



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN



# Mar de ideas

*Escuela arte benimaclet*

TRABAJO FINAL DE GRADO ARQUITECTURA TÉCNICA

CURSO 2014-2015

TÍTULO: UNA ESCUELA DE ARTE Y MUSEO COMO PROPUESTA DE  
INTERVENCIÓN PARA EL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE  
BENIMACLET

AUTOR: ESPINÓS PÉREZ, FCO. RAFAEL

TUTORA: CARCEL GARCÍA, CARMEN

CO-TUTOR: VERDEJO GIMENO, PEDRO



## RESUMEN

El presente trabajo final de grado pretende reunir el mayor número de conocimientos adquiridos en el Grado de Arquitectura Técnica de la Universidad Politécnica de Valencia generando un proyecto de estudio y viabilidad de un cambio de actividad de un edificio real ubicado en el barrio de Benimaclet, Valencia.

Con él se estudiara en su totalidad una vivienda tradicional, además de conocer su evolución a lo largo de los años ayudándonos a comprender este tipo de arquitectura así como la cultura de la ciudad de Valencia, sus tradiciones, forma de vida, las características de sus viviendas, sistemas constructivos, etc. que ha tenido hasta la época.

También se pretende, revitalizar los barrios históricos de Valencia, creando proyectos sociales en viviendas tradicionales en desuso, que tengan un enfoque atractivo para el ciudadano y sean un aporte vital para nuestra ciudad, buscando siempre un enfoque atractivo a la vez que útil para la gente de a pie, gracias a la rehabilitación de lugares en desuso o a los que se le podría crear una mejor perspectiva para con sus vecinos.

Por tanto, gracias al convenio de colaboración entre la ETSIE, UPV y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia aportaremos una idea de lo más atractiva y personal para fomentar la rehabilitación en estos antiguos barrios y evitar que queden en el olvido. He podido aprender de la arquitectura tradicional y ser capaz de aportar propuestas respetuosas que potencian estas arquitecturas y favorezcan la revitalización de las mismas fomentando actividades sociales que permitan su integración en el barrio de Benimaclet.

## PALABRAS CLAVE:

“Benimaclet”, “Rehabilitación”, “cambio de uso”, “Vivienda tradicional”, “Escuela de arte”, “Museo”,

## SUMARY

The current final degree project aims to bring together the largest number of knowledge acquired in the Degree of Technical Architecture of the Polytechnic University of Valencia, generating a studio project and feasibility of a change in activity of a real building in the neighborhood of Benimaclet, Valencia .

A traditional house will be studied in its entirety, besides knowing its evolution over the years helping us to understand this type of architecture and the culture of the city of Valencia, traditions, lifestyle, the characteristics of their homes, building systems, etc. that it had up to the time.

Also trying to revitalize the historic districts of Valencia, creating social projects in traditional houses in disuse, having an attractive approach for the citizen and be a vital contribution to our city. Always looking for an attractive while useful approach for people on foot, through the rehabilitation of disused or places that it could create a better outlook for its neighbors.

Therefore, thanks to the collaboration agreement between the ETSIE, UPV and HE. Valencia City Council will bring an idea of the most attractive and staff to encourage rehabilitation in these old neighborhoods and prevent them from being forgotten. I have learned about traditional architecture being able to provide respectful proposals that enhance these kinds of architecture and promote the revitalization of these activities advancing social integration in the neighborhood of Benimaclet.

## KEYWORDS

“Benimaclet”, “Rehabilitation”, “change of use”, “Traditional building”, “Art School”, “Museum”

#### **AUTOR DEL PROYECTO**

Realizado por el estudiante de Arquitectura Técnica de la UPV, Francisco Rafael Espinós Pérez

#### **TUTOR/CO-TUTOR**

Desde el departamento de Descripción Gráfica Arquitectónica los profesores que han supervisado este TFG son Carmen Cárcel García, como Tutora, y Pedro Verdejo Gimeno, como co-tutor.

## AGRADECIMIENTOS

No ha sido un camino fácil pero tampoco un camino en vano, han sido cuatro años en los que he crecido como persona y me he creado como profesional, gracias a muchas personas que es imposible plasmar en una sola página, pues la mínima pizca de conocimientos o de fuerzas para salir adelante durante mis años de estudio han venido de diversos grados y cabe reconocerlo, por ello, gracias a todas las personas que de un modo u otro han aportado unas milésimas de su tiempo, en ayudarme.

En primer lugar gracias a mi tutora, Carmen Cárcel y a mi co-tutor, Pedro Verdejo, pues no solo me han ayudado con este Proyecto, sino que a ambos los conocí prácticamente a mitad de camino y pusieron todo lo que pudieron de su parte por mi aprendizaje. Me mostraron el interés y amor que le tienen día a día a nuestra profesión. Porque cada segundo de vuestra dedicación y compromiso conmigo han hecho que hoy estas hojas puedan estar redactadas, gracias por confiar en mí.

Del mismo modo que a todos y cada uno de los profesores, pues normalmente únicamente nos aportan conocimientos y se van, pero en estos cuatro años he encontrado a personas humanas que se interesan por que además de un buen técnico, seas una buena persona.

En segundo lugar, a mis compañeros durante estos cuatro años, que gracias a Dios han sido muchos, pues este camino sin el apoyo de todos ellos creo que sería una tarea imposible.

A mis amigos, esos de toda la vida, mis tecnólogos, pues ya queda menos para decirles: lo conseguí, ya soy Arquitecto Técnico, Gracias por confiar "parcialmente" en mí.

A mi familia, todos ellos que han hecho mi día a día más feliz. Mis abuelos, cuñado, tíos, primas y en especial a mi pequeña ratita que vino al mundo durante la redacción del mismo, y aunque me robo bastante tiempo de este TFG, desde que naciste el mundo tiene un color diferente, tu tío luchará día a día por ti y se encargará que todos tus sueños se hagan realidad pequeña princesa. Te adoro Vera.

Y por último, y claramente más importante, a mis padres y hermana, esos luchadores natos que me enseñaron a ser quien soy, que me educaron y me enseñaron a superar las adversidades, luchar por tus sueños sin caer en el intento, ser humano sin chafar a nadie, ayudar a quien lo necesite aunque ello robe un poco de tu tiempo, pero ante todo por apoyarme y confiar en que algún día sería un hombre de provecho aunque ello os costase sudor y lágrimas. Gracias por hacer de mí quien soy, os quiero.

Gracias y mil gracias a todos, Hakuna Matata.

Fco. Rafael Espinós Pérez

---

## PRÓLOGO

### *¿Por qué REHABILITAR?*

Desde siempre, este ha sido el motivo por el que me he sentido atraído por esta profesión, es de considerar la cantidad de obras sin acabar que distorsionan la imagen de muchos barrios y el daño que se está generando en el ecosistema por construir sin miramiento, solo por el interés, una cantidad sin fin de edificaciones sin ningún valor y más tras la gran crisis por la que pasamos en estos momentos en España.

Parece ser que se nos olvida la posibilidad de coger una edificación antigua, abandonada o en desuso y dar rienda suelta a la imaginación para poder crear con ella, en la medida que nuestro conocimiento nos lo permita, un lugar ideal para ser utilizado por la sociedad. Reutilizar materiales que han marcado una época, el encanto de los mismos, antiguas formas de trabajo que no tienen nada que envidiar a las de hoy en día.

Considero, que hoy en día esta idea debe ser concebida como ideal de futuro ayudando de este modo a que la vida que durante años se ha llevado a cabo y el sudor que a nuestros antepasados les ha costado elevar nuestras ciudades, centros históricos y lugares de interés, no caigan en el olvido sino que se fomente su explotación y su atractivo, respetando en todo momento su encanto.

### *¿Por qué una Escuela de Arte-Museo?*

El mundo del arte es un ámbito que en nuestro país no recibe el apoyo merecido por parte de todo el mundo, el arte no es arte sin un nombre delante, es por ello que para que esto cambie hay que acercarse a la gente, ayudarles, darles un lugar, las herramientas y los conocimientos con los que todo el mundo poder aproximarse a ello de una manera creativa, divertida y diferente, un nuevo enfoque más moderno con el que hacer del arte, sea cual sea su tipo una plataforma atractiva y de futuro.

En definitiva un lugar en el que personas de todas las edades puedan explotar sus habilidades más creativas y enseñárselas al mundo para que con suerte a modo de plataforma puedan ser conocidas sus obras.

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. CONTEXTUALIZACIÓN HISTÓRICA
3. ESTUDIO DE LA VIVIENDA
4. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
5. MANTENIMIENTO Y RESTAURACIÓN
6. ANEXOS
7. CONCLUSIONES
8. BIBLIOGRAFÍA

## ÍNDICE GENERAL

### 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. OBJETO DEL PROYECTO
- 1.2. CONTENIDO DEL TRABAJO
- 1.3. METODOLOGÍA
- 1.4. FUENTES Y RECURSOS

### 2. CONTEXTUALIZACIÓN HISTÓRICA

- 2.1. SITUACIÓN
- 2.2. HISTORIA Y EVOLUCIÓN DE BENIMACLET
- 2.3. VALOR HISTÓRICO Y PATRIMONIAL

### 3. ESTUDIO DE LA VIVIENDA

- 3.1 MEMORIA DESCRIPTIVA
  - 3.1.1 EMPLAZAMIENTO
  - 3.1.2 DATOS URBANÍSTICOS
  - 3.1.3 HISTORIA Y EVOLUCIÓN
  - 3.1.4 ANÁLISIS DEL EDIFICIO
  - 3.1.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN
- 3.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA
  - 3.2.1 CIMENTACIÓN
  - 3.2.2 ESTRUCTURA VERTICAL
  - 3.2.3 ESTRUCTURA HORIZONTAL
  - 3.2.4 ESCALERAS
  - 3.2.5 CUBIERTA
  - 3.2.6 CERRAMIENTOS
  - 3.2.7 PARTICIONES INTERIORES
  - 3.2.8 REVESTIMIENTOS
  - 3.2.9 CARPINTERÍAS

### 4. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

- 4.1. CRITERIO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN
- 4.2. MEMORIA DESCRIPTIVA
  - 4.2.1. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
  - 4.2.2. PROGRAMA DE NECESIDADES
  - 4.2.3. ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES
  - 4.2.4. ELEMENTOS A INTERVENIR
  - 4.2.5. NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 4.3. MEMORIA CONSTRUCTIVA
  - 4.3.1. ACTUACIONES PREVIAS
  - 4.3.2. ESTRUCTURA VERTICAL
  - 4.3.3. ESTRUCTURA HORIZONTAL
  - 4.3.4. ESCALERAS
  - 4.3.5. CUBIERTA
  - 4.3.6. FACHADA
  - 4.3.7. PARTICIONES INTERIORES
  - 4.3.8. REVESTIMIENTOS
  - 4.3.9. CARPINTERÍAS
  - 4.3.10. INSTALACIONES

### 5. ANEXOS

- 5.1. PLANOS
  - 5.1.1. ESTADO SUPUESTO ANTERIOR
  - 5.1.2. ESTADO ACTUAL
  - 5.1.3. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
- 5.2. VOLUMETRÍAS
  - 5.2.1. EVOLUCION PLANTA BAJA
  - 5.2.2. EVOLUCION PLANTA PRIMERA
- 5.3. VISTAS RENDERIZADAS P. INTERVENCIÓN
- 5.4. ESTUDIOS PATOLÓGICOS
- 5.5. REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- 5.6. TOMA DE DATOS
- 5.7. INFORMACIÓN DE INTERÉS
- 5.8. ESTUDIO PRESUPUESTARIO

### 6. CONCLUSIONES

### 7. BIBLIOGRAFÍA

## **1.INTRODUCCIÓN**

- 1.1 OBJETO DEL PROYECTO
- 1.2 CONTENIDO DEL TRABAJO
- 1.3 METODOLOGÍA
- 1.4 FUENTES Y RECURSOS

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 OBJETO DEL PROYECTO

El trabajo de final de Grado se basa en el estudio gráfico, documental y de la envolvente de una vivienda a estudiar, así como sus materiales, tipologías y uso principal, dejando de la manera más exhaustiva la edificación documentada. con todos los parámetros necesarios, garantizando de este modo un acercamiento casi real a la verdadera edificación.

Todos estos conocimientos son los necesarios para realizar posteriormente la propuesta de cambio de uso, estudiando la envolvente y las necesidades de la gente del barrio en el que se ubica. Rehabilitando y revitalizando por tanto la vivienda con la final de que aquello que se cree pueda ser útil a la sociedad, con una propuesta pausable.

Una vez seleccionada la actividad más idónea según todo lo comentado, se pasa a realizar el estudio de todo lo necesario y la viabilidad del proyecto de cambio de uso, generando de este modo un proyecto completo de estudio para el cambio de uso de una vivienda unifamiliar a un posible negocio hasta su más mínimo detalle.

Además, cumple la idea de poder entregarles a los propietarios de la vivienda al concluir el proyecto, toda la documentación generada de su vivienda, como objeto de valor para su uso personal, ya que la vivienda a estudiar en este TFG tiene propietario que permite el acceso y colabora con el proyecto.

### 1.2 CONTENIDO DEL TRABAJO

El contenido del trabajo se recoge en seis bloques básicamente:

- Contextualización histórica (apartado 2), en el que se estudia la historia, evolución, los edificios de interés, así como toda la información necesaria para conocer el entorno de la vivienda, el barrio y todo aquello que pueda haber afectado a sus condiciones.
- La memoria descriptiva del estado actual de la vivienda (apartado 3), en este bloque se analiza la evolución, modificaciones y ubicación particular de la vivienda, se considerará el punto de análisis principal, pues es el necesario para darnos a conocer la vivienda y su correcto estudio será fundamental para la viabilidad de todo el proyecto.
- Memoria constructiva de la vivienda (apartado 4) analizado con la mayor seriedad debido a que de su redacción dependerán muchos factores y es quizá el punto más relativo del proyecto pues se desconocen muchos factores y se ha tenido que recurrir a los conocimientos, principalmente del propietario, para conocer o definir ciertas características.

- En cuanto a la Propuesta de Intervención (apartado 5) se desarrolla todo el trabajo de diseño y análisis del cambio de uso, siendo la parte más creativa del proyecto, definiendo todos los parámetros necesarios para que se pueda llevar a cabo el cambio de uso.
- Mantenimiento y restauración (apartado 6)
- Finalmente, los anexos (apartado 7) en el que se recopila toda la documentación gráfica del proyecto del estado original, el estado actual de la vivienda y el estado propuesto para cambio de uso, generando todos los planos necesarios para su correcta definición.

### 1.3 METODOLOGÍA

Para comenzar a emprender el viaje del trabajo, se asignó la vivienda por parte de los tutores, vivienda extraída del barrio de Benimaclet. Esta será la base y el primer componente desde el que partiremos y se comenzará a trabajar. Se da una pequeña presentación de la vivienda mediante fotos y primeras tomas de contacto con los propietarios de las viviendas para asegurarnos de que consideramos que esa es la vivienda que deseamos estudiar.

Antes de comenzar a estudiar la vivienda en particular se nos propone conocer un poco su entorno con la idea de que conozcamos el interés del barrio, su patrimonio, que indagemos en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia para encontrar los parámetros que afecten a las viviendas y aquella información que permita conocer la morfología el estilo de sus casas. Nos acercamos a su historia, a sus características constructivas y materiales, documentados en libros o aportaciones realizadas por el propietario de la vivienda Don Manuel Ciurana a quien desde aquí le agradezco la dedicación, el tiempo y el interés que ha mostrado por ayudarnos con este proyecto.

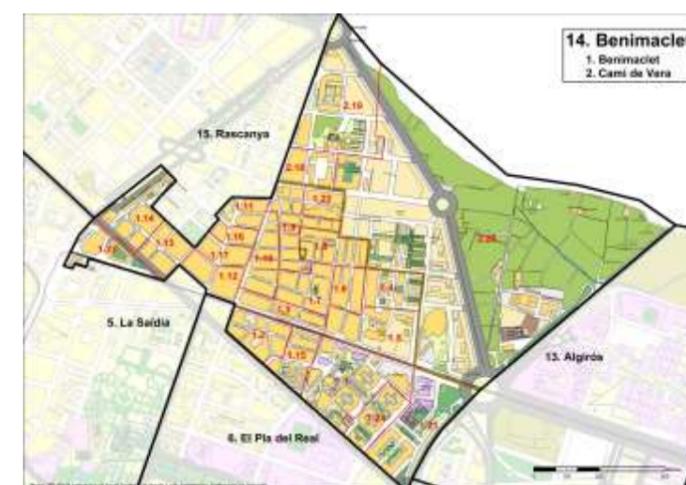


Figura 1. Plano del barrio de Benimaclet

El paso siguiente, fue concertar una cita con el propietario de la vivienda para de este modo tener un primer contacto con la misma así como con el propietario y saber cuáles pueden ser las posibilidades de la edificación, su estado y de qué manera podremos comenzar a trabajar a partir de ahora. Pasando ya a ser el contacto entre estudiante y propietario.



Figura 2. Imagen tomada en el momento de la primera toma de contacto con el propietario

Con una primera visita ya realizada a la vivienda, los tutores concertan una cita con el Archivo Histórico Municipal de Valencia en la Plaza Tetuán, para saber si existe o no algún documento que se haya archivado sobre nuestra vivienda, sea cual sea su información. Puesto que la más mínima documentación puede ser de la mayor ayuda para conocer detalles del edificio: su año de construcción, si ha sufrido modificaciones con el paso del tiempo, etc. Por desgracia, no se consigue ningún tipo de información acerca de la vivienda, por lo que se deberá realizar un levantamiento y estudio exhaustivo para conocer a fondo la vivienda.

Se concreta de nuevo una cita con el propietario de la vivienda para comenzar a realizar el levantamiento. El cual, se realiza en varios días, siendo vital la información dada por el propietario para conocer la evolución y reformas que ha sufrido la vivienda. Así mismo, durante la visita, el señor Ciurana, cuenta y comparte todo lo que conoce de las viviendas del entorno y del barrio en sí. En este momento, explica que lo que hoy en día es la vivienda no era así cuando la adquirió y que ha ido sufriendo modificaciones para acondicionarla a sus necesidades, por tanto él poco a poco y con el tiempo ha ido modificando prácticamente casi en su totalidad la vivienda. Por lo que en este momento se realiza un boceto de cómo era la vivienda original antes de llevarse a cabo todas las modificaciones. También gracias a sus conocimientos sobre la vivienda nos ayuda a conocer sus tipologías sobre todo estructurales que en este momento han quedado ocultas o son de difícil análisis sin los aparatos pertinentes por posteriores modificaciones.

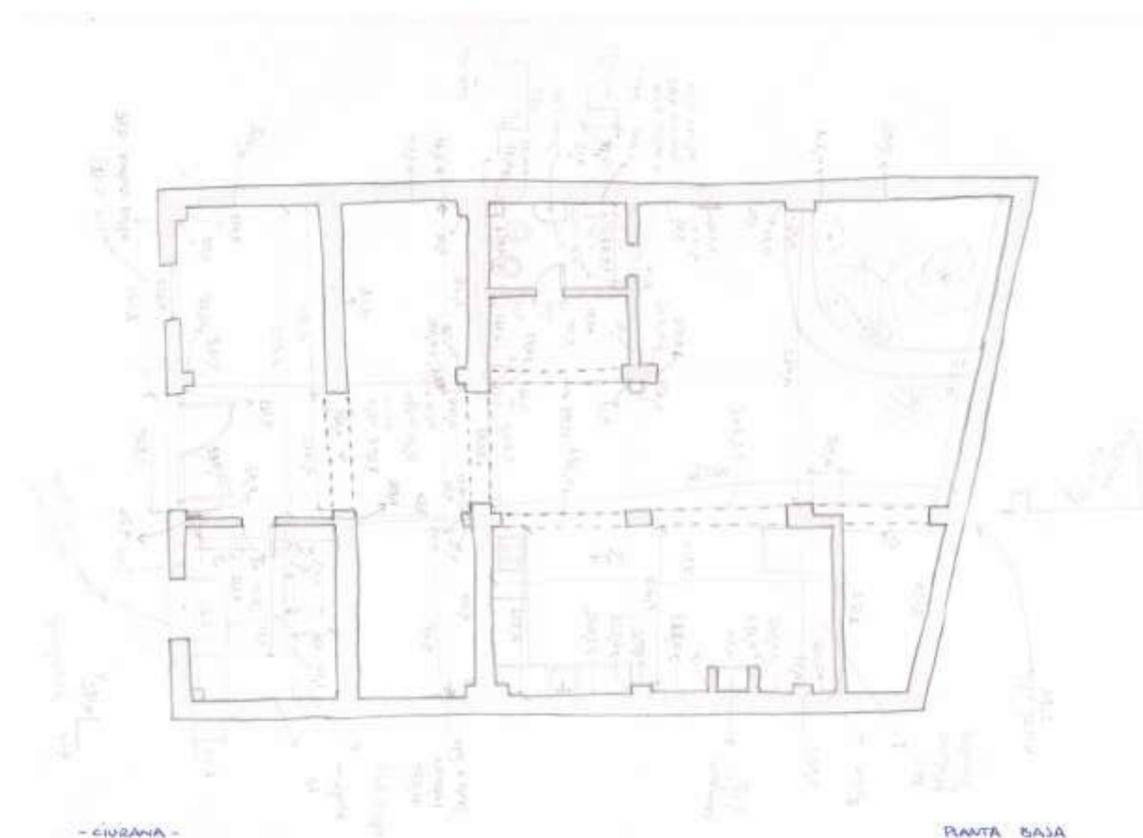


Figura 3. Croquizado de la Planta Baja de la vivienda

Con todo el trabajo de campo realizado, se informatiza con la ayuda del programa de ArchiCAD y AutoCAD transfiriendo todos los datos recopilados dejando la vivienda definida en su totalidad.

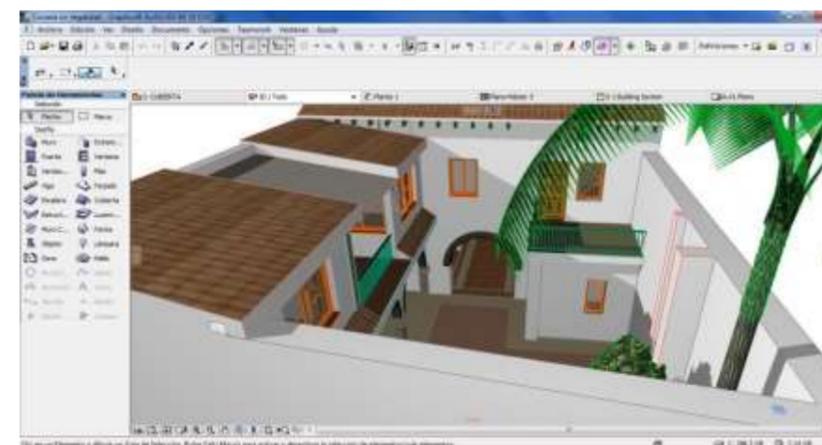


Figura 4. Captura trabajando el levantamiento en ArchiCAD

Con la vivienda completamente definida, en su estado actual, se procede a analizar los comercios de la zona con la finalidad de buscar las necesidades del barrio y que actividad podría encajar en la vivienda, gracias también a algunos datos que el propietario de la vivienda aportó el día de la visita. Barajando varias posibilidades, que son consensuadas con los tutores, para tener diversas opiniones al respecto y compararlas con las propias y las transmitidas por algunos vecinos, con la finalidad de conseguir un proyecto realmente útil para la zona. Finalmente, debido a que la propietaria se dedica a pintar y otras motivaciones se encuentra la opción más acertada, que es finalmente la propuesta del proyecto.

La idea de una escuela de arte y museo adquiere pleno sentido y se comienza a trabajar diferentes distribuciones a partir de las necesidades básicas de esta actividad. Con el programa de necesidades de la escuela de arte finalmente encajado, se propone una distribución acorde con la vivienda y supervisada, en todo momento, por los tutores.



Figura 5. Estudio y bocetado de modificaciones para cambio de uso

Una vez la idea clara, se procede a informatizar el cambio de actividad y generar el nuevo documento, también en ArchiCAD y AutoCAD, de la reforma a realizar para llevar a cabo la constitución de la idea. Se arma todo su interior, buscando mobiliario y elementos de verdadero interés e intentando que estos aporten y le den a la nueva edificación un valor de personalidad añadido a todo lo descrito.

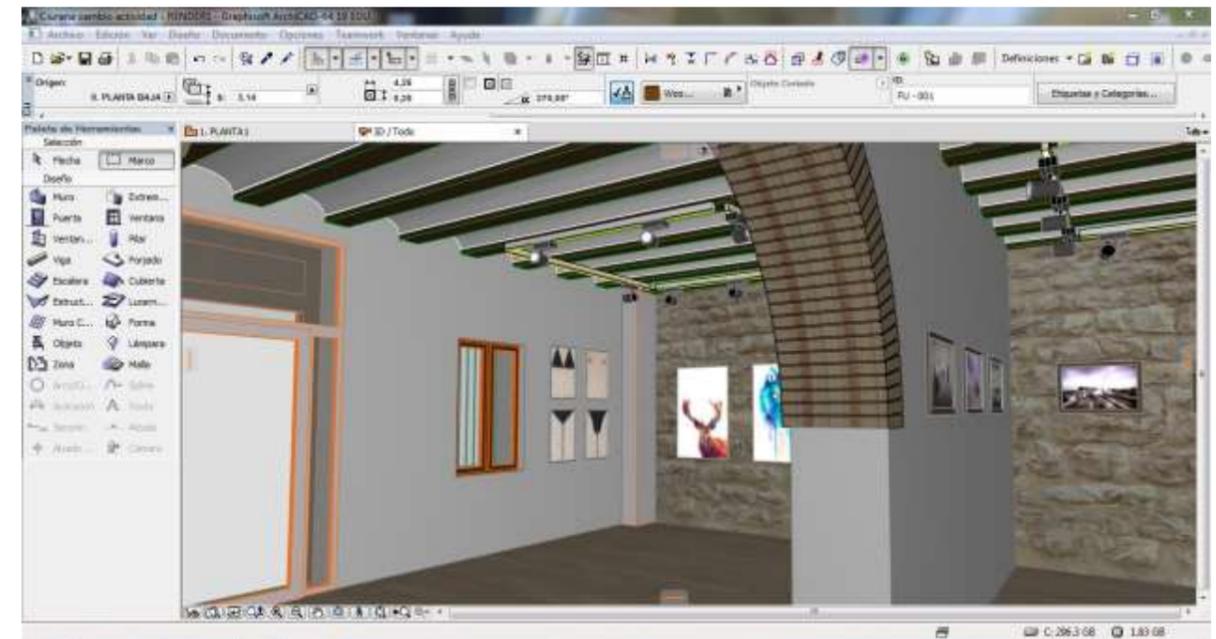


Figura 6. Modificaciones sobre el estado actual para generar el cambio de uso

Una vez finalizado todo esto, se comienza a montar el presente trabajo apartado por apartado, redactando toda la información recopilada y maquetando todos los planos.

#### 1.4 FUENTES Y RECURSOS

La mayor fuente de información de este trabajo, tanto de datos del edificio, como del entorno, la historia del barrio y demás puntos de investigación se le debe de agradecer al propietario de la vivienda en cuestión, el señor *Manuel Ciurana*, pues él fue quien prácticamente conocía todos los puntos que debíamos de conocer sobre todo de la vivienda.

Para la toma de datos, elementos como metro láser, cinta métrica flexible, metro rígido y cámara fotográfica fueron los recursos más relevantes para la ejecución

Aun así se ha contrastado toda la información recopilada con diferentes plataformas para ampliar la información recopilada por el propietario, tales como:

- El *Archivo Municipal Histórico de Valencia*, el cual a pesar de la ayuda no pudimos conseguir ningún tipo de documentación sobre la vivienda
- En la página web del Ayuntamiento de Valencia ( [www.valencia.es](http://www.valencia.es)), en donde se pudo recopilar información referente a normativa urbanística.
- En la *Sede Electrónica del Catastro*, para la obtención de los datos catastrales.

Información referente al entorno gracias a publicaciones web ([www.benimacletconta.com](http://www.benimacletconta.com)) de relevancia para recopilar datos entorno a la historia, tipologías y sistemas constructivos relacionados con Benimaclet.

Para la generación de los documentos como planta, secciones, volumetrías, renderizados, etc. se ha utilizado prácticamente la plataforma de *ArchiCAD 19* casi en su totalidad, con versión de estudiantes. Aunque en algunos casos también se ha utilizado *AutoCAD* para bocetajes y planos adicionales, también con licencia de estudiante.

En cuanto al diseño de las nuevas plantas se ha contrastado todas posibilidades con las normativas de aplicación, estas son:

- La *DC-09*, condiciones de Diseño y Calidad
- *CTE*, Código Técnico de la Edificación, respecto a los apartados de: *DB-SI*, Seguridad frente a incendios, y *DB-SUA*, Utilización y Accesibilidad.

Para la recopilación de bloques y mobiliario se ha accedido a bases de bloques web (*BimObject*, *Bimetrica*, *archivase planet*, etc.) para su descarga en la misma creando un registro con posterioridad.

*Presto*, así como la base de datos de *CYPE* de la comunidad Valenciana para elaborar la estimación económica. Versión estudiante.

Finalmente para mejorar la calidad de los renders se ha utilizado *Photoshop portable* en su versión descargable con el convenio de la universidad.

## **2 CONTEXTUALIZACIÓN HISTÓRICA**

- 2.1 SITUACIÓN
- 2.2 HISTORIA Y EVOLUCIÓN DE BENIMACLET
- 2.3 VALOR HISTÓRICO Y PATRIMONIAL

## 1. CONTEXTUALIZACIÓN HISTÓRICA

### 2.1 SITUACIÓN

El barrio de Benimaclet, se ubica como un distrito integrado a la ciudad de Valencia (España), en concreto el Distrito número 14 al Noreste de la ciudad. Limitando por el Norte con el municipio de Alboraya, por el Sur con El Pla del Real, al Este con Algirós y al Oeste con Rascaña y la Zaidía (otros barrios de la ciudad).

El distrito 14, es la unión de dos barrios periféricos de Valencia, tales como Camí de Vera y Benimaclet, por lo que lo ubica próximo a una zona de población y alto peso universitario, dado que en Camí de Vera es donde se ubican: la UPV y UV, dos de las universidades que cuentan con más estudiantes de toda la Comunidad Valenciana.



Figura 7. Posición C. Valenciana en España

Figura 8. Representación de las diferentes comunidades de la C. Valenciana

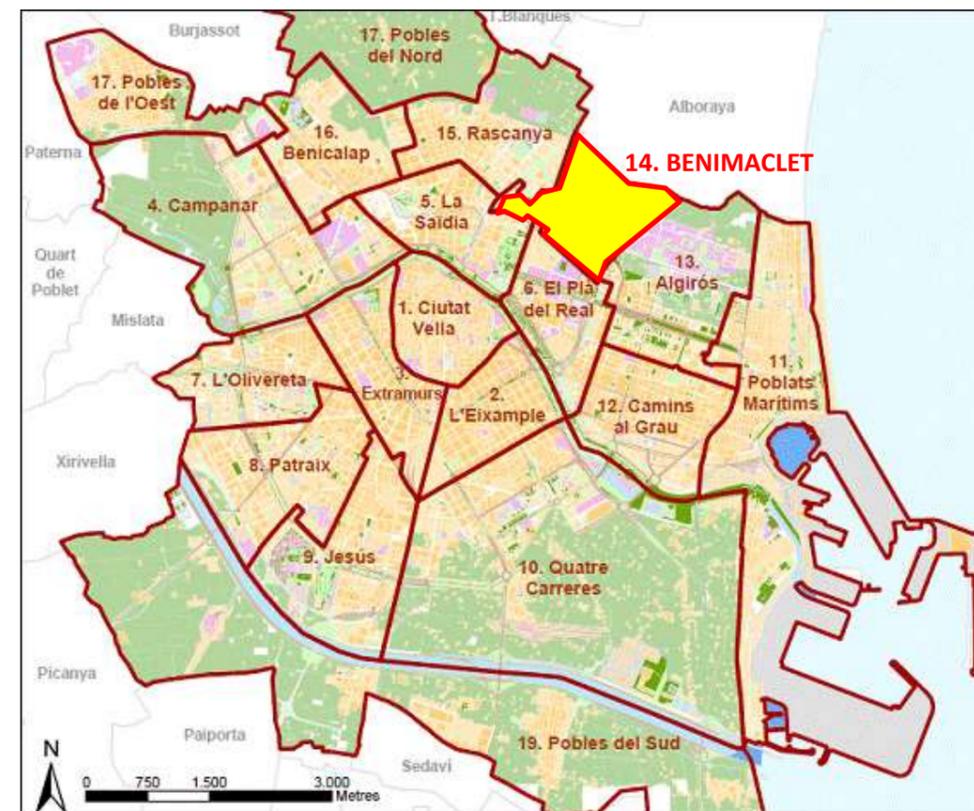


Figura 9. Diferentes distritos de Valencia

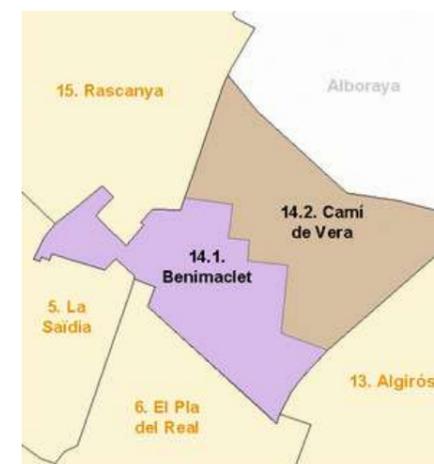


Figura 10. División del distrito 14



figura 11. Representación distrito 14

## 2.2 HISTORIA Y EVOLUCIÓN DE BENIMACLET

Benimaclet, cuyo origen se basa en una alquería musulmana, de ahí su nombre en el que el prefijo "Beni" alude al clan o familia al que perteneció la alquería.

Pero el 1 de Julio de 1238, tras la conquista a manos de Jaume I, la alquería fue donada a los hermanos Gimeno y García Pérez de Pina, tal y como se constató en el "Llibre del Repartiment" y en un pergamino de la donación almacenado en el Archivo de la Catedral de Valencia, bajo el número 633.



Figura 12. Primer plano Benimaclet año 1808

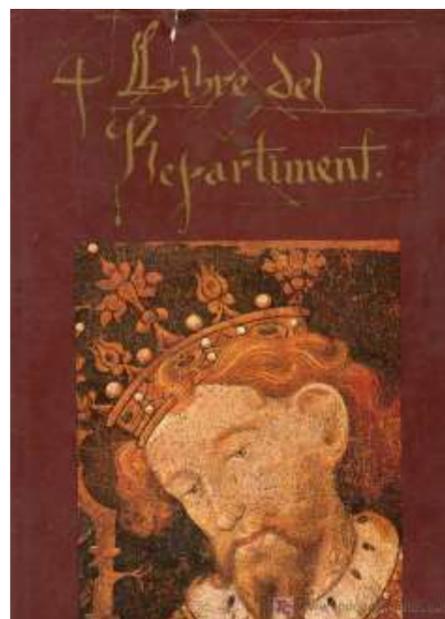


Figura 13. Portada del "llibre del repartiment"

Contaba con una situación estratégica, pues su principal función era la explotación agrícola, y se llevaba a cabo gracias a que por ella se generaba un cruce entre dos caminos: uno de ellos el cual comunicaba directo al mar, la que hoy se llama Calle Murta, y el otro camino, la Calle Mistral hoy en día, que comunicaba con el centro de Valencia y más poblaciones del Norte.

Es por ello, por lo que se cree que empezó a generarse un interés por este núcleo por el cual empezó a generarse una serie de ventas, traspasos y sucesiones de propiedades, después de que en 1280 los hermanos Pérez de Pina cerrasen una venta de propiedades entre las que formulaba Benimaclet. Fue entonces cuando Artal de Aragón, se hizo uno de los nuevos señores del núcleo. De este modo comenzó a configurarse el modelo típico de poblado de la época feudal en el que los colonos trabajan en régimen de enfiteusis,

mediante el pago de un canon establecido, existiendo un único titular de la finca.

Sobre 1324 y 1350, se hace con la finca Francesc de Vinatea. Más tarde el cabildo de la Catedral de Valencia se hace con ella tras la venta de la misma a manos de Jaume Serra en Mayo de 1409. Es entonces cuando se tiene la constancia de que Benimaclet ya había tenido un crecimiento más que considerable pues ya se encontraba con 62 casas, 66 enfiteutas, 2 molinos, horno y carnicería. Es por ello que se justifica la aparición de nuevas alquerías huertanas en sus alrededores y por lo que se considera que le fuese tan fácil seguir creciendo pues comenzaba a sentarse como un lugar de renombre.

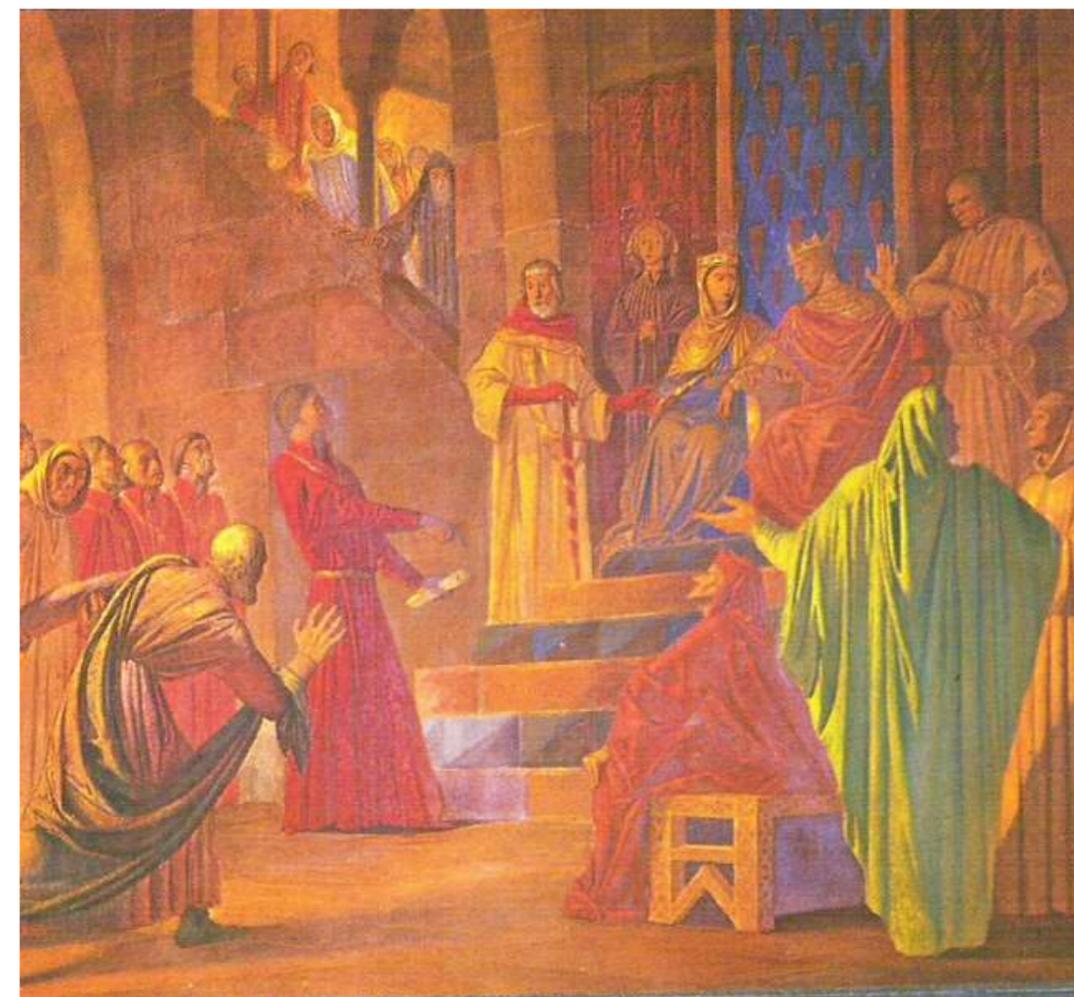


Figura 14. Retrato del momento de la transacción al cabildo de la Catedral de Valencia

No es hasta 1594, cuando se levanta la Parroquia de la Asunción de Nuestra Señora por San Juan de Ribera, quitándole el lugar o mejor dicho ampliando una pequeña ermita que antes se ubicaba en el mismo punto dedicada a la Cofradía de los Santos Patronos Abdón y Senent.



Figura 15. Imagen real Parroquia de la Asunción, hoy en día.

En 1730, la imagen de Benimaclet vuelve a definir un nuevo rasgo según Don Ramón Céres, párroco regente en ese momento de la ciudad, pues se comienza el levantamiento del campanario, que no se finaliza hasta 1743, y era lo que según él faltaba en este lugar.

Es en este punto, en el que la Corona le otorga a Benimaclet el carácter de municipio en el año 1764, ese pequeño asentamiento de alquería musulmana, crecía en este momento dejando de lado ese pequeño grupo de alquerías y barras con el que se había originado y consolidándose como un municipio de carácter independiente.

No es sino gracias a un escrito del botánico Cabanilles en el que se conoce el nuevo rumbo que toma la población con sus nuevas estrategias de crecimiento, el mismo dice tal que así: "Caminando desde Alboraya hacia la embocadura del Turia en el Mediterráneo, queda a la derecha la corta población e Benimaclet, distante de la capital un cuarto de legua: es de 72 vecinos, que solamente tienen 82 cahizadas de término, donde cogen seda, cáñamo, trigo, maíz y las producciones de la huerta" y es que es ahora cuando el pueblo se vuelca con la prosperidad de la agricultura a la que se le ve añadida la cosecha del gusano de seda, pues

surge un boom en la industria textil y en Benimaclet cuentan con todos los recursos para explotar la oportunidad.

Pero todo esto se ve afectado en la Guerra de la Independencia, tras los dos duros asedios que afectaron a Valencia por los batallones de Moncey y Suchet quienes decidieron que Benimaclet era el punto indicado para instalar sus campamentos y baterías de campaña, en el intento de los franceses por hacerse con la ciudad de Valencia.



Figura 16. Retrato Louis Gabriel Suchet



figura 17. Retrato de Jeannot de Moncey

Debido a estos conflictos, ya pasada la Guerra de la Independencia, hacia el siglo XIX estancará a la población en una única industria, la de la cosecha del gusano de seda, pues podía significar la única vía de escape para la población, y el seguro más eficaz para salir del estado devastador que les había generado los conflictos bélicos y sociales a los que se habían visto sometidos. Fue la apuesta por la subsistencia, pero un nuevo frente les venía encima, pues las epidemias de cólera debido al bajo nivel de las condiciones higiénicas del que gozaban en este momento, en el que abundan las aguas estancadas, los pozos ciegos y las aguas destinadas al consumo se veían contaminadas mermó la población en este momento.

Aun así y gracias a su apuesta por la industria textil, Benimaclet consiguió erguirse de nuevo consiguiendo un total de población de cuatrocientas personas contando entre el núcleo y las alquerías de sus alrededores que conformaban la población.

Para estas fechas, aparece un escrito a manos de Pascual Madoz, citado en el año 1849 en el Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de Ultramar en el que comenta: "Lugar con ayuntamiento de la provincia de Valencia; situado en un llano de la huerta de esta ciudad y ribera izquierda del río Turia [...]. Tiene 75 casas de fábrica regular, una escuela de niños a donde concurren 30 [...] otra de niñas con 10 de asistencia [...]; una iglesia parroquial (la Asunción) [...] y una fuente de muy buenas y saludables aguas que abastece al vecindario; no tiene término propio sino que corresponde a Valencia; pero unos 300 vecinos que hay esparramados en alquerías y barracas fuera del pueblo, pertenecen a su jurisdicción eclesiástica, lo mismo que una ermita que, bajo la advocación de la Inmaculada Concepción, se encuentra a la distancia de media hora; el terreno que les rodea es de muy buena calidad, plantado generalmente de moreras. Dos caminos carreteros salen del pueblo: el uno conduce a la capital y el otro hacia la mar, de donde dista muy poco, pero ambos son fatales y muy mal conservados [...] este es el indicio de que su apuesta por la industria de la seda había dado sus frutos y Benimaclet seguía creciendo.

Por todo ello, en 1871, pierde su estatus de municipio independiente, tras la Real Orden del 3 de Febrero, en la que el entonces Ayuntamiento de Valencia, decide anexionar el barrio a la ciudad, pasando a conformar el barrio 11 del distrito del Mar. Ello ocurre por la crisis económica y la ausencia de recursos por los que la ciudad de Valencia que comenzaba a anexionar municipios a su distribución para mejorar su situación. Este es el motivo por el que se decide derribar las murallas de la ciudad, propuesta generada por el gobernador, creando de este modo una pedanía con alcalde propio, en 1882 y no es hasta 1972 que se integra Benimaclet plenamente a Valencia como barrio de la periferia.



Figura 18. Plano de la comunidad Valenciana en 1925

Tras la llegada del siglo XX, empieza a conocer un nuevo mundo además del agrícola que hasta el momento se conocía, dando paso a la clase obrera, pues muchos vecinos y vecinas, gracias a la proximidad de la Fábrica de Tabacos, entran en el mundo laboral obrero. Aparece después una planta de reciclaje, que pronto finalizó con sus funciones, pues el barrio consideraba que eran perjudiciales para la salud.

A día de hoy, el Núcleo urbano tradicional del Barrio, conserva la distribución de viales típica de la mayoría de poblaciones de la huerta de la ciudad de Valencia, cuyo punto central se basa en la plaza del pueblo, en la que se ubica la Iglesia de Santa María, y de la misma nacen un número determinado de calles, en mayor medida peatonales, con viviendas antiguas que se han intentado conservar con el paso del tiempo, pues se datan muchas de ellas desde los orígenes como pueblo.

A escasos 15 minutos del centro de Valencia, conforma el distrito 46020 de la ciudad, y se constituye como un barrio con una personalidad diferenciada, rememorando aquel que un día de independiente, con una gran población de estudiantes debido a su proximidad a la UV y la UPV con una conexión de comunicaciones de autobuses, tranvía y metro envidiables. Esto provoca una oferta de ocio, restauración y comercio tradicional en un alto rango. Por ello, es uno de los barrios con más actividad que cuenta con un alto porcentaje de población joven.



Figura 19. Situación actual barrio Benimaclet

Consolidada según los datos de la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia, tras la última recopilación en el año 2014 con una población de 28.9624 habitantes y una superficie de 164.3 hectáreas en total para el distrito 14 que une Benimaclet y Camí de Vera, de los que Benimaclet cuenta con 23.526 habitante y unas 74.3 hectáreas de las mismas.

### 1. Dades Socio-Demogràfiques

#### 1.1. Evolució de la població 1981-2014

##### 1.1. Evolución de la población 1981-2014

	1981	1986	1991	1996	2012	2013	2014	Var 81/14	Var 13/14
Total	23.383	24.837	27.891	29.253	29.411	29.046	28.926	23,7%	-0,4%

#### 1.2. Superfície i densitat de població. 2014

##### 1.2. Superficie y densidad de población. 2014

	Sup. Total (en Hectàrees)	Població	Densitat de població
Total	164,3	28.926	176,1

#### 1.3. Població per sexe i edat (grans grups). 2014

##### 1.3. Población por sexo y edad (grandes grupos). 2014

	Total	0-15	16-64	65 i més
Total	28.926	3.595	19.852	5.479
Homes	13.489	1.784	9.467	2.238
Dones	15.437	1.811	10.385	3.241

#### 1.4. Població per sexe i edat (grups de 5 anys). 2014

##### 1.4. Población por sexo y edad (grupos de 5 años). 2014

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44
Total	1.062	1.119	1.151	1.382	1.792	2.140	2.288	2.252	1.878
Homes	548	547	557	696	865	1.021	1.147	1.125	969
Dones	514	572	594	686	927	1.119	1.141	1.127	909
	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	>84
Total	2.116	2.207	2.163	1.897	1.618	1.193	1.079	869	720
Homes	979	965	1.002	830	731	511	447	347	202
Dones	1.137	1.242	1.161	1.067	887	682	632	522	518

Figura 20. Tablas extraídas del Instituto de Estadística en la página web de la ciudad de Valencia en las que se especifican la población y densidad del barrio de Benimaclet.

Su centro histórico, fue proclamado en su conjunto histórico-artístico, en el que predominan las casas de planta baja y piso con patios traseros, tal y como se puede observar en las figuras 21 y 22, alejadas prácticamente del centro urbano aparecen diferentes tipologías a las anteriores en los que predominan edificios de varias alturas.

La vivienda típica predominante, responde a la tipología de vivienda agrícola, en las que habitualmente se conformaban por una vivienda que consolidaba el solar completamente y con un patio trasero de uso privativo.

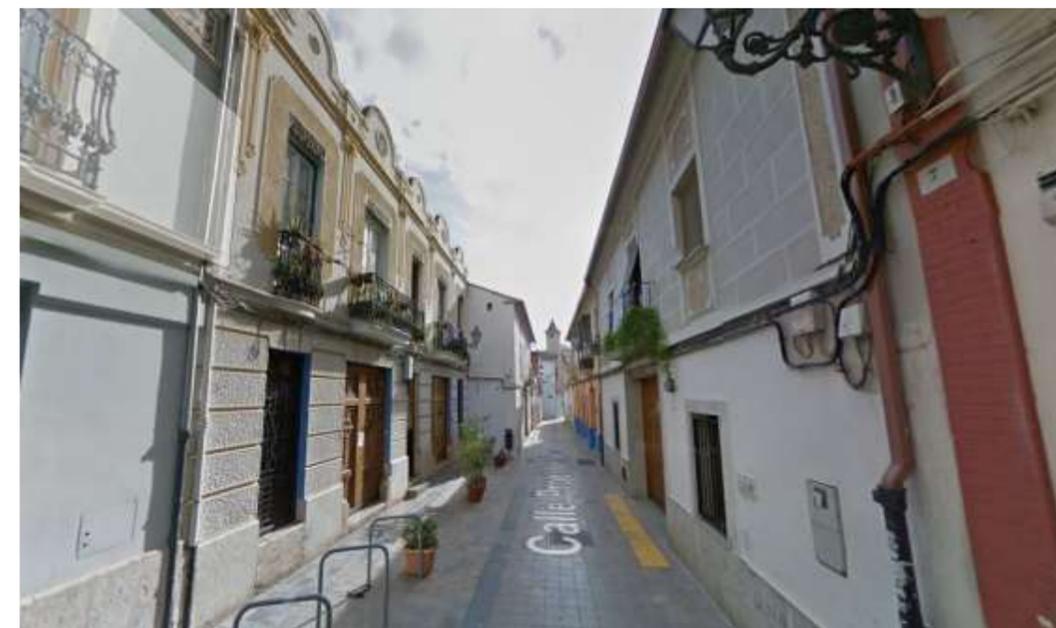


Figura 21. Captura recogida del Street view de Google sobre el centro del barrio, está tomada en la calle de la providencia, en la que se encuentra el edificio de estudio a mano derecha.



Figura 22. Captura de Street view esta vez desde la calle de Nuestra Señora de la Asunción

### 2.3 VALOR HISTÓRICO Y PATRIMONIAL

A continuación, se adjuntan cuatro fichas recogidas en el archivo de bien de relevancia local, gracias a los que se puede comprobar que este no es un barrio sin interés, sino que en el podemos encontrar algunos elementos que han sido catalogados de importancia para la ciudad. Estos son: el Núcleo Histórico, la Plaza del pueblo, uno de los caminos del municipio y la chimenea ubicada en la calle de la guardia civil.

#### NÚCLEO PRIMITIVO DE BENIMACLET

SITUACIÓN: BENIMACLET BARRIO: 1- BENIMACLET DISTRITO: 14- BENIMACLET CÓDIGO: BRL 14. 01. 01 CATEGORÍA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	<b>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</b>
---	---------------------------------------

**1. IDENTIFICACIÓN:**

REF. CATASTRAL VIGENTE:

Coordenadas UTM: X=727.221,76  
Y=4.374.288,24

CART. CATASTRAL: 401-08-I  
401-08-III

SUPERFICIE: 5,15 ha aprox.


Foto aérea 2008 SIGESPA con ámbito NHT propuesto

**2. IMPLANTACIÓN:**

MANZANAS: De tipo compacto

NUMERO DE MANZANAS: 16

FORMA DE PARCELAS: Irregular

TRAZADO URBANÍSTICO: Trazado lineal

CONSERVACIÓN: Regular

USO DOMINANTE: Residencial plurifamiliar (Rpf)

USO DOMI. PROPUESTO: Residencial Múltiple (Rm).

LOCALI. CRONOLÓGICA: Plano cartografía histórica de 1808


Parcelario Municipal 2009 SIGESPA con ámbito NHT propuesto

### 3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES

PLANEAMIENTO: Plan de Reforma Interior de Benimaclet (BOP18-6-99)

HOJA PLAN GENERAL: 29

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano. SU

CALIFICACION: Núcleo Histórico Tradicional (NHT)

PROTECCION ANTERIOR:

OTROS: Dentro del ámbito del BRL del Núcleo Histórico Tradicional de Benimaclet, se localiza la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, edificada sobre una ermita del siglo XVI, propuesta como Bien de Relevancia Local.



Planeamiento Municipal 2010 SIGESPA

### 4. REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Inicialmente fue una alquería de origen musulmán que aparece citada entre las donaciones del "Repartiment", conquistada en el siglo XIII por Jaime I, que la donó en el siglo XIV a los hermanos Gimeno y García Pérez de Pina. En 1409 pasó a ser un señorío formado por seis manzanas perteneciente al cabildo de la catedral de Valencia.

Como núcleo de población de carácter agrícola, se va desarrollando en un cruce de caminos: el que se dirige hacia el mar (hoy calle Murta) y el que lo comunicaba con otros poblados y la ciudad de Valencia (hoy calle Barón de San Petrillo). Tomando como referencia la cartografía histórica, podemos apreciar su evolución, observando que a principios del siglo XIX el núcleo de Benimaclet se reduce a un pequeño grupo de casas, manteniendo desde el siglo XV prácticamente el mismo número de manzanas.

En 1882 y como consecuencia de la expansión de la ciudad de Valencia, Benimaclet pierde su independencia, se mantiene prácticamente el mismo núcleo, creciendo ligeramente hacia el norte y hacia el sureste. Igualmente ocurre a principios del siglo XX, llegando a conformar en 1925 un núcleo de aproximadamente 16 manzanas.

En el plano catastral de 1933 se sigue observando una expansión hacia el norte y el sureste, y la aparición de un nuevo asentamiento hacia el sur, sin perder su carácter agrícola.

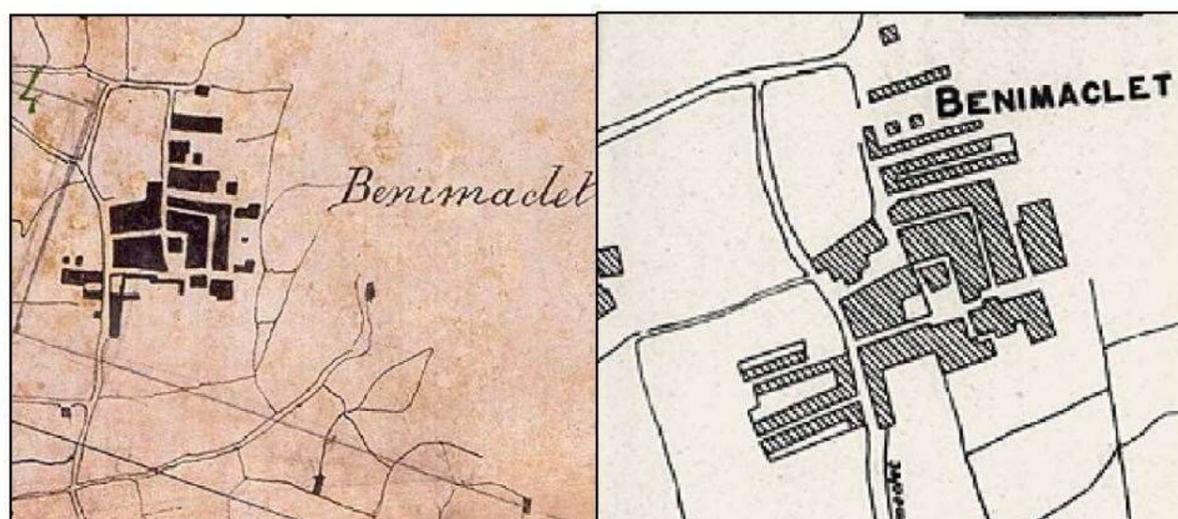
Su incorporación física a la ciudad de Valencia, ha creado un islote urbano que conserva gran parte los rasgos de identificación, rodeado de un conjunto de edificaciones caracterizadas por la colmatación, la densidad y la indiferencia.



Plano de la ciudad de Valencia 1808

Cartografía histórica de 1821

Cartografía histórica de 1882



Cartografía histórica de 1899

"Plano General de Valencia" de 1925

#### 5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

En la actualidad, Benimaclet se encuentra en el distrito número 14 de la ciudad de Valencia, en la parte norte de la ciudad, compuesto por los barrios de Benimaclet y Camí de Vera. Limita al Oeste con el barrio de Oriols, al Norte con el municipio de Alboraya, y con el segundo cinturón de ronda de Valencia.

La estructura urbana que se va originando responde a una malla ortogonal, más o menos irregular.

Parte de las viviendas del núcleo histórico responden a la tipología de vivienda agrícola, en general se construye una sola vivienda en cada parcela de terreno, disponiendo las viviendas de dos plantas con un patio trasero de uso privado, y ocupando la totalidad del solar.

En cuanto al lenguaje que podemos encontrar, se puede indicar que aparecen elementos eclécticos y populares, fruto de la autoconstrucción, imitación y de la existencia de maestros de obras que dejan su huella en ésta y otras zonas de la ciudad y alrededores, como es la inclusión en las fachadas de entrepaños formados por ladrillos vidriados.

Dentro del conjunto, merece especial interés la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, edificada sobre una ermita del siglo XVI, prolongada y ampliada, que hacia medianera posterior con una alquería. En dicha medianera se conservan unos elementos góticos que comunicaban ambos edificios.



Calle Alegret



Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción

#### 6. VALORES PATRIMONIALES:

##### Valoración arquitectónica:

- Tipología
- Morfología

##### Valoración urbanística:

- Consolidación – Ocupación del territorio  Inalterada
- Espacios libres  De tránsito y de relación
- Hitos urbanos  Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y plaza

##### Valoración paisajística y ambiental:

- Calidad paisajística  Muy apreciada
- Escala espacio libre-edificado  Alterada
- Calidad del espacio público  Alineaciones
- Calidad del espacio edificado  Tipología tradicional y elementos eclécticos
- Patrimonio botánico

##### Valoración socio-cultural:

- Valores históricos  Municipio independiente hasta 1882
- Valores culturales
- Valores arqueológicos  AVA-13
- Valores socio-económicos  Viviendas 1ª residencia

#### 7. ÁMBITO DE PROTECCIÓN:

El núcleo histórico tradicional de Benimaclet queda delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado:

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



**IGLÉSIA PARROQUIAL DE LA ASUNCIÓN DE NUESTRA SEÑORA**

SITUACIÓN: PLAZA BENIMACLET, 1  
BARRIO: 1- BENIMACLET  
DISTRITO: 14- BENIMACLET  
CÓDIGO: BRL 14. 01. 02  
CATEGORÍA: MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL

**BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)**

**1. PARCELA:**

REF. CATASTRAL VIGENTE:  
Cartografía Catastral: YJ2774C  
Manzana: 71435  
Parcela: 04  
CART. CATASTRAL: 401-08-I  
IMPLANTACIÓN: ESQUINA  
FORMA: REGULAR  
SUPERFICIE: 970,66 m<sup>2</sup>



Fotografía Aérea 2008

**2. EDIFICACIÓN:**

NÚMERO DE EDIFICIOS: 1  
NÚMERO DE PLANTAS: 1  
OCUPACIÓN: TOTAL  
CONSERVACIÓN: IRREGULAR



Plano catastral 2009

**3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:**

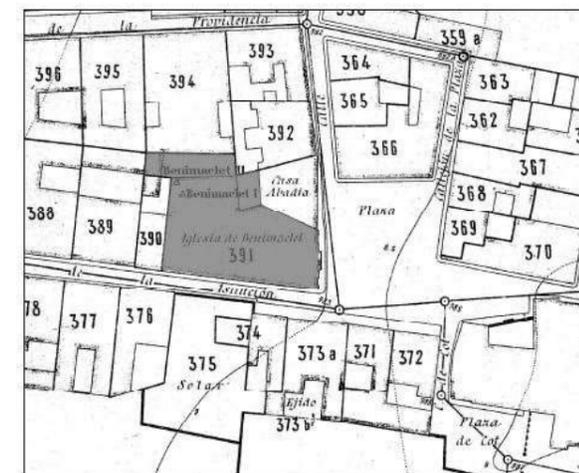
PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)  
PRI BENIMACLET  
(BOP 18/06/99)  
HOJA PLAN GENERAL: C-29  
CLASE DE SUELO: SU  
CALIFICACIÓN: NHT-BN Núcleo Histórico Tradicional Benimaclet  
USO: Sistema Local Servicio Público Religioso  
PROTECCIÓN ANTERIOR: NIVEL 2  
OTROS:

Web Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano :  
(www.cult.gva.es)  
CÓDIGO: 46.15.250-288  
CATEGORÍA: Monumento de interés local

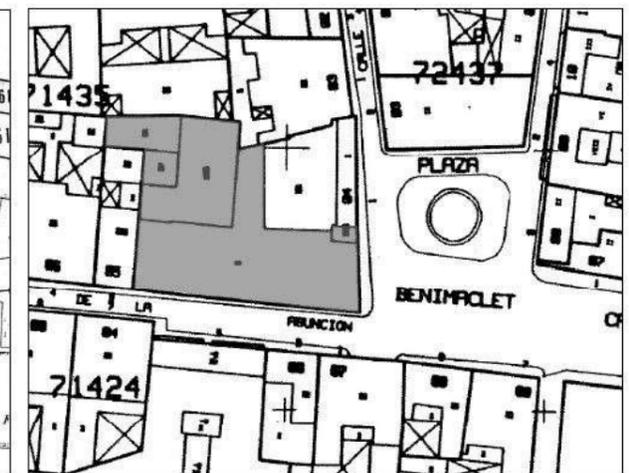
- Archivo Servicio Planeamiento Nº 1449



PRI Benimaclet



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T 1980

#### 4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Partes integrantes: Iglesia y Torre Campanario.

Entorno: La iglesia está formando parte de una plaza casi cuadrangular cuyo espacio central ocupa una fuente. Alrededor, viviendas de tipología de casa de poble de dos alturas suponen, junto a la iglesia un testimonio auténtico de sabor y ambiente vernáculos.

Descripción: Está edificada sobre una ermita del siglo XVI, prolongada y ampliada, que hacia medianera posterior con una alquería. En dicha medianera se conservan unos elementos góticos que comunicaban ambos edificios. La fachada está compuesta por una nave rectangular sin crucero cubierta por bóveda de medio cañón rebajado que se apea en arcos fajones. El coro, en piso alto, se sitúa sobre el átrio de la iglesia, a los pies, disponiéndose sobre dos grandes columnas jónicas, motivo que se repite en el presbitero. El tramo anterior a éste es de mayor anchura y se cubre con bóveda de cascarón rebajada, decorada con pinturas al fresco que se relacionan con la Asunción de la Virgen. Partiendo de este tramo y en dirección perpendicular, hacia la derecha se abre una nave de tres tramos, cubierta por bóveda de medio cañón rebajado, que finaliza en un simple muro, al que se adosan los confesionarios de la iglesia presididos por una imagen del Sagrado Corazón, sobre una repisa, obra de 1945.

El interior se decora a base de pilstras corintias revestidas de mármoles, entre las que se establecen pequeños retablos que apenas pueden considerarse capillas por su poca profundidad. Los retablos son todos iguales, en escayola decorada con motivos barrocos dorados. La única capilla que puede considerarse como tal, se sitúa en el último tramo del lado de la Epístola; es de reducidas dimensiones, cubierta con bóveda de medio cañón rebajado.

El retablo mayor, ubicado en el presbiterio, es de escayola con columnas jónicas y arcos de medio punto abocinados que albergan la imagen de la Virgen en la Gloria.

La fachada principal se sitúa a los pies de la nave central y está constituida por una sección decorada con pilastras de muy poco resalte, que encuadran la portada abierta bajo un arco de medio punto, hoy cerrado por vidrieras de colores, rematado por una importante cornisa sobre la que se apoya el segundo cuerpo con óculo oval y remate en forma de cruz.

(Basado en la ficha del Catálogo de elementos protegidos del Plan de Reforma Interior del Sector T-3 "Benimaclet" y en GARIN ORTIZ DE TARANCO, F. Catálogo Monumental de la ciudad de Valencia. Valencia, 1983)

#### 5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO:

FECHA DE CONSTRUCCION: s. XVI-XX

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

El cuerpo principal está compuesto por una nave rectangular sin crucero cubierta por bóveda de medio cañón rebajado que se apoya en arcos fajones. El coro, a los pies, se sitúa sobre dos columnas jónicas, motivo que se repite en el presbitero. El tramo anterior a éste es de mayor anchura y se cubre con bóveda de cascarón rebajada. A la derecha se abre una nave de tres tramos.



#### 6. VALORES PATRIMONIALES:

##### Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

##### Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

##### Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

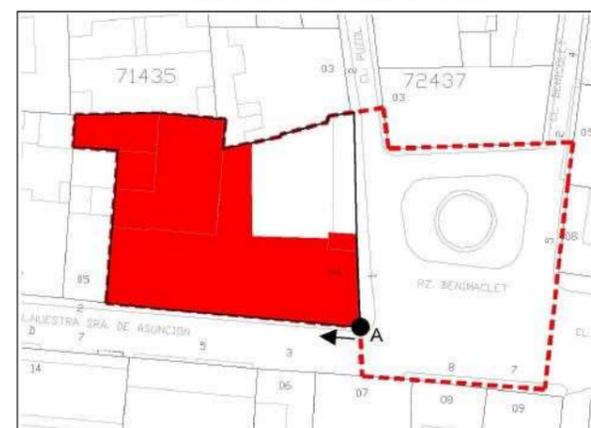
##### Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal
- Fachada trasera o lateral
- Cubierta
- Estructura espacial interna



#### 7. ENTORNO DE PROTECCION:

##### Delimitación del entorno afectado:



Entorno de protección. Identificación de los elementos protegidos

##### Descripción de la línea delimitadora:

**Origen:** Vértice sureste de la parcela catastral 71435-04.  
**Sentido:** Sentido horario.  
**Línea delimitadora:** Desde el origen, la línea recorre la alineación norte de la C/ Nuestra Señora de la Asunción hasta el vértice suroeste de la parcela catastral 71435-04; gira hacia el norte por el linde trasero de dicha parcela hasta llegar a su vértice noreste. Cruza la C/ Puzol y continua hacia el sur por la alineación este de la calle. Recorre las alineaciones norte, este y sur de la Pza. Benimaclet, cruza la C/ Nuestra Señora de la Asunción hasta el origen.

**8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:**

- Conservación   
Restauración   
Eliminación de elementos impropios   
Reposición de elementos primitivos   
Reforma y redistribución interior

Condiciones:

Se han detectado los siguientes elementos impropios: instalaciones y alumbrado público en fachadas de edificación protegida.

La calificación de BRL afecta a la iglesia; el resto de elementos situados en la parcela catastral mantienen el nivel de protección asignado por el planeamiento vigente.

Para permitir la adecuada percepción del BRL y conseguir la mejor calidad arquitectónica y paisajística del espacio circundante, cualquier intervención en el espacio libre público incluido en el Entorno de Protección:

- Primará el uso peatonal frente a la circulación rodada, evitando el estacionamiento de vehículos.
- Cuidará el diseño, calidad y ejecución de la urbanización: pavimentos, jardinería, mobiliario urbano, alumbrado.
- Minimizará la presencia de mobiliario urbano, y en concreto de los elementos relacionados con la recogida y almacenamiento de residuos.
- Evitará adosar cualquier elemento de urbanización, y en concreto de alumbrado público, a las fachadas del Bien de Relevancia Local.

**9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

**10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

- AAVV. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Valencia, 1996. Pág. 194.  
BONO I BARBER. Pedanías de Valencia. Su historia, Benimaclet. Diario Levante 13 de agosto de 1981.  
GARIN ORTIZ DE TARANCO, F. Catálogo Monumental de la ciudad de Valencia. Valencia, 1983. Pág. 326-327  
MARTINEZ ALOY, J. Geografía general del Reino de Valencia. Provincia de Valencia. Barcelona. Pág. 855-856

**NOTA:**

Documentación extraída de la página web de la ciudad de Valencia en referencia a los bienes de relevancia local del distrito 14 (Benimaclet) más concretamente el archivado con el código 14.02

**CEMENTERIO DE BENIMACLET**

SITUACIÓN: CAMINO DE LAS FUENTES 7 BARRIO: 2 - CAMI DE VERA DISTRITO: 14 - BENIMACLET CÓDIGO: BRL 14. 02. 03 CATEGORÍA: SITIO HISTORICO DE INTERES LOCAL	<b>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</b>
--	---------------------------------------

**1. IDENTIFICACIÓN:**

REF.CATASTRAL VIGENTE: 8040304-5-6-7-8-YJ2784A

Coordenadas UTM: X=728.040,65  
Y=4.374.038,67  
CART. CATASTRAL: Hoja catastral 80.

SUPERFICIE: 3.666 m/2 aprox.



Foto aérea 2010 SIGESPA con ámbito BRL propuesto

**2. IMPLANTACIÓN:**

TITULARIDAD: Pública

TIPO: Extramuros

ADSCRIPCIÓN CULTURAL: Cristiana - decimonónica

TRAZADO URBANÍSTICO: Tradicional – rural. Recinto cerrado por muro. En el origen, o núcleo primitivo, se mantiene el centro libre con semejanza claustral.

CONSERVACIÓN: Bueno.

USO DOMINANTE: Cementerio (Dce)

USO DOMI. PROPUESTO: Infraestructura - servicio urbano (PID) Cementerio

LOCALI. CRONOLÓGICA: 1889 aprox.



Parcelario Municipal 2009 SIGESPA con ámbito BRL propuesto

**3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:**

PLANEAMIENTO: PGOU de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989)

HOJA PLAN GENERAL: 29, 30

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano. SU

CALIFICACION: Sistema general de Servicios Urbanos Cementerio (GSR-2)

PROTECCION ANTERIOR: No obstanta.  
OTROS: ...



Parcelario municipal 2010. SIGESPA

**4. REFERENCIAS HISTÓRICAS:**

“ El cementerio municipal de Benimaclet fue clausurado en 1879 “por los perjuicios que pudieran causar a la salud del vecindario”, y en virtud de la aprobación de un dictamen de la Comisión de Cementerios de este mismo año en el que se proponía:

1º Que desde el primero de Enero proximo quede cerrado el cementerio llamado de Benimaclet dandose sepultura a los cadáveres que procedan de aquel barrio en el Cementerio General.

2º Que se ordena al alcalde del barrio de Benimaclet que recoja la llave del citado cementerio y la entregue antes de las tres horas de la tarde del día primero de Enero próximo al presidente de la Comisión municipal de cementerios.

3º Que se de cuenta razonada de estos acuerdos al excmo.sr. arzobispo de la diócesis para su conocimiento y efectos oportunos.

Al no prosperar el ofrecimiento de unos vecinos de Benimaclet, en diciembre de 1879,- el mismo año en que se integro al municipio de Valencia-y, posteriormente, el del cura de Benimaclet, D. Francisco Catalá y Boscá, en febrero de de 1889, sobre cesión del terreno que ocupaba dicho cementerio por mas que la Corporación Municipal no pusiera en duda el derecho que asistía a la Junta de Fabrica de la parroquia, al fin se llevo a efecto la iniciativa de varios vecinos de Benimaclet de construir, con fondos propios, un nuevo cementerio.” (1).



Cartográfico Catastral de 1929-1940

Cartográfico Catastral 1970.(parte disponible)



Foto aérea SIGESPA 1980



Foto SIESGPA 2008

#### 5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

El cementerio de Benimaçlet ocupa actualmente una superficie de 14.4463 m<sup>2</sup> s de los cuales se declara BRL los 3.666 m<sup>2</sup> s. que corresponden al perímetro cerrado en 1929. Tipológicamente, en su origen se trataba de un recinto cerrado por un muro de mampostería con verdugadas de ladrillo, en cuyo interior se disponían las tumbas a lo largo de los cuatro lados interiores del cerramiento. El núcleo original posee un cierto orden urbanístico de forma claustral, a partir de dos viales principales que se cruzan en perpendicular, quedando organizado el espacio interior en cuadrantes libres y ajardinados con sepulturas en fosas. Actualmente, en el cementerio de Benimaçlet la tipología predominante de enterramiento es el nicho, que se recoge en edificaciones construidas ex profeso bajo criterios de máximo aprovechamiento del espacio disponible. Se trata de edificios de cinco andanas, a una o dos caras, construidos con fábrica de ladrillo visto y cubierta de teja árabe a dos aguas.

**Construcción original:** El perímetro del cementerio se encuentra cercado por un muro de mampostería y ladrillo, en el recinto más antiguo, en el que se abre la puerta original de acceso (hoy en día embebida dentro de las ampliaciones). Al muro, por el interior, se adosan pabellones de nichos de fábrica de ladrillo cerámico y de tejar, con aparejo visto, color natural de arcilla cocida, y cubierta a dos o a un agua, (dependiendo de su posición, respecto a las ampliaciones posteriores), de teja árabe, con cornisamiento simple del mismo ladrillo. Las vertientes longitudinales ofrecen la máxima también vista, sin canalón interno, ni antepechos o remates compositivos que oculten la funcionalidad simple de los elementos constructivos, y su mantenimiento más elemental.

No posee pórtico de sombreado y protección; se eleva a una altura de cinco andanas de nichos. Las estructuras portantes que albergan los nichos y sus abovedamientos, están realizadas asimismo también exclusivamente en ladrillo. Se usa la piedra y el mármol para panteones, tumbas y elementos escultóricos. A lo largo de los senderos se sitúan los panteones y tumbas más importantes. Los paseos en cruz de mayor anchura, cuentan con franjas ajardinadas a ambos lados.

**Ampliación posterior (hasta 1929-1940):** El criterio es estrictamente de máximo aprovechamiento, se eliminan los espacios libres y enterramiento en fosa. Los métodos constructivos siguen siendo artesanales; la ornamentación se simplifica.



#### 6. VALORES PATRIMONIALES:

##### Valoración arquitectónica:

Tipología  Si (cementerio en antigua área rural, distribución en recinto cerrado, ordenación claustral).  
Morfología  Si (solo en el primer núcleo original, arquitectura vernácula).

##### Valoración urbanística:

Consolidación – Ocupación del territorio   
Espacios libres  Si (solo en el primer núcleo original)  
Hitos urbanos

##### Valoración paisajística y ambiental:

Calidad paisajística   
Relación espacio libre-edificado  Si (solo en el primer núcleo original).  
Calidad del espacio público   
Calidad del espacio edificado  Si (solo el primer núcleo original).  
Patrimonio botánico

##### Valoración socio-cultural:

Valores históricos  Si  
Valores culturales  Si  
Valores arqueológicos

#### 7. ENTORNO DE AFECCION:



#### 8. CONDICIONES DE TRANSFORMACION:

Para salvaguarda de los valores patrimoniales del primitivo Cementerio de Benimaçlet las actuaciones que deban llevarse a cabo en el recinto delimitado como BRL, deberán procurar la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos, promoviendo la conservación y recuperación de sus aspectos singulares, estableciendo restricciones para impedir aquellas actuaciones perniciosas para su mejor percepción y puesta en valor, y estableciendo las condiciones necesarias para hacer posible la eliminación efectiva de los elementos impropios que desfiguran el paisaje y suponen una merma en los valores patrimoniales del conjunto.

En especial, deberá preservarse el espacio destinado a tumbas y mausoleos, regularse el aspecto exterior de los nuevos enterramientos e implementarse las medidas pertinentes para su conservación en el tiempo en las adecuadas condiciones de consolidación, ornato público y decoro.

El régimen de autorizaciones administrativas para aquellas intervenciones que deban llevarse a cabo en el recinto protegido, será el establecido por aplicación directa de las normas y ordenanzas municipales. Se consideran admisibles las obras de conservación, restauración, reposición de elementos primitivos y eliminación de elementos impropios. Excepcionalmente, se podrá permitir la reforma y redistribución interior de los espacios, edificaciones y elementos constructivos.

**9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

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

Además, serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989) o planeamiento que lo sustituya.

**10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

AA.VV.: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia 1704-1910*. Valencia. Ayuntamiento de Valencia, 1985.  
AA.VV.: *CD-ROM Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia. Volumen 1. (1608-1929)*. Valencia, Ediciones digitales Faximil, 2004.  
Miguel Ángel Catalá Gorgues : *El cementerio general de Valencia. Historia, arte y arquitectura. 1807-2007*. Valencia, Carena Editors, 2007. (1).

**NOTA:**

Documentación extraída de la página web de la ciudad de Valencia en referencia a los bienes de relevancia local del distrito 14 (Benimaclet) más concretamente el archivado con el código 14.03

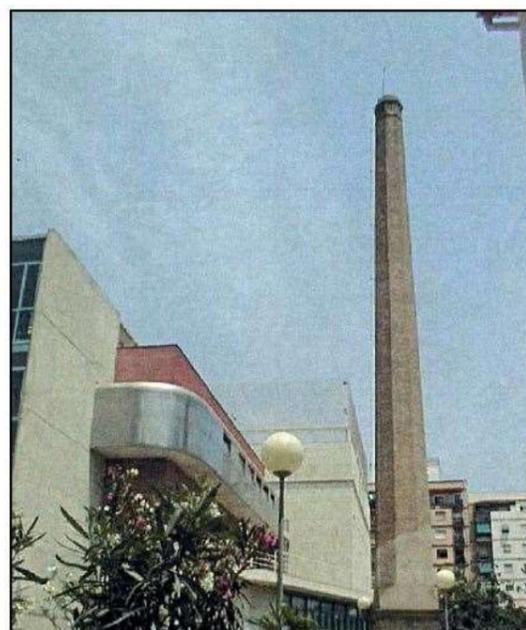
**CHIMENEA EN LA CALLE GUARDIA CIVIL**

SITUACIÓN: Calle La Guardia Civil, 17 BARRIO: 1- BENIMACLET DISTRITO: 14-BENIMACLET CÓDIGO: BRL 14. 01. 04 CATEGORÍA: Espacio Etnológico de Interés Local	<b>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</b>
---	---------------------------------------

**1. PARCELA:**

**REF. CATASTRAL VIGENTE:**

Cartografía Catastral: YJ2773G  
 Manzana: 74381  
 Parcela: 01  
 CART. CATASTRAL  
 IMPLANTACION: AISLADA  
 FORMA: REGULAR  
 SUPERFICIE:



**2. EDIFICACIÓN:**

NUMERO DE EDIFICIOS: 1  
 NUMERO DE PLANTAS:  
 OCUPACION: Chimenea de base rectangular  
 CONSERVACION: BUENA

**3. CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:**

PLANEAMIENTO: PGOU (BOE 14/01/1989)  
 HOJA PLAN GENERAL: 29  
 CLASE DE SUELO: SU  
 CALIFICACION: EDA (Edificación Abierta)  
 USO: EL (Espacio Libre Público)  
 PROTECCION ANTERIOR: 2 (Catalogo PGOU 1988)  
 OTROS: Corrección de Errores: DOGV 03.05.1993

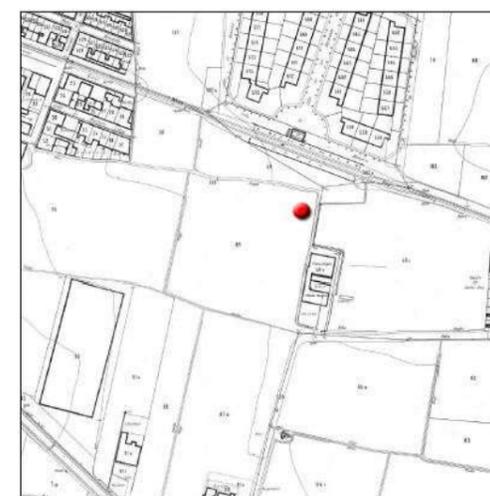


Parcelario Municipal 2009 SIGESPA

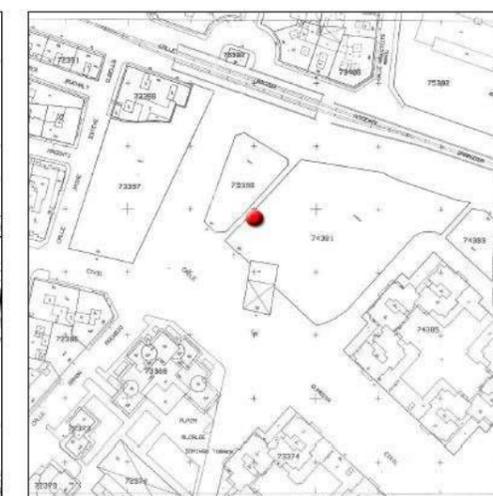


Planeamiento vigente SIGESPA

**4. DESCRIPCION Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:**



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T 1980

**LOCALIZACION:**

Chimenea perteneciente al negocio-vivienda del Chalet Vista Alegre, hoy Junta Municipal de Exposición, barrio de Benimaclet y situada en una zona ajardinada.

**DESCRIPCION DEL ENTORNO:**

Situada en un entorno consolidado por las edificaciones y ubicada dentro de un Espacio Libre, quedando perfectamente integrada visualmente en el conjunto.

**PARTES DE UNA CHIMENEA:**

Las chimeneas constan de tres partes diferenciadas: Base o Pedestal, Caña, Fuste o Tubo y Coronación, Capitel o Remate.

**DESCRIPCION DE LA CHIMENEA:**

Se trata de una chimenea aislada, resto de un antiguo edificio industrial, construido - porque se desprende de la tipología de la chimenea, de base rectangular y fuste octogonal de ladrillo cocido- en la década 1880-1890. Se utiliza como material básico el ladrillo cocido, que es un buen aislante térmico. La altura y sección disminuyen de la base a la cúspide, consistiendo su función en provocar una depresión o tiro entre la entrada y la salida para establecer un corriente de aire, contribuyendo este tiro a la combustión. La sección interior disminuye igualmente, con tal de conservar una corriente ascendente para vencer las corrientes de las masas de aire frío. Su construcción obedece a la utilización del vapor en la fábrica.

Estas chimeneas industriales eran un elemento básico de las instalaciones industriales que generaban fuerza a la industria a partir del vapor, utilizando las experiencias de los tipos de chimeneas tan propios del S.XIX e inicios del S.XX

Dicha construcción se ha quedado aislada de las construcciones accesorias que deberían acompañarla en el proceso productivo.

Sus fábricas son de ladrillo cocido y consta de un basamento cuadrangular rematado por una cornisa con denticulos que marca la línea de transición con el tronco, de sección octogonal y de forma troncocónica; forma canónica de estas chimeneas para impedir la entrada de aire frío, facilitando así una corriente de aire por inversión térmica. Se remata con una corona y linterna enmarcada por dos molduras de ladrillo.

**5. REFERENCIAS TÉCNICAS :**

AUTOR DEL PROYECTO:

FECHA DE CONSTRUCCION: 1840-1900

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Chimenea de base octogonal o cuadrada, con fuste o caña octogonal y linterna o cesto decorado.

La Base, donde esta situada la entrada al interior de la chimenea, tiene una altura aprox. de 3 mts. La entrada a la misma esta formada por un arco de entrada realizado en ladrillo, que varía según los constructores.

La base suele estar rematada en su parte superior por una cornisa de varias hiladas donde el maestro de obras juega con luces y sombras producidas por la forma de aparejar el ladrillo.

El fuste, carente de decoración, con una pendiente que varía del 1 al 2,5% posee esquinas formadas por piezas especiales. Su altura varía en función de la caldera de vapor que se instala, pero la media esta entre 25-30 mts. El cesto es aquella parte más visible donde el ejecutor marca su estilo, y es, por tanto, la parte más decorada, con formas que se abren a modo de campanas invertidas y juego de entrantes y salientes de ladrillos, así como huecos y paños rehundidos.



**6. VALORES PATRIMONIALES:**

**Valoración urbanística:**

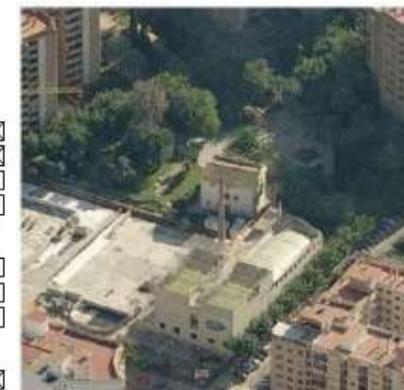
- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

**Valoración arquitectónica:**

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

**Valoración socio-cultural:**

- Referencia histórica



**8. REGIMEN DE INTERVENCION:**

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

**Condiciones:**

Solo se admitirá en las chimeneas obras de restauración, conservación, mantenimiento o refuerzo. No se admitirá la demolición. Se deberán mantener en buen estado de conservación.

Se realizarán sondeos arqueológicos previos o supervisión de cualquier obra que afecte a las chimeneas.

**9. NORMAS DE APLICACIÓN:**

Con carácter general será de aplicación lo establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) – Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004, de 19 de octubre y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) – Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005)

En aplicación de lo dispuesto en el art. 50.4 de la LPCV, cualquier actuación, pública o privada, que se lleve a cabo en el ámbito del BRL-Chimenea en Calle La Guardia Civil será notificada a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

**10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:**

Catálogo P.G.O.U. 1988, Dto.14, clave 33  
Autora del Estudio: Gracia López Patiño  
Departamento de Construcciones Arquitectónicas. E.T.S. Arquitectura.

**11. OBSERVACIONES:**

**PROCEDIMIENTO DE INTERVENCION:**

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración que guíe las propuestas y permita una correcta lectura de la forma y las fábricas de la chimenea y los distintos cuerpos o elementos que incluya.

**NOTA:**

DOCUMENTACIÓN EXTRAIDA DE LA PÁGINA WEB DE LA CIUDAD DE VALENCIA EN REFERENCIA A LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL DEL DISTRITO 14 (BENIMACLET) MÁS CONCRETAMENTE EL ARCHIVADO CON EL CÓDIGO 14.04

## **2. ESTUDIO DE LA VIVIENDA**

### **3.1 MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 3.1.1 EMPLAZAMIENTO
- 3.1.2 DATOS URBANÍSTICOS
- 3.1.3 HISTORIA Y EVOLUCIÓN
- 3.1.4 ANÁLISIS DEL EDIFICIO
- 3.1.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN

### **3.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA**

- 3.2.1 CIMENTACIÓN
- 3.2.2 ESTRUCTURA VERTICAL
- 3.2.3 ESTRUCTURA HORIZONTAL
- 3.2.4 ESCALERAS
- 3.2.5 CUBIERTAS
- 3.2.6 CERRAMIENTOS
- 3.2.7 PARTICIONES INTERIORES
- 3.2.8 REVESTIMIENTOS
- 3.2.9 CARPINTERIAS

### 3. ESTUDIO DE LA VIVIENDA

#### 3.1 VIVIENDA MEMORIA DESCRIPTIVA

##### 3.1.1 EMPLAZAMIENTO

La vivienda objeto de estudio está situada en el centro histórico del barrio de Benimaclet. La edificación, da a una única calle pues todas sus demás medianeras colindan con otras edificaciones de la misma tipología, la calle se denomina C/ de la Providencia exactamente ubicada en el nº7

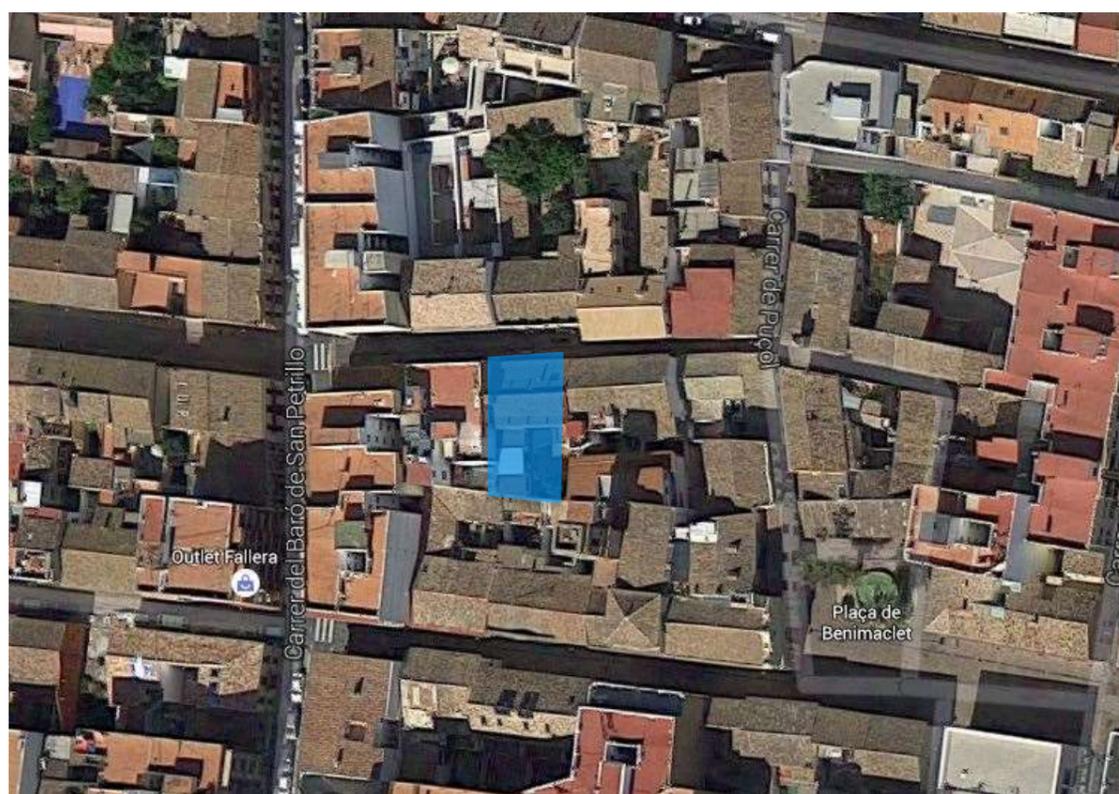


Figura 23. Ubicación de la vivienda extraída de Google Maps.



Figura 24. Ubicación de la vivienda extraída de la Sede Electrónica del Catastro

3.1.2 DATOS URBANÍSTICOS

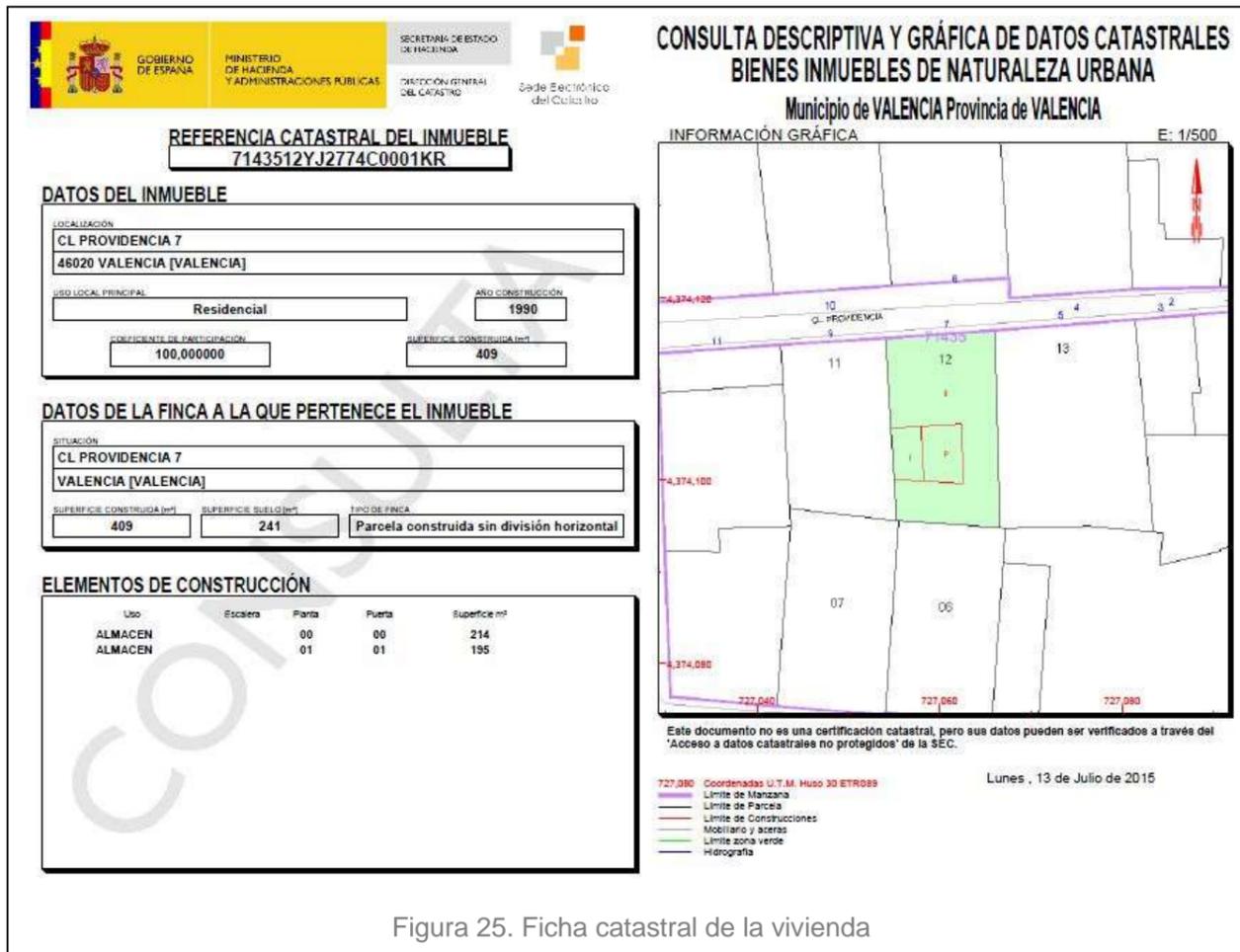


Figura 25. Ficha catastral de la vivienda

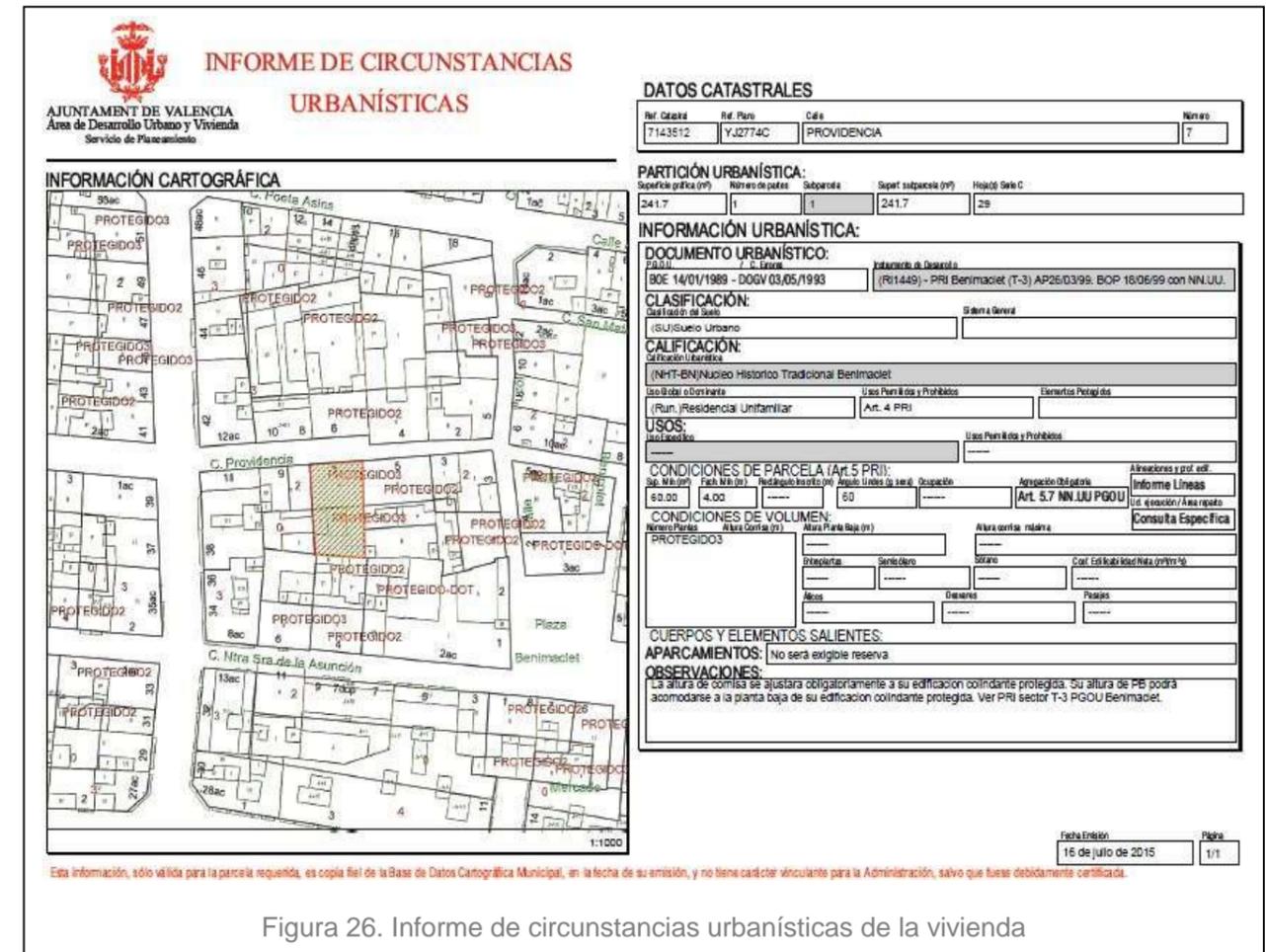


Figura 26. Informe de circunstancias urbanísticas de la vivienda

En ella se dice que la vivienda es:

Ref catastral: **7143512YJ2774C0001KR**

- Uso residencial
- Construida en 1990
- Coeficiente de participación 100%
- Superficie construida 409 m<sup>2</sup>
- Superficie solar 241 m<sup>2</sup>
- Parcela de construcción sin división horizontal
- Que el uso de ambas plantas es como almacén

En el que especifican sobre la vivienda:

- Superficie del solar 241.7 m<sup>2</sup>
- Instrumento de desarrollo (RI1449)-PRI BENIMACLET (T-3) AP26/03/99. BOP18/06/99 NN.UU.
- Suelo Urbano
- Calificación urbanística: (NHT-BN) Núcleo Histórico Tradicional Benimaclet
- Uso: Residencial Unifamiliar
- Superficie Min.: 60m<sup>2</sup> / Fachada min.: 4m / Ángulo lindes: 60°
- Nivel de protección 3
- Las alturas de cornisa deberán mantenerse ajustadas entre todas las viviendas colindantes.

### 3.1.3 HISTORIA Y EVOLUCIÓN

Según el propietario, Manuel Ciurana, quien adquirió la vivienda aproximadamente en torno al año 1970, fue una antigua casa, posiblemente de estilo feudal. La vivienda, propiamente dicha, se situaba en la planta primera. El cuerpo principal se trataba de un espacio noble donde se desarrollaba la vida de sus habitantes y los cuerpos pequeños que daban al patio, solía utilizarse de almacén y secadero para los negocios: en primer lugar como almacén de seda, después para secar tabaco, a modo de secadero de arroz y finalmente para almacenar alimentación.

En planta baja, se situaban los alojamientos de los criados, almacenes, cuadras y establos distribuidos en el resto de las estancias que se fueron creando alrededor del patio según las necesidades y crecimiento económico de la misma.

Tal y como se describe en la historia de Benimaclet y se comenta en el apartado 2.b de este proyecto, Historia y evolución de Benimaclet, la vivienda ha ido evolucionando junto con la historia del barrio, siendo utilizada en cada momento para desempeñar con sus almacenes en la planta primera la explotación de la industria que surgía en cada momento.

Una vez el propietario adquirió la vivienda generó sucesivas modificaciones hasta conseguir el estado actual, a modo de una única vivienda.



Figura 29. Sección volumétrica del estado original de la vivienda por el centro de la misma. Elaboración propia

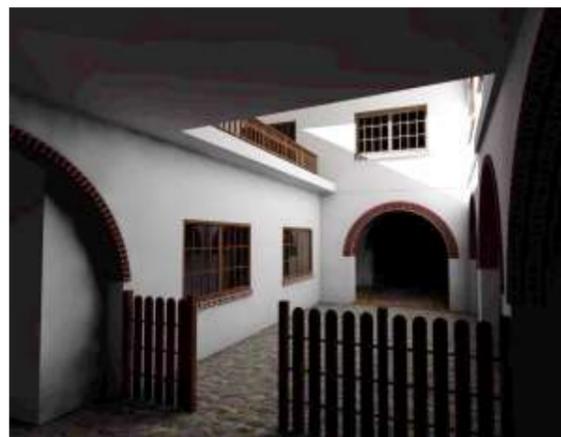


Figura 27. Render interior del estado original de la vivienda desde el corral hacia el patio. Elaboración propia.

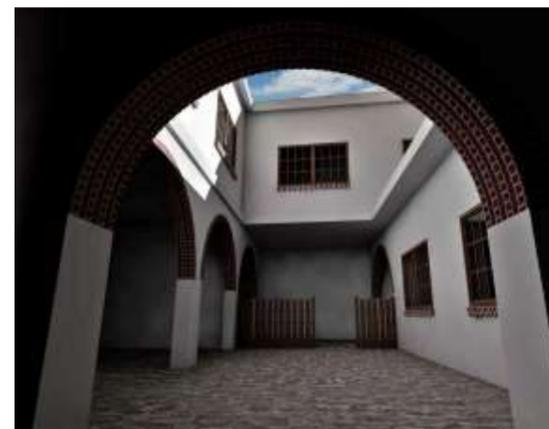


Figura 28. Render interior hacia el patio desde el acceso principal del estado original. Elaboración propia.



Figura 30. Sección volumétrica del estado original de la vivienda, cortado por el mismo eje que la anterior pero enfocado hacia su otro lado. Elaboración propia.

Mediante el estudio de la vivienda y la ayuda del propietario hemos conseguido recrear un supuesto estado anterior al existente, tal y como supuestamente el propietario se encontró la edificación en el momento de su compra. De este modo, se presenta esta tabla en la que se recrea el proceso de elementos, que fueron tanto demolidos así como construidos. Esta recreación, nos permite generar una idea y compararla con la vivienda actual.

Los elementos en amarillo, serán aquellos que fueron demolidos, mientras que los rojos, los que se levantaron nuevos.

	ESTADO ANTERIOR SUPUESTO	ELEMENTOS DEMOLIDOS	TRAS LA DEMOLICIÓN	ELEMENTOS CONSTRUIDOS	ESTADO ACTUAL
PLANTA BAJA					
PLANTA PRIMERA					
PLANTA CUBIERTA					

### 3.1.4 ANÁLISIS DEL EDIFICIO

#### Descripción general del edificio

El edificio a analizar, consta de tres cuerpos de la edificación original, a pesar de ello han sufrido modificaciones con el paso del tiempo tales como, refuerzo de estructura, creación de nuevas escaleras, conexión de los cuerpos, cambio de uso de las plantas, etc.

Es una de las primeras viviendas del Barrio y se fundó como una casa feudal, con espacio para el ganado, almacenes, acceso de maquinarias al interior zonas para los señores y para el servicio.

Es una casa de tipo corral, con una amplia terraza en su interior, que con los años ha ido sufriendo modificaciones por el propietario actual, con la finalidad de conseguir las necesidades que el mismo buscaba en su inmueble.

Las condiciones en las que se encuentra la vivienda son muy optimas, dado que no existen patología debido a que el propietario a subsanado todas aquellas anomalías que han aparecido a lo largo de los años. Cabe nombrar que la vivienda sufrió un ataque de termitas en las vigas que forman la pendiente de la cubierta y a pesar de que el problema se solvento, se cree oportuno realizar algún tratamiento de prevención contra las mismas.



Figura 31. Alzado de la vivienda. Elaboración propia

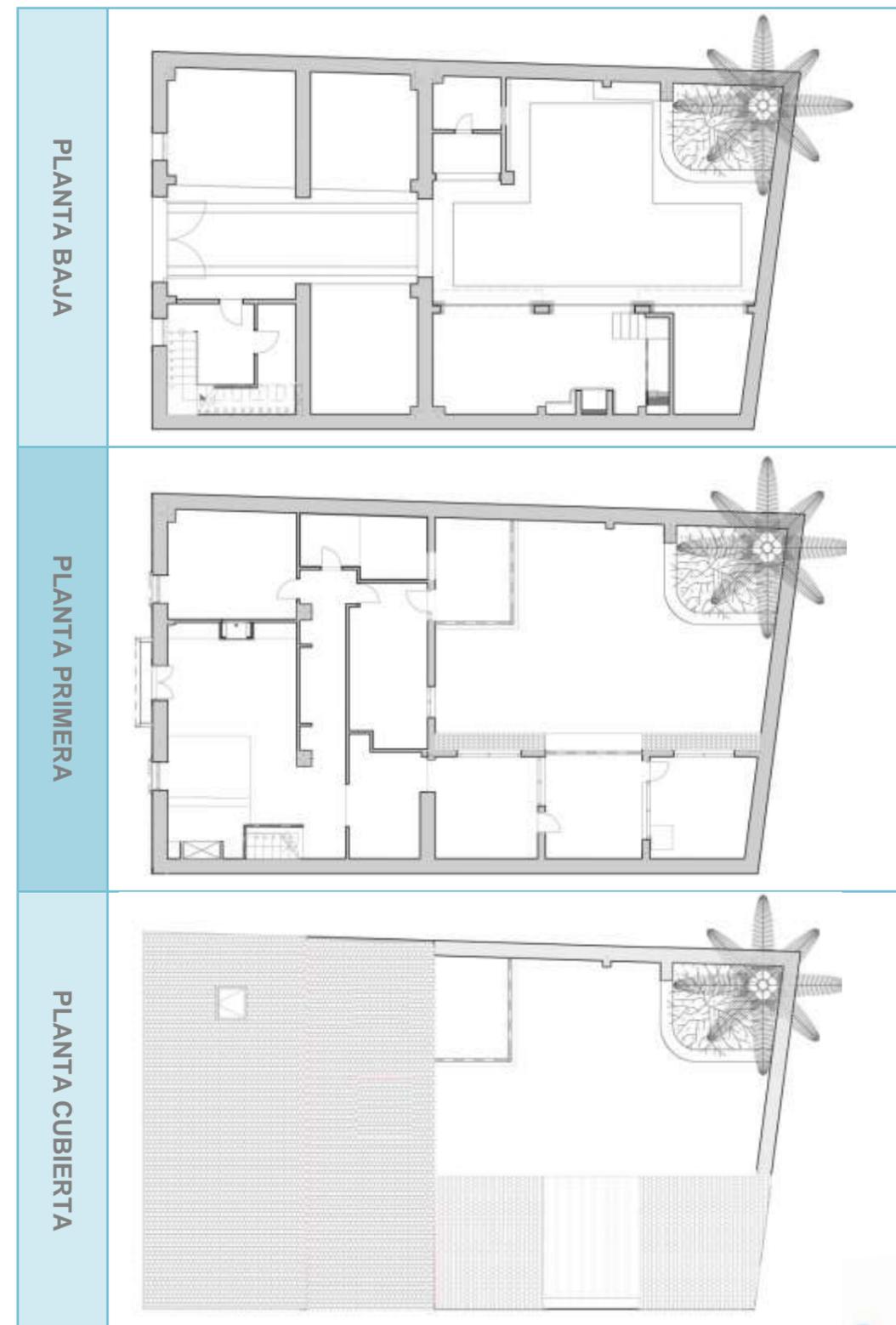


Figura 32. Tabla con monos de plantas de la vivienda. Elaboración propia

### Descripción de los cuerpos de los que se compone

El cuerpo principal, el cual se representa en morado en la figura 33, alberga el acceso a la edificación, mediante una amplia puerta de madera antigua, pues este es el acceso original para los vehículos. Este consta de tres plantas; la primera a modo de aparcamiento, acceso al patio trasero y acceso principal a la vivienda. La segunda cuenta con el comedor, el dormitorio principal, un segundo dormitorio, baño y sala de estar. Por último la tercera planta cuenta con un amplio hueco a modo de balcón hacia el comedor de la planta inferior y está compuesto por tres dormitorios y un segundo baño. La cubierta de este cuerpo esta generada mediante una azotea transitable y una cubierta inclinada a un agua que desemboca la misma hacia la calle.

