



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Ç TFG 2016



Caseta Bas

ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA "CASETA BAS" EN LA VALL DE ALBAIDA

Autor:

. ANA EBRI MONZÓ

TUTOR:

. MARCEL.LÍ ROSALENY ROMERO



Resumen

El objeto del presente Trabajo Final de Grado en la Escuela Superior de Ingeniería de la Edificación es plasmar de forma conjunta la gestión técnica necesaria para la rehabilitación y adecuación de la alquería "Caseta Bas" en la Solana de Ontinyent, Valencia. Esta data de final del siglo XVIII y tiene un interés familiar y socio cultural.

En primer lugar, se realiza una fase de trabajo de campo e investigación. Con esto procedemos al levantamiento gráfico del edificio y posterior planteamiento de un cambio en el uso del Inmueble. Con el cual se divide en cuatro áreas la alquería: restaurante, casa rural, zona de aula / taller y bodega. Todo esto en relación con el desarrollo de actividades de explotación de las tierras y la esencia y uso de la misma en sus orígenes.

En segundo lugar, se reflejan todos los aspectos de la finca y de sus tierras en la parte gráfica del proyecto, y se establece una parte escrita con una memoria constructiva, descriptiva y justificación del cumplimiento de la norma.

Palabras clave:

Alquería, Cambio de uso, Construcción tradicional, Rehabilitación, Socio – cultural.

Summary

The purpose of this Final Project at the School of Building Engineering is jointly capture everything needed for rehabilitation and upgrading of the farmstead "Caseta Bas" in Solana de Ontinyent, Valencia. This dates from before the twentieth century and has a family interest and cultural partner.

First, a phase of field work and research is performed. With this we proceed to graphic survey of the building and subsequent approach to a change in the use of the property. With which is divided into four areas the farm: restaurant, cottage, area classroom / workshop and cellar. All this in relation to the development of activities of land use and maintain the essence and use of it in its origins.

Second, reflect all aspects of the farm and lands in the graphic part of the project and a written constructive, descriptive and justification memory of compliance with the standard part is established.

Keywords:

Alquería, Use change, Rehabilitation, Tradicional construccion, Socio - cultural

Acrónimos utilizados

Ordenados alfabéticamente

BIC: Bien de Interés Cultural

CAD: Computer Aided Desing / Diseño Asistido por Ordenador

CTE: Código Técnico de la Edificación

DB-SI: Documento Básico – Seguridad en caso de Incendio

DB-SUA: Documento Básico - Seguridad de Utilización y Accesibilidad

DB-HS: Documento Básico – Higiene y Salud

DC-09: Decreto 151/2009 de Diseño y Calidad

PG: Plan General de Ontinyent

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

ROGTU: Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell

TFG: Trabajo Final de Grado

ESTGIE: Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación

UPV: Universitat Politècnica de València.

Agradecimientos

En primer lugar, agradecer a mi familia por su apoyo, sin ellos no sería posible.

En segundo lugar, a mi iaio Manolo, quien desde el cielo estará orgulloso del trabajo realizado, que él siempre trabajo por mantener lo que le dejaron sus padres, y que con mucho esfuerzo y empeño mantuvo.

Finalmente, a todos los profesores de la carrera, en especial a mi tutor, Marcel.li Rosaleny Romero por su apoyo incondicional y ayuda en el desarrollo de esta última etapa de la carrera.

Gracias.

Índice

INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN	
1. ESTUDIO PREVIO	
3.1_ UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	2
3.2_ ENTORNO Y ANTECEDENTE HISTÓRICO CULTURAL.....	4
2. ESTUDIO DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO	
2.1_ LA ALQUERÍA “CASETA BAS”	7
2.2_ SITUACIÓN URBANÍSTICA	10
2.3_ MEMORIA DESCRIPTIVA	13
2.4_ MEMORIA CONSTRUCTIVA	17
3. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO E INTERVENCIÓN	
3.1_ CAMBIO DE USO DE LA “CASETA BAS”	27
3.1.1 GESTIÓN TÉCNICA PARA LAS LICENCIAS	28
3.2_ PROGRAMA DE NECESIDADES	29
3.3_ INTERVENCIÓN PARA EL CAMBIO DE USO	38
3.4_ CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA	42
3.5_ BIC	43
3.6_ PRESUPUESTO DE LA INTERVENCIÓN	44
4. CONCLUSIÓN.....	48
5. BIBLIOGRAFÍA.....	49
6. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	50
ANEXOS	
ANEXO 1_ ESTUDIO FOTOGRÁFICO	ii
ANEXO 2_ PLANOS	iii
ANEXO 3_ FICHAS DE INTERVENCIÓN	iv
ANEXO 4_ LICENCIAS	v

Introducción y justificación

El presente proyecto Final de Grado consta del estudio de rehabilitación y cambio de uso de una antigua alquería llamada “Caseta Bas” en la Vall d’Albaida en el municipio de Ontinyent.

El proyecto se ha realizado con la modalidad “desarrollo de proyecto técnico de construcción”, en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación de la Universitat Politècnica de València.

El tutor que ha dirigido el mismo es el profesor Marcel·lí Rosaleny Romero del Departamento de Construcciones Arquitectónicas.

La “Caseta Bas” pertenece a mi familia desde su creación, y siempre ha sido un lugar de referencia. Con la evolución de la sociedad cayó en desuso debido al coste de mantenerla en producción, siendo esto el peor enemigo para ella. Lo que ha hecho que la misma tenga un aspecto de abandono. La parte más afectada es la más antigua, siendo esta la zona del establo. Por otro lado, se ha tenido que proceder a realizar un apuntalamiento de la bodega por riesgo de derrumbe. El objetivo del proyecto viene dado por la propia motivación personal, una ilusión desde pequeña con la que recuperar el estado activo de la casa para poder vivir las historias que mi iaio y mi madre me contaban. Así como recuperar las costumbres de fabricación de esos alimentos tan especiales para la familia. Mi iaio Manolo se enorgullecería de este trabajo.

La metodología empleada para la realización del presente proyecto es diversa y se han empleado los conocimientos adquiridos durante la carrera. Además, se ha buscado información de diversas fuentes. Destacar el Archivo Municipal de Ontinyent donde encontramos un plano de 1904.

El inicio del trabajo comienza con la toma de datos del interior de la casa y de las fachadas mediante un levantamiento gráfico de forma manual con la realización de croquis. Para facilitar la medición se ha usado un metro láser y una cinta métrica, y se ha realizado un reportaje fotográfico del exterior y del interior, así como una inspección visual de todas las partes de la casa.

A continuación, empieza el trabajo de interpretación de la información obtenida y búsqueda de documentación. Comenzando el proceso con la realización de los planos en AutoCAD. Y mediante Adobe Photoshop se ha realizado la rectificación de las fotos de las fachadas, tomando cotas de referencia y escalando la fotografía, así facilitamos la realización de los planos de alzado y sección.

Terminado el trabajo gráfico se realiza un estudio de los diferentes materiales y composiciones de los diferentes elementos y áreas del inmueble, métodos constructivos y las diferentes actuaciones.

Para continuar, se plantea un cambio de uso que viene motivado por el antiguo uso que se le daba a las “Caseta Bas”. Este cambio está enfocado a un ámbito rural y de explotación de las tierras, teniendo Casa Rural en la zona de la vivienda, restaurante en la planta baja, bodega como zona de catas y museo, y Aula / Taller del campo en la zona de los establos, en todo momento respetando el entorno y la edificación.

Para la rehabilitación inmediata de la casa se realiza un estudio de patologías, realizando fichas de las lesiones más significativas previo al planteado cambio de uso.

La finca se encuentra dentro del Plan Parcial de Ontinyent SD-10 que nos obliga urbanizar en el caso de querer intervenir a modo completo en la finca. Esto supondría romper la belleza del lugar, por lo que se plantea una rehabilitación inmediata de las lesiones sin la necesidad de urbanizar y a su vez, realizar un informe y solicitar que la "Casa Bas" y sus terrenos pasen a ser BIC.

Referente a las fuentes y los recursos utilizados para la realización del proyecto se distinguen diferentes elementos:

· Herramientas de campo:

_ Cinta métrica, medidor laser, flexómetro, etc.

· Herramientas Informáticas:

_ AutoCAD 2010 _ realización de los planos.

_ Photoshop Educacional_ manipulación de las fotografías.

_ SketchUp Pro 2016_ realización de 3D

· Recursos de consulta:

_ Trabajos de Investigación_ fotos antiguas, documentación de trabajos realizados, testimonios de familiares, etc.

_ Información Bibliográfica_ expuesta en el apartado de Bibliografía.

_ Información Técnica_ CTE Código Técnico de la Edificación.

_ DC-09 Condiciones de Diseño y Calidad.

La combinación y el trabajo con las diferentes herramientas y medios nombrados, facilitan y mejoran la elaboración de los diferentes apartados del Trabajo Final de Grado.

Capítulo 1.

Estudio previo

1_ Ubicación y emplazamiento

2_ Entorno y antecedentes

Histórico Culturales

1. Estudio previo

-1.1_ Ubicación y emplazamiento



La Alquería la “Caseta Bas” se sitúa en el municipio de Ontinyent, capital de la Comarca de la Vall d’Albaida, situada al Sur de la Provincia de Valencia y en el Centro de las Comarcas Centrales.

Su posición exacta es en el Polígono 6 Parcela 1847 de la Solana de Ontinyent. La finca se caracteriza por lindar con el Barranco del Portitxol.

El acceso es únicamente por el Camí de la Font de la Purísima que nace al Norte del municipio. Este camino es una carretera asfaltada de doble sentido de circulación en malas condiciones.

Al inicio de la carretera se encuentra la Font de la Purísima la cual da nombre a la zona.

Ilustración 1 Mapa Comunidad Valenciana. Valencia - Ontinyent. Google Maps. Google Maps. 2016

El emplazamiento y situación de la finca se encuentra rodeada como se puede observar en la Ilustración 2.



Ilustración 2 Situación y emplazamiento. Fuente propia. 2016

Esta Ilustración se encuentra en el Anexo 2 plano 1 Situación y emplazamiento, donde podemos ver con claridad el entorno de la finca, como está integrada en un espacio rural y sus accesos.

Valencia, la capital de la provincia, se encuentra a 110 km, siendo el recorrido en Autovía que facilita el acceso. Ontinyent tiene buena comunicación y accesos, y cuenta con el Centro Médico de especialidades. En el caso de tener que acudir a un hospital el más cercano es el Hospital Lluís Alcanyís en Xàtiva.

El acceso a la finca desde la entrada del pueblo lo podemos ver en la Ilustración 3 siguiendo la línea rosa. Está a escasos minutos del centro del pueblo y tiene muy buena comunicación con tiendas de alimentación. La gasolinera más cercana está a la entrada del pueblo a escasos minutos de la finca.

Es una zona tranquila entre vegetación y el resto de casas de alrededor son en sus mayorías casa de campo con cultivos. Destacar el entorno rural de todos los alrededores al barranco.

La carretera de entrada al pueblo es la CV-650, después tomamos el Carrer del Tirador, salimos en la rotonda a la Avenida Vicente Gironés y en la siguiente rotonda salimos al Camí de la Font de la Purisima hasta llegar a la “Caseta Bas”.



Ilustración 3 Recorrido de acceso. Google Maps. 2016

1.2_ Entorno y antecedentes Histórico Culturales

El término municipal de Ontinyent, se encuentra rodeado de buenas tierras de cultivo y cerca del río Clariano. Linda con las siguientes localidades: Agullent, Ayelo de Malferit, Bocairent, Fontaneres, Mogente y Vallada, estas de la Provincia de Valencia, y Alfafara y Bañeres de la Provincia de Alicante. La población en su conjunto tiene alrededor de 37.000 habitantes.

La ocupación humana de su territorio está documentada desde la época prehistórica. También hay documentados otros restos ibéricos, sobre todo tardíos, siglos III-I a.C., en las zonas próximas al actual núcleo urbano. De la época romana se conoce la existencia de diversos asentamientos agrícolas de pequeña entidad repartidos por el territorio. Y se han podido documentar arqueológicamente los restos de un extenso cementerio tardo-romano a unos 2 km al sur del núcleo urbano medieval.



Ilustración 4 Vista de la ciudad de Ontinyent. Paisaje transversal. 2014

En el municipio se respetan mucho los elementos antiguos. Y nosotros con la alquería “Caseta Bas” buscamos mantener los elementos singulares de la zona y de la época, que tienen un interés socio cultural y a su vez familiar. La alquería es un referente en la zona de la Purísima, ya que el conjunto de parcelas del Valle lo llama “Caseta Bas”.

A la Caseta Bas se le llama Alquería dado que es propia de la huerta valenciana, donde tradicionalmente siempre han sido abundantes. Se define como pequeñas comunidades rurales que se situaban en las inmediaciones de las ciudades. Desde el siglo XV se hace referencia a la casa de labor, con finca agrícola típica del Levante.

A finales de la Edad Media la alquería evolucionó hacia formas más modernas, con aspectos de pequeño palacio, habitado por señores rurales. En la típica alquería valenciana la planta es un rectángulo con otro perpendicular que forma un ángulo recto. Su alzado es casi siempre de fachada lisa, y la puerta generalmente en medio punto. La cubierta de las alquerías siempre es de tejas morunas.

Muchas de las alquerías han desaparecido debido a la falta de uso o la despoblación, mientras otras han cambiado a ser molinos o talleres. También algunas de propiedad privada se han restaurado como vivienda, habitualmente como segunda residencia. Debido al auge del turismo rural muchas de las restantes se han adaptado al ramo de la hostelería como alojamiento o restauración, así como centros culturales o museos.

En el Anexo estudio fotográfico se puede ver la planta de la alquería, así como todos sus alzados.



Ilustración 5 Fachada de la Caseta Bas. Fuente propia. 2016

Por otra parte, en la política urbanística expansionista las alquerías son bienes codiciados en cuanto al valor económico que supone el solar que ocupa. Todo ello ha supuesto que gran parte de las alquerías todavía existentes están seriamente amenazadas de ruina.

La finca en encuentra en el Plan Parcial del Sector SD-10/UE – 3 del suelo urbanizable residencial extensivo del diseminado de Ontinyent. En la memoria justificativa dice del paisaje que está constituido por un continuo casi ininterrumpido de parcelas edificadas con las siguientes características:

- Edificación residencial unifamiliar aislada
- Baja ocupación de parcela por la edificación
- Conjuntos de masas arbóreas y vegetación en el interior de la mayoría de las parcelas edificadas

Existen, no obstante, huecos de pequeño tamaño insertados a lo largo de dicho continuo edificado destinados al cultivo de árboles frutales. Existen recursos paisajísticos poco potenciados en el entorno.

El sector tiene gran valor paisajístico debido a su proximidad al barranco Portixol, conector ecológico y paisajístico. Destacar la presencia de pinadas en la zona con árboles milenarios.



Ilustración 6 Imagen de la Caseta Bas con los arboles Fuente propia. 2016

Capítulo 2.

Estudio del estado actual del edificio

2.1_ La alquería “Caseta Bas”

2.2_ Situación urbanística

2.3_ Memoria descriptiva

2.4_ Memoria constructiva



Ilustración 8 Foto antigua de la Caseta Bas. Manuel Monzó Francés. 1992

Los cultivos de la finca eran los olivos, almendros, viñas, cereales y melones, todo esto se comercializaba en la zona. En la finca se realizaba el aceite, el vino y se molían los cereales en la era. También disponían de un pequeño huerto para uso doméstico con verduras, tomates, etc.

El establo de la Casa Bas en sus tiempos de plena producción disponía de animales. Entre ellos dos caballos, una mula, cerdos, gallinas, conejos y palomas. Tanto el campo como los animales formaban parte de la vida de la casa.

La finca disponía de una familia que vivía y cuidaba de ella. Durante dos generaciones “Pascualet” padre e hijo hicieron posible que los campos y los animales estuvieran a pleno rendimiento. Una vez las industrias textiles de la zona se pusieron en auge ya nadie quería vivir y trabajar en el campo.

Para obtención más información de la finca me pongo en contacto con el Arxiu Municipal de Ontinyent, en el cual se ha encontrado un mapa topográfico que va datado de 1904 en el cual ya aparece la Casa Bas. En rojo está subrayada y se puede ver con casi total claridad “Casa Bas”.

Esto prueba que es anterior al siglo XIX y se procede a buscar documentación del siglo XVIII.

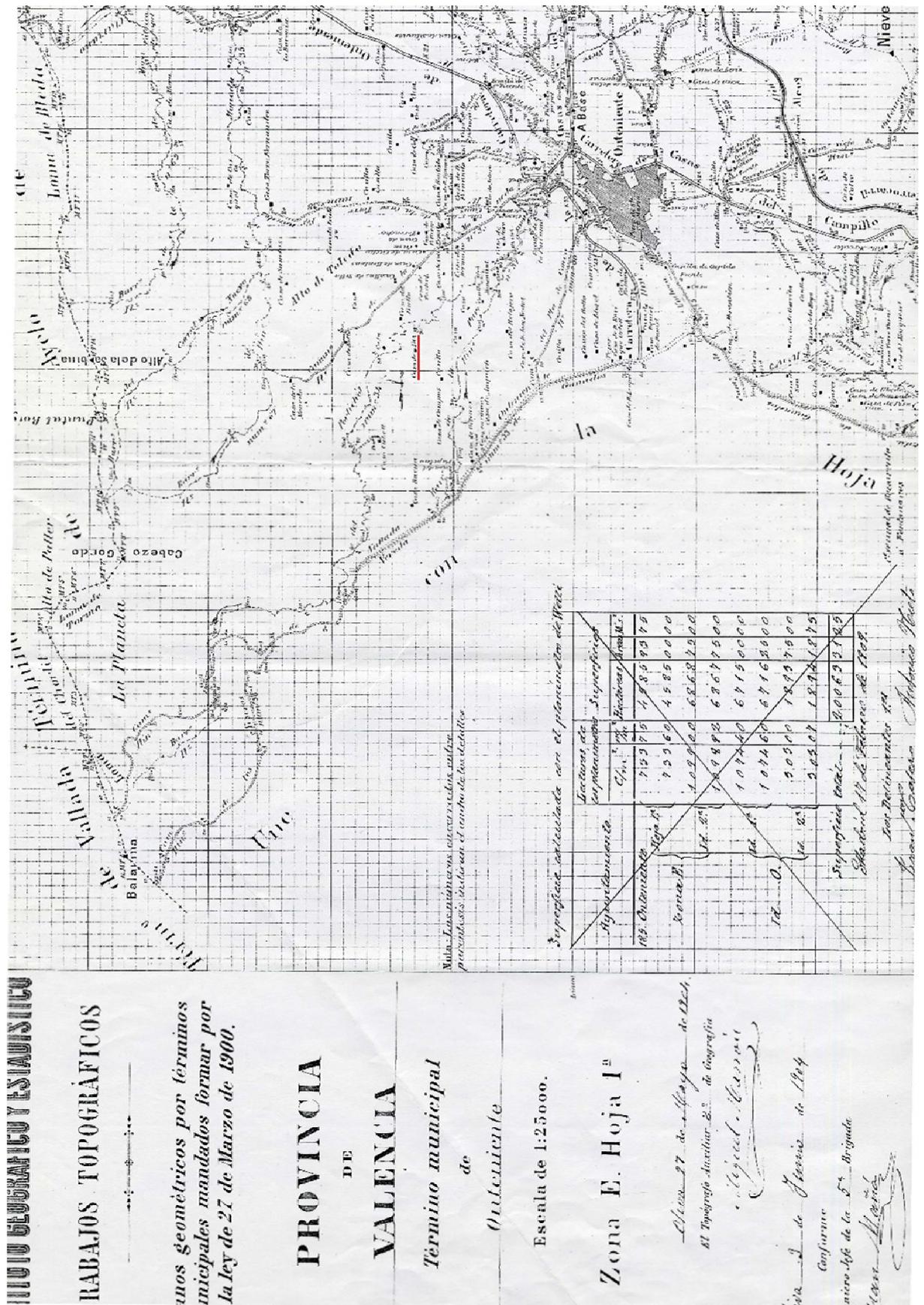


Ilustración 9 Plano Topográfico Provincia de Valencia. Arxiu Municipal Ontinyent. 1908

2.2_ Situación urbanística

La Caseta Bas está en el Polígono 6 de la Solana de Ontinyent, Parcela 1817. Con ref. Catastral de la parcela 46186006018170000TM y ref. Catastral de la Construcción 46186006018170001YQ. Cuenta con superficie de parcela según el Catastro de 36.099m² y una superficie de parcela según topografía de 34.984m². La superficie consolidada según el Plan Parcial es de 7.071m². Respecto a la superficie construida tanto en el Catastro como en el Plan Parcial la casa tiene 528m².

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
46186A006018170000TM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 6 Parcela 1817
SOLANA, ONTINYENT [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: 1945

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
PL NUMERO 6 1817 Polígono 6 Parcela 1817 000730700YJ00B
SOLANA, ONTINYENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 528 SUPERFICIE SUELO (m²): 36.099 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (m ²)
a	I-	Improductivo	00	0,0082
b	E-	Pastos	00	1,0014
c	C-	Labor o Labradío secano	01	2,0708
d	MT	Matorral	00	0,4838

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de ONTINYENT Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

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

Viernes, 19 de Febrero de 2016

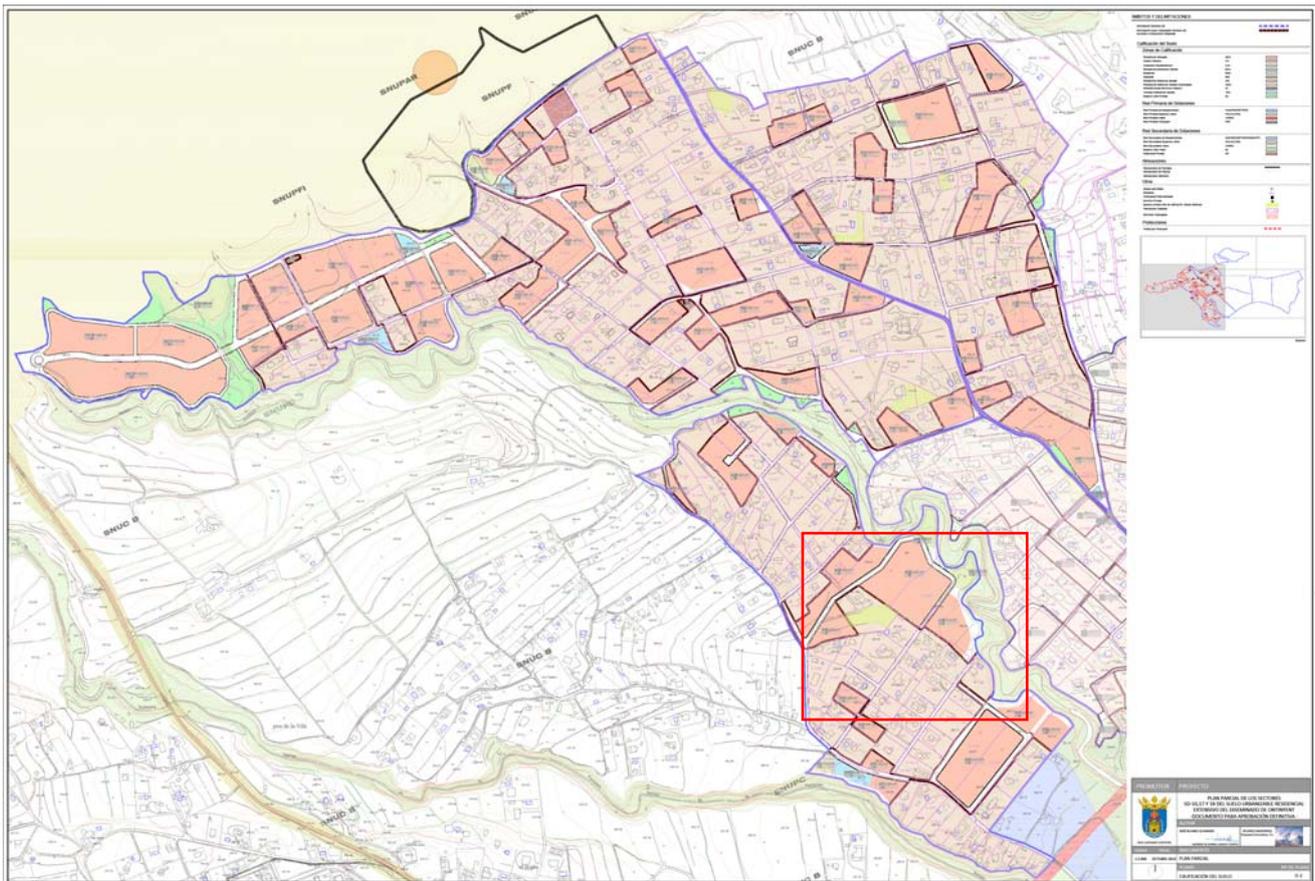
706.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR980
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Ilustración 10 Ficha Catastral. Página Web del Catastro. 2016

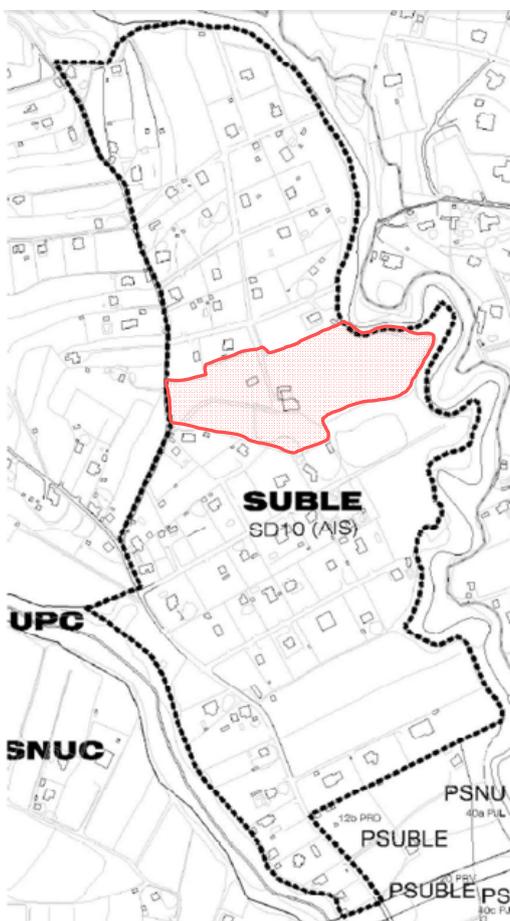
En la Ficha Catastral del Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas consultada en abril de 2016 llama la atención que la fecha de construcción que data es de 1945, siendo esta la fecha de una importante rehabilitación de las cubiertas y de la creación del baño, no la fecha de construcción de la casa.

Destacar también que la finca se encuentra dentro del Plan Parcial de Ontinyent, sector SD 10 VE-03, y según este la superficie construida máxima es de 633.60 m².

En el plano adjunto, dentro del recuadro rojo, se puede ver las parcelas en el terreno y la disposición de la carretera propuesta por el plan. Este plano se encuentra en el Plan Parcial, Qualificació obtenido de la Página Web Ayuntamiento de Ontinyent.



Il·lustració 11 Plano de Qualificació Plan Parcial. Pàgina Web del Ayuntamiento de Ontinyent. 2016



El Plan Parcial nace del PG del 2003, en el cual la Casa Bas se encuentra dentro del SDN-4.

El ROGTU es quien aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El uso dominante es Residencial unifamiliar pero los usos permitidos compatibles son entre otros: Tho. Hotelero, Tre. Recreativo, Dad. Asistencial, Dep. Educativo-Cultural, Par aparcamiento, etc.

La tipología edificatoria es residencial unitario de bloque exento.

El cambio de uso planteado en el presente TFG no tienen en cuenta el Plan Parcial dado que se plantea solicitar que la “Caseta Bas” pase a ser BIC y así poder respetar el entorno sin edificar.

Il·lustració 12 Plano del Sector SD-10 Plan Parcial.

Pàgina Web del Ayuntamiento de Ontinyent. 2016

En la Cartografía histórica encontramos que la finca se encuentra en la parcela 103 del polígono 6, esta referencia facilita la identificación en documentos. Se adjunta en la Imagen la hoja Catastral y la imagen perteneciente a la misma.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



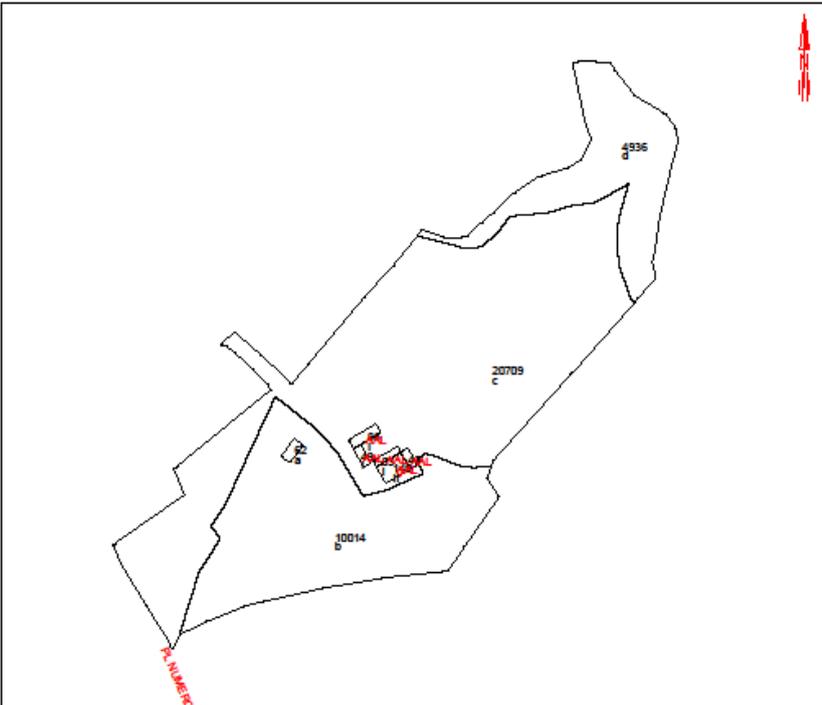
Secretaría Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 46186A00601817

PL NUMERO 6, 1817. ONTENIENTE [VALENCIA]

14 de abril de 2016 18:19



PLANTA GENERAL CROQUIS A ESCALA 1:2500

SUPERFICIE PARCELA :	36,099 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	528 m ²
Bajo Rasante :	0 m ²
TOTAL :	528 m ²



FOTOGRAFIA Página 1/1



Ilustración 13 Ampliación de Imagen del antiguo catastro. Arxiu Municipal Ontinyent. 1995.

2.3_ Memoria Descriptiva

La alquería “Caseta Bas” tiene en sus orígenes una tipología típica propia de su función interface entre rural, cultivos y forestal para la auto subsistencia y la explotación agrícola de la misma.

La construcción de este consta de un conjunto de tres cuerpos diferentes unidos entre ellos en un patio central, el cual sirve de unión conexión y vida interna de la alquería. Estos se dividen en el cuerpo principal formado por la casa y la bodega, otro cuerpo formado por el garaje y el cuerpo más antiguo el establo. Los exteriores de la finca son campos, donde encontramos en la parte Nord-Este campo de cultivo y en el resto de zona forestal.



Ilustración 14 Fachada Casa y Garaje. Fuente Propia. 2016

La finca se ubica entre el entorno urbano de Ontinyent y el entorno rural del Valle, y la zona está compuesta por chalets y campos de secano. Teniendo en el lado Este el barranco del Portixol, en el Oeste la carretera Camí de la Font de la Purísima, en el Norte una casa particular con campos y en el Sur una parcela sin construir. Ver en Anexo 2 plano 1 situación y emplazamiento.

Desde la carretera por la que se accede “Camí de la Font de la Purísima” no se ve la finca debido a la distancia y vegetación existente. La finca cuenta con dos accesos, uno de ellos es la entrada principal a través de un camino de tierra que da a la fachada principal de la Caseta Bas y el otro acceso es por la calle P que da a la parte trasera de la Casa.



Ilustración 15 Acceso desde la carretera Camí de la Font de la Purísima. Fuente Propia. 2016



Ilustración 16 Vista Aérea de la Caseta Bas remarcado en rojo el linde de la finca. Google Maps. 2016

Actualmente la Caseta Bas está en desuso en todas sus posibilidades. Con la evolución de la sociedad y la revolución industrial textil de la zona, dificultó las labores de la finca.

Antiguamente la finca contaba con una extensión notablemente mayor, pero al caer en desuso su explotación, se fue vendiendo parte de ella. Quedando ahora una parcela de aproximadamente 36.100 m² de superficie de suelo.

En la actualidad la parte de la Alquería está deteriorada en parte, por la falta de mantenimiento y el deterioro de los materiales. La cubierta del establo es lo que se encuentra en peor estado, así como la parte de la bodega zona la cual se ha procedido a apuntalar por riesgo de derrumbamiento.

El conjunto y sus partes tienen un interés constructivo por sus singularidades y su posibilidad de pérdida de esta riqueza histórico / constructiva.

La Caseta Bas a día de hoy tiene una única función, la de almacenaje de muebles y enseres de la familia. Como se puede ver en la Imagen 17, parte de los enseres son propios de la época y tienen un interés histórico y familiar. La mayoría de los muebles de la casa no son los originales de la época, dado que la finca en los años 80 sufrió números robos. En el Anexo 1 estudio fotográfico se puede ver mobiliario.



Ilustración 17 Enseres del garaje (carro de caballos / coche antiguo / sillas). Fuente Propia. 2016

La Caseta Bas se divide en siete espacios diferentes como se puede ver en el plano adjunto el cual encontramos en el Anexo 2 plano 2 distribución espacios estado actual.



Ilustración 18 Distribución actual de la “Caseta Bas”. Fuente Propia. 2016

La vivienda en su conjunto se divide según la siguiente distribución: En la planta baja se encuentra una zona diáfana central, a mano izquierda la habitación de horno / chimenea y a mano derecha bajo la escalera una alacena donde se conservaban los embutidos a modo de despensa. Siguiendo el pasillo tenemos una habitación a cada lado, y entrando por la puerta principal a mano derecha se ubica la escalera de acceso a la planta superior. En la planta superior tenemos un baño, una cocina, dos salones y cuatro dormitorios.

El garaje consta de un único espacio rectangular. El establo se divide en planta baja y planta primera siendo espacios diáfanos y su acceso es únicamente por el patio interior. La bodega se divide en 3 estancias, una habitación amplia con la prensa y las barricas, una habitación con las tinajas y otra habitación para

almacenaje. El almacén también se divide en dos plantas y tiene acceso en planta baja desde la vivienda, el patio interior y la bodega.

Para finalizar, todo ello forma el patio interior el cual está delimitado por un muro, y tiene acceso desde la vivienda y desde el exterior.

Para conocer la distribución actual de forma más detallada, se adjunta la Tabla 1 de Superficies actuales útiles de las diferentes estancias. Los planos de planta baja, planta primera y cubierta, con cotas y sin cotas del estado actual los encontramos en el Anexo 2 planos de planta del estado actual.

Tabla 1 Superficies actuales útiles de la Caseta Bas. Fuente Propia. 20167

PLANTA BAJA	SUPERFICIES	PLANTA PRIMERA	SUPERFICIES
GARAJE	41,04 m ²	ESTABLO	66,7 m ²
ESTABLO	66,713 m ²	DESPENSA	47,957 m ²
PATIO INTERIOR	127,548 m ²	SALÓN 1	22,057 m ²
CUADRA	33,174 m ²	DORMITORIO 1	9,867 m ²
BODEGA	102,183 m ²	DORMITORIO 2	9,074 m ²
ENTRADA	31,552 m ²	DORMITORIO 3	11,418 m ²
HORNO	12,188 m ²	COCINA	13,657 m ²
DORMITORIO 1	16,269 m ²	COMEDOR	19,012 m ²
DORMITORIO 2	11,234 m ²	DORMITIRIO 4	18,189 m ²

Para conocer mejor el estado actual de la finca se realiza un estudio fotográfico donde se pueden ver todas las partes y detalles de los diferentes espacios, tanto de su interior como de su exterior, y así tener constancia del estado a fecha de 16 de febrero de 2016. Todo esto queda reflejado en el Anexo 1. Estudio fotográfico. Donde se indica con una flecha cada fotografía, para facilitar la situación en el espacio y con el conjunto de imágenes poder estudiar el inmueble.



Ilustración 19 Fachada principal. Fuente Propia. 2016

2.4_ Memoria Constructiva

La estructura principal de la "Caseta Bas" está formada por grandes muros de carga de piedra y ladrillo macizo de espesor entre 30cm y 50cm. Existen pilares de ladrillo macizo adosados al muro, pero los muros son los encargados de transmitir las cargas de toda la finca a la cimentación.

A continuación, se explican las técnicas constructivas empleadas para el levantamiento del edificio. Muchas de estas técnicas han sido extraídas de la Enciclopedia Broto de Patologías de la Construcción, así como de diferentes fuentes de internet.

CIMENTACIÓN

Ya que no podemos acceder a dicho elemento, se supone mediante estudios de edificaciones similares de la misma época.

Este tipo de edificación rural en la Huerta Valenciana, por falta de conocimientos de técnicas ejecución y materiales, suelen tener poca entidad constructiva, ya que por lo general reciben cargas de poca importancia, e incluso en numerosos casos la cimentación suele ser inexistente o la prolongación de los muros de carga con su misma sección.

Se llega a la conclusión, que la cimentación está formada por una zapata corrida de mampostería y mortero de cal y arcilla, de unos 80 o 90 cm. de espesor. Esta, es apoyada sobre una superficie de apoyo sólida, en la que el muro transmita las cargas verticales a modo de bulbo de presiones.



Ilustración 20 Pavimento de la planta baja sobre el terreno compacto. Fuente Propia. 2016

ESTRUCTURA PORTANTE: MUROS Y PILARES

El sistema estructural principal de la Caseta Bas se compone de muros de carga, sobre estos apoyan los forjados y las cubiertas. Estos muros se forman con mampostería de piedra de la zona y los pilares son de ladrillo macizo. En unas partes está visto tanto el muro como pilares y en otras está cubierto con cal y enalada para tener el aspecto blanco.

Los muros comienzan en la cimentación con una base sólida y recorren todo el perímetro de la finca. Estos son de mampostería o de ladrillo macizo.

El espesor del muro depende de la zona donde se encuentra. En la vivienda es donde los muros tienen mayor espesor, y estos son de aproximadamente 50 cm. Las juntas de los muros son de espesor variable, así como la dimensión de las piedras.

En el Anexo 1 estudio fotográfico podemos ver los diferentes tipos de muros de cada fachada, así como en el Anexo 2 plano 9 muros y tabiques.



Ilustración 21 Muro de mampostería con y sin cal, pilar de ladrillo macizo. Fuente Propia. 2016

ESTRUCTURA HORIZONTAL: FORJADOS

Los forjados de la vivienda que separan la planta baja de la planta primera se resuelven con la misma técnica constructiva, muy común en la época y la zona, conocido como el revoltón de ladrillos.

