

RECONVERTIENDO EL BARRIO POBLADO DIRIGIDO DE ORCASITAS. DE PELIGROSOS DESPRENDIMIENTOS DE ANTEPECHOS DE 1.200 KG A ENERGÍA CASI NULA Y MÁXIMO CONFORT

Manuela Navarro Gesta

Resumen: Nosotros los vecinos, concienciados con el Medio Ambiente y velando por la salud de todos, generamos un proceso de reconversión del barrio eliminando, como prioridad, el amianto de las cubiertas y las fachadas con riesgo de desprendimientos y dirigiéndonos a edificios de consumo y energía casi nula que eviten emisiones a la atmósfera: Cambio de bombillas por Led, implantación de SATE en edificios, sustitución de ventanas; lo que nos está permitiendo comprobar, ya, el gran ahorro económico en la factura de energía y disfrutar a su vez, de verdadero confort en nuestras viviendas y así, siguiendo esta línea, en un futuro, poder implementarlo con energías renovables, desde paneles solares a la aerotermia y/o geotermia para conseguir un barrio totalmente eficiente.

Palabras claves: Peligrosidad, Desprendimiento, Riesgo para la Vida, Transformación, Rehabilitación, Eficiencia Energética, Ahorro de Emisiones, Amianto, Aislamiento Térmico

ANTECEDENTES

El Poblado Dirigido de Orcasitas está situado en el Sur de Madrid en el Distrito de Usera. Tiene algo más de 1 km² y una población de unos 18.000 habitantes. Consta de 1020 viviendas unifamiliares, 3 torres de 11 pisos y 4 viviendas por planta, más, 107 bloques de 10 alturas y 2 viviendas por planta.

El barrio actual no es el original construido. El anterior se construyó en los años 50 y debido a la malísima calidad de construcción y falta de suficientes cimientos que pusieron en grave riesgo a sus vecinos tuvo que ser demolido edificando, en su lugar, el que actualmente existe y nos ocupa.

Gracias a la lucha de los vecinos y su tejido asociativo, se consiguió que el nuevo barrio y sus vecinos se mantuvieran en el mismo sitio que el anterior ya que la intención del IVIMA, fue la dispersión de los vecinos por distintos barrios y evitar la construcción de uno nuevo.



Figura 1. Plano barrio.

EL BARRIO ACTUAL

El actual barrio se empezó a edificar y entregar entre los años 70/80 con una construcción de bloques totalmente diferente al anterior, con ascensor, calefacción, gas natural, etc, pero por contra, con pérdida de metros cuadrados y como no, aumento del precio de los pisos.



Figura 2. Bloque barrio anterior y bloques barrio actual.

COMIENZO DEL NUEVO PROBLEMA

En Agosto de 2014 comenzó otra pesadilla. De un bloque, sin síntomas que hubieran podido llamar la atención, se desprendió más de la mitad de un antepecho de ventana de 600 kg. de peso aproximadamente, lo que generó la consiguiente alarma vecinal. A través de la AAVV se convocaron diversas Asambleas Vecinales donde se empezó por informar de la peligrosa situación dado que cada bloque tiene un mínimo de 44 antepechos y, de manera inmediata, comenzar una serie de acciones a nivel Institucional con el fin de avisar de la situación pensando que el IVIMA se haría

responsable de los arreglos y desperfectos pero, a los pocos meses, hubo otro desprendimiento, esta vez de los paneles de fachada de hormigón.



Figura 3. Desprendimiento antepecho.



Figura 4. Fachada agrietada .



Figura 5. Desprendimiento paneles de fachada.

IMPLICACIÓN Y ACCIONES AAVV

Se solicitaron reuniones a todas las Instituciones Públicas buscando, además, información sobre la memoria de calidades, empresas constructoras que hicieron el barrio, arquitectos implicados etc., y a la par, se creó una comisión vecinal para encontrar solución y mantener informado al barrio de los pasos seguidos y a seguir.

Hubo muchas discrepancias entre sus componentes por la muy diferente visión de como llevar y gestionar la situación. Se hicieron catas en una vivienda para conocer el estado de dichos antepechos. Se contactó con 3 arquitectos para contrastar su opinión, el resultado de los tres fue el mismo, no se caían por culpa de los enganches, cabía la posibilidad de que cada uno de los 44 antepechos pudiera tener un comportamiento distinto y una patología distinta, por lo que a nivel general, no podía ser concluyente el análisis de esa cata.

