



(Re) Programa

(Re)habitación + (Re)generación + (Re)programación

El reciclaje y la gestión sostenible del parque edificado andaluz.

Gestión de entornos habitables desde criterios de envejecimiento activo, género y habitabilidad urbana.

ACTIVE AGEING AND INTEGRATED URBAN REGENERATION. REPROGRAMA R+D PROJECT

ABSTRACT

The socioeconomic situation which Spain has been experiencing, has meant that undertaking architectural and urban rehabilitation interventions are currently very difficult, especially when dealing with neighbourhoods inhabited by a high percentage of older people, with evident financial vulnerability.

In this article we show the results of the research project (Re)Programa, about management strategies of urban Rehabilitation and Regeneration operation in Andalusia, from the perspective of active aging policies, reducing public resources in their financing.

The project proposes diverse strategies, by means of viable and efficient operations, facilitating neighbourhood interventions adjusted to social, political and economic real circumstances in Spain.

Keywords: Rehabilitation, Management, Active Aging, Energy Efficiency, Sustainability.

ENVEJECIMIENTO ACTIVO Y REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA. PROYECTO I+D REPROGRAMA

RESUMEN

La puesta en práctica de intervenciones de rehabilitación arquitectónica y urbana resulta de gran dificultad en estos momentos en España debido a la situación socioeconómica por la que atravesamos, más aún cuando se trata de barrios en los que habitan un porcentaje elevado de personas mayores, con una vulnerabilidad financiera evidente.

En este artículo presentamos los resultados del proyecto de investigación del equipo (Re)Programa sobre estrategias de gestión de operaciones de Rehabilitación y Regeneración urbanas en Andalucía, desde la perspectiva de las políticas de envejecimiento activo, que minimicen el uso de los recursos públicos en la financiación.

El proyecto plantea diversas estrategias, facilitando la intervención en barrios mediante operaciones viables, eficientes y ajustadas a la realidad social, política y económica del país.

Palabras clave: Regeneración urbana integrada, Gestión, Envejecimiento Activo, Eficiencia Energética, Sostenibilidad.

Barrios Padura, Angela. Doctora Arquitecta, profesora titular de la universidad de Sevilla. Sus líneas de Investigación principales son la "Rehabilitación arquitectónica y urbana", la "Construcción Sostenible", y el "Proyecto de entornos domésticos y urbanos para promover el Envejecimiento Activo". Imparte docencia en Grado en la ETSA y en diversos Máster de la Universidad de Sevilla.

Mariñas Luis, José Carlos. Arquitecto, profesor de la Universidad de Sevilla. Cuenta con una amplia experiencia en la realización de proyectos resultantes de concursos de ideas de carácter nacional e internacional. Su obra ha sido ampliamente recogida en publicaciones tanto en el ámbito nacional como en el internacional, especialmente las obras de intervención y rehabilitación de Espacios Públicos y Paisaje Urbano.

Molina Huelva, Marta. Dra Arquitecta por la UPM, Profesora de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Sevilla. Sus líneas de investigación son la evaluación de estructuras, la rehabilitación de edificios y la eficiencia energética en viviendas; líneas sobre las que desde el año 2001 publica, imparte cursos y ponencias en congresos nacionales e internacionales.

Jiménez López, Isabel. Arquitecta y profesora en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura y experta en urbanismo, espacio público y género. Desarrolla proyectos de investigación centrados en la introducción de la perspectiva de género en la rehabilitación urbana y de los

1. INTRODUCCION

Las intervenciones de rehabilitación en el parque residencial edificado deben ser abordadas a escala de barrio, con operaciones orientadas a garantizar la calidad de vida de las personas mayores como objetivo principal y con sistemas de gestión que garanticen la eficiente ejecución de las operaciones y consideren sistemas de financiación adaptados a los distintos perfiles socioeconómicos de las personas.

Ésta es la principal conclusión del proyecto de investigación {RE}Programa: “(Re)habitación+(Re)generación+(Re)programación. El reciclaje y la gestión sostenible del parque edificado andaluz. Gestión de entornos habitables desde criterios de envejecimiento activo, género y habitabilidad urbana”, adjudicado en la convocatoria de Ayudas a la Investigación de proyectos de I+D+i en el ámbito de las competencias de la Consejería de Fomento y Vivienda para los años 2012 y 2013, cofinanciados en un 80% mediante Programa Operativo del Fondo Europeo de Desarrollo Regional para Andalucía y realizado entre los años 2013 y 2015.