El forjado se forma con viguetas de madera sobre las cuales se apoyan los ladrillos del revoltón. Los revoltones están formados por 4 o 5 rasillas, que se curvan en la zona de los riñones para reforzarlo. Sobre estas se vierte el relleno de yeso, arena y material que se tuviese hasta llegar a la dimensión necesaria para nivelar. Sobre este se pone el pavimento de la planta superior que es diferente según la estancia.

En el Anexo 2 plano 10 forjados podemos ver la dirección de las vigas, su entrevigado y demás información.



Ilustración 22 Forjado reparado y ataque de xilófagos. Fuente Propia. 2016

En la ilustración 19 se observa una reparación más actual con la reconstrucción del revoltón con rasillas, así mismo también se puede observar el deterioro de la madera por el ataque de xilófagos.

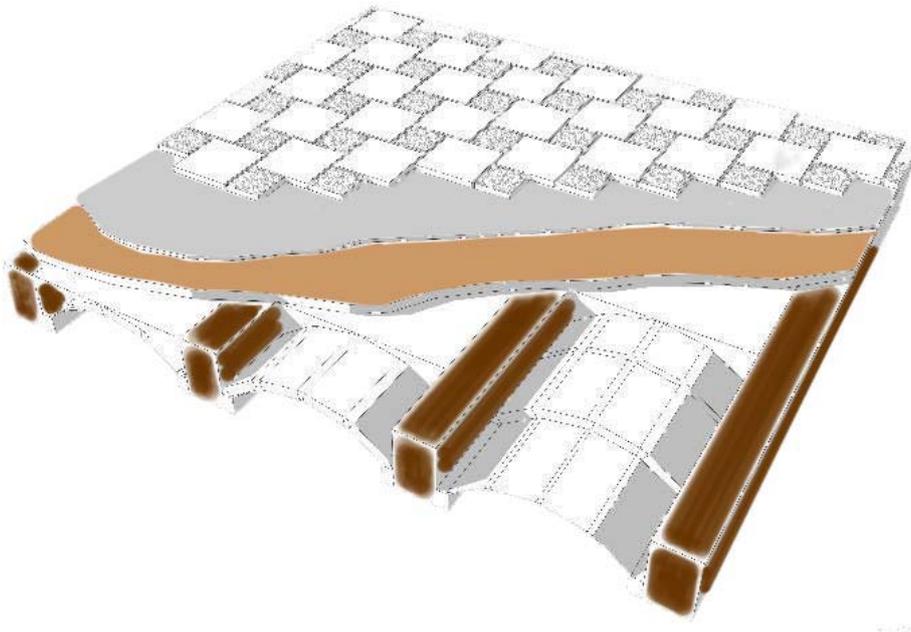


Ilustración 23 Detalle constructivo del forjado. Fuente Propia. 2016

ESTRUCTURA INCLINADA: CUBIERTAS

La finca tiene ocho cubiertas, de las cuales cuatro son a un agua y cuatro son a cuatro aguas.

La cubierta del establo y del garaje está resuelta a una sola agua y se forma sobre unas vigas de madera que proporcionan la pendiente a la cubierta. Estas se apoyan en los muros de carga o los pilares, formando la estructura de la misma. Sobre las vigas de madera con un interejes de 52-54 cm. se sustentan los rastreles de madera de 15 cm de ancho en los cuales descansan los ladrillos macizos. Sobre esta capa uniforme de ladrillos se vierte una capa de mortero pobre donde se apoyan las tejas.



Ilustración 24 Cubierta del garaje vista interior y exterior. Fuente Propia. 2016

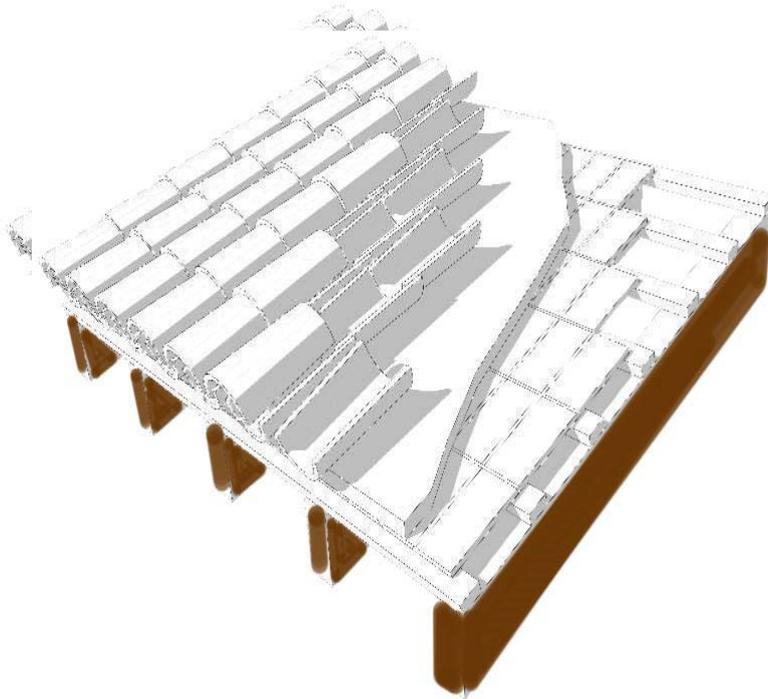


Ilustración 25 Detalle constructivo de la cubierta. Fuente Propia. 2016

La formación de la hilada de las tejas se recibe con mortero de cemento, y las cumbreras van perpendiculares a la pendiente. Los aleros que vuela en las fachas se realizan con tres hiladas de ladrillo macizo, las dos primero en recto y la tercera formando curva, éstas se reciben con mortero de cal y la primera hilada de tejas se recibe con mortero al ladrillo.

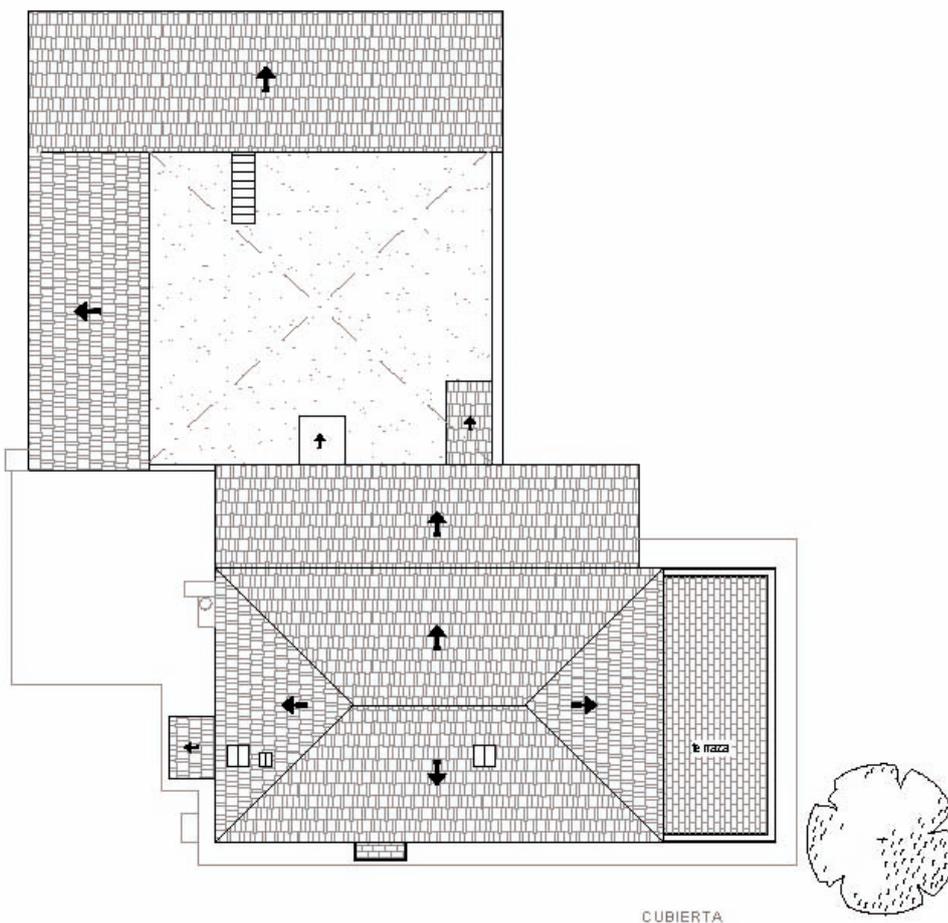


Ilustración 26 Plano de planta de cubierta Caseta Bas. Fuente Propia. 2016

ESCALERA

La escalera es de volta tradicional valenciana, o también llamada de revoltón. Es un tipo de bóveda tabicada que consiste en cubrir el espacio mediante una bóveda de ladrillos colocados por la parte plana, es decir, por la cara de superficie mayor que forman el largo o sogá y el ancho o tizón del ladrillo. Esta técnica permitía construir con una cierta rapidez y sin usar cimbra, hecho este que, entre otros, motivó su amplia difusión y utilización. Para realizar la escalera, primero se hace una hoja o rosca con rasilla o ladrillos delgados colocados con yeso, encima se disponen una o más hojas de ladrillos y mortero de cemento, eso hace que sea mucho más ligera que las bóvedas construidas con otros sistemas. La primera hilada se encastra en el paramento lo que permite sostenerla en el aire. Sobre la última capa se forman las tabicas con ladrillo macizo relleno de escombros. Finalmente se termina con la colocación de la huella con baldosa hidráulica de barro cocido, en la contrahuella con ladrillo cerámico blanco y en el canto con mamperlán de madera natural. La escalera también cuenta con barandilla de madera de haya atornillada a la pared.



Ilustración 27 Escalera de revoltón en construcción. aktua.com febrero 2014

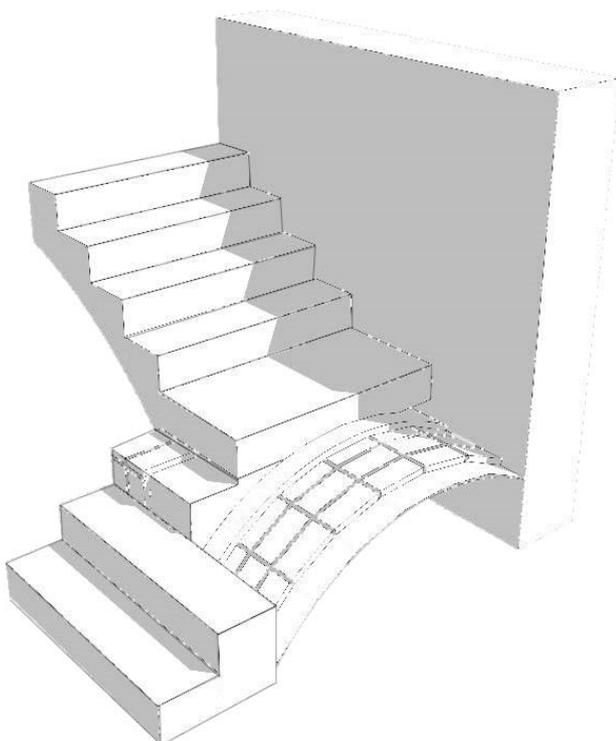


Ilustración 28 Detalle constructivo de la escalera.
Fuente Propia. 2016

PARTICIONES INTERIORES

Los diferentes espacios: vivienda, garaje, establo y bodega se separan por muros de carga. Dentro de la vivienda y de la bodega encontramos las particiones interiores de ladrillo macizos de 3 cm de espesor colocados a panderete y recibidos con mortero de cemento. Estos están enlucidos por ambas caras con mortero de cal y posteriormente pintados. En la planta primera todas las estancias tienen papel pintado o cenefas pintadas decorativas.



Ilustración 29 Papel pintado del comedor y cenefas de los dormitorios. Fuente Propia. 2016

REVESTIMIENTOS VERTICALES

La finca tiene en la fachada de la vivienda y del garaje una terminación con mortero de cal y pintura blanca. En el establo y en el patio interior se conserva el muro de mampostería.



Ilustración 30 Fachada del patio interior. Fuente Propia. 2016

PAVIMENTOS

Los pavimentos en la vivienda y en el resto de estancias varían, encontrando variedad de los mismos.

En la planta baja de la vivienda encontramos una cenefa central de piedra de canto rodado al igual que el pasillo que rodea la casa. Antiguamente por la puerta principal también entraban los caballos por eso entendemos el motivo de este pavimento. En el resto de la planta baja encontramos el pavimento de barro cocido rojo el cual se encuentra en muy mala condiciones, estando partidas casi todas sus piezas.



Ilustración 31 Pavimentos de planta baja de la vivienda. Fuente Propia. 2016

En la primera planta el pavimento se diferencia según la estancia, teniendo en el pasillo, baño, cocina y comedor el pavimento rojo cocido en forma cuadrada. Y en dos estancias pavimento hidráulico.

El pavimento se disponía con mortero de baja calidad. La colocación es correcta en cuanto a simetría y los encuentros con tabiques y puertas están bien solucionados.



Ilustración 32 Pavimentos de planta primera de la vivienda. Fuente Propia. 2016

CARPINTERÍAS Y CERRAJERÍAS

Todas las carpinterías de la finca eran inicialmente de madera, tanto las de los exteriores como del interior. Algunas de las mismas estaban tan deterioradas que se sustituyeron por carpinterías metálicas.

La cerrajería combina la original con la actual.



Ilustración 33 Detalles de carpintería y cerrajería de la vivienda. Fuente Propia. 2016

En el establo y la bodega se encuentran huecos sin carpintería. El establo simplemente tiene unos palos cruzados de madera mientras que la zona de la bodega es más actual y se ponían rejas de hierro. Esto impedía que los animales pudieran salir o entrar, así como personas ajenas a la finca, pero permitía el paso de la luz y ventilación.



Ilustración 34 Detalles de carpintería del establo y bodega. Fuente Propia. 2016

El balcón de la fachada principal es de hierro forja, típico en la zona. El dibujo no es muy trabajado pero la altura de la misma cumple con la normativa actual teniendo una altura de 1,14 m de altura.



Ilustración 35 Detalles de barandilla de la fachada principal. Fuente Propia. 2016

INSTALACIONES

Las instalaciones de acometida a la finca son antiguas como podemos observar en las Ilustraciones 36 y 37.

La instalación de gas es mediante botellas de butano, teniendo en la planta baja un termo a gas y en la planta primera otro termo y una cocina a gas.

La evacuación de aguas residuales se realiza vertiendo a una fosa séptica doble. Estos actualmente se consideran peligrosos por las filtraciones y el riesgo de contaminación de acuíferos.



Ilustración 36 Contador eléctrico. Fuente Propia. 2016



Ilustración 37 Contador de agua. Fuente Propia. 2016

El suministro de energía eléctrica es mediante una red eléctrica aérea. También cuenta con red de telefonía.

El suministro de agua potable es gracias a un pozo de titularidad privada y es apta para el consumo humano.

Capítulo 3

Propuesta de cambio de uso e intervención

3.1_ Cambio de uso de la “Caseta Bas”

3.1.1 _ Gestión Técnica para la Licencia Ambiental

3.2_ Programa de Necesidades

3.3_ Intervención para el Cambio de Uso

3.4_ Cumplimiento de la normativa

3.5_ BIC

3.6_ Presupuesto de la intervención

3. Propuesta de cambio de uso e intervención

3.1_ Cambio de uso de la "Caseta Bas"

Teniendo en cuenta el origen y uso anterior de la "Caseta Bas", y respetando el entorno rural junto al barrando del Portixol, el cambio de uso de la finca se plantea manteniendo los siguientes objetivos:

1. Conservar el edificio y mantener su estilo original.
2. Establecer un lugar de referencia en la zona.
3. Dar diferentes usos a la finca pasando a ser un lugar de interés común.
4. Obtener beneficios con su explotación.
5. Mantener la forma tradicional de obtención de beneficios.

El cambio de uso propuesto pretende fomentar y modernizar el uso y explotación de la "Caseta Bas", manteniendo su estilo original y su estructura. El uso establecido para la vivienda es de Casa Rural, mientras que el establo y la bodega se mantiene como aula / taller para realizar visitas y hacer catas del producto fabricado en la misma.

En las tierras de la finca se plantará vid y olivos para la elaboración del vino y del aceite, y se señalizan rutas de senderismo. Todo esto para fomentar al máximo la conexión del campo con la finca y de la finca con el campo.



Ilustración 38 Vista de la Casera Bas escogida para el Logo. Autor Propia. 2016

Para dar a conocer la "Caseta Bas" se plantea la creación de un logo que represente la misma, este será el símbolo de la marca del producto realizado, así como el símbolo de la Casa Rural. Con la silueta de la alquería se quiere destacar la importancia de la casa, que aun llamándose "Caseta" tiene importancia en cuanto tamaño y diseño. También se pretende destacar la división de diferentes volúmenes que esto diferencia las diferentes áreas del cambio de uso.



Ilustración 39 Logo de la Caseta Bas. Autor Propia. 2016

3.1.1_ Gestión Técnica para las Licencias

Dado que la finca se encuentra dentro de una Plan Parcial, no podemos solicitar la licencia ambiental sin una previa urbanización del solar o tener la condición de BIC.

Por ello se plantea como primera opción realizar una intervención para la estabilización de elementos estructurales con riesgo de colapso estructural. Saneamiento de cubiertas, forjados, muros y humedades para posibles posteriores intervenciones, dado que esto sí que lo permite el Plan Parcial.

Para esto necesitamos solicitar al ayuntamiento de Ontinyent la licencia de obra.

Entregamos la “SOL.LICITUDD’INFORME URBANÍSTIC MUNICIPAL” (Inf_Urb_V01) junto con la documentación solicitada y el pago código 107 “Taxa expedició documents . Urbanisme” de tipo: “Expedició d’informació urbanística” de 50€.

Al mismo tiempo entregamos la “SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS” junto con la documentación solicitada. Esta se entrega con la autoliquidación de urbanismo, con el pago de la tasa código 005 “Impost sobre Construccions, Instal.lacions i Obres” y el código 020 “Taxa gestió licències urbanistiques”.

En el caso de urbanizar según el plan parcial realizaríamos el cambio de uso propuesto para el cual tendríamos que solicitar la licencia ambiental.

Pasado un mes de la solicitud del informe urbanístico municipal podemos solicitar la “SOL.LICITUD DE LLICÈNCIA AMBIENTAL” junto con la documentación solicitada y el pago código 021 “Taxa per tramitació d’instruments d’intervenció ambiental” de tipo: “3.Per tramitació iprocediments realitzats en activitats sotmeses a llicències ambientals” de 840€.

En el Anexo 4 “Licencias” encontramos toda la documentación que nos facilita el ayuntamiento de Ontinyent para poder realizar las obras y la licencia ambiental.

Para solicitar la licencia de obra y la licencia ambiental acudimos a la página Web del Ayuntamiento de Ontinyent dentro de la oficina virtual.



Ilustración 40 Oficina virtual Ajuntament Ontinyent. Página Web Ajuntament Ontinyent. 2016

3.2_ Programa de Necesidades

La Casa Rural se compondrá de un total de tres habitaciones dobles las cuales contarán con baño propio cada una. Además, tendrá con una cocina y un salón para las tres habitaciones. En la parte inferior tendrá servicio de restaurante al público, donde se servirán los productos de la finca y las comidas típicas de la zona, como pueden ser los embutidos y legumbres.

La distribución de la Casa Rural y restaurante se dispone de la siguiente forma:



Planta Baja:

- Recepción
- Horno
- Restaurante
- Cocina
- Patio interior
- Garaje
- Baño de mujeres adaptado
- Baño de hombre adaptado



Planta Primera:

- Salón
- Cocina
- Dormitorio con baño y terraza 1
- Dormitorio con baño 2
- Dormitorio con baño 3
- Almacén



A su vez, la finca cuenta con la Bodega, a la derecha de la Casa Rural, en la Planta Baja y en ella se encuentran dos barricas originales, una prensa y unas tinajas de almacenaje. Dispone de dos entradas, desde la fachada principal y desde el interior de la Casa Rural. En el espacio sdiaffano se distribuye una zona con sofás y dos mesas de cata.

Y en la nave, anterior establo, se habilita el espacio de Aula / Taller. En la planta baja y planta primera tenemos un espacio abierto con mesas para poder realizar los diferentes cursos. El acceso a este es únicamente por el patio interior.

Todos los espacios de la Caseta Bas se adaptan a las necesidades de los diferentes usos, respetando los espacios mínimos de cada estancia según normativa y el aforo de personas al cual está destinado el inmueble.

En el Anexo 2 planos de la Caseta Bas cambio de uso se ve la distribución de las diferentes estancias y la disposición de los muebles. También se adjunta la Tabla 2 con las superficies útiles con el Cambio de Uso.

Tabla 2 Superficies útiles del Cambio de Uso de la Caseta Bas. Fuente Propia. 20167

PLANTA BAJA	SUPERFICIES	PLANTA PRIMERA	SUPERFICIES
AULA TALLER	66,824 m ²	AULA TALLER	66,824 m ²
ASEOS	14,713 m ²	COCINA ALMACEN	47,682 m ²
PATIO INTERIOR	128,548 m ²	DORMITORIO 1	39,50 m ²
ALMACEN APEROS	25,823 m ²	DORMITORIO 2	19,305 m ²
COCINA	19,33 m ²	DORMITORIO 3	16,145 m ²
RESTAURANTE	51,77 m ²	COCINA	13,566 m ²
HORNO	12,179 m ²	SALÓN	17,94 m ²
ENTRADA	20,36 m ²	TERRAZA	32,00 m ²
BODEGA	102,183 m ²		

La versatilidad de los espacios y mantener la estructura existente nos permite generar diferentes usos, pero manteniendo su esencia. Tanto en el restaurante, patio interior y aula / taller tenemos espacios polivalentes.

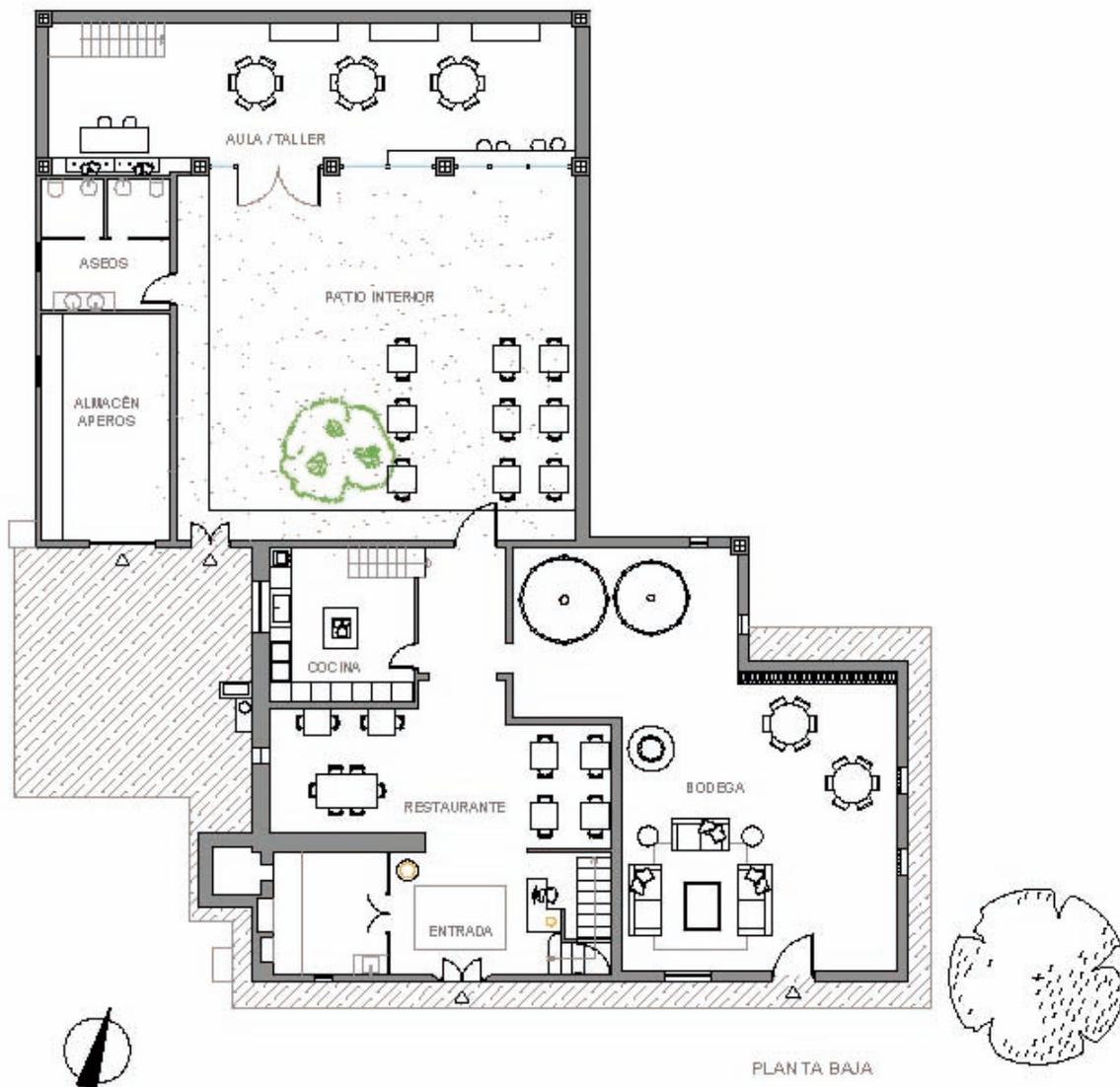


Ilustración 41 Plano de planta baja Cambio de uso Caseta Bas. Fuente Propia. 2016

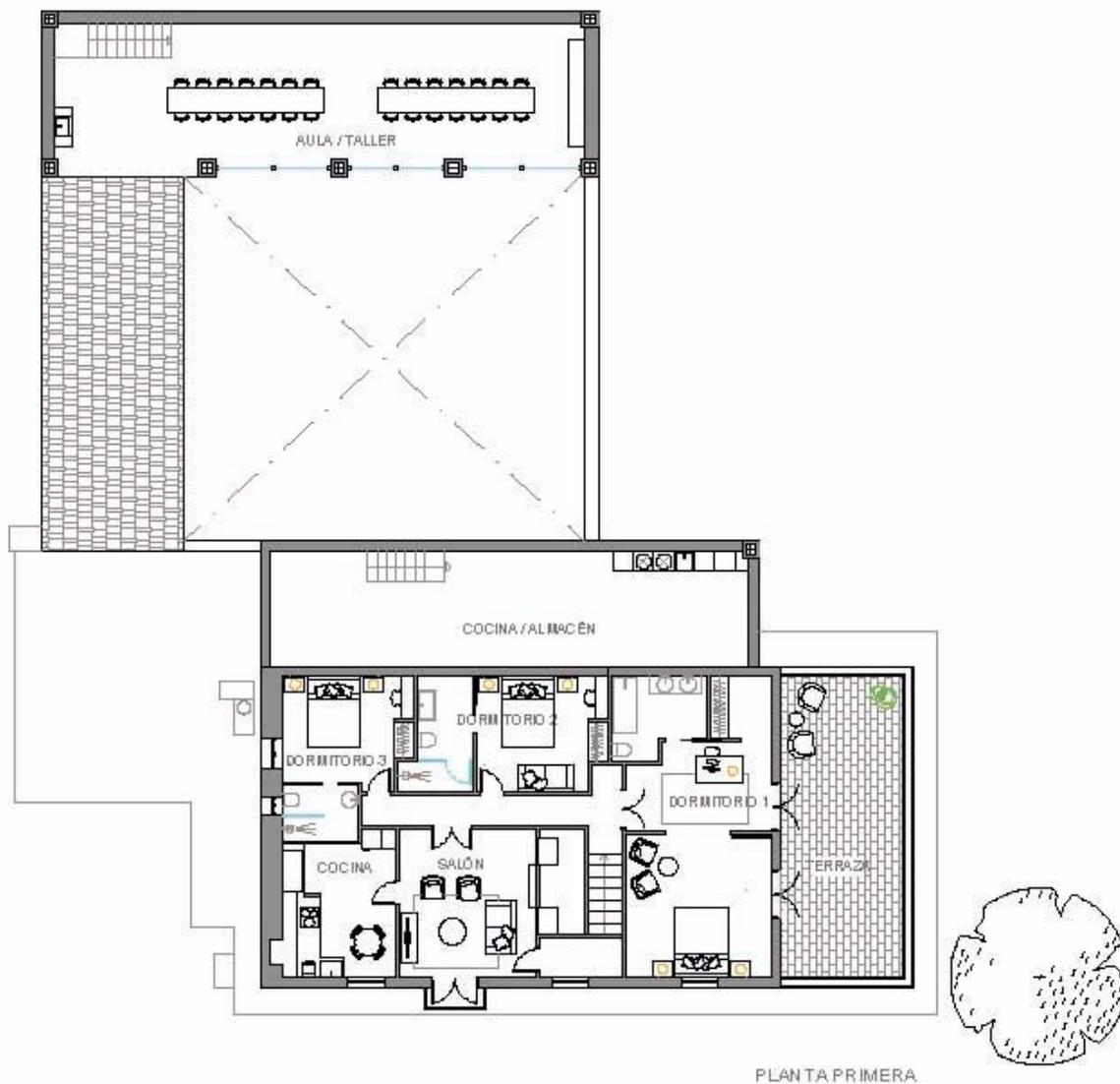


Ilustración 42 Plano de planta primera Cambio de uso Caseta Bas. Fuente Propia. 2016

En la planta primera de la alquería queda la parte privada, siendo esta la zona de noche. Mantener en esta planta el salón actual y la cocina nos permite tener un espacio privado para las habitaciones, siendo el uso de esta planta exclusiva de los huéspedes. El uso de la cocina es público, teniendo servicio de desayunos y bebidas.

En la parte de aula taller las mesas tienen gran dimensión para poder realizar diferentes actividades y albergar a un máximo de 28 personas. Las mesas y las sillas son plegables para poder dejar el espacio diáfano. El cerramiento de las nuevas paredes de vidrio nos permite tener la sensación de un espacio más amplio con vistas al patio interior.



Ilustración 43 Inspiración de las habitaciones de la Caseta Bas. Google. 2016



Ilustración 44 Inspiración del restaurante de la Caseta Bas. Google. 2016



Ilustración 45 Inspiración del patio interior de la Caseta Bas. Google. 2016



Ilustración 46 Inspiración de la Bodega de la Caseta Bas. Google. 2016



Ilustración 47 Inspiración de la nave Aula / Taller de la Caseta Bas. Google. 2016

En el terreno de la finca se realiza la piscina, un parking, un parque infantil y zona de cultivo.

La superficie de la piscina es rectangular de 5.9 x 14.5 metros, su alrededor está rodeado con la planta *Pistacea Lenticus* podado a modo de seto. En el interior tenemos una zona con césped y otra con pavimento cerámico antideslizante. El mobiliario lo dividimos en tres: zona de sofás, zona de tumbonas y zona de butacas.



Ilustración 48 Terreno y vegetación cambio de uso. Fuente propia. 2016

El parking cuenta con 12 plazas de aparcamiento de las cuales una cumple para minusválidos. Su perímetro se realiza con seto de *Nerium Oleander* más común mente conocida como Adelfa. En el interior se respeta un púnica granatum (granada) árbol existente y se dispone una papelera de madera.



Ilustración 49 *Pistacea Lenticus*, *Nerium Oleander* Google. 2016

El parque infantil está rodeado de una barandilla de madera, tiene un columpio central que cuenta con dos subidas, cuerdas y escaleras, un tobogán y dos balancines. También tiene en el interior dos bancos, una papelera de madera y un olivo olea europea.



Ilustración 50 Modelo papelera de madera, modelo parque infantil, olivo olea europea. Google. 2016
En el exterior de la piscina, del parque y de la casa plantamos Erica multiflora, Lavanda, Lantana cámara y Retama sphaerocarpa. La disposición la encontramos en el Plano 34 del Anexo 2.



Ilustración 51 Erica multiflora, Lavanda, Lantana cámara y Retama sphaerocarpa. Google. 2016
El resto de vegetación ya existente la respetamos, una higuera y gran zona de pinada. En primavera encontramos una flor blanca autóctona la cual destacamos en la Ilustración 52.



Ilustración 52 Flor autóctona. Fuente propia. 2016

En la zona de plantación de cultivo plantamos el Olivo Alfafara y Uva monastrel, y respetamos los olivos existentes en la cuenca del barranco.



Ilustración 53 Plantación vecina de Olivo Alfafara. Fuente propia. 2016



Ilustración 54 Pinada de la Caseta Bas. Fuente propia. 2016

3.3_ Intervención para el Cambio de Uso

Dado el cambio de uso de la finca se necesita adaptar los espacios manteniendo lo máximo posible los elementos originales. Se respeta la composición exterior del edificio y se modifica parte de los interiores.

Previo al inicio de la obra se procede a vaciar la finca y a desmontar los elementos de carpintería. Acto seguido, se derriban los elementos que ya no componen el Cambio de Uso.

En el Anexo 2 plano 22 derribo de la Caseta Bas encontramos las diferentes áreas de la finca a demoler.

En primer lugar, se realiza un refuerzo estructural de los diferentes forjados de la finca, especial mente en la bodega. Se plantea para esto una solución que no altera la composición de las estancias. Esta solución la encontramos en el Anexo 3 intervención nº2. Es importante tener en cuenta el estado de la madera de las vigas del forjado por eso se tratan con anti parásitos y se nutre con barniz como podemos ver en el Anexo 3 intervención nº3. En el caso de estar muy deteriorada la viga se procede a suplementar con otra viga.

En segundo lugar, se procede a reparar las cubiertas, en particular reconstruir la cubierta del establo. En estas tenemos el problema del aislamiento térmico y acústico. Para solucionarlo, se procede a desmontar las tejas para poner sobre el ladrillo macizo unas planchas de polietileno extruido que hace de aislante térmico y acústico. A continuación, se colocarán nuevamente las tejas, sustituyendo las rotas o más deterioradas por unas similares de empresa de derribo.

Por otra parte, se realiza forjado sanitario en la planta baja de la finca, en las partes donde no tiene o está en mal estado el pavimento. Para esto se vacía hasta una cota aproximada de menos 30 centímetros el terreno, sobre el cual se vierte el hormigón de limpieza para regular el terreno. Sobre este se apoya el forjado sanitario. Donde el muro tiene humedad por capilaridad, se impermeabiliza previo al forjado, y una vez esta terminado el forjado se procede a hormigonar junto con un mallazo electro soldado a modo de armadura de reparto para así evitar fisuras. Anexo 3 intervención nº5.

Mientras se realizan los trabajos de estructura se desarrollan los trabajos de fontanería, electricidad y saneamiento. Empezando en el derribo a abrir nuevas canales para el paso de diferentes instalaciones de saneamiento y electricidad. Se pasan todos los tubos y tuberías en primer lugar para una vez terminada la estructura y tabiques pasar los cables.

La nueva ordenanza no permite los pozos tradicionales, e indica que la evacuación de aguas se realiza de modo separativo. En el caso de no poder evacuar las aguas residuales a la red pública de alcantarillado, de modo excepcional y con carácter provisional se emplea un sistema de oxidación total.



Para finalizar la estructura, se procede a enfoscar unos muros con mortero drenante y otros a tratar con barniz. El forjado se termina con la colocación del pavimento dependiendo de la estancia. En el Anexo 2 plano 16 y 17 planta baja y primera cambio de uso podemos ver la disposición del mismo. En todo momento se intenta respetar el estado actual y mantener los suelos originales o sustituir por similares. Las diferentes grietas que podemos encontrar en la finca se reparan con mortero elástico, esto lo encontramos en la Intervención nº6.

En las fachadas se mantiene el estado original, reparando las zonas donde se han producido deterioros con el relleno del mismo. Estas una vez reparadas y enfoscadas se cubren con pintura blanca a base de cal, para facilitar que el muro respire correctamente y no aparezcan desconchados ni eflorescencias en la pintura.



Ilustración 55 Fachada vista y fachada enfoscada, estado actual a intervenir. Fuente Propia. 2016

En el interior de la vivienda se realizan los nuevos tabiques con perfiles metálicos, cartón yeso y lana de roca. En los baños se realiza con cartón yeso impermeable. Se colocan los marcos de madera y de aluminio tanto del interior como del exterior y se montan con los vidrios y cerrajería.



Se colocan los pavimentos manteniendo los hidráulicos y cerámicos y en el parking se hace una solera armada.

Una vez terminados los tabiques e instalaciones, se chapan los baños con porcelánico y el resto de paredes se pintan con pintura plástica o se empapan con papel pintado. Una vez finalizados estos trabajos se procede a el montaje de los sanitarios, iluminación y mecanismos de electricidad.

Para rematar se realizan repastos de pintura y señalización, y se realiza el jardín y el mobiliario exterior, como son las barandillas de la piscina, el parque, etc.

Cuando se finalizan todas las tareas, se repara el camino y si es necesario se lleva tierra de la zona para nivelarlo todo.

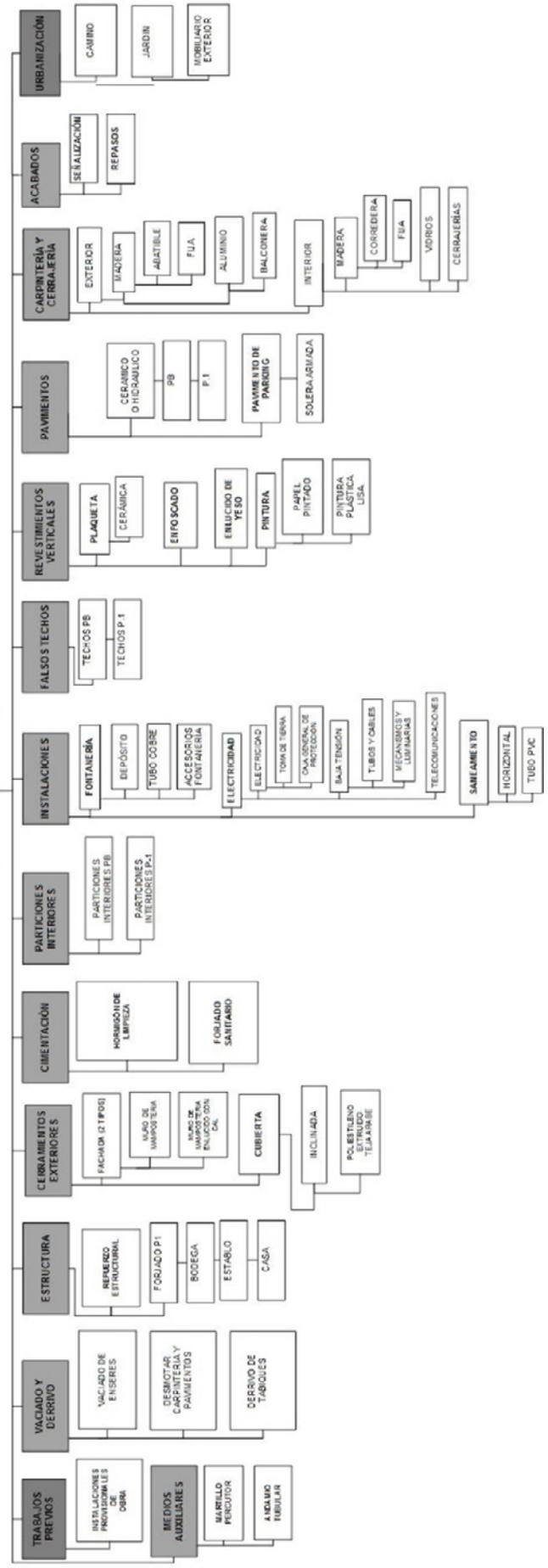
Ilustración 56 Trabajos de obra en una casa antigua. Fuente Propia. 2013

Se realiza una EDT de Organización de los trabajos a realizar:

ESTRUCTURA DESAGREGADA DE TAREAS DEL PROYECTO (EDT)

CASETA BAS (ONTINYENT)

REHABILITACIÓN



Todos estos trabajos se llevarían a cabo en el caso de hacer la urbanización de la parcela o que se considerara la “Caseta Bas” como BIC. En el caso de ser así, se realizaría un proyecto de ejecución en el cual se detallaría con exactitud las técnicas y procedimientos a llevar a cabo la rehabilitación y adecuación al cambio de uso propuesto.

