

Alba Arévalo Castro

Rehabilitación en Orcasitas, todo lo conseguido a base de lucha vecinal



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA



TRABAJO FIN DE GRADO

Alba Arévalo Castro

Rehabilitación en Orcasitas, todo lo conseguido a base de lucha vecinal

TÍTULO TFG: REHABILITACIÓN EN ORCASITAS, TODO LO CONSEGUIDO A BASE
DE LUCHA VECINAL.

Estudiante

Alba Arévalo Castro

Tutora

Carmen Sánchez-Guevara Sánchez

Departamento de construcción y tecnología arquitectónicas

Aula TFG 6

Eduardo Pesquera Gonzales, *coordinador/a*

Licinia Aliberti, *adjunto/a*

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid

Universidad Politécnica de Madrid

Índice

INTRODUCCIÓN	7
MOTIVACIÓN, OBJETIVO Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	9
1. EL POBLADO DIRIGIDO DE ORCASITAS	11
1.1. Orcasitas como Poblado Dirigido	12
1.2. Localización del Poblado Dirigido de Orcasitas	15
1.3. Éxodo rural, década de 1950	17
2. FASE I: INICIO DEL POBLADO DIRIGIDO DE ORCASITAS	19
2.1. SOPORTE FÍSICO: LA EVOLUCIÓN DEL PROYECTO ORIGINAL	22
2.1.1. El proyecto inicial y su evolución	22
2.1.2. Acceso y limitaciones a la vivienda	25
2.1.3. Problemática en los bloques	26
2.1.4. Marco urbano	28
2.1.5. Evaluación del soporte físico: evolución y problemática	28
2.2. SOPORTE SOCIAL	38
2.2.1. Análisis socioeconómico del poblado	38
2.2.2. Evaluación del soporte social. La lucha vecinal	39
2.3. CONCLUSIONES PARCIALES: RELACIÓN ENTRE LA LUCHA VECINAL Y LA EVOLUCIÓN DEL POBLADO DIRIGIDO.	45
3. FASE II: LA REHABILITACIÓN DE LOS BLOQUES	51
3.1. SOPORTE FÍSICO: PROYECTO ORIGINAL Y REHABILITACIÓN	54
3.1.1. Inversión en Europa en Rehabilitación	54
3.1.2. Inversión en España en Rehabilitación, 2022, 2023 y 2024	55
3.1.3. Acceso a la financiación	57
3.1.4. Presupuesto y marco regulador	58
3.1.5. El proyecto de rehabilitación	59
3.1.6. Mejoras en indicadores energéticos	60
3.1.7. Evaluación del soporte físico. Rehabilitación	63
3.2. SOPORTE SOCIAL	68
3.2.1. Análisis socioeconómico del poblado	68
3.2.2. Análisis cualitativo de las mejoras tras la rehabilitación: Entrevistas	73
3.2.3. Crítica sobre la redignificación del barrio	75
3.2.4. Evaluación del soporte social. La lucha vecinal	76
3.3. CONCLUSIONES PARCIALES: RELACIÓN ENTRE LA LUCHA VECINAL Y LA REHABILITACIÓN DEL POBLADO DIRIGIDO.	81
CONCLUSIONES	87
FUENTES	
Bibliografía y recursos digitales	97
Procedencia de las ilustraciones	101

Resumen

El Poblado Dirigido de Orcasitas, así como otros muchos barrios, ha vivido a lo largo de su historia acontecimientos que han hecho que la Asociación de vecinos haya tenido que reunirse para poder afrontar los problemas y desafíos locales que les afectan directamente o que perjudican el bienestar de la comunidad.

La investigación organiza cronológicamente los hechos en dos fases. La Fase I estudia la remodelación entre los años 1976 y 1989 que supuso reurbanización del barrio y la sustitución de los bloques, donde los vecinos actúan como precursores.

En la Fase II, se recoge la rehabilitación que se está realizando en la actualidad, también impulsada por la lucha vecinal y donde se ha conseguido un barrio de consumo de energía prácticamente nulo.

En este trabajo se pretende hacer una evaluación paralelamente en ambas fases, tanto del soporte físico como del social, donde se documentan e ilustran los hechos que llevaron a la evolución del primero y de los movimientos vecinales que los impulsaron.

El análisis de ambos soportes, favorecido por las circunstancias del momento y el entorno físico, atiende a la finalidad de demostrar y reivindicar la relación entre la lucha vecinal y la transformación del soporte físico.

PALABRAS CLAVE

· Rehabilitación · Lucha vecinal · Poblado Dirigido · Pobreza energética
· Orcasitas · Madrid

Introducción

A lo largo de la historia las personas han desarrollado estrategias colectivas no solo para defender el derecho a la vivienda en la ciudad, sino también para mejorar sus condiciones de vida y habitabilidad.

Este trabajo nace para estudiar, difundir y reivindicar la relación de la lucha vecinal con la evolución de los barrios, en concreto, del Poblado Dirigido de Orcasitas.

Los Poblados Dirigidos fueron un proyecto que surgió en la posguerra, generando, por norma general, conjuntos de gran calidad en muy poco tiempo, gracias al trabajo de todos los agentes involucrados. Sin embargo, en el caso del Poblado Dirigido de Orcasitas, la premura de la construcción provocó un mal resultado.

No obstante, gracias a la unión de los vecinos, el barrio ha conseguido grandes logros. Entre los hechos más destacables, encontramos la reconstrucción del barrio en la década de los 60 y la rehabilitación de los bloques que se empezó en 2015.

Para ordenar la historia del Poblado Dirigido se han dividido los hechos en dos fases:

Fase I: contiene los primeros años de su historia, ilustrando la construcción y evolución.

Fase II: recoge la rehabilitación que se está llevando a cabo en la actualidad, con toda la influencia de la Asociación Vecinal.

ESTADO DE LA CUESTIÓN:

La lucha vecinal es un fenómeno que ha tomado mucha fuerza en las comunidades de todo el mundo para afrontar diversos **problemas y desafíos locales** que afectan a la calidad de vida de los vecinos y el bienestar de la comunidad.

La falta de servicios básicos, la degradación de un entorno urbano, la seguridad o habitabilidad de los edificios, son algunas de las cuestiones que estos movimientos tratan de abordar.

La participación activa de los residentes en la identificación de problemas y búsqueda de soluciones es uno de los rasgos que caracterizan la lucha vecinal. Para su organización se establecen comités o asociaciones donde se trabaja para influir en las decisiones que afectan su entorno. Se utilizan estrategias como, la presión política, las protestas pacíficas y el diálogo con las autoridades locales para lograr cambios en positivo.

A lo largo de la historia, gracias a la lucha vecinal se han conseguido importantes avances en diferentes áreas. Desde la mejora del soporte físico y los servicios públicos hasta la protección del medio ambiente y la preservación del patrimonio cultural, los logros de la lucha vecinal han demostrado que la participación ciudadana puede marcar la diferencia.

Esta temática ha causado cierto interés para los medios y para la realización de diversos estudios. Un ejemplo reciente de esto es el programa de «Memoria de las luchas por la vivienda en Barcelona» el cual surge en 2022, impulsado por el Ayuntamiento de Barcelona e ilustra los movimientos vecinales de la ciudad organizados en diferentes rutas.

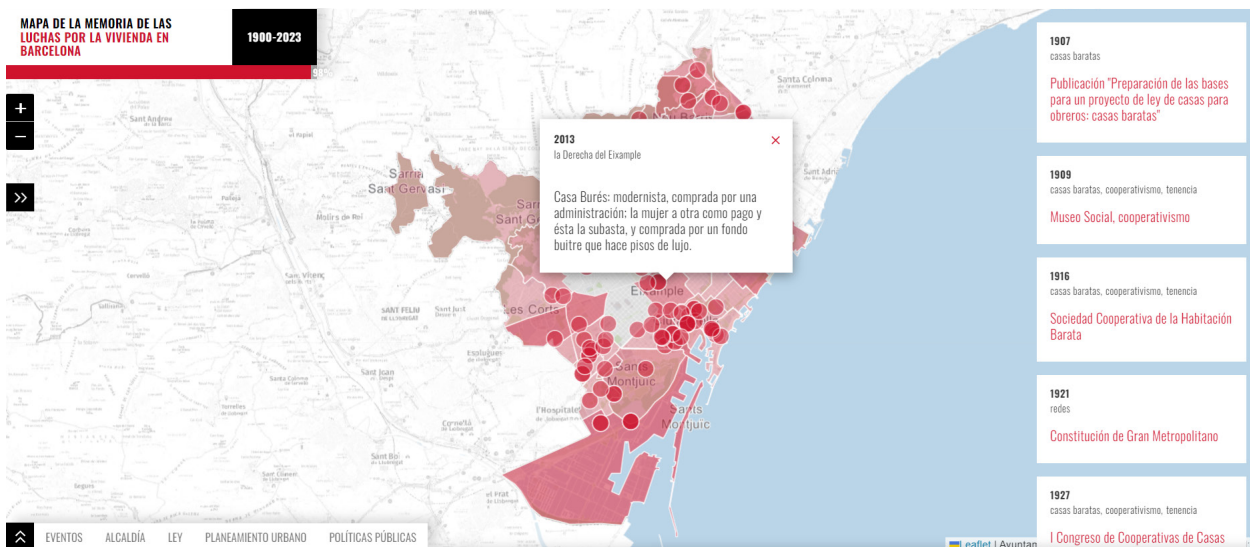
Con el objetivo de reivindicar la importancia de la lucha vecinal, el programa realiza un mapa resumen de información recopilada, en su mayor parte, de tesis doctorales elaboradas en diversas universidades, además de información aportada por los vecinos y vecinas del barrio. Además, se recogen sobre una línea del tiempo los episodios de luchas vecinales localizados geográficamente del periodo temporal 1900-2023.

De este modo, el mapa se construye como herramienta de análisis y estudio comparado, contextual y participativo de las luchas por el derecho a la vivienda en la ciudad de Barcelona. ¹

¹ «Lluites habitatge | Mapa de la memòria de les lluites per l'habitatge a Barcelona», accedido 27 de mayo de 2023.



[o.2.] Memoria de las luchas por la vivienda en Barcelona. Fuente: Ajuntament de Barcelona.



[o.1.] Mapa de luchas vecinales de Barcelona. Fuente: Ajuntament de Barcelona.

Motivación, objetivo y metodología de la investigación

El Poblado Dirigido de Orcasitas, ha transformado su soporte físico a lo largo de la historia, lo cuál está directamente relacionado con el reivindicación del soporte social, la lucha vecinal.

Por lo que este trabajo se inicia con la hipótesis de:

«Para entender la evolución arquitectónica que ha surgido en el barrio a lo largo de los años, es necesario entender la lucha de la asociación vecinal del Poblado Dirigido de Orcasitas.»

Y para poder demostrarla, el objetivo del trabajo será por tanto:

«Demostrar el vínculo entre la lucha vecinal y la mejora del soporte edificado y las condiciones de vida de las personas del Poblado Dirigido de Orcasitas, tras la transformación y rehabilitación de este.»

Para ello, se desarrollarán los siguientes objetivos parciales:

- 1. Evaluar el soporte físico, tanto su evolución y problemática, como la rehabilitación de los bloques.***

Para estructurar el trabajo el contenido se divide en dos fases cronológicas, marcadas por dos sucesos que han sido relevantes para el Poblado Dirigido de Orcasitas. Se hace una evaluación del soporte físico de ambas fases. Donde se recogerá, el marco regularador y urbano, así como el acceso y limitaciones a la vivienda, y los problemas y mejoras de ambas intervenciones.

- 2. Documentar en profundidad la evolución poblacional y los movimientos vecinales del Poblado Dirigido de Orcasitas en las dos fases.***

En este apartado se desarrollará la situación social y económica de la población en ambas fases, además de documentar e ilustrar toda la lucha vecinal. Se realiza una evaluación del soporte social, aquí se recoge una relación entre los detonantes y el impacto de la actuación de los vecinos en el barrio.

[1.1.] 1957, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Urbanidade



CAPÍTULO 1

El Poblado Dirigido de Orcasitas

«Un Poblado no es un pueblo, ni tan siquiera su imagen parcial, fragmentada en los recuerdos. Pero los mejores disfrutaban de una dimensión suficiente, con un ámbito público que logra intermediar el origen rural de sus habitantes y su inevitable destino urbano. Además, con una creciente influencia del Movimiento Moderno, estos modelos de unidades vecinales evitan la monotonía al añadir otros tipos y mezclarlos entre sí, lo que hace las propuestas lugares de diversidad»²

Para abordar el problema de la infravivienda en la periferia de Madrid, se llevó a cabo la realización de proyectos por diversos arquitectos en 7 barrios de Madrid: Fuencarral, Manoteras, Canillas, Caño Roto, Orcasitas, Almendrales y Entrevías.

1.1. Orcasitas como Poblado Dirigido

Los poblados dirigidos consistían en la iniciativa del gobierno por la construcción de casas de bajo coste en Madrid. Motivada por la llegada de inmigrantes procedentes del entorno rural a la ciudad. Esta iniciativa se enmarca en el Plan Nacional de la Vivienda de 1955, del que formaron parte los arquitectos de la arquitectura moderna de España.

Esta propuesta, permitía la autoconstrucción de las viviendas de baja altura a los propietarios, tutelados por los técnicos del Ayuntamiento y de los arquitectos.

«Los Poblados fueron valiosos ejemplos de que, con dedicación, la vivienda ultra económica también puede participar de la arquitectura con mayúsculas. Tras estos barrios emblemáticos hubo otras promociones que no corrieron la misma suerte, con otros actores que cambiaron sustancialmente el modo de proceder. Como luego sería habitual, el Estado dejó en manos de la empresa privada el jugoso pastel de la construcción de alojamientos sociales, por lo que nunca más se conseguirán de nuevo el compromiso colectivo y las cotas de calidad de los primeros Poblados Dirigidos, bellos en sobria austeridad».³

² Andrés Cánovas et al., *Atlas de los poblados dirigidos de Madrid, 1956-1966*, s. f.

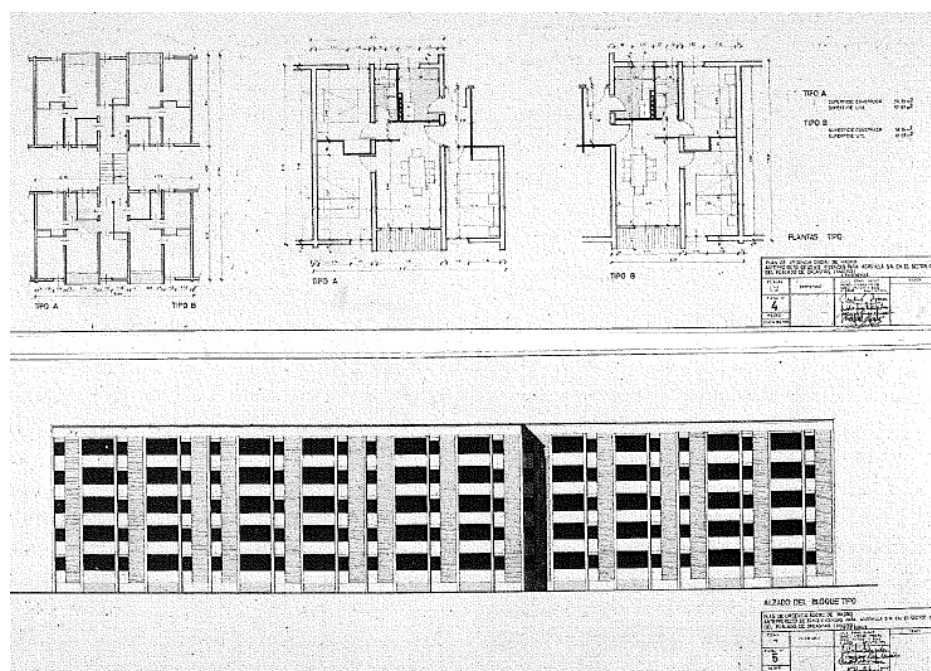
³ Cánovas et al.

El proyecto del Poblado Dirigido de Orcasitas, fue en sus inicios, un proyecto innovador en el que arquitectos y técnicos de la Administración colaboraron para ofrecer una solución racional al grave problema de las condiciones de vivienda en Madrid. Durante ese mismo periodo, también se llevaron a cabo otros Poblados Dirigidos como el de Entrevías, Fuencarral, Canillas, Almendrales y Caño Roto. El objetivo del proyecto era permitir que, las clases sociales más desfavorecidas tuvieran acceso a una vivienda digna a través de la participación activa de la construcción de las casas.

Entre los años 1957 y 1965 se construyeron un total de 2.964 viviendas, de las cuales 720 unifamiliares bajo el régimen de «prestación personal», esto implicaba que el propietario únicamente pagaban el terreno y los gastos generales, asumiendo ellos mismos la construcción. El resto de las viviendas se organizaron en bloques de seis plantas. El modelo de edificación buscó adaptar el carácter rural de sus futuros vecinos con un estilo constructivo funcional e integrado utilizando materiales sencillos disponibles en el marco de la arquitectura de vanguardia.

El Poblado Dirigido de Orcasitas fue diseño de los arquitectos Rafael Leoz de la Fuente y Joaquín Ruiz Hervás, quienes se inspiraron en los modelos espina de pez de Hilberseimer para Chicago.

Hilberseimer fue uno de los maestros más interesantes de los últimos años de la Bauhaus. Este arquitecto basaba sus proyectos de urbanismo en la reflexión sobre la célula habitacional mínima, la vivienda y la tipología residencial, el soleamiento y la densidad como parámetros articuladores, los flujos y el tráfico como elementos esenciales de la condición metropolitana y, por último, la planificación territorial.⁴



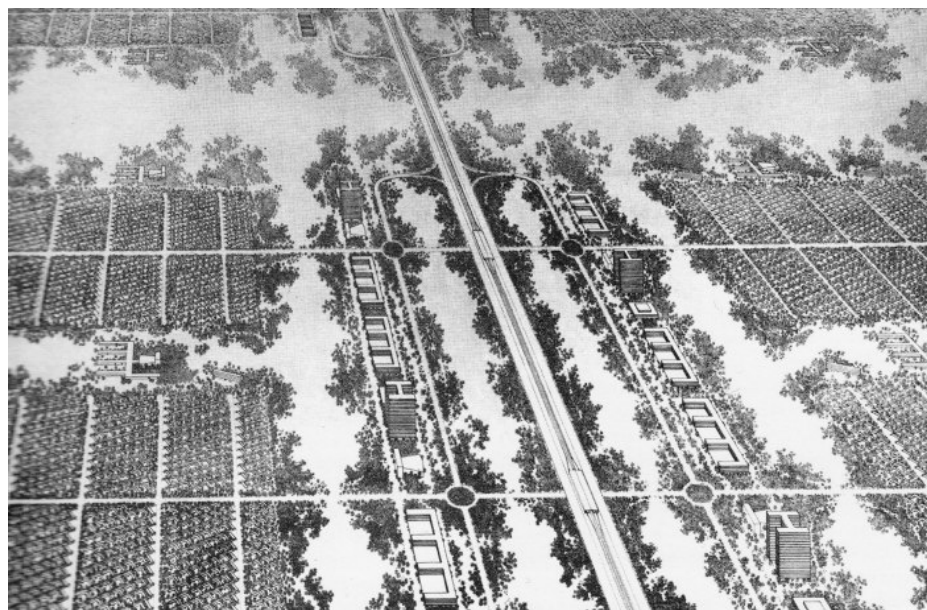
[1.2.] 1956, Planta y alzado de las viviendas del Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Urbanidade

⁴ (Urbanismo en la Bauhaus. Ludwig Hilberseimer | Sobre Arquitectura y más | Desde 1998, s. f.)

El enfoque del model «Espina de Pez» consistía en un sistema diseñado para densidades bajas, donde se utilizaban unidades separadas de usos. Estas unidades se diferenciaban unas de otras. Estas unidades se diferenciaban unas de otras y se combinaban en diferentes grupos. El modelo constaba de tres unidades principales:

1. **ARTERIAS DE TRÁFICO:** Se asemejaban a la forma de una espina de pez, que consta de un sistema de carreteras integrado y estructuras cerradas. Estas arterias crean áreas cerradas en las ciudades y transforman intersecciones y esquinas.
2. **EDIFICIOS ASENTAMIENTOS:** Estos edificios están conectados por una estructura en forma de espina. Los diferentes programas de la ciudad se encuentran separados en diferentes áreas. Por un lado estaban los edificios industriales; los edificios administrativos y comerciales se ubicaban a lo largo de la vía principal; y detrás de ellos había diferentes tipologías de viviendas. Otros programas, como colegios, se ubicaban cerca de áreas verdes.
3. **NATURALEZA PLANIFICACIÓN:** La naturaleza jugó un papel importante en el estilo general. La vegetación se modificó artificialmente para satisfacer las necesidades de los usuarios y el entorno está rodeado de zonas verdes, lo que permite una conexión directa con la naturaleza.

En esta ciudad se pueden apreciar varias viviendas en forma de «L» descrita anteriormente, que aportan variedad y originalidad al diseño urbano. El modelo «espina de pez» trata de lograr un urbanismo mejor organizado y en armonía con la naturaleza, mejorando la calidad de vida de sus habitantes.⁵



[1.3.] *Modelo espina de pez, Hilberseimer.*

⁵ (Urbanismo en la Bauhaus. Ludwig Hilberseimer | Sobre Arquitectura y más | Desde 1998, s. f.)

