

AVANCE

Estudio de Remodelación Integral del Barrio de la Rondilla



UTE

INZAMAC - UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

ESQUEMA

- 1. Encuadre del Barrio
- 2. Síntesis del diagnóstico:
Un diagnóstico consensuado con los vecinos
- 3. Síntesis de las propuestas
- 4. Acciones propuestas

1. Encuadre del barrio

- Inserción de la ciudad y génesis del espacio
- Medio socioeconómico
- Informe sobre la edificación
- Informe sobre el estado de las infraestructuras y servicios urbanos
- Informe sobre el valor inmobiliario
- Informe sobre la calidad del espacio público
- Informe sobre el transporte y la movilidad urbana
- Informe sobre dotaciones y equipamiento comercial
- Informe sobre el planeamiento

- Encuestas endoperceptivas

2. Síntesis del diagnóstico

Diagnóstico del barrio consensuado con los vecinos

■ POBLACIÓN

- Se constata un **proceso de pérdida de población** absoluta y una disminución del peso del barrio dentro del conjunto de la ciudad. Este fenómeno tiene una valoración relativizada por el hecho de que afecta de forma generalizada a todos los barrios de la periferia continua. En Rondilla, este proceso ha sido paliado en parte por la construcción del PP Ribera de Castilla.
- Se aprecia un proceso de **envejecimiento** de la población y una **disminución del número de habitantes por hogar**. Es especialmente importante nº de viviendas ocupadas por **una sola persona** de mas de 65 años, que se acentúa en las primeras promociones (Polígono 18 de julio y zona Constructora Imperial).
- Las **rentas familiares** del barrio se sitúan mayoritariamente en escalones bajos, lo que hace suponer una pequeña capacidad de aportación económica a la mejora de la propia vivienda . La falta de datos detallados sobre rentas familiares impide una estimación más aproximada para el conjunto del barrio y hace preciso un análisis más detallado para aquellos ámbitos que puedan ser considerados de especial interés.
- Se constata una **buena consideración del barrio** por sus habitantes, mejor que por el resto de los ciudadanos de Valladolid. Consideración de espacio con identidad propia.

■ VIVIENDA

- **Parque de viviendas muy homogéneo**, con una calidad constructiva media-baja y cierto **desajuste con los estándares de demanda** (sin ascensor en edificación con más de tres plantas y sin garaje). La pequeña superficie de gran parte del parque inmobiliario (por debajo de 60m²) no se considera problemática porque , en el momento actual, parece ajustarse a las características de un determinado segmento de la demanda en el mercado de segunda mano.
- El proceso de **envejecimiento del parque de viviendas** ha ido propiciando un contexto **desigual de reformas individuales** en las viviendas y, con carácter generalizado desde la década de los ochenta, algunas mejoras en los edificios: bomba del agua, instalación de gas natural, cubiertas, etc.
- En síntesis, **el parque inmobiliario presenta algunos deterioros y déficits** que afectan a su nivel de confort y que precisan intervención, pero el estado constructivo general no parece grave en lo referente a la estabilidad de los edificios.
- El **área central** es excesivamente **densa e indiferenciada**, con un espacio público escaso y de baja calidad.

■ COMPLEMENTARIAS : EQUIPAMIENTOS

- **Buen nivel de equipamientos**, pero localizados de forma concentrada y **excéntrica**, formando grandes manzanas que dificultan la relación de las áreas residenciales con el parque del barrio. Se detecta además un proceso creciente de **desajustes con la demanda** en función del perfil evolucionado de la población.
- Una consecuencia de esta inadecuación es un cierto grado de **infrautilización** perceptible en algunos equipamientos. Esto, junto con la existencia de suelos dotacionales aprovechados con poca intensidad o vacantes, representa la más clara oportunidad para la reordenación interna del barrio, tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos.