La Vigencia del Plan Parcial es indefinida, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique. La Modificación de cualquiera de los elementos del Plan se realizará de acuerdo con el contenido del artículo 94 de la LUV.

La realidad más cercana es la probabilidad de realizar una primera intervención para evitar el colapso estructural. En las normas urbanísticas del Plan Parcial encontramos en el Artículo 2.8 “Obras permitidas en las parcelas de dominio privado”, que dice lo siguiente: “3. En el suelo clasificado como suelo urbano por tratarse de parcelas con edificación consolidada, el régimen aplicable es el siguiente:

- Podrá obtenerse el título que habilite para la realización de obras de conservación o de reforma parcial, pudiendo no exigirse el retranqueo de los cerramientos, la cesión de suelo dotacional, la compensación económica correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido por el plan ni el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización. Este mismo régimen podrá ser aplicado para la realización de obras que no incrementen la edificabilidad de la parcela.”

Por este motivo el cambio de uso no se puede llevar a cabo sin urbanizar, pero si podemos proceder a realizar una obra de mejora con lo contemplado en el Anexo 3 (fichas de intervención). En estas encontramos los procesos constructivos de forma detallada para la rehabilitación de muros, forjados y cubiertas.

Las fichas tratan los siguientes puntos:

- Intervención nº1: Humedades en fachadas.
- Intervención nº2: Ataque de insectos y pudrición en vigas.
- Intervención nº3: Rehabilitación de cubierta plana.
- Intervención nº4: Sustitución de viguetas y realización de forjado.
- Intervención nº5: Forjado sanitario.
- Intervención nº6: Grietas verticales.
- Intervención nº7: Rehabilitación de cubiertas.

3.4_ Cumplimiento de la Normativa

Las normas que se han tenido en cuenta para el desarrollo del Proyecto Final de Grado, estando pendiente de las condiciones más restrictivas de todas ellas.

De obligado cumplimiento:

- Dc_09. Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell. Modificación DC_09. ORDEN 19/2010, de 7 de septiembre de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell.
- Código Técnico de la Edificación. Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y modificaciones.

Normativa del Código Técnico de la Edificación.

Las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación de obligado cumplimiento a tener en cuenta para la propuesta de intervención del cambio de uso de Caseta Bas son las siguientes:

DB-SI Documento Básico- Seguridad en caso de Incendios.

SI-1, SI-2 PROPAGACIÓN INTERIOR Y EXTERIOR.

SI-3 EVACUACIÓN DE OCUPANTES.

DB-SUA Documento Básico- Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

3.5_ BIC

Actualmente la finca “Caseta Bas” no se considera BIC.

Esta esta dentro de un Plan Parcial el cual nos obliga a urbanizar para poder efectuar el cambio de uso. Dado que la urbanización supone atravesar el terreno por la mitad y romper la belleza del lugar, la opción más favorable para poder mantener el terreno como está y la esencia de la finca es intentar nombrarla BIC.

BIC (Bien de Interés Cultural) es una figura jurídica de protección del patrimonio histórico español.

La Ley de Patrimonio Histórico Español, define que: *“en el seno del Patrimonio Histórico Español, y al objeto de otorgar una mayor protección y tutela, adquiere un valor singular la categoría de Bienes de Interés Cultural, que se extiende a los muebles e inmuebles de aquel Patrimonio que, de forma más palmaria, requieran tal protección. Semejante categoría implica medidas asimismo singulares que la Ley establece según la naturaleza de los bienes sobre los cuales recae”*.

La declaración legal denominada Bien de Interés Cultural es una figura de protección regulada por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Posteriormente esta figura de máximo rango fue asumida paulatinamente por la legislación de las comunidades autónomas, entidades que participan en la incoación de expedientes y estudios, con la supervisión del Ministerio de Cultura para la declaración definitiva.

La Tramitación de la declaración de un bien como BIC exige la tramitación de un expediente que incluya una serie de documentos e información concreta sobre el bien a declarar.

En el momento de justificación de la declaración de valores se tienen en cuenta los valores históricos-artísticos: refiriéndose al patrimonio tradicional marcado por el valor de la Antigüedad, al valor artístico lo que define el estilo, al valor tipológico como casa tradicional del siglo XIX, el valor urbanístico por su influencia del lugar, el valor de imagen y paisajístico y por último el valor de identidad para la gente de la zona.

Se realiza una Descripción y un análisis del inmueble donde se incluye la descripción física del inmueble, los materiales empleados, la tipología, soportes, cubrición, espacio, etc. se trata de una descripción literal. Teniendo en cuenta: la volumetría, la tipología y los materiales. Además, se tiene que especificar las partes del BIC.

El entorno del BIC desde 1985 también se puede declarar de protección. Es necesaria la justificación de los siguientes aspectos: un análisis de la evolución de la zona, como ha ido funcionando y configurándose, el valor de la imagen con la relación que se establece entre el inmueble y los edificios adyacentes, y la descripción del entorno con la descripción literal del inmueble y numeración (manzana, parcela, calle y nº postal).

Actualmente es necesario justificar los bienes que se protegen, casi todos están en un inventario por lo que el trabajo, tanto textual como gráfico, es básicamente bibliográfico. Las fichas recogen el análisis del material, la técnica, cronología, el grado de conservación, etc.

Los datos de los bienes son los siguientes:

- Datos históricos y de su época. Toda su historia, es una labor básicamente de documentación bibliográfica.

- Estilo. Diferenciar dónde se dan los estilos en el inmueble.
- Autor. En muchos casos el autor de la obra es desconocido.
- Bibliografía y fuentes documentales. Trabajo científico-metodológico, los libros consultados.
- Estado de la conservación. Aquí se recurre a un arquitecto (estado del edificio, prioridad de intervención, intervenciones históricas).
- El uso del inmueble.
- Observaciones.
- Análisis del planeamiento municipal territorial:
 1. Figura del planeamiento vigente.
 2. Análisis de la normativa
 3. Propuestas de mejora de la normativa.
 4. Relación de los inmuebles afectados por el entorno.

Un Bien Cultural al ser declarado BIC pasa a tener las siguientes consecuencias:

- Será de *dominio público* (distinguiendo "dominio público" de "propiedad privada"; un particular puede ser propietario de un BIC, pero la Administración protegerá el valor artístico, histórico, espiritual del bien)
- Necesitará *autorizaciones* para cualquier obra o modificación
- Tendrá obligación de facilitar inspección, visita pública e investigación
- Tendrá privilegios fiscales. El dueño de un BIC puede recibir ayudas para su mantenimiento, restauración, etc.
- Son inseparables de su entorno e inexportables.
- Desde la incoación del expediente se pueden parar las licencias de obras.
- En el caso de los inmuebles, será obligatorio redactar un plan especial o protegerlos con cualquier otra figura del planeamiento.

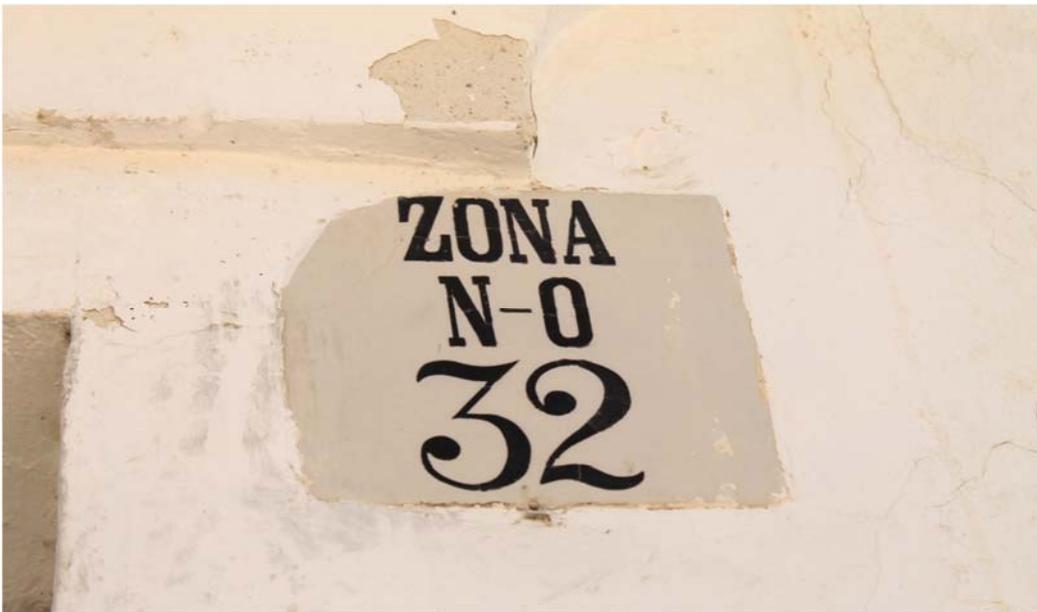
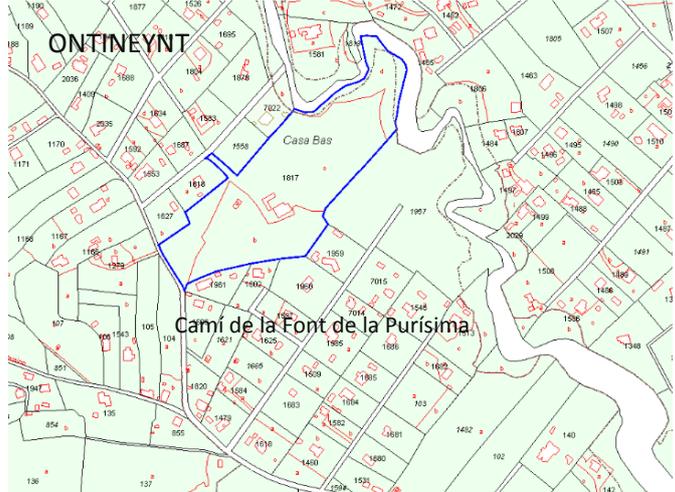


Ilustración 57 Número de la finca. Fuente Propia. 2016

En el caso de que la "Caseta Bas" pasase a ser un espacio BIC, en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos encontraríamos un documento de planeamiento que establece el nivel de protección. De modo ficticio realizamos dicha ficha.

CASETA BAS

<p>LOCALIZACIÓN: Camí de la Font de la Puríssima DISTRITO / SUELO: Polígono 6 Parcela 1847 REF.CATASTRAL: 46186006018170001YQ CÓDIGO FICHA: xxxx</p>	<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: xxx VALORES SINGULARES: xxx CATEGORÍA (D) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS CULTURAL</p>
<p>1. PARCELA</p> <p>DIMENSIONES: 36.099 M2 ESTRUCTURA: SECANO OCUPACIÓN: NO USOS: ANTIGUA ALQUERIA / GRANJA AGRARIA</p> <p>2. EDIFICACIÓN</p> <p>Nº VOLUMENES: 3 CUERPOS PRINCIPALES MORFOLOGÍA: CUERPOS DE UNA Y CUATRO AGUAS Nº PLANTAS: 2 DIM. PLANTA: 365 M2 FACHADA REVESTIMIENTO: REVOCO / MAMPOSTERIA COLOR: NATURAL / BLANCO CARPINTERIA: MADERA / METAL CONSERVACIÓN: RECUPERABLE ESTRUCTURA TIPO ARQ: CASA DE 2 PLANTAS + 2 PORXADAS FÁBRICAS: MAMPOSTERIA + LADRILLO CUBIERTAS: TEJA ARABE CONSERVACIÓN: RECUPERABLE</p> <p>3. ENTORNO PAISAJISTICO:</p> <p>USOS: RURAL INDUSTRIAL + 2º VIVIENDA ALMACEN ACCESIBILIDAD: REGULAR VALOR PAISAJISTICO: MEDIO ARBOLADO: ALTO</p>	 

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Localización: Al norte del término municipal de Ontinyent. Partida de la Solana. La parcela está situada junto al barranco del Portixol. Se accede al lugar por el Camí de la Font de la Purísima entrando desde la estrada Norte de la ciudad de Ontinyent.

Descripción del entorno: La finca ha estado durante cerca de dos siglos en medio de la montaña de Ontinyent, fundamentalmente entre pinadas, campos de secano y barrancos. Actualmente el crecimiento urbano del entorno de casas aisladas ha dejado el espacio reducido. A pesar de ello se mantiene el entorno de espacio natural con campos y pinadas. La conservación del barranco representa un entorno paisajístico.

Tipología Constructiva: La finca cuenta con 3 cuerpos unidos entre ellos. Cuenta con dos naves con cubierta a un agua y un cuerpo principal con cubierta a cuatro aguas. La fachada principal se encuentra en el lado Sur. El cuerpo del norte es anterior al resto de cuerpos. El conjunto es mayoritariamente de muro de mampostería y fábrica de ladrillo macizo.

Datación Histórica: No se tiene referencia. Aparece en planos de 1908.

Estado de Conservación: El conjunto del edificio mantiene en buen estado arquitectónicamente menos la nave norte. No tiene grandes desperfectos en su aspecto exterior y no ha perdido ningún cuerpo. El interior de la casa fue remodelado para su uso como vivienda y no conserva el estado original. La bodega y establo se encuentran intactas con la maquinaria y utensilios originales.

Ocupación Actual: Su uso agrícola y de granja desapareció a mediados del siglo XX. Se sigue usando como vivienda particular no permanente.

Valor Patrimonial: Arquitectónicamente se trata de un edificio que representa las características constructivas de una alquería rural de principios del siglo XVIII. En la zona se encontraban este tipo de casa de campo, pero actualmente hay muy pocos en uso. Forma parte característica de la zona ya que el nombre de la casa "Caseta Bas" da nombre coloquial a toda la zona de alrededor. Por todo ello se recomienda su protección como edificio, así como la de su entorno para evitar nuevas construcciones que afecten a su perspectiva.

5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



(Textos extraídos del Catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza rural)

3.6_ Presupuesto de la Intervención

Atendiendo a que el trabajo es un estudio previo no se realiza un presupuesto en este momento. Este se realizará en función del proyecto de ejecución que se realice, ya bien será una rehabilitación estructural o rehabilitación con cambio de uso.

Dada la dificultad y singularidad del trabajo de rehabilitación dichos presupuestos se adecuarán con las técnicas y mejoras del momento de su ejecución.

Estos presupuestos se incluirán en el Proyecto de Ejecución y se realizan del modo más preciso posible.

En función del Presupuesto de la obra se paga la licencia de obra, por lo que tenemos que intentar ser lo más rigurosos y precisos posible. Es positivo trabajar esta parte para conocer mejor el alcance de costes que la obra puede suponer.

4. Conclusión



El Trabajo Final de Grado me ha permitido poner en práctica los diferentes conocimientos adquiridos durante el estudio del Grado de Ingeniería de la Edificación. La realización del mismo te hace superarte y prepararte de un modo más preciso para la vida laboral. Dado que en este se abarcan muchos aspectos y áreas de la obra, desde el inicio con la toma de datos y reconocimiento del mismo, hasta su intervención.

Es una motivación trabajar con un edificio familiar, estudiar sus rincones y cómo poder recuperar el mismo. A su vez tener un estudio constructivo y todo el uso que se podría obtener de él. El estudio del edificio y del entorno rural ayuda a entender el motivo por el cual muchas antiguas alquerías hoy en día están en desuso debido al coste de su mantenimiento y el trabajo que necesitan para estar en buenas condiciones de uso.

El cambio de uso propuesto está acorde a las posibilidades de la zona, siendo este un pueblo rico en cultura y con gran interés paisajístico. Destacar que en toda la zona residencial no se encuentra ningún restaurante ni zona de ocio y esto aumentaría las expectativas. Por eso mismo se plantea que el edificio pase a ser BIC y así poder mantener la esencia de la finca sin urbanizar según nos manda el Plan Parcial de Ontinyent.

No se tiene constancia de planos anteriores, y el presente trabajo ha permitido el levantamiento de planos que ojalá en un futuro sean de interés, pudiendo realizarse la rehabilitación del mismo e incluso el cambio de uso planteado.

5. Bibliografía

Wikipedia, C. d. (07 de abril de 2016) Alquería, de (<https://es.wikipedia.org/wiki/Alquer%C3%ADa>)

Wikipedia, C. d. (23 de mayo de 2015) Ontinyent, de (<https://es.wikipedia.org/wiki/Ontinyent>):

Wikipedia, C. d. (15 de abril de 2016) Bóveda catalana
(https://es.wikipedia.org/wiki/B%C3%B3veda_catalana)

Wikipedia, C. d. (03 de mayo de 2016) BIC, de
([https://es.wikipedia.org/wiki/Bien_de_Inter%C3%A9s_Cultural_\(Espa%C3%B1a\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Bien_de_Inter%C3%A9s_Cultural_(Espa%C3%B1a)))

Ajuntament d'Ontinyent. Urbanismo, Plan Parcial. (<http://www.ontinyent.es/node/6161>)

Ajuntament d'Ontinyent. Licencias. (<https://ontinyent.sede.dival.es/opencms/opencms/portal>)

Enciclopedia Broto de Patologías de la Construcción

(<http://aktua.net/bioconstruccion-en-valencia-escalera-catalana/>)

Soluciones constructivas para la Rehabilitación de viviendas de alta montaña.

(http://itec.es/servicios/librospdf/pdfs/Soluciones%20constructivas%20para%20la%20Rehabilitaci%C3%B3n%20de%20viviendas%20de%20alta%20monta%C3%B1a_ITeC_1985.pdf)

<http://definicion.de/xilofago/>

Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español

Reglamento 111/1986 de desarrollo parcial de la ley 16/1985

Código de Urbanismo de la Comunidad Valenciana. <http://www.boe.es/legislacion/codigos/>

6. Índice de ilustraciones

Pág.2 _ Ilustración 1	Mapa Comunidad Valenciana. Valencia - Ontinyent. Google Maps. 2016
Pág.2 _ Ilustración 2	Situación y emplazamiento. Fuente Propia. 2016
Pág.3 _ Ilustración 3	Recorrido de acceso. Google Maps. 2016
Pág.4 _ Ilustración 4	Vista de la ciudad de Ontinyent. Paisaje transversal. 2014
Pág.5 _ Ilustración 5	Fachada de la Caseta Bas. Fuente propia. 2016
Pág.5 _ Ilustración 6	Imagen de la Caseta Bas con los arboles Fuente propia. 2016
Pág.7 _ Ilustración 7	Plano de la Caseta Bas. Familia. 1998
Pág.8 _ Ilustración 8	Foto antigua de la Caseta Bas. Manuel Monzó Francés. 1992
Pág.9 _ Ilustración 9	Plano Topográfico Provincia de Valencia. Arxiu Municipal Ontinyent. 1908
Pág.10 _ Ilustración 10	Ficha Catastral. Página Web del Catastro. 2016
Pág.11 _ Ilustración 11	Plano de Qualificació Plan Parcial. Página Web del Ayuntamiento de Ontinyent. 2016
Pág.11 _ Ilustración 12	Plano Sector SD-10 Plan Parcial. Página Web del Ayuntamiento de Ontinyent. 2016
Pág.12 _ Ilustración 13	Ampliación de Imagen del antiguo catastro. Arxiu Municipal Ontinyent. 1995.
Pág.13 _ Ilustración 14	Fachada Casa y Garaje. Fuente Propia. 2016
Pág.13 _ Ilustración 15	Acceso desde la carretera Camí de la Font de la Purísima. Fuente Propia. 2016
Pág.14 _ Ilustración 16	Vista Aérea Caseta Bas remarcado en rojo el linde de la finca. Google Maps. 2016
Pág.15. _ Ilustración 17	Enseres del garaje (carro de caballos / coche antiguo / sillas). Fuente Propia. 2016
Pág.15 _ Ilustración 18	Distribución actual de la "Caseta Bas". Fuente Propia. 2016
Pág.16 _ Ilustración 19	Fachada principal. Fuente Propia. 2016
Pág.17 _ Ilustración 20	Pavimento de la planta baja sobre el terreno compacto. Fuente Propia. 2016
Pág.18 _ Ilustración 21	Muro de mampostería con y sin cal, pilar de ladrillo macizo. Fuente Propia. 2016
Pág.18 _ Ilustración 22	Forjado reparado y ataque de xilófagos. Fuente Propia. 2016
Pág.19 _ Ilustración 23	Detalle constructivo del forjado. Fuente Propia. 2016
Pág.19 _ Ilustración 24	Cubierta del garaje vista interior y exterior. Fuente Propia. 2016
Pág.20 _ Ilustración 25	Detalles constructivo de la cubierta. Fuente Propia. 2016
Pág.20 _ Ilustración 26	Plano de planta de cubierta Caseta Bas. Fuente Propia. 2016
Pág. 21 _ Ilustración 27	Escalera de revoltón en construcción. aktua.com febrero 2014
Pág.21 _ Ilustración 28	Detalle constructivo de la escalera. Fuente Propia. 2016

- Pág.22 _ Ilustración 29 Papel pintado del comedor y cenefas de los dormitorios. Fuente Propia. 2016
- Pág.22 _ Ilustración 30 Fachada del patio interior. Fuente Propia. 2016
- Pág.23 _ Ilustración 31 Pavimentos de planta baja de la vivienda. Fuente Propia. 2016
- Pág.23 _ Ilustración 32 Pavimentos de planta primera de la vivienda. Fuente Propia. 2016
- Pág.24 _ Ilustración 33 Detalles de carpintería y cerrajería de la vivienda. Fuente Propia. 2016
- Pág.24 _ Ilustración 34 Detalles de carpintería del establo y bodega. Fuente Propia. 2016
- Pág.24 _ Ilustración 35 Detalles de barandilla de la fachada principal. Fuente Propia. 2016
- Pág.25 _ Ilustración 36 Contador eléctrico. Fuente Propia. 2016
- Pág.25 _ Ilustración 37 Contador de agua. Fuente Propia. 2016
- Pág.27 _ Ilustración 38 Vista de la Casera Bas escogida para el Logo. Autor Propia. 2016
- Pág.27 _ Ilustración 39 Logo de la Caseta Bas. Autor Propio. 2016
- Pág.28 _ Ilustración 40 Oficina virtual Ajuntament Ontinyent. Página Web Ajuntament Ontinyent. 2016
- Pág.30 _ Ilustración 41 Plano de planta baja Cambio de uso Caseta Bas. Fuente Propia. 2016
- Pág.31 _ Ilustración 42 Plano de planta primera Cambio de uso Caseta Bas. Fuente Propia. 2016
- Pág.32 _ Ilustración 43 Inspiración de las habitaciones de la Caseta Bas. Google. 2016
- Pág.33 _ Ilustración 44 Inspiración del restaurante de la Caseta Bas. Google. 2016
- Pág.33 _ Ilustración 45 Inspiración del patio interior de la Caseta Bas. Google. 2016
- Pág.34 _ Ilustración 46 Inspiración de la Bodega de la Caseta Bas. Google. 2016
- Pág.34 _ Ilustración 47 Inspiración de la nave Aula / Taller de la Caseta Bas. Google. 2016
- Pág.35 _ Ilustración 48 Terreno y vegetación cambio de uso. Fuente propia. 2016
- Pág.35 _ Ilustración 49 Pistacea Lenticus, Nerium Oleander Google. 2016
- Pág.36 _ Ilustración 50 Modelo papelera madera, modelo parque infantil, olivo olea europea. Google. 2016
- Pág.36 _ Ilustración 51 Erica multiflora, Lavanda, Lantana cámara y Retama sphaerocarpa. Google. 2016
- Pág.36 _ Ilustración 52 Flor autóctona. Fuente propia. 2016
- Pág.37 _ Ilustración 53 Plantación vecina de Olivo Alfafara. Fuente propia. 2016
- Pág.37 _ Ilustración 54 Pinada de la Caseta Bas. Fuente propia. 2016
- Pág.39 _ Ilustración 55 Fachada vista y fachada enfoscada, estado actual a intervenir. Fuente Propia. 2016
- Pág.39 _ Ilustración 56 Trabajos de obra en una casa antigua. Fuente Propia. 2013
- Pág.44 _ Ilustración 57 Numero de la finca. Fuente Propia. 2016

Anexos

ANEXO 1_ Estudio Fotográfico

ANEXO 2_ Planos

ANEXO 3_ Fichas de Intervención

ANEXO 4_ Licencias

ANEXO 1_ Estudio fotográfico

1. _ FACHADAS
2. _ PLANTA BAJA
3. _ PLANTA BAJA
4. _ ENTORNO Y POZOS
5. _ DETALLES DE MATERIALES EN EL EXTERIOR
6. _ DETALLES DE MATERIALES EN EL INTERIOR

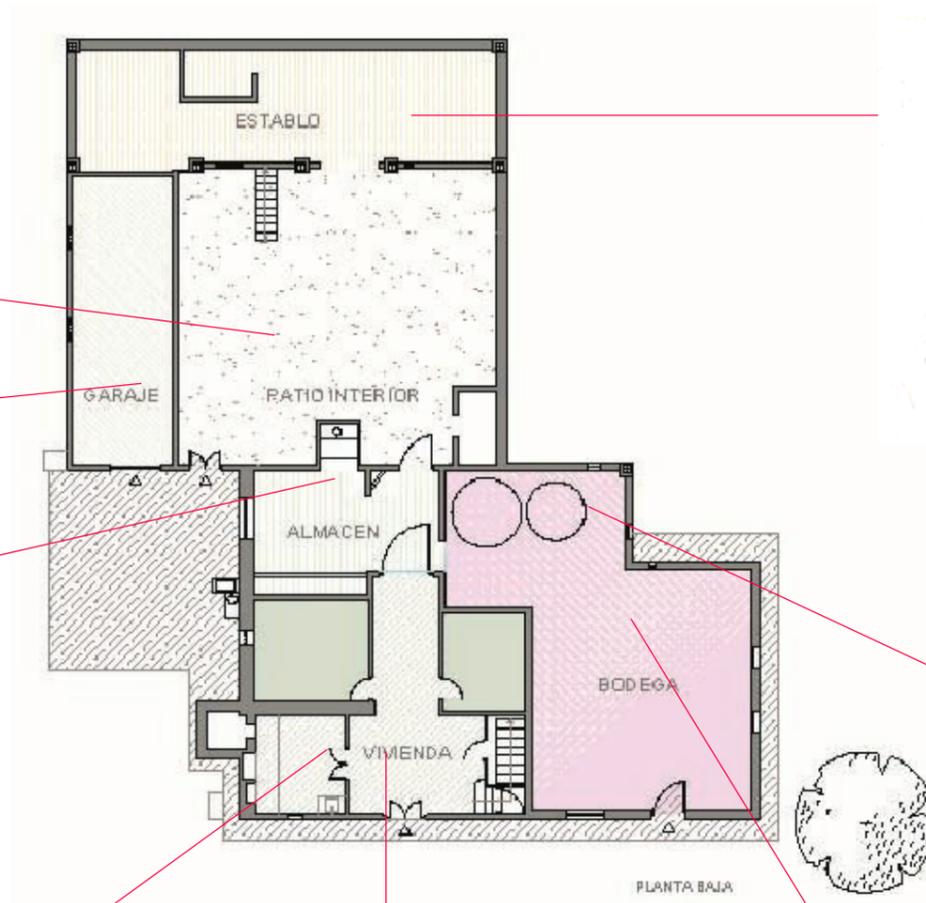
ESTUDIO FOTOGRÁFICO

FACHADAS



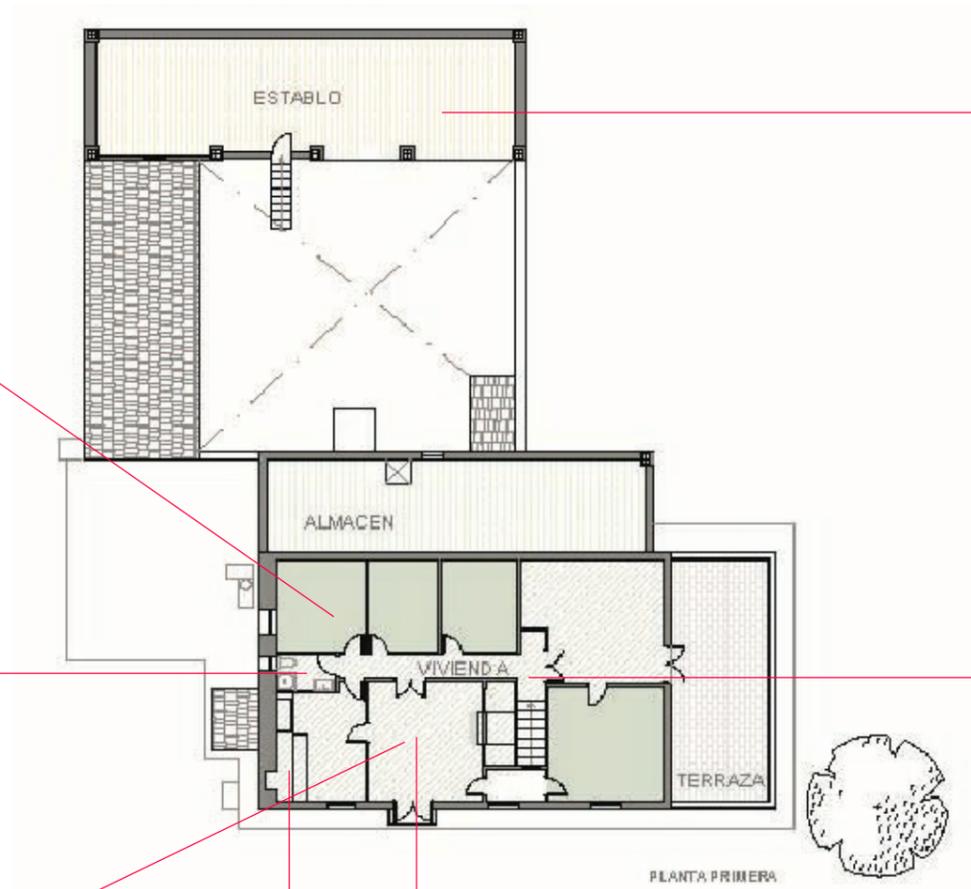
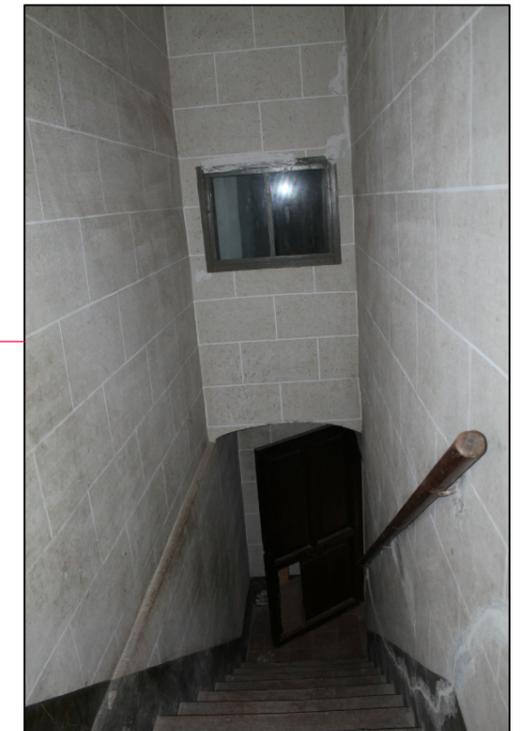
ESTUDIO FOTOGRÁFICO

PLANTA BAJA



ESTUDIO FOTOGRÁFICO

PLANTA PRIMERA



ESTUDIO FOTOGRÁFICO

ENTORNO Y POZOS



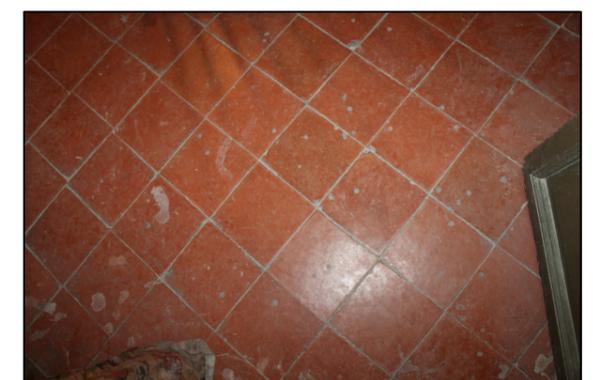
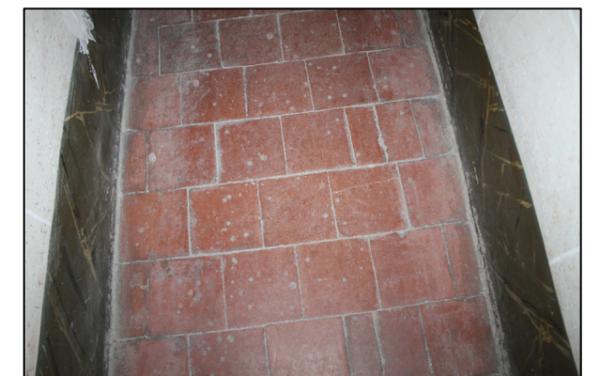
ESTUDIO FOTOGRÁFICO

