



Estudio y propuesta de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con motivo de la tramitación del Plan General Estructural de Castellón de la Plana

Tomo IV - PROPUESTAS INTERVENCIONES - ARRU del barrio Castalia - La Guinea

Equipo Redactor:

SUSANA BABILONI CHUST	Arquitecta
MARTA BRAULIO GONZALO	Doctora Arquitecta Técnica
CARLOS CARRASCOSA LLOPIS	Arquitecto
VICENT CIVERA GARCÍA	Arquitecto Técnico, Ingeniero de Materiales
DANIEL GARCÍA BERNAL	Arquitecto Urbanista - Director del Proyecto
PATRICIA HUEDO DORDÀ	Doctora Arquitecta

Equipo Asesor:

Departamento de Ingeniería Mecánica y Construcción - Universidad Jaume I

MARÍA JOSÉ RUÁ AGUILAR Doctora Ingeniera Agrónomo y Arquitecta Técnica

Departamento de Psicología Evolutiva, Educativa, Social y Metodología - Universidad Jaume I

MARÍA RAQUEL AGOST FELIP Doctora Psicóloga

INPRU-CS

Indicadores técnicos y participación ciudadana en procesos de regeneración urbana

Castellón de la Plana



Mayo 2017

ÍNDICE

TOMO I - MEMORIA

TOMO II - PLANOS DE INDICADORES A NIVEL MUNICIPAL

TOMO III - PLANOS DE INDICADORES A NIVEL ARRU

TOMO IV - PROPUESTAS INTERVENCIONES - ARRU del barrio Castalia - La Guinea.

PROPUESTAS DE ACTUACIONES 3

CASO DE ESTUDIO ARRU CASTALIA – LA GUINEA 3

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS 3

1.1 ÁMBITO 4

1.2 CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS 4

2. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN 4

2.1 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA URBANA 4

Actuación U.1 - Peatonalización 4

Actuación U.2 - Ampliación aceras 5

Actuación U.3 - Arbolado en viales 5

Actuación U.4 - Mejora plaza San Fernando/ Penyagolosa y plaza Hermanos Vilafaña 5

Actuación U.5 - Nueva plaza Nuestra Señora de Lourdes 6

Actuación U.6 - Carril bici 6

Actuación U.7 6

Actuación U.8 6

2.2. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA EDIFICIO 6

Actuación E.1: Edificios en mal estado de conservación: 7

Actuación E.2. Edificios sin ascensor de más de 4 alturas o con problemas de accesibilidad 7

Actuación E.3. Edificios con pésima calificación energética (letras F,G) 7

2.3 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA SOCIO-DEMOGRÁFICA 8

2.4 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA SOCIO-ECONÓMICA 8

3. ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO 8

4. ESTUDIO ECONÓMICO DE LAS PROPUESTAS 9

4.1 VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA URBANA 9

4.2 VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA DE EDIFICIO 10

5. PLANOS 12

5.1 ANÁLISIS DEL VIARIO 12

5.2 INTERVENCIONES URBANAS ARRU CASTALIA 14

5.3 CONTEXTUALIZACIÓN ARRU CASTALIA 15

PROPUESTAS DE ACTUACIONES

CASO DE ESTUDIO ARRU CASTALIA – LA GUINEA

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

En el presente documento se establece un estudio tipo para el ARRU Castalia, según los criterios establecidos en la “Guía de tramitación para tramitación y entes gestores” de ARRUs, desarrollada por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Generalitat Valenciana.

Para la formalización del ámbito ARRU es condición necesaria establecer un Convenio de Colaboración y una Comisión Bilateral de Seguimiento entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Valenciana, donde se establecerán los límites económicos en función de las actuaciones presentadas por el Ayuntamiento al amparo del Real Decreto 233/2013.

La información requerida por el Plan Estatal de fomento de regeneración y renovación urbanas y la Dirección General de Vivienda (GVA), se resume en la tabla siguiente:

PLAN ESTATAL (RD 233/2013)	EXIGENCIAS ADICIONALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL
A/ DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	
Plano parcelario: <ul style="list-style-type: none"> Plano a escala adecuada 	
Identificación de los inmuebles: <ul style="list-style-type: none"> Relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán a los propietarios y ocupantes legales 	Referencia catastral de inmuebles afectados: <ul style="list-style-type: none"> Los inmuebles a rehabilitar o renovar han de estar seleccionados previamente a la solicitud del ARRU, aportando la referencia catastral de los edificios afectados.
Planeamiento vigente: <ul style="list-style-type: none"> Documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado. 	

