



HANDBOOK OF GOOD PRACTICES FOR THE INTERVENTION ON OBSOLETE RESIDENTIAL ESTATES

ABSTRACT

A main challenge that cities will need to face in the next few years is the regeneration of the social housing estates built during the decades of 1950s, 1960s and 1970s. The research project “Intervención en barriadas residenciales obsoletas: Manual de Buenas Prácticas” took on the challenge of looking for flexible solutions which can be systematized for the recovery of these estates. Its main product is a handbook of best practices that will enable public administration to tackle the subject by appropriately tending to the urban, architectonic, social and cultural values of these urban areas. In this paper a brief summary of that research project is presented, as well as an introduction to the handbook of best practices with particular focus on the four thematic sections in which is divided: good urban, architectural, environmental and management practices. Each section discusses the main challenges to confront and the approaches for its solution.

Keywords: Handbook of good practices, urban estates, obsolescence, social housing, urban regeneration.

MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA INTERVENCIÓN EN BARRIADAS RESIDENCIALES OBSOLETAS

RESUMEN

La regeneración de los grandes conjuntos de vivienda social construidos en las décadas de 1950, 1960 y 1970 se ha convertido en uno de los grandes retos que la ciudad tendrá que afrontar en los próximos años. El proyecto de investigación "*Intervención en barriadas residenciales obsoletas: Manual de Buenas Prácticas*" se propuso asumir el reto de investigar soluciones flexibles y sistematizables para la intervención en estos barrios. Su principal producto ha sido un manual de buenas prácticas que pretende ser una guía que permita a las administraciones públicas encarar el tema atendiendo adecuadamente a los valores urbano-arquitectónicos, sociales y culturales de este tipo de barriadas. En este artículo se realiza una breve introducción al proyecto de investigación arriba mencionado y se presenta el Manual de Buenas Prácticas atendiendo a los cuatro apartados temáticos en los que está dividido: buenas prácticas urbanas, arquitectónicas, ambientales y de eficiencia energética, y de gestión. En cada uno de ellos se analizan los principales desafíos que se afrontan y los planteamientos para su solución.

Palabras clave: Manual de buenas prácticas, polígonos residenciales, obsolescencia, vivienda social, regeneración urbana.

Guajardo-Fajardo Cruz, Alfonso. Arquitecto. Personal Investigador en Formación de la Universidad de Sevilla. Miembro del grupo de Investigación *Ciudad, Arquitectura y Patrimonio Contemporáneo de la Universidad de Sevilla (HUM-666)*.

Alanís Arroyo, Antonio. Arquitecto. Gestor del proyecto de i+D+i "*Intervención en barriadas residenciales obsoletas: Manual de Buenas Prácticas*". Miembro del grupo de Investigación *Ciudad, Arquitectura y Patrimonio Contemporáneo de la Universidad de Sevilla (HUM-666)*.

1. INTRODUCCIÓN

El proyecto I+D+i “*Intervención en barriadas residenciales obsoletas: Manual de Buenas Prácticas*” [1] se encuadra en una de las líneas de investigación de los grupos *Ciudad, Arquitectura y Patrimonio Contemporáneos* (HUM-666), *Arquitectura, Patrimonio y Sostenibilidad: Acústica, Iluminación y Energía* (TEP-130) y *Reciclaje Urbano y Vivienda Eficiente* (RNM-909): la obsolescencia urbana entendida como un factor de contemporaneidad, derivado de la inusitada velocidad con la que se producen los cambios económicos y tecnológicos en el tardocapitalismo. A nivel urbanístico-arquitectónico el origen de la primera gran oleada de obsolescencia suele situarse en las sucesivas crisis del petróleo de la década de 1970, que impactó sobre todo en los tejidos industriales. En la década de 1990 irrumpió la segunda, la residencial, que afectó muy especialmente a los conjuntos de vivienda social construidos en los años 50, 60 y 70 del pasado siglo.