Conectado al cuerpo principal encontramos el segundo cuerpo, diferenciado en rojo en la figura 33, está compuesto por dos únicas alturas y quedan hacia el patio interior de la vivienda. En la planta baja encontramos un almacén y una cocina-comedor de verano todo ello sin cerramiento a la terraza. En la segunda planta encontramos una terraza, la cocina de la vivienda y una estancia independiente de la vivienda conectada mediante una escalera de pie de elefante con la cocina-comedor de verano de la planta inferior. La evacuación de aguas se realiza mediante una cubierta inclinada de un solo paño que desemboca hacia la terraza interior de la vivienda.

Finalmente, el último cuerpo y más pequeño, sombreado en azul en la figura 33, se compone dos plantas, y consta de un baño y lavadero en la planta baja y una terraza transitable en la planta primera a la que se accede desde uno de los dormitorios del cuerpo principal.

En conclusión, el edificio está generado por tres cuerpos que originalmente eran independientes pero que debido a las modificaciones que se han ido generando se han unido todos dándole forma de "C" generando una única vivienda actualmente.

### Análisis estructural

La vivienda se compone de una nave principal cuya cubierta, a dos aguas, apoyada en una viga central de madera en cumbrera y en muro de ladrillo, al estilo romano del Opus Caementicium, en fachada principal y posterior. La viga, apoyada en sus extremos en el muro perimetral de la vivienda y en el centro por dos pilares, de 50 x 50 cm, que descargan sobre un tercer muro ubicado en el medio del cuerpo, dejando en planta baja un sistema de dos crujías de muro de ladrillo paralelos a fachada y viguetas de madera, en ellos apoyadas, que sustentan el forjado de revoltones de primera planta. Estos muros, para poder circular a través de ellos, presentan unos arcos rebajados en su centro. En cuanto al cierre perimetral, se trata también, de un muro macizo que abarca las dos alturas y rodea todo el perímetro del solar. Finalmente, los muros transmiten las cargas al terreno mediante zapata corrida bajo muro.

En cuanto a la segunda nave (sombreada en rojo en la figura33), ha sido reformada casi en su totalidad, pues según cuenta el propietario, en el momento de la compra se encontraba en pésimas condiciones. La cubierta, de teja cuya formación de pendiente se le encarga a un forjado de hormigón armado inclinado que descarga sobre pilares de ladrillo y hormigón armado de varias dimensiones. Este sistema se repite en la primera planta y en planta baja. La transmisión de las cargas al terreno, se consigue gracias a una losa de cimentación.

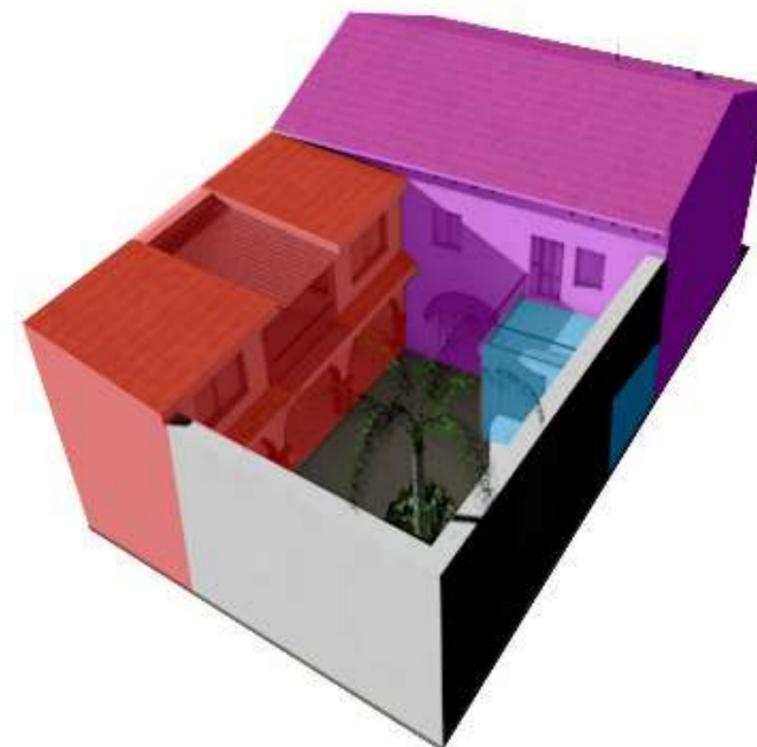


Figura 33. Descripción de los diferentes cuerpos en volumetría. Elaboración propia.



Figura 34. Representación transmisión cargas en nave central. Elaboración propia

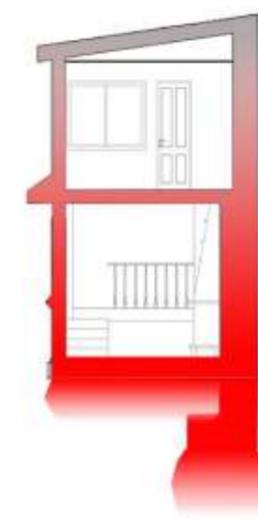


Figura 35. Representación transmisión de cargas en el cuerpo sombreado en rojo en la figura33.

### Descripción de cada una de las estancias

A continuación, se describe cada una de las estancias de la edificación detallando ubicación, uso, superficie útil y conexiones, así como algunas características especiales a destacar.

#### • PLANTA BAJA

- **Distribuidor entrada patio:** aquí es donde se ubica el acceso principal a la edificación y por donde acceden los vehículos hoy en día, desde él se accede a la vivienda y al patio, mediante un gran arco, y comparte estancia con tres salas destinadas para aparcamiento. Su superficie es de 29,48m<sup>2</sup>.
- **Hall:** acceso principal a la vivienda, en él se encuentra el núcleo de escalera para acceder a la primera planta. Desde él se accede a una despensa que se ubica bajo la escalera casi en su totalidad. La dimensión de esta zona, sin contar la escalera, es de 6,14m<sup>2</sup>.
- **Despensa:** pequeña zona destinada al almacenamiento de productos de limpieza entre otros. Con una superficie útil de 5,85m<sup>2</sup>.
- **Parking 1:** zona utilizada a modo de aparcamiento aunque realmente es una estancia más y, según sus revestimientos y solado, no está tratada como tal, cuenta con una superficie de 16,36m<sup>2</sup>.
- **Parking 2:** con la misma tipología que el Parking 1, pero con una superficie menor, tal que cuenta con 13,58m<sup>2</sup>.
- **Parking 3:** igual que los otros dos parkings pero con una superficie intermedia de 15,21m<sup>2</sup>.
- **Lavadero:** pequeña zona a la que se accede desde el patio de la vivienda y que sirve de puente al aseo de esta planta, cuya superficie son 3,59m<sup>2</sup>.
- **Aseo:** con 3,93m<sup>2</sup> se encuentra este pequeño aseo en la Planta Baja, que según el propietario, es de uso exclusivo para verano al igual que otras zonas de la misma planta. Cuenta con lavabo, bidé, ducha y váter.
- **Comedor cocina verano:** una amplia estancia sin cerramiento hacia el exterior, pues su delimitación con el patio se genera mediante un tabique con dos grandes arco, ubica una gran chimenea, utilizada para realizar comida, y contiene una cocina completa y una zona de comedor, todo esto en 26,69m<sup>2</sup>. el punto a destacar de esta estancia es que conserva una escalera de madera, de tipo pie de elefante, que se mantiene del estado original de la vivienda y que sirve para subir a un almacén de la planta primera, pero su uso a día de hoy debería de estar restringido pues no cumple la normativa.
- **Almacén:** estancia que al igual que el comedor cocina de verano, tiene una conexión abierta con el patio mediante un gran arco. Su superficie es de 9,08m<sup>2</sup>.
- **Patio:** con 74,09m<sup>2</sup>, encontramos una zona completamente abierta a la que se accede desde el distribuidor de entrada y que desde él se puede entrar al comedor cocina de verano, el almacén y el lavadero. Presenta una tipología muy rústica y es hacia donde asoma prácticamente toda la vivienda. Contiene un pequeño jardín

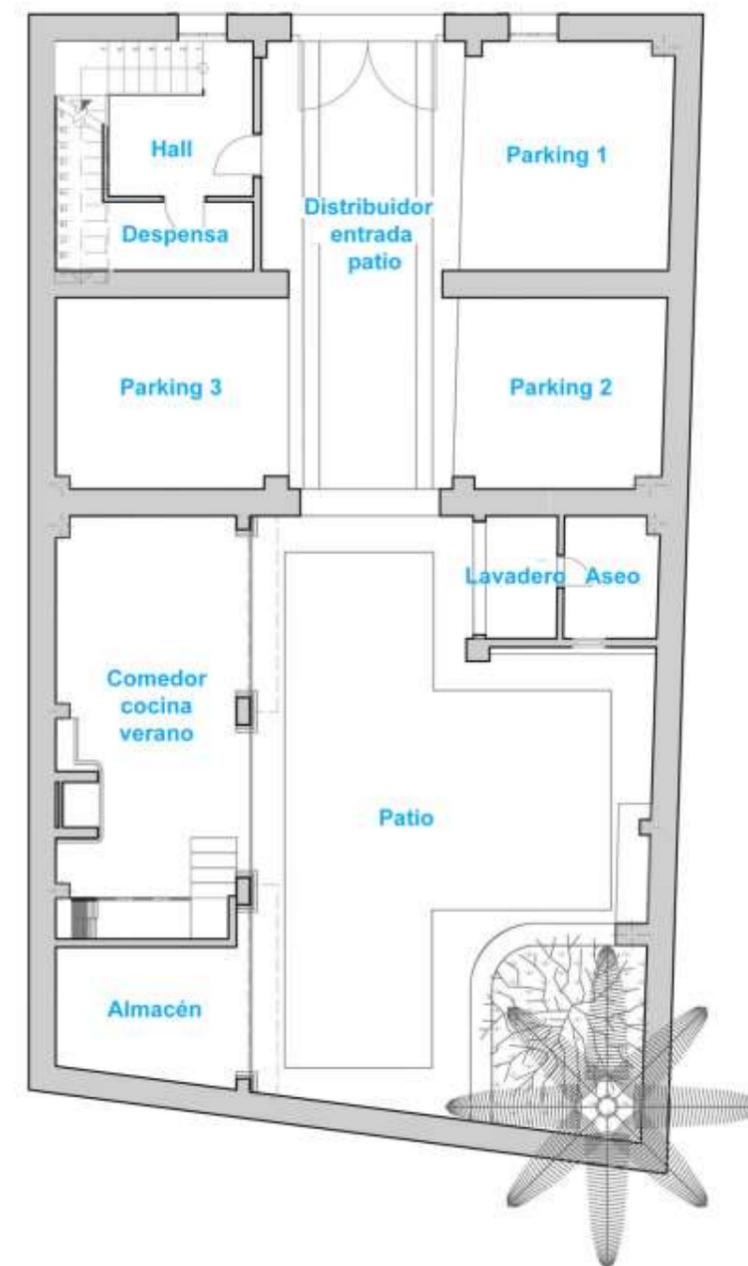


Figura 36. Zonificación Planta Baja. Elaboración propia

- PLANTA PRIMERA

- **Distribuidor:** accedemos a él desde las escaleras de la Planta Baja y a continuación se ubican las escaleras para acceder a la Planta segunda. Con una superficie de 15,38m<sup>2</sup> da acceso al comedor salón, el dormitorio principal, el baño, dormitorio 1 y sala de estar.
- **Comedor salón:** tiene visual a la Segunda Planta, pues el distribuidor de esta y la escalera que le da acceso está diseñado a modo de balcón interior que da a esta estancia, tiene una gran altura pues sobre este no se encuentra nada en la segunda planta, su diseño es a modo de salón a doble altura y cuenta con 28,42m<sup>2</sup> de superficie. Esta estancia también cuenta con chimenea. Tiene dos huecos que dan a la calle de acceso a la vivienda, uno a modo de ventana y otro a modo de balcón de escaso 1,60m<sup>2</sup>.
- **Dormitorio principal:** en una superficie de 15,32m<sup>2</sup>, esta es la última estancia que da a la calle de acceso. Al contrario que el comedor salón, la altura de esta estancia sí que ha sido reducida pues se instaló una zona en la parte superior.
- **Baño:** con 8,05m<sup>2</sup>, este es el único baño de la planta. Es un baño completo pues cuenta con todos los elementos: bidé, váter, dos pilas y una ducha de gran formato. Al igual que el comedor salón, también tiene doble altura. Tiene vistas al patio interior.
- **Dormitorio 1:** se trata de un dormitorio doble de 13,40m<sup>2</sup> desde el cual se accede a la terraza 1 y sus visuales conectan con el patio.
- **Sala estar:** zona que da paso del cuerpo principal al segundo cuerpo, de 9,09m<sup>2</sup>, se usa a modo de zona de descanso y lectura. No tiene puertas, pues sus accesos están realizados a base de dos arcos huecos.
- **Cocina:** totalmente equipada en forma de "L" y con una zona para comer, tiene un amplio ventanal que da a el patio y por otro lado de nuevo un amplio ventanal y puerta que da paso a una segunda terraza. Todo esto en una superficie de 11,64m<sup>2</sup>.
- **Terraza 2:** pequeña terraza, que es de nuevo utilizada a modo de comedor que da al patio y conecta el almacén con las demás estancia de la planta. Cuenta con una superficie de 13,42m<sup>2</sup>.
- **Almacén:** de cierto modo aislado del resto de la vivienda, debido a que es una estancia independiente, a este es al que, como anteriormente se ha indicado, desembarca la escalera de pie de elefante que se mantuvo del estado original de la edificación. Con vistas a la terraza 2 y al patio de la Planta Baja y con 11,23m<sup>2</sup> de superficie.



Figura 37. Zonificación Planta Primera. Elaboración propia

### 3.1.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Gracias a las modificaciones que el propietario ha ido generando, el estado de la vivienda se encuentra prácticamente en perfectas condiciones.

El único punto a destacar es que hace unos años la vivienda sufrió un ataque de una plaga de xilófagos en la formación de pendientes, de la cubierta inclinada del cuerpo principal, debido a que la misma es toda de madera, y a pesar de que el problema ya ha sido erradicado, debido al encanto propio de la estructura original y que se quedó en un estado algo dañado estéticamente, se ha decidido estudiar un posible tratamiento para evitar que este problema pueda volver a generarse.

Para resolver este problema se hablara con diferentes empresas para estudiar la posibilidad de realizar algún tipo de tratamiento que prevenga su reaparición.



Figura 38. Donde se muestra que son los xilófagos.

A modo de comparativa, podemos observar estas dos imágenes:



Figura 39. Daños graves producidos por xilófagos en una viga que no pertenece a la vivienda.



Figura 40. Daños más graves encontrados producidos en una viga de la vivienda por esta termita.

### 3.2 VIVIENDA MEMORIA CONSTRUCTIVA

#### 3.2.1 CIMENTACIÓN

Según este tipo de edificaciones tradicionales, las técnicas y como se construía en la época, la cimentación está resuelta mediante zapata corrida bajo muro y perimetral, a base de cascotes de piedra unidos mediante mortero de cemento. Según afirma también el propietario de la vivienda, esa era la cimentación original de la edificación.

Debido a que la zona tiene un nivel freático alto, es de suponer que el terreno sobre el que la cimentación se asienta es muy poco consistente, por tanto se necesita un apoyo lineal y de gran formato para que tenga el máximo contacto con el terreno e intentar mejorar el estado del mismo, por tanto, es probable que se realizase una cama de cascorros de piedra unidos mediante cal aérea, así como microorganismos y otras posibles partículas.

Ya con el terreno en mejores condiciones, se ejecuta una zapata corrida bajo los muros de carga realizada a base de hormigón pobre con bolos.

Por lo que básicamente, es tal y como el propietario nos comunicó.

Sobre el terreno una capa de mortero de regularización, que funciona como base del pavimento, esta finalmente fue retirada.

Más tarde se añade una losa de hormigón en masa de unos 30 cm de espesor que abarca prácticamente toda la parcela, por posteriores modificaciones, que aporta un vínculo de unión entre todos los elementos constructivos añadidos a posteriori que ayuda a disipar las cargas en el terreno.

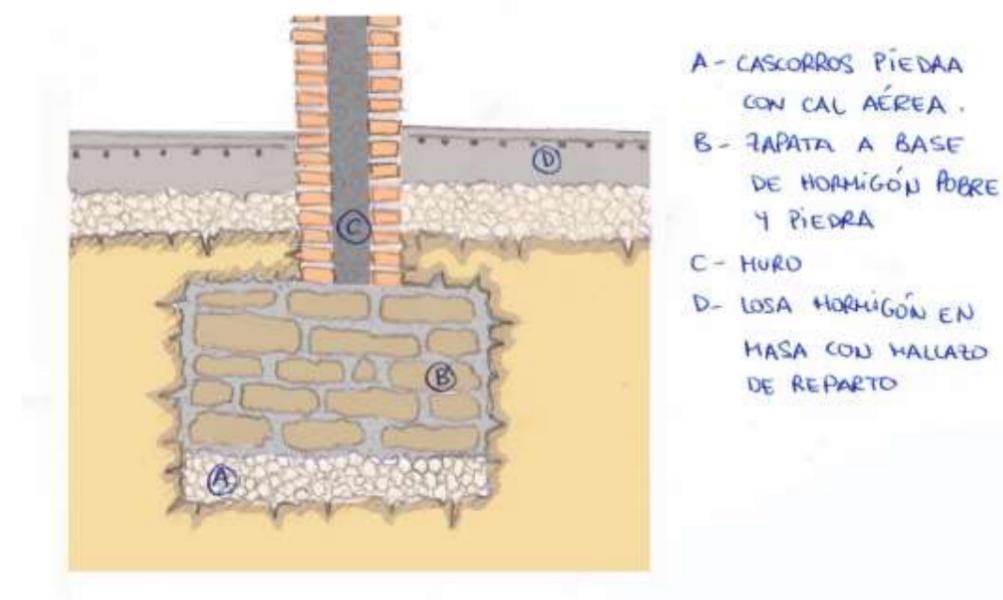


Figura 41: detalle cimentación. Elaboración propia

### 3.2.2 ESTRUCTURA VERTICAL (PLANO EA-15)

- Muros de 50cm de espesor a modo de opus testaceum, que se trata de dos capas a modo de encofrado de ladrillo relleno de cascorros de piedra con mortero de cemento. Todo esto en la Planta Baja de la edificación original y en el muro perimetral que bordea la parcela.
- La ampliación realizada a posterior está realizada mediante pilares metálicos UPN soldados a tope a modo de pilar cuadrado.
- En las plantas superiores algunos muros fueron sustituidos por pilares de 50x50cm utilizando la misma técnica de los muros.
- En algunos puntos de la estructura aparecen pilares de ladrillo macizo cerámico.
- El paso a través de los muros se realiza mediante arcos de descarga rebajados.

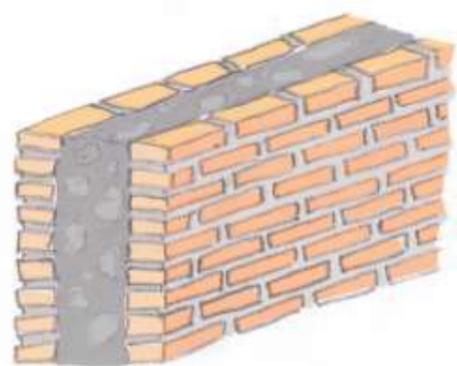


Figura 42. Detalle muro. Elaboración propia

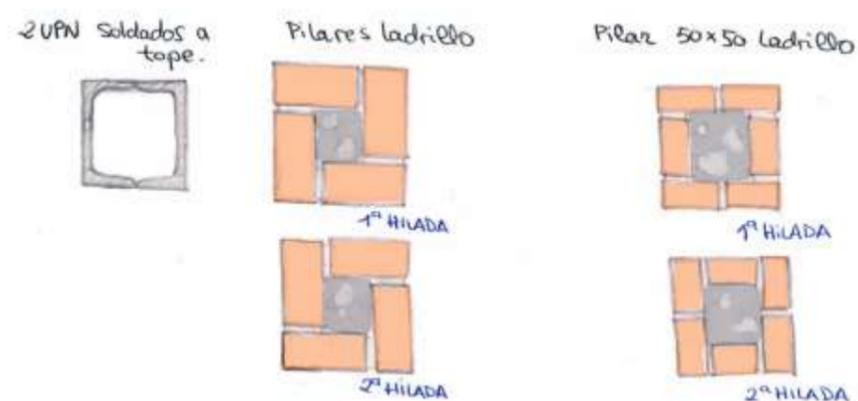


Figura 43. Detalles de las diferentes tipologías de pilares. Elaboración propia.



Figura 44. Fotografía del arco rebajado de ladrillo. Elaboración propia.

### 3.2.3 ESTRUCTURA HORIZONTAL (PLANO EA-15)

Podemos encontrar en la vivienda dos tipologías diferentes de estructura:

- En la zona originaria el forjado es de viguetas de madera vistas, con revoltón, apoyadas sobre vigas y zunchos de madera, las viguetas de madera aserradas de 25x15cm, que quedan vistas, y sobre las que descansan una serie de rasillas cerámicas macizas, tomadas con yeso que son las que conforman el revoltón, formando una bóveda, con lo que se evita el uso de elementos aligerantes entre el forjado. El revoltón se encuentra enlucido en su parte inferior con yeso y el entrevigado consta de 70cm de separación de eje a eje de las viguetas.

Sobre esta capa, se añade una de mortero de cal hasta conformar una superficie plana en la parte superior. A continuación, una cama de arena o yeso que ayuda a disipar los posibles movimientos de la estructura y que no afecten de este modo al pavimento.

Finalmente cuenta con una capa de mortero y el pavimento.

- Las zonas posteriores, se han resuelto mediante el forjado unidireccional tipo tradicional de semiviguetas, bovedillas de hormigón y armaduras para los momentos que forman una capa de 20cm y 5cm de capa de compresión con malla electrosoldada, recogidos mediante zunchos y vigas de los que se desconocen sus medidas pues en todo momento quedan embebidas en el forjado por lo que se supone que generalmente son planas, pues no se ven cantos salientes del cuerpo del forjado.

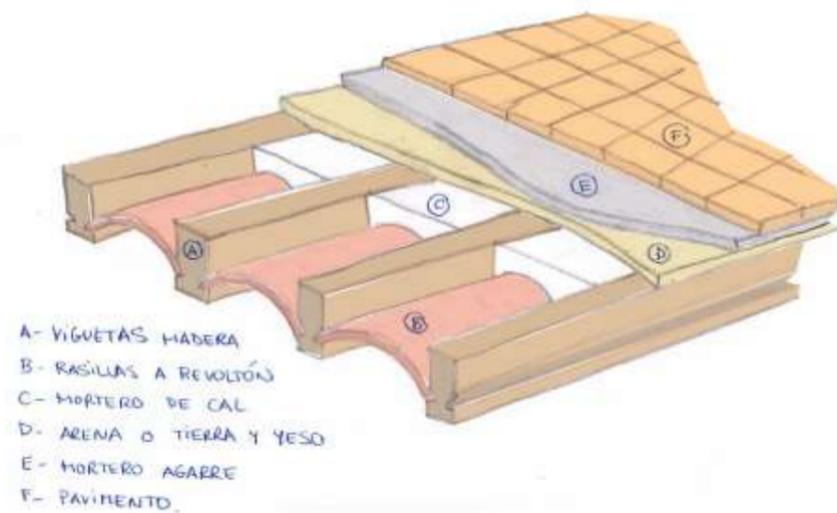


Figura 45: detalle forjado de revoltón. Elaboración propia.

### 3.2.4 ESCALERAS

Las escaleras que podemos encontrar en la vivienda, ya no son las que originariamente se utilizaban, de hecho pudimos comprobar los antiguos huecos ya cerrados. No eran cómodas para el uso cotidiano por lo que se decidieron reemplazar, y el resultado fue el siguiente:

Escalera compensada de losa inclinada de hormigón armado con peldaño resuelto del mismo modo. Barandilla resuelta mediante perfiles cuadrados de madera.

Escalera auxiliar en exterior para acceder de la PB a la 1ª Planta de madera y peldaño tipo pie de elefante. Esta fue colocada, aprovechando un hueco existente por el que se subía mediante una escalera de mano cuando el propietario adquirió la vivienda,



Figura 46: Fotografías desembarco y el arranque de la escalera principal. Elaboración propia.

### 3.2.5 CUBIERTA (PLANO EA-16)

- **TIPO 1:** transitable de aplacado cerámico sobre una cama de arena que se separa del forjado mediante un geotextil en el medio de ambas capas, sobre esta, una capa de mortero de regularización. Para protegerlo, de nuevo un geotextil como capa separadora y sobre este, el pavimento.
- **TIPO 2:** no transitable inclinada, con una pendiente aproximada del 15%, cuya formación de pendientes se consigue mediante forjado inclinado, estabilizando la superficie con la ayuda de bardos cerámicos que apoyan sobre la superficie mediante una riostra de mortero de cemento, y teja árabe curva como cubrición cogida al principio y cada 5 hiladas con mortero de cemento.
- **TIPO 3:** no transitable inclinada, con pendiente de aproximadamente 39%, con una formación de pendiente conseguida por viguetas y rastreles de madera estabilizando la superficie mediante rasillas cerámicas, una capa de 3-5cm de mortero de cal y teja árabe curva como cubrición. Esta apoya en su parte superior en una viga de madera y en la parte inferior sobre el muro de la fachada. Esta es la cubierta original de la edificación.
- **TIPO 4:** cubierta metálica de 15% realizada mediante el uso de perfiles metálicos cuadrados de sección 5x5cm de sección hueca apoyadas en perfiles huecos cuadrados de 10x10cm a modo de malla. Sobre ellos atornillada mediante tornillos de rosca-chapa autorroscantes una chapa grecada de acero galvanizado.

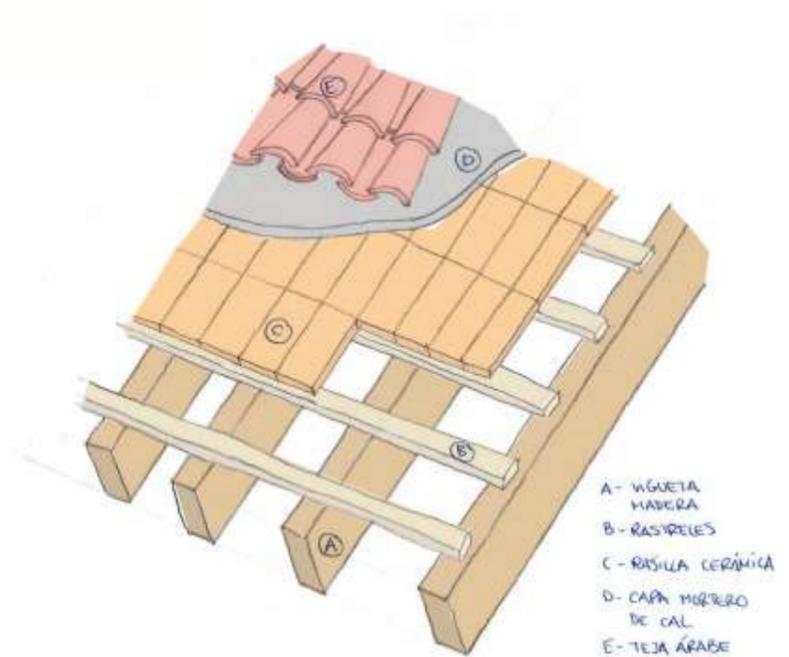


Figura 47: detalle cubierta de madera, TIPO 3. Elaboración propia

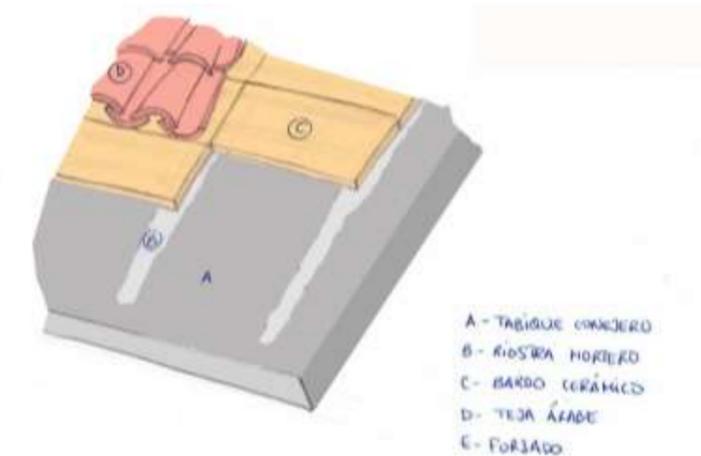


Figura 48: detalle cubierta TIPO 2. Elaboración propia.

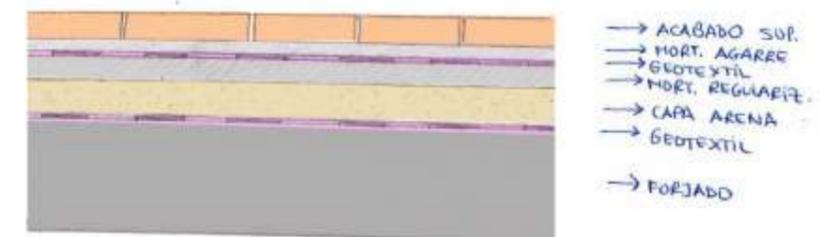


Figura 49: detalle de azotea transitable (TIPO 1). Elaboración propia.

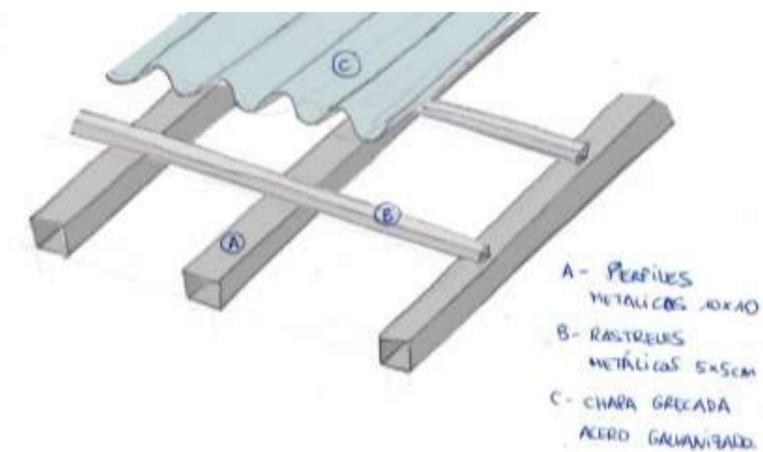


Figura 50: cubierta metálica TIPO 4. Elaboración propia.

### 3.2.6 CERRAMIENTOS (PLANO EA-15)

Básicamente a base de ladrillo hueco para revestir y una capa protectora de mortero hidrófugo en todas las zonas al exterior. Se desconocen las demás capas intermedias del cerramiento, pero según el propietario se basa en una capa al exterior de mortero hidrófugo de 1,5cm de espesor, ladrillo cerámico hueco para revestir del 12, una cámara de aire intermedia de 3cm, ladrillo cerámico hueco del 7 en la cara interior y una capa final de enlucido + guarnecido + maestreado en el interior de 1,5cm. Este tipo de cerramiento es el que se encuentra en todas las zonas que el propietario construyó tras la modificación de la vivienda original, por lo que es de peso, a pesar de no contar con documentación constructiva, que esta es la tipología de los cerramientos.

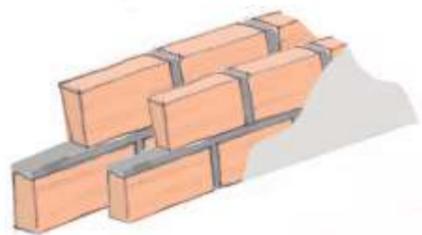


Figura 51: detalle representativo del cerramiento, desde cara interior del paramento. Elaboración propia

En las demás zonas de la vivienda, el cerramiento corresponde al muro de opus testaceum que se recoge en este mismo apartado como estructura vertical. Solo que tras las modificaciones el propietario enfoscado con mortero de cemento fino.

### 3.2.7 PARTICIONES INTERIORES (PLANO EA-15)

Según la zona se puede encontrar:

- Tabique de 10 cm basado en ladrillo cerámico hueco doble del 7, cogidos con mortero de cemento, más una capa por ambas caras de enlucido + guarnecido + maestreado de yeso de 1,5cm.

- tabique de 15 cm basado en ladrillo cerámico hueco del 12, cogidos con mortero de cemento, más una capa por ambas caras de enlucido + guarnecido + maestreado de yeso de 1,5cm.

En zonas húmedas se sustituye este revestimiento de yeso por azulejos cerámicos de diferentes dimensiones según la zona en la que se encuentre cogidos con mortero de cemento.

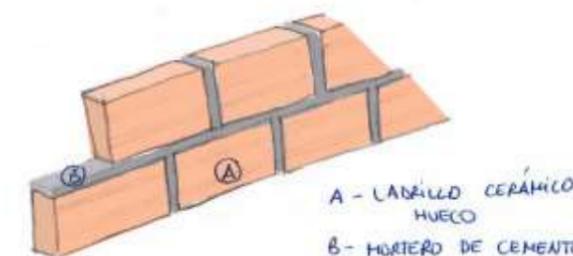


Figura 52: croquis representativo tipología particiones. Elaboración propia.

### 3.2.8 REVESTIMIENTOS

Cabe destacar, entre los revestimientos, según el paramento que los contiene, pudiendo ser horizontal o vertical.

En paramentos verticales:

- Prácticamente en su totalidad, el revestimiento se basa en enlucido, guarnecido y maestreado de yeso en el interior de la vivienda.
- En las zonas de exterior, tras las modificaciones, se aplicó un enfoscado de mortero de cemento.
- En el interior de la vivienda, en el comedor salón, la pared que da a la calle, por motivos estéticos, el propietario colocó un aplacado de ladrillo caravista de 4cm de espesor.
- En zonas húmedas, encontramos diferentes tipologías de azulejos cerámicos esmaltados.

En cuanto a paramentos horizontales:

- Diferentes tipologías de gres y baldosa cerámica maciza.

Según la zona podemos encontrar:



Figura 53: alicatado baños



Figura 54: alicatado baños.



Figura 55: gres rústico en todo el pavimento vivienda.



Figura 56: baldosa cerámica en exteriores



Figura 57: baldosa cerámica en exteriores.



Figura 58: cenefa cerámica decorativa que se encuentra en diferentes lugares de la vivienda: frentes de escalera, desniveles de forjados, elementos decorativos.

### 3.2.9 CARPINTERÍAS Y CERRAJERÍAS

(VER PLANOS CARPINTERÍA: EA-11, EA-12 Y EA13)

Por lo que corresponde a la carpintería de que el propietario encontró cuando adquirió la vivienda, que corresponde a la puerta de acceso principal la puerta del balcón y las ventanas que recaen a la fachada principal son carpinterías macizas de madera de nogal con barniz de color teca con premarco de madera de pino y mecanismos metálicos.

En cuanto a las carpinterías incorporadas a posteriori, con las reformas, se diferencia para el interior de la vivienda, así como la puerta de acceso a la misma, puertas de madera de pino con molduras y mecanismos de acero inoxidable. Todas las carpinterías que dan a la zona del patio son de aluminio coloreado dorado con mecanismos del mismo tipo y cristalería climalit.

Por lo que corresponde a la cerrajería, el material empleado en todas ellas es metal pintado de color negro y son de diferentes tipologías.



Figura 59: imagen de la puerta principal de la vivienda.



Figura 60: imagen de la carpintería exterior.

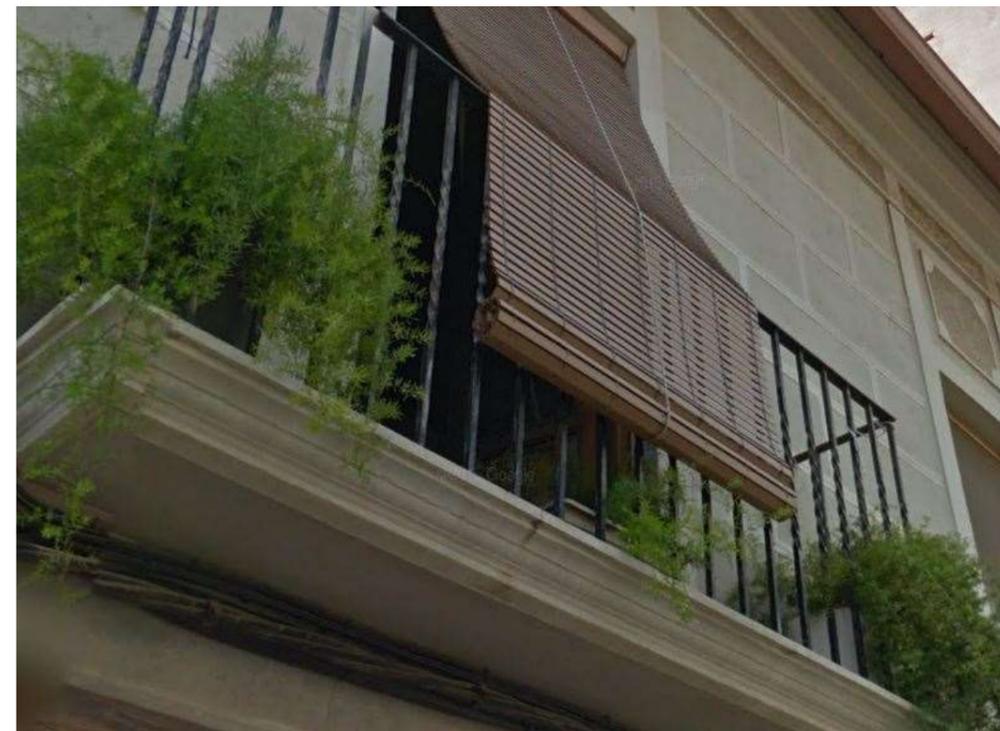


Figura 61: fotografía de la cerrajería correspondiente al balcón de la fachada principal.

## 4 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

### 4.1 CRITERIO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

### 4.2 MEMORIA DESCRIPTIVA

- 4.2.1 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
- 4.2.2 PROGRAMA DE NECESIDADES
- 4.2.3 ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES
- 4.2.4 ELEMENTOS A INTERVENIR
- 4.2.5 NORMATIVA DE APLICACIÓN

### 4.3 MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 4.3.1 ACTUACIONES PREVIAS
- 4.3.2 ESTRUCTURA VERTICAL
- 4.3.3 ESTRUCTURA HORIZONTAL
- 4.3.4 ESCALERAS
- 4.3.5 CUBIERTA
- 4.3.6 FACHADA
- 4.3.7 PARTICIONES INTERIORES
- 4.3.8 REVESTIMIENTOS
- 4.3.9 CARPINTERÍAS
- 4.3.10 INSTALACIONES
- 4.3.11 ACABADOS

### 3. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

En esta parte del trabajo se contempla la posible intervención de cambio de uso de la vivienda existente a otro de uso terciario, que criterios seguir para sacar el máximo partido usando los elementos existentes y la distribución de los espacios para la nueva edificación.

Finalmente, se realiza estudio pormenorizado de las tipologías a emplear de cada elemento y las tipologías empleadas.

#### 4.1 CRITERIO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

Tras un estudio visual de la zona y conocer la opinión de los vecinos del barrio se nos hizo partícipes de la necesidad o el deseo de crear un recinto en el barrio destinado al fomento y la explotación de actividades creativas de los habitantes.

Según se nos transmite, la vivienda a analizar sirve desde muchos años como punto de quedada para varias personas del pueblo con la finalidad de realizar este tipo de actividades, ya que la propietaria es una amante de la pintura.

Por ello se decide comenzar a estudiar esta idea y darle vueltas, buscando que se puede conseguir y como darle la vuelta a estos puntos hasta encontrar la que mejor pueda funcionar.

Además, se considera que esta es una idea que puede aportar un interés muy importante en la vivienda, potenciando de este modo su valor dentro del barrio.

#### 4.2 MEMORIA DESCRIPTIVA

##### 4.2.1 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Finalmente la propuesta de intervención de cambio de uso de la vivienda, concluye en una Escuela-Galería de Arte destinada a la gente del pueblo principalmente, para todas las edades. Un lugar en el que poder hacer realidad sus ideas creativas y que puedan ser expuestas en el mismo recinto para que la gente pueda conocer y adquirir las obras de arte que se creen en el mismo.

Una escuela en la que se pretende poder explotar hobbies como la pintura, la escultura, el diseño digital, la fotografía y otras actividades que puedan considerarse de interés y que después puedan ser expuestas en el mismo recinto a modo de academia y con personal cualificado.

En cuanto a la azotea, se prevé generar una azotea ajardinada, con la función de aportar un vínculo con el medio ambiente, aunque esta no sea transitable,

La idea es que ya sea gestionada por una empresa privada o pública, generar un espacio parcialmente libre de acceso para toda la gente del pueblo, al que puedan acudir para visualizar las obras, en principio sin coste alguno.

Con todo ello, se considera, que se creará un espacio creativo para la gente del pueblo configurando un lugar en el que poder fomentar la cultura de la tierra, transmitida gracias a sus obras, con la unión de todas estas ideas surge la creación de la Escuela de Arte de Benimaclet, **Mar de Ideas**, un lugar que represente el carácter Mediterráneo que la gente podrá visitar conociendo las obras de los valencianos de a pie, los enfoques que reciben indiferentemente de la edad, la cultura, como trabajan, como actúan, etc. En definitiva su perspectiva del mundo.

Se considera que puede ser una fuente de explotación turística por la zona, debido a su carácter y la proximidad a la gente que puede conseguir gracias a su formato y la arquitectura a configurar. Pues las personas podrán conocer todo el proceso de creación del arte desde el momento en el que se funda la idea.

Se considera que la ubicación de la escuela, gracias a la proximidad con las universidades de Valencia y a la inexistencia de competencia prácticamente de la zona, puede ser un punto a favor para que la idea salga adelante y conseguir el apoyo necesario para lograr encontrar personas con capacidades triunfales del sector.

Además con esta tipología de negocio, podríamos aprovechar al máximo ciertas características existentes de la vivienda como su estética tradicional, su gran acceso con salida directa a un patio, en si el mismo patio, los grandes espacios que alberga...

La imagen de la escuela se basará en los colores primarios, buscando siempre que los tonos dominantes sean el azul, amarillo y rojo, al menos en las aulas. Buscando siempre una apariencia de lienzo en blanco estéticamente, se pretende utilizar solo materiales sin un proceso de industrialización, sino más bien lo más naturales posibles.



Figura 62: logotipo de la empresa. Elaboración propia.

#### 4.2.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

La fachada de la edificación existente es de carácter protegido al igual que la estructura de muros originarios de la vivienda por lo que se deberá de tener en consideración a la hora de realizar el estudio de diseño del cambio de actividad. Prácticamente, gracias al buen estado de la edificación, se va a mantener, prácticamente, la envolvente en su totalidad menos la comunicación vertical que por motivos de espacio, adecuación a la normativa de accesibilidad y conexión de espacios se considera la posibilidad de generar un nuevo núcleo externo para el ascensor, acercándonos de este modo a la adecuación del edificio para personas discapacitadas. Las escaleras se modificaran para que cumplan la normativa pero aprovechando en todo momento los huecos ya generados.

En cuanto a los espacios interiores de la primera planta, debido a la nueva función, no son suficientes para las necesidades que en este momento se exigen. Por lo que se demolerán las particiones interiores para generar los nuevos espacios.

Según el estudio, surge la necesidad de generar zonas de exposición de las obras, un aula para escultura, un aula de pintura, dos aulas con mobiliario flexible destinadas a la fotografía, el diseño informático, o algún taller que pueda programarse, por lo que estas dos aulas deberán poder unirse mediante algún tipo de cerramiento abatible, una biblioteca-zona de estar, así como alguna zona destinada a administración y almacenes.

La zona de terraza se mantendrá para crear una zona de ambiente ameno, que fomente la reflexión e inspiración, además se prevé la posibilidad de su uso también para exposiciones de carácter más urbano con un gran mural para el grafiti y arte más callejero. Por tanto deberá de ser prácticamente diáfana y mantener una cota uniforme.

Se ha buscado un programa de escuela que pueda adaptarse a los espacios de la vivienda, teniendo cada curso una capacidad reducida entre 6 y 10 personas.

Con capacidad de crear arte a cualquier edad, la escuela está abierta todo el día estableciendo horarios de 9:00 a 1:30 y de 4:00 a 8:30, generando cursos posiblemente para mayores por el día y niños y adultos por las tardes.

De este modo la escuela podrá ofertar cursos de:

- **Pintura:** vista desde diferentes enfoques, pues se contará con talleres utilizando diversos materiales, tanto para pintar como sobre el material en el que hacerlo. Pudiendo ser óleo, acuarelas, aerógrafos, carbonillos entre otras técnicas. Todo ello para ofertar y poder complacer a todos los públicos.

- **Escultura:** al igual que con la pintura, se presentan talleres con diferentes materiales, ya sea para esculpir en piedra, modelar con pastas o incluso esculturas metálicas y de alambres o nuevas técnicas como el colibrí que aparece en la portada del presente trabajo y en la figura 62 de esta página, que está realizado a base de elementos reciclados, como son Cd's en este caso. Presentando talleres que pueden llegar a ser incluso novedosos y ecológicos al mismo tiempo.
- **Fotografía:** mediante clases para crear a futuros fotógrafos y enseñarles como realzar su trabajo y conseguir la mayor optimización del mismo, además de técnicas y programas que utilizar para retoque y maquetación de sus creaciones.
- **Diseño digital:** este taller se prevé debido a la gran explotación del sector en este momento, por lo que consideramos también un arte y en la escuela podrán formarse y aprender de que mejor modo puede diseñarse un vinilo, un mural, un expositor, etc. Explicando las mejores técnicas, materiales, maquinarias empleadas al igual que novedosas, etc.



Figura 63: lienzo realizado con crayones derretidos mediante calor y silueta pintada



Figura 64: colibrí realizado mediante el uso de Cd's reciclados.



Figura 65: grafiti de las calles de nuestra ciudad, Valencia.



Figura 66: fotografía gimnasta retocada digitalmente.

#### 4.2.3 ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES

A continuación, ya con la nueva distribución, se detallan los diferentes usos de cada estancia especificando su uso, superficie y número de ocupantes según la normativa DB-SI en su caso.

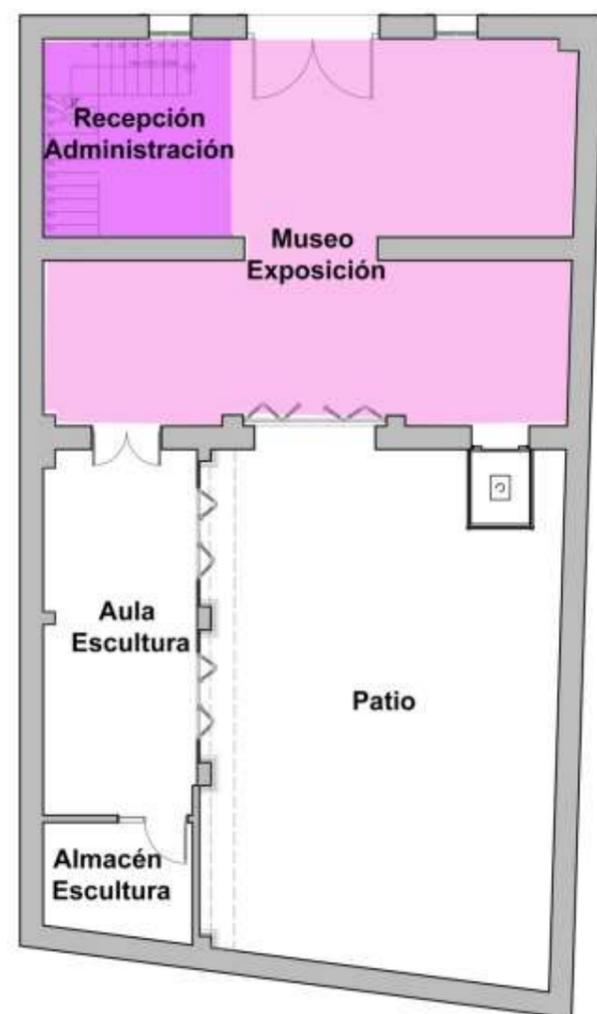


Figura 67: zonificación Planta Baja con el estado propuesto. Elaboración propia

#### PLANTA BAJA

##### Recepción-administración:

Zona destinada a la atención de los clientes y a la administración de la escuela. 14,49 m<sup>2</sup> que comparten espacio con el museo con la idea de crear un espacio diáfano y a la vez poder controlar desde este punto la salida de la edificación. En esta zona se llevará a cabo todo el tema de dirección, organización y asuntos internos de la escuela.



Figura 68 y 69: vistas renderizadas de la zona de Recepción-Administración. Elaboración propia

##### Museo exposición

Un total de 71,93m<sup>2</sup> diseñados mediante una estancia completamente diáfana para llegar albergar hasta 36 personas en el mismo momento y puedan contemplar las obras de arte de los alumnos de la escuela, expuestas en tarimas, en la pared o sobre el mismo pavimento de la estancia. Contamos con 3 pastillas claramente diferenciadas en la zona de museo, por lo que inicialmente se destinarán una para cada especialidad: pintura, escultura y fotografía-diseño digital. Desde esta zona se accede a la aula de escultura y al patio de exposición mediante una salida que se dispone con una puerta plegable de vidrio para dar sensación de continuidad con el patio y que deje entrar la luz en el interior del museo, y finalmente contiene las escaleras y el ascensor con los que se accede a los demás pisos.



Figura 70 y 71: renders zona de una zona del Museo. Elaboración propia

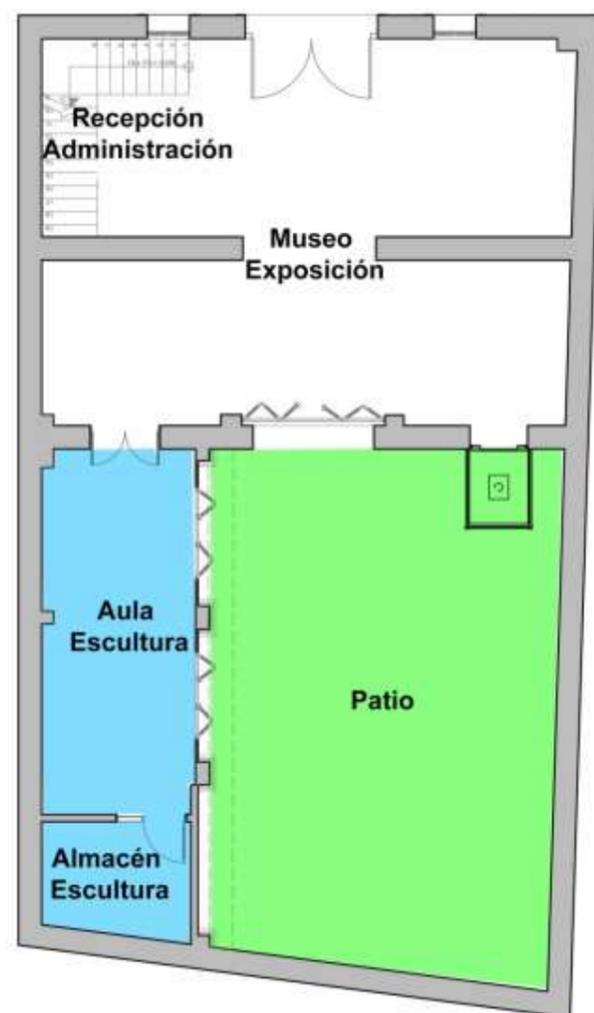


Figura 72: zonificación Planta Baja con el estado propuesto. Elaboración propia

### Patio

Espacio creado en un principio para tener un momento de descanso y paz en el que padres o familiares puedan esperar a que los alumnos salgan de clase, pueda ser un lugar de descanso para los alumnos o incluso en algún momento ser usado como taller improvisado, zona de exposición o para algún tipo de acto, contando con zonas de sombra y asientos. Además tiene una visual directa con el aula de escultura y la de pintura desde la que se puede observar cómo trabajan los alumnos. Cuenta con 85,45m<sup>2</sup> y puede llegar a albergar a 42 personas a la vez.

