

CASO PILOTO GIPUZKOA

Justificación área escogida

El barrio de Mogel, localizado a suroeste de Eibar, ha sido seleccionado entre casi 180 realidades que se han identificado como prioritarias en términos de renovación de su parque inmobiliario en todo el territorio de Gipuzkoa, en el que se han analizados 25 municipios. Esta elección se ha basado en el análisis de sus problemáticas y de las oportunidades que ofrece.

Se trata de un barrio obrero construido en los años 50 con una escasa calidad constructiva debida a la prisa de la reconstrucción de post-guerra.

Teniendo en cuenta el año de su edificación, presenta fuertes carencias en términos de eficiencia energética, y de accesibilidad a las viviendas. También, varias de las viviendas de planta baja presentan problemas de humedad derivadas de la carencia de una solera que cumpla con las exigencias de habitabilidad mínimas.

Por otra parte, por el hecho de que esté construido en una ladera, presenta también problemas de accesibilidad urbana, en parte resueltos por el plan de accesibilidad en vía de desarrollo.

En el entorno urbano la dotación de equipamientos a escala de barrio y de espacios públicos de calidad es escasa. Por otra parte, el uso es exclusivamente residencial y solo en la calle norte hay algo de servicios.

Sin embargo, ofrece importantes oportunidades para su regeneración integral. Se trata de un barrio donde existe una cierta demanda estructurada y que ha sido, en los últimos años, objeto de estudio e intervenciones por parte del Ayuntamiento y de Debegesa, la Sociedad Urbanística de Rehabilitación del bajo Deba. Se ha realizado un estudio para instalar ascensores que define una solución tipo para todos los portales; un plan de accesibilidad interna que se encuentra en su fase final de ejecución, y que a través de rampas mecánicas y de un ascensor público, resuelve la movilidad en el interior del barrio; estudios sobre el nivel de eficiencia de las envolventes, etc.

Estos estudios e intervenciones se han hecho de manera sectorial, por esto se consideran un punto de partida importante para englobarlos en un proyecto de regeneración integral. Se propone estudiar una solución capaz de dar una respuesta sinérgica al conjunto de las problemáticas: edificatoria, urbanística, medioambiental, social y socio-económica.

Resumen Diagnóstico

La situación general del barrio resulta mejorable en todos los aspectos analizados. Solo por lo que se refiere a la problemática social el diagnóstico resulta satisfactorio y el perfil social existente constituye una importante oportunidad para apoyar la mejora integral.

Desde el punto de vista urbanístico se han detectado carencias por lo que se refiere

a la accesibilidad urbana, a la dotación de equipamientos y de espacios públicos de calidad y, en una medida más importante y difícilmente mejorable, a la falta de complejidad de usos y edificatoria. Por lo que se refiere a las infraestructuras urbanas la situación resulta ser satisfactoria, aunque se requeriría de un estudio más en profundidad.

Desde el punto de vista medio ambiental la carencia más importante se refiere a los aspectos relacionados con la eficiencia energética y el uso de energías renovables. Por otra parte se han diagnosticado problemas relacionados con la calidad atmosférica, con el ruido y con el ecosistema urbano, en particular la calidad y el ahorro del agua y la relación con las presencias naturales. La situación resulta satisfactoria por lo que se refiere a la gestión de residuos.

Desde el punto de vista edificatorio, las problemáticas más importantes están relacionadas con la época de construcción y se refieren a la accesibilidad a los portales y a las viviendas y a la sostenibilidad de la edificación, en particular a su eficiencia energética. Por otra parte se han diagnosticado problemas relacionados con el aislamiento acústico, las humedades ascendentes y la carencia de las instalaciones térmicas.

La situación resulta satisfactoria por lo que se refiere a las características espaciales de las viviendas y al estado de conservación de los elementos constructivos, en particular fachada y cubierta, mientras que es mejorable por lo que se refiere en general a las instalaciones.

Desde el punto de vista social, como ya se ha dicho, la situación resulta satisfactoria. Las carencias más importantes están relacionadas con la edad de la población residente que incide en el nivel de estudios y en la tasa de dependencia y con la participación ciudadana. Sin embargo, las problemáticas relacionadas con este último aspecto son el reflejo de una situación general y no de una problemática específica del barrio.

Desde el punto de vista económico la situación resulta mejorable por lo que refiere a todos los aspectos analizados. La problemática más importante es la relacionada con la actividad económica, en particular con la vitalidad y la diversidad. Se trata de un barrio residencial en un entorno donde también predomina el uso residencial.

Resumen propuesta de Intervención

La propuesta de intervención prevé once intervenciones específicas, parte de escala urbana y parte de escala edificatoria. Son propuestas interrelacionadas entre sí y que, en su conjunto, persiguen la mejora integral del parque edificatorio y de su entorno urbano desde el punto de vista urbanístico, arquitectónico-constructivo, medio ambiental y socio-económico.

Las once propuestas abarcan los siguientes aspectos:

1.- Mejora de la accesibilidad urbana e interna al barrio.