Finalmente, conseguimos ser escuchados por el Ayuntamiento quien entendió la grave y peligrosa situación del barrio y tras varias reuniones con la Comisión, mostraron gran interés estudiando la situación y mejor solución para el barrio.

A pesar de todo, el 90% del barrio insistía en que las obras las tenían que asumir el IVIMA o en su defecto, hacerlas el Ayuntamiento totalmente gratis, lo que supuso importantes desencuentros entre los propios vecinos.

La situación fue muy delicada dada la división del barrio y sobre todo porque preferían escuchar que todo se resolvería gratis y no que, cada comunidad, debía hacer frente a la situación y mantenimiento de los edificios. Hay que entender que nos enfrentábamos a una situación grave, de peligro, de resultados inciertos y que ya de antemano, se preveía altamente costosa su posible resolución y solución.

Finalmente, por las discrepancias existentes, se disolvió la Comisión definitivamente, siendo la AAVV quien se quedó a cargo de la situación manteniendo reuniones periódicas con el Ayuntamiento y la Junta Municipal con lo que, poco a poco, se fue fraguando el camino más adecuado para resolver de manera concreta la situación.

APOYO Y AYUDA MUNICIPAL

El Ayuntamiento nos declaró APIRU (Área Preferente de Impulso a la Regeneración Urbana), lo que ya nos permitía optar a las subvenciones del Plan MADRE y FRT. El Ayuntamiento fue invitado a las Asambleas de vecinos acudiendo a algunas como apoyo, para explicar directamente las ventajas que eso suponía y a su vez, dar seguridad a los vecinos sobre la materialización de esas ayudas; dado el escepticismo de los mismos por el histórico del barrio.

También se nos ofreció, a través de la Fundación Arquitectura del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), la ocasión de que algunas comunidades pudieran optar a 100.000 Euros gracias a la donación de la Fundación Annie Johansen. Para ello, el COAM organizó un concurso abierto a las comunidades de vecinos que quisieran apuntarse de las cuales, cumpliendo los requisitos requeridos, saldrían 2 ganadoras que se repartirían la cantidad donada, sin perjuicio de optar a las subvenciones MADRE y FRT. Se valoraban las necesidades de las familias residentes, la edad, vulnerabilidad económica y social, ingresos y por supuesto situación de peligro del edificio.

Además, el COAM, promovió un concurso para recoger ideas para la rehabilitación del barrio y la mejor solución a sus problemas. En él, condición indispensable era, por supuesto, quitar los antepechos, mejorar la eficiencia energética

mediante aislamiento térmico en fachadas, retirada de amianto de las cubiertas, cambio de ventanas y/o ventanales por otros eficientes y toda opción que evitara emisiones al medio ambiente. Todo ello con un presupuesto prefijado.

Al concurso de comunidades se presentaron 5 de las cuales 1 se retiró porque, al igual que el resto del barrio, no creía en lo que se planteaba y dudaba de que realmente fueran a ayudar al barrio temiendo que se podrían quedar “colgados” con unas costosísimas obras. De las 4 restantes, salieron 2 ganadoras que recibirían, descontando los importes de los 3 premios a los arquitectos ganadores, el dinero a partes iguales lo que, sin lugar a dudas, era una muy buena ayuda para la obra ya que el importe a pagar por vecino, incluyendo las subvenciones, era una cantidad muy asumible para cualquier economía.

Al concurso de ideas se presentaron 16 arquitectos con sus propuestas de las que un jurado, en el que además de profesionales del COAM y del Ayuntamiento estaban los vecinos del barrio, eligió las 3 opciones que recibirían sus premios. El ganador del primer premio realizaría las obras siguiendo su propuesta y los otros dos recibirían su premio. En principio, el resto del barrio debía seguir la misma línea de rehabilitación aunque podían elegir distintos técnicos.



Figura 6: Proyecto ejecutado

Pero sucedió que a la hora de hablar con las empresas que iban a hacer las obras, comunicaron que el proyecto ganador duplicaba el coste del presupuesto aprobado por lo que no se podían hacer. Esto supuso otro contratiempo y tras diferentes conversaciones y reuniones con los arquitectos del proyecto ganador y el COAM, los vecinos decidieron considerar la solución elegida en segundo lugar.

