

Áreas Temáticas: Ciudad heredada y habitada, Urbanismo responsable. Ordenación sostenible, Salud urbana. Entornos saludables, La Vivienda y los modos de vida

País: España

Región: Andalucía

Municipio: Córdoba

Área de actuación: 22,1 Ha, 1.920 viviendas, 6.000 habitantes. Sectores de calle Motril, Torremolinos y Los Dolores.

Año de Inicio: Febrero 2004

Organismo Responsable: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía.

Empresa Pública del Suelo de Andalucía, Oficina de Gestión de San Martín de Porres.

Ayuntamiento de Córdoba.

Inversión Aprobada Actividad: 31.380.000 €

Inversión Ejecutada o realizada: 13.088.000 €

Persona Contacto: Juan Jorge Benítez Castro

La rehabilitación integral de la barriada San Martín de Porres es una actuación que acomete la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento con el apoyo de las asociaciones y los vecinos afectados, con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad en estos ámbitos a través de una intervención sobre la vivienda y el tejido urbano y con medidas que favorezcan la integración social y laboral de la población residente. La gestión pública de esta intervención la realiza la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Empresa Pública de Suelo de Andalucía

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Rehabilitación Integral de La Barriada San Martín de Porres

Córdoba, España



Cada uno de los sectores residenciales se estructura con alineaciones de bloques de cinco plantas, armados en espiga, que van evolucionando, sobre todo en su organización constructiva, en las diferentes fases, si bien conservan el mismo patrón funcional.

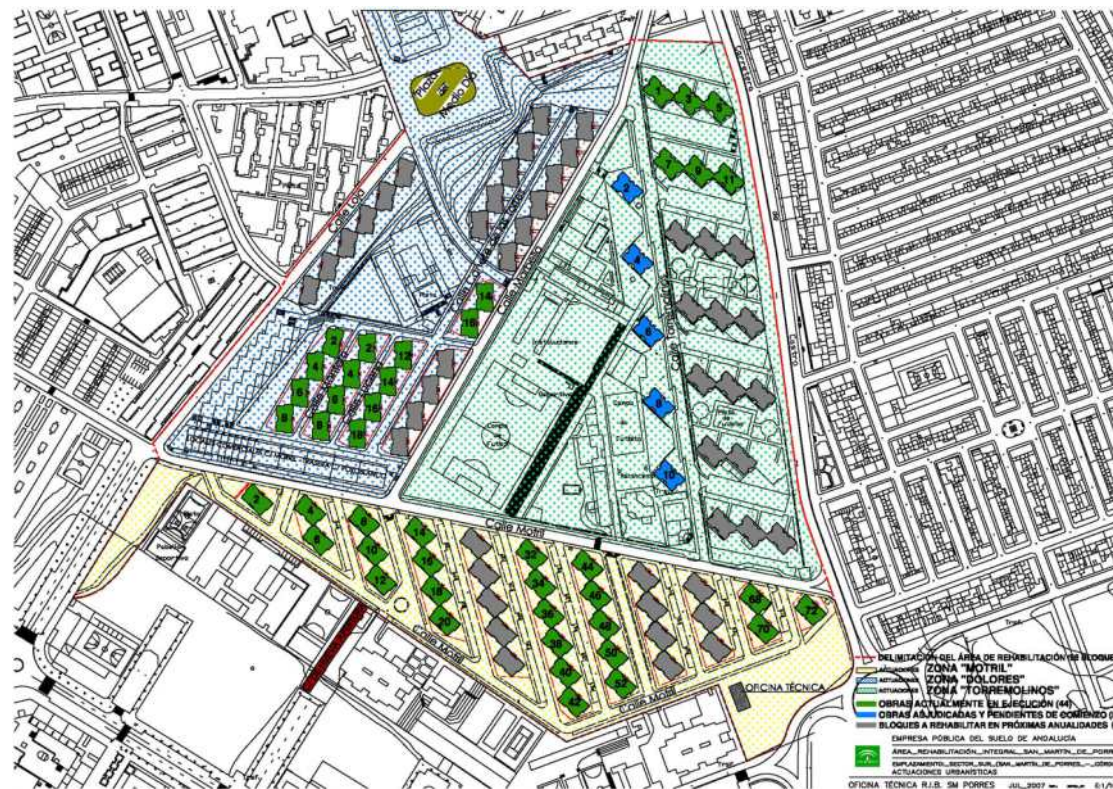
Básicamente la estructura de cada bloque, que como dijimos cuenta con cinco plantas, de 2,20 metros de altura libre cada una, proyecta una planta compacta de cuatro viviendas iguales, con un programa de tres dormitorios y una superficie útil que oscila entre los 40 y 50 metros cuadrados, según las promociones, con acceso a través de una caja de escalera de ida y vuelta y recayente a fachada, inicialmente abierta.

