ÍNDICE

1. ÍNDICE 1
2. INTRODUCCIÓN 2
    2.1 Justificación sobre la elección del edificio objeto del estudio 2
    2.2 Tipología de uso. Cambio de uso. Metodología a emplear 2
3. ESTADO ACTUAL 3
    3.1 Antecedentes 3
        3.1.1 Memoria descriptiva del edificio 3
        3.1.2 Marco socio-económico y cultural 12
        3.1.3 Biografía del autor del proyecto 13
        3.1.4 Edificio: estilo y entorno 15
        3.1.5 Evolución histórica de la ciudad 16
        3.1.6 Cartografía del entorno 21
        3.1.7 Fotografía histórica 22
    3.2 Documentación gráfica del estado actual 23
        3.2.1 Situación y emplazamiento 23
        3.2.2 Toma de datos del estado actual 27
        3.2.3 Plantas, fachadas y secciones 29
    3.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio 37
        3.3.1 Cimentación y estructura 37
        3.3.2 Cerramientos y particiones 37
        3.3.3 Cubiertas y red de saneamiento 38
        3.3.4 Pavimentos y revestimientos 38
        3.3.5 Carpinterías 38
4. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA 39
    4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio 39
        4.1.1 Estudio de la zonificación original 39
        4.1.2 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos 42
    4.2 Transformación, habilitación o cambio de uso 43
        4.2.1 Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad 43
        4.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos 44
        4.2.3 Zonificación. Distribución y justificación de usos 45
        4.2.4 Selección de mobiliario 50
        4.2.5 Estructura y sus posibles modificaciones 51
        4.2.6 Instalaciones 52
    4.3 Documentación gráfica del estado propuesto 53
        4.3.1 Emplazamiento, fachadas color y sombras reales 53
        4.3.2 Alzados y plantas de distribución 54
        4.3.3 Plantas de cotas y superficies. Cuadro de superficies 66
        4.3.4 Cuadro de carpintería 69
        4.3.5 Sección longitudinal y transversal 71
        4.3.6 Perspectiva exterior e interior seccionada 73
        4.3.7 Perspectiva interior 75
5. CONCLUSIONES FINALES 76
6. BIBLIOGRAFÍA 77

INTRODUCCIÓN

2.1 JUSTIFICACIÓN SOBRE LA ELECCIÓN DEL EDIFICIO OBJETO DE ESTUDIO

El edificio objeto de estudio ha sido seleccionado tras un riguroso y detenido estudio de los diferentes edificios que se encuentran en la publicación *"Guía de arquitectura de Valencia"* realizada por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia cuyo presidente Don Francisco Taberner Pastor a su vez forma parte del profesorado de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación.

El Edificio Vizcaíno recayente a la Calle Ribera 3, Calle Horneros y Paseo de Ruzafa 4, presta interés principalmente por su excelente situación en las cercanías de la Plaza del Ayuntamiento de Valencia y por pertenecer a un movimiento constructivo y ornamental basado en el expresionismo alemán y la arquitectura naval.

A su vez, la dimensión de sus plantas nos permite reestructurar el espacio adaptándolo perfectamente a las necesidades de la sociedad actual.

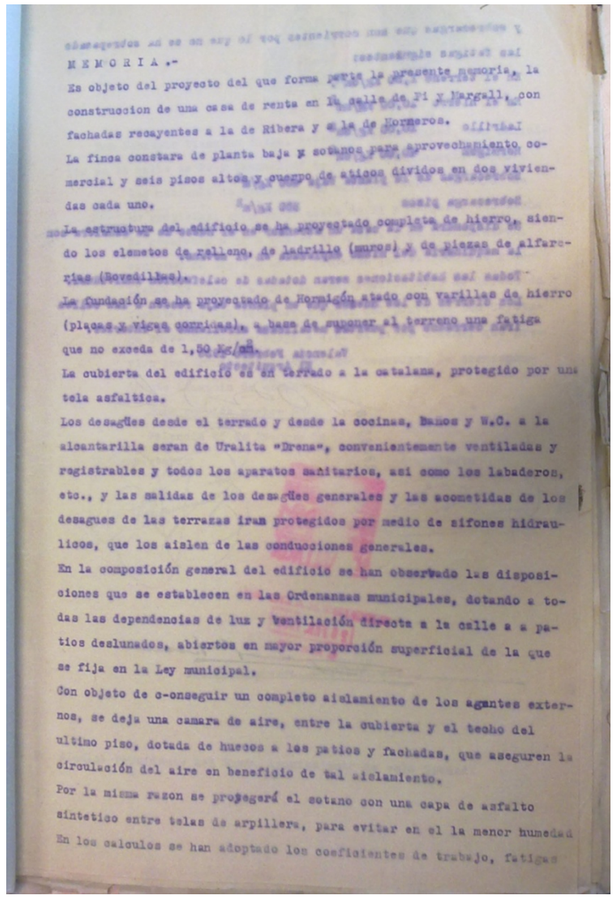
2.2 TIPOLOGÍA DE USO. CAMBIO DE USO. METODOLOGÍA A EMPLEAR

Se trata de un edificio que consta de viviendas en las plantas altas y de locales comerciales en la planta baja y en la planta sótano.

Tras analizar el edificio, se mantendrá el uso de viviendas en las plantas altas y de locales comerciales en la planta baja y en la planta sótano. Sin embargo, la entreplanta cuyo uso actual es oficinas, la modificaremos para que pertenezca a uso comercial conjuntamente con la planta baja eliminando así el acceso a la misma por el zaguán de uso privado del edificio. Con ello obtendremos dos espacios diferenciados del edificio, uno cuyo acceso será el zaguán del edificio, para uso viviendas; y otro cuyo acceso será por vía pública peatonal, para uso comercial.

ESTADO ACTUAL

ANTECEDENTES



MEMORIA.-

Es objeto del proyecto del que forma parte la presente memoria, la construccion de una casa de renta en la calle de Pi y Margall, con fachadas recayentes a la de Ribera y a la de Horneros.

La finca constara de planta baja y sotanos para aprovechamiento comercial y seis pisos altos y cuerpo de aticos divido en dos viviendas cada uno.

La estructura del edificio se ha proyectado completa de hierro, siendo los elemetos de relleno, de ladrillo (muros) y de piezas de alfarerias (Bovedillas).

La fundación se ha proyectado de Hormigón atado con varillas de hierro (placas y vigas corridas), a base de suponer al terreno una fatiga que no exceda de 1,50 Kg/cm.

La cubierta del edificio es en terrado a la catalana, protegido por una tela asfaltica.

Los desagües desde el terrado y desde la cocinas, Baños y W.C. a la alcantarilla seran de Uralita "Drena", convenientemente ventiladas y registrables y todos los aparatos sanitarios, asi como los labaderos, etc., y las salidas de los desagües generales y las acometidas de los desagues de las terrazas iran protegidos por medio de sifones hidraulicos, que los aislen de las conducciones generales.

En la composición general del edificio se han observado las disposiciones que se establecen en las Ordenanzas municipales, dotando a todas las dependencias de luz y ventilación directa a la calle a a patios deslunados, abiertos en mayor proporción superficial de la que se fija en la Ley municipal.

Con objeto de conseguir un completo aislamiento de los agentes externos, se deja una camara de aire, entre la cubierta y el techo del ultimo piso, dotada de huecos a los patios y fachadas, que aseguren la circulación del aire en beneficio de tal aislamiento.

Por la misma razon se protegerá el sotano con una capa de asfalto sintetico entre telas de arpillera, para evitar en el la menor humedad

En los calculos se han adoptado los coeficientes de trabajo, fatigas

Fig. 1 Memoria original 1

3.1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO

Con objeto de conocer a fondo el proyecto original del edificio y toda la información histórica posible, se visitó el Archivo Histórico Municipal de Valencia situado en la Plaza Tetuán 3, Palacio de Cervelló.
En la Policía urbana 1936, Caja 6, Expediente 6260 se encontró el proyecto original del edificio firmado por el arquitecto Cayetano Borso di Carminati González. Entre varias piezas de interés informativo se encontraba la memoria descriptiva original que a continuación se transcribe. Ver Fig. 1 y Fig. 2.

"MEMORIA.-
Es objeto del proyecto del que forma parte la presente memoria, la construcción de una casa de renta en la calle de Pi y Margall, con fachadas recayentes a la de Ribera y a la de Horneros.
La finca constará de planta baja y sótanos para aprovechamiento comercial y seis pisos altos y cuerpo de áticos divididos en dos viviendas cada uno.
La estructura del edificio se ha proyectado completa de hierro, siendo los elementos de relleno, de ladrillo (muros) y de piezas de alfarerías (Bovedillas).
La fundación se ha proyectado de Hormigón atado con varillas de hierro (placas y vigas corridas), a base de suponer al terreno una fatiga que no exceda de 1.50 Kg/cm^2.
La cubierta del edificio es en terrado a la catalana, protegido por una tela asfáltica.
Los desagües desde el terrado y desde la cocinas, baños y W.C. a la alcantarilla serán de Uralita "Drena", convenientemente ventiladas y registrables y todos los aparatos sanitarios, así como los lavaderos, etc., y las salidas de los desagües generales y las acometidas de los desagües de las terrazas irán protegidos por medio de sifones hidráulicos, que los aíslen de las conducciones generales.
En la composición general del edificio se han observado las disposiciones que se establecen en las Ordenanzas municipales, dotando a todas las dependencias de luz y ventilación directa a la calle y a patios deslunados, abiertos en mayor proporción superficial de la que se fija en la Ley municipal.
Con objeto de conseguir un completo aislamiento de los agentes externos, se deja una cámara de aire, entre la cubierta y el techo del último piso, dotada de huecos a los patios y fachadas, que aseguren la circulación del aire en beneficio de tal aislamiento.
Por la misma razón se protegerá el sótano con una capa de asfalto sintético entre telas de arpillera, para evitar en él la menor humedad.

En los cálculos se han adoptado los coeficientes de trabajo, fatigas y sobrecargas que son corrientes por lo que no se ha sobrepasado las fatigas siguientes:

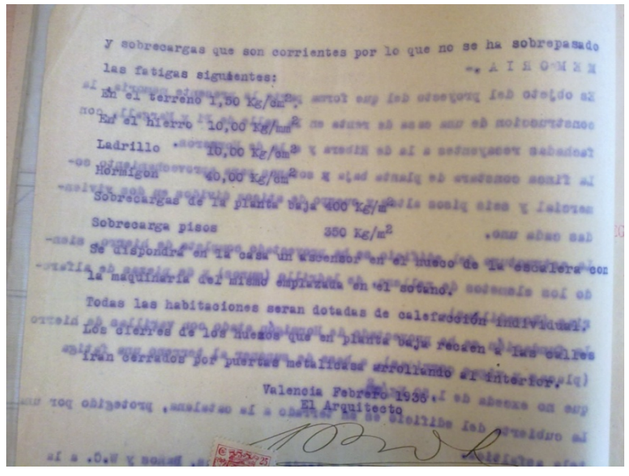

Y sobrecargas que son corrientes por lo que no se ha sobrepasado
las fatigas siguientes:
En el terreno 1,50 Kg/cm²
En el hierro 10,00 Kg/mm²
Ladrillo 10,00 Kg/cm²
Hormigón 40,00 Kg/cm²
Sobrecargas de la planta baja 400 Kg/m²
Sobrecarga pisos 350 Kg/m²
Se dispondrá en la casa un ascensor en el hueco de la escalera con
la maquinaria del mismo emplazada en el sótano.
Todas las habitaciones serán dotadas de calefacción individual.
Los cierres de los huecos que en planta baja recaen a las calles
irán cerrados por puertas metálicas arrollando al interior.
Valencia Febrero 1936.
El Arquitecto

Fig. 2 Memoria original 2

En el terreno 1.5 Kg/cm²
En el hierro 10 Kg/mm²
Ladrillo 10 Kg/cm²
Hormigón 40 Kg/cm²
Sobrecargas de la planta baja 400 Kg/m²
Sobrecarga pisos 350 Kg/m²

Se dispondrá en la casa un ascensor en el hueco de la escalera con la maquinaria del mismo emplazada en el sótano.
Todas las habitaciones serán dotadas de calefacción individual.
Los cierres de los huecos que en planta baja recaen a las calles irán cerrados por puertas metálicas arrollando al interior.

Valencia, Febrero de 1936
El Arquitecto"

La memoria citada anteriormente carece de datos para obtener una total interpretación del edificio y su conjunto, por ello se procede a redactar la siguiente memoria.

3.1.1.1 DATOS GENERALES

El presente proyecto se desarrolla por encargo de Don Fernando Vizcaíno Iñigo en nombre y representación propia.
El proyecto es diseñado por el arquitecto Don Cayetano Borso Di Carminati González en el año 1935. Las obras del mismo comienzan en el año 1936 y finalizan en el año 1941.
La documentación del presente proyecto se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para llevar a buen término la interpretación del conjunto de viviendas.

3.1.1.2 CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR

El solar se encuentra situado en la Calle Ribera 3 de Valencia. Se trata de la parcela catastral con número 5822304YJ2752D.

El solar dentro del cual se desarrolla el presente proyecto tiene una superficie aproximada de 342 m². El solar tiene una forma irregular principalmente rectangular, con longitudes medias aproximadas de 20,31 m el lado mayor y 16,63 m el lado menor.

Presentando tres fachadas, una a la Calle Ribera con longitud 16,63 m; otra a la Calle Horneros con longitud 6,78 m; y por último otra al Paseo de Ruzafa con una longitud de 12,72 m. A su vez el edificio forma medianería con otros dos edificios, con una longitud de 20,31m en su lado oeste y una longitud de 18,06 m en su lado este.

El solar no presenta desnivel significativo en la rasante de la calle y es sensiblemente horizontal en toda su superficie.

Su clasificación y calificación urbanística es de suelo urbano residencial, suelo urbano oficinas y suelo urbano comercial.

Los servicios urbanos con los que cuenta el edificio son:

-Abastecimiento de agua potable.
-Evacuación de aguas residuales.
-Suministro de energía eléctrica.
-Suministro de gas.
-Suministro de telefonía, televisión e Internet.
-Acceso peatonal por vía pública pavimentada y alumbrado público.

3.1.1.3 COMPOSICIÓN Y PROGRAMA DE NECESIDADES

El edificio consta de una planta bajo rasante y de nueve plantas sobre rasante.
El conjunto de doce viviendas presentan dos composiciones constructivas, por ello se describe ambas.

La vivienda tipo A recayente a la Calle Ribera dispone de un núcleo de comunicación vertical compuesto por un ascensor y escaleras que comunican la planta baja del edificio, mediante el zaguán, con las plantas altas.
La vivienda tipo A responde al siguiente programa:

-Recibidor
-Sala
-Baño
-Cocina
-Zona de paso
-W.C. Servicio
-Dormitorio Servicio
-Dormitorio 1
-Dormitorio 2
-Dormitorio 3
-Dormitorio 4
-Comedor
-Diferentes terrazas y balcones según planta.

La vivienda tipo B recayente al Paseo de Ruzafa dispone de un núcleo de comunicación vertical compuesto por un ascensor y escaleras que comunican la planta baja del edificio, mediante el zaguán, con las plantas altas.
La vivienda tipo B responde al siguiente programa:

-Recibidor
-Sala
-Baño
-Cocina
-Zona de paso
-Zona office
-W.C. Servicio
-Dormitorio Servicio
-Dormitorio 1
-Dormitorio 2
-Dormitorio 3
-Dormitorio 4
-Dormitorio 5
-Comedor
-Diferentes terrazas y balcones según planta

Como criterio compositivo las viviendas se dividen en dos zonas, de forma que las dependencias principales tales como dormitorios y comedor se disponen a lo largo de la fachada principal, mientras que las dependencias con carácter secundario como el baño, cocina, sala o estancia del servicio se disponen a lo largo de dos patios de luces interiores que pertenecen al edificio.

La tipología estética de la zona integra a la perfección el edificio en el conjunto urbano y paisajístico.

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Comercio	0	D1	32,4	36
Almacén	-1	-1	31,5	35
Elementos Comunes	-	-	7,2	8
Total	-	-	71,1	79

Fig.3 Cuadro Superficie Comercio 1 Planta Baja

COMERCIO 2	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Comercio	0	D2	32,4	36
Almacén	-1	-1	33,3	37
Comercio	AL	AL	7,2	8
Elementos Comunes	-	-	10,8	12
Total	-	-	83,7	93

Fig.4 Cuadro Superficie Comercio 1 Planta Baja

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Comercio	0	D3	59,4	66
Almacén	-1	-1	59,4	66
Elementos Comunes	-	-	14,4	16
Total	-	-	133,2	148

Fig.5 Cuadro Superficie Comercio 3 Planta Baja

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Comercio	0	D4	78,3	87
Almacén	-1	-1	78,3	87
Comercio	AL	AL	79,2	88
Elementos Comunes	-	-	27	30
Total	-	-	262,8	292

Fig.6 Cuadro Superficie Comercio 4 Planta Baja

3.1.1.4 CUADRO DE SUPERFICIES

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Comercio	0	D5	31,5	35
Almacén	-1	-1	71,1	79
Comercio	AL	AL	22,5	25
Elementos Comunes	-	-	10,8	12
Total	-	-	135,9	151

Fig.7 Cuadro Superficie Comercio 5 Planta Baja

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Comercio	0	D6	39,6	44
Elementos Comunes	-	-	4,5	5
Total	-	-	44,1	49

Fig.8 Cuadro Superficie Comercio 6 Planta Baja

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	1	1	293,4	326
Elementos Comunes	-	-	34,2	38
Total	-	-	327,6	364

Fig.9 Cuadro Superficie Oficina 1 Planta 1

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	2	2	139,5	155
Elementos Comunes	-	-	16,2	18
Total	-	-	155,7	173

Fig.10 Cuadro Superficie Oficina 2 Planta 2

Nota: La Oficina 2 corresponde a la Vivienda 1 según proyecto, sin embargo en el catastro figura como oficina. Esto es debido a que se proyectó el edificio con una composición y finalmente se ejecutó de distinta forma. A continuación se define la Vivienda 1 según proyecto inicial.

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	5,36	-
Sala	-	-	5,18	-
Baño	-	-	4,85	-
Cocina	-	-	7,44	-
Zona de paso	-	-	17,94	-
Zona office	-	-	6,25	-
W.C. Servicio	-	-	1,26	-
Dorm. Servicio	-	-	8,78	-
Dormitorio 1	-	-	10,83	-
Dormitorio 2	-	-	14,9	-
Dormitorio 3	-	-	12,76	-
Dormitorio 4	-	-	12,45	-
Dormitorio 5	-	-	9,62	-
Comedor	-	-	14,65	-
Terraza	-	-	0	-
Patio de luces	-	-	10,18	-
Elementos Comunes	-	-	16,2	18
Total	2	2	158,65	182,4475

Fig.11 Cuadro Superficie Vivienda 1 Planta 2

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	3,14	-
Sala	-	-	7,75	-
Baño	-	-	4,9	-
Cocina	-	-	9,12	-
Zona de paso	-	-	19,3	-
W.C. Servicio	-	-	1,2	-
Dorm. Servicio	-	-	7,64	-
Dormitorio 1	-	-	15,65	-
Dormitorio 2	-	-	15,87	-
Dormitorio 3	-	-	17,71	-
Dormitorio 4	-	-	14,96	-
Comedor	-	-	27,55	-
Terraza	-	-	2,1	-
Patio de luces	-	-	8,64	-
Elementos Comunes	-	-	18,9	21
Total	2	3	174,43	200,5945

Fig.12 Cuadro Superficie Vivienda 2 Planta 2

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	3	0A	5,4	6
Elementos Comunes	-	-	0,9	1
Total	-	-	6,3	7

Fig.13 Cuadro Superficie Oficina 3 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	3	0B	19,8	22
Elementos Comunes	-	-	2,7	3
Total	-	-	22,5	25

Fig.14 Cuadro Superficie Oficina 4 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	3	0C	33,3	37
Elementos Comunes	-	-	3,6	4
Total	-	-	36,9	41

Fig.15 Cuadro Superficie Oficina 5 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	3	0D	66,6	74
Elementos Comunes	-	-	8,1	9
Total	-	-	74,7	83

Fig.16 Cuadro Superficie Oficina 6 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	3	0E	50,4	56
Elementos Comunes	-	-	6,3	7
Total	-	-	56,7	63

Fig.17 Cuadro Superficie Oficina 7 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	3	0F	19,8	22
Elementos Comunes	-	-	2,7	3
Total	-	-	22,5	25

Fig.18 Cuadro Superficie Oficina 8 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	3	0G	19,8	22
Elementos Comunes	-	-	2,7	3
Total	-	-	22,5	25

Fig.19 Cuadro Superficie Oficina 9 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Oficina	3	0H	18	20
Elementos Comunes	-	-	1,8	2
Total	-	-	19,8	22

Fig.20 Cuadro Superficie Oficina 10 Planta 3

Nota: Las Oficinas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 corresponden a las Viviendas 3 y 4 según proyecto, sin embargo en el catastro figura como oficinas. Esto es debido a que se proyectó el edificio con una composición y finalmente se ejecutó de distinta forma. A continuación se definen las Viviendas 1 y 2 según proyecto inicial.
Por otro lado si sumamos la superficie construida de todas las oficinas correspondientes a la Planta 3 da como resultado un total de 291 m², por lo contrario si sumamos la superficie de las Viviendas 3 y 4 según plano nos da como resultado 358.20 m². Es decir hay alrededor de 60 m² que no están reflejados en el catastro.

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	5,36	-
Sala	-	-	5,18	-
Baño	-	-	4,85	-
Cocina	-	-	7,44	-
Zona de paso	-	-	17,94	-
Zona office	-	-	6,25	-
W.C. Servicio	-	-	1,26	-
Dorm. Servicio	-	-	8,78	-
Dormitorio 1	-	-	10,83	-
Dormitorio 2	-	-	12,18	-
Dormitorio 3	-	-	12,64	-
Dormitorio 4	-	-	10,71	-
Dormitorio 5	-	-	9,62	-
Comedor	-	-	14,45	-
Terraza	-	-	7	-
Elementos Comunes	-	-	16,2	18
Total	3	4	150,69	173,2935

Fig.21 Cuadro Superficie Vivienda 3 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	5,36	-
Sala	-	-	5,18	-
Baño	-	-	4,85	-
Cocina	-	-	7,44	-
Zona de paso	-	-	17,94	-
Zona office	-	-	6,25	-
W.C. Servicio	-	-	1,26	-
Dorm. Servicio	-	-	8,78	-
Dormitorio 1	-	-	10,83	-
Dormitorio 2	-	-	12,18	-
Dormitorio 3	-	-	12,64	-
Dormitorio 4	-	-	10,71	-
Dormitorio 5	-	-	9,62	-
Comedor	-	-	14,45	-
Terraza	-	-	1,77	-
Elementos Comunes	-	-	16,2	18
Total	4	6	145,46	167,279

Fig.23 Cuadro Superficie Vivienda 5 Planta 4

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	3,14	-
Sala	-	-	7,75	-
Baño	-	-	4,9	-
Cocina	-	-	9,12	-
Zona de paso	-	-	19,3	-
W.C. Servicio	-	-	1,2	-
Dorm. Servicio	-	-	7,64	-
Dormitorio 1	-	-	14,48	-
Dormitorio 2	-	-	14,88	-
Dormitorio 3	-	-	17,56	-
Dormitorio 4	-	-	15,07	-
Comedor	-	-	22,74	-
Terraza	-	-	5	-
Elementos Comunes	-	-	18	20
Total	3	5	160,78	184,897

Fig.22 Cuadro Superficie Vivienda 4 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	3,14	-
Sala	-	-	7,75	-
Baño	-	-	4,9	-
Cocina	-	-	9,12	-
Zona de paso	-	-	19,3	-
W.C. Servicio	-	-	1,2	-
Dorm. Servicio	-	-	7,64	-
Dormitorio 1	-	-	14,48	-
Dormitorio 2	-	-	14,88	-
Dormitorio 3	-	-	17,56	-
Dormitorio 4	-	-	15,07	-
Comedor	-	-	22,74	-
Terraza	-	-	0	-
Elementos Comunes	-	-	18	20
Total	4	7	155,78	179,147

Fig.24 Cuadro Superficie Vivienda 6 Planta 4

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	5,36	-
Sala	-	-	5,18	-
Baño	-	-	4,85	-
Cocina	-	-	7,44	-
Zona de paso	-	-	17,94	-
Zona office	-	-	6,25	-
W.C. Servicio	-	-	1,26	-
Dorm. Servicio	-	-	8,78	-
Dormitorio 1	-	-	10,83	-
Dormitorio 2	-	-	11,54	-
Dormitorio 3	-	-	8,7	-
Dormitorio 4	-	-	9,27	-
Dormitorio 5	-	-	9,62	-
Comedor	-	-	10,12	-
Terraza	-	-	13,9	-
Elementos Comunes	-	-	14,4	16
Total	6	10	145,44	167,256

Fig.27 Cuadro Superficie Vivienda 9 Planta 6

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	5,36	-
Sala	-	-	7,45	-
Baño	-	-	4,85	-
Cocina	-	-	7,44	-
Zona de paso	-	-	17,07	-
Zona office	-	-	6,25	-
W.C. Servicio	-	-	1,26	-
Dorm. Servicio	-	-	8,78	-
Dormitorio 1	-	-	10,83	-
Dormitorio 2	-	-	11,54	-
Dormitorio 3	-	-	8,7	-
Dormitorio 4	-	-	9,27	-
Dormitorio 5	-	-	9,62	-
Comedor	-	-	10,12	-
Terraza	-	-	18,28	-
Elementos Comunes	-	-	14,4	16
Total	7	12	151,22	173,903

Fig.29 Cuadro Superficie Vivienda 11 Planta 7

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	3,14	-
Sala	-	-	7,75	-
Baño	-	-	4,9	-
Cocina	-	-	9,12	-
Zona de paso	-	-	19,3	-
W.C. Servicio	-	-	1,2	-
Dorm. Servicio	-	-	7,64	-
Dormitorio 1	-	-	14,48	-
Dormitorio 2	-	-	12,4	-
Dormitorio 3	-	-	13,51	-
Dormitorio 4	-	-	11,6	-
Comedor	-	-	22,74	-
Terraza	-	-	9,27	-
Elementos Comunes	-	-	17,1	19
Total	6	11	154,15	177,2725

Fig.28 Cuadro Superficie Vivienda 10 Planta 6

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Recibidor	-	-	0	-
Sala	-	-	10,04	-
Baño	-	-	6,55	-
Cocina	-	-	5,91	-
Zona de paso	-	-	17,95	-
W.C. Servicio	-	-	1,02	-
Dorm. Servicio	-	-	7,64	-
Dormitorio 1	-	-	18,47	-
Dormitorio 2	-	-	10,2	-
Dormitorio 3	-	-	7,38	-
Comedor	-	-	22,64	-
Terraza	-	-	16,93	-
Elementos Comunes	-	-	12,6	14
Total	7	13	137,33	157,9295

Fig.30 Cuadro Superficie Vivienda 12 Planta 7

Fig. 31 C/ Paseo de Ruzafa 1930

Fig. 32 Plaza Emilio Castelar 1933

3.1.2 MARCO SOCIO-ECONÓMICO Y CULTURAL

En los años 30 España no podía ser considerada como un país con una economía agraria y una población rural. La población activa dedicada a la agricultura había descendido en un gran porcentaje. De esta manera, la población activa agraria era inferior a la industrial y la de servicios unidas. De los 23 millones de españoles unos diez millones ya vivían en zonas urbanas.

También se produjeron cambios importantes respecto a la emigración. El más significativo fue la reducción de la emigración hacia América. Esto se tradujo en la presión de la juventud sobre la agitación social en esta etapa republicana.

Esta estabilidad del mundo agrario explica la emigración del campo a la ciudad que caracterizó todo el primer tercio del siglo XX y que, en 1930, había producido ya un crecimiento espectacular de los núcleos urbanos. Fue el crecimiento industrial el factor decisivo que permite explicar el desarrollo de la vida urbana; ésta experimentó un considerable progreso a partir de la primera guerra mundial que fue el periodo durante el cual existió un mayor crecimiento de la producción industrial.

Fue la España urbana la que presenció principalmente dos transformaciones que prueban la modernización de la sociedad española así como de sus límites: la educación y el papel de la mujer. El porcentaje de analfabetos disminuyó considerablemente en treinta años, y el número de personas dedicadas a la docencia se duplicó. Esta evolución de la educación influyó en el papel más importante e igualitario de la mujer en la sociedad.
En los primeros años del siglo XX España gozaba de un momento álgido en la producción intelectual. Figuras de la Generación del 98, de la Generación del 14 o pensadores tan importantes como Ortega y Gasset, contribuyeron enormemente a la modernización cultural del país.

Respecto a los medios de comunicación, la simple lectura de la prensa diaria demuestra el considerable progreso logrado no tanto por la multiplicación de periódicos como por la mejora de la calidad de los mismos. Pero además este período presenció la aparición de un nuevo medio de comunicación cuya influencia resultó decisiva en la vida de la época: la radio.

3.1.3 BIOGRAFÍA DEL AUTOR DEL PROYECTO

CAYETANO BORSO DI CARMINATI GONZÁLEZ

Nacido en 1900 en Barcelona en el seno de una familia acomodada. En 1925 se tituló en la Escuela de Arquitectura de Barcelona, donde es alumno de Eusebi Bona. Compartió estudios con Raimon Durá y Reynals, Ricardo de Churruca y Germán Rodríguez Arias, todos ellos sucesivos miembros del GATCPAC.

Borso fue considerado un hombre audaz, liberal, apasionado y polemista inagotable con una reputación de persona avanzada a su época. Las primeras obras que realizó tenían un estilo entre clásico y folklorico, como se demuestra en su proyecto del pabellón de industria de Valencia para la Exposición Iberoamericana de Sevilla de 1929.

Formó parte de los arquitectos que colaboraron eventualmente con Javier Goerlich, entonces arquitecto municipal de Valencia. Fruto de esta colaboración serán algunos edificios como el Barrachina de 1929 en la Plaza del Ayuntamiento o el edificio Navarro en la calle Játiva en 1928. Donde combina un repertorio decorativo clásico y casticista (pilastras, pináculos, frontones, volutas, etc.) con detalles del Art Déco.

La introducción de la modernidad la utilizó como un simple repertorio decorativo, dependiendo de la ocasión, y sólo aparece en ciertas aportaciones tipológicas (medidas higiénicas o de racionalización de los edificios). Utilizó el lenguaje más decorativo y monumental, sobre todo en el centro de la ciudad como con el Edificio March en la plaza del Ayuntamiento, pero cuando el edificio es más periférico como el Edificio Alcatraz en la calle Cádiz, hizo uso de un lenguaje más estilizado, con más elementos decorativos provenientes del déco, más moderno en definitiva.

Los años 1932 y 1933 serán años de poco trabajo, y el trabajo más importante será la dirección del proyecto de las piscinas de Las Arenas, obra del madrileño Luis Gutiérrez Soto. Esta colaboración fue determinante en el rumbo de sus obras posteriores, por ejemplo en el edificio García ya hace uso de voladizos curvos y ningún uso del lenguaje clásico.

