

PROYECTO FINAL DE GRADO

# EDIFICIO AVIACIÓN

CARLOS ROMERO GÓMEZ

## ÍNDICE

### 1. ANTECEDENTES.

- 1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.
- 1.2 EDIFICIO: ESTILO Y ENTORNO.
- 1.3 MARCO SOCIO-ECONÓMICO Y CULTURAL.

### 2. DOCUMENTACIÓN GRAFICA DEL ESTADO ACTUAL.

- 2.2 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.3 FICHA URBANÍSTICA.
- 2.4 DOCUMENTACIÓN DE ARCHIVO.
- 2.5 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

### 3. MEMORIA CONSTRUCTIVA: ESTADO GENERAL DEL EDIFICIO.

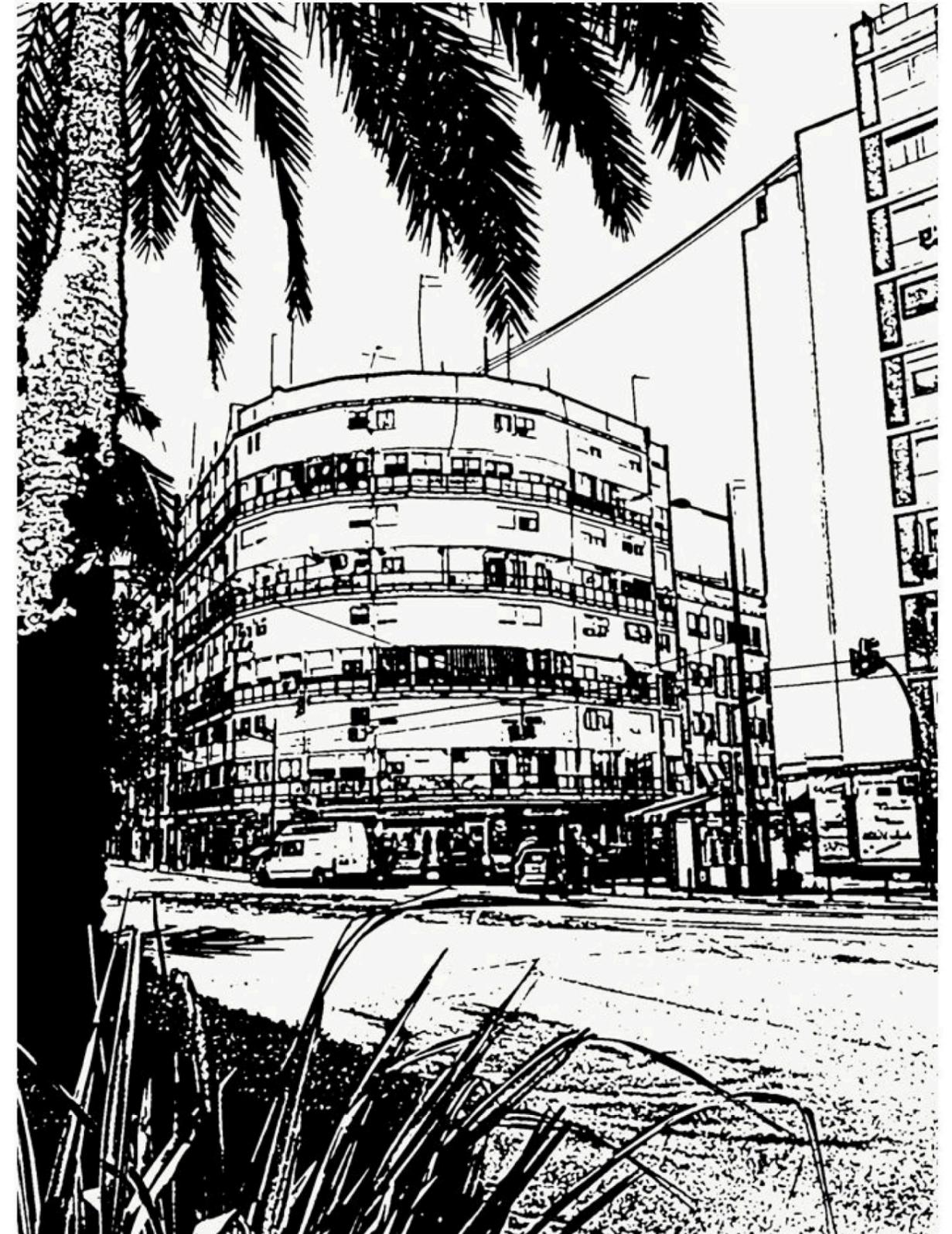
- 3.1 ESTADO DEL SISTEMA ESTRUCTURAL.
- 3.2 CIMENTACIÓN Y CERRAMIENTOS.
- 3.3 CUBIERTA Y RED DE SANEAMIENTOS.
- 3.4 PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS.
- 3.5 PARTICIONES Y CARPINTERÍAS.

### 4. ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y FUNCIONAL DEL EDIFICIO.

- 4.1 ESTUDIO DE LA ZONIFICACIÓN ACTUAL Y SU EVOLUCIÓN.
- 4.2 ESTUDIO DE VARIACIONES Y POSIBILIDADES FUNCIONALES.
- 4.3 ESTUDIO POR SIMILITUD DE REFERENTES ARQUITECTÓNICOS.
- 4.4 POSIBILIDADES DE USO. PROGRAMA DE NECESIDADES.

