

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO I.3

ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS



ÍNDICE

I.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	61
3.1. ANTECEDENTES.....	61
3.2. METODOLOGÍA.....	61
3.3. ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL.....	61
3.3.1. VILLA.....	63
3.3.2. CERRO.....	64
3.3.3. SANTO DOMINGO - SANTO CRISTO.....	65
3.3.4. CENTRO.....	66
3.3.5. PAU R2 - SILOS.....	67
3.3.6. BELÉN.....	68
3.3.7. ANDOVALAS.....	69
3.3.8. AV. DE ANDALUCÍA / PEDRO IGLESIAS.....	70
3.3.9. BARRIADA VIRGEN DE LA SIERRA.....	71
3.3.10. ARADILLO.....	72
3.3.11. AV. FUENTE DEL RÍO Y ENTORNO.....	73
3.3.12. VADO DEL MORO - PEDROSO.....	74
3.3.13. HUERTAS BAJAS.....	75
3.3.14. GAENA.....	76
3.3.15. DISEMINADO.....	77
3.4. CALIDAD DEL EQUIPAMIENTO URBANO.....	78
3.5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA VIVIENDA Y GRADO DE OBSOLESCENCIA.....	80
3.5.1. NÚMERO DE VIVIENDAS.....	80
3.5.2. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	81
3.5.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	82
3.5.4. TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES.....	84
3.5.5. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS.....	87
3.5.6. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS.....	87
3.5.7. NÚMERO DE HABITACIONES POR VIVIENDA.....	88
3.5.8. ACCESIBILIDAD.....	88
3.5.9. INSTALACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....	89
3.6. NÚCLEOS DE INFRAVIVIENDA.....	92
3.6.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS URBANOS.....	92
3.6.2. TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES.....	92
3.6.3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES.....	92
3.6.4. RÉGIMENES DE TENENCIA.....	92
3.6.5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN.....	92
3.6.6. NECESIDADES DE INTERVENCIÓN.....	92
3.7. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO.....	95
3.7.1. RÉGIMEN DE TENENCIA. Nº DE VIVIENDAS.....	95
TIPOS DE USO. Nº DE VIVIENDAS.....	96
3.7.2. VIVIENDAS DESHABITADAS.....	97
3.7.3. VIVIENDA NUEVA.....	97
3.8. VIVIENDA PÚBLICA.....	99
3.9. SOLARES.....	100
3.10. FUENTES DE INFORMACIÓN.....	102

I.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

3.1. ANTECEDENTES

En este capítulo se recogerá la información disponible sobre el parque actual de viviendas y se realizará un análisis cualitativo y cuantitativo sobre su situación y evolución.

Es fundamental conocer la realidad física de la edificación residencial en Cabra, ya que es soporte necesario para la vivienda. Así se determinará en qué grado satisface las necesidades de vivienda incluso de habitabilidad en el momento presente, pero también la proyección futura que se realiza en este PMVS.

3.2. METODOLOGÍA

Se ha acudido a las fuentes más relevantes para este aspecto del PMVS, como es el propio Plan General de Ordenación Urbanística, Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, Catastro, Ministerio de Fomento, etc.

Se ha ordenado la información procurando resaltar aquellos aspectos que serán relevantes para el diagnóstico.

Se ha tenido en cuenta de inicio todo el parque residencial, tanto urbano (en los distintos núcleos existentes: Cabra, Huertas Bajas y Gaena-Casas Gallegas) como diseminado. Sin embargo el estado y comportamiento del mercado en unos y otros es bien distinto, por lo que para determinados aspectos estadísticos el PMVS se ha centrado en la vivienda urbana.

No puede realizarse una estimación directa dado que en Cabra no está implantada la Inspección Técnica de Edificios, que recoge in situ las situaciones constructivas y de habitabilidad de los edificios susceptibles de precisar de intervenciones de rehabilitación dada su antigüedad.

Los datos obtenidos en este capítulo darán pie a considerar la respuesta adecuada del PMVS a la demanda detectada.

3.3. ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL

La estructura urbana de Cabra está íntimamente relacionada con el entorno en que se desarrolla, así como con la historia que va fraguándose con el discurrir del tiempo. Conocer su evolución histórica es importante para comprender su actual conformación urbana.

Cabra se encuentra enclavada en el conjunto de tierras delimitadas por los cauces de los ríos Guadajoz y Genil. Estas tierras constituyen el borde meridional de la depresión del Guadalquivir en la comarca de la campiña de Córdoba, donde entran en contacto con la alineación interior de las cordilleras Béticas: las Subbéticas. Esa disparidad de llanuras campiñesas y macizos serranos característica de la comarca tiene también su reflejo en Cabra. Justo en el límite entre la campiña y la sierra nace el río Cabra, que discurre por la llanura hasta verter sus aguas al Genil.

La estructura territorial de Cabra está definida por las carreteras existentes y la variante, los suelos de especial protección y el núcleo urbano de Cabra, no reconociéndose ningún otro asentamiento más que el núcleo principal y los suelos de Promi, y excluyéndose por tanto del sistema urbano tanto la zona de Huertas Bajas como el pequeño núcleo rural de Gaena, la zona consolidada junto al río Cabra en el vado de Mojarín o las zonas en proceso de consolidación por parcelaciones o edificaciones ilegales como las existentes en el Pedroso, la zona de huertas urbanas, la zona de Fuente de las Piedras, el Chorrillo etc.

Recientemente se ha aprobado el Avance de Planeamiento en Suelo No Urbanizable, que ha ampliado la consideración del PGOU, reconociendo asentamientos ya existentes y que están pendientes de su tratamiento urbanístico en la próxima revisión del PGOU.

A su vez el núcleo urbano de Cabra se encuentra prácticamente dividido en tres zonas, la zona urbana oeste - centro urbano-, la zona urbana este.- la barriada separada de la anterior por la zona de huertas urbanas, y la zona industrial - Vado Hermoso y Mantón de Manila, ya colindante con la zona residencial oeste.

Por tanto, a efectos de la caracterización estructural el núcleo de Cabra se puede considerar constituido por una serie de grandes áreas urbanas cuyo papel en la construcción de la estructura es diferente:

- La **zona monumental** situada en el cerro de La Villa, referente histórico, urbano y paisajístico en la que se unen las singulares condiciones del relieve la monumentalidad de sus construcciones históricas. Constituye el punto de inicio de la ciudad bajo el que se produce el cruce de las principales vías de la estructura urbana.
Su función urbana básica es la de espacio representativo, hito urbano - paisajístico y elemento focalizador de la estructura urbana.
- El **centro urbano**, área donde se ubican las principales instalaciones de uso comercial y administrativo así como los edificios públicos representativos, está formada por edificaciones tradicionales sobre un tejido histórico compacto sobre el que se viene produciendo una progresiva renovación de la edificación, manteniéndose su uso básico residencial compatibilizado con los anteriores.
Concentra la mayor parte de la actividad urbana y su papel en la estructura general es el de soporte de las funciones comerciales, administrativas y de relación ciudadana además de la residencial.
- El **área urbana este**, la Barriada y el Aradillo, suelos de crecimiento de uso casi exclusivamente residencial generado a cierta distancia del centro urbano con las huertas entre ambos, conviven en él diferentes tipologías de vivienda tanto plurifamiliar como unifamiliar predominando éstas últimas y se ha convertido en el soporte básico de las nuevas viviendas en las últimas décadas ofreciendo posibilidades de implantación de baja o media densidad ya prácticamente agotadas. En el interior del área se concentran los equipamientos básicos locales y en sus extremos una serie de instalaciones de nivel general como el Hospital, la Ciudad Deportiva y las Piscinas Fuente del Río.
Su contribución a la estructura es como zona exclusivamente residencial en la que se dan cabida a los asentamientos residenciales con tipologías edificatorias más abiertas y de menor densidad que en el centro urbano.



- Las **áreas urbanas de transición**, que son las que se han generado también en el último siglo apoyándose en la antigua carretera de la estación y la carretera de Priego y que conectan las dos zonas anteriores, centro y crecimiento este. En ambos ejes conviven los usos residenciales y los edificios destinados a dotaciones públicas o privadas e incluso usos industriales y constituyen pasillos consolidados que articulan las dos zonas urbanas principales dejando a las huertas urbanas en una posición interior, un tanto trasera y poco accesible.

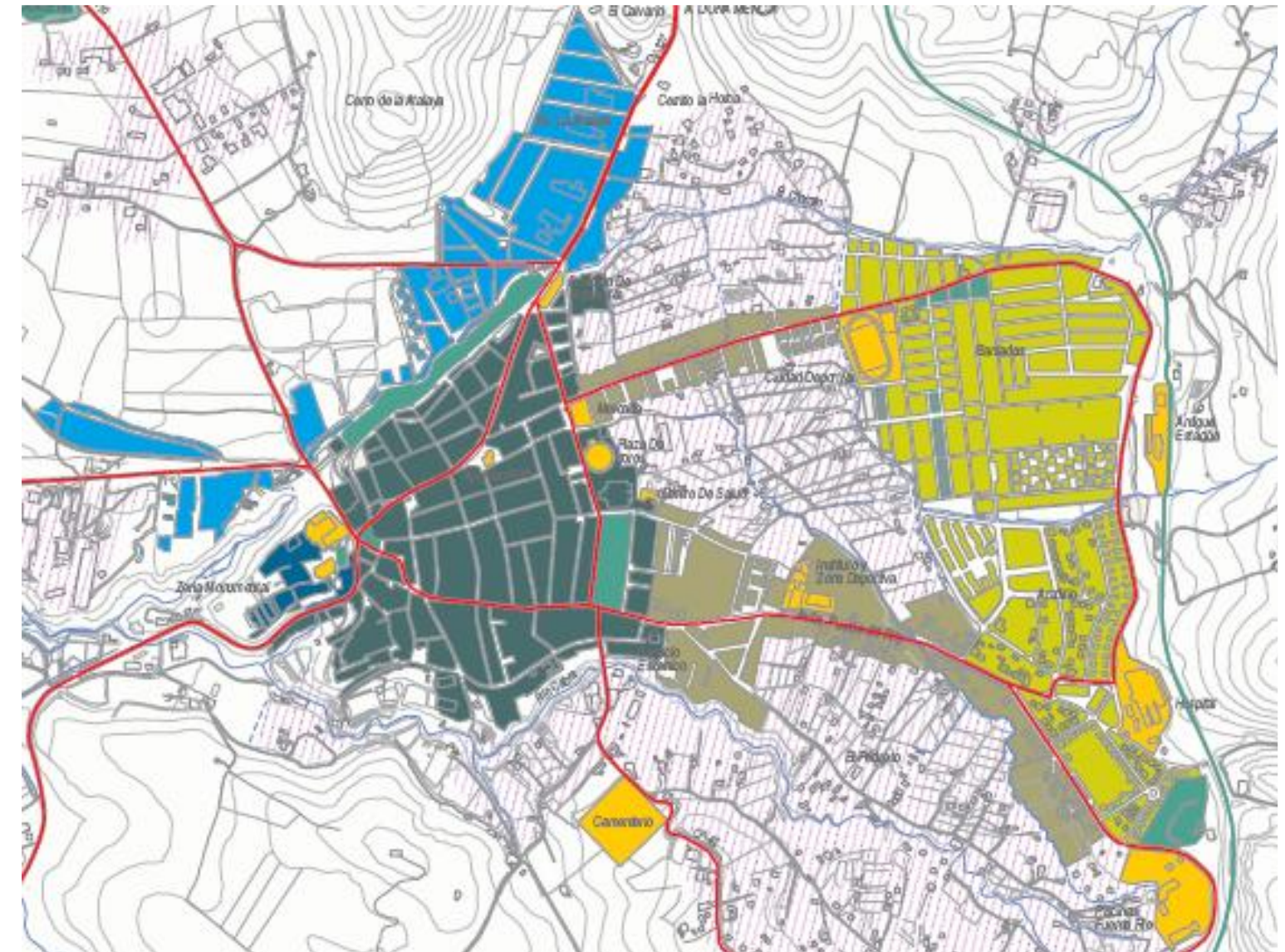
Su función en la estructura urbana es hacer de nexo entre las partes, si bien la poco ordenada disposición de las edificaciones en muchos casos genera problemas para desempeñar en el futuro su papel como elemento de articulación general en la nueva ciudad.

- Las áreas urbanas situadas sobre el **eje Doña Mencía - La Tejera - Monturque**, paquetes de crecimiento fragmentado y con muy escasa estructura interna que se suceden siguiendo la dirección del antiguo cauce el arroyo del Chorrillo y el acceso norte a Cabra yuxtaponiéndose usos residenciales con tipologías unifamiliar tradicional, bloques de vivienda social, grandes implantaciones productivas, zonas industriales degradadas y un reciente polígono industrial limpio destinado a usos comerciales de distribución y almacenaje. A la que se suman los nuevos crecimientos del PAU R2.

La superposición de tan diversos usos, morfologías y tipologías produzca un resultado desestructurado que deberá tratar de recomponerse en la medida de lo posible mediante el reforzamiento de los elementos constitutivos de la nueva estructura urbana.

Por tanto la zona contribuye escasamente en la formación de la estructura actual, siendo en muchos casos una carga negativa sobre el débil soporte viario en el que se apoya.

No obstante esta estructuración genérica, dentro de cada zona existen barrios con diferencias sustanciales en cuanto a su constitución, tipología, población, oferta y demanda de viviendas. Por ello, de cara a este PMVS, se ha diferenciado en los siguientes barrios, cuya estratigrafía ha servido también de base a la encuesta realizada.



Fuente: PGOU 2009



3.3.1. VILLA

Origen de la población y recinto amurallado donde se distinguen las principales construcciones monumentales de la ciudad, hechos urbanos singulares que se destacan por su posicionamiento y su significado dentro del tejido y que persisten en la trama urbana de manera más conservada, siendo su presencia determinante en la imagen de la ciudad.

La parroquia de la Asunción es el referente central de este conjunto, encontrándose rodeado por una sucesión de plazas y espacios libres en los que se ha sustituido su papel como espacio comunitario y simbólico por otro prioritariamente turístico. Completa el sistema de espacios libres de la Villa el pequeño parque creado recientemente en el extremo oeste del barrio, que actúa como mirador sobre la campiña.

Además de estas edificaciones singulares se mantiene una zona de usos residenciales, organizadas en dos paquetes de características muy distintas:

- Un área constituida por manzanas irregulares, divididas de manera heterogénea en parcelas de distintos tamaños pero caracterizadas por su desarrollo en profundidad. Los procesos de renovación tipológica se han visto dificultados por escasa accesibilidad de la zona, manteniéndose el predominio de tipos residenciales tradicionales de una o dos alturas.
- Un conjunto residencial resultado de una operación pública de los años 50. Se diseñó una serie de calles de sección similar, perpendiculares a la calle Villa que delimitan manzanas de geometría regular. Se realizó un pautado uniforme de las mismas en pequeñas parcelas de poca profundidad que son ocupadas por viviendas suburbanas alineadas a vial.



Viviendas unifamiliares en la Villa



Viviendas plurifamiliares y unifamiliares en la Villa



3.3.2. CERRO

La morfología de esta zona es el resultado de las transformaciones que durante la dominación islámica se produjeron sobre la ciudad romana. El modelo racionalista latino se sustituye por otro en el que la casa y no el espacio público es el elemento fundamental del que parte la forma.

A través de transformaciones morfológicas como el estrechamiento o curvatura de calles, la privatización del uso de otras o la creación de adarves el orden ortogonal se desdibuja en un entramado de calles angostas que delimitan manzanas de tamaño variable y geometrías irregulares.

La difícil conciliación de este esquema viario con un sistema de tráfico rodado, lo complicado de la topografía y la escasa accesibilidad desde el resto de Cabra, ha retrasado las operaciones de renovación tipológica tan abundantes en el resto del área histórica. De este modo el grueso de las edificaciones de este conjunto corresponde a modelos residenciales tradicionales alineados a la calle y con una o dos alturas principalmente.



Viviendas unifamiliares en el Cerro



Viviendas unifamiliares en el Cerro



3.3.3. SANTO DOMINGO - SANTO CRISTO

La expansión del casco histórico hacia el sur se ve frenada por la presencia del Río Cabra. El contacto con el medio físico introduce alteraciones en la trama ortogonal que nos permite reconocer un área al sur de la calle Santo Cristo con características propias.

Este sector se construye de espaldas al río, ofreciendo al cauce una fachada compuesta por las traseras de un grupo heterogéneo de edificaciones que han ido ocupando el borde urbano.

Es esta misma posición periférica en el núcleo histórico la que ha dado lugar a la implantación de usos desplazados del centro por su tamaño que alteran la uniformidad propia del parcelario del casco tradicional. Las manzanas se dividen aquí en parcelas irregulares de tamaños muy variables, ocupadas por diversos usos.

En las construcciones residenciales se ha producido el fenómeno de renovación tipológica, introduciéndose edificaciones plurifamiliares entre medianeras junto a las tradicionales residencias unifamiliares entre medianeras.



Viviendas plurifamiliares en Santo Domingo



Viviendas plurifamiliares en Santo Cristo



Viviendas plurifamiliares en Santo Cristo

3.3.4. CENTRO

A partir del siglo XVI Cabra inicia su crecimiento extramuros. Se organiza para ello una trama ortogonal que solo se ve alterada por el mantenimiento de dos preexistencias: los caminos de Priego y de Doña Mencía.

El resultado es un tejido bastante regular que delimita manzanas de gran tamaño con un parcelario homogéneo en el que podemos distinguir dos tipos de parcela en función de su tamaño:

- Por un lado, las unidades del parcelario original, de geometría regular con una superficie media de unos 120 m², con un frente de unos 6 m, estando alrededor de 3 la relación entre frente y fondo de parcela.
- Por otro, en las parcelas de mayor tamaño se localizan parcelas de gran superficie como resultado de procesos de agregación, presentando frentes de unos 12 m y una proporción frente-fondo comprendida entre 2,5 y 3.

Un fenómeno común a gran parte de los cascos históricos es el aumentado de la densidad que se ha venido produciendo en el transcurso de los últimos años. Se produce un importante cambio de escala en el conjunto edificado derivado del aumento de las alturas de las construcciones o la introducción sobre el primitivo parcelario nuevos tipos residenciales que mantienen como invariante la alineación a vial. La superficie de las parcelas mayores en torno a los 400 m² de media, admite la sustitución de las edificaciones tradicionales por edificaciones plurifamiliares entre medianera, produciéndose la alteración de parcelario asociada a la aparición de construcciones plurifamiliares en torno a patio.

Por otra parte, la falta de espacios verdes y plazas es uno de los hechos más característicos de esta zona de la ciudad, debido al alto grado de consolidación de la trama que ha dificultado la posibilidad de liberar suelo con este fin.



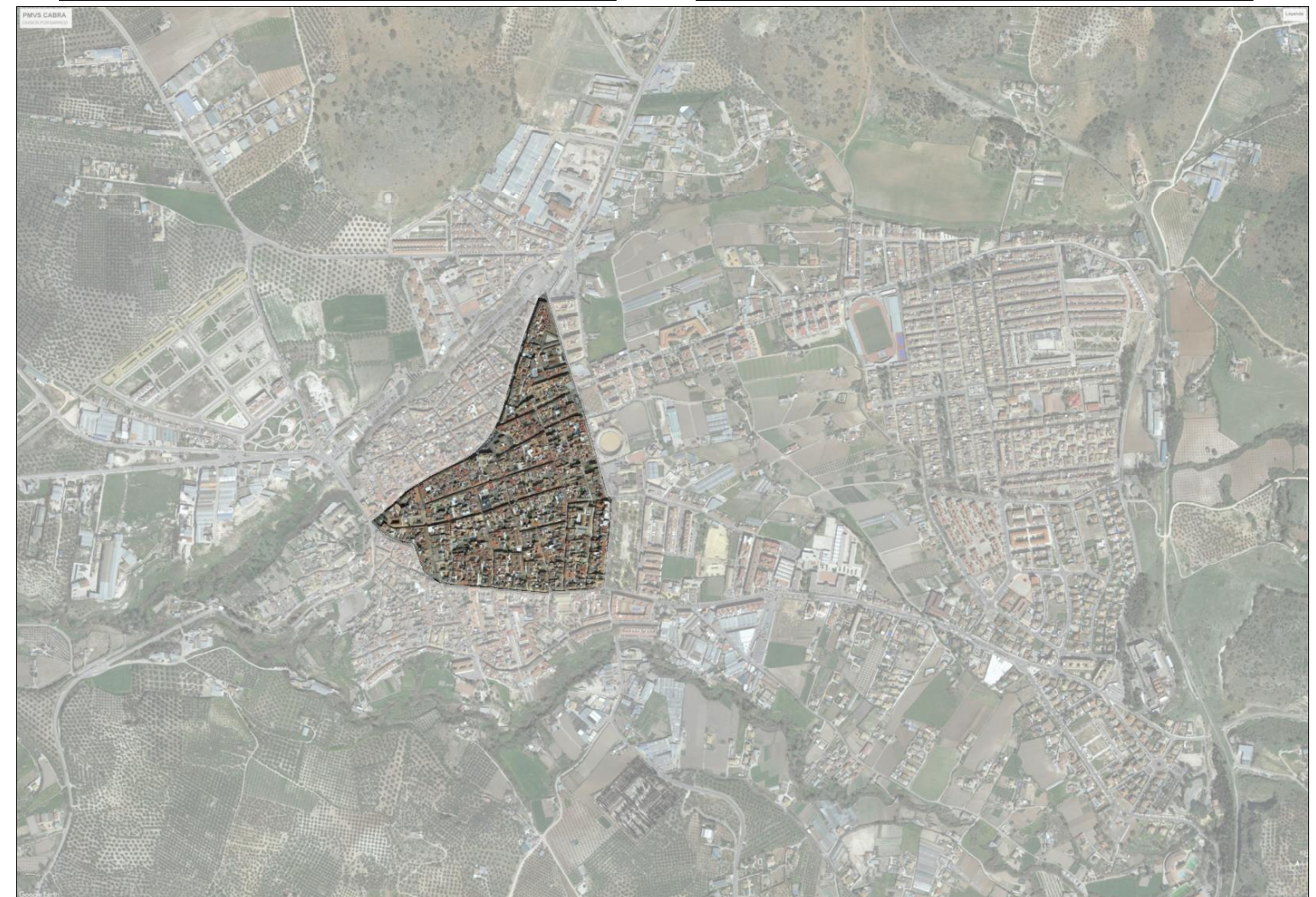
Viviendas unifamiliares en el Centro



Viviendas plurifamiliares en el Centro



Viviendas unifamiliares y plurifamiliares en el Centro



3.3.5. PAU R2 - SILOS

El barrio de los Silos se desarrolló históricamente en el entorno a la carretera de Castro del Río. Su parcelario unifamiliar es muy irregular y la edificación original incluso precaria.

Sin embargo, el nuevo desarrollo urbano del PAU R2 ha permitido vincular esta zona disconexa con el casco urbano. Además, los espacios libres y dotaciones permiten un nivel urbano del que no disfrutaba. Sin embargo, este nuevo crecimiento se ha definido como edificación plurifamiliar en manzana cerrada, creando un fuerte contraste.

La ausencia de rondas, los escasos contactos viarios y los vacíos de suelo siguen manteniendo esta nueva zona al margen de la vida urbana. Sólo el sistema general de espacios libres conocido como Ciudad de los Niños ha conseguido un punto de conexión de esta zona de la ciudad con el resto.



Viviendas unifamiliares en Silos



Viviendas sociales plurifamiliares en PAU R2

3.3.6. BELÉN

Este grupo conforma el crecimiento norte de Cabra, apoyado sobre la continuidad carretera a Monturque, espacio ferial y carretera a Doña Mencía. Se produce aquí un desarrollo suburbano falto de planeamiento, caracterizado por un sistema viario de trazados irregulares en el que se combinan usos y tipologías.

La convivencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares con los industriales productivos o dotacionales da lugar a una trama heterogénea caracterizada una vez más y ante la falta de un diseño global previo, por la ausencia de espacios libres.



Viviendas unifamiliares en Belén



Viviendas sociales plurifamiliares en Belén

3.3.7. ANDOVALAS

El desarrollo de esta zona al norte del centro tiene origen similar a la sur, tendiendo en este caso como límite el arroyo del Chorrillo, antiguamente con fuertes pendientes que constituían una auténtica barrera física al crecimiento urbano. Predominan en esta zona los trazados ortogonales con los sinuosos fruto del ajuste al borde. El desarrollo ha sido principalmente unifamiliar, aunque su cercanía al centro ha fomentado la inclusión en el parcelario de usos plurifamiliares.



Viviendas plurifamiliares en Andovalas



Viviendas plurifamiliares en Andovalas



Viviendas unifamiliares en Andovalas



Viviendas unifamiliares y plurifamiliares en Andovalas



3.3.8. AV. DE ANDALUCÍA / PEDRO IGLESIAS

La construcción de la estación del ferrocarril y la necesidad de generar una vía que la conectara con el núcleo urbano se resuelve con la creación de la actual Av. Andalucía.

La presencia de las huertas protegidas ha delimitado un área de fuerte componente longitudinal y que ha tenido un desarrollo desordenado como consecuencia de la colmatación aleatoria de los solares, presentes a ambos lados del vial.

Es un tejido fragmentado constituido como una secuencia de actuaciones inconexas, que responden a tipologías de muy distinto tipo según el periodo de desarrollo al que pertenezcan, sin que exista un orden global que las relacione.

El sistema de espacios libres se compone exclusivamente por el suelo que cada fragmento ha reservado para tal fin, de manera que contribuye a la imagen heterogénea y desordenada.

El desarrollo de la Av. Pedro Iglesias ha sido parecido aunque mucho más reciente.



Viviendas unifamiliares en Av. Andalucía



Viviendas plurifamiliares en Av. Andalucía



Viviendas plurifamiliares en Pedro Iglesias



Viviendas unifamiliares y viviendas sociales plurifamiliares en Av. Andalucía



3.3.9. BARRIADA VIRGEN DE LA SIERRA

A partir de la segunda mitad del siglo XX la ciudad de Cabra introduce las primeras figuras de planeamiento urbanístico como instrumentos de ordenación del crecimiento, produciéndose el cambio de los desarrollos espontáneos a modelos de desarrollo dirigido.

En este mismo periodo se incorpora la promoción pública como principal agente del crecimiento urbano. Con ella se produce la sustitución del crecimiento individual por propuestas referidas a ámbitos mayores, que construyen paquetes urbanos con bastante autonomía formal pero interrelacionados por un sistema viario común.

El pautado del suelo en estos proyectos se realiza mediante el trazado de una retícula ortogonal, que delimita manzanas rectangulares en las que su lado menor duplica la profundidad capaz de albergar una vivienda. Sobre esta trama se levantan originariamente viviendas de una sola planta, alineadas a vial que repetidas de manera uniforme dan lugar a un espacio público caracterizado por la indiferenciación y la monotonía.

Las reducidas dimensiones de las viviendas y lo modesto de su construcción ha originado actualmente un proceso de transformación de las tipologías residenciales consistentes en la elevación de plantas o colmatación del patio de la parcela.

Otro de los puntos en los que se evidencia la incorporación del planeamiento al desarrollo urbanístico es la utilización del espacio público como instrumental estructurador de la ciudad. Los espacios libres dejan de ser superficies residuales o acontecimientos dentro de la trama y se diseñan conjuntamente con el espacio construido permitiendo organizar relaciones internas o resolver contactos con zonas adyacentes.

El caso de la Barriada Cooperativa Jesús Obrero, supone una excepción dentro de este grupo de actuaciones al modificarse la relación habitual espacio libre-espacio construido. Aquí la forma del espacio público no viene definida por las alineaciones, sino que la actuación se concibe como un continuo público en el que se insertan a modo de objetos agrupaciones de viviendas unifamiliares.



Viviendas sociales unifamiliares en la Barriada



Cooperativa de Viviendas unifamiliares en la Barriada



Viviendas unifamiliares en la Barriada



Viviendas unifamiliares en la Barriada



3.3.10. ARADILLO

El desarrollo uniforme de las barriadas da paso en los últimos años a la consolidación del área del Aradillo. Mantiene la morfología fragmentaria resultado de la elaboración de proyectos autónomos referidos a manzanas, aunque esta vez, estos se mezclan con procesos individuales de construcción de tipologías unifamiliares aisladas. Esta última aparece como la tipología dominante ocupando parcelas regulares de unos 500 m², y siendo la baja densidad y los retranqueos los factores que más incidencia tienen sobre la imagen urbana de la zona.

La trama sobre la que se apoyan se organiza a través de un viario de trazado curvilíneo y escasa jerarquización. La calle aparece como elemento vertebrador de un proyecto urbano en el que los espacios libres una vez más pierden su potencial estructurador. Las escasas superficies de este tipo presentes en el Aradillo se localizan en el interior de las manzanas y responden a dos modos de relación entre el espacio público y el construido:

- De un lado, las derivadas de los procedimientos propios del movimiento moderno con el empleo del bloque aislado como elemento primario para la composición. Se favorece así la fluencia entre los espacios y el viario en la que la delimitación privado-público resulta ambigua.
- De otro, los surgidos a partir de los años 80 desde proyectos enfrentados a esta indiferenciación espacial del perímetro a la que se responde convirtiendo espacios interiores de manzana en los elementos principales del sistema de espacios libres. Aparecen entonces tipologías próximas a la de manzana cerrada producidas por la duplicación de bloques perimetrales. Se permite así el registro del patio que se concibe en continuidad con el espacio público.



Viviendas unifamiliares en Aradillo



Viviendas unifamiliares en Aradillo

Viviendas sociales de promoción pública plurifamiliares en Aradillo



Viviendas sociales plurifamiliares en Aradillo

Cooperativas de viviendas plurifamiliares en Aradillo



3.3.11. AV. FUENTE DEL RÍO Y ENTORNO

Al igual que en el caso de Av. Andalucía las construcciones se apoyan sobre un vial, esta vez la avda. Fuente del Río, que sirve de conexión entre los dos núcleos residenciales de la ciudad, ocupando los distintos usos la avenida de manera espontánea.

La ausencia de principios organizativos que aseguren un correcto acoplamiento de cada pieza de crecimiento con el contexto natural y urbano en el que han de integrarse da lugar a uno de los tejidos más heterogéneos y desordenados de la ciudad.

Reconocemos así distintos fragmentos, que responden también a orígenes o contextos distintos. Se suceden en esta zona, un crecimiento residencial de alta densidad basado en tipologías plurifamiliares próximo al paseo. Un conjunto industrial-comercial organizado en torno al camino de Vado del Moro. Una serie de equipamientos que aprovecha su accesibilidad. Por último un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas que resuelven el contacto de la avenida con las huertas, reproduciendo un modelo de ocupación de los suelos agrarios próximo al que se produce en el Pedroso.

Viviendas plurifamiliares y unifamiliares en entorno Av. Fuente del Río



Viviendas sociales plurifamiliares y en Av. Fuente del Río



Viviendas unifamiliares en Av. Fuente del Río



Viviendas unifamiliares en entorno Av. Fuente del Río



3.3.12. VADO DEL MORO - PEDROSO

La presencia de estos suelos anteriormente protegidos al sur del núcleo urbano, la escasez de solares para vivienda unifamiliar aislada y el precio alcanzado por los pocos disponibles provocó una presión urbanizadora sobre dichas huertas, su parcelación y la proliferación de vivienda ilegal. Este proceso no ha provocado infravivienda, sino que se trata de zonas incluso muy colmatadas pero sin estructuras viarias adecuadas y con la falta de espacios libres y equipamientos propios del desarrollo urbano descontrolado. Tanto la zona de Vado del Moro como del Pedroso se han desarrollado en torno a estas sendas. La tipología predominante es la vivienda unifamiliar aislada de carácter urbano.



Viviendas unifamiliares en Vado del Moro

Viviendas unifamiliares en Vado del Moro



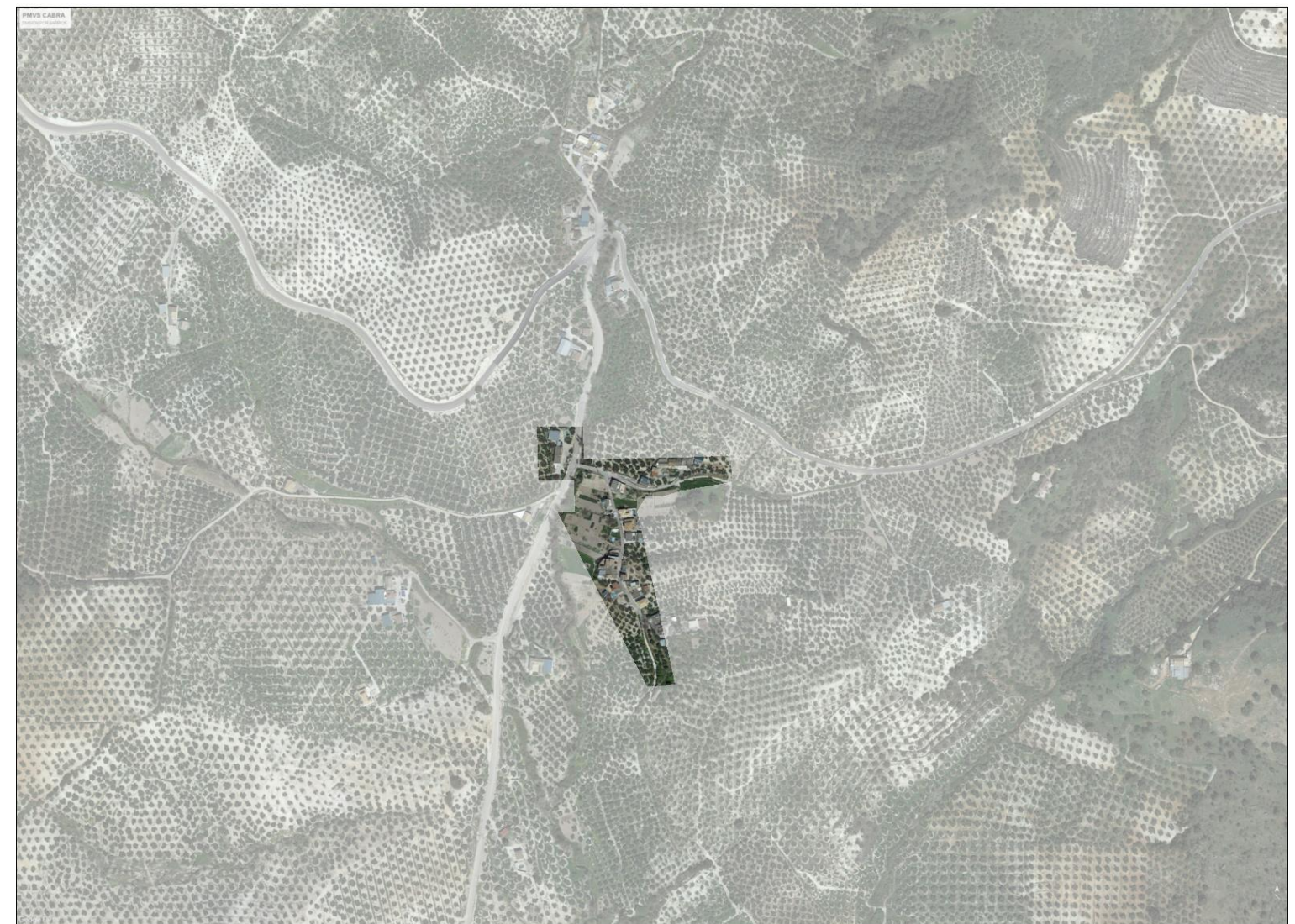
3.3.13. HUERTAS BAJAS

Es el segundo núcleo en importancia del término municipal. Está desarrollado en el entorno de los suelos de huerta del Río Cabra y apoyado en la carretera de Monturque y Córdoba. Las parcelas son las agrarias, aunque en la zona de más concentración son parcelas puramente urbanas. Existen algunas dotaciones, pero escasas, y sólo recientemente se ha acometido una mínima urbanización.



3.3.14. GAENA

Es el tercer núcleo en importancia, reconocido como Hábitat Rural Diseminado, y por tanto ni siquiera como urbano. Responde a la antigua colonización de las estribaciones serranas, en las que ha podido implantarse el monocultivo del olivo y pequeñas zonas de huerta. No existe una trama viaria como tal, sino sucesión de viviendas en torno a caminos acabados en fondo de saco. Tiene una población muy arraigada. Su ubicación en el Parque Natural de las Sierras Subbéticas y el tratamiento dado por el PGOU ha limitado su renovación y crecimiento.

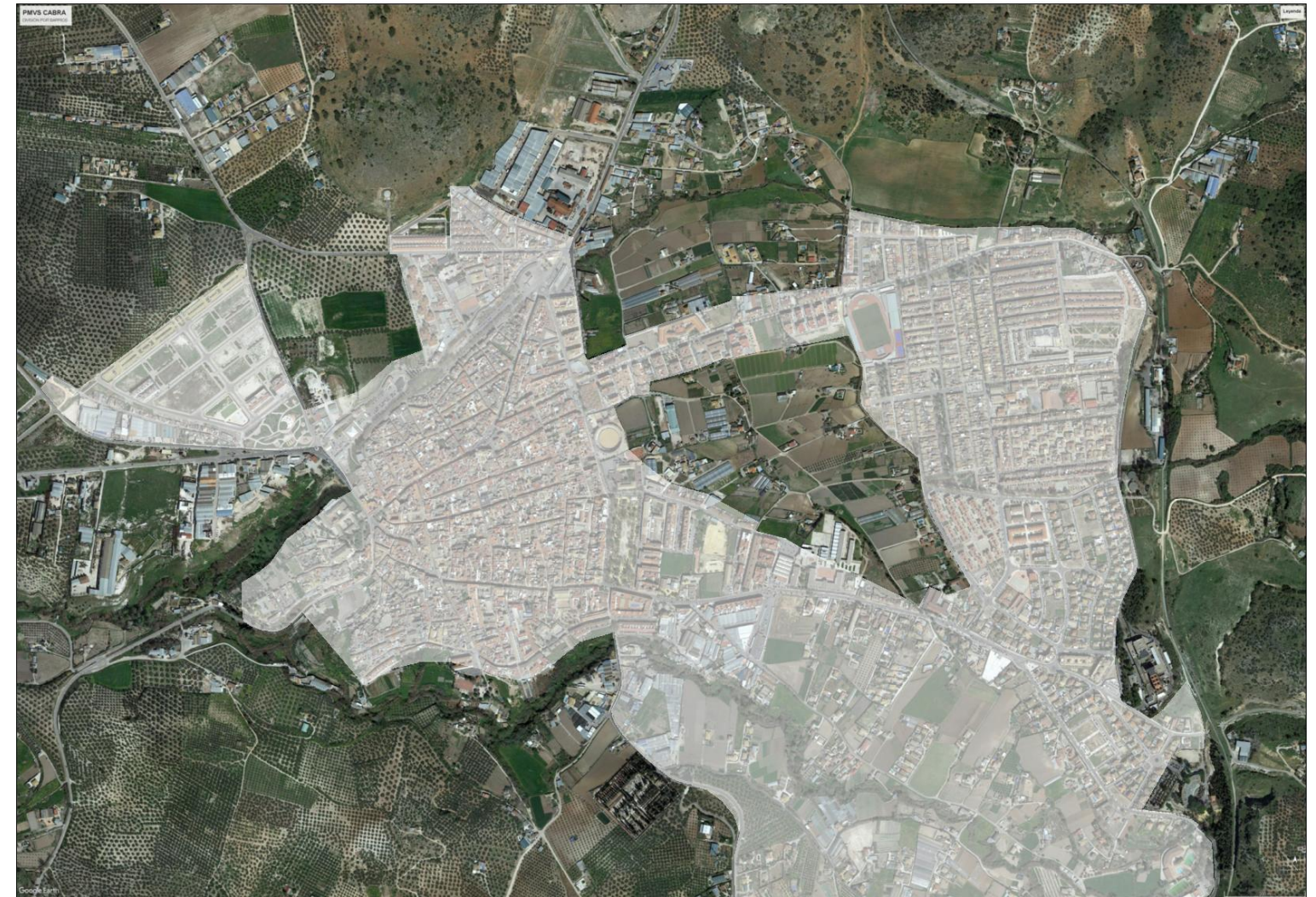


3.3.15. DISEMINADO

El término diseminado utilizado en este PMVS no es el propio de catastro, ya que se han independizado algunas zonas como Vado del Moro - Pedroso por la alta edificabilidad de este suelo, así como los núcleos de Huertas Bajas y Gaena - Casas Gallegas. La reciente aprobación del Avance de Planeamiento en Suelo No Urbanizable ha añadido a algunos sectores residenciales incluidos como suelo urbanizable no sectorizado una serie de asentamientos urbanísticos que el PGOU tendrá que gestionar. Según se ha determinado por el padrón el número de residentes en diseminado es muy elevado, aun sin contar con la mencionada zona de Vado del Moro - Pedroso. La mayor parte de ellas vive en viviendas unifamiliares aisladas, algunas de las cuales tienen carácter tradicional y otras muchas puramente urbano.



Viviendas unifamiliares en Diseminado



3.4. CALIDAD DEL EQUIPAMIENTO URBANO

En Cabra, los equipamientos se encuentran en buen estado de conservación y cuentan con recursos adecuados a la demanda que poseen. Respecto a la ubicación, se encuentren bien repartidos por la trama urbana para ofrecer sus servicios de manera equitativa a todos barrios. Por lo tanto no se recogen en este plan ni se prevén medidas de mejoras respecto a los mismos.

A nivel pormenorizado podríamos destacar la zona Centro que es la zona con mayor población y densidad. Posee la mayor parte de dotaciones administrativas y culturales como son el Ayuntamiento, Casa de la Cultura: Biblioteca y museo, varias salas de exposiciones, Casa de la Juventud, etc. No obstante, a pesar de contar con el centro comercial y administrativo de la ciudad, es deficitario en dotaciones deportivas y zonas verdes.

En contraposición la Barriada Virgen de la Sierra y Aradillo-Fuente del Río posee una trama muy rica de zonas verdes y equipamiento deportivo, así como otros equipamientos como el Hospital Infanta Margarita, el Centro municipal integrado, los Juzgados, etc.

Los centros educativos tanto de enseñanza infantil y primaria como los de enseñanza secundaria se encuentran repartidos de manera homogénea en la ciudad, presentan buen estado general del equipamiento y de la calidad de su enseñanza y un reparto equilibrado de alumnos asociado a los barrios de su ámbito de influencia.

Los equipamientos situados en zonas de uso residencial social han sido objeto en los últimos años de mejoras cualitativas y cuantitativas que los ha homogeneizado y equiparado al resto de la ciudad.

Estado de los equipamientos

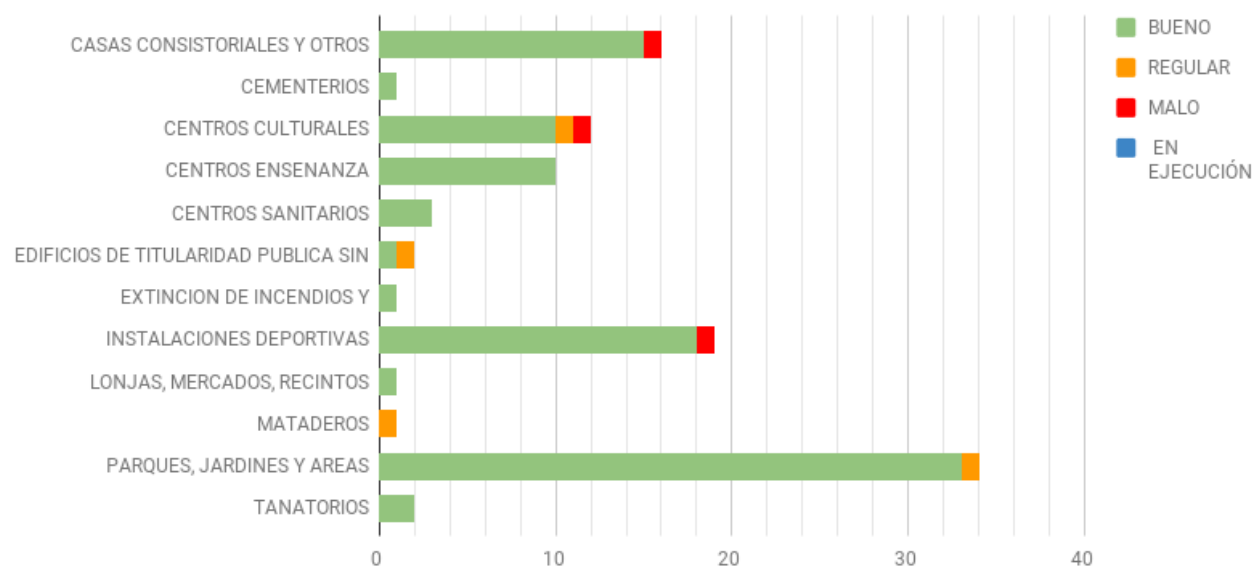
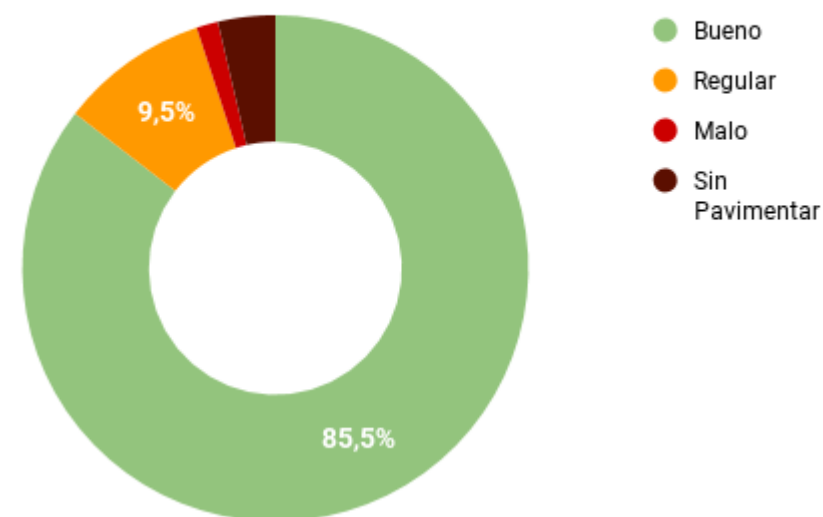


Figura nº 63. Fuente: EIEL 2017. Ámbito: Municipio.

Estado de la pavimentación.

Figura nº 64. Fuente: EIEL 2017. Ámbito: Núcleo



En Cabra se está realizando una intensa labor de renovación de pavimentos en los espacios públicos lo que le ha proporcionado una buena calidad a la trama de itinerarios peatonales y calzadas de tráfico rodado en general.

El porcentaje entre calles de asfalto y hormigón está muy igualado y ambas suponen el 90 % de los materiales predominantes, teniendo el hormigón el protagonismo con un 47,15 % y el asfalto el 43, 40 % sobre el total.

En los últimos años se está introduciendo la colocación de materiales como el adoquín de granito, más sostenible por su facilidad de reparación y durabilidad pero que conlleva otros problemas como el mayor coste de ejecución. La solución más sostenible para las calles de plataforma única sería la del adoquín prefabricado de hormigón o granito siempre y cuando se ejecute mediante el sistema constructivo apropiado.

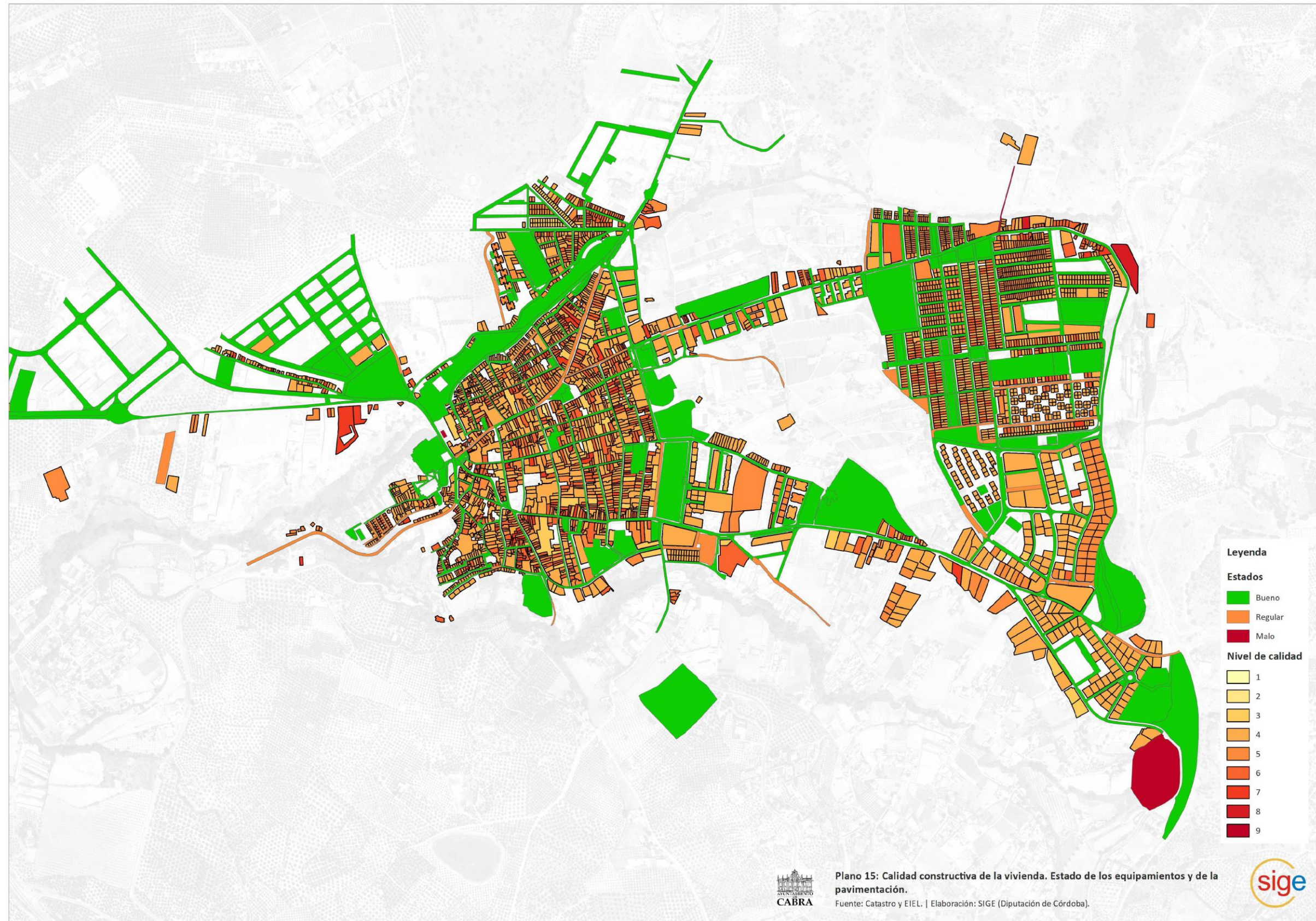
Para las calles de tráfico motorizado debe potenciarse el asfaltado de las calles ya que es un material más flexible y fácil de reparar que el hormigón, además tienen un coste de ejecución menor.

Los acerados están protagonizados por pavimentos de baldosas con diferentes diseños. Si bien es el modo más extendido de ejecución, la planificación de las futuras reformas de calles debe realizarse mediante la construcción de acerados con materiales continuos como el hormigón estampado que posee beneficios tanto en coste de ejecución más reducido, como en reparación y seguridad peatonal, ya que no se desprende del soporte como ocurre con los pavimentos discretos de tipo baldosa.

Por lo tanto el porcentaje de actualización de la pavimentación es bastante alto y no se prevén mejoras al respecto.

En general la calidad urbana en Cabra es buena e históricamente las actuaciones de mejora han atendido todos los barrios de la ciudad.

Sin embargo el porcentaje de encuestados que afirman que a la mayoría de los barrios les faltan servicios es del 57% (ver hoja 36 de la encuesta en el Anexo 2).



3.5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA VIVIENDA Y GRADO DE OBSOLESCENCIA

En este apartado trataremos de recoger el estado actual de las viviendas. Se hará desde el punto de vista cuantitativo acudiendo a fuentes oficiales como Catastro y el Censo. Pero también desde el punto de vista cualitativo, desde la participación ciudadana.

3.5.1. NÚMERO DE VIVIENDAS

El dato del número de viviendas es variable dependiendo de la fuente a la que se acuda. La principal es la del Catastro, que en el año 2016 ofrecía 10.502 viviendas en el T.M. de Cabra, de las que 8.888 eran de núcleos urbanos, incluyendo Cabra y los núcleos de Huertas Bajas y Gaena-Casas Gallegas.

Los datos reflejados en los gráficos se refieren a uno u otro ámbito, dependiendo del interés para cada caso.

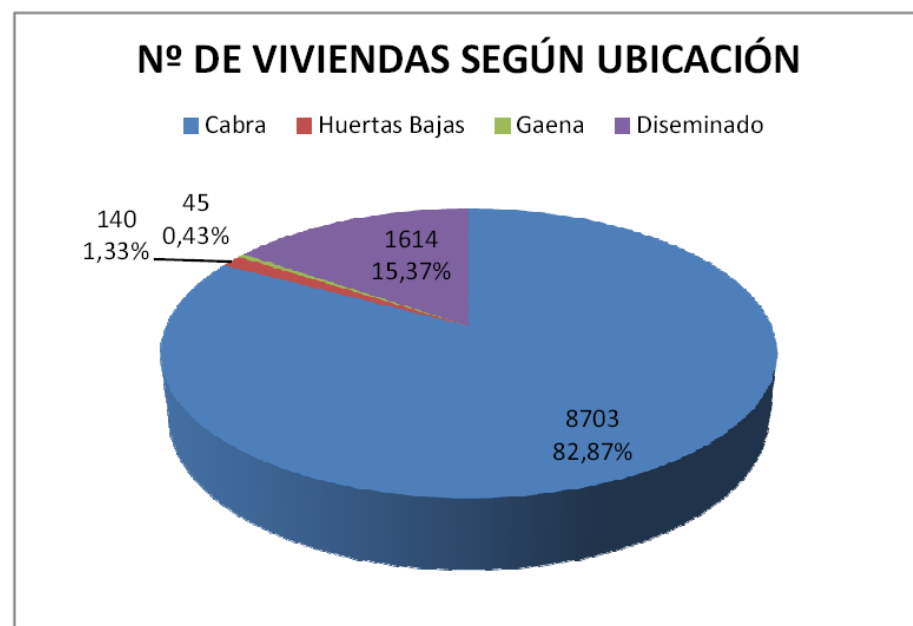
Por su lado, el censo de 2011, indicaba que el número de viviendas ascendía a 10.120 en el T.M. Dada la escasa evolución del mercado de la vivienda desde entonces, se considera una buena referencia, unida a las licencias de obra, que en el periodo entre 2009 y 2015 (las licencias de estas fechas son la que por su ejecución podrían sumarse posteriormente a Catastro en 2016) sumaban 560.

Por tanto para este PMVS la estimación de viviendas que se estimará es de 10.502 para 2016 (dato disponible en la fecha de la toma de datos de este PMVS) ofrecida por catastro para todo el municipio.

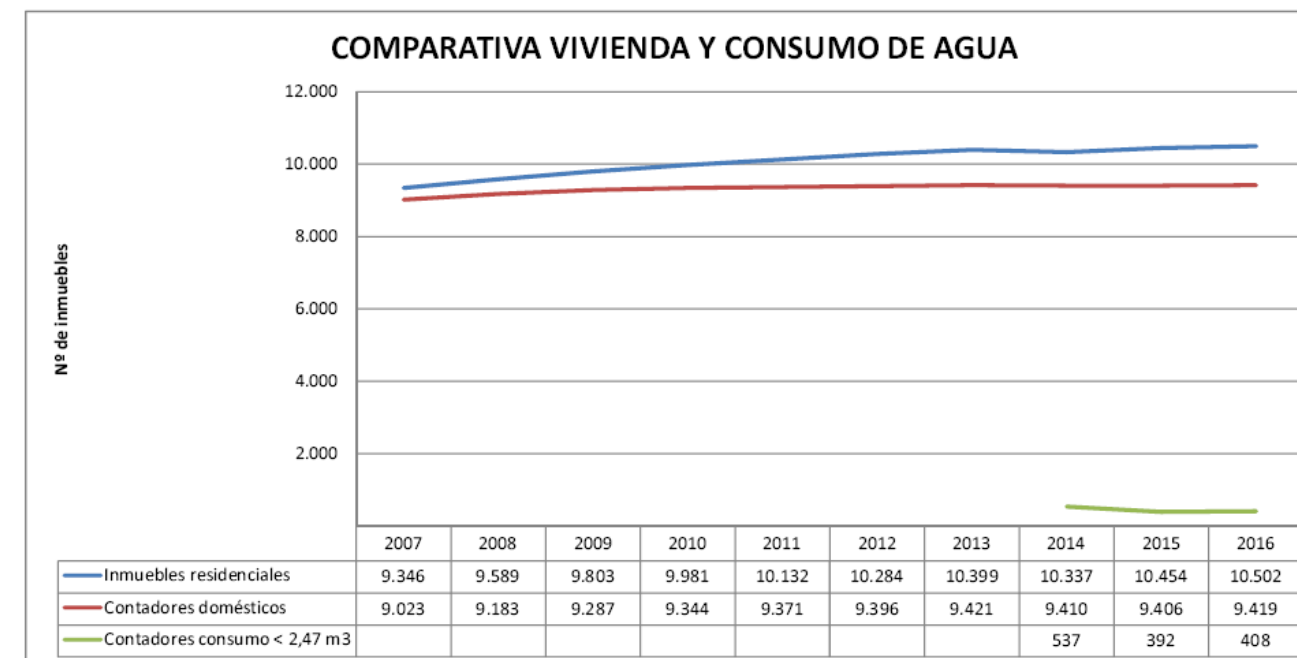
Se ha elaborado el reparto de dichas viviendas entre los núcleos más importantes, ya que la diferenciación de dichos ámbitos será relevantes para el desarrollo del PMVS.

Es de destacar el gran número de viviendas ubicadas en diseminados. De ellas, el PGOU identificó aproximadamente 800 de ellas en parcelaciones ilegales que integró como Suelo Urbanizable No Sectorizado en 2009. El Avance de Planeamiento en Suelo No Urbanizable ha identificado 211 viviendas más en asentamientos. Por tanto se podría afirmar que existen otras 600 viviendas con carácter aislado.

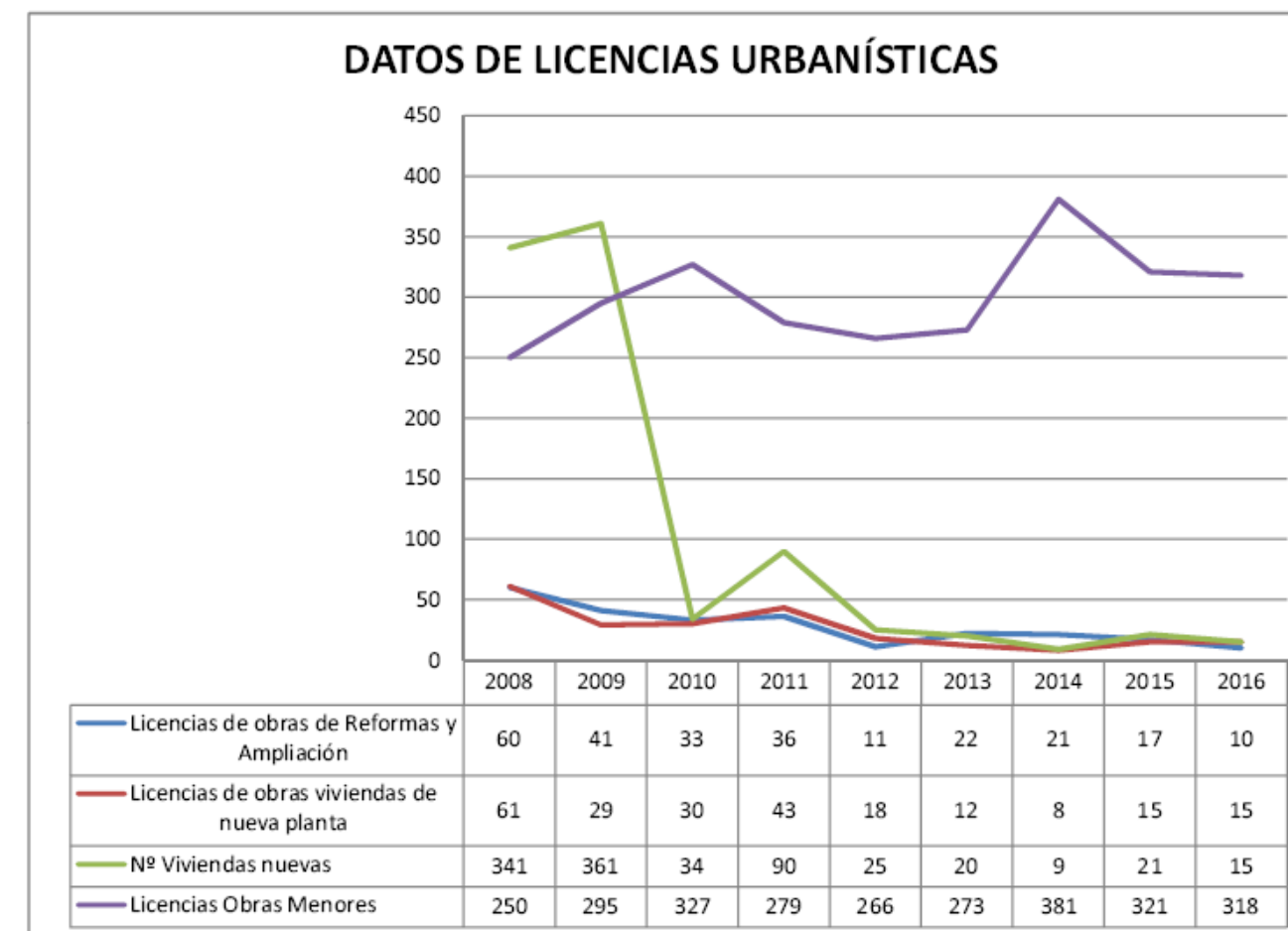
El número de viviendas en el T.M. de Cabra en 2016 era de 10.502, de las que 8.888 eran de núcleos urbanos, incluyendo Cabra y los núcleos de Huertas Bajas y Gaena-Casas Gallegas.



Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro



Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Ayuntamiento de Cabra.



Fuente: Oficina Técnica de Urbanismo de Cabra

3.5.2. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Podemos obtener datos más o menos fiables de la antigüedad de la edificación mediante los aportados por la Dirección General del Catastro. No obstante, estos datos distan de ser completamente fiables, ya que la asignación del año se realiza por diversos procedimientos que no siempre responden a la realidad física.

Así observamos cómo de las 8.888 viviendas en el ámbito urbano, el 55% tiene menos de 40 años. En el plano adjunto se puede observar la distribución espacial de las viviendas según su antigüedad. Así las más antiguas se concentra en el casco histórico, compuesto por los barrios de La Villa, El Cerro, Centro, Andovalas, Santo Domingo - Santo Cristo e incluso Silos. Por contra se puede observar cómo a partir de los años 50 se edifican los barrios de la Barriada Ntra. Sra. de la Sierra y Aradillo, así como las avenidas Andalucía y Fuente del Río.

Número de viviendas en parcelas urbanas según la fecha de construcción

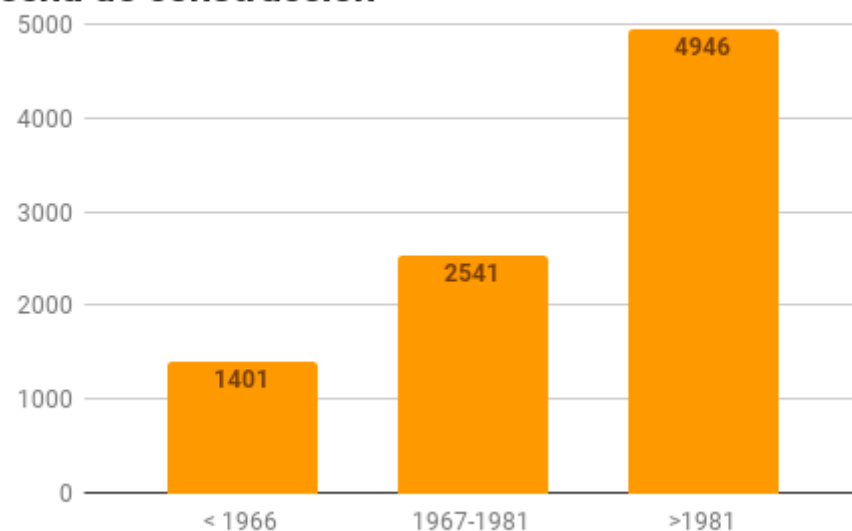


Figura nº 47. Fuente: Catastro Urbano. Ámbito: Núcleo.

En cuanto a la calidad constructiva, nos encontramos con un problema aún peor, ya que estando vinculada al valor catastral y con ello al pago de diversos impuestos, las alteraciones son aún mayores. De hecho, en el gráfico adjunto se puede observar cómo hay un trasvase de viviendas de categorías superiores a inferiores en los años 80, precisamente cuando se empiezan a implantar sistemas constructivos más estandarizados, se generaliza el uso del hormigón, el aluminio, los aislantes térmicos e impermeabilizaciones. Por tanto en lo referente al PMVS pondremos en cuarentena esta fuente en detrimento de otras, como la encuesta domiciliaria.

Viviendas según el nivel de calidad de la construcción

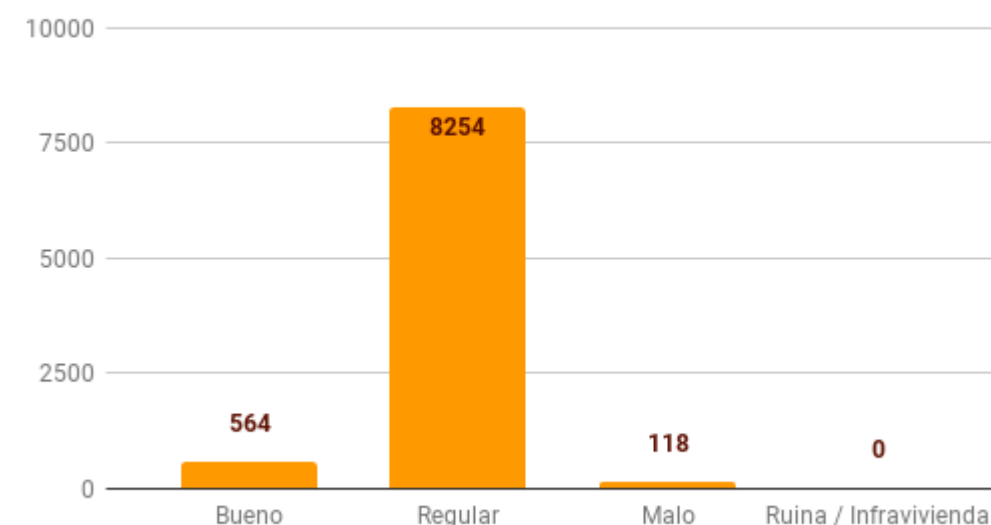


Figura nº 48. Fuente: Catastro Urbano. 2016. Ámbito: núcleo

Viviendas según la fecha de construcción y la calidad constructiva

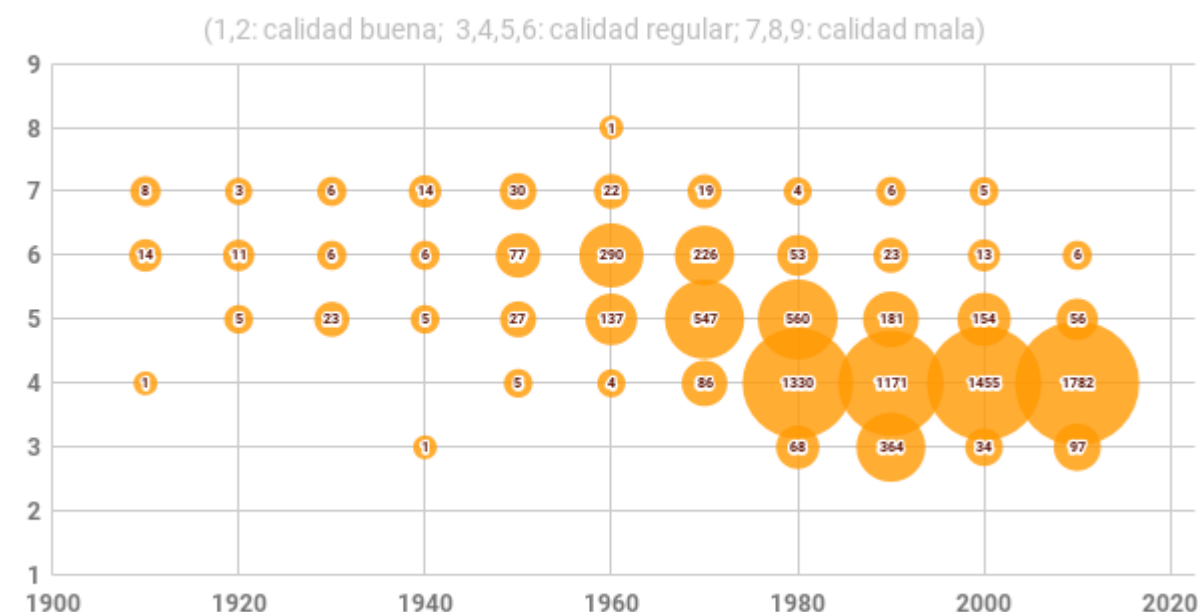


Figura nº 49. Fuente: Catastro Urbano 2016. Ámbito: núcleo.

3.5.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En cuanto al estado de conservación cabe indicar que la mayor parte se encuentra en buen estado, siendo este un dato más fiable que el de calidad para detectar posibles incidencias en cuanto a la falta de habitabilidad. De las 10.120 viviendas identificadas en el Censo de 2011, más del 96 % estaba en buen estado. Tan sólo un 4% del parque de viviendas tenía estado ruinoso, malo o deficiente, sumando un total de 260 viviendas. Como se observará posteriormente este número es inferior al de viviendas deshabitadas, por lo que no es un factor determinante para alcanzar esta situación. Por el contrario dichas viviendas en mal estado tienden a estar ocupadas en un porcentaje importante, ya que según se recoge en el gráfico de hogares 115 se encontrarían ocupando este tipo de vivienda.

Destacan las 10 familias que viven en edificios ruinosos, la totalidad de los que existen.

El 4% del parque de viviendas (260) tenía estado ruinoso, malo o deficiente, en 2011. 115 se encontraban ocupadas.

Población según el estado del edificio de residencia

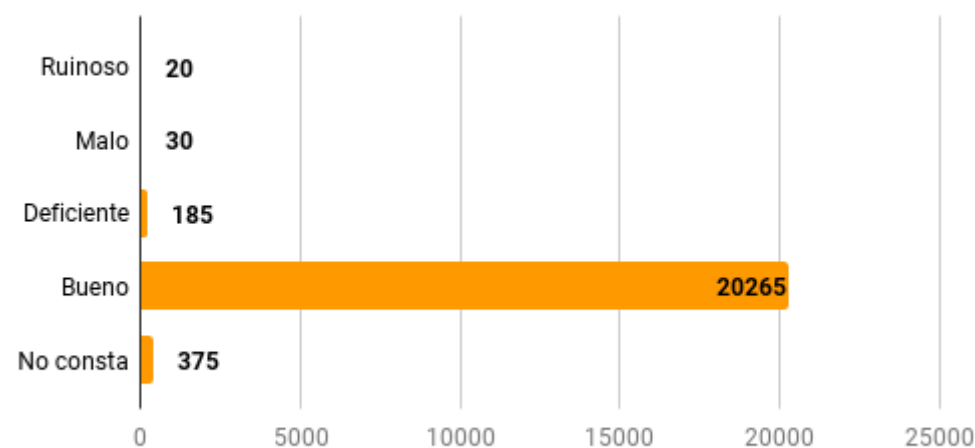


Figura nº 16. Fuente: INE. Censo 2011

Número de hogares según estado de la edificación

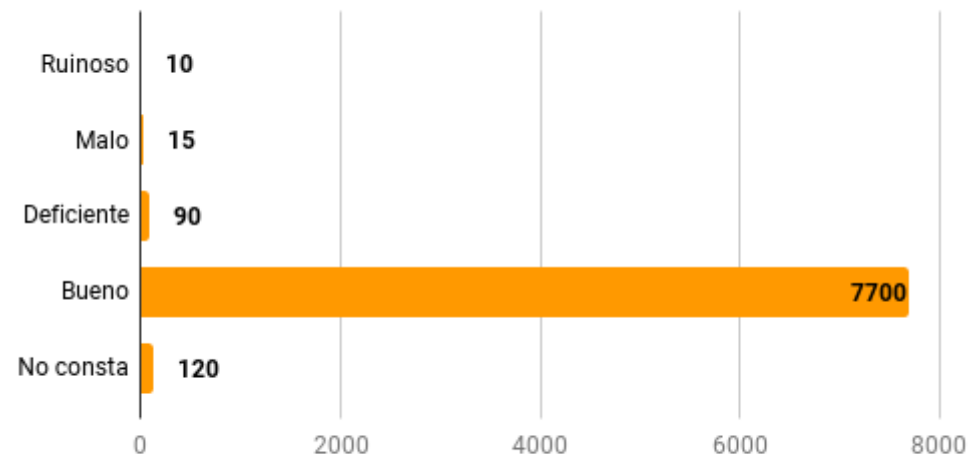


Figura nº 21. Fuente: INE. Censo 2011

Número de viviendas según estado del edificio

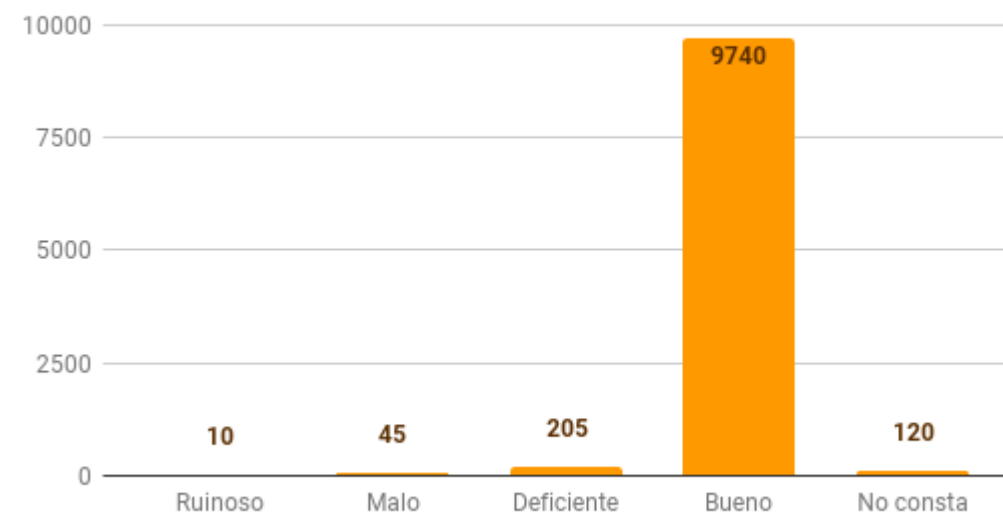


Figura nº 46. Fuente: INE. Censo 2011. Ámbito: Municipio.



3.5.4. TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

Las tipologías han quedado bien identificadas y recogidas en las sucesivas ordenanzas edificatorias, por lo que aquellas se pueden explicar a través de estas.

La ordenanza de **Casco Antiguo** en sus dos categorías CA1 y CA2 se aplica a las manzanas que conforman la ciudad histórica siendo su límite bastante claro. Se caracteriza por un parcelario muy variable, en el que a menudo se han practicado agregaciones para acometer actuaciones de mayor tamaño. Existen manzanas con grandes fondos, lo que ha provocado, unido a la presión edificatoria, la proliferación de viviendas interiores. Las tipologías predominantes son las viviendas unifamiliares, en retroceso debido al alto coste del suelo en favor de las plurifamiliares. En esta zona existen ejes viarios peatonales que concentran la actividad comercial en sus bajos. Las alturas predominantes es de 2 plantas en CA2, que corresponde a los barrios de la Villa y el Cerro y en los que la tipología plurifamiliar no está permitida; mientras que en CA1 es más frecuente 3 o 4 plantas, alcanzando mayor altura la tipología plurifamiliar frente a la menor de la unifamiliar.

Uno de los problemas detectados es la falta de aparcamiento, así como de dotaciones, que debido a la colmatación han tenido que desplazarse hacia otras zonas. Un defecto de la ordenanza actual es que no se limita la densidad, por lo que la zona de CA1 podría aún aumentar su densidad casi al doble en el proceso de sustitución de viviendas unifamiliares por plurifamiliares, apoyado por la demanda ciudadana que tiene preferencia por los barrios de esta zona (Centro, Santo Domingo-Santo Cristo y Andovalas).

La ordenanza de **Colonia Popular** en sus dos categorías CP1 y CP2 es la que se asigna en general a las edificaciones de vivienda unifamiliar entre medianeras de carácter suburbano y alineadas a vial que ha constituido el soporte de las barriadas exteriores al centro tanto las que tuvieron origen en un loteo y edificación ilegal como las construidas en desarrollo del planeamiento en las últimas décadas. Esta tipología se desarrolla en dos plantas habitualmente. Las zonas en que se ha desarrollado son los barrios de Belén, Silos, Av. Andalucía, Av. Fuente del Río y Barriada Nuestra Señora de la Sierra.

La ordenanza de **Unifamiliar Alineada** fue introducida por el vigente PGOU para reconocer algunas singularidades de lo que antes era también Colonia Popular, variando ligeramente los parámetros urbanísticos, pero manteniendo las características fundamentales. Predomina la vivienda unifamiliar en dos plantas. Se desarrolla fundamentalmente en y Barriada Nuestra Señora de la Sierra y Belén.

La ordenanza de **Unifamiliar Agrupada** es anecdótica refiriéndose a un conjunto de edificaciones unifamiliares de dos plantas de la Barriada Nuestra Señora de la Sierra que se desarrolló en cooperativa.

Las ordenanzas **Unifamiliar Adosada y Unifamiliar Pareada** son nuevas tipologías introducidas por el PGOU para dar respuesta a la demanda de este tipo de vivienda de ensanche que aún no cuenta con ejemplos. Se caracteriza también porque no están alineadas a vial.

La **Ciudad Jardín** en sus dos categorías CJ1 y CJ2 es la asignada a zonas de vivienda unifamiliar aislada, con distintas intensidades de ocupación y edificación. Se trata de construcciones de dos plantas rodeadas de jardín y habitualmente con piscina localizadas en la zona del Aradillo las de menor tamaño (CJ1) y en el eje Av. Fuente del Río las de mayor (CJ2). Son muy demandadas por la población, que ante la escasez en el mercado (a pesar de existir aún numerosos solares vacíos) y el precio que alcanzó, optó por la edificación ilegal en zonas de huerta cercanas.