1.2. Localización del Poblado Dirigido de Orcasitas



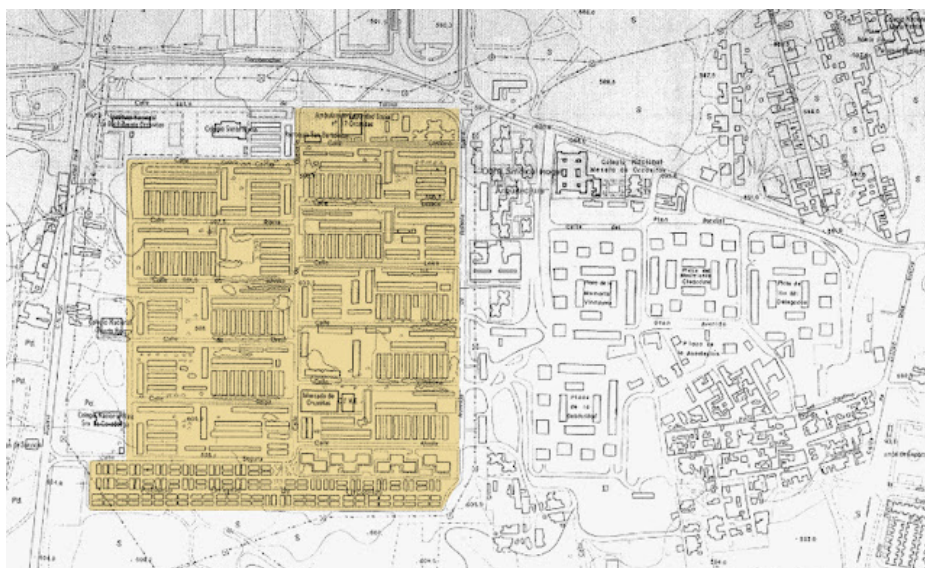
[1.4.] Mapa de Madrid
localización del Poblado
Dirigido de Orcasitas.
Fuente: elaboración propia

El Poblado Dirigido de Orcaistas se encuentra en la periferia sur de Madrid, y pertenece al distrito de Usera, el cual lo forman siete barrios en total, de norte a sur: Moscardó, Almendrales, Zofío, Pradologo, Orcasitas, Orca-sur y San Fermín.



[1.5.] Mapa distrito de Usera,
localización del Poblado
Dirigido de Orcasitas.
Fuente: ITE Usera

En el extremo oeste de Orcasitas, junto a la carretera con dirección a Toledo, se encuentra el Poblado Dirigido Construido en 1957 por la Organización de Poblados Dirigidos.



[1.7.] Mapa topográfico Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: *Planea visor de Cartografía*

1.3. Éxodo rural, década de 1950

Según el INE, alrededor de 3.100.000 españoles se trasladaron a la ciudad en la década de los 1960. El destino de estos se centró en focos industriales y del sector servicios de Madrid, Barcelona y País Vasco.⁶



[1.8.] *Del Campo a la ciudad.*
Fuente: «*Del campo a la ciudad*», Julián Casanova

⁶ (Población (1970) por provincias, edad y sexo., s. f.)

En la década de los 50, la economía española se encontraba en uno de sus momentos más complicados, causado por la autarquía impuesta por la dictadura franquista, que había provocado una gran inflación y gran escasez en las divisas.

En 1959, se implementó el *Plan de Estabilización*, aceptado a regañadientes por Franco. A pesar de su alto coste social, como por ejemplo, la reducción de los salarios y el aumento del desempleo, el plan resultó exitoso y contribuyó al crecimiento económico de España, hasta que llegó la crisis del petróleo, en el año 1973.

Durante estos años, hubo una mejora de la productividad, y un gran cambio estructural del sector agrario a la industria y los servicios, y una apertura de la economía al comercio exterior.

El crecimiento económico se centró en las áreas donde se concentraba la industria, que eran: Madrid, Barcelona y Vizcaya. Estos hechos provocaron la migración de personas normalmente dedicadas a las actividades agrarias a las ciudades, hacia las zonas industriales.

Además, el turismo, las remesas de los emigrantes y las inversiones extranjeras contribuyeron a financiar el comercio y conseguir el aumento de divisas a la economía española. Este período de crecimiento económico trajo consigo importantes cambios sociales, aunque España, aún tenía el debate entre la tradición y la modernidad, y la historia y los recuerdos de la guerra civil seguían presentes en la sociedad.⁷

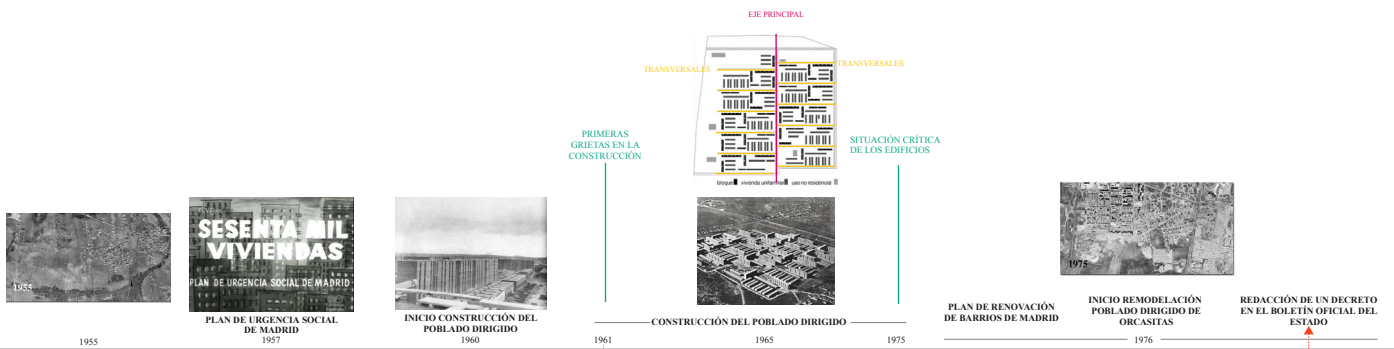
⁷ «Del campo a la ciudad», Julián Casanova (blog), accedido 24 de mayo de 2023,

[2.1.] 1957, Construcción del Poblado Dirigido de Orcasitas.
Fuente: Urban Idade, Memoria de las Redes Urbanas



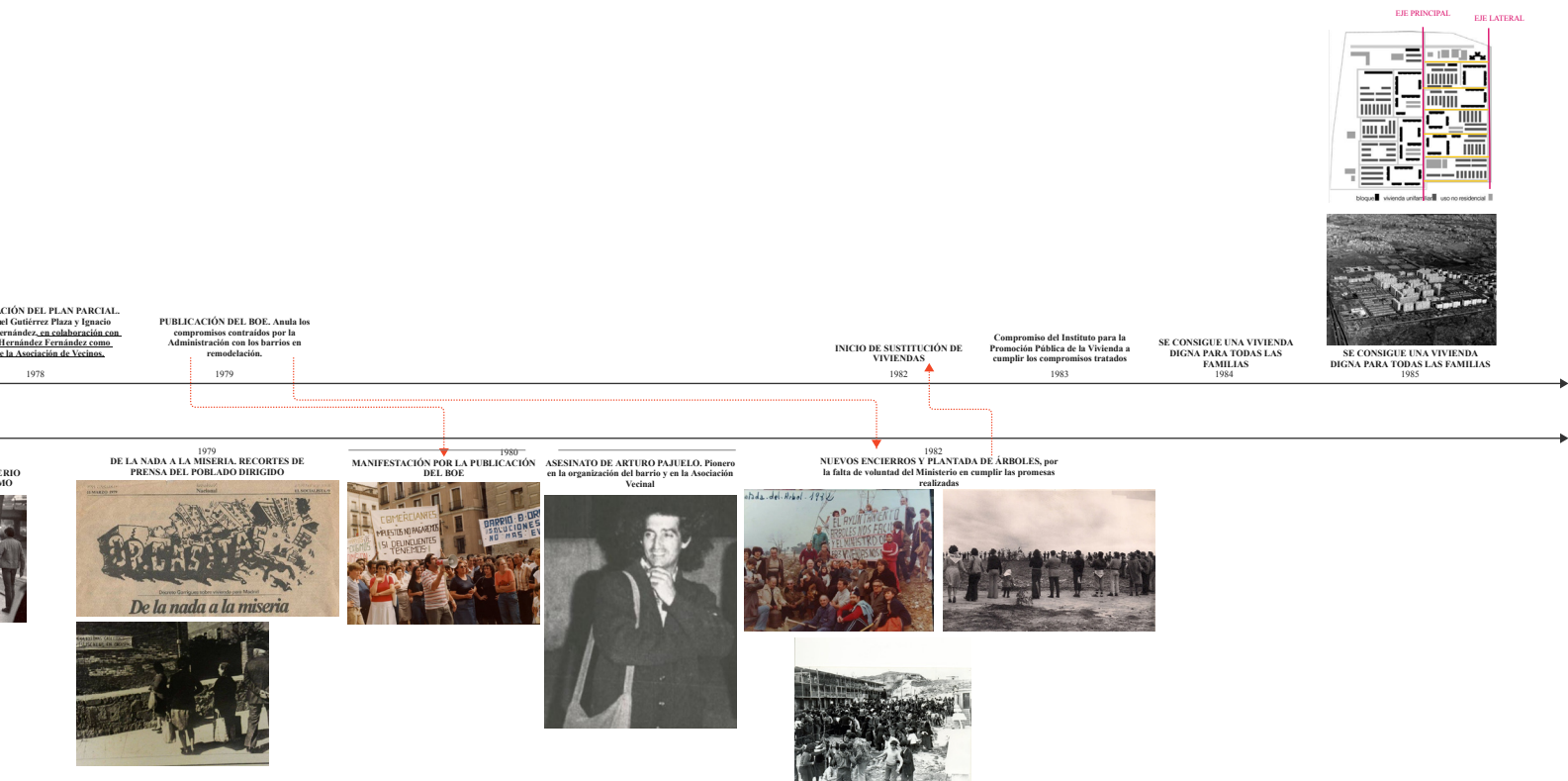
CAPÍTULO 2

FASE I: Inicio del Poblado Dirigido de Orcasitas



FASE I





2.1. SOPORTE FÍSICO: LA EVOLUCIÓN DEL PROYECTO ORIGINAL

2.1.1. El proyecto inicial y su evolución

El Poblado Dirigido de Orcasitas fue un proyecto urbanístico llevado a cabo en el barrio de Orcasitas, distrito de Usera, en Madrid, durante la década de 1960. Fue una iniciativa del régimen franquista que buscaba mejorar las condiciones de vida de la población obrera en la ciudad.



[2.2.] 1957, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Urban Idade, Memoria de las Redes Urbanas

El proyecto consistió en la construcción de una serie de edificios residenciales de gran altura, destinados a albergar a las **familias trabajadoras** de la zona. Además de las viviendas, se construyeron diversas instalaciones comunitarias, como escuelas, centros de salud, instalaciones deportivas y comercios.

El objetivo del Poblado Dirigido de Orcasitas era crear un modelo de urbanismo que pudiera aplicarse en otras zonas de la ciudad, ofreciendo una **solución a los problemas de vivienda** y servicios en los **barrios obreros**. Sin embargo, el proyecto recibió críticas por su diseño monótono y uniforme, que no permitía la diversidad y la creatividad en la construcción de viviendas.

A pesar de estas críticas, el Poblado Dirigido de Orcasitas sigue en pie en una parte importante de la historia urbana de Madrid. Actualmente, se están llevando a cabo proyectos de renovación y rehabilitación en la zona para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Para erradicar definitivamente el chabolismo, Julián Laguna, arquitecto y comisario para la Ordenación Urbana de Madrid, llevo a cabo una iniciativa, que se caracterizó por su urgencia de ejecución con el apoyo directo de Franco.

Para poder llevar a cabo esta iniciativa, cambiaron dinero por mano de obra, siendo los residentes de barrios chabolistas los constructores de sus propias viviendas.

Laguna localizó estos poblados en el **suelo rústico más barato**, que frecuentemente le coincidió con las reservas de zona verde.

«Su poca ortodoxia le permitió hacer sin pudor un extraño ejercicio de urbanismo materializado en una arquitectura de insólita modernidad que entroncaba directamente con el Movimiento Moderno y que recordaba a las producciones europeas de alojamientos masivos, gracias al acierto de encargárselo a profesionales jóvenes sin ninguna formación urbanística.»⁸

El usuario habitual de los poblados dirigidos solía ser un **inmigrante campesinos** que necesitaba adaptarse del campo a la ciudad, en una situación precaria.

La vivienda de Poblados Dirigidos se basaba en la Ley de 1954 de viviendas de renta limitada en cuanto a la normativa de viviendas reducidas o mínimas.

« La experiencia de los Poblados Dirigidos en la periferia madrileña es sin lugar a duda, un relato de un atractivo laboratorio social, plástico y urbano». ⁹

Lamentablemente la calidad de subsuelo, formado por **arcillas expansivas**, motivó en 1984 la totalidad del Poblado Dirigido de Orcasitas fuera demolido debido a las complicaciones y los continuos de reparación.

⁸ Andrés Cánovas et al., *Atlas de los poblados dirigidos de Madrid, 1956-1966*, s. f.

⁹ Cánovas et al.



[2.3.] 1965, Vista y planta general del conjunto en su Estado Inicial. Fuente: Remodelación urbana del Poblado Dirigido de Orcasitas: evaluación gráfica de la intervención, Noelia Cavero Sánchez



[2.4.] 1986, Vista y planta general del conjunto en su Estado Modificado. Fuente: Remodelación urbana del Poblado Dirigido de Orcasitas: evaluación gráfica de la intervención, Noelia Cavero Sánchez

La renovación del Poblado Dirigido de Orcasitas se presenta como un caso de estudio, ya que establece un precedente para **intervenciones integrales** en vivienda protegida en España.

Ubicado al sur de Madrid, en la confluencia entre la carretera de Toledo y la avenida de los Poblados, el Poblado Dirigido de Orcasitas es un conjunto residencial de unas 40,27 hectáreas, prácticamente cuadrada. Su construcción tuvo lugar entre los años 1957 y 1965, en un terreno distanciado del área urbana principal. Los arquitectos a cargo del proyecto, **Rafael Leoz de la Fuente y Joaquín Ruiz Hervás**, llevaron sus teorías geométricas al extremo, apostando por una construcción neoplásicista creada de acuerdo con el tamaño de la ciudad. Diseño basado en cuadrículas con carreteras de norte a sur que actúan como bloques divisorios principales. Se añadieron seis vías transversales que delimitan manzanas de gran tamaño, donde las edificaciones se disponen de manera abierta, creando un espacio interior. En torno a estas zonas residenciales, se prevé una zona verde de protección perimetral, que contiene los equipamientos necesarios para elevar en altura el centro de la ciudad. Este tipo de construcción y urbanismo en el gran pueblo de Orcasitas, con la cuidadosa planificación del área y la combinación de materiales y vegetación, lo convierten en un ejemplo destacado de acceso a toda la gama de propiedades residenciales en España.

Hay **dos configuraciones** diferentes, una en superficie y otra en altura. La primera, con bloques lineales de una o dos crujías, según el tipo, y seis plantas de altura hasta completar un total de **2964 viviendas**; y la segunda, con un total de **720 viviendas unifamiliares** en hilera de dos plantas y patio en uno de los frentes.⁹

2.1.2. Acceso y limitación a la vivienda

El Poblado Dirigido de Orcasitas se empieza a construir en el año 1950. Había dos maneras de acceder a una vivienda de estas, que podían ser vivienda unifamiliar o viviendas en bloque en altura:

- Se requería inicialmente una suma de poco más de **30.000 pesetas**, dividida en tres pagos, que la mayoría de los casos eran préstamos otorgados por empresas como RENFE, Marconi, Standard, entre otras.
- Para aquellas personas que no contaban con la capacidad económica ni recibían préstamos de sus empleadores debido al tamaño reducido de las empresas, existía el método de «**prestación personal**» implicaba la autoconstrucción de las viviendas con la participación de los beneficiados, trabajando los domingos y días festivos. De esta forma, se compensa la falta de recursos monetarios mediante la participación activa en la construcción.

⁹ Noelia Cervero Sánchez, «Remodelación Urbana Del Poblado Dirigido de Orcasitas: Evaluación Gráfica de La Intervención», Cuadernos de Vivienda y Urbanismo 13 (2020)

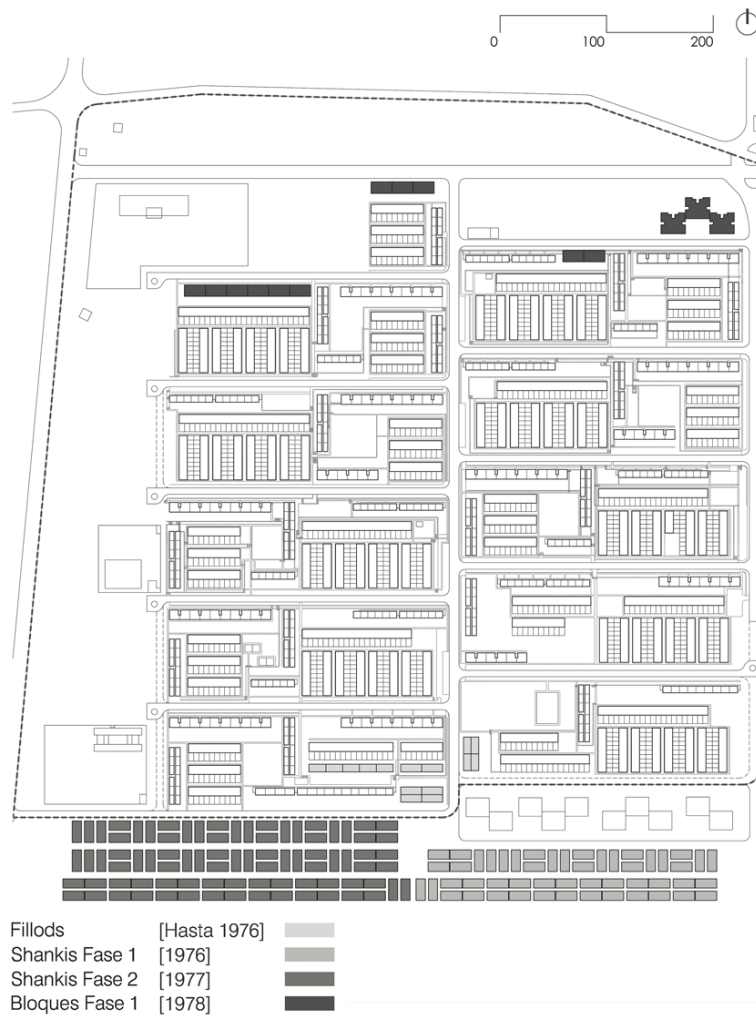
2.1.3. Problemática en los bloques

En 1961, antes de la entrega de los bloques a los vecinos, empezaron a aparecer las **primeras grietas** en la construcción. Situación que se convirtió en crítica tan solo 15 años después, en 1975. Esto fue provocado por la **improvisación** que influyó a la planificación y construcción de los bloques. A falta de un estudio geotécnico exhaustivo, se descubrió 'a posteriori' que se trataba de un **suelo de arcillas expansivas**. Esto provocó que los bloques empezaran a agrietarse, incluso hasta llegar a una situación crítica de los edificios.

Para solucionar esto, la Administración procedió a **recalzar** el bloque más afectado con grandes vigas de hormigón sobre las que descansaba el bloque; los vecinos rechazaron esta opción ya que, no parecía acertada. Ante esto y por la exigencia de los vecinos a ser realojados dentro del poblado, se reubica a los vecinos provisionalmente en unos '*fillods*': prefabricados de chapa de hierro insalubres, no tienen calefacción ni aislamiento, en invierno las temperaturas son realmente bajas y en verano es un horno. Posteriormente, se levantaron otro tipo de viviendas provisionales, los '*shankis*'. Estas 'viviendas' con escasas condiciones de habitabilidad se ubican en suelo calificado como espacio verde localizado al sur del poblado.



[2.5.] 1961, Estado de las viviendas unifamiliares. Fuente: «La iniciativa ciudadana como origen del cambio urbano», Noelia Cavero Sánchez



2.1.4. Marco urbano

En el estado inicial, los edificios se acogían a la *Ley de Renta Limitada* de 1954, con seis tipologías colectivas y una vivienda unifamiliar de tercera categoría, con una superficie útil de hasta 80 m², así como una vivienda unifamiliar de tipo social, de 50 m². Los servicios comunitarios se agregaron al Proyecto del Poblado en 1956, mediante el *Plan de Actuación en el Barrio* redactado por el Instituto Nacional de Vivienda en 1962, y en el *Plan Parcial de Ordenación* realizado por Joaquín Ruiz Hervás en 1970, aprobado en 1972. Sin embargo, inicialmente solo se materializaron algunos servicios educativos, los cuales se mezclaron con las chabolas cercanas.

