



D10.5_TECHNICAL OFFICE.

This report explains the actions developed in the Santa Engracia neighbourhood technical office during EDEA-Renov project. This office was created in order to manage the dwellings rehabilitation, dwellers coordination, project dissemination and users' grants management support. During this task 30 extra energy studies were developed also and a weekly assistant service was provided for 1 year and a half.

GOBIERNO DE EXTREMADURA

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo
Dirección General de Arquitectura y Vivienda



Proyecto Cofinanciado por el Programa **Life** de la Comunidad Europea





ÍNDICE

Vista aérea Barrio de Santa Engracia	3
0. INTRODUCCIÓN	4
1. CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO. LA UVA DE SANTA ENGRACIA	5
ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA	5
PROBLEMAS	5
OPORTUNIDADES	6
¿POR QUÉ REHABILITAR LAS VIVIENDAS DE SANTA ENGRACIA?	6
SOSTENIBILIDAD	6
REPLICABILIDAD	6
2. OFICINA TÉCNICA	8
PROCESO DE INTERVENCION DE LA OFICINA TÉCNICA	8



Vista aérea Barrio de Santa Engracia

0. INTRODUCCIÓN

El Barrio de Santa Engracia, creado en los años 60, reúne a una población de 2.400 habitantes, la mayoría de ellos mayores de 65 años, con un poder adquisitivo bajo. Actualmente el 25 % de las viviendas son propiedad de la administración autonómica (200 viviendas) y las 600 restantes han sido adquiridas por los propietarios desde el año 84 hasta la fecha. El barrio sufre un grave deterioro, con problemas de accesibilidad, de funcionalidad y con viviendas de muy baja calidad. **Las viviendas son altamente ineficientes desde el punto de vista del ahorro energético.** La superficie de la gran mayoría no superan los 53 m².

Este barrio posee una identidad de los vecinos muy arraigada al mismo, así como la existencia de importantes procesos de ayuda mutua, con una asociación de vecinos de gran importancia.

La Oficina Técnica ha pretendido:

1. Desarrollar diagnósticos concretos de la situación actual de las viviendas, desde el punto de vista de la calidad edificatoria, de las modificaciones realizadas.
2. Realizar estudios de las facturas energéticas para determinar el nivel de pobreza energética que actualmente existe en el barrio.
3. Proponer actuaciones de rehabilitación viables.
4. Estudiar las subvenciones que pueden obtener los propietarios de las viviendas.

Como apoyo al trabajo desarrollado por la Oficina Técnica, se han realizado 4 intervenciones en el barrio encaminadas a la replicabilidad de las mejoras energéticas y de calidad de la vivienda.

La Oficina se ha ubicado en la Asociación de Vecinos, la atención al público se ha realizado una vez a la semana, y posteriormente se han realizado visitas a las viviendas y realizado estudios de rehabilitación y las posibilidades de acogerse a subvenciones. Una labor importante ha sido la concienciación y sensibilización en las cuestiones energéticas y de ahorro.

En resumen se han realizado más de 30 estudios energéticos.

1. CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO. LA UVA DE SANTA ENGRACIA

El barrio de Santa Engracia es una Unidad Vecinal de Absorción, construida en 1964. Es conocida como la UVA de 'Las ochocientas'. Se trató de un realojo, a raíz de las inundaciones del río Guadiana a principios de los años 60. La población, según el padrón del Ayuntamiento de Badajoz de 2011 es de 2.359 habitantes.

El barrio es homogéneo, de viviendas de una planta con patio, a las que se accede a través de un entramado de calles peatonales

Se construyeron 802 viviendas, de las cuales 200 son propiedad de la Junta de Extremadura y el resto son viviendas adquiridas a lo largo de los años por los propietarios a la Administración autonómica.

La tipología de las viviendas es en planta baja con patio. 762 viviendas constan de tres dormitorios y con una superficie original de 53 m² y 40 viviendas de 4 dormitorios con una superficie original de 68 m².



ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA

La estructura sociodemográfica refleja:

- El envejecimiento de la estructura del barrio como elemento clave.
- La mayor parte de los vecinos del barrio de Santa Engracia lo han sido durante un tiempo prolongado, con una identidad de los vecinos muy arraigada al barrio, así como la existencia de importantes procesos de ayuda mutua.
- Los residentes del barrio presentan nivel de analfabetismo muy elevados.

PROBLEMAS

El barrio de Santa Engracia, como todos los barrios de los años 50 y 60, han sufrido un proceso de envejecimiento y deterioro, tanto de la edificación como del espacio público añadido al de la población.

La mayor debilidad respecto a **la calidad** es la falta de adecuación de las viviendas y la edificación a criterios funcionales y de accesibilidad. La marcada topografía de la zona deja a muchas viviendas con una accesibilidad limitada.

Las viviendas son altamente ineficientes desde el punto de vista del ahorro energético.

El estado de conservación de las viviendas es medio bajo sobretodo aquellas zonas del barrio que no tienen visibilidad desde la avenida del Sol.

Las viviendas abandonadas están sufriendo graves deterioros, además de aparecer procesos de ocupaciones ilegales de las mismas.

OPORTUNIDADES

El barrio de Santa Engracia tiene una situación estratégica respecto a la entrada a Badajoz, con una situación privilegiada en cuanto a vistas al río Guadiana y a la zona de las Vegas.

Las viviendas tienen un alto potencial de rehabilitación, que pueden aportar criterios de sostenibilidad en la edificación.

En las actuaciones deben considerar la valoración del comportamiento energético de la edificación, mejorando la eficiencia energética en calefacción y refrigeración, el aislamiento de fachadas, etc., utilizando para ello los mecanismos de ayuda que actualmente están en marcha, e implementando nuevos marcos de gestión con el ahorro de agua, el uso de materiales sostenibles y reciclado de desechos de la rehabilitación, generación de energías alternativas, etc.

Una gran fortaleza es su potente tejido social y asociativo.

¿POR QUÉ REHABILITAR LAS VIVIENDAS DE SANTA ENGRACIA?

Las viviendas de Santa Engracia tuvieron un cuidadoso mantenimiento desde su construcción a principios de los 60 hasta el año 1983. A partir de esta fecha la mayoría de las viviendas pasaron a propiedad de los antiguos inquilinos, momento desde el cual el ente público dejó de mantener la zona. Este abandono ha generado una progresiva degradación, tanto de las viviendas como de los espacios públicos. El estado actual del parque urbano y de las edificaciones presentan muchas deficiencias.

Rehabilitar un edificio puede suponer un ahorro energético del 60% respecto a derribarlo y a volver a construirlo y evita numerosos impactos ambientales.

