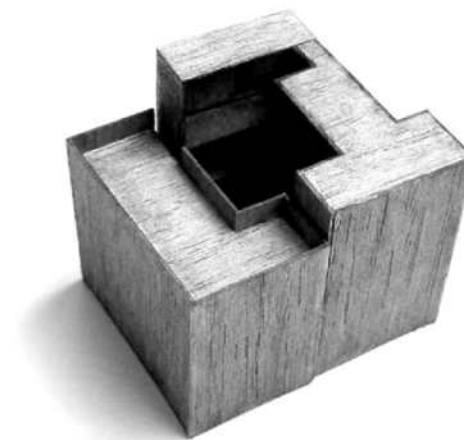
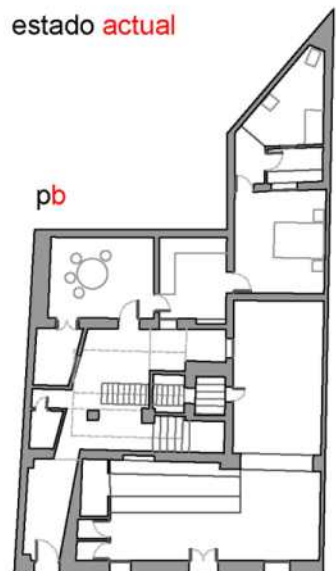
Arquitectos:

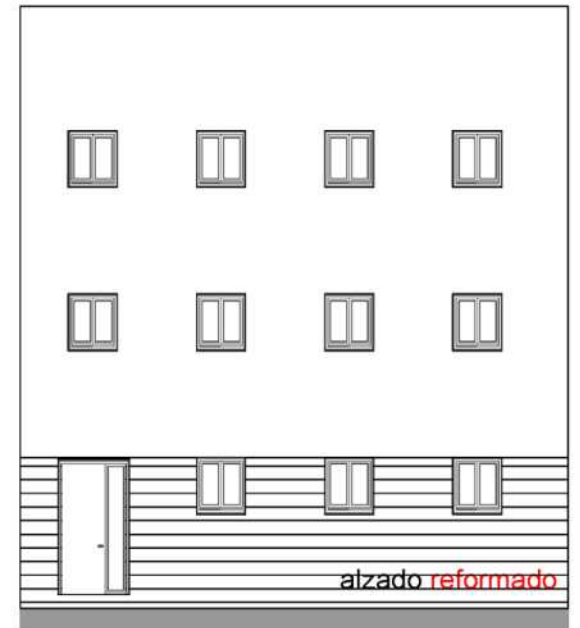
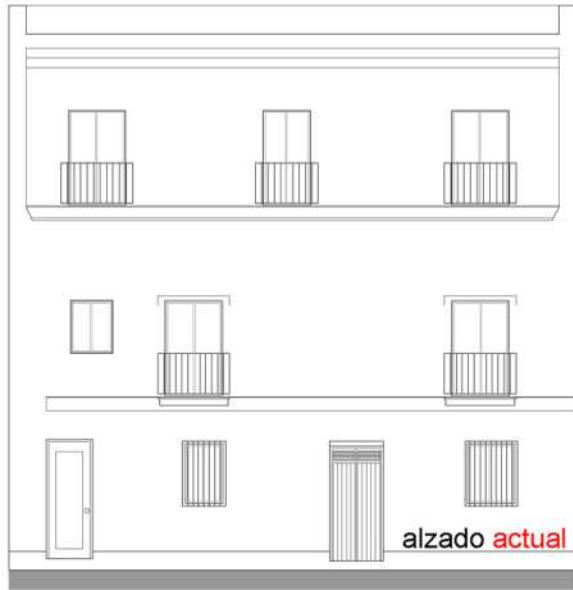
Julio Barreno Gutiérrez

Arquitecto técnico:

Manuel Ballester Diana.









Calle Santo Domingo 35



Calle Santo Domingo 37



Calle Mirador 13



Dado el grado de protección de las fincas 37 de la calle Santo Domingo y Mirador 13, se ha tomado la decisión de la conservación tipológica de los tres inmuebles con pequeñas transformaciones para clarificar los espacios libres y de relación de las distintas plantas entre sí, de las distintas viviendas y sus dependencias, e incluso el reconocimiento de las tres fincas objeto de este estudio. Se mantienen los patios principales de las tres fincas que se cubren con una montera proyectada de hormigón y vidrio, con las galerías existentes que siguen actuando como accesos a las distintas viviendas que se organizan en cada planta y que a su vez se aprovechan para relacionar las tres fincas.

