

Proyectos de **I+D+i** 2012-2014



(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

Universidad de Sevilla | Territorio y Ciudad, MRPR, arquitectos:
Jornet-Ilop-Pastor, Txatxo sabater Andreu, Margarita de Luxan
García de Diego



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional



**(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**

© Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía. Consejería Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía. 2013

Universidad de Sevilla, TERRITORIO Y CIUDAD, MRPR ARQUITECTOS,
JORNET-LLOP-PASTOR, TXATXO SABATER ANDREU, MARGARITA DE
LUXAN GARCÍA DE DIEGO

Sevilla. Fecha (15-11-2013)

1. Introducción general

El proyecto que presentamos tiene como objetivo principal el diseño de herramientas de gestión y financiación para la regeneración, reciclaje, rehabilitación y adecuación de edificios y entornos urbanos, habitados en un alto porcentaje, por personas mayores ya jubiladas y por personas que se encontrarán en dicha situación en los próximos 15-20 años.

El objeto del proyecto es la Persona mayor, de nivel socioeconómico medio, que habita barrios construidos en el siglo XX que requieren obras de Rehabilitación y de mejora desde el punto de vista de su optimización energética.

Antecedentes

Del estudio de las tendencias demográficas, y teniendo en cuenta la situación en la que nos encontramos fruto de la crisis económica actual, nos planteamos el siguiente problema: en un futuro muy próximo la población andaluza de nuestras ciudades y barrios estará formada mayoritariamente por personas mayores que, en su mayor parte, habitan en viviendas obsoletas e inadaptadas a sus requerimientos habitacionales, con el agravante de no contar con capacidad económica para poder sufragar gastos de rehabilitación, mejora o refuncionalización de los edificios donde viven.

La jubilación supone en muchos casos una sobrevenida vulnerabilidad financiera, en individuos que se encuentran al margen y sin derecho a disponer de subvenciones públicas, lo que obstaculiza la regeneración y la rehabilitación del parque inmobiliario en continuo deterioro.

La Administración pública, así mismo, carecerá de recursos suficientes para subvencionar estas obras ó incrementar la oferta de alojamiento especializado (residencias) en las dosis precisas para dar respuesta a la demanda previsible a medio y largo plazo.

El proyecto de investigación trabajará inicialmente sobre sistemas de gestión financiados principalmente a través de dos grandes líneas de actuación. Una primera con la incorporación al mercado del alquiler del excedente de superficie de vivienda y zonas comunes de personas en situación de vulnerabilidad física y económica, y que generen espacios arquitectónicos híbridos y fórmulas de convivencia que permitan a las personas envejecer en casa asistidos por personas más jóvenes en situación económica precaria, falta de empleo, minusvalías, etc., y que favorezcan el acceso al trabajo a las mujeres y la conciliación de vida laboral y familiar. Y una segunda a través de la capacidad de densificación en algunas áreas urbanas y que en un proceso de crecimiento interno posibilite la optimización de estructuras urbanas y equipamientos, huyendo del crecimiento insostenible de nuestras ciudades.

2. Objetivos perseguidos y resultados previsibles

- Conocer en profundidad la situación socioeconómica, las necesidades, preferencias y deseos de las personas mayores, analizando la tolerancia ante fórmulas de co-habitación con otros sectores de la población.
- Relacionar los indicadores que favorecen el envejecimiento activo en relación a la habitabilidad.
- Generar protocolos de intervención en barrios que integren en una primera fase el análisis urbanístico, arquitectónico y constructivo, y el establecimiento de requerimientos mínimos que garanticen condiciones suficientes de habitabilidad, accesibilidad y seguridad, para en una segunda redactar proyectos de intervención que definan las actuaciones necesarias a implementar y sus costes.
- Generar fórmulas de financiación de obras de reurbanización de los barrios y rehabilitación de inmuebles, estrategias de gestión de alquileres, de mantenimiento de edificios y de asistencia a personas mayores.

- Diseñar guías, protocolos de actuación o manuales de diseño, uso y mantenimiento de viviendas para personas mayores.

3. Aspectos innovadores y justificación del proyecto

La singularidad del proyecto que presentamos reside en ser una iniciativa integradora de las políticas sociales de envejecimiento activo y la rehabilitación energética de edificios, con la intención de ofrecer propuestas que garanticen la financiación y gestión desde el ámbito privado, sin necesidad de recurrir a fórmulas de financiación pública.

