

[GR-08] CHANA (GRANADA)

1. Diagnóstico y evaluación global

1.1 Resumen indicadores de obsolescencia

La calificación total de Indicadores de Obsolescencia en la Barriada de la Chana es de **49 puntos sobre 100**. Se clasifica como '**Obsolescencia grave**'.

Indicadores Socio-económicos: **20/30** Obsolescencia social grave

▪ Viviendas vacías	1/5
▪ Ocupación	3/5
▪ Edad de la población	4/5
▪ Inmigración	3/5
▪ Nivel de estudios	5/5
▪ Precio de la vivienda	4/5

Indicadores Físicos: **25/70** Obsolescencia física avanzada

▪ Accesibilidad de espacios libres	2/10
▪ Posibilidad de uso de EL	7/10
▪ Cobertura de transporte público	0/5
▪ Cobertura de equipamientos	1/5
▪ Dotación comercial	0/10
▪ Estado de la edificación	5/20
▪ Accesibilidad de la edificación	10/10

▪ Barrera urbana	4 puntos extra
------------------	----------------

Otros datos:

- Densidad: 158 Viv/Ha
- Superficie edificada: 32'50%
- Superficie destinada a jardín, áreas de recreo y peatonal: 22'36%
- Espacio público por habitante: 6'35m²
- Compacidad absoluta: 3'90m
- Compacidad corregida: 17'44m

1.2 Diagnóstico urbano

La Chana es un barrio formado por bloques lineales de cuatro plantas. El espacio público del barrio es el área que queda entre bloques: calles cuya superficie está destinada en su mayoría al vehículo motorizado. El barrio tiene escasas zonas peatonales y muy pocas zonas ajardinadas.

La barriada y su entorno quedan separados del centro urbano de Granada por la vía del tren, que ejerce de barrera urbana.

El espacio público no está cualificado, tal y como muestra el indicador de posibilidad de uso del espacio público que tiene un valor muy alto. Las áreas de recreo carecen de zonas ajardinadas, mobiliario urbano y su suelo no es permeable a la lluvia, además de ello, las exiguas zonas peatonales están ocupadas de forma indebida por vehículos motorizados.

El barrio tiene buen acceso a equipamientos, excepto a equipamientos de bienestar social. También tiene buena actividad comercial.

A partir del análisis de indicadores y de la visita de campo, se puede concluir que el espacio público tiene importantes carencias físicas. No obstante, el barrio tiene acceso a equipamientos y una buena actividad comercial, lo que contribuye a una rica vida urbana, ello supone una fortaleza que puede conviene potenciar, contribuyendo a la mejora del espacio público.

1.3 Diagnóstico arquitectónico

El barrio está compuesto por 43 bloques en H y 46 lineales, mayoritariamente asociados en grupos de dos. En ambas tipologías las comunicaciones verticales se resuelven con escalera y sin ascensor. La dificultad de acceso a las viviendas se une a una población con alto porcentaje de mayores acentuando la importancia del problema de la accesibilidad.

El tamaño de las viviendas varía entre los 63 y 73 m², correspondiente a viviendas de tres y cuatro dormitorios. El estado actual de la edificación es aceptable en la mayoría de los bloques, aunque se detectan otros con necesidad de mejoras en de conservación. En el interior de los pisos se han producido numerosas reformas y mejoras.

El conjunto contiene dos tipologías, una asociada al bloque en H y otro al lineal. La primera se resuelve con una distribución interna muy convencional: un pequeño vestíbulo de entrada da paso a la cocina y al salón. De éste parte un distribuidor que organiza los dormitorios. El aseo se posiciona junto a la cocina organizando el núcleo

húmedo de la vivienda. En el bloque lineal el salón se posiciona en el centro de la vivienda organizando las circulaciones internas. La cocina y el aseo se localizan, de manera inusual, en el extremo opuesto al vestíbulo de entrada. Las dimensiones de las estancias son muy reducidas. Las cocinas tienen 5 m², los salones 11 m² y los dormitorios oscilan entre los 6,50 m² y los 8,90 m².