PLAN ESTATAL (RD 233/2013)	EXIGENCIAS ADICIONALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL
B/ MEMORIA - PROGRAMA	
Objetivos y fines de la actuación	
Diagnóstico: <ul style="list-style-type: none"> Análisis sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación a la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. 	Análisis físico del ámbito: <ul style="list-style-type: none"> Problemas de conservación, accesibilidad,... Los datos sociales y demográficos se aportarán, si es posible, desagregados por sexos.
Programa de actuaciones integradas: <ul style="list-style-type: none"> Descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, las formas de su ejecución y gestión y la programación temporal. Medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento. Cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones. Memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño. 	Perspectiva de género: <ul style="list-style-type: none"> Descripción de cómo se han tenido en cuenta, en las intervenciones propuestas, la perspectiva de género y las posibles medidas que se incluirán para mejorar la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.
Memoria de viabilidad técnica y económica: <ul style="list-style-type: none"> Acreditación de su compatibilidad con la ordenación urbanística y análisis de la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y cargas derivadas de la actuación de los propietarios. Presupuesto total protegido de la operación, desglosado según los diferentes tipos de actuación. 	Medidas complementarias: <ul style="list-style-type: none"> Descripción de cualquier otra actuación, medida y/ o marco regulador del consistorio, que facilite acometer las necesidades detectadas en el área de intervención y llevar a cabo las actuaciones en el periodo previsto.
Plan de realojo temporal y retorno: <ul style="list-style-type: none"> Plazos y costes de los realojos Medidas sociales complementarias previstas por la población afectada. 	Acuerdo municipal: <ul style="list-style-type: none"> Documento que acredite el acuerdo del pleno municipal, con la participación de todos los partidos representados.

Tabla 1. Información requerida Plan Estatal y exigencias adicionales de la Dirección General

Como se refleja en la tabla de información previa, los requisitos de definición del ARRU son amplios. El presente estudio, pretende esbozar algunos de estos puntos a través de los siguientes objetivos generales:

1. Revertir el proceso de deterioro urbano, mejorar el entorno, recuperar los espacios verdes existentes, proponer alternativas de ocio para niños, jóvenes y personas mayores.
2. Adecuar la accesibilidad en el espacio público para favorecer la integración de personas con movilidad reducida.
3. Habilitar nuevas posibilidades de realización para los habitantes del barrio y su área de Influencia, en condiciones que permitan potenciar elementos vigentes de la identidad.
4. Mejora del parque edificatorio, desde la vertiente de accesibilidad y de la eficiencia energética.
5. Propuestas sociales que apunten posibles mejoras a incorporar en una propuesta de regeneración urbana que debe ser integrada y por tanto, debe establecer canales de financiación a actuaciones más allá de la vertiente urbanística
6. Incorporar de forma transversal la perspectiva de género en el diseño de las actuaciones.

1.1 ÁMBITO

El ARRU denominado “Castalia - La Guinea” integra el barrio de Castalia, según la ficha 1. Comprende el ámbito delimitado por las calles Ronda Magdalena, Calle Osca, Avenida del Riu Sec, Avenida de Barcelona, Calle Benlloch, Calle Padre Tosca, Ronda Vinatea y Ronda Magdalena.

El barrio se ubica en el Noroeste de la ciudad, limitado al norte por el Estadio Castalia y al Noreste por el antiguo cauce del Riu Sec, convertido en la actualidad en una de las principales arterias de comunicación de la ciudad.

1.2 CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

El ARRU “Castalia” se ha analizado pormenorizadamente en los planos del tomo II y en las fichas del tomo I.

La planificación del barrio ya se contempla desde finales del siglo XIX, como parte de los pequeños ensanches que se proyectaron en diferentes partes de la ciudad, pero su desarrollo no se produjo hasta la década de los años 60 y 70 del siglo XX, como consecuencia del crecimiento que experimenta la ciudad debido en gran parte a la inmigración llegada del propio estado.

Al tratarse de uno de los ensanches previstos de forma parcial en toda la ciudad, no se contempló la incorporación de zonas verdes ajardinadas, por lo que el tejido urbano del barrio se caracteriza por calles estrechas y ausencia de plazas. Predomina la manzana compacta en toda la zona.

Las tipologías características de este barrio son la vivienda unifamiliar entre medianeras y los edificios de altura de cuatro, cinco o seis plantas, predominantemente sin ascensor.

¹ Barriadas formadas por viviendas unifamiliares de tamaño reducido, de una o dos plantas y con pequeños jardines que se situaban en los alrededores de la ciudad, en espacios de bajo coste; pero con garantías mínimas de higiene y autónomas en cuanto a sus servicios colectivos. Estas casas fueron dadas en propiedad o alquiler mediante préstamos a bajo interés y gestionadas en régimen cooperativo o a través de Ayuntamientos y Organismos estatales

En el barrio existen bloques de viviendas sociales propiedad del Ayuntamiento (calle Osca – calle Martínez de Tena), la agrupación de “casas baratas”¹ (calle Padre Tosca - año 1936) y algunos grupos de viviendas públicas (Grupo de la Magdalena, etc.).

Entre los edificios de uso residencial se entremezcla un tejido industrial formado por pequeños almacenes y antiguas naves industriales, algunas de las cuales están desocupadas, y locales comerciales de escala de barrio, aunque algunos atraen compradores de fuera del barrio, como es el caso del gremio zapatero.

2. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

Las propuestas de intervención que pueden darse en el área son de tres tipos: (Guía de tramitación ARRUs)

a/ Actuaciones de rehabilitación de edificios de propietarios particulares: mantenimiento e intervención en edificios, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes

b/ Actuaciones de renovación urbana, consistentes en la demolición y construcción de nuevas viviendas. Las nuevas viviendas tendrán que tener una calificación mínima de letra B.

c/ Actuaciones en el medio urbano, contratados por el Ayuntamiento:

- Obras de urbanización y reurbanización de los espacios públicos
- Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos
- Obras de implantación de energías renovables de distrito
- Obras que favorezcan la reducción del uso del agua potable y de riego

Para el caso del ARRU Castalia, encontramos las propuestas representadas gráficamente en el plano del apartado 5.3,

2.1 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA URBANA

Actuación U.1 - Peatonalización

Se propone peatonalizar algunas calles:

- La calle Segorbe en todo recorrido de Norte a Sur, convirtiendo esta calle en un paseo peatonal que atraviesa el barrio en diagonal desde la Ronda Magdalena hasta la Avenida del Riu Sec (La calle Segorbe forma parte del itinerario nº 3 propuesto en el plan de accesibilidad).
- De esta manera también se podría establecer un eje cívico que conectase las ARRUs de Castalia, a través de la calle Segorbe con el ARRU de Tombatossals, a través de su eje estructurante, la Avenida Tombatossals y

finalmente con el ARRU de San Agustín y San Marcos, a través de la Avenida Diputació. El plano del apartado 5.3, refleja esta conexión de los tres ámbitos con el casco urbano y otros ejes de carácter estructural (eje verde del Riu Sec y antigua N-340).

- Las calles perimetrales que rodean al CEIP Castalia para favorecer tanto la accesibilidad como la autonomía de los escolares que acceden al centro (calle Segorbe, calle Maestro Caballero, calle Hermanos Villafaña y tramo de la calle Penyagolosa).
- El tramo inferior de la calle Nules, de forma que queden conectadas las calle Maestro Caballero con la plaza triangular ubicada entre las calles Hermanos Villafaña, Vinaroz y Teniente Monzonís (Plaza PL2 a la que se le dará un nombre).

Actuación U.2 - Ampliación aceras

- Reparación de todas las aceras del "ARRU Castalia" que se encuentren en mal estado, indicadas en el correspondiente Plano de análisis.
- Ensanchamiento y adecuación de todas las aceras existentes que incumplan las condiciones de accesibilidad requeridas por la normativa vigente (anchura insuficiente, exceso de pendiente, obstáculos, etc.) para garantizar la accesibilidad, según se indica en el Plano de análisis.



Figura 1. Aceras demasiado estrechas en el Calles Nules y Martínez de Tena

Actuación U.3 - Arbolado en viales

Integración de arbolado en alcorques a lo largo de las calles peatonalizadas, según disposición establecida en la documentación gráfica, en la que la distribución del arbolado, permite para favorecer el asoleo en invierno y proveer del sombreado necesario en verano, regulando térmicamente el espacio urbano y favoreciendo la refrigeración de las fachadas, como medida pasiva de eficiencia energética.



Figura 2. Estado actual de la Calle Segorbe

Actuación U.4 -Mejora plaza San Fernando/ Penyagolosa y plaza Hermanos Vilafaña

Adaptar la Plaza PL1 (delimitada por las calles San Fernando, Martínez de Tena y Penyagolosa) y la plaza PL2 (Calle Hermanos Vilafaña, Vinaroz y Teniente Monzonis) para mayores, disponiendo de bancos adaptados, juegos y mobiliario urbano para la realización de ejercicios físicos adecuados. Se trata de una propuesta de entretenimiento y salud, aumenta el uso de los espacios públicos para otros usos complementarios: tertulias o cuidado de los más pequeños. Se proponen aparatos de bajo impacto para prevenir lesiones. Esto permite, además de conceder una función lúdica y recreativa a este colectivo, mejorar el bienestar físico, psíquico y social de la persona. En el caso de la Plaza PL2, peatonalizar las calles adyacentes.



Figura 3. Estado actual de La Plaza PL1. Como puede verse, la ubicación actual de los bancos no permite la interrelación entre personas

Actuación U.5 - Nueva plaza Nuestra Señora de Lourdes

Crear un Nueva Plaza PL3 para niños de diferentes edades, conectando la zona verde que existe detrás de la guardería y el suelo ocupado por las naves sin uso que se muestran en la imagen.

En esta plaza se propone desarrollar un parque infantil clasificando por edades las zonas de juego. Se señalarán con rótulos el uso y las franjas de edad de los usuarios a los que están destinados los juegos instalados.

Para menores de 5 años: En estas áreas de juego, además de las zonas de arena, también hay columpios, toboganes, muelles, juegos de mesa y juegos de tierra y agua. Asimismo, contarán con escondites que evocan casitas, tiendas y castillos, etc.

De 6 a 12 años: En este espacio se proponen otros elementos de juego para trepar o colgarse a diferentes alturas, como las redes en forma de pirámide para subirse o las estructuras de madera con cuerdas enlazadas para colgarse.



Figura 4. Naves sin uso. Calle Maestro caballero

Actuación U.6 - Carril bici

Incorporación de un carril bici a lo largo de las calles Cronista Rocafort y Teniente Monzonís, atravesando el ARRU Castalia en diagonal desde el Biciclas ubicado en la Plaza Donoso Cortés hasta el Biciclas ubicado en la Plaza Teodoro Izquierdo.

Se propone un carril bici de 2 m de anchura, Para su ubicación se deberán de suprimir los aparcamientos en uno de los laterales de la vía pública (concretamente la acera Sur). El carril bici será independiente de la acera y de la calzada, para dotar de seguridad al peatón y al ciclista.

Actuación U.7

Se propone reservar un espacio para aparcamiento público municipal. Este espacio podría estar en el área de influencia del ARRU, donde hay unos solares sin edificar o en el propio Estadio de Fútbol. Se calcula que la peatonalización de las calles y la incorporación del carril bici reducirá el número de plazas de aparcamiento en superficie, por lo que se deberá dar respuesta a los ciudadanos afectados.

Las plazas de aparcamiento podrían ser utilizadas por los vecinos en sustitución del aparcamiento en vía pública que se pierde al peatonalizar la calle Segorbe y el entorno del CEIP Castalia.

El número total de plazas a amortizar sería aproximadamente de 500.

Actuación U.8

Se propone reservar un espacio para la construcción de un centro polivalente (antiguo edificio de la Comisaría de policía, ubicado en la Ronda Magdalena, actualmente en desuso), aumentando así la reserva de espacio dotacional. Este aspecto interviene también en la escala socio-demográfica ya que se propone un centro que albergue entre otras funciones:

- Taller ocupacional de Mujeres.
- Aula de formación de Mayores.
- Centro de dinamización de jóvenes.
- Zonas para Asociaciones de Voluntariado.

2.2. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA EDIFICIO

Tal y como establece la Guía de Tramitación para Ayuntamientos y entes gestores de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, el Ayuntamiento estará obligado a crear una oficina técnica en el ARRU para gestionar las actuaciones previstas en el ARRU y designar el órgano competente responsable de la certificación de las actuaciones realizadas y los técnicos responsables para la tramitación de las ayudas. Sus funciones serán:

- Asesorar a las comunidades de propietarios en relación con las posibles mejoras que pueden llevar a cabo en sus edificios incluyendo la viabilidad técnica y económica de las mismas.
- Gestionar los expedientes de cada uno de los edificios que se van a rehabilitar.

Actuación E.1: Edificios en mal estado de conservación:

- Obras de conservación en el grupo de viviendas sociales² ubicado junto al estadio Castalia entre las calles Huesca, calle Nules y calle Martínez de Tena para garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad requeridas por la Normativa en vigor, previo estudio de viabilidad económica. En el caso que el estado de mantenimiento del edificio fuese tan bajo que hiciese insostenible una rehabilitación del mismo, se puede plantear el escenario de renovación del edificio. Esto es, plantear una renovación de este edificio público en el solar municipal ubicado en la calle Calderón de la Barca. De esta manera, permitiría ocupar el solar y ganar nuevas posibilidades para el barrio en la actual localización del edificio.
- Análisis de la viabilidad técnica y económica de todos los inmuebles, que de forma voluntaria lo soliciten, para garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad requeridas por la Normativa en vigor.



Figura 5. Edificio de viviendas sociales propiedad Municipal en calle Osca

Actuación E.2. Edificios sin ascensor de más de 4 alturas o con problemas de accesibilidad

- Obras de adecuación para garantizar las condiciones de accesibilidad requeridas por la normativa en vigor en el grupo de viviendas sociales ubicado junto al estadio Castalia entre las calles Huesca, calle Nules y calle Martínez de Tena, consistentes en la instalación de ascensores y supresión de barreras arquitectónicas
- Análisis de la viabilidad técnica y económica de todos los inmuebles, que de forma voluntaria lo soliciten, para garantizar las condiciones de accesibilidad requeridas por la normativa en vigor (instalación de ascensor, supresión de barreras arquitectónicas, etc.) e incluso, en aquellos edificios que incorporen subvenciones de mantenimiento que afecten al interior de las viviendas, obligar a las propiedades a establecer rangos de accesibilidad altos.

² Este grupo de viviendas es de propiedad municipal



Figura 6. Grupo de viviendas cooperación Planta baja más 5 alturas sin ascensor

Actuación E.3. Edificios con pésima calificación energética (letras F,G)

- Rehabilitación energética de las envolventes e instalación de energías renovables en los edificios sociales ubicados junto al estadio Castalia entre las calles Huesca, calle Nules y calle Martínez de Tena, consistentes en la reparación y mejora de las condiciones térmicas de las envolventes y en la incorporación de placas solares o sistemas análogos.



Figura 7. Grupo de viviendas de la Magdalena y Casas baratas

2.3 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA SOCIO-DEMOGRÁFICA

Aunque en este apartado cabe desarrollar al detalle las intervenciones sociales, cabe destacar que las intervenciones a escala física, tanto a nivel urbano como a escala edificio, influyen positivamente en las condiciones socio-demográficas del área tratada.

Las actuaciones U.1 a U.5, pese a su carácter urbano, tienen su reflejo en la población. Con estas medidas se contribuye a crear un espacio urbano que fomente las relaciones sociales y que fomente un modelo de ciudad amigable, compacta y de proximidad.

Las mejoras en los edificios contribuyen a una mayor calidad de vida de los ciudadanos, bien por un aumento del confort térmico del interior de sus viviendas, bien por una mejora en la accesibilidad a las mismas. Estas mejoras favorecen al conjunto de los ciudadanos, pero especialmente a los colectivos más vulnerables (mayores, personas con movilidad reducida, etc.).

2.4 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA SOCIO-ECONÓMICA

Al igual que en el apartado anterior, las intervenciones a escala física, tanto a nivel urbano como a escala edificio, tienen también su reflejo en las condiciones socioeconómicas del área tratada. Así, la construcción de un centro polivalente, actuación U.8, con las funciones enumeradas, favorecerá la revitalización del barrio desde el punto de vista socioeconómico. Se fomenta la formación de personas en situación de vulnerabilidad.

Con las obras de mejora y peatonalización de la calle Segorbe y del entorno del CEIP Castalia, actuación U.1, se ha buscado la revitalización comercial y urbana y la renovación del paisaje urbano, puesto que esta constituye la calle con más dinamismo del barrio, que lo recorre además de sur a norte.

Con la mejora de los edificios, previsiblemente, se incrementará su valor en el mercado y se revitalizará la oferta de vivienda en la zona.

3. ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

La perspectiva de género en el ámbito urbanístico tiene como objetivo la creación de espacios adecuados para mejorar el trabajo reproductivo y las labores cotidianas, logrando espacios más seguros y entornos más agradables que favorezcan el encuentro de los ciudadanos.

En las propuestas que se hacen en este trabajo se ha analizado la bibliografía más relevante al respecto, donde se recoge las experiencias previas en otras ciudades, desde las pioneras experiencias en la ciudad de Viena, (recogidas en el documento Gender mainstreaming in Urban Planning and Urban Development. Step 2025), hasta las propuestas de otras Comunidades Autónomas a nivel nacional (Perspectiva de Género en las Directrices de Ordenación Territorial

del País Vasco. Propuestas de Acción; Urbanismo con perspectiva de género. Unidad de Igualdad de Género Junta de Andalucía); así como directrices al respecto de la Generalitat Valenciana y del propio ayuntamiento de la localidad objeto de estudio (II Plà Municipal d'igualtat d'oportunitats de dones i homes, 2013-2017).

El documento *Set per a introduir la perspectiva de gènere en el procés urbà, de la Generalitat Valenciana (GV)*, indica que "L'urbanisme amb perspectiva de gènere no és un urbanisme exclusiu de les dones, és un urbanisme que proposa un disseny i una ordenació que té en compte els rols que s'han assignat a la dona, actualment també exercits pels homes...". Recoge muy acertadamente las experiencias previas y contiene propuestas agrupadas en 7 objetivos temáticos:

- 01 Modelo de ciudad: compacta, servicios y equipamientos de proximidad.
- 02 Percepción de seguridad: iluminación y señalética adecuadas.
- 03 Espacios públicos y accesibilidad: Crear infraestructuras, espacios urbanos y equipamientos que respondan a las necesidades de las personas según sus roles de género y características físicas.
- 04 Movilidad: disminuir los tiempos en trayectos y asegurar un transporte público eficiente y seguro.
- 05 Vivienda: oferta residencial y tipologías variadas de viviendas.
- 06 Representatividad y señalización urbana: iconografías igualitarias.
- 07 Participación ciudadana: Presencia en la toma de decisiones igualitaria entre hombres y mujeres.

Las actuaciones propuestas en este trabajo tienen en cuenta estos aspectos a distintos niveles.

En la confección de propuestas de todo el estudio han intervenido profesionales de ambos sexos. Se ha contado así mismo, con el asesoramiento de expertos y expertas en diferentes temas, tanto del ámbito universitario, como con técnicos del ayuntamiento, también con representación de hombres y mujeres, conocedores en profundidad de la problemática de las zonas en las que se propone la intervención. Se ha realizado un grupo focal de participación ciudadana de mujeres que ha contribuido también a las propuestas generadas (**objetivo 07 GV**).

Actuación U.1: Priorización de los peatones en el entorno urbano frente a los vehículos, con peatonalización de viales y la adecuación del espacio ocupado por estos. Esto sin hacer desaparecer totalmente los vehículos, ya que aumentan la percepción de seguridad especialmente por la noche (**objetivo 04 GV**).

Actuación U.2: Reparación y ensanche de las aceras para el paso del coche de bebés, de sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra. Es recomendable nivelar los alcorques con la acera y diferenciar con materiales, colores y texturas en los cambios de nivel (**objetivo 03 GV**).

Actuación U.3: La presencia de arbolado favorecerá espacios públicos agradables, con posibilidad de creación de sombra en épocas calurosas y con el beneficio medioambiental que implica la vegetación en los entornos urbanos (**objetivo 03 GV**).

Actuación U.4 y U.5: Creación de espacios de relación inclusivos, pensando en todas las edades, especialmente menores y personas mayores. Es recomendable situar zonas de descanso en los recorridos urbanos, como bancos y fuentes de agua para prevenir los golpes de calor y la deshidratación de la población con más necesidades para su salud (objetivo

03 GV). La concurrencia de personas en estas zonas aumenta también la percepción de seguridad en la zona (**objetivo 02 GV**). Este último aspecto se podría mejorar en gran medida con una iluminación adecuada y suficiente.

Actuación U.6: Carril bici que afectará favorablemente el uso del transporte público (**objetivos 02 y 03 GV**).

Actuación U.7: Puesta en valor de edificios infrautilizados, generando asimismo espacio de aparcamiento y zonas verdes (**objetivo 01 GV**).

Actuación U.8: Se genera un equipamiento de proximidad, reutilizando un solar sin uso (objetivo 01 GV), que a la vez responde a las necesidades de las personas según sus roles de género y características físicas (**objetivo 03 GV**). El cierre de solares y la reducción de las zonas sin actividad, mediante la mezcla de usos, asegura también la concurrencia de personas en cualquier franja horaria.



Imagen 8. Solar vacío calle Maestro Caballero

Algunas recomendaciones complementarias a las planteadas son:

- Pasos de peatones muy diferenciados y con semáforos que tengan en cuenta los tiempos lentos de menores y personas mayores (objetivo 03 GV).
- Promover lenguaje visual no discriminatorio en la iconografía de señalización urbana y erradicar el uso de imágenes estereotipadas en la ciudad. También se propone incluir nombres de calles, plazas, parques y edificios representativos con nombres de mujeres relevantes, tanto por sus éxitos profesionales, como sociales o personales, y si es posible, mujeres destacadas en el ámbito local (objetivo 06 GV).



Imagen 9. Ejemplos de señalética acorde a la perspectiva de género

4. ESTUDIO ECONÓMICO DE LAS PROPUESTAS

4.1 VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA URBANA

Para todas las intervenciones urbanas, se ha utilizado el Módulo de Urbanización de Viales del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE). El Módulo de urbanización se alimenta de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el Instituto valenciano de la Edificación.

En el caso concreto de esta primera actuación (U.1) se ha utilizado el apartado Viales y el coste se refleja en €/m, dependiendo la longitud de la sección de la calle a peatonalizar. Este coste ya incorpora la colocación de arbolado, por lo que valoramos con esta actuación también la U.3 (integración de arbolado en alcorques).