En planta baja se mantienen los accesos existentes a las fincas protegidas modificándose el acceso de la finca 35 de la calle Santo Domingo. La situación de este acceso surge de la operación más importante que se realiza en la propuesta, que consiste en registrar los fondos de las fincas 35 y 37 de la calle Santo Domingo, abriendo un gran paso en planta baja, a modo de apeadero, que da acceso a las tres fincas y que permite la eliminación de las barreras arquitectónicas para la accesibilidad de las personas con minusvalía. Este pasaje está realizado con una secuencia de espacios cubiertos y espacios vacíos para la ventilación e iluminación de las distintas plantas.

En planta baja se mantienen los accesos existentes a las fincas protegidas modificándose el acceso de la finca 35 de la calle Santo Domingo. La situación de este acceso surge de la operación más importante que se realiza en la propuesta, que consiste en registrar los fondos de las fincas 35 y 37 de la calle Santo Domingo, abriendo un gran paso en planta baja, a modo de apeadero, que da acceso a las tres fincas y que permite la eliminación de las barreras arquitectónicas para la accesibilidad de las personas con minusvalía. Este pasaje está realizado con una secuencia de espacios cubiertos y espacios vacíos para la ventilación e iluminación de las distintas plantas.

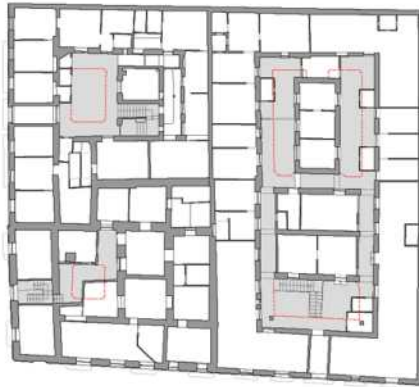
SANTO DOMINGO 35-37 Y MIRADOR 13 **Rehabilitación de 35 viviendas en el Barrio de Santa María**

Localización:	Campo Del Sur, 8 Cádiz
Promotor:	Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz
Arquitectos:	Fernando Carrascal Calle. José M ^a Fdez. de la Puente Irigoyen.
Arquitecto técnico:	José Manuel Rodríguez Cayuela.
Arquitecto técnico dirección de obra:	José Ruiz. Valentín Pardo.
Arquitectos Colaboradores:	Javier Valdivieso Comesaña. Víctor García Trejo.
Constructor:	SANROCON S.L.
Superficie construida:	3.308 m ²
Proyecto:	2001
Obra:	2005
P.E.M.:	1.760.813'00 €