- 2.- Reordenación de la circulación rodada y rediseño del espacio público: calles, espacios de estancias y espacios verdes.
 - 3.- Mejora de la oferta dotacional y de la accesibilidad a los equipamientos.
 - 4.- Garantizar la accesibilidad a todas las viviendas.
 - 5.- Rehabilitación de las fachadas, mejorando la eficiencia energética.
 - 6.- Mejora condiciones de aislamiento térmico de la bajo cubierta.
 - 7.- Mejora de las condiciones de salubridad y aislamiento térmico de la solera.
 - 8.- Sistema de calefacción y ACS de barrio poli energético.
 - 9.- Mejora de las infraestructuras urbanas.
 - 10.- Mejora y acondicionamiento de instalaciones de electricidad, telecomunicaciones y protección contra incendios en viviendas.
 - 11.- Fomento de la identidad cultural del barrio y de la participación ciudadana.
- Desde el punto de vista urbanístico se propone abrir el barrio con respecto a la trama urbana extendiendo la intervención más allá de los límites morfológicos de Mogel.

Aprovechando el nuevo conjunto edificatorio de Egazelai a sur y la cercanía de la plaza de toros, un equipamiento actualmente infrautilizado, se define una secuencia de servicios y de espacios públicos de calidad variados e interconectados entre sí, algunos con un carácter más urbano y otros más privado, que ofrecen a todos los colectivos diferentes actividades y posibilidades de uso.

Se trata de un nuevo conjunto urbano que contiene el barrio y cuyo usuario privilegiado es el peatón. Por esto se prevé la regulación del tráfico rodado a través de la transformación de las calles perimetrales e internas en calles de convivencia, resueltas con pavimentos drenantes.

Aparte la mejora urbanística, todo esto supone una mejora del medioambiente urbano, sobretodo por lo que se refiere a la calidad atmosférica, y social, sobretodo por lo que se refiere a la proximidad, a la cohesión y a la participación.

Desde el punto de vista arquitectónico-constructivo, se garantiza la accesibilidad a todos los portales y viviendas y se solucionan las patologías debidas a la humedad y su causa a través de la renovación de la solera.

Se mejora la eficiencia energética a través de medidas activas y pasivas.

Los nuevos núcleos de escaleras, orientados hacia el sur, tienen un acabado vidrio y lamas que le permite funcionar como acumuladores de calor en los meses más fríos. Por otra parte se inserta aislamiento térmico en las fachadas y en las cubiertas. La solución propuesta tiene en cuenta el valor arquitectónico del conjunto y, por esto, define dos soluciones para la envolvente. La planta baja se aísla por dentro y las superiores por fuera a través de una fachada ventilada. Esto permite conservar el zócalo de piedra tan característico del conjunto y de su época de construcción y cuyo potencial expresivo y evocativo es potenciado por el contraste con la nueva imagen que la fachada ventilada confiere a las plantas superiores.

Aparte a mejora arquitectónico-constructiva, todo esto supone una mejora del medioambiente urbano, sobretodo por lo que se refiere la reducción de la demanda energética y de las emisiones de gases contaminantes, y social, sobretodo por lo que se refiere a la mejora del confort y al ahorro en los consumos.

Por último, la realización de un sistema de calefacción y ACS poli-energético y de barrio, a parte de la considerable mejora en términos de eficiencia energética, tiene como efectos la familiarización y sensibilización de la población con respecto a cuestiones medio ambientales, y el fomento de la cohesión.

Análisis barreras

Se han identificados varios tipos de barreras para el caso de estudio de Mogel:

• Barreras Normativas:

El PGOU de Eibar aprobado en el 2006 plantea la protección con carácter local del conjunto residencial del barrio de Mogel, consolidando la edificación existente. Por otra parte, en las Condiciones Particulares de la Edificación permite la sustitución de las edificaciones siempre y cuando se respeten las alineaciones y rasantes. Esto hace necesaria una revisión de esta normativa para hacer viable la implantación del ascensor y para proponer eventuales cambios de usos y mejorar así a complejidad del conjunto urbano.

• Barreras Competenciales:

Según el diagnostico sería necesario acometer acciones fuera del ámbito urbano de Mogel; a escala municipal, incluso en algún caso, supramunicipal. La gestión y la planificación de dichas acciones, por lo tanto, se diferenciarán de la propia propuesta para el barrio y en algún caso quedarán excluidas de la propuesta definitiva.

• Barreras Físicas:

Una de las barreras más importantes para llevar a cabo alguna de las acciones ideales es la barrera física, es decir, la propia morfología y composición del barrio.

• Barreras debidas a la Incompatibilidad de las Acciones:

Varias de las acciones derivadas de la falta de actividad, diversidad y complejidad del ámbito diagnosticado en el apartado anterior son incompatibles con la conservación de la estética y la identidad del barrio y sobre todo, con el mantenimiento de todas las viviendas existente.

• Barreras Económicas o de Viabilidad:

En ocasiones, la mejora que supondría la implantación de las acciones para el barrio o el vecindario no compensa el gasto o la obra que requiere.

• Barreras debidas a la Multipropiedad:

Una de las mayores y más habituales barreras que nos encontramos a la hora de acometer un proyecto de rehabilitación de estas características es la debida al derecho de los propietarios a decidir que quieren o no quieren hacer en su propia vivienda. No todos los vecinos tienen las mismas necesidades ni las mismas

posibilidades para adentrarse en un proyecto, que en principio se plantea como común y consensuado.

- **Barreras debidas a la necesidad de Estudios más Detallados:**

Se destaca que el escaso tiempo y recursos que se disponían para este trabajo ha supuesto una barrera para acometer con rigor alguno de los apartados especificados en la metodología.