■ COMPLEMENTARIAS : ESPACIOS LIBRES

- Existe una **zona comercial y de actividad** algo desarticulada en relación con el barrio y con el centro urbano. En este sentido, se apunta la **conveniencia de un tratamiento de la calle Cardenal Torquemada** orientado hacia la extensión de las **funciones de centralidad** y el fortalecimiento del área comercial existente.
- A pesar de la recualificación como espacios libres públicos de la práctica totalidad de las áreas no edificadas que lo permitían (calles-patio, principalmente), se detecta un **déficit de pequeños espacios libres** en el área central del barrio. En estas circunstancias, la reducción de este déficit sólo será posible a través de la **intervención sobre áreas actualmente edificadas**. Las actuaciones en tal sentido deberán atender, además, a otra serie de problemas importantes de esa área, entre ellos, al menos, el déficit de aparcamiento y la excesiva homogeneidad urbana.
- El barrio cuenta con una superficie **aceptable de grandes espacios libres**, pero éstos son poco accesibles y apenas tienen peso en la articulación del barrio. Los **accesos** al parque de Ribera de Castilla, en general, tienen un carácter muy puntual, son escasos y su formalización no responde a la funcionalidad ni al carácter debidos. La plaza de Ribera de Castilla se halla poco definida en uno de sus frentes y su relación con el conjunto de espacios libres y calles circundantes está muy poco definida. Por todo ello, sería especialmente **oportuno mejorar la articulación de los espacios libres con el conjunto del barrio** a partir de **itinerarios peatonales arbolados**, esto es, aptos para el paseo, que podrían definirse a partir de la reurbanización total o parcial de las calles Rondilla de Santa Teresa (y San Juan de la Cruz), Avda. de Palencia, Tirso de Molina, Cardenal Cisneros, Soto, Cardenal Torquemada y Portillo de Balboa.

■ COMPLEMENTARIAS : MOVILIDAD

- No hay problemas importantes de fluidez en el **tráfico rodado**, pero se aprecia una **excesiva velocidad** de éste en las avenidas de borde (Rondilla de Santa Teresa y Santa Clara-Avda. de Palencia) y en algunas calles del interior del barrio (especialmente Cardenal Torquemada, entre Soto y Valle de Arán), por lo que se considera conveniente que la reurbanización de estas vías, mencionada en el punto anterior, incorpore también dispositivos efectivos de moderación de tráfico.
- Algunas **pequeñas intervenciones que mejorarían el esquema actual de tráfico** son: Cambio del actual sentido de circulación en Portillo de Balboa (Tirso de Molina -Soto) y cambio en el cruce entre Cardenal Torquemada y Rondilla de Santa Teresa, permitiendo el giro a la izquierda desde Cardenal Torquemada hacia Rondilla de Santa Teresa.
- Son oportunas las **modificaciones del PGOU** que afectan a la vialidad del barrio: cambios de alineación en Linares y Tirso de Molina, estrechamiento de calzadas y conversión de Cardenal Torquemada en vía de coexistencia, aunque reconducida como calle de carril único y aceras ensanchadas.
- Se considera también oportuno que la reurbanización de esas vías (o en sus proximidades) incluyese un **carril-bici** que conectase con la red ya existente (Paseo del Cauce, Renacimiento).

■ COMPLEMENTARIAS : MOVILIDAD

- El servicio de **transporte público es, en líneas generales, adecuado**. Los peores niveles de servicio corresponden a las líneas de autobús laboral y las áreas peor servidas están localizadas en torno a la plaza de Alberto Fernández. El emplazamiento actual de las **paradas de autobús** en las calles presenta numerosos problemas de convivencia con el aparcamiento y el tráfico peatonal que habría que solventar.
- La **movilidad peatonal** acusa importantes dificultades relacionadas con la discontinuidad de los itinerarios (inexistencia o inadecuación de los pasos de peatones, irregularidades en las aceras, invasión de vehículos aparcados) y el defectuoso nivel de servicio de la mayoría de las aceras. Para garantizar un nivel de servicio mínimo, éstas no deberían tener anchuras útiles inferiores, en ningún caso, a **1'5 m.** y deberían sobrepasar los 2 m. útiles en Cardenal Torquemada, Tirso de Molina, Moradas, Linares y Portillo de Balboa, compatibilizándolo con el mantenimiento del actual esquema de tráfico rodado.
- Hay **problemas graves de aparcamiento** que afectan negativamente al espacio público. En una primera aproximación, se estima un déficit actual de 623 plazas que disminuirá con el aparcamiento de residentes previsto en Avda. de Palencia y que aumentará con la ampliación de aceras antes mencionada. Se estima, en conjunto, que el déficit resultante, que habrá de resolverse con nuevos aparcamientos de residentes, ronda las **450 plazas** [pendiente de contrastar].