Estructuralmente, la primera promoción, que comprende el conjunto de las 500 viviendas del sector Torremolinos, se construye exclusivamente con muros de carga de fábrica de ladrillo de un pie de espesor, si bien en fases posteriores aparecen pórticos de hormigón en la crujeas interiores y manteniendo la fábrica de ladrillo resistente sólo en las fachadas. Forjados muy ligeros de 14cm. de canto y cubierta inclinada, a dos aguas, constituida por el mismo tipo de forjado y rematada con placas de fibrocemento.

El total del área se compone de 96 bloques que, a razón de 20 viviendas por bloque, suponen un total 1920 viviendas. El sector Torremolinos comprende 25 bloques, inicialmente 26, el sector Motril 36 y Los Dolores 35.

Todas las viviendas fueron inicialmente adjudicadas en el régimen de acceso diferido a la propiedad, con un plazo de 50 años. En la actualidad la práctica totalidad de los vecinos que habitan las viviendas de los sectores Motril y Los Dolores cuentan con su correspondiente escritura de propiedad, ya que fue adelantado el vencimiento del contrato de acceso diferido, a los iniciales adjudicatarios, por el Instituto Nacional de la Vivienda. Por el contrario, en el sector Torremolinos, la Obra Social Cordobesa mantiene todavía vigente el contrato inicial de acceso diferido. El deterioro paulatino de las edificaciones y la inhibición de la propiedad en las últimas décadas ha originado numerosas ocupaciones no regularizadas, lo que, a su vez, a dado lugar a un elevado índice de ocupación en este sector de familias en situación de exclusión social. La titularidad de las viviendas es ostentada todavía por la entidad promotora, impotente para ejercer las mínimas funciones de control y mantenimiento. Es, por lo tanto, este sector donde el deterioro de la edificación y los problemas de convivencia son más acusados.

La decisión de rehabilitar los 25 bloques del sector Torremolinos, tomada conjuntamente por la entonces Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento de Córdoba y plasmada en el Programa de Actuación redactado en el año 2003, aunque este sector hubiera permitido otras alternativas, como la de construir en el espacio público existente entre las alineaciones de bloques un número equivalente de viviendas de nueva planta, pretende preservar la más antigua y genuina muestra de arquitectura moderna de esta ciudad (pese sus carencias), mediante una solución, que consiste en la rehabilitación sostenible desde el punto de vista urbano, social, energético y ambiental.



Contexto Histórico y Geográfico:

La barriada de San Martín de Porres, un conjunto residencial en proceso de degradación, afectado por problemas habitacionales y de integración social, pertenece al Distrito Sur de la ciudad de Córdoba.

Esta barriada se genera en los primeros años de la década de los 60 en la margen izquierda del Guadalquivir por iniciativa de la Obra Social Cordobesa Huertos Familiares y posteriormente de la Obra Sindical del Hogar.

Ambas entidades, de carácter benéfico, encargan distintos conjuntos de vivienda a un único arquitecto, D. Rafael de la Hoz, que desarrolla una propuesta unitaria de organización espacial basada en la reserva de una zona central de forma triangular y encintada por tres vías principales (calle Torremolinos, calle Motril y calle Marbella) destinada a los equipamientos, arropada por tres sectores residenciales, conocidos hoy día como Torremolinos, Motril y Los Dolores.

Este modelo de crecimiento denominado "polígono" se concibieron como áreas monofuncionales destinadas a cubrir las demandas de vivienda. En este periodo, el tejido urbano se densifica con una estructura viaria jerarquizada y bloques en altura en muchos casos repetitivos, con una gran economía de recursos, faltos de servicios, equipamientos, espacios verdes, y una estructura viaria inadecuada a las necesidades urbanas.

