

# PROYECTO DE ADECUACIÓN Y CAMBIO DE USO DE "LA ESCOLETA" DE CAMPANAR



**PROYECTO FINAL DE GRADO** TALLER 15

**ALUMNA:** DESIRÉE FERRAGUD PINTOR

**TUTORES:** CARMEN CÁRCEL GARCÍA

PEDRO VERDEJO GIMENO

**FECHA:** JUNIO 2012



Proyecto de adecuación y  
cambio de uso de  
"La Escoleta" de Campanar

# ÍNDICE





1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN
2. OBJETIVOS DEL TRABAJO
  - 2.1 Metodología
  - 2.2 Fuentes y Recursos
3. REGLAMENTO URBANÍSTICO
  - 3.1 Normativa de aplicación
  - 3.2 Aplicación de la normativa urbanística a la vivienda a estudiar
4. DESARROLLO DEL CONTENIDO
  - 4.1 Memoria histórica y contextual
  - 4.2 Memoria descriptiva de "La escoleta"
    - 4.2.1 Características históricas
    - 4.2.2 Características descriptivas
    - 4.2.3 Características constructivas
    - 4.2.4 Estado de conservación
  - 4.3 Memoria de actuación y proyecto
    - 4.3.1 Normativa de aplicación
    - 4.3.2 Características del solar
    - 4.3.3 Ambientación urbanística
    - 4.3.4 Estudio funcional
    - 4.3.5 Composición y programa de necesidades
    - 4.3.6 Cuadro de superficies
  - 4.4 Memoria constructiva
    - 4.4.1 Cimentación
    - 4.4.2 Estructura
    - 4.4.3 Cubierta
    - 4.4.4 Sistema de compartimentación
    - 4.4.5 Sistema de acabados
    - 4.4.6 Carpintería
    - 4.4.7 Cerrajerías y defensas
    - 4.4.8 Instalación eléctrica
    - 4.4.9 Fontanería y aparatos sanitarios





## 5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

## 6. BIBLIOGRAFÍA

## 7. ANEXOS

### 7.1 Presentación fotográfica

### 7.2 Presentación gráfica

- Plano 1: emplazamiento
- Plano 2: evolución tipológica planta baja
- Plano 3: evolución tipológica planta primera.

#### - ESTADO ACTUAL

- Plano 4: alzado principal
- Plano 5: alzado lateral
- Plano 6: alzado posterior
- Plano 7: distribución planta baja
- Plano 8: distribución planta primera
- Plano 9: sección constructiva vertical
- Plano 10: sección vertical (eje de simetría)
- Plano 11: sección constructiva (PB)
- plano 12: sección constructiva (P1º)
- Plano 13: planta de cubierta
- Plano 14: plano de cotas planta baja
- Plano 15: plano de cotas planta primera
- Plano 16: Detalles constructivos

#### - ESTADO REFORMADO

- Plano 17: alzado principal
- Plano 18: alzado lateral
- Plano 19: alzado posterior
- Plano 20: distribución planta baja
- Plano 21: distribución planta primera.
- Plano 22: sección vertical
- Plano 23: sección vertical (eje de simetría)
- Plano 24: cotas, superficies, cumplimiento DC (PB)





- Plano 25: cotas, superficies, cumplimiento DC (P1º)
- Plano 26: instalación de fontanería (PB)
- Plano 27: instalación de fontanería (P1º)
- Plano 28: detalles constructivos
- Plano 29: detalles constructivos

## 8. DOSSIER

- Toma de datos y levantamiento
- Estudio de las diferentes piezas
- Diferentes propuestas





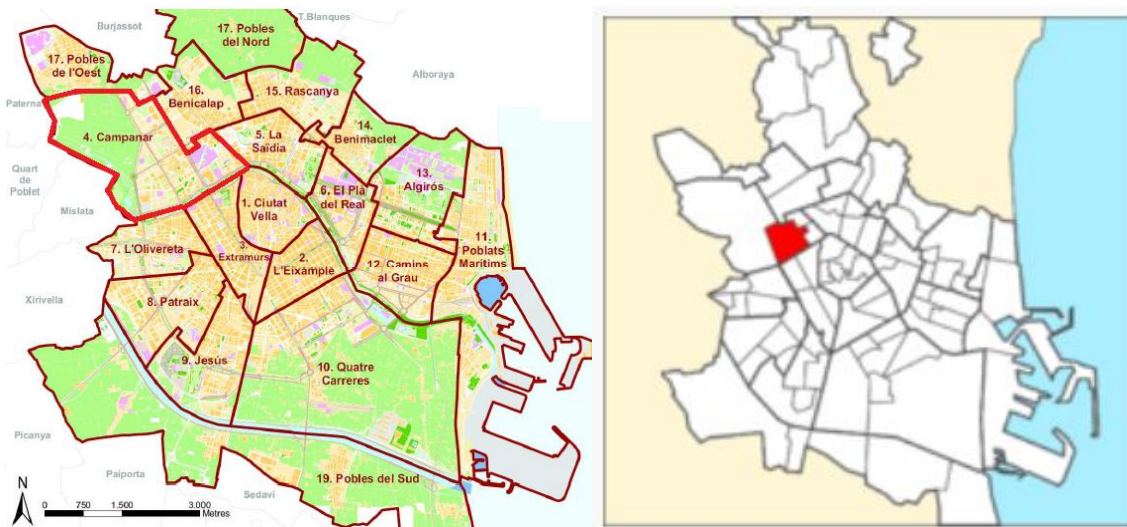
# 1 INTRODUCCIÓN





En ocasiones, el patrimonio que tenemos más cerca resulta desconocido, y por esta razón se ha escogido el barrio de Campanar, considerado Núcleo Histórico Tradicional, para darlo a conocer y realizar una aproximación de la calidad histórica que contiene.

Este barrio está situado en el extremo oriental de la ciudad de Valencia siendo el centro histórico del distrito de Campanar. Limita al norte con Poblados del Oeste y Benicalap, al este con La Zaidía, al sur con Ciutat vella, Extramurs y L'Olivereta y al oeste con los municipios de Paterna, Mislata y Quart de Poblet. Está compuesto por cuatro barrios; Campanar, Les Tendetes, El Calvari y Sant Pau. Fue un municipio independiente entre los años 1836 y 1897, en que volvió a ser anexionado a Valencia.



Tiene su origen en un conjunto de Alquerías islámicas del siglo XIII, configurando un pequeño núcleo de población entre las acequias de Rascaña y Mestalla.

A principios del siglo XX se produjo la progresiva sustitución de la vivienda rural por edificaciones de morfotipología muy característica, resultado de aunar los conceptos funcionales de la vivienda tradicional. Estas transformaciones no llegaron a afectar a un número significativo de edificios, lo que ha resultado en un paisaje urbano bastante homogéneo que se ha conservado hasta nuestros días.

Campanar se caracteriza por tratarse de calles estrechas y de trazado tortuoso, con finales de perspectiva controlados, pequeños rincones originados por interrupciones y cambios de alineación y una proporción sensiblemente homogénea entre la anchura del vial y la altura de las edificaciones.

Las edificaciones se desarrollaban en manzanas urbanas compactas cuyo origen se encuentra en la acumulación de edificios entre medianeras, donde la casa principal se situaba dando fachada al camino y detrás quedaban los patios ocupados por almacenes, cobertizos o cualquier otro tipo de construcciones auxiliares vinculadas a la actividad agropecuaria.



Todas las edificaciones y alquerías parten de un mismo esquema de construcción del que se puede clasificar en función de los elementos de la arquitectura que los componen.

Se analizarán los hechos históricos relevantes para la comprensión de la evolución de las casas rurales tradicionales, las características geométricas y los componentes, a fin de elaborar una propuesta de recuperación de la casa tradicional valenciana.







# 2 OBJETIVOS DEL TRABAJO





En el presente proyecto se estudiarán las características de una vivienda tradicional valenciana particularizando en una escuela infantil que se encuentra situada en la calle Barón de Barcheta nº 3 del núcleo histórico del Barrio de Campanar.

Para conocer estas características se analizarán las casas rurales valencianas para comprender la evolución de éstas a lo largo de los años y así poder elaborar una propuesta de recuperación de la vivienda tradicional valenciana.

En nuestro caso se va a analizar la arquitectura de la casa rural y aquellos elementos que la definen como tal. Con ello, nos acercamos a dos cuestiones esenciales al problema arquitectónico; la construcción y la forma.

El estudio de la casa como objeto arquitectónico a partir del conocimiento de los distintos esquemas que encontramos en una época y un lugar, proporcionarán los parámetros necesarios para una posible clasificación.

También se pretende localizar a la casa dentro de su estructura socio-económico, incluyendo las variaciones que hayan sucedido durante el transcurso del tiempo.

Se prestará especial atención en observar cómo se sitúan y que calidades tienen los espacios de la casa, es decir, como se sitúa la vivienda dentro de la casa, si esta alberga una o más viviendas, y que tipo de relación tiene la vivienda con otras existentes.

Por tanto, en este proyecto se trabajará sobre casos reales situados en el paisaje de la huerta histórica colaborando en revitalizar y promocionar el barrio de Campanar.





## 2.1 METODOLOGÍA

La metodología que se ha seguido en la elaboración de este proyecto se puede dividir en diferentes fases relacionadas entre sí.

### 1- Búsqueda de información

Se ha tratado de investigar diferentes fuentes de información, de consulta y de análisis para valorar la disponibilidad de la información que necesitamos. En esta fase se han consultado libros, revistas, publicaciones, etc.

### 2- Trabajo de campo

Ha consistido en una serie de visitas tanto a los alrededores de Campanar como a la vivienda que se va a analizar en detalle para poder realizar el levantamiento de esta y conocer sus características particulares.

Con el levantamiento se han elaborado diferentes secciones constructivas para conocer la distribución de "La escoleta" en la actualidad y sin modificar la estructura inicial se ha adecuado hasta obtener las características de una vivienda rural valenciana.

### 3- Conocimiento de la Normativa de Aplicación

Se necesita conocer la normativa de aplicación que rige en estos momentos el núcleo histórico de Campanar para poder adecuar la vivienda siguiendo los parámetros que obliga la ley vigente. Esta normativa es el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, el Plan Especial y Plan de Reforma Interior de Campanar y la Revisión simplificada del Plan General.

### 4- Conocimiento de la Normativa actual para adecuar "La escoleta" a una vivienda,

Se estudiará la normativa más actual para poder adecuar la vivienda correctamente pero siempre teniendo como restricciones la normativa anteriormente estudiada.

### 5- Tratamiento de la información recogida y elaboración del proyecto.

En esta parte se ha unificado la información recogida en las fases anteriores para obtener los documentos que formaran parte del proyecto.





## 2.2 FUENTES Y RECURSOS

Las fuentes y recursos utilizados para este proyecto se pueden dividir fundamentalmente en cuatro tipos:

### 1- Información bibliográfica

La información bibliográfica es muy extensa y está descrita en el apartado de bibliografía del proyecto pero por encima del resto de publicaciones consultadas destacan:

REY AYNAT, J. Miguel del, Arquitectura Rural Valenciana: tipos de casas dispersas y análisis de su arquitectura, Generalitat Valenciana 1998.

ALMELA Y VIVES, F., 1960, La vivienda rural valenciana, Valencia.

SANZ, Josep M<sup>a</sup>; FARGAS, Mariela; SALA, Blanca; RIPOLL, Ramón; TORREDEFLOT, Joan; Manzano, Marc y Fuses, Josep., "Evolució, arquitectura i restauració dels nuclis rurals". Cases de poble. Edició BRAU. Barcelona 2006.