3. Síntesis de las propuestas

■ A) SOBRE LA EDIFICACIÓN

- I-1 ARI Discontinua
- I-2 Esponjamiento del barrio
- I-3 Acciones ubícuas: mejora del confort

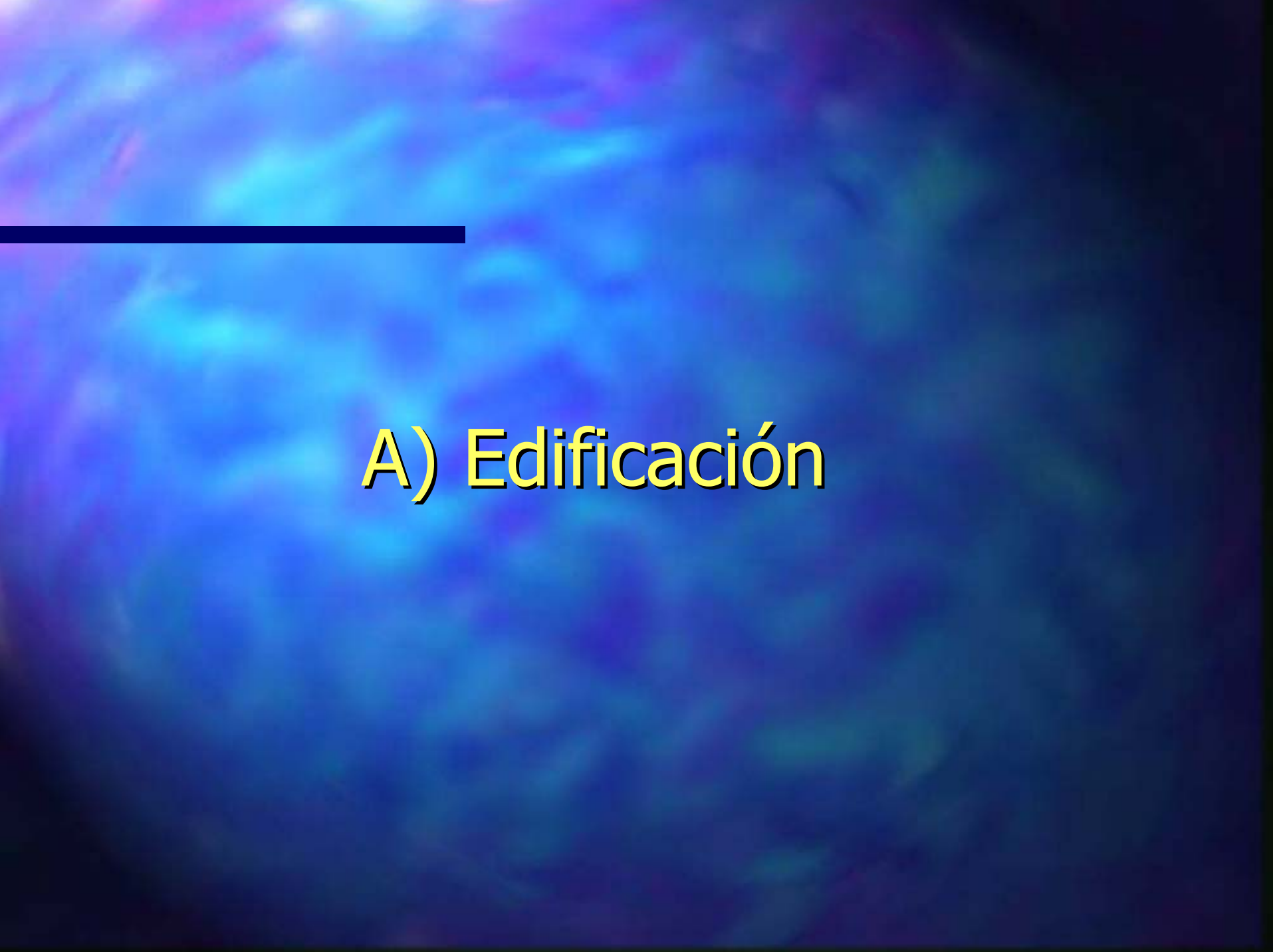
■ B) SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

- II-1 Refuerzo estructura urbana
- II-2 Redefinición de avenidas de borde
- II-3 Reajuste del viario
- II-4 Mejora de la conectividad

■ C) ACCIONES COMPLEMENTARIAS

- III-1 Programas y acciones

Acciones

The background is an abstract, textured surface with shades of blue and purple. A solid dark blue horizontal line is positioned in the upper left quadrant. The text 'A) Edificación' is centered in the lower half of the image.