Estos polígonos además por su condición periférica, son atravesados por grandes ejes de comunicación vial ferroviario, carreteras y en algunos casos ríos y barrancos fluviales, por lo que su condición de aislamiento y segregación espacial hace aún más difícil su conexión normalizada en la estructura urbana.

Contexto social:

A esto se le une que las capas más desfavorecidas, con escasos recursos, y las situaciones de chabolismo que se están dando en las ciudades, son solucionadas desde la visión meramente residencial, trasladando de manera indiscriminada a grandes grupos de población a estos polígonos sin dar respuesta a otras problemáticas y demandas de unos mínimos servicios y requerimientos dotacionales.

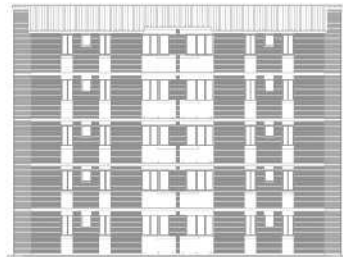
Este modelo urbano apuesta por la zonificación de las funciones urbanas separando espacios de residencia, de trabajo, de consumo... y segregando a los distintos colectivos humanos en clases y subclases según sus atributos diferenciales de renta, de cultura, de etnia... Esta separación de espacios y grupos sociales busca la ocultación del conflicto, el aislamiento, la separación, la segregación, de esta manera se acaba con la convivencia vecinal y se genera las desigualdades sociales, económicas...



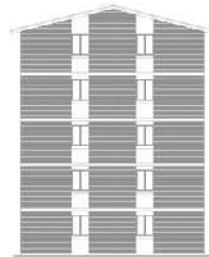
ESTADO ACTUAL



ALZADO A-A
ESTADO ACTUAL



ALZADO B-B
ESTADO ACTUAL



ALZADO C-C
ESTADO ACTUAL

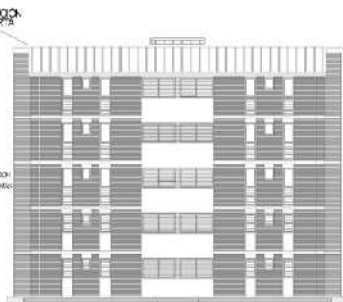


SECCIÓN 1-1
ESTADO ACTUAL

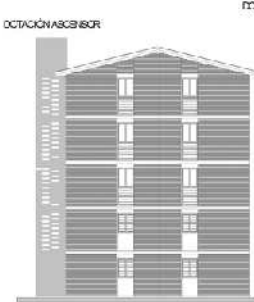
ESTADO REFORMADO



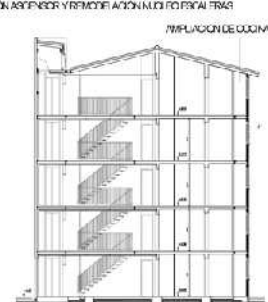
ALZADO A-A
ESTADO REFORMADO



ALZADO B-B
ESTADO REFORMADO



ALZADO C-C
ESTADO REFORMADO



SECCIÓN 1-1
ESTADO REFORMADO

Diagnóstico:

Los principales problemas que tienen en general determinados barrios andaluces, herencia en gran parte de su concepción original y de las políticas de intervención urbanas por las que fueron diseñadas, podemos resumirlos en los siguientes aspectos fundamentales:

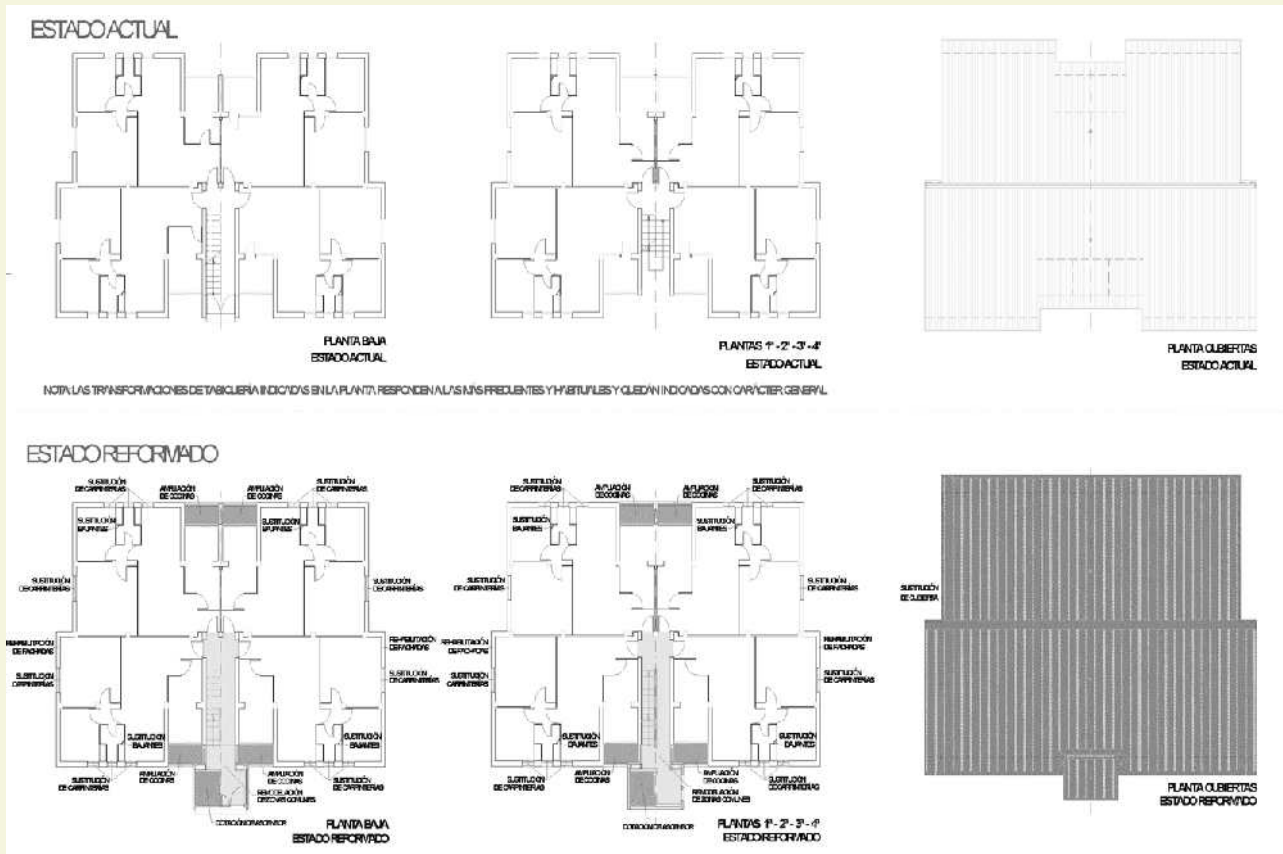
- Vivienda, gran parte de las viviendas están acogidas a la normativa estatal o autonómica de protección, o pertenecen al parque público de viviendas, siendo el régimen de tenencia más habitual el alquiler. La situación administrativa en el transcurso de los años de los actuales inquilinos es irregular, habiendo existido transmisiones sucesivas en los que en determinados casos se ha generado la creencia de que la vivienda es propiedad de sus actuales ocupantes.
 - Aislamiento físico con respecto a la ciudad. Esto unido a la falta de transporte público, habitualmente interrumpido en determinados barrios debido a la inseguridad ciudadana refuerza la marginalidad, la sensación de no pertenencia a la ciudad... son los denominados barrios invisibles.
 - Social y de convivencia, la ocupación histórica de estos barrios se realizó en su momento para alojar a la población chabolista, para "solucionar" problemas sociales en otros sectores de la ciudad etc. Las ocupaciones se hacían por oleadas, pero sin ningún seguimiento social y sin adecuar el tipo de vivienda y la ordenación urbana a sus formas de vida y necesidades.
 - Espacios públicos y equipamientos, existen grandes vacíos urbanos sin uso, espacios de nadie donde hay una cierta presión de ocupaciones ilegales y deterioro del mobiliario urbano. Son grandes espacios públicos de difícil integración por su morfología y falta de calidad espacial, con un entorno de bloques en altura que dificulta su integración. Respecto a los equipamientos: aunque se ha realizado un esfuerzo inversor en especial en centros deportivos, centros educativos, todavía son necesarias otras dotaciones asistenciales, formación, servicios de proximidad: comercios, tiendas de barrio, etc. que ayuden a mejorar la convivencia en el barrio,
 - Seguridad ciudadana, el aislamiento, la marginalidad, el deterioro urbano... ha originado que en determinadas zonas de estos barrios existan altos índices de inseguridad ciudadana, venta de droga y delincuencia, siendo uno de los problemas prioritarios que los vecinos ven necesario solucionar para normalizar la vida y la convivencia en estas zonas.
- Las consecuencias de esta problemática que hemos explicado anteriormente se confirma por los datos, encuestas y opiniones realizadas por los vecinos que viven en los barrios andaluces. De manera global los problemas que más preocupan en orden descendente son inseguridad ciudadana, drogodependencia, problemas de convivencia, desempleo/paro y vivienda: nivel de deterioro, tipo de ocupación.

