

[JA-01] POLÍGONO EL VALLE (JAÉN)

1. Diagnóstico y evaluación global

1.1 Resumen indicadores de obsolescencia

La calificación total de Indicadores de Obsolescencia en el Polígono El Valle 1 es de **36 puntos sobre 100**. Se clasifica como '**Obsolescencia avanzada**'.

Indicadores Socio-económicos: 10/30 Obsolescencia social avanzada

▪ Viviendas vacías	0/5
▪ Ocupación	3/5
▪ Edad de la población	1/5
▪ Inmigración	0/5
▪ Nivel de estudios	4/5
▪ Precio de la vivienda	2/5

Indicadores Físicos: 24/70 Obsolescencia física avanzada

▪ Accesibilidad de espacios libres	5/10
▪ Posibilidad de uso de EL	5/10
▪ Cobertura de transporte público	0/5
▪ Cobertura de equipamientos	2/5
▪ Dotación comercial	2/10
▪ Estado de la edificación	0/20
▪ Accesibilidad de la edificación	10/10

▪ Barrera urbana	2 puntos extra
------------------	----------------

Otros datos:

- Densidad: 145 Viv/Ha
- Superficie edificada: 20'81%
- Superficie destinada a jardín, áreas de recreo y peatonal: 27'29%
- Espacio público por habitante: 5'88m²
- Compacidad absoluta: 4'32 m
- Compacidad corregida: 15'82 m

1.2 Diagnóstico urbano

El Valle es un barrio localizado en un borde urbano, en los límites de la ciudad consolidada. Su situación está marcada por fuertes cambios en la topografía que condicionan la disposición de los edificios y la configuración de los espacios libres. La configuración urbana es de edificación abierta, con torres en forma de esvástica que configuran un espacio libre fragmentado por importantes cambios de nivel.

Los indicadores muestran cómo estos desniveles ocasionan problemas de accesibilidad. Algunos de ellos están salvados por rampas, mientras que en otros puntos los desniveles se salvan con escaleras.

La barriada carece de zonas ajardinadas y mobiliario urbano, la mayoría de las zonas están pavimentadas por lo que hay una baja proporción superficies permeables.

El barrio tiene carencias de equipamientos culturales y una actividad comercial de baja intensidad.

A partir de este análisis, se puede concluir que el espacio público tiene carencias en cuestiones de ajardinamiento, permeabilidad de las superficies, mobiliario urbano y accesibilidad. En cuanto a los usos del espacio urbano, cabe destacar la ausencia de equipamientos culturales y la baja intensidad comercial, lo que puede afectar a la vida urbana del barrio.

1.3 Diagnóstico arquitectónico

El barrio está compuesto por 27 bloques en esvástica de 8 alturas con uso exclusivamente residencial. Una escalera y dos ascensores resuelven las comunicaciones verticales, sin embargo el marcador nos da 10/10 en dificultad de accesibilidad debido a escalones y otras barreras arquitectónicas. Las zonas comunes son significativamente más abundantes que las de otros bloques de la época existiendo un espacioso vestíbulo de entrada, un cuarto de contadores, un cuarto para basuras y un espacio para el guardado de coches infantiles.

El barrio cuenta con una cierta diversidad residencial: de las 846 viviendas que lo forma, 773 son de tres dormitorios, 64 de cuatro y 27 de dos dormitorios. Su superficie varía entre los 94 m² de las de cuatro dormitorios, los 80 m² de las de tres y los 68,5 de las de dos. Esta diversidad y amplitud de dimensiones (en comparación con otras viviendas del momento) supone una de los mayores atractivos del conjunto. El resto del programa de la vivienda lo compone un estar, una cocina con lavadero, un pasillo distribuidor que sirve a todas las habitaciones y un baño (dos en el caso de cuatro dormitorios).

La estructura se resuelve con una disposición regular de pórticos de hormigón armado, tanto en fachada como en la crujía central de la vivienda. Los núcleos húmedos se encuentran próximos pero no agrupados, provocando más de un paso vertical de instalaciones.