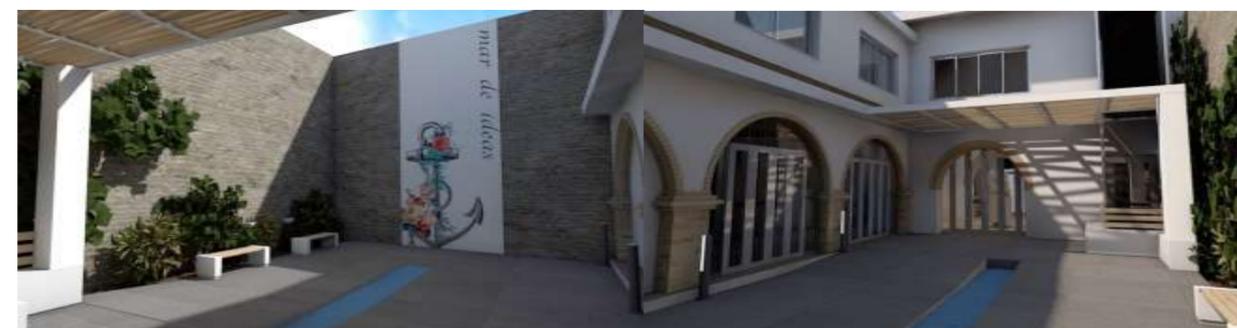


Figura 73 y 74: vistas renderizadas del Patio de la vivienda. Elaboración propia

### Aula escultura

Con acceso directo al patio exterior y al museo, esta aula cuenta con 26,69m<sup>2</sup>, en los que pueden llegar a formar hasta a 6 alumnos al mismo tiempo. Cuenta con un almacén propio. Con dos zonas de trabajo: una con mesas y sillas para clases más teóricas y una zona sin mobiliario para trabajo práctico.

El Aula dispone de su propio **Almacén escultura** con 7,78m<sup>2</sup> destinados al almacenaje de los materiales y utensilios del aula al igual que las obras en proceso o retiradas.

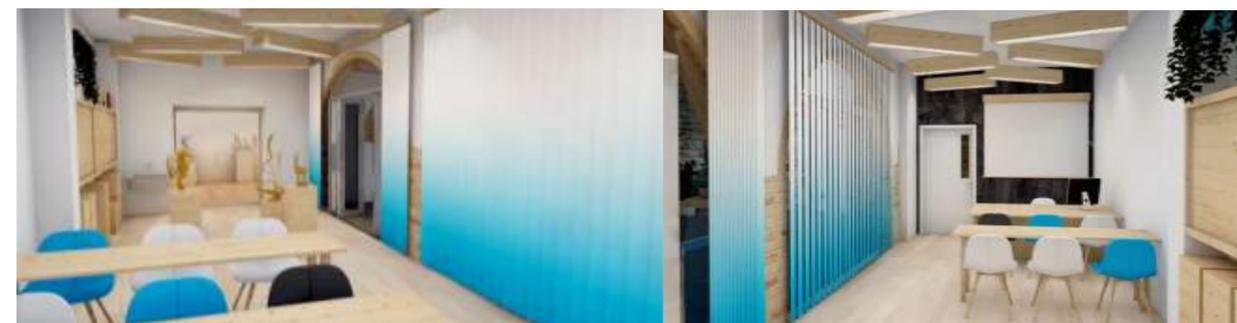


Figura 75 y 76: renders del Aula de escultura. Elaboración propia

PLANTA PRIMERA



Figura 77: zonificación Planta Primera con el estado propuesto. Elaboración propia.

Aula 1 y Aula 2

Dos aulas flexibles, debido a que su uso va a ser variado, aunque en principio sean las aulas destinadas para el taller de fotografía y diseño, por lo que el mobiliario deberá ser fácil de manipular y tener diferentes posibilidades de colocación. Está pensada para los talleres y todas las ideas que vayan surgiendo, por tanto, en función de la ocupación, podrá ser una única aula con hasta 14 alumnos o ser fragmentada en dos aulas de 6-8 alumnos por taller, con un tamaño de 39,16m<sup>2</sup>. Tiene visión directa a la calle de acceso a la vivienda y desde ella se puede acceder al balcón de la fachada.



Figura 78 y 79: vistas renderizadas del Aula 1 y Aula 2 respectivamente. Elaboración propia

Biblioteca-Sala estar

Con un total de 30,21m<sup>2</sup>, aparece esta sala con el diseño exclusivo de descanso y trabajo, con su amplio sofá o su mesa de trabajo con taburetes, al igual que la amplia colección de libros sobre diseño, dibujo, escultura y todo aquello que se cree que puede ser interesante con la escuela y para que los alumnos puedan investigar para futuros trabajos. Cuenta con una situación estratégica, dado que tanto si vas por la escalera como si subes por el ascensor, llegas a este espacio que a la vez está comunicado directamente con las aulas, por lo que no es lugar de fiesta, sino de relax, espera o trabajo.



Figura 80 y 81: renders interiores de la Biblioteca – Sala de estar. Elaboración propia



Figura 82: zonificación Planta Primera con el estado propuesto. Elaboración propia.

### Aula pintura

Para los talleres relacionados con la pintura, se diseña esta aula de 23,42m<sup>2</sup> de la que hasta 6 alumnos pueden hacer uso al mismo tiempo. Con visión directa al patio y equipada con un almacén propio para almacenar las obras, materiales y aquello que pueda ser necesario.

Al igual que el Aula de escultura, esta cuenta también con su propio Almacén de escultura con 7,78 m<sup>2</sup> destinados al uso de los alumnos del aula, para almacenar y guardar en él lo que se considere necesario.



Figura 83 y 84: vistas renderizadas del Aula de pintura. Elaboración propia

### Aseos

Por espacio, el aula alberga los aseos en la primera planta, constan de tres pastillas: una de hombres, otra para mujeres y una última para discapacitados. Cumpliendo fehacientemente la normativa vigente de diseño DC-09. todos ellos equipados con lavaba y váter.

#### 4.2.4 ELEMENTOS A INTERVENIR

Por tanto, se adjunta una pequeña tabla mostrando los planos de la vivienda en su estado actual y finalmente como quedaría tras la consolidación de la Escuela de Arte y Museo, pasando antes por qué elementos de la vivienda existente se demolerán, como quedaría la vivienda tras la demolición y que elementos se crearán para consolidar la escuela.

Para diferenciarse correctamente, los elementos a demoler se presentan en color amarillo y los elementos de nueva construcción en rojo. Se distinguen dos tonalidades del mismo color, esto se debe, a que, los coloreados con mayor intensidad (derribar, abrir huecos, cambio de escalera, etc.), son de mayor entidad que los más claros (retirar tejas, retirar pavimento, cambio carpintería, etc.)

	ESTADO ACTUAL	ELEMENTOS A DEMOLER	TRAS LA DEMOLICIÓN	ELEMENTOS A CONSTRUIR	CAMBIO USO
PLANTA BAJA					
PLANTA PRIMERA					
PLANTA CUBIERTA					

Tabla 2: Elementos a intervenir para el cambio de uso. Elaboración propia

#### 4.2.5 NORMATIVA DE APLICACIÓN

El establecimiento propuesto de escuela y galería de arte, por el destino que se le ha encomendado, compartimentara los usos de docente y pública concurrencia, por lo que aquello que antes era una vivienda y se le exigía ciertos puntos en materia de normativa de edificación en estos momentos cambia y serán exigibles otros diferentes.

Quizá el punto más significativo y a destacar puede ser que la vivienda actual, no está acondicionada para personas con movilidad reducida, por lo que habrá que acondicionarla para que cumpla.

Por tanto, a continuación se detallan las diferentes normativas que han servido de guía para la confección de este proyecto.

En los casos en que las normativas han podido crear discrepancias se han seleccionado aquellas que se mostraban más restrictivas.

En primer lugar, las **Ordenanzas Municipales**, estas son:

- **PGOU** de Valencia.
- **Normas Urbanísticas** del PGOU.
- **Plan Reforma Interior** del barrio de Benimaclèt.
- **Ordenanza Municipal de Usos y Actividades.**

El **CTE**, el cual es de aplicación en obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en edificios existentes así como si es necesaria la redacción de proyecto para poder adquirir la licencia.

En caso de que por las condiciones del edificio, valor histórico o tenga carácter de protección especial la edificación, sea imposible llevar a cabo la viabilidad que se describe en el documento, según describe el artículo 2.3 del CTE, se deberá adecuar de manera más próxima a lo que se describe en el Código.

Del Código Técnico de la Edificación debido a la superficie útil de la edificación menor de 1000m<sup>2</sup> y que es una obra de carácter no integral, le son de aplicación los apartados:

- **DB-SUA (SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD)**

Especifica los siguientes puntos:

- Se deberá de proveer barreras de protección en todos los desniveles y huecos de la edificación
- No deberán de existir irregularidades ni desniveles en las zonas de la edificación por la que circulen las personas.
- Los suelos del edificio, al ser de pública concurrencia, se clasificarán según las Tablas 1.1 y 1.2 del mismo documento, en función de su resbaladidad. Para zonas interiores húmedas  $35 < Rd \leq 45$  y de Clase 2 y para zonas secas de clase 1  $15 < Rd \leq 45$ . Siendo Rd la Resistencia al deslizamiento del revestimiento del paramento.
- Se deberá de instalar en el acceso de la edificación una rampa para el acceso en silla de ruedas que no sea fija debido a motivos de diseño y que la fachada es protegida.
- La escalera tendrá una anchura mayor de 1m y su huella será mayor o igual que 28cm y su contrahuella no pasara de los 18,5cm. Se dispondrá de pasamanos.
- La altura mínima de las puertas será de 2m
- No existirán elementos salientes o volados en los pasos de circulación
- La altura libre mínima será de 2,20m
- Los servicios estarán perfectamente adaptado contando con que pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50m en el que una silla de ruedas pueda maniobrar y se equipara con todos los elementos necesarios para facilitar su uso.
- Todas las estancias contarán con alumbrado de emergencia suficiente, para que en caso de que tengan que abandonar el edificio puedan observar el recorrido de emergencia. A 2m del suelo y encima de cada puerta que corresponda al recorrido de emergencia.
- Cuando exista un fallo en la instalación, deberá accionarse automáticamente el sistema de emergencia contando, por tanto, con una fuente propia de energía.

- **DB-SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)**

Son de carácter obligatorio los siguientes puntos, debido a encontrarnos en un edificio de Pública concurrencia y su superficie construida es menor de 2.500m<sup>2</sup>:

- Un único sector de incendios en todo el edificio.
- Los pasos de puertas serán mayores de 0,80m.
- La anchura de los pasillos mayor de 0,80m.
- Las puertas se accionarán en el sentido de la evacuación.
- En las puertas de salida de una zona, se dispondrá una señal, fácilmente visible en la que este escrito el rótulo "SALIDA".
- En las que se encuentren en el recorrido de emergencia deberá poner "SALIDA DE EMERGENCIA"
- Aquellos elementos destinados para frenar el fuego en caso de incendio, deberán ir acompañados también de las señales pertinentes.
- La señal deberá ser visible desde el origen de evacuación.
- Cada 15m de recorrido se deberá instalar un extintor portátil de eficacia 21A-113B.
- *Para la ocupación, número de salidas y recorridos, véase los planos referentes a DB-SI.*

- **DB-HR (PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO)**

Todas las zonas contarán con aislante acústico en sus particiones, además se dispondrá de aislante acústico en el techo del aula de escultura, pues puede generarse un grado de ruido superior de lo normal, evitando de este modo posibles problemas posteriores con los vecinos.

- **DB-HS (SALUBRIDAD)**

- **DB-HE (AHORRO DE ENERGÍA)**

Estas, han sido las normativas principales a las que acudir para el diseño y confección del proyecto, aun así, existen otras normativas que aunque no son de obligado cumplimiento debido al nuevo uso para el que se destina el edificio han servido como guía en la toma de decisión como medidas mínimas, alturas o superficies, entre otras. Esta es la **DC-09**, que solo son de obligado cumplimiento en edificios de carácter residencial.

Finalmente, en cuanto a materia de espectáculos y locales de pública concurrencia, la **Ley 4/2003** y la Ley **14/2010** para Actividades Recreativas, Espectáculos Público y Establecimientos Públicos.

#### 4.3 TRABAJOS A REALIZAR PARA EL CAMBIO DE USO

##### 4.3.1 ACTUACIONES PREVIAS

- Retirada de la carpintería interior para llevarla a depósito al igual que todo el mobiliario que pueda quedar en la vivienda.
- Se colocarán elementos de protección en puertas y ventanas de la fachada principal para evitar que se creen desperfectos o puedan ser dañadas.
- Retirada de sanitarios y elementos de cocina, vaciando toda la instalación en primero. Se llevará también a un depósito por lo que se preverá que las piezas no sufran ningún tipo de daño.
- Instalación red eléctrica y de fontanería provisional.
- Instalación elementos de seguridad, tales como, barandillas de seguridad o mallas.
- Retirada, por personal cualificado las diferentes instalaciones del edificio.
- Demolición de todos los pavimentos y alicatados existentes incluso posterior transporte a vertedero.
- Retirada de la carpintería, excepto de fachada principal, con transporte a depósito, pues no van a volver a colocarse.
- Demolición del cuerpo más pequeño del edificio con medios manuales y mecánicos, desde la parte superior a la inferior, por lo que en primer lugar se retirará la barandilla, después se retirará el forjado, los cerramientos y por último se picará el desnivel de forjado que tiene en planta baja hasta dejarlo al mismo nivel que el patio. Como es un elemento construido a posterior, no existe conexión con el forjado colindante. Por lo que no será necesario realizar arreglos en la estructura tras la demolición. Se contará con el posterior transporte de los restos a vertedero.
- Derribo de la tabiquería interior desde la 1º planta hacia la planta baja, con especial atención de que no quede ningún resto de instalación o algún elemento que pueda haber quedado oculto tras alguna modificación.
- Instalación de andamio tubular en patio principalmente para poder acceder a las plantas.

- Abertura de los huecos recayentes en los muros.
- Demolición de la escalera, respetando las esperas para la nueva escalera.
- Desmontado de la cubierta del cuerpo mediano de la vivienda tanto la del forjado inclinado como la de perfilera y placa metálica. Se prestará especial atención en la retirada de la teja curva pues se reutilizará posteriormente, para lo que se habilitará una zona en la que acopiarla. Los materiales que no se puedan conservar, se llevarán a vertedero.

##### 4.3.2 ESTRUCTURA VERTICAL

- Abertura de huecos en el muro interior del cuerpo principal, para crear los desembarques del ascensor que irá pegado a este.
- Cuatro pilares metálicos formados por 2 perfiles tipo UPN soldados por las alas formando un perfil cuadrado, que serán los apoyos del añadido de cubierta del aula de pintura.
- Para la pérgola exterior, se deberá ejecutar un pilar de ladrillo relleno con cascotes de piedra y unidos mediante cemento en su interior de 40 x 40 cm.

##### 4.3.3 ESTRUCTURA HORIZONTAL

- Se tapiarán los huecos generados tras eliminar la escalera de madera de pie de elefante.
- Para la ejecución del patio, deberemos de contar con la instalación de agua, residual y eléctrica ya instaladas. Una vez esto realizado ejecutaremos una solera de dos niveles: uno hasta alcanzar la cota -0.20 respecto al suelo de la planta baja, que una vez colocadas las baldosas de hormigón quedara a una cota final de -0.15, este será el nivel más bajo hacia el que se direccionarán las aguas para su evacuación, y otra hasta cota -0.06 que con el paramento quedara en -0.01. ambas unidas mediante una rampa que se ejecutará después, a base de hormigón celular con una pendiente de un 8%. El terreno se habrá acondicionado previamente y generado las excavaciones pertinentes para poder ejecutar dicha remodelación.

#### 4.3.4 ESCALERAS

- La escalera de nueva ejecución, será de hormigón armado visto in situ, para acceder de planta baja a primera planta. De dos tramos en "L". en el primer tramo 8 escalones y 11 en el segundo, la huella de 0.28cm y contrahuella de 0.175cm. en su extremo derecho se instalará una barandilla de vidrio y perfilera metálica de 0.9m de altura, en su parte izquierda va empotrada a pared por lo que no se considera la posibilidad de instalar ninguna protección.



Figura 85: captura de la escalera a construir. Elaboración propia

#### 4.3.5 CUBIERTA

- Deberá ejecutarse un forjado inclinado en el cuerpo mediano para ejecutar sobre el la cubierta de teja. Empalmándolo con los dos forjados colindantes. Para ello, se picaran los bordes de los extremos a conectar hasta dejar vistas las armaduras y se procederá a ejecutar esos trozos de forma convencional según la tipología. Encofrando, montando los diferentes elementos, empalmando las armaduras y finalmente hormigonando. Una vez finalizado, se volverá a montar la cubierta. Para ello utilizaremos las tejas anteriormente acopiadas y se pedirá más mezclándolas para que no se aprecie la diferente edad de las mismas. El hecho de generar el paño de nuevo es para adaptarlo a la normativa actual pero las capas y la ejecución es del mismo modo que estaba, solo que generando una única tipología de cubierta en ese cuerpo.

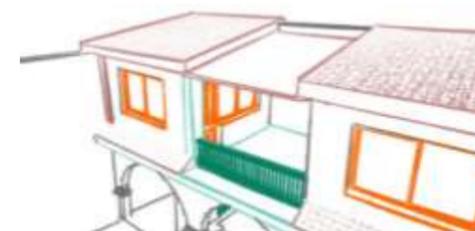


Figura 86: esbozo cubierta existente.  
Elaboración propia

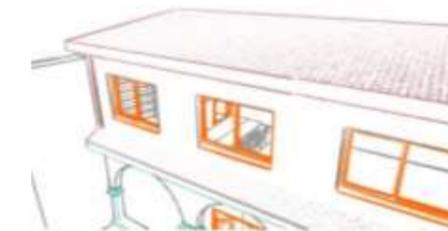


Figura 87: esbozo cubierta a ejecutar.  
Elaboración propia

- Pérgola patio, realizada con una estructura metálica ligera compuesta de perfilera metálica a base de UPN 100 para cerrar finalmente la parte superior se colocan de vigueta a vigueta perfiles cuadrados de madera de 5 x 5 cm como medida de oscurecimiento y estética y como protección para la lluvia y el sol se colocan encima unas planchas de metacrilato, de tal modo que queden ocultas en la parte superior. La pérgola irá atornillada al paramento vertical excepto uno de sus extremos que apoyarán sobre un pilar de nueva creación.



Figura 88: render de la pérgola, extraído del proyecto. Elaboración propia

#### 4.3.6 FACHADA

- En cuanto a fachada, no se dispondrá ninguna modificación en ella misma. De todos modos, cabe nombrar el cambio de sentido de la puerta de acceso principal, que por motivos de normativa, se abrirá hacia el exterior.

#### 4.3.7 PARTICIONES INTERIORES

- Ejecución de las nuevas particiones a base de placas de cartón yeso y perfilera metálica. Con las capas dispuestas del siguiente modo: dos placas de cartón yeso de 1cm perfilera metálica y aislación de fibra de vidrio de 5cm, una placa intermedia de 1cm y de nuevo la perfilera metálica 5cm junto con las dos placas de cartón yeso de 1cm cada una.

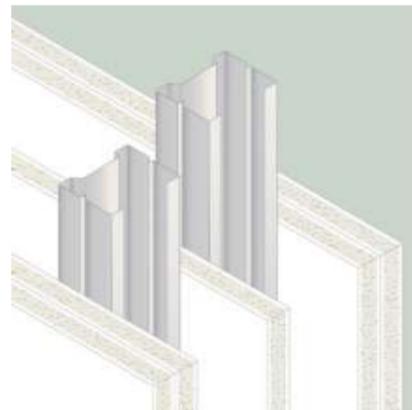


Figura 89: detalle constructivo partición cartón-yeso. Imagen extraída de google.

Aquella placa que recaiga sobre una zona húmeda se le exigirá que sea del tipo W, que sean especiales para estos entornos.

Las nuevas instalaciones, se ejecutarán a la vez que la tabiquería pero por personal cualificado, tanto electricidad, fontanería como teleco con las nuevas distribuciones.

#### 4.3.8 REVESTIMIENTOS

- se respetará el acabado existente del guarnecido + enlucido existente, reparando aquellas zonas que puedan verse dañadas.

- En los muros perimetrales, que quedan exentos de edificación, se le retirará el enlucido existente con la finalidad de dejar la antigua piedra que lo forma visto, generando de este modo un interés añadido en la edificación. Con ello, se pretende enseñar a la gente la textura y los materiales existentes en esos imponentes muros y darles personalidad para que no quede como un elemento poco estético.



Figura 90: render del muro extraído del proyecto. Elaboración propia

- Paramentos horizontales:

\_En el interior, solado de tarima de pino, de lamas de diversas medidas longitudinales y 15cm de anchura. Colocadas sobre una lámina antipunzonamiento.

\_Baños, baldosa de gres porcelánico gris de 64x48cm de la marca porcelanosa.

\_En el exterior, baldosa de gres porcelánico para exteriores de efecto piedra 40cm x40cm.

- Paramentos verticales:

\_En baños podemos encontrar dos variedades. Azulejo hidráulico de la casa venis en tonos grises a modo de collage cuyas dimensiones 15cm x15cm.  
Azulejo textura de arena en color blanco de la casa porcelanosa de 20cm x 50cm



Figura 91: solado baños.

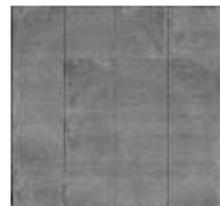


Figura 92: pavimento patio vivienda.



Figura 93: azulejo hidráulico collage.



Figura 94: azulejo textura arena.



Figura 95: parquet madera pino.

#### 4.3.9 CARPINTERÍAS

(Ver planos PI-10, PI-11 Y PI-12)

En medidas generales:

- Carpintería interior en su totalidad de madera, lacada en blanco con grandes huecos de vidrio en las mismas.
- Carpinterías exteriores de aluminio, de varios tipos y dimensiones.

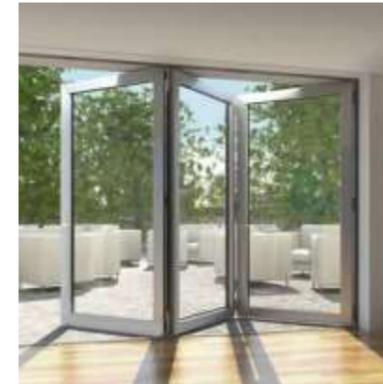


Figura 96: fotografía de una carpintería exterior seleccionada.



Figura 97: imagen del sistema seleccionado para separar el aula 1 y 2

#### 4.3.10 INSTALACIONES

- El ascensor, es especial para minusválidos y se ha seleccionado uno de la marca OTIS que no precisa de instalación previa, con una dimensión total de 1.45 x 1.65 m y 1.10 x 1.30 m de cabina está indicado para 3 personas y soporta 385kg, de la instalación y su posterior puesta en funcionamiento se encarga la misma empresa suministradora. La estructura es metálica y de vidrio, por lo que facilita el montaje y se ejecuta muy rápidamente. Su uso estará restringido pues no funcionará con botonera sino con llave, que se ubicará en recepción.



Figura 98: imagen tipología ascensor seleccionada. Imagen de la web

- Las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad serán subcontratadas a una empresa especializada. Revisar planos xxx para más información.

#### 4.3.11 ACABADOS

- Pinturas:

\_ Blanca prácticamente en su totalidad.

\_ Pintura efecto Blackboard para detalles y las paredes utilizadas como pizarra de las aulas.



Figura 99: pintura Blackboard.

- SANITARIOS:

\_ Para los baños, colección The Gap de Roca lavabo e inodoro, igual en los tres servicios.

\_ En las aulas de escultura y pintura, pica de mármol de estilo antiguo de la casa Silestone.



Figura 100: colección The Gap de Roca. Imágen de la web



Figura 101: pica mármol Silestone. Imagen de la web

- MOBILIARIO:

\_ Serie de sillas y taburetes duo Wood de la casa Offecct, completamente personalizables con patas de madera de pino y asientos acolchados, forradas en tela de muchos colores diferentes. En este caso se utilizan todas con las patas de madera de pino y los asientos de los colores: gris, blanco, azul, amarillo y rojo.



Figura 102: serie duo Wood de la casa Offecct. Imágenes de la web.

\_ Silla de oficina palma meeting, también de la casa Offecct, que presenta un gran diseño que combina comodidad y estética. Al igual que el mobiliario nombrado anteriormente son 100% personalizables. Solo que en este caso debido al mecanismo las patas serán de aluminio para poder ser deslizante.



Figura 103: modelo palma meeting seleccionado. Imágenes de la web.

\_ Mesas y demás mobiliarios realizados por un carpintero cualificado para ajustarse a las medidas y exigencias del proyecto.

- ILUMINACIÓN:

\_ Lámparas de la recepción de la casa Green furniture Sweden, que se encargan de realizar mobiliario ecológico, reciclando materiales, en este caso el modelo de lámpara leaf pendant lamp, cuyo estilo es estéticamente como una nube o una flor. Esto se consigue debido a que está compuesta de trozos de fieltro blancos colocados a modo de expansión mediante barras metálicas dejando la bombilla como núcleo de la lámpara.



Figura 104: leaf pendant lamp de Green furniture Sweden. Imagen de la web.

\_ En aulas y biblioteca, las lámparas tienen una elaboración propia basada en un cajón de madera de pino con su base interior de metacrilato transparente y en su interior tres tubos de led. Colgadas por dos cables desde sus extremos. Dimensiones: 1.5 x 0.30 x 0.20 m.

- ELEMENTOS DECORATIVOS:

\_ Oscurecimiento logrado mediante cortina de lamas verticales de 0.15cm. Con un riel de aluminio forrado con vinilo que imita al pino y lamas de color degradado. Las lamas tienen un giro completo de 180° y se pueden abrir desde el centro o desde un lateral.



Figura 105: estilo sistema utilizado. Imagen google.

## **5 ANEXOS**

### **5.1 PLANOS**

- 5.1.1 ESTADO SUPUESTO ANTERIOR
- 5.1.2 ESTADO ACTUAL
- 5.1.3 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

### **5.2 VOLUMETRIAS**

- 5.2.1 EVOLUCIÓN PLANTA BAJA
- 5.2.2 EVOLUCIÓN PLANTA PRIMERA
- 5.2.3

### **5.3 VISTAS RENDERIZADA P. INTERVENCIÓN**

### **5.4 ESTUDIO PATOLÓGICO**

### **5.5 REPORTAJE FOTOGRÁFICO**

### **5.6 TOMA DE DATOS**

### **5.7 DOCUMENTACIÓN DE INTERÉS**

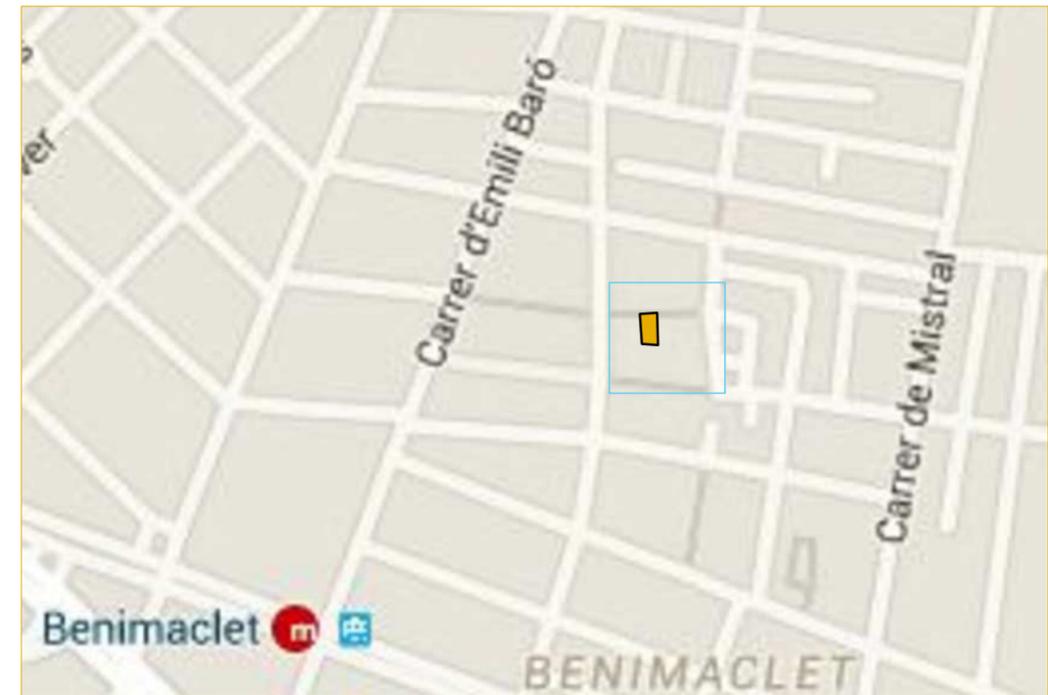
### **5.8 ESTUDIO PRESUPUESTARIO**

## 5. ANEXOS

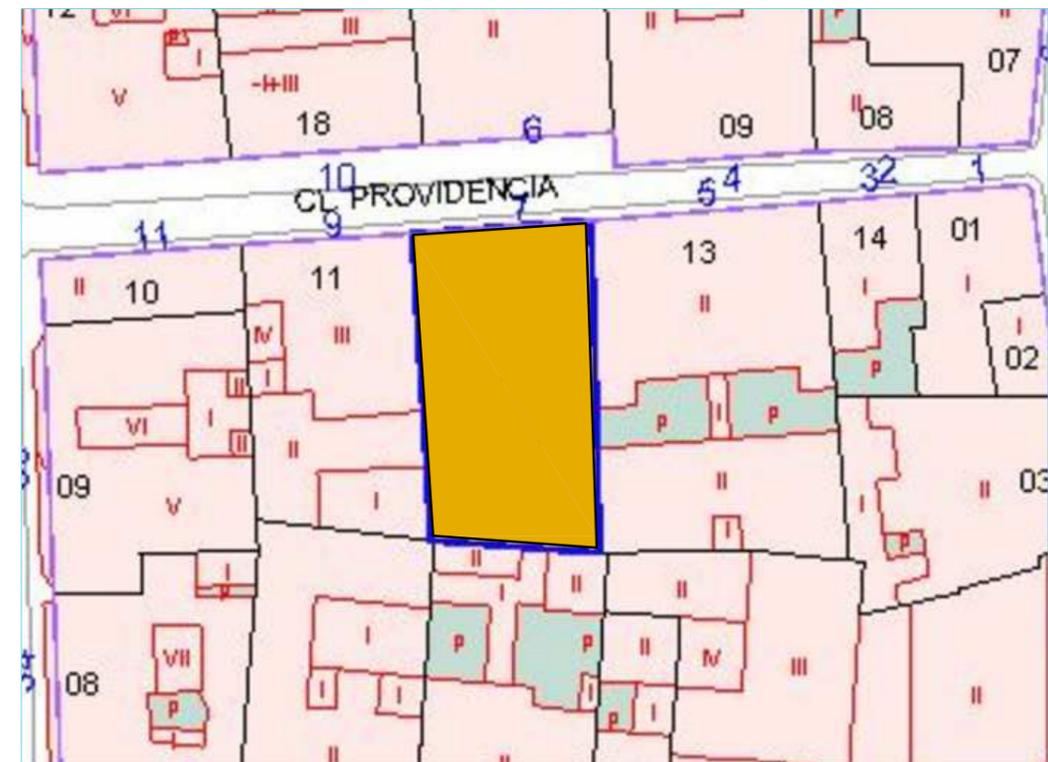
### 5.1 PLANOS

#### ÍNDICE PLANOS

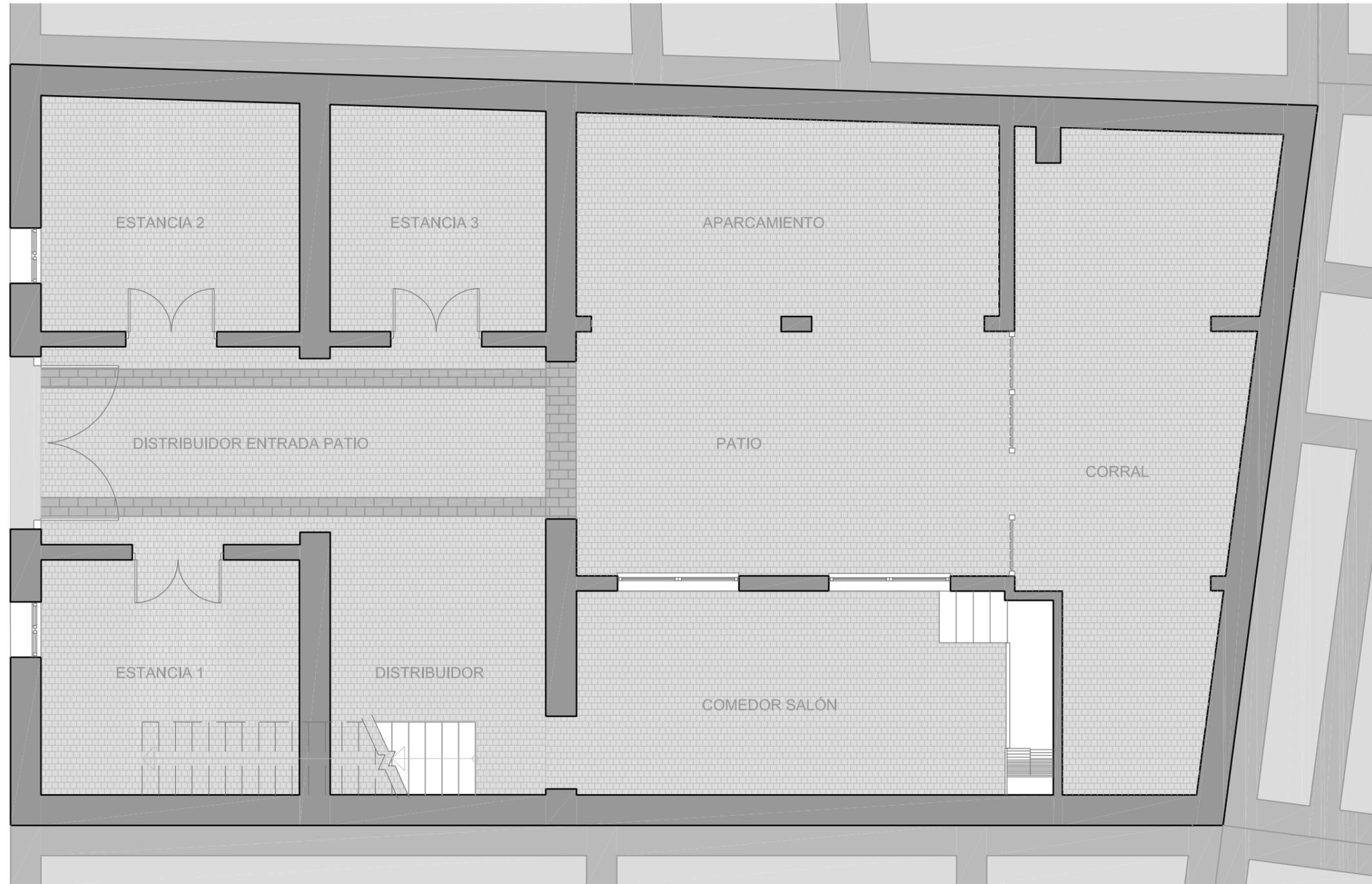
	NUMERACIÓN PLANO	
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	PLANO 1	
<b>5.1.1 ESTADO SUPUESTO ANTERIOR</b>		<b>5.1.2 PROPUESTA INTERVENCIÓN</b>
DISTRIBUCIÓN P. BAJA DISTRIBUCION 1ª PLANTA PLANO CUBIERTA SECCIÓN TRANSVERSAL A-A' SECCION TRANSVERSAL B-B' SECCION LONGITUDINAL C-C'	PLANO ESA-1 PLANO ESA-2 PLANO ESA-3 PLANO ESA-4 PLANO ESA-5 PLANO ESA-6	DISTRIBUCIÓN P. BAJA DISTRIBUCION 1ª PLANTA PLANO CUBIERTA ALZADO PRINCIPAL COTAS Y SUPERFICIES P. BAJA COTAS Y SUPERFICIES 1ª PLANTA SECCION TRANSVERSAL A-A' SECCION TRANSVERSAL B-B' SECCION LONGITUDINAL C-C' REFERENCIA CARPINTERIA Y DC-09 P. BAJA REFERENCIA CARPINTERIA Y DC-09 1ª PLANTA CUADRO CARPINTERÍA EXTERIOR CUADRO CARPINTERÍA INTERIOR CUMPLIMIENTO DB-SI P. BAJA CUMPLIMIENTO DB-SI 1ª PLANTA INSTALACION FONTANERIA P. BAJA INSTALACION FONTANERÍA 1ª PLANTA INSTALACION SANEAMIENTO P. BAJA INSTALACION SANEAMIENTO 1ª PLANTA INSTALACION ELECTRICIDAD P. BAJA INSTALACION ELECTRICIDAD 1ª PLANTA ESTUDIO ESCALERA ESTUDIO PUERTA ACCESO PATIO
<b>5.1.2 ESTADO ACTUAL</b>		
DISTRIBUCIÓN P. BAJA DISTRIBUCION 1ª PLANTA PLANO CUBIERTA ALZADO PRINCIPAL COTAS Y SUPERFICIES P. BAJA COTAS Y SUPERFICIES 1ª PLANTA SECCION TRANSVERSAL A-A' SECCION TRANSVERSAL B-B' SECCION LONGITUDINAL C-C' DETALLES CONSTRUCTIVOS ESTUDIO ESTRUCTURA, CERRAMIENTOS Y PARTICIONES ESTUDIO CUBIERTAS	PLANO EA-1 PLANO EA-2 PLANO EA-3 PLANO EA-4 PLANO EA-5 PLANO EA-6 PLANO EA-7 PLANO EA-8 PLANO EA-9 PLANO EA-10 PLANO EA-11 PLANO EA-12	PLANO PI-1 PLANO PI-2 PLANO PI-3 PLANO PI-4 PLANO PI-5 PLANO PI-6 PLANO PI-7 PLANO PI-8 PLANO PI-9 PLANO PI-10 PLANO PI-11 PLANO PI-12 PLANO PI-13 PLANO PI-14 PLANO PI-15 PLANO PI-16 PLANO PI-17 PLANO PI-18 PLANO PI-19 PLANO PI-20 PLANO PI-21 PLANO PI-22 PLANO PI-23

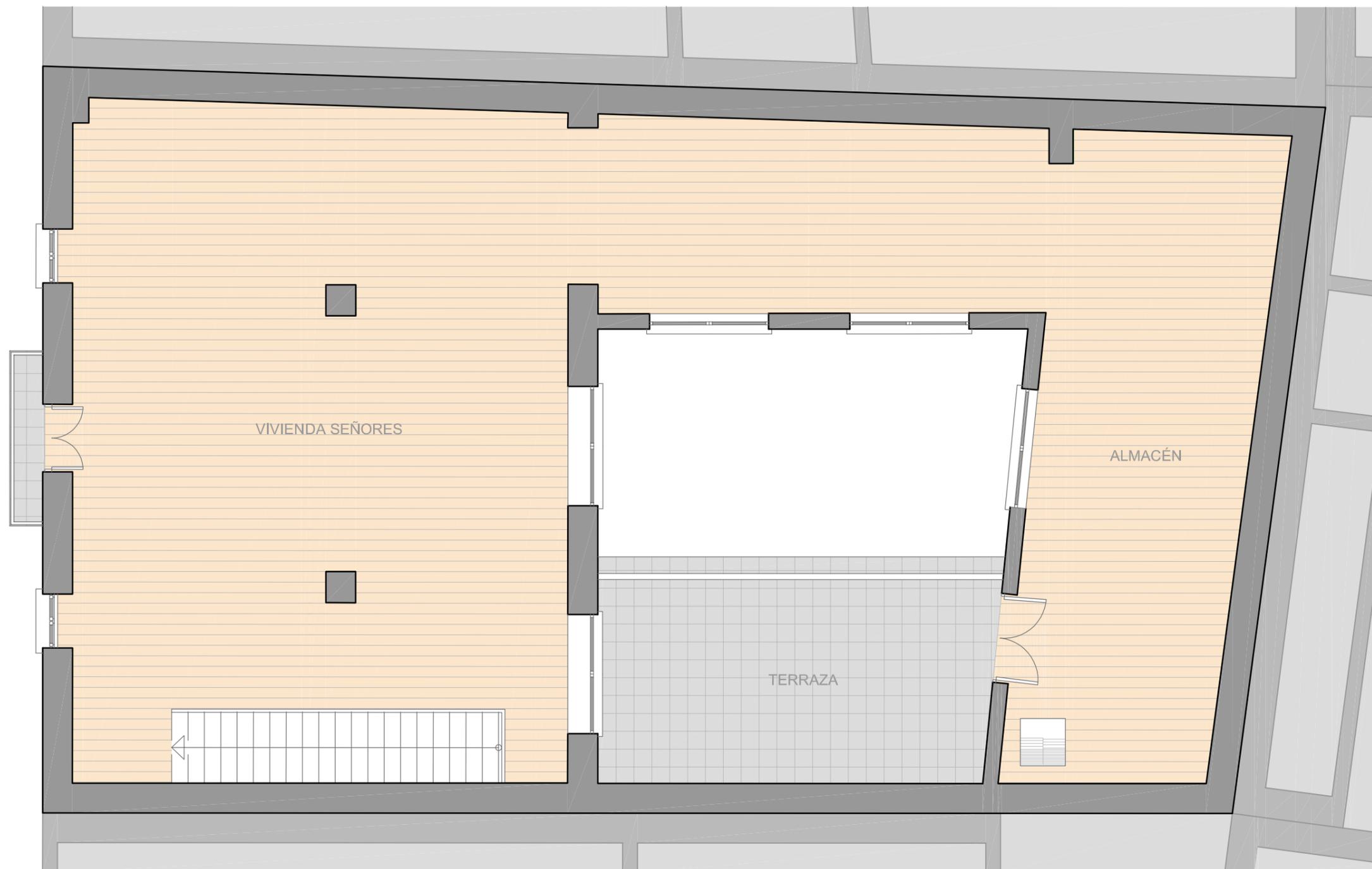


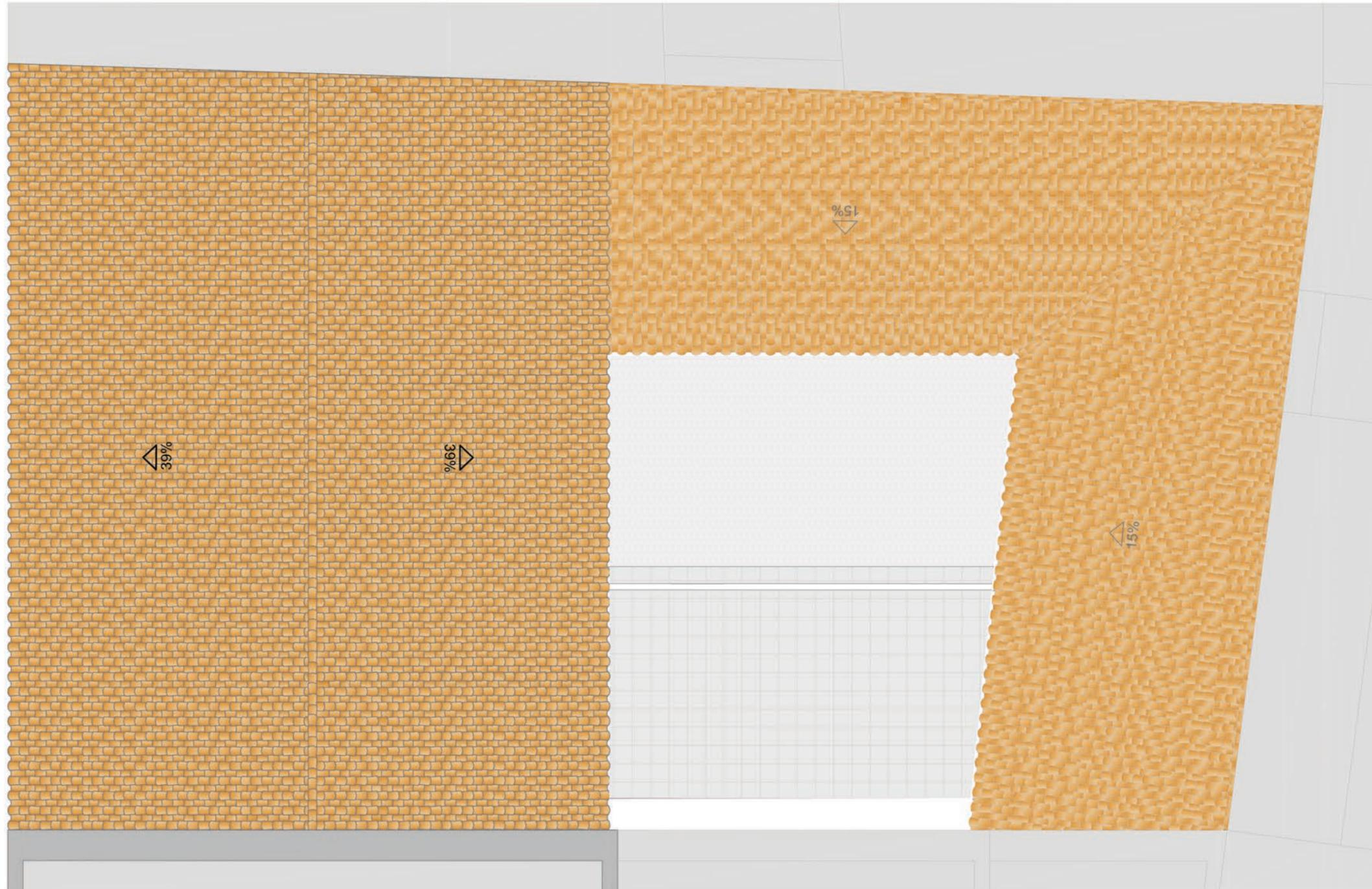
E 1:5.000

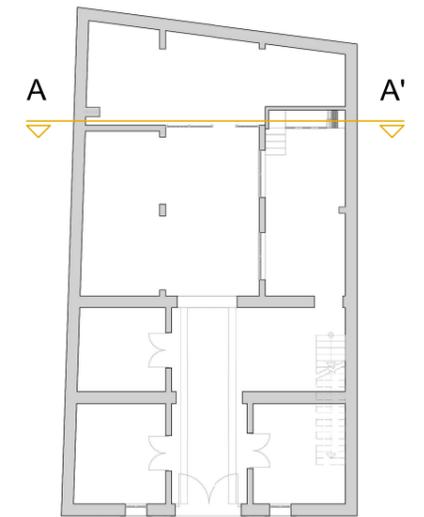
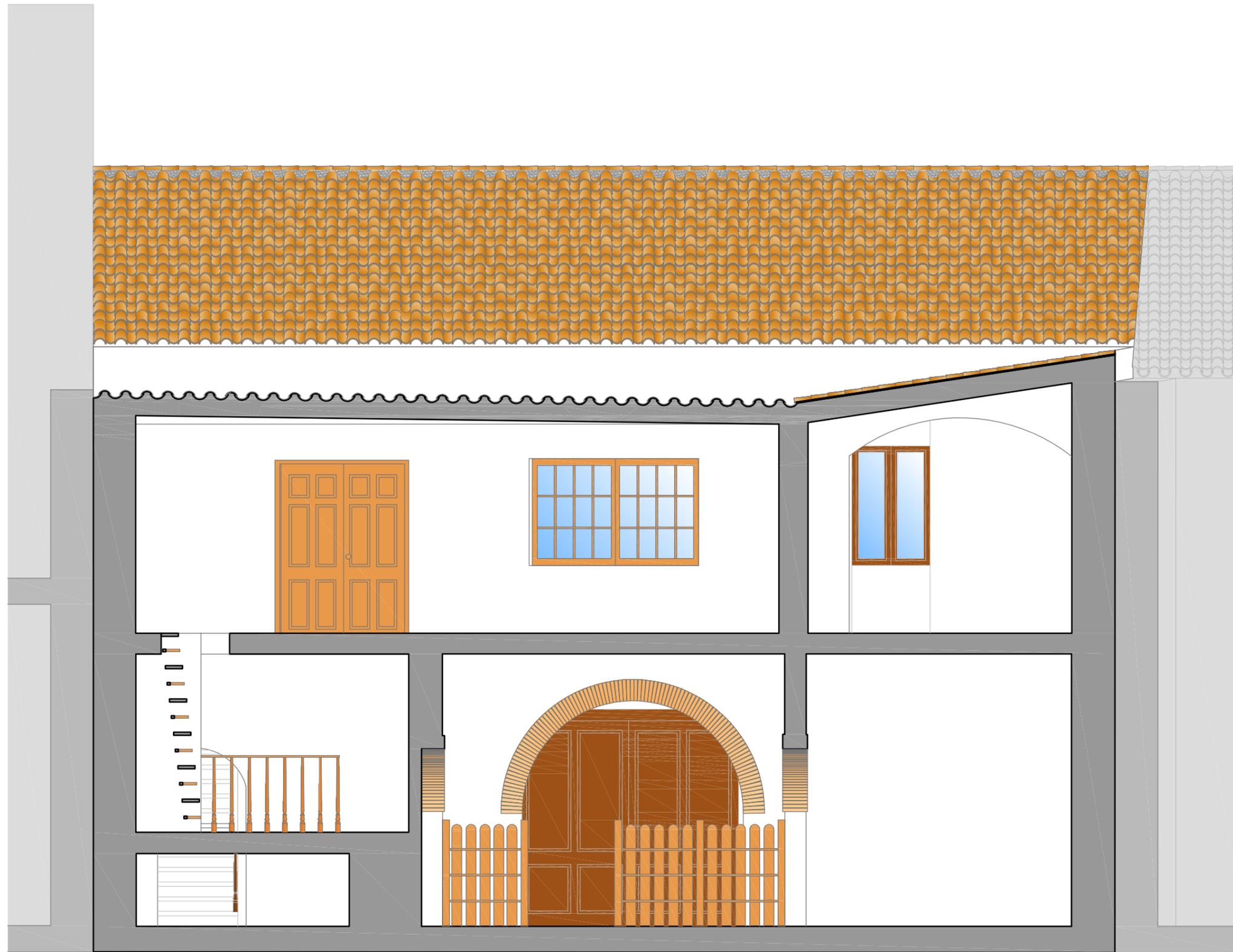


E 1:500

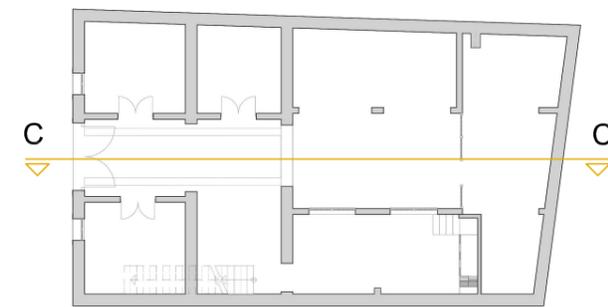
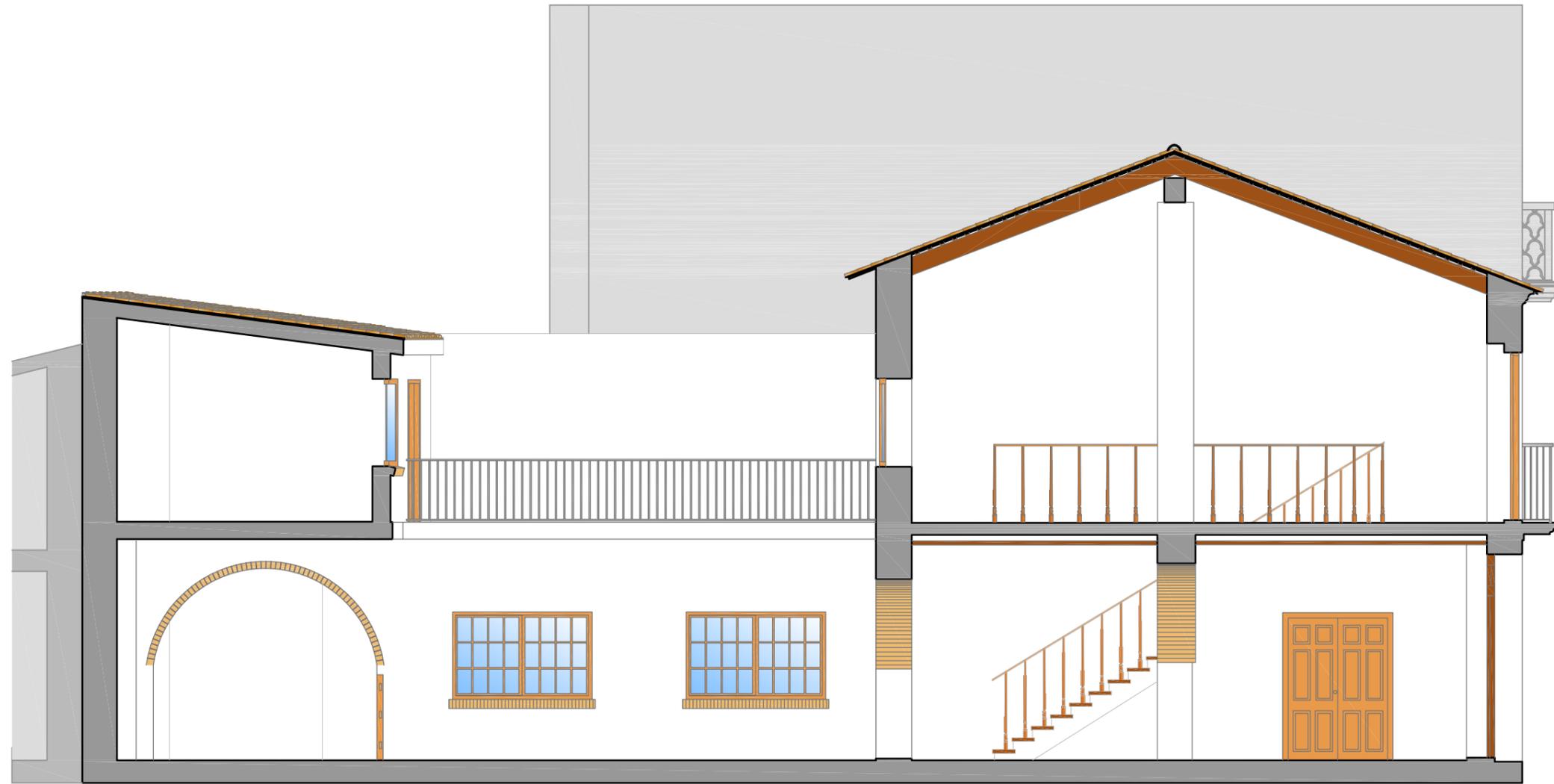






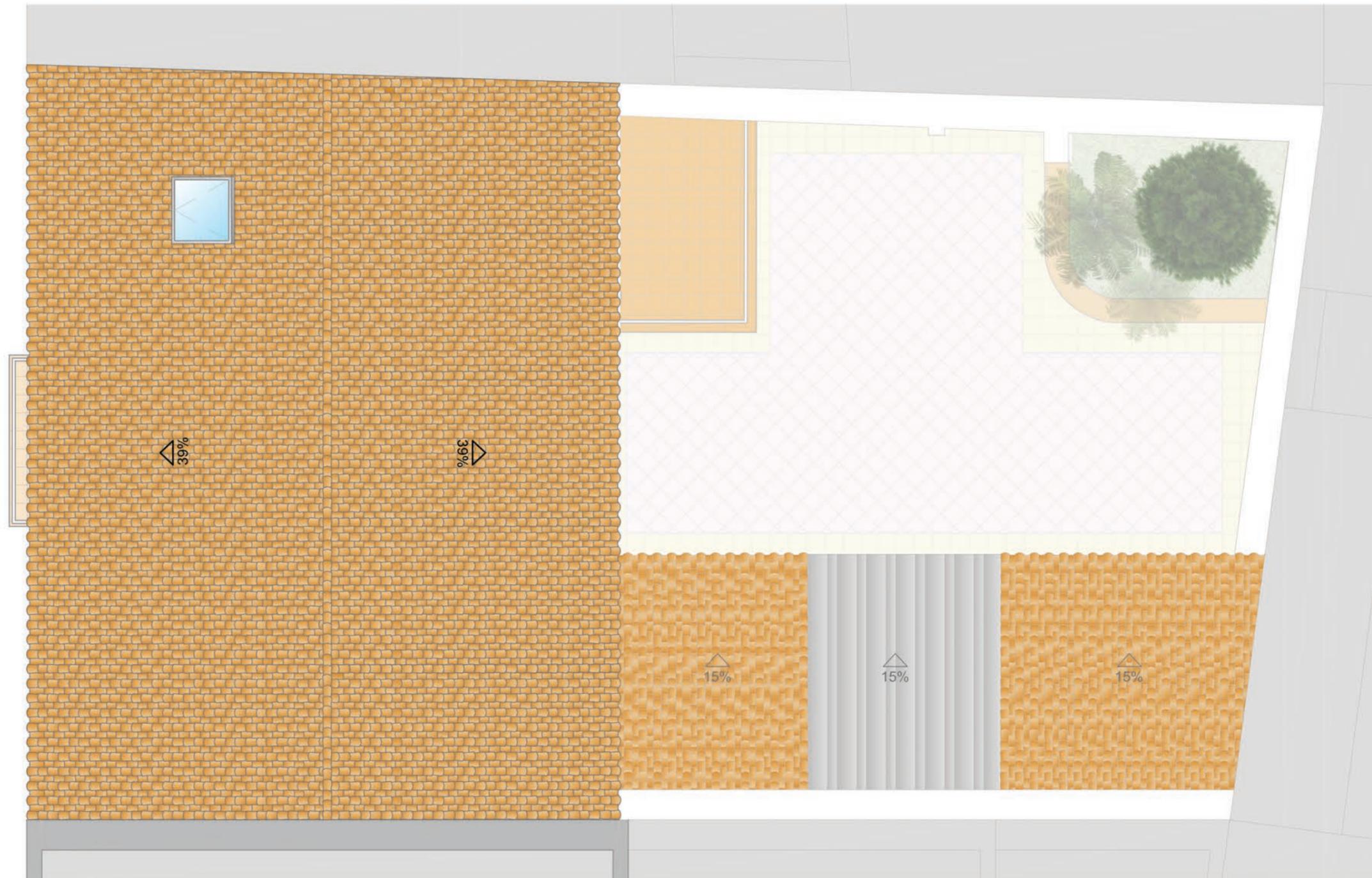


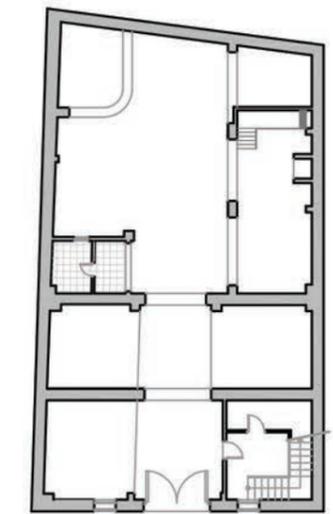


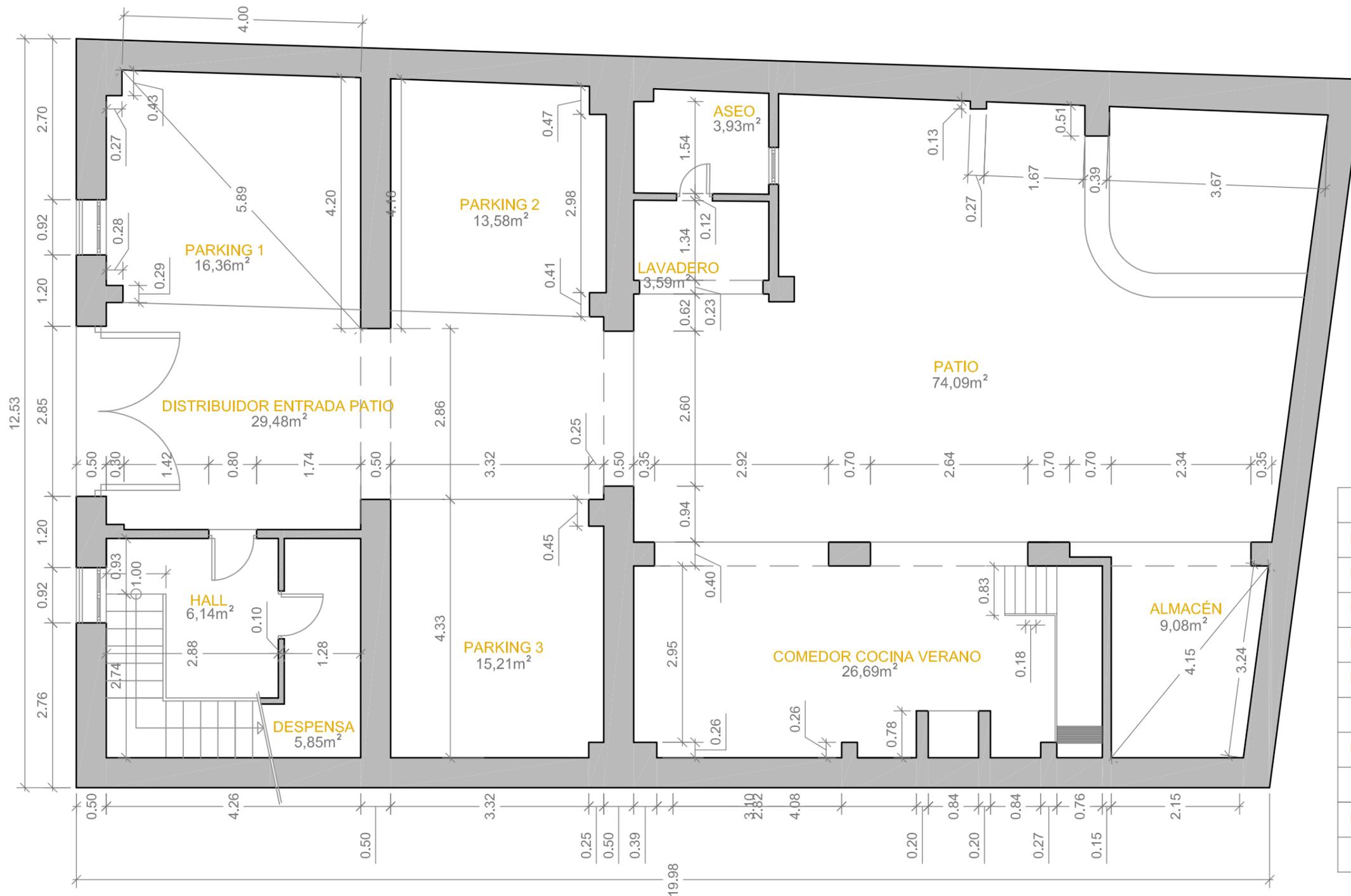






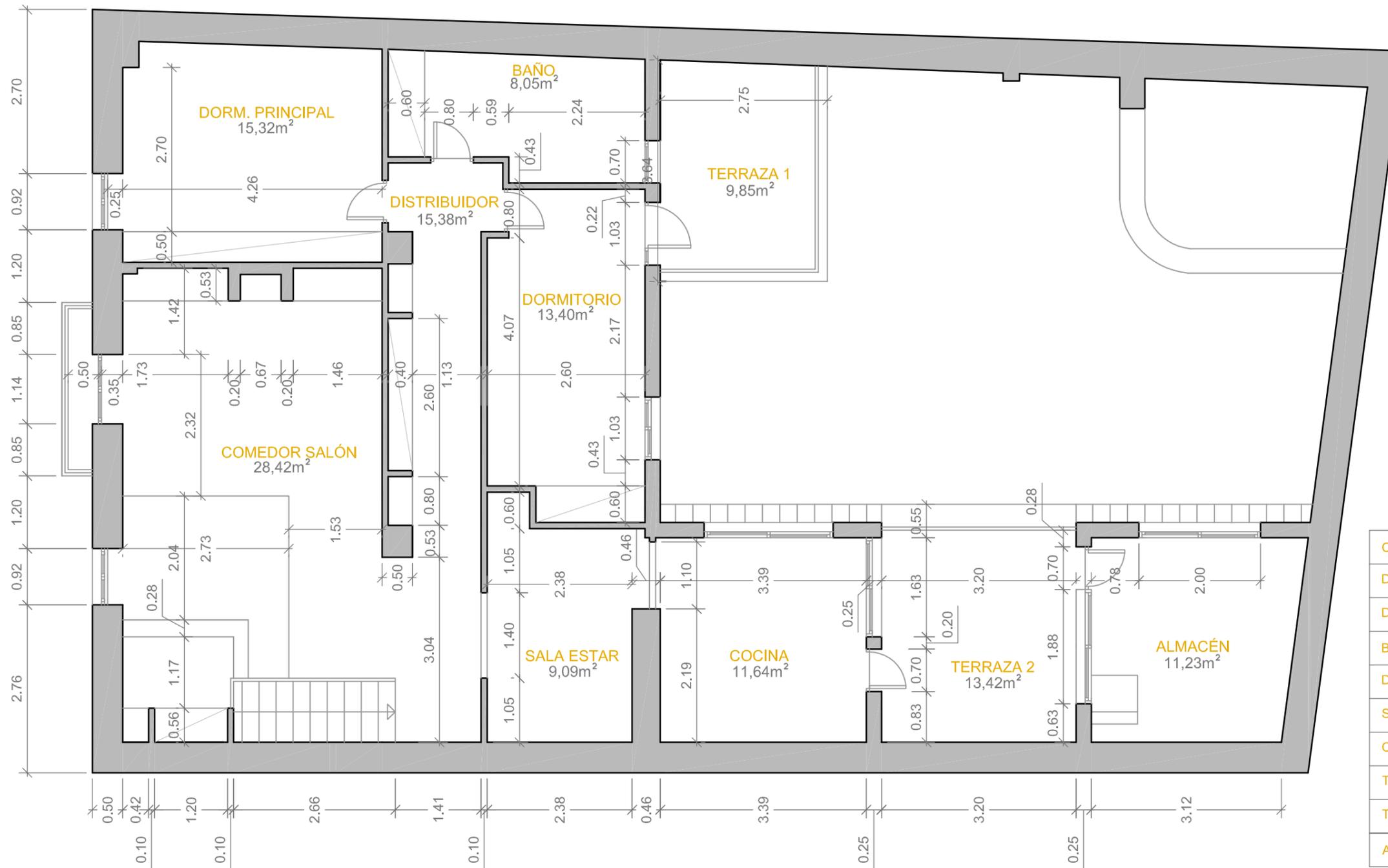






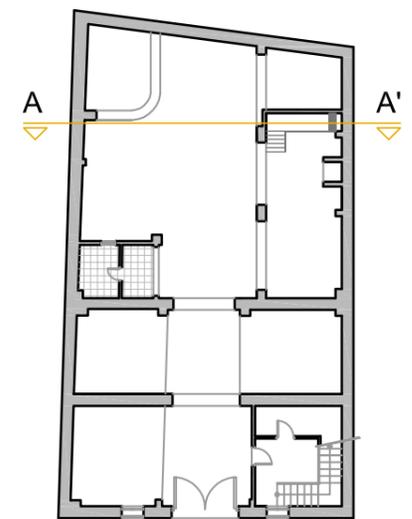
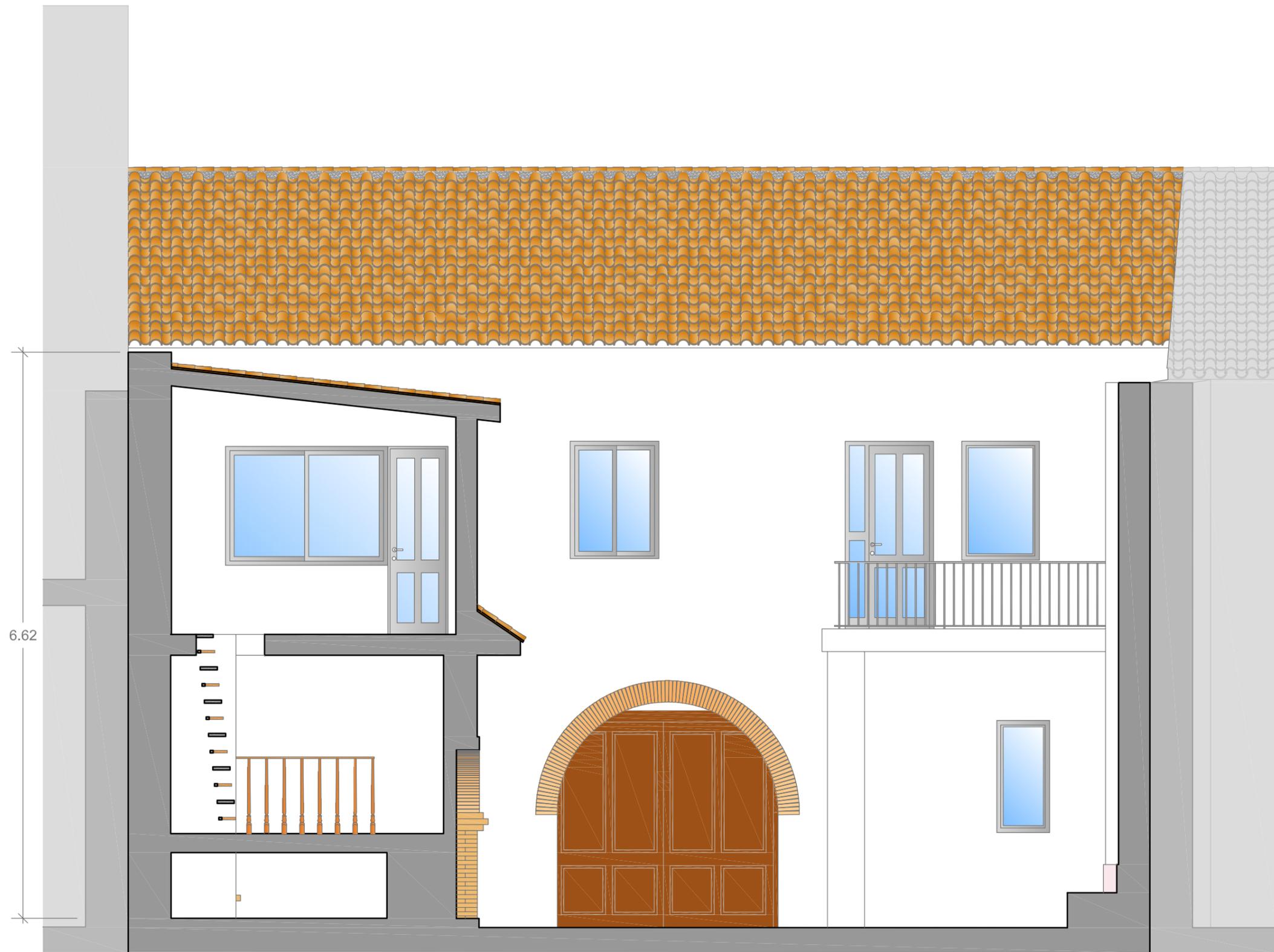
CUADRO DE SUPERFICIES

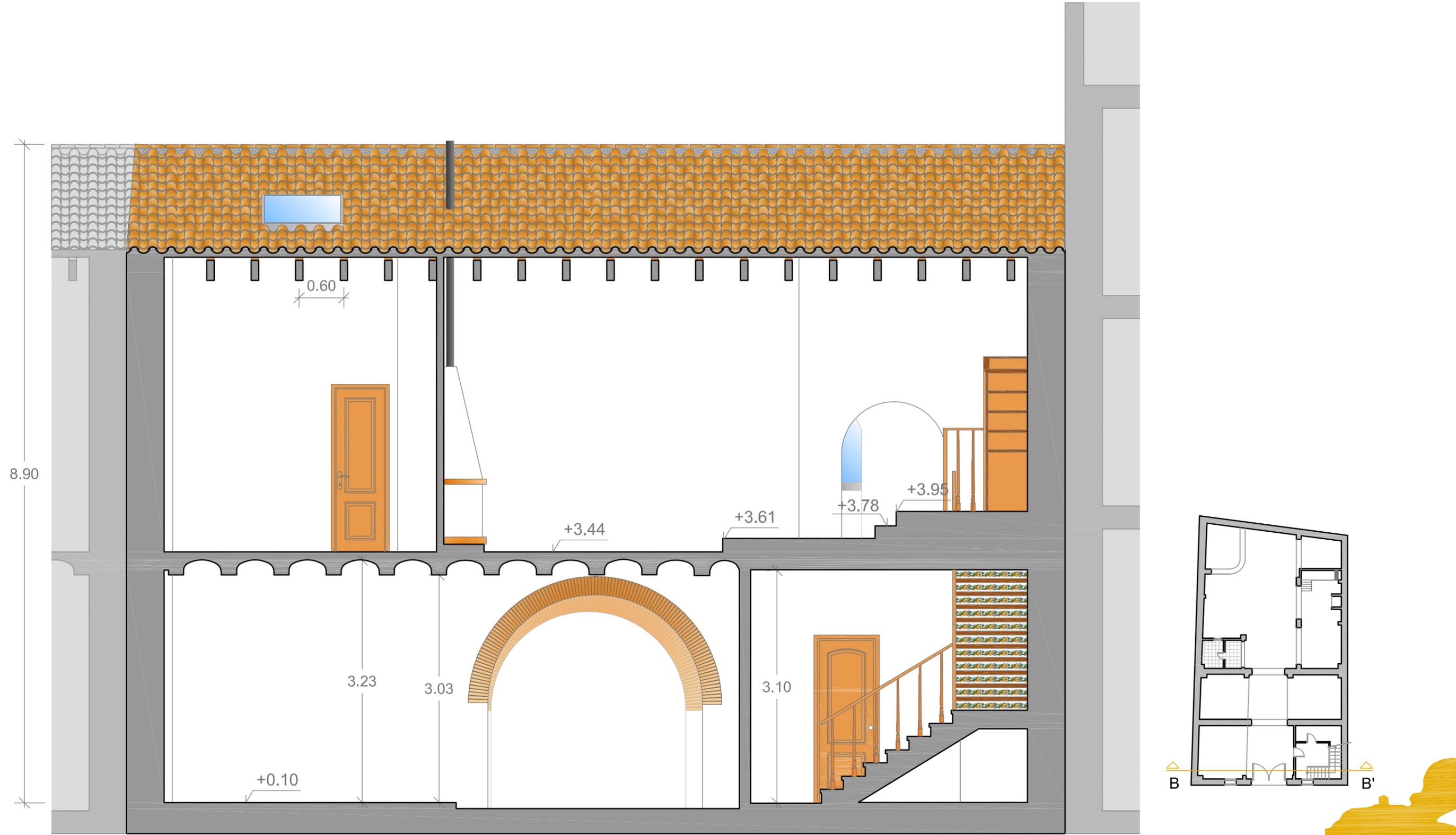
	ÚTIL	CONSTRUIDA
HALL	6,14 m <sup>2</sup>	
DESPENSA	5,85 m <sup>2</sup>	
DISTRIBUIDOR ENT. PATIO	29,48 m <sup>2</sup>	
PARKING 1	16,36 m <sup>2</sup>	
PARKING 2	13,58 m <sup>2</sup>	
PARKING 3	15,21 m <sup>2</sup>	
ASEO	3,93 m <sup>2</sup>	
LAVADERO	3,59 m <sup>2</sup>	
COMEDOR COCINA VER.	26,69 m <sup>2</sup>	
PATIO	74,09 m <sup>2</sup> No computa	
ALMACÉN	9,08 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>129,91 m<sup>2</sup></b>	<b>253,53 m<sup>2</sup></b>

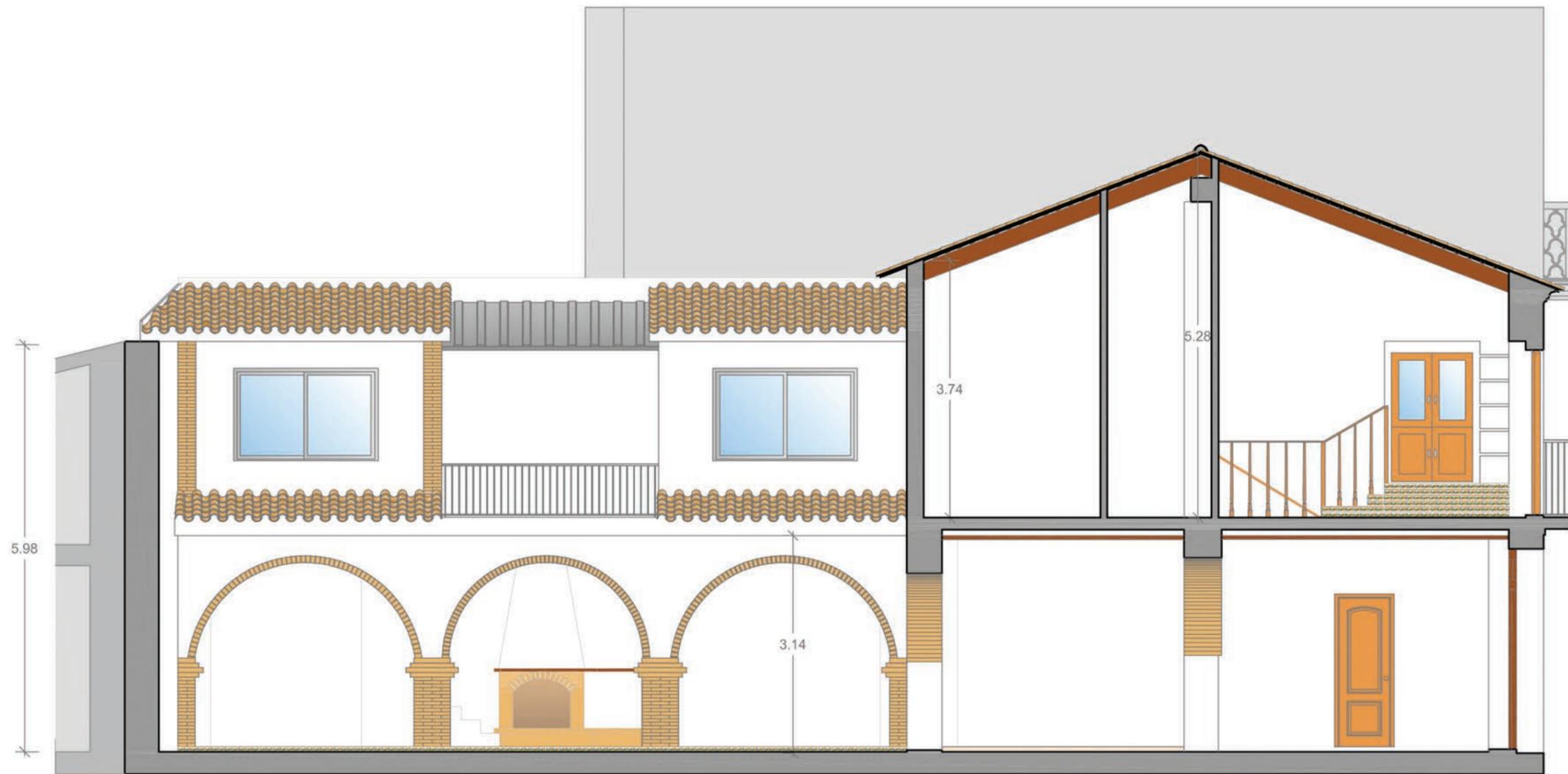


CUADRO DE SUPERFICIES

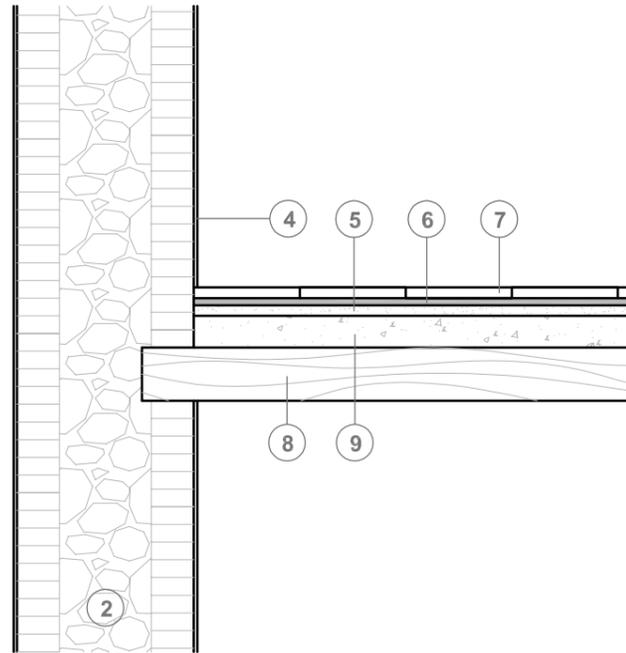
	ÚTIL	CONSTRUIDA
COMEDOR SALÓN	28,42 m <sup>2</sup>	
DISTRIBUIDOR	15,38 m <sup>2</sup>	
DORMITORIO PRINCIPAL	15,32 m <sup>2</sup>	
BAÑO	8,05 m <sup>2</sup>	
DORMITORIO	13,40 m <sup>2</sup>	
SALA ESTAR	9,09 m <sup>2</sup>	
COCINA	11,64 m <sup>2</sup>	
TERRAZA 1	9,85 m <sup>2</sup> No computa	
TERRAZA 2	13,42 m <sup>2</sup>	
ALMACÉN	11,23 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>125,95 m<sup>2</sup></b>	<b>162,21 m<sup>2</sup></b>



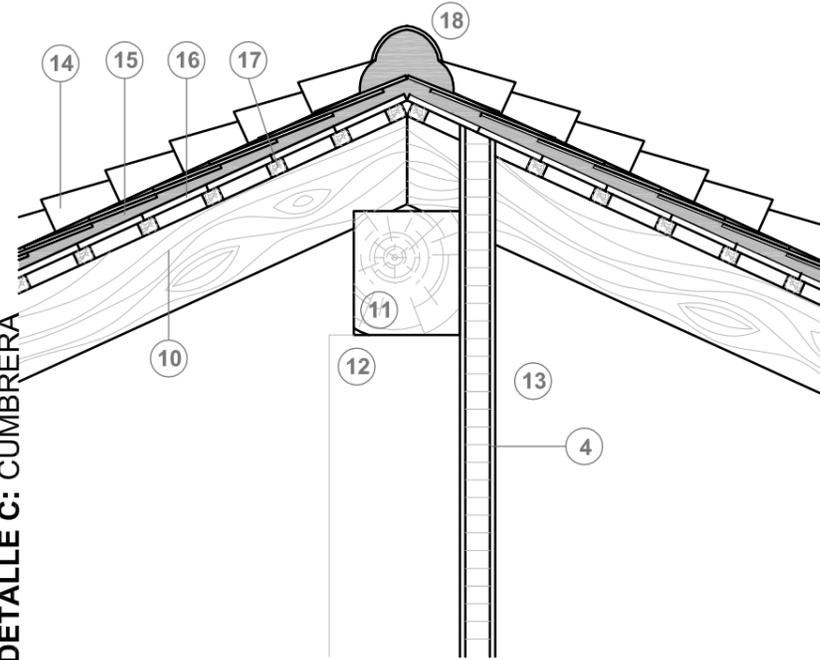




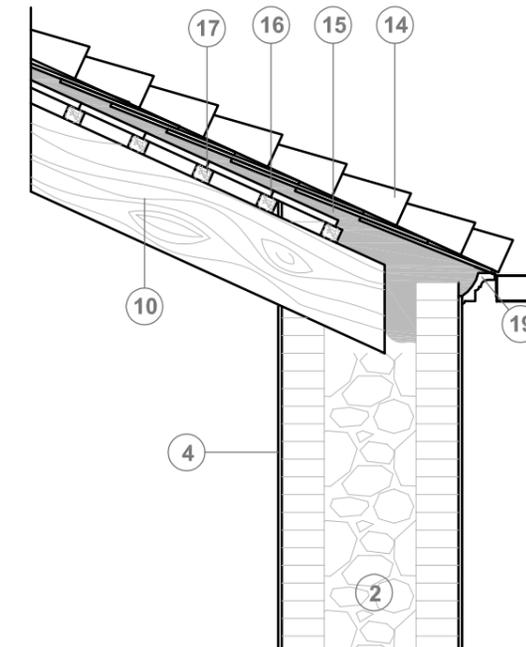
DETALLE B: FORJADO - MURO



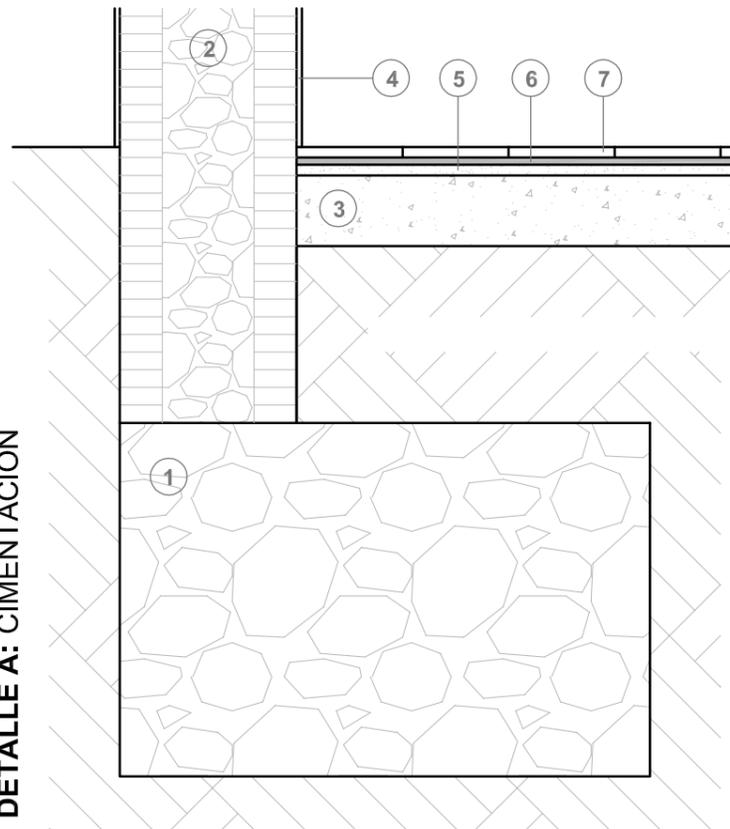
DETALLE C: CUMBRERA



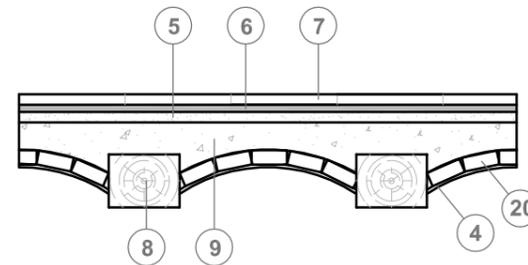
DETALLE D: MURO - CUBIERTA



DETALLE A: CIMENTACIÓN



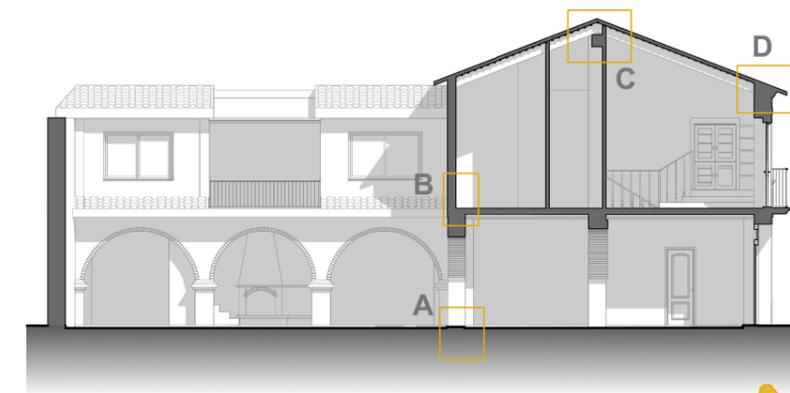
DETALLE ADICIONAL:  
FORJADO REVOLTÓN

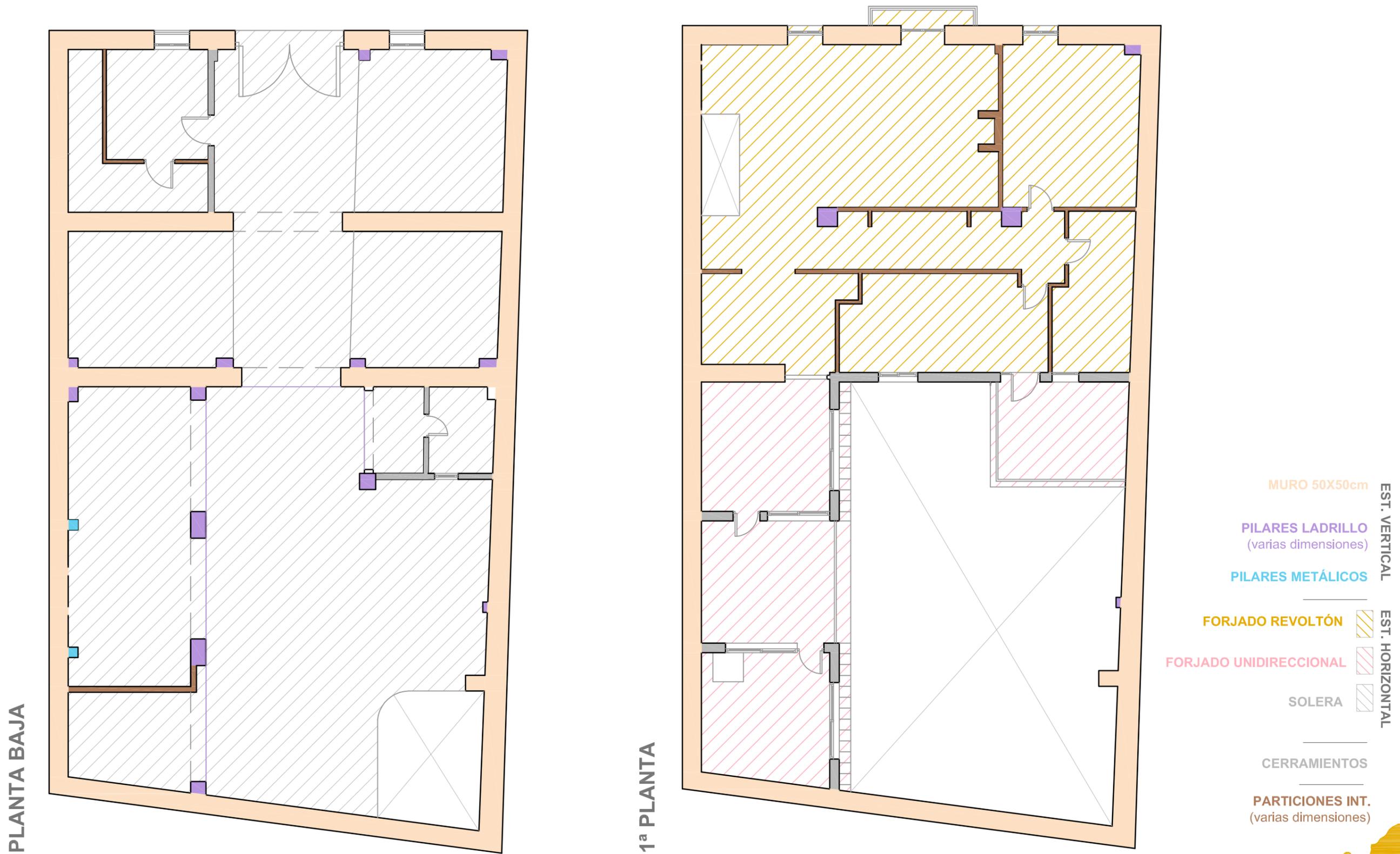


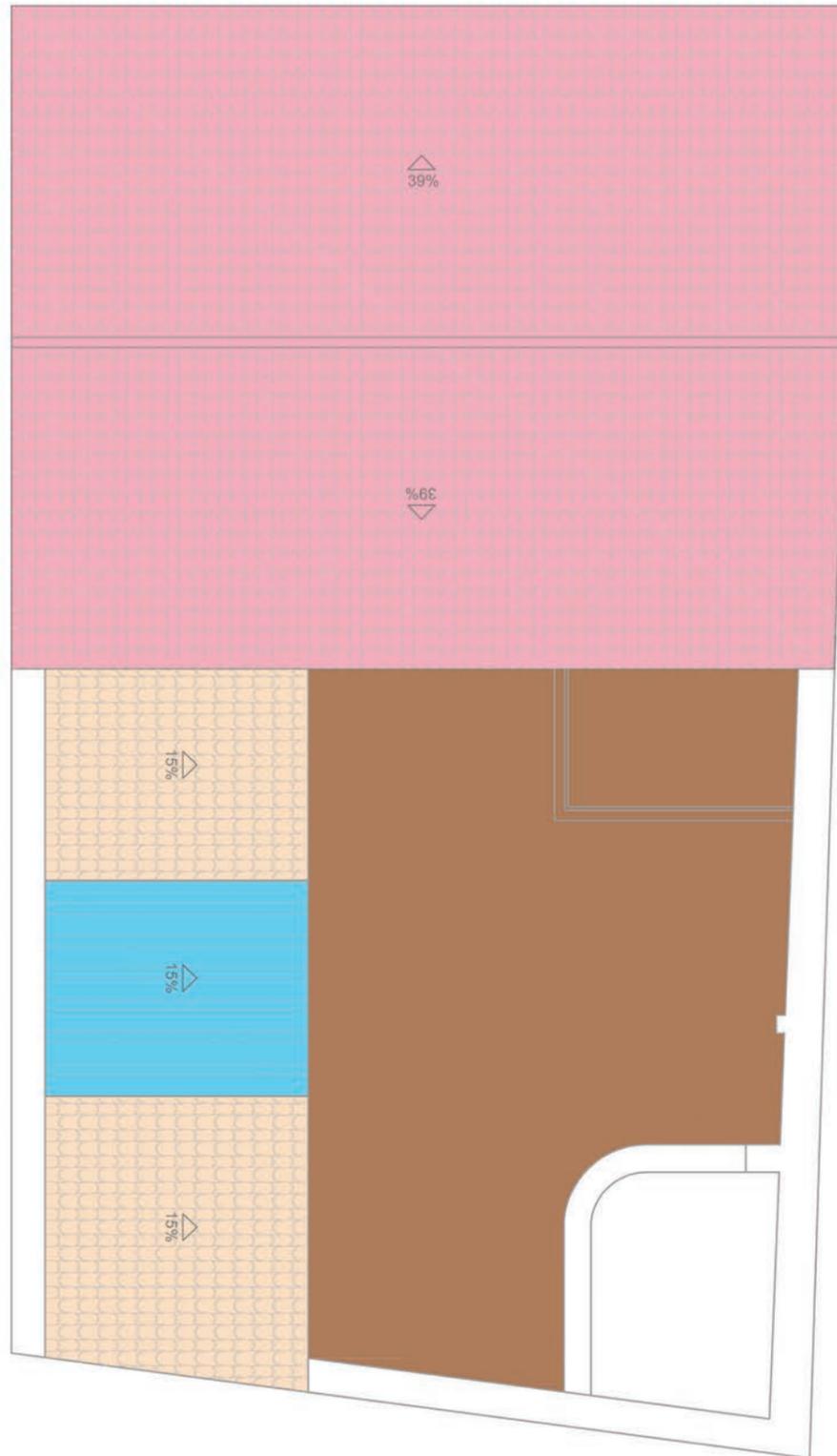
LEYENDA:

1. Cimentación (grava, mampostería, arena y mortero de cal)
2. Muro estructural ladrillo y relleno.
3. Solera piedra y mortero cal.
4. Revestimiento interior yeso.
5. Cama arena 3cm.
6. Mortero de cemento 2cm.
7. Pavimento.
8. Viguetas madera, intereje 0.70cm
9. Revoltón de yeso.
10. Par de madera

11. Viga de madera de 35x30cm. Soporte pares.
12. Pilar soporte viga de madera 50x50cm.
13. Partición interior ladrillo cerámico.
14. Teja árabe cerámica curva.
15. Mortero cal aérea.
16. Tablero machihembrado cerámico.
17. Rastrel de madera.
18. Cumbreira.
19. Moldura escayola.
20. Ladrillo cerámico.

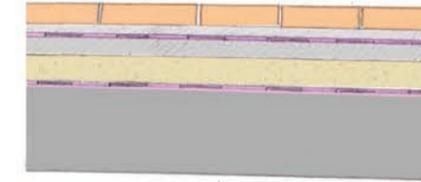






**AZOTEA TRANSITABLE DE APLACADO CERÁMICO**

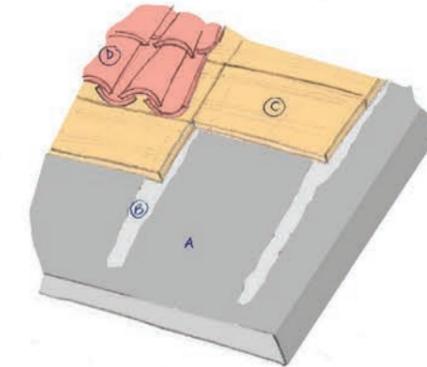
cama de arena que se separa de forjado mediante geotextil sobre capa de mortero de regularización. De nuevo geotextil como capa separadora y mortero agarre y pavimento final.



TIPO 1

**CUBIERTA NO TRANSITABLE DE TEJA pte 15%**

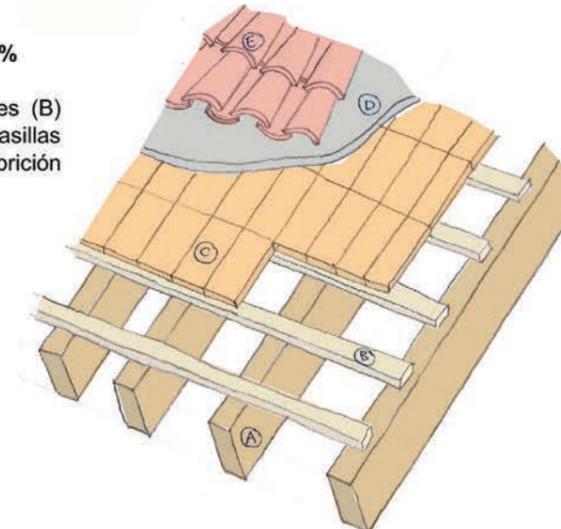
Formación pte. mediante forjado inclinado (A), en la que apoyan, sobre riostra mortero cemento (B), bardos cerámicos (C). Teja árabe curva (D) como cubrición.



TIPO 2

**CUBIERTA NO TRANSITABLE DE TEJA pte 39%**

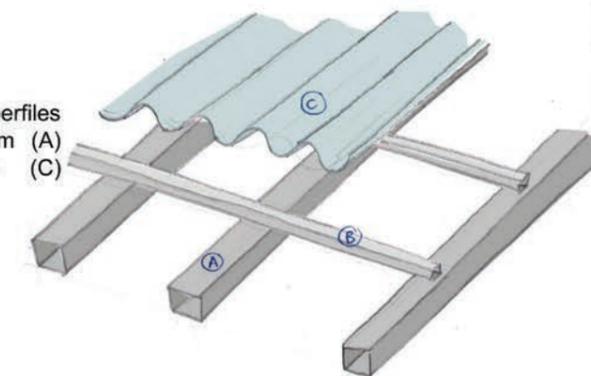
Formación pte. mediante viguetas (A) y rastreles (B) de madera, estabilizanda superficie mediante rasillas cerámicas(C). capa mortero de cal (D) y cubrición mediante teja árabe curva(E).



TIPO 3

**CUBIERTA METÁLICA pte 15%**

Formación pte. mediante estructura de perfiles metálicos 5x5cm (B) sobre otros de 10x10cm (A) perpendiculares. cubrición chapa grecada (C) atornillada.

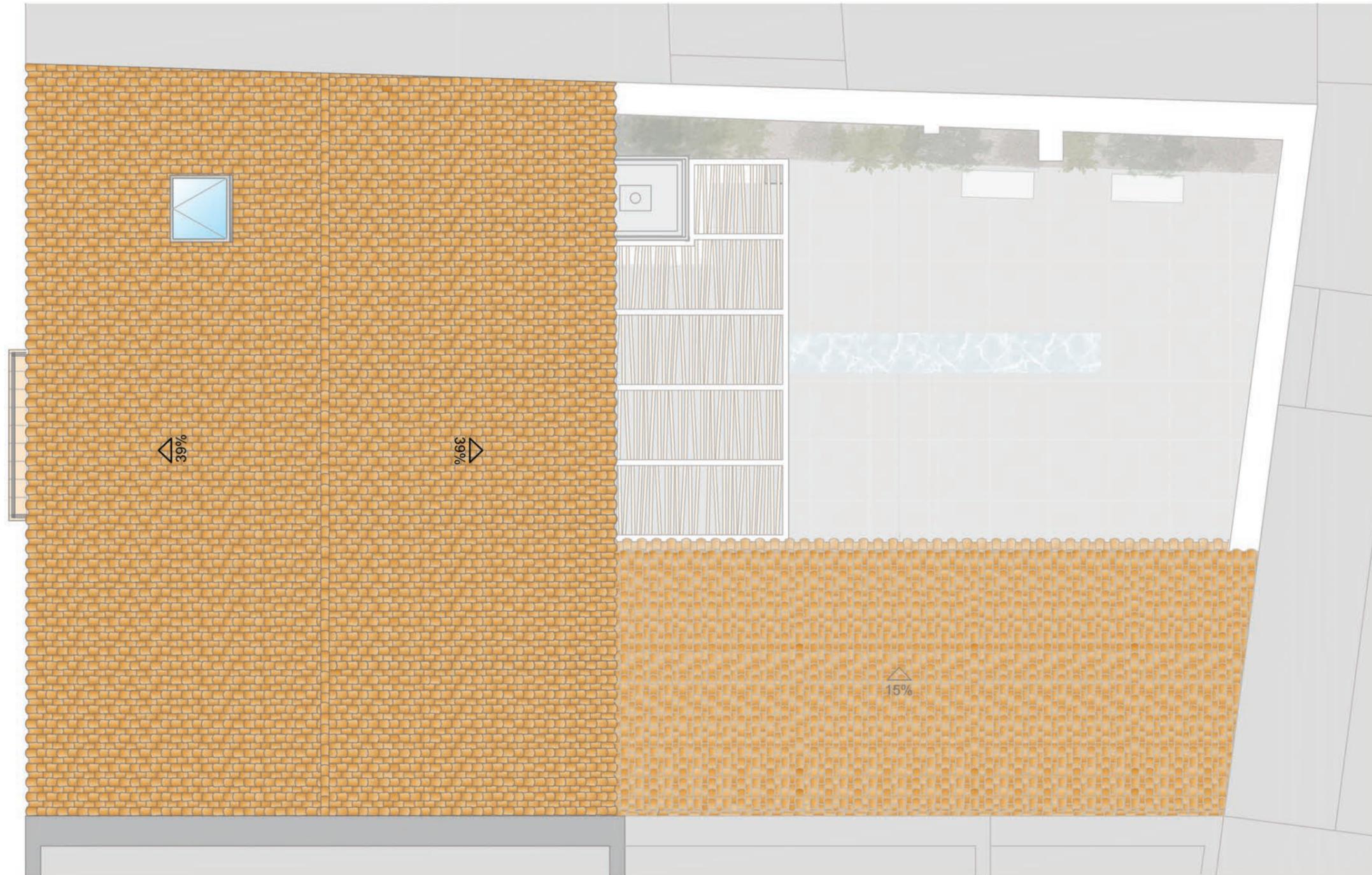


TIPO 4





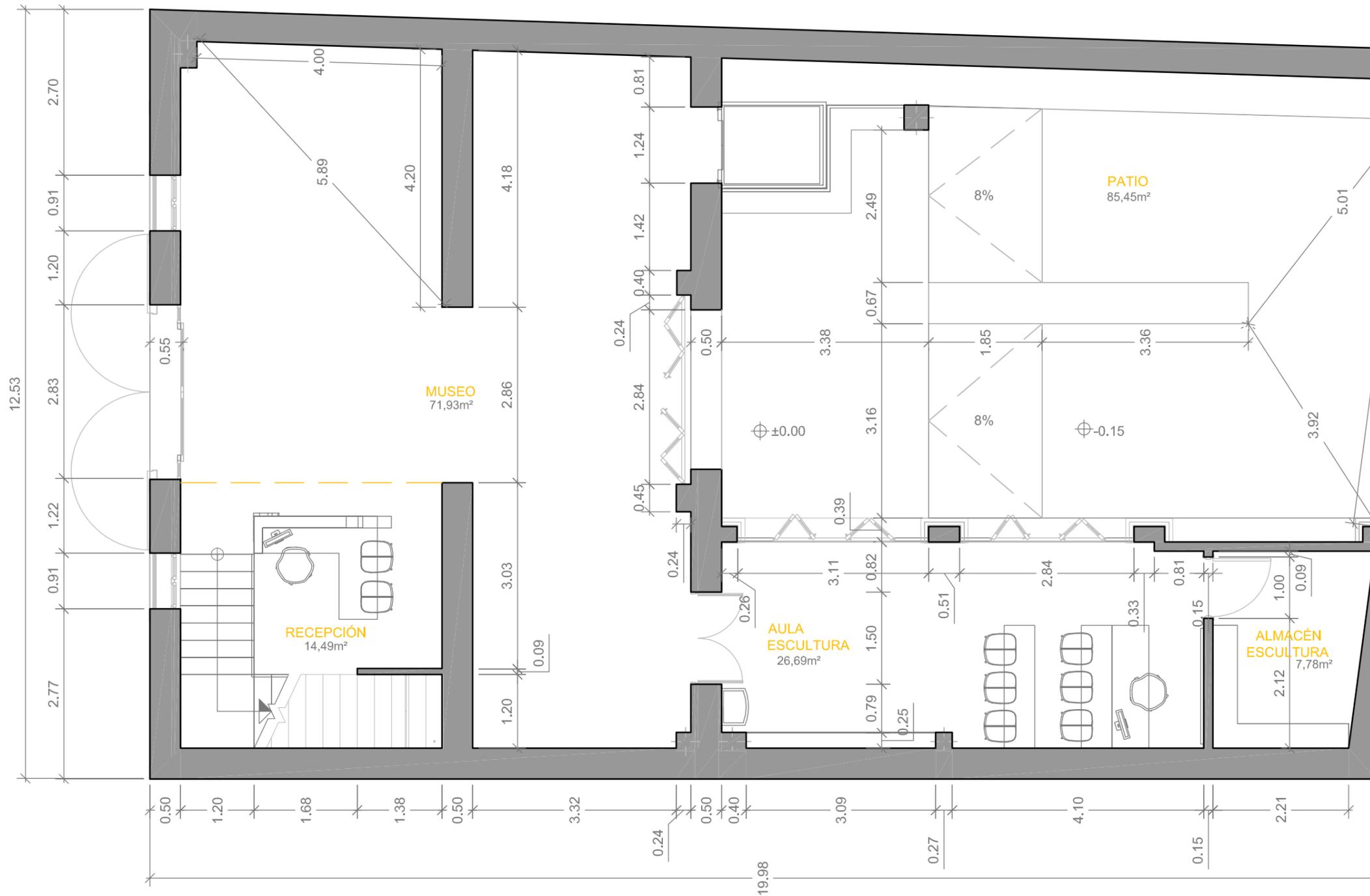






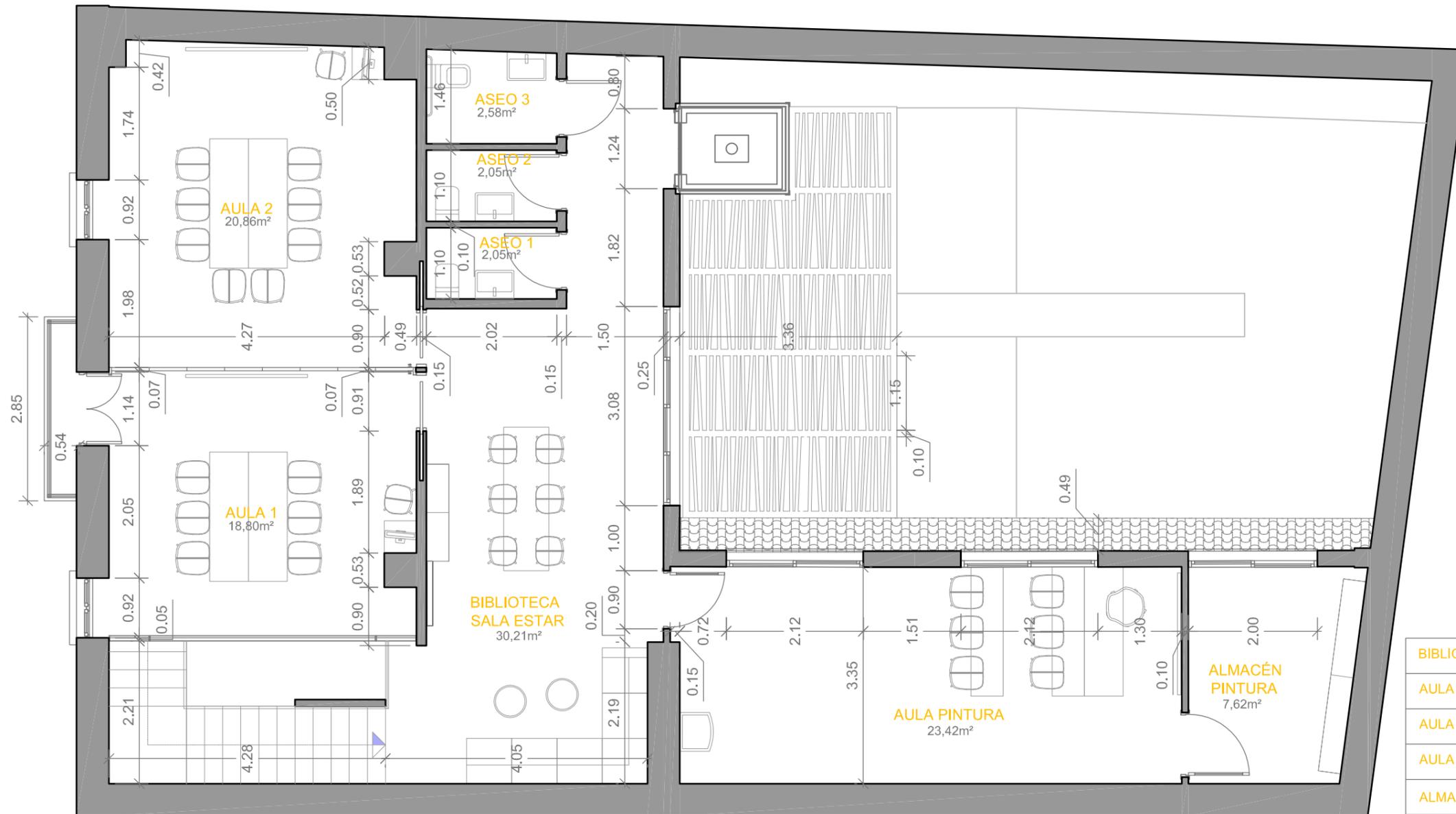
□ PANTONE P 179-1 U  
■ PANTONE P 179-8 U





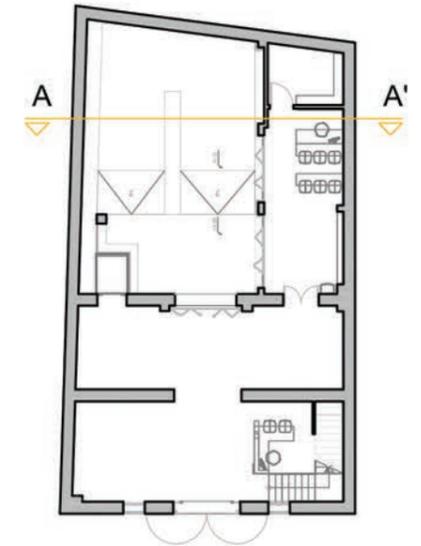
CUADRO DE SUPERFICIES

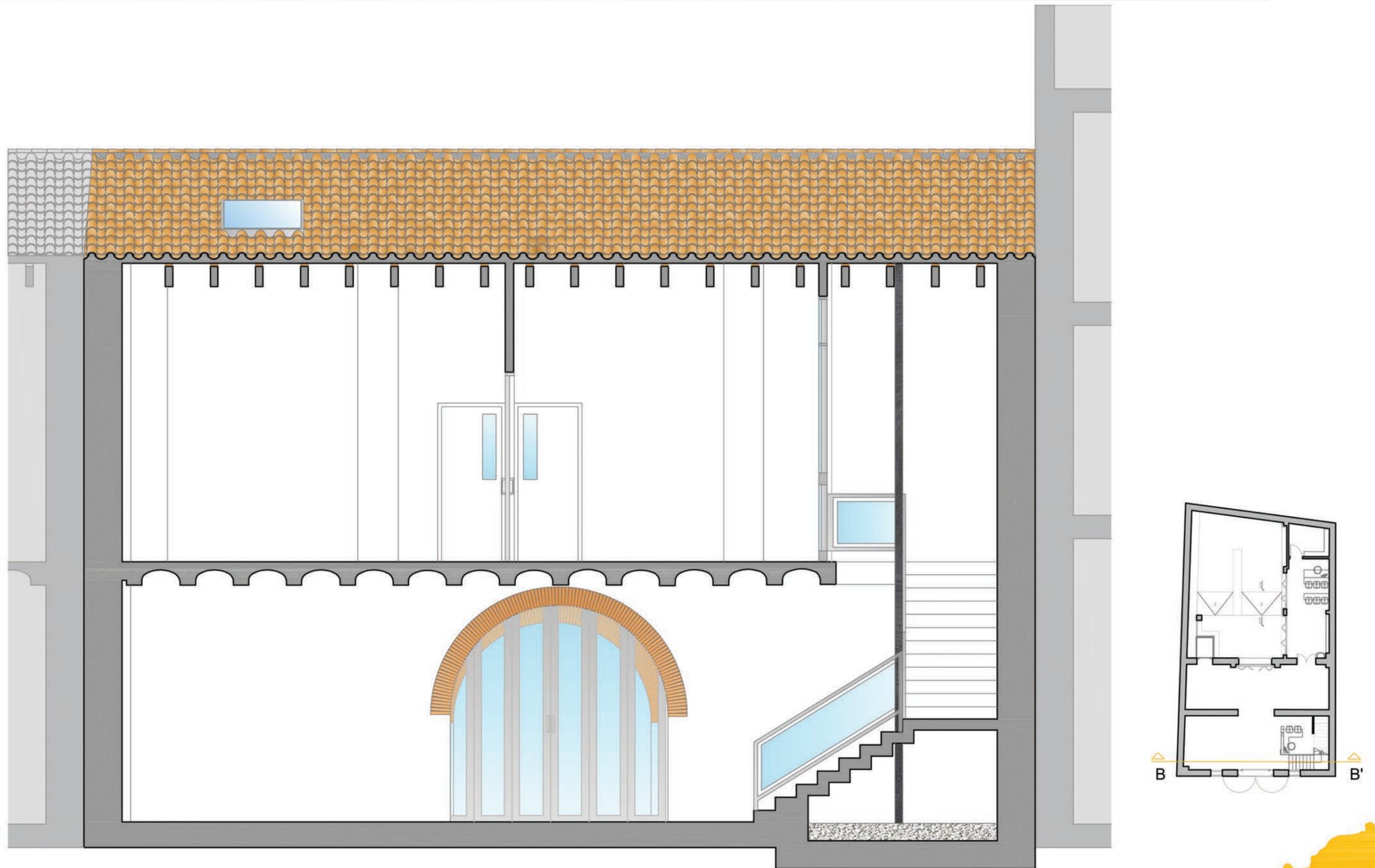
	ÚTIL	CONSTRUIDA
RECEPCIÓN	14,49 m <sup>2</sup>	
MUSEO	71,93 m <sup>2</sup>	
AULA ESCULTURA	26,69 m <sup>2</sup>	
ALMACÉN ESCULTURA	7,78 m <sup>2</sup>	
PATIO	85,45 m <sup>2</sup> No computa	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>206,34 m<sup>2</sup></b>	<b>253,53 m<sup>2</sup></b>

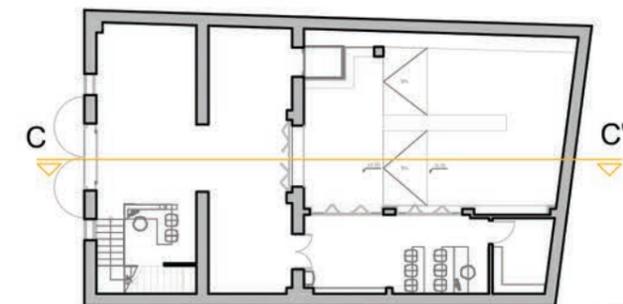


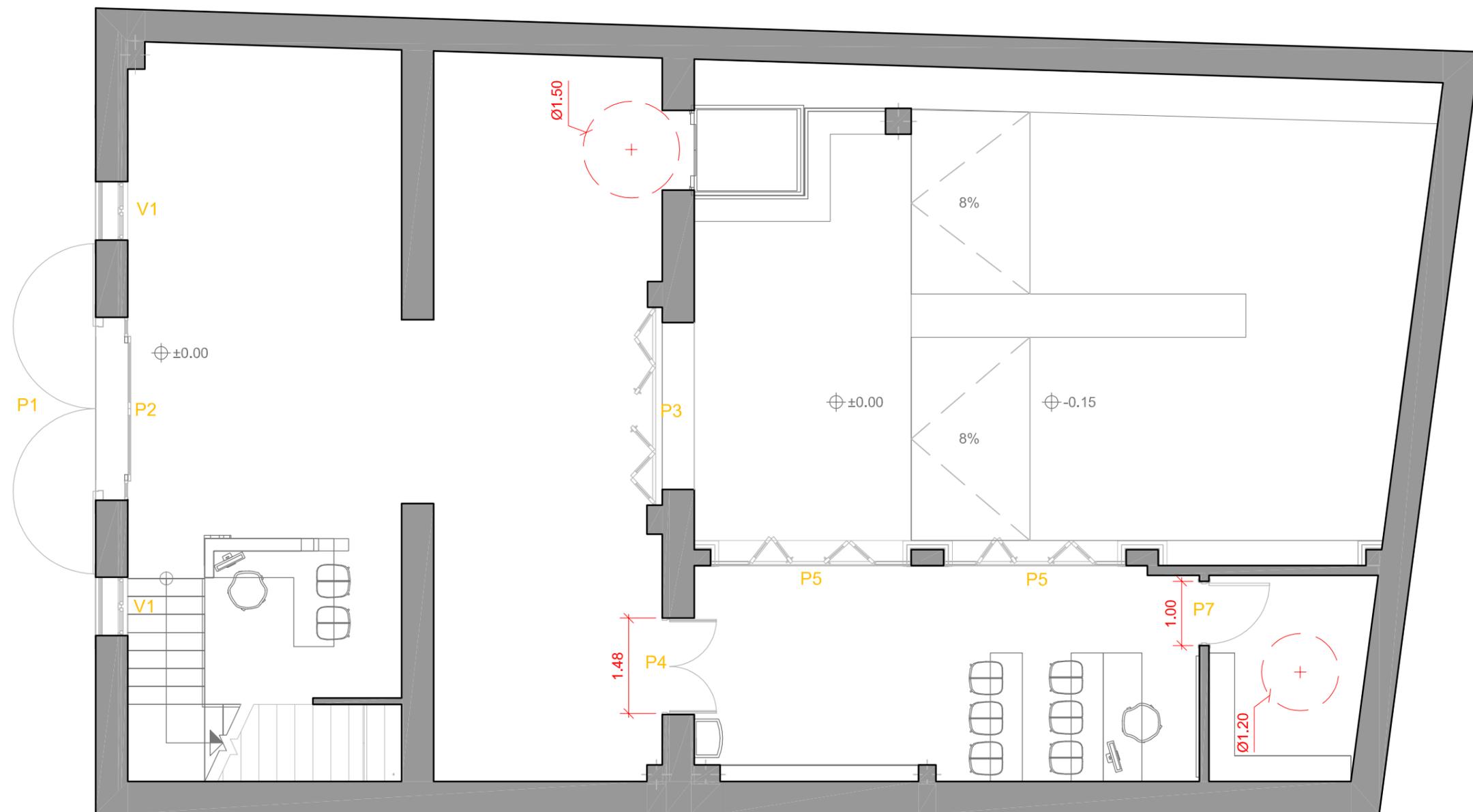
CUADRO DE SUPERFICIES

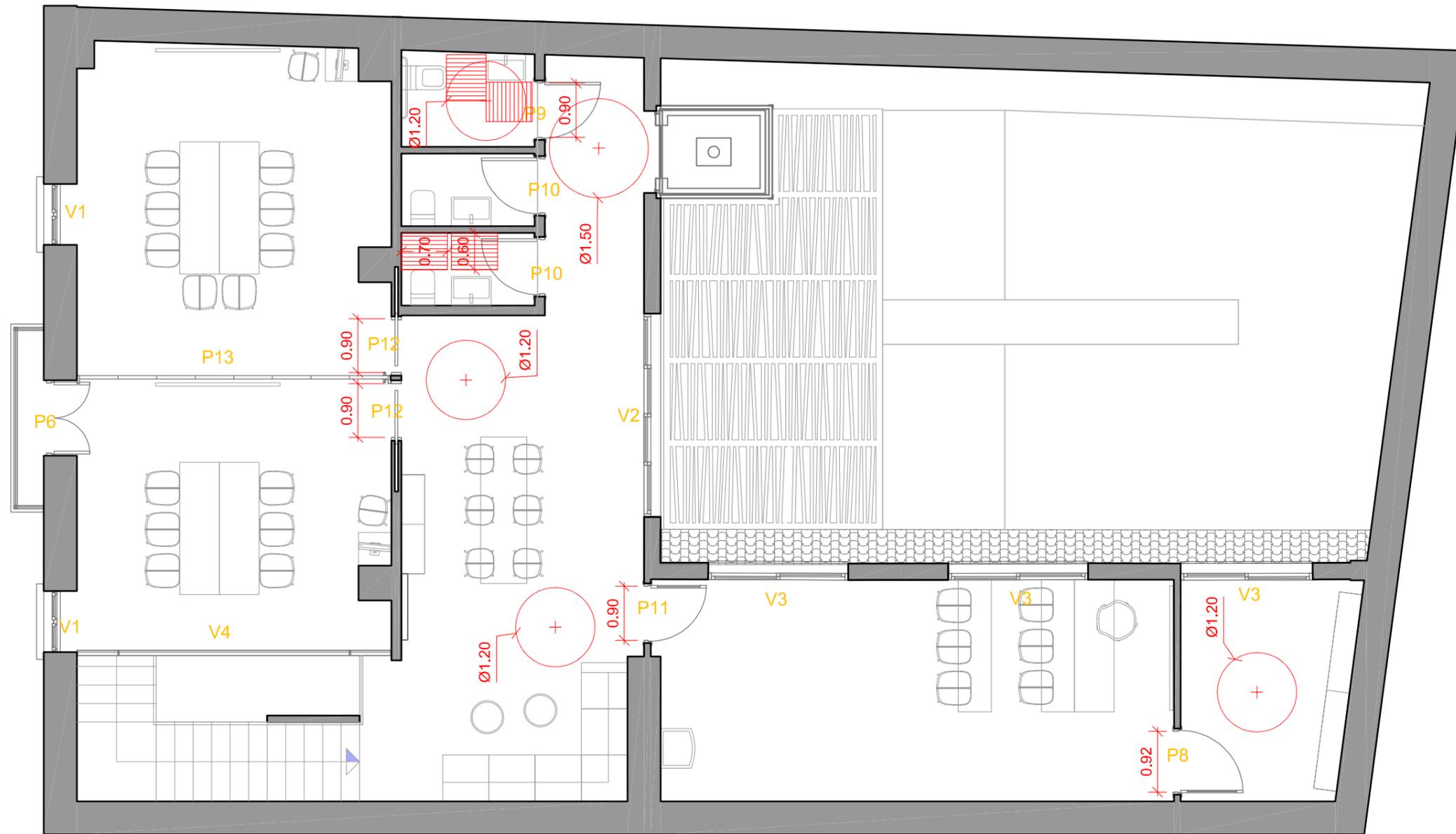
	ÚTIL	CONSTRUIDA
BIBLIOTECA - SALA ESTAR	30,21 m <sup>2</sup>	
AULA 1	18,80 m <sup>2</sup>	
AULA 2	20,86 m <sup>2</sup>	
AULA PINTURA	23,42 m <sup>2</sup>	
ALMACÉN PINTURA	7,62 m <sup>2</sup>	
ASEO 1	2,05 m <sup>2</sup>	
ASEO 2	2,05 m <sup>2</sup>	
ASEO 3	2,58 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>107,59 m<sup>2</sup></b>	<b>162,21 m<sup>2</sup></b>

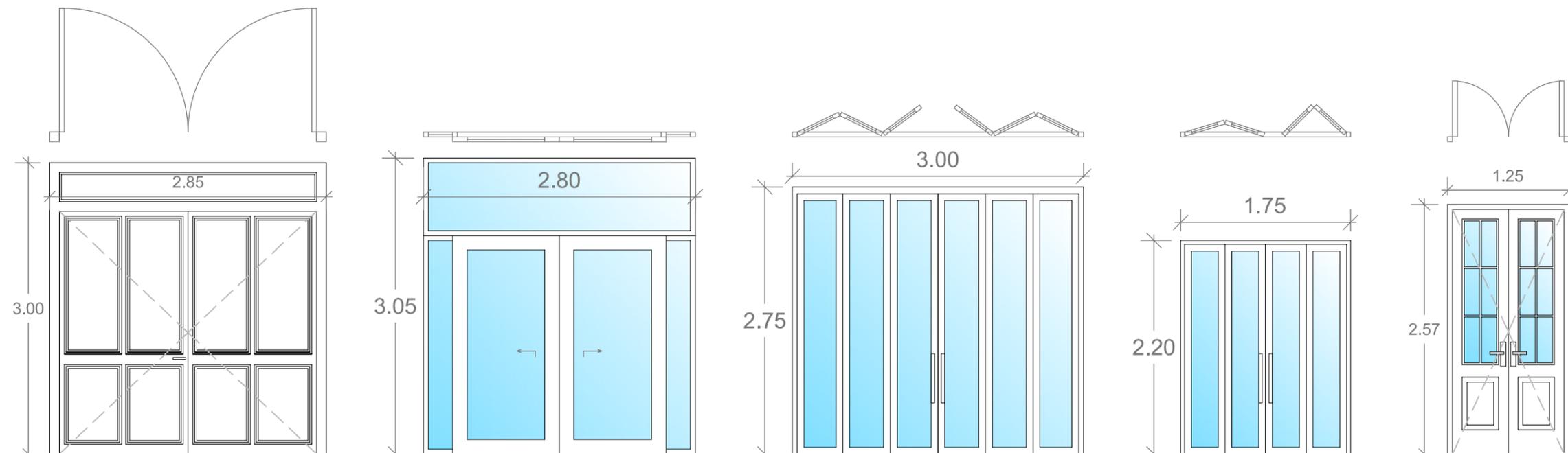




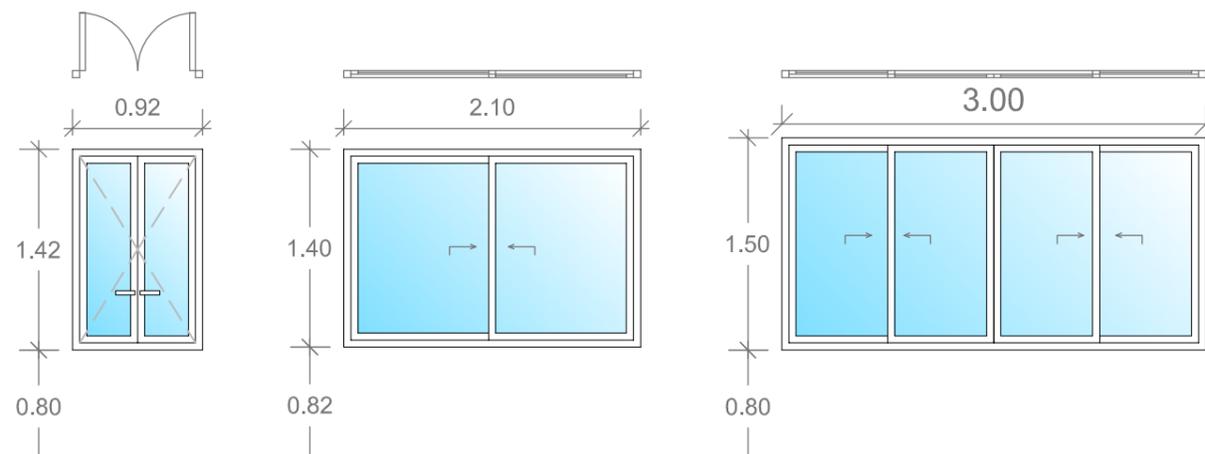




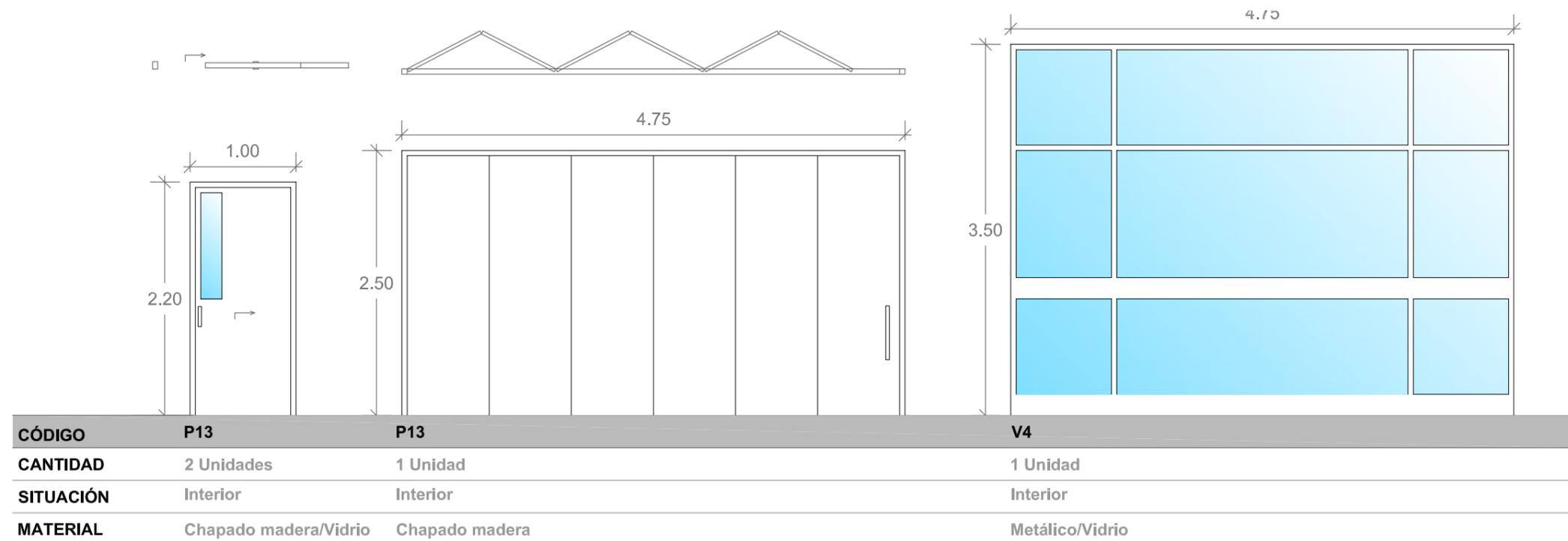
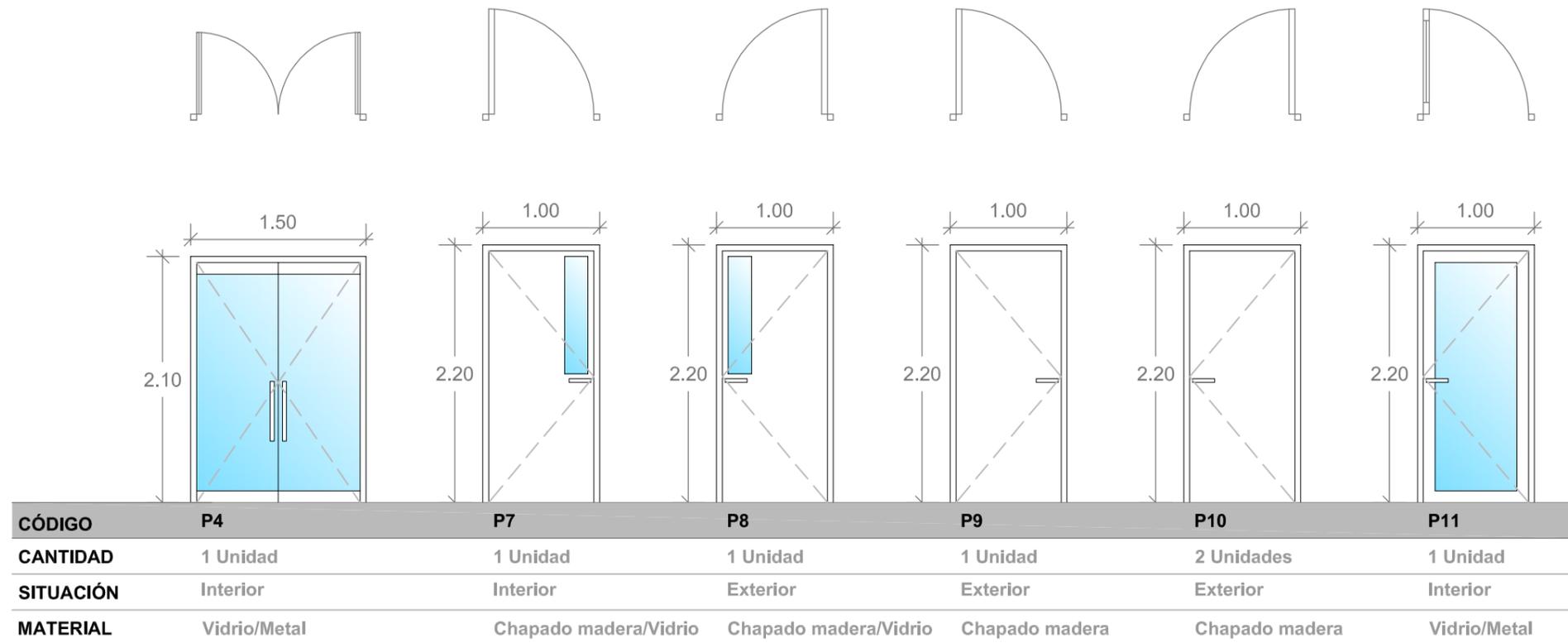


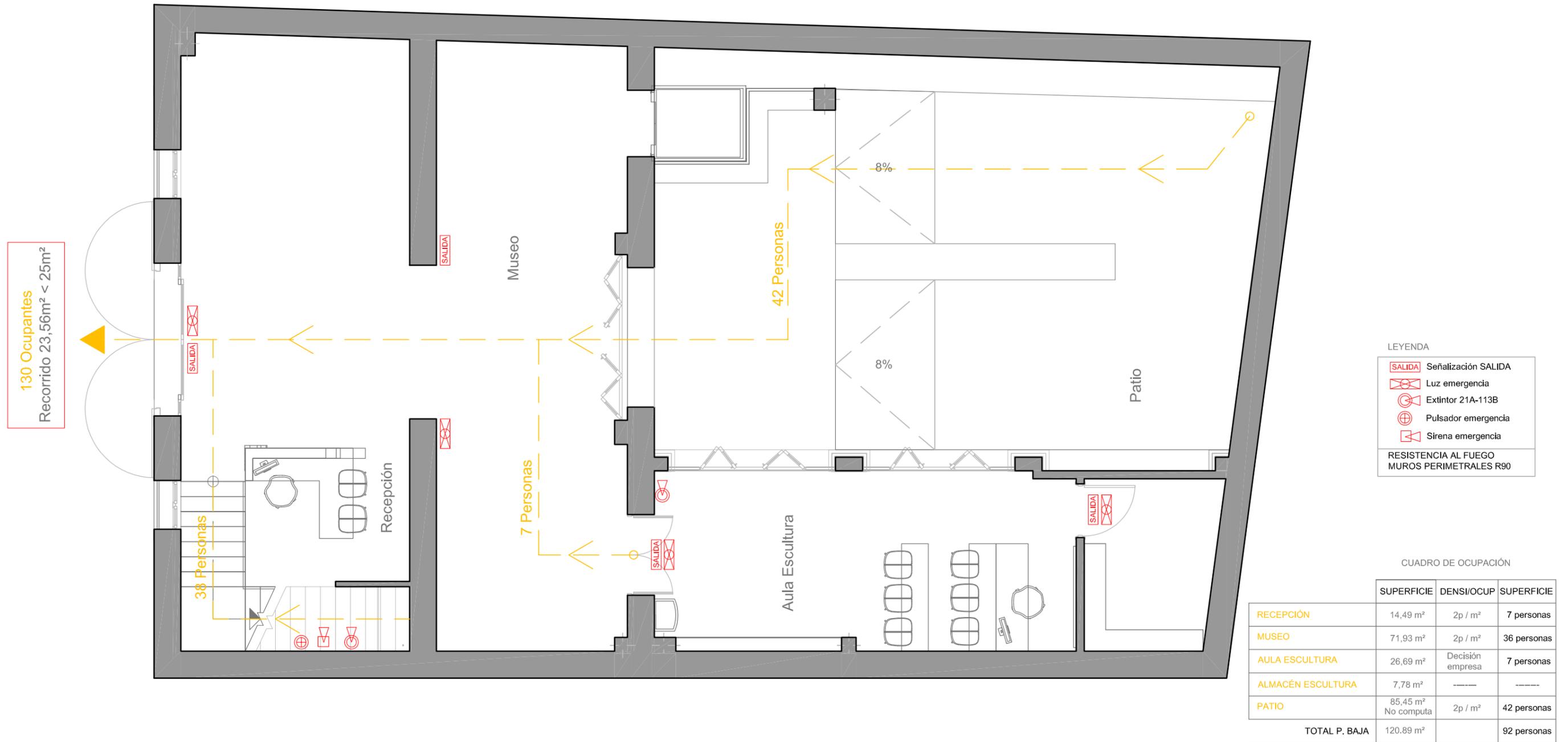


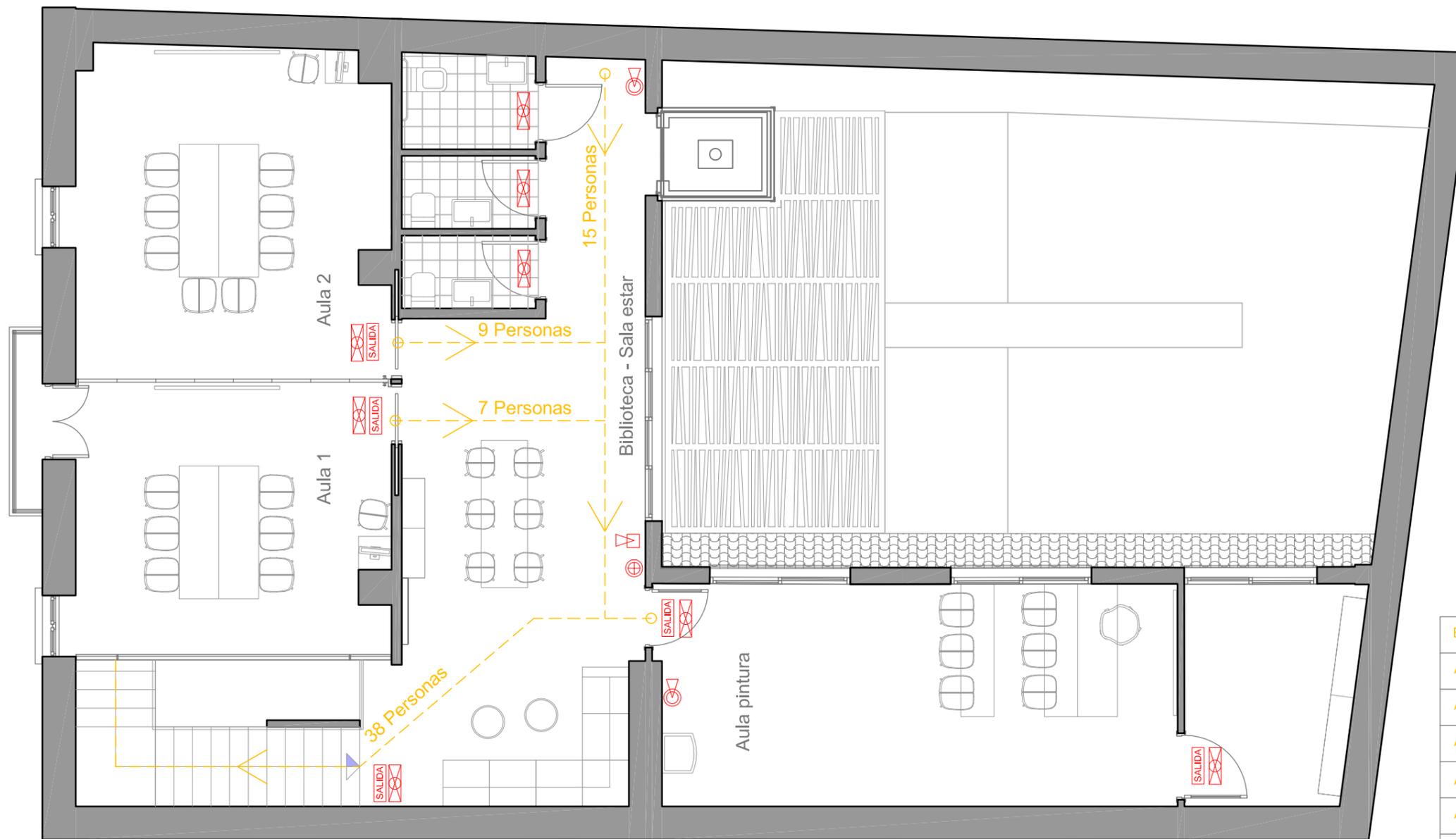
CÓDIGO	P1	P2	P3	P5	P6
CANTIDAD	1 Unidad	1 Unidad	1 Unidad	2 Unidades	1 Unidad
SITUACIÓN	Exterior	Exterior	Exterior	Exterior	Exterior
MATERIAL	Madera maciza	Metálica/Vidrio	Metálica/Vidrio	Metálica/Vidrio	Madera maciza/Vidrio



CÓDIGO	V1	V2	V3
CANTIDAD	4 Unidades	3 Unidades	1 Unidad
SITUACIÓN	Exterior	Exterior	Exterior
MATERIAL	Madera maciza/Vidrio	Metálica/Vidrio	Metálica/Vidrio







LEYENDA

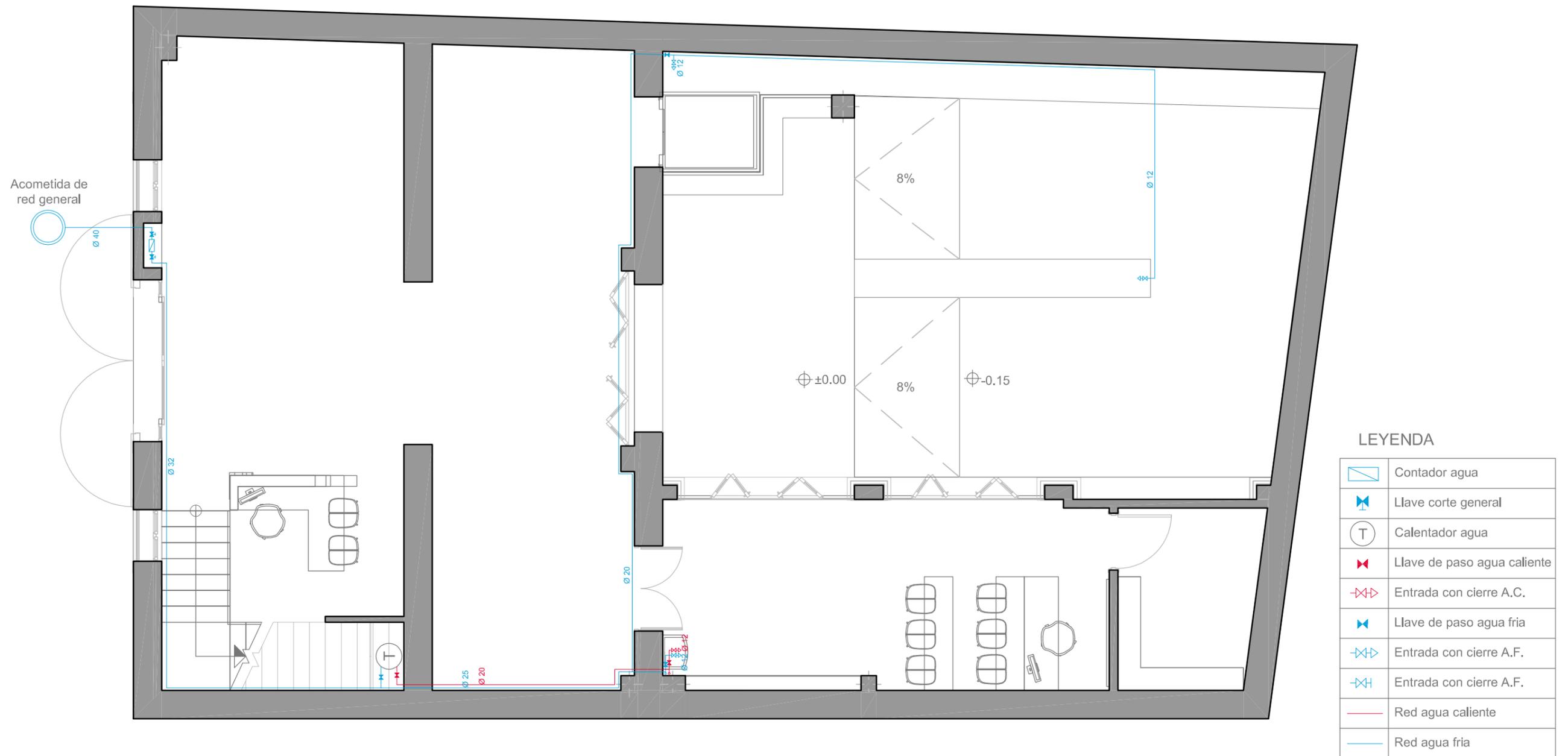
- SALIDA Señalización SALIDA
- Luz emergencia
- Extintor 21A-113B
- Pulsador emergencia
- Sirena emergencia

RESISTENCIA AL FUEGO  
MUROS PERIMETRALES R90

CUADRO DE OCUPACIÓN

	SUPERFICIE	DENSI/OCUP	SUPERFICIE
BIBLIOTECA - SALA ESTAR	30,21 m <sup>2</sup>	2p / m <sup>2</sup>	15 personas
AULA 1	18,80 m <sup>2</sup>	Decisión empresa	7 personas
AULA 2	20,86 m <sup>2</sup>	Decisión empresa	9 personas
AULA PINTURA	23,42 m <sup>2</sup>	Decisión empresa	7 personas
ALMACÉN PINTURA	7,62 m <sup>2</sup>	-----	-----
ASEO 1	2,05 m <sup>2</sup>	-----	-----
ASEO 2	2,05 m <sup>2</sup>	-----	-----
ASEO 3	2,58 m <sup>2</sup>	-----	-----
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>107,59 m<sup>2</sup></b>		<b>38 personas</b>

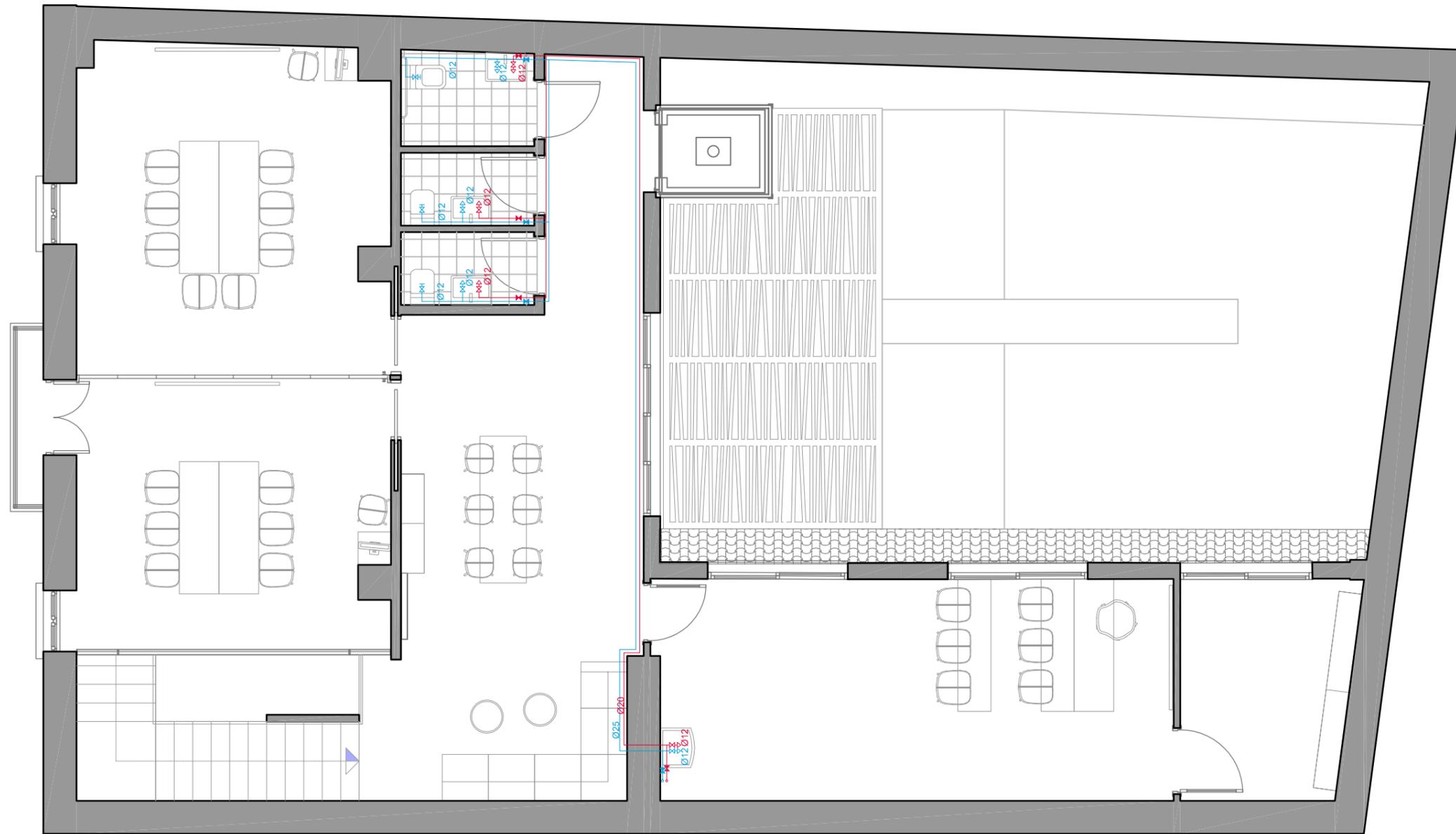




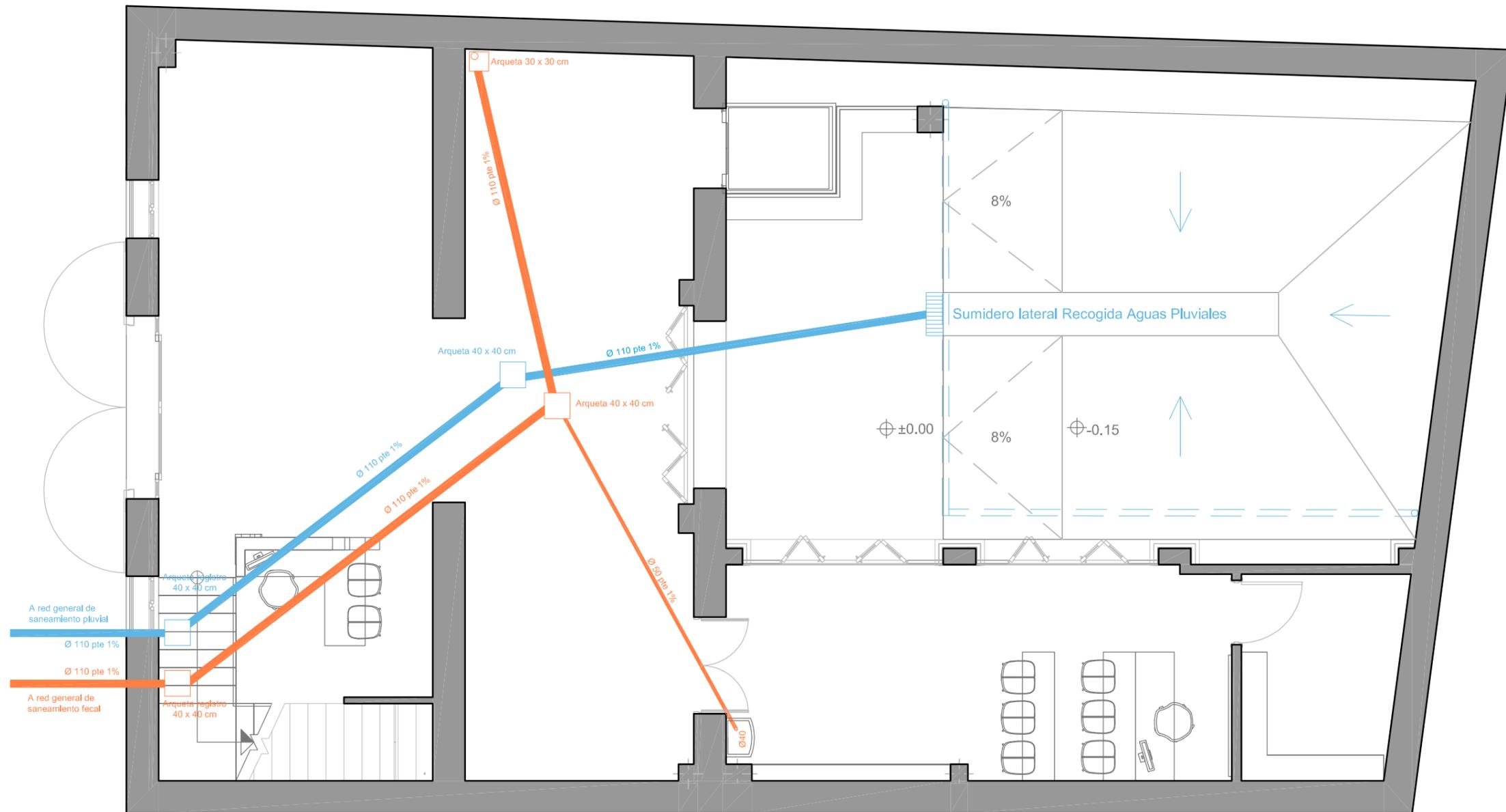
LEYENDA

	Contador agua
	Llave corte general
	Calentador agua
	Llave de paso agua caliente
	Entrada con cierre A.C.
	Llave de paso agua fría
	Entrada con cierre A.F.
	Entrada con cierre A.F.
	Red agua caliente
	Red agua fría

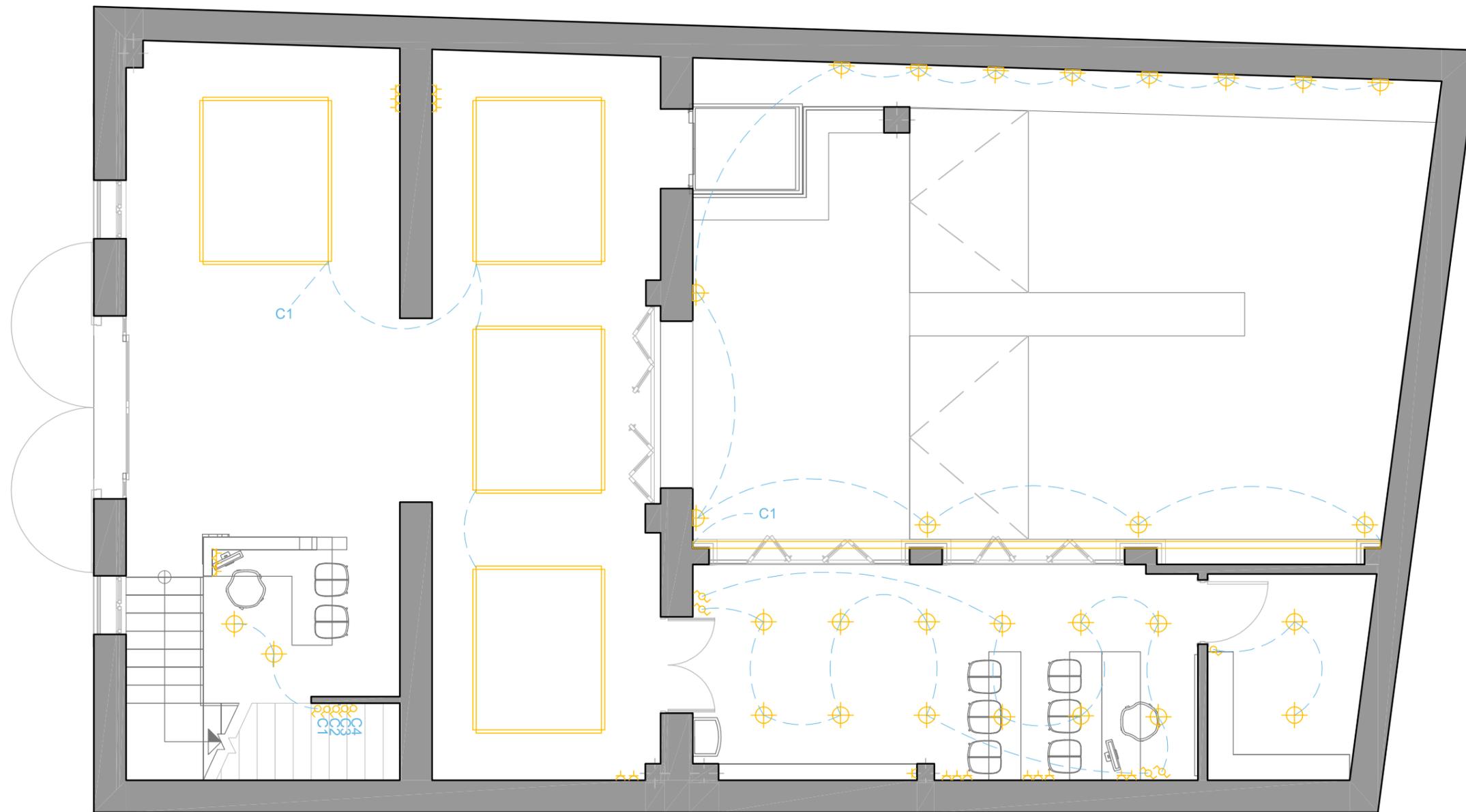




	Contador agua
	Llave corte general
	Calentador agua
	Llave de paso agua caliente
	Entrada con cierre A.C.
	Llave de paso agua fria
	Entrada con cierre A.F.
	Entrada con cierre A.F.
	Red agua caliente
	Red agua fria

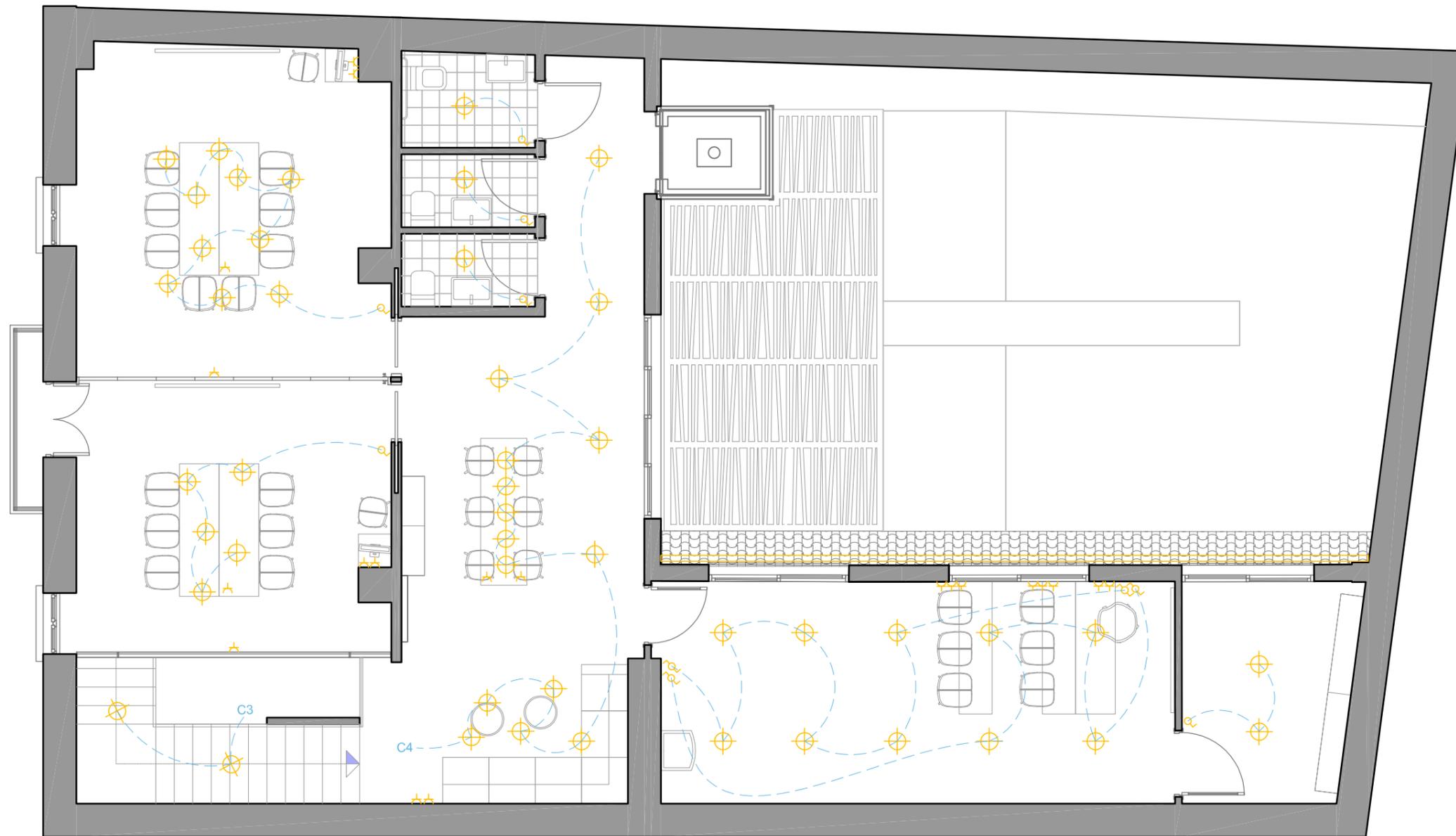






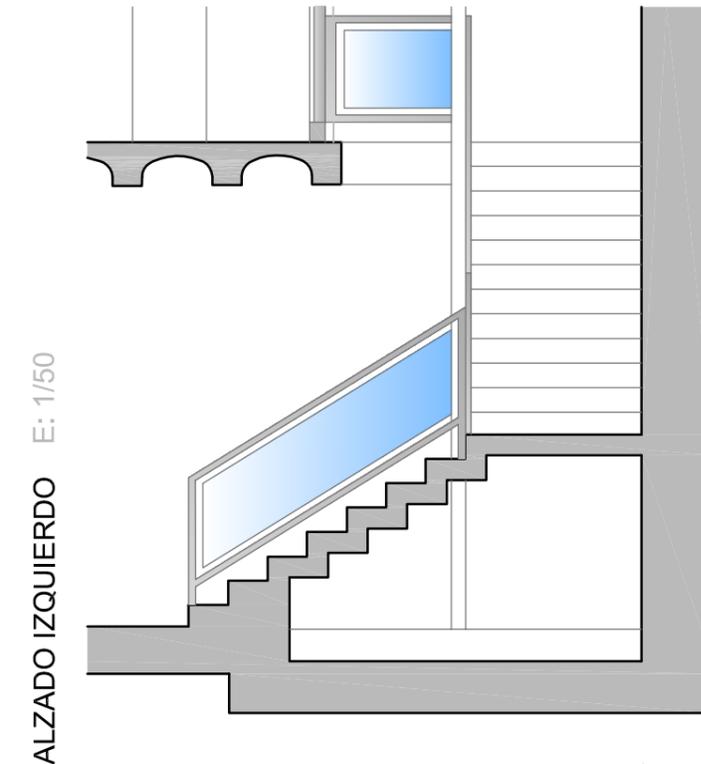
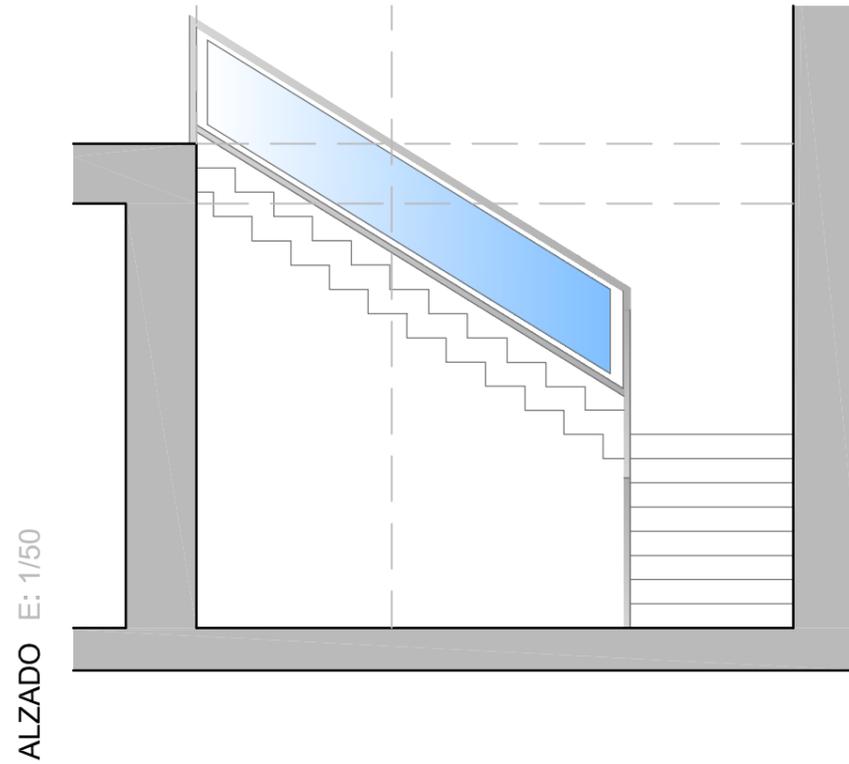
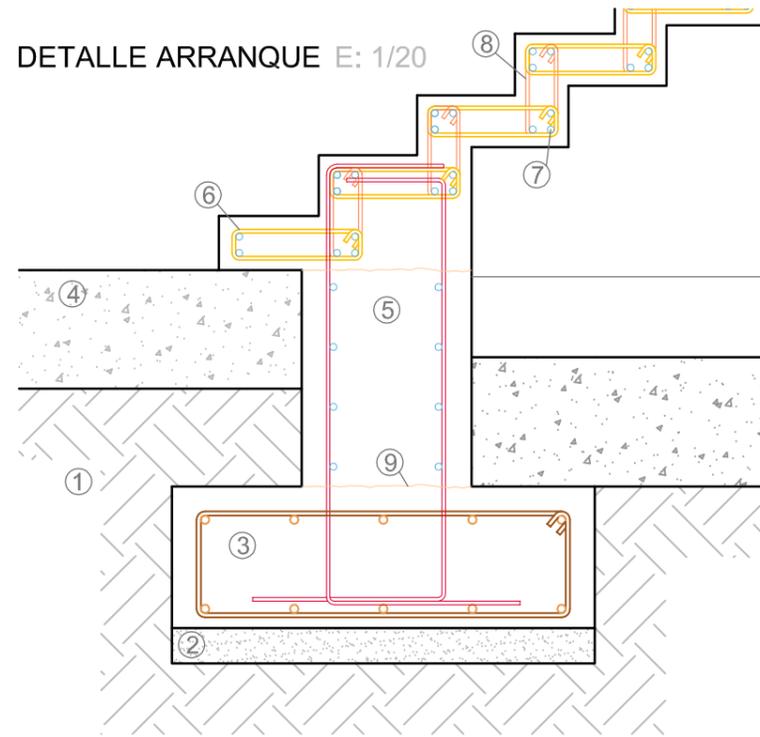
LEYENDA

	Cuadro general
	Punto luz
	Punto de luz pared
	Tira luz led
	Interrupción
	Interrupción conmutado
	Entrada con cierre A.F.
	Conexiones

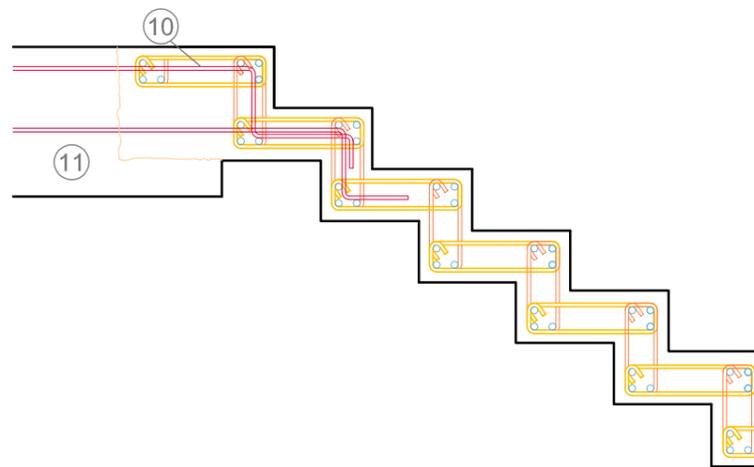


LEYENDA

	Cuadro general
	Punto luz
	Punto de luz pared
	Tira luz led
	Interruptor
	Interruptor conmutado
	Entrada con cierre A.F.
	Conexiones

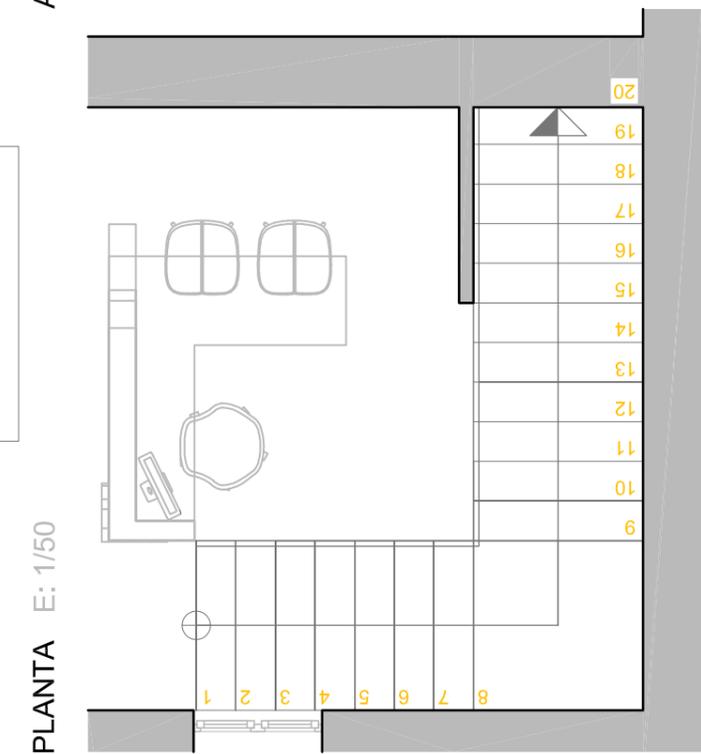


DETALLE DESEMBARCO E: 1/20



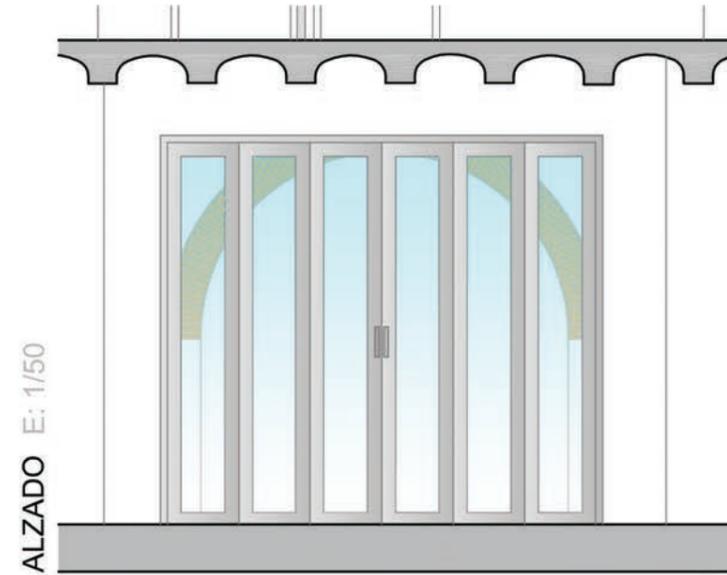
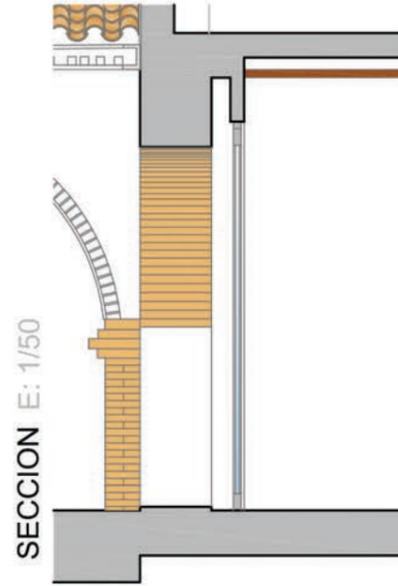
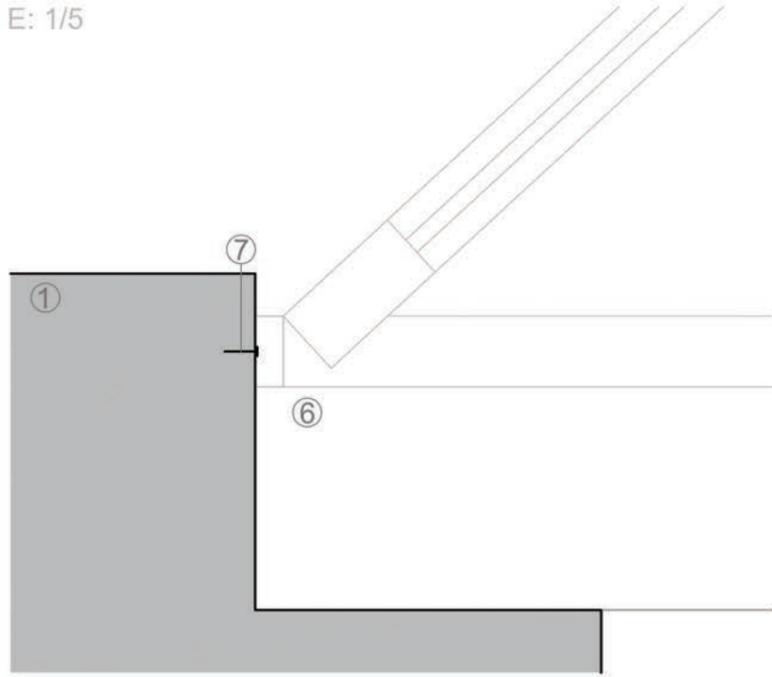
LEYENDA

1. Terreno	4. Solera	8. Cercos Ø10 c/15cm
2. H. Limpieza 10cm	5. Enano espera Ø10 c/15cm pata 20cm	9. Junta hormigonado
3. Zapata	6. Cercos Ø12 c/15cm	10. Arm. espera existentes
	7. Armado tansv. Ø10	11. Forjado



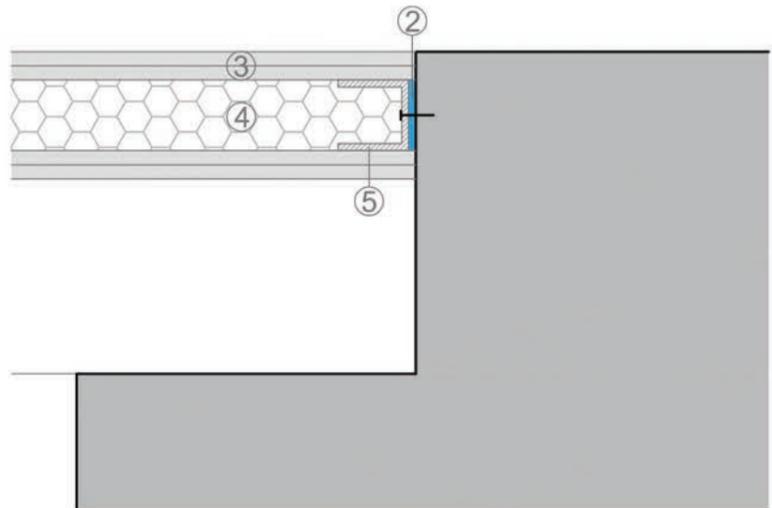
DETALLE ENCUENTRO CARPINTERIA- CERRAMIENTO

E: 1/5



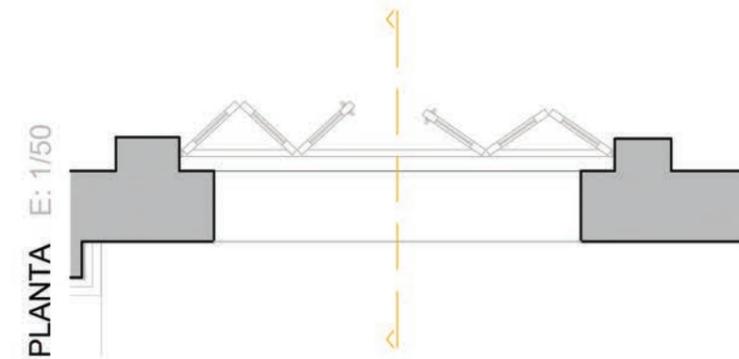
DETALLE ENCUENTRO CERRAMIENTO ANTIGUO CON NUEVO

E: 1/20



LEYENDA

1. Cerramiento existente
2. Banda neopreno
3. Placa carton-yeso 1cm
4. Aislante térmico, Lana mineral
5. Perfil metálico
6. Carpintería
7. Tornillo + taco expansivo

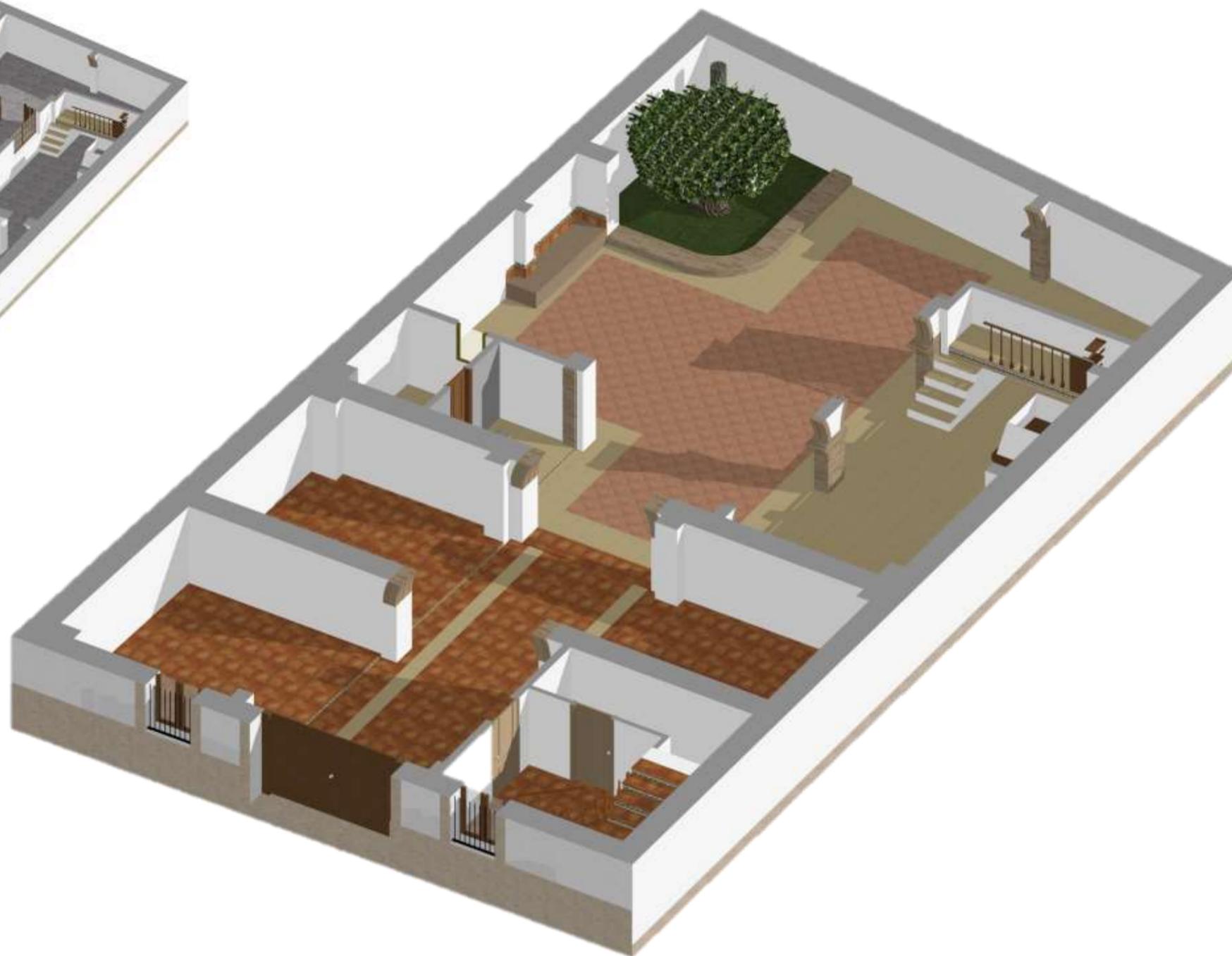


## 5.2 VOLUMETRIAS

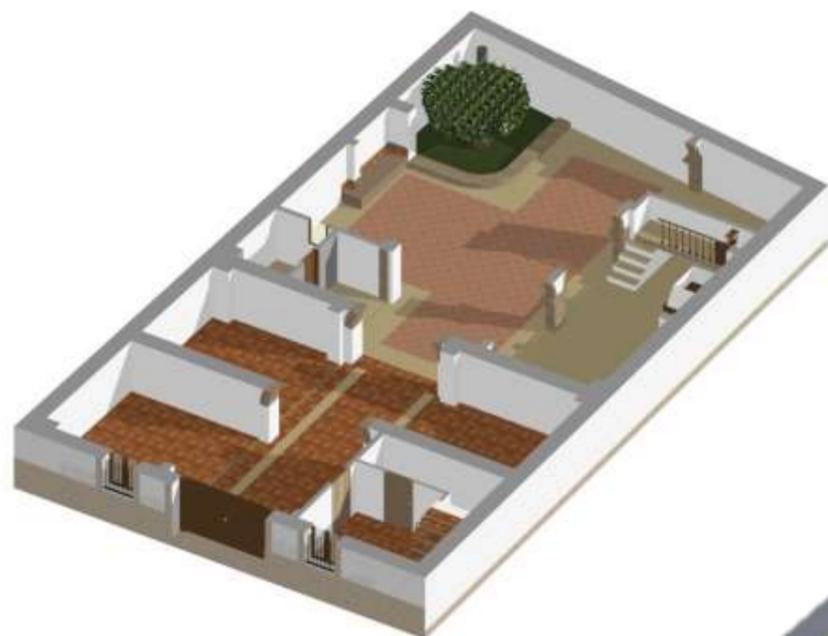
5.2.1 EVOLUCIÓN PLANTA BAJA



Estado supuesto anterior



Estado actual



Estado actual



Propuesta intervención

5.2.2 EVOLUCIÓN PLANTA 1ª



Estado supuesto anterior

Estado actual



Estado actual

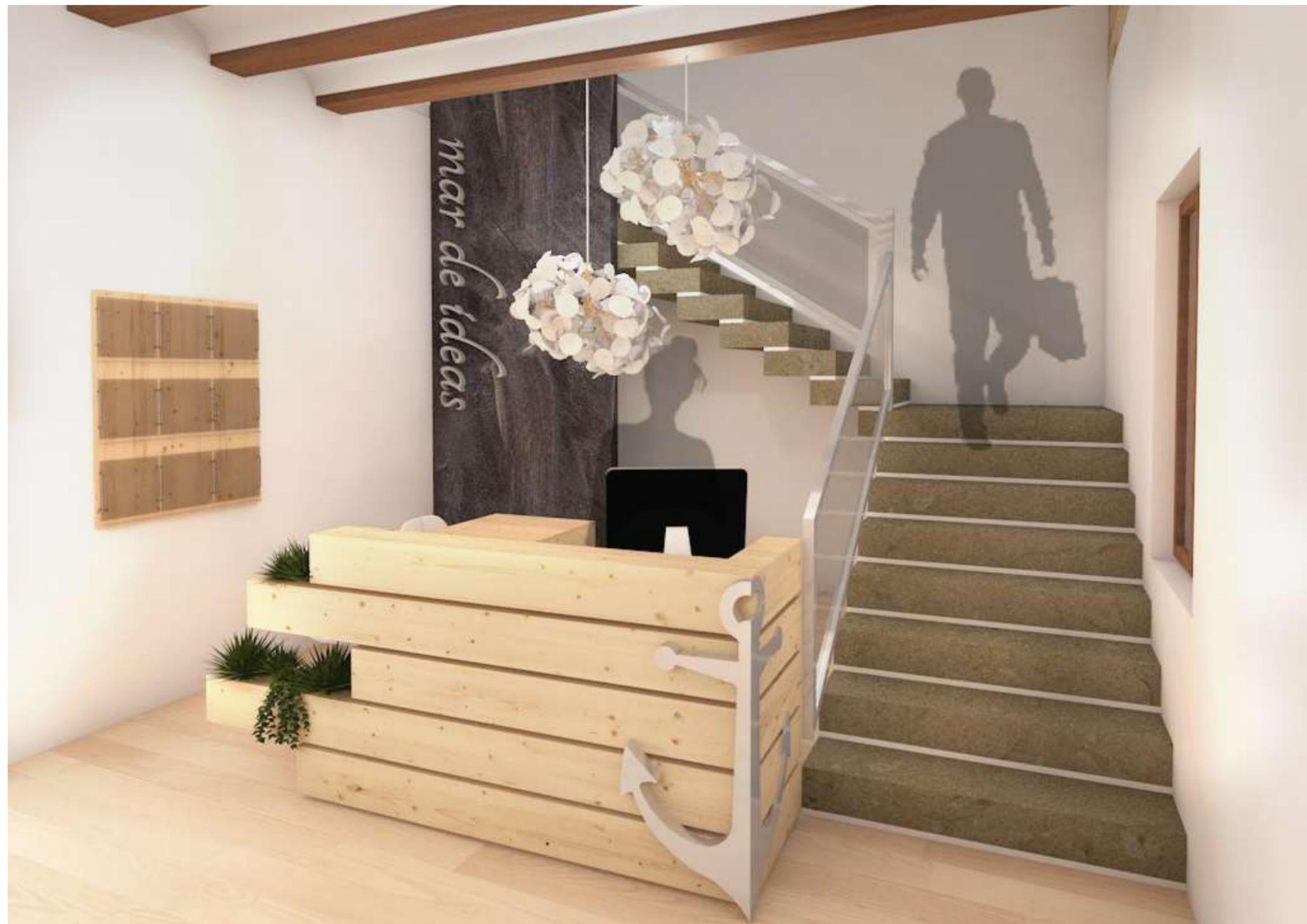
Estado actual

### 5.3 VISTAS RENDERIZADAS PROPUESTA INTERVENCIÓN

RECEPCIÓN - ADMINISTRACIÓN



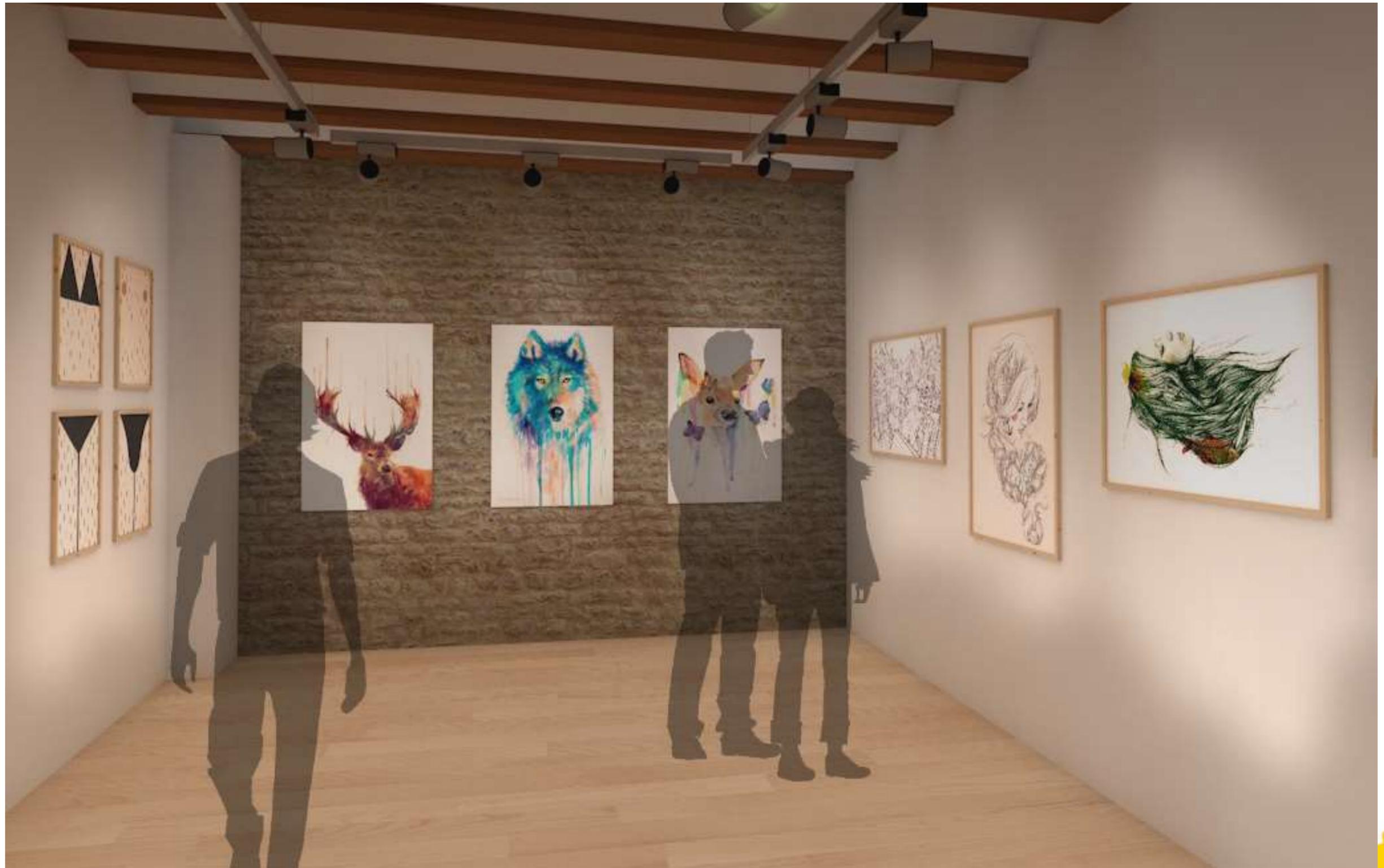
RECEPCIÓN - ADMINISTRACIÓN



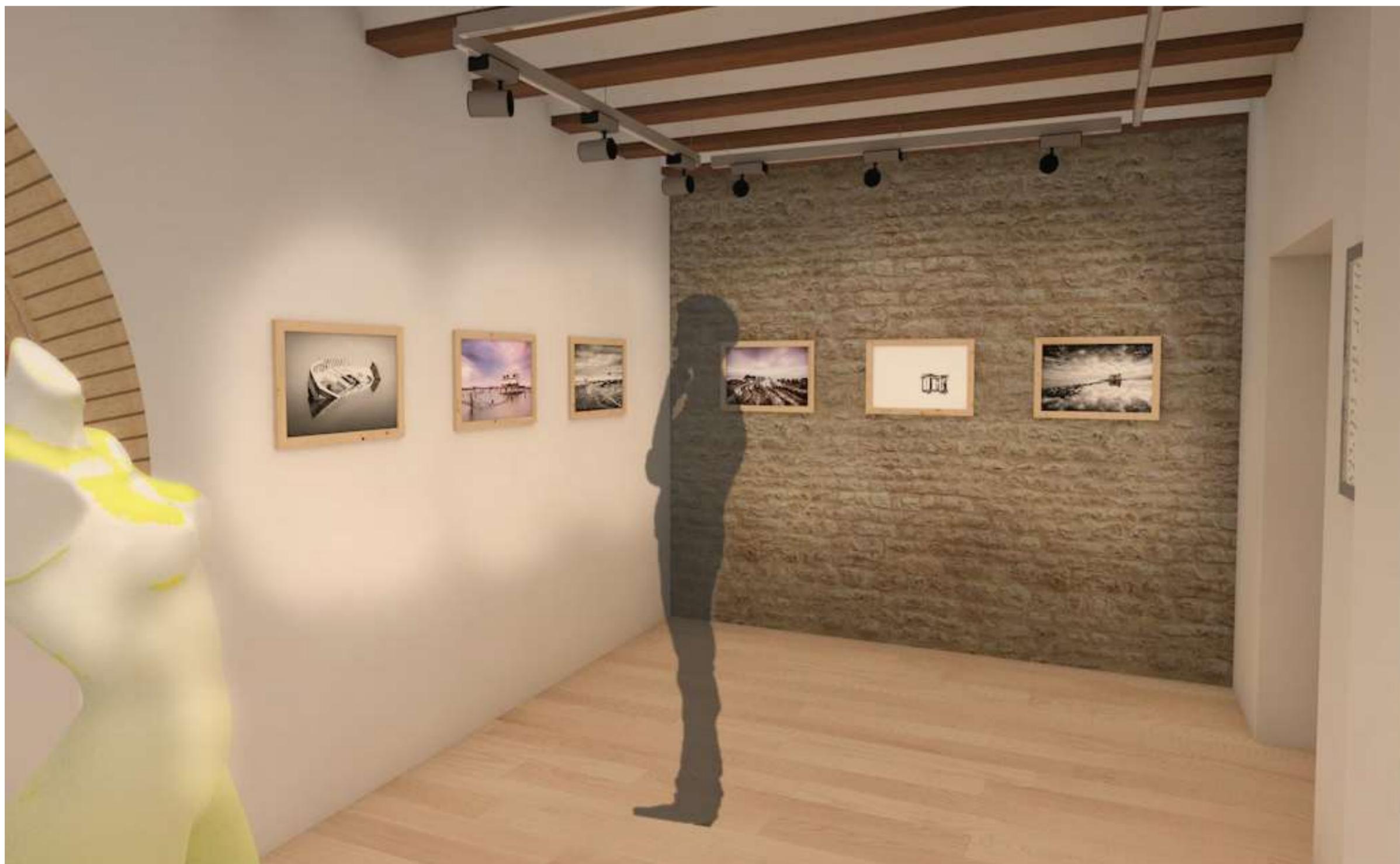
RECEPCIÓN - ADMINISTRACION - MUSEO



MUSEO



MUSEO



MUSEO





PATIO



PATIO



PATIO NOCTURNO



AULA ESCULTURA



AULA ESCULTURA



BIBLIOTECA – SALA ESTAR



BIBLIOTECA – SALA ESTAR

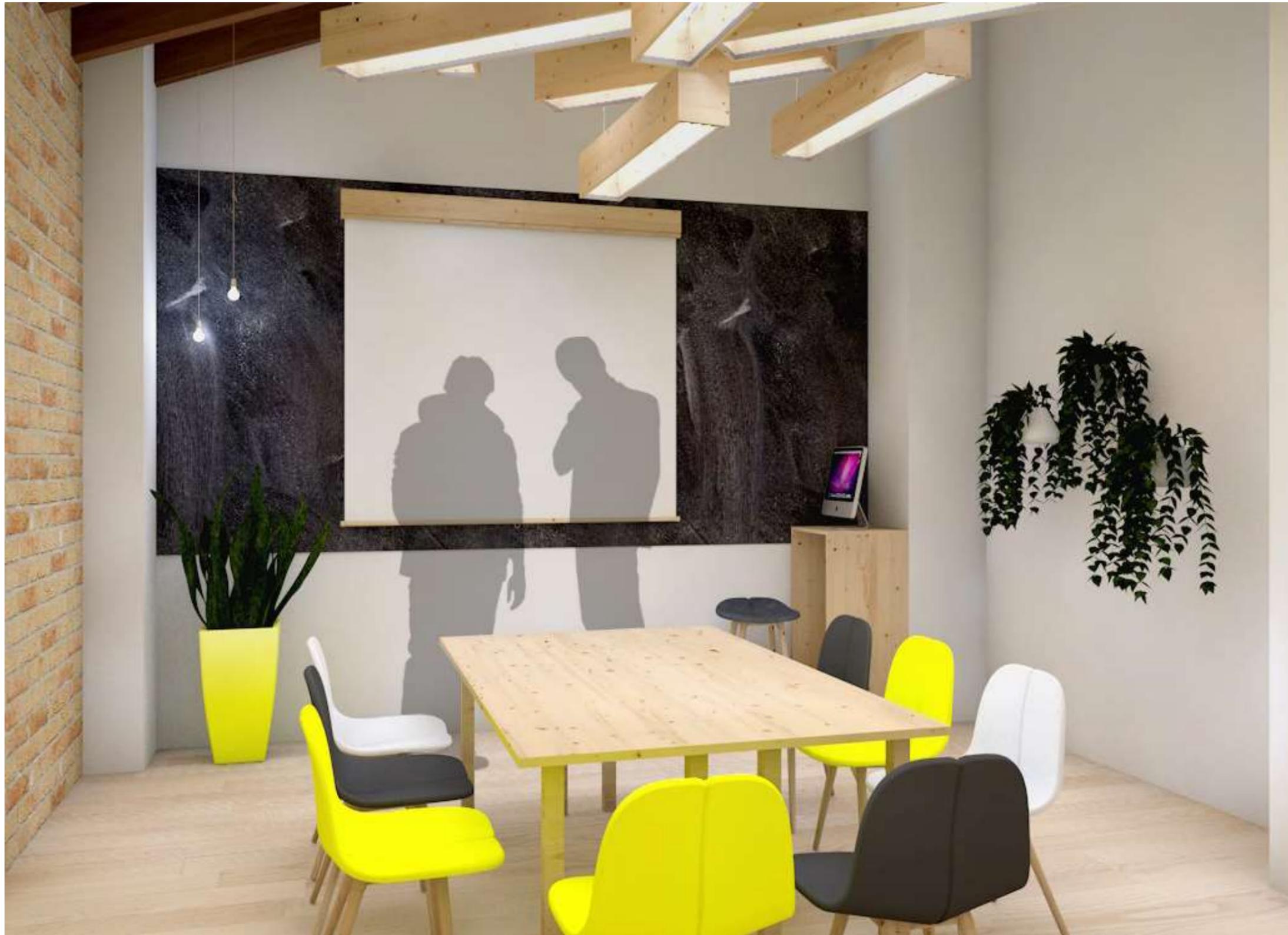


AULA 1



AULA 1





AULA 2



AULA 1 Y 2

AULA PINTURA



AULA PINTURA



#### 5.4 ESTUDIO PATOLÓGICO

Tal y como se ha expresado a lo largo de todo el proyecto, la edificación no presenta daños que analizar, simplemente, mientras se realizaba el estudio "in situ" de la vivienda, el propietario comentó que hace unos años la vivienda sufrió un ataque de termitas que ya fue erradicado en su debido momento.

Por ello, y por la cantidad de elementos de madera que hay en la edificación actual así como los que se pretenden incorporar para la propuesta de intervención, se cree conveniente realizar algún tipo de proceso con el cual este problema no vuelva a ocurrir, o al menos se pueda prevenir.

Tras contactar con varias empresas, todas apuntaron que el método más efectivo para este problema sería el siguiente:

Dado a que las termitas vienen bajo tierra y suben por los elementos de madera, se deberían realizar perforaciones en la solera o terreno y lo más próximo posible al muro de 12-22mm de diámetro cada 20-40cm en el terreno, a los que se les introduce un cebo para termitas con inhibidores de quitina, insecticidas de acción lenta. Esto se debe a que gracias al comportamiento de trofalaxia de estos insectos (alimentación boca-boca, boca-ano), las termitas obreras, en el momento de recolección, llevarán al termitero e infectarán a toda la colmena, con su respectiva erradicación.

En cuanto a los elementos ya afectados por este ataque, las viguetas de madera de cubierta de la nave principal, el tratamiento será el siguiente:

- Inyectar un protector fungicida e insecticida en todos los encuentros entre las viguetas y muro o paramento horizontal.
- Aquellas que sufran un verdadero deterioro, por culpa de este daño, se inyecta a lo largo de todo el elemento
- Finalmente, con un gel especial proyectado sobre la superficie, las viguetas absorberán el material y se distribuirá por todo el elemento.

Aun así, también nos aconsejaron visualizar su web en la que podríamos encontrar consejos para prevenir la aparición de las termitas, el cual se cita a continuación y se deberá de tener muy en cuenta, tras el cambio de uso, para que este problema no se vuelva a generar.

#### **"Prevención para evitar el ataque de las termitas"**

Todas las edificaciones pueden ser objetivo de esta plaga destructora: edificios nuevos, antiguos, con estructura de madera o no, bloques de viviendas o casas aisladas o individuales.

El material que atrae irremediablemente a las termitas subterráneas es la madera. Por ello hay que tener en cuenta ciertas consideraciones a seguir para prevenir una plaga tanto en el interior como desde el exterior del hogar:

- No hay que colocar montones de madera en el interior del hogar; tampoco en el exterior del edificio al lado de las paredes de la casa. La madera las atraerá poderosamente.
- Es un error tapar la leña con plásticos para protegerla de la lluvia. Este material crea un microclima interior que favorece el crecimiento y la vida de las termitas, convirtiendo este lugar en un potente criadero.
- Las maderas que están directamente clavadas en la tierra también pueden convertirse en un asentamiento de termitas.
- Los jardines abandonados o muy descuidados, con árboles muertos, ramas secas y zonas de espesa vegetación y muy umbríos, también favorecen el asentamiento y vida de las termitas.
- Evitar a la hora de regar el jardín que llegue la humedad a las paredes de la casa. Esto facilita su aparición.
- A la hora de limpiar las maderas exteriores no hay que empaparlas en exceso. Si la madera coge humedad facilitará el asentamiento de las termitas.
- Hay que controlar las filtraciones de agua que puedan existir bajo tierra ya que el exceso de humedad puede provocar que la plaga llegue a la edificación. Es muy importante mantener la carpintería exterior en buen estado, ya que si está agrietada puede humedecerse y favorecer su asentamiento.
- Ventilar muy bien el hogar diariamente, en especial los baños y la cocina donde existe una condensación de humedad más alta que en otras estancias."

## 5.5 FOTOGRAFÍAS



Fachada Planta Baja



Fachada Planta primera



Balcón Planta primera



Acceso principal



Forjado revoltón, cara inferior



Arco rebajado muros



Arranque arcos rebajados



Patio



Jardín patio



Detalle baldosas terraza



Patio



Cocina – comedor verano



Arranque escalera



Encuentro muro-cubierta



Arcos interiores ladrillo



Comedor



Carpintería exterior

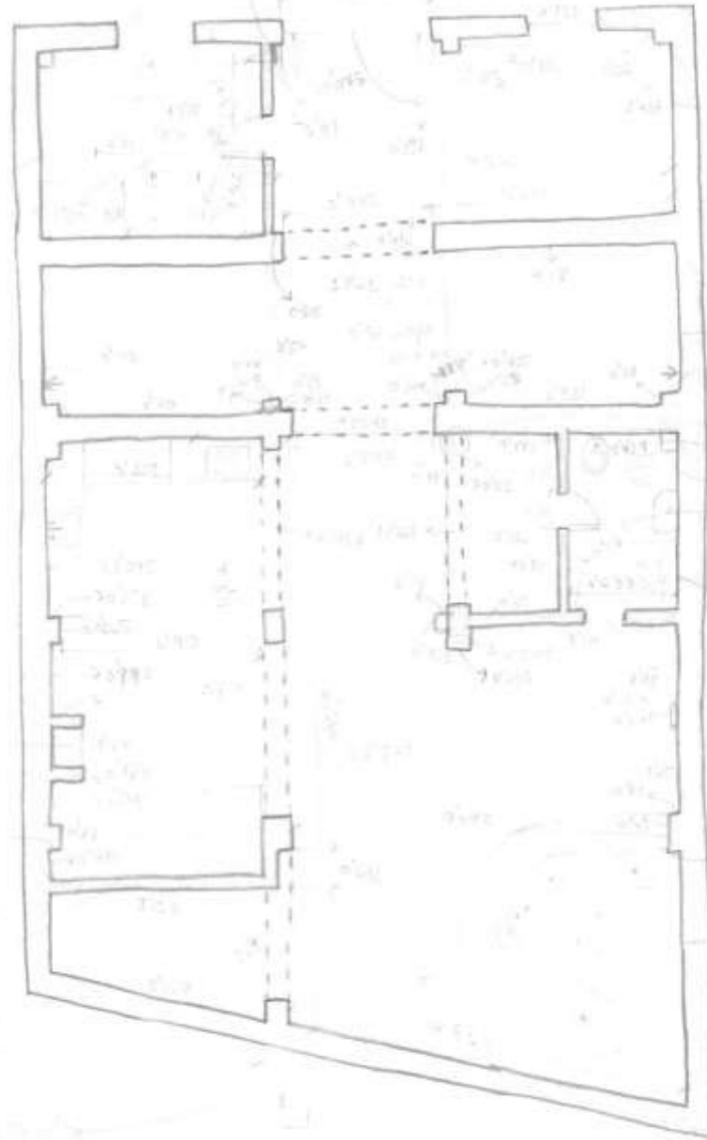


Baño

## 5.6 TOMA DE DATOS

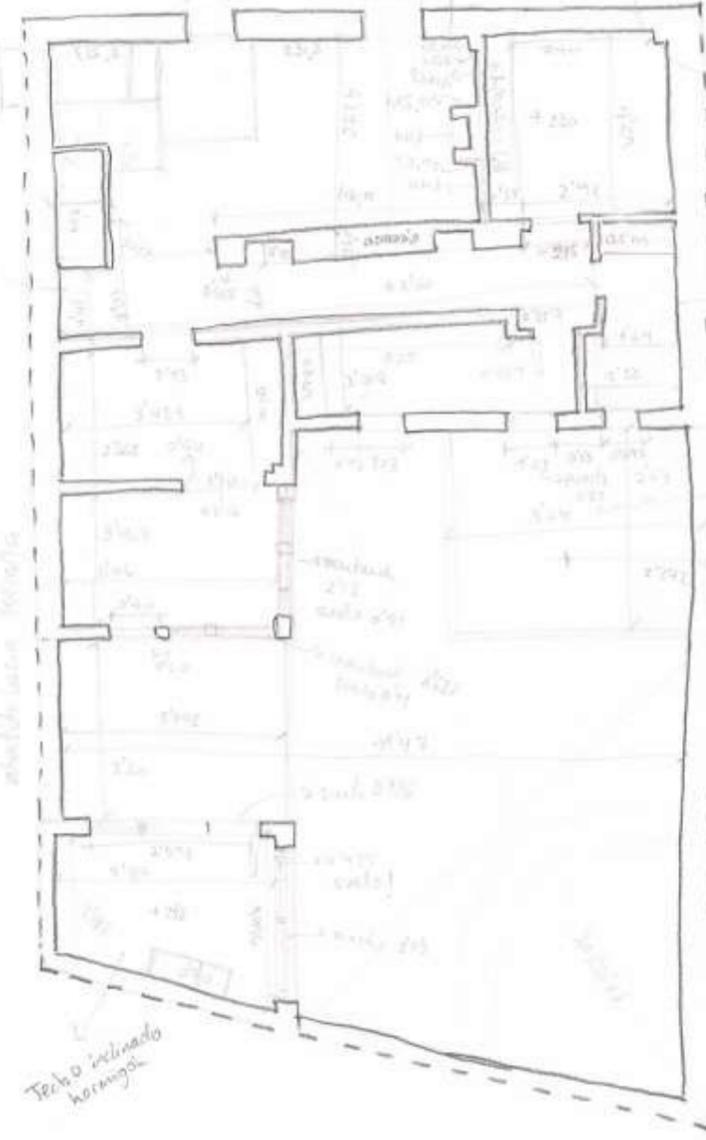
- CIUDADANA -

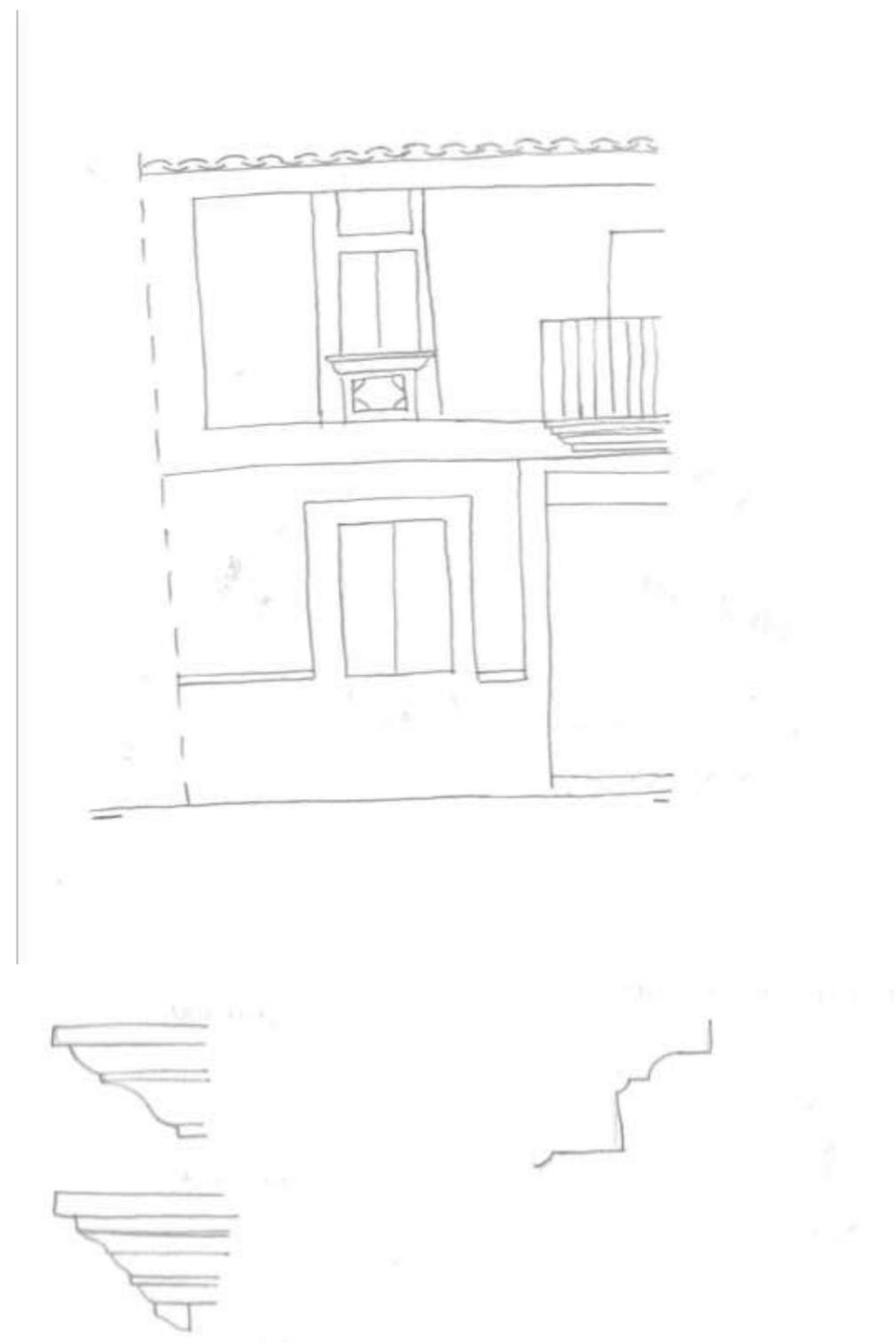
PANTA BASA



- CIUDADANA -

PANTERA PANTRA





## 5.7 ESTUDIO PRESUPUESTARIO

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C01 DEMOLICIONES Y DERRIBOS</b>									
EAD11a	m2 Picado elementos hormigón Picado de elementos de hormigón (vigas, pilares), incluso limpieza de las armaduras, retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						1,00	12,89	12,89
EAD11a	m2 Demol fijo vig-madera Demolición de torjados de vigas de madera, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-11.						4,30	23,33	100,32
EAD15a	m3 Demol est H-armado c/marillo Demolición de pilares y jácenas de hormigón armado, con martillo neumático y compresor, incluso retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						0,49	172,94	84,74
EAD12a	m2 Demol losa escalera c/comp Demolición, con compresor de losa de escalera de 12 cm. de espesor, incluso retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.								
		1	2,70	1,00		2,70			
		1	3,50	1,00		3,50			
							6,20	36,45	225,99
EAD17a	m2 Apertura hueco muro Apertura de huecos en muro, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.								
	puerta ascensor	2		1,20	2,20	5,28			
	puerta escultura	1		1,50	2,20	3,30			
							8,58	103,85	891,03
EAD11b	m2 Demol tabique LHD a mano Demolición de tabique de ladrillo hueco doble con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-9.								
		1	15,00		4,70	70,50			
		1	6,60		4,30	28,38			
							98,88	5,53	546,81
EAD11a	m2 Demol tabique LHS a mano Demolición de tabique de ladrillo hueco sencillo, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-9.								
		1	6,00		1,50	9,00			
		1	28,60		4,50	128,70			
							137,70	3,68	506,74
EAD16a	u Levnt carp 3m2 sin aprov Levantado de carpintería, incluso marcos, hojas y accesorios de hasta 3m2, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-18.						16,00	8,29	132,64
EAD13b	m2 Demol sill mrs 30cm mec Demolición de muro de sillería de mrs de 30cm de espesor, realizado con medios mecánicos, incluso retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						3,00	41,49	124,47
EADQ10d	m2 Demol falso techo escayola Demolición de falso techo realizado con yeso tendido sobre escayola, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-12.						30,49	5,58	170,13
EADQ12c	m2 Demol cub tij alreco Demolición de cubierta de teja, con recuperación de las piezas, incluso retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.								
	cocina	1	3,90	3,40		13,26			

