

PFG 2015/16

**ESTUDIO, PROPUESTA
DE INTERVENCIÓN Y
CAMBIO DE USO A
RESTUARANTE EN
ALQUERÍA**

CARRER FUENTE EN CORTS 79

PILAR BARCIA ROBERTO

TUTOR: RAFAEL JUAN LIGORIT TOMAS



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

RESUMEN

El presente documento expone la realización del Trabajo Final de Grado de la titulación en Arquitectura Técnica. Ha sido realizado por la alumna Pilar Barcia Roberto y tutelado por Rafael Juan Ligorit Tomas.

El objetivo de este proyecto es el levantamiento y estudio de un edificio de tradición valenciana, una alquería y dos naves, así como el cambio de uso y proyecto de interiorismo del mismo.

Mediante recolección de información y mediciones se lleva a cabo el levantamiento del inmueble en el que se va a intervenir. Se ha estudiado su origen, evolución y las soluciones constructivas existentes.

Se propone una adecuación de los inmuebles para proyectar un restaurante y zona de bar.

Se describirán los cambios que se efectuaran en los distintos recintos, así como la redistribución y funcionalidad de las estancias que albergarán. Incluyendo también del cumplimiento de normativa y un presupuesto estimado del coste.

Todo esto acompañado de información gráfica que pretende aclarar y ayudar a comprender el conjunto del proyecto.

Palabras clave: Alquería, Habilitación, Huerta Valenciana, Arquitectura tradicional, Restaurante.

SUMMARY

The present document exposes the accomplishment of the Final Project of the Degree in Technical Architecture. It has been realized by the pupil Pilar Barcia Roberto and mentored by Rafael Juan Ligorit Tomas.

The aim of this project is the survey and study of a building of Valencian tradition, a farmhouse and two industrial buildings, as well as the change of use and interior design project of them. By compilation of information and measurements it is carried out the representation of the building in which it will intervene. It has been studied the origin, evolution and existing constructive solutions.

A change of use is proposed to design a restaurant and bar area trying to preserve the essence of the property as far as possible. The changes made in the different enclosures will be described as well as the redistribution and functionality of the areas that will be on the project. Also including compliance with the normative and an estimated budget.

The project will be accompanied of graphical information that tries to clarify and help to understand the whole project.

Key words: Farm-house, Modification, Huerta Valenciana, traditional Architecture, Restaurant.

ACRÓNIMOS UTILIZADOS

PGOU – Plan General de Ordenación Urbanística

NNUU – Normas Urbanísticas

CTE – Código técnico de la edificación

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

DC-09 – Decreto 151/2009 – condiciones de diseño y calidad

DB-SI – Documento básico – seguridad en caso de incendios

SNU – Suelo no Urbanizable

RITE – Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios

ÍNDICE

RESUMEN.....	1
SUMMARY	2
ACRÓNIMOS UTILIZADOS	3
1. INTRODUCCIÓN	6
1.1 OBJETIVO	6
3.1 METODOLOGIA Y RECURSOS.....	7
2. UBICACIÓN Y ENTORNO	9
2.1 EMPLAZAMIENTO DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO	9
2.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA Y DATOS CATASTRALES.....	11
3. ANTECEDENTES.....	16
3.1 LA HUERTA VALENCIANA.....	16
3.2 LA ALQUERÍA EN LA HISTORIA Y TIPOS.....	17
3.3 ALQUERIA CARRER FUENTE EN CORTS 79.....	20
4. ESTUDIO DEL ESTADO ACTUAL.....	23
4.1 EVOLUCIÓN DEL CONJUNTO EDIFICATORIO.....	23
4.2 ESTADO ACTUAL: MEMORIA DESCRIPTIVA	25
4.3 ESTADO ACTUAL: MEMORIA CONSTRUCTIVA.....	35
5. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO.....	45

5.1	JUSTIFICACIÓN.....	45
5.2	PROGRAMA DE NECESIDADES.....	47
5.3	MODIFICACIONES PARA EL CAMBIO DE USO.....	57
5.4	INSTALACIONES CONTEMPLADAS.....	66
5.5	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.....	72
6.	PRESUPUESTO.....	75
7.	CONCLUSIÓN.....	92
8.	BIBLIOGRAFÍA.....	94
9.	ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....	96
10.	PLANOS.....	98
	ÍNDICE DE PLANOS.....	98

1. INTRODUCCIÓN

En el presente Proyecto Final de Grado se desarrolla un Proyecto Técnico de Construcción en Área de Intervención en Edificación no Patrimonial y Arquitectura Tradicional, centrándonos en el proyecto de interiorismo, dirigido por el profesor Rafael Juan Ligorit Tomas.

En este trabajo, realizado para la finalización del Grado en Arquitectura Técnica, de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación, lo que se pretende es mostrar los conocimientos adquiridos a los largo de la carrera y la puesta en práctica de los mismos.

1.1 OBJETIVO

El objetivo de este proyecto es la realización de un levantamiento, estudio y análisis del estado actual así como una propuesta de intervención y habilitación en una alquería y dos naves en la ciudad de Valencia (Carrer Fuente en Corts número 79).

Es necesario aclarar que por petición del propietario de la edificación y tras proponérselo al Tutor Rafael Ligorit, se nos presentan a dos alumnas, Patricia Mocholí Sesén y Pilar Barcia Roberto, dos opciones de intervención según las necesidades del dueño y las características del edificio. Por lo que las primeras partes del trabajo, como las visitas al

edificio, mediciones y proyección de planos del estado actual, fueron realizadas en conjunto.

La propuesta que se me asignó fue el cambio de uso de la Alquería de residencial a comercial, específicamente enfocado a la proyección de un Restaurante. En los últimos años la rehabilitación de edificios históricos y su transformación en zonas de ocio y consumo ha estado en alza, y el propietario ha querido tener la oportunidad de aprovechar un inmueble familiar en desuso y sacarle provecho en un mercado que está funcionando bastante bien.

3.1 METODOLOGIA Y RECURSOS

Para la toma de datos, la redacción y proyección del proyecto se han empleado los conocimientos y recursos adquiridos tanto en el entorno académico como en cursos externos de la propia Universidad Politécnica de Valencia y aprendizaje autodidáctico.

Lo primero que necesitábamos, dado a la inexistencia de planos, archivos e información previa, era visitar el edificio. La ventaja de conocer al propietario fue la de poder acceder a todas las partes de la parcela y al interior de las edificaciones. De esta forma nos hicimos una idea general tanto del estado del inmueble como de sus posibilidades.

Con esta primera toma de contacto, pudimos realizar croquis a mano alzada, mediciones y fotografías.

Como he mencionado anteriormente no disponíamos de ningún tipo de información ni planos previos, por lo que tuvimos que ir a la parcela e inmuebles a medir múltiples veces para realizar un levantamiento real y minucioso del estado actual de la alquería, las naves y el resto de elementos existentes. Las mediciones las llevamos a cabo con ayuda de la cinta métrica, un medidor laser de infrarrojos y un medidor de ultrasonidos.

Una vez terminamos con la toma de datos, las distintas plantas, secciones y vistas necesarias para definir el inmueble en su estado actual y de la forma más realista posible, las realizamos mediante Autocad 2015 (Versión estudiante).

Las fachadas y alguno de los alzados también los proyectamos con la ayuda de rectificación de fotografías mediante el programa Adobe Photoshop.

Para el estado propuesto, los planos están realizados también con Autocad 2015 (Versión estudiante), y para el mejor entendimiento de la distribución y estructura.

Para la realización del presupuesto se ha utilizado el programa Presto, así como una base de datos del 2014 y aportaciones de precios reales.

También hemos sacado datos del Catastro, el Ayuntamiento de Valencia y por medio de entrevista al propietario.

2. UBICACIÓN Y ENTORNO

2.1 EMPLAZAMIENTO DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO

La alquería está situada en la Comarca de L'Horta, en el término municipal de Valencia, distrito Cuatre Carreres y en el barrio La Punta. La fachada principal se encuentra en la carretera Fuente en Corts nº 79.



Ilustración 1. Carretera Fuente en Corts 79. Catastro.



Ilustración 2. Carretera Fuenete en Corts 79. Googlemaps

Nos ubicamos en el distrito número 10 de la ciudad de Valencia, denominado Quatre Carreres, su nombre proviene por la existencia de cuatro grandes vías que dividen el distrito.

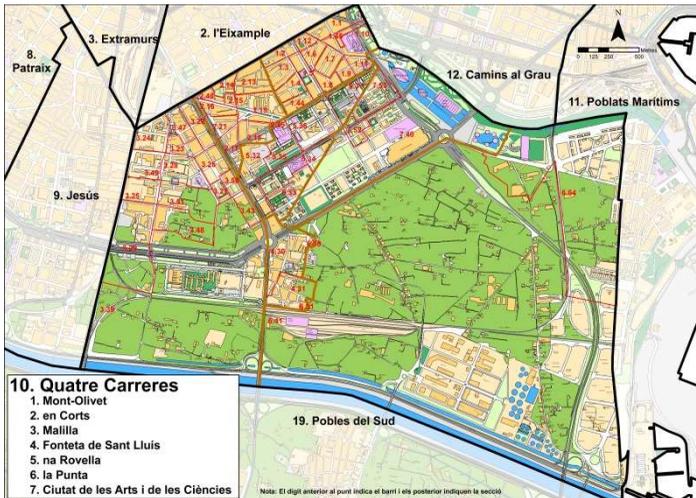


Ilustración 3. Distrito Quatre Carreres . Zonu.com

A lo largo de la historia siempre se ha tratado de una zona rural, formando parte de la Huerta Valenciana. En 1836 se anexionó al municipio de Ruzafa y en el 1877 pasó a formar parte del municipio de Valencia

Está formado por siete barrios, donde nos encontramos con el barrio de La Punta, en el que se sitúa la alquería, el cual se consideraba un paso entre Nazaret y Monteolivete, sin un urbanismo claro.

Cabe destacar que en este barrio se pueden encontrar edificaciones patrimoniales, tales como la Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción y la Ermita del Fiscal.

2.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA Y DATOS CATASTRALES

El inmueble es de uso residencial, el año de construcción data en 1910, con una superficie construida de 396 m² y una superficie de suelo de 623 m², según los datos catastrales.

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 000301600YJ26H0001KH

DATOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CR FUENTE EN CORTS 79
 46013 VALENCIA [VALENCIA]

Uso: Residencial Año de construcción: 1910

Superficie de construcción: 396 Superficie solar: 623

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

Situación:
 CR FUENTE EN CORTS 79
 VALENCIA [VALENCIA]

Superficie construida (m²): 396 Superficie solar (m²): 623 Tipo de finca: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Entrada	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	06	00	173
VIVIENDA	01	01	68
ALMACÉN	00	00	136
APARCAMIENTO	00	00	37

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

121-40C Construcción U.T.M. Ha= 32 679 009 Domingo, 26 de Marzo de 2015

— Límite de Solar
— Límite de Parcela
— Límite de Construcción
— Mobiliario y aceras
— Límite solar solar
— Histograma

Ilustración 4. Datos catastrales del inmueble. Catastro

En el linde posterior, existe una parcela anexada sin ningún tipo de edificación y de uso agrario, con una superficie gráfica de 811 m², según el Catastro.

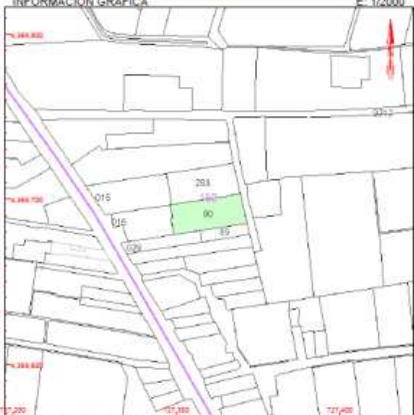
 GOBIERNO DE ESPAÑA	 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	 Sistema Registral del Catastro
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 46900A152000900000MK			
DATOS DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN: Polígono 152 Parcela 90 FUENTE DE SAN LUIS, VALENCIA (VALENCIA)			
USO LOCAL, TIPOLOGÍA: Agrario [Labor o labradío regadio 03]		USO CONSTRUCCIÓN: No	
SUPERFICIE GRÁFICA CONSTRUCCIÓN: 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN GRÁFICA: No	
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN: Polígono 152 Parcela 90 FUENTE DE SAN LUIS, VALENCIA (VALENCIA)			
SUPERFICIE GRÁFICA CONSTRUCCIÓN: No		SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN GRÁFICA: 811	
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000			
			
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SGC.			
Martes, 21 de Junio de 2016			
727.400 Coordenada U.T.M. del Punto 30 ESTRADA			
46900A Límite de Mancomunidad			
000000 Límite de Parcela			
000000 Límite de Construcción			
000000 Molinero y campo			
000000 Límite entre parcelas			
000000 Hidrografía			

Ilustración 5. Datos catastrales de la parcela posterior. Catastro

Según el PGOU de Valencia, clasifican las dos parcelas como SNU, y las califican de Protección Agrícola Huerta (PA-1) y de uso global agrícola.

La alquería está incluida en el catálogo de edificios protegidos con nivel de protección 3. Por lo que se deberá tener en cuenta el artículo 3.68 y el artículo 3.70.3 de las NNUU

Los usos permitidos y prohibidos se especifican en las NNUU en el Art. 4.10.

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 Área de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana
 Servicio de Planeamiento

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie parcelada (m ²)	Superficie parcela	Superficie parcela	Superficie parcela (m ²)	Superficie parcela (m ²)
1.443,99	1	1	1.443,99	428

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

BOE 14/01/1989 - BOE 03/02/1989

CLASIFICACIÓN: PA-1 (Protección Agrícola Huerta)

CALIFICACIÓN: SNU (Suelo No Urbanizable)

USOS: Agrícola/Agrícola (Art. 4.10 Norm. Urb. Plan. Urb. Valencia)

CONDICIONES DE PARCELA: SNU (Suelo No Urbanizable)

CONDICIONES DE VOLUMEN: No se aplica

PROTECCIÓN: No se aplica

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES: No se aplica

APARCAMIENTO: No se aplica

OBSERVACIONES: No se aplica

Fecha emisión: 29 de marzo de 2016

Firma: 1/1

Esta información, sólo válida para la persona responsable, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuera debidamente certificada.

Ilustración 6. Ficha urbanística del inmueble.

– **Edificación**

Número de volúmenes: Tres volúmenes

Morfología: Cuerpos de un agua (naves) y dos aguas (alquería)

Número de plantas: Volumen 1 (alquería) dos plantas y volúmenes 2 y 3 (naves) una planta

Dimensiones:

Alquería: 8,10 x 7,92 m

Nave 1: 8,10 x 13,90 m

Nave 2: (irregular) 7.99 x 14,70 m

Fachada:

Revestimiento: Revoco y pintura

Material: Ladrillo

Color: Beis oscuro

Carpintería: Madera

Estado de conservación: Recuperable

Estructura:

Tipo arquitectónico: Dos crujías más anexos posteriores

Fábricas: Ladrillo (alquería) y bloques (naves)

Cubierta: Teja árabe (alquería) y planchas de uralita (naves)

Estado de conservación: Recuperable

3. Entorno Paisajístico

Usos: Rural, residencial y almacén

Accesibilidad: Buena

Contaminación ambiental: Media

Elementos perturbadores: Si (Cableado y rótulos)

3. ANTECEDENTES

3.1 LA HUERTA VALENCIANA

L'Horta se trata de una comarca histórica, situada en la Comunidad Valenciana, que abarca desde Puzol hasta L'Albufera.



Ilustración 8. L'horta Valenciana. [Lovevalencia.com](http://lovevalencia.com)

La huerta valenciana se dedica tradicionalmente al cultivo de arroz, hortalizas y cítricos que se exportan a través del puerto de Valencia.

Su origen se remonta a la época del Imperio Romano, lo utilizaron como punto logístico de asentamiento y para el abastecimiento de tropas. Aportaron cultivos típicos de su lugar de origen como cereales, el olivo y la vid.

La proliferación de la huerta se desarrolló en el periodo islámico durante la Edad Media. Se realizó una red compuesta por acequias y azudes. Esto ayudó al desarrollo de la ciudad de Valencia y de poblaciones de su entorno. Gracias a esta red fluvial la producción de cultivos aumento notablemente.

Actualmente el paisaje de l'Horta se sigue organizando a través de una red hidráulica, que abastece una gran extensión de tierras de cultivo y recoge el agua del último tramo del río Turia, de la misma manera que en sus inicios.

Algunos elementos tanto naturales como artificiales característicos de su paisaje son los llanos, las montañas, y los huertos y acequias, que dividen el paisaje en pequeños terrenos.

3.2 LA ALQUERÍA EN LA HISTORIA Y TIPOS

En este paisaje rural encontramos diversas formas de construcción que durante siglos han ido transformando el paisaje natural. Las masías, barracas y alquerías son las más destacables.

Una alquería es una casa de labor, con finca agrícola. Su nombre tiene origen árabe “ القرية ” al-qarīa, que significaba “pueblo” o “caserío”. Este término se utilizaba en al-Ándalus para dar nombre a las pequeñas comunidades rurales que se situaban en los alrededores de las ciudades.

Su significado fue evolucionando y tras la conquista cristiana, esta palabra comenzó a perder el significado de su época islámica. Desde el siglo XV hace referencia a al término que conocemos actualmente: instalación rural permanente, en la que la casa está vinculada a un grupo de tierras de huerta cercanas a la ciudad.

Existen algunos rasgos comunes característicos de las alquerías:

Suelen ser de gran tamaño y dimensiones en comparación con el resto de construcciones existentes.

Poseen normalmente dos alturas y una cubierta de teja árabe a dos aguas en los cuerpos principales.

Comúnmente están formadas por varias casas.

Su fachada principal suele estar orientada al sureste, aunque las casas de huerta construidas durante el actual siglo miran a levante, con el fin de aprovechar mejor las brisas y sus efectos térmicos.

En sus inicios solían tener una torre pequeña de vigilancia y un patio interior.

La clasificación o diferenciación de las alquerías (casas compactas), se da por varios factores.

- En función de la vivienda:
 - De una sola vivienda, que puede estar en planta baja o alta.
 - De varias viviendas, todas en planta baja o la principal (del propietario) en planta alta y el resto en planta baja.

- En función de la estructura:
 - De una sola crujía. Se definen por un espacio entre dos muros de carga. esta puede ser paralela o perpendicular a la fachada.
 - De diversas crujías. El espacio interior de los muros de carga queda dividido por uno o varios muros o una o varias hileras de pilares. Estos espacios pueden ser paralelos o perpendiculares a la fachada.

- En función de la cubierta
 - A un agua (paralela o perpendicular a la fachada)
 - A dos aguas (paralela o perpendicular a la fachada)
 - A cuatro aguas

Esta clasificación se ha extraído del libro “Arquitectura Rural Valenciana” (Del Rey i Aynat, 2011)

3.3 ALQUERIA CARRER FUENTE EN CORTS 79

La alquería que estamos estudiando data del año 1910. Se edificó para uso residencial y agrario de una sola familia y lo que se puede intuir por el estado actual y su tamaño, lo lógico es pensar que era de una sola vivienda, donde las estancias principales se encontraban en la planta alta.

Tiene una planta irregular cuadrada (8,10 x 7,92 m), tiene dos alturas y podríamos clasificarla de dos crujías paralelas a la fachada definidas por una hilera de pilares central, estas crujías se cubren con vigas de madera.

Como peculiaridad, en esta alquería los pilares no están perfectamente centrados, sino más próximos a la fachada posterior, coincidiendo con la cumbrera de la cubierta.

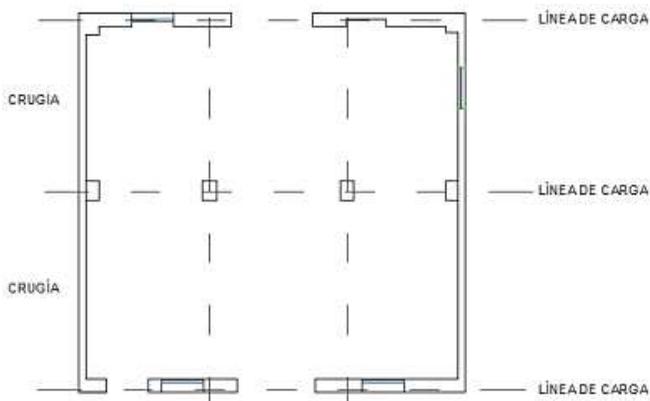


Ilustración 9. Estructura de nuestra Alquería. Autor propio

Esta Cubierta es de teja árabe a dos aguas perpendiculares a fachada y en esta fachada un pequeño antepecho de remate así como la existencia de un voladizo en la parte de la fachada posterior. Es por este antepecho en fachada y voladizo posterior que la cumbrera está desplazada y en consecuencia también los pilares de carga central.

El acceso a la alquería se realiza desde la fachada principal por una puerta centrada. La planta baja es un espacio único desde fachada principal a posterior. El espacio queda dividido por los pilares, quedando una zona central de fachada a fachada con dos puertas enfrentadas y dos espacios laterales delimitado por los pilares.

La segunda planta, a la que se accede por unas escaleras, posee 3 estancias y un vestíbulo central. Las particiones de las estancias siguen el esquema de los pilares existentes. Esta planta es la que planteamos como la planta del día a día, pues en una de las estancias, se encuentra lo que suponemos que fue la cocina, ya que posee una pila con encimera, una chimenea y un armario.

La fachada está compuesta por dos hileras de huecos. En planta baja la puerta principal está ligeramente desplazada a la derecha del punto central. A su izquierda tiene dos huecos, una ventana y una puerta chapada que da acceso independiente a las escaleras que llevan a la planta superior. A su derecha solamente tiene un hueco de ventana.

Los huecos de la planta superior, dos ventanas y un balcón centrado, no se encuentran alineados con los de la planta baja.

Esto es una particularidad de nuestra alquería, pues bien lo común en estas edificaciones era la existencia de simetría en la fachada. La puerta inferior izquierda que da acceso directo a las escaleras es otra de las razones por las que suponemos que la zona de vivienda estaba en la planta superior.



Ilustración 10. Dibujo fachada actual. Autor propio

4. ESTUDIO DEL ESTADO ACTUAL

4.1 EVOLUCIÓN DEL CONJUNTO EDIFICATORIO

La edificación original se trataba de un único volumen, una alquería de uso residencial de dos plantas, datada en 1910. Posteriormente, se construyó una nave anexada a la parte posterior de la alquería, de una única planta y más tarde se edificó una segunda nave, también de una sola planta, con el fin de utilizar ambas como almacén para material de labranza .

Fase 1:

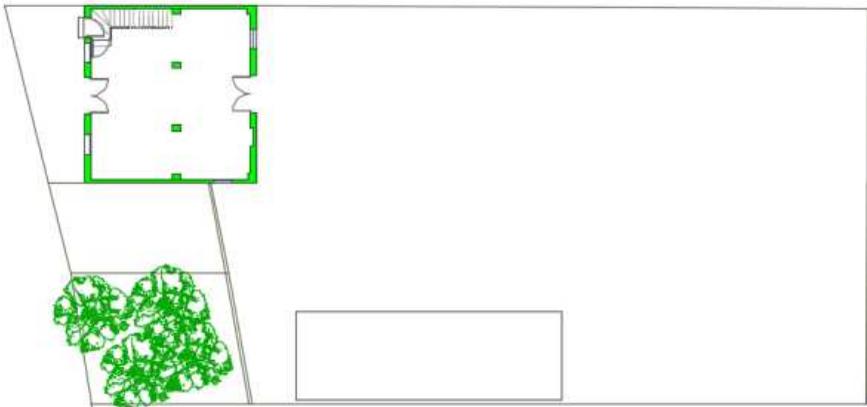


Ilustración 11. Primera fase de la evolución del conjunto. Autor propio.

Fase 2.

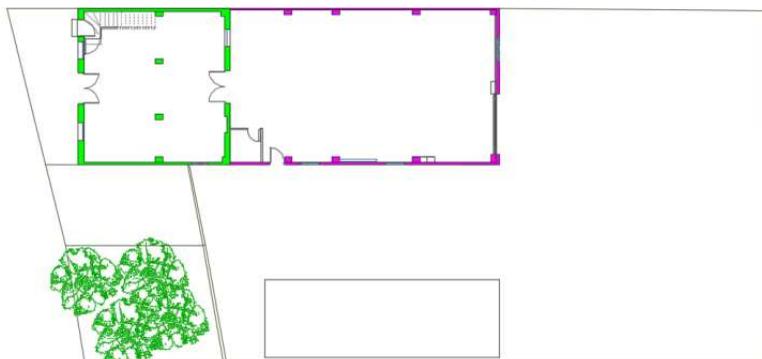


Ilustración 12. Segunda fase de la evolución del conjunto. Autor propio.

Fase 3:

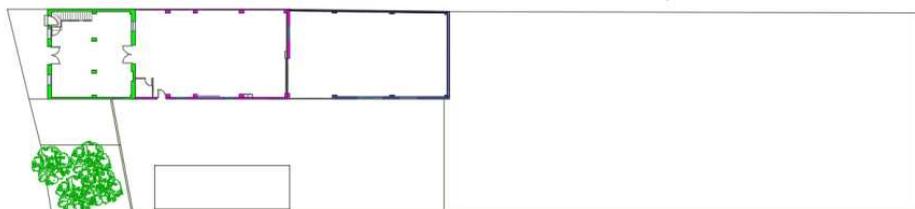


Ilustración 13. Tercera fase de la evolución del conjunto. Autor propio.

4.2 ESTADO ACTUAL: MEMORIA DESCRIPTIVA

La edificación está formada por un conjunto de volúmenes de tres épocas distintas: la alquería, nave 1 y nave 2, situados en una parcela con forma rectangular irregular, con dirección de oeste a este.

Se accede al edificio desde la carretera Font en Corts, donde encontramos la fachada con orientación oeste. A la derecha de la fachada se encuentra el acceso a la parcela, desde donde podremos ver las naves anexionadas, y en la parte posterior la segunda parcela de 811 m² de terreno sin edificar.

El acceso principal se encuentra en la fachada de la alquería y desde donde se puede acceder a las dos naves, y además las dos naves tienen un acceso independiente lateral.

La alquería es un tipo de edificación de dos plantas, de dos crujías, con cubierta a dos aguas con cumbrera paralela a la línea de fachada, con alero posterior. Las dos naves forman volúmenes de una sola planta, con cubiertas independiente de un agua con pendiente hacia el sur (interior de la parcela).

Tabla 2: Superficies útiles del estado actual

Alquería	
Planta Baja	
Estancia 1	55,91 m ²
Primera Planta	
Estancia 2	14,95 m ²
Estancia 3	27,48 m ²
Estancia 4	8,03 m ²
Estancia 5	3,91 m ²
Balcón	0,64 m ²
Escalera	4,28 m ²
TOTAL	115,2 m²
Nave 1	
Nave (estancia 6)	105,94 m ²
Estancia 7	2,73 m ²
TOTAL	108,67 m²
Nave 2 (Estancia 8)	
TOTAL	111,00 m²

FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL:



Ilustración 14. Estancias de la Alquería. Autor propio

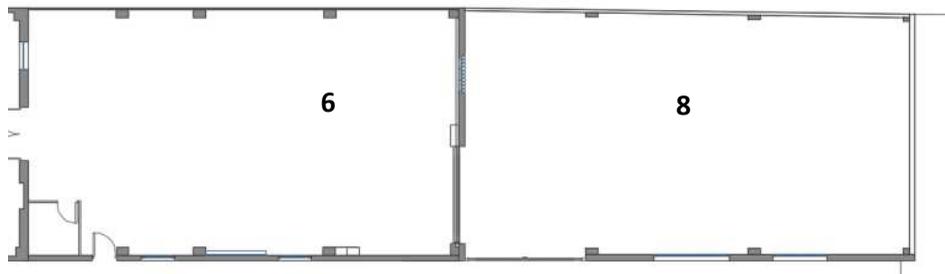


Ilustración 15. Estancias de las naves. Autor propio

Fachada principal



Ilustración 16. Fachada principal estado actual. Autor propio

Estancia 1



Ilustración 17. Puerta principal y escalera. Autor propio



Ilustración 18. Estructura de forjado de revoltones. Autor propio



Ilustración 19. Esquina detalle zócalo. Autor propio

Escalera



Ilustración 20. Escalera Alquería. Autor propio

Estancia 2



Ilustración 21. Distribuidor primera planta. Autor propio

Estancia 3



Ilustración 22. Balconera y puerta entrada estancia 3. Autor propio

Estancia 4



Ilustración 23. Estancia 4. Autor propio



Estancia 5



Ilustración 24. Estancia 5. Autor propio

Estancia 6



Ilustración 25. Estructura y lateral Nave 1. Autor propio



Ilustración 26. Estructura y alzados Nave 2. Autor propio

Estancia 8



Ilustración 27. Nave 2. Autor propio

Parcela y fachadas laterales



Ilustración 28. Fachadas laterales. Autor propio



Ilustración 30. Fachadas laterales. Autor propio



Ilustración 29. Parcela posterior. Autor propio

4.3 ESTADO ACTUAL: MEMORIA CONSTRUCTIVA

En esta memoria se exponen las diferentes técnicas constructivas originales de la construcción tanto de la alquería como de las naves. Muchas de las técnicas constructivas empleadas han sido extraídas del libro *“Aprendiendo a restaurar”* (Vegas y Mileto, 2014)

ALQUERÍA

- Cimentación: bajo los cerramientos y la línea de pilares de la alquería existe un muro de cimentación de mampostería para garantizar la estabilidad. Suponemos que los mampuestos están asentados con la ayuda de ripios y recibidos en seco o con arcilla o mortero de cal.

- Estructura vertical:

- Muros: está compuesta de cuatro cerramientos de ladrillo de 30 y 15 cm de espesor, en fachada principal y posterior y en los laterales respectivamente. Los cerramientos de 30 cm son de un pie, con los ladrillos colocados a soga y a tizón, y los cerramientos de los laterales de 15 cm son de 1/2 pie, donde los ladrillos se disponen a soga. Se aprecia que las juntas, de mortero de cal o de yeso, son mayores horizontalmente que verticalmente.

- Pilares: se tratan de pilares de ladrillo revestidos con enlucido de yeso, con una viga intermedia de madera que pasa por la hilera de pilares del centro de la alquería. Sus dimensiones son aproximadamente 28x41 cm, menos en las esquinas de la fachada posterior que son de menor espesor.

- Estructura horizontal:

- Forjado: se trata de un forjado de revoltón de ladrillos, formado por viguetas escuadradas de madera y revoltones de ladrillos apoyados en sus laterales, con relleno en la parte superior de yeso, arena o escombros, hasta formar el plano de base donde recibirá el pavimento de la planta superior. Suponemos, por el tamaño de los revoltones, que se habrán reforzado doblando la rasilla.

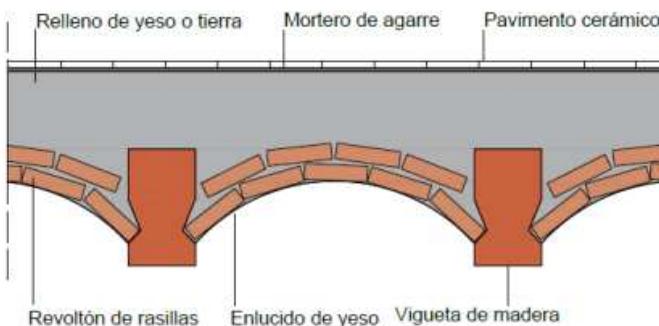


Ilustración 31. Detalle forjado de revoltón de ladrillos. Autor propio

- Estructura inclinada:

- Cubierta: la estructura inclinada está compuesta por una cubierta con entabicado de rasilla de dos aguas. Está formada por vigas principales de cumbrera, correas y rastreles, donde se apoyarán las rasillas cerámicas. Con un mortero de asiento, sobre el entabicado de rasilla, se recibe la teja árabe. En la fachada posterior existe un alero, en el que sobresalen dos hileras de rasilla

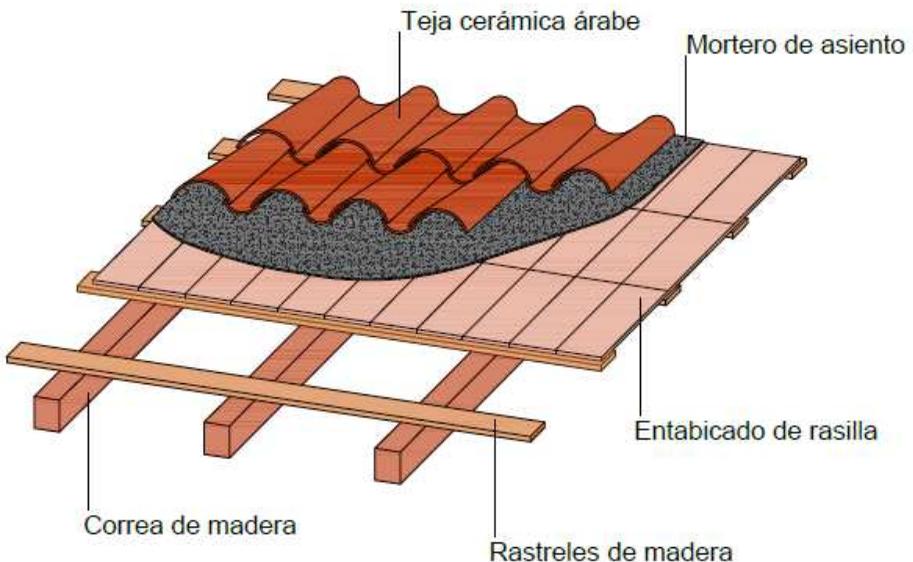


Ilustración 32. Detalle cubierta entabcada de rasilla. Autor propio

- Escalera de bóveda tabicada: la escalera está construida con una bóveda plana de rasillas cerámicas recibidas con yeso, que se sostienen en el aire debido a su ligereza y a la rapidez de fraguado del yeso, con lo que no será necesario el uso de cimbras en su construcción. Suponemos que los primeros peldaños son un macizado de ladrillo. El resto de la escalera está formada por fábrica de ladrillo y yeso, revestido con cerámica.

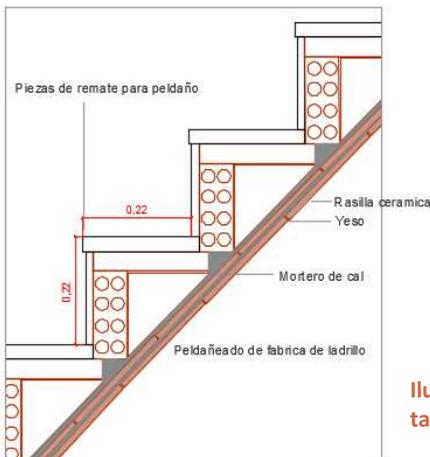


Ilustración 33. Detalle escalera bóveda tabicada. Autor propio



Ilustración 34. Imagen de video "Replanteo y construcción escalera bóveda a la catalana vídeo nº1". Youtube

- Particiones interiores: las particiones están resueltas mediante tabiques de 5 cm, compuestas por ladrillos de 4 cm de espesor, colocados a panderete, con enlucidos de yeso en sus dos caras.

- Acabados:

- Pavimentos: en planta baja se dispone un pavimento de baldosas hidráulicas, con motivos ornamentales de diferentes colores, recibidas con mortero de cal o yeso, sobre una superficie previamente plana. En cambio el pavimento de la planta primera aun tratándose de baldosas hidráulicas no tiene motivos ornamentales.



Ilustración 35. Pavimentos planta baja y primera. Autor propio

- Revestimientos verticales: la fachada principal y posterior están revestidas con pintura y los cerramientos laterales son de ladrillo visto. En las dos plantas nos encontramos con una combinación de revestimientos interiores cerámicos y de pintura. Los revestimientos de pintura, se aplican sobre enlucidos de yeso, y están realizados con una base de cal. En

planta baja, nos encontramos con un revestimiento cerámico de baldosas con motivos vegetales, con una altura, desde el arranque del cerramiento, de 1,60 metros. El zócalo se remata en la parte superior con una cenefa corrida. Las baldosas están recibidas con un mortero de cal o yeso sobre una superficie guarnecida y enlucida. En la planta superior todas las estancias están revestidas con pintura excepto la estancia 4, en la que también existe un zócalo cerámico de 1,60 metros de altura. En toda la planta, se dispone un zócalo cerámico de 10 cm de altura.



Ilustración 36. Revestimientos verticales planta baja y primera.
Autor propio

- Carpinterías: tanto la puerta de la fachada principal como la de la fachada posterior es de apertura doble de madera. En la fachada principal también existe una puerta de madera simple chapada por su

cara exterior, que da acceso directo a la escalera. Las puertas interiores son todas simples de madera, con distintas dimensiones. Todas las ventanas, excepto las de la fachada posterior, son de doble hoja batiente, de madera, y con fraileros interiores. En la fachada posterior nos encontramos con una ventana doble batiente, y otra corredera, de aluminio, parcialmente tapiada.

En los anexos se puede encontrar un cuadro de carpinterías completo.

- Rejería: en las carpinterías de planta baja existe una rejería metálica enrasada con la fachada, y se entregan directamente a la fábrica del muro.

- Balcón: Está compuesto por una ménsula maciza inferior con molduras y una rejería anclada a la propia ménsula con una forja y al muro.

NAVE 1:

-Cimentación: bajo los cerramientos existe un muro de cimentación de mampostería para garantizar la estabilidad. Suponemos que los mampuestos están asentados con la ayuda de ripios y recibidos en seco o con arcilla o mortero de cal.

- Estructura vertical:

- Muros y pilares: al igual que en la alquería los muros y pilares de esta nave están realizados con fábrica de ladrillo.

- Estructura inclinada:

- Cubierta: cubierta a un agua, compuesta por una estructura de vigas metálicas inclinadas de pilar a pilar, sobre las que apoyan unos rastreles, que harán de sujeción de las placas de uralita.

- Particiones interiores: las particiones están resueltas mediante tabiques de 8 cm, compuestas por ladrillos de 7 cm de espesor, con enlucidos de yeso en sus dos caras.

-Acabados:

- Pavimentos: se trata de una solera de hormigón que ocupa toda la planta de la nave.
- Revestimientos verticales: la fachada principal (lateral) está enlucida y revestida con pintura. Las particiones interiores también poseen revestimientos de pintura, se aplican sobre enlucidos de yeso, y están realizados con una base de cal.

-Carpinterías: encontramos ventanas de madera de doble hoja batiente con fraileros interiores y rejería, la puerta de acceso lateral es metálica y la puerta de la estancia 6 es de madera. Existe una persiana metálica que separa la Nave 1 de la Nave 2.

NAVE 2:

-Cimentación: bajo los cerramientos existe un muro de cimentación bloques de hormigón para garantizar la estabilidad.

- Estructura vertical:

- Muros y pilares: están compuestos por bloques de hormigón. En el interior, en un cerramiento lateral, existe un revestimiento de ladrillo hasta mitad de altura

- Estructura inclinada:

- Cubierta: cubierta a un agua, compuesta por una estructura de vigas metálicas inclinadas de pilar a pilar, sobre las que apoyan unos rastreles, que harán de sujeción de las placas de uralita.

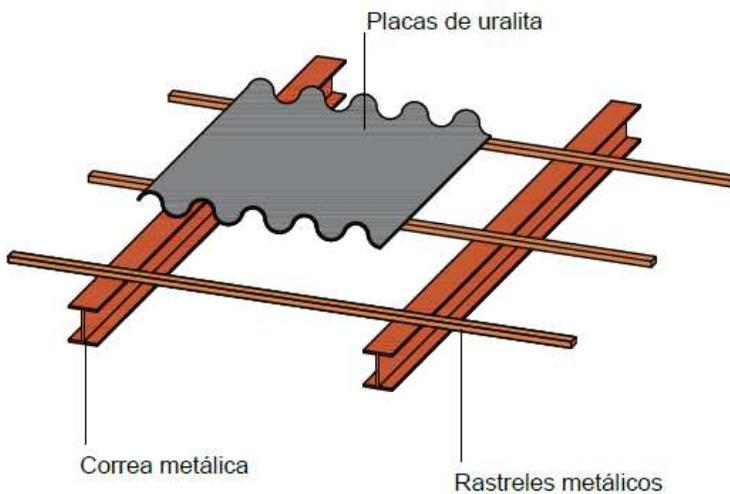


Ilustración 37. Detalle cubierta placas uralita. Autor propio

- Acabados:

- Revestimientos: tanto en el interior como en el exterior, los revestimientos verticales son de pintura, aplicados directamente sobre los bloques de hormigón. No existe ningún tipo de pavimento en esta nave.