DETALLES DE MATERIALES EN EL EXTERIOR



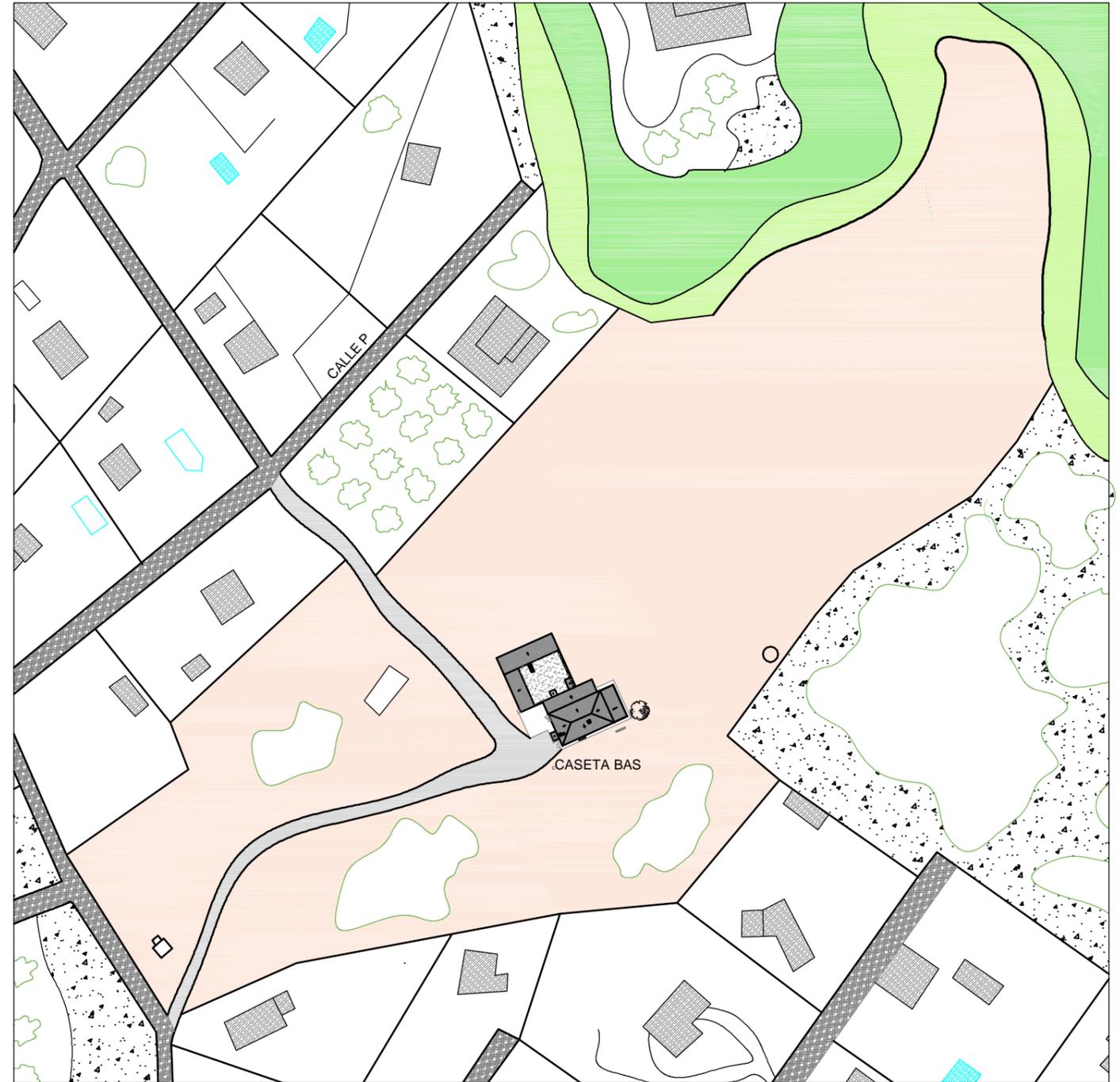
ESTUDIO FOTOGRÁFICO

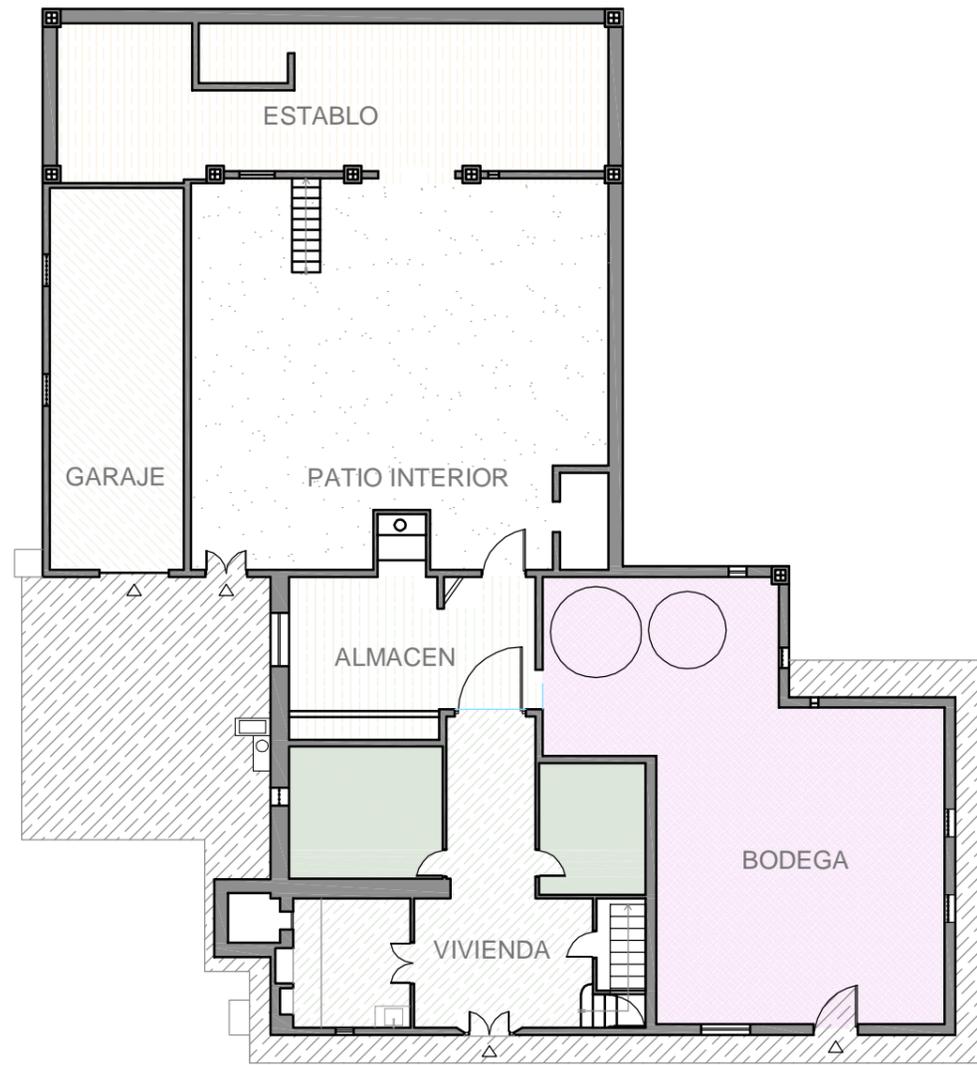
DETALLES DE MATERIALES EN EL INTERIOR



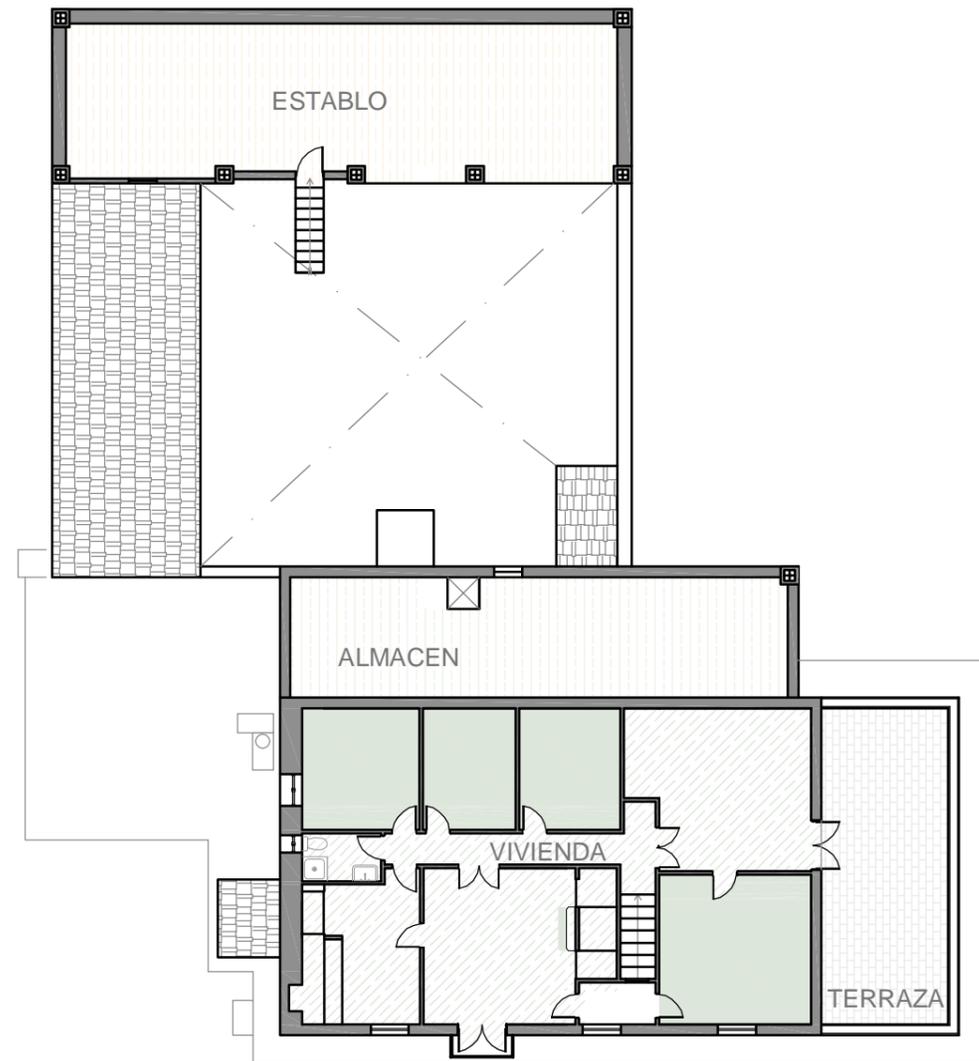
ANEXO 2_ Planos

1. _ SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. _ DISTRIBUCIÓN ESPACIOS ESTADO ACTUAL
3. _ PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL
4. _ PLANTA PRIMERA ESTADO ACTUAL
5. _ PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL
6. _ COTAS PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL
7. _ COTAS PLANTA PRIMERA ESTADO ACTUAL
8. _ COTAS PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL
9. _ MUROS TABIQUES Y PAVIMENTOS
10. _ FORJADOS
11. _ ALZADO NORTE ESTADO ACTUAL
12. _ ALZADO ESTE ESTADO ACTUAL
13. _ ALZADO OESTE ESTADO ACTUAL
14. _ ALZADO SUR ESTADO ACTUAL
15. _ SECCIÓN NORTE – SUR
16. _ SECCIÓN ESTE - OESTE
17. _ DISTRIBUCIÓN ESPACIOS CAMBIO DE USO
18. _ TERRENO CAMBIO DE USO
19. _ PLANTA BAJA CAMBIO DE USO
20. _ PLANTA PRIMERA CAMBIO DE USO
21. _ COTAS PLANTA BAJA CAMBIO DE USO
22. _ COTAS PLANTA PRIMERA CAMBIO DE USO
23. _ DERRIBO
24. _ FONTANERIA PLANTA BAJA CAMBIO DE USO
25. _ FONTANEIA PLANTA PRIMERA CAMBIO DE USO
26. _ ELECTRICIDAD PLANTA BAJA CAMBIO DE USO
27. _ ELECTRICIDAD PLANTA PRIMERA CAMBIO DE USO
28. _ SANEAMIENTO PLANTA BAJA CAMBIO DE USO
29. _ SANEAMIENTO PLANTA PRIMERA CAMBIO DE USO
30. _ CUMPLIMIENTO DB-SI PLANTA BAJA CAMBIO DE USO
31. _ CUMPLIMIENTO DB-SI PLANTA PRIMERA CAMBIO DE USO
32. _ CUMPLIMIENTO DB-SUA PLANTA BAJA CAMBIO DE USO
33. _ CUMPLIMIENTO DB-SUA PLANTA PRIMERA CAMBIO DE USO
34. _ VEGETACIÓN CAMBIO DE USO
35. _ SECCIÓN CONSTRUCTIVA CAMBIO DE USO





PLANTA BAJA



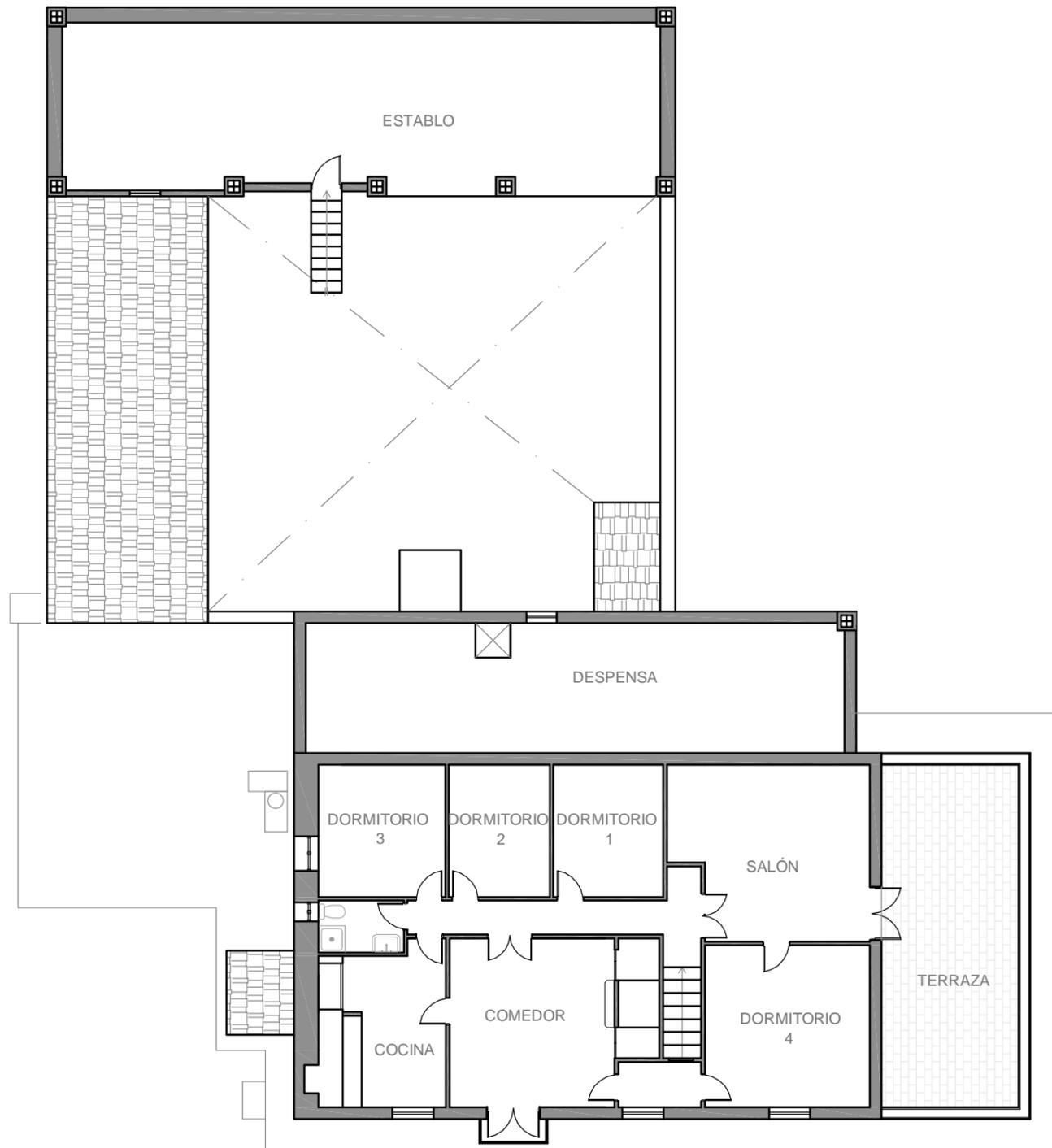
PLANTA PRIMERA

 ZONA DE DÍA
  ZONA DE NOCHE

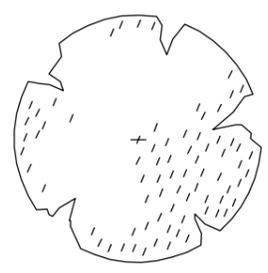
AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	2
PLANO:	Distribución espacios estado actual	E 1: 200 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



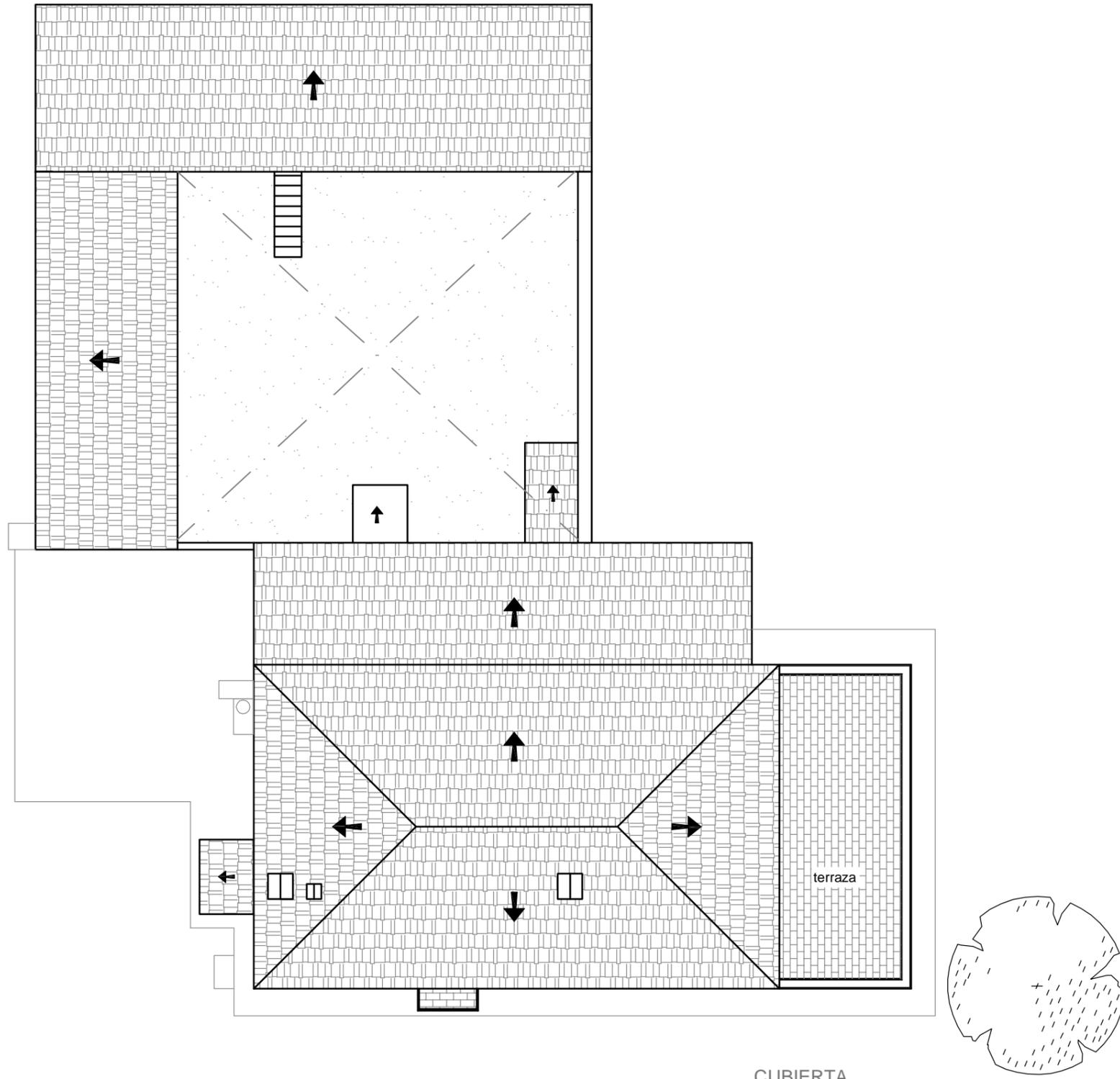
AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	3
PLANO:	Planta baja estado actual	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



PLANTA PRIMERA

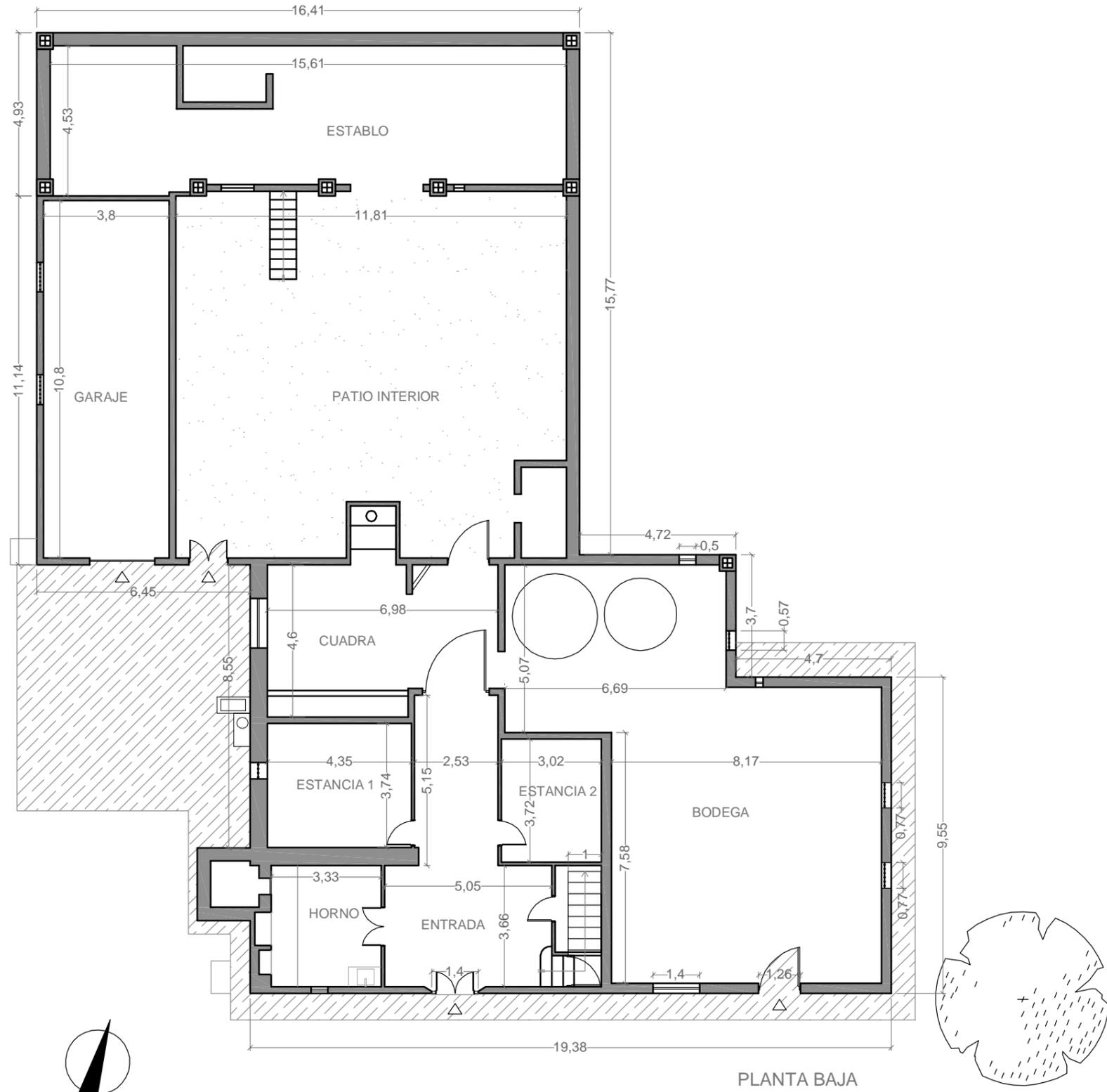


AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	4
PLANO:	Planta primera estado actual	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016

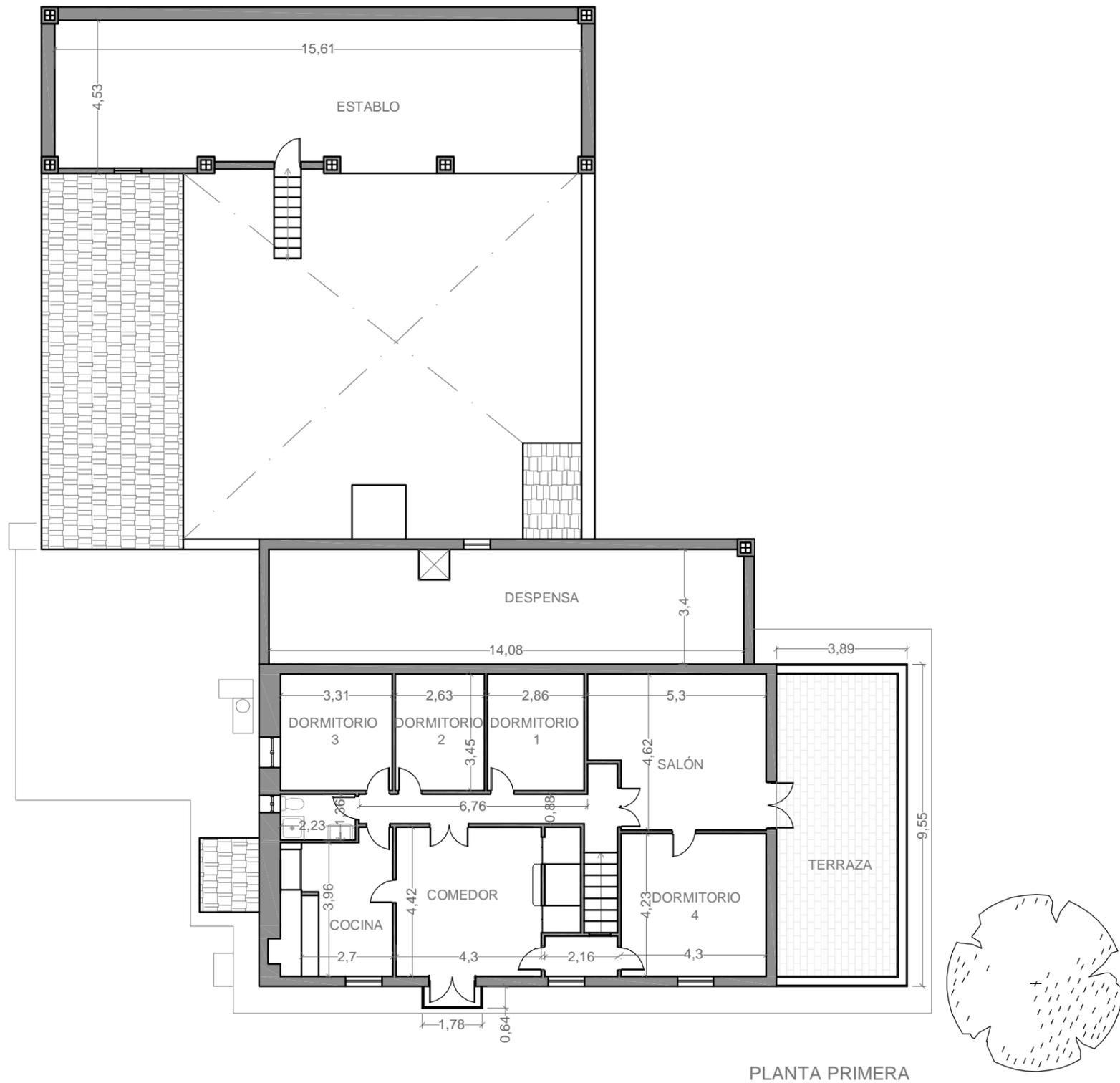


CUBIERTA

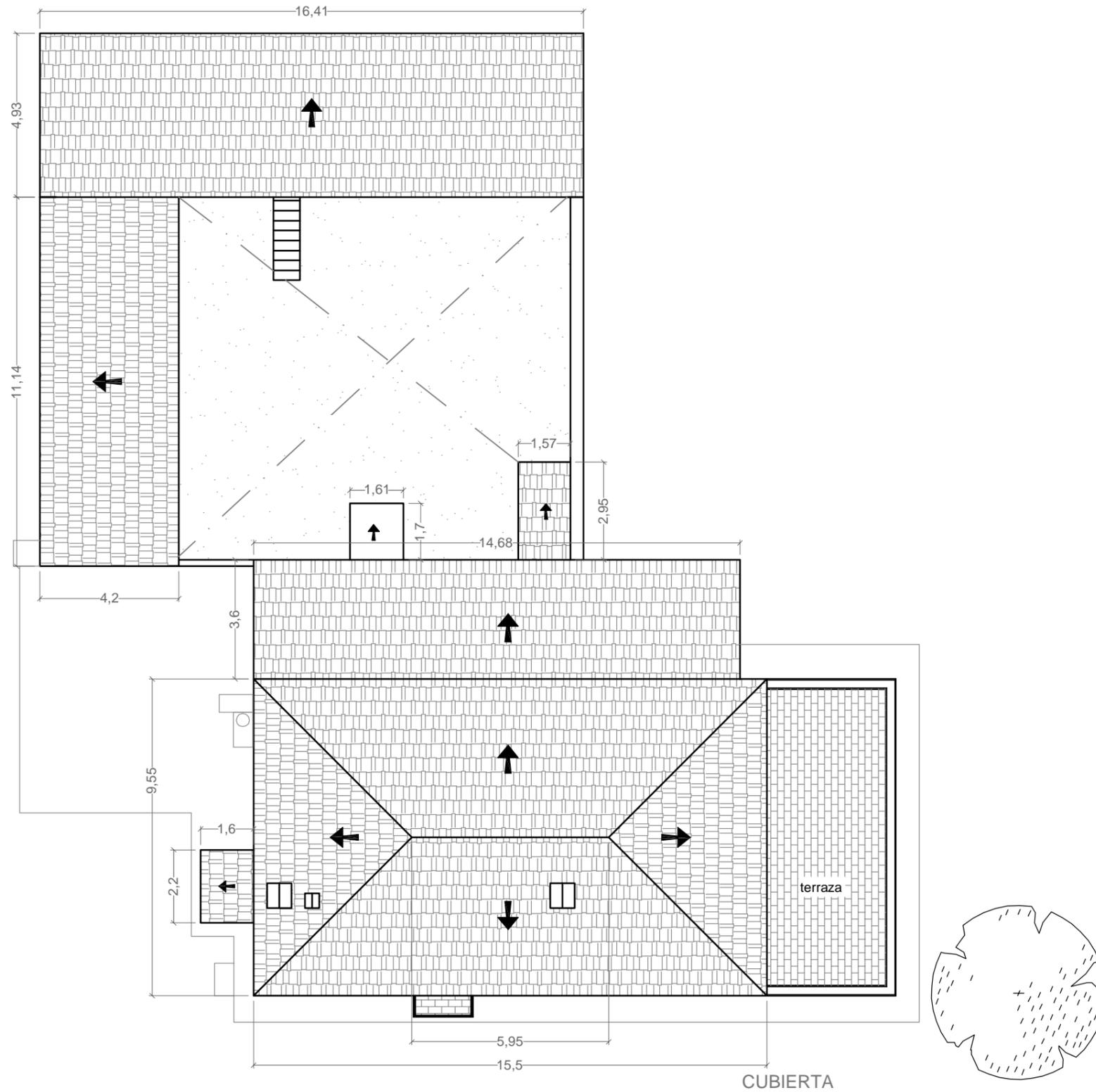
AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	5
PLANO:	Planta cubierta estado actual	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



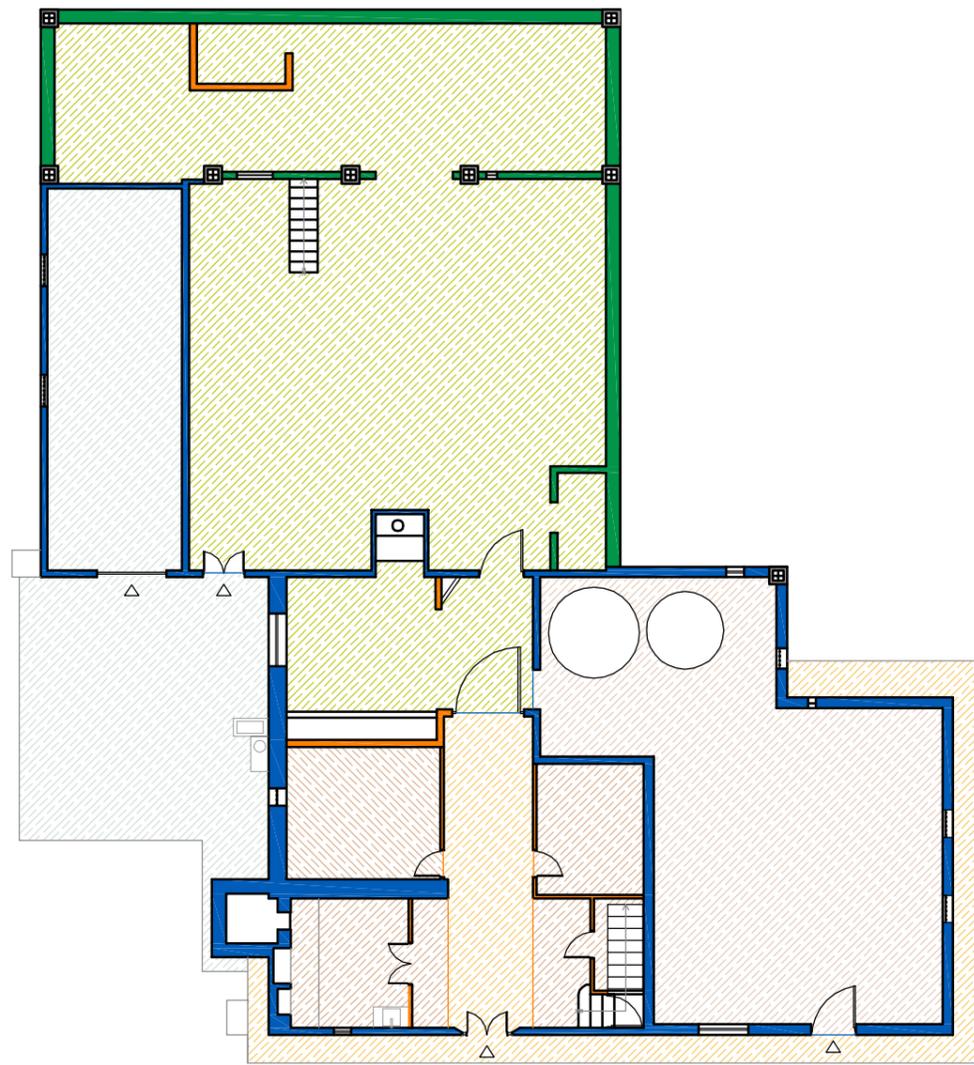
AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	6
PLANO:	Cotas Planta baja estado actual	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



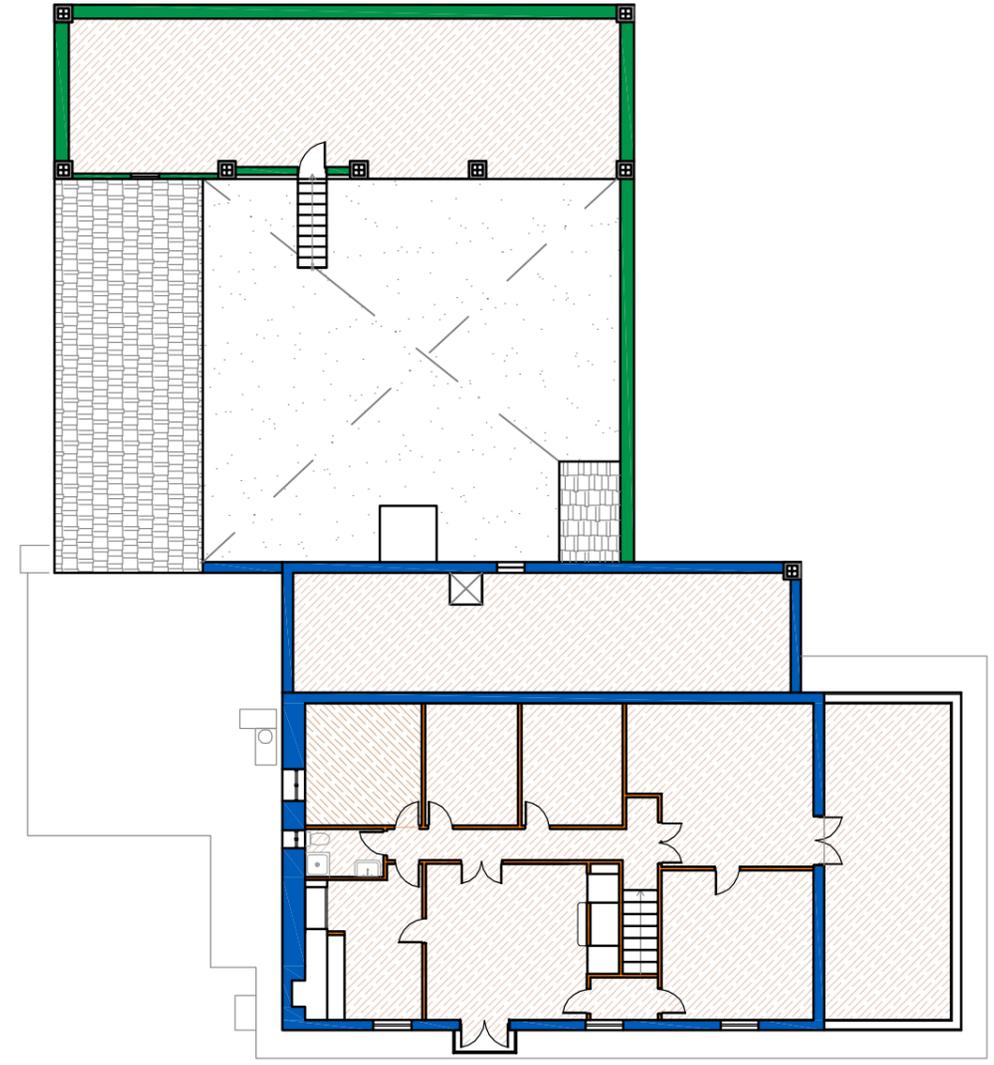
AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	7
PLANO:	Cotas Planta primera estado actual	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	8
PLANO:	Cotas Planta cubierta estado actual	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