SOSTENIBILIDAD

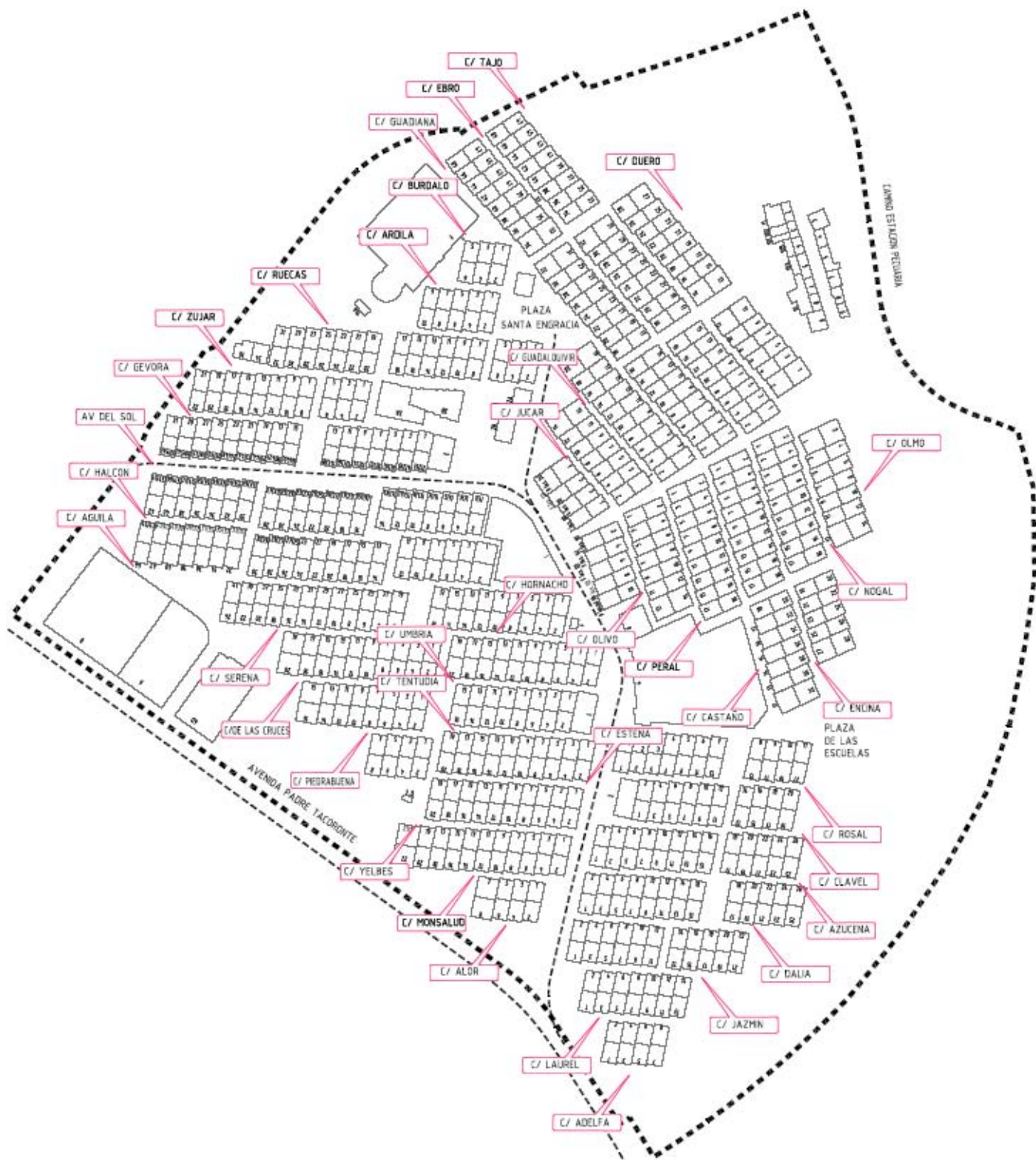
Se presenta la posibilidad de rehabilitar las viviendas del barrio con criterios de sostenibilidad, esta acción sobre las viviendas implica una experiencia piloto.

Proponemos Rehabilitar en lugar de construir de nuevo, por su mayor viabilidad social, cultural, medioambiental, económica, de gestión, etc...

Rehabilitar con criterios de sostenibilidad una vivienda, manteniendo muros, forjados, aunque cambiando la tabiquería interior, se sustituyan todas las carpinterías, se le dote de aislamientos y se le cambien las instalaciones, supone un ahorro energético y de contaminación del 60% aproximadamente frente a la construcción de otro nuevo.

REPLICABILIDAD.

Por último cabe destacar aquí la enorme actualidad del tema de la rehabilitación de barrios (más o menos periféricos) que hace de la intervención que sea un intenso taller de experiencias y herramientas de intervención, que podrán ser replicables a otras zonas de Badajoz con problemas análogos.