-Carpinterías: existen dos ventadas de aluminio, con doble hoja, corredera con rejería exterior sobresaliente y una puerta metálica de doble hoja de suelo a cubierta.

5. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO

5.1 JUSTIFICACIÓN

Como he mencionado en la introducción, me parece necesario aclarar que el propietario quería explorar varias posibilidades con el inmueble.

La alquería y las naves se encuentran en el límite de la ciudad de Valencia, al lado de la huerta. La realidad es que en los últimos años están rehabilitando edificios típicos valencianos, con valor cultural e histórico. El mercado gastronómico está funcionando especialmente bien, y existen ya algunas alquerías y masías como La Alquería del Pou, la Alquería del Mar o la Alquería Santa Ana son algunos de los ejemplos que actualmente están teniendo buena acogida.

El tamaño de la alquería no era suficiente por si sola para albergar un restaurante, es por ello que la existencia de las dos naves nos permitió la posibilidad de ampliar el espacio necesario para comedor y cocina, y para darle un aire distinto a todas las propuestas ya existentes.

La parcela también admite la posibilidad de la creación de un parking. Es imprescindible, pues en esa zona no es fácil encontrar aparcamiento, y disponer de este servicio es añadir calidad al conjunto.

Por lo tanto los objetivos propuestos fueron:

- La conservación de la alquería como elemento de interés cultural e histórico.
- Aprovechar las naves, para llevar a cabo en su interior la actividad del restaurante
- Crear un lugar de referencia en una zona entre lo rural y lo urbano.

La idea final fue la de crear un claro contraste entre la alquería y las naves. Manteniendo el aspecto inicial de la alquería y dándole un toque industrial y urbano a las naves. Es su ubicación lo que le da sentido. Por lo que ya que se iba a diferenciar las dos tipologías, en el interior quisimos seguir con el mismo esquema. De forma que la Alquería sería la entrada principal al restaurante, pero su interior albergaría solamente la zona de copas y barra, sería al pasar a las naves cuando accederías al comedor de dos alturas (nave 1) y donde se encontraría la cocina (nave 2).

La idea de que la alquería albergara una zona de bar viene del estudio de la zona, pues no existe allí ningún lugar donde tomarse algo previamente o después de la comida o cena. También nos pareció interesante ofrecerles este servicio a los comensales, pues pensamos que tener una zona diferenciada para este fin puede a favor de la elección del restaurante, ya que no deberían moverse a otro local.

También se aprovecharía la zona de parcela en el lateral de la alquería y las naves como comedor exterior, pues el tiempo de Valencia permite que el uso de esta zona sea aprovechable desde el mes de Marzo/ Abril

hasta el mes de Octubre. La orientación de la fachada es Sur, recibe sol todo el día durante las cuatro estaciones del año.

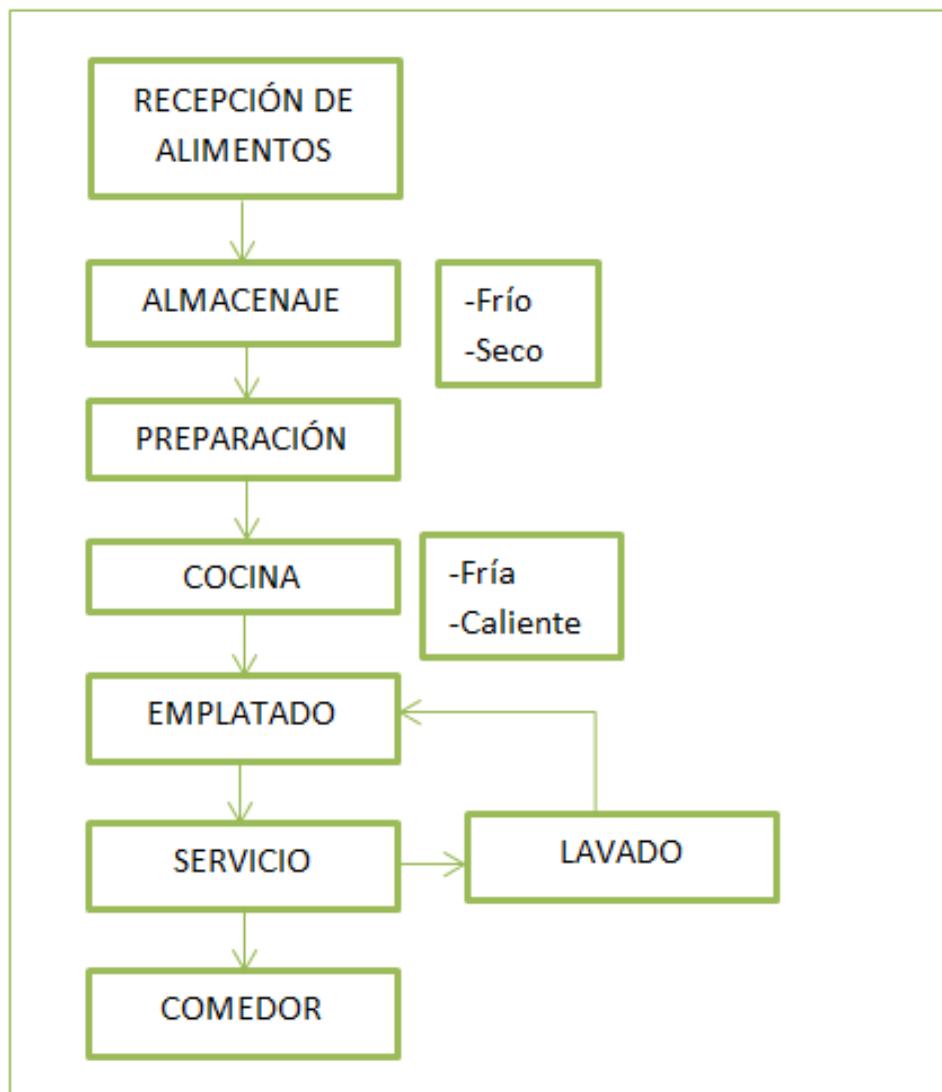
5.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

A la hora de plantear este proyecto es necesario conocer cuáles son las necesidades y posibilidades de los espacios que van a estar presentes.

RESTAURANTE

Se debe aclarar que el restaurante está proyectado para albergar a 112 comensales (incluyendo el comedor exterior) como máximo y que se pretende tener solamente un turno de comida y un turno de cena. Esta información es importante ya que el resto de estancias se deberán diseñar en torno a estos datos.

Las zonas, estancias o actividades que se llevaran a cabo y la relación entre las mismas serán las presentes en el siguiente esquema.



6. COCINA

La cocina debe ocupar por lo menos un 30% de la superficie del comedor al que va a dar servicio.

Para calcular el tamaño también podemos tener en cuenta una fórmula recomendada en el libro *“Diseño de espacios para gastronomía”* (Leikis, 2007)

La autora recomienda tener varios factores en cuenta:

Tabla 3: Datos para fórmula

Tipo de local gastronómico	Renovaciones	Factor k *
Restaurante de alto nivel	1	1.80 - 2.00
Restaurante común	1.5	1.40 -1.60

*Factor k: m² que ocupa cada comensal sentado

El proceso a seguir:

Nº comensales x Nº de renovaciones = cantidad de raciones totales

Cantidad de raciones totales x Factor k = superficie de comedor (m²)

Superficie de comedor (m²) x 0.3 = Superficie de cocina

He de recordar que es una recomendación no es necesario cumplirlo.

El proceso que yo sigo teniendo en cuenta que lo clasifico como restaurante de alto nivel:

112 comensales x 1 = 112 raciones.

112 raciones x 1.80 = 201.6 m² de comedor se necesitaría.

201.6 m² de comedor x 0.3 = 60.48 m² se necesitaría.

Una vez tenemos la superficie mínima que debería ocupar, insisto que es simplemente una recomendación, el espacio del que dispongo es el de la nave 2, con una superficie útil de 111 m² lo que nos deja un gran margen de actuación y por lo que no existe ningún impedimento para ubicarla ahí.

Las distintas zonas de las que dispondrá la cocina serán:

- Almacén y cámaras frigoríficas.

Esta zona es mucho más importante de lo que parece, ya que de la calidad del producto y la disponibilidad para el servicio, dependerá el buen funcionamiento del restaurante.

Para estimar el espacio necesario, deberemos tener en cuenta la superficie de la que podemos disponer, el tipo de comida que vamos a servir, si va a ser fresca o congelada, los días que se pretende ir a comprar mercancías y el fácil acceso a mercados y a nuestro local. En nuestro caso, al encontrarnos en la ciudad de Valencia es fácil acceder a materias primas en el momento que se desee y cabe destacar como un plus la cercanía del edificio a Mercavalencia (5 km, 6 minutos en coche).

En el almacén existe una zona (estancia) destinada para productos en seco como latas o envasados y alguna fruta o verdura, y se debe guardar en pallets en estanterías en las que el primer nivel este suficientemente alejado del suelo.

Existirá otra estancia para el almacenamiento de vajilla, productos de limpieza y demás utensilios no comestibles necesarios para la cocina.

Y por último, otra estancia con 2 cámaras frigoríficas y de congelados. Es importante que en estas cámaras se separen claramente las verduras, las carnes y pescados y los lácteos, pues no queremos que se contaminen los alimentos. También existirán dos cámaras de congelados.

Todos los estantes serán modulares y de acero inoxidable.

– Cocina fría

La cocina fría está destinada para la elaboración de platos que no requieren cocción, como algunos entrantes, ensaladas, y algún plato principal. Está separada de la zona de cocina caliente para garantizar una temperatura ambiente.

Los electrodomésticos que se han decidido poner son una mesa fría para guardar algunos productos que se vayan a utilizar ese mismo día y no tener que ir al almacén, una mesa de ensaladas, un pequeño lavamanos y encimera de trabajo así como estantes. Todo esto con superficie de acero inoxidable.

– Cocina caliente

En esta zona se preparan los platos que requieren elaboración con cocción. Está diferenciada del resto de zonas. Los equipos requeridos para el número de comensales son: 8 fogones industriales que funcionan a gas, 2 freidoras, plancha de asado con una superficie lisa y otra rayada, dos hornos industriales con capacidad para 6 bandejas y una barbacoa. También incluiremos un microondas de apoyo y una campana extractora, así como una gran isla de acero inoxidable y encimero para la preparación de los alimentos.

– Emplatado y recogida de comandas

La zona de emplatado está conectada con las cocinas directamente y se dejará en una estantería de recogida de acero inoxidable, cerca de la puerta de salidas, para el fácil acceso de los camareros sin que haga falta que interrumpan en la zona de cocinas. Para las comandas del comedor en el altillo, disponemos de un montacargas, con acceso directo a la cocina, de forma que los camareros no necesiten estar subiendo y bajando platos por las escaleras, donde pueden haber clientes.

– Lavado

Esta zona debe de estar cerca de la entrada de los camareros, para que depositen la vajilla sucia con facilidad sin interrumpir la actividad en la cocina, así como cerca a las cocinas para poder proporcionarles las vajillas ya limpias y que puedan llevar a cabo los emplatados. Para que funcione este estadio, utilizamos dos lavavajillas con una horaria de 60 cestas/h (1.080 platos/h). Un fregadero doble de grandes dimensiones, zona de secado y estanterías para dejar las vajillas limpias.

Gracias al espacio del que disponíamos en la nave 2, también incluimos dos aseos/vestuarios con unas taquillas, dentro de la zona de la cocina, para el uso personal del servicio, para que no necesiten interceder con los comensales.

– Comedor

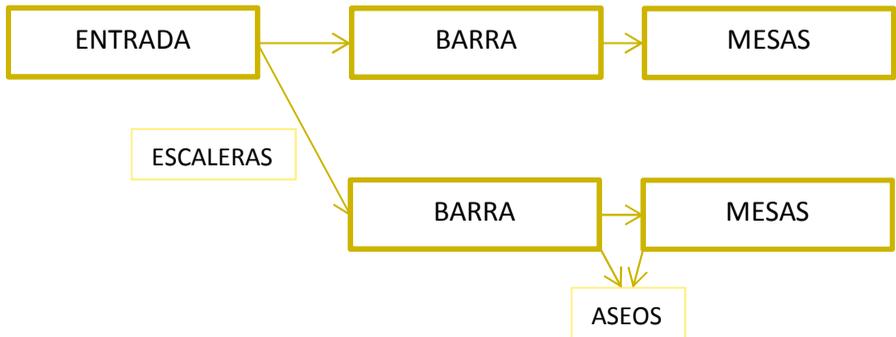
El restaurante dispone de 3 zonas de comedor distintas. Una zona en planta baja, dispuesta en la nave 1, donde también se encuentra el acceso a los baños de mujeres y caballeros. A esta área de comedor se entra principalmente por la alquería. Su fachada da al lateral de la parcela, orientada al sur, donde se encontrara un comedor exterior, y por la cual también se puede acceder al comedor en planta baja.

El tercer comedor se dispone en un altillo en la nave 1, se accede a través de las escaleras en la alquería, digamos que es el primer nivel accesible desde las escaleras. Está abierto al espacio de la planta baja donde está el comedor.

– Zona de residuos

Existirán dos contenedores exteriores, uno de residuos orgánicos y otro para vidrios. Estos se vaciaran en los contenedores municipales, que disponen de recogida diaria, por lo que no será un problema la acumulación de los mismos.

ZONA DE BAR



Como he explicado, en la alquería se dispondrá una zona de bar en ambas plantas. La planta baja hará a su vez de entrada para el restaurante. Y dispondrá de una barra con taburetes, mesas altas con taburetes y algún sillón.

A la planta superior se accederá por las escaleras, será el segundo nivel y el último. En esta segunda planta existirán barra, taburetes, mesas y aparte dos pequeños aseos para que los usuarios no necesiten bajar hasta planta baja.

Las escaleras son de tipo 4 tramos, y los acabados serán en hormigón acero y cristal. Las escaleras unen la alquería con las naves, el bar con el

restaurante. A través de ellas accedes al altillo del restaurante y a la segunda planta del bar.

EXTERIOR Y APARCAMIENTO

En la zona exterior crearemos un comedor que de sensación de continuidad con el comedor interior. Se pretende albergar una terraza cubierta con una gran pérgola, pues esta orientación supone que el sol de todo el día durante primavera, otoño, e invierno y durante el verano en las horas centrales del día, las de más calor.

En la segunda parcela, la posterior, se estudiara destinarla a un parking para los clientes y trabajadores. A esta se accederá por la calle principal Carretera Fuente en Corts.

Tabla 4: Superficies útiles del cambio propuesto

Alquería	
Planta Baja	
Estancia de bar	49,56 m ²
Primera Planta	
Estancia de bar	39,70 m ²
Aseos	6,91 m ²
Balcón	0,64 m ²
Escalera	13,3 m ²
TOTAL	109,47

Nave 1	
Comedor planta baja	65,62 m ²
Comedor altillo	39,70 m ²
Aseos	32,61 m ²
Montacargas	4,39 m ²
TOTAL	139,85 m²
Nave 2	
Cocina	74,10 m ²
Almacenes y cámaras	18,60 m ²
Aseos personal	11,80 m ²
TOTAL	104,50 m²
Exterior	
Terraza	152,20 m ²
Parking	679,40 m ²
TOTAL	831,60 m²

5.3 MODIFICACIONES PARA EL CAMBIO DE USO

Tras desarrollar la situación actual del inmueble, los objetivos del proyecto, el nuevo programa de necesidades y las estancias que formaran parte del conjunto; pasamos a explicar cuáles son las modificaciones necesarias que deberán llevarse a cabo para este proyecto

ALQUERÍA

Se pretende conservar la arquitectura original, dándole un aire nuevo.

- Fachada principal

En esta fachada existen elementos perturbadores, como unos rótulos y una caja de electricidad, que será lo primero que quitaremos. Las carpinterías se restauraran, así como las cerrajerías y acabados.

Lo primero que se llevará a cabo será una limpieza debido a manchas en los muros y agentes biodeteriorantes por causas de vegetaciones impropias en la parte inferior con una técnica de cepillado manual y rascado con espátula y bisturí en los elementos de detalle.

Posteriormente se debe intervenir en las zonas donde se ha disgregado o perdido parcialmente el enfoscado. No es solamente por razones estéticas, sino también por posibles problemas de filtraciones en un futuro. Es importante que el nuevo enlucido se adecúe al acabado original, tanto en color como en composición. Se debe preparar las zonas de la pared en las que se va intervenir, con una limpieza y

humedecerlas antes de aplicar el nuevo enfoscado con mortero de cemento.

Lo mismo se efectuará en las grietas de las molduras.

Procederemos a la restauración de las carpinterías. En ellas se observa alteración cromática, falta de estanqueidad y deshidratación de la madera .se procede a la reconstrucción de la madera de los marcos y contraventanas, solamente en las áreas afectadas. Vuelve a ser imprescindible que se asemeje lo más posible a la original, se les dará una capa de tratamiento contra hongos e insectos. Nuevos acristalamientos, con cristales más resistentes serán colocados en todas las ventanas y puertas.

Las cerrajerías se intentaras recuperar en la medida de lo posible, ya que solamente se encuentran oxidadas y con el cepillado manual esto se puede solucionar. Posteriormente se tratara con un tratamiento contra la oxidación y un acabado.

Las rejerías externas también se encuentran oxidadas por lo que aplicaremos la misma técnica del cepillado manual y el tratamiento antioxidacion.

El mayor reto en esta fachada es el de convertir el hueco de la puerta chapada en otra ventana exacta a las existentes. La ventaja es que el tamaño del hueco es el mismo, y estructuralmente no afecta. Lo complicado será reproducir la carpintería de madera, cerrajería y rejería, de forma que tras la ejecución parezca un elemento original

Tras todos estos procesos acabaremos con una capa de pintura especial para exteriores, de la misma pigmentación o la más similar posible a la original.

– Fachada lateral

En la fachada lateral, por no estar protegida, realizamos cambios en los huecos existentes. Las nuevas ventanas reproducirán el estilo de las originales, con carpinterías de madera abatibles de dos hojas y frailerros de madera interiores.

Se intervendrá en la recomposición y reintegración de las áreas disgregadas. Pues se trata de una fachada de fábricas vistas y hay zonas donde los morteros de las juntas se han perdido y los ladrillos están en proceso de descomposición o fracturados. Las fábricas dañadas se deben recomponer mediante consolidación y en algunos casos sustituir. Las juntas están erosionadas por lo que se procederá a un rejuntado de las mismas.

Se debe tener especial cuidado cuando se sustituyan, lo ideal es ir uno a uno, y apuntalar la fábrica para evitar desplome. Los ladrillos sustituidos deberán tener el mismo aspecto que los originales.

Luego se revestirá el ladrillo visto, con enfoscado y pintura, para darle unidad al conjunto.

– Fachada posterior

La fachada posterior ya se encontraba alterada por el añadido de las naves. Tiene en su planta baja dos puertas, una principal que está

centrada y una a su derecha que dan a la nave. En planta primera tiene una ventana tapiada hasta su mitad y una ventana que da a la nave 1.

Con las puertas de la primera planta, la más pequeña a la derecha la retiraremos y tapiaremos el hueco. La principal, mantendremos la posición original del hueco, pero bajaremos su altura, ya que afecta a la distribución futura de la nave 1, y colocaremos una puerta de madera similar a la existente, para mantener el carácter de la misma.

En la planta primera las dos ventanas las retiraremos y tapiaremos esos huecos con el mismo grosor y materiales del muro existente.

También se debe mencionar la creación de un hueco a la altura del altillo en la nave 1, que unirá la alquería con el restaurante, y al cual se accederá por las escaleras.

– Cubierta

La estructura de vigas, correas y rastreles se encuentra en buen estado, no presenta ninguna humedad ni filtración, por lo que solamente se deberá reemplazar alguna teja cerámica que lo requiera, con otra que posea las mismas características y aspecto así como su mortero de asiento.

– Estructura

El forjado existente que separa la planta baja de la planta primera se encuentra en perfecto estado. Las vigas y viguetas vistas de madera están como en sus condiciones originales.

Pero en este forjado de revoltón de ladrillos, formado por viguetas escuadradas de madera, se va a cerrar el hueco de la escalera original, de forma que la parte a construir se ejecutará de la misma forma que el original. Y se va a abrir un hueco para la nueva escalera, entre vigas, de forma que afecte lo menos posible a la estructura.

Esta escaleta tendrá una estructura de hormigón, y un acabado en hormigón visto. Cumpliendo con la normativa DB-SUA

En la planta superior, se demolerán los tabiques existentes. Los nuevos tabiques, solamente necesarios para dos aseos, serán de pladur.

– Acabados

En la planta baja del pavimento de baldosas hidráulicas original apenas queda una zona en muy mal estado, el resto está con el mortero de agarre de las baldosas. Al estar esta planta 5 cm por debajo de la nave 1, para igualarlo, se retirarán las baldosas existentes y el mortero ya que no están en buen estado. Se verterá una capa de nivelación y se colocarán unas baldosas hidráulicas nuevas. En la planta superior las baldosas sí que están en mejor estado, pero su aspecto no tiene sentido con el resto del inmueble, por lo que se aplicarán las mismas baldosas nuevas de la planta baja.

En alguna de las zonas de las paredes queda algún resto de un zócalo de baldosas de 1.60 m. este también se retirará dado a su imposible conservación, de esta forma, se rasca el mortero de agarre y las pinturas y enlucidos existentes, se dará una nueva capa de enlucido yeso y se pintará con una pintura. En la planta superior se procederá

igualmente a rascar las pinturas y enlucidos existentes, se dará una nueva capa de yeso y se pintara con una pintura.

El techo de la planta baja es el forjado de revoltones vistos, simplemente se rascara la pintura desconchada y se volverá a pintar. En la planta superior existe un falso techo que presenta alguna grieta, este se sustituirá por uno nuevo de pladur.

Las barra del bar se pretenden hacer en un acabado de hormigón, con un tratamiento superficial de forma que este no desprenda ningún polvo, y cumpla las normativas de sanidad.

NAVE 1

Esta nave albergará la zona de comedor, y los aseos del restaurante. Se pretende darle un aire industrial, diferenciado de la alquería.

– Estructura

Su estructura se encuentra en muy buen estado, exceptuando la cubierta. Existe un pilar sin función del cual se prescindirá. El cambio más significativo de la estructura viene dado por la creación de un altillo, para albergar un segundo comedor abierto a la planta baja.

Con un forjado de hormigón unidireccional de viguetas y bovedillas, con una capa de compresión de 5 cm, y un espesor total de 30cm.

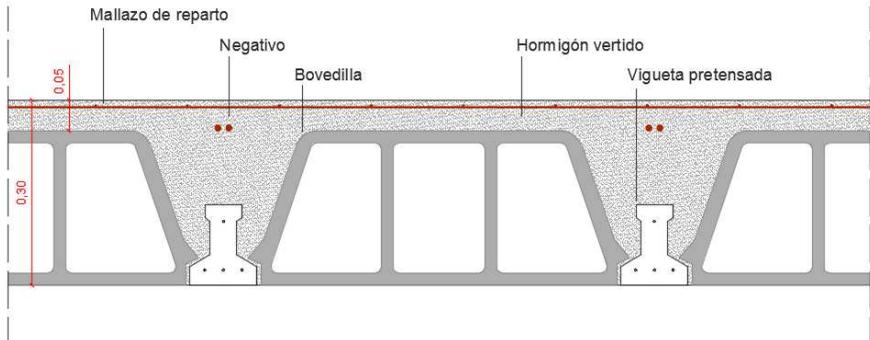


Ilustración 38. Detalle forjado unidireccional. Autor propio

Apoyado en dos pilares de hormigón de sección cuadrada 30x30 cm. La altura total de este altillo es de 2.768 m.

Debajo de este altillo se disponen los aseos de los comensales. En ellos el entabicado se soluciona con paneles de pladur hidrófugo. Y se dispondrá un falso techo de placas de pladur para albergar las instalaciones necesarias.

La propia nave resuelve el apoyo de la cubierta con vigas y rastreles metálicos, que van de pilar a pilar. Las vigas y rastreles se mantienen en buen estado, pero se protegerán con un aislante ignífugo.

– Cubierta

La cubierta actual es de placas de uralita, y hay zonas sin cubrir, por acción del viento. Se retirarán en su totalidad. En su lugar se dispondrá

de unas planchas metálicas de sándwich insitu, estas planchas llevan el aislamiento incorporado. Todo esto irá cubierto por un falso techo para que no se vea la estructura. Este seguirá la pendiente de la cubierta y se resolverá con placas de pladur.

– Fachada

Llamaremos fachada a la pared que da a la parcela. Está orientada al sur y se pretende crear unos ventanales de forma que entre luz natural en toda la nave. Estos ventanales se resolverán con módulos de 90 x 111 cm y marcos de 3mm. En una de las cristaleras se dispondrán dos puertas correderas automáticas de forma que exista acceso del interior al exterior directo. La altura libre de las puertas es de 2.29m y la de las cristaleras de 3.45 m y la anchura depende de la luz entre los pilares. Estos pilares se revestirán con placas de pladur de forma que queden del mismo tamaño y para que cuadren los módulos de las cristaleras.

– Acabados

En las paredes que lo necesiten se rasará el enlucido y las pinturas. De forma que todas las particiones, y fachada, se vuelvan a enlucir y pintar con un acabado uniforme. Las paredes de los aseos también irán enlucidas en yeso y pintadas.

El pavimento actual es una solera de hormigón, la cual se picará, y se volverá a verter una capa niveladora y se creará un pavimento continuo de hormigón pulido. En el comedor superior del altillo el pavimento será el mismo. El pavimento en los aseos será de baldosas hidráulicas como en la zona de bar de la alquería.

NAVE 2

Esta nave se encuentra la zona de cocina y aseos de personal.

– Estructura

Su estructura se encuentra en muy buen estado, exceptuando la cubierta.

Las paredes son de bloques de hormigón así como los pilares, estos se enlucirán con yeso (tanto interior como exteriormente)³

– Cubierta

La cubierta actual es de placas de uralita, y hay zonas sin cubrir, por acción del viento. Se retiraran en su totalidad. En su lugar se dispondrá de unas planchas metálicas de sándwich insitu, estas planchas llevan el aislamiento incorporado. Todo esto ira cubierto por un falso techo para que no se vea la estructura. Este seguirá la pendiente de la cubierta y se resolverá con placas de pladur.

– Fachada

Consideraremos fachada el cerramiento lateral que da a la parcela orientada al sur. Actualmente existen dos ventanas de aluminio de doble hoja corredera y sus respectivas rejeras. Retiraremos ambos elementos, y modificaremos la fachada con 4 nuevos huecos, con una altura de antepecho de 2,28 m. y una altura total de 3, 45 m. Los huecos de la cocina serán de hoja fija y los baños oscilobatientes.

Como he mencionado antes los bloques de hormigón se enlucirán para que quede una superficie lisa y se pintarán.

– Acabados

Se dispondrá de un pavimento antideslizante y fácil de limpiar, y un zócalo de 1 metro sobre la línea de las encimeras de acero inoxidable para las salpicaduras.

En las paredes que lo necesiten se rascará el enlucido y las pinturas. De forma que todas las particiones, y fachada, se vuelvan a enlucir y pintar con un acabado uniforme. Las paredes de los aseos también irán enlucidas en yeso y pintadas.

5.4 INSTALACIONES CONTEMPLADAS

Se contemplaran las instalaciones necesarias para la protección contra incendios, así como las requeridas para la renovación del aire.

Ambas existentes en el CTE, capítulo 3, Artículo 11 Exigencias básicas de seguridad contra incendios; Artículo 13.3 Exigencia básica HS3: Calidad del aire interior.

5.4.1. INSTALACION DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Según el Artículo 11 Exigencias básicas de seguridad contra incendios: *Los edificios deben disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios que se indican en la tabla 1.1.*

Tabla 1.1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Uso previsto del edificio o establecimiento	Condiciones
Instalación	
En general	
Extintores portátiles	Uno de eficacia 21A -113B: - Cada 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación. - En las zonas de riesgo especial conforme al capítulo 2 de la Sección 1 ⁽¹⁾ de este DB.
Bocas de incendio	En zonas de riesgo especial alto, conforme al capítulo 2 de la Sección SI1, en las que el riesgo se deba principalmente a materias combustibles sólidas ⁽²⁾
Ascensor de emergencia	En las plantas cuya altura de evacuación exceda de 50 m. ⁽³⁾
Hidrantes exteriores	Si la altura de evacuación descendente exceda de 28 m o si la ascendente excede 6 m, así como en establecimientos de densidad de ocupación mayor que 1 persona cada 5 m ² y cuya superficie construida está comprendida entre 2.000 y 10.000 m ² . Al menos un hidrante hasta 10.000 m ² de superficie construida y uno más por cada 10.000 m ² adicionales o fracción. ⁽⁴⁾
Instalación automática de extinción	Salvo otra indicación en relación con el uso, en todo edificio cuya altura de evacuación exceda de 80 m. En cocinas en las que la potencia instalada exceda de 20 kW en uso Hospitalario o Residencial Pública o de 50 kW en cualquier otro uso ⁽⁵⁾ En centros de transformación cuyos aparatos tengan aislamiento dieléctrico con punto de inflamación menor que 300 °C y potencia instalada mayor que 1 000 kVA en cada aparato o mayor que 4 000 kVA en el conjunto de los aparatos. Si el centro está integrado en un edificio de uso Pública Concurrencia y tiene acceso desde el interior del edificio, dichas potencias son 630 kVA y 2 520 kVA respectivamente.

Ilustración 39. Fragmento tabla 1.1 artículo 11. CTE

Pública concurrencia	
Bocas de incendio	Si la superficie construida excede de 500 m ² . ⁽⁶⁾
Columna seca ⁽⁶⁾	Si la altura de evacuación excede de 24 m.
Sistema de alarma	Si la ocupación excede de 500 personas. El sistema debe ser apto para emitir mensajes por megafonía.
Sistema de detección de incendio	Si la superficie construida excede de 1000 m ² . ⁽⁶⁾
Hidrantes exteriores	En cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida entre 500 y 10.000 m ² y en recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 y 10.000 m ² . ⁽⁴⁾

Ilustración 40. Fragmento Tabla 1.1 artículo 11. CTE

Adjunto los dos fragmentos de la tabla que afectan en nuestro proyecto, la *ilustración 38* nos dice las dotaciones de instalaciones en general, para todos los tipos de edificación. Según la clasificación, en nuestro caso serán necesarios extintores portátiles de eficacia 21A – 113B cada 15 m de recorrido en cada planta. Y en zonas de riesgo especial, en nuestro caso la cocina del restaurante se considerará de tal forma.

El uso de restaurante está contemplado en el CTE como local de pública concurrencia, las exigencias en este caso, serían las correspondientes a la *ilustración 39*. En nuestro caso, no requerimos ninguna de las instalaciones referidas, pues estamos por debajo de las restricciones exigidas.

En el Artículo 11. Apartado 2 señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios se dice que los medios de protección contra incendios de utilización manual, en nuestro caso los extintores, se deben señalar.

Los extintores se elegirán según el tipo de fuego. Para la alquería y la nave 1, que serían la zona de bar y el comedor con aseos, respectivamente, se eligen extintores en polvo ABC, serán adecuados para los usos de estas edificaciones. Se dispondrá de un extintor tipo ntor tipo CO₂, para el cuadro eléctrico.

En la cocina colocaremos 3 tipos de extintores; en polvo ABC, ya que existen tanto líquidos combustibles (B) como gases inflamables (C), extintor tipo CO₂, para el cuadro eléctrico, y un extintor tipo F, estos son

perfectos para fuegos que tienen como combustible aceites y grasas vegetales y animales no saturadas, necesarios en una cocina.

La ubicación de los extintores esta adjuntada en el plano de cumplimiento de la DB SI.

Según el CTE un sistema de detección de incendios es aquel que permite detectar un incendio en el tiempo más corto posible y emitir las señales de alarma y de localización adecuadas para que puedan adoptarse las medidas apropiadas. No se contempla ninguna clasificación o exigencia, por lo que su elección viene dada por el buen criterio del proyectista.

Tras un estudio de los distintos sistemas, se llega a la conclusión que el más eficiente sería un sistema de detección automática de incendios, Detectores térmicos en la cocina. La ventaja frente a los detectores de humos, en un restaurante es la posible confusión con los humos procedentes de la actividad culinaria. En los comedores, bar y aseos se pondrían unos detectores de humos, pues en estos espacios si será útil.

Cabe mencionar que existirán 2 campanas extractoras, con conductos independientes de toda otra extracción o ventilación y exclusivos para cada cocina.

5.4.2 RENOVACIÓN DEL AIRE

En el plano reglamentario aplicable (RITE), la calidad del aire en bares y restaurantes debe ser como mínimo IDA 3 (aire de calidad media) según el apartado IT 1.1.4.2.2. *Categorías de calidad del aire interior en función del uso de los edificios.*

Se debe relacionar con un caudal mínimo de aire exterior de ventilación, necesario para alcanzar las categorías de calidad de aire interior (IT 1.1.4.2.3.)

Se podrá calcular por el método indirecto de caudal de aire exterior por persona. *“Se emplearán los valores de la tabla 1.4.2.1 cuando las personas tengan una actividad metabólica de alrededor 1,2 met, cuando sea baja la producción de sustancias contaminantes por fuentes diferentes del ser humano y cuando no esté permitido fumar”*

Tabla 1.4.2.1 Caudales de aire exterior, en dm³/s por persona	
Categoría	dm ³ /s por persona
IDA 1	20
IDA 2	12,5
IDA 3	8
IDA 4	5

Ilustración 41. Tabla 1.4.2.1 Caudales de aire exterior. RITE

Para locales donde esté permitido fumar, los caudales de aire exterior serán el doble de los indicados en la tabla anterior.

En nuestro caso el caudal será de 8 dm³/segundo y por persona. Es decir, el caudal de ventilación viene determinado por el nivel de ocupación del local (personal + clientes).

En el apartado Filtración del aire exterior mínimo de ventilación. (IT 1.1.4.2.4.) del RITE menciona que El aire exterior de ventilación, se

introducirá debidamente filtrado en los edificios para limitar en lo posible la entrada de partículas y de contaminantes gaseosos que proceden del ambiente exterior. *Las clases de filtración mínimas a emplear, en función de la calidad del aire exterior (ODA) y de la calidad del aire interior requerida (IDA), serán las que se indican en la tabla 1.4.2.5.*

Tabla 1.4.2.5 Clases de filtración				
Calidad del aire exterior	Calidad del aire interior			
	IDA 1	IDA 2	IDA 3	IDA 4
ODA 1	F9	F8	F7	F5
ODA 2	F7 + F9	F6 + F8	F5 + F7	F5 + F6
ODA 3	F7+GF (*)+F9	F7+GF+F9	F5 + F7	F5 + F6

(*) GF = Filtro de gas (filtro de carbono) y, o filtro químico o físico-químico (fotocatalítico) y solo serán necesarios en caso de que la ODA 3 se alcance por exceso de gases.

Ilustración 42. Tabla 1.4.2.5 Clases de filtración. RITE

En nuestro caso ODA 1 (aire puro que se ensucia sólo temporalmente).

Según el apartado Aire de extracción (IT 1.1.4.2.5.) se clasificara en función del uso del edificio o local.

En nuestro caso se clasificará como AE2 (moderado nivel de contaminación): aire de locales ocupado con más contaminantes que la categoría anterior, en los que, además, no está prohibido fumar. Están incluidos en este apartado los restaurantes.

El caudal de aire de extracción de locales de servicio será como mínimo de 2 dm³/s por m² de superficie en planta.

El aire con categoría AE 2 puede ser empleado solamente como aire de transferencia hacia locales de servicios, aseos y garajes o parkings.

5.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- **Las NNUU del PGOU de Valencia**

Los artículos que definen las actuaciones que vamos a llevar a cabo son:

- En el Art. 4.10 donde especifican los usos permitidos y prohibidos en zonas de protección agrícola (PA-1 y PA-2)
En nuestro caso al encontrarse en zona de protección agrícola (PA-1) y tratarse de un edificio tradicional ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan, sí que es posible realizar el cambio de uso a un uso terciario Tco. 1a.
- Artículo 7.5. Uso Terciario (T). Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

Define Uso Comercial (Tco) como aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

En nuestro caso realizaremos un cambio de uso al de un Restaurante y Bar: *local de venta de comidas y bebidas para consumo en el local.*

Explica que se tratará de Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1)

El único uso permitido en nuestra edificación es Tco.1a el cual se refiere a locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m². Esta será la máxima superficie permitida en el interior de venta (comedores y zona de bar).

- Artículo 3.68.- NIVEL nº 3. Régimen.
- Artículo 3.70.- Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas.

La alquería y las naves están incluidas en el catálogo de edificaciones con nivel de protección 3. En estos dos artículos se describe el régimen al que están sujetos las edificaciones con este nivel de protección.

- **CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**

- DB-SI – Documento Básico Seguridad en caso de incendio
- DS-SUA – Documento Básico Seguridad de Utilización Y Accesibilidad

- **DC-09** - Decreto 151/2009 – condiciones de diseño y calidad

Se adjuntan planos de cumplimiento en los anexos.

- **RITE**

6. PRESUPUESTO

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 01 REHABILITACION									
SUBCAPÍTULO 0101 DESMONTADOS									
R03B020	ud LEVANTADO DE ENCIMERA SIN RECUPERACIÓN Levantado de encimera y accesorios, sin recuperación del material con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-1.						1,00	14,96	14,96
R03Q140	m2 DESMONTADO CUBIERTA PLACAS URALITA Desmontado cobertura de placas prefabricadas conformadas, y elementos secundarios de remate, fijaciones, uniones etc., con recuperación de las piezas para su posible reutilización, incluso medios de seguridad, y de elevación carga y descarga, con retirada de escombros para posterior transporte a vertedero.	1	14,06	8,22		115,57			
		1	14,51	8,12		117,82			
							233,39	8,56	1.997,82
R03D050	ud LEVANTADO DE LETRERO MURAL Levantado de letrero mural, incluso elementos de sujeción y accesorios sin aprovechamiento del material para su posterior restauración y retirada del mismo, sin incluir transporte a almacén, según NTE/ADD-18.						2,00	20,83	41,66
R03FIF010	m3 DESMONTADO MANUAL MURO LADRILLO MACIZO Desmontado por medios manuales de muros de fábrica de ladrillo macizo, sin compresor, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.	1	1,77	0,08	2,48	0,35			
		1	1,69	0,08	2,48	0,34			
		1	3,60	0,05	3,50	0,63			
		1	2,34	0,10	3,50	0,82			
		1	4,80	0,05	3,50	0,84			
		1	1,21	0,05	3,50	0,21			
		1	1,67	0,05	3,50	0,29			
		1	2,39	0,05	3,50	0,42			
		1	2,32	0,05	3,50	0,41			
		1	0,83	0,05	3,50	0,15			
		1	1,53	0,05	3,50	0,27			
		2	0,46	0,05	3,50	0,16			
		2	0,61	0,05	4,00	0,24			
		1	0,67	0,26	5,50	0,96			
		1	0,40	0,26	3,55	0,37			
							6,46	114,52	739,80
R03P022	ud LEVANTADO PUERTA DE MADERA Levantado de puerta, incluso marcos, hojas y accesorios de hasta 3 m2, sin aprovechamiento del material, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero						7,00	24,16	169,12
R03P023	ud LEVANTADO PUERTA MADERA DOBLE HOJA Levantado de puerta, incluso marcos, hojas y accesorios, sin aprovechamiento del material, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						2,00	24,16	48,32
R03P020	ud LEVANTADO PUERTA DE MADERA CHAPADA Levantado de puerta, incluso marcos, hojas y accesorios de hasta 3 m2, sin aprovechamiento del material, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						1,00	24,16	24,16
R03P051	ud LEVANTADO VENTANA METALICA Levantado de ventana, incluso marcos, hojas y accesorios de hasta 3 m2, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.								