En 1976, la urgencia de encontrar una solución llevó al Instituto Nacional de la Vivienda a autorizar la intervención en el Poblado, anticipándose al *Plan de Remodelación de Barrios de Madrid*, el cual comenzó en 1979 mediante la Orden Comunicada. Este plan logró renovar 30 barrios de infravivienda y viviendas de promoción oficial, con la idea de «generar ciudad» (Castro y Molina, 1996).

La **nueva ordenación** del conjunto se basó en la *Modificación del Plan Parcial*, redactada en 1978 por Manuel Gutiérrez Plaza y José Ignacio Casanova Fernández.

La **sustitución de los edificios** se llevó a cabo en fases escalonadas, definidas en cuatro proyectos sucesivos entre 1982 y 1985, que comprendieron un total de 1944 viviendas sociales, sumadas a las 164 viviendas de protección oficial subvencionadas en la fase de realojo, alcanzando un total de 3208 viviendas. Las nuevas edificaciones aumentaron su superficie, llegando a 106 m² útiles, lo cual fue permitido por la *Normativa de Viviendas Sociales* de 1976, que se aplicó en gran parte del conjunto.

2.1.4. Evaluación del soporte físico: evolución y problemática

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
Provincia	Madrid
Municipio	Madrid
Distrito	Usera
Habitantes	2.259.931
Situación urbana	Nuevo ensanche
Fecha de proyecto	1957
Fecha de finalización de obra	1966
Aparición de las grietas en los bloques	1961
Arquitectos	Rafael Leoz de la Fuente Joaquín Ruiz Hervás
Cliente	Instituto Nacional de la Vivienda

- CAUSAS DE LA INTERVENCIÓN

A causa del **éxodo rural** y para solucionar el problema de la infravivienda en Madrid, se llevaron a cabo los proyectos de Poblados Dirigidos. En concreto, el Poblado Dirigido de Orcasitas, acogió a gente principalmente de Andalucía y Extremadura. Sin embargo, la **mala calidad del subsuelo y la poca planificación del proyecto**, provocó que en 1961, aparecieran las primeras **grietas** en los edificios, lo que se intentó solucionar con recalces en los edificios, lo cual no funcionó, por lo que se tuvieron que **derribar y construir otros**.

- DESCRIPCIONES GENERALES DEL ÁMBITO

Barrio	Orcasitas
Densidad (vivienda por HA)	60,13
Superficie de espacio libre público	288.302 m²
Superficie de espacio libre total por vivienda	97,23 m²/viv
Edificabilidad	0,63
Ocupación	41,5 %
Buenas prácticas	No

Datos de la intervención

Superficie de parcela/actuación	493.100 m²
Superficie construida de uso residencial	219.824 m²
Superficie construida	311.714 m²
Superficie ocupada	204.798 m²
Ocupación de uso residencial	112.908 m²
Ocupación de otros usos	91.890 m²
Relación volumen construido/superficie ocupada	7,37 m³/m²
Relación volumen construido/superficie de parcela	2,9 m³/m²
Número de edificios/agrupaciones	143
Número de viviendas	2.965 (dato de proyecto)

[2.8.] Fuente: elaboración propia a partir de los datos del «Atlas de los Poblados Dirigidos»

- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES TIPOS DE EDIFICIOS DEL CASO DE ESTUDIO

EDIFICIO DE VIVIENDAS 1A

Disposición	Aislado
Régimen	Propiedad
Morfología	Bloque lineal con núcleos verticales puntuales
Nº de tipos en el edificio	1
Nº de unidades por edificio	60
Volumen	13.831 m³
Superficie de la envolvente	3.365,1 m²
Factor de forma	0,24
Alturas	6
Nº de ascensores (antes de la rehabilitación)	0
Nº de ascensores (después de la rehabilitación)	1/bloque
Nº de núcleos verticales	3, 4 y 5
Nº de plantas bajo rasante	0
Fondo edificado	8,96
Viviendas servidas por cada núcleo vertical (por planta)	2
Nº de usuarios máximo (camas)	360 (bloque de 5 núcleos)
Aparcamiento	No posee

EDIFICIO DE VIVIENDAS 1D

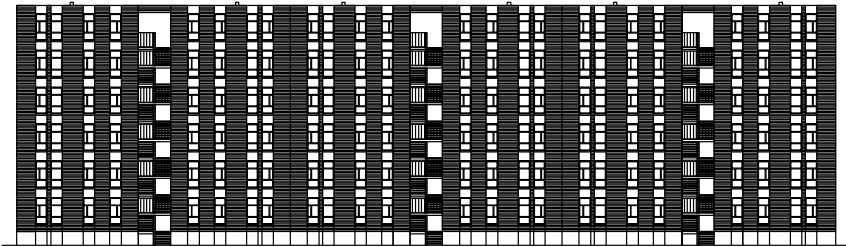
Disposición	Aislado
Régimen	Propiedad
Morfología	Bloque lineal/galería exterior en plantas alternas
Nº de tipos en el edificio	1
Nº de unidades por edificio	36
Volumen	8.605,9 m³
Superficie de la envolvente	2.194,2 m²
Factor de forma	0,25
Alturas	6
Nº de ascensores (antes de la rehabilitación)	0
Nº de ascensores (después de la rehabilitación)	1/bloque
Nº de núcleos verticales	1
Nº de plantas bajo rasante	0
Fondo edificado	9,9 m
Viviendas servidas por cada núcleo vertical (por planta)	12
Nº de usuarios máximo (camas)	216

[2.10.] Tablas de descripción general de los tipos de edificios. Fuente: elaboración propia a partir de los datos del «Atlas de los Poblados Dirigidos»

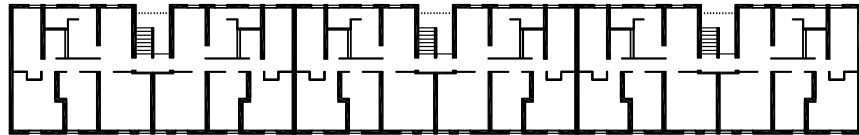
Aparcamiento	No posee
EDIFICIO DE VIVIENDAS 1D'	
Disposición	Aislado
Régimen	Propiedad
Morfología	Bloque lineal con galería/ acceso en plantas alternas
Nº de tipos en el edificio	1
Nº de unidades por edificio	36
Volumen	10.111 m³
Superficie de la envolvente	3.924,6 m²
Factor de forma	0,38
Alturas	6
Nº de ascensores (antes de la rehabilitación)	0
Nº de ascensores (después de la rehabilitación)	1/bloque
Nº de núcleos verticales	1
Nº de plantas bajo rasante	0
Fondo edificado	6,23 m
Viviendas servidas por cada núcleo vertical (por planta)	6
Nº de usuarios máximo (camas)	216 (bloque doble)
Aparcamiento	No posee
AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS 2A	
Tipo de célula	Vivienda unifamiliar en hilera
Régimen	Propiedad (autoconstruida)
Nº de tipos en la agrupación	1
Nº máx. de uds. por agrupación	25
Nº mín. de uds. por agrupación	8
Dimensiones de la agrupación mayor	16x120 m
Dimensiones de la agrupación menor	16x38,4 m
Volumen de la agrupación mayor	7.803,6 m²
Volumen de la agrupación menor	2.496 m²
Superficie de la agrupación mayor	2.464,8 m²
Superficie de la agrupación menor	853,2 m²
Factor forma	0,3
Alturas	2
Nº de plantas bajo rasante	0
Fondo edificado	8,31 m
Nº de viviendas por tipo	528 viviendas tipo 2A
Nº de usuarios en la agrupación mayor (camas)	150

Nº de usuarios en la agrupación menor (camas)	48
Aparcamiento	No posee

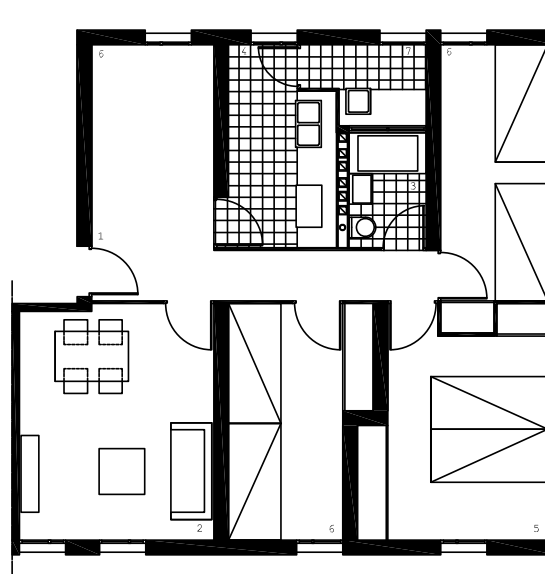
- DESCRIPCIÓN GRÁFICA EDIFICIO DE VIVIENDAS 1A



Alzado Norte
North elevation



Planta baja
Ground floor

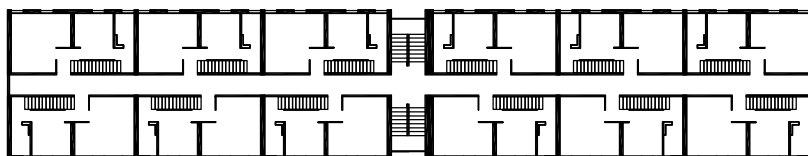


[2.11.] Alzado y planta
de edificio de viviendas
1A . Fuente: Atlas de los
Poblad0s Dirigidos

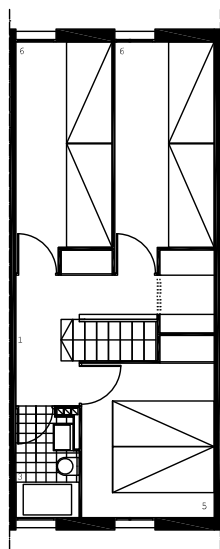
• DESCRIPCIÓN GRÁFICA EDIFICIO DE VIVIENDAS 1D



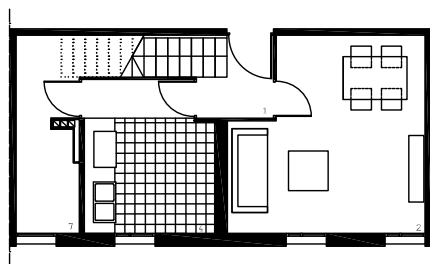
Alzado Este y Oeste
East and West elevation



Planta 2ª y 4ª
2nd and 4th floor



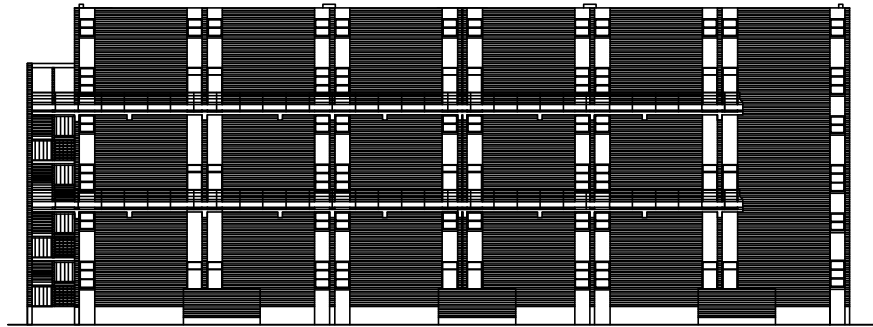
Planta alta
Upper floor



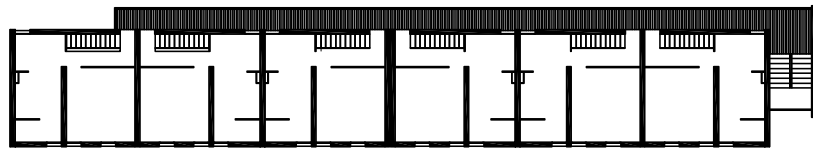
Planta baja
Ground floor

[2.12.] Alzado y planta de edificio de viviendas 1D . Fuente: Atlas de los Poblados Dirigidos

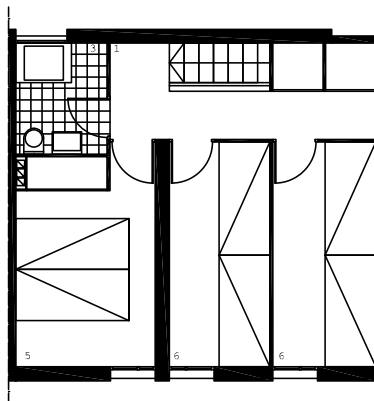
- DESCRIPCIÓN GRÁFICA EDIFICIO DE VIVIENDAS 1D'



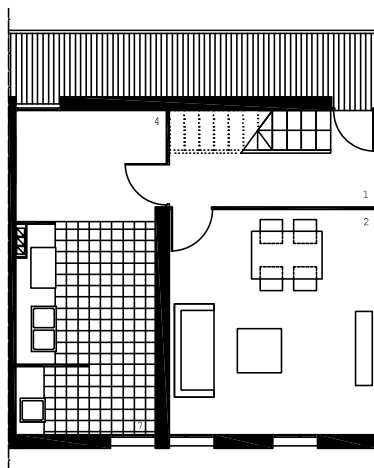
Alzado Norte
North elevation



Planta 2ª y 4ª
2nd and 4th floor



Planta alta
Upper floor



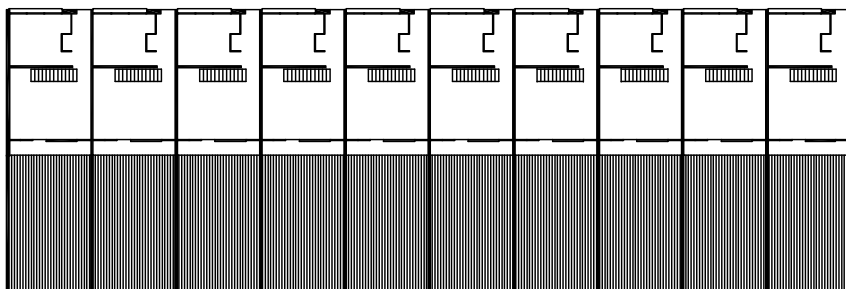
Planta baja
Ground floor

[2.13.] Alzado y planta de edificio de viviendas 1D'. Fuente: Atlas de los Poblados Dirigidos

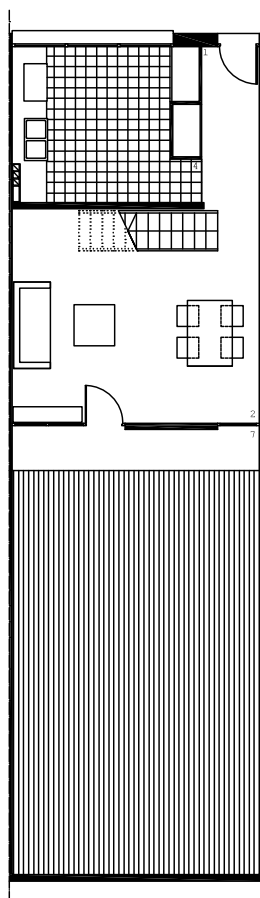
• DESCRIPCIÓN GRÁFICA EDIFICIO DE VIVIENDAS 2A



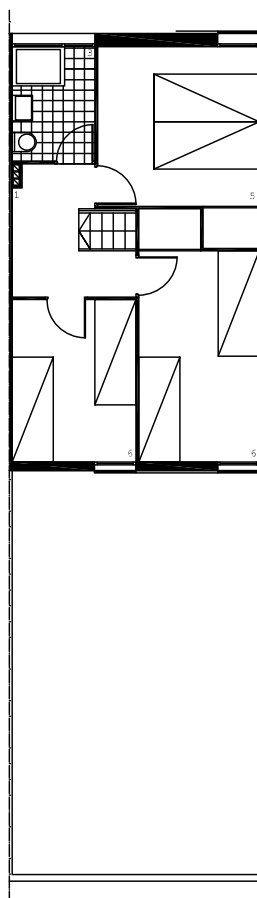
Alzado Sur
South elevation



Planta baja
Ground floor



Planta baja
Ground floor



Planta alta
Upper floor

[2.14.] Alzado y planta de edificio de viviendas 1A . Fuente: Atlas de los Poblados Dirigidos

• EDIFICIOS RESIDENCIALES DEL ÁMBITO

Tipología	Antigüedad	Edificios residenciales	% total edificios	Viviendas	% total viviendas
1A		696	23,47%	2.140	64,30%
1D		561	18,92%	168	5,05%
1D'+1E+1F+1G		450	15,18%	1.020	30,65%
2A		538	18,15%	-	-
2S		720	24,28%	-	-
TOTAL		2965	100%	3.328	100%

2.2. SOPORTE SOCIAL

La evolución del Poblado Dirigido de Orcasitas, ha tenido mucho que ver con la lucha vecinal llevada a cabo y, causada por diferentes problemas en el barrio.



[2.15.] 1982, Plantada de árboles en el Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Exposición Madrid Activismos de Alberto Berzosa para Inéditos de 2016.

2.2.1. Análisis socioeconómico del poblado

Como ya hemos mencionado anteriormente, los Poblados Dirigidos estaban destinados a las personas procedentes del **ámbito rural**, que venían en busca de empleo y mejores condiciones de vida. Para solucionar el problema de infravivienda que habían emergido en la periferia madrileña, a causa de estas migraciones surgió la idea de los Poblados Dirigidos.

Con el propósito de dar acceso a la población trabajadora a una vivienda asequible, los poblados estaban compuestos principalmente por la construcción de bloques de apartamentos de gran altura.

En el periodo de la creación de los Poblados Dirigidos, España experimentaba un crecimiento económico y unos grandes cambios sociales. Debido a que durante la década de los 60 y 70, se produjo un proceso de industrialización y **migración interna**.

En ese contexto, los Poblados Dirigidos se caracterizaban por una arquitectura uniforme de sus construcciones y la construcción masiva de estas.

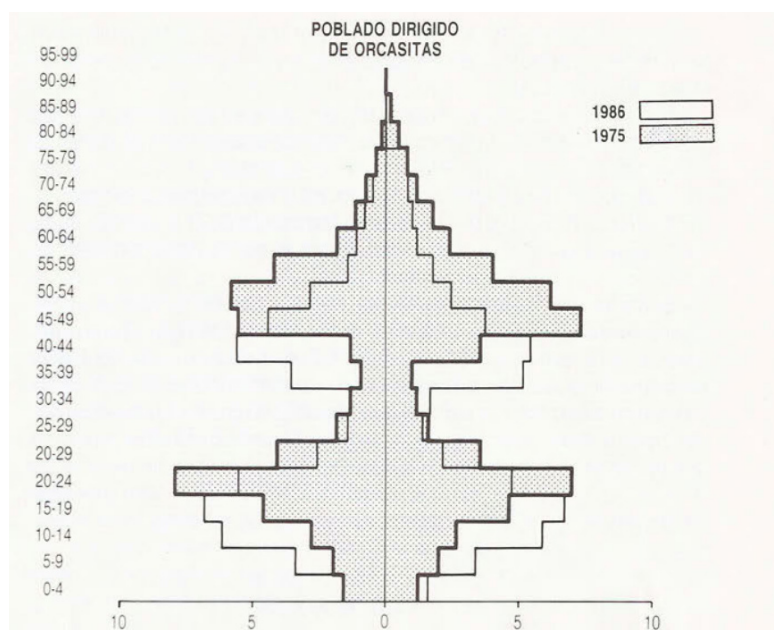
Es importante mencionar, que los poblados dirigidos solían recoger a familias con bajos ingresos económicos. Ya que se trataban de viviendas que no seguían un precio de mercado libre, sino que estaban en parte financiadas por el estado.

En concreto, el Poblado Dirigido de Orcasitas, recoge a población procedente del sur de la Península Ibérica. El núcleo urbano se formó alrede-

dor de los años 40 con la llegada de miles de **obreros inmigrantes**, principalmente de Andalucía, Extremadura y Toledo.¹⁰

Eloy Cuéllar Martín, Juan A. Cachinero Fuentes, Carlos Sánchez Santos (Oficina Técnica Activa Orcasitas). Orcasitas, Primer Pacto Ciudadano, 2005.

«Llegaron de los campos de Toledo, Extremadura, Andalucía... La tierra no les daba para vivir y tuvieron que emigrar para ‘buscarse la vida’. Algunos huían de la represión tras la guerra civil, buscando un nuevo lugar en el que comenzar. Todos tenían un denominador común: trataban de sobrevivir en los tiempos del hambre»



[2.16.] Pirámide de población Poblado Dirigido de Orcasitas, 1975-1986. Fuente: Retrato de chabolista con piso.

2.2.3. Evaluación del soporte social: La lucha vecinal

Para demostrar la relación que ha tenido, y tiene la lucha vecinal con la evolución del soporte físico, es necesario evaluar el soporte social.

Para ello, se ha llevado a cabo un **gráfico que corelaciona los detonantes e impactos de los hechos de la lucha vecinal** para su evaluación, donde se ilustran los hitos más relevantes de la lucha vecinal que se comprenden en la Fase I, entre los años 1959 y 1982.

En este gráfico recoge: una fotografía representativa de los hechos, el año y una breve narrativa de lo sucedido. Para relacionar estos hechos, se exponen (en color rojo) los detonantes y el impacto de estos.