### 5. TRANSFORMACIÓN, HABILITACIÓN O CAMBIO DE USO.

- 5.1 USO PROPUESTO. CONDICIONANTES Y VIABILIDAD.
- 5.3 ZONIFICACIÓN, RELACIONES DE COMUNICACIÓN.
- 5.4 DISTRIBUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE USOS.
- 5.5 SELECCIÓN DE MOBILIARIO, SANITARIOS, ILUMINACIÓN.
- 5.6 ESTRUCTURA Y SUS POSIBLES MODIFICACIONES.



# 1.ANTECEDENTES.

## 1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

El edificio, que alberga un total de 46 viviendas, completa una manzana triangular situada en la periferia urbana junto a la Línea 3 del tranvía y con gran parte de su fachada recayendo a la Avda. del Primado Reig, antiguo Camino de Tránsitos-NE.

Las viviendas ocupan la totalidad de sus nueve plantas, como consecuencia de la adaptación a este uso y durante la ejecución de las obras de los locales comerciales proyectados en la planta baja. Por ello las cinco situadas en esta planta se desarrollan en un solo nivel mientras que las ubicadas en las ocho plantas superiores responden a la tipología dúplex, con la zona de día en la planta inferior y la de noche en la superior.

El núcleo de comunicación vertical, situado en el eje de simetría, incorpora escalera y dos ascensores, sirve en cada una de estas plantas a diez viviendas, cuatro de ellas con acceso directo desde el vestíbulo y otras seis a través de un corredor exterior, orientado al sur y que recae al patio de manzana.

## 1.2 EDIFICIO: ESTILO Y ENTORNO.

Es ésta una de las escasas manifestaciones en Valencia de la denominada actitud realista, caracterizada en este caso por el reforzamiento del carácter urbano de la manzana donde se ubica; la racionalización de los elementos constructivos que permiten que el ritmo modular de la estructura defina el tipo de vivienda y las pautas compositivas de las fachadas; y la utilización de materiales populares, ladrillos y rasillas cerámicas, para adecuar estéticamente el edificio a las posibilidades económicas de sus futuros usuarios. Todo ello unido al evidente deseo, manifestado en la utilización de la tipología dúplex, de conectar con experiencias europeas de los años treinta, especialmente con las propuestas del GATCPAC para la construcción de agrupaciones de viviendas obreras. El edificio, que era propiedad de la Fuerzas Armadas (Aviación), ha perdido en la actualidad gran parte de estos atributos arquitectónicos, como consecuencia de su venta a particulares que lo han transformado radicalmente en casi todas sus plantas.



### 1.3 MARCO SOCIO-ECONÓMICO Y CULTURAL.

DISTRICTE 05. LA SAÏDIA. BARRI 3. TRINITAT.

#### 1.3.1. Datos Socio-Demográficos.

##### 1.3.1.1. Evolución de la población 1981-2010

	1981	1986	1991	1996	2008	2009	2010	Var 81/10	Var 09/10
<b>Total</b>	<b>10.151</b>	<b>9.468</b>	<b>9.277</b>	<b>8.533</b>	<b>8.231</b>	<b>8.322</b>	<b>8.211</b>	<b>-19,1%</b>	<b>-1,3%</b>

##### 1.3.1.2. Superficie y densidad de población. 2010

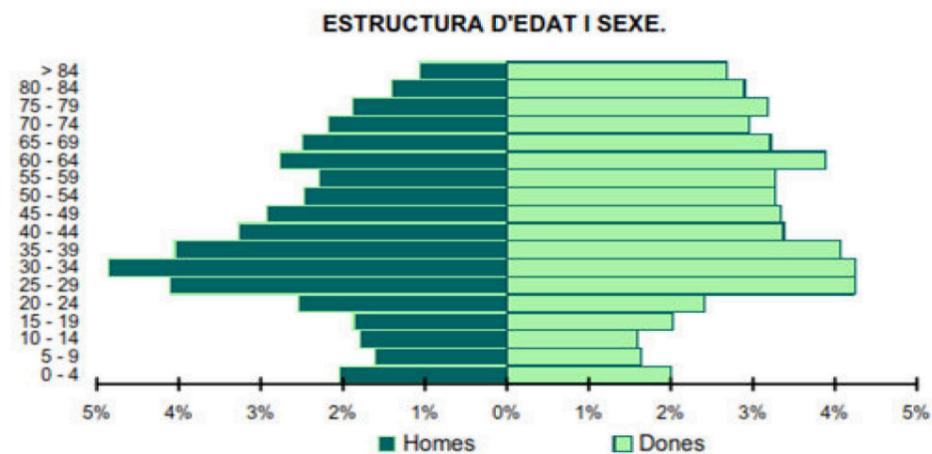
	Sup. Total (en Hectàrees)	Població	Densitat de població
<b>Total</b>	<b>59,6</b>	<b>8.211</b>	<b>137,8</b>