REURBANIZACION Y EQUIPAMIENTOS

El Programa de Actuación del área asigna ambos temas al Ayuntamiento de Córdoba. De hecho la reurbanización de los sectores Motril y Los Dolores se inicia y concluye, por iniciativa del Ayuntamiento de Córdoba, antes de la declaración del área como de Rehabilitación Integral de Barriadas.

Junto con la reurbanización de estos dos sectores se llevó también a cabo la difícil y delicadísima tarea de subdividir el espacio libre entre bloques, deslindando de la red viaria pública, que incluye calzadas para tráfico rodado, aparcamientos y acerados, un espacio libre privativo, adscrito a las distintas alineaciones de bloques, delimitado por un "cerramiento de parcela".

Recientemente se ha concluido la reurbanización del sector Torremolinos, amparado por Plan Especial SS7, también redactado por la Empresa Municipal VIMCORSA. Dicho Plan Especial plantea asimismo la reordenación del triángulo central destinado a equipamientos aunque ninguna actuación se ha iniciado hasta la fecha.



Objetivos:

Esta intervención en la barriada San Martín de Porres forma parte de la política de Rehabilitación Integral de Barrios que la Junta de Andalucía está desarrollando además en otros diez barrios de la geografía andaluza en convenio con los respectivos ayuntamientos.

- Reurbanización de la barriada
- Rehabilitar las viviendas existentes y construcción de nuevas viviendas
- Programas de rehabilitación y realojos
- Programa de equipamientos
- Regeneración del espacio público unido a programas de ocio, convivencia vecinal, deporte etc.

Rehabilitación de viviendas y zonas comunes.

Normalizar la ocupación de las viviendas.

Recuperación de espacios intermedios y espacios públicos.

Equipamientos de barrio, reequipamiento, dotación de servicios: comercio de barrio, bares-cafeterías... todo aquello que contribuye a una vida normalizada de convivencia.

Mejora de la accesibilidad y movilidad, evitando el aislamiento y la inseguridad ciudadana.

- Otros programas de integración sociolaboral

Acompañamiento social y realojo de familias.

Optimización, dotación y mejora de las infraestructuras de centros y servicios sociales

Fomentar la formación y la inserción socio laboral, creando empleo y generando riqueza.

Otras acciones sociales específicas según los barrios.

- Programas de participación ciudadana

Fomento de la creación de comunidades de vecinos.

Fomento de acciones de participación.

- Programa pedagogía del hábitat. Fomento y creación de las comunidades de vecinos para crear en la población una cultura del mantenimiento de sus viviendas y los espacios públicos.

Cultura de la conservación y el mantenimiento.

Programas que eviten el absentismo escolar.

Educación de adultos.

Intervención socioeducativa y familiar.

Evaluación

La transformación física de la barriada y la creación de un hábitat digno para los residentes son condiciones indispensables para conseguir la necesaria integración urbana, la cual debe ir acompañada de una adecuada rehabilitación social.

En la actualidad, el proyecto de rehabilitación del barrio sigue en desarrollo, y se está completando la rehabilitación de la totalidad de las viviendas programadas, es decir, las 1.920 viviendas.