Tras alguna diferencia con el COAM, que consideraba que el dinero de la donación iba unido a que hiciese las obras quien había ganado el concurso, algo que no compartía la AAVV, ésta, se puso en contacto con la Fundación Annie Johansen y consiguió que ese dinero se quedara en el barrio en igualdad para los 4 bloques presentados al concurso.

El proyecto ganador del segundo premio cumple perfectamente las necesidades de rehabilitación del barrio dentro del presupuesto previsto, así como en eficiencia y sostenibilidad, siendo el que finalmente se ha ejecutado.

Se solicitaron las subvenciones MADRE y FRT, y esos 4 bloques comenzaron las obras que consistían en: quitar obligatoriamente los peligrosos antepechos, desamiantar la cubierta y poner paneles sándwich con 18 cms de aislamiento, colocar SATE de 8 cms en toda la envolvente, cambiar la carpintería metálica y las ventanas de los vecinos por otras de rotura de puente térmico para evitar emisiones y con todo, conseguir un absoluto confort en las viviendas.

La AAVV muy implicada en todos los procesos pidió, que previo a iniciar las obras, se revisaran y se realizaran por un laboratorio homologado, ensayos exhaustivos en distintos bloques del barrio elegidos por él mismo, de los paneles de hormigón para conocer el estado real de ellos. Se hicieron, además, pruebas de adherencia del SATE en fachadas con diferentes tratamientos, incluso con pintura hidrófuga, para estar seguros de no tener problemas posteriores.

Se hicieron termografías y se monitorizaron algunas viviendas, antes, durante y después de la obra, para saber el comportamiento de la vivienda y los cambios de temperaturas durante el proceso.

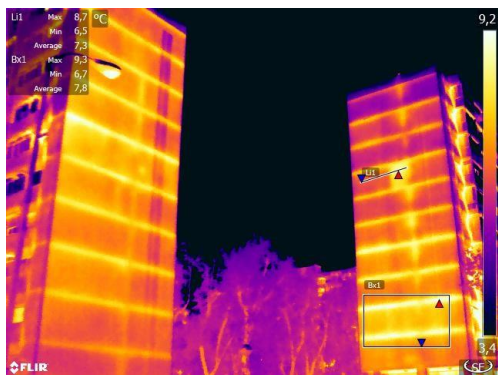


Figura 7. Termografía: Antes de obra.



Figura 8. Termografía: Después de obra.

Se hicieron pruebas de Blower Door, de estanqueidad y de adherencia de las planchas de SATE, in situ, ante los presidentes de las comunidades que estaban realizando las obras, ya que uno de ellos informó que se les habían caído una vez puestas, lo que generó la natural alarma y nueva desconfianza entre los vecinos.

Hasta llegar a este punto, en el que pasaron muchos meses, se hicieron continuas Asambleas informativas a las que acudió el Ayuntamiento siempre con el afán de ayudar conscientes de la situación del barrio. Las primeras fueron realmente terribles, no solo apenas acudían vecinos si no que, los que acudían, generaban conflictos poniendo en duda y negando todo lo que la AAVV informaba y planteaba y por supuesto, lo mismo al Ayuntamiento, pero con el trabajo que se estaba realizando, el interés, tesón y constancia conseguimos, poco a poco, Asambleas masivas donde demostrar a los vecinos la necesidad, por el peligro existente, de hacer las obras y la eficacia de ellas.



Figura 9. Asambleas.

SUBVENCIONES Y FINANCIACIÓN

Por fin, después de meses de pruebas para asegurar la eficacia de las obras a acometer, nos concedieron las subvenciones y ellas obligaban a comenzar las obras en una fecha concreta con lo que, al no tener las comunidades el dinero de ellas, hasta que se recibieran, hubo que recurrir a financiación bancaria con la que nadie contaba dado que la idea era recibir el 50% de las subvenciones al comienzo de la obra y el resto al finalizarlas, pero por tiempos y el proceso administrativo del Ayuntamiento, se empezaron las obras con los recursos que los vecinos teníamos o buscamos, dado que ya estaban firmados los contratos del arquitecto, el cual está colaborando activamente en la resolución de los problemas que surgen y de las empresas constructoras.

