

## **[SE-02] BAMI (SEVILLA)**

### **1. Diagnóstico y evaluación global**

#### 1.1 Resumen indicadores de obsolescencia

La calificación total de Indicadores de Obsolescencia en la Barriada de Bami es de **31 puntos sobre 100**. Se clasifica como '**Obsolescencia avanzada**'.

Indicadores Socio-económicos: 7/30 Obsolescencia social avanzada

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| - Viviendas vacías            | 1/5        |
| - Ocupación                   | 0/5        |
| - <b>Edad de la población</b> | <b>4/5</b> |
| - Inmigración                 | 0/5        |
| - Nivel de estudios           | 0/5        |
| - Precio de la vivienda       | 2/5        |

Indicadores Físicos: 24/70 Obsolescencia física avanzada

- |   |              |
|---|--------------|
| - <b>Accesibilidad de espacios libres</b> | <b>5/10</b>  |
| - <b>Posibilidad de uso de EL</b>         | <b>8/10</b>  |
| - Cobertura de transporte público         | 0/5          |
| - Cobertura de equipamientos              | 1/5          |
| - Complejidad urbana                      | 0/10         |
| - Estado de la edificación                | 0/20         |
| - <b>Accesibilidad de la edificación</b>  | <b>10/10</b> |

- |                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| - Barrera urbana | No se tiene en cuenta |
|------------------|-----------------------|

Otros datos:

- Densidad: 161 Viv/Ha
- Superficie edificada: 39'03%
- Superficie destinada a jardín, áreas de recreo y peatonal: 14'40%
- Espacio público por habitante: 3'58m<sup>2</sup>
- Compacidad absoluta: 6'13 m
- Compacidad corregida: 42'57 m

## 1.2 Diagnóstico urbano

Bami es un barrio localizado al lado del gran complejo sanitario Hospital Virgen del Rocío. Las fronteras del barrio tienen claros límites: el Hospital Virgen del Rocío, la vía del tren que lo separa del Polígono Sur, la Carretera de Su Eminencia y la Avenida de la Palmera. Se encuentra en una situación de relativo aislamiento urbano.

El barrio está compuesto por manzanas abiertas con bloques en H y manzanas cerradas. Existen pocos espacios públicos de recreo y escasos equipamientos (a excepción del Hospital Virgen del Rocío). Los indicadores muestran estas carencias y también la ausencia de zonas peatonales y ajardinadas. El único espacio público de estancia significativo es la plaza Rafael Salgado, una plaza dura construida recientemente sobre un aparcamiento subterráneo.

Esta relación de vecindad con el hospital provoca por un lado una alta demanda de aparcamiento que perjudica a la vecindad y por otro una rica actividad comercial debida al tránsito de personas hacia el equipamiento sanitario.

Existe, por lo tanto, una alta proporción de espacio destinado al tráfico rodado, especialmente al aparcamiento en batería, respecto al espacio destinado al peatón y al recreo. Esto dificulta el disfrute del espacio público, que queda protagonizado por el coche. No hay carriles bici en el interior del barrio.

Tal y como muestran los indicadores, el espacio público no está cualificado para la vida urbana: existe escasez de zonas ajardinadas y el barrio tiene importantes carencias de mobiliario urbano.

## 1.3 Diagnóstico arquitectónico

El barrio de Bami se compone, básicamente, de bloques tipo H asociados en conjuntos de seis, con patios de luces de siete metros de ancho. La altura es de cinco plantas sin ascensor obteniendo un marcador de 10 sobre 10 en dificultad de acceso. A ello se une un alto porcentaje de población mayor de 65 años que agrava las consecuencias de la falta de accesibilidad. La edificación se encuentra, en general, en buenas condiciones.

Las superficies de las viviendas son significativamente superiores a las de otros barrios de la época. Existen dos tipos de viviendas, uno en los testeros de los bloques de 93 m<sup>2</sup> y otro en las zonas intermedias de 81,38 m<sup>2</sup>. El primero se componen de vestíbulo de entrada, pasillo, cuatro dormitorios, cocina, aseo, estar y terraza. El segundo, de vestíbulo de entrada, tres dormitorios, cocina, baño, estar y terraza. En ambos tipos es significativa y positiva la no jerarquización de los dormitorios, siendo todos de 10, 20

m2 sin armario empotrado. El único baño, de 3,50 m2, sirve también a todas las habitaciones.

La estructura de los bloques es de muros de carga en las fachadas y pilares en la crujía intermedia. La regularidad estructural y la agrupación de los núcleos húmedos facilitan la redistribución interior.

Los bloques disponen de locales comerciales en planta baja.

#### 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 observan importantes desviaciones, de hasta el 74%, de los valores estimados de transmitancia térmica de los cerramientos, con respecto a las actuales exigencias del CTE.

Se considera un valor a preservar en el barrio la composición de sus fachadas, así como su materialidad y definición constructiva.

## **2. Estrategia de reciclaje**

### 2.1 Estrategias urbanas

Cualificar el espacio público y aumentar los espacios destinados al peatón y al recreo. Reducir y optimizar la superficie destinada al vehículo motorizado, concretamente al aparcamiento. Promover el uso de la bicicleta a través de carriles bici en el interior del barrio.

Dotar de espacios de recreo cualificados e instalar equipamientos en estos espacios públicos.

### 2.2. Estrategias arquitectónicas

La mejora de la accesibilidad debe ser una prioridad en la rehabilitación. Deberían disponerse ascensores y eliminarse las barreras arquitectónicas.

