



A VIVENDA

AS VIVENDAS NOS EDIFICIOS

Como se citou anteriormente, o traballo de campo realizado para o recoñecemento dos edificios recolleu tamén información referente aos inmobles e ás súas características de uso, réxime de tenza e habitabilidade.

No Casco Vello de Cariño recoñecíanse na súa orixe usos, actividades e funcións urbanas presentes nun espazo físico limitado e denso. Destacando sobre todas elas e converténdose no seu propio substrato, o Casco Vello foi sobre todo un lugar para habitar.

O decaemento dos cascos vellos, a súa crise urbana, exprésase moi especialmente na crise da súa función residencial. O abandono dos vellos edificios polos seus tradicionais habitantes acostuma a ser a primeira manifestación da crise. Así, a vivenda convértese nunha cuestión estratéxica e capital para as políticas de recuperación urbana.

No conxunto de edificios do casarío Casco Vello de Cariño existen hoxe 713 vivendas. O 58,77%, están localizadas en edificios anteriores a 1960, mentres que o 41,23% restante localízanse en edificios novos.

É de destacar a existencia dun amplo número de vivendas unifamiliares no conxunto do ámbito, representando estas o 88,64% das vivendas totais e o 95,61% dos edificios do casarío. A maior parte delas, un 62,97%, están localizadas en edificios antigos.

A vivenda colectiva ten unha presenza moito menor no ámbito, representando só o 11,36% do total de vivendas, sendo os edificios que albergan vivenda colectiva tan só o 4,39% das edificacións residenciais. Nos edificios de vivenda colectiva as vivendas en planta baixa representan o 10% no conxunto dos edificios.

CADRO Nº 9.1. AS VIVENDAS NOS EDIFICIOS DO PLAN ESPECIAL

	EN EDIFICIOS ANTIGOS		EN EDIFICIOS NOVOS (1)		TOTAL	
	ud.	%	ud.	%	ud.	%
Nº de vivendas totais	419	58,77	294	41,23	713	100,00
Nº de vivendas unifamiliares	398	62,97	234	37,03	632	100,00
Nº de vivendas en plantas altas edif colectivo	19	26,03	54	73,97	73	100,00
Nº de vivendas en plantas baixas edif colectivo	2	25,00	6	75,00	8	100,00

(1) Construción posterior a 1960.

Fte.: Recoñecemento de campo. Elaboración propia.



A OCUPACIÓN E O RÉXIME DE TENZA DAS VIVENDAS

Das 713 vivendas totais do ámbito tense información sobre ocupación de 682, un 95,65%, estando ocupadas 429 e desocupadas 253 vivendas, resultando así unha ocupación do 62,90% e unha desocupación do 37,10%, algo por riba da media municipal rexistrada no ano 2011 que se sitúa no 32,18% neste último censo dispoñible.

CADRO Nº 9.2. VIVENDAS OCUPADAS E DESOCUPADAS SEGUNDO IDADE DO EDIFICIO

VIVENDAS	EN EDIFICIOS ANTIGOS		EN EDIFICIOS NOVOS		TOTALS		OCU-DES/ TOTAL
	viv.	%	viv.	%	viv.	%	
OCUPADAS	239	55,71	190	44,29	429	100,00	62,90
DESOCUPADAS	162	64,03	91	35,97	253	100,00	37,10
TOTAL CON DATO OCUP.	401		281		682	100,00	100,00
SEN DATO DE OCUP.	18		13		31		
TOTAL VIVENDAS NO ÁMBITO	419		294		713		

Fte.: Recoñecemento de campo. Elaboración propia.

Mentres que o 64,03% das vivendas desocupadas do Casco Vello están localizadas en edificios anteriores ao 1960, as vivendas ocupadas están repartidas entre o 55,71% en edificios anteriores ao 1960 e o 44,29% en edificios novos.

