

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

Manuela Navarro Gesta

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.

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, 96 bloques de 10 alturas y 2 viviendas por planta y 11 bloques de 6 alturas y 2 viviendas por plantas.

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.

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.



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. 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



Desprendimiento antepecho.



Desprendimiento paneles de fachada.

IMPLICACIÓN Y ACCIONES

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.

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, se consiguió que el Ayuntamiento escuchara, entendiendo la grave y peligrosa situación del barrio y tras varias reuniones, 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 pero se siguieron manteniendo reuniones periódicas con el Ayuntamiento y la Junta Municipal y, 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. 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 municipales. 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

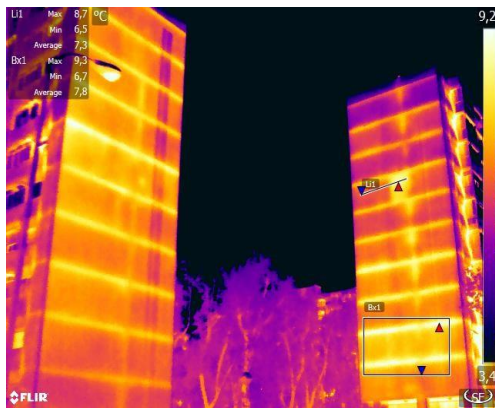
Pero sucedió que a la hora de hablar con las empresas que iban a hacer las obras, comunicaron que el proyecto ganador duplicaba el coste del presupuesto aprobado por lo que no se podían hacer. Esto supuso otro contratiempo y tras diferentes conversaciones y reuniones con los arquitectos del proyecto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

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 está ejecutando.

Se solicitaron las subvenciones del Ayuntamiento, 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, (actualmente se pone 12 cms) 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.

Previo a iniciar las obras, se revisaron y realizaron 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.



. Termografía: Antes de obra.



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 contínuas 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 se les informaba y planteaba y por supuesto, lo mismo al Ayuntamiento, pero con el trabajo que se estaba realizando, el interés, tesón y constancia se consiguió, 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.

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 y empresa constructora.

La labor realizada, con constancia y tesón, consiguió vencer el escepticismo de los vecinos, 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.

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.

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 dando un toque de color en la zona de los antepechos quitados, se ha desamiantado la cubierta y puesto paneles sándwich con aislamiento total de 18 cms y lana de roca, quitado los peligrosos antepechos y se ha puesto SATE en toda la envolvente , de 8 cms. (actualmente se pone 12 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. 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.

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.



Bloque y torre antes y después de 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.

Con las subvenciones, hasta el momento, en 2 años 2000 familias han podido realizar o van a realizar las obras y beneficiarse de las ventajas de ellas. De los 107 bloques, 97 ya tienen contratadas las obras, y de

éstos, 14 ya están realizadas existiendo actualmente, 22 en ejecución, el resto, por falta de personal, se irán realizando según se vayan terminando las activas.

Actualmente, las subvenciones municipales han ido mejorando y ampliando partidas a subvencionar y para optar a ellas es necesario hacer termografías antes y después de las obras y ,voluntariamente, hasta un máximo de 6 viviendas (dependiendo de la comunidad), realizar monitorización de las mismas , con el fin de tener información adecuada y control del resultado de las obras, beneficios obtenidos con ellas, e informar a los vecinos, si es necesario, de cambiar hábitos con el fin de mejorar su confort y evitar consumo innecesario mejorando, además así, su economía y por supuesto el Medio Ambiente.

El siguiente proyecto a realizar en el barrio es, siguiendo la premisa de respeto al Medio Ambiente, y beneficiar al barrio de medidas que no emitan emisiones y haya viviendas energéticamente sostenibles, va dirigido a la instalación de paneles fotovoltaicos.

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 sino 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 al tener que declarar las subvenciones en la declaración del IRPF como ganancia patrimonial.