Actuación U.1: PEATONALIZACIÓN				
Calles	Ancho normativo acera (m)	Longitud (m)	€/m	Coste
Calle Segorbe	10,00	453,00	1.319,68	597.815,04 €
Calle Hermanos Vilafaña	12,00	100,00	1.502,05	150.205,00 €
Calle Maestro Caballero	12,00	292,00	1.502,05	438.598,60€
Calle Penyagolosa	12,00	62,00	1.502,05	93.127,10€
Calle Nules	10,00	62,00	1.319,68	81.820,16€
			Coste total	1.361.565,90€

Para esta actuación (U.2), dentro del Módulo de urbanización, se ha utilizado la Reposición de firmes y pavimentos, que establece para de esta actuación de reparación de aceras, un coste de 44,00 €/m

Actuación U.2: REPARACIÓN/AMPLIACIÓN ACERAS				
Calles	Ancho normativo acera (m)	Longitud (m)	€/m	Coste
Calle San Mateo	1,80	43,00	44,00	3.405,60€
Calle Vinaroz	1,80	40,00	44,00	3.168,00€
Calle Cronista Rocafort	1,80	135,00	44,00	10.692,00€
Calle Hermanos Vilafaña	1,80	257,00	44,00	20.354,40€
Calle Historiador Escolano	1,80	160,00	44,00	12.672,00€
Calle Maestro Caballero	1,80	165,00	44,00	13.068,00€
Calle San Fernando	1,80	72,00	44,00	5.702,40€
Calle Nules	1,80	92,00	44,00	7.286,40€
Calle Martínez de Tena	1,80	364,00	44,00	28.828,80€
Calle Peñagolosa	1,80	17,00	44,00	1.346,40€
			Coste total	106.524,00€

Para esta actuación (U.4), dentro del Módulo de urbanización, se ha utilizado Plazas Peatonales y Zonas Verdes, que establece para plaza peatonal un coste de 61€/m²:

Actuación U.4: ADAPTAR PLAZA PL1 Y PL2			
Plaza	Superficie (m2)	€/m2	Coste
PL1 - San Fernando/Peñagolosa	3.740,00	61,00	228.140,00 €
PL2 - Hermanos Vilafaña	473,00	61,00	28.853,00 €
		Coste total	256.993,00€

Para esta actuación (U.5), se ha dividido en dos partes:

- Demolición de las naves existentes que ocupan la futura zona verde. Esta demolición se ha valorado con la Base de Precios del IVE de julio de 2016, el cual establece un precio de 7,11€/m³ de coste de demolición de edificios de hasta 7 metros de altura.
- Urbanización de nuevo espacio verde que se aceptaría un coste igual que en las plazas reurbanizadas en la actuación anterior.

Actuación U.5: NUEVA PLAZA PL3				
DEMOLICIÓN				
Plaza	Superficie (m2)	Altura	€/m3	Coste
PL3 - Ntra. Sra. De Lourdes	2.100,00	7,00	7,11	104.517,00€
URBANIZACIÓN				
Plaza	Superficie (m2)	Altura	€/m3	Coste
PL3 - Ntra. Sra. De Lourdes	2.100,00		61,00	128.000,00€
			Coste total	232.617,00€

4.2 VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A ESCALA DE EDIFICIO

Para la obtención del coste económico de las actuaciones consistentes en volver a poner en disposición de uso aquellos edificios que no se encuentren en un estado de conservación normal (intervención E.1), hemos utilizado el módulo básico de construcción (MBC) que figura en la ponencia de valores.

El MBC permite obtener el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del municipio. A este se le ha aplicado el coeficiente correspondiente para adaptar la depreciación que motiva su estado de conservación a un estado de uso normal del edificio, así como el coeficiente de tipología adecuado a la reforma.

De acuerdo con ese criterio solamente se ha considerado aquellos edificios que en la base de datos catastral tienen un estado de conservación "R" o "D", (regular o deficiente).

Una vez obtenido dicho coste hemos calculado el posible incremento del valor catastral, teniendo en cuenta la antigüedad del inmueble y el tipo de reforma a realizar en el mismo, siguiendo para ello las directrices de la Ponencia de valores antes indicada, así como el RD 1020/1993.

Posteriormente hemos repercutido dichos valores tanto a nivel del ARRU, como en m² construido, con el fin de poderlos comparar con el resto de datos económicos de la memoria.