##### 1.3.1.3. Población por sexo y edad (grandes grupos). 2010

	Total	0-15	16-64	65 i més
<b>Total</b>	<b>8.211</b>	<b>939</b>	<b>5.303</b>	<b>1.969</b>
<b>Homes</b>	<b>3.753</b>	<b>484</b>	<b>2.525</b>	<b>744</b>
<b>Dones</b>	<b>4.458</b>	<b>455</b>	<b>2.778</b>	<b>1.225</b>

##### 1.3.1.4. Población por sexo y edad (grupos de 5 años). 2010

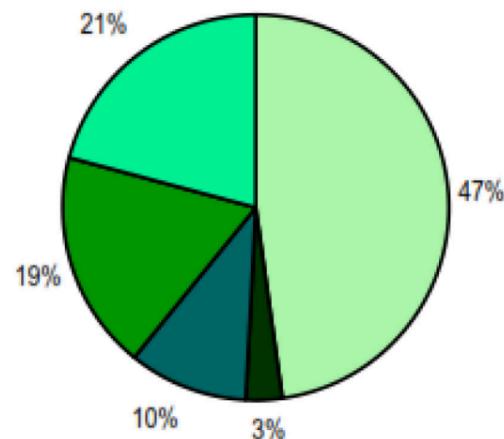
	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44
<b>Total</b>	<b>333</b>	<b>267</b>	<b>278</b>	<b>320</b>	<b>407</b>	<b>686</b>	<b>748</b>	<b>667</b>	<b>545</b>
<b>Homes</b>	<b>168</b>	<b>133</b>	<b>148</b>	<b>154</b>	<b>209</b>	<b>337</b>	<b>399</b>	<b>333</b>	<b>268</b>
<b>Dones</b>	<b>165</b>	<b>134</b>	<b>130</b>	<b>166</b>	<b>198</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>334</b>	<b>277</b>
	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	>84
<b>Total</b>	<b>514</b>	<b>473</b>	<b>458</b>	<b>546</b>	<b>470</b>	<b>421</b>	<b>416</b>	<b>354</b>	<b>308</b>
<b>Homes</b>	<b>240</b>	<b>204</b>	<b>189</b>	<b>227</b>	<b>206</b>	<b>179</b>	<b>155</b>	<b>116</b>	<b>88</b>
<b>Dones</b>	<b>274</b>	<b>269</b>	<b>269</b>	<b>319</b>	<b>264</b>	<b>242</b>	<b>261</b>	<b>238</b>	<b>220</b>



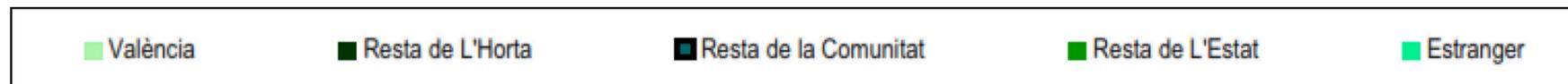
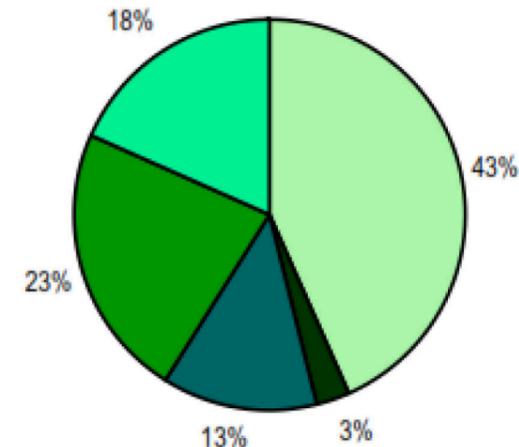
1.3.1.5. Población según lugar de nacimiento y sexo. 2010

	Total	València	Resta de L'Horta	Resta de la Comunitat	Resta de L'Estat	Estranger
Total	8.211	3.731	237	939	1.709	1.595
Homes	3.753	1.796	112	373	695	777
Dones	4.458	1.935	125	566	1.014	818

Homes



Dones



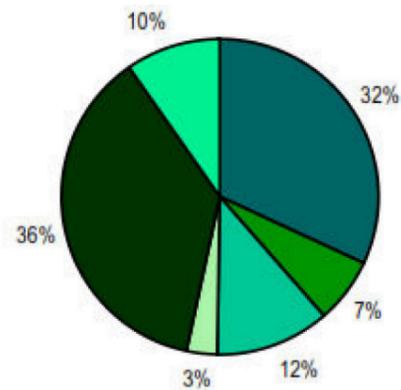
1.3.1.6. Población según lugar de nacimiento. 2010

	Total	%		Total	%
València	3.731	45,4	Resta de l'Estat per Comunitats	1.709	20,8
Resta de l'Horta	237	2,9	Castella la Manxa	525	6,4
Resta de la Comunitat per Comarques	939	11,4	Andalusia	211	2,6
La Ribera Alta	91	1,1	Aragó	245	3,0
La Plana d'Utiel Requena	82	1,0	Madrid	142	1,7
Els Serrans	57	0,7	Castella i Lleó	162	2,0
La Safor	71	0,9	Catalunya	113	1,4
Alt Palància	69	0,8	Resta de Comunitats	311	3,8
El Camp del Turia	56	0,7	Estranger	1.595	19,4
La Costera	44	0,5			
La Ribera Baixa	28	0,3			
L'Alacanti	39	0,5			
Resta de Comarques	402	4,9			