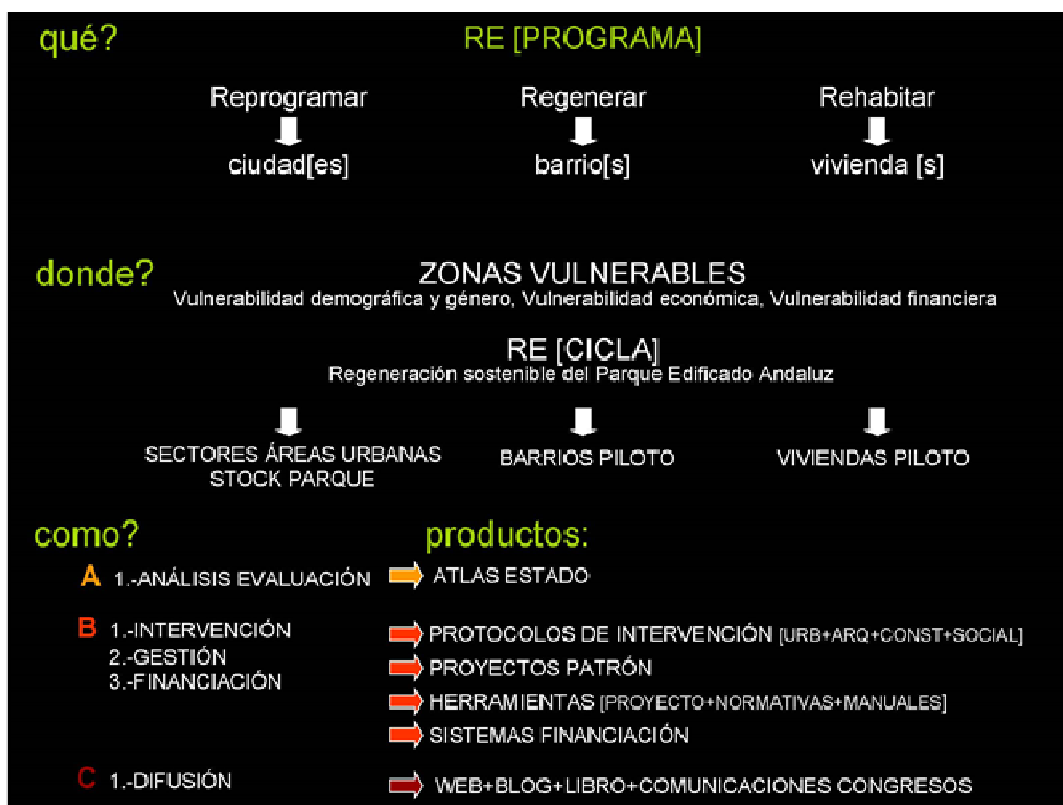


Fig. 1: Esquema general de la propuesta

Justificación

Las ciudades andaluzas del siglo XXI se enfrentan a cambios importantes en su estructura social y económica, hecho que justifica la necesidad de investigar sobre políticas que aseguren el derecho a la vivienda, y que favorezcan la cohesión e integración social y la convivencia en armonía.

Los estudios demográficos auguran un notable aumento de la población mayor de 65 años en el futuro, previendo se duplique en 2040, y una disminución de la población en edad activa contribuyente a la financiación de la Seguridad Social (salud y protección social), cuestiones que nos dirigen a la necesidad de diseñar mecanismos y estrategias que persigan cierta autonomía del ciudadano en materia de financiación de las estructuras básicas que garantizan su calidad de vida.

El envejecimiento de la población influye negativamente en la conservación de los cascos históricos y barrios periféricos, las dificultades de financiación de obras de reparación, unidas a las físicas para acometer las simples labores de mantenimiento, favorecen el deterioro progresivo de los inmuebles y sus entornos. Además, en la medida en que el mayor comienza a tener dificultades de movilidad y

autonomía, abandona su vivienda y se traslada a entornos protegidos (casa de un familiar o una residencia), generándose en la ciudad bolsas de inmuebles vacíos, en deterioro progresivo.

Los mayores de 65 años constituyen un grupo social singular, porque forman parte de la red de apoyos con la que cuentan las personas en edad activa, porque generan riqueza y empleo ya que son consumidores de actividades de ocio, pero también por su vulnerabilidad: son individuos jubilados, mayoritariamente mujeres, que hacen uso de la ciudad y sus infraestructuras durante el día en su doble vertiente de usuarios de actividades culturales, deportivas, educativas y de ocio, y de cuidadores de niños pequeños y personas con movilidad reducida. La singularidad de este grupo poblacional justifica la necesidad de diseñar estrategias que avalen la implementación de las políticas sociales que en la actualidad se enfocan hacia dos líneas prioritarias que promueven:

- El envejecimiento activo, fomentando la participación del mayor en actividades profesionales, culturales, educativas, y físicas, que aseguran una mayor calidad de vida y aminoran los efectos negativos de los síntomas o alteraciones propias del proceso de envejecimiento. Las personas mayores que se mantienen activas, física y mentalmente, previenen la posible aparición de enfermedades asociadas a la edad.
- El envejecimiento en casa en condiciones de dignidad, valorando la autonomía de las personas y prestando apoyos y recursos asistenciales estatales en caso de necesidad mediante programas de asistencia a domicilio a mayores y sus cuidadores.

Este proyecto ofrece, desde el punto de vista social, la oportunidad de implementar y desarrollar estrategias de análisis e intervención para promover la calidad de vida de los individuos, en especial de las personas mayores. Sus recursos económicos disminuyen pero no las posibilidades de seguir contribuyendo a la sociedad a través de las relaciones intergeneracionales, actividades de voluntariado, etc., que contribuyen al envejecimiento activo.

Las políticas sociales necesitan de articular nuevas pautas habitacionales en los inmuebles, que si bien pueden incorporarse de una forma natural en los nuevos crecimientos, en las áreas urbanas consolidadas necesitan del establecimiento de nuevos sistemas de gestión e intervención que permitan su viabilidad con cierta autonomía de las administraciones públicas.

Los Planes de Acción de ahorro y eficiencia energética incluidos en las agendas políticas de los países europeos, incluyen el objetivo para 2020 de ahorrar un 20% el consumo energético, y establecen la necesidad de implementar estrategias para la mejora de la eficiencia energética en el sector de la Edificación, contemplando medidas relacionadas con la rehabilitación energética en edificios existentes.

La ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, considera la obligatoriedad de los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, de disponer del Informe de Evaluación de Edificios, en el que se exponga el estado de conservación del edificio, su adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad universal, y se incluya el certificado de eficiencia energética del edificio.

El proyecto que presentamos, titulado “(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”, del equipo investigador (Re)Programa, tiene un marcado carácter integrado, articulando medidas sociales, ambientales y económicas.