1.4 Diagnóstico ambiental y energético

Se ha detectado una importante deficiencia en el comportamiento ambiental y energético de la envolvente térmica y de las instalaciones del edificio. Como consecuencia de ello, la calificación energética de los bloques de esta barriada es G, la banda más deficiente de la escala de certificación.

Se observa una desviación muy elevada, de hasta el 106%, de los valores estimados de transmitancia térmica de los cerramientos, con respecto a las actuales exigencias del CTE.

2. Estrategia de reciclaje

2.1 Estrategias urbanas

Las estrategias urbanas tendrán dos líneas de actuación fundamentales: en primer lugar, la cualificación del espacio público, y en segundo lugar, actuaciones que potencien la aparición de actividades, en especial aquellas vinculadas a la cultura.

La primera de las líneas estratégicas deberá introducir una mayor proporción de superficies permeables, para contrarrestar el exceso de pavimentación dura y contribuir a la diversidad.

Las actuaciones deben proponer la colocación de mobiliario urbano y que faciliten la relación vecinal en el espacio público. Corregir las deficiencias de accesibilidad será una prioridad.

La segunda de las líneas consistirá en realizar actuaciones que promuevan las actividades culturales tanto en los espacios públicos como en los edificios existentes. Para ello, se promoverá la instalación de equipamientos desde la administración pública y también se fomentarán las iniciativas ciudadanas de carácter lúdico y cultural.

La posible intervención debería contemplar también la mejora de la conexión entre la barriada con su entorno inmediato, para así contrarrestar su carácter de borde.

2.2. Estrategias arquitectónicas

La existencia de viviendas con diferentes superficies es uno de los mayores valores en este barrio y debe ser entendido como una oportunidad para abundar en la diversidad tipológica. También es positivo el tamaño de la vivienda más repetida en el conjunto: 80 m², pues es una dimensión suficientemente amplia como para satisfacer los estándares mínimos de un gran número de programas habitacionales, pudiendo incorporarse viviendas para personas con diferentes niveles de renta. En este sentido, debe cobrar protagonismo la vivienda de dos dormitorios con algún espacio para el estudio o el teletrabajo.

La hibridación de usos en el bloque también debe ser entendida como una de las estrategias principales para hacer atractivo el barrio. Si bien la diferencia de cota entre algunas plantas bajas y el nivel de la calle lo imposibilitará en ciertos lugares, sí debe realizarse allí donde sea posible.

2.3. Estrategias ambientales y energéticas

Optimizar el comportamiento ambiental y energético de la barriada, mediante la intervención sobre la envolvente del edificio para aumentar su aislamiento térmico y acústico, especialmente en su fachada con la adopción de un Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE).

Aumentar la eficiencia energética de las principales instalaciones consumidoras de energía, especialmente en las instalaciones de alumbrado de espacios comunes y mediante la incorporación de sistemas de energías renovables para cubrir las necesidades de Agua Caliente Sanitaria.

Conseguir una mejora de la calificación energética, así como de las condiciones de habitabilidad en las viviendas, combatiendo la situación generalizada de pobreza energética.

2.4. Estrategias de gestión

Además de las deficiencias detectadas a través de los indicadores de obsolescencia y las visitas a la barriada, a la hora de determinar las carencias y necesidades concretas de la barriada es necesaria la toma de contacto con las personas vecinas, recogiendo sus apreciaciones subjetivas y los requerimientos de su día a día.

En el Polígono El Valle encontramos que los datos recabados con respecto a la obsolescencia apuntan a una mayor incidencia de los aspectos físicos frente a los socioeconómicos. La escasez de mobiliario urbano, la falta de accesibilidad de las calles y edificios y la disminución de la actividad comercial son los aspectos más reseñables.

Es por ello que los estudios de calidad urbana se hacen necesarios para la puesta en marcha de estrategias adecuadas de rehabilitación.

En el aspecto socioeconómico destaca un elevado número de personas sin estudios o analfabetas, por lo que se requieren de acciones sociales que mejoren este aspecto así como el desempleo y al envejecimiento activo.