 PILAR DE LADRILLO MACIZO

 MURO DE PIEDRA

 MURO DE PIEDRA ENLUCIDO

 TABIQUES INTERIORES

 PAVIMENTO HIDRAULICO

 PAVIMENTO DE PIEDRA

 PAVIMENTO CERAMICO

 PAVIMENTO HORMIGÓN

 TERRENO

AUTOR: **ANA EBRI MONZÓ**

9

PLANO: Muros tabiques y pavimentos

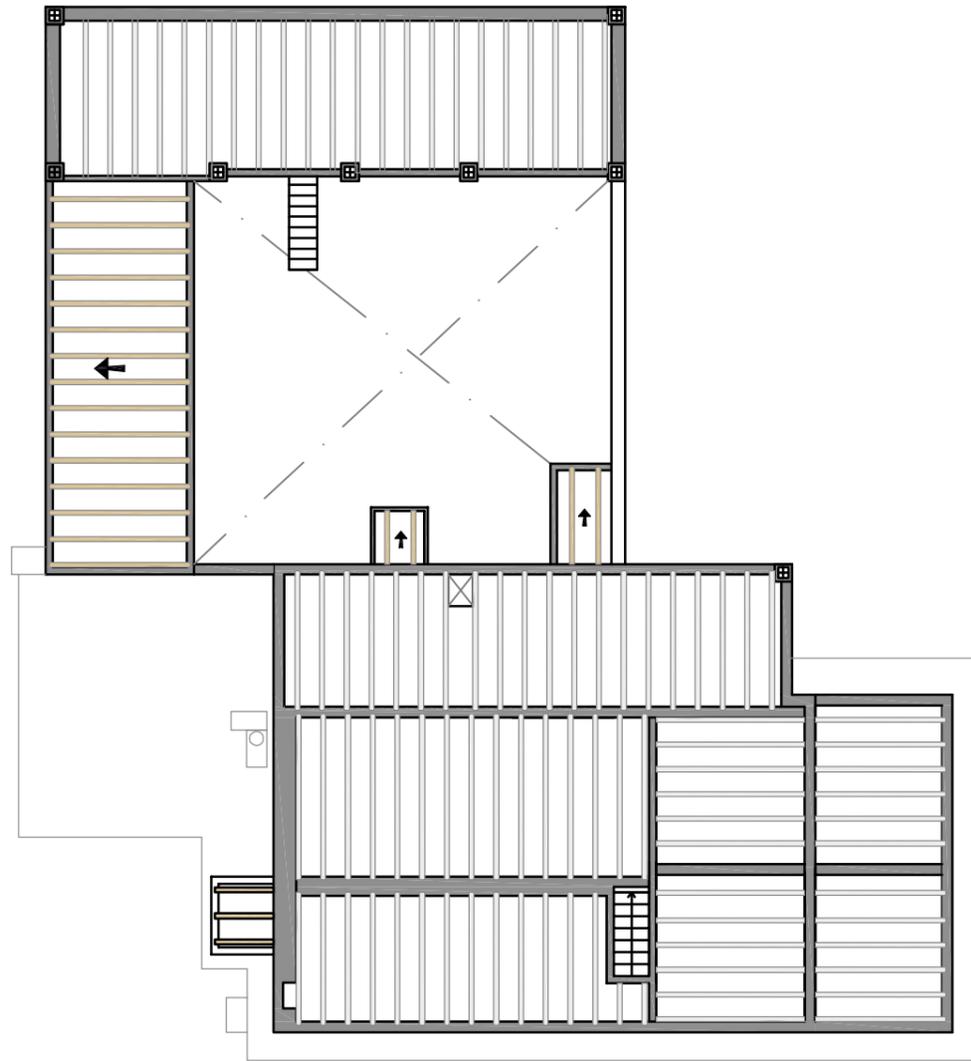
E 1: 200 en metros

ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS

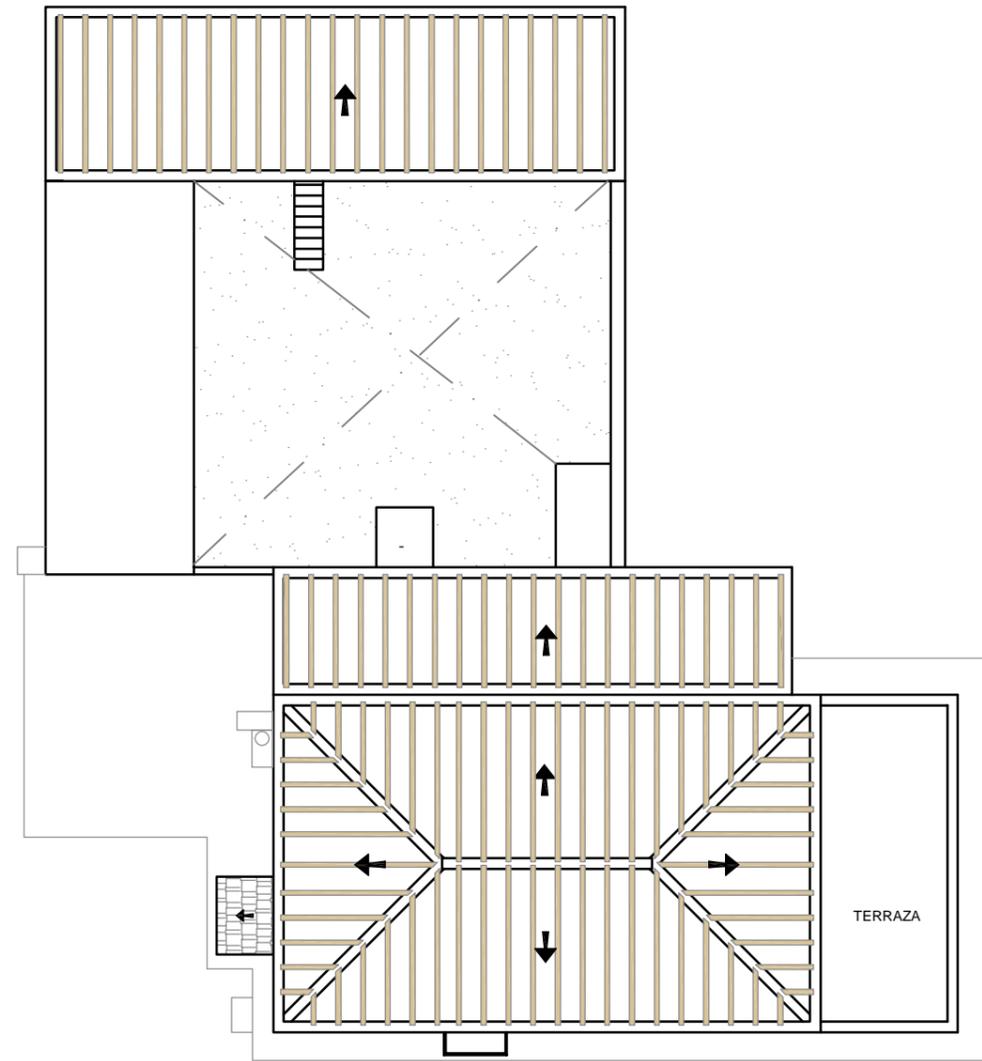
UPV

ESTGIE

TFG 2016



PLANTA PRIMERA

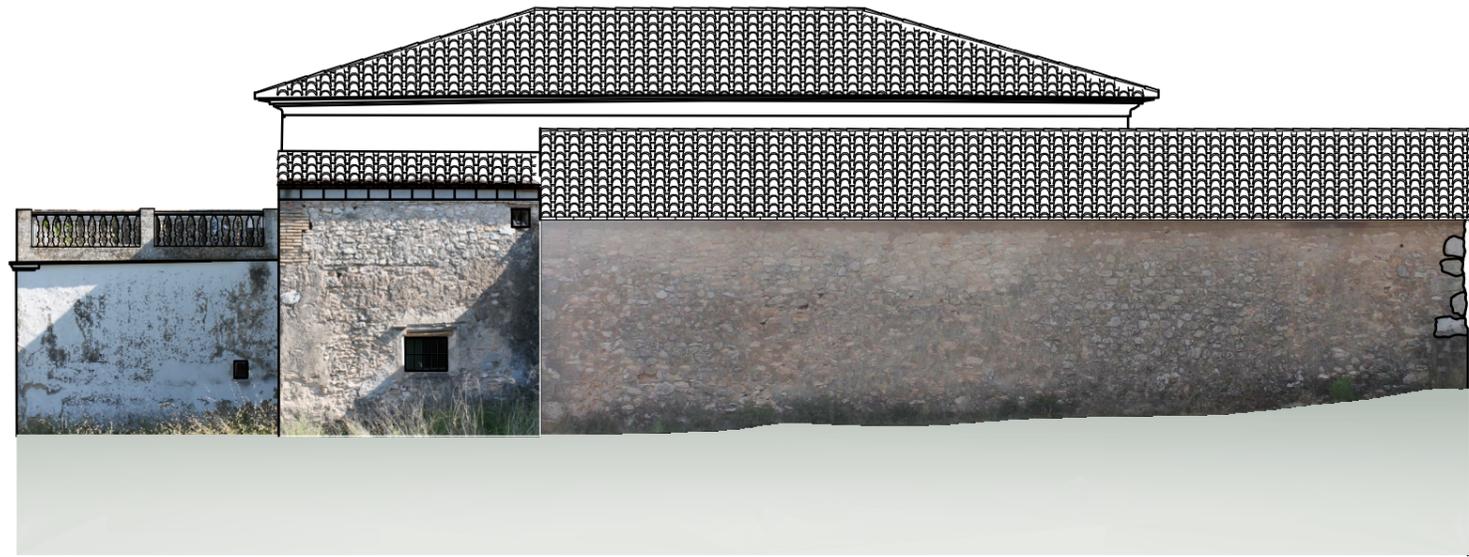
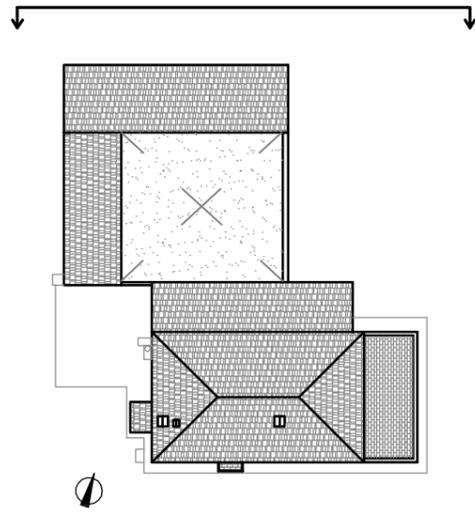


CUBIERTA

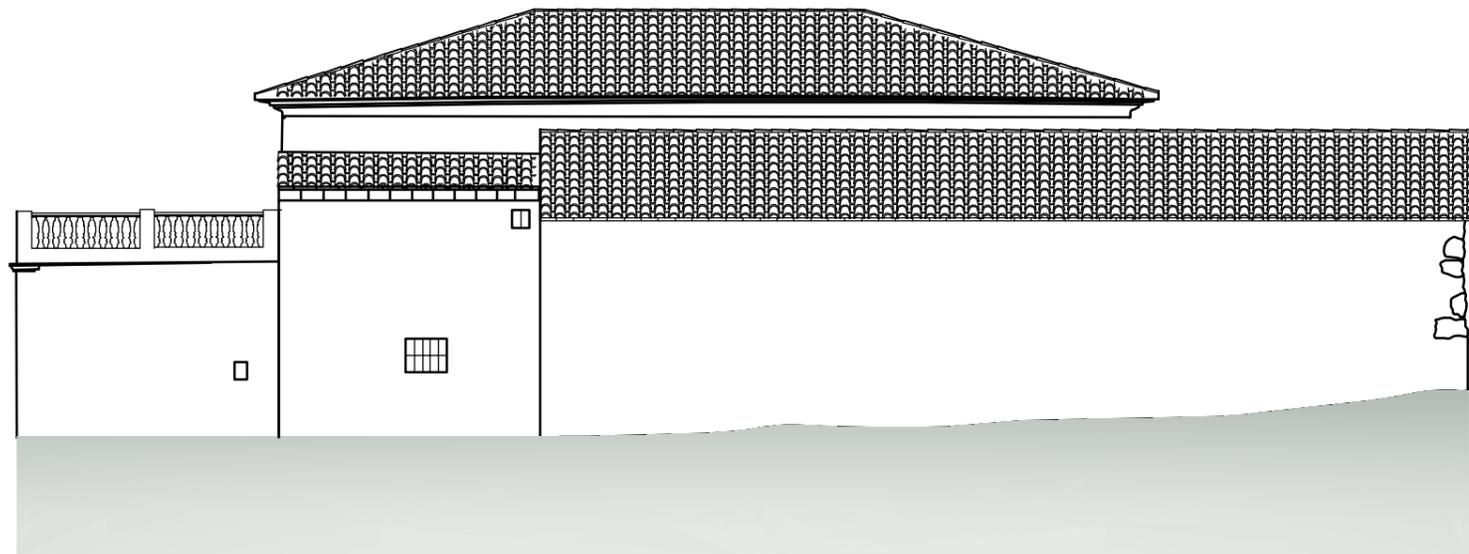
FORJADO

CUBIERTA

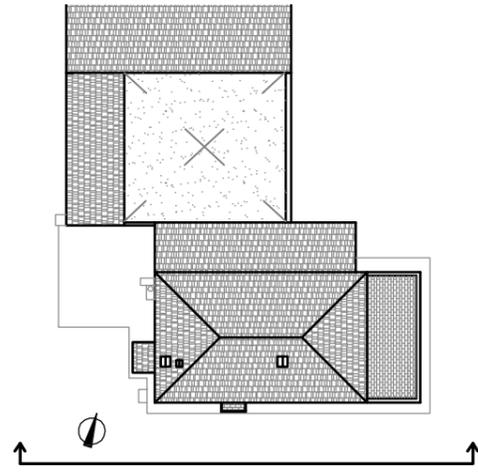
AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	10
PLANO:	Forjados y Cubiertas	E 1: 200 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



ALZADO NORTE



ALZADO NORTE

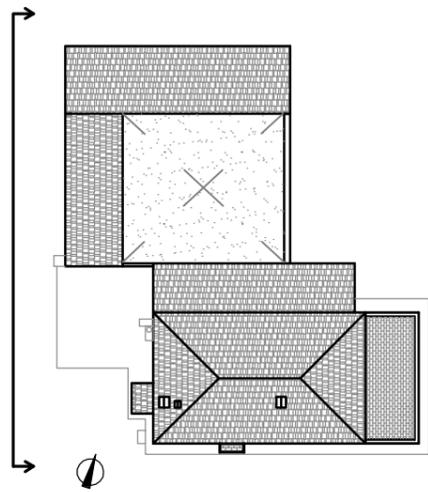


ALZADO SUR

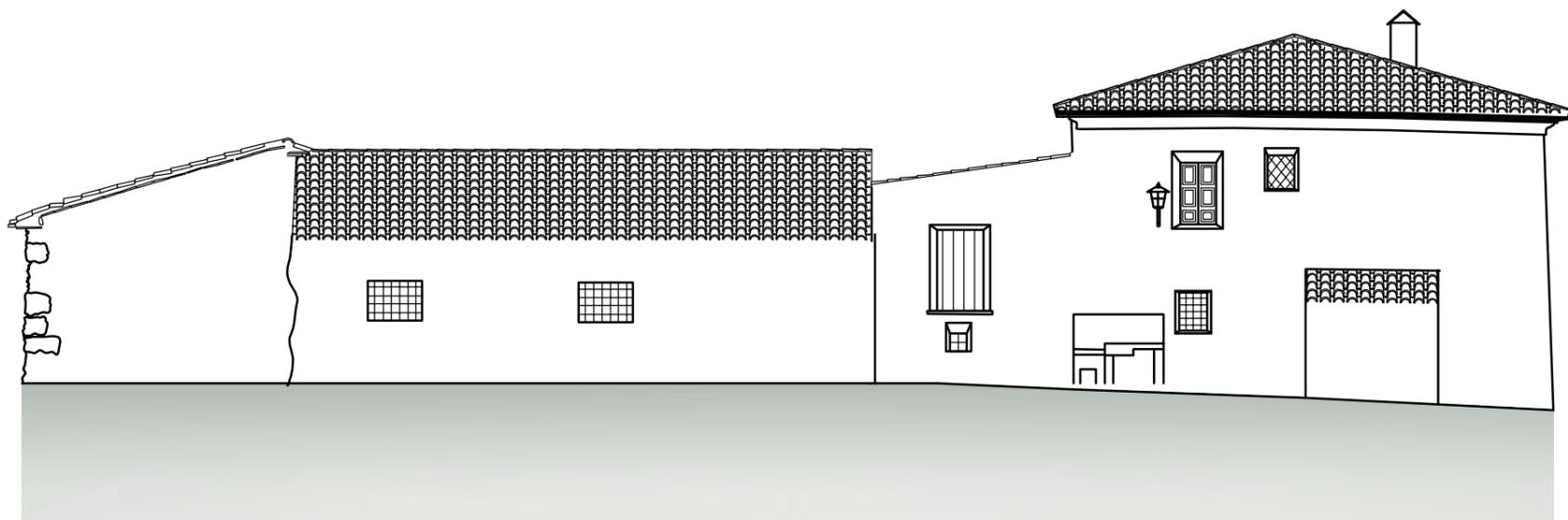


ALZADO SUR

AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	12
PLANO:	Alzado Sur estado actual	E 1: 125 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016

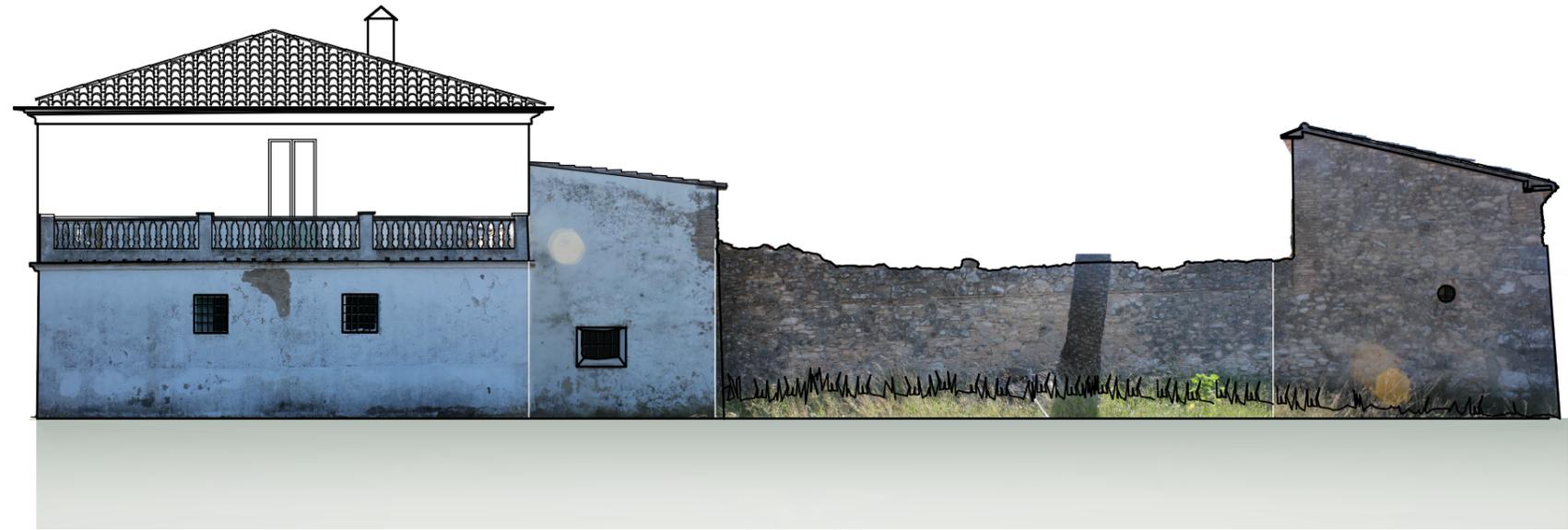
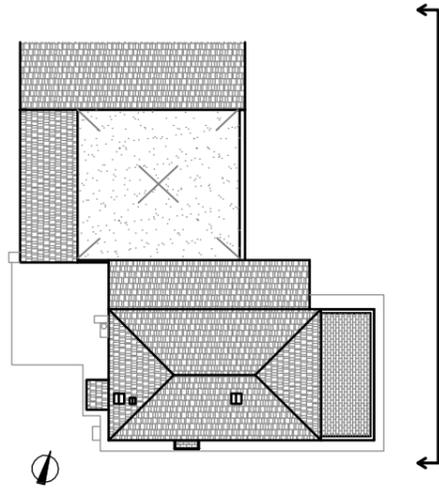


ALZADO OESTE

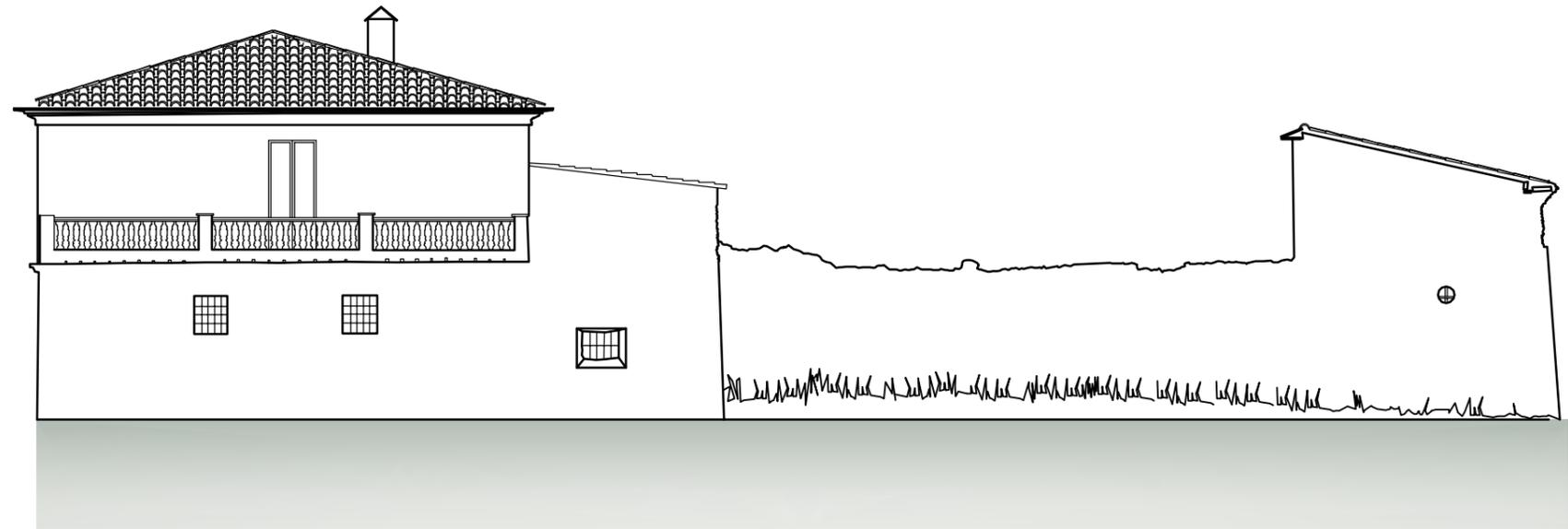


ALZADO OESTE

AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	13
PLANO:	Alzado Oeste estado actual	E 1: 125 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016

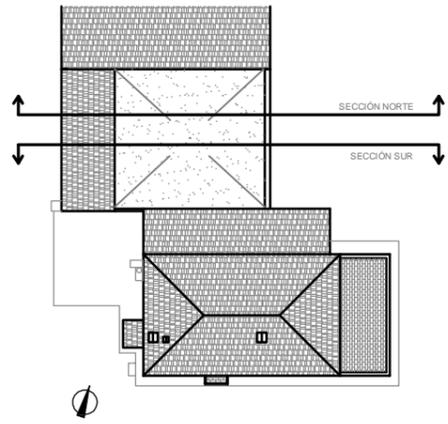


ALZADO ESTE

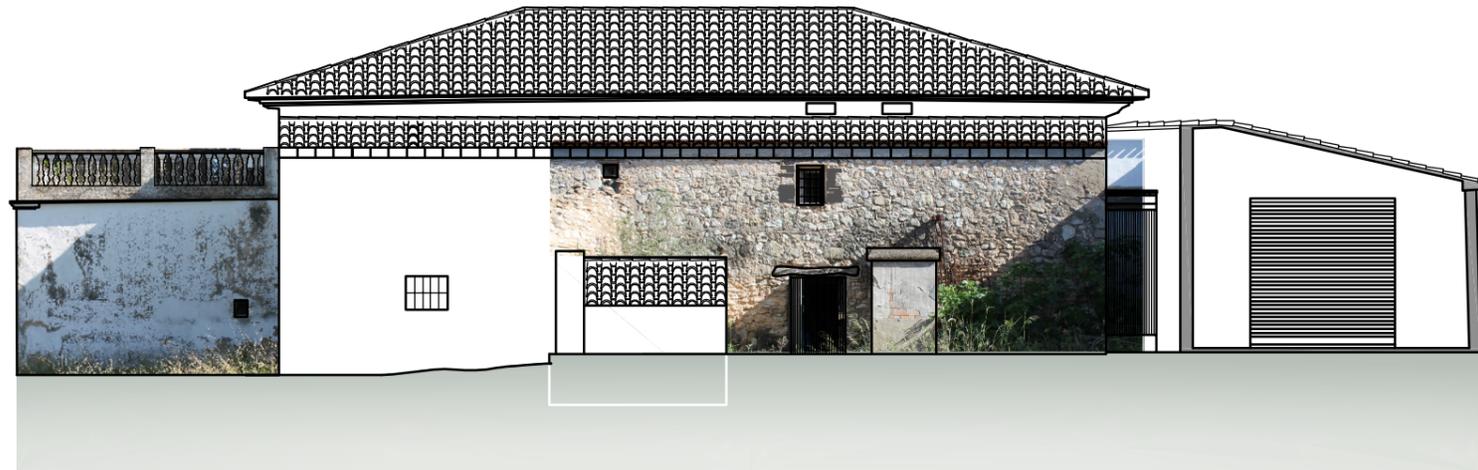


ALZADO ESTE

AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	14
PLANO:	Alzado Este estado actual	E 1: 125 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016

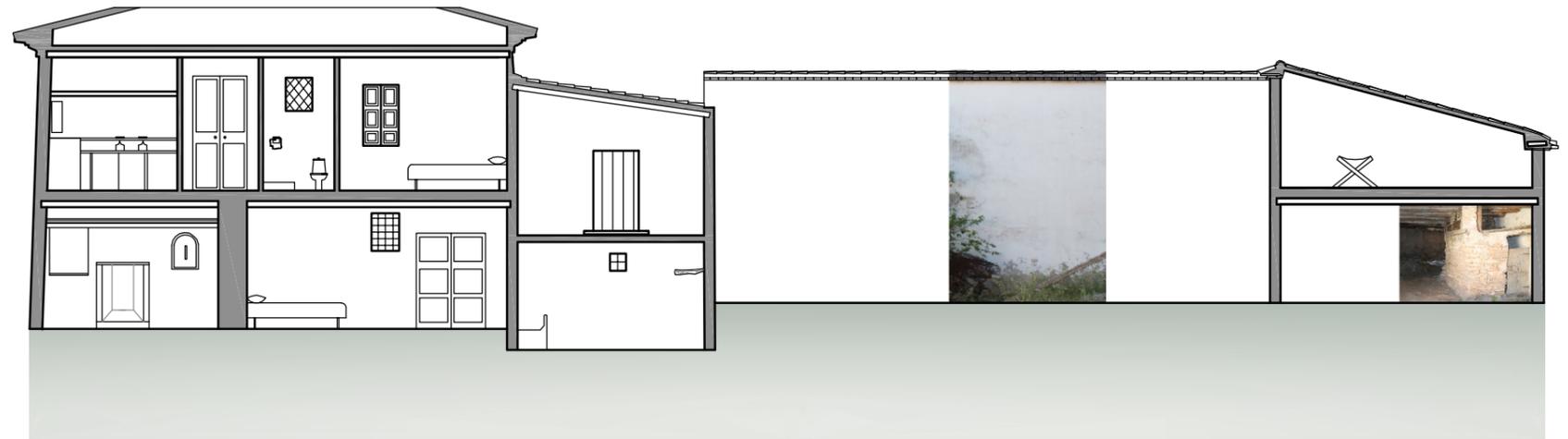
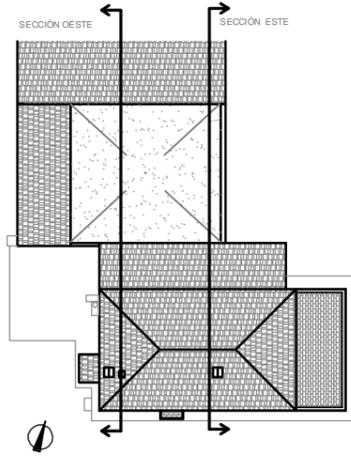


SECCIÓN NORTE

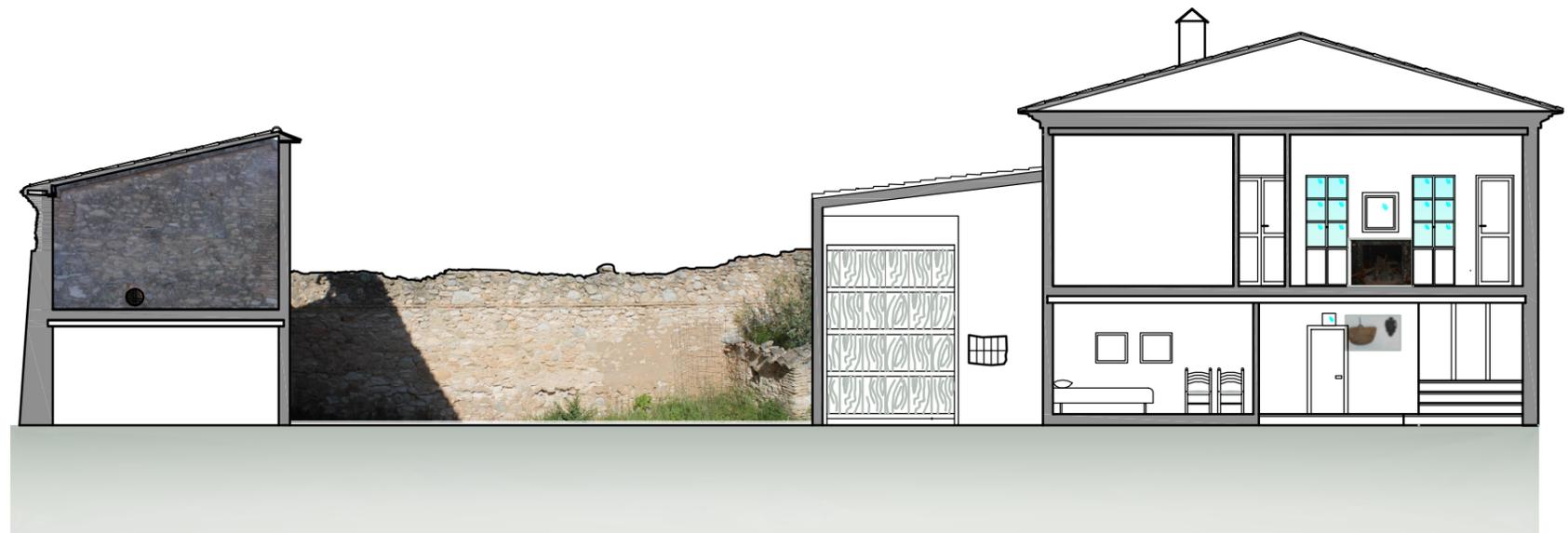


SECCIÓN SUR

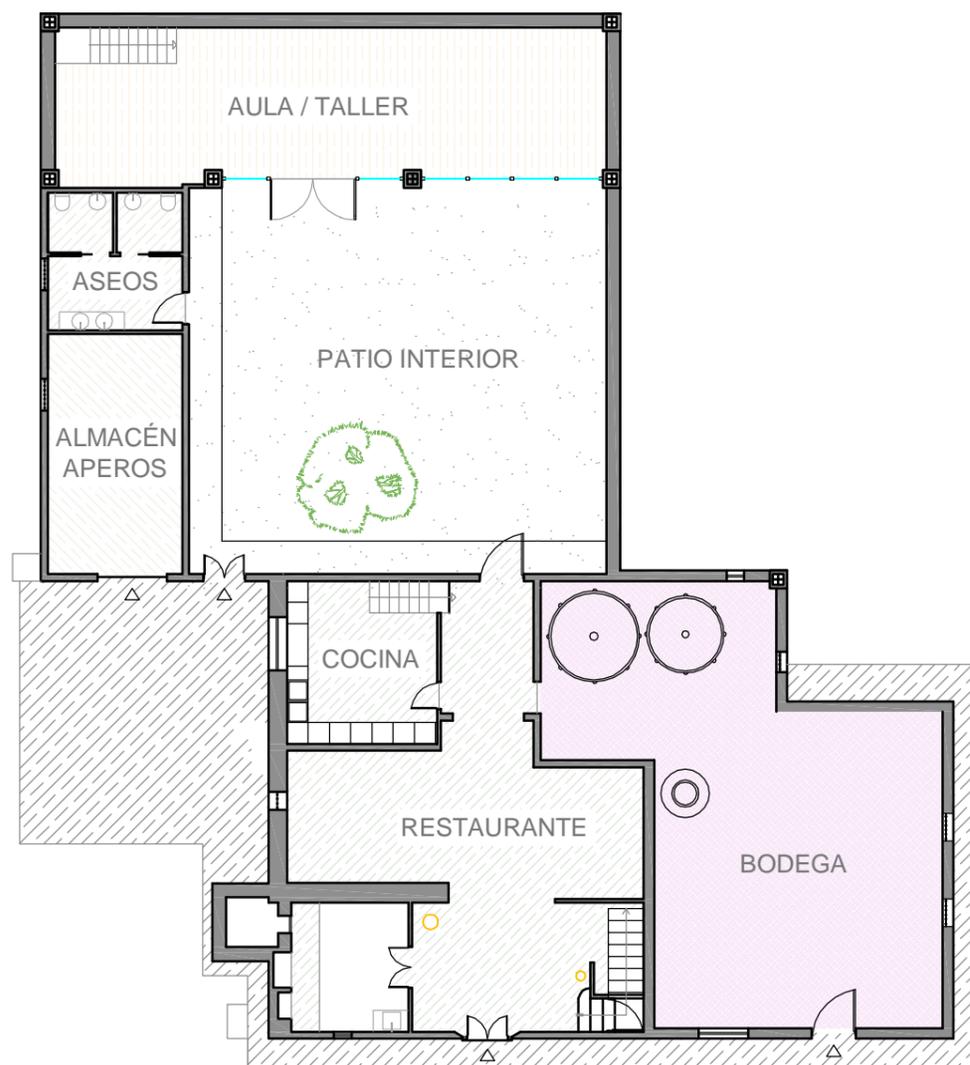
AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	15
PLANO:	Sección Norte - Sur	E 1: 125 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



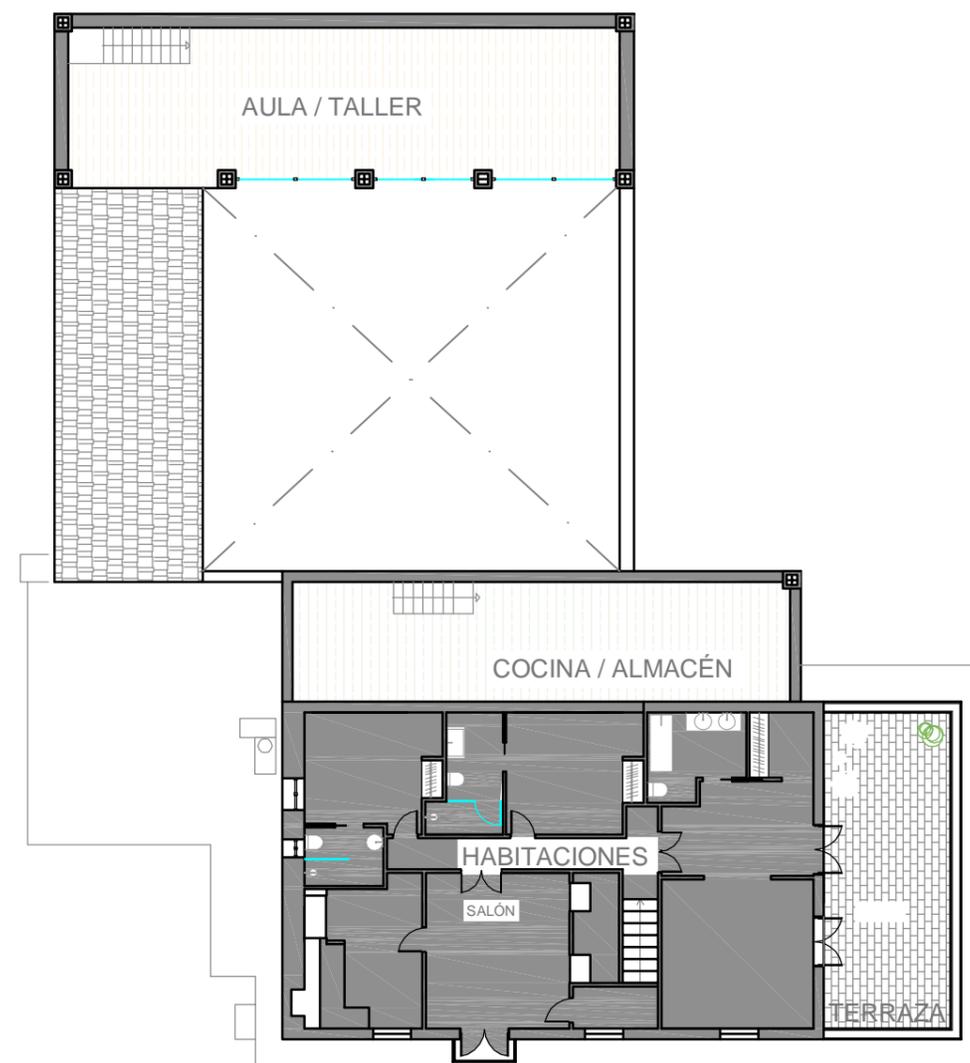
SECCIÓN OESTE



ALZADO ESTE



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

 ZONA DE DÍA

 ZONA DE NOCHE

AUTOR: ANA EBRI MONZÓ

17

PLANO: Distribución espacios cambio de uso

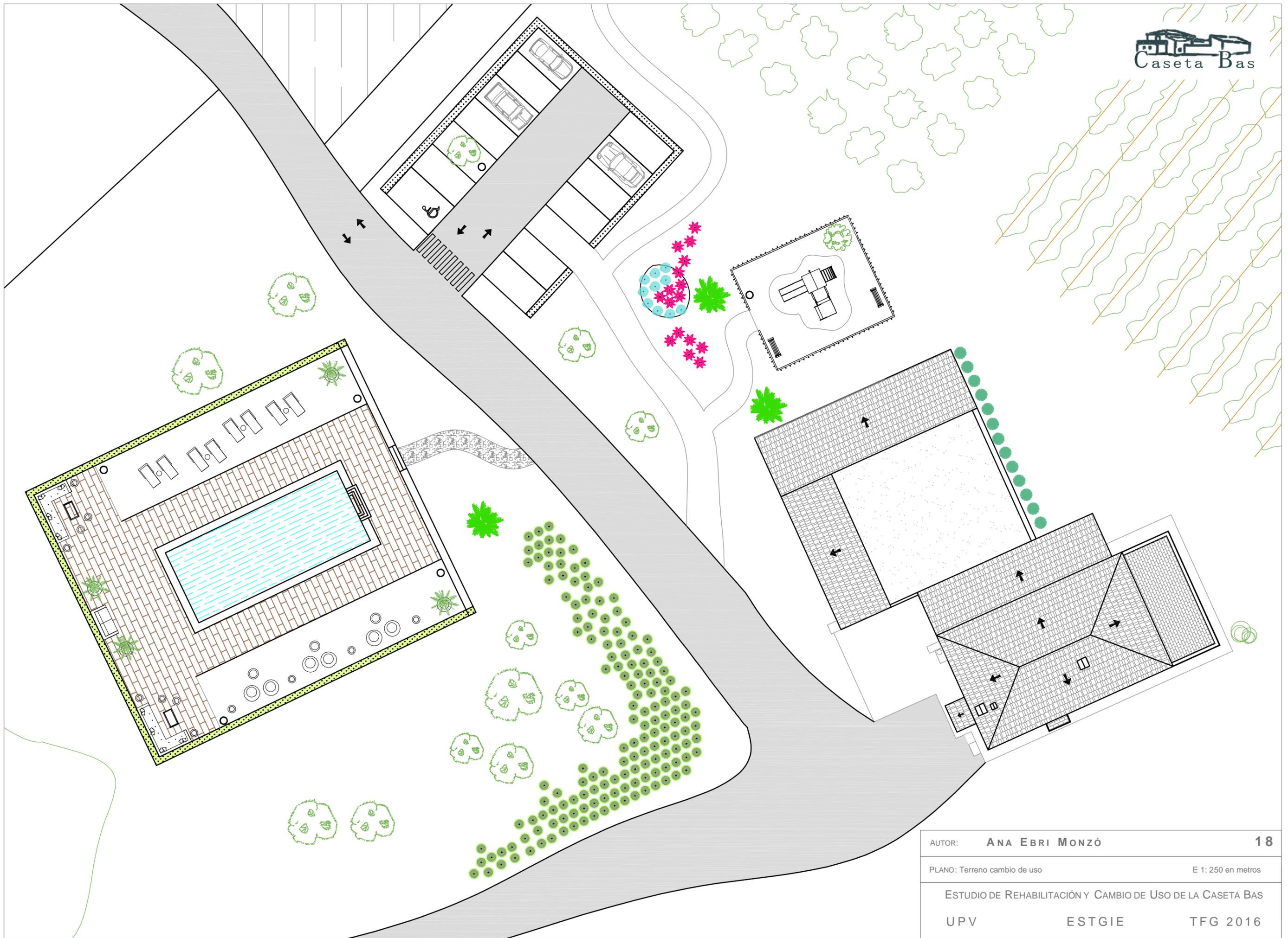
E 1: 200 en metros

ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS

UPV

ESTGIE

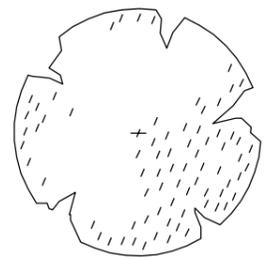
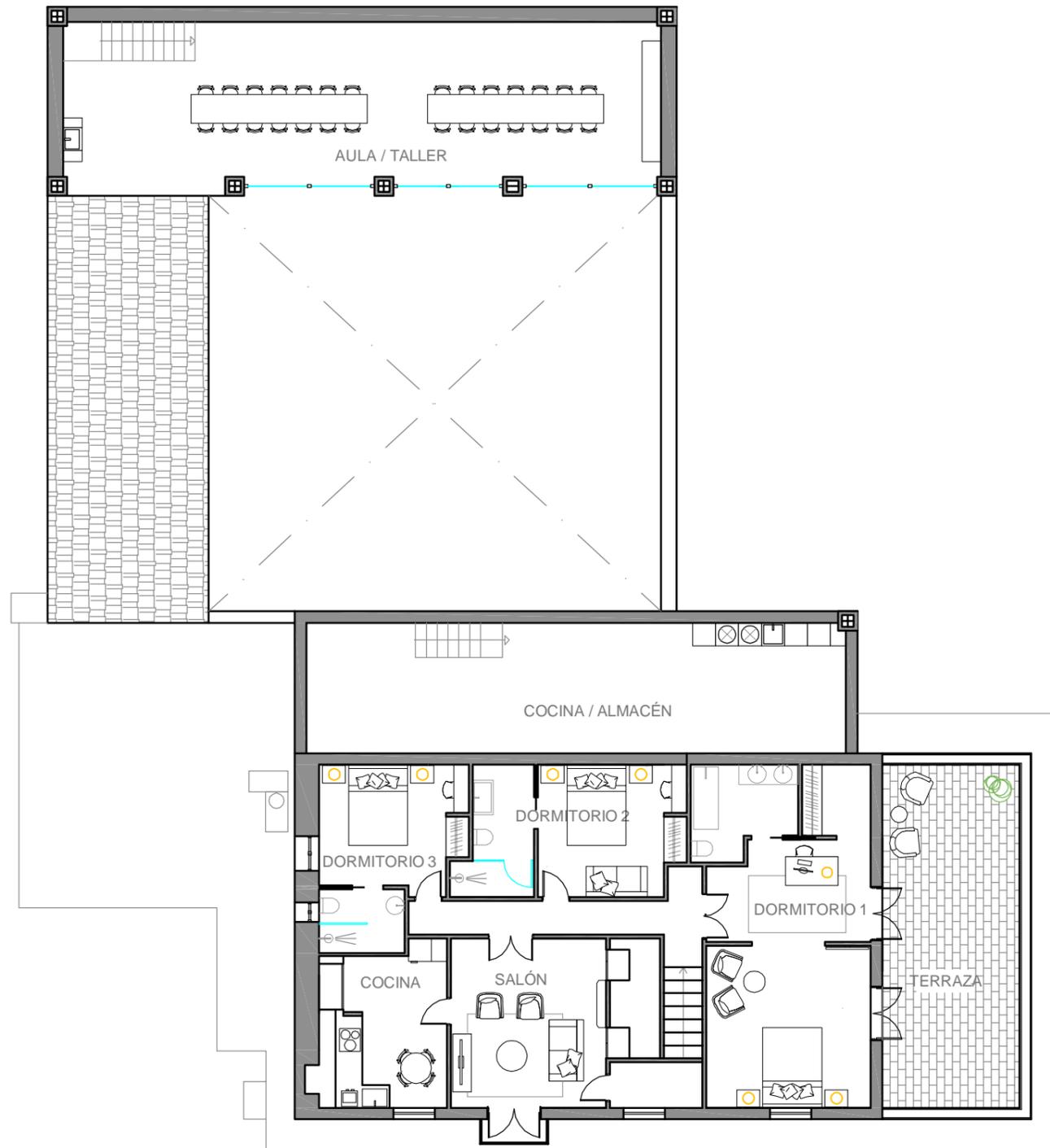
TFG 2016





