

# Memoria programa **ERRP** del barrio de **San Antonio**

la Vall d'Uixó



## Promotor



### Ajuntament de la Vall d'Uixó

- › Ajuntament de la Vall d'Uixó
- › CIF: P-1212600-I
- › Plaza del Centro nº1
- › CP.12600. La Vall d'Uixó

## Asistencia técnica

- › Balma Arquitectura S.L.
- › CIF: B42757609

## Equipo redactor

- › José María Gómez Molina
- › Fernando Navarro Carmona
- › Lucía Laín Mateu

# Índice

## Memoria programa ERRP del barrio de San Antonio

- o1 **ámbito ERRP** p. 5
- o2 **diagnóstico** p. 8
- o3 **programa de actuaciones** p. 28
- o4 **viabilidad técnica** p. 33
- o5 **viabilidad económica** p. 17
- o6 **cronograma** p. 17
- o7 **objetivos energéticos  
y medioambientales** p. 17
- o8 **perspectiva de género** p. 23
- o9 **innovación de la propuesta** p. 33



# 01 ámbito ERRP

## Contexto histórico

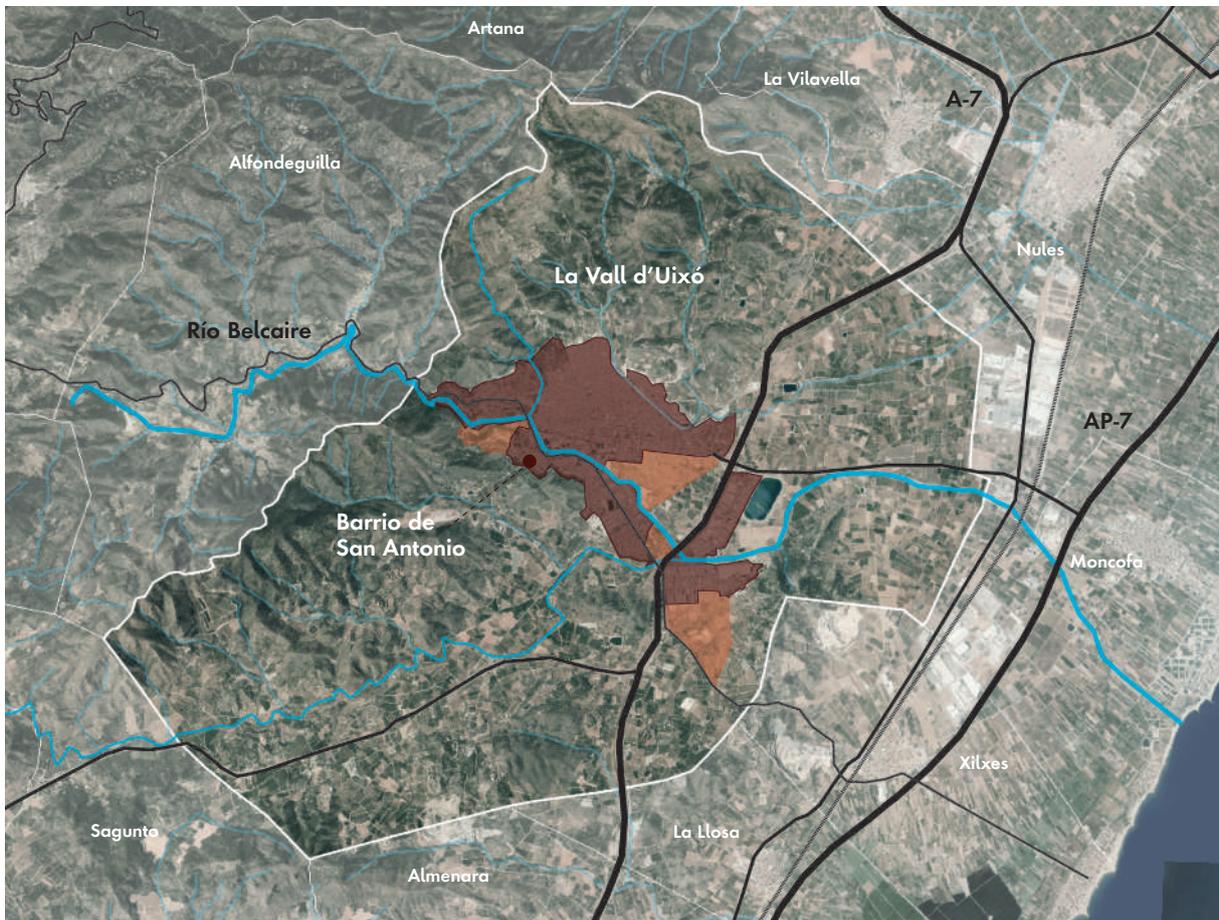
El municipio de la Vall d'Uixó está situado al sur de la provincia de Castellón, en la comarca de la Plana Baixa. Es una ciudad interior situada en el valle del río Belcaire y a la entrada del Parque Natural de la Serra d'Espadà.

A finales del siglo XIX, la Vall d'Uixó sufre un proceso industrialización alrededor del calzado que transforma la ciudad. En el epicentro del cual se encuentra la fábrica Segarra, motor económico de la localidad y de la comarca a lo largo del siglo XX, y la que durante muchos años fue la fábrica de calzado más importante de España.

A medida que fue creciendo la fábrica fueron surgiendo nuevas necesidades habitacionales y durante los años 60 y 70 se fueron

desarrollando nuevos polígonos de vivienda pública. La mayoría de ellos se situarían en la vertiente sur del río Belcaire ya que el principal motor económico del municipio era la fábrica Segarra.

Muchos de estos polígonos de vivienda se plantearon como solución habitacional a la explosión demográfica del momento y a la falta de disponibilidad de viviendas en todo el territorio. Sin embargo, en la actualidad estos edificios superan ya los 50 años de vida. Se trata de un parque edificado mayoritariamente obsoleto que presenta claras deficiencias en materia de accesibilidad, habitabilidad y energéticas que muchas veces presenta un alto grado de resiliencia a la renovación debido a que confluyen problemáticas de carácter socioeconómico y demográfico.



Plano de emplazamiento de la Vall d'Uixó  
Fuente: Estrategia de Regeneración Urbana del barrio de San Antonio

## Estrategia de Regeneración Urbana

Pese que la Vall d'Uixó cuenta con varios entornos urbanos que requieren de una intervención para su mejora, de entre todos estos destaca el barrio de San Antonio.

El barrio de San Antonio está formado por varios grupos de vivienda construidos entre 1960 y 1979. Se ubica en el margen sur del río Belcaire, sobre una orografía con gran pendiente.

El barrio se encuentra reconocido como "espacio urbano sensible" (visor VEUS) debido a los altos niveles de vulnerabilidad que presenta: residencial, socioeconómica y sociodemográfica.

En este sentido, con el objetivo de abordar las diferentes problemáticas que se presentan en el barrio, desde el consistorio se ha redactado la **Estrategia de Regeneración Urbana del barrio de San Antonio**, un documento estratégico que recoge los trabajos e informes previos y ofrece una visión transversal de la situación física y socioeconómica del barrio.

Una guía del proceso de regeneración urbana del barrio a medio y largo plazo. Dando forma concreta a las diferentes actuaciones así como la planificación de los programas de inversión que vayan a desarrollarse y las posibles fuentes de financiación. Todo con el objetivo de garantizar un proceso de regeneración urbana continuado y con éxito.

## Ámbito de intervención ERRP

Dentro de los grupos de vivienda analizados en el ERU se ha detectado una mayor urgencia a intervenir sobre los bloques de San Antonio, también llamados "bloques bajos". Se trata del grupo de edificación plurifamiliar de mayor antigüedad, construidos entre 1.964 y 1.972.

Se propone intervenir en este ámbito por ante el avanzado estado de deterioro de la zona y la falta de recursos de los vecinos que carecen de los recursos económicos para acometer las necesarias obras de reforma que afectan tanto a las viviendas como a la urbanización



Principales grupos residenciales al sur del río Belcaire  
Fuente: Estrategia de Regeneración Urbana del barrio de San Antonio

y las instalaciones básicas. Se trata de una población empobrecida por las condiciones de desempleo, la escasez de recursos, la falta de formación y derivada de situaciones de relacionadas con la edad y la salud que impiden una implicación mayor en el mantenimiento de sus viviendas.

La zona delimitada en el plano tiene una superficie de 17.277 m<sup>2</sup> y contiene los 32 bloques de vivienda de San Antonio.

No obstante la intervención se centra sobre 16 de ellos, los bloques 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 situados en calle A y los bloques 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 situados en calle B. Lo que componen un total de 95 viviendas con una superficie media de 70m<sup>2</sup> cada una de ellas.

Los 16 bloques de vivienda constituyen una superficie total construida de 7.677.60 m<sup>2</sup> de edificación residencial y se edificaron entre 1.965 y 1.970.

Cada uno de los bloques cuenta con tres plantas sobre rasante en las cuáles se distribuyen dos viviendas por planta con ventilación cruzada (seis viviendas por bloque). No existen plantas de sótano, sin embargo, la planta baja debido a la orografía del terreno, se halla semienterrada.

Además de las edificaciones residenciales, se ha incluido el espacio público de las calles interiores, la plaza central del barrio, situada al oeste del ámbito, y el suelo calificado como equipamiento de La Cova, situados al sureste.



Diferentes promociones del barrio colonia San Antonio  
Fuente: elaboración propia

## 02 diagnóstico

En este apartado se pretende facilitar el conocimiento del barrio desde el punto de vista de las dinámicas demográficas y más concretamente de las diferencias internas que en términos sociodemográficos se establecen entre el barrio del San Antonio y el resto del municipio.

En cuanto a la metodología se han utilizado fundamentalmente bases de datos públicas como las proporcionadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el portal de información Argos, el Catastro y se han aportado datos sectoriales facilitados por la administración local.

El barrio de San Antonio cuenta con un total de **999 habitantes**, respecto a los 31.549 de la Vall d'Uixó, lo que representa el 3% de la población del municipio. Se trata de un barrio compuesto por viviendas unifamiliares en hilera y edificaciones de vivienda plurifamiliar que no superan los 4 pisos de altura.

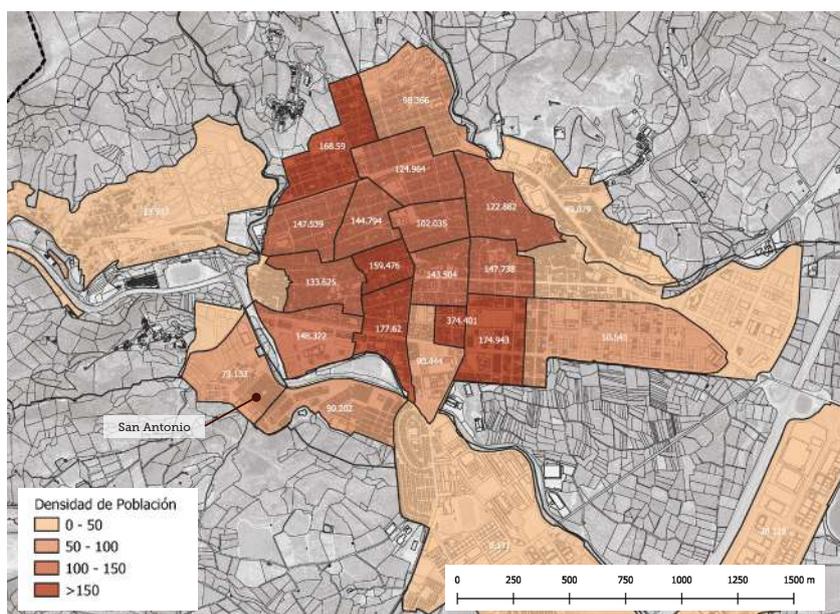
A pesar de no ser un barrio con una densidad de población muy elevada existe una gran ocupación del suelo por parte de la edificación residencial. y grandes carencias en materia de espacio público.

### Evolución demográfica

El municipio de la Vall d'Uixó es una de las zonas más influyentes e importantes de la provincia de Castellón. A lo largo del tiempo el municipio ha mantenido una tendencia constante de crecimiento desde que existen registros hasta 2.011

La expansión demográfica que experimenta el municipio durante el siglo XX, no se podría entender sin la Fábrica Segarra, principal motor económico y de desarrollo del municipio hasta finales de siglo, cuya actividad se centró, primero en la producción de calzado militar y después en la comercialización de todo tipo de calzado, llegando a una producción diaria de 4.000 pares.

La expansión demográfica de los años 40 está directamente vinculada con la implantación de las nuevas instalaciones de la Fábrica Segarra a las afueras del núcleo urbano. En 1945, cuando el municipio contaba con aproximadamente unos 10.000 habitantes, se inauguró La Colonia Segarra. Un complejo de 100 viviendas en régimen de alquiler para trabajadores de la fábrica.



Densidad de población de La Vall d'Uixó  
Fuentes: Catastro, INE (2021)

#### La Vall d'Uixó

Total	31.549
Mujeres	16.043
Hombres	15.506

#### Sección censal - 1212603003

#### Barrio de San Antonio

Total	999
Mujeres	506
Hombres	493

A partir de este momento se produjo un fenómeno de atracción vinculado al desarrollo económico de la Fábrica provocando un gran aumento demográfico durante los años 50 y 60 de 11.871 habitantes a 24.376.

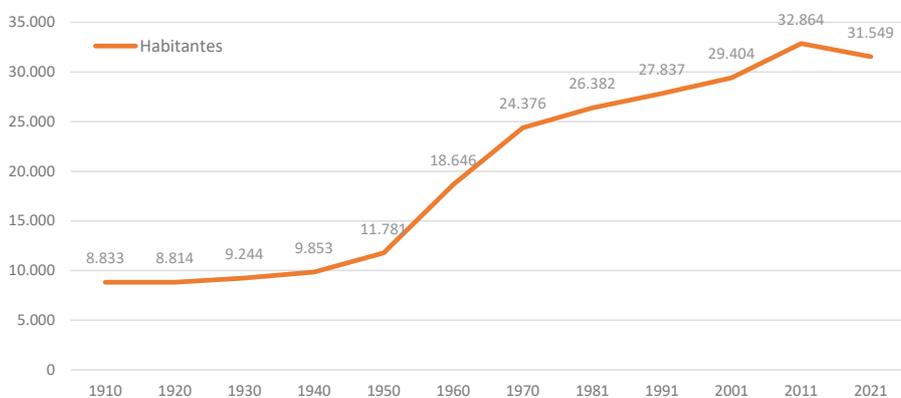
Al mismo tiempo se producía un fuerte desarrollo inmobiliario y del sector de la construcción. Primero, vinculado a las nuevas instalaciones de la Fábrica, y después, asociado a los nuevos polígonos de vivienda para los trabajadores. Hasta la década de los 80 se mantuvo un aumento de la superficie construida superior al 60% , provocando un gran desarrollo inmobiliario del municipio.

Con el paso de los años la fábrica fue paulatinamente representando un menor impacto en la economía local. La construcción de nuevos polígonos industriales y la implantación de nuevas actividades, ha ido provocando una diversificación de la economía

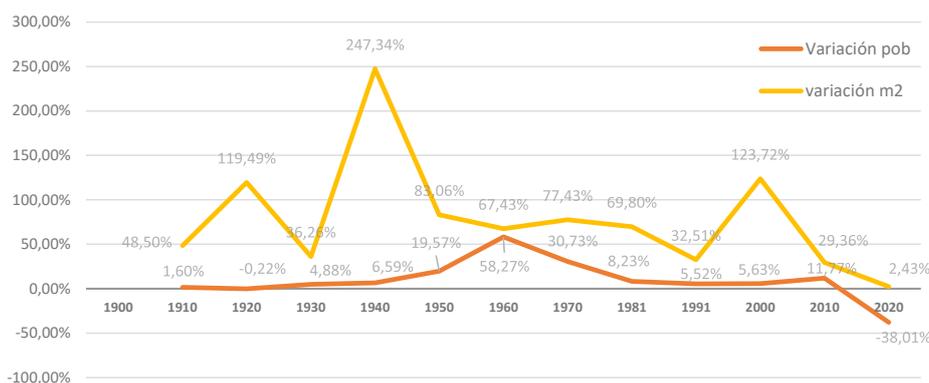
local. Durante los años 90 volvería a producirse un fuerte boom inmobiliario vinculado a los años dorados de la burbuja inmobiliaria, que acabaría estallando en el 2008. Como consecuencia se produce un descenso abrupto de las construcciones llegando en 2020 a la congelación del sector.

Durante la última década, por primera vez desde que existen registros, presenciamos un ligero descenso demográfico, pasando así de 32.864 habitantes a los 31.549 actuales.

Por el momento, es difícil saber cuáles son los motivos que podrían haber contribuido a este suceso, ya que los datos engloban la última década. Se podrían deber a los últimos coletazos de la crisis financiera del 2008, el éxodo hacia las ciudades de mayor tamaño o la crisis socioeconómica y la elevada tasa de fallecimientos derivados de la actual crisis sanitaria producida por la COVID-19.



Evolución de la población total 1900-2020. Fuente: INE



Evolución decenal de la población y la superficie construida. Fuente: INE + Cstastro

## Distribución poblacional

En cuanto a la pirámide poblacional de 2021 de la Vall d'Uixó y de la Comunidad Valenciana se corresponden con una pirámide regresiva con la forma de bulbo, propia de los países desarrollados.

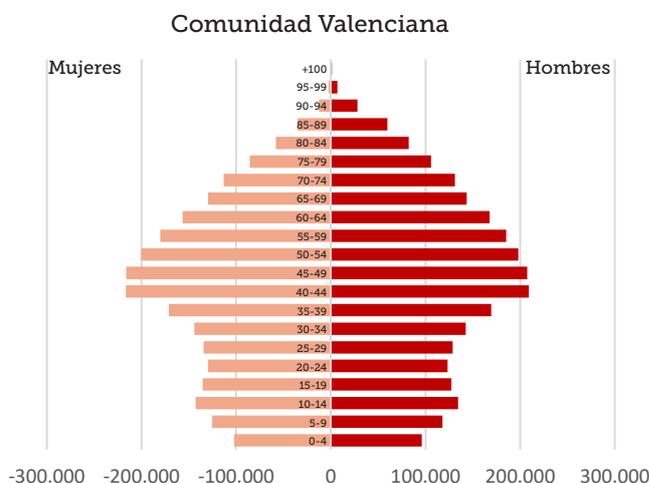
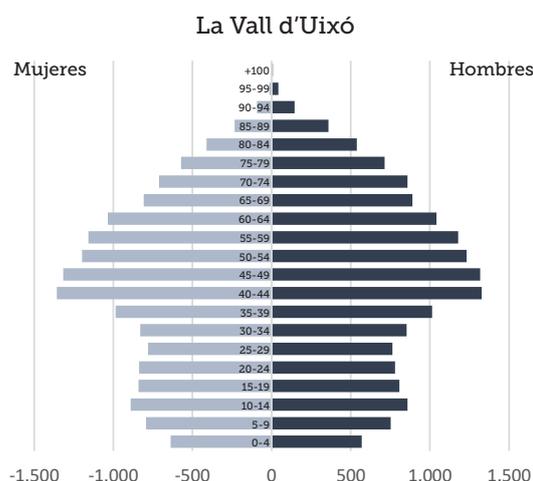
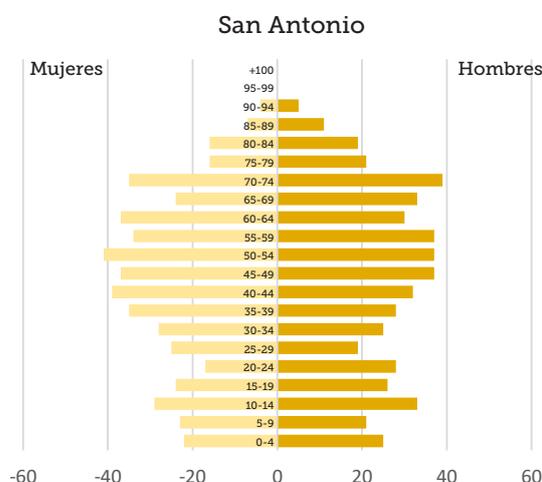
Estas suelen presentar problemas en su saldo vegetativo, es decir, se acumulan más fallecimientos que nacimientos cada año.

También, podemos encontrar factores sociales fundamentales que influyen, como la incorporación de la mujer al mercado laboral o el reducido número de personas que componen la unidad familiar.

Sin embargo, existen diferencias significativas en comparación con la gráfica del barrio de San Antonio, correspondiéndose con una pirámide poblacional estancada. Con un porcentaje de población muy elevado en los tramos que representan a los activos poblacionales más jóvenes y los más mayores.

Por un lado, se puede observar que el índice de jóvenes es sustancialmente superior en San Antonio al resto del municipio, esto se puede deber a los flujos de familias migrantes con un mayor número de hijos.

Por otro lado, existe un alto porcentaje de personas de mayor edad. Un envejecimiento que se frena en la franja de 75 años de edad. Esto puede deberse a que el barrio de San Antonio se construyó durante la década de los 70 y fue ocupado principalmente por personas jóvenes en edad de trabajar, por lo tanto 40-50 años más tarde, aún no han alcanzado las edades más avanzadas de la pirámide, lo que vaticina un envejecimiento poblacional muy acelerado en los próximos años.



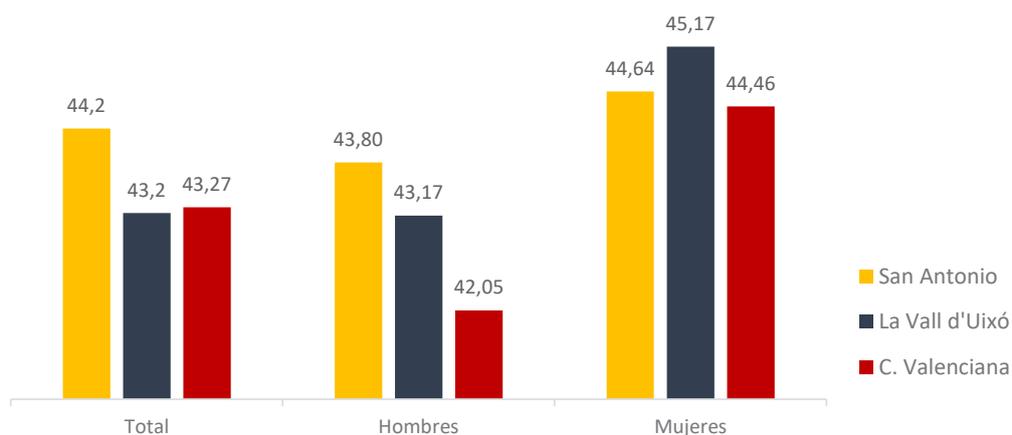
Pirámides poblacionales.  
Fuente: INE - padrón continuo 2021

La **edad media** de la Vall d'Uixó se sitúa en 43,24 años, un valor casi idéntico al de la Comunidad Valenciana, que se sitúa ligeramente por encima, en 43,27 años. Este indicador se dispara hasta los 44,2 años en el barrio de San Antonio, esto viene a corroborar lo expuesto con anterioridad respecto a la distribución muy elevada de población mayor y jóvenes.

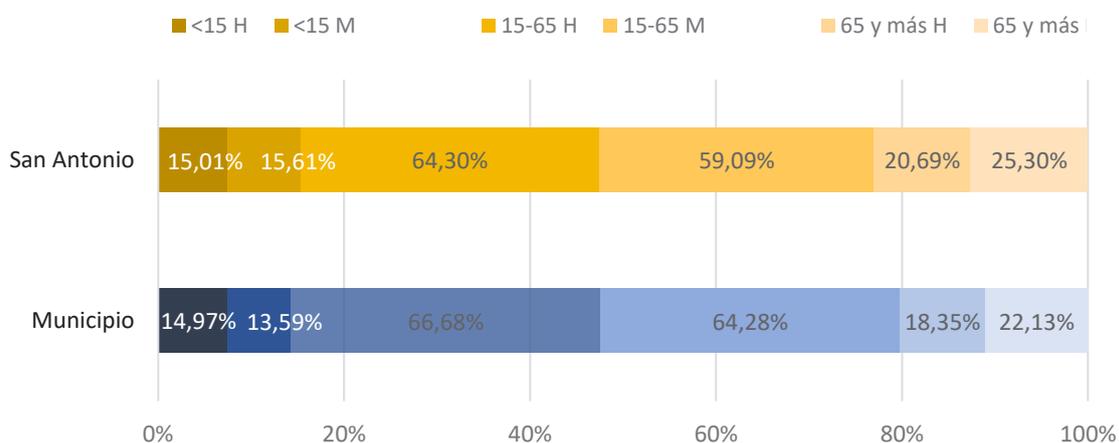
Si nos fijamos en la distribución **según grupos de edad y sexo**, verificamos que ella población mayor de 65 años supera en 6 puntos a la del municipio mientras que la población menor de 15 años se mantiene muy parecida.

Otro dato significativo es que la edad media del barrio de San Antonio es superior a la del municipio en hombres e inferior en mujeres. Esto podría deberse a la existencia de población migrante masculina con familia en otros lugares.

Dato que se confirma con la distribución desigual entre hombres y mujeres en el tramo entre 15-65 años de más de 5 puntos en el barrio de San Antonio.



Edad media por sexo. Fuente: INE - padrón continuo 2021

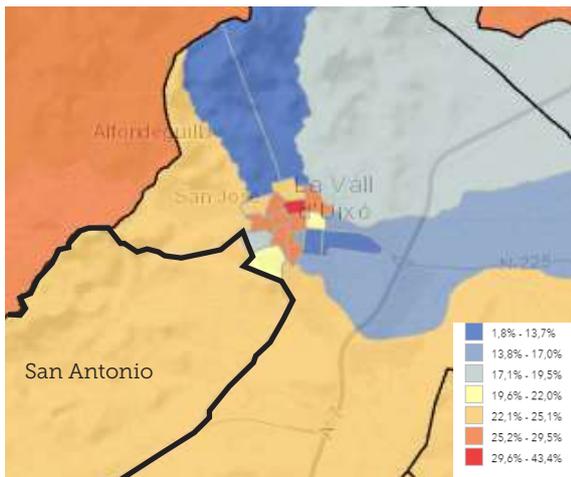


Población por grupos de edad y sexo. Fuente: INE - padrón continuo 2021

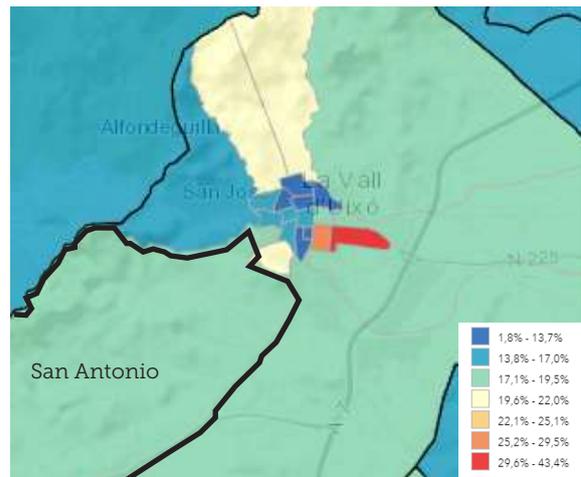
## Envejecimiento

El barrio de San Antonio tiene una población con marcada tendencia al envejecimiento (tasa de envejecimiento 23'02%), llegando incluso a alcanzar una cifra mucho más elevada en cuanto a las mujeres se refiere, en torno al 25'30%. Esto es debido a que parte de la población residente del barrio son de los primeros vecinos que llegaron durante la década de los 70'.

Por otro lado, la tasa de sobre - envejecimiento es superior en el municipio respecto a San Antonio. Esto puede ser debido, como se explicaba con anterioridad, a que el grueso poblacional que llegó el barrio durante los años 70 pertenecía al mismo grupo de edad. De echo el barrio se construyó para dar cobertura a la alta demanda de viviendas que se necesitaba relacionada con el auge demográfico y el desarrollo económico de la Fábrica Segarra.

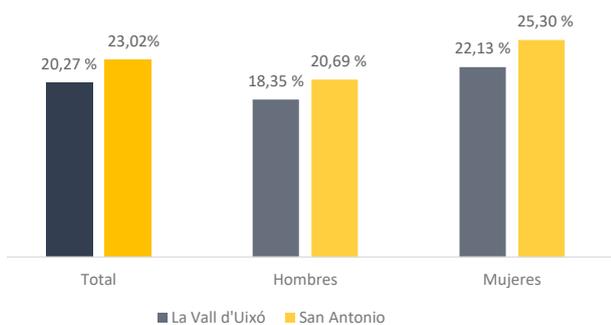


Población mayor de 65 años en 2019.  
Fuente: INE experimental

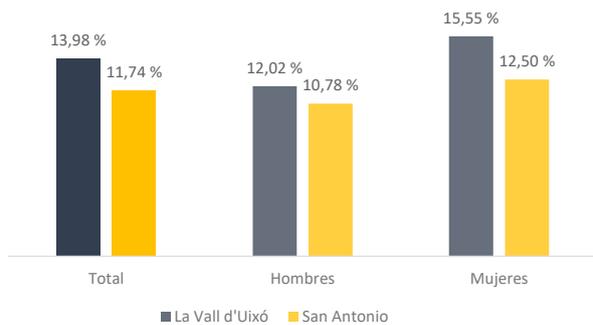


Población menor de 18 años en 2019.  
Fuente: INE experimental

Tasa de envejecimiento



Tasa de sobre-envejecimiento



Tasa de envejecimiento y sobre-envejecimiento. Fuente: INE - padrón continuo 2021

## Diversidad vecinal

Desde 2004 se ha producido un aumento de la población extranjera en el barrio y el municipio, alcanzando el valor más elevado en 2008 en el caso de San Antonio, y 2010 en el caso de la Vall d'Uixó.

El porcentaje de extranjeros residentes en el barrio de San Antonio es ligeramente superior al del municipio, y se observa una clara tendencia desde 2020 del aumento de esta, aunque no supone ningún dato alarmante.

Respecto a la procedencia de la comunidad extranjera, tanto en el barrio de San Antonio como en el municipio, destacan los mismos colectivos aunque con diferente intensidad. Mientras que en la Vall d'Uixó el principal país de origen es Rumanía, seguido de Marruecos; en el barrio de San Antonio es Marruecos, seguido de Rumanía.

Si observamos la estructura demográfica de la población extranjera a lo largo de estos años, podemos ver una clara tendencia de un aumento de población procedente de Europa del este que se frena y desciende a partir de 2008.

Se trata posiblemente de perfiles de población trabajadora principalmente en el sector de la construcción que tras el final de la burbuja

inmobiliaria se vieron obligados a cambiar de residencia.