Esta ilustración de hechos históricos para la lucha vecinal, comienza con la construcción de los primeros Poblados Dirigidos, en el año 1959 y finaliza, tras largo trabajo de manifestaciones y protestas, con el logro de una Promoción Pública de vivienda para todos los vecinos del Poblado Dirigido de Orcasitas.

¹⁰ Eloy Cuéllar Martín, Juan A. Cachinero Fuentes, Carlos Sánchez Santos (Oficina Técnica Activa Orcasitas). Orcasitas, Primer Pacto Ciudadano, 2005.

DETONANTE

IMPACTO



1959
Éxodo rural

PRIMERAS
“VIVIENDAS”

Premura e improvisación de la construcción

Inicio de la construcción del Poblado Dirigido de Orcasitas. Existía dos modalidades de acceso a la vivienda:

1. Entrega de una cantidad inicial de alrededor de 30.000 pesetas en tres veces. Adelantadas en la mayoría de los casos por empresas como RENFE, Marcosi ...
2. Prestación personal para las personas que no tuvieran el dinero. Esto sería compensado con trabajos en la construcción de las propias viviendas

1959, Primeras viviendas en el Poblado Dirigido de Orcasitas. Foto: Pilar Lillo Mira (Fuente: Archivo Regional de la Comunidad de Madrid)



1961
Primeras grietas en la construcción

ARTÍCULOS DE PRENSA SOBRE LOS ARQUITECTOS

Manifestaciones por la vivienda

Los arquitectos fueron Rafael Leoz de la Fuente y Joaquín Ruiz Hervás, que sin realizar un estudio geológico, iniciaron la construcción de forma apresurada. Al tratarse el terreno de ‘arcillas expansivas’, se produjeron movimientos en este, lo que provocó la completa inestabilidad de los bloques, que comenzaron a agrietarse peligrosamente.

Diario Pueblo (Fuente: Archivo Fundación Rafael Leoz)

*DETONANTE**IMPACTO*

1974, Manifestación por la vivienda

Estado de ruina del barrio

1974

PRIMERAS MANIFESTACIONES POR LA VIVIENDA

En este año se crea la Asociación de Vecinos de Guetaria, y comienzan las primeras manifestaciones por la vivienda.

Reconocimiento de inutilidad de los recalces



1975, Vecinos del Poblado Dirigido de Orcasitas (Fuente: El retrovisor - 20 minutos)

Situación crítica de los edificios

1975

REALOJO DE LA POBLACIÓN A CHABOLAS

Tras comprobar la peligrosa inestabilidad de los edificios, la Administración realizó un recalce con 'vigas de hormigón'. Los vecinos sin ninguna duda, rechazaron esta solución. Seguidamente, se les realojó en unas "viviendas" provisionales, que carecían de cualquier tipo de salubridad, además de no tener calefacción ni aislamiento.

Manifestaciones por la vivienda

DETONANTE

IMPACTO



1979, De la nada a la miseria. Recortes de prensa del Poblado Dirigido (Fuente: El socialista)

Primeras grietas en la construcción

1979

ARTÍCULOS DE PRENSA SOBRE LOS ARQUITECTOS

Manifestaciones por la vivienda

Los arquitectos fueron Rafael Leoz de la Fuente y Joaquín Ruiz Hervás, que sin realizar un estudio geológico, iniciaron la construcción de forma apresurada. Al tratarse el terreno de ‘arcillas expansivas’, se produjeron movimientos en este, lo que provocó la completa inestabilidad de los bloques, que comenzaron a agrietarse peligrosamente.



1980, Manifestación por la vivienda. (Fuente: Poligon-cultural)

Incumplimiento de la Administración de sus promesas

1980

MANIFESTACIÓN POR LA INCUMPLIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN

“Ante los nuevos incumplimientos de la Administración se realizó una marcha sonora y nuevas concentraciones en la estatua ecuestre de Franco ubicada en los Nuevos Ministerios por la plaza de San Juan de la Cruz. Allí los antidisturbios cargaron salvajemente contra los vecinos: porras, granadas lacrimógenas, pelotas de goma, porras eléctricas, etc y, por supuesto sin respetar mujeres, niños o personas mayores”

Historia del Poblado Dirigido de Orcasitas

DETONANTE

IMPACTO



Arturo Pajuelo, líder vecinal. (Fuente: Plataforma República de San Fermín y Orcasitas)

Manifestación del 1 de Mayo

1980

ASESINATO DEL LÍDER VECINAL ARTURO PAJUELO

Respuesta social masiva

“Al finalizar la manifestación del día de los trabajadores, el 1 de mayo de 1980, el líder vecinal Arturo Pajuelo y otros dos jóvenes son apuñalados por miembros de la ultra derecha. Arturo había sido pionero en la organización del barrio y en la Asociación de Vecinos. La respuesta social fue masiva celebrando manifestaciones y actos contra el fascismo. En su memoria se realizó un monumento en el barrio.

Historia del Poblado Dirigido de Orcasitas



1982, Plantada de árboles y manifestación por la vivienda. (Fuente: FB Poblado Dirigido de Orcasitas)

Falta de voluntad del Ministerio

1982

MANIFESTACIÓN POR LA INCUMPLIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN

Compromiso del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda a cumplir los compromisos tratados

Se llevaron a cabo nuevas protestas por el incumplimiento de las promesas de Ministerio. Tras esto, un año después, el Director General del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda se comprometió a cumplir lo acordado, a pesar de los recortes en los presupuestos de vivienda. También se recaudaron fondos para construir una estatua en honor a Arturo Pajuelo

2.3. CONCLUSIONES PARCIALES: RELACIÓN ENTRE LA LUCHA VECINAL Y LA EVOLUCIÓN DEL POBLADO DIRIGIDO

Tras realizar una evaluación individualizada del soporte físico del soporte social, se llega a las siguientes conclusiones parciales:

1. La iniciativa vecinal que participa del proceso general de protesta, dadas las condiciones de construcción del poblado y las amenazas de realojo en otros puntos de Madrid, es el factor fundamental que da inicio a la remodelación del Poblado Dirigido de Orcasitas. La Junta de Vecinos, que ocupa un lugar destacado y mantiene una presencia constante mientras realiza labores de mediación y organización, es responsable de la defensa permanente de los intereses de la población. Podemos ver esta experiencia como una ilustración de lucha vecinal y precursora del actual urbanismo participativo por el papel de la población en los distintos ámbitos que condicionan el proceso.
2. El Estado Inicial de los bloques se acoge a la Ley de Renta Limitada, mientras que las unifamiliares se rigen entre la Ley de Renta Limitada de 3ª categoría y vivienda de tipo social, dependiendo de su superficie. La nueva ordenación de los bloques responde a la Modificación del Plan Pcial de 1978. La sustitución de las edificaciones se definen en proyectos escalonados de vivienda social y viviendas de Protección Oficial Subvenionadas.
3. La reconstrucción de los bloques del Poblado Dirigido de Orcasitas (1976-1986) supone una conquista del espacio urbano, cuyo motor es la lucha vecinal.
4. Todos los vecinos consiguieron una vivienda sin problemas estructurales gracias a la lucha vecinal.
5. Como resultado, la renovación del Pueblo Dirigido de Orcasitas representa un modelo de intervención en el que la participación vecinal tiene un impacto significativo en el gobierno, la estructura legal, la administración, la financiación y el diseño del nuevo barrio. Su surgimiento a partir de una confluencia de factores que se enmarcaron en un período histórico y un entorno físico particular llevó a un resultado que, a pesar de no ser replicable ni formalmente ejemplar, tiene un valor significativo como catalizador del cambio urbano.

SOPORTE SOCIAL

1952



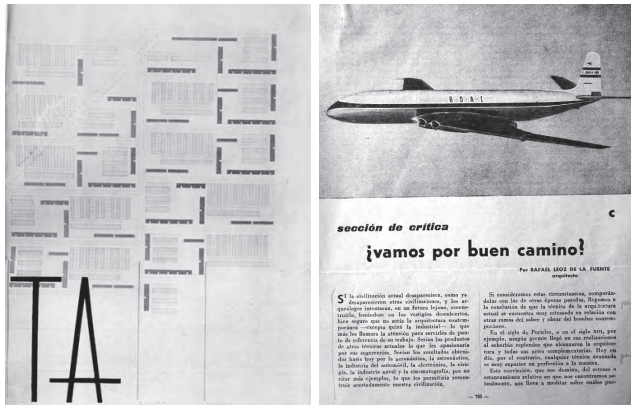
ÉXODO RURAL

Exodo rural

1959

PRIMERAS "VIVIENDAS"

1961



TEMA MEDIÁTICO: "NUEVO POBLADO DIRIGIDO"

Recortes de prensa sobre la construcción del Poblado Dirigido de Orcasitas

1974



PRIMERAS MANIFESTACIONES POR LA VIVIENDA

Manifestación por la vivienda. Foto: Guerra

1976



PROTESTA POR LA LENTITUD DE LAS OBRAS

ASAMBLEA GENERAL

Protestas por la lentitud de las obras. Recorte de prensa de la Sra Logi. Fuente: Poblado Dirigido de Orcasitas, El País

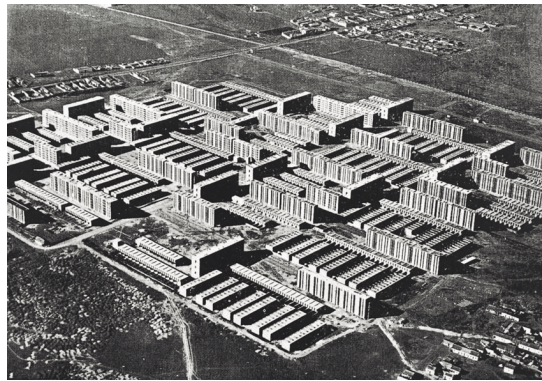
SOPORTE FÍSICO



Anuncio de viviendas sociales

▶ PLAN DE URGENCIA SOCIAL DE MADRID

INICIO
CONSTRUCCIÓN
DEL POBLADO
DIRIGIDO



Construcción Poblado Dirigido de Orcasitas

PRIMERAS GRIETAS EN LA CONSTRUCCIÓN

SITUACIÓN CRÍTICA
DE LOS EDIFICIOS



Recalces de los bloques

1957

1960

1961

CONSTRUCCIÓN
DEL POBLADO
DIRIGIDO

1975

SOPORTE SOCIAL

1977



Manifestación por la remodelación de Poblado Dirigido de Orcasitas ante el Ministerio. Fuente: El País.

MANIFESTACIÓN POR LA REMODELACIÓN ANTE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

1979



De la nada a la miseria. Recortes de prensa del Poblado Dirigido. Fuente: El socialista

TEMA MEDIÁTICO: BLOQUES DEL POBLADO

1980

MANIFESTACIÓN POR LA PUBLICACIÓN DEL BOE



Plantada de árboles. Fuente: Exposición Madrid activismo

NUEVOS ENCIERROS Y PLANTADA DE ÁRBOLES

1982



SOPORTE FÍSICO

PLAN DE URGENCIA SOCIAL DE MADRID

INICIO DE LA REMODELACIÓN DEL POBLADO DIRIGIDO DE ORCASITAS

REDACCIÓN DE UN DECRETO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



1975

Foto aérea Poblado Dirigido de Orcasitas.

Fuente:

1976

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1978

PUBLICACIÓN DEL BOE

1979

INICIO DE SUSTITUCIÓN DE VIVIENDAS

COMPROMISO DEL INSTITUTO PARA PROMOCIÓN PÚBLICA DE LA VIVIENDA

VIVIENDA DIGNA PARA TODAS LAS FAMILIAS



Reconstrucción Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente:

1982

1983

1985



[3.1.] 2023, Bloque rehabilitado
y bloque sin rehabilitar,
Poblado Dirigido de Orcasitas.
Fuente: elaboración propia

CAPÍTULO 3

FASE II: La rehabilitación de los bloques



PRIMER DESPRENDIMIENTO DE UN ANTEPECHO

2014

EL AYUNTAMIENTO OFRECE AYUDAS EL POBLADO DIRIGIDO DE ORCASITAS ES NOMBRADO BARRIO APIRU

2016

FASE II

2014
MANUELA NAVARRO, PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN VECINAL, EMPIEZA A PONER CARTELES PARA INFORMAR DE LA SITUACIÓN A LOS VECINOS



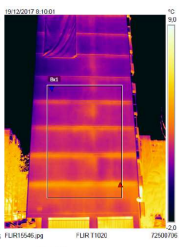
2014
PRIMERA ASAMBLEA VECINAL INFORMATIVA

2015
CONTINUAS ASAMBLEAS VECINALES

2016
OBLIGACIÓN DE AÑADIR AISLANTES TERMICOS Y CAMBIAR LA CUBIERTA DE AMIENTO



2016
ASAMBLEA VECINAL PARA INFORMAR QUE HAY QUE ELIMINAR LOS ANTEPECHOS, AÑADIR AISLAMIENTO Y CAMBIAR CUBIERTAS DE AMIENTO

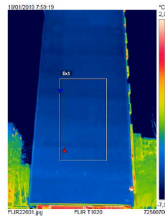


Medidas

Bx1	Max	5.1 °C
	Mín	0.9 °C
	Average	2.7 °C

Parámetros

REALIZACIÓN DE CATAS EN LOS BLOQUES
2017



Medidas

Bx1	Max	4.9 °C
	Mín	-0.0 °C
	Average	-5.6 °C

PRIMEROS 4 BLOQUE REHABILITADOS
2019

**ENTRADA DE LOS FONDOS
NEXT GENERATION**
2021



**40 BLOQUES TERMINADOS Y 16
EN MARCHA**
2023

**TODOS LOS BLOQUES
TERMINADOS**
2026/27

MAR
ITOS
TO

3.1. SOPORTE FÍSICO: PROYECTO ORIGINAL Y REHABILITACIÓN

Años después, en 2014, la historia se repite, al producirse la caída de un antepecho de una de las fachadas, según lo define la presidenta de la asociación vecinal, Manuela Navarro, «una piedra de más de 500 kg». A causa de esto, la asociación vecinal se tuvo que poner en marcha para buscar ayudas y rehabilitar los bloques.



[3.2.] Antepechos de ventana a retirar. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.L

[3.3.] Cantos de forjado a retirar. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.L

3.1.1. Inversión en Europa en Rehabilitación

Los edificios son los responsables del 40% del consumo energético en Europa, así como del 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero.⁸

Para cumplir con los **objetivos de la descarbonización** de la edificación que deben alcanzarse en los próximos años, la Directiva 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de mayo de 2018 por la que modifica la Directiva 2010/31/UE que hace referencia a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, ha planteado⁹:

- Cada Estado miembro establecerá una estrategia a largo plazo para apoyar la **renovación de sus parques nacionales** de edificios residenciales y no residenciales, tanto públicos como privados, transformándolos en parques inmobiliarios con alta eficiencia energética y descarbonizados antes de 2050, facilitando la transformación económicamente rentable de los edificios existentes en edificios de consumo de energía casi nulo.

⁸ «Comunicado de la Comisión al Parlamento Europeo.pdf», accedido 14 de abril de 2023

⁹ «Directiva (UE) 2018/ del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética», s. f.

- Cada Estado miembro establecerá un plan a largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en la Unión Europea en un 80-95% para 2050. El objetivo es tener edificios altamente eficientes y libres de emisiones, transformando los existentes en edificios de consumo de energía casi nulo. Este plan incluirá hitos para 2030, 2040 y 2050, siguiendo la Directiva de Eficiencia Energética de la UE.

Considera que una de las barreras más importantes para el incremento de la tasa de rehabilitación energética es la falta de datos abiertos sobre el progreso que se está realizando en los distintos países miembros.

En el Informe publicado por BPIE (*Building Performance Institute Europe*) en 2020 ‘*A review of EU members states’ 2020 Long-Term Renovation Strategies*’, se evalúan las estrategias en su conjunto y de forma individual en una serie de categorías. De acuerdo con esta organización, se han seleccionado las estrategias mejor valoradas en aquellas categorías en las que son más habituales los enfoques locales y regionales.

Conforme a las puntuaciones totales, en un primer filtrado, los países seleccionados son aquellos que se encuentran en el conjunto del desarrollo de su estrategia en los tres puestos más altos del ranking resultante del estudio. Estos países son por orden de puntuación ¹¹ :

- España: 4.2/5
- Bélgica-Flandes: 3.3/5
- Finlandia: 3.3/5
- Países Bajos: 3/5

3.1.2. Inversión en España en Rehabilitación, 2022, 2023 y 2024

Proyecto de MITMA en Agenda urbana y vivienda

En línea con el Plan de Acción de la Agenda Urbana española y la ERE-SEE 2020 (Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de Edificación en España), el MITMA y el MITECO (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico) trabajan juntos con la misión de rehabilitar edificios y entornos urbanos y, aumentar el parque de vivienda social de alquiler. En España, el parque de vivienda social supone un 2,5%, el 50% menos del que supone en Europa.

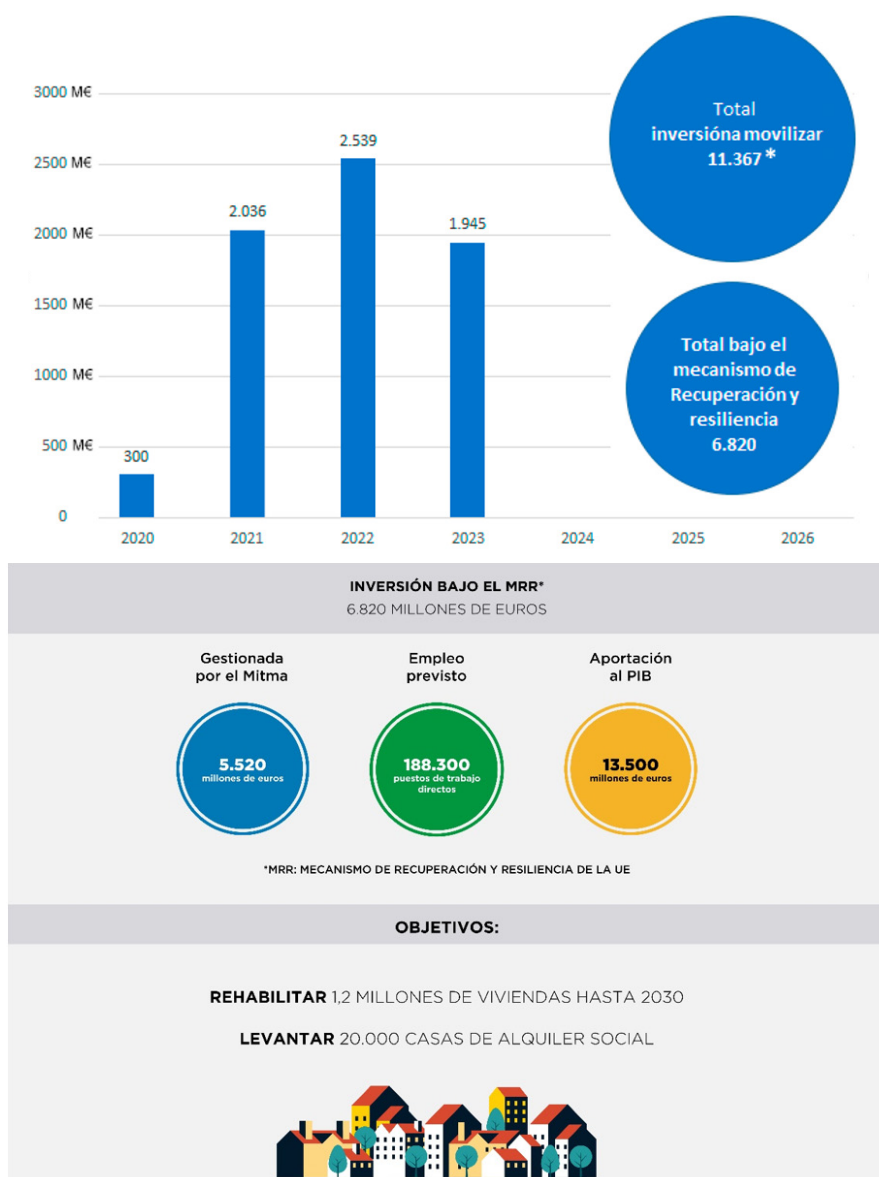
Para potenciar la eficiencia energética y reactivar el sector de la construcción e inmobiliario se pretende, a través de ambos ministerios aprovechar los Fondos Europeos. Esto supondría un aumento de los 188.300 empleos

¹¹ «075. Revisión del estado actual de desarrollo de los indicadores de progreso en rehabilitación en Europa.pdf», accedido 14 de abril de 2023

directos (18 puestos de trabajo/1.000.000 € de inversión), produciendo un impacto en el PIB de 13.500 millones de euros.

El departamento va a invertir 5.520 millones de los fondos de reconstrucción al Plan de Rehabilitación de vivienda y regeneración urbana entre 2021 y 2023. El Ministerio de Transición Ecológica, va a gestionar 1.300 millones de euros del mecanismo de recuperación y resiliencia. Asimismo, se persigue movilizar inversión privada para multiplicar el impacto.