La estructura es de muro de carga en fachadas y pilares en crujeas intermedias. La disposición regular de estos últimos facilita la redistribución interna de la vivienda.

1.4 Diagnóstico ambiental y energético

Se ha detectado una importante deficiencia en el comportamiento ambiental y energético de la envolvente térmica y de las instalaciones del edificio. Como consecuencia de ello, la calificación energética de los bloques de esta barriada es G, la banda más deficiente de la escala de certificación.

Se observa una desviación muy elevada, de hasta el 132%, de los valores estimados de transmitancia térmica de los cerramientos, con respecto a las actuales exigencias del CTE.

2. Estrategia de reciclaje

2.1 Estrategias urbanas

Las estrategias urbanas deberían priorizar la mejora del espacio público. En primer lugar, se debe redistribuir la proporción calzada / espacio peatonal, estableciendo cuáles son las vías de circulación, las áreas de aparcamiento, y las zonas destinadas al peatón. Las estrategias deben dotar más zonas peatonales, con zonas ajardinadas, arbolado y una mayor proporción de suelo permeable, con pavimento accesible, mobiliario urbano y otras estructuras que faciliten la vida urbana.

Conviene dar respuesta a la carencia de equipamientos de bienestar social.

2.2. Estrategias arquitectónicas

La eliminación de barreras arquitectónicas debe ser una prioridad a la hora de intervenir en este barrio.

Otra de las estrategias principales de reciclaje debe ser el aumento general de las dimensiones de las estancias de la vivienda. Para ello necesariamente habrá que suprimir alguna habitación. Sin embargo, si se tiene en cuenta que el número medio de hogar en el barrio es de 2.23 personas, se puede concluir que las viviendas más demandadas deben ser las de uno y dos dormitorios. Por el contrario, las más

abundantes son las de tres y cuatro. Es por ello que el espacio requerido para el aumento de las estancias bien puede obtenerse de la supresión de algún dormitorio.

Por último se debe abundar en la diversidad de programas habitacionales, prestando especial atención a la tercera edad (que supone una cuarta parte de la población existente) y a jóvenes, muy presentes en este barrio.

2.3. Estrategias ambientales y energéticas

Optimizar el comportamiento ambiental y energético de la barriada, mediante la intervención sobre la envolvente del edificio para aumentar su aislamiento térmico y acústico, especialmente en su fachada con la adopción de un Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE).

Aumentar la eficiencia energética de las principales instalaciones consumidoras de energía, especialmente en las instalaciones de alumbrado de espacios comunes y mediante la incorporación de sistemas de energías renovables para cubrir las necesidades de Agua Caliente Sanitaria.

Conseguir una mejora de la calificación energética, así como de las condiciones de habitabilidad en las viviendas, combatiendo la situación generalizada de pobreza energética.

2.4. Estrategias de gestión

Además de las deficiencias detectadas a través de los indicadores de obsolescencia y las visitas a la barriada, a la hora de determinar las carencias y necesidades concretas de la barriada es necesaria la toma de contacto con las personas vecinas, recogiendo sus apreciaciones subjetivas y los requerimientos de su día a día.

En la barriada Chana existe una grave obsolescencia socioeconómica reflejada en los indicadores que hemos recabado, obteniendo dos tercios de la puntuación posible en este apartado, esto se une a un importante deterioro físico que, aunque no igual al deterioro socioeconómico, no deja de ser importante.

Las personas analfabetas y sin estudios llegan casi a duplicar las tasas medias andaluzas, por detrás en gravedad el alto número de personas mayores acompañado también por indicativos de alto porcentaje de desempleo e inmigración. Todo ello requiere de un tratamiento profundo de la problemática social en múltiples aspectos que pueda ser acompañada por una mejora física de la barriada.

Con respecto a los problemas físicos encontramos la dificultad en la accesibilidad a la edificación y el mobiliario insuficiente, problemas habituales en las barriadas estudiadas, resaltando la falta de mantenimiento de un número significativo de

bloques, lo que nos enfoca a la necesidad de estrategias para la facilitación de acuerdos entre las personas vecinas y la puesta en valor de la imagen interna de la vecindad.

El bajo precio de la vivienda con respecto a la ciudad podemos suponer va de la mano de la problemática social del barrio, al igual que el porcentaje de personas inmigrantes que pueden acceder a una vivienda cuando en otras zonas de la ciudad no lo permite el mercado inmobiliario.

Destacar que, debido a la gravedad indicada por los datos recabados, existe una gran necesidad de estudios e intervenciones que amortigüen el proceso de obsolescencia de la barriada.

3. Recomendaciones de intervención

3.1 Prioritarias

3.1.1 Prioritarias urbanas

- ★ PU208. Establecer una jerarquía de vías de tránsito, desplazando el tráfico motorizado al exterior de supermanzanas y priorizando al peatón en las calles interiores.
- ★ PU213. Diseñar el espacio público y el mobiliario urbano de forma que se evite el aparcamiento irregular.
- ★ PU303. Garantizar un mínimo de suelo permeable en el espacio público.
- ★ PU402. Cualificar el espacio público adyacente a las actividades comerciales.
- ★ PU412. Liberar calles del barrio de tráfico rodado en días festivos para generar espacios seguros y destinarlos al juego y a otras actividades temporales.
- ★ PU709. Disponer mobiliario urbano móvil en el espacio público que permita reorganizar su disposición según las actividades y encuentros entre personas.

3.1.2 Prioritarias arquitectónicas

- ★ PA401. Incorporar ascensores en bloques que carezcan de ellos.
- ★ PA107. Incorporar espacios productivos en la vivienda.
- ★ PA202. Contemplar viviendas para personas con diferentes niveles de renta.
- ★ PA205. Incorporar viviendas para colectivos específicos en los bloques.

3.1.3 Prioritarias ambientales y energéticas

- ★ PE106. Mejora del aislamiento térmico en fachadas.
- ★ PE107. Mejora del aislamiento térmico de los huecos exteriores.
- ★ PE108. Mejora del aislamiento térmico de las cubiertas.
- ★ PE112. Mejora de la estanqueidad al aire de los huecos exteriores.
- ★ PE115. Renovación de los sistemas de producción centralizada de agua caliente por otros más eficientes.
- ★ PE121. Renovación de equipos de producción térmica centralizada obsoletos para ACS y/o calefacción en las viviendas que lo posean.
- ★ PE202. Mejora del aislamiento acústico a ruido aéreo en fachadas.
- ★ PE203. Mejora del aislamiento acústico a ruido aéreo de los huecos exteriores.

3.1.4 Prioritarias de gestión

- ★ PG402. Redactar un plan de Desarrollo Comunitario como herramienta directora de la rehabilitación de la barriada.
- ★ PG807. Tutelar el avance formativo de niñas, niños y jóvenes.
- ★ PG811. Establecer un asesoramiento para la búsqueda de empleo o mejora formativa.
- ★ PG804. Establecer un programa de actividades para mayores: lúdicas, deportivas y de servicio a la comunidad.
- ★ PG810. Empleo de mano de obra local para las tareas de rehabilitación arquitectónica y urbana.
- ★ PG802. Establecer un programa de actividades infantiles en espacios públicos/colectivos
- ★ PG708. Promocionar una asociación mujeres de la barriada
- ★ PG812. Establecer tareas incentivadas de ámbito social y de servicio comunitario.
- ★ PG710. Renovar la imagen que el vecindario tiene de la barriada.
- ★ PG711. Hacer visible a la ciudad la imagen renovada de la barriada a través de técnicas de "City Branding".
- ★ PG707. Desarrollar los órganos de autogestión.
- ★ PG704. Realizar mesas de trabajo, talleres y reuniones con el vecindario para temas específicos: bien organizadas, con objetivos y con los medios necesarios para su facilitación.