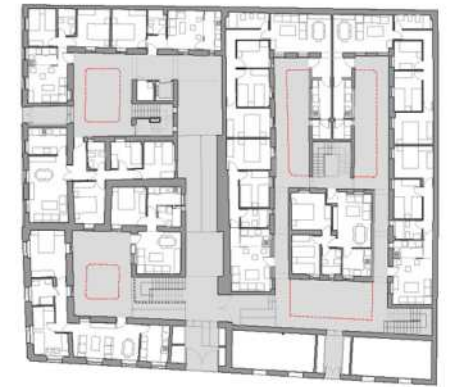
estado actual



s-b



estado reformado





p1



p2



p3





RESIDENCIA PARA UNIVERSITARIOS

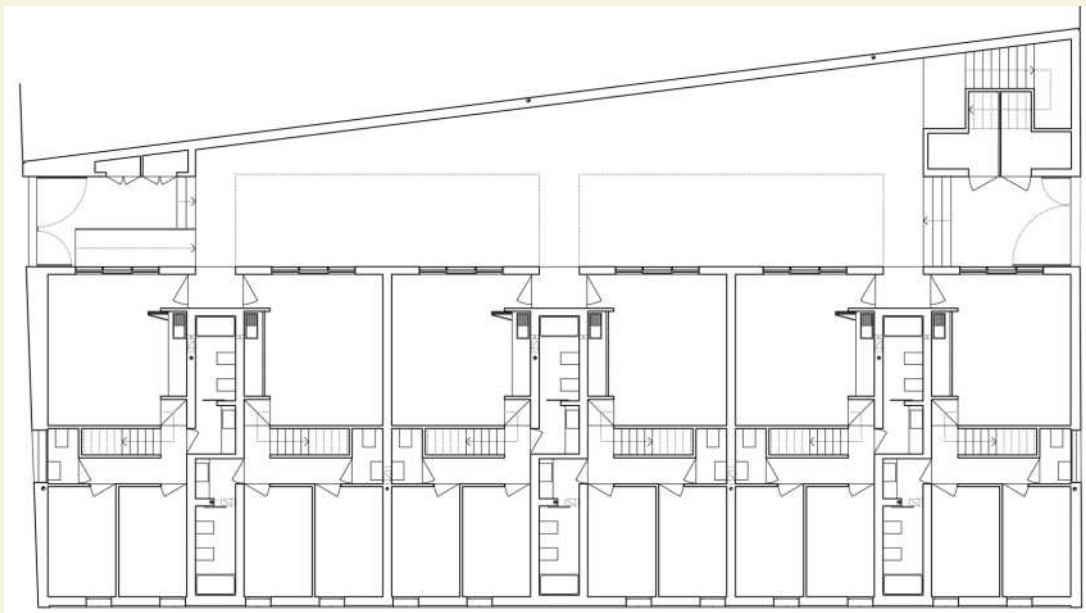
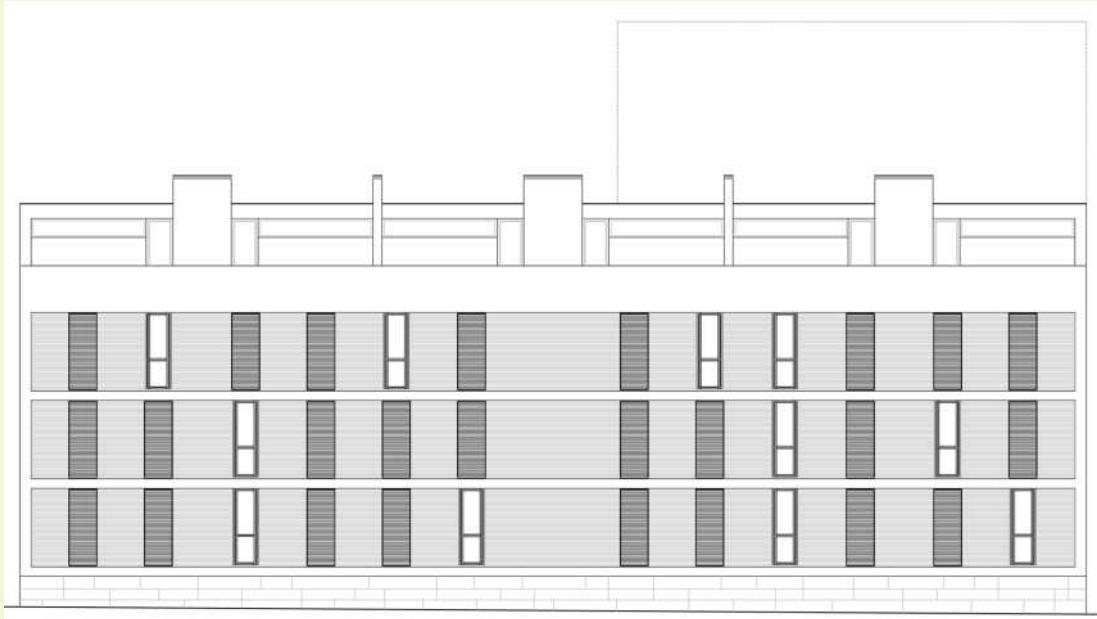
Localización:	Calle Paraguay Cádiz
Promotor:	Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz
Arquitectos:	José Luis Daroca Bruño Pilar Mencía Gutierrez
Arquitecto técnico:	Manuel Ballester Diana
Número de viviendas:	18 (9 2D, 9 4D)
Sup útil vivienda:	1200 M2
Superficie construida:	1585 M2
Proyecto:	2001
fin de obra:	2005
inversión:	1.500.000€ (990€/M2)

Por las condiciones urbanas que presenta el solar, se deduce la importancia que va a tener la nueva alineación sobre la c/ Virgen de la Palma, no sólo por la jerarquía de esta calle, sino por poder asomar su fachada construida sobre el antiguo balneario de la Caleta. El número de plantas previsto para este solar en el PGOU es de tres. De otra parte, la edificación colindante en la c/ Ángel presenta una medianera vista sobre este solar de 6 plantas de altura.

La propuesta trata de colmatar de manera uniforme el frente construido sobre la c/ Virgen de Palma con tres plantas más una sobreplanta retranqueada hasta cerrar las calles laterales hacia las medianeras, evitando en lo posible la presencia de éstas sobre la ciudad.