En resumen, la inversión en España en Rehabilitación en forma de subvención entre los años 2021 y 2023 será de un total de 6.820 millones de euros, sumándole a esto la inversión privada que producirá que se multiplique el impacto. Se estima que el sector privado invierta un 40% del total de la inversión, lo que supondría 4.547 millones de euros. Por lo tanto, sumando las subvenciones y la inversión privada se espera movilizar unos 11.367 millones de euros.¹²



[3.4.] Plan de rehabilitación y regeneración urbana. Periodicidad de la inversión prevista. Fuente: Proyectos del MITMA en Agenda Urbana y vivienda, Ministerio de transportes, movilidad y Agente Urbana.

[3.5.] Plan de rehabilitación y regeneración urbana. Fuente: Proyectos del MITMA en Agenda Urbana y vivienda, Ministerio de transportes, movilidad y Agente Urbana.

¹² «Proyectos del MITMA en Agenda urbana y vivienda | Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana», accedido 14 de abril de 2023

3.1.3. Acceso a la financiación

La Comunidad de Madrid presentó las Ayudas a las actuaciones de rehabilitación energética de edificios residenciales y viviendas - PRTR. Financiado por la Unión Europea - NextGeneration EU.

El *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)* dentro de la *Implementación de la Agenda Urbana española: Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana*.

- Programa 3 - Programa de ayuda a las **actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio**
- Programa 4 - Programa de ayuda a las actuaciones de **mejora de la eficiencia energética en viviendas**
- Programa 5 - Programa de ayuda a la **elaboración del libro del edificio** existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación

Podrán obtener la condición de beneficiarios de las ayudas cualquier de los sujetos, que se enumeran a continuación de conformidad con lo determinado para cada programa en el punto de los «destinatarios últimos de las ayudas»:

- Propietario o usufructuario (persona física o jurídica) de vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila o edificios de tipologías residencial colectiva (Programas 3,4 y 5)
- Arrendatario de vivienda (Programa 4)
- Comunidad de Propietarios o Agrupación de Comunidades de Propietarios (artículo 5 de Ley 49/1960) (Programas 3 y 5)
- Propietarios Agrupados (artículo 396 Código Civil). (Programas 3 y 5)
- Empresa explotadora, arrendataria o concesionaria de edificio (Programa 3)
- Sociedades cooperativas (artículo 396 Código Civil) (Programas 3 y 5)

Los beneficiarios podrán ceder el cobro de las subvenciones a un agente o gestor de la rehabilitación mediante la firma del acuerdo correspondiente. ¹³

¹³ «Ayudas a las actuaciones de rehabilitación energética de edificios residenciales y viviendas - PRTR», Comunidad de Madrid, 25 de mayo de 2022.

3.1.4. Presupuesto y marco regulador

El presupuesto por contrata tiene un coste por bloque de 331.516,50 €, de esto, hay una parte pagada por los vecinos y otra pagada por las ayudas ofrecidas por el Ayuntamiento de Madrid.

Los bloques que se han empezado a rehabilitar en 2023, se están beneficiando de los fondos Next Generation.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

RENOVACION ENVOLVENTE EDIFICIO DE VIVIENDAS C/DEVA 6 (28041-MADRID)

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	OBRAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	199.794,62	72,71
2	OBRAS DE CONSERVACION.....	70.076,96	25,50
3	OBRAS DE ACCESIBILIDAD.....	865,00	0,31
4	CONTROL DE CALIDAD.....	350,00	0,13
5	GESTION DE RESIDUOS.....	3.700,00	1,35
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	274.786,58	
6	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.....	3.798,71	
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	278.585,29	
	19,00% GG + BI.....	52.931,21	
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	331.516,50	
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	331.516,50	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS DIECISEIS EUROS con CINCUENTA CENTIMOS

, a 21 de febrero de 2023.

EL TECNICO

[3.6.] Resumen de presupuesto de uno de los bloques.
Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.A.

La intervención es viables en cuanto a aspectos urbanísticos, geométricos, técnicos y económicos, en base a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley de Medidas para la Calidad de la Edificación.

En cuanto a la normativa urbanística, el proyecto se acoge al *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997*.

Con el marco normativo:

Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 2/99 de 17 de Marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación de la CM.

Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.

Código Técnico de la Edificación.

*Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*¹⁴

¹⁴ (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid., s. f.)

3.1.5. El proyecto de rehabilitación

El objeto principal del proyecto de rehabilitación es la **renovación de la envolvente** de los bloques del Poblado Dirigido de Orcasitas, para desempeñar esto, cada bloque tiene su propio proyecto básico y de ejecución.

Estos documentos recogen los problemas previos y como resolverlos. Además de la información necesaria para obtener las licencias pertinentes requeridas por el Ayuntamiento de Madrid y ante la Comunidad de Propietarios para obtener las ayudas previstas.

Previo a realizar la rehabilitación, se llevaron a cabo una serie de inspecciones in-situ, asesorado o en compañía de miembros de la Comunidad de Propietarios del inmueble, los cuales mostraron al técnicos los problemas más evidentes y facilitaron los recorridos necesarios.

Constructivamente los edificios tienen estructuras de hormigón armado con la técnica de encofrado túnel y paneles prefabricados de H.A. que conforman los cerramientos de los edificios.

Se entiende por rehabilitación integral todas las actuaciones constructivas necesarias para resolver los problemas de una edificación y para actualizarla en la mayor medida posible. Esta intervención pretende adecuar las características de los edificios a las características requeridas por el CTE, presentando una homogeneidad de las soluciones aportadas y sin perder la identidad del conjunto.

Se hace especial incapié en conseguir una **mejora en la eficiencia energética** de los edificios. En cuanto a la accesibilidad, se le añade ascensores a aquellos edificios que no tengan, y los que tienen, se pretende buscar itinerarios accesibles concretándose en eliminar las barreras en los accesos a los portales.

Se pretende realizar una rehabilitación de los edificios con materiales, técnicas y precedimientos que den los mejores resultados con el mínimo mantenimiento en base a esos objetivos. Además de esto hay que tener en cuenta que el factor económico es determinante.

Otro aspecto relevante de la actuación es que se lleva a cabo sin realizar el desalojo de los inmuebles.

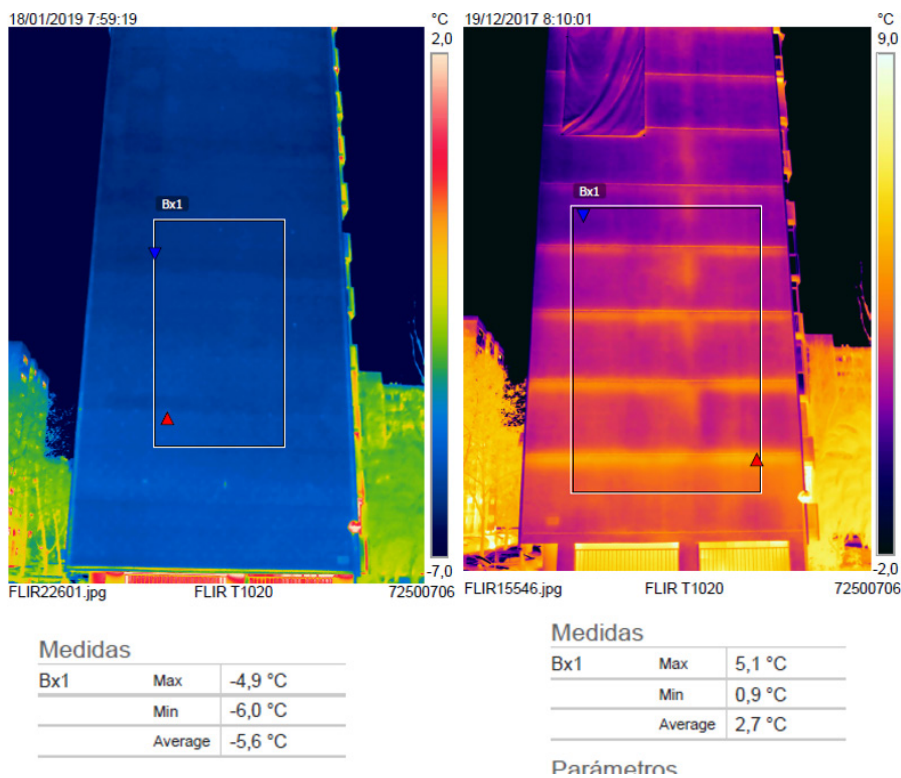
Además, el paso del tiempo ha provocado un deterioro en las fachadas y cubiertas, donde se han realizado las reparaciones necesarias. Los tendedores que se encontraban en la fachada sin ningún sistema de ocultamiento, se han incorporado en las cocinas.

Por último, se han sustituido los revestimientos en el cerramiento, ya que se encuentran degradados, perdiendo la impermeabilidad y en ocasiones habiendo filtraciones.

Se puede resumir que en las fachadas han perdido su capacidad y mostrando una imagen degradada. Además, los bloques en su origen carecen de aislamientos térmicos y que en ocasiones, los vecinos han alterado el proyecto original, realizando huecos sin discriminación en la fachada para la salidas de humos y rejillas de ventilación.

3.1.6. Mejoras en indicadores energéticos

En cuanto a eficiencia energética, se ha actuado sobre la totalidad de la envolvente del edificio, aislando el forjado de planta baja, las fachadas con revestimiento sate para evitar puentes térmicos y la ejecución de la cubierta inclinada de panel sándwich y con aislamiento térmico dispuesto sobre el forjado horizontal. Todo este conjunto de mejoras, queda reflejado en la calificación energética de emisiones globales que lo califican como «T» a calificarlo como «D» después de la intervención. Esto supone un **ahorro en el consumo entre el 55 % y el 60 %**. Los plazos de amortización de la inversión son irrelevantes debido a la pobreza energética que existe en el barrio, aunque debemos de valorar el aumento del confort y calidad de vida en la habitabilidad de las viviendas.



[3.7.] Termografía estado rehabilitado y estado anterior. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.A.

El mapa que se muestra a continuación recoge la calificación energética del estado actual y otro tras la rehabilitación, de esta manera nos permite comparar las mejoras tras la rehabilitación además de, las pérdidas energéticas de la envolvente del edificio en el estado actual.

Los valores de estos mapas se han obtenido de manera simplificada aplicando la norma ISO 13790, 2008, teniendo en cuenta las cargas por transmisión y ventilación y los aportes solares y cargas internas.

Las tres visualizaciones ofrecidas para cada barrio se muestran conjuntamente en un solo mapa, a fin de poder comparar unas con otras. También, se muestra un mapa de Edificios a rehabilitar.



Indicador
Calificación
energética de
calefacción
residencial (Letra)

G E C A
F D B

Representa la calificación energética en
demanda de calefacción para cada uno de
los edificios residenciales del barrio
(kWh/m²).

[3.8.] Calificación energética
del estado actual. Fuente:
Proyecto Habita_ Res

[3.9.] Calificación energética
tras la rehabilitación. Fuente:
Proyecto Habita_Res



[3.10.] Pérdidas energéticas de la envolvente del edificio en el estado actual. Fuente: Proyecto Habita_Res

3.1.5. Evaluación del soporte físico. Rehabilitación

- **CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

Comunidad Autónoma	Comunidad de Madrid
Provincia	Madrid
Municipio	Madrid
Distrito	Usera
Habitantes	11.364
Tipo de intervención	Rehabilitación Poblado Dirigido de Orcasitas
Año de la intervención	2017
Planeamiento vigente	PGOU 2014

- **CAUSAS DE LA INTERVENCIÓN:**

Desprendimientos de los antepechos de las fachadas de los bloques (2014)

- **NUEVA REALIDAD TRAS LA INTERVENCIÓN**

Gracias a la intervención y a la movilización de la Asociación Vecinal, el Poblado Dirigido de Orcasitas se está convirtiendo en el primer barrio de consumo de energía casi nulo en España. Las obras realizadas (eliminar antepechos, amianto e instalar aislamiento térmico) han conseguido la reducción del 58 % de emisiones de CO₂.

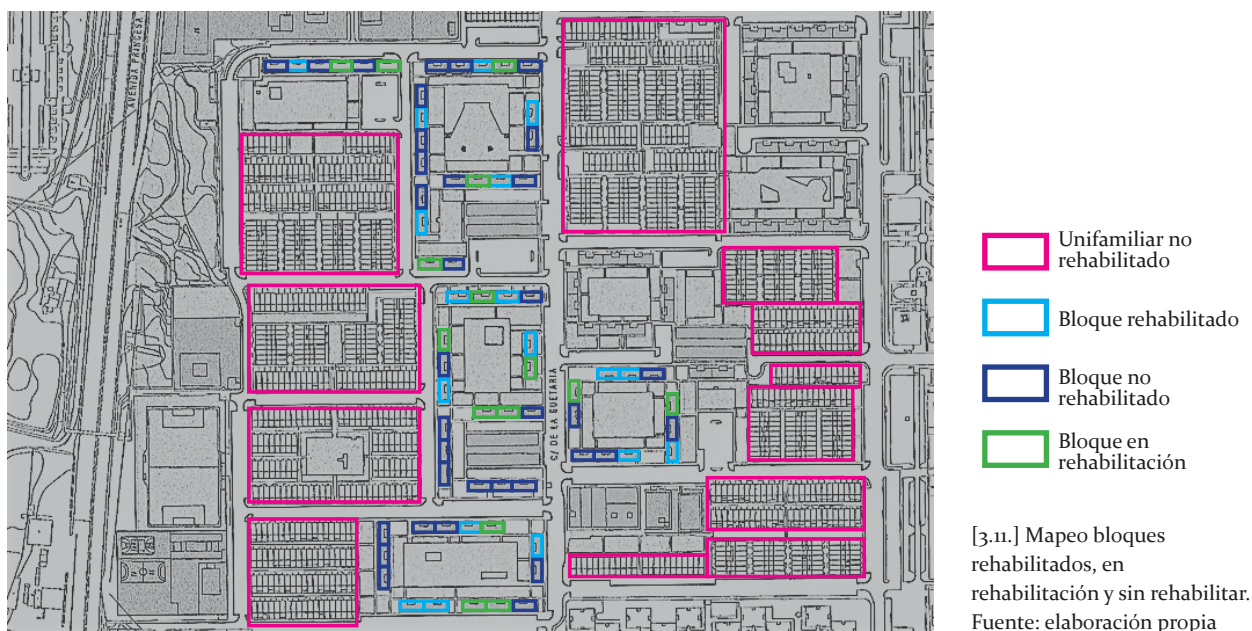
Además, no solo se produce una mejora de la escala energética de los inmuebles de la «E» a la «C», sino que con todo esto se logra la revalorización de las viviendas.

- **DESCRIPCIONES GENERALES DEL ÁMBITO**

Barrio	Orcasitas		
Superficie del área de intervención (Ha)	65,42 Ha		
Secciones censales (2011)	12-001, 12-002, 12-003, 12-005, 12-006, 12-007, 12-008, 12-016, 12-106		
Barrios Vulnerables (1991, 2001 y 2011)	Sí		
Buenas prácticas	Sí		
Datos de la intervención	Previo	Previsto	Variación
Nº de edificios de carácter residencial	168	168	0
Nº de portales	168	168	0
Nº de viviendas principales	3.328	3.328	0
Población residente	11.364 (2011)		
Población extranjera	11,25% (2011)		
Porcentaje de inactivos	37,17% (2011)		
Principales problemas sociales detectados	No se consideran		

[3.11.]Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Sede Electrónica del Catastro

- SITUACIÓN DE LA INTERVENCIÓN



- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL BARRIO

La construcción del barrio se inició en la década de 1950, como parte de la iniciativa urbanística de Poblados Dirigidos en Madrid, como respuesta al incremento de la llegada de población procedente del entorno rural a la ciudad, la descripción urbanística no cambia con respecto a la fase anterior, ya que se trata de una intervención de rehabilitación, por lo que no se modifica el espacio urbano.

Desde el punto de vista urbanístico, el barrio se caracteriza por la presencia de edificios de viviendas de protección oficial en altura, con una arquitectura sencilla y funcional.

- FORMA DE CRECIMIENTO

Poblados dirigidos

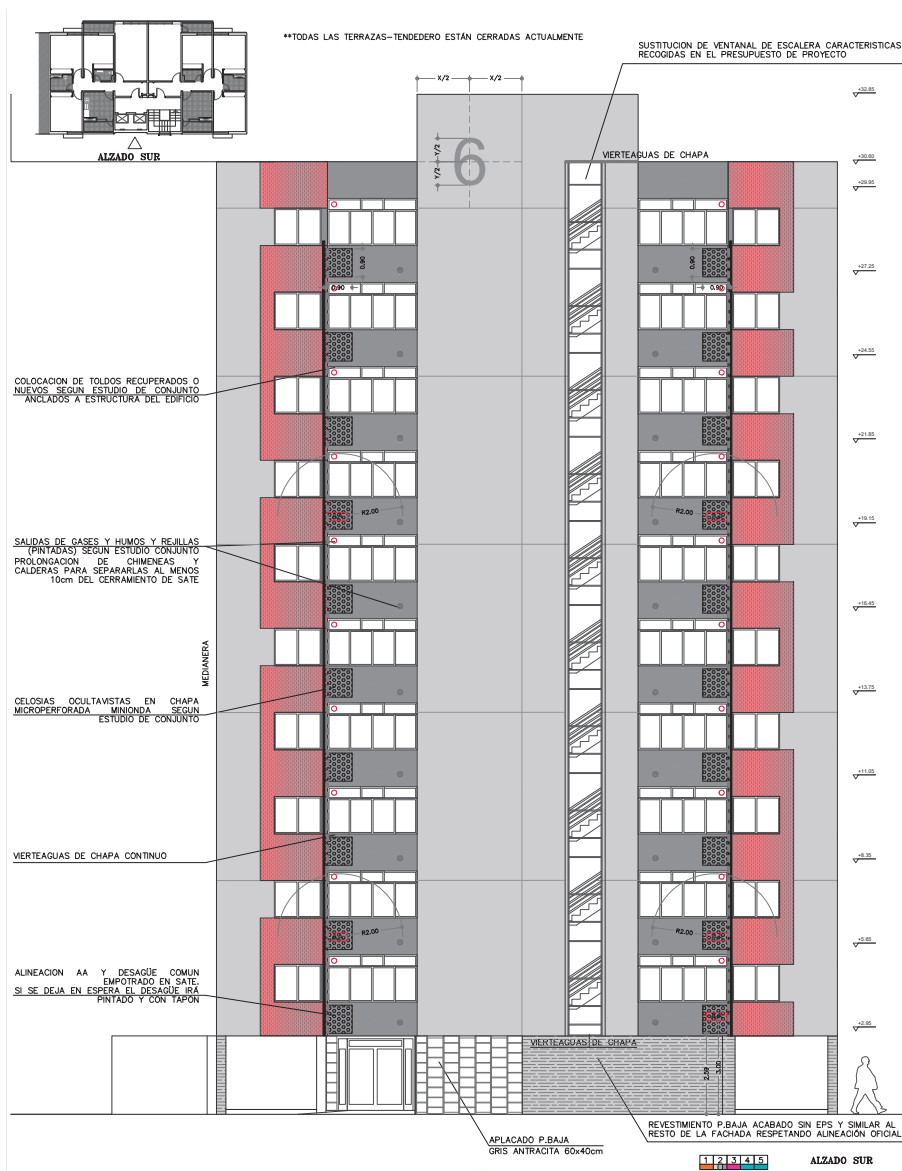
- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL CASO DE ESTUDIO

Bloque lineal: Edificio residencial colectivo con núcleo de comunicación y dos viviendas por planta, caracterizada por la no coincidencia entre el perímetro de las manzanas y el de las construcciones que encierra. Habitualmente se compone de bloques separados unos de otros respetando una estructura más o menos armónica o regular.

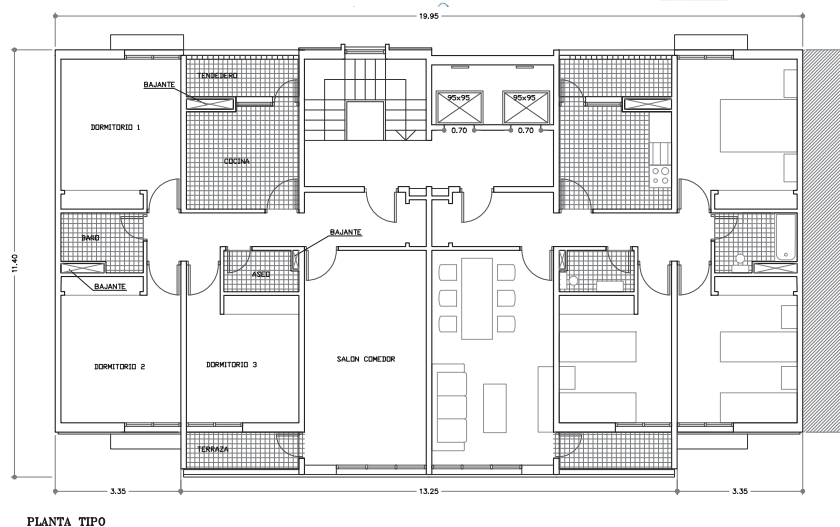
Edificación en torre: Edificio aislado con cierto desarrollo en altura y con diferentes plantas de características similares cuya altura es mucho mayor que su anchura.

Unifamiliar: Edificio destinado a una sola familia.