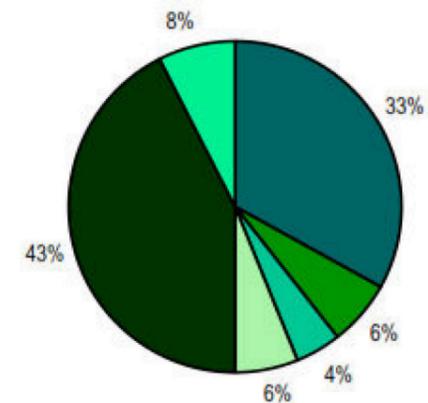
1.3.1.7. Población extranjera por sexo según nacionalidad, por continentes. 2010

	Total	UE(27)	Resta d'Europa	Àfrica	Amèrica del Nord	Amèrica Central	Amèrica del Sud	Àsia, Oceania i Altres
Total	1.349	438	89	106	24	40	536	116
Homes	659	210	45	76	7	14	243	64
Dones	690	228	44	30	17	26	293	52

Homes



Dones



1.3.1.8. Población en viviendas familiares de 10 y más años por sexo y estudios realizados.2001

	Total	Analfabets	Sense estudis	Primer grau	ESO, EGB, Batx. Elem. i sup. i FP grau mitjà i sup.	Diplomatura, licenciatura i doctorat
Total	7.484	103	776	1.576	3.245	1.784
Homes	3.411	30	260	661	1.629	831
Dones	4.073	73	516	915	1.616	953

1.3.1.9. Población en viviendas familiares por sexo de 16 y más años por sexo y relación con la actividad económica. 2001

	Total	Actius	Ocupats	Desocupats buscant primer treball	Desocupats que han treballat abans	Inactius
Total	7.140	3.622	3.123	138	361	3.518
Homes	3.237	1.945	1.722	61	162	1.292
Dones	3.903	1.677	1.401	77	199	2.226

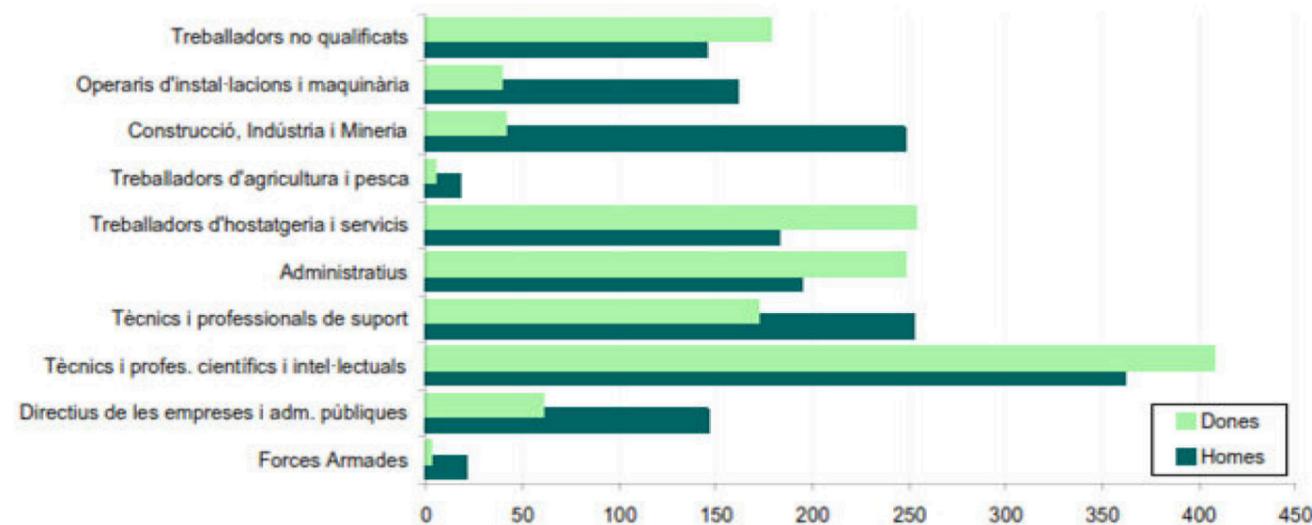
1.3.1.10. Población en viviendas familiares de 16 y más años ocupada, por sexo y la actividad del establecimiento. 2001

	Total	Agricultura i pesca	Indústria	Construcció	Servicis
Total	3.123	53	394	210	2.466
Homes	1.722	46	289	179	1.208
Dones	1.401	7	105	31	1.258

1.3.1.11. Población en viviendas familiares de 16 y más años ocupada, por sexo i profesión. 2001

	Total	Forces Armades	Directius empre. i adms. púb.	Tècnics profes.	Tècnics profes. de suport	Administratius	Hostatgeria i servicis	Agricult. i pesca	Construc. Indust. i Minería	Instal·lacions i maquinària	Treballadors no qualificats
Total	3.123	22	205	768	423	441	435	21	288	198	322
Homes	1.722	20	145	361	252	194	182	17	247	160	144
Dones	1.401	2	60	407	171	247	253	4	41	38	178

Població en habitatges familiars de 16 i més anys ocupada segons professió



1.3.1.12. Población en viviendas familiares de 16 y más años ocupada, por sexo i situació professional. 2001

	Total	Empresari o professional amb personal	Empresari o professional sense personal	Empleats fixes o indefinits	Empleats eventuais	Ajuda familiar	Altres
Total	3.123	163	255	1.882	804	11	8
Homes	1.722	115	171	1.032	393	7	4
Dones	1.401	48	84	850	411	4	4

1.3.1.13. Población en viviendas familiares de 16 y más años por estado civil y sexo. 2001

	Total	Fadrins	Casats	Vidus	Separats	Divorciats
Total	7.140	2.704	3.378	737	168	153
Homes	3.237	1.336	1.668	112	70	51
Dones	3.903	1.368	1.710	625	98	102

1.3.1.14. Población en viviendas familiares según conocimiento del valenciano y sexo. 2001

	Total	No l'entén	L'entén però no el parla	L'entén i llig però no el parla	El parla	El parla i llig	El parla, llig i escriu
Total	8.004	977	2.203	1.119	391	1.418	1.896
Homes	3.656	418	949	508	168	695	918
Dones	4.348	559	1.254	611	223	723	978

1.3.1.15. Número de hojas y personas. 2010

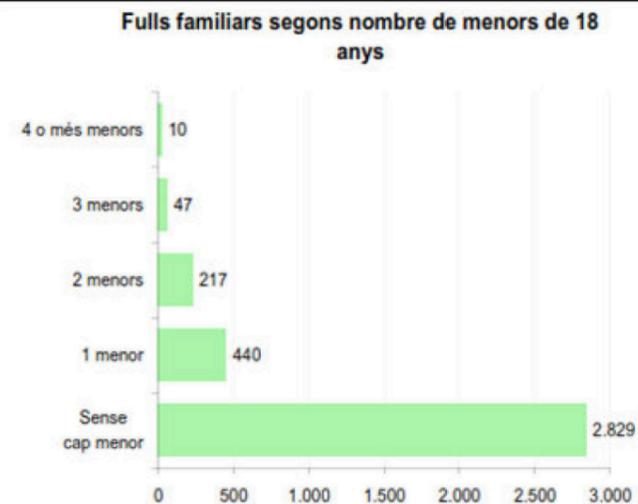
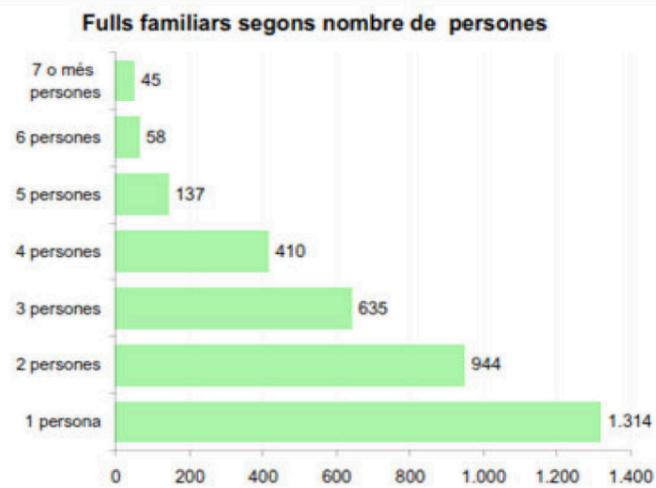
Total fulls	Total persones	Fulls familiars	Persones en fulls familiars	Mitjana de persones en fulls familiars	Fulls col·lectius	Persones en fulls col·lectius
3.549	8.211	3.543	8.136	2,30	6	75

1.3.1.16. Número de hojas familiares según número de personas y de menores de 18 años. 2010

1 persona	2 persones	3 persones	4 persones	5 persones	6 persones	7 o més persones
1.314	944	635	410	137	58	45

Cap menor	1 menor	2 menors	3 menors	4 menors	5 menors	6 o més menors
2.829	440	217	47	4	6	0

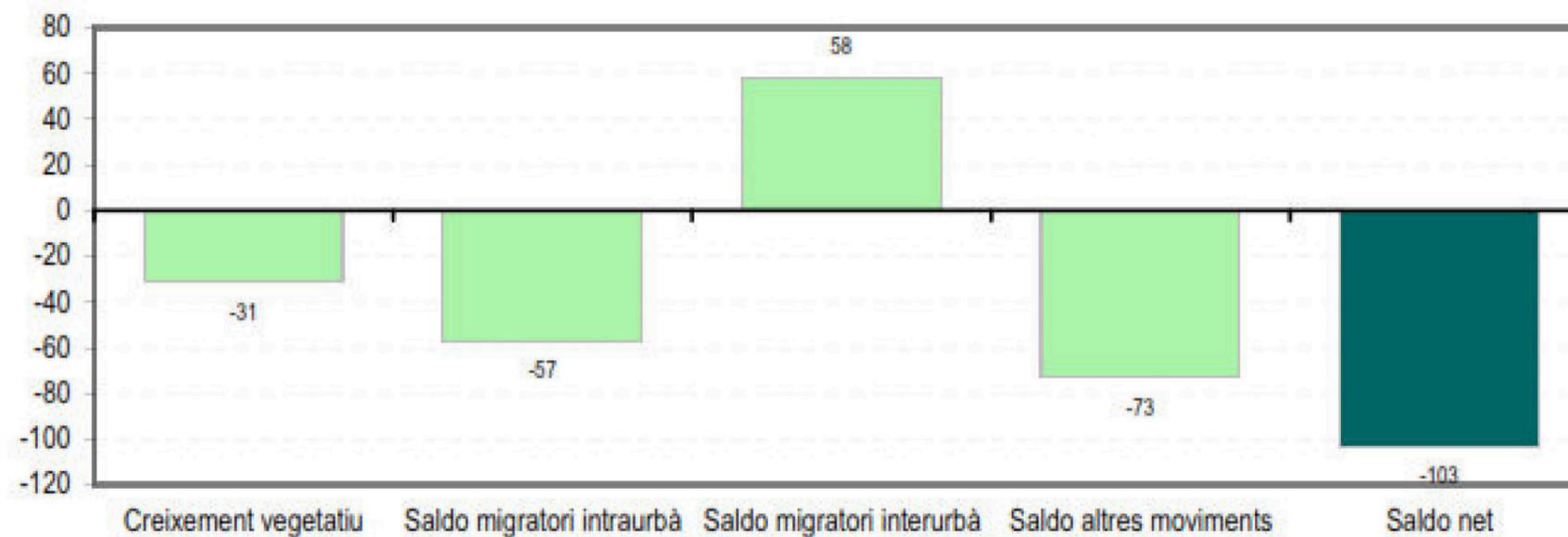


1.3.1.17. Número de hojas familiares según composición. 2010

Algú de 0-15	Algú de 16-24	Solament de 0-24	Algú de 25-64
646	516	36	2.601
Algú de 65 i més	Solament de 65 i més	Algú de 80 i més	Solament de 80 i més
1.417	881	546	398

1.3.1.18. Resumen de movimientos registrados en el Padrón. Año 2009

Naixements	Altes per canvi de domicili	Immigrants	Altres altes	Total altes	
Total	60	439	403	30	932
Defuncions	Baixes per canvi de domicili	Emigrants	Altres baixes	Total baixes	
Total	91	496	345	103	1.035
Creixement vegetatiu	Saldo migratori intraurbà	Saldo migratori interurbà	Saldo altres moviments	Saldo net	
Total	-31	-57	58	-73	-103



1.3.1.19. Principales indicadores demográficos.

Taxa bruta de natalitat	(Naixements / Població total) x 1.000	7,3
Taxa bruta d'immigració intraurbana	(Altes per canvi de domicili/ Població total) x 1.000	53,1
Taxa bruta d'immigració interurbana	(Immigrants / Població total) x 1.000	48,8
Taxa bruta de mortalitat	(Defuncions / Població total) x 1.000	11,0
Taxa bruta d'emigració intraurbana	(Baixes per canvi de domicili/ Població total) x 1.000	60,0
Taxa bruta d'emigració interurbana	(Emigrants / Població total) x 1.000	41,7
Taxa general de fecunditat	(Naixements / Dones en edat fèrtil 15-49 anys) x 1.000	30,5
Relació de masculinitat	(Homes / Dones) x 100	84,2
Edat mitjana		45,0
Índex d'envelliment	(Pobl. >64 anys / Pobl. <16 anys) x 100	209,7
Índex de sobrenvelliment	(Pobl. >84 anys / Pobl. >64 anys) x 100	15,6
Índex demogràfic de dependència	((Pobl.>64 anys + Pobl.<16 anys) / Pobl. 16-64 anys ) x 100	54,8
Índex d'estructura de la població activa	(Pobl.40-64 anys / Pobl. 16-39 anys) x 100	91,7
Índex de reemplaçament de la població en edat activa	(Pobl.61-64 anys / Pobl. 16-19 anys) x 100	167,6
Raó de progressivitat demogràfica	(Pobl. 0-4 anys / Pobl. 5-9 anys) x 100	124,7
Percentatge població estrangera	(Població estrangera / Població total) x 100	16,4

1.3.2. Parque de vehículos.

1.3.2.1. Vehículos según tipo. 2010

	Total	%		Total	%
Total vehicles	4.473	100,0	Turismes	3.389	75,8
Autobusos	0	0,0	Menys de 8 CV	58	1,7
Camions	247	5,5	De 8 a 11,99 CV	1.495	44,1
Tractors	37	0,8	De 12 a 15,99 CV	1.624	47,9
Remolcs	36	0,8	De 16 a 19,99 CV	173	5,1
Motocicletes	521	11,6	De 20 i més CV	39	1,2
Ciclomotors	243	5,4	Turismes particulars	3.226	39,3 per 100 habitants

1.3.3. Catastro inmobiliario urbano.

1.3.3.1. Viviendas según el año de antigüedad. 2009

Total	<= 1800	1800-1900	1901-20	1921-40	1941-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	2001-05	2006-08
4.535	0	16	13	53	1.019	1.536	1.388	221	195	66	28