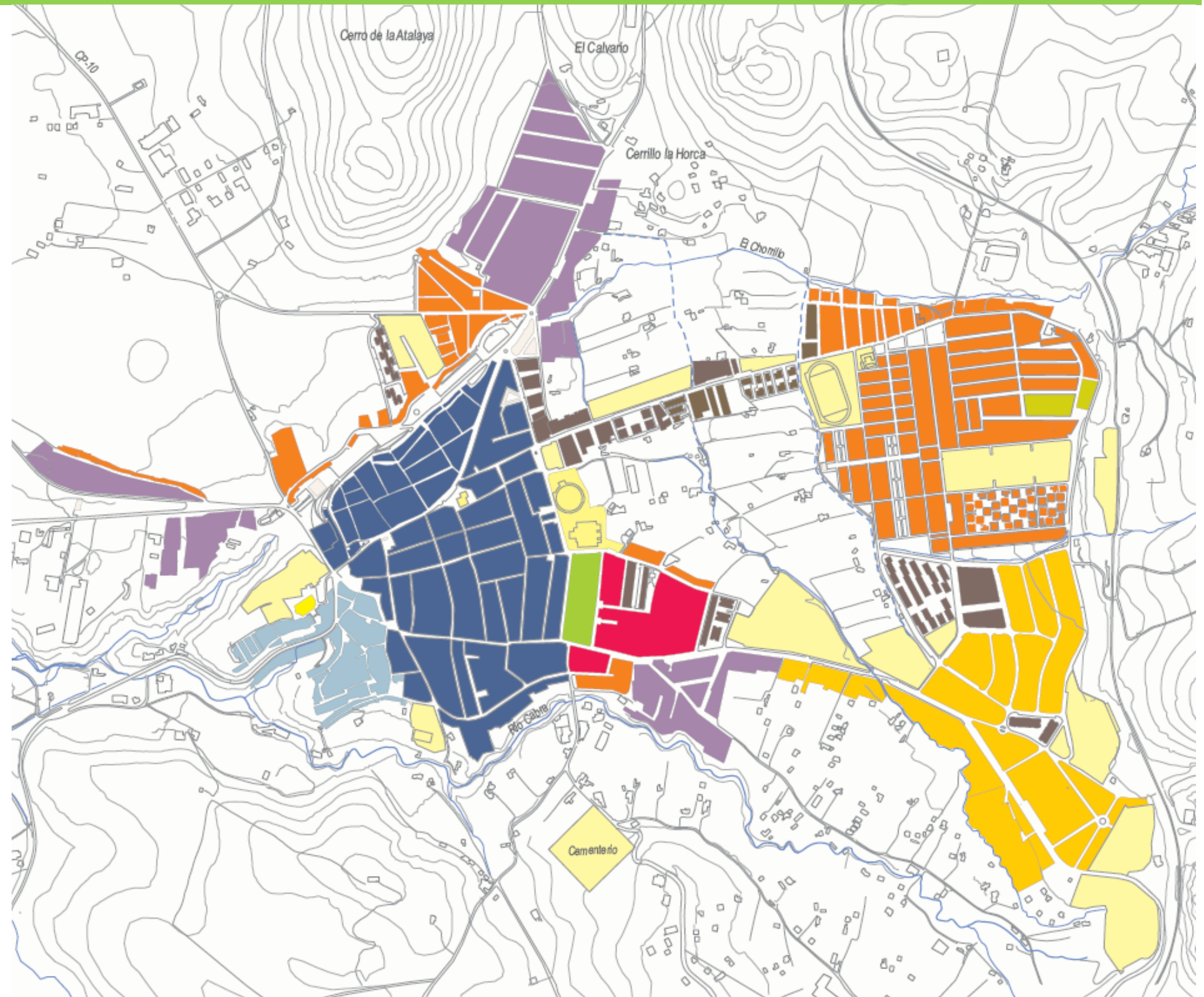
La ordenanza de **Abierta Extensiva** AE1 y AE2 es la asignada a los bloques de vivienda colectiva de tres o cuatro plantas de altura que se encuentran repartidos por todo el suelo urbano exterior al casco antiguo y que responden al modelo de ordenación de edificación abierta, no alineada a vial y constituida por edificios de dos o cinco crujías y bloques "H" característicos de las promociones de vivienda pública y desarrollada fundamentalmente en la Barriada Virgen de la Sierra y cuya tipología se ha adoptado también para las promociones privadas en torno a la Av. de Andalucía y Av. Fuente del Río. Procede de la anterior ordenanza Extensiva, pero dado que algunas extensivas perdieron o cedieron los espacios libres circundantes se ha separado de la siguiente ordenanza. El problema de esta ordenanza es la indefinición de los espacios libres en cuanto a dominio y uso. La frecuente cesión de dichos espacios al ayuntamiento ha creado

problemas de incumplimiento de parámetros urbanísticos por la pérdida de la delimitación del solar original. Esta es la tipología elegida para los nuevos desarrollos urbanos colectivos.

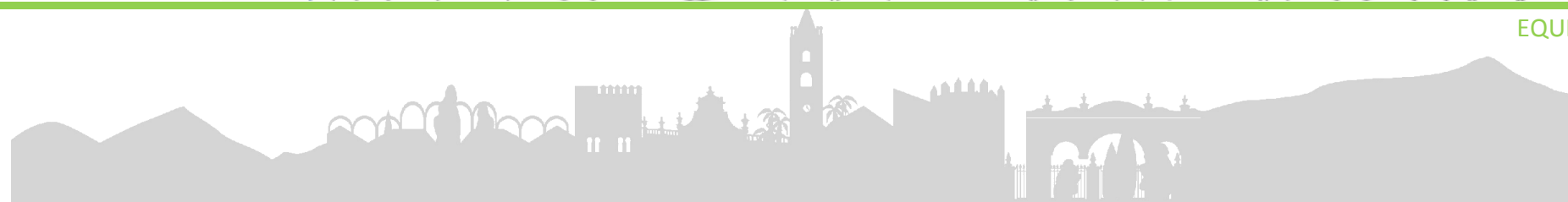
La ordenanza de **Abierta Intensiva** AI es similar a la anterior, con bloques de vivienda colectiva de tres o cuatro plantas de altura que se encuentran repartidos por todo el suelo urbano exterior al casco antiguo y que responden al modelo de ordenación de edificación abierta, no alineada a vial y constituida por edificios de bloques rectangulares y bloques "H" característicos de las promociones de vivienda pública y cuya tipología se ha adoptado también para las promociones privadas. Existe en Belén, Av. Pedro Iglesias, Av. Andalucía y Av. Fuente del Río.

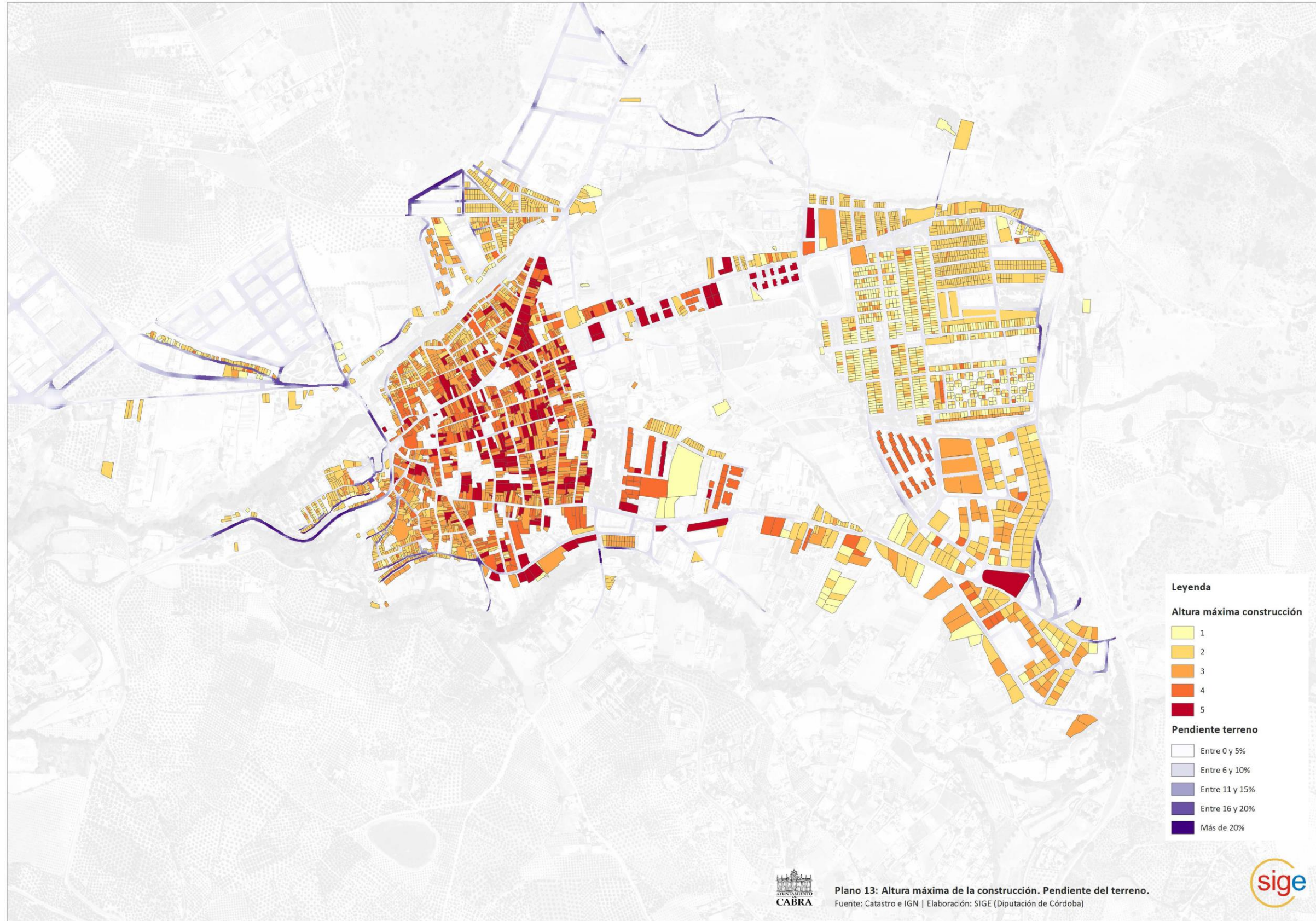
La ordenanza de **Manzana Cerrada** MC se establece sobre escasas zonas en las que no resulta razonable la aplicación de la ordenanza de casco antiguo por ser exteriores a éste pero que se han consolidado mediante edificaciones de vivienda colectiva entre medianeras y alineadas a vial. Se trata de una ordenanza que da lugar a una alta edificabilidad y por tanto sólo resulta adecuada para zonas consolidadas de éstas características. También se ha aplicado en la zona de ensanche del PAU R2.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS



Fuente: PGOU 2009



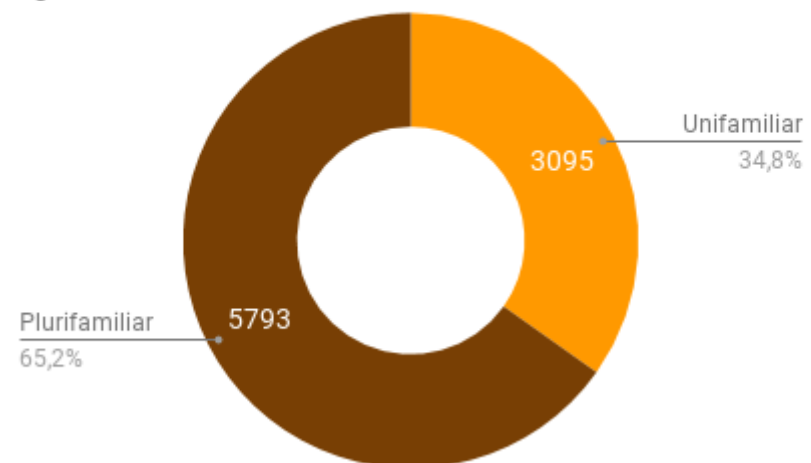


3.5.5. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS

Con todas estas tipologías podemos realizar una división sustancial entre unifamiliares y plurifamiliares. Así obtenemos que las plurifamiliares suponen casi el doble que aquellas.

Número de viviendas según el tipo de edificio

Figura nº 40. Fuente: Dirección General del Catastro



Respecto a la altura de edificación, va estrictamente relacionada con la tipología. Así se observa que la altura máxima de 5 plantas (incluyendo castilletes), predominan en los barrios donde se han construido plurifamiliares entre medianeras (centro, Santo Domingo - Santo Cristo y menormente Andovalas), así como en las zonas de plurifamiliar en bloque (Av. Andalucía - Pedro Iglesias y Av. Fuente del Río y alrededores). Los barrios con menos altura son Barriada Virgen de la Sierra, Belén, Villa y Cerro.

Viviendas por parcela catastral

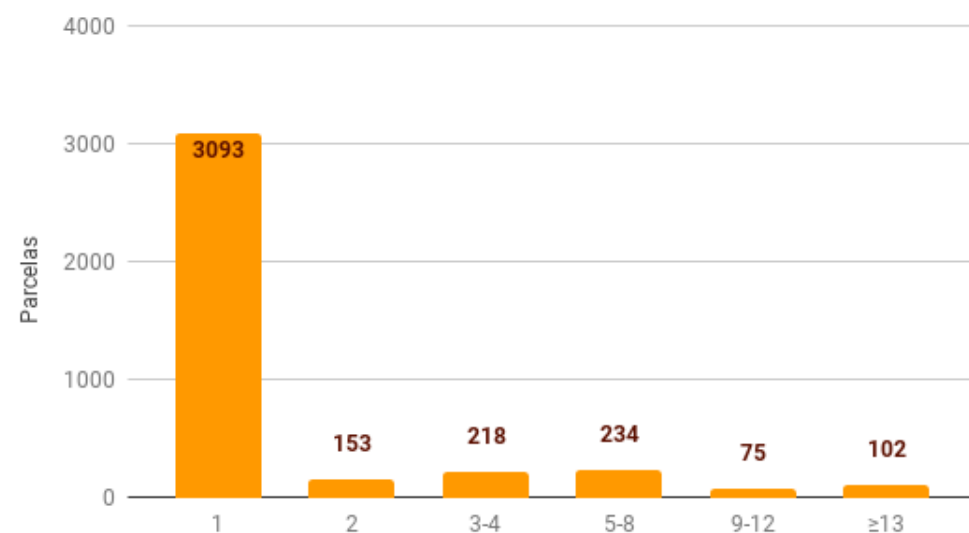


Figura nº 41. Fuente: Catastro Urbano 2016. Ámbito: núcleo

El 65% de las viviendas son plurifamiliares mientras que el 35% son unifamiliares.

En lo referente a la topografía, dentro del casco no se da la edificación en ladera, debido a la moderada pendiente de todo él, que desciende desde las estribaciones del Parque Natural de las Sierras Subbéticas en el Este hacia el asentamiento histórico de la Villa al oeste. Pendiente que unida al nacimiento de la Fuente del Río dio origen al desarrollo de la huertas. Tan sólo existen pendientes más relevantes al este, en las mencionadas estribaciones, y al oeste, ya que los barrios de la Villa y el Cerro están ubicados en ligeros promontorios. Los barrios al noroeste, cercanos al promontorio de La Atalaya también tienen pendientes considerables, aunque compatibles con la edificación residencial.

3.5.6. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS

Si analizamos el gráfico podemos observar cómo la mayor parte de las viviendas en Cabra tienen una superficie construida superior a 90 m², concretamente:

- El 72,9 % de las viviendas poseen más de 90 m² construidos
- El 19 % oscila entre los 71 y 90 m² construidos
- El 7 % oscila entre 51 y 70 m² construidos
- El 1 % oscila entre 32 y 50 m² construidos
- Sólo el 0,1 % tiene menos de 31 m² construidos

Número de viviendas según su superficie media construida

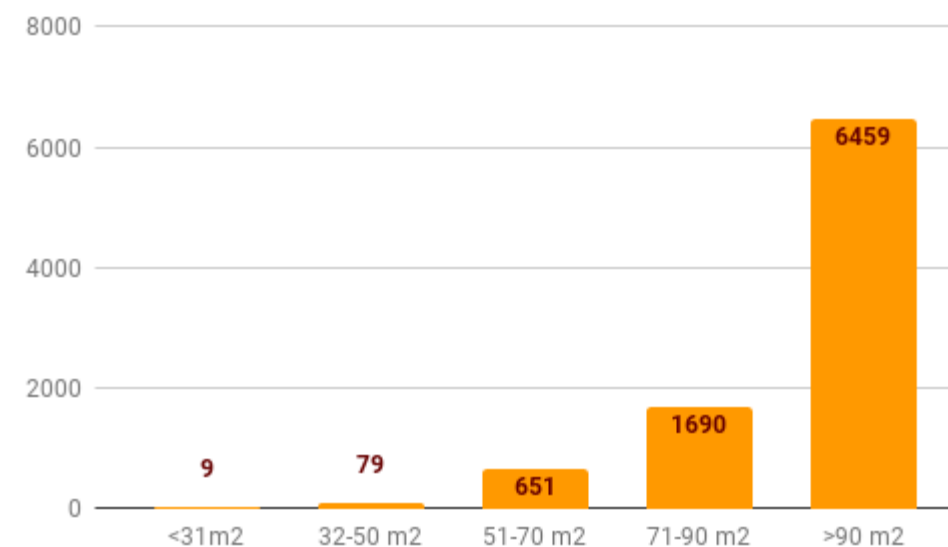


Figura nº 42. Fuente: Dirección General del Catastro

3.5.7. NÚMERO DE HABITACIONES POR VIVIENDA

Clasificación de las viviendas según número de habitaciones

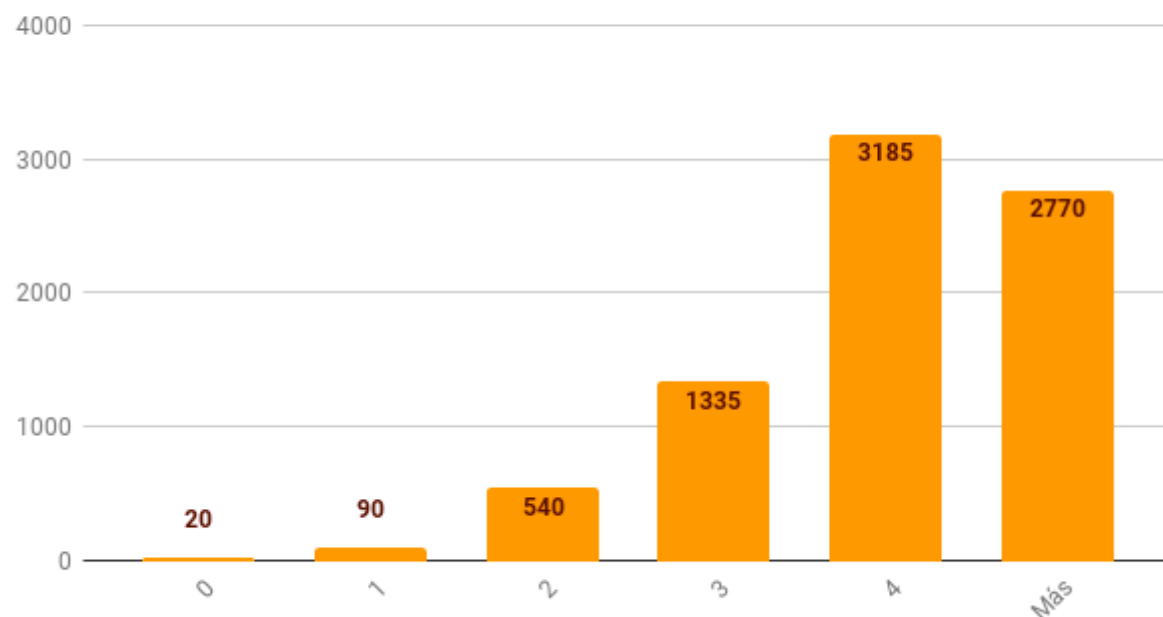


Figura nº 45. Fuente: INE. Censo 2011. Ámbito: Municipio

Si analizamos el gráfico podemos observar cómo la mayor parte de las viviendas en Cabra tienen al menos 4 habitaciones (no computan cocinas ni baños), concretamente:

- El 35 % de las viviendas poseen más de 5 habitaciones, correspondiente con más de 4 dormitorios.
- El 40,2 % de las viviendas poseen al menos 4 habitaciones, correspondiente con 3 dormitorios.
- El 16,9 % de las viviendas poseen al menos 3 habitaciones, correspondiente con 2 dormitorios.
- El 6,8 % de las viviendas poseen al menos 2 habitaciones, correspondiente con 1 dormitorio.
- Sólo el 1,1 % de las viviendas poseen 1 habitación, correspondiente con estudio.

3.5.8. ACCESIBILIDAD

Edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor

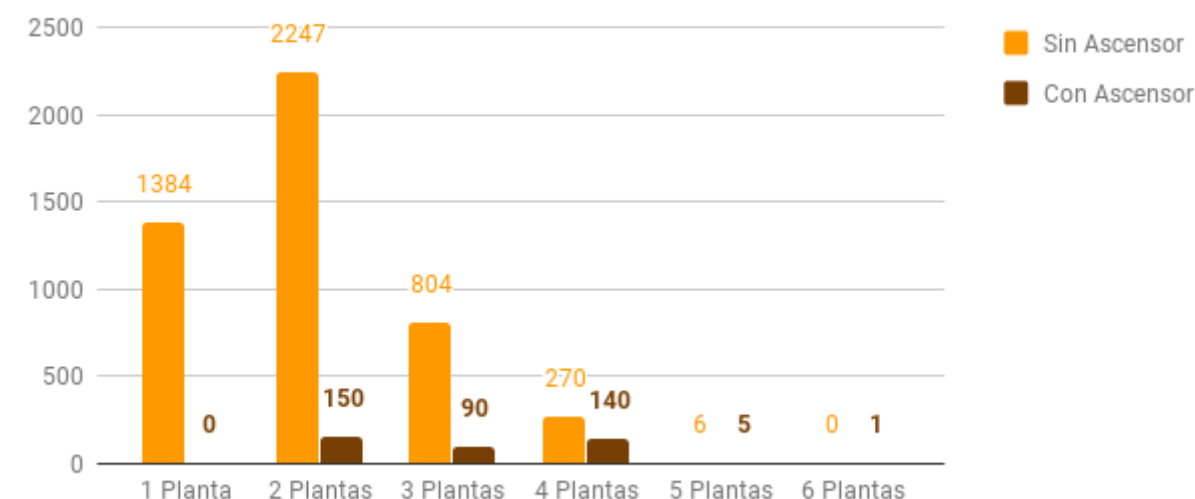


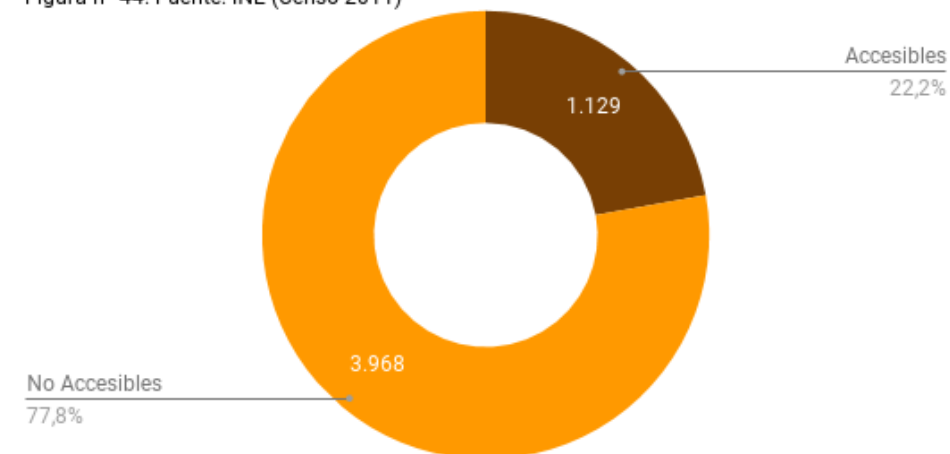
Figura nº 43. Fuente: INE. Censo 2011

Si analizamos el gráfico podemos observar cómo la mayor parte de las viviendas en Cabra no tienen resuelta la accesibilidad universal ligada a la instalación de ascensor, concretamente:

- El 48 % de los edificios de vivienda con 4 plantas carecen de ascensor.
- El 88,8 % de los edificios de vivienda con 3 plantas carecen de ascensor.
- El 93,3 % de los edificios de vivienda con 2 plantas carecen de ascensor.

Edificios según la accesibilidad

Figura nº 44. Fuente: INE (Censo 2011)



Casi el 78% de las viviendas en Cabra no tienen resuelta la accesibilidad universal aún teniendo únicamente una planta el edificio.



3.5.9. INSTALACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

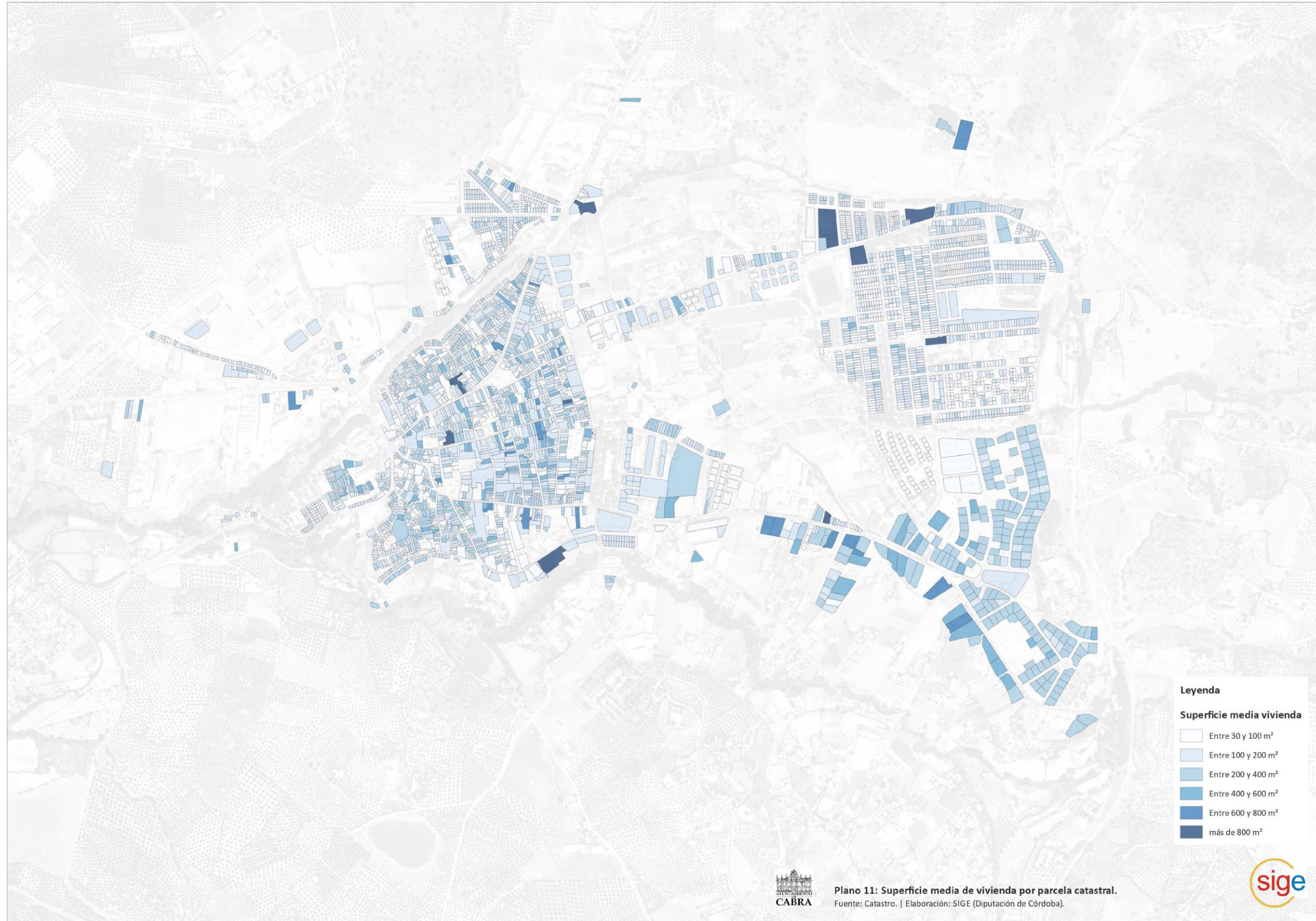
Hemos visto según la figura nº 40 del punto 3.5.3. de TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES que el número de viviendas plurifamiliares es del 65,2 % del total, cuyos edificios, por tanto, poseen instalaciones comunitarias y estos en general sufren mayor deterioro tanto por la intensidad de uso como por el menor énfasis puesto en su mantenimiento y cuidado. En este sentido podemos intuir que en general el estado de las instalaciones va a ser algo peor que el de las viviendas unifamiliares.

Por otro lado hemos observado como el 92,4 % de las viviendas de Cabra posee una calidad de construcción muy básica (figura nº 48 del punto 3.5.2. ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN) y ello redonda en un deterioro más rápido de sus instalaciones y servicios.

Por tanto, las instalaciones y servicios de los edificios necesitarán actuaciones de rehabilitación que puede encontrar nicho de oportunidad en las diferentes ayudas existentes a nivel autonómico y estatal.







3.6. NÚCLEOS DE INFRAVIVIENDA

En Cabra no existe un registro de la infravivienda, ni la misma está reconocida a nivel autonómico a nivel de zona urbana. Sin embargo los Servicios Sociales y la Participación Ciudadana reconocen algunas zonas y casos puntuales que se explican a continuación.

También el Censo 2011 detectó el caso de 115 familias que vivían en edificios con estado de conservación ruinoso, malo o deficiente. Sin embargo cabe destacar que, incluso las 10 viviendas en estado ruinoso no componen núcleos, sino que se encuentran dispersos y casos más bien aislados según los Servicios Sociales.

3.6.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS URBANOS

No puede definirse una zona urbana o extraurbana como de infravivienda. Aunque la que existe sí parece concentrarse en determinadas áreas, bien por las características socioeconómicas, el régimen de tenencia y las propias características edificatorias y morfológicas de la zona.

En cualquier caso, lo que sí es evidente que el nivel y calidad de la urbanización es bueno, gracias al esfuerzo que en las últimas décadas ha desarrollado el ayuntamiento. Ello ha impedido la degradación urbana de zonas que en su momento concentraban población vulnerable, como Urb. Pedro Garfias y Urb. Blas Infante. Ello unido a las políticas sociales han conseguido la integración social.

Sin embargo se ha detectado la falta de conexión vial y la posición límite de Pedro Garfias como uno de los factores más importante que impiden su total integración, manteniendo dichas barreras como forma de separación.

Los ámbitos urbanos que concentran casos de infravivienda son:

- Belén, debido a la falta de mantenimiento y el mal uso.
- Villa y Cerro, debido a la antigüedad de las construcciones y la falta de demanda en la zona.
- Centro, debido a la obsolescencia de viviendas unifamiliares, su falta de accesibilidad y la alta demanda en esta zona.

En Cabra no se puede hablar de núcleos de infravivienda pero los casos aislados se sitúan en Belén, Villa, Cerro y Centro.

3.6.2. TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

Por tanto, las tipologías residenciales que se pueden considerar infravivienda son muy distintas entre sí, dependiendo de la zona:

- En Pedro Garfias, se trata de bloques aislados de vivienda plurifamiliar. Pero en este caso no se trata de todas las viviendas, sino puntualmente aquellas que o tienen un mal uso o el nivel económico no ha permitido realizar un mejor mantenimiento.
- En la Villa y Cerro, se trata de viviendas unifamiliares que tienen daños estructurales y cuyas condiciones de habitabilidad ya estaban comprometidas por su antigüedad.
- En el Centro, la falta de demanda de viviendas en última plantas ha hecho que en bloques plurifamiliares proliferen los pisos "patera", en los que se dan casos de hacinamiento y vivienda compartida.

3.6.3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Los principales problemas en la infravivienda son:

- Estado de las instalaciones de electricidad y fontanería.
- Nivel de aislamiento térmico y acústico.
- Falta de espacio físico para sus ocupantes.

El plano aportado de parcelas con menos de 14 m² por persona, en el que apenas figuran de estas características, da idea de la dificultad de identificar los casos de hacinamiento.

3.6.4. RÉGIMENES DE TENENCIA

El régimen de tenencia también varía con la zona. Así en Pedro Garfias el régimen es el alquiler social, mientras en la Villa y el Cerro suele ser propiedad y en el Centro el alquiler privado.

3.6.5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN

En todos los casos el nivel socioeconómico es bajo. De hecho, en Pedro Garfias determina la ocupación de dichas viviendas públicas, propiedad de AVRA. No obstante, como propietaria debe afrontar y resolver las cuestiones que generan dicha infravivienda.

En la Villa y el Cerro, las viviendas en propiedad, su antigüedad y deficiencias y el bajo nivel económico impiden su rehabilitación.

En el Centro, es la falta de demanda de las viviendas poco accesibles de segundas y terceras plantas lo que determina que el mercado al que se dirigen sea el que difícilmente encuentra otras alternativas para alquiler. Así, la inmigración extranjera ocupa dichas viviendas que además se encuentran en malas condiciones, pero a precios altos, debido a que no existe oferta ni en alquiler ni para esta población, considerada conflictiva por los arrendadores en general. El alto precio también determina el mayor aprovechamiento, provocando el hacinamiento y la reducción de gastos mediante la compartición de la vivienda.

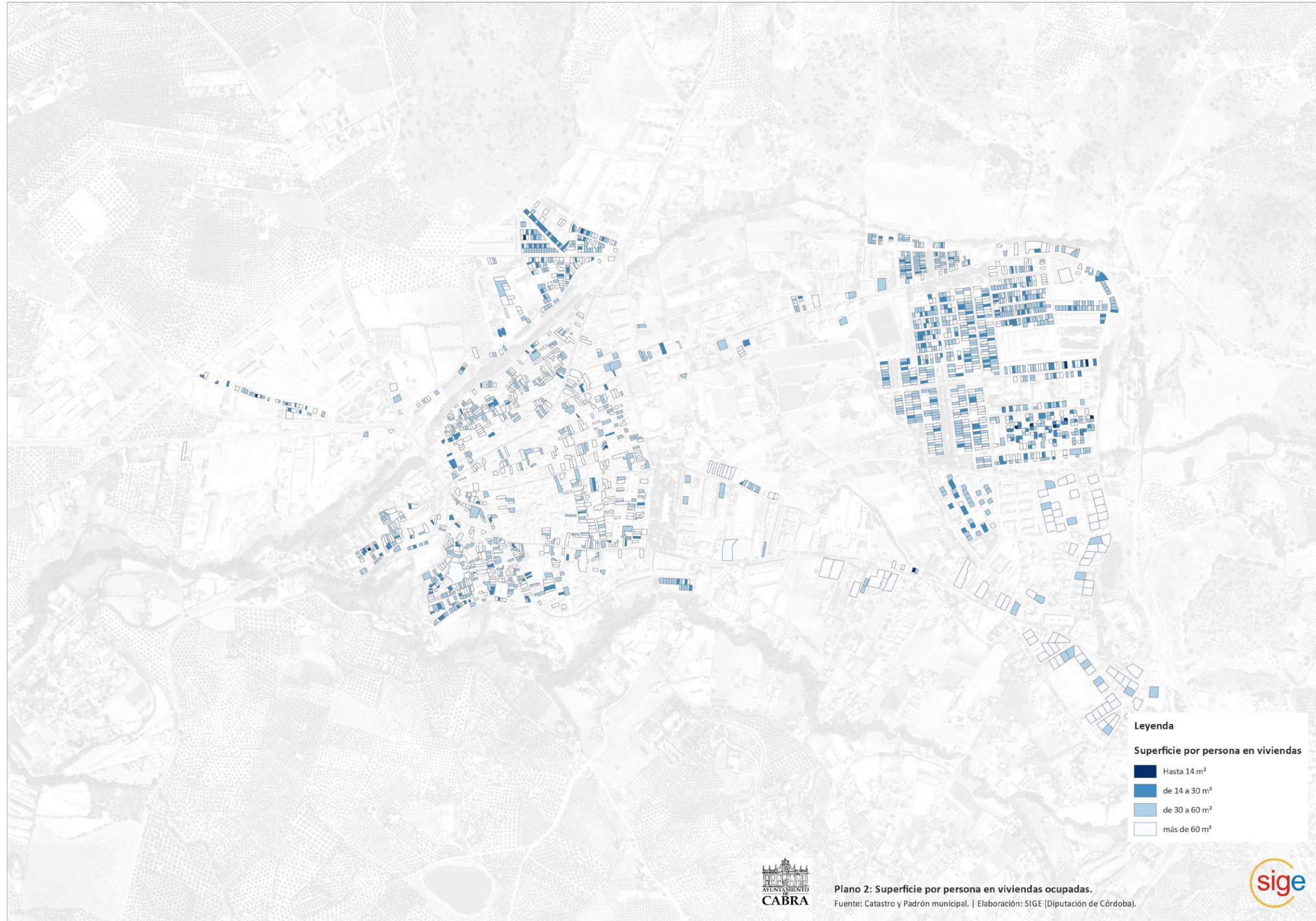
3.6.6. NECESIDADES DE INTERVENCIÓN

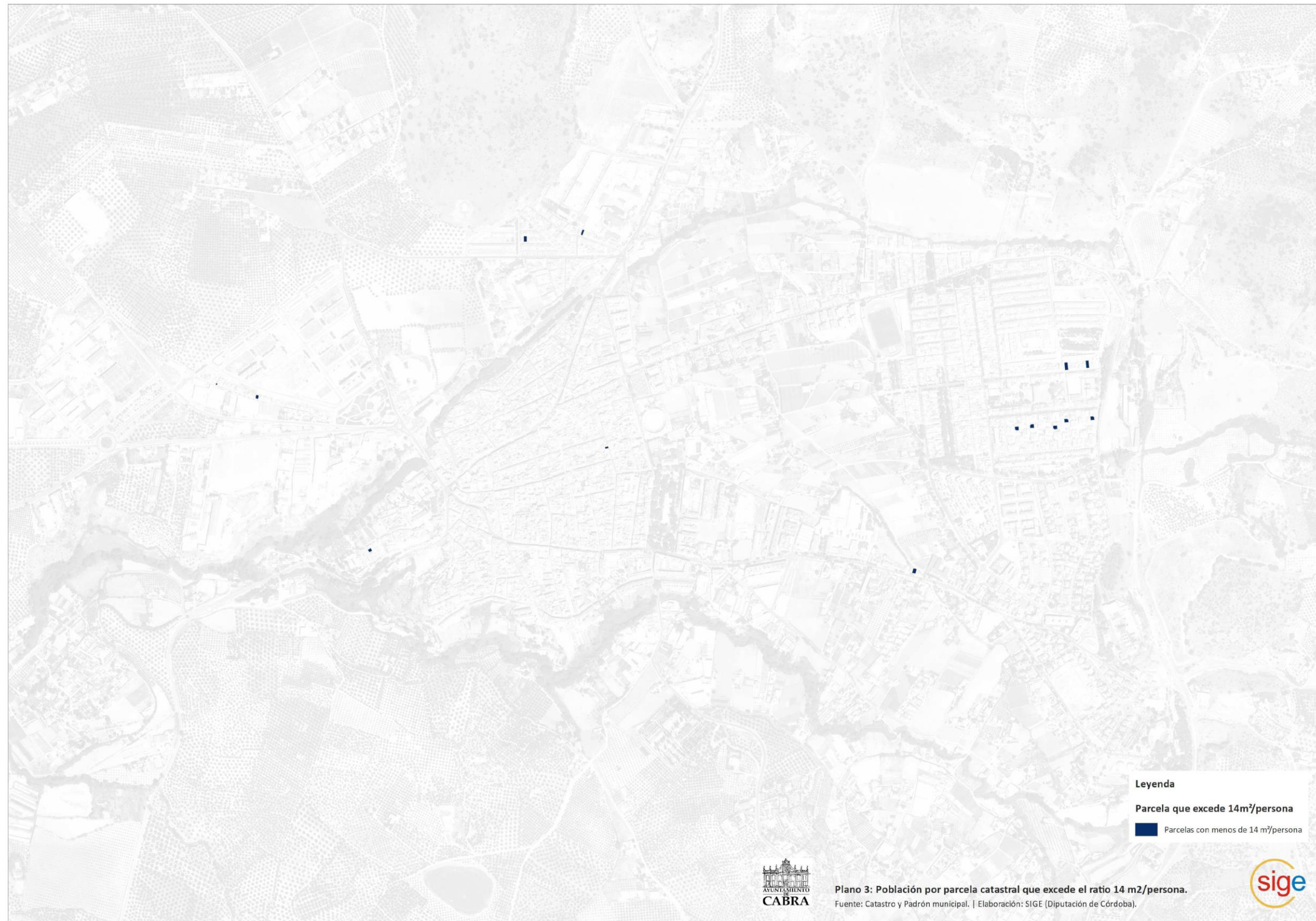
Por tanto, en aras a eliminar la infravivienda existente se plantean tres niveles de intervención diferenciados en función del régimen de tenencia, la zona y el origen de la misma:

En Pedro Garfias es necesario implicar a la administración propietaria de las viviendas en su rehabilitación, dada la antigüedad y deficiencias generalizadas.

En la Villa y el Cerro, cabría su inclusión preferente en los programas municipales de ayudas a la rehabilitación, así como la coordinación de su participación en los programas estatales y autonómicos que sus propietarios no son capaces de gestionar por sí mismos, a veces por su edad y otras por el nivel sociocultural.

En el Centro cabrían dos niveles de intervención. Uno iría destinado a fomentar la instalación de ascensores en los bloques plurifamiliares. Otro se basaría en la inspección de viviendas en alquiler, de cara a asegurar la habitabilidad de las mismas.





3.7. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

3.7.1. RÉGIMEN DE TENENCIA. Nº DE VIVIENDAS

En cuanto al régimen de tenencia de sus ocupantes, de los 20.875 habitantes del Censo 2011, el 86,28% ocupaba su vivienda en régimen de propiedad, mientras que sólo el 7,28% lo hacía en régimen de alquiler.

Población según régimen de tenencia de la vivienda

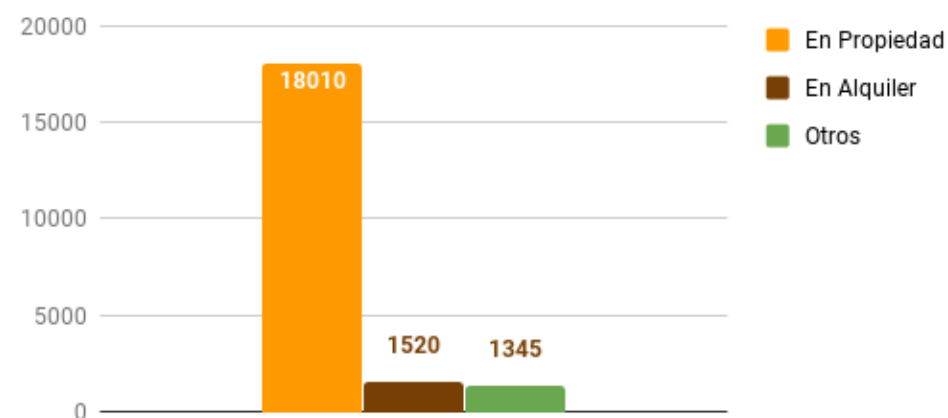


Figura nº 15. Fuente: INE. Censo 2011

Número de hogares según régimen de tenencia de la vivienda

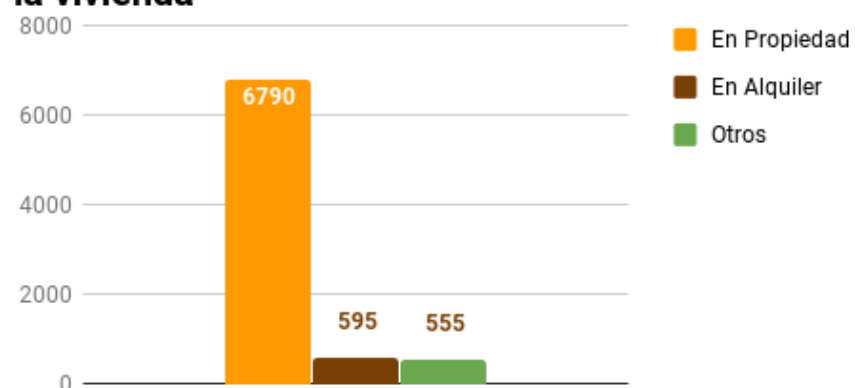
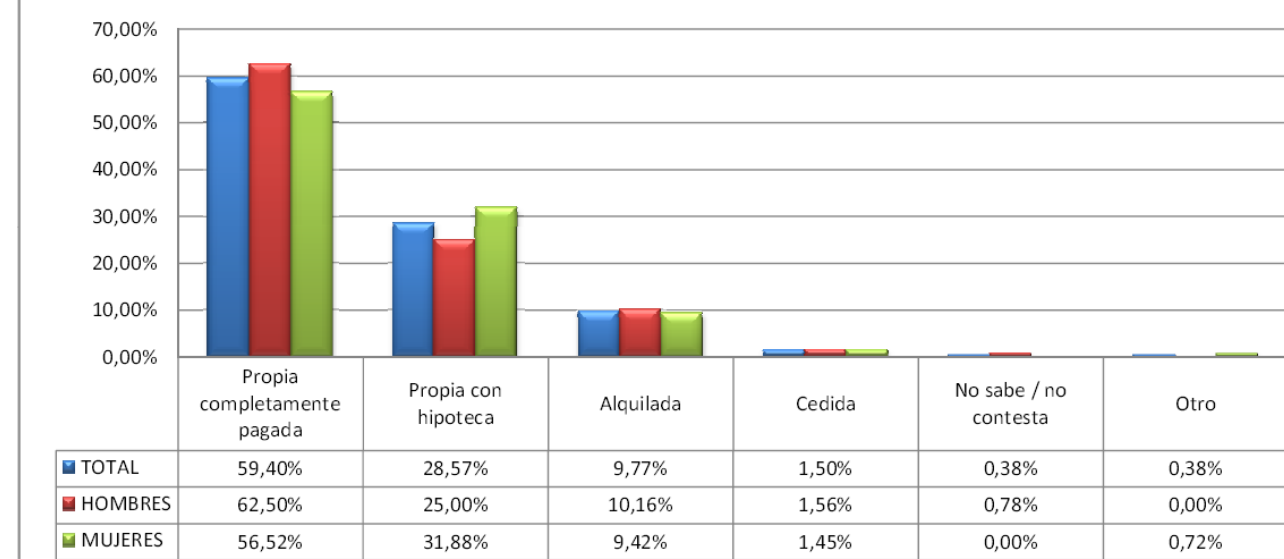


Figura nº 20. Fuente: INE. Censo 2011

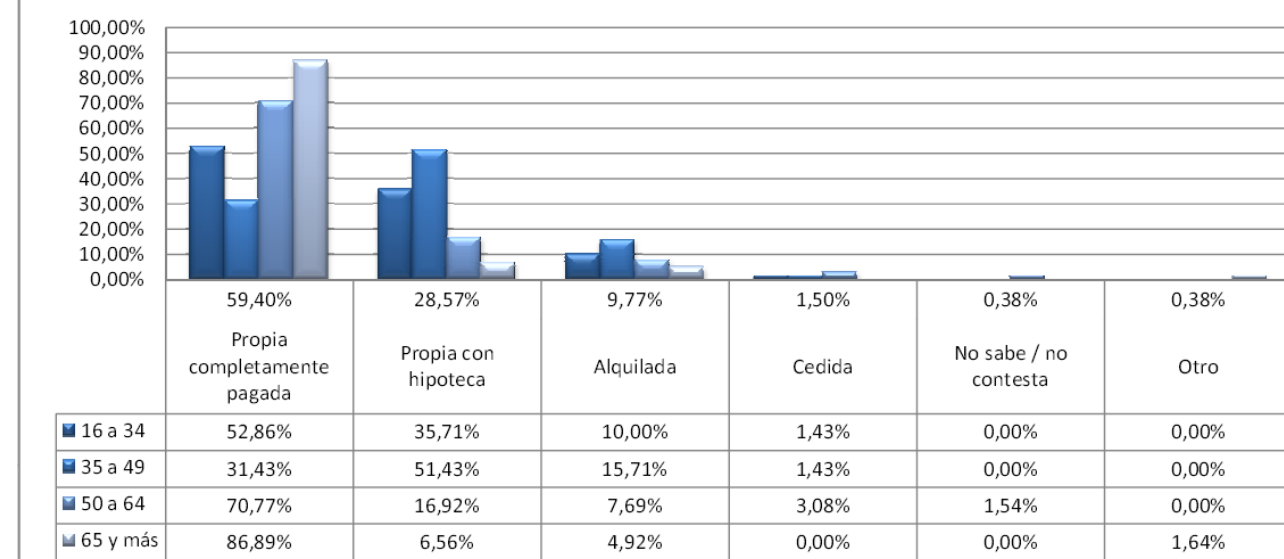
Si comparamos estos datos con los obtenidos en la encuesta del PMVS, obtenemos que el dato de propiedad se sitúa casi en el 88%, siendo el 59,40% de propiedad completamente pagada y sólo el 28,57% con financiación. El alquiler se sitúa algo más alto que la encuesta, en el 9,77%.

El 86% de la ciudadanía vive en vivienda de propiedad según el Censo 2011, el 88% según la encuesta del PMVS, siendo casi el 60% del total viviendas sin financiación.

TITULARIDAD DE LA VIVIENDA



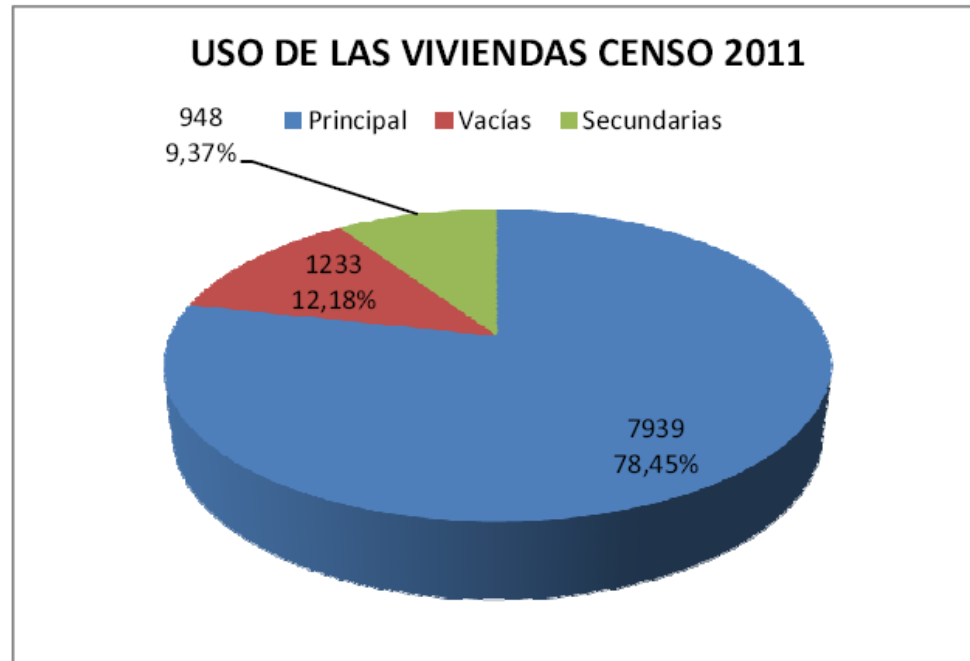
TITULARIDAD DE LA VIVIENDA POR TRAMOS DE EDAD



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

TIPOS DE USO. Nº DE VIVIENDAS

En cuanto a los datos de uso, el Censo 2011 situaba como uso principal el 78,40% del total de viviendas del T.M. de Cabra, en el 9,4% como vivienda de segunda residencia y en el 12,2% como vivienda deshabitada.



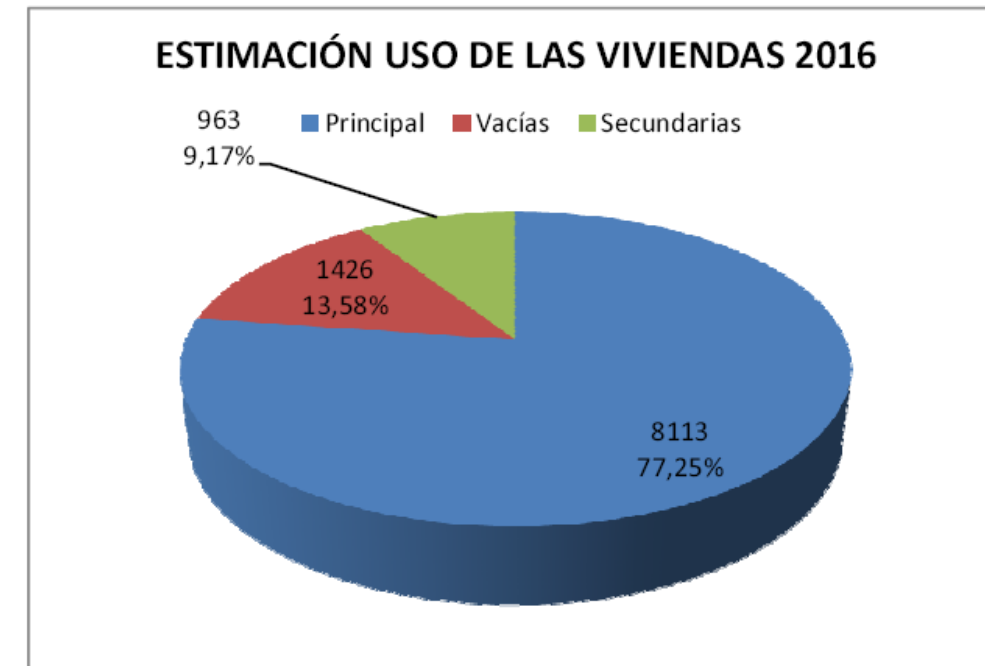
Fuente: INE - Censo 2011

Para la estimación actualizada de las viviendas deshabitadas se han cruzado los datos disponibles de Padrón, Catastro y Suministro de Agua.

Además se han proyectado las viviendas secundarias en base al aumento anual desde el Censo 2001 hasta 2011, proyectándose hasta 2016.

AÑO 2016		Población	Nº Viviendas	Viv. Princip.	Viv. Deshab.	Viv. Secund.
Urbano	Total	19.656	8.888	7.702	512	674
	Cabra	19.141	8.703	7.501	512	674
	Huertas Bajas	357	140	140		
	Gaena	158	45	45		
Diseminado		1.048	1.614	411	914	289
TOTAL		20.704	10.502	8.113	1.426	963

Fuente: padrón municipal, catastro, INE, censo 2011, ayuntamiento de cabra y elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

Esto daría lugar a que el número de viviendas aparentemente deshabitadas estaría en el entorno de las 1.426 para el T.M. de Cabra, de las cuales sólo 512 estarían en el núcleo de población, considerando que los otros núcleos urbanos no tienen, debido a las dificultades de edificar en ellos que tiende a optimizar las viviendas existentes.

No obstante, el suministro de agua indica que para 2016 había 9.419 suministros domiciliarios instalados, de los cuales 408 no alcanzaban el volumen crítico de 2,47 m3/año para considerar que la vivienda está vacía. Quedarían pues 9.011 viviendas con un consumo compatible con el uso de vivienda.

Sumadas las viviendas principales, las secundarias en el núcleo y un importante porcentaje de las situadas en diseminado que por su cercanía pudieran tener dicho suministro se alcanzaría la cifra de 9.011.

No obstante dado el coste anual del suministro de agua, su asociación con la tasa de residuos y depuración, y la falta de presión administrativa sobre la vivienda vacía, hace pensar que la mayor parte de la vivienda considerada deshabitada realmente sí tiene un uso esporádico.

Este uso vendría asociado con el de los emigrantes que conservan una vivienda familiar y hacen uso de ella para las fiestas. Esta opción es habitual y conocida en la localidad y tiene cierta relación con la escasez de plazas hoteleras, más acentuada durante las fiestas.

Por tanto, si de las aparentes 512 viviendas deshabitadas, se descuentan las 408 con suministro de bajo volumen, apenas quedan 100 viviendas deshabitadas. Esto representa el 1,15% del parque de viviendas en el núcleo urbano.

Los datos varían considerablemente si se consideran las viviendas en el diseminado, de las que aparentemente la mayor parte está deshabitada. Este dato podría variar considerablemente si tenemos en cuenta que la mayor parte de las viviendas en el diseminado es ilegal, y por tanto presenta dificultades para el empadronamiento. Sin embargo este hecho podría estar enmascarando un mayor número de segunda vivienda, pero no de primera, ya que este dato está respaldado por los consumos domiciliarios.

En cuanto al posible uso turístico, aún no existen datos fiables que den idea del uso de las viviendas como viviendas turísticas. Aunque dado el auge de esta modalidad será un factor a tener en cuenta para evitar un posible impacto negativo en la vivienda.

3.7.2. VIVIENDAS DESHABITADAS

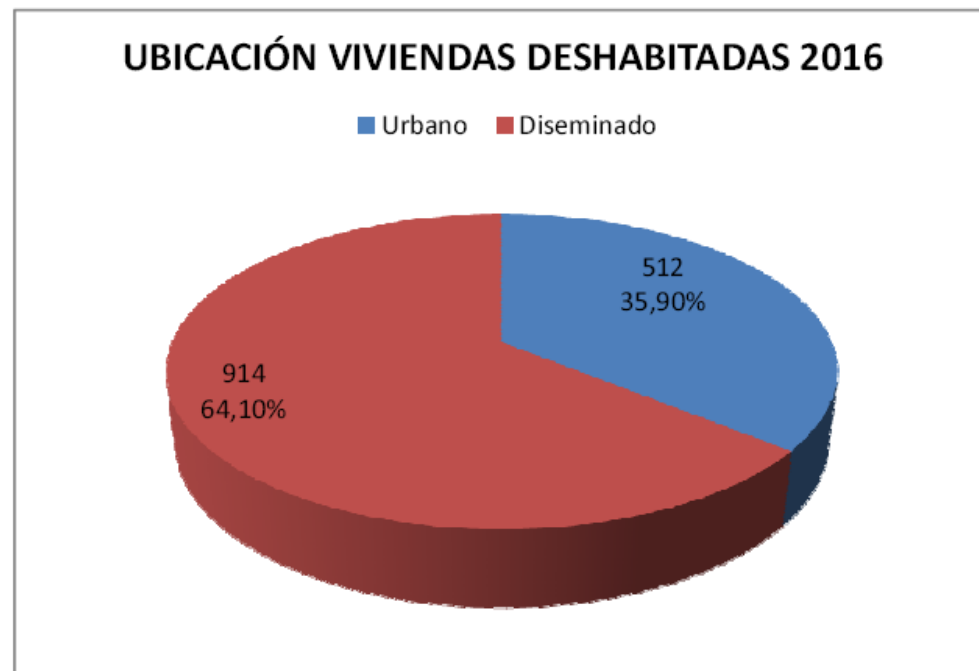
Tal y como se ha mencionado, se puede estimar que las viviendas deshabitadas en 2016, año para el que se dispone de datos de cruce de las distintas fuentes mencionadas es de 1.426. Sin embargo su distribución podría ser muy dispar, ya que en apariencia poco más de la tercera parte se situaría en suelo urbano, unas 500, y por tanto susceptible de poder incorporarse a la oferta de vivienda.

Por otro lado, sería posible que las viviendas deshabitadas situadas en el diseminado pudieran incorporarse como viviendas principales si las mismas fueran asociadas al medio agrario, para lo cual sería necesario implementar planes con este fin, tal y como solicita la Participación Pública.

Otra opción interesante es la de incorporarlas como viviendas turísticas, previa legalización, todo ello vinculado al Plan Estratégico Turístico para que tuviera auténtica relevancia.

El porcentaje de encuestados que afirman que en Cabra hay viviendas de sobra es del 73% (ver hoja 34 de la encuesta en el Anexo 2).

De las 1.426 viviendas vacías que en 2016 hay en Cabra, 512 están en el núcleo urbano.