REHABILITACION DE LAS ZONAS COMUNES DE LOS BLOQUES

Este programa es, sin duda, el de más complicada ejecución y también, con mucho, el de coste más elevado. La rehabilitación de los elementos comunes de cada bloque, que incluye: cubierta, caja de escalera, instalación de ascensor, fachadas, y todas las redes de instalaciones desde sus acometidas en la red general hasta la red privativa de cada vivienda, se lleva a cabo manteniendo a los ocupantes durante el transcurso de las obras lo que supone, dado el fuerte carácter de la intervención en las citadas zonas comunes y la inevitable entrada al interior de unas viviendas ocupadas de mínima superficie, una larga serie de conflictos.

El orden de la intervención en los 96 bloques del área se ha establecido en base a dos criterios: el primero relativo a la lógica constructiva de las intervenciones y el segundo, más importante, orientado a fomentar la solidaridad de los vecinos residentes. Se da prioridad a aquellos bloques que pactan, por mutuo acuerdo la intervención, incluyendo la instalación de ascensor, aceptando las condiciones exigidas por EPSA, es decir: autorización para al derribo de las ampliaciones "ilegales" de las viviendas, pago solidario de la comunidad del 25% de la instalación del ascensor y compromiso de su mantenimiento, y autorización expresa para la retirada y reorganización de una multitud de elementos "privativos" colocados en las fachadas de los edificios. Esta dinámica ha dado paso al inicio de las obras en las comunidades más organizadas y solidarias, animando al resto de las mismas, más reticentes y desestructuradas, a convenir, en iguales condiciones, el inicio de las obras.

El tamaño de los expedientes de obra licitados coincide, por tanto, con la longitud de las alineaciones de edificios que oscila, en la mayoría de los casos, entre los tres y seis bloques lo que permite, a su vez, licitar separadamente un volumen de obra razonable, cuya envergadura permite una cierta economía de escala pero sin llegar a volúmenes que, por su tamaño excesivo, dejen fuera de la licitación a empresas locales de tamaño medio.

Los primeros expedientes de obra, que se inician en el año 2005, coinciden con el último auge de la construcción en el país por lo que hubo una escasísima respuesta por parte de las empresas constructoras y una verdadera dificultad en adjudicar las obras, dándose el caso de licitaciones declaradas desiertas y adjudicaciones por procedimiento negociado. Esta situación llevó a tener que adjudicar distintos expedientes, de ese tamaño medio ante descrito, a una sola empresa, lo que supuso importantes volúmenes de obra en manos de una sola empresa

con el consecuente retraso de los plazos de ejecución. En la actualidad la situación ha cambiado radicalmente ya que acuden numerosas empresas a la licitación. El peligro radica, ahora, en bajas de subasta excesivas que no presagian nada bueno.

La experiencia de lo ya andado nos dice que, frente a lo que pensamos sería la mayor dificultad de las obras, a saber: la necesidad de demoler la caja de escalera existente para hacer viable la instalación del ascensor, en situación exterior y adosada a la fachada de acceso, manteniendo al mismo tiempo la habitabilidad de las viviendas, el escollo principal ha sido, y sigue siendo, la excesiva duración de las obras y el consiguiente hartazgo de los residentes por la precaria situación a la que se ven sometidos. De otro lado, la resolución inmediata y cuidadosa de esa multitud de afecciones, originadas por unas obras que tanto interfieren con la vida diaria de los residentes, sólo podrían paliarse desde unos presupuestos mucho más elevados que, caso de habilitarse, pondrían en entredicho la lógica económica de todo el proceso.

Especial consideración merece el apartado relativo a la rehabilitación de las fachadas. La dificultad de esta partida radica en el carácter "privativo" que la fachada de cada vivienda, aún tratándose de vivienda colectiva en bloque, tiene en la idiosincrasia de los propietarios. Una multitud de carpinterías exteriores diversas, rejas, tendedores, antenas, guardapolvos, zócalos, aparatos de aire acondicionado, etc... pueblan las fachadas de los edificios, elementos privados que se han ido acumulando a lo largo del tiempo sin ninguna consideración con el carácter común de la misma, y cuya reorganización resulta difícil, o infructuosa a largo plazo, si quiere devolverse al edificio la dignidad que su exterior debe comportar. Donde quedarse, en esta espinosa cuestión, debe ser objeto de reflexión, y su ejecución ir siempre acompañada de una concienciación de la comunidad de que la fachada del edificio es un elemento común que debe ser respetado y, por lo tanto, sus modificaciones ser objeto de consenso entre los distintos propietarios.