### 2- Información sobre normativa

Ayuntamiento de Valencia: <http://www.valencia.es>

Para conocer las características de la vivienda y su entorno protegido se han consultados distintas normas urbanísticas de la ciudad de Valencia, en particular se ha consultado:

- Normas Urbanísticas:
  - Plan General de Ordenación Urbana (PGOU),
  - Plan de Reforma Interior y Plan especial (PEPRI)
  - Revisión Simplificada del Plan General.
  - Plan especial del entorno BIC

- Planos de ordenación

### 3- Información proporcionada por los tutores del proyecto y la directora de "La escoleta", Cristina.

Los profesores han facilitado información sobre Campanar en cuanto a

- Características de las viviendas rurales
- Documentación de las viviendas que se va a estudiar.
- Visitas al ayuntamiento de Valencia para conocer la normativa urbanística
- Programas para la realización del levantamiento (PTLens, VectorMagic)





La directora de la escoleta ha proporcionado información sobre:

- La evolución de la edificación
- Las características de la vivienda anterior
- Las modificaciones realizadas para adecuar la vivienda a una escuela infantil
- El año de construcción y modificación

#### 4- Uso de programas informáticos

Se han utilizado programas informáticos para el levantamiento de la vivienda actual y para el diseño del cambio de uso de escoleta a vivienda, además de realizar todos los planos que aparecen en el proyecto.

Estos programas informáticos han sido:

- PTLens: rectificación de fotografías.
- VectorMagic: rectificación de fotografías.
- AUTOCAD: para la realización de los diferentes planos.
- ARCHICAD: para dibujar la vivienda definitiva en volumetría.





# 3 REGLAMENTO URBANÍSTICO





### 3.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa urbanística de aplicación en el Barrio de Campanar es la siguiente:

- **PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) del año 1988**

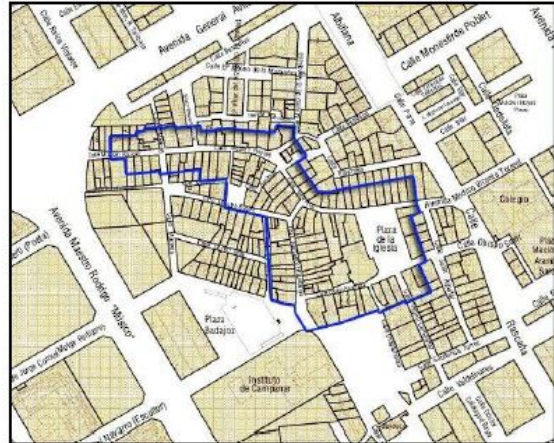
El PGOU clasifica la zona de Campanar como CHP-3 y establece una ficha de planeamiento de desarrollo T-5.

La aplicación de esta normativa es general en las manzanas que no pertenecen al ámbito de aplicación del PEPRI de Campanar.

La zona clasificada como CHP-3 es la que se dibuja a continuación



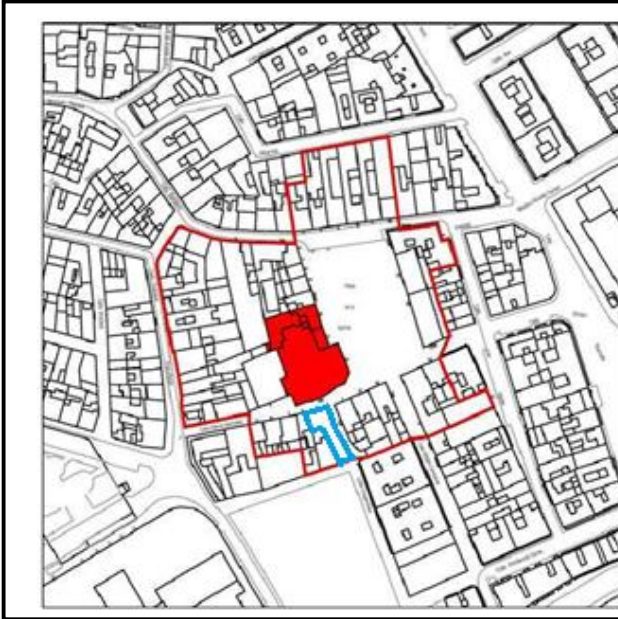
Foto 2008 SIGESPA (ámbito CHP)



Parcelas municipales 2009 (ámbito CHP)

El motivo por el cual es considerado el barrio de Campanar como Núcleo Histórico Protegido es debido a que la iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia situada en este barrio se considera Bien de Interés Cultural (BIC). Por tanto, toda edificación situada en las proximidades de la Iglesia está considerada como BIC.





La línea de color rojo delimita el entorno de protección

La línea de color azul delimita la parcela a estudiar.

- **PEPRI (Plan especial y Plan de Reforma Interior) del año 1992**

El PEPRI CASCO DE CAMPANAR, es el planeamiento de desarrollo definido en el PGOU para el ámbito T-5, área de Campanar. Este Plan Especial tiene como objeto la ordenación del núcleo o casco histórico de Campanar.

Las ordenanzas del PEPRI Campanar, en el ámbito del Barrio del Casco Histórico de Campanar, definido como zona CHP-3, determinan 3 zonas de ordenación (áreas de calificación urbanística) que afectan al ámbito definido como ámbito del PEP EB-2

- a) Área de ordenanza A: abarca la mayor parte del ámbito definido como Entorno de Protección de la Iglesia de Campanar.
- b) Área de ordenanza B: esta área se superpone con el área definida en Entorno de Protección de la iglesia de Campanar solo en parte de las parcelas incluidas en la manzana con Referencia Catastral 39372
- c) Área de ordenanza C (ensanche Campanar): esta área se superpone con el área definida en Entorno de Protección de la iglesia de Campanar solo en parte de dos manzanas concretas con Referencia Catastral 40378 y 40361

El PEPRI redefine los elementos incluidos en el catálogo del PGOU, los grados de protección y el alcance de los mismos.

El catálogo del PEPRI está compuesto por las Normas de Protección y listado de edificios catalogados, ambos incluidos, en las ordenanzas del plan.

Las Normas de Protección establecen dos categorías de patrimonio arquitectónico en función de su interés: patrimonio catalogado y patrimonio no catalogado.







Respecto del Patrimonio no catalogado, se refiere al conjunto de inmuebles, espacios o elementos, del ámbito A otorgándose a estos una protección ambiental.

En cuanto al patrimonio catalogado, se establecen 3 niveles de protección:

- Nivel 1 o nivel de protección monumental

Se incluyen en este nivel las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias

- Nivel 2 o nivel de protección estructural

En este nivel se incluyen los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

También se incluye en este nivel de protección aquellas construcciones que no poseen valor histórico pero si artístico en la presencia de peculiaridades constructivas físicas de difícil o muy costosa reproducción y que sean de gran valor de unos para la comunidad, con independencia de su explotación pública o privada y de que su buena utilización sea igual o distinta a la inicialmente prevista cuando se construyeron, pudiendo constituir un despilfarro ajeno a la función social de la propiedad proceder a la demolición del inmueble.

- Nivel 3 o nivel de protección arquitectónica

Se incluyen en este nivel los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar un determinado ambiente, urbano o rustico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

Las normas del Catálogo clasifican las intervenciones en función del nivel de protección de la edificación.

También se desarrolla en el PEPRI las definiciones de las diferentes posibilidades de que la vivienda se encuentre en fuera de ordenación:

- Fuera de ordenación sustantivo: afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.

Se declara en esta situación:

- o Edificios o instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario.





- **Fuera de ordenación diferido:** afecta a aquellos edificios que aun cuando no se encuentren adaptados al plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no prevista que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por lo tanto podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación.

Se declara en esta situación:

- o Edificios cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por el plan, aun cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable.
- **Fuera de ordenación adjetivo:** afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

- **Exposición al público de la Revisión Simplificada del Plan General en el año 2010 (se debería de aprobar el 28 de Mayo de 2012)**

En el 2010 se expuso al público la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia por el que se modifica el modelo de ordenación territorial de la ciudad de Valencia (PGOU 1988).

Se encuentran diferencias entre la normativa del PEPRI y la Revisión Simplificada, por lo que en caso de datos contradictorios hasta que no se apruebe la Revisión Simplificada prevalecerá el PEPRI. La Revisión Simplificada se debería de haber aprobado el día 28 de Mayo.

Esta Revisión Simplificada, define el entorno de Campanar como Bien de Relevancia Local.

En el caso de la catalogación de fuera de ordenación sustantivo, la Revisión Simplificada del Plan General, esta no considera a la vivienda a analizar como fuera de ordenación, por lo que en el momento de su aprobación se podría rehabilitar la vivienda por el interior. Por el exterior no se puede modificar porque dispone de nivel de protección 3º.

Los objetivos específicos de este Plan General se pueden resumir en:

- Mantener la estructura urbana y arquitectónica del entorno y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.





- Definir posibles zonas de rehabilitación que permitan la recuperación del área residencial.
- Declarar fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que resulten disconformes con el régimen de protección exigido.
- Conseguir la adaptación morfológica de aquellos inmuebles que resulten disonantes con respecto al conjunto.
- Asegurar la uniformidad de las nuevas edificaciones con el ambiente.
- Establecer determinaciones relativas a la conservación de fachadas y cubiertas y de elementos más significativos del interior de los edificios.

El Plan General propone redelimitar el entorno de protección de la Iglesia de Campanar regulando los actos de aprovechamiento y uso del suelo.

El alcance de protección queda definido en la siguiente imagen.



Este Plan General, redefine los niveles de protección nombrándolos de la siguiente manera:

- Nivel de protección integral

Incluye las construcciones que deben ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas.

- Nivel de protección parcial

Incluirá construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura además de la fachada y elementos visibles desde los espacios públicos.





- Nivel de protección ambiental

Integra las construcciones que contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano.

Gracias a los documentos del planeamiento, tanto el PGOU como el PEPRI de Campanar, se ha establecido como modelo de desarrollo urbano, el respeto a la trama histórica y a la tipología tradicional por lo que el barrio se ha mantenido en unos estándares de elevada calidad urbana.



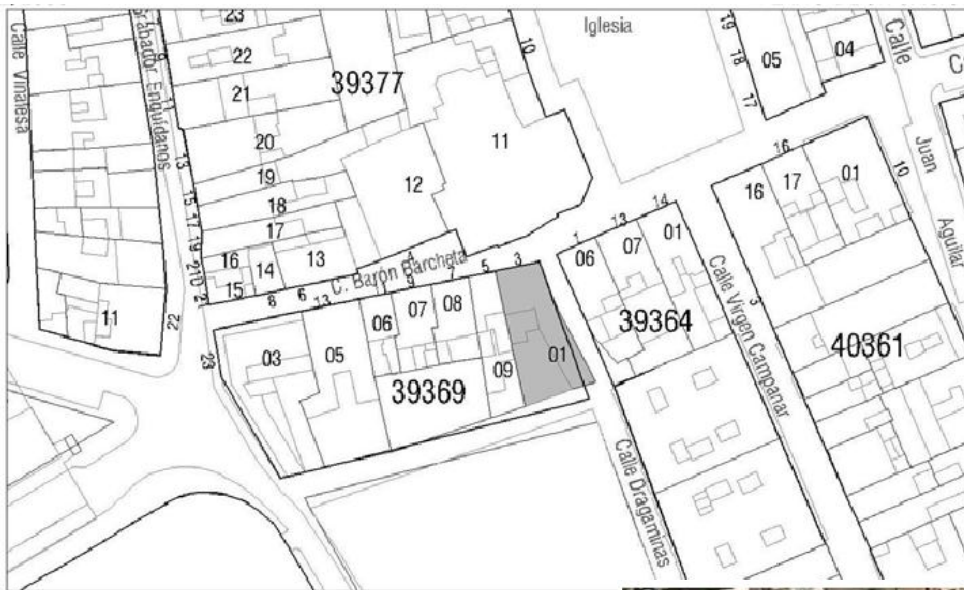


### 3.2 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA A LA VIVIENDA A ESTUDIAR

El catálogo de Bienes y espacios protegidos de Valencia describe la parcela a estudiar de la siguiente manera:

#### 1. DATOS IDENTIFICATIVOS

<b>DIRECCIÓN</b>	Calle Barón de Barcheta nº 3, Calle Dragaminas
<b>REFE. CATASTRAL</b>	3936901 YJ 2733 F
<b>DISTRITO</b>	04- Campanar
<b>BARRIO</b>	4.1 Campanar
<b>PROTECCIÓN</b>	Catálogo PEPRI Campanar. Nº clave:1 Nivel 3 Protección Arquitectónica
<b>CARTOGRAFÍA PGOU</b>	C- 27
<b>SUELO</b>	Urbano



CARTOGRAFÍA

FOTOGRAFÍA AÉREA





## 2. DESCRIPCIÓN

### PARCELA

<b>CONTEXTO</b>	Urbano - Núcleo histórico tradicional
<b>IMPLANTACIÓN</b>	En esquina pasante
<b>SUPERFICIE</b>	340 m <sup>2</sup>
<b>OCUPACIÓN</b>	P. Baja      parcial P.Piso      parcial



### EDIFICACIÓN

<b>TIPOLOGÍA</b>	Unifamiliar
<b>SIST.CONSTRUCTIVO</b>	Vertical:      Muros de carga de ladrillo macizo Horizontal:    Vigas y viguetas de madera
<b>CUBIERTA</b>	Inclinada a dos aguas
<b>FACHADA</b>	Fachada principal simétrica, con acceso a dintelado de madera y balcón sobre el mismo.
<b>Nº ALTURAS</b>	PB + 1
<b>ÉPOCA</b>	1900 - 1930

## 3. DESTINO Y USOS

### DESTINO

#### USOS P.BAJA

<b>ACTUAL</b>	terciario
<b>PROPUESTO</b>	residencial

#### USOS P.PSO

<b>ACTUAL</b>	terciario
<b>PROPUESTO</b>	residencial



## 4. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Rehabilitación parcial reciente

## 5. PROTECCIÓN

### NORMATIVA URBANÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### NORMATIVA PATRIMONIAL

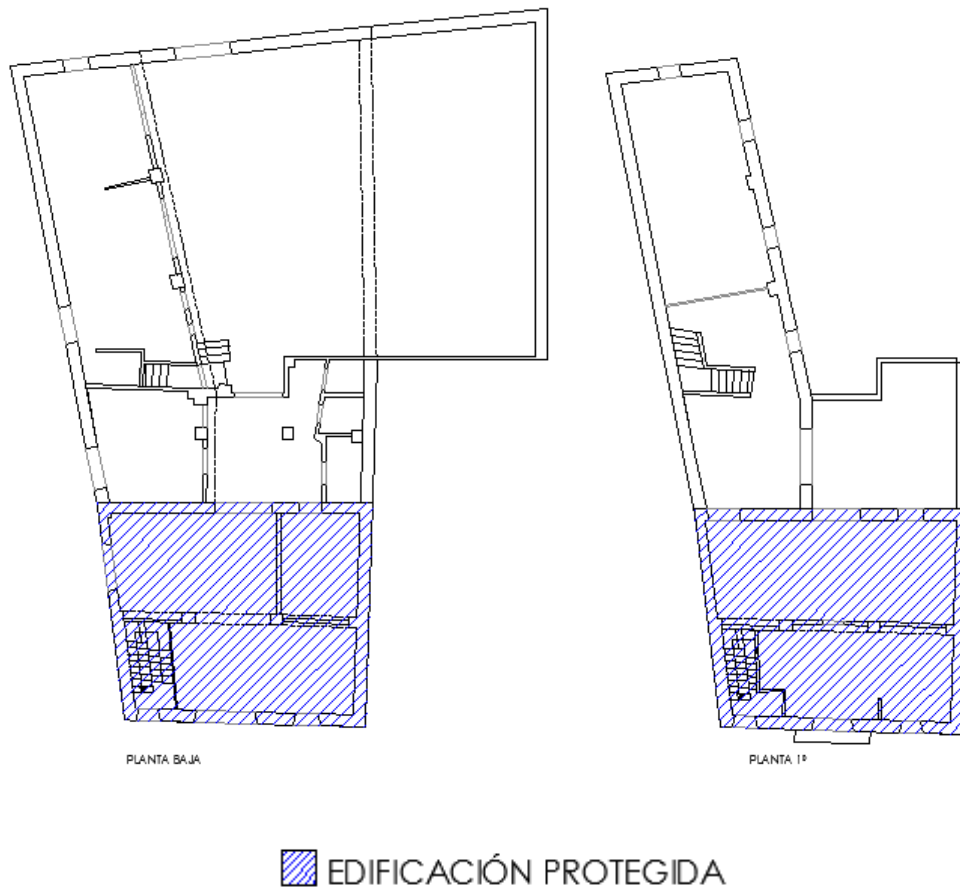
Incluido en el entorno de protección BIC Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de Campanar

Incluido en el Área de Vigilancia Arqueológica Entorno de protección del BIC





En el catálogo de edificios, conjuntos y elementos de interés arquitectónico del casco histórico de Campanar, se distinguen en la parcela 2 partes; la parte protegida y la parte que no está protegida.



## 6. DESCRIPCIÓN DE SUS VALORES PATRIMONIALES

### VALORES

HISTÓRICO

CULTURAL

URBANÍSTICO

DEFINE LA TRAMA URBANA

**ARTICULA LA TRAMA URBANA**

ESTRUCTURA LA TRAMA URBANA

ARQUITECTÓNICO

FACHADA

CUBIERTA

TIPOLOGÍA

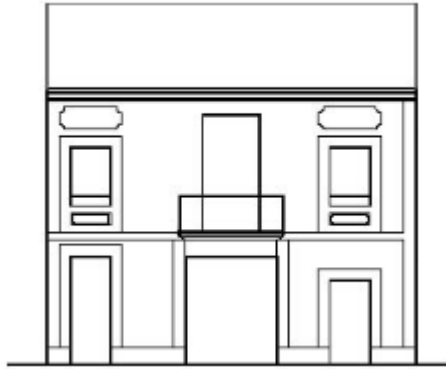
SISTEMA CONSTRUCTIVO

OCUPACIÓN PARCELA

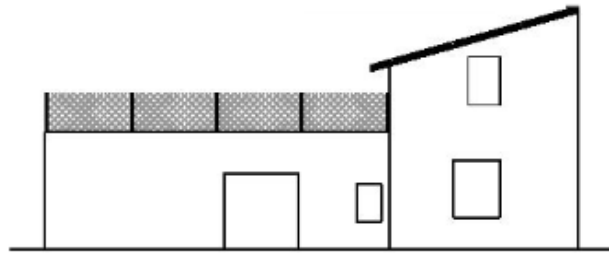




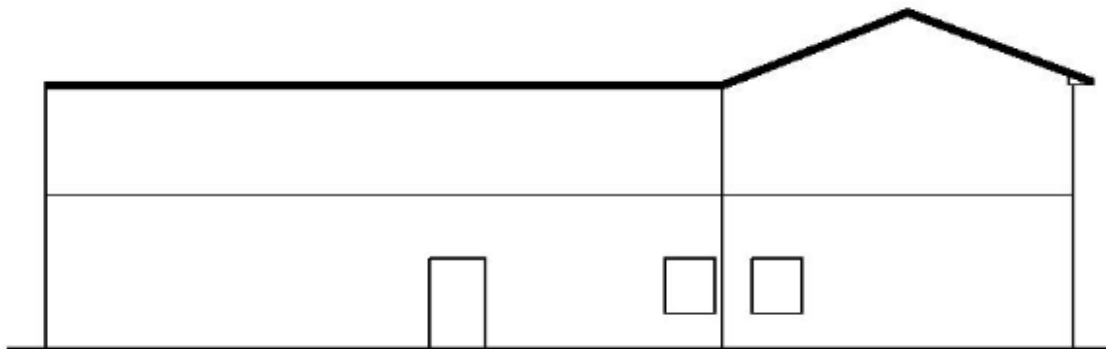
A continuación se muestra la descripción gráfica de la vivienda estudiada correspondiente a los alzados.



Alzado Calle Barón de Barcheta



Alzado posterior.



Alzado Calle Dragaminas

La geometría de la parcela que se obtiene de la ficha urbanística es la siguiente:



La línea de color **AZUL** dibuja el perímetro de "La escoleta" en la actualidad.

La línea de color **NEGRO** dibuja el perímetro de "La escoleta" que debería tener.

Se observa en la imagen que parte de la fachada lateral invade zona destinada a viales.







Según podemos observar en la imagen anterior, la vivienda se encuentra en fuera de ordenación sustantivo puesto que parte de la fachada lateral está invadiendo terrenos clasificados como viales. Esto afecta a la adecuación de "La escoleta" en una vivienda residencial de la siguiente manera:

- Según el PEPRI solo se pueden realizar obras de mantenimiento y conservación para mantener la vivienda en buen estado, es decir, no podemos en ningún caso modificar cualquier distribución.

Por otro lado la Revisión Simplificada del Plan General, considera la parcela como uso residencial y dentro de ordenación. Además permite las siguientes intervenciones correspondientes al nivel 3º de protección:

- Obras de conservación, correspondientes al mantenimiento y la consolidación de la vivienda.
- Obras de restauración
- Obras de rehabilitación, es decir, obras de modernización y reforma

Los criterios que se seguirán para la realización de las obras será:

- La demolición de pares de plementería no visibles desde la vía pública, preservando la estructura espacial y constructiva del edificio, lo cual implica la conservación o restauración – en su caso- de los elementos propios del tipo básico, como estructura vertical y horizontal, además de la sección y perfil del edificio.
- La demolición o reforma de elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención a través de un proyecto de fiel reconstrucción o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar la composición básica de fachadas del edificio y facilitar la adecuación del espacio interno a usos que no sean contrarios a conservar o mantener la integridad de su valor cultural.
- La demolición de cuerpos o elementos interiores o exteriores, garantizando siempre, en el caso de bienes de naturaleza arquitectónica, la estructuración "casa-patio-pajar" poniendo especial interés en evitar siempre la colmatación del patio. O conservando siempre el valor referencial tipológico del cuerpo principal, al cual se subordinan los demás.
- La ampliación del edificio siguiendo las leyes sintácticas del mismo, es decir, se pueden adosar determinados cuerpos construidos al núcleo básico que se entiende como referencial. Las ampliaciones serán cuerpos anexos muy concretos que a su vez hacen referencia a tipos constructivos canónicos propios del ámbito rural: generalmente porchadas.





# 4 DESARROLLO DEL CONTENIDO





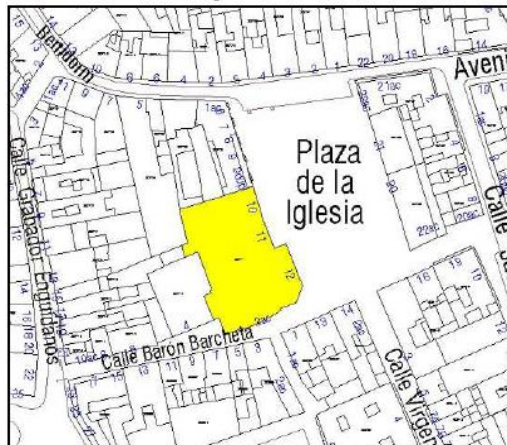
## 4.1 MEMORIA HISTÓRICA Y CONTEXTUAL

### 4.1.1 Características de la estructura urbana

El edificio a analizar se encuentra en el Barrio de Campanar que es la zona más antigua del casco histórico de Campanar.

Se trata de un tejido de origen medieval, conformado por viario estrecho de trazado irregular y manzanas también irregulares que contiene parcelas de la edificación. La mayoría de estas manzanas son alargadas, de poca profundidad y escasamente regularizadas, conformadas bien por parcelas pasantes a dos calles o con dos parcelas atestadas, recayentes una a una calle.

Se singulariza la manzana en la que se encuentra ubicada la iglesia, ya que se trata de una manzana sensiblemente rectangular de elevada profundidad con parcelas residenciales vinculadas principalmente a las calles Barón de Barcheta y Grabador Enguñanos y en la que conviven amplios espacios libres vinculados a la edificación residencial pero también a la iglesia y a la casa del Barón de Barcheta.



La Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia declarada Bien de Interés Cultural y sus alrededores





#### 4.1.2 Características de la edificación

Se caracteriza por una construcción de Alquilerías y casas rurales. Todas estas casas y alquilerías parten de un mismo esquema de construcción que se puede clasificar en función de los elementos de la arquitectura que los componen.

La edificación predominante es la vivienda residencial de dos plantas (PB + 1) con un cuerpo principal recayente a viario y edificaciones secundarias que ocupan la parte trasera perteneciente al patio original o corral, vinculado al origen agrícola de la edificación. Se trata de la tipología residencial que se implanta en l'Horta a partir de la creación de modelos arquitectónicos que permiten la construcción de dos tipos de edificación: a "una ma" o a "dues mans" que se articulan a partir de un gran espacio central – paso de comunicación del corral – con dependencias a uno ó a ambos lados.

A continuación se muestra un cuadro representativo de las viviendas tipo de Campanar:

TIPOS		UNA SÓLA VIVIENDA		DOS VIVIENDAS		
		UNA PLANTA	PLANTA BAJA + CAMBRA	DOS PLANTAS	DOS PLANTAS	
DISTRIBUCIÓN VIVIENDA Y ESTRUCTURA	DOS CRUJÍAS	A UNA MANO				
			TIPO 1	TIPO 2A		
	A DOS MANOS					
			TIPO 2B	TIPO 3B	TIPO 4B	
	TRES CRUJÍAS	A DOS MANOS				
			TIPO 2C			





### 4.1.3 Parámetros constructivos

El muro de carga define en la arquitectura tradicional a la crujía, entendiéndose como módulo básico de construcción, definido por el vano existente entre dos líneas de carga, cubierto generalmente por elementos de flexión que determinan un plano horizontal o inclinado. La crujía proporciona la capacidad de construir esquemas diversos en un momento de la historia y tipologías distintas.

La crujía tiene dos maneras de ordenarse dentro de las plantas de las casas: en paralelo o en perpendicular al muro de fachada. En la mayor parte del territorio valenciano y dentro de la casa rural, hay una fuerte uniformidad en la construcción de las crujías en paralelo al muro de fachada.

La escalera, tanto en el caso de una vivienda o de dos, suele situarse en primera crujía lateral y es de reducidas dimensiones y elevada pendiente. En el interior de las parcelas ocasionalmente se desarrollan cuerpos auxiliares de una sola crujía y de una o dos alturas apoyados en los lindes laterales; se accede a ellos desde el corral que no tiene solución de continuidad desde el ámbito principal de la edificación.

La manera de techar a dos aguas con aleros a fachada interior y posterior, o a cuatro aguas, son las más habituales. Las soluciones con cubierta plana son mucho más puntuales y muy regresivas. La condición de fachada la adquieren sobre todo los muros anteriores, a veces los posteriores pero los laterales se consideran habitualmente como testeros, tratándose casi sin huecos.

### 4.1.4 Parámetros arquitectónicos

Las cualidades de las edificaciones se componen de un cuerpo principal de estructura paralela a fachada, una o dos crujías, cubierta a dos aguas y caballete central, y por una serie de cuerpos añadidos o auxiliares de una sola vertiente inclinada o plana que se articula alrededor del patio o corral trasero. Estas edificaciones se destinan principalmente a vivienda unifamiliar, y con el tiempo se adoptan soluciones de "escaleta" para habilitar una segunda vivienda en la planta superior.

Existen otros tipos de casas que provienen de las transformaciones directas de las casas elementales o de las que se generan a partir de ellas, en las cuales a la estructura de una crujía se le añade otra en proceso evolutivo hacia esquemas más complejos y amplios para desarrollar la vivienda.

Tipológicamente constan de planta baja y primera y configuradas a "una o dues mans" disponen de una amplia portada sobre la que se sitúa el balcón principal y de ventanales enrejados a ambos lados de la misma.

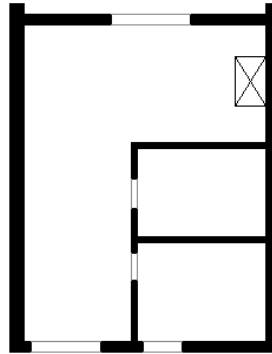
El Plan Especial y el Plan de Reforma interior (PEPRI) distinguen entre 5 tipos de tipologías de casas:





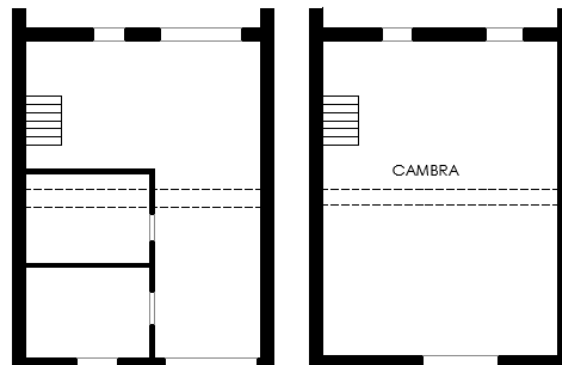
- Tipología de vivienda: TIPO 2 "la casa en cambra"

Este tipo se puede considerar como evolución del tipo 1 más elemental (casa desarrollada en una planta).

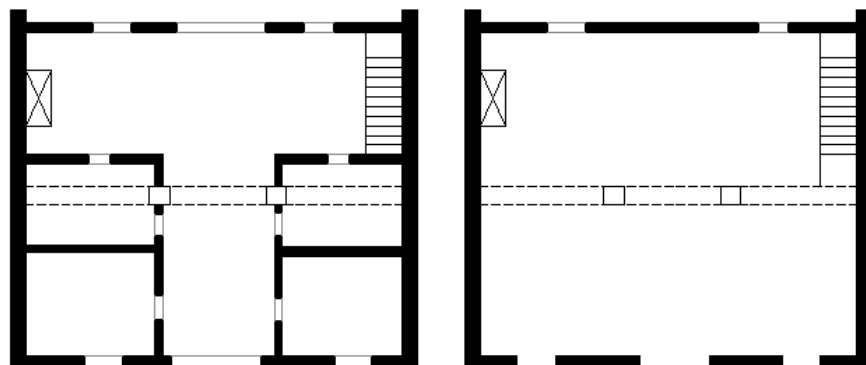


"La casa en cambra" está formada por planta baja y "cambra". Esta "cambra" sirve de almacén para las cosechas. La escalera de comunicación entre ambas plantas se encuentra generalmente en la segunda crujía, en el espacio de la cocina.

"A una ma"



"A dos mans"

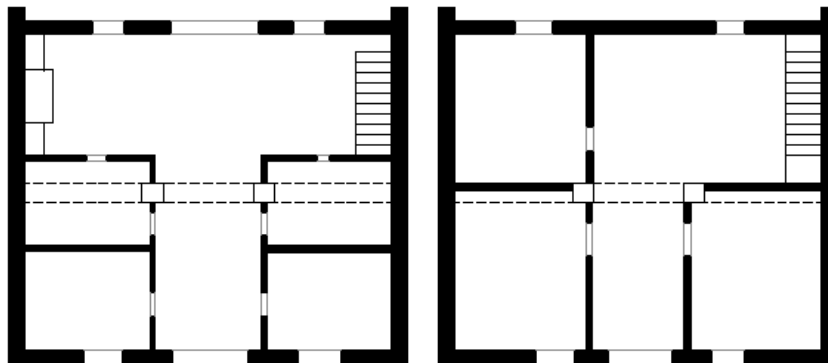




Los materiales más habituales en este tipo de casa, son los muros de carga de tapial. El acceso principal se resuelve con un arco en la puerta para las casas más antiguas y con dintel de madera para las más tardías; en las ventanas aparece un arco o dintel elemental. En la distribución interior se utiliza el ladrillo. Los forjados están formados por vigas de madera y revoltones de ladrillo. La cubierta está formada por vigas de madera sobre las cuales se coloca un cañizo o un tablero de rasilla sobre el que a su vez se colocan las tejas árabes. La escalera de comunicación está formada por una bóveda construida con dos hiladas de rasilla.

- Tipología de vivienda: TIPO 3

La cambra pasa a constituir un lugar de habitación, generalmente para alojar algún miembro de la familia. El almacenaje de la cosecha pasa a ocupar otra parte del patio descubierto. En este tipo de casa aparece el balcón con barandilla de forjas y el voladizo se construye con un entramado metálico y pavimento cerámico; en los tipos más tardíos este voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa a ser de fundición. Los muros se construyen con ladrillo, con un acabado en fachada de revoco pintado, en la mayoría de los casos.

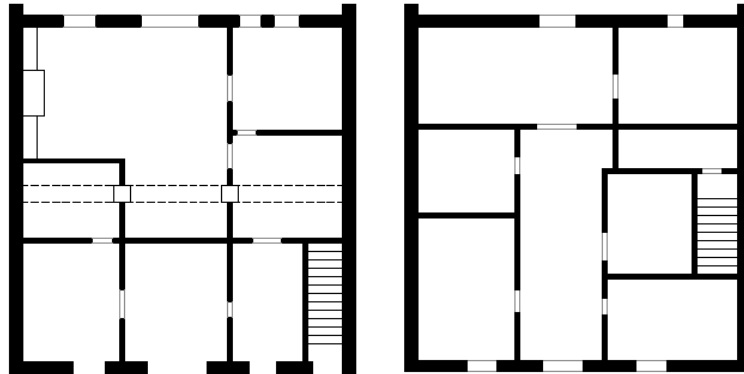


- Tipología de vivienda: TIPO 3 con "escaleta"

La cambra transformada en lugar de habitable y la segregación de la propiedad, con la aparición de la propiedad horizontal, introduce una modificación del tipo 3; aparece en la fachada una nueva entrada independiente de la principal, la escaleta de acceso a la planta superior se sitúa generalmente en el lateral o en el eje de simetría según la casa sea a "dues mans" o se duplique este tipo, pero siempre manteniendo su carácter secundario.

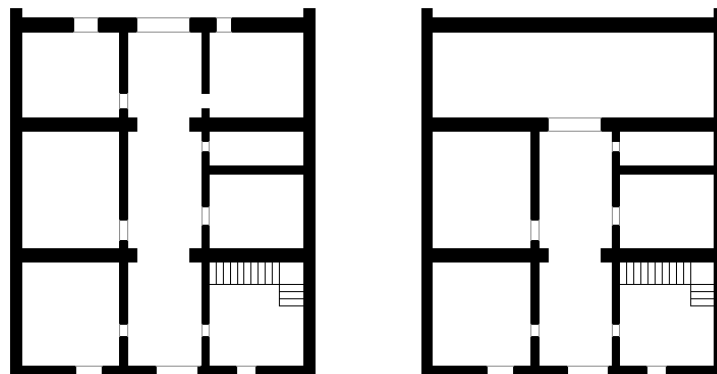
La fachada tiene las mismas características que el tipo 3: balcón con barandilla de forjas y voladizo que se construye con un entramado metálico y pavimento cerámico. En los tipos más tardíos este voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa a ser de fundición. Los muros se construyen con ladrillo, con un acabado en fachada de revoco pintado, o directamente con ladrillo visto.





- Tipología de vivienda: TIPO 4

Es una evolución del tipo 3, en el que sin estar la casa desvinculada de la actividad agrícola, aparecen cambios en la distribución de los espacios. Casas más tardías que por agregación posterior incorporan la cocina y el cuarto de baño como un espacio independiente, añadiendo una nueva crujía en la planta baja, la cual se transforma en una terraza en la planta superior dando al patio descubierto de la parcela.