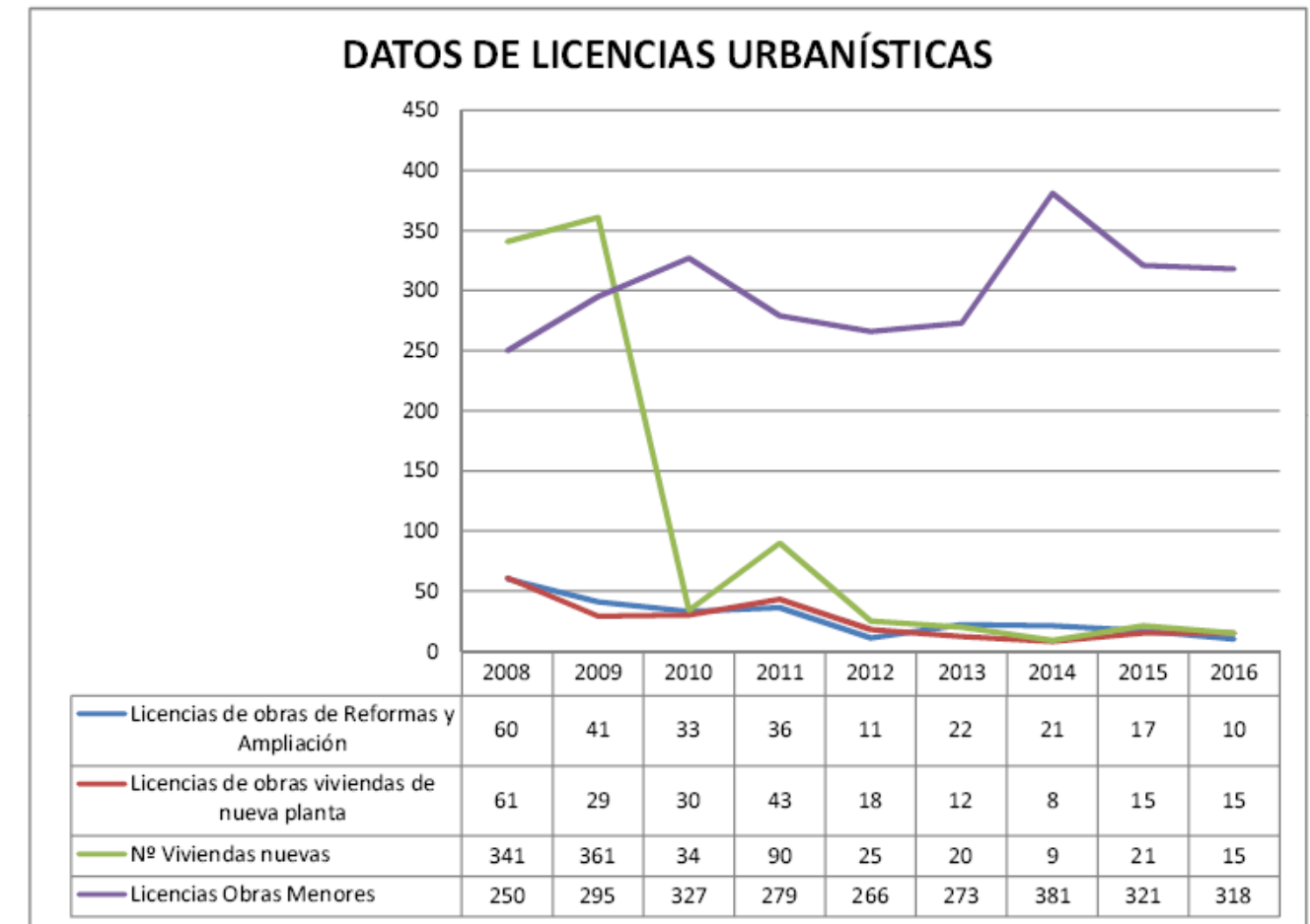


Fuente: Elaboración propia

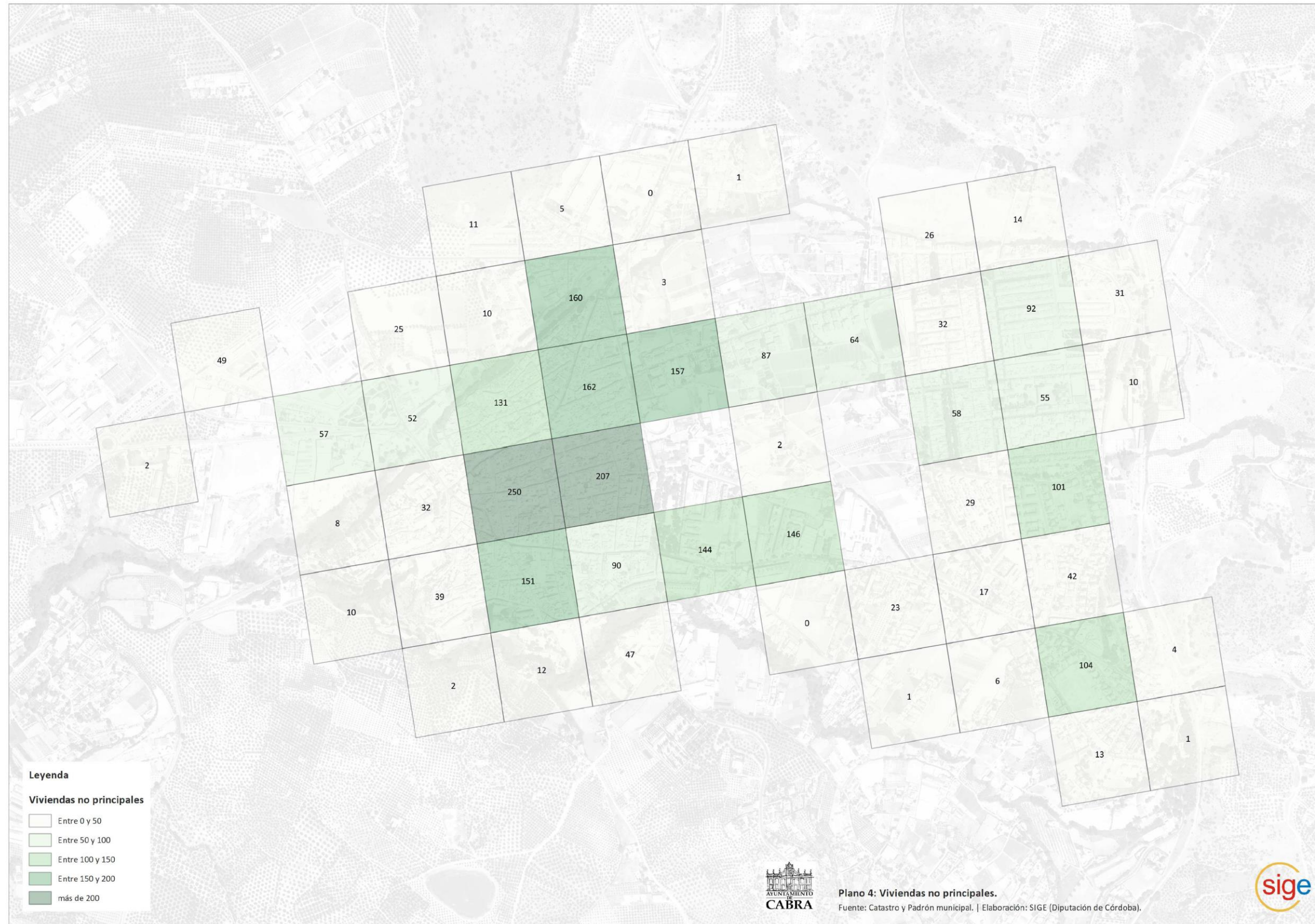
3.7.3. VIVIENDA NUEVA

En cuanto a la vivienda nueva, esta es muy residual, ya que apenas existen en el mercado. De hecho la oferta actual según la Asociación de Inmobiliarias de Cabra puede estar en 22, sin contar las promociones paralizadas inacabadas, que podrían elevar esta cifra a unas 80.

Tal y como se observa en el gráfico, la tendencia de licencias de obras ha reducido considerablemente la producción de vivienda nueva, aun cuando la demanda es más alta que el entorno comarcal. De hecho, desde 2012 la vivienda nueva responde en su mayor parte a la autopromoción, por lo que no se genera oferta real en el mercado.



Fuente: Oficina Técnica de Urbanismo de Cabra



3.8. VIVIENDA PÚBLICA

El parque público de vivienda en Cabra asciende a 226 viviendas, de las cuales 209 son titularidad autonómica en alquiler. Por tanto, respecto a las 10.502 viviendas totales el 2,15% son titularidad pública y el 97,85% es privada.

Se trata de un número muy bajo, destinado fundamentalmente al alquiler social. Otra característica es la agrupación de dichas viviendas y en un número importante, lo cual se ha detectado que provoca de inicio problemas sociales, si bien en la actualidad están normalizadas.

Viviendas Públicas Sociales en Aradillo y Belén respectivamente



3.9. SOLARES

El número de solares en el núcleo urbano se estima en 609 según Catastro. En la última década ha aumentado un 50%, lo cual no es mucho teniendo en cuenta que recoge parte de los años del *boom* inmobiliario. De hecho se integran en dicha estadística los resultantes de las reparcelaciones del Polígono Industrial Mantón de Manila, unas 83 aproximadamente, que se incorporan en 2009, y unas 60 del PAU R2, que se incorporan en 2007, ambos sectores apenas edificados.

No obstante sí que existen solares en el centro urbano y sobre todo en el Aradillo que no están incorporados al mercado, sino que lo hacen progresivamente, con lo que se consigue sostener el precio de los mismos en una clara acción especulativa.

Número de solares

Figura 51. Fuente: Dirección General del Catastro. Año: 2015. Ámbito: núcleo



Evolución del número de solares

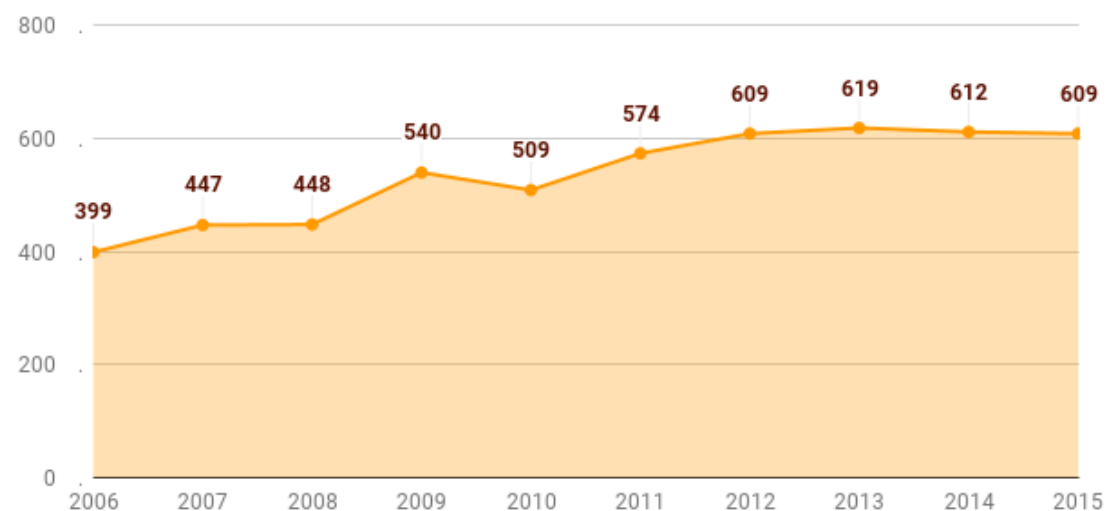


Figura nº 52. Fuente: Dirección General del Catastro.Ámbito:Núcleo.

Solares según su superficie.

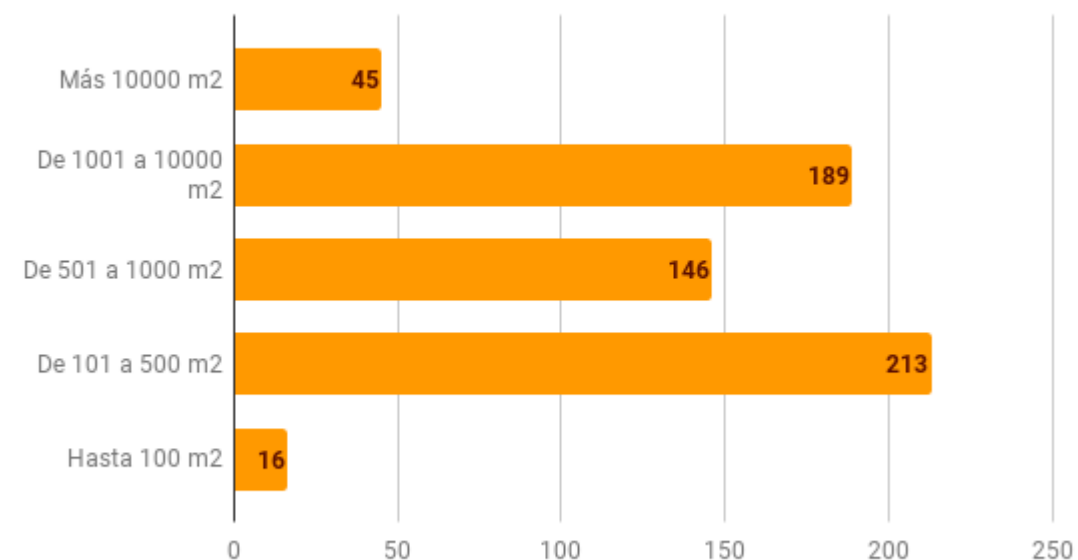


Figura nº 53. Fuente: Dirección General del Catastro. Ámbito: Núcleo.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución histórica del número de solares en la comarca en las últimas décadas. En el mismo se aprecia claramente cómo Cabra ha permanecido al margen de los procesos urbanizadores y al mismo tiempo ha mantenido un nivel de solares con respecto a las viviendas y su población muy inferior que el resto de ciudades similares de su entorno.

Así el número de solares decrece desde 1994 por edificación de los mismos hasta la aprobación del PGOU de 1998 en el que entran en carga algunos suelos principalmente urbanos no consolidados. A partir de ahí permanece estable hasta que comienza un leve repunto en 2003 con el inicio retrasado de la burbuja inmobiliaria.

Así localidades como Priego de Córdoba, Baena y Lucena realizan importantes incorporaciones de suelo desde el año 2001, 2002 y 2003 respectivamente. Llama la atención el caso de Lucena que vive una auténtica burbuja urbanística incorporando desde 2002 a 2006 más de 1.500 solares, o lo que es lo mismo, un 150% más. Pasando a tener del 23% de los solares disponibles en estos municipios en el 2002 al 40% del total, prácticamente desde 2008 hasta la actualidad.

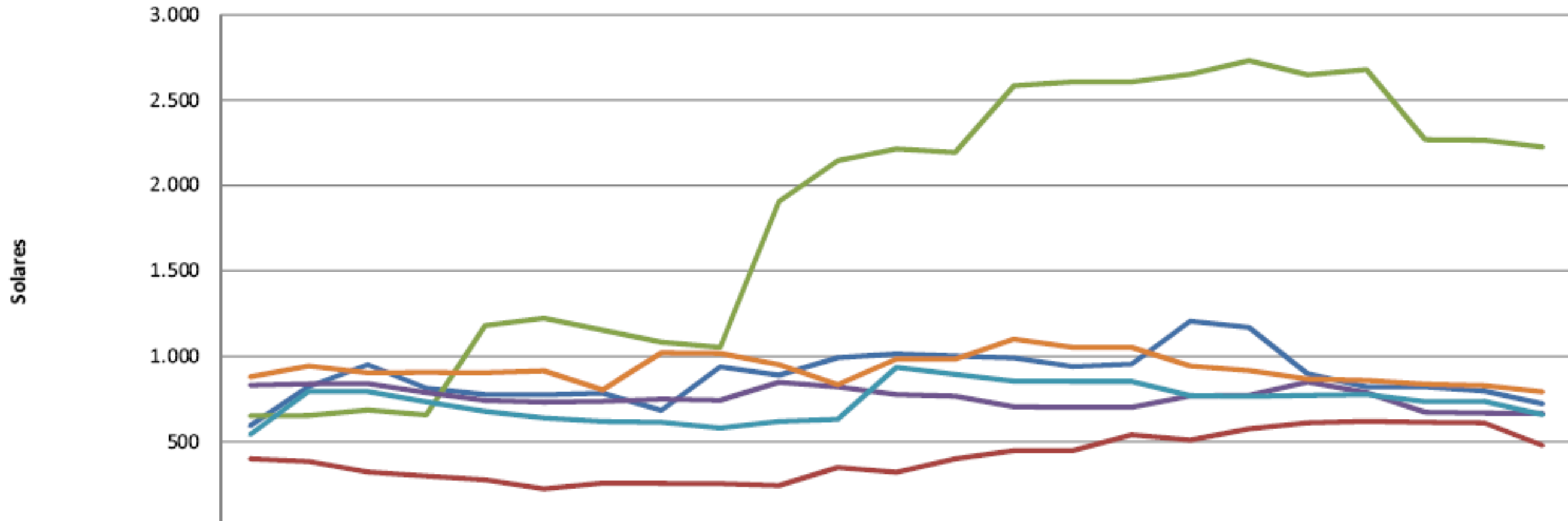
Este dato es relevante por la capacidad de atracción que puede tener la localidad de Lucena sobre la población de Cabra, debido a la cercanía y a la importante oferta laboral. Si a dicha oferta de solares se le une la escasa existente en Cabra, que ni siquiera se incorpora al mercado, y la importante y cada vez mayor demanda de vivienda unifamiliar, nos encontramos con un problema para fijar la población en la localidad.

El porcentaje de encuestados que estimaba que era necesario o muy necesario construir los solares supera el 87% (ver hoja de encuesta 48 en el Anexo 2).

Por ello, el PMVS habilitará planes de acción para el control y puesta en carga de los solares existentes en Cabra, pero también para el desarrollo de un número suficiente para equilibrar el mercado.



HISTÓRICO DE SOLARES EN LA COMARCA



	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baena	593	822	950	813	776	774	784	683	938	888	992	1.014	1.001	991	940	954	1.205	1.168	897	820	820	796	722
Cabra	400	384	321	298	275	223	257	255	254	242	349	320	399	447	448	540	509	574	609	619	612	609	478
Lucena	651	653	685	656	1.180	1.223	1.153	1.082	1.052	1.906	2.144	2.214	2.193	2.583	2.606	2.606	2.650	2.730	2.648	2.678	2.268	2.265	2.225
Montilla	829	837	838	787	741	731	735	749	742	847	819	775	766	704	701	701	768	770	848	787	673	668	666
Priego de Córdoba	541	794	793	732	677	638	618	612	579	617	631	935	893	854	852	852	769	765	771	776	734	736	657
Puente Genil	878	942	903	904	903	914	802	1.021	1.017	951	832	983	982	1.100	1.052	1.052	942	915	866	858	835	828	791

Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales



3.10. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía - IECA
- Instituto Nacional de Estadística - INE
- Dirección General del Catastro
- Catastro Urbano
- Patronato de Bienestar Social de Cabra
- Servicio Municipal de Aguas
- Oficina Técnica Municipal
- Encuesta domiciliaria para el PMVS (Elaboración propia)
- PGOU 2009
- Diputación de Córdoba
- Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales

3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

- En general la calidad urbana en Cabra es buena e históricamente las actuaciones de mejora han atendido todos los barrios de la ciudad.
- El número de viviendas en el T.M. de Cabra en 2016 era de 10.502, de las que 8.888 eran de núcleos urbanos, incluyendo Cabra y los núcleos de Huertas Bajas y Gaena-Casas Gallegas.
- El 4% del parque de viviendas (260) tenía estado ruinoso, malo o deficiente, en 2011. 115 se encontraban ocupadas.
- Casi el 78% de las viviendas en Cabra no tienen resuelta la accesibilidad universal aún teniendo únicamente una planta el edificio.
- En Cabra no existen núcleos de infravivienda pero los casos aislados se sitúan en Belén, Villa, Cerro y Centro.
- El 86% de la ciudadanía vive en vivienda de propiedad según el Censo 2011, el 88% según la encuesta del PMVS, siendo casi el 60% del total viviendas sin financiación.
- En Cabra hay 1.426 viviendas vacías, de las que 512 están en el núcleo urbano, así como 609 solares.