Los patios internos del bloque, sin ser patios de manzana, cuentan con la suficiente superficie para poder ser cualificados con jardinería o adecuada pavimentación.

A nivel interno de la vivienda, es necesario apostar por una mayor variedad en los tipos residenciales. La existencia únicamente de viviendas de tres y cuatro dormitorios las hacen poco atractivas a un gran número de grupos familiares que no requieren de tanta compartimentación. Por el contrario se comprueba que, en el barrio, el tamaño medio del hogar se sitúa en torno a las 2,5 personas, con un incremento sustancial de los hogares unipersonales. Es por ello que debe apostarse también por la existencia de viviendas de uno y dos dormitorios.

La adecuada superficie de la que gozan las viviendas debe también servir para corregir algunos problemas de distribución interna existentes, como es la apertura directa de los dormitorios a las salas de estar o el ajustado tamaño de cocinas y aseos.

### 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, principalmente mediante el trasdosado interior a los actuales cerramientos de fachada.

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 Bami encontramos un porcentaje más destacado de obsolescencia física, destacando de forma singular, además de la escasez de áreas de recreo y jardines, la falta de accesibilidad de los existentes. Se debe promover por tanto el estudio de la calidad urbana y las acciones para solventar la falta de accesibilidad a la edificación.

Con respecto a los factores socioeconómicos destaca el número de personas mayores con lo que convienen acciones tendentes a la promoción del envejecimiento activo.

El precio de la vivienda y el número de casas vacías apuntan a la necesidad de mejorar la calidad de las viviendas y la imagen de la barriada de cara al resto de la ciudad.

### **3. Recomendaciones de intervención**

#### **3.1 Prioritarias**

##### **3.1.1 Prioritarias urbanas**

- ★ PU103. Ajustar la cantidad de espacios públicos cualificados para el esparcimiento al número de habitantes.
- ★ PU303. Garantizar un mínimo de suelo permeable en el espacio público.
- ★ PU412. Liberar de tráfico rodado calles del barrio en días festivos para generar espacios seguros para juegos y otras actividades temporales.

##### **3.1.2 Prioritarias arquitectónicas**

- ★ PA401. Incorporar ascensores en bloques que carezcan de ellos
- ★ PA404. Eliminar barreras arquitectónicas en las zonas comunes

##### **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**

- ★ PG902. Realizar una auditoría de calidad urbana que incluya perspectivas complementarias.
- ★ PG804. Establecer un programa de actividades para mayores: lúdicas, deportivas y de servicio a la comunidad.

- ★ PG812. Establecer tareas incentivadas de ámbito social y de servicio comunitario.
- ★ PG711. Hacer visible a la ciudad la imagen renovada de la barriada a través de técnicas de “City Branding”.

### 3.2 Convenientes

#### 3.2.1 Convenientes urbanas

- PU105. Utilizar dispositivos de actividades vecinales para delimitar la transición entre el espacio público y el espacio libre semi-privado.
- PU202. Instalar dispositivos de superación de las barreras físicas que segreguen la barriada del entorno inmediato.
- PU208. Establecer una jerarquía de vías de tránsito, desplazando el tráfico motorizado al exterior de supermanzanas y priorizando al peatón en las calles interiores.
- PU407. Catalizar la emergencia de actividades en el espacio público a través de una mayor diversidad de texturas y materiales.
- PU411. Habilitar las superficies de aparcamiento a otros usos temporales en determinados días de la semana.
- 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.

#### 3.2.2 Convenientes arquitectónicas

- PA 201. Incorporar viviendas con diferentes superficies.
- PA 202. Contemplar viviendas para personas con diferentes niveles de renta.
- PA 205. Incorporar viviendas para colectivos específicos en los bloques.
- PA 303. Cualificar la azotea como zona de estancia comunitaria.
- PA 107. Incorporar espacios productivos en la vivienda.

#### 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.
- 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.
- PG809. Favorecer la integración intergeneracional a través de actividades docentes.
- PG702. Realizar sesiones informativas para todo el vecindario.
- 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.
- PG802. Establecer un programa de actividades infantiles en espacios públicos/colectivos.

## 3.2 Posibles

### 3.3.1 Posibles urbanas

- PU205. Garantizar que todas las viviendas de la barriada estén a una distancia peatonal de la red de bicicletas: carril bici, aparcamiento de bicicletas y puntos de préstamo.
- PU212. Realizar intervenciones en la superficie del espacio público que potencien su continuidad.
- PU210. Realizar intervenciones singulares que doten de carácter al espacio urbano.
- PU306. Utilizar la naturaleza para crear relaciones afectivas con el entorno.
- PU404. Creación de equipamientos locales para jóvenes.
- PU405. Creación de equipamientos locales para personas mayores.

### 3.3.2 Posibles arquitectónicas

- PA506. Dotar de autonomía a alguna habitación.
- PA507. Incorporar estrategias de rehabilitación de vivienda basadas en el Kit de muebles.
- PA508. Incorporar islas tecnológicas.

### 3.3.2 Posibles ambientales y energéticas

- 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

- PG803. Establecer un programa de actividades creativas, deportivas y de servicio a la comunidad para jóvenes.
- PG805. Establecer un programa de actividades familiares.
- PG808. Favorecer la integración de personas con criaturas a su cargo a través de actividades docentes.
- PG708. Promocionar una asociación mujeres de la barriada.
- 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).