
Proyecto de Renovación y Regeneración Urbana Viviendas del Arzobispo Villanueva de Castellón

28 jul. 15



AUTOR:

OSCAR ROIG BATALLER

TUTOR ACADÉMICO:

Jorge Joaquín Hervás Más - Urbanismo



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

ETS d'Enginyeria d'Edificació
Universitat Politècnica de València

Resumen

El Trabajo Fin de Grado desarrolla un proyecto de renovación y regeneración de un conjunto de viviendas denominado “viviendas del Arzobispo” en Villanueva de Castellón. Estas viviendas fueron patrocinadas e inauguradas en el año 1960 por el arzobispo Marcelino Olaechea Loizaga, de ahí su vulgar denominación, fueron construidas para satisfacer las demandas de vivienda social del municipio de Villanueva de Castellón, dando las viviendas a las familias más humildes y con menos recursos económicos, a cambio de un pequeño alquiler. Hay un total de treinta viviendas, separadas en cinco bloques de tres plantas cada uno. Las viviendas tienen su fachada principal en la calle Pérez Valls, con un patio trasero y las ubicadas en la planta baja tienen un garaje en la parte trasera que da a la calle Atardecer. El estado de conservación es bastante bueno, aunque presenta graves deficiencias en materia de accesibilidad, eficiencia energética, ornamentación exterior y patologías en general. En el presente proyecto se pretende dar solución a estos problemas atendiendo a factores de viabilidad técnica y económica, resolviendo la gestión administrativa de las actuaciones.

Palabras clave: regeneración, renovación urbanística, barrio obrero, revitalización ciudad, rehabilitación urbana

Summary

End Grade this work a renovation project and regeneration of a housing complex called "Archbishop houses" in Villanueva de Castellón develops. These homes were sponsored and inaugurated in 1960 by Archbishop Marcelino Olaechea Loizaga, hence its common name, were built to meet the demands of social housing in the municipality of Villanueva de Castellon, giving housing to the poorest families and less economic resources, in exchange for a small rent. There are a total of thirty houses, separated in five blocks of three floors each. The houses have their main facade on the street Pérez Valls, with a backyard and located on the ground floor have a garage in the back that faces the street Sunset. The condition is quite good, although there are serious shortcomings in terms of accessibility, energy efficiency, exterior ornamentation and diseases in general. The present project aims to solve these problems in response to technical factors and economic viability, resolving the administrative management of the proceedings.

Keywords: regeneration, urban renewal, working-class neighborhood, city revitalization, urban rehabilitation

Agradecimientos

Principalmente quiero agradecer al profesor Jorge Hervás por acercarme a una materia hasta este curso desconocida para mí, como ha sido el Urbanismo.

Hoy día tenemos un conocido excedente de obra nueva, habiendo muchísimas viviendas por habitar, y una cantidad aún mayor de viviendas con cierta edad que con pequeñas reformas mejorarían en habitabilidad. Por eso, durante el presente curso, con este tipo de proyectos hemos visto que se puede recuperar muchos edificios o espacios ya construidos para su actual utilización.

Acrónimos utilizados

BOE: Boletín Oficial del Estado

CTE: Código Técnico de la Edificación

LOTUP: Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana

LRAU: Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística

LUV: Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana

PAA: Programa de Actuación Aislada

PAI: Plan de Actuación Integrada

PRI: Plan de Reforma Interior

PGOU: Plan General Ordenación Urbana

RD: Real Decreto

ROGTU: Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística

TRLS: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, del Ministerio de la Vivienda por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

Índice

1. Introducción.
 - 1.1. Descripción de la iniciativa.
2. Villanueva de Castellón.
 - 2.1. Geografía.
 - 2.2. Historia.
 - 2.3. Evolución demográfica.
 - 2.4. Evolución económica..
3. Barrio “El Calvari”.
 - 3.1. Historia del barrio.
 - 3.2. Población actual del barrio.
4. Proyecto arquitectónico.
 - 4.1. Estado inicial.
 - 4.2. Accesibilidad.
 - 4.2.1. Entorno inmediato.
 - 4.2.2. Boques.
 - 4.2.3. Viviendas.
 - 4.3. Habitabilidad.
 - 4.4. Eficiencia Energética.
 - 4.5. Estado de conservación.
 - 4.6. Patologías.
 - 4.7. Valoración arquitectónica del edificio y repercusión de las mejoras propuestas.
5. El entorno.
 - 5.1. Entorno próximo.
 - 5.2. Equipamientos públicos y privados.
6. Propuesta de rehabilitación.
 - 6.1. Mejora de la funcionalidad y del aspecto exterior.
 - 6.2. Mejora de la plaza interior.
 - 6.3. Mejora de la accesibilidad.

6.4. Mejora de la eficiencia energética

6.5. Presupuesto estimado de la propuesta.

7. Programas de financiación y ayudas.

7.1. Programa de financiación y ayudas.

8. Anexos

8.1. Presupuesto

8.2. Certificación energética

8.3. Fichas Catalogo Plan General Villanueva de Castellón

8.4. Planos

Capítulo 1.

1. Introducción

1.1. Descripción de la iniciativa.

Las necesidades actuales de nuestra sociedad en materia de vivienda pasan por rehabilitar, mejorar y mantener al parque inmobiliario ya construido. Hemos pasado de una época de expansión de las ciudades o boom inmobiliario, necesaria o no para cubrir las necesidades de vivienda de los ciudadanos, a una época de estabilización demográfica, donde hay sobre oferta de viviendas construidas. Las políticas de incentivos llevadas a cabo por las administraciones han sabido interpretar este cambio y han pasado de apoyar la construcción de obra nueva y la adquisición de la misma, a promover la rehabilitación y el mantenimiento del parque inmobiliario e incentivar el alquiler de la vivienda, como solución al acusado deterioro del mismo y a la falta de financiación por parte de las entidades financieras. Los datos avalan esta postura: el 55% del parque edificado es anterior al año 1980 y casi el 21% cuenta con más de 50 años.

En este contexto de necesario cambio se encuadra este proyecto de Rehabilitación Integral del complejo de las “Viviendas del Arzobispo”. Inauguradas en el año 1960, fueron construidas por la “Sociedad Benéfica de Construcción” en calidad de constructora, para satisfacer las demandas de vivienda social del municipio de Villanueva de Castellón, y patrocinadas por el arzobispo Marcelino Olaechea Loizaga, de ahí su vulgar denominación entre la población local.



Ilustración 1. Arzobispo Marcelino Olaechea Loizaga con obrero del metal. Fuente Wikipedia.

En el año 1990 el arzobispo de Valencia en esa época Miguel Roca Capanellas cesó las viviendas a los inquilinos a cambio del pago de las escrituras de las mismas, debido al gran desfase entre el bajo precio de alquiler y el nivel de vida de la época.

El complejo cuenta con 30 viviendas con fachada a la calle Pérez Valls y con sendos garajes a la calle Atardecer, además cuentan con unos patios interiores privados. Las viviendas son de tamaño pequeño-mediano, con 90 m² aproximadamente y constan de tres dormitorios, baño, cocina, salón, patio, y garaje. El conjunto está estructurado en 5 bloques de 6 viviendas cada uno, distribuidas en planta baja y dos alturas. El estado de conservación es bastante bueno, aunque presenta graves deficiencias en materia de accesibilidad, eficiencia energética, ornamentación exterior y patologías en general. En el presente proyecto se pretende dar solución a estos problemas atendiendo a factores de viabilidad técnica y económica y resolviendo la gestión administrativa de las actuaciones.

Para la realización de este proyecto se han consultado los datos facilitados por el departamento de urbanismo de Villanueva de Castellón, escrituras de viviendas, experiencias de vecinos, así como la diferente bibliografía especificada al final del trabajo.

2. Villanueva de Castellón

2.1. Geografía

Esta población está situada entre los ríos Júcar y Albaida. La superficie de la población es totalmente llana y apenas tiene algunos desniveles en algunas calles. Entre el término del pueblo destacan las la partida de la Uchera que es una zona montañosa, y la montaña del “Castellet”, que hoy día quedan restos de un antiguo castillo el cual dio nombre al pueblo, fortaleza vigía del castillo de Játiva. El resto del término se mantiene bastante plano con una altitud media de 40 m sobre el nivel del mar.

El principal acceso a la localidad es a través de la A-7, que enlaza con la CV-560 que atraviesa la población. Se dispone de estación de tren que comunica con el metro de Valencia.

Datos Genéricos:

- País: España
- Comunidad autónoma: Comunidad Valenciana
- Provincia: Valencia
- Comarca: Ribera Alta
- Partido judicial: Alcira
- Ubicación: 39°04''N 0°30''O Coordenadas
- Altitud: 30m msnm
- Distancia: 48,5 km a Valencia
- Superficie: 20,2 Km²
- Población para el año 2014: 7320 habitantes
- Gentilicio: Castellonense / Castelloner
- Lengua oficial: valenciano
- Alcalde: Oscar Noguera Alberola
- Sitio Web: <http://www.villanuevadecastellon.es>



Ilustración 2. Escudo y Bandera.

2.2. Historia

Esta localidad tiene su origen en una aldea musulmana que tras la conquista cristiana, pasó a depender de la jurisdicción de Játiva. En 1587, Felipe II le concedió la independencia y el título de villa con derecho a mercado. En 1708, como castigo por su participación en la Guerra de Sucesión a favor de la causa austracista, Felipe V le cambió el nombre y la obligó a depender de Carcagente, aunque en 1735 volvería a recobrar la autonomía, siendo llamada desde entonces en castellano villa de Castellón, o nueva villa de Castellón. Durante el Siglo XIX, algún funcionario censal utilizó el título de villa en mayúsculas como Villa de Castellón, y para diferenciarla de la de la Plana, puso Villa Nueva de Castellón, que poco a poco trocó en Villanueva de Castellón, el topónimo oficial actual. Entre los habitantes de la zona siempre se ha conocido como Castelló. Las normas toponímicas elaboradas en 1929 por insignes eruditos de la comunidad para los pueblos y lugares valencianos, denominaron al pueblo como Castelló de la Ribera, topónimo que fue usado durante muchos años, incluso durante todo el periodo franquista.

El nombre de la población ha sido objeto de fuerte disputa entre sus habitantes en los últimos 30 años. En 1981 el alcalde José Benetó Ferrús cambió el nombre al valenciano, quedando como Vila-Nova de Castelló. El partido político predominante, EUPV, promovió el cambio el nombre apoyándose en que lo más habitual era llamar al pueblo Castelló y como La Ribera es su comarca, pues cambiaron el nombre a Castelló de la Ribera (por diferenciarlo de otros municipios con el nombre de Castellón), se cumplieron todas las normas legales requeridas para hacerlo. Sin embargo, el cambio fue denunciado en repetidas ocasiones ante los tribunales por la oposición política, encabezada por los partidos políticos AP y UV, que sucesivamente perdieron y recurrieron los pleitos. El Ayuntamiento, para ahorrar en gastos, dejó que el pleito fuese gestionado por la Generalidad Valenciana. En el año 1995 sucedió un cambio de gobierno en la Generalidad Valenciana, de forma que el PSPV perdió la mayoría absoluta para dejar paso a un gobierno de coalición formado por el Partido Popular y Unión Valenciana; al filtrarse la sentencia del juicio, favorable para el consistorio local, la Generalidad se allanó del pleito ante la amenaza de disolución de las agrupaciones locales del PP en la Ribera Alta en caso de permitir el cambio de topónimo. Por su parte, el entonces alcalde, desestimó la realización de un referéndum por considerarlo ilegal. En la actualidad el pleito se encuentra parado, habiendo asumido la defensa del cambio de topónimo la asociación "Síndic Pere Calp", en honor al síndico bajo cuyo mando y previo pago al Rey alcanzó la población su independencia y título de la Villa Real de Villanueva de Castellón curiosamente, y el mantenimiento del topónimo actual, el "Col·lectiu de Veïns Pro-Referendum"(Colectivo de Vecinos Pro-Referendum).

2.3. Evolución demográfica.

Podemos ver la evolución de la población del municipio de Villanueva de Castellón a lo largo de los últimos 15 años. Podemos observar que la población ha mantenido un crecimiento constante hasta el 2009, y con la crisis se ha sufrido un pequeño receso en la población.

AÑO	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
HABITANTES	7321	7458	7482	7595	7686	7748	7666	7379	7280	7239	7286	7189	7012	6950	6930

*Ilustración 3. Tablas población hombres Villanueva de Castellón.
.Instituto Valenciano de Estadística. www.lne.es*

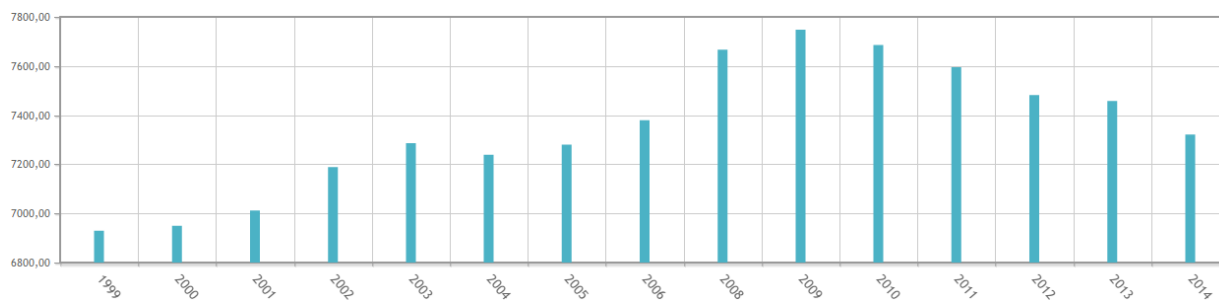


Ilustración 4. Gráfica población hombres Villanueva de Castellón.
 .Instituto Valenciano de Estadística. www.ine.es

En la tabla de población según sexos del municipio de Villanueva de Castellón, con fecha de 2014, podemos ver que la población es pareja en cuanto a sexos.

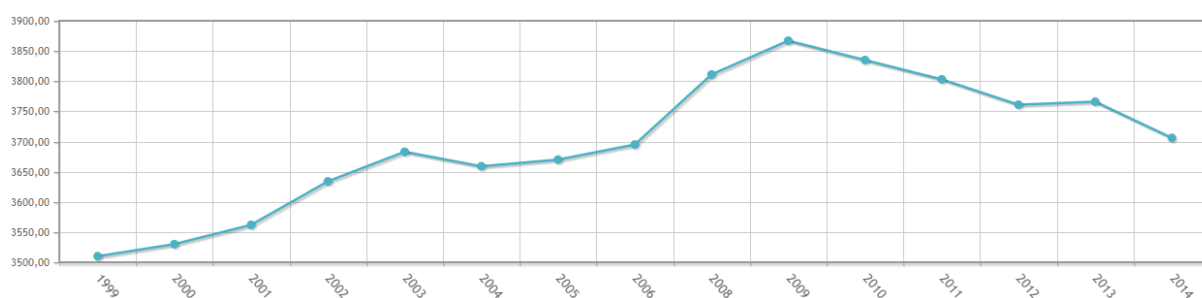


Ilustración 5. Gráfica población hombres Villanueva de Castellón.
 .Instituto Valenciano de Estadística. www.ine.es

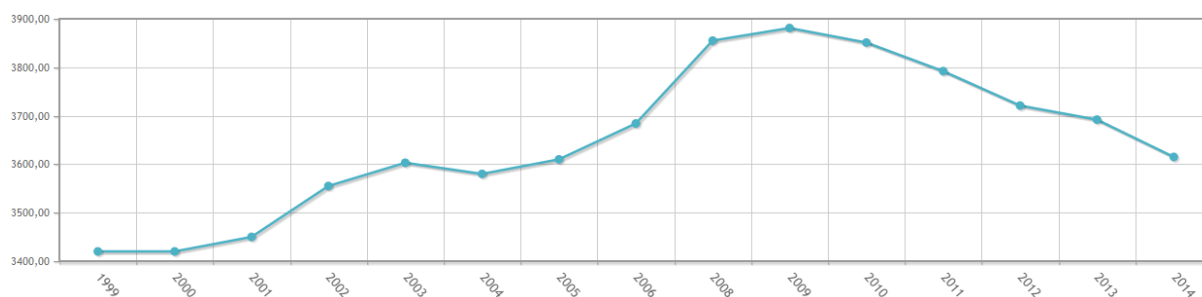


Ilustración 6. Gráfica población mujeres Villanueva de Castellón.
 .Instituto Valenciano de Estadística. www.ine.es

2.3. Evolución económica.

Su economía es básicamente agrícola, aunque cuenta con una pequeña industria. La superficie cultivada toda es de regadío, por medio de riego motorizado y a goteo en la montaña. Dentro de ella encontramos naranjas y hortalizas. La ganadería ha desaparecido con los años. El sector industrial cuenta con fábricas de conservas alimenticias, y almacenes de comercialización y exportación de naranja, y algunas otras actividades menores. Recientemente se ha creado el parque empresarial "El Pla II" con una superficie de 293.260 m² distribuidos 120 parcelas (SEPES). Empresas de logística, construcción e iluminación se han instalado allí.

En 2.011 la ocupación por sectores se distribuía de la siguiente forma:

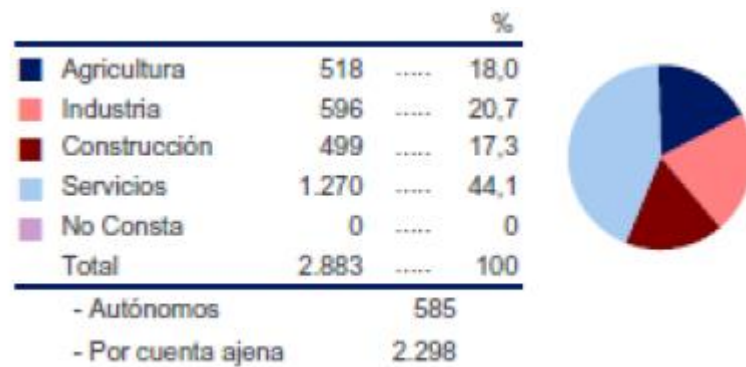
Agricultura: 18.0%

Industria: 20.7%

Construcción: 17.3%

Servicios: 44,1 %

A continuación se exponen gráficos que muestran el reparto de ocupación de los trabajadores de Villanueva de Castellón por sectores productivos:



*Ilustración 7. Informe Sostenibilidad Económica-Plan General Vva
Castello.2014*

Como se detalla, es una población dedicada mayoritariamente a los servicios, a la producción agraria (sobre todo naranjas) y una mayor parte de industria que se dedica sobre todo a la manufacturación de las naranjas y productos agrarios.

3. Barrio “El Calvari”.

3.1. Historia del barrio.

Las viviendas están ubicadas en el barrio “El Calvari”, antiguamente este era el barrio de la población con menos recursos. Contando con una ermita donde se reunían los más pobres.

Este bloque de viviendas es conocido vulgarmente entre los locales como viviendas del “Manicomio”, por su aspecto tan regular, uniforme, repetitivo y por sus rejas de obra en las zonas de las escaleras. También son conocidas por los habitantes de más edad, por las “viviendas del Arzobispo”, por haberlas construido y patrocinado en su día por el arzobispo Marcelino Olaechea Loizaga. Este complejo inmobiliario se realiza en su día para satisfacer las necesidades de vivienda social en Villanueva de Castellón.

Las primeras gestiones de su construcción datan del año 1948, cuando el PATRONATO DE NUESTRA SEÑORA DE LOS DESAMPARADOS, entidad benéfica de construcción de viviendas (domiciliada en el Palacio Arzobispal), empiezan los registros y las escrituraciones a nombre de la “Sociedad Benéfica de Construcción” como sociedad constructora de las viviendas. Las viviendas se terminan en 1961, y son adjudicadas a las familias más desfavorecidas de la población con un bajo alquiler. Hasta que en 1990 se adjudica la propiedad por un bajo precio a los inquilinos.

3.2. Población actual del barrio.

Actualmente, aunque la población se ha homogenizado bastante en la localidad, aún nos encontramos con que la mayoría de sus habitantes son de origen extranjeros o de más bajos recursos.

Según el Plan General de Villanueva de Castellón, el barrio que nos ocupa está dentro de la zona denominada Ampliación Casco Urbano – ACA I. Esta zona según el padrón municipal consta con 2124 personas empadronadas, de las cuales 92 personas habitan en las 30 viviendas que nos ocupan. Por lo que tenemos una media de más de 3 personas por vivienda, que es una cantidad aceptable para el tamaño de las viviendas que estamos estudiando.

4. Proyecto arquitectónico.

4.1. Estado inicial.

Los bloques fueron construidos el 5 de agosto de 1960, fueron promovidos por el arzobispo de Valencia en aquel entonces, Marcelino Olaechea Loizaga, la empresa constructora fue El Patronato de Nuestra Señora de los Desamparados de Valencia, estas viviendas estaban destinadas para las familias más necesitadas de la localidad.

Se dieron a los inquilinos con un alquiler denominado “sistema de amortización de acceso diferido a la propiedad”, por el que se pagaba una baja cuota y realizaban la adquisición de la vivienda progresivamente.

En 1990 se adjudican y escrituran las viviendas a los inquilinos que durante los 30 años habían ido pagando las cuotas.



000173515

E 8ª

11-----
propietarios de todas las viviendas ubicadas en el
Grupo.-
Estas reglas tienen plenos efectos reales y erga
omnes como todos los estatutos.-
d) A efectos de notificaciones y requerimientos
queda señalado como domicilio inmutable de cada pro-
pietarios la respectiva vivienda de que sea dueño.-
CALIFICACION.- El grupo en el que están integra-
das las viviendas descritas fue construido al amparo
del Expediente V-5704-V.P., habiendo obtenido la ca-
lificación de Protección Oficial, fecha 5-8-1960.-
ADJUDICACION.- Las viviendas descritas fueron ad-
judicadas por el PATRONATO DE NUESTRA SEÑORA DE LOS
DESAMPARADOS DE VALENCIA, a cada una de las personas
que se determinan en las respectivas descripciones,
adquiriéndolas por el sistema de amortización de ac-
ceso diferido a la propiedad, y habiendo verificado
los adjudicatarios la amortización total, han solici-
tado la formalización a su nombre de la transmisión de
la propiedad de las respectivas fincas, lo que llevan
a efecto seguidamente.

Ilustración 8. Escritura compraventa vivienda. 1990

4.2. Accesibilidad.

4.2.1. Entorno inmediato

El bloque de viviendas consta de una acera de 1,4 metros que rodea toda la manzana. Esta acera está muy deteriorada. En algunos puntos presenta placas sueltas y desniveles.



Ilustración 9. Acera C/ Perez Valls

Los accesos rebajados para peatones están mal colocados en esquinas, en vez de alineados con los pasos de peatones. Además no cuentan con la pendiente adecuada.



Ilustración 10. Acceso rebajado esquina C/ Perez Valls

4.2.2. Bloques

El acceso a los bloques tiene un escalón que dificulta la accesibilidad. En el interior también nos encontramos con 3 escalones para acceder al zaguán.



Ilustración 11. Acceso con escalón entradas bloques C/ Perez Valls



Ilustración 12. Escalones entradas zaguán.

La escalera está formada por dos tramos, uno de 14 peldaños y otro de 6 peldaños, con un descansillo en medio. La simetría del edificio y la existencia de dos viviendas por planta permiten dar acceso a las mismas por los frontales de la meseta de desembarco.



Ilustración 13. Escalera y entradas zaguán planta primera y segunda.

4.2.3. Viviendas

De la totalidad de viviendas solo 4 viviendas tienen la puerta original de acceso principal que tiene un ancho de 72.5 cm, el resto de viviendas han tenido cambiada la puerta, y disponen de anchos de acceso de entre 85 cm a 90 cm.

Las puertas que acceden a las viviendas son de hoja de 65 cm de ancho.

En el interior, las viviendas no disponen de un pasillo por que se accede directamente al comedor.

Desde el comedor se accede a las 3 habitaciones, cocina, baño, lavadero y terraza. En el comedor disponemos de un radio de giro sin obstáculos superior a 1.5 m.

Desde la terraza accedemos al garaje y “cambrá” que es la cámara de arriba de los garajes que se utiliza para guardar utensilios.

Las viviendas de primera planta y segunda, disponen también de unos cuartos trasteros y de unos patios que se acceden desde el zaguán de planta baja de entrada.

4.3. Habitabilidad

El bloque de viviendas según el Plan General de Villanueva de Castellón se encuentra en suelo urbano residencial en la zona de expansión del casco urbano. Actualmente tiene una protección ambiental, por lo que solo podemos actuar en la envolvente sin modificar el acabado de la fachada original.

El proyecto arquitectónico cumple las exigencias establecidas en la Ley de 19 de abril de 1939 régimen de protección a la vivienda de renta reducida del Instituto Nacional de la Vivienda. Norma vigente en el momento que se elaboró el proyecto.

El saneamiento está realizado con tuberías enterradas de fibrocemento con desagües de pluviales y fecales unidas.

En algunas casas la fontanería y el agua caliente están aun realizadas con tuberías de plomo, aunque la mayoría ya tienen cambiadas a PVC o cobre.

El agua caliente se produce mediante calentadores eléctricos en su mayoría, aunque hay también algún calentador a gas butano. Los aparatos sanitarios son de porcelana y la fontanería cromada y con buen estado en general por las reformas particulares de los vecinos.

4.4. Eficiencia Energética.

Las paredes exteriores del edificio están realizadas con bloques de hormigón con un enfoscado.

Los tabiques interiores, se realizan con tabique de 4 cm en su gran mayoría. Utilizándose tabique de 9 cm para las paredes que dan al patio interior.

La carpintería existente es bastante diversa, desde ventanales de hierro fundido originales a ventanales de aluminio con hoja simple.

En los descansillos intermedios de las escaleras de la finca hay unas ventanas de madera detrás de la celosía exterior de obra que da iluminación interior.

Las puertas de acceso a las viviendas originales eran de hierro fundido, aunque en la actualidad la mayoría están cambiadas por puertas de madera, PVC o aluminio.

Las cubiertas son de teja árabe con cámara catalana ventilada mediante unas ventanas circulares en la parte de arriba de la fachada principal.

Las puertas de acceso a los bloques son dos hojas y de aluminio acristalado.



Ilustración 14. Puerta acceso Bloques.

4.5. Estado de conservación.

El estado de conservación es bastante similar en los 5 bloques. Según las posibilidades de cada familia, nos encontramos con viviendas más reformadas o menos. Por lo que vemos en la misma fachada principal diferentes acabados en los ventanales.



Ilustración 15. Diferentes acabados ventanales viviendas en fachada C/Perez Valls.

En la calle Atardecer, hay muchos vecinos que han cambiado la puerta del garaje por puertas de acceso peatonales. Nos encontramos con diferentes niveles de mantenimiento.



Ilustración 16. Puertas garajes y puertas acceso C/Atardecer.

En las fachadas de C/ Perez Valls y C/ Ausias March se respeta la estética general de los edificios (respetando en general el nivel de protección ambiental que tienen estas fachadas), pero en las fachadas de la C/ Atardecer cada vecino le ha dado su acabado, presentando bastantes diferencias entre unas viviendas a otras.

Las escaleras interiores de acceso de los bloques presentan un buen mantenimiento en general.

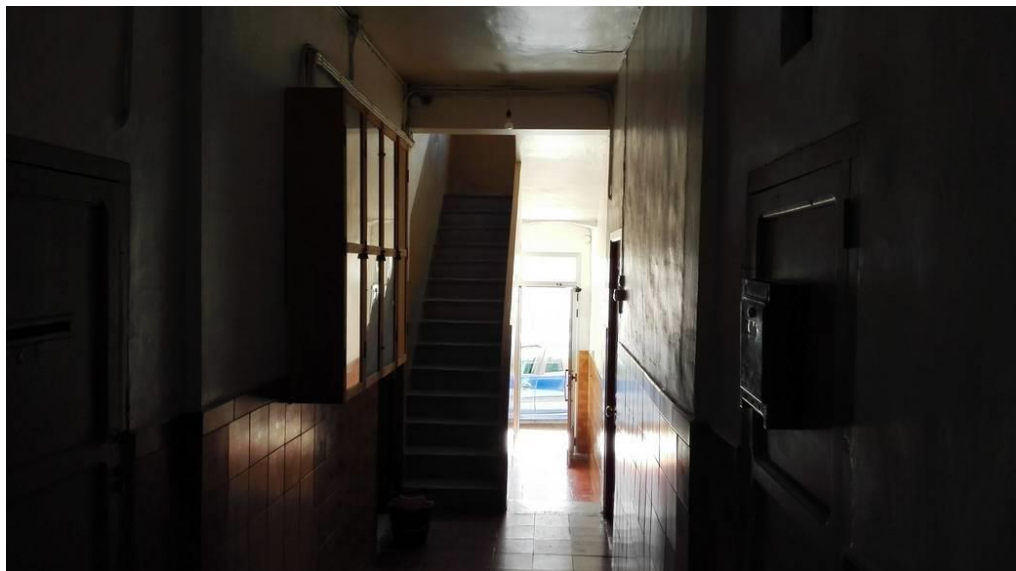


Ilustración 17. Zaguán y escaleras bloques.

El estado de conservación estructural es bastante bueno, los edificios presentan algunas grietas y desconchamientos pero son de los revestimientos.

Las cubiertas y terrazas presentan un buen estado de conservación en general, aunque hay algunos puntos que hay que realizar algunas reparaciones.

Antiguamente el agua de la red general se almacenaba en unos depósitos de fibrocemento que se ubican en la cubierta de los garajes. Pero actualmente las viviendas disponen de conexión directa a la red general por tener suficiente presión.



Ilustración 18. Depósitos Fibrocemento en cubiertas de garajes.

Las instalaciones eléctricas de las viviendas tienen todas un voltaje de 220v, y cuentan con un cuadro de contadores en el zaguán de planta baja de cada uno de los bloques.



Ilustración 19. Cuadro de contadores en zaguán planta baja.

En el interior de las viviendas nos encontramos con diferentes distribuciones y acabados, pero hay una deficiencia general en las carpinterías exteriores, donde no tenemos rotura del puente térmico.

4.6. Patologías.

Sorprendentemente sobre edificios que tienen más de 50 años, nos encontramos con un estado de conservación bastante bueno. Encontramos diferentes patologías, pero nada no subsanable de forma relativamente económica.

Como ya hemos referenciado, estructuralmente el estado es bueno.

Nos encontramos con desconchamientos de la fachada de la Calle Pérez Valls, sobre todo en las zonas del zócalo perimetral.



Ilustración 20. Desconchamientos en zócalo perimetral fachadas C/ Pérez Valls y C/ Ausias March

A nivel general, se necesita una renovación de la capa de pintura exterior.



Ilustración 21. Deficiencias en pintura fachadas exteriores.

En las fachadas de los garajes hay humedades por la falta de zócalo en algunas viviendas.



Ilustración 22. Humedades por falta de zocalada en fachada.

Excesivos cableados, instalaciones de aires acondicionados y antenas en fachada.





Ilustración 23. Cableados, antenas, aires acondicionados en fachada.

Desperfectos en puertas acceso principal.



Ilustración 24. Desperfectos en zonas de acceso principal.

Vegetaciones y mohos en cubiertas de teja.



Ilustración 25. Vegetaciones y mohos en cubiertas.

Irregularidades, desniveles y baldosas sueltas en aceras perimetrales.



Ilustración 26. Deficiencias en acera perimetral.

Excesivas instalaciones de televisión, satélite e internet.



Ilustración 27. Excesivas instalaciones de TV, satélite e internet.

Falta de algunas tejas en cubierta en algunas zonas.



Ilustración 28. Desperfectos en cubiertas de teja zona garajes.

4.7. Valoración arquitectónica del edificio y repercusión de las mejoras propuestas.

El conjunto que nos ocupa tiene una antigüedad de más de 50 años, y aun así el estado de conservación es bastante bueno.

El sistema constructivo del edificio está realizado mediante pilares, vigas de hormigón y forjados con viguetas cerámicas.

Las viviendas no son demasiado espaciaosas, pero disponen de muy buena iluminación, un patio interior y tienen acceso a dos calles.

Con todos estos puntos expuestos y las mejoras que se propondrán a continuación, el edificio ganará en cuanto a accesibilidad, eficiencia energética y un aumento considerable del valor de mercado.

5. Entorno.

5.1. Entorno próximo.

El bloque de viviendas que nos ocupa esta colindado por tres calles, Perez Valls, Ausias March y Atardecer. Por lo que todas las viviendas disponen de acceso por dos calles, el acceso principal por la calle Perez Valls y el acceso de garajes por la calle Atardecer.

Todas las viviendas disponen de patios interiores separados por muros de 2,5 metros entre ellos.

La Ronda l'Almená que comunica con la carretera principal y con las principales salidas de la población está a 20 metros, por lo que la comunicación exterior es buena.

5.2. Equipamientos públicos y privados.

El ayuntamiento y sedes bancarias se encuentran en el centro de la localidad a 500 metros del bloque.

Disponemos de farmacia en la calle Pedró a tan solo 100 metros.

El supermercado "Agustino" se encuentra a unos 200 metros en una calle paralela. Y a unos 700 metros por la Ronda l'Almená tenemos un supermercado Mercadona .

En la misma calle Perez Valls nos encontramos con varias heladerías y cafeterías.

El polideportivo se encuentra a unos 600 metros comunicado por la Ronda l'Almená.

El colegio Severi Torres y la Guarderia municipal queda a unos 400 metros por la misma Ronda l'almená.

En el inicio de la calle Ausias March a tan solo 30 metros tenemos un pequeño parque, y colindante con la calle Pais Valencià disponemos de otro parque.

Disponemos de estación de tren que conecta con el metro de Valencia, a unos 600 metros.

6. Propuesta de Rehabilitación.

6.1. Mejora del aspecto exterior.

El principal problema exterior de las viviendas son los huecos al exterior. La carpintería de ventanas existente tiene un gran déficit en cuanto a eficiencia energética por su acristalado simple y sus marcos que permiten el puente térmico. El primer punto a mejorar es el cambio de las ventanas por carpintería de doble hoja y cristal acústico con rotura de puente térmico. En la fachada principal que es donde más sol percibe en verano por su orientación colocaremos unas lamas verticales orientables.

Otro factor a mejorar son los recubrimientos exteriores, que en algunas zonas tenemos desconchamientos y desperfectos. Estas zonas defectuosas de recubrimientos se picarían y repararían con morteros impermeabilizantes.

Las aceras perimetrales tienen bastantes deficiencias como hemos observado en las patologías, por lo que renovaríamos las baldosas, para igualar niveles y acabados.

El siguiente punto donde actuaríamos sería en todos los cableados que tenemos en fachadas, que como vamos a que cambiar las aceras, realizaríamos una zanja para enterrar todo el cableado. En las fachadas colocaríamos las casetas y arquetas de registro de teléfono, agua, etc.

Una vez realizadas todas las mejoras en las fachadas se aplicaría una pintura protectora para exteriores con el mismo acabado original.

Otro punto a tratar es la gran cantidad de antenas que tenemos en el edificio. Si tenemos 30 viviendas actualmente tenemos más de 30 mástiles de antenas de TV, con además algunas viviendas con antenas de satélite e internet. Se propone colocar una sola antena comunitaria para todas las viviendas de TV, satélite e internet. Mejorando así la estética exterior y ahorrando en mantenimientos.



Ilustración 29. Gran cantidad de antenas y depósitos fibrocemento.

En las cubiertas de los garajes hay unos depósitos de fibrocemento, que antiguamente se utilizaban para retener el agua potable y dar presión suficiente a las viviendas. Actualmente las viviendas disponen de agua directa porque hoy día se tiene presión suficiente desde la red general. Por lo que se retirarían y gestionarían estos depósitos por medio de una empresa registrada en el R.E.R.A.

6.2. Mejora accesibilidad.

El acerado en las calles principales de acceso que son la calle Perez Valls y la calle Ausias March presentan unas dimensiones de paso deficientes, obligando a los peatones a abandonar el acerado en caso de cruce con otros peatones que se ayuden de medios auxiliares para su movilidad. Se

propone por tanto un incremento del acerado de 1,80 m libres de obstáculos. En la acera de los garajes, al ser una calle pequeña y con uso dedicado más para cocheras, se realizarían reparaciones de mantenimiento de la acera y rampas en los accesos.

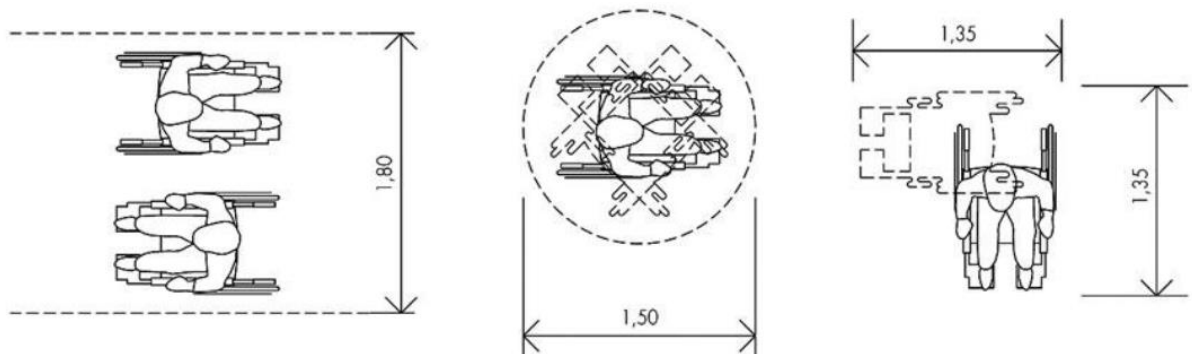


Ilustración 30. Dimensiones mínimas para tránsito de personas con medios auxiliares.

El pavimento con el realizaremos el acerado debe cumplirá las condiciones marcadas por las normativas técnicas y además debe de facilitar el tránsito de los elementos de auxiliares para personas con movilidad reducida.

Se retiraran las barreras metálicas colocadas en algunas zonas de la acera, para dar mejor movilidad y acceso a los pasos de peatones.



Ilustración 31. Rampas mal realizadas para acceso a pasos de peatones.

Se realizaran las rampas de acceso a la acera y a los pasos de cebra con las pendientes adecuadas, y colocando las rampas perpendiculares a los pasos de cebra, no en las esquinas como está en la actualidad.

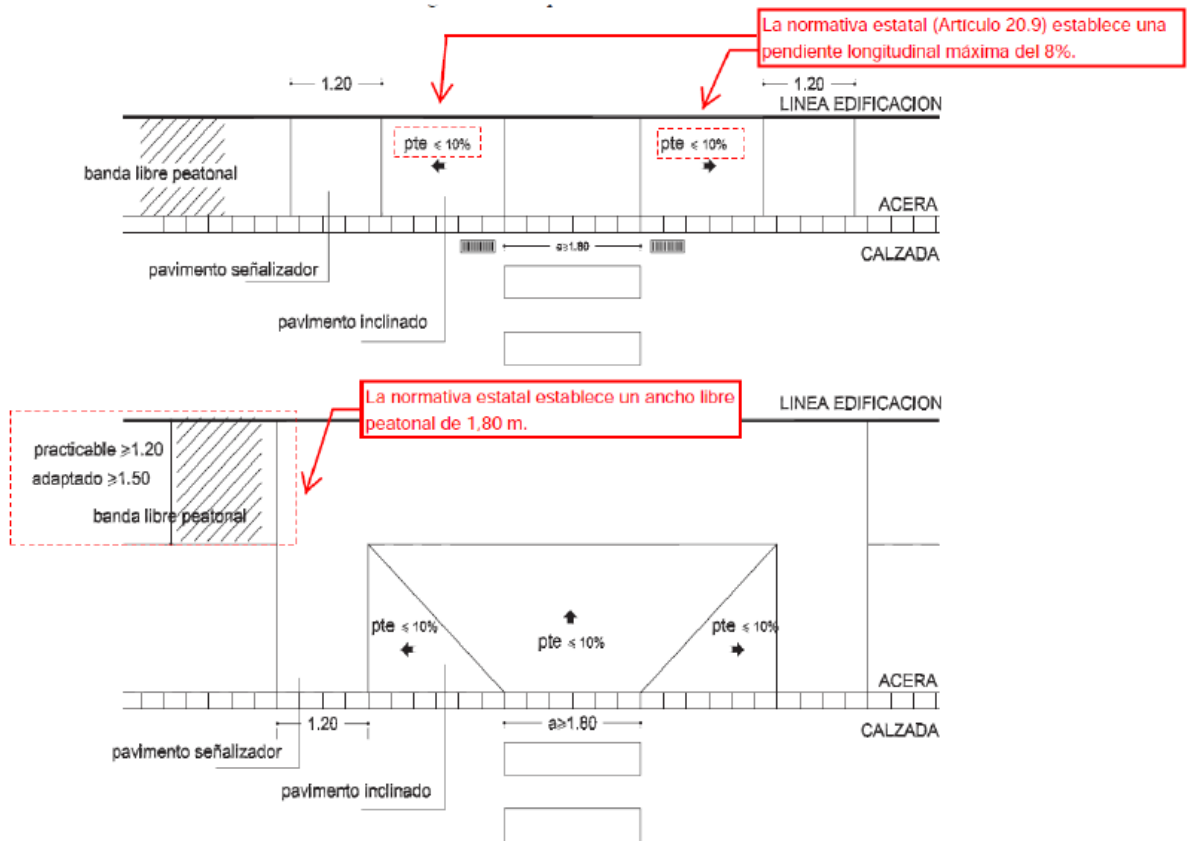


Ilustración 32. Comparativa normativa nacional frente a norma estatal sobre rampas de acceso a pasos de peatones.

En cuanto al acceso a las viviendas se valoraron diferentes opciones para colocar un ascensor en los bloques para acceso a las viviendas de primera y segunda planta, y la opción más viable resultó la de colocar un ascensor en la zona interior de los patios interiores. Mediante una obra mínima y una pequeña cesión de espacio por parte de los propietarios de los patios afectados.

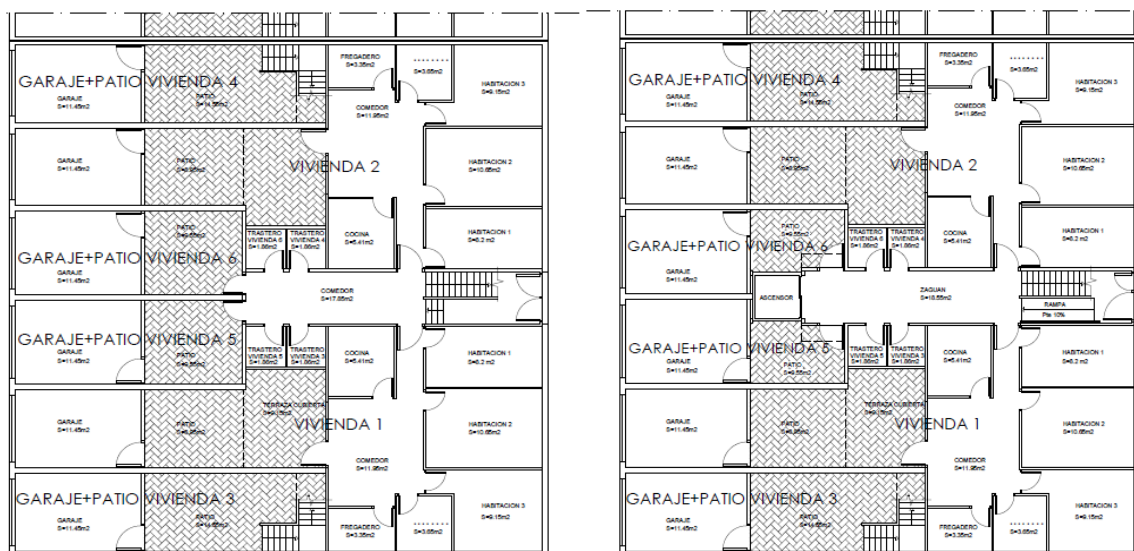


Ilustración 33. Planta Baja estado actual. Planta Baja propuesta ascensor en patios centrales con acceso desde zaguán.

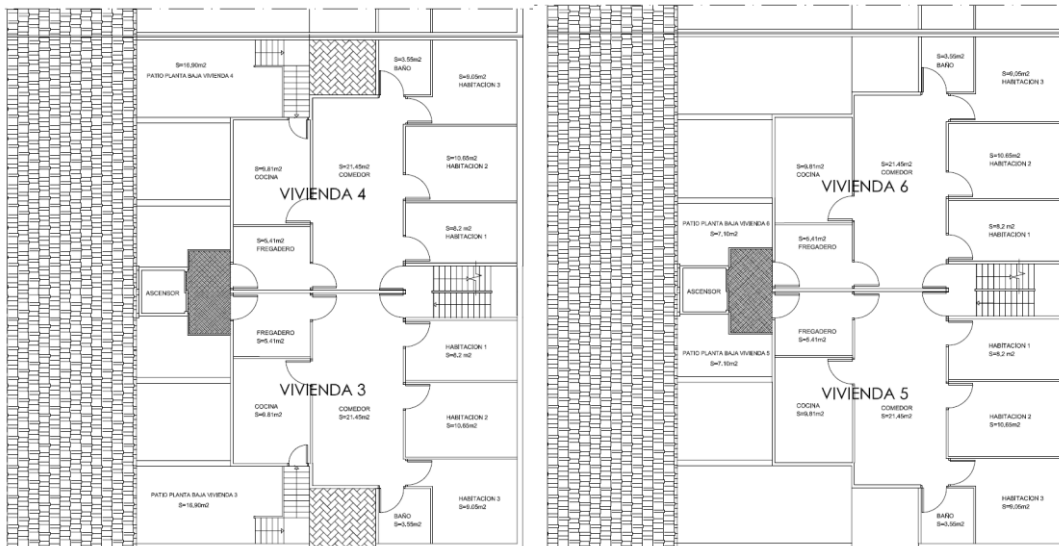


Ilustración 344. Accesos desde escalera y ascensor en patios a viviendas planta Primera y Segunda Propuestas.

Se accedería desde el zaguán de planta baja al ascensor y se accedería a las viviendas abriendo un acceso por la zona del fregadero, de manera, que no afectaría a la distribución de las viviendas y se realizaría mediante obras sencillas que no afectan a la estructura del bloque.

Los ascensores serán de acceso frontal y desembarco en el mismo frontal, siendo necesario dotar de una plataforma volada al conjunto en la planta primera y segunda para servir de meseta de acceso para cada una de las viviendas.

Tanto el ascensor como la meseta tendrán unas dimensiones en planta que permitan el giro de las sillas de ruedas, y para ello será necesario inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro tanto en el interior de la cabina como en la meseta de desembarco.

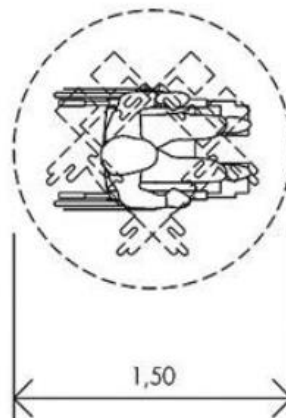


Ilustración 355. Radio de giro mínimo.

Para satisfacer las demandas de las personas con visibilidad reducida los ascensores dispondrán de las señales acústicas y táctiles necesarias para su correcto uso.

La puerta de acceso principal desde la calle Perez Valls tiene un bordillo o escalón, que se eliminará. Este acceso esta realizado con una puerta de dos hojas de 0.73 cm, que se cambiará por una puerta de dos hojas, una de 0.90 cm y otra de 0.50 cm, para facilitar el acceso.

En el zaguán de planta baja, existe un desnivel salvado con tres escalones, que se sustituirá por una rampa con un 10% de desnivel realizada con suelo antideslizante y ayudada por una barandilla lateral.

Dentro de la vivienda todas las puertas de paso se cambiarán de puertas de hoja de 65 cm que hay en la actualidad a puertas de hojas de 85 cm para cumplir con la normativa de accesibilidad. Se cambiarán las puertas del fregadero, de las tres habitaciones, de la cocina y del baño, un total de 6 puertas cambiadas y una puerta nueva de acceso nueva para acceder desde el ascensor a través del fregadero.

Se exponen a continuación algunas recomendaciones para la distribución en el interior de las viviendas para mejorar la accesibilidad:

Las viviendas no disponen de pasillos por la comunicación que tienen las instancias al comedor, por lo que no será necesaria ninguna modificación en este sentido.

Las viviendas de primera planta que tienen un acceso al patio desde la vivienda mediante una escalera, en caso de ser necesario se podría poner una silla elevadora mecánica en la escalera. Aunque tienen la posibilidad de acceder al garaje y patio desde la calle Atardecer.

Las puertas deben permitir el paso de personas en sillas de ruedas: las dimensiones mínimas reguladas (anchura por altura) son 0,85 m por 2,00 m en la entrada a la vivienda adaptada y 0,80 m por 2,00 m en las puertas interiores.

Para facilitar las maniobras, a ambos lados de las puertas debe existir un espacio horizontal libre de obstáculos y del abatimiento de las puertas, donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

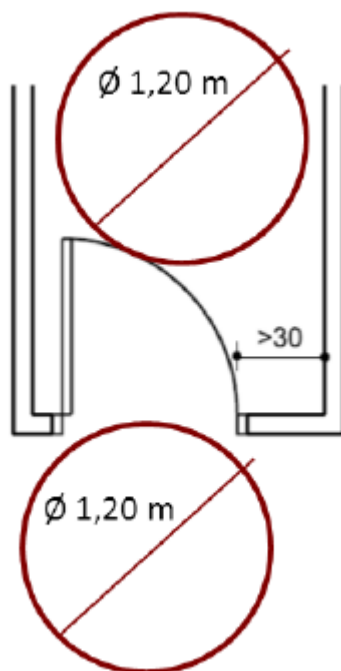


Ilustración 366. Acceso puertas y radio de giro.

Si disponen de dispositivo para su bloqueo (cierre, pestillo, etc.) deben poder desbloquearse desde el exterior.

En general, las estancias deben ser espaciosas. Para permitir el giro de 360° a una persona en sillas de ruedas, en cada estancia debe existir un espacio donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos, considerando el amueblamiento y fuera del abatimiento de las puertas.

En los dormitorios existirá además un espacio de aproximación y transferencia en un lado de la cama y un espacio de paso a los pies de la cama de anchura mínima igual a 0,90 m.

En la cocina se dispondrá la encimera a una altura máxima de 85 cm y se dispondrá espacio libre bajo la cocina y el fregadero, que permita la aproximación de la silla de ruedas y el alcance y manipulación de los objetos cómodamente: como mínimo de altura igual a 70 cm, anchura de 80 cm y profundidad de 60 cm.

En el baño la puerta abatirá hacia el exterior y los aparatos sanitarios deben reunir las condiciones que permitan la aproximación y uso en silla de ruedas. Además, es conveniente que se dispongan barras de apoyo junto a los aparatos sanitarios adaptadas a las necesidades concretas del usuario, y que el pavimento no sea deslizante.

Las griferías más adecuadas son las automáticas dotadas de un sistema de detección de presencia y las manuales de tipo monomando con palanca alargada, que permiten su accionamiento con diferentes partes del cuerpo. Su situación debe ser tal que resulte alcanzable por todos los usuarios, en la ducha el alcance horizontal máximo desde el asiento debe ser igual a 60 cm.

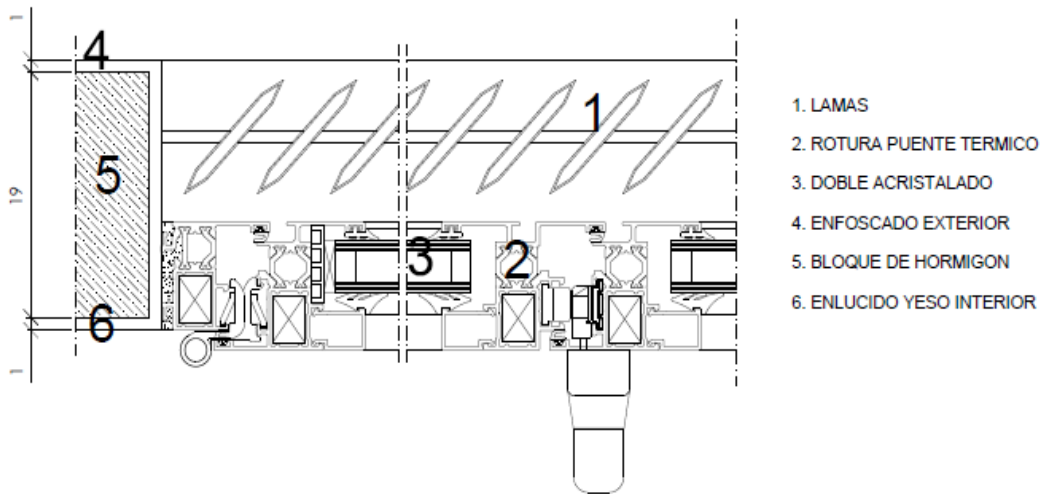
6.3. Mejora de la eficiencia energética.

El planteamiento que se propone frente al área energética viene definido por la premisa de alcanzar objetivos eficientes y reales a la vez que se busca generar un pequeño impacto económico.

Tras analizar las envolventes térmicas y las instalaciones de las viviendas, en primer lugar destaca como existe una carencia en el trato de los puentes térmicos, tanto en los huecos como en los encuentros con forjado. En segundo lugar, los huecos presentan vidrios y marcos de poca resistencia térmica.

Por una parte, se observa como las instalaciones de las viviendas son en su gran mayoría, termos eléctricos y calentadores de gas butano para la generación de agua caliente sanitaria (ACS). Por otro lado, existen bombas de calor de bajo rendimiento y estufas de aceite para establecer un estado de confort, tanto para refrigeración como calefacción.

Como punto principal, se tratarán los huecos eliminando los puentes térmicos de contorno y de caja de persiana. Se colocarán vidrios bajo emisivos y marcos con rotura de puentes térmicos de PVC. Se instalarán protecciones solares. Lamas verticales en las fachadas con orientación Este/Oeste, y lamas horizontales en las orientaciones Norte/Sur.



- 1. LAMAS
- 2. ROTURA PUENTE TERMICO
- 3. DOBLE ACRISTALADO
- 4. ENFOSCADO EXTERIOR
- 5. BLOQUE DE HORMIGON
- 6. ENLUCIDO YESO INTERIOR

Ilustración 377. Detalle carpintería metálica huecos de ventanas.

En cuanto a las instalaciones para ACS, se definirán mediante calentadores de gas butano de alto rendimiento térmico, ya que no existen acometidas de gas natural en el municipio, apoyados por un depósito solar y los correspondientes captadores solares que contribuirán al menos en un 50% de la demanda de ACS.

La normativa vigente, dentro del ámbito estatal, acerca de la eficiencia energética viene definida por el Documento Básico HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación (CTE).

La aplicación de dicha normativa viene definida por cada una de las distintas secciones que recoge dicho documento.

- Sección HE 0. Limitación del consumo energético.

No procede dentro del ámbito de la regeneración urbanística.

- Sección HE 1. Limitación de la demanda energética.

Sujeto a la intervención en edificios existentes, se establecen una serie de limitaciones en la demanda energética.

Dado que no se pretende introducir modificaciones en el las condiciones interiores o exteriores de los elementos de la envolvente térmica que provoquen incrementos en la demanda energética, ni renovar más del 25% de la superficie total de la envolvente, las exigencias de esta sección se limitan a cumplir las transmitancias térmicas máximas establecidas en la tabla 2.3 de dicha sección.

Parámetro	Zona climática de invierno					
	α	A	B	C	D	E
Transmitancia térmica de muros y elementos en contacto con el terreno ⁽¹⁾ [W/m ² ·K]	1,35	1,25	1,00	0,75	0,60	0,55
Transmitancia térmica de cubiertas y suelos en contacto con el aire [W/m ² ·K]	1,20	0,80	0,65	0,50	0,40	0,35
Transmitancia térmica de huecos ⁽²⁾ [W/m ² ·K]	5,70	5,70	4,20	3,10	2,70	2,50
Permeabilidad al aire de huecos ⁽³⁾ [m ³ /h·m ²]	≤ 50	≤ 50	≤ 50	≤ 27	≤ 27	≤ 27

Ilustración 388. Tabla 2.3. Transmitancia térmica máxima y permeabilidad al aire de los elementos de la envolvente térmica.

Según la UNE-EN ISO 10077-1 la carpintería de los huecos de ventanas actual que en su mayoría son de perfil metálico con cristal simple, tienen una transmitancia de 5.7 W/m².K. Por lo que estamos por encima de lo que requiere la norma para la zona climática de Valencia que es la B.

Los cambios que se plantean es sustituir los ventanales por una carpintería de PVC con doble hoja de Climalit y rotura de puente térmico, obtendríamos alrededor de 3.2 W/m².K en las opciones más económicas de los fabricantes.

Así los cambios que se plantean en el tratamiento de huecos, en dicha intervención cumplen con las exigencias establecidas por el CTE.

- Sección HE 2. Rendimiento de las instalaciones térmicas.

No procede dentro del ámbito de la regeneración urbanística.

- Sección HE 3. Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación.

No procede dentro del ámbito de la regeneración urbanística.

Sección HE 4. Contribución solar mínima de agua caliente.

Debido al cambio integro de la instalación térmica, quedara sujeta dicha actuación a la sección HE 4.

La contribución solar mínima anual para ACS exigible para el bloque de viviendas es del 50%, debido a que la demanda total del edificio es menor a 5.000l. Por lo que es adecuada la instalación de captadores solares.

Estos se situarán en la cubierta de los bloques de edificio con la correcta inclinación y orientación, evitando así sobrepasar las pérdidas límites establecidas en dicha sección. Así mismo, el mantenimiento y el plan de vigilancia de los captadores vendrán definido por las exigencias de dicha sección.

- Sección HE 5. Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

No procede dentro del ámbito de la regeneración urbanística.

6.3. Presupuesto estimado de la propuesta.

Se adjunta el presupuesto de las actuaciones en el Anexo.

7. Programas de financiación y ayudas.

7.1. Programa de financiación y ayudas.

La crisis económica que actualmente afecta a nuestro país pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en de vivienda. Tras un largo tiempo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un gran stock de vivienda acabada, nueva y sin vender, que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades bancarias.

En este contexto, el nuevo Plan estatal se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad para que puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas, contribuyendo a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

En el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, se detallan las ayudas destinadas a cada uno de los programas promovidos por el ministerio. A continuación se dedica parte de este apartado para analizar las ayudas que se destinan al programa al cual se acoge el proyecto que se presenta, regeneración y renovación urbana, quiénes podrán ser los beneficiarios de dichas ayudas y las condiciones que impone el ministerio para poder obtenerlas.

Por otro lado en la Resolución de 14 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio de colaboración con la Comunidad Valenciana para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. En este documento se exponen las pautas de colaboración entre ambas administraciones (Ministerio y Comunidad Valenciana) y los compromisos de las partes para llevar a cabo de forma coordinada la ejecución de dicho Plan Estatal, las actuaciones del Plan Estatal que desarrollará la Comunidad Valenciana, las ayudas máximas que se disponen a entregar y dentro de ellas las que destinarán a cada programa.

La intención de este apartado era analizar exhaustivamente las ayudas que se destinarán al programa de fomento de la renovación y regeneración urbana, tanto por parte del Ministerio, como por parte de la Comunidad Valenciana, pero a día de la entrega de la presente memoria no han sido publicadas las bases por parte de la Generalitat, por lo que únicamente ha sido posible analizar las ayudas que destina el Ministerio. Para ello se procede a llevar a cabo un resumen del Real Decreto 233/2013, que como se ha mencionado con anterioridad, es el que regula dichas ayudas.

Real Decreto 233/2013:

CAPÍTULO VI

Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas:

Artículo 25 Objeto del programa

Financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos.

Artículo 26 Actuaciones subvencionables

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente. Incluyendo los honorarios de los técnicos colaboradores.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

1. Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos. (pavimentación, jardinería, infraestructura, instalaciones...)

2. Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

3. Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

2. También serán subvencionables: a) Los costes de los programas de realojo temporal. b) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

Artículo 27 Condiciones particulares de los ámbitos y actuaciones objeto del programa

1. Para el reconocimiento de las ayudas se deberán cumplir estos requisitos:

a) El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente.

b) Al menos 100 viviendas. (Podrá ser inferior y se fijara en el acuerdo entre la Comisión Bilateral y la Comunidad Autónoma).

c) >60% uso residencial sobre rasante.

2. De todas las propuestas, que serán compatibles con el plan estratégico global de la Comunidad Autónoma, serán prioritarias las que cumplan, por orden, los siguientes requisitos:

a) Se haya impuesto esa actuación, derivada de la necesidad de actuar.

b) Que se trate de una actuación de regeneración urbana integrada (propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación).

c) Que la actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos, o tengan ya expediente incoado al efecto, según la legislación aplicable.

d) Que la actuación cuente con algún compromiso de cofinanciación de otras Administraciones Públicas.

e) Que la actuación incluya modalidades innovadoras de financiación que garanticen una mayor aportación de fondos privados, sin repercutir directamente sobre los propietarios.

3. Con carácter previo, a la adopción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, deberá presentarse la siguiente documentación:

a) La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas. Se acompañará la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado.

b) Una Memoria-Programa con los siguientes documentos:

1.º Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.

2.º Un Programa de Acciones Integradas que incluya la descripción de las actuaciones (actuaciones subvencionables, idoneidad técnica...). Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental.

El Programa de Acciones Integradas contendrá un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una Memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño.

3.º Una Memoria de Viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica (analizando los beneficio de las mejoras frente a las cargas) + Presupuesto clasificado por tipología de actuaciones según art. 26

4.º El Plan de realojo temporal y retorno en su caso.

4. Requisitos aparte: Acuerdo de la comunidad de propietarios. Las actuaciones de mejora de accesibilidad y sostenibilidad deben atender edificios con más de 8 viviendas o donde habitan personas mayores de 65 años.

Artículo 28 Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

3. No podrán obtener financiación quienes se hayan beneficiado, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.

Artículo 29 Tipo y cuantía de las ayudas

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos en el artículo 26 y no podrá exceder del 35% del coste subvencionable de la actuación.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- a) Hasta 11.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación
- b) Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.
- c) Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán

- a) Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.
- b) Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.

3. Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.

Conclusiones:

Todas las actuaciones propuestas a llevar a cabo en el proyecto son subvencionables, por lo que la totalidad de las actuaciones son perceptibles de subvención.

Teniendo en cuenta que el PEM del proyecto es: 456.967,64 € y que el proyecto engloba 30 viviendas, la ayuda total que destina el ministerio por vivienda (11.000 + 2.000) supera el porcentaje máximo de coste subvencionable 35 % del coste de la actuación.

Por lo que la subvención final por parte del Ministerio, en caso de ser aceptada la propuesta del proyecto, sería del 35% del PEM es decir: 172.733,65 €.

Si repercutimos los costes de la actuación a cada una de las viviendas objeto del proyecto descontando únicamente la subvención por parte del Ministerio, queda la siguiente aportación por cada una de las viviendas:

COSTE DE LA PROPUESTA	
PEM	456.967,34 €
HONORARIOS	36.557,39 €
TOTAL	493.524,73 €
POR VIVIENDA	16.450,82 €
SUBVENCIÓN 35%	172.733,65 €
POR VIVIENDA CON SUBVENCION	10.693,04 €

Como se ha explicado anteriormente, se desconocen las bases de las ayudas que destinara la Generalitat Valenciana al programa de renovación y regeneración urbana. A continuación se llevan a cabo tres hipótesis. Una de ellas suponiendo que la Generalitat subvenciona un 10% de la actuación,

otra suponiendo que subvenciona un 20% de la actuación y otra suponiendo que subvenciona un 30% de la actuación.

SUPUESTO 1: Subvención Comunidad Valenciana 10%

COSTE DE LA PROPUESTA SUPUESTO 1

PEM	456.967,34 €
HONORARIOS	36.557,39 €
TOTAL	493.524,73 €
POR VIVIENDA	16.450,82 €
SUBVENCIÓN 35%	172.733,65 €
SUBVENCIÓN 10%	49.352,47 €
POR VIVIENDA CON SUBVENCION	9.047,95 €

SUPUESTO 1: Subvención Comunidad Valenciana 20%

COSTE DE LA PROPUESTA SUPUESTO 2

PEM	456.967,34 €
HONORARIOS	36.557,39 €
TOTAL	493.524,73 €
POR VIVIENDA	16.450,82 €
SUBVENCIÓN 35%	172.733,65 €
SUBVENCIÓN 20%	98.704,95 €
POR VIVIENDA CON SUBVENCION	7.402,87 €

SUPUESTO 1: Subvención Comunidad Valenciana 30%

COSTE DE LA PROPUESTA SUPUESTO 3

PEM	456.967,34 €
HONORARIOS	36.557,39 €
TOTAL	493.524,73 €
POR VIVIENDA	16.450,82 €
SUBVENCIÓN 35%	172.733,65 €
SUBVENCIÓN 30%	148.057,42 €
POR VIVIENDA CON SUBVENCION	5.757,79 €

Capítulo 2.

Conclusiones

Nuestro país sufre una crisis económica y financiera, que afecta encarecidamente al sector de la vivienda, por lo que creo que es necesario reorientar la política de ayudas en este sentido. Después de un periodo de tiempo produciendo un gran número de viviendas nuevas, se ha generado un excesivo stock, que no puede ser adquirido por los ciudadanos, debido a las dificultades económicas que presentan sobre todo los sectores más vulnerables. Además las entidades bancarias no facilitan el crédito para la financiación de estas adquisiciones.

Este proyecto es una muestra de que con una pequeña inversión en cuanto a rehabilitación de viviendas, podemos conseguir una gran regeneración urbana y aumentar las posibilidades de ciertos espacios que con los años han quedado desfasados en cuanto accesibilidad y eficiencia energética.

Con estas actuaciones se consigue además un impacto social en las zonas usualmente más desfavorecidas.

De las propuestas planteadas en este proyecto, se considera que son las más importantes y que con menos inversión más mejora se gana. Cabe que decir, que se podrían plantear más mejoras.

Personalmente quedare complacido si este trabajo sirve de guía o ayuda para realizar proyectos similares en otras zonas o edificios que ayuden a mejorar nuestros espacios existentes y que a veces tanto tenemos olvidados.

Capítulo 3.

Referencias Bibliográficas

- WIKIPEDIA. Enciclopedia Libre. Artículo de la localidad de Villanueva de Castellón. [Online] URL: https://es.wikipedia.org/wiki/Villanueva_de_Castell%C3%B3n
- Instituto Valenciano de Estadística. [Online] URL: www.lne.es
- Informe Sostenibilidad Económica Villanueva de Castello. Diciembre 2014.
- Ley de 19 de abril de 1939 régimen de protección a la vivienda de renta. Instituto Nacional de la Vivienda
- Plan General Villanueva de Castellón. Diciembre 2014.
- Proyecto de renovación y regeneración urbana. Las 64 Viviendas. Villanueva de Castellón. 2014.
- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación. Comunidad Valenciana.
- Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden de 3 de marzo de 1980, sobre características de accesos, aparatos elevadores y acondicionamiento interior de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.
- Resolución de 14 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio de colaboración con la Comunitat Valenciana para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovaciones urbanas, 2013-2016.
- Documento Básico HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Real Decreto 233/2013. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.

Capítulo 4.

Índice de Figuras

- Ilustración 1. Arzobispo Marcelino Olaechea Loizaga con obrero del metal. Fuente Wikipedia.
- Ilustración 2. Escudo y Bandera
- Ilustración 3. Tablas población hombres Villanueva de Castellón. .Instituto Valenciano de Estadística. www.lne.es
- Ilustración 4. Gráfica población hombres Villanueva de Castellón. .Instituto Valenciano de Estadística. www.lne.es
- Ilustración 5. Gráfica población hombres Villanueva de Castellón. .Instituto Valenciano de Estadística. www.lne.es
- Ilustración 6. Gráfica población mujeres Villanueva de Castellón. .Instituto Valenciano de Estadística. www.lne.es
- Ilustración 7. Informe Sostenibilidad Económica-Plan General Vva Castello.2014
- Ilustración 8. Escritura compraventa vivienda. 1990
- Ilustración 9. Acera C/ Perez Valls
- Ilustración 10. Acceso rebajado esquina C/ Perez Valls
- Ilustración 11. Acceso con escalón entradas bloques C/ Perez Valls
- Ilustración 12. Escalones entradas zaguán.
- Ilustración 13. Escalera y entradas zaguán planta primera y segunda.
- Ilustración 14. Puerta acceso Bloques.
- Ilustración 15. Diferentes acabados ventanales viviendas en fachada C/Perez Valls.
- Ilustración 16. Puertas garajes y puertas acceso C/Atardecer.
- Ilustración 17. Zaguán y escaleras bloques.
- Ilustración 18. Depósitos Fibrocemento en cubiertas de garajes.
- Ilustración 19. Cuadro de contadores en zaguán planta baja.
- Ilustración 20. Desconchamientos en zócalo perimetral fachadas C/ Perez Valls y C/ Ausias March
- Ilustración 21. Deficiencias en pintura fachadas exteriores.
- Ilustración 22. Humedades por falta de zocalada en fachada.
- Ilustración 23. Cableados, antenas, aires acondicionados en fachada.
- Ilustración 24. Desperfectos en zonas de acceso principal.

- Ilustración 25. Vegetaciones y mohos en cubiertas.
- Ilustración 26. Deficiencias en acera perimetral.
- Ilustración 27. Excesivas instalaciones de TV, satélite e internet.
- Ilustración 28. Desperfectos en cubiertas de teja zona garajes.
- Ilustración 29. Gran cantidad de antenas y depósitos fibrocemento.
- Ilustración 30. Dimensiones mínimas para tránsito de personas con medios auxiliares.
- Ilustración 31. Rampas mal realizadas para acceso a pasos de peatones.
- Ilustración 32. Comparativa normativa nacional frete a norma estatal sobre rampas de acceso a pasos de peatones.
- Ilustración 33. Planta Baja estado actual. Planta Baja propuesta ascensor en patios centrales con acceso desde zaguán.
- Ilustración 34. Accesos desde escalera y ascensor en patios a viviendas planta Primera y Segunda Propuestas.
- Ilustración 35. Radio de giro mínimo.
- Ilustración 36. Acceso puertas y radio de giro.
- Ilustración 37. Detalle carpintería metálica huecos de ventanas.
- Ilustración 38. Tabla 2.3. Transmitencia térmica máxima y permeabilidad al aire de los elementos de la envolvente térmica.

Capítulo 5.

Anexos

1. Presupuesto

2. Planos

- 2.1. Plano Situacion.I-1.
- 2.2. Plano Clasificación del suelo y delimitación sectorial. Término municipal.E1.
- 2.3. Plano Clasificación del suelo y delimitación sectorial. Núcleo Urbano.E6.
- 2.4. Plano Zonificación y Dotaciones publicas.E10.
- 2.5. Plano Emplazamiento.
- 2.6. Plano Planta Estado actual. 5 Bloques.
- 2.7. Plano Planta Baja Estado actual. Bloque Tipo.
- 2.8. Plano Planta Primera Estado actual. Bloque Tipo.
- 2.9. Planta Segunda Estado actual. Bloque Tipo
- 2.10. Planta Baja Propuesta. Bloque Tipo
- 2.11. Planta Primera Propuesta. Bloque Tipo
- 2.12. Planta Segunda Propuesta. Bloque Tipo
- 2.13. Detalle Ventanas doble hoja con puente térmico
- 2.14. Perspectiva propuesta Calle Perez Valls
- 2.15. Perspectiva estado actual Calle Atardecer
- 2.16. Perspectiva propuesta Calle Atardecer

3. Fichas catalogación edificio Plan General

Presupuesto

Presupuesto parcial nº 1 Maquinaria, equipos y medios de obra

Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
1.1 Andamios y maquinaria de elevación						
1.1.1 Andamios						
1.1.1.1	and	dias	Bloque andamio una altura	60,000	25,75	1.545,00
1.1.2 Plataformas elevadoras						
1.1.2.1	Plat01b	dias	Plataforma elevadora 12m con estabilizadores	45,000	71,00	3.195,00
1.1.2.2	Plat01	dias	Plataforma elevadora 12m con estabilizadores	60,000	64,00	3.840,00
1.1.3 Grúas autopropulsadas						
1.1.3.1	Gru1	Ho...	Grua autocargante con brazo articulado	80,000	66,95	5.356,00
1.2 Vertido de residuos						
1.2.1	Esc	uds	Contenedor escombros mixtos y transporte a vertedero autorizado.	30,000	128,75	3.862,50
Total presupuesto parcial nº 1 Maquinaria, equipos y medios de obra :						17.798,50

Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
2.1 Fachadas						
2.1.1 Fábricas						
2.1.1.1	EADF.1a	m2	Demolición de tabique de ladrillo hueco sencillo, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-9.	240,000	7,75	1.860,00
2.1.2 Carpintería exterior						
2.1.2.1	RADF17a	m2	Desmontaje y retirada de acristalamiento colocado sobre carpintería exterior o interior de madera, acero o aluminio, incluso parte proporcional de limpieza de silicona en las carpinterías, levantado de junquillos y carga y transporte sobre contenedor.	95,000	3,71	352,45
2.1.2.2	RADF15a	u	Arrancado de precercos de carpinterías, de 3 a 6 m2, con aprovechamiento del material y retirada del mismo, sin incluir transporte a almacén, según NTE/ADD-18.	95,000	15,74	1.495,30
2.2 Particiones y trasdosados						
2.2.1 Puertas de entrada a vivienda						
2.2.1.1	EADW12a	m2	Levantado puertas acceso, con aprovechamiento del material, incluso retirada y transporte a almacén, según NTE/ADD-18.	3,728	851,00	3.172,53
2.2.2 Puertas de paso interiores						
2.2.2.1	EADW12a	m2	Levantado puertas acceso, con aprovechamiento del material, incluso retirada y transporte a almacén, según NTE/ADD-18.	2,520	851,00	2.144,52
2.3 Instalaciones						
2.3.1 Audiovisuales						
2.3.1.1	Ant	uds	Desmontaje mastiles, cableados y antenas existentes	30,000	60,00	1.800,00
2.3.2 Calefacción, climatización y A.C.S.						
2.3.2.1	ACS	m	Desmontaje tuberías existentes de ACS	450,000	3,95	1.777,50
2.4 Revestimientos						
2.4.1 Suelos y pavimentos						
2.4.1.1	Suel	m2	Desmontaje suelos existentes	450,000	3,30	1.485,00
2.4.2 Escaleras						
2.4.2.1	EADE.1a	m2	Demolición de escalera, con retirada y carga de escombros, sin incluir transporte a vertedero.	1,000	453,11	453,11
2.4.3 Morteros monocapa						
2.4.3.1	EADR.5a	m2	Picado de enfoscado de mortero de cemento, realizado en paramentos verticales, incluso retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.	250,000	4,70	1.175,00
2.5 Urbanización de la parcela						
2.5.1 Pavimentos exteriores						
2.5.1.1	dem	m2	Demolicion paviemnto aceras existentes	261,000	4,64	1.211,04
Total presupuesto parcial nº 2 Demoliciones :						16.926,45

Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
3.1 Movimiento de tierras en edificación						
3.1.1 Excavaciones						
3.1.1.1	UIIE22a	u	Canalización para red de alumbrado bajo calzada, formada por dos tubos de PVC rígido de diámetro 110m y cable de tierra RV 0.6/1KV de 1x16mm ² , colocados en zanja sobre solera de hormigón HM 15 de 5cm, sin cablear, incluso excavación de tierras para formación de la misma con sección 40x80cm, relleno de hormigón HNE-15 de 30cm de espesor, y relleno con tierra apisonada procedente de excavación, sin incluir firme de calzada.	99,000	44,99	4.454,01
3.1.2 Transportes						
3.1.2.1	Trans	1	Transporte contenedor a vertedero autorizado. Materiales petreos	10,000	97,85	978,50
3.2 Aceras perimetrales						
3.2.1	Acera	m2	Acera nueva con baldosas antideslizantes con rampas de acceso a los pasos de peatones.	262,800	17,50	4.599,00
Total presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento urbano :						10.031,51

Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
4.1 Bloque ascensor externo con estructura independiente adosado a viviendas						
4.1.1	Ascen	1	Anclado a forjados de viviendas, con barandillas en los descansos, con foso de cimentación, cuarto de maquinas y cerramientos exteriores de aluminio.	5,000	35.000,00	175.000,00
Total presupuesto parcial nº 4 Ascensor externo :						175.000,00

Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
5.2 Defensas						
5.2.2 Barandillas y pasamanos						
5.2.2.1	EFSB13a	m	Pasamanos realizado con tubo de acero galvanizado de diámetro 50mm, curvado en los extremos para fijar sobre antepecho de obra, incluso piezas especiales, curvas de 35mm, tres tubos horizontales y montantes cada metro, según NTE/FDB-3.	15,000	75,20	1.128,00
Total presupuesto parcial nº 5 Fachadas y particiones :						1.128,00

Presupuesto parcial nº 6 Carpintería, vidrios y protecciones solares

Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
6.1 Carpintería						
6.1.1 Ventanas de PVC						
6.1.1.1	EFTL26mhha	u	Ventana abatible-óscilobatiente según plano de carpintería, guías de persiana incorporadas, realizada con perfiles de PVC lacado de 60 micras con sello de calidad Qualicoat con canal europeo, junta de estanqueidad interior, juntas rotura puente termico, sellante en esquinas del cerco y accesorios que garanticen su correcto funcionamiento, acabada en color blanco para con doble acristalamiento de 4mm climalit, recibida directamente en un hueco de obra de 150x150cm mediante patillas de anclaje dispuestas cada 50cm y a menos de 25cm de las esquinas tomadas con morteros de cemento, incluso replanteo, colocación, plomado y nivelado, montaje y regulación, sellado perimetral mediante silicona y limpieza, según NTE-FCL.	95,000	334,16	31.745,20
6.2 Puertas						
6.2.1 De aluminio exterior						
6.2.1.1	EIPR.7a	u	Puerta metálica de 90x210cm exterior de acero aglomerado refractario con armadura con doble cierre.	30,000	425,00	12.750,00
6.2.2 De madera						
6.2.2.1	EFTM.1jcag	u	Puerta de paso abatible maciza de haya barnizada, de 1 hoja ciega lisa de 203x82.5x3.5cm, con precerco de pino de 120x45mm, cerco de 120x30mm, tapajuntas de 70x12mm, pernios latonados de 80mm y cerradura con pomo, incluso recibido y aplomado del cerco, ajustado de la hoja, fijación de los herrajes, nivelado, pequeño material y ajuste final, según NTE/PPM-8.	180,000	334,81	60.265,80
6.2.3 De aluminio interior						
6.2.3.1	EFTL90ac	u	Puerta de entrada abatible según planos de carpintería, realizada con perfiles de aluminio lacado de 60 micras con sello de calidad Qualicoat, color blanco, con zócalo intermedio y zócalo inferior del mismo material, bisagras embutidas y cerradura con caja zincada y picaporte de vaivén regulable, para recibir acristalamiento, incluso corte, preparación y uniones de perfiles, fijación de junquillos, patillas y herrajes de cuelgue y seguridad, colocación sellado de uniones y limpieza según NTE/FCL-16. "La permeabilidad al aire de las carpinterías, medida con una sobrepresión de 100 Pa, tendrá un valor inferior a 50 m3/hm2 de permeabilidad, q es el máximo admitido en la zona climática B3"	5,000	435,84	2.179,20
6.3 Protecciones solares						
6.3.1 Lamas verticales ventanales						
6.3.1.1	lam	uds	Lamas verticales de PVC para protección solar	67,000	69,01	4.623,67
Total presupuesto parcial nº 6 Carpintería, vidrios y protecciones solares :						111.563,87

Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
7.1 Instalaciones fontanería						
7.1.1	PAAS	ud	Unión Acometida saneamiento bloques con cuadros generales y arquetas despues de realizar zanjas en acera.	5,000	721,00	3.605,00
7.2 Audiovisuales y telecomunicaciones						
7.2.1 Television, Satelite e internet						
7.2.1.1	EIAR.2aab	u	Instalación de grupo de antena parabolica de recepción de Satelite sobre mástil arriostrado con un sistema de mezcla basado en un mezclador y un cable coaxial único de bajada hasta la vivienda, conexión in situ, embridado de los cables y fijación del anclaje para que aguante una velocidad del viento de 150 Km/h, totalmente instalado, comprobado y en correcto estado de funcionamiento, según la normativa vigente para Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, Real Decreto 401/2003.	1,000	459,50	459,50
7.2.1.2	EIAR.2aa	u	Instalación de grupo de antenas de recepción de TV, UHF+VHF+FM sobre mástil arriostrado con un sistema de mezcla basado en un mezclador y un cable coaxial único de bajada hasta la vivienda, conexión in situ, embridado de los cables y fijación del anclaje para que aguante una velocidad del viento de 150 Km/h, totalmente instalado, comprobado y en correcto estado de funcionamiento, según la normativa vigente para Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, Real Decreto 401/2003.	1,000	459,50	459,50
7.2.1.3	antwif		Instalación de grupo de antena de recepción de internet mediante tecnologia inalambrica Wimax sobre mástil arriostrado con un sistema de mezcla basado en un mezclador y un cable coaxial único de bajada hasta la vivienda, conexión in situ, embridado de los cables y fijación del anclaje para que aguante una velocidad del viento de 150 Km/h, totalmente instalado, comprobado y en correcto estado de funcionamiento, según la normativa vigente para Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, Real Decreto 401/2003.	1,000	123,60	123,60
7.2.1.4	central		Cuadro de distribución instalaciones telecomunicaciones a cada vivienda, incluye cableados, alimentadores.	1,000	818,85	818,85
7.3 Calefacción, climatización y A.C.S.						
7.3.1 Captación solar						
7.3.1.1	EIMT.1d	u	Instalación completa de energía solar térmica para la obtención de ACS en una vivienda unifamiliar de 4 dormitorios situada en zona climática IV, compuesta por equipos compactos con marcado CE y según el DB HE-4 del CTE.	30,000	2.700,00	81.000,00
Total presupuesto parcial nº 7 Instalaciones :						86.466,45

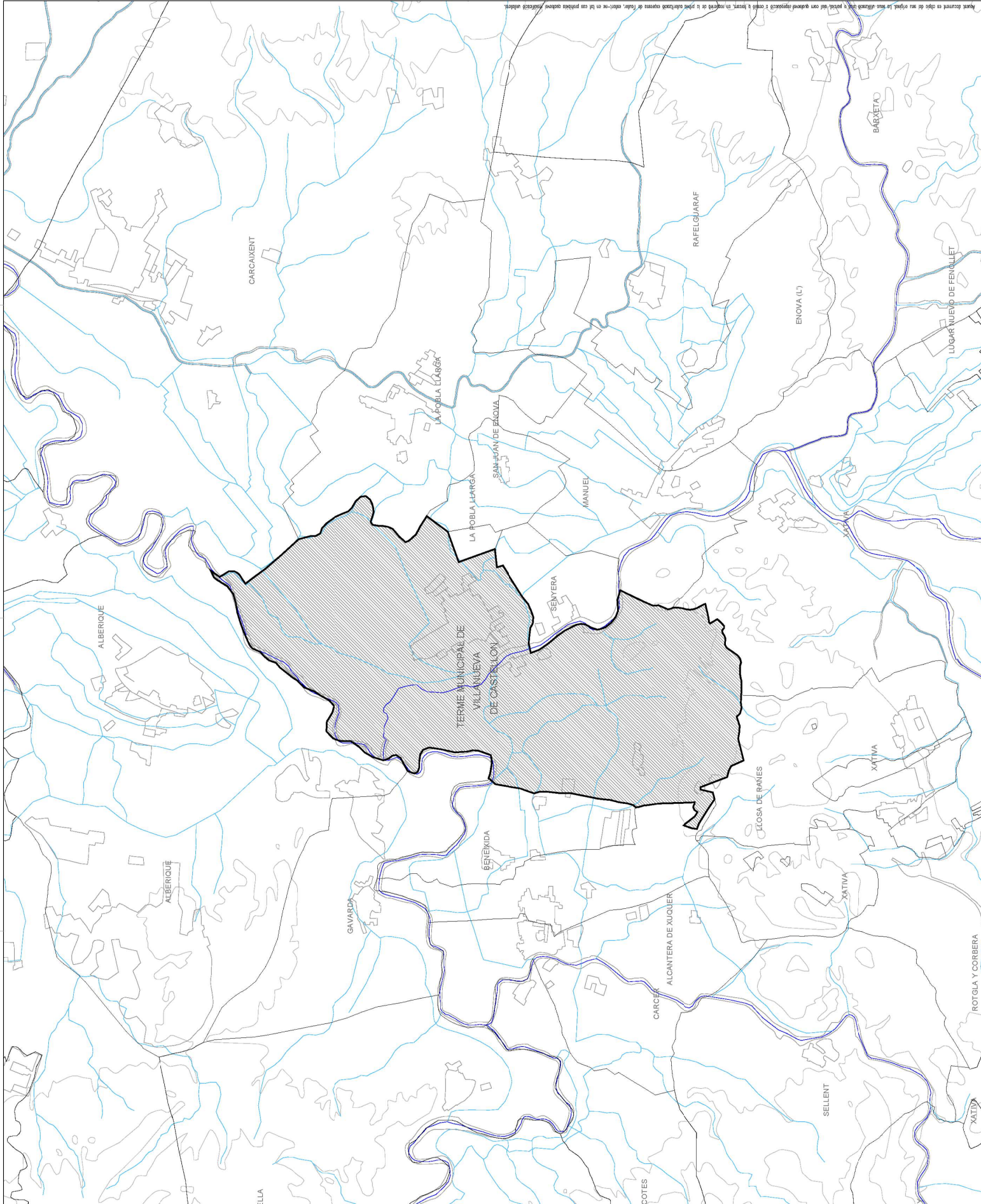
Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
8.1 Planas						
8.1.1 Reparaciones						
8.1.1.1	planas	m2	Rejuntado y cambio de rasillas rotas.	50,000	15,70	785,00
8.2 Inclinas						
8.2.1 Tejas						
8.2.1.1	teja	m2	Reparaciones y limpiezas en cubiertas inclinadas de teja	1.350,000	2,56	3.456,00
Total presupuesto parcial nº 8 Cubiertas :						4.241,00

Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
9.1 Pinturas en paramentos exteriores						
9.1.1 Plásticas						
9.1.1.1	ERPP.3aabb	m2	Revestimiento a base de pintura plástica acrílica satinada, con buen brillo, cubrición y blancura, resistente en interior y exterior, con un brillo superior al 60%, sobre leneta de PVC, ángulo 85° (UNE 48026) , con acabado satinado, en colores, sobre superficie horizontal de ladrillo, yeso o mortero de cemento, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de fondo con pintura plástica diluida muy fina, plastecido de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RPP-24.	5.268,750	4,11	21.654,56
9.2 Pinturas en paramentos interiores						
9.2.1 Plásticas						
9.2.1.1	ERPP.3aaba	m2	Revestimiento a base de pintura plástica acrílica satinada, con buen brillo, cubrición y blancura, resistente en interior y exterior, con un brillo superior al 60%, sobre leneta de PVC, ángulo 85° (UNE 48026) , con acabado satinado, en colores, sobre superficie vertical de ladrillo, yeso o mortero de cemento, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de fondo con pintura plástica diluida muy fina, plastecido de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RPP-24.	1.500,000	3,84	5.760,00
9.3 Preparaciones, protecciones, reparaciones y refuerzos de revestimientos						
9.3.1 Reparaciones						
9.3.1.1	PBPM33b	m3	Mortero hidrófugo de cemento portland de dosificación 1:6, confeccionado en obra con cemento con adición puzolánica CEM II/B-P 32,5N a granel, arena lavada de granulometría 0/3 y aditivo impermeabilizante de fraguado normal.	40,000	121,30	4.852,00
Total presupuesto parcial nº 9 Revestimientos y trasdosados :						32.266,56

Num.	Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
10.1 Gestión de residuos peligrosos						
10.1.1	fibrocem	uds	Retirada de materiales de fibrocemento por empresa resgistrada en el RARE, a vertedero autorizado.	1,000	1.545,00	1.545,00
Total presupuesto parcial nº 10 Gestión de residuos :						1.545,00

	<u>Importe (€)</u>
1 Maquinaria, equipos y medios de obra	17.798,50
2 Demoliciones	16.926,45
3 Acondicionamiento urbano	10.031,51
4 Ascensor externo	175.000,00
5 Fachadas y particiones	1.128,00
6 Carpintería, vidrios y protecciones solares	111.563,87
7 Instalaciones	86.466,45
8 Cubiertas	4.241,00
9 Revestimientos y trasdosados	32.266,56
10 Gestión de residuos	1.545,00
Total	<u>456.967,34</u>

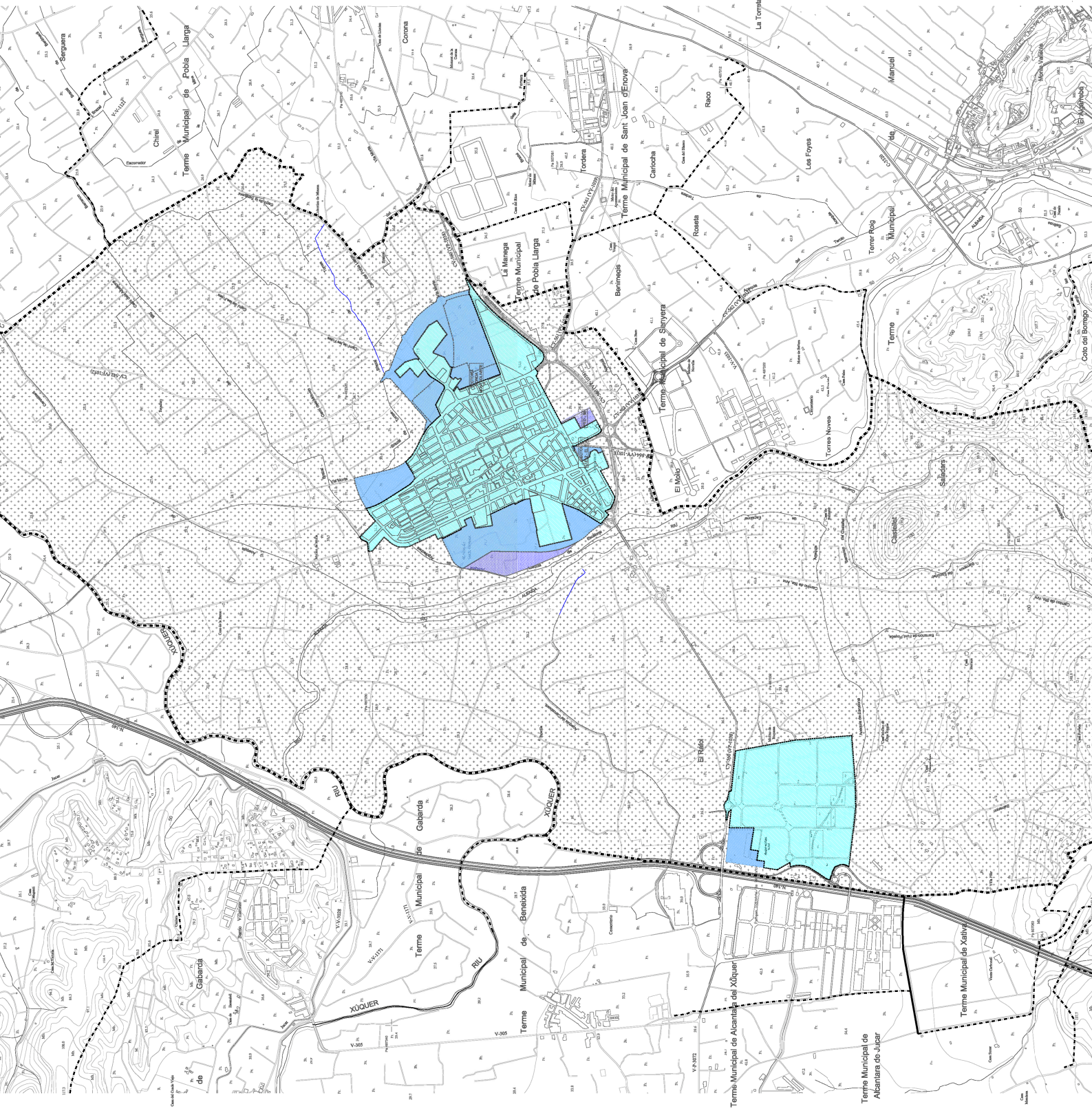
Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS.



DIBUJADA Per fer constar que el present document és un acord
 prelevat per acord del Pla Municipal del 9 de maig de 2007
 Val de Castellón, 12 de maig de 2007
 La Secretaria local, Lluís Martínez.

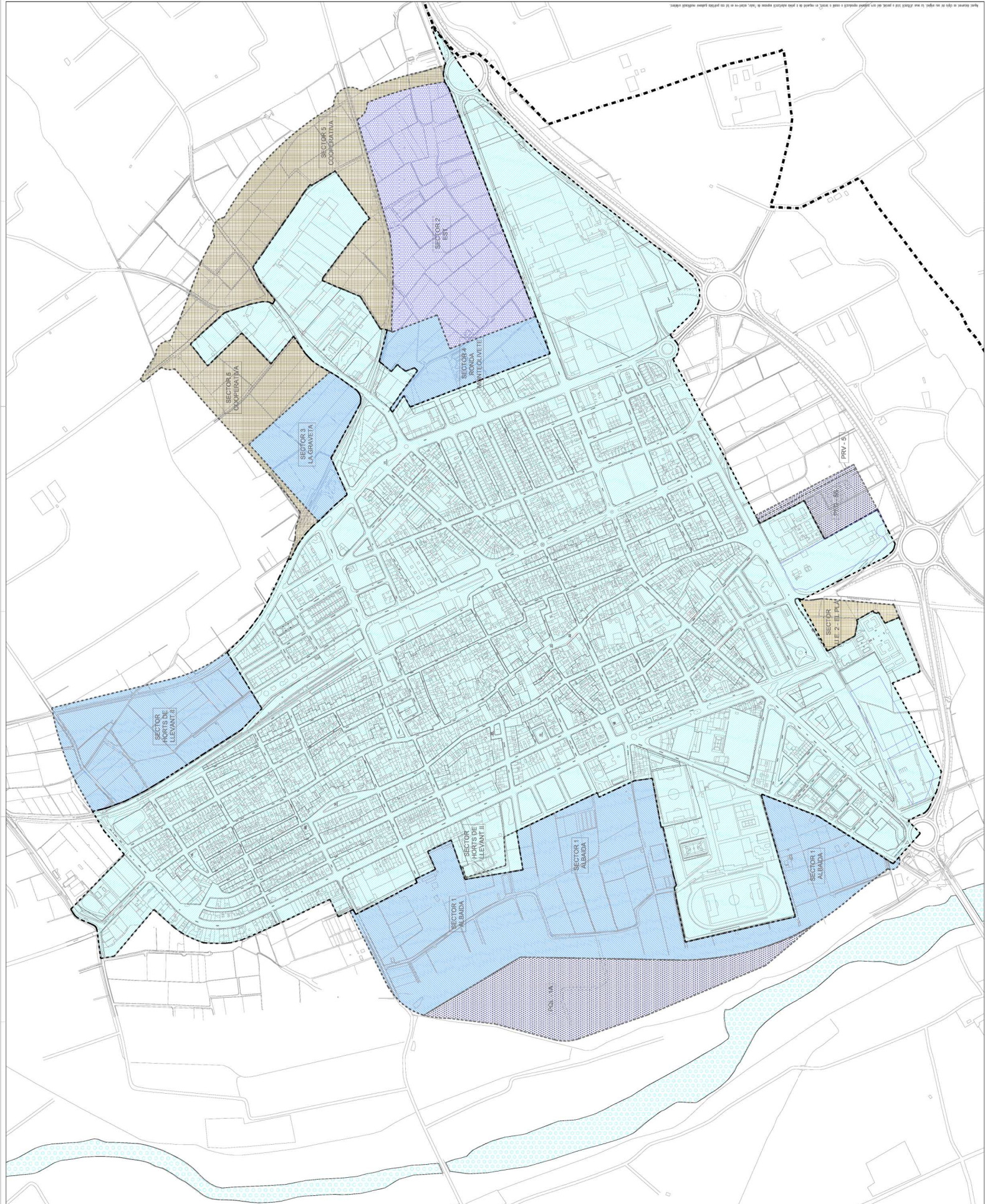
PLA GENERAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN
PLANOL D'INFORMACIÓ
PLANOL DE SITUACIÓ

AJUNTAMENT DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN
 Equip tècnic elaborador
 Miquel Ferrer - Arquitecte
 Núria Llavina - Peritge
 José M. Juan - Eng. Mestrí
 Enginyer d'arquitectura



Carta d'ordenament i ús del sòl municipal de l'Àrea Primària en Sol Urbanitzable de l'Àrea Metropolitana de Sagunt, aprovada pel Consell Municipal de Sagunt el dia 27/01/2011 i modificada per l'Acta 1/2013 del Ple Municipal de Sagunt el dia 27/03/2013.

<ul style="list-style-type: none"> ▣▣▣▣▣▣ LIMIT DEL TERME MUNICIPAL ▣▣▣▣▣▣ LIMIT DEL SO ▣▣▣▣▣▣ LIMIT DE LES SECCIONS ▣▣▣▣▣▣ LIMIT DE RESERVA DE SOL DOTACIONAL EN SOL URBANITZABLE ▣▣▣▣▣▣ SECCIONS I BARRIACS 	CLASIFICACIONS <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> SOL URB </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> URBANITZABLE </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> NO URBANITZABLE </div>	SECCIONATS SECCION 1 "MURÇA" SECCION 2 "EL SESTRE" SECCION 3 "LA GRANJA" SECCION 4 "TORRE MONTADALE" SECCION "MONT LLIBRE" (PLAN ASSUMIT P. DEL CONS. 20/01/07) SECCION "COOPERATIVA" SECCION "I.E. 2. EL PLAN ASSUMIT P. DEL CONS. 27/01/10"
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL

- Sòl rústic (P.N. Urbanització)
- Sòl urbanitzat (P.N. Urbanització)
- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)

LÍMIT DEL SÒL URBANITZAT

- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)
- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)
- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)

LÍMIT DE RESERVA DE DESVOLUPAMENT DE SÒL URBANITZABLE

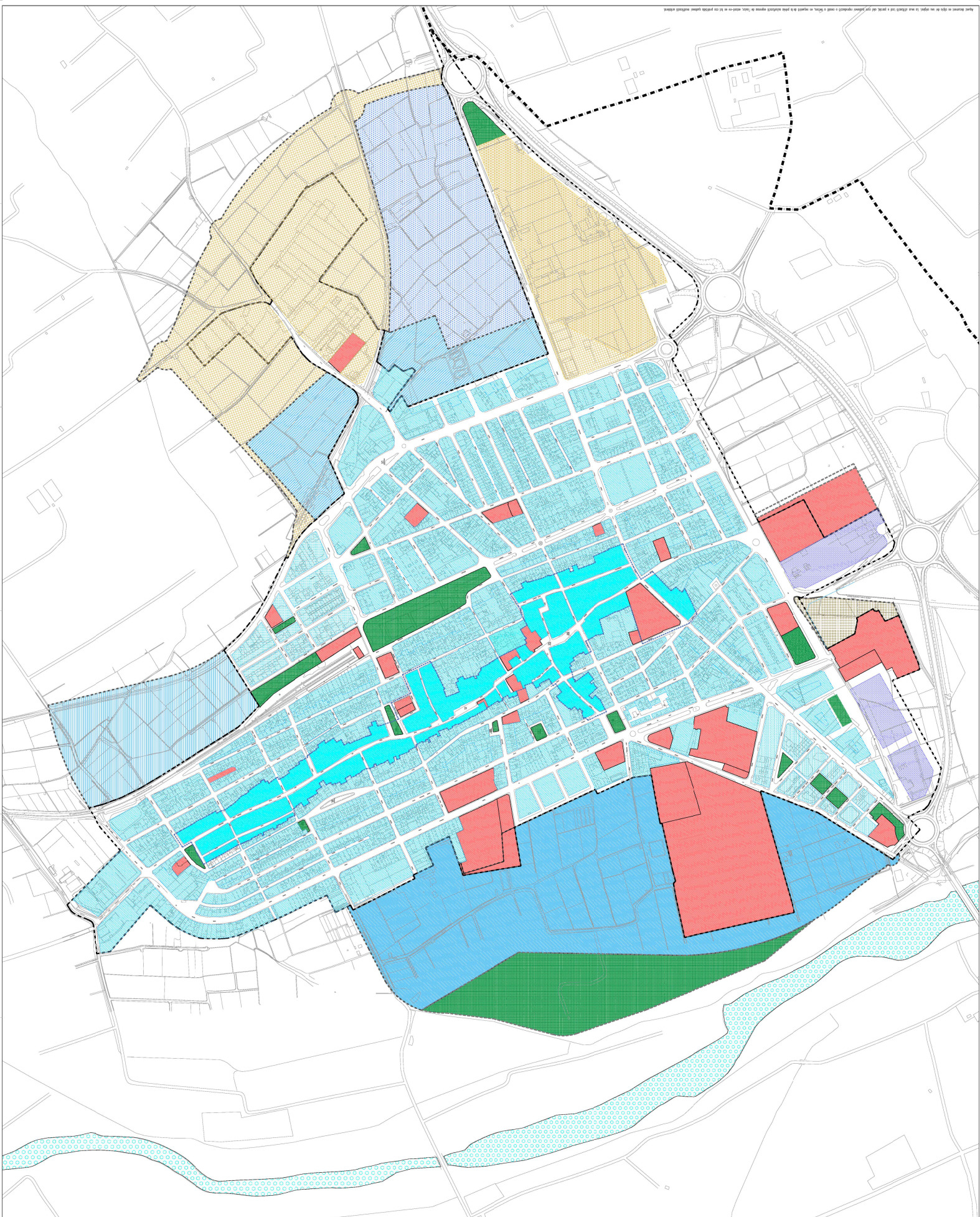
- Sòl rústic (P.N. Urbanització)
- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)
- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)

ZONES VERDES

- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)
- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)
- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)

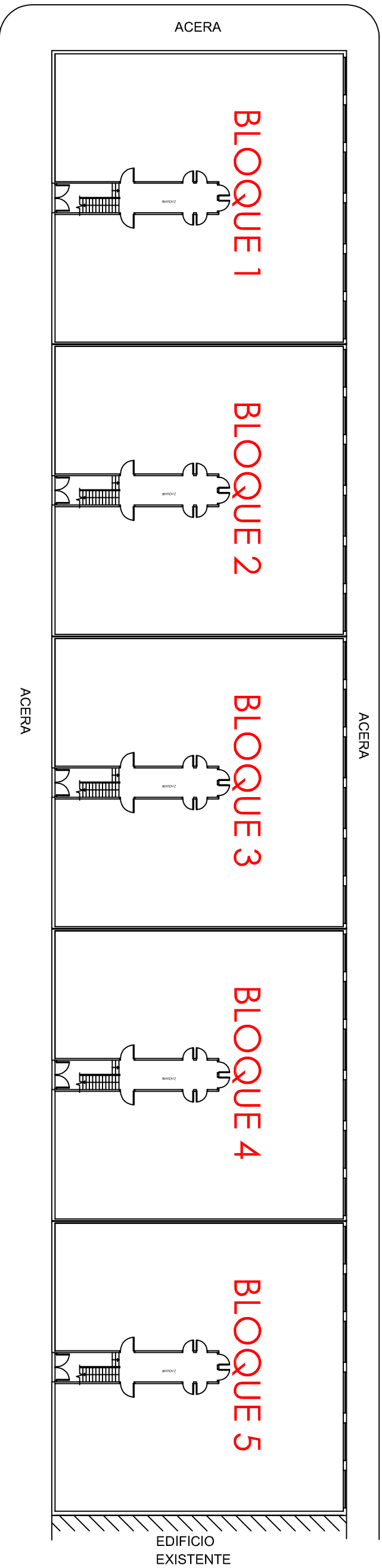
ZONIFICACIÓ I USOS GLOBALS

- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)
- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)
- Sòl de reserva (P.N. Urbanització)



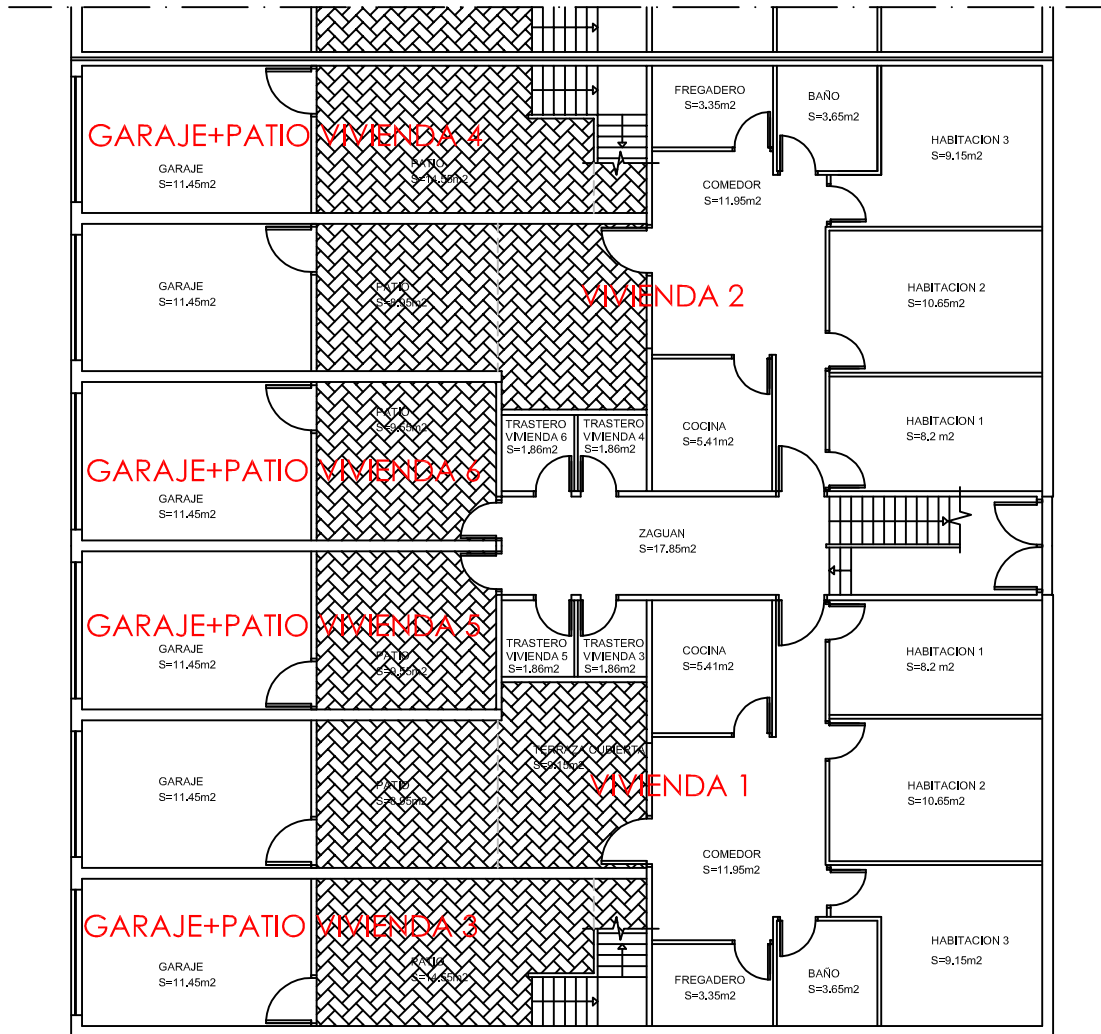
Planificació en espai de segona màgia. El present pla general d'ordenació urbanística i el seu desenvolupament s'han elaborat seguint els criteris establerts a l'art. 27.1 de la Llei 7/2003, de 25 de març, de regulació jurisdiccional de les funcions públiques, així com a l'art. 170.1 de la Llei 7/2003, de 25 de març, de regulació jurisdiccional de les funcions públiques.

CALLE AUSIAS MARCH

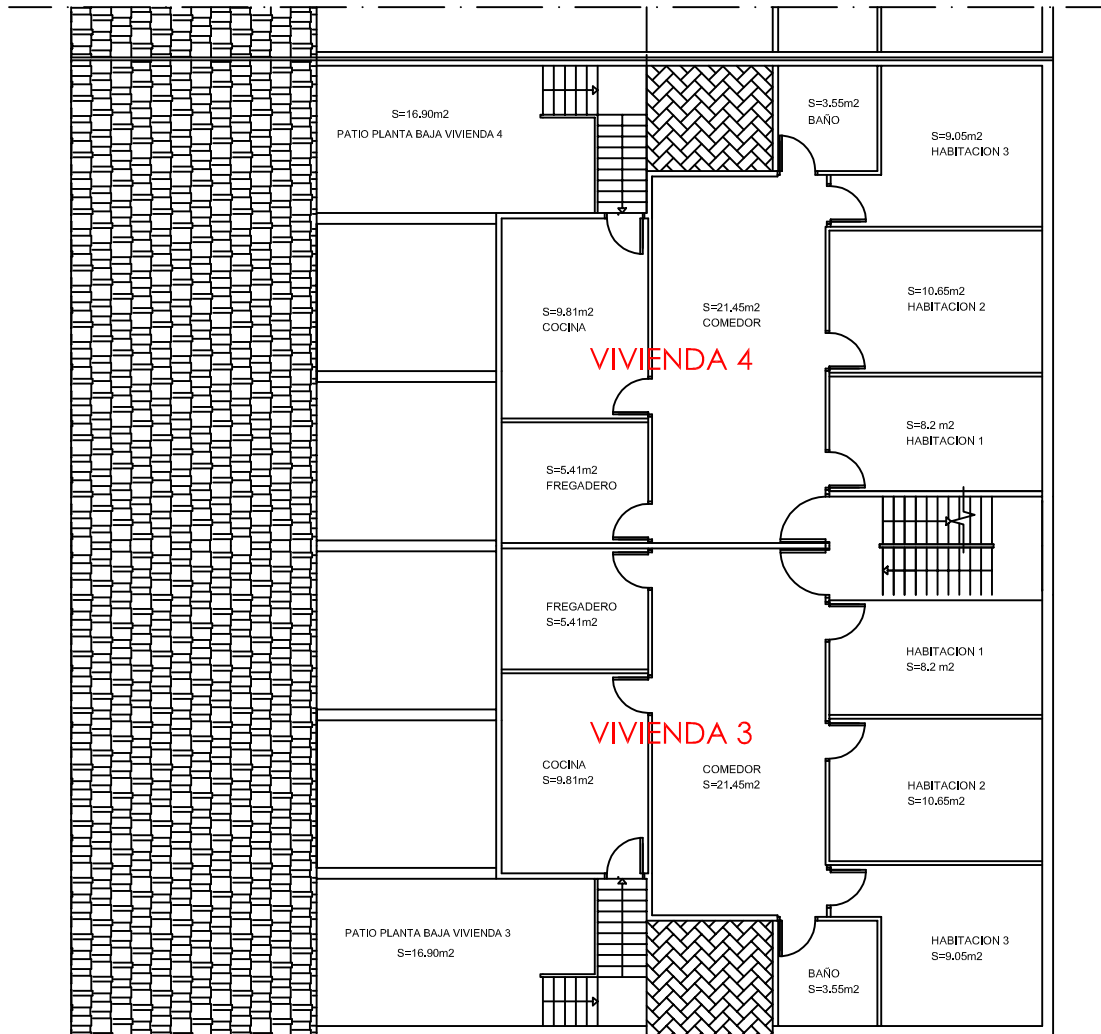


CALLE ATARDECER

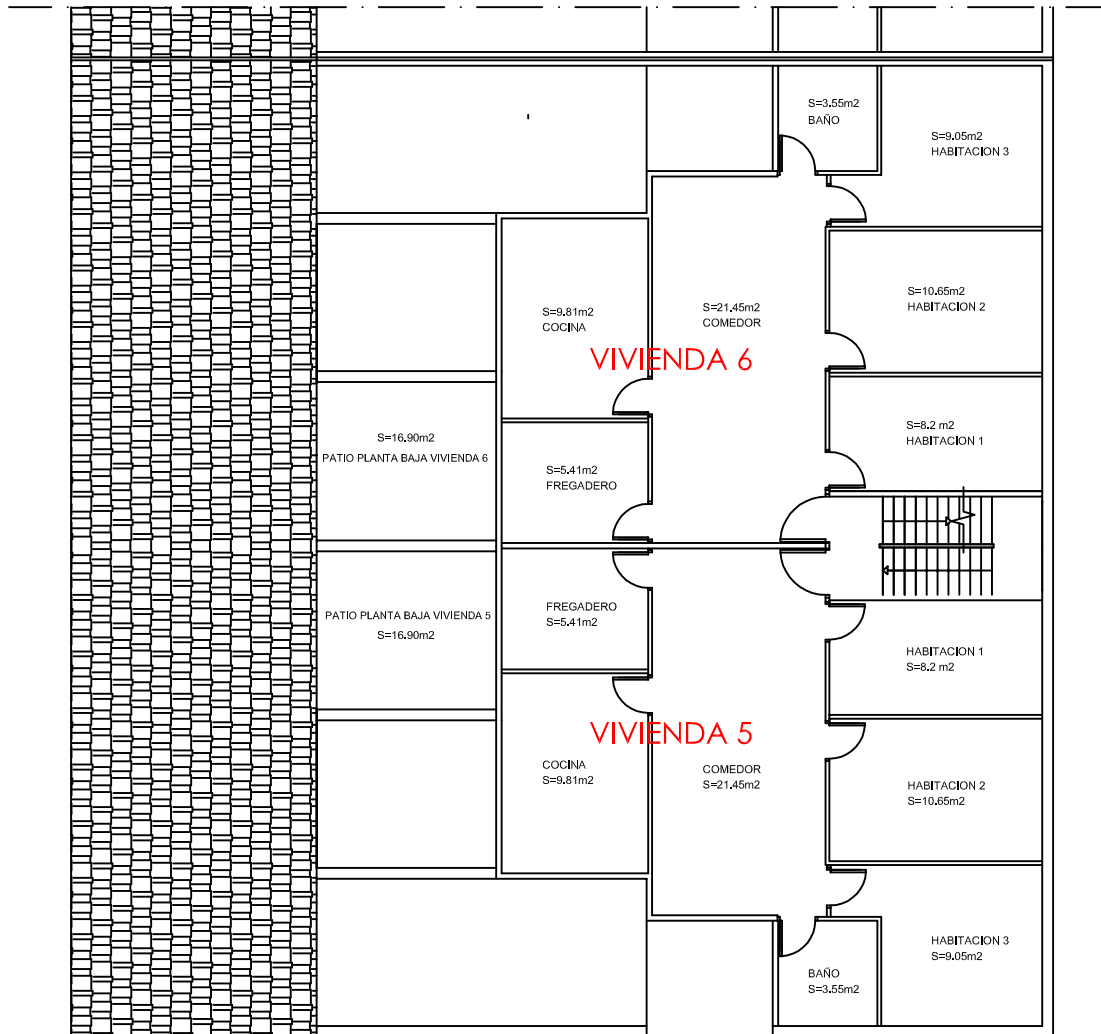
CALLE PEREZ VALLS



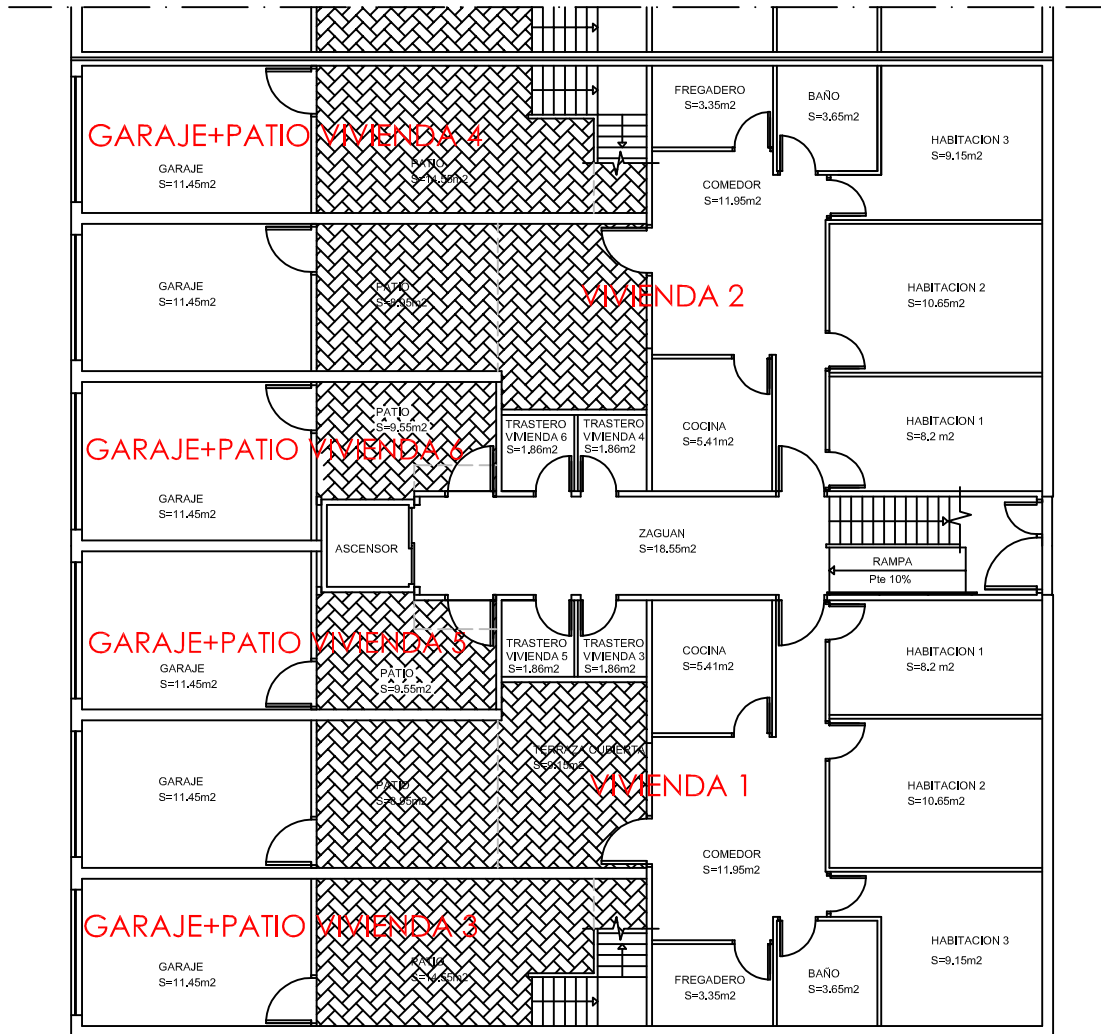
BLOQUE TIPO



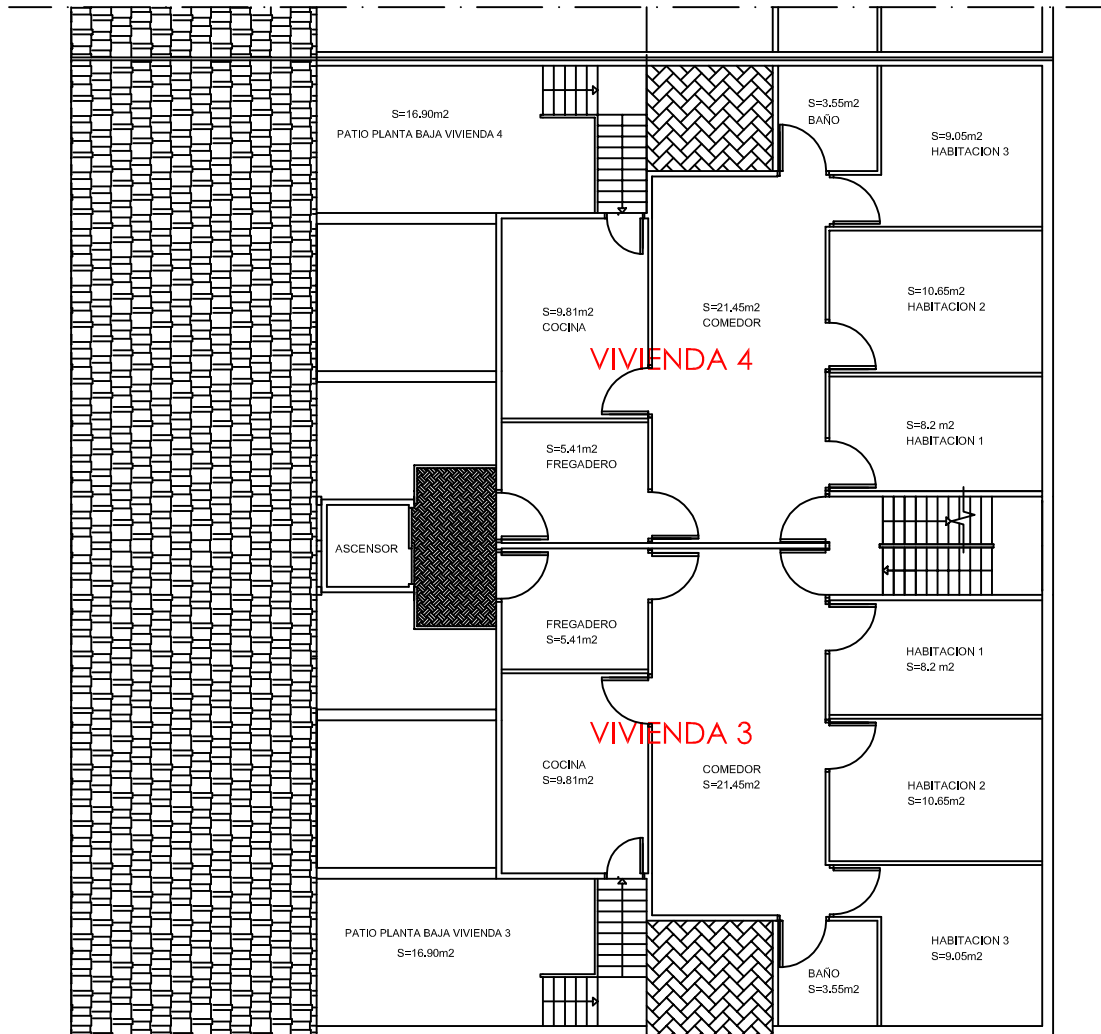
BLOQUE TIPO



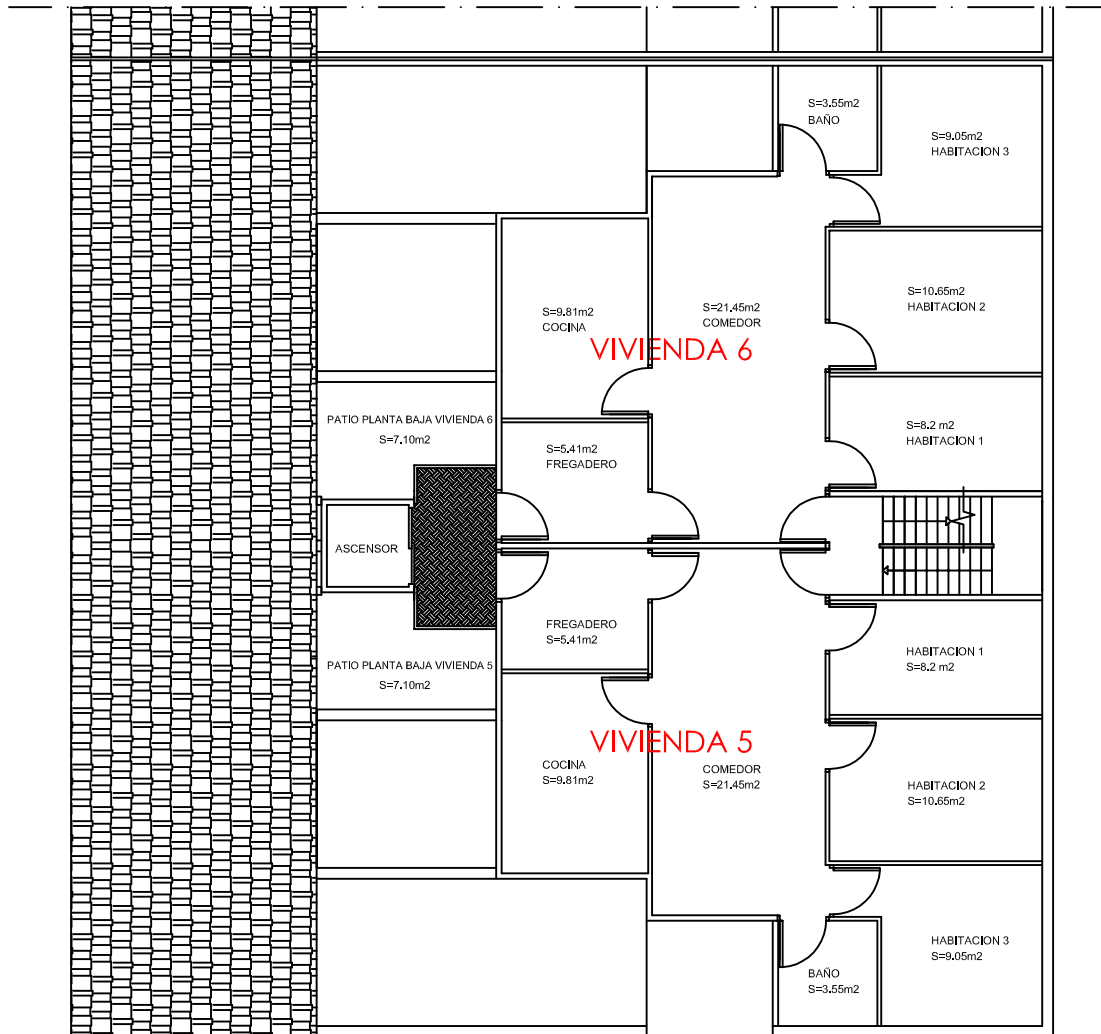
BLOQUE TIPO



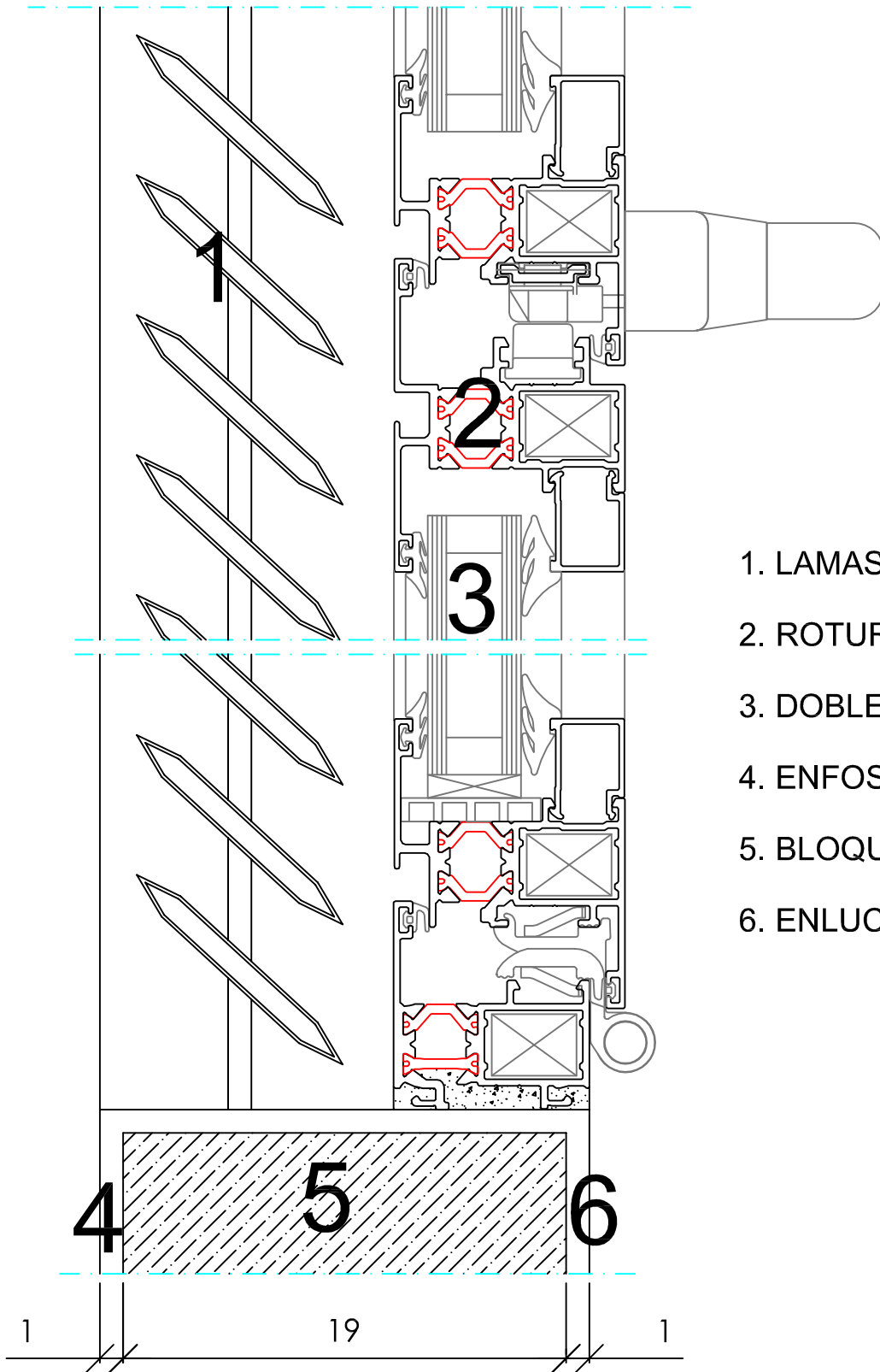
BLOQUE TIPO



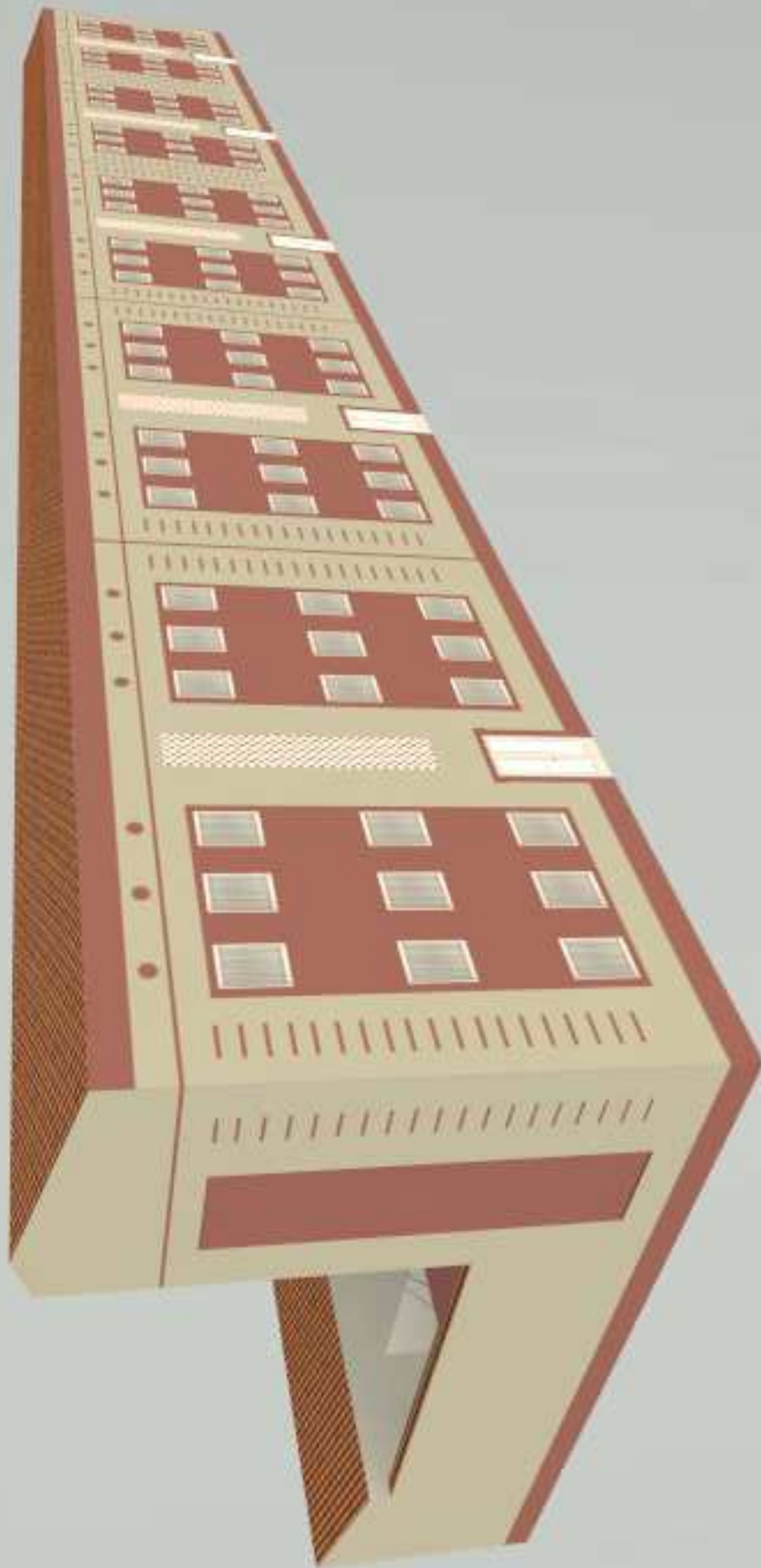
BLOQUE TIPO

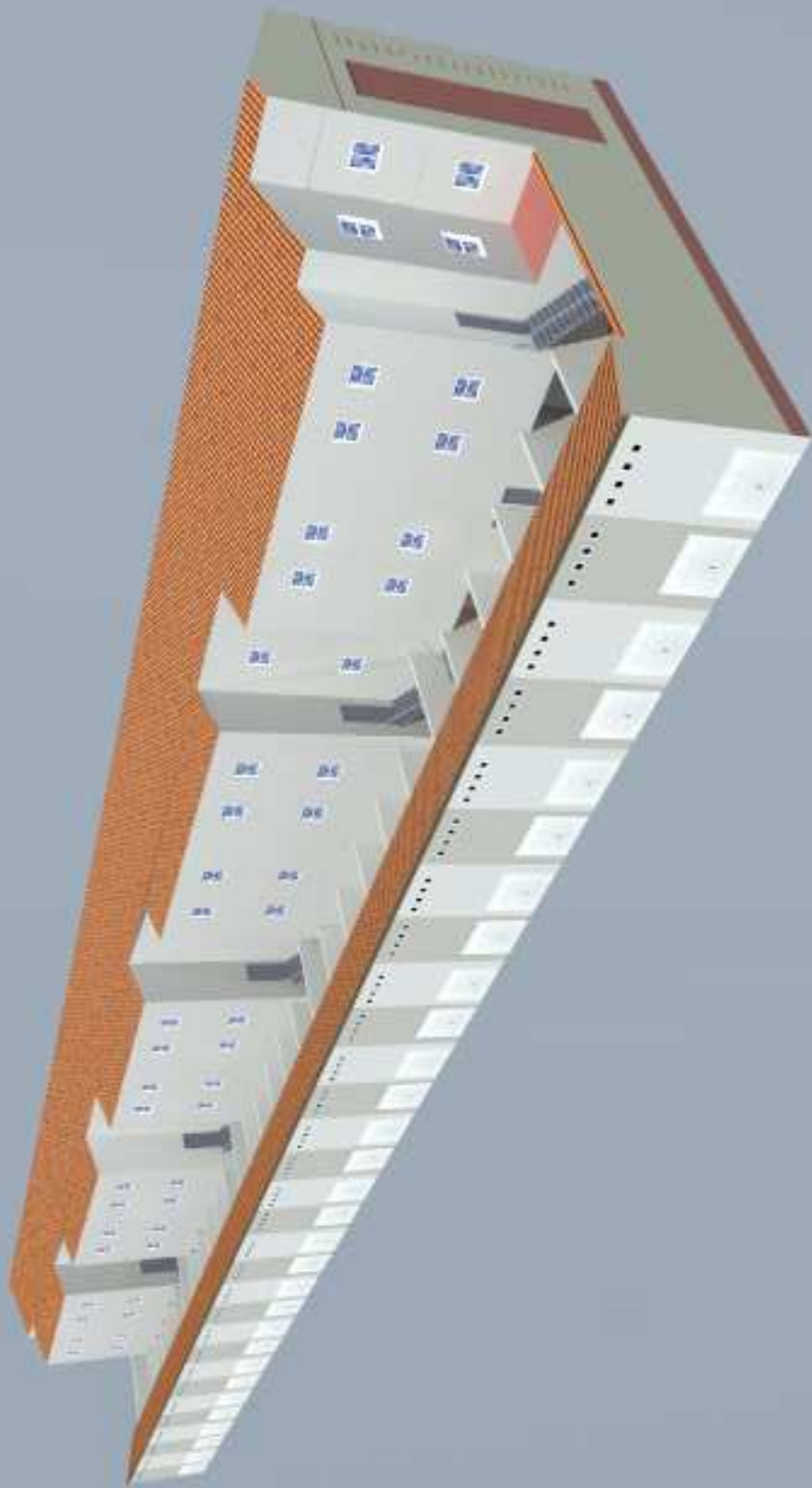


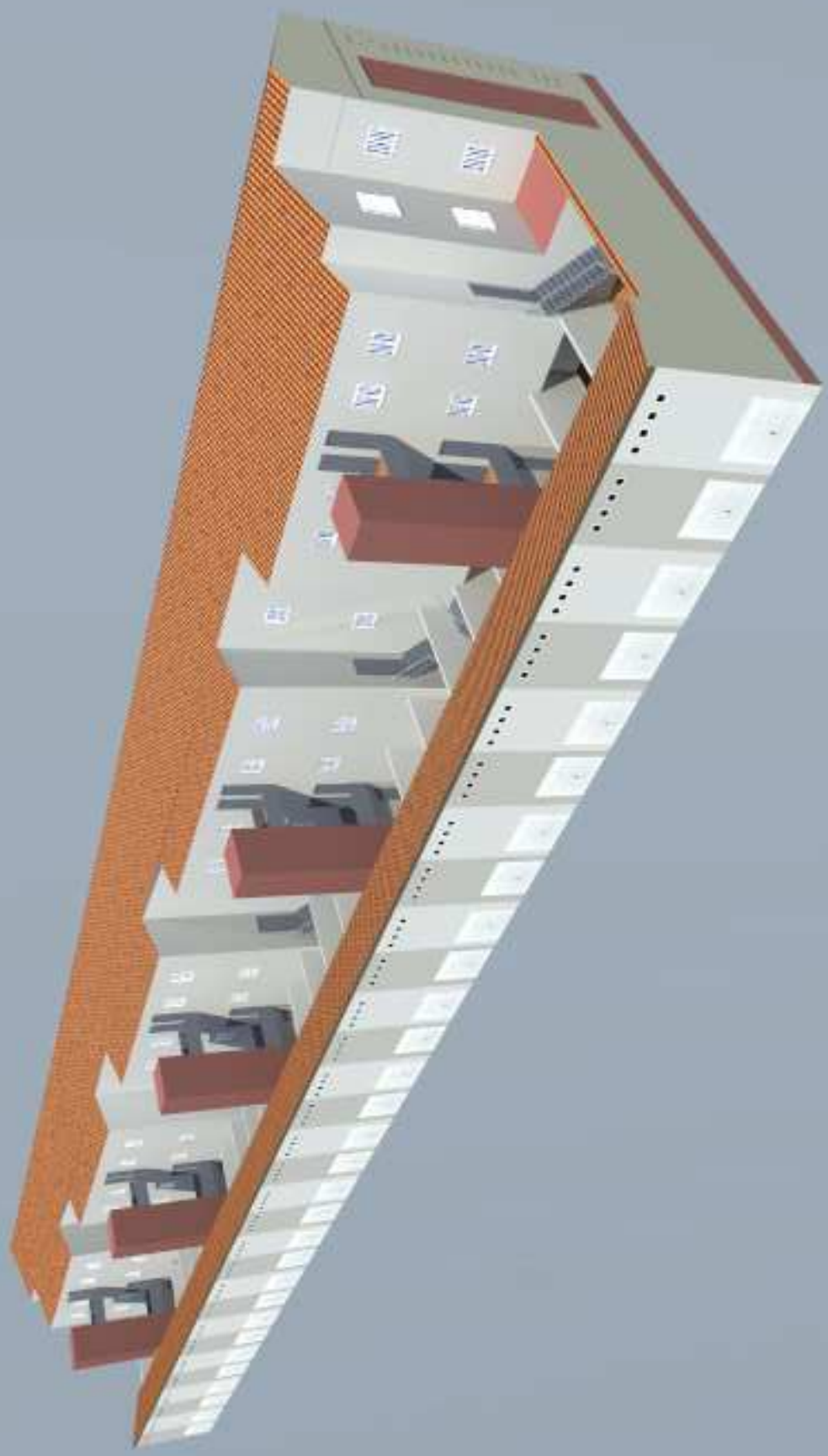
BLOQUE TIPO



1. LAMAS
2. ROTURA PUENTE TERMICO
3. DOBLE ACRISTALADO
4. ENFOSCADO EXTERIOR
5. BLOQUE DE HORMIGON
6. ENLUCIDO YESO INTERIOR









CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

DESCRIPCION: Grupo de viviendas sociales, propio de los años sesenta, especialmente reseñable por la envergadura del proyecto y por la singularidad del tipo dentro del ámbito urbano de Villanueva de Castellón. El edificio está tratado con una simplicidad manifiesta (fruto seguramente de variables económicas) que contrasta con el sistema edilicio del entorno, de carácter popular. La fachada se resuelve con enfoscado a dos colores que forman dos