

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

cadizBIOcity

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

INDICE

IDENTIFICACION DEL PROYECTO DE CIUDAD

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA CADIZ BIO CITY

PRINCIPIOS BASICOS PARA LA INTERVENCION EN LA CIUDAD

Vivienda y Alojamiento

Empleo

Rehabilitación frente a la demolición

Puerta Tierra_Puerto

Parque_Caleta

Gestión de Equipamientos

ESTADO ACTUAL

A Situación vivienda

B Alojamiento y Albergue

C Convenios

PROPUESTA

I ACTUACIONES ORIENTADAS A LA HABITABILIDAD

A_VIVIENDA

1 Delimitación de áreas de Renovación Urbana

2 Fomento de la elaboración de Proyectos de Rehabilitación

B_ALOJAMIENTO Y ALBERGUE

B.1 ALOJAMIENTO

1 Fincas actualmente vacías

2 Fomento institucional de Cooperativismo de Propiedad y de Uso

B.2 ALBERGUE

1. Ocio

1 La Residencia de Tiempo Libre

2 Emergencia

1 Palacio Marqués de Recaño

2 Construcción de Equipamiento de Albergue de Emergencia

II ACTUACIONES ORIENTADAS AL FOMENTO DEL EMPLEO

A_CULTURA

1 Puerta Tierra_Puerto

1 La Ciudad del Mar.

2 Edificios Casa del Mar y la Sección de Trabajos

Portuarios

3 Estación de Ferrocarril.

4 Juzgados

5 INSS y Policía

2 Parque_Caleta

1 Valcárcel

2 Escuela de Náutica

3 Edificio Olivillo

4 Colegio Mayor Beato Diego

5 Castillo de San Sebastián

6 Baluartes y fortificaciones

B_TECNOLOGIA

Parque Tecnológico Energías Alternativas

1 Almacenes de Tabacalera

4 Edificios no incluidos en proyectos

1 Escuela de Arte

2 Marqués de Valdeíñigo/ Instituto del Rosario

3 Espacio Tolosa Latour

III MODELO DE CIUDAD SOSTENIBLE

1 Ejes estructurales

2 Nuevos espacios urbanos

3 Plataforma intermodal

4 Peatonalización y medidas disuasorias de tráfico.

5 Carril Bici

6 Transporte Público

PROYECTO DE MODERNIZACION ENERGETICA CADIZ SMART CITY

HABITABILIDAD

EMPLEO

SOSTENIBILIDAD

IDENTIFICACION DEL PROYECTO DE CIUDAD

El uso social de la ciudad, como objetivo irrenunciable de una política urbanística de la izquierda, puede tener su concreción en propuestas claras a realizar sobre los espacios públicos. En el caso del espacio libre público, cuya función tradicional se va privatizando, está siendo sustituida por remedos comerciales o simplemente desplazada por el uso intensivo del automóvil. Si se trata del espacio edificado, las propuestas deben combatir el sistemático abandono y la privatización, que se repite en la mayoría de los casos. Este documento atiende al escenario de inversión de la Administración Pública de los próximos años que debe orientarse hacia la **REHABILITACIÓN Y LA EFICIENCIA ENERGETICA**

Esto no debe hacernos olvidar la necesidad de impulsar otros objetivos relacionados con las demandas ciudadanas: Las Viviendas llenas; Los Equipamientos de proximidad; La Rehabilitación de barrios en Puertas de Tierra; El Mantenimiento y mejora del espacio público en toda la ciudad, y sobre todo El EMPLEO,...

En todo esto aparecen en la ciudad de Cádiz determinados edificios, que han tenido un uso público, que son de titularidad pública y que se encuentran vacíos, con algunos proyectos que nunca se concretan. Los podemos denominar como los Identificadores Urbanos de Cádiz que en la actualidad constituyen auténticas pérdidas del patrimonio colectivo de la ciudad y de sus habitantes.

Se considera necesario identificar las oportunidades y la potencialidad de la ciudad de Cádiz atendiendo a su historia, geografía, población, cultura, actividad, competencia y demás características que la singularizan en un escenario globalizado.

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

Identificar el proyecto de Ciudad debe surgir del acuerdo entre todas las representaciones institucionales y organizaciones que configuran la articulación social de la ciudad de Cádiz, sobre la experiencia y los resultados de las décadas pasadas. Administraciones locales, provinciales, autonómicas, partidos políticos, Universidad, Autoridad Portuaria y Zona Franca, Cámara de Comercio y Colegios profesionales, así como Asociaciones de Vecinos, en un proceso de participación abierto orientado hacia el encuentro de unos principios básicos que provoquen la confluencia de energías.

Realizada la salvedad que pone manifiesto que no es labor del arquitecto elaborar un programa de necesidades de la ciudad, podemos expresar que el conocimiento que tenemos de la misma nos coloca en una situación que nos permite aportar algunas propuestas que son producto de la información, el conocimiento y el análisis del estado actual de la ciudad, lo que nos convierte en organizadores de un escenario ideal, que favorecerá la aparición de un objetivo orientador de nuevas oportunidades que no serán alcanzadas sin el refuerzo de políticas que favorezcan su implantación y desarrollo.

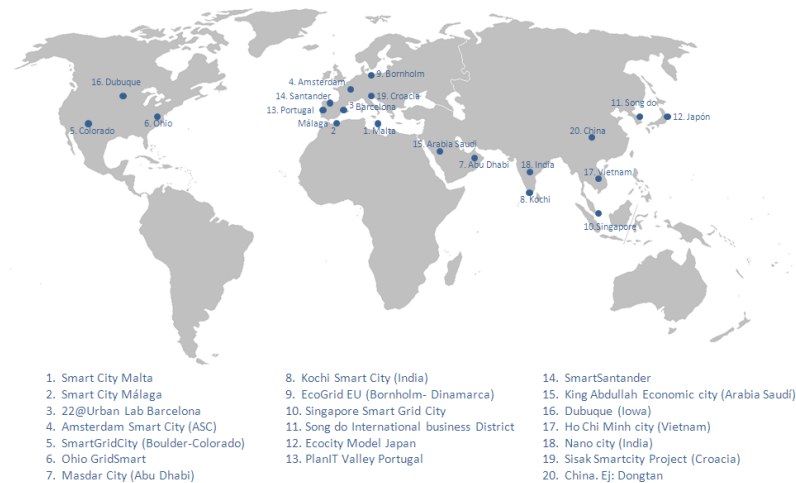
La identificación de estos PROYECTOS y el destino de estos EDIFICIOS deben suponer una oportunidad para resolver derechos básicos fundamentales que están afectando a un sector más amplio de la sociedad y que en Cádiz se agrava debido a la presencia de la más alta tasa de paro que está en torno al 37/42 % de la población activa. Las medidas que se están adoptando desde las distintas administraciones están orientadas en dos vertientes:

Reducción de presupuestos de la Administración

Protección de sectores de población más desfavorecidos

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity



El **PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA CADIZ BIOcity**, pretende integrar a la ciudad de Cádiz en la red de SMARTCITIES, aprovechando el impulso que puede suponer la puesta en marcha de diferentes Planes y Programas que van desde el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación Energética 2013_2016 y el nuevo Plan Andaluz que debe redactarse, sobre el que hay que participar, la ITI Inversión Territorial Integrada para Cádiz, Plan Nacional de Acción para la Inclusión Social y otros Planes y Programas que pueden existir así como algún otro que pudiera proponerse desde este documento.

El concepto BIOcity trata de superar la restringida propuesta de las smartcities que basan su confianza en la yuxtaposición de tecnología a una ciudad para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Sin embargo la implantación de dichas tecnologías llegan a simultanearse con hábitos y costumbres que no se han sometido a un necesario análisis, adaptación y corrección oportuna. Esta situación paradójica se está observando en la ciudad de Cádiz cuando se trata de incorporar medidas tecnológicas propias de una smartcity y sin embargo la apertura de la Av Juan Carlos no ha supuesto una reconsideración del tráfico, longitudinal y transversal, incluso aún no está resuelta la conexión de esta nueva avenida con el puente Carranza.

Por ello BIOcity pretende incorporar una adaptación del metabolismo de la ciudad a los requerimientos actuales, lo que supone un ajuste de los hábitos a la vez que un aprovechamiento de los recursos que generan aquellos otros hábitos que permanecen porque personalizan la ciudad de Cádiz.