En el cine Rialto de 1935, considerado una de las mejores obras del período, desaparece completamente la decoración aplicada y pone énfasis en las masas y los volúmenes escalonados. El edificio se inspira en modelos como el edificio Carrión de Madrid o en el cine Universum de Berlín, con uso del lenguaje déco y de la Wiener Werkstätte, del muro cortina en la fachada principal y posterior, el remate de la torre recuerda a los rascacielos americanos y al palacio Stoclet de Hoffmann.

Fig. 33 Cine Rialto

Fig. 34 Edificio Barrachina

Fig. 35 Colaboración Edificio Ateneo Mercantil

Continuó esta manera de construir en los edificios González-Senabre de 1935,y Dasí de 1935, con el uso expresivo de voladizos, terrazas y salientes. El Edificio Vizcaíno de 1936 es su obra más peculiar. Construido en un solar irregular con tres fachadas, destaca su torre cilíndrica de coronación escalonada, un juego de volúmenes complejo por los distintos voladizos de terrazas y miradores, y una ausencia total de decoración, tendiendo a la simplificación y al elementalismo, aspecto que hace al edificio más próximo al expresionismo europeo.

Durante la guerra Civil fue encarcelado, y cuando finaliza vuelve a ejercer pero con un lenguaje cambiado al estilo neocasticista. Reanuda la actividad profesional con la dirección de las obras del Ateneo Mercantil de Valencia colaborando con Emilio Artal. Durante los años de 1945 al 1948 ocupa un cargo de concejal en el Ayuntamiento de Valencia y también ejerce de arquitecto municipal de Alcudia de Carlet. Al fin de los años cincuenta reanuda el lenguaje moderno asociado con Rafael Contel como se puede apreciar en el Edificio Stella Maris de 1958.

3.1.3.1 OBRAS

- Edificio Navarro, 1928, Calle Játiva, Valencia.
- Edificio Barrachina, 1929, Plaza del ayuntamiento, Valencia.
- Grupo Residencial Virgen del Puig, 1930.
- Edificio March, 1930, Plaza del Ayuntamiento, Valencia.
- Edificio Rodríguez, Calle Cotanda, Valencia.
- Edificio Lassala, 1931, Avenida Maria Cristina, Valencia.
- Edificio Mascarell, 1931, Calle Cádiz, Valencia.
- Edificio García, 1934, Calle Doctor Zamenhoff, Valencia.
- Cine Rialto, 1935, Plaza del Ayuntamiento, Valencia.
- Edificio González-Senabre, 1935, Calle San Vicente, Valencia.
- Edificio Dasí, 1935, Avenida Maria Cristina, Valencia.
- Edificio Vizcaíno, 1936, Calle Ribera, Valencia.
- Escuelas Pias, 1954, Calle Micer Mascó, Valencia.
- Grupo de Renta Limitada Stella Maris, 1958, Barrio de Nazaret, Valencia.

Fig. 36 Construcción edificio medianero 1928

Fig. 37 Edificio Hotel Londres

3.1.4 EDIFICIO: ESTILO Y ENTORNO

El edificio tiene un emplazamiento urbano excepcional ya que se sitúa en un céntrico solar que da a tres calles, aunque sin continuidad perimetral de fachada y con dos medianeras. La distribución de las dos viviendas que compone cada una de las plantas es de poca profundidad, con un patio interior centrado en la planta y otro menor situado en un extremo central de la planta, ambos sin vínculo a la comunicación vertical de escalera. La composición se completa con diversos bajos comerciales dotados de entresuelo y sótano.

La estructura del edificio es metálica y cubre grandes vanos, una técnica muy habitual en los edificios de la época y del entorno, como ocurre con uno de los edificios medianeros como se puede apreciar en la Fig. 36.

En lo que respecta al estilo, el edificio presenta pinceladas de ornamentación art decó y presencia de texturas en rehundidos de ladrillo, por lo que se entiende que todavía se encuentra dentro del proceso de evolución hacia el lenguaje de la modernidad. Sin embargo, su torre como un faro o elemento escultórico, de fuerte caracterización en la ciudad y apreciable en diferentes edificios colindantes a la Plaza del Ayuntamiento, permite discernir que Cayetano Borso di Carminati González poseía una amplia información e influencia de las novedades arquitectónicas que se estaban produciendo en Europa, concretamente en Alemania.

El estilo se basa en la simplicidad y ausencia por completo de la ornamentación como elemento particular, pero otorgando a cada una de las plantas una definición y un volumen distinto, haciendo que ninguna de las viviendas que existe en el conjunto del edificio sea igual en las dependencias vinculadas a las fachadas principales. Se trata por tanto, de un juego de volúmenes en altura que junto con elementos como las barandillas tubo y los balcones y formas curvas, recuerda e imita a la construcción naval. Nos encontramos entonces ante un movimiento arquitectónico basado en las grandes naves del mar trasladadas hasta el interior de la ciudad, movimiento que siguieron diferentes arquitectos y que podemos observar en el edificio Hotel Londres, Fig. 37, entre otros.

Respecto al entorno, nos encontramos ante una creciente y en desarrollo zona urbana, que con la llegada de edificios institucionales y de carácter social como El Ayuntamiento, el edificio de Correos, la Plaza de toros o la modificada Estación del Ferrocarril del Norte, se hace inminente el interés residencial de las familias de la alta sociedad valenciana, por ello, observamos la importancia de incluir en los edificios y en cada una de las viviendas, una zona destinada a las dependencias del servicio interino con su propio aseo. También se hace necesaria la habilitación de un espacio en el edificio, normalmente en la azotea o en la planta baja, para la vivienda del portero.

Fig. 38 Restos romanos L'Almoina

3.1.5 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE VALENCIA

3.1.5.1 ÉPOCA ROMANA

En el año 138 a. C. el cónsul romano Décimo Junio Bruto Galaico licenció sus tropas de las campañas lusitanas. Como recompensa a la gallardía y coraje de sus hombres les concedió tierras en el levante hispano, exactamente en una isla fluvial cerca de la desembocadura del río Turia que estaba estratégicamente ubicada en el mejor vado natural del río por donde pasaba la Vía Heraclea, conocida después como Vía Augusta. La nueva aldea, que recibió el nombre de Valentia Edetanorum pronto obtuvo el rango de colonia.

El núcleo principal estaba en el entorno de la actual Plaza de la Virgen y la catedral. Allí se encontraba el foro y el cruce de las dos calles principales: Cardo norte-sur y Decumano este-oeste; ambos ejes siguen hoy en el trazado de la ciudad y serían las actuales Calles Salvador-Almoina y Caballeros.

En 75 a. C. la ciudad es parcialmente destruida durante la guerra entre Pompeyo y Sertorio, quedando en pie únicamente un edificio en el actual entorno de la Catedral de Valencia dedicado a Asclepio, y que hacia las veces de sanatorio, este se encontraba a la entrada de la ciudad. La destrucción ocasionada por la guerra llevó a que la ciudad quedara abandonada durante al menos 50 años.

La ciudad es reconstruida a finales del Principado de Augusto, entrada ya la época de la dinastía Flavia. Hubo crecimiento urbano gracias a la inmigración de nuevos ciudadanos que vinieron a sumarse a los de la época de Augusto y a la construcción de grandes edificios públicos como el foro y el circo. En las excavaciones de la Almoina y en la zona de la Calle del Mar se encuentran restos de ambos edificios. Del mismo modo que en el resto del Imperio, Valentia atravesó una etapa de crisis, la ciudad es destruida entre el 260 y el 270, y reconstruida rápidamente pero con un perímetro inferior, se abandonan algunas de sus infraestructuras.

3.1.5.2 REINO VISIGODO

En el siglo V la iglesia asumió las riendas de la ciudad transformando los templos romanos en edificios de culto cristianos aprovechando el vacío de poder dejado por el imperio y coincidiendo con las primeras oleadas de pueblos germánicos, principalmente suevos, vándalos y alanos. Posteriormente, visigodos. Tras la expulsión de los bizantinos en el 625, se inicia una nueva etapa de depresión en la ciudad.

Próximos a la invasión musulmana, vivían en la península unos 5.000.000 de personas, de ellos, 200.000 eran visigodos y 100.000 suevos, los judíos eran también una cantidad importante, pero la inmensa mayoría eran Hispano romanos. Los visigodos formaban la clase dirigente y los hispano romanos, por muy ricos y poderosos que fueran, tenían vetado el acceso a cargos políticos. La Iglesia tenía en esa época mucha fuerza y era muy relevante, los pueblos germánicos ya habían aceptado el cristianismo en los siglos previos a la conquista musulmana.

Fig. 39 Restos muralla árabe. Torre del Ángel

3.1.5.3 ÉPOCA MUSULMANA

En el 711 se inicia la llegada de musulmanes, aunque no existe una verdadera conquista bélica, ya que la ciudad pacta una capitulación ventajosa, y los nuevos pobladores se integran con los habitantes de la ciudad, creándose un cierto aire de ciudad-estado con independencia.

Los islámicos, viendo la resistencia de la ciudad y que no sería fácil conquistarla, enviaron un emisario para negociar, pero la respuesta fue una flecha lanzada desde la muralla por los defensores, que hirió al parlamentario, y que enfureció a los sitiadores. Acto seguido, los asaltantes lanzaron un ataque con más furia que en las anteriores ocasiones, pero fueron nuevamente rechazados; el resultado fue 80 bajas entre los defensores y 250 entre los musulmanes asaltantes. Tanto Agrescio, el defensor, como Tariq el, asaltante, fueron conscientes de lo compleja que era la situación y pactaron una capitulación ventajosa, obteniendo, como sucedería 500 años después pero a la inversa, la entrega de la ciudad al musulmán, y que todos los habitantes pudieran seguir viviendo en sus casas, el respeto para su religión y su organización jurídica y administrativa. Si bien tendrían que aceptar la autoridad política y militar de los conquistadores y el pago del impuesto pactado. Además, los que quisieron fueron libres de marchar con sus pertenencias.

Con la llegada de los descendientes de Almanzor se creó el Reino Taifa de Balansiya. Se ejercitó un gobierno autónomo sobre el área de Valencia y construyeron un palacete ajardinado en las afueras de la ciudad, denominándolo la Russafa, siendo el origen del actual barrio con el mismo nombre. Los mozárabes, herederos de la cultura hispano visigoda, tenían como religión el cristianismo y como lengua el mozárabe.

Fue la época de máximo esplendor de la ciudad. Se crearon sistemas de riego y de cultivo y aumentó el comercio con la España cristiana. Se cambió la lengua, la religión y las costumbres adoptando el Islam.

En 1011 Mubarak y Muzaffar iniciaron reformas y mejoras urbanísticas de la ciudad, este hecho contribuyó al aumento de la presión fiscal, lo que posteriormente provocó una revuelta popular, acabando así su mandato. En el año 1021, fue nombrado Abd al-Aziz ben Abí Amir, nieto de Almanzor, con 15 años. Durante los 40 años de su gobierno se vivió una de las épocas más tranquilas y prósperas creando grandes obras de ingeniería, así como creando la fortificación de la ciudad.

En el año 1088 una riada de las que tenía por costumbre el Guadalaviar (Turia), causo grandes pérdidas en la zona, arrasó los dos puentes que había en la ciudad y alguna de las torres que los defendían.

3.1.5.4 EL CID CAMPEADOR

Entre 1087 y 1089 gobernada Valencia por el rey al-Qádir, es atacada por Al-Mundir de Lérida y el conde de Barcelona Ramón Berenguer II. Tras la derrota castellana tuvieron que acudir junto a Alfonso VI por requerimiento de éste y, abandonaron la ciudad. Al partir los castellanos de Valencia y quedar Al-Qádir sin apoyo, Al Mundir acudió a asediar la ciudad. El rey taifa Al-Musta'in II de Zaragoza, acompañado por el Cid, acudió a levantar el sitio de la ciudad, pues el zaragozano tenía derechos sobre la ciudad por ser nieto del antiguo soberano de Valencia Al-Muqtadir.

La propuesta consistía en conquistar la ciudad que quedaría bajo soberanía del zaragozano y el Cid se quedaría con el botín. Esto no fue aceptado por el Campeador y el rey de Zaragoza se retiró, aliándose con Ramón Berenguer para que el barcelonés tomara la ciudad, mientras él permanecería en un segundo plano. El conde de Barcelona puso sitio a Valencia, donde acudió el Cid, y tras negociar, el conde se retiró.

El rey de León y Castilla, que se había aliado con genoveses, puso asedio a la ciudad en el año 1092, pero tuvo que retirarse cuando el Cid Campeador inició una campaña por tierras castellanas. El 28 de octubre de 1092 algunos notables para evitar que el rey de Valencia entregara la plaza a Alfonso, pidieron ayuda a los Almorávides que ya se encontraban en la próxima Játiva. Pero en esas fechas el descontento era tal que se originó un motín, los colaboradores del rey y la guarnición que había dejado el Cid para cobrar los impuestos huyeron de la ciudad y, el pueblo asaltó el alcázar. El monarca consiguió huir disfrazado pero lo encontraron, fue degollado, y su cabeza paseada por la ciudad. Los nuevos gobernantes de la ciudad rechazaron la protección de Rodrigo y decidieron acatar el poder del almorávide Yússuf.

El Cid ya había ocupado el Puig a mediados de 1093 y desde allí preparó el asedio de la ciudad. Bloqueó la ciudad, arrasó la huerta, destruyó las acequias, molinos, y algunos arrabales, en los que dejó guarnición. Se sucedieron los ataques por la zona del Tossal, donde aún hoy se pueden observar restos arqueológicos del foso-acequia y el muro. Se firmaron las capitulaciones y el Cid Campeador permitió quedarse a vivir a los moros que quisieran pagando un diezmo, el resto tendría libertad de marchar con sus pertenencias. El 17 de junio del año 1094, entraron las primeras tropas, tomó posesión del alcázar, y se instaló con sus hombres titulándose ‘príncipe de Valencia’.

El Cid campeador murió en Valencia el 10 de julio de 1099. Doña Jimena consiguió defender la ciudad con la ayuda de su yerno Ramón Berenguer III de Barcelona, hasta el año 1102, en el que el rey Alfonso VI de Castilla ordenó la evacuación de la ciudad y Valencia cayó en poder de los almorávides.

Zayán Ibn Mardanix, conocido como Zahén, fue el último rey musulmán de Valencia tras haber desalojado del cargo de gobernador al almohade Zayd Abu Zayd en 1229, llegando a un acuerdo de vasallaje con el rey Jaime I de Aragón, lo cual le facilitó la conquista del reino de Valencia.

Fig. 40 Jaume I por Manuel Aguirre y Monsalbe

Fig. 42 Escudo G. Valenciana

Fig. 41 Escudo de Valencia

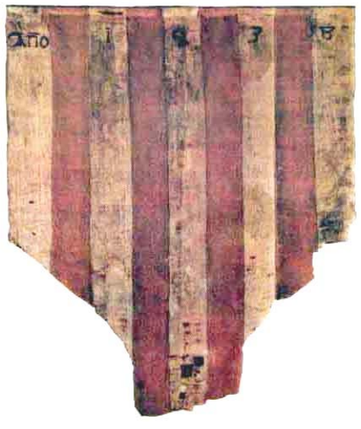


Fig. 43 Senyera Jaume I

3.1.5.5 LA RECONQUISTA

Conquista de Valencia por Jaime I de Aragón en 1238. Se crea una nueva ley para el Reino y se realiza el repartimiento de las tierras como queda testimoniado en 'El Llibre del Repartiment'. Según los datos sobre la capitulación de la ciudad, tenía el Reino de Valencia una población compuesta por 120.000 musulmanes, 65.000 cristianos y 2.000 judíos y gracias a la capitulación y los pactos que a ella llevaron, la población valenciana pudo mayoritariamente seguir en sus tierras.

En 1348 la peste negra y sucesivas epidemias diezman la población de la ciudad mientras estalla una revuelta ciudadana contra los excesos del rey, la guerra de la Unión. En 1363 y 1364 la ciudad repele por dos veces el asalto de las tropas castellanas. Como premio, el Rey Pedro el Ceremonioso concede a la ciudad el título de 'dos veces leal' que queda representado por las dos L que ostenta el escudo de la ciudad, ver Fig. 41.

Si bien la convivencia entre cristianos, judíos y musulmanes que compartían la ciudad había sido conflictiva durante toda la edad media, no fue hasta 1391 cuando los cristianos asaltan el barrio judío, instalado en la actual calle del Mar, haciéndolos convertirse al cristianismo, aunque éstos seguían practicando su religión en secreto hasta 1456 cuando asaltan la morería, instalada junto al actual mercado de Mosen Sorell.

Tras la muerte sin descendientes de Martín el Humano se produjo un conflicto dinástico entre las familias Centelles y Vilaragut que desemboca en el Compromiso de Caspe y la entronización de la familia Trastamara por la Corona de Aragón.

3.1.5.6 RENACIMIENTO VALENCIANO

El siglo XV es el siglo de mayor expansión y crecimiento de la cultura valenciana, también denominado 'El Siglo de Oro Valenciano'. Viene acompañado de un crecimiento demográfico que situaría a Valencia como la ciudad más poblada de la Corona de Aragón, con 75.000 habitantes a final de siglo, y tercera de España, tras Sevilla y Granada.

El rey Alfonso el Magnánimo viaja a Valencia para casarse allí con María de Castilla a la que nombrará gobernadora de la ciudad, hija de Enrique III de Castilla y hermana de Juan II de Castilla.

Se construyen algunos de los edificios más emblemáticos de la ciudad como las Torres de Serranos, La Lonja 1482 o el Micalet. Se reactiva el comercio urbano a través de la creación de 'la Taula de canvis', una banca municipal de apoyo de las operaciones comerciales. Se erige la Lonja de la Seda y de los Mercaderes que se convierte en uno de los mercados más importantes del Mediterráneo al que acuden mercaderes de toda Europa principalmente por la venta de tejidos de seda.

En 1502 se funda la Universidad de Valencia bajo el nombre de 'Estudi General'. En 1609 se promulgó el decreto de expulsión, la expulsión de los moriscos y judíos, y el cada vez más preponderante poder de la nobleza, provoca la ruina del país y la bancarrota de 'la Taula de Canvis' en 1613.

3.1.5.7 LA RESTAURACIÓN

Tras siglos sucumbidos por la Guerra de Sucesión y la Guerra de la Independencia Española, en 1860 el municipio ya contaba con 140.416 habitantes.

En 1858 los arquitectos Sebastián Monleón Estellés, Antonino Sancho y Timoteo Calvo diseñan el Proyecto General del Ensanche de la Ciudad de Valencia, que prevé el derribo de las murallas para permitir la expansión de la ciudad. El proyecto no obtuvo la aprobación definitiva pero sirvieron como base para el crecimiento de la ciudad. A partir de 1866 se derribaron gran parte de las antiguas murallas árabes de la ciudad a fin de facilitar la expansión urbana de la misma.

En 1882 empieza la distribución de luz eléctrica en algunas zonas de la ciudad, que posteriormente se irá generalizando, y en 1884 los arquitectos municipales José Calvo Tomás, Luis Ferreres Soler y Joaquín María Arnau Miramón diseñan un nuevo Plan General de Valencia y Proyecto de Ensanche, para el cual utilizan como base el plan anterior. En este nuevo plan de ensanche se configuran las dos Grandes Vías que circundan la ciudad, la Gran Vía Marqués del Turia y la Gran Vía Fernando el Católico.

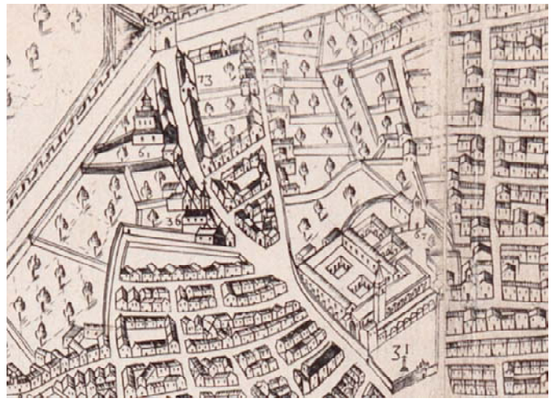
3.1.5.8 GUERRA CIVIL ESPAÑOLA

El 20 de julio de 1936 durante el conflicto de la guerra civil, el gobierno de la República se traslada desde el 6 de noviembre de 1936 hasta el 30 de octubre de 1937 a la ciudad, estableciendo la residencia del gobierno en la cercana localidad de Náquera. También parte del patrimonio artístico nacional y muchas de las obras del museo del Prado son traídas a Valencia, instalándolas provisionalmente como refugio en las Torres de Serranos y el Real Colegio del Corpus Christi.

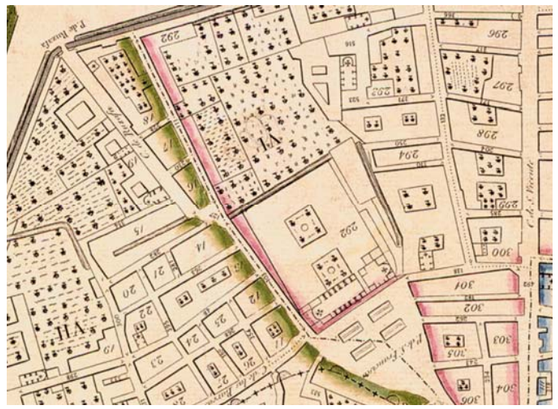
La ciudad sufrirá numerosos bombardeos aéreos de la aviación fascista hasta el 30 de marzo de 1939, momento en el que consiguen tomar la ciudad.

3.1.5.9 FRANQUISMO (1936-1975)

3.1.5.10 TRANSICIÓN ESPAÑOLA



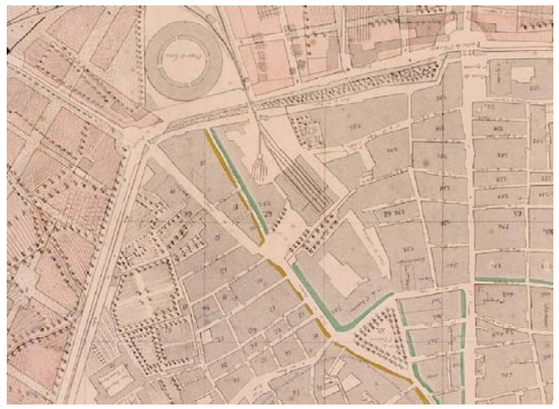
1608



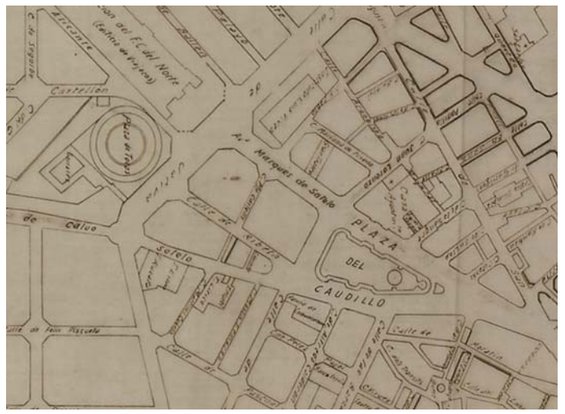
1831

1910

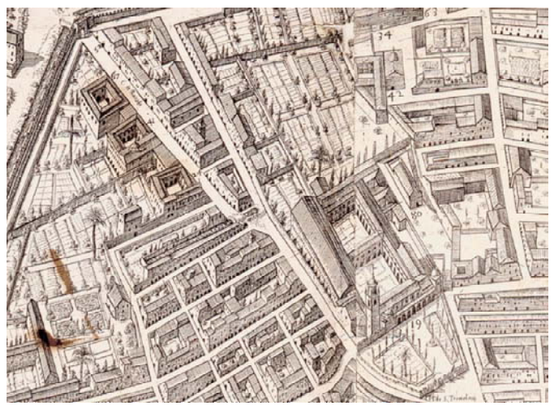
1704



1860

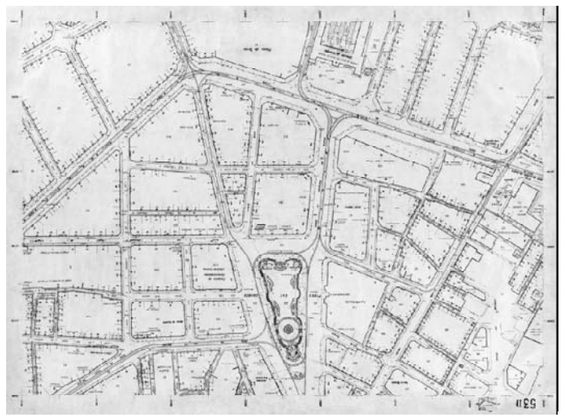


1939



1738

1883



1929-1944

3.1.6 CARTOGRAFÍA DEL ENTORNO

Mediante esta selección de mapas cartográficos de la zona donde se encuentra actualmente construido el edificio objeto de estudio, podemos observar los cambios que va sufriendo la misma desde 1608.

Es fácilmente discernible la evolución que sufre la actualmente Plaza del Ayuntamiento, que en primer lugar estaba ocupada por el Convento de San Francisco, más tarde se realizó la Plaza/Parque de Emilio Castelar, a continuación pasó a llamarse Plaza del Caudillo durante el periodo del Franquismo, y por último Plaza del País Valenciano.

Las pequeñas y laberínticas calles de los alrededores de la actual plaza se difuminan a través del tiempo dando lugar a nuevas calles pero de características similares.

3.1.7 FOTOGRAFÍA HISTÓRICA

Fig. 44 Parque Emilio Castelar 1890

Fig. 45 C/ Ribera y C/Pi i Margall 1928.1

Fig. 46 C/ Ribera y C/Pi i Margall 1928.2

Fig. 47 C/ Paseo de Ruzafa 1953

Fig. 48 Panorámica Plaza Ayuntamiento. Fotovalencia.com

3.2.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: ESTADO ACTUAL

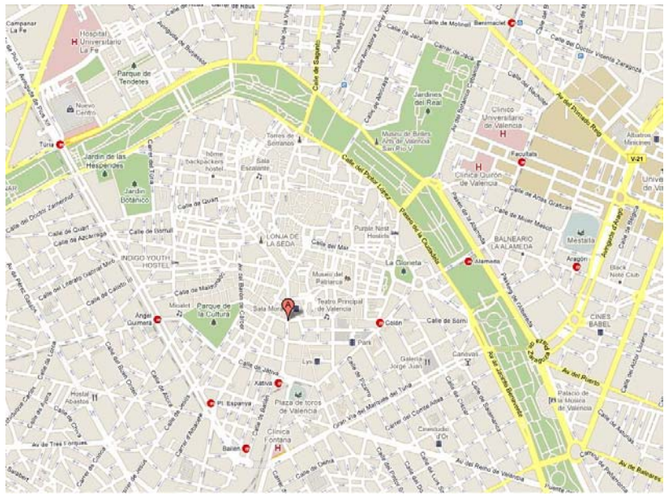


Fig. 49 Situación

El edificio está situado en Valencia, España.

Emplazado en la Calle Ribera 3, aunque el edificio por la composición irregular del solar en el que se encuentra, tiene tres fachadas en diferentes calles.

Calle Ribera

Calle Horneros

Calle Paseo de Ruzafa

Las tres calles en las que se dispone el edificio, y en general el entorno en el que se encuentra, se trata de una zona peatonal muy transitada por los diversos edificios de interés cultural y social que existen en la zona y por tratarse de un edificio céntrico.

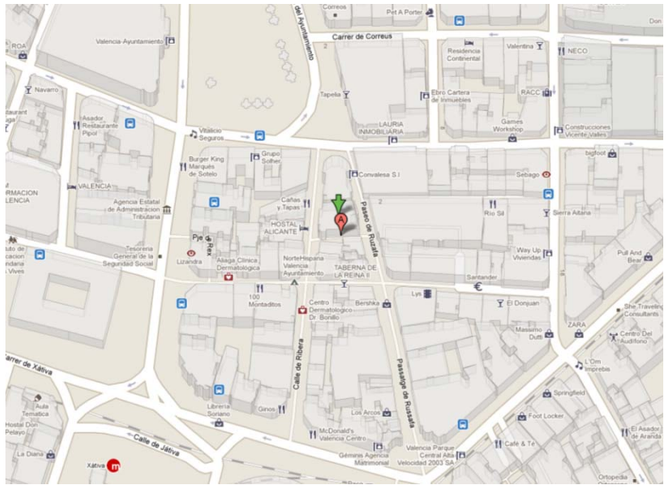


Fig. 50 Emplazamiento

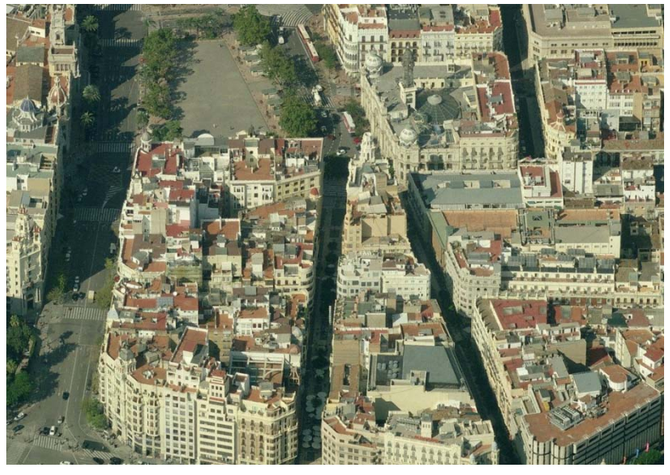


Fig. 51 Vista aérea de la zona

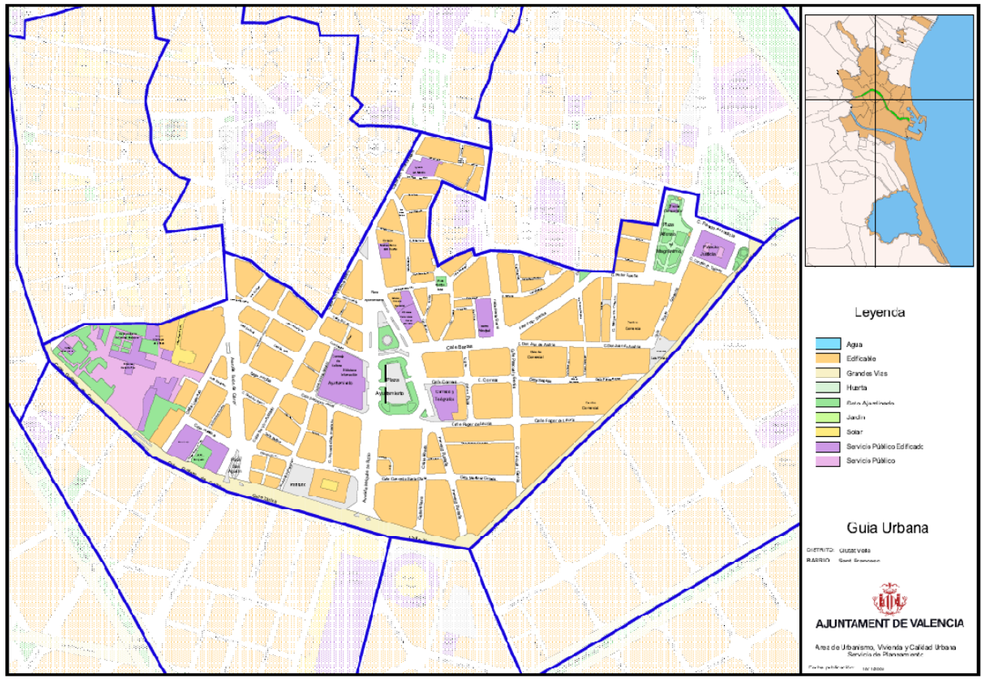


Fig. 52 Planeamiento S. Francesc

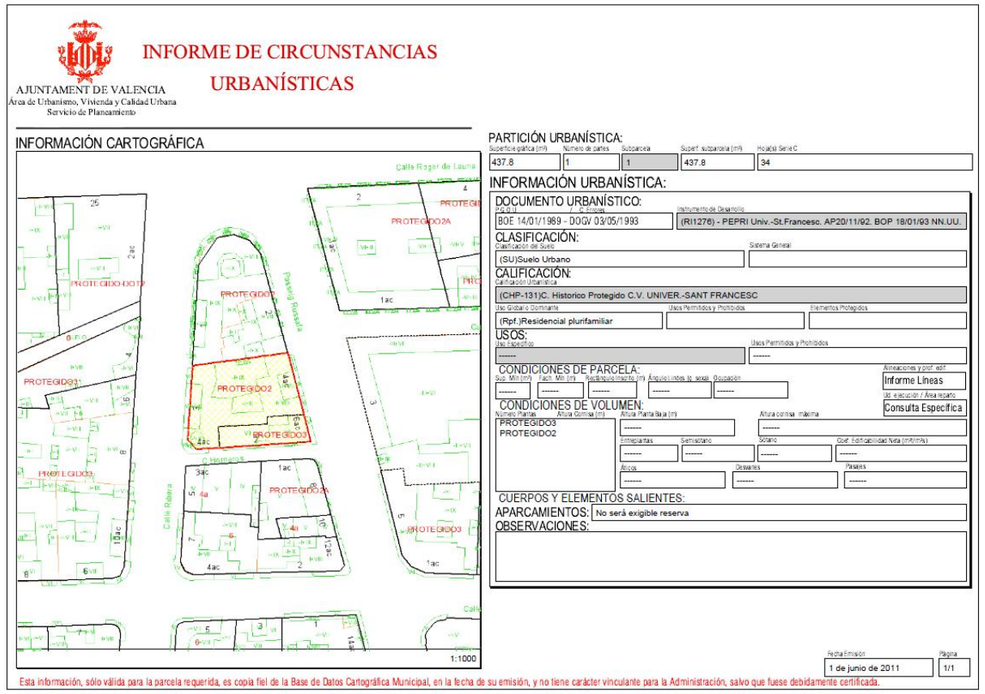


Fig. 53 Informe de Circunstancias Urbanísticas

El edificio se sitúa en el Distrito 'Ciutat Vella', en el Barrio de San Francesc. Se trata de un barrio emplazado en el centro urbano de valencia, dentro del conjunto de las murallas que delimitaban la ciudad.