PLANTA BAJA

AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	19
PLANO:	Planta baja cambio de uso	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



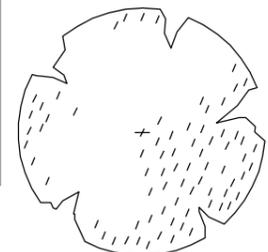
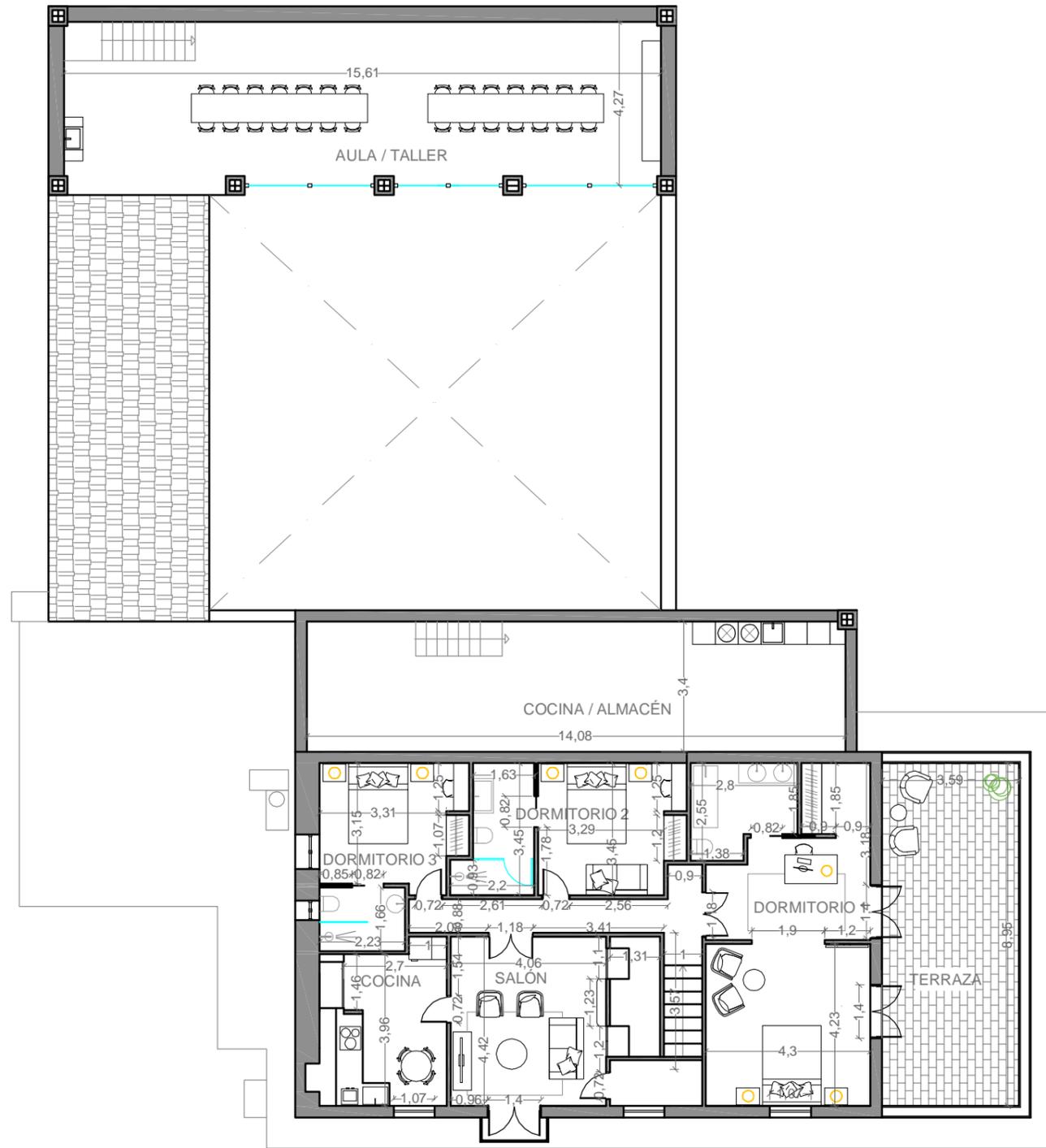
PLANTA PRIMERA

AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	20
PLANO:	Planta primera cambio de uso	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



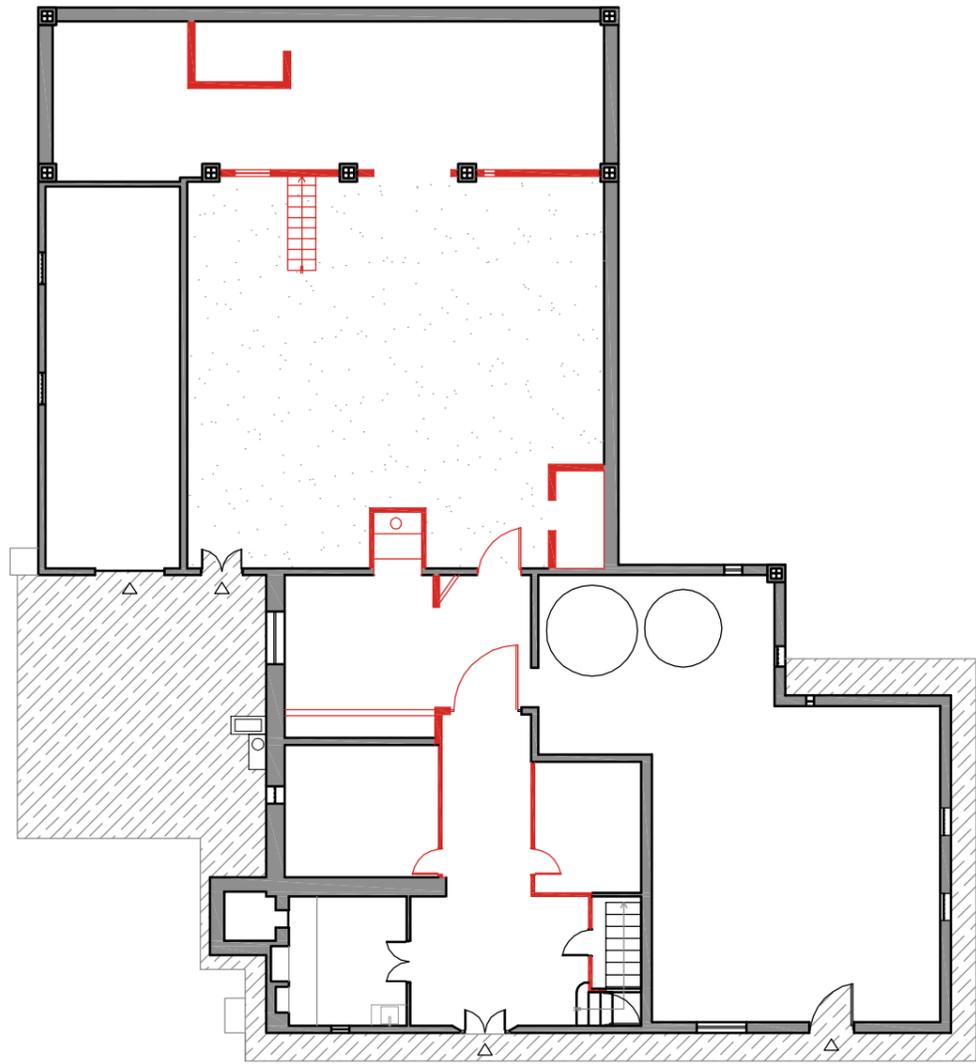
PLANTA BAJA

AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	21
PLANO:	Cotas Planta baja cambio de uso	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016

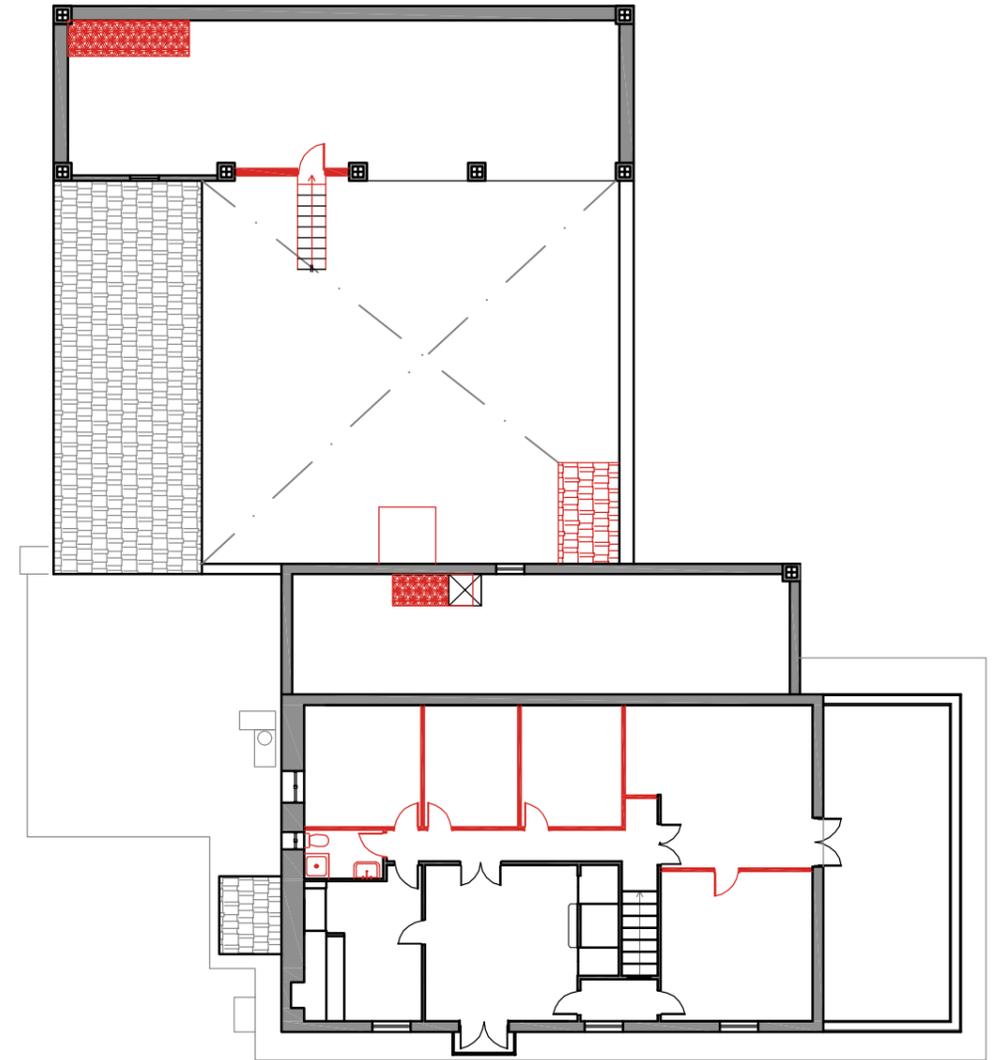


PLANTA PRIMERA

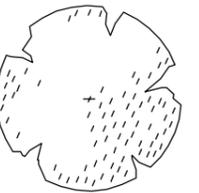
AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	22
PLANO:	Cotas Planta primera cambio de uso	E 1: 150 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016



PLANTA BAJA

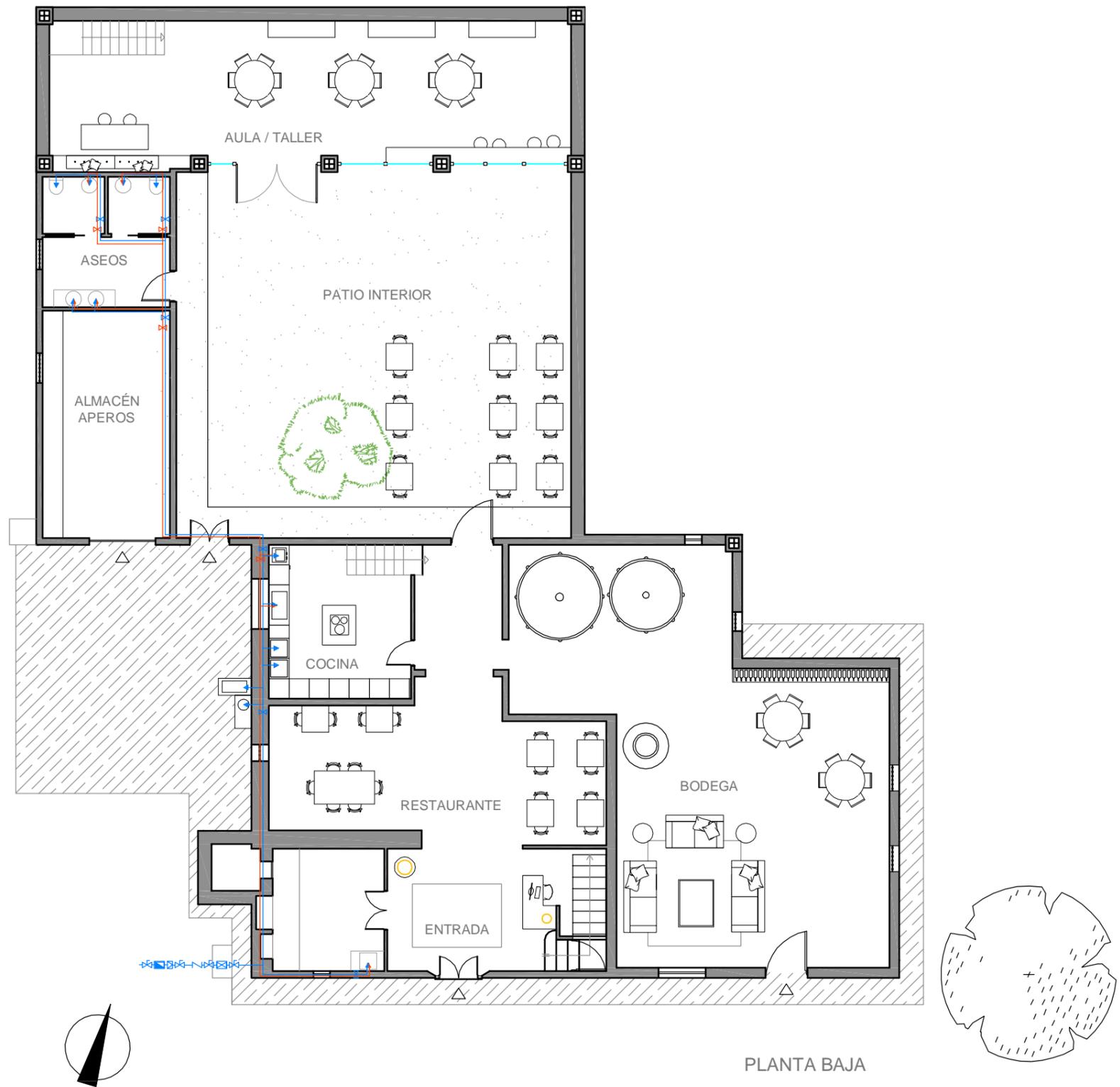


PLANTA PRIMERA



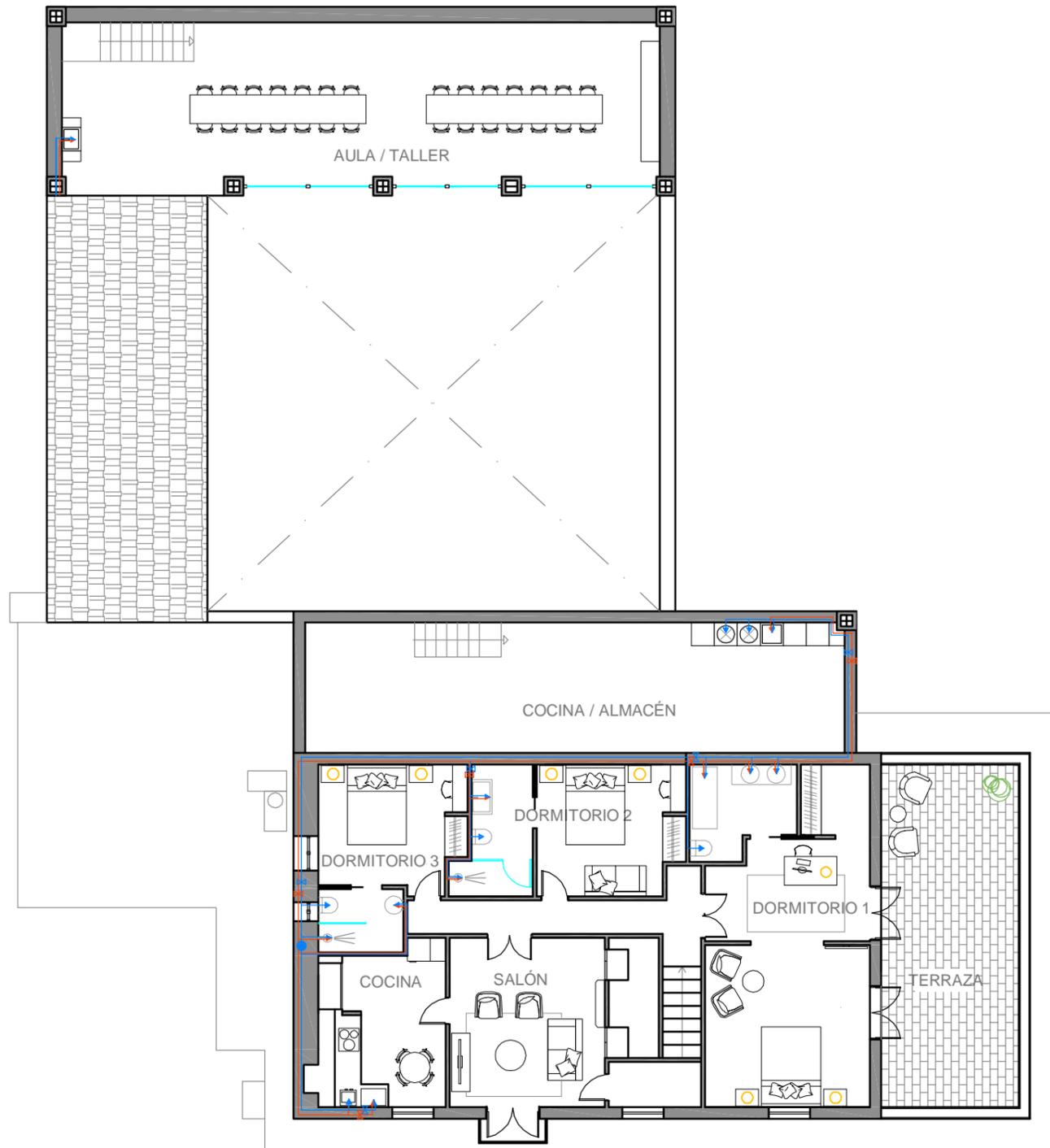
 DERRIBO

AUTOR:	ANA EBRI MONZÓ	23
PLANO:	Derribo	E 1: 200 en metros
ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS		
UPV	ESTGIE	TFG 2016

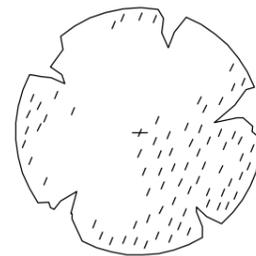


LEYENDA DE FONTANERÍA	
	Red agua fría
	Red agua caliente
	Grifo agua fría
	Monomando caliente+fría
	Llave de paso a. fría
	Llave de paso a. caliente
	Llave de paso general
	Llave de paso + vaciador
	Válvula antiretorno
	Válvula reductora presión
	Contador

PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

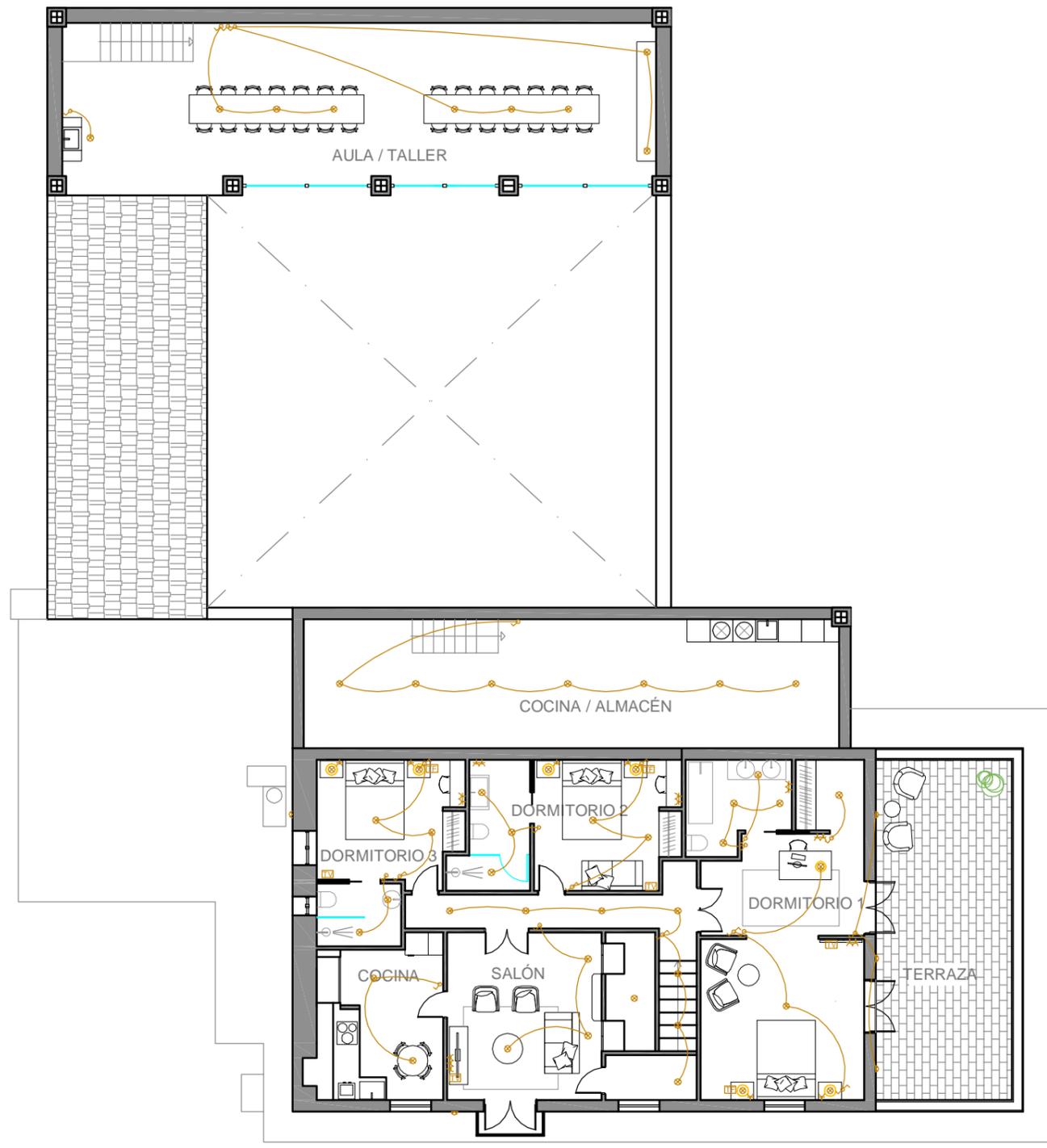


LEYENDA DE FONTANERÍA	
	Red agua fría
	Red agua caliente
	Grifo agua fría
	Monomando caliente+fría
	Llave de paso a. fría
	Llave de paso a. caliente
	Bajante

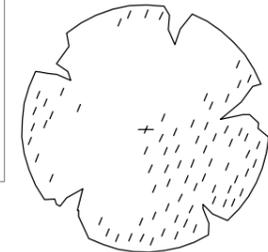


LEYENDA DE ELECTRICIDAD	
	Punto de luz
	Punto de luz pared
	Línea de led
	Base de enchufe 230 V
	Toma de internet
	Toma de teléfono
	Toma de televisión
	Cuadro eléctrico general
	caja: 4 enchufe + 2 datos
	Interruptor de luz 50V
	Conmutador de luz 250V
	Grupo de interruptores

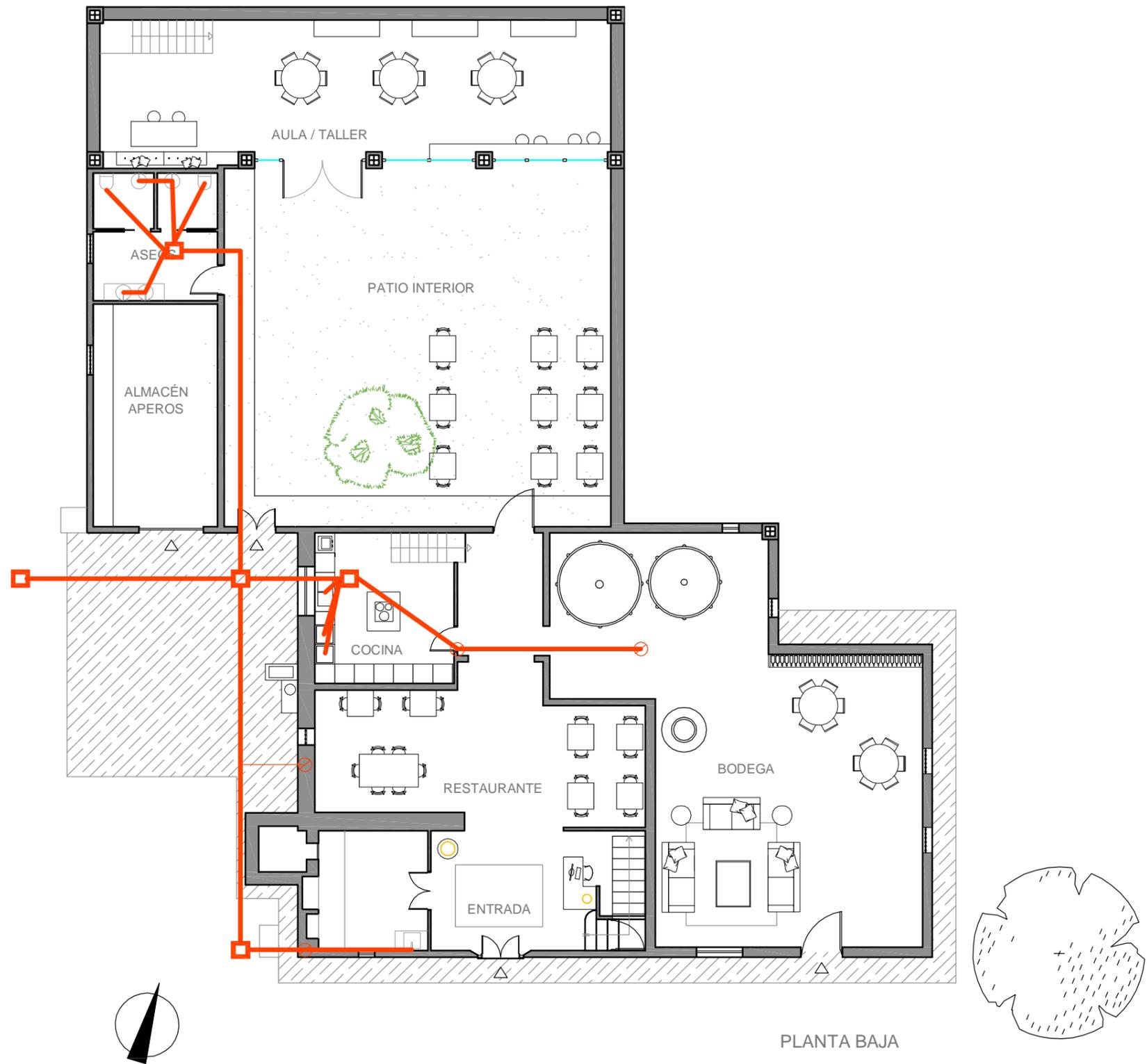
PLANTA BAJA



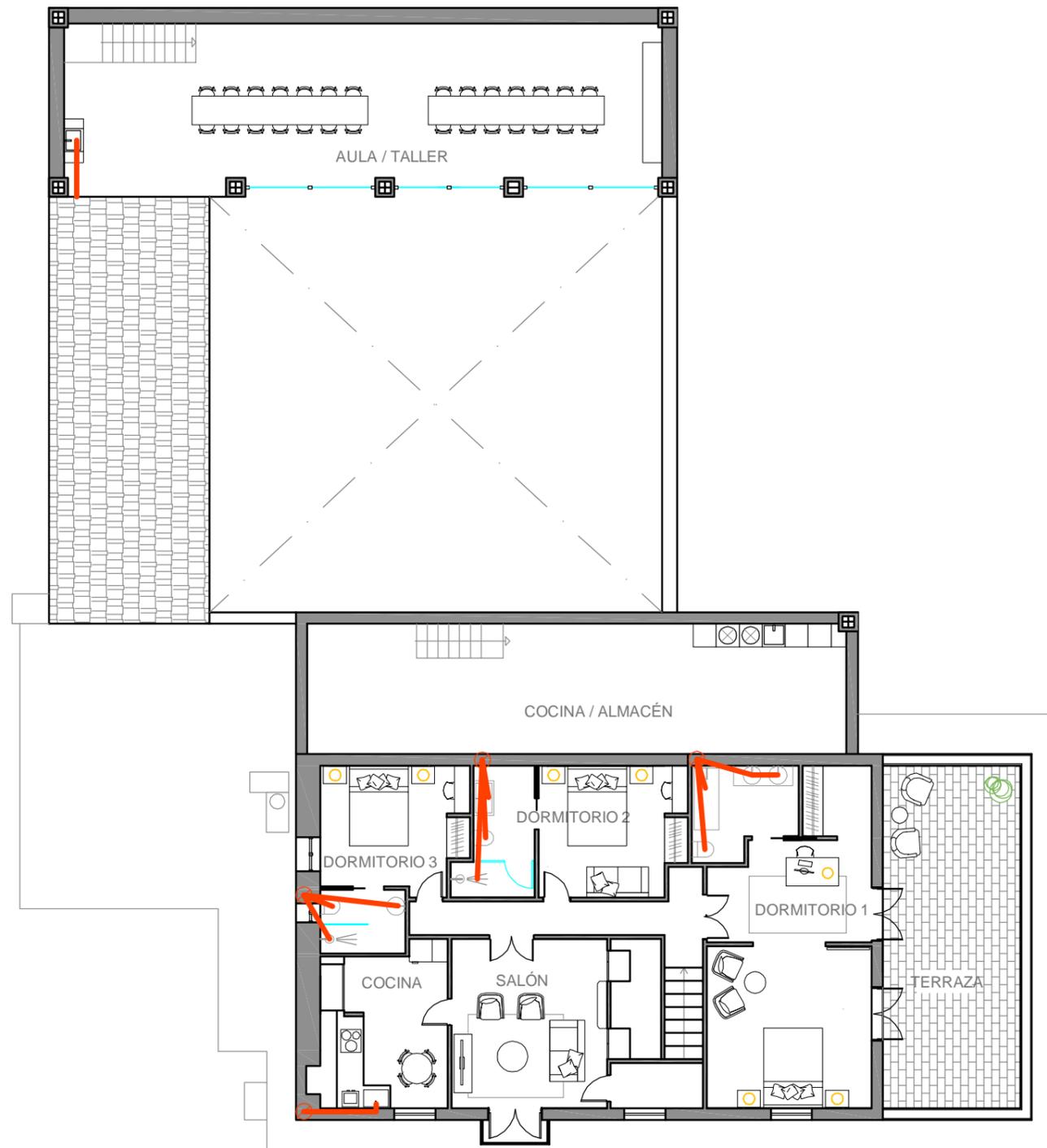
PLANTA PRIMERA



LEYENDA DE ELECTRICIDAD	
	Punto de luz
	Punto de luz pared
	Línea de led
	Base de enchufe 230 V
	Toma de internet
	Toma de teléfono
	Toma de televisión
	Cuadro eléctrico general
	caja: 4 enchufe + 2 datos
	Interruptor de luz 50V
	Conmutador de luz 250V
	Grupo de interruptores

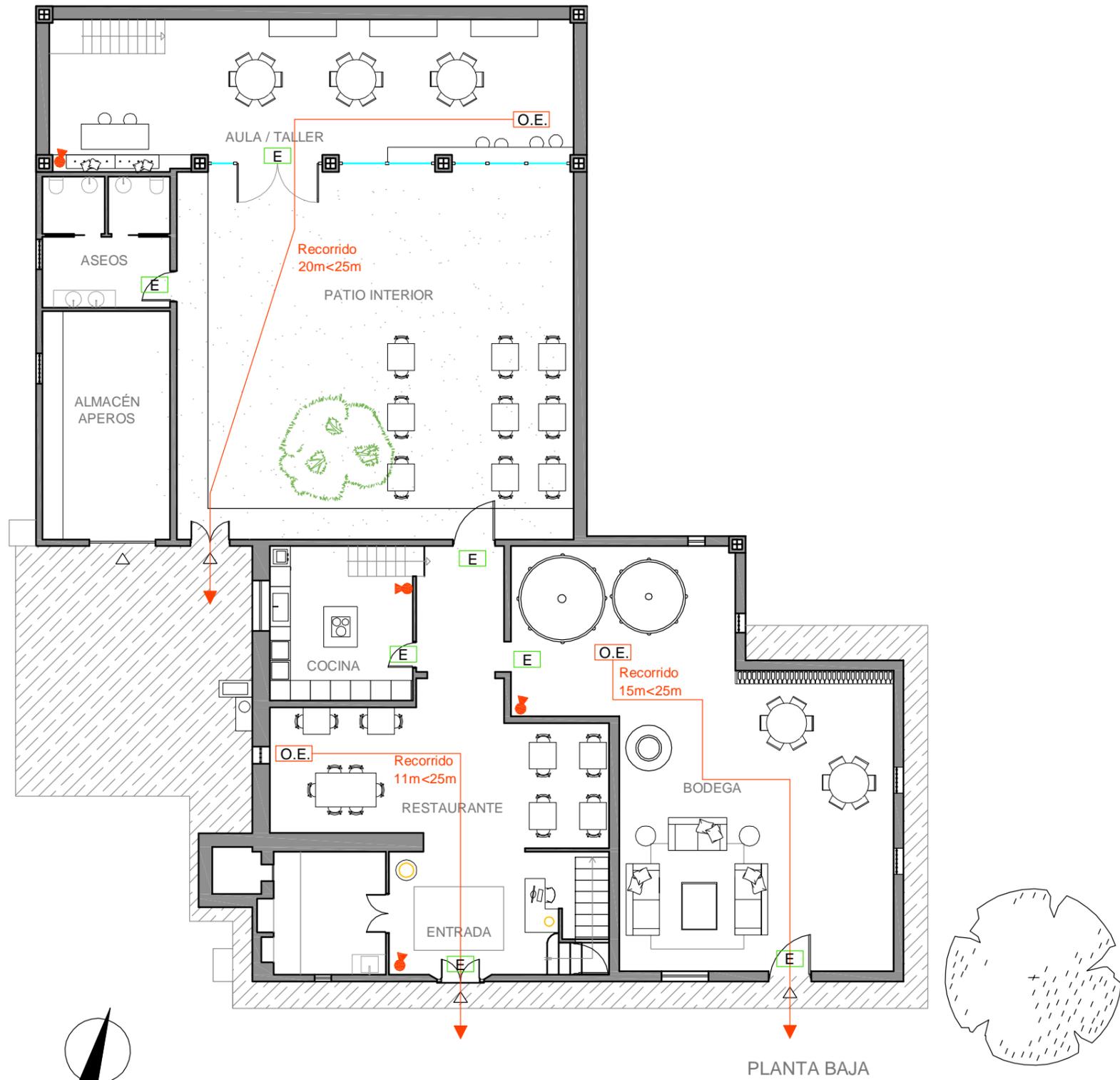


LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	Arqueta sinfónica
	Colector Horizontal
	Bajante fecal