El propósito final de una BIOcity es alcanzar una gestión eficiente en todas las áreas de la ciudad (urbanismo, infraestructuras, transporte, servicios, educación, sanidad, seguridad pública, energía, etc), atendiendo las necesidades de los ciudadanos, que son los que constituyen la ciudad real,

CádizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

en consonancia con los principios de Desarrollo Sostenible expuestos en el Programa 21, promovido por Naciones Unidas, y tomando la innovación tecnológica y la cooperación entre agentes económicos y sociales como los principales motores del cambio. CádizBIOCity pretende convertirse en un modelo objetivable de ciudad más allá de una mera aplicación de dispositivos tecnológico comerciales desarticulados que jalonan la ciudad, que es el riesgo que pervierte la idea original.

Los principios que orientan CádizBIOCity se deben aplicar a los siguientes aspectos:

1 Infraestructura tecnológica: redes de información como mecanismo de comunicación, plataformas inteligentes, infraestructuras ecoeficientes, etc.

2 Estrategia energética: uso de energías renovables, sistemas de almacenamiento y aprovechamiento de energía, así como el aprovechamiento de los residuos que genera la ciudad para su reciclado y reconversión energética.

3 Gestión y protección de los recursos que personalizan la ciudad de Cádiz: ordenación del territorio y de los recursos basada en criterios de sostenibilidad, cooperación entre administraciones, etc.



CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

El proyecto se constituye en motor económico que convierta a Cádiz en:

- 1 Referencia Mundial de Rehabilitación Energética de Ciudades
- 2 Catalizador de Inversiones para el desarrollo del paradigma de Ciudad Rehabilitada Sostenible Autosuficiente de Autoconsumo y Balance neto.

El Proyecto de Rehabilitación Energética de la Ciudad de Cádiz se convierte en un Proyecto Estructural que puede colocar a la Ciudad de Cádiz como referencia urbana de sostenibilidad. Su configuración geográfica de altísimo valor medioambiental, su Conjunto Histórico, que en Palabras de Alvaro Siza “se trata de una casa con muchas habitaciones” así como su modelo de Ciudad Lineal de la zona del ensanche, además de su implantación como capital de la polípolis de la Aglomeración de la Bahía de Cádiz, permiten vislumbrar un futuro prometedor al proyecto como catalizador de recursos e inversiones en Alta Tecnología de aplicación Urbana. Las características de este proyecto es objeto de un estudio independiente ya que se escapa del alcance de este documento pero debe abrirse una línea de trabajo orientada a la participación de la Administración Estatal y de la Comunidad Autónoma Andaluza como primera medida de actuación ya que encaja en la línea integradora de **REHABILITACION Y TURISMO** ahora en sentido más amplio.

Paralelamente se considera necesario impulsar la iniciativa emprendida en 1992 para la designación de Cádiz como Patrimonio Mundial de la Humanidad tal y como se propuso a la XXII Cumbre Iberoamericana celebrada en Cádiz.

PRINCIPIOS BASICOS PARA LA INTERVENCION EN LA CIUDAD .

Como principios básicos para la intervención en la ciudad de Cádiz debemos identificar con carácter emergente la subsanación inmediata de la pérdida de derechos básicos obtenidos a lo largo de muchos años que se han perdido de forma acelerada:

Vivienda y Alojamiento

Empleo

Por otro lado se estima de suma importancia y con el fin de rentabilizar las inversiones, reconsiderarse el aprovechamiento de los distintos edificios a través de la Conservación y la Rehabilitación. El impulso Estatal y Autonómico que en los próximos años debe tener la Rehabilitación se considera muy favorable para optimizar las inversiones por un lado y obtener subvenciones por otro. Se considera necesario que la Administración revise los informes existentes sobre patologías de las edificaciones estimando oportuno realizar nuevos informes que convaliden o presenten alternativas a los actuales.

Por tanto las actuaciones deben priorizar la

Rehabilitación frente a la demolición

Un factor determinante de la opción por la rehabilitación es el carácter prioritario de las intervenciones en el escenario del Plan Estatal 2013_2016 y del Plan Andaluz de Rehabilitación, que unido a la alta tasa de desempleo de la ciudad de Cádiz, muy por encima de la media nacional y andaluza favorece la reclamación de inversiones tanto europeas como estatales y autonómicas por parte de todos los agentes con mayor peso de la ciudad, Ayuntamiento, Universidad de Cádiz, Autoridad Portuaria, Zona Franca, Delegaciones autonómicas y estatales así como de todas las

organizaciones políticas, gubernamentales y no gubernamentales. En este sentido es necesario aclarar para no llevarnos a engaño que el desarrollo de un pueblo depende de decisiones políticas por encima de cualquier otra condición. Ha sido y será así, y de ello tenemos pruebas que van desde la decisión en el s XVIII de trasladar a Cádiz la Casa de Contratación de Indias, momento de mayor pujanza de la ciudad que culmina con la expedición Malaspina que zarpó de Cádiz en 1789, llegando a constituir la plaza fuerte de la bandera española que resiste al invasor napoleónico, hasta la decisión política de otorgar la categoría de Puerto Franco en 1829 o de Zona Franca en 1929, o la decisión en 1951/52 de incautación, reconstrucción y modernización por parte del INI de la antigua Echevarrieta Sin embargo esos mismos elementos regeneradores de un momento histórico se constituyen ahora como indicadores de la decadencia de la ciudad que no ha contado con los dirigentes políticos capaces de reorientar la situación tras la evolución de los mercados durante la globalización. Decisiones políticas perturbadoras son la reciente declaración de Zona Franca de Sevilla, o el diseño de la Estrategia Logística de España, que reduce a la nada el papel de la ciudad de Cádiz en el panorama logístico nacional e internacional y a casi nada el del Puerto de Algeciras que seguirá sin disponer de una conexión ferroviaria adecuada con el resto de España o con la Bahía de Cádiz.

El programa/proyecto de Modernización Urbana de Cádiz debe girar sobre dos pilares básicos en su modelo de ciudad para los próximos años:

LA CULTURA LA TECNOLOGIA

Cádiz debe ofrecer las bases para favorecer la atención de los sectores que desarrollan su actividad en estos ámbitos con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los gaditanos.

CadizBIocity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIocity

Debido a su situación estratégica, Cádiz puede incluirse en el reducido grupo de ciudades en el mundo que puedan condensar en un espacio tan reducido la historia de la Cultura Occidental, dando pruebas de su origen a través de los vestigios que fueron descritos en los textos de los historiadores.

Un palimpsesto de restos arqueológicos y edificios de enorme valor se acumulan para constituir el gran monumento de tamaño colosal que constituye el Centro Histórico de Cádiz debido a su gran homogeneidad, escasa alteración y razonable estado de conservación.

En la Cultura, Cádiz debe ofrecer una imagen reconocible en el mundo como cuna de la Civilización Occidental desde su fundación. Cádiz se ajusta al modelo de ciudad ideal tanto por su estructura urbana lineal como por su densidad. Además está rodeada de un Entorno Medioambiental privilegiado que ofrece enormes recursos energéticos alternativos.

Por otro lado se debe reconsiderar la gestión y ocupación de los edificios de equipamientos basado en la eficiencia y la generación de recursos. La Cultura se ha convertido en un Mercado a pesar de que nos parezca perversa esta situación. Es necesario realizar auditorías de los edificios destinados a Museos y Centros Culturales destinadas a la reorientación de la gestión. Los nuevos equipamientos culturales y formativos deben basarse en la obtención de recursos más allá de la mera difusión cultural.



CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

Los equipamientos dejarán de ser meros contenedores de objetos debiéndose gestionar adecuadamente con criterios de evaluación de eficiencia para convertirse en verdaderos catalizadores de actividad económica. Para ello se considera necesario auditar cada edificio, así como cada exposición y cada actividad, debiendo obtenerse resultados de asistencia mínimamente satisfactorios para que la Cultura deje de pertenecer a una minoría de élite y pase a convertirse en un elemento de transformación social. Por ello es necesario establecer un cuidado proyecto de recursos culturales así como un medido soporte inmobiliario de dicho nicho económico y cultural homologable a cualquier ciudad del mundo

Así mismo y en sustento de la necesaria identificación del proyecto CULTURAL de ciudad, se plantea una remodelación en torno a cuatro proyectos urbanos estructurales para el centro histórico, que deberían ser incluidos entre los proyectos de Renovación Urbana en el Marco del recientemente aprobado Plan Estatal 2013_2016:

Puerta Tierra_Puerto

Parque_Caleta

Cluster Centro Histórico

Equipamiento en Patrimonio Histórico_Cultural

Como soporte del proyecto TECNOLÓGICO se considera imprescindible reconocer la necesidad de impulsar un sector básico estratégico de actividad económica para el futuro y el presente como es el de la Energía Alternativa. El escenario de la Bahía de Cádiz ofrece una diversidad y una enorme riqueza medioambiental para la Investigación, Desarrollo e Innovación de un mix energético fotovoltaico, eólico y mareomotriz que

permita desarrollar una tecnología netamente andaluza y recuperar el liderazgo perdido por España a lo largo de la crisis.