2. OFICINA TÉCNICA

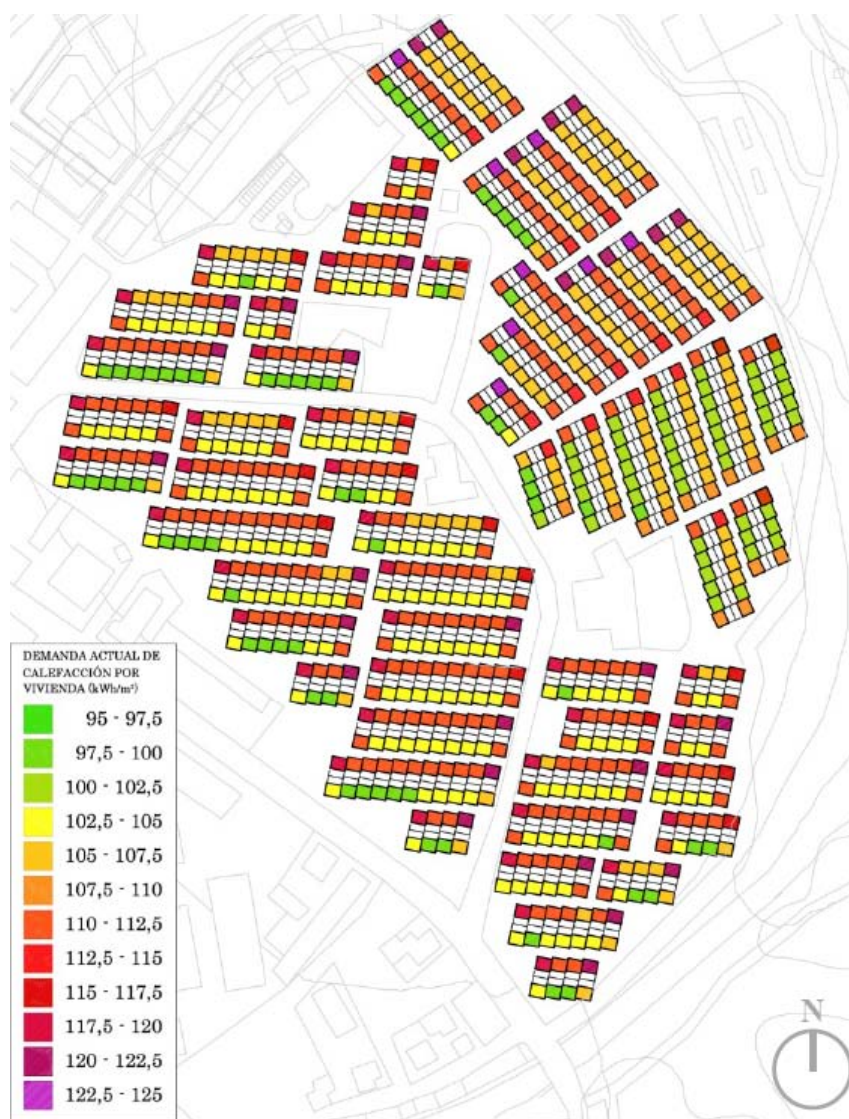
La Oficina Técnica de Santa Engracia parte de la realidad social, de sus características, de sus problemas, y de sus oportunidades y el proceso de intervención lo estructuramos en las siguientes fases.