La labor de la AAVV, su constancia y tesón, consiguió vencer el escepticismo que se podía entender perfectamente dado el histórico del barrio y la falta de ayudas que, hasta ese momento, habían existido, a lo que contribuía las obras que se estaban realizando y que eran un buen reclamo porque ya se veía algo que se materializaba y eso animaba.

La AAVV no solo debía velar por los intereses del barrio si no, convencer a los vecinos de la necesidad y ventajas de realizar las obras. Había mucha gente anciana que ya había vivido el derrumbe de su primera vivienda, con pocos recursos por sus bajas pensiones, mucha viuda a quienes sus pensiones se habían rebajado, gente vulnerable y enfermos.

Con el trabajo de la AAVV y la presencia y apoyo del Ayuntamiento en las Asambleas Vecinales, se consiguió revertir la situación y actitud de los vecinos y del “gratis” que el 90% del barrio quería, se pasó a que entendieran la necesidad de las obras, pidieran presupuestos y los aceptaran, teniendo en cuenta que los importes mínimos por bloque eran de 350.000 Euros consiguiendo que se ilusionasen con el proyecto. La AAVV totalmente implicada, estaba al servicio del barrio con información diaria y pormenorizada enseñando los materiales que se estaban poniendo en las obras: Sate, tacos, paneles sandwichs etc. lo que permitía, de mayor manera, que ellos entendieran el proceso de las mismas, así como informe de las subvenciones y entidades que daban préstamos o líneas de crédito a comunidades.

En menos de 6 meses se consiguió que de los 107 bloques, 60, aprobaran las obras en su comunidad y pidieran las subvenciones. Finalizado el plazo de solicitud, se ha seguido promoviendo el proyecto, llegando al 90% de los bloques con presupuestos aprobados y a la espera de la solicitud de las subvenciones en la próxima convocatoria.

Aparte de los bloques y con el fin de que los unifamiliares no quedaran excluidos pues pensaban que no les correspondían las subvenciones, se convocó una asamblea informativa exclusiva para ellos, a la que acudió el arquitecto y donde se mostró gran interés por parte de los propietarios, siendo 5 de ellos los que tuvieron la iniciativa para hacer dichas obras.

Se mencionan anécdotas de cómo, algunos vecinos de unifamiliares, han resuelto el tema del aislamiento térmico mediante “inyección de no sé qué”, en la cámara de aire (4 cms), pero sin control, ni licencia y otro, con planchas de polispán pegadas a la pared interiormente. Soluciones imaginativas y de resultados... por descubrir.

OBRAS Y BENEFICIOS DE ELLAS

Por fin comenzaron las tan ansiadas obras. En ellas se ha conservado la línea general del barrio como es el color gris del hormigón, se ha desamiantado la cubierta y puesto paneles sandwich con aislamiento de 18 cms y lana de roca, quitado los peligrosos antepechos y se ha puesto SATE en toda la envolvente de 8 cms., intercalado con bandas de lana de roca, cambio de carpintería metálica del ventanal comunitario con doble butiral, y ventanas de vecinos por otras de rotura de puente térmico, pero lo realmente más importante es la oportunidad de poder, en un futuro, implementar en los edificios, diferentes medios para una mayor eficiencia energética, desde paneles fotovoltaicos a aerotermia y/o geotermia. Desde la AAVV y con el único fin de convertir al barrio en uno referencial, se promovió entre los vecinos la necesidad absoluta de modificar hábitos y de utilizar los recursos básicos existentes para con pequeños- grandes gestos, comenzar los pasos necesarios para ir consiguiendo bajas emisiones.



Figura 10. Desamiantado y obras

Se están cambiando bombillas por Led en viviendas y zonas comunes, poniendo sensores de presencia en las mismas y en los ascensores ,lo que supone a las comunidades un ahorro energético y económico en la factura de energía de 80/90 Euros por recibo, las subvenciones que el Ayuntamiento nos ha brindado para realizar dichas obras supone, en pleno invierno en el recibo de energía, en los meses de Diciembre y Enero, un ahorro por recibo respecto a los de años anteriores de 100/120 Euros y algo muy importante poder, además, en un futuro seguir ampliándolos con paneles fotovoltaicos en los bloques, así como aerotermia y/o geotermia donde, especialmente en los unifamiliares, mejor resultado se puede obtener. Nuestro fin es, siguiendo esta línea, en 8 años tener todos los bloques rehabilitados con emisiones casi nulas y al menos un 40% de unifamiliares y ya hay varios bloques y unifamiliares contemplados para en un futuro muy próximo, implementarlas, y así conseguir edificios de energía casi nula. De momento y con las obras

que se han y están realizando, se está consiguiendo un aumento de 2 letras en la escala energética, con 58% de emisiones menos, lo que significa un alto porcentaje de NO emisiones a la atmósfera.