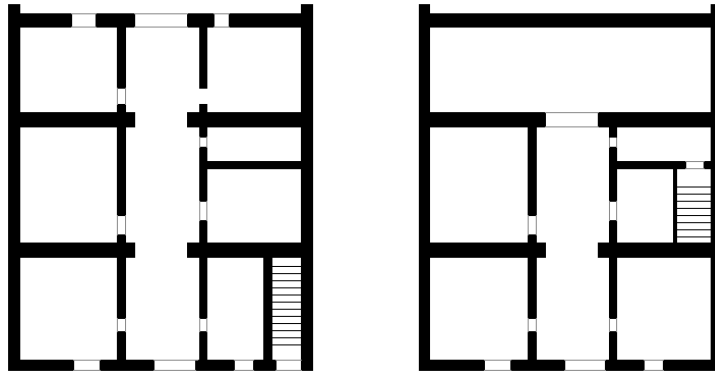


- Tipología de vivienda: TIPO 4 con "escaleta"

Es una evolución del tipo 3 con "escaleta", en el que sin estar la casa desvinculada de la actividad agrícola, aparecen cambios en la distribución de los espacios. Casas más tardías que por agregación posterior incorporan la cocina y el cuarto de baño como un espacio independiente, añadiendo una nueva crujía en la planta baja, la cual se transforma en una terraza en la planta superior dando al patio descubierto de la parcela.







#### 4.1.5 Tipología básica de las casas de dos crujías

El esquema de la arquitectura rural valenciana se estabiliza y se configura en una tipología estable articulándose a partir de un eje transversal centrado en planta; eje sobre el que se sitúan vanos en cada uno de los tres muros portantes y que definen en fachada las puertas de acceso principal y posterior.

La crujía podemos considerarla, tanto como el módulo básico de construcción y como un modulo que posibilita la ordenación de volúmenes y espacios. La crujía se cubre con viguetas que trabajan a flexión, que en la arquitectura tradicional tiene dos soluciones: forjados apoyados sobre viga durmiente y forjados apoyados directamente sobre la línea de carga.

La morfología de cubierta a dos aguas con alero a fachada, se caracteriza por proporcionar un eje de simetría sobre el que están todos los huecos que con sus medidas y proporciones pasan a tener un protagonismo especial en fachada.

La arquitectura rural da poca importancia a los muros laterales como elementos de composición, ciñéndose tan solo a adjetivar la fachada principal, manteniéndose los laterales como medianeras aptas para adosar a ellas cuerpos de edificación.

La fachada principal se acaba generalmente con un enlucido de cal, a diferencia de los laterales que quedan sus fábricas vistas.





## 4.2 MEMORIA DESCRIPTIVA DE "La escoleta"

### 4.2.1 Características históricas

Para analizar con detalle las características de la construcción es necesario conocer el año de construcción de la vivienda, las características más importantes del entorno, etc.

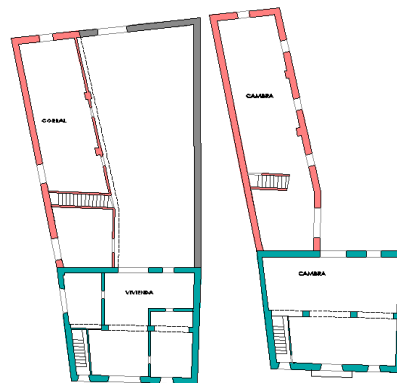
En algunos edificios hay que distinguir las dos crujías principales de la tercera que se construye más tarde como resultado de un aumento de los programas de las viviendas para incorporar los espacios de confort propios de la época: cocina y baños.

Estos edificios tienen una ley general muy clara: ampliar a partir de un patio posterior, cuando sea posible, o bien ampliar a uno de los lados testeros de la casa, si la parcela lo permite. En ambos casos pueden ampliar, sin provocar cambios importantes en la arquitectura del bien a conservar. Siempre con cuerpos de una crujía del tipo porchada vertiente al patio, dispuestos al fondo del mismo o al lateral en el caso del patio.

Aplicándola a la vivienda a estudiar, ésta ha ido evolucionando a lo largo de los años, empezando con una casa de dos crujías paralelas a la fachada y un gran patio trasero en la planta baja, mientras que la planta primera se destinaba a "la cambra".



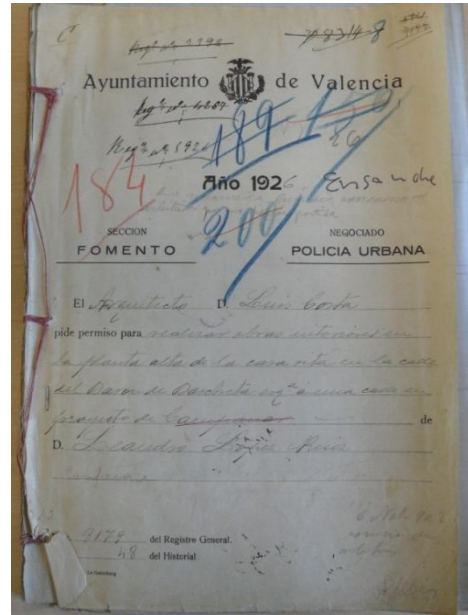
Posteriormente, se amplió la vivienda en uno de los laterales del patio, destinando a corral esa nueva construcción.





Más adelante, la planta primera pasó de ser una cambra a ser una segunda vivienda. Esta evolución se realizó en el año 1926 y es el único dato que se tiene de la casa, ya que se ha conseguido una antigua licencia de obras en la que se pide permiso para edificar una vivienda en la planta primera.

Quedando su esquema tipológico:



Siguiendo con la definición de los tipos de viviendas anteriormente descritos, con esta licencia de obras se observa que la vivienda ha evolucionado tipológicamente, siendo su tipología inicial del Tipo 2 "la casa en cambra" al Tipo 3 en el cual, la cambra se transforma en un lugar habitable.

Posteriormente, pasa a ser de la tipología Tipo 3 con "escaleta" siendo su esquema tipológico actual.

En el año 1979 se formó la "sociedad Cooperativa Valenciana Escoleta Infantil de Campanar" situada en la Calle Barón de Barcheta nº 3, situación de la vivienda que se estudia.

En el año 1994, "La escoleta" pasó a ser un centro privado y consiguió su reconocimiento por la Conselleria de Educación y Ciencia como centro de Educación Infantil en el año 1997.

Por lo tanto, se puede considerar que desde el año 1979, la vivienda está vinculada a la educación infantil; primero siendo el centro de una sociedad cooperativa de la escoleta infantil de Campanar y posteriormente hasta la actualidad, siendo una escuela infantil.



Actualmente, la tipología de la vivienda adecuada a escuela infantil es el siguiente:



La escuela infantil, ha aumentado la superficie del patio para que los niños puedan jugar en un mayor espacio libre.

#### 4.2.2 Características descriptivas

El solar situado en esquina dispone aproximadamente de 429 m<sup>2</sup>, presentando la fachada principal en la calle Barón de Barcheta con una longitud de 9'7m; calle por la cual se realiza el acceso a la vivienda y una fachada lateral en la calle Dragaminas de longitud 27'5m.



Calle Barón de Barcheta (fachada principal) Calle Dragaminas

La fachada principal es simétrica, en la cual se observan elementos de interés arquitectónico propios del Casco Histórico de Campanar.



Proyecto de adecuación y  
cambio de uso de  
"La Escoleta" de Campanar



Calle Dragaminas



(Fachada posterior)

"La escoleta" está compuesta por dos plantas sobre rasante.

La planta baja consta de tres habitaciones, correspondientes a 3 clases de 2, 3 y 4 años, el despacho de la directora, un distribuidor, una cocina, tres baños y una habitación-despensa. En esta planta también se sitúa un patio.



Clase 1 y Entrada principal



Clase 2



Clase 3



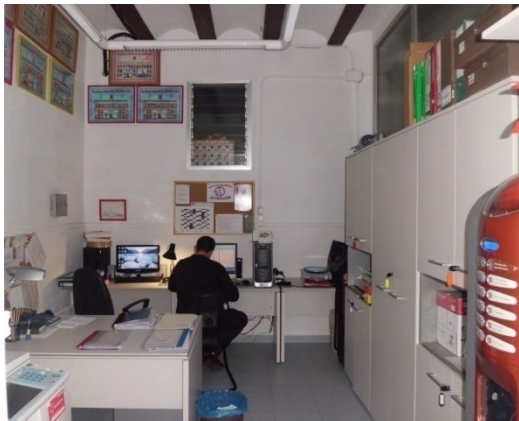
Proyecto de adecuación y  
cambio de uso de  
"La Escoleta" de Campanar



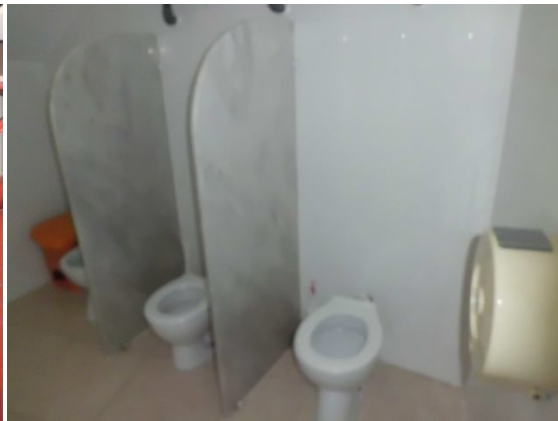
Distribuidor



Cocina



Despacho



Baño 1



Baño 2



Patio





Proyecto de adecuación y  
cambio de uso de  
"La Escoleta" de Campanar

La planta primera dispone también de tres habitaciones correspondientes a las clases de 4 y 5 años unidas mediante un distribuidor, un baño y una terraza exterior.



Clase 4



Clase 5



Clase 6



Distribuidor



Distribuidor



Baño 4



Baño 5





Terraza

Las superficies correspondientes a cada habitación son las siguientes:

	Superficies (m <sup>2</sup> )	Útiles	Construidas
PLANTA BAJA	Clase 1	30,23	37
	Clase 2	28,6	31,5
	Clase 3	52,6	63,1
	Baño 1	4	6,2
	Baño 2	2,21	3,15
	Baño 3	3,25	4,1
	Cocina	18,71	22,7
	Despacho	11,91	14,4
	Distribuidor 1	25,33	27,1
	Despensa	2,8	4,15
	Patio	193,3	215,7
<b>Total superficie PB</b>		<b>372,94</b>	<b>429,1</b>
PLANTA PRIMERA	Clase 4	29,33	35,7
	Clase 5	34	39,2
	Clase 6	40,6	52,7
	Baño 4	5,9	7,51
	Baño 5	6,45	8,45
	Distribuidor 2	35,12	45
	Terraza	20,23	23,48
<b>Total superficie P1º</b>		<b>171,63</b>	<b>212,04</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE (PB + P1º)</b>		<b>544,57</b>	<b>641,14</b>





### 4.2.3 Características constructivas

Al tratarse de una construcción tradicional, esta se fundamenta en la producción manual artesanal. En primer lugar, la relación entre el producto y el lugar ha permitido a la construcción rural tener una relación directa con la tierra, ya que se construyen las casas con los materiales que se tiene alrededor obteniendo una construcción de características únicas e irrepetibles. Con frecuencia se dice que todas las casas de pueblo son iguales, pero constructivamente no hay ninguna igual, de esta forma se realizan construcciones de gran valor arquitectónico.

También es importante la duración de la construcción tradicional, que permite crear edificaciones de larga duración. La utilización de materiales adecuados, la experiencia acumulada a través de las diferentes generaciones y el trabajo bien hecho de los artesanos de la construcción, permiten que las construcciones tradicionales estén realizadas para durar.

Se describirá a continuación las técnicas constructivas utilizadas para la ejecución de la vivienda que se está estudiando.

La cimentación es la parte de los muros que se encuentra debajo del terreno para buscar la mayor resistencia del suelo. Estas cimentaciones suponen un ensanchamiento del muro en contacto con el terreno para evitar el punzonamiento del muro en el terreno. La cimentación adopta la forma de zapata corrida construida sobre una capa de arena para evitar el contacto de la cimentación con el terreno. Esta cimentación está realizada con la mezcla de gravas y mampuestos de distintas granulometrías unidas mediante un aglomerante de mortero de cal.



Las paredes exteriores corresponden a muros de carga de ladrillo cerámico macizo con un espesor aproximado de 45cm. Estos muros tienen una doble función: estructural (soportar el peso de la planta primera y el de la cubierta) y de distribución (separando las habitaciones). De esta forma el uso de la estructura vertical (pilares) queda en una situación secundaria y complementaria.