La organización en planta construye un rectángulo de 11 m de profundidad, resolviendo todas las viviendas en dúplex, unas con acceso desde planta baja y otras desde planta segunda. A continuación un patio de 3 m de ancho en toda la longitud del solar, atravesado por las tres galerías de planta segunda. En la cuña restante contra medianeras, los sistemas de acceso verticales y circulaciones, y otras dependencias como conserjería y administración en planta baja, así como salas de estudio en plantas primera y segunda. En planta ático, azotea para tendido de ropa. El programa se desarrolla para 18 viviendas, de las cuales 6 son de 4 dormitorios y 12 son de dos dormitorios.







La finca actual estaba constituida por dos casas que formaban parte de un conjunto de cuatro casas análogas, dos con fachada a la calle San Juan y otras dos al Campo del Sur. Las cuatro casas se construyeron a la vez con plantas de igual configuración, respondiendo cada una de ellas al prototipo de "media casa" tan extendido en el Casco antiguo. Poseen una primera crujía paralela a la fachada, otra crujía larga lateral a lo largo de la medianera, patio en el resto de la anchura de la parcela, nueva crujía paralela a fachada, y patinillo trasero. La unión de las cuatro casas produce un patio central dividido en cuatro patinillos mediante "abras" y los patios principales adosados dos a dos, asimismo con "abras" entre ellos.

La finca que nos ocupa es pues la unión de dos "medias casas", lo cual produce un largo edificio con 42,5 m. entre las calles San Juan y Campo del Sur, y una anchura variable, que oscila desde los 4,5 m. de fachada a la primera calle hasta los 9,3 m. a la segunda. La superficie de suelo es de 346,5 m².

El edificio posee cuatro plantas a la calle San Juan, que quedan en tres sobre rasante en el Campo del Sur y una planta bajo rasante, al existir una diferencia de nivel de unos cuatro metros entre ambas calles.

La edificación es la tradicional de Cádiz, estimándose que puede ser de la primera mitad del siglo XVIII. Los muros portantes son de piedra ostionera en plantas baja y primera de las fachadas, aunque las medianeras y muros interiores pueden ser de ladrillo. Los



forjados son de vigas de madera, bovedillas de yeso en plantas inferiores y "ladrillo por tabla" en forjados de cubiertas. Muchos de ellos se encuentran ocultos por cielorrasos de escayola. La cubierta es al modo de las azoteas de Cádiz, con rellenos de barro y cal y solería de ladrillo taco.

La propuesta de rehabilitación parte de la premisa legal del mantenimiento de fachadas y patios, lo que conlleva la conservación de la mayor parte de los muros. Se propone una limpieza de las construcciones espurias que existen en los patios y la eliminación de las escaleras actuales de exagerada pendiente, para construir nueva escalera y ascensor (obligado, al ser la altura del suelo de la última planta de 12,15 m. muy superior a los 10,75 normativos) en las pequeñas crujías que existen entre patios. De esta manera se consigue una ampliación de la superficie destinada a patios, que se duplica, hasta 65,20 m.

Desde la calle San Juan, a través de un amplio portal, se accede a una secuencia de patios enlazados entre sí por galerías lineales en todas las plantas adosadas a la medianera derecha, que garantizan el acceso a todas las viviendas desde la escalera y el ascensor. Estas galerías se dotan de celosías al patio para conseguir la adecuada privacidad de las viviendas.

En las crujías de fachada y lateral medianera oeste se desarrollan las viviendas, que responden lo mejor posible al programa definido por la Oficina, con el siguiente programa:

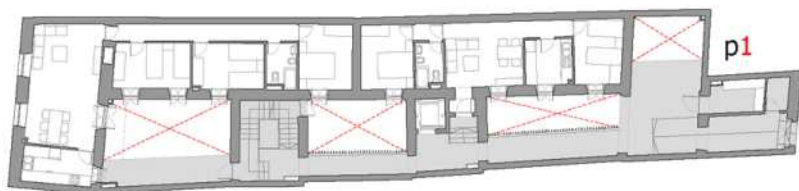
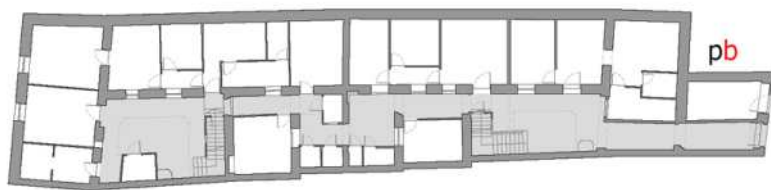
- 5 viviendas de 1 dormitorio.
- 6 viviendas de 2 dormitorios.
- 2 viviendas de 3 dormitorios.
- Superficie útil total interior de viviendas: 629 m².
- Superficie útil media por vivienda: 48,42 m².

