

## | Obsolescencia en la barriada de Nuestra Señora del Carmen

Carlos García Vázquez  
Carolina Ledesma de la Rosa  
Candelaria López Romero  
Isabel Portillo Lugo  
María Carrascal Pérez  
Alfonso Guajardo-Fajardo Cruz  
Ramón Pico Valimaña  
Julia Rey Pérez

### Resumen

Actualmente, áreas urbanas donde habita un importantísimo sector poblacional están afectadas por una compleja problemática que se materializa en cuestiones arquitectónicas (desencaje tipológico, deficiencias técnicas, deterioro físico), urbanísticas (aislamiento, carencias funcionales, degradación del espacio público) y sociales (desempleo, segregación, conflictividad). El análisis del estado de obsolescencia de la barriada de El Carmen ha sido el punto de inicio de este trabajo de investigación.

A partir de indicadores de obsolescencia socioeconómicos y físicos, anteriormente definidos por el proyecto de investigación «Intervención en barriadas residenciales obsoletas: manual de buenas prácticas» (G-GI3001/IDIH), financiado por la Unión Europea –Fondos FEDER– y gestionado por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, se ha establecido la situación de la barriada con referencia a valores máximos y mínimos, hallados a través del estudio de un número representativo de barriadas andaluzas.

Tras la valoración del estado de obsolescencia de la barriada, se profundizó en su estudio a través de la comparación del cumplimiento de las recomendaciones establecidas como buenas prácticas en la publicación *Intervención en barriadas residenciales obsoletas. Manual de buenas prácticas*. Esta verificación permitió la elaboración de un diagnóstico pormenorizado basado en el análisis de los diferentes aspectos atendidos por las buenas prácticas, donde se evaluaban las deficiencias de El Carmen a escala urbana y arquitectónica, y dentro de estas, en diferentes categorías, siendo las urbanas: compactidad, conectividad, zonas verdes, funcionalidad, seguridad e inclusividad; y las arquitectónicas: hibridación, diversidad y flexibilidad, comunidad y accesibilidad.

Esta evaluación detallada de las deficiencias y potencialidades de la barriada establecía los fundamentos para la definición de criterios y estrategias de intervención. Estos criterios de intervención tenían como base una selección de las buenas prácticas más adecuadas de acuerdo con las circunstancias halladas en la barriada, sistematizando las actuaciones que priorizan la atención de aspectos primordiales o que actúan mitigando carencias graves. Los criterios que se establecen son: sostenibilidad, la mejora de la calidad de vida de sus residentes y la atracción de nueva población a la barriada.

Respondiendo a este estudio y la definición de criterios se proponen actuaciones estratégicas englobadas en cuatro líneas de trabajo: relación con la ciudad y su contexto, cualificación del espacio público y dotaciones existentes, cualificación de edificios existentes y actualización tipológica.

## | Obsolescence in the neighbourhood of Nuestra Señora del Carmen

### Abstract

Today, a number of high-occupancy urban areas are being affected by a complex problem that materialises in architectural issues (typological mismatch, technical deficiencies, physical deterioration), urban planning issues (isolation, functional inadequacies, deterioration of public space) and social issues (unemployment, segregation, conflict). Analysing the state of obsolescence of the neighbourhood of El Carmen was the starting point of this research project.

Using socio-economic and physical obsolescence indicators established in an earlier research project–“Intervention in Obsolete Residential Neighbourhoods: Manual of Best Practices” (G-GI3001/IDIH), funded by the ERDF and managed by the Regional Ministry of Public Works and Housing of Andalusia–the situation of this neighbourhood was defined with reference to minimum and maximum values identified by studying a representative number of Andalusian neighbourhoods.

After assessing the neighbourhood’s state of obsolescence, it was then studied to determine the degree of compliance with the best practices recommended in the publication *Intervención en barriadas residenciales obsoletas. Manual de buenas prácticas*. This verification made it possible to come up with a detailed diagnosis based on the analysis of different aspects addressed in that manual of best practices, evaluating the urban and architectural deficiencies of El Carmen and subdividing each into different categories. Urban deficiencies included compactness, connectivity, green areas, functionality, safety and inclusiveness; and architectural deficiencies were hybridisation, diversity, flexibility, community and accessibility.