En España, hablar de conjuntos de vivienda social es hablar de polígonos. Estos eran operaciones unitarias que proyectaban, urbanizaban y edificaban enormes extensiones de terreno situados en los extrarradios urbanos. Hoy en día, los polígonos se encuentran afectados por muy diversos tipos de obsolescencia: obsolescencia física (derivada de la baja calidad de los materiales de construcción, de inapropiadas soluciones estructurales, etc.), obsolescencia funcional (falta de atractivo como entorno residencial, ausencia de actividades económicas, etc.), obsolescencia urbana (segregación espacial del resto de la ciudad, degeneración del espacio público, etc.), obsolescencia tipológica (desajustes entre las viviendas y los modos de habitar contemporáneos), obsolescencia energética (precariedad del aislamiento térmico, exceso de consumo, etc.) y obsolescencia social (población muy envejecida, poca diversidad social, etc.).

La obsolescencia de estas barriadas ha llegado al punto que paliarla se ha convertido en uno de los principales retos de las administraciones públicas europeas, mucho más a raíz de la crisis económica de 2008. La escasez de recursos públicos ha hecho que su rehabilitación se contemple como complemento necesario a la construcción de viviendas sociales de nueva planta. Dichas administraciones han comenzado a implementar organismos para analizar y reflexionar sobre esta cuestión. En Francia destaca la labor del *Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles* (ONZUS), y en el Reino Unido la de la de la oficina

[1] Equipo de investigación: Carlos García Vázquez (Investigador Principal), Ramón Pico Valimaña (coordinación), Juan José Sendra Salas (coordinación), Elisa Valero Ramas (coordinación), Antonio Alanís Arroyo (gestor del proyecto), Teresa Blázquez de Pineda, María Carrascal Pérez, Isabel Díaz Almela, Rocío Escandón Ramírez, Jéssica Fernández-Agüero Escudero, Plácido González Martínez, Alfonso Guajardo-Fajardo Cruz, Miguel Hernández Valencia, Carolina Ledesma de la Rosa, Ángel Luis León Rodríguez, Jesús León Rodríguez, Pablo Sendra Fernández y Montserrat Solano Rojo.

de planeamiento *Design for London*. Esta osamenta intelectual ha facilitado soporte conceptual a intervenciones tan emblemáticas como las de Le Lignon en Ginebra (2009), Park Hill en Sheffield (2011), Le Grande Parc en Burdeos (2011), La Viste en Marsella (2014), o Bois-le-Prête, Les Courtilières y La Grande Borne en París (entre 2011 y 2014). A pesar de contar con casos de referencia internacional, como el del barcelonés barrio de La Mina (2012), España adolece de estrategias con un adecuado respaldo analítico y teórico para afrontar los problemas de obsolescencia de las barriadas residenciales. Las intervenciones, normalmente ejecutadas con el apremio de la urgencia social, se han sucedido sin la asistencia de un soporte teórico-conceptual que aportase criterios unitarios o herramientas sistematizables, lo que ha generado un disperso y desorientado elenco de casuísticas y medidas, muchas de ellas socialmente fallidas o económicamente insostenibles. A la vista de esta situación corresponde a la Universidad involucrarse en el problema y asumir el reto de investigar soluciones flexibles y sistematizables, a la vez que inspiradas por sistemas de valores socialmente comprometidos.

El proyecto de investigación *Intervención en barriadas residenciales obsoletas: Manual de Buenas Prácticas* se inserta en esa empresa. Nació con el objetivo de detectar, analizar y proponer soluciones para los barrios de vivienda social construidos entre 1954 y 1979 [2] en las principales ciudades de Andalucía. El principal resultado del proyecto fue el Manual de Buenas Prácticas que se presenta en este artículo, pero también se generó:

- 1) Una base de datos de 325 barriadas georreferenciadas con asociación a metadatos.
- 2) Un conjunto de indicadores que permiten valorar el grado de obsolescencia de las barriadas.
- 3) Un documento con casos ejemplares de intervención realizados en Europa, con especial atención a los países que más claramente han apostado por la recuperación de barriadas (Gran Bretaña, Francia, Alemania y Austria.)