CAMPO DEL SUR 8 13 Viviendas Sociales y Local Comercial

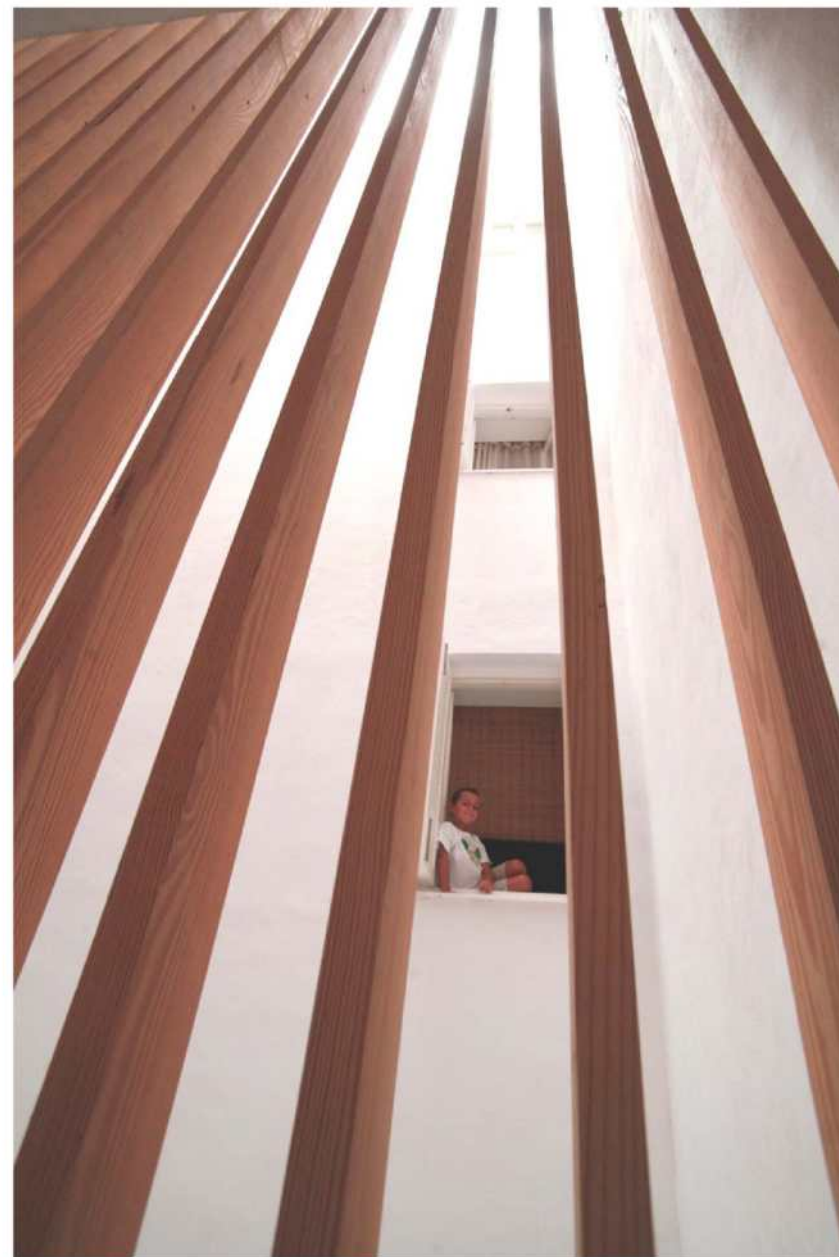
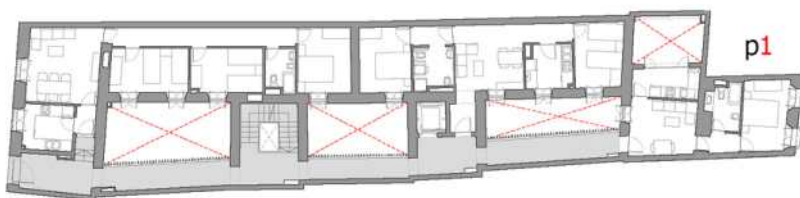
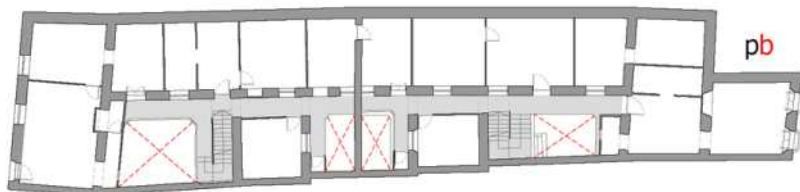
Localización:	Campo Del Sur, 8 Cádiz
Promotor:	Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz
Arquitectos:	Juan José Jiménez Mata.
Arquitecto técnico:	Manuel Ballester Diana.
Constructor:	Construcciones Rayet
Superficie construida:	1.203 m ²
Proyecto:	Noviembre 2003
inicio obra:	Julio 2004
fin de obra:	Febrero 2007
inversión:	799.026 €

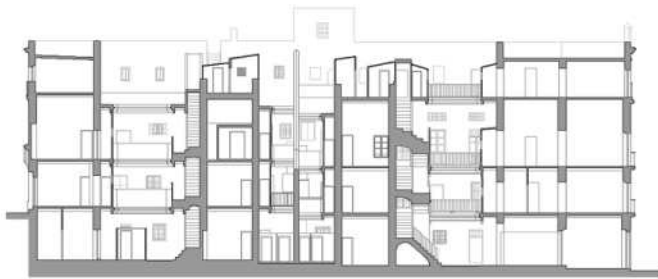


estado **actual**

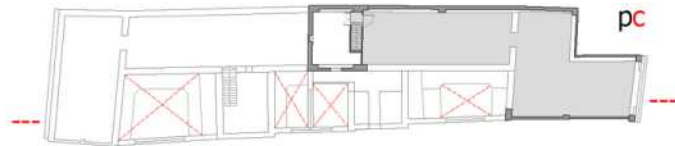


estado **reformado**

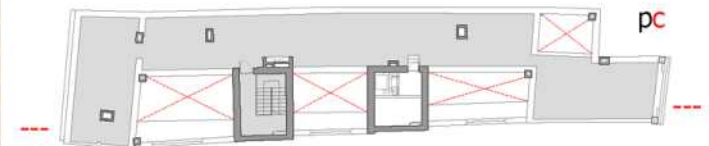




s-actual



s-reformada





CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL TEATRO ROMANO

Una actuación de recuperación patrimonial, integrar el Teatro Romano en la vida del barrio

Integrar el Teatro Romano en la ciudad, realizando un Centro de Interpretación en el edificio de viviendas, recuperación arqueológica de restos del teatro dentro del edificio, el acceso al Teatro se realiza a través del edificio y por tanto se integra la visita cultural en el barrio.

Conectar el patrimonio con la vida habitual del Barrio.





CALLE SANTO DOMINGO 18-20
10 Viviendas en edificación entre medianeras





Las fincas 13 y 15 de la calle Garaicoechea, en el barrio de San Juan, es una de las casas con más historia del casco antiguo gaditano: sus cimientos llevan levantados alrededor de 300 años y fue durante mucho tiempo la Posada de Garaicoechea, lugar de tránsito para el descanso del viajero.

Las obras acometidas por la Junta de Andalucía han permitido recuperar esta antigua posada como residencia para familias gaditanas. Un total de 16 familias podrán regresar de nuevo a su hogar. Las otras tres viviendas restantes serán utilizadas por la Oficina de la Junta de Andalucía como residencias temporales para otras tantas familias del casco antiguo mientras rehabilitan sus viviendas.

Esta intervención es una de las más singulares realizadas hasta la fecha en el barrio de San Juan.

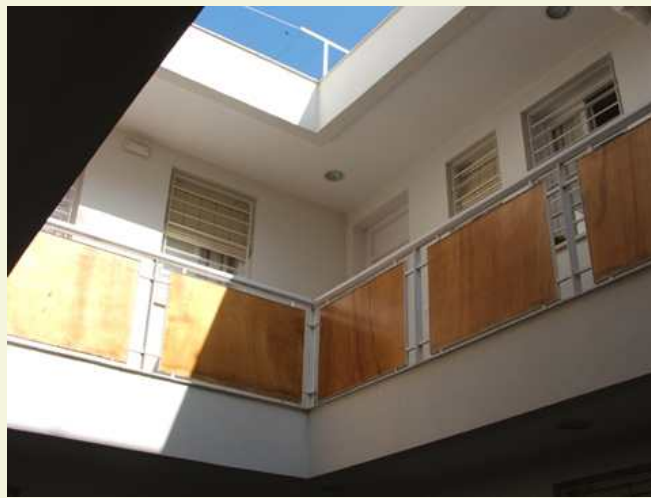


GARAICOECHEA 13 Y 15

Rehabilitación de 19 viviendas y local comercial en el Barrio de San Juan

Localización:	Garaicoechea, 13 y 15. Cádiz
Promotor:	Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz
Arquitectos:	Rosa María Sánchez Sánchez
Arquitecto técnico:	Eugenio Sánchez Martínez-Conde y Manuel Ballester Diana
Constructor:	Butrón S.L.
Superficie construida:	1.864 metros cuadrados edificados
Proyecto:	2001
Obra:	2005
Presupuesto de adjudicación:	1.094.140,64 €







En este proyecto, la hibridación entre el presente y lo antiguo, se produce en el espacio interior de la ciudad, en el espacio oculto de la cotidianeidad. Una antigua casa Palacio ya colmatada por 11 familias que buscan su espacio entre las viejas paredes de la trama del popular barrio del Pópulo de Cádiz.

El objetivo de encargo es sacar a las familias momentáneamente mientras se rehabilita el inmueble, para después realojarlas de nuevo en su memoria.

Aquí está la cuestión, dignificar su vida sin perder la memoria. Inyectar los adelantos técnicos de la contemporaneidad y dotar de la ventilación e iluminación necesaria para crear espacios habitables donde antes no los había, con un guiño a nuestra época sin caer en la estandarización y racionalización de los espacios, si no aprender de lo casual y arbitrario para enriquecer lo particular de cada uno.

Entonces recuperamos un pedazo de historia con la recuperación de un antiguo adarve, y de nuevo gracias a esta arquitectura que sigue sus propias leyes de la coherencia, volvemos a regalar un nuevo espacio de protección a los habitantes de la casa. Una calle interior, tallada entre la viejas paredes y perforada por tres patios, que quieren contener el espacio gracias a sus "cuellos de botella".

Regalando espacios

Sin quererlo, con estos proyectos hemos tallado dos nuevos espacios, que siguiendo la ley de la coherencia y la búsqueda de nuevas circunstancias que alimenten a un tradicional contexto, se han consolidado mediante extrañas figuras.

FRAY FÉLIX 3

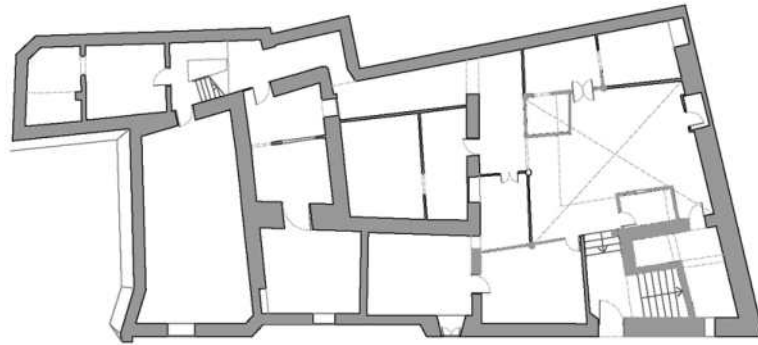
Rehabilitación de 7 viviendas en Barrio del Populo

Localización:	Fray Félix, 3. Cádiz
Promotor:	Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz
Arquitectos:	MGM Morales+Giles+Mariscal José Morales Sánchez Sara de Giles Dubois
Arquitecto técnico:	Francisco Alcoba
Proyecto:	Enero 2004
Inicio de obra:	Junio 2004
Fin de obra:	Noviembre 2006
P.E.M.:	1.760.813'00 €