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
R03P050	ud LEVANTADO VENTANA DE MADERA Levantado de ventana, incluso marcos, hojas y accesorios de hasta 3 m2, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						3,00	22,17	66,51
R03P060	ud LEVANTADO FRAILERO DE MADERA Levantado de frailer, incluso marcos, hojas y accesorios de hasta 3 m2, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						5,00	19,31	96,55
R03P021	ud LEVANTADO PUERTA METALICA Levantado de puerta, incluso marcos, hojas y accesorios de hasta 3 m2, sin aprovechamiento del material, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						4,00	9,66	38,64
R03P010	ud LEVANTADO PORTÓN METALICO GRAN ESCUADRÍA Levantado de portón, incluso marcos, hojas y accesorios, sin aprovechamiento del material, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						1,00	27,02	27,02
R03P120	ud DESMONTADO DE REJA Desmontado de reja, incluso garras de anclaje, y accesorios de hasta 3 m2, sin aprovechamiento del material y retirada del mismo, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						3,00	27,17	81,51
R03FF005	m3 DESMONTADO MURO DE BLOQUES Desmontado de muro de bloques, realizado con medios manuales, y retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						7,00	13,26	92,82
		1	6,11	0,20	2,20	2,69			
		1	5,98	0,20	2,90	3,47			
		2	3,29	0,20		1,32			
		2	1,12	0,20		0,45			
							7,93	53,52	424,41
R03RS040	m2 DESMONTADO PAVIMENTO BALDOSAS CERÁMICAS Desmontado de pavimentos de baldosa cerámica, realizada a mano, sin recuperación de las piezas, retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-10.								
		1	1,95	1,50		2,93			
		1	2,60	2,30		5,98			
		1	1,00	54,33		54,33			
							63,24	10,82	684,26
R03RS120	m2 DEMOLICIÓN DE PAVIMENTOS INTERIORES Demolición de pavimentos interiores, realizada a mano, retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-10.								
		1	13,88	7,88		109,37			
							109,37	6,29	687,94
R03RA020	m2 PICADO DE ALICATADO DE AZULEJO Demolición de alicatado de azulejos, a mano, con retirada de escombros, sin incluir transporte a vertedero.								
		1		3,04	1,60	4,86			
		1		0,94	1,60	1,50			
		1		1,23	1,60	1,97			
		1		0,70	1,60	1,12			
		1		0,97	1,60	1,55			

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		1		1,24	0,80	0,99			
		1		1,57	0,80	1,26			
							13,25	9,89	131,04
R03RC010	m2 PICADO REVESTIMIENTOS MUROS EXTERIORES								
	Picado de muros exteriores, hasta la completa eliminación de antiguos recubrimientos o revoques, de un espesor medio estimado de 3 cm., ejecutado por procedimiento manual mediante piquetas y alcotanas, incluso retirada y carga de escombros sobre contenedor o camión para posterior transporte a vertedero.								
		1		7,92	2,20	17,42			
							17,42	7,91	137,79
R03RR010	m2 RASCADO DE PINTURAS MUROS EXTERIORES								
	Rascado de pinturas en muros exteriores, hasta la completa eliminación de las mismas, ejecutado por procedimiento manual mediante rasqueta y espátula, incluso retirada y carga de escombros sobre contenedor o camión para posterior transporte a vertedero, sin deducción de huecos.								
		1	8,10		3,95	32,00			
		3		-0,90	2,88	-7,78			
		1		-1,64	3,34	-5,48			
		1	8,10		3,22	26,08			
		2		-0,90	2,78	-5,00			
		1		1,20	3,22	3,86			
		1	14,06		4,88	68,61			
		2	-1,19		2,73	-6,50			
		1	-0,81		2,17	-1,76			
		1	14,34		1,00	14,34			
							118,37	3,86	456,91
E01DSR020	m2 DEM.BÓV.ESCAL. A MANO								
	Demolición de bóvedas de escaleras, por medios manuales, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas.								
							4,05	48,71	197,28
R03RC020	m2 PICADO REVESTIMIENTOS MUROS INTERIORES								
	Picado de muros interiores, hasta la completa eliminación de antiguos recubrimientos o revoques, con un espesor medio menor de 3 cm., ejecutado por procedimiento manual mediante piquetas y alcotanas, incluso retirada y carga de escombros sobre contenedor o camión para posterior transporte a vertedero.								
		1		3,04	2,35	7,14			
		1		0,94	2,34	2,20			
		1		1,23	2,35	2,89			
		1		0,70	2,35	1,65			
		1		0,96	2,35	2,26			
		1	12,28		3,95	48,51			
		1		0,30	3,95	1,19			
		1		1,00	5,22	5,22			
		4		1,38	3,95	21,80			
		1		13,98	6,25	87,38			
		1		13,98	4,88	68,22			
		1		21,92	1,00	21,92			
		1		-2,35	1,00	-2,35			
		1		4,83	1,00	4,83			
		1		43,47	1,00	43,47			
		1		-1,06	1,00	-1,06			
		1		-1,89	1,00	-1,89			
		1		-5,62	1,00	-5,62			
		1		29,70	3,50	103,95			
							411,71	7,19	2.960,19

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
E01DET020	m2 DEMOL.F.TECHO CONT.ESCAYOLA Demolición de falsos techos continuos de placas de escayola, yeso, corcho o material similar, por medios manuales, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares.	1	1,00	14,95		14,95			
		1	1,00	27,48		27,48			
		1	1,00	8,03		8,03			
		1	1,00	3,91		3,91			
							54,37	7,73	420,28
R03P080	ud LEVANTADO DE PERSIANA ENROLLABLE Levantado de persiana, incluso marcos, hojas y accesorios de hasta 3 m2, con aprovechamiento del material para su posterior restauración y retirada del mismo, con recuperación de herrajes, sin incluir transporte a almacén, según NTE/ADD-18.						1,00	14,50	14,50
TOTAL SUBCAPÍTULO 0101 DESMONTADOS.....									9.553,49
SUBCAPÍTULO 0102 INTERVENCIONES EN FACHADA									
R10A010	m2 SANEADO FACHADA LADRILLO						10,00	110,88	1.108,80
R11V010	m. REPARACIÓN MOLDURA ESCAYOLA	1	8,10			8,10			
		1	9,00			9,00			
		4	0,90			3,60			
		1	1,46			1,46			
							22,16	12,51	277,22
R11V050	m2 ENFOSCADO RUGOSO PLANEIDAD	1	18,99			18,99			
		1	68,12			68,12			
		1	49,20			49,20			
							136,31	16,16	2.202,77
R11JL140	m2 REJUNTADO REHUNDIDO M. CAL	1		68,24	1,00	68,24			
		1		-0,71		-0,71			
		1		-1,70		-1,70			
							65,83	31,21	2.054,55
TOTAL SUBCAPÍTULO 0102 INTERVENCIONES EN FACHADA..									5.643,34

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
SUBCAPÍTULO 0103 INTERVENCIONES EN CARPINTERIAS									
R12RP050	m2 RESTAURACIÓN PUERTA MADERA DE DOBLE HOJA						1,00	104,26	104,26
R12RV080	m2 RESTAURACIÓN BALCONERA DOBLE HOJA						1,00	70,46	70,46
R12RV120	m2 RESTAURACIÓN VENTANA DOBLE HOJA						5,00	40,02	200,10
R12RV150	m2 RESTAURACIÓN FRAILERO DOBLE HOJA						5,00	85,04	425,20
R12RV260	ud RESTAURACIÓN HERRAJES DE VENTANA						7,00	25,49	178,43
R12H150	m. RESTAURACIÓN MECÁNICA BARANDA DE FORJA						2	1,00	2,00
			1	3,29				3,29	
							5,29	78,92	417,49
R12H151	m RESTAURACION MECANICA REJA FORJADA						2	7,00	2,88
			2	5,00				0,90	40,32
			2	3,00				1,20	9,00
			2	5,00				0,40	7,20
									4,00
							60,52	89,59	5.421,99
E16LA030	m2 VIDRIO FLOAT INCOLORO 4 mm. Acristalamiento con vidrio float incoloro de 4 mm. de espesor, fijación sobre carpintería con acuñado mediante calzos de apoyo perimetrales y laterales y sellado en frío con silicona incolora tipo Sikasil WS-605 S, incluso cortes de vidrio y colocación de junquillos, según NTE-FVP-8						2	0,80	2,78
			2					0,80	4,45
			1					1,10	3,12
			2					0,37	2,49
			1					0,61	0,89
									0,55
							11,75	20,69	243,11
TOTAL SUBCAPÍTULO 0103 INTERVENCIONES EN									7.061,04

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE	
SUBCAPÍTULO 0104 INTERVENCIONES EN CUBIERTA ALQUERIA										
R03Q010	m2 DESMONTADO TEJA ÁRABE SIN RECUPERACIÓN Demolición de cubierta de teja árabe, a mano, sin recuperación de las piezas, incluso retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						2,00	23,14	46,28	
R09TS070	ud TEJAS ENVEJECIDAS DE ENCARGO						1,00	88,87	88,87	
R09TP010	ud PUESTA TAJO TEJAS						1,00	46,94	46,94	
								TOTAL SUBCAPÍTULO 0104 INTERVENCIONES EN CUBIERTA		182,09
TOTAL CAPÍTULO 01 REHABILITACION										22.439,96

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 02 OBRA NUEVA									
SUBCAPÍTULO 0201 ESTRUCTURAS									
R03ER070	m2 DESMONTADO ENTREVIGADO DE REVOLTÓN Desmontado por medios manuales de entrevigado revoltón de forjado, con un espesor medio de 15 cm. y separación entre vigas menor o igual a 40 cm., mediante descombrado, picado de elementos macizos y retirada de escombros, incluso regado para evitar formación de polvo, medios de seguridad, elevación carga, descarga y limpieza del lugar de trabajo.						9,07	17,97	162,99
E05HFE010	m2 ENCOF. MADERA EN FORJADOS Encofrado y desencofrado continuo con puntales y sopandas en forjados de viguetas y bovedillas, hasta 3,5 m. de altura, con madera suelta. Según normas NTE-EME.						42,89	13,20	566,15
E05HFI060	m2 FORJ. IN SITU H. DOBLE NERVIÓ 25+5, B-70 Forjado unidireccional in-situ de canto 25+5 cm., formado por doble nervio in situ de ancho de 20 cm. de hormigón, separados 70 cm. entre ejes, bovedilla cerámica 60x20x25 cm. y capa de compresión de 5 cm. de HA-25/P/20/I, elaborado en central, c/armadura (5,00 kg/m2), terminado. Según normas NTE, EFHE, EHE y CTE-SE-AE.						42,89	61,41	2.633,87
E05HSA030	m3 HA-25/P/20/I E.MAD.VIST.PILAR Hormigón armado HA-25 N/mm2, Tmáx.20 mm., consistencia plástica elaborado en central, en pilares de 30x30 cm., i/p.p. de armadura (80 kg/m3.) y encofrado de madera vista formado por tabla machihembrada de pino de 22 mm., vertido con pluma-grúa, vibrado y colocado. Según normas NTE-EME, EHS y EHE.	2	0,30	0,30	2,47	0,44	0,44	923,31	406,26
E05HLA030	m3 HA-25/P/20 E.MAD.LOSA INCL. Hormigón armado HA-25 N/mm2, Tmáx.20 mm., consistencia plástica, elaborado en central, en losas inclinadas, i/p.p. de armadura (85 kg/m3) y encofrado de madera, vertido con pluma-grúa, vibrado y colocado. Según normas NTE-EME, EHL y EHE.	3	3,41	1,00	0,30	3,07			
		1	1,70	1,00	0,30	0,51			
		2	2,80	1,00	0,30	1,68			
							5,26	418,13	2.199,36
E04SM010	m2 SOLERA HORMIG.HM-20/P/20 e=10cm Solera de hormigón en masa de 10 cm. de espesor, realizada con hormigón HM-20 N/mm2, Tmáx.20 mm., elaborado en obra, i/vertido, colocación, p.p. de juntas, aserrado de las mismas y fratasado. Según NTE-RSS y EHE.						337,60	10,09	3.406,38
TOTAL SUBCAPÍTULO 0201 ESTRUCTURAS.....									9.375,01

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
SUBCAPÍTULO 0202 CUBIERTAS									
E09IMP240	m2 PANEL 2 GRECAS E100 MM EI180								
	Panel de cubierta 2 grecas ACH (P2G) en 100mm de espesor machihembrado en cara exterior e interior, núcleo de lana de roca tipo "M" dispuesto en lámelas con ambas caras de chapa de espesores 0,5/0,5, aislamiento acústico certificado según UNE ENE ISO-140-3 como Rw=31 dB, certificado según norma europea de reacción al fuego EN-13501-1:2002 como A2-S1,d0 y resistencia al fuego durante 180 min. (EI180). Incluso p.p de tapajuntas, accesorios ACH, mano de obra y medios auxiliares. Totalmente instalado y terminado.								
		1	14,06	8,22			115,57		
		1	14,51	8,12			117,82		
							233,39	48,92	11.417,44
TOTAL SUBCAPÍTULO 0202 CUBIERTAS.....									11.417,44
SUBCAPÍTULO 0203 CERRAMIENTOS									
R10A020	ud MODIFICACIÓN DIMENSIONAL HUECO								
							1,00	540,40	540,40
R03FF190	m3 DESMONT.FÁB. ELEVACIÓN LADRILLO MACIZO								
	Desmontado de fábrica de elevación de ladrillo macizo o de tejar, a mano sin compresor, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-9. Medido el volumen ejecutado deduciendo huecos.								
		7	0,70	0,15			0,74		
		2	9,72	0,15			2,92		
		1	6,50	0,15			0,98		
		1	12,94	0,15			1,94		
							6,58	143,08	941,47
E07BHG060	m2 FÁB.BLOQ.HORMIG.GRIS 40x20x20 cm								
	Fábrica de bloques huecos de hormigón gris estándar de 40x20x20 cm. para revestir, recibidos con mortero de cemento CEM II/B-M 32,5 N y arena de río M-5, rellenos de hormigón de 330 kg. de cemento/m3. de dosificación y armadura según normativa, i/p.p. de formación de dinteles, zunchos, jambas, ejecución de encuentros, piezas especiales, roturas, replanteo, nivelación, aplomado, rejuntado, limpieza y medios auxiliares, s/NTE-FFB-6 y C TE-SE-F, medida deduciendo huecos superiores a 1 m2.								
		1	53,04		2,30		121,99		
		1	2,65				2,65		
		1	2,18				2,18		
		1	14,36				14,36		
							141,18	35,59	5.024,60
TOTAL SUBCAPÍTULO 0203 CERRAMIENTOS.....									6.506,47

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE	
SUBCAPÍTULO 0204 PARTICIONES										
E07TYM250	<p>m2 TABIQUE -100mm. EI-90 AISLAM. 57 dB</p> <p>Tabique, compuesto por canal de perfil UW de 50x40x0,5 mm., montantes de perfil CW de 48x(48/50)x0,6 mm. cada 600 mm., ambos de acero galvanizado, formado por dos paneles de fibra-yeso de 12,5 mm. (ó 12,5+10) mm. de espesor por cada cara. La primera capa se atornillará a los montantes cada 40 cm., con tornillos de 3,9x30 mm. La segunda capa se atornillará cada 25 cm. con tornillos de 3,9x45 mm. Unión entre paneles con pegamento para juntas. Emplastecido de juntas y cabezas de tornillos con pasta de juntas. Banda acústica bajo los perfiles perimetrales. Lana de roca en el interior de 40 mm. y 100 kg/m3. I/p.p. de replanteo, tratamiento de huecos, paso de instalaciones, limpieza y medios auxiliares. Totalmente terminado y listo para imprimir y pintar o decorar. Según NTE-PTP, UNE 102040 IN y ATEDY. Medido deduciendo los huecos de superficie mayor de 2 m2.</p>									
		1	33,31		2,77	92,27				
		1	8,30		3,50	29,05				
		1	4,65		3,09	14,37				
		2	-0,98		2,40	-4,70				
		2	-0,90		2,40	-4,32				
							126,67	63,23	8.009,34	
E07TYN060	<p>m2 TAB.MULT.(15+15+40+15+15) e=100mm./600 RF</p> <p>Tabique múltiple autoportante formado por montantes separados 600 mm. y canales de perfiles de chapa de acero galvanizado de 40 mm., atornillado por cada cara dos placas resistentes al fuego de 15 mm. de espesor, con un ancho total de 106 mm., sin aislamiento. I/p.p. de tratamiento de huecos, paso de instalaciones, tornillería, pastas de agarre y juntas, cintas para juntas, anclajes para suelo y techo, limpieza y medios auxiliares. Totalmente terminado y listo para imprimir y pintar o decorar. Según NTE-PTP, UNE 102040 IN y ATEDY. Medido deduciendo los huecos de superficie mayor de 2 m2.</p>									
		1	32,97		3,40	112,10				
		1	2,48		3,40	8,43				
		5	0,90		-2,40	-10,80				
							109,73	127,18	13.955,46	
E07TYA040	<p>m2 TRASDOSADO DIRECTO GRAN DUREZA 12.5mm.</p> <p>Trasdosado directo recibido con pasta de agarre, de placas de yeso laminado tipo gran dureza de 12.5 mm. de espesor, pegado con pasta de agarre. Unión entre paneles mediante el empleo de pegamento para juntas. Emplastecido de juntas, con pasta de juntas, i/p.p. de replanteo, tratamiento de huecos, paso de instalaciones, limpieza y medios auxiliares. Totalmente terminado y listo para imprimir y pintar o decorar. Según NTE-PTP, UNE 102041 IN y ATEDY. Medida deduciendo los huecos de superficie mayor de 2 m2.</p>									
		4	0,26		4,88	5,08				
							5,08	25,07	127,36	
E07TYC080	<p>m2 TRASDOS.AUTOPORT.e=96mm./600(13+13+70)</p> <p>Trasdosado autoportante formado por montantes separados 600 mm. y canales de perfiles de chapa de acero galvanizado de 70 mm., atornillado por la cara externa dos placas de yeso laminado de 13 mm. de espesor con un ancho total de 96 mm., sin aislamiento. I/p.p. de tratamiento de huecos, paso de instalaciones, tornillería, pastas de agarre y juntas, cintas para juntas, anclajes para suelo y techo, limpieza y medios auxiliares. Totalmente terminado y listo para imprimir y pintar o decorar. Según NTE-PTP, UNE 102040 IN y ATEDY. Medido deduciendo los huecos de superficie mayor de 2 m2.</p>									
		4	0,86		4,88	16,79				
		1	13,55		6,25	84,69				
							101,48	33,80	3.430,02	
E07TYC050	<p>m2 TRASDOS.AUTOPORT.e=72mm./600(13+13+46)RF</p> <p>Trasdosado autoportante formado por montantes separados 600 mm. y canales de perfiles de chapa de acero galvanizado de 46 mm., atornillado por la cara externa dos placas de yeso laminado resistente al fuego de 13 mm. de espesor con un ancho total de 72 mm., sin aislamiento. I/p.p. de tratamiento de huecos, paso de instalaciones, tornillería, pastas de agarre y juntas, cintas para juntas, anclajes para suelo y techo, limpieza y medios auxiliares. Totalmente terminado y listo para imprimir y pintar o decorar. Según NTE-PTP, UNE 102040 IN y ATEDY. Medido deduciendo los huecos de superficie mayor de 2 m2.</p>									

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		1	13,83	3,40		47,02			
							47,02	33,02	1.552,60
TOTAL SUBCAPÍTULO 0204 PARTICIONES									27.074,78
SUBCAPÍTULO 0205 CARPINTERIAS									
APARTADO 020501 CARPINTERIA INTERIOR									
E13EPL050	ud P.P. LISA MACIZA SAPELLY 0.90								
	Puerta de paso ciega normalizada de 900mm de paso , lisa maciza (CLM) de sapelly barnizada, incluso precerco de pino de 70x35 mm., galce o cerco visto de DM rechapado de sapelly de 70x30 mm., tapajuntas moldeados de DM rechapados de sapelly 70x10 mm. en ambas caras, y herrajes de colgar y de cierre latonados, montada, incluso p.p. de medios auxiliares.								
							2,00	206,57	413,14
E13EPL051	ud P.P. LISA MACIZA SAPELLY 0.80								
	Puerta de paso ciega normalizada de 80 mm de paso , lisa maciza (CLM) de sapelly barnizada, incluso precerco de pino de 70x35 mm., galce o cerco visto de DM rechapado de sapelly de 70x30 mm., tapajuntas moldeados de DM rechapados de sapelly 70x10 mm. en ambas caras, y herrajes de colgar y de cierre latonados, montada, incluso p.p. de medios auxiliares.								
							7,00	202,75	1.419,25
E13EPC020	ud PUERTA PASO 2/H. RÚSTICA 2 PLAF. PINO								
	Puerta de paso ciega 2 hojas normalizada, línea rústica 2 caras, con dos plafones de pino macizo envejecido con terminación nogal, montada en block, incluso precerco de pino de 110x35 mm., galce o cerco visto macizo de pino de 110x28 mm., tapajuntas moldeados de pino macizo 80x10 mm. en ambas caras, tres pernios de bronce viejo de 9,5 cm. y manivela negra, montada, incluso p.p. de medios auxiliares.								
							1,00	684,67	684,67
E13EPL010	ud P.P. LISA HUECA,PINO P/PINTAR CERCO/DTO.								
	Puerta de paso ciega normalizada, serie económica, lisa hueca (CLH) de pino para pintar o lacar, con cerco directo de pino macizo 70x50 mm., tapajuntas lisos de DM rechapados de pino 70x10 mm. en ambas caras, y herrajes de colgar y de cierre latonados, montada, incluso p.p. de medios auxiliares.								
							8,00	146,91	1.175,28
E13EVL040	ud P.P.CORR. 1H. L.MACIZA SAPELLY								
	Puerta de paso ciega corredera, de una hoja normalizada, lisa maciza (CLM) de sapelly barnizada, incluso doble precerco de pino 70x35 mm., doble galce o cerco visto de sapelly 70x30 mm., tapajuntas lisos macizos de sapelly barnizada 70x10 mm. en ambas caras, herrajes de colgar y deslizamiento galvanizados, y manetas de cierre de latón, montada y con p.p. de medios auxiliares								
							2,00	325,29	650,58
E13EVL070	ud P.P. LISA H.2/H 1 VID.PINO P/P CER/DTO.								
	Puerta de paso batiente vidriera de 2 hojas normalizadas, de un cristal esferico, serie económica, lisa hueca (VLH) de pino para pintar, con cerco directo de pino macizo 70x50 mm., tapajuntas lisos de DM rechapados de pino 70x10 mm. en ambas caras, y herrajes de colgar y de cierre latonados, montada, incluso p.p. de medios auxiliares.								
							1,00	251,89	251,89
TOTAL APARTADO 020501 CARPINTERIA INTERIOR.....									4.594,81

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
APARTADO 020502 CARPINTERIA EXTERIOR									
E13EEB030	ud P.E. BLINDADA LISA SAPELLY Puerta de entrada blindada normalizada, serie media, con tablero liso blindado (EBL) de sapelly dibujo, barnizada, incluso precerco de pino 110x35 mm., galce o cerco visto macizo de sapelly 110x30 mm., tapajuntas lisos macizos de sapelly 85x15 mm. en ambas caras, bisagras de seguridad largas, cerradura de seguridad con cantonera de 2 vueltas y 3 puntos de anclaje, tirador labrado y mirilla de latón gran angular, montada, incluso con p.p. de medios auxiliares.						1,00	673,63	673,63
E13EPL051	ud P.P. LISA MACIZA SAPELLY 0.80 Puerta de paso ciega normalizada de 80 mm de paso , lisa maciza (CLM) de sapelly barnizada, incluso precerco de pino de 70x35 mm., galce o cerco visto de DM rechapado de sapelly de 70x30 mm., tapajuntas moldeados de DM rechapados de sapelly 70x10 mm. en ambas caras, y herrajes de colgar y de cierre latonados, montada, incluso p.p. de medios auxiliares.						1,00	202,75	202,75
E13RFP010	m2 CARP.EXT.P.PAÍS P/P C/FRAILER. Carpintería exterior para ventanas y/o balcones de hojas practicables, en madera de pino del país 1ª sin nudos, para pintar o lacar, con cerco sin carriles para persianas, con hojas con partelunas en horizontal y en vertical y con fraileros interiores para pintar, incluso precerco de pino 70x35 mm., tapajuntas interiores lisos de pino macizo para pintar 70x10 mm. y herrajes de colgar y de cierre de latón, montada y con p.p. de medios auxiliares.	1		0,90	2,88	2,59			
		7		0,71	1,00	4,97			
							7,56	443,03	3.349,31
E14G130	ud PUER.CORRED. 1 H.AL.LB.3,00x2,10 Puerta corredera rodante de 3,00x2,10 de 1 hoja de aluminio lacado blanco, accionada manualmente, construida con cerco, bastidor y paneles de aluminio lacado blanco de 2 mm. de espesor, con doble refuerzo interior, guía inferior, tope, cubre guías, tirador, cerradura y demás accesorios necesarios para su funcionamiento, elaborada en taller, ajuste y montaje en obra (sin incluir recibido de albañilería).						1,00	2.412,45	2.412,45
E14G131	ud PUER. ABAT. 1 H 3.00						3,00	1.300,99	3.902,97
E14AAE020	m2 VENT.AL.NA. FIJO ESCAPARATE >4m2 Carpintería de aluminio anodizado en color natural de 15 micras, en ventanales fijos para escaparates o cerramientos en general mayores de 4 m. de superficie, para acristalar, compuesta por cerco sin carriles para persiana o cierre, junquillos y accesorios, instalada sobre precerco de aluminio, incluso con p.p. de medios auxiliares. s/NTE-FCL.	1	2,82		3,45	9,73			
		1	1,89		3,45	6,52			
		1	3,75		3,45	12,94			
		1	0,96		3,45	3,31			
							32,50	162,61	5.284,83
E14AAS050	m2 BALCON.AL.NA.CORR. S.A. 2 HOJAS Carpintería de aluminio anodizado en color natural de 15 micras, serie alta, en balconeras correderas de 2 hojas para acristalar, mayores de 2 m2. y menores de 4 m2. de superficie total, compuesta por cerco, hojas con zócalo inferior ciego de 30 cm., y herrajes de deslizamiento y de seguridad, instalada sobre precerco de aluminio, sellado de juntas y limpieza, incluso con p.p. de medios auxiliares. s/NTE-FCL-17.						1,00	163,03	163,03
E14AAB030	m2 VENT.AL.NA.BASCULANTES Carpintería de aluminio anodizado en color natural de 15 micras, en ventanas basculantes de 1 hoja, mayores de 1 m2 y menores de 2 m2 de superficie total, compuesta por cerco, hoja y herrajes de colgar y de seguridad, instalada sobre precerco de aluminio, sellado de juntas y limpieza, incluso con p.p. de medios auxiliares. s/NTE-FCL-4.								

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		2	2,82			1,17	6,60		
		2	0,96			1,17	2,25		
							8,85	171,82	1.520,61
	TOTAL APARTADO 020502 CARPINTERIA EXTERIOR.....								17.509,58
	TOTAL SUBCAPÍTULO 0205 CARPINTERIAS.....								22.104,39
SUBCAPÍTULO 0206 ACABADOS									
E08PEM010	m2 GUARNECIDO MAESTREADO Y ENLUCIDO								
	Guarnecido maestreado con yeso negro y enlucido con yeso blanco en paramentos verticales y horizontales de 15 mm. de espesor, con maestras cada 1,50 m., incluso formación de rincones, guarniciones de huecos, remates con pavimento, p.p. de guardavivos de plástico y metal y colocación de andamios, s/NTE-RPG, medido deduciendo huecos superiores a 2 m2.								
		1	30,44			3,95	120,24		
		1	30,24			3,22	97,37		
		1	9,47			1,00	9,47		
		2	2,97			1,00	5,94		
		1	3,95			1,00	3,95		
		1	1,99			1,00	1,99		
							238,96	12,01	2.869,91
E27EPA010	m2 PINT.PLÁS.LISA MATE ECONÓMICA BLA/COLOR								
	Pintura plástica lisa mate económica en blanco o pigmentada, sobre paramentos verticales y horizontales, dos manos, incluso mano de fondo, imprimación.								
		1	238,96				238,96		
		2	126,67				253,34		
		2	109,73				219,46		
		1	5,08				5,08		
		1	101,48				101,48		
		1	47,02				47,02		
		1	46,37				46,37		
							911,71	5,39	4.914,12
E27GA010	m2 P.P.ACRÍL.LISA MATE ESTANDARD								
	Pintura acrílica estándar tipo Mate Uno aplicada a rodillo en paramentos verticales y horizontales de fachada, i/limpieza de superficie, mano de imprimación y acabado con dos manos, según NTE-RPP-24.								
		2	8,58				17,16		
		1	18,77				18,77		
		1	66,80				66,80		
		8	-0,70				-5,60		
		1	20,10				20,10		
		3	1,75				5,25		
		1	4,75				4,75		
							127,23	7,92	1.007,66
E08TAK005	m2 TECHO HISPALAM TIPO OMEGA								
	Techo continuo Hispalam tipo Omega, formado por una estructura a base de maestras de chapa galvanizada separadas 600 mm. entre ellas, ancladas directamente al forjado, sobre las cuales se atornilla una placa de yeso laminado de 13 mm. de espesor, con parte proporcional de cinta y tornillería. Incluido tratamiento y sellado de juntas. Totalmente terminado, listo para pintar o decorar. s/NTE-RTC, medido deduciendo huecos superiores a 2 m2.								
		1	110,22				110,22		
		1	7,91		14,06		111,21		
		1	48,85				48,85		
							270,28	20,39	5.511,01
E08TAE010	m2 FALSO TECHO ESCAYOLA LISA								
	Falso techo de placas de escayola lisa de 120x60 cm., recibida con esparto y pasta de escayola, i/repaso de juntas, limpieza, montaje y desmontaje de andamios, s/NTE-RTC-16, medido deduciendo huecos.								

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		1	36,90			36,90			
		1	7,50			7,50			
							44,40	21,42	951,05
E11CCT040	m2 PAVIMENTO CONTINUO CUARZO GRIS Pavimento monolítico de cuarzo en color gris natural, sobre solera o forjado de hormigón en fresco, sin incluir estos, incluye replanteo de solera, encofrado y desencofrado, extendido del hormigón; re- gleado y nivelado de solera; incorporación de capa de rodadura mediante espolvoreo (rendimiento 5,0 kg/m2.); fratasado mecánico, alisado y pulimentado; curado del hormigón con el líquido incoloro (rendimiento 0,15 kg/m2.); p.p. aserrado de juntas de retracción con disco de diamante y sellado con la masilla elástica, s/NTE-RSC, medido en superficie realmente ejecutada.	1	40,85			40,85			
		1	63,20			63,20			
		1	151,93			151,93			
							255,98	34,35	8.792,91
E11EPO010	m2 SOL.GRES PORCEL HIDRAULICO. 30x30cm.T/D Solado de gres porcelánico prensado no esmaltado (Bl- s/UNE-EN-14411), en baldosas de grano fino de 30x30 cm. color granitos, para tránsito denso (Abrasión IV), recibido con adhesivo C1 TE s/EN-12004 Ibersec Tile porcelánico, sobre superficie lisa, s/i. recreado de mortero, i/rejuntado con mortero tapajuntas CG2-W-Ar s/nEN-13888 Ibersec junta fina blanco y limpieza, s/NTE-RSR-2, me- dido en superficie realmente ejecutada.	1	36,19			36,19			
		2	56,74			113,48			
							149,67	43,30	6.480,71
E11BT220	m2 PAV.CONTINUO EPOXI ANTIDESLIZANTE Pavimento multicapa epoxi antideslizante, con un espesor de 2,0 mm., clase 2 de Rd (s/n UNE-ENV 12633:2003), consistente en formación de capa base epoxi sin disolventes coloreada (rendimiento 1,7 kg/m2.); espolvoreo en fresco de árido de cuarzo con una granulometría 0,3-0,8 mm. (rendimiento 3,0 kg/m2.); sellado con el revestimiento epoxi sin disolventes coloreado (ren- dimiento 0,6 kg/m2.), sobre superficies de hormigón o mortero, sin incluir la preparación del soporte. Colores estándar, s/NTE-RSC, medido en superficie realmente ejecutada.	1	108,20			108,20			
							108,20	40,03	4.331,25
TOTAL SUBCAPÍTULO 0206 ACABADOS.....									34.858,62
SUBCAPÍTULO 0207 APARATOS SANITARIOS									
E21ANS030	ud INODORO MINUSV.SUSP. C/FLUXOR Inodoro especial para minusválidos de porcelana vitrificada blanca, con fluxor de 3/4" cromado con embellecedor y llave de paso con tubo de descarga curvo D=28 mm. y dotado de asiento ergonó- mico abierto por delante y tapa blancos, incluso racor de unión y brida. Instalado y funcionando.						2,00	691,16	1.382,32
E21ANS050	ud INOD. CISTERNA EMPOTRADA Inodoro de porcelana vitrificada blanca, con cisterna empotrada de 6/9 l. de descarga total de polietile- no de alta densidad y de dimensiones 50x59 cm y 8 cm de espesor, con llave de escuadra de 1/2" con anillo adaptador, codo de descarga enchufable, estructura de soporte y pulsador de acero inoxi- dable de dimensiones 24x16 cm, incluso racor de unión y brida. Instalado y funcionando.						10,00	584,33	5.843,30
E21ALP030	ud LAV.50 d. S.MED. BLA.G.MMDO. Lavabo de porcelana vitrificada blanco, de 50 cm.de diametro, para colocar semiempotrado en mue- ble o encimera (sin incluir), con grifo monobloc, con rompechorros, incluso v ál vula de desagüe de 32 mm., llaves de escuadra de 1/2" cromadas, y latiguillos flexibles de 20 cm. y de 1/2", instalado y funcionando.						8,00	240,69	1.925,52

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
E21CG050	ud GRIF.MURAL LAVABO ELECT. 230 V. Suministro y colocación de grifería con célula eléctrica para lavabo alimentación 230 V. (sin incluir el aparato sanitario), fuente de alimentación, instalado con todos los elementos necesarios, sin incluir la instalación eléctrica precisa, funcionando.						8,00	961,01	7.688,08
TOTAL SUBCAPÍTULO 0207 APARATOS SANITARIOS									16.839,22
SUBCAPÍTULO 0208 EQUIPAMIENTO COCINA									
E30HA010	ud FREIDORA DOBLE CUERPO ACERO INOXIDABLE Freidora eléctrica de doble cuerpo agua/aceite, de 750x530x850 mm. con potencia: 9+9KW, capacidad de 13+13L., peso 46 kg., dos cestos, en acero inoxidable. Termostato de trabajo 190°C, termostato de seguridad 230°C, indicador luminoso, cuba recoge aceite con dispositivo de seguridad y patas regulables (mueble).						1,00	1.701,84	1.701,84
E30HA020	ud CAMPANA EXTRACTORA CON 6 FILTROS Campana extractora con todas sus partes vistas en acero inoxidable aisi 304 en acabado pulido fino homologado para alimentación, no existe en el interior de la visera partes planas paralelas al suelo, evitando condensaciones. Número de Filtros de malla: 10. Ventilador: 12/12 1.5 CV Trifásico. Dimensiones: Ancho: 2500 mm Fondo: 1400 mm Alto: 650 mm						2,00	2.416,06	4.832,12
E30HA030	ud CORTADORA DE FIAMBRE Cortadora de fiambre que usa disco de cuatro tamaños básicos de cuchilla; 22, 25, 27.5 y 30 cm.. con protectores, incorpora un afilador para asegurar el buen corte de la cuchilla.						1,00	1.028,26	1.028,26
E30HA050	ud LAVAVAJILLAS LÍNEA BLANCA Lavavajillas con cesta cuadrada 350x350mm. Altura máxima de los vasos 210mm., potencia máxima consumida 2.5kw. Dimensiones: 435x600x470mm. Producción horaria teórica de 1000 vasos/hora. Tensión de alimentación de 230 monofásica v.olt.						2,00	1.166,30	2.332,60
E30HA060	ud TRITURADOR C/SEGURIDAD BRAZO DESMONTABLE Triturador ergonómico con brazo desmontable como sistema de seguridad, y tipo de velocidad: variable/fija (Velocidad: 2500/11000/17000) Potencia: 450 w.						1,00	384,13	384,13
E30HA070	ud ARMARIO FRIGORÍFICO,2 PUERTAS, AC.INOX Armario frigorífico de 2 puertas y 4 estantes, con departamento para pescado, en acero inoxidable.						2,00	2.033,00	4.066,00
E30HA090	ud MESA FRIA Bajo mostrador mural fabricado en exterior de acero inoxidable 18/10, con cajón deslizante, mecanismo de cierre automático de puertas y termómetro digital. Compresor hermético incorporado, condensador ventilado gas ecológico R134A. Evaporador de descarches automático. Temperatura trabajo de +2° a +6°. Dimensiones: 2418x850x950						1,00	1.673,48	1.673,48
E30HA071	ud ARMARIO CONGELADOR, 2 PUERTAS, AC.INOX Armario congelador de 2 puertas y 4 estantes, con departamento para pescado, en acero inoxidable.						1,00	1.819,00	1.819,00
E30HA072	ud ARMARIO CONGELADOR, 1 PUERTA, AC. INOX Armario congelador de 1 puerta y 4 estantes, con departamento para pescado, en acero inoxidable.						1,00	1.819,00	1.819,00

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
030HA076	ud MODULO ESTANTERIAS 3 ESTANTES 0.38 x 0.799						14,00	261,08	3.655,12
E30HA040	ud HORNO CONVECCIÓN A GAS DE ACERO Horno convección a gas de acero con capacidad de 20 bandejas, dispone de filtro antigrasa y carro portabandejas de dimensiones 930x890x1920 mm.						2,00	1.400,63	2.801,26
E30VC050	ud COCINA MIXTA 4 FUEGOS Suministro y colocación de cocina mixta de 4 fuegos a gas y						2,00	475,40	950,80
E21FI030	ud FREG.INDUST.A.INOX.120x60 2 SENOS Fregadero industrial de acero inoxidable 18/10 pulido satinado, de 120x60 cm., dos senos, con cubeta de 50x50x30 cm., colocado sobre bastidor de acero inoxidable 18/10 con plafones frontal y lateral y pies de altura regulable, con grifería industrial monomando con ducha, cromada, caudal 16 l/min., válvula de desagüe de 40 mm., sifón cromado, llaves de escuadra de 1/2" cromadas y enlaces flexibles de alimentación de 20 cm. y 1/2". Instalado.						1,00	1.973,83	1.973,83
E21FA030	ud FREG.RED.51x18 1 SENO G.MONOBL. Fregadero de acero inoxidable, de 51x18 cm., de 1 seno redondo, para colocar encastrado en encimera o equivalente (sin incluir), con grifería mezcladora repisa con caño fijo con aireador, anclajes de cadenilla y enlaces de alimentación flexibles, cromado, incluso válvula de desagüe de 40 mm., llaves de escuadra de 1/2" cromadas y desagüe sifónico, instalado y funcionando.						1,00	254,39	254,39
E30HM100	ud MESA TRABAJO ENTREPAÑO ACERO INOXIDABLE Mesa mural de trabajo con entrepaño fabricado en acero inoxidable.						3,00	544,04	1.632,12
TOTAL SUBCAPÍTULO 0208 EQUIPAMIENTO COCINA.....									30.923,95
TOTAL CAPÍTULO 02 OBRA NUEVA.....									159.099,88
TOTAL.....									181.539,84

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
01	REHABILITACION.....	22.439,96	12,36
-0101	-DESMONTADOS.....	9.553,49	
-0102	-INTERVENCIONES EN FACHADA.....	5.643,34	
-0103	-INTERVENCIONES EN CARPINTERIAS.....	7.061,04	
-0104	-INTERVENCIONES EN CUBIERTA ALQUERIA.....	182,09	
02	OBRA NUEVA.....	159.099,88	87,64
-0201	-ESTRUCTURAS.....	9.375,01	
-0202	-CUBIERTAS.....	11.417,44	
-0203	-CERRAMIENTOS.....	6.506,47	
-0204	-PARTICIONES.....	27.074,78	
-0205	-CARPINTERIAS.....	22.104,39	
-0206	-ACABADOS.....	34.858,62	
-0207	-APARATOS SANITARIOS.....	16.839,22	
-0208	-EQUIPAMIENTO COCINA.....	30.923,95	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		181.539,84	
	13,00% Gastos generales.....	23.600,18	
	6,00% Beneficio industrial.....	10.892,39	
SUMA DE G.G. y B.I.		34.492,57	
	21,00% I.V.A.....	45.366,81	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		261.399,22	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		261.399,22	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS con VEINTIDOS CÉNTIMOS

, a 6 de junio de 2014.

El promotor

La dirección facultativa

7. CONCLUSIÓN

Gracias a la realización de este Trabajo de Final de Grado, he podido ser consciente de los conocimientos y herramientas que me ha proporcionado la carrera para ser capaz de desarrollar un proyecto por mi cuenta.

Trabajar con un cliente real y un edificio existente, pudiendo acceder a él, estudiarlo y proyectar una idea que ha surgido de la comunicación y de tu imaginación, es una oportunidad que te brinda la Escuela, y te acerca a lo que en un futuro será tu día a día. Le das valor a lo aprendido, y aprendes a poner en práctica todo lo aprendido.