Parque Tecnológico Zona Franca de Energías Alternativas

Planta Energética Mix Alternativo FEM de Cádiz

El proyecto energético de la ciudad de Cádiz debe convertirse en referencia mundial de Rehabilitación Energética de Ciudad Histórica, autosuficiente y de balance igual a 0, incorporándose con este objetivo a la red Smartcity.

POBLACIÓN Y VIVIENDA							
CADIZ	POBLACIÓN	VIVIENDAS	CH	PT	Principales	Vaías	Secundarias
Censo 2011	124.014	59.186			46.994	6.866	5.327
Censo 2001	137.971	52.819			40.835	5.473	3.243
BUEN ESTADO			9.392	31.712			
DEFICIENTE			4.685	2.674			
MAL ESTADO			2.856				
RUINOSA			1.163	326			
CENSO 2001			17.996				
< SXX		7.654	7.563	91			
1900<E<1940		4.864	4.409	455			
1941<E<1950		2.181	1.350	831			
1951<1960		5.931	876	5.055			
1961<E<1970		12.000	6.000	6.000			
1971<E<1980		14.353	1.194	13.159			
1981<E<1991		4.289	877	3.412			
1991<2012		7.914					

ESTADO ACTUAL

Se considera que la situación de la problemática social actual en Cádiz atiende a:

- 1 Demanda de vivienda. Registro de 6.452 demandantes
- 2 Emergencia Vivienda, Alojamiento y Albergue
 - 2.1 Vivienda. Problemas de suministro básico luz/ agua
Problemas de alquiler
 - 2.2 Albergue Personas sin recursos y sin vivienda
Diferenciar Ocio y Emergencia
 - 2.3 Alojamiento Alojamiento transitorio de PST/PSH
Problema de personas en exclusión social
- 3 Emergencia Básica. Asistencia básica de alimentación.

Se estima necesario establecer una aclaración de la problemática actual en Cádiz y distinguir las siguientes situaciones de forma diferenciada vinculadas al tiempo más que al espacio:

Problema de Vivienda.

Problema histórico con un registro de demandantes que asciende un 60 % desde 3.984 en 2013 a 6.452 en 2015 que no ha sido posible resolver por las administraciones públicas a lo largo de estos años a pesar del enorme esfuerzo.

Alquiler	4.477
Compra	3.301
Alquiler con opción a compra	5.637

Problema de Albergue

No se incluye el Albergue de estudiantes ni turístico tipo Interurjovent, etc.

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

Problema complejo que suma a las personas excluidas socialmente a aquellas personas y familias que han sido desahuciados o han tenido que abandonar su vivienda.

Debe conciliarse el criterio de las diferentes asociaciones y ONG's sobre el acceso a la vivienda de estas personas y familias. Existe por un lado el criterio escalonado por el que las personas deben obtener un lugar de albergue de forma provisional y emergente hasta alcanzar posteriormente un alojamiento y finalmente una vivienda. Existe otro criterio de garantizar una hosing first desde el primer momento. Se trataría de un problema de Emergencia que debe incluir la creación de Centros de Día para la atención, seguimiento y ocupación de estas personas vulnerables.

Problema de Alojamiento

Problema que se incrementa en estos momentos debido al aumento de los desahucios. Se podría incluir aquí a aquellas familias que deben tener una vivienda digna como objetivo a corto/medio plazo. Puede tratarse de la etapa intermedia para resolver el problema histórico. Se trataría de un problema de Urgencia.

Personas sin hogar que han solicitado servicios o prestaciones sociales por tipo de servicio o prestación concedido (%). Año 2012



Personas sin hogar por los motivos por los que se quedaron sin hogar (%). Año 2012



A SITUACION VIVIENDA

A pesar de que el borrador de Plan Municipal de Vivienda concluye que la ciudad de Cádiz no puede ofrecer vivienda a 1.017 demandantes de vivienda, se considera que si incluimos el conjunto de viviendas vacías, el número de viviendas disponibles es suficiente para cubrir la demanda de alojamiento. Problema Histórico

B ALOJAMIENTO TEMPORAL Y ALBERGUE

Se considera por tanto oportuno afrontar el problema del alojamiento como estado espacio/temporal de demandantes históricos y desahuciados y el albergue como solución transitoria para desfavorecidos en exclusión social o en riesgo de exclusión social y desahuciados, mediante un modelo de ocupación urbana fragmentada y dispersa, evitando la concentración.

C CONVENIOS

Con carácter metodológico la propuesta de los edificios pasa por analizar el contenido así como la vigencia del mismo para asumir su continuidad o plantear su modificación.

PROPUESTAS

A ACTUACIONES ORIENTADAS A VIVIENDA ALBERGUE Y ALOJAMIENTO

Redacción del Plan Municipal de Vivienda, Albergue y Alojamiento de Cádiz. Así como el Plan Integral Municipal de Personas Sin Hogar serán las herramientas básicas para emprender la resolución del problema habitacional de Cádiz. La información contenida en el PGOU sobre vivienda deberá ampliarse de manera que se dispongan de los datos suficientes referidos a lo largo de este documento, necesarios para elaboración del Plan.

1 Evaluación de la Propuesta para una Política de Vivienda Albergue y Alojamiento en Cádiz

A continuación se exponen las líneas básicas que debe contener el Plan Municipal, que es el resultado de la aplicación de las líneas generales de actuación de la nueva política sobre vivienda.

Se puede hacer una estimación no exhaustiva de las necesidades de Vivienda, Albergue y Alojamiento en Cádiz en base a los datos obtenidos:

6.452 Demandantes de Vivienda

385 Infraviviendas en 46 fincas

160 personas sin techo/sin hogar (13 parejas+ 134 singles)

20 Barriadas Sociales con problemas de Accesibilidad (No identificadas pormenorizadamente)

Por otra parte se dispone de la información que va a ser objeto de análisis ya que va a ser la base material sobre la que recae el origen de la resolución del problema de la vivienda en Cádiz.

6.866 viviendas vacías (Censo INE 2011)

128 fincas vacías en CH (Públicas y Privadas) (2013/2014)

Con carácter general se han identificado

1.163 en CH y 326 en PT Viviendas ruinosas (s/Censo 2001)

2.856 en CH y 111 en PT viviendas en mal estado (s/Censo 2001)

Es evidente que el parque inmobiliario de Cádiz es suficiente para alojar a todos los demandantes de vivienda y PSH desde el punto de vista cuantitativo, aunque no cualitativo. El total de 6.866 viviendas vacías permite alojar a los 6.452 demandantes y a las 13 parejas más los 134 singles PSH que requieren 6.599 viviendas de diferentes tamaños, aunque ya el problema está llegando a la capacidad de acogida de la ciudad, más aún cuando es necesario disponer de un porcentaje cercano al 5% del parque residencial que permita la movilidad de los ciudadanos por cambio de régimen, composición de unidad familiar, status,...

Si estimamos un alquiler medio de 250 €/vivienda (descontando la aportación del beneficiario) el presupuesto de alquiler anual ascendería a 16MM €/año.

Los datos que disponemos no contrastados hasta el momento, aportados por las AAVV arrojan que existen 128 fincas vacías. Atendiendo a los diferentes grados de deterioro no se puede considerar en este momento una evaluación por m², sino atender al mantenimiento de la configuración distributiva actual que permitiría un grado de conservación mayor y daría

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

respuesta a una variedad más amplia de necesidades de composición familiar. Se estima que la media de viviendas/ finca puede estar alrededor de 6,7, por lo que el número de viviendas existentes en las 128 fincas vacías es de 858 viviendas. El coste de rehabilitación de mercado por vivienda asciende a 18.750 (1 dormitorio) en el caso de tratarse de una Rehabilitación con mantenimiento de forjados y carpinterías, o 536 €/m², alcanzando los 698 €/m² en el caso de sustituir la estructura horizontal. Considerando una media de composición de 2 dormitorios/vivienda y un grado de intervención de 615 €/m² la Rehabilitación del parque de fincas vacías alcanza 27.675 €/vivienda, lo que supone un presupuesto total de 23.734.000 €. No obstante se han señalado las distintas modalidades de disminuir los costes de rehabilitación mediante el sistema de Cooperativas hasta un 50% por lo que la Rehabilitación integral de fincas incluidas en el Área de Reparto de Suelo Urbano no Consolidado ascendería a 11.867.000 €, dirigidas a los programas de Fomento de la Emancipación.

Entendiendo que el periodo de alquiler de una familia en Cádiz supera los diez años, en base a las cifras anteriores podemos concluir que a partir de 13,3 años el alquiler deja de ser interesante en relación a la venta en una intervención convencional de rehabilitación, sin tener en cuenta gastos hipotecarios pero tampoco costes de mantenimiento desde el origen del alquiler. Sin embargo la opción de Cooperativas de viviendas puede reducir a menos de 7 años el plazo por el que resulta más interesante la transmisión a la tenencia de la Cooperativa durante dos generaciones con un mínimo de 50 años, para retornar a un nuevo proceso tras la amortización con creces de la inversión.

No resulta desconocido que este planteamiento de régimen de tenencia choca contra las actuales corrientes y políticas estatales, autonómicas y locales pero un repaso a la memoria reciente debe reducir los problemas y conflictos sociales generados por la aplicación de ideas excluyentes.

No obstante ya se están experimentando otras posibilidades cooperativas en prestación de servicios en aquellas fincas que son propiedad de la administración y que se desarrolla en otro documento específico sobre cooperativas de viviendas.

Una política de vivienda para Cádiz en estos términos puede estar basada en el objetivo de:

Rehabilitar 128 fincas, 683 viviendas para Fomento de Emancipación Social.

Adquisición de los activos inmobiliarios problemáticos a bajo precio procedentes de SAREB y de las instituciones financieras, ampliamente protegidas por el Estado mediante Convenios (No se dispone de datos cuantificables. En Cádiz no parecen existir activos inmobiliarios en construcción que pudieran engrosar el programa anterior)

Alquiler de 3.372 viviendas vacías (menos las que provengan de los Activos Inmobiliarios)

Todas estas operaciones permiten reducir el parque inmobiliario de viviendas vacías en un 50% quedando en un porcentaje respecto al total de viviendas en un 4,74 %, cantidad que se estima razonable y que facilita el movimiento de la población de forma equilibrada.

Se estima que el plazo del cumplimiento del Plan debe cumplirse en 2 Planes Cuatrienales, lo que supone un modesto programa de cumplimiento de objetivos de 500 viviendas anuales aproximadamente que se financian a través de la creación de los Fondos Estructurales de Vivienda.

2 Fomento del Alquiler de vivienda

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

1 Desarrollo de las medidas de fomento de la vivienda en alquiler y vivienda pública vinculada a los tres primeros programas del Plan Estatal 2013/2016

- a. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- b. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- c. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler

2 Elaboración de programas para la incorporación voluntaria de arrendadores locales basados en el estímulo y en la garantía.

3 Impulso de la Sociedad Pública del Alquiler

4 Considerar la negociación con las SOCIMI, régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012

3 Fomento de la vivienda económica y alojamiento.

3.1 Suelo y edificación

Corresponde al Ayuntamiento iniciar y actualizar los siguientes Registros

Patrimonio Público de Suelo para el desarrollo exclusivo del problema de vivienda alojamiento y Albergue con cambios de uso a residencial.

Registro municipal de viviendas y estado de ocupación de las mismas (Padrón) (primera residencia, segunda residencia, alquiler, vacía, otro)

Registro de primera ocupación

Registro público de Alquiler

Registro de fincas en ruinas, en mal estado e infravivienda.

Identificación de Indicadores para el cumplimiento de planes y objetivos.

Registro de demandantes de vivienda.

Registro de demandantes de ayudas.

Registro de viviendas incluidas en SAREB y activos inmobiliarios problemáticos de las entidades financieras (prevención de deudores hipotecarios)

Registro de Transmisiones Patrimoniales

Por otro lado:

Otorgar Licencias con garantías de venta para evitar procesos especulativos.

Asignar el porcentaje de IBI correspondiente a los Fondos Estructurales para la Vivienda (que deben añadirse a los Estatales y a los Autonómicos).

Regulación de IBI para viviendas ocupadas/desocupadas en relación con el Programa voluntario de Rehabilitación de viviendas y Programa voluntario de viviendas en alquiler

3.2 Aumento del parque público de viviendas

1 Análisis de las aprox. 128 fincas vacías existentes en Cádiz a efectos de su incorporación en los Programas de fomento de rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

2 Delimitación de áreas de Renovación Urbana para la aplicación de las medidas del Plan Estatal de rehabilitación, regeneración y renovación urbana 2013-2016 y Plan Andaluz que se aprobará tras el verano de 2013.

3 Adquisición gratuita de 129 viviendas (15% sobre las 858 viviendas del parque inmobiliario incluido en el Suelo Urbano no Consolidado)

3.3 Autogestión.

1 Impulso institucional de la Cooperativa de Viviendas para el Fomento de la Emancipación sobre la base de la modificación legislativa en materia de vivienda, hipotecaria, laboral y fiscal, en los términos descritos en este documento.

2 Modificación del marco jurídico y fiscal local que afecte y beneficie la implantación de Cooperativas de Viviendas en los términos descritos en este documento.

3 Delimitación de un Área Discontinua de Rehabilitación con la inclusión de las 128 fincas vacías del Centro Histórico. Esta medida facilitará la redacción de Programas de Vivienda voluntarios de Rehabilitación conjunta Público/Privada para la intervención sobre 730 viviendas (85% sobre las

858 viviendas del parque inmobiliario incluido en el Suelo Urbano no Consolidado) para el Fomento de la Emancipación.

3.4 Alojamiento

1 Modificación del PGOU para incorporar la categoría habitacional básica descrita en este documento que permita construir una categoría nueva de Alojamiento que facilite la construcción y rehabilitación de alojamiento por un coste del 50% con capacidad redistributiva temporal para paliar el grave problema actual para el Fomento de la emancipación.

4 Rehabilitación, eliminación de la infravivienda y eliminación de barreras arquitectónicas.

1 Desarrollo de las medidas de fomento de la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas vinculada a los siguientes programas del Plan Estatal 2013/2016

- a. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- b. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- c. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- d. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- e. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

2 Fomento de la elaboración de Proyectos de Rehabilitación Energética y Accesibilidad PREA por parte de las Comunidades y Agrupaciones de Vecinos

3 Delimitación de 22 áreas de Renovación Urbana en viviendas sociales para mejora de la accesibilidad en aplicación del Programa 4 Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria y 5 Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas recogidas en el Plan Estatal de rehabilitación, regeneración y renovación urbana 2013-2016, cuyo desarrollo debe acordarse con la Comunidad Autónoma para su inclusión en el Plan Andaluz de Vivienda.

Barriada España
Grupo Fariñas
Barriada de la Paz
Loreto
San Severiano
Casitas bajas
Brunete
Varela
Parlamento
Grupo Lebón
San Severiano
Parlamento
Grupo San José
García Carrera
Cementerio Inglés
Cruz Roja
Queipo de Llano
Cayetano del Toro

Santo Tomás
Santa Teresa
Puntales
Cerro del Moro

5 Rescate de Activos Inmobiliarios

1 Identificación de Activos inmobiliarios Problemáticos pertenecientes a SAREB y entidades financieras.

2 Convenios con las entidades para la adquisición a bajo precio de viviendas para su incorporación al Parque Público de Viviendas

6 Fomento de la implantación de energías alternativas y la eficiencia energética basada en el ahorro y el autoconsumo

1 Fomento de la elaboración de Proyectos de Rehabilitación Energética y Accesibilidad PREA por parte de las Comunidades y Agrupaciones de Vecinos mediante estímulos a la iniciativa privada de Comunidades y Agrupaciones de Vecinos a través de un Programa de Rehabilitación y Ahorro a través de Créditos ICO y ESE que permiten la financiación a través del ahorro.

2 Delimitación de 22 áreas de Renovación Urbana en viviendas sociales para la mejora de la eficiencia energética a través de un Programa de Rehabilitación y Ahorro a través de Créditos ICO y ESE que permiten la financiación a través del ahorro.

Barriada España
Casitas bajas
Brunete

Varela
Parlamento
Grupo Lebón
San Severiano
Parlamento
Grupo San José
García Carrera
Cementerio Inglés
Cruz Roja
Queipo de Llano
Cayetano del Toro
Santo Tomás
Santa Teresa
Puntales
Cerro del Moro
Grupo Fariñas
Barriada de la Paz
Loreto
San Severiano

7 Ocupación del parque de viviendas vacías

1 Programas voluntarios de ocupación de viviendas vacías para Vivienda Social en Alquiler cubriendo el 50% del parque inmobiliario de viviendas desocupadas.

2 Beneficios impositivos para aquellas viviendas y fincas que se incorporen a los Planes Voluntarios de Rehabilitación y de Vivienda vacía.

8 Albergue

1 Impulso administrativo para la Redacción de la Ley de Personas en Riesgo de Exclusión Social

2 Registro de Solicitantes de Ayuda

3 Identificación de PSH

4 Recalificación de 5 Inmuebles de superficie aproximada de 600 m2 construidos cada uno para su incorporación al modelo fragmentado de pequeños albergues de estancia transitoria, gestionados de forma agrupada por ONG' para su destino a Albergue Social de Emergencia Social. Para la creación de 60 plazas y de 10 Alojamientos para parejas y matrimonios.

5 Fomento y apoyo al trabajo de las organizaciones que actualmente atienden a estas personas cuyo trabajo y esfuerzo es insustituible mediante los recursos y medios que demanden.

6 Residencia de Tiempo Libre. Sin el carácter de Emergencia social se estima oportuno mantener el convenio referente a Residencia de Tiempo Libre identificando beneficiarios y usuarios de la Residencia del Tiempo Libre Albergue Interurjoven de la Red de Albergues de la Junta de Andalucía Equipamiento deportivo y Usos de ocio y servicios vinculados.

7 Beato Diego. Destinar el edificio a Residencia de Estudiantes.

9 Agua y Electricidad

La Compañía Eléctrica de Cádiz, principal comercializadora de energía eléctrica en Cádiz, es una empresa con 55% de capital perteneciente al Ayuntamiento. Esta circunstancia es suficiente para garantizar que ninguna vivienda de Cádiz pueda dejar de disponer de suministro de energía eléctrica, sin embargo la realidad es bien distinta. Los últimos datos aportados reflejan que durante el ejercicio de 2012 ha obtenido beneficios y sin embargo los hogares que han sufrido el corte de suministro por falta de pago han sido numerosos a pesar del enorme esfuerzo realizado por AASS y por las diferentes ONG's y AAVV.

Se reiteran aquí las propuestas expuestas anteriormente con carácter general para modificar los criterios de elaboración de la factura energética:

- 1 Basada principalmente en el término de energía y no en el término de potencia.
- 2 Establecer el abono de la factura por franjas de consumo a partir del mínimo básico gratuito por familia.
- 3 Eliminar el peaje de respaldo en la generación distribuida de energías alternativas.
- 4 Configurar una empresa pública para la elaboración del proyecto y gestión de REHABILITACIÓN ENERGETICA DE CADIZ para la generación de energía.

La Empresa Municipal Aguas de Cádiz también deberá reelaborar los criterios para el abono de la factura de abastecimiento de agua:

- 1 Eliminar los gastos de basura en las familias con escasos recursos.
- 2 Las empresas de suministro deben crear un fondo de reserva social para sectores vulnerable.
- 3 Configurar una empresa pública para la elaboración del proyecto y gestión de REHABILITACIÓN ENERGETICA DE CADIZ para la gestión del vertido de aguas

10 Captación de recursos financieros para los Planes Cuatrienales.

1 Ampliación del Parque Público de Viviendas.

Obtención gratuita a través de la delimitación del Área Urbana no Consolidada.

Adquisición de vivienda económica a través del Fondo Estructural

2 Inversión en Rehabilitación de Viviendas a través de Fondos estructurales Estatales, Autonómicos y Locales dotados como se ha expuesto en el capítulo correspondiente.

Delimitación de Áreas y señalamiento de Programas de Rehabilitación y Regeneración Urbanas de Actuación Social en Barriadas en base a los Programas del Plan Estatal 2013/2016

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

3 Inversión en Eficiencia Energética basada en el Ahorro.

Delimitación de Áreas y señalamiento de Programas de Actuación Social en Barriadas.

4 Programas de Fomento a través de Fondos estructurales.



Para resolver los problemas descritos se plantean los siguientes programas de actuación

1 VIVIENDA ALQUILER VIVIENDAS VACIAS. PROGRAMA VIVIENDAS VACIAS

Redacción del Programa de Alquiler en Fincas Vacías

Alquiler de 3.197 viviendas vacías. Se debe regular el mercado del alquiler mediante incentivos y penalizaciones fiscales compensatorias de forma que el mercado del alquiler se reduzca al 5% del número de viviendas aproximadamente que permita el traslado del hogar. (El art 9 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales limita los beneficios fiscales aplicables por la ordenanzas fiscales)

Sin embargo, el alquiler de vivienda subvencionado genera dos riesgos que deben ser subsanados con una regulación correcta.

En primer lugar debe controlarse el régimen inflacionario en el que entra el sector por la inyección presupuestaria en un mercado libre.

Por otro lado ya se ha informado que a los 13,5 años el alquiler deja de ser una opción favorable frente a la propiedad pública.

1.100.000 € anuales para el alquiler de viviendas para el alojamiento de 3.197 familias demandantes.

Total de 8.800.000 € en dos cuatrienios.

2 ALOJAMIENTO FINCAS VACIAS COOPERATIVA. PROGRAMA FINCAS VACIAS

El actual marco normativo en materia de vivienda conduce a una situación paradójica. Por un lado existe un alto grado de exigencia cualitativa a la vivienda, lo que es impecable para un país al que se le otorga un elevado grado en su calidad de vida, pero por otro lado existe una alta insatisfacción en el cumplimiento de los derechos de acceso a una vivienda digna, lo que lo sitúa entre los países menos avanzados de su entorno. En los momentos de situación económica extraordinaria ni la administración ni el mercado han satisfecho las necesidades de los sectores más desfavorecidos situando el problema como estructural aunque haya sido tratado como un problema coyuntural a la vista de los recursos asignados dependientes siempre de la disposición presupuestaria de las administraciones competentes.

Se propone incorporar una categoría de vivienda o alojamiento que permita definitivamente eliminar la situación de precariedad habitacional histórica. Las familias varían su composición familiar y necesidades con el tiempo. Este tipo de hogar es una vivienda senso estricto y dispondrá de la superficie necesaria y el equipamiento imprescindible en función del número de ocupantes en cada etapa de manera que disponiendo de los suministros básicos garantizados irá adquiriendo la configuración de vivienda convencional según el actual marco normativo con la distribución y equipo ajustado a cada etapa, de manera que podrá incluso aumentar su superficie en el tiempo para permitir acoger al crecimiento natural de la familia que lo ocupa.

Para rehabilitar 128 fincas, 858 viviendas para Fomento de Emancipación Social en base a las determinaciones anteriores supone:

10.687.000 € destinados a la rehabilitación de 773 (el 90% de las 858, ya que la superficie de las 85 restantes se destinarán a albergue) viviendas en cooperativa (la tecnología Do It Yourself permitiría reducir aún más los costes para lo que sería necesario realizar experiencias piloto)

10.950.000 € destinados a la adquisición del 85% del espacio incluido en el Area de Reparto.

Opción 1 Rehabilitación tradicional $23.745.000+10.950.000=35$ M € aprox en 2 cuatrienios.

Opción 2 Cooperativa autoconstrucción $11.870.000+10.950.000=22$ M e aprox en 2 cuatrienios.

3 ALBERGUE. PROGRAMA PSH DESAHUCIO

Tras un análisis del documento elaborado por el INE de Encuesta a las personas sin Hogar del año 2012 y extrapolando los resultados al municipio de Cádiz podemos evaluar la magnitud del problema en las siguientes cifras que deben ser contrastadas con los datos de las diferentes organizaciones asistenciales y ONG's.

Según los datos elaborados podemos evaluar que se necesitan entre 5 y 7 alojamientos para personas que viven en pareja en la actualidad y entre 54 y 74 camas de las que existen 15+25 en la actualidad. Por ello es necesario crear las condiciones necesarias para disponer entre 14 y 34 camas con asistencia higiénica y un Centro de Día con comedor para 75 (aunque existen comedores que están atendiendo a parte de esta población)

No obstante si atendemos al informe pormenorizado de Cáritas en el municipio de Cádiz en donde se revela que existen 121 personas sin hogar las cifras de alojamiento necesario para matrimonios y parejas sería de

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

9/10 y el número de camas en albergue sería de 100/101 existiendo en la actualidad 15 camas atendidas por CCHH y 25 camas en el albergue de AASS del ayuntamiento se necesitaría un total de 60/61 camas así como Centro de día para 100 personas. Estas cifras no obstante deben ser actualizadas y prever su incremento anual.

El informe de Cáritas sobre Diagnóstico de Oportunidades laborales para personas con menor cualificación en Cádiz también identifica actividades que deben ser orientadas en escuelas taller preparadas al efecto.

En la última semana el trabajo realizado por las diferentes entidades asistenciales que trabajan en Cádiz aportan que existen 106 PSH.

Por todo ello el alcance de la demanda puede resumirse en:

1 Impulso administrativo para la Redacción de la Ley de Personas en Riesgo de Exclusión Social

2 Registro de Solicitantes de Ayuda

3 Identificación de PSH

4 Recalificación de 5 Inmuebles de superficie aproximada de 600 m² construidos cada uno para su incorporación al modelo fragmentado de pequeños albergues de estancia transitoria, gestionados de forma agrupada por ONG's para su destino a Albergue Social de Emergencia Social. Para la creación de 60 plazas y de 10 Alojamientos para parejas y matrimonios.

El presupuesto de esta adaptación está incluido en el total de viviendas por lo que puede sustraerse de esa categoría la cantidad

Destino de 3.000 m² (10% de la superficie del área de reparto que se obtiene de forma gratuita)

2.380.000 € para la rehabilitación de la superficie que deberá realizarse mediante licitación pública al no estar destinado a vivienda en régimen de cooperativa.

Este albergue podrá transformarse en alojamiento y vivienda a medida que se reduzca la necesidad.

Por su carácter emergente debe estar resuelto en el primer cuatrienio.

Total 2.380.000 € en el primer cuatrienio.

5 Fomento y apoyo al trabajo de las organizaciones que actualmente atienden a estas personas cuyo trabajo y esfuerzo es insustituible mediante los recursos y medios que demanden

4 INFRAVIVIENDA. PROGRAMA INFRAVIVIENDA

Se consideran viviendas inadecuadas aquellas que no garantizan su accesibilidad a personas que la ocupan con alguna discapacidad o de edad avanzada.

Se considera infravivienda aquella que no tiene garantizada su estabilidad estructural, no dispone de las condiciones de salubridad adecuadas y/o presenta algún grado de hacinamiento, entendiéndose éste como la proporción de superficie útil por habitante es inferior a 15 m² (cifra variable en cada país)

El PGOU informa que la actuación en infravivienda comenzó por identificar 2.350 viviendas en 314 fincas. Con el programa de Transformación de Infravivienda se han rehabilitado 675 viviendas en 73 fincas y en ese

CadizBIocity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIocity

momento se actuaba sobre 142 viviendas en 12 fincas más, lo que significa que de haberse culminado el proceso se ha resuelto el problema infravivienda sobre 817 viviendas en 85 fincas. No se disponen de datos suficientes por los que podamos concluir resultados sobre los datos de estado de la edificación pero en cualquier caso el problema ha disminuido en un 35 % sobre el total de viviendas identificadas y un 27 % del total de fincas. Por todo ello y haciendo un cálculo aproximado que sirva exclusivamente para realizar un avance económico en este documento quedan por resolver aún 1.533 viviendas en 229 fincas.

Por otro lado al disponer del dato aportado por las AAVV de 128 fincas vacías, tras aplicarles el coeficiente obtenido de 6,7 viv/finca se obtienen 858, que al estar abandonadas no se consideran infraviviendas. Por tanto el total de infraviviendas en Cádiz es de 675, al amparo de los resultados anteriores, de las cuales 270 están afectadas por la condición de estructura o instalaciones.

La Ordenanza Municipal sobre Conservación y Rehabilitación establece con carácter obligatorio la Inspección Técnica de Edificios ITE de más de 50 años para evitar la degradación, sin embargo por diferentes motivos la aplicación poco rigurosa tanto desde la propia administración como desde el punto de vista técnico de esta herramienta no está dando los resultados necesarios. La aprobación de la reciente Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas introduce con acierto la incorporación de medidas sobre Accesibilidad y Eficiencia Energética en el nuevo documento Informe de Evaluación de Edificios IEE que permitirá informar sobre el estado de estos aspectos aunque no se derivan medidas

correctoras en su aplicación por lo que su eficacia innovadora es limitada o nula.

Habiendo ya propuesto la rehabilitación de 858 viviendas en 128 fincas se puede estimar que el resto de viviendas hasta 1.533 supone un total de 675 viviendas en situación de infravivienda diseminadas en el conjunto urbano. Se puede estimar que 60% de la infravivienda está afectada por la condición de superficie, lo que significa que se trata directamente de un problema de vivienda el trasladar a los usuarios que no permiten obtener la ratio de 15m²/hab. Estimamos por consiguiente que existen 270 infraviviendas afectadas de problemas de estructuras e instalaciones.

El importe destinado a subsanación de infravivienda alcanza por término medio los 16.000 €/ vivienda por lo que el presupuesto total destinado a infravivienda que debe resolverse en el primer cuatrienio alcanza 4.320.000 €

5 SUMINISTROS BASICOS DE LUZ Y AGUA

Se incluyen las demandas de la Plataforma por el Derecho a una Vivienda Digna y contra la exclusión social haciendo énfasis en que un espacio que no dispone de los suministros básicos de luz y agua no puede considerarse como una vivienda (ni como un alojamiento en el marco del presente documento)

Por otro lado se debe considerar la obligatoriedad de las empresas de suministros con participación pública en base a la transparencia que debe

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

regir por imperativo legal la publicación de los presupuestos y toda la información de interés para el seguimiento de los derechos ciudadanos en los que se deberá comprobar la partida destinada al cumplimiento de las demandas de prohibición de los cortes de luz y agua. En el presupuesto del Ayuntamiento Aguas de Cádiz registra aproximadamente 15,36 M€ de gastos y 17,10 M€ de ingresos, del total de 226/233 M€

Al no disponer de cifras de suministros de las empresas no se puede evaluar el alcance presupuestario. No obstante se dispone algunas cifras aportadas por las entidades de asistencia de Cádiz que arrojan las siguientes cifras:

Entidad 1 3.220 ayudas 128.000 € total 53.000 €/ suministros 404
agua/373 electricidad
Entidad 2 8.146 ayudas 272.146 € total

Ya son conocidas las RBis, RGC, RMI para garantizar los mínimos de inmersión social.

Vinculado a este concepto será necesario regular el Consumo mínimo garantizado CMG. Esta fórmula puede tener una aplicación sencilla si la factura de consumo se aplica por bloques:

0/4 m3 agua/persona mes	libre
250 Kwh/persona mes	libre

El resto de bloques estarán relacionados con los costes y los beneficios empresariales regulados por el marco legislativo estatal. La información de

suministros para todas las empresas que operen en el sector debe ser transparente de la misma manera que los presupuestos de las empresas con participación pública.

Por otra parte la eliminación del peaje de respaldo en el marco legislativo regulatorio del autoconsumo energético permitiría profundizar otro tipo de medidas que en la actualidad están coartadas como destinar parte del aporte individual a financiar los bloques de consumo liberados de tarifa, pero eso ahora no puede ser objeto de análisis desgraciadamente.

De esta manera el consumo mínimo garantizado de luz y agua será universal

RESUMEN ECONOMICO Y PROPUESTA

1 PROPUESTA PROGRAMATICA

JA

Vivienda Alquiler 3.197 v Total de 8.800.000 € en dos cuatrienios.

Alojamiento/Cooperativa 773 v Total de 21.637.000 € en dos cuatrienios.

Alojamiento/Rehabilitación 773 v Total de 34.695.000 € en dos cuatrienios.

AYTO

Albergue 85 Total de 2.380.000 € en el primer cuatrienio.

Infravivienda 675/270 Total de 4.320.000 € en el primer cuatrienio

Ello supone una inversión de:

4.881.000/5.436.000 € en cada anualidad del primer cuatrienio

3.805.000 € en cada anualidad de segundo cuatrienio

Entendiendo que Cádiz supone el 1.47 % de la población andaluza se puede inferir que se necesitan 332 M€ en cada anualidad del primer cuatrienio 259 M€ en cada anualidad del segundo cuatrienio para afrontar el problema de la vivienda en Andalucía. Sin incluir los gastos derivados de suministros básicos.

El presupuesto total debe ser soportado por la administración autonómica por un lado y por la local por otro. Parece razonable pero no necesario que

los capítulos de Vivienda y Alojamiento sean afrontados por la administración autonómica (85 %) en tanto que albergue e infravivienda sea soportado por la administración local 4.405.000 € (15%)

La carga anual soportada por la administración autonómica alcanzaría durante 8 años a 259 M€, que supone menos del 1% del presupuesto autonómico.

El Ayuntamiento de Cádiz debería destinar 1,1 M€ anuales durante un cuatrienio (sobre los 226,7/233,7 M€ anuales de su presupuesto consolidado total) lo que supone menos del 0,5% de su presupuesto consolidado para resolver el problema de infravivienda y 0,6 M€, equivalente al 0,25% del presupuesto para resolver el problema de Albergue.

