

ANEXO I

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN PARA LOS POLÍGONOS “18 DE JULIO” Y “XXV AÑOS DE PAZ” EN EL BARRIO DE LA RONDILLA DE LA CIUDAD DE VALLADOLID

INDICE

1.-OBJETO

2.-ALCANCE

3.- FACHADA

3.1.- TRATAMIENTO DE FACHADA

3.2.- COMPOSICIÓN DE FACHADA: VENTANAS, TERRAZAS MIRADORES Y TENDEDEROS

4.- CUBIERTA

4.1.- CARACTERÍSTICAS DE CUBIERTA Y ELEMENTOS EMERGENTES

4.2.- CANALONES Y BAJANTES

5.- ASCENSORES

5.1.- UBICACIÓN DE ASCENSORES

5.2.- MATERIALES DE ACABADO

6.- ELEMENTOS COMUNES.

7.- PLACA ITE

8.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.-OBJETO

El presente documento tiene por objeto establecer las prescripciones técnicas específicas de intervención en la edificación, para los inmuebles recogidos en la presente convocatoria de los polígonos “18 de Julio” y “XXV Años de Paz” en el barrio de la Rondilla.

Estos dos polígonos de vivienda pública que constituyen el Área de Rehabilitación Integral del Barrio de la Rondilla, se caracterizan, cada uno de ellos, por su homogeneidad y calidad arquitectónica, así como, por su peculiar morfología urbana, aspectos que justifican su calificación como “conjunto con proyecto” en el P.G.O.U. de Valladolid.

La memoria programa, documento que sirve de base para incoar el expediente de declaración de A.R.I., analiza exhaustivamente el estado de conservación de la edificación existente y constata una serie de deficiencias y patologías, inherentes a las características de este tipo de construcciones, que se deben de subsanar en un planteamiento de intervención en profundidad.

De estas consideraciones preliminares se desprende la necesidad de definir unos criterios técnicos específicos que permitan la planificación y homogeneización de las actuaciones a desarrollar. Estas prescripciones pretenden establecer la definición de una serie de referencias constructivas y compositivas que fomenten la consecución de una intervención uniforme que salvaguarde la unidad de cada uno de los dos polígonos.

2.-ALCANCE

Estas prescripciones técnicas son de aplicación para las actuaciones que se desarrollen en las edificaciones incluidas dentro del Área de Rehabilitación integral de los polígonos “18 de Julio” y “XXV Años de Paz” del barrio de la Rondilla y, además, se acojan a alguna de las modalidades definidas como actuaciones protegidas en la presente convocatoria.

3.- FACHADA

La propuesta a incluir en el proyecto responderá, con carácter general, a criterios de uniformidad constructivos y formales sobre la totalidad de la manzana.

3.1.- TRATAMIENTO DE FACHADA

3.1.1.- ACCESOS:

Se recuperará la disposición compositiva en la fachada del portal de acceso al edificio. En los inmuebles que existan y pertenezcan a la configuración del proyecto original, se repondrán los recercados y elementos volados. Se podrán admitir soluciones en materiales alternativos que respetando el lenguaje compositivo original, reproduzcan estos elementos con criterios formales actuales.

La carpintería de la puerta de acceso del portal se tratará, tanto en material como en acabado y color, en consonancia con el resto de la carpintería propuesta para la totalidad del edificio; preferentemente se optará por un diseño lineal sin ornamentación accesoría.

3.1.2.- ZÓCALO:

Respecto al polígono 18 de julio, en la planta baja se recuperará el zócalo de sillería existente, mediante técnicas adecuadas de restauración de elementos de sillería, respetando las piezas originales y recomponiendo, en todo caso, las zonas con un alto deterioro. No se admitirán aplacados o soluciones que oculten visualmente el material original.

Respecto al polígono XXV Años de Paz, con carácter general se conservará el zócalo original, no obstante se permiten soluciones alternativas en mortero monocapa, en consonancia con los edificios ya rehabilitados. Tales soluciones deberán ser aprobadas por los Servicios Técnicos de la Sociedad.