A) Edificación

I-1 ARI de la Rondilla

■ Discontinua:

- Polígono XXV años de Paz

- Polígono 18 de julio

■ Memoria-Programa

- Datos del Ayuntamiento
- Planeamiento vigente
- Delimitación
- Incoación (si procede)
- Estudio del área
- Financiación
- Superficies y número de edificios
- Justificación de imposibilidad de cumplimiento de limitaciones
- Propuesta
- Censo
- Previsiones de mantenimiento o realojo de la población
- Información
- Censo de edificios actualizado
- Otros

■ Plan de rehabilitación integral de los Polígonos

– Objetivos:

- Tratamiento como unidad de proyecto cada una de estas piezas de alto valor urbano.
- Recuperación de los aspectos de calidad de las mismas.

– Criterios

- Resolver la ordenación del espacio de uso público
- establecer las mejoras necesarias de las condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas.
 - se incluyen la reparación de patologías comunes,
 - los proyectos concretos de accesibilidad.

– Instrumentos

- Elaboración de un **proyecto específico de intervención**.
- En el se fijarán las acciones para el conjunto así como los criterios o soluciones que encuadren las diversas intervenciones de reformas particulares.

I-2 Esponjamiento del barrio

■ Descripción:

- Apertura de espacios en el barrio:
 - Nuevas plazas y espacios
- Reubicación de la población en el borde:
 - Tirso de Molina
 - Portillo de Balboa

■ Necesidad y Justificación:

- Estructura urbana
- Alta densidad

■ Documento:

- Claves
- Descripción
- Diseños y esquemas
- Viabilidad económica
- Viabilidad jurídica
- Viabilidad económica
- Gestión
- Datos resumen

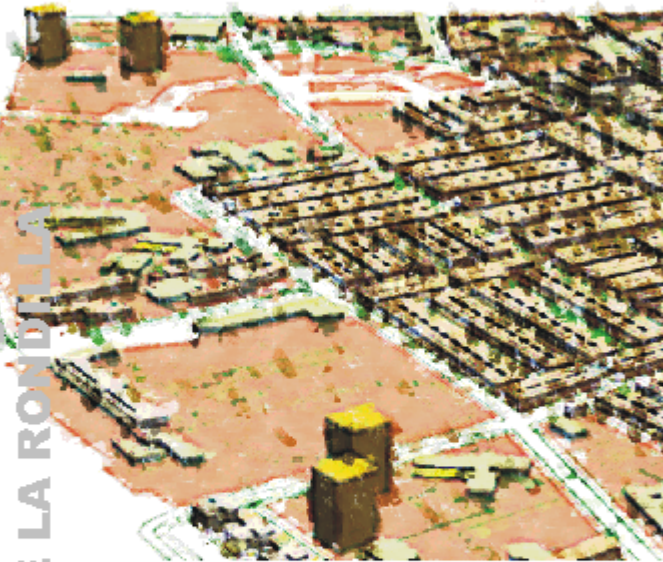
I-3 Acciones ubícuas

PROGRAMAS DE MEJORA DEL CONFORT SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDAS

- **Acciones destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas.**
 - Reparación de patologías existentes
 - Incluye mejoras de accesibilidad (ayudas restringidas para la instalación de ascensores),
 - confort térmico acústico (programas específicos) a las instalaciones de telecomunicación.
- **Oficina de rehabilitación.**
 - Posibilidad de acercarse mediante oficina piloto para ayudas y asesorar sobre gestión y desde el punto de vista técnico. Apoyos técnicos a la reforma de la vivienda.
- **Programa piloto de eficiencia y mejora energética**
 - Que implique acciones coordinadas de TRATAMIENTO de fachadas que incorporen una mejora en el aislamiento térmico- acústico y que supongan una renovación de la imagen.
 - Estudio de viabilidad de instalación de paneles fotovoltaicos de captación solar sobre las cubiertas. Posibilidades del nuevo régimen legal de producción de energía eléctrica.
 - Posibilidad de financiación de diversos programas europeos.