El costo medio de la rehabilitación de las zonas comunes de un bloque, incluida la instalación de ascensor, asciende a la cantidad total de 250.000 euros, de los que la comunidad de propietarios abona un total de 6.000 euros en concepto del 25% del coste del ascensor, lo que supone una inversión media por vivienda de unos 12.500 euros. El mantenimiento del ascensor, incluida la línea telefónica anexa, supone un coste mensual por vivienda que oscila entre los 5 y 7 euros. (Estos datos se corresponden al período 2006-2008).



ESTADO PREVIO



REHABILITACION DEL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS

El Programa de actuación asignaba la rehabilitación del interior de las viviendas, en el caso de los sectores Motril y Los Dolores, a la empresa municipal VIMCORSA, en colaboración con los propietarios, y en el caso del sector Torremolinos íntegramente a la Obra Social Cordobesa Huertos Familiares.

La absoluta falta de recursos de la Obra Social Cordobesa Huertos Familiares llevó a la firma de un convenio con la entonces Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio por el que dicha Consejería se subrogaba todas las obligaciones financieras que el Programa de Actuación asignaba a esta entidad a cambio de cinco parcelas de suelo vacante existentes en el área y reservadas para equipamiento comercial y social por el planeamiento vigente. Asimismo se consideró necesario equiparar absolutamente las ayudas concedidas al sector Torremolinos con las previstas a los otros sectores del área, por lo que desde el primer momento se consideró que aquellos residentes del sector Torremolinos, que tuviesen regularizada su situación de residentes, colaborasen en la financiación de la rehabilitación del interior de sus viviendas en igual medida que los residentes de los otros sectores, postergando la concesión de estas ayudas a la regularización de su situación como adjudicatarios del contrato que los habilite a la definitiva propiedad de la vivienda.

La existencia de numerosas familias de muy bajos ingresos llevó a la necesidad de plantear, a fin de hacer viable una efectiva rehabilitación, el incremento de las ayudas inicialmente previstas por el Programa, de un 50%, hasta un 75 % del coste total para las familias con ingresos anuales inferiores a los 7.200 euros.

PROCESO EN CONSTRUCCIÓN





ESTADO REFORMADO



Evolucion Situacion Actual:

Hasta la fecha, y como paso previo al objetivo de escriturar las viviendas a los residentes adjudicatarios del contrato de acceso diferido a la propiedad, dado que la entidad promotora, Huertos Familiares, aún mantenía, por una incomprensible dejadez, la consideración de todo el conjunto como un solar hipotecado, se ha redactado y tramitado el correspondiente proyecto de segregación, mediante el cual la red viaria, ya reurbanizada, pasa al Ayuntamiento y quedan deslindadas las parcelas edificadas. Este primer paso ha permitido, a su vez, redactar la escritura de obra nueva y división horizontal, así como la cancelación del préstamo hipotecario que gravaba el solar.

Queda pendiente de iniciar el paso definitivo y crucial: escriturar las viviendas a sus ocupantes, lo que se pretende hacer paulatinamente a medida que se vayan concluyendo las obras de rehabilitación de zonas comunes en los distintos bloques. Esta escritura de propiedad es, como dijimos, la piedra angular de todo el proceso, ya que permitirá que los residentes se sientan propietarios y, consecuentemente, las viviendas entren en el mercado regular. Además, sólo esta titularidad permitirá ejercer a la Comunidad de propietarios su derecho a exigir a cada uno de los residentes el pago de las cuotas de mantenimiento del edificio, ya que en la actualidad la consideración de "insolventes" de numerosos residentes deja indefensa a la comunidad frente a esta necesaria exigencia.





DEMOLICIÓN BLOQUE 35
 C/ TORREMOLINOS