El resumen de todo ello se puede observar en la tabla siguiente:

ACTUACIONES	VALORES
Coste total de las actuaciones (€)	1.493.895,00
Coste medio de las actuaciones (€/m ² c)	137,70
Coste medio por parcela de la actuación (€/m ² c)	31.785,00
Superficie estimada de actuación (m ² c)	10.849
Número de parcelas a actuar	47
Número de parcelas "Deficientes"	12
Número de parcelas "Regulares"	35
Valor Catastral del ARRU (€)	243.580.588,75
Incremento Valor Catastral del ARRU (€)	664.624,19
Incremento Valor Catastral del ARRU (€/m ² c)	1,53
Incremento Valor Catastral del ARRU (%)	0,27%
Incremento Valor Catastral parcela actuada (€)	14.140,94
Incremento Valor Catastral parcela actuada (€/m ² c)	61,26
Incremento Valor Catastral parcela actuada (%)	23,28%

Para esta actuación (E.2), se ha utilizado el presupuesto estimado+ para la eliminación de barreras arquitectónicas de instalación de ascensor en fachada o patio de luces que presenta el IVE.

Actuación E.2: EDIFICIOS SIN ASCENSOR > 4 ALTURAS							
Referencia Catastral	Situación	Ubicación Ascensor	Altura	Nº Paradas asc.	Coste Ascensor	Obras anexas	Coste
2916906YK5321N	Calle Huesca 1	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916905YK5321N	Calle Huesca 3	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916904YK5321N	Calle Huesca 5	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916903YK5321N	Calle Huesca 7	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916902YK5321N	Calle Huesca 9	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916901YK5321N	Calle Huesca 11	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916907YK5321N	Calle Martínez de Tena 2	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916908YK5321N	Calle Martínez de Tena 4	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916909YK5321N	Calle Martínez de Tena 6	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916910YK5321N	Calle Martínez de Tena 8	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916911YK5321N	Calle Martínez de Tena 10	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
2916912YK5321N	Calle Martínez de Tena 12	Patio interior	4	5	15.500,00€	42.600,00€	58.100,00€
						Coste total	697.200,00€

Y por último, para la actuación (E.3), de rehabilitación energética de las fachadas del edificio con Sistema de Aislamiento por el Exterior (SATE), se ha utilizado el precio establecido por la Base de Precios del IVE de julio de 2016: 72,85€/m².

Actuación E.3: REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE LAS ENVOLVENTES - SATE							
Referencia Catastral	Situación	Perímetro ext (m)	Perímetro int (m)	Altura total (m)	Superficie total (m2)	Coste SATE €/m2	Coste total
2916906YK5321N	Calle Huesca 1	261,00	204,00	13	6.045	72,85	440.378,25€
2916905YK5321N	Calle Huesca 3						
2916904YK5321N	Calle Huesca 5						
2916903YK5321N	Calle Huesca 7						
2916902YK5321N	Calle Huesca 9						
2916901YK5321N	Calle Huesca 11						
2916907YK5321N	Calle Martínez de Tena 2						
2916908YK5321N	Calle Martínez de Tena 4						
2916909YK5321N	Calle Martínez de Tena 6						
2916910YK5321N	Calle Martínez de Tena 8						
2916911YK5321N	Calle Martínez de Tena 10						
2916912YK5321N	Calle Martínez de Tena 12						

5. PLANOS

5.1 ANÁLISIS DEL VIARIO



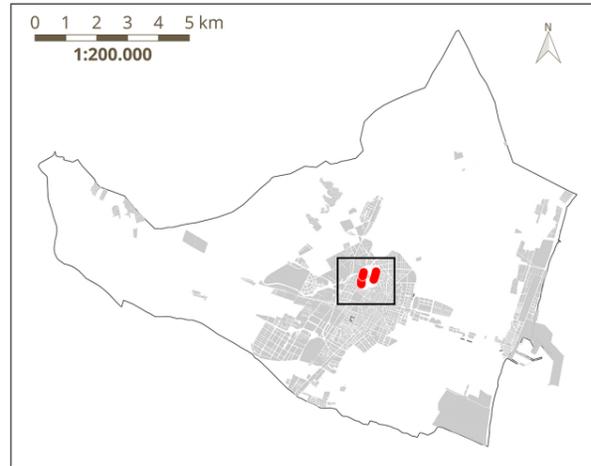
ARRU CASTALIA - LA GUINEA

ANÁLISIS

-  DELIMITACIÓN ARRU
-  APARCAMIENTO LIBRE EN SUPERFICIE

ESCALA 1:2500

5.3 CONTEXTUALIZACIÓN ARRU CASTALIA



PLANO DE VERTEBRACIÓN URBANA ARRU'S CASTALIA - TOMBATOSSALS - SAN AGUSTÍN / SAN MARCOS