PROCESO DE INTERVENCIÓN DE LA OFICINA TÉCNICA

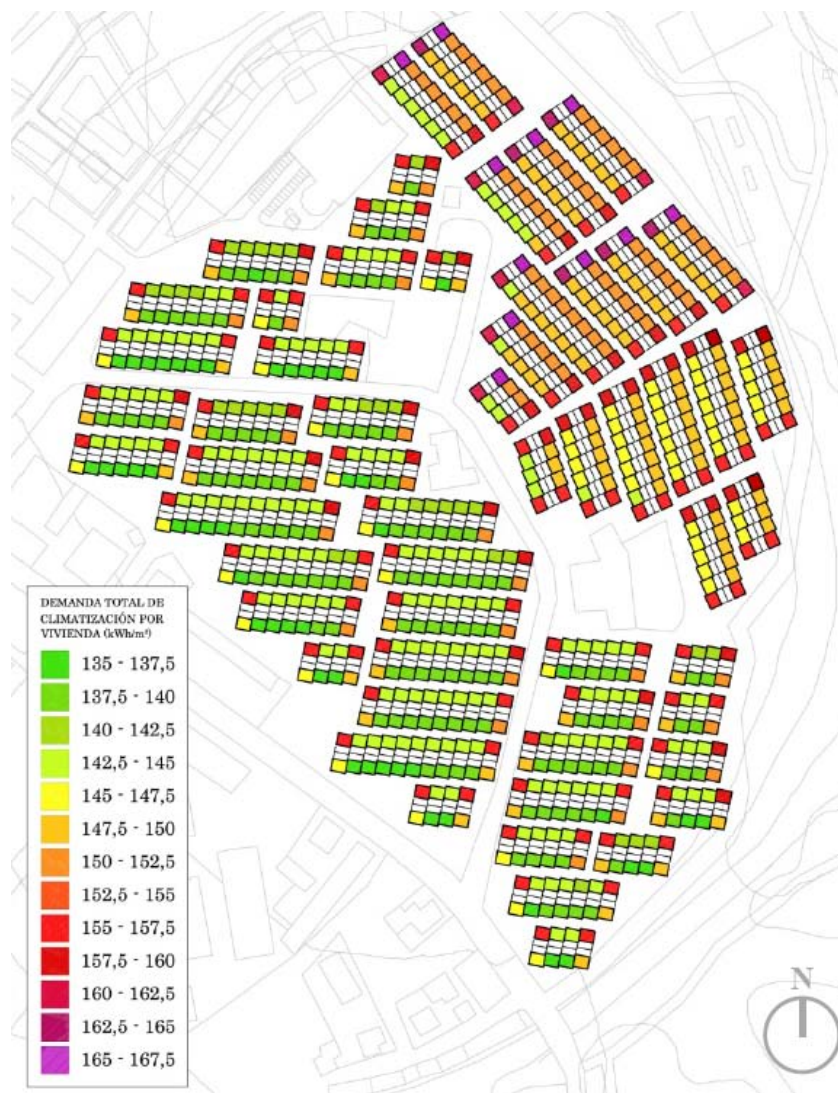
1. FASE ESTUDIO ENERGÉTICO GLOBAL DEL BARRIO

El estudio energético global del barrio está basado en el estudio climático y energético realizado en la Tarea 5.1.2.

Los planos del barrio que a continuación se detallan, corresponden a las demandas de calefacción y de refrigeración que cada una de las viviendas. Dependiendo de su orientación y de sus características constructivas, se ha obtenido, según la simulación teórica realizada, unos valores asociados al inmueble que le determinan el grado de eficiencia energética de la vivienda.



Demanda actual de calefacción por vivienda



Demanda de climatización de las viviendas

2. CREACIÓN OFICINA TÉCNICA

Con fecha 15 de mayo de 2013 se abre la Oficina Técnica ubicada en el local de la Asociación de Vecinos del Barrio Santa Engracia.

OFICINA TÉCNICA BARRIO DE SANTA ENGRACIA

GOBIERNO DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

www.renov.proyectoedea.com

Proyecto cofinanciado por el programa LIFE de la Unión Europea

El horario de atención al ciudadano se adapta a la realidad social, siendo atendidos un día a la semana, los Miércoles por las tardes, en horario de 17:00h a 20:00h, por personal administrativo y/o técnico de la Consejería de Fomento del Proyecto EDEA-Renov.

Además, se ha utilizado para ponencias, o incluso para el taller de Autoconstrucción celebrado durante los meses de Septiembre y Octubre de 2014 (ver deliverable D16_TRAINING COURSE ON ENERGY RENOVATION).



3. SERVICIOS AL CIUDADANO

Los vecinos del barrio han tenido la oficina a su disposición para informarse sobre posibles intervenciones en sus viviendas orientadas para el ahorro energético, existencia de subvenciones locales, autonómicas o nacionales a las que acogerse, e incluso ha podido obtener todo un estudio detallado de sus viviendas con las mejores propuestas de mejoras y el presupuesto de las mismas.

En resumen, la afluencia de vecinos en la oficina ha resultado de la siguiente manera:

DATOS DE ATENCIÓN A USUARIOS	
INFORMACIÓN GENERAL	261
INFORMACIÓN AYUDAS	70
ESTUDIO TECNICO	30

- INFORMACIÓN AYUDAS

La información sobre las ayudas económicas a la rehabilitación energética de viviendas han sido las vigentes en el periodo de tiempo desde la apertura de la oficina hasta Diciembre de 2014, en base a las siguientes publicaciones oficiales.