Además, en ese mismo polígono, se deberán realizar las siguientes actuaciones:

- Limpieza completa del espacio existente bajo el forjado de planta baja hasta conseguir una cámara de aire suficientemente ventilada evitando así el contacto de este forjado con el terreno, contribuyendo a paliar las posibles humedades de las viviendas en planta baja.
- Se realizarán orificios en el zócalo exterior del edificio de forma que se consiga la ventilación de la cámara bajo el forjado de la planta baja. Naturalmente, se dotarán a estos orificios de ventilación de rejilla metálica para evitar la entrada de todo tipo de animales.

3.1.3.- PARAMENTOS DE FACHADA:

Se admiten dos tipos de intervención:

- a) Limpieza del material existente: se procederá a la limpieza del ladrillo cara vista, restauración o reposición de las piezas deterioradas, tratamiento de las juntas y posterior aplicación de producto para la protección de los paramentos. No se admitirá, en general, ningún tratamiento que altere las condiciones originales del material existente respecto a su aspecto visual.
- b) Trasdosado exterior: se permiten soluciones constructivas que mejoren el comportamiento energético del edificio. Se realizará un “aislamiento a cara fría” que supone el revestimiento por el exterior de los paramentos mediante un trasdosado con material aislante y capa de acabado. En el tratamiento de los acabados:
 - La propuesta se desarrollará, tanto en los despieces como en la composición y color, siguiendo los parámetros que marca la documentación gráfica de este Anexo.
 - La propuesta de los acabados, tanto en el aspecto de las texturas como respecto al color, deberá incorporar soluciones miméticas a las actuaciones de rehabilitación ya ejecutadas y, en todo caso, deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos de la Sociedad.

En todo caso, cualquiera de las dos intervenciones supondrá la eliminación del impacto visual de las instalaciones que transcurren por fachada.

Los inmuebles sitios en Avenida de Palencia 45, 47, 49 y 51, del polígono XXV Años de Paz, para poder acceder a la modalidad de subvención Rehabilitación Integral Total, deberán ejecutar el trasdosado exterior con fachada ventilada como solución constructiva.

3.2.- COMPOSICIÓN DE FACHADA: VENTANAS, TERRAZAS MIRADORES Y TENDEDEROS

Con carácter general, la propuesta de composición de fachadas deberá responder a criterios que permitan la regularización y tratamiento unitario, tanto en las dimensiones de huecos como en las características de cerramiento de los mismos.

3.2.1.- VENTANAS: se respetarán las dimensiones de los huecos originales y, en todo caso, se regularizarán siguiendo el criterio de homogenización. Se mantendrá la ubicación de la carpintería original, haces interiores, y en el supuesto de doble carpintería, se colocará en todos los huecos de ventana situándola en el haz exterior.

El material de la carpintería será aluminio. En el caso de incorporación de persiana, estará integrada en la carpintería y será de su mismo material y color, no se permite que el cajón sobresalga del paño de la carpintería.

La propuesta de acabado y color de la carpintería deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos de la Sociedad.

Los inmuebles sitios en Avenida de Palencia 45, 47, 49 y 51, del polígono XXV Años de Paz, para poder acceder a la modalidad de subvención Rehabilitación Integral Total, deberán intervenir en la totalidad de las ventanas del inmueble, al objeto de ejecutar satisfactoriamente la solución constructiva de fachada ventilada.

3.2.2.- TERRAZAS: se realizará una solución conjunta para todo el edificio. Se propondrá un tratamiento que cierre todos los huecos de terraza. La solución constructiva que se admite deberá resolver estos elementos con un tratamiento único de carpintería que permita una lectura de continuidad vertical.

Respecto al polígono 18 de julio, todo el conjunto se tratará como un único cuerpo, que deberá respetar los vuelos originales. Cada hueco de terraza se resolverá con carpintería de aluminio, tratando los antepechos con elementos fijos trasdosados al exterior con acabado en chapa perforada de aluminio en su color o acero galvanizado. Estos elementos ocultarán los pasos de forjado con una disposición que permitan su integración en todo el cuerpo de terrazas.

En el caso de incorporación de persiana, estará integrada en la carpintería y será de su mismo material, no se permite que el cajón sobresalga del paño de la carpintería.

La propuesta de acabado y color de la carpintería deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos de la Sociedad.

Respecto al polígono XXV Años de Paz, cada hueco de terraza se resolverá con carpintería de aluminio, tratando los antepechos con elementos fijos del mismo material y color que la carpintería.