La primera parte del trabajo comprende todo lo referido al estudio, análisis y levantamiento del estado actual del inmueble, se ha conseguido entender su origen, su evolución y las características originales.

En la segunda parte, referida al proyecto de adecuación de la alquería y las naves para la propuesta de la creación de un restaurante, se han planteado su programa de necesidades, así como sus esquemas funcionales, donde aparecen las zonas necesarias para su buen funcionamiento.

Cumpliendo las normativas vigentes y adecuándonos a las necesidades, se ha proyectado la distribución interior de los espacios y la morfología

del sistema envolvente, así como la urbanización de todos los espacios exteriores.

Por último se han propuesto las modificaciones e intervenciones necesarias para la habilitación del local.

Con todo esto se puede concluir que se han cumplido los objetivos iniciales de la propuesta de definir, a nivel de proyecto básico, la habilitación a restaurante y zona de bar en una alquería y dos naves. Teniendo en cuenta también las sugerencias y necesidades del propietario.

8. BIBLIOGRAFÍA

PUBLICACIONES CONSULTADOS:

Broto, Carles: *Bares y Restaurantes: nuevos conceptos.*(2005)

Editorial: Estructure

Minguet, Josep M.: *Restaurantes al aire libre.* (2006)

Editorial: Monsa

Del Rey i Aynat, Miquel: *Arquitectura rural Valenciana.* (2011)

Editorial: Galerada

Leikis, Marcela: *Diseño de espacios para gastronomía.* (2007)

Editorial: Nobuko

Vegas, Fernando; Mileto, Camilla: *Aprendiendo a restaurar.*(2014)

Editorial: Generalitat Valenciana

Código Técnico de la Edificación

Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios.

Ordura, Vicente: *Forjados y zancas Hormigonería* (2015)

PÁGINAS WEB CONSULTADAS:

<http://embolicart.blogspot.com.es/2015/02/la-alqueria-valenciana-patrimonio.html>

<http://www.fagorindustrial.com/uploads/documentacion/archivos/es/cocinas-restaurantes-dimensiones-reducidas-es.pdf>

<http://www.fagorindustrial.com/es>

<http://www.expomaquinaria.es/>

<http://www.bloquesautocad.com>

<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/08/29/656721-como-ahorrar-energia-en-funcion-de-la-orientacion-de-la-vivienda-infografia>

<http://www.imcaelevacion.es/productos/montaplatos4.html>

<http://www.sillasalvaescaleras.es/catalogo/montaplatos>

<http://www.alqueriademascaros.es/#!qu-es-una-alquera/c1ze0>

https://es.wikipedia.org/wiki/Huerta_de_Valencia

<http://www.catastro.meh.es/>

https://www.valencia.es/planos_urbanismo/NORMATIVA/PGOU/NormasUrbanisticas.pdf

<https://www.valencia.es/>

<http://www.lahuertavalenciana.com/historia.php>

9. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Carretera Fuente en Corts 79. Catastro.....	9
Ilustración 2. Carretera Fuenete en Corts 79. Googlemaps	9
Ilustración 3. Distrito Quatre Carreres . Zonu.com	10
Ilustración 4. Datos catastrales del inmueble. Catastro.....	11
Ilustración 5. Datos catastrales de la parcela posterior. Catastro.....	12
Ilustración 6. Ficha urbanística del inmueble.....	13
Ilustración 7. Ficha urbanística parcela posterior.	14
Ilustración 8. L´horta Valenciana. Lovevalencia.com	16
Ilustración 9. Estructura de nuestra Alquería. Autor propio	20
Ilustración 10. Dibujo fachada actual. Autor propio	22
Ilustración 11. Primera fase de la evolución del conjunto. Autor propio.	23
Ilustración 12. Segunda fase de la evolución del conjunto. Autor propio.	24
Ilustración 13. Tercera fase de la evolución del conjunto. Autor propio.	24
Ilustración 14. Estancias de la Alquería. Autor propio	27
Ilustración 15. Estancias de las naves. Autor propio	27
Ilustración 16. Fachada principal estado actual. Autor propio.....	28
Ilustración 17. Puerta principal y escalera. Autor propio.....	28
Ilustración 18. Estructura de forjado de revoltones. Autor propio.....	29
Ilustración 19. Esquina detalle zócalo. Autor propio.....	29
Ilustración 20. Escalera Alquería. Autor propio.....	29
Ilustración 21. Distribuidor primera planta. Autor propio	30

Ilustración 22. Balconera y puerta entrada estancia 3. Autor propio	30
Ilustración 23. Estancia 4. Autor propio	31
Ilustración 24. Estancia 5. Autor propio	31
Ilustración 25. Estructura y lateral Nave 1. Autor propio.....	32
Ilustración 26. Estructura y alzados Nave 2. Autor propio.....	32
Ilustración 27. Nave 2. Autor propio	33
Ilustración 28. Fachadas laterales. Autor propio.....	33
Ilustración 29. Parcela posterior. Autor propio	34
Ilustración 30. Fachadas laterales. Autor propio.....	34
Ilustración 31. Detalle forjado de revolton de ladrillos. Autor propio ...	36
Ilustración 32. Detalle cubierta entabizada de rasilla. Autor propio	37
Ilustración 33. Detalle escalera boveda tabicada. Autor propio	38
Ilustración 34. Imagen de video "Replanteo y construcción escalera bóveda a la catalana vídeo nº1". Youtube	38
Ilustración 35. Pavimentos planta baja y primera. Autor propio	39
Ilustración 36. Revestimientos verticales planta baja y primera. Autor propio	40
Ilustración 37. Detalle cubierta placas uralita. Autor propio	43
Ilustración 38. Detalle forjado unidireccional. Autor propio.....	63
Ilustración 39. Fragmento tabla 1.1 artículo 11. CTE	67
Ilustración 40. Fragmento Tabla 1.1 articulo 11. CTE.....	67
Ilustración 41. Tabla 1.4.2.1 Caudales de aire exterior. RITE	70
Ilustración 42. Tabla 1.4.2.5 Clases de filtración. RITE	71

10. PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

ESTADO ACTUAL:

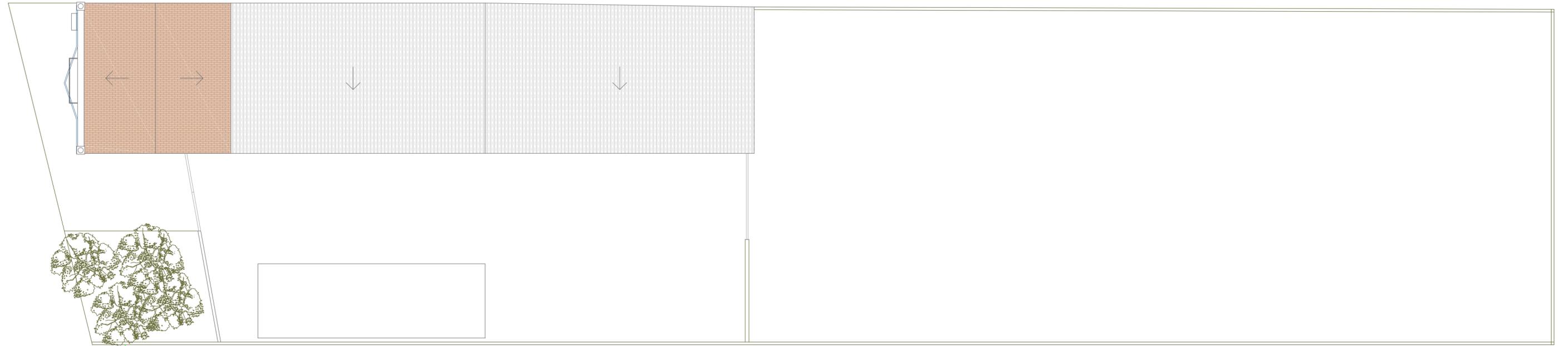
1. Plano de Ubicación
2. Planta general de la parcela
3. Fachadas principales
4. Planta de cubiertas
5. Plantas generales de distribución
6. Sección transversal A y longitudinal B
7. Sección longitudinal C y Transversal H I
8. Sección transversal D y E
9. Sección transversal F y G
10. Cotas planta general de parcela
11. Cotas fachadas principales
12. Cotas plantas generales de distribución
13. Cotas alzado de las naves 1 y 2
14. Cotas sección transversal A y longitudinal B
15. Cotas sección longitudinal C y Transversal H I
16. Cotas sección transversal D y E
17. Cotas sección transversal F y G
18. Cuadro de carpinterías

ESTADO PROPUESTO:

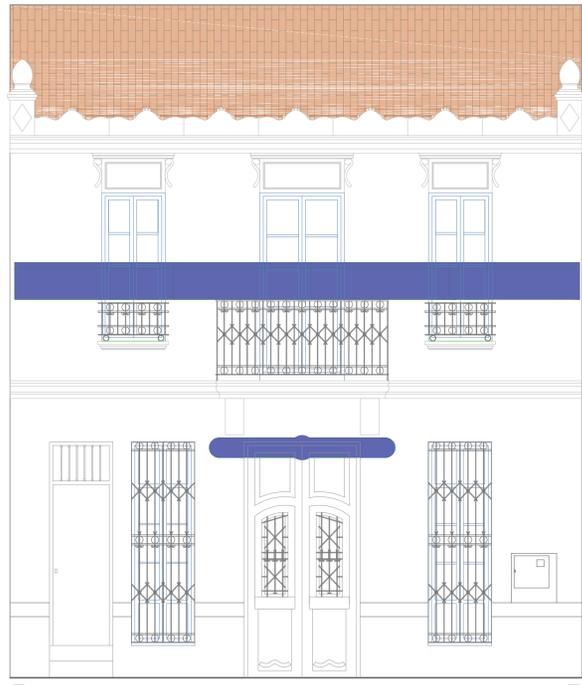
19. Plantas y alzado general
20. Fachadas principales
21. Planta de cubiertas
22. Sección transversal C y E
23. Sección transversal G
24. Sección transversal A
25. Sección transversal y longitudinal B
26. Sección transversal y longitudinal D y F
27. Cumplimiento DC 09 Y DB SUA de escalera
28. Recorridos DB SI
29. Cumplimiento DC 09 en aseos
30. Mobiliario Planta baja
31. Mobiliario Planta primera
32. Estancias y superficies
33. Cotas fachadas principales
34. Cotas planta baja
35. Cotas planta Primera
36. Cotas sección transversal C y E
37. Cotas sección transversal G
38. Cotas sección transversal A
39. Cotas sección transversal y longitudinal B
40. Cotas sección transversal y longitudinal D y F
41. Cuadro de carpinterías



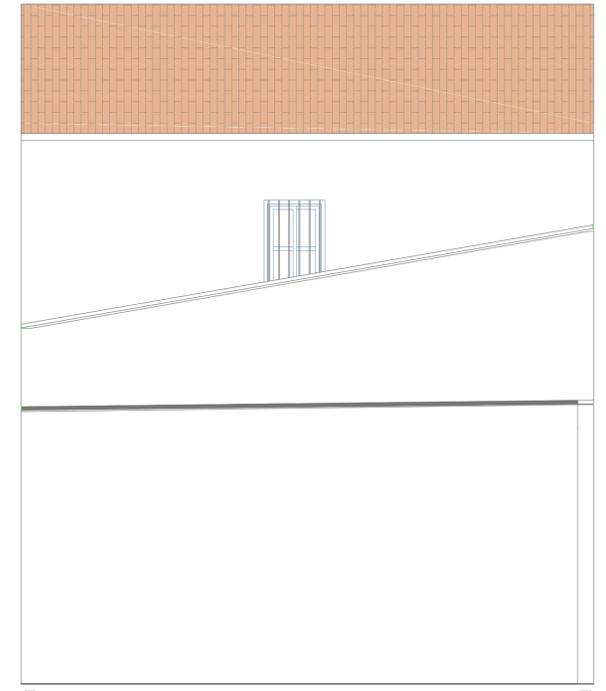
PLANTA GENERAL DEL INMUEBLE



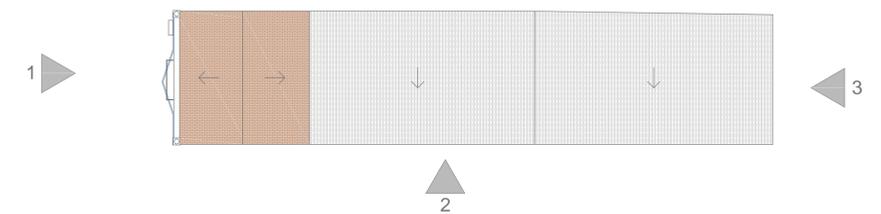
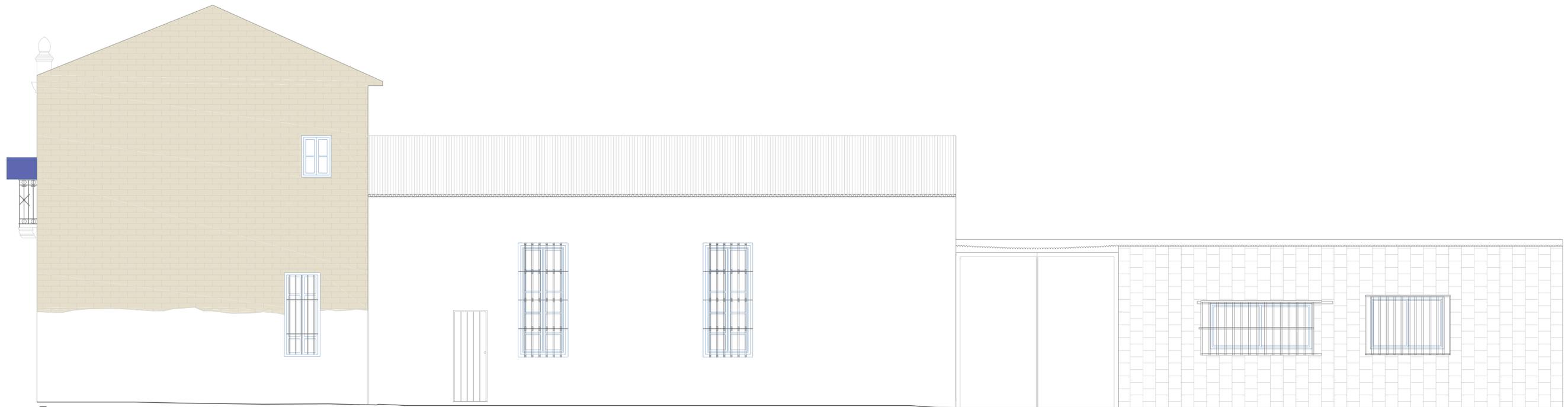
FACHADA PRINCIPAL (1)



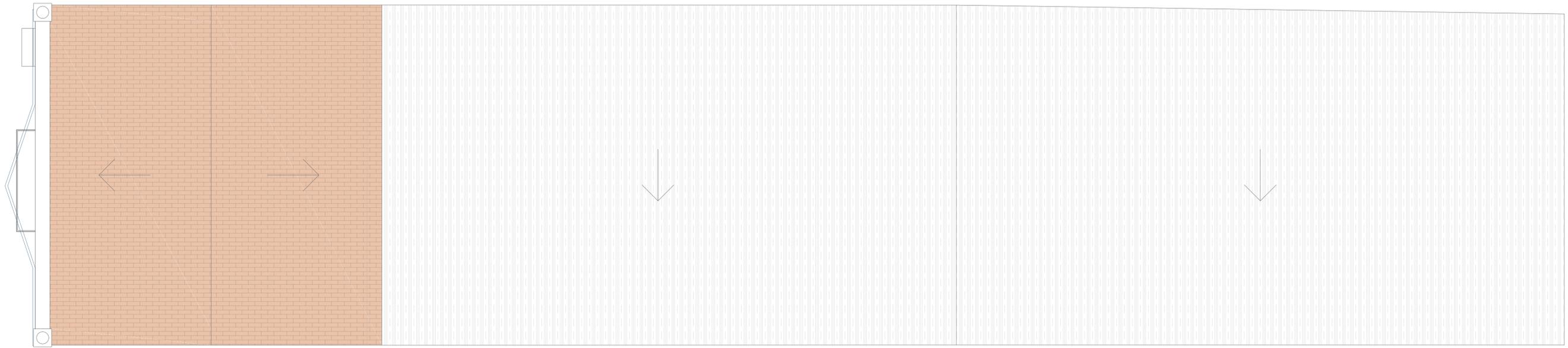
FACHADA POSTERIOR (3)



FACHADA LATERAL (2)



PLANTA GENERAL DE CUBIERTAS

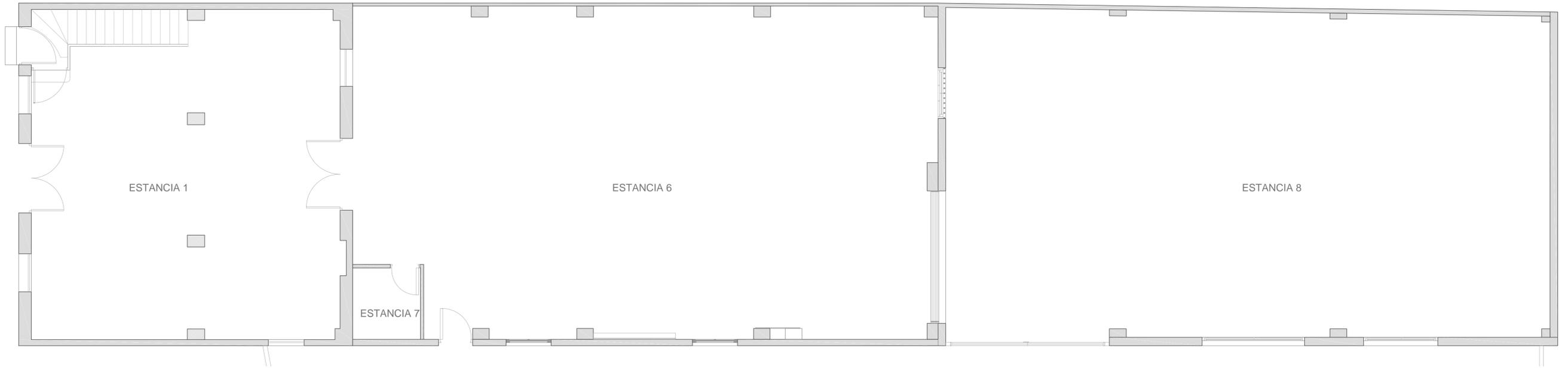


 Cubierta inclinada con entabecado de rasilla

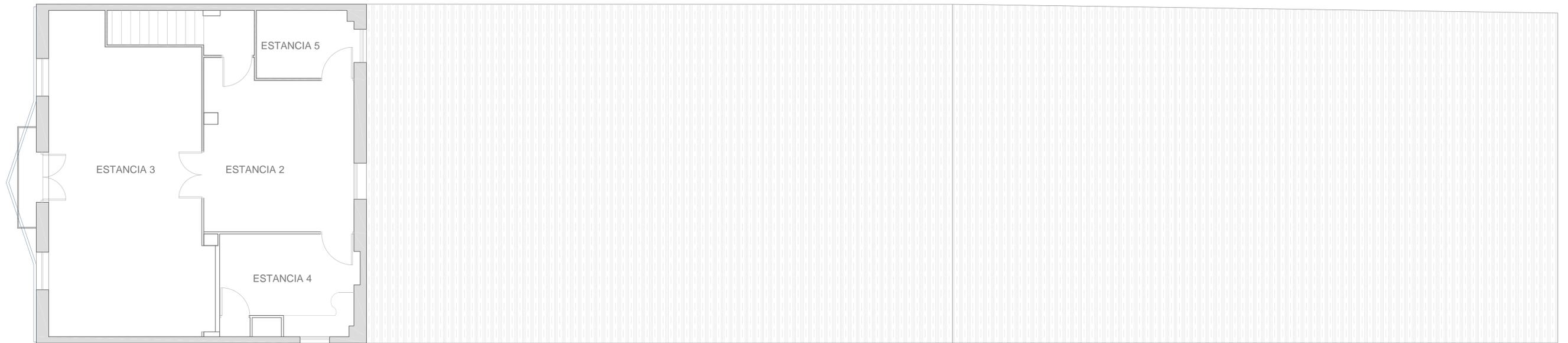
 Cubierta de estructura metálica con placas de uralita

ALQUERÍA	NAVE 1	NAVE 2
Altura máx.: 9.51 m Altura mín.: 7.83 m Anchura: 8.27 m	Altura máx.: 6.49 m Altura mín.: 5.10 m Anchura: 8.10 m	Altura máx.: 4.01 m Altura mín.: 3.92 m Anchura: 8.10 m
Pendiente: $\frac{A_{max} - A_{min}}{A/2} \times 100 = \frac{1.68}{4.13} \times 100 = 40.63 \%$	Pendiente: $\frac{A_{max} - A_{min}}{A} \times 100 = \frac{1.39}{8.10} \times 100 = 17.16 \%$	Pendiente: $\frac{A_{max} - A_{min}}{A/2} \times 100 = \frac{0.09}{8.10} \times 100 = 1.11 \%$

PLANTA BAJA GENERAL



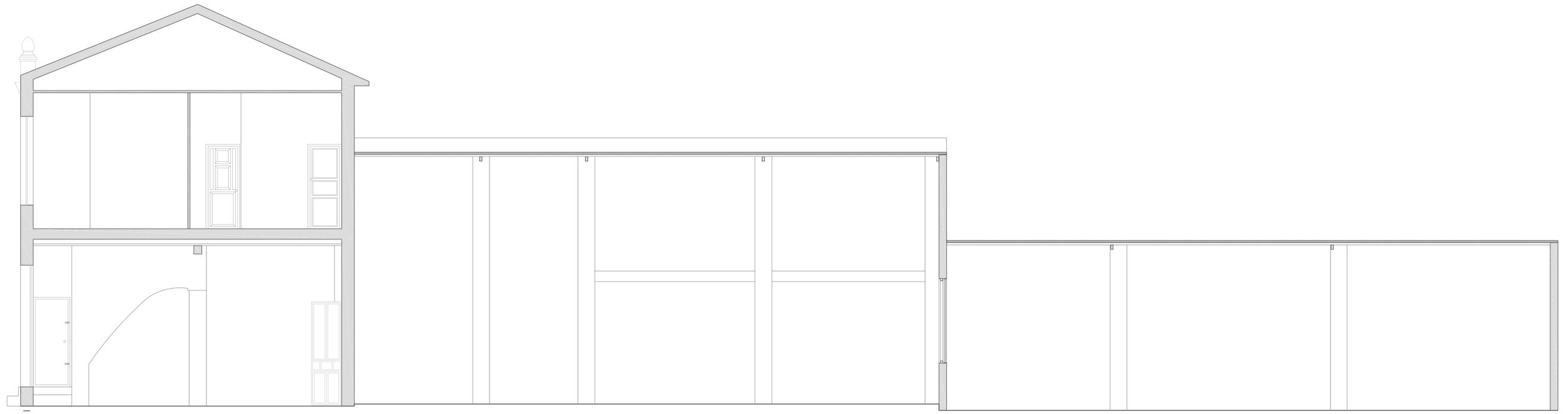
PLANTA ALTA GENERAL



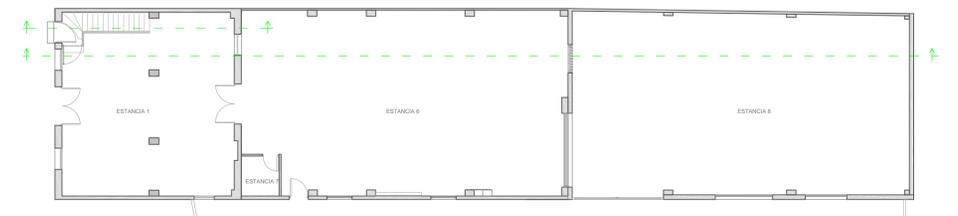
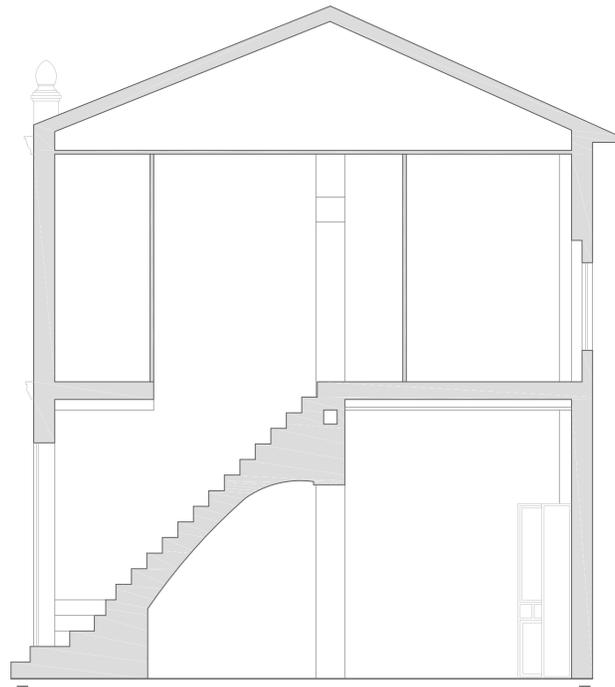
ALQUERÍA	
Planta Baja	
Estancia 1	55.91 m2
Planta Primera	
Estancia 2	14.95 m2
Estancia 3	27.48 m2
Estancia 4	8.03 m2
Estancia 5	3.91 m2
Balcón	0.64 m2
Escalera	4.28 m2
TOTAL	115.2 m2

NAVE 1	
Estancia 6	105.94 m2
Estancia 7	2.73 m2
TOTAL	108.67 m2
NAVE 2	
Estancia 8	111.00 m2
TOTAL	111.00 m2

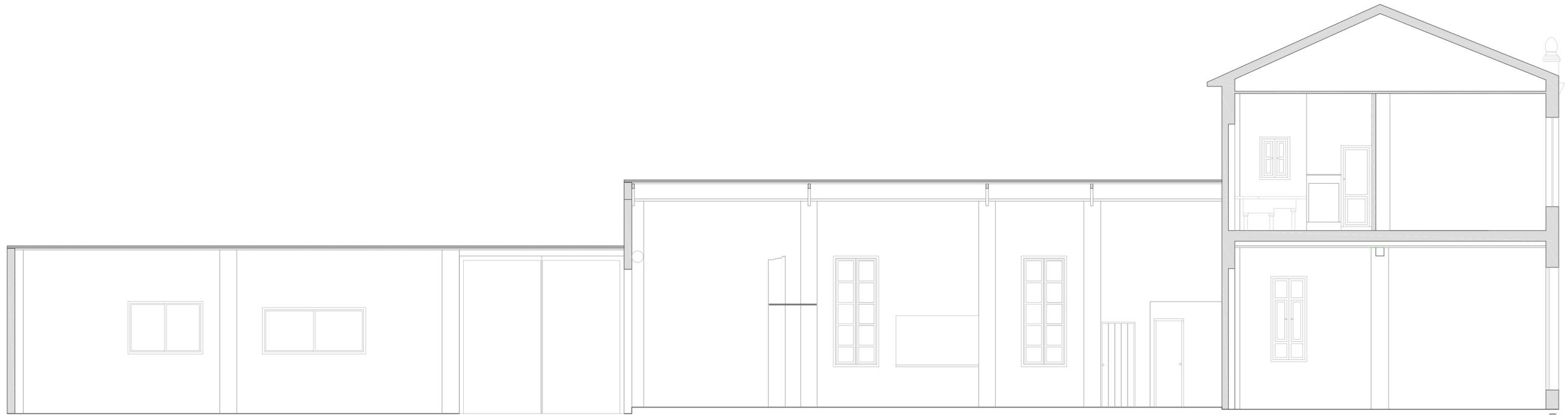
SECCIÓN LONGITUDINAL B



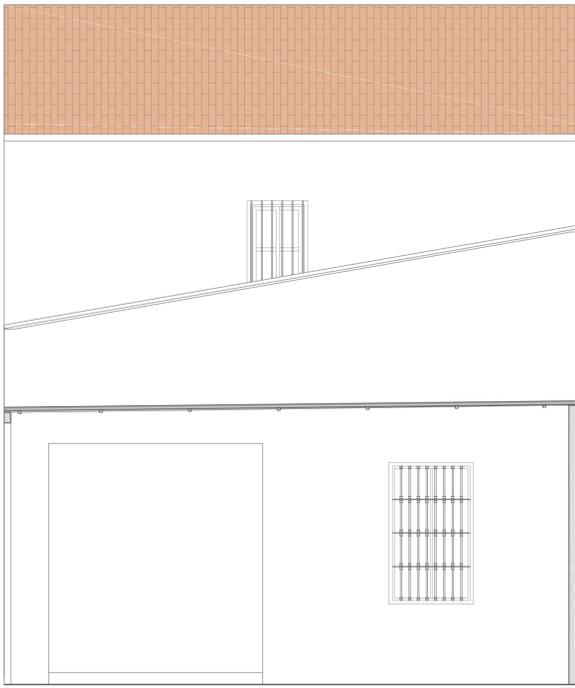
SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA A



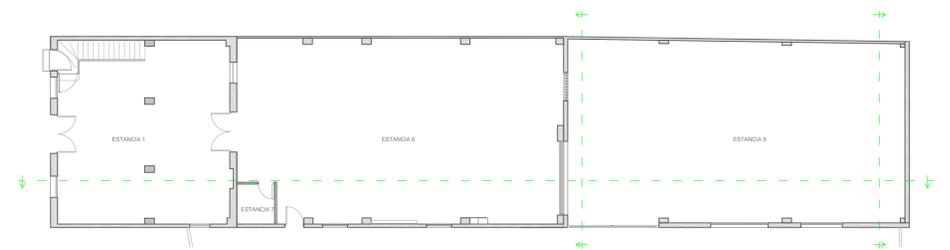
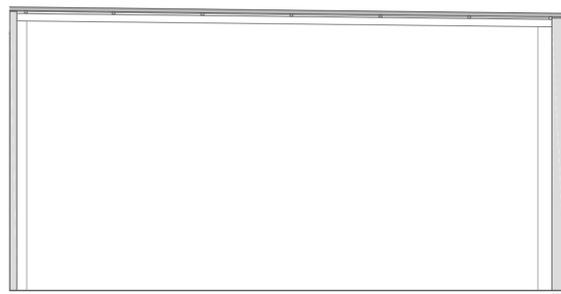
SECCIÓN LONGITUDINAL C



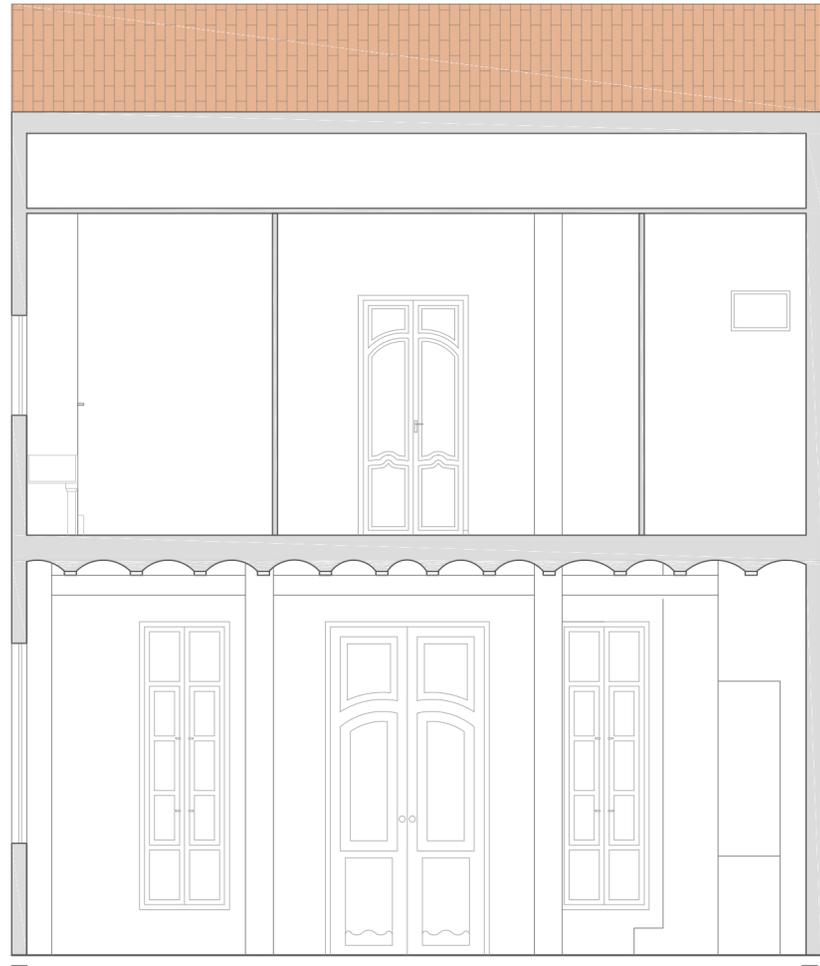
SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 2 H



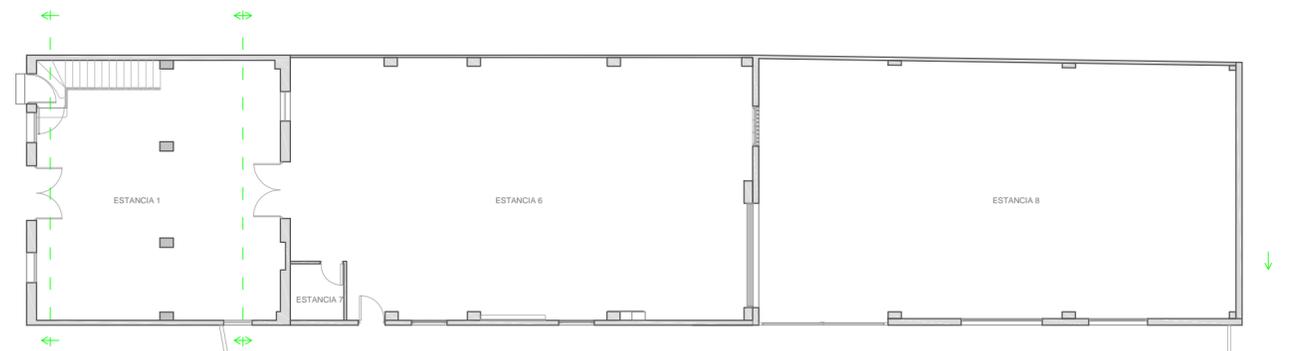
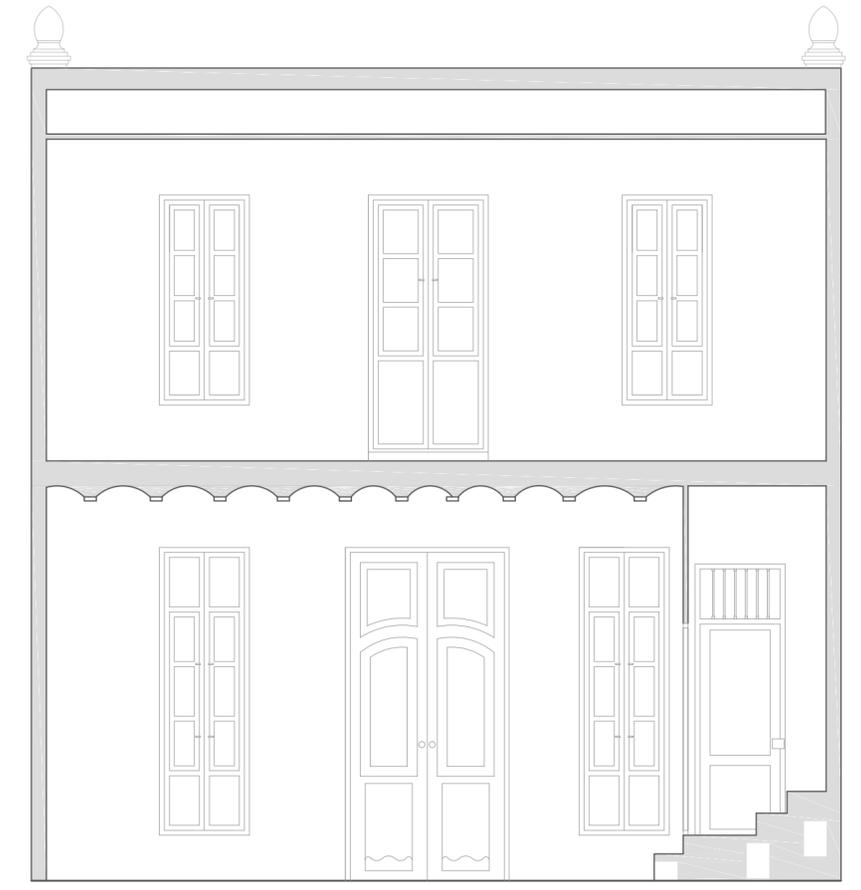
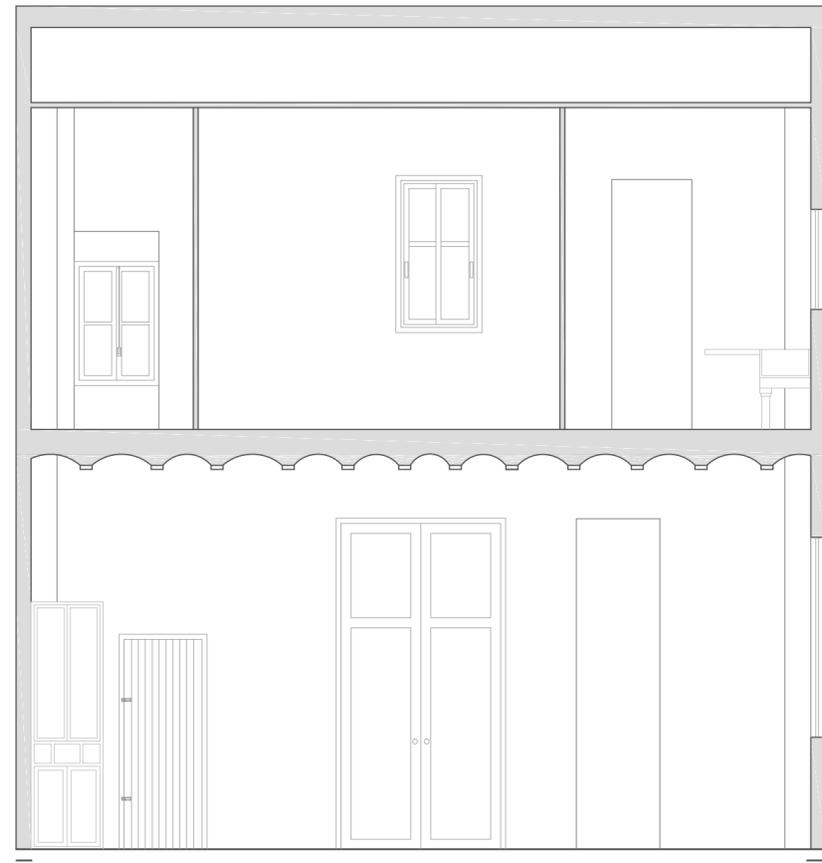
SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 2 I



SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA D

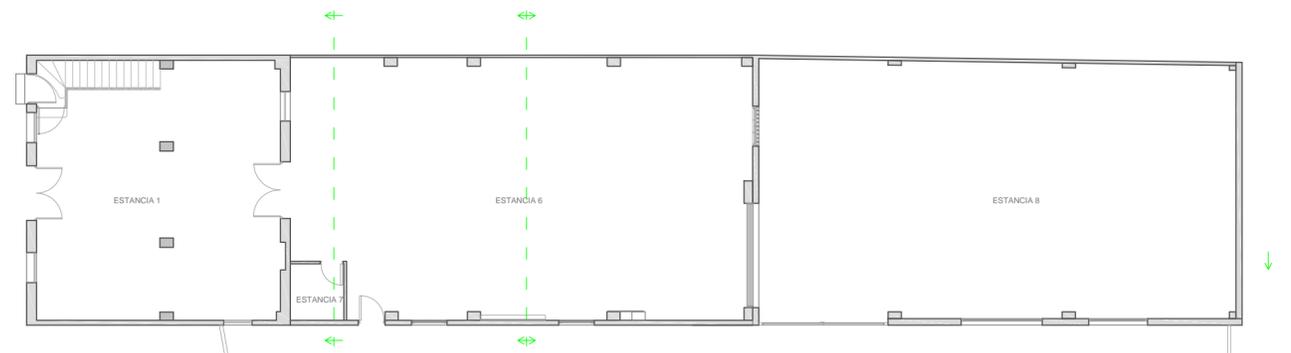
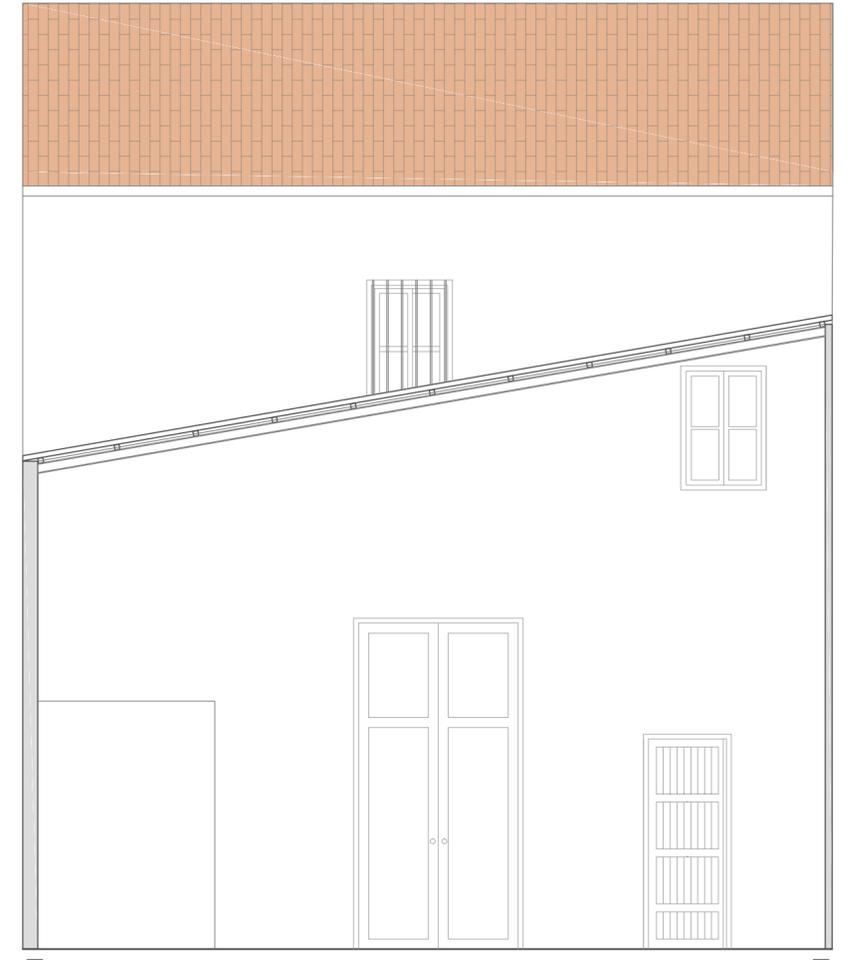
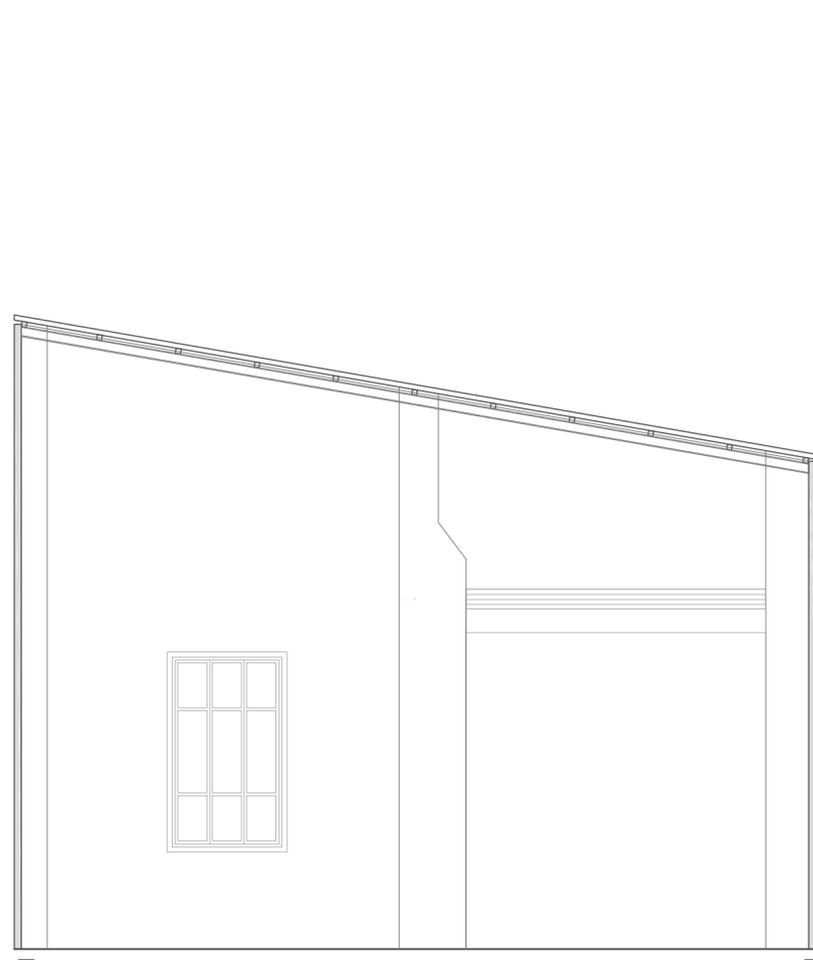
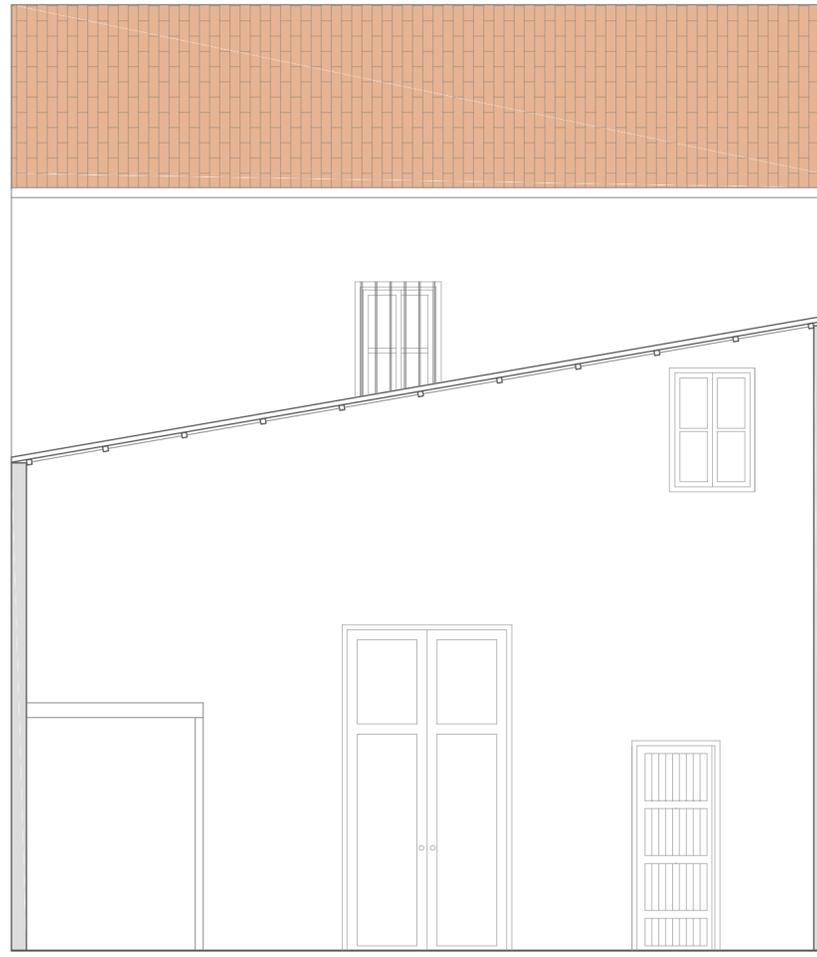


SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA E



SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 1 F

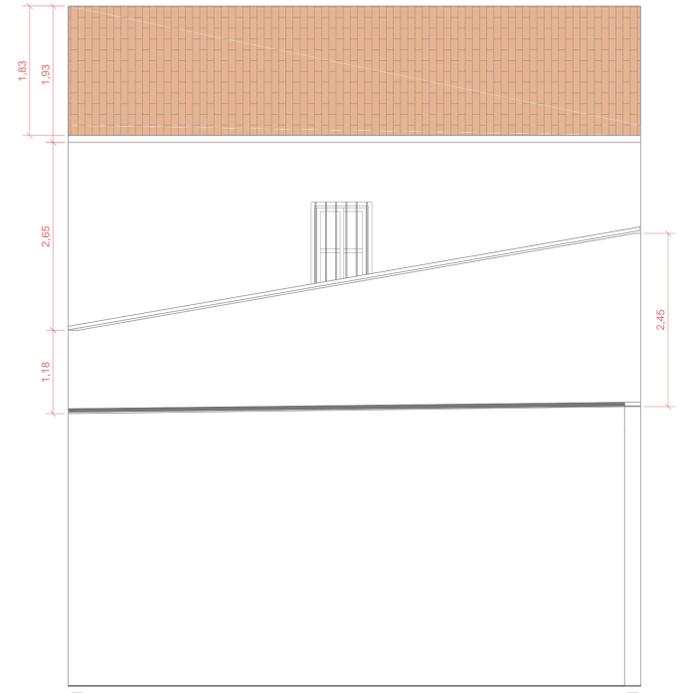
SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 1 G



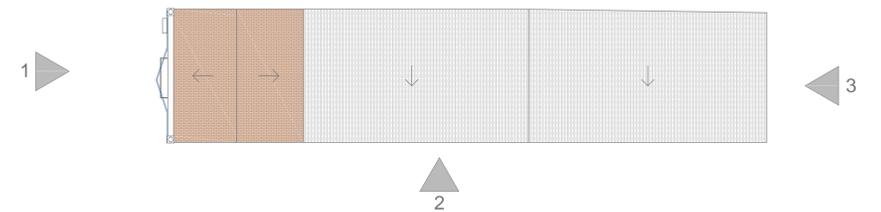
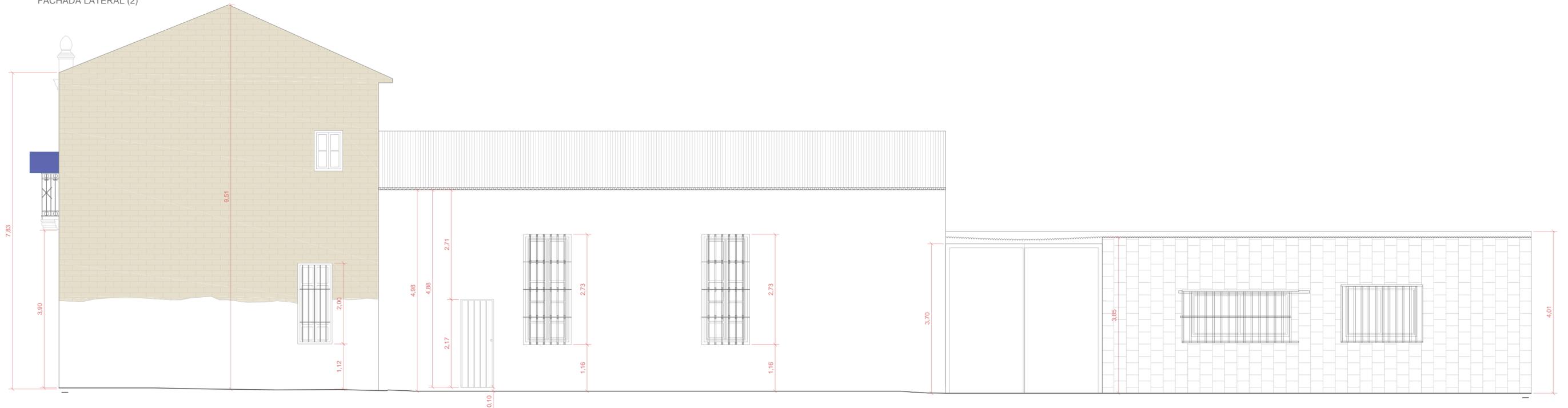
FACHADA PRINCIPAL (1)



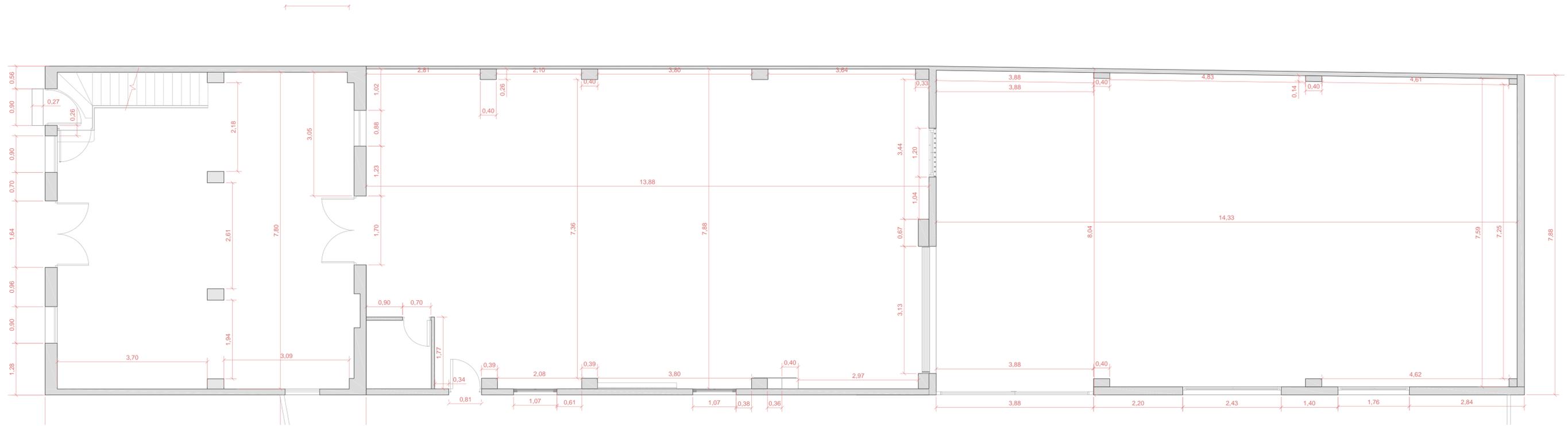
FACHADA POSTERIOR (3)



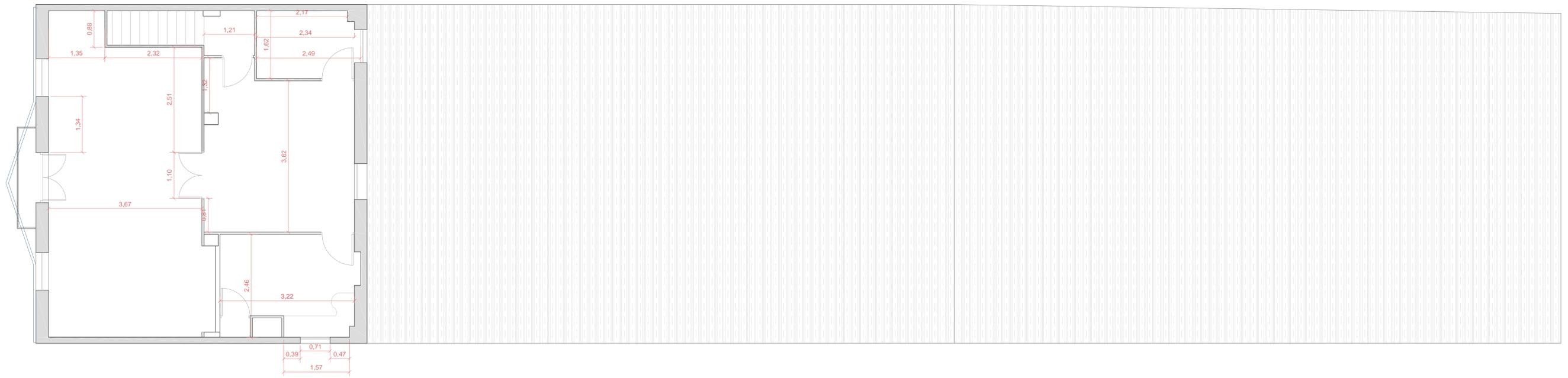
FACHADA LATERAL (2)



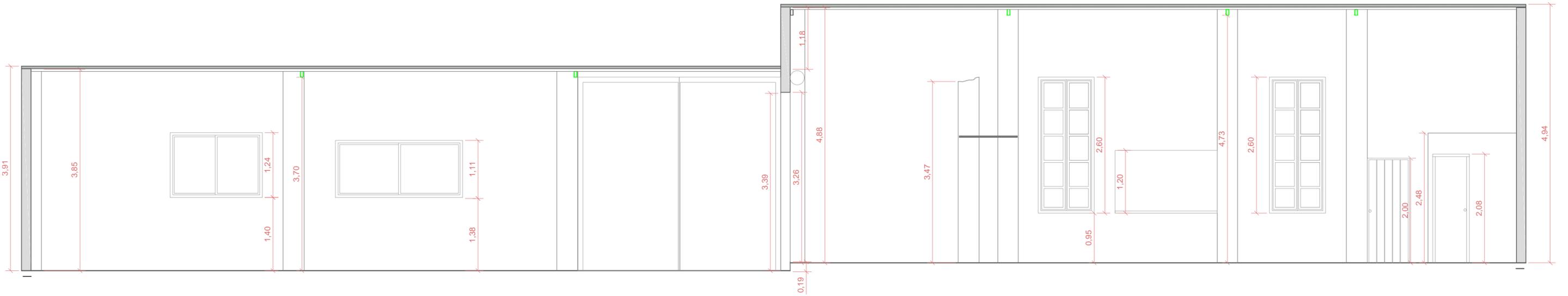
PLANTA BAJA GENERAL



PLANTA ALTA GENERAL



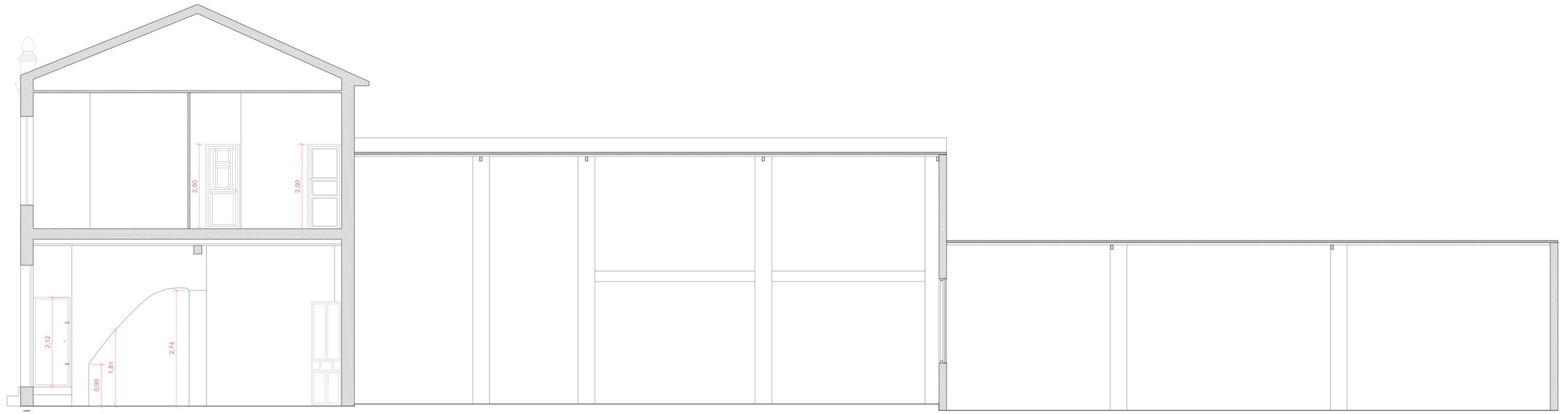
ALZADO LATERAL NAVES A



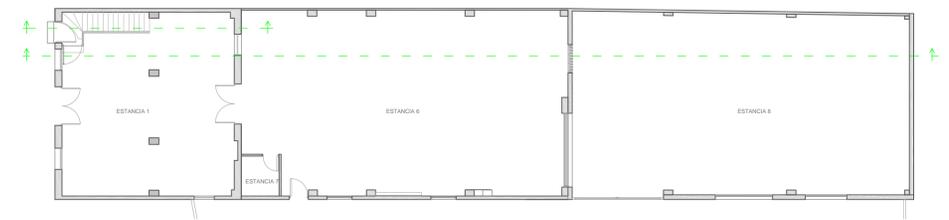
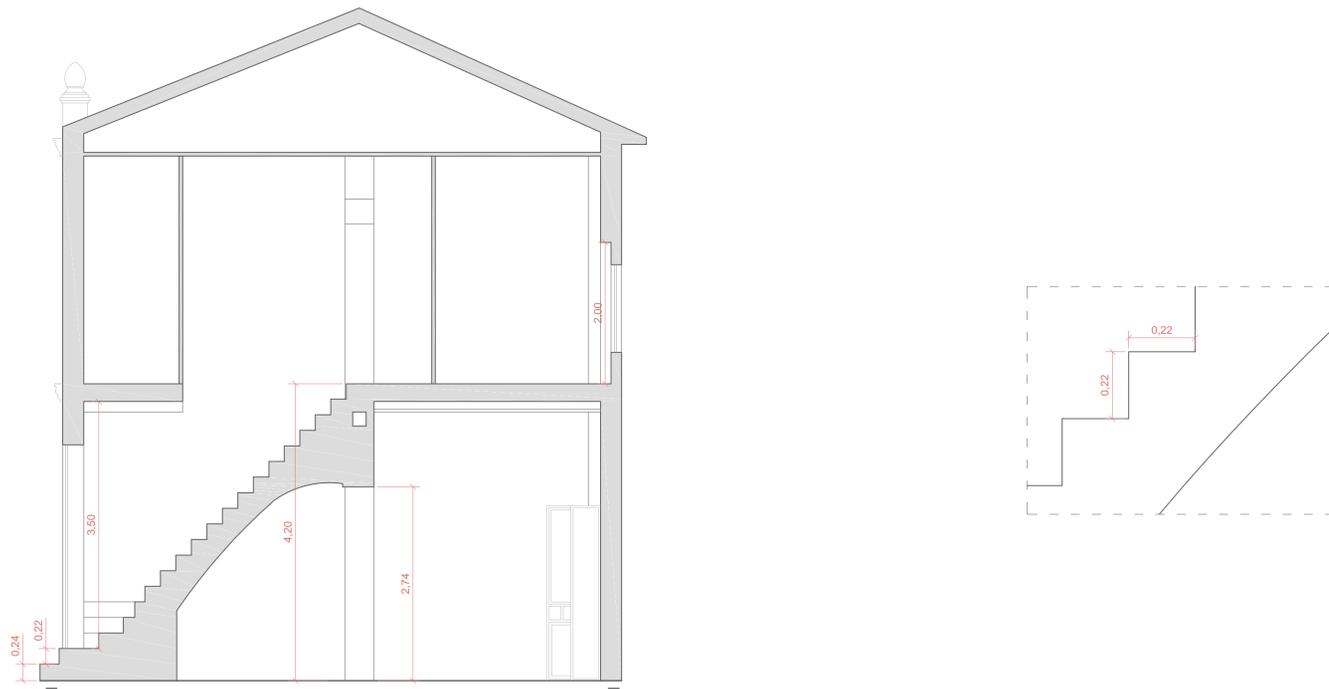
ALZADO LATERAL NAVES B



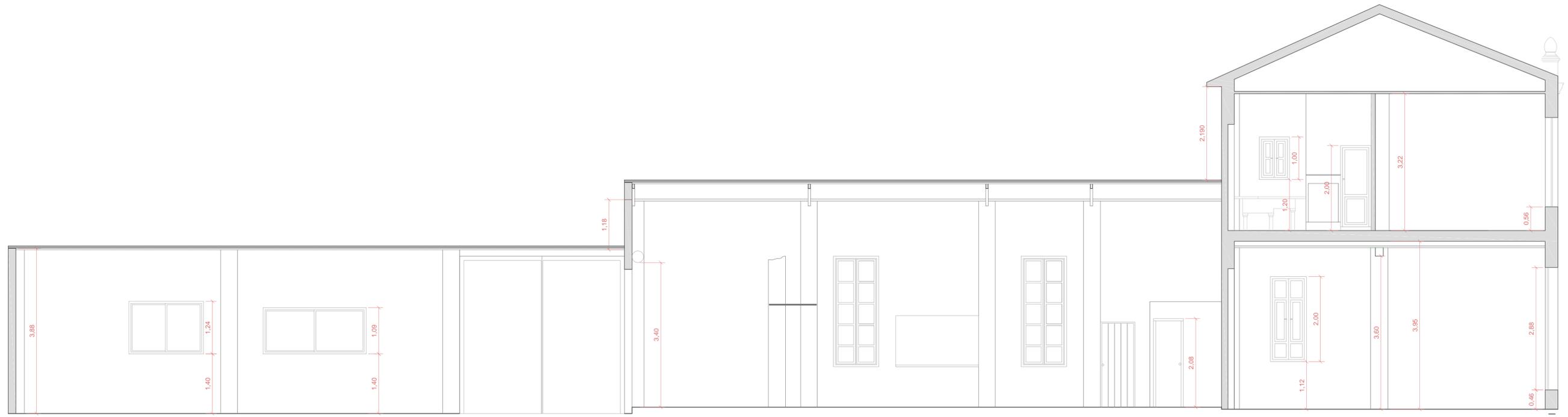
SECCIÓN LONGITUDINAL B



SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA A

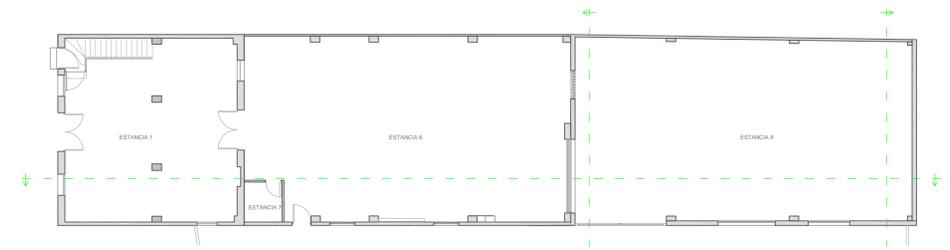
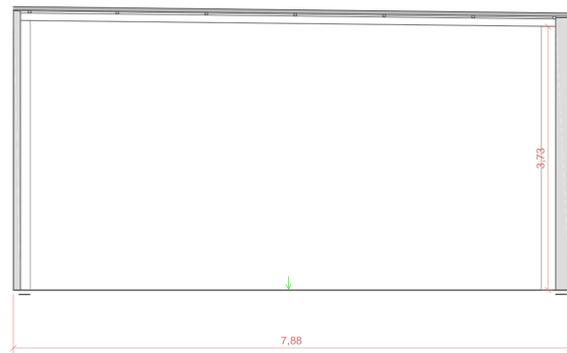
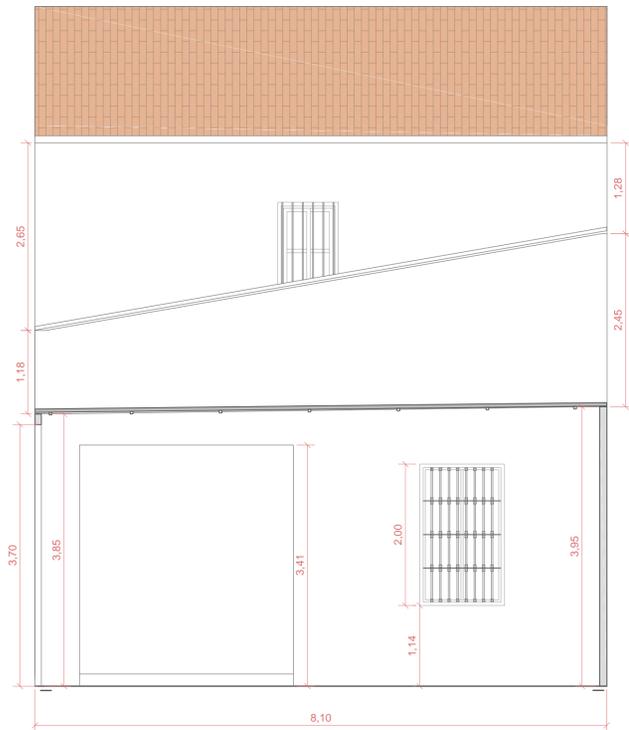


SECCIÓN LONGITUDINAL C

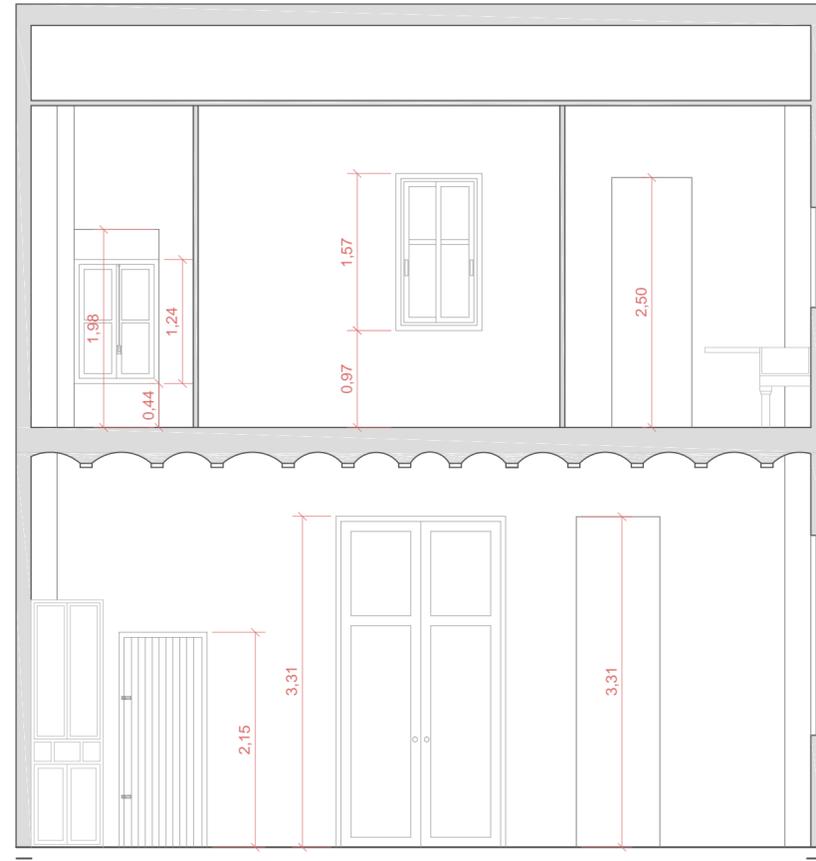
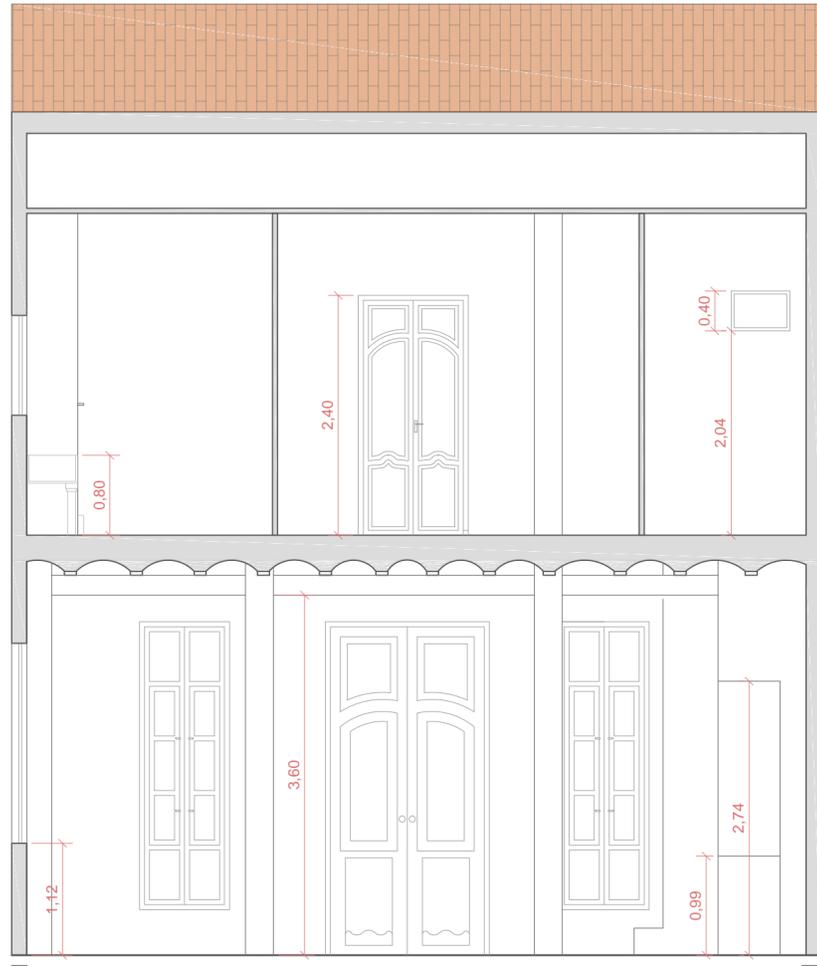


SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 2 H

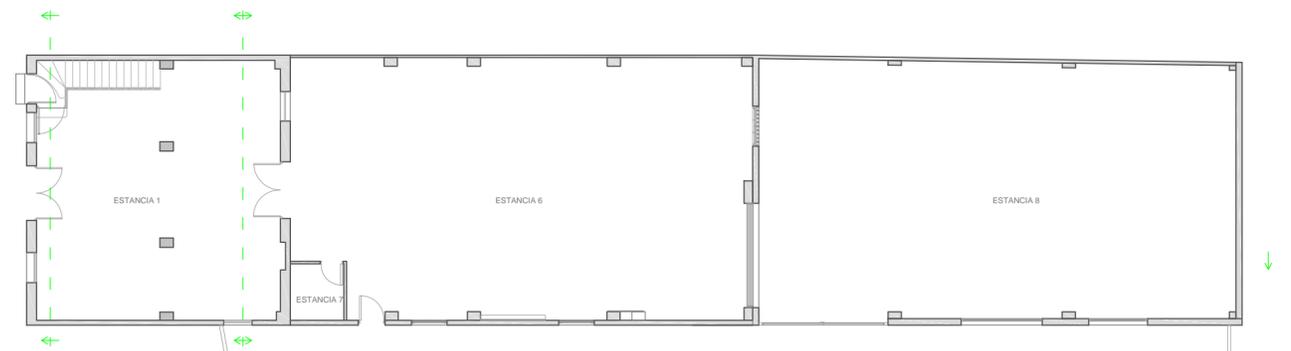
SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 2 I



SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA D



SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA E

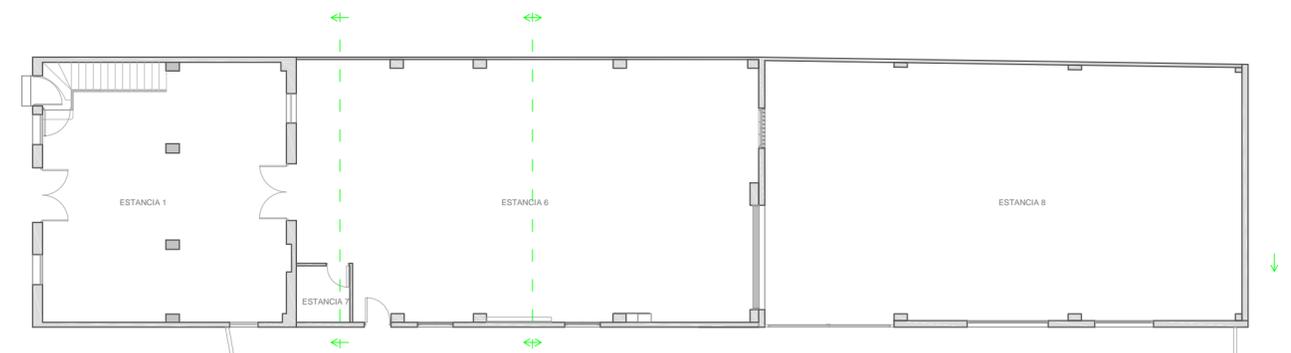
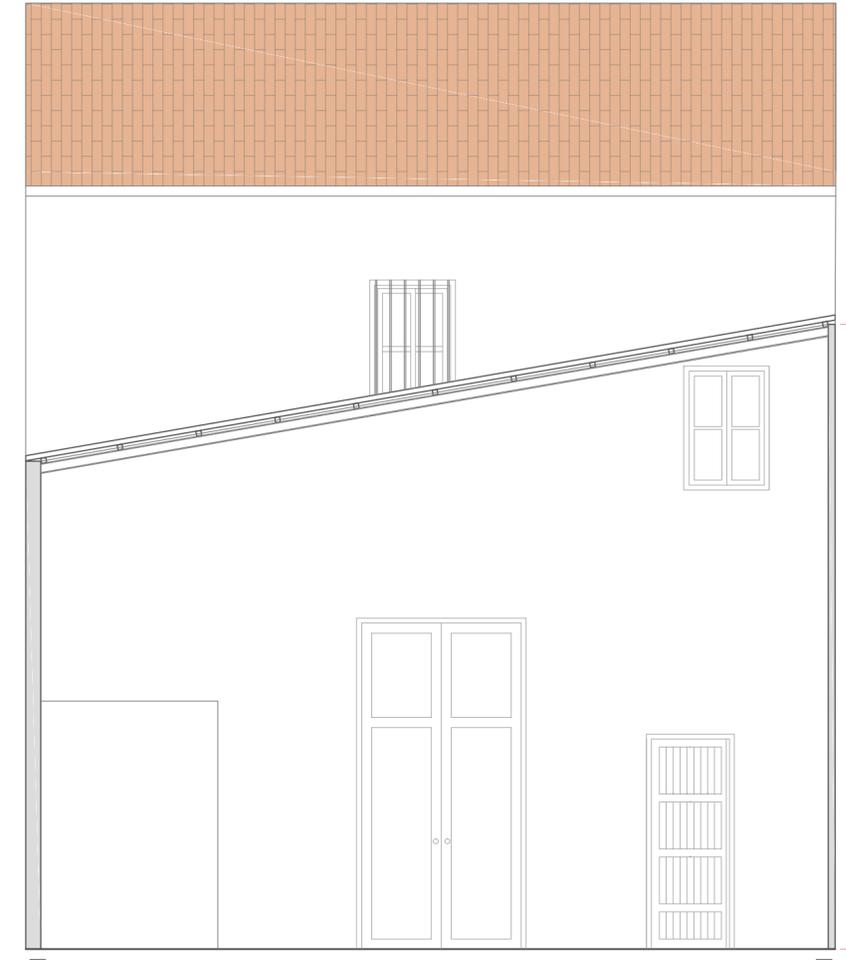
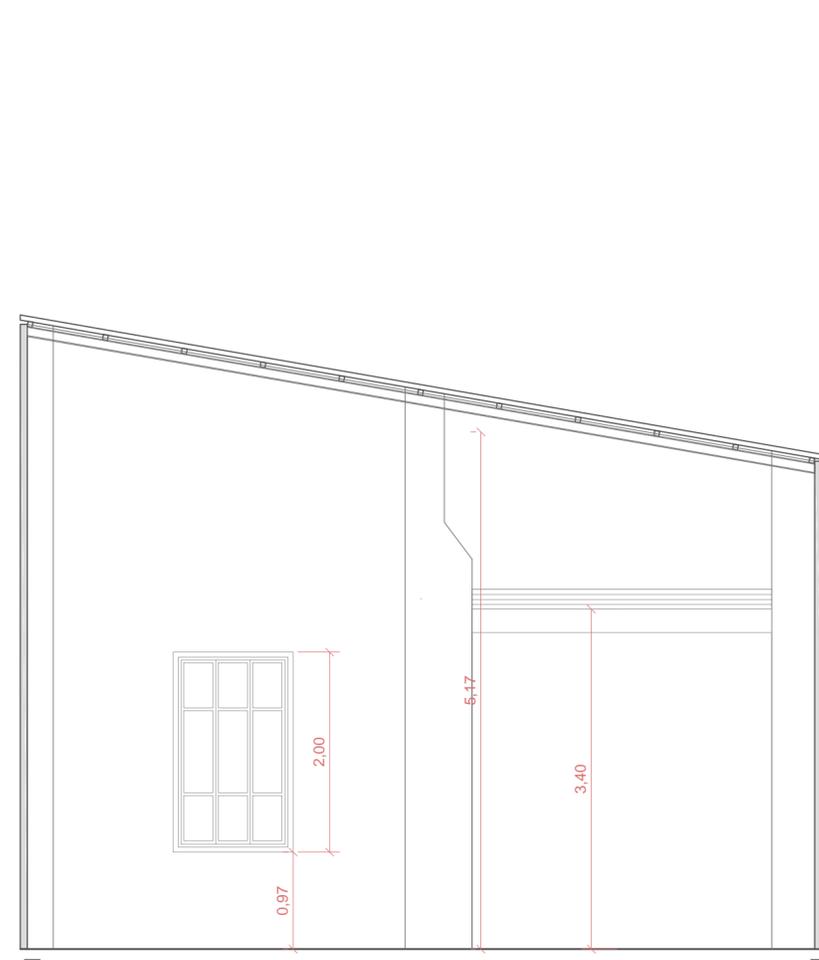
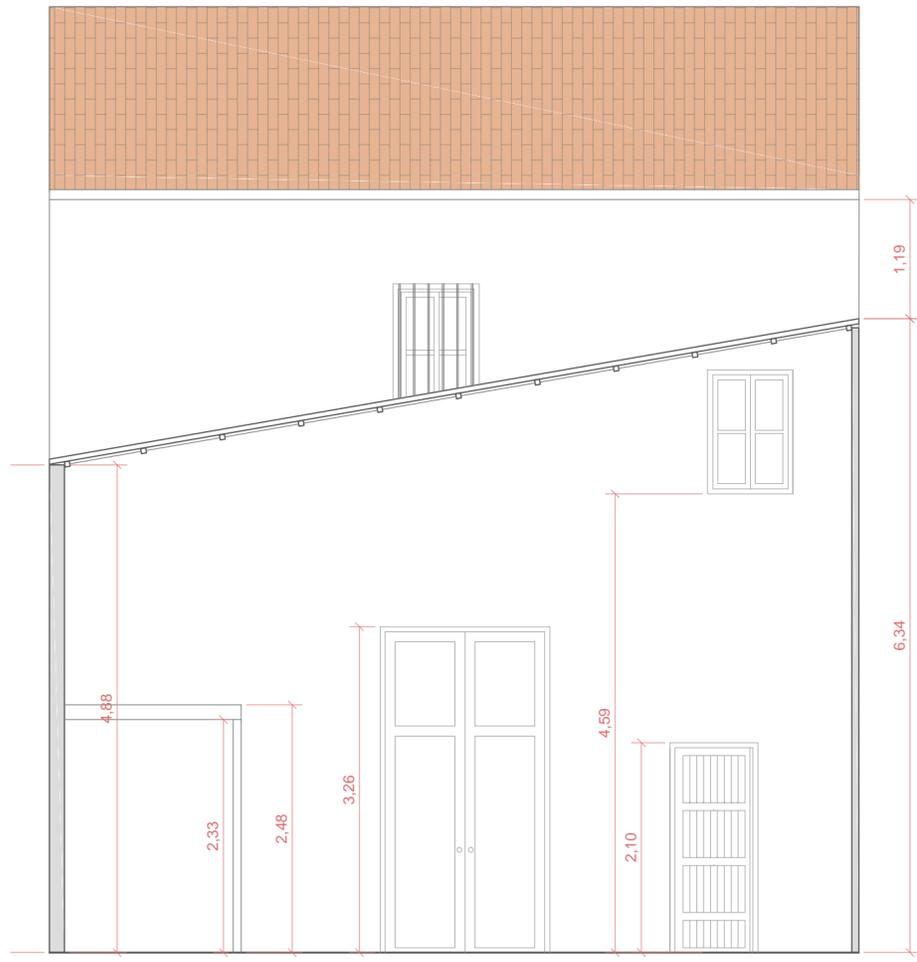