2 PROPUESTA ESTRUCTURAL

2.1 Estado

Modificación artículo 47 CE

Asignación fondos estructurales procedentes del IVA sector inmobiliario

Asignación fondos estructurales procedentes de Transmisiones Patrimoniales vinculados al sector inmobiliario transferidas a CCAA.

Modificación del marco legislativo energético para incorporar el bloque libre de CMG

Eliminación de peaje de respaldo.

2.2 Junta Andalucía

Modificación artículo 25 EAA

Asignación fondos estructurales procedentes de Transmisiones Patrimoniales vinculados al sector inmobiliario transferidos del Estado.

Aprobación estructural asignación de 1% presupuesto a inversión directa en Vivienda, Alojamiento y Albergue

Modificación Ley que afecta a Vivienda y Suelo para obtener Superficie edificable en áreas urbanas no consolidadas por la edificación y delimitación de Áreas de Reparto.

Aprobación de Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación 2013_2016

Ley de Transparencia de Empresas Públicas de suministros para presupuestos e información.

Transparencia de la información de suministros de las compañías suministradoras de servicios básicos.

Control del régimen inflacionario en el que entra el sector por la inyección presupuestaria en un mercado libre.

2.3 Ayuntamiento

Aprobación del Plan Municipal de Vivienda.

Asignación del 1% del presupuesto para inversión directa a Albergue y Suministros Básicos

CádizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

B ACTUACIONES ORIENTADAS AL FOMENTO DEL EMPLEO

Proyectos Urbanos Estratégicos

Puerta Tierra_Puerto

Parque_Caleta

Parque Tecnológico/ Planta Energética Zona Franca

1 Puerta Tierra_Puerto

Plataforma Intermodal Plaza Sevilla completamente peatonalizada y Ocupación Ciudad del Mar por la Autoridad Portuaria

1 La Ciudad del Mar.

Traslado de oficinas de la Casa del Mar y la Sección de Trabajos Portuarios, situados en la Avenida del Puerto a la Ciudad del Mar

Traslado de las oficinas de la Autoridad Portuaria

Centro de Consignatarios y empresas vinculadas a actividad portuaria

Centro deportivos de alto rendimiento Náutico

Acuerdo con Club Náutico

Servicios vinculados de ocio y hostelería

2 Edificios Casa del Mar y la Sección de Trabajos Portuarios

Consecuencia del traslado de dichas oficinas a la Ciudad del Mar

Ampliación Espacio Libre/Reordenación Plataforma intermodal.

3 Estación de Ferrocarril.

Recinto Ferial de Cádiz

Centro de Congresistas, Plataforma y Centro de Información y Formación

Turística de Cádiz



CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

Posibilidad complementaria de alojamiento de la actividad aduanera (en caso de demolición, aunque no parece que exista posibilidad)

4 Juzgados

Demolición por deficiencias constructivas y por traslado a la Ciudad de la Justicia. Proyecto de Aparcamiento subterráneo en la zona

5 INSS y Policía. Destino similar a los Juzgados a medio plazo.

2 Parque_Caleta

Espacio peatonalizado Balneario y ocupación de Valcarcel por Ciudad de la Justicia con eliminación de valla para ampliación espacio público y configuración del cluster urbano de Cádiz.

1 Valcárcel

Ciudad de la Justicia

2 Escuela de Náutica

Consolidación Ciudad Universitaria

Revisión Convenio/ Revisión Informe Técnico

Sede del Proyecto de Rehabilitación Energética de la Ciudad de Cádiz.

Centro de Transferencia de Conocimiento Universidad_Empresa.

3 Edificio Olivillo

Plataforma de Transferencia de Conocimiento Universidad y Empresa_ Observatorio de Mercados Alternativos.

Sede

4 Colegio Mayor Beato Diego

Alojamiento_ Residencia de estudiantes completándose como dotación de equipamiento universitario.

Implementación al uso previsto de residencia de estudiantes del uso compatible de Albergue de Estudiantes/Albergue de la Red Interurjoven de la Junta de Andalucía, hasta la entrada en funcionamiento de Albergue Interurjoven de Tiempo Libre

5 Castillo de San Sebastián_ Balneario.

Apertura de los espacios ya disponibles para actividades culturales, talleres de formación.

Sede de Centro Arqueología Subacuática_Museo arqueología Subacuática

Generación de actividades empresariales subacuáticas.

Recuperación de accesibilidad pública/Balneario

7 Bóvedas de San Carlos. Incluido en el Proyecto de Baluartes y Fortalezas de Puerta Tierra y Cortadura

Centro multiespacial y dinámico de Poliorcética

3 Parque Tecnológico/ Planta Energética Zona Franca

La Transición Energética se comprende como una transformación del sistema energético (de producción, de redes, comercialización y autoconsumo) que arranca desde un escenario monopolístico actual (oligopolio productivo de 5 empresas), hacia un sistema distributivo (tipo cooperativo), descentralizado, incluso plenamente público (100% Público+100% alternativo), superando convenciones respecto a cada uno de los modelos.

El modelo energético de Cádiz estará basado en un Sistema Productivo Energético amplio consistente en la complementariedad de:

Sistema centralizado de generación municipal

Sistema descentralizado de comunidades

Sistemas urbanos integrados en el espacio público

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

Se propone al equipo de gobierno local adoptar las medidas necesarias para impulsar un Pacto Nacional de Rehabilitación Energética para la Ciudad de Cádiz.

Esta propuesta está basada en el reconocimiento de la singularidad de Cádiz desde el punto de vista socioeconómico (alto nivel de paro y escasa carga de trabajo debido a su situación geográfica y carácter insular entre otras), Medioambiental (dispone de un conjunto excepcional de fuentes energéticas en un reducido marco geográfico de variado potencial energético, eólico, solar, mareal, geotérmico, que permite explorar la generación de un mix energético modelo de Rehabilitación Energética de Ciudad Consolidada de rango medio, 100% autosuficiente), Poblacional (124.000 habitantes y 60.000 viviendas que suponen un consumo energético residencial contenido y suficiente)

La propuesta permite orientar la actuación conjunta de la Administración y la inversión (Estatal, Autonómica, Municipal) en infraestructuras productivas y tecnológicas que posibiliten la transición hacia un nuevo modelo productivo (infraestructuras energéticas).

1 Creación de una Central Energética, Solar, Fotovoltaica, Geotérmica, Eólica, Mareomotriz, Biomasa en el sector Sur de la Zona Franca.

Estudios teóricos y empíricos realizados en edificios de Loreto y Barriada de la Paz arrojan que el consumo medio de una vivienda electrificada totalmente en Cádiz es de 3500 Kwh, oscilando en una horquilla 2500/4500 Kwh. El incremento de usuarios no incrementa proporcionalmente el consumo.

Se estima que en la fase de 100% Público de la secuencias de escenarios de la Jornada 1 (oligopolio/distributivo/público) existe

una contradicción con el impulso al autoconsumo. Se propone debate y reflexión sobre el asunto a jornada posterior.

Se señala que el modelo 100% público se puede alcanzar a través de financiación tipo ESE, con amortización sobre ahorros a lo largo de 15 años, momento en que la instalación es totalmente pública. Se basa en la existencia de un mercado cautivo de 60.000 viviendas que consumen 3500 kwh/viv, lo que supone 210 Gwh. Para lo que se necesita un mix energético (fotovoltaico/eólico/microturbina mareal, geotérmico) de 150 MW. Se trata de un modelo alternativo a la comercializadora EC.

2 Creación del Parque Tecnológico Cádiz Smart City para la implantación de Empresas relacionadas con el sector de la Energía Renovable y la Rehabilitación energética a través de estímulos fiscales, urbanísticos y empresariales.

3 Almacenes de Tabacalera. Espacio de importancia estratégica por su calidad y buena comunicación para Equipamiento Metropolitano. El nuevo modelo comercial global permite vislumbrar el destino de estos Almacenes como contenedor logístico por su situación estratégica entre Europa, Africa, América y el Mediterráneo.

4 Edificios no incluidos en proyectos

1 Escuela de Arte

Uso Cultural. Ampliación Museo Provincial

2 Instituto El Rosario_Marqués de Valdeñigo

Espacio de oportunidad local

3 Tolosa Latour

Espacio de oportunidad Metropolitano y dotación de Espacio Libre.