1.3.3.2. Viviendas construidas después de 1800 según superficie construida. 2009

<= 60 m <sup>2</sup>	De 61 a 80 m <sup>2</sup>	De 81 a 100 m <sup>2</sup>	De 101 a 120 m <sup>2</sup>	De 121 a 150 m <sup>2</sup>	De 151 a 200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> i més	Sup. construïda mitjana (m <sup>2</sup> )
525	1.444	1.631	424	433	70	8	87,06

1.3.3.3. Viviendas construidas después de 1800 según valor catastral (en miles de euros). 2009

Total	<= 12	12-18	18-24	24-30	30-36	36-48	48-60	60-72	més de 72	No hi consta
4.535	692	1.245	888	1.042	202	240	168	45	12	1

1.3.3.4. Valores catastrales medios por vivienda (suelo, construcción y total) para los posteriores a 1800. 2009

Total Habitatges	Valor del sòl per habitatge	Valor construcció per habitatge	Valor total per habitatge	Valor per m <sup>2</sup>
4.535	8.947,49 €	13.080,99 €	22.028,49 €	253,11 €

1.3.3.5. Superficie total de los aparcamientos y superficie por vivienda i turismo. 2009

Superf. Total Aparcaments (m <sup>2</sup> )	N. Habitatges	Superf.Aparc. / N. Habitatges	N. Turismes 2009	Superf.Aparc / N. Turismes
60.148	4.535	13,26	3.445	17,46

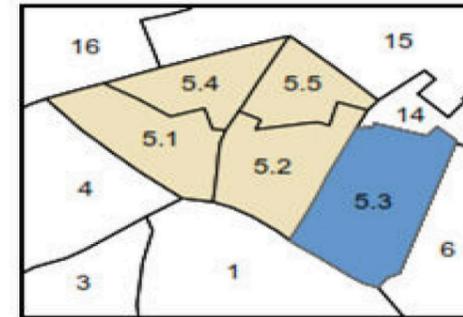
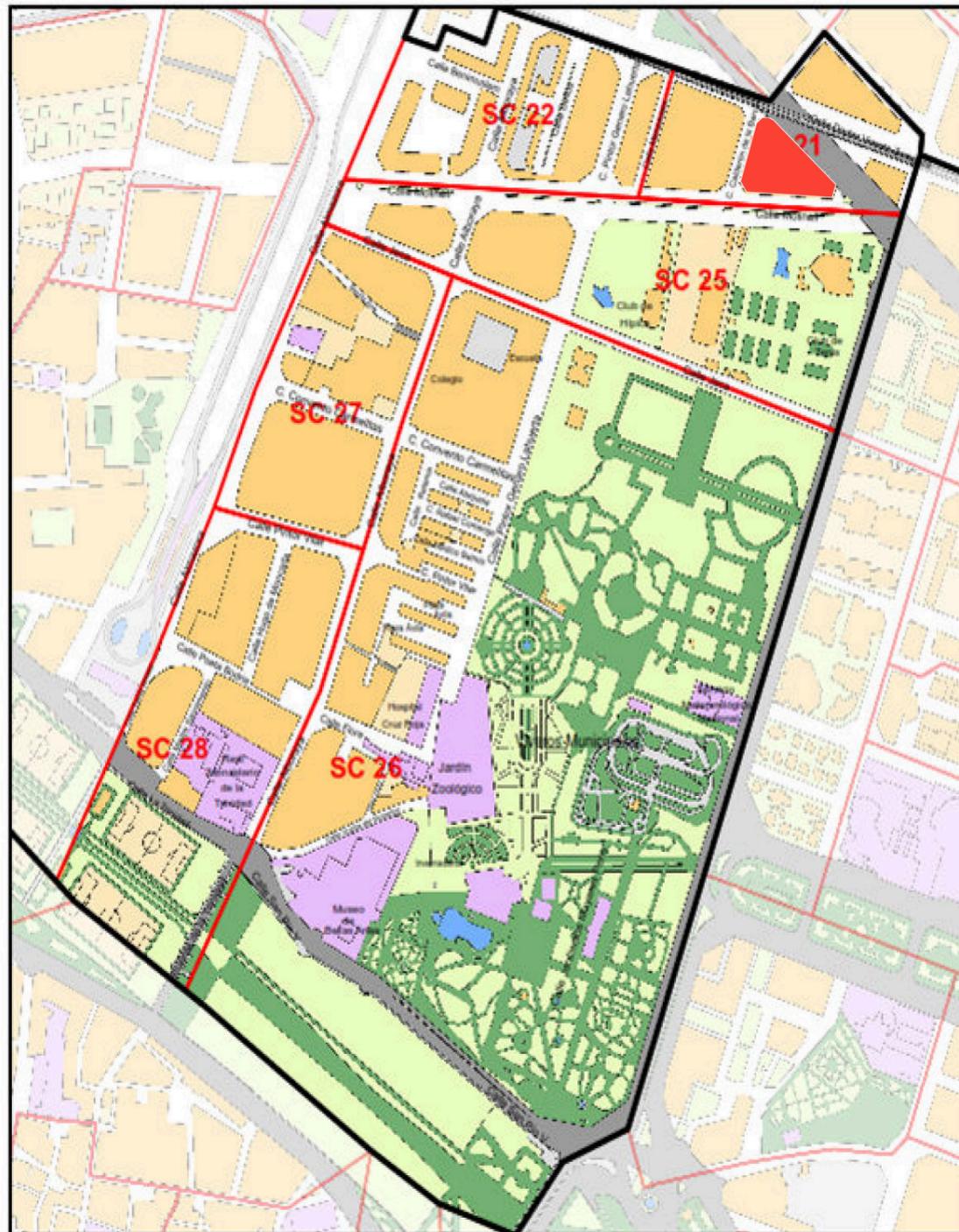
1.3.4. Censo de actividades económicas.