No conxunto dos edificios anteriores a 1960 a desocupación é do 40,40%, algo por riba da desocupación de vivendas en xeral do conxunto do ámbito que se sitúa no 37,10% e da cifra municipal do ano 2011. Nos edificios novos o grao de desocupación das vivendas é dun 32,38% porcentaxe por debaixo da do conxunto do ámbito e da orde da media municipal do 2011.

Así, o alto grao de desocupación que sofre o Casco Vello é debido en maior medida á desocupación das vivendas dos edificios antigos, pero non dunha maneira significativa.

Este grao de desocupación dos edificios antigos do ámbito está correlacionado co proceso de perda demográfica sufrido no Casco Vello de Cariño nas últimas décadas e, como sucedeu na maioría dos cascos vellos galegos, levou consigo un deterioro progresivo e continuo de parte dos edificios que compoñen o seu tecido histórico, o que trouxo como consecuencia a perda das condicións de habitabilidade destes edificios e das súas vivendas, acelerando, en moitos casos, a súa desocupación.

Cruzando o dato da distribución das vivendas desocupadas co estado xeral dos edificios compróbase que, o estado da edificación non é un factor determinante no grao de desocupación das vivendas, xa que logo o 49,02% das vivendas baleiras están en edificios en bo estado e o 36,36% en edificios en estado regular.



CADRO Nº 9.3. VIVENDAS BALEIRAS SEGUNDO O ESTADO E TIPO DE EDIFICIO

ESTADO DO EDIFICIO	EN EDIFICIOS ANTIGOS		EN EDIFICIOS NOVOS		TOTAL VIV. EN EDIFICIOS	
	V.A.	%	V.A.	%	V.A.	%
BEN	69	42,59	55	60,44	124	49,02
REGULAR	66	40,74	26	28,57	92	36,36
MAL	18	11,11	5	5,49	23	9,09
sen dato	9	5,56	5	5,49	14	5,53
TOTAL	162	100,00	91	100,00	253	100,00

Fte: Recoñecemento de campo. Elaboración propia.

(?) Descontando as vivendas baleiras localizadas en edificios en obras

V.A.: Vivendas das que se ten dato de ocupación.

De cara a unha análise máis detallada da distribución das vivendas desocupadas, analízase a concentración de vivendas baleiras nos edificios onde se localizan. Para iso, calcúlanse as porcentaxes de vivendas baleiras sobre o total de vivendas que hai en cada edificio, diferenciando entre edificios novos e edificios anteriores ao 1960, cos resultados que seguen.

No Casco Vello de Cariño, o predominio da vivenda unifamiliar fronte á colectiva fai que esta análise amose moitos edificios totalmente baleiros xa que se refiren a edificios de vivenda unifamiliar.

Así, o 36,66% do total de edificios residenciais do ámbito sobre o que se ten dato de ocupación, ten todas ou algunha vivenda baleira. Deles, o 96,33% son vivendas unifamiliares.

No conxunto dos edificios residenciais anteriores a 1960 hai un 39,89% con algunha ou todas as vivendas baleiras, algo por riba da situación nos edificios novos, onde os edificios con algunha vivenda baleira supoñen o 31,56% dos edificios residenciais novos.

CADRO Nº 9.4. EDIFICIOS CON VIVENDAS DESOCUPADAS

	EDIFICIOS ANTIGOS		EDIFICIOS NOVOS		TOTAL	
	ud.	%	ud.	%	ud.	%
Ningunha	232	60,10	167	68,44	399	63,34
Algunha	6	1,55	7	2,87	13	2,06
Todas	148	38,34	70	28,69	218	34,60
TOTAL	389	100	250	100	630	100

Fte: Recoñecemento de campo. Elaboración propia.

Porcentaxe sobre edificios residenciais dos que se ten dato de ocupación.

No que respecta a edificios residenciais con todas as vivendas baleiras, tratándose de edificios unifamiliares na maior parte, as porcentaxes non difiren moito das anteriores, sendo os edificios con todas as vivendas baleiras o 38,34% dos edificios anteriores a 1960 e o 28,69% dos edificios novos posteriores a 1960.

O réxime de tenza das vivendas ocupadas axuda a definir o perfil da ocupación residencial. Das 682 vivendas con información de ocupación manexamos o dato, como decíamos



anteriormente de que 429 vivendas están ocupadas. Destas dispónse de información sobre o réxime de tenza de 402, o 61,37%.

A propiedade é o réxime de tenza maioritario no Casco Vello, representando o 96,02% das vivendas, con similares valores en edificios anteriores a 1960 e en edificios novos.

O réxime de aluguer é case inapreciable nas porcentaxes do conxunto do ámbito, téndose detectado en campo tan só un 3,48% de vivendas neste réxime.

CADRO Nº 9.5. RÉXIME DE TENZA DAS VIVENDAS OCUPADAS

	EN EDIFICIOS ANTIGOS		EN EDIFICIOS NOVOS		TOTAL EDIFICIOS	
	V.A.	%	V.A.	%	V.A.	%
Vivendas ocupadas⁽¹⁾	227	100	175	100	402	100
Ocupadas en propiedade	217	95,59	169	96,57	386	96,02
Ocupadas en aluguer	8	3,52	6	3,43	14	3,48
Ocupadas en cesión	2	0,88	0	0	2	0,5

Fte: Recoñecemento de campo. Elaboración propia.

(¹) Con dato de réxime de tenza.

Pola súa banda, as vivendas desocupadas ofertadas en venda ou aluguer representan tamén un número escaso, con tan só 19 vivendas que se ofertan con esta finalidade.



Usos e intensidades da edificación
Fte. Traballo de campo. Elaboración propia



O ESTADO DA VIVENDA. SERVIZOS E HABITABILIDADE

A análise do estado da vivenda no que se refire á dotación de servizos e ás condicións de habitabilidade diríxese ao conxunto das vivendas ocupadas localizadas en edificios residenciais anteriores a 1960 que compoñen o casarío do Casco Vello. Obtívose información do seu interior nun 63% destas vivendas.

O recoñecemento interior, con distintos graos de profundidade, de máis da metade das vivendas ocupadas aloxadas nestas edificacións permite ter unha mostra representativa da dispoñibilidade, nas vivendas ocupadas, dos niveis básicos de servizos e tamén do estado material dos mesmos.

Preséntanse, a continuación, os resultados da información para cada caso.

Servizos

A dispoñibilidade de auga quente nas vivendas ocupadas dos edificios antigos é a situación xeral, carecendo dela unicamente un 1,33% das vivendas das que se teñen datos.

Con respecto á instalación de calefacción, un significativo 31,3% das vivendas ocupadas nos edificios antigos carecen da mesma.

A instalación de calefacción é un indicador dun nivel de confort aceptable, e nas vellas edificacións implica a implantación dunha nova instalación da que inicialmente carecen estes edificios e que leva consigo unha obra de rehabilitación relativamente recente.

Nas vellas edificacións perviven tamén sistemas de calefacción individual (radiadores eléctricos transportables na maioría dos casos) que, se ben non acadan a consideración de instalación xeral de calefacción da vivenda para os efectos da nosa análise, non supoñen a ausencia dalgún sistema individual de quecemento.

Ambos resultados indican un nivel de habitabilidade relativamente aceptable nas vivendas ocupadas nos edificios antigos do Casco Vello, pero abren tamén un campo para a intervención de rehabilitación no que se refire ás instalacións de calefacción.



CADRO Nº 9.6. INSTALACIÓNS E SERVIZOS DAS VIVENDAS OCUPADAS NOS EDIFICIOS ANTIGOS. EN % (*)

	%
SEN AUGA QUENTE	1,33
SEN CALEFACCIÓN	31,30

Fte: Recoñecemento de campo. Elaboración propia.

(*) Porcentaxe sobre vivendas das que se teñen datos.

Habitabilidade

O recoñecemento do estado material dos edificios complementouse cunha valoración sobre o estado de tres compoñentes da vivenda: o cuarto de baño, a cociña e os pavimentos.

Para o conxunto das vivendas ocupadas nos edificios antigos, os cuartos de baño, a cociña e os pavimentos presentan unha situación similar en canto ao seu estado.

Arredor do 85% dos cuartos de baño e pavimentos das vivendas visitadas atópanse en bo estado, requirindo melloras arredor dun 13% dos mesmos e reformas profundas un 2%. No que se refire ao estado das cociñas, algo máis dun 81% atópanse en bo estado, un 17% están en estado regular, requirindo melloras, e case un 2% en mal estado.

CADRO Nº 9.7. ESTADO DAS VIVENDAS OCUPADAS NOS EDIFICIOS ANTIGOS. En % (*).

ESTADO	BEN	REGULAR	MAL
Cuarto de baño	77,86	20,00	2,14
Cociña	78,72	18,44	2,84
Pavimentos	79,72	18,18	2,10

Fte.: Elaboración propia.

(*) Porcentaxes sobre vivendas con datos.

Vistos estes resultados pódese concluír, en primeiro lugar, que a situación xeral das vivendas ocupadas no que se refire ás condicións de habitabilidade é boa, dado que nunha ampla maioría os cuartos de baño, as cociñas e os pavimentos están en bo estado.

En segundo lugar, que hai casos que requiren de obras de mellora, abríndose así unha liña de actuación para a rehabilitación.

No que se refire ao mal estado, que requiren reformas profundas, as porcentaxes son poucos significativas.



CADRO Nº 9.8. ESTADO DAS VIVENDAS OCUPADAS NO CONXUNTO DE EDIFICIOS. En % (*).

ESTADO	BEN	REGULAR	MAL
Cuarto de baño	82,86	15,92	1,22
Cociña	81,45	16,94	1,61
Pavimentos	85,32	13,49	1,19

Fte.: Elaboración propia.

(*) Porcentaxes sobre vivendas con datos.

A consideración exclusiva das vivendas dos edificios antigos permitiría unha visión máis real da problemática propia da rehabilitación residencial, sen as distorsións estatísticas da nova construción, pero no caso de Cariño, as proporcións no referente a servizos e habitabilidade nas vivendas son similares nos edificios anteriores ao 1960 e no conxunto das vivendas do ámbito.



A VIVENDA E OS SEUS HABITANTES

Acompañando ás visitas de recoñecemento dos edificios, realizouse unha enquisa mostral aos habitantes das vivendas ocupadas para complementar as informacións estatísticas referidas á poboación, identificar a súa relación coa vivenda e co barrio e mesmo percibir a dispoñibilidade de cara á rehabilitación da vivenda.

Dela obtívose información dunha mostra que representa o 40% do total de vivendas ocupadas no ámbito do Casco Vello de Cariño, dentro das cales o 35% están situadas en edificios anteriores ao 1960 e o 65% en edificios novos, nunha distribución mostral axustada e representativa.

As vivendas ocupadas do Casco Vello de Cariño están habitadas por unha variada tipoloxía de agrupacións familiares que representan fielmente a diversidade á que tenden as formas de vida familiares nas sociedades contemporáneas propias de calquera outra vila ou cidade.

CADRO Nº 9.9. TIPOS DE FAMILIAS QUE HABITAN NAS VIVENDAS. EN %

	EN EDIFICIOS ANTIGOS	EN EDIFICIOS NOVOS	TOTAL
Unha persoa	40,00	26,09	30,99
Parella	33,33	34,06	33,80
Familia con fillos menores 25 anos	6,67	12,32	10,33
Familia con fillos maiores 25 anos	10,67	13,77	12,68
Familia extensa	0,00	1,45	0,94
Outras situacións familiares	9,33	12,32	11,27

Fte.: Enquisa domiciliaria. Oficina de Planeamiento, S.A. xaneiro 2019. Elaboración propia.

A agrupación familiar predominante no ámbito é a habitual formada por unha parella, presente no 33,80% das vivendas enquisadas, algo máis nas vivendas dos edificios novos, onde se presenta tamén como a agrupación dominante (cun 34,06%).

A unidade familiar formada por una persoa é a seguinte en importancia representando o 30,99% dos fogares visitados. No conxunto dos edificios antigos esta agrupación acada unha maior importancia, estando presente no 40,00% das vivendas.

As familias con fillos, tanto menores de 25 anos coma maiores, teñen unha importancia significativa e moi similar, presentándose no 10,33% e no 12,68% respectivamente das vivendas. É significativa a diminución da porcentaxe de familias con fillos menores de 25 anos nas vivendas dos edificios antigos, que descende ata o 6,67%, manténdose constante no caso das familias con fillos maiores de 25 anos.

En paralelo van xurdindo outras formas de convivencia, atopándose estas nun 11,27% das vivendas, algo máis nas situadas nos edificios novos e algo menos nos antigos. As familias



extensas son pouco significativas presentándose en apenas o 0,94% das vivendas, sendo inexistentes nos edificios antigos.

Cabe sinalar a diferenza entre o tipo de familia característica dos edificios novos e antigos, sendo a dos primeiros a parella e a dos edificios antigos a unidade familiar formada por unha persoa representando cada unha delas porcentaxes que superan o 30%.

A estabilidade da veciñanza é significativa, se ben hai un nivel importante de recente renovación.

Así, o 65,13% das familias do Casco Vello levan vivindo na mesma vivenda máis de 18 anos. Destes un 53,50% levan vivindo na mesma vivenda máis de 28 anos, un 40,01% máis de 38 anos e un 23,26% levan vivindo na mesma vivenda “toda a vida”.

Se fixamos a atención nos habitantes dos edificios antigos e novos por separado, a porcentaxe dos que levan vivindo na mesma vivenda máis de 18 anos aumenta lixeiramente no caso dos edificios antigos, sendo o caso dun 69,34% das familias.

Por décadas, o 26,52% das familias levan vivindo na mesma vivenda toda a vida ou dende antes de 1960, o 38,67% das familias que habitan os edificios anteriores ao 1960. O 13,49% das familias levan vivindo na mesma vivenda dende 1960-1980. O 25,12% levan vivindo na mesma vivenda dende 1980-2000, o 27,14% das familias que habitan os edificios novos. O 24,65% restante ocuparon a súa actual vivenda nos últimos 18 anos, un 10,70% deles corresponde á década 2000-2010 e un 13,95% nos últimos 8 anos. O 10,23% non sabe ou non contesta.

A porcentaxe dos que se incorporaron ao Casco Vello desde o ano 2000 é máis do dobre no conxunto dos edificios novos que no dos edificios antigos, o 30,00% fronte ao 14,66% destes últimos.

As familias que se incorporaron ao barrio entre 2000-2010 no conxunto dos edificios novos, un 13,57%, representan algo máis que para o conxunto do ámbito (10,70%).

**CADRO Nº 9.10. TEMPO DE RESIDENCIA DA FAMILIA NA VIVENDA. POR DÉCADAS. En %**

TEMPO DE RESIDENCIA	EN EDIFICIOS ANTIGOS	EN EDIFICIOS NOVOS	TOTAL
Antes de 1960	6,67	1,43	3,26
De toda a vida	32,00	18,57	23,26
Dende 1960-1980	9,33	15,71	13,49
Dende 1980-1990	10,67	15,00	13,49
Dende 1990-2000	10,67	12,14	11,63
Dende 2000-2010	5,33	13,57	10,70
Despois de 2010	9,33	16,43	13,95

Fte.: Enquisa domiciliaria. Oficina de Planeamiento, S.A. xaneiro 2019. Elaboración propia.