ESTADO ACTUAL
COTAS SECCIÓN D y E ALQUERÍA

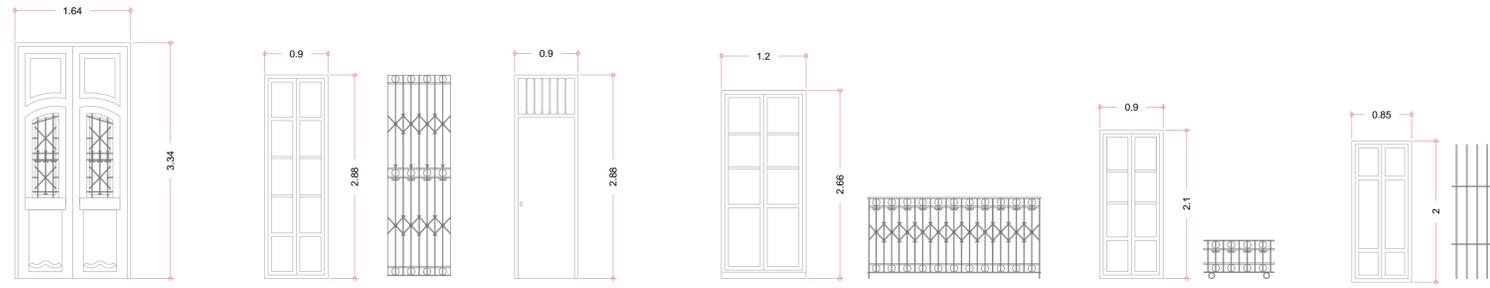
VALENCIA. JULIO 2016
Alumno: Pilar Barcia Roberto
Tutor: Rafael Ligorit Tomás

SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 1 F

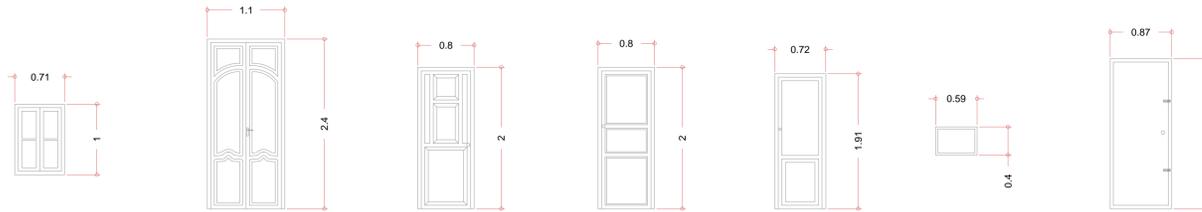
SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 1 G



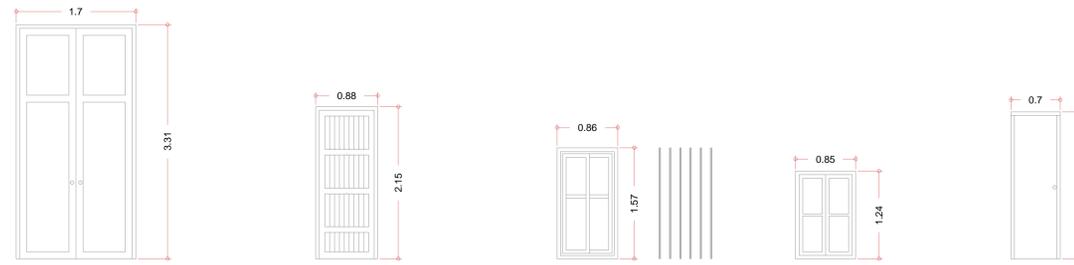
CUADRO CARPINTERÍA ALQUERÍA



ID	P 1	V 1	P 2	P 3	V 2	V 3
UNIDADES	1	2	1	1	2	1
DIMENSIONES	3.34 x 1.64 m	2.88 x 0.9 m	3.05 x 0.9 m	2.66 x 1.20 m	2.10 x 0.9 m	2.00 x 0.85 m
MATERIAL	Madera	Madera	Madera chapada	Madera	Madera	Madera
REJERIA	Reja metálica	Reja metálica	Reja metálica	Reja metálica	Reja metálica	Reja metálica
DESCRIPCIÓN	Puerta de dos hojas abatibles con fraileros	Ventana de dos hojas abatibles con fraileros	Puerta de una hoja abatible	Puerta balconera de dos hojas abatibles con fraileros	Ventana de dos hojas abatibles con fraileros	Ventana de dos hojas abatibles con fraileros

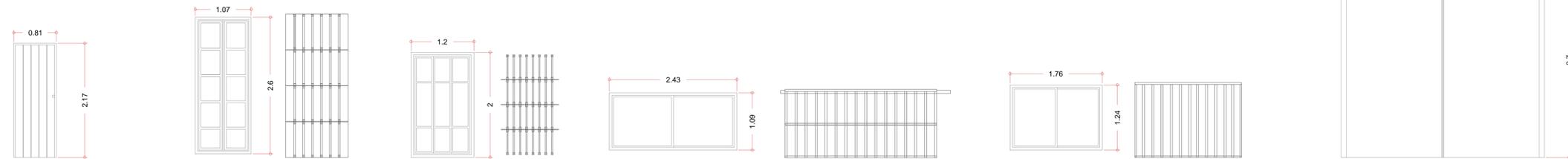


ID	V 4	P 4	P 5	P 6	P 7	V 5	P 8
UNIDADES	1	1	1	2	1	1	1
DIMENSIONES	1.00 x 0.71 m	2.40 x 1.10 m	2.00 x 0.8 m	2.00 x 0.8 m	1.91 x 0.72 m	0.4 x 0.59 m	2.12 x 0.87 m
MATERIAL	Madera	Madera	Madera	Madera	Madera	Madera	Madera
REJERIA	No	No	No	No	No	No	No
DESCRIPCIÓN	Ventana de dos hojas abatibles	Puerta de dos hojas abatibles	Puerta de una hoja abatible	Puerta de una hoja abatible	Puerta de una hoja abatible	Ventana de una hoja fija	Puerta de una hoja abatible



ID	P 9	P 10	V 6	V 7	P 11
UNIDADES	1	1	1	1	1
DIMENSIONES	3.31 x 1.70 m.	2.15 x 0.88 m.	1.57 x 0.86 m.	1.24 x 0.85 m.	2.08 x 0.70 m.
MATERIAL	Madera	Madera	Metálica	Madera	Madera
REJERIA	No	No	Reja metálica	No	No
DESCRIPCIÓN	Puerta de doble hoja abatible	Puerta de una hoja abatible	Ventana de doble hoja corredera	Ventana de doble hoja abatible	Puerta de una hoja abatible

CUADRO CARPINTERÍA NAVES



ID	P 12	V 8	V 9	V 10	V 11	P 13
UNIDADES	1	2	1	1	1	1
DIMENSIONES	2.17 x 0.81 m	2.60 x 1.070 m	2.00 x 1.20 m.	2.43 x 1.09 m.	1.76 x 1.24 m.	3.70 x 3.88 m.
MATERIAL	Metálica	Madera	Madera	Metálica	Metálica	Metálica
REJERIA	No	Reja metálica	Reja metálica	Reja metálica	Reja metálica	No
DESCRIPCIÓN	Puerta de una hoja abatible	Ventana de dos hojas abatible con fraileros	Ventana de tres hojas abatibles con fraileros	Ventana de doble hoja corredera	Ventana de doble hoja corredera	Puerta de doble hoja abatible de gran dimensión

PLANTA GENERAL



ALZADO GENERAL



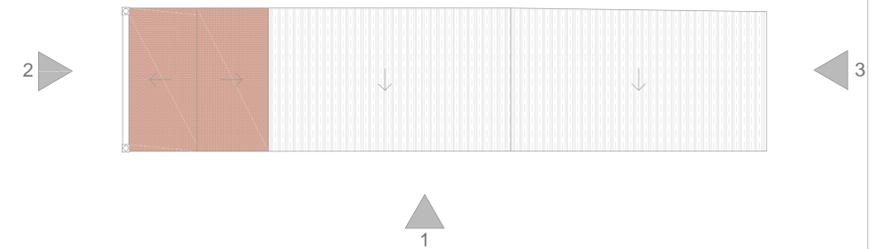
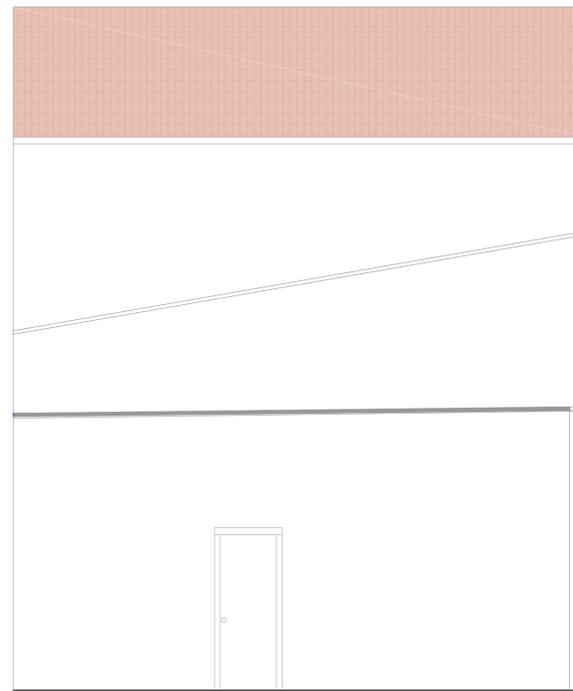
FACHADA LATERAL (1)



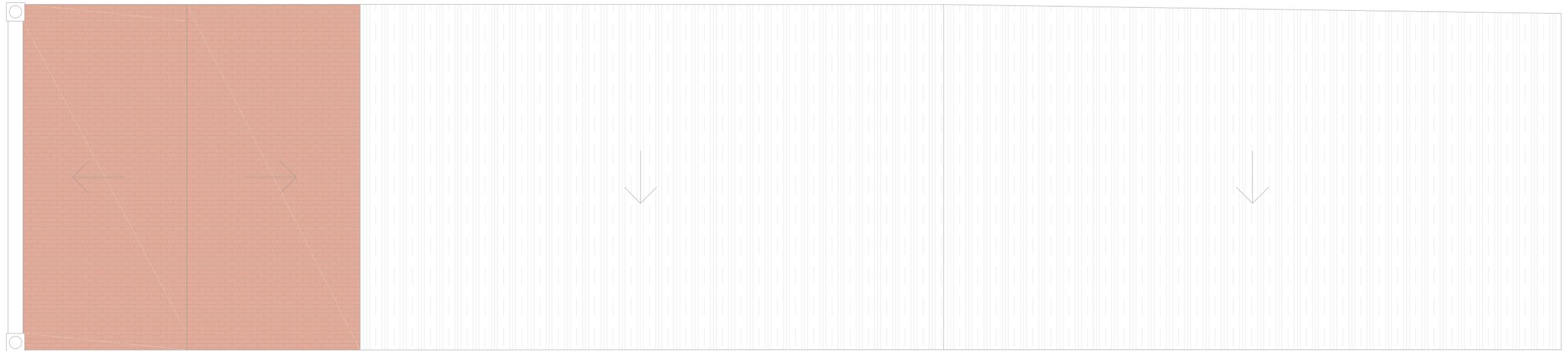
FACHADA PRINCIPAL (2)



FACHADA POSTERIOR (2)



PLANTA GENERAL DE CUBIERTAS



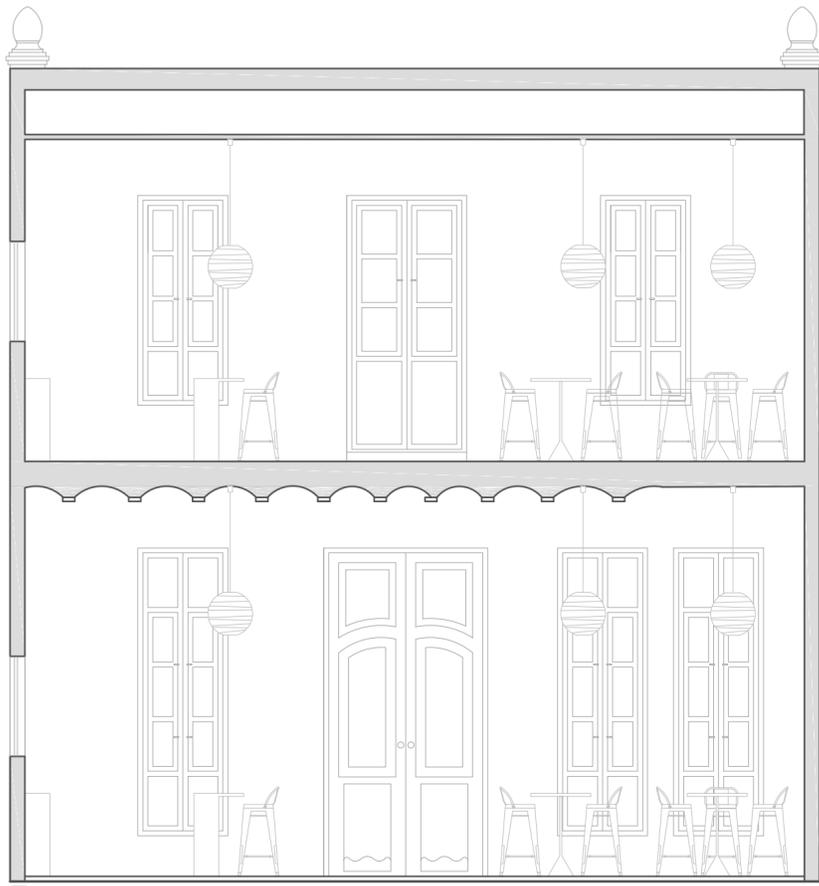
Cubierta inclinada con entabicado de rasilla



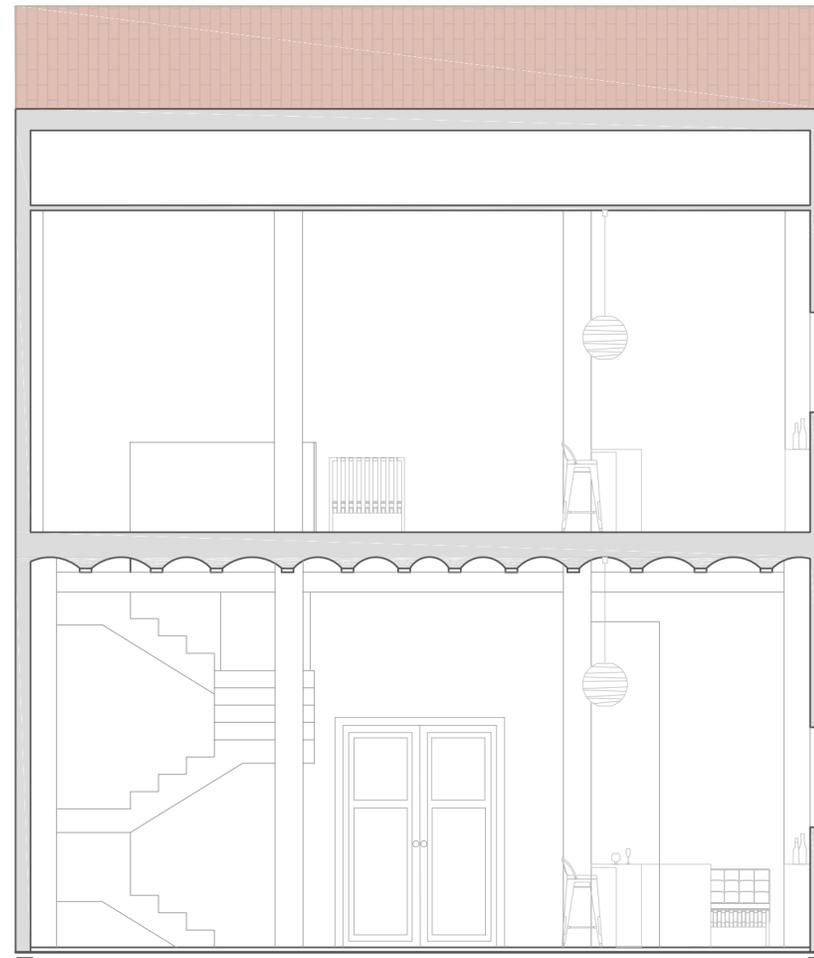
Cubierta de estructura metálica con planchas de sandwich insitu

ALQUERÍA	NAVE 1	NAVE 2
Altura máx.: 9.51 m Altura mín.: 7.83 m Anchura: 8.27 m	Altura máx.: 6.49 m Altura mín.: 5.10 m Anchura: 8.10 m	Altura máx.: 4.01 m Altura mín.: 3.92 m Anchura: 8.10 m
Pendiente: $\frac{A_{max} - A_{min}}{A/2} \times 100 = \frac{1.68}{4.13} \times 100 = 40.63 \%$	Pendiente: $\frac{A_{max} - A_{min}}{A} \times 100 = \frac{1.39}{8.10} \times 100 = 17.16 \%$	Pendiente: $\frac{A_{max} - A_{min}}{A/2} \times 100 = \frac{0.09}{8.10} \times 100 = 1.11 \%$

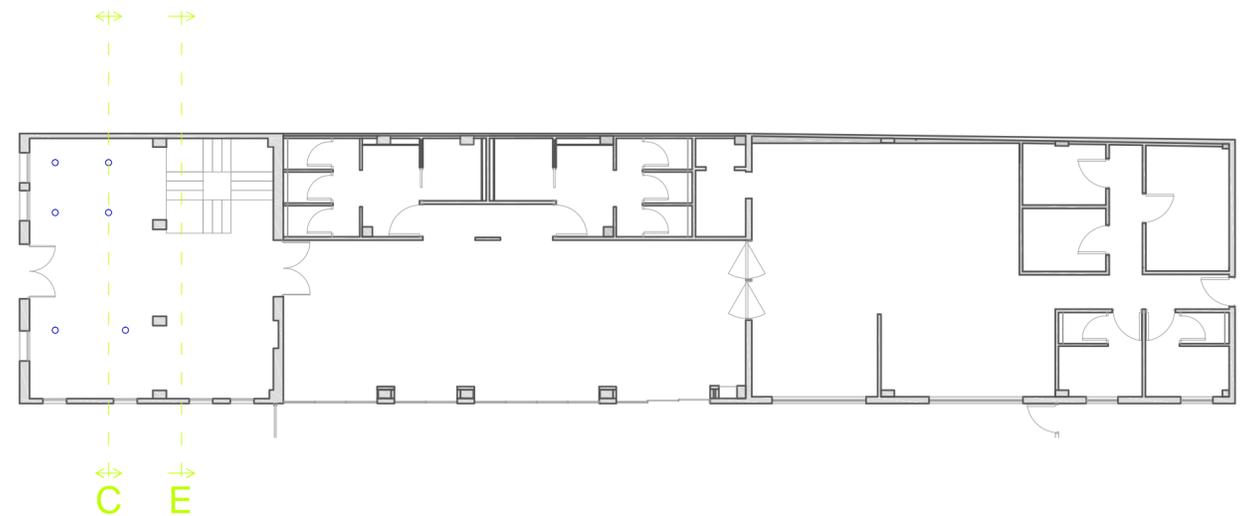
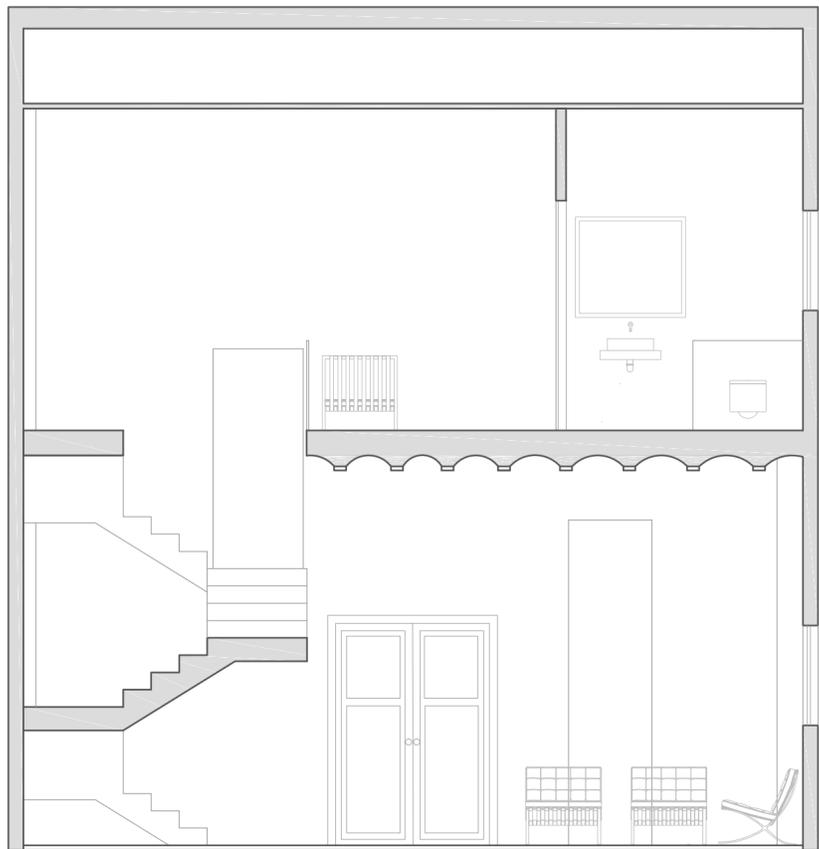
SECCION TRANSVERSAL ALQUERÍA C



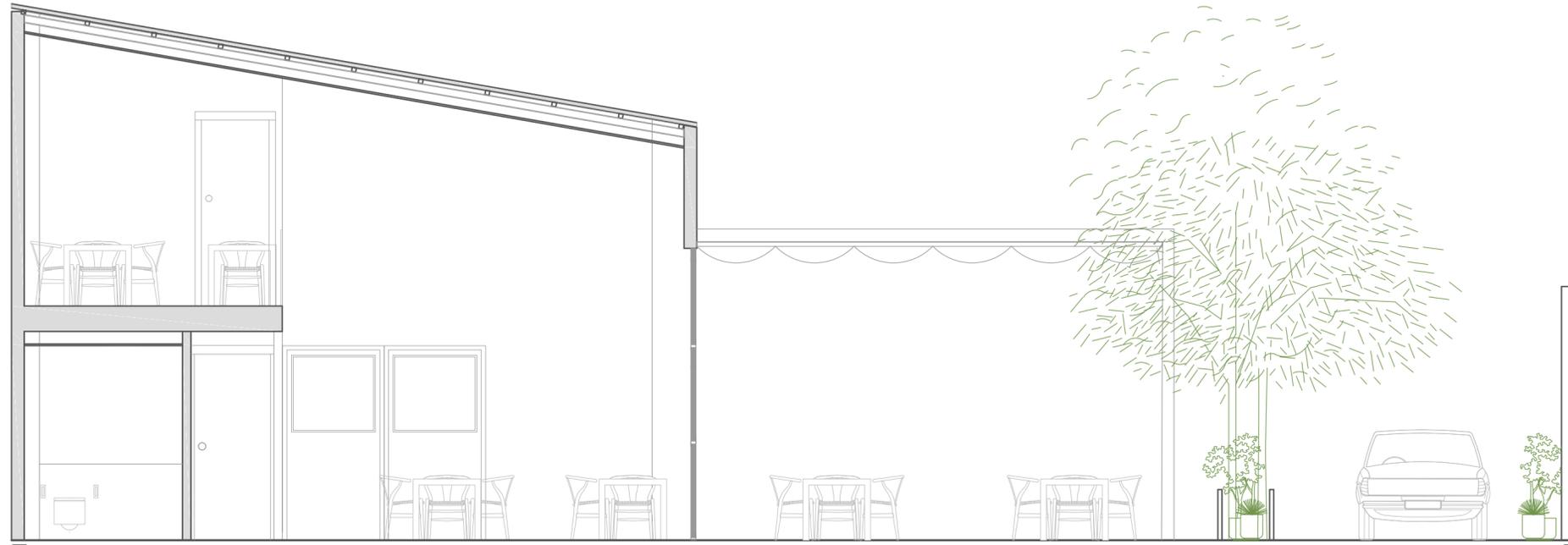
SECCIÓN ESCALERA TRANSVERSAL ALQUERÍA E



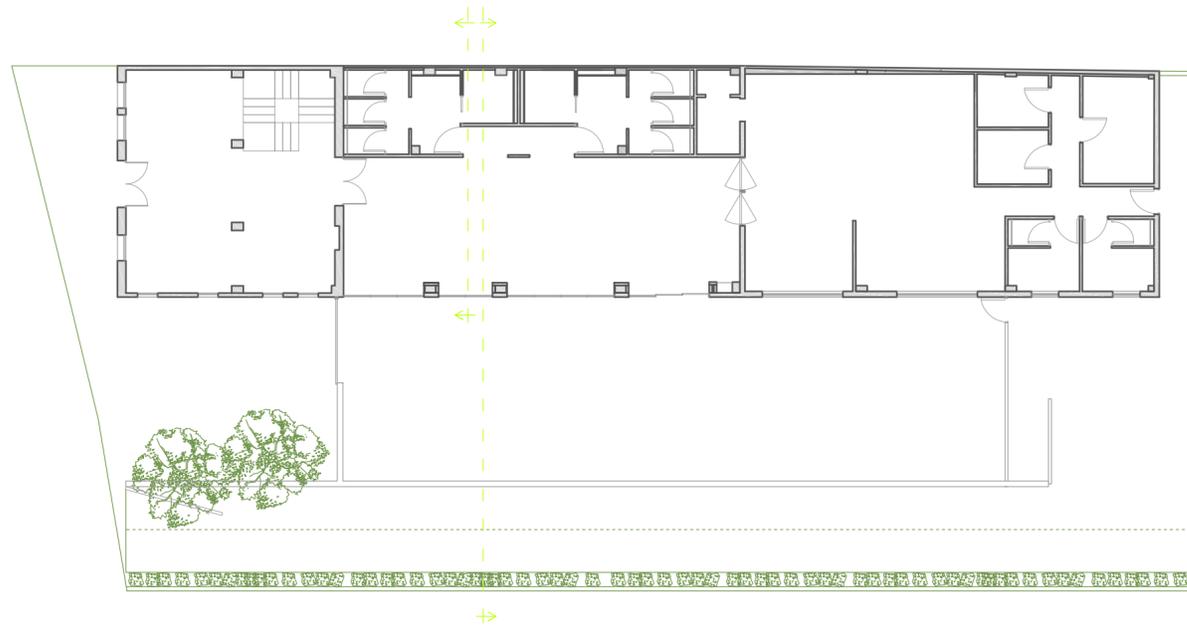
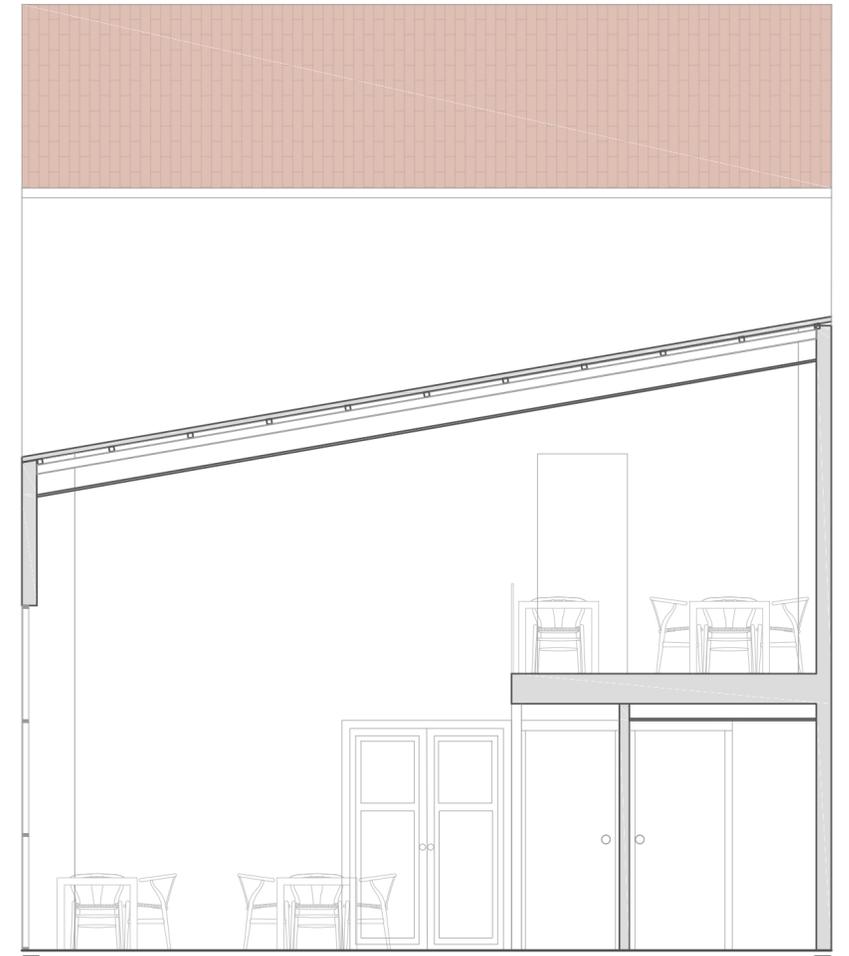
SECCION TRANSVERSAL ALQUERÍA C



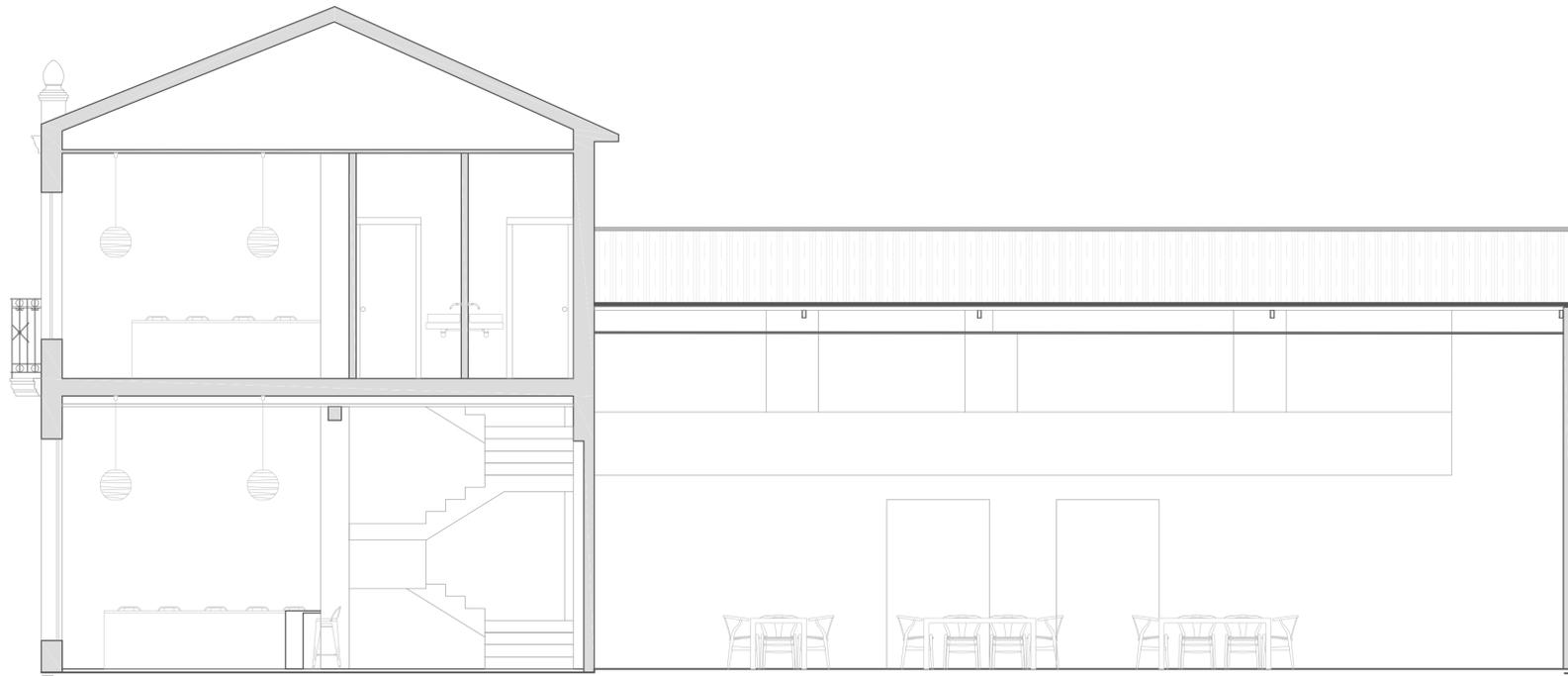
SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 1



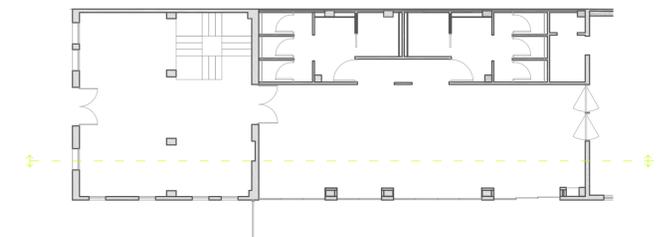
SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 1