{RE}Programa surge del análisis del concepto de arquitectura sostenible, de la consideración del individuo como un input en la evaluación de una intervención de reciclaje urbana (Barrios et al. 2012: 338-342), y del estudio de las políticas de envejecimiento de los años 70 que han derivado en las de “envejecimiento activo” en la segunda década del siglo XXI.

La Organización Mundial de la Salud, en la Segunda Asamblea de las Naciones Unidas sobre el Envejecimiento, celebrada en Madrid en 2002, definía el envejecimiento activo como “el proceso de optimización de las oportunidades de salud, participación y seguridad con el fin de mejorar la calidad de vida a medida que las personas envejecen” (Naciones Unidas, 2002). Proyectar entornos urbanos que garanticen que los mayores puedan seguir contribuyendo con la sociedad y sigan siendo un recurso para sus familias, vecinos y economías, es el objetivo fundamental de estas políticas, sobre todo considerando el apoyo que suponen los mayores para las personas en activo y en la conciliación familiar y laboral.

El 22 de junio de 2010, los ministros de desarrollo urbano firmaron la Declaración de Toledo sobre la Regeneración Urbana Integrada (EU,

2010) y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa. En ella se pone de manifiesto que para que cualquier programa político se implemente de forma efectiva y eficiente es preciso configurar una nueva “alianza urbana” integrada por los sectores que intervienen en estas operaciones, desde la administración, los profesionales, el sector financiero y los ciudadanos. Se hace hincapié en el “papel protagonista de las redes sociales y ciudadanas en las nuevas formas de gobernanza y en el objetivo de la puesta en valor de la “ciudad existente” y su recuperación hacia una mayor eficiencia, innovación, sostenibilidad, e integración social”.

Reprograma se gesta en este marco pero poniendo de manifiesto la importancia, a la hora de acometer cualquier operación de reciclaje de un barrio y sus edificios, de verificar la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación y regeneración, ya que, en la actualidad en muchos casos y en el futuro aún más, las personas que los habitan seremos mayores, jubilados con pensiones limitadas y con una importante vulnerabilidad financiera, incapaces de asumir el coste de las obras de rehabilitación.

2. OBJETIVOS

El objetivo principal del proyecto fue el diseño de protocolos de intervención en barrios con población mayoritaria de personas mayores para garantizar las condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad y seguridad, la redacción de proyectos de intervención que definieran las actuaciones necesarias a implementar y sus costes, y la articulación de estrategias de gestión que garantizaran la viabilidad de las obras sin necesidad de recurrir a herramientas de financiación pública.

3. METODOLOGÍA

El equipo de investigación estuvo compuesto por 24 personas, 9 investigadores de las áreas de la arquitectura y la psicología de las universidades de Sevilla (TEP954 In-Fact), de la Pablo de Olavide, de Montevideo en Uruguay, 9 profesionales arquitectos, ingenieros, licenciados en derecho, y 6 becarios de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla: Ángela Barrios Padura, José Carlos Mariñas Luís, Marta Molina Huelva, Begoña Blandón González, Pedro Gómez

de Terreros, Isabel Jiménez López, Cristina Fernández Portero, David Alarcón Rubio, Verónica Pastore Hernández, Teresa Luna Lozano, Pablo Fernández Ans, Francisco Jesús Lizana Moral, Antonio Serrano Jiménez, Alberto Vilches Such, Jara María Rivero Reynel, María Díaz Ortiz, María Martín Giraldo, Vanessa Camarero de la Torre, Isabel García Madrona, Elena González Gracia, Eva Hernández Esteban, Alberto Luna Oliva, Paloma Márquez Aguilar.

Las empresas que trabajaron en el proyecto fueron Territorio y Ciudad, de Jerez de la Frontera, mrpr arquitectos, de Sevilla, LLornetLLopPastor arquitectes, de Barcelona, y RQUER de Sevilla.

Además contamos con dos asesores expertos en las áreas de la eficiencia energética, Margarita Luxán García de Diego, y de la socioeficiencia y la gerohabitación, Txatxo Sabater Andreu.

La gerente del proyecto fue Ester Lineros de la Agencia de Obra Pública (AOPA) y los directores Ricardo Hernández San Juan y Marta Romero de la agencia de vivienda y Rehabilitación (AVRA).

La investigación se desarrolló en una muestra de 11 localizaciones en las ciudades de Sevilla, Córdoba y Jerez de la Frontera, seleccionadas según los criterios siguientes:

- Barrios de nivel socioeconómico medio, donde residen profesionales pensionistas y en activo, de edad media mayor de 65 años.
- Singularidad arquitectónica y estado de conservación de la edificación sin graves problemas estructurales.
- Espacios públicos que aportaran valor y oportunidades a la intervención, con intensidad de uso por parte de los ciudadanos, dotación de zonas verdes, servicios, etc.