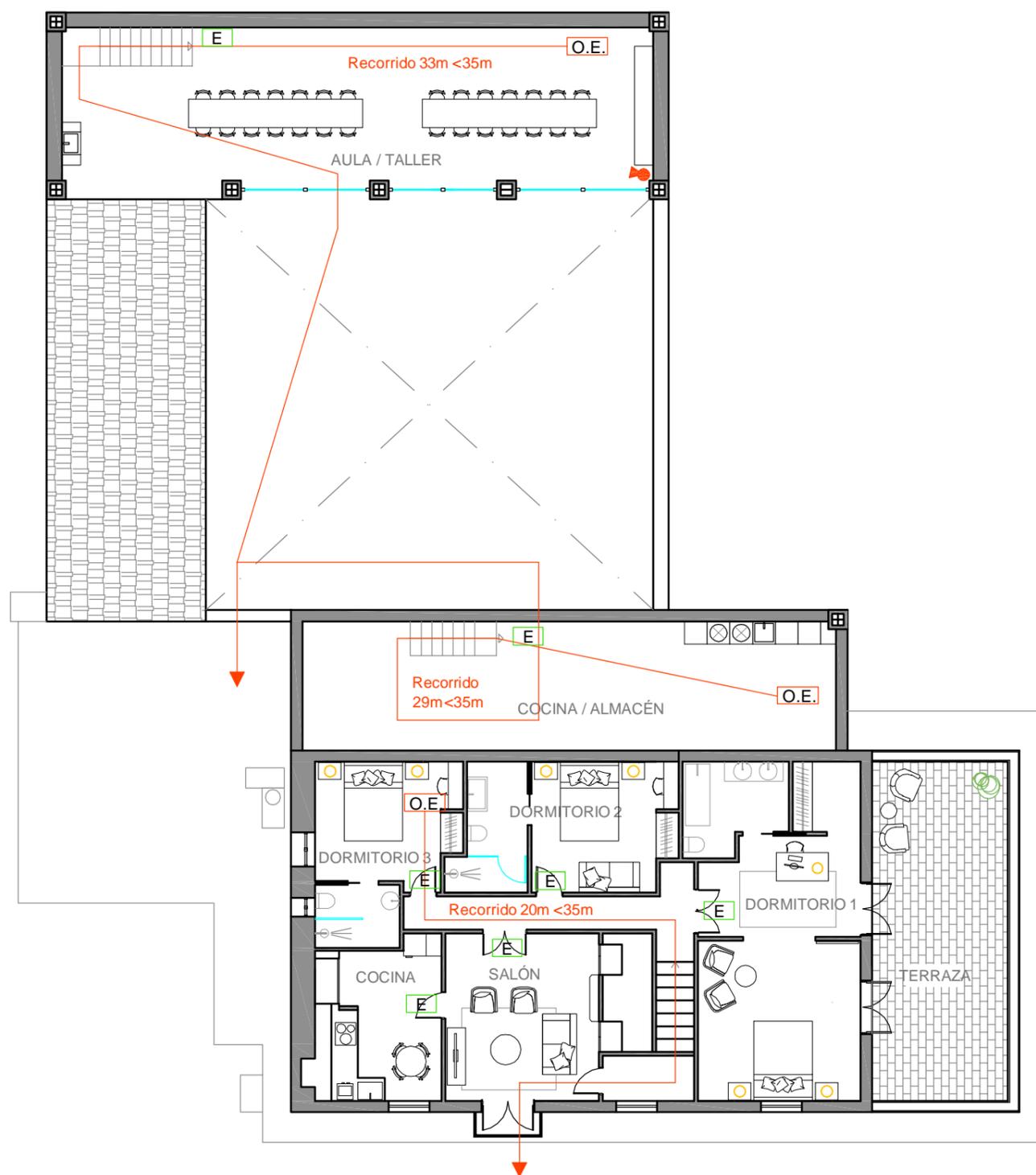


PLANTA PRIMERA

LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	Arqueta sinfónica
	Colector Horizontal
	Bajante fecal

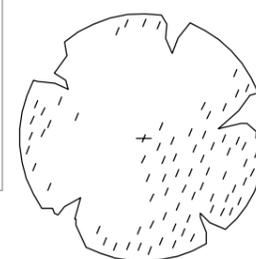


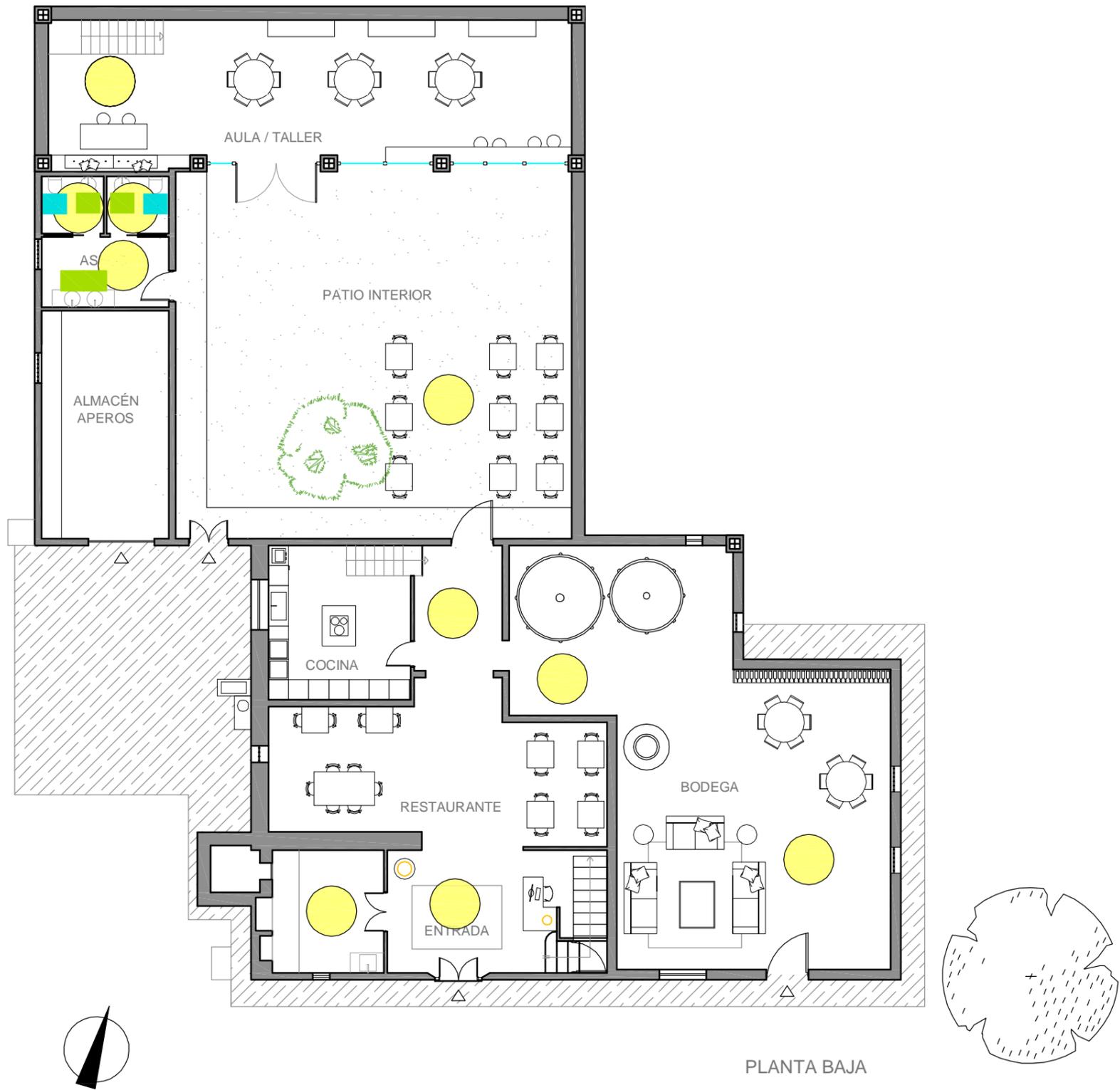
LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	Extintor de polvo
	Luz de emergencia
	Punto origen evacuación



PLANTA PRIMERA

LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	Extintor de polvo
	Luz de emergencia
	Punto origen evacuación



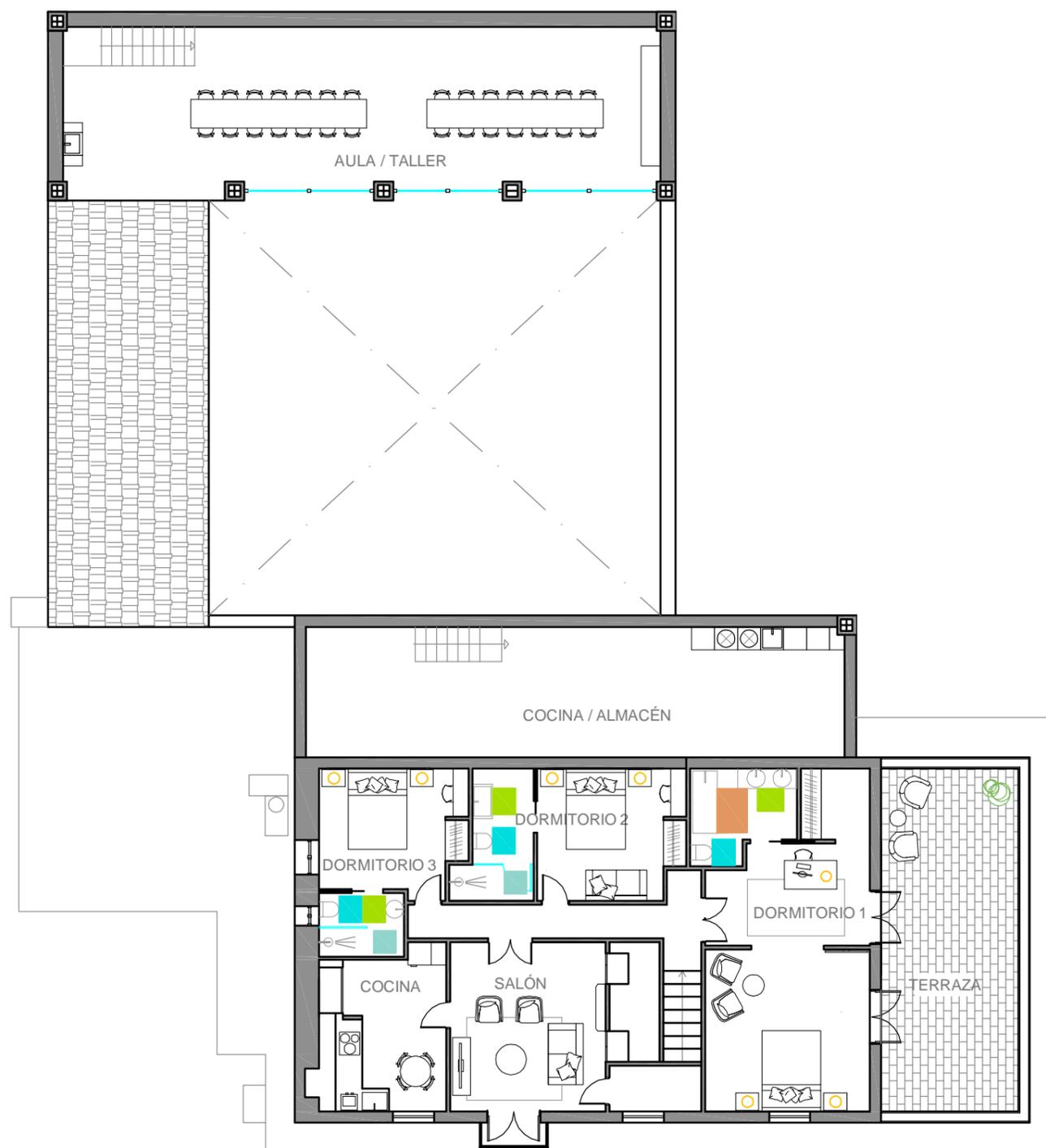


LEYENDA DE SANEAMIENTO

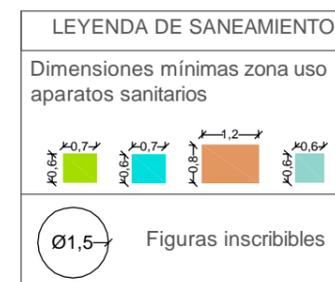
Dimensiones mínimas zona uso aparatos sanitarios

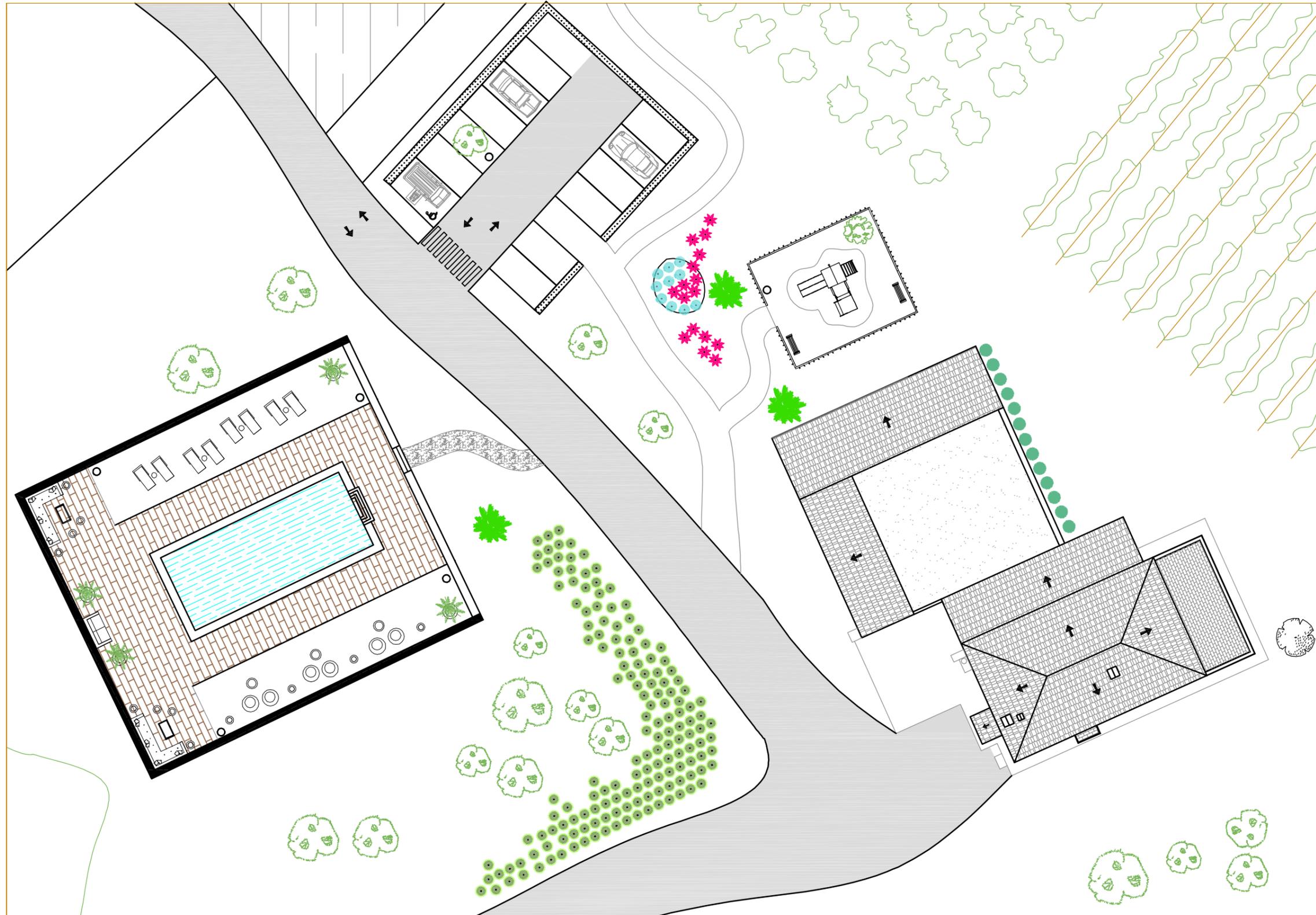
			
---	---	---	---

 Figuras inscribibles

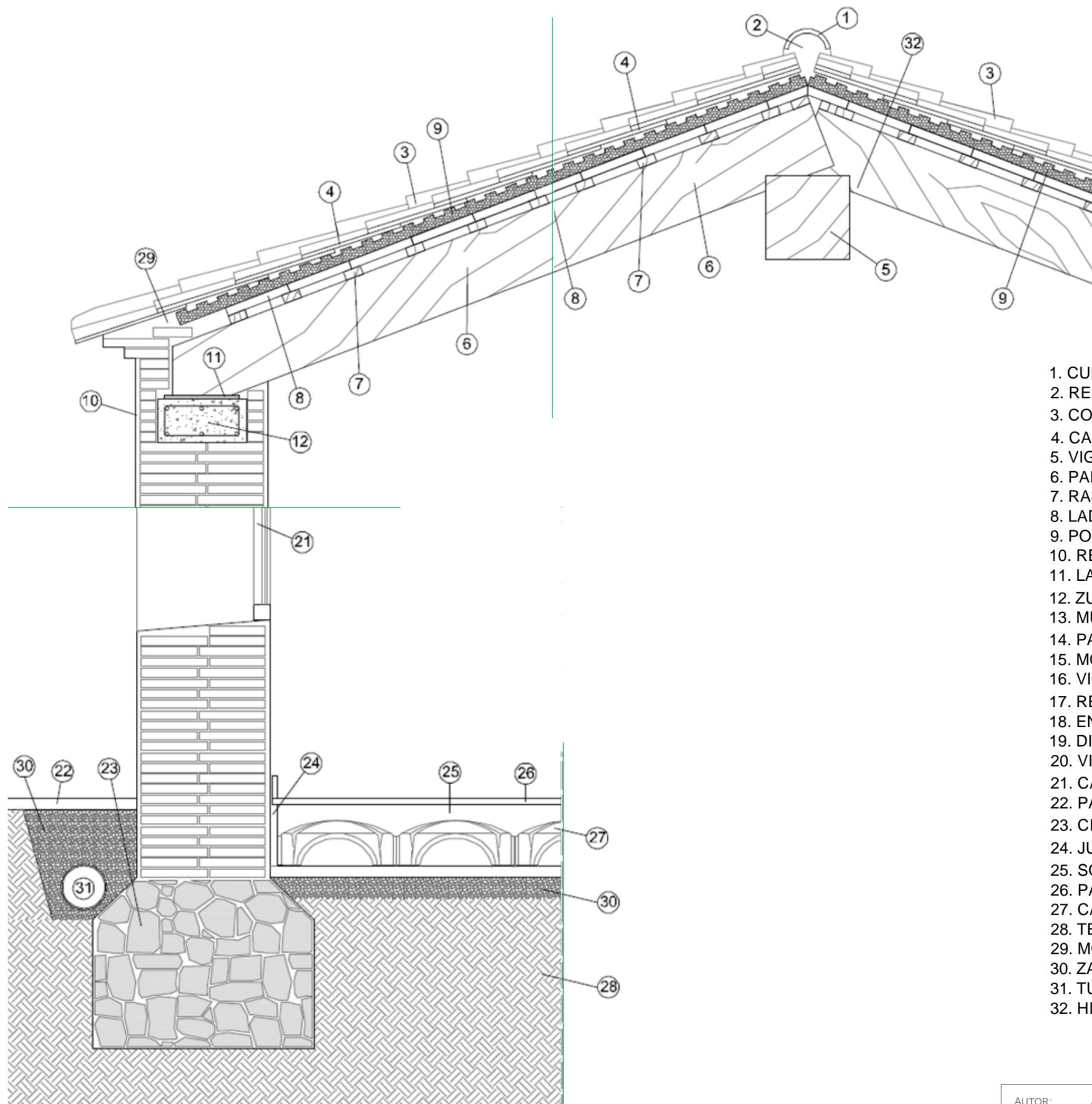


PLANTA PRIMERA





LEYENDA DE VEGETACIÓN	
	Erica multiflora
	Lavanda
	Lantana camara
	Retama sphaerocarpa
	Olivo alfarara
	Uva Monastrel
	Punica granatum
	Pino
	Phoenix dactylifera
	Higera
	Pistacea Lenticus
	Nerium Oleander
	Piedra natural triturada



1. CUMBRERA TEJA CERÁMICA CURVA
2. RELLENO MORTERO DE CAL
3. COBIJA TEJA CERÁMICA CURVA
4. CANAL TEJA CERÁMICA CURVA
5. VIGA CARGADERA DE MADERA 38X38 cm
6. PAR DE MADERA
7. RASTREL DE MADERA
8. LADRILLO MACIZO
9. POLIEXILENO EXTRUIDO
10. REVESTIMIENTO EXTERIOR MORTERO DE CAL
11. LAMINA DE NEOPRENO
12. ZUNCHO DE ATADO DE HORMIGÓN
13. MURO DE LADRILLO MACIZO
14. PAVIMENTO BALDOSA HIDRÁULICA
15. MORTERO DE CAL
16. VIGUETA DE MADERA
17. REVOLTÓN DE LADRILLO MACIZO
18. ENLUCIDO DE YESO
19. DINTEL DE MADERA
20. VIDRIO 3+3
21. CARPINTERÍA DE MADERA
22. PAVIMENTO EXTERIOR DE PIEDRA
23. CIMENTACIÓN MORTERO DE CAL
24. JUNTA VENTILACIÓN FORJADO CAVITI
25. SOLERA DE HORMIGÓN
26. PAVIMENTO
27. CAVITI
28. TERRENO
29. MORTERO DE CEMENTO
30. ZAHORRA
31. TUBO DRENANTE
32. HENDIDURAS EN LA VIGUETA

AUTOR: ANA EBRI MONZÓ

35

PLANO: Sección constructiva cambio de uso

E 1: 150 en metros

ESTUDIO DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA CASETA BAS

UPV

ESTGIE

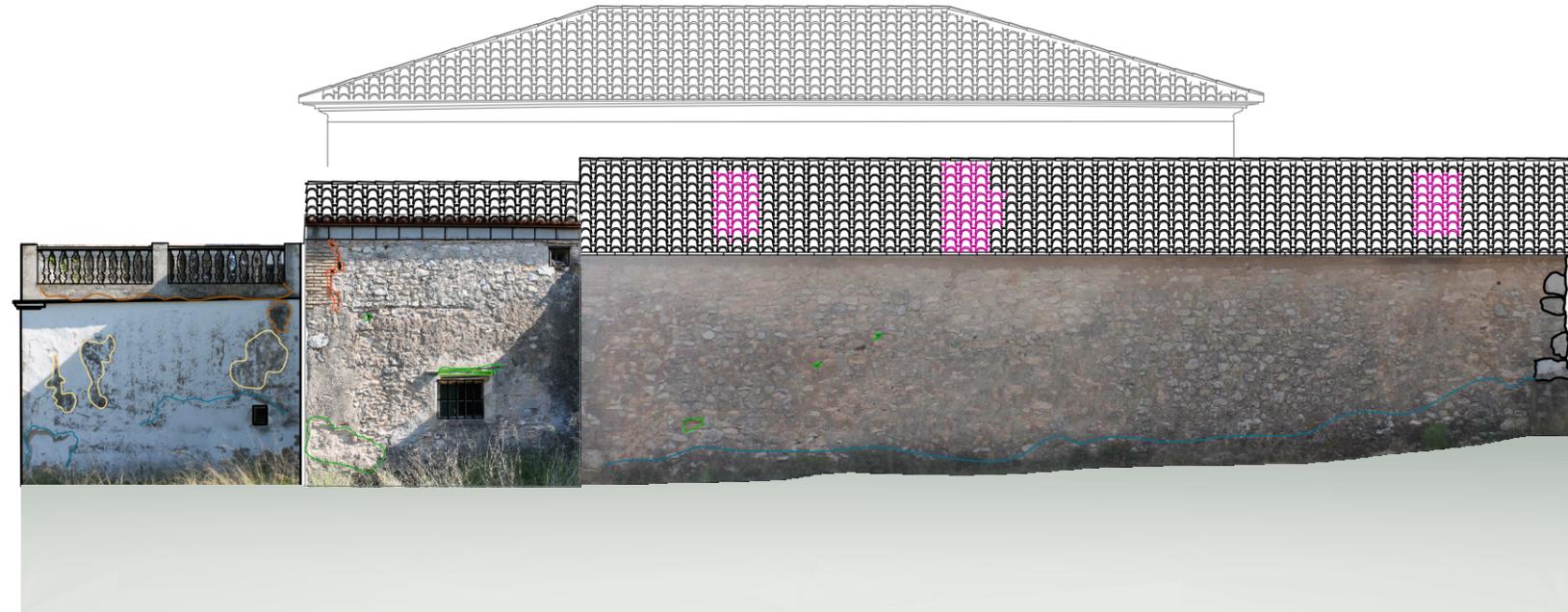
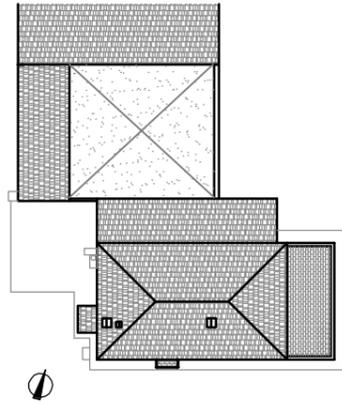
TFG 2016

ANEXO 3_ Fichas de Intervención

1. _ MAPEO DE LESIONES: ALZADO NORTE Y SUR.
2. _ MAPEO DE LESIONES: ALZADO OESTE Y ESTE.
3. _ INTERVENCIÓN N°1: HUMEDADES EN FACHADAS.
4. _ INTERVENCIÓN N°2: ATAQUE DE INSECTOS Y PUDRICIÓN EN VIGAS.
5. _ INTERVENCIÓN N°3: REHABILITACIÓN DE CUBIERTA PLANA.
6. _ INTERVENCIÓN N°4: SUSTITUCIÓN DE VIGUETAS Y REALIZACIÓN DE FORJADO.
7. _ INTERVENCIÓN N°5: FORJADO SANITARIO.
8. _ INTERVENCIÓN N°6: GRIETAS VERTICALES.
9. _ INTERVENCIÓN N°7: REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS.

MAPEO DE LESIONES

ALZADO NORTE Y SUR



ALZADO NORTE

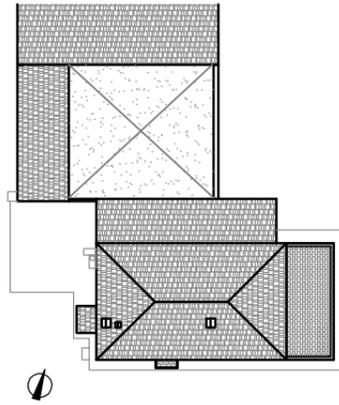
- Humedad por capilaridad
- Desprendimiento pintura
- Desprendimiento de material
- Pudrición de la madera
- Ataque de insectos
- Filtración de agua
- Deformación de forjados
- Pavimento pandeado
- Grietas verticales
- Desprendimiento de cubierta



ALZADO SUR

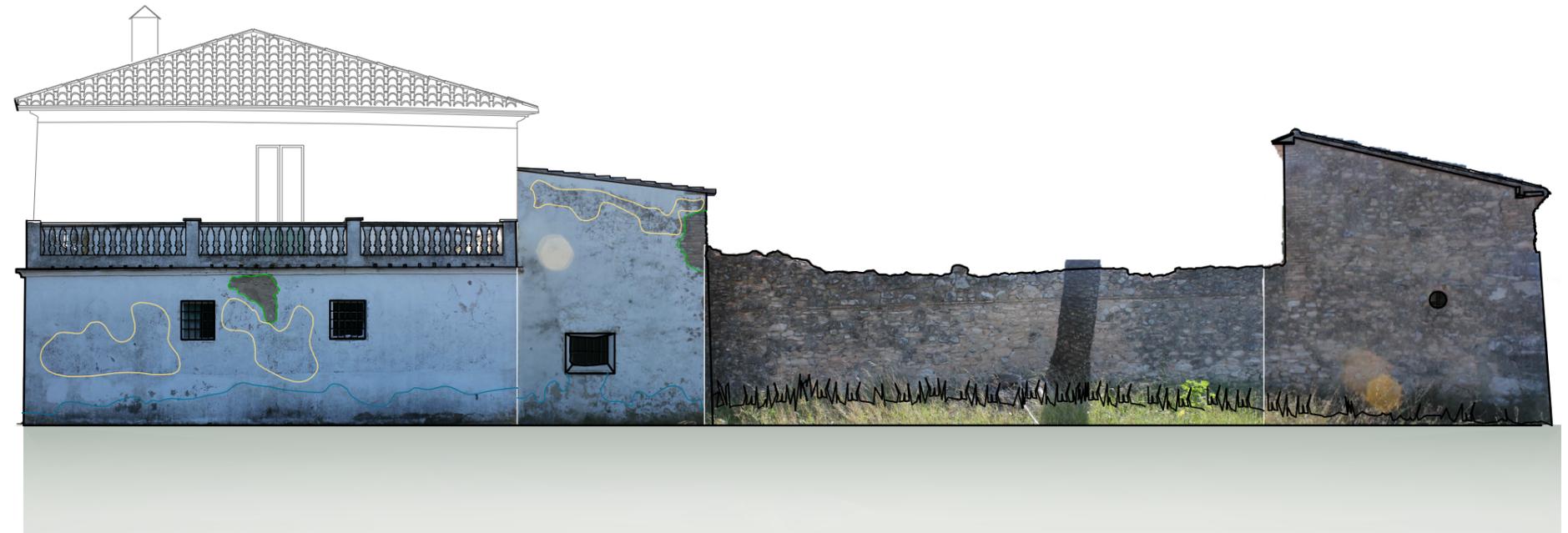
MAPEO DE LESIONES

ALZADO OESTE Y ESTE



ALZADO OESTE

- Humedad por capilaridad
- Desprendimiento pintura
- Desprendimiento de material
- Pudrición de la madera
- Ataque de insectos
- Filtración de agua
- Deformación de forjados
- Pavimento pandeado
- Grietas verticales
- Desprendimiento de cubierta



ALZADO ESTE

FICHAS DE INTERVENCIONES

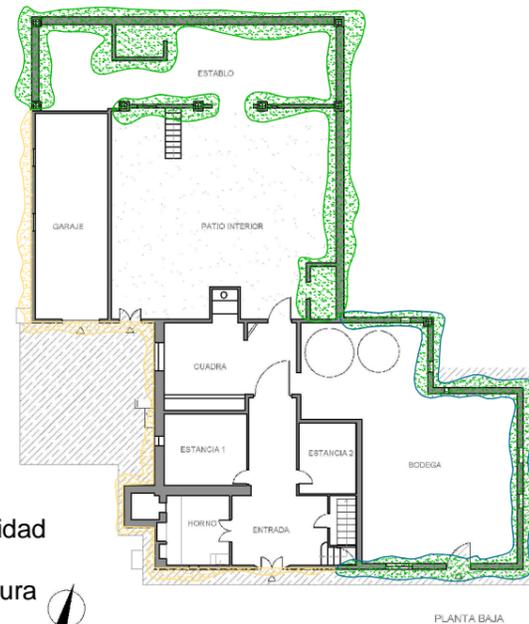
HUMEDADES EN FACHADAS

INTERVENCIÓN Nº1

UBICACIÓN

Humedades, desprendimientos, eflorescencias y desconchado en los materiales que revisten los cerramientos exteriores.

LOCALIZACIÓN



- Humedad por capilaridad
- Desprendimiento pintura
- Desprendimiento de material

FOTOGRAFÍAS



POSIBLES CAUSAS

La hipótesis más probable del desprendimiento de revestimientos, pinturas y aparición de manchas, es que sea debido a la humedad. Esta se presenta en los muros por capilaridad, la cual asciende por los poros de los materiales del cerramiento o por la falta de impermeabilización en la cubierta. Esta agua en ocasiones se congela por el descenso de las temperaturas aumentando el volumen y provocando la descomposición de la pared.

También es posible que estos desprendimientos de material y erosión del mortero en las juntas sea por el paso del tiempo, una mala calidad del mortero y agentes atmosféricos como el viento.

Por último comentar que no se han efectuado catas y ensayos, por lo que es complicado definir su estado con la inspección visual.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Como propuesta de intervención frente a la lesión superficial en los muros se propone realizar un sistema de inyección, la cual forma una barrera química que impide la ascensión y la filtración de la humedad y del agua. Esta lesión va en conjunto con la lesión numero 3.

El proceso de ejecución es el siguiente:

1. - En primer lugar se limpiarán los muros con un cepillo de púas duras y retirar la pintura de las fachadas que nos estén en buen estado.
2. - A continuación se retira mediante picado toda la zona de muro que este deteriorada.
3. - Posteriormente al picado y limpiado de las superficies se realizan taladros de 12 a 17 mm de diámetro, con una inclinación de 30° a una altura de 20 a 24 cm de la basa del muro en toda su longitud. Estos agujeros servirán de respiradero para evaporar durante unos días la humedad que puedan contener los muros.

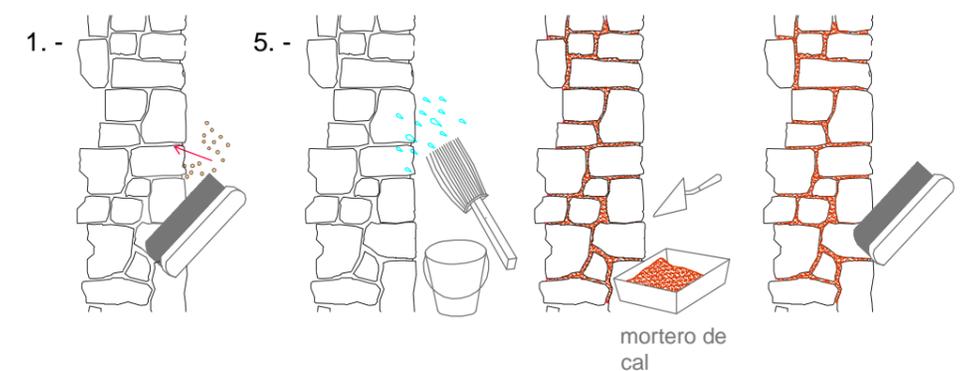
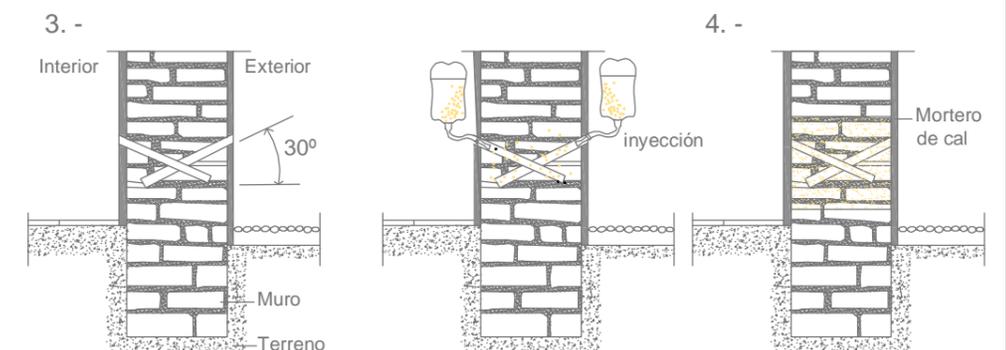
Una vez transcurridos los días de evaporación del agua, sobre estos orificios se colocan unas boquillas de inyección que contienen un producto impermeabilizante que desciende por el muro, y va formando una barrera química que evitará la ascensión de la humedad. Este producto hidrofugante se inyecta hasta que se satura el grosor del muro.

4. - Para finalizar los muros pintados, se realiza un revestimiento de fachada mediante morteros de cal macroporosos o drenantes que favorecen la evaporación de las humedades existentes en diferentes puntos por la lluvia.

Se pinta toda la fachada con pintura blanca especial transpirable que permitirá la salida de la humedad al ambiente.

5. - Para finalizar en los muros de mampostería, se reconstruye con las piedras de la zona por ambas partes para que la pared presente una estructura compacta. Estas se mojan para mejorar la adherencia del mortero. Se rejunta con un mortero ligeramente expansivo, y transcurridas 12 h se cepillas las juntas para dejar las piedras limpias. El cepillado se puede realizar con cepillo de esparto o de púas metálicas.

6. - Como elemento de mejora del muro intervenimos en la acera existente rellenando con mortero, y donde no hay se hace una nueva replicando la existente para que esta proteja la parte baja del muro de vegetación y humedad.



FICHAS DE INTERVENCIONES

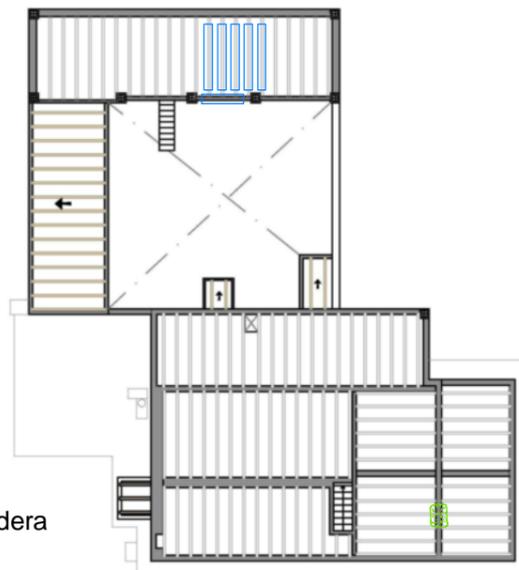
ATAQUE DE INSECTOS Y PUDRICIÓN EN VIGAS

INTERVENCIÓN Nº2

UBICACIÓN

Viga central de madera del la bodega y vigas del establo.
Diferentes dinteles de ventanas.

LOCALIZACIÓN



- Pudrición de la madera
- Ataque de insectos

FOTOGRAFÍAS



POSIBLES CAUSAS

El motivo del ataque a la madera es por la presencia de insectos xilófagos o la podrición por presencia de agua. Los xilófagos son insectos de diferentes tipos que principalmente se alimentan de la madera, sabemos de la presencia de termitas. No podemos realizar análisis de la madera en laboratorio pero si pruebas in situ que nos facilitan saber el estado de cada viga. El primer paso para ver si esta afectada la madera es visualmente. También podemos emplear la prueba de sonido, esta consiste en realizar un golpe a la madera y en el caso de sonar sordo es que esta afectada. En el caso de tener duda se prueba si un destornillador se clava fácilmente a la viga, en el caso de que si esto indica que esta afectada. La humedad es el factor más importante para que ataquen los xilófagos y es la que produce la pudrición de la madera.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Como propuesta de intervención frente a la aparición de xilófagos y de pudrición en la madera se proceda ha sustituir o hacerle un tratamiento. Previo a la intervención de las vigas procedemos a el apuntalamiento de las zonas que así lo requiera. Esta lesión va en conjunto con la lesión numero 3.

El proceso de ejecución es el siguiente:

1. - En primer lugar se determina la profundidad del ataque en la madera.
2. - Se continua con la comprobación por medio de calculo de la capacidad mecánica de las piezas afectadas.