Documentos de propuesta

PROPUESTAS Y ACCIONES BARRIO DE LA RONDILLA



I

1

Nuevas Edificaciones en la
Calle Tirso de Molina

PROPUESTAS Y ACCIONES BARRIO DE LA RONDILLA



I

2

Nuevas Edificaciones en la
Calle Portillo de Balboa

Mejora del confort generalizadas

frecuentemente pueden presentar darb defetora en su aspecto e incluso en su estado de conseruación.

Los cerramientos encostrados en los edificios de estudio, presentan una sección compuesta por 14 as de ladrillo canalado (12 cm.), cámara de aire (3 cm.), tabique (5 cm.) y encostrado de yeso en su cara interior (1 cm.).

Las actuaciones de ahorro energético mediante la mejora del aislamiento realizado desde el exterior, van unidas a la rehabilitación de la mencionada fachada. Es la actuación de este el interior es fundamental teniendo en cuenta la elevación de las dadas, puesto se elimina la necesidad de realizar trabajos provisionales al usuario, lo y como oportuno de realizar el aislamiento desde el interior.

La creación de soluciones de aislamiento de fachada actuando desde el exterior, con holz exterior ligera, dotada de cámara o no, dan lugar a una serie de importantes ventajas:

- Se eliminan los puentes térmicos, aproximando las Inercias térmicas del cerramiento, reduciendo las variaciones de temperatura del mismo.
- Cuando existe, la ventilación reduce la radiación transmitida al interior del edificio por aporte solar.
- Se mejoran los aislamientos ante ruidos aéreos.
- Se incrementan las posibilidades estéticas de los edificios, logrando atractivos diseños de fachadas que imitan elementos de construcción, bien tradicionales o bien modernos.

EJEMPLOS DE REVESTIMIENTOS PROPUESTOS

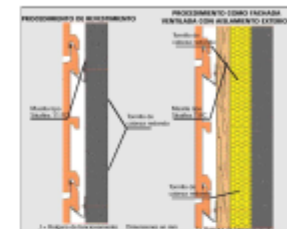
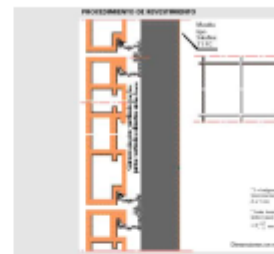
Cerramientos cerámico con o sin aislamiento.
Montaje sobre perfiles metálicos horizontales al cerramiento



Cerramiento cerámico con placa de aislamiento de polietileno extrusionado.
Montaje directo sobre el cerramiento mediante kilerfite



ALGUNOS DETALLES CONSTRUCTIVOS Fachada alacachada. Deposición del aislamiento.



Todas ellas actúan reduciéndose en un ahorro energético importante y un confort de habitabilidad de los edificios.

Las viviendas deben reunir unos determinados requisitos que las hacen más adecuadas según los estudios de viabilidad y/o rentabilidad alacachar de implantar un sistema de generación de una energía renovable, alternativa o complementaria de la existente. Viviendas aisladas permiten una mayor dotación de elementos de captación de radiación, (placas solares), sin embargo presentan más pérdidas globales por su propia naturaleza. Viviendas agrupadas en edificios favorecen el aislamiento térmico conjunto, pero penalizan la captación de energía solar al disponer de menor superficie relativa de captación.

La energía generada a partir de la captación de la energía solar pueden utilizarse de dos formas, dando lugar a diferentes aprovechamientos:

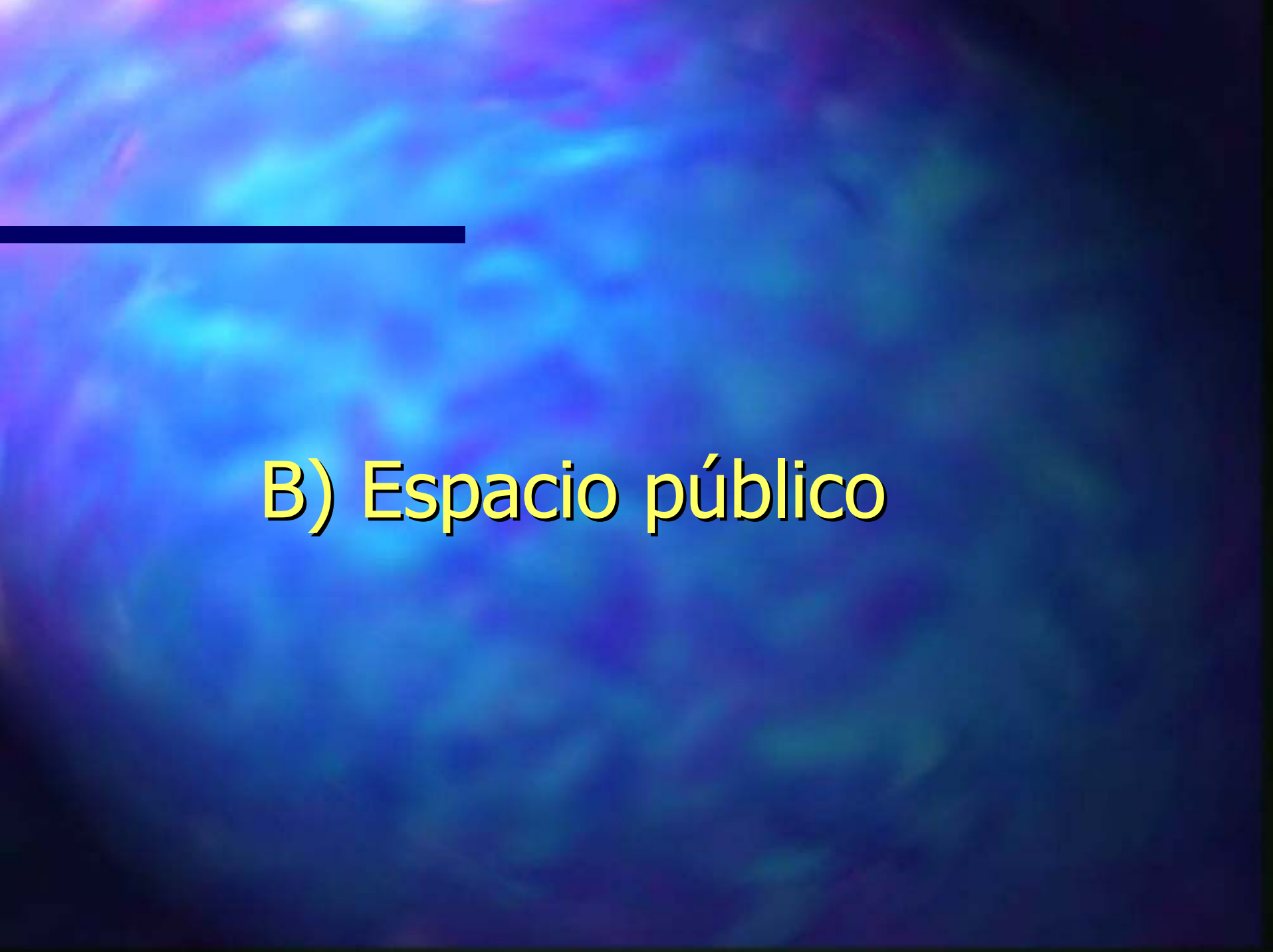
Energía solar térmica.

- Producción de agua caliente sanitaria (ACS).
- Calefacción de viviendas y espacios.
- Climatización de piscinas.
- Combinación de las anteriores.

Energía fotovoltaica.

- Electrificación de viviendas y otros aprovechamientos domésticos.
- Bombas de agua directa.
- Producción eléctrica y venta con conexión a la red.

En las fachadas que nos ocupan, el aprovechamiento más apropiado es el de producción de ACS, pudiéndose combinar con el de calefacción de los inmuebles. Sin embargo es la última posibilidad, en principio, se descarta debido a que la producción térmica adaptada para calefacción es la de disponer de suelo radiante, siendo una obra operativamente descartable debido a la necesidad de realizar al usuario y económicamente muy cuantiosa. Así pues, el aprovechamiento que se propone es el de producción de ACS. En caso de considerarse la generación de energía solar

The background is an abstract, textured surface with shades of blue and purple. A solid dark blue horizontal line is positioned in the upper left quadrant. The text 'B) Espacio público' is centered in the lower half of the image.