En el caso de incorporación de persiana, estará integrada en la carpintería y será de su mismo material, no se permite que el cajón sobresalga del paño de la carpintería.

La propuesta de acabado y color de la carpintería deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos de la Sociedad.

3.2.3.- BALCONES: Se transformarán en miradores, tratándose como un único cuerpo volado y respetando los vuelos originales. Se ejecutará como un elemento prefabricado integral acabado en aluminio y vidrio. Se propondrá un despiece cuya disposición compositiva no altere la unitaria del conjunto, en todo caso, se resolverá con carpintería de aluminio. Los antepechos serán tratados con elementos fijos trasdosados al exterior con acabado en chapa perforada de aluminio en su color o acero galvanizado. Estos elementos ocultarán los pasos de forjado, con una disposición que permitan su integración en todo el cuerpo de balcones.

La propuesta de acabado y color de la carpintería deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos de la Sociedad.

3.2.4.- TENDEDEROS: Se tratarán como un único hueco rasgado, cuyas dimensiones generales respeten la morfología de los tendederos originales. La protección de los tendederos se realizará con carpintería

de aluminio, mediante celosía formada por lamas horizontales sobre bastidor del mismo material.

4.- CUBIERTA

La propuesta de intervención deberá tener como objetivo prioritario la mejora de las condiciones higrotérmicas del edificio y, en general, responderá a unos criterios compositivos y formales que respeten la volumetría original y potencien la unidad del conjunto. No se anulará ningún acceso a cubierta desde espacios comunes.

4.1.- CARACTERÍSTICAS DE CUBIERTA Y ELEMENTOS EMERGENTES

4.1.1.- CARACTERÍSTICAS DE CUBIERTA: se realizará un tratamiento conjunto de los faldones de cubierta, regularizando pendientes, incorporando un sistema de aislamiento y renovando los elementos de cubrición. Con carácter general, se empleará teja cerámica curva, admitiéndose teja cerámica plana o romana.

Cuando la composición y diseño se refiera a elementos singulares, se podrán utilizar materiales que respondan a criterios formales actuales, tales como el cobre, cinc o placas metálicas lacadas. En todo caso, no se permite la utilización de la pizarra, el fibrocemento y las tejas de cemento.

Se recuperarán los aleros y las cornisas en su composición formal original, si bien se podrán admitir acabados con materiales alternativos que fomenten la durabilidad de estos elementos. En todo caso, se deberá de definir el color de acabado para ser aprobado por los Servicios Técnicos de la Sociedad.

4.1.2.- ELEMENTOS EMERGENTES: como criterio general, se eliminarán o desmontarán aquellos elementos emergentes ajenos al proyecto original o que puedan resultar inadecuados para el buen uso y apariencia del edificio, así como, en la medida de lo posible, se unificarán los elementos que procedan de las instalaciones existentes y renovadas. Asimismo se deberá proceder a la adecuación de las chimeneas existentes en funcionamiento, mediante su revestimiento y dotación de elemento de coronación que actúe como difusor de humos

4.2.- CANALONES Y BAJANTES

4.2.1.- CANALONES: se deberán de reubicar en el extremo de los aleros. En los supuestos de cornisas y antepechos se admitirán soluciones alojando el canalón detrás de estos elementos. El material que se admite, con carácter general es la chapa de acero prelacada. En las soluciones en que el canalón sea visto se recomienda sección cuadrada y el color de acabado deberá conseguir que este elemento genere el menor impacto visual.

4.2.2.- BAJANTES: se procurará su disposición sobre los paramentos de fachada, respetando y potenciando la modulación de los huecos, así como la volumetría del edificio. El material que se admite, con carácter general es la chapa de acero prelacada, se recomienda sección cuadrada y el color de acabado deberá conseguir que este elemento genere el menor impacto visual posible. En planta baja, en el caso que no estén ocultos, deberán protegerse con un elemento de material resistente al impacto de altura no menor de un metro y cuyo diseño deberá ser aprobado por los Servicios Técnicos de la Sociedad.

5.- ASCENSORES

El criterio general de intervención deberá proponer, en ese apartado, proyectos concretos que mejoren la accesibilidad del edificio mediante alternativas que respeten la unidad del conjunto y cumplan la normativa vigente.