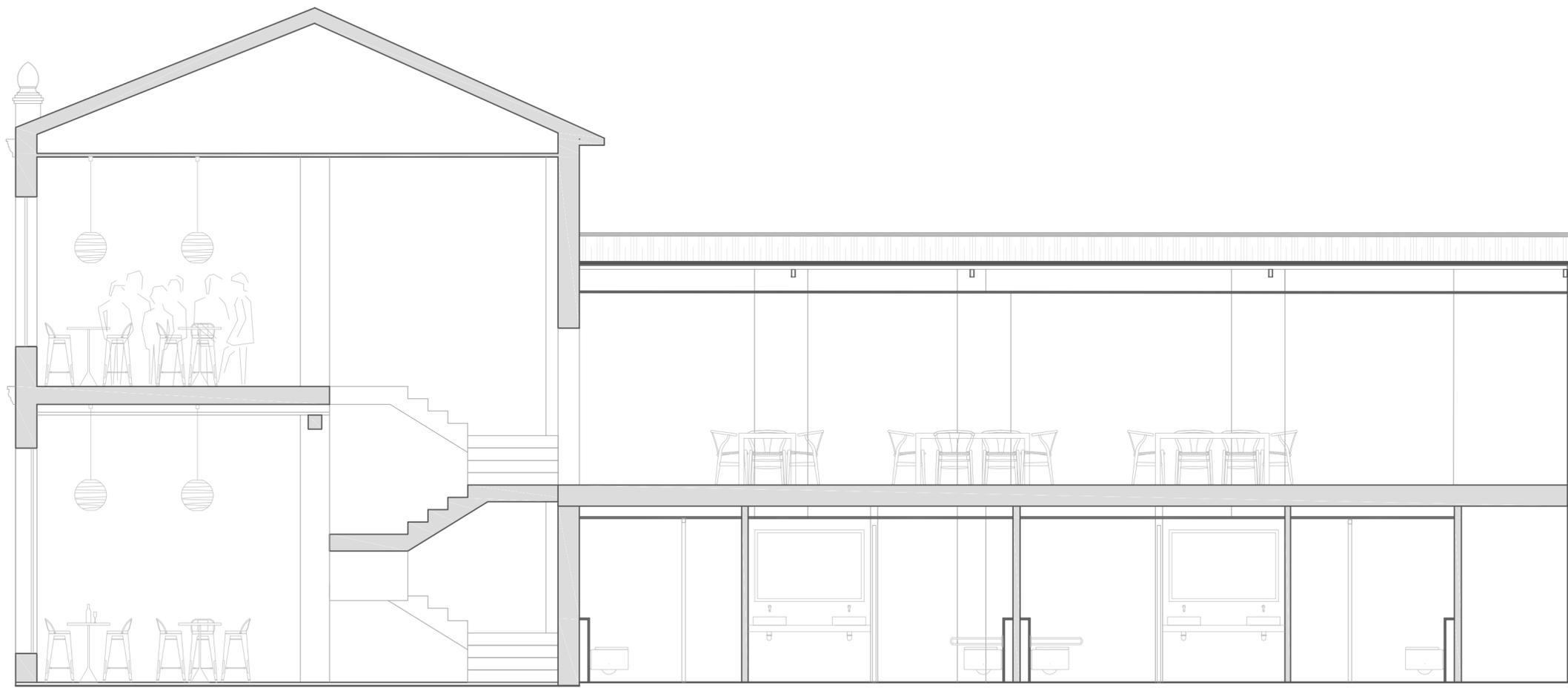


SECCIÓN LONGITUDINAL ALQUERÍA Y NAVE A

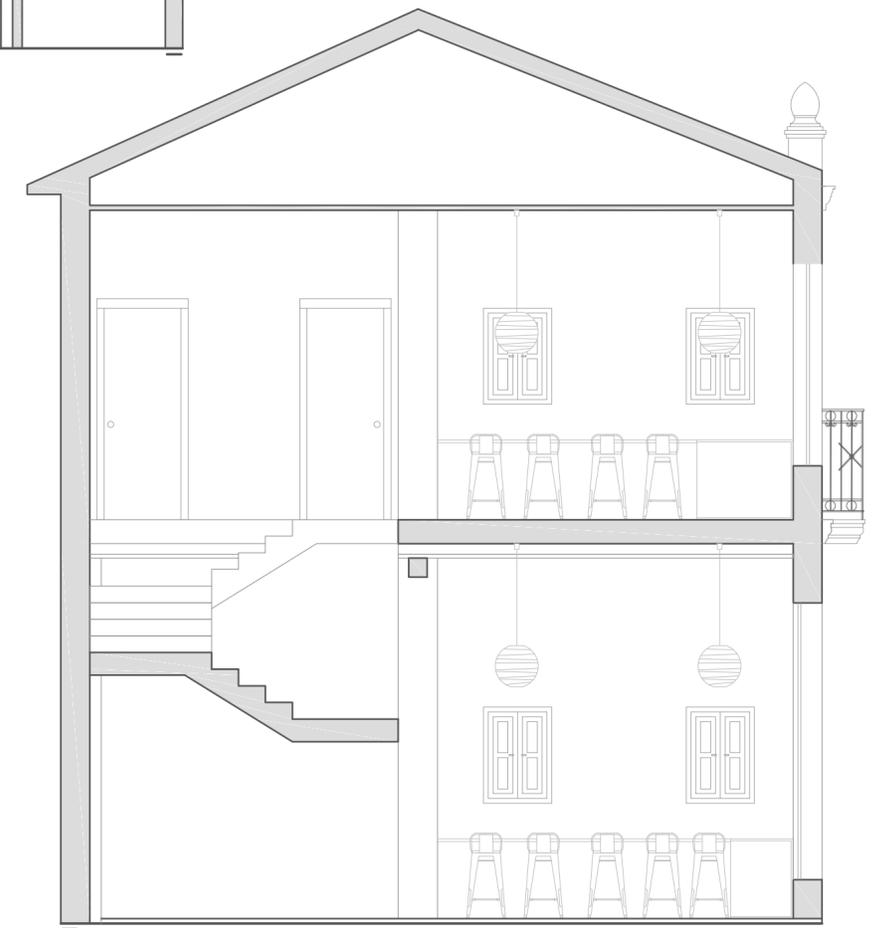


SECCIÓN LONGITUDINAL ALQUERÍA Y NAVE A

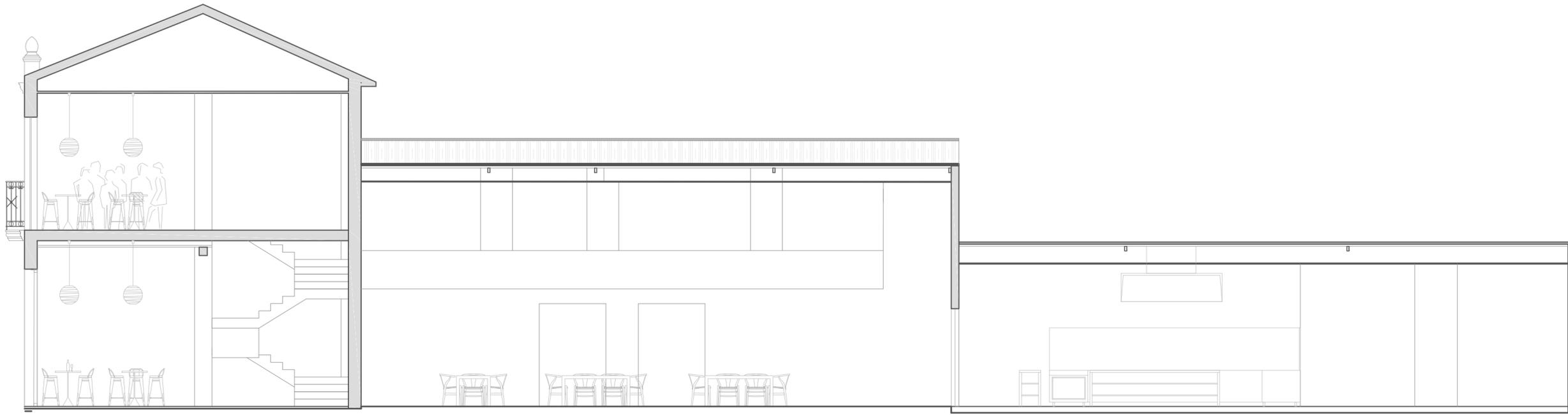




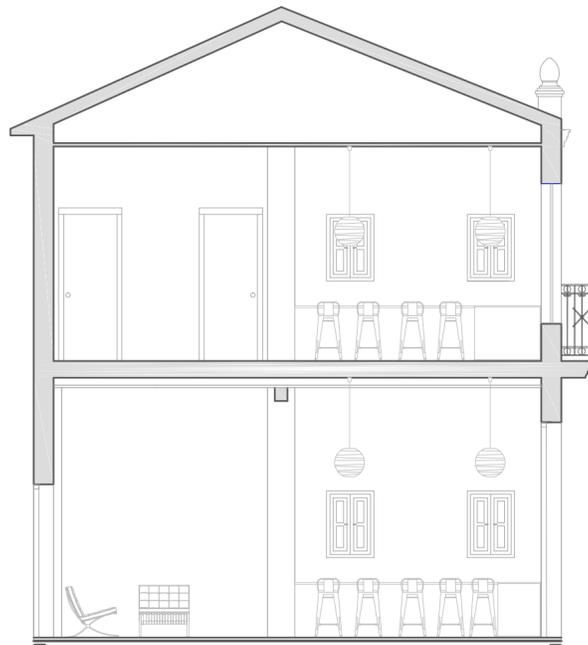
SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA B



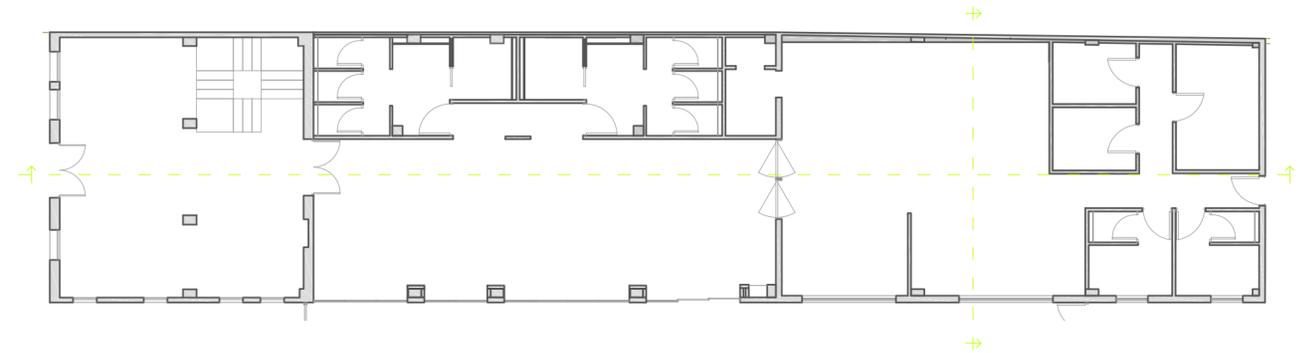
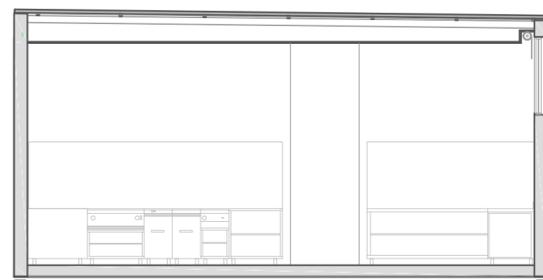
SECCIÓN LONGITUDINAL ALQUERÍA Y NAVES D

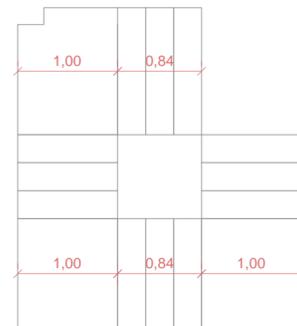
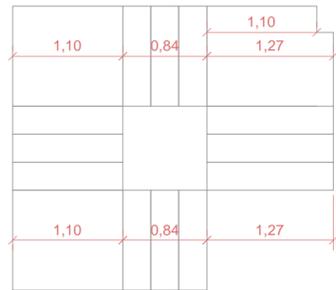
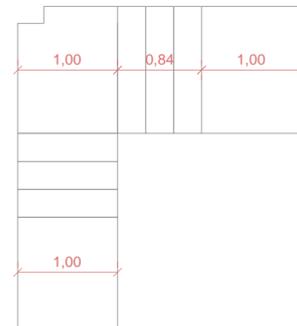
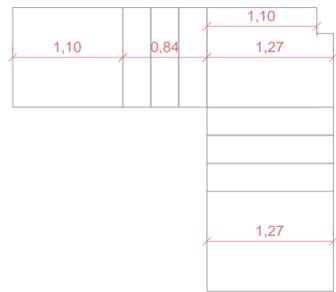
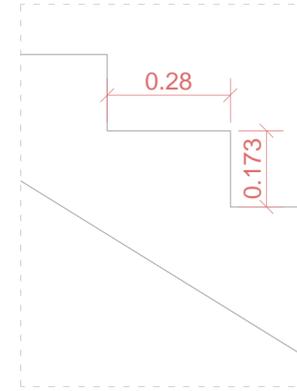
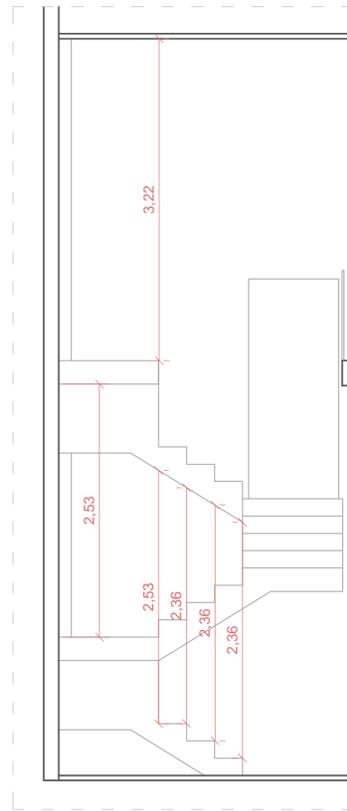
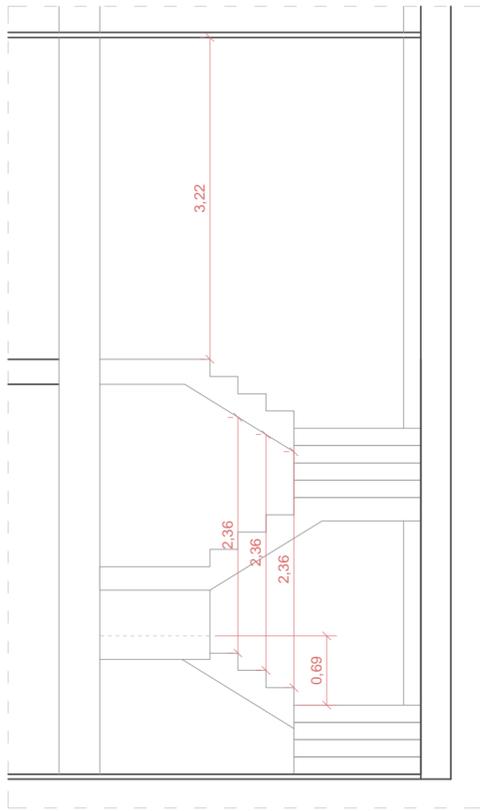


SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA D

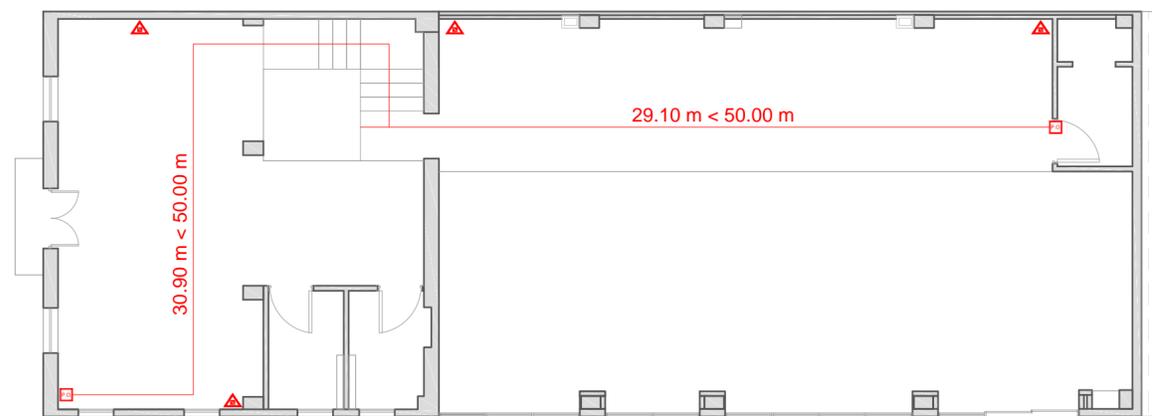
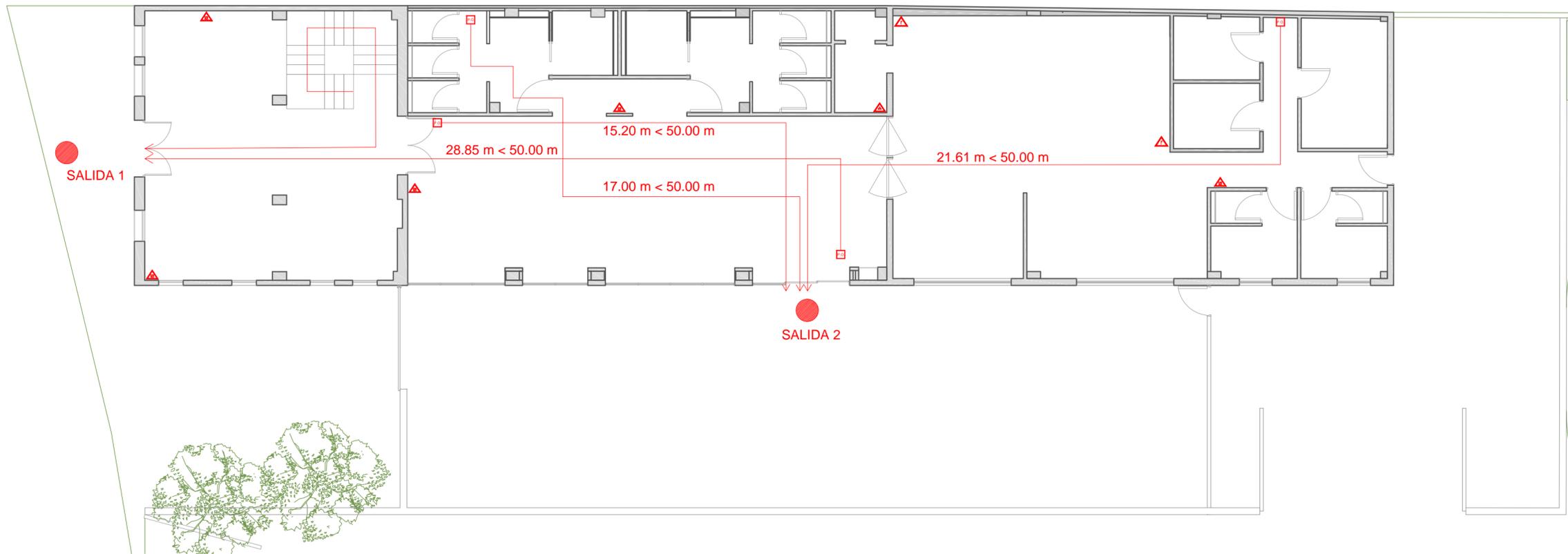


SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 2 F





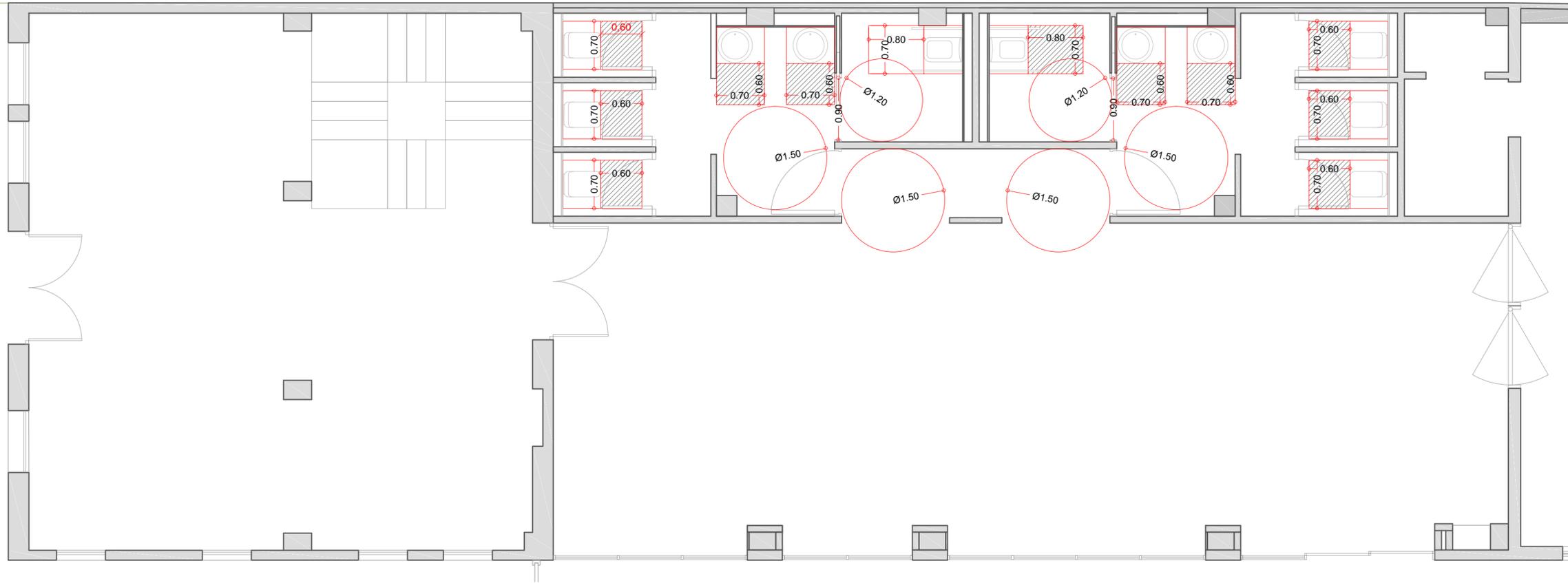
DATO	DC 09	DB SUA	ESCALERA
Huella mínima (H)	28.00 cm	28.00 cm	28.00 cm
Contrahuella máxima (C)	18.50 cm	18.50 cm	17.30 cm
Contrahuella mínima (C)		13.00 cm	17.30 cm
Anchura útil mínima sin incluir pasamanos (Am1)	100.00 cm		100.00 cm
Anchura útil mínima incluyendo pasamanos (Am2)		100.00 cm	100.00 cm
Altura libre mínima, desde el borde de huella (Hm)	220.00 cm		236.00 cm
Altura máxima del tramo entre mesetas (Ht)	315.00 cm	320.00 cm	69.2 cm



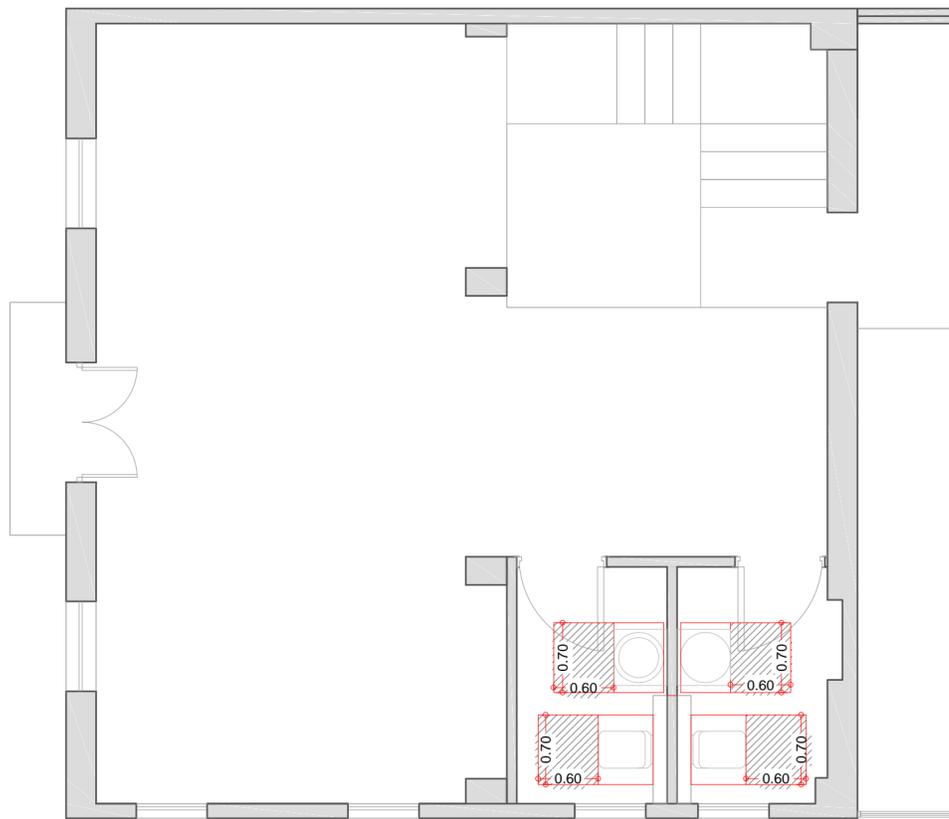
RECORRIDO	DB SI
LOCAL DE PÚBLICA CONCURRENCIA CON UNA ÚNICA SALIDA	50.00 m
P.1 ALQUERIA - SALIDA 1	30.90 m
ALTILLO - SALIDA 1	29.10 m
COMEDOR P.B. - SALIDA 1	22.85 m
COMEDOR P.B. - SALIDA 2	15.20 m
BAÑOS P.B. - SALIDA 2	17.00 m
COCINA - SALIDA 2	21.61 m

-  Extintor tipo F
-  Extintor CO2
-  Extintor en polvo ABC
-  Punto de origen mas desfavorable
-  SALIDA

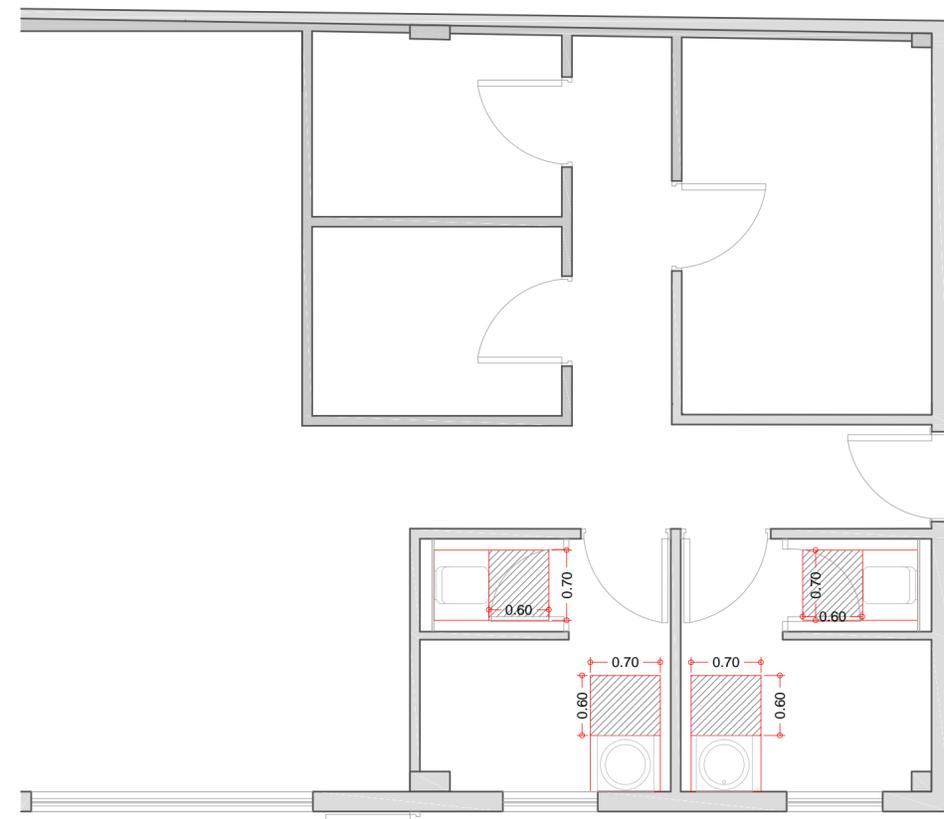
CUMPLIMIENTO DC 09 EN ASEOS COMENSALES PLANTA BAJA



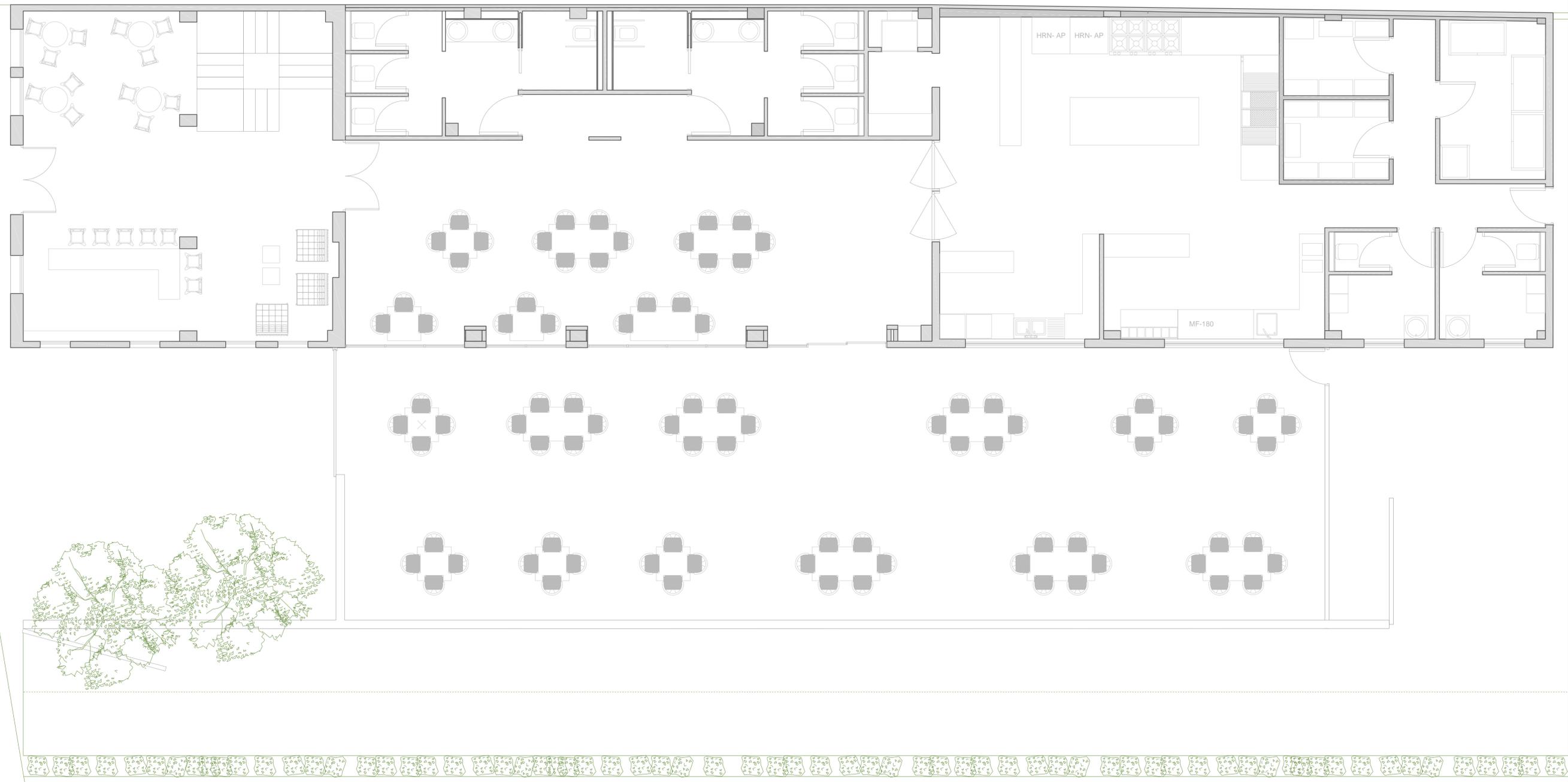
CUMPLIMIENTO DC 09 EN ASEOS COMENSALES PRIMERO PLANTA



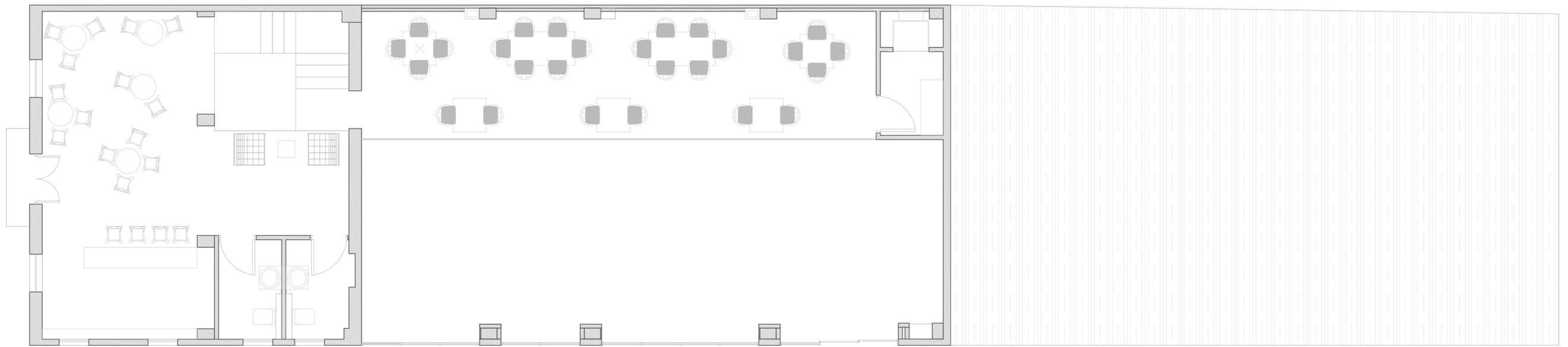
CUMPLIMIENTO DC 09 EN ASEOS PERSONAL EN COCINA



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



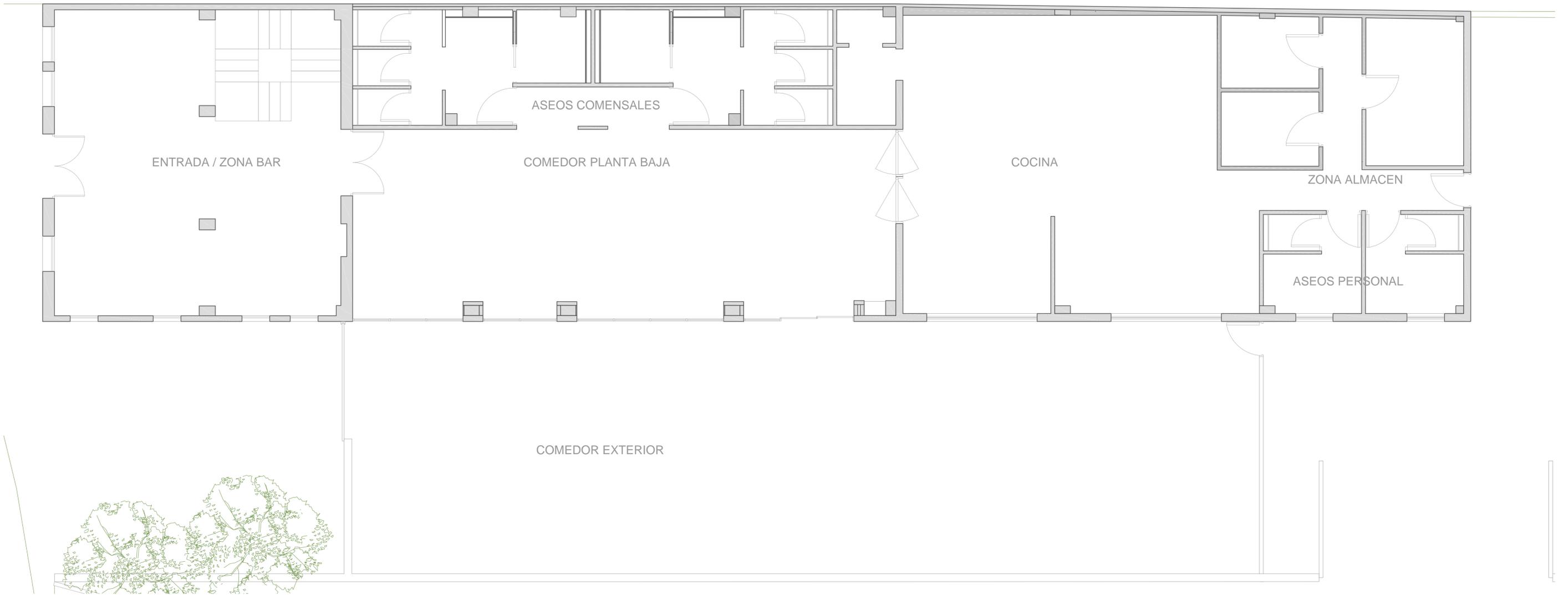
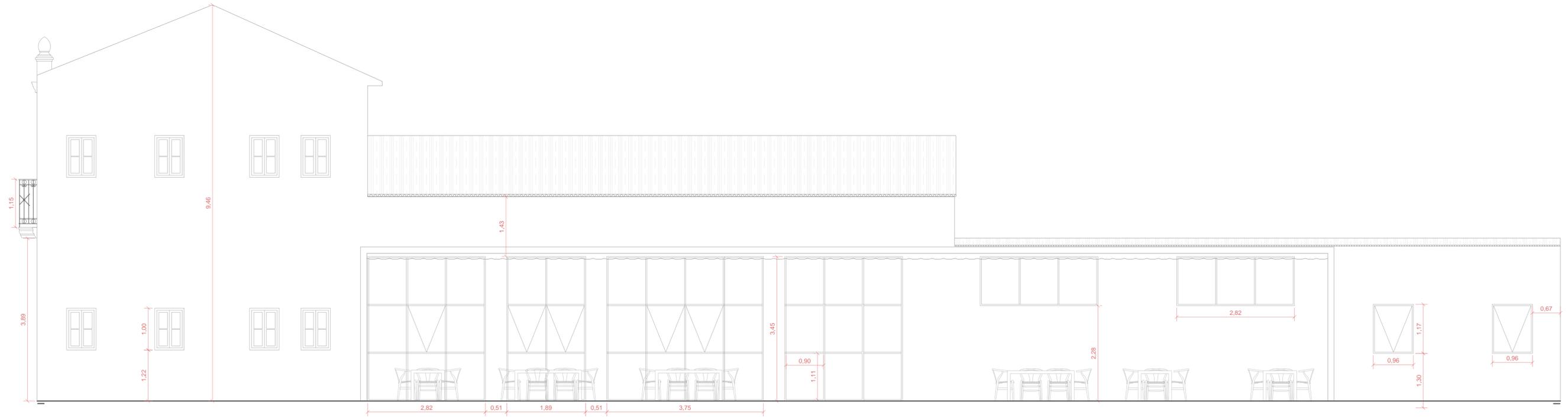


TABLA DE SUPERFICIES

ESTANCIA	SUPERFICIE
ENTRADA / ZONA BAR	49.56 m ²
ZONA BAR SUPERIOR	39.70 m ²
ESCALERA	13.30 m ²
COMEDOR PLANTA BAJA	65.65 m ²
ASEOS CLIENTES	32.61 m ²
COMEDOR EXTERIOR	152.20 m ²
COMEDOR ALTILLO	39.70 m ²
ASEOS PLANTA PRIMERA	6.91 m ²
COCINA	74.10 m ²
ZONA ALMACENES	18.60 m ²
ASEOS PERSONAL	11.80 m ²

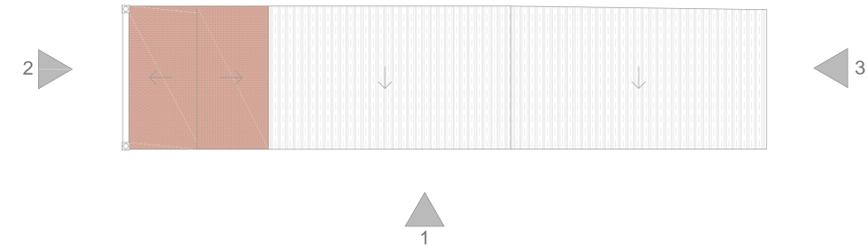
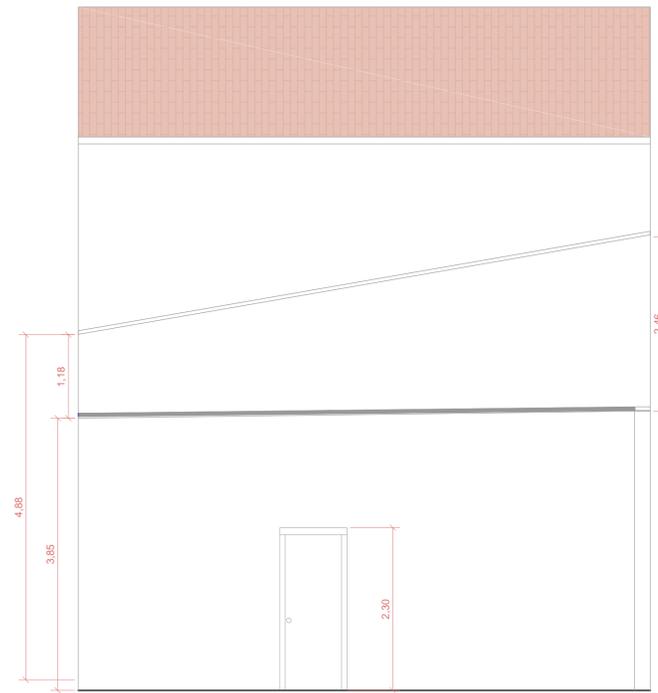
FACHADA LATERAL (1)



FACHADA PRINCIPAL (2)



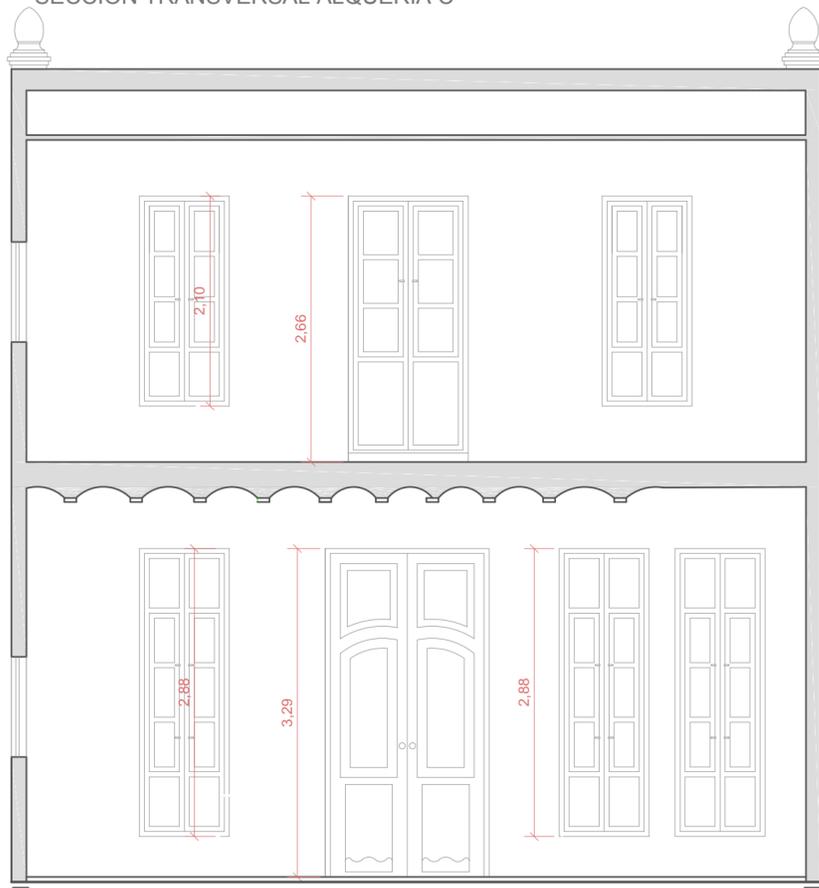
FACHADA POSTERIOR (2)