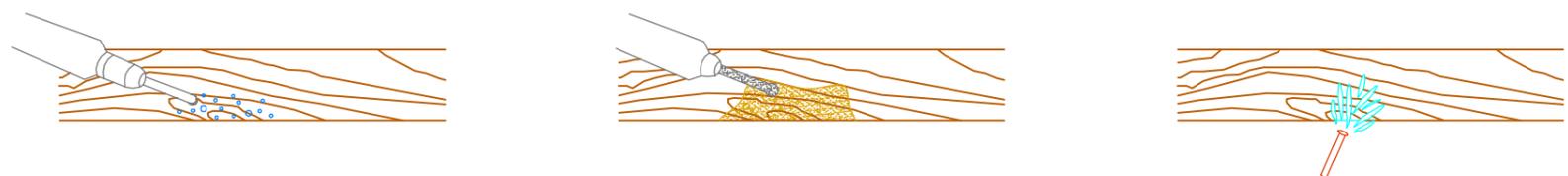
En el caso se estar muy afectada la madera y no soportar la carga calculada se continua el proceso:

3. - Se elimina la madera atacada y se limpia el hueco resultante.
4. - Colocaremos en el lugar de la madera eliminada una sección equivalente de madera tratada o si fuera necesario de mortero de resina epoxi.



Para tratar madera atacada en poca superficie y con capacidad portante el proceso de ejecución es el siguiente:

1. - Abrir el poro de la madera si esta esta pintada o con algún producto.
2. - Agujerear la madera para poder inyectar el producto insecticida oleoso.
3. - Se introduce el producto sin presión y este tienen que empapar toda la madera.
4. - Se finaliza el tratamiento pulverizador pintando la parte exterior de las piezas tratadas con un protector oleoso.



FICHAS DE INTERVENCIONES

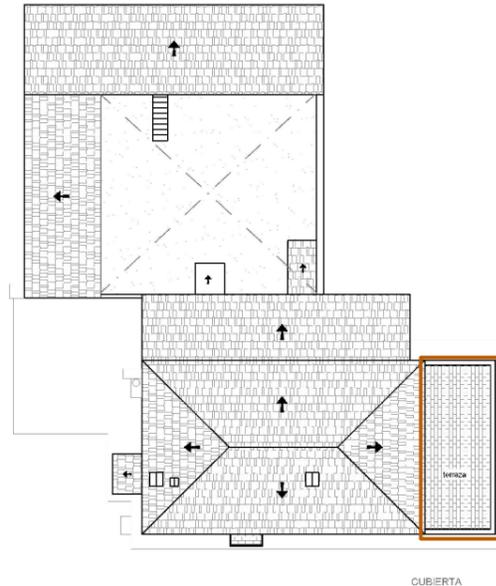
REHABILITACIÓN DE CUBIERTA PLANA

INTERVENCIÓN Nº3

UBICACIÓN

Vigas de la bodega, establo y cuadra.

LOCALIZACIÓN



Filtración de agua

POSIBLES CAUSAS

El motivo del pandeo de la cubierta plana de la "Caseta Bas" esta debido a la pudrición de la viga central de madera. Esta se ha podrido debido a las filtraciones de agua de la cubierta y la humedad de la bodega. La cubierta no tiene lamina impermeable y al pandear las vigas el suelo se curva y el agua se estanca al no tener las pendientes de evacuación correctas, por lo que esta va filtrando tanto al forjado como a los muros. La falta de mantenimiento favorecen el deterioro de los materiales y la obstrucción de las vías de evacuación de agua. Esta intervención se realiza una vez realizadas las intervenciones nº1 y nº2.

Destacar la antigüedad de la madera y de los materiales que influye en el pandeo y deterioro de los forjados, así como la orientación de la finca, la temperatura ambiental y las variaciones estacionales.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

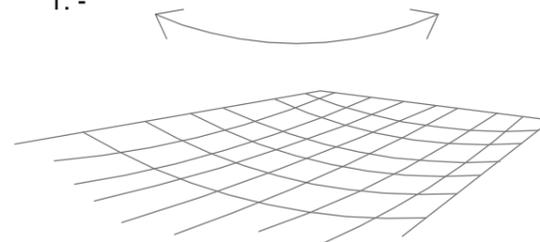
Como propuesta de intervención frente a la mala evacuación del agua realizamos el siguiente proceso de ejecución;

1. - Retiramos el pavimento existente de la cubierta plana.
2. - Capa de regulación de mortero ligero tipo Arlita del mínimo espesor posible para llevar la pendiente del agua a los agujeros de la barandilla.
3. - Lamina impermeabilizante que sube 20 centímetros el muro y la barandilla.
4. - Limpiar y comprobar los agujeros de evacuación del agua,
5. - Colocación de pavimento

FOTOGRAFÍAS

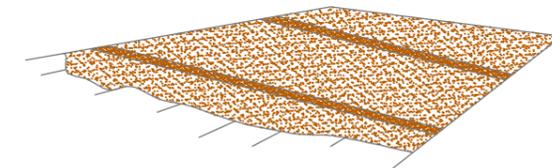


1. -



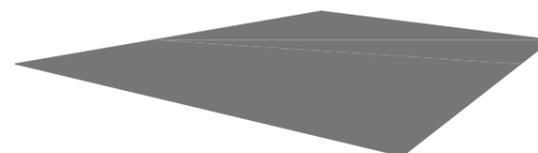
2. -

Nivelación de forjado con mortero



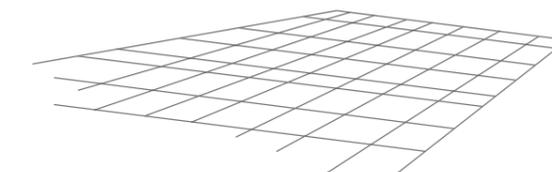
3. -

Lamina impermeabilizante



5. -

Sentido de evacuación



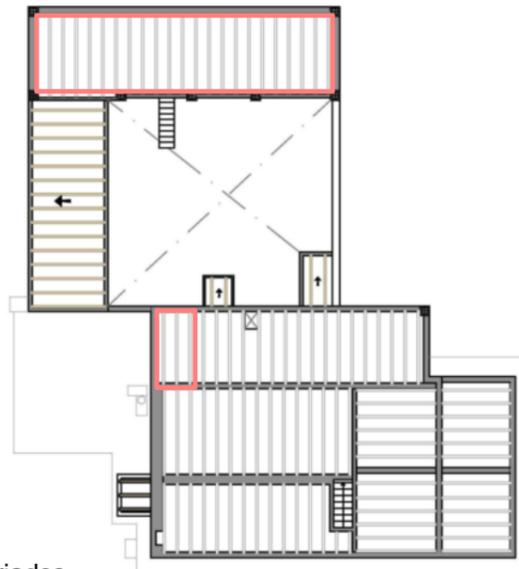
FICHAS DE INTERVENCIONES

SUSTITUCIÓN DE VIGUETAS Y REALIZACIÓN DE FORJADO INTERVENCIÓN Nº4

UBICACIÓN

Techo desnivelado de la bodega que se ve en el pavimento de la planta primera.

LOCALIZACIÓN



Deformación de forjados

POSIBLES CAUSAS

El motivo de la rotura parcial del forjado es debido al sobre peso o imparto de la cubierta rota. La antigüedad de los materiales, la falta de mantenimiento y el ataque de xilofagos favorecen al rotura.

Una vez reparadas las vigas por la intervención nº 2 se puede proceder a realizar la siguiente intervención.

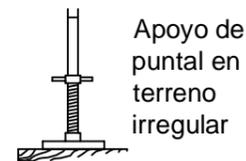
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Como propuesta de intervención frente a la rotura de los forjados del establo se procede a reconstruir el mismo con las mismas técnicas y materiales que el original. Previo a la intervención se comprueban las vigas de la parte deteriorada y el resto de forjados. Tener en cuenta el estado de la cabeza de las vigas sustituyendo las que estén en mal estado.

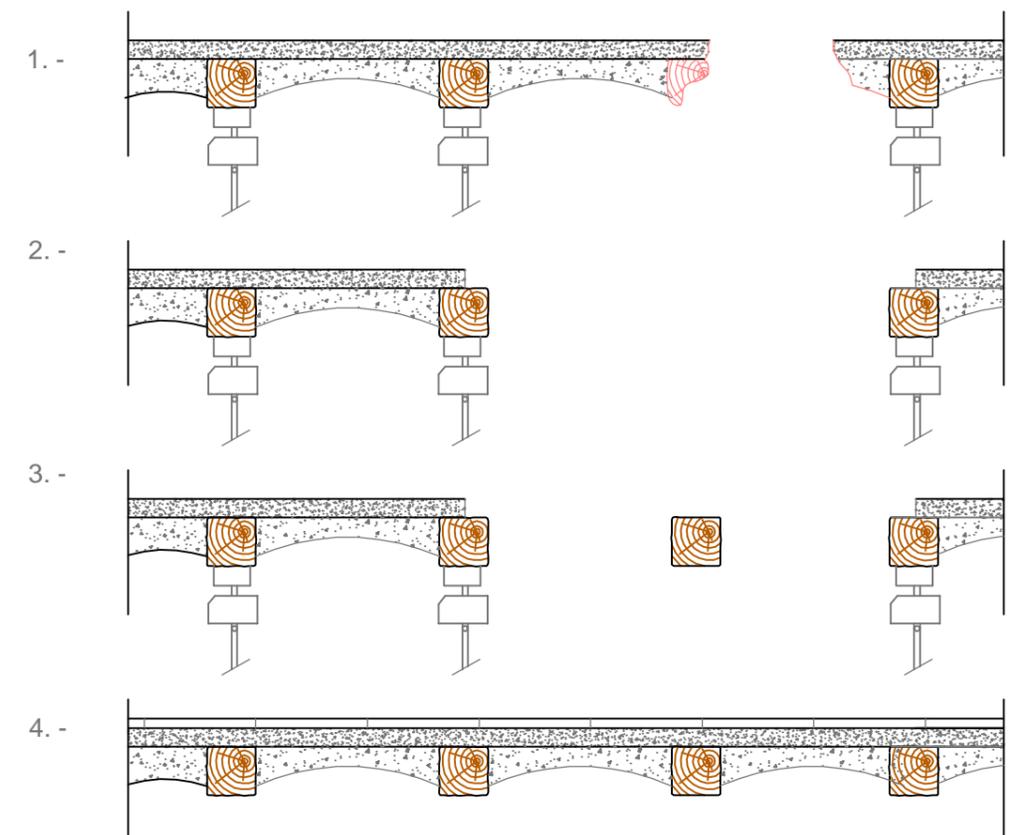
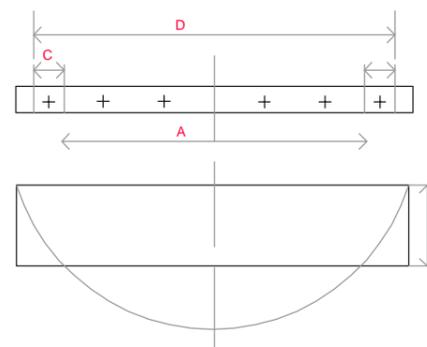
El proceso de ejecución es el siguiente:

1. - Apuntalamos todo el forjado para que no sufra cargas en la fase de demolición.
2. - Comenzamos arrancando el pavimento existente de la zona afectada para aligerar el peso propio de todo el techo y picamos el relleno con cuidado de no transmitir movimientos que puedan generar grietas. Retirar las vigas que no soporten las cargas calculadas.
3. - Colocación de las vigas de madera ancladas al muro.
4. - Reconstrucción del forjado con mortero de cemento de altas prestaciones. Colocación de una capa de compresión anclada a los muros perimetrales y el pavimento. Dejaremos juntas de dilatación del pavimento.

FOTOGRAFÍAS



- A. - Zona que se debe reforzar.
- B. - Momento que absorbe la sección inicial.
- C. - Longitud de solape.
- D. - Refuerzo real que hacerse.



FICHAS DE INTERVENCIONES

FORJADO SANITARIO

INTERVENCIÓN Nº5

UBICACIÓN

Planta baja de la vivienda y bodega

LOCALIZACIÓN



 Pavimento pandeado

POSIBLES CAUSAS

Pavimento interior de la finca inexistente, roto o deteriorado.
 El motivo de la deformación es debido a las humedades del subsuelo que abomba el pavimento, lo que provoca su movimiento y rotura.
 La degradación de pavimento existente puede estar causado por deficiencias en antiguos morteros de cal.
 El pavimento exterior que rodea la finca es necesario para proteger los cimientos de las humedades.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

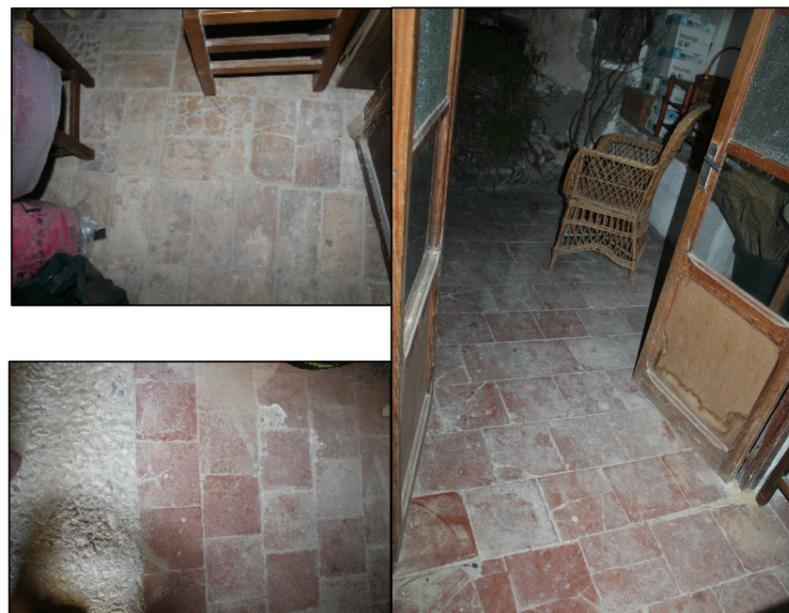
Como propuesta de intervención frente a la deformación de los pavimentos se procede a realizar un forjado sanitario que formara una barrera que impide la ascensión y el paso de la humedad al interior del edificio. Previo se ha impermeabilizado el muro tal y como se explica en la Intervención nº1.

El proceso de ejecución es el siguiente:

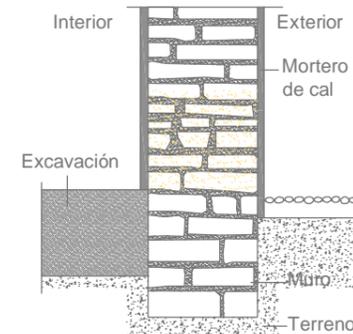
1. - Levantar la zona donde el pavimento este afectado actuando por estancias completas. Se guardaran todas las piezas enteras que se puedan recuperar.
2. - Excavación del terreno hasta la cota necesaria para la construcción del forjado sanitario.
3. - Se vierte una capa de hormigón de limpieza de 10 cm de espesor. De esta forma nivelamos el terreno.
4. - Se vierte el hormigón con el mallazo de reparto que forma la solera.

Se deja una junta perimetral al rededor de los muros de cerramiento para evitar que los cambios de temperatura dilaten y se generen grietas en un futuro. Un hormigón recomendable para el forjado es el HA-25/B/25/IIa y tiene que ser vibrada.
 5. - Se finaliza con la colocación del pavimento en función de la estancia con una cada de cemento cola.

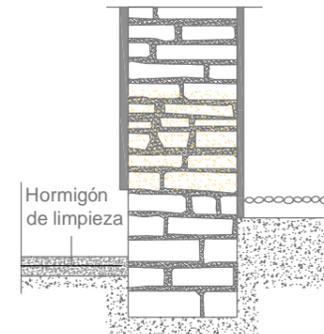
FOTOGRAFÍAS



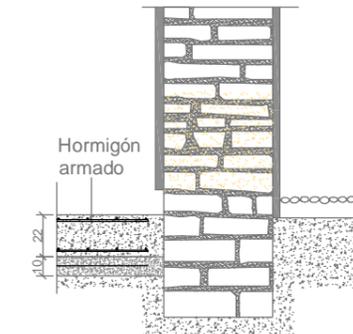
2. -



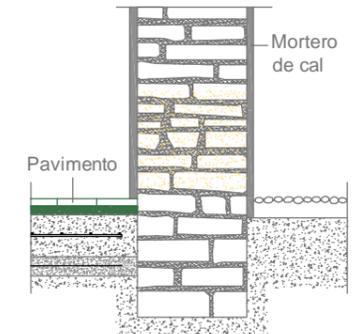
3. -



4. -



5. -



FICHAS DE INTERVENCIONES

GRIETAS VERTICALES

INTERVENCIÓN Nº6

UBICACIÓN

En la parte de la bodega en el encuentro entre el pilar de ladrillo macizo y el muro de mampostería.

LOCALIZACIÓN



 Grietas verticales

POSIBLES CAUSAS

El motivo de la grieta puede ser cualquier movimiento del terreno o del edificio. El encuentro del ladrillo macizo con la mampostería no tiene una buena unión lo que hace que los materiales se separen.

La grieta también puede ser la causa de un esfuerzo de la cubierta cuando esta se reparo.

Esta grieta en la fachada de la bodega supone una falta de confort en cuanto a la entrada de agua y humedad.

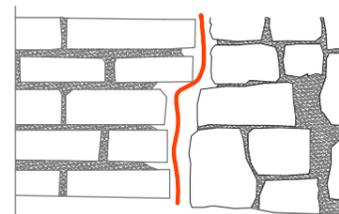
La ausencia de juntas de dilatación en el edificio puede ser la causa de esta y otras grietas.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Como propuesta de intervención frente la grieta vertical de la fachada se le hace una reconstrucción del encuentro de los materiales.

El proceso de ejecución es el siguiente:

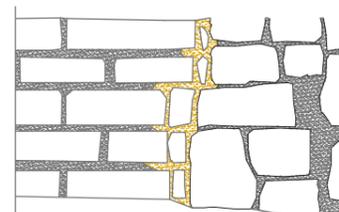
1. - Comenzamos colocando en la grieta unos testigos que nos ayudan a determinar si la grieta es progresiva o esta estabilizada.



- Si la grieta esta estabilizada:

2. - Se rellena con mortero ligeramente expansivo. Manteniendo el color del muro existente,

3. - Donde la grieta este más abierta se coloca el mortero con ripios del mismo tipo de piedra que el muro.



FOTOGRAFÍAS



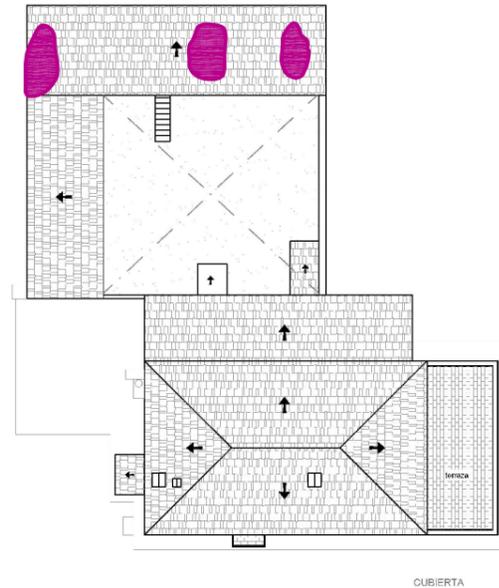
FICHAS DE INTERVENCIONES

REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS

INTERVENCIÓN Nº7

UBICACIÓN
Cubierta del establo.

LOCALIZACIÓN



 Desprendimiento d

POSIBLES CAUSAS

El motivo del deterioro de la cubierta del establo está relacionado con el paso del tiempo y la falta de mantenimiento. Sabemos que como mínimo que cubierta está desde 1908, los materiales y métodos constructivos son los causantes del estado de la cubierta. El resto de cubiertas de la finca están en buen estado ya que se hizo una intervención. La cubierta aparte de reconstruirse se adecuara CTE en lo referente a espesor y aislamiento. Por eso se tiene que levantar toda la cubierta.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Como propuesta de intervención frente al deterioro de la cubierta del establo se propone reconstruir. Adecuamos la cubierta al CTE añadiendo una lámina de 4 cm de espesor de polietileno extruido a modo de aislamiento térmico y acústico. Esta se dispone entre los ladrillos macizos y la teja cerámica curva. Una vez desmontada la cubierta se realiza una inspección de las vigas y viguetas de madera para identificar posibles lesiones.

El proceso de ejecución es el siguiente:

A

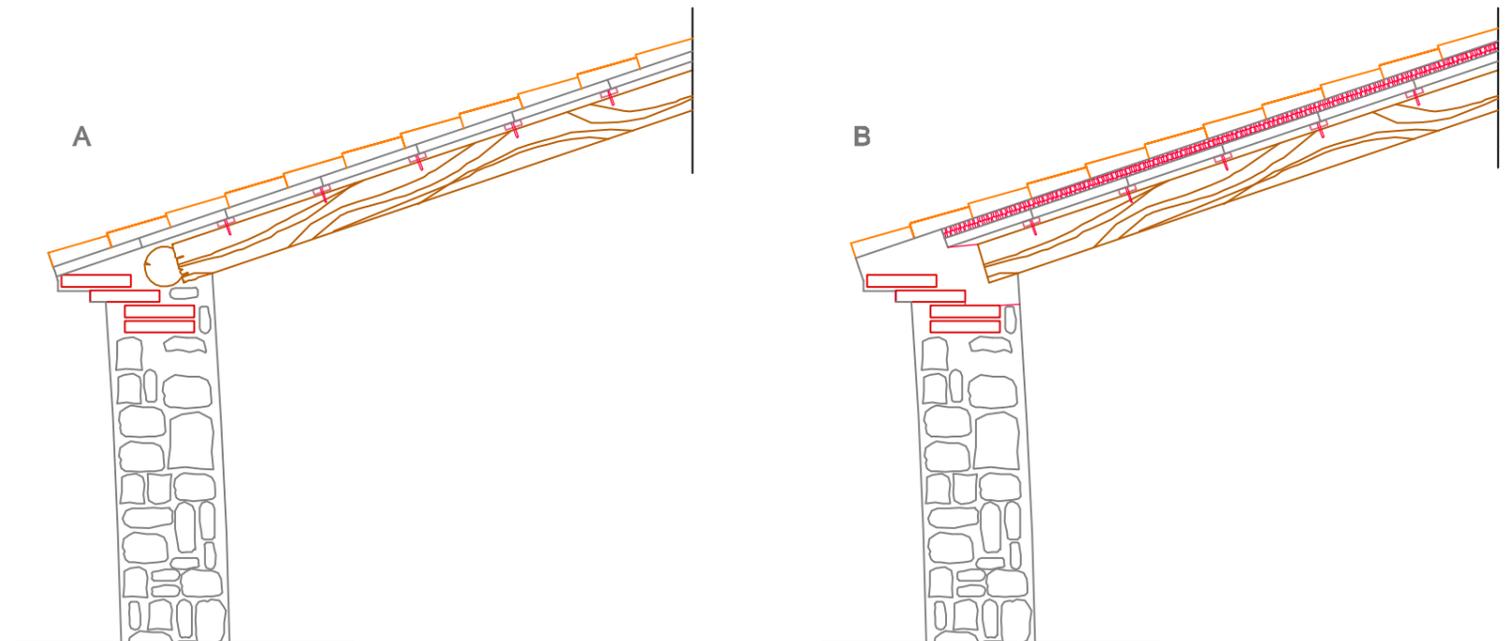
1. - En primer lugar se retiran una a una todas las tejas de la cubierta. Tener en cuenta el valor de las mismas y su posterior uso, importante retirarlas con mucho cuidado y acopiarlas de una modo seguro.
2. - Se retiran los ladrillos macizos donde se apoyan las tejas y los rastreles que están en mal estado.
3. - Se retiran las viguetas de madera afectadas y se comprueba su estado.

B

Una vez desmontada y inspeccionada la cubierta se procesa a montar:

1. - Disposición de las viguetas sobre la viga superior y el muro exterior. Sobre estas viguetas se clavan los rastreles en los cuales se colocan los ladrillos macizos recuperados anteriormente.
2. - Colocar las planchas de polietileno extruido las cuales tienen unas ranuras para colocar las tejas. Las placas van machihembradas entre ellas.
3. - Finalmente colocar las tejas cerámicas curvas, poniendo las recuperadas de la cubierta de cobija y las que se sustituyan de canal.

FOTOGRAFÍAS



ANEXO 4_ Licencias

La documentación a presentar al Ajuntament de Ontinyent para el cambio de uso es la siguiente:

1. _ "SOL.LICITUDD'INFORME URBANÍSTIC MUNICIPAL" (Inf_Urb_V01)

código 107 "Taxa expedició documents . Urbanisme"

tipo: "Expedicio d'informació urbanística" de 50€.

2. _ "SOL.LICITUD DE LLICÈNCIA AMBIENTAL"

código 021 "Taxa per tramitació d'instruments d'intervenció ambiental"

tipo: "3.Per tramitació i procediments realitzats en activitats sotmeses a llicències ambientals" de 840€.

3. _ "SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS"

tasa código 005 "Impost sobre Construccions, Instal.lacions i Obres"

código 020 "Taxa gestió licències urbanístiques".

SOL·LICITUD D'INFORME URBANÍSTIC MUNICIPAL

Inf_Urb_V01

DADES DE LA PERSONA SOL·LICITANT:

amb DNI-CIF núm. actuant
en nom propi (o en representació de amb DNI-CIF
núm. i amb domicili a efectes de notificacions en

c/
núm. , pis , porta , C.P. , telèfon i correu
electrònic . *dades que s'acrediten per mitjà de còpia de DNI-NIF
i/o CIF i còpia escriptura (cas de la persona jurídica) i/o còpia del document que acredita la representació*

DADES DE L'ACTIVITAT:

Descripció

Nom comercial

Emplaçament c/.
d'Ontinyent.

núm.

EXPOSA

Que pretén exercir l'activitat més amunt indicada i als efectes d'obtenir l'informe urbanístic municipal previst a l'art. 22. de la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental, a la Comunitat Valenciana, acompanya la següent documentació:

- Plànol d'emplaçament referit al Pla General que inclou la totalitat de la parcel·la ocupada per la instal·lació projectada.
- Memòria descriptiva de la instal·lació i l'activitat amb les seues característiques principals.
- Necessitat d'ús i aprofitament del sòl.
- Requeriments de la instal·lació respecte dels serveis públics.

SOL·LICITA

S'emeta l'informe urbanístic que acredite la compatibilitat del projecte amb el planejament urbanístic vigent.

de

de 20

Firma:

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

Llic_Obres_V02

, con DNI-CIF núm.

actuando en nombre propio / en representación de

con DNI-NIF/CIF como **promotor** de las obras, y con domicilio a efectos de notificaciones

en c/ ,

núm. , piso , puerta , C.P. , teléfono

y correo electrónico

EXPONE

PRIMERO. Que se dispone a ejecutar las obras de *(descripción detallada de la obra que se pretende ejecutar)*

situadas en c/ ,
núm. , puerta del municipio de Ontinyent, con un presupuesto de €.

SEGUNDO. Que a esta solicitud, acompaña la siguiente documentación *(marque lo que proceda)*:

- Acreditación de la identidad del promotor y del resto de agentes de la edificación *(DNI en el caso de persona física o escritura y CIF en el supuesto de persona jurídica y certificación de Hacienda que acredita el alta del constructor en el epígrafe correspondiente)*.
- Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física con indicación del tiempo en el que se pretende iniciar la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública con planos adecuados sobre las obras que se pretenden ejecutar.
- Presupuesto total y desglosado y pormenorizado, con mediciones y precios unitarios de cada una de las partidas de la obra.
- Solicitud de ocupación de la vía pública.
- Justificante del pago de las tasas/impuestos municipales.
- Proyecto técnico.
- Documentación relativa a la ocupación de la vía pública con andamio y/o grúa

TERCERO. Que designa como **constructor** de las obras a

con DNI-NIF/CIF y domicilio a efectos de notificaciones en

c/ ,
núm. , puerta ,

CP , teléfono y correo electrónico

CUARTO. Que designa como **técnico director / técnicos directores** de las obras a

con DNI / CIF

y domicilio a efectos de notificaciones en

c/

núm. puerta CP teléfono

y correo electrónico

y a

con DNI / CIF

y domicilio a efectos de notificaciones en

c/

núm. puerta CP teléfono

y correo electrónico

SOLICITA

PRIMERO. Le sea admitida esta instancia i los documentos que la acompañan y, tras los trámites que corresponda, se le conceda la licència de obras.

SEGUNDO. Que solicita como medio de notificación (*marque lo que proceda*):

- Notificación Presencial
- Notificación electrónica

, de

de 20 .

Firma Promotor

Firma Constructor

Firma Técnico/s Director/es

**SOL·LICITUD DE L·LICÈNCIA AMBIENTAL
SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL**

Nota Haureu d'omplir la sol·licitud amb lletra d'impremta
Deberá rellenar la solicitud con letra de imprenta

1. Dades de la persona sol·licitant Datos de la persona solicitante

Nom i Cognoms Nombre y Apellidos		
DNI, NIE i/o Passaport DNI, NIE y/o Pasaporte		Nacionalitat Nacionalidad
Telèfon Teléfono	Correu Electrònic Correo electrónico	
Domicili Domicilio		Localitat Localidad

2. Dades del representant legal (si és el cas) Datos del representante legal (en su caso)

Nom i Cognoms Nombre y Apellidos		
DNI, NIE i/o Passaport DNI, NIE y/o Pasaporte		Nacionalitat Nacionalidad
Telèfon Teléfono	Correu Electrònic Correo electrónico	
Domicili Domicilio		Localitat Localidad

3. Dades de l'activitat Datos de la actividad

Descripció de l'activitat Descripción de la actividad		
Nom comercial Nombre comercial		
Emplaçament Emplazamiento		
Número Número	Planta/Polígon Planta/polígono	Porta Puerta
Superfície útil (m2) Superficie útil (m2)		Càrrega tèrmica (Mcal/m2) Carga térmica (Mcal/m2)
Potència en CV o Kw Potencia en C.V. o Kw		Pressió Sonora dB(A) Presión Sonora dB(A)

4. Sol·licita sollicita

QUE D'ACORD AMB LES DISPOSICIONS ESTABLIDES EN LA LLEI 2/2006 DE LA GENERALITAT VALENCIANA, DE 5 DE MAIG, DE PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ I QUALITAT AMBIENTAL, DISPOSICIONS CONCORDANTS I ORDENANCES VIGENTS D'APLICACIÓ, CONSIDERE QUE DE CONFORMITAT AMB AQUESTES, L'ACTIVITAT QUE PRETENC ESTABLIR APAREIX COMPRESA DINS DE LES L·LICÈNCIES AMBIENTALS I A TAL EFECTE, DESPRÉS D'ACOMPLIR ELS TRÀMITS ESTABLITS, SOL·LICITE LA CONCESIÓ DE LA L·LICÈNCIA PER A L'ESTABLIMENT I EXERCICI DE L'ACTIVITAT ESMENTADA. QUE AL AMPARO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY 2/2006 DE LA GENERALITAT VALENCIANA, DEL 5 DE MAYO, DE PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL, DISPOSICIONES CONCORDANTES Y ORDENANZAS VIGENTES DE APLICACIÓN, CONSIDERO QUE DE CONFORMIDAD A ESTAS ÚLTIMAS, LA ACTIVIDAD QUE PRETENDO ESTABLECER APARECE COMPREDIDA DENTRO DE LAS LICENCIAS AMBIENTALES Y A TAL EFECTO Y PREVIOS LOS TRÁMITES PROCEDENTES, SOLICITO LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA PARA EL ESTABLECIMIENTO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD INDICADA.

Ontinyent a ____ de/d' ____ de 201 ____

Signat: La persona sol·licitant
Firmado: La persona solicitante

SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT D'ONTINYENT SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ONTINYENT

Documents necessaris per a la sol·licitud de Llicència Ambiental Documentos necesarios para la solicitud de Licencia Ambiental

Per a l'obtenció de la LICÈNCIA AMBIENTAL relativa a l'exercici d'activitats sotmeses a llicència ambiental d'establiments haurà de presentar-se en el Registre d'Entrada de l'Ajuntament d'Ontinyent la següent documentació de conformitat amb l'article 48 de la Llei 2/2006, de 5 de maig, de Prevenció de la Contaminació i Qualitat Ambiental, que haurà adaptar-se, a més a més, a la normativa específica aplicable a cada supòsit d'activitats, d'acord amb la legislació sectorial d'aplicació i ordenances municipals. Para la obtención de la LICÈNCIA AMBIENTAL relativa al ejercicio de actividades sometidas a licencia ambiental de establecimientos deberá presentarse en el registro de entrada del ayuntamiento d'Ontinyent la siguiente documentación de conformidad con el artículo 48 de la ley 2/2006, que deberá adaptarse, además a la normativa específica aplicable a cada supuesto de actividades, conforme a la legislación de aplicación y ordenanzas municipales.

1. **Instància de sol·licitud per a l'exercici d'ACTIVITATS DE LICÈNCIA AMBIENTAL, segons el model normalitzat, subscripta per la persona sol·licitant de la llicència, o pel/per la representant legal, en el cas de ser una persona jurídica.** Instancia de solicitud para el ejercicio de ACTIVIDADES DE LICENCIA AMBIENTAL, según modelo normalizado, suscrita por la persona solicitante de la licencia, o por el/la representante legal, en caso de ser una persona jurídica.
 - a. **Fotocòpia del DNI de la persona sol·licitant i del seu representant legal, si fa el cas.** Fotocopia del DNI de la persona solicitante y de su legal representante, en su caso.
 - b. **En el cas de ser una societat, fotocòpia de l'escriptura de constitució d'esta, i dels poders de representació de qui firma la sol·licitud. (Els originals s'acompanyaran al moment de la sol·licitud, per al seu confrontament).** En caso de ser una sociedad, fotocopia de la escritura de constitución de la misma, y de los poderes de representación de quien firma la solicitud. (Los originales se acompañarán en el momento de la solicitud, para su cotejo).
 - c. **En el cas que els sol·licitants estigueren constituïts en comunitat de béns, s'haurà d'aportar còpia del contracte constitutiu de societat, i hauran de subscriure la instància tots els comuns, o si és procedent, qui tinga la representació legal d'aquests. (Els originals s'acompanyaran al moment de la sol·licitud, per tal de poder-los confrontar).** En caso de que los solicitantes estuvieran constituidos en comunidad de bienes, deberá aportar copia del contrato constitutivo de sociedad, debiendo suscribir la instancia todos los comuneros, o en su caso, quien ostente la representación legal de los mismos. (Los originales se acompañarán en el momento de la solicitud, para su cotejo).
2. **DOS exemplars del projecte, redactat pel tècnic competent i visat pel Col·legi Oficial corresponent, amb el següent contingut mínim.** DOS ejemplares del proyecto, redactado por el Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, comprensivo, al menos de la siguiente documentación.
 - a. **Projecte bàsic de la instal·lació o projecte de l'activitat que haurà d'ajustar-se a les directrius contingudes en l'Orde de la Conselleria de Governació de 7 de juliol de 1983, per la qual s'aprova la Instrucció 2/1983, DOGV núm. 113 de 19 de juliol.** Proyecto básico en la que se describa la instalación y la actividad que, deberá ajustarse a las directrices contenidas en la Orden de la Consellería de Gobernación de 7 de julio de 1983, por la que se aprueba la Instrucción 2/1983, DOGV nº113 de 9 de julio.
 - b. **Estudi d'impacte ambiental, quan el projecte estiga sotmés a l'avaluació d'impacte ambiental.** Estudio de impacto ambiental, cuando el proyecto esté sometido a evaluación de impacto ambiental.
 - c. **Si és el cas, documentació necessària per a l'emissió d'informe de la Generalitat sobre Patrimoni cultural Valencià.** En su caso, documentación necesaria para la emisión de informe de la Generalitat sobre Patrimonio cultural Valenciano.
 - d. **Estudi acústic.** Estudio acústico.
 - e. **Resum no tècnic de la documentació presentada per a facilitar la seua comprensió als efectes de tràmit d'informació pública.** Resumen no técnico de la documentación presentada para facilitar su comprensión a los efectos de trámite de información pública.
 - f. **Certificat de compatibilitat del projecte amb el planejament urbanístic, o si és el cas, còpia de la seua sol·licitud.** Certificado de compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico, o en su caso, copia de su solicitud.
 - g. **Programes de manteniment, quan siga procedent.** Programas de mantenimiento, cuando proceda.
 - h. **Document comprensiu de les dades que, a judici del sol·licitant, gaudisquen de confidencialitat.** Documento comprensivo de los datos que, a juicio del solicitante, gocen de confidencialidad.
 - i. **Si és el cas, documentació exigida per la normativa en matèria sobre control de riscos inherents als accidents greus en què intervinguen substàncies perilloses.** En su caso, documentación exigida por la normativa en materia sobre control de riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
 - j. **Còpia del resguard pel qual se certifica l'abonament de la taxa municipal corresponent.** Copia del resguardo por el cual se certifica el abono de la tasa municipal.

Annexos Quan en aplicació d'alguna normativa específica calga afegir documentació a l'anteriorment mencionada, s'inclourà com a Annex/s del Projecte, on es justificarà el compliment de les corresponents especificacions. Els annexos aniran signats pel tècnic competent i visats pel Col·legi Professional corresponent. **Anexos** Cuando en aplicación de alguna normativa específica se precise añadir documentación a la anteriormente mencionada, se incluirá como Anexo/s del Proyecto, donde se justificará el cumplimiento de las correspondientes especificaciones. Los anexos irán firmados por el Técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentació visada electrònicament haurà d'anar acompanyada d'una còpia en suport informàtic, per tal de comprovar que es complisca la normativa corresponent La documentación visada electrónicamente deberá ir acompañada de una copia en soporte informático, para poder comprobar que cumple la normativa correspondiente.

En el cas de realitzar obres per adequar el local, serà necessari l'obtenció de la llicència d'obres corresponent. En caso de realizar obras para adecuar el local, será necesaria la obtención de la licencia de obras correspondiente

Abans d'iniciar el funcionament de l'activitat s'haurà de sol·licitar i obtenir la LICÈNCIA D'OBERTURA (que representa l'autorització d'inici de l'activitat), a aquest efecte, de conformitat amb l'article 68.1 i 68.2 a) i 2 b) del Decret 127/2006, de 15 de setembre, del Consell, pel qual es desenvolupa la Llei 2/2006, de 5 de maig, de la Generalitat, de Prevenció de la Contaminació i Qualitat Ambiental, el titular de l'activitat haurà de presentar la sol·licitud de llicència d'obertura, acompanyada de la documentació que acredite que les obres i instal·lacions s'han executat d'acord amb el que estableix la llicència ambiental aprovada. Antes de iniciar el funcionamiento de la actividad se deberá solicitar y obtener la LICENCIA DE APERTURA (que representa la autorización de inicio de la actividad), a tal efecto, de conformidad con el artículo 68.1 i 68.2 a) i 2 b) del Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell, por el cual se desarrolla la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, el titular de la actividad presentará la solicitud de licencia de apertura, en su caso, acompañada de la documentación que acredite que las obras y instalaciones se han ejecutado de acuerdo con lo establecido en la licencia ambiental aprobada.





UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN


Casetas Bas

