

PARÁMETROS DE HABITABILIDAD PARA UN BARRIO SOSTENIBLE

1. Justificación del proyecto

A lo largo de los últimos lustros se ha producido un fenómeno contradictorio. Por una parte, el Ayuntamiento de Madrid ha ido tomando una serie de disposiciones con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes del centro de la ciudad. La prohibición del uso del carbón en calefacciones, la peatonalización de las calles, la instalación de chimeneas para la evacuación de gases de aire acondicionado, cocinas y hornos, las restricciones a la circulación de vehículos han contribuido sin duda a la mejora de la calidad de vida de los de los vecinos del centro de Madrid, al tiempo que hicieron de él un objeto de deseo para la industria del turismo.

Las medidas que se tomaron para mejorar la calidad de vida de los vecinos, y que han favorecido también el desarrollo del turismo, han contribuido indirectamente a generar una nueva problemática.

La contaminación exterior de las calles (acústica, atmosférica, tráfico) ha sido sustituida por una contaminación en el interior de los edificios (ruidos y olores de obradores, bares, restaurantes, salas de fiesta, etc.), de la que a los vecinos les resulta muy difícil defenderse

Vecinos y locales turísticos se están enfrentando en las comunidades de propietarios generándose en muchas de ellas un ambiente irrespirable que tiene como consecuencia, como ya se ha visto en otras ciudades eminentemente turísticas, un abandono progresivo de los habitantes desde sus centros históricos a zonas menos turísticas, al ser el poder de negociación de los vecinos en este conflicto sensiblemente inferior al de las empresas turísticas. La ley de Propiedad Horizontal y las distintas regulaciones locales no están logrando en muchos casos dar solución a estos conflictos, dando lugar a que la picaresca de los hechos consumados se imponga en múltiples ocasiones.

Entre las dos soluciones extremas -- hacer del centro de Madrid un parque temático estilo Venecia, expulsando a sus vecinos o, a la inversa, expulsar a la industria turística haciendo exclusivamente del centro de Madrid un barrio residencial – tiene que haber un **modelo intermedio**. Para conseguirlo habría que supervisar y evaluar continuamente la evolución de la situación en base a un cuadro de mandos que incluya **parámetros que permitan evaluar año a año la evolución de la ciudad/zona/distrito/edificio hacia ese modelo en una estrategia a medio y largo plazo**. El proyecto que se presenta no es un proyecto que vaya a tener resultados a corto, ya que se trata únicamente de la implantación urgente de una herramienta que permita una evaluación objetiva de esa evolución, cualquiera que sea el modelo que se decida. Tampoco se necesita que el modelo esté ya definido y consolidado. En ese caso la puesta en práctica inmediata del proyecto podría proporcionar un conjunto de datos importantes para la propia elaboración del modelo.

A partir de las consideraciones anteriores se propone lo siguiente:

2. Proyecto propuesto

Se trata de relacionar la penetración de la industria turística en el distrito centro en relación con su población. Para ello, se establece un proceso de medida sencillo y barato que pueda ser actualizado anualmente. De esta forma, se generarán datos objetivos que permitirán dar soporte a la Corporación Municipal en su toma de decisiones en relación con un modelo de coexistencia pacífica Industria turística/Población residente que se determine, en una estrategia a largo plazo.

Los parámetros objetivos se podrían construir sobre los siguientes datos por cada uno de los edificios que se definan:

- a) Número, sección y tipos de chimeneas
- b) Patios y superficie de patios interiores
- c) Negocios turísticos (obradores, restauración y pisos turísticos)
- d) Vecinos censados
- e) m² ocupados por viviendas
- f) m² ocupados por instalaciones turísticas

Se propone calcular los siguientes dos parámetros, como proyecto piloto para cada uno de los edificios de un número reducido de manzanas (podrían ser de 10 a 20), a definir en el distrito centro:

Parámetro 1 = nº de chimeneas / nº vecinos censados

Parámetro 2 = nº de chimeneas / nº patios interiores

3. Fases del proyecto

El proyecto constaría de las siguientes fases:

Fase 1. Piloto, recogida de datos

En una primera aproximación, se podría calcular el número de chimeneas y el de patios usando las imágenes de Google Maps, completando completándolos con imágenes tomadas de un dron. Los datos sobre vecinos se tomarían de los censos.

Los datos obtenidos se consolidarían de forma que se pudieran tener datos medios para una zona.

Tiempo estimado de realización: 5-8 semanas

Fase 2. Piloto, análisis de resultados

Una vez terminado el análisis de los datos obtenidos en el piloto se decidiría sobre la utilidad y/o conveniencia de estudiar esos parámetros u otros incluidos o no en la lista anterior, los que se considerasen más significativos para ampliar el piloto con nuevos parámetros o con los edificios de nuevas manzanas, siempre teniendo en cuenta el objetivo último de conseguir uno o varios parámetros que permitan ayudar al Ayuntamiento en el establecimiento y supervisión de la estrategia de habitabilidad que se considere más oportuna a largo plazo.

Tiempo estimado de realización: 8 semanas

Fase 3. Extensión del proyecto a todo el distrito centro (no incluida en esta propuesta)

En su caso y sobre la base de la experiencia previa de las fases 1 y 2.

4. Entregables / Resultados

Un mapa de habitabilidad de la zona estudiada, con parámetros de habitabilidad por edificios, manzanas y para el total de edificios estudiados. Los cálculos del parámetro 1 se realizarán para los últimos tres censos de población.

Una memoria incluyendo:

- a) Presentación del trabajo realizado.
- b) Facilidades y dificultades encontrados para su realización.
- c) Propuestas de mejora sobre los sistemas de medida y parámetros utilizados.
- d) En su caso, propuesta de próximos pasos