Partimos de una primera Fase de Análisis integrado y caracterización de edificios, entornos urbanos, población, y normativa urbanística, con una intensa labor documental, toma de datos en las localizaciones, encuestas a la población, estudio arquitectónico, urbanístico, y constructivo, elaboración de dibujos, fotografías, y textos, que finalizó en mesas de trabajo con la intervención de los expertos de las distintas disciplinas (Barrios et al. 2015: 119-128).

En la segunda fase se procedió a la realización del diagnóstico y el planteamiento de las líneas de investigación e intervención, derivando en propuestas concretas a nivel de anteproyectos de una selección de localizaciones, terminando con la proposición, en base a los presupuestos de intervención, de fórmulas de gestión y de financiación.

4. RESULTADOS

La rehabilitación y regeneración de áreas consolidadas en nuestras ciudades, deben abordarse desde estrategias integradas concebidas en base a criterios sociales, ambientales y económicos, que permitan la implementación de medidas de mejora de la eficiencia energética de edificios residenciales, con el objetivo principal de mejorar los niveles de confort de los ciudadanos, y garantizar a su vez un consumo energético responsable.

La propuesta de (Re)Programa para hacer viables estas operaciones es el establecimiento de niveles de intervención, que según las características de la población, consideren un tipo y volumen de obra adaptado a los requisitos básicos establecidos en la normativa, las preferencias de los ciudadanos, y a su capacidad económica y financiera.

Establecemos como mínimo dos líneas de actuación, que se integran en lo que denominamos la construcción de “Espacios amables con los mayores”:

1. Adecuación funcional y espacial. Los entornos domésticos y urbanos son con frecuencia un obstáculo y riesgo para las actividades cotidianas de las personas mayores. Un alto porcentaje de accidentes que derivan en situaciones de inmovilización de pacientes por largos periodos de tiempo, se producen en casa o en itinerarios frecuentes en el barrio. El terror a sufrir caídas, a no poder descansar en el tránsito por las calles, o a sufrir dolores articulares subiendo las escaleras del edificio, confina al mayor a su vivienda, aísla al individuo de la vida de la ciudad.

Proponemos en las intervenciones en barrios de nuestras ciudades, trabajar desde estrategias de diseño de entornos habitables que estimulen a las personas mayores. Mejoras sencillas y de coste

razonable en calles, accesos y zonas comunes de los edificios, pueden provocar cambios muy positivos en el bienestar de las personas, así como un notable aumento de la percepción de seguridad y de “sentirse capaz”. Consideramos que la reprogramación tipológica de las viviendas debe abordarse proponiendo programas y espacios flexibles, que evolucionen en el tiempo en paralelo al envejecimiento de las personas, que procuren en palabras de Txatxo Sabater una cierta “Elasticidad Funcional” (Barrios et al. 2015:188), disponiendo de espacios que puedan cambiar de uso según las necesidades, y considerando en todo momento la figura del cuidador.

Proponemos, en un nivel de intervención básico, la adecuación de zonas comunes de los edificios, mediante la disposición de ascensores de dimensiones adecuadas a personas con movilidad reducida o incluso que puedan dar cabida a una camilla, y que sirvan a varios portales al mismo tiempo, con el objeto de compartir gastos de mantenimiento. Además la intervención en zonas comunes consideraría la adecuación del acceso, la disposición de sistema de alumbrado por detección de presencia y la recolocación de buzones, asideros y tendederos. El coste total estimado del nivel de intervención básico sería de menos de 50.000 euros, lo cual supondría, en los casos de estudio del proyecto un total inferior a 2.500 euros por familia.

En un nivel de intervención medio, incluiríamos la sustitución del pavimento de zonas comunes, la adecuación de patios y la implementación de dispositivos de control solar en portal y caja de escalera, suponiendo un coste total de hasta 70.000 euros, o de menos de 3.500 euros por familia.

En edificios residenciales de nivel socioeconómico medio-alto, podrían implementarse además medidas de adecuación funcional de mayor coste, como la adecuación de locales para almacén de andadores o carros de la compra, colocación de plataformas elevadoras o sillas salva escaleras en tramos cortos. El coste total en cualquier caso no sobrepasaría los 100.000 euros, o un total inferior a 5.000 euros por familia.