3.2 Convenientes

3.2.1 Convenientes urbanas

- PU212. Realizar intervenciones en la superficie del espacio público que potencien su continuidad.
- PU405. Creación de equipamientos locales para personas mayores.
- PU301. Garantizar un mínimo nivel de arborización.
- PU708. Crear zonas de juego y ejercicio específicas para personas mayores.

3.2.2 Convenientes arquitectónicas

- PA 304. Incorporar espacios de corresponsabilidad.
- PA 503. Desjerarquización de las habitaciones.
- PA 505. Contemplar nuevas funciones para los espacios distribuidores
- PA 506. Dotar de autonomía a alguna habitación.

3.2.3 Convenientes ambientales y energéticas

- PE104. Reducción del consumo y contaminación lumínica, mejora de su rendimiento y aprovechamiento de las energías renovables en las instalaciones de alumbrado urbano.
- PE105. Automatización de las instalaciones de alumbrado urbano para la mejora de su rendimiento. Alumbrado público inteligente.
- PE111. Mejora de los sistemas de protección solar de huecos exteriores.
- PE117. Utilización de lámparas eficientes y bajo consumos en las instalaciones de alumbrado de zonas comunes.
- PE118. Utilización de sistemas de control en las instalaciones de alumbrado de zonas comunes.
- PE120. Evaluación y mejora de la calificación energética de los edificios.
- PE206. Renovación de las redes de saneamiento y agua fría sanitaria que discurren por zonas comunes.
- PE207. Instalación de conductos verticales para la ventilación, evacuación de humos y gases de combustión de cocinas y chimeneas de calentadores individuales por cubierta.
- PE208. Disposición de aireadores en salones y dormitorios y rejillas de paso en puertas interiores.

3.2.4 Convenientes de gestión

- PG701. Establecer un plan de comunicación para hacer partícipe a todos los grupos interesados en el proyecto de rehabilitación.
- PG702. Realizar sesiones informativas para todo el vecindario.
- PG902. Realizar una auditoría de calidad urbana que incluya perspectivas complementarias.
- PG803. Establecer un programa de actividades creativas, deportivas y de servicio a la comunidad para jóvenes.
- PG805. Establecer un programa de actividades familiares.
- PG704. Realizar mesas de trabajo, talleres y reuniones con el vecindario para temas específicos: bien organizadas, con objetivos y con los medios necesarios para su facilitación.

3.2 Posibles

3.3.1 Posibles urbanas

- PU407. Catalizar la emergencia de actividades en el espacio público a través de una mayor diversidad de texturas y materiales.
- PU410. Habilitar los espacios libres entre edificios para albergar actividades temporales y negocios pop-up.
- PU701. Redimensionar las zonas de juego para atender a los diferentes grupos de edad de niños, niñas y adolescentes.
- PU702. Introducir diferentes paisajes de juego a través de texturas, materiales y cambios en la topografía.

3.3.2 Posibles arquitectónicas

- PA203 Incorporar habitaciones satélites en el bloque.
- PA204. Incorporar viviendas de tipo transicional.
- PA501. Incorporar elementos prefabricados equipados en fachada que complementen la vivienda existente.
- PA507. Incorporar estrategias de rehabilitación de vivienda basadas en el Kit de muebles.
- PA508. Incorporar islas tecnológicas.

3.3.2 Posibles ambientales y energéticas

- PE110. Mejora del aislamiento térmico de suelos en contacto con el terreno.
- PE114. Mejora de la eficiencia de los sistemas de bombeo de AFS

- PE119. Control de los consumos energéticos y de agua mediante la monitorización, implantación de medios para visualizar los consumos y control de fallos y alertas personalizadas en los consumos.
- PE122. Instalación o renovación de equipos de producción térmica frío/calor en la vivienda.
- PE204. Mejora del aislamiento acústico de las particiones interiores verticales y horizontales.

3.3.4 Posibles de gestión

- PG905. Educar en una eficiente gestión de los recursos.
- PG906. Hacer partícipes a las personas que residen en la barriada de las mejoras energéticas a través de seminarios informativos y talleres* (si se realizan mejoras en eficiencia energética).