En cuanto a materiales y color, la zona del ascensor será opaca acabada en chapa lacada en color azul y la zona de la escalera será de chapa perforada, lamas o tipo “deployé” en aluminio o acero galvanizado. Los cierres laterales tendrán la misma solución que el cierre de la zona de escalera, pudiendo tratarse los paños continuos o discontinuos ocultando, en todo caso, la visión de la zona destinada a tendadero. El zócalo podrá ser de hormigón visto y su altura deberá ser similar a la del zócalo existente de piedra en el edificio.

La propuesta de los acabados, tanto en el aspecto de las texturas como respecto al color, deberá incorporar soluciones miméticas a las

actuaciones de rehabilitación ya ejecutadas y, en todo caso, deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos de la Sociedad

Respecto al polígono 18 de julio se deberá cumplir el Estudio de Detalle aprobado al efecto y publicado en el BOP del 29 de noviembre de 2008.

Respecto al polígono XXV Años de Paz, debemos distinguir dos posibilidades en cuanto a su ubicación:

- Aquellos en los que la instalación del ascensor queda definida en el Estudio de Detalle aprobado al efecto (los inmuebles sitos en los nº 65 de la calle Olmo y nº 4 de la calle Pinzones) deberán cumplir las especificaciones contenidas en el mismo. Además, en cuanto a materiales y colores, deberán cumplir con lo señalado en los párrafos segundo y tercero de este punto.
- Los del resto del Polígono que por su tipología edificatoria permiten la ubicación del ascensor en el interior del inmueble, cuyo cerramiento exterior se realizará mediante paneles de aluminio prelacado de similares características a los ya ejecutados.

Los inmuebles sitos en Avenida de Palencia 45, 47, 49 y 51, del polígono XXV Años de Paz, para poder acceder a la modalidad de subvención Rehabilitación Integral Total, deberán presentar certificado de la empresa mantenedora acreditando el correcto estado y funcionamiento del ascensor. Así mismo, deberán incorporar solución para la eliminación de barreras arquitectónicas en el acceso al ascensor, mediante rampa o plataforma elevadora.

6.- ELEMENTOS COMUNES

El objetivo prioritario de estas actuaciones es el de reparación y consolidación de los elementos estructurales del inmueble que presenten algún tipo de deterioro y que pueda afectar a su estabilidad, o las intervenciones en aquellos que sirvan al mantenimiento de las condiciones básicas de uso y funcionalidad.

Se deberán de adecuar los accesos, portales y escalera, a unas condiciones óptimas de uso, tanto en la renovación de los materiales de acabado, como en el cumplimiento de la Normativa vigente en

materia de accesibilidad. Será también objeto de intervención la adecuación de las instalaciones comunes a las Normas de aplicación y de conformidad con las especificaciones marcadas por las distintas compañías suministradoras, procurando soluciones a las canalizaciones y equipamientos complementarios para los servicios de suministro eléctrico, telefonía y audiovisuales, así como la renovación, en su caso, de la distribución de agua y saneamiento.

Respecto a los edificios incluidos en el polígono XXV Años de Paz, cada portal deberá conectar su red de abastecimiento a la nueva red pública. Para ello, cada edificio, en una zona común accesible desde el portal, deberá contar con:

- Acometida independiente desde la red pública hasta cada inmueble.
- Aljibe estanco y grupo hidropresor proporcionados al número de viviendas y altura del inmueble. Estos elementos serán facilitadas, sin coste alguno para los vecinos, por la Sociedad Municipal a todos aquellos edificios que se acojan a las ayudas del ARI.
- Contador (totalizador y divisionario) y conexión a los montantes verticales de alimentación a las viviendas.

Se deberán comprobar el estado de los montantes y derivaciones que reparten dentro de los inmuebles y en caso de deterioro se deberán sustituir.

En cuanto a la red de saneamiento cada inmueble deberá conectarse a la nueva red pública.

En lo relativo a la red de telecomunicaciones se deberán dejar los conductos individuales necesarios para llegar a cada vivienda desde la caja de registro; no obstante las actuaciones deberán ser supervisadas por los técnicos de las distintas compañías suministradoras

7.- PLACA ITE

La placa a colocar en un lugar visible, de acuerdo con las indicaciones señaladas por los Servicios Técnicos de la Sociedad municipal, tendrá

las características y se ajustará al modelo que señale el Ayuntamiento de Valladolid

8.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA