



PROYECTO DE ANÁLISIS Y CAMBIO DE USO DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS DE CARÁCTER PATRIMONIAL  
“LA TORRETA D’ELMER” EN BENIMACLET

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA – ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN – CURSO 2015 - 2016



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN

**TFG:** ALBA MERCADILLO ALONSO

**Tutores:** PEDRO VERDEJO GIMENO  
CARMEN CÁRCEL GARCÍA



## RESUMEN

El presente Trabajo Final de Grado da forma a una propuesta de cambio de uso a Centro de Día para un conjunto de viviendas emplazadas en el Núcleo Histórico Tradicional del barrio de Benimaclet. La propuesta está basada en el análisis de las características constructivas y estado actual de las viviendas, así como en su contexto urbanístico y sociodemográfico.

Las viviendas objeto del presente trabajo están ubicadas en la esquina de confluencia de las calles Puzol y Benicolet, a escasa distancia de la plaza y de la Parroquia de Benimaclet, y en pleno corazón del barrio. Debido a su emplazamiento, superficie ocupada y volumetría vertical y horizontal, estas viviendas contribuyen de forma importante a definir el espacio urbanístico a preservar del Núcleo Histórico Tradicional de Benimaclet.

Las viviendas son actualmente propiedad de la Parroquia de Benimaclet, presentan un grado de conservación heterogéneo y están destinadas a diferentes usos individuales. Nuestra propuesta de intervención contempla su habilitación como un espacio único de uso común, una solución que consideramos técnicamente viable atendiendo a las características estructurales del conjunto de viviendas.

En la propuesta desarrollada se ha tratado de potenciar interior y exteriormente la identidad del espacio, primando el respeto y la integración en la arquitectura tradicional del entorno. A nivel conceptual, se han tratado de recuperar los elementos arquitectónicos de las antiguas alquerías rurales en las que tuvieron su origen gran parte de las actuales viviendas del Núcleo Histórico Benimaclet. Entre ellos su torre característica.

Las consideraciones sociodemográficas de Benimaclet y de la ciudad de Valencia han tenido un peso importante en nuestra propuesta de cambio de uso a Centro de Día. Con el uso propuesto tratamos de crear un espacio "cercano" que contribuya a mantener y potenciar las relaciones humanas y la atención que nuestros mayores merecen. En este sentido, nuestra propuesta se encuentra en las actuales líneas de actuación municipal en cuanto a paliar la escasez de Centros de Día, y de recuperar las construcciones arquitectónicas tradicionales para usos sociales. También responde a los objetivos de recuperación y revitalización de los barrios históricos valencianos con personalidad propia planteados en los convenios de colaboración entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la ETSIE.

### Palabras clave:

Benimaclet, Núcleo Histórico Tradicional, arquitectura tradicional valenciana, Centro de Día

## SUMMARY

The present work gives shape to a proposal for a change in use to a Day Center for a housing complex in the traditional historical nucleus of the Benimaclet neighborhood. The proposal is based on the analysis of the design features and current state of dwellings, as well as in its urban context and socio-demographic requirements.

The object of the present work dwellings are located on the corner of confluence of Puzol and Benicolet streets, within walking distance of the plaza and the parish of Benimaclet and in the heart of the district. Due to its location, seized surface and vertical and horizontal volumes, these homes contribute significantly to define the urban space and to preserve the traditional historical core of Benimaclet.

Dwellings are currently owned by the parish of Benimaclet, they have a heterogeneous degree of conservation and are intended for different individual uses. Our proposal of intervention includes their empowerment as a unique space for common use, a solution that we consider technically viable considering the structural characteristics of the housing assembly.

In the developed proposal we have tried to enhance the identity of the inside and outside space, giving priority to the respect and the integration into the traditional architecture of the environment. At the conceptual level, we have tried to recover the architectural elements of the old rural houses in which originated much of the current homes of the historic core of Benimaclet. Among them, the characteristic tower of our dwellings.

The socio-demographic conditions of Benimaclet and the city of Valencia have also been weighted in our proposal for a change in use to a Day Center. With the proposed use, we try to create a "neighboring" space that helps to maintain and enhance human relationships and the care that our elders deserve. In this sense, our proposal is in the current municipal guidelines such as to alleviate the shortage of day care centers, and to recover the traditional architectural constructions for social uses. It also responds to the objectives of recovery and revitalization of the Valencian historic districts stated in the collaboration agreements between the Council of Valencia and the ETSIE.

### Key words:

Benimaclet, Traditional Historical Core, traditional Valencian architecture, Day Center



## AGRADECIMIENTOS

Deseo expresar mi agradecimiento a todas aquellas personas e instituciones que han contribuido, de una u otra forma, a la realización del presente Trabajo Final de Grado.

En primer lugar quiero agradecer a la UPV y a la ETSIE su acogida y enseñanzas durante mis estudios de Arquitectura Técnica.

Mi agradecimiento igualmente al Taller de Intervención en Edificación no Patrimonial y Arquitectura Tradicional de la ETSIE, y en particular a sus directores, Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno. Ellos han hecho posible la realización del presente trabajo. Les estoy sinceramente agradecida por todas sus enseñanzas y ayuda prestadas y, sobre todo, por su encomiable labor en la recuperación y puesta en valor de la vivienda tradicional.

Mi agradecimiento también a la empresa Edificaciones Ferrando SA (Edifesa) por acogerme en mi periodo de prácticas y por hacer posible que siga aprendiendo en mi trabajo diario. Gracias, en particular, a Don Enrique Casas, Jefe del Departamento de Estudios, por todas sus enseñanzas y por las facilidades dadas para hacer compatible mi trabajo con la finalización del presente TFG.

Gracias también a mis compañeros de la ETSIE. Especialmente a Brian Estiven Ordóñez Gaviria por su generosa y desinteresada ayuda a lo largo de la carrera y en la formalización del presente Proyecto. Gracias igualmente a Paula Ferri Belda con la que he compartido visitas, mediciones y levantamiento de planos durante la fase común de nuestros TFGs.

Y el más profundo de los agradecimientos para mi familia, sin duda para mis padres, porque sin su ayuda y apoyo incondicionales nada hubiese sido posible.

## ACRÓNIMOS

**CAD:** Computer Aided Design / Diseño Asistido por Ordenador

**BRL:** Bien de Relevancia Local

**CTE:** Código Técnico de la Edificación

**ETSIE:** Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación

**NHT:** Núcleo Histórico Tradicional

**PGOU:** Plan General de Ordenación Urbana

**TFG:** Trabajo Final de Grado

**UPV:** Universidad Politécnica de Valencia



## ÍNDICE

<b>1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA</b> .....	5	<b>4.4 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN</b> .....	355
1.1 OBJETIVOS DEL PROYECTO .....	5	4.3.1 ZONIFICACIÓN .....	355
1.2 METODOLOGÍA .....	6	4.3.2 DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS .....	366
1.2.1 TRABAJO DE CAMPO Y TOMA DE DATOS .....	6	4.3.3 SUPERFICIES .....	366
1.2.2 CAMBIO DE USO: CONSIDERACIONES Y PROPUESTAS .....	7	<b>4.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA</b> .....	377
1.2.3 FUENTES Y RECURSOS UTILIZADOS .....	8	4.5.1 DB-SUA. CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD .....	377
<b>2. INTRODUCCIÓN</b> .....	10	4.5.2 DB-SI. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO .....	378
2.1 BENIMACLET: EVOLUCIÓN HISTÓRICA .....	10	<b>5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN</b> .....	41
2.2 LA ALQUERÍA: CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL VALENCIANA .....	13	5.1 REHABILITACIÓN Y REFORMA .....	41
2.3 EL ENTORNO ACTUAL DE BENIMACLET .....	15	5.1.1 INTERVENCIÓN EN CUBIERTA .....	41
2.3.1 DATOS URBANÍSTICOS .....	15	5.1.2 INTERVENCIÓN EN FORJADOS .....	41
2.3.2 ARQUITECTURA Y PAISAJE URBANO .....	16	5.1.3 INTERVENCIÓN EN FACHADA .....	42
2.3.3 ASPECTOS SOCIO-DEMOGRÁFICOS .....	18	<b>5.2 OBRA NUEVA</b> .....	42
<b>3. ESTADO ACTUAL</b> .....	22	5.2.1 SOLERA .....	42
3.1 MEMORIA DESCRIPTIVA .....	22	5.2.2 TABIQUERÍA INTERIOR .....	42
3.1.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO .....	22	5.2.3 ESTRUCTURA NUEVA EN AMPLIACIONES .....	43
3.1.2 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO .....	23	5.2.4 CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA .....	433
3.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA .....	25	5.2.5 CARPINTERÍA INTERIOR .....	44
3.2.1 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA VERTICAL .....	25	5.2.6 REVESTIMIENTOS Y SOLADOS .....	44
3.2.2 ESTRUCTURA HORIZONTAL .....	25	<b>6. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	46
3.2.3 CUBIERTAS .....	26	<b>7. ANEXOS</b> .....	488
3.2.4 PARTICIONES INTERIORES .....	277	7.1 PRESUPUESTO ESTIMADO .....	488
3.2.5 REVESTIMIENTOS .....	277	7.2 REPORTAJE FOTOGRÁFICO ESTADO ACTUAL .....	53
3.2.6 CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA .....	30	7.3. PLANOS .....	56
<b>4. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO</b> .....	322		
4.1 JUSTIFICACIÓN .....	322		
4.2 REFERENTES .....	322		
4.3 PROGRAMA DE NECESIDADES .....	344		



## **1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA**

### 1.1. OBJETIVOS DEL PROYECTO

### 1.2. METODOLOGÍA

1.2.1. Trabajo de campo y toma de datos

1.2.2. Cambio de uso: Consideraciones y propuestas

1.2.3. Fuentes y recursos utilizados



## 1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

### 1.1 OBJETIVOS DEL PROYECTO

El **objetivo global** final del presente Proyecto es el análisis, estudio y propuesta de cambio de uso de un conjunto de viviendas localizado dentro del Núcleo Histórico Tradicional de Benimaclet. En concreto, las situadas en la Calle Puzol nºs 6, 8 y 10 y en la Calle Benicolet nº 8. Todas ellas son propiedad de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción de Benimaclet, destacando en el conjunto, como elemento distintivo, la denominada “Torre de D’Elmer” que da título al presente Proyecto. La consecución de este objetivo general se realizará atendiendo a los siguientes **objetivos y consideraciones particulares**.

En primer lugar, es objetivo del presente Proyecto realizar un **detallado análisis y estudio del estado arquitectónico actual** del conjunto de viviendas objeto de la actuación, ya que los resultados de dicho análisis condicionarán en gran medida las posibilidades, características y viabilidad de su propuesta de cambio de uso. Se trata de hacer una **propuesta técnicamente viable**. Por ello nuestro análisis tratará de obtener datos detallados sobre los orígenes de las edificaciones y su evolución, su tipología de edificación y sistemas constructivos utilizados, su grado de afectación por patologías constructivas o derivado de sus sucesivas reformas y, en general, sobre todos aquellos aspectos técnicos y constructivos que sean requeridos para sustentar tanto nuestra propuesta de cambio de uso como su ejecución técnica.

Otro de los objetivos de este Proyecto es **potenciar interior y exteriormente la identidad del espacio** ocupado por el actual conjunto de viviendas. Para ello se tratarán de identificar y analizar sus elementos constructivos característicos, así como los posibles restos de valor histórico-arquitectónico-tradicional susceptibles de ser mantenidos y recuperados. En base a este análisis, se tratará de integrar, mantener y recuperar dichos elementos en una propuesta de actuación en la que primarán el respeto y la integración en la arquitectura tradicional del entorno.

Finalmente, es también objetivo prioritario del presente Proyecto el **proponer un cambio de uso que responda a las actuales necesidades sociales de la población del entorno**. El barrio de Benimaclet, a pesar de estar integrado a nivel urbanístico en la ciudad de Valencia, continúa manteniendo muchas de las tradiciones culturales, relaciones sociales y lazos humanos familiares establecidos a lo largo de su historia como municipio independiente. Por ello, aunque se ha convertido en residencia transitoria para una numerosa población estudiantil (determinada por su proximidad a los Centros Universitarios de la Universidad Politécnica y Universitat de Valencia), el barrio de Benimaclet sigue conservando un fuerte apego de los núcleos familiares tradicionales hacia su entorno más próximo. Con nuestra propuesta trataremos no sólo de mantener sino de facilitar y potenciar estos aspectos mediante la dotación de servicios que respondan a las nuevas condiciones sociodemográficas. Por ello nuestra propuesta de **cambio de uso** es la conversión de los actuales espacios en un **Centro de Día**. Cerca del 20% de la población de Benimaclet tiene una edad igual o superior a 65 años que podría encontrar en este Centro de Día un lugar de encuentro y mantenimiento de los contactos con sus vecinos, amigos y familiares tan beneficiosos para este grupo poblacional.

Tanto los objetivos generales como particulares del presente Trabajo Final de Grado se enmarcan en los planteados en los convenios de colaboración entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la ETSIE. Éstos son, en esencia, recuperar y revitalizar los barrios históricos valencianos con personalidad propia, así como posibilitar que los alumnos de la Escuela, mediante la realización de sus Trabajos Final

de Grado, puedan poner en práctica los conocimientos adquiridos y desarrollarlos en el contexto de sensibilidad y respeto que sustenta la rehabilitación histórica y tradicional.



## 1.2 METODOLOGÍA

El presente Proyecto se ha realizado y redactado en base a la información consultada y aportada por las siguientes aproximaciones metodológicas:

**1. Trabajo de campo y toma de datos:** Las características particulares detalladas de las viviendas objeto de este Proyecto se han obtenido mediante visitas concertadas facilitadas por el párroco de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, actual propietaria de los inmuebles. En estas visitas se ha procedido al análisis pormenorizado y exhaustivo de las viviendas en lo referente a todos aquellos elementos informativos de sus características constructivas, estado de conservación/deterioro, presencia de restos de valor histórico-arquitectónico susceptibles de ser mantenidos o recuperados y, en general, sobre todos los aspectos requeridos para proponer un cambio de uso técnicamente factible. En estas visitas se ha prestado también particular atención al entorno de su enclave en Benimaclet con el fin de que nuestra propuesta potencie al máximo el carácter propio tanto de las viviendas como de la arquitectura del barrio.

Las dimensiones y distribución de las viviendas se plasmaron "in situ" de forma independiente y conjunta mediante grafiado manual (croquis), a partir de los cuales se procedió al ulterior enlace y levantamiento de planos de plantas y alzados. El trabajo de campo se completó con un reportaje fotográfico representativo del estado actual del conjunto de viviendas, elementos destacables y contexto arquitectónico. Tanto la toma de datos como el levantamiento de plantas y alzados se realizaron conjuntamente con Paula Ferri Belda, como parte común de nuestros Trabajos Finales de Grado.

**2. Búsqueda de información histórica:** Referida tanto a las viviendas objeto del Proyecto como a su entorno. Este ha sido, tal vez, uno de los aspectos más infructuosos de este trabajo. A pesar de los numerosos datos bibliográficos y documentales referentes a la evolución y desarrollo histórico del núcleo urbano de Benimaclet, las consultas realizadas en los Archivos Históricos Municipales de Valencia y en el Archivo del Reino de Valencia no nos han aportado datos relevantes sobre el origen y evolución histórica y temporal del conjunto de viviendas considerado en el presente Proyecto. Por ello, con la única referencia fiable de los datos catastrales y nuestra evaluación actual de los edificios, se ha recurrido a la búsqueda de información histórica de transmisión oral (párroco de Nuestra Señora de la Asunción), evaluación arqueológica (Don Julio Jorro Plaza), y a las vagas alusiones a estos edificios encontradas en los libros "El Señorío de Benimaclet (Siglos XIII-XV)" y "Huellas de Benimaclet".

**3. Escalado y levantamiento de planos:** A partir de la información obtenida en el trabajo de campo y de los datos catastrales se ha procedido al escalado y adecuado levantamiento de los planos (plantas y alzados) de los diferentes elementos y viviendas que actualmente componen el conjunto de la presente actuación. En su confección se ha utilizado el programa informático Autocad. Para lograr una mayor exactitud en el levantamiento de planos, las fotografías tomadas se rectificaron fotogramétricamente (rectificación de barriletes y ajuste a las verdaderas coordenadas) con los programas PTLens y ASRix.

**4. Propuesta de intervención:** Se propone un **cambio de uso a Centro de Día**. Esta propuesta se formula en base a las siguientes consideraciones. En primer lugar, las características en cuanto a espacio disponible y estado actual del conjunto de viviendas objeto de la actuación. En segundo lugar, las características sociodemográficas del barrio y sus necesidades de infraestructuras de uso social. Y, finalmente, las posibilidades de configurar en el espacio disponible un Centro de Día ajustado a las normativas, tanto generales como particulares, que nos pudiesen ser de aplicación: PGOU de Valencia,

CTE, RITE, BOE, DOGV. Las normativas consideradas y aplicadas se reseñarán con detalle en el apartado correspondiente de esta Memoria.

Una vez decidido el cambio de uso se ha procedido a la elaboración de planos (plantas y alzados) ilustrativos de la nueva distribución y destino de los espacios. La propuesta inicial fue valorada y revisada por los Tutores del Proyecto y sus sugerencias y correcciones consideradas en nuevas versiones hasta llegar a la propuesta final definitiva que se presenta en esta Memoria. La evolución de las propuestas, los cambios sugeridos y las consideraciones que sustentan las modificaciones introducidas se presentan detalladamente en el apartado 1.2.2 de esta Memoria.

**5. Elaboración de la Memoria:** Se ha realizado intentando reflejar el curso seguido en la realización del Proyecto, incidiendo particularmente en su información gráfica y reduciendo la información escrita a la considerada necesaria para sustentar las decisiones adoptadas y sus fuentes. La elaboración de la Memoria se ha supervisado periódicamente mediante sesiones de consulta con los Tutores del proyecto.

### 1.2.1 TRABAJO DE CAMPO Y TOMA DE DATOS

Las características constructivas y el actual estado del conjunto de viviendas objeto de este Proyecto se han establecido gracias a una cuidadosa toma de datos "in situ". Éstos se han plasmado en los correspondientes croquis y fotografías digitales que han servido de base para la elaboración del Proyecto.

Los aspectos analizados en este trabajo de campo han sido:

- Toma de dimensiones precisas de las diferentes viviendas y de sus estancias; localización y definición de tabiquerías y muros de carga; accesibilidad a las redes de saneamiento y desagüe.
- Valoración del estado de conservación/deterioro de los elementos estructurales de las viviendas.
- Valoración de la presencia de elementos de valor histórico/constructivo que puedan ser preservados o recuperados (puesta en valor) mediante su integración en la propuesta de cambio de uso. Es el caso de la torreta característica que da nombre al Proyecto y los restos de mosaico de Nolla presentes en algunos de los suelos de las estancias de las plantas superiores.
- Estimación visual del estado exterior de los edificios y del entorno con el fin de hacer una propuesta integradora y recuperadora de la arquitectura propia del barrio.



Figura 1: Vista del conjunto de actuación desde el patio interior (Propia)

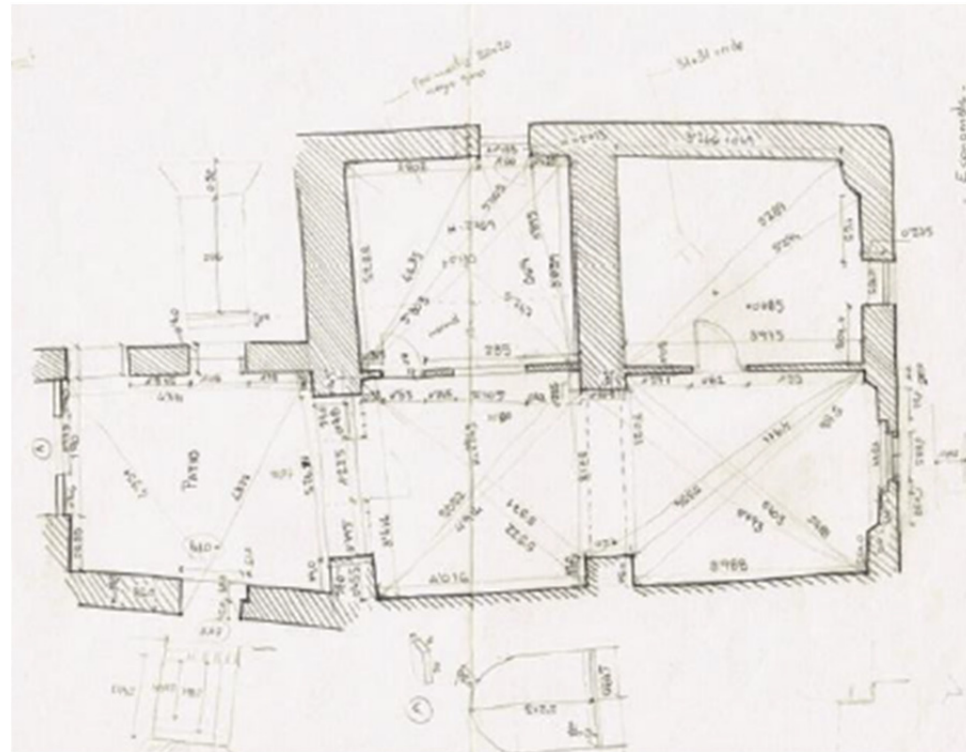


Figura 2: Croquis planta baja c/Puzol nº6 (Propia)



Figura 3: Croquis planta baja c/Puzol 8 (Propia)

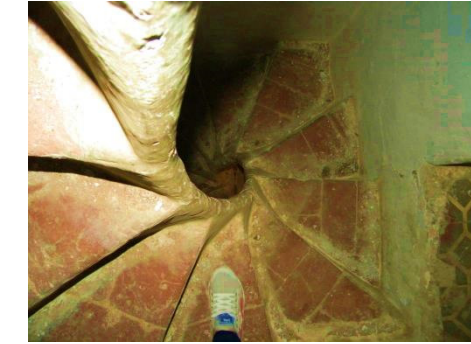


Figura 4: Torreta y su escalera de acceso (Propia)

### 1.2.2 CAMBIO DE USO: CONSIDERACIONES Y PROPUESTAS

A partir de las características de los espacios disponibles y de su enclave, nuestra propuesta de cambio de uso a un Centro de Día se ha basado, principalmente, en la reducida oferta pública de estos centros y las actuales condiciones sociodemográficas.

Según datos del Ayuntamiento de Valencia a fecha 1 de 2015, los mayores de 65 años suponen cerca del 20% de nuestra población (unas 157.000 personas) y, entre los mayores de 60 años, unos 43.000 tienen algún grado de dependencia. Sin embargo, la oferta de plazas públicas en Centros de Día en la ciudad de Valencia se reduce a unas 300 (285-332 según las fuentes), lo que supone dar respuesta a menos del 1% de la demanda potencial. Aun considerando que no todos los mayores son dependientes y que la atención en el propio domicilio es una opción preferente (aunque no siempre viable en las condiciones de la dinámica laboral actual), es evidente que incrementar la oferta de estas plazas debe ser una prioridad social.

Pero también es prioritario considerar su ubicación. La atención a los mayores, en particular a los dependientes, no puede ser ajena a la importancia que tienen en su bienestar el entorno ambiental y humano. Permitir mantener los lazos familiares y de amistad, estar y transitar por espacios conocidos, consideramos que deben ser también objetivos prioritarios de los servicios de los Centros de Día; y éstos sólo pueden alcanzarse mediante la proximidad domiciliaria.

En el barrio de Benimaclet residen unas 5600 personas mayores de 65 años (5653 según los datos del Ayuntamiento de Valencia a fecha 1 de Enero de 2015). Gracias a la presión de su Asociación de Vecinos, la antigua alquería de La Purísima de Benimaclet (siglo XVIII) se ha rehabilitado totalmente y reconvertido en un Centro de Día municipal que presta servicio desde el año 2012. Sin embargo, su capacidad para 35 personas está muy por debajo de las propias necesidades del barrio. Por ello, nuestra propuesta incide en esta línea. El conjugar la rehabilitación y recuperación del entorno histórico con la dotación de servicios sociales que respondan a las necesidades sociales, y particularmente humanas, de este barrio.

Estas consideraciones han condicionado igualmente la evolución de nuestra propuesta de Proyecto para el Centro de Día. Inicialmente se planteó una intervención más radical sobre el espacio interior de las actuales viviendas al primar la idea básica de integración en el entorno urbanístico. Posteriormente fue tomando peso la idea de preservar también el espacio interior tanto en distribución como en acabados. Así, nuestro Proyecto final se aproxima más a la rehabilitación con mantenimiento y recuperación de elementos distintivos históricos y tradicionales.



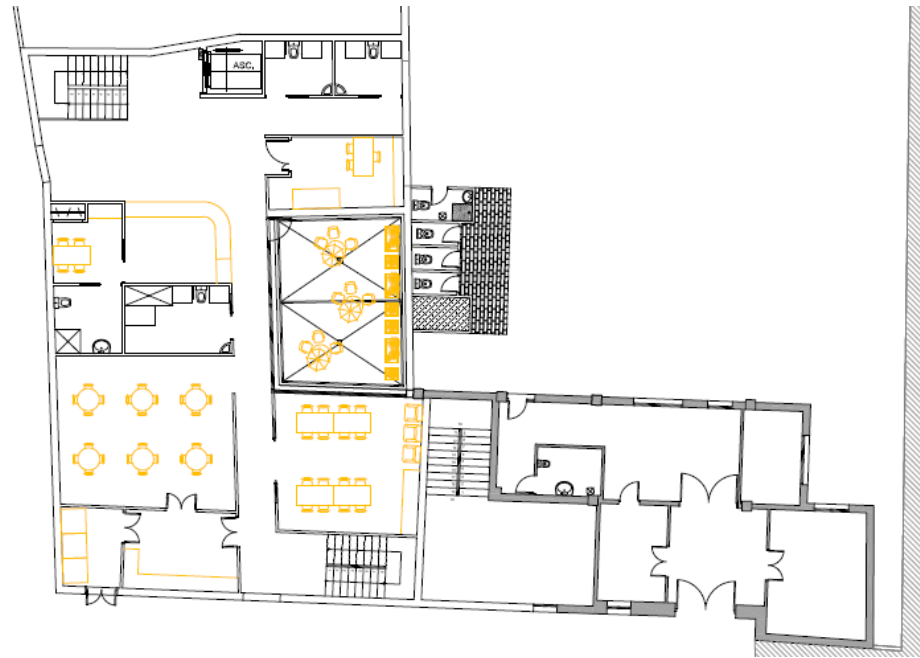


Figura 5: Plano de Planta Baja en primera propuesta (Propia)



Figura 6: Plano de Planta Primera en primera propuesta (Propia)

Tal y como hemos comentado, partimos de un diseño original donde se decidió realizar más una obra de derribo y su nueva construcción, configurando unos espacios más regulares geoméricamente hablando, ya que al tratarse de un Centro de Día requería unas dimensiones mínimas y muy concretas para las estancias que lo conformaban.

Pero una vez estudiada a fondo la historia de Benimaclet, creímos más conveniente realizar una intervención en el grupo de viviendas, una rehabilitación que pudiese mantener todos los aspectos históricos y culturales propios de un barrio tan característico como Benimaclet. Las distribuciones y estancias diseñadas en esta primera propuesta se han mantenido para el diseño final, siempre dentro de lo permitido por la normativa vigente para nuestra zona de actuación.

En el diseño final se ha tenido que modificar la zona de administración y aseo para el personal, adaptándola a la nueva estructura que se ha decidido mantener, al igual que la sala polivalente de planta primera.

### 1.2.3 FUENTES Y RECURSOS UTILIZADOS

Los recursos materiales utilizados en la toma de datos durante el trabajo de campo han sido la cinta métrica extensible, el distanciómetro láser, el flexómetro, y la cámara fotográfica digital.

Los recursos informáticos usados en la confección de los planos y de la Memoria han sido los programas:

- PTLens y ASRix: Asistentes para la rectificación de fotografías
- Photoshop CC: Asistente para la manipulación de fotografías.
- AUTOCAD: Asistente para la realización de planos
- Microsoft Office 2010: Paquete informático del que se han utilizado sus asistentes de escritura y procesamiento de textos (Microsoft Word), análisis estadístico y generación de gráficos (Microsoft Excel), y confección de presentaciones (PowerPoint)
- Adobe XI (Acrobat Pro y Reader): Asistente para la consulta, manipulación y generación de textos e imágenes en formato pdf.
- Presto 8.4: Programa de cálculo presupuestario

Respecto a las fuentes documentales consultadas, éstas se reseñarán detalladamente en los correspondientes apartados de esta Memoria. Atendiendo al tipo de la información requerido, se ha consultado:

- Documentación sobre normativa urbanística de Valencia: P.G.O.U de Valencia y P.R.I. de Benimaclet. Obtenida a través de la página web del Ayuntamiento de Valencia (<http://www.valencia.es>).
- Documentación sobre normativa técnica de aplicación: Nuestras referencias principales han sido el Código Técnico de la Edificación, DB-SI y DB-SUA; igualmente, atendiendo a nuestra propuesta de cambio de uso, se ha considerado toda la normativa aplicable a los Centros de Día (DOGV, BOE)
- Documentación histórica y sociodemográfica: Recogida mediante búsquedas en el Archivo Histórico Municipal, el Archivo del Reino de Valencia y el Ayuntamiento de Valencia. La información particular sobre los antecedentes históricos del conjunto de viviendas objeto del presente Proyecto ha sido proporcionada por el párroco de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, actual propietaria de los inmuebles.



## **2. INTRODUCCIÓN**

- 2.1. BENIMACLET: EVOLUCIÓN HISTÓRICA
- 2.2. LA ALQUERÍA: CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL VALENCIANA
- 2.3. EL ENTORNO ACTUAL DE BENIMACLET
  - 2.3.1. Datos urbanísticos
  - 2.3.2. Arquitectura y paisaje urbano
  - 2.3.3. Aspectos sociodemográficos



## 2. INTRODUCCIÓN

*La tierra y el hombre, la tradición y el progreso,  
viven unidos en un solar milenario, Benimaclet.*

*(D Justo Nieto Nieto, 1997; Prólogo de “El Señorío de Benimaclet”)*

La actual configuración urbanística de la ciudad de Valencia es el resultado de un largo proceso de expansión durante el cual, como en otras grandes urbes, pequeños o grandes municipios situados en las zonas de la periferia próxima pasaron a convertirse en barrios de la gran ciudad. Este proceso, desafortunadamente, se ha visto acompañado de una pérdida progresiva de la identidad propia de estos municipios tanto a nivel urbanístico como social y cultural. Sin embargo, es evidente que constituyen núcleos de gran valor histórico y patrimonial cuyo carácter debe ser preservado.

Conscientes de la importancia de promocionar, preservar y revitalizar estos barrios, los profesores Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno, directores del Taller de Intervención en Edificación no Patrimonial y Arquitectura Tradicional de la ETSIE, y en el marco de convenios de colaboración con el Ayuntamiento de Valencia, vienen desarrollando una larga e intensa labor en estos aspectos. En la actualidad, el foco de esta actividad está centrado en el barrio de Benimaclet. Se trata de contribuir, a través de proyectos de intervención sobre los edificios de este barrio, a recuperar sus señas de identidad.

En esta Introducción intentaremos aproximarnos primero a la evolución temporal del barrio de Benimaclet ya que consideramos que sólo conociendo su devenir histórico podremos identificar sus señas de identidad. Aquello que queremos preservar. A continuación nos centraremos en las características constructivas de la alquería, la vivienda tradicional en la que el barrio tuvo su origen, y que debe servirnos de guía en la orientación conservadora-rehabilitadora de este Proyecto. Finalmente nos centraremos en los datos urbanísticos y en el entorno puesto que van a condicionar y determinar nuestras posibilidades de actuación sobre el conjunto de viviendas objeto del Proyecto.

### 2.1 BENIMACLET: EVOLUCIÓN HISTÓRICA

En la actualidad el barrio de Benimaclet forma, junto con el de Camí de Vera, el distrito 14 de la ciudad de Valencia. Situado al norte de la ciudad, limita al oeste con el distrito de Rascanya, al sur con los de la Saïdia y Pla del Real y al este con el de Algirós. Su límite norte es el municipio de Alboraya. Por él se abre a la huerta en la que tuvo su origen.

El propio nombre de Benimaclet revela su origen histórico como **alquería musulmana**. Nos referimos a la alquería (casa - dominio) del clan de los “Majlad” (los del varonil) localizada en el rico entorno agrícola del norte de Valencia. Su situación privilegiada entre Valencia y Alboraya en el cruce de caminos que comunican la huerta con el mar y la ciudad, rodeada de tierras fértiles y abundantes abastecimientos de agua, hicieron que la primitiva alquería se fuese configurando como núcleo poblacional. A lo largo de su devenir histórico se han sucedido diferentes etapas de autonomía. Sin embargo, como señorío inicial (1238), como pueblo independiente (1764-1871), como pedanía de Valencia (hasta 1972), e incluso como barrio de la Valencia actual, Benimaclet ha mantenido una identidad propia que merece ser potenciada.

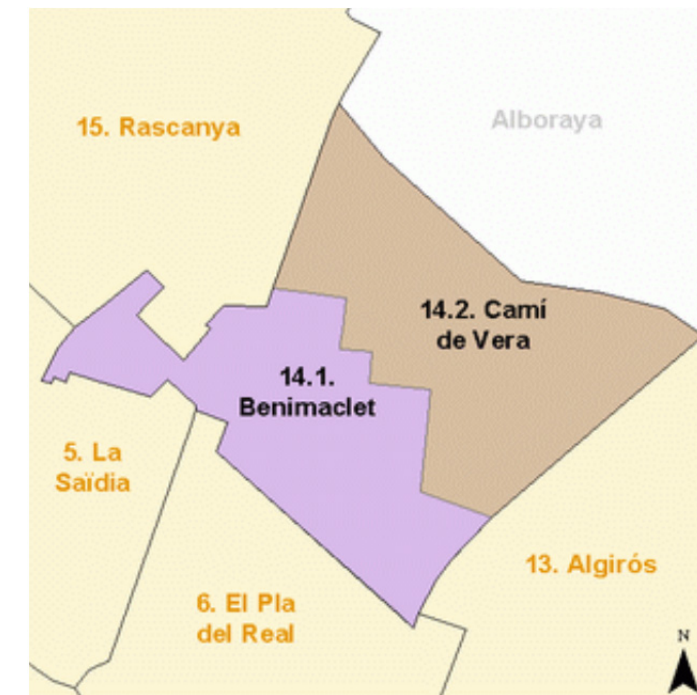


Figura 7: Plano de los barrios que componen el Distrito 14 de Valencia (Web Ayuntamiento de Valencia).

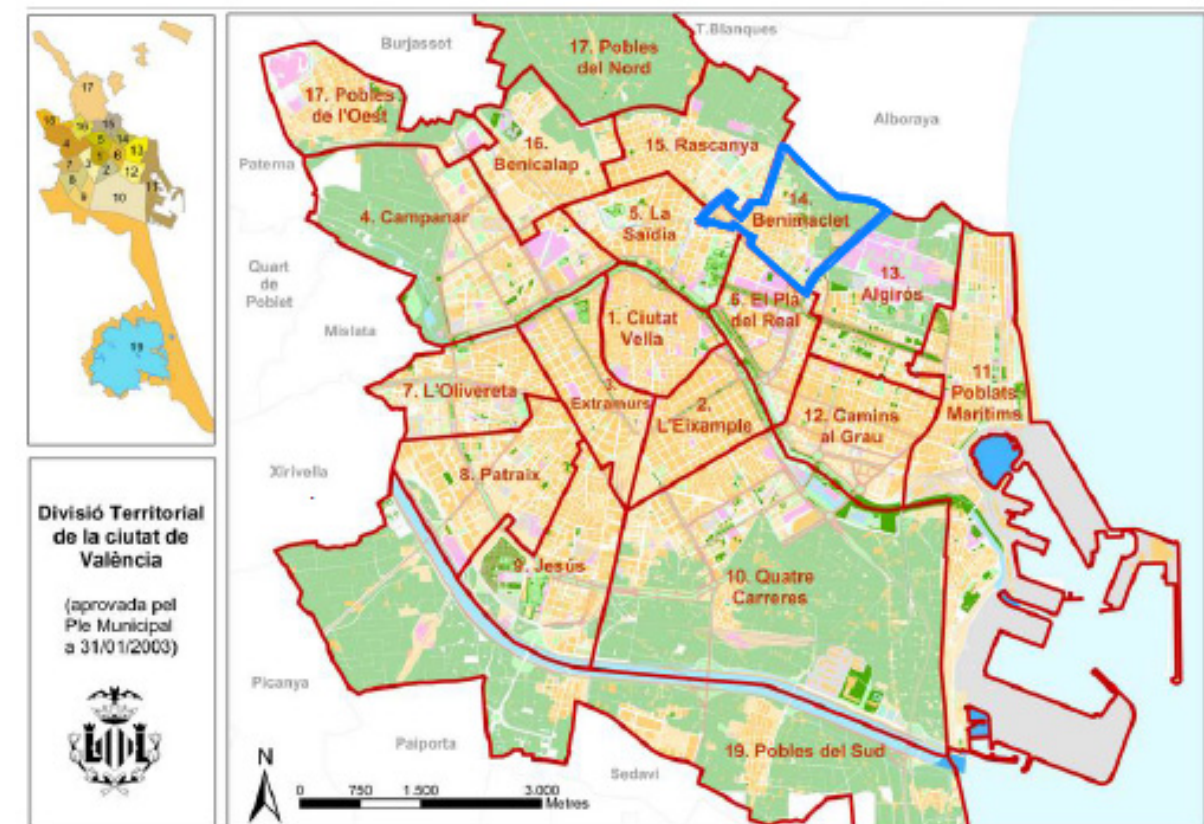


Figura 8: Distritos territoriales de la ciudad de Valencia (Web Ayuntamiento de Valencia)



La transformación de la antigua alquería musulmana en el **Señorío de Benimaclet** es consecuencia de la conquista del territorio de Valencia por el rey Jaume I en el siglo XIII. Éste, considerando la importancia geográfica y política de la zona y la predominancia de la población musulmana, procedió a la confiscación de sus bienes y a su reparto mediante el sistema de donaciones entre los nuevos repobladores cristianos. La mayoría de estas donaciones se realizaron entre 1237 y 1239, quedando adecuadamente registradas en el "Llibre del Repartiment".

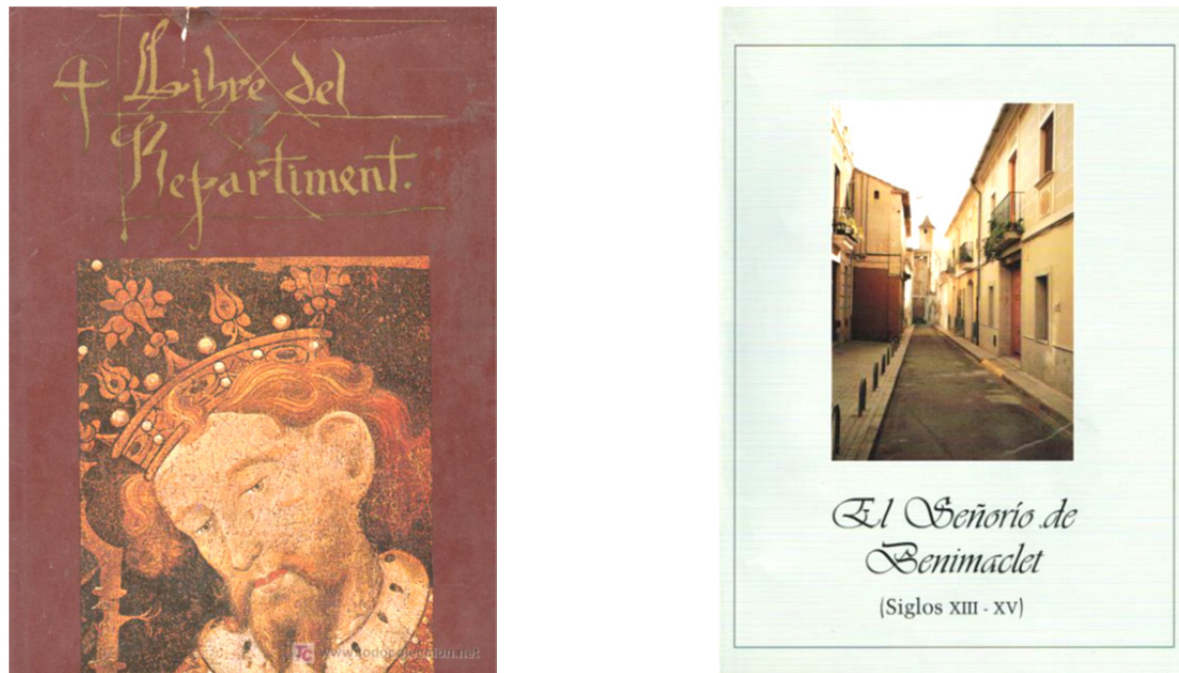


Figura 9: Portadas de los libros "Llibre del Repartiment" y "El Señorío de Benimaclet" (Web Todocoleccion y Propia)

Según las fuentes documentales del Archivo de la Catedral de Valencia (signatura 653), el 1 de julio de 1238 tuvo lugar la donación de la alquería de Benimaclet a los hermanos García y Ximén Pérez de Pina "como heredad propia, franca y libre, a perpetuidad". La calidad de la donación (en esa época "Benimaclet era una propiedad inmejorable, con dos buenos molinos y una carnicería") y la anterioridad de su firma de donación a la de la conquista de la ciudad de Valencia (9 de octubre de 1238), sugieren que esta concesión fue una recompensa anticipada a la colaboración de los caballeros Pérez de Pina, originarios de Huesca, en la expansión de los dominios de Jaime I.

Tras esta donación inicial, son numerosos los documentos que han permitido recomponer la sucesión de ventas, traspasos y sucesiones de las propiedades del Señorío de Benimaclet. Estos documentos se encuentran recopilados en el Archivo de la Catedral de Valencia, y su información magníficamente comentada en el libro "El Señorío de Benimaclet". El libro permite situar al Benimaclet de esta época en el complejo y dinámico marco de la huerta próxima a la ciudad de Valencia y que responde a la típica organización o modelo feudal en el cual los bienes, a nombre del señor, estaban distribuidos en régimen de enfiteusis (arrendamiento o disfrute) a cambio del pago de un canon fijo.

Se carece de información documental sobre los Pérez de Pina mientras estuvieron al frente del Señorío de Benimaclet, pero sí está documentada su venta, entre otras propiedades, a Artal de Aragón en 1280. Entre los posteriores señores de Benimaclet destaca, entre 1324 y 1350, Francesc de Vinatea, V Señor de Benimaclet, famoso por su defensa de los derechos forales valencianos. A los Vinatea les sucedieron

los Boil y los Serra, siendo finalmente vendido el señorío por Jaume Serra al Cabildo de la Catedral de Valencia en mayo de 1409.

De la creciente relevancia socioeconómica que había ido adquiriendo el Señorío de Benimaclet en este periodo da fe el incremento del valor de las sucesivas transacciones. En 1409, fecha de su venta al Cabildo de la Catedral de Valencia, el censo de la propiedad lo conformaban, según escritura, "sesenta y dos casas, sesenta y seis enfiteutas, dos molinos, un horno y una carnicería".

Entre los siglos XVI-XVIII tienen lugar en Benimaclet tres eventos destacables de cara a promover su identidad. En primer lugar, en 1594, durante el arzobispado de San Juan de Ribera, la ermita de la Cofradía de los Santos Patronos Abdón y Senent se convierte en la parroquia de Benimaclet. La parroquia, bajo el nombre de Nuestra Señora de la Asunción, pasará a acoger bodas, bautizos y entierros de los vecinos que, hasta ese momento, debían ser enterrados en la ciudad de Valencia. En segundo lugar, entre 1730-1743, se levanta el campanario, un elemento decisivo en la configuración de la imagen de la población. Es esta también una etapa de prosperidad en la que a la tradicional riqueza agrícola de sus tierras se añade la cría del gusano de seda, destinada a satisfacer las necesidades de la expansión de la industria textil. Finalmente, en **1764**, la corona confirma la creación de la municipalidad de Benimaclet, su carácter como **municipio independiente** que mantuvo **hasta 1871**.



Figura 10: Cartografía histórica de Benimaclet. Imágenes correspondientes (de izquierda a derecha y de arriba a abajo) a 1808, 1821, 1882, 1899 y 1925 (Web Ayuntamiento de Valencia)

Según la cartografía histórica, el Benimaclet de principios del siglo XIX se reduce a un pequeño grupo de casas que ocupa prácticamente el mismo número de manzanas que en el siglo XV. Es sólo a finales del siglo XIX y principios del XX cuando el núcleo se extiende hacia el norte y sureste, alcanzando las 16 manzanas, que albergaban (entre el núcleo y las alquerías) unas 400 personas.



**NUCLEO PRIMITIVO DE BENIMACLET**



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.T. 1980



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ÀREA DE URBANISME VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

Figura 11: Planos cartográficos de Benimaclet. Periodos 1929-1945 y 1980 (Web Ayuntamiento de Valencia).

3/6

El XIX fue para Benimaclet un siglo confuso marcado por los conflictos bélicos y sociales. Por un lado, el asentamiento de las baterías francesas durante la Guerra de la Independencia en las fértiles tierras de cultivo de Benimaclet mermó sensiblemente la productividad agrícola. Avocados a una agricultura de subsistencia, los vecinos de Benimaclet tuvieron que buscar salida en la cría del gusano de seda que también se vio afectada por la crisis del sector textil. Además, la población resultó seriamente mermada por las epidemias de cólera, cuya propagación por las poblaciones de la huerta se vio favorecida por las escasas o nulas condiciones de higiene de la época (aguas estancadas, pozos ciegos, aguas de consumo contaminadas).

Fue también a finales del siglo XIX cuando Benimaclet, al igual que otros municipios próximos a Valencia como Ruzafa o los poblados marítimos, perdió su condición de municipio independiente. Por Real Orden de 3 de febrero de **1871** quedó **anexionada a la ciudad de Valencia**. Esta decisión trataba de hacer frente a la falta de recursos del Ayuntamiento para sustentar sus servicios (funcionariado) en estos municipios y que había sido causada por la crisis de los sectores agrícola, textil y financiero además de los profundos problemas políticos. Es en este momento también cuando se realiza el derribo de las murallas de Valencia, uno de los frenos al crecimiento urbano de la ciudad.

Tras su anexión al municipio de Valencia Benimaclet mantuvo **alcalde pedáneo hasta 1972**, fecha en la que se incorporó definitivamente a Valencia como **barrio periférico**. Y es precisamente en el siglo XX, tras su anexión física a la ciudad de Valencia, cuando Benimaclet experimenta su más profunda transformación. La revolución burguesa y la industrialización marcan el rumbo económico y la morfología del conjunto de la urbe. Convertido en un reducto urbano, el Benimaclet agrícola da paso al Benimaclet obrero cuyos habitantes pasan a depender del trabajo en factorías y plantas industriales situadas en sus proximidades como la Fábrica de Tabacos y la planta de reciclaje y tratamiento de residuos (-las Cámaras Beccari-) ya desaparecidas.

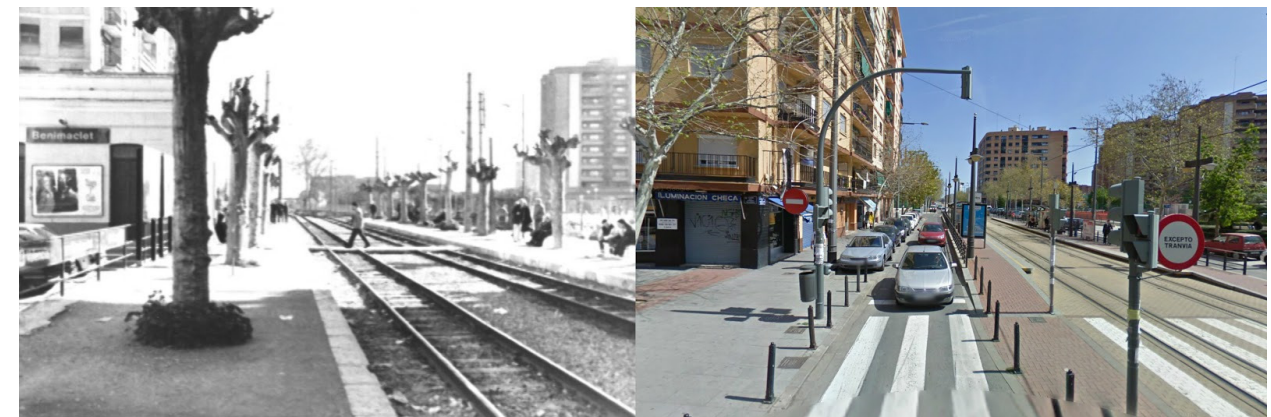


Figura 52: Imágenes de la transformación urbana de Benimaclet. Del trenet al travía.(Web BenimacletConta)

Más tarde Benimaclet debe hacer frente, junto con el resto de la ciudad de Valencia, a los profundos cambios sociodemográficos que disparan la acumulación de población en las grandes ciudades. Durante el **siglo XX** el **barrio de Benimaclet** pasa de tener unos 400 habitantes a albergar a más de 25000. Se trata, en su gran mayoría, de población no autóctona atraída por las oportunidades laborales y la proximidad de los núcleos universitarios. Ello conduce a un **desaforado crecimiento urbanístico** en



torno al primitivo núcleo poblacional. Los terrenos agrícolas circundantes se convierten en un producto de especulación (amparados legislativamente por los sucesivos Planes de Ordenación de 1946, 1966 y 1988) y son ocupados por densas e impersonales edificaciones verticales y nuevas redes viarias de comunicación, al tiempo que el propio núcleo histórico se degrada por la intervención incontrolada (municipal o de los propios propietarios) sobre las viviendas originales.



Figura 6: Imagen aérea del Benimaclet actual ([www.eldiario.es](http://www.eldiario.es))



Figura 7: La necesidad de consensuar la transición entre la ciudad y la huerta en Benimaclet. Cartel representativo (Benimacletest).

Sin embargo, y aun tratando de responder los rápidos cambios urbanísticos y sociodemográficos actuales, el Benimaclet original sigue luchando por mantener su identidad. Su primitivo núcleo urbano sigue pareciendo "un pequeño pueblo de la comarca de la huerta", con su iglesia, su plaza mayor, sus calles estrechas y su tradicional mercado. Sin duda, la larga tradición asociativa de sus vecinos (AAVV de Benimaclet) ha tenido mucho que ver en esta conservación. Es de confiar que ésta se vea convenientemente reforzada por su consideración actual de Núcleo Histórico Tradicional.

## 2.2 LA ALQUERÍA: CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL VALENCIANA

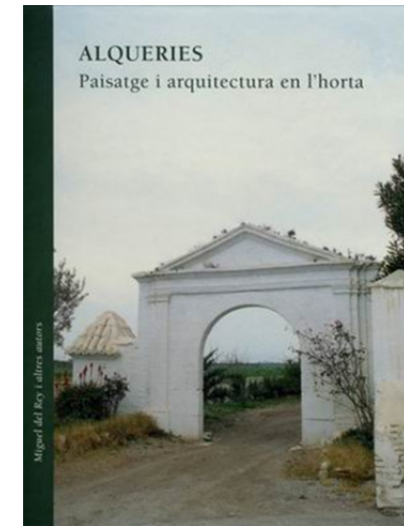


Figura 8: Importancia de las alquerías en la arquitectura y el paisaje de la Huerta de Valencia. ([www.vam10.com](http://www.vam10.com))

Como ya se ha comentado, los orígenes de Benimaclet hay que situarlos en el devenir histórico en una antigua alquería musulmana conquistada militarmente y donada como señorío por el rey Jaime I en el siglo XIII. Es por ello que, en este apartado, nos detendremos en el análisis de las características e importancia de las alquerías en la fisonomía del paisaje agrícola de la huerta de Valencia y de los pueblos a los que dieron origen.

La alquería es la construcción arquitectónica más representativa de la población agrícola de la Huerta de Valencia. El término alquería deriva del árabe *al-qarīa* («pequeño pueblo, caserío») y servía originariamente para designar a las reducidas agrupaciones rurales asentadas en las cercanías de las ciudades. En el siglo XIII, a la llegada de los cristianos a Valencia, la alquería constituía la forma habitual de organización en el levante español debido al predominio de la población musulmana. En esta época, la alquería constituía una unidad superior de explotación, fiscal y de hábitat. De origen clánico, sus dimensiones eran variables aunque habitualmente pequeñas. Tenían un núcleo urbano más o menos disperso, y unos límites territoriales imprecisos que coincidían con la propia extensión de su área de cultivo generalmente asociada a un perímetro de riego. Las alquerías estaban separadas unas de otras por espacios no cultivados, y solían situarse junto a un castillo o fortificación que servía de refugio, representación real y centro de recaudación fiscal. En algunas de las alquerías destacaba la presencia de una torre vigía.

Sin embargo, los cambios históricos de las estructuras socioeconómicas afectaron tanto al significado como a la forma de las primitivas alquerías. Actualmente se engloban bajo esta denominación construcciones muy dispares que tienen, como nexo común, el que derivan conceptualmente de las originales alquerías musulmanas. Nos referimos a casas de labor, originalmente con terreno agrícola circundante, y vinculadas a su explotación agrícola.



En cuanto a su tipología constructiva, las edificaciones de las alquerías no muestran una arquitectura común. Ésta responde, principalmente, a las necesidades habitacionales de sus moradores y a las características de la explotación agraria. Sin embargo, tanto el poder adquisitivo como las influencias geográficas tendrán también en las alquerías su reflejo particular. La mayoría de las conservadas en la actualidad en el área de Valencia tienen estructuras tardo-medievales o están datadas entre los siglos XIV - XVIII.

Centrándonos en la típica alquería de la huerta valenciana, suele ser de planta rectangular. Otras responden a una planta formada por dos rectángulos dispuestos perpendicularmente, aunque también las hay de planta irregular. El alzado es casi siempre de fachadas lisas, con paredes gruesas que le dan aspecto de edificios recios. En las fachadas destacan la profusión de ventanas y la presencia de balcones. Es característica la orientación sureste ("migdia o llebeig") de su fachada principal que las diferencia claramente de otras construcciones recientes que miran a levante. También es frecuente en las alquerías (sobre todo en las de mayor tamaño) la presencia de una entrada principal con arco de medio punto interior o exterior, de una ermita o capilla (de raro uso religioso), y una torre bien delimitada probablemente reminiscente de las torres vigía musulmanas.

Normalmente poseen dos plantas de altura. La planta baja suele ser bastante diáfana y destinada al uso como vivienda. El piso superior podía estar dividido en estancias que inicialmente estarían destinadas a los señores. Sin embargo, lo habitual es su uso como "cambra" para guardar las cosechas o para la cría de gusanos de seda ("llits de cucs"). En las alquerías de dos crujías perpendiculares, sólo la principal tenía dos alturas, destinándose la de una altura a cuadra o almacén. La cubierta de las alquerías siempre es de tejas morunas, a dos aguas para los cuerpos principales y a un agua para los secundarios.

Las alquerías de mayor tamaño habitualmente están formadas por diferentes casas, cuya disposición independiente o paralela parece estar relacionada con sus costes y los lazos familiares. Las alquerías independientes suponen un mayor coste de construcción pero permiten una mayor iluminación y ventilación de las dependencias. Sin embargo, el levantamiento de varias casas paralelas independientes, cada una con puerta principal y trasera, pero compartiendo cimentación, medianeras y servicios (pozo, aljibe y cisterna) es una solución muy frecuente; ello permitía, además del abaratamiento de costes, un mejor reparto de las casas entre los núcleos familiares que se fuesen estableciendo por los miembros de la familia.

Al igual que la disposición ya señalada, el proceso constructivo de las alquerías respondía prioritariamente al abaratamiento de costes. Cada cual construía sin normas y según su potencial económico. Se solía construir con materiales de bajo coste como ladrillo o piedra colocados con mortero de arena y cal; algunas paredes maestras o exteriores se levantaban con adobe de barro y paja; el enlucido final se realizaba con capa de mortero. Todo el proceso constructivo se realizaba de forma casi familiar, sin solicitud de permisos ni planos, y con la única guía de dar respuesta a las necesidades a cubrir. Así, las obras se realizaban por vecinos y familiares bajo la única dirección de alguien con conocimientos de albañilería ("mestre d'obres"); el ahorro en transporte de materiales se conseguía amasando el barro y la paja con la tierra de los alrededores.

Sin embargo, y a pesar de su "anarquía constructiva", la importancia de las alquerías como construcciones representativas de la arquitectura tradicional ligada a la actividad de la huerta de Valencia y a su paisaje no es cuestionable. Pero más de un 20% del territorio de huerta de Valencia ha sido absorbido por el crecimiento urbano entre 1950 y 2006. En este proceso, las alquerías (o pueblos

como Benimaclet) han pasado a ocupar espacios urbanos muy apreciados por su potencial valor especulativo.

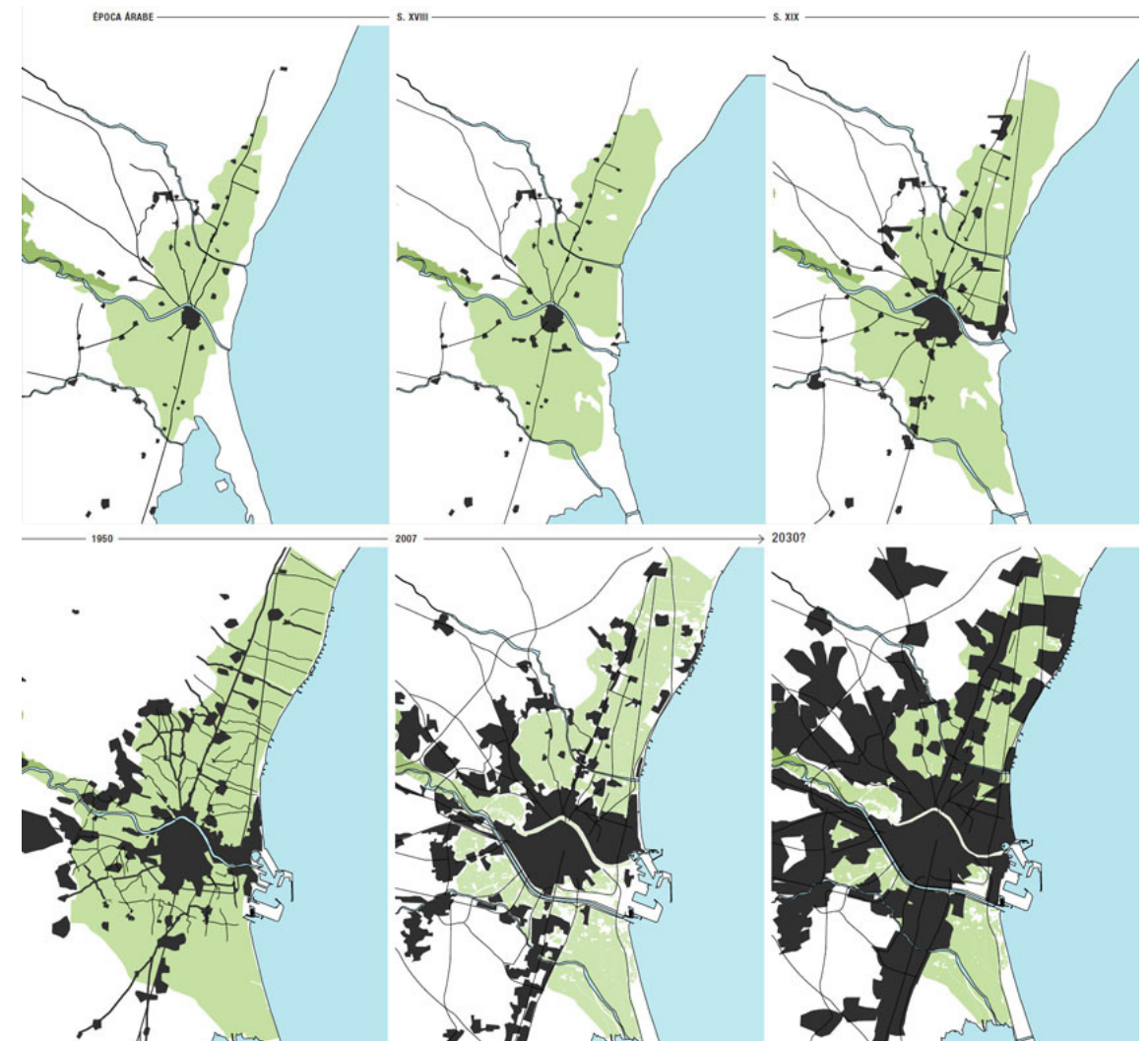


Figura 9: Evolución histórica del suelo urbano de Valencia (Web de "La ciudad viva")

Con todo ello, el futuro de las alquerías es incierto. Se debate entre el abandono y la ruina o la restauración. Afortunadamente, la actual crisis económica ha frenado el voraz crecimiento urbanístico y ha puesto en valor la rehabilitación como forma de recuperar el patrimonio valenciano, incluyendo el patrimonio rural y tradicional representado por las alquerías.

La rehabilitación de las alquerías pasa, en la actualidad, por darles algún tipo de actividad bien sea privada (cuando es factible) o pública. Los ejemplos de este último tipo son todavía escasos pero notorios. Baste señalar la creación del "Parque de Marxalenes", en el distrito de la Zaidía, en el que en unos 80000 m<sup>2</sup> se han recuperado 5 alquerías (la de Barrinto, la del Foraster, la de Luna, la de Boro Baus,



y la de Félix), una fábrica de aceite y la primera Estación de Ferrocarril metropolitano. Forman actualmente un parque urbano de gran interés histórico y paisajístico destinado a usos sociales y culturales y lúdicos.

Otro ejemplo, en la línea de nuestra propuesta de intervención, es la rehabilitación y apertura como Centro de Día de la alquería de la Purísima de Benimaclet en el año 2012. Esta alquería quedó catalogada como protegida en 1988 en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Es un edificio tradicional de dos plantas con 1.118 m<sup>2</sup> construidos que "permitirá ofrecer 35 plazas para personas dependientes: mayores de 60 años, con problemas de Alzheimer y otras demencias, con enfermedades crónicas o limitación de su autonomía". La rehabilitación, llevada a cabo inicialmente por alumnos de la Escuela Taller de Benimaclet, responde a una larga demanda de su AAVV de un Centro de Día para el barrio.



Figura 10: Alquerías rehabilitadas para usos sociales. Parque de Marxaletes (izquierda) y La Purísima (derecha) (Web Ayuntamiento de Valencia)

## 2.3 EL ENTORNO ACTUAL DE BENIMACLET

El conjunto de viviendas objeto del presente Proyecto está localizado en la esquina de confluencia de las calles Puzol (n<sup>os</sup> 10, 8 y 6) y Benicolet (n<sup>o</sup>8), en pleno centro del Núcleo Histórico Tradicional (NHT) de Benimaclet, y muy próximo a la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción, de la que es propiedad.

Para fundamentar nuestra propuesta de cambio de uso, pasamos a analizar las características actuales del entorno urbanístico, arquitectónico, demográfico, social y cultural del barrio de Benimaclet y, particularmente, las del entorno más próximo del Núcleo Histórico (NHT).

### 2.3.1 DATOS URBANÍSTICOS

Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU) aprobado en 1.988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89), el distrito de Benimaclet ocupa una superficie total de 164,3 ha. Su estructura urbana responde a una malla ortogonal irregular.

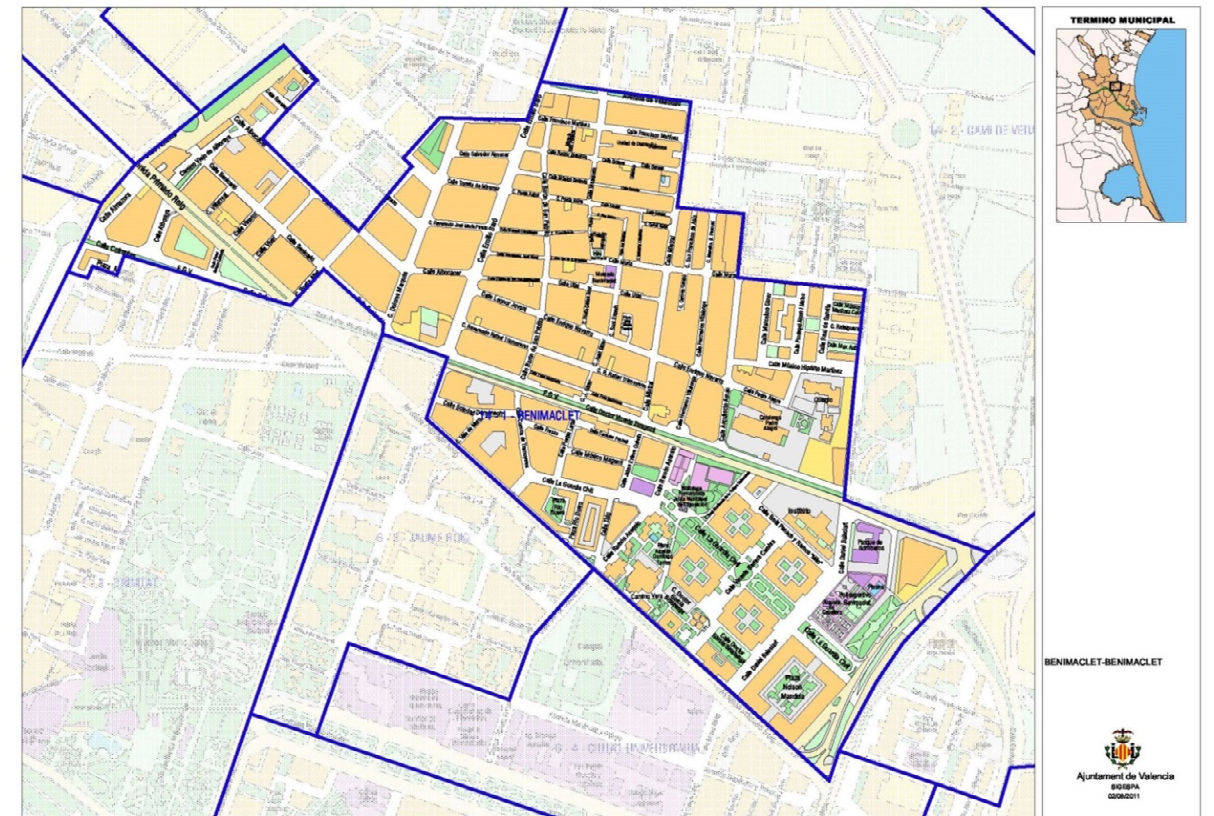


Figura 11: Delimitación territorial del barrio de Benimaclet (Web Ayuntamiento de Valencia)

En el distrito de Benimaclet, según El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la revisión simplificada del PGOU de Valencia, aparece como Bien de Relevancia Local (BRL), con categoría de Núcleo Histórico Tradicional (NHT) el núcleo primitivo de Benimaclet. Éste abarca una superficie aproximada de 5,15 ha para las que se establecen, en diferentes apartados, sus características de ordenación estructural.

#### 1. IDENTIFICACIÓN:

Referencia catastral vigente: Coordenadas UTM: X=727.221,76; Y=4.374.288,24

Cartografía catastral: 401-08-I y 401-08-III

Superficie: 5,15 ha. Aproximadamente

#### 2. IMPLANTACIÓN:

- Manzanas: de tipo compacto
- Número de manzanas: 16
- Forma de parcelas: irregular
- Trazado urbanístico: trazado lineal
- Conservación: regular
- Uso dominante: Residencial plurifamiliar (Rpf)
- Uso dominante propuesto: Residencial múltiple (Rm)
- Localización cronológica: plano cartografía histórica de 1808.





Las delimitaciones del NHT de Benimaclet quedan establecidas (punto 7 de la revisión del PGOU; AMBITO DE PROTECCIÓN) por una línea poligonal cerrada que sigue el siguiente trazado:

Origen: Esquina de la calle Barón de San Petrillo con Rector Zaragoza. Sigue hacia el sur por el eje de la calle Barón de San Petrillo tomando la parte sur de la manzana que forma esta calle con Manuel Castellanos. Igualmente se incluye la manzana que conforma esta última calle con Reverendo José Martí y Reverendo José Martí con Virgen de los Desamparados, excluyendo en ambas manzanas la fachada recayente a la calle Emilio Baró. Se incluye parte de la manzana al sur de la calle Virgen de los Desamparados y Nuestra Señora de la Asunción, excluyendo el nuevo mercado. A partir de la plaza de Benimaclet se continúa por la calle Murta tomando la alineación norte de la misma y girando por la calle Mistral tomando la alineación oeste hasta la calle Rambla. Se excluye parte de la zona este de la manzana que conforman la calle Rambla y Greses y se incluye la calle Greses y Rector Zaragoza hasta enlazar con el origen.

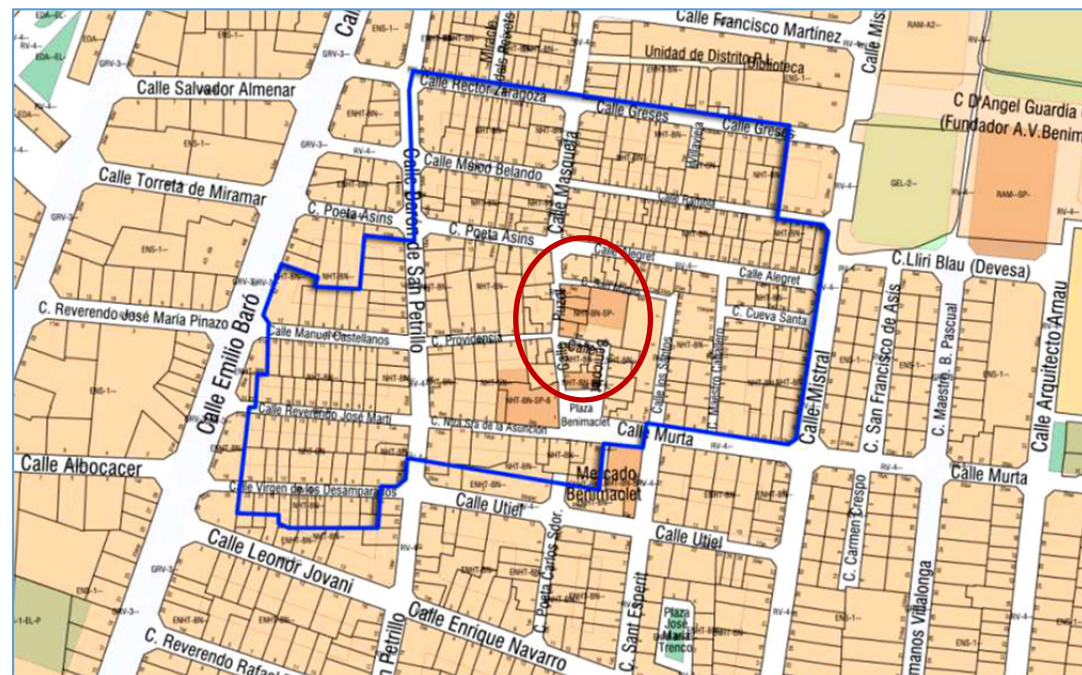


Figura 12: Delimitación urbana del Núcleo Histórico Tradicional de Benimaclet (Ayuntamiento de Valencia). Se señala el área en la que se encuentran las viviendas de la presente actuación.

El punto 8 de la revisión simplificada del PGOU de Valencia señala que las condiciones de transformación del NHT de Benimaclet son las "establecidas en el planteamiento vigente con suficientes garantías para la salvaguardia de los valores patrimoniales del NHT".

También establece en su punto 9 la normativa de aplicación que comprende con carácter general:

- La Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (BOE de 29 de junio de 1985)
- La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) – Ley 4/1998 de 11 de junio del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004 de 17 de octubre y por la Ley 5/2007 de 9 de febrero
- Así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) – Ley 16/2005 de 30 de diciembre del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005)

Además, le serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/1/1989) y por el Plan de Reforma Interior de Benimaclet (BOP 18-6-99).

### 2.3.2 ARQUITECTURA Y PAISAJE URBANO

El paisaje urbano del núcleo histórico-tradicional de Benimaclet no difiere del que puede apreciarse en la mayoría de pueblos de la huerta norte Valenciana. Al igual que en éstos, su centro neurálgico es la plaza (plaza de Benimaclet) con su Iglesia Parroquial (Nuestra Señora de la Asunción). De ella parte un entramado de calles estrechas, de trazado regular, reminiscentes de los antiguos caminos agrícolas. Las calles (actualmente peatonales o semi-peatonales) están delimitadas por construcciones alineadas de escasa altura cuya arquitectura habla de su origen como viviendas rurales. Las placas de algunas calles aún mantienen el distintivo de "Pueblo de Benimaclet". Es este, sin duda, un barrio que todavía conserva el alma de pueblo.

La plaza y su entorno se conservan prácticamente intactos. Es un espacio singular que habla de respeto al pasado y a la tradición. Es de dimensiones reducidas, prácticamente cuadrada, diáfana salvo por una pequeña fuente rodeada por escaso arbolado. Al igual que las calles peatonales y las aceras está pavimentada con baldosín hidráulico mostrando el conjunto solución de continuidad. Es un lugar de esparcimiento, aunque también sirve como punto de asentamiento para mercadillos o actividades lúdicas y culturales. Es, además, origen y destino final de las procesiones y festejos del barrio.



Figura 13: Rótulo callejero y Plaza de Benimaclet con la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción (Google)

En la plaza destaca la figura de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción, el único edificio singular de Benimaclet dentro del propio Núcleo Histórico Tradicional. Incluida en el "listado de elementos catalogados" del BIC-BRL, está edificada sobre una ermita del siglo XVI (ermita de la Cofradía de los Santos Patronos Abdón y Senent) que fue sucesivamente prolongada y ampliada gracias a que ocupa una parcela particularmente grande. En su medianera posterior todavía se conservan algunos elementos góticos. En su perfil destaca el campanario construido entre 1730-1743. El conjunto, aunque de limitado



valor arquitectónico, posee un interés urbanístico ambiental al servir de elemento de integración y articulación urbana.

La plaza es también el punto de confluencia de numerosas calles, en su mayoría peatonales, sin desnivel entre aceras y calzadas, y de reciente urbanización. El pavimento viario es de sección horizontal o con ligera pendiente confluyente desde las edificaciones laterales hasta el centro de la calzada. La red viaria, de trazado regular, es estrecha, pero se va ampliando y bifurcando a partir de la plaza y de las calles Mistral y Murta, caminos históricos de comunicación del Pueblo de Benimaclet hacia Valencia y el mar. El modelo de red viaria responde así, en menor o mayor medida, al respeto por el trazado original de los antiguos caminos que tan importantes fueron en el devenir histórico del núcleo urbano inicial.

Al igual que ocurre en los municipios de la huerta, la vivienda agrícola de tipo tradicional es la tipología constructiva predominante en las calles del núcleo histórico de Benimaclet. Se trata, en todo caso, de viviendas arquitectónica y ornamentalmente sencillas pero interesantes como reminiscencia de la antigua edificación rural. Además, en general, se encuentran rehabilitadas o en buen estado de conservación.

En su mayoría son viviendas de dos plantas (PB+I) con patio trasero privado (reminiscente del antiguo corral) y alineadas a calle. La tipología y dimensiones de las viviendas son variables ya que están condicionadas por el tamaño y localización de las parcelas. Lo habitual es que la se tienda a ocupar con la edificación la totalidad de la superficie disponible.



Figura 21: Calles peatonales del Núcleo Histórico de Benimaclet (BenimacletConta)

Por lo general las viviendas constan de un cuerpo o edificación principal recayente al viario y también, frecuentemente, de construcciones secundarias al fondo de los patios que, en este caso, sirven de conexión entre las edificaciones. En el cuerpo principal la comunicación entre el viario y el patio se establece a través de un espacio (amplio pasillo) central en torno al cual se articulan las estancias a uno (una má) o a ambos (dos mans) lados, dependiendo de las dimensiones en anchura de las parcelas (4-5 o 9-10 m, respectivamente).

La profundidad de la edificación principal de las viviendas viene determinada por el número de crujías (4-5 m/crujía). Lo más habitual es que sean de dos crujías de disposición paralela con apoyo lateral sobre los muros de la fachada y el patio, y apoyo central sobre pilastras o pilares de mayor altura que

sustentan la cubierta, normalmente a dos aguas. Las edificaciones auxiliares de los patios, suelen ser de una altura y una sola crujía apoyada en los muros laterales y con cubierta a un agua (patio).

Por lo que se refiere al uso de las viviendas lo más probable es que, en el momento de su construcción, la planta superior se usase como almacén ("cambra") para los productos de la actividad agropecuaria o para albergar los "llits de cucs" en la cría de gusanos de seda. El crecimiento del núcleo familiar y/o cambios en el modelo productivo pueden explicar la habilitación también como vivienda de la planta superior, incluso, como vivienda independiente con acceso directo al viario. Esta opción de habitabilidad es muy frecuente en las viviendas del núcleo histórico de Benimaclet.

En la actualidad, el uso dominante de las viviendas del núcleo histórico del barrio de Benimaclet es el residencial unifamiliar. Además, por su tipología constructiva (viviendas con patio) y privilegiada situación se han convertido en un bien inmobiliario muy cotizado y con alta demanda. Muchas de ellas han sido rehabilitadas y convertidas, principalmente, en establecimientos de esparcimiento y ocio que han revitalizado la vida del barrio.



Figura 22: La transición urbanística de Benimaclet (BenimacletConta)

A medida que nos alejamos del núcleo histórico tradicional de Benimaclet las viviendas unifamiliares van dejando paso a la arquitectura vertical. De hecho, en el conjunto del barrio de Benimaclet domina la residencia plurifamiliar.

Al igual que en otros barrios de la periferia, la construcción de estos grandes bloques de viviendas en altura es el resultado de la explosión urbanística de mediados del siglo XX (años 60-70). Se trata en muchos casos de viviendas pequeñas, de escasa calidad constructiva y pensadas para albergar a la numerosa población obrera de la época. Muchas de estas viviendas se encuentran actualmente en franco deterioro pero, por su proximidad a los Campus Universitarios, sirven de lugar de alojamiento transitorio de una numerosa población estudiantil que aporta vitalidad al barrio.



### 2.3.3 ASPECTOS SOCIO-DEMOGRÁFICOS

Mostramos y comentamos a continuación los indicadores que consideramos más relevantes para establecer las características sociodemográficas del barrio de Benimaclet (o de la ciudad de Valencia) y que justifican nuestra propuesta de cambio de uso del conjunto de viviendas a Centro de Día.

Los datos considerados, a fecha 1/1/2015, son los últimos disponibles de la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia, bien referidos a la población total de Valencia o a la de Benimaclet.

Como puede observarse, a partir del año 2008 asistimos a un descenso progresivo de la población del barrio de Benimaclet que ha pasado de tener 30789 habitantes a 28868 (-0,89% anual). Este descenso se ha suavizado (-0,2%) durante el último año (2014-2015).

En Benimaclet, los mayores de 65 años (5653) representan el 19,58% de la población, un porcentaje muy similar al de la media de la ciudad de Valencia que es del 19,92%, y con una clara tendencia al aumento en el periodo registrado (2008-2015). Entre los mayores de 65 años de Benimaclet 760 son mayores de 84 años; 906 tienen entre 80-84 años; 998 entre 75-79 años; 1278 entre 70-74 años; y 1711 entre 65-69.

La mayoría de la población de Benimaclet es originaria de la Comunidad Valenciana (63%), concretamente, de la Ciudad de Valencia (50,20%). El 22,03% han nacido en otras comunidades españolas. La población extranjera supone el 15,28%.

#### 1. Padrón a 01/01/2015 . Distrito 14. Benimaclet 1. Padró a 01/01/2015 . Districte 14. Benimaclet

##### 1.1. Evolución de la población 1.1. Evolució de la població

	1991	1996	2008	2009	2010	2011	2012	2014	2015
Total	27.891	29.253	30.789	30.628	30.243	29.799	29.411	28.928	28.868

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.  
Font: Padró Municipal d'Habitants.

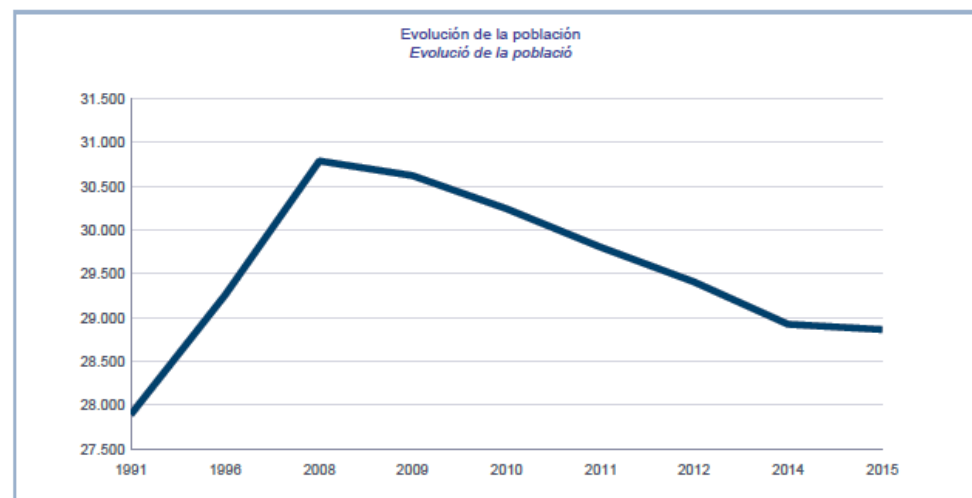


Figura 23: Evolución de la población de Benimaclet (Ayuntamiento de Valencia)

#### 1.4. Población por sexo y edad (grupos de 5 años) 1.4. Població per sexe i edat (grups de 5 anys)

	Total	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	84 i més
Total	28.868	1.067	1.067	1.148	1.342	1.781	2.073	2.190	2.282	1.944	2.043	2.182	2.205	1.904	1.711	1.278	908	908	760
Hombres	13.476	544	548	545	690	853	973	1.097	1.158	1.015	942	953	1.003	835	777	545	411	354	225
Dones	15.392	523	521	603	652	908	1.100	1.093	1.124	929	1.101	1.229	1.202	1.069	934	733	567	552	535

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.  
Font: Padró Municipal d'Habitants.

#### Estructura d'edat i sexe

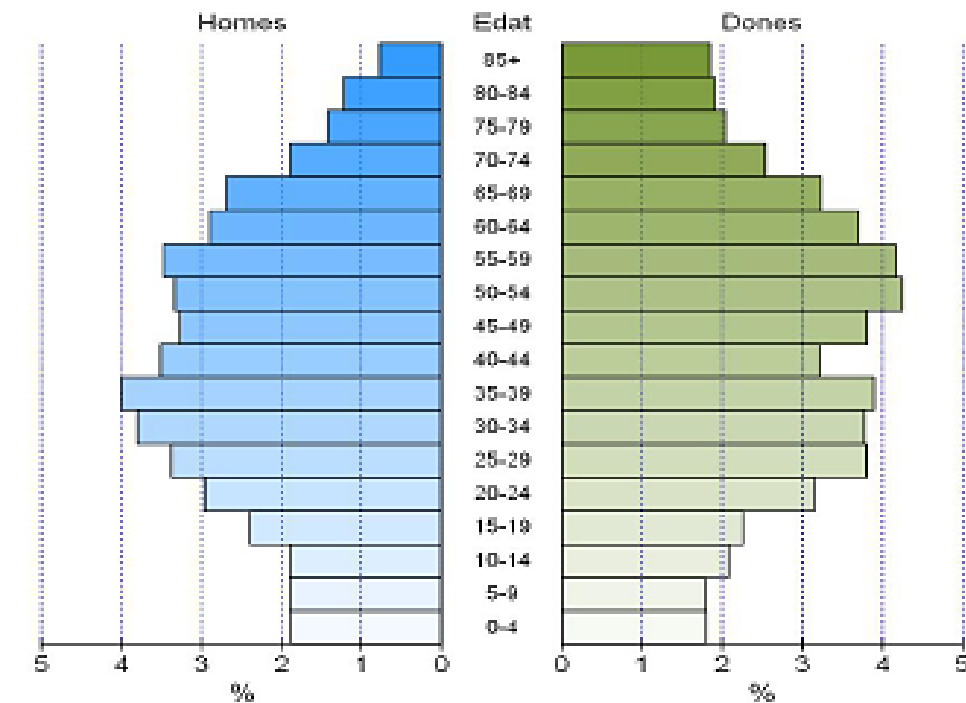


Figura 25: Población por edad y sexo de Benimaclet (Ayuntamiento de Valencia)

#### 1.3. Población por sexo y edad (grandes grupos) 1.3. Població per sexe i edat (grans grups)

	Total	0-15	16-64	65 i més
Total	28.868	3.526	19.689	5.653
Hombres	13.476	1.755	9.409	2.312
Dones	15.392	1.771	10.280	3.341

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. 01/01/2015  
Font: Padró Municipal d'Habitants. 01/01/2015

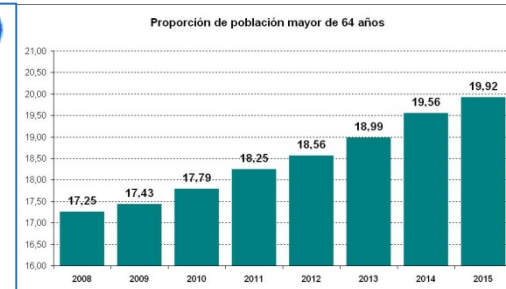


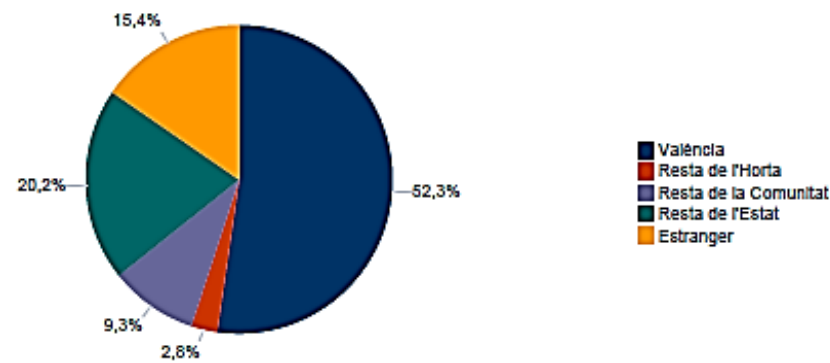
Figura 24: Distribución por edad de la población de Benimaclet (izquierda) y de Valencia (derecha) (Ayuntamiento de Valencia)



**1.5. Población según lugar de nacimiento y sexo**  
**1.5. Població segons lloc de naixement i sexe**

	Total	València	Resta de l'Horta	Resta de la Comunitat	Resta de l'Estat	Estranger
Total	28.868	14.488	766	2.843	6.361	4.410

**Varones / Homes**



**Mujeres / Dones**

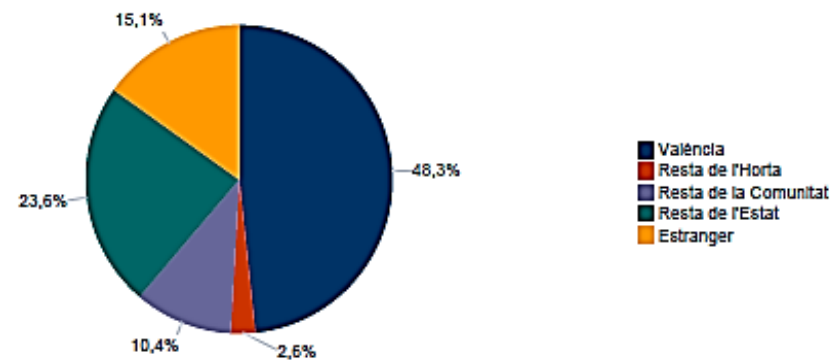


Figura 146: Población de Benimaclet según lugar de nacimiento y sexo (Ayuntamiento de Valencia)

Los índices de envejecimiento (>65/≤15 años), sobrevejecimiento (>84/>64 años), y de dependencia (>64/16-64 años) en la ciudad de Valencia siguen una preocupante tendencia ascendente y sostenida durante el periodo 2008-2015. En el distrito de Benimaclet el índice de envejecimiento en 2015 era muy superior al de Valencia (160,3 frente a 134,5).

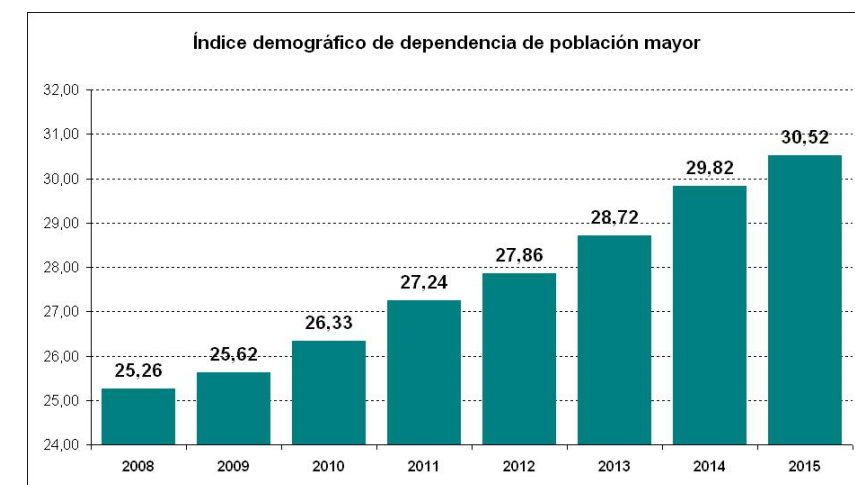
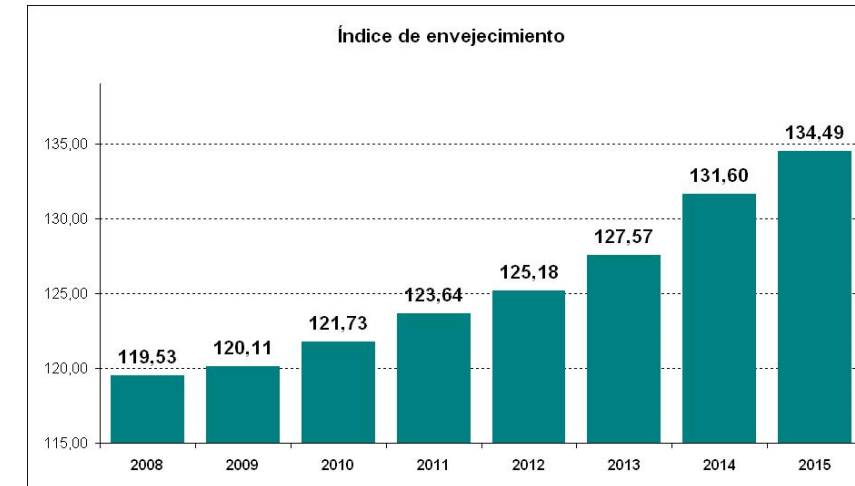


Figura 15: Índices de envejecimiento, sobrevejecimiento y dependencia de la población de Valencia (Ayuntamiento de Valencia)



1.14. Indicadores demográficos del distrito 1.14. Indicadors demogràfics del districte		Indicadores demográficos de la ciudad Indicadors demogràfics de la ciutat	
Total		Total	
Relació de masculinitat	87,6	Relació de masculinitat	91,5
Edat mitjana	44,0	Edat mitjana	45,3
Índex de envelliment	160,3	Índex de envelliment	134,5
Índex de sobreenvelliment	13,4	Índex de sobreenvelliment	14,7
Índex demogràfic de dependència	46,6	Índex demogràfic de dependència	53,2
Índex d'estructura de la població activa	109,4	Índex d'estructura de la població activa	122,2
Índex de reemplaçament de la població en edat activa	138,6	Índex de reemplaçament de la població en edat activa	129,1
Raó de progressivitat demogràfica	100,0	Raó de progressivitat demogràfica	88,7
Percentatge de població estrangera	11,4	Percentatge de població estrangera	11,9

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. 01/01/2015  
Font: Padró Municipal d'Habitants. 01/01/2015

Figura 16: Comparativa de los índices de envejecimiento entre la población de Benimaclet y la de la ciudad de Valencia (Ayuntamiento de Valencia)

17/02/2016 El Tiempo | @ Correo ciudadano | Valenciano | Sugerencias | Mapa web | Home

**AYUNTAMIENTO** | **TRÁMITES Y GESTIONES** | **WEBS MUNICIPALES** | **LA CIUDAD** | **NOTICIAS**

**Valencia**

**BIENESTAR SOCIAL, EDUCACIÓN Y DEPORTE**

**Bienestar Social e integración**

Inicio

Funciones y organigrama

► Normativa

Noticias

Campañas municipales

Planes

Programas

Equipamientos

► Guía de recursos

Mapa de Recursos

Estudios y documentos

Memorias

Calidad en los Servicios

Enlaces

Dónde dirigirse

Contacto

**Educación**

**OAM Fundación deportiva municipal**

**Mujeres e Igualdad**

**CARTA DE SERVICIOS - CENTROS DE DÍA PARA MAYORES**

**CENTROS DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES**

Los Centros de Día para Personas Mayores son un recurso público municipal, de gestión privada, que ofrece un programa de atención especializada diurna a personas mayores, que precisan de ayuda para la realización de las actividades básicas o instrumentales de la vida diaria, con el objeto de mantener, preservar y mejorar la funcionalidad de los usuarios/as y servir, en su caso, de apoyo a la familia.

**LOCALIZACIÓN Y ACCESO**

- Centro de Día La Amistad, C/ Yecla nº 12 46021 Valencia. Tfno. 96 393 60 04 Fax 96 339 0014. e-mail: cdamistad@sercoval.com

- Centro de Día Arniches Av. Blasco García s/n 460 Valencia Tfno. 96 379 01 50 e-mail: Arniches@telefonica.net

- Centro de Día Tres Forques. Avda. Tres Forques nº 87

- Centro de Día La Purísima. Azagador de Alboraya s/n

- Centros concertados. Para consultar 962082415-962082438

Acceso: solicitud realizada en los Centros Municipales de Servicios Sociales\* Se puede consultar el Centro de referencia en [www.valencia.es/bienestarsocial](http://www.valencia.es/bienestarsocial) y posterior aprobación en la Comisión de Valoración de Casos. Podrán ser usuarios/as del centro las personas mayores de 60 años con problemas de Alzheimer y otras demencias que presenten enfermedades crónicas, pluripatologías, con limitación de su autonomía y que requieran una atención socioasistencial especializada, supervisión médica, cuidados de enfermería o rehabilitación, que no se puedan prestar adecuadamente en el domicilio y que no presenten problemas conductuales graves.

**MISIÓN**

Proporcionar a las personas mayores un apoyo técnico y especializado en horario

Figura 17: Carta de Servicios Municipales de Centros de Día para Mayores (Ayuntamiento de Valencia)

**Valencia**

**Últimas Noticias**

**Noticias por temas**

Alcaldía

Ayuntamiento

Bienestar animal

**Bienestar social**

Cultura y fiestas populares

Economía y empleo

Educación y deporte

Hacienda

Igualdad y políticas inclusivas

Innovación

Juventud

Medio Ambiente

Pedanías

Salud pública

Seguridad ciudadana

Tráfico y Transporte

Transparencia y democracia participativa

Urbanismo y Vivienda

**Bienestar social** 16/02/2016

Joan Calabuig pedirá a la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas crear más plazas de centros de día.

**EL AYUNTAMIENTO PLANTEA A LA GENERALITAT COLABORAR EN LA MEJORA Y EL AUMENTO DE LOS SERVICIOS DE AYUDA A LAS PERSONAS MAYORES.**

El primer teniente de alcalde y concejal de Personas Mayores, Joan Calabuig, ha anunciado que planteará a la Generalitat Valenciana colaborar en "mejorar y aumentar los servicios de ayuda a las personas mayores de la ciudad", entre los que ha citado los centros de día.

"Desde la Concejalía de Personas Mayores somos conscientes de la importancia de los servicios que se prestan en los centros de día, así como todos aquellos dirigidos a las personas en situación de dependencia", ha señalado Joan Calabuig, quien también ha llamado la atención sobre el "aumento de la demanda" de este tipo de servicios debido al "progresivo envejecimiento de la población".

Los responsables de la concejalía recuerdan que su objetivo es "mejorar y aumentar los servicios de ayuda a las personas mayores en colaboración con la Generalitat Valenciana, que es quien tiene la competencia de coordinar y garantizar la prestación de los servicios sociales en toda la comunidad autónoma".

Calabuig ha advertido que en "los últimos siete años no se ha puesto en marcha ninguna nueva dotación en materia de centros de día para la atención a personas mayores dependientes, ni se han establecido convenios sobre plazas con la Generalitat, por lo que en la actualidad sufrimos un déficit acumulado, fruto de la falta de iniciativas del anterior equipo de gobierno".

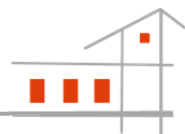
Una situación que, ha asegurado, "vamos a revertir para dar respuesta a la necesidad de las familias que tienen a su cargo a personas dependientes". Así, Calabuig ha explicado que el Ayuntamiento está adecuando la infraestructura de la Alquería de la Purísima para poder aumentar el próximo año el número de plazas de centro de día.

Asimismo, ha anunciado que instará a la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas a "concertar o crear el número de plazas de centros de día para personas mayores dependientes necesario para cubrir las necesidades básicas según nuestra población, tal y como contempla la Ley 5/97 por la que se regula el sistema de servicios sociales en el ámbito de la Comunitat Valenciana".

**En mayo**  
El Ayuntamiento v la Conselleria

Figura 18: Nota del 16/2/2016 sobre la necesidad de incrementar la oferta de plazas en Centros de Día Municipales (Ayuntamiento de Valencia)

A día de hoy, la carta de Servicios Municipales de Centros de Día para Mayores del Ayuntamiento de Valencia muestra que existen en nuestra ciudad 5 centros de este tipo (La Amistad, Arniches, Tres Forques, La Purísima y Geniser). Su número de plazas es de unas 300 para una población potencial de cerca de 43000 personas. El evidente desequilibrio entre oferta y demanda de estos servicios se refleja en la nota del 16/2/2016 de Joan Calabuig (Primer Teniente de Alcalde y Concejal para Mayores del Ayuntamiento de Valencia). En línea con nuestra propuesta de actuación, sugiere incrementar la oferta de plazas del Centro "La Alquería de La Purísima" de Benimaclet.



### **3. ESTADO ACTUAL**

- 3.1 MEMORIA DESCRIPTIVA
  - 3.1.1. Situación y emplazamiento
  - 3.1.2. Descripción del edificio
- 3.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA
  - 3.2.1. Cimentación y estructura vertical
  - 3.2.2. Estructura horizontal
  - 3.2.3. Cubiertas
  - 3.2.4. Particiones interiores
  - 3.2.5. Revestimientos
  - 3.2.6. Carpintería y cerrajería



### 3. ESTADO ACTUAL

#### 3.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

##### 3.1.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El conjunto de viviendas cuyo estudio vamos a llevar a cabo está situado en la Calle Puzol nº 6, 8 y 10 y en la Calle Benicolet nº 8, en el Núcleo Histórico de Benimaclet (Valencia). Todas ellas pertenecen a la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción del Benimaclet, situada en el nº 1 de la Calle Puzol.



Figura 31: Vista aérea (Google Maps)

Según los datos catastrales:

- Calle Puzol nº6: No tenemos información sobre la superficie construida, pero tenemos una superficie de suelo de 86m<sup>2</sup>.
- Calle Puzol nº 8: Tenemos una superficie de suelo de 101m<sup>2</sup> y una superficie construida de 210m<sup>2</sup> dividida en tres alturas de 70m<sup>2</sup> cada una, aproximadamente.
- Calle Puzol nº 10: Al igual que el nº6 de esta misma calle, no presenta información sobre la superficie construida, pero tenemos una superficie de suelo de 94m<sup>2</sup>.
- Calle Benicolet nº 8: Tiene una superficie de solar de 631m<sup>2</sup> y una superficie de construida de 151m<sup>2</sup> distribuidas en dos alturas sin división horizontal.

La clasificación urbanística es Suelo Urbano (SU) y la calificación urbanística Núcleo Histórico Tradicional (NHT). Como uso global y dominante predomina el Residencial Unifamiliar (Run) pudiendo tener otros usos permitidos, los cuales se establecen en el Art.4 del PRI Benimaclet.

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS**  
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
 Àrea de Urbanisme, Vivenda i Qualitat Urbana  
 Servei de Planejament

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**

**PARTICIÓN URBANÍSTICA:**  
 Superficie solar (m<sup>2</sup>): 616.52  
 Número de solar: 1  
 Superficie construida (m<sup>2</sup>): 151.52  
 Parcel·l·es C: 29

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA:**  
**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**  
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (RI1449) - PRI Benimaclet (T-3) AP26/03/99. BOP 18/06/99 con NN.UU.

**CLASIFICACIÓN:**  
 (SU) Suelo Urbano

**CALIFICACIÓN:**  
 (NHT-BN) Núcleo Histórico Tradicional Benimaclet

**USOS:**  
 (Run) Residencial Unifamiliar (Art. 4 PRI)

**CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.76 Norm. Urb.):**  
 Ancho de parcela: 0.00 m  
 Profundidad: 75 por ciento

**CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.76.4 Norm. Urb.):**  
 Altura máxima: 2.20 m

**CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:**  
**APARCAMIENTOS:**  
**OBSERVACIONES:**  
 Estas Condiciones de Volumen y Forma solo son de aplicación en Parcelas Alzadas resto Art.6.75.

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS**  
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
 Àrea de Urbanisme, Vivenda i Qualitat Urbana  
 Servei de Planejament

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**

**PARTICIÓN URBANÍSTICA:**  
 Superficie solar (m<sup>2</sup>): 1.778.38  
 Número de solar: 1  
 Superficie construida (m<sup>2</sup>): 1.778.38  
 Parcel·l·es C: 29

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA:**  
**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**  
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (RI1449) - PRI Benimaclet (T-3) AP26/03/99. BOP 18/06/99 con NN.UU.

**CLASIFICACIÓN:**  
 (SU) Suelo Urbano

**CALIFICACIÓN:**  
 (NHT-BN) Núcleo Histórico Tradicional Benimaclet

**USOS:**  
 (Run) Residencial Unifamiliar (Art. 4 PRI)

**CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.76 Norm. Urb.):**  
 Ancho de parcela: 60.00 m  
 Profundidad: 60.00 m

**CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.76.4 Norm. Urb.):**  
 Altura máxima: 2.20 m

**CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:**  
**APARCAMIENTOS:** No será exigible reserva  
**OBSERVACIONES:**  
 La altura de cornisa se ajustará obligatoriamente a su edificación colindante protegida. Su altura de PB podrá acomodarse a la planta baja de su edificación colindante protegida. Ver PRI sector T-3 PSOU Benimaclet.

Figura 319: Informe de circunstancias urbanística (Web Ayuntamiento Valencia)



Como dato fundamental cabe destacar que ninguna de las viviendas de nuestro estudio, presenta grado alguno de protección, ni en su fachada ni en la estructura, pudiendo realizar cualquier tipo de intervención siempre y cuando se ajuste a las condiciones urbanísticas. Debemos mencionar también que dicho grupo de viviendas se encuentra en el Núcleo Primitivo de Benimaclet, siendo éste un Bien de Relevancia Local (BRL) incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Ayuntamiento de Valencia.

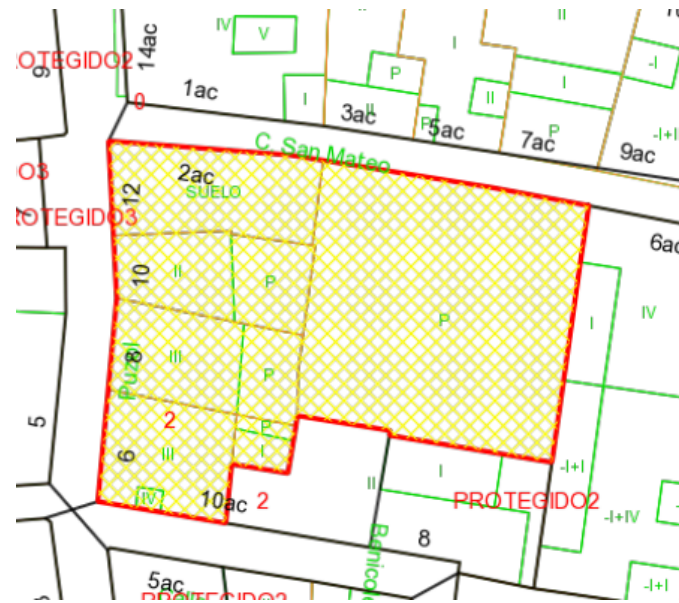


Figura 33: Informe grados de protección (Web Ayto. Valencia)



Figura 34: Informe grados de protección (Web Ayto.Valencia)

### 3.1.2 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Para proceder a la descripción de nuestro grupo de viviendas, las analizaremos una a una y posteriormente la interrelación existente entre ellas en cuanto a accesos y comunicaciones.

La vivienda situada en C/Puzol nº 10 consta de dos plantas (PB + 1). El acceso a la vivienda se realiza desde la misma Calle Puzol a través de un portón de grandes dimensiones. En la planta baja encontramos dos salas, la primera diáfana, donde se sitúa la escalera que da acceso a la planta superior, y la segunda, la cuál se trata de una ampliación posterior, alberga una cocina y un aseo.

Dicha vivienda tiene acceso desde su parte posterior al patio de la edificación de la C/Benicolet nº 8 y desde uno de sus laterales al patio perteneciente a la vivienda de la C/Puzol Nº 8. En la planta primera, una vez accedemos por la escalera, desembarcamos en una sala diáfana de forma rectangular, la cual da acceso a otras dos salas de menor tamaño. Las tres salas que forman dicha planta tienen ventanales tanto al patio interior como a la Calle Puzol.



Figura 35: Acceso principal desde el interior y acceso a patio interior Puzol nº 10 (Propia)

En la vivienda de la C/Puzol nº 8 podemos encontrar tres plantas (PB+2). Se trata de una vivienda peculiar ya que tenemos accesos distintos para la planta baja y plantas superiores. A la planta baja podemos acceder a través de un portal de grandes dimensiones situado en el centro de la fachada, donde seguidamente encontramos dos salas diáfanas separadas entre ellas por un arco, el cual formaba parte del cerramiento exterior que tenía en origen la vivienda antes de sus posteriores ampliaciones.

Al final de las salas tenemos una puerta que da acceso al patio trasero, el cual sirve de vínculo entre las viviendas colindantes. A las plantas superiores se accede a través de una puerta situada en planta baja, a la izquierda de la puerta principal, dando acceso a una escalera que sirve de acceso a planta primera. En dicha planta encontramos un distribuidor que da acceso a tres salas de diferentes dimensiones. A la planta superior, también denominada "cambra", accedemos continuando por la escalera que da acceso a planta primera. No podemos saber su distribución ya que fue imposible acceder a ella.





Figura 36: Arco interior en planta baja y acceso a patio trasero Puzol nº 8 (Propia)

A la vivienda de la C/Puzol nº 6 accedemos a través de una entrada situada en la calle Benicolet. El edificio está estructurado también en tres alturas (PB+2), siendo también peculiares las forma de acceder a las distintas plantas. Tal y como hemos comentado, el acceso a planta baja se realiza por la calle lateral a través de una puerta metálica. La planta está distribuida en tres estancias, teniendo una de ellas acceso al patio posterior, el cual comunica con el patio de la vivienda nº8.



Figura 37: Accesos varios en vivienda Calle Puzol nº6 (Propia)

El acceso a las plantas superiores se realiza a través de la c/Benicolet nº8, o a través del patio trasero de la vivienda. Ambos accesos dan a una sala de entrada con un aseo, y a la escalera que sirve de acceso a las plantas superiores donde se distribuyen por medio de un pasillo varias estancias. En dicha planta también encontramos el acceso para acceder a la "cambra" y a la torreta tan característica de este edificio.

Por último tenemos el edificio situado en C/Benicolet nº 8, el cual en la actualidad desempeña la función de guardería. Tiene un acceso independiente al final de la Calle Benicolet y al igual que el resto de viviendas, el patio trasero y central que une todas ellas es un espacio fundamental.

El nº 8 de la Calle Benicolet deberíamos distribuirlo en varios espacios ya que podemos encontrar tres accesos diferentes en él, sin tener comunicación entre ellos en su distribución interior. En nuestra intervención, únicamente intervendrá el acceso colindante a la vivienda de la C/Puzol nº 6, sin influir en los demás espacios independientes.



Figura 38: Estancias y accesos vivienda calle Benicolet nº8 (Propia)

Las tres viviendas descritas se encuentran alineadas a calle y son colindantes configurando la esquina entre las calles Puzol y Benicolet. De acuerdo con la descripción ya realizada, el conjunto de los espacios ocupados por estas estas viviendas quedaría articulado e interrelacionado de la siguiente forma.



Los espacios situados en planta baja tienen accesos por los números 8 y 10 de la calle Puzol, y puerta s/n y entrada compartida en el nº 8 de la calle Benicolet. Todos los espacios de esta planta tienen accesos al patio interior común.

A los espacios de las plantas superiores se accede por: Escalera interior en el caso de la única la planta superior de la calle Puzol nº 10; Puerta a calle y escalera independiente en el caso de las dos plantas superiores de la calle Puzol nº 8; Puerta de acceso y escalera compartida en la calle Benicolet nº 8 para las dos plantas superiores y la torre dispuestas sobre la vivienda en planta baja de la calle Puzol 6.

	Metros cuadrados
Superficie de actuación	382
Superficie útil Planta Baja	248,57
Superficie Patios	49,20
Superficie útil Planta Primera	206,12
Superficie útil "Cambra"	114,49

PLANTA PRIMERA	
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Almacenaje 1	9,47
Almacenaje 2	12,82
Almacenaje 3	24,82
Estancia 1	4,81
Distribuidor	10,09
Estanca 2	12,73
Aulario	25,29
Juniors	12,26
Juniors	11,28
Almacenaje 4	6,77
Juniors	15,05
Distribuidor	4,81
Juniors	7,13
Distribuidor	5,47
Residencia 1	10,8
Residencial 2	4,15
Juniors	28,37

PLANTA BAJA	
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Usos varios	47,50
Cocina/varios	29,45
Almacenaje/varios	56,36
Patio	36,80
Almacenaje 1	29,98
Patio	12,40
Almacenaje 2	15,58
Entrada	15,33
Almacenaje 3	9,92
Juniors/ Acceso vivienda	26,72
Almacenaje 4	11,92
Aseo 1	4,81
Aseo 2	3,84

PLANTA CAMBRA	
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Cambra 1	59,90
Cambra 2	25,36
Cambra 3	17,46
Cambra 4	8,61
Cambra 5	6,15

## 3.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA

### 3.2.1 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA VERTICAL

No disponemos de información o de algún tipo de documentación que aluda a la cimentación ejecutada en el conjunto de edificios de estudio. Según la época en la que fueron construidos y principalmente por su tipología muraria, podríamos realizar una hipótesis que nos ayude a su comprensión.

Para establecer una hipótesis más exacta, debemos fijarnos de primera mano en la estructura vertical del cerramiento de las viviendas. Se trata del *tapial valenciano* o *muro calicastro*, utilizado en las construcciones autóctonas desde antes del siglo XV. La sección transversal del muro adquiere la apariencia de un muro de doble hoja cuyas caras exteriores están formadas por ladrillo y costra y el relleno interior por tongadas de tierra apisonada. El aspecto exterior es el de un muro de ladrillo con las llagas y las juntas muy anchas y salientes del plano vertical que forman los ladrillos.

Debemos mencionar que nuestros edificios, en la mayoría de su estructura vertical, el muro se encuentra enlucido dificultando así su estudio al detalle. La técnica del tapial valenciano requiere una serie de técnicas y procesos constructivos característicos ya que era muy utilizada para prevenir tres puntos débiles de la edificación: un basamento que aísla de la humedad, un alero para protegerlo de la lluvia y el continuo cuidado de las superficies.

Tras estos estudios, podemos concluir que encontramos una cimentación a base de zapata corrida bajo muro formada por una primera base de mortero de cal, la cual tendría la misma función que el hormigón de limpieza de nuestros días, seguido de un enchado de piedra caliza. A continuación encontraríamos lo que podríamos denominar zócalo, que ocuparía desde la cimentación hasta aproximadamente una altura de unos 45 cm y seguidamente el tapial propiamente dicho.

### 3.2.2 ESTRUCTURA HORIZONTAL

Dentro del conjunto de viviendas en estudio podemos encontrar dos tipologías en cuanto a los forjados existentes:

- Tipología de forjado 1:** Está formado por vigas de madera, a las cuales se le han fijado unos listones de madera en su parte inferior, y revoltones de ladrillo u otro material apoyados en ellas para darle una forma abovedada. Una vez estaban colocadas las vigas, utilizaban la cimbra a modo de encofrado donde iban colocando los ladrillos en forma de arco escarzano. Seguidamente se colocaba una especie de relleno para formar la base que serviría de apoyo para recibir el pavimento. La parte inferior del forjado, entre viguetas, se acababa con un enlucido de yeso de cal.

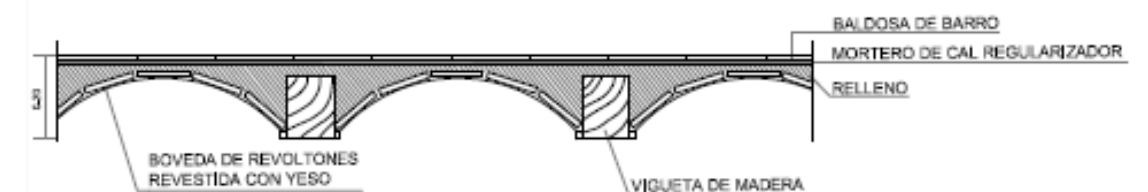


Figura 39: Detalle forjado de revoltones (Propia)



Figura 40: Detalle forjado de revoltones calle Puzol nº 6 (Propia)

- **Tipología de forjado 2:** El siguiente forjado está formado por una serie de rastreles colocados sobre las vigas de madera para recibir las rasillas de barro. Sobre ellas se colocaría el pavimento recibido con una capa de mortero de cal.

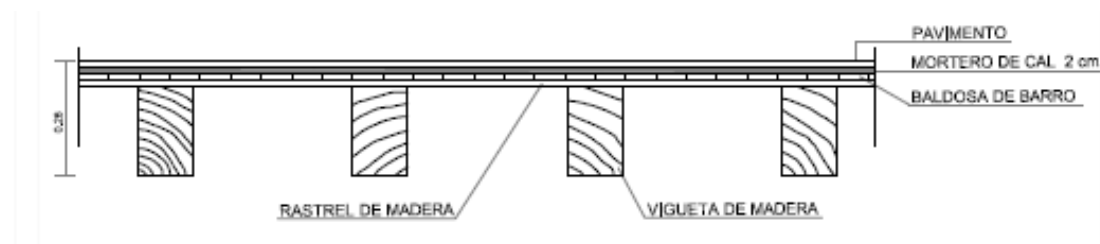


Figura 41: Detalle forjado vigueta de madera (Propia)



Figura 42: Detalles forjado vigueta de madera en calle Puzol nº8 (Propia)

### 3.2.3 CUBIERTAS

La cubierta que predomina en nuestro grupo de viviendas es la cubierta a dos aguas con una pendiente aproximada del 30%. Está formada por pares de madera, los cuales proporcionan la inclinación adecuada a la cubierta, y sobre los cuales se disponen los rastreles de madera, dispuestos éstos en sentido perpendicular a los anteriores y con una distancia entre ellos adecuada para recibir las rasillas de cerámica, las cuales formarán el plano de apoyo para el resto de componentes de la cubierta. Finalmente, como elemento de cubrición encontramos la teja cerámica curva, recibida con mortero y colocada sobre una base de mortero de cal.

Podemos encontrar en una de las ampliaciones que se han llevado a cabo a lo largo de los años, la misma tipología de cubierta pero a un agua.



Figura 43: Detalle cubierta teja curva con viguetas de madera como formación de pendientes (Propia)



Figura 44: Cubiertas de teja cerámica curva a dos y un agua (Propia)



### 3.2.4 PARTICIONES INTERIORES

En nuestro grupo de viviendas, predominan las realizadas con ladrillo macizo estrecho, de aproximadamente unos 4 centímetros, enlucido por ambas partes.

Debemos destacar que, en las numerosas modificaciones que han ido sufriendo las viviendas a lo largo del tiempo, también encontramos alguna partición realizada de cartón-yeso. Estas particiones se han utilizado para realizar un baño en planta baja de la vivienda de C/Benicolet nº 8.

En el caso de las ampliaciones llevadas a cabo en la C/Puzol nº 10, las particiones para realizar un aseo en planta baja se realizaron con ladrillo hueco de 7cm, colocado a panderete.

### 3.2.5 REVESTIMIENTOS

#### 3.2.5.1 Revestimientos verticales

Todo el conjunto de viviendas tiene como revestimiento exterior un enlucido de mortero, encontrándonos distintos tipos según su época de colocación siendo éstos de cal, en el caso de ser más antiguos, o mortero de cemento en el caso de ser más actuales. Seguidamente tienen un acabado de pintura para exteriores blanca.

En los baños que se han diseñado en las ampliaciones posteriores, están revestidos con aplacado cerámico de varias dimensiones. En el patio interior que comunica las tres viviendas también podemos encontrar aplacado de baldosa cerámica blanca.

#### 3.2.5.2 Revestimientos horizontales

Como revestimientos en solados podemos encontrar gran variedad de tipologías en cuanto a baldosas se refiere. Podemos encontrar desde las más actuales como el granito, la baldosa hidráulica y la baldosa de gres, en las zonas de las viviendas donde se han reformado alguna estancia, hasta los mosaicos de "Nolla".

Esta última tipología apareció en Meliana hacia 1860, cuando Miguel Nolla Bruixet utilizó esta tipología de gres para la rehabilitación del "Palauet de Nolla". Se trata de losetas de gres de alta calidad que se unen para formar composiciones variadas. Podríamos compararlo con el gres porcelánico de hoy en día pero con una mayor belleza visual.

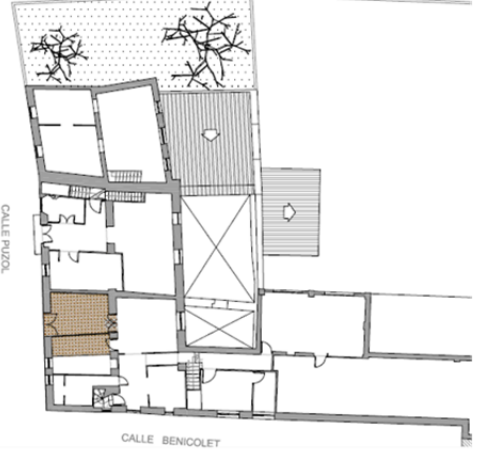
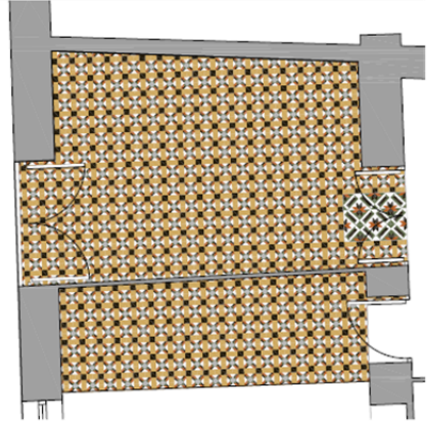
A continuación se adjuntan las fichas creadas de las composiciones encontradas en las viviendas:

**FICHA DESCRIPTIVA DE PAVIMENTO**


1

**MOSAICO DE NOLLA**

Localización del pavimento: Salas para Juniors planta 1º C/Puzol nº 6



Módulo y descripción:



Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm.

Tamaño de módulo: 23,28 cm

Detalle fotográfico:

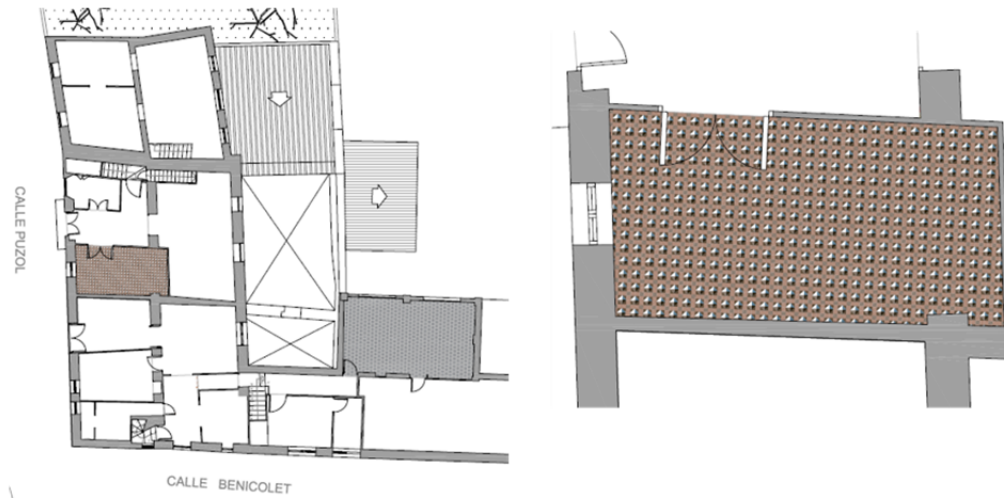


FICHA DESCRIPTIVA DE PAVIMENTO

2

MOSAICO DE NOLLA

Localización del pavimento: Sala sin uso específico planta 1º C/Puzol nº 8



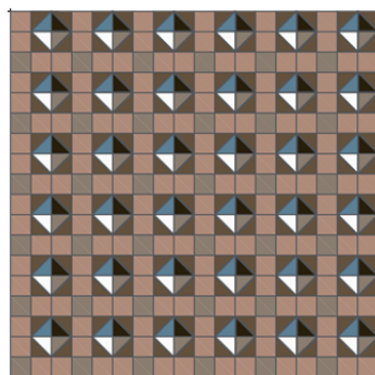
Módulo y descripción:



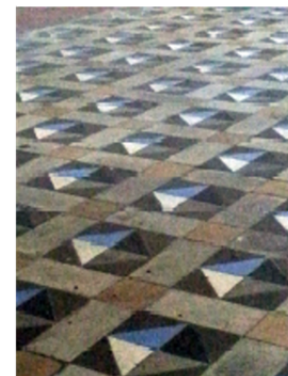
Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm.

Tamaño de módulo: 16,50 cm

Repetición de módulo:



Fotografía:

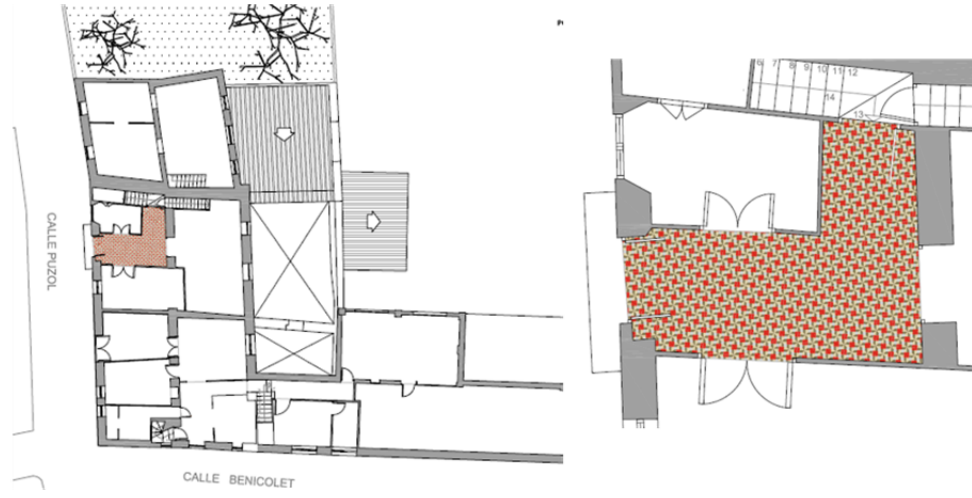


FICHA DESCRIPTIVA DE PAVIMENTO

3

MOSAICO DE NOLLA

Localización del pavimento: Distribuidor planta 1º C/Puzol nº 8



Módulo y descripción:



Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm.

Tamaño de módulo: 15,52 cm

Detalle fotográfico:





**FICHA DESCRIPTIVA DE PAVIMENTO**

**4 BALDOSA HIDRÁULICA**

**Localización del pavimento:** Salas para Juniors planta 1º C/Puzol nº 6

**Módulo y descripción:**

Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm.

Tamaño de módulo: 20,00 cm

**Detalle fotográfico:**

**FICHA DESCRIPTIVA DE PAVIMENTO**

**5 BALDOSA HIDRÁULICA**

**Localización del pavimento:** Salas para Juniors planta 1º C/Puzol nº 6

**Módulo y descripción:**

Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm.

Tamaño de módulo: 20,00 cm

**Detalle fotográfico:**



### 3.2.6 CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

En el grupo de viviendas que componen nuestro estudio podemos encontrar gran variedad de carpinterías, tanto interiores como exteriores.

Respecto a la carpintería exterior, encontramos puertas y ventanas de madera, de doble hoja y con contraventanas también de madera en la mayoría de los huecos existentes.

Debido a las numerosas modificaciones que se han llevado a cabo y los distintos usos de cada vivienda, encontramos desde persianas de aluminio en la c/Puzol nº10 hasta puertas de hierro como la que da acceso a la planta baja de la vivienda de la c/Puzol nº6.



Figura 45: Carpintería exterior de madera (Propia)

En la carpintería exterior podemos encontrar distintos tipos de anclaje de las rejas exteriores de las ventanas, bien anclada y enrasada con un marco de madera o bien fijada directamente al cerramiento.

En los patios interiores podemos encontrar carpinterías de más antigüedad, la cual ha perdurado a lo largo de los años y se han ido amoldando a las distintas ampliaciones que han sufrido las viviendas.

Como carpintería interior volvemos a encontrar una amplia gama de soluciones según la época en la que ha sido colocada. Desde puertas propias de la época, sencillas, hasta carpintería metálica como la puerta situada en la entrada a la torre.



## **4. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO**

- 4.1 JUSTIICACIÓN
- 4.2 REFERENTES
- 4.3 PROGRAMA DE NECESIDADES
- 4.4 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
  - 4.4.1 Zonificación
  - 4.4.2 Distribución de espacios
  - 4.4.3 Superficies
- 4.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA





## 4. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO

### 4.1 JUSTIFICACIÓN

Después de un análisis exhaustivo sobre el entorno del barrio de Benimaclet y su población, quiero centrar toda mi atención en crear un proyecto innovador fusionando por una parte nuestra arquitectura histórica tradicional, con una arquitectura destinada a una ayuda social, una ayuda que el barrio de Benimaclet lleva pidiendo durante muchos años. Con tales premisas se hace la propuesta de la construcción de un **Centro de Día para mayores**, un centro que ayudará a las familias que forman este barrio tan histórico y revitalizará la arquitectura tradicional con un uso distinto para el cual fue diseñado.

Debemos destacar que el siguiente proyecto se realiza a modo de Proyecto Básico de Ejecución.

### 4.2 REFERENTES

Para llevar a cabo la siguiente propuesta he tomado como referentes las rehabilitaciones de dos alquerías realizadas en Valencia capital, en el barrio de Marxalenes. Su rehabilitación se ha llevado a cabo en un proyecto urbano realizado por el Ayuntamiento de Valencia.

#### - L'ALQUERÍA FÉLIX



Figura 46: Rehabilitación Alquería Félix (Web Ayto.Valencia)

La Alquería Félix data del siglo XIV y ha sido uno de los edificios rehabilitados más interesantes por el gran recorrido histórico que tiene. En el momento de su construcción se formaron tres de los cuerpos

que forman actualmente el conjunto de la vivienda. A lo largo de los siglos se fueron realizando ampliaciones, dando lugar a la forma que tiene hoy en día.

La Alquería Félix, al igual que muchas otras situadas en los cinturones de la antigua ciudad, han sido devoradas por los límites de ésta ante una gran burbuja inmobiliaria. Ante tal situación, para mantener y revitalizar nuestra arquitectura tradicional, el proyecto de rehabilitación de L'Alquería Félix se basa en tres ideas claras:

- Recuperación, conservación y consolidación de todos los elementos, materiales y calidad espacial que son propios y definitorios de las alquerías.
- Intervención con técnicas y materiales propios de nuestro tiempo, para la adaptación del edificio a su nuevo uso, respetando en todo momento la historia, el carácter y la naturaleza de la edificación.
- Utilización de un lenguaje arquitectónico contemporáneo reconocible, que se integra y dialoga con el pasado.



Figura 47: Estado Alquería Félix 1997 (Web Ayto.Valencia)



Figura 48: Estado reformado Alquería Félix (Web Ayto.Valencia)



### - L'ALQUERÍA DE BARRINTO

Situada también en el Parque de Marxalenes de Valencia. Tal como describe la Delegación de Urbanismo y Vivienda de Valencia en su ficha técnica, descubrir la rehabilitación de esta alquería supone impregnarse de su historia. Cada elemento constructivo refleja una época, un estilo de vida... En su restauración se han conservado todos los elementos tradicionales de la arquitectura rural valenciana, realizando así un homenaje hacia ella.



Figura 49: Proceso de rehabilitación Alquería Barrinto (Web Ayto.Valencia)

La actual alquería está dividida en dos partes comunicadas entre sí por la sala principal de la entreplanta. En una de ellas se ubica la biblioteca, con sala de lectura en planta baja, sala de usos múltiples en entreplanta, de lectura y estudio en planta superior y servicios y sala de los lagares en semisótano.



Figura 20: Interiores rehabilitados Alquería Barrinto (Web Ayto.Valencia)



Figura 51: Estado rehabilitado Alquería Barrinto (Web Ayto.Valencia)



### 4.3 PROGRAMA DE NECESIDADES

El conjunto de viviendas en estudio, tal y como hemos comentado, no presenta ningún tipo de protección según el Informe de Circunstancias Urbanísticas del Ayuntamiento de Valencia. Debemos hacer hincapié en su protección futura ya que presenta numerosas características de importancia tanto a nivel histórico como arquitectónico.

En dicho proyecto se ha respetado la estructura en su totalidad, salvo los núcleos verticales de comunicación, y las fachadas en su totalidad, dónde únicamente se ha modificado la situación de los vanos. Toda la actuación arquitectónica la describiremos a continuación.

Para poder llevar a cabo el diseño y distribución de nuestro Centro de Día, nos hemos guiado por la normativa de la Consellería de Bienestar Social, por la que se regula el régimen de autorización y funcionamiento de los centros de servicios sociales especializados para la atención de personas mayores (DOGV núm 4.945), el cual establece todas las definiciones y normativas de aplicación referente a ellos.

Con la siguiente información, establecemos una tabla-resumen con los parámetros básicos que debemos cumplir y plasmar en nuestro diseño:

DEFINICIÓN	
Se denomina centro de día para personas mayores dependientes a todo establecimiento que ofrezca un programa de atención diurna especializado a personas que precisan ayuda para la realización de las actividades básicas y/o actividades instrumentales de la vida diaria.	
USUARIOS	
Podrán ser usuarios las personas mayores de 60 años con problemas de dependencia que presenten enfermedades crónicas, pluripatología, con limitación de su autonomía y que requieran una atención sociosanitaria especializada, supervisión médica, cuidados de enfermería o rehabilitación, que no se puedan prestar adecuadamente en el domicilio.	
SERVICIOS Y NECESIDADES MÍNIMAS	
UBICACIÓN, ENTORNO Y ESPACIOS EXTERIORES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se ubicarán en el casco urbano o en un lugar muy cercano al mismo.</li> <li>- Adecuada red de transportes públicos con servicio regular.</li> <li>- Infraestructuras mínimas como acceso rodado, suministro de energía eléctrica, saneamiento, agua potable.</li> <li>- Vías de acceso accesibles para vehículos de servicio.</li> </ul>
ESPACIOS	Se establece una superficie mínima global de 10m <sup>2</sup> por usuario.

ESPACIOS MÍNIMOS	<p><u>ÁREA DE ACCESO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acceso/Recepción y guardarropía.</li> <li>- Dirección/Administración.</li> </ul> <p><u>ÁREA DE SERVICIOS GENERALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cocina y/o office en función del tipo de restauración.</li> <li>- Comedor, considerando dos turnos de comida si fuese necesario.</li> <li>- Cuarto de basuras.</li> </ul> <p><u>ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sala de tratamientos o curas: min 1 unidad.</li> <li>- Despachos polivalentes: min 1 unidad.</li> <li>- Sala de Rehabilitación: min 40m<sup>2</sup>.</li> <li>- Salas Polivalentes o multifuncionales de actividades: min 70m<sup>2</sup>.</li> <li>- Cuarto de aseos adaptados: 1 aseo por cada 20 plazas.</li> <li>- Baño o ducha geriátrica: min 1 unidad.</li> <li>- Almacenes, vestuarios y aseos de personal.</li> </ul>
DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS	<p><u>ACCESO/RECEPCIÓN</u></p> <p>Dos accesos como mínimo. La administración estará situada en comunicación visual directa con el acceso peatonal. Dispondrá de mostrador de recepción y una zona de trabajo.</p> <p><u>DIRECCIÓN/ADMINISTRACIÓN</u></p> <p>Se recomienda que estén próximas a la recepción.</p> <p><u>CUARTO DE BASURAS</u></p> <p>Destinado a almacenamiento temporal de basuras. La comunicación interior del centro será con cierre hermético. Las comunicaciones entre cocina y exterior no deben pasar por ninguna zona dedicada a los usuarios.</p> <p><u>COMEDOR</u></p> <p>Destinado exclusivamente a este uso. Estará separado de los demás recintos. Superficie mínima de 1,5m<sup>2</sup> por usuario. NO pueden dar al comedor puertas de otros recintos que no sean de cocina.</p> <p><u>DESPACHOS POLIVAENTES</u></p> <p>Superficie mínima 10m<sup>2</sup>.</p> <p><u>SALA DE TRATAMIENTOS Y CURAS</u></p> <p>Espacio suficiente para camilla de exploración y vitrina. Mínimo 10m<sup>2</sup>.</p> <p><u>SALA DE REHABILITACIÓN</u></p> <p>Destinada a ejercicios de rehabilitación. Espacio suficiente para poder ubicar el equipamiento necesario. Dispondrá de aseo adaptado integrado en la sala o próximo a la misma. Mínimo 40m<sup>2</sup></p>



CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS ESPACIOS	
Pasillos	Anchura libre mínima entre paramentos 1,50m.
Puertas	Recintos destinados a usuarios: 0,85m. En caso de puertas de dos hojas, al menos una de ellas tendrá mínimo 0,85m. En sala de curas, sala rehabilitación y baño geriátrico tendrán mínimo 0,95m.
Escaleras	Anchura libre mínima: 1,20m. Escalones con banda antideslizante. Siempre tendrán tabica y contrahuella. Pasamanos a ambos lados.
Altura libre interior	Zonas destinadas a usuarios 2,50m. Se admite altura libre mínima 2,30m en aseos y pasillos.

## 4.4 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

### 4.3.1 ZONIFICACIÓN

Nuestro grupo de viviendas en función de su uso y actividades lo zonificamos en: Recepción y elementos comunes, zona de actividades y zona de restauración.

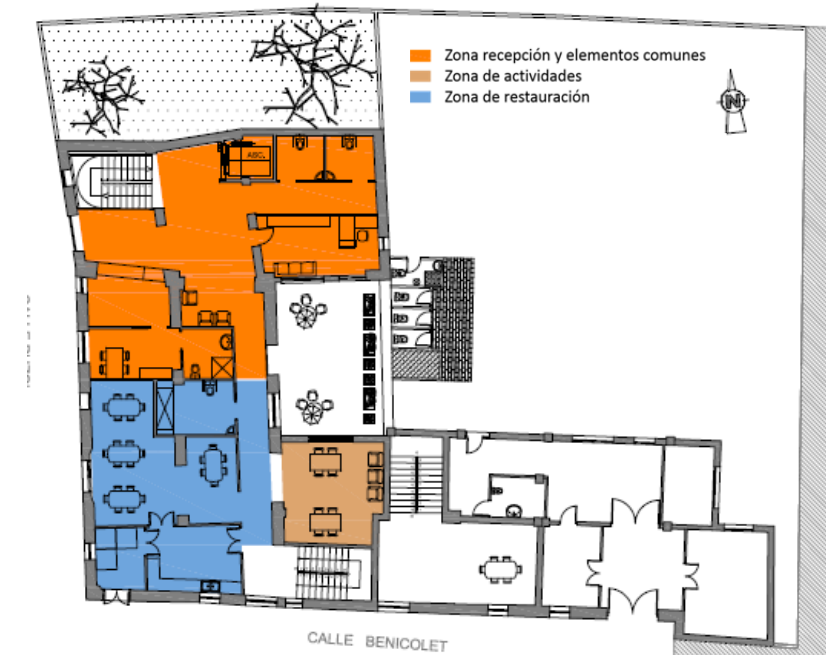


Figura 52: Zonificación Planta Baja (Propia)

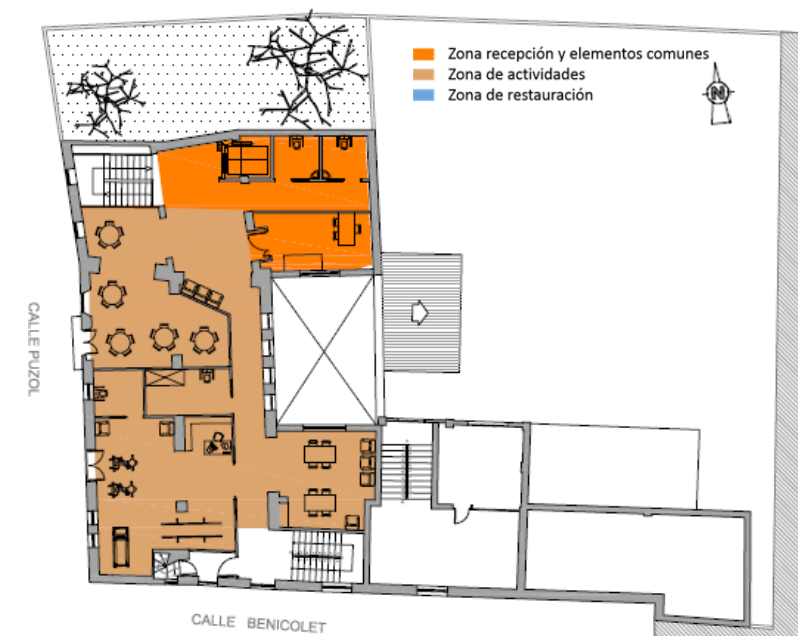


Figura 53: Zonificación Planta primera (Propia)



#### 4.3.2 DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS

Después de todos los datos aportados, podemos distribuir nuestro Centro de Día en tres zonas diferenciadas: en planta baja podemos encontrar zona de Administración y Restauración y en la planta superior la zona de Actividades.

##### - ZONA DE ADMINISTRACIÓN/RECEPCIÓN

Lo distribuimos en un vestíbulo de entrada junto al núcleo de comunicación vertical principal y ascensor, zona de recepción y administración con baño para el personal, despacho polivalente para la recepción de familiares de los usuarios del centro y una zona de aseos adaptados.

##### - ZONA DE RESTAURACIÓN

Se prevé una zona de office para recibir al servicio de catering, un cuarto de basuras con reciclaje de materias y una zona de comedor, donde si fuese necesario se establecerían dos turnos de comidas.

##### - ZONA DE ACTIVIDADES

La zona de actividades la podemos encontrar casi en su totalidad en planta primera. Así mismo podemos encontrar dos salas polivalentes para sus distintos usos, una sala de curas para atender a los usuarios con alguna necesidad médica y una sala de rehabilitación con baño adaptado integrado. Se ha considerado oportuno la situación de una zona de aseos también en planta primera. En planta baja también podemos encontrar una sala polivalente, pudiendo ser utilizada ésta a modo de sala de estar de los usuarios.

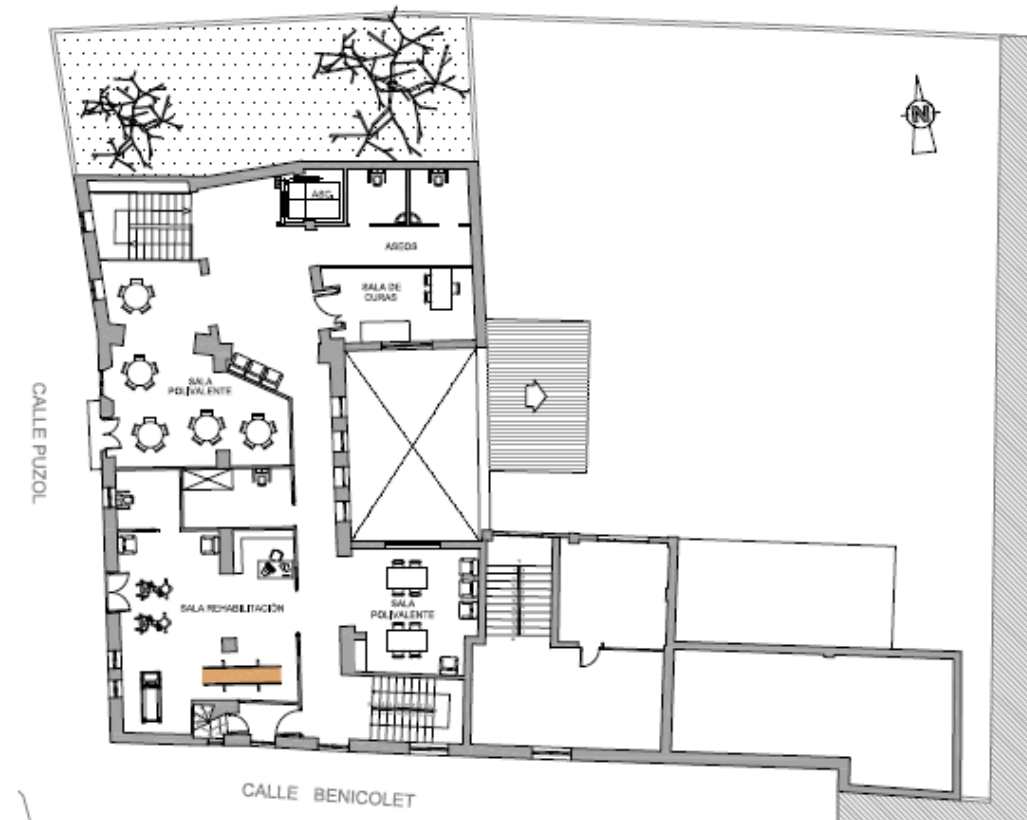


Figura 55: Distribución Planta Primera Centro de Día (Propia)

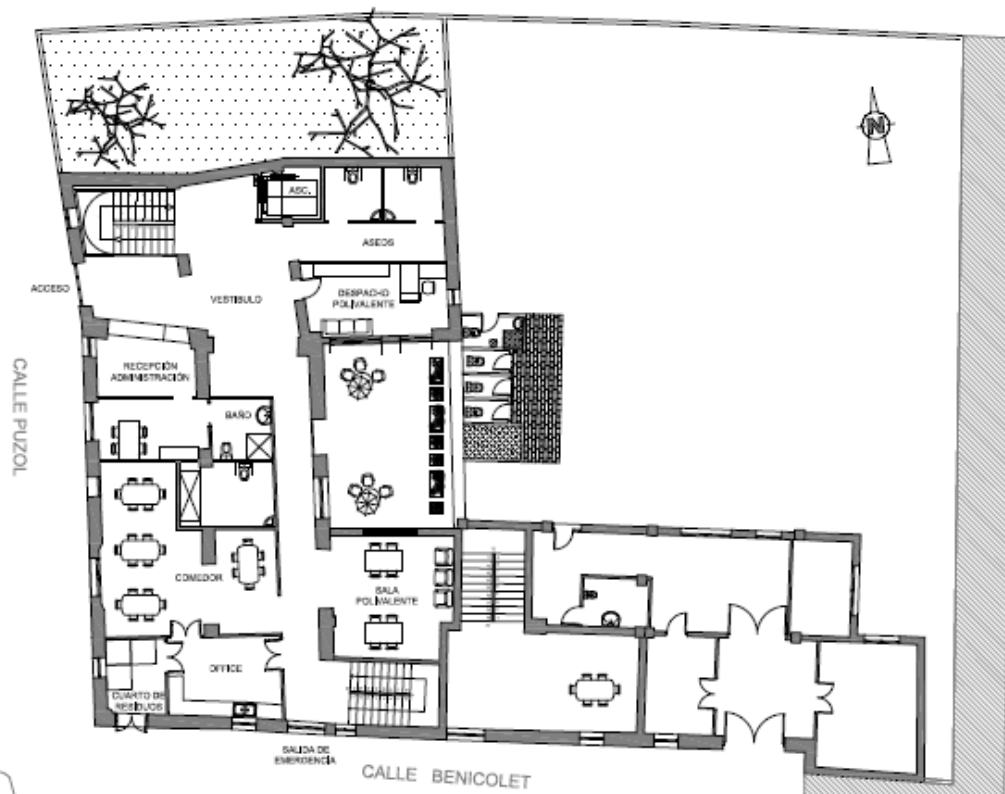


Figura 54: Distribución Planta Baja Centro de Día (Propia)

#### 4.3.3 SUPERFICIES

A continuación establecemos las superficies de cada estancia del Centro de Día por plantas:

PLANTA BAJA		PLANTA PRIMERA	
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Vestíbulo	43,40	Aseos adaptados	24,75
Aseos adaptados	24,75	Distribuidor	30,49
Despacho polivalente	16,27	Sala de curas	15,44
Recepción/Adm.	21,82	Sala polivalente 2	40,85
Aseo personal	5,75	Baño geriátrico	9,79
Baño geriátrico	9,69	Aseo adaptado	5,73
Comedor	34,92	Sala rehabilitación	41,20
Office	14,48	Sala polivalente	23,01
Cuarto de basuras	7,01		
Sala polivalente 1	23,01		
Patio exterior	37,02		

Figura 56: Superficies útiles Centro de Día (Propia)



## 4.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

### 4.5.1 DB-SUA. CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

El proyecto básico que hemos llevado a cabo satisface las condiciones mínimas exigidas en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, ya que se ha diseñado para resultar accesible a personas con limitaciones.

En relación con las exigencias mínimas establecidas encontramos:

- Pasillos y espacios de circulación horizontal diseñados con un nivel de accesibilidad cuyo ancho mínimo establecido es de 1,20m.
- La escalera de uso público y privado debe tener un ancho mínimo de 0,90 y los peldaños cumplir las dimensiones mínimas.
- Los aseos adaptados para minusválidos permiten el giro de una silla de ruedas inscribiendo un círculo de 1,50m de diámetro y están dotados de inodoro, lavabo y complementos necesarios.

Debemos resaltar que las disposiciones establecidas por la Consellería de Bienestar Social de Valencia para el diseño de un Centro de Día son más restrictivas que las establecidas por el documento DB-SUA, con lo cual serán éstas las de aplicación.

#### Itinerario accesible

Itinerario que, considerando su utilización en ambos sentidos, cumple las condiciones que se establecen a continuación:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| - Desniveles        | - Los desniveles se salvan mediante rampa accesible conforme al apartado 4 del SUA 1, o <i>ascensor accesible</i> . No se admiten escalones  |
| - Espacio para giro | - Diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de pasillos de más de 10 m y frente a <i>ascensores accesibles</i> o al espacio dejado en previsión para ellos  |
| - Pasillos y pasos  | - Anchura libre de paso $\geq 1,20$ m. En zonas comunes de edificios de <i>uso Residencial Vivienda</i> se admite 1,10 m<br>- Estrechamientos puntuales de anchura $\geq 1,00$ m, de longitud $\leq 0,50$ m, y con separación $\geq 0,65$ m a huecos de paso o a cambios de dirección  |
| - Puertas           | - Anchura libre de paso $\geq 0,80$ m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser $\geq 0,78$ m<br>- Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos<br>- En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro Ø 1,20 m<br>- Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón $\geq 0,30$ m<br>- Fuerza de apertura de las puertas de salida $\leq 25$ N ( $\leq 65$ N cuando sean resistentes al fuego) |

Extracto CTE DB-SUA

#### Servicios higiénicos accesibles

Los *servicios higiénicos accesibles*, tales como aseos accesibles o vestuarios con elementos accesibles, son los que cumplen las condiciones que se establecen a continuación:

- |                  |  |
|------------------|--|
| - Aseo accesible | - Está comunicado con un <i>itinerario accesible</i><br>- Espacio para giro de diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos<br>- Puertas que cumplen las condiciones del <i>itinerario accesible</i> Son abatibles hacia el exterior o correderas<br>- Dispone de barras de apoyo, mecanismos y accesorios diferenciados cromáticamente del entorno |
|------------------|--|

El equipamiento de aseos accesibles y vestuarios con elementos accesibles cumple las condiciones que se establecen a continuación:

- |                                  |  |   |
|----------------------------------|--|---|
| - Aparatos sanitarios accesibles | - Lavabo<br>- Inodoro<br>- Ducha<br>- Urinario | - Espacio libre inferior mínimo de 70 (altura) x 50 (profundidad) cm. Sin pedestal<br>- Altura de la cara superior $\leq 85$ cm<br>- Espacio de transferencia lateral de anchura $\geq 80$ cm y $\geq 75$ cm de fondo hasta el borde frontal del inodoro. En <i>uso público</i> , espacio de transferencia a ambos lados<br>- Altura del asiento entre 45 – 50 cm<br>- Espacio de transferencia lateral de anchura $\geq 80$ cm al lado del asiento<br>- Suelo enrasado con pendiente de evacuación $\leq 2\%$<br>- Cuando haya más de 5 unidades, altura del borde entre 30 - 40 cm al menos en una unidad |
|----------------------------------|--|---|

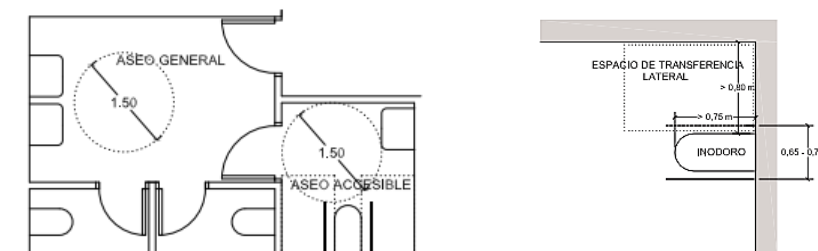
#### Apertura de puertas de aseo accesible y de aseo general

Con objeto de permitir la asistencia a una persona que pueda caer accidentalmente en el interior de un aseo accesible (sea éste o no una cabina contenida en un aseo general) y que no quede atrapado en su interior, su puerta de acceso no debe ser abatible hacia el interior.

A partir de dicha puerta debe haber un *itinerario accesible*, incluso cuando el aseo accesible esté contenido en un aseo general (cabina) lo que obliga a que la puerta de éste cumpla las condiciones que le son exigibles, entre las que no figura tener que abrir necesariamente hacia el exterior (del aseo general).

Respecto al espacio para giro, como criterio general, se considera que el círculo de Ø 1,20 m es suficiente para poder hacer giros no mayores de 90° necesarios para pasar por una puerta, pero es insuficiente allí donde la limitación de espacio y la configuración de los elementos obligue a giros mayores y, en general, a maniobras más complejas que un simple giro. En esas circunstancias se considera necesario aplicar el círculo de Ø 1,50 m. Véase lo indicado en el comentario "Espacio para giro de Ø 1,50 m libre de obstáculos" en la definición de *itinerario accesible*.

Por ejemplo, cabina de aseo accesible incorporada en aseos generales de *uso público*:



Extracto CTE DB-SUA



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

## SI-1 LIMITACIÓN DEL RIESGO DE PROPAGACIÓN INTERIOR

## Compartimentación en sectores de incendios

Nuestro edificio es de Pública Concurrencia y con una superficie construida <2.500m<sup>2</sup>, con lo cual se establece un único Sector de Incendios.

Tabla 1. SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA DE LOS SECTORES DE INCENDIO. (1)

Uso previsto del edificio o establecimiento.	Superficie máxima de los sectores de incendio
Administrativo - En general	2.500,00 m <sup>2</sup>
Aparcamiento - Aparcamientos de más de 100,00 m <sup>2</sup> de superficie construida	sin límite de superficie
Comercial - En general	2.500,00 m <sup>2</sup>
- Centros o establecimientos comerciales que ocupen totalmente un edificio protegido íntegramente con una instalación automática de extinción y cuya altura de evacuación no exceda de 10,00 m.	10.000,00 m <sup>2</sup>
Docente - Edificios que tengan más de una planta	4.000,00 m <sup>2</sup>
- Edificios que tengan una única planta	sin límite de superficie
Hospitalario - Plantas con zonas de hospitalización o con unidades especiales (UVI, quirófanos, etc.) que tengan una superficie construida que exceda de 1.500 m <sup>2</sup>	1.500,00 m <sup>2</sup>
- Otras plantas o zonas del edificio.	2.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Pública concurrencia - En general</b>	<b>2.500,00 m<sup>2</sup></b>
Residencial público - En general	2.500,00 m <sup>2</sup>
Residencial vivienda - En general	2.500,00 m <sup>2</sup>
Sector de riesgo mínimo en edificios o establecimientos de cualquier uso previsto	sin límite de superficie

(1) A efectos del cómputo de la superficie, se considera que no forman parte de un sector de incendio los locales de riesgo especial, las escaleras y pasillos protegidos, los vestíbulos de independencia y las escaleras que estén compartimentadas como un sector de incendio independiente.

Extracto CTE DB-SI

## Resistencia al fuego de los elementos separadores

La resistencia al fuego de los posibles trasdosados necesarios y con la tabiquería de yeso laminado que se va a utilizar, garantizan las exigencias establecidas para los elementos separadores.

Tabla 2. RESISTENCIA AL FUEGO DE PAREDES Y TECHOS, (1) QUE DELIMITAN SECTORES DE INCENDIO. (2)

Elementos que separan al sector del resto del edificio, siendo su uso previsto: (3)	plantas bajo rasante		plantas sobre rasante, en edificio con altura de evacuación					
			h ≤ 15,00 m		15 < h ≤ 28,00 m		h > 28,00 m	
	paredes	techos (4)	paredes	techos (4)	paredes	techos (4)	paredes	techos (4)
Administrativo	EI 120	REI 120	EI 60	REI 60	EI 90	REI 90	EI 120	REI 120
Aparcamiento	EI 120 (5)	REI 120 (5)	EI 120	REI 120	EI 120	REI 120	EI 120	REI 120
Comercial	EI 120 (6)	REI 120 (6)	EI 90	REI 90	EI 120	REI 120	EI 180	REI 180
Docente	EI 120	REI 120	EI 60	REI 60	EI 90	REI 90	EI 120	REI 120
Hospitalario	EI 120 (6)	REI 120 (6)	EI 90	REI 90	EI 120	REI 120	EI 180	REI 180
<b>Pública concurrencia</b>	<b>EI 120 (6)</b>	<b>REI 120 (6)</b>	<b>EI 90</b>	<b>REI 90</b>	EI 120	REI 120	EI 180	REI 180
Residencial público (7)	EI 120	REI 120	EI 60	REI 60	EI 90	REI 90	EI 120	REI 120
Residencial vivienda (8)	EI 120	REI 120	EI 60	REI 60	EI 90	REI 90	EI 120	REI 120
Sector de riesgo mínimo	no se admite		EI 120	REI 120	EI 120	REI 120	EI 120	REI 120

(1) La resistencia al fuego del suelo es función del uso al que estén destinadas las zonas de la planta inferior.

(2) Como alternativa puede adoptarse el tiempo equivalente de exposición al fuego, determinado según lo establecido en el apartado del Anejo SI B.

(3) Considerando la acción del fuego en el interior del sector, excepto en sectores de riesgo mínimo donde sólo es preciso considerarla desde el exterior del mismo.

(4) Cuando el techo sea una cubierta sin actividad y no esté previsto utilizarla para evacuación, no precisa tener una función, tener una función de compartimentación, por lo que sólo debe aportar la resistencia al fuego, R, que le corresponda como elemento estructural.

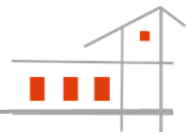
(5) EI 180 o REI 180, si es un aparcamiento robotizado.

(6) EI 180 o REI 180, si la altura de evacuación del edificio es mayor que 28,00 m.

(7) Aunque no delimiten sectores de incendio, las paredes de las habitaciones para alojamiento y de los oficinas de planta, no clasificados como local de riesgo especial, deben ser al menos EI 60.

(8) Aunque no delimiten sectores de incendio, las paredes que separan viviendas entre sí deben ser al menos EI 60.

Extracto CTE DB-SI



### SI-3 EVACUACIÓN DE OCUPANTES

#### Cálculo de ocupación

Ver planos DB-SI- Cumplimiento normativa en Centro de Día

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

Ver planos DB-SI- Cumplimiento normativa en Centro de Día

Tabla 1.1. LONGITUD MÁXIMA DE LOS RECORRIDOS DE EVACUACIÓN<sup>(1)</sup>

Uso previsto		plantas o recintos con una única salida	plantas o recintos con más de una salida	
		hasta una salida	hasta una salida	hasta un punto de recorridos alternativos
Administrativo	- en general	25,00 m	50,00 m	25,00 m
Aparcamiento	- en general	35,00 m	50,00 m	35,00 m
Comercial	- en general	25,00 m	50,00 m	25,00 m
Docente	- en general	25,00 m	50,00 m	25,00 m
	- plantas de escuela infantil o enseñanza primaria	25,00 m	35,00 m	25,00 m
Hospitalario	- en general	25,00 m	50,00 m	25,00 m
	- plantas de hospitalización o tratamiento intensivo	no se admite	35,00 m	15,00 m
	- salas o unidades para pacientes hospitalizados cuya superficie construida exceda de 90,00 m <sup>2</sup>	no se admite	35,00 m	35,00 m
Pública concurrencia	- en general	25,00 m	50,00 m	25,00 m
Residencial público	- en general	25,00 m	50,00 m	25,00 m
Residencial vivienda	- en general	25,00 m	50,00 m	25,00 m
- Zonas donde esté previsto la presencia de ocupantes que permanezcan		25,00 m	35,00 m	25,00 m
- Plantas con salida directa al espacio exterior seguro y cuya ocupación no exceda de 25 personas		50,00 m	50,00 m	50,00 m
- Espacios al aire libre en el que el riesgo de incendio sea irrelevante		50,00 m	75,00 m	50,00 m

<sup>(1)</sup> La longitud de los recorridos de evacuación indicados, se puede aumentar en un 25% cuando el sector de incendios esté protegido por una instalación automática de extinción.

Extracto CTE DB-SI

#### Dimensionado de los medios de evacuación

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

Anchura pasillos  $\geq 0,80\text{m}$

#### Puertas situadas en los recorridos de evacuación

Todas las puertas RF utilizadas son abatibles y de un solo eje abriéndose en el sentido de la evacuación.

#### Señalización de los medios de evacuación

Se utilizarán señales de uso habitual o de emergencia según estos criterios:

- Salidas del recinto, planta o edificio tendrán la señal de "Salida" y serán de fácil visibilidad desde cualquier punto del mismo recinto.
- En las salidas de uso exclusivo de emergencia se colocarán "Salida de Emergencia".
- Se dispondrán señales indicando la dirección de los recorridos de evacuación, visibles desde cualquier punto del recorrido.





## **5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

### **5.1 REHABILITACIÓN Y REFORMA**

5.1.1 Intervención en cubierta

5.1.2 Intervención en forjados

5.1.3 Intervención en fachada

### **5.2 OBRA NUEVA**

5.2.1 Solera

5.2.2 Tabiquería interior

5.2.3 Estructura nueva en ampliaciones

5.2.4 Carpintería exterior y cerrajería

5.2.5 Carpintería interior

5.2.6 Revestimientos y solados



## 5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Para llevar a cabo la propuesta de cambio de uso explicada anteriormente, se ha decidido diferenciar dos tipologías de intervenciones: rehabilitación y reforma de lo existente y obra nueva a llevar a cabo.

Antes de centrarnos en cada una de las intervenciones que se van a realizar, debemos hablar sobre los trabajos previos a realizar, los cuales serán a groso modo los siguientes:

- Retirada del mobiliario existente así como el levantamiento de los aparatos sanitarios de baños y cocinas.
- Retirada de instalación eléctrica existente.
- Retirada de la red de fontanería en la cocina y el baño.

Los trabajos relacionados con derribos y demoliciones serán comentados en cada uno de sus apartados correspondientes según el grado de intervención

### 5.1 REHABILITACIÓN Y REFORMA

#### 5.1.1 INTERVENCIÓN EN CUBIERTA

Se va a llevar a cabo la reforma y mejora de las cubiertas existentes, ya que a nivel de aislamiento acústico y térmico no cumple con los requisitos que exige la normativa actual.

Se procederá a desmontar la cobertura de teja curva, recuperando las tejas existentes al menos en un 75%. A continuación se eliminará tanto la capa de mortero existente como la cobertura de baldosín cerámico ya que dado su estado de conservación debe ser reparado.

EL nuevo sistema a emplear será ONDUTHER BASIC, de la casa Onduline. El sistema está compuesto por un panel sándwich de 11,20 cm de espesor, cuyas dimensiones de placas son 2,50 x 0,60m, que se colocan transversalmente a la pendiente de la cubierta. Sobre el panel sándwich se colocará la denominada placa 'Onduline Bajo Teja' las cuales servirán como impermeabilización de la cubierta. A continuación se colocarán las tejas recuperadas de la cubierta junto con las nuevas.

Dicho sistema supone una solución rápida y económica dotando a la cubierta de un espesor constante y sin puentes térmicos gracias a su machihembrado. Debemos destacar que dicho sistema cumple con los estándares internacionales en cuanto a medio ambiente y sostenibilidad se refiere.



Figura 57: Acabado sistema ONDUTHERM BASIC (Web Onduline)

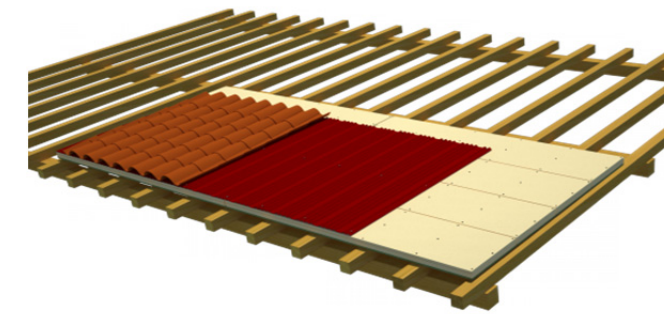


Figura 58: Sistema constructivo ONDUTHERM BASIC (Web Onduline)

#### 5.1.2 INTERVENCIÓN EN FORJADOS

Para la intervención en los forjados de plantas, debemos tener en cuenta la nueva distribución de las estancias. En ellos crearemos nuevos huecos para la situación de las escaleras como nuevos núcleos de comunicación vertical mediante viguetas metálicas.

Para reforzar los forjados se intervendrá de la siguiente forma:

- Se procederá al saneado, limpieza y restauración de las viguetas y listones que forman el forjado.
- Como refuerzo utilizaremos el sistema CLT-T3-95 de tablero colaborante a compresión. Dicho sistema consiste en la fijación de una madera contralaminada sobre el forjado a restaurar, siendo ésta anclada a las viguetas y a una perfilera perimetral en forma de L anclada previamente a la fachada por su parte interior.
- Sobre dicho refuerzo se procederá a la colocación del pavimento con cemento cola. En el caso que se fuese a colocar un pavimento laminado, se tendrá en cuenta la utilización de una lámina separadora anti-impacto.

Dado que tenemos dos zonas de ampliación en nuestro edificio, los forjados nuevos se resolverán también con el sistema CLT, apoyados y anclados sobre estructura metálica.



Figura 59: Forjado similar ampliación y refuerzo (Web CLT)



### 5.1.3 INTERVENCIÓN EN FACHADA

En nuestro proyecto se ha decidido mantener todas las fachadas que forman nuestro grupo de viviendas, aunque se ha tenido que modificar la situación de los vanos debido a las necesidades propias del diseño.

Para tener un buen aislamiento tendremos en cuenta la posible colocación de un trasdosado en ciertas estancias haciendo posible así el paso de las nuevas instalaciones.

En las fachadas principales se llevará a cabo el raspado de las superficies y su posterior reparación y pintado dotándolas de un acabado uniforme.

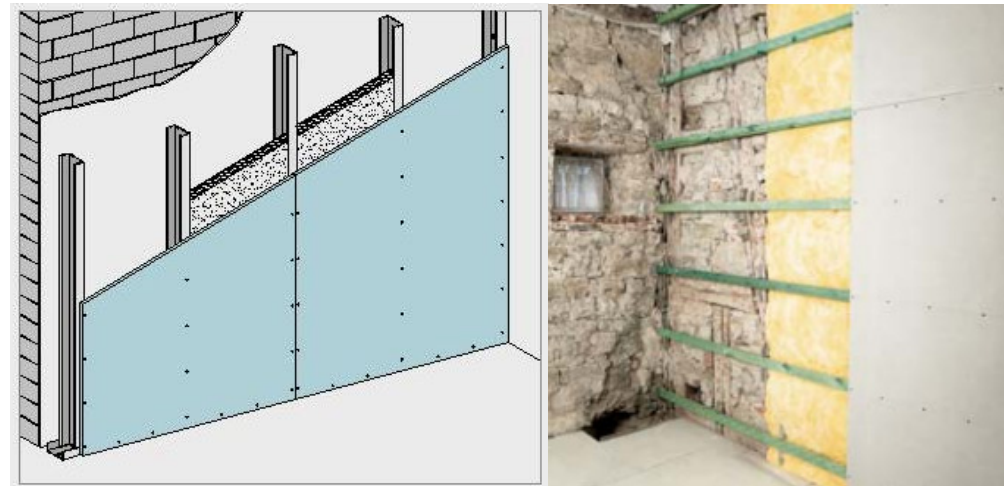


Figura 60: Detalle trasdosado autoportante KNAUF (Web Knauf)

## 5.2 OBRA NUEVA

### 5.2.1 SOLERA

La siguiente intervención se ha considerado como obra nueva ya que previamente procedemos al levantamiento del pavimento existente junto con su firme de sujeción, para crear una solera de carácter pasivo que garantice la ventilación y transpiración del terreno impidiendo así la aparición de humedades por capilaridad.

El sistema que se va a utilizar es la ejecución de un forjado sanitario mediante casetones perdidos de polipropileno denominado CAVITI. Ya que en nuestro caso no sabemos qué clase de terrenos podemos encontrarnos, se debería prever la realización de una capa de regularización antes de la colocación del sistema CAVITI para garantizar su funcionamiento óptimo y no tener a su vez pérdidas de hormigón.

Dicho sistema presenta numerosas ventajas tales como:

- Ligereza de peso y diferentes tipos de medidas
- Fácil montaje y elevado rendimiento

- Adaptable a cualquier geometría puesto que pueden realizarse cortes
- Posibilidad de pasar las instalaciones bajo los módulos
- Reduce el peso de la solera
- Posee perfiles perimetrales para evitar las pérdidas de hormigón.

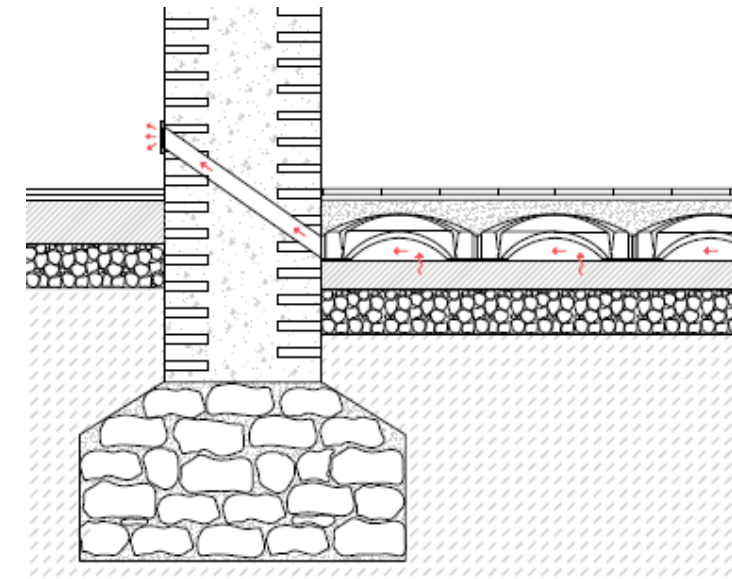


Figura 61: Detalle solera CAVITI (Trabajo conjunto con Paula Ferri)

### 5.2.2 TABIQUERÍA INTERIOR

La compartimentación interior de nuestro Centro de Día se resolverá con tabiquería en seco de placas de cartón-yeso de KNAUF que se acoplarán a la estructura existente que mantendremos de origen. Si fuese conveniente, se deberían colocar trasdosados en algunas partes de la estructura primaria para garantizar su aislamiento.

Se deberá prestar atención a la colocación de paneles hidrófugos en zonas de baño y office.

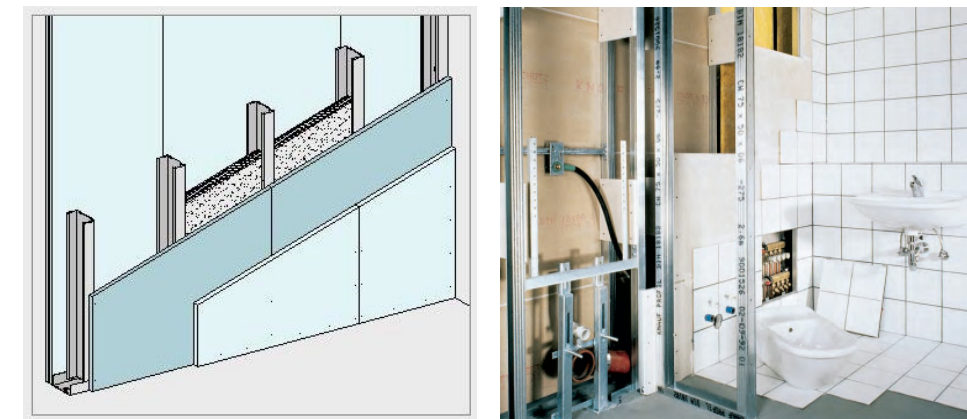


Figura 62: Detalle tabiquería KNAUF doble (Web Knauf)



### 5.2.3 ESTRUCTURA NUEVA EN AMPLIACIONES

Las estructuras propuestas para las nuevas ampliaciones proyectadas estarán resueltas mediante estructura metálica.

Se procede a la demolición de la parte trasera de la vivienda situada en c/Puzol nº10, ya que se trataba de una reforma posterior y no tenía ningún interés ni histórico ni arquitectónico. Se propone la construcción de una estructura metálica de dos alturas a modo de ampliación del espacio. Dicha estructura tendrá como revestimiento una fachada ventilada resuelta con ladrillo cerámico hueco y sus revestimientos tanto exterior como interior, así como un aislamiento y cámara de aire intermedio.

Dicha estructura se rematará mediante una cubierta a un agua que desagua hacia el patio interior del conjunto de viviendas. Tal y como hemos comentado anteriormente, el forjado se resolverá con el sistema CLT de madera contralaminada.

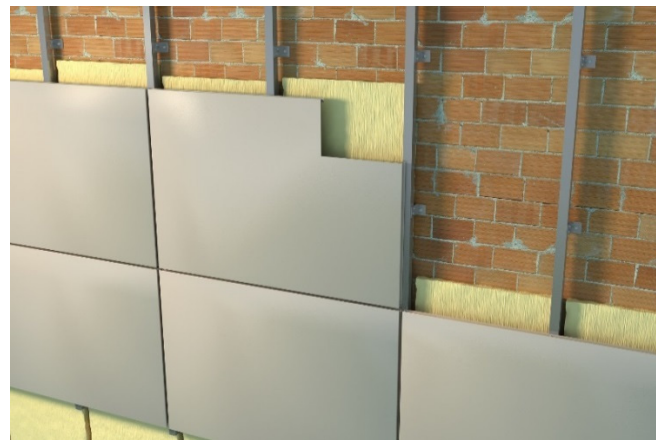


Figura 63: Detalle exterior fachada ventilada (Web Pladismur)

### 5.2.4 CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA

La carpintería exterior se sustituye en su totalidad, ya que la carpintería existente no otorgaría un estado de confort a los usuarios.

Para ello se ha determinado realizarla mediante carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico de la marca CORTIZO, modelo URBAN CC en acabado imitación madera.



Figura 64: Detalle modelo URBAN CC de Cortizao (Web CORTIZO)



Figura 65: Detalle sección ventana (Web CORTIZO)

Para la salida exterior del cuarto de basuras se ha optado por una puerta de acero galvanizado de la marca ROPER, modelo Multiusos Marco 50.



Las Puertas Multiuso de dos hojas se fabrican en cuatro anchuras diferentes: 1350 mm, 1450 mm, 1550 mm y 1750 mm. La altura puede ser de 2015 mm ó 2150 en los cuatro casos. Todas las Puertas Multiuso de dos hojas se entregan con ventilación y en chapa galvanizada-pintada de color blanco.

TABLA DE MEDIDAS

	MEDIDAS DE HUECO	MEDIDAS DE PASO LIBRE	MEDIDAS DE HUECO	MEDIDAS DE PASO LIBRE
CON VENTILACIÓN	1350x2015	1270x1970	1350x2150	1270x2100
	1450x2015	1370x1970	1450x2150	1370x2100
	1550x2015	1470x1970	1550x2150	1470x2100
	1750x2015	1670x1970	1750x2150	1670x2100
	PUERTA NORMAL		PUERTA ALTA	

Figura 66: Puerta multiusos ROPER (Web Roper)



Para la salida de emergencia se ha elegido la puerta doble hoja EI 60-C5 DOBLE/VIDRIO de marca PREICAR. Se trata de una puerta de doble vidrio que le proporciona una mayor seguridad y robustez. Como acabado interior será imitación madera, acorde con el entorno que queremos mantener para nuestro edificio.



Figura 67: Puerta de emergencia (Preicar)

En las ventanas de planta baja se colocarán rejas de barrotes macizos para proteger las ventanas de los posibles actos vandálicos. Se ha optado por el modelo Horizontal de la casa de cerrajería VALMETAL



Figura 68: Reja modelo Horizontal de Valmetal (Web Valmetal)

### 5.2.5 CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior será de compacto fenólico con acabados en resinas de melamina con cercos metálicos de aluminio. Las utilizadas serán las de la marca DAYFOR. Dichas puertas al tener el acabado antes citado obtienen una superficie lisa de alta consistencia que resiste al rayado, el calor y la decoloración. El mantenimiento de dichas puertas se realiza fácilmente con agua y detergente suave, muy propio al tratarse de un Centro de Día para personas mayores.

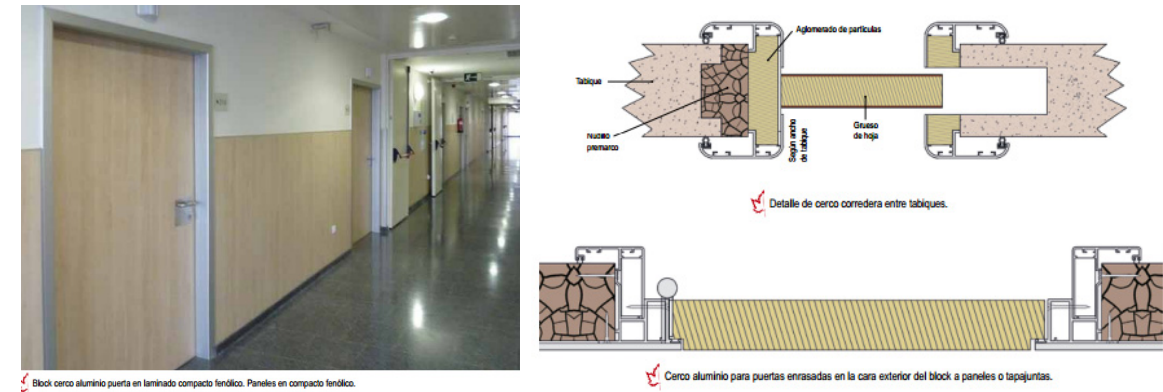


Figura 69: Puertas de melamina DAYFOR (Web Dayfor)

### 5.2.6 REVESTIMIENTOS Y SOLADOS

Dentro de nuestro Centro de Día, las zonas de recepción-administración y las distintas salas polivalentes junto con el comedor estarán resueltas con tarima flotante laminada. En aseos adaptados se optará por un revestimiento vinílico antideslizante e hidrófugo. En la sala de rehabilitación se colocará un pavimento de goma antideslizante.



Figura 70: Ejemplos de acabados de pavimentos (Google)



## 6. BIBLIOGRAFÍA



## 6. BIBLIOGRAFÍA

### BIBLIOGRAFÍA DE CONSULTA

- ALCALDE BLANQUER, Cristina, et al. (2007), Guía de Arquitectura de Valencia, Valencia, ICARO.
- ALMELA Y VIVES, Francisco (1932), Alquerías de la huerta valenciana, Valencia, Sociedad Valenciana Fomento del Turismo.
- ALMELA Y VIVES, Francisco (1960), La vivienda rural valenciana, Valencia, Semana Gráfica.
- ALGARRA PARDO, Víctor M. (1999), Memoria arqueológica de la alquería de Félix en el Parque de Marxalenes, Valencia, Ajuntament de València.
- CLAVARIOS 2002. Huellas de Beni-Maclet “Non Bis in Idem”, Benimaclet, Valencia.
- DEL REY AYNAT, Miguel (1998), Arquitectura rural valenciana: Tipos de casas dispersas y análisis de su Arquitectura, Valencia, Dirección General de Patrimonio Artístico.
- DEL REY AYNAT, MIGUEL (2001) Reflexiones sobre una intervención: La alquería de Barrinto en Valencia, Loggia. Arquitectura y restauración, 12, 66-75.
- DEL REY AYNAT, Miguel (2002), Alqueries. Paisatge i arquitectura en l’horta, Valencia, Consell Valencià de Cultura.
- DEL REY AYNAT, Miguel (2010), Arquitectura rural valenciana, Valencia, Museo Valenciano de Etnología (Diputación de Valencia).
- GALARZA TORTAJADA, Manuel (1996), La tapia Valenciana: una técnica constructiva poco conocida, Primer Congreso Nacional de Historia de la Construcción, Madrid.
- GARÍN ORTIZ DE TARANCO, Felipe M. (1978), Historia del Arte de Valencia, Valencia, Caja de Ahorros de Valencia.
- GRACIA, Carmen (1998) Arte Valenciano, Madrid, Cátedra.
- GUALLART FURIÓ, Carmen, MAURI VICTORIA, Rafael y ORIOLA MONTAGUD, Emilio (1997), El Señorío de Benimaclet (siglos XIII-XV), Parroquia Nuestra Señora de la Asunción – UPV –CLAVARIOS 97.
- GUINOT RODRÍGUEZ, Enric ( 2008), El paisaje de la huerta de Valencia. Elementos de interpretación de su morfología espacial de origen medieval, Historia de la Ciudad V. Tradición y progreso. COACV. Valencia. p. 98-111.
- LAÍNEZ, José Carlos (2010), Recuperación del Patrimonio Histórico en la Ciudad de Valencia (1991-2010), Valencia, Ajuntament de València.
- MONGUE ALFÉREZ, Ignasi (1999), Marxalenes: de alquería islámica a barrio de la ciudad de Valencia, Valencia, Ajuntament de València.
- PÉREZ DE LOS COBOS, Francisco (2000), Alquerías, Masías y Heredades Valencianas, Valencia, Federico Domenech.

### ENLACES PÁGINAS WEB

- [https://www.valencia.es/ayuntamiento/home.nsf/%28Portadas1%29/\\$first?opendocument&lang=1](https://www.valencia.es/ayuntamiento/home.nsf/%28Portadas1%29/$first?opendocument&lang=1)
- <https://riunet.upv.es/>
- <http://listarojapatrimonio.org/ficha/alquierias-valencianas/>
- <http://benimacletconta.com/temas/alquierias-blancas/>
- <http://www.laciudadviva.org/blogs/wp-content/uploads/2015/02/Evolución-crecimiento-urbano.jpg>
- [http://www.vam10.com/publicaciones/libros/p\\_alquierias/libro0.html](http://www.vam10.com/publicaciones/libros/p_alquierias/libro0.html)
- <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=109764540>
- <https://benimacletest.wordpress.com/>
- [http://www.eldiario.es/cv/ideas-salvar-huerta-Valencia-Benimaclet\\_0\\_369563088.html](http://www.eldiario.es/cv/ideas-salvar-huerta-Valencia-Benimaclet_0_369563088.html)
- <http://www.todocoleccion.net/>
- <https://avvbenimaclet.wordpress.com/>

### ENLACES FICHAS TÉCNICAS

- <http://es.onduline.com/>
- <http://www.panelesclt.com/>
- <http://www.knauf.es/index.php/es/>
- <http://www.caviti.es/>
- <http://www.cortizo.com/>
- <http://puertasroper.com/>
- <http://www.dayfor.com/>
- <http://www.preicar.com/es/>



## **7. ANEXOS**

- 7.1. PRESUPUESTO ESTIMADO
- 7.2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO ESTADO ACTUAL
- 7.3. PLANOS





## 7. ANEXOS

### 7.1 PRESUPUESTO ESTIMADO

#### PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 01 REHABILITACIÓN Y REFORMA</b>				
<b>SUBCAPÍTULO 01.01 ACTUACIONES PREVIAS</b>				
EACA.5a	m2 Apuntalamiento estructura	328,37	9,71	3.188,47
TOTAL SUBCAPÍTULO 01.01 ACTUACIONES PREVIAS.....				3.188,47
<b>SUBCAPÍTULO 01.02 DEMOLICIONES Y DERRIBOS</b>				
EADE.8a	m2 Demol fido vig-madera para huecos de escalera	29,01	23,33	676,80
EADE.6b	m3 Demol solera H-masa manual	261,36	119,74	31.295,25
EADF.1a	m2 Demol tabique LHS a mano	0,00	85,26	0,00
EADQ12b	m2 Demol cub tj sírecu	44,64	25,60	1.142,78
DDD.2DHB	m2 Demolicion fab mamposteria	57,94	6,89	399,21
0233	u Levantado de carpenterias	33,00	11,65	384,45
986FRG	m2 Apertura de huecos en muros	172,65	23,06	3.981,31
UJF865	m2 Demolicion falso techo	294,82	6,85	2.019,52
ASG85	u Levantado de instalaciones	1,00	3.685,40	3.685,40
TOTAL SUBCAPÍTULO 01.02 DEMOLICIONES Y DERRIBOS				43.584,72
<b>SUBCAPÍTULO 01.03 INTERVENCIÓN EN CUBIERTA</b>				
DE345	m2 Levantado de teja cerámica curva con recuperación del 75%	237,98	6,92	1.646,82
ALB8879	m2 Levantado de capa de compresion y soporte de tejas	237,98	3,50	832,93
AR233	m2 Reparacion y/o sustitución viguetas	237,98	5,10	1.213,70
58V85	m2 Colocación Aislamiento ONDULINE THERM BASIC	237,98	15,40	3.664,89
SVS54	m2 Colocacion Imperm.Onduline Bajo teja	237,98	11,98	2.851,00
BRY152	m2 Reposición teja cerámica curva incluso aporte	237,98	9,80	2.332,20
TOTAL SUBCAPÍTULO 01.03 INTERVENCIÓN EN.....				12.541,54

#### PRESUPUESTO

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>SUBCAPÍTULO 01.04 INTERVENCIÓN EN FORJADOS</b>				
E256	m2 Levantado de pavimento y capa de compresión	328,37	10,20	3.349,37
52D7S	m2 Saneamiento o reposición viguetas forjado	328,37	2,60	853,76
DES34	m1 Perfil metálico en L anclado a muro de fabrica incluso anclajes	218,32	5,95	1.299,00
AYR233	m2 Refuerzo en forjado de madera CLT incluso ampliación	357,82	18,50	6.619,67
TOTAL SUBCAPÍTULO 01.04 INTERVENCIÓN EN.....				12.121,80
<b>SUBCAPÍTULO 01.05 INTERVENCIÓN EN FACHADA</b>				
ROB1403	m2 Trasdosado autoportante PyL	101,23	12,20	1.235,01
ALB2706	m2 Saneamiento exterior fachada incluso aporte revestimiento	342,75	9,45	3.238,99
TOTAL SUBCAPÍTULO 01.05 INTERVENCIÓN EN.....				4.474,00
TOTAL CAPÍTULO 01 REHABILITACIÓN Y REFORMA.....				75.910,53



**PRESUPUESTO**

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPITULO 02 OBRA NUEVA</b>				
<b>SUBCAPÍTULO 02.01 INTERVENCIÓN EN SOLERA</b>				
KFJAKFJ	m2 Encachado base solera 15cm			
		303,21	10,12	3.068,49
ECSS.6a	m2 Solera HM 15 e 10			
		303,21	13,70	4.153,98
SDEF5	m2 Solera ligera CAVITI HM			
		290,81	36,50	10.614,57
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.01 INTERVENCIÓN EN SOLERA..				17.837,04
<b>SUBCAPÍTULO 02.02 ESTRUCTURA METÁLICA</b>				
YSOFK88	kg Pilares y vigas ampliación			
		2.680,00	1,28	3.430,40
FAF58	ud Placa de anclaje 25x25			
		1,00	26,50	26,50
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.02 ESTRUCTURA METÁLICA .....				3.456,90
<b>SUBCAPÍTULO 02.03 FACHADA AMPLIACIONES</b>				
ALB7896	m2 Fabrica Lad.perforado 1/2 en fachada vent			
		137,76	38,90	5.358,86
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.03 FACHADA AMPLIACIONES ....				5.358,86
<b>SUBCAPÍTULO 02.04 TABIQUERIA INTERIOR</b>				
RO2563	m2 Tabiquería Cartón Yeso			
		319,30	18,30	5.843,19
RE562	m2 Ayuda en albañilería			
		1,00	800,00	800,00
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.04 TABIQUERÍA INTERIOR .....				6.643,19
<b>SUBCAPÍTULO 02.05 REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS</b>				
SFASF	m2 Enfocado exterior hidrófuro			
		98,14	15,71	1.541,78
GRW89	m2 Revestimiento fachada ventilada ampliaciones incluso anclajes			
		78,59	24,96	1.961,61
GDD	m2 Alicatado cerámico en office			
		86,12	33,12	2.852,29
PK855	m2 Revestimiento mural vinílico			
		352,12	18,23	6.419,15
GSGV	m2 Falso techo yeso laminado cone estructura oculta			
		45,20	20,16	911,23
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.05 REVESTIMIENTOS Y.....				13.686,06

**PRESUPUESTO**

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>SUBCAPÍTULO 02.06 SOLADOS Y PAVIMENTOS</b>				
DNS74	m2 Pavimento laminado en lamas			
		249,21	32,02	7.979,70
GRGDG5	m2 Solado de gres porcelanic.antes.cocinas			
		21,49	44,57	957,81
ADW45	m2 Solado vinílico antideslizante			
		55,71	23,80	1.325,90
DAF	m2 Pavimento de goma Sala rehabilitacion			
		41,20	21,00	865,20
FEFGEF	m2 Baldosa de resina 40x40 para exterior			
		37,02	40,94	1.515,60
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.06 SOLADOS Y PAVIMENTOS.....				12.644,21
<b>SUBCAPÍTULO 02.07 CARPINTERIA INTERIOR</b>				
DSVSZ	m2 Puerta lisa maciza fenólico			
		45,20	164,50	7.435,40
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.07 CARPINTERIA INTERIOR.....				7.435,40
<b>SUBCAPÍTULO 02.08 CARPINTERIA EXTERIOR</b>				
GWSRG	m2 Vent.al.CORTIZOacabado madera rot.puent termico			
		57,60	125,00	7.200,00
VCXBC	ud Puerta RF de emergencia de PREICAR			
		1,00	623,10	623,10
VDSG	ud Puerta multiusos ROPER			
		1,00	325,00	325,00
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.08 CARPINTERÍA EXTERIOR.....				8.148,10
<b>SUBCAPÍTULO 02.09 VIDRIERIA</b>				
SFG7	m2 Climalit Plus Planithem 6/12/4			
		57,60	26,33	1.516,61
FDVB	m2 Vidrio barandilla antirotura			
		12,68	16,53	209,60
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.09 VIDRIERIA .....				1.726,21
<b>SUBCAPÍTULO 02.10 CERRAJERÍA</b>				
VGW45	m2 Reja protección exreior acero macizo			
		7,80	45,00	351,00
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.10 CERRAJERÍA .....				351,00
<b>SUBCAPÍTULO 02.11 CUBIERTAS</b>				
GSGS	M2 Cubierta de teja curva similares rehabilitacion			
		41,85	56,90	2.381,27
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.11 CUBIERTAS.....				2.381,27



**PRESUPUESTO**

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>SUBCAPÍTULO 02.12 PINTURAS</b>				
FHJDGJ	m2 Pintura acrílica mate			
		560,00	4,58	2.564,80
	<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 02.12 PINTURAS .....</b>			<b>2.564,80</b>
<b>SUBCAPÍTULO 02.13 INSTALACIONES</b>				
FWEGS	m2 Estimación 40%			
		1,00	75.230,23	75.230,23
	<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 02.13 INSTALACIONES .....</b>			<b>75.230,23</b>
<b>SUBCAPÍTULO 02.14 ASCENSOR</b>				
SDVGSD	ud Ascensor OTIS gEN			
		1,00	12,30	12,30
	<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 02.14 ASCENSOR .....</b>			<b>12,30</b>
	<b>TOTAL CAPÍTULO 02 OBRA NUEVA.....</b>			<b>157.475,57</b>

**PRESUPUESTO**

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 03 SEGURIDAD Y SALUD</b>				
SDBS	PA Seguridad y Salud			
		1,00	13.284,78	13.284,78
	<b>TOTAL CAPÍTULO 03 SEGURIDAD Y SALUD.....</b>			<b>13.284,78</b>



**PRESUPUESTO**

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 04 GESTIÓN DE RESIDUOS</b>				
FDBHSF	PA Gestión de Residuos			
		1,00	3.321,20	3.321,20
	<b>TOTAL CAPÍTULO 04 GESTIÓN DE RESIDUOS</b>			<b>3.321,20</b>
	<b>TOTAL</b>			<b>249.992,08</b>

**RESUMEN (PRESUPUESTO)**

CAPITULO	RESUMEN	PRES	%
<b>CD_BENIMACLET</b>			
01	REHABILITACIÓN Y REFORMA	75.910,53	30,37
-01.01	-ACTUACIONES PREVIAS	3.188,47	1,28
-01.02	-DEMOLICIONES Y DERRIBOS	43.584,72	17,43
-01.03	-INTERVENCIÓN EN CUBIERTA	12.541,54	5,02
-01.04	-INTERVENCIÓN EN FORJADOS	12.121,80	4,85
-01.05	-INTERVENCIÓN EN FACHADA	4.474,00	1,79
02	OBRA NUEVA	157.475,57	62,99
-02.01	-INTERVENCIÓN EN SOLERA	17.837,04	7,14
-02.02	-ESTRUCTURA METÁLICA	3.456,90	1,38
-02.03	-FACHADA AMPLIACIONES	5.358,86	2,14
-02.04	-TABIQUERÍA INTERIOR	6.643,19	2,66
-02.05	-REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	13.686,06	5,47
-02.06	-SOLADOS Y PAVIMENTOS	12.644,21	5,06
-02.07	-CARPINTERÍA INTERIOR	7.435,40	2,97
-02.08	-CARPINTERÍA EXTERIOR	8.148,10	3,26
-02.09	-VIDRIERÍA	1.726,21	0,69
-02.10	-CERRAJERÍA	351,00	0,14
-02.11	-CUBIERTAS	2.381,27	0,95
-02.12	-PINTURAS	2.564,80	1,03
-02.13	-INSTALACIONES	75.230,23	30,09
-02.14	-ASCENSOR	12,30	0,00
03	SEGURIDAD Y SALUD	13.284,78	5,31
04	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.321,20	1,33
<b>TOTAL</b>		<b>249.992,08</b>	<b>100,00</b>

**RESUMEN (PRESUPUESTO)**

CAPITULO	RESUMEN	PRES	%
CD_BENIMACLET			
01	REHABILITACIÓN Y REFORMA .....	75.910,53	30,37
02	OBRA NUEVA.....	157.475,57	62,99
03	SEGURIDAD Y SALUD .....	13.284,78	5,31
04	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	3.321,20	1,33
<b>TOTAL.....</b>		<b>249.992,08</b>	<b>100,00</b>

Como bien hemos estado comentado a lo largo de nuestro Trabajo fin de Grado, hemos llevado a cabo el desarrollo de un Proyecto Básico de Ejecución.

Se ha realizado un presupuesto aproximado de lo que podría ascender la ejecución de la obra, siempre estando abierto a posibles modificaciones en cuanto a materiales, mediciones y sistemas constructivos de ejecución.

Se han estimado los siguientes porcentajes para la realización del presupuesto final según el volumen de la obra y las partidas a llevar a cabo:

- Instalaciones: 30%
- Seguridad y Salud: 5,30%
- Gestión de Residuos: 1,5%

El **Presupuesto Total de Ejecución Material (PEM)** ascendería a: **249.992,08€**

13,00 % Gastos Generales ..... 32.498,97 €

6,00 % Beneficio Industrial .... 14.999,52 €

---

SUMA DE G.G Y B.I 47.498,50 €

21,00 % I.V.A ..... 62.473,02 €

---

**TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA 359.963,60 €**

---

**TOTAL PRESUPUESTO GENERAL 359.963,60 €**



## 7.2 REPORTAJE FOTOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

### VIVIENDA C/PUZOL Nº 10





VIVIENDA C/PUZOL Nº 8





VIVIENDA C/PUZOL Nº 6







## PLANOS





## 7.3. PLANOS

### LISTADO DE PLANOS

01. Situación y emplazamiento
02. ESTADO ACTUAL – Distribución Planta Baja
03. ESTADO ACTUAL – Distribución Planta Primera
04. ESTADO ACTUAL – Distribución Planta "Cambra"
05. ESTADO ACTUAL – Planta Cubiertas
06. ESTADO ACTUAL – Superficies y Cotas Planta Baja
07. ESTADO ACTUAL – Superficies y Cotas Planta Primera
08. ESTADO ACTUAL – Superficies y Cotas Planta "Cambra"
09. ESTADO ACTUAL – Alzado C/Puzol
10. ESTADO ACTUAL – Alzado C/Benicolet
11. ESTADO ACTUAL – Alzado Posterior / Sección Patio
12. ESTADO ACTUAL – Sección Torre
13. ESTADO ACTUAL – Sección C/Puzol 10
14. ESTADO ACTUAL – Detalles Constructivos
15. ESTADO ACTUAL – Estructura Forjado - 1
16. ESTADO ACTUAL – Estructura Forjado - 2
17. ESTADO ACTUAL – Estructura Cubierta Principal
18. ESTADO ACTUAL – Pavimentos a Recuperar Planta 1
19. ESTADO ACTUAL – Pavimentos a Recuperar Planta "Cambra"
20. ESTADO ACTUAL – Memoria Carpintería Exterior
21. CENTRO DE DÍA – Distribución Planta Baja
22. CENTRO DE DÍA – Distribución Planta Primera
23. CENTRO DE DÍA – Planta Cubiertas
24. CENTRO DE DÍA – Superficies y Cotas Planta Baja
25. CENTRO DE DÍA – Superficies y Cotas Planta Primera
26. CENTRO DE DÍA – Alzado C/Puzol
27. CENTRO DE DÍA – Alzado C/Benicolet
28. CENTRO DE DÍA – Alzado Posterior / Sección Patio
29. CENTRO DE DÍA – Sección Torre
30. CENTRO DE DÍA – Detalles Constructivos
31. CENTRO DE DÍA – Instalación Saneamiento Planta Baja
32. CENTRO DE DÍA – Instalación Saneamiento Planta Primera
33. CENTRO DE DÍA – Instalación Electricidad Planta Baja
34. CENTRO DE DÍA – Instalación Electricidad Planta Primera
35. CENTRO DE DÍA – Cumplimiento Normativa DB-SI Planta Baja
36. CENTRO DE DÍA - Cumplimiento Normativa DB-SI Planta Primera
37. CENTRO DE DÍA - Cumplimiento Normativa DB-SUA Planta Baja
38. CENTRO DE DÍA - Cumplimiento Normativa DB-SUA Planta Baja

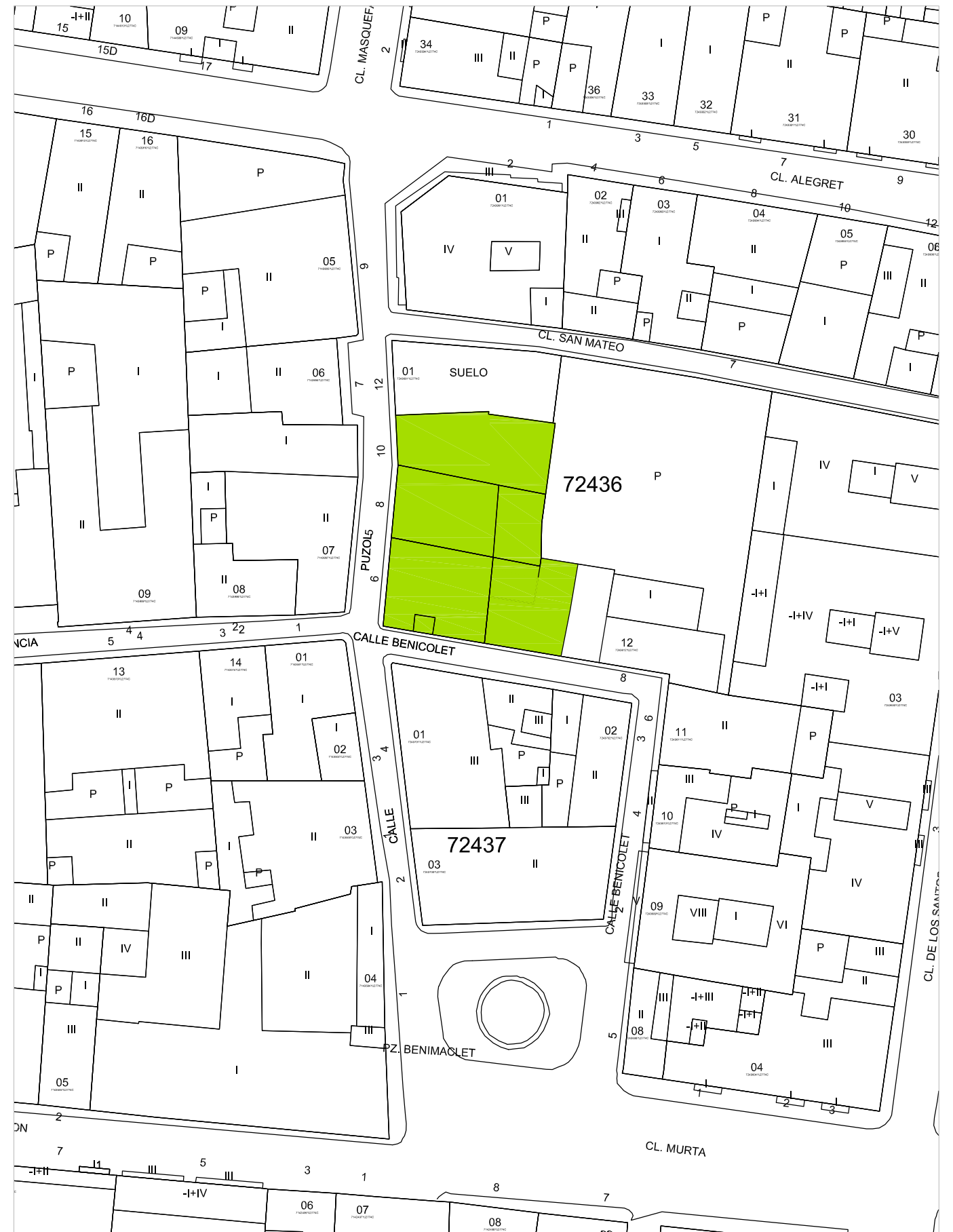


Detalle situación



BARRIO DE BENIMACLET

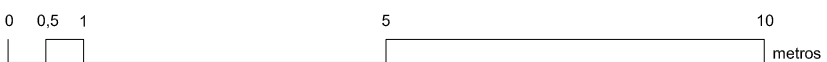
Escala: 1/5000

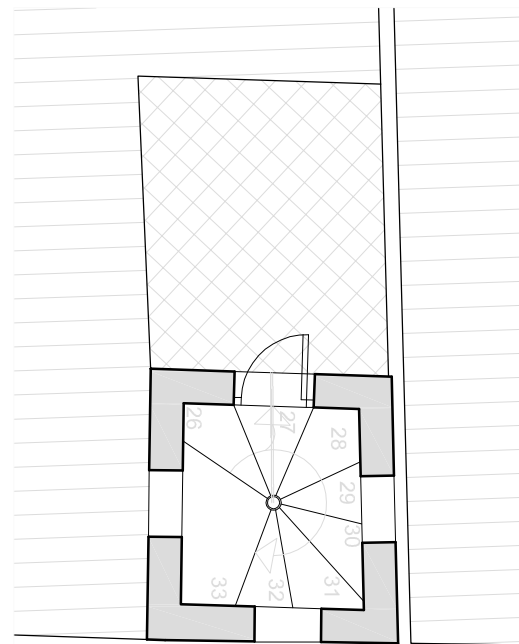


Escala: 1/500







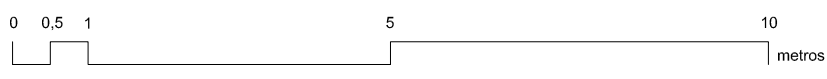


DESEMBARCO DE TORRETA  
ESCALA: 1/50

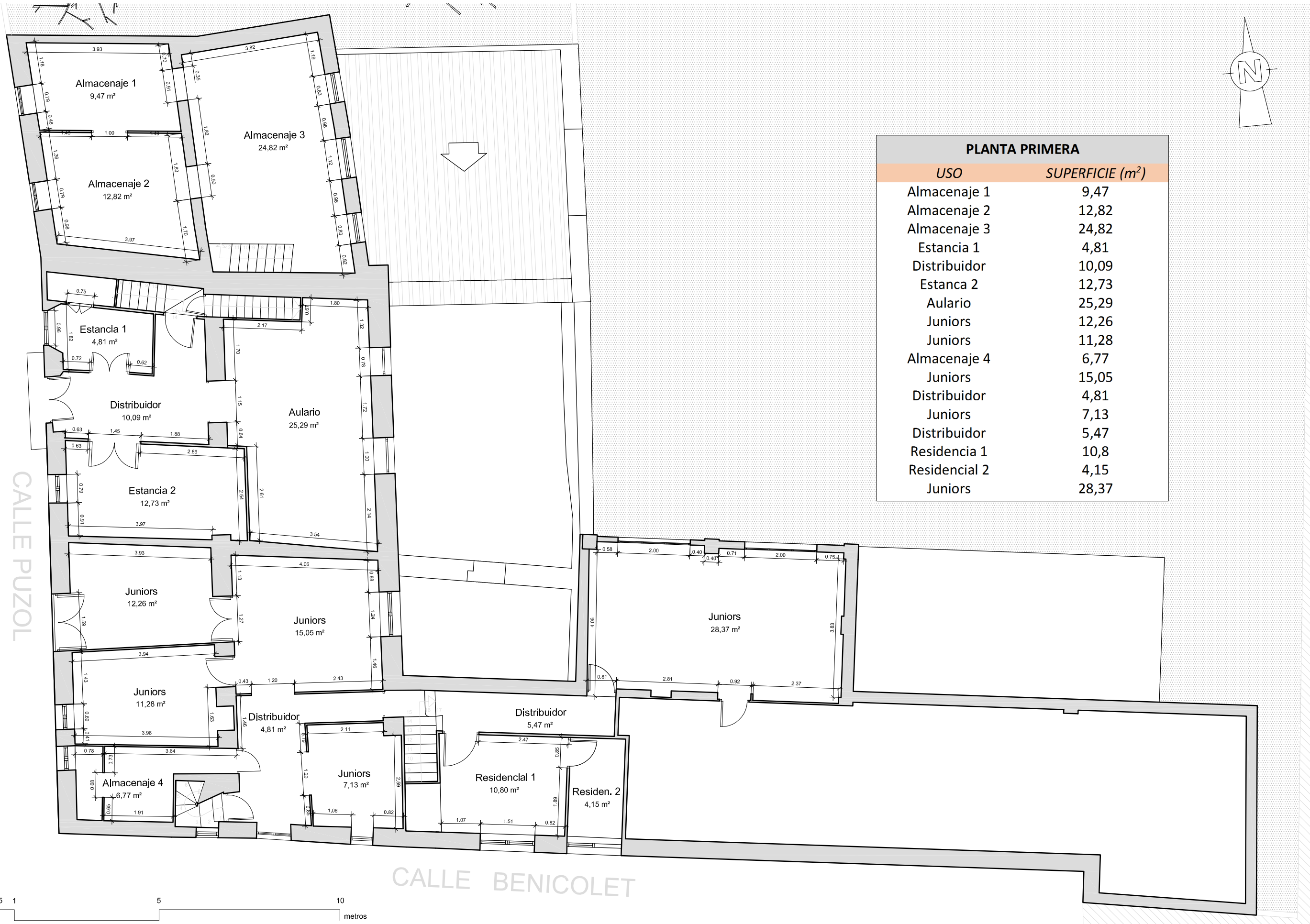




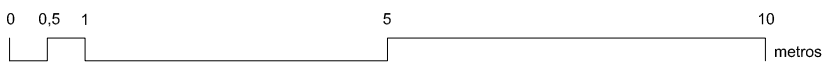
PLANTA BAJA	
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Usos varios	47,50
Cocina/variantes	29,45
Almacenaje/variantes	56,36
Patio	36,80
Almacenaje 1	29,98
Patio	12,40
Almacenaje 2	15,58
Entrada	15,33
Almacenaje 3	9,92
Juniors/ Acceso vivienda	26,72
Almacenaje 4	11,92
Aseo 1	4,81
Aseo 2	3,84

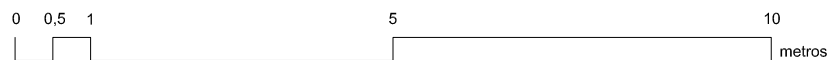
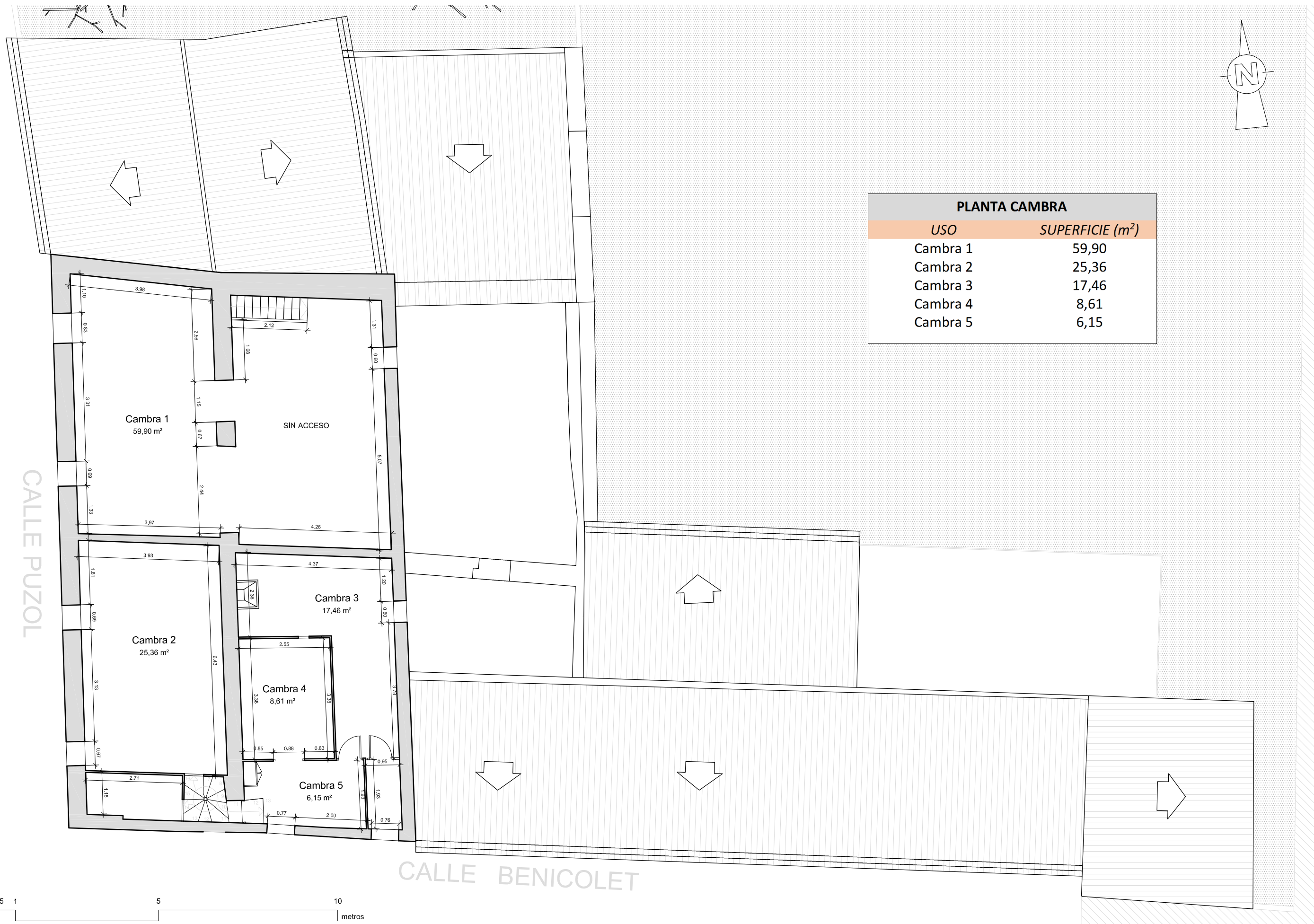






PLANTA PRIMERA	
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Almacenaje 1	9,47
Almacenaje 2	12,82
Almacenaje 3	24,82
Estancia 1	4,81
Distribuidor	10,09
Estanca 2	12,73
Aulario	25,29
Juniors	12,26
Juniors	11,28
Almacenaje 4	6,77
Juniors	15,05
Distribuidor	4,81
Juniors	7,13
Distribuidor	5,47
Residencia 1	10,8
Residencial 2	4,15
Juniors	28,37

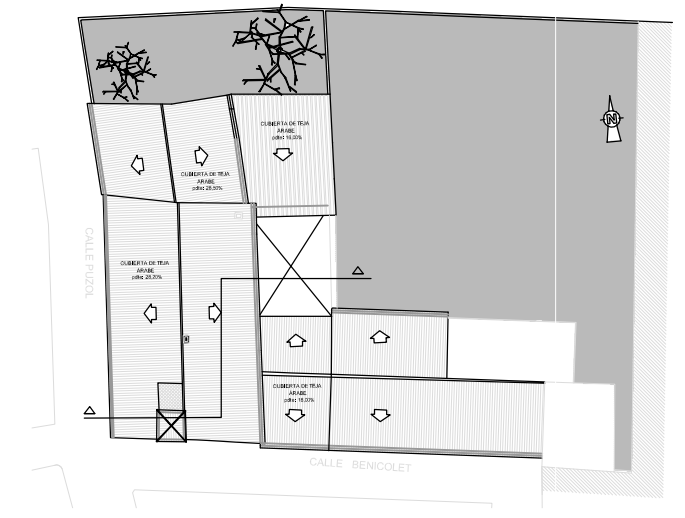
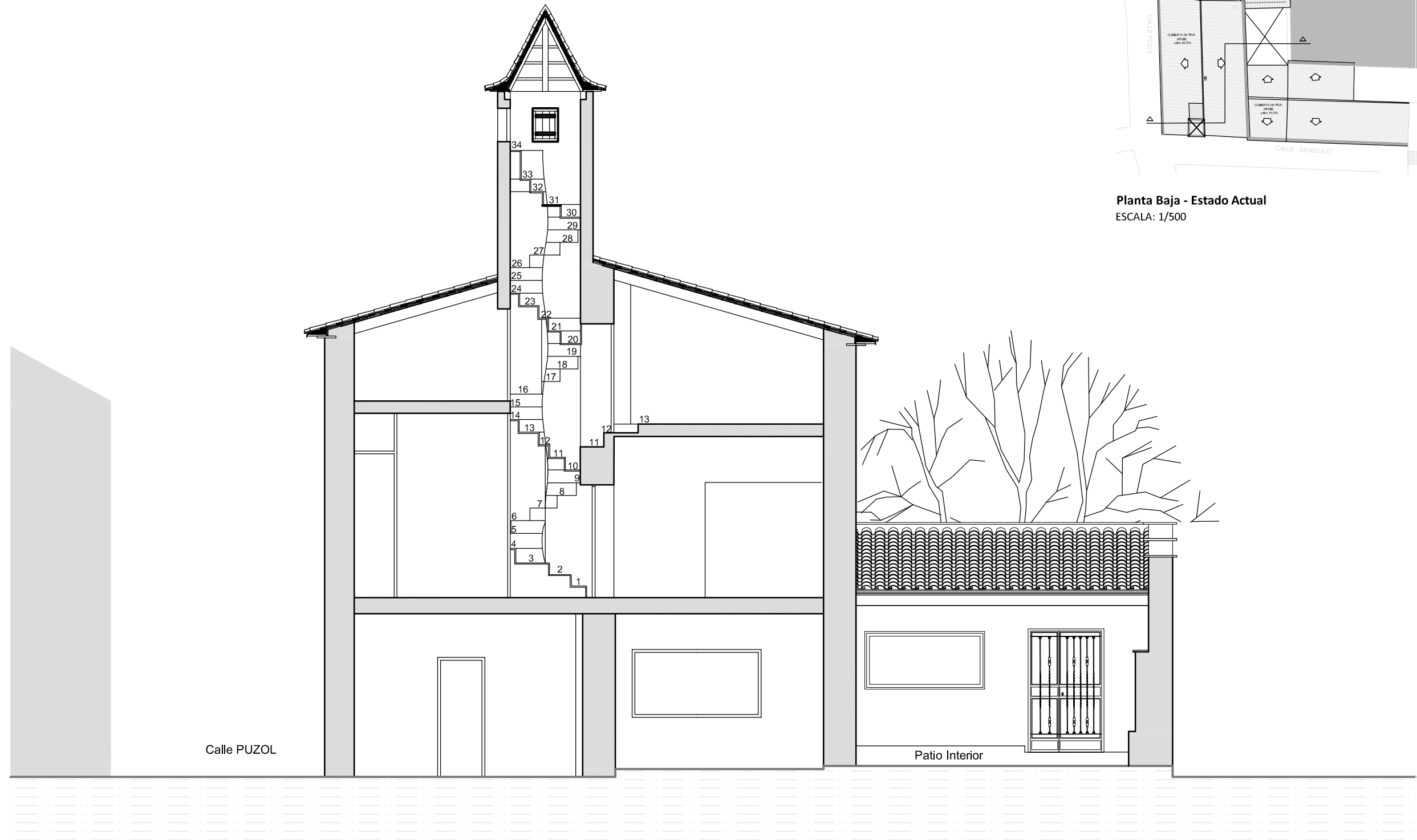




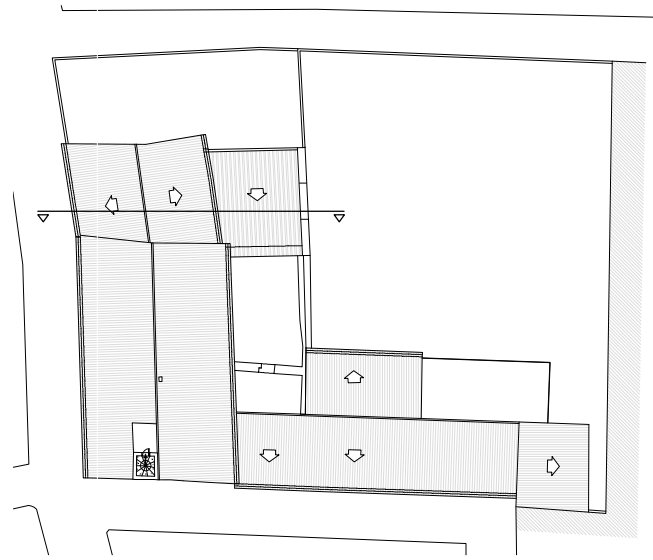




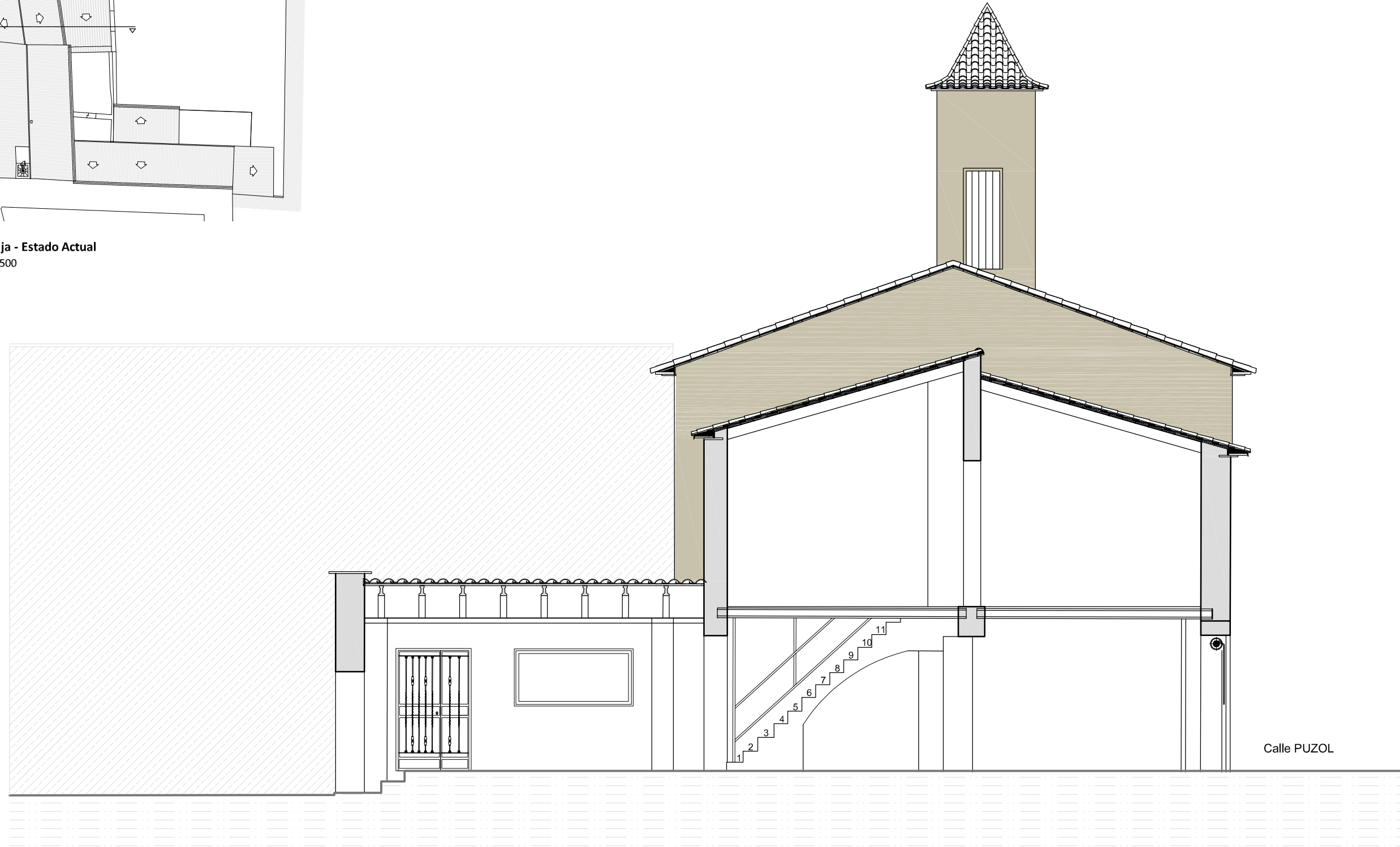


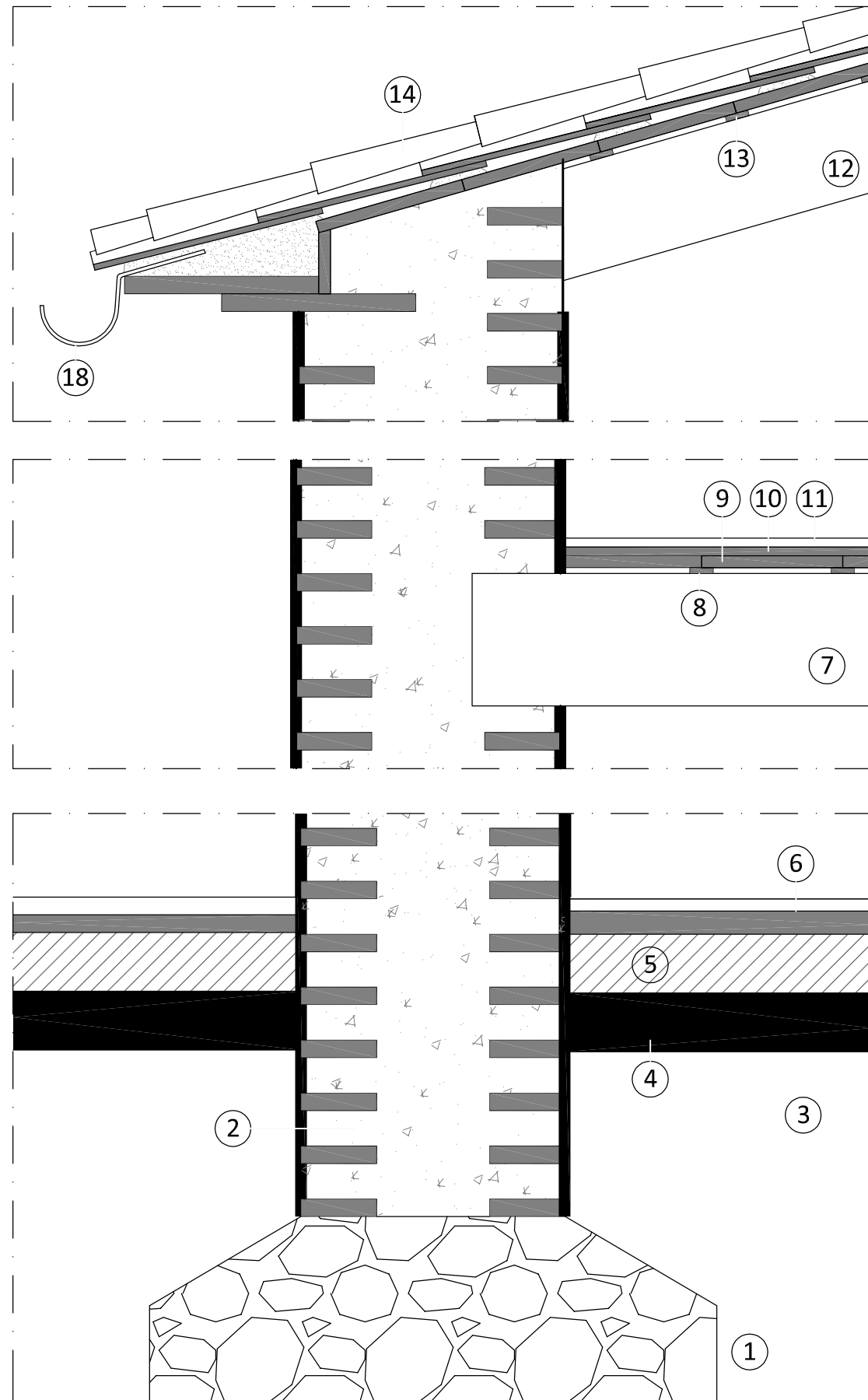


Planta Baja - Estado Actual  
ESCALA: 1/500



Planta Baja - Estado Actual  
ESCALA: 1/500



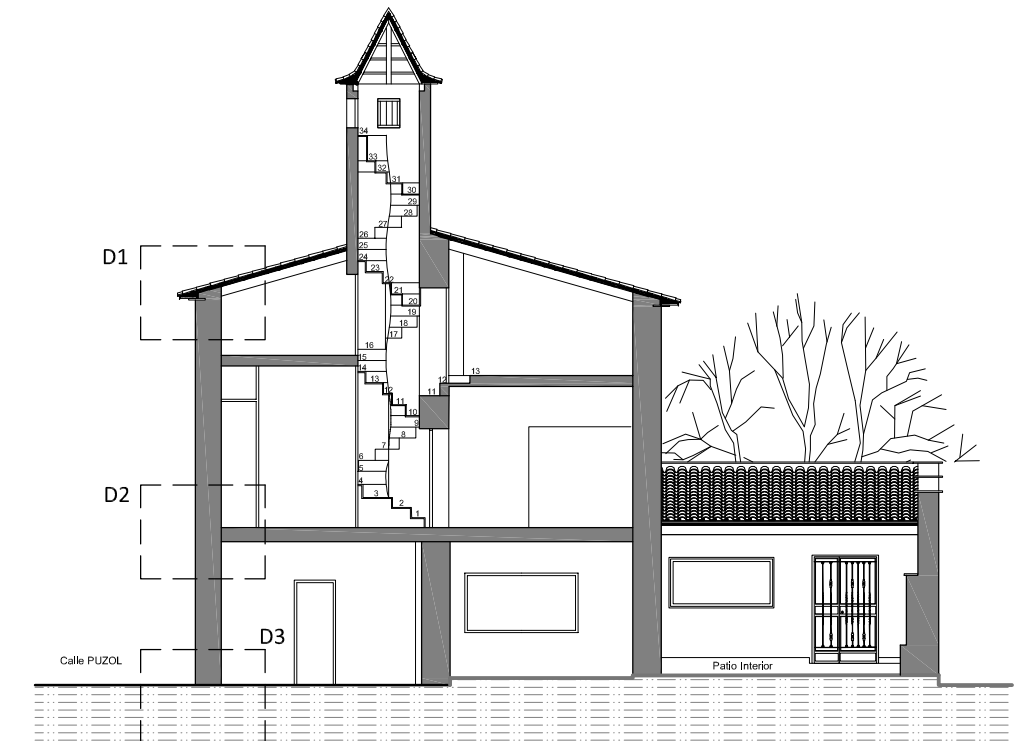


DETALLE 3

DETALLE 1



DETALLE 2

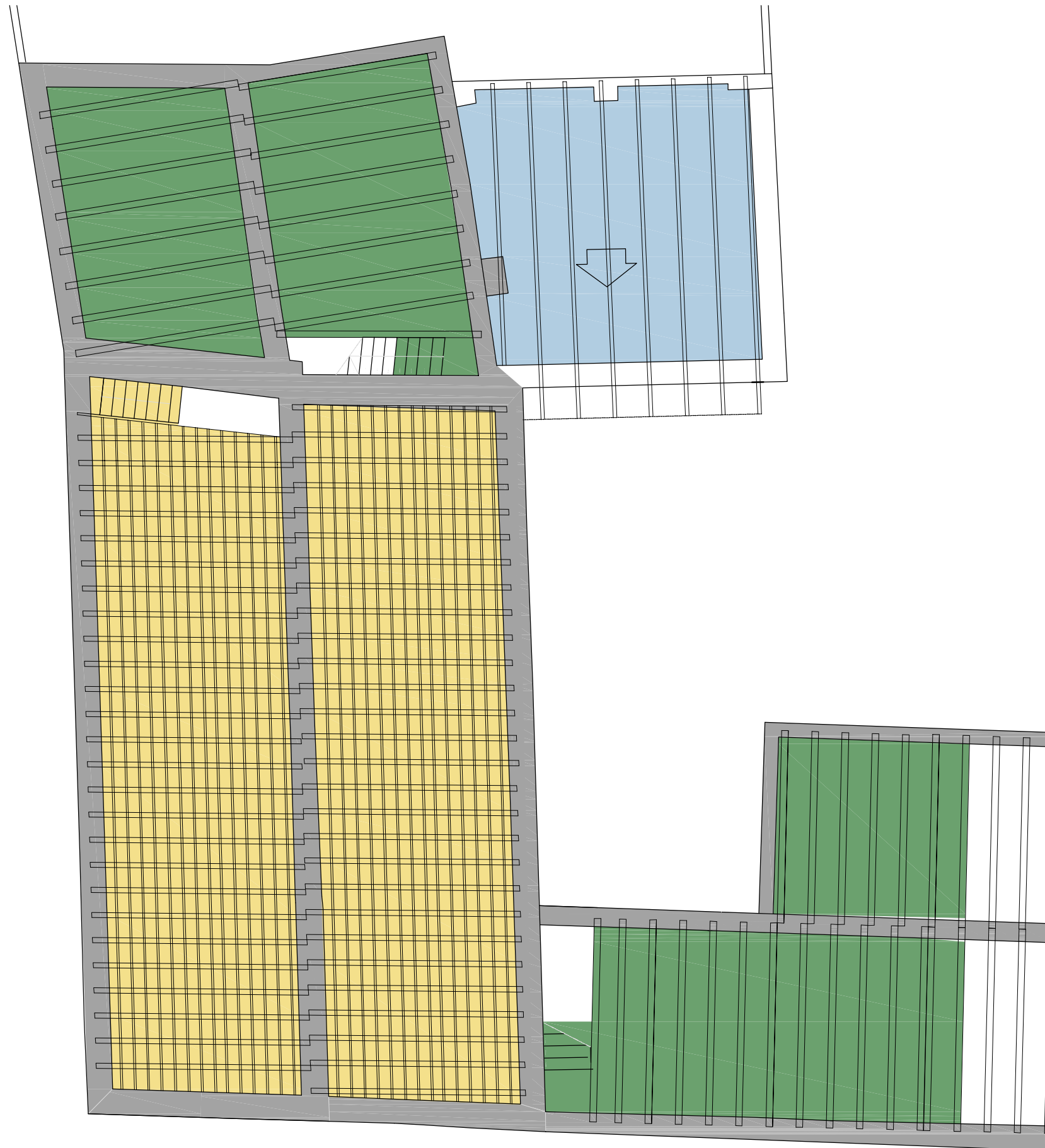


Escala: 1/150

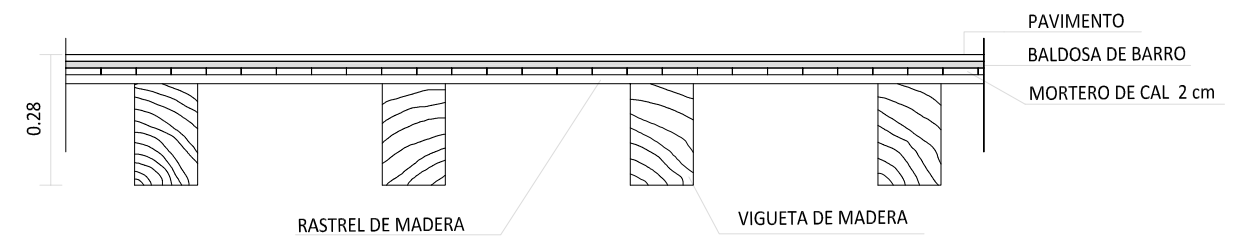
## LEYENDA

- |   |  |
|---|--|
| 1. Posible cimentación existente          | 12. Correas de madera                        |
| 2. Muro de tapial valenciano              | 13. Rastreles de madera en cubierta          |
| 3. Terreno                                | 14. Teja cerámica curva                      |
| 4. Encachado de bolos                     | 15. Placa Onduline THERM Basic               |
| 5. Mortero de regularización de cal       | 16. Impermeabilización Onduline Bajoteja     |
| 6. Pavimento con mortero de agarre        | 17. Refuerzo CLT madera contralaminada       |
| 7. Vigueta de madera de roble             | 18. Canalón visto                            |
| 8. Rastreles de madera                    | 19. Clavo espiral Onduline con tuerca de PVC |
| 9. Entabicado de rasilla cerámica 27x14x2 | 20. Listón de madera de cierre de panel      |
| 10. Mortero del cal de 2cm.               | 21. Sistema Caviti H-15                      |
| 11. Solado hidráulico                     | 22. Pavimento laminado                       |

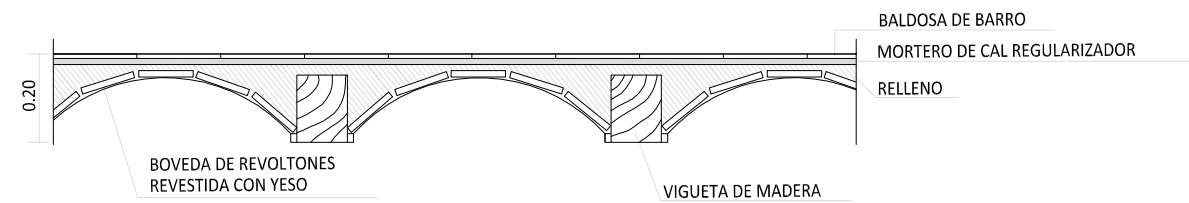




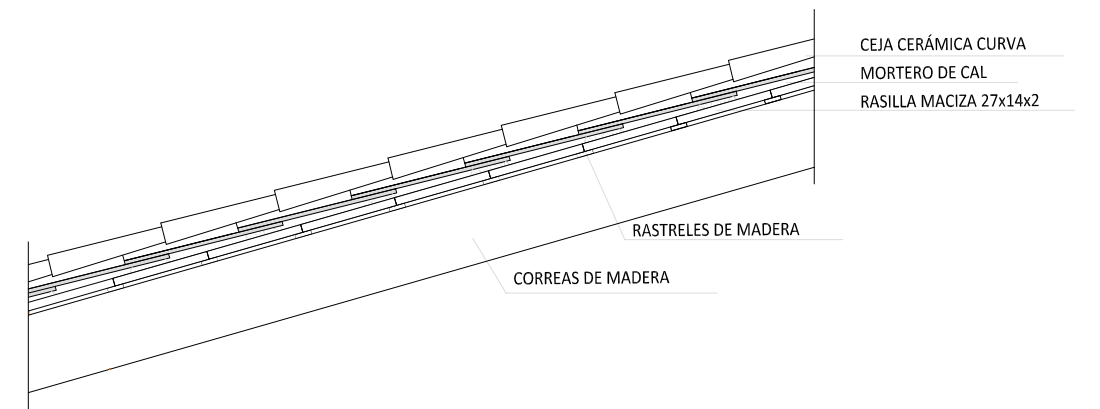
**DETALLE FORJADO PLANO DE VIGUETAS DE MADERA Y RASTRELES**



**DETALLE FORJADO PLANO DE VIGUETAS DE MADERA Y BÓVEDA DE REVOLTÓN**



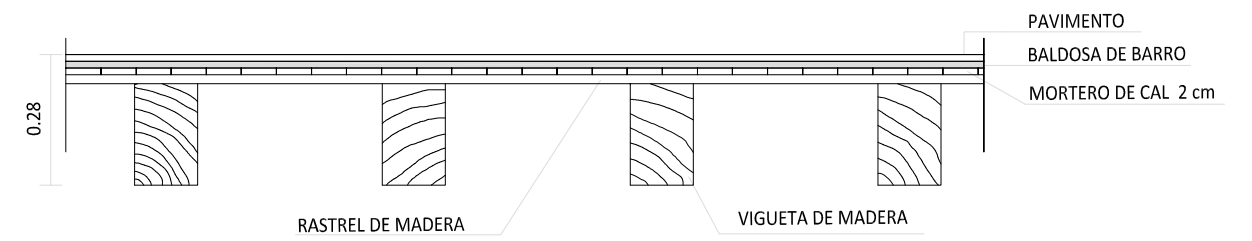
**DETALLE CUBIERTA DE TEJA CURVA CON FORMACIÓN DE PENDIENTES DE MADERA**



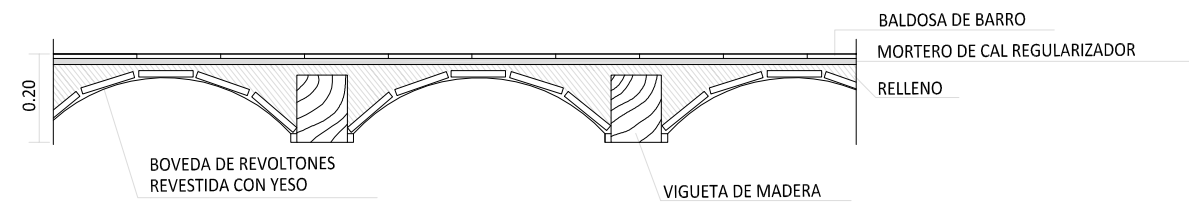
- Forjado plano de viguetas de madera y rastreles
- Forjado plano de viguetas de madera y bóveda de revoltón
- Cubierta a un agua de viguetas pretensadas autorresistentes



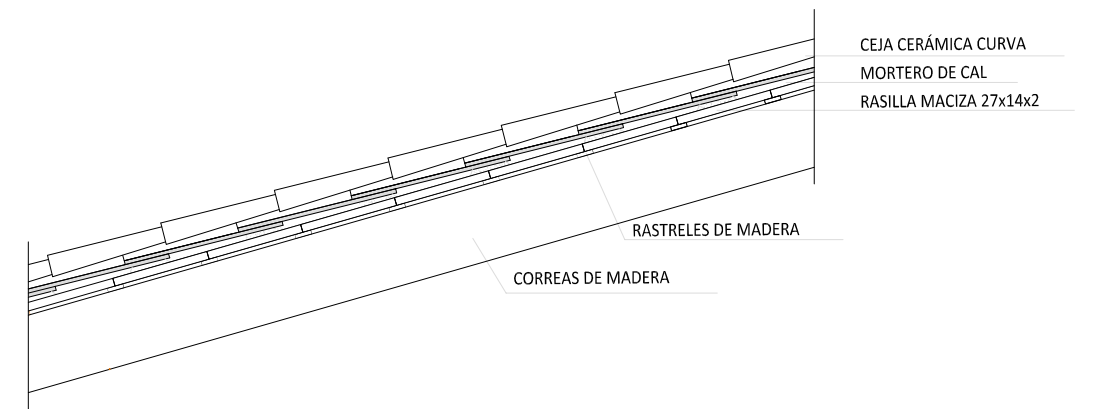
**DETALLE FORJADO PLANO DE VIGUETAS DE MADERA Y RASTRELES**



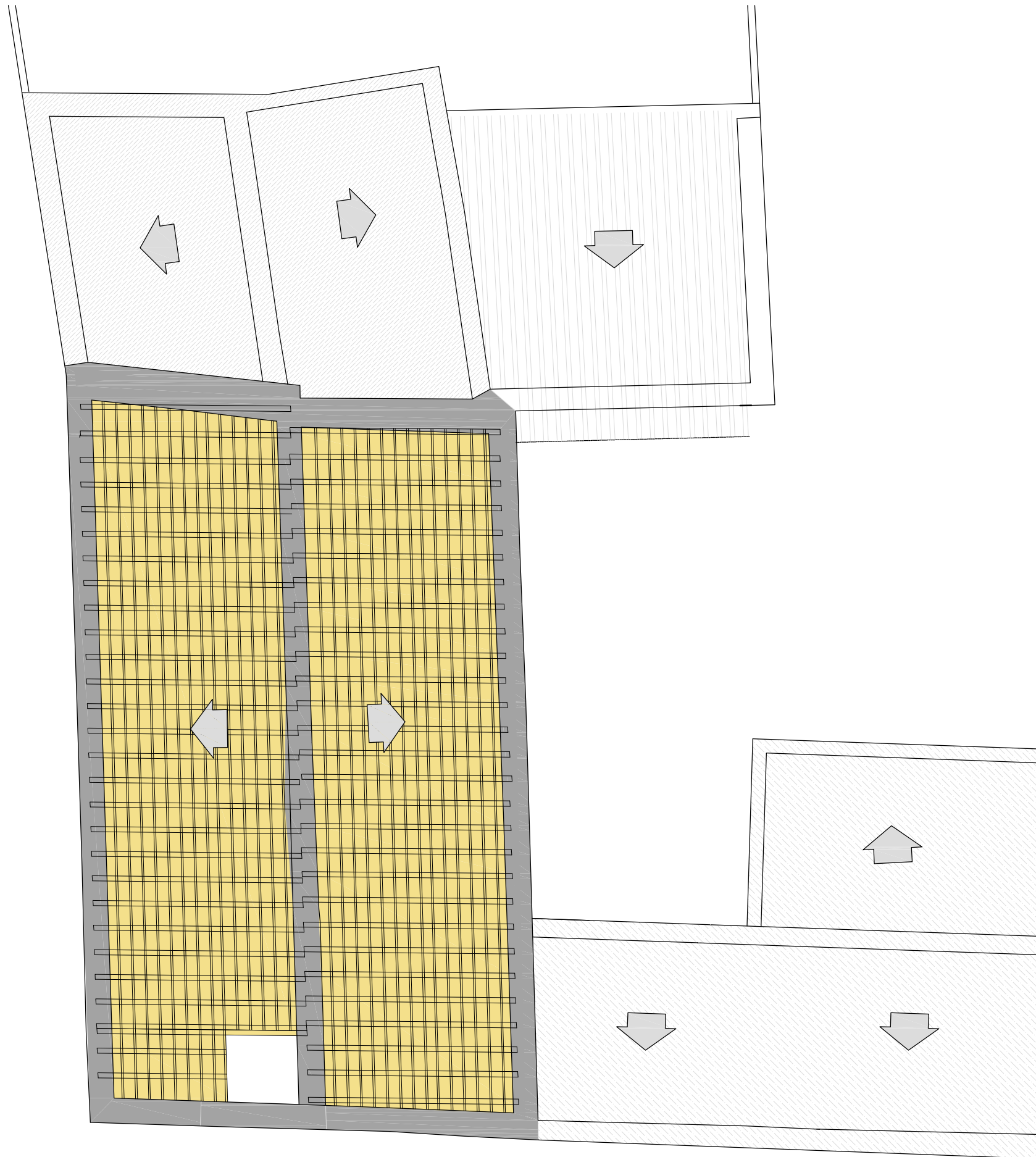
**DETALLE FORJADO PLANO DE VIGUETAS DE MADERA Y BÓVEDA DE REVOLTÓN**



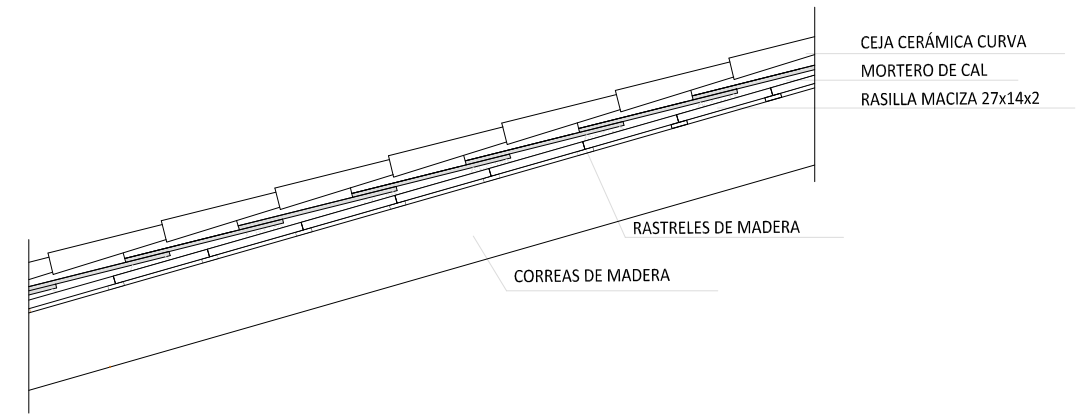
**DETALLE CUBIERTA DE TEJA CURVA CON FORMACIÓN DE PENDIENTES DE MADERA**



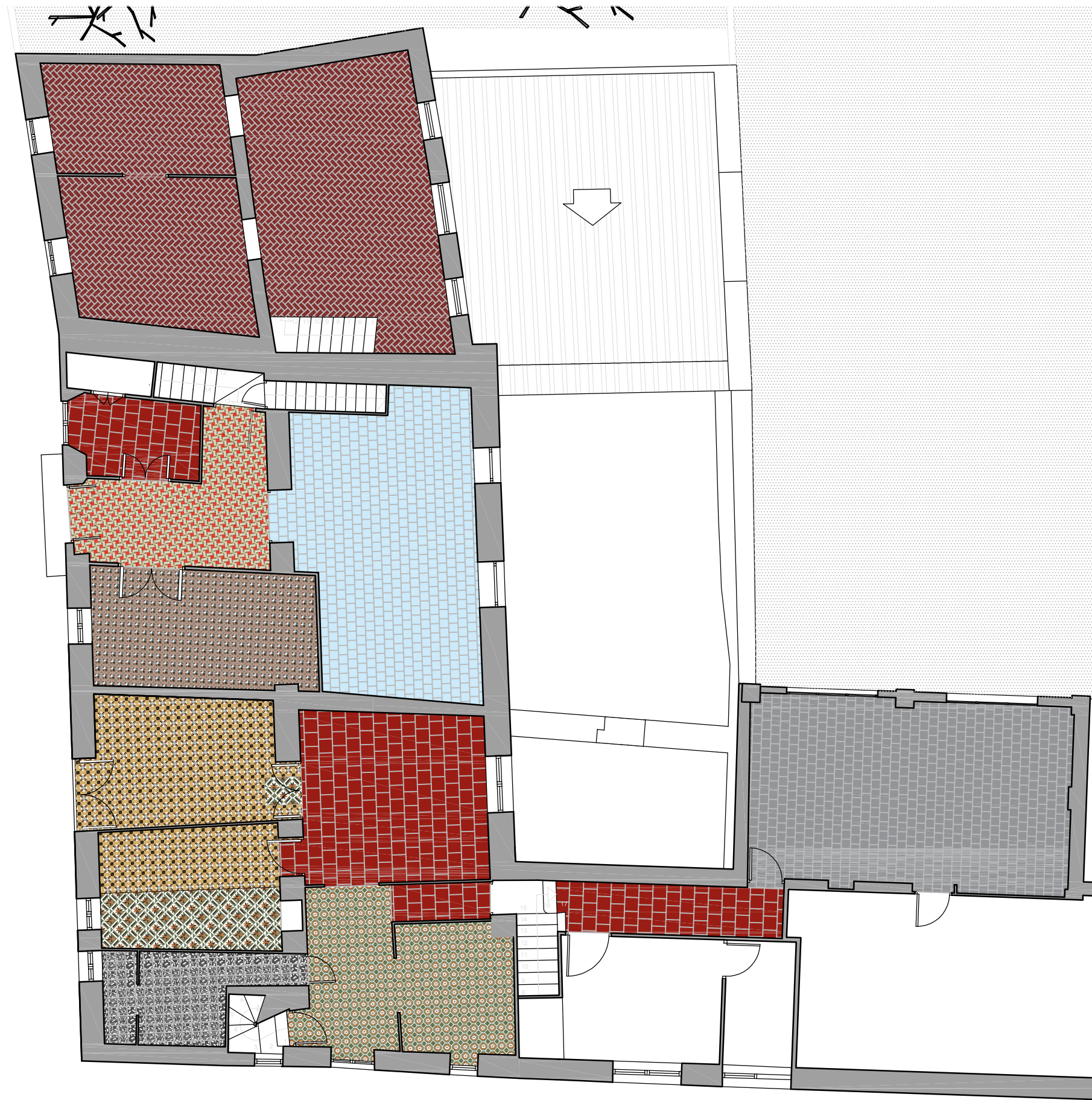
- Forjado plano de viguetas de madera y bóveda de revoltón
- Cubierta a dos agua de teja curva y formación de pendientes con correas y rastreles de madera
- Cubierta a un agua de teja curva y formación de pendientes con correas y rastreles de madera



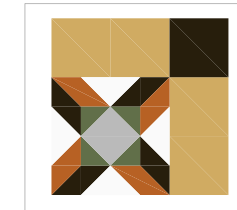
**DETALLE CUBIERTA DE TEJA CURVA CON FORMACIÓN DE PENDIENTES DE MADERA**



 Cubierta a dos aguas de teja curva y formación de pendientes con correas y rastreles de madera

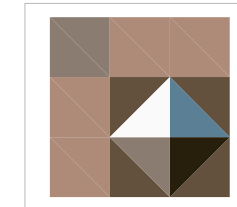


**POSIBLES PAVIMENTOS A RECUPERAR Y SUS CARACTERÍSTICAS:**



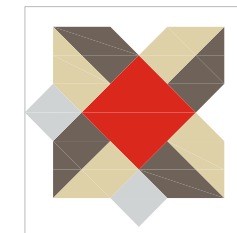
**MOSAICO DE NOLLA**

Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm  
Tamaño de módulo 23,28 cm



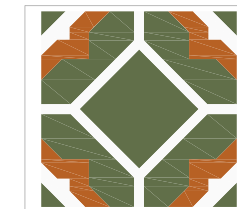
**MOSAICO DE NOLLA**

Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm  
Tamaño de módulo 16,50 cm



**MOSAICO DE NOLLA**

Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm  
Tamaño de módulo : 15,52 cm



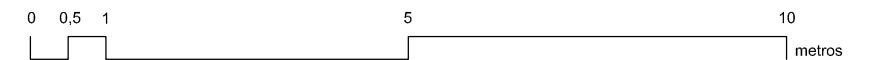
**BALDOSA HIDRÁULICA**

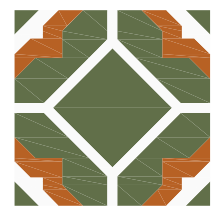
Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm  
Tamaño de módulo : 20,00 cm



**BALDOSA HIDRÁULICA**

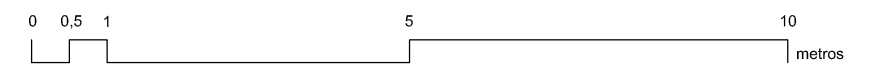
Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm  
Tamaño de módulo : 20,00 cm





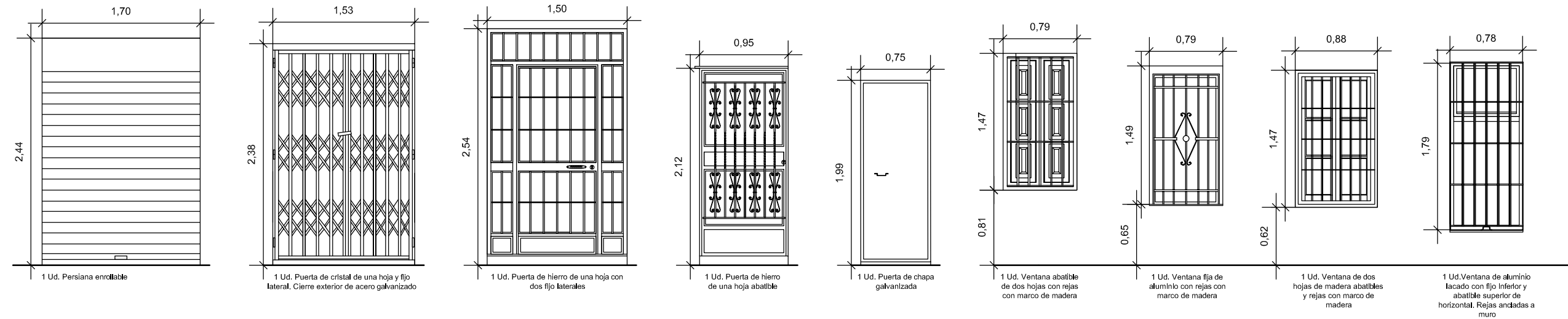
**BALDOSA HIDRÁULICA**

Gres porcelánico de altas prestaciones  
Piezas de distintas dimensiones y colores  
Espesor aproximado 2 cm  
Tamaño de módulo : 20,00 cm

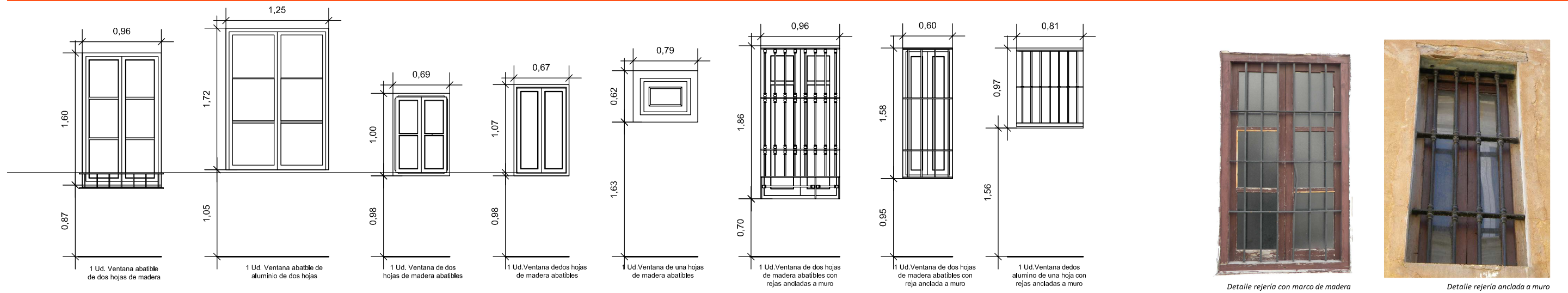




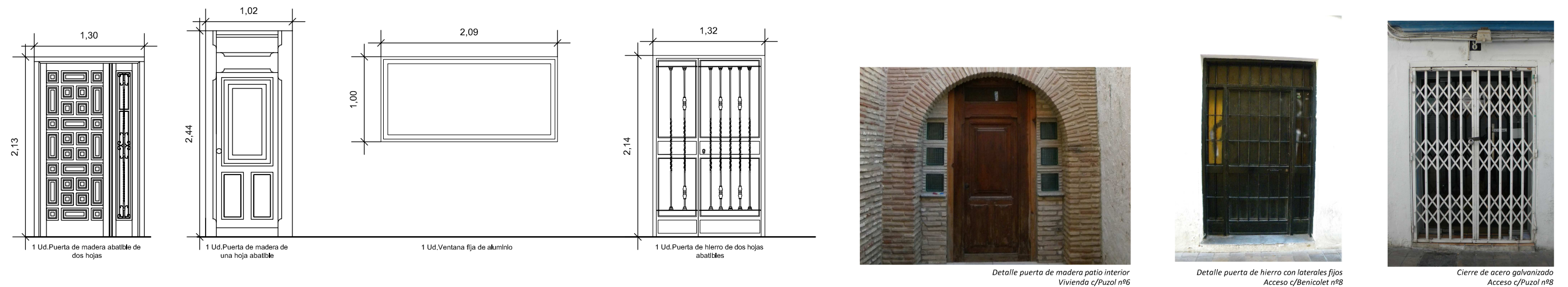
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA Y CAMBRA



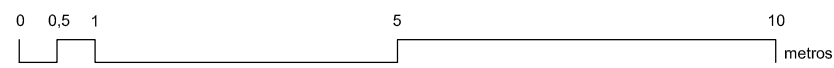
PATIO INTERIOR - PLANTA BAJA

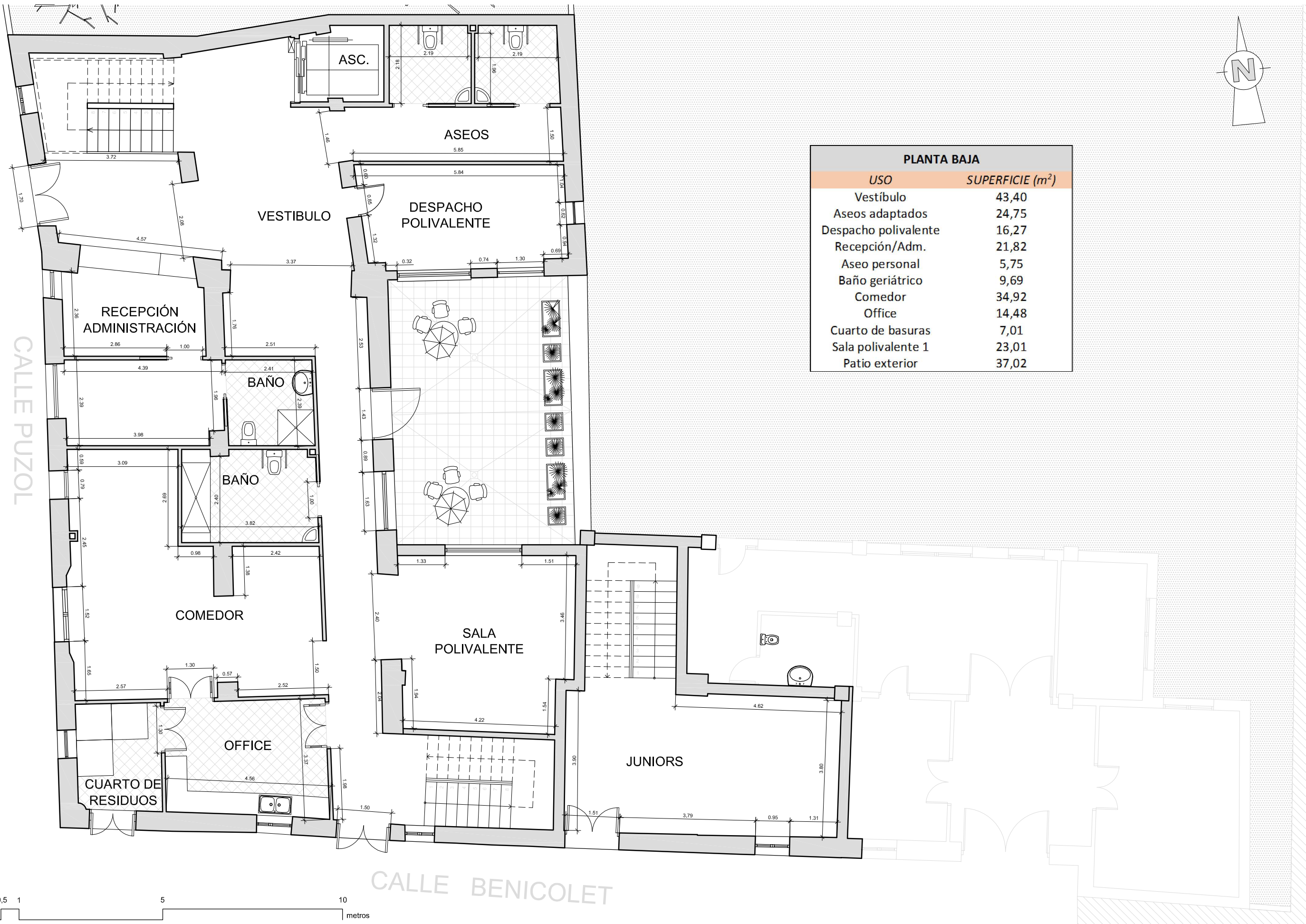




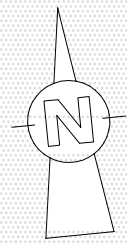




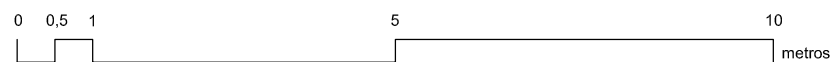


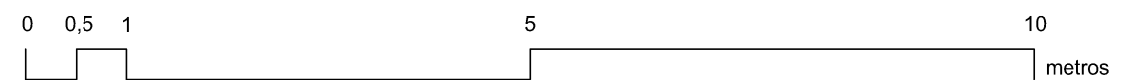


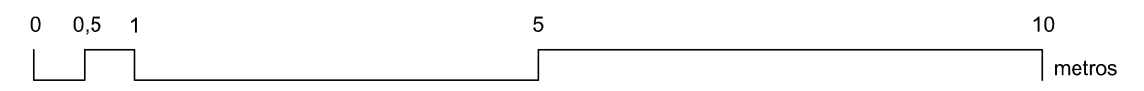
PLANTA BAJA	
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Vestíbulo	43,40
Aseos adaptados	24,75
Despacho polivalente	16,27
Recepción/Adm.	21,82
Aseo personal	5,75
Baño geriátrico	9,69
Comedor	34,92
Office	14,48
Cuarto de basuras	7,01
Sala polivalente 1	23,01
Patio exterior	37,02



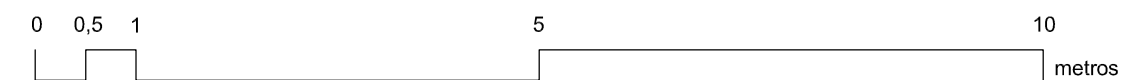
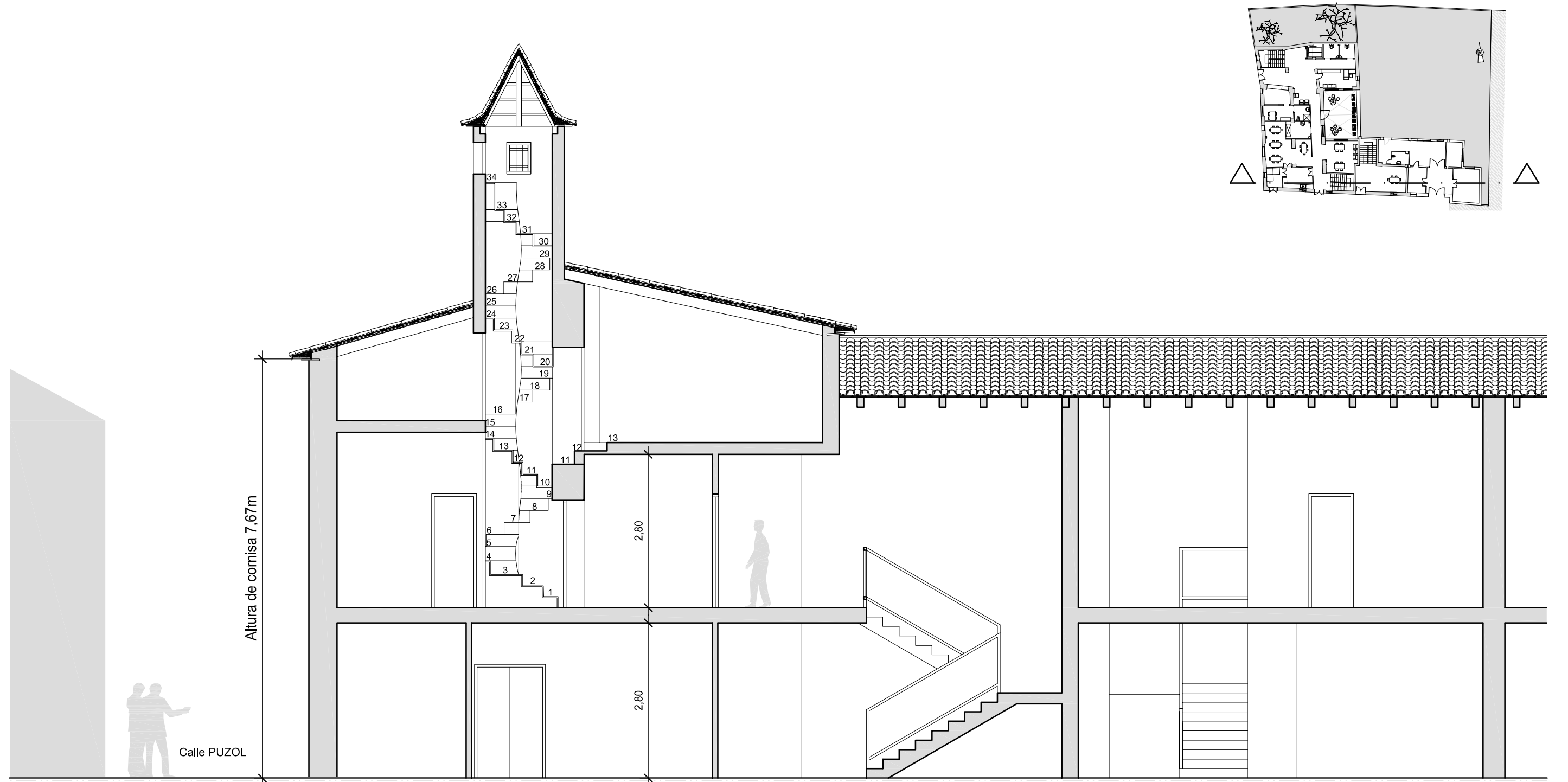
PLANTA PRIMERA	
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Aseos adaptados	24,75
Distribuidor	30,49
Sala de curas	15,44
Sala polivalente 2	40,85
Baño geriátrico	9,79
Aseo adaptado	5,73
Sala rehabilitación	41,20
Sala polivalente	23,01

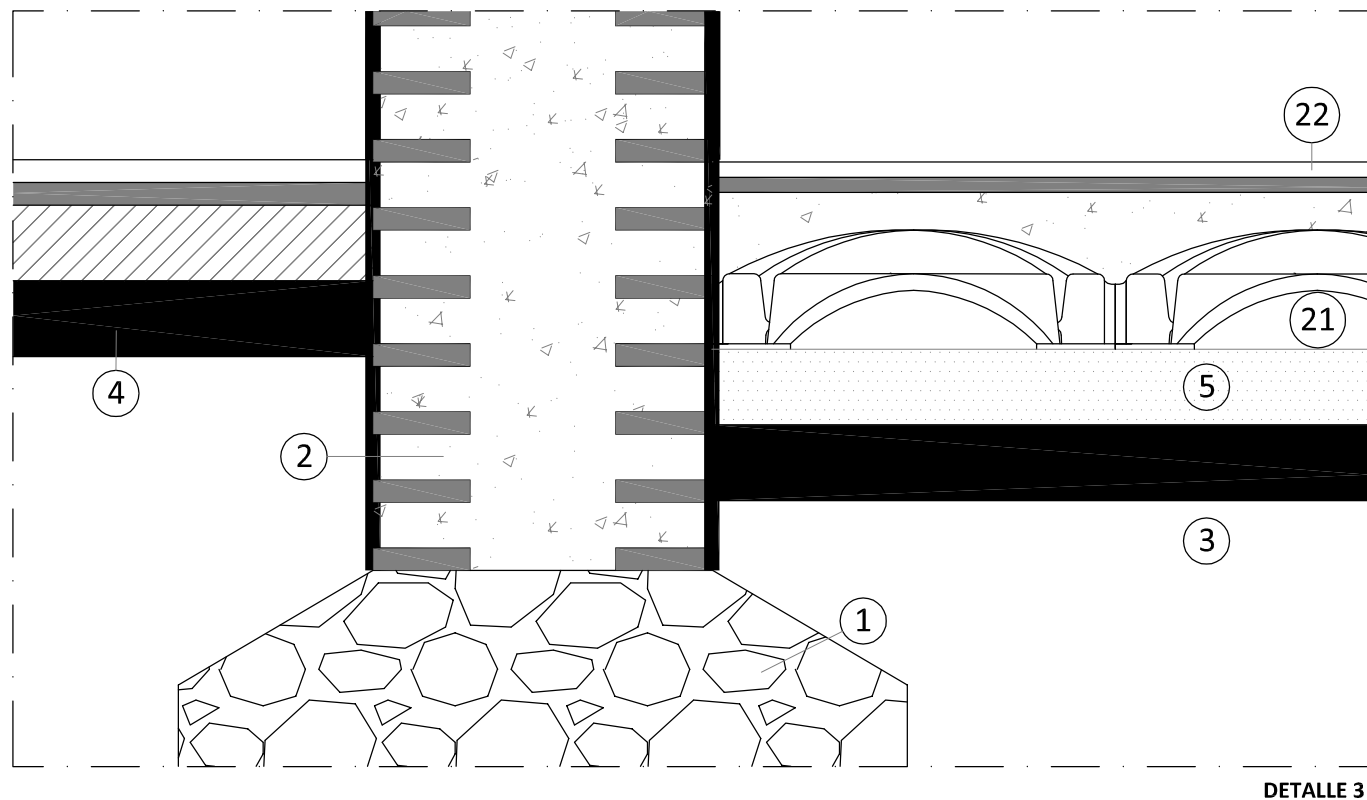
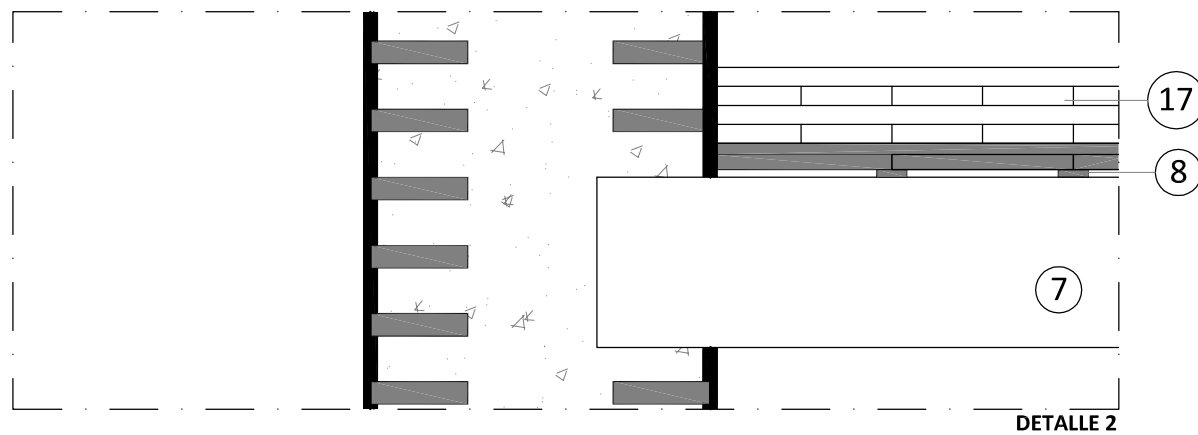
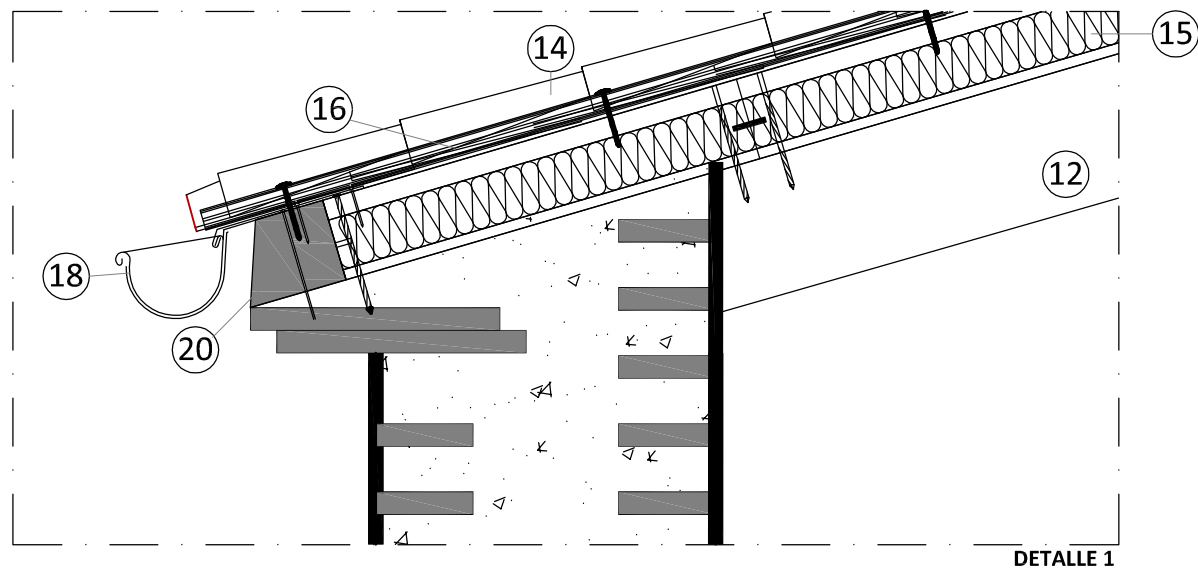






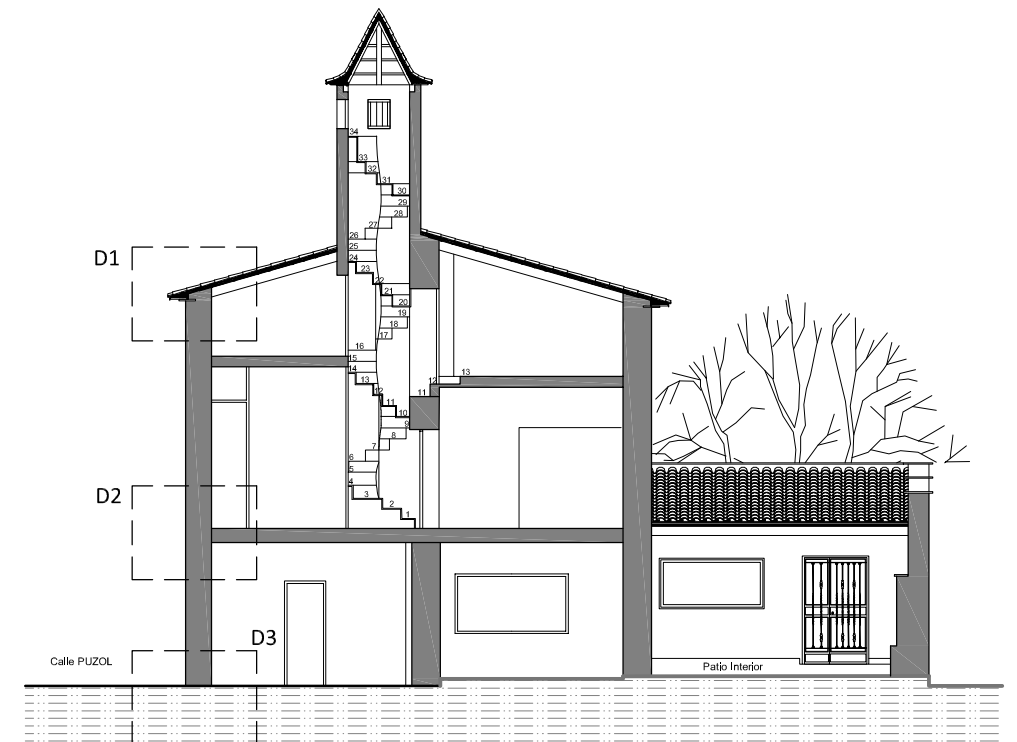






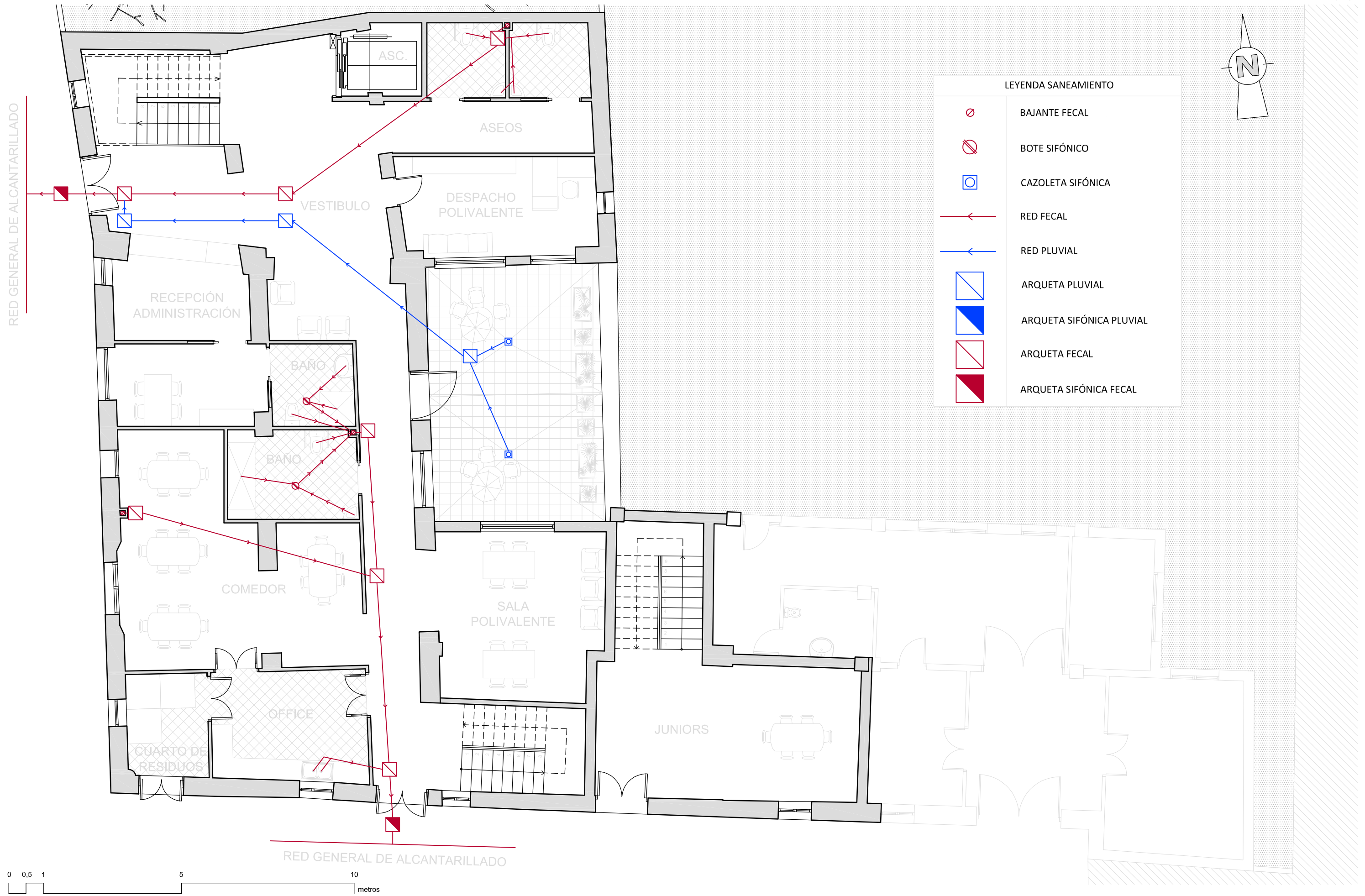
LEYENDA

- |  |  |
|--|--|
| 1. Posible cimentación existente           | 12. Correas de madera                        |
| 2. Muro de tapial valenciano               | 13. Rastreles de madera en cubierta          |
| 3. Terreno                                 | 14. Teja cerámica curva                      |
| 4. Encachado de bolos                      | 15. Placa Onduline THERM Basic               |
| 5. Mortero de regularización de cal        | 16. Impermeabilización Onduline Bajoteja     |
| 6. Pavimento con mortero de agarre         | 17. Refuerzo CLT madera contralaminada       |
| 7. Vigüeta de madera de roble              | 18. Canalón visto                            |
| 8. Rastreles de madera                     | 19. Clavo espiral Onduline con tuerca de PVC |
| 9. Entablicado de rasilla cerámica 27x14x2 | 20. Listón de madera de cierre de panel      |
| 10. Mortero del cal de 2cm.                | 21. Sistema Caviti H-15                      |
| 11. Solado hidráulico                      | 22. Pavimento laminado                       |



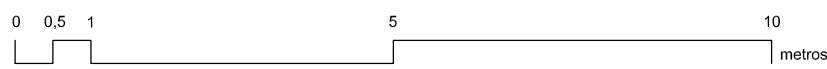
Escala: 1/150







LEYENDA SANEAMIENTO	
	BAJANTE FECAL
	BOTE SIFÓNICO
	CAZOLETA SIFÓNICA
	RED FECAL
	RED PLUVIAL
	ARQUETA PLUVIAL
	ARQUETA SIFÓNICA PLUVIAL
	ARQUETA FECAL
	ARQUETA SIFÓNICA FECAL





RED GENERAL DE ALCANTARILLADO

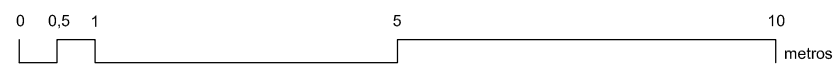


LEYENDA ELECTRICIDAD

	CUADRO GENERAL DE PROTECCIÓN
	CUADRO SECUNDARIO DE MANDO
	TOMA DE CORRIENTE
	INTERRUPTOR
	LUMINARIA EMPOTRADA
	PUNTO DE LUZ
	APLIQUE DE PARED
	APLIQUE ESTANCO DE PARED
	TOMA RED INTERNET
	TOMA DE TELÉFONO
	DETECTOR DE PRESENCIA

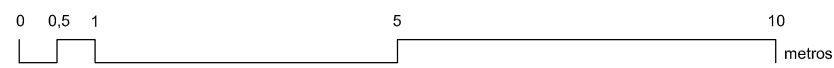


RED GENERAL DE ALCANTARILLADO





LEYENDA ELECTRICIDAD	
	CUADRO GENERAL DE PROTECCIÓN
	CUADRO SECUNDARIO DE MANDO
	TOMA DE CORRIENTE
	INTERRUPTOR
	LUMINARIA EMPOTRADA
	PUNTO DE LUZ
	APLIQUE DE PARED
	APLIQUE ESTANCO DE PARED
	TOMA RED INTERNET
	TOMA DE TELÉFONO
	DETECTOR DE PRESENCIA



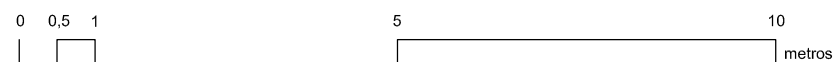


RED GENERAL DE ALCANTARILLADO



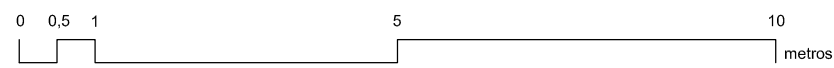
LEYENDA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
	ORIGEN DE EVACUACIÓN
	RECORRIDO DE EVACUACIÓN
	ROTULO RECORRIDO EVACUACIÓN
	RÓTULO DE SALIDA
	EXTINTOR 21A-113B
	RÓTULO DE EXTINTOR
	LUZ DE EMERGENCIA

RED GENERAL DE ALCANTARILLADO





LEYENDA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
	ORIGEN DE EVACUACIÓN
	RECORRIDO DE EVACUACIÓN
	ROTULO RECORRIDO EVACUACIÓN
	RÓTULO DE SALIDA
	EXTINTOR 21A-113B
	RÓTULO DE EXTINTOR
	LUZ DE EMERGENCIA





LEYENDA CUMPLIMIENTO DB-SUA		
Dimensiones mínimas zona de uso aparatos sanitarios		Figuras inscribibles