C PROPUESTA DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

MOVILIDAD SOSTENIBLE

El Plan de Movilidad Sostenible se considera prioritario e imprescindible para abordar con un mínimo de rigor y consenso todo lo relacionado con la movilidad en la ciudad de Cádiz. Esto puede ser el instrumento indispensable donde se deben tratar las áreas específicas de actuación sobre: la Movilidad Peatonal, el Transporte público, la Movilidad ciclista, la Circulación y seguridad vial, el Aparcamiento, la Carga y descarga, la Concienciación ciudadana de la movilidad sostenible,...

Por tanto se debería declarar la insuficiencia y las notorias disfunciones del vigente Plan General sobre este tema y que se trasladan a la propuesta ahora conocida de la Consejería de Fomento, sobre el carril-bici.

No deben considerarse actuaciones aisladas como hasta ahora y sin datos contrastados: Frente a la actual política municipal de Aparcamientos, que prioriza el vehículo privado, ahora la Movilidad ciclista.

No obstante se pueden proponer algunas actuaciones:

1 Priorizar de los itinerarios de la Red ciclista para Puertas de Tierra, incluyendo los que se pueden convalidar. Relación de mejoras y de actuaciones para completarlos



CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

- 2 Dotaciones de aparcamientos ciclistas
- 3 Estudio del sistema público de préstamo de bicicletas

Declaración sobre la prevalencia de la movilidad peatonal en la ciudad, así como la exigencia de actuaciones concretas en los puntos de conflicto: Puertas de Tierra y Plaza de Sevilla, (entre otros) y que se encuentran en los proyectos pendientes.

Así mismo puede establecerse para toda la ciudad la red de los Itinerarios Peatonales Accesibles, -IPA-, definidos en la Orden VIV/561/2010, que desarrolla el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, además de obligado cumplimiento, debería ser el manual para las obras municipales.

Como el propio PGOU indica es preceptivo redactar un PMUS cuyos contenidos y criterios se orientan de la manera siguiente

- 1 Ejes estructurales
- 2 Nuevos espacios urbanos
- 3 Plataforma intermodal
- 4 Peatonalización y medidas disuasorias de tráfico.
- 5 Carril Bici con trazados exclusivos.
- 6 Transporte Público

MODELO PMUS

Identificación de la Plataforma Intermodal Plaza de Sevilla completamente peatonalizada
La Plataforma intermodal conecta de forma directa con el Puente Nuevo y

con el Haz de ejes.

La Conexión bidireccional Haz Eje Avenida/ Eje Juan Carlos a través de Transversales constituye la estructura general de Nivel 1 que conecta en sus extremos con los dos puentes.

Las Conexiones del Haz con Puente Carranza/ Puente Nuevo deben ser resueltas.

El Haz de ejes cuenta con dos extensiones terminales: Plataforma Intermodal de Plaza de Sevilla a través de carretera Industrial y Puerta Tierra a través de Avenida en donde se disponen Aparcamiento subterráneos que limitan el acceso al Centro a residentes y vehículos autorizados pueden establecerse otras medidas de acceso)

La Extensión Avenida dispone de dos retornos: Paseo Marítimo hasta Asdrubal y Tolosa Latour hasta Juan Carlos.

Se establece la Conexiones transversales y anillos circulatorios

Los Almacenes de Tabacalera constituyen una oportunidad de carácter Metropolitano debido a su accesibilidad y conexión con las grandes infraestructuras metropolitanas.

El reparto viario del Centro se realiza a través de la Extensión Alameda / Extensión campo del Sur así como un trazado interior a través del anillo Sacramento/ Sagasta, evitando el paso por la peatonalización del Balneario Proyecto Parque Caleta
Transversales Puerta Tierra

MODELO PEATONALIZACIÓN CENTRO

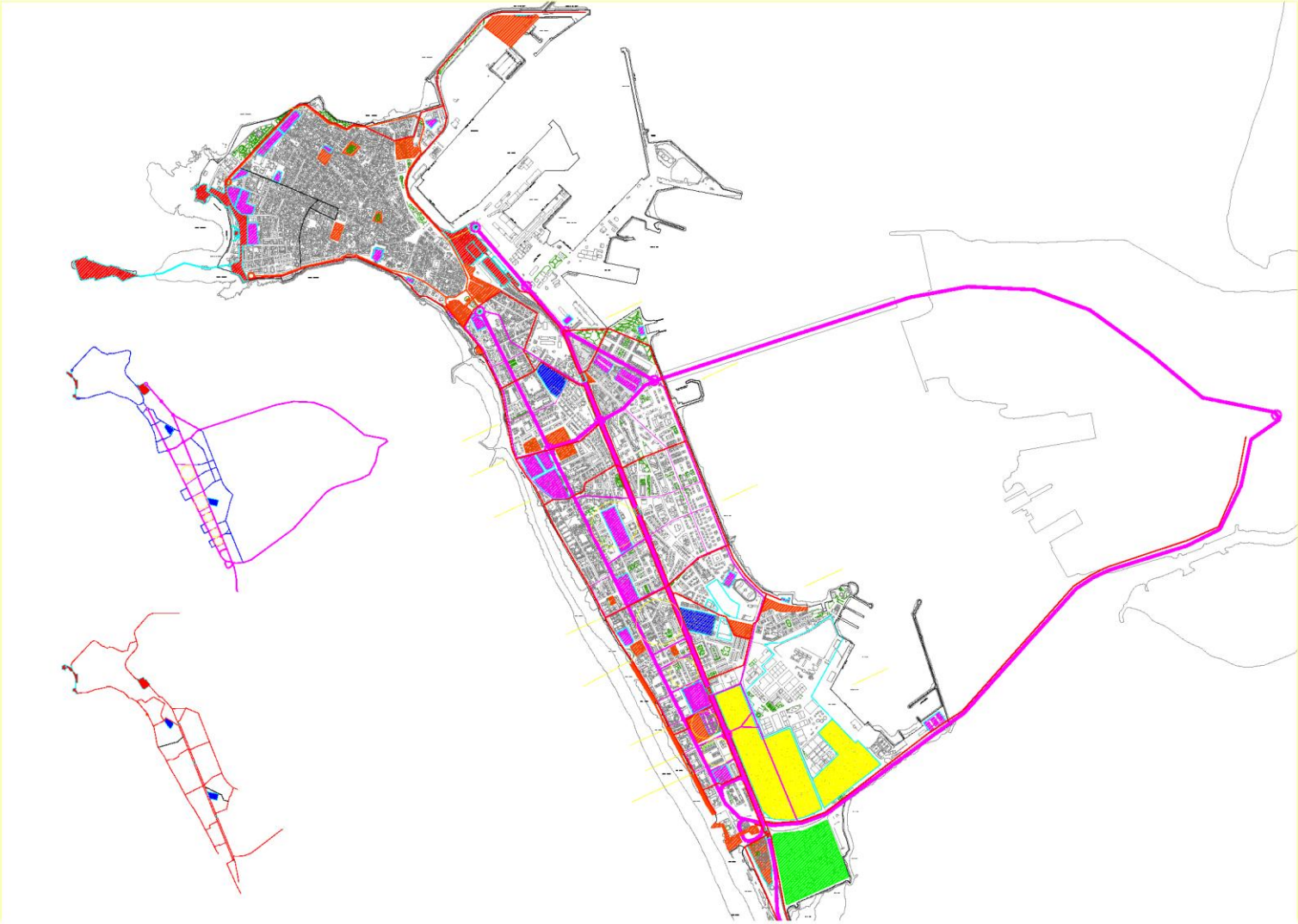
Peatonalización Centro Cádiz

Peatonalización Plaza de Sevilla Proyecto Puerta Tierra/ Puerto

Peatonalización Balneario Proyecto Parque Caleta/ Proyecto Puerta Tierra
Puerto

CadizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity



CádizBIOcity

PROYECTO DE MODERNIZACION URBANA cadizBIOcity

Peatonalización de Paseo Marítimo Ingeniero La Cierva/ Cortadura
(excepto bucles)

CARRIL BICI

Identificación origen/destino

Plataforma intermodal ferroviaria_marítima/bus_alquiler/taxi_alquiler

Apeaderos conexión metropolitana renfe

TRANSPORTE PÚBLICO

Cádiz dispone de una empresa de Transporte Público muy consolidada y cuenta con una tecnología de primer nivel para el servicio. Desde este documento se considera que puede existir una mejora muy importante de inversión ajustada debido a la existencia de la infraestructura tecnológica necesaria en la sede de Zona Franca que tiene la Compañía mediante la aplicación del dispositivo de información de tiempo de espera en terminal móvil.

Por otro lado la medida disuasoria de tráfico en el Centro histórico debería compensarse con la disposición de una línea de microbuses anular de frecuencia ajustada a la demanda.