[2] A fin de limitar el campo de investigación, se estableció un arco temporal determinado por dos fechas que son emblemáticas en el caso español: 1954 supuso un punto de inflexión en la política de vivienda del franquismo al centralizar la política de construcción de viviendas sociales en el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) y por la aprobación de la Ley de Viviendas de Renta Limitada; y 1979 es el año de entrada en vigor de la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas de los edificios (NBE-CT-79)

2. MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS

El Manual de Buenas Prácticas sobre Intervención en Barriadas Residenciales Obsoletas (Figura 1) pretende ser una herramienta que sirva como guía, un documento flexible y no vinculante que permita a las administraciones públicas encarar el problema de la obsolescencia residencial atendiendo adecuadamente a los valores urbano-arquitectónicos, sociales y culturales de este tipo de barriadas.

El objetivo del Manual es sistematizar criterios, pautas y normas que permitan abordar todas las fases del proceso de recuperación de una barriada residencial: evaluación de su nivel de obsolescencia, proyecto urbanístico-arquitectónico, ejecución del mismo, gestión del proceso y posterior seguimiento. Son objeto de especial atención: el análisis (urbano, arquitectónico, energético, medioambiental, social, patrimonial, económico, funcional, etc.), el diagnóstico, la determinación de acciones y líneas de actuación, las propuestas de intervención arquitectónica y social, así como la gestión. Todo ello desde un espíritu de fomento de la participación ciudadana y el compromiso con los agentes involucrados.

El Manual va dirigido a las administraciones públicas, a los profesionales y promotores privados involucrados en estos procesos, a las entidades y comunidades desde las que se gestiona la participación ciudadana en los mismos y a las universidades y centros de investigación donde se aborden estas cuestiones.

Se pretendió, desde el inicio, diferenciar la problemática abordada por este Manual de la obsolescencia residencial propia de los cascos históricos, con la que a menudo se confunde.

Las especificidades de una y otra son de cuatro órdenes:

- *Arquitectónico*. Las tipologías de los polígonos no son tradicionales, sino derivadas de los preceptos establecidos por el Movimiento Moderno. Los materiales constructivos y la tecnología edificatoria tampoco coinciden con los sistemas artesanales propios del centro histórico. Las tipologías de vivienda responden a la unidad familiar obrera de las décadas de los 50, 60, 70. Con la diversidad social y cultural actual, estas tipologías han quedado obsoletas. Asimismo, las

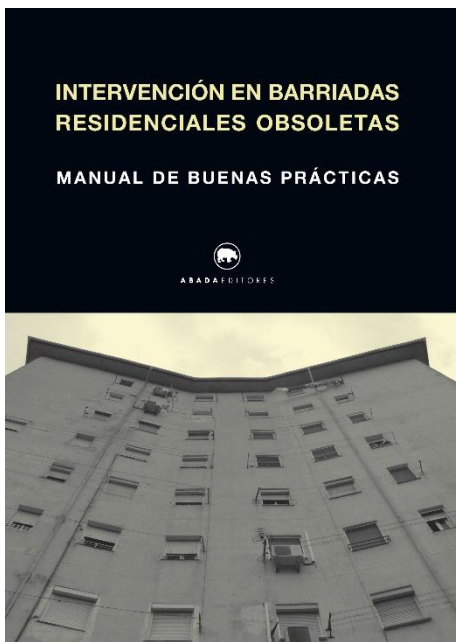


Figura 1. GARCÍA VÁZQUEZ, C. y VALERO RAMOS, E. (Eds.) AAVV. 2016 *Intervención en Barriadas Residenciales Obsoletas: Manual de Buenas Prácticas*. Madrid: Abada Editores

técnicas constructivas utilizadas necesitan actualizarse para cumplir requisitos de habitabilidad y sostenibilidad.

- *Urbanístico*. El modelo urbano que inspiró la mayoría de las barriadas construidas en el periodo definido responde a los dictados de la Carta de Atenas, siendo absolutamente ajenos a la lógica de la ciudad tradicional. Este modelo urbano generó grandes espacios libres carentes de identidad, que con el paso de los años se han degradado y no están cualificados para el disfrute de los vecinos. Además, su ubicación carece de la condición de centralidad propia de la ciudad tradicional; su funcionalidad es menos rica y compleja; y no están sometidas a tan elevadas tensiones especulativas.
- *Patrimonial*. Los innegables valores patrimoniales que presentan algunas de estas barriadas son muy diferentes de los de la ciudad histórica como diferente ha de ser la aproximación técnica y conceptual que se requiere para su preservación.
- *Social*. En estas barriadas raramente se detectan los procesos de gentrificación tan habituales en los centros históricos. Por el contrario, los problemas de marginalidad son mucho mayores y los flujos de llegada están liderados por el colectivo inmigrante.

2.1. Contenido y organización del Manual

El Manual se organiza en cuatro apartados que se corresponden con los diferentes tipos de obsolescencia que afectan a estas barriadas: Buenas Prácticas Urbanas (donde se aborda la cuestión del espacio público y la relación con el resto de la ciudad), Buenas Prácticas Arquitectónicas (que se centra en el tema tipológico, tanto a escala del bloque como de la vivienda), Buenas Prácticas Ambientales y de Eficiencia Energética (que profundiza en estas cuestiones a las tres escalas anteriores: espacio público, bloque y vivienda), y Buenas Prácticas de Gestión (orientadas a definir el manejo del proceso de recuperación de la barriada y fomentar la participación ciudadana en el mismo). A su vez, cada uno de estos apartados se subdividen en puntos que aglutinan las buenas prácticas en torno a temas específicos.

2.1.1. Buenas Prácticas Urbanas

Las buenas prácticas urbanas están dirigidas a la mejora del conjunto urbano, los espacios libres entre edificios y los espacios públicos adyacentes. En este sentido, y al tener un origen y evolución similares, estas barriadas presentan problemáticas compartidas. Se edificaron en

la época del desarrollismo franquista, primando la cantidad sobre la calidad. Para garantizar la rápida ejecución de los proyectos, se postergó la construcción de equipamientos y espacios públicos, lo que condenó la vida comunitaria. Otro de los problemas es el aislamiento. Muchas fueron construidas al margen del planeamiento y, a menudo, sin tener en cuenta su continuidad con la trama urbana adyacente. Esto ha originado problemas de desconexión por malas comunicaciones o por la existencia de barreras infraestructurales.

La referencia de la Carta de Atenas dio lugar a conjuntos conformados por bloques aislados dispuestos sobre extensas zonas libres. La fragmentación del espacio público, sus dimensiones, el desdibujado de los límites entre lo público y lo privado, así como las carencias de diseño y funcionalidad, son hándicaps para la dinamización de la vida urbana. A esto se une la desmedida presencia del vehículo motorizado, que reduce la zona practicable por el peatón y degrada el espacio público con láminas de asfalto y superficies duras. Además, el objetivo de la Carta de Atenas de traer la naturaleza a la ciudad no se ha cumplido. La mayoría de estas barriadas carece de espacios verdes bien mantenidos y su suelo es poco permeable. Otro de los motivos de la inexistencia de vida urbana es la monofuncionalidad residencial. La falta de actividades económicas, pequeños negocios, equipamientos y eventos callejeros, no invitan a utilizar el espacio público. Es necesario multiplicar los usos y la complejidad de los barrios con el objetivo de fomentar la creatividad y la diversidad cultural.



Figura 2. Barrio multifuncional. Brunswick Centre, Londres. Imagen: Steve Cadman

La morfología urbana también ha originado problemas de seguridad. Aspectos tales como que los accesos a los edificios no den directamente a la calle, que los huecos y ventanas no estén orientados hacia el exterior, el trazado laberíntico y las zonas poco visibles, inciden en la sensación de inseguridad. El espacio público resultante de esta morfología tampoco favorece la inclusión social de los residentes en su condición de edad, género, cultura o religión. Este problema deriva de un diseño que atendía a las formas de habitar de la sociedad industrial de los años 50, 60 y 70, pero que no responde a las necesidades de los colectivos sociales y culturales contemporáneos.