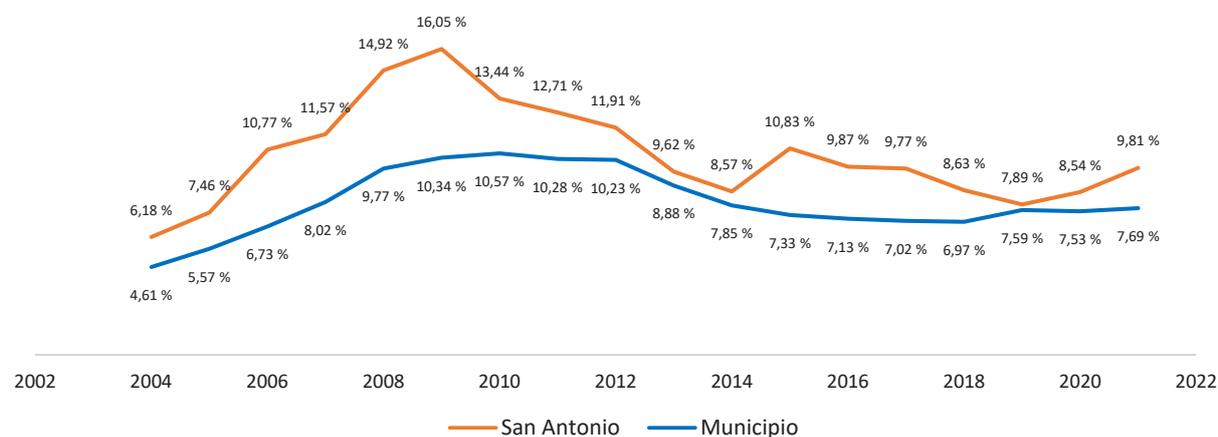
Conociendo la existencia del elevado número de viviendas vacías y en propiedad de bancos podríamos llegar a la conclusión de que se produjo una expulsión de esta población como consecuencia de embargos y desahucios de bancos, ya que se trata de un segmento de la población más vulnerable.

En el caso de San Antonio, con el paso de los años se ha producido una sustitución de este perfil por el de personas procedentes del norte de África, concretamente de Marruecos.

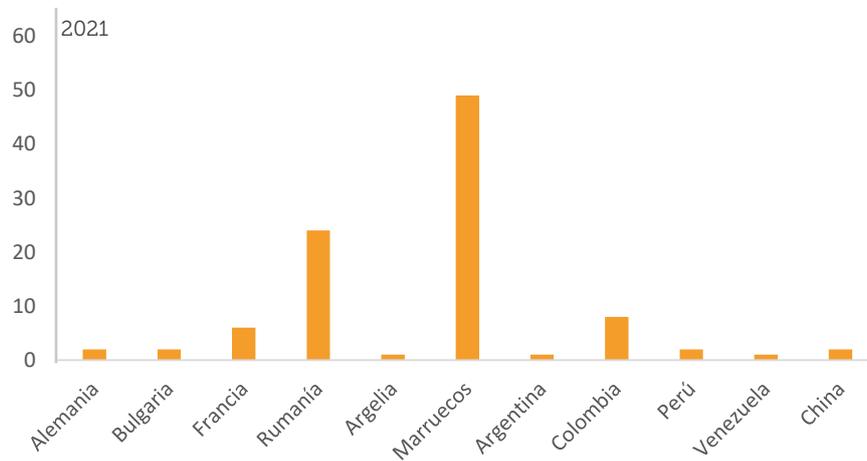
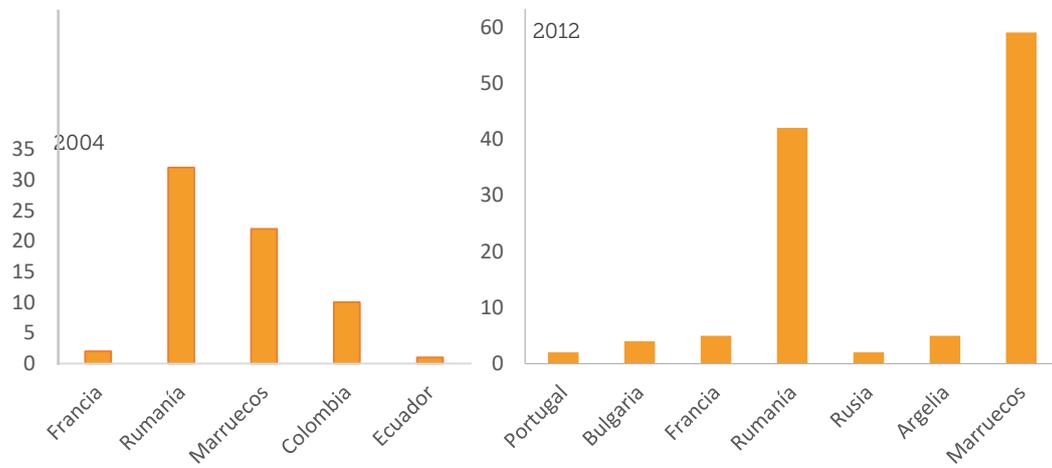
A la vista de los datos de población extranjera se observa que no existe un alto porcentaje respecto a la población total.

De la encuesta de Barris Inclusius de 2.020 se conoce la existencia de una gran comunidad de étnia gitana que ha ido creciendo en los últimos años, concentrándose principalmente en algunos de los bloques de Colonia San Antonio y en Jesús Obrero.

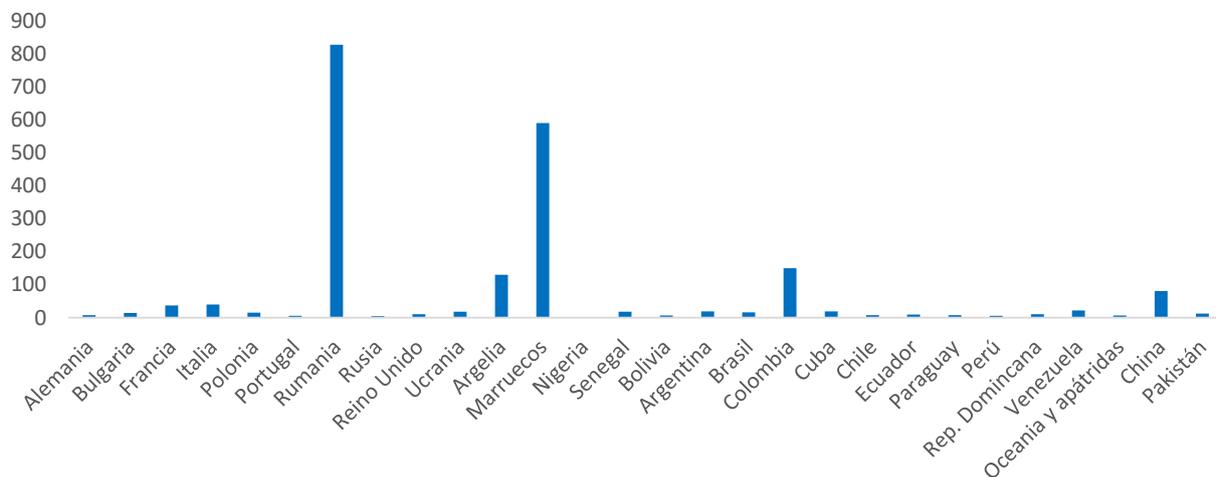
La inexistencia de comunidades de propietarios ha agravado algunos de los problemas de convivencia que se han detectado en la propia encuesta y ha provocado un deterioro muy acelerado en algunos de los bloques de vivienda del barrio.



Porcentaje de población extranjera. Fuente: INE - padrón continuo 2021



Origen de población extranjera en San Antonio. Fuente: INE - padrón continuo 2021



Origen de población extranjera en la Vall d'Uixó. Fuente: INE - padrón continuo 2021

## Vulnerabilidad social

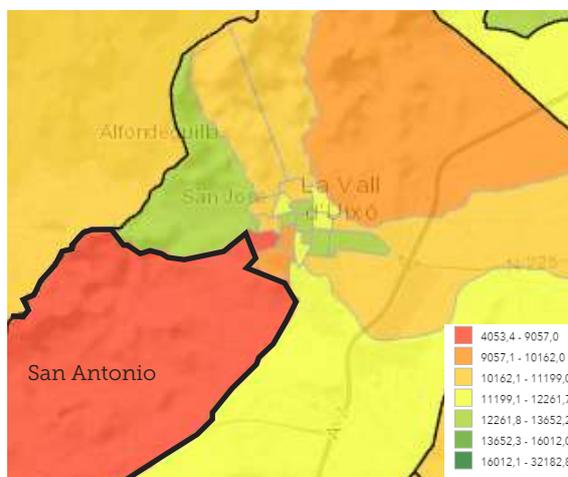
A través de los datos de renta se observa que el barrio de San Antonio se encuentra en una situación de vulnerabilidad socioeconómica, con un bajo nivel de ingresos por parte de las familias que lo conforman.

La **renta media neta por persona** se ubica en torno a los 8.350€, mientras que la renta media bruta por persona lo hace en 9.083€. Indicadores muy por debajo del resto del municipio, que en la primera de ellas es de 11.134€ y en lo concerniente a la renta media bruta por persona, ésta se eleva hasta los 12.973€. Llama la atención la gran disparidad entre ambas cifras que alcanza más de un 25% de diferencia entre el barrio y el municipio.

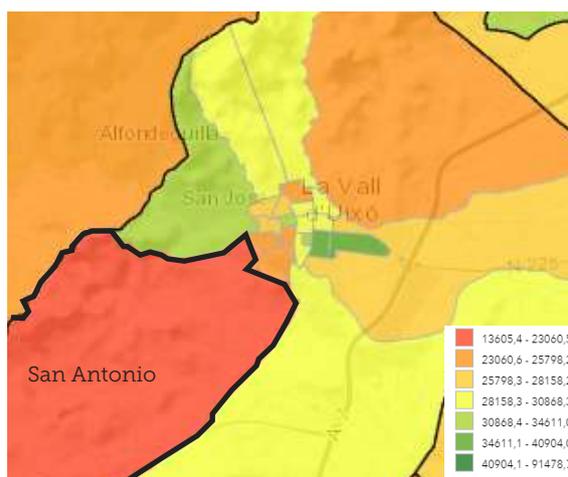
Los datos no mejoran para el barrio si nos fijamos en las cifras que da el INE sobre la **renta media por hogar**. Respecto a la renta media neta por hogar, el distrito no cambia su cifra y se mantiene entorno a los 8.350€. Esto refleja la existencia de muchas familias donde solo trabaja un miembro de la unidad familiar, habitualmente el hombre, mientras que las mujeres se quedan al cuidado de los hijos y el hogar.

Si nos fijamos en la renta media bruta por hogar, esta asciende hasta los 19.297€. Ambas rentas, siguen estando muy por debajo de indicadores proporcionados por el municipio, que se sitúan en 28.431€ y 33.126€ respectivamente, llegando en el caso de la renta media bruta por hogar incluso a doblarse entre el barrio y el municipio.

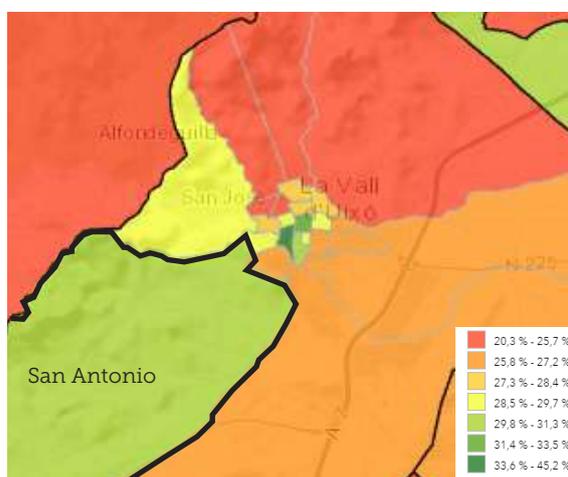
El **índice Gini**, es un indicador que nos muestra de la desigualdad salarial en un territorio. Una vez más, San Antonio está en peor situación que sus homólogos locales. La desigualdad salarial del distrito de San Antonio es del 29'8%, mientras que la desigualdad salarial del municipio es del 27'8%. Sin embargo, este valor no refleja en su totalidad la realidad del barrio ya que, como hemos visto ante-



Renta media por persona en 2019.  
Fuente: INE experimental



Renta media por hogar en 2019.  
Fuente: INE experimental



Índice de Gini en 2019.  
Fuente: INE experimental

riormente, el perfil económico del barrio en global se encuentra muy por debajo del resto del municipio.

En relación al **nivel de estudios**, tanto en el barrio de San Antonio como en el municipio, se ha detectado un elevado número de registros “no aplicables”, lo que dificulta en cierta medida la obtención de conclusiones. Por ello se ha recurrido a los datos extraídos en esta materia de la encuesta de Barris Inclusius realizada de forma previa en 2.020.

Cabe destacar el bajo nivel de participación logrado durante un proceso participativo muy exhaustivo, posiblemente debido a un escaso arraigo de una parte de la ciudadanía y la falta de confianza de éstos respecto a las instituciones.

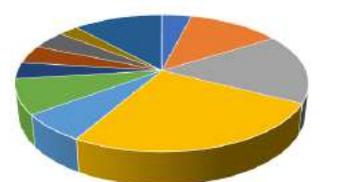
Con los datos de la encuesta podemos observar que en torno al 32% de población no tiene estudios, En comparación los datos del INE nos queda una masa del 35% con datos sin definir que seguramente tienen un perfil similar a los anteriormente descritos. Unos números muy elevados que se corresponden con dos fenómenos sociodemográficos.

Por un lado, los primeros vecinos que ocuparon el barrio y todavía siguen son trabajadores con escasa formación y con una edad avanzada. Muchos de los hijos de esta

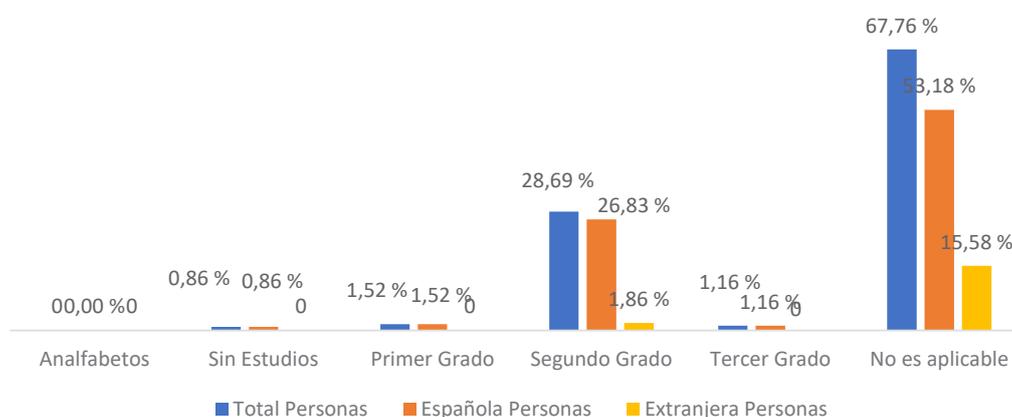
población se han emancipado y han optado por marcharse del barrio.

Por otro, existe una creciente tendencia de aumento de población migrante y personas en riesgo de exclusión que se han trasladado en los últimos años alentados por unos precios del alquiler bajos. Además el aumento de viviendas de bancos y viviendas vacías ha provocado la ocupación de muchas de las viviendas.

Todo ello nos lleva a valorar la existencia de un alto nivel de vulnerabilidad de las personas residentes en el barrio y a la necesidad de tomar medidas paliativas para corregir tendencias que desemboquen en la guetificación del barrio.



- NO SABE LEER O ESCRIBIR
- SABE LEER Y ESCRIBIR
- NO COMPLETÓ EGB/PRIMARIA
- EGB/PRIMARIA
- ESO/BACHILLER ELEMENTAL
- CFGM
- BACHILLER
- CFGS
- UNIVERSIDAD
- UNIVERSIDAD 3er CICLO
- NS/NC



Nivel de estudios en San Antonio. Fuente: INE - padrón continuo 2021 + Encuesta Barris Inclusius 2020

## Acceso a la vivienda

En relación al **mercado del alquiler**, el barrio de San Antonio tiene el precio medio de alquiler más bajo de todo el municipio, un 27% menor a la media del municipio. Además existen muchas viviendas vacías que muchos propietarios prefieren mantenerlas cerradas a alquilarlas.

Desde el estallido de la crisis económica de 2008 una parte importante del mercado inmobiliario ha pasado a manos de **bancos** como consecuencia de embargos. Un fenómeno que ha afectado sobretodo a la población más vulnerable y de menos recursos.

En el barrio, reflejo de esta situación de vulnerabilidad, existen un total de 24 viviendas propiedad de bancos en los bloques de vivienda plurifamiliar, lo que representa un 5,94% del total.

Las **viviendas vacías** representan la alarmante cifra del 23,02% de los bloques de vivienda plurifamiliar. Existen un total de 93 viviendas vacías en el barrio. Un número verdaderamente alarmante que refleja el abandono del barrio por parte de los vecinos.

En relación al tamaño de los hogares destacan un alto número de **viviendas unipersonales**, 88 viviendas que representan el 21,78%

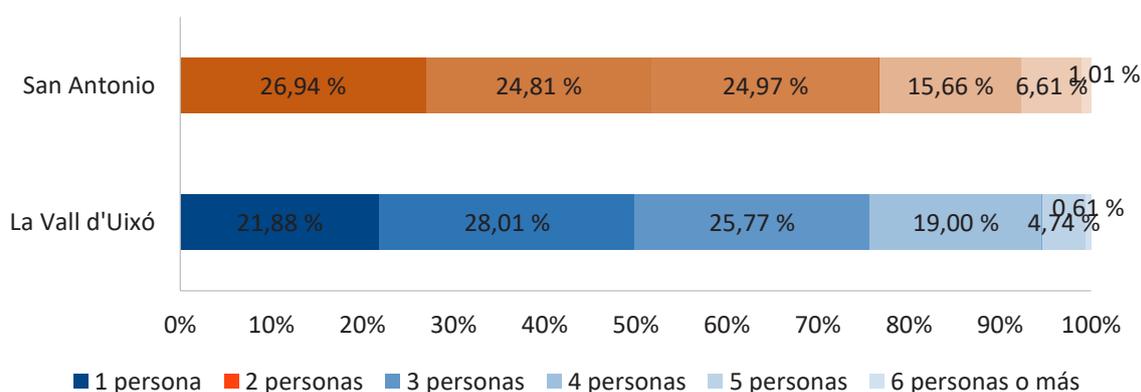
de las viviendas plurifamiliares. Este tipo de viviendas se corresponden habitualmente con hogares donde residen las personas de mayor edad.

En el extremo contrario cabe señalar la situación de **infravivienda** que se produce en muchos de los hogares. Es habitual encontrar una homogeneidad tipológica de viviendas como resultado de la construcción de polígonos de vivienda de los años 60 y 70, donde todas las viviendas tienen un tamaño similar. Si comparamos el tamaño medio de las viviendas de los bloques, 75m<sup>2</sup> con 2 o 3 dormitorios, con la existencia de un alto número de viviendas de 5 o más personas podemos concluir que un 7,62% de los hogares (26 viviendas) se encuentra en situación de infravivienda, un valor que se sitúa hasta 3 puntos por encima de la media del municipio.

### Precio del alquiler

La Vall d'Uixó	310,13 €
<b>Barrio de San Antonio</b>	<b>258,75 €</b>
Colonia Segarra - La Cova	308,16 €
Barrio de La Moleta	289,35 €
Barrio Carbonaire - Toledo	280,00 €
Zona Centro	321,73 €
Polígono III	402,77 €

Fuente: Oficina Municipal de Vivienda



Tamaño medio de los hogares en San Antonio. Fuente: INE - padrón continuo 2021

## Edificación

Uno de los grandes problemas que viene acusando el barrio de San Antonio es la degradación y abandono del parque inmobiliario, y más concretamente el de sus viviendas.

Se trata de un barrio, donde coexisten las viviendas unifamiliares en hilera y edificios de vivienda plurifamiliar de tres y cuatro alturas, construido íntegramente entre 1961 y 1979. Un tejido residencial sin mucha altura pero con una alta ocupación del suelo, donde el espacio entre bloques muchas veces es escaso.

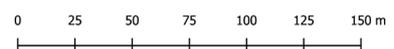
Para la valoración de la calidad de la edificación se ha contado con la información complementaria de las **fichas de inspección técnicas** realizadas por el ayuntamiento en 2016 los **Informes de la Edificación IEE.CV** promovidos por el ayuntamiento de 2021 y 2022.

Los bloques de San Antonio tiene más de 50 años de edad y son los que han sufrido mayor degradación y modificaciones morfológicas de todo el barrio. Se trata de bloques de 3 alturas entre medianeras agrupados en 2 y 4 edificaciones por manzana. El bloque está compuesto por 6 viviendas, de unos 70 m<sup>2</sup>. Las viviendas en planta baja tienen un acceso



Edad de la edificación del barrio de San Antonio

Fuente: Estrategia de Regeneración Urbana del barrio de San Antonio



independiente directo desde la calle, mientras que el resto se accede a través de una caja de escaleras situada en la fachada noreste del edificio.

Las viviendas tienen ventilación cruzada a excepción de las plantas bajas que están semienterradas, aunque algunas de ellas han abierto huecos en la fachada trasera.

Se trata de las edificaciones más degradadas del barrio y que mayor número de transformaciones han sufrido. Muchas de las traseras del edificio han sido ampliadas a través de sistemas de auto-construcción, se han abierto nuevos huecos en fachada y tapiado otros, modificando por completo la estructura del edificio.

Ninguna de estas edificaciones dispone de ascensor y existen desniveles para acceder a las zonas comunes, lo que respresenta graves problemas en materia de accesibilidad.

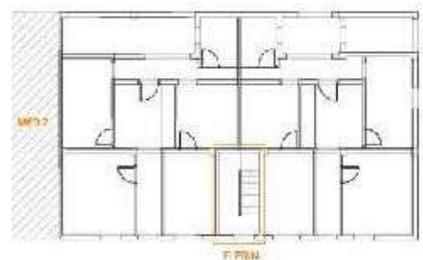
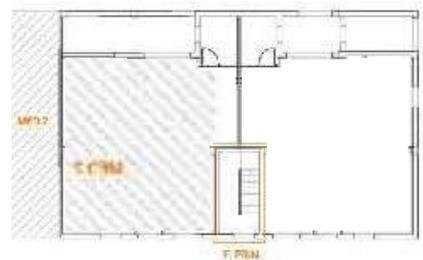
El acceso desde la calle se produce a través de una acera muy estrecha de apenas 60 cm lo que dificulta en gran medida la accesibilidad al zaguán del edificio.

Muchas de las fachadas presentan graves problemas de desprendimientos y humedades. La composición de fachadas ha sido modificada drásticamente a través de las ampliaciones y cambio de huecos.

Algunas de las ampliaciones están realizadas con elementos de fibrocemento y superponiendo materiales y sistemas constructivos diferentes.

La estructura está compuesta por muros de carga de ladrillo doble de 22 cm y forjados unidireccionales de vigueta y bovedilla.

La cubierta es inclinada de teja árabe a excepción de las ampliaciones donde habitualmente se ha optado por la cubierta plana de rasilla.



Distribución Bloques Colonia San Antonio  
Fuente: IEE.CV del edificio

## Estructura y paisaje urbano

El barrio de San Antonio se encuentra ubicado en el límite de un entorno natural calificado como Paisaje de Relevancia Regional que, además, cuenta con rutas y puntos de interés cultural. Sin embargo, la conexión con este espacio es una cuestión no resuelta. El borde del barrio y la conexión con su entorno próximo está conformado a partir de espacios residuales, que aunque con potencial, generan un entorno urbano con límites degradados y, por tanto, un barrio poco conectado con su entorno próximo.

El entorno urbano presenta numerosas deficiencias y puntos conflictivos que generan un impacto negativo sobre el paisaje urbano, destacando el marcado desequilibrio entre el espacio peatonal y rodado y la falta de vege-

tación y espacios verdes. Entre los elementos que generan un mayor impacto visual encontramos:

- › Degradación de las fachadas
- › Líneas aéreas en todo el barrio
- › Luminarias públicas en fachada
- › Depósitos de agua en cubierta
- › Tendederos en fachada

Todo esto, sumado a la falta de actividad y servicios provoca una percepción muy negativa del barrio.

La construcción del barrio se produjo entre 1961 y 1979 con diferentes tipologías edificatorias, como resultado el entorno urbano del barrio presenta áreas funcionales bien diferenciadas donde en cada una de ellas existe un espacio público específico.

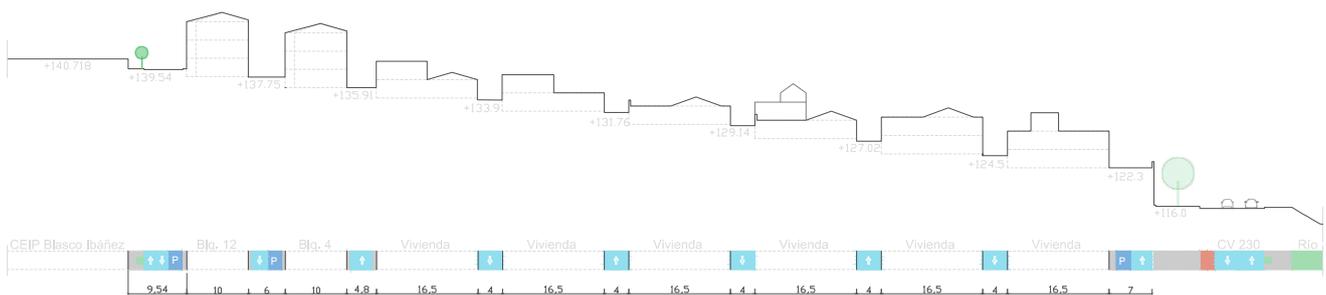


No obstante, a pesar de estas diferencias estructurales, en general el espacio público del barrio de San Antonio, es un espacio destinado mayoritariamente al tráfico rodado, con un exceso de áreas asfaltadas y falta de espacio peatonal accesible, con ausencia de itinerarios claros y continuos. Estas características constructivas junto con la falta de servicios y actividad del barrio generan un espacio público hostil y con cierta sensación de inseguridad.

El espacio público en torno a los bloques de San Antonio se caracteriza por la delimitación del mismo a través de las edificaciones.

Definido por calles muy estrechas, entre 4,8 a 6 metros. Un espacio público muy reducido y destinado, principalmente, al vehículo privado, que carece por completo de espacios o elementos verdes.

El único espacio de relación es una pequeña plaza central en el centro de las zona de viviendas unifamiliares, destinada actualmente a aparcamiento.



### Sección transversal de Colonia San Antonio

Fuente: Estrategia de Regeneración Urbana del barrio de San Antonio



## Movilidad

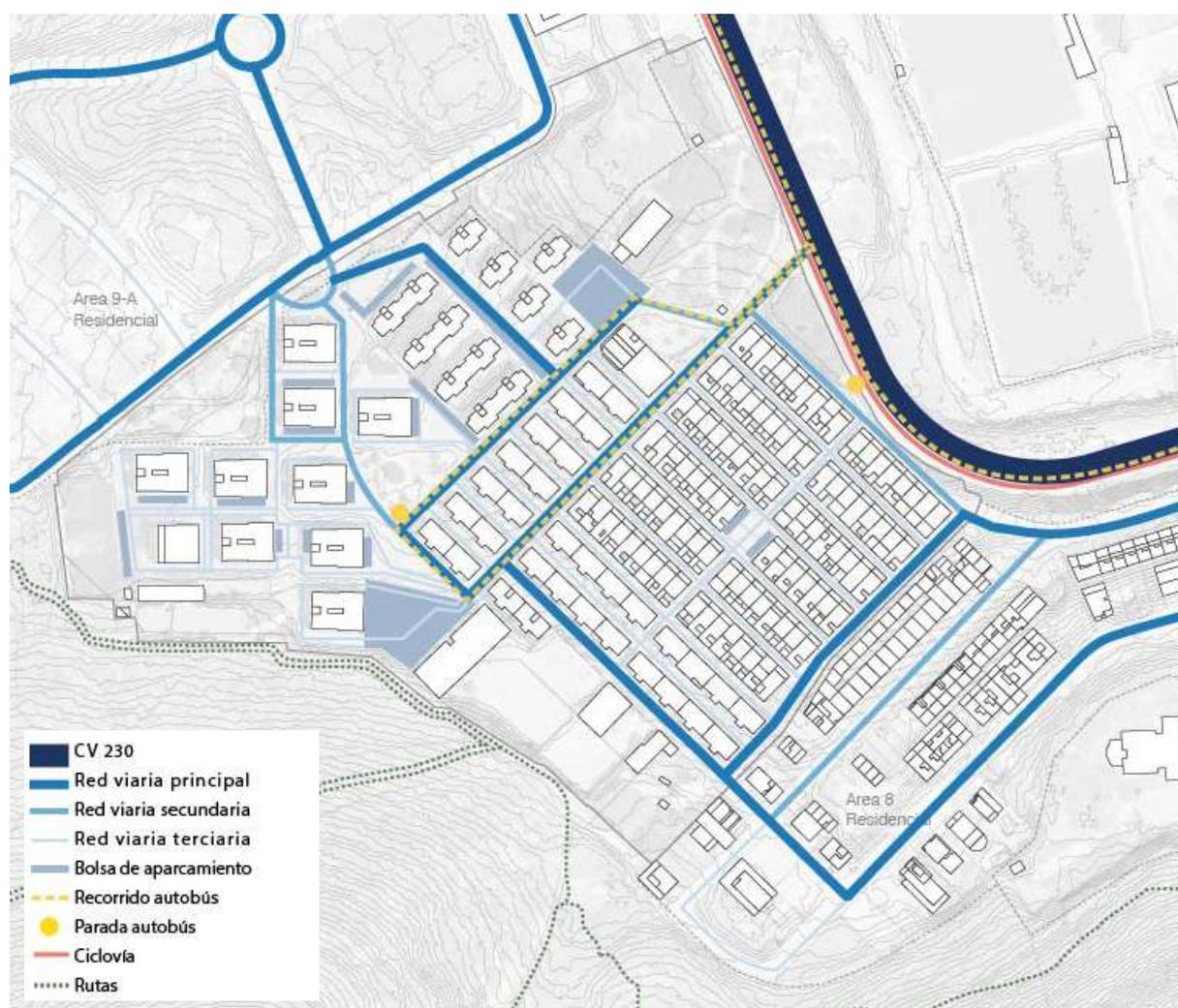
Como hemos visto en el análisis del espacio público, este está destinado principalmente al vehículo rodado, dejando al espacio peatonal dimensiones mínimas y una mala funcionalidad urbana. No obstante, aunque el principal protagonista de este espacio sea el vehículo privado, este cuenta con un esquema de movilidad bastante complejo.

Debido a la ubicación del barrio, por un lado, en la falda de la montaña y, por otro, con la CV-230 y el río Belcaire como barrera respecto al centro histórico de la Vall d'Uixó, la permeabilidad y la accesibilidad al barrio

están comprometidas, perjudicando sobre todo la comunicación peatonal del barrio con su entorno urbano próximo.

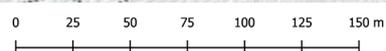
En cuanto a la movilidad en el interior del barrio, en todas las vías urbanas, se produce tanto circulación como estacionamiento de vehículos, lo que, en algunos casos, resulta realmente complicado la convivencia entre el vehículo privado y el peatón.

El espacio público está totalmente diseñado y colonizado por el vehículo privado, de tal forma que - extraído de la encuesta de "barris inclusius" 2020 - se ha acabado produciendo un sobredimensionamiento de las bolsas de



Esquema de movilidad

Fuente: Estrategia de Regeneración Urbana del barrio de San Antonio



aparcamiento, ofreciendo más espacio destinado al aparcamiento que el número de vehículos total de los habitantes del barrio.

Esta homogeneidad del espacio público provoca la reducción de los espacios peatonales al mínimo lo que lleva a la inexistencia de una estructura del espacio público.

### Movilidad activa

En cuanto a la movilidad activa, en el interior del barrio apenas hay espacios proyectados para la circulación del peatón, con aceras estrechas, poco accesibles y, en muchas ocasiones, itinerarios discontinuos, a lo que, además, podemos sumar la falta de señalización peatonal.



Espacio entre bloques. Calle B

Por otro lado, el interior del barrio no hay carril bici que pueda fomentar este tipo de movilidad, tanto dentro del barrio de San Antonio como para la comunicación con su entorno y servicios más próximos.

### Transporte público

El barrio de San Antonio cuenta con dos paradas del autobús urbano del municipio (línea 329), que conecta el barrio con el centro urbano de la Vall d'Uxó. Además, esta línea conecta también con las paradas de los autobuses interurbanos, la línea 320 (La Vall d'Uixó - Almenara - Sagunt - València) y la línea 324: La Vall d'Uixó - Nules - Vila-Real (Hospital) - Castellón.



Bolsa de aparcamiento frente al centro social



Asfaltado posterior al año 2000  
Fuentes: Elaboración propia



Red de transporte público  
Fuentes: Elaboración propia

## Infraestructura verde

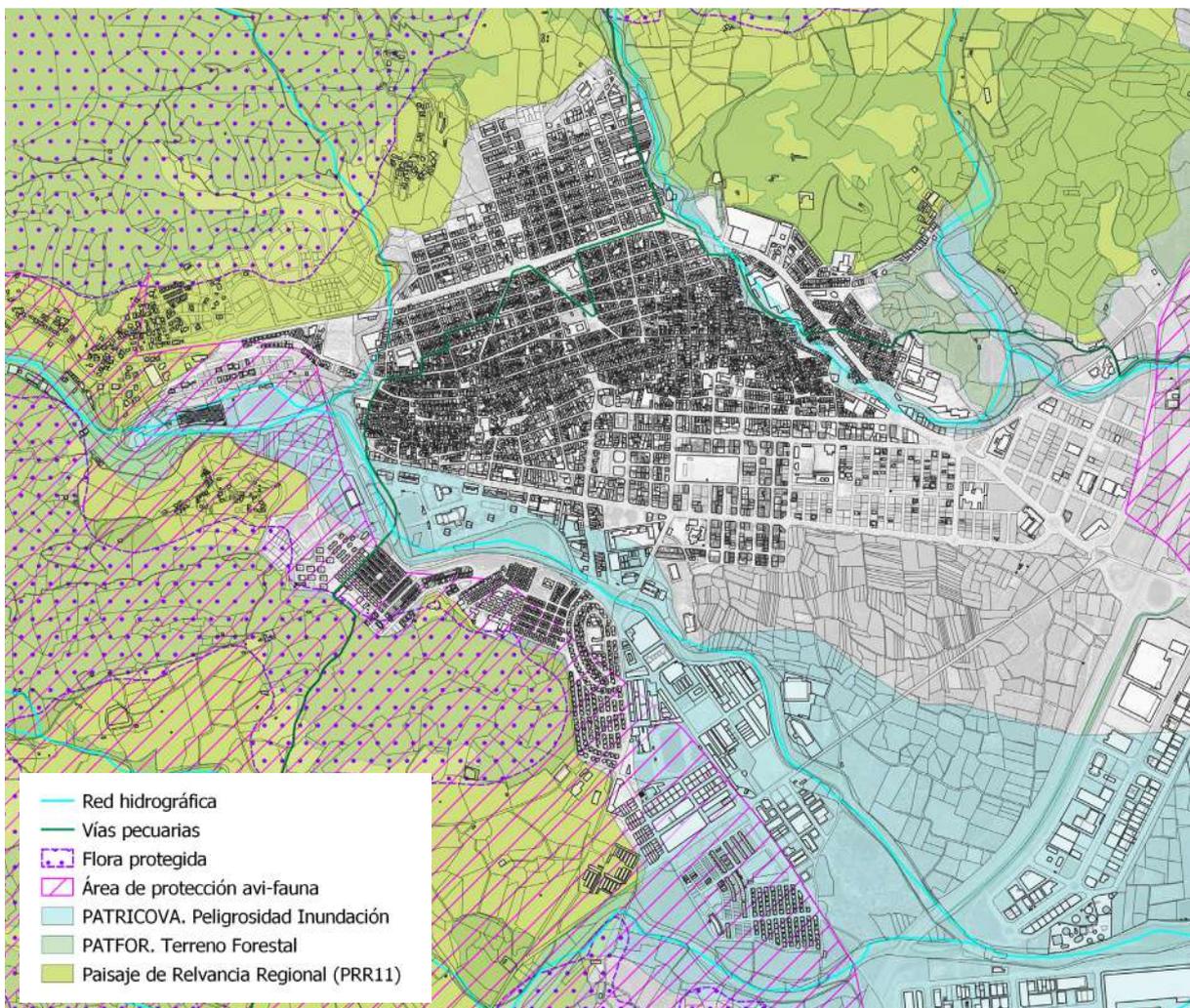
La Infraestructura Verde es una red interconectada conformada por los paisajes de mayor relevancia medioambiental, cultural y visual que compone la estructura básica ecológica de una región.

El barrio de San Antonio se sitúa al suroeste del municipio sobre una orografía muy pronunciada. Como límites, al norte encontramos la carretera CV-230 y el río Belcaire y al sur el conjunto montañoso de la Cova y la Muntanyeta de Sant Antoni. Este espacio natural está catalogado como *Suelo Forestal* (PATFOR) y como *Paisaje de Relevancia Regional* (PRR

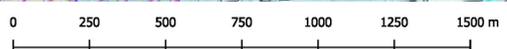
11) recogidos en la Directriz 53 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. Este espacio, además, se caracteriza también por ser un área de protección avifauna y contar con una extensa superficie de flora protegida.

Además existe una vía pecuaria, la Cañada Real del Collado, que atraviesa de norte a sur el municipio y pasa por el barrio de San Antonio.

Destaca la escasa relación entre el entorno urbano y el espacio natural, encontrándonos un borde urbano poco amable y accesible.



Infraestructura verde  
Fuentes: IDEV



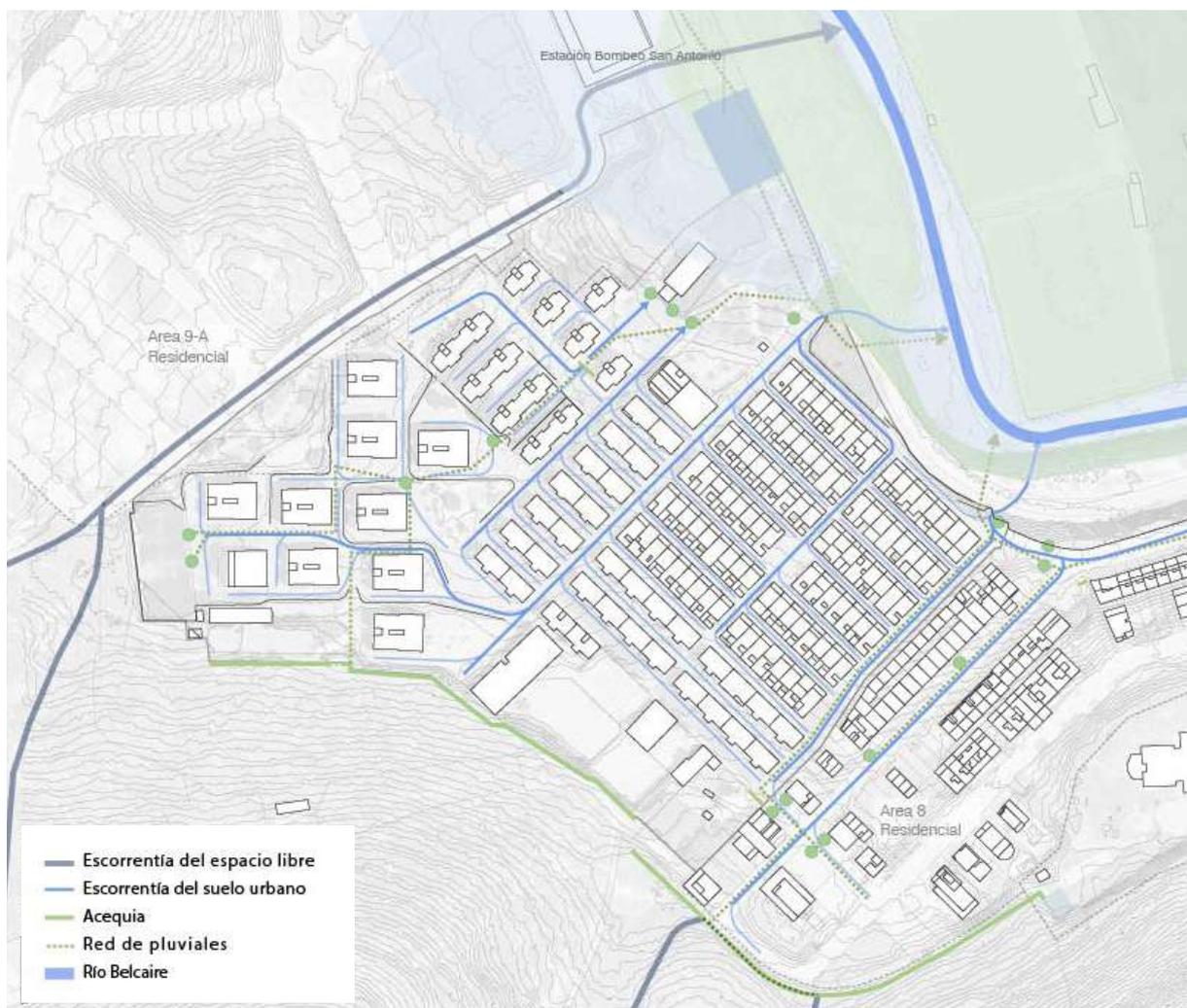
## Infraestructura azul

Dada la pronunciada pendiente del lugar, resulta de gran importancia el estudio de la hidrología y las escorrentías del ámbito, así como la infraestructura existente de gestión de aguas pluviales.

La proximidad con la Cova y la acusada pendiente del territorio han llevado a la construcción de una canalización perimetral en el borde sur del barrio para la recogida de aguas pluviales procedentes del espacio natural colindante.

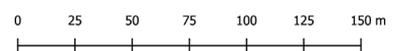
Existe una red separativa de recogida de aguas pluviales. Las escorrentías generadas en el interior del barrio van a parar a unos pocos puntos de recogida de aguas situados, sobre todo, en las zonas más bajas del barrio. Dada la superficie total, las características del terreno y la disposición de estos puntos, pueden resultar insuficientes, sobre todo en periodos de lluvias intensas.

Cabe destacar que toda la recogida de aguas pluviales es únicamente de carácter preventivo frente a inundaciones y acaba en aliviaderos en el cauce del río Belcaire, por lo que no existe una reutilización de aguas pluviales.



Escurrentías

Fuente: Estrategia de Regeneración Urbana del barrio de San Antonio



## Diversidad de usos

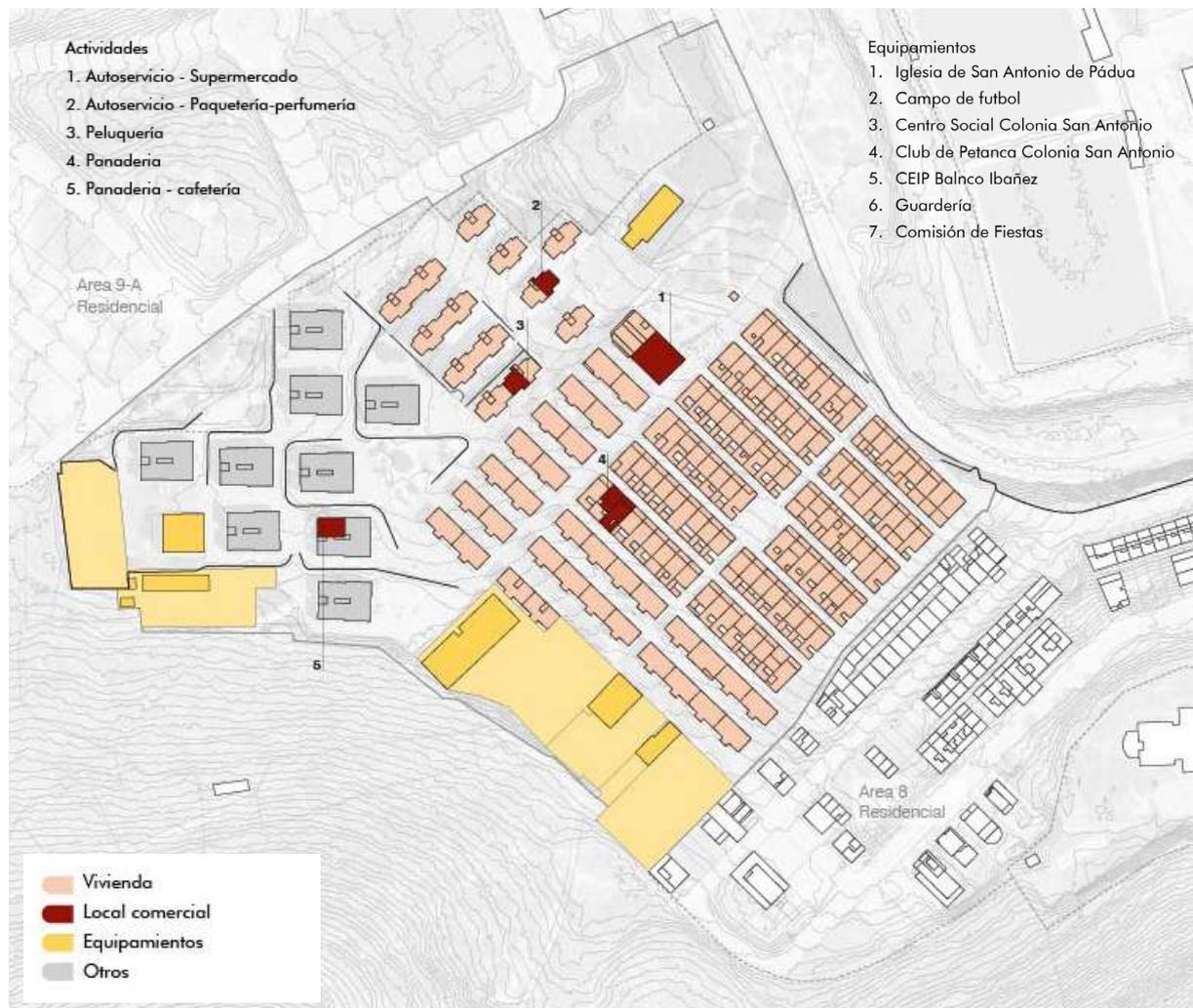
Una de las principales características del barrio de San Antonio, y que se percibe nada más llegar a él, es la falta de actividad. Se trata de un tejido monofuncional residencial donde todas las plantas bajas están destinadas a uso de vivienda o aparcamiento, siendo prácticamente inexistente el tejido comercial. Resulta especialmente relevante la existencia de tan solo 5 locales comerciales dispersos por el barrio.

Además, el barrio cuenta con una importante carencia de servicios, señalada tanto en el

informe "Ciudad amigable con las personas mayores" de 2018 como en la encuesta de Barris Inclusius realizada en 2020.

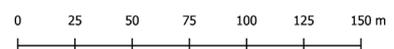


Servicios para el bienestar de las personas mayores  
Fuente: Ciudad amigable con personas mayores.



Usos y actividades en planta baja del barrio de San Antonio

Fuente: Estrategia de Regeneración Urbana del barrio de San Antonio



## Equipamientos

En general, la falta de servicios y actividad tiene un impacto directo sobre la vida cotidiana de sus habitantes, el uso del espacio público y al mismo tiempo, la percepción de seguridad en dicho espacio.

El barrio cuenta con un total de seis equipamientos para una población de casi 1.000 habitantes. A pesar de que las reservas de equipamientos son amplias la alta densidad de población del barrio y la falta de tejido comercial generan una falta de actividad en las calles del barrio.

Dichos equipamientos no acaban de cubrir las necesidades básicas del barrio, a lo que se le suma la falta de mantenimiento de los equipamientos deportivos, que debido a su abandono han dejado de estar en uso.

Sumado a la limitada oferta de actividades, en muchas ocasiones, según indica la encuesta de Barris Inclusius, las actividades de ocio preferidas por la población residente del barrio no son compatibles con las condiciones actuales y la oferta del barrio de San Antonio.



# 03 programa de actuaciones

El programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, comprendido en el Real decreto 853/2021 de 5 de octubre por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de recuperación, transformación y resiliencia tiene como objeto la financiación de la realización de obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, inclui-

das las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP).

Siguiendo las bases establecidas podemos diferenciar entre actuaciones en edificios de vivienda y actuaciones en el espacio público.



- Actuaciones en edificios de vivienda
- Actuaciones en el espacio público



Fotografías de estado actual de la edificación

## Actuaciones en edificios de vivienda

De acuerdo con los objetivos propuestos en las bases del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de recuperación, transformación y resiliencia 2021-2026 las actuaciones de rehabilitación de vivienda se plantean en torno a 4 áreas de intervención:

- › Envolvente del edificio
- › Instalaciones
- › Salubridad y consolidación estructural
- › Accesibilidad

### Envolvente del edificio

Se propone la mejora de la envolvente del edificio con el objetivo de reducir la demanda energética del mismo a través del aumento del aislamiento en fachadas con un Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior, aislamiento de cubiertas y suelos en contacto con el terreno y el cambio de ventanas por carpinterías de aluminio con rotura de puente térmico y vidrios con baja transmitancia térmica.

### Instalaciones

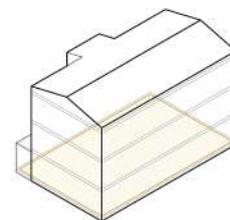
Actualmente no existe cuarto de instalaciones y los contadores de electricidad se encuentran en el rellano de la caja de escalera accesibles por cualquier persona. Se propone la creación de un armario empotrado donde estos queden protegidos frente a personas ajenas y posibles manipulaciones.

Por otro lado se propone una mejora de las instalaciones de Agua Caliente Sanitaria a través de la instalación de un sistema compacto de aerotermia.

### Envolvente del edificio

AISLAMIENTO  
FACHADAS Y  
CUBIERTA

CAMBIO DE  
VENTANAS

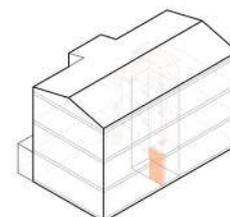


Impermeabilización y aislamiento del suelo en contacto con el terreno

### Instalaciones

INSTALACIÓN  
ACS

CONTADORES  
ELÉCTRICOS



Cuarto de instalaciones  
Armario de contadores de abonado metálico.

## Salubridad y consolidación estructural

Uno de los problemas más acusados y sobre el que los vecinos tienen mayor preocupación es el relacionado con las humedades. En este sentido las viviendas más afectadas son las de planta baja, ya que debido a la orografía del terreno se encuentran semienterradas. Por ello se requiere de la impermeabilización y aislamiento de los muros de contención y las soleras en contacto con el terreno, además de el tratamiento para el corte de la humedad por capilaridad en la fachada posterior.

En todos los edificios existen elementos de fibrocemento con amianto, destacando los depósitos de agua potable de cubierta, de los cuales muchos de ellos no están en uso, las bajantes de saneamiento y algunos techados de la fachada posterior. Se propone la retirada de todos los elementos con amianto así como la sustitución de las bajantes de fibrocemento por PVC.

La fachada posterior se encontraba originalmente retranqueada en las plantas superiores respecto a la alineación de fachada. A lo largo de los años se han ido haciendo ampliaciones a través de autoconstrucción. Además se trata de la fachada más afectada por las humedades por capilaridad. Por ello se propone la consolidación estructural de toda la fachada y reparación de elementos portantes para garantizar la estabilidad de la edificación.

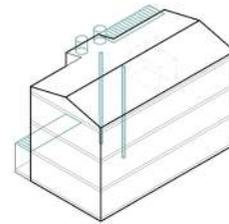
## Accesibilidad

En relación a las actuaciones de accesibilidad se propone la instalación de ascensores, la rehabilitación de las cajas de escaleras que conforman las zonas comunes del interior de los edificios, así como las obras de adecuación para eliminar barreras arquitectónicas de acceso al zaguán de la escalera y el ascensor.

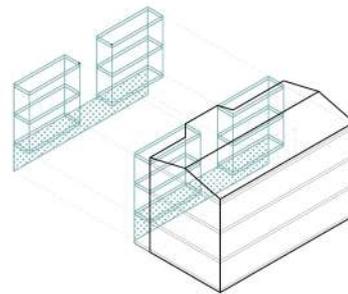
## Salubridad y consolidación estructural

ELIMINAR FIBROCEMENTO

CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURAL Y HUMEDADES



- Desmontaje de depósitos de fibrocemento con amianto
- Desmontaje de cobertura de placas de fibrocemento con amianto
- ! Sustitución de bajantes de fibrocemento con amianto por PVC

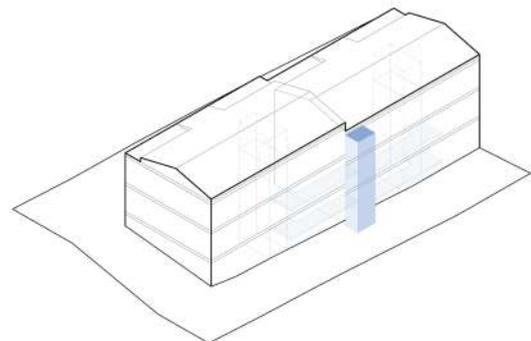


- Impermeabilización y aislamiento de muro en contacto con el terreno por su cara interior
- Estructura metálica con forjado de chapa colaborante galvanizada

## Accesibilidad

INSTALACIÓN DE ASCENSOR

REHABILITACIÓN DE ESCALERA



- Remodelación bloque de escaleras
- Núcleo de ascensor
- Pasarelas

## Instalación de ascensores

Una de las intervenciones más importantes en cuanto al uso de las viviendas privadas es la instalación del ascensor en los bloques.

Las viviendas poseen una superficie de 70 m<sup>2</sup> construidas que se sirven, dos a dos, de un núcleo reducido de escaleras, no existiendo ningún patio interior. Esta composición imposibilita la incorporación del elevador dentro de la envolvente del edificio existente.

En el planteamiento propuesto se instala un núcleo de ascensores que pueda servir a dos bloques contiguos, es decir, a 12 viviendas. Para ello, se disponen de pasarelas ligeras en altura que distribuyen a las 4 viviendas a las que sirven por cada una de las plantas.

Esta solución, por una lado, reduce el coste de mantenimiento fijo periódico respecto a la instalación de un mayor número de ascensores. Esta cuestión de la viabilidad a largo plazo es de suma importancia ya que las familias que habitan estos edificios son vulnerables y poseen escasos recursos económicos.

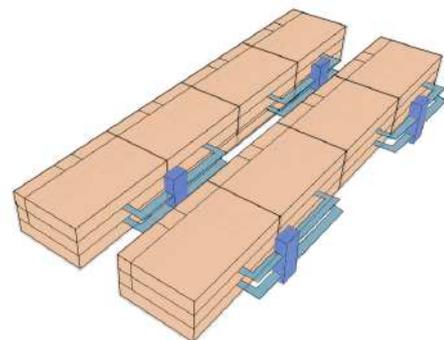
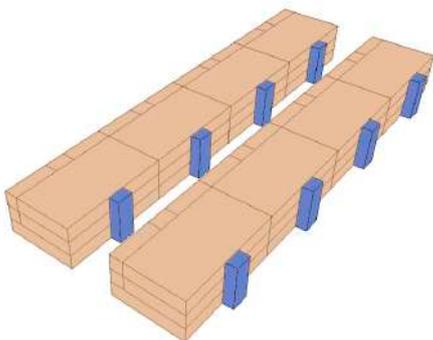
Por otra parte, la instalación de un menor número de elevadores maximiza la rentabilidad de la inversión a realizar, siendo imprescindible el apoyo en ayudas económicas públicas para la rehabilitación. Colocar un ascensor cada bloque, por tanto, dispara la asignación.

Además, se debe tener en cuenta la repercusión espacial de estos elementos respecto de las viviendas existentes en la planta baja ya que éstas son las que absorberían en mayor medida la ocupación de los núcleos verticales de transporte nuevos. En este sentido, el impacto superficial de los ascensores junto con las pasarelas, en planta baja, es menor del 50% de ocupación en espacio público.

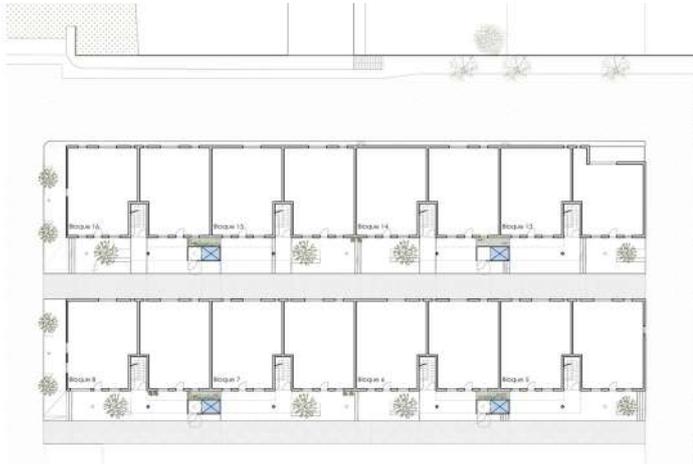
Si bien los ascensores se formalizarán como un núcleo másico, las pasarelas se conciben como elementos permeables y ligeros que se adosan a las fachadas existentes, donde quedan garantizadas la seguridad de uso y la accesibilidad universal.



Concepto de la intervención



Comparativa instalación núcleos de ascensor



Planta baja

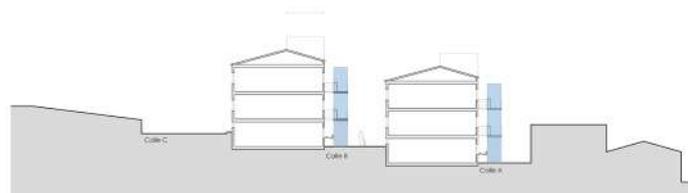


Planta tipo

### Alzados



### Secciones



## Actuaciones en el espacio público

Las obras de reurbanización del espacio público contempladas se centran en la intervención de las calles A, B y C del barrio de San Antonio diferenciando dos actuaciones.

**La reurbanización de las calles de acceso** consiste en la actuación sobre los viales que dan acceso a los bloques de vivienda. Actualmente, estas calles cuentan con aceras de 60 cm, donde el vehículo privado posee el mayor porcentaje de uso en el espacio público.

Las obras propuestas parten del objetivo de mejorar la calidad ambiental del entorno y dotar a estos viales de prioridad peatonal.

Además se requiere de una fuerte intervención en las instalaciones urbanas, ya que se ha detectado la existencia de problemas graves

relacionados con la red de saneamiento y abastecimiento. También se requiere de un estudio de viabilidad para la instalación de los ascensores sobre la red eléctrica existente.

**La reurbanización del eje cívico** es la transformación de la calle C, calle de acceso al CEIP Blasco Ibañez y de comunicación transversal del barrio, en un "eje cívico dotacional" tal como se indica en la Estrategia de Regeneración del Barrio de San Antonio.

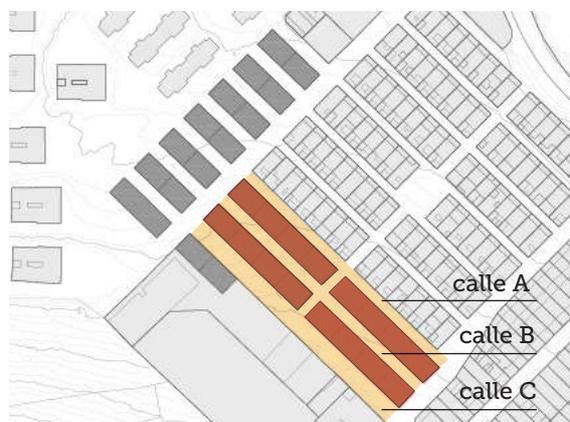
Las obras consistirán en reducir el espacio de tráfico rodado, reubicar aparcamientos y dotar de un espacio peatonal amplio para favorecer la movilidad peatonal. De forma complementaria se mejorará la accesibilidad desde esta calle al CEIP Blasco Ibañez y a la Comisión de Fiestas eliminando las barreras arquitectónicas actuales.



Fotografía de estado actual de la calle A



Fotografía de estado actual de la calle B



- Actuaciones en edificios de vivienda
- Actuaciones en el espacio público



Fotografía de estado actual de la calle C

# 04 viabilidad técnica

## Compatibilidad con la ordenación urbanística

El ámbito objeto de la presente memoria se encuentra sujeto al Planeamiento vigente que corresponde con el **Plan General de Ordenación Urbana de la Vall d'Uixó** de 1.995.

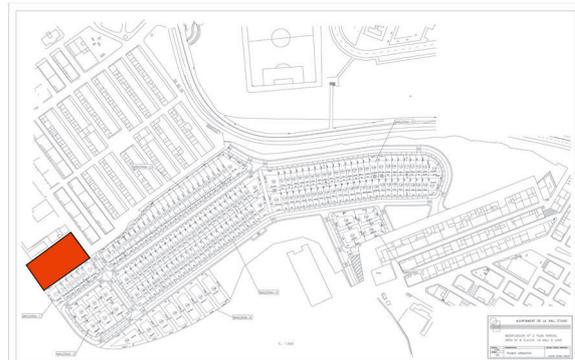
Las edificaciones y la mayor parte del espacio público incluido en el ámbito se encuentra en la zona de suelo urbano Zona X: San Antonio. De uso predominante residencial unifamiliar (Run) y el plurifamiliar (Rpf).

La edificación se ajustará a Manzana cerrada densa (M.D.) no permitiendo retranqueos de fachada en planta baja.

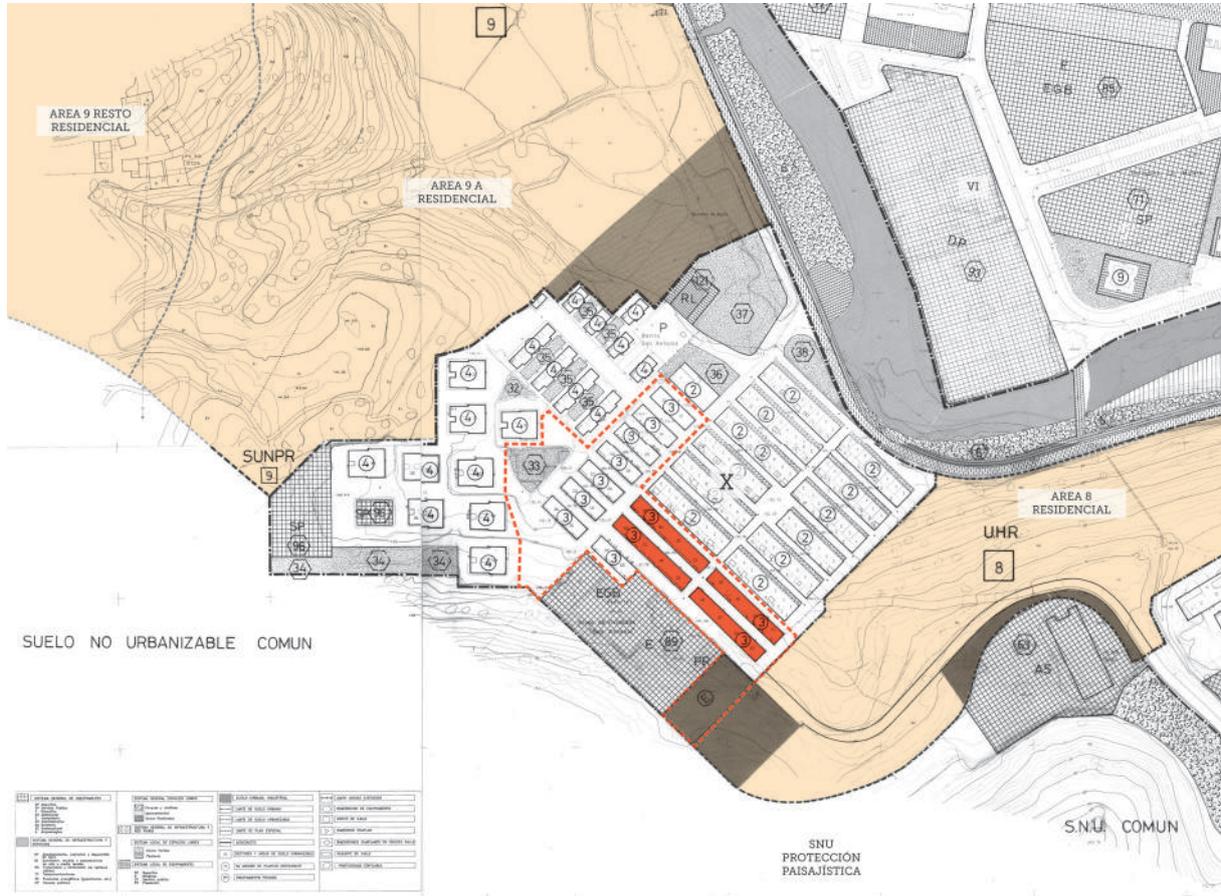
El número máximo de plantas de las edificaciones viene grafiado en los planos y para

las edificaciones incluidas en el ámbito se establece una altura máxima de 3 plantas y 11 metros de altura.

Dentro del ámbito también se incluyen la zona verde nº33 del POGU, que actualmente es una plaza, y una equipamiento no desarrollado incluido en el Plan Parcial Área nº8 clasificado como Equipamiento educativo.



Plan Parcial Área nº8 S.U.H.R La Vall d'Uixó



Edificaciones a intervenir sobre plano de calificación del PGOU de la Vall d'Uixó de 1.995

## Planeamiento sectorial

En relación al planeamiento sectorial se ha comprobado que no existen afecciones de ningún tipo correspondientes al Plan De Acción Territorial de Carácter Sectorial Sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana **PATRICOVA**, al Plan

de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana **PATFOR** y a las zonas de protección de avifauna.



Afecciones PATRICOVA  
Fuente: visor gva



Afecciones PATFOR  
Fuente: visor gva

## Determinación de las cuantías de las ayudas

De acuerdo con las bases publicadas en la RESOLUCIÓN de 8 de abril de 2022, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de recuperación, transformación y resiliencia 2021-2026 y se procede a su convocatoria para el año 2022 se aporta una tabla resumen de las cuantías subvencionables.

### Tabla máximos ERRP

cuantía máxima de ayuda ministerio + generalitat			
4.000.000,00 €			
máximo ministerio			
	80%	65%	40%
	21.400,00 €	14.500,00 €	8.100,00 € por vivienda
	26.750,00 €	22.300,00 €	20.250,00 € por vivienda vulnerable
	192,00 €	130,00 €	72,00 € por local comercial
<hr/>			
	1.000,00 €	retirada de amianto por vivienda	
	12.000,00 €	retirada de amianto por edificio	
máximo generalitat			
5%			
	2.000,00 €	por vivienda	
	17,00 €	por local comercial	
cuantía máxima ministerio + generalitat			
4.000.000,00 €			
ayuntamiento (mín 5%)			
0,15			

### Datos de la actuación de San Antonio

Ahorro energético		
>30%	>45%	>60%
Datos de viviendas		
Nº bloques	16	
Nº total viviendas a rehabilitar	95	
<hr/>		
viviendas vulnerables	33	
viviendas vacías	15	
viviendas de bancos	5	
viviendas con amianto	95	
Superficies		
m2 de vivienda	7.677,60	
m2 de otros usos	0,00	
<hr/>		
<b>TOTAL obras rehabilitación</b>	<b>2.408.847,82 €</b>	

### Cuantías máximas de San Antonio

<b>ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN</b>		<b>2.195.236,70 €</b>
Ministerio	1.927.078,25 €	cuantía máxima
	1.911.437,73 €	máximo por vivienda
	75.338,75 €	por vivienda vulnerable
	0,00 €	por otros usos
	88.017,83 €	retirada de amianto
<hr/>		
Generalitat	120.442,39 €	cuantía máxima
	190.000,00 €	máximo por vivienda
<hr/>		
<b>ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN</b>		<b>304.950,00 €</b>
Ministerio	304.950,00 €	máximos reurbanización
<hr/>		
<b>OFICINA DE REHABILITACIÓN</b>		<b>76.000,00 €</b>
Ministerio	76.000,00 €	máximo oficina gestión
<hr/>		
<b>TOTAL subvencionable</b>	<b>2.576.186,70 €</b>	73,26%
TOTAL ayto	919.540,70 €	26,15%
TOTAL inversión	3.516.630,69 €	

## Oficina de rehabilitación

Actualmente, no existe un departamento o equipo técnico con expresas funciones de rehabilitación y regeneración urbana para la puesta en marcha del ERRP de San Antonio.

En este sentido, la medida administrativa fundamental en esta línea es la creación de una Oficina Técnica, como área funcional, que coordine la acción multidisciplinar, transversal e integral de la regeneración urbana, y que cuente con capacidad de coordinación y adaptación a las necesidades temporales.

Esta Oficina actuará en todo momento en estrecha colaboración con el Ayuntamiento y en concreto con las áreas del mismo encargadas del seguimiento y gestión del desarrollo urbanístico, medio ambiental, social y de empleo.

La Oficina Municipal de Vivienda de la Vall d'Uixó, en colaboración con la Xarxa Xaloc, se comprometen a gestionar la oficina de rehabilitación de acuerdo con los servicios que actualmente ofrecen de gestión, información, mediación social y asesoramiento en materia de vivienda, rehabilitación de edificios y regeneración urbana.

Como medidas complementarias, por un lado, se contratará un técnico superior en arquitectura que haga las funciones de control de las obras y la coordinación con los diferentes organismos estatales y de la Unión Europea. Por otro lado se reserva una apor-

tación de 500 € por vivienda para acompañamiento social gestionado por los servicios sociales de la administración local.

Es preciso señalar también que no se originan cargas por realojo temporal ni a los vecinos y sus familias ni a ninguna de las administraciones implicadas puesto que no son necesarias realizar realojos temporales de ningún tipo. En efecto las operaciones a realizar en el interior de las viviendas se pueden realizar perfectamente sin alterar apenas el uso de la vivienda como espacio habitable.

En todo caso, las actuaciones previstas se ajustan perfectamente a la normativa urbanística vigente.

### Funciones:

La Oficina debiera tener por objetivo la coordinación de acciones de rehabilitación y regeneración del medio urbano y, para alcanzarlo, dotarse de las siguientes funciones:

- Mantenimiento actualizado y revisado de la memoria que es el presente documento que actúa a modo de Plan Director de Rehabilitación y Regeneración, nutrido de procesos participativos.
- Fomento de la actividad de rehabilitación y regeneración por parte de particulares.
- Asesoramiento y coordinación con agentes inervinientes en las obras de rehabilitación de vivienda y reurbanización de espacio público.

## Presupuestos ERRP

### Actuaciones

#### ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

##### Obras de reahabilitación

PEM obras rehabilitación	1.840.219,87 €
PEM por bloque	115.013,74 €
PEM por vivienda	19.168,96 €
PEC obras rehabilitación	2.189.861,65 €
IVA 10%	218.986,17 €

**TOTAL** **2.408.847,82 €**

### Reparto de cargas

#### ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Vecinos	20.903,29 €
Ministerio	2.074.794,31 €
GVA	120.442,39 €
Ayuntamiento	192.707,83 €

### Resumen de cargas

<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>3.516.630,69 €</b>
Vecinos	20.903,29 €
Ministerio	2.455.744,31 €
GVA	120.442,39 €
Ayuntamiento	919.540,70 €

#### ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

##### Reurbanización de calles de acceso

PEM Calle A (783,00 m2)	129.195,00 €
PEM Calle B (904,50 m2)	140.197,50 €
PEC obras de reurbanización	320.577,08 €
IVA 21%	67.321,19 €

##### Reurbanización de eje cívico

PEM Calle C (1,336,50 m2)	233.887,50 €
PEC obras de reurbanización	278.326,13 €
IVA 21%	58.448,49 €

**TOTAL** **724.672,87 €**

#### ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

Ministerio	304.950,00 €
Ayuntamiento	419.722,87 €

	0,00 € por vivienda vulnerable
	337,15 € por vivienda no vulnerable
	69,83%
	3,42%
	26,15%

#### OFICINA DE REHABILITACIÓN

##### Proyectos técnicos

Honorarios Rehabilitación	150.000,00 €
IVA 21%	31.500,00 €
Honorarios Calles de acceso	27.000,00 €
IVA 21%	5.670,00 €
Honorarios Eje cívico	24.000,00 €
IVA 21%	5.040,00 €

##### Personal

Oficina Vivienda	0,00 €
Técnico A1	92.400,00 €
Acompañamiento social	47.500,00 €

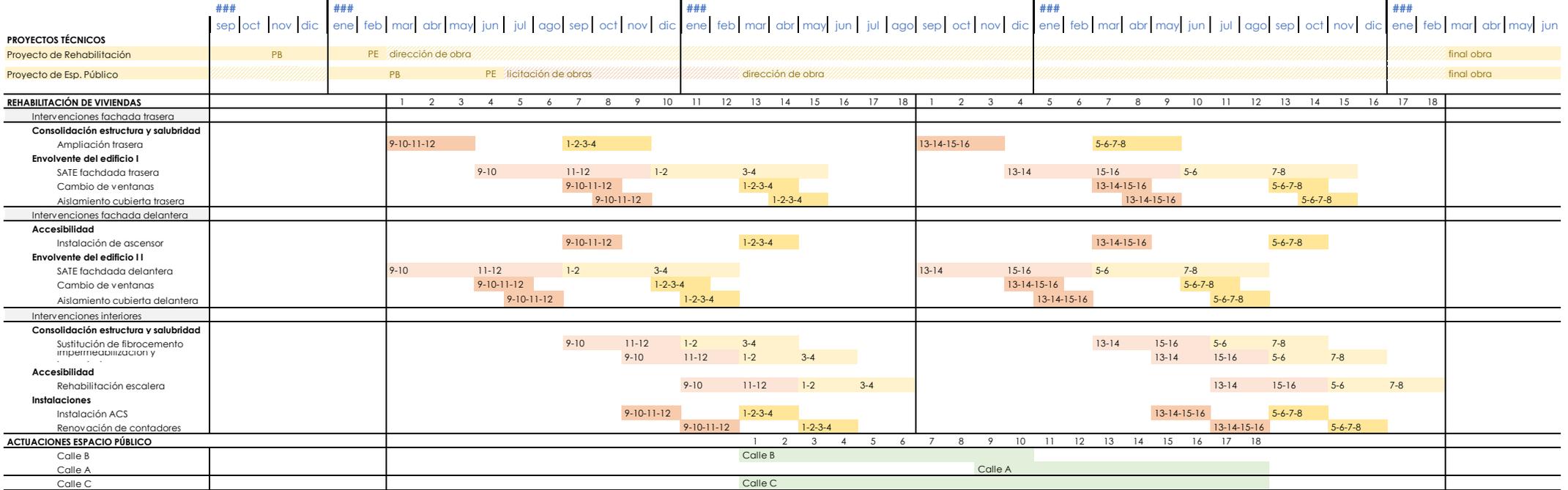
**TOTAL** **383.110,00 €**

#### OFICINA DE REHABILITACIÓN

Ministerio	76.000,00 €
Ayuntamiento	307.110,00 €

# 06 cronograma

## Cronograma ERRP



# 07 objetivos energéticos y medioambientales

En cuanto a los objetivos energéticos y medioambientales nos hallamos bajo el amparo del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia redactado por el Gobierno de España con la finalidad de la recuperación económica nacional.

Este Plan de Recuperación incorpora una importante agenda de inversiones y reformas estructurales que se organizan en teniendo en cuenta 4 ejes de actuación y se materializan en 10 políticas palanca.

En este contexto, el presente ERRP se engloba dentro del ámbito en la PALANCA I: Agenda urbana y rural, lucha contra la despoblación y desarrollo de la agricultura.

En esta palanca se destaca el papel fundamental de las ciudades en la transformación económica y social. Pero junto a las áreas metropolitanas debe tenerse en cuenta a la población que vive en otros entornos, como el rural. Resulta necesario articular medidas específicas para la España despoblada que impulsen la innovación social y territorial y faciliten el desarrollo de nuevos proyec-

tos profesionales, la fijación de población, la atracción de talento, la prestación de servicios, así como un uso sostenible de nuestros recursos.

Entre los componentes que contempla este paquete de medidas incluyen se halla el **Plan de Rehabilitación de vivienda y regeneración urbana** que permite llevar a cabo el presente documento del ERRP.

## Objetivos energéticos y medioambientales de la actuación:

### Objetivo 1: Rehabilitación energética y lucha contra la pobreza energética.

A través de la mejora de la envolvente de las edificaciones y de sus instalaciones, se pretende reducir el consumo de energía de las viviendas que sirven a un barrio con escasos recursos económicos y, a la vez, mejorar la eficiencia energética de las edificaciones existentes. Llegando a una reducción de más del 60% del consumo de energía primaria no renovable.



### **Objetivo 2:** Reactivación del mercado inmobiliario.

La exclusión actual de muchas de las viviendas puede paliarse a través de la intervención directa en ellas. Así es muy posible que se reactive un cierto mercado inmobiliario allí donde ahora está prácticamente paralizado, tanto desde el aspecto de los alquileres como de las ventas.

Por ello se materializa la mejora de la calidad constructiva y del confort de las viviendas existentes y de los edificios con el objetivo de su reincorporación al mercado inmobiliario.

### **Objetivo 3:** Mejora ambiental del espacio público y de la calidad del aire.

Se va a producir una reducción de las emisiones nocivas a la atmósfera y, por tanto, una mejora la calidad del aire a través de la disminución del tráfico rodado en los viales públicos, concentrando las áreas de aparcamiento de vehículos y dimensionándolos para el número de personas usuarias previstos en el barrio.

Mediante la reducción del uso de vehículos a motor y de la centralización en el espacio se reducirán las emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera.

### **Objetivo 4:** Incorporación de fuentes de energía renovables en las edificaciones.

A través de la rehabilitación energética de los bloques de vivienda se va a proceder a incorporar fuentes de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria de las viviendas. Para ello, se eliminarán los termos eléctricos individualizados y se proveerá de un sistema comunitario (por cada uno de los bloques) que incorpore la aerotermia como fuente de energía. Estos equipos dispondrán

de un acumulador para almacenamiento del agua caliente y se apoyará puntualmente en la red eléctrica en momentos de posible escasez energética de la fuente renovable.

### **Objetivo 5:** Mejora de las condiciones sociales

A través de la rehabilitación de las viviendas y la mejora de la imagen del barrio, se influye directamente en la percepción de las personas que viven en él y en su calidad de vida.

Las intervenciones de regeneración deben abordarse desde tres ámbitos distintos: la vivienda, el espacio público y las acciones sociales. Éstas últimas se desarrollarán por parte de la Administración Local de forma paralela a las actuaciones del ERRP.

Este conjunto contribuye a la mejora general de la imagen del barrio y del resto del municipio.

### **Objetivo 6:** Protección de la salud y eliminación de sustancias contaminantes.

En las edificaciones existentes se han detectado ciertos elementos que se han elaborado con amianto, sustancia declarada tóxica y altamente perjudicial para la salud humana.

Por ello, se retirarán los elementos constructivos de las cubiertas realizadas en autoconstrucción, bidones y canalizaciones de agua, por empresas inscritas en el Registro de Empresas con Riesgo al Amianto y con los medios y equipos adecuados.

Estos elementos nocivos serán reemplazados por otros materiales normalizados y que posean los certificados requeridos según las normas UNE y que cumplan los objetivos de circularidad

## 08 perspectiva de género

La incorporación de la perspectiva de género en el urbanismo busca atender las necesidades de todos los colectivos, personas y circunstancias, para hacer frente a las desigualdades y, de esta manera, mejorar la calidad de vida de todas las personas usuarias.

Esto viene determinado en los objetivos del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) con unos criterios establecidos en el el anexo IV y XII con unos estándares mínimos para la ordenación que así asegure la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional.

En concreto se trata de desarrollar una serie de Indicadores, tanto para mostrar su operatividad y eficiencia en la incorporación efectiva de la perspectiva de género, como para dar soporte o facilitar la posterior valoración en cualquier Informe de Evaluación de Impacto de Género (IEIG) correspondiente al ERRP que deberá ser valorado por el equipo evaluador.

Se plantean, por tanto, una serie de objetivos a los que aspira el planeamiento en redacción en materia de igualdad e inclusión. En cada uno de los cuales se propone un procedimiento de identificación de la situación de partida, y una propuesta de indicadores para cuantificar y determinar posibles situaciones susceptibles de mejora en materia de igualdad e inclusión.

Documentalmente, significa que hay que garantizar la incorporación de la perspectiva de género como criterio para la obtención del estándar de calidad urbana, en particular en la asignación y distribución de usos sobre el territorio, que deben quedar explicados en el conjunto de documentos justificativos.

### Introducción de la perspectiva de género en el ámbito de actuación

La situación actual de los bloques San Antonio y su entorno más inmediato presenta graves deficiencias de obsolescencia y diseño en materia de accesibilidad, servicios y seguridad. Los bloques tienen un uso exclusivo residencial, así como su entorno próximo, además, las vías que dan acceso a los bloques son vías rodadas poco cateterizadas, con itinerarios peatonales reducidos, poco claros y no accesibles y el principal protagonista es el vehículo privado.

La falta de actividad junto con las características del espacio público, generan un espacio anodino e infrautilizado, que perjudica directamente la percepción de seguridad de estos espacios.

A la vista de los objetivos establecidos en el anexo XII y en cumplimiento de las líneas mínimas establecidas a incorporar en los documentos de planeamiento, en concreto, se establecen los siguientes objetivos y medidas de mejora:



**01**  
MODELO DE  
CIUDAD



**02**  
PERCEPCIÓN DE  
SEGURIDAD



**03**  
ESPACIOS PÚBLICOS  
Y ACCESIBILIDAD



**04**  
MOVILIDAD



**05**  
VIVIENDA



**06**  
REPRESENTATIVIDAD Y  
SEÑALIZACIÓN URBANA



**07**  
PARTICIPACIÓN  
CIUDADANA

01

MODELO DE  
CIUDAD

**Objetivo:** Creación de un barrio más eficiente y ecológico en sintonía con un modelo de ciudad compacto, productivo y multifuncional

Para garantizar el se incorporan las siguientes actuaciones:

- Incorporación de medidas e incentivos para la implantación de **tejido comercial** en el barrio. Favoreciendo la mixticidad de usos y un modelo de ciudad compacta con menos desplazamientos.
- Mejora de los **equipamientos y espacios públicos** para hacerlos compatibles desde la perspectiva de género a través de la mejora de la accesibilidad, seguridad y el aumento de franjas horarias de utilización.

02

PERCEPCIÓN DE  
SEGURIDAD

**Objetivo:** Incremento de actividad social y de relación en los viales de acceso a las viviendas para garantizar la seguridad de los espacios públicos en un barrio con carencia de diversificación de usos, anodino e infrautilizado..

Para garantizar el se incorporan las siguientes actuaciones:

- **Revitalización del espacio público** con la incorporación de los espacios de distribución interior de los bloques generando trasiego de personas durante un mayor espacio temporal.
- Creación de una **iluminación adecuada** de los nuevos núcleos de comunicación vertical y pasarelas con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible.
- Utilización de elementos de **materiales permeables** en las barreras de protección y las pasarelas que eviten la creación de espacios ocultos o expuestos en el espacio público.

03

### ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD

**Objetivo:** Crear espacios de relación social habitual en el exterior de las viviendas individualizadas ofreciendo lugares que fomenten las relaciones familiares y de vecindad que precisan las personas que habitan en el barrio.

Para garantizar el se incorporan las siguientes actuaciones:

- Creación de una banda de **rampas accesibles** en la calzada que permita salvar los desniveles de las calles de manera cómoda.
- Creación de otra banda en los viales generada por **múltiples plataformas de relación** que permiten generar suaves transiciones entre el espacio público y el espacio privado.
- Diseño y creación **espacios urbanos adecuados** y pensados en la relación intergeneracional en el exterior, que fomenten las tradición de "sentarse a la fresca".
- Eliminación de barreras arquitectónicas y **mejora de la accesibilidad** del espacio público permite entrar al CEIP Blasco Ibáñez y a la Comisión de Fiestas.

04

### MOVILIDAD

**Objetivo:** Estudiar el espacio público destinado a la movilidad urbana e incluir innovaciones aplicadas al barrio y a sus características predominantemente de uso residencial.

Para garantizar el se incorporan las siguientes actuaciones:

- Realización de **estudios de movilidad** y análisis del estado actual en los procesos participativos para plantear mejoras.
- **Delimitar las zonas de aparcamiento**, reduciendo la superficie para las personas del barrio, y redistribuyendo una mayor superficie a la estructura de espacio público de uso lúdico y social.
- Reducción de la presencia del vehículo privado en las vías públicas para el aumento de la visibilidad del espacio urbano y el incremento de la superficie destinada a la **movilidad de prioridad peatonal**.

05

## VIVIENDA

**Objetivo:** Incorporar la accesibilidad universal a los bloques que permitan usar todas las viviendas para todos los usuarios y usuarias de las mismas, especialmente en aquellas plantas que se hallan en plantas diferentes al nivel de la calle.

Para garantizar el se incorporan las siguientes actuaciones:

- Instalación de ascensores que permitan acceder a todas las viviendas de los bloques (distribuidas en tres plantas) a las personas habitantes en aplicación de criterios de la **seguridad de uso**.
- Creación de **recorridos accesibles** que facilitan la **autonomía** de personas con movilidad reducida y familias con carros de bebés, mediante la incorporación de pasarelas accesibles en el camino de acceso a las viviendas.
- Incorporación de un núcleo de comunicación vertical alternativo que **garantiza la seguridad** de las mujeres en el entorno próximo por tener una mayor relación con el espacio urbano.

06

## REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA

**Objetivo:** Promover el lenguaje visual no discriminatorio en la señalización urbana y eliminar imágenes estereotipadas de los elementos urbanos de la ciudad.

Para garantizar el se incorporan las siguientes actuaciones:

- Uso de identificadores que no apelen al género, manteniendo una **nomenclatura neutra** basadas en letras y números para la identificación de los bloques y de las calles
- Creación de un recorrido escolar que incorpore **señalización urbana igualitaria**, evitando cualquier imagen estereotipada y sexista.
- **Recuperación de espacios urbanos** para el uso predominante de las personas a pie que genere espacios de relación social para recuperar actividades olvidadas tan significativas como el "sentarse a la fresca".

**Objetivo:** Incorporar en los procesos de participación ciudadana un número significativo de mujeres que permita obtener resultados equitativos e igualitarios. Además, deberán extraerse los datos desagregados por sexos, en cualquier proceso participativo.

Para garantizar el se incorporan las siguientes actuaciones:

- Incorporación de **datos desagregados** por sexos y edades en la toma de decisiones de la ERRP.
- **Difusión amplia** del proceso de participación alcanzando a las personas habitantes del barrio objeto de la intervención además de otros agentes implicados en el proceso de transformación.
- Creación de procesos participativos y foros de debate con **amplia representación femenina** tanto en el equipo de elaboración como en el grupo de participantes.



Jornadas de participación de la Estrategia de Regeneración Urbana del barrio de San Antonio

## 09 innovación de la propuesta

Las nuevas prácticas urbanísticas se centran en cómo debe ser la ciudad para que sea mejor, más sostenible, vivible e inclusiva, teniendo en cuenta criterios de participación social, colaboración entre agentes, horizontalidad, criterios medioambientales y de circularidad económica, perspectiva de género así como la utilización de las nuevas herramientas digitales.

Todo ello con el objetivo de la resiliencia de la ciudad construida, es decir, la perduración en el tiempo de las edificaciones incorporando mejoras constructivas y rehabilitando los espacios públicos adaptándolos a las novedades tecnológicas y constructivas.

Los aspectos destacables en cuanto a la innovación de la propuesta son los siguientes:

### Núcleos de ascensores compartidos

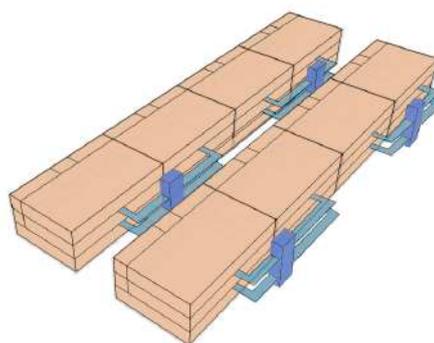
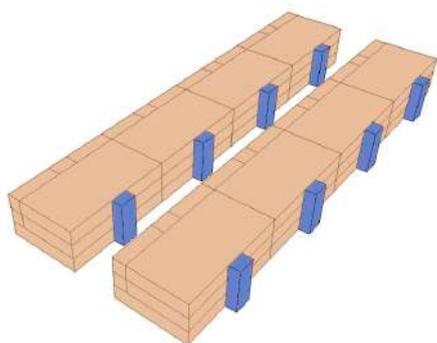
-Se trata de la creación de núcleos de ascensores accesibles que sirvan a más de un bloque de viviendas a la vez. Esto crea una nueva relación de comunidad entre edificios que eran independientes y permite un ahorro económico sustancial en los costes de obra. Este aspecto es de vital importancia en su perspectiva temporal por los gastos de mantenimiento de estos elementos. Es decir, al reducir el número de núcleos instalados

se reducen los gastos fijos de instalación y se reducen los costes de mantenimiento a umbrales económicamente sostenibles, pasando de un ratio de 1 ascensor por cada 6 viviendas a 1 ascensor cada 12 viviendas.

-Por la configuración de los bloques, la incorporación de estos nuevos núcleos de ascensores deben ocupar espacio de la vía pública. Esta actuación se concibe con la máxima sensibilidad reduciendo el impacto en la superficie común al mínimo técnico exigido y así evitar espacios intersticiales o infrautilizados. Por el contrario, las plataformas que se proyectan en el vuelo crean nuevos espacios de relación de las personas que habitan el barrio y una mayor interacción vecinal con el espacio público incrementando, por tanto, la seguridad en el barrio.

### Mejora del espacio público de relación

-Creación de plataformas de nivelación que permiten el fomento y la recuperación de la tradición de los barrios de levante de "Sentarse a la fresca". Estos espacios se sitúan en una banda paralela a los accesos de los edificios por lo que se genera un espacio de transición entre el ámbito privado y el público que, por su cercanía y localización, son un punto de encuentro fácil entre las personas habitantes del barrio.



Comparativa instalación núcleos de ascensor

-La liberación de las calles interiores de los vehículos permite una reconquista del espacio público para ofrecerlo directamente al peatón. Esta medida genera espacios más amables para las personas en las inmediaciones de los bloques residenciales.

-Mejora de la accesibilidad a través de rampas en las empinadas calles del barrio que permiten recorrer el trazado de manera segura y autónoma para todas las personas.

-La reurbanización de la calle C como un eje cívico transversal del barrio de San Antonio, permite conectarlo directamente con los tejidos inmediatos de forma que se convierta en un eje de comunicación peatonal principal. Además éste puede ser utilizado como camino escolar seguro para atraer alumnos de los barrios colindantes.

### **Mejora de la eficiencia energética**

- Se interviene en la envolvente de la edificación así como en las instalaciones existentes de manera que se mejora la eficiencia energética de los bloques. Llegando, incluso a una reducción de más del 60% del consumo de energía primaria no renovable.

- Incorporación de fuentes de energía renovable en la creación de agua caliente sanitaria mediante la sustitución de la instalación existente por calderas conectadas a un sistema de aerotermia comunitario por cada uno de los bloques. El nuevo equipo de acumulación se situará en espacios comunes interiores.

### **Estética homogénea y nuevas alineaciones**

-Las ampliaciones por autoconstrucción son una práctica habitual en el barrio de San Antonio, provocando una modificación sustancial de las fachadas de los edificios. Esto genera una imagen desaliñada del conjunto. La rehabilitación de las fachadas y elementos estructurales permite dotar de una imagen homogénea a los bloques que definan la nueva alineación de las calles.

-Todas las viviendas, además de la rehabilitación energética, se verán mejoradas a través de dos actuaciones. Bien por la retirada de elementos constructivos nocivos o en degradado estado de conservación y su reconstrucción o bien, por la ampliación uniforme de terrazas en aquellas viviendas que no tuvieran elementos extraños al origen.

Todo ello con el fin de alcanzar una equidad entre las personas vecinas aumentando las superficies de viviendas.



Simulación de rehabilitación de fachadas



Simulación de reurbanización calle B e instalación de ascensores