3. Recomendaciones de intervención

3.1 Prioritarias

3.1.1 Prioritarias urbanas

- ★ PU103. Ajustar la cantidad de espacios públicos cualificados para el esparcimiento al número de habitantes.
- ★ PU303. Garantizar un mínimo de suelo permeable en el espacio público.
- ★ PU404. Creación de equipamientos locales para jóvenes.
- ★ PU406. Promover el uso continuado de los equipamientos locales en el tiempo.
- ★ PU407. Catalizar la emergencia de actividades en el espacio público a través de una mayor diversidad de texturas y materiales.
- ★ PU410. Habilitar los espacios libres entre los edificios para albergar actividades temporales pop-up.
- ★ PU709. Disponer mobiliario urbano móvil en el espacio público que permita reorganizar su disposición según las actividades y encuentros entre personas.

3.1.2 Prioritarias arquitectónicas

- ★ PA101. Adecuar espacios para uso laboral (oficinas, despachos, consultas de médicos).
- ★ PA102. Incorporar espacios para el desarrollo de pequeñas actividades productivas.
- ★ PA103. Incorporar equipamientos de pequeña escala: uso educativo.
- ★ PA104. Incorporar equipamientos de pequeña escala: bienestar social.
- ★ PA105. Incorporar equipamientos de pequeña escala: espacios culturales.
- ★ PA106. Incorporar equipamientos de pequeña escala: integración en el mercado laboral.
- ★ PA107. Incorporar espacios productivos en la vivienda.

- ★ PA202. Contemplar viviendas para personas con diferentes niveles de renta.
- ★ PA404. Eliminar barreras arquitectónicas en las zonas comunes.

3.1.3 Prioritarias ambientales y energéticas

- ★ PE106. Mejora del aislamiento térmico en fachadas.
- ★ PE107. Mejora del aislamiento térmico de los huecos exteriores.
- ★ PE108. Mejora del aislamiento térmico de las cubiertas.
- ★ PE112. Mejora de la estanqueidad al aire de los huecos exteriores.
- ★ PE115. Renovación de los sistemas de producción centralizada de agua caliente por otros más eficientes.
- ★ PE121. Renovación de equipos de producción térmica centralizada obsoletos para ACS y/o calefacción en las viviendas que lo posean.
- ★ PE202. Mejora del aislamiento acústico a ruido aéreo en fachadas.
- ★ PE203. Mejora del aislamiento acústico a ruido aéreo de los huecos exteriores.

3.1.4 Prioritarias de gestión

- ★ PG902. Realizar una auditoría de calidad urbana que incluya perspectivas complementarias.
- ★ PG402. Redactar un plan de Desarrollo Comunitario como herramienta directora de la rehabilitación de la barriada.
- ★ PG811. Establecer un asesoramiento para la búsqueda de empleo o mejora formativa.
- ★ PG810. Empleo de mano de obra local para las tareas de rehabilitación arquitectónica y urbana.
- ★ PG711. Hacer visible a la ciudad la imagen renovada de la barriada a través de técnicas de "City Branding".

3.2 Convenientes

3.2.1 Convenientes urbanas

- PU104. Intervenir en la morfología urbana de la barriada para conseguir espacios públicos convexos y delimitados por entradas a edificios.
- PU201. Generar ejes funcionales y de comunicación para conectar la barriada con el entorno inmediato.
- PU206. Generar ejes transversales que fomenten el tránsito de personas ajenas a la barriada.

- PU207. Evitar que los recorridos internos de la barriada sean excesivamente laberínticos.
- PU212. Realizar intervenciones en la superficie del espacio público que potencien su continuidad.
- PU409. Disponer contenedores de almacenaje que contengan estructuras ligeras y equipamientos técnicos de apoyo a actividades temporales.
- PU413. Instalar kioscos móviles en el espacio público.
- PU503. Crear espacios destinados a promover la producción artística de los habitantes del barrio.
- PU507. Utilizar parcelas vacantes para crear clusters creativos.
- PU602. Evitar rincones que puedan servir de escondites en el acceso a las viviendas.
- PU605. Evitar obstáculos visuales en los espacios de tránsito.
- PU702. Introducir diferentes paisajes de juego a través de texturas, materiales y cambios en la topografía.
- PU705. Adaptar las zonas de juego a niños y jóvenes con problemas de movilidad.
- PU711. Utilizar texturas y colores en pavimentos para la señalización de itinerarios accesibles para personas con discapacidad motriz o visual.