Para responder a estos problemas, esta sección del manual se divide en siete bloques de buenas prácticas: barriadas compactas, conectadas, verdes, multifuncionales (Figura 2), creativas, seguras, inclusivas y patrimoniales. *Barriadas compactas* incluye prácticas que afectan a la

morfología urbana, *barriadas conectadas* afronta los problemas de aislamiento urbano, *barriadas verdes* trabaja en acercar la naturaleza a las zonas urbanas, *barriadas multifuncionales* tiene como objetivo atraer nuevas actividades, *barriadas creativas* trata sobre cómo construir un entorno urbano que fomente la creatividad y la expresión cultural, *barriadas seguras* sobre cómo combatir los problemas de inseguridad, *barriadas inclusivas* atiende a cuestiones de exclusión social y *barriadas patrimoniales* plantea directrices de intervención en el caso de existencia de valores patrimoniales.

2.1.2. Buenas Prácticas Arquitectónicas

El objetivo principal de las buenas prácticas arquitectónicas es ofrecer un elenco de posibilidades de intervención a escala de bloque y de vivienda. Las propuestas se elaboraron a partir del estudio detallado de las características propias de la vivienda construida masivamente entre 1954 y 1979.

Resulta evidente tras el análisis de estos polígonos que la inadecuada adaptación de sus tipologías arquitectónicas a los requisitos y expectativas de la sociedad contemporánea es uno de los grandes motivos que afecta a su obsolescencia. El enorme cambio social que se produjo en España desde la llegada de la democracia es, en buena medida, responsable de este desajuste. Las viviendas de las *barriadas* fueron diseñadas para satisfacer las necesidades tipo de una familia estable de clase obrera. El perfil de personas actualmente demandante de vivienda ha variado sustancialmente del de aquel grupo humano. Es, por tanto, necesario establecer criterios que permitan adaptar las viviendas de los polígonos a las expectativas de los ciudadanos del siglo XXI. Dos son las estancias que reflejan nítidamente la necesidad de adaptación al cambio: las cocinas y los dormitorios. Las primeras han sufrido una notable transformación desde aquellos mínimos espacios segregados de las zonas nobles de la vivienda prescritos por las normativas de diseño de los años cincuenta. Actualmente, la vocación de la cocina es la de un espacio multifuncional, integrador y centro de vida familiar. La progresiva igualdad entre géneros y el cada vez más común reparto de tareas domésticas juega un papel importante en la evolución conceptual de este espacio. El dormitorio, por su parte, ya no es un espacio destinado exclusivamente al descanso y al horario nocturno. Al contrario, se ha convertido en un lugar de trabajo, estudio, juego y vida social.

Otra característica de la vivienda de los polígonos que la abocan a la obsolescencia es la escasa superficie de que disponen. No es extraño encontrar viviendas de tres dormitorios en 42 m² o de cuatro en 50 m². Esto supone unos 7 m² por habitante, parámetro totalmente alejado de los mínimos estándares contemporáneos. De forma inversa, el número medio de estancias por vivienda es notablemente superior a las necesidades actuales debido, principalmente, a la disminución del tamaño medio de hogar. Si en la década de los sesenta el número medio de personas por vivienda en España era de 4,5, en la actualidad se sitúa en torno al 2,5. Es por ello que las viviendas más abundantes en estos conjuntos, las de tres y cuatro dormitorios, pueden ahora compatibilizarse con las de dos y un dormitorio.

Desde el punto de vista funcional, la jerarquización y la monofuncionalidad son dos características que abundan en la inadecuación tipológica. La primera niega cualquier uso para la vivienda fuera del residencial. Sin embargo, la creciente importancia del teletrabajo, propiciada por la expansión de internet, apunta a una necesaria hibridación del uso residencial y productivo (tipo despacho o pequeña oficina). Por su parte, la jerarquización de la vivienda (diferencia de tamaños en dormitorios o baño asociado a una estancia) es reflejo del tipo de familia al que iban dirigidas. En la actualidad los demandantes de vivienda lo componen un número muy variado de grupos familiares: familias monoparentales, personas que viven solas, parejas sin hijos, compañeros de piso, etc. La vivienda debe adaptarse a toda esta casuística y dar una respuesta adecuada en cada caso.