This detailed analysis of the neighbourhood’s shortcomings and potential improvements provided a solid foundation for defining intervention criteria and strategies. Those intervention criteria were based on a selection of the best practices deemed most appropriate in light of the neighbourhood’s current situation, systematising actions that address the most important aspects or attempt to mitigate serious deficiencies. The established criteria are as follows: sustainability, improving the residents’ quality of life, and bringing new residents to the neighbourhood.

Based on this study and the defined criteria, strategic courses of action were proposed in four general areas: relationship with the city and its context, qualification of existing facilities and public spaces, qualification of existing buildings, and typological modernisation.

El análisis del estado de obsolescencia de El Carmen va precedido por una primera parte que recoge el contexto histórico y urbano en que se desarrolla el proyecto y la puesta en valor de ese conjunto residencial como paradigma de la implantación del Movimiento Moderno en España, identificando sus atributos urbanos, edificatorios y sociales para su preservación.

### Indicadores de obsolescencia

Teniendo como antecedente los estudios de obsolescencia realizados en el proyecto de investigación de I+D+i 2013-2015 «Intervención en barriadas residenciales obsoletas: manual de buenas prácticas» (G-GI3001/IDIH), financiado por la Unión Europea –fondos FEDER– y gestionado por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, hemos analizado el estado de obsolescencia de la barriada de El Carmen a partir de indicadores socioeconómicos y físicos, estableciendo una relación entre el objeto de estudio y los valores máximos y mínimos recabados en otras barriadas.

Entendemos la obsolescencia urbana como el deterioro, desuso o falta de calidad de los espacios, calles, infraestructuras y edificios que conforman las ciudades; y la obsolescencia arquitectónica como el desencaje entre los requerimientos de la vida actual y los programas arquitectónicos de los inmuebles, la falta de funcionalidad o la ausencia de estándares habitacionales de confort habituales en la actualidad. La obsolescencia también incluye la falta de criterios de sostenibilidad ambiental de las ciudades, así como los referentes a los espacios verdes, gestión del agua, calidad del aire, eficiencia de las infraestructuras o eficiencia energética de los edificios.

Existen diversos factores que pueden generar la obsolescencia de una barriada, estos pueden derivar de su origen o de su evolución y pueden darse varios de ellos en cada barriada. Entre ellos podemos destacar el aislamiento, la posición como borde urbano, la urbanización no terminada, la monofuncionalidad (uso residencial exclusivo), obsolescencia del tipo arquitectónico, etc.

El sistema de indicadores diseñado valora el grado de obsolescencia a través de una gradación establecida de forma empírica, ello permite la comparación de las características de la obsolescencia en los diferentes ámbitos de estudio. El objetivo de dicho sistema es proporcionar un marco común de referencia para analizar las barriadas posibilitando la gradación de sus diferentes aspectos, la comparación entre los casos, el entendimiento de la situación actual, así como el destaque «a modo de alerta» de los puntos débiles o aspectos más acuciantes de la barriada.

El sistema de indicadores establece una escala de obsolescencia para los indicadores físicos y para los socioeconómicos. El resultado se compone de la suma de estos dos tipos de indicadores junto a una puntuación adicional para casos en los que existan barreras urbanas. La gradación consta de cinco niveles: leve, significativa, avanzada, grave y muy grave.

La aplicación de estos indicadores a la barriada de El Carmen ha puesto de manifiesto la mayor significación de la obsolescencia física frente a la socioeconómica, siendo calificada la primera como avanzada y la segunda como leve.

La obsolescencia física viene protagonizada por la accesibilidad a la edificación, donde se obtienen valores casi máximos dentro del indicador. En segundo lugar, destaca la puntuación de la posibilidad de uso de los espacios libres, donde se refleja su falta de adecuación y mantenimiento. Este indicador alcanza un valor medio-alto.

La obsolescencia socioeconómica queda categorizada como leve y obtiene su máxima puntuación en el precio de la vivienda, que es un 25 % inferior a la media de la ciudad, lo que denota el escaso atractivo de El Carmen en el mercado inmobiliario. La barriada no presenta problemáticas relacionadas con viviendas vacías o residentes desempleados, pero sí una población de mayores ligeramente superior a la media, cuya situación se ve agravada por los problemas de accesibilidad.

Su posición de borde urbano y la existencia del muro de defensa frente a crecidas del río incrementan la puntuación total del estado de obsolescencia física de la barriada, siendo esta calificada como significativa.

### Diagnóstico de la obsolescencia

Tras la aplicación de los indicadores de obsolescencia a El Carmen, el equipo de investigación evaluó el grado de cumplimiento de las buenas prácticas recopiladas en la publicación *Intervención en barriadas residenciales obsoletas. Manual de buenas prácticas*, a fin de lograr una caracterización completa de la situación de la barriada. Este chequeo permitió la detección de carencias y potencialidades. Del estudio de este análisis se derivó un diagnóstico global del estado de obsolescencia de El Carmen, estructurado según la configuración del *Manual de Buenas Prácticas*.

## Escala urbana

### Compacidad

Se estima que la compacidad y densidad de la barriada son adecuadas. Posee unos índices correctos en relación con el conjunto de la ciudad de Sevilla.

### Conectividad

El Carmen puede entenderse como una periferia del barrio de El Tardón. Debido a su configuración en el perímetro de Triana, la barriada adolece de vida urbana y de tránsito peatonal de no residentes. El muro de defensa, los dos colegios existentes en su perímetro, así como los viveros y la calle Rubén Darío marcan el límite urbano en esa zona de la ciudad. Esta falta de conexión puede corregirse a través de transformaciones urbanas que permitiesen la continuidad de El Carmen hacia Los Remedios y Triana.

Desde el punto de vista del transporte público, la barriada está razonablemente bien conectada. En un radio de 500 m desde los diferentes puntos de su contorno, dispone de paradas de metro y de autobuses urbanos que la enlazan con los centros neurálgicos de Sevilla, así como de autobuses interurbanos que la conectan con el Aljarafe. También el carril bici llega hasta la entrada de la barriada.

| Plaza de acceso a El Carmen en su borde con la barriada de El Tardón. (HUM 666)



| Infraestructura de muro de defensa en perímetro de la barriada por la calle Rubén Darío. (HUM 666)

### Zonas verdes

La densidad arbórea de El Carmen es adecuada, aunque la arboleda está envejecida y descuidada. Es necesario realizar labores de saneamiento y poda, así como la reposición de los árboles desaparecidos.

Se requiere, asimismo, incrementar la arboleda con especies que generen sombra y creen áreas singulares en el espacio público. Existen zonas verdes que se encuentran actualmente en estado de abandono. Igualmente, se detecta la carencia y falta de mantenimiento del mobiliario urbano.

### Funcionalidad

La barriada fue construida con un propósito exclusivamente residencial, sin prever actividades terciarias. Su dinámica posterior no ha propiciado ninguna transformación apreciable en este sentido, existiendo en la actualidad solamente un pequeño establecimiento de los popularmente conocidos como «desavíos».

Es necesario el fomento de la actividad terciaria o empresarial en el interior, mediante la implantación de comercios de diferente naturaleza o de actividades culturales, lo que aumentaría el atractivo residencial. También la cualificación del espacio público, a través de dotaciones que alberguen actividades al aire libre, ayudaría a corregir la radical monofuncionalidad de El Carmen.

### Seguridad

El nivel de iluminación de la barriada es inadecuado. Se requiere aumentar los puntos de luz para eliminar las zonas oscuras, que amenazan con conso-

lidarse como áreas de «botellonas» de fin de semana. La parte más insegura es la franja arbolada que bordea el muro de defensa, especialmente en las inmediaciones del túnel que lo atraviesa. Se considera de vital importancia el tratamiento de esta zona.

#### Inclusividad

Se detecta carencia de instalaciones específicas para personas de la tercera edad, que conforman buena parte de la población residente. Asimismo, sería conveniente la creación de áreas específicas para niños de corta y mediana edad, así como para jóvenes.

#### Escala arquitectónica

##### Hibridación

Al haber sido diseñados como un espacio exclusivamente residencial, los bloques de El Carmen no están acondicionados para asumir otro tipo de actividades. En este sentido, las plantas bajas de los edificios lineales son susceptibles de reconvertirse en locales que permitan desarrollar actividades de *coworking*, bienestar social o productivas, actividades todas ellas compatibles con la residencia.

Combatir la monofuncionalidad también es posible mediante la redefinición de los usos de las viviendas.

##### Diversidad y flexibilidad

La barriada de El Carmen cuenta con más de medio siglo de existencia. Su población mayoritaria continúa siendo la original, lo que hace prever un proceso de cambio de residentes a medio y corto plazo. Esta situación exige una intervención que influya en esta evolución para el beneficio de la barriada y sus residentes.

La significativa venta de viviendas que se puede producir en los próximos años, o la ocupación de las mismas por descendientes de los actuales propietarios, es una buena oportunidad para el rediseño integral de las viviendas. Para atender las expectativas de nuevos residentes sería necesario aplicar criterios de flexibilidad y multifuncionalidad.

Igualmente, y en este caso como una medida orientada a mejorar la calidad de vida de la población actual, sería necesario adaptar un importante número de viviendas a las necesidades de personas con movilidad reducida.



##### Comunidad

Con relación a los espacios comunes de los bloques, destaca la necesidad de habilitar las azoteas, actualmente no visitables, para acondicionarlas a otros usos, tales como espacios para socialización y la extensión de las actividades funcionales de la vivienda.

##### Accesibilidad

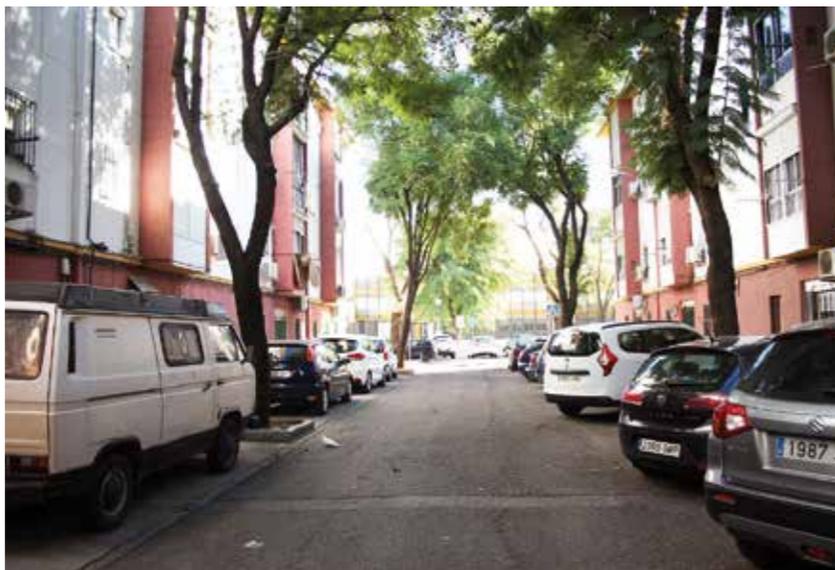
Las principales necesidades en este sentido son la instalación de ascensores en los bloques lineales y la habilitación de medios para acceder al espacio público, algo prioritario dado el porcentaje de mayores.

#### Criterios, estrategias y propuesta de actuación

Tras el diagnóstico del estado de obsolescencia de la barriada, se seleccionaron una serie de buenas prácticas recomendables, sistematizando las actuaciones que priorizan los aspectos revelados como primordiales o contra carencias graves.

| Calle interior de acceso a viviendas con barreras arquitectónicas y sin ascensores. (HUM 666)

| Calle interior con fuerte presencia de vehículos estacionados y discontinuidades en acerado. (HUM 666)



En la parte propositiva, y como paso previo a la propuesta de actuación, se definieron tres criterios de intervención que se asociaron a sendas estrategias.

#### Criterio 1: sostenibilidad

Desde finales del siglo XIX, el campo del patrimonio ha hecho reconocidos esfuerzos en modificar su objeto de estudio y trasladarlo desde el edificio a la ciudad, al paisaje o al territorio, incorporando en este proceso al ciudadano. Asimismo, ha sumado la noción de sostenibilidad, comprendiendo los aspectos sociales, medioambientales y económicos, lo cual ha sido recogido por agendas internacionales (VERDINI, FRASSOLDATI y NOLF, 2017: 320). En concreto, en septiembre de 2015 fue aprobada por la ONU la Agenda 2030 y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (SDG, por sus siglas en inglés). El objetivo 11 propone «hacer ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles». Para alcanzarlo, una de sus estrategias de trabajo consiste en considerar el patrimonio y la cultura como ejes del desarrollo urbano sostenible. Esta idea es expresada en la meta 11.4, que invita a «redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo» (UNITED NATIONS, 2015: 22).

#### Estrategia

Transformar la barriada en una «supermanzana». La Agencia de Ecología Urbana de Barcelona define este concepto como «una nueva forma de organización urbana que, con su implantación, aporta soluciones a las principales

disfunciones ligadas a la movilidad, a la vez que mejora la disponibilidad y calidad del espacio público para el peatón. Estos objetivos se logran con la introducción de dos cambios fundamentales: la jerarquización de la red viaria y el establecimiento de una red diferenciada para cada modo de transporte. [...] la aplicación de las supermanzanas se traduce en una mejora de la calidad urbana mientras se reduce el impacto ambiental. También aumenta la calidad de vida de vecinos y visitantes, y se incrementa la cohesión social y la actividad económica».

#### Criterio 2: garantizar la calidad de vida de los residentes

La Agenda 2030 destaca la necesidad de priorizar las demandas de la ciudadanía en relación con la mejora de su calidad de vida para así permitirle disfrutar de los beneficios de la conservación del patrimonio urbano. El reto reside en gestionar el equilibrio de los objetivos de esta última con los del desarrollo socioeconómico de los habitantes (SANJBOD, HERMANS, REIJNDERS y VELDPAUS, 2016).

#### Estrategia

Recualificación de los espacios de uso comunitario, tomando en consideración tanto el espacio público como los existentes en el interior de los bloques. Igualmente se propone dotar estos últimos de las infraestructuras técnicas necesarias para adecuarlos a los requisitos del Código Técnico de la Edificación.



| Plazas interiores poco cualificadas y sin infraestructuras para uso comunitario. (HUM 666)

### Criterio 3: atracción de nuevos residentes

De acuerdo con el apartado de diagnóstico, una de las principales causas de la obsolescencia de El Carmen deriva de su escaso atractivo como lugar de residencia para la población joven, lo que explica la avanzada edad de sus habitantes. El objetivo que sustenta este tercer criterio sería atraer ese sector poblacional, ofrecerles la barriada de El Carmen no solo como lugar de residencia, sino también de trabajo, lo que redundaría igualmente en la recuperación económica de la misma.

En este sentido, la creatividad se ha presentado en las últimas décadas como una de las estrategias más efectivas en la reactivación social y económica de entornos urbanos deprimidos (LANDRY, 1994), así como en la conservación de su patrimonio urbano. Desde organismos internacionales como la Unesco se apuesta por un enfoque de gestión urbana que garantice la consolidación de un modelo de desarrollo de ciudad inteligente basado en recursos culturales locales específicos, y no solo en innovaciones tecnológicas (GIRARD, 2013: 4329). Además, la apuesta por la creatividad favorece los procesos *bottom-up*, cediendo responsabilidad y poder a los ciudadanos para la activación de los entornos donde residen y trabajan.

#### Estrategia

Convertir El Carmen en un *creative milieu*, un lugar que fomente la creatividad a través de nuevas infraestructuras y servicios, permitiendo la recualificación física y social de la barriada. Para ello será necesario: una adecuación tipológica de los pisos existentes que actúe como reclamo de los colectivos creativos; la habilitación de espacios de trabajo para los mismos; y la creación de lugares de formación y difusión de actividades creativas.

#### Propuesta de actuación

Respondiendo a estos criterios y estrategias, se proponen actuaciones englobadas en cuatro líneas de trabajo: relación con la ciudad y su contexto, cualificación del espacio público y dotaciones existentes, cualificación de edificios existentes y actualización tipológica.

1. Dentro de la relación con la ciudad y su contexto, se considera de vital interés la intervención en el ámbito del muro de defensa y la transformación del límite sur de la barriada. Se plantea construir en la zona del muro de defensa del río un paseo cultural y deportivo que una la avenida Blas Infante con El Carmen y El Tardón, generando actividad en este borde urbano. Asimismo,

se propone transformar el límite sur en un borde permeable, favoreciendo la interacción entre los colegios, el vivero municipal y el barrio.

2. Para la mejora del espacio público y las dotaciones existentes, se plantea dotar la barriada de las infraestructuras propias de una supermanzana: crear una «plataforma cero» (cota única sin desniveles); peatonalización y reordenación del tráfico; espacio público continuo y sin barreras; y un rediseño urbano que cualifique itinerarios, mejorando la iluminación. Es necesaria la creación de zonas de sombra mediante introducción de nuevo arbolado. Se propone el diseño de una senda equipada donde colocar puntos de abastecimiento de luz, wifi, agua, etc. y dotar de mobiliario urbano el entorno de estos nuevos suministros. También se requiere la creación de nuevos aparcamientos en sustitución de los eliminados por la peatonalización.

Se expone la necesidad de construir una plaza de acceso a la barriada que constituya un hito e invite a visitarla, encabezando un eje de alta intensidad que continúe por la plaza de Riofrío, prolongación del eje comercial de El Tardón, lo que dotaría el barrio de espacios cualificados de estancia y de soporte para diversas actividades.

Por último, se propone la construcción de un nuevo edificio comunitario que pueda habilitarse como lugar de encuentro para la comunidad.

3. Para la cualificación de los edificios existentes la principal propuesta de actuación consiste en resolver la accesibilidad a las viviendas de los bloques lineales a través de la instalación de ascensores. También se apunta la necesidad de activar las cubiertas para ofrecer nuevas zonas de esparcimiento colectivo y espacios para las tareas domésticas.

4. La renovación tipológica propuesta incluye recomendaciones para la creación de espacios de trabajo dentro de las viviendas que puedan atraer colectivos creativos, estudiantes y jóvenes profesionales a El Carmen.

Finalmente, el trabajo incluye unas recomendaciones para la gestión de todas estas intervenciones, identificando agentes, las buenas prácticas de gestión enunciadas en el *Manual de Buenas Prácticas* y un anexo con opciones de subvención (organismos y programas).

#### Bibliografía

- GARCIA, C.; VALERO, E. *et al.* (2016): *Intervención en barriadas residenciales obsoletas. Manual de buenas prácticas*, Madrid, Abada.
- GIRARD, L.F. (2013): «Toward a smart sustainable development of port cities/areas: The role of the 'Historic Urban Landscape' approach», *Sustainability*, 5 (10), pp. 4329-4348.
- LANDRY, C. (1994): *The creative city: A toolkit for urban innovators*, Londres, Routledge; 2ª ed. 2008.
- SANJBOD, H.S.; HERMANS, L.; REIJNDERS, D. y VELDPAUS, L. (2016): «Captain, where can we find the attributes?», *The Historic Environment: Policy and Practice*, 7 (2), pp. 177-188.
- UNITED NATIONS (2015): *Transforming our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development (A/RES/70/1)*, Nueva York.
- VERDINI, G.; FRASSOLDATI, F. y NOLF, C. (2017): «Reframing China's heritage conservation discourse. Learning by testing civic engagement tools in a historic rural village», *International Journal of Heritage Studies*, 23 (4), pp. 317-334.