Con las obras hemos conseguido unos edificios seguros, sanos, eficientes y bonitos, y muy importante, con un alto confort en el interior de las viviendas bajando el consumo de calefacción sustancialmente al no ser preciso ponerla pues en pleno invierno se ha pasado, de 15º grados en algunas habitaciones con calefacción todo el día a, después de las obras, 19º mínimos SIN calefacción, lo que hace disfrutar de un confort extraordinario y sólo utilizar la calefacción apenas unas pocas horas y ni siquiera todos los días.



Figura 11: Bloque y torre, antes y después obra

CONCLUSIÓN

El Poblado Dirigido de Orcasitas está consiguiendo que sus edificios, sin amianto, sean un seguro de salud, y sin antepechos, sean seguros para la vida sin riesgo para sus vecinos o visitantes, que los vecinos disfruten del confort de sus vivienda tanto en invierno como en verano, que haya bajado enormemente el consumo de calefacción y por tanto muchos de ellos, que lamentablemente no podían ni ponerla, ahora la disfruten sin miedo a un alto coste en sus recibos gracias al aislamiento térmico de las fachadas algo que, desde luego, les ha cambiado la vida y con la concienciación e implicación del barrio con el Medio Ambiente, tener edificios muy respetuosos con el mismo, pasando a barrio modelo, muy concienciado con el Medio Ambiente y dispuesto a ser referente tanto para otros barrios como para las Administraciones demostrando que, si se quiere, se puede, con esfuerzo claro está, como siempre en nuestro barrio de los vecinos, que a pesar de todas las vicisitudes que han padecido con sus viviendas y actualmente se repiten, por el cariño al mismo, esfuerzo y total concienciación se implican, resurgiendo una vez más, como Ave Fénix, para, orgullosos, conseguir un barrio modélico y modelo, eficiente, de energía casi nula y referente.

Y todo se podrá seguir realizando con la implicación de las Administraciones ya que, ciertamente, el futuro debido a la situación del Planeta, debe ir a edificios eficientes como demandan las Instituciones mundiales y esto significa que el Poblado Dirigido de Orcasitas, al igual que otros barrios llamados periféricos o vulnerables, deben tener las mismas opciones ya que sus vecinos, no solo se implican y están concienciados para ello si no que, además, tienen el derecho por su esfuerzo, de conseguirlo y disfrutarlo. No se les puede pedir determinadas líneas a seguir si no se está dispuesto a ayudar, colaborar e implicar en lo que se pide, además, en nuestro barrio, el problema es una cuestión de riesgo y peligrosidad por lo que resulta obligatoria dicha implicación de las Administraciones con ayudas, y sobre estas ayudas, las Administraciones deben contemplar todos los gravámenes que repercuten a los vecinos.

No es posible que la Ley Tributaria actual obligue a tributar dichas ayudas sin poder desgravarse el importe de la obra, teniendo en cuenta que el vecino tiene que pagar el 40/50% de las mismas pues las subvenciones alcanzan, en el mejor de los casos, el 60% del importe de ellas, pero hasta un máximo de 8.000 ó 12.000 Euros, resultando un contrasentido ya que, de beneficiarios, se acaba siendo afectados, pues el resultado a pagar por tributación, como ganancia patrimonial, hasta las familias con pocos o justos recursos, es realmente escandaloso, ilógico y altamente gravoso situación que, una vez conocida por los vecinos, hacen que se replantéen efectuar las obras prefiriendo perder el pago de sus licencias, si ya han acordado hacerlas, antes de verse envueltos en imposibilidades de pagos a Hacienda por ello, es imprescindible que todas las Administraciones implicadas dialoguen con las AAVV para que podamos exponer y plantear las realidades a las que nos enfrentamos.