Por último, la transformación tipológica se hace imprescindible para la adaptación de las viviendas a las costumbres y necesidades de sus principales residentes: las personas de la tercera edad. Si durante los años 50 el grupo poblacional más abundante en España era el de edades comprendidas entre los 15 y 30 años, en la actualidad se ha producido un envejecimiento de la población con inversión de la pirámide poblacional. En los polígonos esta dinámica queda particularmente bien reflejada. La falta de relevo generacional hace que hoy en día el mayor número de residentes pertenezcan a la tercera edad. La accesibilidad y la movilidad son, por tanto, especialmente pertinentes en los procesos de regeneración de los barrios.

Para hacer frente a estos y a otros problemas, las buenas prácticas se han organizado en siete apartados, según el campo temático al que

pertenezcan. Así, se distinguen las *viviendas híbridas* (figura 3) que afrontarán el problema de la monofuncionalidad y la compatibilización de diferentes usos, tanto a nivel de bloque como de vivienda; las *viviendas diversas* que tratarán la cuestión de la homogeneidad de tipos residenciales y la necesaria apertura de los mismos a diferentes grupos familiares; las *viviendas en comunidad* que apostarán por la existencia de espacios colectivos para la comunidad de vecinos; las *viviendas accesibles* que se caracterizan por la eliminación de las barreras arquitectónicas; las *viviendas flexibles* que abordarán la cuestión de la adaptabilidad como elemento central para la regeneración de las viviendas de los polígonos; las *viviendas seguras* donde se harán recomendaciones de tipo técnico constructivo para el proceso de intervención; y las *viviendas patrimoniales* plantearán directrices de intervención considerando los valores patrimoniales de los edificios.

2.1.3. Buenas Prácticas Ambientales y de eficiencia energética

De todos es conocida la actual inquietud por el ahorro energético en el sector de la edificación. Son muchas las medidas y normativas que se están implantando en los últimos años, tanto por parte de las administraciones públicas como de entidades privadas, para la realización de proyectos arquitectónicos más eficientes desde el punto de vista energético. A diferencia de lo acontecido en este sector, a escala urbana y en áreas de clima mediterráneo, ha habido escasos progresos e investigaciones relevantes sobre eficiencia energética. Quizás las más extendidas, por su mayor éxito, han sido las medidas para un alumbrado público más eficiente y que produzca una menor contaminación lumínica. Sin embargo, siguen siendo muy pocos los municipios que han sustituido sus redes urbanas de alumbrado público para reducir consumos.

Gran parte del parque de viviendas se caracteriza por tener una envolvente con una débil resistencia térmica, lo que se traduce en unas deficientes condiciones higrotérmicas interiores, que pueden dar origen a una gran demanda energética. Esto no solo puede conducir a una falta de confort interior, sino que incluso puede ser la causa de la insalubridad. Para contrarrestar esta gran demanda energética y estas deficientes condiciones interiores en cuanto a bienestar e higiene, habría que contar con el concurso de instalaciones térmicas de las que normalmente carecen estas viviendas. Frecuentemente los propios usuarios las suplen con equipos ineficientes, que ocasionan un



Figura 3. Barriada híbrida. Proyecto de regeneración del barrio Virgen del Carmen, Sevilla. Antonio Alanís Arroyo

consumo excesivo, lo que da lugar a que, en muchos casos, las viviendas se habiten en condiciones de pobreza energética.

La entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), los decretos sobre Certificaciones Energéticas, la creación de las agencias de la energía por parte de las comunidades autónomas y las entidades locales, así como numerosos trabajos de investigación están contribuyendo a una mejora de la eficiencia energética de los nuevos edificios que se construyen, tanto por la minoración de la demanda de energía a través de la envolvente térmica como por la implantación de instalaciones más eficientes y el fomento y uso de energías renovables. Sin embargo, la mayor parte de las medidas y normativas están enfocadas principalmente a los edificios de nueva construcción y no al parque residencial existente y, más concretamente, al conjunto de viviendas construidas con anterioridad a la existencia de normativa sobre condiciones ambientales y energéticas en los edificios.