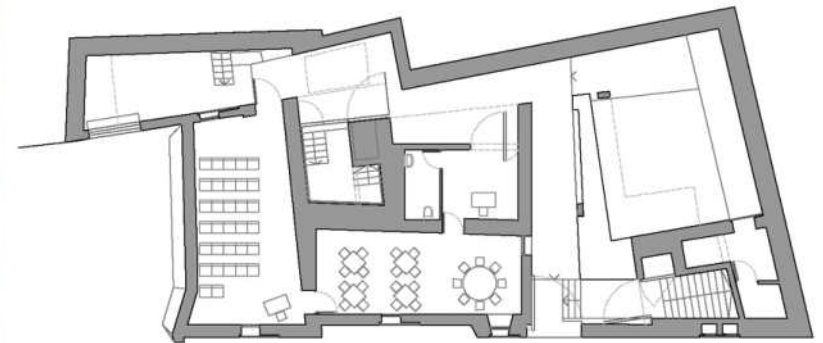


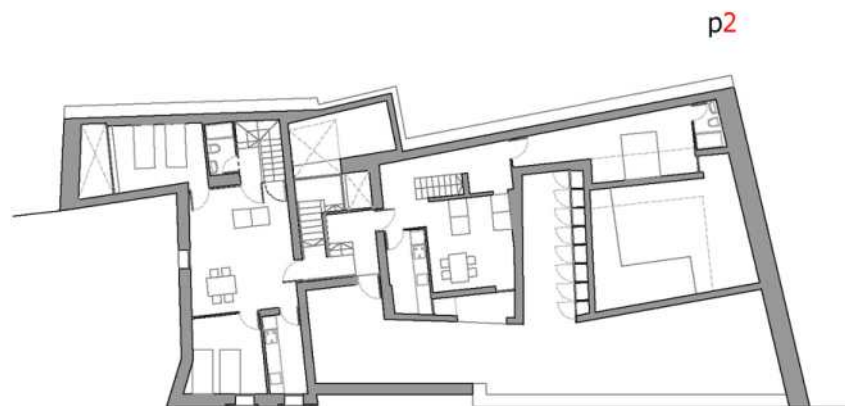


Pb actual



Pb reformada







El edificio

La Casa de las Viudas está construida sobre un solar de 2.215 metros cuadrados con forma trapezoidal, casi cuadrada, cuyas fachadas dan a la Plaza de las Viudas, a la calle Ceballos y a la calle Hércules. El edificio cuenta con dos plantas, que se organizan alrededor de un amplio patio cuadrado de 17,50 metros de lado. El patio está circundado en ambas plantas por galerías, a través de las que se llega a las habitaciones y a las distintas dependencias del edificio, entre las que destaca, por su volumen, la capilla, cuya altura sobresale de la azotea.

La distribución actual de la casa conserva la disposición originaria que se describe en las Constituciones de la Fundación: treinta y tres viviendas equipadas con sala y alcoba y diez viviendas con sala y sin alcoba, ocho cocinas colectivas, oratorio, etc. La mayor parte de estas dependencias se encuentran abandonadas o en desuso, debido a la escasa ocupación que registra el inmueble y a su mal estado de conservación.

Entre los elementos artísticos más significativos de la construcción, destacan la capilla en forma de cruz griega, las fachadas de piedra

ostionera, el patio con arcadas sobre columnas y pilastras de mármol, los aljibes y sus brocales, las escaleras de mármol o las amplias galerías que rodean el patio central.

En líneas generales, el edificio se encuentra bastante deteriorado. Las instalaciones son muy precarias, ya que no se han acometido obras de modernización. Mientras que los muros se conservan en un buen estado, los forjados de madera presentan deterioros significativos en algunas zonas, con evidentes síntomas de pudrición debido a la humedad.

El proyecto de rehabilitación

Las obras que se proyectan parten de un absoluto respeto a los valores histórico-artísticos del edificio, considerado una buena muestra de la fusión entre la arquitectura barroca andaluza y la peculiar arquitectura gaditana. La rehabilitación integral del edificio transformará la Casa de las Viudas en un moderno centro de servicios sociales para personas mayores, con residencia y unidad de estancia diurna. Con ello se pretende mantener los fines de la Fundación Fragela y adecuarlos a las necesidades actuales.

El edificio combinará dos funciones primordiales: una interna, para los residentes permanentes en el centro, y una externa, como centro de día. Mientras que la función residencial se cumplirá desde la planta alta, a través de más de 30 habitaciones dobles con una superficie superior a 14 metros cuadrados, el centro de día se situará en la planta baja.



CASA FRAGELAS, CASA VIUDAS

Rehabilitación de 35 viviendas en el Barrio de Santa María

Localización:	Campo Del Sur, 8 Cádiz
Promotor:	Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz Juan Jiménez Mata
Arquitectos:	
Programa al que se acoge:	Actuación Singular
Constructor:	PROCONDAL
Nº Viviendas:	39 Unidades habitacionales
Superficie útil de vivienda total:	3.262,16m ²
Sup. construida total:	4.172,85m ²
Superficie construida:	3.308 m ²
Proyecto:	2003
Inicio de obra:	Julio 2005
Fin de obra:	Mayo 2008
Presupuesto de contrata con IVA:	2.927.749,40€