Ayudas Nacionales:

* *Resolución de 9 de septiembre de 2013, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, complementaria de la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial.*

* *Resolución de 25 de septiembre de 2013, de la Secretaría de Estado de Energía, por la que se publica la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero).*

Ayudas Autonómicas:

* *DECRETO 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia.*

Respecto a las ayudas autonómicas se han tenido a disposición en la Oficina Técnica los documentos de información general y los pertinentes formularios de solicitud o justificativos, los cuales, pueden consultarse en el Anexo 5.1.1.1.

- ESTUDIOS TÉCNICOS

De todas las visitas realizadas se han llegado a realizar estudios técnicos concretos de 30 viviendas cuyos vecinos han solicitado con el fin de valorar y ejecutar mejoras energéticas en sus edificaciones.

De los estudios técnicos elaborados, parte los ha realizado la Consejería de Fomento, y otros los han ejecutado, en colaboración con el Proyecto EDEA-Renov, alumnos de Arquitectura Técnica de la Escuela Politécnica de la Universidad de Extremadura.

El proceso para la ejecución de los mismos ha sido el siguiente:

- FASE TOMA DE DATOS Y ANÁLISIS DE LO EXISTENTE
 - a. Toma de datos constructivos y de instalaciones de la vivienda.
 - b. Se realiza una encuesta para conocer los usos y actividades de las personas que viven en la vivienda.
 - c. Reunión con la propiedad para ver cuáles son las necesidades de la vivienda y también para ver la solvencia económica para desarrollar la reforma.
 - d. Orientación de la vivienda, características constructivas, condiciones de soleamiento, condiciones de confort inicial, perfil de uso...
 - e. Estudios: Transmitancia térmica, análisis climático, radiación solar, sombreadamiento.
- FASE DE ESTUDIO ENERGÉTICO. AUDITORÍA
 - f. Recopilación de las facturas energéticas que permita determinar el nivel de pobreza energética.
 - g. Se proponen las reformas necesarias para mejorar la calidad de las edificaciones.
- FASE DE PRESUPUESTO DE LAS OBRAS PROPUESTAS
 - h. Propuesta de las reformas necesarias para mejorar la calidad de las edificaciones.
 - i. Presupuestar las reformas.
 - j. Reunión con la propiedad para explicarle el coste de las reformas, las mejoras de calidad de la vivienda y el ahorro energético que se produce por la inversión realizada.
 - k. Ajustar el presupuesto conforme a la propiedad, para ello es necesario una labor de concienciación, como recurso se utiliza las viviendas reformadas y cuya monitorización está on-line.

- ESTUDIO DE LAS SUBVENCIONES EXISTENTES
 - I. Una vez determinado el coste de las reformas se le hace un estudio de viabilidad de las subvenciones a las que puede optar.
- FASE DE CONCIENCIACIÓN
 - m. A lo largo de todo el proceso se realiza una labor de sensibilización y concienciación.

Relación de estudios energéticos y asesoramiento a propietarios realizados por Consejería de Fomento: (cada estudio puede consultarse en el Anexo 5.1.1.2)

1. Cl. Azucena, 2
2. Cl. Azucena, 4
3. Cl. Clavel, 1
4. Cl. Estena, 1
5. Cl. Estena, 4
6. Cl. Jazmín, 6
7. Cl. Jazmín, 8
8. Cl. Monsalud, 16
9. Cl. Olivo, 8
10. Cl. Rosal, 9
11. Cl. Rosal, 21
12. Cl. Yelbes, 14

Relación de estudios energéticos realizados por alumnos de Arquitectura Técnica de la Escuela Politécnica de la Universidad de Extremadura: (cada estudio puede consultarse en el Anexo 5.1.1.2)

13. Cl. Águila, 3
14. Cl. Alor, 8
15. Avenida del Sol, 7
16. Cl. Clavel, 9
17. Cl. Ebro, 41
18. Cl. Ebro, 42
19. Cl. Ebro, 48
20. Cl. Encina, 6
21. Cl. Encina, 7
22. Cl. Encina, 14
23. Cl. Estena, 17
24. Cl. Gévora, 7
25. Cl. Guadalquivir, 18
26. Cl. Halcón, 1
27. Cl. Monsalud, 14
28. Cl. Rosal, 2
29. Cl. Sol, 7
30. Cl. Umbría, 14