El crecimiento exponencial de las ciudades en los últimos 50 años ha generado un incremento de las fuentes ruidosas en ellas: grandes avenidas, multiplicación del tráfico rodado, nuevas infraestructuras aeroportuarias, etc. Todo ello, unido al bajo aislamiento acústico que poseen este tipo de edificaciones, hace que el problema del ruido sea una cuestión primordial para la protección de los usuarios. Además, en este parque de viviendas se detecta un alto grado de obsolescencia de las instalaciones, así como importantes deficiencias de salubridad debido a una mala ventilación de las viviendas.

- *Barriadas confortables y eficientes*

En el manual se proponen una serie de buenas prácticas tendentes a mejorar el confort ambiental y a promover un uso eficiente del agua y de la energía, tanto a nivel urbano como de bloque y vivienda. A una escala urbana, no solo es posible incidir sobre la eficiencia de las infraestructuras, como puede ser la actualización tecnológica del alumbrado o el desdoblamiento de las redes de saneamiento. Existen otro tipo de actuaciones que permiten mejorar nuestros barrios: modificando o ampliando superficies y zonas verdes, utilizando arbolado de un modo eficiente, empleando superficies y pavimentos drenantes, recogiendo aguas pluviales para su reutilización, etc. Con algunas de estas medidas se puede llegar a conseguir ahorros de agua

o energía en barriadas y, por extensión, en el propio municipio, así como hacer más confortables los espacios urbanos desde el punto de vista térmico.

A una escala de bloque, las deficiencias más relevantes se dan en su envolvente, por su débil resistencia térmica, y en sus instalaciones térmicas, por sus bajos rendimientos y la ausencia de energías renovables. La aplicación de criterios ambientales y energéticos ha de ser uno de los objetivos principales de la rehabilitación del parque residencial existente, con medidas que afecten sobre todo a la mejora de la transmitancia térmica de la envolvente, pero también a la actualización y renovación de sus instalaciones térmicas. Además de las actuaciones encaminadas a mejorar las instalaciones y servicios comunes de los bloques y conjuntos de viviendas, existen otras cuyo objetivo es hacer más confortables térmicamente el interior de la vivienda, además de incidir en el ahorro energético. Es necesario que el propietario de la vivienda esté dispuesto a llevarlas a cabo, dado que entran dentro del ámbito privado.

- *Barriadas protegidas y salubres*

También existe una serie de buenas prácticas que contribuyen a mejorar el grado de protección ambiental y de salubridad de las barriadas, tanto a nivel urbano como de bloque y vivienda. Uno de los problemas fundamentales que afectan a la protección de los usuarios es la falta de aislamiento acústico en este tipo de edificaciones, tanto dentro del edificio, principalmente entre las distintas unidades de uso, como en su relación con el exterior (figura 4). Hay que tener en cuenta la no existencia de requisitos acústicos y de protección contra el ruido en las fechas de redacción y ejecución de los proyectos de este tipo de barriadas.

Debido a la fecha de construcción, sus instalaciones se encuentran a menudo obsoletas y sus prestaciones son muy inferiores a lo que la sociedad demanda hoy en día, o a las exigencias normativas actuales. Salvo casos aislados, en los que se han dado procesos de renovación parcial o total de las instalaciones comunitarias, debido principalmente a averías o desgaste, la mayoría de estas edificaciones necesita de una renovación o sustitución de sus instalaciones comunitarias o centralizadas.

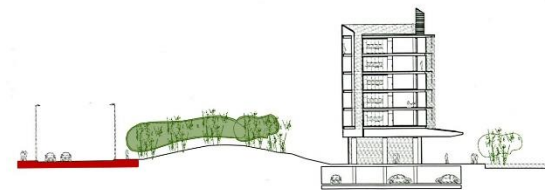


Figura 4. Protección acústica mediante arbolado.