25 de mayo de 2016

Página 1

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	almacén	1	3,90	3,40		13,26			
							26,52	22,28	590,87
EADR.11b	m2 Demol pav bald o mec Demolición de pavimentos de baldosa cerámica, realizada con martillo neumático, retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-10.						339,80	5,91	2.008,22
EADR.2ab	m2 Demol peldaños mec Demolición de peldaños, con martillo neumático, con retirada de escombros, sin incluir transporte a vertedero.						6,20	8,72	54,06
EADR.4a	m2 Picado alcatado azulejos Demolición de alcatado de azulejos, con retirada de escombros, sin incluir transporte a vertedero.						163,00	10,13	1.651,19
EADR.5a	m2 Picado enf param vert Picado de enboscado de mortero de cemento, realizado en paramentos verticales, incluso retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						19,76	4,61	91,09
EADR.5b	m2 Picado enf param vert ext Picado de enboscado de mortero de cemento, realizado en paramentos verticales exteriores (fachadas), incluso retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						74,75	6,74	503,82
EADW.1a	m Levantado barandilla metálica Levantado de barandillas metálicas, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						9,00	4,85	43,65
EAD13f	m2 Demol fijo man vig pretensada Demolición manual de torjado realizado con viguetas de hormigón pretensado, incluso retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						9,85	29,56	291,17
EAD16b	m3 Demol solera H-masa manual Demolición de solera de hormigón en masa, a mano, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-19.						34,52	119,74	4.133,42
EADQ.6a	m2 Demol cub metálica a mano Demolición de cubierta de placas metálicas, a mano, con retirada de escombros, carga y transporte a vertedero.						13,42	9,33	125,21
ECAD.7bb	u Desmonte árbol medn c/taoón Desmonte de árbol de tamaño mediano. Parte aérea y tocón, incluso tala de ramas y troceado con medios mecánicos, carga y transporte de restos con camión.						1,00	124,29	124,29
ECAD.7cb	u Desmonte árbol grn c/taoón Desmonte de árbol de tamaño grande. Parte aérea y tocón, incluso tala de ramas y troceado con medios mecánicos, carga y transporte de restos con camión.						1,00	136,94	136,94
EAD1.1a	m Levantado mobiliario cocina Levantado de bancos, armarios y repisas de cocina, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.						6,20	35,01	217,06

25 de mayo de 2016

Página 2

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
EADL.2b	u Levnt bidé Levntado de bidé y accesorios, sin recuperación del material con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-1						1,00	13,20	13,20
EADL.2c	u Levnt fregadero Levntado de fregadero y accesorios, sin recuperación del material con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-1						3,00	10,33	30,99
EADL.2d	u Levnt inodoro Levntado de inodoro y accesorios, sin recuperación del material con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-1						2,00	14,12	28,24
EADL.2e	u Levnt lavabo Levntado de lavabo y accesorios, sin recuperación del material con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-1						2,00	15,10	30,20
EADL.2g	u Levnt plato ducha Levntado de plato ducha y accesorios, sin recuperación del material con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-1						2,00	21,70	43,40
EADH0aabc	u Desm inst eléctrica 300m2 óreca Desmontado de red de instalación eléctrica con grado de complejidad media sin recuperación de elementos, tubos, cajas, mecanismos, para una superficie de abastecimiento de 300 m2, incluso, retirada de escombros y carga sobre camión, para posterior transporte a vertedero.						1,00	371,73	371,73
EADH0abc	u Desm inst fontanería 300m2 óreca Desmontado de red de instalación fontanería con grado de complejidad media sin recuperación de elementos, tubos, cajas, mecanismos, para una superficie de abastecimiento de 300 m2, incluso, retirada de escombros y carga sobre camión, para posterior transporte a vertedero.						1,00	539,42	539,42
EADL.9a	m Levntado bajantes y canalones Levntado de bajantes pluviales y canalones, incluso retirada carga y sin incluir transporte de escombros a vertedero autorizado.						30,60	3,68	112,61
<b>TOTAL CAPÍTULO C01 DEMOLICIONES Y DERRIBOS</b>								<b>13.936,54</b>	

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C02 MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>									
ECAE.7cc	m3 Exor zanja medios retro Excavación para la formación de zanja, en terrenos medios, con retroexcavadora, incluso ayuda manual en las zonas de difícil acceso, limpieza y extracción de restos a los bordes y carga sobre transporte, según NTE/ADZ-4.						9,00	10,63	95,67
ECAE.1abb	m3 Exor medios pala ócarga Excavación a cielo abierto realizada por debajo de la cota de implantación, en terrenos medios, con medios mecánicos, pala cargadora, incluso ayuda manual en las zonas de difícil acceso, limpieza y extracción de restos y carga directa sobre transporte, según NTE/ADV-1.						8,54	2,30	19,64
ECAE11b	m2 Ref y niv tierras med mesa Refrío y nivelación de tierras, con medios mecánicos.						85,60	0,32	27,39
ECAR10ab	m3 Rell znj tie pro band Relleno de zanjas con medios manuales, con tierras propias, y compactado con bandeja vibradora según NTE/ADZ-12.						7,50	16,16	121,20
<b>TOTAL CAPÍTULO C02 MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>								<b>263,90</b>	

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C03 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA</b>									
EC0Z33ebaa	u Zapata 70x70x45 B 400 S 20 Zapata cuadrada de 70x70 cm. y 45 cm. de canto, de hormigón armado HA-25/B/20/IIa procedente de central, con una cuantía de 20 kg., de acero B 400 S, incluso elaboración, ferrallado, separadores de hormigón, puesta en obra y vibrado, sin incluir encofrado.						1,00	51,86	51,86
ECSS11gbad	m2 Solera HA-25/B/20/IIa 25cm Solera de 25 cm de espesor, de hormigón armado HA-25/B/20/IIa fabricado en central, armada con malla electrosoldada ME 15x15 de Ø 5 mm, acero B 500 T; realizada sobre capa base existente (no incluida en este precio). Incluso curado y vibrado del hormigón con regla vibrante, formación de juntas de hormigonado y plancha de poliestireno expandido de 2 cm de espesor para la ejecución de juntas de contorno, colocada alrededor de cualquier elemento que interrumpa la solera, como pilares y muros, según EHE.						85,62	36,86	3.155,95
EEHL4abab	m2 Losa incl HA-25 cent vi peld 15 Losa inclinada de escalera realizada con hormigón de central HA-25/B/20/IIa de 15 cm de espesor con una cuantía media de 13 kg. de acero B 500 S, para quedar visto, con formación de peldaños, encofrado, vibrado, curado y desencofrado, según EHE.						8,68	147,31	1.278,65
EEHF5aabc	m2 Fjdo unid ele 70 cm. 25x5 bov C Forjado unidireccional de hormigón armado de 25 N/mm <sup>2</sup> , (HA 25/B/20/IIa), consistencia blanda, tamaño máximo de árido 20 mm, clase general de exposición normal, mallazo ME 15x30 diámetro ø 5-5 mm. de acero B 500 T, con una cuantía de acero B 400 S de 1.30 kg., con semivigüeta armada, para canto 25x5 cm. e intereje de 70 cm., con bovedilla cerámica, incluso vibrado, curado, encofrado y desencofrado, según EPHE y EHE.						0,25	54,76	13,69
<b>TOTAL CAPÍTULO C03 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.....</b>									<b>4.500,15</b>

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE	
<b>CAPÍTULO C04 ALBAÑILERÍA</b>										
EFCC4aadf	m2 1/2pieLHLH7HENL4EPS-0.034140 Ceramiento compuesto por hoja principal de fábrica de 1/2 pie de espesor, realizada con ladrillos cerámicos huecos, revestida por el exterior con capa de adhesivo cementoso mejorado C2, armado con malla de fibra de vidrio resistente a los álcalis acabado con revestimiento plástico delgado, sin cámara de aire, aislamiento térmico no hidrófilo por el interior a base de poliestireno expandido de 40 mm de espesor, con una conductividad de 0.034 W/mK y resistencia térmica de 1.15 m <sup>2</sup> K/W (EPS-EN 13163 - TH-L-WH-S-1-P3-D5(N)S-B575-MU30a70), hoja interior de fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 7 cm de espesor, guameado y enlucido de yeso y acabado con revestimiento plástico delgado, incluso formación de dinteles y jambas, ejecución de encuentros, elementos especiales y recibido de carpintería, considerando un 3% de pérdidas y un 20% de mermas de montaje según DB SE-F del CTE, NTE-FLL, NTE-RPG y NTE-RPE. Tipo FC04a015It, según el Catálogo de elementos constructivos (Documento Reconocido por la Generalitat DRA 02/06). E= 255 mm M= 235 kg/m <sup>2</sup> U= 1(0.65+1.15) W/m <sup>2</sup> K, según DB HE del CTE. Grado de impermeabilización (G.I.)= 3, según DB HS del CTE. Resistencia al fuego= EI120, según DB SI del CTE.							17,14	85,32	1.462,38
EFPY2abab	m2 Tb PYL db normal e-9.5 Tabique compuesto por una estructura galvanizada de 46 mm, con canales como elemento horizontal y montantes como elemento vertical, con una separación entre ejes de 60 cm, y doble placa de yeso laminado de 9.5 mm de espesor, listo para pintar, incluso replanteo, preparación, corte y colocación de las placas y estructura soporte, nivelación y aplomado, formación de premarcos, ejecución de ángulos y paso de instalaciones, acabado de juntas, parte proporcional de mermas, roturas, accesorios de fijación y limpieza.						31,57	47,57	1.501,78	
EFPY2dcab	m2 Tb PYL db half e-12.5 Tabique compuesto por una estructura galvanizada de 46 mm, con canales como elemento horizontal y montantes como elemento vertical, con una separación entre ejes de 60 cm, y doble placa de yeso laminado con la masa del yeso y las superficies hidrofugadas, para zonas húmedas de 12.5 mm de espesor, listo para pintar, incluso replanteo, preparación, corte y colocación de las placas y estructura soporte, nivelación y aplomado, formación de premarcos, ejecución de ángulos y paso de instalaciones, acabado de juntas, parte proporcional de mermas, roturas, accesorios de fijación y limpieza.						27,00	60,21	1.625,67	
EFPY3aeaa	m2 Tb PYL db + st db normal e-15 Tabique compuesto por una estructura galvanizada de 46 mm, con canales como elemento horizontal y montantes como elemento vertical, con una separación entre ejes de 40 cm, y doble placa de yeso laminado de 15 mm de espesor, listo para pintar, incluso replanteo, preparación, corte y colocación de las placas y estructura soporte, nivelación y aplomado, formación de premarcos, ejecución de ángulos y paso de instalaciones, acabado de juntas, parte proporcional de mermas, roturas, accesorios de fijación y limpieza.						50,92	58,58	2.982,89	
<b>TOTAL CAPÍTULO C04 ALBAÑILERÍA.....</b>									<b>7.572,72</b>	

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C05 REVESTIMIENTOS</b>									
<b>SUBCAPÍTULO 5.01 HORIZONTALES</b>									
ERSM.36a	m2 Pav flot pino tabl 1 lama Pavimento flotante con laminas de madera de pino de tres capas prensadas de 1ª calidad, dispuestas con la dirección de las fibras perpendicular, en placas de 2400x200x15 mm con una superficie de desgaste de 4 mm, con dibujo de 1 lama, barnizadas con aplicación de rayos ultravioleta y altas temperaturas, colocadas sobre lámina de polietileno y lámina para amortiguar ruidos, con juntas de laminas machihembradas encoladas.						221,80	35,10	7.785,18
ERSA11eaza	m2 Porc 64x48 C1 jnt min L Pavimento cerámico con junta mínima (1.5 - 3 mm) realizado con baldosa de gres porcelánico esmaltado monocolor de 64x48 cm, colocado en capa fina con adhesivo cementoso normal (C1) y rejuntado con lechada de cemento (L), incluso cortes y limpieza, según NTE/RPA-3 y Guía de la Baldosa Cerámica (Documento Reconocido por la Generalitat DRB 01/06).						6,68	53,79	359,32
ERSA11gdaa	m2 Porc 40x40 C1 jnt min L Pavimento cerámico con junta mínima (1.5 - 3 mm) realizado con baldosa de gres porcelánico esmaltado granulado de 40x40 cm, colocado en capa fina con adhesivo cementoso normal (C1) y rejuntado con lechada de cemento (L), incluso cortes y limpieza, según NTE/RPA-3 y Guía de la Baldosa Cerámica (Documento Reconocido por la Generalitat DRB 01/06).						86,50	28,04	2.425,46
							<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 5.01 HORIZONTALES</b>		<b>10.569,96</b>
<b>SUBCAPÍTULO 5.02 VERTICALES</b>									
ERPA.1caz	m2 Alic 15x15 MC jnt min L Alicado con junta mínima (1.5 - 3 mm) realizado con azulejo multicolor de 15x15 cm, colocado en capa gruesa con mortero de cemento y rejuntado con lechada de cemento (L), incluso cortes y limpieza, según NTE/RPA-3 y Guía de la Baldosa Cerámica (Documento Reconocido por la Generalitat DRB 01/06).						13,16	29,70	390,85
ERPA.1hba	m2 Alic 20x50 MC jnt min L Alicado con junta mínima (1.5 - 3 mm) realizado con azulejo monocolor de 20x50 cm, colocado en capa gruesa con mortero de cemento y rejuntado con lechada de cemento (L), incluso cortes y limpieza, según NTE/RPA-3 y Guía de la Baldosa Cerámica (Documento Reconocido por la Generalitat DRB 01/06).						6,00	35,74	214,44
							<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 5.02 VERTICALES</b>		<b>605,29</b>
							<b>TOTAL CAPÍTULO C05 REVESTIMIENTOS</b>		<b>11.175,25</b>

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C06 CUBIERTAS</b>									
EQTL.4boga	m2 Tejado cer cur s/pln acan Cubierta inclinada no ventilada e inverda sobre tejado inclinado formado por teja cerámica curva de 40x19cm con solape frontal y separación mínima entre cabezas de cobija de 40mm, recibidas todas las canales con mortero bastardo de cemento y cal hidráulica sobre paneles de poliestireno extruido (EPS) de superficie acanalada, con piel y cantos a media madera, de 40mm de espesor y K=0,034 W/mPC, incluso limpieza, replanteo, formación de alero, cumbra, limas y encuentros especiales.						31,50	44,09	1.388,84
EEAW.1a	u Pergola listones Estructura metálica mediante perfiles UPN, mallada, incluso transporte, descarga, soldado y pintura.						1,00	459,99	459,99
EEMM.3a	m2 Listones pino silvestre Enlustrado de cubierta realizada con listones de madera de pino silvestre, para pérgola. Colocados entre perfiles metálicos, incluso protección con pintura antisecos aplicada en dos capas con pincel.						20,83	8,16	169,97
EQAT.9aaa	m2 Azotea d/lamn PVC 1.2 s/pav Azotea transitable con pendiente, formada por capa de hormigón celular de 12cm de espesor medio, regularizada con capa de mortero impermeabilizante, de 2cm, de espesor, una capa separadora de geotextil de fieltro fibras de poliéster, membrana impermeabilizante formada por lámina de PVC de 1.2mm de espesor, armada con fieltro de fibra de vidrio y dos capas separadoras de fieltro geotextil de poliéster, lista para pavimentar, incluso limpieza del soporte, replanteo, mermas y solapes.						85,45	47,92	4.094,76
							<b>TOTAL CAPÍTULO C06 CUBIERTAS</b>		<b>6.113,56</b>

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C07 CARPINTERÍA</b>									
<b>SUBCAPÍTULO 7.01 CARPINTERÍA INTERIOR</b>									
EFTL.1b1ta	u Prta ab 2hij 150x210 Puerta de dos hojas abatibles, realizada con perfiles de aluminio anodizado de 15 micras con sello de calidad Ewaa-Euras con canal europeo, junta de estanqueidad interior, sellante en esquinas del cerco y accesorios que garanticen su correcto funcionamiento, acabada en color natural con vidrio de 33mm, recibida directamente en un hueco de obra de 150x210cm mediante patillas de anclaje dispuestas cada 50cm y a menos de 25cm de las esquinas tomadas con morteros de cemento, incluso replanteo, colocación, aplomado y nivelado, montaje y regulación, sellado perimetral mediante silicona y limpieza, según NTE-FCL.						1,00	306,42	306,42
EFTM.8chad	u Prta melm 1hij 100 bl-vidrio Puerta de paso con vidrio >20% de una hoja abatible de 2.20x1.00x4cm, de tablero hueco, formado por hilaje de papel kraft y lana de vidrio cartado oculto, chapado con tablero de fibras, acabado con melamina color blanco, prececo de pino, cerco de 100x30mm y tapajuntas de 70x16mm de fibra de madera, acabado en melamina del mismo color, pernos labrados de 80mm y cerradura con pomo labrado, incluso ajustado de la hoja, fijación de los herrajes, nivelado y ajuste final.						2,00	188,47	376,94
EFTM.8cgad	u Prta melm 1hij 100 bl Puerta de paso ciega de una hoja abatible de 220x100x4cm, de tablero hueco, formado por hilaje de papel kraft y lana de vidrio cartado oculto, chapado con tablero de fibras, acabado con melamina color blanco, prececo de pino, cerco de 100x30mm y tapajuntas de 70x16mm de fibra de madera, acabado en melamina del mismo color, pernos labrados de 80mm y cerradura con pomo labrado, incluso ajustado de la hoja, fijación de los herrajes, nivelado y ajuste final.						3,00	179,47	538,41
EFTM.5aadb	u Prtaorra MDF lacada 1hij 100 Y-L Puerta de paso corredera de MDF lacada, de 1 hoja ciega lisa, con una luz de paso de 220x100cm, colocada sobre tabiquería de yeso laminado, tapajuntas de 70x123mm y cierre embudo cromado, incluso colocación del amazon, ajustado de la hoja, fijación de los herrajes, nivelado y ajuste final.						2,00	698,56	1.397,12
EFTM.7bscb	u Prta 6hij pin ple 4.75x2.50 Puerta ciega, formada por seis hojas plegables de 4.75x2.50cm, de pino balsain o lacada, con gomas de fijación de acero galvanizado, cerco, tapajuntas y mecanismo con guías, soporte a pared, herraje plegado, terno y tope, incluso recibido y aplomado del cerco, ajustado de las hojas, fijación de herrajes y nivelado y ajuste final, según NTE/PPM-10.						1,00	1.235,34	1.235,34
EFTL.1aema	u Prta ab 1hij 105x225 Puerta de una hoja abatible, realizada con perfiles de aluminio anodizado de 15 micras con sello de calidad Ewaa-Euras con canal europeo, junta de estanqueidad interior, sellante en esquinas del cerco y accesorios que garanticen su correcto funcionamiento, acabada en color natural con vidrio de 33mm, recibida directamente en un hueco de obra de 105x225cm mediante patillas de anclaje dispuestas cada 50cm y a menos de 25cm de las esquinas tomadas con morteros de cemento, incluso replanteo, colocación, aplomado y nivelado, montaje y regulación, sellado perimetral mediante silicona y limpieza, según NTE-FCL.						1,00	252,75	252,75
EFTV.1a	m2 Frente acris luna templ incl Frente de 4.75x3.504cm, realizado con luna templada incolora, de 10mm de espesor, incluso parte proporcional de contraluces, herrajes de unión, bisagras, cerraduras y manivela de acero inoxidable, colocada según normas de "CITAV".						16,60	69,50	1.153,70
								<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 7.01 CARPINTERÍA INTERIOR.....</b>	<b>5.260,68</b>

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>SUBCAPÍTULO 7.02 CARPINTERÍA EXTERIOR</b>									
EFTL.25dqnt	u Prtaorra 2hij 305x2.80 2fj lat y fj sup Puerta corredera de dos hojas con dos paños laterales fijos de 40cm de ancho cada uno y paño superior de 70cm, realizada con perfiles de aluminio lacado de 60 micras con sello de calidad Qualicoat con canal europeo, junta de estanqueidad interior, sellante en esquinas del cerco y accesorios que garanticen su correcto funcionamiento, acabada natural y acristamiento de 22mm, recibida directamente en un hueco de obra de 275x300cm mediante patillas de anclaje dispuestas cada 50cm y a menos de 25cm de las esquinas tomadas con morteros de cemento, incluso replanteo, colocación, aplomado y nivelado, montaje y regulación, sellado perimetral mediante silicona y limpieza, según NTE-FCL.						1,00	297,53	297,53
EFTL.1h1ga	u Ventorra 2hij 210x140 Ventana de dos hojas correderas, realizada con perfiles de aluminio anodizado de 15 micras con sello de calidad Ewaa-Euras con canal europeo, junta de estanqueidad interior, sellante en esquinas del cerco y accesorios que garanticen su correcto funcionamiento, acabada en color natural con vidrio de 18mm, recibida directamente en un hueco de obra de 210x140cm mediante patillas de anclaje dispuestas cada 50cm y a menos de 25cm de las esquinas tomadas con morteros de cemento, incluso replanteo, colocación, aplomado y nivelado, montaje y regulación, sellado perimetral mediante silicona y limpieza, según NTE-FCL.						3,00	163,22	489,66
EFTL.1drrp	u Prta acordeon 6hij 300x275 Puerta acordeon 6 hojas, realizada con perfiles de aluminio anodizado de 15 micras con sello de calidad Ewaa-Euras con canal europeo, junta de estanqueidad interior, sellante en esquinas del cerco y accesorios que garanticen su correcto funcionamiento, acabada en color natural con vidrio de 22mm, recibida directamente en un hueco de obra de 300x275cm mediante patillas de anclaje dispuestas cada 50cm y a menos de 25cm de las esquinas tomadas con morteros de cemento, incluso replanteo, colocación, aplomado y nivelado, montaje y regulación, sellado perimetral mediante silicona y limpieza, según NTE-FCL.						1,00	400,30	400,30
EFTL.1drrp	u Prta acordeon 4hij 175x220 Puerta acordeon cuatro hojas, realizada con perfiles de aluminio anodizado de 15 micras con sello de calidad Ewaa-Euras con canal europeo, junta de estanqueidad interior, sellante en esquinas del cerco y accesorios que garanticen su correcto funcionamiento, acabada en color natural con vidrios de 22mm, recibida directamente en un hueco de obra de 175x220cm mediante patillas de anclaje dispuestas cada 50cm y a menos de 25cm de las esquinas tomadas con morteros de cemento, incluso replanteo, colocación, aplomado y nivelado, montaje y regulación, sellado perimetral mediante silicona y limpieza, según NTE-FCL.						2,00	262,97	525,94
EFTL.1jrrha	u Ventorra 4hij 300x150 Ventana de cuatro hojas correderas, realizada con perfiles de aluminio anodizado de 15 micras con sello de calidad Ewaa-Euras con canal europeo, junta de estanqueidad interior, sellante en esquinas del cerco y accesorios que garanticen su correcto funcionamiento, acabada en color natural y vidrio de 22mm, recibida directamente en un hueco de obra de 300x150cm mediante patillas de anclaje dispuestas cada 50cm y a menos de 25cm de las esquinas tomadas con morteros de cemento, incluso replanteo, colocación, aplomado y nivelado, montaje y regulación, sellado perimetral mediante silicona y limpieza, según NTE-FCL.						1,00	367,07	367,07
								<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 7.02 CARPINTERÍA EXTERIOR.....</b>	<b>2.080,50</b>
								<b>TOTAL CAPÍTULO C07 CARPINTERÍA.....</b>	<b>7.341,18</b>

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO 008 INSTALACIONES</b>									
<b>SUBCAPÍTULO 8.01 FONTANERÍA</b>									
EIFC10eabb	m Cantz ocu s3.2 ø32mm 30%acc Canalización oculta realizada con tubo de polietileno reticulado (PEX), diámetro interior 32 mm y espesor de pared 4.4 mm, serie 3.2, incluso garas de sujeción y con un incremento del precio del tubo del 30% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, totalmente instalada y comprobada.						12,00	20,47	245,64
EIFC10dabb	m Cantz ocu s3.2 ø25mm 30%acc Canalización oculta realizada con tubo de polietileno reticulado (PEX), diámetro interior 25 mm y espesor de pared 3.5 mm, serie 3.2, incluso garas de sujeción y con un incremento del precio del tubo del 30% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, totalmente instalada y comprobada.						26,00	16,43	427,18
EIFC10cabb	m Cantz ocu s3.2 ø20mm 30%acc Canalización oculta realizada con tubo de polietileno reticulado (PEX), diámetro interior 20 mm y espesor de pared 2.8 mm, serie 3.2, incluso garas de sujeción y con un incremento del precio del tubo del 30% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, totalmente instalada y comprobada.						26,00	13,65	354,90
EIFC10zabb	m Cantz ocu s3.2 ø12mm 30%acc Canalización oculta realizada con tubo de polietileno reticulado (PEX), diámetro interior 12 mm y espesor de pared 1.7 mm, serie 3.2, incluso garas de sujeción y con un incremento del precio del tubo del 30% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, totalmente instalada y comprobada.						26,00	10,95	284,70
EIFE5d	u Termo eléctrico 75 l Termo eléctrico para acumulación y producción de agua caliente sanitaria, en acero esmaltado con recubrimiento de espuma de poliuretano de alta densidad, 75 l de capacidad, 1200 W de potencia eléctrica, 220 V, 50 Hz, montaje en posición vertical y protegido contra la corrosión mediante ánodo de magnesio, con regulación automática, termostato y válvula de seguridad, grupo de conexión y alimentación con filtro incorporado, válvula de seguridad y manómetro con un diámetro de conexión de 3/4", válvula de corte (salida), balquillos, fijaciones y soportes, totalmente instalado, conexionado y en correcto estado de funcionamiento, incluso pruebas.						1,00	269,14	269,14
EIFG30b	u Válv esf lat-niq ø1/2" Válvula de esfera, diámetro 1/2" de latón niquelado, presión nominal 16 atm y paso total, totalmente instalada y comprobada.						2,00	7,35	14,70
EIFS10zabb	u Lavabo 630x505mm mur bri Lavabo de 630x505 mm mural, sin pedestal, de porcelana vitrificada brillante, con juego de anclajes para fijación, incluso válvula desague de 1 1/2", sifón y tubo, colocado y con ayudas de albañilería.						3,00	119,94	359,82
EIFS27zabb	u Freg gres 1obt cl Fregadero de gres de dimensiones 500x500 mm, con una cubeta, en color, válvulas desague de 3 1/2", dos orificios insinuados, cadenera, tapón, sifón y tubo, colocado y con ayudas de albañilería.						2,00	198,80	397,60
EIFS20a	u Inodoro porcelana Inodoro, con caída amortiguada de la tapa, colocado y ayudas de albañilería.						3,00	137,82	413,46
EIFG4babb	u Mez conve eco rps freg Mezclador para fregadero, convencional, calidad económica, de repisa, acabado cromado, caño alto giratorio con aireador y enlaces de alimentación flexibles, totalmente instalado y comprobado.								

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
EIFG2bbabb	u Mez mmbi conve eco rps Mezclador monobloque para lavabo, convencional, calidad económica, de repisa, acabado cromado, con aireador y enlaces de alimentación flexibles, totalmente instalado y comprobado.						2,00	52,14	104,28
UIRC.5ac	m Cinta riego ø 0.15 mm d emisores 30 cm Cinta de riego, diámetro nominal 16 mm, espesor 0.15 mm, distancia entre emisores 30 cm, suministrado en rollos de 3.048 m de longitud, con marcado AENOR.						3,00	43,21	129,63
UIRT.7ac	u Gotero autoscompensante 0.6-3.5 bar 3.7 l/h Gotero autoscompensante, con un rango de presiones de 0.6-3.5 bar y un caudal de 3.7 l/h. Con marcado AENOR. Totalmente instalado y comprobado.						11,50	1,40	16,10
8.01.01	u Estanque para revestir Estanque ísib para revestir de PVC 70x520cm, incluido transporte e instalación.						38,00	2,18	82,84
							1,00	450,90	450,90
<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 8.01 FONTANERÍA.....</b>									<b>3.550,89</b>
<b>SUBCAPÍTULO 8.02 ELECTRICIDAD</b>									
EIEM23bgca	u Punto luz intr conm Punto de luz empotrado conmutado, instalado con cable de cobre monofásico con un aislamiento de tensión nominal de 450/750 V formada por fase-neutro-tierra de 1.5 mm <sup>2</sup> de sección, bajo tubo flexible conmutado de doble capa de PVC de 13.5 mm de diámetro, incluso interruptor conmutador 10A/250A de calidad media, totalmente instalado, conectado y en correcto estado de funcionamiento, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002.						4,00	113,22	452,88
EIEM23aeca	u Punto luz intr Punto de luz empotrado sencillo, instalado con cable de cobre monofásico con un aislamiento de tensión nominal de 450/750 V formada por fase-neutro-tierra de 1.5 mm <sup>2</sup> de sección, bajo tubo flexible conmutado de doble capa de PVC de 13.5 mm de diámetro, incluso interruptor 10A/250A de calidad media, totalmente instalado, conectado y en correcto estado de funcionamiento, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002.						11,00	84,47	929,17
EIEL1caga	m Línea 5x25 ib flx PVC Línea de cobre trifásica con un aislamiento de tensión nominal de 450/750 V formada por 3 fases-neutro-tierra de 25 mm <sup>2</sup> de sección, colocada bajo tubo flexible conmutado doble capa de PVC de 30 mm de diámetro, incluso parte proporcional de pequeño material y piezas especiales, totalmente instalada, conectada y en correcto estado de funcionamiento, según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002.						25,00	53,27	1.331,75
EIEM17baaa	u Toma corriente emp nor 10/16A Toma de corriente doméstica de calidad media para instalaciones empotradas, 2 polos-tierra lateral, con mecanismo completo de 10/16A, 230 V, incluso marco, totalmente instalada, conectada y en correcto estado de funcionamiento, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002.						42,00	8,95	375,90
8.02.01	u Lámpara colgante pino Lámpara rectangular de pino, 25x60x15cm, colgante con tres tubos led en su interior, incluidos cables y conexión, así como herrajes y trabajos para ponerlas en completo funcionamiento.						47,00	25,00	1.175,00
8.02.02	u Lámpara swedish eco Lámpara de materiales ecológicos en forma de nube, de diámetro aproximado 0.80m en color blanca con bombilla de alta intensidad grande en su interior. incluidos transporte e instalación así como todos los materiales y trabajos para su correcta colocación.								

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
8.02.03	u Bombilla+Portalámparas Bombilla de alta calidad mas portalámparas de madera y cueige textil. Includos trabajos para su puesta en funcionamiento.						4,00	70,00	280,00
8.02.04	u Plafón 40x40 empotrado Plafón de tres salidas de 40x40cm preparado para empotrar. Includos trabajos para su puesta en marcha.						5,00	20,00	100,00
8.02.05	u Pilote luz exterior Pilote de 0.9m de altura con luz transversal de acero. Includos trabajos de instalación.						7,00	15,00	105,00
8.02.06	u regleta led exterior Tira LED de conexión continua + revestimiento plástico para exteriores suministrado en rollos de 50m. Luz blanca. Includa la instalación						3,00	40,90	122,70
8.02.07	u Plafón superficie ext Plafón metálico y vidrio exterior con un punto de luz, completamente cerrado. Includa instalación.						1,00	75,00	75,00
8.02.08	m Regleta led + luz directa HAYA Regleta led suspendible con soporte periferia metálica, con diferentes puntos conexión para halógenos complementarios de luz directa, suministrados en packs de 2.5m de tira led + 5 focos halógenos directos, así como periferia y los suspensores. Includos trabajos para su puesta en funcionamiento.						10,00	20,00	200,00
							13,00	49,90	648,70
<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 8.02 ELECTRICIDAD</b>									<b>5.796,10</b>
<b>SUBCAPÍTULO 8.03 SANEAMIENTO</b>									
EISA.7aca	u Arq cza PP sif 40x40cm tap cie Arqueta prefabricada sifónica de polipropileno, cuadrada, registrable, de medidas 40x40 cm, con conexiones laterales adaptables a tubos de diámetro de 75 a 250 mm, con tapa ciega y marco, fabricados por inyección de polipropileno, totalmente instalada.						2,00	101,09	202,18
EISA.7acb	u Arq cza PP p 40x40cm tap enlo Arqueta prefabricada de paso de polipropileno, cuadrada, registrable, de medidas 40x40 cm, con conexiones laterales adaptables a tubos de diámetro de 75 a 250 mm, con tapa para enlosar y marco, fabricados por inyección de polipropileno, totalmente instalada.						2,00	84,57	169,14
EISA.7bbb	u Arq cza PP p 30x30cm tap enlo Arqueta prefabricada de paso de polipropileno, cuadrada, registrable, de medidas 30x30 cm, con conexiones laterales adaptables a tubos de diámetro de 75 a 140 mm, con tapa para enlosar y marco, fabricados por inyección de polipropileno, totalmente instalada.						1,00	52,68	52,68
EISA.4bb	u Can PP cirej 200x160 pipiluv pis Canaleta para recogida de pluviales fabricada por inyección de polipropileno, de 200 mm de ancho y 160 mm de alto, con rejilla de polipropileno adecuada para aguas de lluvia o procedentes de duchas o piscinas y de ancho igual a la canaleta, en color arena o gris y con sistema de fijación para asegurar la rejilla a la canaleta, suministrada en tramos de 50 cm, conforme a la norma UNE EN 1253-1. Con tapas y salida extremidad Ø mm. Incluso acometida a desagüe a red general. Con rejilla incluida, fondo sin pendiente longitudinal.						1,00	48,13	48,13

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
EISC14aac	m Colector ente PVC 110mm peg 40%aac Colector enterrado realizado con un tubo liso de PVC para saneamiento, de diámetro 110 mm, unión pegada y espesor según la norma UNE EN 1401-1, con incremento del precio del tubo del 40% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, colocado en zanja de ancho 500-110 mm, sobre lecho de arena / grava de espesor 100-110/10 mm, sin incluir excavación, relleno de la zanja ni compactación final.						27,00	18,45	498,15
EISC.1bc	m Baj eva PVC sr-B DN40mm 40%aac Bajante para evacuación de aguas residuales de todo tipo según norma UNE-EN 1453, con tubo de PVC de diámetro 40 mm, y espesor 3,0 mm, unión por encolado, con comportamiento frente al fuego B-s3,d0 según normas RD 312/2005, con incremento del precio del tubo del 40% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, incluso ayudas de albañilería.						5,00	16,02	80,10
EISC.1cc	m Baj eva PVC sr-B DN50mm 40%aac Bajante para evacuación de aguas residuales de todo tipo según norma UNE-EN 1453, con tubo de PVC de diámetro 50 mm, y espesor 3,0 mm, unión por encolado, con comportamiento frente al fuego B-s3,d0 según normas RD 312/2005, con incremento del precio del tubo del 40% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, incluso ayudas de albañilería.						6,00	16,58	99,48
EISC11bbbd	m Can ch cza medn antr 50%aac Canaón visto de chapa de Zinc-Titanio, de perfil cuadrado, y desarrollo 280 cm para evacuación de pluviales, acabado antracita, con incremento del precio del tubo del 50% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales.						27,00	34,37	927,99
EISC.6abbd	m Baj Zn-Ti Ø80 jnt elects 50%aac Bajante exterior de aguas pluviales, de tubo de Zn-Ti electrosoldado, de diámetro 80 mm, construido según norma UNE EN 612 y DIN 18461, de color antracita, con incremento del precio del tubo del 50% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, incluso ayudas de albañilería.						12,00	33,10	397,20
<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 8.03 SANEAMIENTO</b>									<b>2.475,05</b>
<b>SUBCAPÍTULO 8.04 CONTRAINCENDIOS</b>									
EIE.2a	u Exti aut polv ABC 6 kg Extintor por disparo automático con válvula sprinkler accionado a temperatura de 68ºC, con agente extintor polvo polivalente ABC y 6 kg de capacidad con marcado CE, para la extinción de fuegos de tipo A,B y C, fabricado en acero y protegido exteriormente con pintura epoxi de color rojo, agente impulsor N2, manómetro extraíble y válvula de comprobación de presión interna, conforme a las especificaciones dispuestas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, incluso cadena y accesorios de montaje, totalmente instalado comprobado y en correcto funcionamiento según DB SI-4 del CTE.						4,00	85,05	340,20
EIL.4a	u Pulsador conve alar Equipo completo de pulsador de alarma rearmable con marcado CE, semiempotrable, con led de indicación de estado, fabricado en ABS y pintado en color rojo, con tapa plástica exterior de protección, incluye diodo interno para ser distinguido por la central de incendios de los detectores instalados en la misma zona, conforme a las especificaciones dispuestas en las normas UNE 23007 y UNE-EN 54 y en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, totalmente instalado, comprobado y en correcto funcionamiento según DB SI-4 del CTE.						2,00	28,47	56,94
EIL.10aa	u Sir conve acus int alar Sirena convencional acústica de alarma de incendios para interiores con marcado CE, con cambio automático de polaridad, tensión de funcionamiento de 24 V, corriente continua, 75 mA de consumo y 95 dB de potencia a 24 V y 1 metro, fabricada en ABS, con forma circular y pintada en color rojo, conforme a las especificaciones dispuestas en la norma UNE 23007 y en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, totalmente instalado, comprobado y en correcto funcionamiento según DB SI-4 del CTE.						2,00	39,33	78,66

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE	
EIIS.1bda	u Señ PVC 420x297mm flumi c/bst Placa para señalización de instalaciones manuales de protección contra incendios fabricada en PVC, fotoluminiscente, con pictograma y texto señalizados, de dimensiones 420x297 mm, conforme a las especificaciones dispuestas en las normas UNE 23033-1:1981 y UNE 23035-4:2003, totalmente instalada según DB SI-4 del CTE.						6,00	17,16	102,96	
EIIS.2aka	u Señ PVC 420x210 flumi med eva Placa para señalización de medios de evacuación, fabricada en PVC, fotoluminiscente, de dimensiones 420x210 mm, conforme a las especificaciones dispuestas en la norma UNE 23034:1988, totalmente instalada según DB SI-3 del CTE.						9,00	15,12	136,08	
EIIS.1bba	u Lum autn emer 70 lmn nor Luminaria autónoma para alumbrado de emergencia normal de calidad media, material de la envolvente autoxtinguible, con dos leds de alta luminosidad para garantizar alumbrado de señalización permanente, con lámpara fluorescente de tubo lineal de 6 W, 70 lúmenes, superficie cubierta de 14 m <sup>2</sup> y 1 hora de autonomía, alimentación de 220 V y conexión para mando a distancia, totalmente instalada, comprobada y en correcto funcionamiento según DB SU-4 del CTE y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002.						12,00	48,48	581,76	
<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 8.04 CONTRAINCENDIOS</b>									<b>1.296,60</b>	
<b>SUBCAPÍTULO 8.05 ASCENSOR</b>										
EIA.4baa	u Asc uf 2para 0,3m/s Ascensor hidráulico marca OTIS para vivienda unifamiliar exterior vidrio con marcado CE para 3 personas (carga nominal de 365 kg) con 2 paradas, 0,3 m/s de velocidad y cabina de 2,20 m de altura y 110x140cm (ancho x profundo) con alumbrado eléctrico permanente mínimo de 50 luxes, luz emergencia, señal de sobrecarga y puertas automáticas plegables en cabina y automáticas de dos hojas con apertura lateral de 80 cm en pasillo, instalada en hueco de 140x175 cm con 1 m de fiso y 3,35 m de recorrido libre de seguridad medido desde la última parada, iluminado 50 luxes mínimo a 1 m del techo de la cabina y en el fondo del fiso, con iluminación de 200 luxes a nivel del suelo incluyendo grupo tractor protegido contra contacto eléctrico directo, cables y guías para el desplazamiento vertical ascendente y descendente de la cabina, dispositivos de seguridad con bloqueo automático de las puertas, paracaídas, limitador de velocidad, amortiguadores al final del recorrido e interruptor de fin de carrera y aparatos de maniobra, conforme a las especificaciones dispuestas en las normas UNE 36715, UNE 58702:2005, UNE 58709:1985 y UNE-EN 81, totalmente instalado, comprobado y en correcto funcionamiento según R.D. 57/2005.							1,00	14.440,78	14.440,78
<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 8.05 ASCENSOR</b>									<b>14.440,78</b>	

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>SUBCAPÍTULO 8.06 TELECO</b>									
EIAT10aa	u Inst f indv 1 toma a 6m Instalación individual completa de distribución telefónica a 1 toma situada a 6 m de distancia media, el PAU instalado por la operadora, totalmente instalada, comprobada y en correcto estado de funcionamiento, según la normativa vigente para Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, Real Decreto 401/2003.						1,00	10,81	10,81
EIAD.7abbc	u Pnl 12 fb multimodo SC dpx 12db Instalación sobre armario rack de 19" de panel de fibras con capacidad de 12 fibras de tipo multimodo con conector tipo SC dúplex, incluso conexión de 12 cables, según las normas ISO/IEC 11801 y EIA/TIA 568 B, totalmente instalado, comprobado y en correcto estado de funcionamiento.						1,00	234,60	234,60
EIAS17ba	m Cable de altavoz 2X2.5mm2 Tendido de cable de altavoz de sección 2X2.5 mm <sup>2</sup> , libre de oxígeno y halógenos, colocado bajo tubo flexible corrugado 25mm, incluso parte proporcional de pequeño material y piezas especiales, totalmente instalado, comprobado y en correcto estado de funcionamiento.						15,00	5,91	88,65
EIAS.7aaba	u Colu acus 100V f altvz 5" 20W Instalación en pared de columna acústica de 1 altavoz de 5", potencia máxima RMS en línea de 100V de 20 W, con transformador de línea de 100V con varios devanados para selección de potencias y soporte de pared e incluso la instalación del soporte en la pared, 3 metros de cable de altavoz de 2x1.5, tubo corrugado de 25 mm y conexionado del transformador, totalmente instalado, comprobado y en correcto estado de funcionamiento.						4,00	125,31	501,24
8.06.01	u Ordenador Sobremesa						5,00	599,00	2.995,00
8.06.02	u Impresora fotocopiadora						1,00	73,50	73,50
8.06.03	u Pantalla mural eléctrica						4,00	64,80	259,20
8.06.04	u Proyector LED						4,00	120,00	480,00
<b>TOTAL SUBCAPÍTULO 8.06 TELECO</b>									<b>4.643,00</b>
<b>TOTAL CAPÍTULO C08 INSTALACIONES</b>									<b>32.202,42</b>

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C09 ACABADOS</b>									
ERPP.1cbbba	m2 Pint prnto ext acrí mt bl Revestimiento de paramentos exteriores con impermeabilizante acrílico elástico antihumedades, fungicida-algicida, resistente a la intemperie, al sol y a los cambios climáticos, con textura tipo liso y acabado mate, en color blanco, de aplicación sobre paramentos verticales de mortero de cemento o ladrillo, previa limpieza de la superficie, con mano de fondo a base de emulsión acuosa y mano de acabado aplicado con brocha o rodillo.						168,04	4,73	794,83
ERPP.1cbbb	m2 Pint prnto ext acrí mt col Revestimiento de paramentos exteriores con impermeabilizante acrílico elástico antihumedades, fungicida-algicida, resistente a la intemperie, al sol y a los cambios climáticos, con textura tipo liso y acabado mate, en colores, de aplicación sobre paramentos verticales de mortero de cemento o ladrillo, previa limpieza de la superficie, con mano de fondo a base de emulsión acuosa y mano de acabado aplicado con brocha o rodillo.						27,27	5,00	136,35
ERPP.3abaa	m2 Pint plast acrí lis int vert bl Revestimiento a base de pintura plástica acrílica mate para la protección y decoración de superficies en interior y exterior, con resistencia a la luz solar, transpirable e impermeable, con acabado mate, en color blanco, sobre superficie vertical de ladrillo, yeso o mortero de cemento, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de fondo con pintura plástica diluida muy fina, plastificado de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RPP-24.						593,10	4,11	2.437,64
ERPP.3aaba	m2 Pint plast acrí lis int vert col Revestimiento a base de pintura plástica acrílica satinada, con buen brillo, cubrición y blancaura, resistente en interior y exterior, con un brillo superior al 60%, sobre lanteo de PVC, ángulo 85° (UNE 48026), con acabado satinado, en colores, sobre superficie vertical de ladrillo, yeso o mortero de cemento, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de fondo con pintura plástica diluida muy fina, plastificado de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RPP-24.						76,56	4,37	334,57
<b>TOTAL CAPÍTULO C09 ACABADOS</b>									<b>3.703,39</b>

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C10 MOBILIARIO</b>									
10.01	u Escritorio pino						10,00	27,50	275,00
10.02	u Sillas						31,00	45,90	1.422,90
10.03	u Estanterías pino						4,00	25,90	103,60
10.04	u Mueble						1,00	73,90	73,90
10.05	u Taburete						8,00	39,90	319,20
10.06	u Sofa						1,00	2.530,00	2.530,00
10.07	u Mesas redondas						2,00	32,50	65,00
USCM.5b	u Banco pref H y M sírepaldo Banco prefabricado pies de hormigón sin respaldo y asiento formado mediante listones de madera de 200x40x43 cm., incluso colocación, eliminación de restos y limpieza.						2,00	210,20	420,40
<b>TOTAL CAPÍTULO C10 MOBILIARIO</b>									<b>5.210,00</b>

**PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C11 VARIOS</b>									
US.JP.2b	u Buganvillea albicans grand alt.0-4.5 Magnolia grandiflora, de 4.0-4.5 m. de altura suministrada en cepelón, incluso excavación del hoyo de 1.2x1.2 m., plantación aportación de tierra vegetal fertilizada, primer riego y transporte.						1,00	88,20	88,20
US.JP.8a	m2 Variado arbustos alt. media Macizo variado, compuesto por Juniperus horizontalis de 0.5 m. de altura, Pyracantha x coccinea de 0.6-0.8 m. de altura, incluso excavación, plantación, aporte de tierra vegetal y primer riego.						3,00	25,92	77,76
US.JP.7b	m2 Variado flor alt media Macizo arbustivo de Pyracantha x coccinea (Espino del coral) de 0.6-0.8 m. de altura, suministrado en contenedor, incluso apertura del hoyo de 0.5x0.5 m., aporte de tierra vegetal y primer riego.						4,00	19,98	79,92
<b>TOTAL CAPÍTULO C11 VARIOS</b>									<b>245,88</b>
<b>TOTAL</b>									<b>92.264,99</b>

**RESUMEN DE PRESUPUESTO**

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
C01	DEMOLICIONES Y DERRIBOS.....	13.936,54	15,10
C02	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	263,90	0,29
C03	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.....	4.500,15	4,88
C04	ALBAÑILERÍA.....	7.572,72	8,21
C05	REVESTIMIENTOS.....	11.175,25	12,11
C06	CUBIERTAS.....	6.113,56	6,63
C07	CARPINTERÍA.....	7.341,18	7,96
C08	INSTALACIONES.....	32.202,42	34,90
C09	ACABADOS.....	3.703,39	4,01
C10	MOBILIARIO.....	5.210,00	5,65
C11	VARIOS.....	245,88	0,27
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>92.264,99</b>	
13,00% Gastos generales.....		11.994,45	
6,00% Beneficio industrial.....		5.535,90	
<b>SUMA DE G.G. y B.I.</b>		<b>17.530,35</b>	
21,00% I.V.A.....		23.057,02	
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>		<b>132.852,36</b>	
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>		<b>132.852,36</b>	

Asiende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS con TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS

, a 6 de junio de 2014.

El promotor

La dirección facultativa

## **6 CONCLUSIONES**

Tras los cuatro años de realización académica en la ETSIE, he podido finalmente plasmar mis conocimientos y aptitudes resumidos en estas páginas, lo que ya para comenzar es un logro para mi haber conseguido redactar este proyecto.

Gracias a él, ha cambiado mi perspectiva de ver nuestra carrera, dado a que en nuestra cultura se tiende a construir en masa y es a lo que muchos arquitectos suelen dedicarse y a lo que estudiando dedicamos muchas horas, pero he encontrado una nueva variedad en la cual aprender a combinar una edificación que ya existía, aportándole elementos así como tratamientos más modernos y que se respeten entre ellos, sin entorpecer el mensaje final que pretenden hacernos llegar. Llegando a la conclusión de que porque seguir construyendo en ocasiones sin ideas cuando podemos recuperar edificaciones bellas a la par de antiguas y conseguir un producto final, en muchas ocasiones más atractivo que cualquier otro de nueva construcción, preservando también de este modo parte de nuestra historia.

A la vez el poder acercarme tanto a lo que sería una situación real de técnico-propietario ha sido también algo muy emocionante pues es el comienzo de las tomas de contacto y esa barrera que debemos romper una vez finalizada la carrera para ser emprendedores y de cierta forma este TFG me ha ayudado a tener esa primera toma de contacto.

Los conocimientos adquiridos en este proyecto considero que han sido muy gratificantes por lo que agradezco a las personas que se han implicado conmigo y con esta propuesta porque de nuevo no es una simple redacción sino una verdadera exposición de conocimientos que anteriormente no eran quizá mi baza más fuerte.

Para finalizar, simplemente expresar mi orgullo con este trabajo pues considero que es un aporte minuciosamente estudiado y que combina a la perfección con la temática del taller y los objetivos que nuestros tutores nos plasmaron.

## **7 BIBLIOGRAFÍA**

ARAZO BALLESTER, María Ángeles y JARQUE, Francesc, Arquitectura Popular Valenciana, Diputació de València

DEL REY AYNAT, J. Miguel del, Arquitectura Rural Valenciana: tipos de casas dispersas y análisis de su arquitectura, Generalitat Valenciana.

FERNANDO VEGAS y CAMILLA MILETO, Aprendiendo a Restaurar: Un manual de restauración de la arquitectura tradicional de la Comunidad Valenciana, Generalitat Valenciana.

M<sup>a</sup> CARMEN GUALLART FURIÓ, RAFAEL MAURI VICTORIA y EMILIO ORIOLA MONTAGUD: El señorío de Benimaclet (siglos XIII-XV). Parroquia Nuestra señora de la Asunción, UPV. Colaboran clavaros 97.

#### ENLACES WEB

<http://benimacletconta.com>

[www.valencia.es](http://www.valencia.es)

[www.catastro.meh.es](http://www.catastro.meh.es)

[http://www.valencia.es/revisiionpgou/catalogo/urbano/May2013/FCPD/DISTRITO%2014/BR L/14.01%20NHT%20BENIMACLET%20BRL\\_firmado.com](http://www.valencia.es/revisiionpgou/catalogo/urbano/May2013/FCPD/DISTRITO%2014/BR L/14.01%20NHT%20BENIMACLET%20BRL_firmado.com)

<http://www.lasprovincias.es/v/20110122/especial-2/benimaclet-anos-historia-20110122.html>.

#### PROGRAMAS

AutoCAD LT 2011

Archicad 18

Microsoft Office professional

Photoshop c5

Presto 8.4

Base de datos IVE 2015

Generador de precios de la construcción CYPE Ingenieros