

# Campanar

PFG - TALLER 15 CURSO 2012 / 2013

Perelló Miñana, Oscar

TUTORES:

- Carmen Cárcel García
- Pedro Verdejo Gimeno



**AUTOR**

Este Proyecto ha sido realizado por el estudiante de Ingeniería de la Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia, Oscar Perelló Miñana.

**TUTOR**

Los profesores que han participado como tutores de este Proyecto Final de Grado son, Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno.

**AGENTES**

# Campanar

PFG - TALLER 15 CURSO 2012 / 2013

Perelló Miñana, Oscar

TUTORES:

- Carmen Cárcel García
- Pedro Verdejo Gimeno



## PRÓLOGO

Los tejidos urbanos como centros históricos o cascos antiguos constituyen el principal elemento de identidad de nuestras ciudades y pueblos, y merecen por tanto, una atención preferente para su mantenimiento y revitalización. Sin embargo, durante mucho tiempo, la atención de los responsables de la gestión pública en nuestros municipios se orientó preferentemente hacia otros objetivos, con lo que éstos espacios urbanos se encontraron en una espiral de degradación y abandono. Por ello, contribuir a recuperar los Centros Históricos para que sigan siendo espacios habitables y parte viva de las ciudades, y para que puedan seguir encarnando en el futuro, algunos de los valores más importantes de nuestro patrimonio cultural y de nuestra identidad colectiva, constituye una de las líneas de actuación prioritaria de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Los efectos de los movimientos de recuperación de la ciudad histórica, surgen en Europa a finales de los años 60 - entre los que destaca el paradigmático caso de Bolonia -, y las teorías arquitectónicas en torno a la historia de la ciudad, se unen en nuestro país ya a finales de los 70, al fenómeno de transición política y la constitución de los primeros ayuntamientos democráticos. Como reacción frente a un urbanismo excesivamente centrado en criterios “desarrollistas”, propio de la época precedente, la preocupación por la salvaguarda de nuestras ciudades históricas cobrará un protagonismo decisivo, y tratará de abordar la cuestión desde posturas fuertemente proteccionistas.

Sin embargo, los planteamientos y los criterios de intervención en la ciudad histórica, han ido evolucionando a lo largo de todo este tiempo. Hemos acumulado una experiencia de más de veinte años, durante los cuales se han sucedido teorías, proyectos y actuaciones de recuperación; sin duda, es el momento de reflexionar cómo se han producido, qué estrategias se han ido adoptando, qué resultados han dado y que enseñanzas nos proporcionan, “dice José Ramón Antón (Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes), en el estudio realizado por la Universidad Politécnica de Valencia, Departamento de Urbanismo. Consellería de Obras públicas, Urbanismo y Transportes”; “Direcció General d’Arquitectura i Habitatge”.

## LOS CENTROS HISTÓRICOS

Los tejidos urbanos producidos antes de la revolución industrial, conocidos como centros históricos, cascos antiguos, centros urbanos o simplemente centro-ciudad, son depositarios además de la evolución social y económica, del patrimonio de nuestras ciudades, y su genealogía constituye el escenario de los acontecimientos que han marcado el devenir de un pueblo.

Podemos decir, que los Centros Históricos son espacios de memoria, lugares que reflejan la transformación de la ciudad, su evolución histórica, cultural y social, evidenciado en su gente, en sus espacios urbanos y en su arquitectura, y como tales requieren de un tratamiento particular que les devuelva su capacidad de responder a las necesidades de sus habitantes sin desvirtuar su esencia en un marco de sostenibilidad que impida que su degradación, la pérdida de los elementos que los constituyen, o un uso inadecuado de sus espacios o de sus edificios, priven a las generaciones futuras de la posibilidad de disfrutar de estas riquezas y traiga como consecuencia la ausencia del sentido de pertenencia y del reconocimiento del valor testimonial y cultural que poseen; la destrucción del patrimonio implica la destrucción de la memoria.

Aquellos ecos de la historia llegan hasta nosotros a través de la realidad construida por los que nos precedieron, de ahí la necesidad de perpetuar su testimonio y mantener vivos éstos tejidos de la ciudad. Tiempo es ya de abordar el estudio de la situación actual de nuestras ciudades históricas y su pasado reciente, e intentar anticipar su evolución futura. Un pasado reciente rico en intervenciones, en ocasiones opuestas y encontradas, “dice Jordi Piñol Font (Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana), también en el estudio realizado por la Universidad Politécnica de Valencia, Departamento de Urbanismo. Consellería de Obras públicas, Urbanismo y Transportes”; “Direcció General d’Arquitectura i Habitatge”.

## LA REHABILITACIÓN

En la actualidad, dentro de las políticas urbanísticas y de mejora del entorno urbano, son cada vez más importantes las que tienen como objetivo fundamental la rehabilitación de los núcleos históricos y cascos antiguos; aunque la revitalización de estos espacios se enfrenta a la responsabilidad de proteger el legado histórico y cultural, y a su vez adaptarse a las necesidades de hoy en día, teniendo en cuenta las necesidades funcionales y sociales contemporáneas.

La necesidad de conservar y rehabilitar estas tramas urbanas, debe estar ligada, sin duda alguna, con la de involucrar a los habitantes que allí residen en el proceso, para incorporar sus inquietudes y necesidades, y se enriquezcan los contenidos de un programa rehabilitador. Al tiempo que se fomenta la identificación poblacional y se provoca la integración social, la conservación del patrimonio histórico y su arquitectura, debe constituirse en herramientas y medios para impulsar su desarrollo económico y social, mejorando las condiciones de vida de la población residente. En los últimos tiempos, la forma de enfrentarse a los edificios y conjuntos antiguos ha experimentado un cambio sustancial. Ya no se trata de adecuar la nueva intervención a la historia recibida sino, mas bien, de como encajamos las particularidades del lugar y de la memoria construida en el nuevo proyecto, aunque esto imponga inevitablemente la aparición de una arquitectura de fragmentos.

Frente a la postura que encara la historia pretendiendo realizar gran arquitectura, creando situaciones espaciales, rompedoras y en conflicto intencionado con lo antiguo, existe otra que se limita a introducir estructuras y lenguajes nuevos, discretos; arquitecturas menores que revaloricen el conjunto sobre el que se actúa.

Los edificios antiguos pueden ser, algunas veces, un obstáculo para el progreso y la obtención de beneficios, pero ellos, en si mismos, son un recurso inaccesible. Cada vez es mas barato reconvertir que volver a construir y con todos los materiales antiguos conservados y/o reciclados y los detalles artesanos, los resultados son siempre mucho más ricos visualmente.

El principal problema de las rehabilitaciones para un uso moderno y diferente del primitivo es la fragmentación de los espacios y la dicotomía del exterior y del interior del edificio, del contenedor y del contenido. La intervención en edificios antiguos requiere tiempo para llegar a asimilarlos y comprender cuales son los caminos que permitan desarrollar el trabajo. La idea puede surgir incluso de repente, pero a medida que se van solucionando los problemas se requieren verificaciones constantes en la obra, por lo cual es muy importante conocer el edificio, esto es, la investigación histórica y filológica.

En la mayoría de las ocasiones los edificios antiguos en los que se interviene con el fin de destinarlos a un nuevo uso, como es el caso, conservan un exterior en gran medida, dependiendo lógicamente de un estado de conservación y cambian su interior para adaptarlo a una nueva función, produciéndose así la disociación entre la nueva función, como ya se ha dicho y la imagen externa.

Entre los objetivos de la rehabilitación, destaca la recuperación de todos los elementos característicos supervivientes y la depuración de las alteraciones provocadas en la mayoría de los casos por unos moradores poco respetuosos. Naturalmente los modos de intervención serán variados, según las situaciones específicas de la degradación o manipulación.

Actualmente, en los proyectos de rehabilitación, la legislación actual obliga a cumplir una serie de Normas de la Edificación de obligado cumplimiento que en este tipo de edificios a veces plantean contradicciones, por un lado las que protegen al mismo de actuaciones como aumento de volúmenes, cambios estéticos, eliminación de elementos constructivos originales de gran valor, etc., y por otro lado Normas de Supresión de Barreras Arquitectónicas, de Protección contra Incendios, de Seguridad de Utilización, etc. Todos estos problemas condicionan el uso del edificio a rehabilitar, aunque a veces tienen muy difícil solución.

# ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

## 1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

- 1.1. ESTADO ACTUAL Y PROBLEMÁTICA
- 1.2. CONTENIDO DEL TRABAJO
- 1.3. OBJETIVOS
- 1.4. METODOLOGÍA
- 1.5. FUENTES Y RECURSOS

## 2. MEMORIA HISTÓRICA Y CONTEXTUAL

- 2.1. SITUACIÓN Y ENCUADRE
- 2.2. ORÍGENES Y DESARROLLO DEL CASCO HISTÓRICO DE CAMPANAR
- 2.3. VALORES HISTÓRICOS, ARQUITECTÓNICOS Y PATRIMONIALES
- 2.4. EJEMPLOS REPRESENTATIVOS DE LA ARQUITECTURA DEL BARRIO
- 2.5. LA IGLESIA
- 2.6. ANÁLISIS DEL ENTORNO
- 2.7. ANTECEDENTES NORMATIVOS Y PLANEAMIENTO VIGENTE

## 3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

- 3.1. EMPLAZAMIENTO Y DATOS URBANÍSTICOS
- 3.2. ANÁLISIS DEL EDIFICIO
- 3.3. EL PROYECTO ORIGINAL E INTERVENCIONES

## 4. MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

- 4.1. CIMENTACIÓN
- 4.2. ESTRUCTURA VERTICAL: MUROS Y PILARES
- 4.3. ESTRUCTURA HORIZONTAL: FORJADOS
- 4.4. CUBIERTAS INCLINADAS
- 4.5. CUBIERTAS PLANAS: AZOTEAS
- 4.6. FACHADAS Y PARTICIONES
- 4.7. REVESTIMIENTOS
- 4.8. CARPINTERIA EXTERIOR E INTERIOR

## 5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

### 5.1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 5.1.1. PROGRAMA DE NECESIDADES
- 5.1.2. DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS. ZONIFICACIÓN
- 5.1.3. PROGRAMA DE SERVICIOS
- 5.1.4. SUPERFICIES
- 5.1.5. ACCESOS Y CIRCULACIONES
- 5.1.6. JUSTIFICACION FUNCIONAL, FORMAL Y URBANÍSTICA
- 5.1.7. NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y CTE

### 5.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

#### 5.2.1. MEMORIA CONSTRUCTIVA DE LA REHABILITACIÓN

- 5.2.1.1. TRABAJOS PREVIOS
- 5.2.1.2. DEMOLICIONES
- 5.2.1.3. DERRIBOS
- 5.2.1.4. CIMENTACIÓN
- 5.2.1.5. ESTRUCTURA VERTICAL: MUROS DE CARGA
- 5.2.1.6. ESTRUCTURA HORIZONTAL: FORJADOS
- 5.2.1.7. CUBIERTAS INCLINADAS
- 5.2.1.8. CUBIERTAS PLANAS
- 5.2.1.9. FACHADAS Y CERRAMIENTOS
- 5.2.1.10. PARTICIONES INTERIORES
- 5.2.1.11. REVESTIMIENTOS
- 5.2.1.12. CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR
- 5.2.1.13. RED DE SANEAMIENTO
- 5.2.1.14. FONTANERIA Y GRIFERÍA
- 5.2.1.15. ACS Y CLIMATIZACIÓN
- 5.2.1.16. INSTALACIÓN ELÉCTRICA
- 5.2.1.17. INSTALACIÓN ANTI INCENDIOS
- 5.2.1.18. VARIOS
- 5.2.1.19. ESPACIO ABIERTO EXTERIOR

## **5.2.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL CENTRO SOCIO-CULTURAL**

- 5.2.2.1. DERRIBO DE LA CONSTRUCCIÓN POSTERIOR ALMACÉN
- 5.2.2.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO
- 5.2.2.3. CIMENTACIONES
- 5.2.2.4. SANEAMIENTO
- 5.2.2.5. ESTRUCTURA
- 5.2.2.6. CUBIERTAS
- 5.2.2.7. CERRAMIENTOS
- 5.2.2.8. PARTICIONES INTERIORES
- 5.2.2.9. REVESTIMIENTOS
- 5.2.2.10. CARPINTERIA

## **6. PLANOS**

## **7. REPORTAJE FOTOGRÁFICO**

## **8. ANEXOS**

**ANEXO 1. CROQUIS DE LA TOMA DE DATOS**

**ANEXO 2. ARCHIVOS URBANÍSTICOS**

**ANEXO 2.1. FICHA URBANÍSTICA**

**ANEXO 2.2. INFORME URBANÍSTICO**

# **1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN**

**1.1. ESTADO ACTUAL Y PROBLEMÁTICA**

**1.2. CONTENIDO DEL TRABAJO**

**1.3. OBJETIVOS**

**1.4. METODOLOGÍA**

**1.5. FUENTES Y RECURSOS**

## 1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

El presente trabajo, en forma de Proyecto de Final de Grado, forma parte de un estudio más amplio realizado por los alumnos del Taller de Proyectos Residenciales, Intervención y Obra Nueva, de la Universidad Politécnica de Valencia, donde se pretende fomentar la revitalización del núcleo histórico de “Campanar” (Valencia), y analizar los aspectos constructivos - arquitectónicos de la vivienda tradicional existente, al mismo tiempo que concienciar de la importancia de la labor conservadora y rehabilitadora de éstos núcleos urbanos de gran valor arquitectónico, histórico, cultural y patrimonial.

Todos los proyectos realizados por los alumnos en dicho taller tienen como fin la intervención en edificios existentes del casco histórico de Campanar, y forman parte de un proyecto de colaboración o convenio suscrito conjuntamente entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, la asociación de vecinos del barrio y la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación, con el fin de además de promocionar un barrio de gran valor histórico y social, permitir que los alumnos de la escuela puedan realizar sus Proyectos en un entorno histórico de la Huerta Valenciana.

Además de todo esto, como objetivo del taller a la conclusión de los proyectos, se plantea la publicación de un libro que reúna algunos ejemplos de los proyectos realizados. He de decir, que ya participé en la publicación del libro del curso 2011/2012 y en conferencia realizada para la gente del barrio donde se expusieron paneles a modo resumen de los proyectos, y se realizó la firma del convenio entre todas las partes.

La idea principal del estudio, parte de la necesidad de dar a conocer la situación que desde hace ya unos años acontece en Campanar, un pequeño pueblo fundado hacía los años 1.237, situado entonces a unos 2 km de Valencia en dirección NO, y que desde hace ya unos años, desde la segunda mitad de la década de 1990, a sufrido una enorme transformación urbanística que ha acabado con gran parte de las ricas huertas y alquerías que tenía en sus alrededores, para pasar a formar parte de un pequeño barrio de la capital.

Por mi parte, éste proyecto contempla el análisis arquitectónico y constructivo de la vivienda emplazada en la Plaza de la Iglesia, nº 15, esquina con la calle Virgen de Campanar, un claro ejemplo de la arquitectura representativa de la época y de la historia de Campanar.

Una vez expuesto el análisis arquitectónico y constructivo del estado actual que presenta la vivienda, previo levantamiento gráfico, se detallará una propuesta de rehabilitación para albergar un Centro Social de Convivencia y un Centro Socio-Cultural para el barrio.

Debido a la amplitud de posibilidades que nos ofrece una rehabilitación, ha sido necesario recurrir, en algunas ocasiones, a proyectos similares de un aire parecido, con el fin de adoptar una respuesta técnica lo más correcta posible. Al mismo tiempo, se visitan foros de discusión o asambleas que realizan asociaciones del barrio, para llegar a comprender las necesidades y resolver problemáticas reales y sentidas de la población.

Se dispone de documentación gráfica y escrita del proyecto original data de 1925, almacenada y disponible en el Registro Histórico Municipal de la Plaza Tetuán de Valencia, aunque ésta información, de gran valor documental, no refleja la realidad actual de un inmueble que, a sufrido variaciones a lo largo del tiempo con el fin de cubrir las necesidades de sus residentes.

La decisión de proyectar un Centro Social de Convivencia y un nuevo centro Socio-Cultural para el barrio, nace de la necesidad de éste de albergar un lugar de reunión, un edificio multiusos donde las personas, ya sean mayores o jóvenes, puedan desarrollar diferentes actividades que mejoren las relaciones sociales, un lugar donde a través de la participación ciudadana, se mejore la calidad de vida de los vecinos del barrio, y se creen relaciones tanto entre el plano institucional (el Ayuntamiento y su propuesta de servicios) y el plano instituyente (sociedad civil), como las relaciones horizontales entre los diferentes servicios municipales (Juventud, Bienestar Social, Biblioteca, aprendizaje permanente de personas mayores, local para asociaciones culturales, etc), con el objetivo de conseguir ser un lugar de referencia y de arraigo en el fomento de una red o tejido social capaz de facilitar procesos democráticos de participación e inclusión social.

La lejanía a espacios públicos de esparcimiento y ocio socio-comunitario, ha dado lugar a una población con tremendas ganas de formar parte de procesos de participación, con una alta capacidad para la organización de actividades, gran sensibilidad hacia los temas socioculturales, con tiempo libre, y deseosos de poder realizar actividades en su entorno más próximo.

## 1.1. ESTADO ACTUAL Y PROBLEMÁTICA

El crecimiento feroz que ha sufrido la ciudad de Valencia a lo largo de estos últimos años, y la necesidad de ampliar el recinto urbano, ha causado que Campanar se pierda como pueblo y pase a forma parte de un barrio arrinconado y abrazado por la capital del Turia. Un urbanismo hecho a escuadra y cartabón, que ha desdibujado casi por completo la pequeña trama urbana del casco histórico de Campanar, dejándolo de lado y envuelto por grandes avenidas y edificios de media y alta estatura, que desvirtúan por completo la imagen de pueblo que tenía. Además, la huerta ha sido la gran perdedora en este proceso de expansión urbana, pues los ricos campos van siendo invadidos por la edificación.



Figura 1. Vista general de la nueva edificación en altura

La imagen actual de Campanar, es una evidencia más de que las prioridades, en política de vivienda en años anteriores, se ha centrado en la promoción de viviendas y edificios de nueva planta, en nuevos desarrollos de suelo urbanizable, sin considerar la intervención en la edificación existente como algo prioritario.

Al parecer, la rehabilitación residencial se ha basado, desde un principio, en la intervención de la iniciativa privada. Este tipo de estrategia, muy habitual en los procesos de revitalización consolidados, se basa en la creación de incentivos, normalmente subvenciones o facilidades administrativas, para que los propietarios se animen a rehabilitar. Entre las causas de la no rehabilitación, aparece la imposibilidad de asumir los costes por parte del propietario, así como el interés de obtener una rentabilidad mayor por su propiedad.

Todo esto ha desencadenado, como es lógico, que la proporción de edificios antiguos necesitados de rehabilitación o en riesgo de demolición, se haya visto incrementada a medida que aumenta la antigüedad de la edificación.



Figuras 2, 3, 4, 5 y 6. Vistas de algunas viviendas en mal estado de mantenimiento y conservación

Es innegable, dentro de toda la problemática actual que presenta, que en los últimos años, se ha producido una mejoría en cuanto a servicios urbanos, pavimentos, zonas verdes, centros sociales y culturales, etc..., sin embargo, ésta mejoría no refleja la situación en la que se encuentra, desprotegido y atacado por la ciudad que avanza sin medida, envolviendo el barrio y amenazando la huerta y edificaciones de gran valor patrimonial, como son las barracas y las alquerías, alguna de ellas abandonadas y en proceso de ruina total, pidiendo a gritos ayuda para ser rehabilitadas y evitar su desaparición.

También hay que reconocer, el fruto de las múltiples iniciativas acometidas en los últimos años: planes, proyectos, catálogos, concursos, exposiciones, libros, artículos..., que tienen a Campanar como protagonista, pero es necesario denunciar que la recuperación de éste magnífico conjunto histórico-artístico, sigue viendo amenazada su conservación y mantenimiento, mientras la ciudad sigue su camino.

Desde el comienzo del proceso de rehabilitación y de actuaciones urbanísticas que se han desarrollado en Campanar los últimos años, distintos colectivos del barrio han realizado una importante labor de denuncia e información de los efectos del proceso de rehabilitación. Su trabajo de crítica de la actuación de la Administración ha sido inestimable a la hora de abordar la redacción de este texto, aunque si se han tenido en cuenta sus consideraciones a la hora de proyectar una solución eficaz y solvente.

Sin querer entrar en temas políticos, y abordando los temas que nos ocupan, algunos de los puntos que exponen estas asociaciones como necesidades para el barrio son:

- Creación de talleres para dar a conocer la historia y urbanismo del barrio, entre otras iniciativas educativas e informativas.
- Concreción de un local de reunión o punto más visible para proyectar material audiovisual y llevar a cabo reuniones o acciones más concretas.
- Se reclama la falta de centros de servicios sociales y centros socio-culturales.

Aún con todo esto, el patrimonio socio-cultural e histórico-artístico con el que cuenta Campanar, su "carácter", es sin duda el valor que le ha convertido en uno de los barrios residenciales más emblemáticos y conocidos de la ciudad de Valencia, un lugar ideal para que los valencianos se reencuentren con sus orígenes, y un tesoro que la gente ha de conocer. Por todo ello, su gente reclama tal consideración por parte de la administración.

## 1.2. CONTENIDO DEL TRABAJO

El proyecto ha sido estructurado en las siguientes partes:

**Memoria Histórica y Contextual.** Antes de profundizar en el edificio en cuestión, se realiza un estudio profundo de la historia del barrio de Campanar, donde además de presentar el entorno donde queda emplazada la vivienda, se pretende exponer y llegar a conocer todo aquello que justifica el valor histórico y arquitectónico con el que cuenta el barrio.

En esta primera parte, se describen los orígenes y el desarrollo del barrio a lo largo del tiempo, su valor patrimonial y arquitectónico, algunos ejemplos de la arquitectura representativa del carácter del barrio, los valores históricos, arquitectónicos y patrimoniales que posee, etc. También se describen las características del entorno, en cuanto a la edificación, los espacios libres, el viario, etc.

**Análisis del Estado Actual del Edificio.** Memoria Descriptiva y Memoria Constructiva de la edificación, donde se describen las características del edificio, superficies, tipología edificatoria, etc., y se analizan los sistemas y elementos constructivos utilizados en la construcción del edificio, materiales empleados, y todo lo necesario para definir formal y constructivamente la construcción.

**Proyecto de Rehabilitación/Propuesta de Intervención.** Memoria Descriptiva y Memoria Constructiva de la propuesta de intervención. Se describirá la propuesta diseñada con todas las actuaciones que tendrán lugar para adecuar el edificio al uso planteado. Se desarrollará el programa planteado, la nueva distribución de espacios, los usos a los que se destina el nuevo edificio, las nuevas superficies obtenidas, los sistemas y elementos constructivos, los materiales empleados, las instalaciones y todo aquello que nos sirva para definir adecuadamente la propuesta que se proyecta.

**Documentación Gráfica.** Se acompaña el proyecto de toda la documentación gráfica necesaria mediante planos delineados con el programa Autocad, que definen tanto el estado actual del edificio como de la propuesta de rehabilitación. Se adjuntan planos de distribución, superficies, alzados y secciones, pavimentos, instalaciones, etc.

### 1.3. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

El trabajo se propone analizar la vivienda tradicional del núcleo histórico de Campanar, concretamente la que se emplaza en la Plaza de la Iglesia, nº 15, esquina con la calle de la Virgen; sus orígenes, tipología edificatoria, sistemas constructivos empleados, su evolución, reformas realizadas, y todo aquello que nos sirva para entender y definir la composición constructiva-arquitectónica de la vivienda objeto de estudio.

Después de realizar el estudio de la vivienda tradicional y de su entorno, y sirviendo de base los conocimientos adquiridos durante el proceso de análisis y documentación, se pretende realizar un proyecto de rehabilitación y acondicionamiento de la vivienda para destinarla a Centro Social de Convivencia y Centro Socio-Cultural, respetando las características arquitectónicas tradicionales del entorno donde se ubica y dando solución a parte de las necesidades del barrio.

#### • Objetivos Sociales y Culturales:

- Se pretende elaborar un proyecto que permita identificar, valorar y rescatar la arquitectura tradicional y el patrimonio cultural de Campanar, creando un lugar de referencia que reúna todos estos aspectos, y a la vez sirva de mejora de las relaciones sociales del barrio, y de nexo de unión entre los ciudadanos y la administración.

- Aumento de los recursos culturales, altamente demandados por las asociaciones de vecinos.

- Obtención de un espacio de reunión, de ocio y de fácil acceso a recursos sociales.

- Creación de un centro de recursos y servicios que favorezcan la participación ciudadana, el desarrollo de actividades vecinales, la existencia de un circuito cultural y la generación de un nuevo modelo de ocio para el barrio.

#### • Objetivos Técnicos y Funcionales:

Trataremos de analizar el estado arquitectónico del inmueble, con el fin de realizar una propuesta viable y compatible con el entorno urbano protegido donde se ubica.

Se tendrá en cuenta la necesidad de modernización de aspectos como la accesibilidad, las instalaciones técnicas, la eficiencia energética de su envolvente, las características de habitabilidad y/o estanqueidad, y las condiciones de seguridad.

### 1.4. METODOLOGIA

Con el fin de alcanzar los objetivos que se pretenden con la realización de éste proyecto, ha sido necesario seguir una metodología de trabajo y ser lo más ordenado posible. En un principio, se accede al edificio y se determinan los procedimientos a realizar para representar posteriormente su levantamiento gráfico. Puesto que el proyecto se realiza en 1925, éste no contempla datos que nos aporten información de las unidades arquitectónicas del edificio, y con su información sería imposible su definición de la forma que se quiere tratar en el proyecto. Por ello, y aunque a sido de gran ayuda esta información y se considera de gran valor, es fundamental el correcto levantamiento gráfico y la toma de datos inicial.

En las visitas al inmueble, se realizan tomas de fotografías muy exhaustivas y completas con el fin de tener visualmente definidas todas las partes que componen el edificio: fachadas, materiales, elementos y sistemas constructivos, elementos ornamentales, pavimentos, carpinterías, cubierta, etc. También se realizan croquis a mano alzada de fachadas, plantas y algunas secciones, con el fin de definir la forma del edificio, distancias, alturas y todo aquello necesario para realizar un correcto levantamiento gráfico.

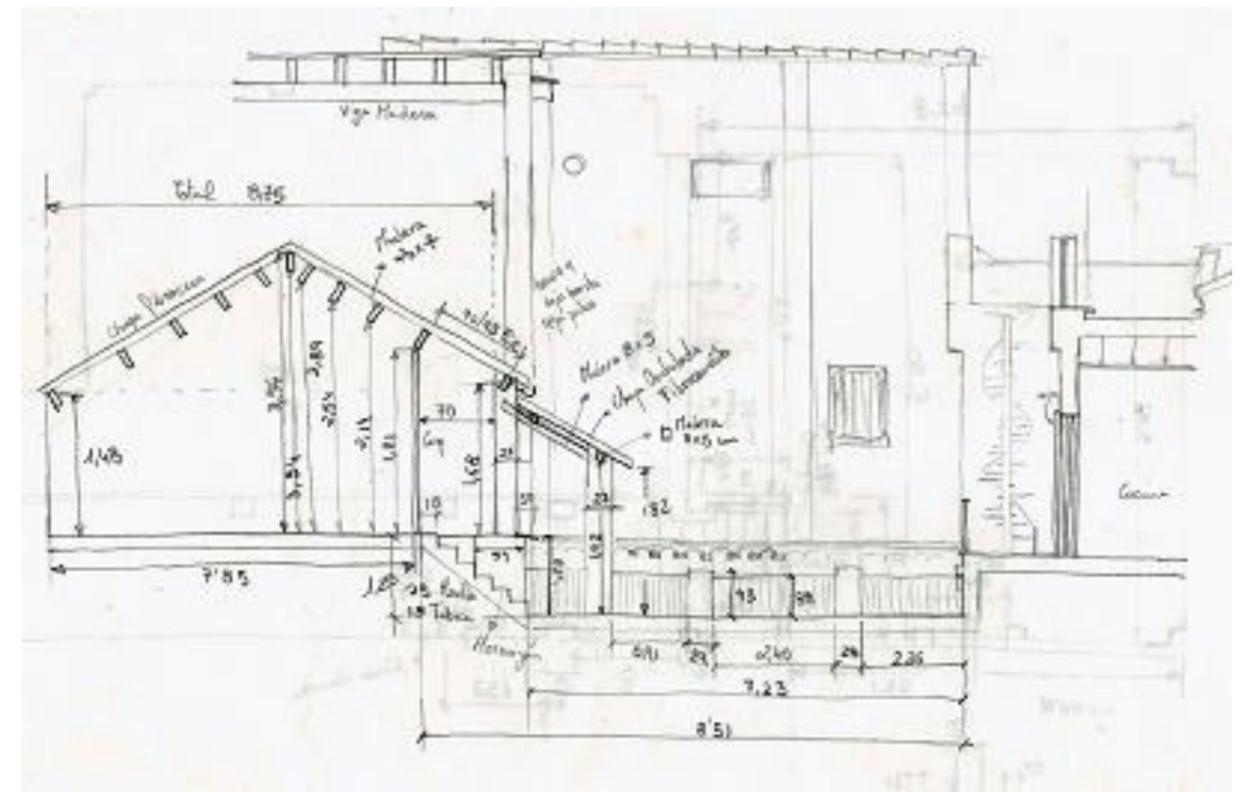


Figura 1. Vista de croquis para la toma de datos. Sección por altillo y mirador

Cinta métrica, distanciómetro láser, estación total, croquis, bocetos, fotografías, y los programas como Autocad y en menor medida, PTLens, ASRIX y Photoshop, han sido las herramientas básicas de trabajo.

El programa Autocad en su versión de 2008 ha sido la herramienta de trabajo utilizada para realizar el levantamiento gráfico tanto de plantas, alzados, secciones, detalles constructivos y esquemas gráficos que contiene el proyecto.

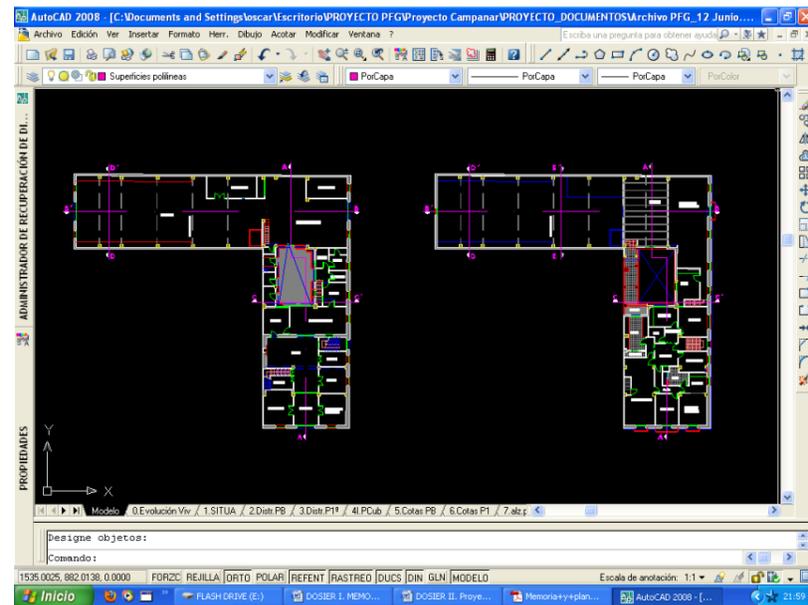
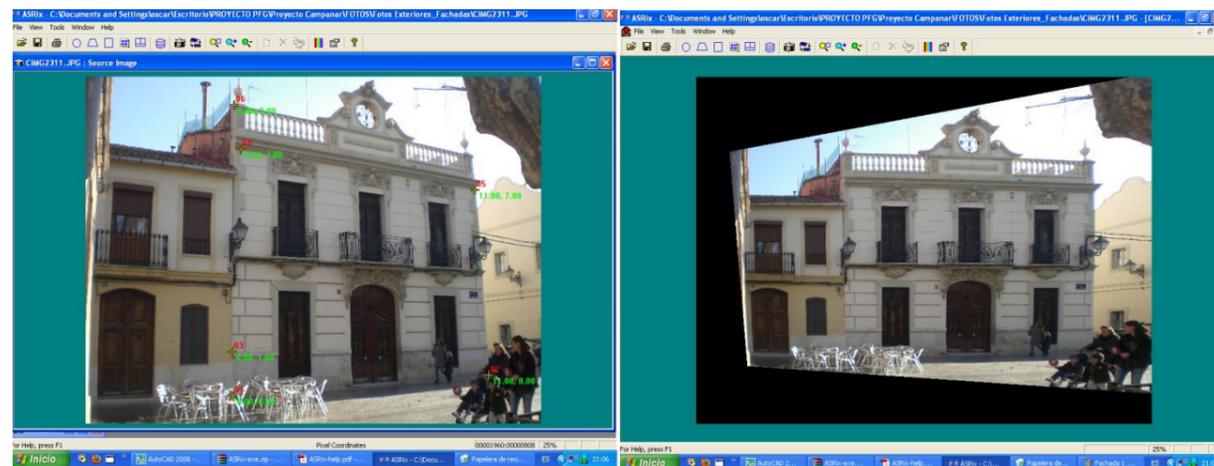


Figura 1. Vista de la pantalla del ordenador usando Autocad para realizar el levantamiento gráfico

El programa Asrix se ha utilizado para rectificar fotogramétricamente en base a datos de coordenadas, de modo que a partir de una imagen en axonometría, y conocidas las coordenadas de como mínimo cuatro puntos, obtener una imagen ortogonal.



Figuras 2 y 3. Vistas de la pantalla del ordenador con el resultado obtenido tras la rectificación

El Programa PTLens, se ha utilizado en alguna de las fotografías ilustradas, para la corrección angular de las deformaciones producidas por la lente de la cámara utilizada.

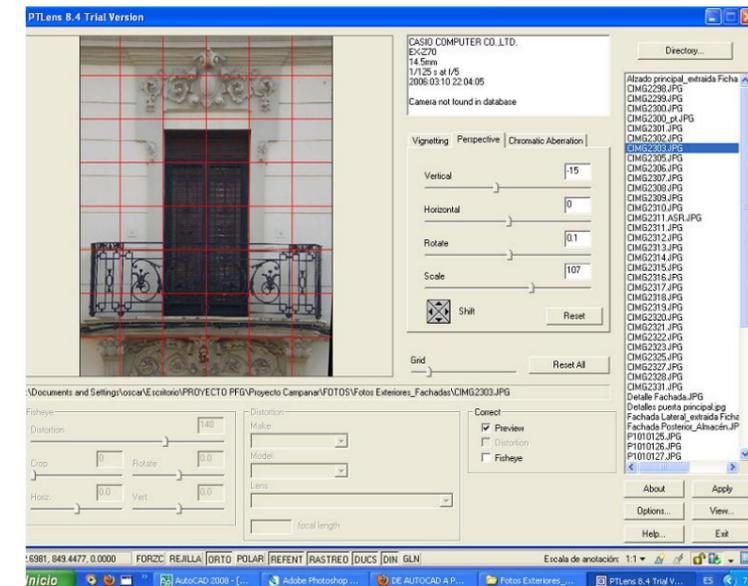


Figura 4. Vista de la pantalla del ordenador usando PTLens para la corrección de las deformaciones

El Programa Adobe Photoshop CS2, se ha utilizado para la corrección y retoque de fotografías, como la iluminación, brillos y contrastes, eliminación de letreros en imágenes obtenidas en Google Maps, o como se muestra en la siguiente imagen, recortar partes interesantes de las mismas.

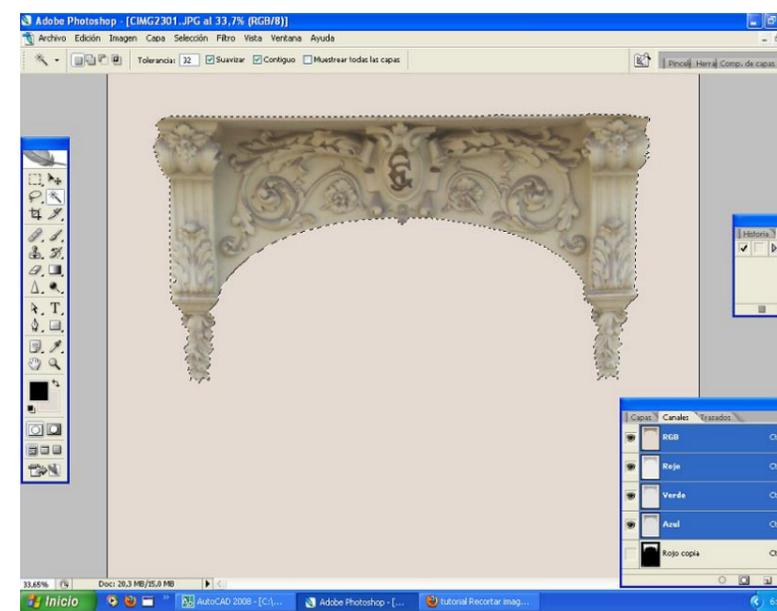


Figura 5. Vista de la pantalla del ordenador con el recorte realizado a una imagen de la fachada principal

## 1.5. FUENTES Y RECURSOS

Una vez realizada la toma de datos “in situ”, ha sido necesario recopilar toda la información posible tanto del inmueble como del entorno en el que se ubica. Parte de la información descrita en el proyecto se obtiene personalmente con visitas visuales al entorno y al propio edificio, pero gran parte de ella, ha sido facilitada por fuentes a las que se ha tenido acceso para poder realizar labores de investigación, o simplemente son servicios municipales de posible acceso para cualquier persona.

Podemos decir, que se ha realizado una gran labor de recopilación de datos, muchos de ellos de gran valor histórico, y otra gran parte de ellos, necesarios para elaborar todo lo que se describe en éste documento.

De las fuentes y recursos a los que se ha tenido acceso y de donde se ha obtenido la documentación necesaria, destacan los siguientes:

- Sede Electrónica del Catastro, para la obtención de datos catastrales de la edificación.
- Archivo Histórico Municipal de Valencia, de donde se consigue copia del Proyecto Original de 1925 realizado por Don Luis Criado.
- Archivo Urbanístico Municipal de Valencia, de donde se obtiene documentación referente a un Proyecto de Sustitución de Copas de Decoración en la Coronación de la Fachada, con fecha de 2001.
- Documentación obtenida en conferencia realizada con técnicos municipales del Ayuntamiento de Valencia.
- Plan Especial de Protección del Entorno del Bien Cultural PEP-EBIC-02, en referencia a la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar. De éste documento se obtiene información de gran ayuda referente al entorno y al ámbito del Núcleo Histórico de Campanar.

- Los propios propietarios de la vivienda, con los que se realiza charla personal para obtener datos significativos de gran utilidad, como reformas, años de las reformas, usos a los que se destinaban las estancias más singulares, reparaciones en pavimentos y alicatados, patologías sufridas por el edificio, elementos que se han eliminado de la construcción original, etc.
- Bibliografía de internet relacionada con Campanar, tanto histórica como referida a tipologías y sistemas constructivos.
- Proyectos de Final de Carrera realizados por otros alumnos, donde el tema principal es la rehabilitación de edificios antiguos y la ejecución de edificios de nueva planta de uso socio-Cultural.
- Documentación facilitada por los tutores de proyecto, Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno.
- Publicaciones y Estudios realizados, entre los que destacan los siguientes:
  - \_Soluciones Constructivas para la rehabilitación de edificios rurales.
  - \_Guía para el diagnóstico de patologías estructurales ITEC\_1993.
  - \_Fichas de Rehabilitación ITEC\_1986.
  - \_Guía de técnicas y productos para la Rehabilitación ITEC\_1988.
  - \_Guía de Proyecto del Perfil de Calidad de Rehabilitación.
  - \_Catálogo de Soluciones Constructivas de Rehabilitación.

## **2. MEMORIA HISTÓRICA Y CONTEXTUAL**

**2.1. SITUACIÓN Y ENCUADRE**

**2.2. ORIGENES Y DESARROLLO DEL CASCO HISTÓRICO DE CAMPANAR**

**2.3. VALORES HISTÓRICOS, ARQUITECTÓNICOS Y PATRIMONIALES**

**2.4. PRINCIPALES EJEMPLOS REPRESENTATIVOS DE LA ARQUITECTURA DEL BARRIO**

**2.5. LA IGLESIA**

**2.6. ANÁLISIS DEL ENTORNO**

**2.7. ANTECEDENTES NORMATIVOS Y PLANEAMIENTO VIGENTE**

## 2.1. SITUACIÓN Y ENCUADRE

*“A unos dos kilómetros escasos de la ciudad llamada con razón la perla del Mediterráneo, la hermosa y poética Valencia, caminando hacia el NO. por entre huertas feraces que saturan el espacio con su aroma delicadísimo y recrean los sentidos con la diversidad de sus verdes matices y la transparencia de sus aguas que juguetonas se deslizan por mil acequias y regueras que cruzan la vega valenciana, encuéntrase una modesta población llamada Campanar, sin duda por adaptarse perfectamente al modo de ser de sus pacíficos y honrados habitantes dedicados la mayor parte á las faenas del campo”.*

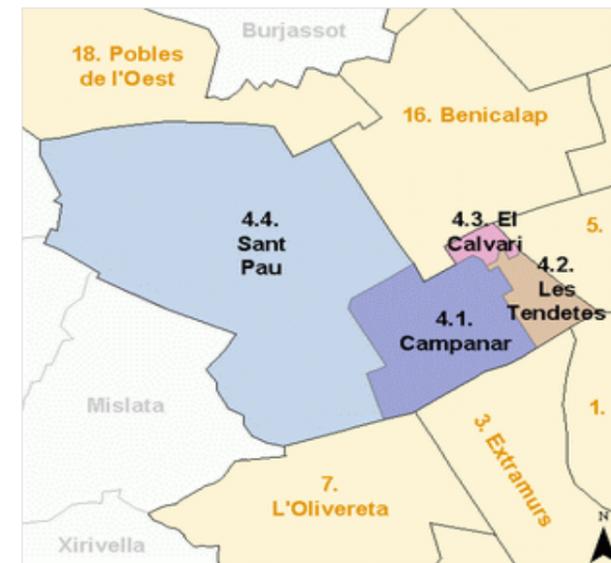
Así comienza la descripción de Campanar que Miguel Gimeno Puchades hace en el primer capítulo de su libro *“Campanar. Compendio Histórico de esta población desde principios del siglo XIII hasta la fecha”*, publicado en 1896.

El antiguo Campanar, municipio que fue independiente entre 1836 y 1897, forma parte en la actualidad del distrito 4 de Valencia, que tomó su propio nombre cuando se anexionó a la ciudad en 1987. Limita al norte con Poblados del Oeste y Benicalap, al este con La Zaidía, al sur con Ciutat Vella, Extramurs y L'Olivereta, y al oeste con los municipios de Paterna, Mislata y Quart de Poblet.

Con los años del desarrollismo tardofranquista se produjeron importantes transformaciones urbanas que, afortunadamente, no afectaron a la estructura urbana del entorno; estas transformaciones se frenaron con la inclusión en 1978 del barrio de Campanar entre los ámbitos incoados como conjunto histórico-artístico de la ciudad. Posteriormente tanto el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), como el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Campanar (PEPRI - documento de elevado nivel técnico que trataremos más adelante -), establecieron como modelo de desarrollo urbano el respeto a la trama histórica y a la tipología tradicional por lo que el barrio se ha mantenido en unos estándares de elevada calidad urbana.

Según datos de la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia, en la última información recopilada en 2011, **el distrito de Campanar** tiene una población total de 36.442 habitantes, ocupa una superficie de unas 531,9 hectáreas (5,319 Km<sup>2</sup>), y está compuesto por cuatro barrios: **4.1. Campanar**, 4.2. Les Tendetes, 4.3. El Calvari y 4.4. Sant Pau.

El barrio de Campanar, donde se encuentra enclavada la trama del centro histórico y donde queda emplazada la vivienda objeto del proyecto sobre la que se va a realizar el análisis constructivo y posterior rehabilitación, limita al norte con Benicalap, al este con El Calvari y Les Tendetes, al sur con El Botànic y La Petxina, y al oeste con Sant Pau.



Según las últimas estadísticas reflejadas por el Ayuntamiento en 2011, tiene una población estimada de 11.871 habitantes, y ocupa una superficie de unas 98,6 hectáreas (0,986 Km<sup>2</sup>), de las cuales 53 son de uso residencial, y el resto dotaciones públicas y privadas, y zona de huerta.

Figura 1. Plano de identificación de los 4 barrios que componen el Distrito 4. Campanar.

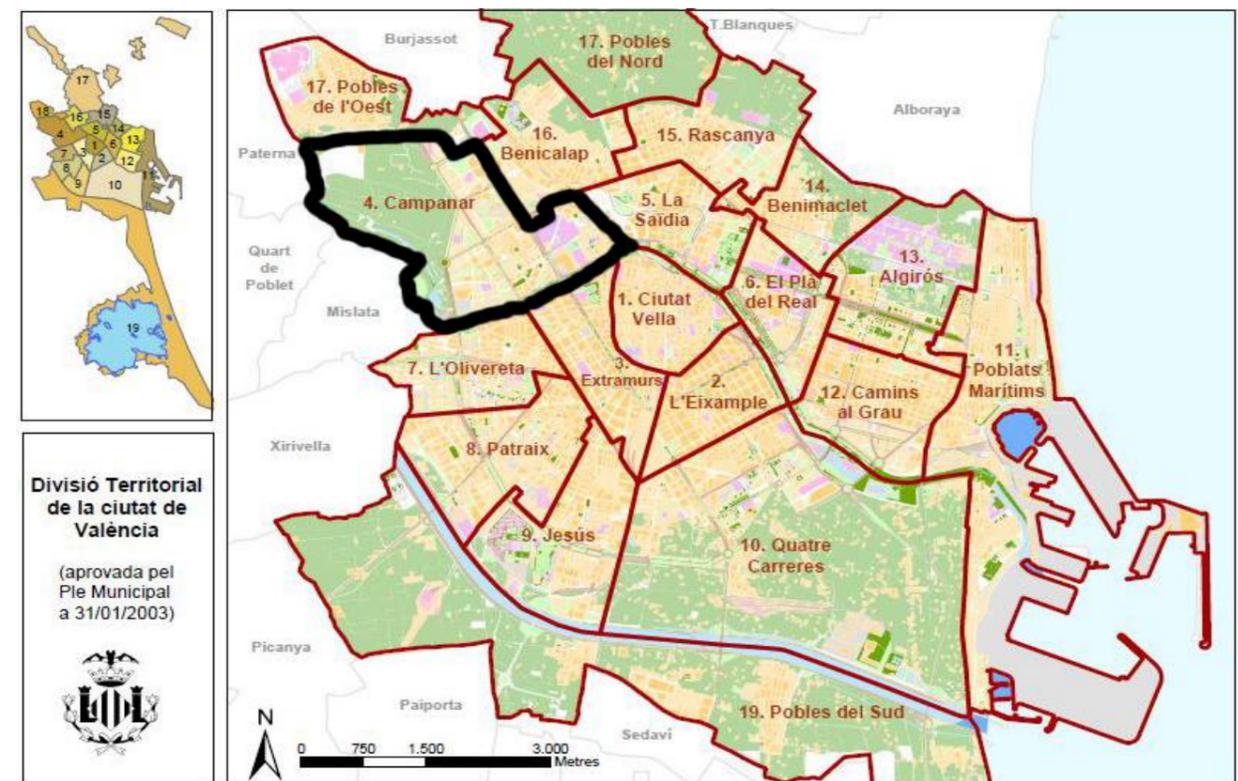


Figura 2. Plano de División Territorial de la ciudad de Valencia. 2003. Ayuntamiento de Valencia. (Elaboración propia de Identificación del distrito 4)

El núcleo histórico de Campanar, se trata de un tejido histórico con fuerte, pero acomodada vinculación al viario y caracterizado por importantes espacios libres en el interior de las parcelas. Este tejido se articula entorno a la plaza de la Iglesia y en menor medida al espacio libre situado entre las calles Dragaminas y Grabador Enguïdanos.

Es un espacio equilibrado a preservar, quizá el mejor exponente de la conformación original de los núcleos urbanos que constituían el alfoz de la ciudad y que hoy están absolutamente englobados dentro del continuo urbano y en muchos casos borrados, excepto por la toponimia.



Figura 3. Vista aérea del Casco Histórico de Campanar

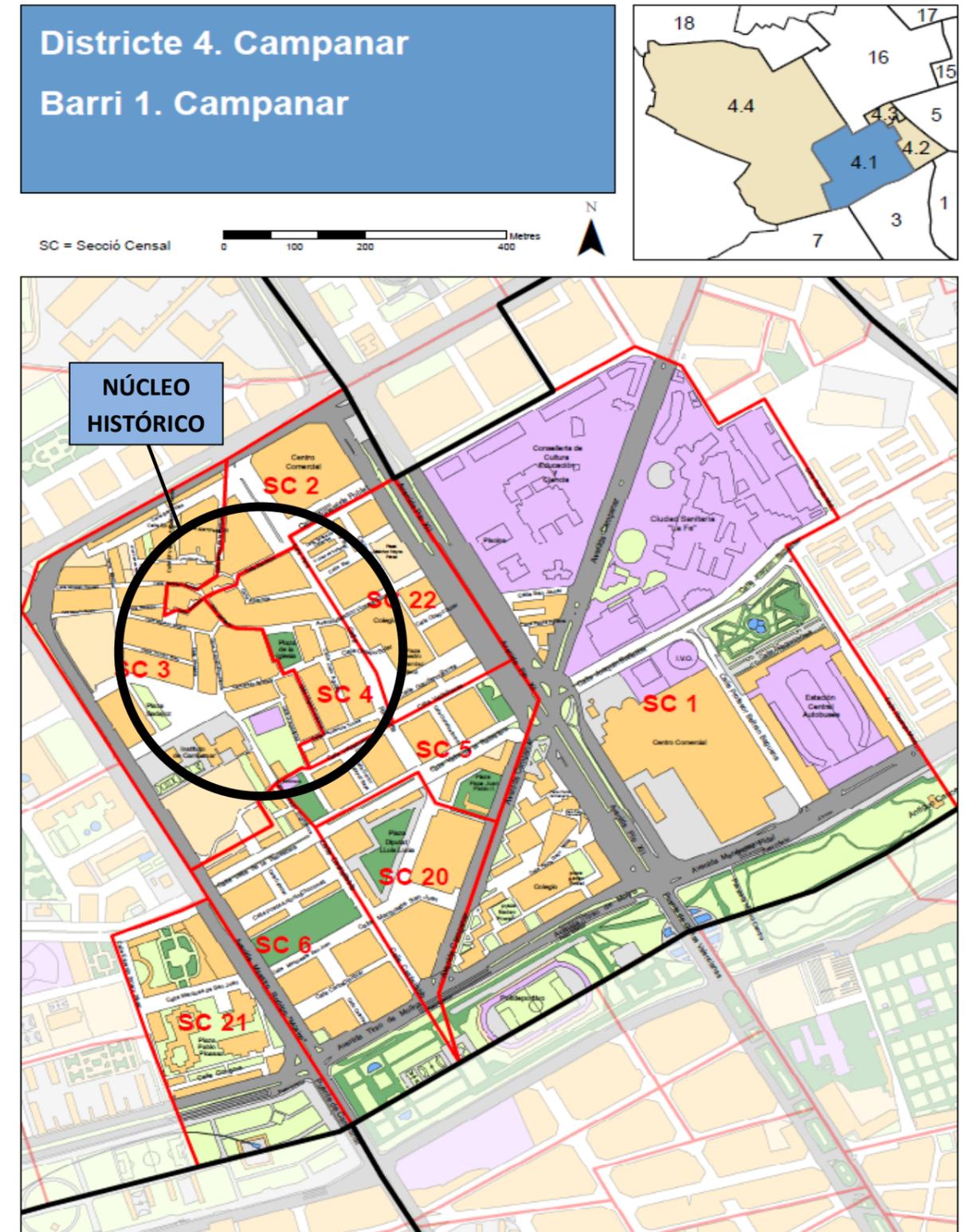


Figura 4. Plano del Distrito 4 de Campanar extraído de la web del Ayuntamiento de Valencia (Elaboración propia de la Identificación del Núcleo Histórico)



Figura 5. Vista aérea 2008 SIGESPA, con ámbito NHT (Núcleo Histórico Tradicional) propuesto en la Revisión Simplificada del Plan General\_Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos\_Fichas del Bien de Relevancia Local-Núcleo primitivo de Campanar)

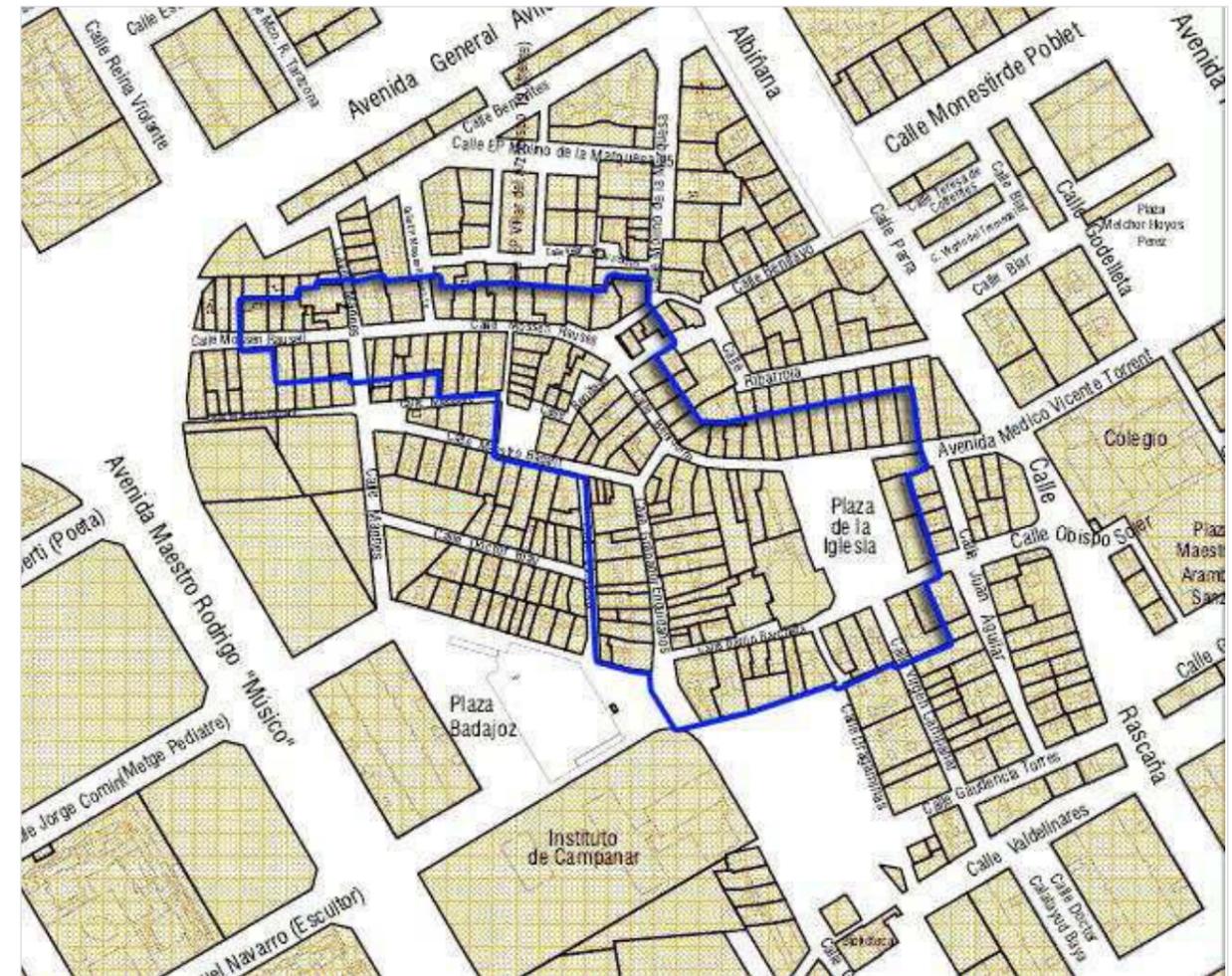


Figura 6. Plano del Parcelario Municipal 2009 SIGESPA, con el ámbito NHT (Núcleo Histórico Tradicional) propuesto en la Revisión Simplificada del Plan General\_Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos\_Fichas del Bien de Relevancia Local-Núcleo primitivo de Campanar).

**Información relevante acerca del Núcleo Histórico Tradicional de Campanar:**

IDENTIFICACIÓN.

Coordenadas UTM: X = 723.883,21

Y = 4.373.787,83

Superficie aproximada: 34,33 hectáreas.

IMPLANTACIÓN:

Manzanas: De tipo compacto.

Número de manzanas: 15.

Forma de las parcelas: Irregular

Trazado: Irregular

El uso general dominante del barrio es el residencial plurifamiliar aunque el casco tradicional histórico mantiene sus viviendas del tipo unifamiliar. Solo se distingue del uso residencial el conjunto de la Iglesia y las edificaciones colindantes recayentes a la plaza de la Iglesia destinadas a casa abadía y centro parroquial.

En la actualidad, el barrio presenta dos grandes espacios libres. El primero de ellos es la plaza de la Iglesia, resultado de la eliminación de anteriores manzanas edificadas; el segundo espacio libre se sitúa en el sur del ámbito del barrio, y está formado por un suelo cuya caracterización como espacio libre se acredita en toda la serie histórica cartográfica, (probablemente la utilización de este espacio fuera de origen agrícola), y ha permanecido sin edificar albergando por momentos juegos deportivos abiertos de barrio.

## 2.2. ORIGENES Y DESARROLLO DEL CASCO HISTÓRICO DE CAMPANAR

El nombre “Campanar” viene de muy antiguo, de cuando la gente de la ciudad salía a pasar un día en el campo: “anar al camp decían”, de ahí, “camp anar”, y entorno del poblado disfrutaban del placer de su huerta, del perfume de sus flores, de una tranquilidad silenciosa; y se alejaban del interior de una ciudad por aquel entonces aún amurallada, y que por ello les agobiaba.

El origen del barrio de Campanar se sitúa en un conjunto de alquerías islámicas dispersas que en 1242, Jaime I entregó a Gaspar de “Espalangas o Despallargues” tras la reconquista de Valencia y que, con el tiempo, configuró un pequeño núcleo de población entre las acequias de Rascaña y Mestalla. Este paisaje de regadío dominado por parcelas de producción agrícola y salpicado de edificaciones agrarias (alquerías, barracas, molinos...) ha desaparecido prácticamente en estos últimos años, aunque aún puede percibirse la impronta de los trazados hidráulicos sobre la trama urbana en la calle mossen Rausell por la que entraba en Campanar un brazal de la acequia de Mestalla y en la prolongación de la calle Valdelinares por donde discurría la acequia de Rascanya.

Con el tiempo, parte de este poblamiento disperso constituyó un núcleo de población, el actual Campanar, formando parroquia propia en 1507 y, cedidos por D. Pedro Raimundo Dalmao algunos terrenos adyacentes a su casa, hoy Casa Abadía, se inicia la construcción del templo parroquial, frente al cual termina configurándose, ya en las primeras décadas del siglo XX, el espacio urbano que se cree fue el antiguo cementerio y que terminará dando lugar a la actual Plaza de la Iglesia.

Hasta entonces Campanar dependía de la parroquia de Santa Catalina, existiendo en el lugar una capilla bajo la advocación de la Virgen de la Misericordia en la alquería de Ausias Valeriola. El 6 de septiembre de 1507, la capilla fue elevada a la categoría de iglesia parroquial con curato propio e independiente de la parroquia de Santa Catalina.

En el siglo XVII, el señorío de Campanar pasó al Patrimonio Real sujeto a la jurisdicción civil de la ciudad de Valencia, pasando a constituirse en uno más de sus barrios o arrabales. Hasta el siglo XIX, la población del barrio había ido creciendo con lentitud, pero el aumento de población que se produjo a lo largo de este siglo y la presión vecinal del conjunto de nuevos pobladores terminó propiciando la constitución del arrabal como municipio independiente, aprobando la Diputación provincial de Valencia la constitución de su Ayuntamiento el 7 de noviembre de 1837.

GIMENO PUCHADES (1896) señala que hacia 1870 el núcleo urbano no contaba “más que con cuatro callejas deformes y tortuosas, precedidas por la anchurosa plaza de la Iglesia...”. En 1896, fecha de la publicación, GIMENO PUCHADES advierte que Campanar ha cambiado y “sus callejuelas se han prolongado y embellecido gracias al incremento incesante de la población” comprendiendo “la plaza de la Iglesia y las calles Mayor, Nueva, Acequia, Huerta, Puntarrón, Conde de Buñol y Barón de Barcheta”, hay que hacer notar que ninguno de estos topónimos subsiste en la actualidad, excepto la calle Barón de Barcheta. Igualmente relata las últimas transformaciones urbanísticas con la apertura de una nueva calle “situada entre la calle Mayor y la de la Acequia”, asimismo “se ha prolongado ésta con una manzana de casas por la parte de poniente y la calle del Conde de Buñol por la parte del sur”.

En 1897 fue anexionado nuevamente a la ciudad de Valencia, y ya a principios del siglo XX, se produjo la progresiva sustitución de la vivienda rural por edificaciones de tipología muy característica, resultado de aunar los conceptos funcionales de la vivienda tradicional y los conceptos estéticos derivados de una lectura popular del modernismo ecléctico.

Las transformaciones urbanas provocadas por los años del desarrollismo tardofranquista no llegaron a afectar a un número significativo de edificios, lo que ha resultado en un paisaje urbano bastante homogéneo que se ha conservado hasta nuestros días.

Partiendo de la Cartografía histórica de la ciudad de Valencia disponible (1704-1910), la primera referencia cartográfica de la posible trama histórica del barrio de Campanar aparece en el “Plano de la ciudad de Valencia al ser atacada por el mariscal Moncey en 1808”, del Atlas de la Guerra de la Independencia, Lit<sup>a</sup> del Deposito de la Guerra. Su configuración definitiva aparece en el plano realizado, el 23 de junio de 1899, por José Manuel Cortina, arquitecto del Ensanche de Valencia, que deja el barrio fuera de la línea poligonal de ocho puntos correspondiente al “Proyecto de Ensanche del Este de Valencia y Ampliación del actual”.

El barrio de Campanar vuelve a quedar fuera de las previsiones de ampliación de la ciudad de Valencia en el “Proyecto de ensanche de Valencia y ampliación del actual” de 1907, de Francisco Mora Berenguer.

### Desarrollo del casco histórico

De su origen como asentamiento agrícola, Campanar conserva aún en su trama viaria la impronta de los antiguos caminos y calles y del curso de las acequias de Mestalla (uno de cuyos brazos discurría por la actual Calle Mosén Rausell) y Rascaña (en la prolongación de la Calle Valdelinares), cuya localización aparece todavía en los planos catastrales de 1929-1945. Se caracteriza por tratarse de calles estrechas y de trazado tortuoso, con finales de perspectiva controlados, pequeños rincones originadas por interrupciones y cambios de alineación y una proporción sensiblemente homogénea entre la anchura del vial y la altura de las edificaciones. Las edificaciones del asentamiento se concentraron principalmente en el cruce de caminos, extendiéndose en el espacio existente entre las dos acequias (la de Rascaña, y la de Mestalla), y desarrollándose poco a poco en manzanas urbanas compactas cuyo origen se encuentra en la acumulación de edificios entre medianeras donde la casa principal se situaba dando fachada al camino y detrás quedaban los patios ocupados por almacenes, cobertizos o cualquier otro tipo de construcciones auxiliares vinculadas a la actividad agropecuaria. De esta tipología quedan unos pocos ejemplos que merecen ser conservados, pero en la mayoría de los casos la edificación se ha transformado según la versión popular de la estética modernista tan de moda a principios del siglo XX, perviviendo en todo el núcleo un paisaje urbano de características bastante homogéneas y de alto valor paisajístico.

### Relación de Planos Cartografía Histórica



Figura 1. (1899). Sin título. José Manuel Cortina. Archivo Histórico Municipal de Valencia.

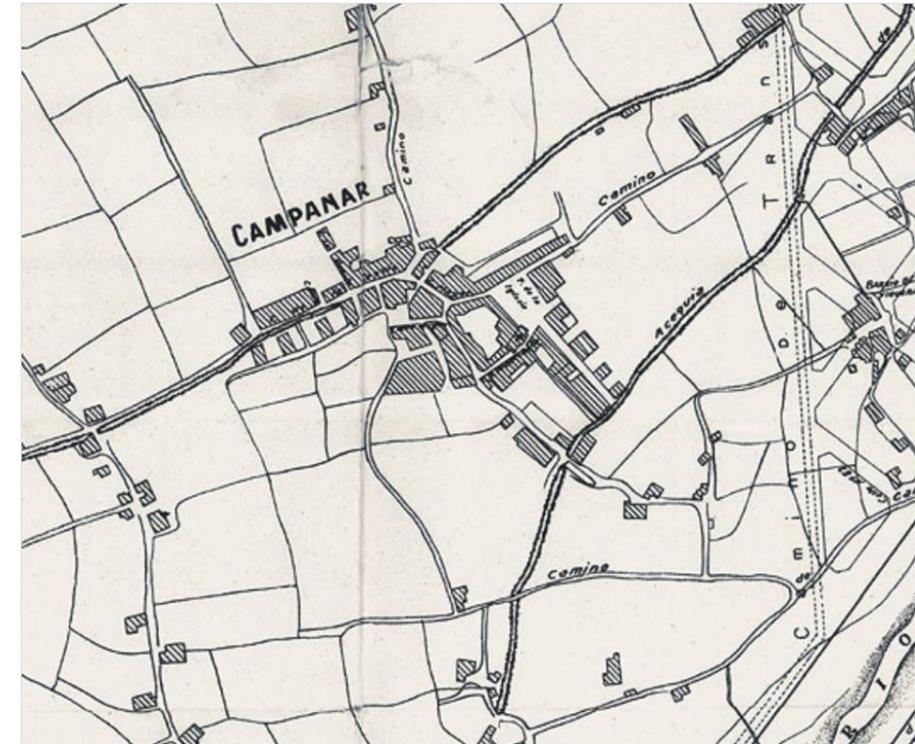


Figura 2. Plano General de Valencia". Anónimo. Archivo José Huguet. 1925.



Figura 3. (1929). Plano parcelario de Campanar durante la 2ª República. Ayuntamiento de Valencia.

### 2.3. VALORES HISTÓRICOS, ARQUITECTÓNICOS Y PATRIMONIALES

Entre las cualidades que destacan como valor histórico del casco de Campanar, hay que resaltar su entramado urbano y la conformación volumétrica tradicional de las edificaciones, compuestas por un cuerpo principal de estructura paralela a fachada, doble crujía, cubierta a dos aguas y caballete central, y por una serie de cuerpos añadidos o auxiliares de una sola vertiente inclinada o plana que se articulan alrededor del patio o corral trasero. Las edificaciones se destinan, en un primer momento, a vivienda unifamiliar, y con el tiempo se adoptan las tradicionales soluciones de “escaleta” para habilitar una segunda vivienda en la planta superior.

Tipológicamente, constan de planta baja y primera y, configuradas “a una o dos mans”, disponen de una amplia portada sobre la que se sitúa el balcón principal y de ventanales enrejados a ambos lados de la misma. Formalmente, las edificaciones que hoy día pueden considerarse más representativas y que prestan su mejor carácter al barrio, se caracterizan por utilizar un lenguaje historicista ecléctico utilizado en su versión popular, muy propio de las primeras décadas del siglo XX en Valencia, con profusión de elementos ornamentales de obra, cerrajería de fundición muy elaborada, azulejo coloreado formando cenefas y lienzos decorativos, carpinterías de madera vista o lacada, puertas de madera labrada de considerables dimensiones, balcones cuyo vuelo se resuelve bien con hiladas de ladrillo superpuestas o que ocultan su estructura bajo molduras de obra, pintura exterior de variados colores, etc., todos ellos de gran calidad plástica, estética y artística.

Los edificios que contribuyen a la definición de valores patrimoniales del ámbito, son edificios de principios de siglo XX resultado de la modificación o intervención de edificaciones más antiguas (siglos XVIII y XIX) relacionadas con el origen del asentamiento de una población dedicada a la producción agraria y que presentaban unas características propias y diferenciadas.

Destacan los frentes edificados a la plaza de la iglesia –lado este y lados norte y sur así como el conjunto de edificios que se vinculan a las calles Barón de Barcheta y Grabador Enguïdanos, en este último caso formado por edificios de mayor rango temporal, pues se incorporan edificios de cronologías diferentes.

Los principales recursos paisajísticos que caracterizan el ámbito estudiado son la iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia y la plaza de la Iglesia.

Si ampliamos el ámbito de estudio más allá del centro histórico, el barrio de Campanar cuenta con muchos más elementos de gran valor histórico y patrimonial, tanto arquitectónicos, alquerías, barracas, casas campesinas..., como bienes culturales propios del sistema de riego tradicional: acequias históricas y sus brazos principales, “llengües”, “partidors”, etc., y molinos vinculados a ellas.

También hay que valorar el entorno de la huerta y los caminos históricos del espacio rural, que han estructurado el territorio y han sido la base de la ubicación espacial, y en parte, causantes de la forma del núcleo urbano del barrio, a la vez que un paisaje de interés particular y esencial para la correcta percepción del carácter rural del ámbito.

El gran número y la variedad de estos elementos muestran la existencia de un amplio abanico de elementos de naturaleza muy diversa y de gran valor histórico, arquitectónico y patrimonial. Esta diversidad nos ilustra sobre las diferentes actividades, las distintas formas que han tomado las construcciones en el tiempo, la importancia de los elementos estructurantes del territorio, todo lo cual ha definido y dado forma a un paisaje de gran interés cultural, el cual está vivo en parte del ámbito, mientras que en gran parte, quedan las huellas que identifican el pueblo y su cultura.

Es importante valorar las construcciones que han cobijado la vida de distintas clases sociales a lo largo del tiempo y las estructuras que han dado forma al quehacer humano, ayudando al desarrollo de la actividad económica que ha acompañado a estos hombres y mujeres a lo largo de siglos. Así como las redes e infraestructura de apoyo y transformación del paisaje natural en paisaje cultural; redes e infraestructuras muy importantes, como las acequias y caminos, que han marcado el territorio agrario y más tarde la propia ciudad de Valencia, la cual ha ido asentándose sobre estos campos, y supone una amenaza de futuro para éstos bienes patrimoniales.

*“Texto extraído del Plan Especial de Protección del Entorno del Bien de Interés Cultural, la Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia, PEPEBIC-02”.*

## 2.4. EJEMPLOS REPRESENTATIVOS DE LA ARQUITECTURA DEL BARRIO

Todos los siguientes ejemplos se encuentran incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del ámbito del PEP-EBIC-02 de Campanar, y de esta fuente se obtiene toda la siguiente información.

### Calle Grabador Enguidanos nº22, Plaza de Badajoz nº24 (1900-1930)

#### Situación



Fig. 1. Vista aérea. Localización

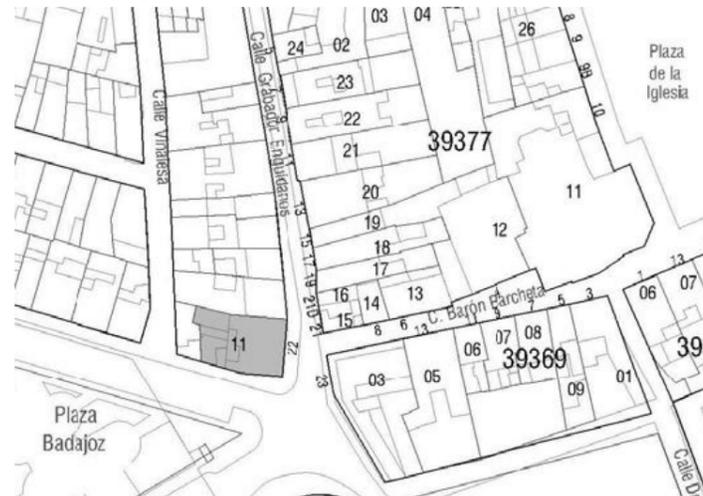


Fig. 2. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

#### Fotografías



Fig. 3. Vista de la fachada principal



Fig. 4. Vista general de fachadas

### Alquería Pallardó, Calle Grabador Enguidanos nº45 (Siglo XVIII).

#### Situación



Fig. 5. Vista aérea. Localización

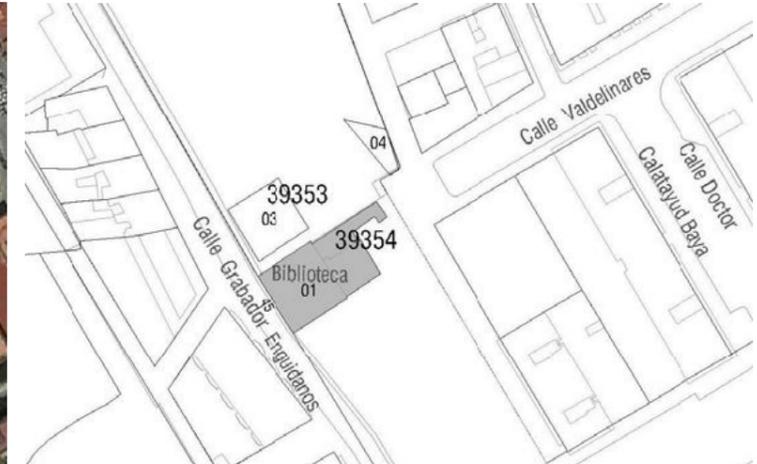


Fig. 6. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

#### Fotografías



Fig. 7. Vista general de fachadas



Fig. 8. Vista de la fachada principal



Fig. 9. Vista de la fachada lateral

**Plaza de la Iglesia nº14, Calle Virgen de CAMpanar (1900-1930)**

Situación



Fig. 10. Vista aérea. Localización

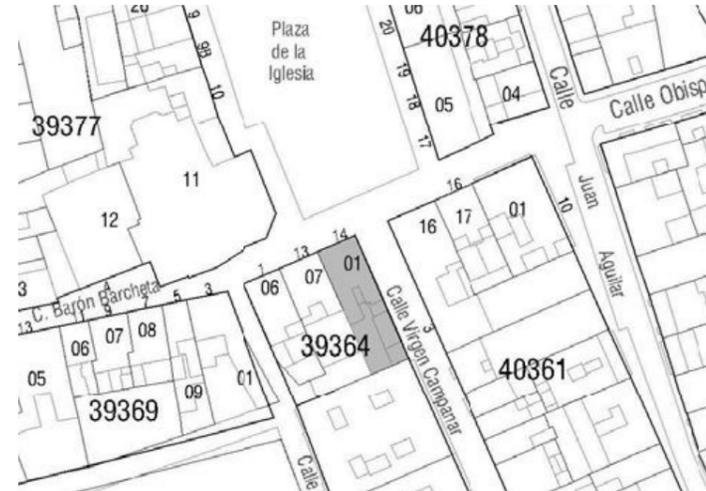


Fig. 11. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

**Plaza de la Iglesia nº 13 (1900-1930)**

Situación



Fig. 14. Vista aérea. Localización

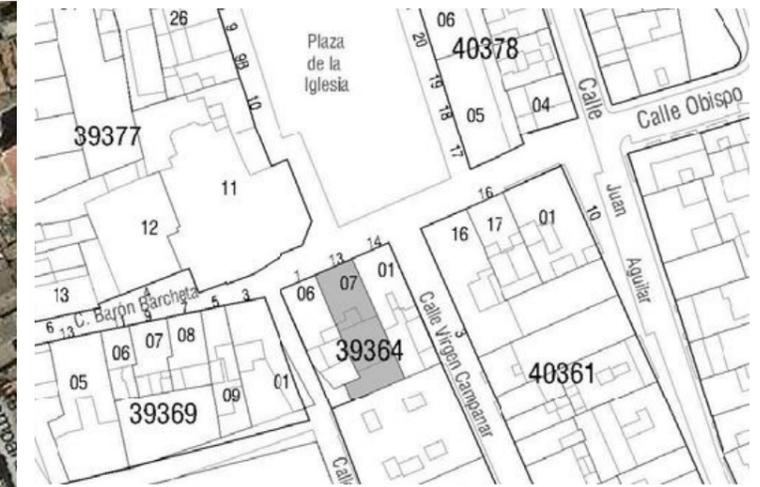


Fig. 15. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

Fotografías



Fig. 12. Vista de la fachada lateral



Fig. 13. Vista de la fachada principal

Fotografía



Fig. 16. Vista de la fachada principal

**Calle Barón de Barcheta nº 3, Calle Dragaminas (1900-1930)**

Situación



Fig. 17. Vista aérea. Localización



Fig. 18. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

Fotografías



Fig. 19. Vista de la fachada principal



Fig. 20. Vista de la fachada lateral

**Calle Barón de Barcheta nº 13 (1500-1840)**

Situación



Fig. 21. Vista aérea. Localización

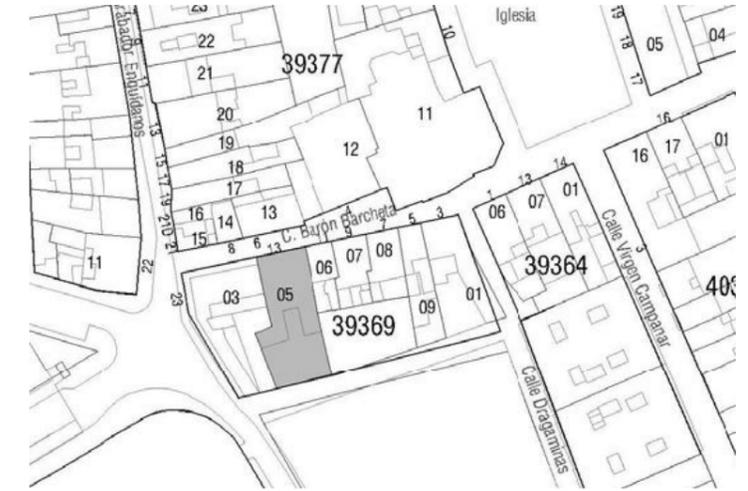


Fig. 22. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

Fotografías



Fig.23. Vista general posterior desde el espacio libre



Fig. 24. Vista de la fachada principal

**Plaza de la Iglesia nº 1 (1900-1930)**

Situación



Fig. 25. Vista aérea. Localización

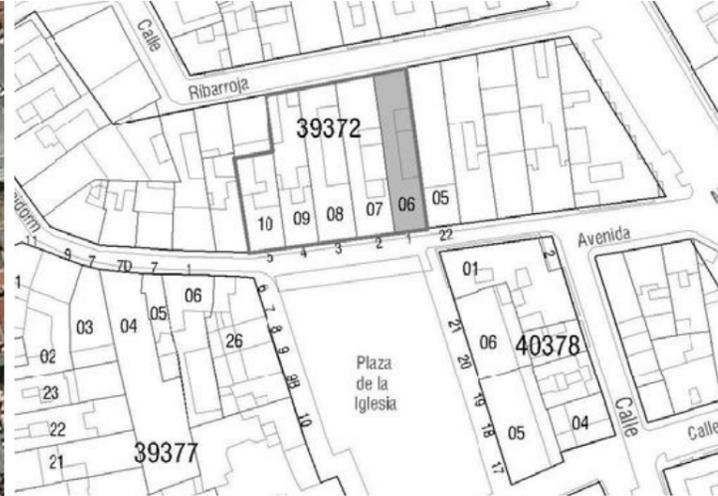


Fig. 26. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

**Plaza de la Iglesia nº 3 (1900-1930)**

Situación



Fig. 28. Vista aérea. Localización



Fig. 29. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

Fotografía



Fig. 27. Vista de la fachada principal



Fig. 30. Vista de la fachada principal



Fig. 31. Vista de la fachada posterior

**Calle Grabador Enguindanos nº 13 (1500-1840)**

Situación



Fig. 32. Vista aérea. Localización



Fig. 33. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

Fotografías



Fig. 34 y 35. Vistas de la fachada principal

**Casa Barón de Barcheta, Calle Barón de Barcheta nº 4 (Siglo XIV)**

Situación



Fig. 36. Vista aérea. Localización



Fig. 37. Plano de Situación extraído del PEP-EBIC-02

Fotografías

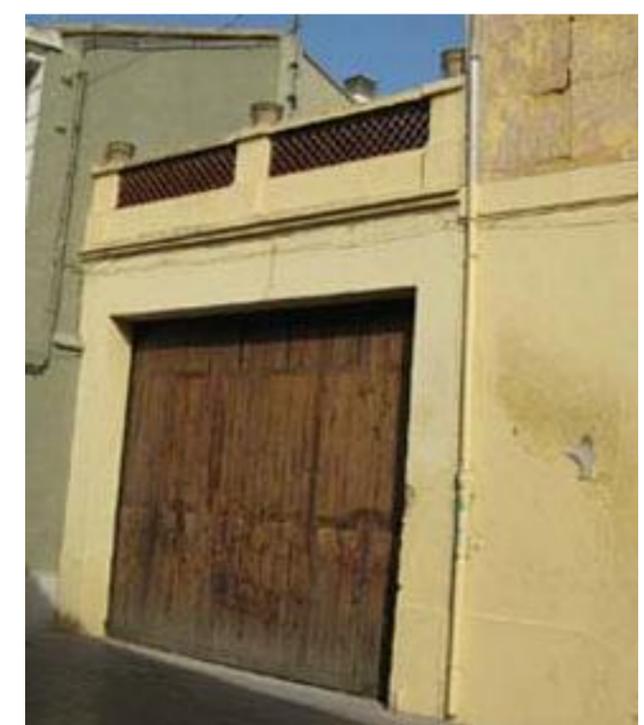


Fig. 38 y 39. Vistas de la fachada principal

## 2.5. LA IGLESIA

### La Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia

La Iglesia es sin duda alguna el mayor Bien de interés Cultural y Patrimonial del barrio, y por ello se tratará con mayor detalle.

El origen de la iglesia se debe a una capilla que se encontraba en la casa del barón de Barxeta, estructurada en torno a un patio central. La capilla de esta casa tras transformaciones y ampliaciones se convirtió en la actual iglesia. En origen, esta iglesia dependía de Santa Catalina obteniendo la parroquialidad en 1507 mediante bulas papales.

Esta iglesia, constituye un ejemplo singular de los complejos procesos constructivos de las iglesias parroquiales valencianas, en la que se advierten múltiples intervenciones y reformas, tanto de carácter estructural como decorativo, entre los que destaca la asombrosa decoración mural del trasagrario y la magnífica fábrica del campanario, que ejemplifica una tipología constructiva.

La parroquia fue instaurada el 6 de septiembre de 1507, sobre una antigua ermita de término propiedad de Ausias de Valeriola, en la que desde antaño se celebraban los cultos divinos por parte de los beneficiados de la iglesia parroquial de Santa Catalina, de la cual era sufragánea. En esta misma fecha Pedro Raimundo Dalmau cedió 130 palmos de solar de su alquería para edificar la nueva fábrica.

Este primitivo templo de pequeñas dimensiones, constituiría probablemente un ejemplo típico de iglesia parroquial uninave con capillas laterales entre contrafuertes de tracería tardogótica, de cuya fábrica tan solo conservamos parcialmente ciertos indicios de su estructura en planta, integrada plenamente en las sucesivas renovaciones estructurales.

El 19 de febrero de 1596, en el transcurso de las obras del osario de los beneficiados, tuvo lugar el hallazgo de un bajo relieve de alabastro del municipio. El espíritu devocional de este suceso hizo que se edificase una pequeña capilla que fue inaugurada en 1603 y que posteriormente será considerablemente ampliada.

A finales del siglo XVII, al igual que sucede en la mayoría de las parroquias valencianas, se inician las obras de renovación del templo; consistentes fundamentalmente en la ampliación del presbiterio, construcción del trasagrario,

erección de nueva planta de la capilla de la comunión y la renovación de la capilla de Nuestra Señora de Campanar, siguiendo los postulados del barroco decorativo de tradición vernácula.

A esta renovación corresponde también la construcción del antiguo campanario, que a juzgar por las deliberaciones de las juntas de fábrica, no llegó a ejecutarse en su proyecto inicial, quedando inconcluso en torno a 1703, fecha en que es contratada la construcción de una monumental veleta como remate provisional. El retablo mayor, destruido en la Guerra Civil, era obra del escultor valenciano Tomás Vergara.

De este periodo, tras sucesivas renovaciones, tan solo conservamos íntegramente el trasagrario, que constituye uno de los ejemplos más interesantes. Situado en el testero del templo, el trasagrario presenta planta rectangular, con acceso directo por dos puertas laterales junto al altar mayor. Está cubierto por una bóveda de cañón, dividida en tres secciones por cuatro arcos fajones, que dan lugar en su centro a una singular bóveda vaída. El espacio queda iluminado por un único punto de luz recayente a la calle lateral, fingiendo ventanales en los espacios opuestos.

Sus paramentos, circundados por un rico zócalo de azulejos seiscentistas, que se extienden también por el solado, están decorados con magníficas pinturas al fresco, atribuidas a Dionis Vidal. Las mismas fingen molduras y arquitecturas, que sirven de soporte estructural al complejo programa iconográfico de exaltación eucarística, desarrollado a través de diversas escenas en medallones y cartelas, apoyadas teológicamente por las inscripciones bíblicas de las filacterias de neta tradición contrareformista.

Finalmente en 1741 se inician las obras de conclusión del campanario, contratadas con el maestro de obras José Mínguez, cuya fábrica de considerables proporciones estructurales, ejemplifica una nueva tipología de torres campanarios de asombrosa fortuna en tierras valencianas, caracterizados por el desarrollo de un potente remate escalonado de dos cuerpos con aletas de enlace y coronado por un chapitel de tejas vidriadas.

Fue en ese momento cuando debió reformarse la fachada, rematada por un potente perfil de evidente tradición setecentista, en conexión con ciertos elementos decorativos de la capilla de la Virgen.

Posteriormente la iglesia ha sido repristinada con estucos y dorados que le confieren un cierto carácter decimonónico.

**ESQUEMA DE PLANTA**



Figura 1. Planta de la Iglesia

**ALZADOS**

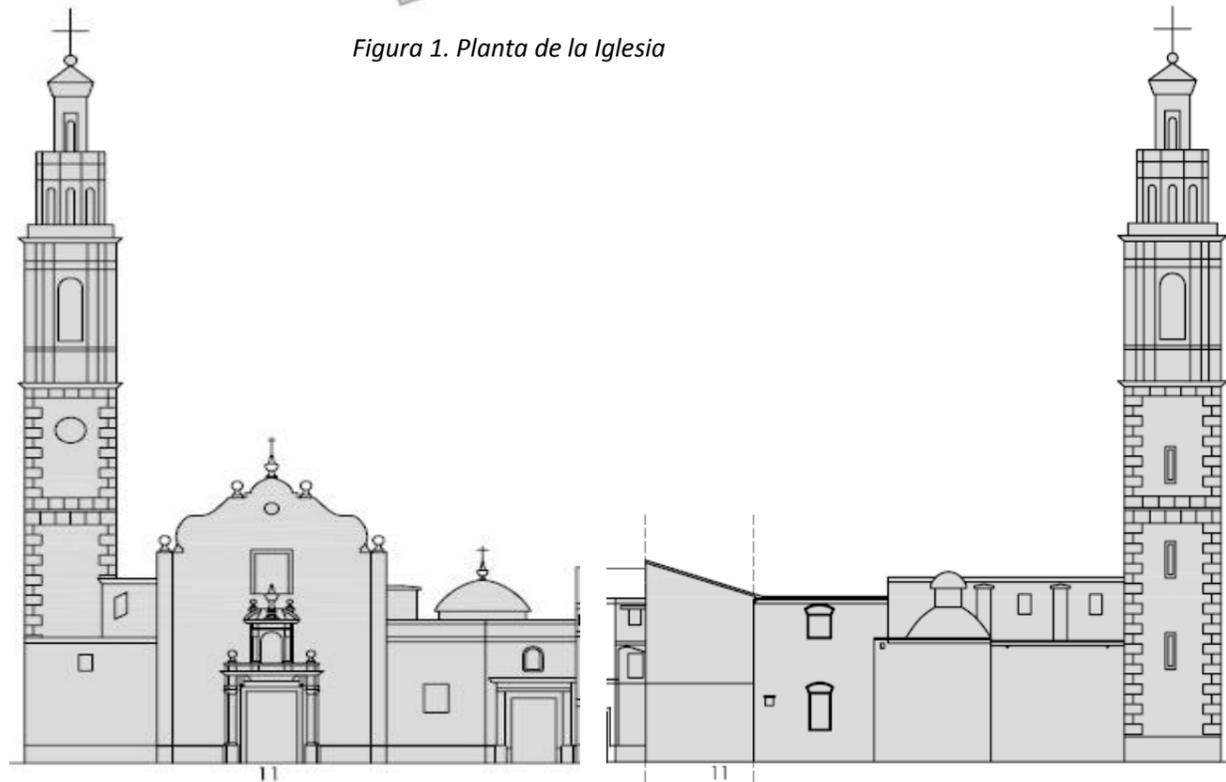


Fig. 2 y 3. Alzados principal y lateral (extraídos del PEP-EBIC-02)

**FOTOGRAFÍAS**



Figura 5. Vista del Campanario



Figura 4. Vista de la fachada principal



Figura 6. Vista de la Casa Abadía



Fig. 7. Vista del altar de la Nave



Fig. 8. Vista del coro de la Iglesia



Fig. 9. Vista interior de la Cúpula

## 2.6. ANÁLISIS DEL ENTORNO

### Características de la edificación

La edificación predominante es la vivienda residencial de dos plantas (PB+I) con un cuerpo principal recayente a viario y edificaciones secundarias que ocupan la parte trasera ocupada por el patio original o corral, vinculado al origen agrícola de la edificación. Se trata de la tipología residencial que se implanta en l'Horta a partir de la sistematización que se produce con la creación de los modelos arquitectónicos propugnados por la Academia de San Carlos; estos modelos permiten la construcción de tipos a “una má” o a “dies mans” que se articulan a partir de un gran espacio central –paso de comunicación entre el viario y el corral- con dependencias a uno ó a ambos lados. Normalmente disponen de dos crujías paralelas que apoyan sobre muros a fachada y a patio y sobre pilastras centrales que con su mayor desarrollo en altura sustentan el caballete de cubierta.

Los edificios suelen ser dos alturas por transformación del secadero o cambra situado en la planta superior en vivienda independiente o vinculada a la situada en la planta baja. La escalera, tanto en el caso de una vivienda o de dos, suele situarse en primera crujía en un lateral y es de reducidas dimensiones y elevada pendiente. En el interior de las parcelas ocasionalmente se desarrollan cuerpos auxiliares de una sola crujía y de una o dos alturas apoyados en los lindes laterales; se accede a ellos desde el corral que actúa como impluvium sin solución de continuidad desde el ámbito principal de la edificación.

Las parcelas se vinculan a alineación de calle y tienen anchos que van desde los 5,50/6 m para las parcelas a una mano, hasta los 9/9,50 m para los tipos a dos manos. La profundidad edificada esta en el entorno de los 4,50/5 m por crujía mientras que la profundidad total de las parcelas varía en función de las dimensiones de la manzana. En el caso de las manzanas alargadas, las parcelas que las ocupan son de reducida superficie y se ubican entre medianeras o en esquina.

El mayor tamaño de la manzana en la que se encuentra la iglesia determina la existencia de un ámbito escasamente edificado en el interior, aunque con importante presencia de edificaciones secundarias. En el caso de la gran manzana en la que se sitúa la iglesia, las edificaciones ocupan la parte de las parcelas que recaen al viario; el resto de la parcela se encuentra ocupado por espacios libres y edificaciones secundarias.

En este caso el interior de la manzana esta formado por la suma de los espacios libres o patios de las edificaciones al que se suma el espacio libre perteneciente a la iglesia.

No existen apenas edificaciones singulares salvo el caso de la Iglesia o de la edificación conocida como casa del Barón de Barcheta. Las parcelas en las que se asientan presentan distintas características al resto debido a que son de mayor superficie; al menos la casa del Barón se vincula a alineación de calle mientras que la iglesia va por libre.

### Solares

El ámbito se encuentra consolidado y no existen prácticamente solares, con excepción de tres propiedades con frente a la calle Benidorm, pero como estos solares se ubican en el tramo mas angosto de la calle, no se produce la sensación de vacío urbano.

### Estado de conservación de la edificación

En general el estado de conservación de la edificación es bueno. Se percibe la preocupación de la población por conservar y mantener el ornato de la edificación. Sin embargo, se pueden señalar algunas excepciones como son los inmuebles adosados a la Iglesia y las edificaciones recayentes a calle Grabador Enguïdanos del 13 al 21, que al no estar catalogadas no han gozado hasta ahora del reconocimiento municipal.

Resulta interesante señalar que una buena proporción de estos edificios tienen estructuras y tipologías de elevado interés por su antigüedad, por sus sistemas constructivos y por constituir buena muestra de la edificación más antigua del asentamiento.

**Espacio edificado. Ámbito protegido propuesto por el PEP-EBIC-02**



**I-03a ESTADO ACTUAL DEL ESPACIO EDIFICADO**

- xii Alturas reales de la edificación
- Espacio edificado\*
- Edificación representativa de los valores patrimoniales del ámbito
- Estado de conservación
  - PI Pendiente de intervención
  - RP Rehabilitación parcial reciente
  - EPR En proceso de Rehabilitación
  - ONP Obra de nueva planta
  - RT Rehabilitación total reciente

\* En las parcelas catastrales con edificación representativa de los valores patrimoniales del ámbito, se deberá realizar un estudio de las edificaciones existentes para determinar su valor y poder valorar la posible permanencia de las mismas

**Elementos impropios**

- Inadecuación volumétrica - supuesto general (1)
- Inadecuación espacial (3)
- Inadecuación volumétrica - supuesto parcial (2)
- Inadecuación formal en elementos no protegidos (4)

**Salidas de vehículos**

- Salida de vehículos
- Salida de vehículos con vado

**Usos reales de la edificación. Ámbito protegido propuesto por el PEP-EBIC-02**



**I-03b USOS REALES**

- Uso exclusivo: residencial
  - U Unifamiliar
  - P Plurifamiliar
- Uso exclusivo: terciario
  - T1 Guardería
  - T2 Garaje
- Uso exclusivo: dotacional
- Uso mixto: residencial en pp - terciario en pb
  - U1 Unifamiliar - bares y restaurantes
  - U2 Unifamiliar - local terciario
  - P Plurifamiliar - local terciario
- Uso mixto: residencial en pb - terciario en pp
  - U Unifamiliar - local terciario

**Usos Impropios**

- Inadecuación funcional: uso inadecuado

## Características de los espacios libres y viarios

Caracterizan el ámbito de estudio los dos grandes espacios libres nombrados anteriormente: el espacio de la plaza de la iglesia y el de la calle Dragaminas.



Figura 1. Vista aérea del espacio libre de la Plaza

Fig. 2. Vista del espacio libre calle Dragaminas

El espacio de la plaza se encuentra delimitado por un elemento de cerrajería metálica de escasa altura. Alrededor se distribuye perimetralmente arbolado de gran porte de hoja caduca (plátanos) que envuelven el espacio proporcionando zonas de sombra para el disfrute del espacio.

La urbanización de la superficie esta formada por zonas de tierra batida y otras pavimentadas con piezas de hormigón prefabricado. El centro del espacio está ocupado por un elemento escultural de piedra natural. En la zona central, se distribuyen zonas libres y bancos del mismo material que el pavimento del suelo, hormigón prefabricado.

El espacio libre de la calle Dragaminas está parcialmente ocupado por juegos deportivos abiertos de barrio; el resto ha estado hasta ahora libre de cualquier actuación; ahora se está urbanizando.

En los viarios todas las instalaciones urbanas, el alumbrado público, instalación eléctrica de las edificaciones y la telefonía discurren por las fachadas de los edificios.

## Usos

El uso de la plaza habitualmente es de esparcimiento, juegos o paseo. Ocasionalmente se realizan actos como mercadillos medievales, procesiones y otro tipo de actividades culturales y religiosas.

Los viarios que acometen a la plaza están parcialmente peatonalizados, con lo que ofrecen una adecuada jerarquización en el uso del sistema viario.

Se distinguen áreas de circulación peatonal y rodada, en calle Benidorm, Barón de Barxeta, Grabador Enguíanos, Dragaminas y Virgen de Campanar. Existen zonas de aparcamiento en superficie en la calle Benidorm junto a la Plaza. Existe un aparcamiento subterráneo en la calle Badajoz, cerca del núcleo histórico.

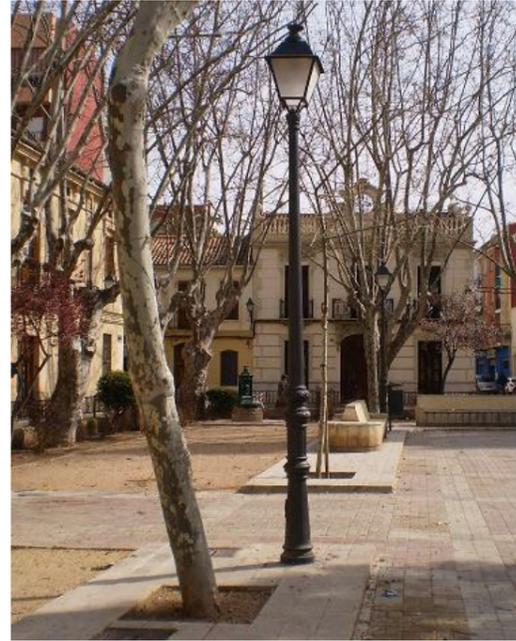
## Estado de conservación del viario

El estado de conservación de los elementos de la urbanización de viarios es bueno. Todos los viarios que rodean el centro histórico son de reciente urbanización, salvo el espacio que conforma la plaza.

Los elementos que forman parte de la urbanización de los viarios son pavimentos de piedra natural, de piezas cuadradas de pequeño tamaño 25x25 y bordillos y reglas formados por piezas rectangulares.

La sección de los viarios es horizontal sin distinguir aceras de calzadas o con pequeños desniveles. Esta sección discurre en pendiente desde las alineaciones de las edificaciones al centro de la calle recogiendo las aguas mediante rigolas metálicas.

Fotografías de la plaza



Figuras 1, 2, 3, 4 y 5. Vistas de la plaza

Análisis del espacio Libre. Ámbito protegido propuesto por el PEP-EBIC-02



ESTADO ACTUAL DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

ÁREAS DE TRÁFICO RODADO

-  Área de aparcamiento
-  Vialito de tráfico rodado (sentido de la circulación)

ÁREAS PEATONALES

-  Área peatonal. Pavimento duro
-  Área peatonal y tráfico rodado controlado
-  Zona ajardinada
-  Tierra compactada
-  Pistas deportivas
-  Juegos Infantiles, Pavimento de caucho

**Alzados de la plaza.** (Planos extraídos del PEP-EBIC-02)



Fotografías de las calles



Fig. 1. Vista Calle Benidorm. Dirección noroeste



Fig. 2. Vista Calle Grabador de Enguídanos. Dirección sur



Fig. 8. Vista Calle Barón de Barcheta. Dirección este.



Fig. 9. Vista Calle Grabador Enguídanos. Dirección oeste



Fig. 3. Vista Calle Benidorm. Dirección este



Fig. 4. Vista Calle Benidorm. Dirección oeste



Fig. 9. Calle Grabador Enguídanos. Dirección este.



Fig. 10. Calle Grabador Enguídanos. Dirección noroeste



Fig. 5. Vista Calle Barón de Barcheta. Dirección oeste



Fig. 6. Vista Calle Virgen de Campanar. Dirección norte



Fig. 11. Vista Calle Juan Aguilar. Dirección norte.



Fig. 12. Vista Calle Obispo Soler. Dirección este.

## **3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO**

**3.1. EMPLAZAMIENTO Y DATOS URBANÍSTICOS**

**3.2. ANÁLISIS DEL EDIFICIO**

**3.3. PROYECTO ORIGINAL E INTERVENCIONES**

### 3.1. EMPLAZAMIENTO Y DATOS URBANÍSTICOS

La vivienda objeto del proyecto queda emplazada en la Plaza de la Iglesia nº15, del Núcleo Histórico de Campanar (Valencia), del cual se ha realizado estudio en profundidad. El edificio se encuentra implantado en esquina con accesos desde la fachada principal (plaza de la Iglesia nº15), desde la lateral (calle Virgen de Campanar nº1), y desde el cuerpo posterior con uso Almacén (calle Juan Aguilar nº12).

Según Catastro, el inmueble ocupa una superficie total en planta de 589m<sup>2</sup>, de los cuales 550 m<sup>2</sup> son superficie construida, y queda dividido en dos elementos de construcción de distinto uso:

Uso Vivienda: 171 m<sup>2</sup> (Superficie Construida en planta)

Uso Almacén: 379m<sup>2</sup> (Superficie Construida en planta)

La superficie construida total del inmueble según Catastro es de 866m<sup>2</sup>.

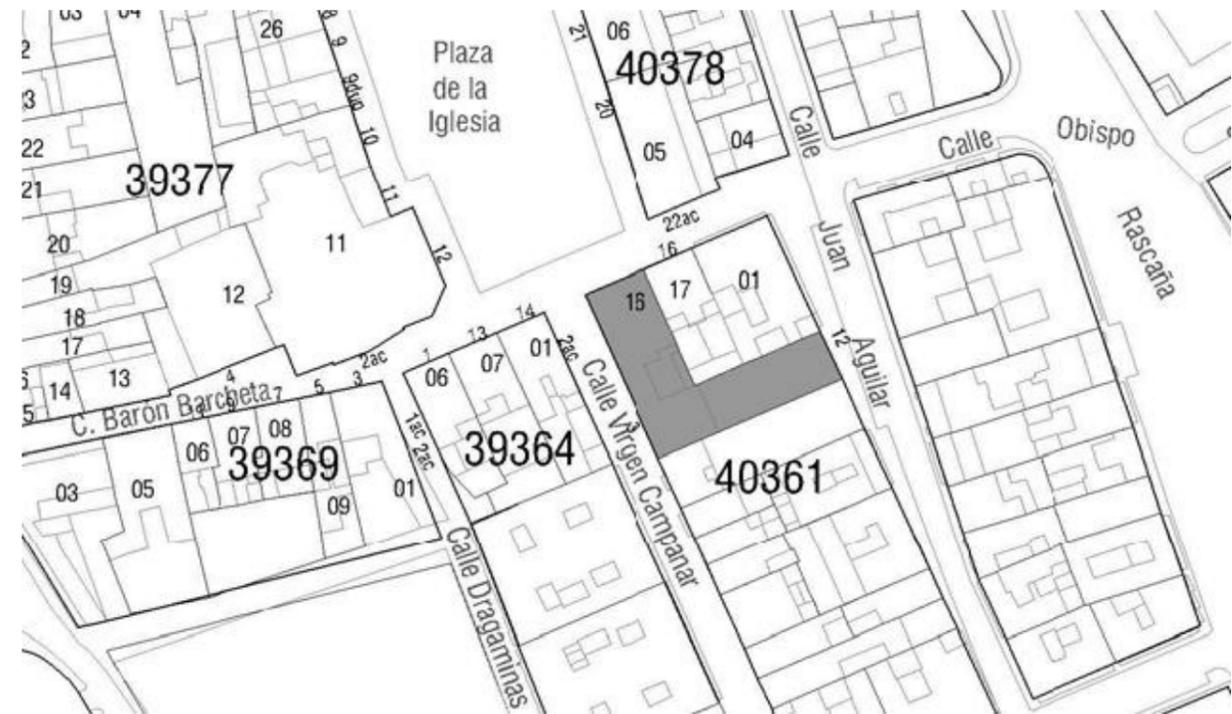


Figura 2. Plano de Emplazamiento extraído del Plan Especial del Entorno PEP-EBIC-02



Figura 1. Vista aérea de la vivienda y el entorno próximo de la plaza

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
4036116YJ2743E0001PH

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL VIRGEN DE CAMPANAR 1 Es:1 Pl:B0 Pt:00  
46015 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial Año construcción: 1925

CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN: — SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 550

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL VIRGEN DE CAMPANAR 1  
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 866 SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 589 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	00	00	00	171
ALMACEN	00	00	00	379

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 8 de Marzo de 2012

723,920 Coordenadas UTM, en metros  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Contribuciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

Figura 3. Ficha Catastral extraída de la Sede Electrónica del Catastro

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DEL SOLAR

La parcela donde queda emplazada la vivienda es de forma irregular, pudiéndose describir su forma como una L. Queda ubicada en esquina y ofrece accesos al edificio por todas las calles a las que da fachada, siendo sus dimensiones las siguientes:

- Fachada Plaza de la Iglesia: 11,06 m
- Fachada Calle Virgen de Campanar: 32,22m
- Fachada Calle Juan Aguilar: 9,50m
- Medianera Este: 22,89
- Medianera Norte: 23,99m
- Medianera Sur: 35,21m

La clasificación y calificación urbanística es de Suelo Urbano y el uso global de la vivienda es Residencial Unifamiliar, de acuerdo con el planeamiento vigente.

SUPERFICIES SEGÚN PROYECTO:

Tras realizar el levantamiento gráfico del edificio con las mediciones tomadas “in situ” y siendo calculadas con el programa Autocad, se han obtenido unas superficies que no se corresponden exactamente con las indicadas por el Catastro y que las definiremos como superficies según proyecto.

SUPERFICIES PLANTA BAJA		
Elemento	Superficie Útil	Sup. Construida
Entrada	12,37 m <sup>2</sup>	
Biblioteca	16,75 m <sup>2</sup>	
Habitación Principal	14,17 m <sup>2</sup>	
Paso	10,13 m <sup>2</sup>	
Bodega	7,48 m <sup>2</sup>	
Sala 1	11,41 m <sup>2</sup>	
Escalera 1	4,87 m <sup>2</sup>	
Escalera 2	5,75 m <sup>2</sup>	
Baño 1	6,64 m <sup>2</sup>	
Salón	24,97 m <sup>2</sup>	
Estar-Comedor	25,09 m <sup>2</sup>	
Cocina	11,33 m <sup>2</sup>	
Sala 2	11,01 m <sup>2</sup>	
Escalera 3	5,07 m <sup>2</sup>	
Despensa	3,14 m <sup>2</sup>	
Sala 3	5,91 m <sup>2</sup>	

Baño 2	3,95 m <sup>2</sup>	
Distribuidor	3,14 m <sup>2</sup>	
Cuarto Instalaciones	3,51 m <sup>2</sup>	
Trastero 1	14,07 m <sup>2</sup>	
Trastero 2	16,95 m <sup>2</sup>	
Trastero 3	3,17 m <sup>2</sup>	
Trastero 4	2,57 m <sup>2</sup>	
Aseo 1	1,18 m <sup>2</sup>	
Patio	(no computa) 37,06 m <sup>2</sup>	
Almacén	271,00 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES TOTALES</b>	<b>482,63 m<sup>2</sup></b>	<b>548,67 m<sup>2</sup></b>

SUPERFICIES PLANTA PRIMERA		
Elemento	Superficie Útil	Sup. Construida
Salón-Comedor	29,82 m <sup>2</sup>	
Habitación	11,60 m <sup>2</sup>	
Habitación Matrimonio	14,19 m <sup>2</sup>	
Vestidor	6,70 m <sup>2</sup>	
Pasillo	5,03 m <sup>2</sup>	
Recibidor	8,56 m <sup>2</sup>	
Baño 3	6,17 m <sup>2</sup>	
Sala de Lectura	9,24 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 1	2,41 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 2	3,16 m <sup>2</sup>	
Aseo 2	3,26 m <sup>2</sup>	
Cocina	11,98 m <sup>2</sup>	
Despensa	1,94 m <sup>2</sup>	
Despacho	13,86 m <sup>2</sup>	
Sala de Estar	9,13 m <sup>2</sup>	
Sala 3	11,74 m <sup>2</sup>	
Sala de Juegos	58,85 m <sup>2</sup>	
Altillo	45,95 m <sup>2</sup>	
Mirador	(Sup.Cubierta 50%) 1,33 m <sup>2</sup>	
Galería	(no computa) 3,95 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES TOTALES</b>	<b>254,92 m<sup>2</sup></b>	<b>307,10 m<sup>2</sup></b>

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES			
	Sup. Útil (Uso Vivienda)	Sup. Útil (Uso Almacén)	Superficie Construida
Planta Baja	211,63 m <sup>2</sup>	271,00 m <sup>2</sup>	548,67 m <sup>2</sup>
Planta Primera	254,92 m <sup>2</sup>		307,10 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>737,55 m<sup>2</sup></b>		<b>855,77 m<sup>2</sup></b>

### 3.2. ANÁLISIS DEL EDIFICIO

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1925

ESTILO ARQUITECTÓNICO: Historicista Ecléctico

Se trata de la tipología residencial que se implanta en l’Horta a partir de la sistematización que se produce con la creación del modelo arquitectónico propugnado por la Academia de San Carlos, a “una má” o a “dues mans”. En éste caso, la distribución de la vivienda se dispone a “dues mans” y se articula con un gran espacio central – paso de comunicación entre el viario y el corral – y dependencias a los dos lados.

Corresponde al modelo de vivienda del tipo de 3 crujías, una evolución del tipo de 2 crujías en la que la “cambrá” pasa a constituir un lugar de habitación, generalmente para alojar algún miembro de la familia, y el almacenaje de la cosecha pasa a ocupar otra parte del patio posterior descubierto. Ésta evolución parte de la necesidad de modernización que presentaba el edificio con el fin de satisfacer unas necesidades más actuales de los residentes, y queda de manifiesto con la intervención en 1965 con la que se habilita la planta superior.

Formalmente, puede considerarse como una edificación representativa del carácter arquitectónico y patrimonial del barrio, caracterizada por utilizar un lenguaje historicista ecléctico propio del lugar y de la época (1925), con profusión de elementos ornamentales de obra, cerrajería muy elaborada, azulejos coloreados formando cenefas y lienzos, grandes vidrieras también coloreadas y de gran belleza, carpinterías de madera vista o lacada de dimensiones considerables, todos ellos de gran calidad plástica, estética y artística.

La fachada principal es simétrica en sus 11,06m de longitud, con acceso principal con arco rebajado y puerta compuesta por dos batientes de madera maciza, balcón en planta superior con barandilla de forjas y voladizo conformado con entramado metálico y pavimento cerámico, cuyo vuelo oculta su estructura bajo molduras de obra.

A ambos lados de la puerta encontramos una ventana con barrotes de forja y portezuelas de madera. En su parte alta se desarrolla una fila de tres ventanas, se remata con antepecho calado con balaustrada y gablete central en cornisa, y su revestimiento se realiza con revoco con dibujo de almohadillado.

El sistema estructural vertical son muros de carga construidos con ladrillo macizo, apoyados en cimentación del tipo zapata corrida, seguramente de mayor espesor y de hormigón ciclópeo.

El forjado de planta primera, se construye con vigería de madera y entrevigado con pequeñas bóvedas de cañón realizadas con rasilla.

La cubierta principal es de teja árabe y se resuelve a dos aguas con pendiente del 30%, con antepecho y canalón oculto.

#### FOTOGRAFÍAS DE SUS FACHADAS



Fig. 1. Fachada Plaza la Iglesia, nº 15



Fig. 2. Fachada Calle Juan Aguilar, nº 12



Fig. 3. Fachada Calle Virgen de Campanar, nº 1

Se disponen 3 crujías consecutivas dispuestas paralelamente a fachada, apoyadas en sus extremos con gruesos muros de ladrillo macizo y en pilares intermedios también de ladrillo macizo que se levantan en mayor altura para soportar las vigas que formarán la pendiente de la cubierta. El espacio ocupado por éstas 3 crujías conforma el 1º cuerpo y principal de la vivienda.

Nada más acceder al edificio en **PLANTA BAJA**, nos encontramos un amplio recibidor con estancias a ambos lados (habitación y biblioteca) y una carpintería acristalada de grandes dimensiones que embellece la entrada y da paso a un pasillo de anchura considerable para que en sus orígenes pudiese pasar el carro de labranza.

A ambos lados de este pasillo se sitúan más estancias y la escalera original que da acceso a la planta primera. Dicho pasillo central deja de serlo cuando terminan estas estancias y a uno de los lados se forma un espacio que sirve de salón, con chimenea en el centro del testero. El espacio del otro lado de la tercera crujía se utiliza tras habilitar la planta primera hasta entonces granero, para situar otra escalera de comunicación vertical con acceso desde la calle y un baño de servicio.

A éste cuerpo principal de 3 crujías se une otro cuerpo adyacente, de una única crujía, donde se sitúa la cocina actual en comunicación con el salón y la sala de estar-comedor, ambas (cocina y sala de estar-comedor) con acceso directo al patio. En sus orígenes, esta "porchada" mantenía el espacio central abierto al corral con estancias a ambos lados para albergar la cocina y un cuarto para las labores.

En la parte posterior de la planta baja y en un lateral, tras varias intervenciones que se comentan más adelante, se construye una nueva zona con varias salas, una despensa, un baño ventilado por el patio, y otra escalera de acceso a la planta primera. Al otro lado del patio se adjunta un cuerpo de una altura donde se sitúan varios trasteros, un aseo y un cuarto de instalaciones. Esta construcción con acceso a su cubierta transitable desde el garaje-almacén a través de una escalera metálica, funciona a modo de mirador hacia el patio y servirá para acceder al atillo situado sobre el garaje-almacén.

Al garaje-almacén se accede desde la calle Virgen de Campanar a través de una amplia portada de madera, y desde el interior a través del patio de la vivienda; éste comunica directamente con una nave-almacén de grandes dimensiones a la que se accede también desde la calle Juan Aguilar. Esta nave ha quedado prácticamente en desuso y será objeto de derribo para posterior levantamiento del Centro Socio-Cultural.

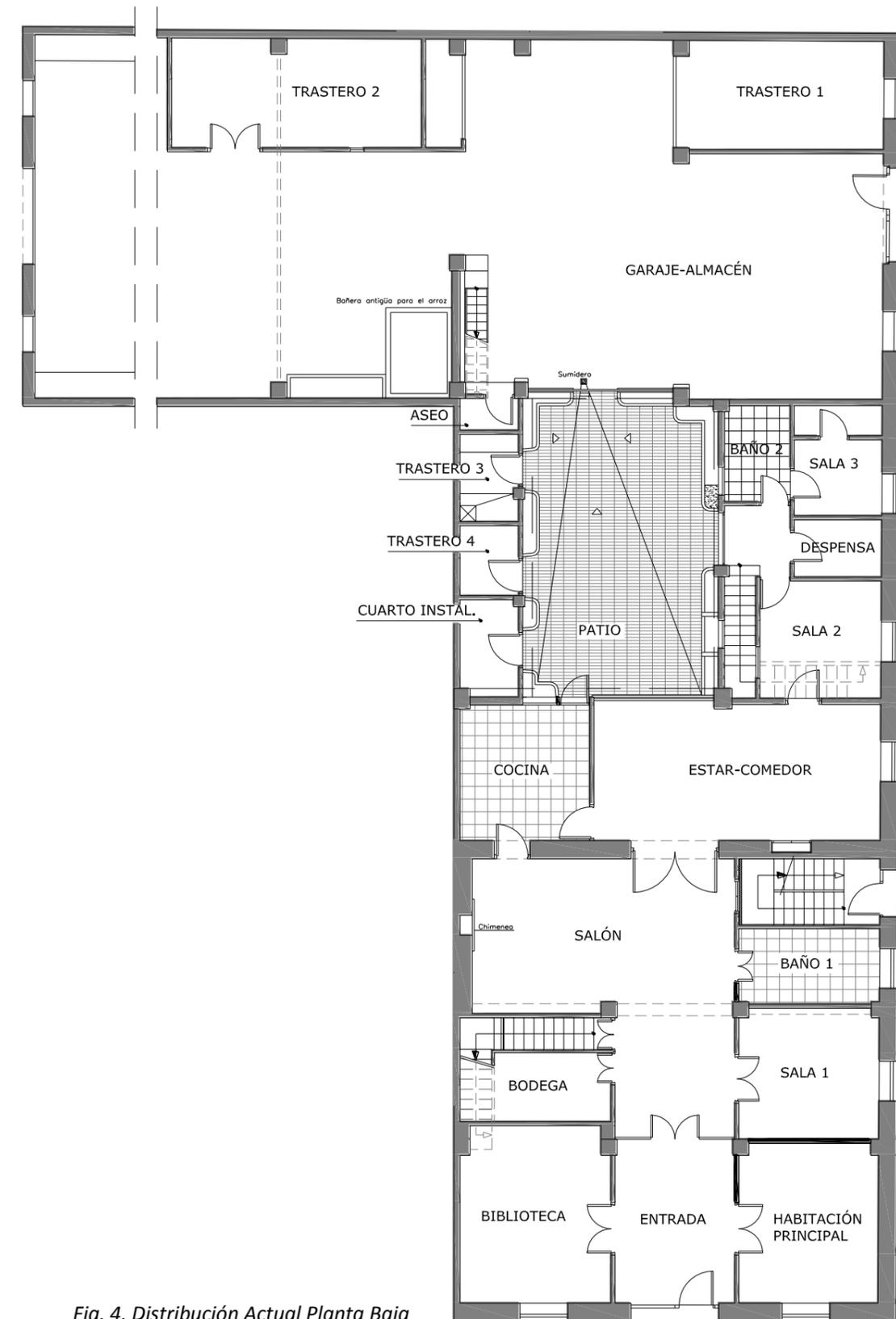


Fig. 4. Distribución Actual Planta Baja

La **PLANTA PRIMERA**, realizada ya con técnicas y materiales más modernos, no tendrá el mismo tratamiento que la planta baja y todo lo edificado de gran valor histórico y arquitectónico, realmente el objetivo de estudio de éste documento.

Aunque cierto es, que por formar parte del estado actual del edificio, ha sido estudiada y se ha tenido en cuenta en todo el levantamiento gráfico realizado. Por todo ésto y por el papel secundario que se le da en el Proyecto de Rehabilitación adjunto, al mantenerse al margen de la intervención sirviendo como a día de hoy hace de vivienda para los propietarios del edificio, se decide que no va ser objeto de estudio detallado y/o pormenorizado como si van a ser las partes restantes del edificio.

Aunque no se estudie con detenimiento la planta primera, y por no colmatar de imágenes innecesarias el contenido del proyecto, ésta tendrá un lugar especial en el ANEXO 4. Memoria Fotográfica, donde aparecerán imágenes que describen visualmente sus espacios, elementos constructivos, materiales empleados, carpinterías, pavimentos, acabados, etc.

La distribución se adapta a una estructura ya ejecutada, disponiéndose los tabiques en las alineaciones de pilares. La planta dispone de todas las estancias necesarias como si de una vivienda independiente se tratase, así lo manifiesta el uso que hacen de ella los propios propietarios, ya que es donde hacen la vida diaria, dejando la planta baja prácticamente en desuso. A su vez, la vivienda cuenta con otra escalera independiente para acceder a esta planta, situada con acceso desde la calle Virgen de Campanar, que facilita el acceso a la planta sin tener que utilizar obligatoriamente la original de mayor pendiente, sin iluminación y de dimensiones reducidas.

Los espacios de la vivienda se crean a partir de un recibidor central al que se accede desde la escalera de posterior ejecución, y éste distribuye las estancias por medio de pasillos y un pequeño distribuidor quedando todas iluminadas directamente por la fachada principal, la lateral, y la del patio posterior, a excepción de un baño.

Esta vivienda dispone de un salón-comedor, un dormitorio simple y dormitorio principal con vestidor, una habitación sin uso específico, sala de lectura, despacho, sala de estar, cocina con despensa y galería, baño y aseo de pequeñas dimensiones y una gran sala de juegos en la parte posterior con fachada a la calle Virgen de Campanar.

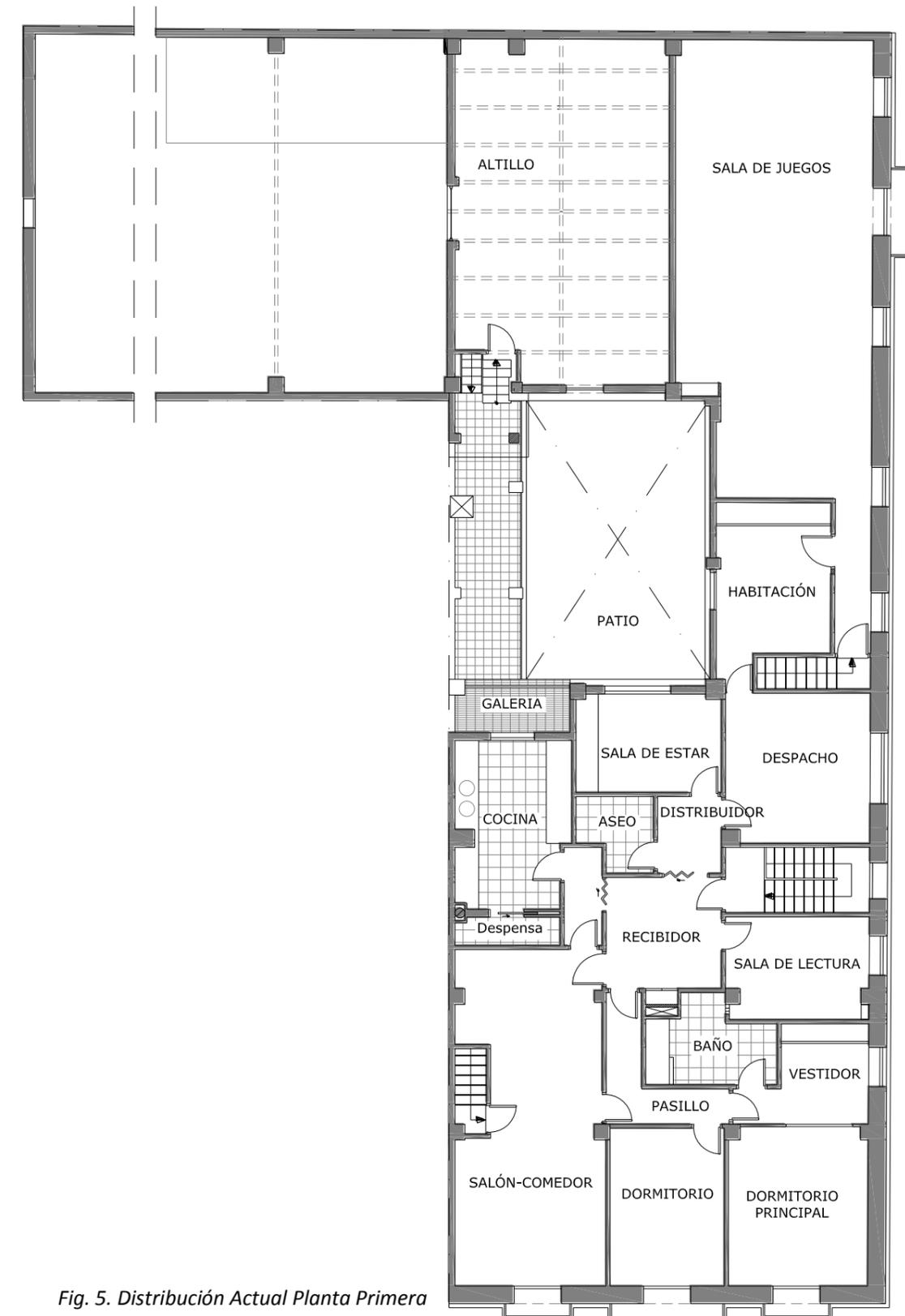


Fig. 5. Distribución Actual Planta Primera

### 3.3. PROYECTO ORIGINAL E INTERVENCIONES

El proyecto se realiza en 1925 por el Arquitecto Don Luis Criado, como encargo de Don Jerónimo Guillot. Se presenta la portada de un Expediente durante su construcción e imágenes de los planos que contiene.

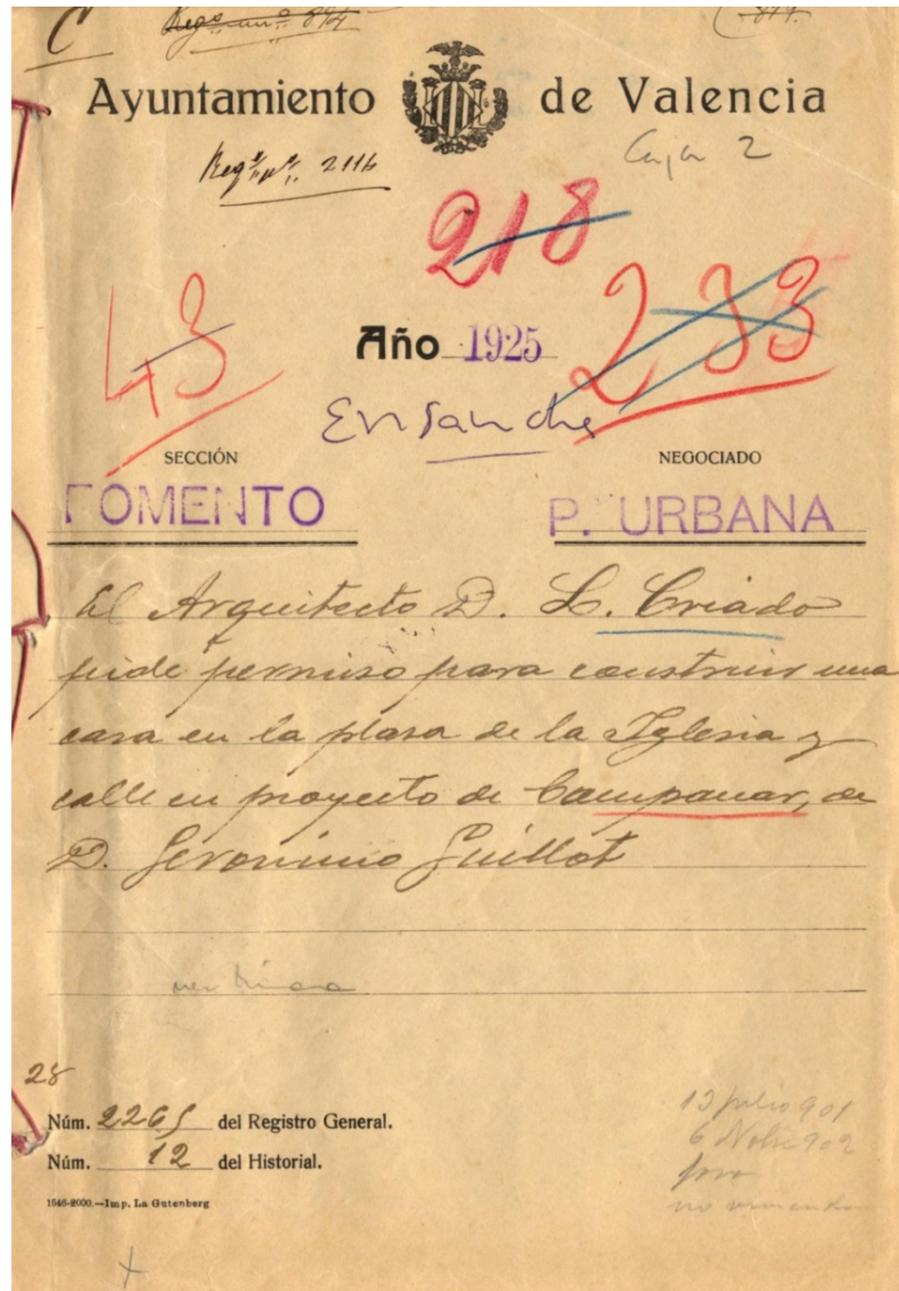


Fig. 1. Portada del Expediente del Proyecto Original del Edificio

Año 1925. "El arquitecto D. L. Criado pide permiso para construir una casa en la plaza de la Iglesia y calle en proyecto de Campanar, de D. Jerónimo Guillot"

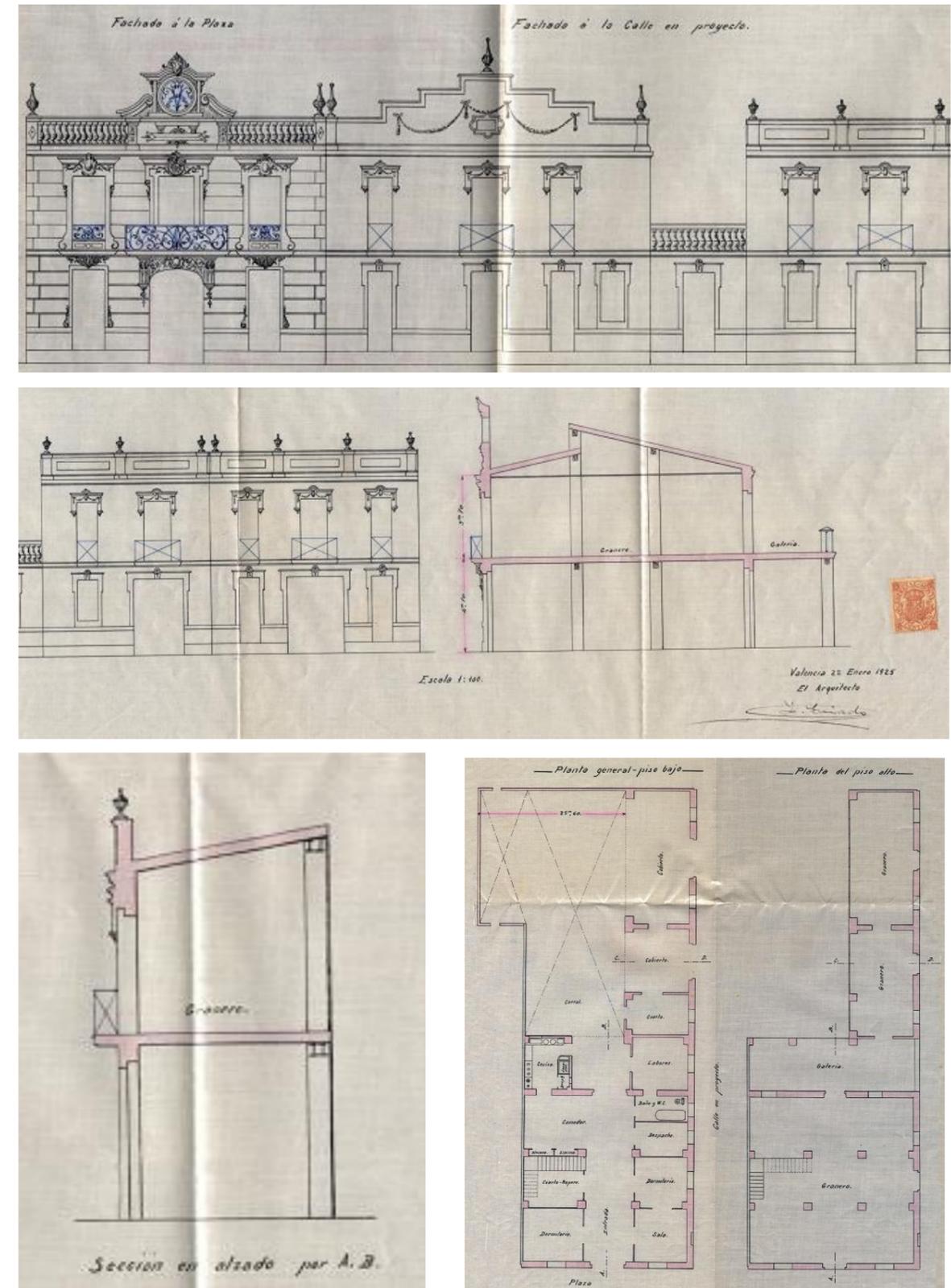


Fig. 2, 3, 4 y 5. Vistas de los planos del Proyecto Original extraído del Archivo Municipal de Valencia

Se observan grandes cambios entre lo proyectado en un principio y lo que finalmente se construyó, aunque se mantiene el esquema tipológico-arquitectónico y formal.

Se disponen 3 crujías consecutivas dispuestas paralelamente a fachada, apoyadas en sus extremos con gruesos muros de ladrillo macizo con aberturas en su zona inferior y en pilares intermedios también de ladrillo macizo que se levantan en mayor altura para soportar las vigas que formarán la pendiente de la cubierta. El espacio ocupado por éstas 3 crujías conforma el 1º cuerpo y principal de la vivienda.

A éste cuerpo principal de 3 crujías se une otro cuerpo adyacente que mantiene el espacio central abierto al corral con estancias a ambos lados para albergar la cocina y un cuarto para las labores, y que se cubre con una cubierta plana transitable. El proyecto plantea ésta cubierta como se observa en el esquema lateral a modo de galería en planta primera; así se construye en 1925 y continúa hasta 1965, periodo en el que la planta primera se destinaba a granero, “cambrá” o secadero. Ésta galería a su vez comunicaba con un cuerpo auxiliar posterior también empleado como granero.

Sin duda alguna, el mayor cambio y más significativo respecto a lo proyectado, lo encontramos en el diseño de la cubierta principal. El arquitecto al parecer, propuso una cubierta a dos aguas con la misma pendiente pero de diferentes longitudes. Una de ellas ocupaba la primera crujía, mientras que la otra ocupaba las dos crujías siguientes logrando con ello un mayor desarrollo en altura en el punto de apoyo. No se tiene el conocimiento del porqué la realidad construida no hace referencia a lo proyectado, y se construye a dos aguas con las mismas pendientes y longitudes, con un único caballete central.

El proyecto original no hace referencia al cuerpo posterior del almacén y como se observa en el gráfico parte del espacio que ocupa en la actualidad queda representado como patio descubierto o corral. Aunque según testimonio de los propios propietarios este almacén se construye y forma parte del estado inicial de construcción del edificio en 1925, no se tienen datos fiables cien por cien y se plantean ciertas dudas en cuanto a su año de construcción.

También cabe destacar que desde su inicio, el edificio solo contaba con una única escalera de comunicación vertical situada en un lateral de la segunda crujía, y que aún se mantiene en la actualidad.



Fig. 6. Plantas diseñadas en el Proyecto de 1925. Elaboración propia

Con el paso de los años, el edificio se ha visto obligado a evolucionar de la misma forma que lo ha hecho la sociedad y sus propios residentes, y ha sufrido algunas modificaciones e intervenciones que estudiaremos a continuación.

## INTERVENCIONES

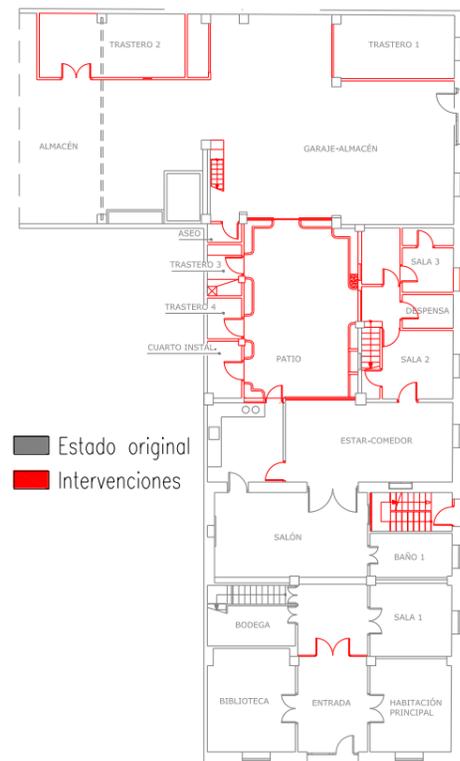


Fig. 1. Intervenciones en planta baja

En **1965** se realiza la primera intervención y más importante en el edificio, que marca el estado actual del inmueble y modifica el uso de la planta primera eliminando un granero prácticamente en desuso, para rehabilitarlo en vivienda. La antigua galería desaparece para añadir estancias a la nueva vivienda y se cubre con una nueva cubierta transitable como refleja actualmente. (Ver plano de sección del proyecto original).

La nueva distribución realizada ya con técnicas y materiales más modernos, no tendrá el mismo tratamiento que la planta baja y todo lo edificado de gran valor histórico y arquitectónico, realmente el objetivo de estudio de éste proyecto. Aunque cierto es, que por formar parte del estado actual del edificio, ha sido estudiada y se ha tenido en cuenta en todo el levantamiento gráfico realizado.

Por todo esto y por el papel secundario que se le da en el Proyecto de Rehabilitación adjunto, al mantenerse al margen de la intervención sirviendo como a día de hoy hace de vivienda para los propietarios del edificio, se decide que no va ser objeto de estudio detallado y/o pormenorizado como si van a ser las partes restantes del edificio.

Con ésta intervención en 1965, el edificio sufre unas modificaciones para poder comunicar verticalmente las dos plantas por medio de otra escalera, debido a las reducidas dimensiones de la escalera que comunica la vivienda principal con la planta superior. La nueva escalera se realiza en el baño de la planta baja, y su construcción trae consigo la abertura en fachada de un nuevo acceso independiente por la calle Virgen de Campanar, pasando el baño a construirse en la estancia adyacente del despacho y siendo éste eliminado. Para hacer servible ésta escalera también se debía anular el acceso al baño antiguo, y en vez de eliminar la carpintería de gran valor y proceder posteriormente al cegado del hueco, optaron por realizar un tabique pegado al existente y de pequeño espesor.

La escalera tiene un ancho de 1,66m y la forman 24 tabicas repartidas en 3 tramos, con dos rellanos intermedios.



Fig. 2. Acceso a la escalera original y bodega-almacén



Fig. 3. Vista de escalera original

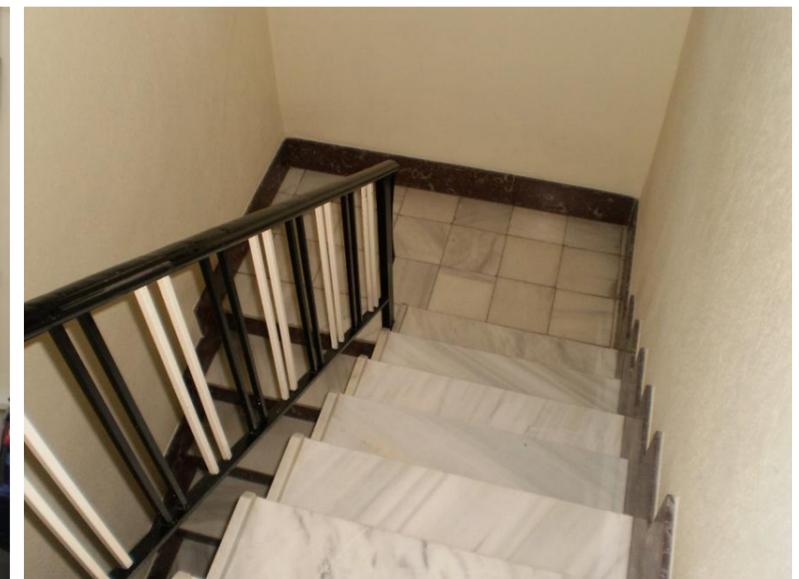


Fig. 4 y 5. Vistas del acceso y de la escalera de la calle Virgen de Campanar

El espacio inicial abierto al corral en planta baja y que comunicaba la cocina con el cuarto de labores, se cierra con un gran ventanal y junto al antiguo cuarto de labores que se elimina, constituye la actual sala de estar-comedor.



Fig. 6 y 7. Vista interior y exterior del ventanal del comedor



Fig. 10 y 11. Vistas del cierre del cubierto y del espacio interior desde el vestíbulo

La fachada lateral de la calle Virgen de Campanar sufre otra modificación al alterar su configuración de huecos, la puerta de acceso inicial que daba paso al corral por el cubierto, pasa a convertirse en una ventana que ofrece iluminación al pequeño cuarto de pintura. De ésta modificación aún se mantiene la diferenciación respecto al resto de ventanas e incluso pueden observarse las dimensiones d el acceso anterior.



Fig. 8 y 9. Vistas del comedor y de la puerta del comedor

Con ésta reforma también el espacio cubierto y el cuarto de labores de menores dimensiones se cierran por el corral y se comunican con el nuevo estar-comedor por la puerta señalizada en la imagen. El espacio de acceso al corral por el cubierto pasa a convertirse en estancias de la nueva vivienda, se crea un cuarto de pintura (sala 2), un aseo ventilado desde el patio, una pequeña estancia empleada como despensa y un espacio central de distribución que comunica dichas estancias con el patio.



Fig. 12 y 13. Vistas del hueco de acceso inicial convertido en ventana

Otra intervención de gran importancia también en 1965 y que modifica el aspecto formal y visual de la zona posterior del corral, es la adición de varias construcciones, una de ellas situada en un lateral del corral junto a la medianera y la otra que se desarrolla en planta primera y cubre la parte posterior del corral a modo de altillo.

La primera de ellas se desarrolla en una planta, y se cubre con una cubierta plana con acabado cerámico que funciona a modo de mirador hacia el patio. A éste mirador se accede por medio de una escalera metálica situada en un lateral.

La otra construcción “altillo”, se construye supuestamente con un forjado a base de viguetas prefabricadas y hormigón convencional, y se cubre mediante placa ondulada de fibrocemento apoyada sobre vigas de madera en sentido transversal para la formación de las pendientes. Toda la estructura de madera que sostiene la cubierta que apoyada en los muros laterales construidos con ladrillo macizo.



Fig. 14 y 15. Vistas del cuerpo lateral “mirador”



Fig. 18 y 19. Vistas del Altillo

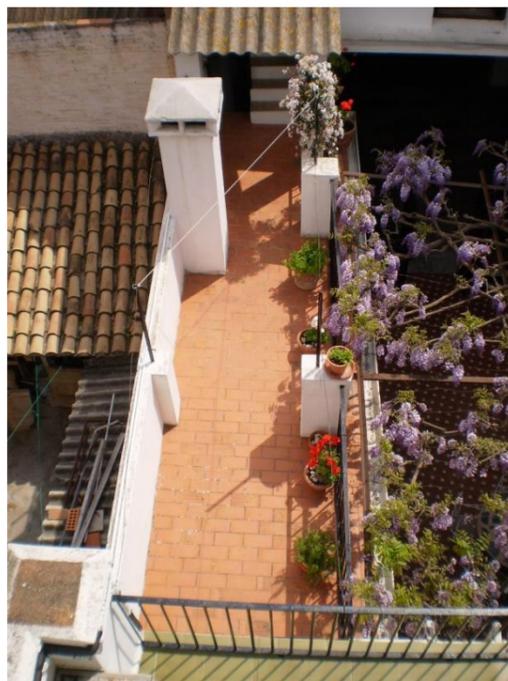


Fig. 16. Vista de la azotea del “mirador”

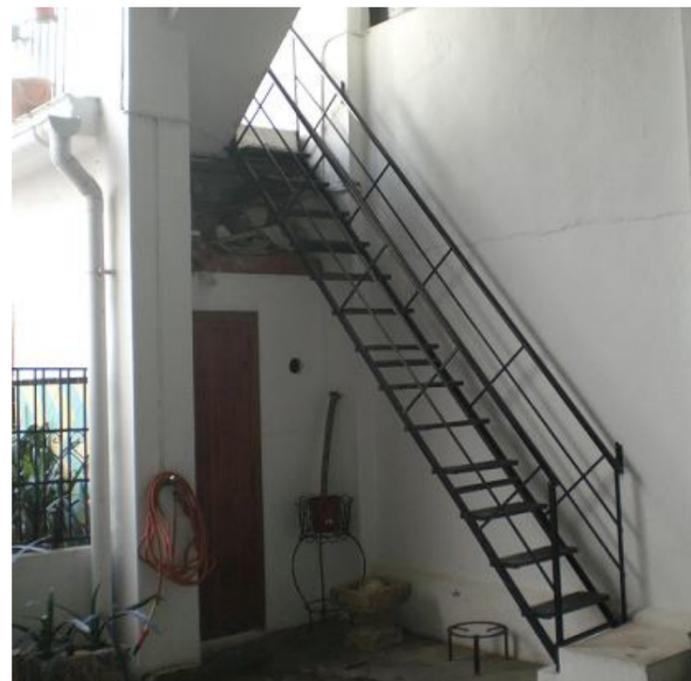


Fig. 17. Vista de la escalera metálica de acceso al altillo

Con toda ésta intervención, el antiguo corral para las labores del medio rural en el que nos encontramos, pasa a convertirse en un patio tal cual se muestra en la actualidad. Un espacio interior de paz y gran belleza que ilumina gran parte de la vivienda y la comunica con el almacén.



Fig. 20, 21, 22 y 23. Vistas del Patio Interior.

Otra de las intervenciones tiene lugar en **1985** y se realiza en el granero posterior de la primera planta, que aún se mantenía hasta entonces. Ésta reforma trae consigo la construcción de otra escalera que comunica la planta baja con éste espacio y que arranca desde el actual vestíbulo con acceso al patio.

También se sustituyó la carpintería de la parte de fachada (Virgen de Campanar) del granero por presentar desperfectos, según testimonio de los propietarios.



Fig. 24, 25, 26 y 27. Imágenes de la escalera que comunica la planta baja con la sala de juegos

Con ésta reforma el granero pasa a convertirse en la espaciosa y actual sala de juegos.



Fig. 28 y 29. Vistas de la actual sala de juegos

## **4. MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO**

- 4.1. CIMENTACIÓN**
- 4.2. ESTRUCTURA VERTICAL: MUROS Y PILARES**
- 4.3. ESTRUCTURA HORIZONTAL: FORJADOS**
- 4.4. CUBIERTAS INCLINADAS**
- 4.5. CUBIERTAS PLANAS: AZOTEAS**
- 4.6. FACHADAS Y PARTICIONES**
- 4.7. REVESTIMIENTOS**
- 4.8. CARPINTERIA EXTERIOR E INTERIOR**

## 4. MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL ESTADO ACTUAL

### 4.1. CIMENTACIÓN

No se dispone de datos concretos en cuanto a la cimentación ejecutada y resulta imposible determinar con exactitud y a ciencia cierta su composición, por ello nos basaremos en las técnicas, sistemas y materiales empleados en edificios situados en el ámbito de Campanar, contruidos en la misma época (1900-1930) y de la misma tipología arquitectónica.

Se plantea como hipótesis una cimentación realizada a base de zapatas corridas bajo los muros y bajo las alineaciones de pilar, seguramente de mayor espesor que éstos y realizadas con rocas redondeadas, angulosas o una mezcla de ambos tipos, material de relleno y mortero de cal.

El canto y la profundidad a la que asienta sobre el terreno, se supone que puede oscilar entre los 0,80m y 1,10m. de canto y se sitúa evitando los estratos superficiales del terreno y asentando sobre suelo firme.

Podemos afirmar que la cimentación se mantiene en un buen estado de conservación, como demuestra el buen estado estructural del edificio. Los elementos constructivos de carácter estructural como son los muros de carga, pilares y forjados, no presentan lesiones importantes que indiquen posibles fallos o un mal funcionamiento de la cimentación o del terreno sobre el que apoya.

### 4.2. ESTRUCTURA VERTICAL: MUROS Y PILARES

El sistema estructural vertical se resuelve con gruesos muros de carga de 1 pie y medio, de 45 cm de espesor y pilares de diferentes dimensiones realizados todos ellos con ladrillo cerámico macizo recibido con mortero de cal. Los pilares se realizan también de ladrillo cerámico macizo y de dimensiones varias, desde medidas de 30x30 cm a incluso mayores de 40x40 cm.

Cabe destacar que aunque se tiene pleno conocimiento del sistema constructivo y materiales empleados, obtenidos de los propietarios y de fuentes archivísticas como el Documento 4\_PEP-EBIC-02\_Hoja Pormenorizada de la vivienda, a resultado imposible realizar fotografías que muestren las dimensiones de los ladrillos utilizados, el tipo de aparejo, espesor de juntas, trabas, etc., debido a que tanto muros como pilares se encuentran revestidos y se plantea impensable la realización de catas con tal fin.

Aún así, y atendiendo al tipo de aparejo empleado en muros de viviendas de la misma tipología constructiva y realizadas en el propio barrio, se plantea que pueden estar resueltos con un aparejo tipo “inglés” que se corresponde con un aparejo de tizones al que se adosa una pieza colocada a soga. Las piezas a soga, para evitar la coincidencia de juntas en el sentido vertical, se colocan alternativamente en cada uno de los dos paramentos del muro. En el arranque de las hiladas pares se obtiene el solape de 1/4 de las piezas colocadas a tizón disponiendo de tres sogas de longitud igual a 3/4 de la pieza.

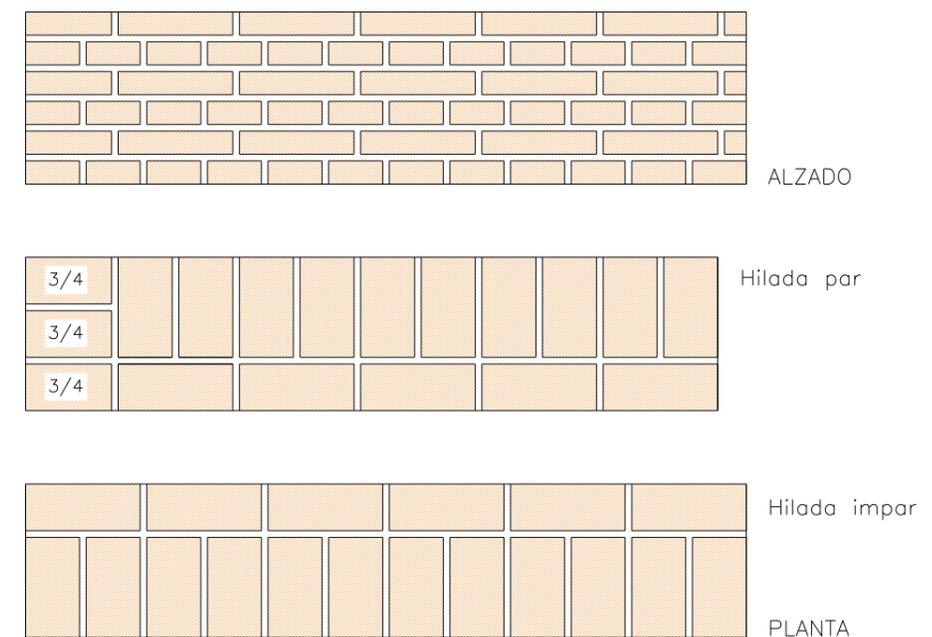
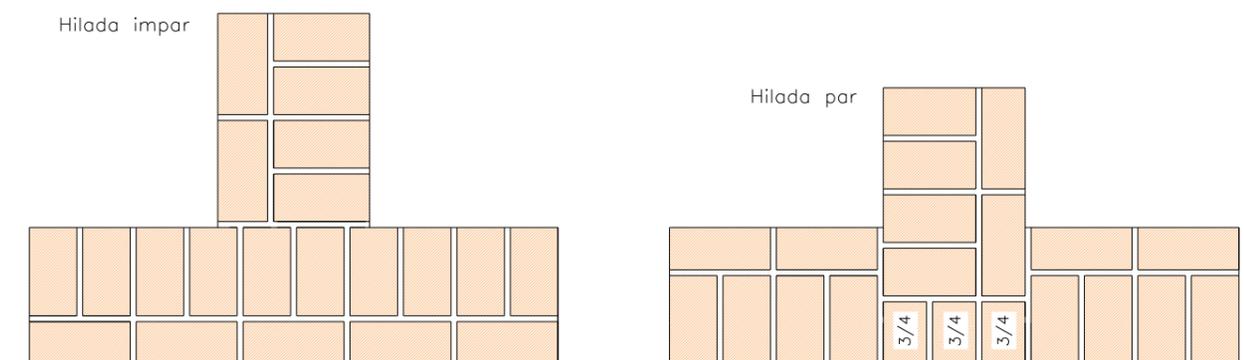


Figura 1. Esquemas del aparejo utilizado en los muros

### Encuentros



Figuras 2 y 3. Esquemas de la ejecución de encuentro de muros

### 4.3. ESTRUCTURA HORIZONTAL: FORJADOS

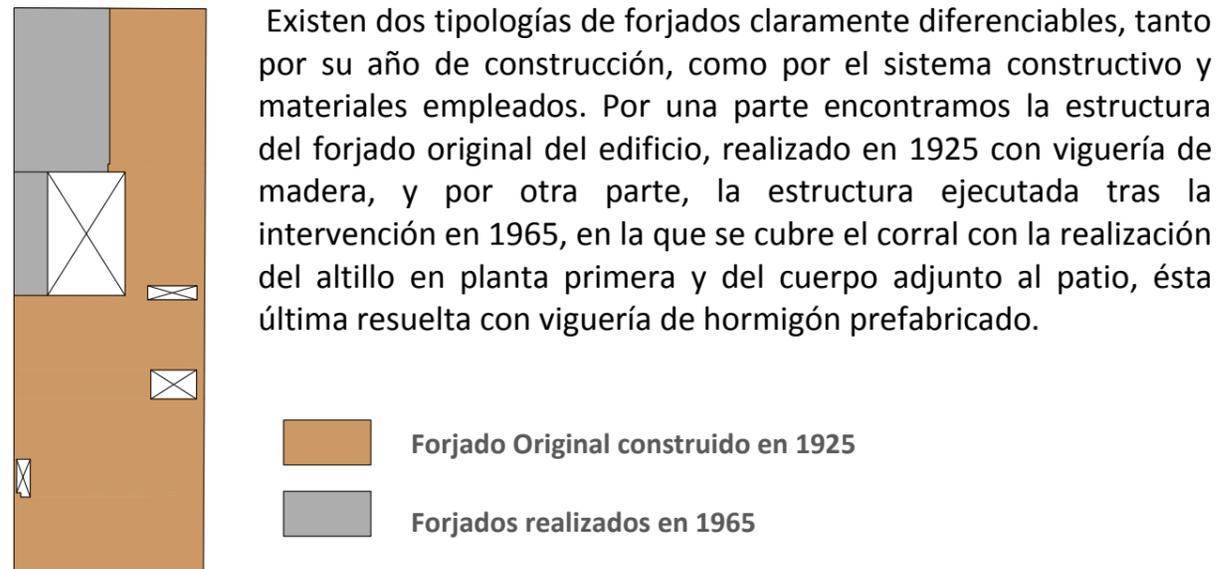


Figura 1. Esquema identificativo de forjados según año de construcción

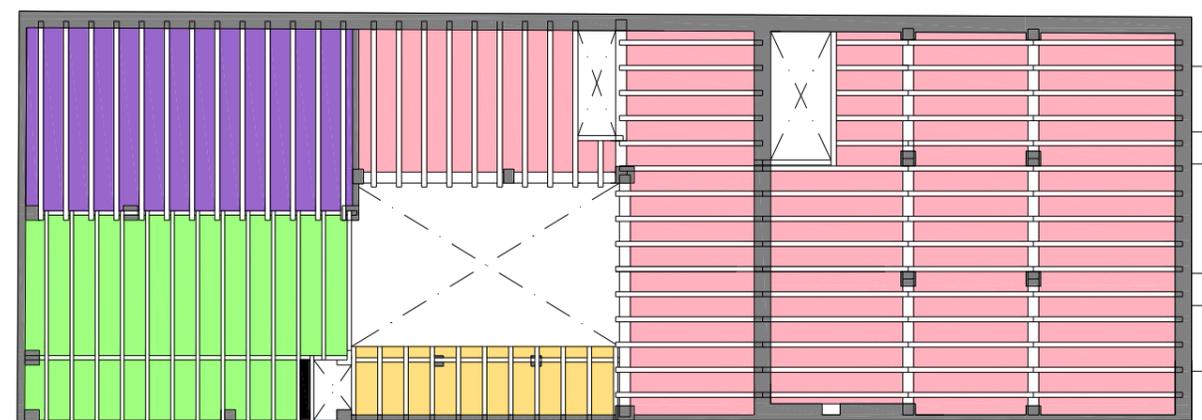


Figura 2. Esquema de tipos de forjado

FORJADO PLANTA PRIMERA

- Forjado Vivienda: vigería de madera y revoltones. Apoya en muros y vigas de madera
- Forjado Sala Juegos: vigería de madera y revoltones. Apoya en muro y viga metálica
- Forjado Altillo: vigería de hormigón prefabricado y bovedilla cerámica. Apoya sobre vigas metálicas IPE
- Forjado Mirador: vigería de hormigón prefabricado y bovedilla cerámica. Apoya en muro medianero y viguetas también de hormigón prefabricado

de hormigón prefabricado

La estructura horizontal del forjado original, se construye con vigería de madera y entrevigado con pequeñas bóvedas de cañón realizadas con ladrillo cerámico. Estas bóvedas tabicadas apoyan sobre listones de madera clavados a las viguetas y sirven de soporte al relleno superior, que a la vez de hacer de capa de compresión, formará la superficie horizontal para la colocación del pavimento.

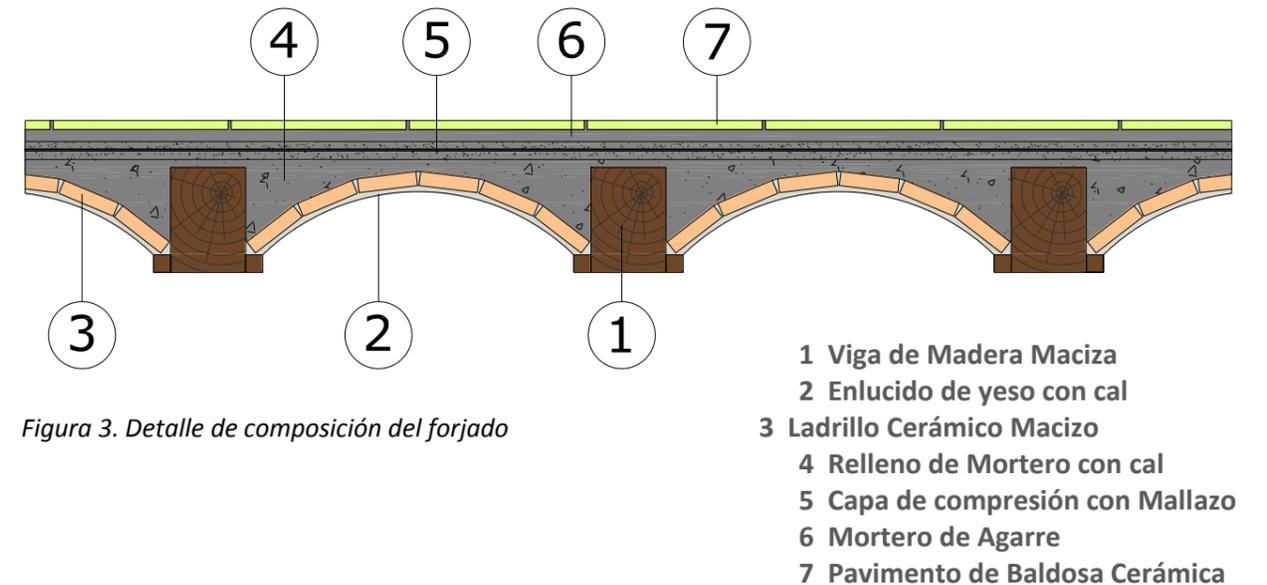


Figura 3. Detalle de composición del forjado

Las viguetas, se apoyan en los extremos del forjado con el muro de fachada y en el muro paralelo que separa el salón del comedor, y en sus pórticos intermedios apoyan sobre grandes vigas de madera que a su vez descansan sobre los pilares centrales y los muros de la fachada lateral y de medianera.



Figuras 4 y 5. Vistas del forjado original del cuerpo de la vivienda

La estructura del forjado que se observa en las imágenes inferiores, se trata del suelo de la sala de juegos de la parte posterior de la vivienda. Éste mantiene la tipología del forjado de toda la vivienda aunque varía el sentido de las viguetas para apoyar en el muro de la fachada lateral y en una viga metálica de grandes dimensiones debido a la amplitud del vano. La habilitación del granero para albergar la sala de juegos y la colocación de un billar de grandes dimensiones y peso, supuso un aumento de la sobrecarga de uso del forjado, y por ello, se dispuso un refuerzo central con otra viga IPE de menores dimensiones para evitar grandes flexiones en las viguetas de madera y asegurar la estabilidad estructural del forjado.



Fig. 6 y 7. Vistas del forjado de la actual sala de juego

La otra tipología constructiva, la encontramos en la estructura horizontal del forjado del altillo, construida posteriormente en el año 1.965. Se intuye que puede estar resuelta con viguetas de hormigón apoyadas sobre las grandes vigas IPE que se observan en las figuras 6 y 7, entrevigado de bovedillas cerámicas, y capa de compresión de mortero de cal y mallazo.



Fig. 8 y 9. Vistas de la estructura de soporte del forjado del altillo desde el almacén

#### 4.6. FACHADAS Y PARTICIONES

Las fachadas se resuelven mediante gruesos muros de carga con función estructural, de ladrillo macizo tomado con mortero de cal y de 45cm de espesor, como ya se ha definido anteriormente en la descripción de la estructura vertical.

Cabe destacar que las fachadas, tanto la principal de la plaza de la Iglesia como la lateral de la calle Virgen de Campanar, constan en el catálogo municipal de fachadas protegidas en régimen especial del distrito 04-Campanar, del barrio 4.1-Campanar, por lo que cualquier modificación que variara su configuración arquitectónica, no sería aprobada posteriormente en la licencia de obras, permitiéndose únicamente obras de mantenimiento, limpieza, reparaciones, sustituciones de elementos sin alterar materiales ni la estética original de las mismas, etc.

También hay que resaltar, que éstas han sido rehabilitadas recientemente en el año 2001, fecha en la que se solicita Licencia para Obras Menores al Ayuntamiento de Valencia con objeto de proceder al desmontaje y retirada de las copas de decoración del antepecho de coronación de la fachadas y sustitución por otras exactamente iguales realizadas con moldes de escayola, dado que el estado de conservación que presentaban las originales no permitían su conservación.

Según describe el proyecto obtenido del Archivo Urbanístico de Valencia, redactado para tal intervención, se estaban produciendo desprendimientos de parte de las copas de decoración cayendo sobre la vía pública, debido a la oxidación del hierro de los anclajes y como consecuencia de las obras que se estaban ejecutando para la urbanización del Centro Histórico Protegido de Campanar.



Figura 1. Fachada principal Plaza de la Iglesia

Fig. 2. Fachada lateral calle Virgen de Campanar

### Detalles de las Fachadas



Figuras 3, 4, 5, 6, 7 y 8. Vistas de detalles constructivos y ornamentales de las fachadas

### Particiones

La tabiquería interior original para la compartimentación de espacios en planta baja, se realizó con fábrica de ladrillo hueco colocado a panderete con mortero de cal y de 10 cm de espesor, a excepción del que divide la escalera de la pequeña estancia empleada como bodega, que se realizó de 7cm de espesor. Tanto para las medianeras como para las fachadas interiores del patio se emplearon muros de ½ pié de espesor de ladrillo macizo colocado a soga; el resto prácticamente corresponde a tabiquería de nueva ejecución realizada con ladrillo hueco colocado a panderete.



- Muro de 1 pié + ½**
- Muro de ½ pié colocado a soga**
- Tabique a panderete**
- Tabique de ladrillo hueco de construcción posterior**

Figura 9. Esquema del tipo de fábrica de ladrillo existente

#### 4.4. CUBIERTAS INCLINADAS

La cubierta principal que cubre el volumen de la vivienda, se construye a dos aguas con pares de madera colocados en el sentido de la máxima pendiente y que apoyan en sus extremos con el muro de fachada y el muro posterior de la 3ª crujía, y en la zona central con un caballete de madera que a la vez apoya sobre los muros hastiales y los pilares intermedios.

Sobre los pares de madera se disponen una serie de rastreles también de madera y de menor sección, sobre los que apoyan hileras de rasilla que cubren la superficie y sirven de apoyo a una capa de mortero de cal sobre la que se colocan las piezas de teja árabe.

Ambos faldones evacuan las aguas pluviales hasta canalones uno de ellos oculto por el antepecho de la fachada, y conducen el agua a través de bajantes vistas por la fachada hasta la calle.

Tengo que puntualizar que en la planta primera, donde hacen su vida diaria los propietarios, se ha realizado falso techo de escayola no desmontable en todos los techos de la planta, con lo que ha sido imposible realizar imágenes interiores de la cubierta, aunque toda la documentación escrita y gráfica del proyecto en referencia a ella se conoce a ciencia cierta. Aún así se muestra en la imagen inferior de la derecha un ejemplo extraído de otro proyecto del taller en el que ha estudiado una casa de las mismas características constructivas, periodo de construcción, y ubicada también de la plaza de la Iglesia.

En el plano nº 15 del Estado Actual EA.Sección Constructiva, se puede observar el detalle del sistema constructivo, materiales empleados.



Fig. 1. Vista del acabado de la cubierta

Fig. 2. Vista de Estructura de cubierta. Imagen extraída de otro proyecto realizado por alumno del mismo taller

El sistema constructivo descrito anteriormente lo encontramos como solución en la mayoría de los tejados inclinados de las viviendas del ámbito de estudio, aunque en algunas construcciones realizadas pocos años atrás, como es el caso de alquerías y alguna vivienda en particular, podemos encontrar la sustitución de los rastreles y la rasilla por un entramado de cañizo con las cañas ceñidas entre sí con la ayuda de cuerdas y cañas maestras de mayor diámetro colocadas en sentido transversal a la pendiente.

La cubierta del altillo, está resuelta a 2 aguas mediante pares de madera dispuestos transversalmente a las pendientes y apoyados en los muros laterales. La cubrición se realiza con placas onduladas de fibrocemento apoyadas directamente sobre las vigas de madera, con una pendiente aproximada del 30 %. No dispone de aislamiento alguno dado que el espacio interior puede considerarse como no habitable.

Ésta cubierta será objeto de intervención al retirarse por completo para adaptar las condiciones interiores al nuevo lavadero que se plantea en la rehabilitación. Aunque se mantendrán los volúmenes en la medida de lo posible, la cubrición se modificará según lo descrito en la memoria constructiva de la intervención.

Se observa una pequeña cubierta adicional que cubre el espacio de llegada al mirador y la escalera de acceso al altillo.



Figuras 3 y 4. Vistas la cubierta del altillo y del mirador

#### 4.5. CUBIERTAS PLANAS: AZOTEAS

La cubierta de la nave del almacén, se realiza a base de cerchas metálicas con pares de madera para la formación de la pendiente, apoyadas en sus extremos en pilares de ladrillo macizo dejando el espacio central de la nave exento de pilares. Sobre las cerchas y en sentido longitudinal, se apoyan correas de madera de sección rectangular que soportan la chapa ondulada de fibrocemento que se coloca como acabado final de la cubierta. En los extremos de la nave, las correas apoyan directamente en el muro de la fachada y en el muro del altillo como se observa en las fotografías inferiores.



Figuras 5 y 6. Vistas de la estructura de soporte de la cubierta del almacén



Figuras 7 y 8. Vistas del apoyo y de detalle de las cerchas

Existen dos cubiertas planas en la vivienda y ambas transitables, la cubierta superior con balcón a la calle Virgen de Campanar y la del mirador al patio, ambas acabadas con baldosa cerámica tipo baldosín catalán. Las dos cubiertas se encuentran en buen estado, y no presentan signos que hagan dudar de su buen funcionamiento. Además ambas forman parte de la reforma en el edificio el año 1965, y según testimonio de los propietarios, durante estos casi 50 años hasta la fecha de hoy no han mostrado ningún síntoma de mala impermeabilización o falta de estanqueidad que causara humedades o filtraciones de agua en el interior de la vivienda.

En cuanto a la cubierta de la planta superior, está construida con un sistema muy utilizado en zonas cálidas de nuestra geografía, como es la zona mediterránea. Este tipo de cubierta era útil en verano por la cámara de aire ventilada que compensaba la fuerte radiación solar sobre el pavimento, que actúa como “sombrija” apoyado en tabiquillos sobre el forjado de cubierta. Este tipo de cubierta recibe la tipología de “cubierta a la catalana”. (Se adjunta detalle de su composición en el plano de Sección Constructiva del Estado Actual).

La cubierta dispone de tres pendientes que dirigen las aguas pluviales hasta un sumidero que evacua las aguas por medio de una bajante hacia la red de saneamiento.

Como podemos observar en la figura 1, el acabado final se realiza con una capa de impermeabilización a base de pintura bituminosa tipo acrílico aplicada directamente sobre el baldosín.



Figura 1. Cubierta plana superior

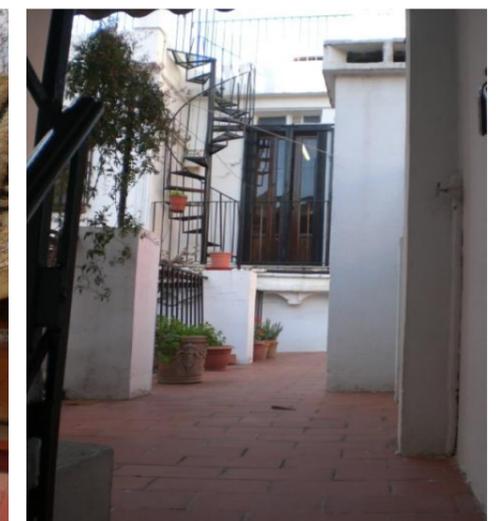


Figura 2. Cubierta del mirador

#### 4.7. REVESTIMIENTOS

##### Revestimientos horizontales. Suelos

Aún con las reformas sufridas por el edificio, que han destruido gran parte de los pavimentos utilizados en su construcción, se contempla una gran variedad de pavimentos que se mantienen en su estado original. Éstos están formados por baldosas hidráulicas de diferentes colores formando figuras y formas de gran belleza y calidad, que les atribuye un especial valor histórico y artístico.

Se intuye que pueden haberse colocado con mortero de cal y arena sobre una capa de compresión con mallazo de reparto y todo ello dispuesto sobre una base de piedra y mortero a modo de solera.

El proyecto contiene plano de Pavimentos y Techos donde se describen de forma gráfica todos los pavimentos utilizados en la planta baja y su localización.



Figura 1. Vista del pavimento de la sala 1



Figura 2. Vista del pavimento del dormitorio



Figura 3. Vista del pavimento de la bodega



Fig. 4. Vista del pavimento de la entrada y del salón



Figura 5. Vista del pavimento del distribuidor

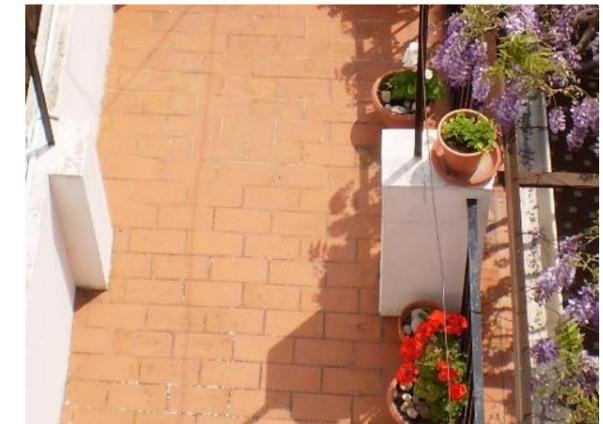


Figura 6. Vista del pavimento del "mirador"

##### Revestimientos horizontales. Techos

Se muestran algunas imágenes de los tipos de revestimiento utilizados para los techos de la vivienda, aunque igual que los revestimientos del suelo, quedan definidos con su localización en el plano de Pavimentos y Techos.



Figura 7. Vista del falso techo de la biblioteca



Figura 8. Vista del falso techo del comedor



Figura 9. Vista del falso techo de la cocina



Figura 10. Vista del techo del almacén

### Revestimientos verticales. Alicatados

Como en muchas casas rurales valencianas de cierta antigüedad, destacan las cerámicas de gran calidad e interés, ya que están realizadas por medios artesanales y muestran cantidad de colores formando figuras y lienzos de gran belleza.

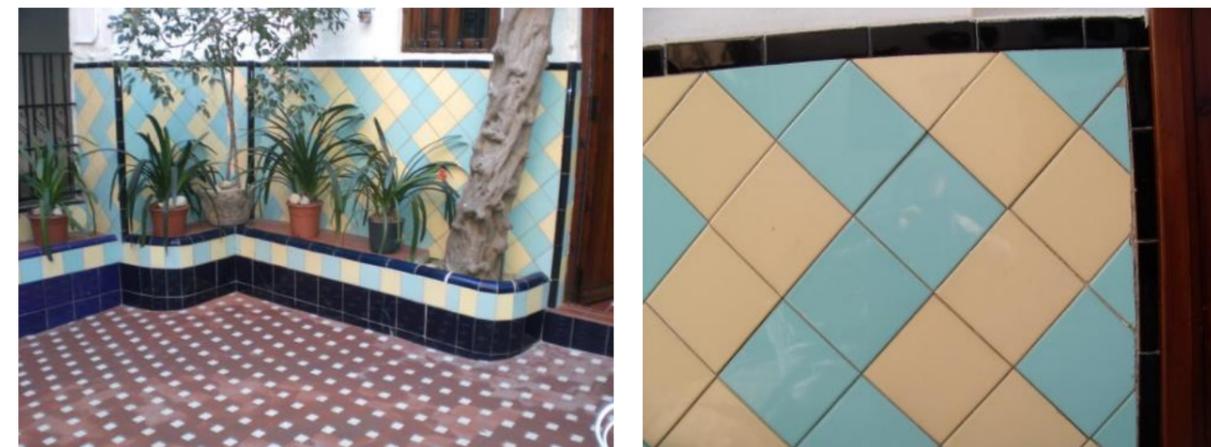
Los alicatados originales y de gran valor artístico de la vivienda se localizan en las tres primeras crujías del edificio (entrada, pasillo y Salón-Comedor) y en la Sala de Estar-Comedor, todos los restantes se realizan tras reformas posteriores y no poseen ningún valor artístico ni histórico.



Figuras 7, 8 y 9. Vistas del alicatado de la actual sala de estar-comedor



Figuras 1, 2 y 3. Vistas del alicatado de la cocina



Figuras 10 y 11. Vistas del alicatado del patio



Figuras 4, 5 y 6. Vistas del alicatado de la entrada y del salón



Figura 12. Alicatado del Baño 2. Alicatado 5.

Figura 13. Alicatado de escaleras. Alicatado 6.

### Revestimientos verticales. Enlucidos

Todos los enlucidos verticales de la vivienda a excepción de los de la planta primera que no van a ser estudiados al detalle, destacan por utilizar como conglomerante en su composición un mortero de cal ya sea aéreo o hidráulico natural. Éste tipo de mortero muy utilizado en la época de construcción del edificio y de débil resistencia, permite que el revoco acompañe a los movimientos de la estructura del edificio sin crear grandes fisuras.

### 4.8. CARPINTERIA EXTERIOR E INTERIOR

Es necesario debido a la cantidad de carpintería que presenta el edificio, hacer una distinción clara entre las empleadas desde el origen del edificio y las que se han colocado posteriormente en las reformas realizadas, tanto la de la planta primera, como la del cuerpo posterior de la vivienda en planta baja, ya que el objetivo del estudio arquitectónico del inmueble, reside principalmente en el conocimiento y análisis de aquellos elementos constructivos originarios de la vivienda tradicional valenciana de Campanar, y en concreto los empleados en la construcción inicial de la vivienda objeto del proyecto.

Es por ello que la carpintería de la planta primera no se estudia con detalle, ya que además de colocarse posteriormente y no contar con el valor histórico y artístico que si tienen las demás, no se interviene en esta planta, por lo que su análisis no haría más que entorpecer el fin propuesto por el proyecto.

La carpintería del edificio, ya sea la original o la colocada posteriormente, y tanto la exterior como la interior, se caracteriza en su totalidad por ser de madera maciza, algunas de ellas resueltas como simple paso entre las diferentes estancias, sin embellecimientos ni elementos decorativos significativos, y otra gran parte de ella (principalmente la originaria) presenta elementos decorativos, enmarcaciones, relieves, incluso combinaciones con rejerías y cristales de colores, que las dotan de gran calidad plástica y estética, además de convertirlas en auténticas obras de arte que merecen la atención y conservación por nuestra parte.

A continuación se ilustran algunas de las carpinterías más destacables del estudio, aunque se acompaña el proyecto de planos de carpintería donde podemos observar su alzado, forma de abertura, número, localización en planta, etc.

### Carpintería Exterior



Figura 1. Puerta Entrada Principal Plaza de la Iglesia (PE1)



Figura 2. Puerta entrada a escalera Calle Virgen de Camanar (PE2)



Figura 3. Puerta entrada a garaje Calle Virgen de Camanar (PE3)



Fig.4. Puerta (PE5)



Fig.5. Puerta comedor (PE4)



Fig.6. Puerta (PE7)



Fig. 7. Puerta vestíbulo (PE6)



Fig.8. Ventana Pb Fachada Plaza (VE1)



Fig.9. Interior Ventana Pb Fachada Virgen Campanar (VE2)



Fig.10. Vent. escalera-patio (VE5)



Fig.11. Vent. Cocina-patio (VE3)

## Carpintería Interior

En cuanto a la carpintería interior, destaca la empleada en las tres primeras crujías de la planta baja de la vivienda, donde se caracteriza por sus grandes dimensiones y su composición muy elaborada. A continuación se muestran algunas de las más significativas aunque como ya se ha comentado se adjuntan al proyecto planos de localización y alzados donde se ilustra el resto de la carpintería.

Nada mas entrar a la vivienda, se observa una gran portada acristalada (Figura 1 y 2) que cubre toda la superficie del pasillo para formar un vestíbulo separando la entrada del resto de la vivienda. Ésta, de gran calidad plástica, estética y artística, se compone de dos hojas abatibles con eje central y acristalamientos fijos en los laterales y en su parte superior.



Figuras 12 y 13. Puerta vestíbulo de entrada-pasillo (P1)

Todas las puertas de acceso a las estancias laterales, habitación principal, biblioteca, almacenaje-bodega, escalera original, sala 1 y baño 1, son de las mismas características, macizas y sin acristalamientos, y de dos hojas abatibles hacia el interior de las dependencias, aunque varía el ancho de alguna de ellas.

La gran portada que abre paso a la sala de estar-comedor desde el salón (Figura 3 y 4), la forman cuatro hojas que permiten la abertura tanto únicamente de las dos centrales, para el paso normal de personas, como de las cuatro a la vez como si se tratase de una puerta de doble hoja, ampliando el ancho de paso y permitido en sus orígenes el paso del carro de labranza.



Fig. 14. Puerta salón-comedor (P2) Fig. 15. Puerta comedor-salón (P2) Fig. 16. Puerta acceso baño1 (P6)



Fig. 17. Puerta comedor-sala2 (P8) Fig.18. Puertas acceso a escalera y a almacén-bodega desde el pasillo (P3) Fig.19. Armario estar-comedor (PA1)



El Proyecto plantea la Rehabilitación de la vivienda para albergar un Centro Social de Convivencia para Mayores, y describe la intervención que se deberá realizar para adaptar las condiciones de habitabilidad actuales al uso planteado, mejorando aspectos como la salubridad del edificio, confort térmico y eficiencia energética, aislamiento acústico, seguridad de utilización, etc., y manteniendo en la medida de lo posible aquellos elementos y sistemas que revistan interés histórico, artístico y arquitectónico. Se pretende conservar el carácter señorial de la casa principal y mantener el tipo de arquitectura rural característico de la zona, para ello se procederá a la demolición de los añadidos y elementos que desvirtúen la unidad arquitectónica original y se procederá a la reposición o reconstrucción de aquellos elementos primitivos que mejoren el valor cultural del conjunto. En las obras de redistribución del espacio interior se actúa de manera que no se alteren las características estructurales o exteriores del edificio, ni afecten a elementos constructivos a conservar.

El Centro Socio-Cultural, se diseña como propuesta para el gran espacio posterior del que dispone la vivienda, con un almacén totalmente desaprovechado y prácticamente en desuso, sin acondicionamiento de ningún tipo, e innecesario para la vida diaria de los residentes. Este centro tiene el tratamiento a modo de Proyecto Básico, por lo que para su levantamiento se necesitaría de Proyecto de Ejecución realizado por Técnico competente, para la realización de todos los cálculos necesarios, detalles, instalaciones y justificación de todos los aspectos definidos por el CTE. Aun así, éste contiene información que define el edificio diseñado, las plantas, fachadas, una pequeña sección, superficies y elementos y sistemas constructivos a emplear en su construcción.

## **PROYECTO DE REHABILITACIÓN**

### **PROPUESTA DE INTERVENCIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL**

## **5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

### **5.1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**5.1.1. PROGRAMA DE NECESIDADES**

**5.1.2. DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS. ZONIFICACIÓN**

**5.1.3. PROGRAMA DE SERVICIOS**

**5.1.4. SUPERFICIES**

**5.1.5. ACCESOS Y CIRCULACIONES**

**5.1.6. JUSTIFICACION FUNCIONAL, FORMAL Y URBANÍSTICA**

**5.1.7. NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y CTE**

## 5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

### 5.1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Dado que el edificio se encuentra habitado, y su estado material y estructural no presenta patologías de gran seriedad, que puedan afectar a su estabilidad o a sus condiciones de habitabilidad, se decide optar por la rehabilitación del edificio para albergar un Centro Social de Convivencia para Mayores y un Centro Socio-Cultural, ambas opciones prioritarias para la gente del barrio.

Actualmente presenta dos cuerpos bien diferenciados por su altura, uso y materiales, el cuerpo de la vivienda que se desarrolla en dos plantas, y el cuerpo del almacén que se desarrolla en una única planta y que se derribará para la ejecución del Centro Socio-Cultural.

Partiendo de las necesidades del lugar y de un espacio establecido, el proyecto pretende crear una infraestructura de dos edificios multiusos con un programa complejo y variado, que combina diversos usos: didáctico, biblioteca, ludoteca, ocio, descanso, lectura, exposiciones, actividades varias, etc., con recursos y servicios destinados a sectores de población bien diferenciados.

Por una parte, en el edificio existente con uso vivienda (**Edificio A**), se actuará en la planta baja y se mantendrá la planta primera con el uso actual de vivienda, a la que se accederá independientemente por la escalera existente en la entrada de la calle Virgen de Campanar, y será de uso exclusivo de los propietarios. La otra escalera situada en el lateral de la segunda crujía se plantea como segundo punto acceso a la planta primera para los propietarios y permanecerá inaccesible para los usuarios del centro.

Por otra parte, el **Edificio B** (de nueva construcción), está destinado tanto para personas mayores como jóvenes, e intentará dar respuesta a necesidades sociales y culturales del barrio, ofreciendo servicios y recursos que desarrollen la participación ciudadana, y creen relaciones tanto entre el Ayuntamiento y la sociedad, como entre los servicios municipales de Juventud, Bienestar Social, Biblioteca, Ludoteca, etc.

Con esta intervención, se pretende crear una arquitectura que se integre perfectamente en el entorno donde se sitúa manteniendo la estructura original del edificio y actuando únicamente en los aspectos funcionales de los que carece el edificio para el uso al que se pretende destinar.

El objetivo no es la transformación del edificio, sino de las condiciones de adaptación, de conservación de su autenticidad y de su lenguaje estructural, a través de productos y sistemas evolucionados que sean capaces de afrontar apropiadamente la falta de prestaciones de un edificio realizado ya hace tiempo con técnicas tradicionales.

### ESQUEMA DE LA INTERVENCIÓN

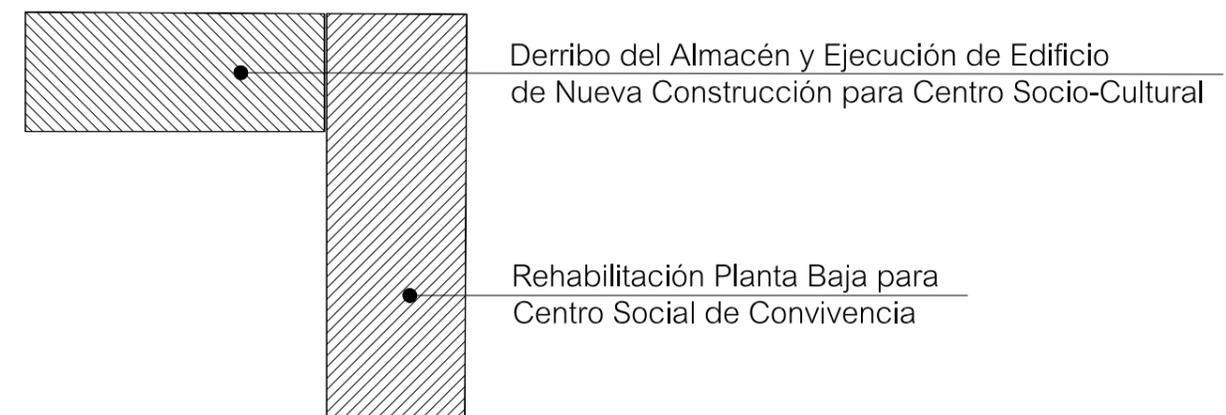


Figura 1. Esquema general de la Intervención Propuesta

En la **rehabilitación de la planta baja del inmueble** cabe diferenciar la parte ocupada por las tres primeras crujías, donde se representa el lenguaje tipológico y constructivo de la vivienda tradicional y donde residen los elementos constructivos de mayor valor arquitectónico que no han sufrido modificaciones de su estado original, del resto del edificio que ya ha sufrido algunas intervenciones con las que se ha desvirtuado el esquema original e incluso manifiesta el uso de materiales y técnicas constructivas más modernas.

En el primer cuerpo de tres crujías, se mantienen en la medida de lo posible todos los elementos en su estado actual, o en todo caso se realizarán las actuaciones necesarias descritas en el presente proyecto, para adaptar los espacios al uso planteado sin destruir aquellos elementos que revistan cierto interés arquitectónico, ni añadir elementos nuevos que desvirtúen su lenguaje constructivo.

En cuanto a la distribución de espacios, se mantiene el amplio pasillo central con estancias a ambos lados para ubicar las aulas taller, la recepción del centro, una sala audiovisual y un cuarto de limpieza o pequeño almacén.

A partir de la tercera crujía, aumenta el nivel de intervención en el edificio, conservando el patio interior y eliminando toda la distribución y la escalera posterior (no original) para lograr nuevos y mayores espacios y facilitar la circulación de los usuarios de edad avanzada por el centro. A su vez, se consigue comunicar el gran espacio posterior del garaje-almacén desde el interior del centro a través de un pasillo con iluminación directa desde el patio interior.

El derribo de la escalera posterior obliga a tener que intervenir en el forjado de planta primera para cerrar el hueco ocasionado, con la ejecución de un pequeño forjado. Se elimina la cocina para añadir este espacio al actual estar-comedor resultando una sala de 33,94 m<sup>2</sup> para ubicar el comedor del centro. Este comedor queda como espacio central de comunicación entre la zona docente del centro y la zona de ocio y descanso, y se diseña para ser utilizado como sala multiusos en las horas en las que no se utilice como comedor.

Los aseos tanto de hombres, mujeres, y el aseo adaptado para minusválidos quedan ubicados en un lateral junto a la fachada con acceso desde el pasillo e iluminación y ventilación directa desde la calle Virgen de Campanar. Con su ubicación estratégica, ayudan a separar la zona del comedor de la zona posterior de ocio y descanso, y se consigue una notable mejoría en cuanto a la iluminación y ventilación del edificio, al diseñar el pasillo junto al patio interior abierto.

La zona posterior del centro con acceso también directamente desde la calle Virgen de Campanar se utiliza para ubicar la zona de ocio y descanso del centro; se proyecta un gran espacio polivalente de 37,75m<sup>2</sup> con mesas, una sala de tratamientos y curas de 16,66m<sup>2</sup>, y una sala de estar de 22,03m<sup>2</sup>.

El acceso al espacio polivalente desde el interior del centro de convivencia se realiza desde el pasillo mediante una rampa diseñada para salvar los desniveles existentes y cumplir con la Normativa de Seguridad de Utilización y la de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Justo en el punto en el que pasamos del pasillo a la sala, nos encontraremos con un dintel de madera visto colocado tras la apertura del hueco en el muro no resistente.

En el espacio creado tras derrumbar el antiguo almacén, se levantará un edificio de nueva planta de uso Socio-Cultural con fachada a la calle Juan Aguilar y al interior de la parcela, creando un **espacio abierto central** que comunica ambos edificios desde su interior y que servirá tanto para la ventilación e iluminación de éstos, como para ser utilizado por los usuarios de ambos centros para el descanso, ocio, relaciones sociales y realización de actividades al aire libre propuestas por el programa (pintura, juegos, gimnasia, etc).

Aunque no se descarta el uso del espacio abierto para los usuarios del Centro Socio-Cultural, cabe resaltar que en su diseño prima la necesidad de los usuarios del Centro de Convivencia de disfrutar de un espacio como éste, integrado en el edificio y con el entorno, con unos servicios cuyo único fin es la mejora de su calidad de vida. Este espacio tendrá unas dimensiones de 10,68m de largo y 9m de ancho, resultando una superficie total de 96,21m<sup>2</sup>.

Se diseña una zona de descanso con bancos y una fuente, una zona con aparatos de gimnasia adecuados a su edad y una pequeña zona de huerta cuya finalidad es mantenerlos ocupados en su cuidado y abastecer al comedor del centro además de colaborar en la creación de un espacio integrado con el entorno y con el que se sientan identificados. Este espacio queda definido en la Memoria Constructiva de la Rehabilitación y en los planos correspondientes.

**El Centro Socio-Cultural** de nueva ejecución, tendrá una profundidad edificable de 13,15m respecto a la alineación de la fachada de la calle Juan Aguilar, y se compone de dos plantas y un casetón donde se desarrolla el programa planteado y un pequeño casetón en otra planta superior desde el que se tendrá acceso a un cuarto de instalaciones y a la azotea del edificio.

Al centro se accede directamente desde la calle Juan Aguilar al vestíbulo de la entrada, en el que se ha proyectado una sala de recepción y administración, y donde se ubica la escalera y un ascensor para la comunicación vertical.

- En planta baja ( $\pm 0,00m$ ), la distribución de los espacios mantiene el esquema formal característico de la vivienda original, con un largo pasillo central que abre paso al espacio abierto y estancias a ambos lados para ubicar en uno de los laterales un salón de actos con capacidad para 26 personas incluyendo zonas para minusválidos, y en el otro lateral, los aseos adaptados tanto de mujeres como hombres y un despacho para atender al público en casos más privados.
- En la planta primera (+3,50m), tanto la escalera como el ascensor dan paso a un zaguán antes de la entrada a la biblioteca diseñada como el espacio clave de distribución a partir del cual se accederá a todas las demás estancias. Este zaguán se plantea como elemento separador de zonas o plantas con diferente uso, con el fin de evitar que los ruidos se dispersen entre ambas plantas de forma fácil por la escalera.

En resumen, se proyecta una solución que cobra importancia por su significado para los propios habitantes. El edificio en conjunto dará respuesta a unas necesidades de Campanar, sobretodo en materia social y cultural, creando un centro de recursos y servicios que favorezcan la participación ciudadana, posibiliten la inclusión de la población y las relaciones sociales, den acceso al arte, desarrollen actividades de formación y desarrollo, y se cree un espacio de identificación para la gente de Campanar.

### ESQUEMA GENERAL DE USOS



Figura 1. Planta General de Usos

### 5.1.1. PROGRAMA DE NECESIDADES

1) El **Centro Social de Convivencia** contará con las siguientes estancias:

- Recepción-Guardarropía
- 2 Aulas taller
- Sala de audiovisuales
- Cuarto de limpieza-Almacén
- Comedor-Sala Multiusos
- Aseos
- Sala de estar
- 2 Espacios abiertos para actividades, gimnasia, relaciones sociales, etc.
- Sala de tratamientos y curas
- Espacio Polivalente-Zona de Convivencia

2) El **Centro Socio-Cultural** contará con:

*En Planta Baja (0,00m):*

- Recepción-Administración
- Salón De Actos
- Despacho (reuniones, atención privada, etc.)
- Aseo adaptado de Hombres
- Aseo adaptado de Mujeres

*En Planta Primera (+3,80):*

- Biblioteca-Ludoteca
- Sala Multiusos (talleres, aula de trabajo en grupo, actividades culturales, asociaciones culturales, etc.)
- Aula de Informática
- Trastero/Almacén

### 5.1.2. DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS. ZONIFICACIÓN



Figura 1. Planta de Distribución de Espacios. Zonas.

### 5.1.3. PROGRAMA DE SERVICIOS

El **Centro Social de Convivencia**, ofrece servicios de:



- Mantenimiento y rehabilitación de actividades de la vida diaria: manualidades, memorización, alfabetización, lectura y escritura, etc.
- Actividades físicas adaptadas a las personas mayores, que incluyen paseos, gimnasia de mantenimiento, estiramientos, taichí, yoga, etc.
- Actividades didácticas: Inglés, Valenciá, dietética y nutrición, primeros auxilios, tecnologías modernas de información y comunicación, etc.
- Actividades de participación y socialización: lectura de prensa, discusiones en grupo, técnicas de relajación, autoestima, etc.
- Actividades recreativas y ocupacionales: juegos, fiestas, excursiones, pintura y dibujo, cine, etc.
- Servicio de comida en el centro: se tendrá en cuenta la capacidad de ocupación.

#### Recursos:

- Humanos: 1 psicólogo, 1 auxiliar de enfermería, atención al público, personal voluntario, profesores.
- Materiales: material educativo (pinturas, aros, balones, puzles, papel, bolígrafos, pizarras, libros, juegos, etc.); y material audiovisual (Dvd, Proyector, televisión, radio, auriculares, etc.)

#### Objetivos:

1. Facilitar a aquellos ancianos que lo precisen o por mera voluntad, una serie de prestaciones y servicios que le ayuden a superar problemas y mantener el nivel más elevado posible de autonomía funcional y social, previniendo o frenando el deterioro de sus facultades.
2. Mantener la estructura familiar de apoyo, permitiendo una liberación temporal de las cargas que esta asume.
3. Procurar a los usuarios la ayuda necesaria para seguir residiendo en su domicilio habitual y así, evitar o retardar al máximo su institucionalización.
4. Mantener y mejorar sus niveles de salud, cultura y ocupación del tiempo libre.

El **Centro Socio-Cultural**, ofrece servicios de:



- Información y Conserjería:  
Responde al objetivo de posibilitar una información completa y eficaz respecto al centro y a sus recursos, a los programas y servicios municipales, y a otros recursos institucionales ubicados en la zona.
- Servicio Social de Base:  
Se dirige hacia el conjunto de la población, actuando a nivel individual y comunitario, con objetivos genéricos de promoción y contribución al bienestar social.
- Biblioteca:  
Ofrece servicios de consulta y estudio, aulas de trabajo, actividades de animación, aula de informática, y a su vez podrá emplearse como sala multiusos.
- Ludoteca:  
Espacio para el juego dirigido a niños de entre 5 y 14 años, cuyo objetivo es desarrollar la personalidad del niño principalmente a través del juego y del juguete.
- Programas Comunitarios:  
Están básicamente dirigidos a la promoción personal y a la dinamización de la comunidad con el fin de que aumente su participación, ejercitando su mayor control sobre las formas y condiciones de vida, creando redes y lazos de apoyo social, y mejorando la calidad de vida y el bienestar social.<sup>15</sup>  
  
Se componen de diferentes actividades: charlas, seminarios, cursos, visitas, exposiciones, demostraciones, etc.
- Programa General de Talleres:  
Conjunto de actividades (recreativas, formativas e informativas), que se centran en el desarrollo de una materia determinada durante un período determinado.

El programa de talleres pretende a través de la ocupación positiva del tiempo libre, captar intereses individuales potenciando la interrelación entre los participantes en la actividad e integrándoles en acciones más globales.

- Programa de Animación Cultural:

Tiene un objetivo normalizador y trata de dar respuesta a la demanda de la población. Incluye actividades que se realizan en fechas especiales como carnavales, Navidad, periodos especiales como el mes de julio.

- Foro Ciudadano:

Programa cultural y de participación que pretende facilitar a los ciudadanos el conocimiento de temas actuales y de incidencia directa en sus vidas, dirigido a un público amplio no necesariamente iniciado en materia, interesado por saber de su realidad cercana y sensible a los problemas de su entorno.

- Cesión de espacios:

Este programa contempla la cesión de espacio del centro, a personas, grupos y/o entidades que trabajan en el ámbito de la animación socio-cultural, con el fin de fomentar la iniciativa y la participación facilitando este recurso. Estas cesiones de espacio se realizan a través de unos criterios establecidos al respecto, no permitiendo el acceso a partidos políticos, grupos sindicales, religiosos o entidades que persigan el ánimo de lucro.

Está dirigido a grupos vecinales, grupos de tiempo libre, asociaciones culturales y/o deportivas, etc., para lugar de reuniones, charlas, ensayo de actividades, visionado de videos, etc.

Recursos:

- Humanos: 1 administrativo del Ayuntamiento, 1 asistente social polivalente especializado en intervención social, y 1 encargado de la biblioteca-ludoteca.
- Materiales: material de consulta (libros, revistas, CD's, videos.); material audiovisual (Dvd, Proyector, radio, televisión, etc.)

**5.1.4. SUPERFICIES. CUADRO GENERAL POR USOS**

<b>SUPERFICIES CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA (Planta Baja)</b>		
	<b>ESTANCIA</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
<b>PROGRAMA PLANTA BAJA</b>	Entrada 1	12,37
	Aula Taller 1	12,80
	Aula Taller 2	17,07
	Recepción/Guardarropía	16,75
	Almacén/Cuarto de Limpieza	7,48
	Sala Audiovisual	12,59
	Distribuidor	20,68
	Comedor/Sala Multiusos	33,94
	Pasillo	10,59
	Patio Descubierta (No Computa)	37,06
	Aseo Hombres	9,06
	Aseo Mujeres	8,23
	Aseo Minusválidos	6,48
	Entrada 2	8,10
	Sala de Tratamientos y Curas	16,66
	Sala de Estar	22,03
	Espacio Polivalente	37,75
	Cuarto de Instalaciones	3,51
	Cuarto de Basuras	2,57
	Trastero	4,86
Espacio Abierto (No Computa)	96,21	
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL</b>		<b>263,52</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>		<b>317,67</b>

SUPERFICIES CENTRO SOCIO-CULTURAL (Planta Baja, Primera y Casetón)		
	ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )
PROGRAMA PLANTA BAJA	Vestíbulo	8,85
	Escalera	8,93
	Recepción/Administración	12,33
	Aseo Hombres	11,40
	Aseo Mujeres	11,95
	Salón de Actos	35,04
	Despacho	9,44
	Pasillo	12,58
	<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA</b>	<b>110,52</b>
	PROGRAMA PLANTA PRIMERA	Zaguán
Biblioteca-Ludoteca		47,90
Sala de Informática		14,08
Sala Mutiusos		24,51
Trastero		7,36
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL P. PRIMERA</b>		<b>100,79</b>
PROGRAMA PLANTA CASETÓN	Zaguán	9,17
	Cuarto Instalaciones	9,70
	<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL P. CASETÓN</b>	<b>18,87</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL</b>		<b>230,18</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>		<b>274,83</b>

**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:**

PLANTA	SUP. CONSTRUIDAS SEGÚN USOS (m <sup>2</sup> )		TOTAL PLANTA
	CENTRO CONVIVENCIA	CENTRO SOCIO-CULTURAL	
PLANTA BAJA	317,67	124,56	442,23
PLANTA PRIMERA	-	124,56	124,56
PLANTA CASETÓN	-	25,71	25,71
<b>TOTALES</b>	<b>317,67</b>	<b>274,83</b>	<b>592,50</b>

**5.1.5. ACCESOS Y CIRCULACIONES**

Accesos

A nivel de accesos, el conjunto edificatorio presenta un estado óptimo con accesos independientes desde las tres calles a las que da fachada.

La entrada principal del Centro Social de Convivencia se realiza desde la Plaza de la Iglesia, por ser la entrada principal originaria del edificio rehabilitado y por enfrentarse al espacio abierto de mayor interés y afluencia de tráfico peatonal del barrio. Desde esta entrada se accede a la zona más privada, donde se desarrollarán las actividades específicas dirigidas a los usuarios habituales del Centro de Convivencia.

La otra entrada al centro se sitúa en la calle Virgen de Campanar, siendo ésta de mayores dimensiones por emplearse antiguamente como acceso al almacén para vehículos agrarios de cualquier tipo. Este acceso cobra importancia tanto por sus dimensiones, como por la amplitud e iluminación del espacio al que se accede.

Al Centro Socio-Cultural se accede desde la calle Juan Aguilar, siendo la única entrada al edificio directamente desde el viario.

Circulaciones y recorridos

En cuanto a la circulación peatonal por los espacios, por lo general, se realiza de modo que se reduzcan lo máximo posible los recorridos de acceso a las distintas dependencias que se proyectan y se favorezca la accesibilidad y el tránsito a las personas con movilidad reducida.

Ambos edificios presentan en planta baja la distribución característica de la vivienda tradicional de Campanar, con un pasillo central y estancias a ambos lados. Ambos pasillos, tanto el del Centro de Convivencia como el del Centro Socio-Cultural, serán de ancho superior a 1,20m, facilitando la circulación horizontal y adaptando los itinerarios a un nivel de accesibilidad adaptado.

El Centro Socio-Cultural, dispone de una amplia escalera y un ascensor de comunicación vertical, ambos con un nivel de accesibilidad también adaptado.

Como ya se ha comentado con anterioridad, el patio abierto servirá como núcleo central de comunicación entre ambos edificios, facilitando el acceso a todos los servicios ofrecidos y reduciendo al máximo los recorridos peatonales.

### 5.1.6. JUSTIFICACIÓN FUNCIONAL, FORMAL Y URBANÍSTICA

**A Nivel Funcional,** el CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA pretende atender a un público de avanzada edad, preferentemente ancianos residentes en el propio barrio, creando un lugar de residencia que mejore la calidad de vida para la gente del barrio en general.

El centro permanecerá abierto durante todo el día, contará con personal especializado para atenderles y con el programa de servicios ya especificado anteriormente.

Ambos edificios aparecen en el entramado urbano siendo totalmente accesibles tanto independientemente como a través de un espacio central abierto diseñado para ser empleado tanto por usuarios del Centro Social de Convivencia como del Centro Socio-Cultural, consiguiendo que convivan distintos usos para un barrio que necesita de los servicios que se ofrecen. Además se apuesta por una mayor integración de las personas mayores, conviviendo con usos que pueden utilizar sus propios familiares, con la cercanía y facilidades que ello conlleva, facilitando el apoyo preventivo de la marginación y fomentando la convivencia y el apoyo comunitario.

- Las instalaciones, acondicionamiento, mantenimiento y actividades serán atendidas con cargo a los presupuestos municipales.
- El centro desarrollará las actividades que constituyen su objeto sin ánimo de lucro.
- Se procurará la integración de sus usuarios, participando en las actividades socio-culturales de la zona.
- Se procurará promover la participación en la actividad municipal mediante propuestas, programas, sugerencias, etc., formuladas a través de la Concejalía de Bienestar Social e Integración.
- La Concejalía de Bienestar Social e Integración velará por el buen funcionamiento y mejora del centro, así como del uso adecuado del local, para lo cual podrá designar personal municipal adscrito al Servicio de Servicios Sociales, con funciones, entre otras, de:
  - a) Representar al Ayuntamiento en el centro.
  - b) Coordinar con la Concejalía de Bienestar Social e Integración y la junta directiva de los centros, los diversos servicios, actividades socio-culturales y actividades del voluntariado de personas mayores.

- c) Prestar asesoramiento y apoyo, dentro del ámbito de sus facultades, a los órganos de participación por medio de todos los recursos personales y técnicos disponibles.
- d) Colaborar en el seguimiento de altas y bajas de socios. Estas, como otras funciones no descritas, son las desarrolladas fundamentalmente por el técnico municipal adscrito a la Sección de Tercera Edad.

Para ser socio del centro municipal se deberá:

- a) Ser jubilado mayor de 60 años o pensionista mayor de 60 años y no padecer ninguna psicopatía susceptible de alterar la normal convivencia en el centro.
- b) También podrá adquirir esta condición el/la cónyuge del socio, siempre que sea mayor de 50 años y no realice actividad laboral alguna.
- c) No pertenecer a ningún otro centro municipal.
- d) Efectuar la inscripción en el centro presentando los documentos acreditativos de los requisitos antes señalados y facilitar los datos de filiación y fotografías que se les solicite.

*“Para la justificación funcional, se ha tenido en cuenta el Reglamento de los Centros de Actividades para Personas Mayores del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia”.*

**A Nivel Formal,** se busca la creación de un edificio singular dentro de la trama urbana de Campanar, con el condicionante de tener parte del edificio ya construido, con la estructura ejecutada y con un nivel de protección que no permite grandes intervenciones en la misma, por lo que el programa desarrollado para el Club de Convivencia mantendrá los volúmenes ya establecidos y se adaptará a los espacios existentes.

En cuanto al Centro Socio-Cultural, se tienen como referencia las medianeras existentes y la profundidad edificable, que según normativa de aplicación debería no sobrepasar los 10m, aunque por tratarse de un Proyecto de Fin de Grado esta longitud ha sido sobrepasada para dotar al nuevo edificio de mayor espacio.

**A Nivel Urbanístico**, son de aplicación las Normas Urbanísticas y Ordenanzas establecidas por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Campanar (PEPRI), aprobado el día 21 de mayo de 1992, para la ordenación del área de planeamiento de desarrollo CHP-3\_Campanar (Conjunto Histórico Protegido de Campanar), cumplimentando los objetivos de ordenación urbanística señalados por el Plan General para este ámbito T-5.Campanar.

En el ámbito del Plan Especial y con el objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos, las condiciones de parcela, volumen y forma, funcionales y estéticas de la edificación, el Plan establece varias áreas de Calificación urbanística.

La parcela donde se ubica el edificio en cuestión, queda afectada por distintas ordenanzas. Por una parte, el cuerpo de la vivienda que representa los valores arquitectónicos y patrimoniales del barrio, catalogada por el Plan como Edificación Protegida con un Nivel de Protección 2 – Estructural, queda incluido en el ámbito o área de Ordenanza A, por lo que la rehabilitación para albergar el Centro de Convivencia deberá cumplir lo especificado en esta Ordenanza.

Y por otro lado, el cuerpo posterior con fachada a la calle Juan Aguilar, se incluye en el ámbito de la Ordenanza C, por lo que la ejecución del edificio para Centro Socio-Cultural deberá cumplir lo especificado por dicha Ordenanza, respetando un espacio libre central vinculado a la edificación protegida, aunque en el proyecto se diseña para ser utilizado por los usuarios de ambos edificios, tanto el protegido como el de nueva construcción.

En cuanto a las especificaciones descritas por el Plan Especial (**Ordenanza A**) para la **rehabilitación de la vivienda protegida**, se tiene en cuenta lo siguiente:

- El máximo nivel de intervención entendido sobre la globalidad del edificio será el de rehabilitación subgrupo Modernización.
- Las condiciones de habitabilidad del edificio para el uso dotacional de Centro de Convivencia, se conseguirán sin alterar la configuración exterior de las fachadas ni el esquema tipológico básico del edificio, sin menoscabo de las obras de restauración o de conservación estricta.
- Las condiciones de reforma serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

- Se mantendrán los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación, que revistan interés histórico y/o arquitectónico.
- Deben mantenerse visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como construcciones con valor arquitectónico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías y cerrajerías, revestimientos de interés como la azulejería originaria de la vivienda), conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio.
- La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales se autoriza siempre y cuando no trascienda a fachada o alero, o se empleen materiales de cubrición perturbadores del entorno (como telas de aluminio, fibrocemento sin colorear, chapa metálica sin esmaltar, pizarras, etc.).
- En todo caso, se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría, aunque podrán realizarse alteraciones del tipo en los casos en los que no suponga alteraciones en las referencias que el Plano de Régimen Urbanístico señala para la fijación de la altura máxima edificable.
- Podrán demolerse parte o algún elemento en su totalidad, cuando no gocen de protección específica en el Catálogo de Elementos Protegidos y además el elemento presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica, todo ello previo dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio de Valencia y licencia de intervención.

***Las limitaciones señaladas para obras a efectuar en inmuebles catalogados con el Nivel de Protección 2 o Estructural, podrán excepcionalmente soslayarse o superarse cuando se trate de actuaciones públicas que tengan como finalidad la implantación de infraestructuras dotacionales, como es el caso.***

Para la ejecución del **Centro Socio-Cultural de nueva planta**, se tiene en consideración lo indicado en la **Ordenanza C** del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Campanar.

A continuación se muestra el cuadro resumen de la ordenanza y los parámetros a los que hace referencia.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PLANEAMIENTO	PROYECTO
USO	Residencial Plurifamiliar	Dotacional Pública Concurrencia
SUPERFICIE MÍN. DE PARCELA	100 m <sup>2</sup>	CUMPLE
LONGITUD DE FACHADA	> 8 m	9,50 m
NÚMERO DE PLANTAS	2 plantas	2 plantas+Casetón
ALTURA DE CORNISA	7,70 m	6,70
ALTURA LIBRE PB	≥ 3 m	3,20 m
CUERPOS SALIENTES	Balcones: 60cm, Aleros: 60 cm	NO
RETRANQUEOS	NO	NO
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	10 m	12 m
CUBIERTAS	No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la altura de cornisa del edificio	Cubierta Plana

### 5.1.7. NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y CTE

#### CUMPLIMIENTO ACCESIBILIDAD

- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

- ORDEN de 25 de mayo de 2004, de la Consellería de Infraestructuras y Transporte en Materia de Accesibilidad en Edificios de pública Concurrencia.

- Ordenanza de accesibilidad en el medio urbano del municipio de Valencia. BOP: 23 de noviembre de 2006.

El presente proyecto satisface las condiciones mínimas exigidas en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, tanto la rehabilitación de la vivienda para Centro Social de Convivencia para Mayores, como el Centro Cultural de nueva ejecución, se diseñan de manera que resulten accesibles para personas con limitaciones.

Se cumplen todas las exigencias en cuanto a accesos, circulaciones horizontales, circulaciones verticales y servicios higiénicos.

- Todos los pasillos y espacios de circulación horizontal se diseñan con un nivel de accesibilidad adaptado con anchos superiores a 1,20m.
- El recorrido vertical del centro socio-cultural cuenta con instalación de ascensor de dimensiones interiores de cabina 1,20 x 1,40 cm, con puertas telescópicas y un espacio libre de obstáculos en la salida del ascensor mayor a 1,50m.
- La escalera de uso público del centro socio-cultural tiene ancho útil de 1,40m. La superficie de la pisa será antideslizante y los peldaños cumplen las dimensiones máximas y mínimas.
- Las puertas de nueva colocación, tendrán una altura libre de 2,10m. y ancho ≥0,80m.
- Los aseos permiten el giro de una silla de ruedas ya que se puede inscribir un círculo de diámetro 1,50m y están dotados de inodoros y lavabos así como de grifería y complementos específicos.

**CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE).** Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28 de marzo de 2006), modificado por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre (BOE 23 de octubre de 2006), del Ministerio de la Vivienda.

**Ámbito de Aplicación:** Los establecidos en la LOE: Art. 2

- Edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos necesiten LICENCIA
- Obras de edificación de nueva construcción
- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes

El Centro Socio-Cultural cumplirá todo lo especificado por el CTE por ser edificación pública de nueva planta. A continuación se describen las consideraciones exigibles y a tener en cuenta para realizar la intervención de rehabilitación de la vivienda.

### **Obra de rehabilitación de vivienda para Centro Social de Convivencia**

Por tratarse, según el CTE, de una obra de rehabilitación no integral de superficie útil menor a 1000 m<sup>2</sup> y atendiendo a los ámbitos de aplicación de los diferentes documentos del CTE, se determina que:

DB SI	SI es de aplicación
DB SU	SI es de aplicación
DB HE1	NO es de aplicación
DB HE2/RITE	SI es de aplicación
DB HE3	NO es de aplicación
DB HE4	NO es de aplicación
DB HE5	NO es de aplicación
DB HS3	SI es de aplicación
DB HS4	SI es de aplicación
DB HS5	SI es de aplicación

Como se establece en el artículo 2.3 del Código Técnico de la Edificación (CTE), cuando se realice rehabilitación o reforma de un edificio existente, todas las actuaciones que se lleven a cabo deben adecuarse a lo dispuesto en éste, salvo en las excepciones en las que estas actuaciones sean incompatibles con las especiales características de la edificación, su valor histórico o su situación en un entorno de especial protección.

La legislación actual obliga a cumplir una serie de Normas de la Edificación de obligado cumplimiento que en este tipo de edificios a veces plantean contradicciones, por un lado las que protegen al mismo de actuaciones como aumento de volúmenes, cambios estéticos, eliminación de elementos constructivos originales de gran valor, etc., y por otro lado Normas de Supresión de Barreras Arquitectónicas, de Protección contra Incendios, de Seguridad de Utilización, etc.

En cualquier caso, las obras a realizar en el presente Proyecto de Fin de Grado, tratan de dar el mayor encaje posible a las disposiciones del CTE, que nos obligará a justificar adecuadamente la imposibilidad de dar mayor cumplimiento a estas exigencias técnicas.

## **DB SU - SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN**

### **SU-1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS**

#### **1 Resbaladidad de los suelos**

El edificio se clasifica como de Pública Concurrencia por lo que los suelos empleados en función de su resbaladidad serán (según Tabla 1.1 y tabla 1.2):

Zonas interiores secas Clase 1  $15 < Rd \leq 35$   
 Zonas interiores húmedas Clase 2  $35 < Rd \leq 45$   
 Rampa Clase 3  $Rd > 45$

#### **2 Discontinuidades en el pavimento**

Se cumple que en la totalidad del edificio:

- No existen irregularidades ni desniveles en zonas interiores de circulación de personas.

#### **3 Desniveles**

Todos los desniveles y huecos existentes cuentan con barreras de protección. No se interviene en la primera planta, aunque se determina que todas las barreras de protección tanto de la planta baja como de planta primera se sitúan a una altura como mínimo de 1000 mm.

No existen escaleras en el uso de pública concurrencia del Centro Social, el centro se desarrolla únicamente en la planta baja de la vivienda. Las escaleras diseñadas para la comunicación del nuevo lavadero con la vivienda cumplen todo lo establecido en cuanto a las barreras de protección con el fin de limitar el riesgo de caída.

Las escaleras existentes en planta baja, serán de uso privado de los propietarios y no se tendrán en cuenta a la hora de justificar el cumplimiento de las especificaciones del Código Técnico de la Edificación.

#### 4 Escaleras y rampas

Las escaleras que unen la planta vivienda con el lavadero cumplen lo establecido en el punto 4, donde se establece la anchura mínima útil en función del uso de la misma.

Se trata de dos escaleras de un único tramo recto en las que:

- La huella medirá 280 mm.
- La contrahuella medirá 200 mm, ajustándose a unos desniveles ya existentes.

La rampa se diseña para la posibilidad de usuarios en silla de rueda, cumple que:

- La pendiente es del 10%, ya que se trata de un tramo de longitud (2,60m) menor a 3 metros.
- La anchura útil cumple lo establecido en función de las exigencias de evacuación del edificio siendo de dimensión > 120 mm.
- Dispone de pasamanos situado a 900 mm.

#### SU-2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO

Se cumplen las dimensiones mínimas en:

- Pasos de circulación, altura libre 3500mm > 2200 mm
- Umbrales de puertas mínimo 2000 mm
- No existen elementos salientes o elementos volados en zonas de circulación.
- La altura de cabezada en la rampa de paso entre la sala polivalente y el pasillo es de 3,20m. En la escalera de acceso al lavadero será de 2,05m.

#### SU-4 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

##### 1 Alumbrado normal en zonas de circulación

El alumbrado necesario en función de las distintas zonas es:

Interior Exclusiva para personas, iluminación mínima 50 lux  
Exterior Exclusiva para personas, iluminación mínima 5 lux

##### 2 Alumbrado de emergencia

El centro dispondrá de alumbrado de emergencia que facilite la iluminación necesaria para que los usuarios puedan abandonar el edificio en:

- Recorridos de evacuación
- Aseos, por tratarse de edificio de uso público
- Donde se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado.

Las luminarias se colocarán al menos a 2 m por encima del nivel del suelo y situadas en:

- Puertas de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o emplazamiento de un equipo de seguridad.
- Puertas existentes en los recorridos de evacuación.
- En cambios de dirección.

La instalación cumplirá que:

- Será fija con fuente propia de energía y se pondrá en funcionamiento automáticamente al producirse un fallo en la instalación normal.
- El alumbrado de las vías de evacuación alcanzará el 50% a los 5seg y el 100% a los 60 segundos.
- La instalación de servicio debe asegurar durante una hora los niveles:
  - En vías de evacuación la iluminancia horizontal en el suelo debe ser como mínimo, 1 lux a lo largo del eje central y 0,5 lux en la banda central.
  - En los puntos donde se sitúen equipos de seguridad, instalaciones de protección contra incendios de utilización manual y los cuadros de distribución de alumbrado, la iluminancia horizontal será de 5 lux como mínimo.
  - Con el fin de identificar los colores de seguridad de las señales, el valor mínimo del índice de rendimiento cromático RA de las lámparas será 40.

#### SU-8 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCION DEL RAYO

El edificio contará con un sistema de protección contra rayos.

#### DB SI - EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

##### SI-1 LIMITACIÓN DE RIESGO DE PROPAGACIÓN INTERIOR

##### 1 Compartimentación en sectores de incendio

##### Superficies de los sectores

El uso previsto del edificio es de PÚBLICA CONCURRENCIA con sup. Const.  $\leq 2.500\text{m}^2$

Se establece un único sector de incendios para todo el centro.

### **Resistencia al fuego de elementos separadores**

No se realizarán revestimientos de protección en forjados ni elementos separadores verticales existentes. Los ejecutados de nueva construcción cumplen la resistencia al fuego establecida para estos elementos.

La resistencia al fuego de los nuevos trasdosados y elementos de compartimentación mediante placas de yeso laminado sobre estructura metálica la garantizará el fabricante, que justificará el cumplimiento de las exigencias establecidas para los elementos separadores empleados o en su caso la máxima exigencia posible conseguida.

### **SI-2 PROPAGACION EXTERIOR**

No se realizan cálculos de resistencia al fuego de los elementos de nueva ejecución, tanto cubiertas como fachadas cumplirán la resistencia al fuego establecida por este documento del CTE.

### **SI-3 EVACUACION DE OCUPANTES**

#### **1 Compatibilidad de los elementos de evacuación**

Nos encontramos en un edificio de Pública concurrencia y de superficie  $\leq 1.500\text{m}^2$ .

#### **2 Calculo de ocupación**

Ver plano nº 31, RE.CPI – Protección Contra Incendios

#### **3 Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación**

Ver plano nº 31, RE.CPI – Protección Contra Incendios

#### **4 Dimensionado de los medios de evacuación**

Puertas y pasos Puertas de  $\geq 0,80\text{m}$

Pasillos y rampas anchura  $\geq 0,80\text{m}$

#### **5 Protección de las escaleras**

No existen escaleras propias del centro

#### **6 Puertas situadas en recorridos de evacuación**

La puerta colocada en el pasillo y que lo separa del comedor del centro, será abatible con eje vertical y sistema de cierre de dispositivo de fácil y rápida apertura. Abrirá en sentido de la evacuación hacia la sala polivalente.

Se realizará el cambio en el sentido de apertura de las hojas abatibles de la puerta que separa la entrada 1 y el pasillo, para abrirse en el sentido de la evacuación.

### **7 Señalización de los medios de Evacuación**

Se utilizarán las señales de uso habitual o de emergencia, definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios.

Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo “SALIDA”, serán fácilmente visibles desde todo punto de dicho recinto.

Se dispondrán señales con el rótulo “SALIDA DE EMERGENCIA” en las salidas previstas para uso exclusivo en caso de emergencia.

Se dispondrán señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación.

### **8 Control de humos.**

No es necesaria la instalación de sistema de control de humos.

### **SI-4 DETECCION, CONTROL Y EXTINCION DEL INCENDIO**

En general se instalará extintor portátil de eficacia 21A-113B cada 15 metros de recorrido de planta y en el patio exterior junto al cuarto de instalaciones.

### **DB HS - EXIGENCIAS BÁSICAS DE SALUBRIDAD**

#### **Protección frente a la humedad**

Con el fin de limitar el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de la vivienda y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías o de condensaciones, se dispone de medios que impiden su penetración o, en su caso permiten su evacuación sin producción de daños. Se proponer intervenciones con el fin de aumentar aislamientos y mejorar la estanqueidad, siguiendo los métodos descritos en la Memoria Constructiva del Proyecto de Rehabilitación.

### **DB HR - EXIGENCIAS BÁSICAS DE PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO**

Para satisfacer las exigencias relativas a la protección frente al ruido, se aislará acústicamente el forjado y las salas donde se prevé mayor producción de ruido aéreo (Aulas taller, comedor y sala de proyecciones), con el fin de evitar la transmisión de ruido aéreo y de impactos molestos a la planta primera con uso vivienda, a través de la estructura ejecutada.

También se aislarán las instalaciones con el fin de evitar ruidos por vibraciones, siguiendo las especificaciones establecidas en este documento y cumpliendo con las exigencias básicas de protección.

## **5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

### **5.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA**

#### **5.2.1. MEMORIA CONSTRUCTIVA DE LA REHABILITACIÓN**

- 5.2.1.1. TRABAJOS PREVIOS**
- 5.2.1.2. DEMOLICIONES**
- 5.2.1.3. DERRIBOS**
- 5.2.1.4. CIMENTACIÓN**
- 5.2.1.5. ESTRUCTURA VERTICAL: MUROS DE CARGA**
- 5.2.1.6. ESTRUCTURA HORIZONTAL: FORJADOS**
- 5.2.1.7. CUBIERTAS INCLINADAS**
- 5.2.1.8. CUBIERTAS PLANAS**
- 5.2.1.9. FACHADAS Y CERRAMIENTOS**
- 5.2.1.10. PARTICIONES INTERIORES**
- 5.2.1.11. REVESTIMIENTOS**
- 5.2.1.12. CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR**
- 5.2.1.13. RED DE SANEAMIENTO**
- 5.2.1.14. FONTANERÍA Y GRIFERÍA**
- 5.2.1.15. ACS Y CLIMATIZACIÓN**
- 5.2.1.16. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**
- 5.2.1.17. INSTALACIÓN ANTI INCENDIOS**
- 5.2.1.18. VARIOS**
- 5.2.1.19. ESPACIO ABIERTO EXTERIOR**

#### **5.2.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL CENTRO SOCIO-CULTURAL**

- 5.2.2.1. DERRIBO DE LA CONSTRUCCIÓN POSTERIOR ALMACÉN**
- 5.2.2.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO**
- 5.2.2.3. CIMENTACIONES**
- 5.2.2.4. SANEAMIENTO**
- 5.2.2.5. ESTRUCTURA**
- 5.2.2.6. CUBIERTAS**
- 5.2.2.7. CERRAMIENTOS**
- 5.2.2.8. PARTICIONES INTERIORES**
- 5.2.2.9. REVESTIMIENTOS**
- 5.2.2.10. CARPINTERIA**

## 5.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

### 5.2.1. MEMORIA CONSTRUCTIVA DE LA REHABILITACIÓN

#### 5.2.1.1. TRABAJOS PREVIOS

Trabajos destinados al levantamiento de las instalaciones (electricidad, fontanería, saneamiento, climatización, etc.) y aparatos sanitarios.

A modo general, se ejecutarán las siguientes actuaciones:

- Retirada del mobiliario. Se retirará todo el mobiliario conservando aquellos elementos y muebles significativos del edificio, tanto de carácter modesto y popular, como los históricos, incorporándolos finalmente al Centro de Convivencia, pues son parte de las señas de identidad de la organización interior de la vivienda original.

Mobiliario o elementos a conservar en su estado y posición actual



Figuras 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Vistas del mobiliario a conservar

- Retirada de la instalación eléctrica existente por instalador autorizado, adaptándola a las nuevas necesidades, así como la conexión y refuerzo si fuese necesario del cuadro general situado en la entrada de la calle Virgen de Campanar.

- Levantamiento de aparatos sanitarios de baños y cocina y sus correspondientes accesorios, sin recuperación de material. Se vaciarán primeramente los depósitos, tuberías y demás conducciones y se levantarán los aparatos cuidadosamente evitando la rotura.

- Retirada de la red de Fontanería de cocina y baños.

- Levantamiento de radiadores y accesorios: Se vaciarán de agua, primero la red y después los radiadores, para poder retirar los radiadores.

#### 5.2.1.2. DEMOLICIONES

- Desmontaje de todos los falsos techos existentes en la planta baja del edificio.
- Retirada de pavimentos y alicatados. En el caso de los pavimentos y alicatados que van a retirarse para su reutilización en revestimientos de otras estancias u otros elementos constructivos como es el caso de las escaleras del mirador, que serán pavimentadas con el pavimento de la escalera derrumbada, se deberá ser cuidadoso y evitar en la medida de lo posible la rotura de las piezas.

Más adelante se especifican las actuaciones que tendrán lugar en cuanto a los pavimentos y alicatados existentes.

- Retirada de los enlucidos de revestimiento.

- Retirada de carpinterías.

- Retirada de la escalera metálica del almacén.

- Demolición y retirada de la cubierta del altillo con posterior reutilización de las vigas de madera existentes para formación de las pendientes de la nueva cubierta también a dos aguas.

- Demolición de la solera y del saneamiento enterrado existente en patio interior y baño 2, para la ejecución de la nueva red de evacuación de aguas pluviales y fecales.

- Demolición del pavimento de hormigón del y de piedra de todo el almacén hasta encontrar terreno firme.

### 5.2.1.3. DERRIBOS

Operaciones destinadas a la demolición parcial de elementos constructivos, incluyendo la carga y transporte a vertedero autorizado.

En general se ejecutarán las siguientes actuaciones:

- Derribo de tabiquería interior. Se procederá a su derribo con medios manuales debido a cambios en la distribución según plano nº 20 del Proyecto de Rehabilitación, RE. Demoliciones y Derribos, en el que se indican los tabiques que se deberán derribar para posterior ejecución de la nueva distribución. Antes de empezar la demolición de la tabiquería, se procederá a la retirada de la carpintería evitando roturas y/o desperfectos.
- Derribo de escalera no original de acceso a la sala de juegos en planta primera.
- Derribo del cuerpo del altillo incluyendo la escalera de acceso, para rehabilitarlo a nuevo lavadero privado para los propietarios de la vivienda. Este altillo, aunque represente un espacio tradicional por su configuración arquitectónica, ha sido ejecutado posteriormente al estado original del edificio y ha quedado prácticamente en desuso con un único acceso posible desde una escalera metálica de elevada pendiente situada en el almacén.

### 5.2.1.4. CIMENTACIÓN

En cuanto a la cimentación existente, no se plantea ningún tipo de actuación ya que el edificio presenta un buen estado estructural y no se detectan patologías de gran seriedad que puedan significar un riesgo en cuanto a la estabilidad y seguridad del edificio.

Cabe destacar que se han localizado pequeñas fisuras superficiales en el muro de fachada de la Calle Virgen de Campanar y en el dintel arqueado de la puerta que separa el Salón-Comedor de la Sala de Estar-Comedor, aunque éstas no llegan a tener la consideración de grieta y pueden incluso justificarse por el aumento de la sobrecarga de uso de la planta primera y sus correspondientes obras realizadas, más que por algún tipo de fallo o asiento diferencial en la cimentación. Estas fisuras deberán repararse siguiendo el método descrito en el siguiente punto.

Se realizarán nuevas soleras tras demoler las existentes de la zona posterior de la vivienda y del almacén. Éstas tendrán 20 cm de espesor y se realizarán con hormigón

HA-20/B/20/IIa y mallazo electro soldado ME 20x20 cm., de diámetros 5 mm. y del tipo B 500 T; además se formará corte de humedad por capilaridad mediante la aplicación de una membrana impermeabilizante monocapa flotante, con lámina de oxiasfalto de armadura de polietileno tipo PLASFAL PE 3 kg, y capa separadora de polipropileno-polietileno con una resistencia a la perforación de 1050 N tipo TERRAM 700. Se independizarán de todo elemento estructural mediante poliestireno de 2cm de espesor pegado a éstos y se sellarán con masilla elástica (tipo Sicaflex).

### 5.2.1.5. ESTRUCTURA VERTICAL: MUROS DE CARGA

La estructura vertical se mantiene en buen estado y se considera estable estructuralmente, únicamente presenta alguna fisura de pequeña entidad y signos de humedades ascendentes desde el terreno por capilaridad.

Las humedades se manifiestan de forma puntual a lo largo de la parte baja del muro de la fachada de la calle Virgen de Campanar y en estancias en las que se hacen sensiblemente visibles por no tener alicatado, como son la habitación principal, la sala 1 y la sala 2.

Éstas humedades, aún siendo de pequeña entidad y gravedad, se manifiestan con desprendimientos de la pintura del revestimiento incluso aparece alguna mancha blanquecina significativa de la presencia de sales de eflorescencias.

Se procederá a la reparación de estas patologías con los siguientes procedimientos:

- Eliminación de sales de eflorescencias

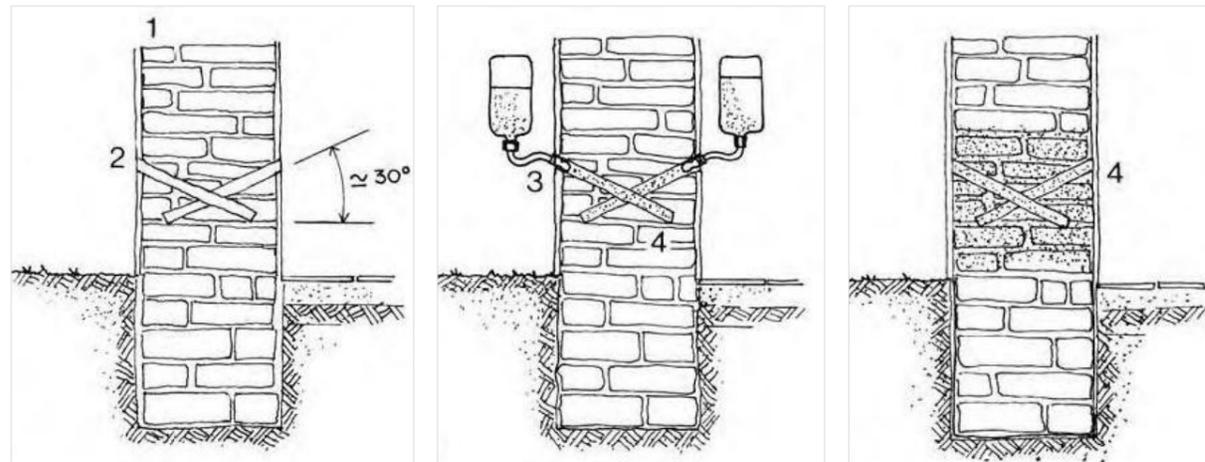
Se eliminarán todas aquellas eflorescencias que se observan visiblemente y aquellas que aparecerán posiblemente tras retirada de enlucidos y alicatados. Primeramente se procederá a eliminar el origen de las humedades y seguidamente se aplicará un proceso curativo mediante los siguientes pasos:

- 1) Limpieza de sales aparentes en el muro de fábrica de ladrillo con un cepillo seco de púas de acero.
- 2) Una vez la zona esté totalmente limpia en su superficie, se aplicará una disolución intensiva de agua con ácido clorhídrico, de tal manera que penetre lo máximo posible a través de las juntas de mortero y los poros del material para conseguir que arrastre hacia el exterior las sales acumuladas.

Repetir el proceso al cabo de unos minutos hasta alcanzar un grado de expulsión de sales abundante y óptimo.

- Eliminación de las humedades por capilaridad

Se tratarán las humedades de capilaridad que sufren los muros de fábrica de ladrillo con la inyección de productos químicos hidrofugantes por la cara interior de las paredes, mediante un proceso de perforación con broca de entre 12 y 15 mm y con una profundidad aproximada a 2/3 del grosor de la pared. La inclinación no superará los 30º en dirección al suelo (origen de las humedades y ruta de ascensión). La dosificación aproximada de inyección oscilará entre los 4 y 5 l/m.



Figuras 1, 2 y 3. Eliminación de humedades por capilaridad "Rehabilitació de Habitatges Rurals - ITEC"

- \_PROCESO 1: Limpieza con cepillo de púas de acero la superficie del muro
- \_PROCESO 2: Perforación de brocas 12-15 mm con inclinación de 30º.
- \_PROCESO 3: Inyección producto hidrofugante.
- \_PROCESO 4: Limpieza abundante con agua y consolidado final.

- Tratamiento químico suelo-muro

El tratamiento químico en suelo y muros, consiste en formar una barrera antitermítica. La forma de establecerla es mediante la perforación del suelo cada 30-40 cm con taladros de 16 mm de diámetro. Los agujeros se realizan en la base de las paredes de la zona afectada o a proteger y son la vía de entrada del termiticida.

Las perforaciones se inyectan con un termiticida de alta fijación, con el fin de disponer la barrera perimetral en el subsuelo de la zona a proteger. La barrera antitermítica debe resultar lo más homogénea posible.

Para evitar que espacios huecos rompan la continuidad de la barrera y se evite la aplicación de dosis de producto líquido exageradamente altas, se utiliza una formulación con espuma, asegurando la homogeneidad de la barrera antitermítica.

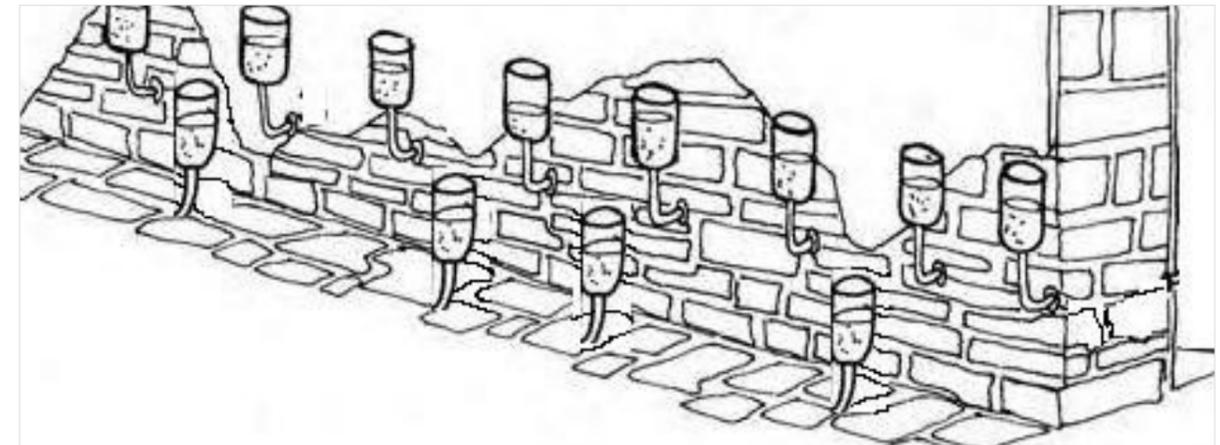
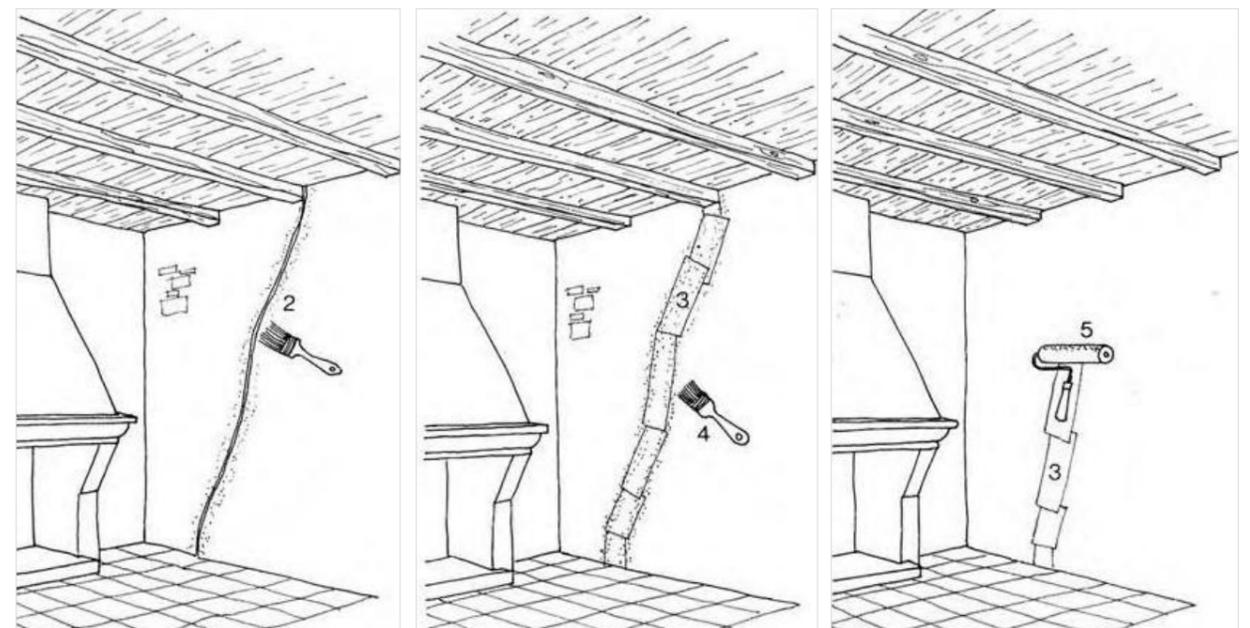


Figura 4. Ejecución del tratamiento químico. "Rehabilitació de Habitatges Rurals - ITEC"

- Reparación de fisuras y grietas de pequeña entidad

Para reparar las fisuras y grietas (de menor grado) que se han encontrado en algunos muros de fábrica de ladrillo, se procederá a verificar la magnitud de la patología tras la retirada de los revestimientos. En fisuras importantes que hayan afectado incluso a la fábrica, se procederá a su anclaje y relleno de mortero de alta resistencia mecánica, a base de resinas epoxi sin disolventes y cargas granulométricas. En fisuras de pequeña importancia (superficiales), bastará con la aplicación del nuevo revestimiento.

Dada su fluidez y facilidad de colocación, se decide por un material tipo SIKDUR 1 Anclajes de la marca comercial SIKA, puesto que es idóneo para el relleno de fisuras y oquedades de las paredes.



Figuras 5, 6 y 7. Reparación de grietas. "Rehabilitació de Habitatges Rurals - ITEC"

\_PROCESO 1: Limpieza y saneado del paño de pared a reparar.

\_PROCESO 2-3: Aplicación de mortero de alta resistencia para relleno de huecos y posterior secado.

\_PROCESO 4-5: Aplicación del revestimiento y de la pintura final de acabado.

### 5.2.1.6. ESTRUCTURA HORIZONTAL: FORJADOS

A simple vista no se han observado patologías en las vigas ni en las viguetas y éstas se mantienen en buen estado de conservación, por lo que no se prevé ningún tipo de refuerzo ni sustituciones de los elementos constructivos existentes.

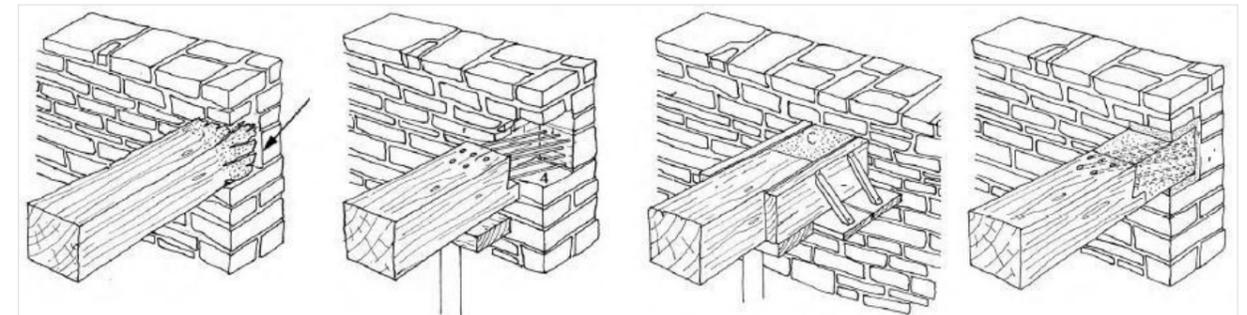
Cabe recordar que parte de la estructura horizontal no ha podido ser diagnosticada por encontrarse zonas revestidas con falso techo de escayola no desmontable que ha imposibilitado su visualización, por lo que se tomarán las medidas oportunas en caso de que cuando se retiren todos los falsos techos se observen irregularidades que puedan afectar a la estabilidad y a la seguridad estructural de los elementos constructivos y del conjunto de la estructura.

No se considera la posibilidad de que puedan aparecer vigas y viguetas afectadas por el ataque de agentes xilófagos, ya que el resto de la estructura de madera que si se ha podido observar no muestra ningún signo de estos ataques ni patologías al respecto.

Aunque toda la estructura horizontal observada se mantiene en perfectas condiciones, a continuación se describe la solución a adoptar en caso de que tras la retirada del falso techo, se tenga que reforzar alguna de las cabezas de las vigas o viguetas debido a su mal estado, o a desperfectos que bien por su edad o ocasionados por la sobrecarga de uso en la planta superior, nos planteen dudas en cuanto a la estabilidad del elemento.

#### Refuerzo de la sección de la cabeza de vigas o viguetas en caso de refuerzo de cabezas

1. Apuntalamiento de viguetas.
2. Eliminar la zona de madera afectada mediante sierra especializada de corte y dejar la vigueta sana. Limpiar la zona de la pared donde reposa la vigueta.
3. Practicar perforaciones en la dirección del apoyo, perpendiculares a la cara de canto de la madera.
4. Introducir varillas de armadura de fibra de vidrio y colocar encofrado lateral.
5. Relleno con resinas y retirar encofrado tras secado.



Figuras 1, 2, 3 y 4. Refuerzo de cabezas de viga o vigueta. "Rehabilitació de Habitatges Rurals – ITEC"

#### • Ejecución de nuevos forjados

Se procederá a la ejecución de dos nuevos forjadillos para reparar los huecos ocasionados por el derribo de la escalera de acceso a la sala de juegos de la planta primera y la de acceso al altillo.

**(1)** El forjado de cubrición del hueco de la antigua escalera se realizará manteniendo la tipología constructiva existente en el forjado original, con viguetas de madera laminar de 20x14 cm, apoyadas en el muro de fachada y en el cargadero de madera del muro del patio, bovedilla cerámica curva simulando los revoltones de rasilla, mallazo electrosoldado de 20x20cm y de  $\varnothing$  5 mm, y capa de compresión de hormigón HA-25/B/20/IIa, de 5 cm de espesor, según SE-M del CTE. Clase C2.

**(2)** El forjado de cubrición del hueco por donde se accedía al mirador del altillo, se ejecutará con viguetas prefabricadas de hormigón apoyadas en los pilares y muros existentes, entrevigado con bovedilla cerámica, mallazo electrosoldado de 20x20cm y de  $\varnothing$  5 mm, y capa de compresión de hormigón HA-25/B/20/IIa, de 5 cm de espesor.

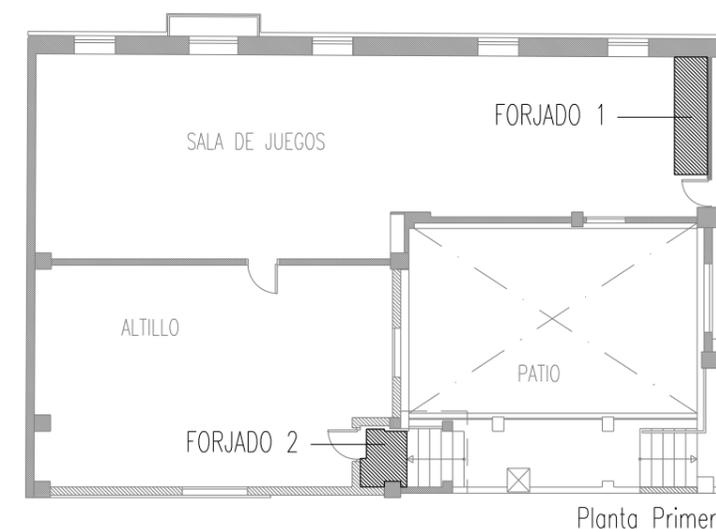


Figura 5. Esquema de localización de los nuevos forjadillos

- Aislamiento acústico del forjado de planta primera

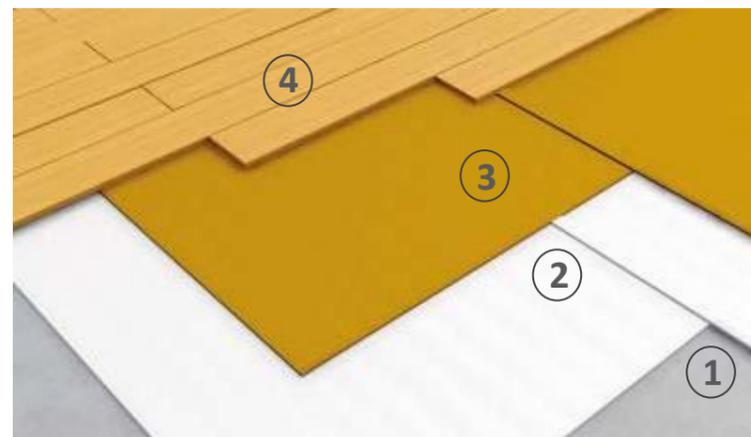
Se aislará acústicamente el forjado con el fin de evitar la transmisión de ruidos molestos a la planta primera con uso vivienda. No se realizan cálculos ni estimaciones del nivel sonoro que puede producirse en el centro de planta baja, por ello el fabricante deberá justificar las exigencias que describe el DB HR – Protección frente al ruido para la solución adoptada.

Se va a emplear el sistema TECSOUND de la casa comercial TEXSA. El sistema se aplicará directamente sobre el pavimento actual de la vivienda previa limpieza de la superficie.

El sistema está formado por una lámina de polietileno expandido de celda cerrada de 3 mm. de espesor tipo TEXSILEN PLUS 3 mm., sobre la que se coloca una lámina sintética de aislamiento acústico de base polimérica sin asfalto de 2.000 Kg/m<sup>3</sup> de densidad, de 7 Kg/m<sup>2</sup> y 3'5 mm. de espesor TECSOUND 70, y acabado con parquet flotante de roble de 15 mm. de espesor en toda la vivienda.

En las zonas húmedas de cocina, baño y aseo, el parquet deberá pegarse en toda la superficie con los bordes perimetrales sellados con masilla elástica. Además se realizará un tratamiento especial de aceite al acabado superficial, directamente después de ser instalado, que lo protegerá contra filtración la de humedad.

**Detalle del sistema**



*Espesor total: 23'8 mm*

Figura 6. Esquema de capas del aislamiento acústico del forjado

1. Pavimento planta primera
2. Lámina Teksilen 3mm
3. Lámina sintética insonorizante Tecsound 70
4. Pavimento de parquet

**Proceso de Ejecución**

**1. Lámina de polietileno Teksilen**

La colocación de TEXSILEN 3 mm se realizará de la siguiente manera:

- 1) Se comprobará que la superficie del pavimento sea regular y esté libre de elementos que puedan dañar la lámina durante su colocación.
- 2) Extender las láminas encima del pavimento existente solapando 8 cm a medida que vaya precisándose y sellándose correctamente las juntas con el adhesivo o con aire caliente.
- 3) Entregar la lámina contra los paramentos verticales elevándolo aproximadamente 10 cm.

**2. Lámina insonorizante Tecsound**

Una vez ultimada la colocación del TEXSILEN se pasará a colocar TECSOUND® 70 de la siguiente manera:

- 1) Extender los rollos de TECSOUND® 70 realizando uniones “a testa” entre los laterales.
- 2) Entregar TECSOUND® 70 contra los paramentos verticales elevándolo aproximadamente 10 cm.

**2. Lámina insonorizante Tecsound**

Inmediatamente después se colocará el parquet flotante de forma que quede apoyado encima de TECSOUND® 70 y se recortarán los excesos de lámina que sobresalen por los paramentos verticales.

**Ventajas del sistema**

- Alta densidad (1.900 Kg/m<sup>3</sup>): incremento importante de la masa (Kg/m<sup>2</sup>) del sistema con espesor reducido.
- Baja rigidez y elevada viscoelasticidad que proporciona mejor aislamiento acústico.
- Excelente comportamiento al fuego.
- Elevado amortiguamiento del ruido de impacto y vibraciones.
- Excelente resistencia al envejecimiento.
- Baja absorción de agua. Puede actuar como barrera de vapor.
- Inerte, no necesita de un reciclaje especial.

### 5.2.1.7. CUBIERTAS INCLINADAS

Las cubiertas inclinadas localizadas y resueltas según se describe en la memoria constructiva del Estado Actual del edificio, corresponden a cubiertas calientes o de una hoja en las que el espacio bajo cubierta se ha transformado o se pretende transformar en habitable (como es el caso del altillo), por lo que en la rehabilitación de éstas se deben cumplir cuatro condiciones básicas; que estén completamente impermeabilizadas, que estén ventiladas, que estén aisladas térmicamente y que los elementos utilizados en la rehabilitación sean ligeros.

Se decide rehabilitar la cubierta principal y dotarla de aislamiento térmico e impermeabilización, manteniendo la estructura original de soporte y aprovechando las piezas de acabado, manteniendo así la estética original de la cubierta. Se pretende conseguir un aumento de la estanqueidad y de las condiciones higrotérmicas del edificio, garantizando la reducción en el consumo energético y evitando además el gran impacto medioambiental que supondría el derribo de todas ellas y la nueva construcción.

Se opta por un sistema de cubierta ligera de la casa Onduline, que por su composición, impermeabilidad, flexibilidad ante los movimientos estructurales, ligereza, formato y adaptabilidad ante las posibles irregularidades de la cubierta, se considera la mejor opción.

El sistema está compuesto por un panel sándwich con núcleo aislante de poliestireno extruido de 4cm de espesor fijado sobre el tablero cerámico en el caso de la cubierta principal y directamente sobre las vigas de madera en la cubierta del nuevo lavadero, impermeabilización con placas Onduline fijadas al soporte y colocación de la teja como acabado final de la cubierta.

La cubierta del altillo se sustituirá utilizando el mismo sistema empleado en la cubierta principal, pero el panel sándwich apoyará directamente sobre las vigas transversales reutilizadas. También se aumentará la altura del espacio interior.

#### Proceso de Ejecución

##### 1) Retirada del cerramiento original y adecuación de la estructura:

El primer paso, será la retirada de las tejas cuidadosamente para su posterior reutilización y de la capa de mortero de agarre, dejando a la vista el tablero cerámico que servirá de soporte al panel aislante en el caso de la cubierta principal.

Se realizará una capa de mortero de regulación de 2cm sobre el tablero cerámico, con el fin de dejar una superficie regular e igualada para el correcto asiento de los paneles.

##### 2) Instalación de los paneles sandwich Ondutherm (aislamiento térmico):

Se procederá a la colocación de los paneles de aislamiento térmico sobre los soportes, tanto en la principal como en la del lavadero. Éstos se fijarán empleando el tipo y número de fijaciones que según el instalador se adecuen al soporte sobre el que se van a instalar.

Es poco probable que las cubiertas se adapten a las medidas exactas de los paneles sandwich, por lo que será necesario cortarlos a la medida necesaria. Si es posible, se instalarán al tresbolillo, y en todo caso, se encastrarán unos con otros por su lado largo. Todas las juntas entre paneles serán selladas con cinta bituminosa Ondufilm, para asegurar la rotura de posibles puentes térmicos.

##### 3) Instalación de las placas Onduline Bajo Teja (impermeabilización):

Las placas Onduline Bajo Teja se instalarán de la manera acostumbrada, fijándolas a los paneles sandwich en lo alto de las ondas y empleando el clavo espiral o cabeza de pvc, según indicaciones del suministrador.

El formato ondulado de las placas Onduline Bajo Teja genera un tiro de aire que mantendrá el soporte ventilado, al mismo tiempo que ayudará a evitar posibles condensaciones.

##### 4) Colocación de la teja reutilizada de acabado:

Tras rematar correctamente la capa impermeabilizante, se colocará la teja sobre las placas Onduline de la manera tradicional, con solapes entre 10 y 15cm, perfectamente limpias y sin restos de mortero ni vegetación, aprovechando la plantilla creada por las placas, sobre la cual se apoyarán las tejas canales. El pegado de las piezas se realizará con masilla, debiéndose aplicar en las zonas de contacto de las tejas canal con las tejas cobija, de forma que se permita la aireación de la cubierta, tanto entre el soporte y las placas Onduline, como entre éstas y las propias tejas.

La masilla proporciona una fijación elástica de las tejas, que evitará que éstas se despeguen por movimientos estructurales o por cualquier tracción realizada sobre la misma (pisadas, acción de pájaros o condiciones climatológicas extremas).

En caso de que existan tejas rotas, se intentará conseguir piezas de iguales características para su sustitución, preferentemente provenientes de otras rehabilitaciones, o en su caso, se recurrirá a colocar tejas nuevas en la posición de canal y las tejas antiguas en la posición de cobija, manteniendo la estética que presenta actualmente la cubierta original.

### REMATES. Especificaciones generales

- En la parte alta de los encuentros (más cercana a cumbre), se retranqueará bajo la placa Onduline, la cinta bituminosa Ondufilm, a fin de evitar retornos y recoger el agua que pueda proceder de las placas Onduline Bajo teja. Si se trata de un encuentro con un elemento vertical, la cinta Ondufilm se instalará también en el elemento señalado, hasta una altura que nos asegure la protección ante un caudal de agua importante.
- En los encuentros en los que el elemento vertical está por encima del remate y sus laterales, la cinta Ondufilm se solapará sobre las placas Onduline Bajo Teja, a fin de evacuar la posible filtración sobre la impermeabilización.
- Una vez realizados los remates de la capa impermeabilizante formada por las placas Onduline Bajo Teja, se procederá a rematar la cubierta de la manera tradicional mediante la instalación de baberos metálicos.

### Alero. Especificaciones

- Hacer volar las placas unos 2cm (máximo 5cm) del alero, de forma que las posibles filtraciones desagüen en el canalón.
- La primera fila de tejas se pegará con masilla de poliuretano Onduflex sobre las placas Onduline Bajo teja, de forma que mantenga la línea de pendiente de la cubierta. Dejar libre el espacio entre las placas Onduline Bajo Teja y el forjado.
- Realizar varios agujeros, uno debajo de cada teja cobija.

### Canalón oculto. Especificaciones

- Hacer volar las placas unos 2cm (máximo 5cm) del alero, de forma que las posibles filtraciones desagüen en el nuevo canalón. Se protegerá con banda bituminosa autoadhesiva Ondufilm el canalón existente, desde la pared (a una altura de 20 cm) y fijaremos con mortero químico o masilla, una chapa de zinc o plomo.
- En la primera fila las tejas se pegarán también con masilla de poliuretano Onduflex.
- Se protegerá con banda bituminosa autoadhesiva Ondufilm el canalón existente, desde la pared (a una altura de 20 cm) y fijaremos con mortero químico o masilla, un babero de chapa de zinc o plomo.

### DETALLE 1. CUBIERTA PRINCIPAL. CANALÓN OCULTO

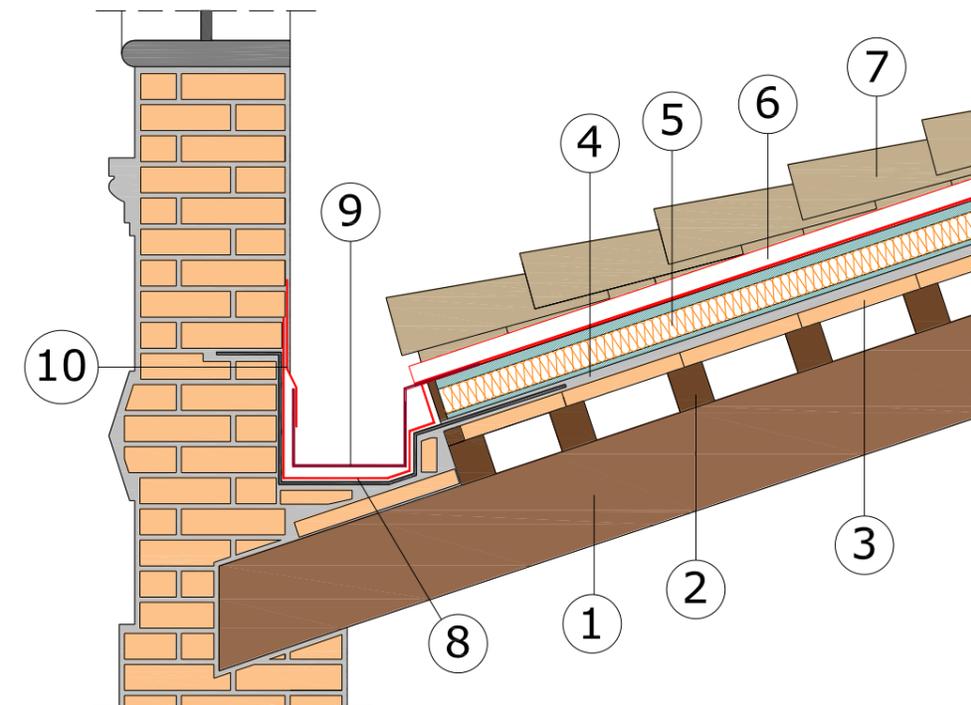
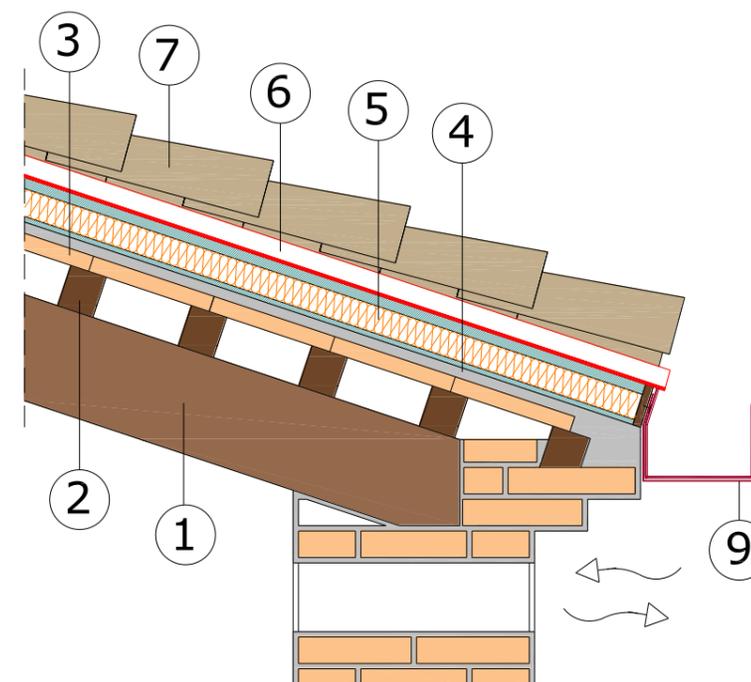


Figura 1. Detalle de Intervención en Cubierta. Canalón Oculto

### DETALLE 2. CUBIERTA PRINCIPAL. ALERO



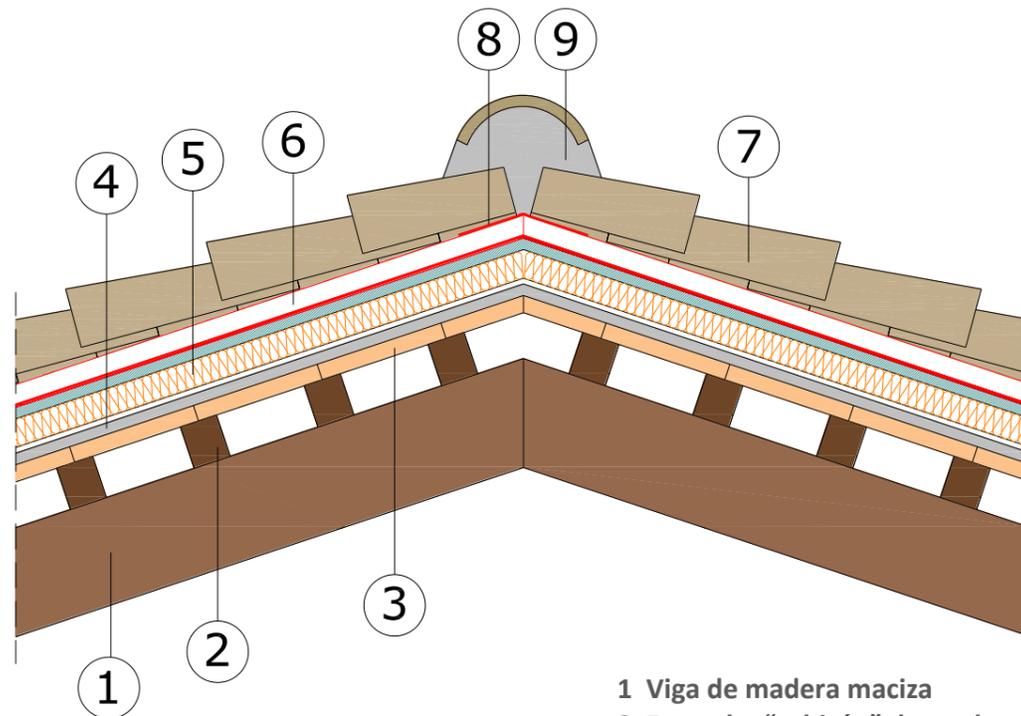
- 1 Viga de madera maciza
- 2 Rastrel o "cabirón" de madera maciza
- 3 Tablero de ladrillo cerámico macizo
- 4 Capa de regulación de mortero (2cm)
- 5 Panel Sandwich Ondutherm (8cm)
- 6 Placa Onduline bajo teja
- 7 Teja reutilizada
- 8 Cinta Bituminosa Ondufilm
- 9 Nuevo canalón
- 10 Babero de chapa de zinc o plomo

Figura 2. Detalle de Intervención en Cubierta. Alero Posterior

**Cumbrera. Especificaciones**

- Se rematarán las placas Onduline con la lámina autoadhesiva Ondufilm y se aplicará la masilla de poliuretano sobre ésta, dejando las tejas de cumbrera apoyadas sobre el mortero.

**DETALLE 3. CUBIERTA PRINCIPAL. CUMBRERA**



- 1 Viga de madera maciza
- 2 Rastrel o "cabirón" de madera maciza
- 3 Tablero de ladrillo cerámico macizo
- 4 Capa de regulación de mortero (2cm)
- 5 Panel Sandwich Ondutherm (8cm)
- 6 Placa Onduline bajo teja
- 7 Teja reutilizada
- 8 Cinta Bituminosa Ondufilm
- 9 Mortero de agarre en las piezas de cumbrera

Figura 3. Detalle de Intervención en Cubierta. Cumbrera



Figuras 4, 5, 6, 7 y 8. Vistas de la ejecución del sistema extraídas del manual de Onduline

**Encuentro con paredes. Especificaciones**

- Para rematar los encuentros con paredes colocaremos la banda bituminosa Ondufilm desde la pared (a una altura de 20 cm.) hasta las placas Onduline (deberá solaparlas un mínimo de 10 cm.). Una vez realizado el remate de las placas Onduline se procederá a tejar.
- El remate entre pared y tejas se realizará de forma tradicional. Haremos una roza a unos 40 cm. en la cual fijaremos con mortero químico o masilla, una chapa de zinc o plomo. La chapa se dejará apoyada un mínimo de 30 cm. sobre la teja.

**Encuentro con chimenea y salida de ventilación. Especificaciones**



- Rematar las placas Onduline Bajo Teja con lámina autoadhesiva Ondufilm de 45cm, pegándola sobre las paredes a una altura mínima de 20 cm. Si la pared está sucia aplicar previamente la imprimación Onduline.
- Se colocan las placas Bajo Teja de la parte inferior y las de los laterales de la Chimenea. Se pega la lámina Ondufilm a las paredes de la chimenea y sobre las placas Bajo Teja. En la parte superior de la chimenea se pegará sobre el forjado o aislamiento.
- En la parte superior, se colocan las placas Bajo Teja sobre la lámina Ondufilm.
- Rematar las tejas de forma tradicional.

Figura 9. Vista de la salida de ventilación

### 5.2.1.8. CUBIERTAS PLANAS

Tras realizar la inspección visual de la cubierta plana transitable que cubre parte de la planta primera de la vivienda, su impermeabilización superficial, sumidero, encuentros, etc., se determina que no tiene más impermeabilización que la pintura acrílica aplicada sobre el baldosín catalán, ni aislamiento más allá del propio de una cámara ventilada o de una capa de hormigón aligerado.

Es por ello que se determina la incorporación de mayores aislamientos a la cubierta para que el sistema constructivo empleado siga garantizando los niveles de confort y se mejore la eficiencia energética del edificio. Sin embargo se han de respetar, como en todo elemento o sistema del edificio, los aspectos arquitectónicos, estéticos y la lógica constructiva del elemento.

Se procederá al desmontaje y retirada de toda la capa de acabado de baldosín cerámico y del sistema de formación de pendientes existente. El pavimento se retirará de forma cuidadosa sin que se produzcan roturas de las piezas, ya que éste deberá reutilizarse una vez terminada la intervención, manteniendo la estética actual de la cubierta.

Se proyecta una cubierta ventilada formada por un sistema de formación de pendientes con tabique conejero de LH de 7cm y aislante a base de lana de roca situado sobre el forjado y entre los tabiques, con solapes verticales de 10 cm, tablero de bardos cerámicos, capa de regulación de mortero de cemento 1:6, lámina geotextil separadora, lámina impermeable de oxiasfalto, lámina geotextil de protección, y capa de acabado con mortero de agarre 1:8 y pavimento de baldosín existente. Ver detalle plano nº 25, RE. Sección propuesta

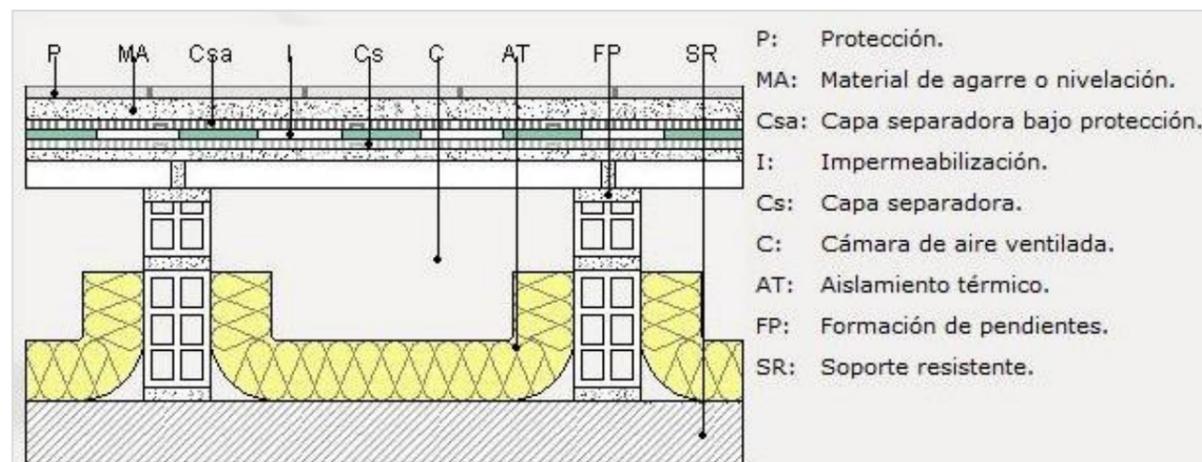


Figura 1. Detalle de composición de capas de la cubierta proyectada. Extraído de la web [www.generadordeprecios.com](http://www.generadordeprecios.com)

### 5.2.1.9. FACHADAS Y CERRAMIENTOS

Como se ha comentado en el punto 4.6. Cerramientos Exteriores: Fachadas, de la Memoria Constructiva del Estado Actual del Edificio, tanto la fachada principal de la plaza de la Iglesia como la lateral de la calle Virgen de Campanar, constan en el catálogo municipal de fachadas protegidas en régimen especial del distrito 04-Campanar, por lo que cualquier modificación que varíe su configuración arquitectónica, no sería aprobada posteriormente en la licencia de obras, permitiéndose únicamente obras de mantenimiento, limpieza, reparaciones, sustituciones de elementos sin alterar materiales ni la estética original, etc.

Ambas fachadas se mantendrán con el mismo aspecto que presentan a día de hoy, y dado que todos sus elementos presentan un buen estado de conservación, solo se plantea la limpieza de los revestimientos exteriores donde se observen suciedades, o si se detecta algún defecto superficial del revestimiento proceder a repararlo.

#### Limpieza de los revestimientos exteriores de las fachadas

Se eliminará el polvo de toda la superficie, con brochas y cepillos, para posteriormente, en aquellas zonas que se encuentren en mejor estado limpiar con la ayuda de agua desionizada pulverizada o en cortina, según el caso, y siempre ayudados de cepillos de púas blandas para remover los depósitos de suciedad.

#### Nuevos cerramientos de fachada

Se crearán dos nuevas fachadas para cerrar el espacio interior de la sala polivalente del Centro de Convivencia y el nuevo lavadero.

Ambos cerramientos estarán compuestos por una hoja exterior para revestir de 11 cm de espesor, realizado con fábrica de ladrillo triple hueco de 25x11.5x11 cm aparejados y recibidos con mortero de cemento confeccionado en obra, con juntas de 1 cm. de espesor, enfoscado interior con mortero de cemento hidrofugado M-40 (1:6), cámara de aire de 2 cm con aislamiento a base de paneles termoacústicos de lana de roca de 40 mm. de espesor, y doblado con tabique de 7 cm. de espesor de ladrillo cerámico hueco de 24x11,5x7 cm. en la hoja interior.

El revestimiento exterior de ambas fachadas, se realizará mediante mortero monocapa de cemento y aglomerantes hidráulicos, maestreado y con acabado de textura raspada en el caso de la fachada que enfrenta al Centro Socio-Cultural. La otra fachada interior del otro patio acabará con pintura plástica para exterior, con la misma tonalidad que las fachadas existentes.

#### 5.2.1.10. PARTICIONES INTERIORES

La tabiquería interior para la compartimentación de los espacios proyectados en la parte posterior del centro, toda de nueva ejecución, se realizará con fábrica de ladrillo cerámico hueco para revestir, recibido con mortero de cemento convencional.

La separación de los aseos de la zona del comedor, pasillo, sala polivalente y entrada lateral, se realiza con tabique de ladrillo hueco de 24x11,5x9 cm de espesor, recibido con mortero de cemento y juntas de 1cm de espesor. La división de aseos y las propias interiores se realizan con LH 24x11,5x7 cm.

Los tabiques que separan el espacio polivalente de la Sala de Estar, de la Sala de Tratamientos y Curas, y del vestíbulo de la entrada, se ejecutarán todos con fábrica de ladrillo hueco de 9cm, y la división interior entre la Sala de Estar y la de Curas se realizará con LH-7cm.

En la zona de aulas, sala de proyecciones y comedor, se pretende aislar acústicamente el perímetro de los tabiques y muros, tanto de las fachadas y medianera, como los interiores del centro, para evitar la trasmisión de ruidos a la planta superior de vivienda.

Se realizará un trasdosado por medio de un sistema autoportante de yeso laminado formado por dos placas estándar de 12,5 mm. de espesor de pladur metal aislante acústico tipo H-2LV 152/600, atornilladas a una estructura de acero galvanizado de canales horizontales de 48 mm. y montantes verticales de 46 mm. con una separación entre ejes de 600 mm., y doble capa intermedia de aislamiento termoacústico de lana de roca. Los canales tendrán junta estanca en todo su perímetro, para conseguir la independencia con la estructura y no transmitir vibraciones.

También se realizará el trasdosado de placas de yeso en el muro de ½ pié de la fachada del pasillo frente a los aseos, dado que se considera insuficiente para aislar térmicamente el espacio interior.

Este sistema además de evitar ruidos molestos transmitidos a la planta primera a través de la estructura y de mejorar las condiciones de confort térmico interior, nos facilitará el paso de instalaciones por el interior de la cámara formada por la estructura de montantes y canales, en contraprestación de la reducción de superficie útil de los espacios interiores.

#### 5.2.1.11. REVESTIMIENTOS

##### Revestimientos verticales

Se retirará la capa de revestimiento de todos los enlucidos de los paramentos que se conserven tras los derribos, y se volverán a revestir mediante un guarnecido maestreado con mortero hidrófugo, enlucido de yeso y pintura a base de cal, excepto las zonas donde se prevé colocar el trasdosado autoportante. En éstas, la capa de pintura se aplicará directamente sobre la superficie de las placas de yeso.

Se mantendrán todos los alicatados que revistan cierto valor histórico y artístico, principalmente los del cuerpo de la vivienda original. El alicatado del comedor que se retirará para la ejecución del trasdosado de placas de yeso, se volverá a colocar sobre éstas mediante impregnación de la placa y de la misma forma que se muestra actualmente. También el alicatado retirado del antiguo Salón donde se proyecta la nueva sala de proyecciones, será reutilizado en los paramentos del comedor tras la eliminación de la cocina. Los nuevos alicatados de los aseos proyectados, serán de baldosa cerámica de gres rústico, de 30x30 cm tipo PORCELANOSA modelo gres manual trigo o similar.

##### Revestimientos horizontales

Se mantendrán los pavimentos existentes del cuerpo principal de la vivienda a excepción del pavimento del aula 2 que se sustituirá por el del comedor, debido a la ampliación de la estancia tras derrumbar el baño existente.

En todos los espacios a partir de la tercera crujía, se retirarán los pavimentos existentes ya que además de no tener ningún valor histórico ni artístico, se va a ejecutar una nueva distribución de espacios. En el patio interior, se reutilizará el mismo pavimento tras las obras ejecutadas y las nuevas escaleras del altillo, se revestirán con el pavimento reutilizado de la escalera derrumbada.

El nuevo pavimento para los aseos, cuarto de basuras y trastero, se realizará con baldosas cerámicas de gres antideslizante tipo PORCELANOSA modelo gres manual trigo o similar, sobre capa de arena de 2 cm. de espesor mínimo, tomadas con mortero de cemento (1:6). En las demás estancias (comedor, pasillo, la polivalente, sala de tratamientos, entrada 2, lavadero, trastero y cuarto de basuras) se colocará pavimento antideslizante de baldosa de terrazo grano micro, tomado con mortero de cemento M-40<sup>a</sup>. Todos ellos tendrán un acabado con índice de fricción de 0,27, apropiado para el uso de personas mayores, cumpliendo con la norma UNE 41500IN.

Se proyecta falso techo desmontable de placas de yeso, en todas las estancias del centro a excepción de las tres primeras crujías, donde se mantendrán los techos con la vigería y los revoltones vistos, tal cual se encuentran actualmente.

### 5.2.1.12. CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR

#### Carpintería exterior

No se prevén actuaciones de restauración ni sustituciones de la carpintería exterior de las fachadas principales, dado que están se mantienen en un buen estado material. Únicamente se procederá a la reparación de alfeizares, jambas, umbrales y dinteles que presenten un estado defectuoso, sin alterar los materiales y la estética actual, y se sellarán todas las juntas perimetrales de los cercos con masilla elástica impermeable a base de poliuretano, con el fin de garantizar la estanqueidad y el aislamiento térmico.



Figura 1. Vista de jamba en mal estado y del sellado a realizar

En las fachadas exteriores del patio interior, se sustituirán las carpinterías por otras nuevas de mayores dimensiones con el fin de aumentar la iluminación interior del centro. Éstas serán oscilobatientes practicables, con doble acristalamiento tipo Climalit (6+12+5) para aislar acústica y térmicamente el interior. Se intentará reproducir lo más fielmente y en la medida de lo posible las características de las ventanas actuales, manteniendo las protecciones de rejería exterior de igual forma que la existente. La iluminación de la sala polivalente desde el patio interior, se realizará con la colocación de pavés 20x20cm como se observa en los planos.

Todas las carpinterías de nueva colocación, tanto del centro como del lavadero proyectado, serán de madera maciza, atendiendo a lo descrito anteriormente para la carpintería del patio interior. Las ventanas tendrán doble acristalamiento (6+12+5).

Se evitará emplear barnices brillantes, manteniendo los tratamientos de coloración y obscurecimiento protectores que presentan. Se mantendrán los herrajes de colgar y de cierre originales, en coordinación con la carpintería. Si alguna carpintería no cierra bien, por alabeo de alguna de sus piezas, se deberá consultar con un carpintero, pues posiblemente con el ajuste del cerco o un nuevo cerco, junto al repaso de las hojas, pueden corregir dicho defecto sin necesidad de tener que sustituirla.

#### Carpintería interior

Se mantendrá la carpintería existente sin tratamiento alguno, según plano de Demoliciones y de Nueva Construcción, donde se identifican las actuaciones de aquellas carpinterías a retirar, las que se van a reutilizar y las de nueva colocación.

La carpintería nueva será abatible de madera maciza de pino, y se colocará sobre premarcos fijados a los tabiques.

### INSTALACIONES



### 5.2.1.13. RED DE SANEAMIENTO

Se diseña una nueva red de desagües con tuberías de PVC rígido para evacuar las aguas pluviales de la cubierta del nuevo lavadero y del patio interior, y las aguas fecales de los nuevos aseos proyectados, con conexión a la red general de alcantarillado y acometida existentes.

Se demolerá parte de la solera existente según plano de Derribos y Demoliciones, con lo que se dejará vista la red de saneamiento existente y se retirarán los colectores del baño 2 y de la cocina, todos ellos anulados con la reforma. Es posible que nos encontremos también con el colector que evacua las aguas pluviales de la azotea superior que deberá conservarse o en su caso conectarse a la nueva red de saneamiento.

Los nuevos colectores se dispondrán en zanjas de dimensiones adecuadas, sobre solera de hormigón HM-10/B/20/Ila de 10 de cm. de espesor, y con según se establece en el apartado 5.4.3. Ejecución de Zanjas del Documento Básico HS de Salubridad, del CTE, y con pendientes mínimas del 2%.

Todos los desagües de aparatos sanitarios, fregaderos y aparatos de bombeo irán provistos de sifón individual de cierre hidráulico, y se realizarán con tuberías también de PVC rígido de los siguientes diámetros:

Lavabo (40mm), Inodoro (100mm), Lavadero (40mm), Lavadora (50mm)

La conexión entre los distintos ramales de aguas pluviales y fecales se realizará por medio de una arqueta sifónica con cierre hidráulico, que impida la transmisión de gases de una red a la otra y su salida por el punto de captación. Todas las arquetas, tanto a pié de bajante como de paso, se realizarán de fábrica de ladrillo panel de 24x11.5x5 cm., con juntas de mortero de cemento M-40a (1:6) de 1 cm. de espesor, sobre solera de hormigón en masa HM-10/B/25 de 10cm. de espesor, enfoscada y bruñida con mortero de cemento M- 160a (1:3).

Al final de la instalación y antes de la acometida, se dispondrá una arqueta sifónica para impedir la transmisión de gases de la red general a la red interior de saneamiento.

#### 5.2.1.14. Fontanería y Grifería

La instalación se realizará con tubo de polietileno reticulado (PEX, tipo WIRSBO) y todas las conducciones irán protegidas con un tubo corrugado de PVC, para permitir las dilataciones del material y evitar condensaciones.

Existirán dos tipos de suministro:

##### -Vivienda en planta primera:

Se eliminará la distribución de tuberías que abastecían al baño 1, al baño 2 y a la cocina en planta baja, manteniendo el contador de la vivienda y sustituyendo la red interior hasta el cuarto de instalaciones (donde se encuentra la caldera mixta a gas y las montantes de suministro a la planta primera) por tuberías de polietileno, con todas las llaves y accesorios necesarios.

##### -Centro Social de Convivencia:

Se colocará un contador particular que mida el consumo únicamente del centro, y se realizará la distribución interior necesaria para abastecer a los aseos proyectados. El nuevo contador se ubicará junto al existente de la vivienda en el armario situado en el zaguán de la entrada desde la calle Virgen de Campanar, bajo la escalera de la entrada. De no ser suficiente el espacio existente, se ampliará el armario derribándolo y volviéndolo a realizar de mayores dimensiones.

Los elementos que configurarán la nueva instalación son los siguientes:

- Nueva Acometida desde la red general de abastecimiento
- .Tubería de alimentación y contador del centro
- .Distribución interior

La acometida que conectará la red pública de abastecimiento desde la arqueta de la Compañía Suministradora con la red interior, se realizará con tubería enterrada de polietileno de alta densidad y accesorios del mismo material, e irá montada en el interior de la zanja según las especificaciones del fabricante del tubo.

La tubería de alimentación que enlazará la llave de corte general del edificio con los contadores se realizará de polietileno de alta densidad y deberá ser registrable.

El nuevo contador del centro, tendrá las características y se colocará según directrices de la compañía suministradora. Se colocarán llaves de paso independientes, para permitir cerrar el paso de agua a ambas instalaciones (vivienda y centro social).

La distribución interior, desde los contadores y a partir de las llaves de paso colocadas, se realizará por falso techo hasta el cuarto de instalaciones y hasta el interior de cada local del centro, colocando una llave de paso a la entrada de cada uno de los aseos, para aislarlo del resto de la instalación en caso de avería.

El abastecimiento desde el interior de los aseos hasta cada uno de los puntos de consumo, se efectuará verticalmente por rozas, realizadas en el tabique para tal fin.

#### Equipamiento de los aseos de hombres y mujeres

- INODOROS de porcelana vitrificada modelo DAMA SENSO COMPACTO de ROCA.
- LAVABOS de porcelana vitrificada modelo DIVERTA 75x44 de ROCA color blanco.
- GRIFERIA MONOMANDO para lavabos, de palanca, marca HANSGROHE.
- TOALLEROS de acero inoxidable marca ROCA o MEDICLINICS.
- ESPEJOS de luna incolora de 3 mm de espesor, colocado adherido sobre tablero de acero inoxidable con cajón para fluorescente interior.
- PORTARROLLOS de papel higiénico con tapa de acero inoxidable con perfil rectangular de soporte marca ROCA MEDICLINICS.



Figuras 1, 2, 3, 4, 5, y 6. Grifería y accesorios de los aseos de los aseos de hombres y mujeres. Figuras extraídas de catálogo de la casa comercial Roca

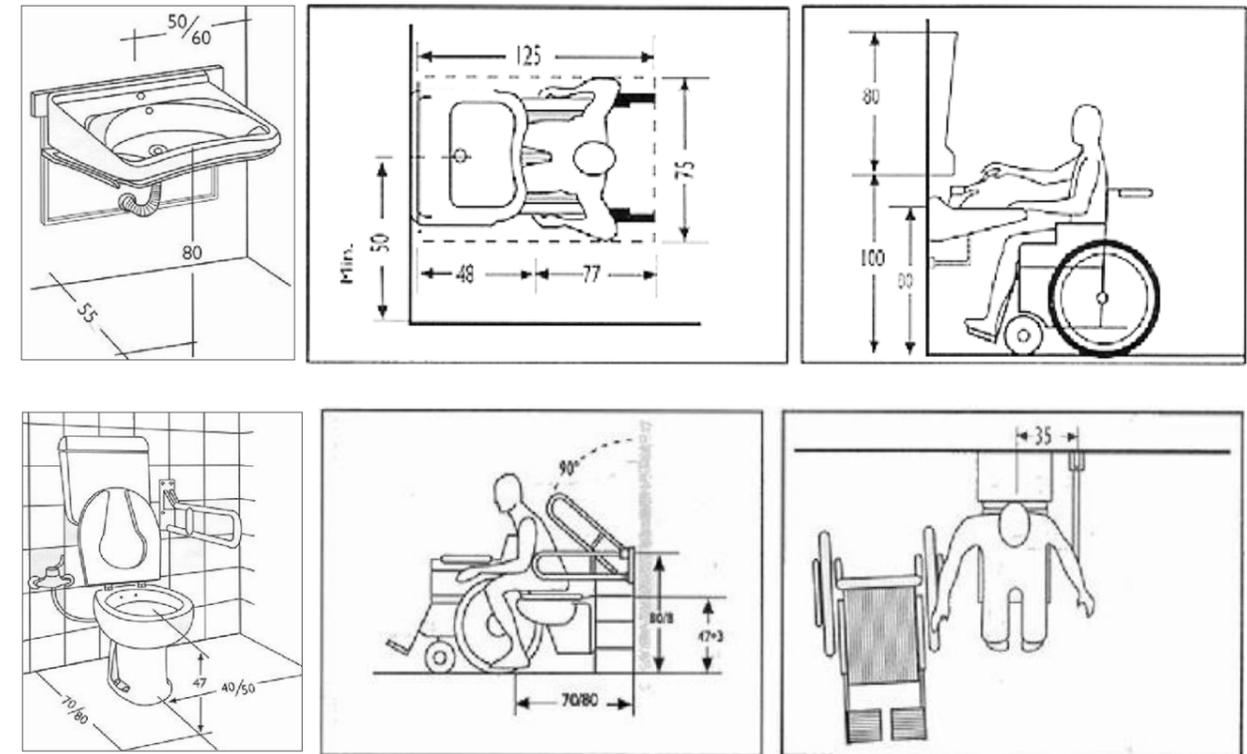
### Equipamiento de los aseos adaptados para minusválidos

- LAVABO de porcelana vitrificada modelo DIVERTA SUSPENDIDO 75x44 de ROCA color blanco. El lavabo de un baño accesible no llevará pedestal. Es conveniente que se pueda regular la altura e inclinación del lavabo e inodoro; existen sistemas para regular su altura de manera mecánica, eléctrica o mediante sensores de infrarrojos. Los espejos estarán situados a una altura aproximada de 80cm, para permitir el alcance visual de los usuarios con silla de ruedas. La opción ideal sería dotar el aseo de espejos regulables en inclinación. Los espejos serán regulables en ángulo o tendrán una inclinación de unos 10º, para permitir la visión a las personas usuarias de sillas de ruedas.

- INODORO de porcelana vitrificada modelo DAMA SENSO SUSPENDIDO de ROCA color blanco. Al lado del inodoro se reservará una zona de aproximadamente 90x90 para permitir la transferencia. En la medida de lo posible se debe facilitar que las transferencias puedan hacerse desde los dos lados del sanitario, dejando 90cm a ambos lados del inodoro y con una profundidad libre de obstáculos desde el borde del inodoro hasta la pared trasera de por lo menos 75cm, para facilitar la maniobra de transferencia. El asiento del inodoro estará a una altura entre 43-45cm, para facilitar la transferencia desde la silla de ruedas.

- A ambos lados se colocarán BARRAS marca HANSGROHE. La que esté en el lado en el que se realiza la transferencia ha de ser abatible, la otra puede ser fija. Muchas de estas barras hacen a su vez de accesorios de baño: portarrollos, toallero... Se colocarán aproximadamente a unos 35 cm del eje del inodoro, y a una altura de unos 70-75cm desde el suelo. Las barras de apoyo tendrán anclajes firmes. Su diseño será redondeado, sin aristas, con tubo de diámetro de 32-40mm. Las que se colocan a los lados del inodoro se situarán a unos 35-40cm del eje del mismo.

- Todos los ACCESORIOS (secamanos, dispensadores,..) e interruptores, estarán situados a una altura menor de 1400cm, y serán de fácil manejo, mediante pulsadores grandes o que funcionen automáticamente mediante sensores de presencia.



Figuras 7, 8, 9, 10, 11, y 12. Grifería y accesorios de los aseos de los aseos adaptados. Figuras extraídas de catálogo de la casa comercial Roca

**5.2.1.15. ACS y Climatización**

Se decide emplear un sistema de Bomba de Calor aire/agua de la casa Junkers, de alta eficiencia energética, que aprovecha la energía del ambiente para convertirla en frío, calor y agua caliente sanitaria, de una manera natural, protegiendo el medio ambiente gracias al uso de una fuente de energía renovable, favoreciendo el ahorro energético, y reduciendo los costes de instalación y de mantenimiento.

El sistema se compone de 2 unidades, una unidad exterior con todos los elementos necesarios para poder absorber la energía del aire exterior y una unidad interior que posee un modulo hidráulico con distintas variantes en función del beneficio requerido, climatización (calefacción o aire acondicionado) o servicio de ACS, permitiendo integrar todas las instalaciones en un mismo sistema.

Otra de las ventajas que nos ofrece, es que la unidad interior nos permite el aprovechamiento de la instalación de calefacción existente en la planta baja (tuberías de cobre y radiadores), simplemente realizando la desconexión de las tuberías de ida y retorno a la caldera mixta a gas existente, y conectándolas a la nueva unidad interior de la bomba de calor. Esto nos permitirá separar la instalación del Centro Social de Convivencia, de la instalación de abastecimiento a la planta primera (vivienda), que se mantendrá como está actualmente.

**ACS (Agua Caliente Sanitaria)**

Se eliminará toda la distribución interior existente de tuberías de agua caliente de la planta baja y se realizará de nueva ejecución con tubo de polietileno reticulado (PEX, tipo WIRSBO), desde la unidad interior de la bomba de calor hasta los puntos de consumo. Se mantendrán las montantes a planta primera y la caldera de producción de ACS ubicada en el cuarto de instalaciones.

**Climatización**

Se mantendrá la instalación de calefacción y emisores existentes en las estancias de las tres primeras crujías, y se calculará para dotar de un mayor número de radiadores las estancias de esta parte del centro que lo requieran.

La distribución de tuberías se realiza vista por zócalo de la parte baja del muro, y se disimula con una adecuada planificación de la misma para minimizar su presencia.

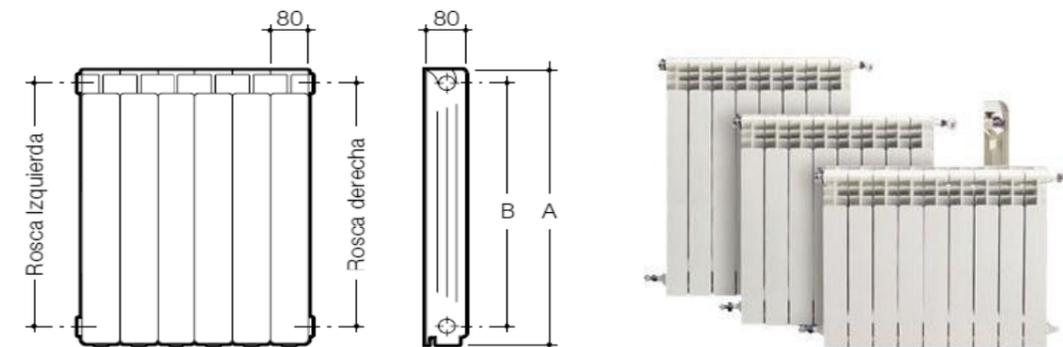


Fig. 1. Tuberías de calefacción existentes

En el caso de las estancias donde se realice trasdosado de placas de yeso, las conducciones irán por la cámara de la estructura, evitando su visualización.

En el caso de que el cálculo obligue a la colocación de más radiadores, se proponen emisores del tipo MEC de la casa comercial ROCA, de material de aluminio y acabado blanco con su purgador correspondiente. Estos están concebidos para instalaciones de agua caliente hasta 6 bar. de presión y 110°C.

**Dimensiones y Características Técnicas**



Modelo	Potencia por elemento (*)	Capacidad agua	Peso aprox.	Exponente (n) de la curva Característica	Dimensiones (mm)	
	Kcal/h	litros	Kg		A	B
MEC 45	74,7	0,29	1,03	1,30	425	350
MEC 60	98,6	0,40	1,34	1,32	575	500
MEC 70	113,8	0,46	1,53	1,33	675	600

Fig. 2. Características de los nuevos emisores en caso de colocación

La instalación de aire frío y calor de la nueva zona de ocio y descanso del centro (Comedor, Sala Polivalente, Sala de Estar, Sala de Tratamientos y Curas y pasillo), se realizará mediante conductos de fibra mineral de 25mm, rejillas de impulsión y de retorno con acabado de acero inoxidable o blanco, con previsión de colocación de la unidad interior en el falso techo desmontable del aseo adaptado, instalación de cobre presurizado, aislado y cargado, con desagües de máquinas, termostato y conexiones eléctricas.

Se realizará bancada flotante para la colocación de la unidad exterior en el tejado del nuevo lavadero (altillo reformado), así como los elementos necesarios de disminución y protección contra el ruido.

No se climatizan espacios al aire libre, ni tampoco los espacios no dedicados a ocupación humana permanente (aseos, cuartos exteriores de instalaciones, trastero y basuras).

### Características de la Instalación de Climatización

#### Unidad exterior Supraeco ARW 90

La unidad exterior monobloque integral Supraeco, Inverter DC reversible, incluye todos los componentes hidráulicos necesarios para el funcionamiento de la instalación: un compresor hermético modulante por frecuencia con tecnología Inverter DC, válvulas de expansión, válvulas de cuatro vías para configurar su funcionamiento reversible, un intercambiador de aletas de alto rendimiento aire-agua que funcionará como condensador o evaporador dependiendo del modo de operación de la bomba de calor (refrigeración o calefacción) por donde circula el refrigerante absorbiendo o cediendo temperatura, y otro intercambiador completamente aislado del exterior donde el refrigerante que circula por este circuito hermético cede o absorbe el calor del agua del circuito primario del interior de las estancias a climatizar.



#### Interior Supraeco ARW 90

1. Evaporador.
2. Cuadro eléctrico.
3. Ventilador con velocidad regulable.
4. Regulador electrónico.
5. Acumulador de líquido.
6. Compresor Inverter DC.

#### Módulo interior Supraeco AWM

Una solución integral, para climatizar (frío/calor) y producción de a.c.s., con un solo sistema.

El módulo hidráulico Supraeco AWM es una solución integral. Además de calefacción y refrigeración proporciona producción del agua caliente sanitaria ya que cuenta con un acumulador con capacidad de 145 l y un apoyo eléctrico de 3 a 9 kW.

Adicionalmente el controlador Rego Inverter aprovecha al máximo todos estos elementos seleccionando la combinación más eficiente sin perder de vista el confort, ya que es posible climatizar y producir a.c.s. con una misma bomba de calor, garantizando un consumo mínimo de energía durante todo el año.



#### Interior Supraeco AWM

1. Acumulador a.c.s., doble camisa.
2. Ánodo eléctrico.
3. Purgador.
4. Válvula de seguridad del circuito de calefacción.
5. Cuadro eléctrico
6. Interruptor de seguridad.
7. Apoyo eléctrico.
8. Entrada de agua fría.
9. Vaso de expansión.
10. Regleta de alimentación.
11. Válvula mezcladora.
12. Válvula de seguridad del circuito de a.c.s.
13. Válvula de carga.
14. Drenaje.
15. Manómetro.
16. Circulador del circuito de calefacción.
17. Válvulas de inversión.
18. Circulador del circuito primario.
19. Salida de a.c.s.

#### Características técnicas

Unidad exterior Supraeco			
Modelo ARW 90			
Capacidad Calorífica (kW)	A7 / W35 (kW)	9,2	Rango de funcionamiento en refrigeración Temp.
	A-7 / W35 (kW)	7,5	-5° a +46°
Coeficiente de rendimiento (COP)	A7 / W35 (kW)	4,1	Alimentación eléctrica
	A-7 / W35 (kW)	2,6	230/1/50Hz
Coeficiente de refrigeración (kW)	A35 / W18 (kW)	7,5	Corriente de arranque (A)
	A-35 / W7 (kW)	7,5	>3
Coeficiente de rendimiento (EER)	A35 / W18 (kW)	4	Consumo máximo de corriente (A)
	A-35 / W7 (kW)	2,4	23
Flujo nominal (m <sup>3</sup> /h)	Calefacción	1,5	Compresor Inverter DC
	Refrigeración	1,2	Hermético con rotor doble
Pérdidas de carga interna (kPa)		6	Carga de fluido frigorífico R410A (kg)
Flujo de aire máximo (m <sup>3</sup> /h)		3300	2,4
Temperatura máxima de salida (°C)		60	Nivel de presión sonora a 1m (dBA)
Rango de funcionamiento de calefacción Temp. Ext.		-20° a +35°	49
			Nivel de presión sonora a 5m (dBA)
			35
			Alto (mm)
			943
			Ancho (mm)
			950
			Fondo (mm)
			360
			Peso (kg)
			79

Fig. 3. Características de la unidad exterior. Fichas extraídas del catálogo de Junkers

#### Dimensiones Supraeco AWM

Supraeco AWM	Dimensiones (mm)					
	A	B	C	D	E	F
	1870	600	648	600	1408	250

Fig. 4. Características de la unidad interior. Fichas extraídas del catálogo de Junkers

Modelo	AWM
Aplicaciones	Calefacción-refrigeración, producción y acumulación de a.c.s.
Regulación	Regulador Rego 800 Inverter
Apoyo de calefacción	Eléctrica 3 a 9 kW Integrada
Alimentación eléctrica	230/1/50 Hz
Máximo consumo eléctrico (kW)	Regulable de 0,2 a 9,2
Presión máxima de funcionamiento (bar)	3
Capacidad de acumulador de agua caliente sanitaria (l)	145
Capacidad del vaso de expansión (l)	12
Protección contra sobrecalentamiento(°C)	90
Circulador del lado de calefacción (G1)	Wilo Star RS 25/6-3
Circulador del lado exterior (G2)	Wilo Star RS 25/6-3
Flujo mínimo circuito de calefacción	0,19
Alto (mm)	1870
Ancho (mm)	600
Fondo (mm)	648
Peso (kg)	122

### 5.2.1.16. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La instalación eléctrica se realizará cumpliendo el Reglamento Eléctrico de Baja Tensión (REBT) y cumplirá con lo indicado en la ITC-BT-28 sobre Instalaciones en Locales de Pública Concurrencia. Ésta deberá independizarse de la instalación de la planta primera según instrucciones de la compañía suministradora.

La instalación se realizará con cable de cobre unipolar colocado bajo tubo flexible corrugado de doble capa de PVC.

En la zona posterior de nueva ejecución, las conducciones irán horizontalmente por el falso techo y verticalmente empotrada en los tabiques, mediante rozas o regatas hasta los mecanismos y aparatos. En el caso de la instalación eléctrica en la zona con estructura horizontal de madera vista y particiones ya ejecutadas, será la compañía eléctrica la que proponga las soluciones posibles con el fin de no intervenir en los forjados protegidos o en tal caso mantener su estado actual. En las zonas donde se realizan trasdosados, comedor, aula 1, aula 2, sala de audiovisuales y pasillo, las conducciones discurrirán por el interior de la cámara hasta los mecanismos, situándose en todo caso por encima de conducciones de agua, ya sean de calefacción o de agua caliente sanitaria.

En cumplimiento del “REBT”, no será necesaria la instalación de grupo electrógeno ya que se prevé una ocupación menor a 300 personas.

### 5.2.1.17. INSTALACIÓN ANTI INCENDIOS

La protección contra incendios del Centro de Convivencia, se realizará mediante la instalación de extintores portátiles y alumbrado de emergencia, a fin de asegurar el cumplimiento de las prescripciones indicadas en el Código Técnico de la Edificación Documento Básico (DB) de Seguridad en Caso de Incendio (SI).

#### Señalización de los medios de evacuación

Según el artículo 7, Sección SI 3 del CTE DB-SI se utilizarán las señales de salida, de uso habitual o de emergencia, definidas en la norma UNE 23.034:1.988, conforme a los siguientes criterios:

- Las salidas de recinto tendrán una señal con el rótulo “SALIDA”.
- Se dispondrán señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas.



c) En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta.

d) En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación debe disponerse la señal con el rótulo “Sin salida” en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.

#### Alumbrado de emergencia

Según el apartado 2.1, Sección SU 4 del documento de Seguridad de Utilización, el Centro de Convivencia contará con alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes.



Contarán con alumbrado de emergencia las zonas y los elementos siguientes:

- Todos los recorridos de evacuación hasta el espacio exterior seguro.
- Los aseos generales, por tratarse de un edificio público.

La instalación deberá permanecer en servicio durante al menos una hora y cumplirá con todo lo que establece el CTE DB SU en la Sección SU 4 – Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.

#### Extintores portátiles

Se dispondrán extintores en número suficiente para que el recorrido desde cualquier origen de evacuación hasta un extintor no supere los 15 m.

Éstos se dispondrán de forma que puedan ser utilizados de forma rápida y sencilla, siempre que sea posible se situarán en las columnas de forma que el extremo superior del extintor se encuentre a una altura sobre el suelo inferior a 1,70 metros. Se situarán, de forma que no dificulten la circulación, estarán convenientemente precintados y dispondrán de un correcto estado de mantenimiento.



### 5.2.1.18. VARIOS

#### Toma de Tierra

Se tendrá en cuenta la conexión a la puesta de tierra de enchufes eléctricos y masa metálicas de los aseos, las instalaciones de fontanería, gas, climatización, instalación de antena-FM y en general todo elemento metálico.

#### Instalación de Telecomunicaciones

Instalación de la infraestructura común de Telecomunicaciones, para sistemas de captación, adaptación y distribución de señales de radiodifusión sonora y televisión procedentes de emisores terrestres o de satélite. La captación se realizará con una antena para UHF, radio y satélite, y elementos anexos.

Se dotará de instalación de telefonía la estancia de recepción del centro.

#### Gestión de Residuos

Se realizará una clasificación de los residuos que queden como consecuencia de las obras, llevando aquellos con posibilidades de reciclaje a un centro autorizado.

Aquellos que necesiten un tratamiento especial serán recogidos y destinados a un centro para tal fin. El resto de residuos será transportado con camión al vertedero autorizado.

### 5.2.1.19. ESPACIO ABIERTO EXTERIOR

Este espacio se describe en la memoria constructiva del Centro de Convivencia, por tratarse de un espacio especialmente diseñado para los usuarios de éste, con zonas de descanso, gimnasia, relaciones sociales y actividades al aire libre propuestas por el Centro y adaptadas especialmente para ellos; aunque para su ejecución se deberán tener en cuenta aspectos descritos en la Memoria Constructiva para el Centro Socio-Cultural, ya no se podrán iniciar actuaciones sin el derribo de la nave y el previo acondicionamiento del terreno.

Se proyecta un espacio integrado en el propio edificio y con el entorno exterior, pudiéndose asemejar al gran espacio de la plaza de la Iglesia, con zona de bancos para el descanso y las relaciones sociales, una fuente, arbolado de porte medio porte, aparatos de gimnasia adaptados a la edad de los usuarios tipo parque biosaludable, y una pequeña zona de huerta cuya finalidad es abastecer al comedor además de mantenerlos ocupados en su cuidado.

El pavimento será continuo texturado y antideslizante, incluso en presencia de humedades, en diversas formas y colores, realizado con solera de hormigón HA-20/F/20/IIb de consistencia blanda y tamaño máximo del árido de 20 mm, con un espesor de 20 cm, reforzada con mallazo electrosoldado ME 20x20 cm., de diámetros 5-5 mm. y acero B 500 S., capa de color endurecedor, a base de áridos extraduros, pigmentos, aditivos y cementos especiales, colocación del agente separador, posterior lavado con agua a presión, texturado antideslizante e impresión del pavimento, sellado superficial con laca y parte proporcional de juntas de retracción (módulos de 20 m2), realizadas con medios mecánicos, según NTE/RSC-6.

#### **En el patio exterior, e interior entre los dos centros se dispondrán los siguientes elementos:**

- 2 ALCORQUES realizados con acero galvanizado en caliente.
- ZONA AJARDINADA: se dispone junto a la medianera, y se pretende dotar al espacio de ajardinado además de los 2 árboles que se van a colocar.
- PÉRGOLA METÁLICA: cubrirá la zona de descanso y relaciones sociales ya que se prevé un asoleamiento abundante para éste lado de la medianera.
- 1 FUENTE
- PAPELERAS
- APARATOS DE GIMNASIA: Están dirigidos a los usuarios del Centro Socio-Cultural, para la práctica diaria de actividades.

## 4.2.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL CENTRO SOCIO-CULTURAL

### 5.2.2.1. DERRIBO DE LA CONSTRUCCIÓN POSTERIOR (ALMACÉN)

Se derribará por completo el cuerpo posterior de la nave almacén, tanto cubierta como cerramientos y tabiquería interior del trastero, con medios manuales y mecánicos. Se procederá de arriba hacia abajo, desmontando en primer lugar la cubierta de fibrocemento y procediendo con la retirada de la estructura de correas y cerchas hasta dejar el espacio al descubierto. Seguidamente se procederá con los pilares, muros medianeros y el muro de la fachada a la calle Juan Aguilar.

### 5.2.2.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO

Se realizarán las excavaciones mecánicas necesarias hasta llegar a la cota inferior de la losa de cimentación en el caso del centro socio-cultural, y hasta encontrarse con el terreno natural en el espacio donde se proyecta el patio exterior. Para ello se retirará toda la capa de pavimento actual de piedra que presenta todo el suelo de la nave.

El vaciado de tierra para la losa de cimentación lo realizaremos de tal manera, que ya sea con medios mecánicos o manuales, se dejen las paredes perfiladas y preparadas para iniciar la ejecución de la cimentación.

### 5.2.2.3. CIMENTACIÓN

El suelo donde asentará el futuro edificio, se trata de un terreno poco maduro que se desarrolla sobre margas y calizas de textura poco pedregosa, lisa y arenosa, procedente de materiales cuaternarios: limos y arenas marinas combinadas con gravas, cantos y arcillas fluvio-coluviales. Un terreno afectado años atrás por la cercanía del río Túrria, nos hace pensar en la posibilidad de que exista un nivel freático alto a escasos metros de la superficie.

Con la imposibilidad de realizar estudio geotécnico que nos defina con exactitud las características del terreno, y la posibilidad de que la construcción se asiente sobre un terreno con baja capacidad de carga y una elevada deformabilidad que implique posibles asientos diferenciales, se opta por proyectar una cimentación superficial por losa o placa de cimentación continua y uniforme, de hormigón armado de canto 60 cm y zuncho perimetral de canto 90 cm.

En toda la superficie bajo esta losa, se formará corte de humedad por capilaridad mediante la aplicación de una membrana impermeabilizante monocapa flotante, con lámina de oxiasfalto de armadura de polietileno tipo PLASFAL PE 3 kg, y capa separadora de polipropileno-polietileno con una resistencia a la perforación de 1050 N tipo TERRAM 700, y se extenderá una capa de hormigón de regularización y limpieza de 10 cm de espesor con una resistencia mínima de 10 N/mm<sup>2</sup> (H10/B/20/IIa). Endurecida ésta capa se procederá a la colocación y montaje de armaduras.

Los recubrimientos deberán estar comprendidos entre 5 y 10 cms., tanto en el fondo como en los laterales. Las armaduras se fijarán en el fondo mediante tacos o calzos de hormigón o mortero de cemento, que harán a su vez de separadores.

Deberá preverse la ejecución del foso del ascensor y la colocación de toma de tierra correspondiente previo vertido del hormigón de la losa.

Se empleará un hormigón HA-30/B/20/IIa y un acero B-500-S, y se tendrá en cuenta la previsión de las correspondientes juntas de dilatación en el caso de que se precisen.

### 5.2.2.4. SANEAMIENTO

Las aguas pluviales y fecales se conducirán a través de bajantes, arquetas de registro y colectores enterrados de PVC hasta el alcantarillado, con la disposición especificada en los planos correspondientes y con pendientes mínimas del 2%.

Se empleará un sistema separativo, de tal manera que además de adaptarse perfectamente al trazado y a la colocación de los aparatos de desagüe y bajantes proyectados, las redes de fecales y pluviales serán independientes.

### 5.2.2.5. ESTRUCTURA

El sistema estructural básico lo forman cuatro líneas de pórticos dispuestas paralelamente a la fachada, de hormigón armado HA-25/B/20/IIa en forjados, vigas y pilares.

Los forjados serán unidireccionales de canto 30 cm. (25 + 5) con vigas planas o de cuelgue, viguetas “in situ” de hormigón armado empotradas en las vigas de la estructura, entrevigado de bovedillas de hormigón vibrado y comprimido y capa de compresión de 5 cm. con mallazo electrosoldado ME 20x20 cm. de acero corrugado del tipo B 500 T de 5mm de diámetro.

Los forjados, estarán formados por viguetas “in situ” de hormigón armado, empotradas en las vigas de la estructura, dispuestas en la dirección indicada en los planos de estructura, con entrevigado de bovedillas de hormigón y capa de compresión de 5cm. con mallazo 20x20 de acero corrugado B-500S de 5mm. de diámetro.

La escalera se resolverá mediante una losa de hormigón armado HA-25/B/20/IIa. de 15 cm. de canto y peldañado con ladrillos cerámicos huecos de 24x11.5x4 cm.

El forjado de planta primera se aislará acústicamente a ruido de impacto con lámina de 3 mm de espesor de espuma de polietileno químicamente reticulado de celda cerrada protegida contra desgarros con un film negro gofrado AISLAFON N, preparada para recibir la capa de compresión de hormigón. Deberá realizarse la desolidarización perimetral con el mismo material aislante, y se sellarán todas las juntas con cinta autoadhesiva.

El forjado del casetón, donde se colocarán equipos de instalaciones, se aislará a ruido aéreo y de impacto, mediante doble lámina de espuma de polietileno reticulado con film negro antidesgarro y espuma de 3 mm de espesor y, entre ellas, una lámina de plomo de 0,35 mm de espesor y de densidad 4 kg/m<sup>2</sup>, con un espesor total de 6,25 mm. APLOMB S-22, preparado para recibir el pavimento. También se realizará la desolidarización perimetral con el mismo material aislante, y se sellarán todas las juntas con cinta autoadhesiva.

Se adjunta al proyecto, esquema de la solución del forjado tipo del Centro Socio-Cultural.

### 5.2.2.6. CUBIERTAS

Las cubiertas proyectadas, tanto la azotea principal como la cubierta plana del casetón, serán planas e invertidas, con formación de pendientes a base de hormigón celular de espesor comprendido entre 2 y 30 cm, acabada con una capa de regularización de 1.5 cm de mortero de cemento impermeabilizante. La impermeabilización, entre capas separadoras de fieltro de 120 gr/m<sup>2</sup>, será una membrana bicapa no adherida al soporte constituida por dos láminas de oxiasfalto unidas entre si en toda su superficie y conformando los solapes necesarios a favor de la pendiente. El aislamiento térmico estará formado por paneles de poliestireno extruido del espesor necesario, con capa antipunzonante en su parte superior.

Como material de acabado se dispondrá un el pavimento de baldosín catalán de 20x10cm sobre capa de 2.5 cm de mortero de cemento, al igual que las otras cubiertas planas de la vivienda y como se han realizado en la mayoría de las realizadas en los edificios de nueva altura del barrio.

La azotea principal, será transitable pero de acceso restringido al personal de mantenimiento de las instalaciones colocadas en las cubiertas (antenas, RITE (Telecomunicaciones), Agua Caliente Sanitaria (ACS), unidad exterior de climatización y placas solares)

### 5.2.2.7. CERRAMIENTOS

El cerramiento exterior de la fachada principal de la calle Juan Aguilar, estará compuesto por una fábrica de ladrillo cerámico caravista de 24x11.5x11 cm., aparejados y recibidos con mortero de cemento confeccionado en obra, con juntas de 1 cm. de espesor, enfoscada con mortero de cemento hidrófugo por la cara interior y trasdosada por un sistema autoportante de yeso laminado formado por dos placas estándar de 12,5 mm. de espesor, atornilladas a una cara de una estructura de acero galvanizado de canales horizontales de 48 mm. y montantes verticales de 46 mm. y una separación entre ejes de 600 mm., entre los que se colocará un aislamiento termoacústico de lana de roca.

El cerramiento exterior de la fachada interior del espacio abierto o patio, se realizará de igual forma sustituyendo la fábrica de caravista por ladrillo cerámico perforado de 24x11.5x11 cm. para recibir enfoscado de mortero y pintura final igual que las otras fachas del espacio abierto.

Las medianeras estarán compuestas por una fábrica de ladrillo cerámico perforado de 24x11.5x11 cm., aparejados y recibidos con mortero de cemento confeccionado en obra, con juntas de 1 cm. de espesor, enfoscada con mortero de cemento hidrófugo por la cara interior y por la cara exterior donde no exista edificación colindante y trasdosada por el mismo sistema autoportante de yeso laminado descrito para los cerramientos.

Los cerramientos interiores de escalera, del zaguán en planta primera y del recinto del ascensor, estarán constituidos por una fábrica de medio pié de ladrillos cerámicos perforados de 24x11.5x11 cm., aparejados y recibidos con mortero de cemento confeccionado en obra, con juntas de 1cm. de espesor y revestidos con un enfoscado de cemento por ambas caras y revestidas con un guarnecido y enlucido de yeso por la cara recayente a la escalera.

Todos estos cerramientos se recibirán con mortero de cemento CEM I o CEM II de dosificación 1:6.

#### 5.2.2.8. PARTICIONES INTERIORES

Para la separación entre estancias de distinto uso (Salón de Actos, aseos y administración en planta baja) y (los tabiques que separan la biblioteca del resto de estancias en planta primera), se utilizará una pared de una hoja de 9 cm de espesor de tabique formado ladrillos cerámicos de 24x11.5x9 cm., aparejados y recibidos con mortero de cemento confeccionado en obra, con juntas de 1 cm. de espesor. Para el resto de tabiquería de distribución interior se utilizará tabique de 7 cm de espesor.

Todos los paramentos que envuelven la biblioteca se trasdosarán con el mismo sistema autoportante que en las fachadas.

En la formación de los armarios empotrados del despacho de planta baja y los de instalaciones, se utilizará tabique de 5 cm de espesor formado por elementos prefabricados de ladrillo.

Todos los pilares se revestirán por su cara interior con LH5 sin consolidarse con la estructura mediante aplicación de malla elástica tipo MALLATEX o similar, incluidos los de la biblioteca que serán revestidos finalmente por un trasdosado autoportante.

Los conductos de ventilación forzada del aseo de mujeres, se realizarán con piezas prefabricadas, homologadas, recibidas con pasta de yeso.

Para el revestimiento de estos conductos por el interior del edificio, se empleará también ladrillo cerámico de 5 cm. de espesor, y en su tramo visto por encima de cubierta, se revestirá con tabique de ladrillo cerámico hueco de 7cm de espesor mínimo, recibido con mortero de cemento.

#### 5.2.2.9. REVESTIMIENTOS

##### Revestimientos de paredes:

La fábrica exterior del cerramiento de la fachada del espacio abierto, a construir de ladrillo cerámico para revestir y el conducto de ventilación forzada, en su tramo visto por encima de la cubierta, irán revocados de mortero monocapa de cemento y aglomerantes hidráulicos, maestreado y con acabado de textura raspada, de 1,5cm de espesor mínimo.

Toda la fábrica de ladrillo cerámico sin revestir en tabiquería de interior de edificación, cajas de escaleras y ascensores, así como la cara inferior vista de forjados, irán guarnecidos de yeso blanco de 1,5 cm de espesor mínimo en paramentos verticales y de 1 cm de espesor en paramentos horizontales. Los enlucidos se aplicarán regleteados, con aristas vivas.

Se aplicará revestimiento con pintura plástica acabado liso, sobre paramentos verticales de ladrillo, yeso o cemento, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de fondo de imprimación con pintura plástica diluida muy fina, plastecido de faltas y dos manos de acabado.

En los locales húmedos se aplicará en los paramentos verticales hasta la altura del falso techo alicatado con azulejo., colores suaves, tomado con mortero cola y rejuntado con mortero de juntas.

La sala de la Biblioteca se revestirá interiormente con paneles acústicos de madera atornillados directamente sobre las placas de pladur que envuelven la sala.

##### Revestimientos techos:

En baños y pasillos se colocará techo desmontable, con placa de escayola perforada no acústica, de 60 x 60, con perfilera semioculta y centrará la disposición de las placas respecto del eje del pasillo.

En el resto de estancias, a excepción del techo de la escalera que será un guarnecido de yeso, se realizará con placa perforada acústica de 60x 60 cm, con fibra de vidrio y papel metalizado y perfilera semioculta, con una bandeja perimetral de escayola, susceptible de ocultar las instalaciones de climatización.

Los aseos de planta baja, se alicatarán los paños verticales con azulejo cerámico, de color BLANCO, tomados con mortero cola especial yeso (A2). En cantos se colocarán piezas de cantos romos o a inglete. Una vez colocado se procederá al rejuntado con mortero especial de juntas, y posteriormente a la eliminación de restos y a su limpieza.

En interior del edificio, excepto en zonas húmedas de cuartos de baños, se colocará el mismo pavimento que en el Centro de Convivencia. Será de baldosa de terrazo grano micro, de 40 x 40 x 3,5 cm, tomado con mortero de cemento M-40<sup>a</sup>. Dicho pavimento se pulirá en obra, previo rejuntado con lechada de cemento de la misma tonalidad que la baldosa y se someterá a un proceso de abrillantado moderado antideslizante.

En los aseos de planta baja, se colocará pavimento de gres antideslizante tomado con mortero cola. El peldañado de la escalera y la zona del zaguán de planta primera, se realizará con mármol Macael con bandas antideslizantes.

En el zaguán de la planta del casetón y en el cuarto de las instalaciones, se colocará un pavimento de baldosa de gres de colores suaves tomado con mortero bastardo de cal y cemento M-40b, previo recibido de suelo para nivelarlo con el resto de pavimento.

#### **5.2.2.10. CARPINTERÍA**

Para el diseño de la carpintería exterior, se tendrá en cuenta la línea constructiva que marcan las fachadas del barrio, por ello, será de madera maciza con tablero hidrófugo y acristalamiento tipo Climalit de (4+4)+6+(3+3); se tendrá en cuenta la colocación de protecciones interiores contra el asoleamiento.

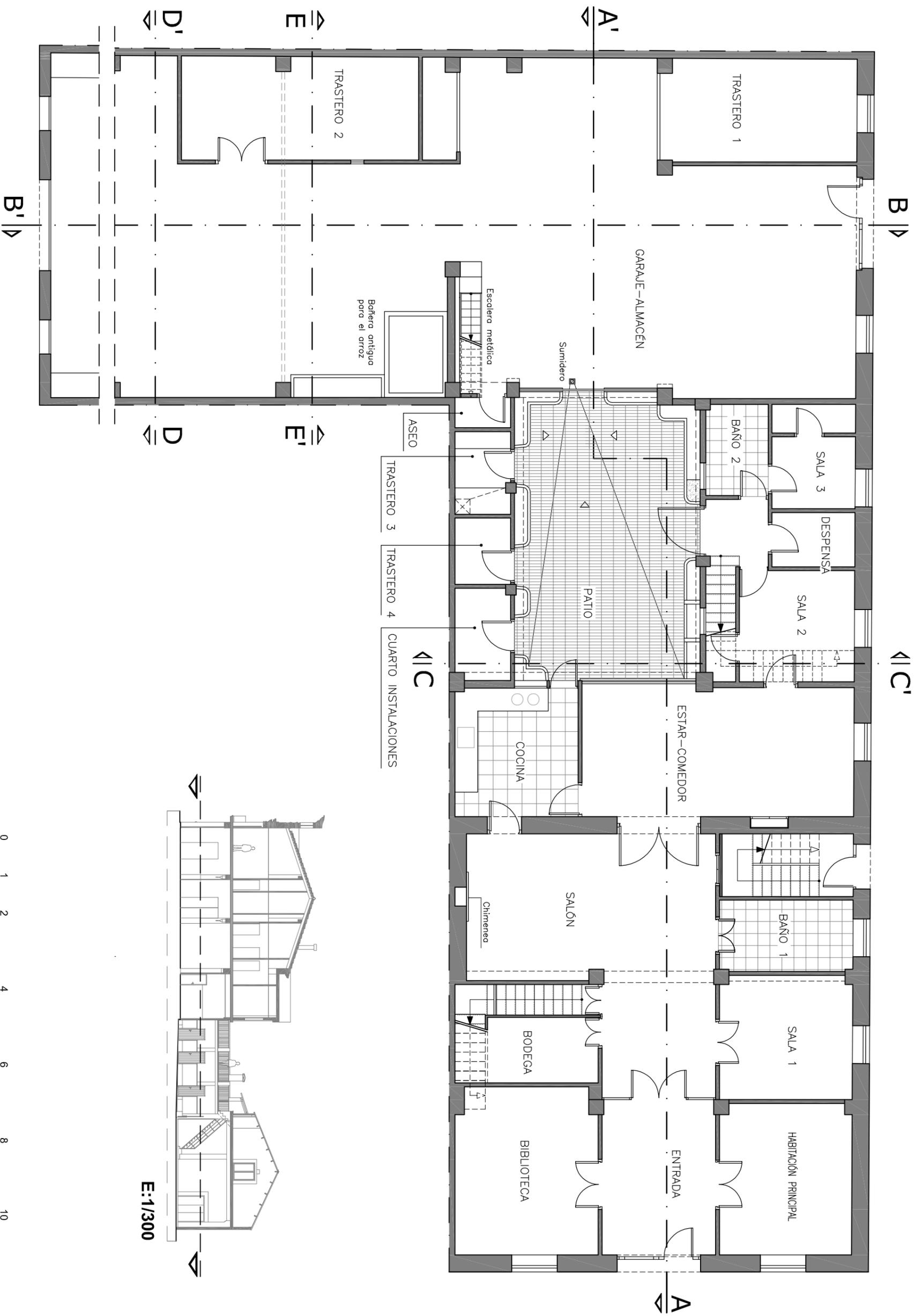
Las puertas interiores serán de madera esmaltada, pasamanos de madera de haya de sección circular de diámetro de 50 mm. anclado a pared con pletina y perfil de acero relaminado.

**EL RESTO DE INSTALACIONES DEBERÁN REALIZARSE POR OTRO TÉCNICO, YA QUE EL FIN PROPUESTO DEL PROYECTO, ES LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO ESTUDIADO CON TODO LO QUE SE HA DESARROLLADO HASTA EL MOMENTO. Y HABIENDOSE CUMPLIDO EL OBJETIVO PARA EL QUE SE REALIZÓ EL ESTUDIO PREVIO DE LA VIVIENDA, ADAPTANDOLA Y DOTANDOLA DE MEJORES CONDICIONES DE AISLAMIENTO TÉRMICO, IMPERMEABILIZACIONES Y TODAS AQUELLAS NECESARIAS PARA ADAPTAR UN EDIFICIO DISEÑADO HACE MUCHOS AÑOS ATRÁS AL PROGRAMA DESARROLLADO.RE**

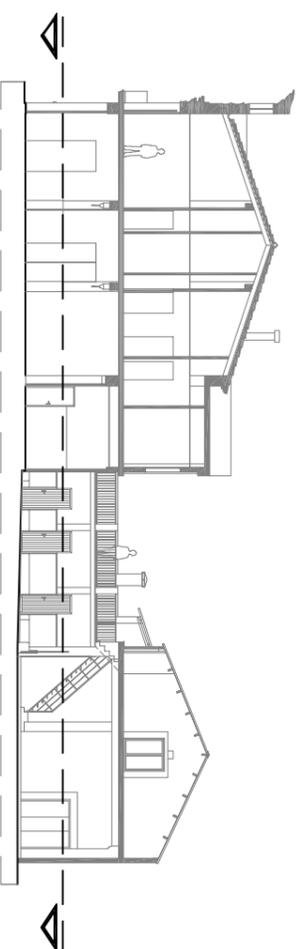
## 6. PLANOS

<b>Nº</b>	<b>Id</b>	<b>Nombre del plano</b>
1	EA-Estado Actual	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2	EA-Estado Actual	DISTRIBUCIÓN. Planta Baja
3.	EA-Estado Actual	DISTRIBUCIÓN. Planta Primera
4.	EA-Estado Actual	COTAS Y SUPERFICIES. Planta Baja Vivienda
5.	EA-Estado Actual	COTAS Y SUPERFICIES. Planta Baja Almacén
6.	EA-Estado Actual	COTAS Y SUPERFICIES. Planta Primera
7.	EA-Estado Actual	PLANTA DE CUBIERTA. Tipos y Localización
8.	EA-Estado Actual	ALZADO PRINCIPAL
9.	EA-Estado Actual	ALZADO LATERAL
10.	EA-Estado Actual	ALZADO POSTERIOR, SECCIÓN D-D' Y E-E'
11.	EA-Estado Actual	SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'
12.	EA-Estado Actual	SECCIÓN B-B'
13.	EA-Estado Actual	SECCIÓN C-C'
14.	EA-Estado Actual	PAVIMENTOS Y TECHOS
15.	EA-Estado Actual	ESTRUCTURA FORJADO. Planta primera
16.	EA-Estado Actual	SECCIÓN CONSTRUCTIVA
17.	EA-Estado Actual	REFERENCIA DE CARPINTERÍA
18.	EA-Estado Actual	DETALLES DE CARPINTERIA. Plano 1
19.	EA-Estado Actual	DETALLES DE CARPINTERÍA. Plano 2
20.	EA-Estado Actual	DETALLES DE CARPINTERÍA. Plano 3. Rejería y Barandillas
21.	RE-REHABILITACIÓN	DEMOLICIONES Y DERRIBOS
22.	RE-REHABILITACIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN
23.	RE-REHABILITACIÓN	PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. MOBILIARIO
24.	RE-REHABILITACIÓN	COTAS Y SUPERFICIES
25.	RE-REHABILITACIÓN	SECCIÓN PROPUESTA A-A'
26.	RE-REHABILITACIÓN.	DETALLE INTERVENCIÓN EN CUBERTAS
27.	RE-REHABILITACIÓN	SANEAMIENTO ENTERRADO
28.	RE-REHABILITACIÓN	SANEAMIENTO, FONTANERIA, ACS, CLIMATIZACIÓN Y GAS. Planta Baja
29.	RE-REHABILITACIÓN	SANEAMIENTO, FONTANERIA, Y CLIMATIZACIÓN Y GAS. Planta Primera
30.	RE-REHABILITACIÓN	ELECTRICIDAD
31.	RE-REHABILITACIÓN	CPI. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
32.	NC-NUEVA CONSTRUCCIÓN	DISTRIBUCIÓN. Planta Baja y Planta Primera
33.	NC-NUEVA CONSTRUCCIÓN	DISTRIBUCIÓN PLANTA CASETÓN Y PLANTA CUBIERTA
34.	NC-NUEVA CONSTRUCCIÓN	COTAS Y SUPERFICIES. Planta Baja y Planta Primera
35.	NC-NUEVA CONSTRUCCIÓN	COTAS Y SUPERFICIES. Planta Casetón
36.	NC-NUEVA CONSTRUCCIÓN	ALZADO PRINCIPAL
37.	NC-NUEVA CONSTRUCCIÓN	ALZADO POSTERIOR

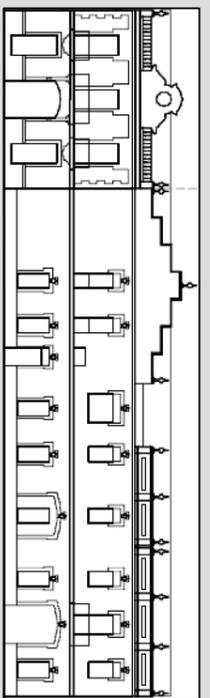




Estado Actual



E:1/300



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

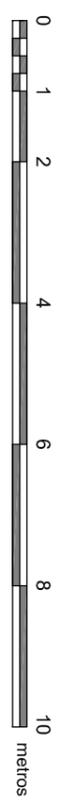
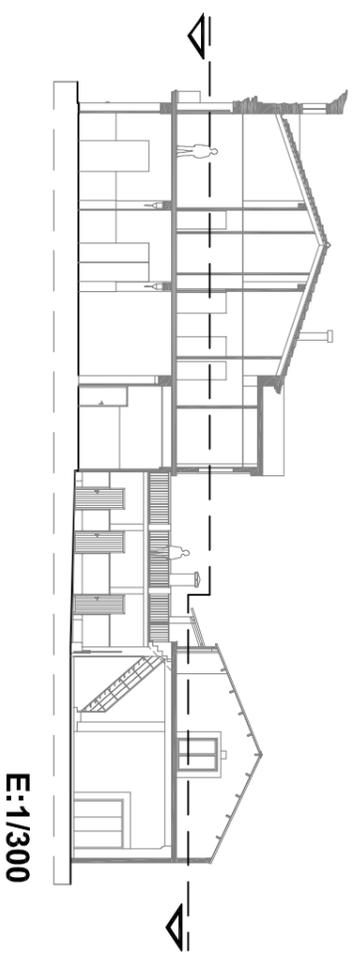
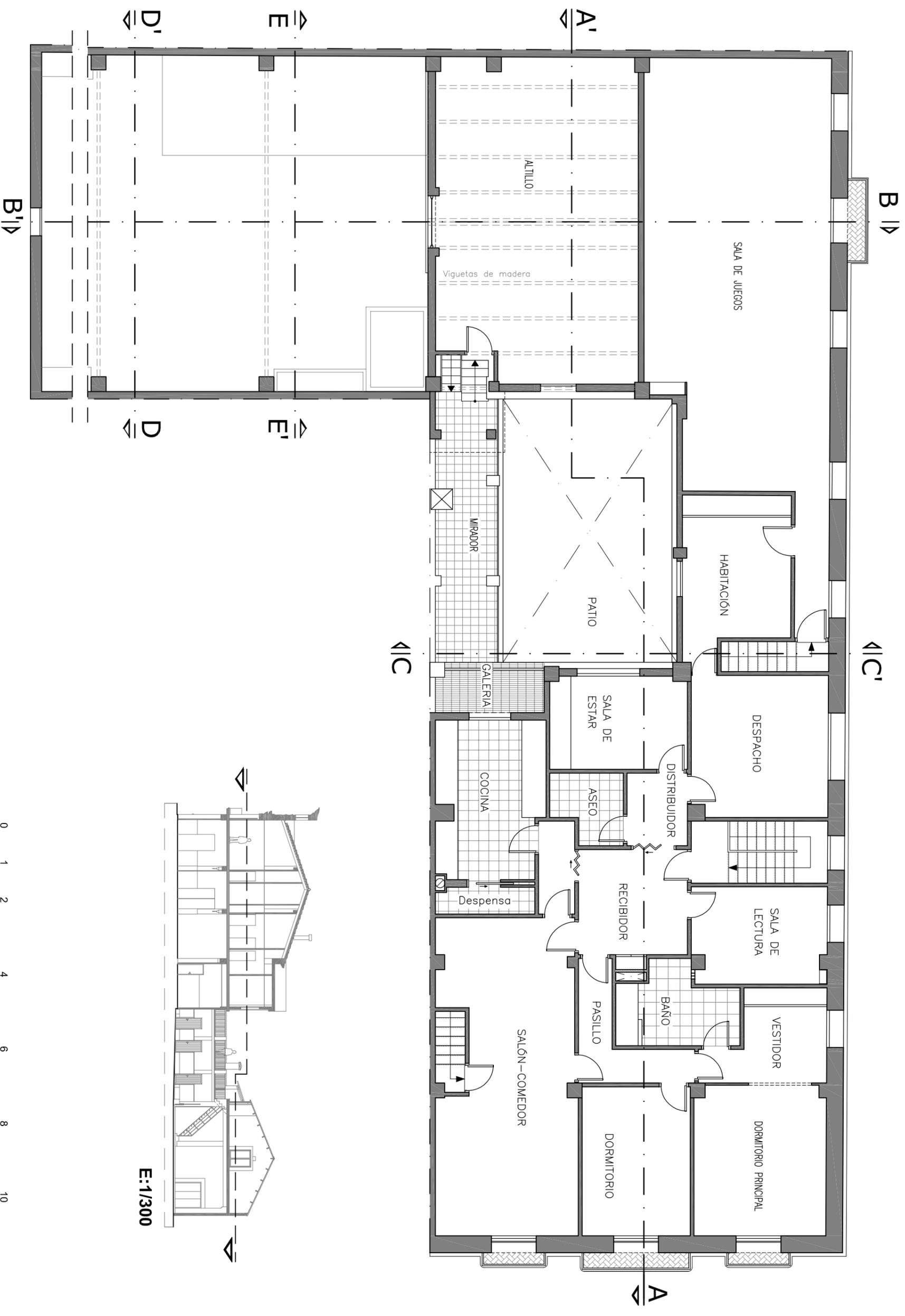
FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

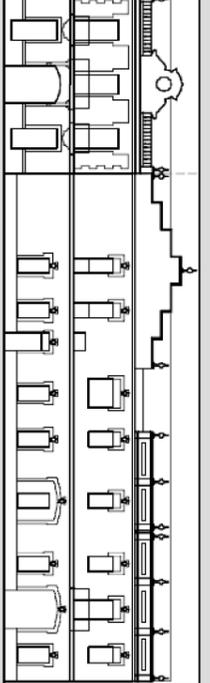
EA. DISTRIBUCIÓN  
Planta Baja

**nº PLANO**

2



Estado Actual



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

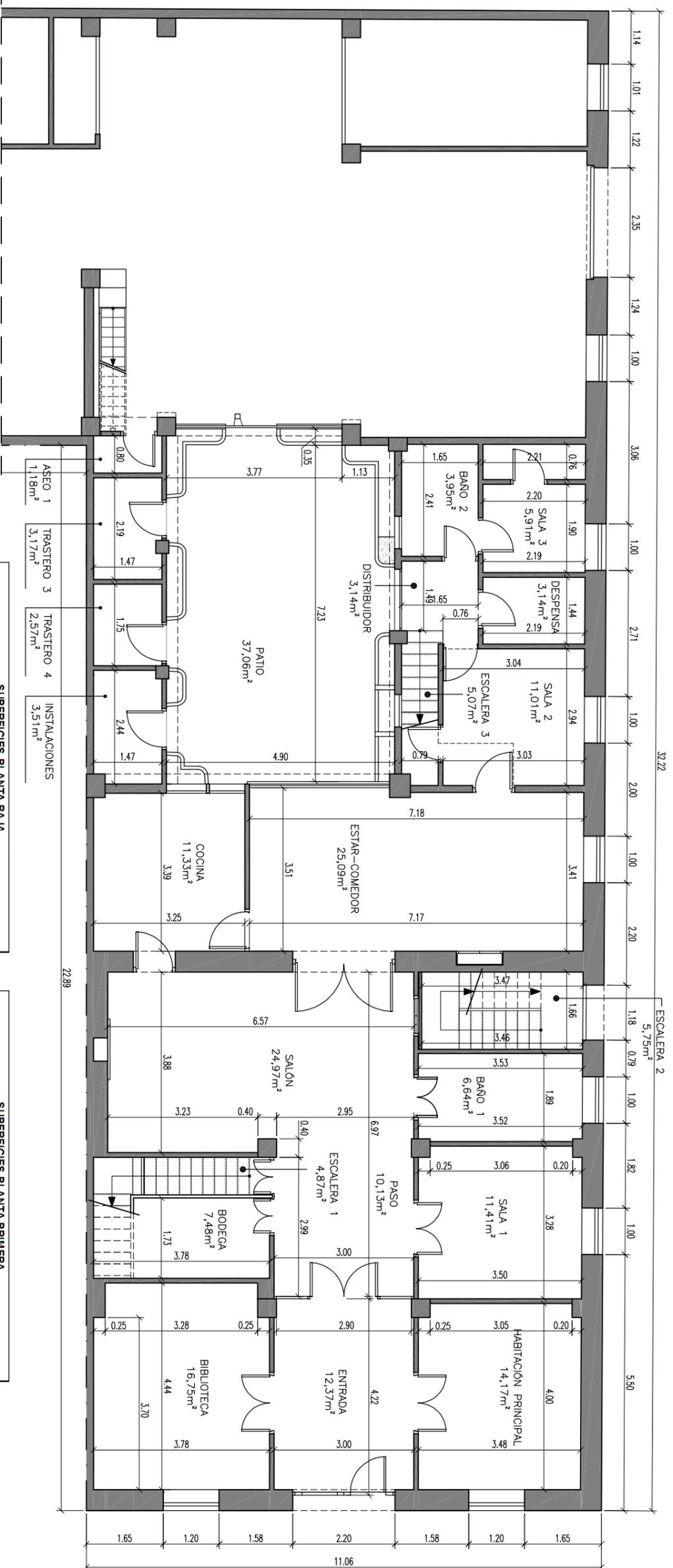
FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

EA. DISTRIBUCIÓN  
Planta Primera

**nº PLANO**

3



Esquema de representación E: 1/500



Elemento	Superficie Útil	Sup. Construida
Entrada	12,37 m <sup>2</sup>	
Biblioteca	16,75 m <sup>2</sup>	
Habitación Principal	14,17 m <sup>2</sup>	
Paso	10,13 m <sup>2</sup>	
Bodega	7,48 m <sup>2</sup>	
Sala 1	11,41 m <sup>2</sup>	
Escalera 1	4,87 m <sup>2</sup>	
Escalera 2	5,73 m <sup>2</sup>	
Baño 1	6,62 m <sup>2</sup>	
Salón	24,97 m <sup>2</sup>	
Estar-Comedor	25,09 m <sup>2</sup>	
Cocina	11,33 m <sup>2</sup>	
Sala 2	11,01 m <sup>2</sup>	
Escalera 3	5,07 m <sup>2</sup>	
Despensa	3,14 m <sup>2</sup>	
Sala 3	5,91 m <sup>2</sup>	
Baño 2	3,95 m <sup>2</sup>	
Quarto Instalaciones	3,14 m <sup>2</sup>	
Distribuidor	3,51 m <sup>2</sup>	
Trastero 1	14,07 m <sup>2</sup>	
Trastero 2	16,95 m <sup>2</sup>	
Trastero 3	3,17 m <sup>2</sup>	
Trastero 4	2,57 m <sup>2</sup>	
Aseo 1	1,18 m <sup>2</sup>	
Patio	(no computa) 371,06 m <sup>2</sup>	
Almacén	271,00 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES TOTALES</b>	<b>482,63 m<sup>2</sup></b>	<b>548,67 m<sup>2</sup></b>

Elemento	Superficie Útil	Sup. Construida
Salón-Comedor	29,82 m <sup>2</sup>	
Habitación	11,60 m <sup>2</sup>	
Habitación Matrimonio	14,19 m <sup>2</sup>	
Vestidor	6,70 m <sup>2</sup>	
Pasillo	5,03 m <sup>2</sup>	
Reclinator	8,56 m <sup>2</sup>	
Baño 3	6,17 m <sup>2</sup>	
Sala de Lectura	9,24 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 1	2,41 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 2	3,16 m <sup>2</sup>	
Aseo 2	3,26 m <sup>2</sup>	
Cocina	11,98 m <sup>2</sup>	
Despensa	1,94 m <sup>2</sup>	
Despacho	13,86 m <sup>2</sup>	
Sala de Estar	9,13 m <sup>2</sup>	
Sala 3	11,74 m <sup>2</sup>	
Sala de Juegos	58,85 m <sup>2</sup>	
Altillo	45,95 m <sup>2</sup>	
Mirador	(Sup. Cubierta 50%) 1,33 m <sup>2</sup>	
Galería	(no computa) 3,95 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES TOTALES</b>	<b>254,92 m<sup>2</sup></b>	<b>307,10 m<sup>2</sup></b>

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES			
Planta Baja	Sup. Útil (Uso Vivienda)	Sup. Útil (Uso Almacén)	Superficie Construida
Planta Primera	211,63 m <sup>2</sup>	271,00 m <sup>2</sup>	548,67 m <sup>2</sup>
	254,92 m <sup>2</sup>		307,10 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>737,55 m<sup>2</sup></b>		<b>856,77 m<sup>2</sup></b>

**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

FECHA: JUNIO 2013

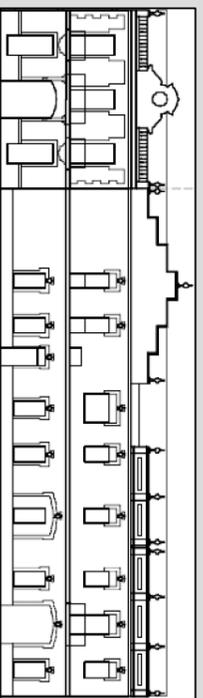
**NOMBRE DEL PLANO**

EA. COTAS Y SUPERFICIES  
Planta Baja\_Vivienda

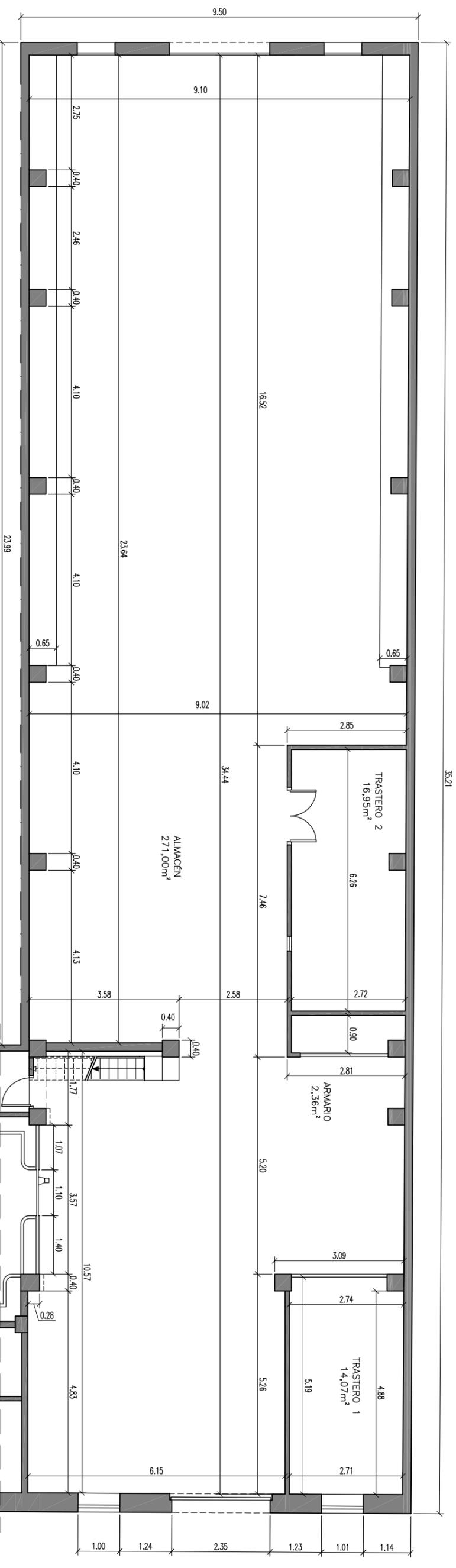
**nº PLANO**

**4**

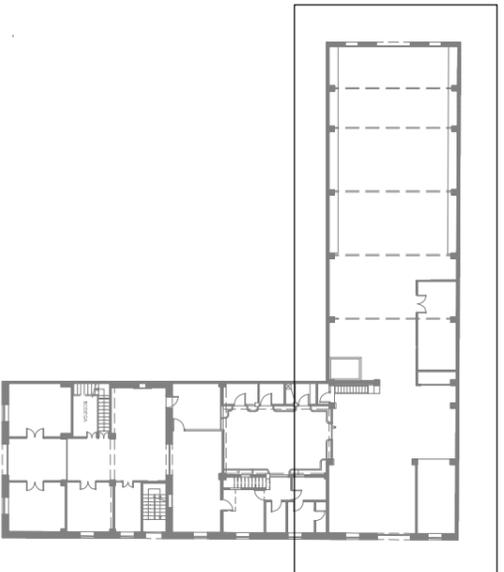
Estado Actual



UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)



**Esquema de representación E: 1/500**



SUPERFICIES PLANTA BAJA		
Elemento	Superficie Util	Sup. Construida
Entrada	12,37 m <sup>2</sup>	
Biblioteca	16,73 m <sup>2</sup>	
Habitación Principal	14,17 m <sup>2</sup>	
Paso	10,13 m <sup>2</sup>	
Bodega	7,48 m <sup>2</sup>	
Sala 1	11,41 m <sup>2</sup>	
Escalera 1	4,87 m <sup>2</sup>	
Escalera 2	5,75 m <sup>2</sup>	
Baño 1	6,64 m <sup>2</sup>	
Salón	24,97 m <sup>2</sup>	
Estar-Comedor	25,09 m <sup>2</sup>	
Cocina	11,33 m <sup>2</sup>	
Sala 2	11,01 m <sup>2</sup>	
Escalera 3	5,07 m <sup>2</sup>	
Despensa	3,14 m <sup>2</sup>	
Sala 3	5,91 m <sup>2</sup>	
Baño 2	3,93 m <sup>2</sup>	
Distribuidor	3,14 m <sup>2</sup>	
Cuarto Instalaciones	3,51 m <sup>2</sup>	
Trastero 1	14,07 m <sup>2</sup>	
Trastero 2	16,95 m <sup>2</sup>	
Trastero 3	3,17 m <sup>2</sup>	
Trastero 4	2,57 m <sup>2</sup>	
Aseo 1	1,18 m <sup>2</sup>	
Patio	(no computa) 37,06 m <sup>2</sup>	
Almacén	271,00 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES TOTALES</b>	<b>482,63 m<sup>2</sup></b>	<b>548,67 m<sup>2</sup></b>

SUPERFICIES PLANTA PRIMERA		
Elemento	Superficie Util	Sup. Construida
Salón-Comedor	29,82 m <sup>2</sup>	
Habitación	11,60 m <sup>2</sup>	
Habitación Metronimo	14,19 m <sup>2</sup>	
Vestidor	6,70 m <sup>2</sup>	
Pasillo	5,03 m <sup>2</sup>	
Recibidor	8,56 m <sup>2</sup>	
Baño 3	6,17 m <sup>2</sup>	
Sala de Lectura	9,24 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 1	2,41 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 2	3,16 m <sup>2</sup>	
Aseo 2	3,28 m <sup>2</sup>	
Cocina	11,98 m <sup>2</sup>	
Despensa	1,94 m <sup>2</sup>	
Despacho	13,86 m <sup>2</sup>	
Sala de Estar	9,13 m <sup>2</sup>	
Sala 3	11,74 m <sup>2</sup>	
Sala de Juegos	58,85 m <sup>2</sup>	
Atrilto	45,95 m <sup>2</sup>	
Mirador	(Sup. Cubierta 50%) 1,33 m <sup>2</sup>	
Galería	(no computa) 3,95 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES TOTALES</b>	<b>254,92 m<sup>2</sup></b>	<b>307,10 m<sup>2</sup></b>

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES			
	Sup. Util (Uso Vivienda)	Sup. Util (Uso Almacén)	Superficie Construida
Planta Baja	271,63 m <sup>2</sup>		548,67 m <sup>2</sup>
Planta Primera	254,92 m <sup>2</sup>		307,10 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>737,55 m<sup>2</sup></b>		<b>855,77 m<sup>2</sup></b>

**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

FECHA: JUNIO 2013

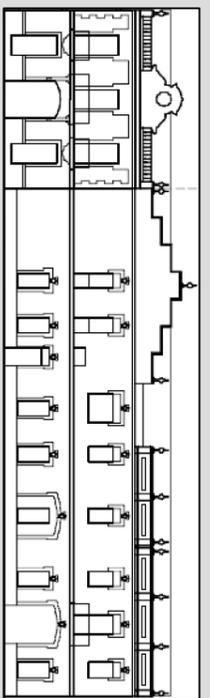
**NOMBRE DEL PLANO**

EA. COTAS Y SUPERFICIES  
Planta Baja Almacén

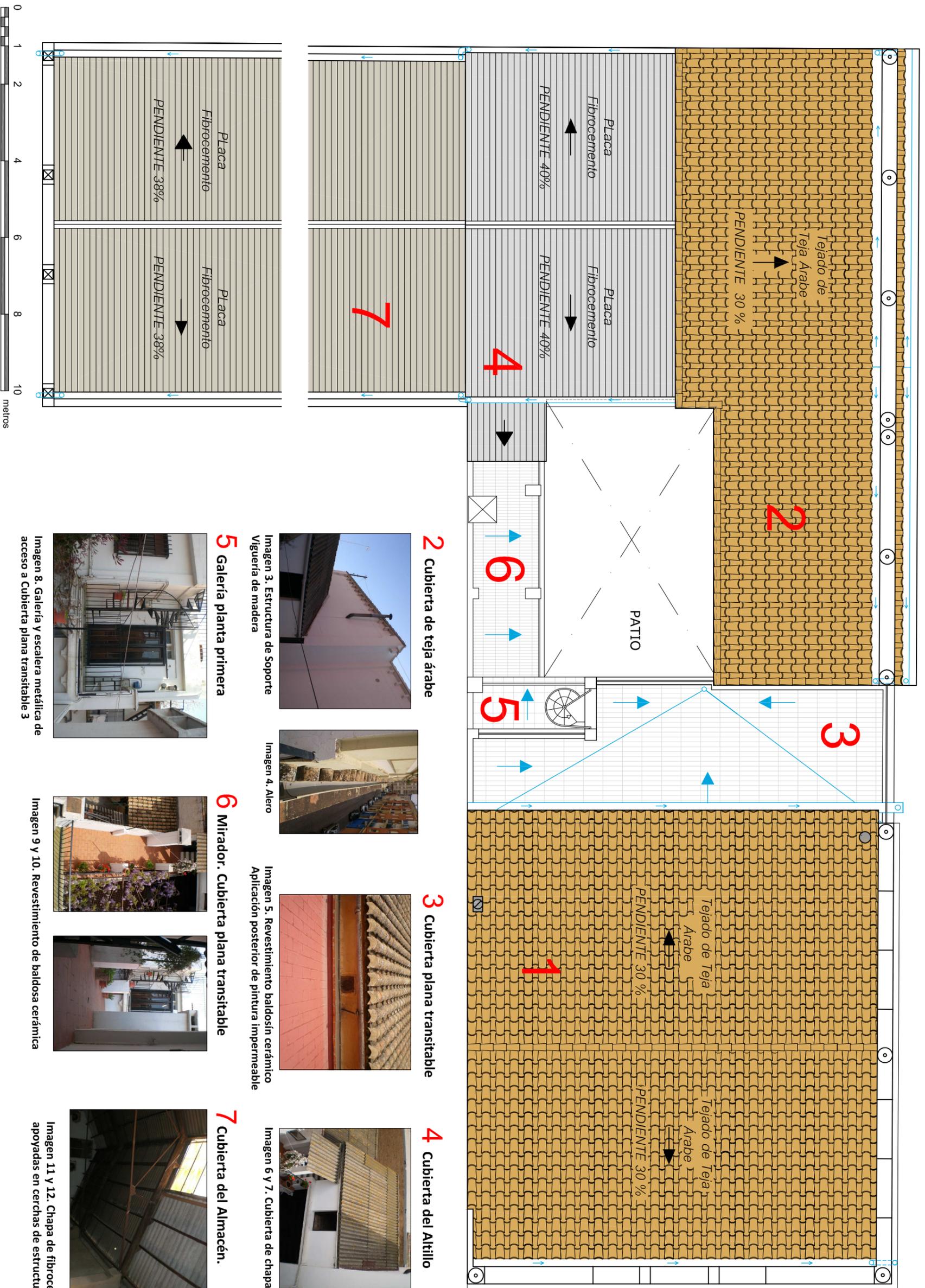
**nº PLANO**

**5**

Estado Actual







**1** Cubierta principal de teja árabe



Imagen 1. Alero



Imagen 2. Cumbraera

**4** Cubierta del Altillo



Imagen 6 y 7. Cubierta de chapa de fibrocemento sobre viguería de madera



**3** Cubierta plana transitable



Imagen 5. Revestimiento baldosin cerámico Aplicación posterior de pintura Impermeable

**5** Galería planta primera



Imagen 8. Galería y escalera metálica de acceso a Cubierta plana transitable 3

**6** Mirador. Cubierta plana transitable



Imagen 9 y 10. Revestimiento de baldosa cerámica

**7** Cubierta del Almacén.



Imagen 11 y 12. Chapa de fibrocemento sobre correas metálicas apoyadas en cerchas de estructura metálica pares de madera



Estado Actual

**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

**OSCAR PERELLÓ MIÑANA**

ESCALA: 1/100

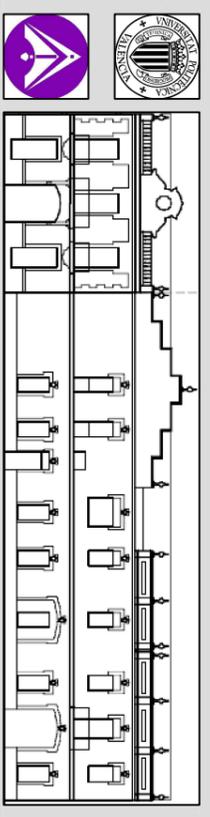
FECHA: JUNIO 2013

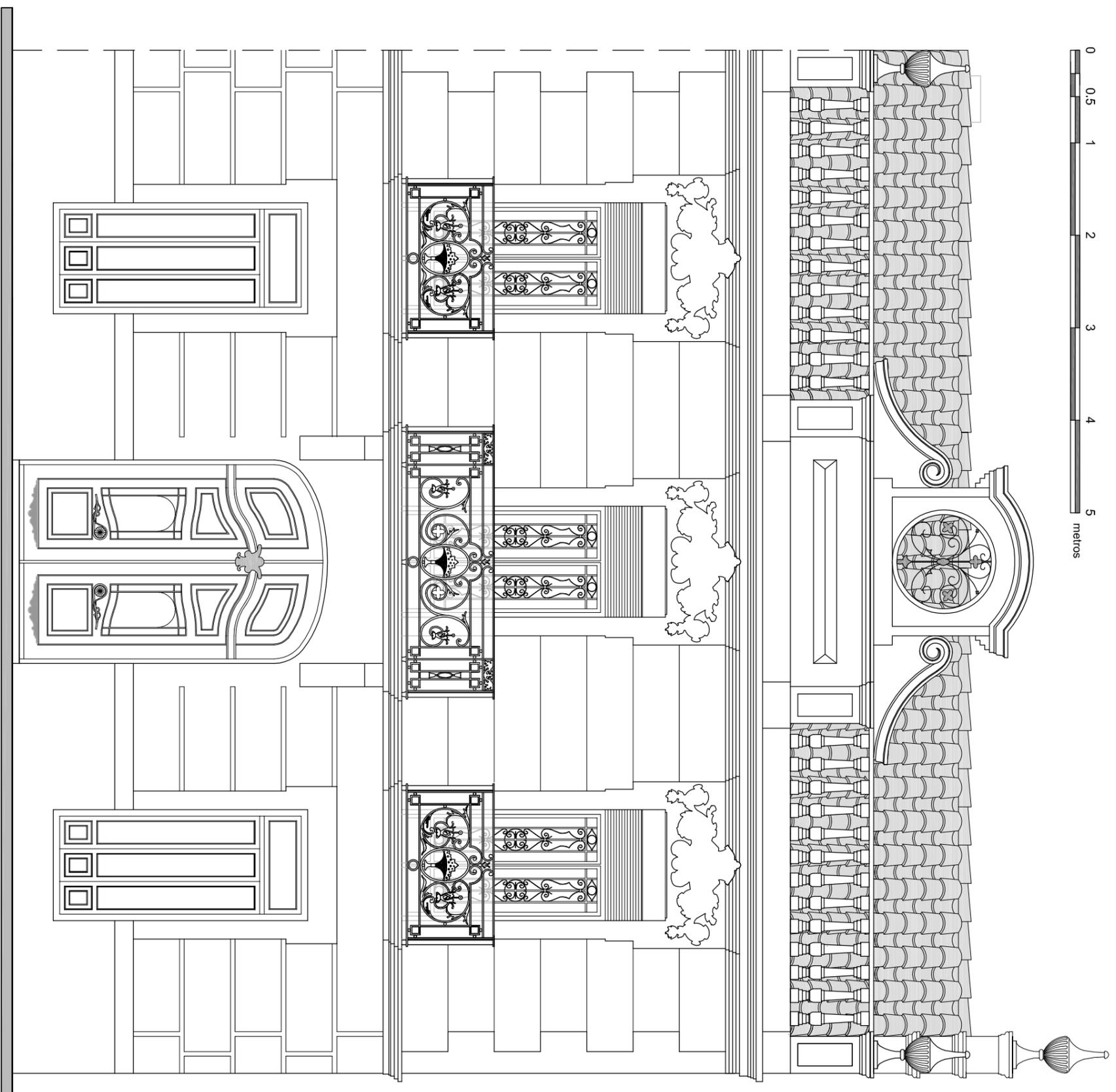
**NOMBRE DEL PLANO**

**EA. PLANTA DE CUBIERTA**  
Tipos y localización

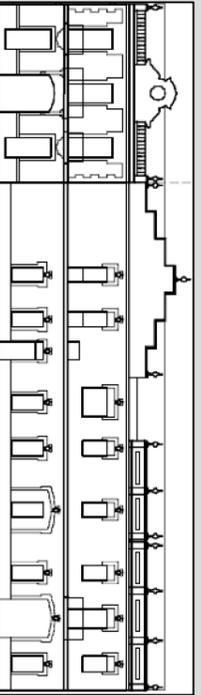
**nº PLANO**

**7**





Estado Actual



### PROYECTO

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

### AUTOR

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/50

FECHA: JUNIO 2013

### NOMBRE DEL PLANO

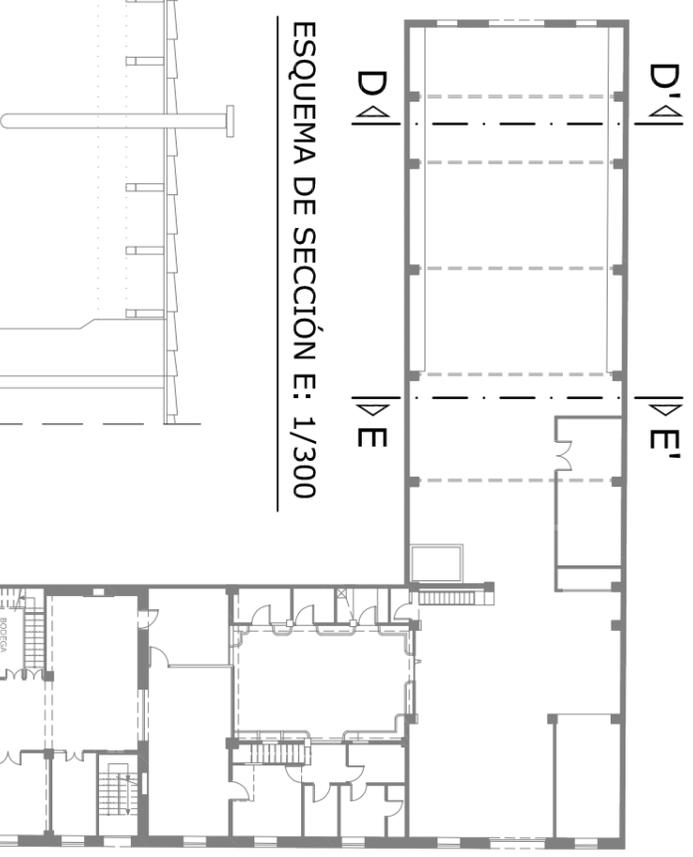
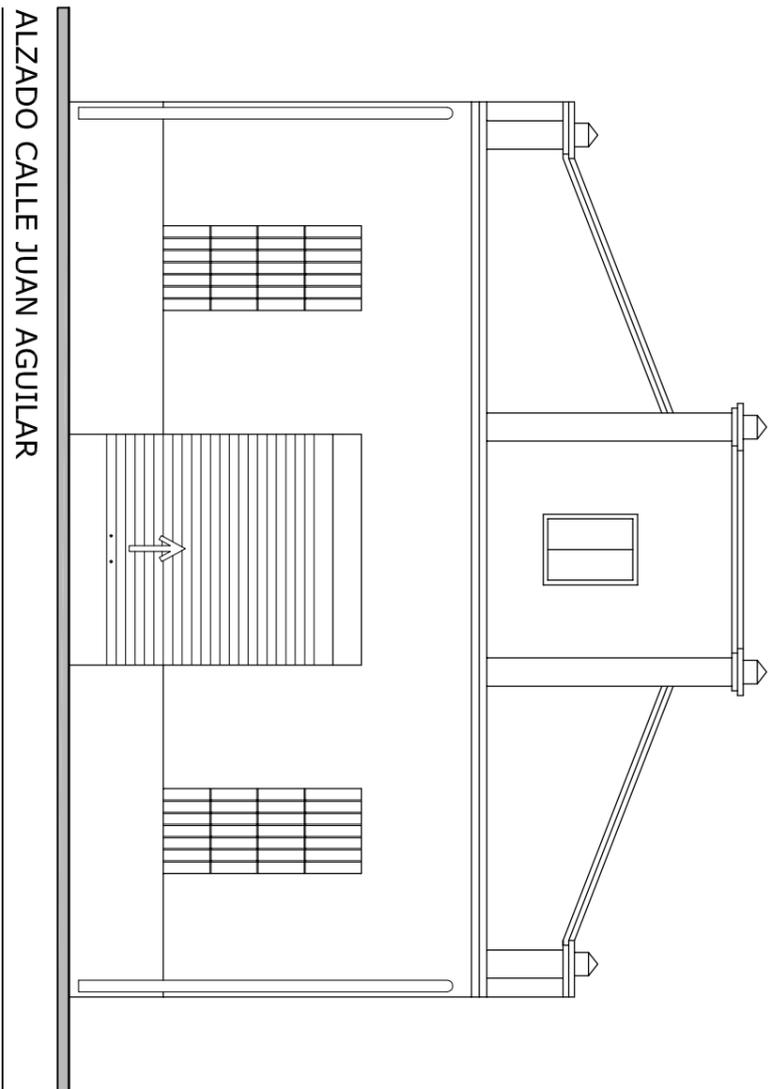
EA. ALZADO PRINCIPAL

Alzado Plaza la Virgen de Campanar

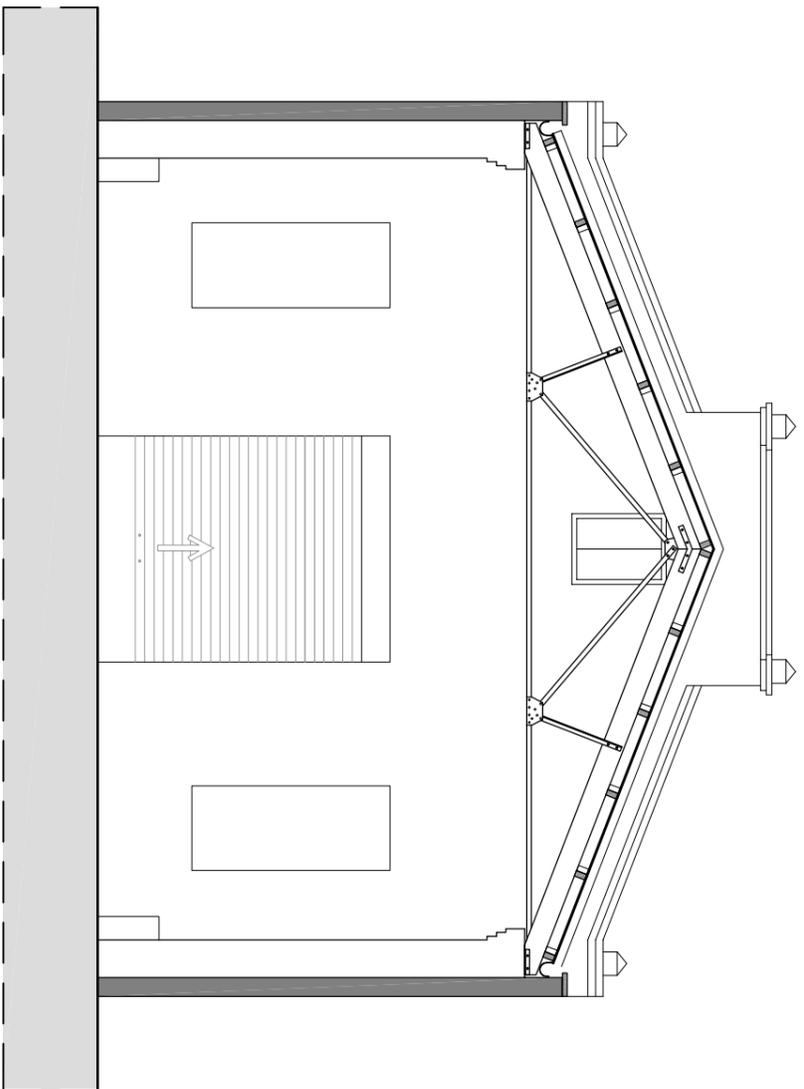
### nº PLANO

8

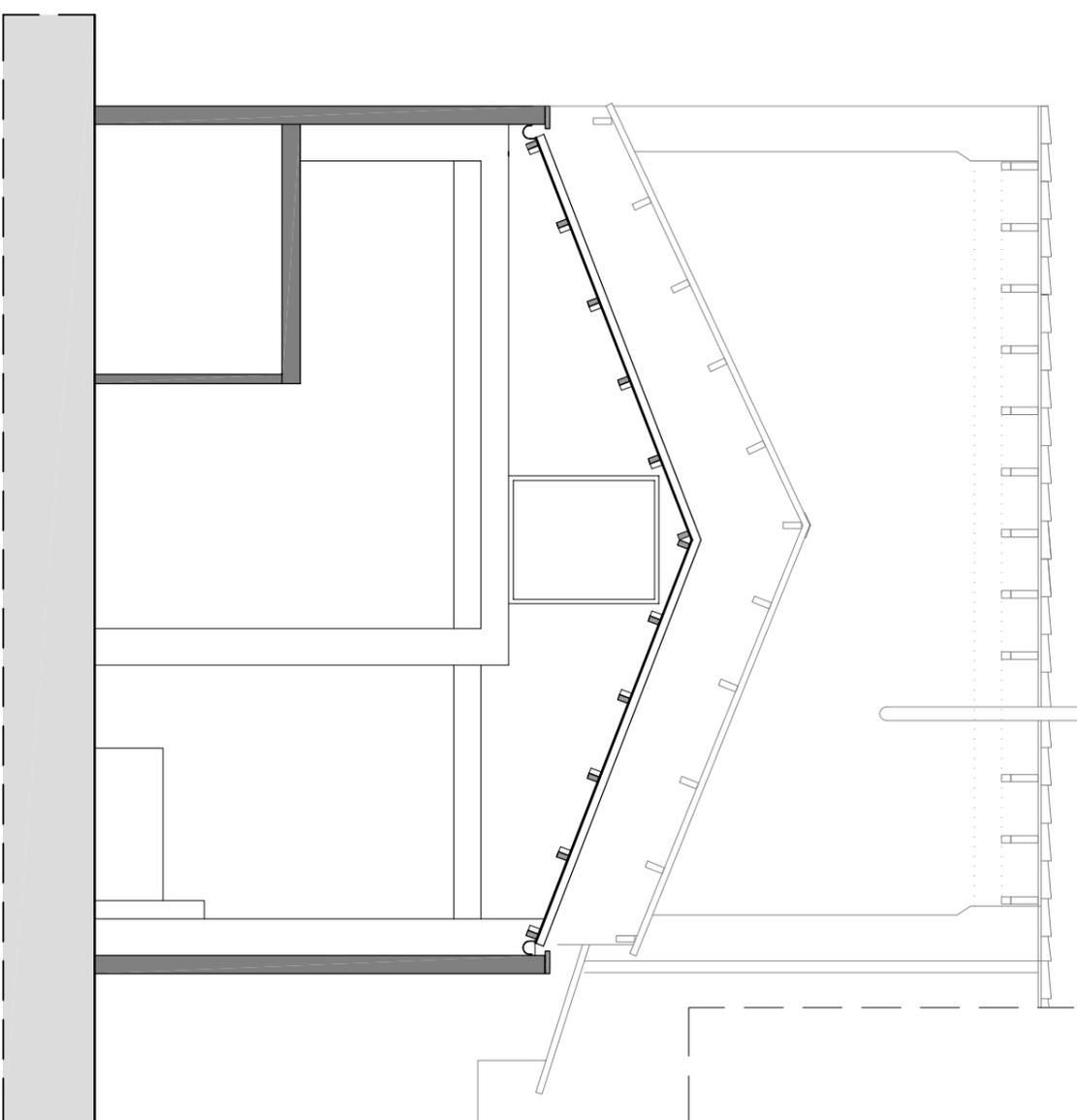




ESQUEMA DE SECCIÓN E: 1/300



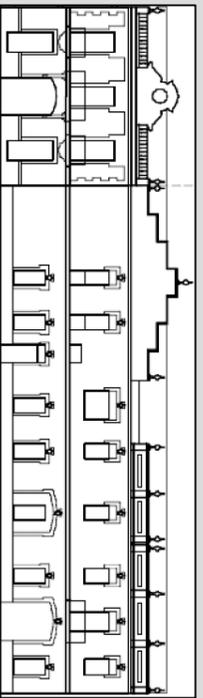
SECCIÓN D-D'



SECCIÓN E-E'



Estado Actual



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/75

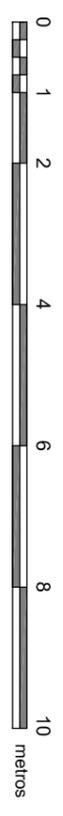
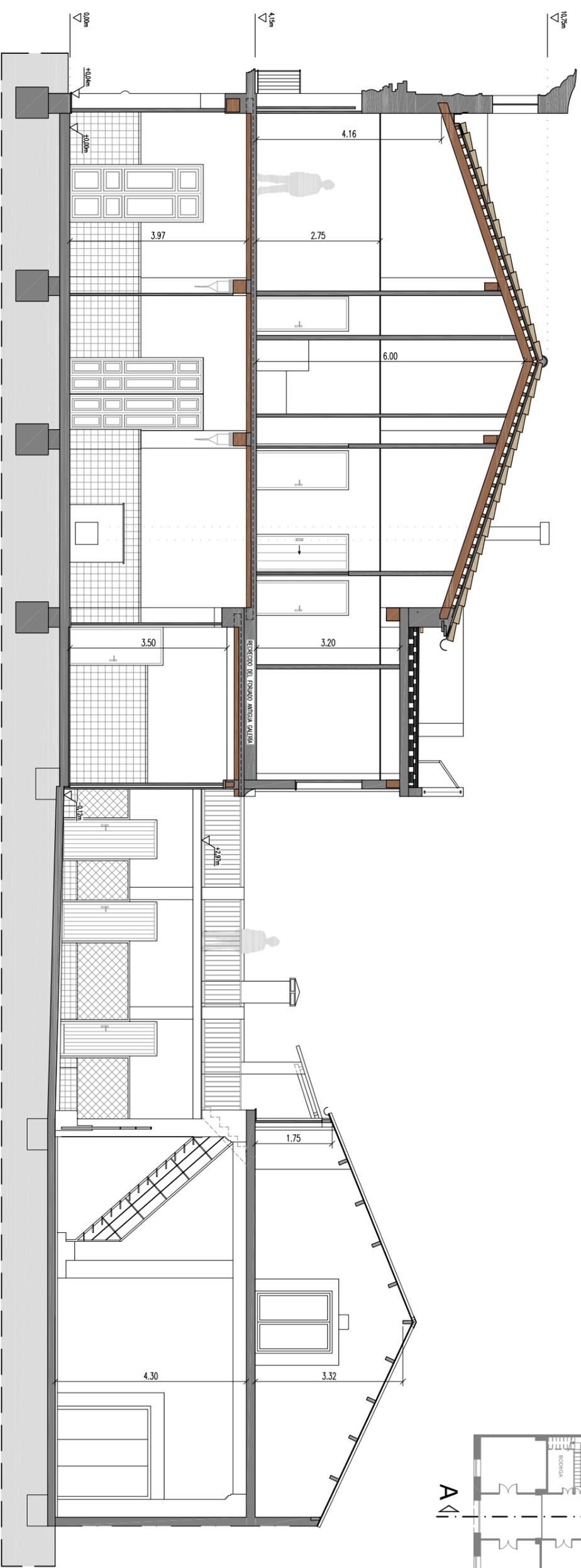
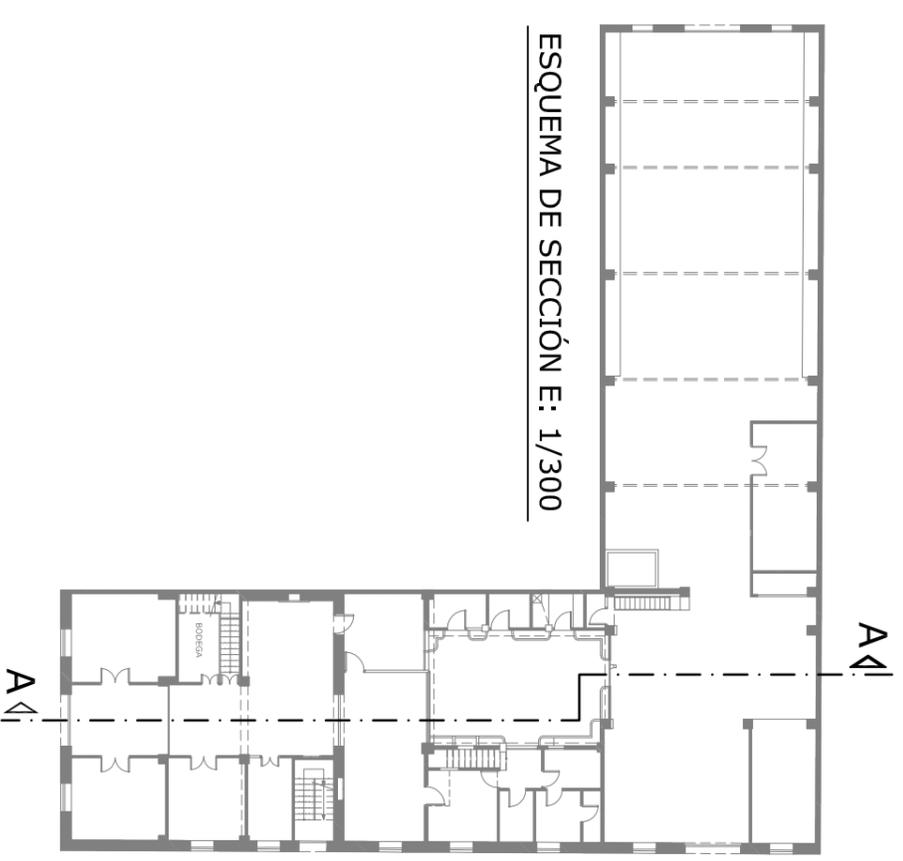
FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

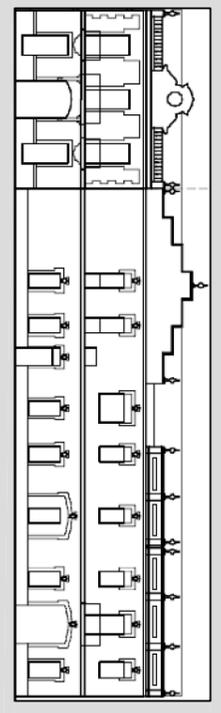
EA. ALZADO POSTERIOR, SECCIÓN D-D' Y SECCIÓN E-E'

**nº PLANO**

**10**



Estado Actual



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

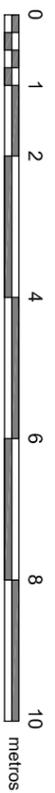
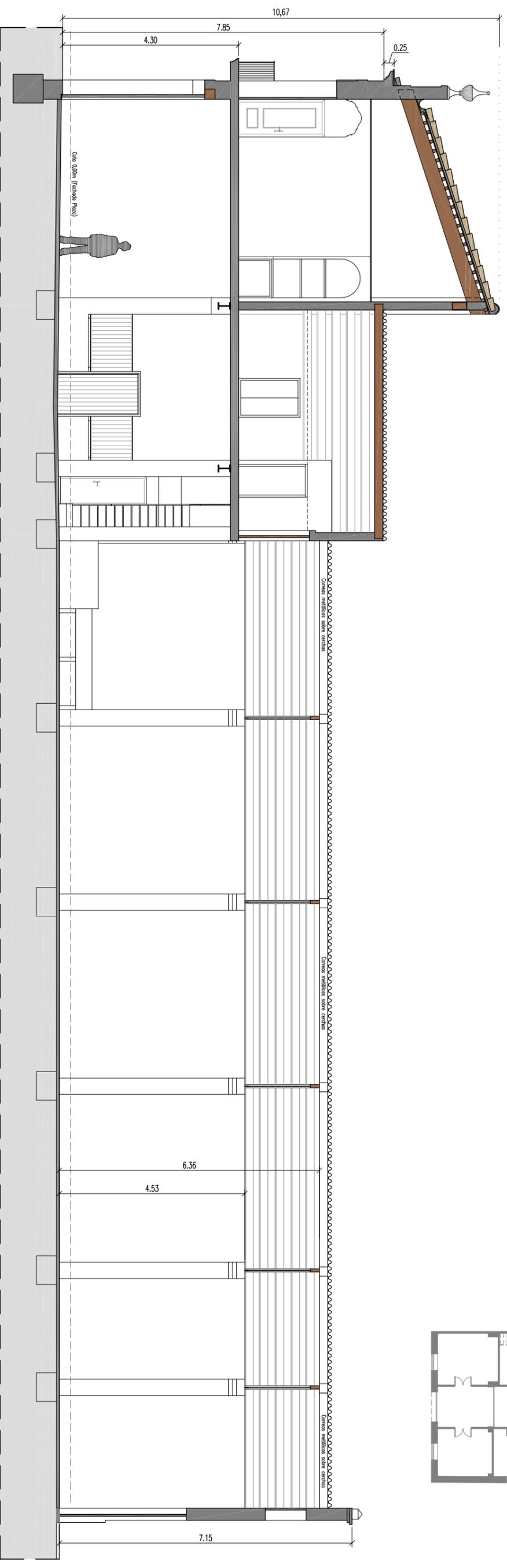
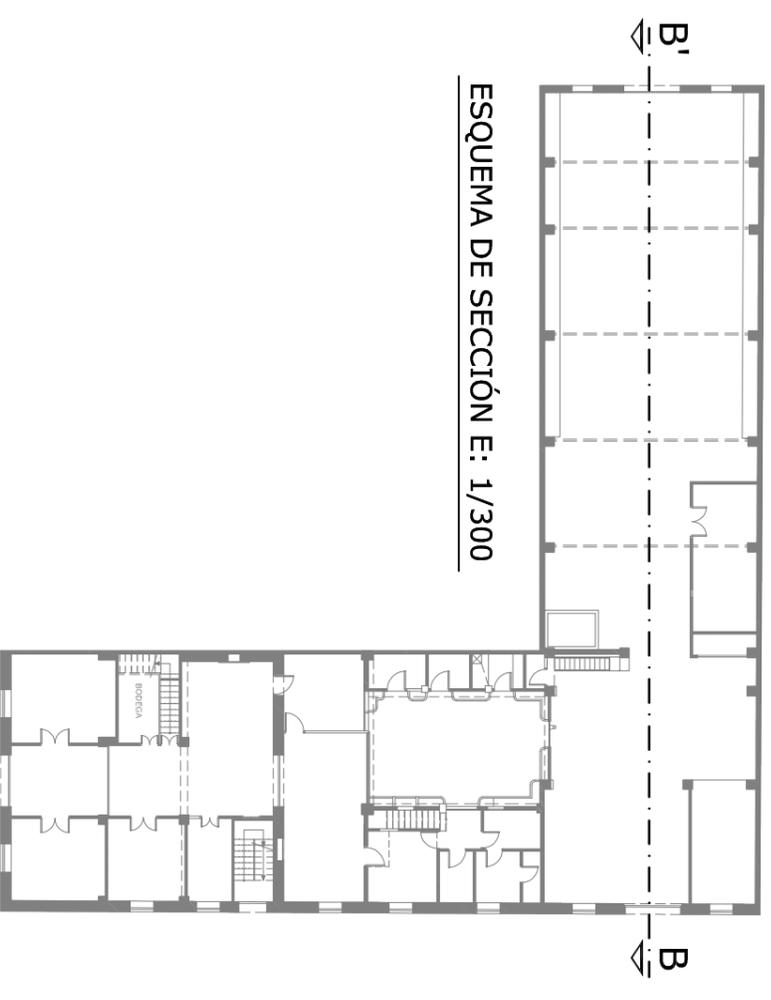
FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

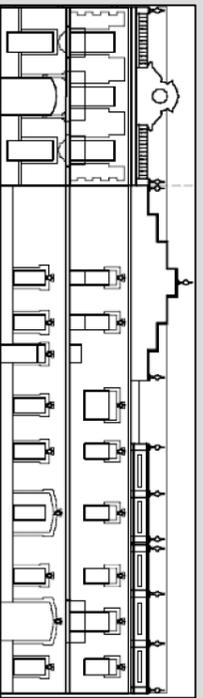
EA. SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'

**nº PLANO**

**11**



Estado Actual



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

**OSCAR PERELLÓ MIÑANA**

ESCALA: 1/100

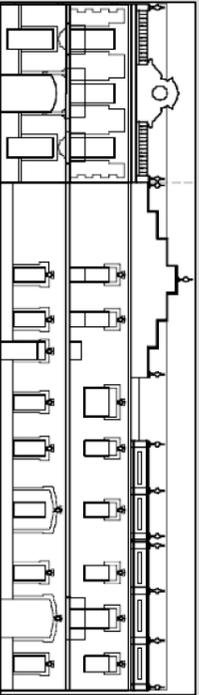
FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

**EA. SECCIÓN B-B'**

**nº PLANO**

**12**

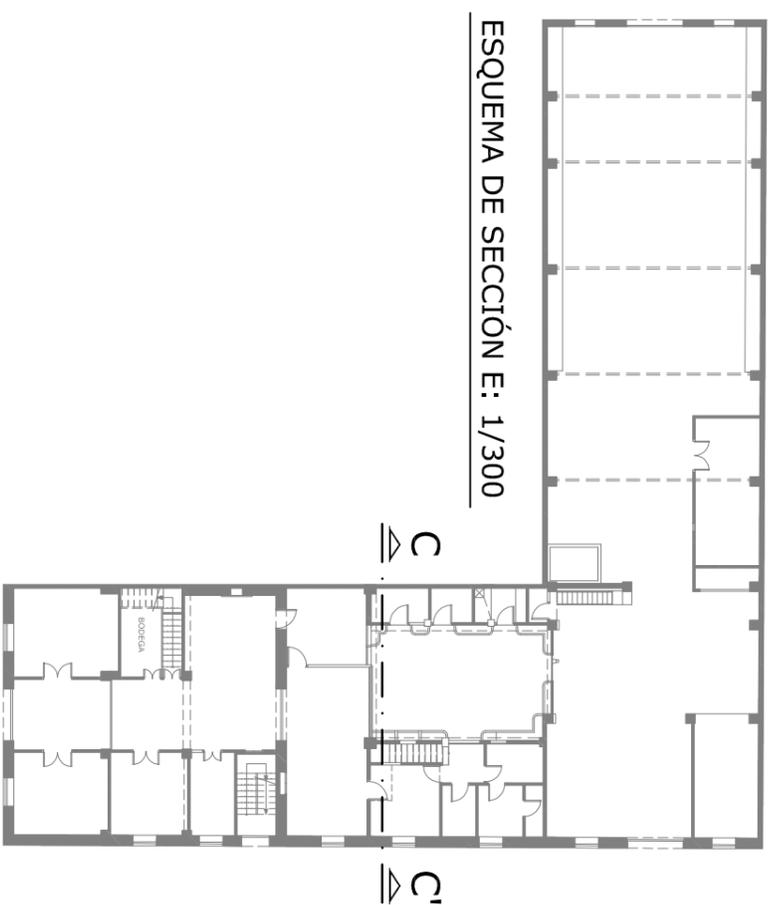
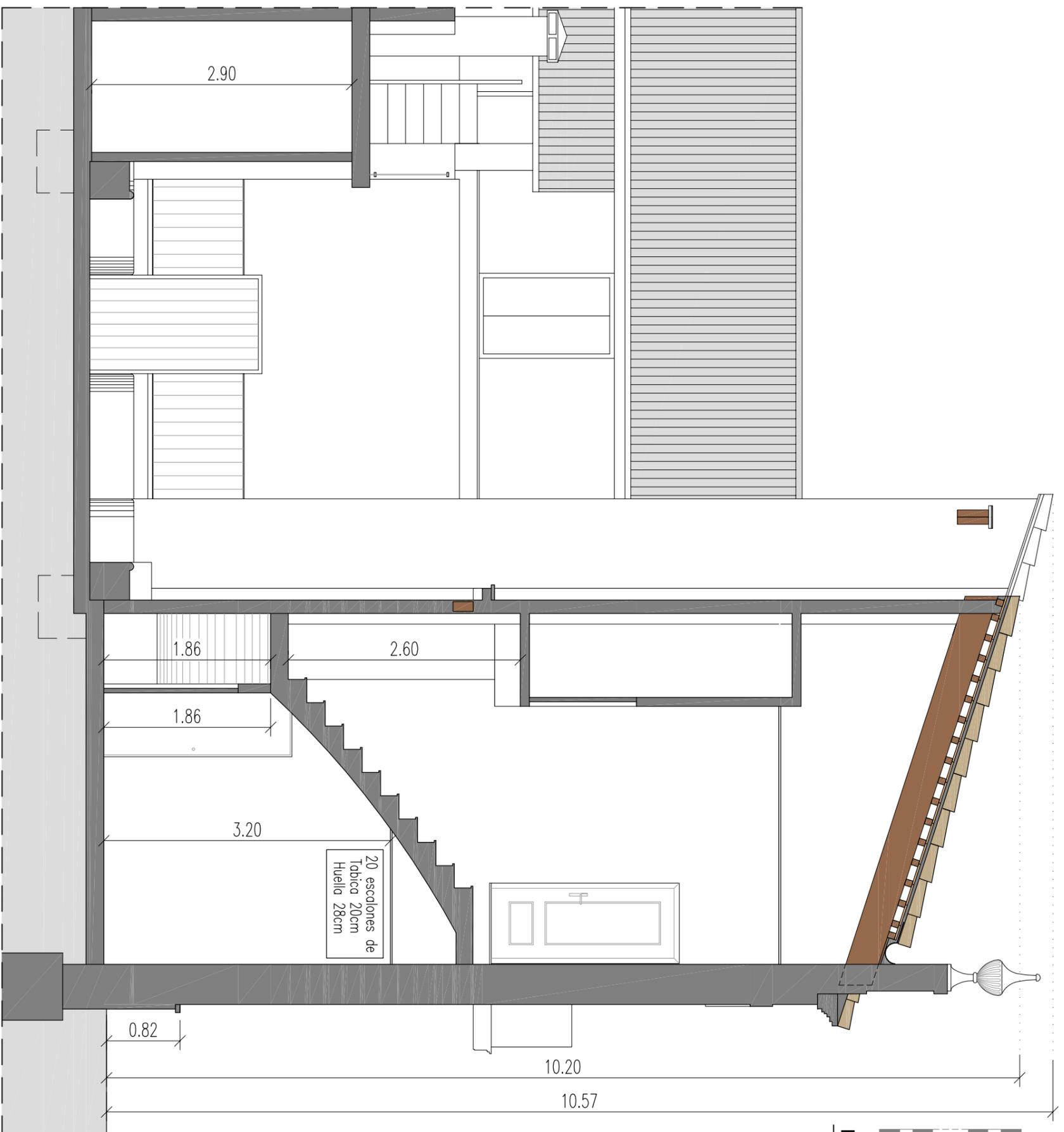


**PROYECTO**  
 ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE  
 REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA  
 Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR  
 UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

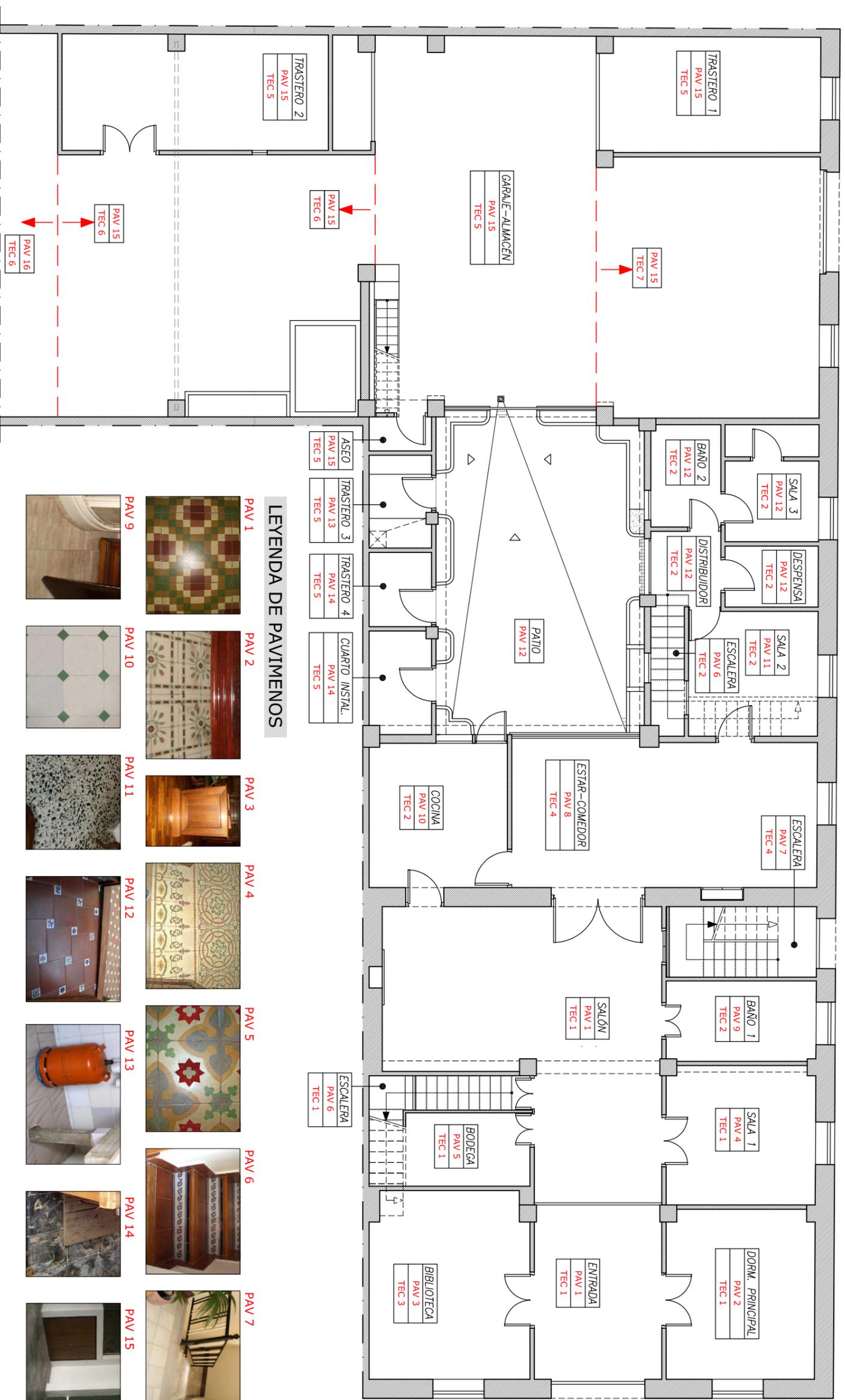
**AUTOR**  
 OSCAR PERELLÓ MIÑANA  
 ESCALA: 1/50  
 FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**  
 EA. SECCIÓN C-C'

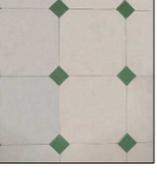
**nº PLANO**  
 13



Estado Actual



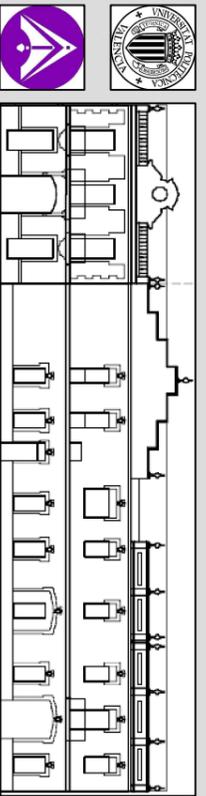
### LEYENDA DE PAVIMENTOS

- PAV 1  PAV 2  PAV 3  PAV 4  PAV 5  PAV 6  PAV 7  PAV 8 
- PAV 9  PAV 10  PAV 11  PAV 12  PAV 13  PAV 14  PAV 15  PAV 16 

### LEYENDA DE TECHOS

- TEC 1  **TECHO 1:** Forjado visto de vigería de madera y entrevigado con revolones de rasilla cerámica con acabado enlucido y pintado. Constituye el forjado de la parte de la vivienda original, concretamente los 3 primeros crujías paralelos a la fachada principal. Y se deja visto a excepción de la biblioteca, el baño 1 y el dormitorio principal, que se cubren con falso techo de escayola.
- TEC 2  **TECHO 2:** Falso techo de escayola con acabado liso y pintado final, en zonas húmedas y parte posterior de vivienda según plano.
- TEC 3  **TECHO 3:** Falso techo de escayola con acabado liso, pintado final, y molduras con dibujos florales que embellecen y le dan cierto valor señorial al espacio de la biblioteca y del dormitorio principal.
- TEC 4  **TECHO 4:** Falso techo de escayola con acabado del dibujo de los pilares y pintado final.
- TEC 5  **TECHO 5:** Enlucido con mortero de cemento y pintado con pintura plástica en superficie exterior al aire libre.
- TEC 6  **TECHO 6:** Cubierta de placas de fibrocemento apoyada sobre correos y cerchas tal y como se describe en la memoria constructiva Proyecto del Estado Actual.
- TEC 7  **TECHO 7:** Forjado visto de vigería de madera apoyada en muro de fachada y viga metálica, y entrevigado con revolones de rasilla cerámica con acabado enlucido y pintado.

Estado Actual



### PROYECTO

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

### AUTOR

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

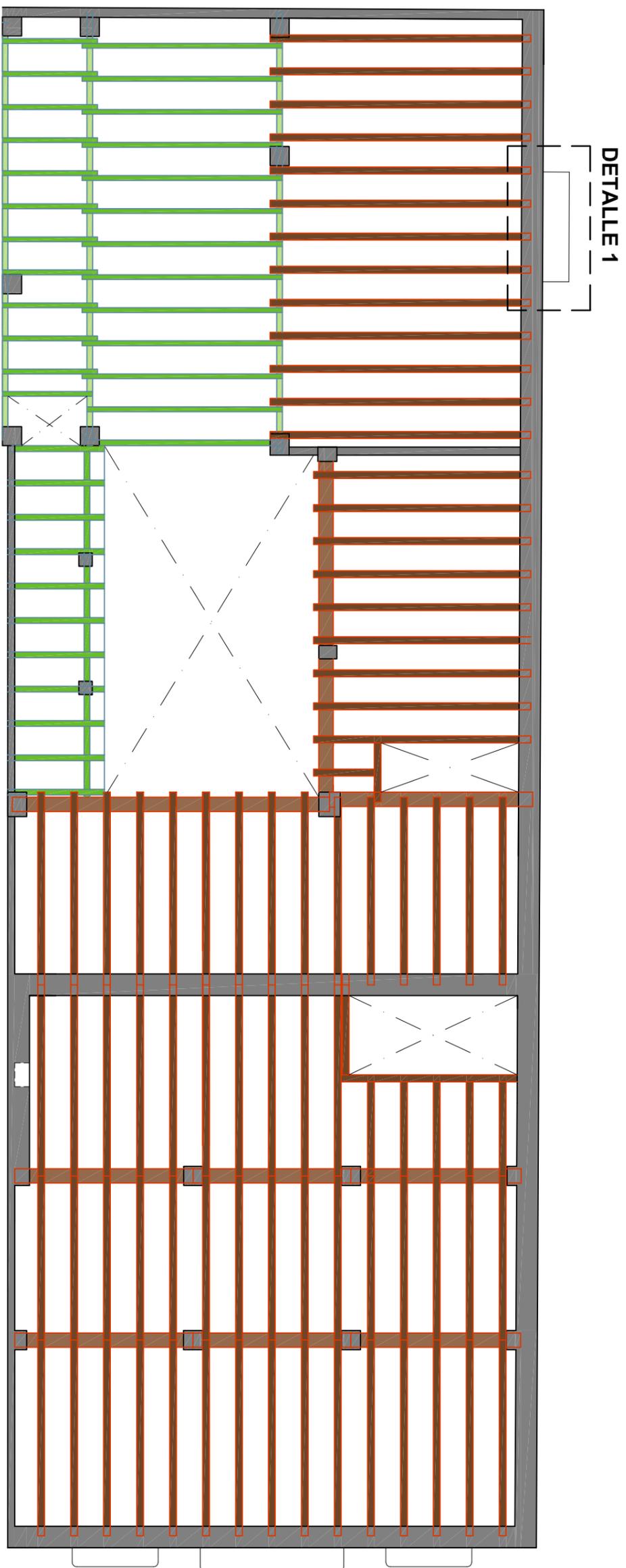
FECHA: JUNIO 2013

### NOMBRE DEL PLANO

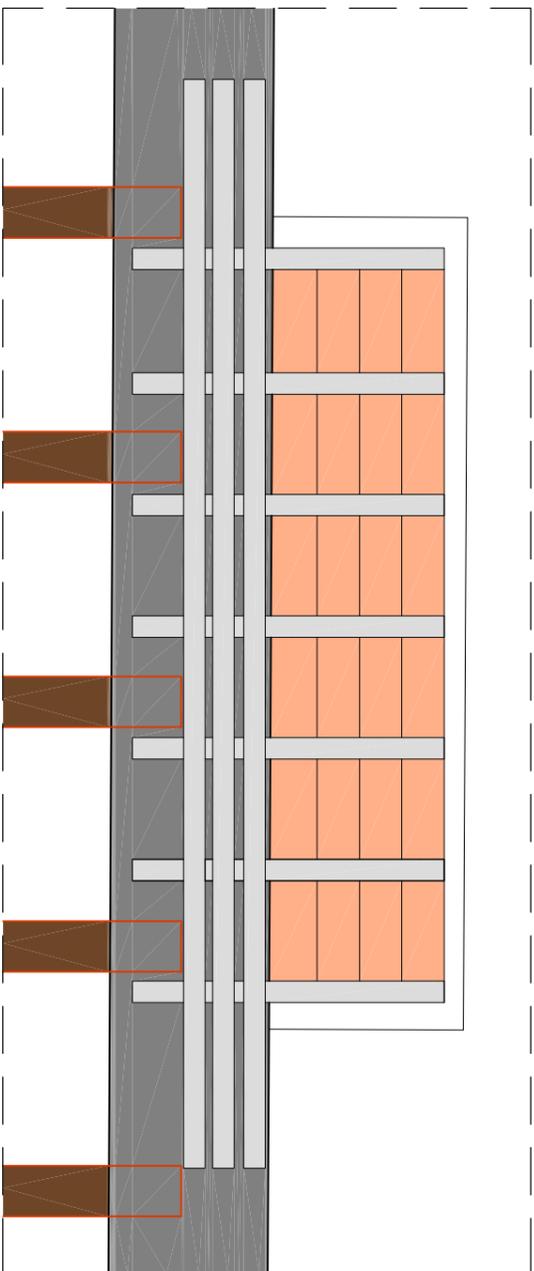
EA. PAVIMENTOS Y TECHOS

nº PLANO

14



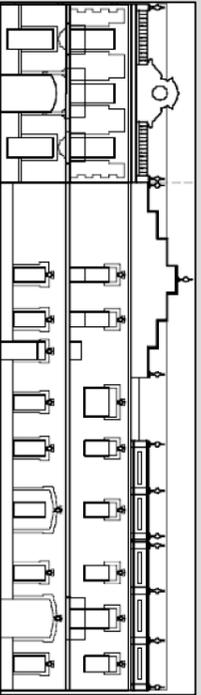
DETALLE 1. HIPÓTESIS DE ESTRUCTURA DE CONFORMACIÓN DE VOLADIZO



**LEYENDA DE ESTRUCTURA**

	Muro de ladrillo cerámico macizo
	Vigueta de madera
	Viga de madera
	Viga metálica perfil IPE
	Vigueta prefabricada de hormigón*
	Ladrillo cerámico macizo
	Entramado de perfilera metálica para formación y sostén de voladizos

Estado Actual



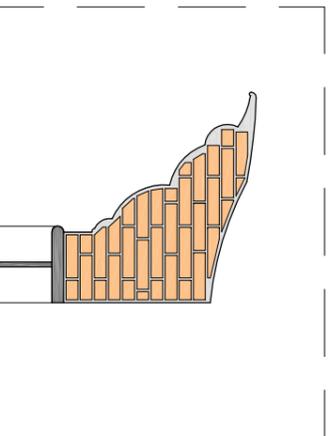
**PROYECTO**  
 ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR  
 UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**  
 OSCAR PERELLÓ MIÑANA  
 ESCALA: 1/100  
 FECHA: JUNIO 2013

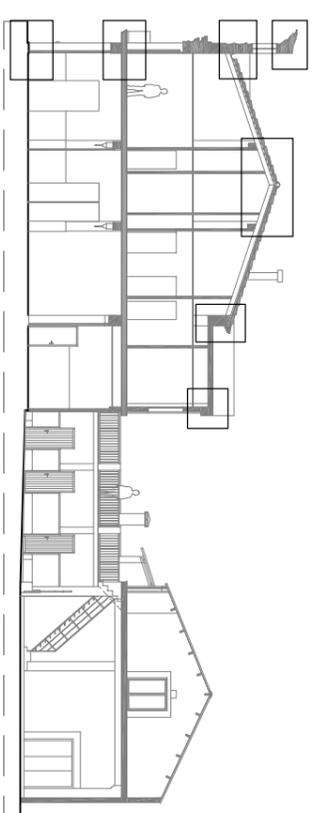
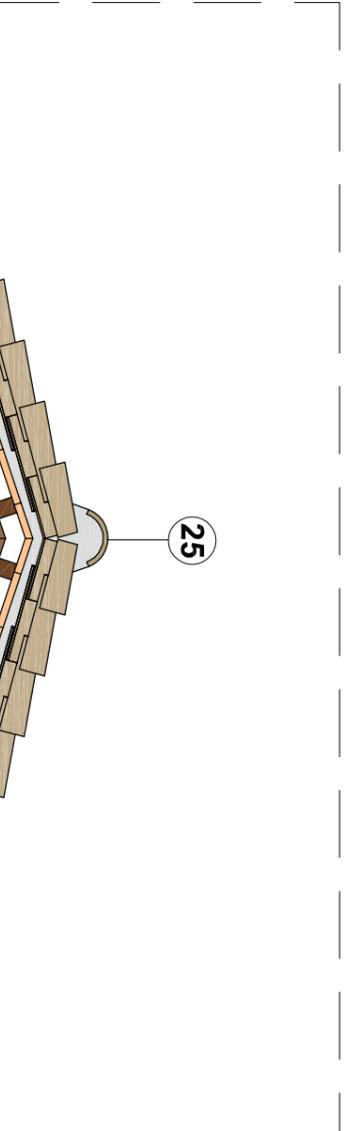
**NOMBRE DEL PLANO**  
 EA. ESTRUCTURA. FORJADO  
 Planta primera

**nº PLANO**  
**15**

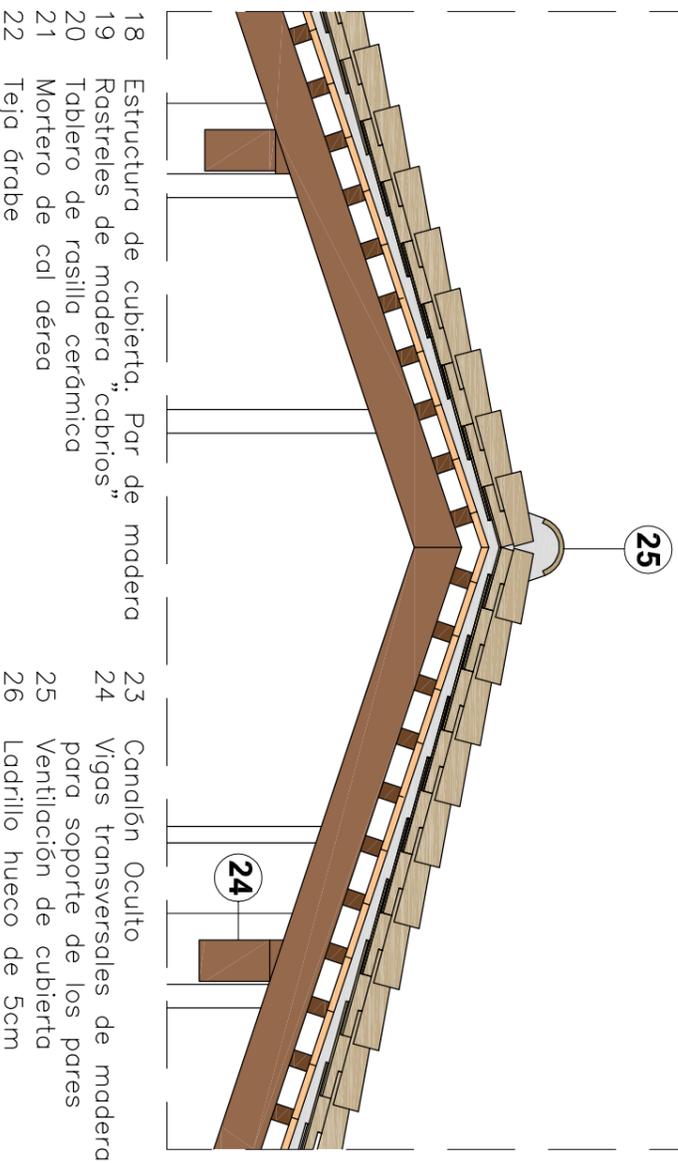
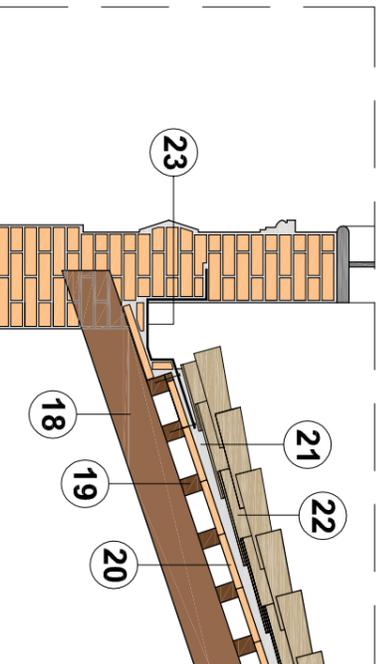
DETALLE 4. Coronación



DETALLE 4. Cumbre

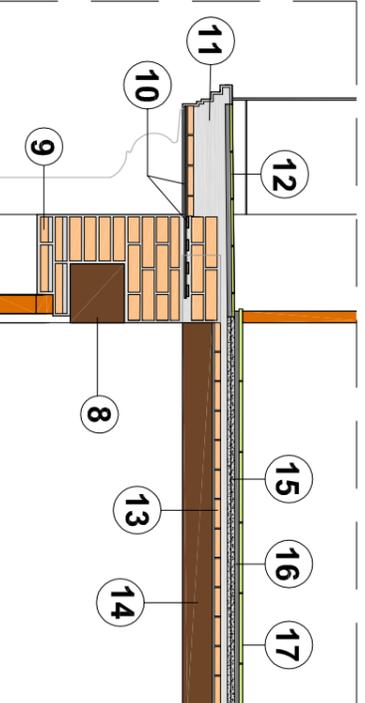


DETALLE 3. Antepecho y canalón oculto

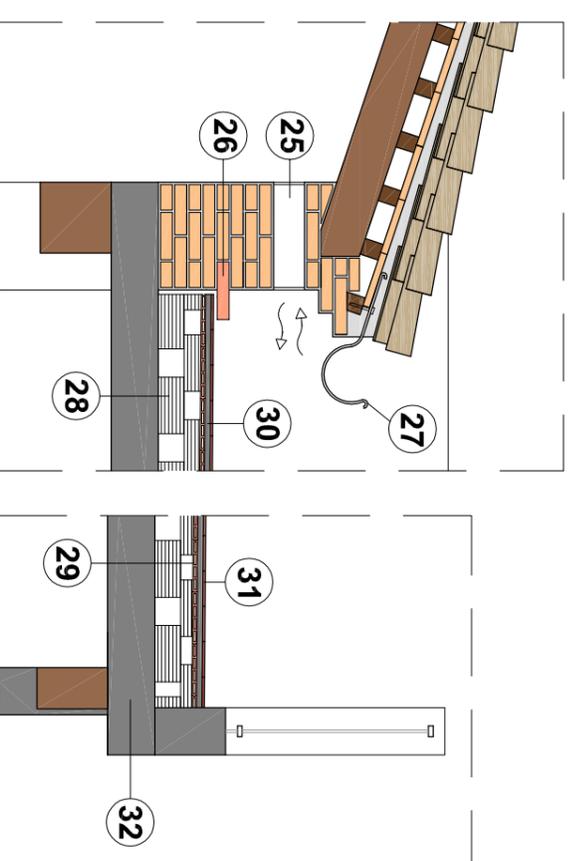


- 18 Estructura de cubierta. Par de madera
- 19 Rastreles de madera "cabrios"
- 20 Tablero de rasilla cerámica
- 21 Mortero de cal aérea
- 22 Teja árabe
- 23 Canalón Oculto
- 24 Vigas transversales de madera para soporte de los pares
- 25 Ventilación de cubierta
- 26 Ladrillo hueco de 5cm

DETALLE 2. Dintel y Voladizo



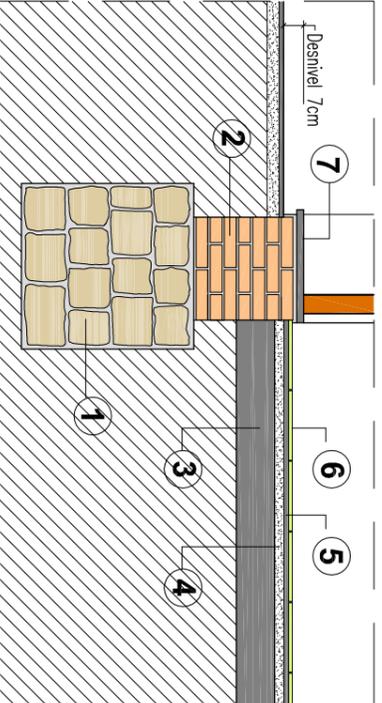
- 8 Viga de madera "dintel"
- 9 Roscas de ladrillo macizo, formación de arco rebajado
- 10 Entramado metálico de soporte del voladizo
- 11 Mortero de cal y material de relleno
- 12 Baldosa cerámica
- 13 Revoltón de ladrillo cerámico macizo y enlucido de yeso
- 14 Vigüeta de madera
- 15 Capa de compresión con mallazo
- 16 Mortero de cal
- 17 Pavimento cerámico



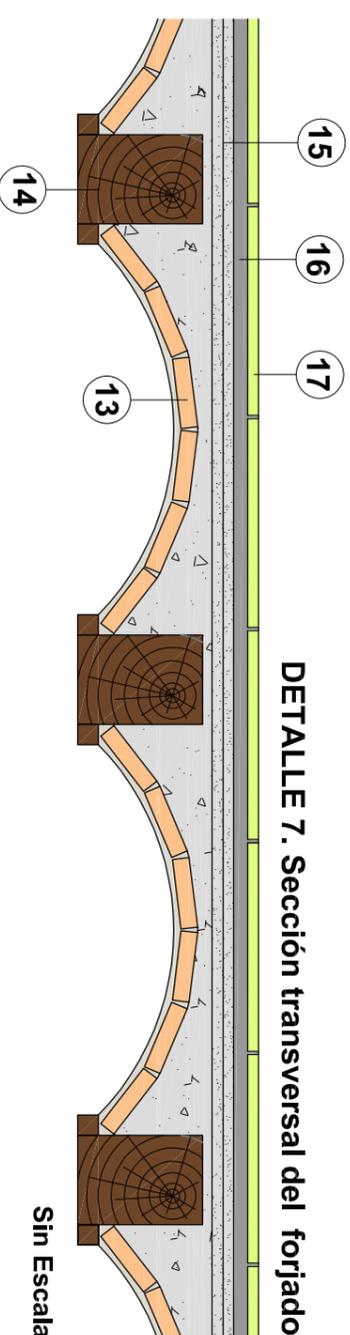
DETALLE 5 y 6. Alero y Azotea transitable ventilada

- 27 Canalón
- 28 Tabique conejero de ladrillo hueco
- 29 Tablero cerámico de bardos
- 30 Capa de mortero de agarre
- 31 Baldosín cerámico
- 32 Forjado de construcción posterior para habilitación de espacio habitable bajo cubierta

DETALLE 1. Cimentación y Arranque de muro



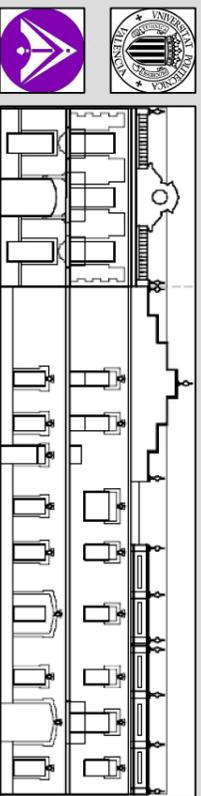
- 1 Cimentación corrida
- 2 Muro de Ladrillo Macizo
- 3 Solera de piedra y mortero con cal
- 4 Capa de árido fino
- 5 Mortero de agarre con cal
- 6 Baldosa Hidráulica
- 7 Remate umbral de entrada de mármol



DETALLE 7. Sección transversal del forjado

Sin Escala

Estado Actual



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

**NOMBRE DEL PLANO**

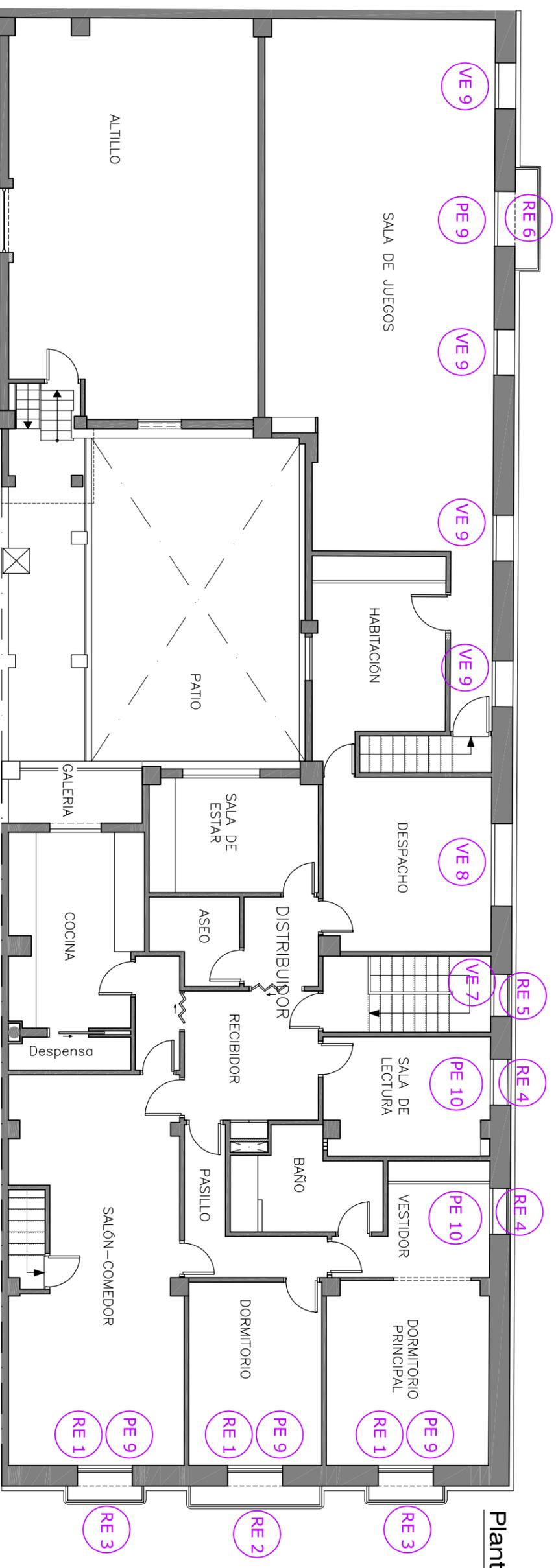
EA. SECCIÓN CONSTRUCTIVA

nº PLANO

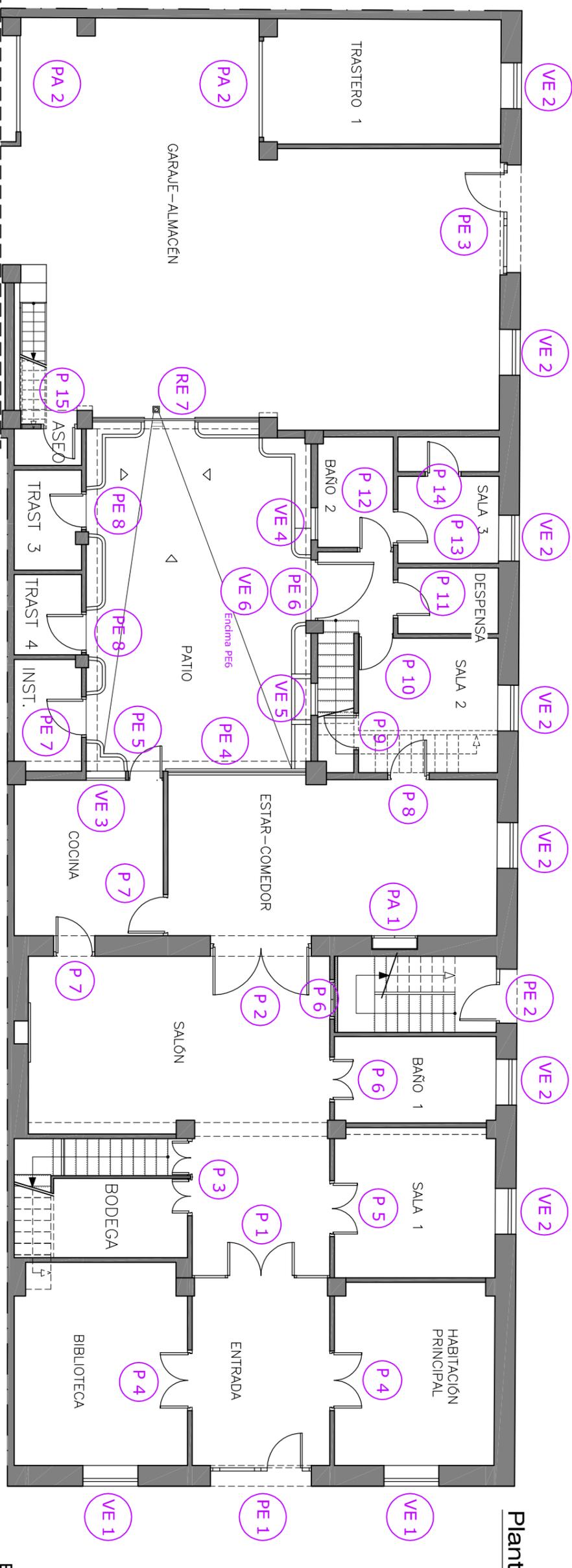
16

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

ESCALA: 1/30  
FECHA: JUNIO 2013

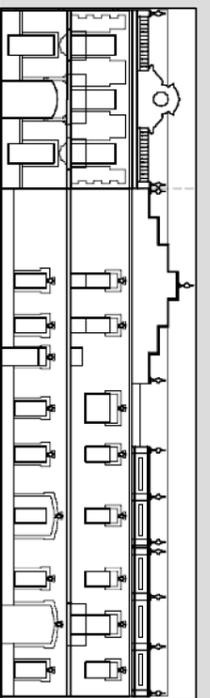


Planta Primera  
Fachada



Planta Baja

Estado Actual



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

EA. REFERENCIA DE CARPINTERÍA

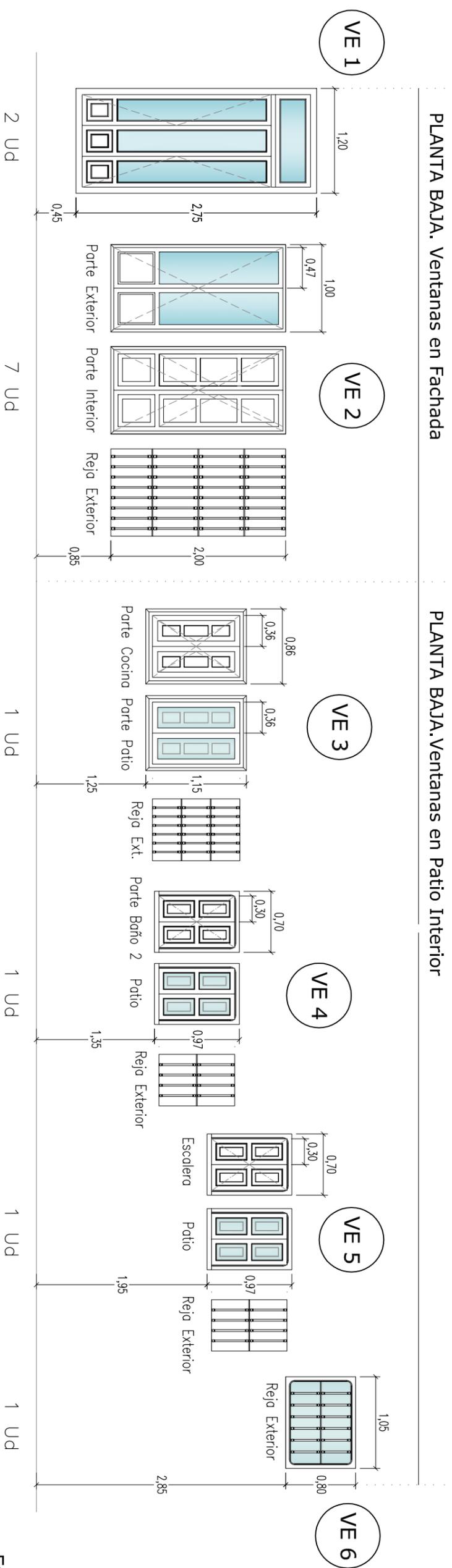
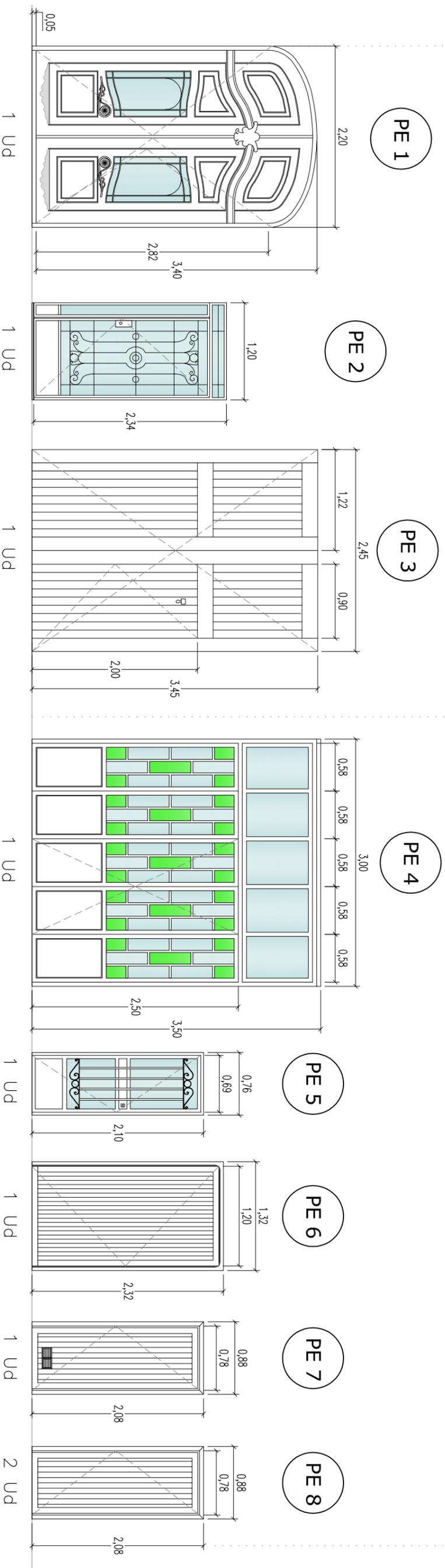
**nº PLANO**

17

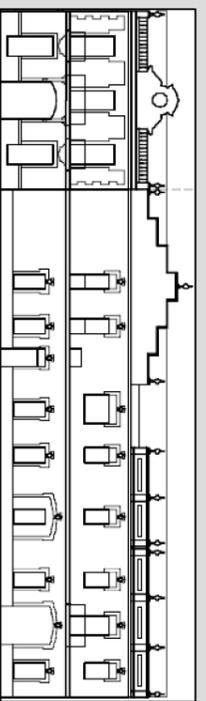
# CARPINTERERIA EXTERIOR

PLANTA BAJA. Puertas de acceso en Fachada

PLANTA BAJA. Puertas en Patio Interior



Estado Actual



## PROYECTO

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

## AUTOR

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/30

FECHA: JUNIO 2013

## NOMBRE DEL PLANO

EA. DETALLES DE CARPINTERERIA  
Plano 1

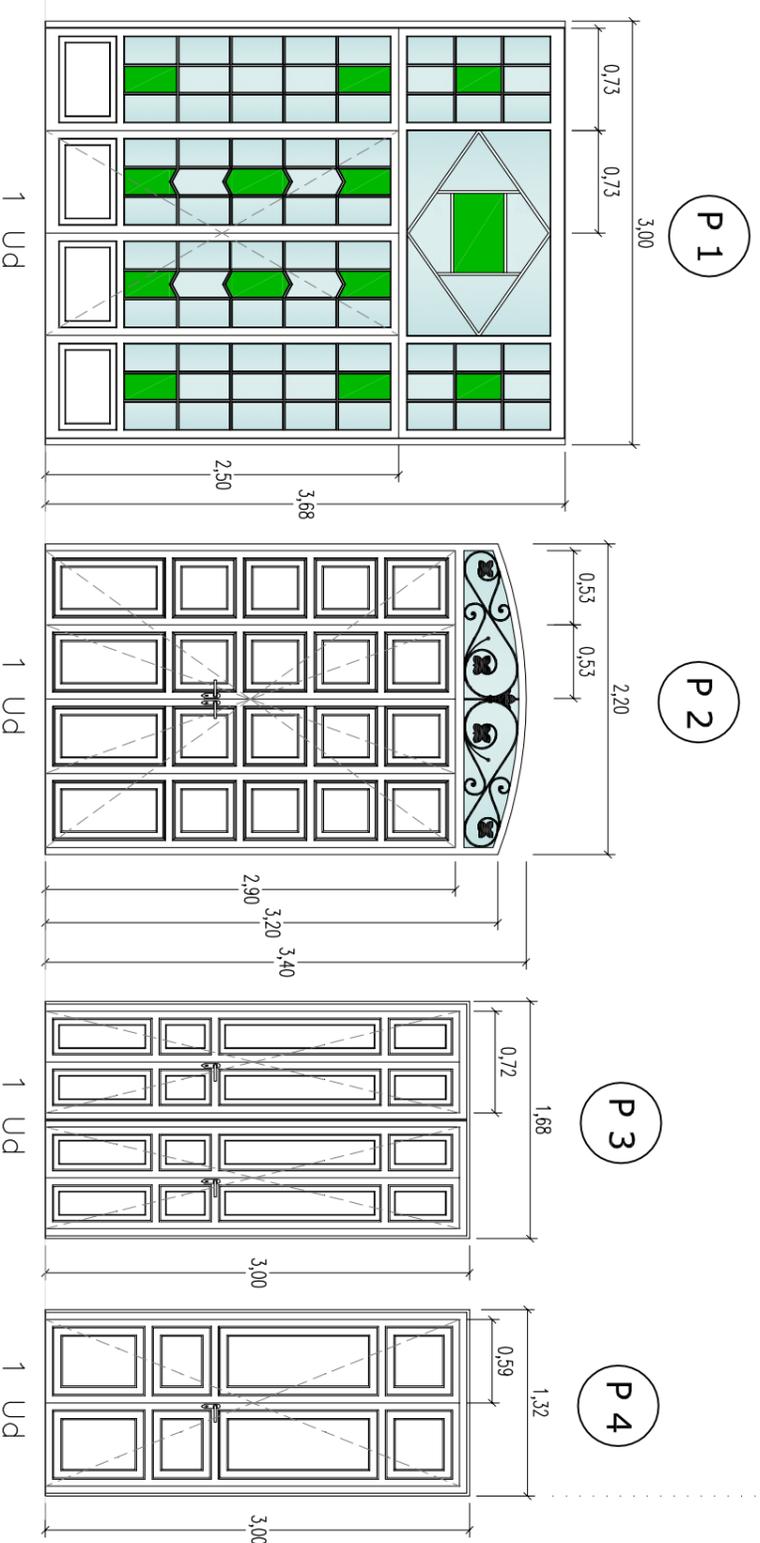
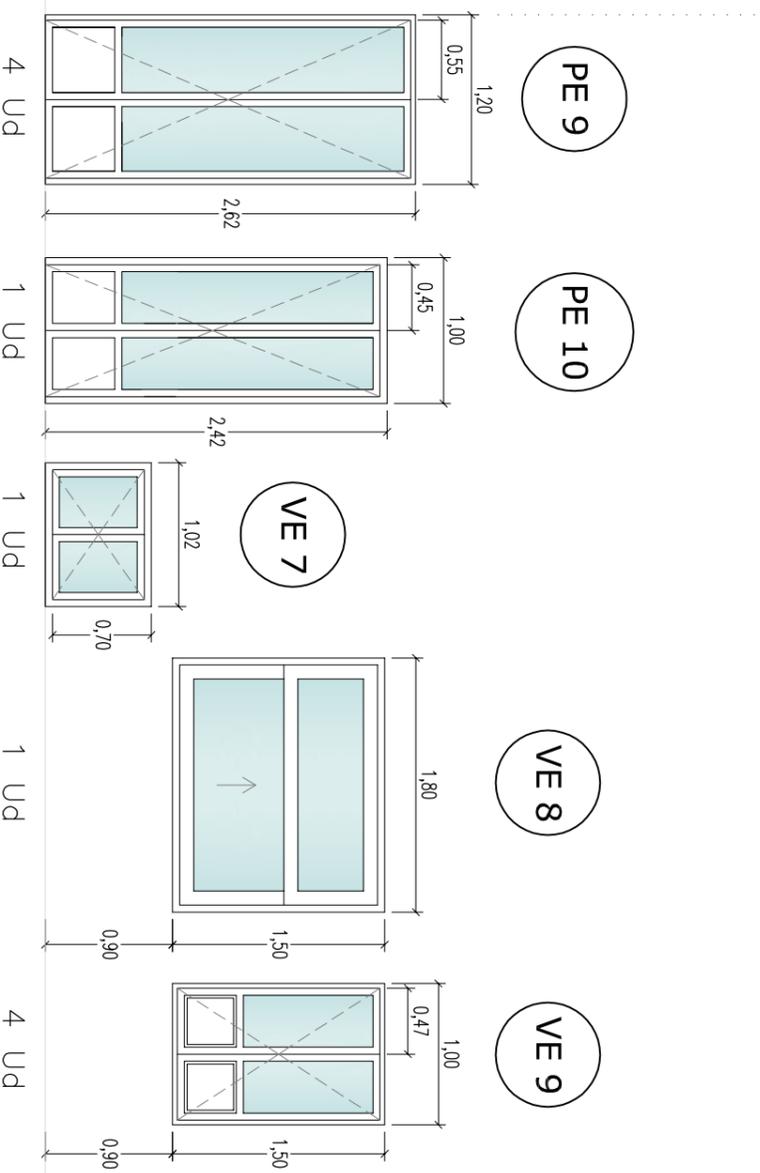
n.º PLANO

18

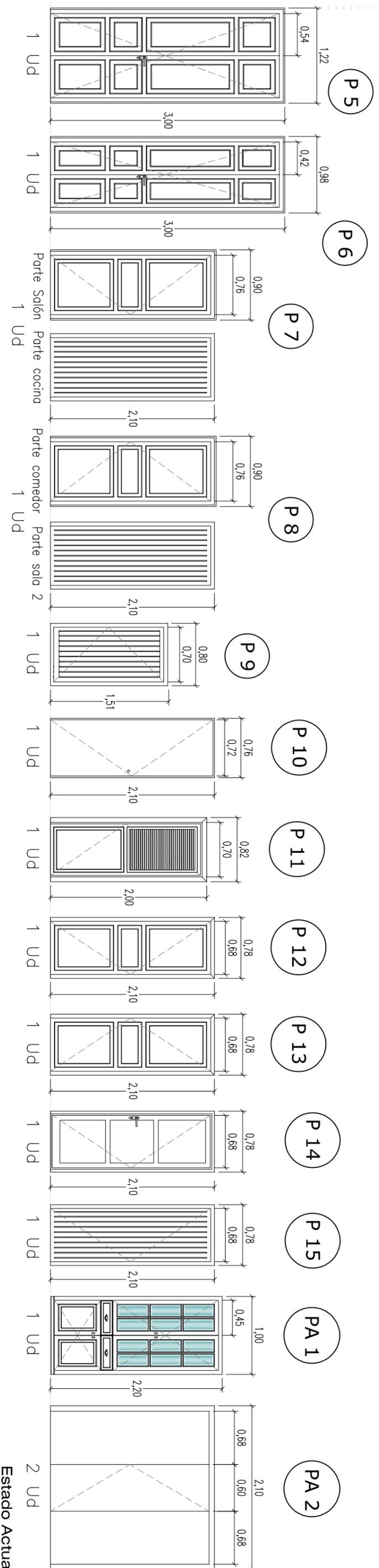
# CARPINTERIA EXTERIOR

PLANTA PRIMERA. Ventanas y Puertas en Fachada

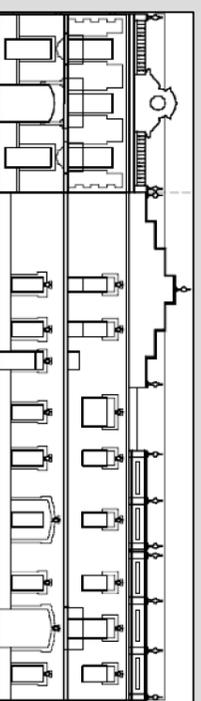
# CARPINTERIA INTERIOR



## CARPINTERIA INTERIOR



Estado Actual



### PROYECTO

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

### AUTOR

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/30

FECHA: JUNIO 2013

### NOMBRE DEL PLANO

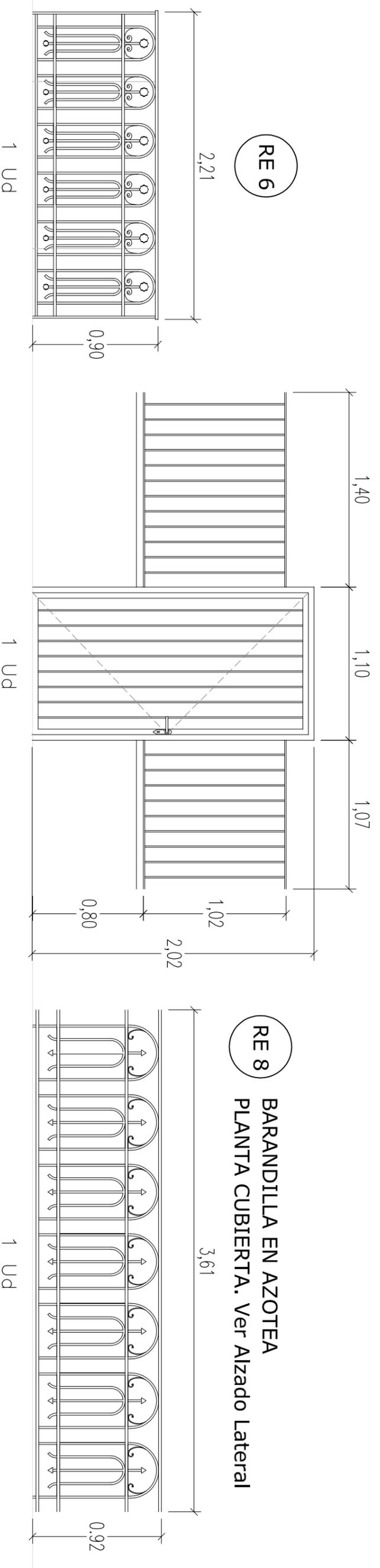
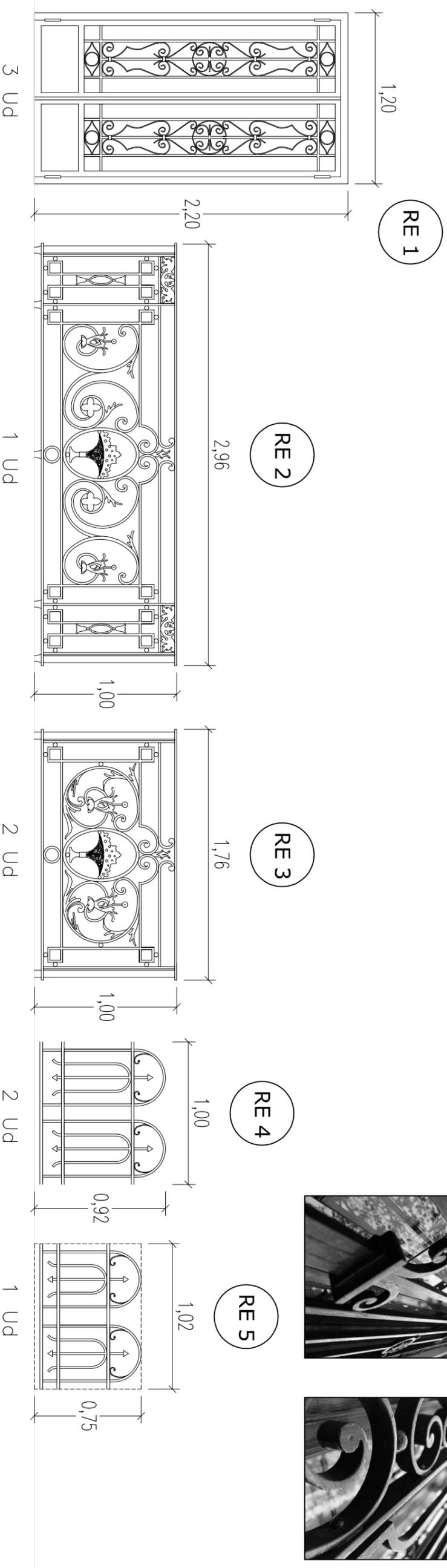
EA. DETALLES DE CARPINTERIA  
Plano 2

### n.º PLANO

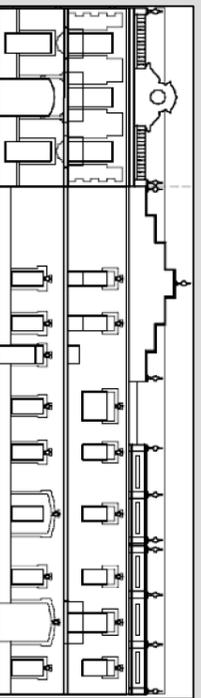
19

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

# REJERIA Y BARANDILLAS



Estado Actual



## PROYECTO

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

## AUTOR

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/30

FECHA: JUNIO 2013

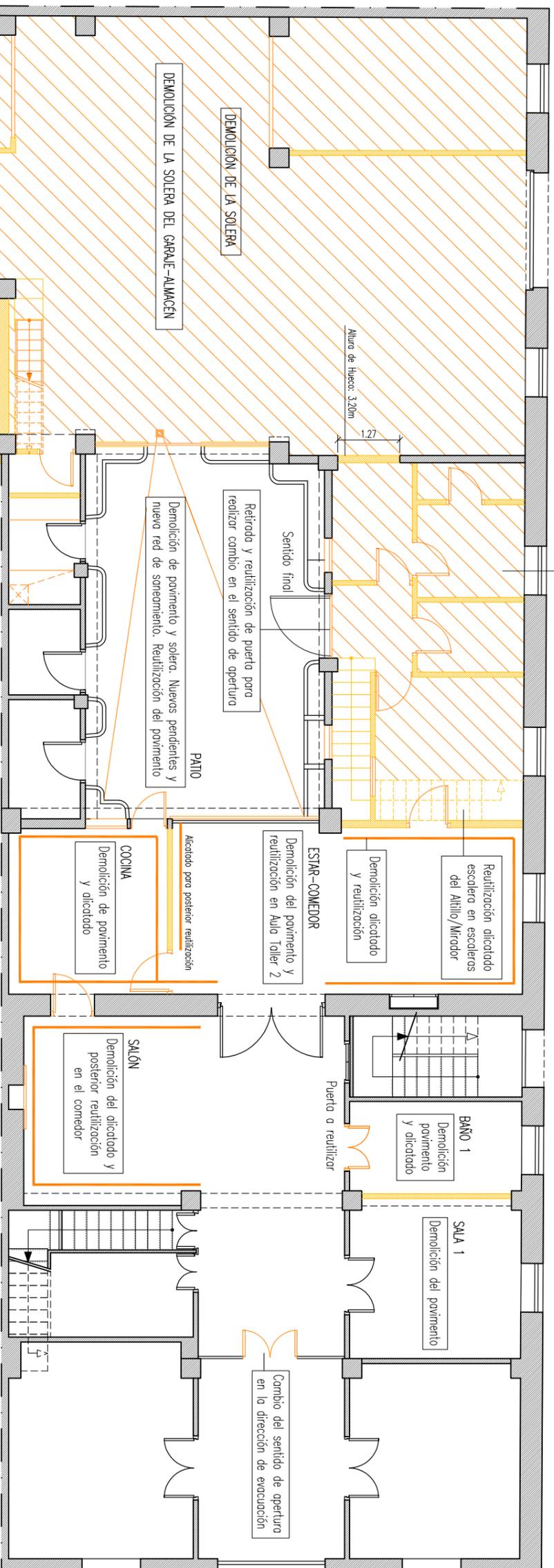
## NOMBRE DEL PLANO

EA. DETALLES DE CARPINTERIA  
Plano 3. Rejería y Barandillas

nº PLANO

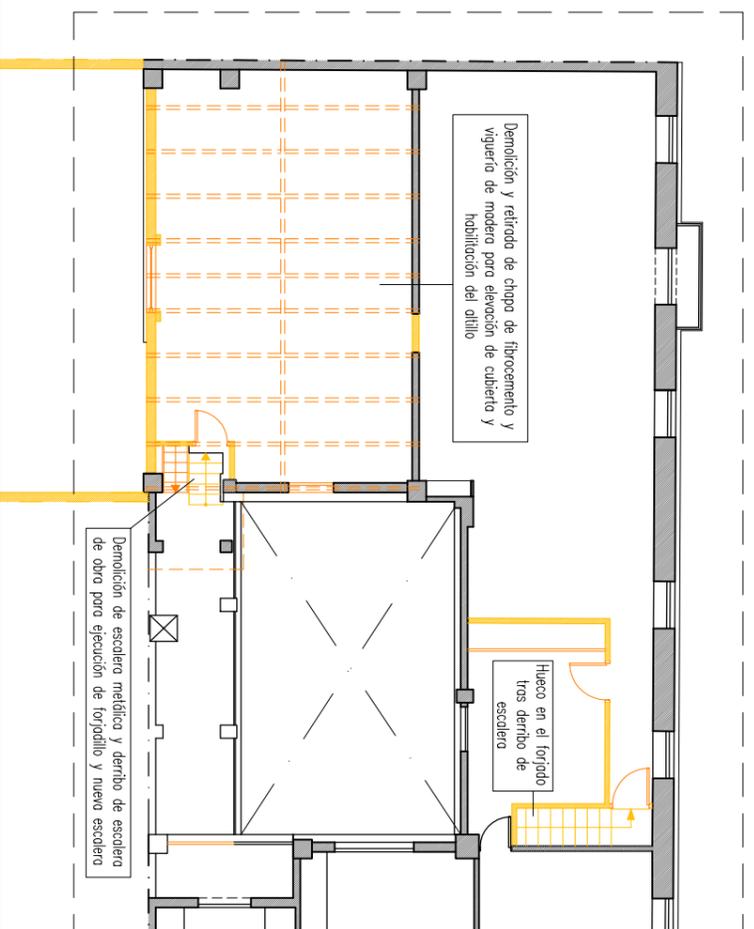
20

Demolición de solera, pavimentos, alicatado Baño 2 y saneamiento enterrado existente, para ejecución de NUEVA DISTRIBUCIÓN Y NUEVA RED DE SANEAMIENTO

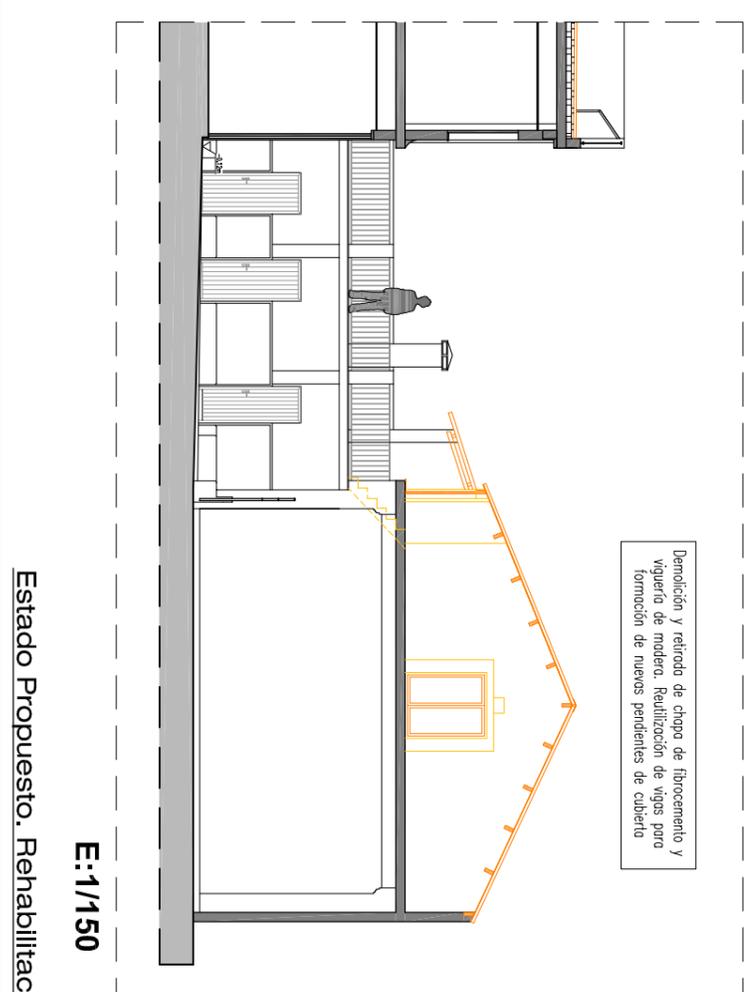


**PLANTA BAJA**  
E:1/100

**PLANTA DE INTERVENCIÓN EN PLANTA 1ª**

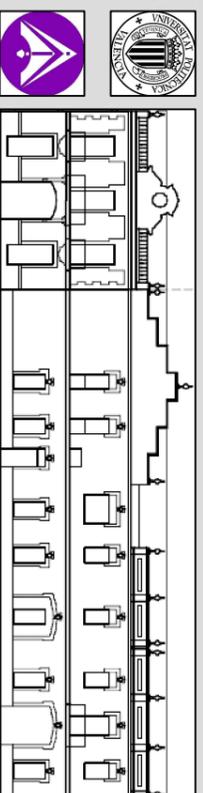


**SECCIÓN DE INTERVENCIÓN EN PLANTA 1ª**



E:1/150

Estado Propuesto. Rehabilitación



**PROYECTO**  
ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

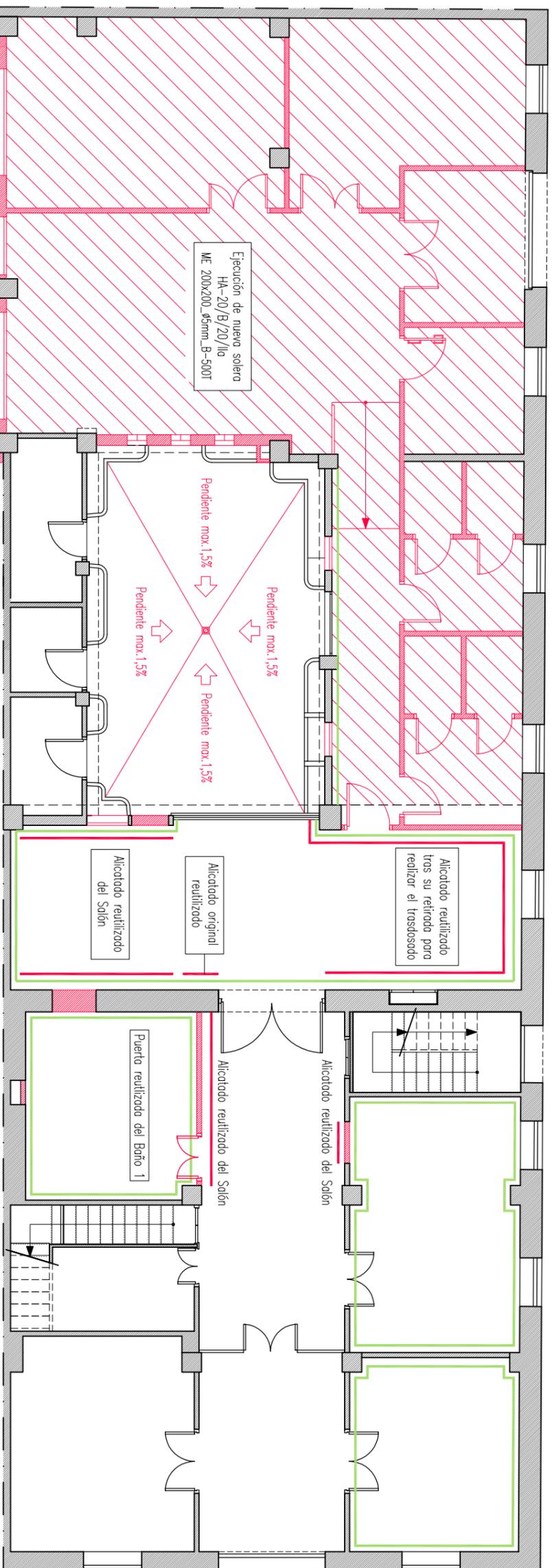
**UBICACIÓN:** Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**  
OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100 y 1/150  
FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**  
RE. DEMOLICIONES Y DERRIBOS

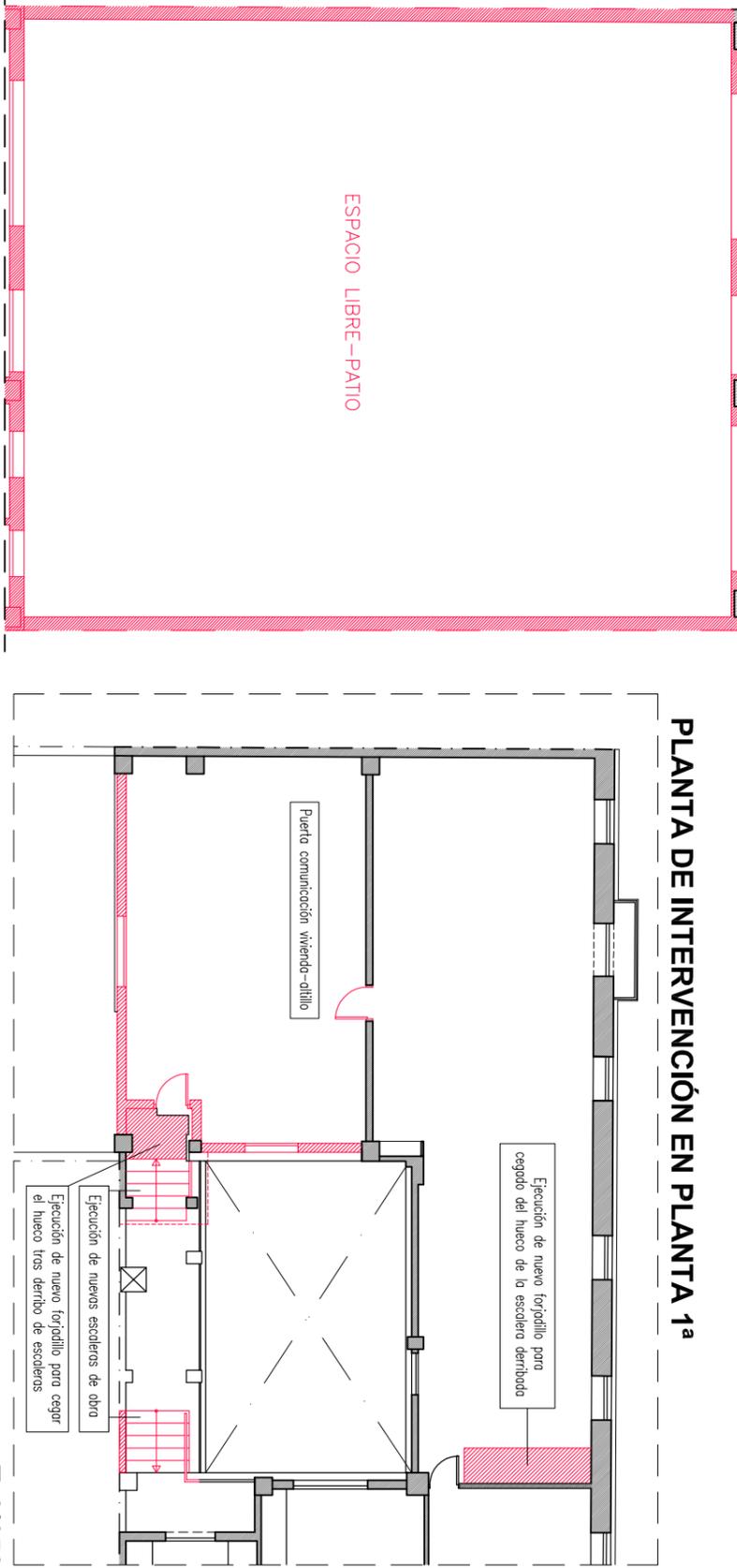
**nº PLANO**  
21



■ NUEVA CONSTRUCCIÓN  
■ TRASDOSADO AUTOPORTANTE

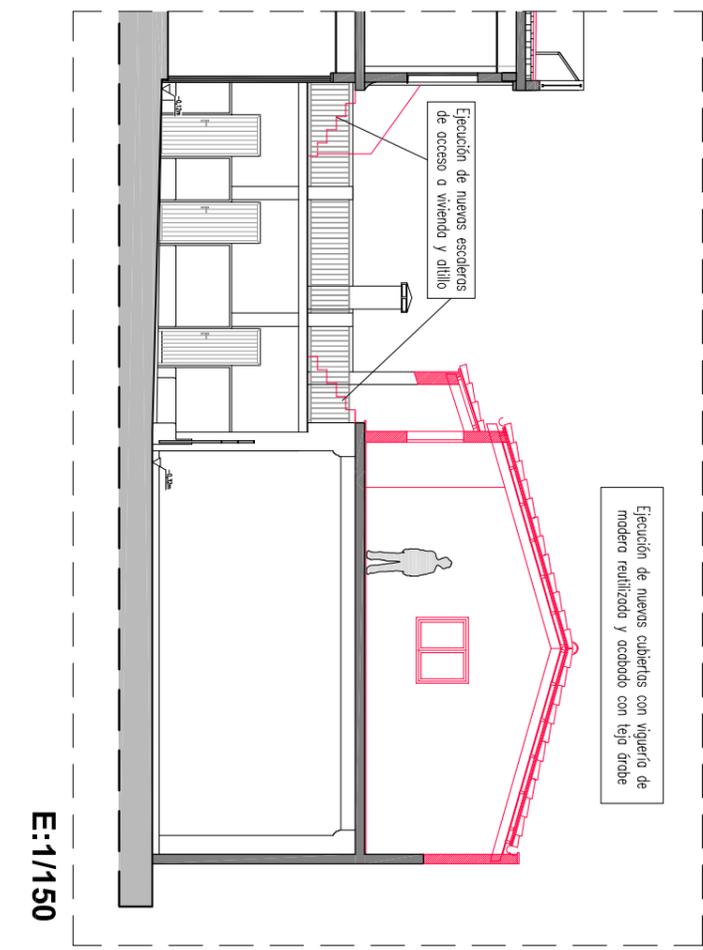
**PLANTA BAJA**

E:1/100



**PLANTA DE INTERVENCIÓN EN PLANTA 1ª**

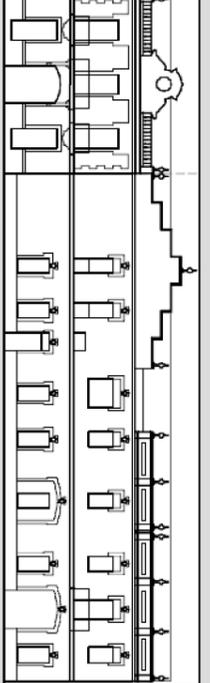
E:1/150



**SECCIÓN DE INTERVENCIÓN EN PLANTA 1ª**

E:1/150

Estado Propuesto. Rehabilitación



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100 y 1/150

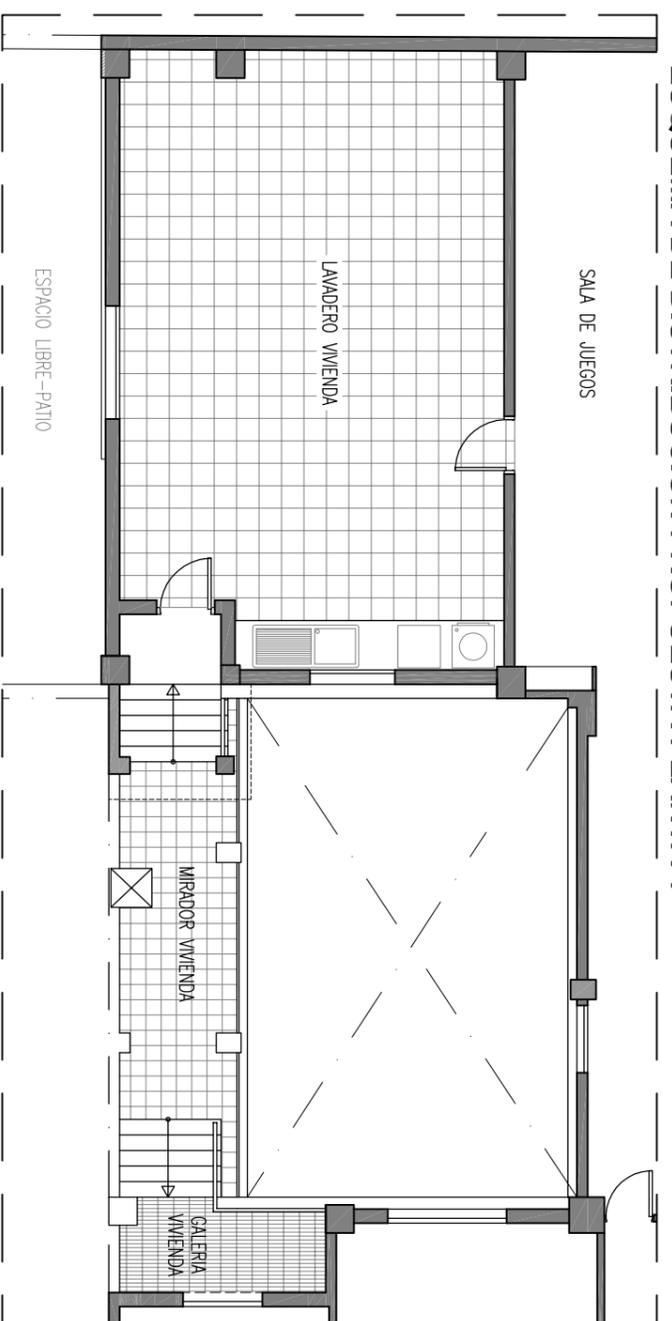
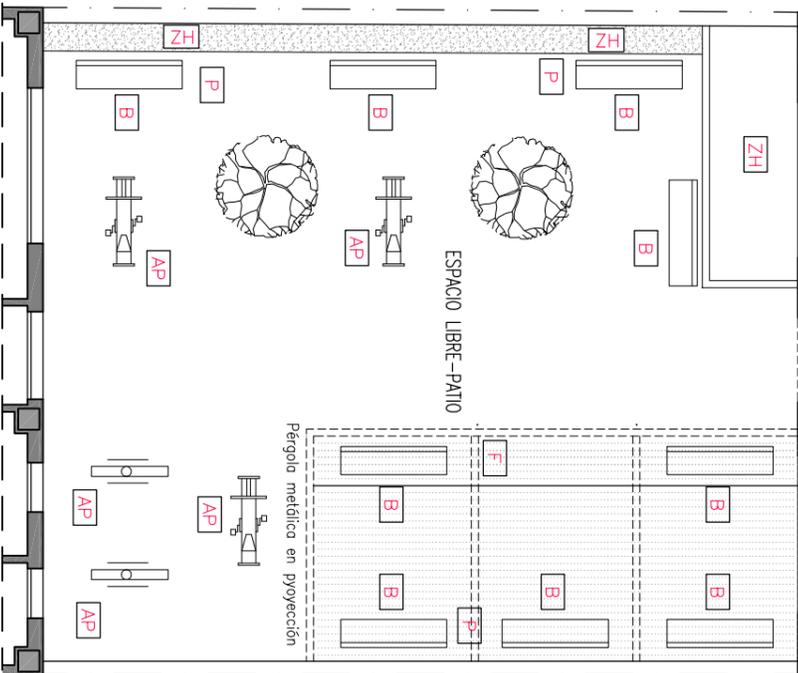
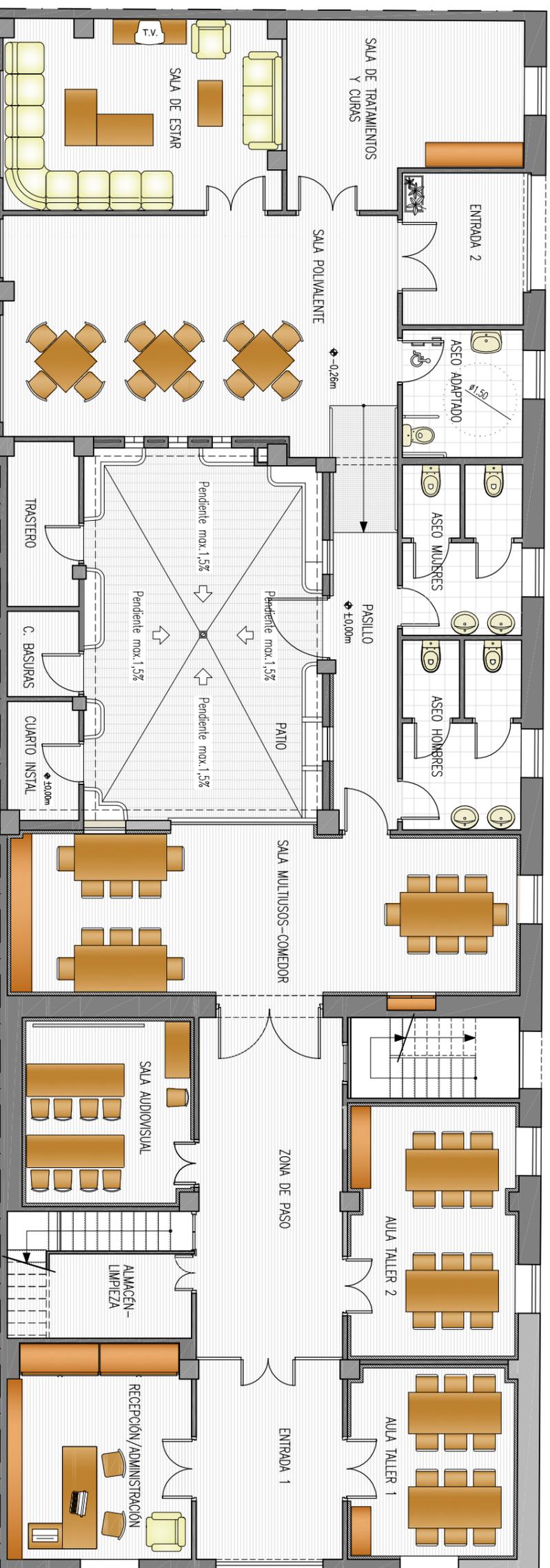
FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

RE. NUEVA CONSTRUCCIÓN

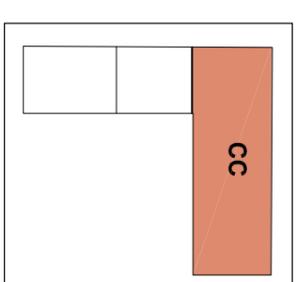
**nº PLANO**

22

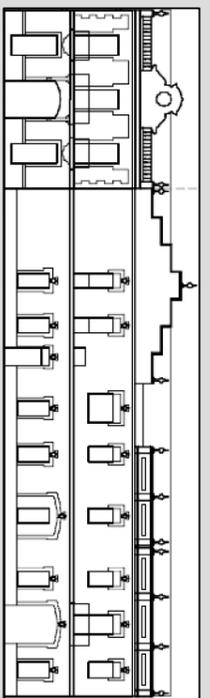


**Legenda distribución patio interior**

- AP** Aparato de gimnasia para personas mayores (Parque biosaludable)
- F** Fuente
- P** Papelera
- B** Banco de madera para exterior
- ZH** Zona de huerto



Estado Propuesto. Rehabilitación



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

FECHA: JUNIO 2013

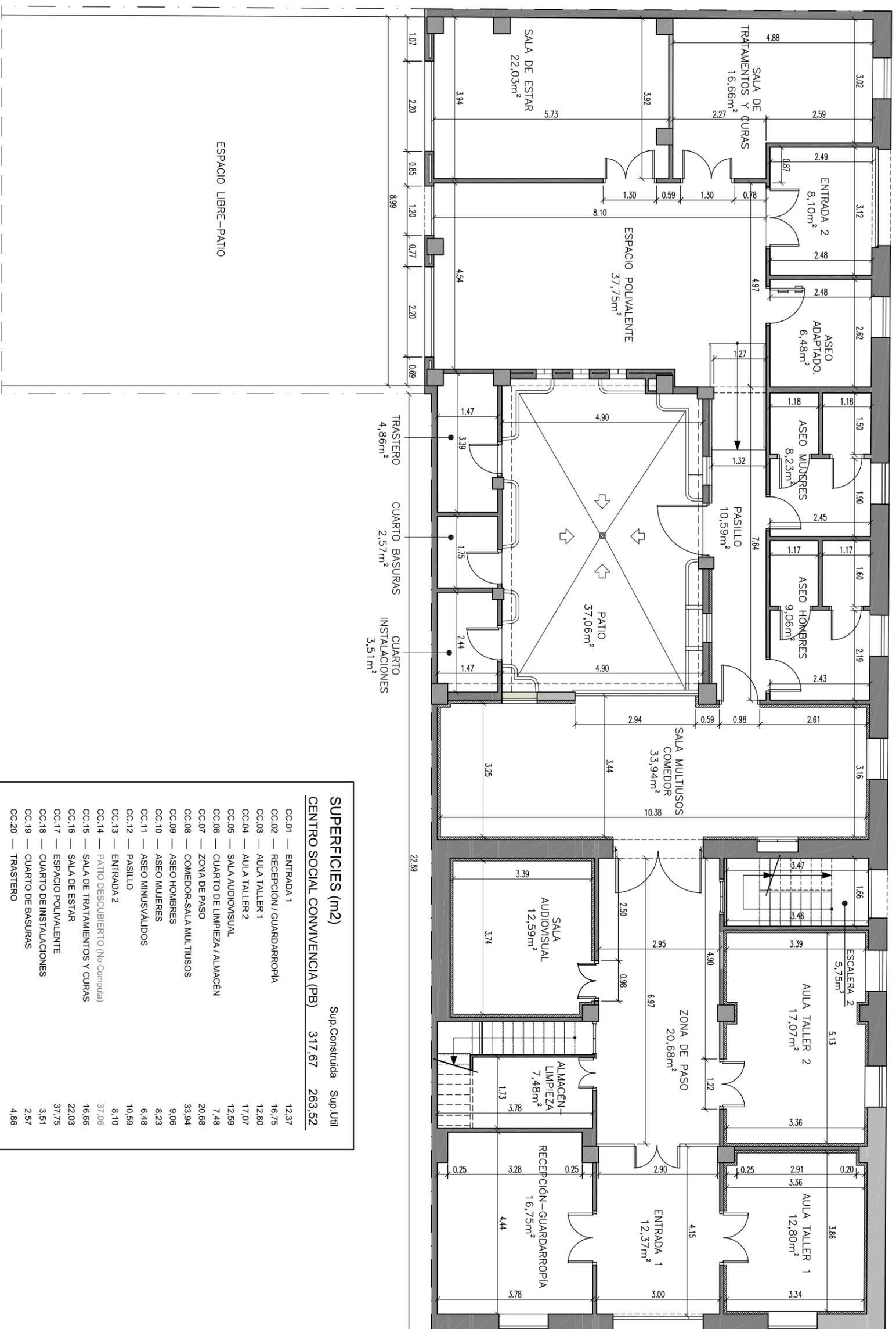
**NOMBRE DEL PLANO**

Centro Social de Convivencia

RE. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. MOBILIARIO

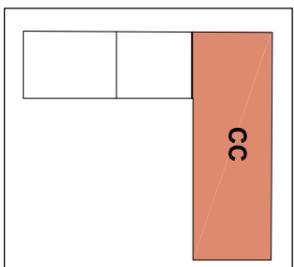
**nº PLANO**

**23**

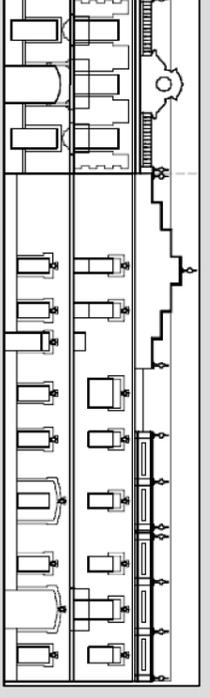


TRASTERO 4,86m<sup>2</sup> CUARTO BASURAS 2,57m<sup>2</sup> CUARTO INSTALACIONES 3,51m<sup>2</sup>

SUPERFICIES (m2)	Sup Construida	Sup Util
<b>CENTRO SOCIAL CONVIVENCIA (PB)</b>	<b>317,67</b>	<b>263,52</b>
CC.01 — ENTRADA 1	12,37	
CC.02 — RECEPCIÓN / GUARDARROPIA	16,75	
CC.03 — AULA TALLER 1	12,80	
CC.04 — AULA TALLER 2	17,07	
CC.05 — SALA AUDIOVISUAL	12,59	
CC.06 — CUARTO DE LIMPIEZA / ALMACÉN	7,48	
CC.07 — ZONA DE PASO	20,68	
CC.08 — COMEDOR-SALA MULTIFUNCIÓN	33,94	
CC.09 — ASEO HOMBRERES	9,06	
CC.10 — ASEO MUJERES	8,23	
CC.11 — ASEO MINUSVALIDOS	6,48	
CC.12 — PASILLO	10,59	
CC.13 — ENTRADA 2	8,10	
CC.14 — PATIO DESCUBIERTO (No Computa)	37,06	
CC.15 — SALA DE TRATAMIENTOS Y CURAS	16,66	
CC.16 — SALA DE ESTAR	22,03	
CC.17 — ESPACIO POLIVALENTE	37,75	
CC.18 — CUARTO DE INSTALACIONES	3,51	
CC.19 — CUARTO DE BASURAS	2,57	
CC.20 — TRASTERO	4,86	



Estado Propuesto. Rehabilitación



**PROYECTO**  
ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

**UBICACIÓN:** Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

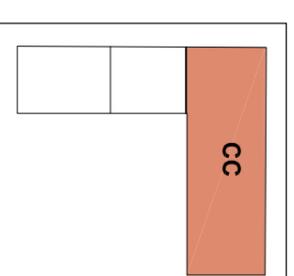
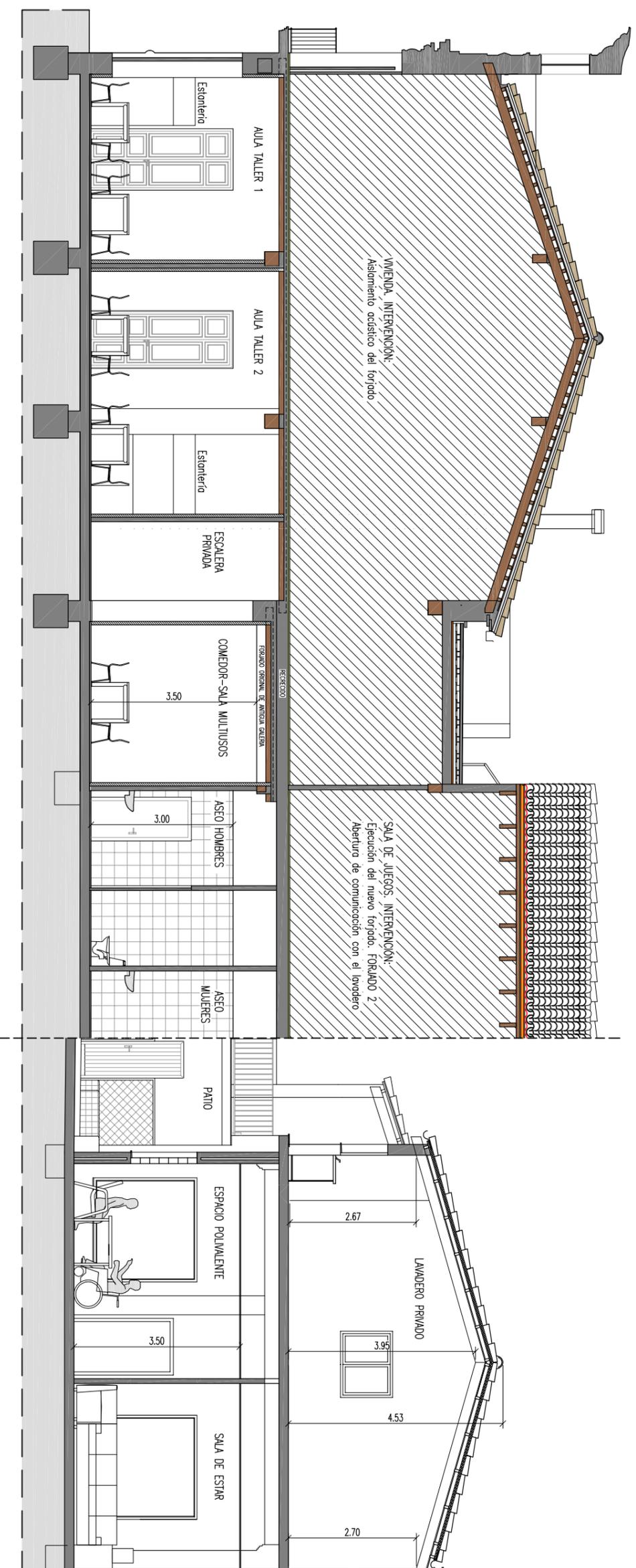
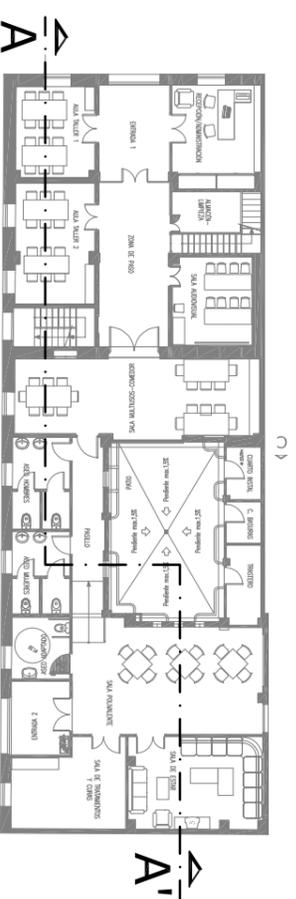
**AUTOR**  
OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100  
FECHA: JUNIO 2013

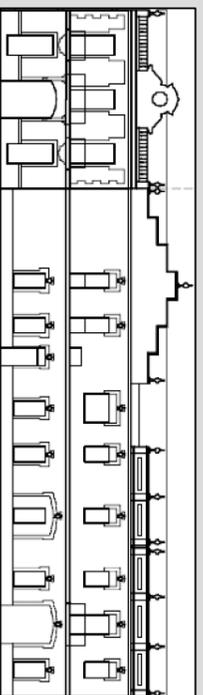
**NOMBRE DEL PLANO**  
Centro Social de Convivencia

RE. COTAS Y SUPERFICIES

**nº PLANO**  
**24**



Estado Propuesto. Rehabilitación



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

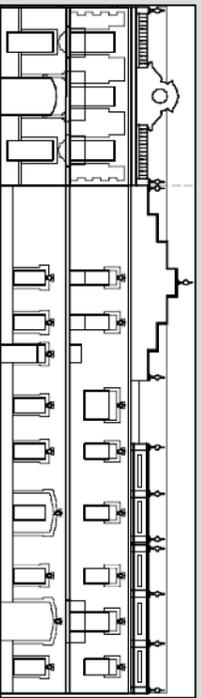
Centro Social de Convivencia

RE. SECCIÓN PROPUESTA A-A'

**nº PLANO**

**25**





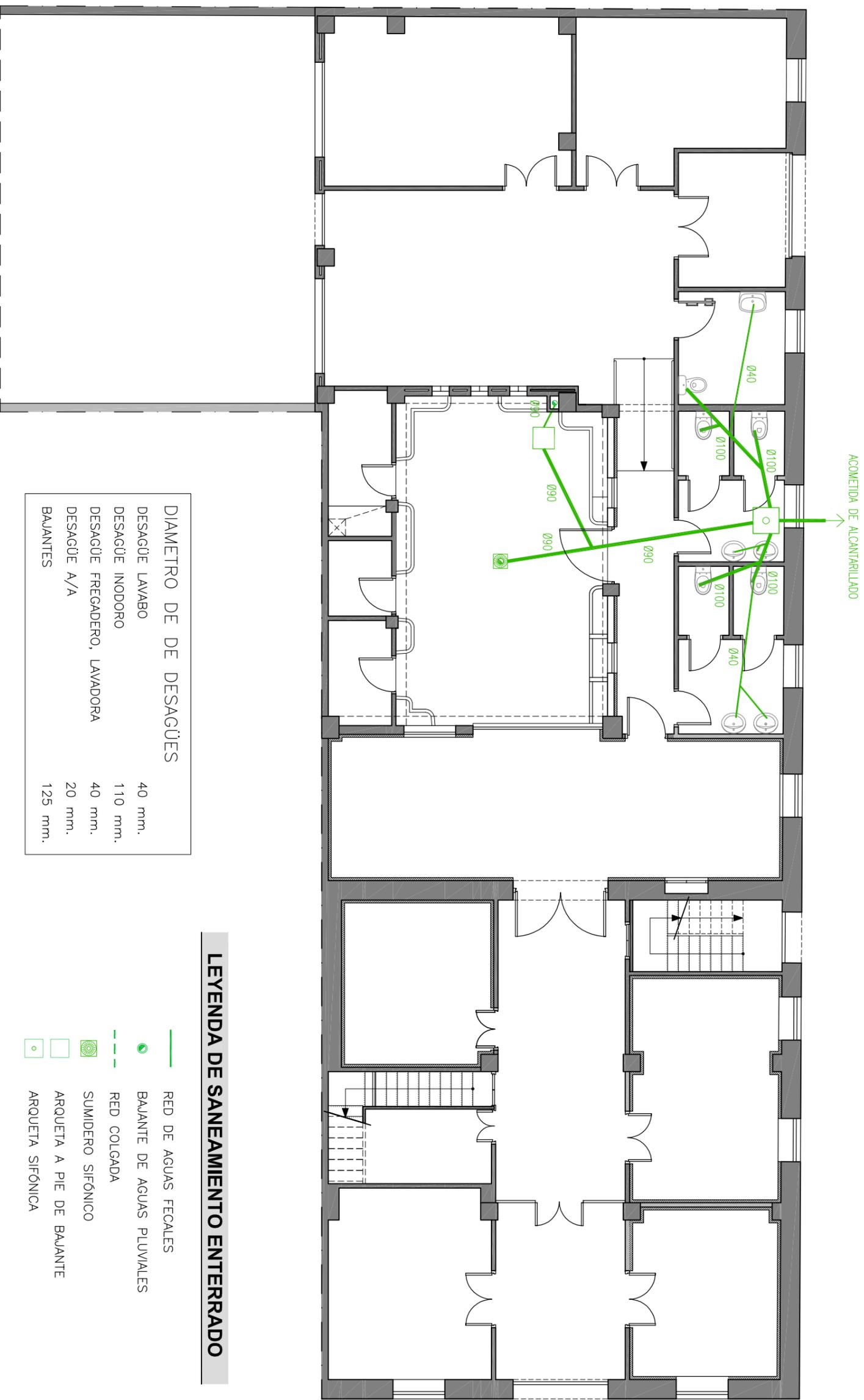
**PROYECTO**  
**ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR**  
 UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**  
**OSCAR PERELLÓ MIÑANA**  
 ESCALA: 1/100  
 FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**  
**Centro Social de Convivencia**  
**RE. SANEAMIENTO ENTERRADO**

**nº PLANO**

**28**

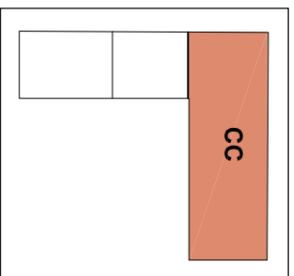


**DIAMETRO DE DE DESAGÜES**

DESAGÜE LAVABO	40 mm.
DESAGÜE INODORO	110 mm.
DESAGÜE FREGADERO, LAVADORA	40 mm.
DESAGÜE A/A	20 mm.
BAJANTES	125 mm.

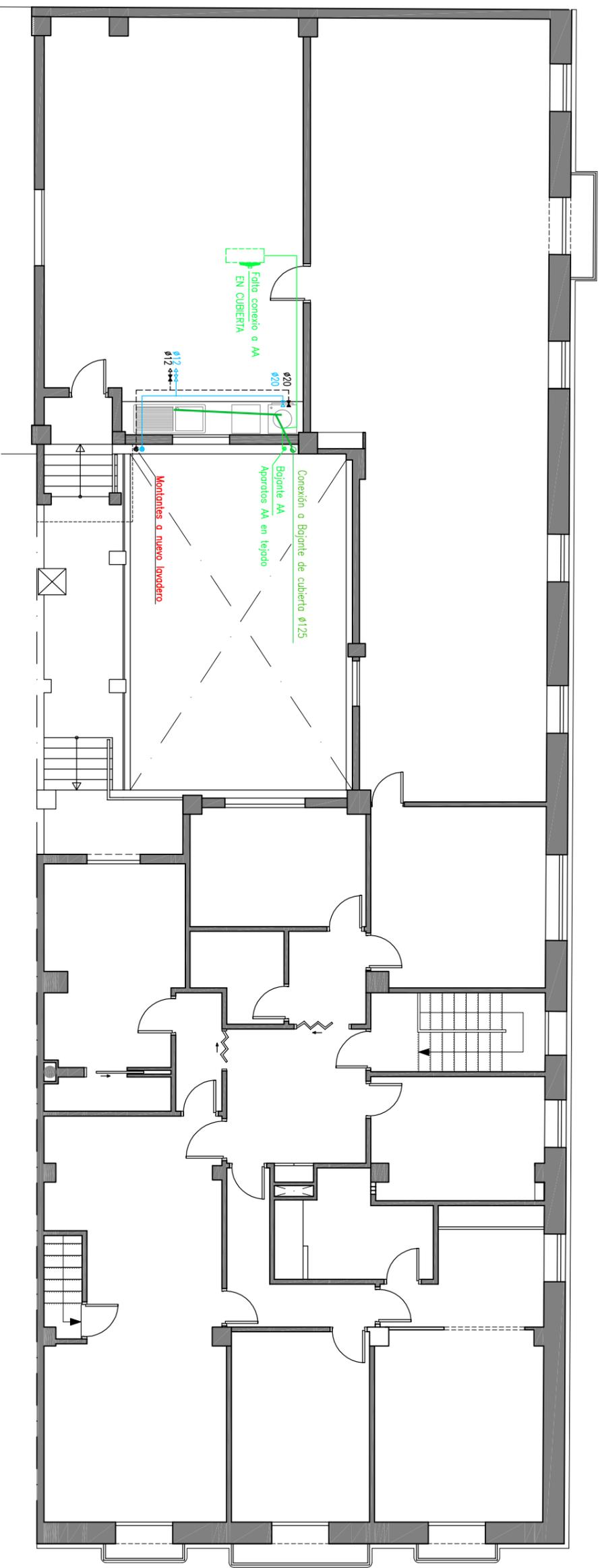
**LEYENDA DE SANEAMIENTO ENTERRADO**

- RED DE AGUAS FECALES
- BAJANTE DE AGUAS PLUVIALES
- RED COLGADA
- SUMIDERO SIFÓNICO
- ARQUETA A PIE DE BAJANTE
- ARQUETA SIFÓNICA



Estado Propuesto. Rehabilitación



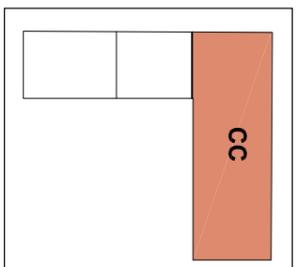


**LEYENDA DE FONTANERIA**

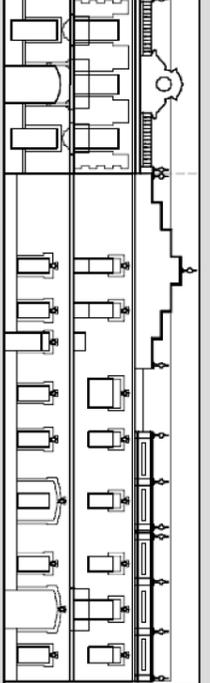
- MONTANTE
- > LLAVE DE PASO AGUA FRÍA
- > LLAVE DE PASO AGUA CALIENTE
- > PUNTO DE AGUA FRÍA
- > PUNTO DE AGUA CALIENTE
- CONDUCCIÓN AGUA FRÍA
- CONDUCCIÓN AGUA CALIENTE

**LEYENDA DE AIRE ACONDICIONADO**

- Emisor



Estado Propuesto. Rehabilitación



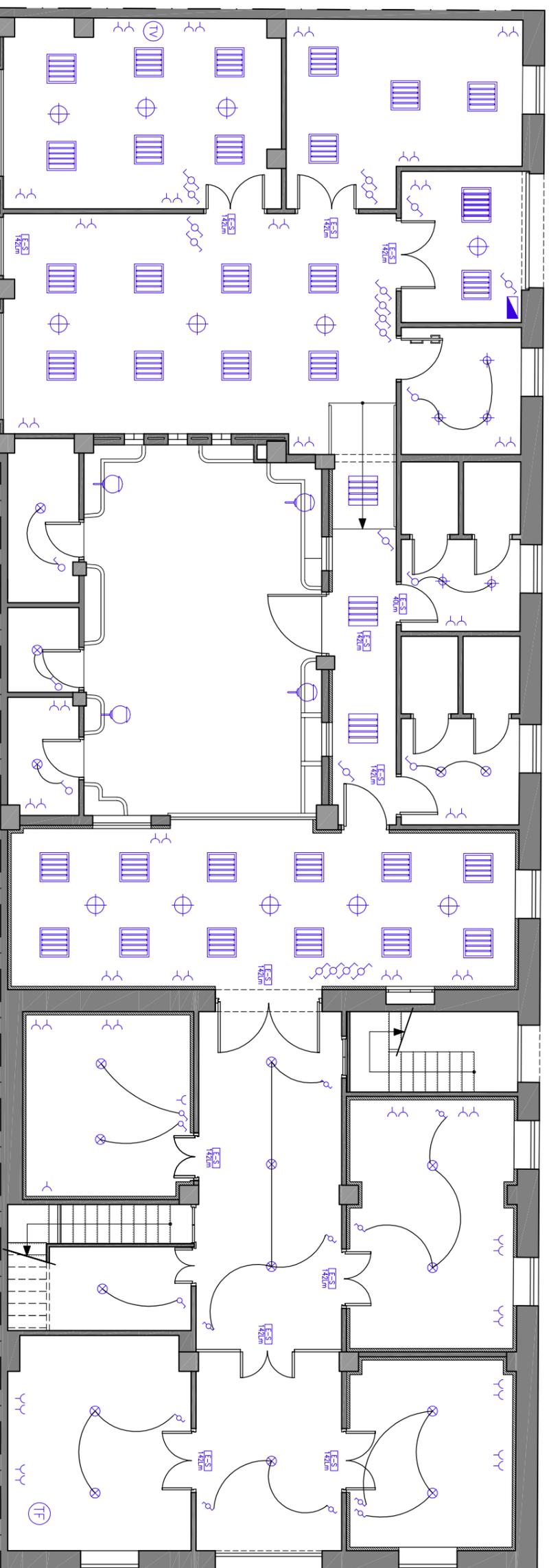
**PROYECTO**  
 ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**  
 OSCAR PERELLÓ MIÑANA  
 ESCALA: 1/100  
 FECHA: JUNIO 2013

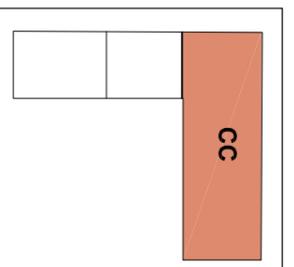
**NOMBRE DEL PLANO**  
 Centro Social de Convivencia  
 RE. SANEAMIENTO, FONTANERIA Y CLIMATIZACIÓN. Planta 1ª

**nº PLANO**  
**29**

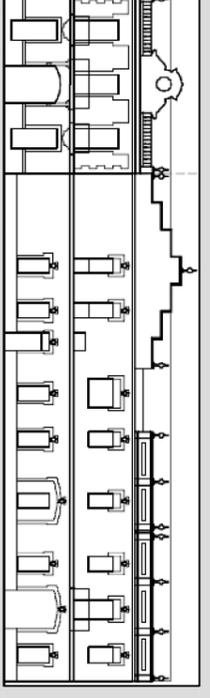


**LEYENDA DE ELECTRICIDAD**

- ⊕ PUNTO DE LUZ
- ⊕ HALÓGENO 50W-12V
- ⊕ CUADRO GENERAL
- ⊕ BAS. ENCH. 10A
- ⊕ INTERRUPTOR
- ⊕ PANTALLA 4x18W
- ⊕ TOMA DE TELEVISION
- ⊕ TOMA DE TELEFONO
- ⊕ ALUMBRADO EXTERIOR VAPOR MERCURIO 125W
- ⊕ ALUMBR. EMERG-SIGNALZ 142lm
- ⊕ ALUMBR. EMERG-SIGNALZ 40lm
- ⊕ CONMUTADOR
- ⊕ ALUMBR. EMERG-SIGNALZ 142lm
- ⊕ ALUMBR. EMERG-SIGNALZ 40lm
- ⊕ TV
- ⊕ TF



Estado Propuesto. Rehabilitación

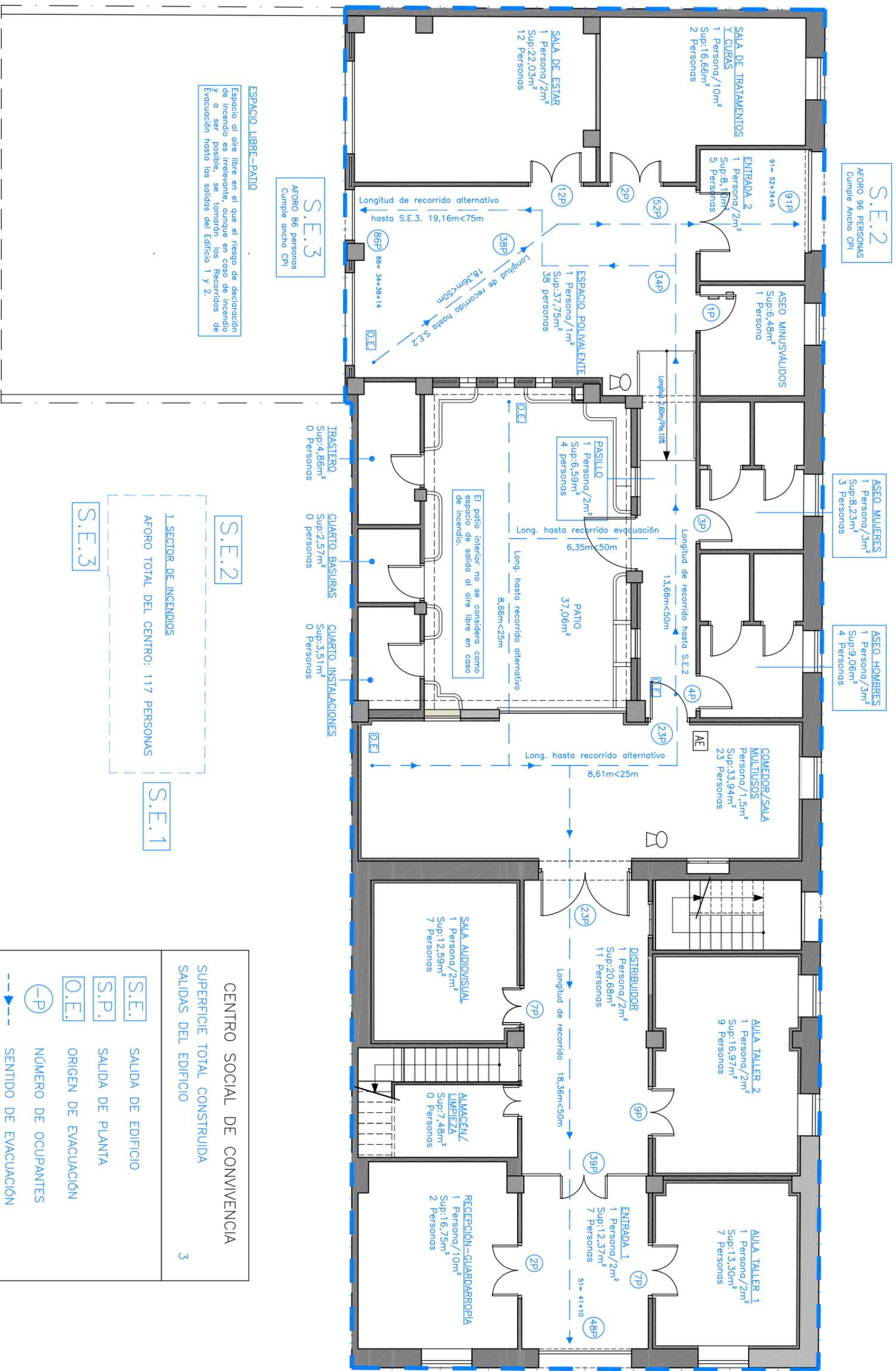


**PROYECTO**  
**ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR**  
 UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**  
**OSCAR PERELLÓ MIÑANA**  
 ESCALA: 1/100  
 FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**  
**Centro Social de Convivencia**  
**RE. ELECTRICIDAD**

**nº PLANO**  
**30**



**ESPACIO LIBRE-PATIO**  
Espacio al aire libre en el que el riesgo de declaración de incendio es irrelevante, aunque en caso de incendio y o ser posible, se tomarán los recorridos de Evacuación hasta las salidas del Edificio 1 y 2.

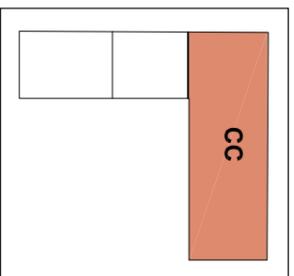
El patio interior no se considera como espacio de salida al aire libre en caso de incendio.

**S.E.2**  
1 SECTOR DE INCENDIOS  
AFORO TOTAL DEL CENTRO: 117 PERSONAS

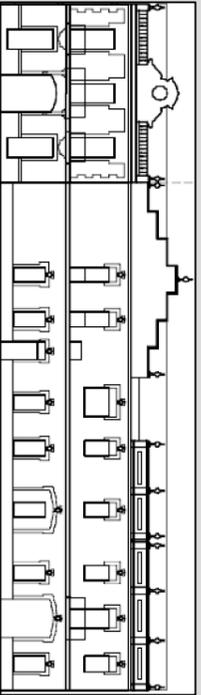
**S.E.3**

**S.E.1**

CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA	
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	
SALIDAS DEL EDIFICIO	
3	
<b>S.E.</b>	SALIDA DE EDIFICIO
<b>S.P.</b>	SALIDA DE PLANTA
<b>O.E.</b>	ORIGEN DE EVACUACIÓN
<b>(-P)</b>	NÚMERO DE OCUPANTES
<b>---</b>	SENTIDO DE EVACUACIÓN



Estado Propuesto. Rehabilitación



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/100

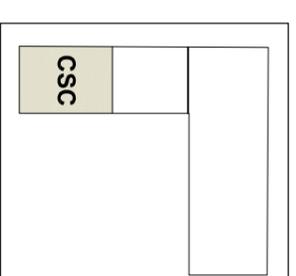
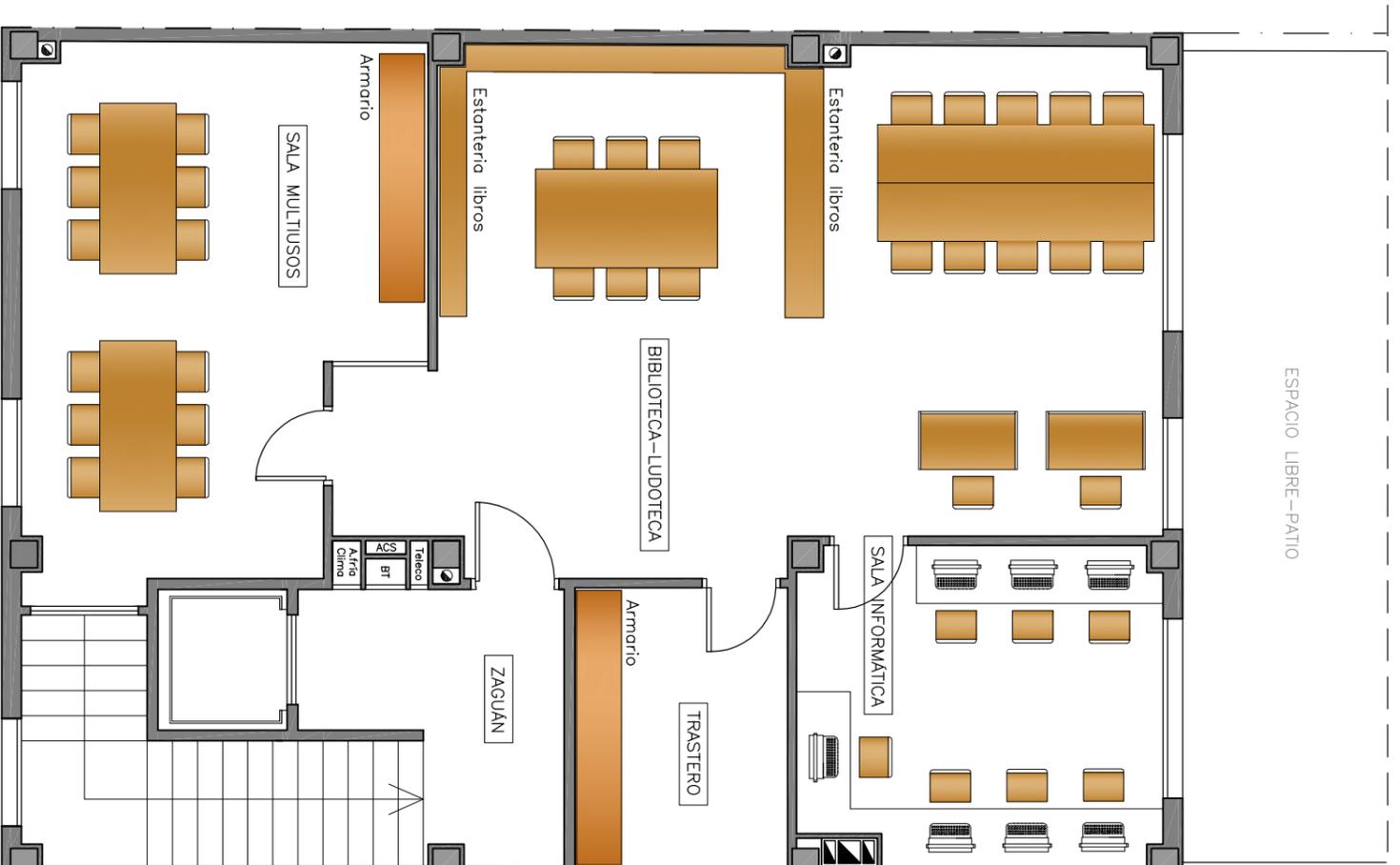
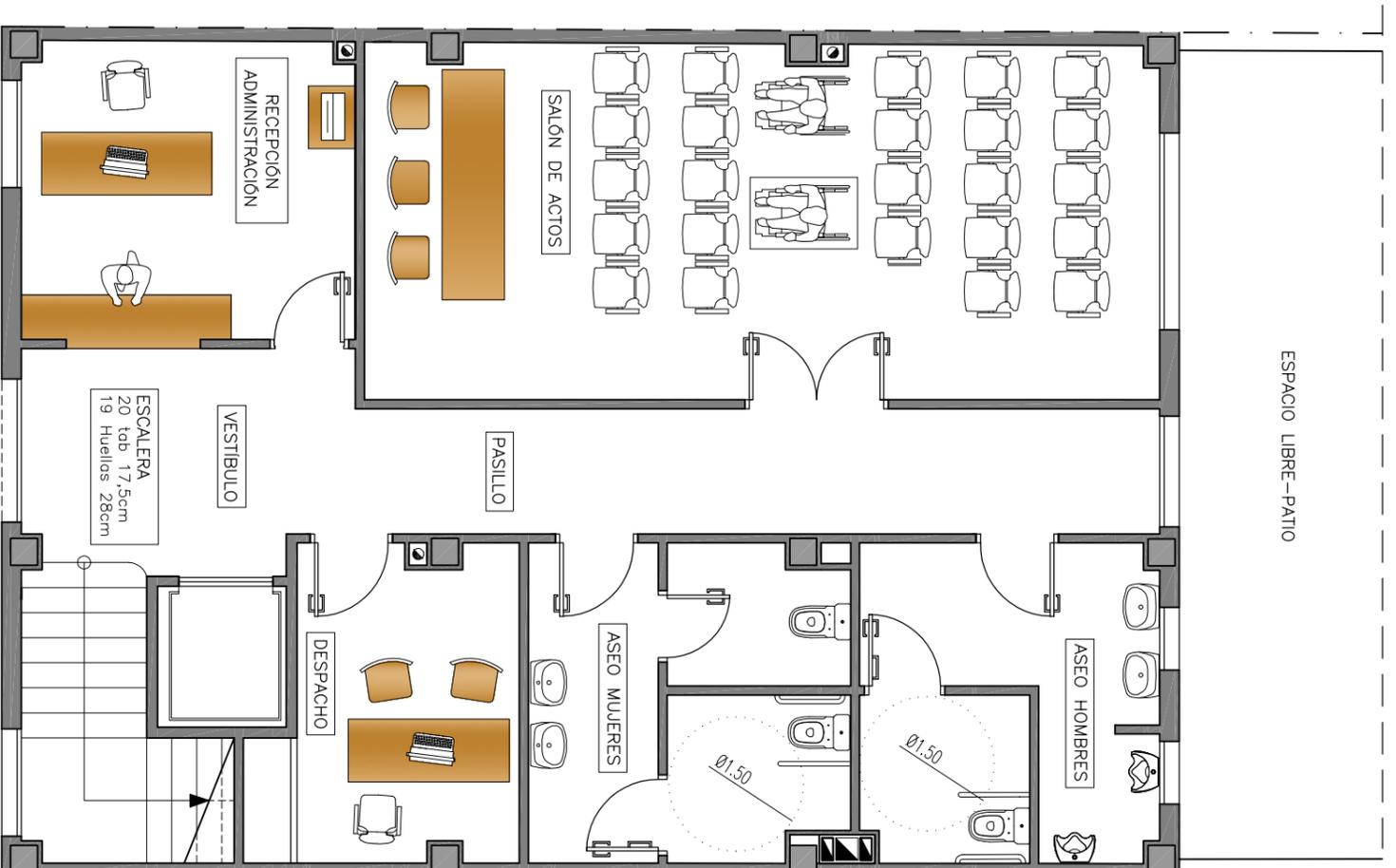
FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

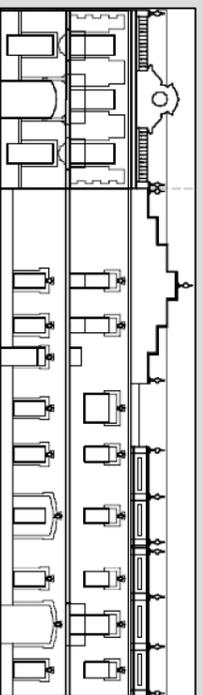
Centro Social de Convivencia  
RE. CPI - PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

**nº PLANO**

**31**



Estado Propuesto. Edificio de Nueva Construcción



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

OSCAR PERELLÓ MIÑANA

ESCALA: 1/75

FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

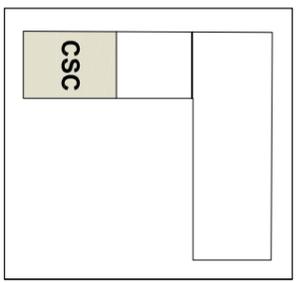
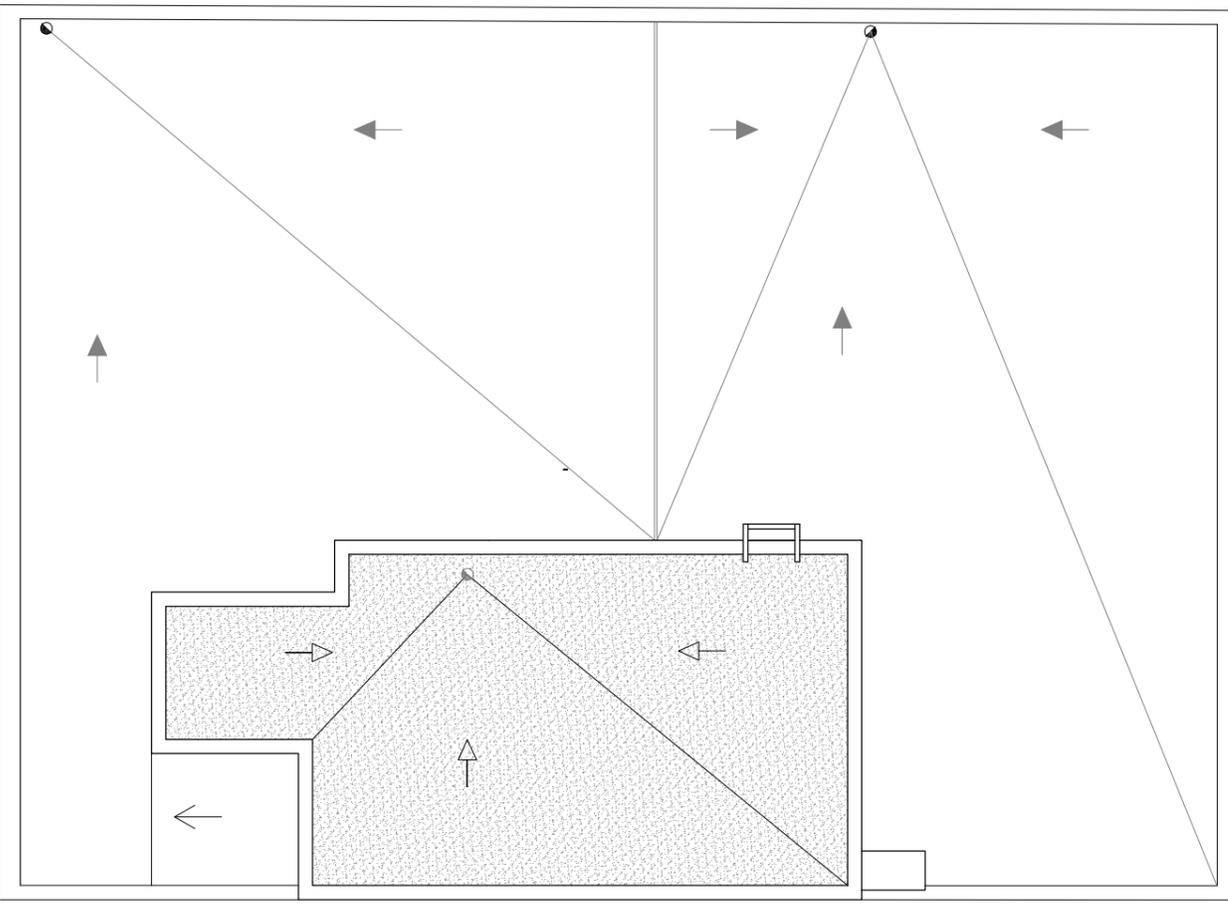
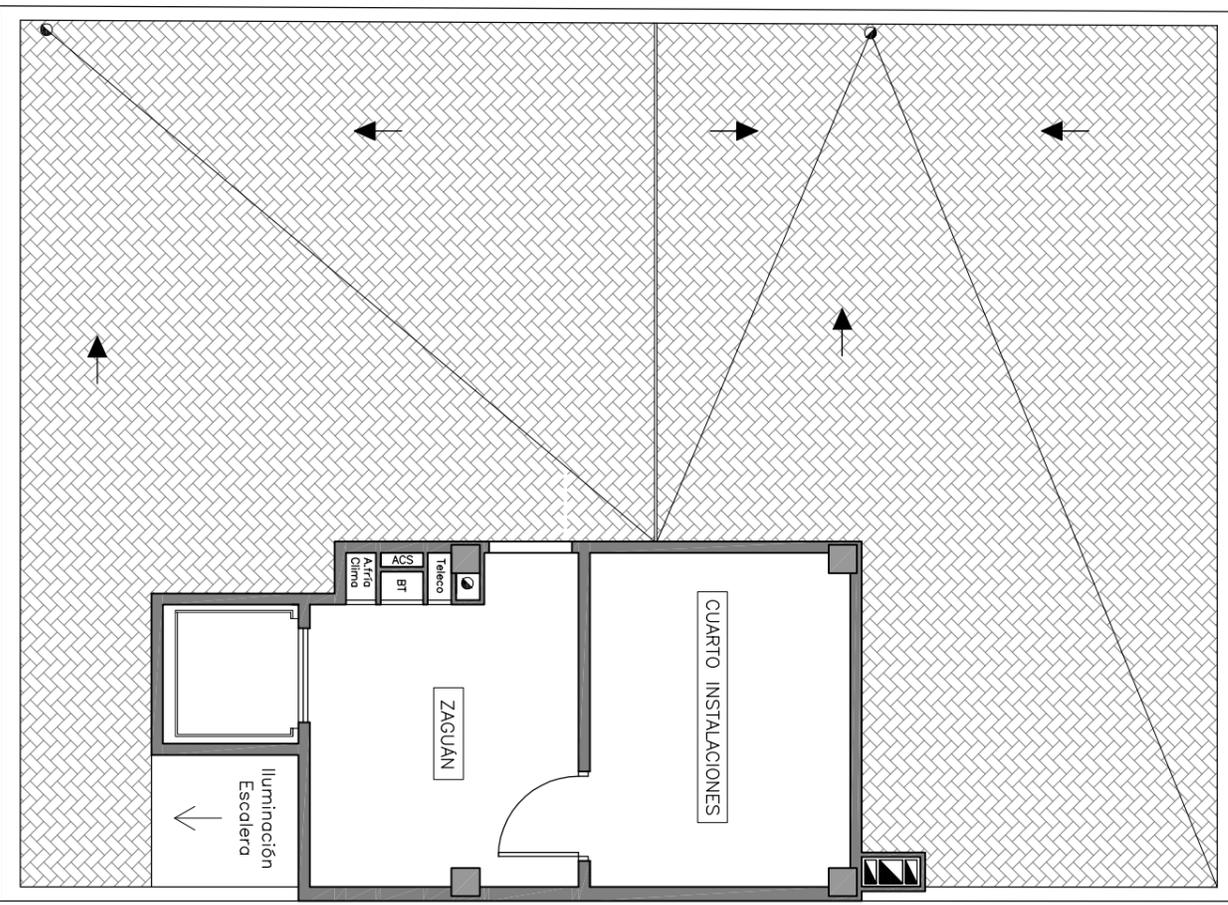
Centro Socio-Cultural

NC. DISTRIBUCIÓN

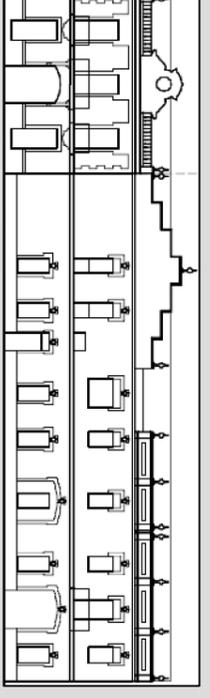
Planta Baja y Planta Primera

**nº PLANO**

**32**



Estado Propuesto. Edificio de Nueva Construcción



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

**OSCAR PERELLÓ MIÑANA**

ESCALA: 1/75

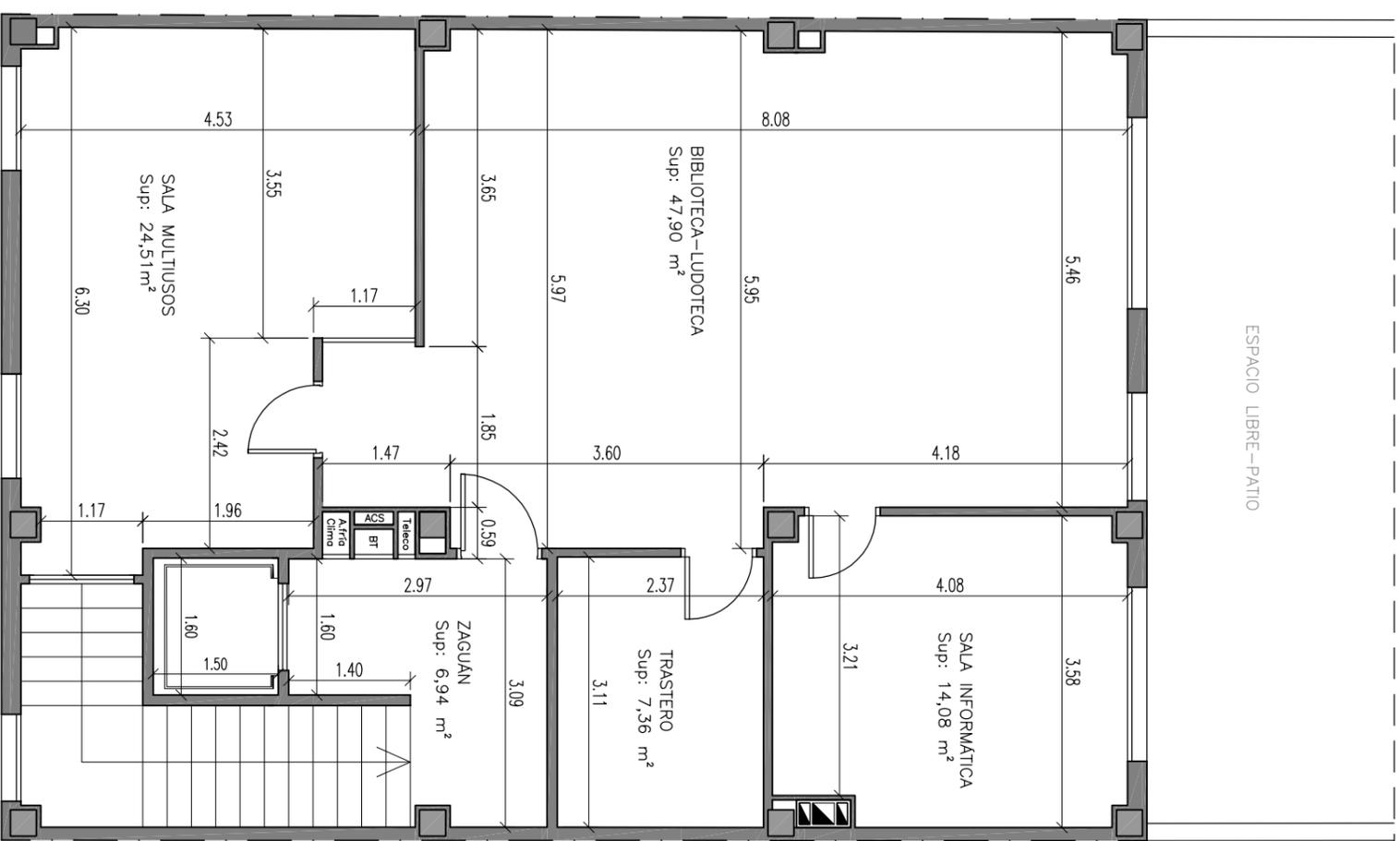
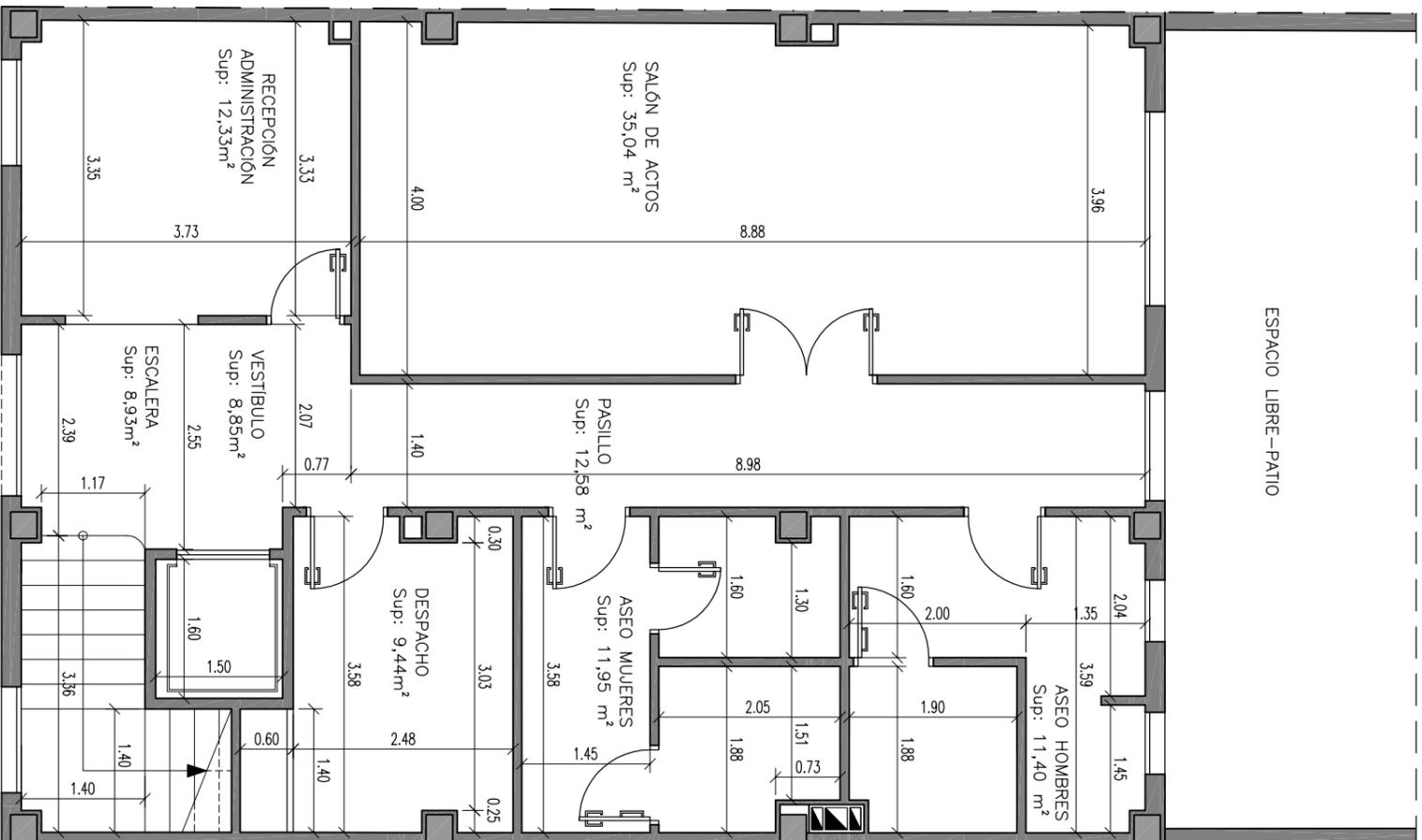
FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

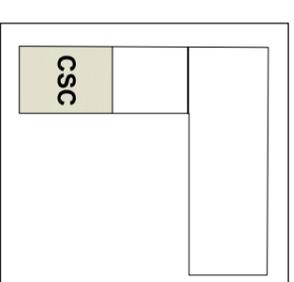
Centro Socio-Cultural  
**NC. DISTRIBUCIÓN Planta Casetón  
 Y CUBIERTA**

**nº PLANO**

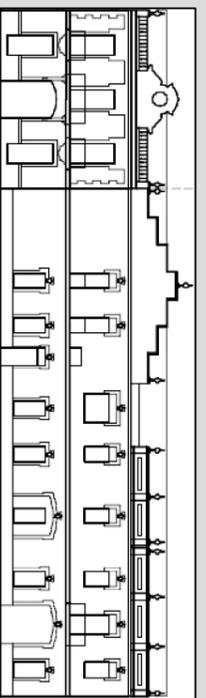
**33**



SUPERFICIES (m2)		CONSTRUIDAS	UTILES
<b>CENTRO SOCIO-CULTURAL (PB)</b>		<b>124,56</b>	<b>110,52</b>
CSC.01	— VESTIBULO		8,85
CSC.02	— ESCALERA		8,93
CSC.03	— RECEPCION / ADMINISTRACION		12,33
CSC.04	— SALÓN DE ACTOS		35,04
CSC.05	— ASEO HOMEBRES (Adaptado)		11,40
CSC.06	— ASEO MUJERES (Adaptado)		11,95
CSC.07	— DESPACHO		9,44
CSC.08	— PASILLO		12,58
<b>CENTRO SOCIO-CULTURAL (P1º)</b>		<b>124,56</b>	<b>100,79</b>
CSC.09	— ZAGUAN		6,94
CSC.10	— BIBLIOTECA / LUDOTECA		47,90
CSC.11	— SALA DE INFORMATICA		14,08
CSC.12	— SALA MULTIIUSOS		24,51
CSC.13	— TRASTERO		7,36
<b>CENTRO SOCIO-CULTURAL (Pcasetón)</b>		<b>25,71</b>	<b>18,87</b>
CSC.14	— ZAGUAN		9,17
CSC.15	— CUARTO INSTAL ACS		9,70
<b>Sup. Útil Total Centro Socio-Cultural</b>			<b>230,18</b>
<b>Sup. Construida Total Centro Socio-Cultural</b>			<b>274,83</b>



Estado Propuesto. Edificio de Nueva Construcción



**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

**OSCAR PERELLÓ MIÑANA**

ESCALA: 1/75

FECHA: JUNIO 2013

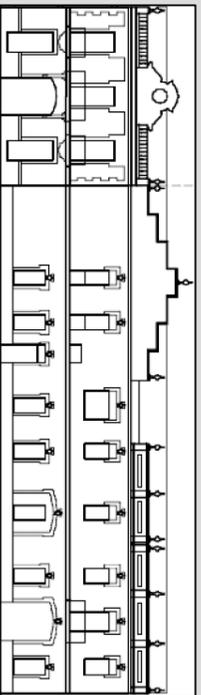
**NOMBRE DEL PLANO**

Centro Socio-Cultural

**NC. COTAS Y SUPERFICIES**  
Planta Baja y Planta Primera

**nº PLANO**

**34**



**PROYECTO**  
**ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR**  
**UBICACIÓN:** Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar. 1. "Campanar" (Valencia)

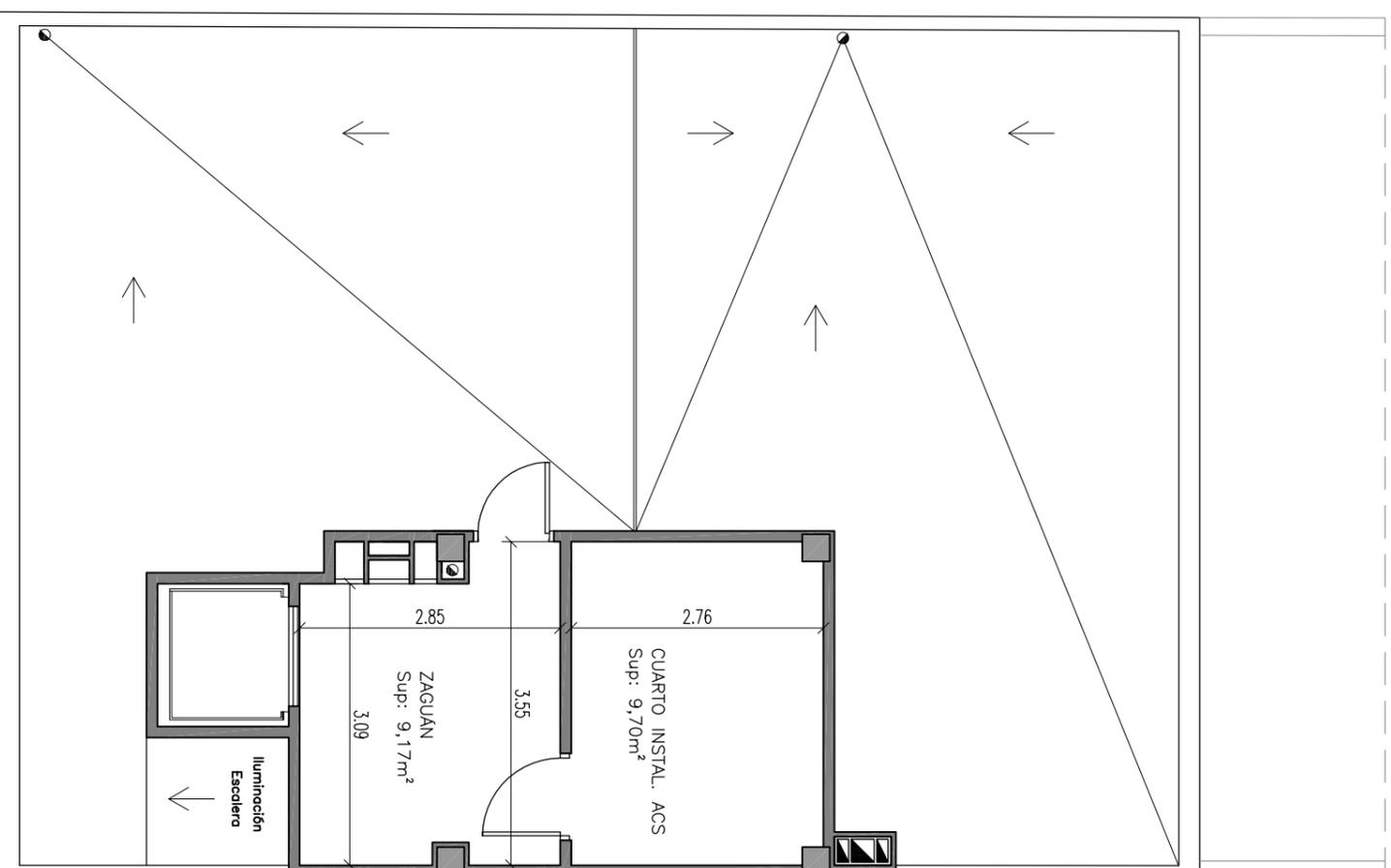
**AUTOR**  
**OSCAR PERELLÓ MIÑANA**  
 ESCALA: 1/75  
 FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**  
**Centro Socio-Cultural**  
**NC. COTAS Y SUPERFICIES**  
**Planta Casetón**

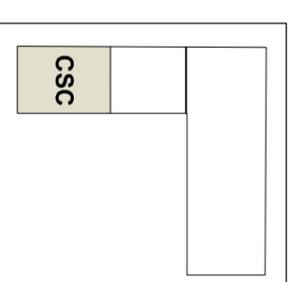
**nº PLANO**

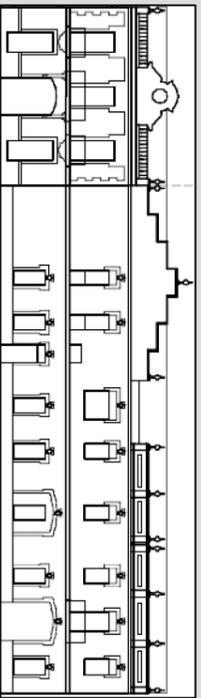
**35**

Estado Propuesto. Edificio de Nueva Construcción



SUPERFICIES (m2)		CONSTRUIDAS	UTILES
<b>CENTRO SOCIO-CULTURAL (PB)</b>		<b>124,56</b>	<b>110,52</b>
CSC.01	— VESTIBULO		8,85
CSC.02	— ESCALERA		8,93
CSC.03	— RECEPCIÓN / ADMINISTRACIÓN		12,33
CSC.04	— SALÓN DE ACTOS		35,04
CSC.05	— ASEOS HOMBRERES		11,40
CSC.06	— ASEOS MUJERES		11,95
CSC.07	— DESPACHO		9,44
CSC.08	— PASILLO		12,58
<b>CENTRO SOCIO-CULTURAL (P1º)</b>		<b>124,56</b>	<b>100,79</b>
CSC.09	— ZAGUÁN		6,94
CSC.10	— BIBLIOTECA / LUDOTECA		47,90
CSC.11	— SALA DE INFORMÁTICA		14,08
CSC.12	— SALA MULTUSOS		24,51
CSC.13	— TRASTERO		7,36
<b>CENTRO SOCIO-CULTURAL (PCasetón)</b>		<b>25,71</b>	<b>18,87</b>
CSC.14	— ZAGUÁN		9,17
CSC.15	— CUARTO INSTAL ACS		9,70
<b>Sup. Útil Total Centro Socio-Cultural</b>			<b>230,18</b>
<b>Sup. Construida Total Centro Socio-Cultural</b>			<b>274,83</b>





**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

**OSCAR PERELLÓ MIÑANA**

ESCALA: 1/50

FECHA: JUNIO 2013

**NOMBRE DEL PLANO**

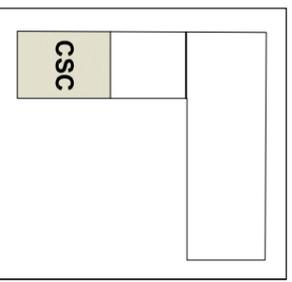
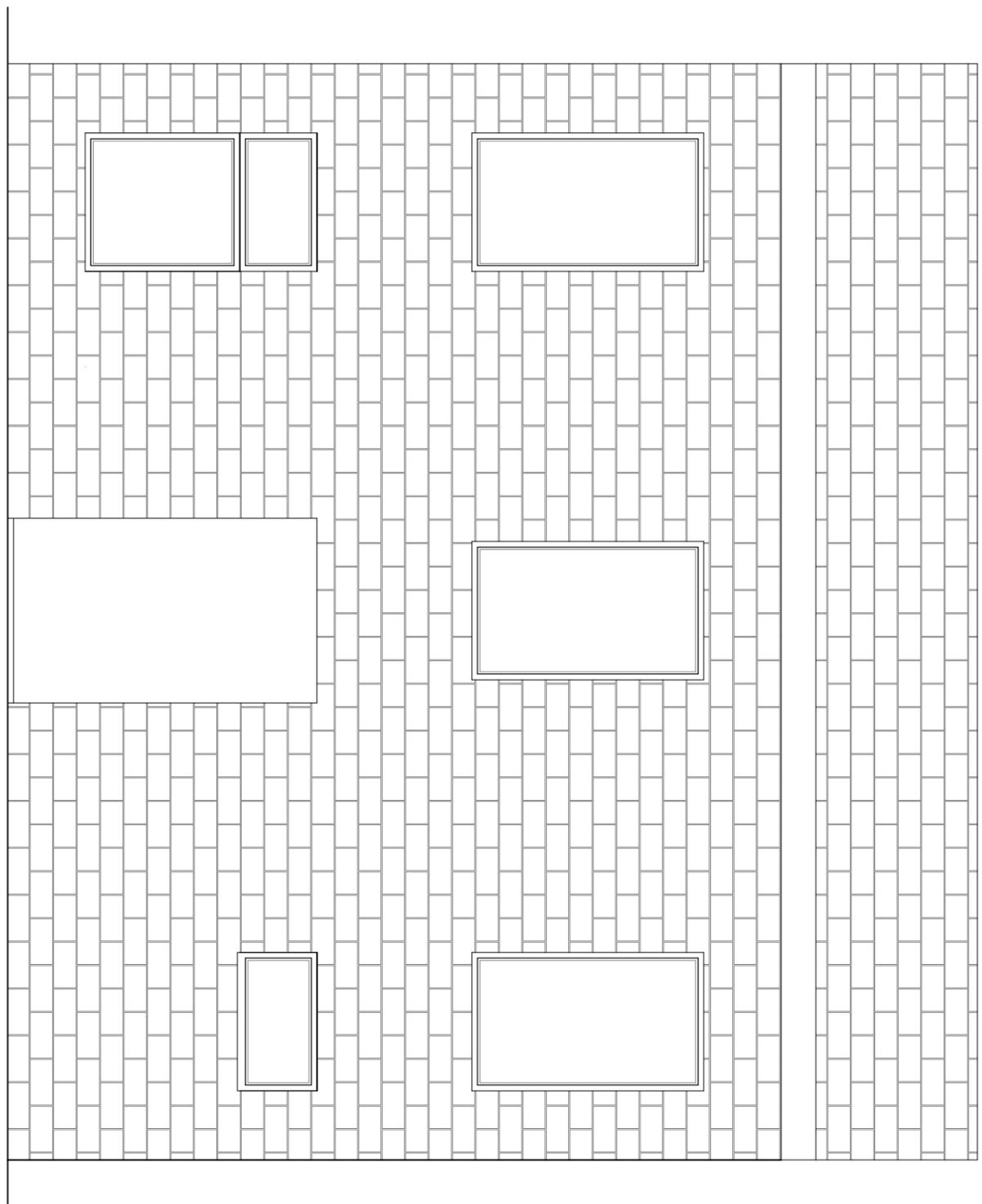
Centro Socio-Cultural

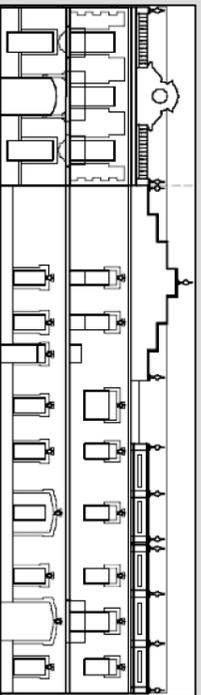
**ALZADO PRINCIPAL**

**nº PLANO**

**36**

Estado Propuesto. Edificio de Nueva Construcción





**PROYECTO**

ANÁLISIS CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA CENTRO SOCIAL DE CONVIVENCIA Y CENTRO SOCIO-CULTURAL EN CAMPANAR

UBICACIÓN: Plaza de la Iglesia 15, esq. calle Virgen de Campanar, 1. "Campanar" (Valencia)

**AUTOR**

**OSCAR PERELLÓ MIÑANA**

ESCALA: 1/50

FECHA: JUNIO 2013

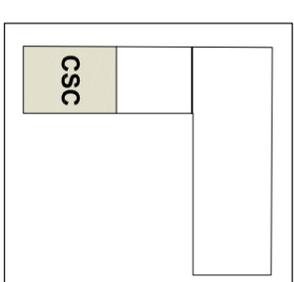
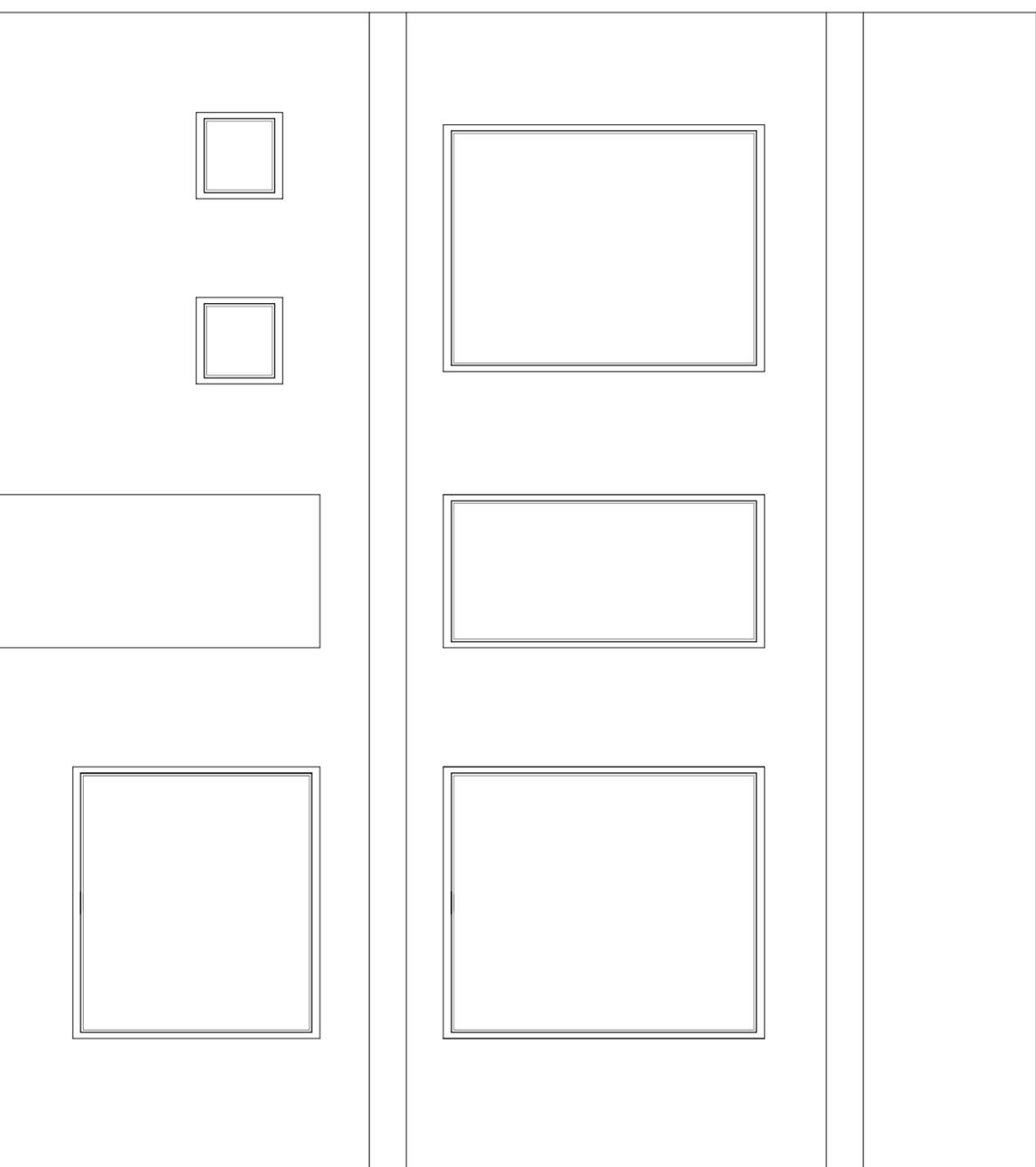
**NOMBRE DEL PLANO**

Centro Socio-Cultural

**ALZADO POSTERIOR.**  
Patio entre edificios

**nº PLANO**

**37**



Estado Propuesto. Edificio de Nueva Construcción

## 7. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Figura 1. Vista de la fachada principal (Plaza de la Iglesia)



Figura 2. Vista de la fachada lateral (calle Virgen de Campanar)

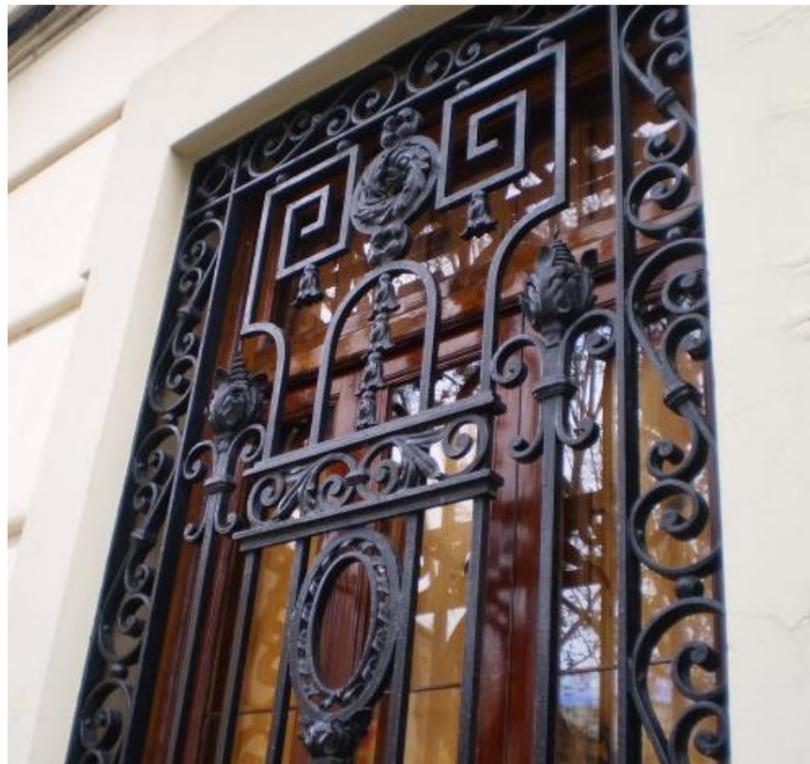


Figura 3. Vista de rejería de fachada principal



Figura 4. Rejería de balcones de la fachada principal

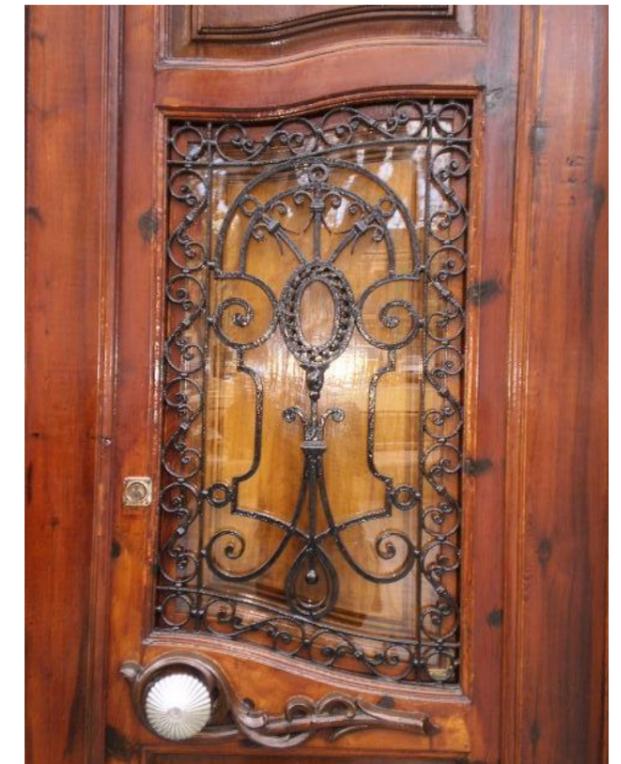


Figura 5. Detalle de la puerta principal



Figura 6. Vista del techo del pasillo



Figura 7. Vista de la puerta del pasillo



Figura 8. Vista de la escalera original

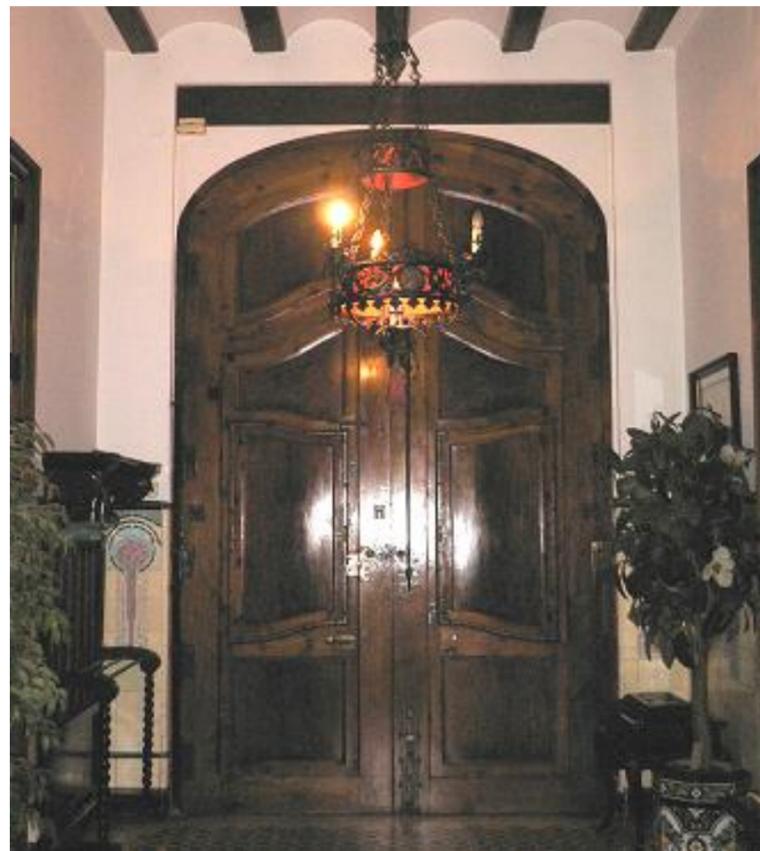


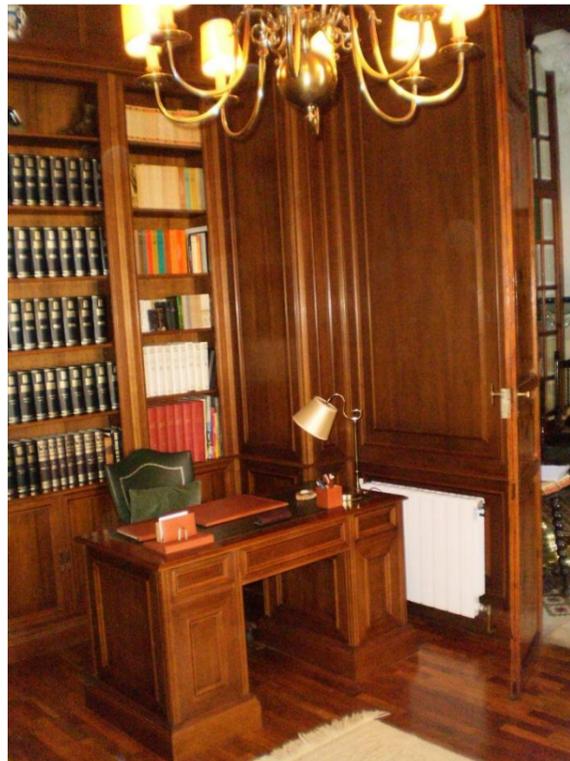
Figura 9. Vista de la puerta de la entrada



Figura 10. Vista del comedor



Figura 11. Alicatado de la entrada, pasillo y comedor



*Figuras 12 y 13. Vistas de la biblioteca*



*Figuras 14 y 15. Vistas del dormitorio principal*



*Figura 16. Vista de la cocina*



*Figura 17. Vista de la estancia para bodega*



Figura 18. Vista 1 del patio interior



Figura 19. Vista 2 del patio interior



Figura 20. Vista 3 del patio interior



Figura 21. Vista Fachada interior del patio y altillo



Figura 22. Vista del mirador desde el patio



Figura 23. Cubierta del mirador



Figura 24. Vista de la nave del almacén



Figura 25. Vista de la escalera metálica de acceso al altillo



Figura 26. Vista de antigua bañera para el arroz ubicada en el almacén



Figura 27. Vista del forjado del altillo y sala de juegos desde el garaje-almacén

FOTOGRAFÍAS PLANTA PRIMERA



Figura 28. Vista del salón-comedor



Figura 29. Vista del vestidor desde la habitación



Figura 30. Vista 1 de la cocina

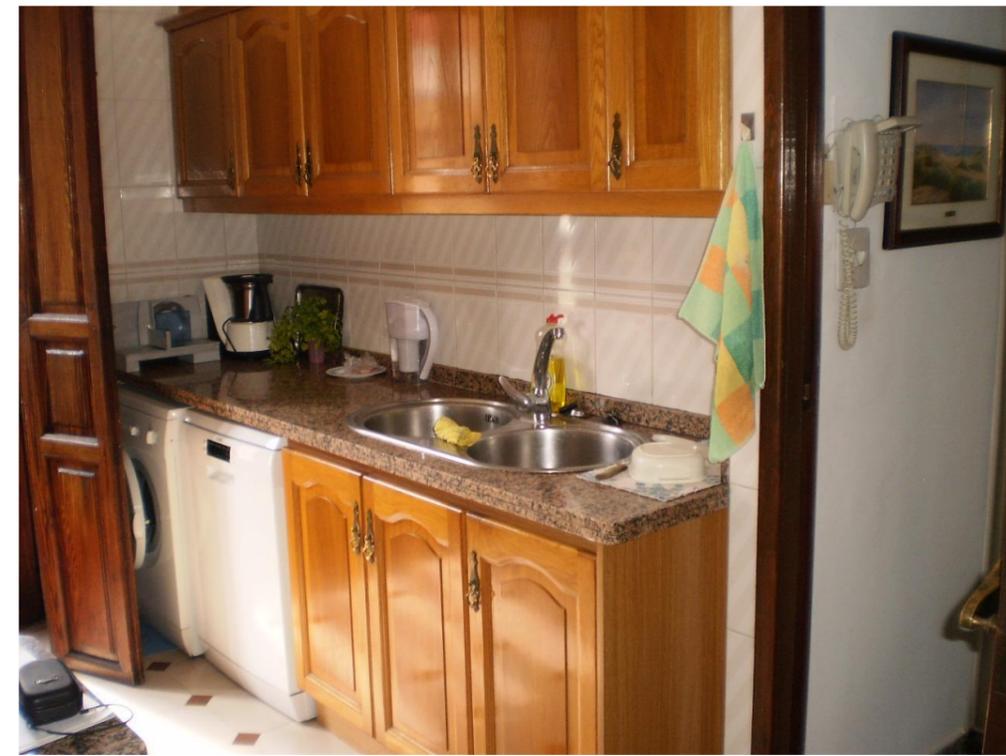


Figura 31. Vista 2 de la cocina



Figura 32. Vista 1 del despacho



Figura 33. Vista 2 del despacho



Figura 34. Vista de la sala de lectura



Figura 35. Vista del zaguán y de la escalera de acceso desde planta baja calle Virgen de Campanar



Figura 36. Vista 1 de la sala de juegos



Figura 37. Vista 2 de la sala de juegos



Figura 39. Vista de la escalera de acceso a la sala de juegos desde planta baja



Figura 40. Vista del baño

## **8. ANEXOS**

**ANEXO 1. CROQUIS DE LA TOMA DE DATOS IN SITU**

**ANEXO 2. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS**

**ANEXO 2.1. FICHA PORMENORIZADA**

**ANEXO 2.1. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA**

**ANEXO 1. TOMA DE DATOS IN SITU.** Muestra de algunos croquis de interés

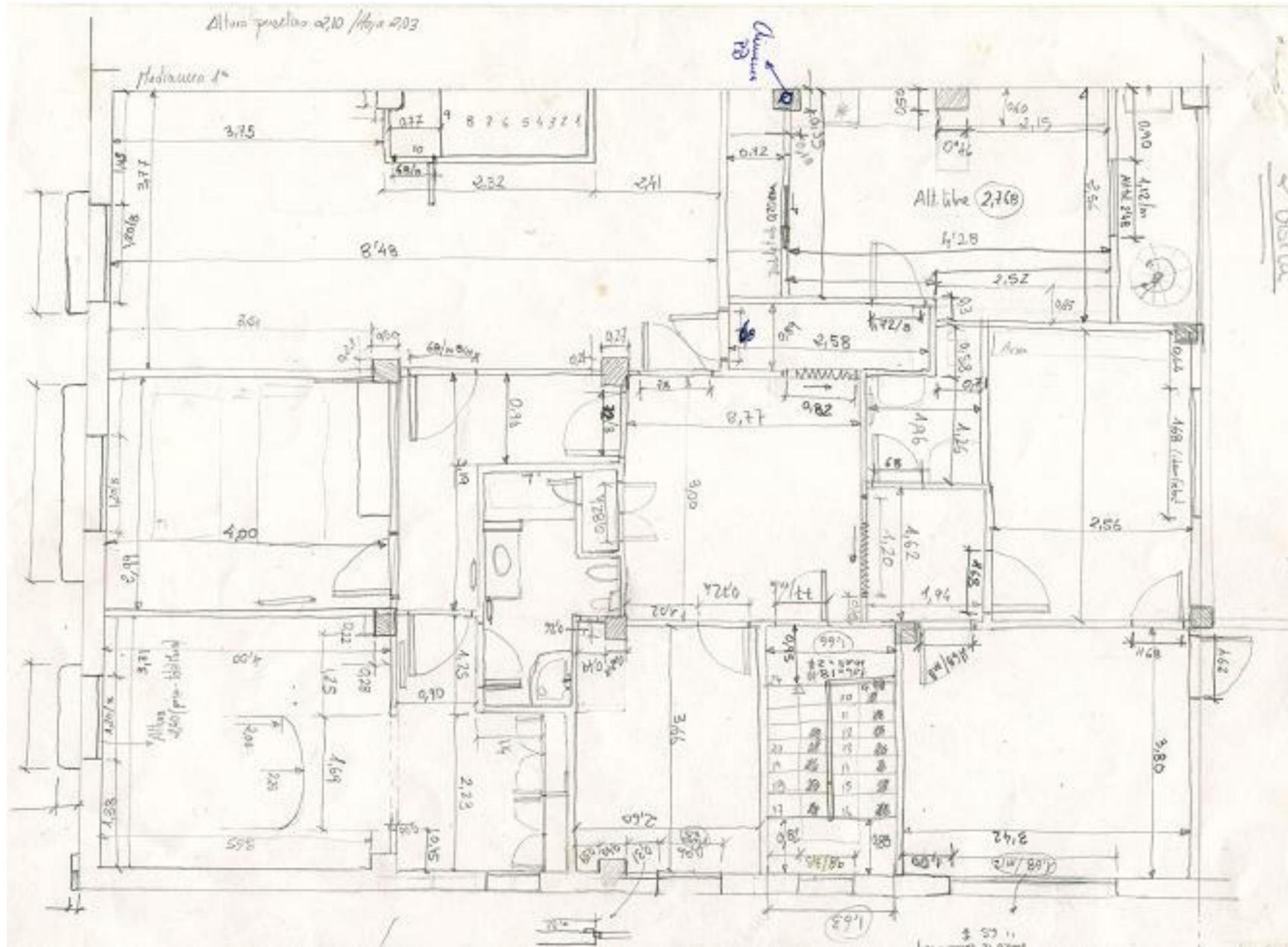


Figura 1. Croquis de planta primera

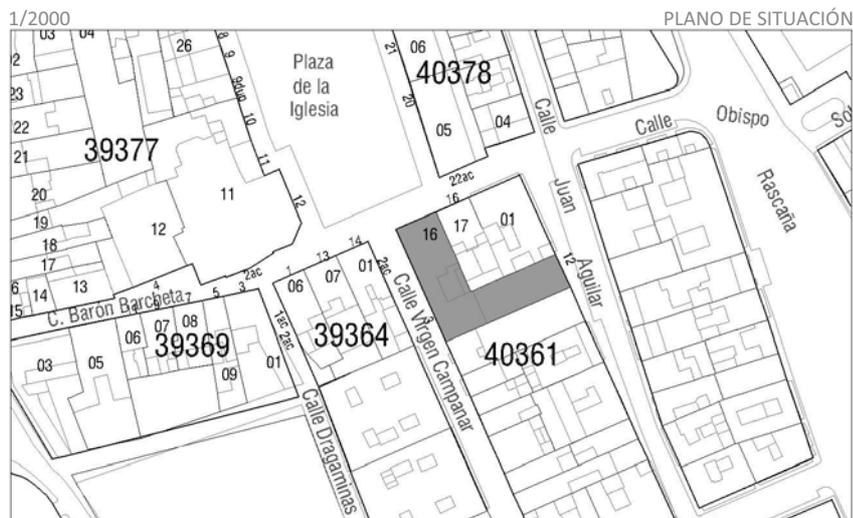




**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

BC-PP 4036116

**1- DATOS IDENTIFICATIVOS**



FOTOGRAFÍA AÉREA



FOTOGRAFÍAS

**DIRECCIÓN** Calle Virgen de Campanar nº1, Plaza de la Iglesia  
**DENOMINACIÓN**  
**REFERENCIA CATASTRAL** 4036116 YJ2743E  
**DISTRITO** 04- Campanar **CARTOGRAFÍA PGOU** C-27  
**BARRIO** 4.1 Campanar **SUELO** Urbano  
**PROTECCION ANTERIOR:** Catálogo PEPRI Campanar. Nº clave: 19  
 Nivel 2 Protección Estructural

**2- DESCRIPCIÓN**

**PARCELA**

**CONTEXTO** Urbano - Núcleo histórico tradicional **OCUPACIÓN P.Baja** Parcial  
**IMPLANTACIÓN** En esquina **P. Piso** Parcial  
**SUPERFICIE** 589,00 m2

**EDIFICACIÓN**

**TIPOLOGÍA** Unifamiliar **Nº ALTURAS** PB + 1  
**AUTORÍA** Desconocida **ÉPOCA** 1900-1940  
**SIST-CONSTRUCTIVO** Vertical Muros de carga de ladrillo macizo  
 Horizontal Vigas y viguetas de madera  
**CUBIERTA** Inclinada a dos aguas  
**FACHADA** Simétrica, con acceso principal con arco rebajado y balcón sobre el mismo.  
 Ventanas balcón en planta superior. Revestimiento de revoco con dibujo de almohadillado  
**OBSERVACIONES** Se observa la existencia de arbolado en el patio.

**3- DESTINO Y USOS**

**DESTINO** Privado  
**USOS P. BAJA:** **USOS P. PISOS:**  
**ACTUAL** Residencial **ACTUAL** Residencial  
**PROPUESTO** Residencial **PROPUESTO** Residencial

**4- ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Rehabilitación parcial reciente

**5- PROTECCIÓN**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**NIVEL DE PROTECCIÓN** PARCIAL

**NORMATIVA PATRIMONIAL**

Incluido en el entorno de protección del BIC Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de Campanar  
 Incluido en el Área de Vigilancia Arqueológica Entorno de protección del BIC



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BC-PP 4036116

6- DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="radio"/> HISTÓRICO                           | <input checked="" type="radio"/> ARQUITECTÓNICO       | <input checked="" type="radio"/> ELEMENTOS DECORATIVOS |
| <input type="radio"/> CULTURAL                            | <input checked="" type="radio"/> FACHADA              | <input checked="" type="radio"/> ELEMENTOS SINGULARES  |
| <input checked="" type="radio"/> URBANÍSTICO              | <input checked="" type="radio"/> CUBIERTA             | <input checked="" type="radio"/> PATIOS                |
| <input type="radio"/> DEFINE LA TRAMA URBANA              | <input checked="" type="radio"/> TIPOLOGÍA            | <input type="radio"/> ZAGUÁN                           |
| <input checked="" type="radio"/> ARTICULA LA TRAMA URBANA | <input checked="" type="radio"/> SISTEMA CONSTRUCTIVO | <input type="radio"/> ESCALERA                         |
| <input type="radio"/> ESTRUCTURA LA TRAMA URBANA          | <input type="radio"/> OCUPACIÓN PARCELA               |  |

DESCRIPCIÓN

Edificio en esquina con accesos en fachada lateral. Dos plantas. Estructura de muros portantes con viguería de madera. Acceso principal con arco rebajado y balcón sobre el mismo.

Ventana balcón en planta superior. Cubierta de teja con antepecho calado con balaustrada y gablete central en cornisa. Revestimiento: revoco con dibujo de almohadillado.

Fuente: Ficha nº19 Catálogo de edificios, conjuntos y elementos de interés arquitectónico del Casco Histórico de Campanar

Tipología de vivienda: TIPO 3

Este tipo es una evolución del tipo 2 en el que la “cambra” pasa a constituir un lugar de habitación, generalmente para alojar algún miembro de la familia. El almacenaje de la cosecha pasa a ocupar otra parte del patio descubierto. En este tipo de casa aparece el balcón con barandilla de forjas y el voladizo se construye con un entramado metálico y pavimento cerámico; En los tipos más tardíos este voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa a ser de fundición. Los muros se construyen con ladrillo, con un acabado en fachada de revoco pintado, en la mayoría de los casos, o directamente con ladrillo visto.

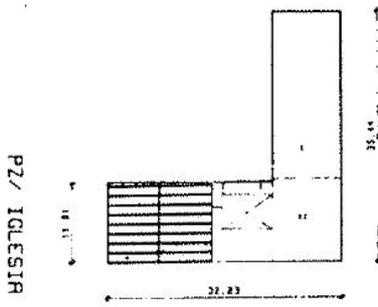
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BC-PP 4036116

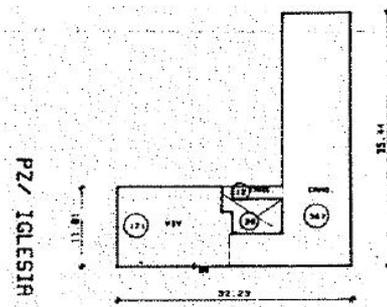
DESCRIPCIÓN GRÁFICA

PLANTAS

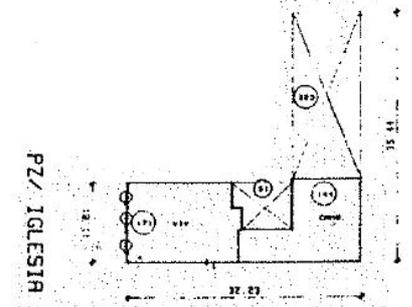
Fuente: Ficha nº19 Catálogo de edificios, conjuntos y elementos de interés arquitectónico del Casco Histórico de Campanar



CL/ VIRGEN DE CAMPANAR  
PLANTA GENERAL

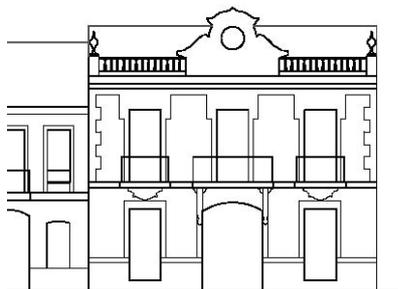


CL/ VIRGEN DE CAMPANAR  
PLANTA BAJA

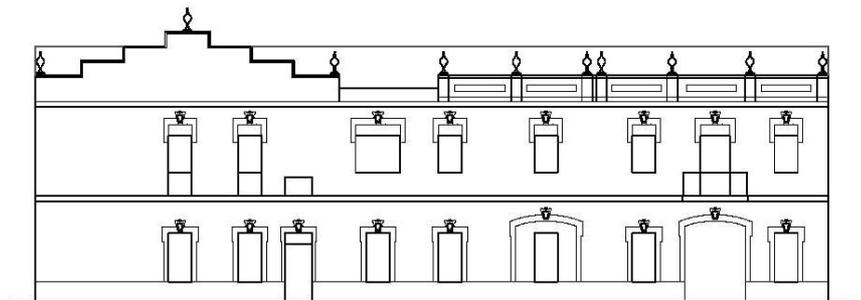


CL/ VIRGEN DE CAMPANAR  
PLANTA PISO

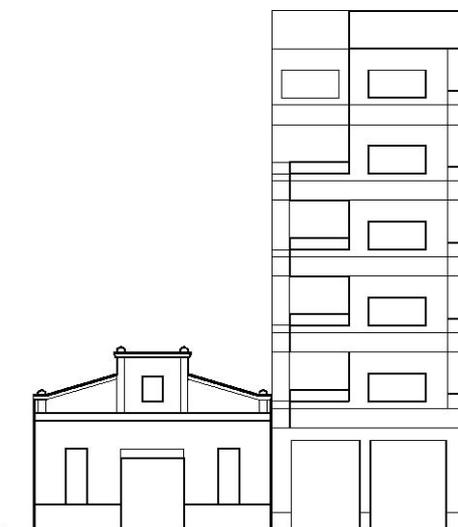
ALZADOS. 1/300



Alzado plaza de la Iglesia



Alzado calle Virgen de Campanar



Alzado calle Juan Aguilar

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BC-PP 4036116

7- NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

- Título tercero: "Catálogo de Bienes y espacios protegidos. Régimen de protección y tipos de intervención" de las NNUU del PEP-EBIC 02 "Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar".
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) y Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, (ROGTU) o normativa urbanística que resulte de aplicación. En particular los artículos 185 y 187 del ROGTU referentes a "Protección parcial de los bienes catalogados" y "Normas generales de protección comunes para cualquier bien o espacio catalogado"
- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y modificaciones ley 7/2004, de 19 de octubre y ley 5/2007, de 9 de febrero, o normativa patrimonial que resulte de aplicación.

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="radio"/> CONSERVACIÓN  | <input checked="" type="radio"/> RESTAURACIÓN | <input checked="" type="radio"/> REHABILITACIÓN |
| <input checked="" type="radio"/> Mantenimiento |   | <input checked="" type="radio"/> Modernización  |
| <input checked="" type="radio"/> Consolidación |   | <input checked="" type="radio"/> Reforma        |

CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

- ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS IMPROPIOS
  - Fachada principal: Instalaciones vistas, tubo de ventilación en cubierta, alumbrado público.
  - Fachada lateral: alteraciones de huecos
- REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES
- REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- DEMOLICIONES
  - Cuerpo racayente a la calle Juan Aguilar.
- OBRAS DE NUEVA PLANTA
  - Cuerpo racayente a la calle Juan Aguilar con una profundidad de 10m y II plantas, según el plano de Ordenación O-02 Régimen Urbanístico.
- PARCELACIÓN
- OTROS

## 9. CONCLUSIONES

Llegada ya la hora de abordar este punto, tarea tan deseada tras las intensas y dedicadas horas de dedicación, procedo a transmitir las conclusiones obtenidas con la ejecución de este proyecto.

Antes de todo, quisiera expresar mi satisfacción con el trabajo realizado y agradecer a las personas que han hecho posible la realización del Proyecto Final de Grado en un lugar como éste, con gran cantidad de edificios y monumentos de gran valor patrimonial y arquitectónico, y por los conocimientos adquiridos a lo largo no solo del proceso de ejecución, sino también en una primera fase inicial de búsqueda de información filológica e histórica, además de sistemas constructivos y materiales empleados en épocas anteriores y especialmente en Campanar.

Quiero añadir que gran parte de éstos edificios está viendo amenazada su existencia, debido un urbanismo basado desde hace pocos años atrás en la nueva construcción, de ahí que gran cantidad de edificios antiguos vayan desapareciendo y se desvirtúe el carácter tradicional del barrio con el que siempre ha contado Campanar.

Por ello el proyecto contribuirá en la medida que le sea posible, a concienciar de la labor rehabilitadora ya que la destrucción de estos edificios y monumentos implica la destrucción de la memoria y del carácter del barrio.

De este concepto rehabilitador basado en la necesidad de conservar el patrimonio con el que cuenta Campanar, parte la idea básica del proyecto, y me uno con esta aportación a intentar concienciar de la importancia de mantener en pie esas construcciones, que aunque cierto es que gran parte de ellas manifiestan la falta de condiciones de habitabilidad necesarias en estos tiempos actuales, donde se apuesta por construcciones eficientes energéticamente con el uso de nuevos materiales.

Ha sido muy emocionante poder trabajar “in situ” en el propio edificio, donde se han realizado varias visitas con el fin de recuperar toda la información necesaria para su entendimiento, tarea muchas veces difícil ya que en este tipo de edificios, en los que se han intervenido varias veces desde su año de construcción, a veces resulta difícil diferenciar entre las partes realmente originales y aquellas que se han superpuesto a posteriori.