• DESCRIPCIÓN GRÁFICA BLOQUE LINEAL



[3.12.] Alzado bloque rehabilitado. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.L



[3.13.] Planta tipo bloque. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.L

- EDIFICIOS RESIDENCIALES DEL ÁMBITO

Tipología	Antigüedad	Edificios residenciales	% total edificios	Viviendas	% total viviendas
Bloque lineal	1978	107	9,47%	2.140	64,30%
Torre	1978	3	0,27%	168	5,05%
Unifamiliar	1979	1.020	90,27%	1.020	30,65%
Restantes	-	-	-	-	-
Total		1.130	100%	3.328	100%

- PROGRAMA FUNCIONAL DE LA EDIFICACIÓN

Tipología	Nº Plantas	Tipo viviendas	Dormitorios	Otros usos
Bloque lineal	10	Bloque	3	n/a
Torre	14	Torre	4	n/a
Unifamiliar	2	Unifamiliar	4	n/a
Restantes	-	-	-	n/a

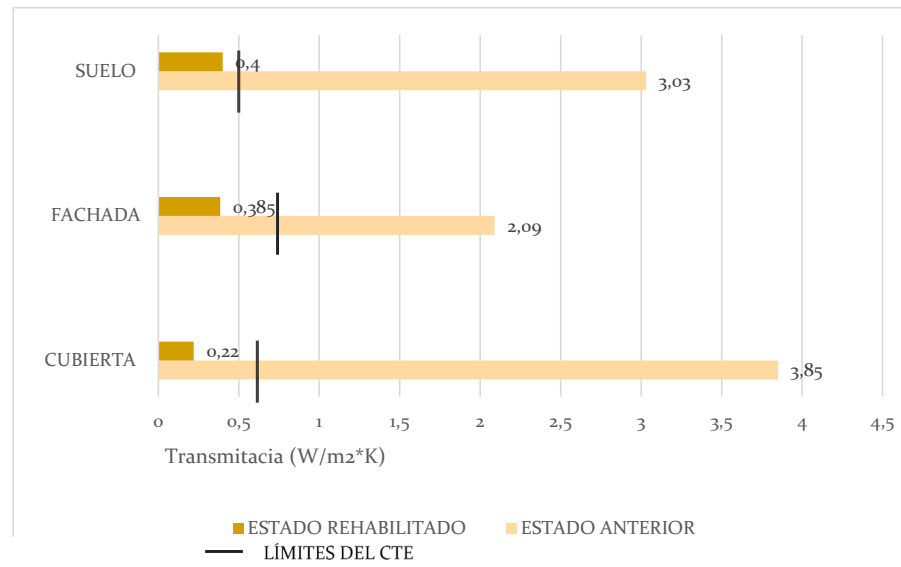
- CONDICIONES TÉRMICAS DE LA ENVOLVENTE

ESTADO ANTERIOR

Nombre	Superficie (m ²)	Transmitancia (W/m ² K)
Cubierta con cámara de aire INCLINADA FIBROCEMENTO	195	3,85
Muro de fachada de hormigón en masa FORJADO DE LOSA DE HORMIGÓN	1052,5	2,09
	120	3,03

ESTADO REHABILITADO

Nombre	Superficie (m ²)	Transmitancia (W/m ² K)
Cubierta con cámara de aire INCLINADA PANEL SANDWICH	195	0,22
Muro de fachada de hormigón en masa con sistema de aislamiento térmico exterior (SATE)	1052,5	0,385
FORJADO DE LOSA DE HORMIGÓN	120	0,4

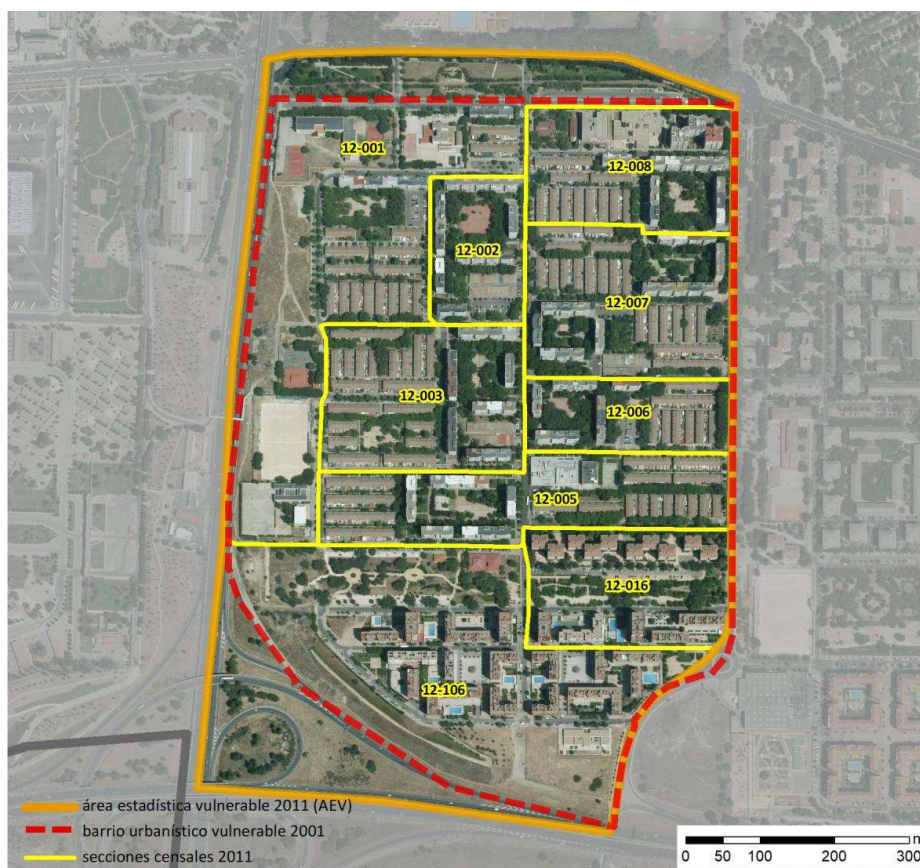


[3.14.] Gráfico mejora de la envolvente. Fuente: elaboración propia con los datos de CREA Arquitectos Consultores S.L

3.2. SOPORTE SOCIAL

3.2.1. Análisis socioeconómico del poblado

SUPERFICIE:	1.2 km
POBLACIÓN:	23.000 hab
Nº DE VIVIENDAS:	1020 viviendas unifamiliares 3 torres de 14 pisos, 4 viviendas/planta = 168 viviendas
TOTAL VIVIENDAS:	3.328 familias
REHABILITADAS:	40 bloques rehabilitados 1 unifamiliar 16 bloques en marcha



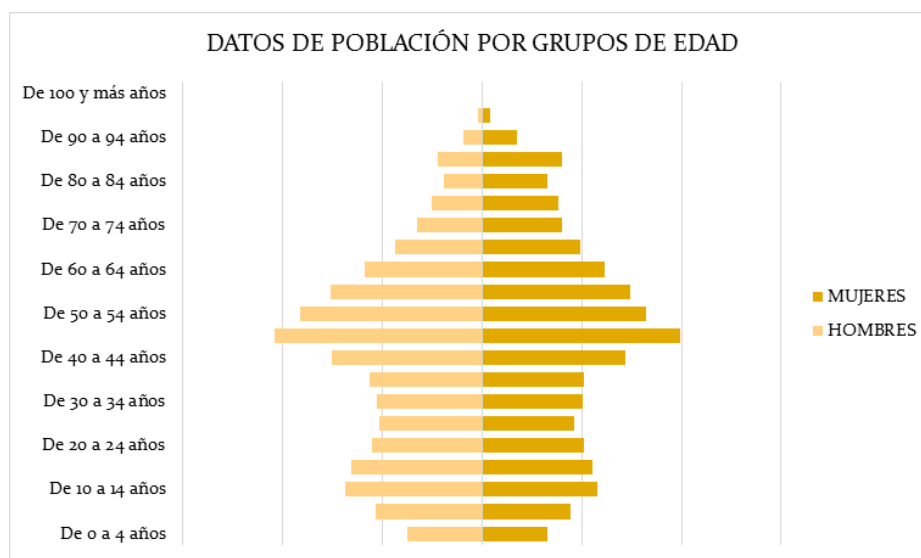
[3.15.] Localización en detalle de AEV, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Atlas de vulnerabilidad

INDICADORES ECONÓMICOS POBLADO DIRIGIDO DE ORCASITAS

- Renta media anual de los hogares (Urabn Audit. 2018): 42.283 €
- Pensión media mensual del distrito Hombres (2020): 1.237,1 €
- Pensión media mensual del distrito Mujeres (2020): 922,4 €

LA VIVIENDA EN EL BARRIO DE ORCASITAS:

- Nº de inmuebles de uso residencial (2020): 16,4% - 9.167
- Superficie media construido (m²) inmuebles de uso residencial (2020): 120,9 % - 113,0
- Año medio de construcción de inmuebles de uso residencial (2020): 1.978
- Superficie media de la vivienda (m²) en transacción (2020): 110,5% - 99,61
- Duración media de crédito (meses) en transacción de vivienda (2020): 104,7% - 333



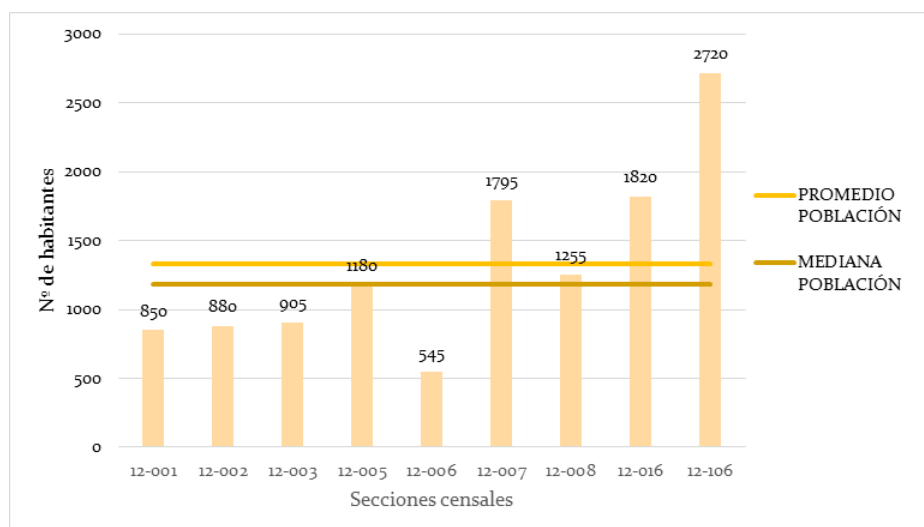
[3.16.] Pirámide de población barrio de Orcasitas. Fuente: elaboración propia

Para realizar un estudio más exhaustivo de los tipos de hogar, centrándonos en el estudio de Vulnerabilidad Urbana de las ciudades españolas de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia (último estudio realizado en 2011). En este estudio se identifican los Barrios Vulnerables de estas ciudades españolas desde una perspectiva multidimensional o multifactorial tomando unos indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana, que permiten caracterizar los barrios a partir de la información estadística disponible a nivel de sección censal en los Censos de Población y Vivienda (1991, 2001 y 2011).

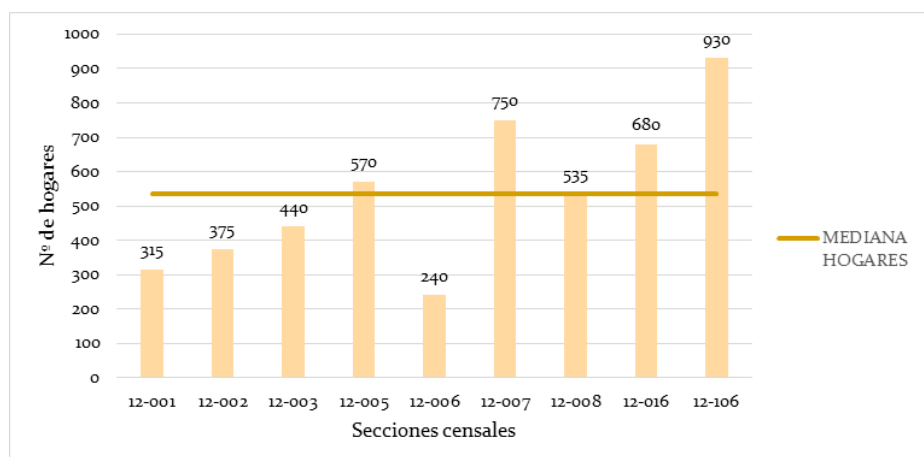
En concreto, en Orcasitas Oeste (Poblado Dirigido de Orcasitas), se divide el área en secciones censales (indicado en el plano), y con estas se analizan y comparan.

Según el histograma de población que se ha realizado, la zona censal con más población sería la 12-106, siendo esta completamente de bloques, y la menos poblada la zona censal 12-006, que coincide con un área de bloque y vivienda unifamiliar. La media de población en el Poblado Dirigido de Orcasitas es de 1328 personas por zona censal aproximadamente. Sin embargo, la distribución de la población no podría definirse como homogénea.

Al comparar el histograma de población y hogares podemos observar que coincide la distribución entre población y hogares.



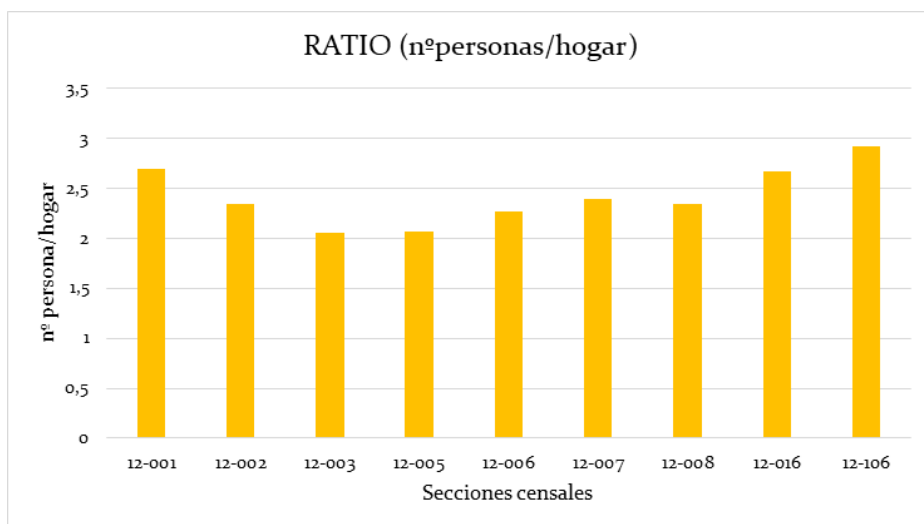
[3.17.]Histograma población por secciones censales, Poblado Dirigido de Orcasitas
Fuente: Elaboración propia



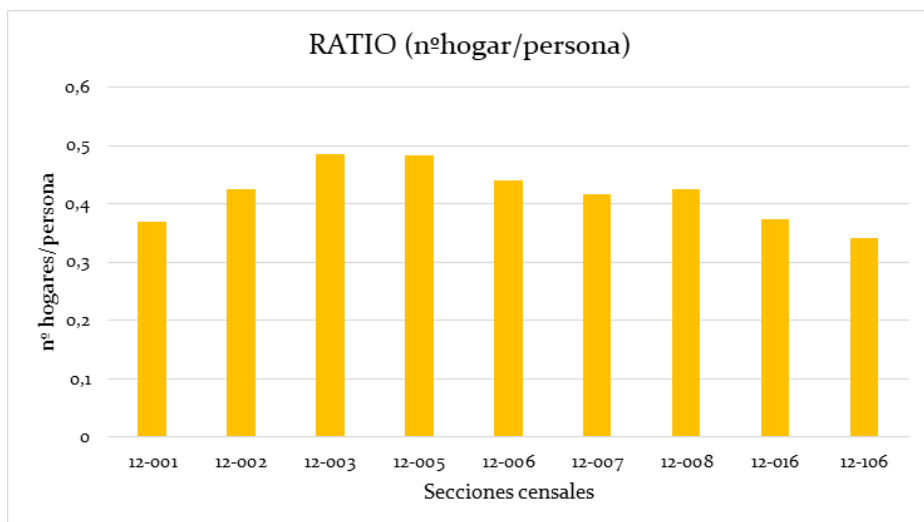
[3.18.]Histograma hogares por secciones censales, Poblado Dirigido de Orcasitas
Fuente: Elaboración propia

A través del ratio personas/hogar se obtiene que el rango de personas que hay en todas las zonas censales sería de entre 2-3 personas, siendo este un dato homogéneo para todo el Poblado Dirigido de Orcasitas.

[3.19.]Histograma ratio nº de personas por hogar por secciones censales, Poblado Dirigido de Orcasitas
Fuente: Elaboración propia



[3.20.]Histograma ratio nº de hogares por persona por secciones censales, Poblado Dirigido de Orcasitas
Fuente: Elaboración propia



Los indicadores de vulnerabilidad se dividen en vulnerabilidad sociodemográfica, socioeconómica y residencial. Con estos datos podemos concluir que se trata de una población muy envejecida que se encuentra en soledad, ya que el % de hogares unipersonales de mayores de 65 años es de 16,03 muy por encima del dato de España, siendo este 9,45, también por encima de los datos del municipio y de la comunidad.

La población ocupada no cualificada y población sin estudios en el Poblado Dirigido de Orcasitas, es casi el doble que, en el municipio y la comunidad autónoma, esto podría implicar unos salarios precarios.

Sin embargo, siendo el Poblado Dirigido de Orcasitas un AEV, en cuanto a vulnerabilidad residencial se encuentra por debajo de los estándares del municipio de la comunidad autónoma y de España.

	AEV	Municipio	Comunidad Autónoma	España
Vulnerabilidad sociodemográfica				
% de población de 75 años y más años	s.d.	10,41	7,44	8,71
% de hogares unipersonales de mayores de 65 años	16,03	11,84	8,84	9,45
% de hogares con un adulto y uno o más menores	3,83	4,52	4,89	4,83
% de población extranjera (7)	s.d.	14,69	14,77	11,26
% de población extranjera menor de 15 años (8)	s.d.	12,38	12,38	12,30
Vulnerabilidad socioeconómica				
% de población en paro (IBVU)	26,32	21,47	23,12	29,64
% de población juvenil en paro (9)	s.d.	35,44	36,52	44,81
% de ocupados eventuales	0,56	0,40	16,03	19,35
% de ocupados no cualificados	14,11	9,23	9,92	11,03
% de población sin estudios (IBVU)	16,95	7,65	7,69	10,92
Vulnerabilidad residencial				
% de viviendas con una superficie menor de 30 m ²	0,00	0,00	0,60	0,28
Superficie media útil por habitante (m ²)	37,31	57,52	48,36	51,82
% de viviendas sin cuarto de aseo con inodoro	0,00	0,46	0,40	0,41
% de viviendas sin baño o ducha	0,00	0,39	0,40	0,37
% de viviendas en estado ruinoso, malo o deficiente (IBVU)	0,00	7,23	4,40	6,99
% de viviendas en edificios anteriores a 1940	0,00	10,34	7,73	13,20
% de viv. ppales. en edificios de 4 o más plantas sin ascensor	s.d.	14,37	27,24	25,50
% de viviendas principales sin calefacción	s.d.	27,45	12,41	43,14

[3.21.] Datos de vulnerabilidad en el Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Atlas de vulnerabilidad.

3.2.3. Análisis cualitativo de las mejoras tras la rehabilitación: Entrevistas

Para que una vivienda proporcione confort térmico se debe aproximar a unos 20 ° en invierno, ya que en esta época del año vamos menos abrigados, y entorno a los 25 ° en verano.

Entendemos por pobreza energética a la situación en la que se encuentra un hogar en el que no se pueden satisfacer las necesidades básicas de suministro de energía, como consecuencia de un nivel de ingresos insuficiente y que, en su caso, puede verse agravada por disponer de una vivienda ineficiente en energía.¹⁴

Sin embargo, para saber como afecta la escasez de recursos a las familias, y como la rehabilitación de los bloques a mejorado su calidad de vida además de, reducir sumamente las facturas, se ha realizado una entrevista a una de las personas claves en la lucha vecinal en el barrio a día de hoy, Manuela Navarro, presidenta de la Asociación Vecinal del Poblado Dirigido de Orcasitas, e impulsora de la rehabilitación de las viviendas del Poblado Dirigido de Orcasitas.

Tras la entrevista se han sacado las siguientes conclusiones:

|Sobre el barrio (Poblado Dirigido) que se tuvo que derribar|

Se tuvo que derribar la mayoría de bloques por su mala construcción. IVIMA quería realojar a los vecinos en distintos puntos de Madrid, para quedarse con el solar. La reconstrucción del barrio y el realojo de todos los vecinos en este fue gracias a la lucha vecinal.

|Problemas de acceso a la vivienda tras la reconstrucción del Poblado Dirigido|

Cuando se reconstruyó el barrio ningún vecino se quedó sin vivienda. Cuando, gracias a la lucha vecinal, se hizo la presión suficiente para que se reconstruyera el barrio, no se permitió que ningún vecino se quedara sin vivienda.

¹⁴ «El Gobierno aprueba la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024», accedido 28 de mayo de 2023.»

|*La rehabilitación que están haciendo ahora y las concesiones públicas*|

Los vecinos pagan parte de la rehabilitación, además de la parte que se paga por concesión pública.

