

Hola, soy Javier chico, director de Pitching estratégico de CBRE España y esto es Al_Día con CBRE, el espacio donde compartimos las últimas tendencias inmobiliarias y experiencias del mundo inmobiliario de la mano de expertos en el sector. Hoy tengo el placer de hablar con mi compañera y amiga Leyre Echevarría Icaza, directora de operaciones del CBRE Design Hub y directora de Project Management del área de ocupantes y es además doctora en arquitectura bioclimática y urbanismo por la universidad de Delft.

Hola Leyre, ¿Qué tal?

¿Qué tal Javier, cómo estás?

Muy bien, estaba el otro día recordando cuando hace pues unos cuantos meses, yo creo que ya más de un año, me hablaste del doctorado que hiciste sobre el tema de las islas de calor y tal, y hace poco hablábamos tú y yo de nuevo sobre cómo esto podría afectar al urbanismo y me gustaría que charlásemos en los próximos minutos sobre estos temas y vamos a entrar en lo más importante lo primero. Oye, después de que ya estamos empezando a salir de ello, ¿cómo nos puedes decir que ha afectado o afectará el coronavirus, el COVID 19 al urbanismo?

Pues, a mi modo de ver, a crisis del coronavirus ha propiciado una reflexión sobre la relación de las personas con el espacio exterior. Creo que el confinamiento nos ha hecho tomar conciencia de la relación que tenemos con nuestro entorno físico y esta reflexión yo creo que se ha producido a escala doméstica, a escala de barrio y también incluso a escala territorial digamos. Bueno, a escala doméstica, la reflexión que genera el confinamiento viene motivada casi por la necesidad física que hemos experimentado de luz natural, de profundidad de campo de visual, de la ventilación natural, la necesidad de acceder al espacio exterior privado ya sea una terraza o jardín. Nos hemos dado cuenta también de la importancia de la presencia de vegetación en nuestro entorno... todos estos parámetros tienen que ver con la relación del ser humano con su entorno.

A escala más "de barrio", yo creo que la reflexión empezó a surgir más con el desconfinamiento, que es precisamente cuando se empieza a poder salir, que es cuando se produce la búsqueda de espacios de "socialización" al exterior, se busca verse con gente mejor en espacios exteriores que en espacios interiores porque el contagio es más difícil, parece que estamos un poco más seguros y a parte después de haber pasado tanto tiempo en el interior yo creo que a todo el mundo nos apetecía o necesitábamos estar fuera.

Y finalmente a escala territorial yo creo que las restricciones de movilidad hacen que optemos por redescubrir los parajes de nuestras comunidades autónomas. Al final el ocio está casi siempre muy ligado a la realización de actividades que incrementan nuestro contacto con la naturaleza: el mar, la montaña y digamos que esa naturaleza la estamos buscando en nuestra comunidad autónoma porque parece que es un poquito más complicado salir o que puede serlo entonces yo creo que de una manera un poco espontánea estamos redescubriendo nuestro entorno a nivel territorial.

Leyre, estas tres escalas, hay grandes diferencias, por ejemplo, la escala doméstica es un entorno más privado, y las escalas de barrio y la escala territorial son más entornos públicos. ¿Cómo afecta, cómo impacta esto en el urbanismo teniendo en cuenta que el urbanismo estará más orientado a las escalas más públicas?

Si, absolutamente. Desde un punto de vista urbanístico yo creo que se ha retomado la idea de la creación de una red de microespacios verdes, para garantizar precisamente el acceso "directo" de toda la población a un espacio público exterior y evitando así grandes desplazamientos hacia parques más de escala de ciudad. Surge así también la necesidad de que estos espacios sean "utilizables" durante todo el año, es decir que por ejemplo hay determinados espacios públicos que en verano en Madrid no se pueden utilizar. En las ciudades del Sur de Europa el efecto de isla de calor, que es la diferencia de temperatura que se produce entre los núcleos urbanos y la periferia, y que puede llegar hasta los diez o doce grados, hace que en determinadas horas del día pues lo que comentábamos antes, sea prácticamente imposible salir a la calle. Existen medidas para reducir el efecto de las islas de calor que son las que deberíamos de potenciar para asegurarnos de que esa red de "microespacios verdes" es utilizable en cualquier momento del año.

Oye, esto me suena Leyre a que una cosa es el confinamiento obligado, estado de alarma, que hemos vivido por el COVID y que ahora es como un nuevo despertar y estamos detectando el barrio de nuevo y estamos detectando todas estas cosas. Pero, esto que me comentas también en parte o para ciertas personas de ciertas edades, o durante ciertos tramos del día, en verano, por culpa de las islas de calor, también es otra especie de confinamiento, ¿no? ¿Cómo se puede reducir el efecto de esas islas de calor en las ciudades?

Sin duda es otra especie de confinamiento porque además tu date cuenta de que en ciudades como Madrid al final lo que tienes que hacer es también bajar las persianas para que no entre el calor, cerrar las ventanas durante el día... O sea que es casi más duro, porque las condiciones climatológicas son más hostiles digamos. Entonces en cuanto a las medidas para la reducción del efecto de las islas de calor en las ciudades yo creo que hay algunas que son muy claras. Por un lado, el incremento de la vegetación, la creación de corrientes de aire naturales, el uso de materiales que reflejen la radiación, el incremento del coeficiente de impermeabilización de las superficies horizontales, la creación de fuentes o el trabajo con fuentes de agua para generar frescor y fomentar la evapotranspiración en los espacios públicos también, bueno pues son algunas de las medidas que se pueden implementar para reducir las temperaturas en el entorno urbano.

Que interesante, ahora yo me pongo en el pellejo del ayuntamiento de Madrid o de la comunidad de Madrid, que quieren realizar diferentes actuaciones sobre mitigar estas islas de calor, ¿hay alguna forma de saber cómo priorizar, en qué zonas, en qué barrios? Qué serían las primeras zonas, lo más urgente.

Pues realmente hay que utilizar la tecnología para analizar la ciudad y para analizar las áreas más vulnerables. Las imágenes satélite permiten obtener mapeos de temperatura superficial de toda la ciudad y aplicando algoritmos también podemos deducir la temperatura del aire en distintos momentos del día. Entonces, solapando esta información con datos de perfiles de población por edades, rangos de ingresos, mediante sistemas de información geográfica podríamos llegar a identificar las áreas de la ciudad donde es más urgente intervenir debido a que existe mayor vulnerabilidad por edad, por ingresos, acumulación de calor, etc.

Esto que me dices me suena a lo que hemos vivido en todos los telediarios y en todos los medios de comunicación en los últimos meses con esos mapas con zonas no de calor, porque el COVID era densidad de casos, densidad de fallecidos. Como que estamos más acostumbrados ahora a analizar las cosas desde un punto más aéreo, más satelital.

Sin duda. De alguna manera el COVID lo que ha hecho es que ha normalizado el uso de los sistemas de información geográfica, para el mapeo de la incidencia del virus como decías, contagios, rebrotes. Y la utilización de estos sistemas de información geográfica solapado con imágenes ráster y demás nos va a permitir estudiar, entre otros temas, el posible impacto de la calidad del espacio público de pequeña escala en la salud de la población.

Leyre, cambiando un poco la conversación. Esto de las islas de calor, del calor que se irradia en las ciudades. Como sabes yo vivo en Colmenar Viejo, que está a unos 30 km al norte de Madrid y doy fe, no hace falta que se haga ningún experimento, que aquí hay unos ocho o diez grados menos en verano en ciertos momentos del día y se duerme muchísimo mejor. Pero también, el tráfico es uno de estos factores que, desde el medio ambiente, desde el CO2 emitido, otros gases tóxicos emitidos, la polución histórica ya lamentablemente de Madrid, ¿cómo afecta el tráfico directamente a estas islas de calor?

Pues mira, afecta de manera directa e indirecta. De manera directa porque la producción de calor antropogénico, es decir el calor generado por el ser humano contribuye a la formación de la isla de calor, es decir contribuye al calentamiento del núcleo urbano. Y, por otro lado, afecta también de manera indirecta, porque al final las emisiones de vehículos incrementan el efecto invernadero y por lo tanto contribuyen al calentamiento global, que a su vez se traduce en un incremento de la frecuencia y la intensidad de las olas de calor, y por lo tanto del efecto de las islas de calor.

Ahora que estamos en este despertar del COVID, yo estoy rodeado de gente que antes iba en el transporte público y ahora está optando sobre todo por miedo por ir en su transporte personal. De hecho, las empresas están poniendo facilidades para que sus empleados utilicen más plazas de parking o rotar esas plazas de parking para que la gente pueda ir tranquilamente en su transporte privado al trabajo. Si queremos evitar las aglomeraciones en el transporte

público y la única alternativa que estamos viendo es el transporte privado, será necesario crear otras alternativas, carriles bicis, tema de monopatines... Pero cosas que a día de hoy siguen sin ser un medio de transporte individual cien por cien seguro por la concienciación y por los medios que hay, ¿no?

Sin duda. No deberíamos en ningún caso descartar el uso del transporte público el metro, el autobús y demás, pero debemos hacer un uso controlado. Y creo que se complementa bien con la bicicleta o patinetes que son una alternativa excelente. A nivel urbanístico, yo creo que el reto no es tanto proporcionar las bicicletas a la población, sino más bien, la creación de carriles que sean seguros; seguros desde un punto de vista de la seguridad vial digamos, pero también que sean "utilizables", es decir que estén a la sombra, que no salven unas diferencias de nivel imposibles de subir por un ser humano en condiciones físicas normales, que estén rodeadas de verde, que haya ventilación natural, que aprovechen la brisa o los corredores de viento naturales de la ciudad. O sea que se piense también en el uso de esas bicicletas durante los meses de calor.

Y Leyre, hay también un tema que últimamente yo estoy escuchando muchísimo, que es el tema de la densidad. Hombre, es lógico que el COVID 19, hombre cualquier enfermedad de estas características tendrá más impacto en entornos poblacionales altamente densos como una ciudad. Pero

también esta esta corriente de que deberíamos vivir todos fuera de la ciudad y que la densidad es mala. ¿Tú que opinas de esto?

Es cierto que en las ciudades más densas el virus se propaga más rápido que en entornos rurales o de baja densidad que al final hay menos contactos y por tanto menos posibilidad de contagio. Pero yo creo que la densidad tiene que ver con las ciudades, y tiene que ver con la reducción de la huella ecológica de los asentamientos urbanos y humanos, tiene que ver con la reducción del consumo energético, tiene que ver con el aprovechamiento del input de unos y otros. Yo creo que la densidad es clave para nuestro desarrollo no solo como seres humanos si no también como sociedad. El confinamiento ha sido lo suficientemente largo para que nos demos cuenta de la importancia de la presencia física, de la experiencia real de la situaciones y momentos. Al final la densidad es necesaria no tanto para que seamos más productivos y más eficientes, que hemos visto que lo podemos ser trabajando desde casa, sino sobre todo más creativos, más felices y más humanos te diría que son estados fundamentales para la innovación, la flexibilidad y la adaptación. Entonces para mí el reto es por lo tanto rediseñar nuestras ciudades para que la densidad sea compatible con el acceso seguro a espacios públicos, exteriores, naturales, de calidad.

Pues esto es todo, muchísimas gracias Leyre. Hasta aquí nuestro capítulo de hoy, No olvidéis suscribiros a nuestro podcast en cbre.es o en Spotify para estar informado sobre siguientes capítulos. Hasta la próxima.