A residencia anterior das familias foi maioritariamente outra casa do Casco Vello nun 50,68% dos casos, outro lugar fóra do municipio no 27,70% dos casos e outro lugar da Vila ou do municipio de Cariño no outro 20,95% dos casos.

Isto nos fala da existencia dunha significativa dinámica interna que se alimenta das dinámicas interna e externa, da Vila e do municipio.

CADRO Nº 9.11. LUGAR DE RESIDENCIA ANTERIOR DA FAMILIA. En %.

LUGAR DE RESIDENCIA	EN EDIFICIOS ANTIGOS	EN EDIFICIOS NOVOS	TOTAL
Fóra do municipio de Cariño	33,33	25,71	27,70
Noutra casa do Casco Vello	45,24	53,33	50,68
Noutro lugar da Vila	19,05	17,14	17,57
Noutro lugar do municipio fóra da Vila	2,38	3,81	3,38

Fte.: Enquisa domiciliaria. Oficina de Planeamiento, S.A. xaneiro 2019. Elaboración propia.

Algo máis do 80% das familias manifestan non ter intención de cambiar de vivenda e soamente o 18,10% expresa a intención de cambio. O 37,14% delas pensa vivir noutra casa da Vila de Cariño fóra do Casco Vello e o 20,00% queredría seguir vivindo no mesmo. Destacar, polo tanto, que a poboación residente valora o barrio como un bo lugar para vivir e manifesta a súa satisfacción co mesmo.

A mellora das características da vivenda (28,57%) e o mal estado da actual (11,43%), motivan o 40,00% das intencións de cambio do 18,10% das familias que expresan a súa intención de cambiar de vivenda. O traslado a un lugar mellor representa outro 40,00% das motivacións de cambio de lugar de residencia.

A maior parte dos activos traballan no concello de Cariño (un 73,12%) e fóra do municipio (26,88%). Do total dos ocupados o 41,67% usa o vehículo privado para desprazarse ao traballo e o 51,04% desprázase ao traballo a pé. O transporte público supón o 5,21% e a outros medios de transporte coma a bicicleta correspóndelles un 2,08%. O 87,50% dos estudantes acoden aos centros de estudo en bus e o 12,50% restante trasládanse en coche.



O 67,44% dos habitantes fan a compra diaria nas tendas do barrio (un 36,74%) ou ben en tendas do barrio e nos supermercados do barrio (un 30,70%). Un 27,91% faina en tendas e supermercados da Vila fóra do Casco Vello e apenas un 0,93% faina fóra de Cariño. Máis do 76,04% dos habitantes fai as compras diarias a pé e o 13,82% utiliza un vehículo particular, sendo a porcentaxe restante os que combinan a pé e vehículo particular. As compras ocasionais e excepcionais fanse maioritariamente (un 35,06%) en comercios de fóra de Cariño, e dos lugares a onde se dirixen á hora de facer estas compras, o 84,21% di desprazarse a Ferrol, sobre un 10,53% a A Coruña e un 5,26% opta pola compra online.

A presenza peonil dos habitantes do Casco Vello nos desprazamentos ao traballo e ás compras diarias é moi significativa. O Casco Vello de Cariño presenta uns datos nas enquisas que incentivan a recuperación do mesmo toda vez que a poboación ten grande interese en continuar habitando no ámbito, as pautas de consumo amosan que as compras no Casco Vello son maioritarias e o estudo dos desprazamentos amosa o elevado uso peonil do espazo público polos seus habitantes.

Por todo isto cómpre dar resposta aos problemas do barrio mediante estratexias e accións de mellora, tanto das edificacións e vivendas como do espazo público do tecido histórico, que agora se afrontan dende este Plan Especial.