Los muros de carga definen dos crujías paralelas a fachada principal y una crujía paralela a la fachada lateral construida posteriormente.

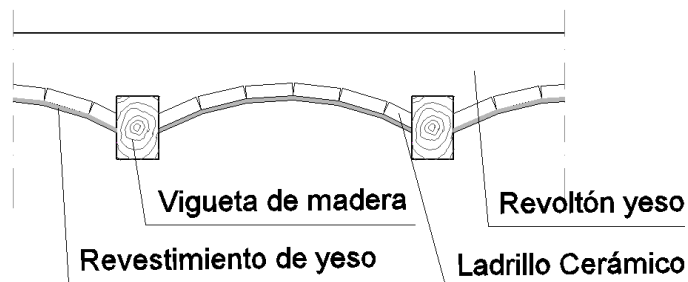
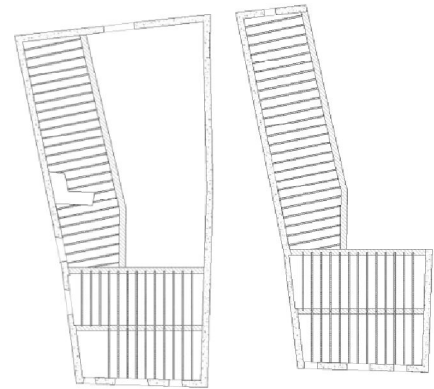
La estructura vertical de la vivienda se compone de cuatro pilares en cada crujía situados debajo de las vigas de madera. De estos cuatro pilares, dos de ellos están





colocados en los extremos y por tanto se encuentran embebidos en el muro. Los otros dos pilares quedan vistos. Se deduce de ellos que están ejecutados con el mismo material que se ha realizado el muro, es decir, de ladrillo cerámico macizo tomado con mortero de cal.

La estructura horizontal, está realizada mediante forjados de estructura de madera. Estos forjados, están ejecutados con vigas de madera de pino situadas en dirección paralela a la fachada y tienen unas dimensiones de 20x40cm, sobre las que se apoyan viguetas, también de madera de pino de dimensiones 16x10cm colocados en perpendicular a las vigas. Estas viguetas están colocadas a una distancia de 50cm formando un entrevigado de revoltones realizados con ladrillo cerámico y yeso.



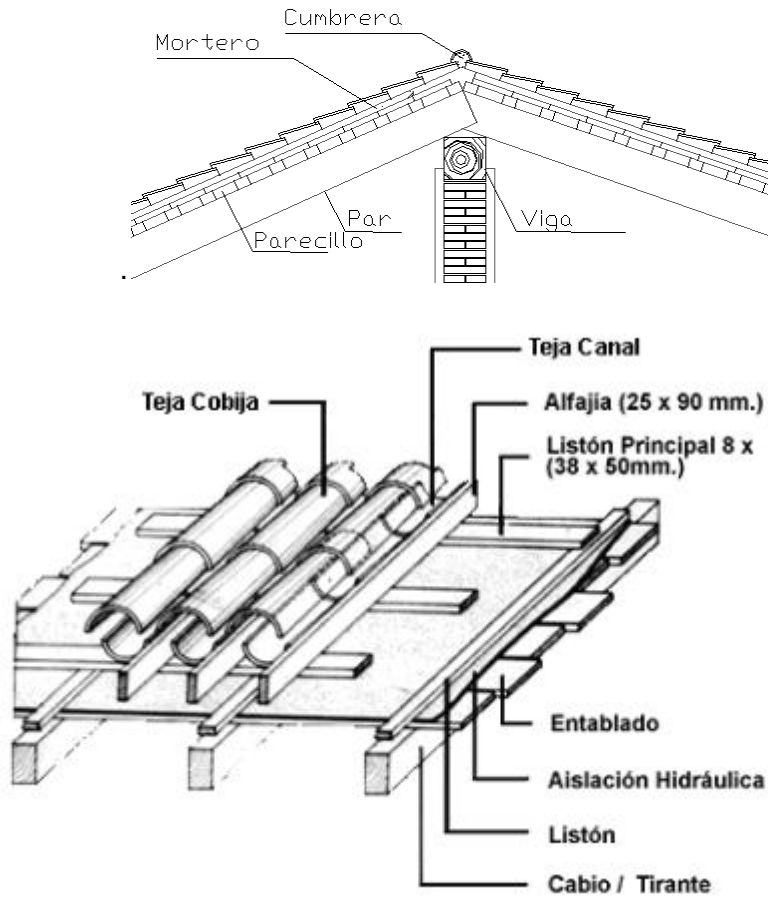
La cubierta con vigas de madera y cubrición de teja cerámica, es el sistema más generalizado. Las tejas descansan sobre soleras de tableros de madera o ladrillos planos.

En la vivienda hay dos tipos de cubierta:

- Cubierta a dos aguas, en las dos crujías de la fachada principal.
- Cubierta a una agua, en la crujía situada en el lateral del patio.

Los dos tipos están realizados con una pendiente aproximada del 30% y se componen de una estructura portante de vigas y viguetas de madera sobre las cuales se coloca un tablero de rasilla machihembrado sobre el que a su vez se colocan como elemento de cubrición, las tejas cerámicas árabes.





El revestimiento empleado es para la fachada revoco, es decir, un revestimiento continuo de mortero de cal y cemento, que sirve como base para cualquier acabado posterior, en este caso se le aplica un acabado de pintura. Por otro lado, el revestimiento interior es a base de una capa de guarnecido de yeso para posteriormente aplicarle un acabado de enlucido y así obtener una textura más fina en el caso de las habitaciones, puesto que en las zonas húmedas se colocan baldosas de cerámica tomadas con mortero de cemento.





#### 4.2.4 Estado de conservación

En general el estado de conservación de la edificación es bueno. Se percibe la preocupación de la población por conservar y mantener el ornato de la edificación. Sin embargo, se pueden señalar algunas excepciones como son los inmuebles adosados a la iglesia y las edificaciones recayentes a calle Grabador Enguïdanos, que al no estar catalogas no han gozado hasta ahora del reconocimiento municipal. Resulta interesante señalar que una buena proporción de estos edificios tienen estructuras y tipologías de elevado interés por su antigüedad, por sus sistemas constructivos y por constituir buena muestra de la edificación más antigua del asentamiento, razones por la que se ha considerado su inclusión en el Catálogo de edificación protegida.





## 4.3 MEMORIA DE ACTUACIÓN Y PROYECTO

En el presente proyecto, se ha estado estudiando las características históricas de la vivienda analizada y las características que tiene actualmente. A continuación, se va a adecuar la escuela infantil de Campanar, "La escoleta", en una vivienda tradicional de Campanar cumpliendo la normativa correspondiente a la parcela situada en el núcleo histórico y con un nivel de protección 3º.

### 4.3.1 Normativa de aplicación

Debido a que la vivienda se encuentra en centro histórico protegido, dentro del entorno BIC y parte de la vivienda está protegida en nivel de protección 3º, se deberán seguir las rehabilitaciones de acuerdo con la normativa vigente, Plan General y PEPRI, explicando en esta normativa lo siguiente:

- Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y altura en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen, y, en su caso, la de los edificios no renovados.
- En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

La intervención que se va a realizar en la vivienda a estudiar es la siguiente:

- Se va a mantener la tipología básica de la vivienda, conservando la estructura vertical y la estructura horizontal propia de la vivienda, así como la cubierta.
- Se va a preservar la composición básica de todas las fachadas y la dimensión del patio correspondiente a la vivienda.
- No es necesario ninguna obra de demolición o reforma de ningún elemento visible desde la vía pública.
- Se va a adecuar el espacio interno manteniendo la integridad de su valor cultural, demoliendo las particiones interiores actuales para distribuir la vivienda de diferente manera pero manteniendo en todo momento la superficie del patio.

Para poder adecuar "La escoleta" a una vivienda unifamiliar de acuerdo con la normativa vigente se deberá tener en cuenta:

- Para la rehabilitación o cualquier modificación del exterior de la vivienda se aplicará la normativa correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, al Plan Especial y Plan de Reforma Interior de Campanar y la





Revisión Simplificada del Plan General, ya que la vivienda a estudiar se encuentra situada en el núcleo histórico de Campanar.

Las restricciones correspondientes a estas normativas se han desarrollado en el punto 3.2 anterior.

- Para la rehabilitación o cualquier modificación del interior de la vivienda se tendrá en cuenta el Decreto 151/2009 por el que se regulan las condiciones de diseño y calidad en las viviendas.

Respecto a la normativa de la edificación, el código técnico (CTE) se va adecuar la vivienda siguiendo el CTE- SUA, seguridad de utilización y accesibilidad. También se utilizará la normativa del DC- 2009, las condiciones de funcionalidad que se deberán aplicar a la vivienda.

Por tanto, las características aplicables de la normativa a la vivienda se detallan a continuación:

- SUPERFICIES MÍNIMAS

La superficie útil mínima de la vivienda será de 30m<sup>2</sup>.

La superficie mínima de los recintos con los que contará la vivienda serán los siguientes:

Tipos	Superficie (m <sup>2</sup> )
Dormitorio sencillo	6
Dormitorio doble	8
Cocina	5
Comedor	8
Cocina-comedor	12
Estar	9
Estar-comedor	16
Estar-comedor-cocina	18
Dormitorio-estar-comedor-cocina	21
Baño	3
Aseo	1,5

Si la vivienda dispone de dos o más dormitorios, al menos uno de ellos tendrá 10 m<sup>2</sup> útiles sin incluir el espacio para almacenamiento.

El lavadero podrá ubicarse en la cocina, en el baño, en el aseo o en un recinto específico para esa función, reservando siempre la superficie necesaria para la colocación y uso de los aparatos previstos.





- CIRCULACIONES VERTICALES

Las escaleras del interior de la vivienda que permiten el acceso necesario a los espacios básicos y a los recintos que los contienen, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Ancho mínimo de tramo sin incluir pasamanos.	0,80 m
Huella mínima	0,27 m
Tabica máxima	0,19 m
Altura máxima por tramo de escalera sin meseta o rellano	3,4 m
2 Tabicas + Huella	0,62m + 0,05m

La altura libre mínima será de 2,20 m medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior, admitiéndose descuelgues hasta 2,00 m.

A continuación, se van a comparar las características mínimas de las escaleras según la normativa y las características de las que dispone la escalera de la vivienda, para comprobar si es necesario reconstruirla.

Concepto	Normativa	Escalera Actual
Ancho mínimo de tramo sin incluir pasamanos.	0,80 m	0,85 m
Huella mínima	0,27 m	0,225 m
Tabica máxima	0,19 m	0,26 m
Altura máxima por tramo de escalera sin meseta o rellano	3,4 m	1,58 m
2 Tabicas + Huella	0,62m + 0,05m	-

Se observa en la gráfica anterior, que la escalera actual no cumple la huella mínima.

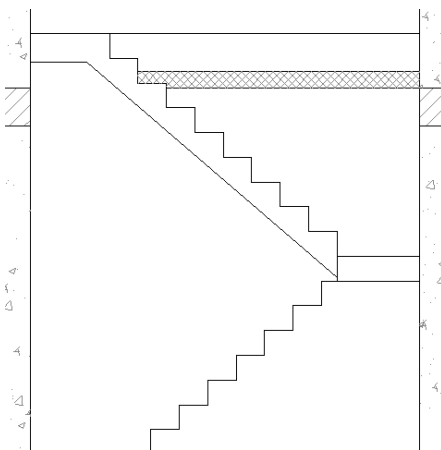




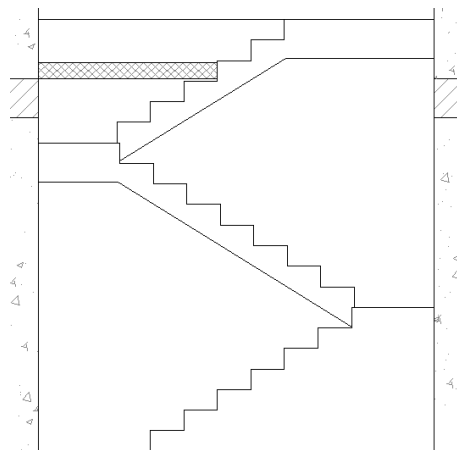
Por lo tanto, será necesaria la construcción de una nueva escalera que cumpla con la normativa. Esta escalera tendrá las siguientes características.

Concepto	Normativa	Escalera Modificada
Ancho mínimo de tramo sin incluir pasamanos.	0,80 m	0,90 m
Huella mínima	0,27 m	0,30 m
Tabica máxima	0,19 m	0,19 m
Altura máxima por tramo de escalera sin meseta o rellano	3,4 m	1,295
2 Tabicas + Huella	0,62m + 0,05m	-

Con estas nuevas dimensiones, la escalera cumple con la normativa vigente, quedando la sección de la escalera:



Escalera inicial



Escalera modificada







#### - CIRCULACIONES HORIZONTALES

El acceso a la vivienda desde el exterior, será a través de una puerta cuyo hueco libre no será menor de 0,80 m de anchura y de 2,00 m de altura.

El hueco libre en puertas de paso será como mínimo de 0,70 m de anchura y 2,00 m de altura.

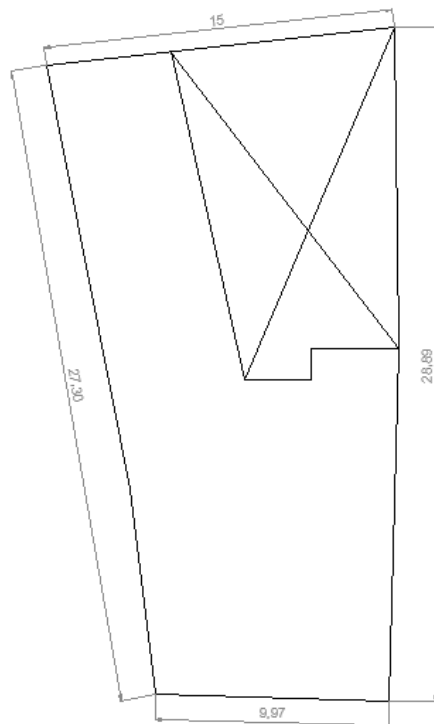
Por lo tanto, en base al programa de necesidades y a otras cuestiones relativas a las limitaciones urbanísticas y sistema estructural, se organiza la nueva distribución de la edificación según se describe a continuación, tal y como queda reflejado en las secciones y plantas de distribución del proyecto.

#### 4.3.2 Características del solar

La parcela está situada en esquina con la calle Barón de Barcheta y calle Dragaminas, presentando 3 fachadas a la calle de dimensiones de 9,97 m de fachada principal, 27,30 m de superficie lateral y 15 m en la fachada posterior. La superficie total es de 346,63 m<sup>2</sup>.

La vivienda ocupa 208,16 m<sup>2</sup> de parcela, correspondiendo a 138,37 m<sup>2</sup> al patio de la vivienda.

La geometría de la parcela queda definida en la siguiente imagen:





### 4.3.3 Ambientación urbanística

Son de aplicación las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Valencia junto con el Plan Especial y Plan de Reforma Interior perteneciente al barrio de Campanar debido a que se encuentra en un barrio en el centro histórico de Valencia. Destacando de las ordenanzas lo siguiente:

Concepto	Normativa (PEPRI)	Proyecto
Clase de suelo	Urbano	-
Usos permitidos	residencial plurifamiliar	residencial plurifamiliar
Parcela mínima	60 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	4 m	9,65 m
Profundidad máxima edificable	14 m	-
Altura máxima de cornisa	7 m	7 m
Altura máxima cerramiento patio	3 m	3 m
Superficie mínima patio	30 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas	2	2
Vuelo máximo	0,60 m	0.60 m
Retranqueos de fachada	0 m	0 m

### 4.3.4 Estudio funcional

En base al programa de necesidades y a otras cuestiones relativas a limitaciones urbanísticas, economía del trazado de instalaciones y sistema estructural, se organiza la distribución de la edificación según se describe a continuación, tal y como queda reflejado en las secciones y plantas de distribución del proyecto.

Por condiciones de la protección de la vivienda, la planta baja debe contar con el patio trasero de las dimensiones actuales, no pudiendo modificar en ningún caso la superficie de este. Además, también se deben respetar los huecos iniciales de fachada siendo necesario aprovechar al máximo los huecos para permitir la entrada de luz y la ventilación natural en la vivienda.

Aunque se deban respetar los huecos de fachada iniciales, por el interior se pueden abrir todos los huecos necesarios para la correcta ventilación de las habitaciones. La nueva distribución garantiza la adecuada ventilación ya que todas las habitaciones disponen de aperturas exteriores.

Se van a proyectar dos viviendas independientes, en la planta baja se proyectará una vivienda y en la planta primera otra vivienda diferentes. El motivo por el cual se proyectan dos viviendas es porque la última reforma de la vivienda antes de la





adecuación para una escuela infantil, se trataba de una casa con dos viviendas, una vivienda en cada planta. Ya que el proyecto consiste en adecuar la escuela infantil a una vivienda tradicional valenciana, se ha creído necesario mantener las características de la última edificación.

#### 4.3.5 Composición y programa de necesidades

La vivienda consta de dos plantas sobre rasante unidas por un núcleo de comunicación vertical, una escalera, a la que se accede por la fachada principal.

El programa desarrollado define dos viviendas para dos propietarios diferentes a las que se accede por la fachada principal situada en la calle Barón de Barcheta, por lo tanto se van a proyectar dos viviendas diferentes.

De acuerdo con el programa de necesidades y la configuración geométrica del solar se proyecta una distribución en el que se mantiene la distribución característica de las viviendas rurales valencianas en las dos crujías principales.

El acceso principal a las dos viviendas se realiza por la Calle Barón de Barcheta, con una puerta de madera de grandes dimensiones de doble hoja abatible para la planta baja, además esta vivienda, dispone de otra entrada en la fachada posterior, con una puerta de aluminio de doble hoja abatible. Por otro lado, el acceso a la vivienda de la planta primera se realiza mediante una escalera situada en a la derecha de la fachada. Las viviendas disponen de las siguientes habitaciones:

Planta baja: en esta planta se dispone de la escalera de acceso a la vivienda de la primera planta.

Consta de un amplio recibidor que mantiene las características de las viviendas rurales puesto que antiguamente se necesitaba un recibidor de grandes dimensiones para permitir el paso de los carros a través de éste hasta el patio trasero. Este distribuidor da acceso al salón-comedor, a la cocina, a un baño, al amplio patio exterior y a un pasillo-distribuidor situado en la crujía lateral que permite el acceso a dos dormitorios, a un vestidor, y a un baño y un aseo.

Planta primera: a esta planta se accede por la escalera situada en la parte derecha de la fachada principal y dispone de un distribuidor al cual se accede desde la escalera que permite el acceso a tres dormitorios y a un baño completo y un aseo, además de a la terraza exterior. En la crujía lateral se ha distribuido una cocina completamente equipada, un salón-comedor y una habitación destinada a oficina o estudio.





#### 4.3.6 Cuadro de superficies

Las superficies útiles y construidas por planta son las siguientes:

	Superficies (m <sup>2</sup> )	Útiles	Construidas
VIVIENDA 1 (planta baja)	Escalera	6,74	9,84
	Recibidor	38,43	44,05
	salón- comedor	26,685	34,4
	cocina	10,025	17,2
	Lavadero	1,3	2,1
	Baño 1	8,53	10,86
	Baño 2	6,02	6,74
	Baño 3	5,68	6,23
	Distribuidor	18,83	25,3
	Vestidor	11,89	12,83
	Dormitorio 1	17,7	18,85
	Dormitorio 2	16,49	21,63
	Patio	130,5	139,75
<b>Total superficie PB</b>		<b>299,82</b>	<b>304,63</b>
PLANTA PRIMERA	Distribuidor	20,23	24,18
	Dormitorio 1	16,3	18,76
	Dormitorio 2	11,56	15,47
	Dormitorio 3	8,6	11,85
	Baño 1	5,92	6,47
	Baño 2	4,46	6,03
	Cocina	11,58	13,41
	Lavadero	1,3	2,1
	Salón- comedor	40,6	48,1
	Oficina/estudio	19,69	27,14
	Terraza	32,65	38,86
<b>Total superficie P1º</b>		<b>172,62</b>	<b>211,37</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE (PB + P1º)</b>		<b>472,44</b>	<b>516</b>





## 4.4 MEMORIA CONSTRUCTIVA

### 4.4.1 Cimentación

No es de aplicación al presente proyecto, pues la estructura es la original y no se prevé ninguna intervención estructural.

Se mantiene la cimentación realizada con piedra y mortero de cal con un espesor similar o mayor al del muro de carga.

### 4.4.2 Estructura

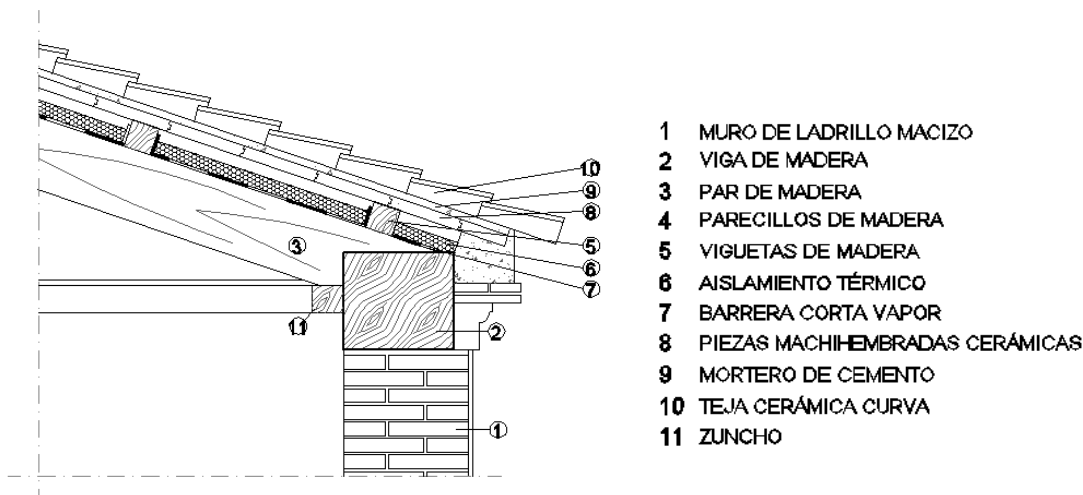
No es de aplicación al presente proyecto, pues la estructura es la original y no se prevé ninguna intervención estructural.

Se mantiene la estructura a base de muros de ladrillo macizo en los que se apoyan vigas de madera de 20x40cm y sobre estas viguetas de madera y como entrevigado revoltones de ladrillo cerámico revestidos de yeso.

### 4.4.3 Cubierta

La cubierta no cumple con la normativa actual del Código Técnico DB-HS por lo que se mantendrá la estructura de madera pero se le añadirá nuevos materiales para adecuarse a la normativa quedando la cubierta de la siguiente manera:

Está realizada con vigas de madera en la que se apoyan pares también de madera inclinados con una pendiente del 30% aproximadamente. A continuación se colocan correas de madera separadas a distancias iguales sobre las que se coloca una barrera corta vapor, una capa separadora y el aislante térmico a base de lana mineral. Sobre el aislante y posteriormente bardos cerámicos machihembradas. Como elemento de cubrición se coloca la teja cerámica curva.





#### 4.4.4 Sistema de compartimentación

La fachada a la calle y las medianerías no son de aplicación en el presente proyecto, puesto que se mantendrán la original y no se prevé ninguna intervención.

Con respecto a particiones interiores, éstas estarán realizadas mediante ladrillo cerámico hueco de 7cm de espesor, realizado con piezas de 24x 11'5x 7cm recibidas con mortero de cemento de dosificación M-5 1:6 con juntas de 1cm de espesor.

Los cerramientos exteriores correspondientes a la separación de la vivienda con el patio, estos estarán compuestos por un tabicón de ladrillos cerámicos huecos de 24x 11,5x 9cm, con cámara rellena de aislamiento acústico y tabicón de ladrillos cerámicos huecos de 24x 11,5x 7cm, aparejados y recibidos con mortero de cemento de dosificación M-5 1:6 con juntas de 1cm de espesor.

En el vestidor, se va a realizar la pared que separa la habitación del patio con baldosas de pavés de 30x30cm con juntas de 1,5cm de espesor para evitar aplastamientos de las piezas.

#### 4.4.5 Sistemas de acabados

Con respecto a los pavimentos, se dispondrá de un pavimento de terrazo de 40x40 cm de colores claros, salvo en locales húmedos que se colocará pavimento de piezas de gres de 30x30cm de colores claros. Ambos pavimentos se colocarán sobre una capa de arena y mortero de cemento.

El pavimento correspondiente a la terraza de la primera planta, será de tablas de madera de 20cm de ancho por 1m de largo.

Los paramentos verticales interiores se revestirán con guarnecido de yeso maestreado de 1,5 cm de espesor, excepto en los locales húmedos donde se recubrirán con un alicatado de gres tomadas con mortero bastardo de cemento, cal y arena con dosificación 2:1:10 rejuntándose posteriormente con una lechada de cemento blanco. El alicatado de los baños serán de piezas de dimensiones 5x5 cm mientras que en la cocina se colocarán baldosas de 30x30 cm.

En los paramentos horizontales se extenderá, igualmente, un guarnecido de yeso, excepto donde se coloque falso techo. Este falso techo estará realizado con placas de escayola lisa sustentadas con tirantes de acero galvanizado.

Las paredes interiores y el falso techo se terminarán con pintura plástica lisa, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de fondo con pintura plástica diluida muy fina, plastecido de faltas y dos manos de acabado.

Para los dormitorios se utilizará como revestimiento vertical papel para decorar paredes de diferentes tonos y estampados





#### **4.4.6 Carpintería**

La carpintería exterior es de madera de pino de tablero aglomerado, contrachapado liso para barnizar. Los marcos serán de madera de pino. La puerta de entrada se mantendrá la actual aplicándole una capa de pintura para eliminar el color azul actual.

La puerta posterior será de aluminio de dos hojas, con decoración de cristal en formas rectangulares.

Para las ventanas del patio se empleará carpintería de aluminio del mismo tono que la puerta trasera con acristalamiento para ventanas exteriores, realizado con doble vidrio aislante, compuesto por vidrio incoloro de 4mm, en el interior, cámara de aire entre ambos 6mm, sellada perimetralmente y vidrio incoloro de 4mm en el exterior, con doble sellado de butilo y polisulfuro, colocado con perfil continuo, junta de neopreno y junquillos.

La carpintería interior correspondiente a las puertas, está será de madera de haya de tablero aglomerado, contrachapado lisa revestidas de pintura de color blanco. Los marcos serán de madera de pino también revestidos con pintura de color blanco. Colocación de cristaleras en las puertas de cocina, pasillos, salón-comedor, y opacas el resto, provistas de pernios y pomos todas ellas de aluminio.

Los armarios empotrados estarán forrados por el interior y dispondrán de puertas correderas sin altillo, estas puertas se revestirán de pintura de color blanco.

#### **4.4.7 Cerrajerías y defensas**

Se dispondrán barandillas de perfilaría de acero galvanizado lacado y acristalamiento de seguridad para las barandillas de la terraza

Las barandillas de la escalera serán de perfilaría de acero lacado y pasamanos de perfilaría de madera de haya.

Estos elementos metálicos se protegerán con pintura antioxidante.

#### **4.4.8 Instalación eléctrica**

La instalación eléctrica se realizara de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones complementarias.

Dispondrá de nivel de electrificación de 5000w, circuito de instalación eléctrica y línea de teléfono con dos puntos por vivienda. Antena de TV y FM con dos puntos por vivienda, situado en salón-comedor y dormitorio principal. Antena parabólica para las dos viviendas.

Los mecanismos serán de calidad reconocida, respetándose los volúmenes de protección y prohibición.





#### **4.4.9 Fontanería y aparatos sanitarios**

En cada vivienda existirán dos redes, una de agua fría y otra de agua caliente que darán servicio a los distintos aparatos de la vivienda. Para conseguir el agua caliente se instalará un calentador acumulador eléctrico en el lugar indicado en los planos.

Las tuberías de distribución serán de cobre e irán por el techo y empotradas en la tabiquería. Los desagües serán de P.V.C.







# 5 CONCLUSIÓN





Este proyecto ha consistido en el análisis histórico y tipológico de una vivienda tradicional rural, situada en el barrio histórico de Campanar, en la que en la actualidad es una escuela infantil, para adecuarla posteriormente a una vivienda que mantenga la naturaleza arquitectónica y aquellos elementos que definen el esquema típico de la zona en la que está situada.

Para poder realizar la adecuación ha sido preciso conocer previamente la normativa urbanística que le afecta y la evolución histórica que ha tenido, para obtener así un esquema tipológico diferente de la vivienda a lo largo de los años de evolución.

Después de reflexionar sobre la zona estudiada y su situación actual se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- La vivienda escogida para el estudio contiene una gran riqueza arquitectónica debido a su construcción y al entorno en el que se encuentra, pero esta vivienda es solo una parte de todos los elementos arquitectónicos que componen el barrio de Campanar, por lo que es necesario un estudio más completo en el que se incluyan más viviendas rurales y alquerías del entorno de la iglesia de Campanar, debido a que todas las viviendas siguen un mismo esquema constructivo.
- El barrio de Campanar se ha mantenido en una elevada calidad urbana gracias a las normativas del planeamiento que han establecido un modelo de desarrollo respetando la trama histórica y la tipología tradicional.
- No existe mucha información respecto al barrio de Campanar pero si se ha publicado mucho respecto a las viviendas y alquerías rurales valencianas y todas ellas siguen un mismo esquema tipológico y constructivo según la época en que fueron construidas.
- Quedan muchos barrios históricos por descubrir y por estudiar. Es necesario que se conserve el patrimonio y se rehabilite aquello que esté deteriorado, es por ello que las administraciones tienen la obligación y la responsabilidad de que no se produzca el deterioro o la pérdida del patrimonio arquitectónico.
- Para poder mantener un barrio histórico y cumplir con la normativa de patrimonio cultural valenciano, se destacan a continuación algunos objetivos que se deben llevar a cabo:
  - o Mantener la estructura urbana y arquitectónica del entorno, permitiéndose únicamente aquellas modificaciones que contribuyan a una mejor conservación del entorno.
  - o Garantizar la sustitución en el caso de derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la previa obtención de la edificación.
  - o Definir áreas de rehabilitación para recuperar el área residencial y las actividades económicas compatibles dentro del entorno.





- Adaptar morfológicamente aquellos inmuebles que resulten discordantes respecto las características del entorno.
- Para todo ello, sería necesario actuar sobre los núcleos históricos proponiendo estas medidas:
  - estudio en profundidad el patrimonio arquitectónico para una correcta y completa catalogación de todos los elementos con la posibilidad de conservación, restauración o rehabilitación.
  - Acciones de conservación y rehabilitación a partir de esa catalogación, para poder adecuar los elementos patrimoniales priorizando en aquellos que tengan una mayor urgencia
  - Acciones de comunicación y publicidad para mantener vivo el barrio y dar a conocer sus encantos a los turistas





# 6 BIBLIOGRAFÍA





## ARQUITECTURA RURAL

BOHIGUES, Carles. "Les cases agrupades i urbanes: tipus i evolució". Temes d'etnografia valenciana, cap. V col·lecció politècnica/10. Edit. Institució Alfons el Magnànim. Diputació de València.

DEL REY AYNAT, J. Miguel. Arquitectura Rural Valenciana, clasificación de los tipos de casas compactas en medio rural disperso. Aproximación a su análisis de un tipo básico: la casa de dos crujías. Tesis doctoral. Edit. UPV 1983

REY AYNAT, J. Miguel del, Arquitectura Rural Valenciana: tipos de casas dispersas y análisis de su arquitectura, Generalitat Valenciana 1998.

SANZ, Josep M<sup>a</sup>; FARGAS, Mariela; SALA, Blanca; RIPOLL, Ramón; TORREDEFLOT, Joan; Manzano, Marc y Fuses, Josep., "Evolució, arquitectura i restauració dels nuclis rurals". Cases de poble. Edició BRAU. Barcelona 2006.

ALMELA Y VIVES, F., 1960, La vivienda rural valenciana, Valencia.

ARAZO, M<sup>a</sup> A, 1995, Arquitectura popular valenciana. Diputación de Valencia, D.L.

CASAS TORRES, Jose manuel. La vivienda y los núcleos de población rurales en la huerta valenciana. Ed. C.S.I.C. Madrid. 1943

Catálogo de soluciones constructivas de rehabilitación reconocido para la calidad de la edificación, editado por el IVE. Valencia 2011

## CONSTRUCCIÓN

BOUBETA SANTOMÉ, J. Manuel, La rehabilitación actual: diagnóstico e intervención. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid, 2008.

## CAMPANAR

AGUILAR BOCANEGRA, Rosa Maria, Campanar desde sus orígenes, J. Aguilar. 1985.

ARAZO, M<sup>a</sup> Angeles y JARQUE, Francesc, Campanar. Ajuntament de Valencia

AA.VV Gran Enciclopedia de la Comunidad Valenciana

GIMENO PUCHADES, Miguel, Campanar. Compendio histórico de esta población desde principios del siglo XIII hasta la fecha y de su Iglesia Parroquial. 1896

<http://es.wikipedia.org/wiki/Campanar>





Proyecto de adecuación y  
cambio de uso de  
"La Escoleta" de Campanar

## FUENTES

Archivo histórico municipal de valencia

Archivo de cartografía y urbanismo de la E.T.S arquitectura de valencia

BIBLIOTECA VALENCIANA; BV. ARCHIVO DE S. MIGUEL DE LOS REYES  
[http://bv.gva.es/screens/biblioteca\\_val.html](http://bv.gva.es/screens/biblioteca_val.html)

BIBLIOTECA VALENCIANA; BV. ARCHIVO DE S. MIGUEL DE LOS REYES  
[http://bv.gva.es/screens/biblioteca\\_val.html](http://bv.gva.es/screens/biblioteca_val.html)

Biblioteca de la universidad de valencia  
<http://biblioteca.uv.es/>

Biblioteca de la universidad politécnica de valenciana  
<http://www.upv.es/entidades/ABDC/>

CENTRO DE INFORMACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA E.T.S. DE ARQUITECTURA  
DE VALENCIA. CIA  
<http://ciaetsav.blogspot.com.es/>

## NORMATIVA URBANÍSTICA

Plan General de Ordenación Urbana de la Comunidad Valenciana (PGOU), Normas Urbanísticas; aprobado definitivamente mediante Resolución del Hnble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de fecha 28 de diciembre de 1988, publicada en el B.O.P de 14 de enero de 1989 y en el D.O.G.V de 16 de enero de 1989

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Campanar, aprobado definitivamente en fecha de 21 de mayo de 1992, publicada en el B.O.P de 27 de junio de 1992, hasta la entrada en vigor del Plan Especial del Entorno BIC

Modificación Parcial del Plan General del Barrio de Campanar, aprobado definitivamente en fecha de 11 de enero de 2000, publicada en el D.O.G.V de 26 de enero de 2000.

Plan Especial del entorno del BIC (catálogo PEP-EBIC), exposición al público en fecha de marzo de 2010

Revisión simplificada del Plan General de Valencia, exposición al público en fecha de 10 de enero de 2010.

- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

## ESCOLETA CAMPANAR

<http://escoletacampanar.ecsocial.com/>