La rehabilitación se consiguió gracias a la insistencia vecinal. Fueron los vecinos quienes tuvieron que informar al Ayuntamiento, paralelamente se fueron realizando catas en los edificios (fue Manuela quien ofreció su edificio para realizar estas pruebas). Fue entonces, a los dos años y medio,

cuando el Ayuntamiento ofreció ayudas económicas para realizar la rehabilitación. Se nombró al Poblado Dirigido de Orcasitas, un barrio de zona especial (como son muchos otros barrios).

A partir de que el Ayuntamiento empezara a dar subvenciones, empezó la continuidad de la rehabilitación.

|*Las ayudas que se están dando*|

El barrio se está haciendo mayormente con las ayudas del Ayuntamiento, ya que los fondos Next Generation has salido hace menos de un año. Para las viviendas unifamiliares se utilizarán los fondos Next Generation de la Unión Europea, además de pedir también las subvenciones del Ayuntamiento, porque son compatibles.

|*Sobre la mejora en la calidad de vida tras la rehabilitación*|

Sin lugar a duda, la calidad de vida de los vecinos ha mejorado. Las viviendas, tras la rehabilitación, mantienen una temperatura media de 19 ° en invierno (sin poner la calefacción). Las facturas se han reducido de manera abismal.

Antes, había habitaciones en las que, incluso con la calefacción puesta, no se superaban los 15 °. Además, había vecinos que tenían que tener la calefacción todo el día puesta, y aún así, no llegaban a una temperatura de confort térmico.

El recibo de la luz se ha reducido de media entre un 55-60 % menos de coste.

|*Casos en situación de pobreza energética*|

Aunque falten bloques por rehabilitar, de pobreza energética en el Poblado Dirigido de Orcasitas ya se puede hablar en pasado. Pero sobretodo, lo que había antes en el barrio, eran personas de la tercera edad, con pensiones bajas, estas personas se encontraban claramente en pobreza energética. Además, ahora aunque necesiten poner la calefacción, si la ponen ven los efectos, ya que antes se les escapaba todo el calor por la pared o por las ventanas.

|Sobre la lucha vecinal en el Poblado Dirigido|

Al igual que hace años cuando hubo que derruir los bloques, como hoy en día, la asociación de vecinos así como la lucha vecinal que ejercen, ha supuesto un antes y un después en el barrio, ya que sin ellos, no se habría conseguido ni al principio del poblado, reconstruir los bloques, ni ahora una rehabilitación para tener viviendas dignas.

Esto supondría que hoy en día, aún habría gente pasando frío en sus casas y en una situación de plena pobreza energética.

3.2.4. Crítica sobre la redignificación del barrio

Según el sociólogo francés Pierre Bourdieu, considerado sociólogo de la cultura, quien aborda el tema desde la perspectiva de los campos, las clases sociales se distinguen por su relación con la producción y la posesión de ciertos bienes, pero también por el aspecto simbólico del consumo. En este contexto, la clase dominante se mantiene en el ámbito económico, pero encuentra su legitimidad en el ámbito cultural.

« La estética más legitimada en nuestra cultura es la burguesa aunque también existe la estética de los sectores medio y la estética popular. Sin embargo, las consideradas obras de arte no son más que un objeto que existe solo en la creencia colectiva de quienes la reconocen como tal. El valor que se le atribuye a la obra de arte aumenta conforme se legitime en la estética dominante y en el colectivo de artistas que aceptan dichas reglas de jerarquización. »¹⁵

Teniendo en cuenta la **posición social y económica** del Poblado Dirigido de Orcasitas, el presupuesto de rehabilitación es un factor muy importante a la hora de realizar un proyecto.

La aportación del equipo CREA para el Poblado Dirigido de Orcasitas, con el **Segundo Premio en el concurso de ideas RENOVE ORCASITAS del COAM**. Empezando con un primer prototipo en 2018 y a una actuación posterior a nivel de barrio, interviniendo en bloques de 11 plantas y mejorando la habitabilidad de 3.200 familias.

Debido al derrumbe de algunos antepechos de fachada, uno de los principales objetivos del proyecto era garantizar la seguridad de los edificios. Sin embargo, para lograr **edificios de energía casi nula** (EECN), el proyecto se abordó desde el principio con un enfoque en la sostenibilidad y la eficiencia energética.^x

Estos elementos con apariencia de piedra habían caracterizado además los edificios desde su construcción, por lo que se propuso tras su retirada

¹⁵ Bourdieu, Pierre (14 de julio de 2016). *La distinción: Criterio y bases sociales del gusto*. Penguin Random House Grupo Editorial España. ISBN 9788430618606. Consultado el 29 de enero de 2018.

una reinterpretación que incluye el color y la textura, manteniendo la **esencia del barrio** y proporcionando una referencia en la identificación de cada edificio. Esta intervención, también ha proporcionado un ‘lavado de cara’ para los bloques, dándoles una **apariencia renovada y mejorada**.

3.2.5. Evaluación del soporte social. La lucha vecinal.

Al igual que en la Fase I, para demostrar la relación entre la lucha vecinal con la evolución del soporte físico, es necesario evaluar el soporte social.

Para ello, se ha llevado a cabo una ficha de evaluación del soporte físico, donde se ilustran los hitos más relevantes de la lucha vecinal que se comprenden en la Fase II, entre los años 2014 y 2019.

En esta ficha se recoge: una fotografía representativa de los hechos, el año y una breve narrativa de lo sucedido. Para relacionar estos hechos, se exponen (en color rojo) los detonantes y el impacto de estos.

Esta ilustración de hechos históricos para la lucha vecinal, comienza con la caída de un antepecho, en el año 2014 y finaliza, tras largo trabajo de la Asociación Vecinal, con el logro de la subvención para la rehabilitación de todos los bloques.

DETONANTE

IMPACTO



2014, Manuela Navarro, presidenta de la Asociación Vecinal del Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Canales sectoriales, arquitectura y construcción

Desprendimiento de un antepecho de la fachada

2014

ASOCIACIÓN
VECINAL
SE DA
CUENTA DEL
PROBLEMA

Primera asamblea vecinal para informar del problema

En 2014, se desprende de una de las fachadas de hormigón, más de la mitad de uno de los antepechos, según lo define Manuela Navarro, impulsora de la rehabilitación: “una piedra de más de 600 kg”. Viendo la peligrosidad de la situación, decidió ponerse en marcha y avisar a los vecinos del problema.



Fotografías de los desperfectos hechas por Manuela Navarro. Fuente: Unión de Créditos Inmobiliarios UCI.

Daños en los bloques

2014

FOTOGRAFÍAS
DE LOS
DAÑOS E
INFORME A
LOS VECINOS

Presentar pruebas a las administraciones

Gracias a la actividad de Manuela, que a diario realizaba fotografías de los daños en los bloques además de, poner carteles anunciando una asamblea vecinal, se empezó a conseguir el movimiento vecinal. Aunque el temor de los vecinos era tener que gastar mucho dinero para acometer las obras.

DETONANTE

IMPACTO



Asociación de vecinos Guetaria, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Avv-guetaria

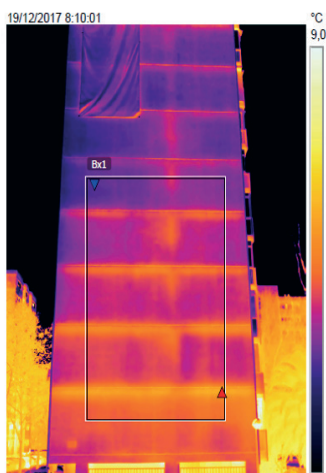
Depreocupación de la administración por lo sucedido

2016

INSISTENCIA DE LA ASOCIACIÓN VECINAL

El Ayuntamiento de Madrid ofrece ayudas

Además de las fotografías tomadas para presentar a las administraciones, se realizaron pruebas y catas en los edificios, concretamente en casa de Manuela Navarro. Tras dos años y medio, aproximadamente, el Ayuntamiento nombra al Poblado Dirigido de Orcasitas 'barrio de zona especial'.



Catas en los bloques antes de la rehabilitación. Fuente: CREA Arquitectos consultores.

El Ayuntamiento ofrece subvenciones

2017

PRIMERAS CATAS EN LOS EDIFICIOS

El Poblado Dirigido es nombrado 'Barrio de zona especial'

Para poder recibir las subvenciones del Ayuntamiento, tras ser nombrado 'barrio de zona especial', se realizan catas en los edificios, para demostrar que, efectivamente, había que rehabilitar los bloques.

DETONANTE

IMPACTO

Obligación de cambiar cubiertas y añadir aislante

2017

CONTINUAS ASAMBLEAS VECINALES

Entre el 60 % y 70 % de estas obras han sido subvencionadas por el Ayuntamiento de Madrid, mientras que el 30 % restante ha sido financiado por entidades como créditos.com, canal especializado en reformas y rehabilitación de UCI (Unión de Créditos Inmobiliarios).

Financiación del Ayuntamiento y de UCI



Manuela y su perseverancia, con el apoyo de entidades financieras como UCI, han logrado la rehabilitación de más de 90 inmuebles

Manuela Navarro y la responsable de UCI en Madrid. Fuente: Unión de Créditos Inmobiliarios UCI.

Obras subvencionadas

2019

PRIMEROS 4 BLOQUES REHABILITADOS

Tras mucha insistencia vecinal, y tras las subvenciones ofrecidas, tanto del Ayuntamiento como de diversas asociaciones, se consigue financiar la retirada de los antepechos y empezar con la rehabilitación.

El Poblado Dirigido es nombrado 'Barrio de zona especial'



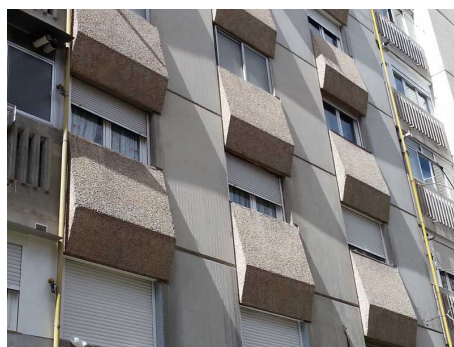
Catas en los bloques antes de la rehabilitación. Fuente: CREA Arquitectos consultores.

3. 3. CONCLUSIONES PARCIALES: RELACIÓN ENTRE LA LUCHA VECINAL Y LA REHABILITACIÓN DEL POBLADO DIRIGIDO

1. La rehabilitación ha implicado para los vecinos del Poblado Dirigido de Orcasitas que sus edificios sean seguros, accesibles y de consumo prácticamente nulo. En el proyecto, se hace especial incapié en conseguir una mejora en la eficiencia energética de los edificios además de, mejorar su seguridad eliminando los antepechos de las fachadas y el amiento de las cubiertas. Esta rehabilitación solo se ha podido llevar a cabo gracias a la implicación de la asociación vecinal.
2. La calidad de vida de los vecinos ha mejorado notablemente, principalmente en el ahorro en el consumo que se ha reducido entre el 55% y el 60%. Antes de la rehabilitación, estos vecinos vivían una situación de pobreza energética en su mayoría, ya que no podían permitirse poner la calefacción todo el día o simplemente si la ponían unas horas, no se apreciaba la diferencia a causa de las pérdidas energéticas de los edificios. La calificación energética de emisiones globales que los calificaban como «T» ahora los califican como «D» después de la intervención.
3. Gracias a la implicación de las Administraciones, se podrá seguir con la rehabilitación. Esto significa que el Poblado Dirigido de Orcasitas, al igual que otros barrios llamados ‘periféricos o vulnerables’, deben tener las mismas opciones ya que no se les puede pedir distintas líneas a seguir en relación al medio ambiente sin que la administración esté dispuesta a ayudar.

SOPORTE FÍSICO

PRIMER DESPRENCIAMIENTO DE UN ANTEPECHO



Fachada con antepechos de los bloques antes de la rehabilitación. Fuente: CREA Arquitectos consultores.

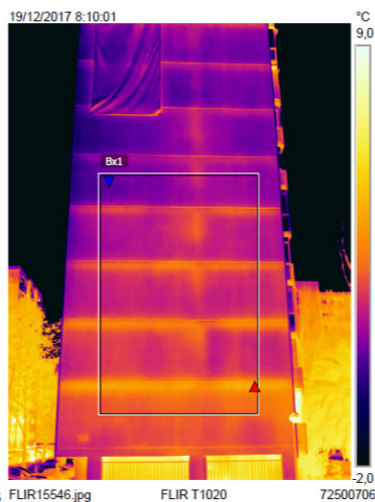
2014

AYUDAS POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

EL POBLADO DIRIGIDO DE ORCASITAS NOMBRADO BARRIO APIRU

2016

REALIZACIÓN DE CATTAS EN LOS BLOQUES



2017

FINANCIACIÓN DEL AYUNTAMIENTO Y DE UCI

Cattas en los bloques antes de la rehabilitación. Fuente: CREA Arquitectos consultores.

PRIMEROS 4 BLOQUES REHABILITADOS

2019

ENTRADA DE LOS FONDOS NEXT GENERATION

2021

40 BLOQUES TERMINADOS Y 16 EN MARCHA

2023

TODOS LOS BLOQUES REHABILITADOS

2026
2027

Conclusiones

Este capítulo contiene las principales conclusiones de la investigación, relativas a la evaluación del soporte físico como social en ambas fases, junto con las conclusiones parciales que se han ido estableciendo a lo largo de la investigación.

Este trabajo se plantea con un primer objetivo:

«Demostrar el vínculo entre la lucha vecinal y la mejora del soporte edificado y las condiciones de vida de las personas del Poblado Dirigido de Orcasitas, tras la transformación y rehabilitación de este.»

Como primera y principal respuesta, efectivamente, existe un vínculo entre la lucha vecinal y la mejora del soporte edificado, ya que se trata de una causa efecto, donde se podría describir como un hecho que lleva a los vecinos a actuar, a causa de la poca gestión de las Administraciones, y a consecuencia de esta insistencia se percibe una respuesta por las administraciones. Esto además se demuestra en las dos fases de la investigación.

De forma pormenorizada, en cada fase de la investigación se han obtenido unas conclusiones parciales.

De la Fase I: Inicio del Poblado Dirigido de Orcasitas, se han alcanzado los siguientes objetivos parciales:

1. La iniciativa vecinal que participa del proceso general de protesta, dadas las condiciones de construcción del poblado y las amenazas de realojo en otros puntos de Madrid, es el factor fundamental que da inicio a la remodelación del Poblado Dirigido de Orcasitas. La Junta de Vecinos, que ocupa un lugar destacado y mantiene una presencia constante mientras realiza labores de mediación y organización, es responsable de la defensa permanente de los intereses de la población. Podemos ver esta experiencia como una ilustración de lucha vecinal y precursora del actual urbanismo participativo por el papel de la población en los distintos ámbitos que condicionan el proceso.
2. El Estado Inicial de los bloques se acoge a la Ley de Renta Limitada, mientras que las unifamiliares se rigen entre la Ley de Renta Limitada de 3ª categoría y vivienda de tipo social, dependiendo de su superficie. La nueva ordenación de los bloques responde a la Modificación del Plan Pcial de 1978. La sustitución de las edificaciones

se definen en proyectos escalonados de vivienda social y viviendas de Protección Oficial Subveniconadas.

3. La reconstrucción de los bloques del Poblado Dirigido de Orcasitas (1976-1986) supone una conquista del espacio urbano, cuyo motor es la lucha vecinal.
4. Todos los vecinos consiguieron una vivienda sin problemas estructurales gracias a la lucha vecinal.
5. Como resultado, la renovación del Pueblo Dirigido de Orcasitas representa un modelo de intervención en el que la participación vecinal tiene un impacto significativo en el gobierno, la estructura legal, la administración, la financiación y el diseño del nuevo barrio. Su surgimiento a partir de una confluencia de factores que se enmarcaron en un período histórico y un entorno físico particular llevó a un resultado que, a pesar de no ser replicable ni formalmente ejemplar, tiene un valor significativo como catalizador del cambio urbano.

Y de la Fase II: La rehabilitación de los bloques, se ha conseguido:

1. La rehabilitación ha implicado para los vecinos del Poblado Dirigido de Orcasitas que sus edificios sean seguros, accesibles y de consumo prácticamente nulo. En el proyecto, se hace especial incapié en conseguir una mejora en la eficiencia energética de los edificios además de, mejorar su seguridad eliminando los antepechos de las fachadas y el amiento de las cubiertas. Esta rehabilitación solo se ha podido llevar a cabo gracias a la implicación de la asociación vecinal.
2. La calidad de vida de los vecinos ha mejorado notablemente, principalmente en el ahorro en el consumo que se ha reducido entre el 55% y el 60%. Antes de la rehabilitación, estos vecinos vivían una situación de pobreza energética en su mayoría, ya que no podían permitirse poner la calefacción todo el día o simplemente si la ponían unas horas, no se apreciaba la diferencia a causa de las pérdidas energéticas de los edificios. La calificación energética de emisiones globales que los calificaban como «T» ahora los califican como «D» después de la intervención.
3. Gracias a la implicación de las Administraciones, se podrá seguir con la rehabilitación. Esto significa que el Poblado Dirigido de Orcasitas, al igual que otros barrios llamados 'periféricos o vulnerables', deben tener las mismas opciones ya que no se les puede pedir distintas líneas a seguir en relación al medio ambiente sin que la administración esté dispuesta a ayudar.

Después de estas conclusiones parciales, se puede hacer una evaluación y comparación de ambas fases, las cuales tienen mucho en común, ya que la evolución del soporte físico es impulsado por la asociación vecinal en las dos ocasiones. A partir de esta reflexión, se consideran las siguientes conclusiones:

1. Los vecinos, tanto con la renovación del Poblado Dirigido de Orcasitas, como con la rehabilitación, tienen un grado de satisfacción positivo. En la primera intervención todos ellos consiguieron una vivienda digna, y con la intervención que se está llevando a cabo en el presente, una mejora en la calidad de vida. Por lo que se podría decir que, gracias a la lucha vecinal, los vecinos del Poblado Dirigido de Orcasitas, han conseguido una gran aportación individual y en comunidad para sus vidas.

Como ya se ha mencionado anteriormente, hipótesis planteada al principio del trabajo era:

«Para entender la evolución arquitectónica que ha surgido en el barrio a lo largo de los años, es necesario entender la lucha de la asociación vecinal del Poblado Dirigido de Orcasitas»

Esta hipótesis gana veracidad al haberse repetido en dos ocasiones (Fase I y Fase II) el impulso de la lucha vecinal para mejorar el soporte físico del Poblado Dirigido de Orcasitas.

2. Gracias a ambas intervenciones, se han conseguido una mejora en la seguridad y salud de los vecinos. En la primera intervención, evitando los problemas estructurales de las viviendas, y en la segunda, eliminando el amianto y mejorando la eficiencia energética de las viviendas.

SOPORTE SOCIAL

1952



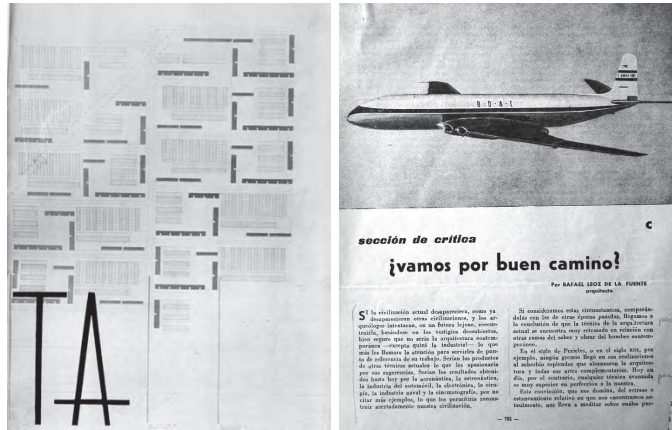
ÉXODO RURAL

Éxodo rural

1959

PRIMERAS "VIVIENDAS"

1961



TEMA MEDIÁTICO: "NUEVO POBLADO DIRIGIDO"

Recortes de prensa sobre la construcción del Poblado Dirigido de Orcasitas

1974



PRIMERAS MANIFESTACIONES POR LA VIVIENDA

1976

Manifestación por la vivienda. Foto: Guerra



PROTESTA POR LA LENTITUD DE LAS OBRAS

ASAMBLEA GENERAL

Protestas por la lentitud de las obras. Recorte de prensa de la Sra Logi. Fuente: Poblado Dirigido de Orcasitas, El País

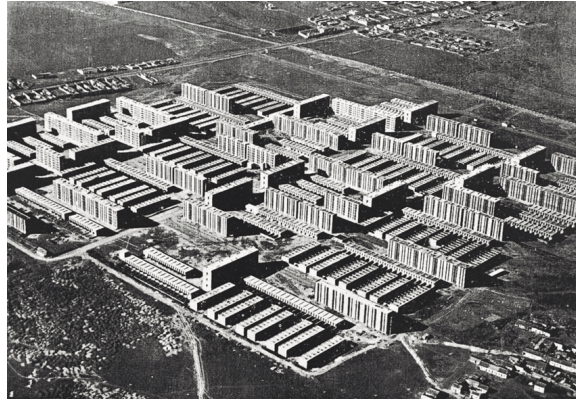
SOPORTE FÍSICO



Anuncio de viviendas sociales

PLAN DE URGENCIA SOCIAL DE MADRID

INICIO
CONSTRUCCIÓN
DEL POBLADO
DIRIGIDO



Construcción Poblado Dirigido de Orcasitas

PRIMERAS GRIETAS EN LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN
DEL POBLADO
DIRIGIDO

SITUACIÓN CRÍTICA
DE LOS EDIFICIOS



Recalces de los bloques

1957

1960

1961

1975

SOPORTE SOCIAL

1977



MANIFESTACIÓN POR LA REMODELACIÓN ANTE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

Manifestación por la remodelación de Poblado Dirigido de Orcasitas ante el Ministerio. Fuente: El País.