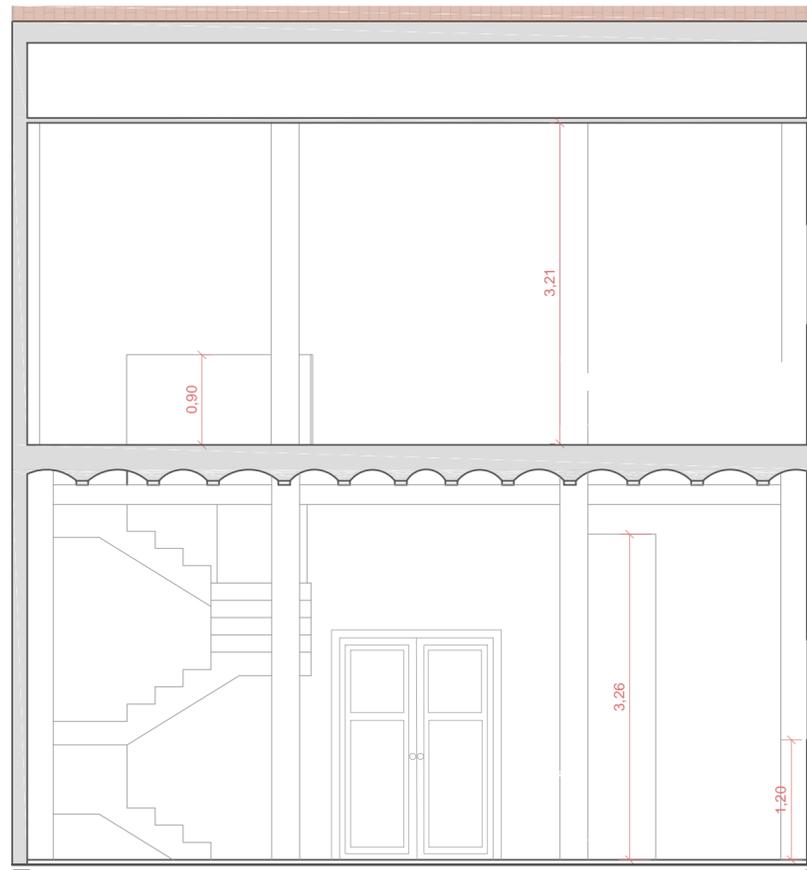
PLANTA BAJA



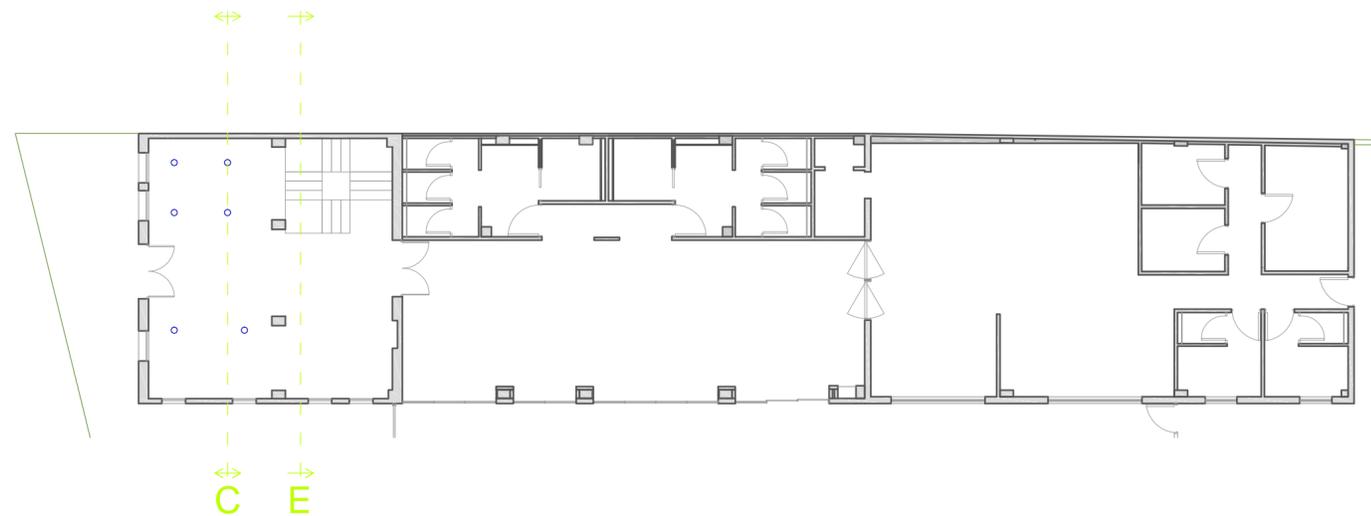
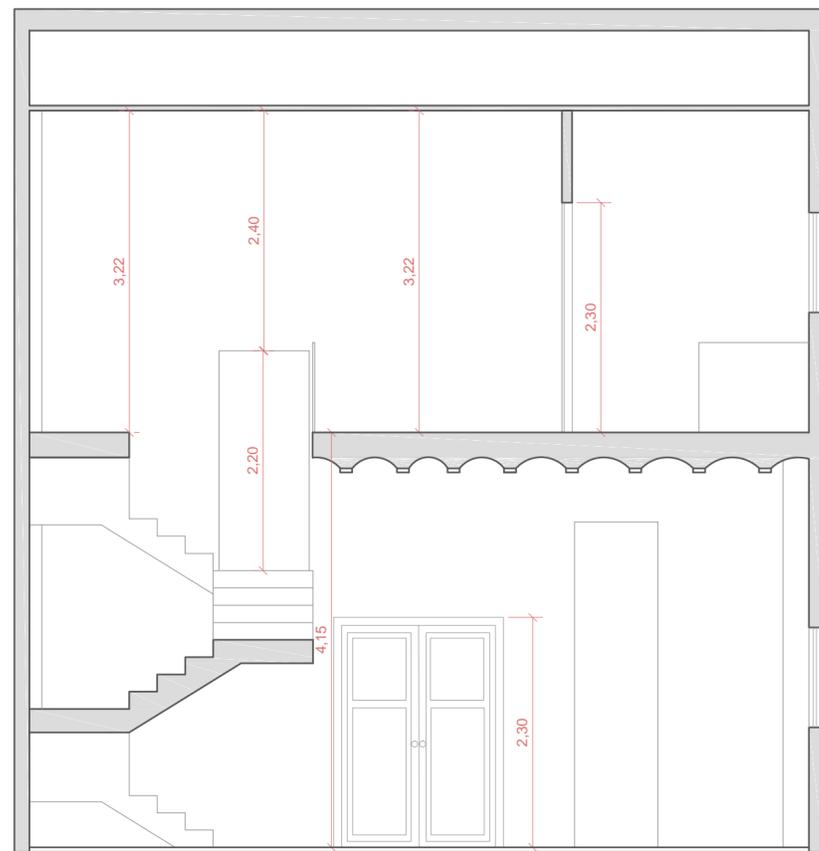
SECCION TRANSVERSAL ALQUERÍA C



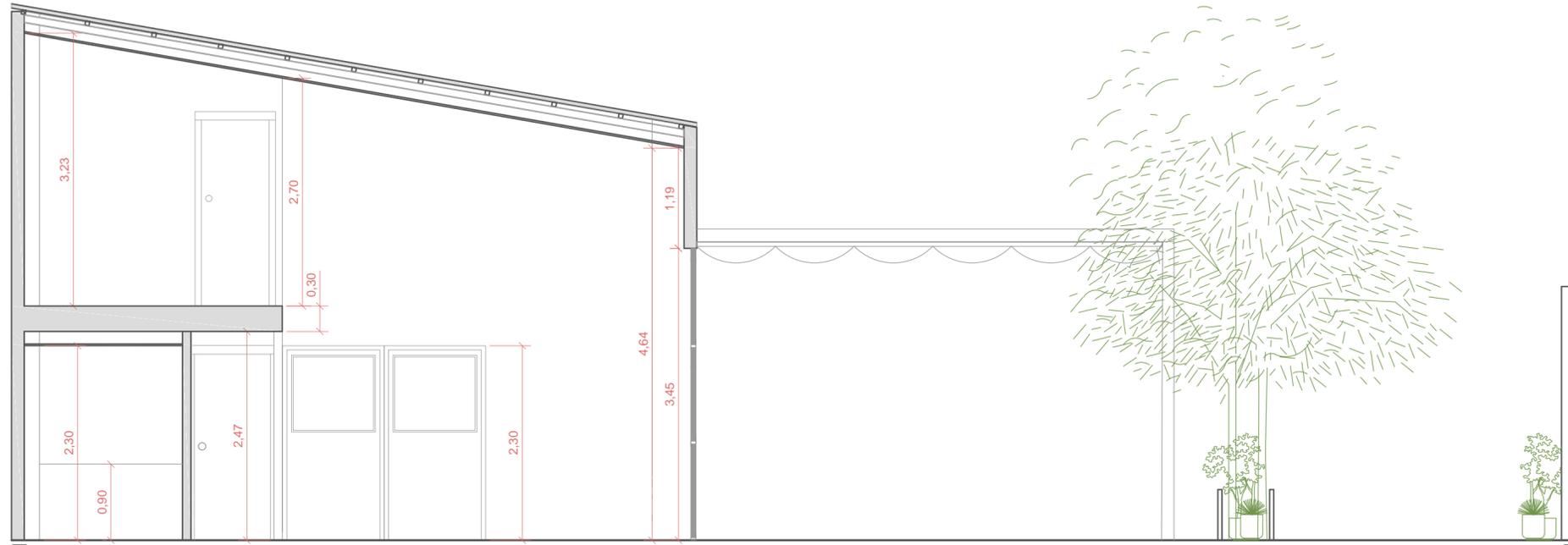
SECCIÓN ESCALERA TRANSVERSAL ALQUERÍA E



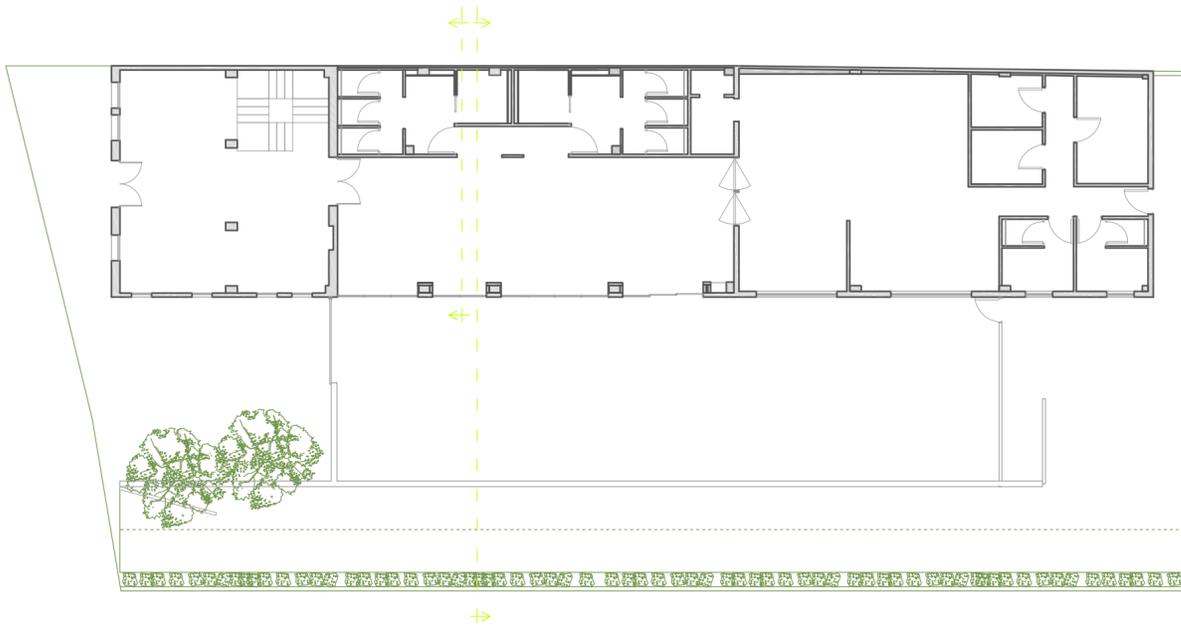
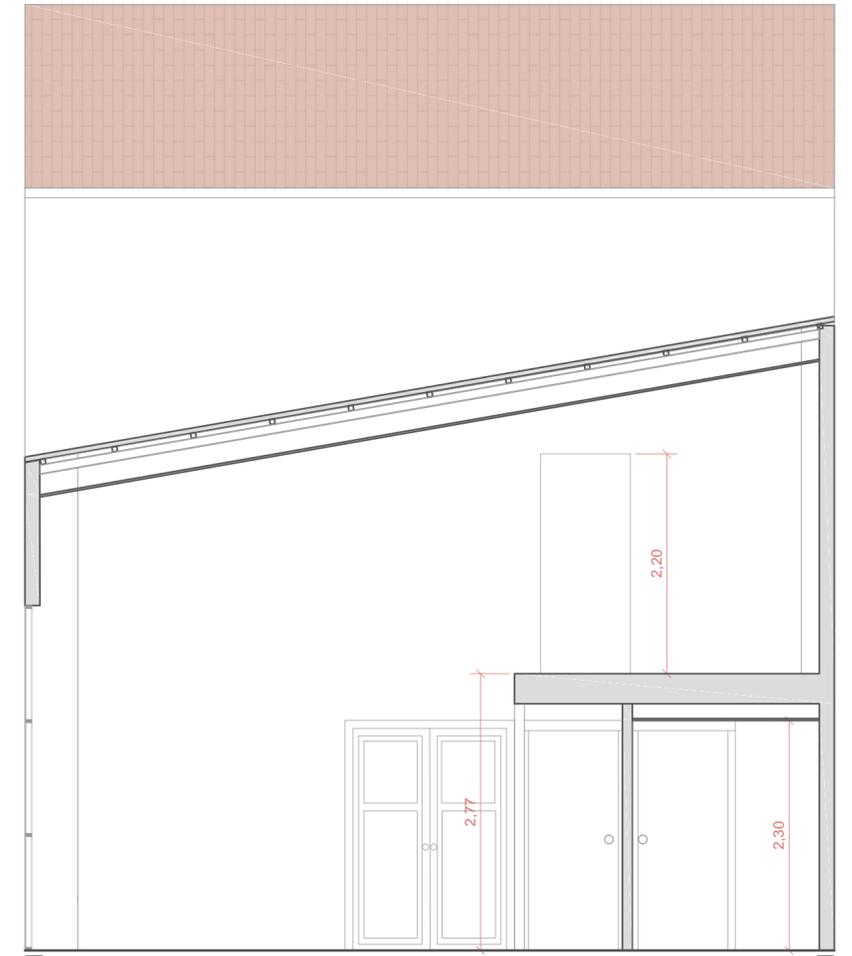
SECCION TRANSVERSAL ALQUERÍA C



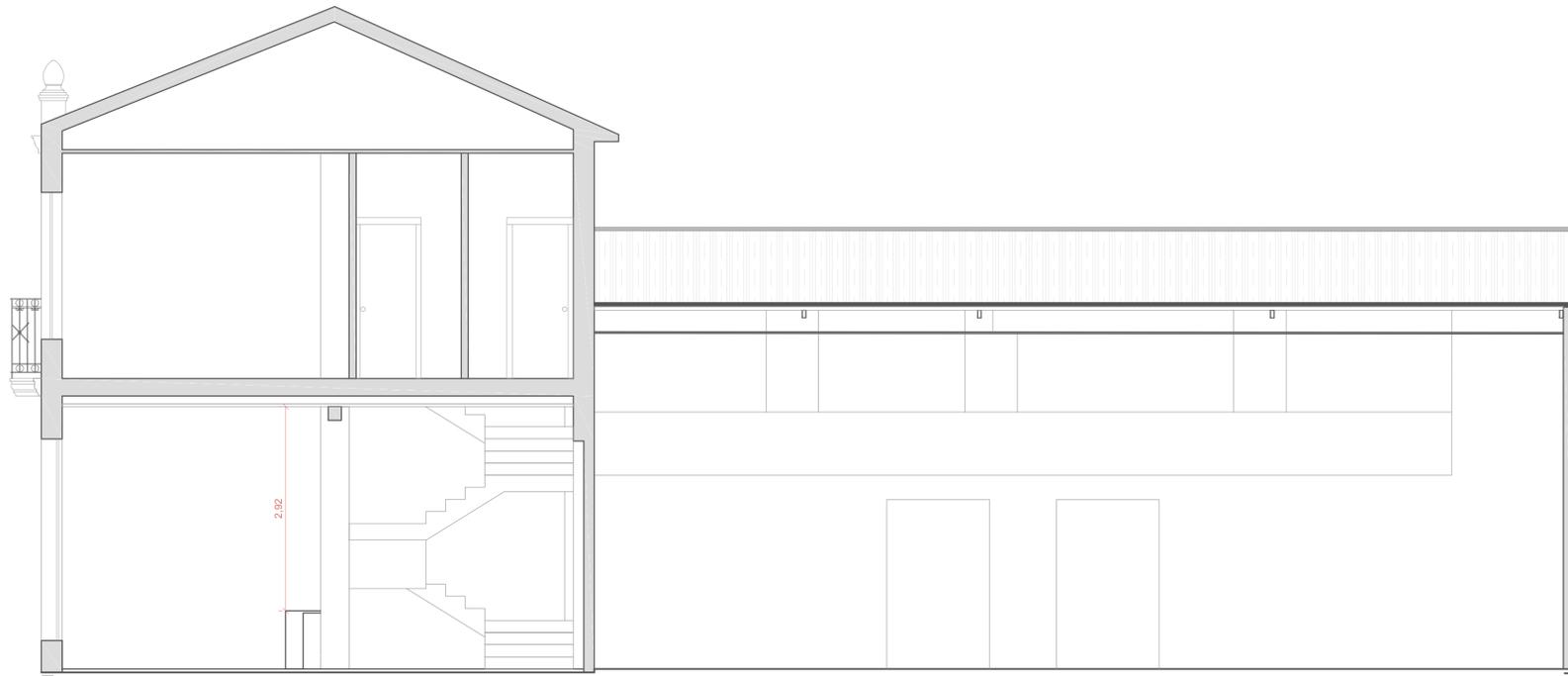
SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 1



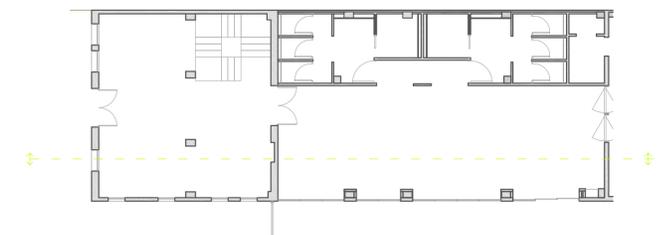
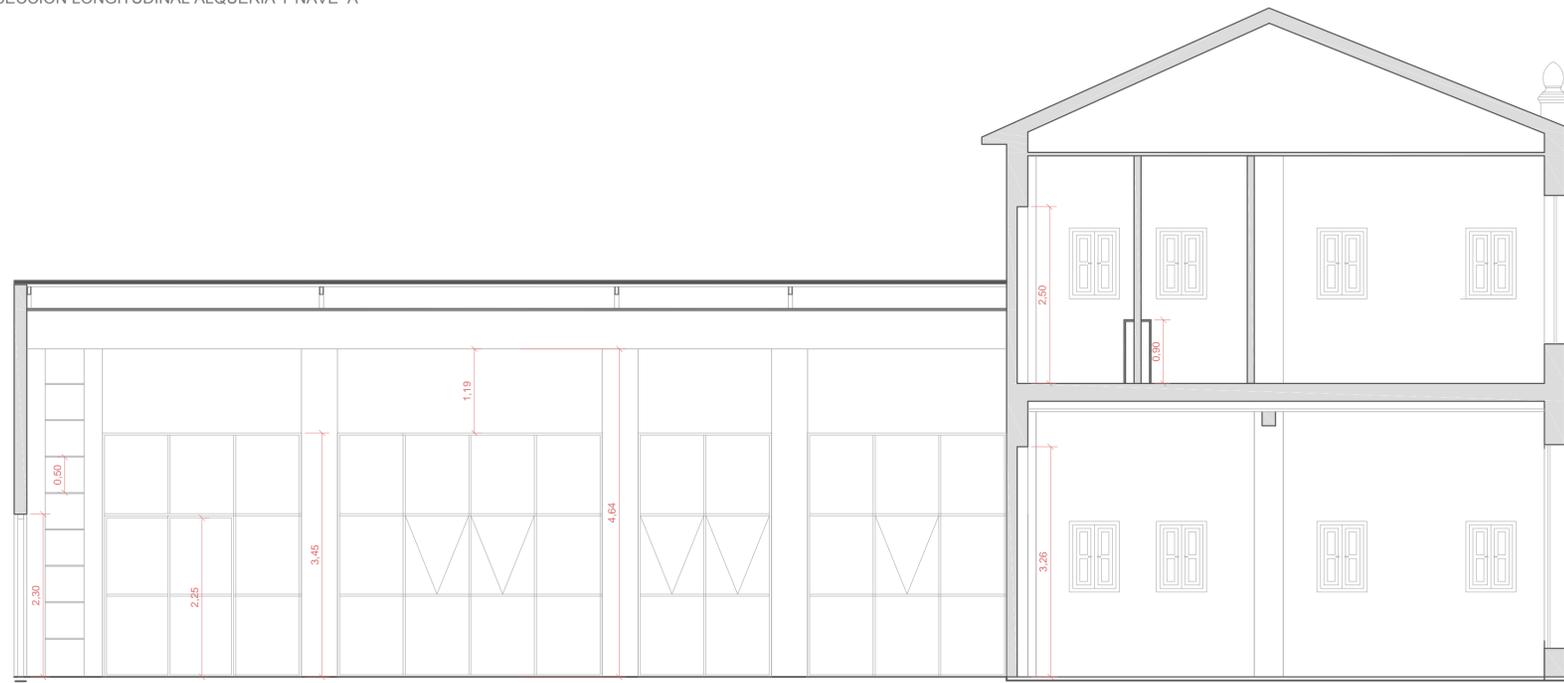
SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 1



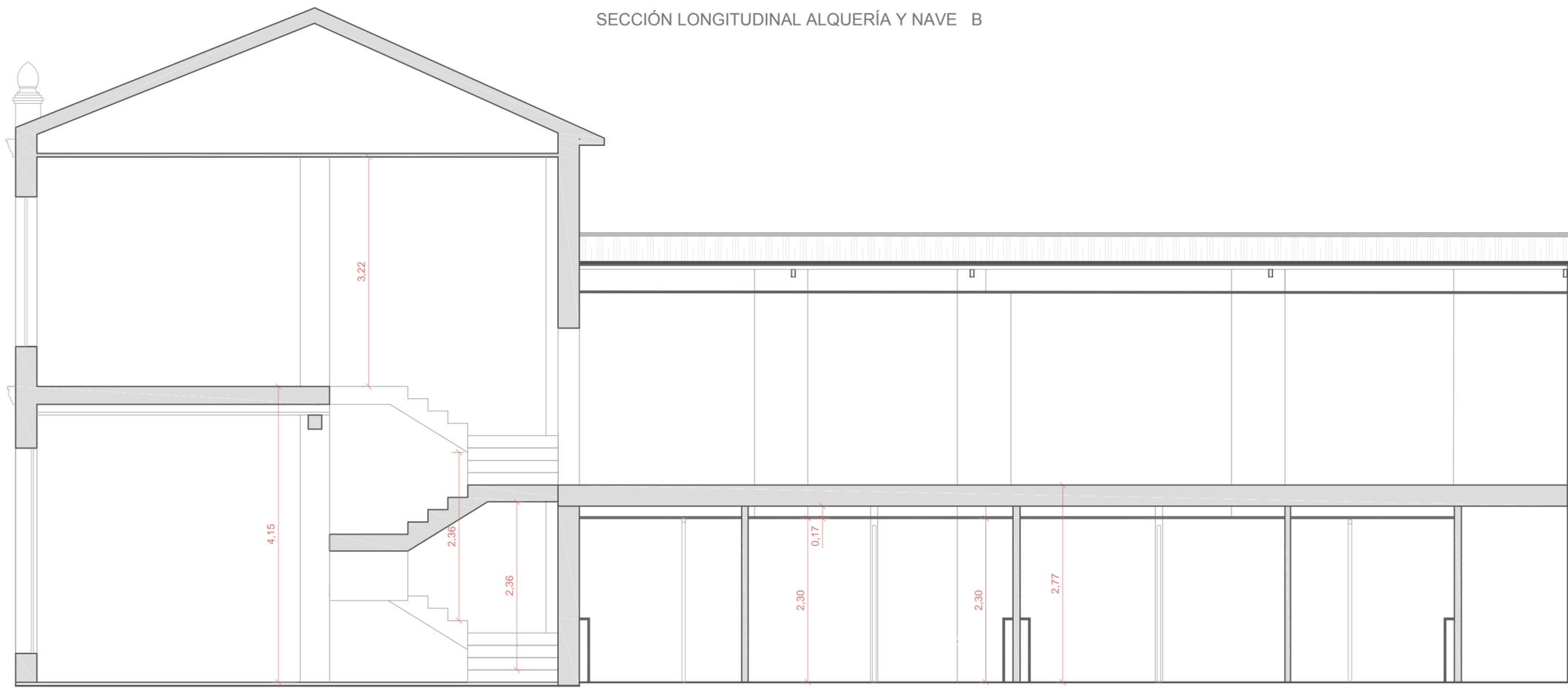
SECCIÓN LONGITUDINAL ALQUERÍA Y NAVE A



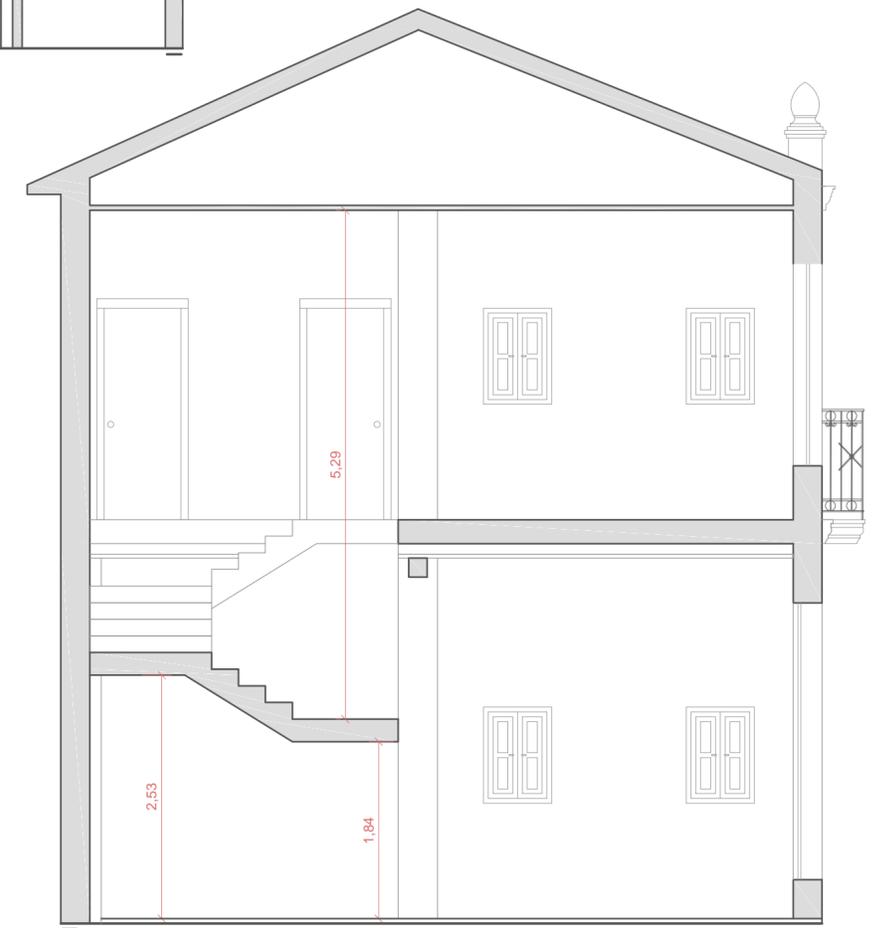
SECCIÓN LONGITUDINAL ALQUERÍA Y NAVE A



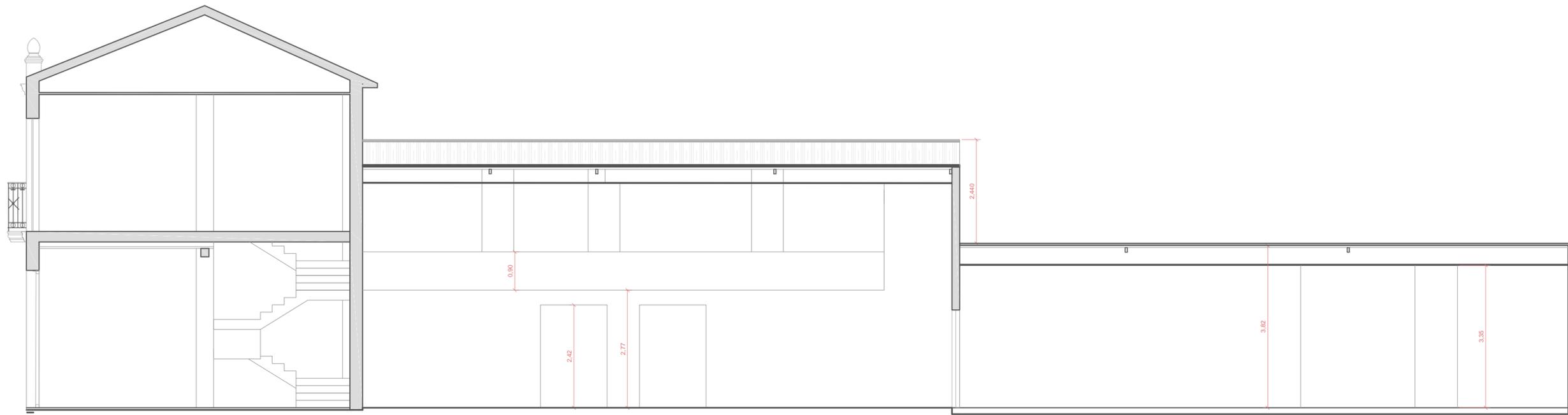
SECCIÓN LONGITUDINAL ALQUERÍA Y NAVE B



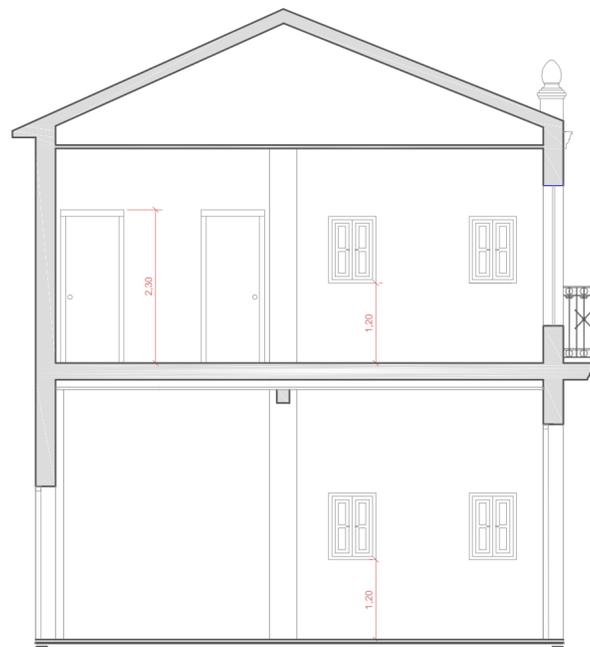
SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA B



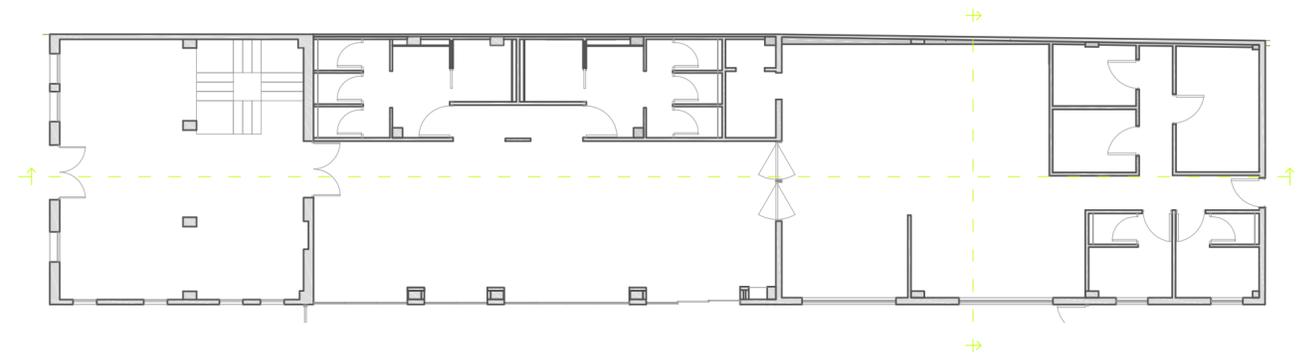
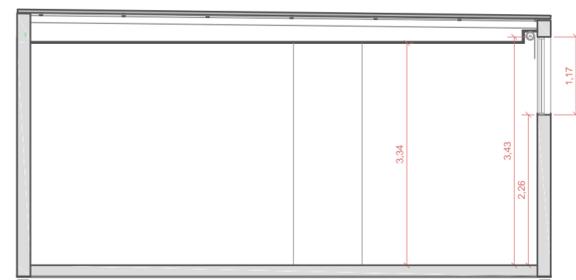
SECCIÓN LONGITUDINAL ALQUERÍA Y NAVES D

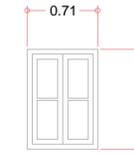
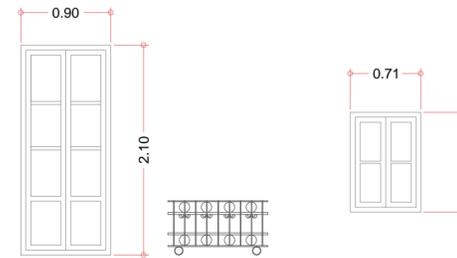
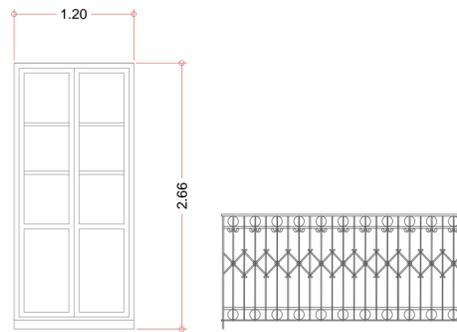
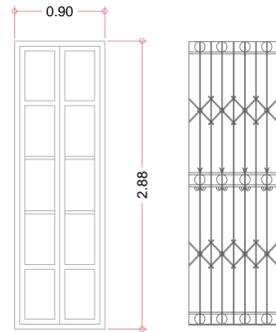


SECCIÓN TRANSVERSAL ALQUERÍA D

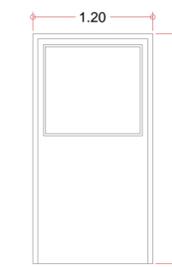
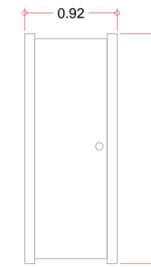
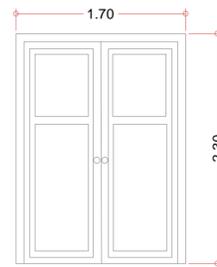
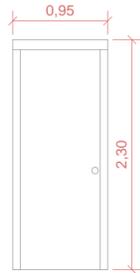


SECCIÓN TRANSVERSAL NAVE 2 F

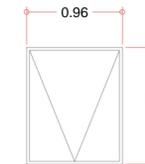
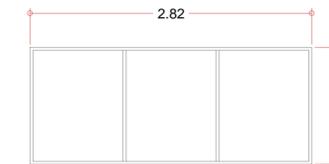
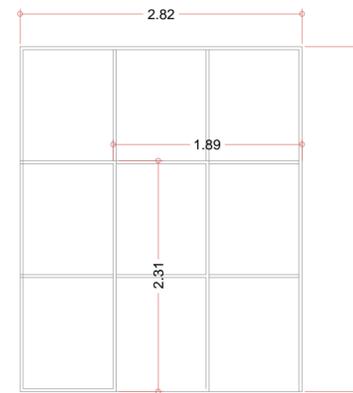
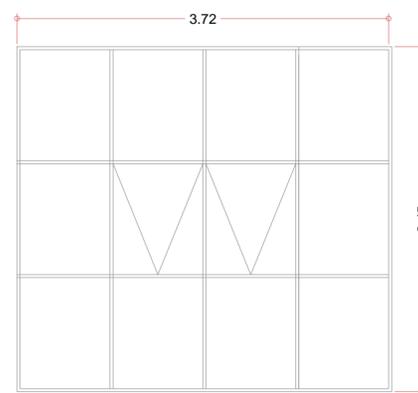
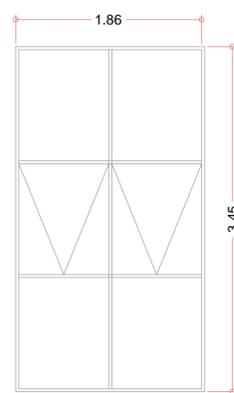
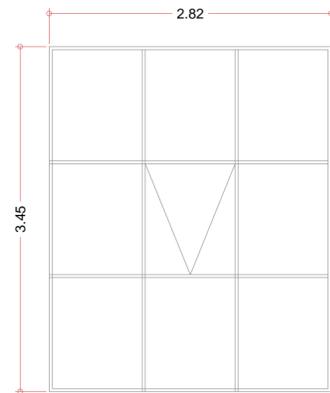




ID	P 1	V 1	P 2	V 2	V 3
UNIDADES	1	3	1	2	8
DIMENSIONES	3.34 x 1.64 m	2.88 x 0.9 m	2.66 x 1.20 m	2.10 x 0.9 m	1.00 x 0.71 m
MATERIAL	Madera	Madera	Madera	Madera	Madera
REJERIA	Reja metálica	Reja metálica	Reja metálica	Reja metálica	No
DESCRIPCIÓN	Puerta de dos hojas abatibles con fraileros	Ventana de dos hojas abatibles con fraileros	Puerta balconera de dos hojas abatibles con fraileros	Ventana de dos hojas abatibles con fraileros	Ventana de dos hojas abatibles



ID	P 3	P 4	P 5	P 6	P 7	P 8
UNIDADES	9	1	2	2	8	2
DIMENSIONES	0.95 x 2.30 m	1.70 x 2.30 m	0.98 x 2.30 m	1.10 x 2.30 m	0.92 x 2.30 m	1.20 x 2.30 m.
MATERIAL	Madera	Madera	Madera	Madera	Madera	Madera
REJERIA	No	No	No	No	No	No
DESCRIPCIÓN	Puerta lacada con hoja de 0.84 m y anchura de paso de 0.80 m.	Puerta de doble hoja abatible.	Puerta lacada con hoja de 0.92 m y anchura de paso de 0.90 m.	Puerta lacada corredera con hoja y anchura de paso de 0.90 m.	Puerta de cabina inodoro	Puerta de hoja oscilobatiente



ID	V 4	V 5	V 6	V 7 y P 9	V 8	V 9
UNIDADES	1	1	1	1	2	2
DIMENSIONES	2.82 x 3.45 m.	1.86 x 3.45 m.	3.72 x 3.45 m.	2.82 x 3.45 m.	1.17 x 2.82 m	1.17 x 0.96 m
MATERIAL	Hierro	Hierro	Hierro	Hierro	Hierro	Hierro
REJERIA	No	No	No	No	No	No
DESCRIPCIÓN	Ventanal modulado con ventana batiente y puerta de doble hoja acristalada corredera	Ventana fija	Ventana batiente			