En el caso del interior de las viviendas, las propuestas de adecuación funcional según intensidad de intervención las clasificamos en:

Básico o de mínimos, que supongan costes por debajo de 2.500 euros, sin necesidad de hacer obras complejas, ni desalojar a las personas, y de nulo impacto en el vecindario, como adaptación parcial de un baño, automatización de persianas y de iluminación de pasillos y vestíbulos, colocación de mosquiteras en ventanas y toldo en balcón, así como la recolocación de mecanismos de carpinterías y de la instalación de electricidad.

Medio, con actuaciones de coste hasta 6.000 euros, considerando la ampliación de anchos de puertas, y la adaptación total de un baño, incluidos aparatos sanitarios.

Intenso, incluyendo reformas complejas y dispositivos o mobiliario especializado, con presupuesto inferior a 25.000 euros en el caso de una vivienda de 60 m².

2. Adecuación ambiental. El confort, bienestar, y la salud de las personas son objetivos clave, por lo que las intervenciones deben dirigirse hacia el control de la temperatura, la humedad, la contaminación del aire, la existencia de insectos, bacterias, el ruido, y el soleamiento. Uno de los objetivos básicos del proyecto ha sido el estudio de un abanico de intervenciones de rehabilitación energética, aplicables a cualquier localización, adaptadas a la situación actual, viables desde los puntos de vista:

- Económico: proponiendo medidas de coste razonable, abordables por los ciudadanos.
- Medioambiental: limitando según normativa demanda (kWh/m²·año), consumo (kWh/m²·año) y emisiones (kg·CO₂·año).
- Social: actuaciones que consideran aspectos como tiempo de ejecución de las obras, molestias producidas en el barrio, necesidad de desalojo, aspectos determinantes a la hora de ejecutar las obras de rehabilitación energética.

Se han establecen también tres niveles de intervención, de forma que en función del coste por vivienda, y del tipo de actuación los niveles son los siguientes:

- Leve (inversión <2500 €/vivienda), con medidas pasivas como sellado de carpinterías, colocación de toldos

- enrollables, colocación de doble carpintería o la sustitución de la existente, colocación en los grifos perlizadores.
- Moderado (inversión 2500-4500 €/vivienda), con intervenciones de refuerzo del aislamiento en fachadas y cubiertas.
- Intenso (inversión >4500 €/vivienda), con la implementación de instalaciones individuales y centralizadas de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

Y se definieron paquetes de medidas combinadas que tuvieran en cuenta las necesidades del inmueble, la complejidad de las obras y la capacidad de inversión de los propietarios.

La gestión de las intervenciones las desarrollaron González Fustegueras y Mariñas (Barrios et al. 2015), miembros del equipo de investigación. La propuesta diseñada se basa en sistemas de colaboración público-privada, con activación de fondos privados y un modelo de financiación ajustado a las particularidades de los ciudadanos con cierta vulnerabilidad financiera.

Las intervenciones de mejora integral de las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y regeneración urbana se gestionan a partir del incremento patrimonial y las plusvalías resultantes de un proceso de rehabilitación y mejora urbana integral. Se concibe desde un plan de activación de la rehabilitación en áreas urbanas a escala de barrio, con un número importante de viviendas y con un cambio de papel de las administraciones pública, pasando a ser garantes de la financiación ante las entidades de crédito a cambio de una intervención por parte de los promotores en la regeneración del espacio público colindante en una cuantía no menor al 30% de la operación, multiplicando de esta manera la capacidad de financiación y garantizando la viabilidad económica de estas actuaciones.

Mediante un proceso liderado por la Administración Autónoma con un Acuerdo Marco con entidades bancarias se establecería un sistema de financiación similar a un crédito hipotecario en el que las cantidades del principal del préstamo serían garantizadas por la administración convocante, haciéndose cargo del pago de los intereses anuales de las cantidades prestadas a los particulares. Cambio de paradigma: de la subvención a la subsidiación (+) garantía.

Las personas recibirían microcréditos a un plazo máximo de retorno de 15 años, con los intereses subsidiados por la Administración Autonómica, estableciendo sobre el bien en el Registro de la Propiedad, una cautela no hipotecaria. La reversión del capital principal se realizaría, en caso de la transmisión de la vivienda o por cambio de titularidad, a consecuencia de la venta o mediante herencia.

Es un Sistema de Gestión de operaciones de Regeneración urbana Integrada que requiere de implicación y compromiso de las instituciones, agentes y profesionales, y acuerdos voluntarios por parte de todos los agentes intervinientes en el proceso, pactos de integridad, aceptando de las reglas que se establezcan.