1979



TEMA MEDIÁTICO: BLOQUES DEL POBLADO

De la nada a la miseria. Recortes de prensa del Poblado Dirigido. Fuente: El socialista

1980

MANIFESTACIÓN POR LA PUBLICACIÓN DEL BOE



Plantada de árboles. Fuente: Exposición Madrid activismismo

NUEVOS ENCIERROS Y PLANTADA DE ÁRBOLES

1982



Plantada de árboles. Fuente: Exposición Madrid activismismo

SOPORTE FÍSICO

PLAN DE URGENCIA SOCIAL DE MADRID

INICIO DE LA REMODELACIÓN DEL POBLADO DIRIGIDO DE ORCASITAS

REDACCIÓN DE UN DECRETO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Foto aérea Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente:

1976

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1978

PUBLICACIÓN DEL BOE

1979

INICIO DE SUSTITUCIÓN DE VIVIENDAS

COMPROMISO DEL INSTITUTO PARA PROMOCIÓN PÚBLICA DE LA VIVIENDA

VIVIENDA DIGNA PARA TODAS LAS FAMILIAS



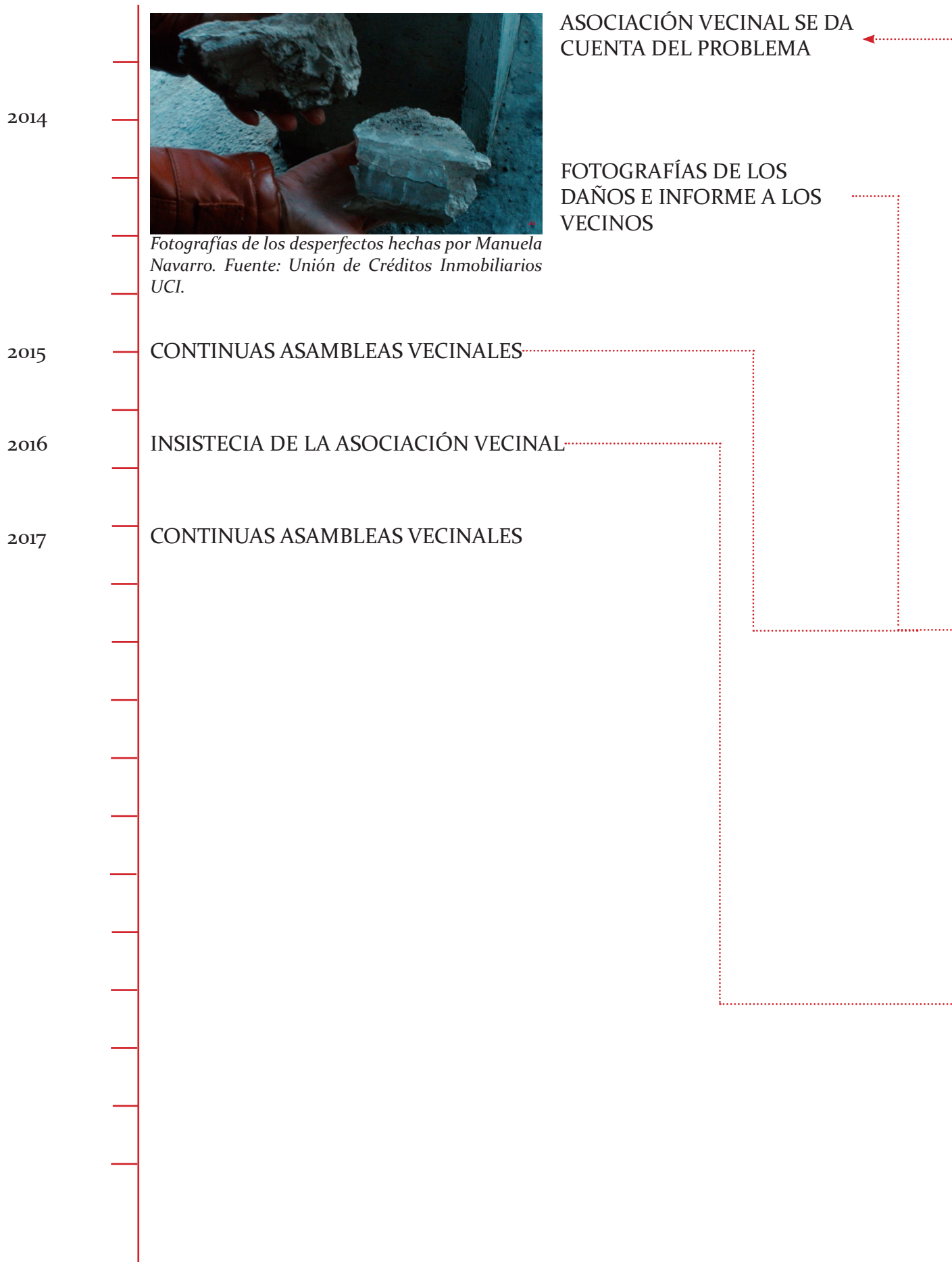
Reconstrucción Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente:

1982

1983

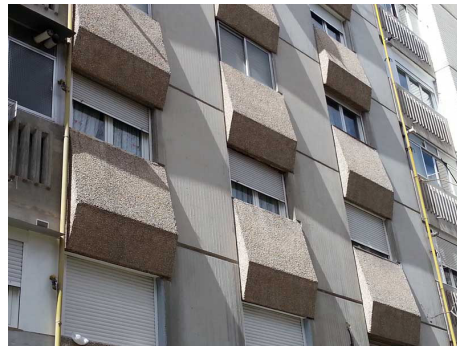
1985

SOPORTE SOCIAL



SOPORTE FÍSICO

PRIMER DESPRENCIAMIENTO DE UN ANTEPECHO



Fachada con antepechos de los bloques antes de la rehabilitación. Fuente: CREA Arquitectos consultores.

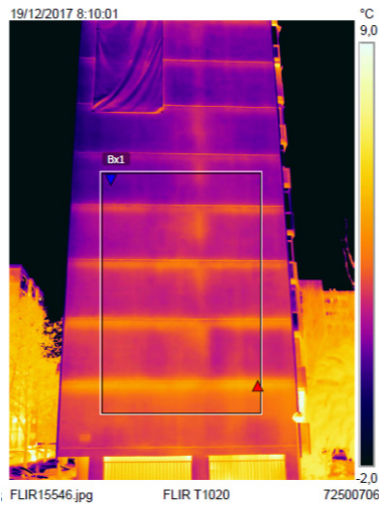
2014

AYUDAS POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

EL POBLADO DIRIGIDO DE ORCASITAS NOMBRADO BARRIO APIRU

2016

REALIZACIÓN DE CATTAS EN LOS BLOQUES



Medidas		
Bx1	Max	5,1 °C
	Min	0,9 °C
	Average	2,7 °C

Catas en los bloques antes de la rehabilitación. Fuente: CREA Arquitectos consultores.

2017

FINANCIACIÓN DEL AYUNTAMIENTO Y DE UCI

PRIMEROS 4 BLOQUES REHABILITADOS

2019

ENTRADA DE LOS FONDOS NEXT GENERATION

2021

40 BLOQUES TERMINADOS Y 16 EN MARCHA

2023

TODOS LOS BLOQUES REHABILITADOS

2026
2027

Bibliografía

075. Revisión del estado actual de desarrollo de los indicadores de progreso en rehabilitación en Europa.pdf. (s. f.). Recuperado 14 de abril de 2023, de <https://www.riarte.es/bitstream/handle/20.500.12251/2366/075.%20Revisi%C3%B3n%20del%20estado%20actual%20de%20desarrollo%20de%20los%20indicadores%20de%20progreso%20en%20rehabilitaci%C3%B3n%20en%20Europa.pdf?sequence=1>
- Actuación en el Poblado Dirigido de Orcasitas. (s. f.). Crea Arquitectura. Recuperado 12 de marzo de 2023, de <https://arquitectoscrea.es/rehabilitacion/orcasitas/>
- Ayudas a las actuaciones de rehabilitación energética de edificios residenciales y viviendas—PRTR. (2022, mayo 25). Comunidad de Madrid. <https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/ayudas-actuaciones-rehabilitacion-energetica-edificios-residenciales-viviendas-prtr>
- Bbv_2011_13_comunidad_de_madrid.pdf. (s. f.). Recuperado 15 de abril de 2023, de https://cdn.mitma.gob.es/portal-web-drupal/vivienda/barrios_vulnerables/bbv_2011_13_comunidad_de_madrid.pdf
- Cánovas, A., Espegel, C., de Lapuerta, J. M., & Feliz, S. (s. f.). Atlas de los poblados dirigidos de Madrid, 1956-1966.
- Catálogo de Barrios Vulnerables 1991, 2001, 2006 y 2011 por CCAA y Ciudades Autónomas | Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s. f.). Recuperado 17 de abril de 2023, de https://www.mitma.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/observatorio-de-la-vulnerabilidad-urbana/analisis-urbanistico-de-barrios-vulnerables/catalogos_bv
- Cervero Sánchez, N. (2020). Remodelación urbana del Poblado dirigido de Orcasitas: Evaluación gráfica de la intervención. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 13. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu13.rupd>
- Cervero-Sánchez, N. (2020). La iniciativa ciudadana, como origen del cambio urbano. La remodelación del Poblado Dirigido de Orcasitas en Madrid. Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 52(204), Article 204. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.204.06>
- Cinco mil familias de Orcasitas, amenazadas por el amianto en sus casas y sin ayudas. (2020, febrero 14). abc. https://www.abc.es/espana/madrid/abci-cinco-familias-orcasitas-amenazadas-amianto-casas-y-sin-ayudas-202002140036_noticia.html
- Componente 2. Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana | Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s. f.). Recuperado 14 de abril de 2023, de <https://www.mitma.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/participacion-mitma/c2>
- Comunicado de la Comisión al Parlamento Europeo.pdf. (s. f.). Recuperado 14 de abril de 2023, de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=C ELEX:52002DC0141&from=ES>

- Corporativa, C. (2021, diciembre 16). Poblado Dirigido de Orcasitas: Nueva realidad. Sala de Prensa. <https://salaprensa.uci.com/poblado-dirigido-de-orcasitas-nueva-realidad/>
- Del campo a la ciudad. (s. f.). Julián Casanova. Recuperado 24 de mayo de 2023, de <http://www.juliancasanova.es/del-campo-a-la-ciudad/>
- DiagnosticoUsera.pdf. (s. f.). Recuperado 12 de marzo de 2023, de <https://www.madrid.es/UnidadWeb/UGBBDD/Actividades/Distritos/Usera/DiagnosticoUsera/DiagnosticoUsera.pdf>
- Directiva (UE) 2018/ del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética. (s. f.).
- Distritos en cifras (Información de Barrios)—Ayuntamiento de Madrid. (s. f.). Recuperado 15 de abril de 2023, de <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Estadistica/Distritos-en-cifras/Distritos-en-cifras-Informacion-de-Barrios-/?vgnnextfmt=default&vgnnextoid=oe9bcc2419cdd410VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vgnnextchannel=27002d05cb71b310VgnVCM1000000b205a0aRCRD>
- Educcion.orcasur@gmail.com. (2011, julio 28). EDUCACIÓN EN ORCASUR: Historia del Poblado Dirigido de Orcasitas, en la prensa. EDUCACIÓN EN ORCASUR. <http://educacion-orcasur.blogspot.com/2011/07/historia-del-poblado-dirigido-de.html>
- El Gobierno aprueba la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024. (s. f.-a). Recuperado 25 de mayo de 2023, de <https://www.miteco.gob.es/es/prensa/ultimas-noticias/el-gobierno-aprueba-la-estrategia-nacional-contra-la-pobreza-energ%C3%A9tica-2019-2024/tcm:30-496260>
- ESMARTCITY. (2019b, noviembre 29). Reconvirtiendo el barrio Poblado Dirigido de Orcasitas: De peligrosos desprendimientos de antepechos de 1.200 kg a energía casi nula y máximo confort. CONSTRUIBLE. <https://www.construible.es/comunicaciones/comunicacion-reconvirtiendo-barrio-poblado-dirigido-orcasitas-peligrosos-desprendimientos-antepechos-1200-kg-energia-casi-nula-maximo-confort>
- Fidel, A. E. (2011, abril 26). Orcasitas (Usera, Madrid). Urban Idade. <https://urbancidades.wordpress.com/2011/04/26/orcasitas-usera-madrid/>
- Investigación y contexto de Orcasitas. (s. f.). Recuperado 14 de marzo de 2023, de <http://www.poligoncultural.com/2018/11/investigacion-y-contexto-de-orcasitas.html>
- La iniciativa ciudadana, como origen del cambio urbano. La remodelación del Poblado Dirigido de Orcasitas. (2020). Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 204. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.204.06>
- Lluites habitatge | Mapa de la memòria de les lluites per l'habitatge a Barcelona. (s. f.). Recuperado 27 de mayo de 2023, de <https://ajuntament.barcelona.cat/memoriademocratica/mapa/ca/lluitieshabitatge>
- LTRS-Assessment_Final.pdf. (s. f.). Recuperado 14 de abril de 2023, de https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2020/10/LTRS-Assessment_Final.pdf
- Manuela Navarro, la vecina del madrileño Poblado Dirigido de Orcasitas que ha impulsado la rehabilitación de 90 inmuebles en su barrio. (s. f.). Interempresas. Recuperado 20 de marzo de 2023, de <https://www.interempresas.net/Construccion/Articulos/374801-Manuela-Navarro-vecina-madrileno-Poblado-Dirigido-Orcasitas-ha-impulsado-rehabilitacion.html>

- Matesanz Parellada, Á. (2016). Políticas urbanas y vulnerabilidad [PhD Thesis, Universidad Politécnica de Madrid]. <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.44893>
- Movimiento vecinal en Orcasitas – e-STRUC. (s. f.). Recuperado 20 de marzo de 2023, de <https://e-struct.com/2018/04/03/movimiento-vecinal-en-orcasitas/>
- País, E. (1976, octubre 19). Se construyen 256 viviendas en el Poblado Dirigido de Orcasitas. El País. https://elpais.com/diario/1976/10/20/madrid/214662261_850215.html
- País, E. (1980, marzo 29). Concentración de vecinos de Orcasitas ante el MOPU. El País. https://elpais.com/diario/1980/03/30/madrid/323267060_850215.html
- Pierre Bourdieu. (2023). En Wikipedia, la enciclopedia libre. https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Pierre_Bourdieu&oldid=149897291
- Poblado Dirigido de Orcasitas, 1961-67 (1).png. (s. f.).
- Poblados dirigidos. (2022). En Wikipedia, la enciclopedia libre. https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Poblados_dirigidos&oldid=147000406
- POLÍTICAS DE VIVIENDA SOCIAL. (2019, octubre 25). Comunidad UCJC. <https://blogs.ucjc.edu/politicas-de-vivienda-social-2/>
- Press, E. (2017, febrero 12). Orcasitas, 40 años del barrio que abanderó la participación de los vecinos en el diseño de la ciudad. Europa Press. <https://www.europapress.es/madrid/noticia-orcasitas-40-anos-barrio-abandero-participacion-vecinos-diseno-ciudad-20170212085938.html>
- Proyectos del MITMA en Agenda urbana y vivienda | Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s. f.). Recuperado 14 de abril de 2023, de <https://www.mitma.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/vivienda-y-agenda-urbana/componentes>
- Rehabilitación energética Poblado Dirigido de Orcasitas. (s. f.). Grupo ADN. Recuperado 20 de marzo de 2023, de <https://grupoadn.es/rehabilitacion-energetica-poblado-dirigido-de-orcasitas/>
- Urbanismo en la Bauhaus. Ludwig Hilberseimer | Sobre Arquitectura y más | Desde 1998. (s. f.). Recuperado 8 de marzo de 2023, de <https://www.metalocus.es/es/noticias/urbanismo-en-la-bauhaus-ludwig-hilberseimer>

Procedencia de las ilustraciones

[Párrafo Ilustraciones: modelos de imagen escaneada sin más, imagen retocada y sitio de Internet].

- o.1. Mapa de luchas vecinales de Barcelona. Fuente: Ajuntament de Barcelona.
- 1.1. 1957, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Urbanidade
- 1.2. 1956, Planta y alzado de las viviendas del Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Urbanidade
- 1.3. Modelo espina de pez, Hilberseimer.
- 1.4. Mapa de Madrid localización del Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Elaboración propia
- 1.5. Mapa distrito de Usera, localización del Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: ITE Usera
- 1.6. Plano urbano de Madrid, 1970. Fuente: Urbanidade
- 1.7. Mapa topográfico Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Planea visor de Cartografía
- 1.8. Del campo a la ciudad. Fuente: «Del campo a la ciudad», Julián Casanova
- 2.1. 1957, Construcción del Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Urbanidade, Memoria de las Redes Urbanas
- 2.2. 1957, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Urbanidade, Memoria de las Redes Urbanas
- 2.3. 1965, Vista y planta general del conjunto en su Estado Inicial. Fuente: Remodelación urbana del Poblado Dirigido de Orcasitas: evaluación gráfica de la intervención, Noelia Cavero Sánchez
- 2.4. 1986, Vista y planta general del conjunto en su Estado Modificado. Fuente: Remodelación urbana del Poblado Dirigido de Orcasitas: evaluación gráfica de la intervención, Noelia Cavero Sánchez
- 2.5. 1961, Estado de las viviendas unifamiliares. Fuente: «La iniciativa ciudadana como origen del cambio urbano», Noelia Cavero Sánchez
- 2.6. Situación de las viviendas de realojo durante la remodelación. Fuente: «La iniciativa ciudadana como origen del cambio urbano», Noelia Cavero Sánchez
- 2.7. Viviendas provisionales 'shankis'. Fuente: Facebook del Poblado Dirigido de Orcasitas
- 2.9. Mapeo de diferentes tipos de viviendas, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: elaboración propia a partir de los datos del «Atlas de los Poblados Dirigidos»
- 2.11. Alzado y planta de edificio de viviendas 1A. Fuente: Atlas de los Poblados Dirigidos.
- 2.12. Alzado y planta de edificio de viviendas 1D. Fuente: Atlas de los Poblados Dirigidos

- 2.13. Alzado y planta de edificio de viviendas 1D'. Fuente: Atlas de los Poblados Dirigidos
- 2.14. Alzado y planta de edificio de viviendas 1A. Fuente: Atlas de los Poblados Dirigidos
- 2.15. 1982, Plantada de árboles en el Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Exposición Madrid Activismo de Alberto Berzosa para Inédito de 2016
- 3.1. 2023, Bloque rehabilitado y bloque sin rehabilitar, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: elaboración propia
- 3.2. Antepechos de ventana a retirar. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.L.
- 3.3. Cantos de forjado a retirar. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.L.
- 3.4. Plan de rehabilitación y regeneración urbana. Periodicidad de la inversión prevista. Fuente: Proyectos del MITMA en Agenda Urbana y vivienda, Ministerio de transporte, movilidad y Agenda Urbana
- 3.5. Plan de rehabilitación y regeneración urbana. Fuente: Proyectos de MITMA en Agenda Urbana y vivienda, Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana.
- 3.6. Resumen de presupuesto de uno de los bloques. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.A.
- 3.7. Termografía estado rehabilitado y estado anterior. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.A.
- 3.8. Calificación energética del estado actual. Fuente: Proyecto Habita_Res
- 3.9. Calificación energética tras la rehabilitación. Fuente: Proyecto Habita_Res
- 3.10. Pérdidas energéticas de la envolvente del edificio en el estado actual. Fuente: Proyecto Habita_Res
- 3.11. Mapeo bloques rehabilitados, en rehabilitación y sin rehabilitar. Fuente: elaboración propia
- 3.12. Alzado bloque rehabilitado. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.L.
- 3.13. Planta tipo bloque. Fuente: CREA Arquitectos Consultores S.L.
- 3.14. Gráfico mejora de la envolvente. Fuente: elaboración propia con los datos de CREA Arquitectos Consultores S.L.
- 3.15. Localización en detalle de AEV, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Atlas de vulnerabilidad
- 3.16. Pirámide de población barrio de Orcasitas. Fuente: elaboración propia
- 3.17. Histograma población por secciones censales, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Elaboración propia
- 3.18. Histograma hogares por secciones censales, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Elaboración propia
- 3.19. Histograma ratio nº de personas por hogar por secciones censales, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Elaboración propia
- 3.20. Histograma ratio nº de hogares por persona por secciones censales, Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Elaboración propia
- 3.21. Datos de vulnerabilidad en el Poblado Dirigido de Orcasitas. Fuente: Atlas de vulnerabilidad