Básicamente una vivienda salubre es una vivienda bien ventilada. Con ello se consigue no solo una buena calidad del aire interior, sino también eliminar riesgos para la salud, además de evitar condensaciones superficiales en los puntos débiles de la envolvente. La aplicación del Código Técnico de la Edificación y, en concreto, del documento HS-3, garantiza que la vivienda esté suficientemente ventilada. En las proyectadas y construidas anteriormente a esta normativa la ventilación se realizaba mediante la apertura de ventanas o, en aquellos espacios húmedos interiores que no las poseían, mediante sistemas por convección o por depresiones creadas por las corrientes de aire exterior, con los denominados «shunts» o conductos de ventilación. La complejidad a la hora de plantear sistemas de ventilación comunes a varias viviendas puede llegar a ser alta, dependiendo de la configuración que tenga el edificio y sus zonas comunes, pero siempre existe la posibilidad de ventilar adecuadamente la vivienda de modo individual.

2.1.4. Buenas Prácticas de Gestión

Las buenas prácticas de gestión abordan el tema del «cómo se hace» en todo lo relativo a la regeneración, sabiendo que en propósitos tan complejos y ambiciosos diseñar el camino a recorrer es trascendental. De esta «ruta» dependerá que alcancemos o no el propósito deseado y que lo hagamos en tiempo, forma, coste y con la participación requerida, así como que podamos sostener en el tiempo la mejora realizada (Figura 5).



Figura 5. Gestión social del espacio público. Despliegue de juegos para niños almacenados en contenedores, Gillet Square, Londres. Imagen: Muf Architecture/Art

El manual establece el momento en el que las buenas prácticas deben ser implementadas, por lo que cada una lleva asociado un epígrafe denominado «fase». Las fases son las siguientes:

- *Preparación*: destinada a elaborar un marco político, financiero y de coordinación que vehicule los recursos y herramientas necesarios para la rehabilitación de las barriadas.
- *Planificación*: en ella se proyectan de forma específica y sinérgica todas las intervenciones y se prevén los escenarios de las sucesivas etapas, así como los cambios que pueden acaecer. Es una fase fundamental de la gestión.
- *Ejecución*: orientada a la implementación de los planes establecidos, el seguimiento de los resultados y la realización de las correcciones

necesarias mediante mecanismos de supervisión y/o modificación. Con respecto al proceso de rehabilitación hemos diferenciado dos etapas fundamentales:

- *Etapas activa*: nos referimos a aquella en la que se está trabajando de forma directa en la rehabilitación de la barriada, ya sea en la fase de planificación o en el proceso de ejecución de las acciones y obras.
- *Etapas pasiva*: tras el ciclo dinámico de la rehabilitación comienza un período de consolidación de las labores realizadas, lo que recientemente se denomina como «post construcción», vida útil o sencillamente funcionamiento. Esta etapa es frecuentemente descuidada debido al menor grado de actividad, dado que las acciones físicas han concluido y entran en escena otros actores. Esta fase debe ser igualmente planificada y financiada. Las tareas a realizar son el seguimiento, la supervisión y la tutela del proceso iniciado en la fase activa.

3. CONCLUSIÓN

Dividido en estos cuatro apartados el manual queda finalmente compuesto por 221 buenas prácticas que, por su concreción, se pretende que funcionen como «dardos»: definen un objetivo, enuncian cómo ejecutarlo e informan sobre los casos de referencia. Este Manual de Buenas Prácticas pretende ser una herramienta útil que sirva de guía a la administración, a los profesionales y a los promotores privados involucrados en estos procesos.

4. AGRADECIMIENTOS

El proyecto *“Intervención en barriadas residenciales obsoletas: Manual de Buenas Prácticas”* fue financiado con fondos FEDER de la Unión Europea a través del “Programa Operativo FEDER de Andalucía 2007-2013”. Los autores del proyecto agradecen la ayuda de la Agencia de Obra Pública y Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía para la realización del mismo. Además, hay que mencionar el apoyo externo recibido desde el Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politécnico de Milán (Polo Territoriale di Piacenza).