rectángulos por cada escalera del mismo. (en total está compuesto de cinco escaleras y seis viviendas por escalera) es totalmente plana y destacan las celosías verticales que determinan las escaleras. Cubierta de teja y entradas traseras para servicios con cuartitos correspondientes. Distribución con 9 mts. De profundidad para vivienda, patio de 5 mts. y cobertizo de 4 mts.

ENTORNO: Suelo urbano, casco antiguo. Por su característica de viviendas señadas se diferencia del entorno en el que está enclavado. También por sus dimensiones (ocupa un solar de 18x90 metros) que contrastan con la habitual división parcelaria de la Villa.

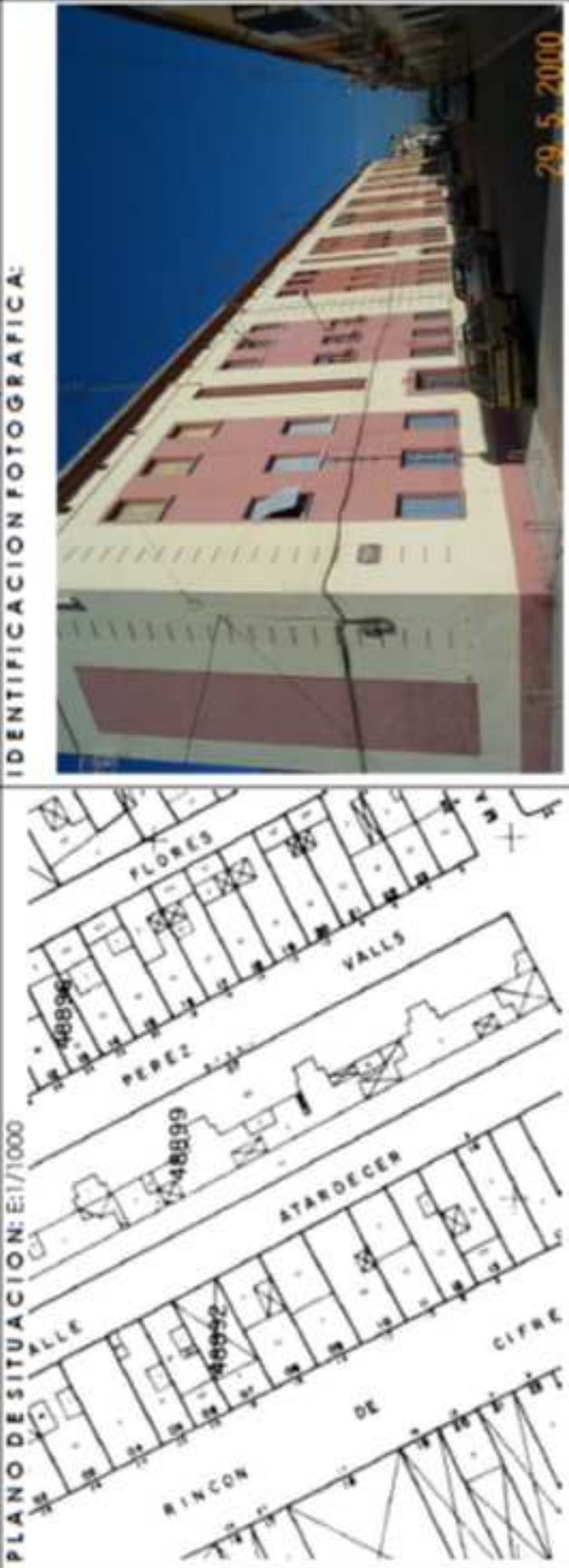
DENOMINACION: CASAS DEL ARZOBISPO

LOCALIZACION: CARRER PÉREZ VALLS Nº 1, 3, 5, 7, 9 CARRER ATARDECER Nº56-02 (trasteros) Manzana 48899, Parcela 07

AUTOR:

EPOCA: Años sesenta

PLANO DE SITUACION: E:1/1000



PROTECCION:

Propuesta: PROTECCION AMBIENTAL

Previa: NIVEL 3: PROTECCION PARCIAL

UTILIZACION:

Actual: Residencial

Propuesta: Residencial

OBSERVACIONES:

Bibliografía:

Datos de interés

Elemento singular

IDENTIFICACION FOTOGRAFICA:



INFORMACION COMPLEMENTARIA:

