

## **U.E.8**

**PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS  
PARA USO SOCIO-CULTURAL EN EL ÁMBITO DE LA U.E.8  
PEPRI entorno de la muralla musulmana del Barrio del Carmen.**

## 0. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Desde la Oficina RIVA se ha elaborado la Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen en el entorno de la Muralla Musulmana. (Unidades de Actuación nº 6, 7, 8 y 10.). Con fecha dieciocho de enero de 2006, por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda se ha aprobado definitivamente el documento de modificación del nombrado P.E.P.R.I.

Dicha modificación responde a la necesidad de intervenir en un entorno singular de la ciudad de Valencia, con el doble objetivo de la recuperación patrimonial de los restos murarios y la regeneración integral de esta parte de Ciutat Vella. Las unidades de ejecución se definen con un tratamiento conjunto y unitario para toda la intervención. Para ello, fija los parámetros urbanísticos que van a definir la volumetría de la edificación, determina usos y libera espacios.

La propuesta de ordenación del entorno de la muralla se fundamenta en cuatro puntos básicos:

- Mantenimiento de la totalidad del tejido residencial y creación de nueva edificación residencial en los espacios vacantes.
- Recuperación de la traza y restos de la muralla musulmana mediante su restauración y puesta en valor, existentes en su mayoría en los interiores de manzana.
- Establecimiento de un recorrido paralelo al viario que se adentre en restos, como ámbitos de un mayor carácter privativo entendidos como eslabones encadenados.
- Implantación de equipamientos que dinamicen la zona, siempre situados junto a alguno de estos restos.

La reordenación supone el saneamiento de una zona en declive social económico mediante una intervención delicada de cirugía urbana que respeta y completa la edificación existente. El principal motivo para la actuación se halla en la existencia en estas cuatro unidades de los restos más importantes conservados hasta la fecha de la muralla musulmana. Estos restos, que datan del siglo XI, se encuentran amalgamados con la edificación y están constituidos por varios cubos o torres y fragmentos del lienzo murario. El crecimiento de la ciudad cristiana deja los restos como traza de nuevas calles o sumidos en el interior de unas nuevas manzanas y, así, se hallan fragmentos de muro en fachadas de las dos unidades extremas, 6 y 10, y cubos y fragmentos mayores de muro en las centrales, 7 y 8.

La ubicación de nuevos equipamientos responde a la intención de remarcar la existencia de los restos tomándolos siempre como punto de situación e incorporados a la nueva actividad urbana. Se emplaza, así mismo, en zonas donde los solares son los protagonistas del tejido urbano.

Se procede a la construcción de edificios de viviendas para realojos, con lo que se consolida el carácter residencial de la zona favoreciendo sus condiciones de entorno y procurando una revitalización crucial, al tiempo que se garantiza la permanencia de los residentes históricos en el ámbito de la muralla, ya que las ordenanzas garantizan el realojo de las viviendas afectadas, procediéndose en ambos casos a realojar preferentemente dentro de los ámbitos de modificación.

En el entorno de la Muralla Musulmana la ordenación final prevé la implantación de un Centro de Interpretación de la Muralla Musulmana y un Centro de Día para Mayores en la U.E.7 y en un equipamiento sociocultural en la UE-10. En la U.E.-8 se plantea el mantenimiento de la actividad artesanal existente. La construcción de viviendas completa la recuperación de la trama histórica desvirtuada por los solares. La urbanización de los interiores de manzana liberados para la idónea contemplación de los restos de la muralla musulmana, integrarán los restos a rehabilitar.

## **1. OBJETO.**

### **1.1. Introducción. Objeto del proyecto.**

El objeto de esta Memoria es la descripción y justificación de la solución arquitectónica de un edificio para realojos urbanísticos de los residentes de la zona desplazados por las obras de intervención en el ámbito de la muralla, sobre el solar situado en las calles Tenerías 8, 12 y 14 y En Borrás 3, 5 y 7, en el ámbito de la manzana implicada en la UE-8 del PEPRI del Barrio del Carmen del Centro Histórico de Valencia.

### **1.2. Situación, emplazamiento y características del Solar.**

La forma de este solar viene determinada por las alineaciones actuales a las vías anteriormente mencionadas y la alineación impuesta por la modificación del planeamiento (PEPRI del entorno de la muralla musulmana del Barrio del Carmen) al nuevo espacio público del interior de la manzana. En realidad se trata de dos edificios puesto que existe un edificio preexistente en la parte central de la calle Tenerías. El resultado es un solar sensiblemente cuadrado en la calle Tenerías 8, con tres fachadas, ya que al sur limita con un nuevo paso de comunicación con el espacio interior. El otro solar, con forma en L, tiene cinco fachadas ya que también limita en su lado este con otro paso de acceso a la plaza.

### **1.3. Programa de necesidades.**

El programa propuesto consiste en la construcción de un edificio sociocultural de tipo residencial con viviendas de varios tipos, 1, 2 y 3 dormitorios para adaptarse a las necesidades de los posibles residentes, ya que se dedicarán al realojo de los residentes afectados por la actuación en el entorno de la muralla musulmana.

Además se plantea la obtención de dos locales en su planta baja con la mayor dimensión posible, donde podría reubicarse la actividad artesanal presente en la UE8 y plazas de aparcamiento en sótano.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. DESCRIPCIÓN FUNCIONAL.**

### **2.1. Normativa Urbanística de aplicación.**

En este documento se ha observado las directrices y normas contenidas en el PGOU de Valencia, en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen y sus modificaciones en el ámbito de la Muralla Musulmana.

### **2.2. Descripción funcional del edificio.**

Para optimizar al máximo el espacio en garaje, el aparcamiento en sótano no usa toda la superficie del solar pero sí ocupa parte del subsuelo del espacio libre interior.

En el solar en forma de L se plantea el núcleo de comunicación como un gran espacio de relación, orientado a sur, sobre el nuevo espacio exterior. Este núcleo divide horizontalmente el edificio residencial, organizándose las viviendas a ambos lados.

Se diseñan viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios adaptadas a las necesidades de los residentes del

ámbito de las cuatro unidades que deban ser realojados.

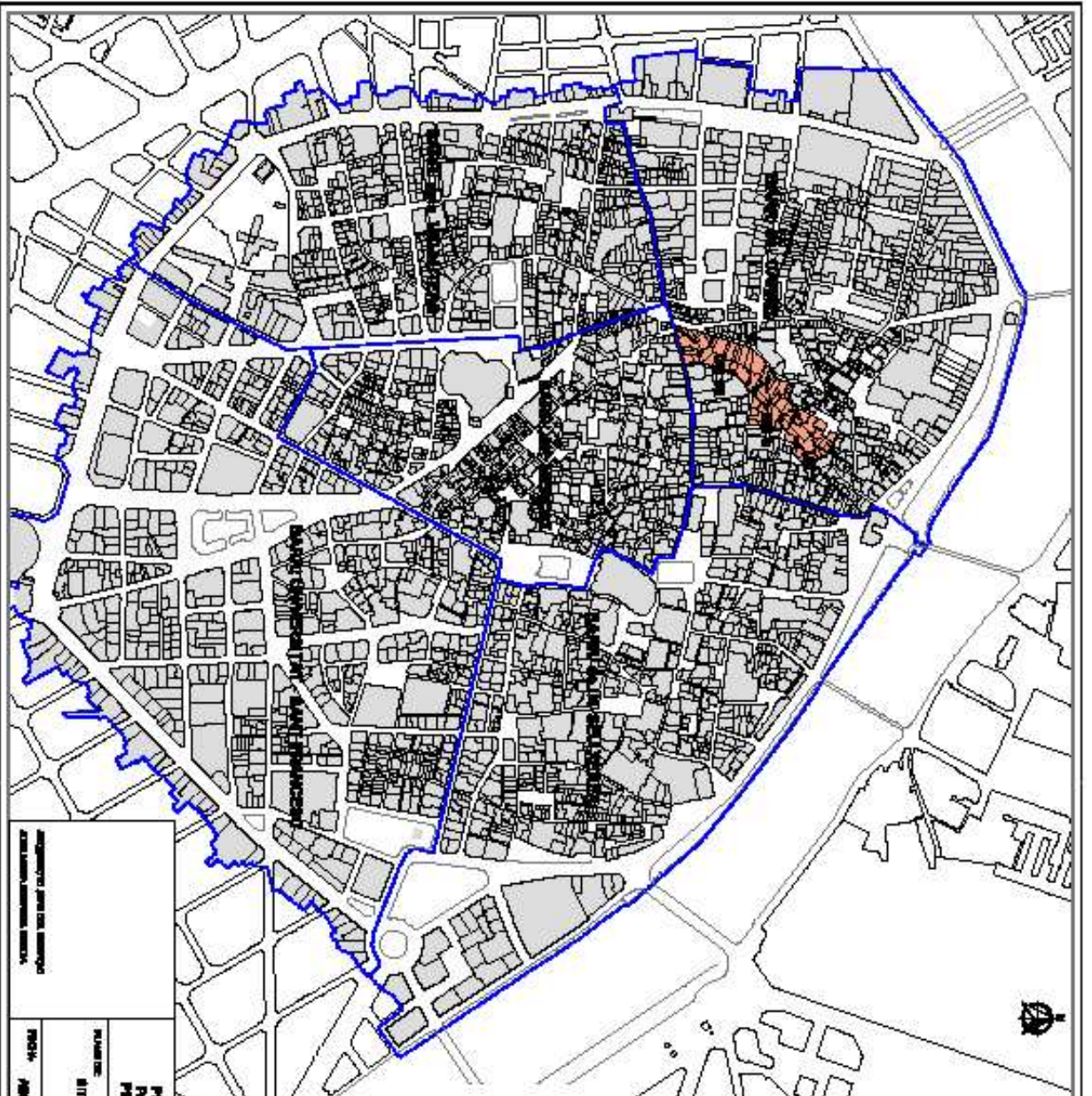
### 3. CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES.




<b>NIVEL</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)</b>
SOTANO 1	477.61
SOTANO 2	477.61
PLANTA BAJA	443,18
PLANTA 1	443,18
PLANTA 2	443,185
PLANTA 3	443,18
<b>TOTAL</b>	<b>2.727,94</b>

### 4. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución estimado para la construcción del edificio es de 12 meses.

### 5.- PLANOS



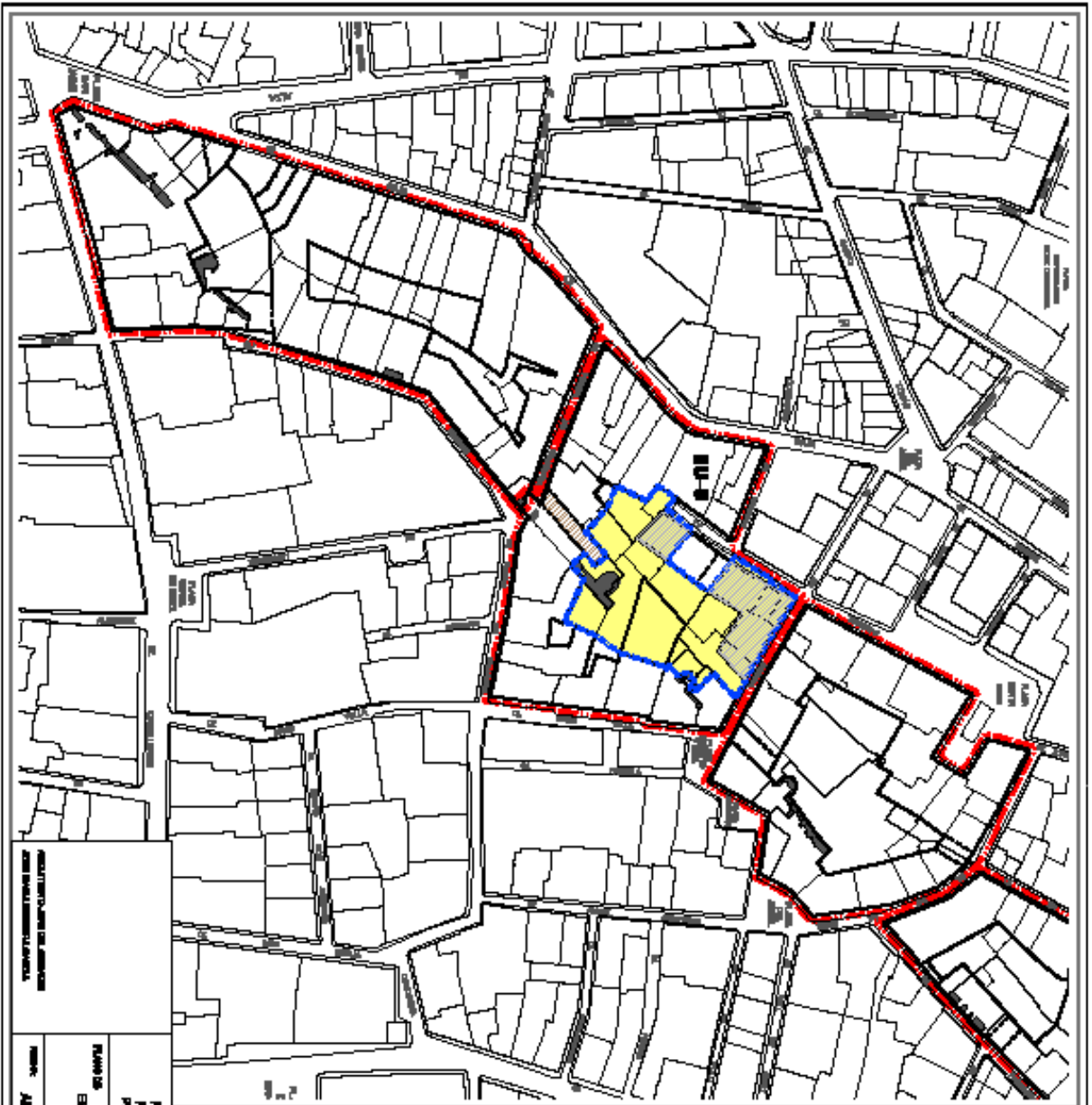
-  Límite demarcado de Block
-  BARRIO VIEJO
-  ZONA DE INTERÉS



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
**DEPARTAMENT DE URBANISME, VIABILITAT I CALITAT URBANA**  
 SERVEI D'INICIACIÓ D'OBRA

PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PARA USO PÚBLICO EN EL BARRIO VIEJO DE VALÈNCIA. SERVICIO DE INICIACIÓN DE OBRAS

PLANO DE SITUACIÓN	ESCALA 1
FECHA: MAYO 2008	HOJA: 14/200



CONSEJO REGULADOR DEL DISEÑO URBANO  
 DE LA CIUDAD DE VALÈNCIA

PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN  
 PARA USO SOCIO-CULTURAL EN EL BARRIO DE LA VILA  
 FICHA DE EMPLAZAMIENTO





FECHA: ABRIL 2003

ESCALA: 1:2000

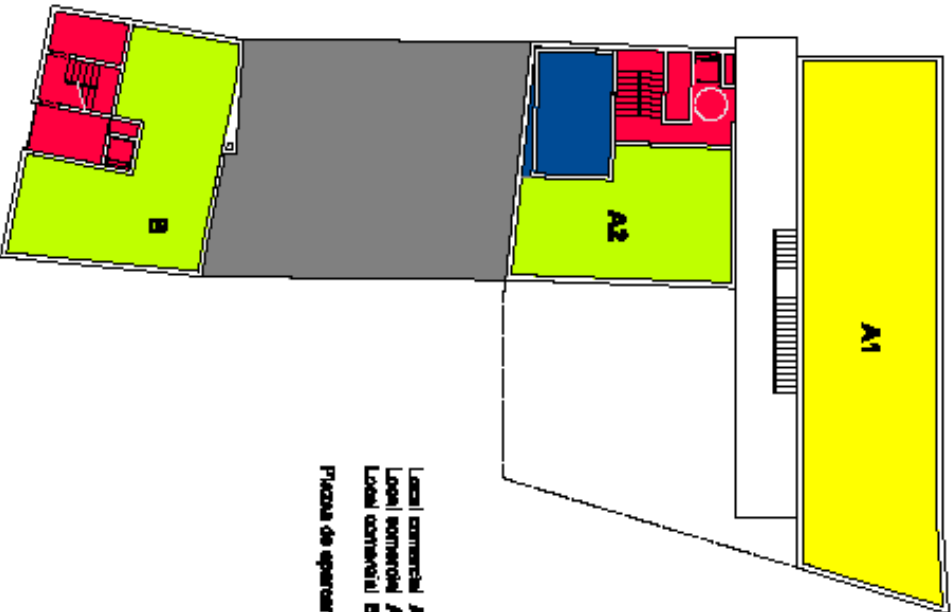
Nº DE FICHA: 2

AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA  
 DELEGACION DE URBANISMO Y VIVIENDA Y CALIDAD URBANA  
 SERVICIO PROYECTOS URBANOS

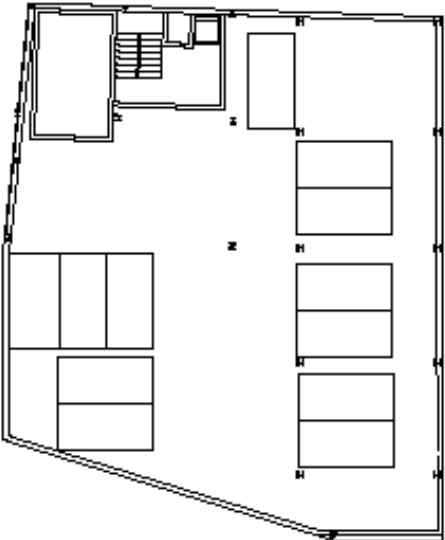


-  Delimitación exterior de la manzana
-  Edificación
-  Construcción UPA
-  Almacén en planta baja

planta baja



planta sótanos 1 y 2



Local comercial A1	977,8 m <sup>2</sup>
Local comercial A2	84,79 m <sup>2</sup>
Local comercial B	72 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento</b>	<b>2x12 = 24</b>



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
 DELEGACIÓ DEL DISTRICTE VINTENNA I CALINDO LINDANA  
 SERVEI D'INICIACIÓ MOBILITARI

PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE REFORMA/RECONSTRUCCIÓN PARA USO SOCIO-CULTURAL, EN EL BARRIO DE LA ULLEJA PERTENECIENTE AL BARRIO MUNICIPAL DEL BARRIO DEL CERRÓN		PLANTILLA <b>3</b>
PLANOS DE: PLANTA BAJA Y SÓTANOS	FECHA: ABRIL 2009 ESCALA: 1:200	

PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE REFORMA/RECONSTRUCCIÓN PARA USO SOCIO-CULTURAL, EN EL BARRIO DEL CERRÓN



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
 DELEGACIÓ DE URBANISME, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA  
 SERVICIO PROTECCIÓN E INCLUSIÓN

PROYECTO DE ORDENANZA DE INTERVENCIÓN SOCIAL		PROYECTO BÁSICO DE ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS PARA USO SOCIO-CULTURAL EN EL BARRIO DE LA UERB PARA mejorar de la movilidad y accesibilidad del Barrio del Carmen		FOLIO Nº <b>4</b>
FOLIO Nº 4	PLAN Nº 1	FECHA ABRIL 2010	ESCALA 1:100	





**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
**DELEGACIÓ DE URBANISME, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA**  
**SERVICIO PROTECCIÓN INMOBILIARIA**

**PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA  
 PARA USO SOCIO-CULTURAL EN EL BARRIO DE LA UEA  
 (PDR) dentro de la movilidad sostenible del Barrio del Centro.**

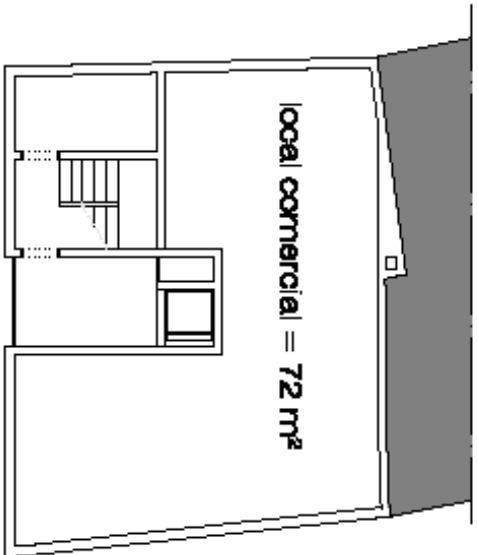
**PLANO DE  
 BLOQUE A - PLANTA 5**

<b>PROYECTO DE OBRAS DE          RECONSTRUCCIÓN DEL BARRIO DEL CENTRO</b>		<b>PLANO DE          BLOQUE A - PLANTA 5</b>	<b>5</b>
<b>FECHA:</b>	<b>FECHA:</b>		
<b>ABRIL 2010</b>	<b>1-100</b>		



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
**DELEGACIÓ DE URBANISME, VIABILITAT I CÀMERA URBANA**  
**SERVICI D'INFORMACIÓ I RELACIÓ**

PROJECTE DE DISENY DE INFRAESTRUCTURA PER A LA RECONSTRUCCIÓ DE LA CIUTAT	
PROJECTE DE DISENY DE INFRAESTRUCTURA PER A LA RECONSTRUCCIÓ DE LA CIUTAT PER A LA RECONSTRUCCIÓ DE LA CIUTAT	
TITULAR <b>EL DOBLE A - PLANTA 2</b>	FOLIO <b>6</b>
DATA <b>ABRIL 2008</b>	ESCALA <b>1:100</b>



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
 DELEGACIÓ DE URBANISME, VIABILITAT I CÀRDIA URBANA  
 SERVEI D'INFORMACIÓ I CONSULTA

ANUL·LEIÓ DE LA LICÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA			
PLANO DE EL LOCAL B.- PLANTA BAIXA		Nº de PLANO <b>7</b>	
DATA: ABRIL 2000	ESCALA: 1:100		



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
**DELEGACIÓ DE URBANISME, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA**  
**SERVIDIO PROTECCIÓN INMOBILIARIA**

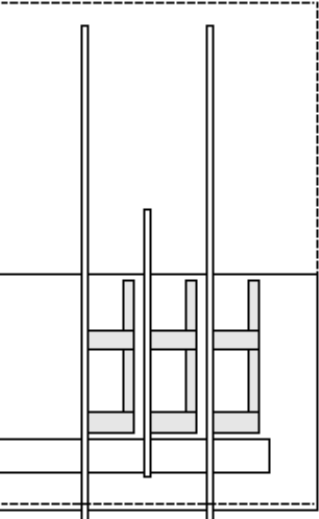
ANÁLISIS DEL PLANIFICADO PARA SU USO COMO BARRIO		PROYECTO BÁSICO DE ORDEN DE INFRAESTRUCTURAS PARA USO SOCIO-CULTURAL, EN EL AMBITO DE LA LEY 4 DE 1987, SOBRE EL REGIMEN JURÍDICO DE LOS CENTROS SOCIO-CULTURALES		PLANIFICADO <b>8</b>
FECHA: ABRIL 2005	ESCALA: 1:100			



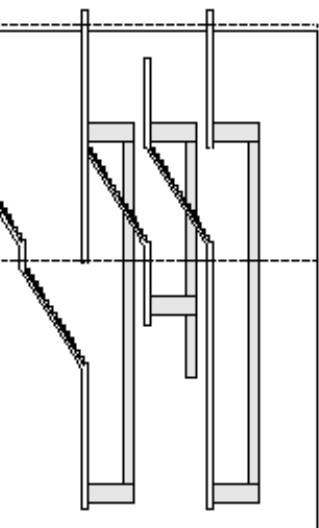
**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
**DELEGACIÓ DE URBANISME, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA**  
**SERVIDIO PROTECCIÓN INMOBILIARIA**

ANÁLISIS DEL PLANIFICADO PARA SU USO COMO BARRIO		PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PARA USO SOCIO-CULTURAL, EN EL AMBITO DE LA U.E.4 (PDR) dentro de la movilidad sostenible del Puerto del Carmen.		PLANIFICADO <b>9</b>
FECHA:	ABRIL 2005	ESCALA:	1:100	





MUSEO IMPERIAL



SERVICIO ALUM



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
**DELEGACIÓ DEL URBANISME VIARIANA Y CALIPIU URBANA**  
**SERVICIU PROJECTES ARQUITECTONICS**

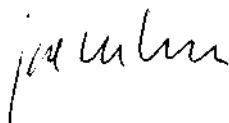
PROJECTE BAIXO DE CONJUNT DE REPARCEL·LACIONES PAR·CEL·L·OS DE R·O·D·O·S·S·U·L·T·A·N·E·L· EN EL BARRIO DE LA ULLA PRIMERI FASE DE LA S·U·L·T·A·N·E·L· EN EL BARRIO DE LA ULLA		PLANO Nº <b>11</b>
TITULO DE RECONSTRUCCION	ESCALA 1:200	
AUTORIZADO POR EL CONCEJO DE AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA	FECHA ABRIL 2008	HOJA Nº 1/200

**PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS -  
PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS PARA USO  
SOCIO-CULTURAL EN EL ÁMBITO DE LA U.E.8**

<b>EJECUCIÓN MATERIAL</b>	1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ARQUEOLOGÍA	144.167,46 EUR
	2	CIMENTACIÓN	86.026,92 EUR
	3	ESTRUCTURAS	168.179,90 EUR
	4	FACHADAS Y PARTICIONES	150.962,71 EUR
	5	INSTALACIONES	138.180,67 EUR
	6	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN	15.113,83 EUR
	7	CUBIERTAS	30.063,82 EUR
	8	REVESTIMIENTOS	201.495,05 EUR
	9	SEÑALIZACIÓN Y EQUIPAMIENTOS	116.644,49 EUR
	10	GESTIÓN DE RESIDUOS	22.101,79 EUR
	11	SEGURIDAD Y SALUD	22.101,79 EUR
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.095.038,43 EUR</b> <sup>(1)</sup>
<b>PROYECTOS</b>	12	HONORARIOS REDACCIÓN PROYECTO	43.801,54 EUR
	13	HONORARIOS DIRECCIÓN OBRA	32.851,15 EUR
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>76.652,69 EUR</b> <sup>(2)</sup>
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (1+2)</b>			<b>1.171.691,12 EUR</b>
<b>GASTOS GENERALES 13% Y BENEFICIO INDUSTRIAL 6% (1)</b>			<b>208.057,30 EUR</b>
<b>IVA 16% (1+2)</b>			<b>187.470,58 EUR</b>
<b>PRESUPUESTO TOTAL (IVA INCLUIDO)</b>			<b>1.567.219,00 EUR</b>

Valencia, 22 de abril de 2009

El Arquitecto autor del proyecto



D. José María Herrera García