3.2.2 Convenientes arquitectónicas

- PA210. Incorporar las cocinas a los espacios comunes de la vivienda: comedor o sala de estar.
- PA211. Contemplar espacios adecuados para el ciclo de la ropa.
- PA503. Desjerarquización de las habitaciones.
- PA505. Contemplar nuevas funciones para los espacios distribuidores.
- PA506. Dotar de autonomía a alguna habitación.

3.2.3 Convenientes ambientales y energéticas

- PE104. Reducción del consumo y contaminación lumínica, mejora de su rendimiento y aprovechamiento de las energías renovables en las instalaciones de alumbrado urbano.
- PE105. Automatización de las instalaciones de alumbrado urbano para la mejora de su rendimiento. Alumbrado público inteligente.
- PE111. Mejora de los sistemas de protección solar de huecos exteriores.
- PE117. Utilización de lámparas eficientes y bajo consumos en las instalaciones de alumbrado de zonas comunes.

- PE118. Utilización de sistemas de control en las instalaciones de alumbrado de zonas comunes.
- PE120. Evaluación y mejora de la calificación energética de los edificios.
- PE207. Instalación de conductos verticales para la ventilación, evacuación de humos y gases de combustión de cocinas y chimeneas de calentadores individuales por cubierta.
- PE208. Disposición de aireadores en salones y dormitorios y rejillas de paso en puertas interiores.

3.2.4 Convenientes de gestión

- PG701. Establecer un plan de comunicación para hacer partícipe a todos los grupos interesados en el proyecto de rehabilitación.
- PG804. Establecer un programa de actividades para mayores: lúdicas, deportivas y de servicio a la comunidad.
- PG812. Establecer tareas incentivadas de ámbito social y de servicio comunitario.

3.2 Posibles

3.3.1 Posibles urbanas

- PU209. Introducir referencias visuales y sensoriales que faciliten la orientación y mejoren la legibilidad de la barriada.
- PU210. Realizar intervenciones singulares que doten de carácter al espacio urbano.
- PU306. Utilizar la naturaleza para crear relaciones afectivas con el entorno.
- PU504. Habilitar espacios acompañados de programas que incentiven las actividades y de la nueva economía.
- PU704. Crear áreas que permitan el juego a diferentes velocidades con objeto de garantizar la integración de todos los colectivos.

3.3.2 Posibles arquitectónicas

- PA203 Incorporar habitaciones satélites en el bloque
- PA204. Incorporar viviendas de tipo transicional.
- PA507. Incorporar estrategias de rehabilitación de vivienda basadas en el Kit de muebles
- PA508. Incorporar islas tecnológicas

3.3.2 Posibles ambientales y energéticas

- PE114. Mejora de la eficiencia de los sistemas de bombeo de AFS
- PE119. Control de los consumos energéticos y de agua mediante la monitorización, implantación de medios para visualizar los consumos y control de fallos y alertas personalizadas en los consumos.
- PE122. Instalación o renovación de equipos de producción térmica frío/calor en la vivienda.
- PE204. Mejora del aislamiento acústico de las particiones interiores verticales y horizontales.

3.3.4 Posibles de gestión

- PG702. Realizar sesiones informativas para todo el vecindario.
- PG704. Realizar mesas de trabajo, talleres y reuniones con el vecindario para temas específicos: bien organizadas, con objetivos y con los medios necesarios para su facilitación.
- PG708. Promocionar una asociación mujeres de la barriada.
- PG808. Favorecer la integración de personas con criaturas a su cargo a través de actividades docentes.
- PG802. Establecer un programa de actividades infantiles en espacios públicos/colectivos.
- PG809. Favorecer la integración intergeneracional a través de actividades docentes.
- PG803. Establecer un programa de actividades creativas, deportivas y de servicio a la comunidad para jóvenes.
- PG805. Establecer un programa de actividades familiares.
- PG905. Educar en una eficiente gestión de los recursos.
- PG906. Hacer partícipes a las personas que residen en la barriada de las mejoras energéticas a través de seminarios informativos y talleres* (si se realizan mejoras en eficiencia energética).