B) Espacio público

II-1 Refuerzo de la estructura urbana

■ EJE CARDENAL TORQUEMADA *Sucesión de acciones secuencia de espacios*

- **Plaza de acceso a la Rondilla (cruce con Rondilla de Sta. Teresa)**
 - Objetivo: reducción de la velocidad de los vehículos e identificación del principal acceso al barrio.
 - Soluciones: Redefinición del cruce .Propuesta de elemento de giro
- **Mejora de la sección de calle en el primer tramo**
- **Nueva plaza del equipamiento San Juan de la Cruz**
 - Objetivos: nuevo espacio estancial ligado a un equipamiento (posibilidad de que sea relativo a la atención a la tercera edad)
 - Espacio estancial en un área de población de edad
 - Posible ubicación de un aparcamiento subterráneo
- **Revitalización del tramo Tirso de Molina hasta Cardenal Cisneros.**
 - Refuerzo de la actividad comercial con características de centralidad local (paseo-compras)
- **Nueva espacio de actividad “Plaza Central de la Rondilla”**
 - Objetivos: nuevo espacio de referencia en el corazón del barrio
 - Refuerzo de la centralidad de barrio en las actividades económicas y terciarias
 - Ubicación estratégica de aparcamiento subterráneo
 - Ubicación posible de superficie destinada a servicios terciarios a escala de barrio-ciudad

II-2 Redefinición de avenidas de borde

La Rondilla de Santa Teresa

Reducción de la velocidad de los vehículos

Mediante dispositivos específicos en cruce
Posibilidad de aparición de elementos que seccionen la calzada.
Nueva mediana arbolada

Aumento de la permeabilidad

Facilitando los puntos de su cruce.

Posibilidad de refuerzo de una travesía alternativa paralela

Para uso ciclista y peatonal de paseo aprovechando las características del espacio público del Polígono 18 de julio

La Avda. de Palencia

Nueva distribución del espacio de calzada

Carril bici, el paseo arbolado

La redefinición de cruce con Tirso de Molina y la aparición de una nueva plaza

La construcción del aparcamiento subterráneo como desencadenante de la transformación de la vía.



II-3 Reajuste del viario

HACIA UN REPARTO EQUILIBRADO DEL ESPACIO

- Establecimiento de criterios de ajuste del uso del espacio actual de viario:
 - Calles de coexistencia
 - Calles arboladas
 - Sección mínima de acera
 - Criterios de prioridad al arbolado
 - Ajuste del espacio de aparcamiento
- Plan de nuevos aparcamientos
 - Su objetivo será paliar el déficit actual de plazas en superficie y que las actuaciones descritas agravarán.

II-4 Mejora de la conectividad

Engloba dos niveles de actuación:

Acciones de mejora de la conectividad del sistema
Intervenciones singulares de esponjamiento

Sobre el sistema de Espacios libres se proponen

Acciones de pequeñas mejoras en los espacios públicos

Mejoras de travesía en calzada

Posibilidad de mejoras en la permeabilidad de las parcelas destinadas a equipamientos y que constituyen una barrera.

Las acciones singulares de esponjamiento

Esponjamiento del tejido edificado con creación de **nuevos espacios libres interiores** en el sistema de espacios libres en el área densa. Creación de nuevos espacios estanciales

Objetivos:

Encuadrar las acciones necesarias para poder crear mediante acciones acotadas la aparición de espacios estanciales o pequeñas plazas en lugares de alta densidad

Posibles ubicaciones de aparcamientos subterráneos en áreas con déficits

Aparición de espacios secundarios de actividad en un segundo nivel de jerarquía

Sistematizar el conjunto de pequeñas acciones que constituyen una mejor conexión entre los elementos que constituyen el sistema de espacios libres.

Se articula a dos niveles:

Mediante una intervención singular

Mediante intervenciones tipo de renovación-sustitución de vivienda

C) Acciones complementarias

III-1 Acciones complementarias

- Acciones destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas. Incluye mejoras de accesibilidad (ayudas a la instalación de ascensores), al confort térmico acústico (programas específicos) a las instalaciones de telecomunicación.
Posibilidad de acercarse mediante oficina piloto para ayudas y asesorar sobre gestión y desde el punto de vista técnico Apoyos técnicos a la reforma de la vivienda.
Posibilidad de **programa piloto de eficiencia y mejora energética** con acciones coordinadas de TRATAMIENTO de aislamiento térmico externas que supongan una renovación de la imagen.
- Acciones municipales sobre abastecimiento y saneamiento

Estado de los trabajos

- Evaluaciones económicas y jurídicas
- Instrumentos de gestión