El suelo se clasifica como (SU) Suelo Urbano, con una clasificación urbanística (CHP-131) C. Histórico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC, que se desarrolla por el instrumento (RI1276) – PEPRI Univ.-St.Francesc. AP20/11/92. BOP 18/01/93 NN.UU. En el que a lo que se refiere el volumen presenta PROTEGIDO2 y al que no se le exige reserva de aparcamiento.

En lo que respecta al BOP 18/01/93 cabe destacar los siguientes puntos:

Se trata de un anuncio del Ayuntamiento en referencia a la publicación de las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de San Francesc, aprobado en 20 de noviembre de 1992.

Artículo 5.1.-Ámbito.
El Area CHP-131 Barri Històric de Universitat-Sant Francesc se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el plano de ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 5.2.-Usos.
1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.
2. El uso global o dominante de este área es el residencial plurifamiliar (Rpf).
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
-Terciarios:
-Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1); edificios comerciales (Tco.2); edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3)
-Campamentos (Tho.2)
-Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4)
-Industriales y almacenes: Ind.2,Ind.3,Alm.2 y Alm.3
-Dotacionales:
-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
-Aparcamientos:
-Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
-Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
5.f) Tco.1 – Uso comercial compatible con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en plantas baja y primera no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Artículo 5.3.-Condiciones de la parcela

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

-La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

-Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

-La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

-Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

-Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

-Se admitirá agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 14 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las N.U.P.G.V.

-Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Régimen Urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.

Altura de cornisa máxima:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7
3	10
4	13
5	16
6	19
7	22
8	25
9	28

5.4.6 Planta baja.

-La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

- La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NU del P.G.O.U.

5.4.7 Cuerpos y elementos salientes en el área CHP-131.

Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

-Aleros con longitud máxima de vuelo 60 cm. Cornisas con una longitud máxima de vuelo 45 cm.

-Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

-Aleros con una longitud máxima de vuelo 85 cm. Cornisas con una longitud máxima de vuelo 45 cm.

-Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

-Balcones con una longitud máxima de vuelo 60 cm. Balconadas con una longitud máxima de vuelo 60 cm.

-Aleros con una longitud máxima de vuelo 85 cm. Cornisas con una longitud máxima de vuelo 45 cm.

-Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

5.4.8 Los cuerpos salientes que se permitan, podrán situarse en planta primera y superiores, excepto los miradores que no podrán situarse en planta primera, ni en la última planta.

5.4.9 La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

5.4.10 El espesor o canto de los forjados de los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y miradores) no será superior a 15 cm.

5.4.11 En el área CHP- 131 no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas. Asimismo se admitirán entrantes, en planta baja, vinculados a los accesos a los zaguanes.

5.6.2 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.

5.6.3 Fachadas. Se emplearán los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados; ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, o bien con revoco ligero al uso de las fábricas utilizadas en el siglo XVIII; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Se recomienda las carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado. Las barandillas de protección serán de cerrajería y tendrán dominante compositiva vertical.

5.6.4 c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60 cm. de altura ni sobrepasen 1 metro cuadrado de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

RC	SITUACIÓN
5822304YJ2752D0001GJ	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:B0 Pt:D1
5822304YJ2752D0002HK	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:B0 Pt:D2
5822304YJ2752D0003JL	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:B0 Pt:D3
5822304YJ2752D0004KB	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:B0 Pt:D4
5822304YJ2752D0005LZ	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:B0 Pt:D5
5822304YJ2752D0006BX	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:B0 Pt:D6
5822304YJ2752D0007ZM	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:01 Pt:01
5822304YJ2752D0008XQ	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:02 Pt:02
5822304YJ2752D0009MW	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:02 Pt:03
5822304YJ2752D0010ZM	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:03 Pt:0A
5822304YJ2752D0011XQ	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:03 Pt:0B
5822304YJ2752D0012MW	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:03 Pt:0C
5822304YJ2752D0013QE	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:03 Pt:0D
5822304YJ2752D0014WR	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:03 Pt:0E
5822304YJ2752D0015ET	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:03 Pt:0F
5822304YJ2752D0016RY	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:03 Pt:0G
5822304YJ2752D0017TU	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:03 Pt:0H
5822304YJ2752D0018YI	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:04 Pt:06
5822304YJ2752D0019UO	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:04 Pt:07
5822304YJ2752D0020TU	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:05 Pt:08
5822304YJ2752D0021YI	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:05 Pt:09
5822304YJ2752D0022UO	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:06 Pt:10
5822304YJ2752D0023IP	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:06 Pt:11
5822304YJ2752D0024OA	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:07 Pt:12
5822304YJ2752D0025PS	CL RIBERA 3 Es:1 Pl:07 Pt:13

Fig. 54 Datos catastrales de los inmuebles

Artículo 6.10- Intervenciones en edificios con nivel de protección 2.

El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de rehabilitación subgrupo reforma.

En los elementos sujetos al nivel de protección 2 o estructural, se permiten las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica: espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de los espacios interiores, escaleras principales, zaguanes, fachadas, muros y elementos portantes... y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo.

Previo dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos sus elementos cuando no gocen de protección específica en el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección no está autorizada.

D.F. primera.-En los solares resultantes de la demolición, hasta la entrada en vigor de este plan, de edificios que estaban protegidos en cualquier nivel en el Plan Especial de Protección aprobado definitivamente en 1984, y que no resulten afectados por nuevas alineaciones o dotaciones públicas del presente plan, el régimen urbanístico aplicable será el correspondiente a la reedificación exacta y fidedigna de todos los elementos protegidos y características del edificio desaparecido y, en todo caso, de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, todo ello sin perjuicio de la eliminación de elementos impropios y de la adaptación del interior del edificio a las condiciones de habitabilidad definidas en las ordenanzas del presente plan en desarrollo de las del plan general. En ningún caso el volumen edificado del edificio desaparecido podrá superarse en su reconstrucción.

Don Fernando Vizcaino Iñigo, vecino de esta Ciudad, con domicilio en la calle de Pi y Margall nº 4, a V.E. atentamente expone: Que habiendo de construir un edificio sobre un solar de su propiedad, sito en la calle de Pi y Margall, con fachada recayente a la s calles de Ribera y de los Horneros, conforme se expresa en el proyecto que se acompaña y habiendo de llevar a cabo la construcción bajo la dirección facultativa del Arquitecto autor del proyecto Don Cayetano Borso Gonzalez, ruega a V.E. se sirva ordenar que previos los trámites legales le sea concedida la correspondiente licencia de obras.

Dure su vida muchos años.

Valencia 26 de Febrero de 1936

El Propietario — El Arquitecto

Fig. 55 Solicitud licencia de obras

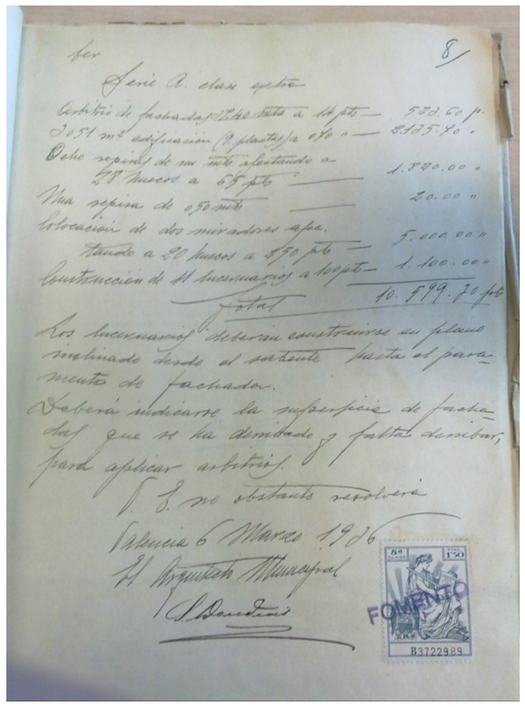
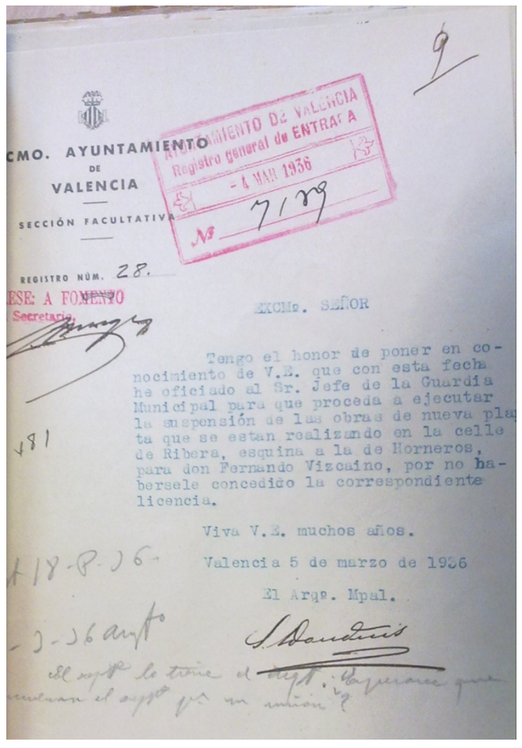


Fig. 56 Presupuesto



CMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA — SECCIÓN FACULTATIVA

REGISTRO NÚM. 28.

EXCMO. SEÑOR

Tengo el honor de poner en conocimiento de V.E. que con esta fecha he oficiado al Sr. Jefe de la Guardia Municipal para que proceda a ejecutar la suspensión de las obras de nueva planta que se estan realizando en la calle de Ribera, esquina a la de Horneros, para don Fernando Vizcaino, por no habersele concedido la correspondiente licencia.

Viva V.E. muchos años.

Valencia 5 de marzo de 1936

El Arqo. Mpal.

Fig. 57 Suspensión de obra

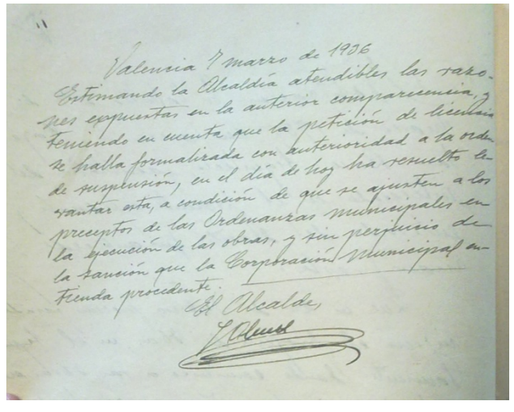


Fig. 58 Reanudación de obra

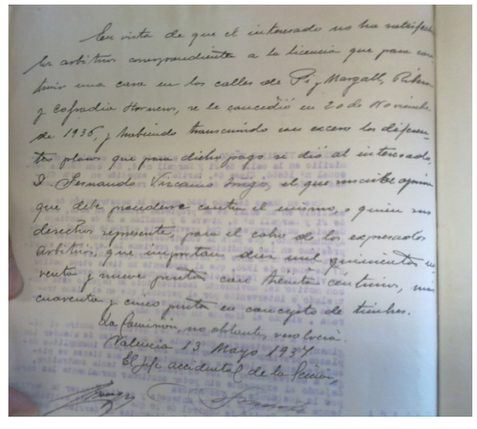


Fig. 59 Sanción monetaria

3.2.2 TOMA DE DATOS DEL ESTADO ACTUAL

Con objeto de conocer a fondo el proyecto original del edificio y toda la información histórica posible, se visitó el Archivo Histórico Municipal de Valencia situado en la Plaza Tetuán 3, Palacio de Cervelló.
En la Policía urbana 1936, Caja 6, Expediente 6260 se encontró el proyecto original del edificio firmado por el arquitecto Cayetano Borso di Carminati González. En el documento se encontró varias piezas de interés como la memoria descriptiva citada en el punto 3.1.1, planos de todas las plantas, los tres alzados de las fachadas y una sección por la escalera.

Además se conservaban diversos documentos cuñados y firmados por las autoridades pertinentes en referencia a la concesión y suspensión de licencias por impagos, Fig. 55, Fig.57 y Fig. 58.
Mediante los cuales podemos determinar que había un control exhaustivo de la documentación aportada, de las licencias otorgadas, de los pagos e impagos por parte del propietario, etc. En los que existe un discurso directo entre arquitecto, propietario, alcalde y diversas autoridades, en el que expresaban mecanografiado o no, los documentos de interés para las partes.

De entre todos los documentos y planos que componen el proyecto, la gran mayoría que están escritos a mano es difícil descifrar por completo el contenido de los mismos, debido a la caligrafía del escritor, pero entre ellos se encuentran varios escritos de interés, como es el caso de un presupuesto general, Fig.56; de una memoria en la que se transcribe como se han realizado los voladizos que recaen a la Calle Pi y Margall, actual Calle Paseo de Ruzafa, Fig.60; o la sanción impuesta por posible incumplimiento de las Ordenanzas Municipales, Fig. 59.

Respecto a los datos obtenidos 'in situ', se ha tenido dificultades para acceder al edificio ya que las personas responsables de la gestión y buen funcionamiento del edificio no han colaborado con la causa. Por lo que, apenas se ha podido comprobar medidas de la fachada y de la escalera, sin llegar a conocer en profundidad elementos de interés, y que no quedan bien definidos en la documentación original, como es el caso de la azotea y el torreón.

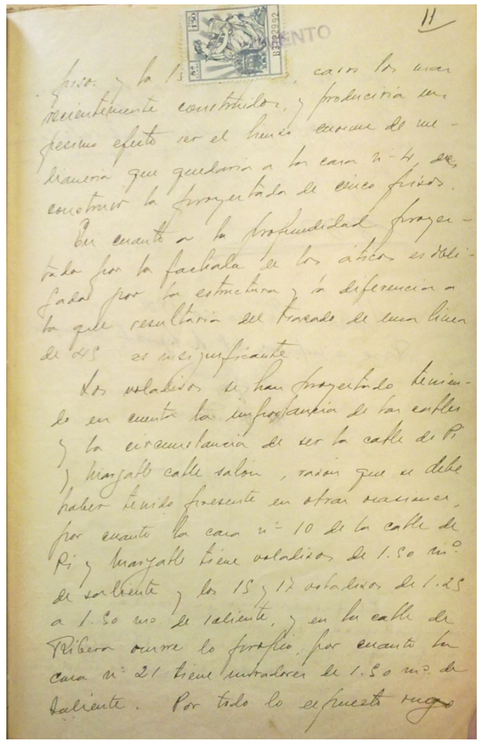


Fig. 60 Memoria ejecución voladizos

Fig. 63 Interior oficina. Vivienda 1

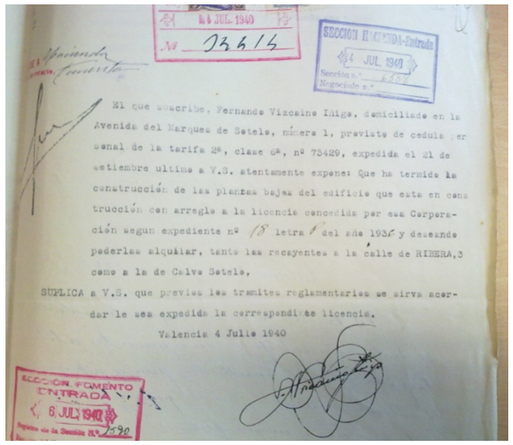


Fig. 61 Cédula Habitabilidad Bajos

Fig. 64 Fachadas C/ Ribera con C/ Horneros

Sin disponer de acceso a las zonas anteriormente citadas para conocer mejor y comprobar si los datos que se muestran en los diferentes documentos obtenidos son reales y los podemos tomar como referencia, la comprobación se realiza con la toma de fotografías desde diferentes puntos tanto del interior como del exterior.

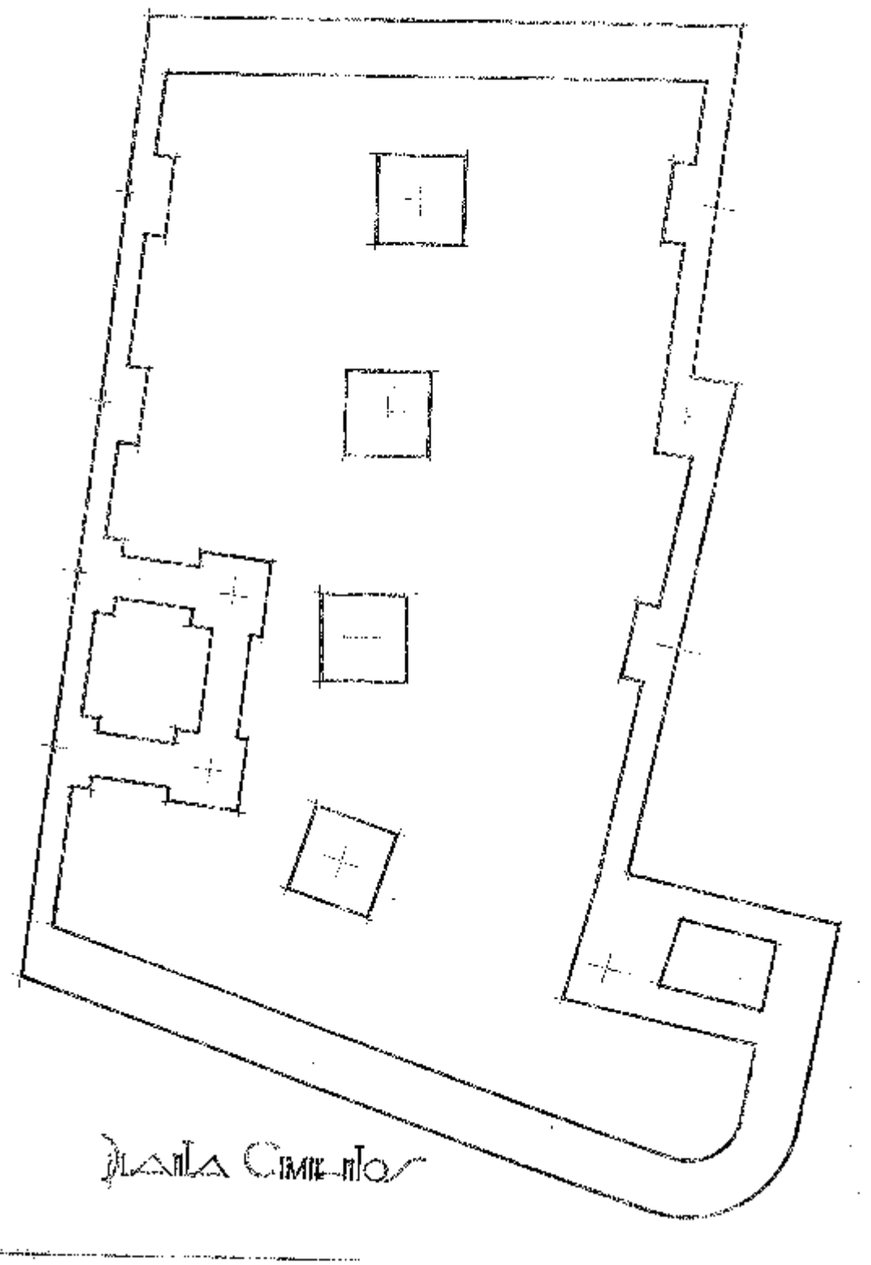
Tras el detenido estudio de la información de la que se dispone, nos encontramos ante diferentes incongruencias, es el caso del documento correspondiente al Catastro, que indica como año de construcción 1930, cuando el edificio fue proyectado en 1935, las obras comenzaron en 1936 y finalizaron en 1940-1941, como podemos comprobar en la Fig.61.

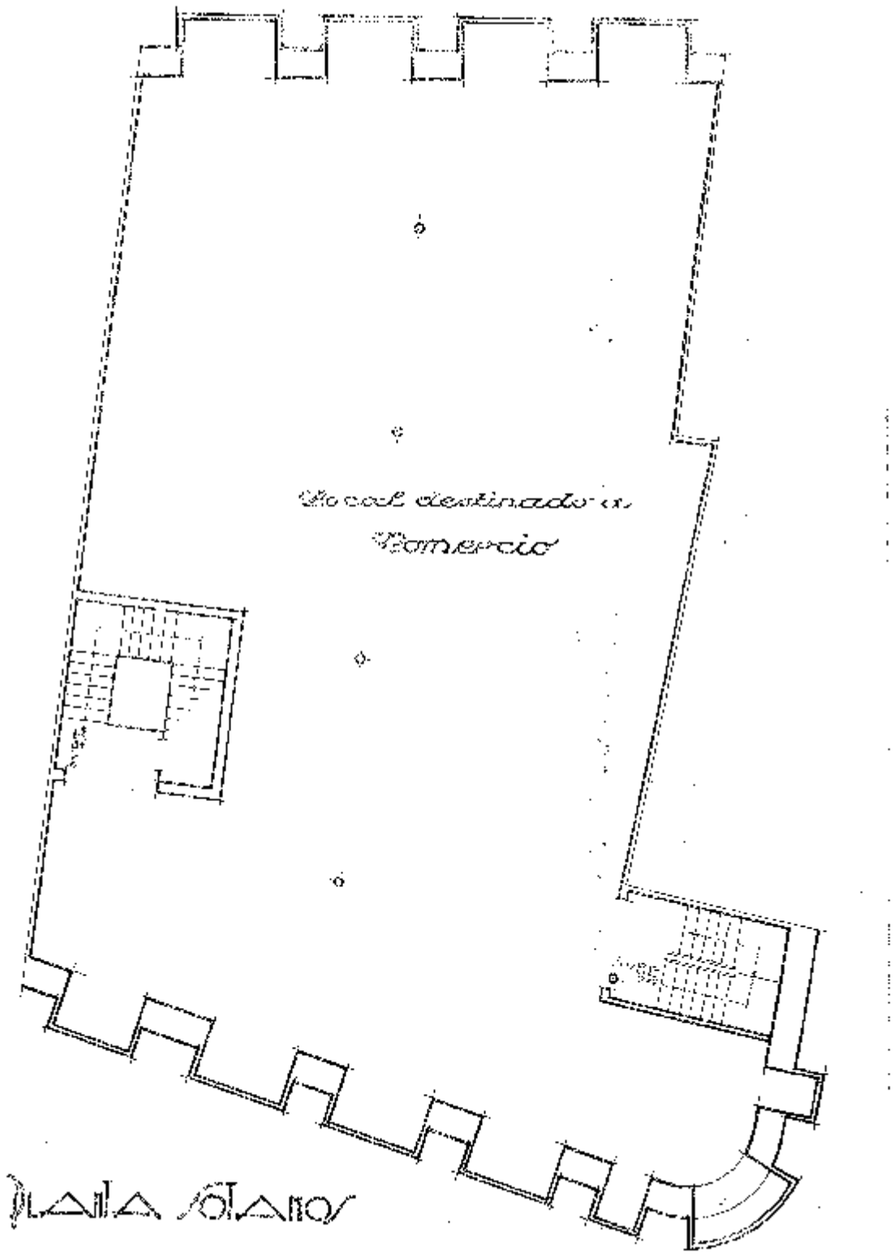
Fig. 65 Fachada C/ Paseo de Ruzafa

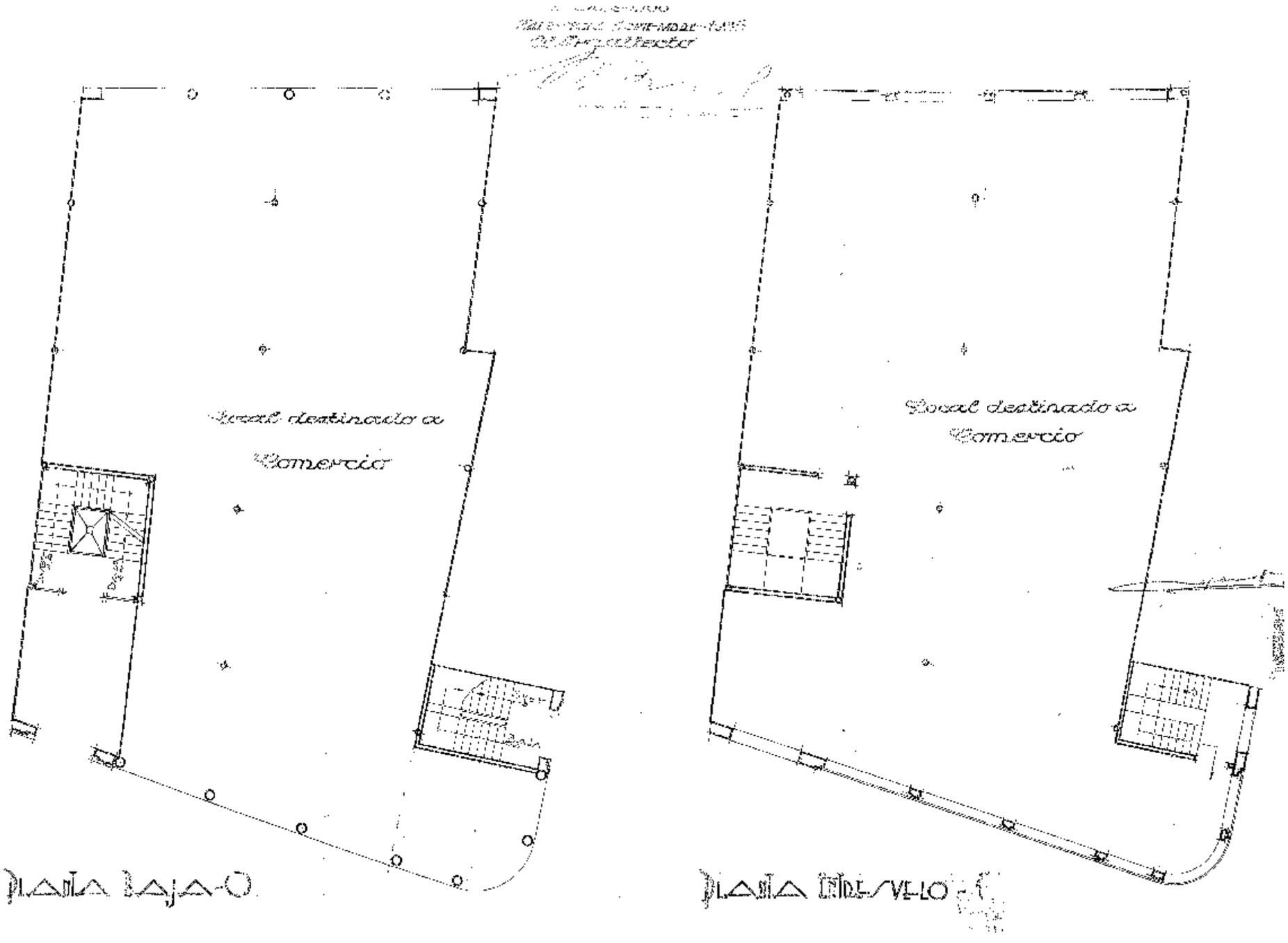
Fig. 62 Interior zona zaguán

Fig. 66 Tramo de escalera tipo

3.2.3 PLANTAS, FACHADAS Y SECCIONES

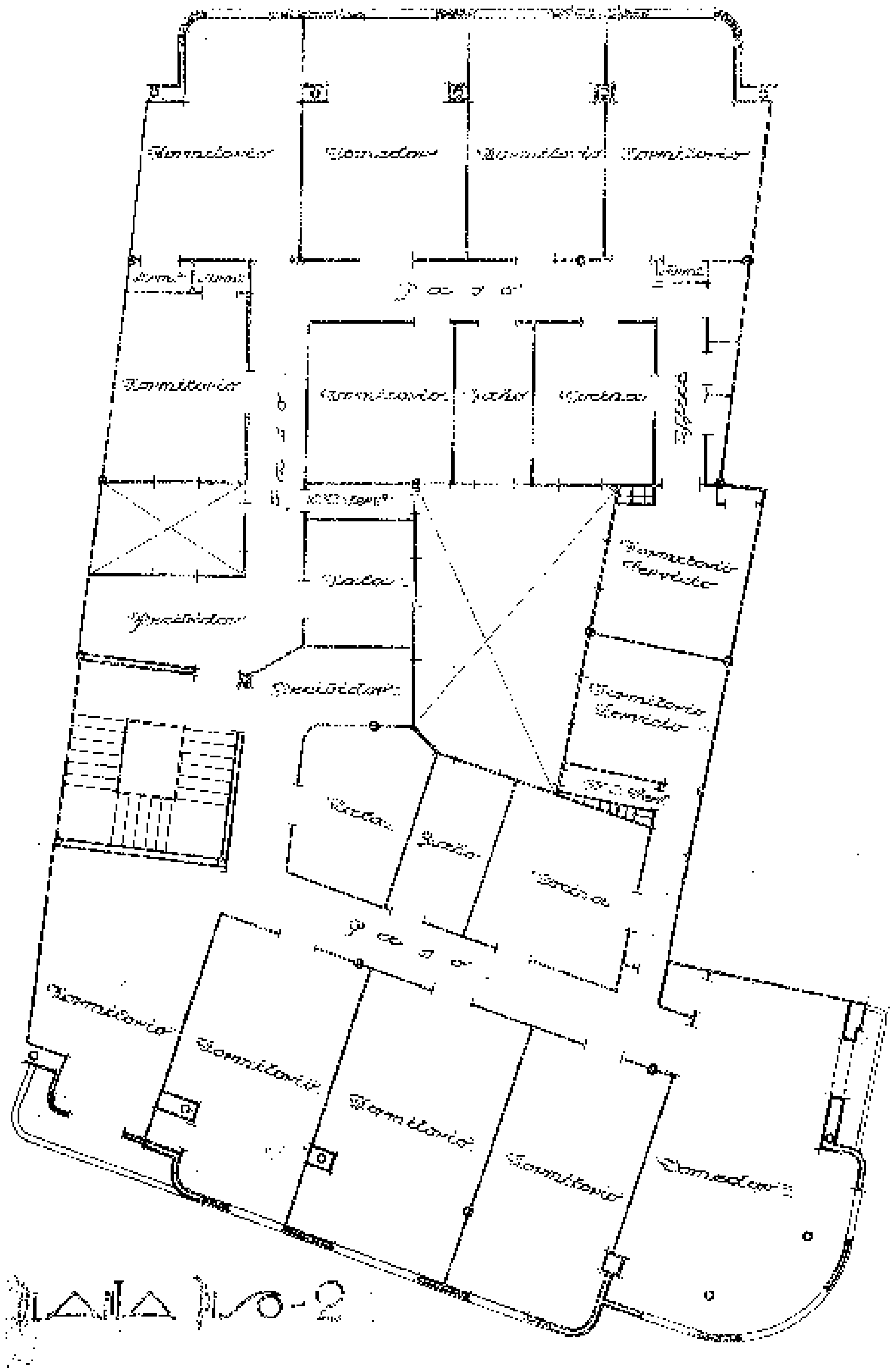


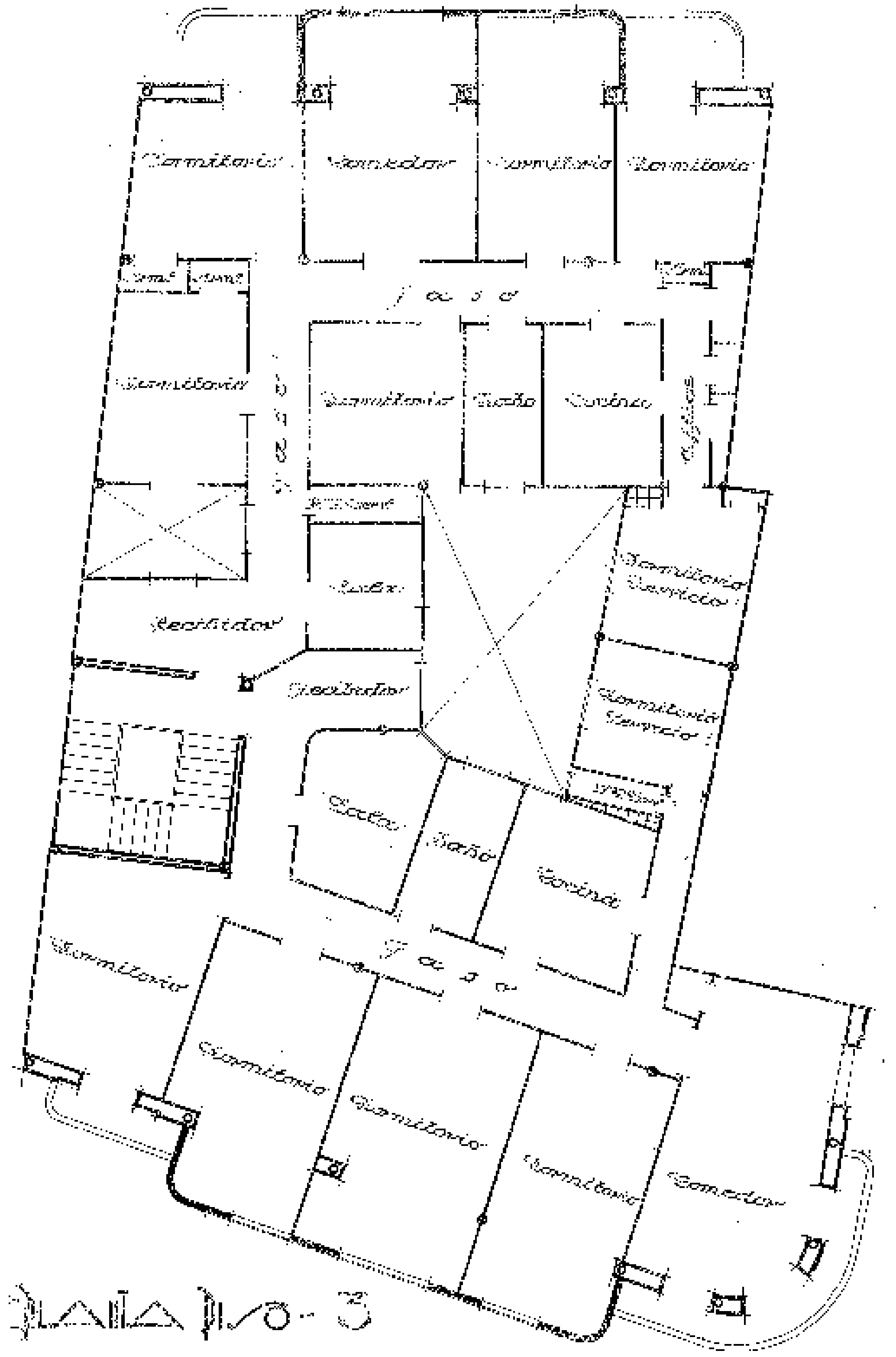


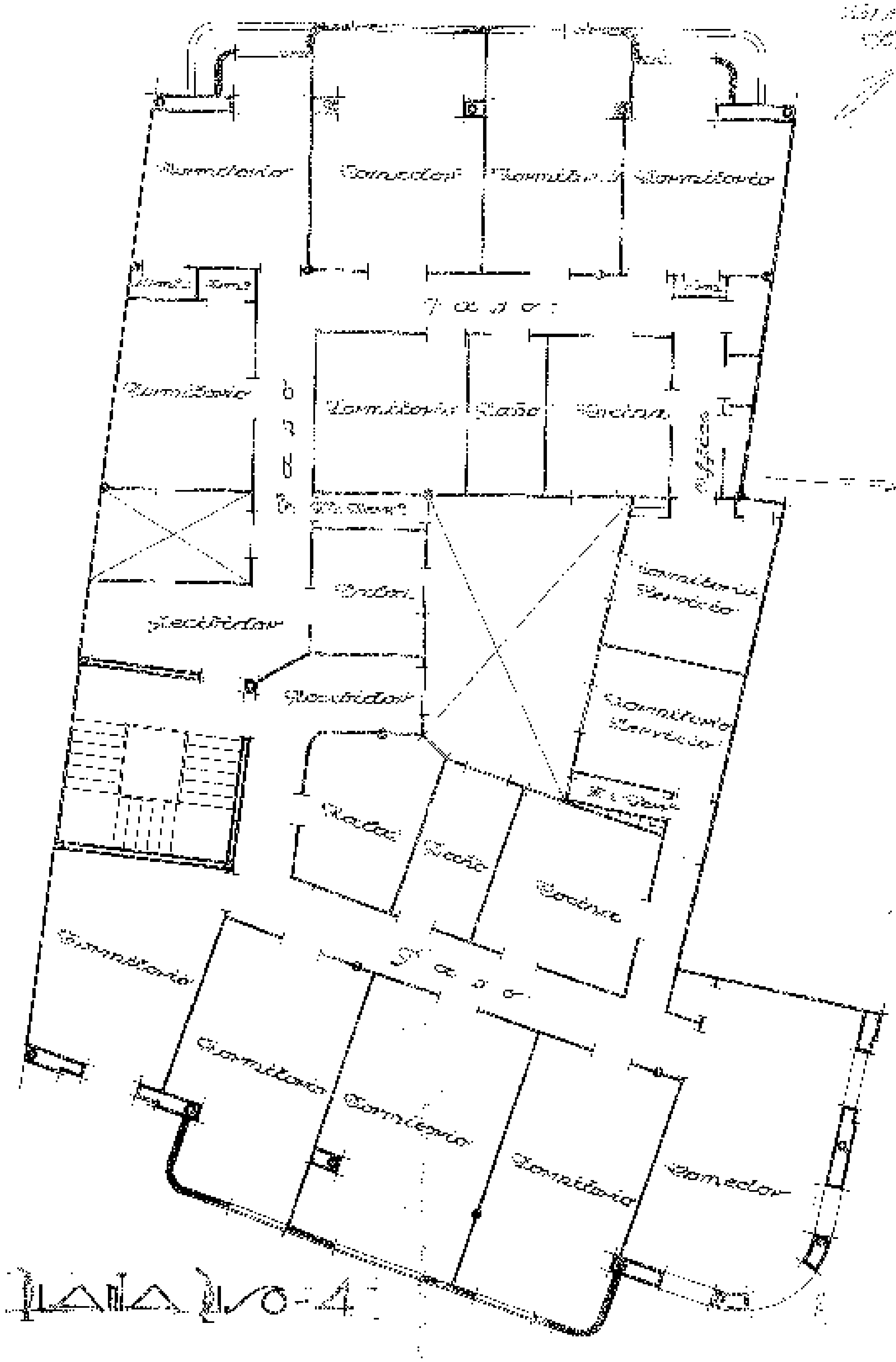


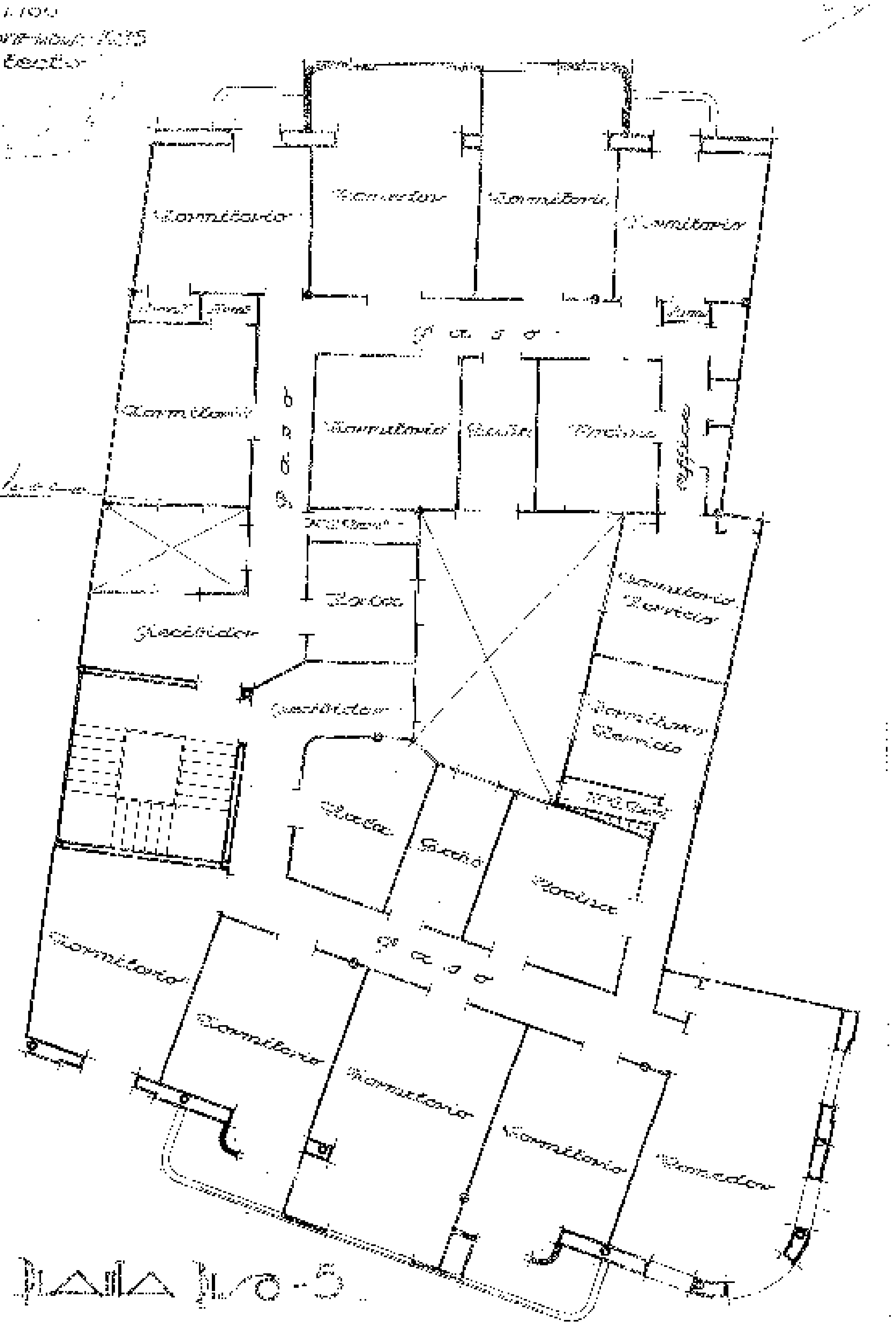
PLANTA BAJA-O

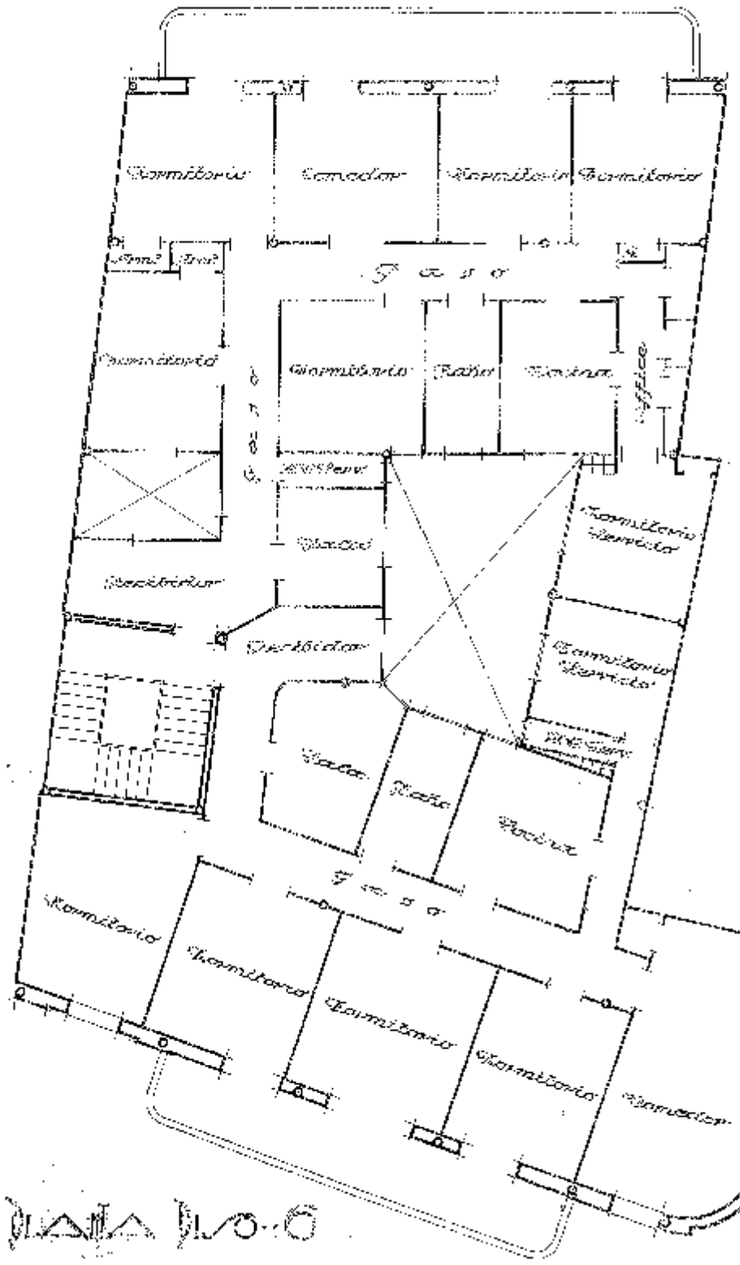
PLANTA ENTRESUELO


Dormitorio
Comedor
Dormitorio
Dormitorio
Paso
Dormitorio
Dormitorio
Baño
Cocina
Sala
Recibidor
Recibidor
Dormitorio Servicio
Dormitorio Servicio
Sala
Baño
Cocina
Paso
Dormitorio
Dormitorio
Dormitorio
Dormitorio
Comedor
PLANTA PISO-2

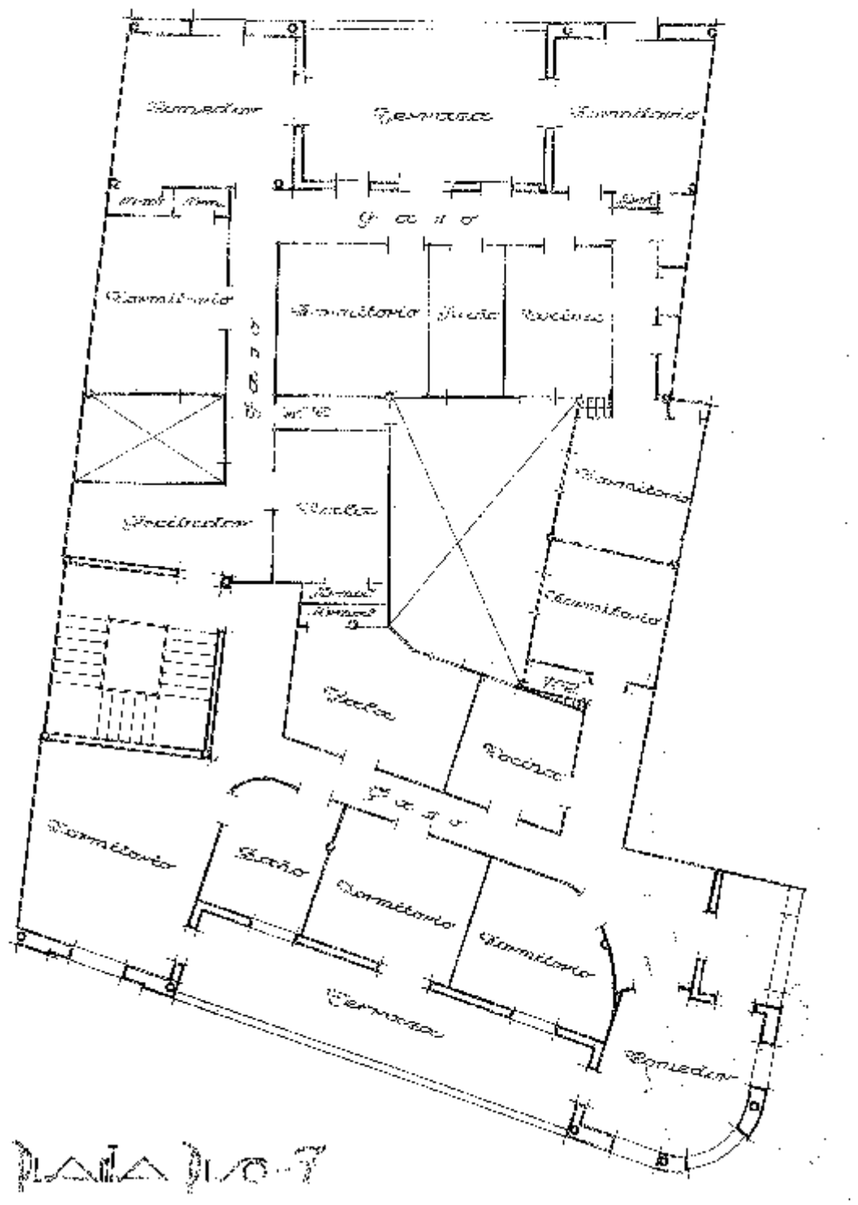

Dormitorio
Comedor
Dormitorio
Dormitorio
Paso
Dormitorio
Dormitorio
Baño
Cocina
Sala
Recibidor
Recibidor
Dormitorio Servicio
Dormitorio Servicio
Sala
Baño
Cocina
Paso
Dormitorio
Dormitorio
Dormitorio
Dormitorio
Comedor
PLANTA PISO-3


Dormitorio
Comedor
Baño
Cocina
Office
Recibidor
Paso
Planta Piso-4

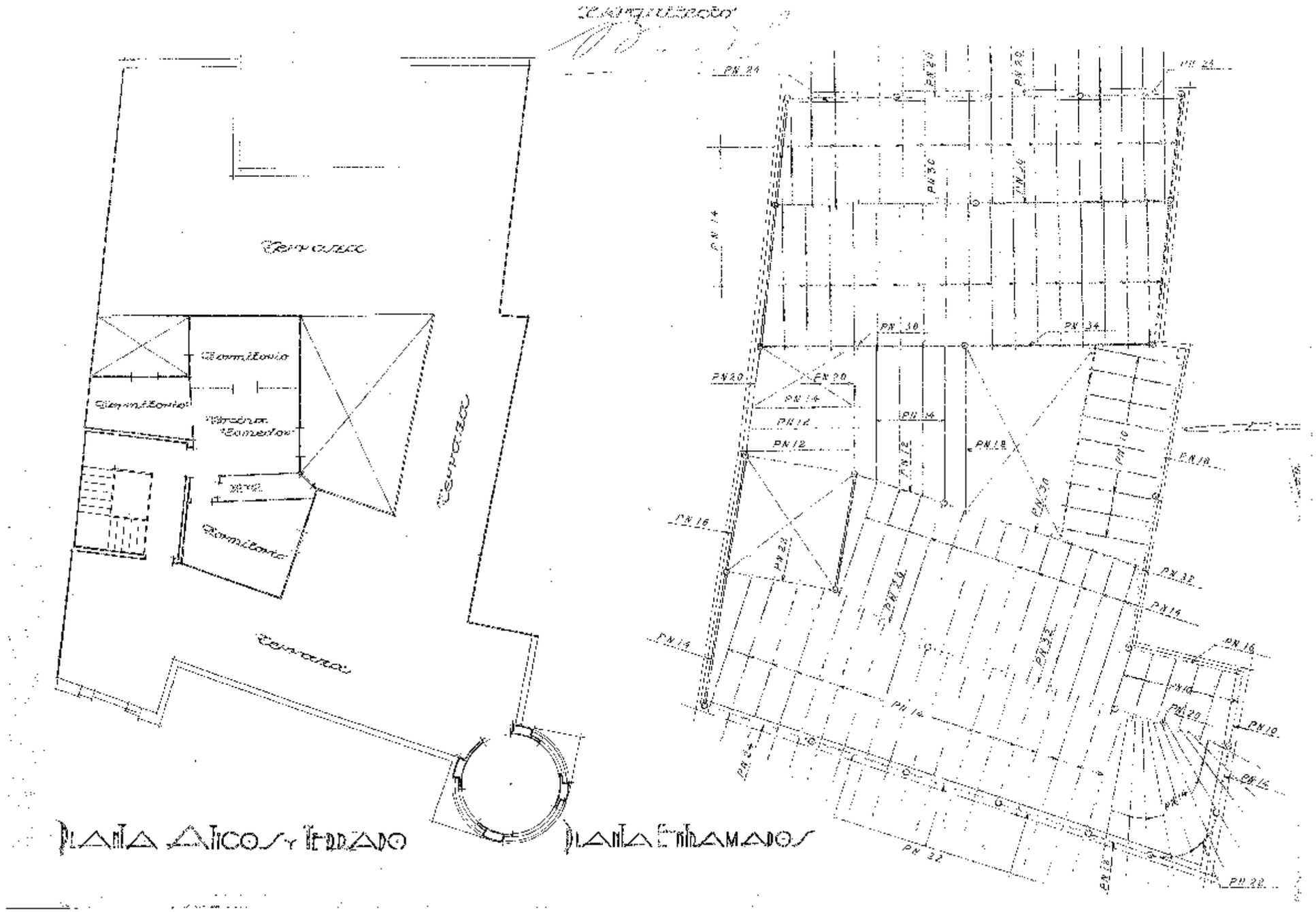

Dormitorio
Comedor
Baño
Cocina
Office
Recibidor
Paso
Planta Piso-5

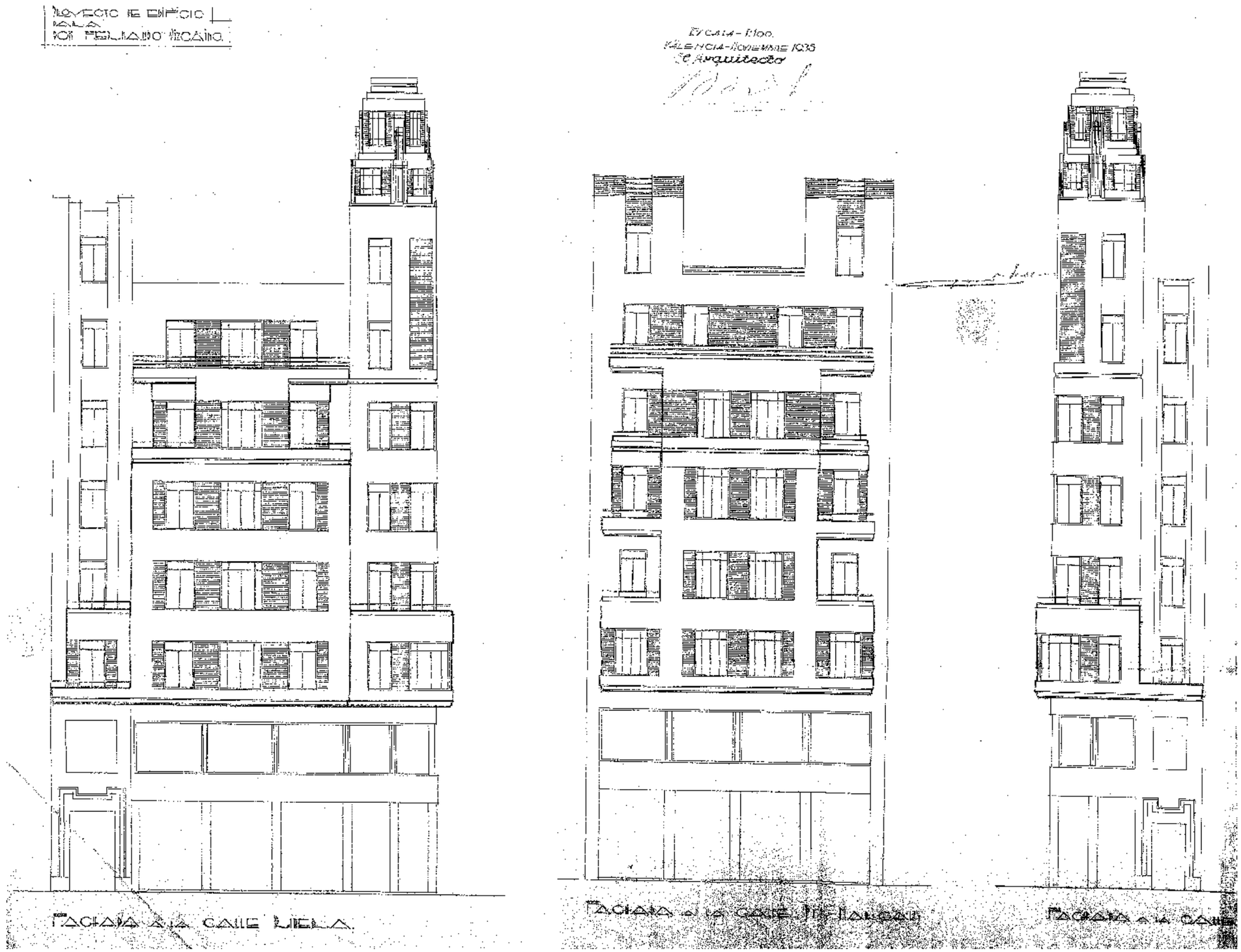


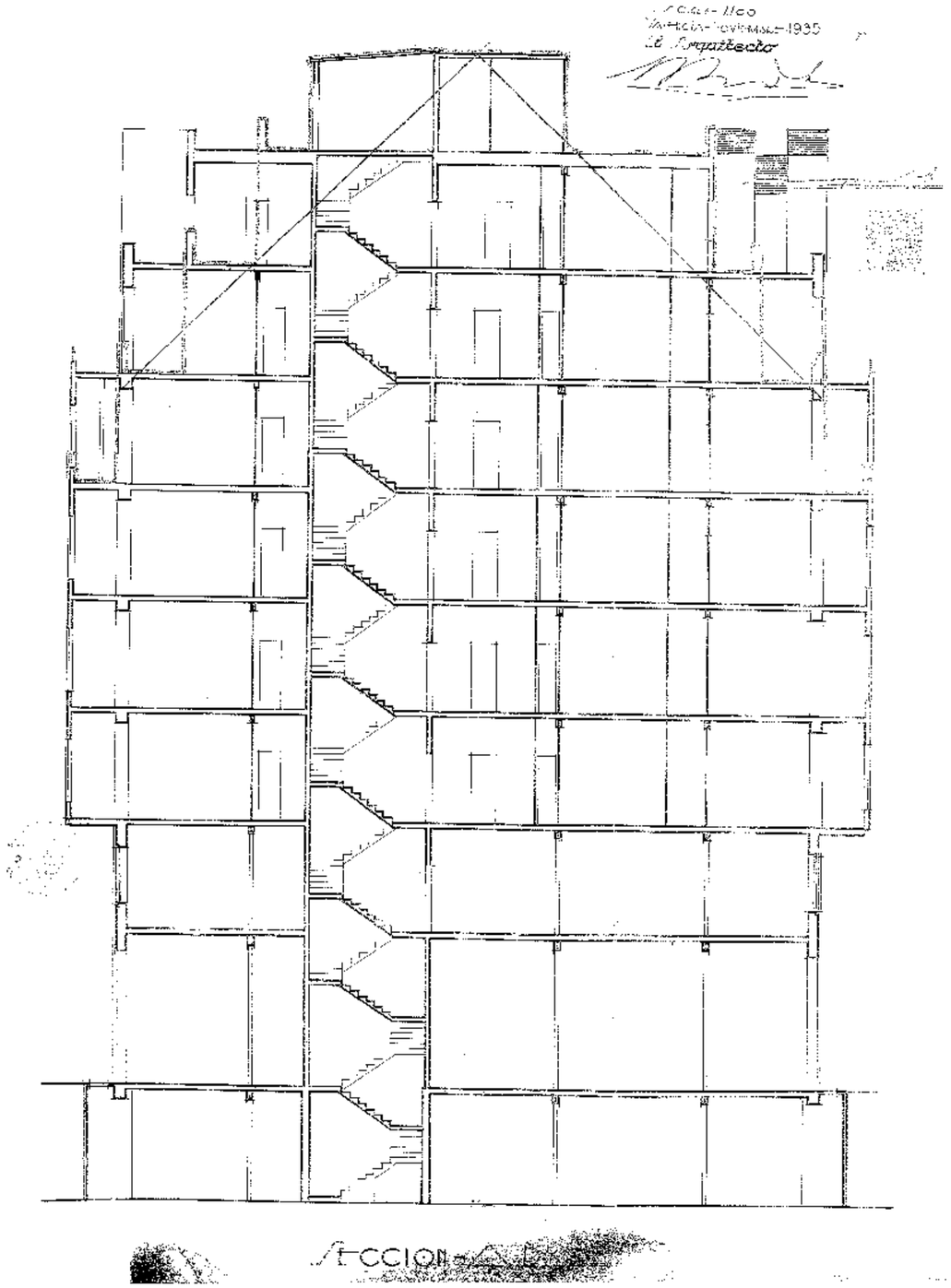
PLANTA 6-6



PLANTA 6-7


PLANTA ÁTICOS Y TERRAZAS
PLANTA ENTRAMADOS


PROYECTO DE EDIFICIO
PARA
"EL PENSAMIENTO VIZCAÍNO"
ESCALA 1:100.
VALENCIA-NOVIEMBRE 1935
El Arquitecto
FACHADA A LA CALLE JUAN LLORENS
FACHADA A LA CALLE


Valencia noviembre 1935
El Arquitecto
SECCION

MEMORIA CONSTRUCTIVA: ESTADO GENERAL DEL EDIFICIO

Fig. 67 Construcción edificio medianero 1928

Fig.68 Ejecución de forjado edificio de Valencia de la época

3.3.1 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

A comienzos de los años 30 se comienza a producir un cambio en los materiales de construcción de los edificios, tanto estructurales como de cerramiento.

En el caso de la cimentación, se realizó mediante zapatas aisladas y zapatas corridas de hormigón atado con varillas de hierro, a base de suponer al terreno una fatiga que no exceda de 1.50 Kg/cm^2.

En lo que respecta a la estructura, se proyectó completa de acero, tanto pilares como el forjado, siendo los elementos de relleno piezas de alfarería (Bovedillas). En el caso del edificio medianero, se puede observar que la construcción es similar, ver Fig. 67.

Los pilares y las vigas se realizan con perfiles IPN de diferentes tamaños según su posición en la distribución de la estructura.

Mediante la Fig. 68 podemos apreciar como se ejecutaba un forjado realizado con vigas y viguetas metálicas rellenas de bovedillas y con capa de compresión. La fotografía está realizada en un edificio cercano a la actual Plaza del Ayuntamiento, pero que se desconoce la exactitud del mismo. La fotografía es de una época similar, años 30-40.

3.3.2 CERRAMIENTOS Y PARTICIONES

Se puede distinguir dos tipos de cerramiento, el que se encuentra dispuesto en las fachadas y el que se encuentra en las medianeras. Dentro del cerramiento de fachada se distinguen varias zonas, ya que los cerramientos que disponen de apertura de huecos se solucionan con un cerramiento compuesto por dos zonas, la de antepecho y parte superior del hueco que se trata de una fábrica de ladrillo de un pie enfoscada a ambos lados; y la que envuelve al hueco que también se compone de una fábrica de ladrillo de un pie, pero esta vez enfoscada en la cara interior y con ladrillo caravista oscuro al exterior.
Ambos tipos de cerramientos carecen completamente de ornamentación, simplemente se juega con el volumen de los planos que definen las fachadas.

El cerramiento de medianera se trata de una fábrica sencilla de medio pie enfoscada a dos caras.

3.3.3 CUBIERTAS Y RED DE SANEAMIENTO

En el edificio se disponen de dos tipos de cubiertas, la cubierta de la azotea que se resuelve a la catalana protegida por una tela asfáltica; y la cubierta de las terrazas y balcones que no se dispone información de la misma.

La red de saneamiento discurre a través de los patios de luces, particularmente por el situado en el centro de la planta, en el que las aguas residuales de baños, aseos y cocinas de las viviendas, y las aguas pluviales de la azotea son recogidas por tuberías de Uralita tipo 'Drena' ventiladas y registrables. Los sumideros de las terrazas y de la azotea irán protegidos por medio de sifones hidráulicos, y aislados de las conducciones generales.

3.3.4 PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Se desconoce por completo los materiales utilizados para pavimentos y revestimientos, ya que no se ha podido acceder a las viviendas, solamente a una oficina cuyo pavimento era reformado.
Sin embargo, conocemos que el pavimento de la escalera se trata de mármol blanco y mármol negro, por lo que podemos suponer que las viviendas dispondrán del mismo material, pero sin asegurarlo.

3.3.5 CARPINTERÍAS

La puerta de acceso al zaguán del edificio es abatible de dos hojas de forja realizada con diferentes motivos y con un cristal en su trasdós.
Una vez entrado en el zaguán se dispone una gran puerta divisoria del espacio de escalera y ascensor que se compone de dos puertas abatibles y de dos hojas fijas de madera con acristalamiento.

Respecto a la carpintería de ventanas y puertas que se disponen a lo largo de todas las fachadas, son compuestas por dos hojas abatibles las ventanas pequeñas y las puertas, y de cuatro hojas abatibles las ventanas grandes; todas ellas de madera con acristalamiento y con sistema de oscurecimiento mediante persiana arrollable de madera.
Todas las ventanas tienen instalado un sistema antiácidas formado por una barandilla tipo tubo de acero, que simula las instaladas en los barcos.

ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y FUNCIONAL DEL EDIFICIO

4.1.1 ESTUDIO DE LA ZONIFICACIÓN ORIGINAL

La planta baja, Fig. 69, y la planta 'entresuelo', Fig. 70, fueron proyectadas como espacios diáfanos, que en la realidad están subdivididas en espacios más reducidos, pero que no se conoce su composición.

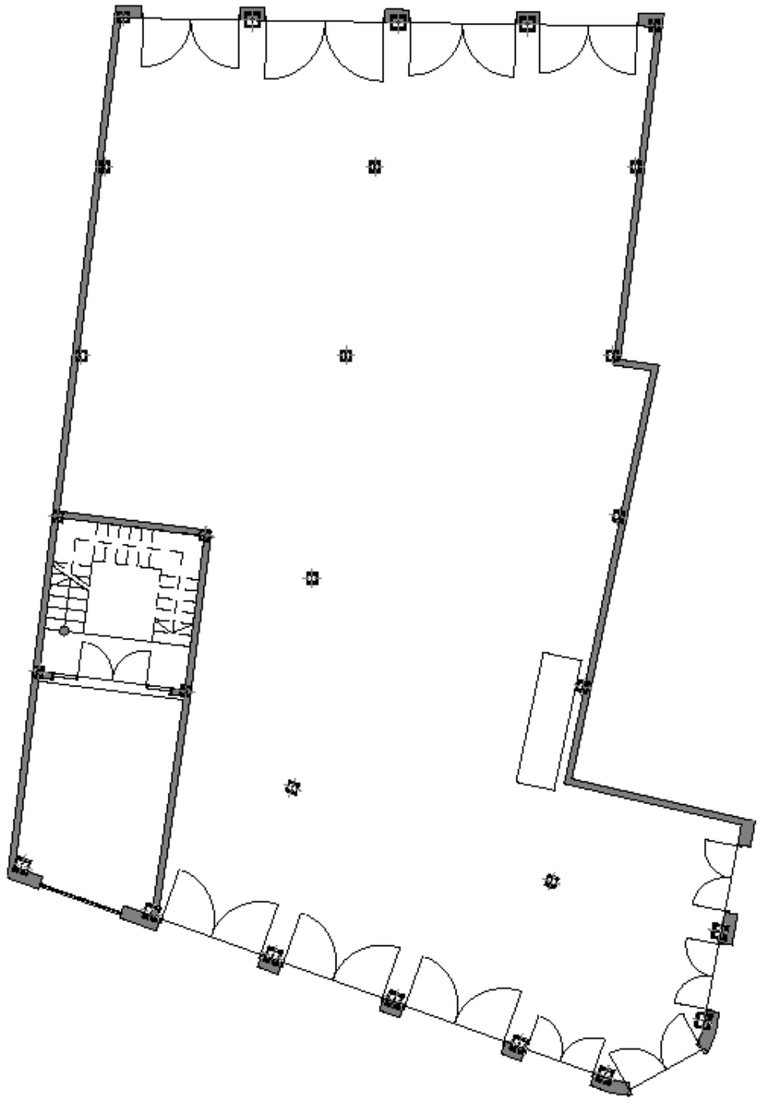


Fig. 69 Planta Baja

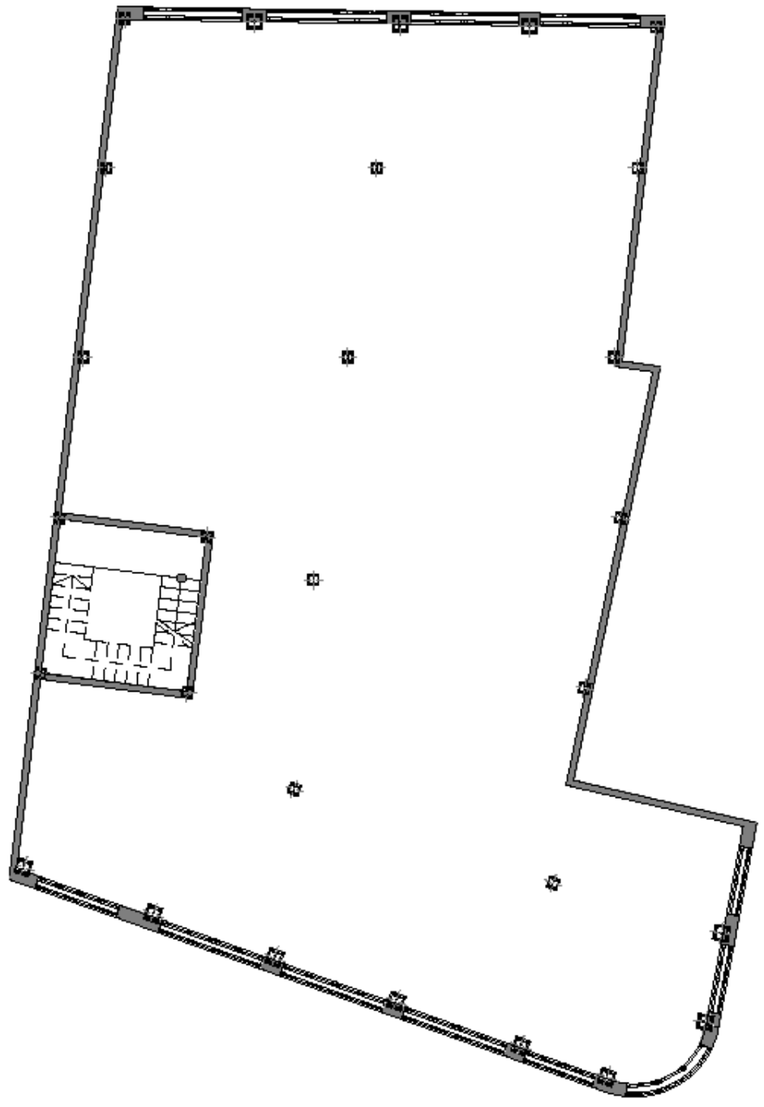


Fig. 70 Planta 1 'entresuelo'

Fig. 71 Planta 5

En lo que respecta a las diferentes plantas destinadas a vivienda, su distribución en todas ellas es la misma, aunque va variando la dimensión de las dependencias que están directamente vinculadas con las fachadas.

El acceso a las dos viviendas que tiene cada una de las plantas, se realiza a través de una comunicación vertical mediante dos elementos, una escalera y un ascensor.

Como planta de estudio ha sido escogida aleatoriamente la planta correspondiente a la quinta altura. Como se ha descrito con anterioridad las dependencias principales tales como dormitorios o salón-comedor, se desarrollan a lo largo de las fachadas obteniendo una referencia directa al exterior y una luz intensa. Estas dependencias se distribuyen a través de un largo pasillo que culmina en la estancia común del salón-comedor.

Por otro lado existe otro pasillo, pero este de dimensiones inferiores al anterior mediante el cual se obtiene acceso independiente a las estancias del servicio interino del hogar.

La cocina y el resto de zonas húmedas, se distribuyen a través del patio de luces otorgándole un valor secundario a la estancia, con una luz más tenue.

La característica indispensable y propia de la época es el espacio íntimo de un pequeño recibidor que conduce primeramente a una pequeña sala donde era común recibir a los invitados sin tener la necesidad de atravesar toda la vivienda, y otorgándole a la misma una mayor privacidad.

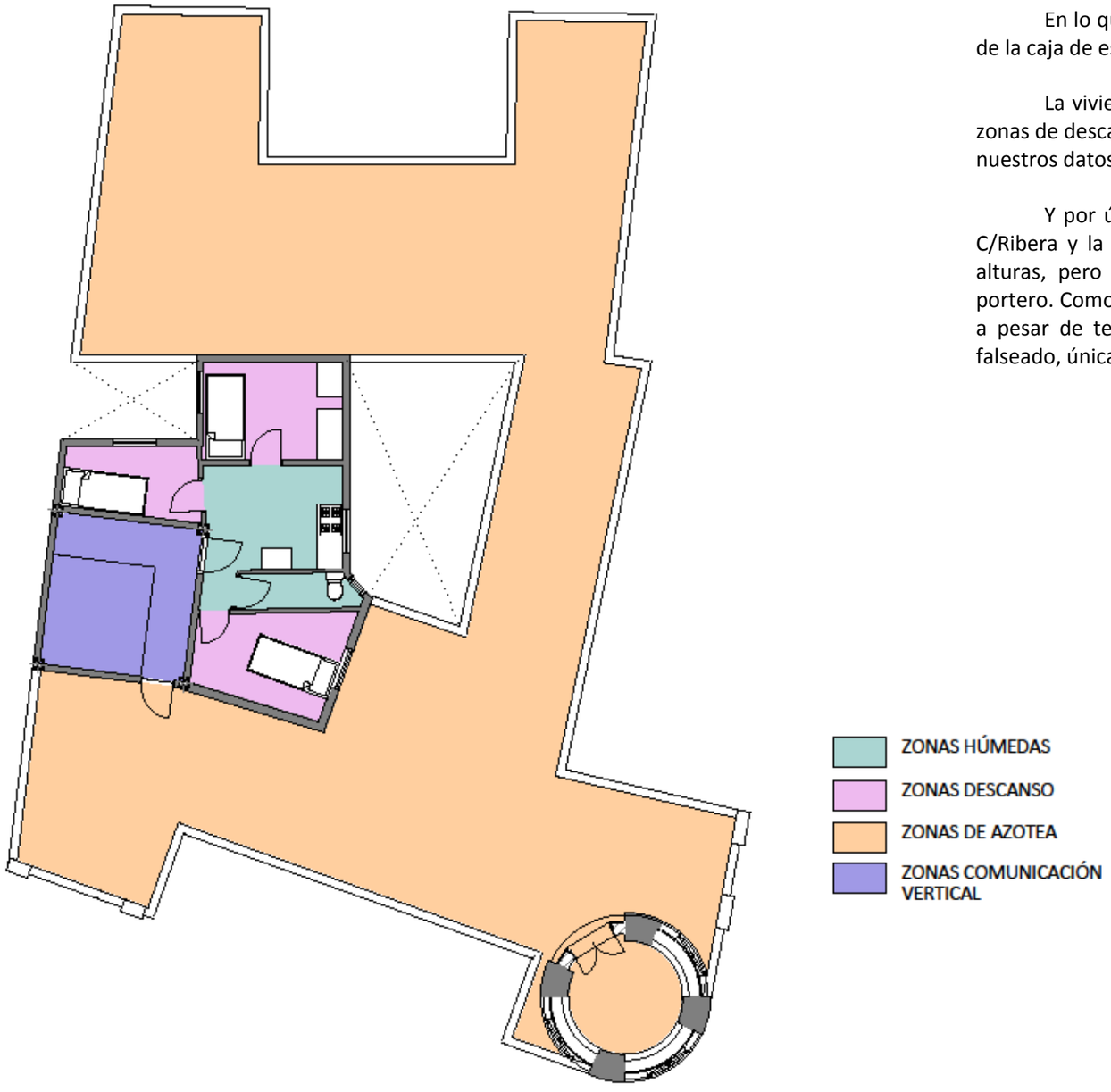


Fig. 72 Planta azotea

En lo que respecta a la planta de azotea, en ella se encuentra la cubrición y cerramiento de la caja de escalera y de ascensor, la vivienda del portero, la azotea comunitaria y el torreón.

La vivienda del portero se desarrolla en un espacio reducido en el que existen diversas zonas de descanso y un pequeño aseo. La zona de azotea es de uso comunitario pero que según nuestros datos ninguno de los propietarios la utiliza.

Y por último, el elemento que define y culmina el edificio, el torreón situado entre la C/Ribera y la C/ Horneros. Un torreón de doble altura con cuatro puntos de luz en ambas alturas, pero que actualmente se utiliza como almacén de herramientas y productos del portero. Como ha sido imposible acceder al mismo, la única información que se obtiene es que a pesar de tener dos alturas, no existe acceso a la segunda altura ya que se trata de un falseado, únicamente tiene función decorativa y estética.

Fig. 73 Volumen del edificio

Fig. 74 Detalle marquesina

4.1.2 ESTUDIO POR SIMILITUD DE REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

Como referente arquitectónico se ha seleccionado un único edificio, el edificio Balanza. Situado en la Calle Ribera 4 de Valencia, con medianería con el edificio objeto de estudio, el Edificio Vizcaíno. Se ha escogido este edificio en concreto porque no comparte simplemente una medianería, sino que comparte el espíritu de la época y de los nuevos materiales.

El edificio fue construido a principios de los años 30 y se ha reconstruido de forma rigurosa, respetuosa y en armonía con los valores originales del mismo, pero a su vez se ha planteado soluciones actuales y creativas.

Está formado por 22 viviendas de uno, dos y tres dormitorios, estudios, áticos con terrazas descubierta y áticos dúplex.

Es un referente ya que manteniendo el puro estilo ornamental, se ha renovado dándole un nuevo punto de vista estético tanto interior como exterior. El principal factor que se adquiere y cuyo ejemplo se quiere seguir es la importancia de la referencia exterior y del juego de luces, ya sea de tipo natural o de tipo artificial.

Con las siguientes fotografías se quiere transmitir el espíritu y la esencia del mismo.

Fig. 75 Escalera principal

Fig. 76 Baño tipo

Fig. 77 Salón-comedor-cocina tipo

TRANSFORMACIÓN, HABILITACIÓN O CAMBIO DE USO

4.2.1 USO PROPUESTO. CONDICIONANTES Y VIABILIDAD

Se propone mantener el uso principal del edificio como residencial. La planta sótano, la planta baja y la planta 1 ‘entreplanta’ conformarían los dos espacios comerciales que se proponen. En ambos casos serán espacios de gran amplitud en los que la planta sótano juega un papel de almacén, cocina, baños o espacio para personal con carácter secundario, mientras que la planta baja y la planta 1 ‘entreplanta’ se fundirían ,mediante espacios de comunicación vertical, como un único espacio comercial.

En el caso del comercio recayente a la C/ Ribera, se propone un comercio de tipo modas y confección, en el cual accederíamos al piso superior mediante una escalera de tipo caracol o mediante un ascensor situado en un segundo plano. Como medio estético y en el que se basa nuestra proyección, se hará uso del espacio para que sin necesidad de cerrarlos exista un juego entre alturas y profundidades. Para ello en este comercio el forjado de la planta 1 ‘entreplanta’ se seccionará y eliminará parte del mismo, teniendo en cuenta la estructura portante del edificio, para que ambas plantas interaccionen como una sola.

En lo que respecta al comercio recayente a la C/ Horneros, se propone un comercio tipo bar-restaurante en el que el volumen es el principal partícipe del espacio. Para su desarrollo la planta sótano formará parte de los baños públicos y cocina, mientras que entre el espacio de la planta baja y la planta 1 ‘entreplanta’ se conjugará un nuevo recinto intermedio a modo de entreplanta que se desarrollará solamente en uno de los extremos. El forjado de la planta 1 ‘entreplanta’ se seccionará, teniendo en cuenta la estructura portante del edificio, para obtener como resultado el juego de luces, sombras y volúmenes en el espacio que se busca.

Se quiere devolver al edificio aquellas viviendas que se eliminaron para conformarlas como oficinas, haciendo que desde la planta 2 hasta la planta 7, todas ellas sean residenciales con dos viviendas por planta. Como factor indispensable se tiene la necesidad de dividir el espacio puramente comercial del residencial, por ello el acceso que existe desde la comunicación vertical del edificio a la planta 1 ‘entreplanta’ se cerrará, y con ello se consigue un mayor confort para los propietarios. Por tanto, el acceso a las viviendas se realizará desde el zaguán de escalera y ascensor, y el acceso a los locales comerciales y todas las plantas que los definen se realizará desde la vía pública.

Por último, cabe citar que la figura del portero como símbolo interino del edificio ya no se hace necesario, por lo que, el espacio destinado en la planta azotea a la vivienda del mismo tampoco lo es. Por ello, se decide transformar y aumentar ese espacio como uso comunitario gimnasio. En la planta azotea se quiere jugar con el espacio exterior, que exista una interacción directa entre el interior, el espacio de gimnasio, y el exterior, el espacio de azotea transformado como espacio ajardinado y entarimado. Con este conjunto se pretende disponer de un espacio dentro del edificio que permita a los propietarios disfrutar de las vistas y del jardín, mientras que dejan de lado el carácter de la ciudad y su entorno.

Fig. 78 Boceto distribución vivienda 1

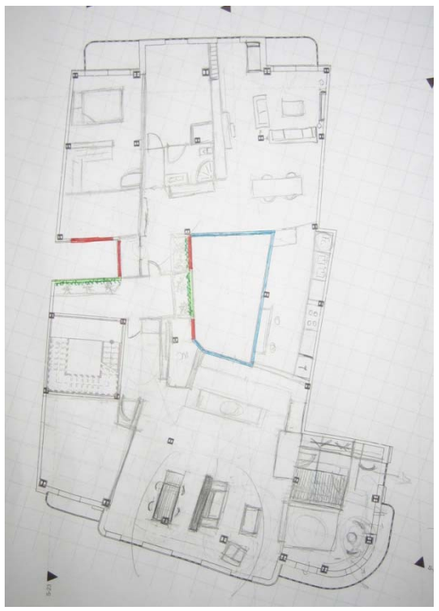


Fig. 79 Boceto distribución vivienda 2

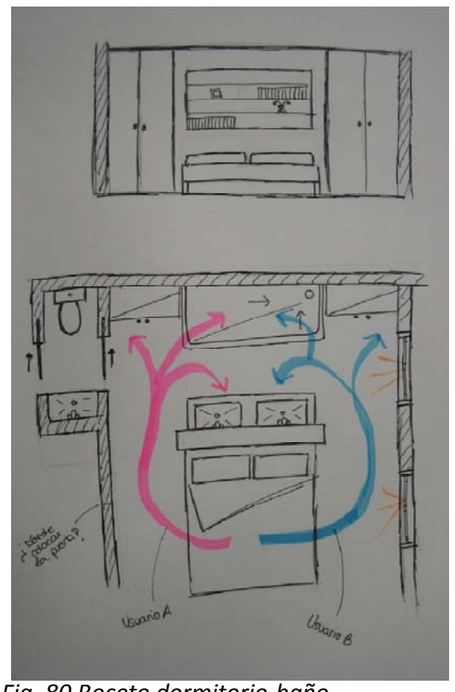


Fig. 80 Boceto dormitorio-baño

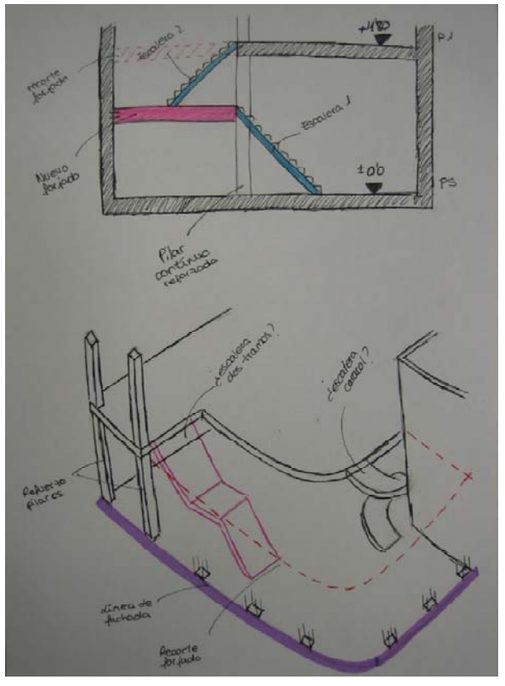


Fig. 81 Boceto reducción forjados bajos comerciales

4.2.2 CONCEPTOS, DIAGRAMACIÓN Y BOCETOS PREVIOS

A continuación se muestran algunos de los bocetos previos que se realizaron para concluir la propuesta definitiva del conjunto del edificio.

En las Fig. 78 y Fig. 79 se estudian las posibilidades de distribución de cada una de las plantas, teniendo en cuenta parámetros como la intención de paralelismo en las zonas abiertas y el aprovechamiento del espacio.

En la Fig. 80 se representa la distribución de uno de los dormitorios, junto con la disposición del baño, teniendo en cuenta que se buscaba dos espacios, uno para el usuario A y otro para el usuario B sin que sus recorridos interactúen en las tareas básicas de higiene. Esta propuesta finalmente no se llevó a cabo por la insuficiencia de espacio, ya que no se cumplía al mínimo espacio exigido para paso y mobiliario según el CTE DB-SU.

En la Fig. 81 se estudia la reducción de los forjados de los locales comerciales, y la implantación de una pequeña entreplanta en uno de ellos. Para llevar a cabo esta reducción se deberá estudiar correctamente la totalidad de la estructura y reforzar todos aquellos puntos que sean necesarios.

Por último, en la Fig. 82 observamos como la definición del nuevo forjado con el saliente y el cerramiento de cristal protege a los usuarios de las incidencias directas del sol.

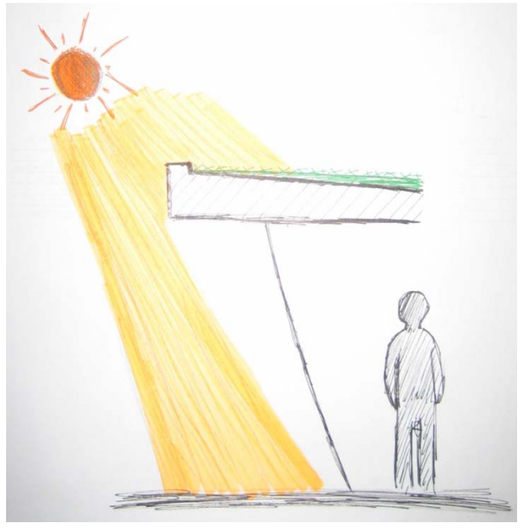


Fig. 82 Boceto propuesta forjado gimnasio

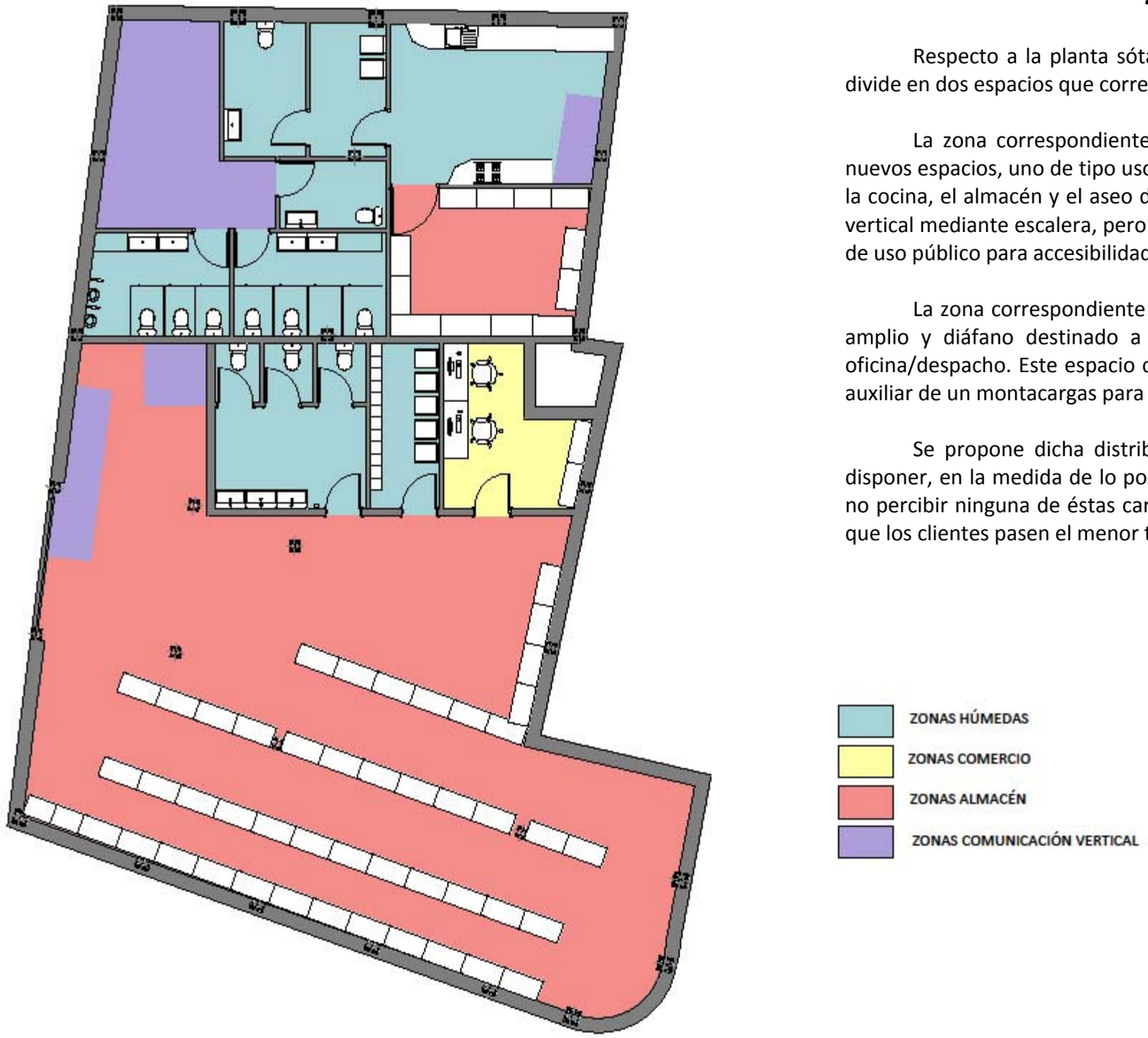


Fig. 83 Planta sótano propuesta

4.2.3 ZONIFICACIÓN. DISTRIBUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE USOS

Respecto a la planta sótano, como se describe en el punto 4.2.1 de esta memoria, se divide en dos espacios que corresponden con las dos zonas comerciales que se proponen.

La zona correspondiente a la actividad de bar-restaurante se divide a su vez en dos nuevos espacios, uno de tipo uso público que define los aseos; y otro de uso privado que define la cocina, el almacén y el aseo de personal. Ambas zonas disponen de su propia comunicación vertical mediante escalera, pero se tendrá en cuenta la instalación de una silla automática en la de uso público para accesibilidad.

La zona correspondiente a la actividad de modas y confección dispondrá de un espacio amplio y diáfano destinado a almacenaje, zona de aseos y vestuario de personal y una oficina/despacho. Este espacio contará con una comunicación vertical escalera, y como medio auxiliar de un montacargas para facilitar los trabajos de almacenaje.

Se propone dicha distribución y configuración debido a que se considera primordial disponer, en la medida de lo posible, de luz natural y referencia al exterior directa, por ello, al no percibir ninguna de éstas características se opta por darle un uso de tipo secundario, en el que los clientes pasen el menor tiempo posible bajo la cota de la rasante.

Fig. 84 Planta baja propuesta

Respecto a la planta baja, como se describe en el punto 4.2.1 de esta memoria, se divide en dos espacios que corresponden con las dos zonas comerciales que se proponen.

La zona correspondiente con la actividad bar-restaurante se divide a su vez en dos nuevos espacios, uno de uso público en el que se sitúan los diferentes conjuntos de mesas; y otro de uso privado que corresponde a la barra del bar y cocina. Se dispondrá de tres espacios de comunicación vertical; uno de ellos de uso público para acceder al sótano; otro de uso público para acceder al entresuelo; y otro de uso privado para acceder al sótano.

Se define una nueva planta a modo de entresuelo entre la planta baja y la planta 1 'entresuelo'. Este espacio se desarrolla para trasladar el juego de volúmenes que se produce en la fachada y resto de estructura del edificio, a los espacios interiores de los comercios. Además facilitará la definición de luces y sombras utilizándose del mismo modo para disponer conjunto de mesas.

La zona correspondiente a la actividad de modas y confección dispondrá de un espacio amplio y diáfano en el que se desarrollará todo el mobiliario pertinente. Al fondo del mismo se encuentra la zona de probadores y ascensor de uso público. Otro de los medios de comunicación vertical consiste en una escalera de tipo caracol que comunica la planta baja con la planta 1 'entresuelo', sin disponer en este caso de entresuelo como en el comercio bar-restaurante.

Fig. 85 Planta 1 ‘entresuelo’ propuesta

Respecto a la planta 1 ‘entresuelo’, como se describe en el punto 4.2.1 de esta memoria, se divide en dos espacios que corresponden con las dos zonas comerciales que se proponen.

La zona correspondiente con la actividad bar-restaurante se reduce, teniendo en cuenta la estabilidad de la estructura, para poder conseguir el juego de volúmenes, luces y sombras conjuntamente con el entresuelo. La mayor parte de la superficie que se pierde en la reducción de este forjado, se contrarresta con la añadida con el entresuelo. A este nuevo espacio se accederá mediante una escalera tipo ‘zig-zag’ que se desarrolla entre la planta baja, el entresuelo y la panta 1 ‘entresuelo’.

La zona correspondiente a la actividad de modas y confección se reduce, teniendo en cuenta la estabilidad de la estructura, para poder conseguir en este espacio también el juego de volúmenes, luces y sombras. En este redefinido espacio se desarrolla de forma amplia y diáfana el conjunto de mobiliario pertinente, los probadores y una zona de ascensor.

La escalera de caracol que comunica la planta baja y la planta 1 ‘entresuelo’ forma parte esencial de la redefinición del forjado, ya que incita a que exista una interrelación entre ambas plantas y unifica el conjunto.

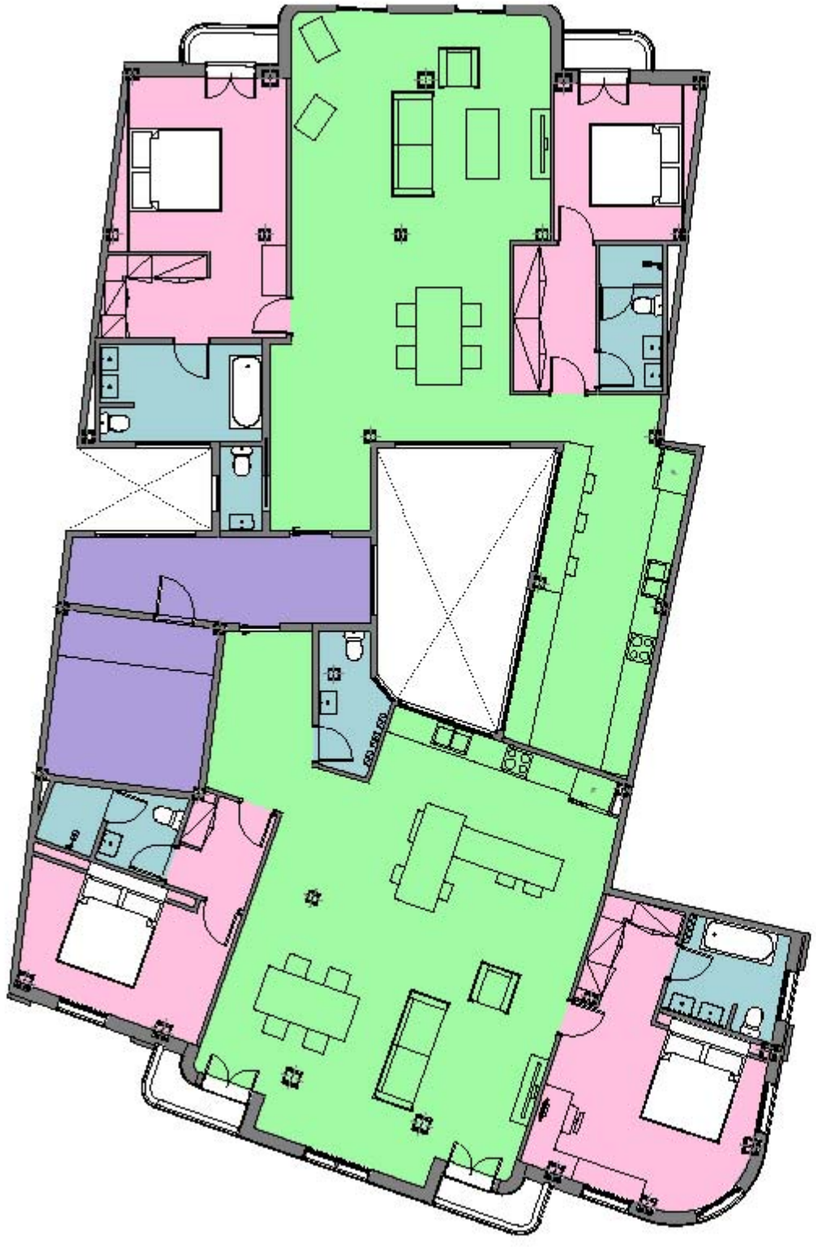


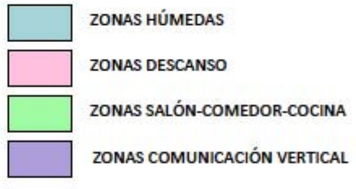
Fig. 86 Planta 5 propuesta

A continuación se procede a describir la propuesta de una planta tomada como la tipo, en este caso la planta 5, ya que a pesar de que el volumen del edificio y la fachada en cada una de las plantas es diferente, la definición y distribución de los mismos no varía en situación, aunque sí en superficie.

En primer lugar, se amplía el relleno de las viviendas, otorgándole luz natural y un apropiado y discreto espacio en el que se podría disponer o no de una zona de asientos para armonizar una posible espera. La caja de escalera se mantiene en dimensiones y forma, pero se decide mantener una de las antiguas puertas originales de la vivienda para que este nuevo espacio de rellano pueda disfrutar de privacidad y a su vez para mantener y que no quede en el olvido la estética del edificio.

Ambas viviendas se definen con el mismo criterio, otorgar un amplio espacio que funcione como salón-comedor-cocina-estar precedido de un sutil vestíbulo en el que se desarrollará la mayor parte de la actividad social y personal de los propietarios. Los largos pasillos que definían las viviendas se eliminan con el fin de utilizar y disfrutar de la totalidad del espacio.

El espacio salón-comedor-cocina-estar es totalmente diáfano, sin ningún tipo de tabique que separe los elementos, sino que el propio mobiliario se encarga de realizar esa división. Por otro lado, la luz natural forma parte de un papel importante en este espacio ya que se obtiene luz intensa proveniente de las fachadas para la zona de estar-salón; mientras que se obtiene luz más tenue proveniente del patio de luces para la zona de cocina-comedor.
Con ambos tipos de luces se consigue el principal propósito, el juego de luces y sombras.



En lo que respecta a las zonas de descanso o dormitorios, éstos caracterizan por tener una estructura de tipo hotel, es decir, que en un mismo espacio privado, y sin necesidad de acceder al resto de la vivienda, se tiene la disponibilidad de un baño completo, una pequeña zona de trabajo, un vestidor y la zona de descanso. De este modo se obtiene privacidad en el espacio y confort.

Por último se dispondrá de un aseo de cortesía cercano a la puerta de entrada.

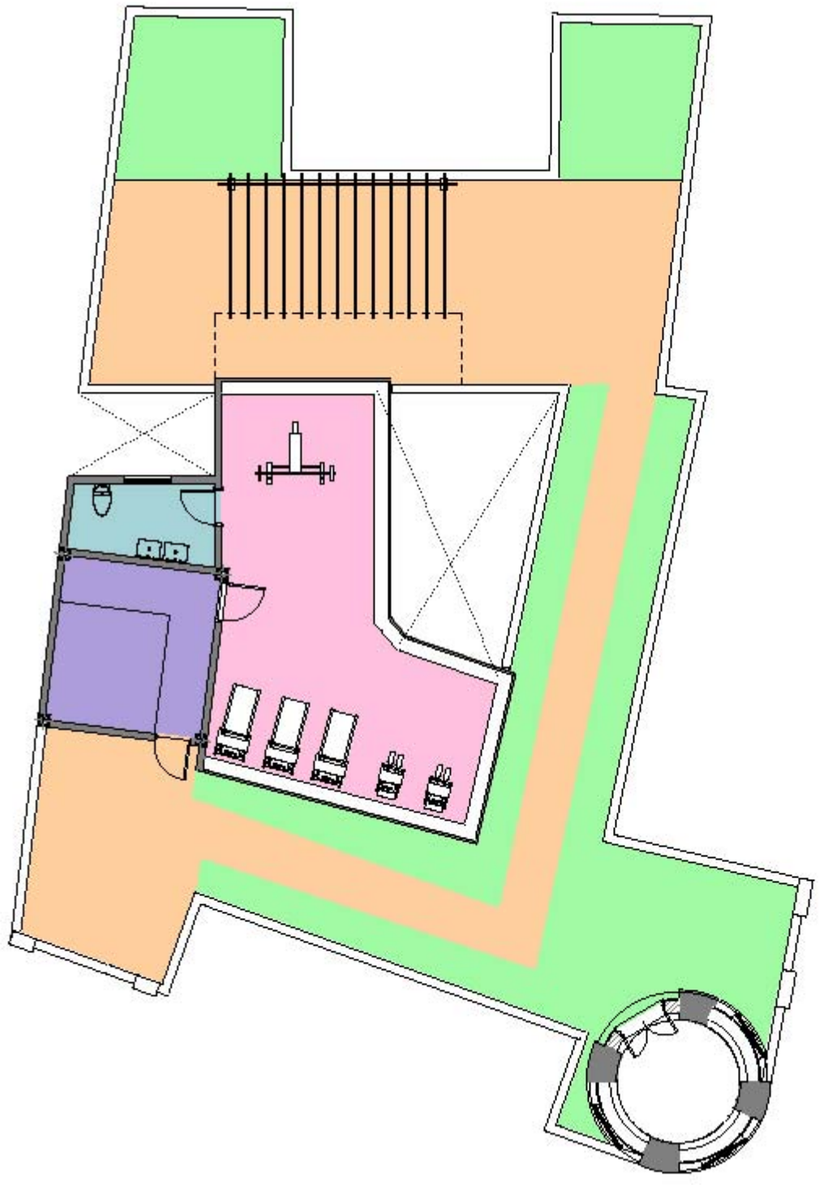


Fig. 87 Planta ático propuesta

Respecto a la planta ático, esta es la planta que mayor cambio sufre ya que pasa ser de uso vivienda del portero a uso comunitario del edificio.
En la actualidad, la vivienda del portero como se ha dispuesto en el punto 4.2.1 de esta memoria, no forma parte de zona esencial en los edificios, no existe la necesidad de que viva en el conjunto del edificio. Por otro lado, a la azotea no se le da ningún tipo de uso por lo que queda desaprovechada.

Por todo ello, se plantea aumentar el espacio que definía la vivienda del portero para poder disponer en el mismo de un gimnasio de uso comunitario con su propio aseo.
Respecto a la azotea se proponen dos espacios, uno de tipo azotea ajardinada y otro de tipo entarimado. Con ambos espacios definidos por la naturalidad de los mismos, se consigue una zona de confort en la que se pueda disfrutar de las vistas de la ciudad a la vez que uno se aísla de la misma.

Los principales cerramientos del gimnasio se realizarán de vidrio inclinado 150 grados con una pequeña opacidad para que exista una interacción entre el interior del espacio y el conjunto del exterior. Se propone que el pavimento del gimnasio y de la zona entarimada sea el mismo para que exista una mayor conexión entre ambos espacios.

Por último se conjugará una nueva cubierta del casetón de escalera y del nuevo gimnasio, con mayor dimensión para que de sombra al espacio, y que se definirá como una cubierta ajardinada proporcionando mayor eficiencia climática.

4.2.4 SELECCIÓN DE MOBILIARIO

	GHOST CHAIR	FISH CHAIR	Flat	Lounge 1	Lounge 2	Milibar Stool
CANTIDAD	2 ud.	12 ud.	6 ud.	1 ud.	1 ud.	7 ud.
DIMENSIÓN	980 x 680 x 750 mm	550 x 870 x 400/720 mm	D:350 mm x 450 mm	1600 x 650 x 400/800 mm	1600 x 650 x 400/800 mm	410 x 490 x 870 mm
DISEÑADOR	Cini Boeri y Tomu Katayanagi	Satyendra Pakhalè	Claire Davies	Desconocido	Desconocido	Anya Sebton
AÑO	1987	2005	2006	Desconocido	Desconocido	1999
MATERIAL	Vidrio	Plastico	Sobre en MDF y pata en acero	Piel y acero	Piel y acero	Piel y acero
SITUACIÓN	Local comercial	Vivienda 1,3,5,7,9	Vivienda 1,3,5,7,9	Local comercial	Local comercial	Local comercial

	Mesa	Mesa café	Wiggle Chair	Couchtische Set 2
CANTIDAD	12 ud.	1 ud.	31 ud.	5 ud. + 5 ud.
DIMENSIÓN	2000 x 1000 x 750 mm	1000 x 750 x 400 mm	610 x 360 x 870 mm	3000 x 800x 800 mm + 1900 x 800 x 1000 mm
DISEÑADOR	Desconocido	Desconocido	Frank Gehry	Markus Schell
AÑO	Desconocido	Desconocido	1972	Desconocido
MATERIAL	Madera lacada	Madera lacada	Madera lacada	Madera
SITUACIÓN	Viviendas	Local comercial	Local comercial	Viviendas 2,4,6,8,10

	Le Corbusier Armchair + sofa	Eudos pouf	Natura bed 4	My Nature washbasin	City Life Bath
CANTIDAD	12 ud. + 12 ud.	5 ud.	24 ud.	35 ud.	24 ud.
DIMENSIÓN	990 x 730 x 400/620 mm + 1680 x 730 x 400/620 mm	1000 x 450 x 350 mm	1840 x 2080 x 400 mm	500 x 400 x 200 mm	1900 x 800 mm
DISEÑADOR	Le Corbusier	Gabriel Teixidó	Riva 1920	Villeroy & Boch	Villeroy & Boch
AÑO	1928	2006	Desconocido	2011	Desconocido
MATERIAL	Piel y acero	Piel, acero, aluminio y madera	Madera	Porcelana	Porcelana y madera
SITUACIÓN	Viviendas	Viviendas 1,3,5,7,9	Viviendas	Viviendas	Viviendas

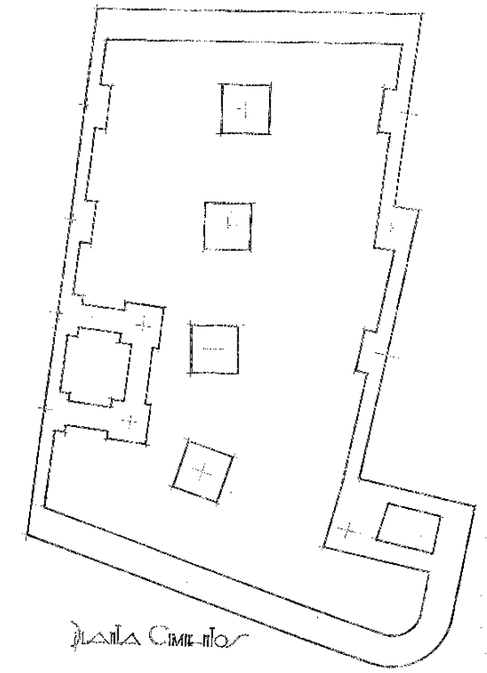


Fig. 88 Cimentación edificio

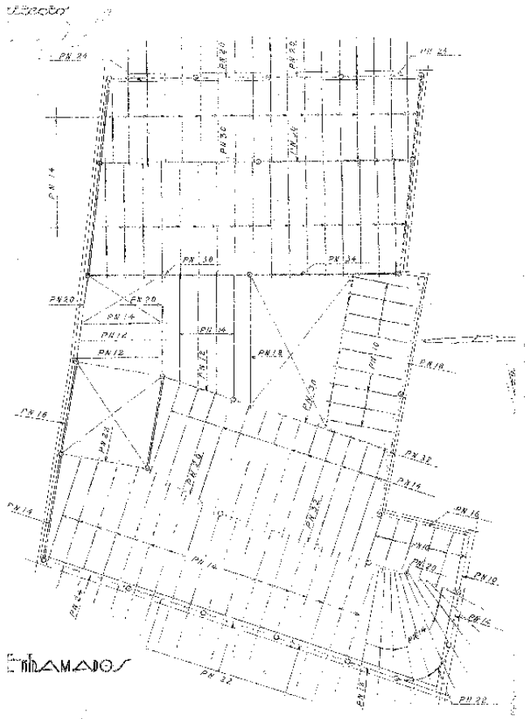


Fig. 89 Entramados

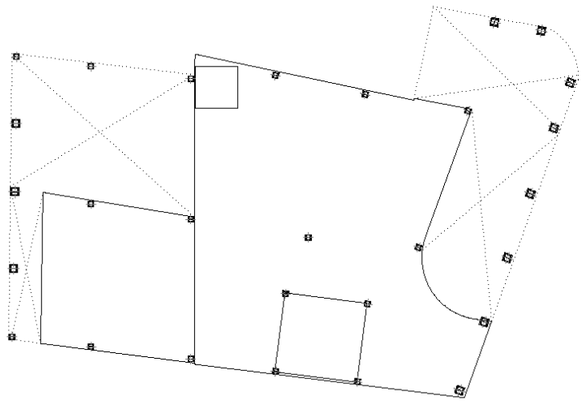
4.2.5 ESTRUCTURA Y SUS POSIBLES MODIFICACIONES

En la Fig. 88 podemos observar el plano de cimentación original en el que distinguimos zapatas aisladas, riostras y muros de contención, pero que se desconoce la totalidad y la definición de los elementos. Las zapatas son de hormigón armado, sin embargo existe duda del material de los pilares que sobre estas se encuentran, ya que se baraja la posibilidad de que sean metálicos o que también sean de hormigón armado.

En la Fig. 89 se aprecia el plano de entramados original de una de las plantas, en el que la totalidad de los elementos son de acero formados por IPN de diferentes dimensiones. Esta distribución constructiva es propia de la época ya que se comenzaba a construir con esta tipología.

Se pretende realizar dos modificaciones de la estructura. La primera consiste en modificar la dimensión del forjado de suelo de planta 1 ‘entresuelo’, disminuyéndolo para otorgar al espacio de luminosidad y del juego de volúmenes que se busca. Para ello resulta imprescindible la realización de un estudio detallado de la estructura del edificio, y considerar si es necesario el refuerzo de pilares en algunos puntos.

Por otro lado, el forjado que cubre la caja de escalera y el ascensor se aumenta para cubrir el nuevo espacio creado con uso de gimnasio. Este forjado no solo cambia en dimensión, sino que también en composición ya que pasa de ser de tipo azotea que cubre caja de escalera, a ser de tipo ajardinado que cubre una mayor dimensión de gimnasio. El aumento del forjado trabajará en tipo ménsula, y para ello deberá tenerse en cuenta de nuevo el estudio de la estructura del edificio y la repercusión que tendrá esta variación en el conjunto del mismo.



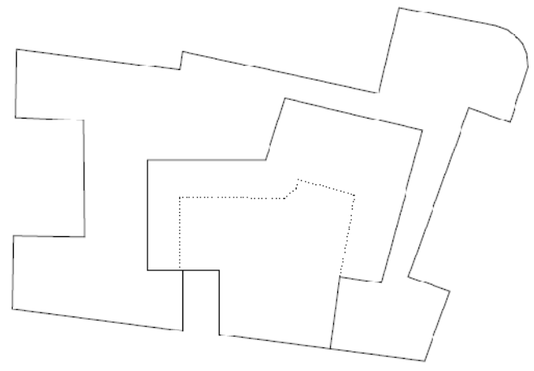


Fig. 90 Modificación forjado planta 1 ‘entresuelo’ y planta cubrición gimnasio

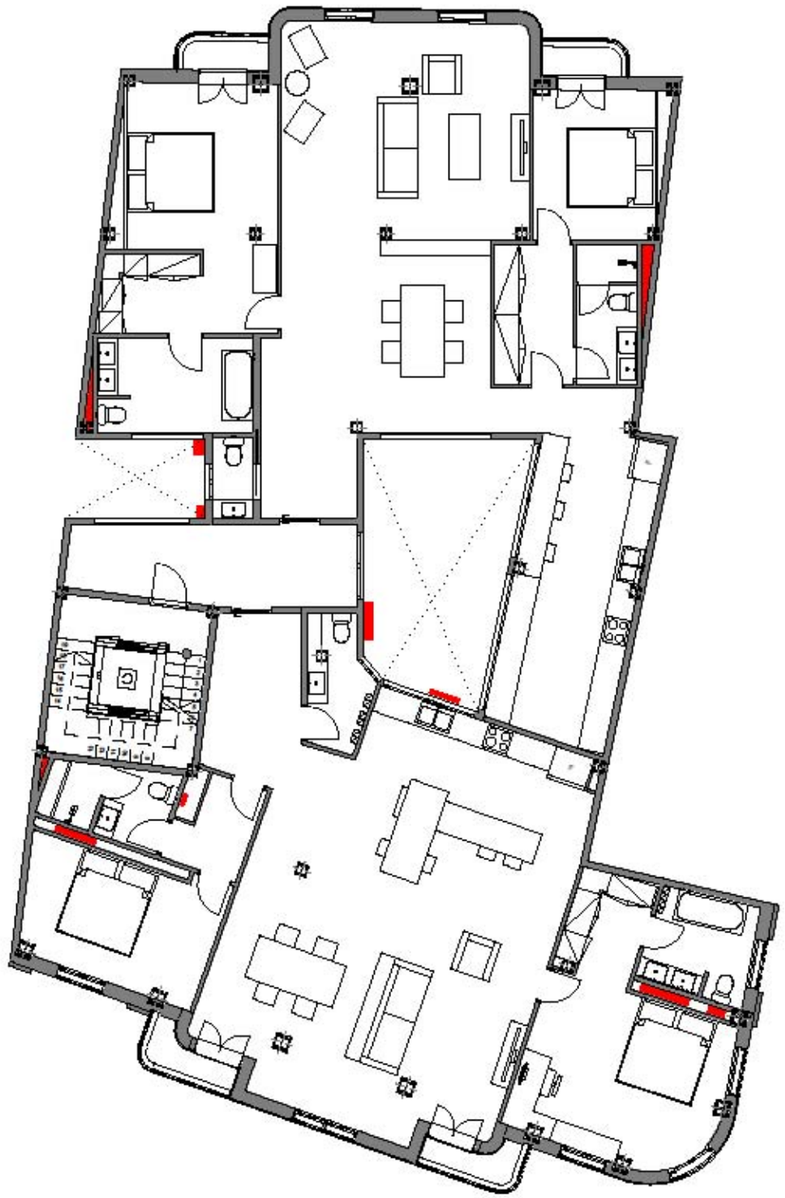


Fig. 91 Zonas para instalaciones

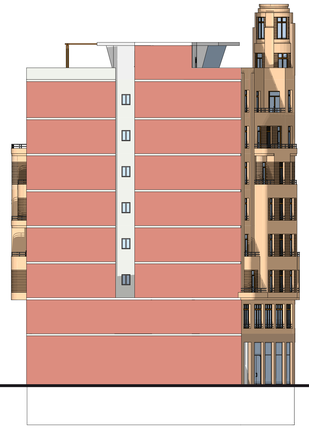
4.2.6 INSTALACIONES

En la Fig. 91 se muestra esquemáticamente y marcado en tonalidad roja los puntos por los que se dispondrán las diferentes instalaciones, especialmente y con interés las de saneamiento.

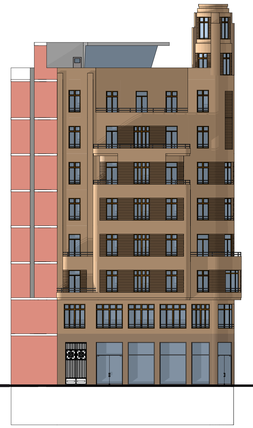
Para llevar a cabo la evacuación de aguas residuales y el suministro de agua caliente sanitaria se ha dispuesto en algunas zonas de las viviendas unos determinados falseados que ofrecen un gran espacio para éstas, pero a su vez otorgan geometría a las mismas.

Por otro lado, los patios de luces darán este servicio sin necesidad de perder espacio útil, y además se utilizarán para el paso de las instalaciones y tuberías de gas.

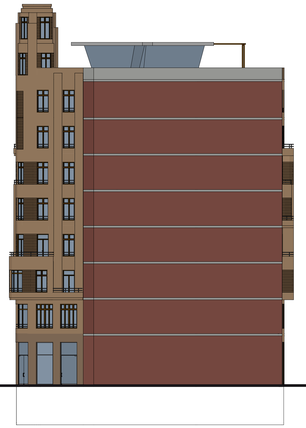
Como sabemos por la memoria original, todas las tuberías son de material Uralita, por lo que tendremos cuenta la contratación de una empresa especializada en este material para ordenar su retirada. Las nuevas instalaciones serán de materiales tipo PVC.



ALZADO NORTE



ALZADO OESTE

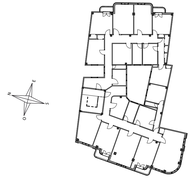


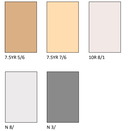
ALZADO SUR

ALZADO ESTE

4.3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL ESTADO PROPUESTO

4.3.1 EMPLAZAMIENTO, FACHADAS A COLOR Y SOMBRAS REALES





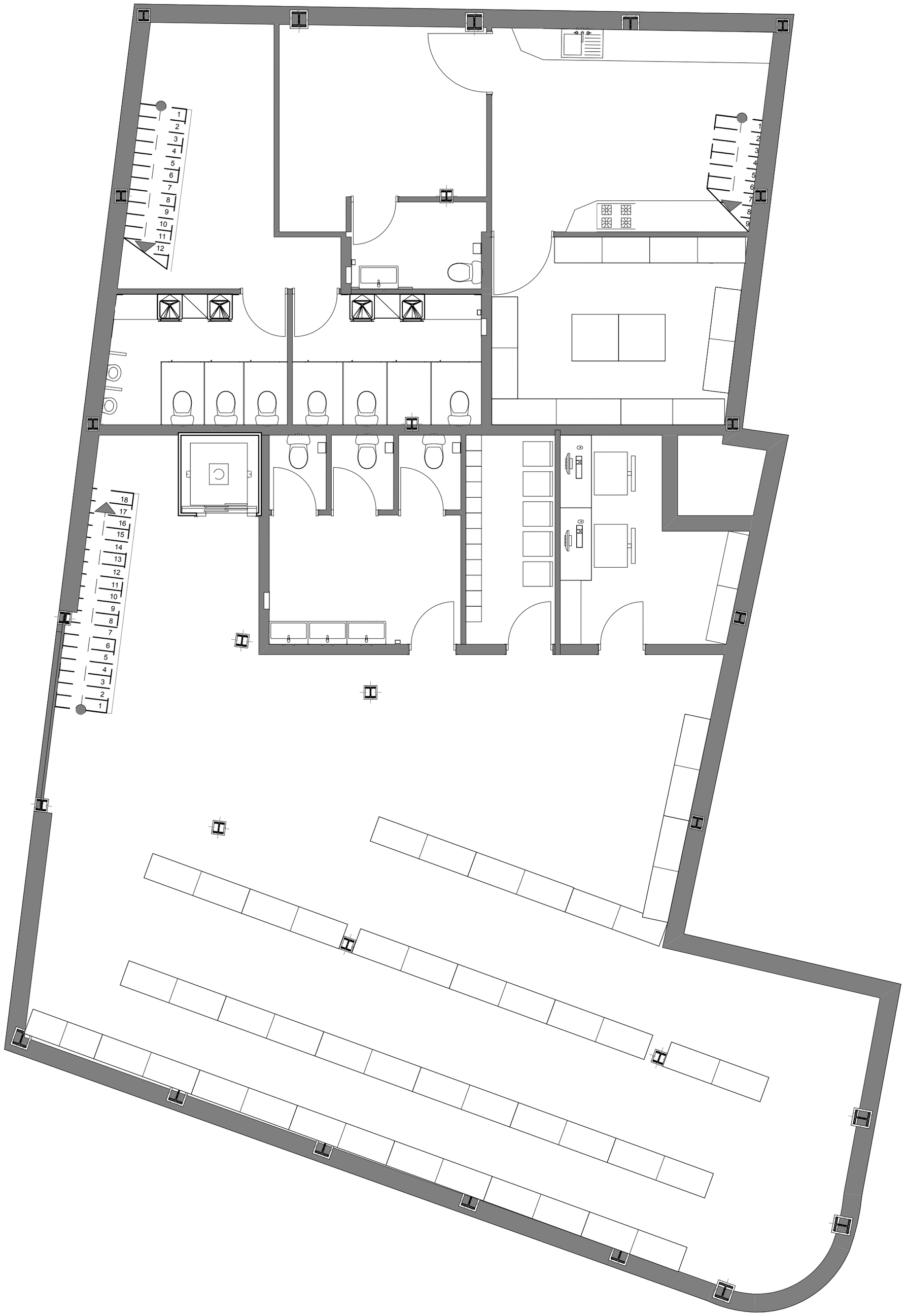
CARTA MUNSELL EMPLEADA EN LAS FACHADAS Y PARTICIONES DEL EDIFICIO.

EMPLAZAMIENTO DEL EDIFICIO A FECHA
1 DE MAYO DE 2011, A LAS 12H.

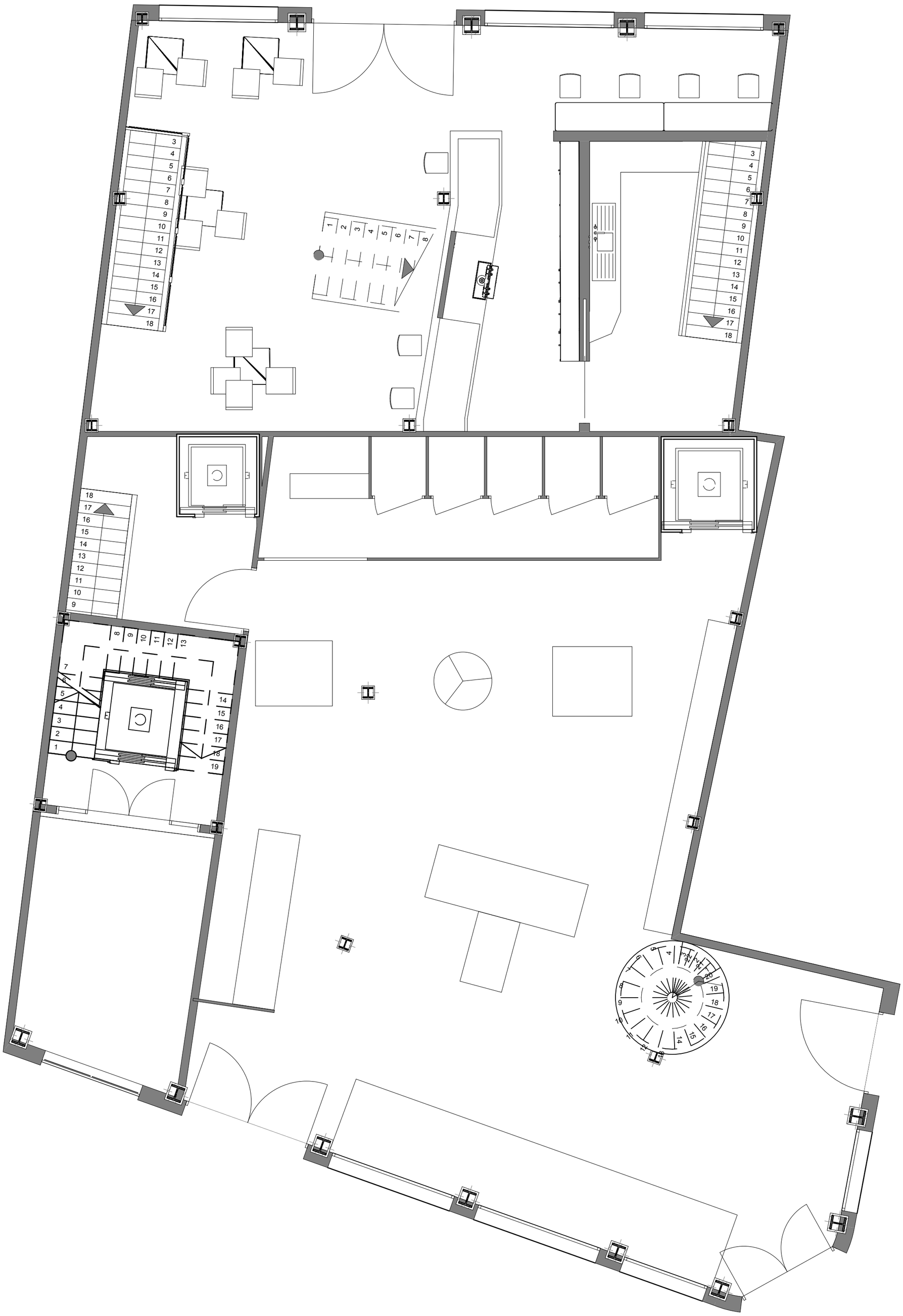
4.3.2 ALZADOS Y PLANTAS DISTRIBUCIÓN

ALZADO C/ RIBERA

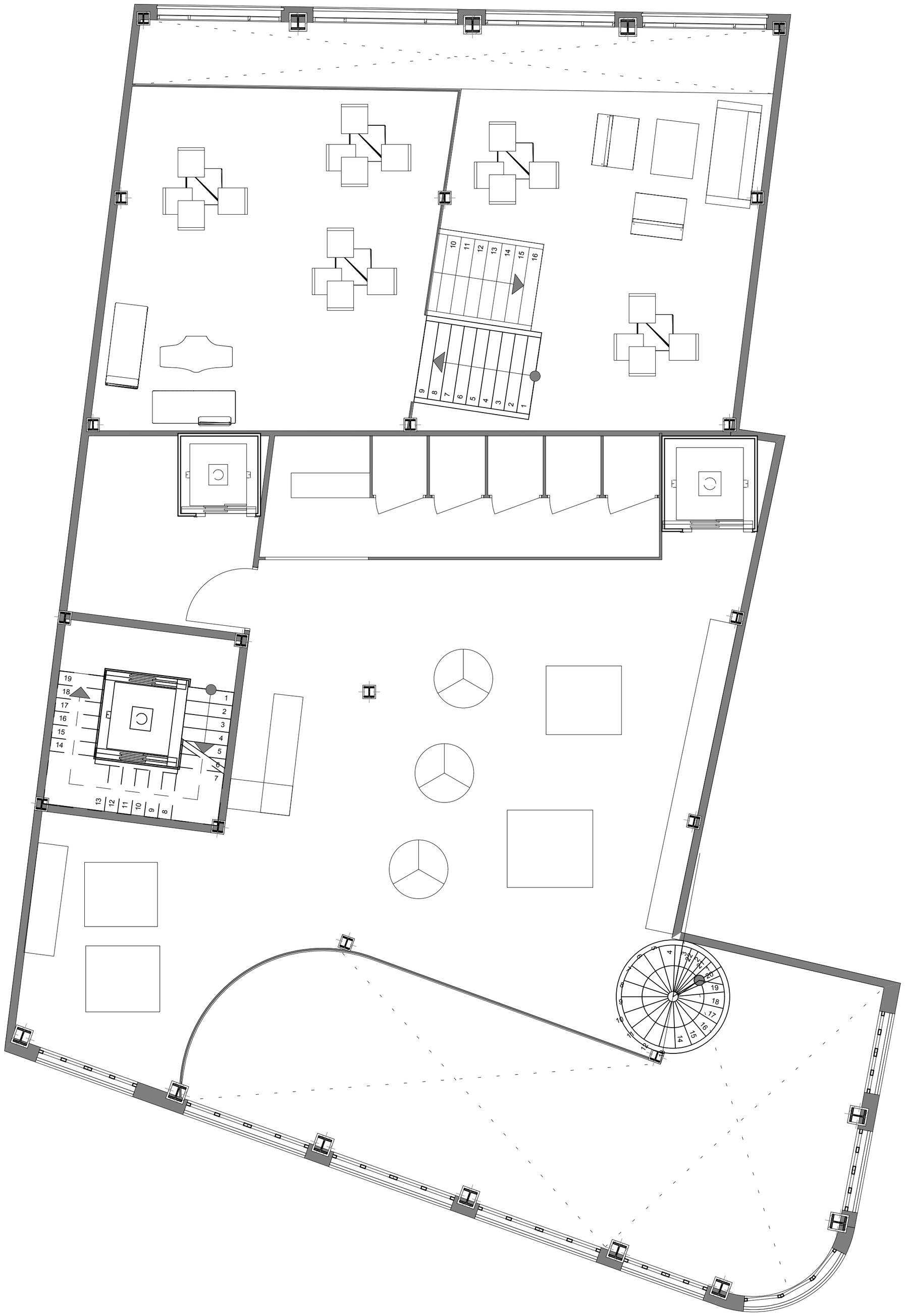
ALZADO C/ PASEO DE RUZAFA



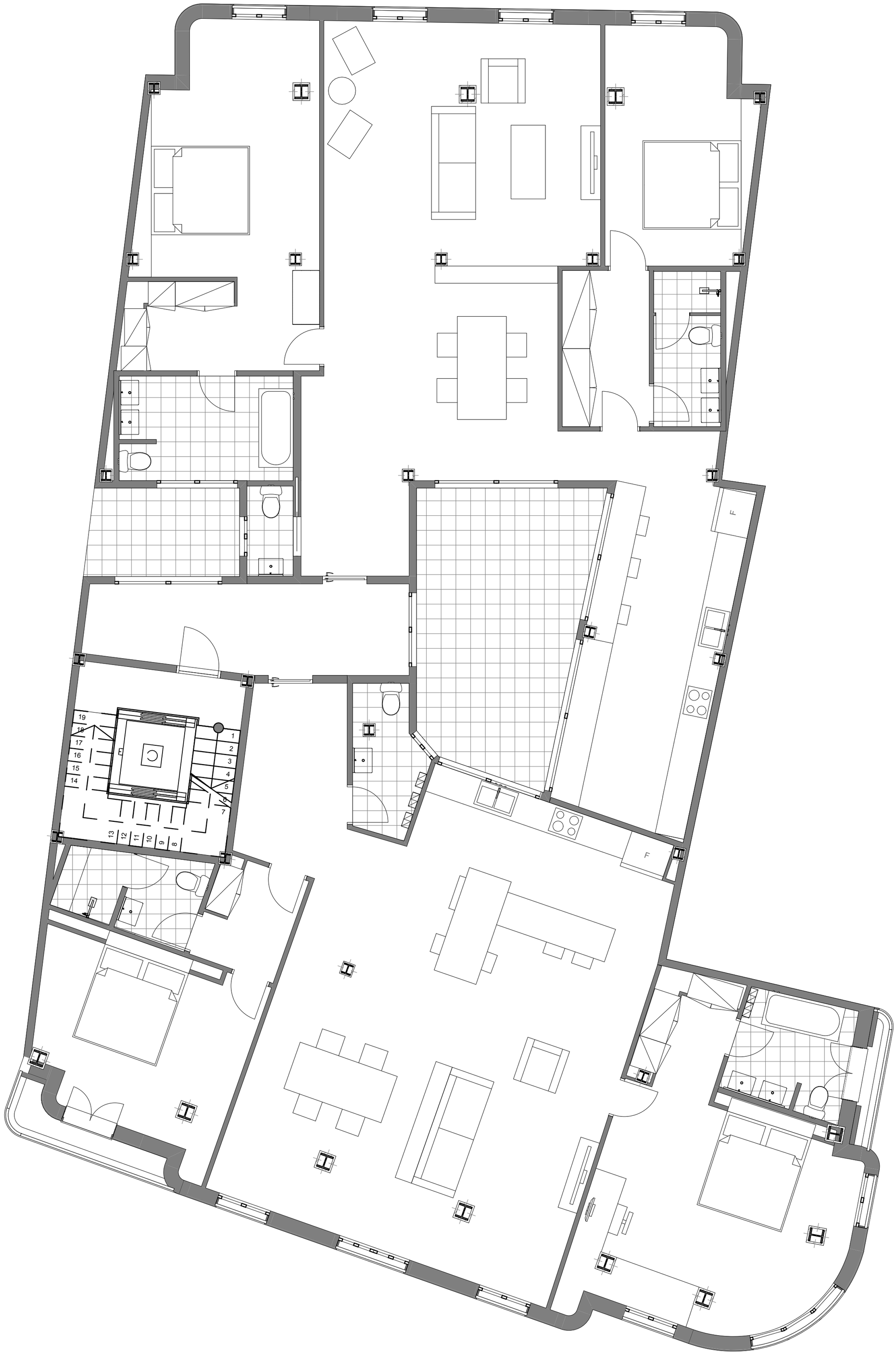
PLANTA SÓTANO
PROPUESTA



PLANTA BAJA
PROPUESTA



PLANTA 1. ENTREPLANTA
PROPUESTA

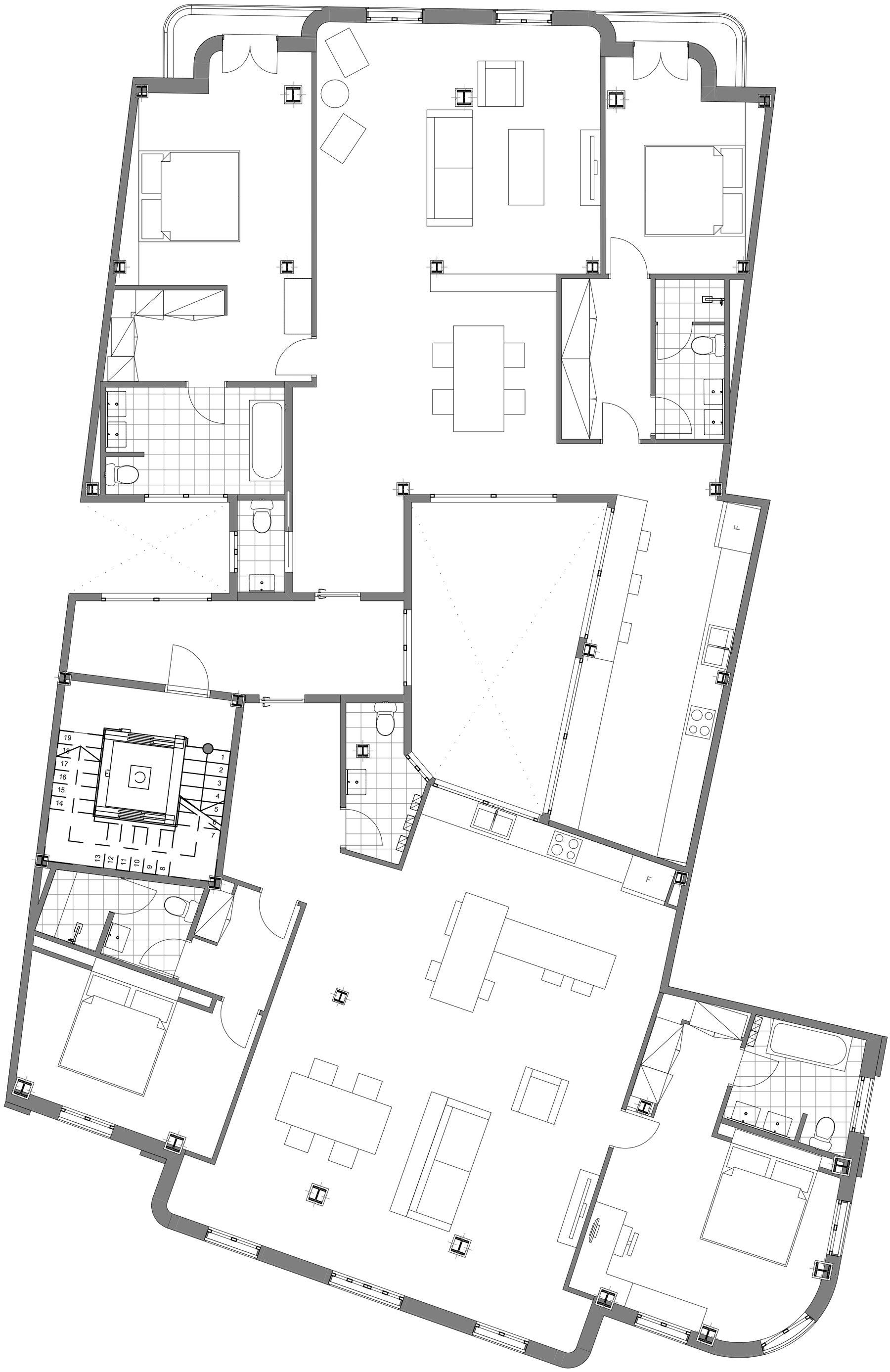


0 1 2 3 4 5

PLANTA 2
PROPUESTA

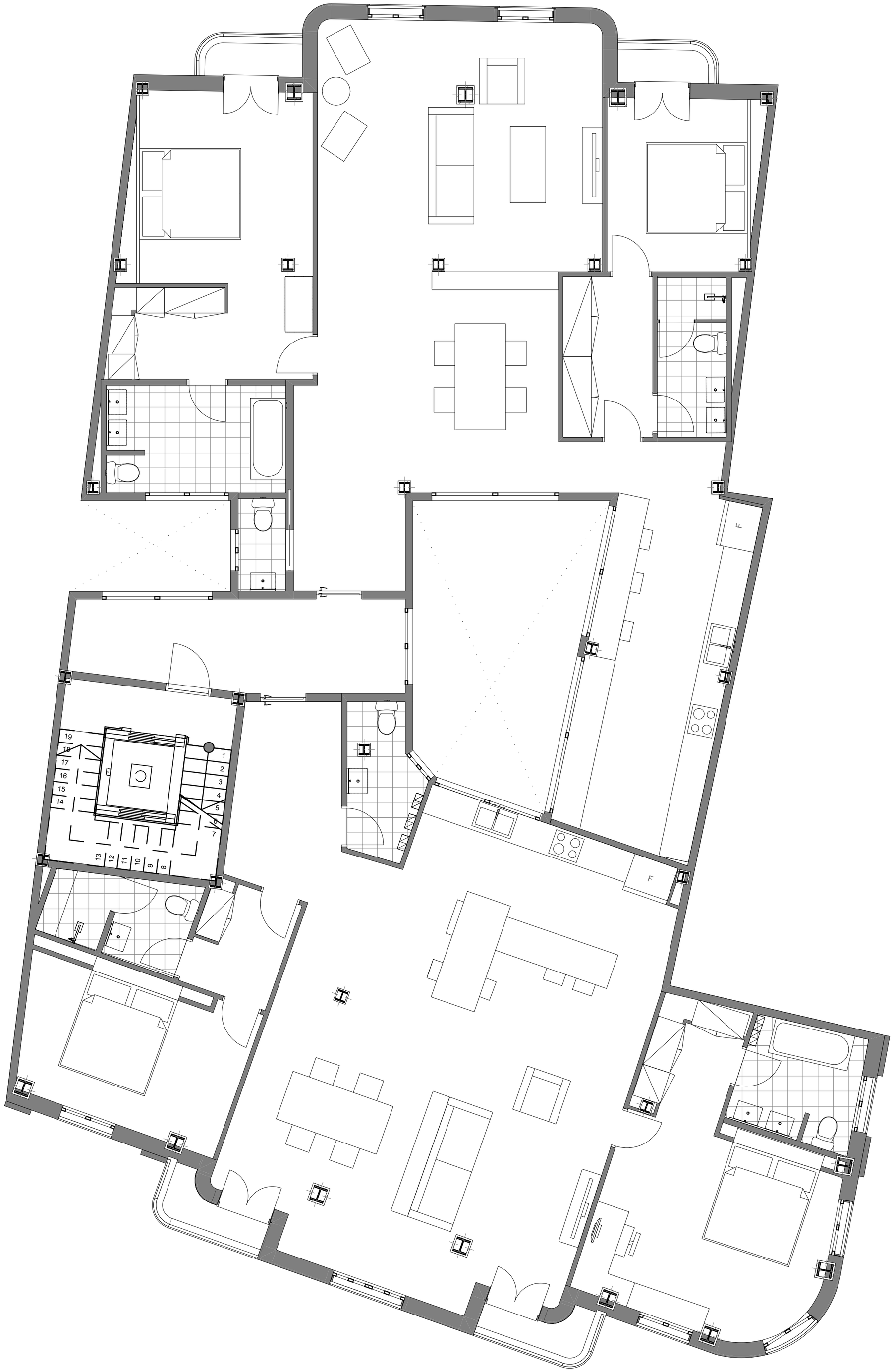
0 1 2 3 4 5

PLANTA 3
PROPUESTA



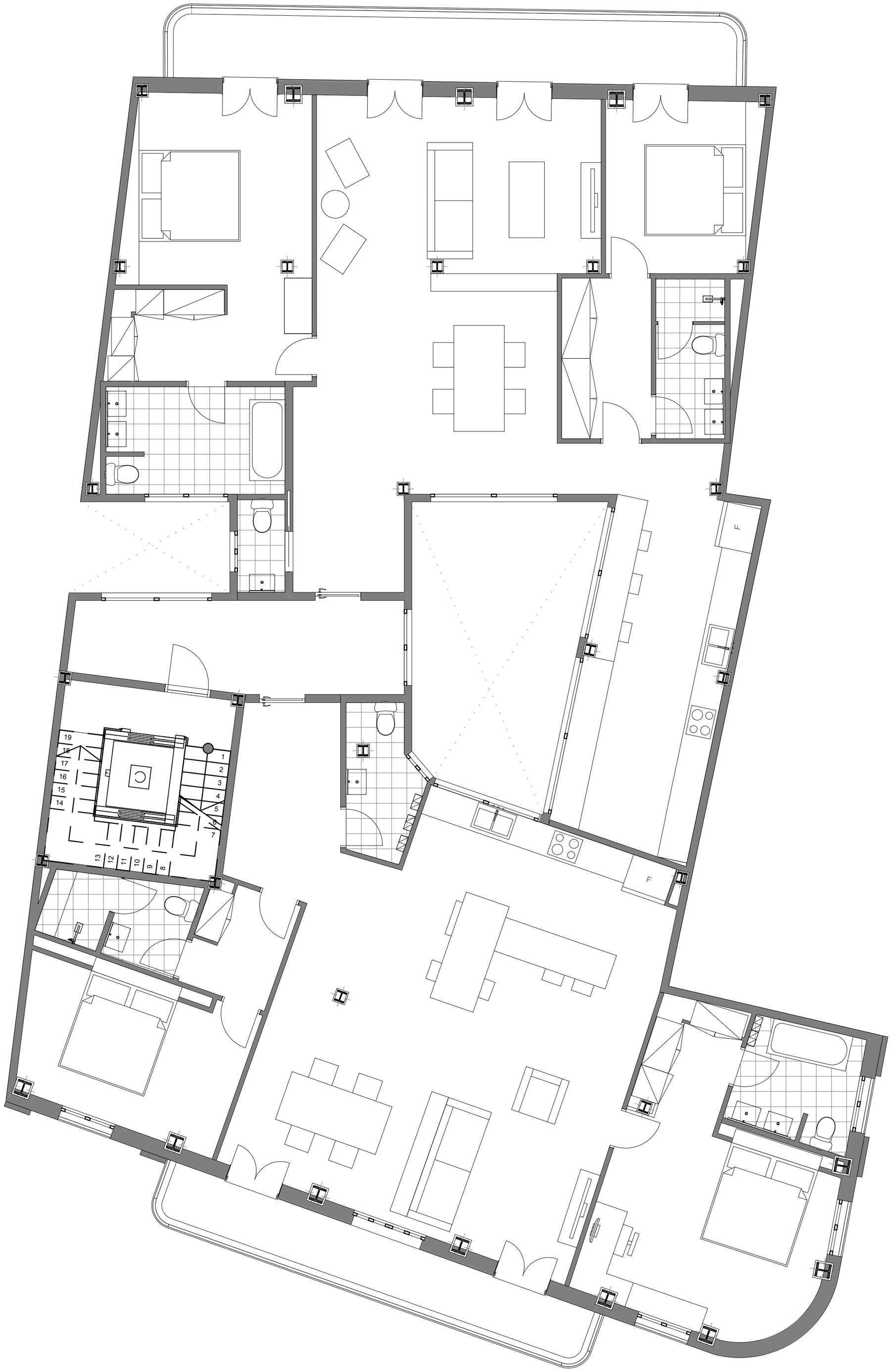
0 1 2 3 4 5

PLANTA 4
PROPUESTA



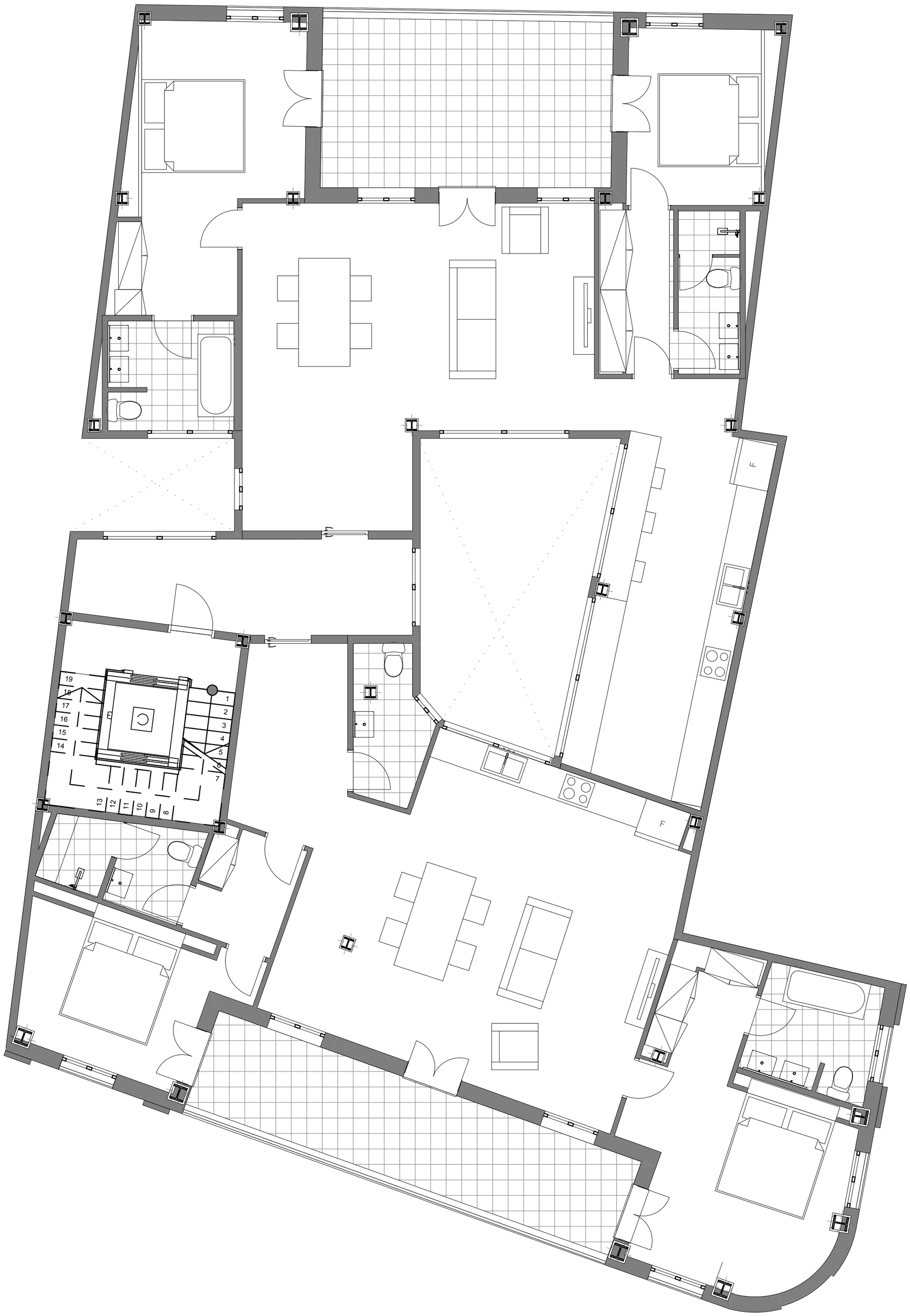
0 1 2 3 4 5

PLANTA 5
PROPUESTA



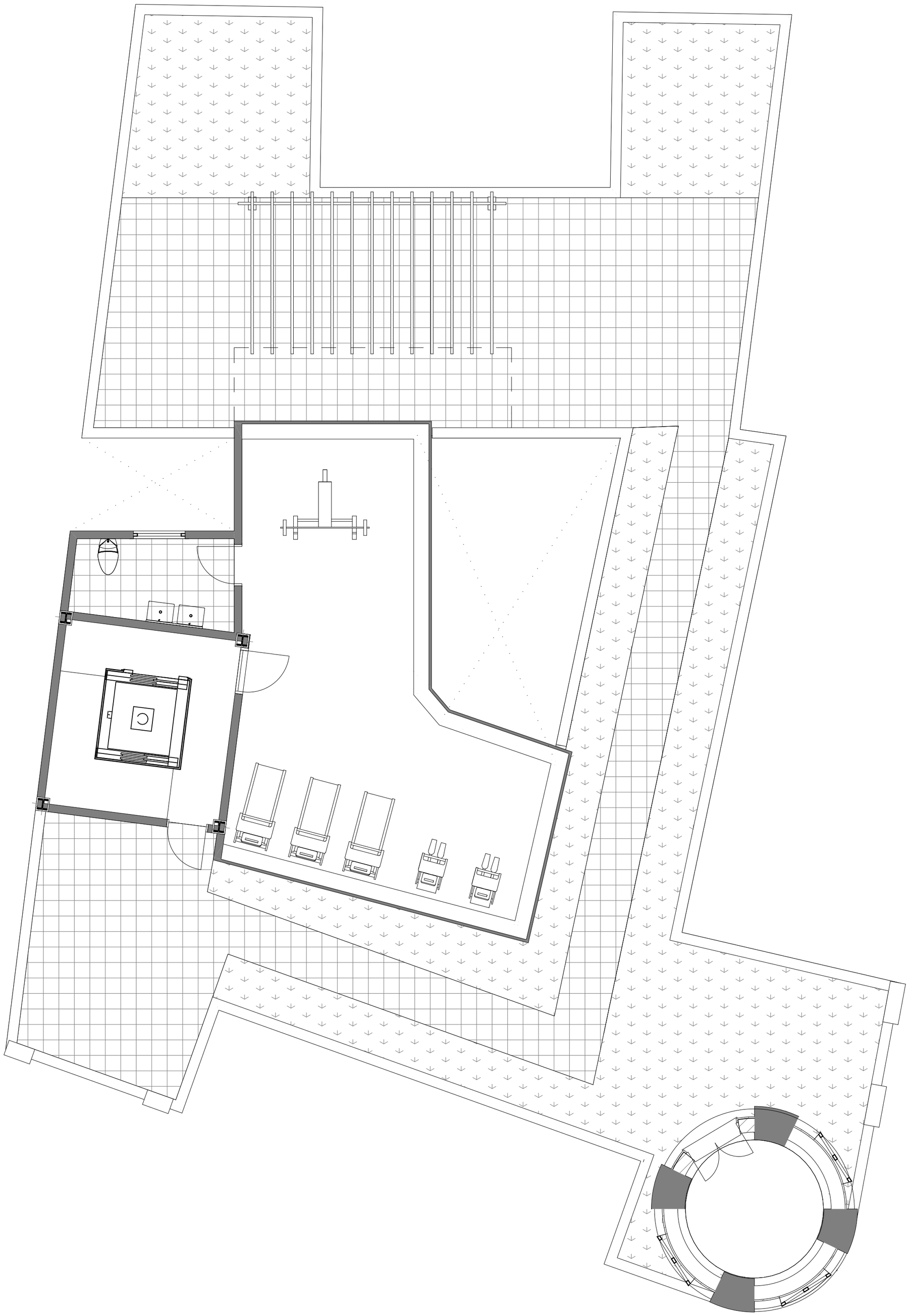
0 1 2 3 4 5

PLANTA 6
PROPUESTA



0 1 2 3 4 5

PLANTA 7
PROPUESTA



0 1 2 3 4 5

PLANTA ÁTICO
PROPUESTA

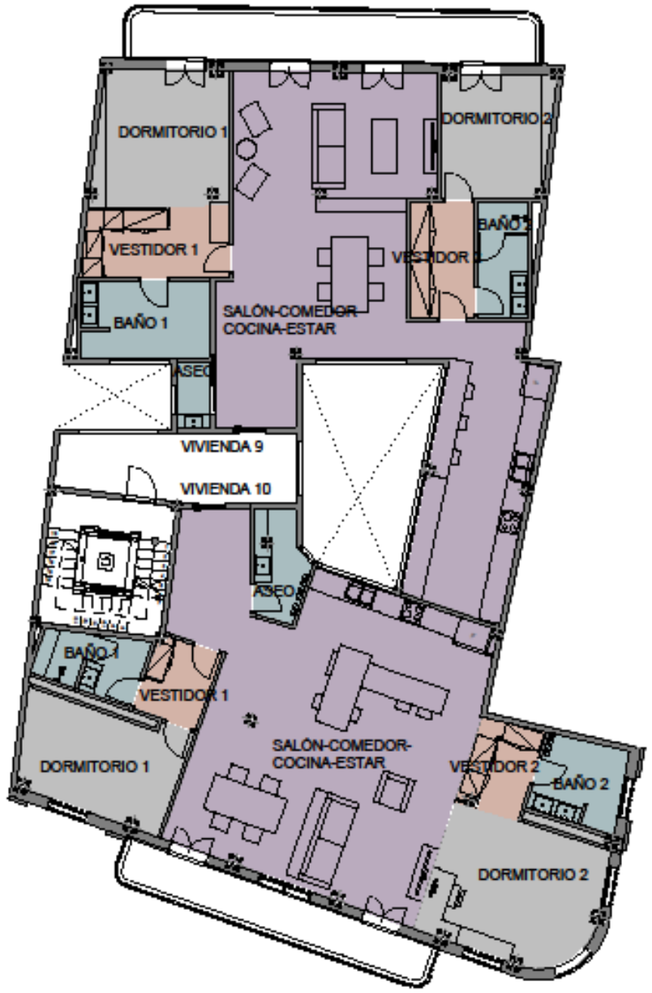


Fig. 93 Espacios tipo. Planta 6

4.3.3 PLANTAS DE COTAS Y SUPERFICIES. CUADRO DE SUPERFICIES

A continuación se muestra una planta tipo para reconocer los espacios que se van a definir en los diferentes cuadros de superficies. Para ello utilizaremos la Planta 6 como planta tipo.

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	76,91	-
Aseo	-	-	1,72	-
Baño 1	-	-	7,52	-
Dormitorio 1	-	-	17,84	-
Vestidor 1	-	-	7,28	-
Baño 2	-	-	4,31	-
Dormitorio 2	-	-	13,81	-
Vestidor 2	-	-	5,57	-
Total	2	1	134,96	148,456

Fig. 94 Cuadro Superficie Vivienda 1 Planta 2

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	74,56	-
Aseo	-	-	3,94	-
Baño 1	-	-	4,6	-
Dormitorio 1	-	-	16	-
Vestidor 1	-	-	3,94	-
Baño 2	-	-	5,35	-
Dormitorio 2	-	-	23,4	-
Vestidor 2	-	-	4,39	-
Total	2	2	136,18	149,798

Fig. 95 Cuadro Superficie Vivienda 2 Planta 2

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	76,91	-
Aseo	-	-	1,72	-
Baño 1	-	-	7,52	-
Dormitorio 1	-	-	13,74	-
Vestidor 1	-	-	7,28	-
Baño 2	-	-	4,31	-
Dormitorio 2	-	-	10,2	-
Vestidor 2	-	-	5,57	-
Total	3	3	127,25	139,975

Fig. 96 Cuadro Superficie Vivienda 3 Puerta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	75,99	-
Aseo	-	-	3,94	-
Baño 1	-	-	4,6	-
Dormitorio 1	-	-	13,31	-
Vestidor 1	-	-	3,94	-
Baño 2	-	-	5,35	-
Dormitorio 2	-	-	17,71	-
Vestidor 2	-	-	4,39	-
Total	3	4	129,23	142,153

Fig. 97 Cuadro Superficie Vivienda 4 Planta 3

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	76,75	-
Aseo	-	-	1,72	-
Baño 1	-	-	7,52	-
Dormitorio 1	-	-	15,58	-
Vestidor 1	-	-	7,28	-
Baño 2	-	-	4,31	-
Dormitorio 2	-	-	11,74	-
Vestidor 2	-	-	5,57	-
Total	4	5	130,47	143,517

Fig. 98 Cuadro Superficie Vivienda 5 Planta 4

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	75,99	-
Aseo	-	-	3,94	-
Baño 1	-	-	4,6	-
Dormitorio 1	-	-	13,31	-
Vestidor 1	-	-	3,94	-
Baño 2	-	-	5,35	-
Dormitorio 2	-	-	17,71	-
Vestidor 2	-	-	4,39	-
Total	4	6	129,23	142,153

Fig. 99 Cuadro Superficie Vivienda 6 Planta 4

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	76,75	-
Aseo	-	-	1,72	-
Baño 1	-	-	7,52	-
Dormitorio 1	-	-	13,74	-
Vestidor 1	-	-	7,28	-
Baño 2	-	-	4,31	-
Dormitorio 2	-	-	10,2	-
Vestidor 2	-	-	5,57	-
Total	5	7	127,09	139,799

Fig. 100 Cuadro Superficie Vivienda 7 Planta 5

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	72,08	-
Aseo	-	-	3,94	-
Baño 1	-	-	4,6	-
Dormitorio 1	-	-	13,39	-
Vestidor 1	-	-	3,94	-
Baño 2	-	-	5,35	-
Dormitorio 2	-	-	17,62	-
Vestidor 2	-	-	4,39	-
Total	5	8	125,31	137,841

Fig. 101 Cuadro Superficie Vivienda 8 Planta 5

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	68,67	-
Aseo	-	-	1,72	-
Baño 1	-	-	7,52	-
Dormitorio 1	-	-	13,74	-
Vestidor 1	-	-	7,28	-
Baño 2	-	-	4,31	-
Dormitorio 2	-	-	10,2	-
Vestidor 2	-	-	5,57	-
Total	6	9	119,01	130,911

Fig. 102 Cuadro Superficie Vivienda 9 Planta 6

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	65,31	-
Aseo	-	-	3,94	-
Baño 1	-	-	4,6	-
Dormitorio 1	-	-	13,39	-
Vestidor 1	-	-	3,94	-
Baño 2	-	-	5,35	-
Dormitorio 2	-	-	17,62	-
Vestidor 2	-	-	4,39	-
Total	6	10	118,54	130,394

Fig. 103 Cuadro Superficie Vivienda 10 Planta 6

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	58,82	-
Baño 1	-	-	5,18	-
Dormitorio 1	-	-	12,48	-
Vestidor 1	-	-	4,6	-
Baño 2	-	-	3,77	-
Dormitorio 2	-	-	9,47	-
Vestidor 2	-	-	4,57	-
Total	7	11	98,89	108,779

Fig. 104 Cuadro Superficie Vivienda 11 Planta 7

	PLANTA	PUERTA	S. ÚTIL	S. CONST.
Salón-Comedor-Cocina-Estar	-	-	49,87	-
Aseo	-	-	3,94	-
Baño 1	-	-	4,6	-
Dormitorio 1	-	-	11,73	-
Vestidor 1	-	-	3,94	-
Baño 2	-	-	5,35	-
Dormitorio 2	-	-	15,68	-
Vestidor 2	-	-	4,39	-
Total	7	12	99,5	109,45

Fig. 105 Cuadro Superficie Vivienda 12 Planta 7

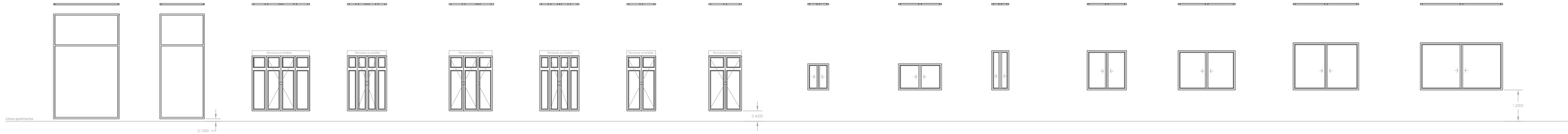
	Local Comercial Bar-Restaurante	Local Comercial Moda-Confección
Planta Sótano	92,29	194,59
Planta Baja	98,44	170,22
Planta entresuelo	40,34	-
Planta 1 'entresuelo'	41,65	131,12
Total	272,72	495,93

Fig. 106 Cuadro Superficie Locales Comerciales

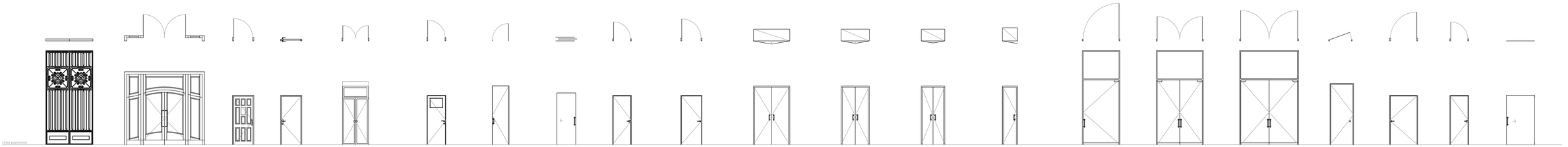
	Azotea
Gimnasio	41,54
Zona ajardinada	70,44
Zona entarimada	91,79
Total	203,77

Fig. 107 Cuadro Superficies Planta azotea

4.3.4 CUADRO DE CARPINTERÍA

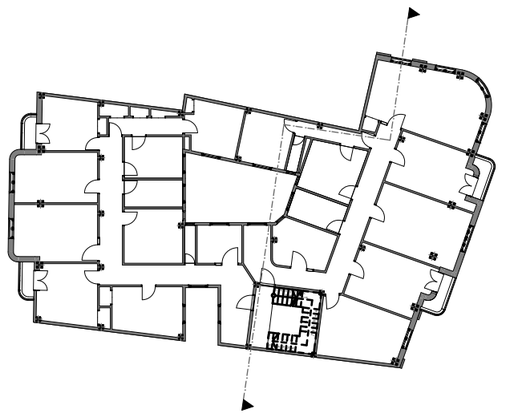


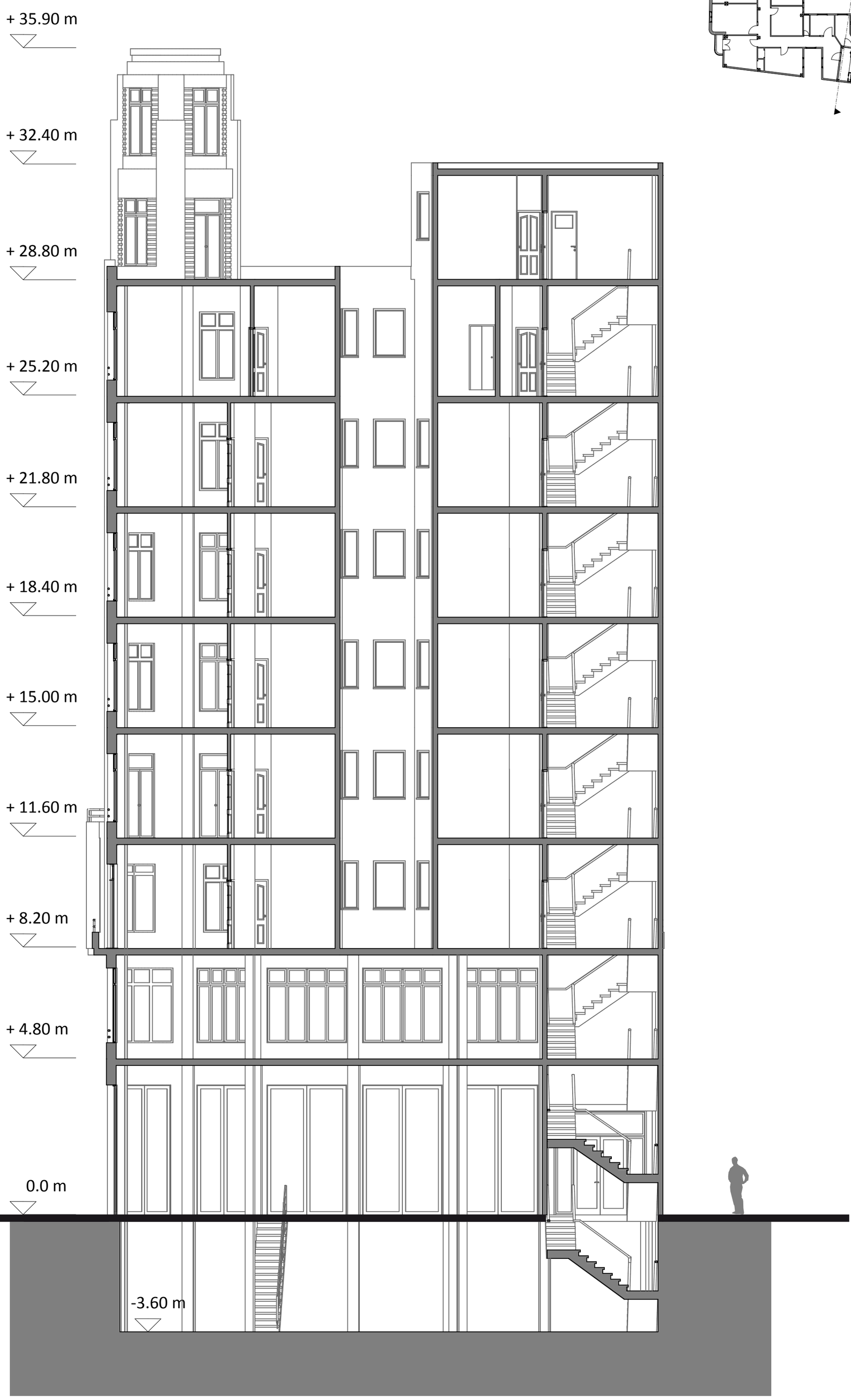
	V. COMERCIO 1	V. COMERCIO 1	V. ENTRESUELO 1	V. ENTRESUELO 2	V. PLANTA 2	V. TIPO 1	V. TIPO 2	V. TIPO 3	V. TIPO 4	V. TIPO 7	V. TIPO 5	V. TIPO 6	V. TIPO 8	V. TIPO 8	V. TIPO 9
CANTIDAD	5 ud.	2 ud.	8 ud.	3 ud.	1 ud.	5 ud.	44 ud.	7 ud.	7 ud.	6 ud.	6 ud.	6 ud.	12 ud.	12 ud.	6 ud.
DIMENSIÓN	2.50 x 4.00 m.	1.70 x 4.00 m.	2.20 x 2.10 m.	1.60 x 2.10 m.	1.65 x 2.10 m.	1.60 x 2.10 m.	1.10 x 2.10 m.	1.20 x 2.10 m.	0.80 x 1.00 m.	1.60 x 1.50 m.	0.70 x 1.50 m.	1.50 x 1.50 m.	2.20 x 1.50 m.	2.50 x 1.80 m.	3.00 x 1.80 m.
MATERIAL	Aluminio	Aluminio	Madera roble	Madera roble	Madera roble	Madera roble	Madera roble	Madera roble	Aluminio	Aluminio	Aluminio	Aluminio	Aluminio	Aluminio	Aluminio
ACABADO	------	------	Barnizado	Barnizado	Barnizado	Barnizado	Barnizado	Barnizado	------	------	------	------	------	------	------
COLOR	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------
VIDRIO	Traslúcido incoloro 6+6 mm.	Traslúcido incoloro 6+6 mm.	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm	Traslúcido incoloro 4+cámara+4 mm
HERRAJES	------	------	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador por hoja	------	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador por hoja
PREMARCO	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------
APERTURA	1 hoja fija	1 hoja fija	2 hojas abatibles+2 hojas fijas	2 hojas abatibles+2 hojas fijas	3 hojas abatibles	2 hojas abatibles+2 hojas fijas	2 hojas abatibles	2 hojas abatibles	2 hojas correderas	2 hojas correderas	2 hojas correderas	2 hojas correderas	2 hojas correderas	2 hojas correderas	2 hojas correderas



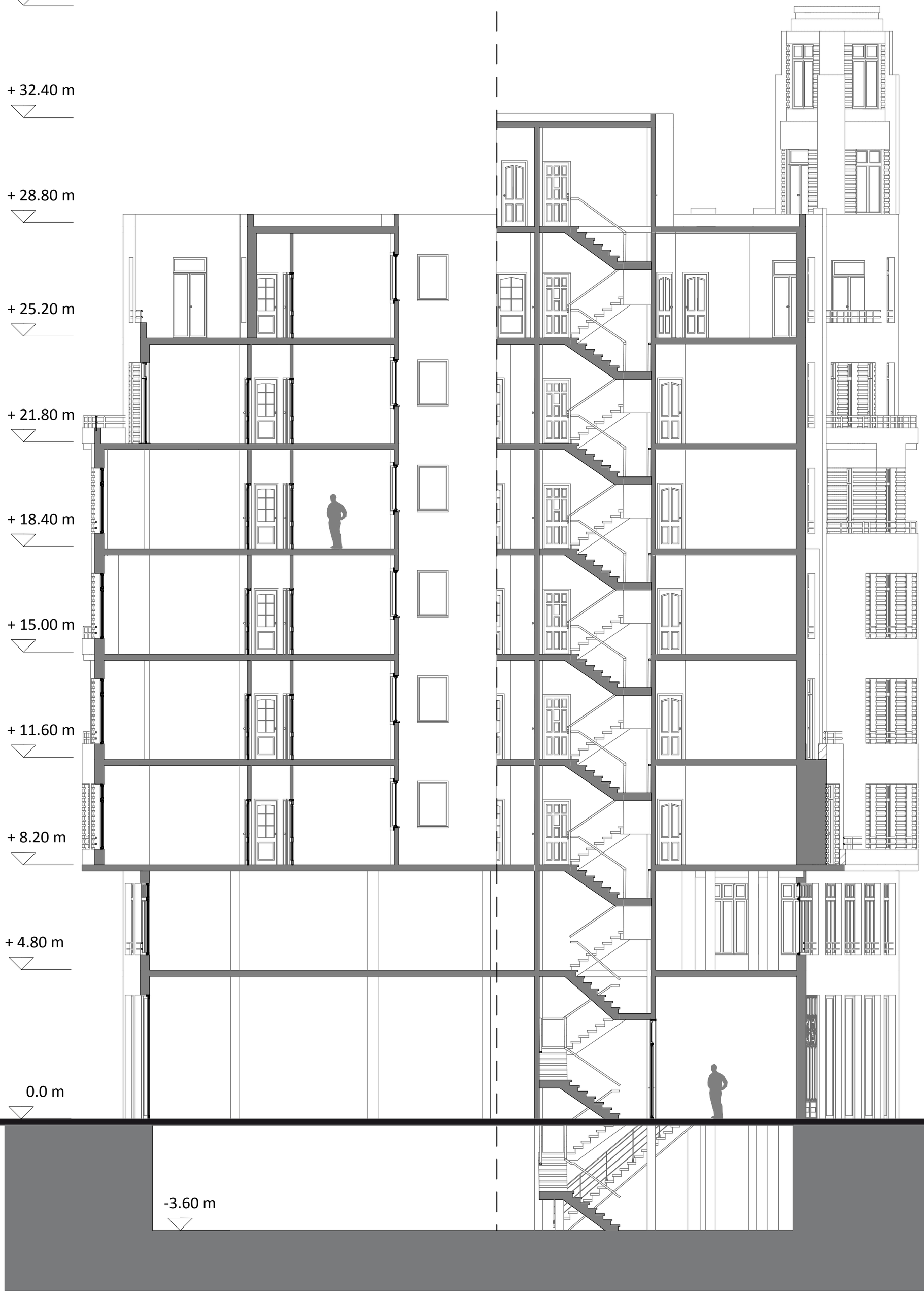
	P. ENTRADA EDIFICIO	P. ZAGUÁN	P. RELLANO	P. ENTRADA VIVIENDA	P. ACCESO TERRAZAS Y BALCONES	P. ACCESO AZOTEA	P. DUCHA	P. ASEO	P. INTERIOR VIVIENDA 1	P. INTERIOR VIVIENDA 2	P. ARMARIO EMPOTRADO 1	P. ARMARIO EMPOTRADO 2	P. ARMARIO EMPOTRADO 3	P. ARMARIO EMPOTRADO 4	P. ACCESO COMERCIO 1	P. ACCESO COMERCIO 2	P. ACCESO COMERCIO 2	P. COMERCIO 1	P. COMERCIO 2	P. COMERCIO 3	P. COMERCIO 4
CANTIDAD	1 ud.	1 ud.	6 ud.	12 ud.	26 ud.	1 ud.	12 ud.	6 ud.	54 ud.	14 ud.	12 ud.	6 ud.	23 ud.	17 ud.	1 ud.	1 ud.	2 ud.	10 ud.	4 ud.	10 ud.	1 ud.
DIMENSIÓN	1.95 x 4.00 m.	3.00 x 4.00 m.	0.90 x 2.10 m.	0.90 x 2.10 m.	1.10 x 2.50 m.	0.90 x 2.10 m.	0.70 x 2.50 m.	0.80 x 2.10 m.	0.80 x 2.10 m.	0.90 x 2.10 m.	1.50 x 2.50 m.	1.20 x 2.50 m.	1.00 x 2.50 m.	0.60 x 2.50 m.	1.80 x 4.00 m.	2.00 x 4.00 m.	2.50 x 4.00 m.	1.00 x 2.60 m.	1.20 x 2.10 m.	0.80 x 2.10 m.	1.20 x 2.10 m.
MATERIAL	Hierro forjado	Madera de roble	Madera de pino	Madera de pino	Madera de roble	Aluminio	Vidrio	Pino	Pino	Pino	Pino	Pino	Pino	Pino	Aluminio	Aluminio	Aluminio	Pino	Pino	Pino	Pino
ACABADO	Natural	Barnizado	Barnizado	Barnizado	Barnizado	------	------	Lacado blanco	Lacado blanco	Lacado blanco	Lacado blanco	Lacado blanco	Lacado blanco	Lacado blanco	------	------	------	Lacado blanco	Lacado blanco	Lacado blanco	Lacado blanco
COLOR	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------
VIDRIO	Nevado de 4 mm.	Traslúcido incoloro 4 mm.	------	------	Traslúcido incoloro 4 mm.	Traslúcido incoloro 4 mm.	Traslúcido incoloro 4 mm.	------	------	------	------	------	------	------	Traslúcido incoloro 6+6 mm.	Traslúcido incoloro 6+6 mm.	Traslúcido incoloro 6+6 mm.	------	------	------	------
HERRAJES	Cerradura con tirador	Tirador por hoja	Tirador	Cerradura con tirador	Tirador por hoja	Cerradura con tirador	Tirador	Tirador	Tirador	Tirador	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador por hoja	Tirador	Cerradura con tirador	Cerradura con tirador por hoja	Cerradura con tirador por hoja	Tirador	Tirador	Tirador	Tirador
PREMARCO	------	Roble	Pino	Pino	Roble	------	------	------	------	------	Pino lacado blanco	Pino lacado blanco	Pino lacado blanco	Pino lacado blanco	------	------	------	------	------	------	------
APERTURA	2 hojas abatibles	2 hojas abatibles + 2 hojas fijas	1 hoja abatible	1 hoja abatible	2 hojas abatibles	1 hoja abatible	1 hoja abatible	1 hoja corredera	1 hoja abatible	1 hoja abatible	2 hojas abatibles	2 hojas abatibles	2 hojas abatibles	1 hoja abatible	1 hoja abatible	2 hojas abatibles	2 hojas abatibles	1 hoja abatible	1 hoja abatible	1 hoja abatible	1 hoja corredera

4.3.5 SECCIÓN LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL





SECCIÓN TRANSVERAL



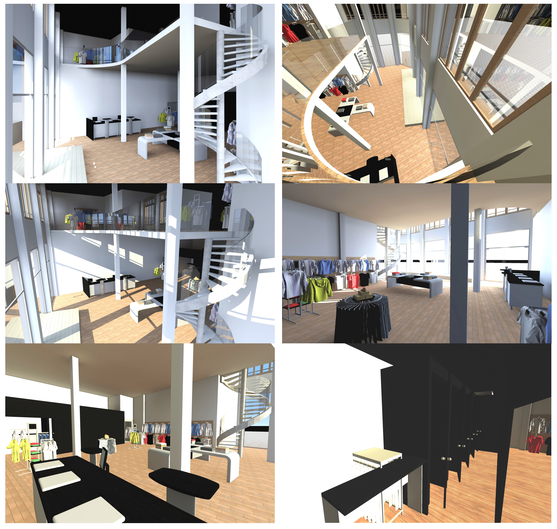
SECCIÓN LONGITUDINAL

4.3.6 PERSPECTIVA EXTERIOR E INTERIOR SECCIONADA

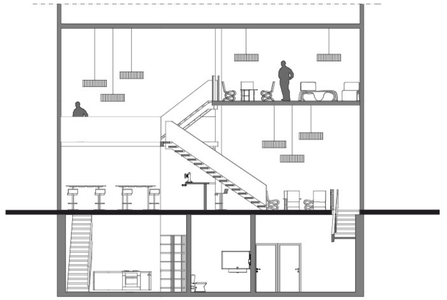
Fig. 107 Sección longitudinal por escalera

Fig. 108 Sección transversal por escalera

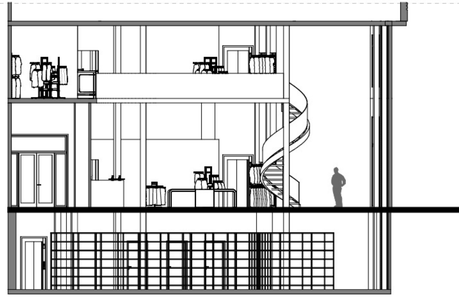
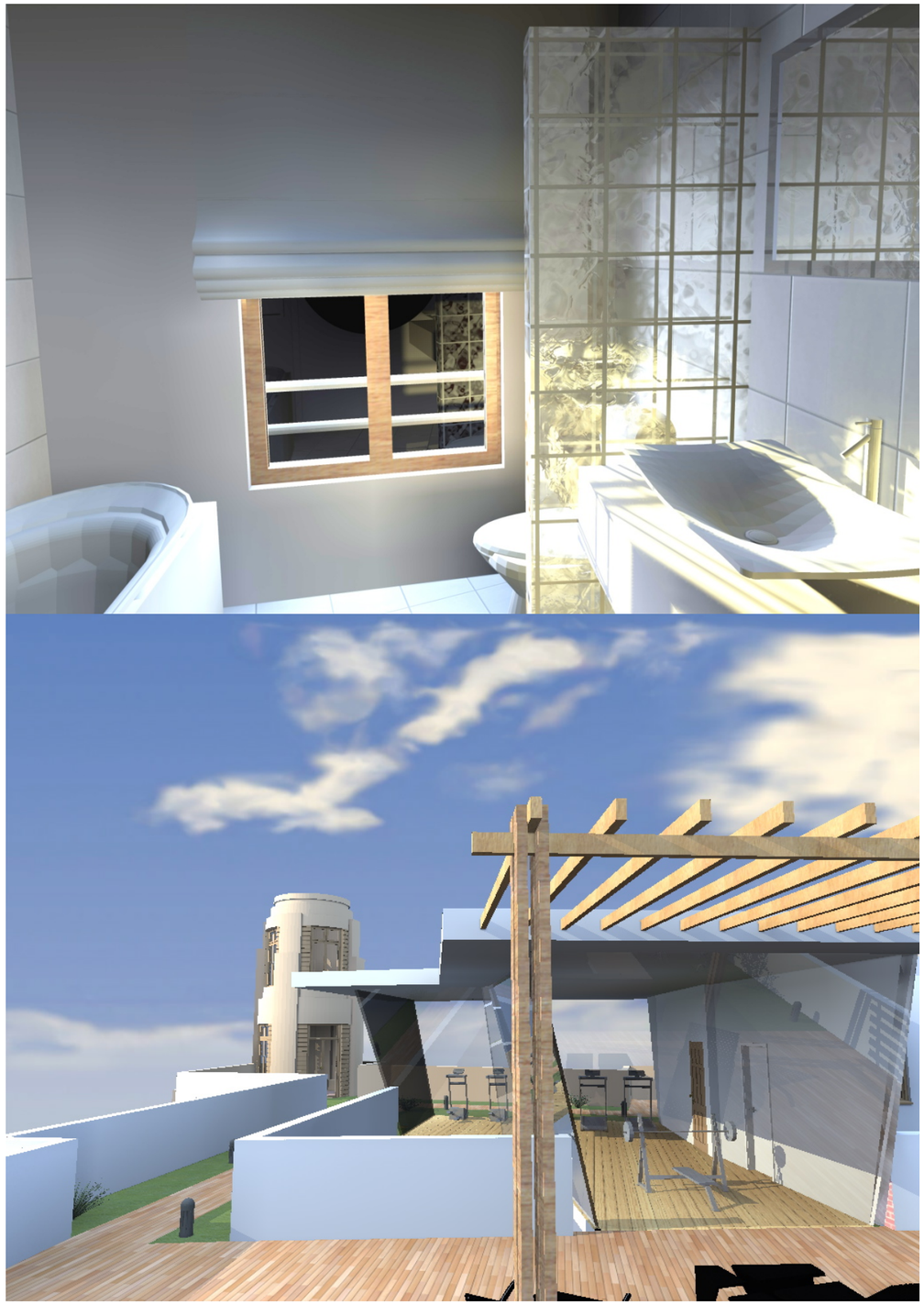
Fig. 109 Volumen-planta 5



4.3.7 PERSPECTIVAS INTERIORES



SECCIÓN POR LOCAL COMERCIAL BAR-RESTAURANTE



SECCIÓN POR LOCAL COMERCIAL MODA Y CONFECCIÓN