El sistema de Gestión planteado exige necesariamente que las intervenciones incluyan las tres condiciones siguientes:

- Garantizar un Nivel Básico (30%) de eficiencia energética en los edificios.
- Garantía de la accesibilidad universal.
- Promover la intervención en espacio público.

En definitiva, dar respuesta a la Carta de Leipzig del año 2007, en la que se expresaba: “Nuestras ciudades poseen cualidades culturales y arquitectónicas únicas, poderosas fuerzas de inclusión social y posibilidades excepcionales para el desarrollo económico. Son centros de conocimiento y fuentes de crecimiento e innovación. Sin embargo, también sufren problemas demográficos, desigualdad social y exclusión social de grupos específicos de población, carencia de viviendas asequibles y apropiadas y problemas medioambientales. A largo plazo, las ciudades no pueden satisfacer su función de motor de progreso social y crecimiento económico, ..., a menos que seamos capaces de mantener el equilibrio social, tanto intra como interurbano, de proteger su diversidad cultural y de establecer una elevada calidad en lo que al diseño, la arquitectura y el medio ambiente se refiere” (EU, 2007).

5. CONCLUSIONES

Es posible intervenir en barrios a pesar de la vulnerabilidad financiera de los ciudadanos, y al margen de la subvención pública.

Es preciso incluir en las estrategias de intervención medidas para la eficiencia energética en edificios y a escala urbana, así como de adecuación funcional y espacial de las viviendas y los espacios públicos de tránsito hacia actividades culturales, profesionales, deportivas o de ocio, con el objetivo principalmente de mejorar la calidad de vida de las personas y favorecer la participación de las personas mayores en sociedad, garantizando un envejecimiento saludable, y una buena calidad de vida.

Es importante considerar intervenciones sencillas para reducir la demanda energética de los edificios y favorecer la movilidad, abordables desde economías frágiles, y de una alta eficacia.

Las actuaciones han de concebirse con participación ciudadana desde la figura del Agente rehabilitador con mediadores sociales.

Las operaciones de Reprogramación de barrios podrían mejorar el tejido social y urbano, generar empleo, y dinamizar las relaciones intergeneracionales, con la figura de la administración como agente de control, de protección del ciudadano frente a promotores y entidades financieras.

6. AGRADECIMIENTOS

Los autores agradecen a FEDER de la Unión Europea, a la Agencia de Obra Pública, a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, por la financiación y gestión del proyecto presentado dentro del “Programa Operativo FEDER de Andalucía 2007-2013”.

7. REFERENCIAS

BARRIOS-PADURA, A.; FERNÁNDEZ-PORTERO, C.; MARIÑAS-LUIS, J.C.; and MÁRQUEZ-AGUILAR, P., 2012. Calidad de vida de personas mayores en entornos arquitectónicos sostenibles. Cuestiones previas al proyecto del hábitat. EQUICIUDAD 2012. Congreso de Sostenibilidad, Ciudad y Arquitectura. San Sebastián: Recolectores Urbanos, pp. 338-342.

BARRIOS-PADURA, A; GONZÁLEZ-VILLEGAS, E.; MARIÑAS-LUIS, J.C.; AND MOLINA-HUELVA, M., 2015. (Re)Programa. (Re)habitation

+ (Re)generation + (Re)programming. The recycling and the sustainable management of the Andalusian housing stock. Management of habitable surroundings from the criteria of active aging, gender and urban habitability. Sevilla: Ángela Barrios, Emilio González, José Carlos Mariñas, Marta Molina, Grupo TEP954 Universidad de Sevilla.

BARRIOS-PADURA, A., MARIÑAS-LUIS, J.C., MOLINA-HUELVA, M., LIZANA-MORAL, F.J., SERRANO-JIMÉNEZ, A.J., ET. AL, 2015. Management of Living Urban Environments From an Active Ageing Approach: Advances in the Team Research (RE)Programa., The Sustainable Renovation of Buildings and Neighbourhoods. Dubai: Bentham Science Publishers. Mercader-Moyano, P. (Ed.) pp. 119-128.

REUNIÓN INFORMAL DE MINISTROS DE DESARROLLO URBANO, 2010. DECLARACIÓN DE TOLEDO. Toledo: EU

CONSEJO DE MINISTROS DE DESARROLLO URBANO Y COHESIÓN TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD EUROPEA DE NACIONES, 2007. Leipzig charter on sustainable European Cities. Final draft, Leipzig: EU.

DEPARTAMENTO DE INFORMACIÓN PÚBLICA. 2002. Declaración Política y Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento. Segunda Asamblea Mundial sobre el Envejecimiento en Madrid. Nueva York, USA: Naciones Unidas.