1.3.4.1. Actividades económicas según tipos. 2009

	Total	%
<b>Industrials</b>	<b>19</b>	<b>100,0</b>
<b>Comerç i servicis</b>	<b>437</b>	<b>100,0</b>
Comerç, restaurants hostaleria i reparacions	254	58,1
Transports i comunicacions	4	0,9
Institucions financeres i assegurances	85	19,5
Resta de servicis	94	21,5
<b>Professionals</b>	<b>128</b>	<b>100,0</b>
Tècnics Agricultura	1	0,8
Tècnics Indústria i construcció	30	23,4
Comerç, hostaleria i transports	4	3,1
Prof. finances, dret, assegurances	58	45,3
Professionals resta de servicis	35	27,3

## 2.DOCUMENTACIÓN GRAFICA DEL ESTADO ACTUAL

### 2.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO:





**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
Àrea de Urbanisme, Vivenda y Calidad Urbana  
Servicio de Planeamiento

**DATOS CATASTRALES**

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6741801	YJ2764B	PRIMADO REIG	58

---

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**



1:1000

**PARTICIÓN URBANÍSTICA:**

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Folio(s) Serie C
576.64	1	1	576.64	29

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA:**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**

BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993

**CLASIFICACIÓN:**

Clasificación del Suelo: Sistema General

**CALIFICACIÓN:**

Calificación Urbanística:

Uso: Calle o Comercio:  Usos Permitidos y Prohibidos:  Elementos Protegidos:

**USOS:**

Uso Especial:  Usos Permitidos y Prohibidos:

**CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):**

Superficie (m²)	Prof. Mín. (m)	Prof. Máx. (m)	Profundidad (m)	Ángulo Límite (gr)	Coeficiente	Agrupación Urbana	Alcance y pte. edif.
100.00	8.00	8 x 10	80			Art. 5.7 NN.UU PGOU	Informe Líneas

**CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.19 Norm. Urb.):**

Número Parcela	Altura Cortes (m)	Altura Paralela (m)	Altura máxima	Integración	Semáforo	Símbolo	Coef. Indisociabilidad (m²/m²)
1	P.B.	25.10	3.70 <= H <= 4.80	SI	SI	SI	

Alcance:  Desahos:  Pasaje:

**CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES (Art. 6.19.10):**

**APARCAMIENTOS:** 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos

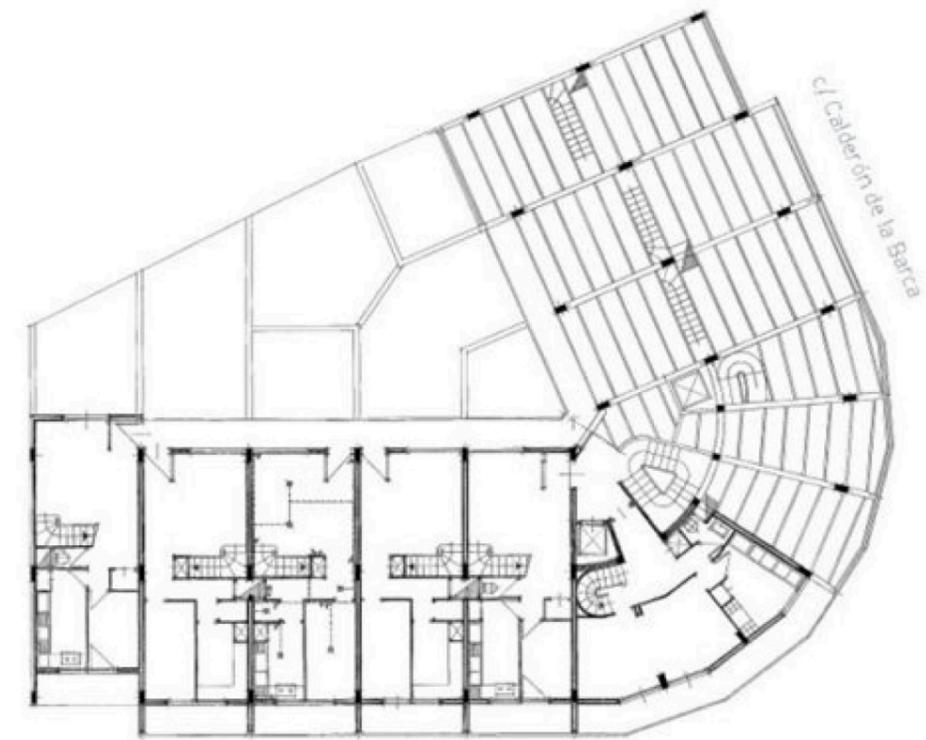
**OBSERVACIONES:**

Alcos solo en Edificios hasta 5 plantas. Art. 6.19.5.a.

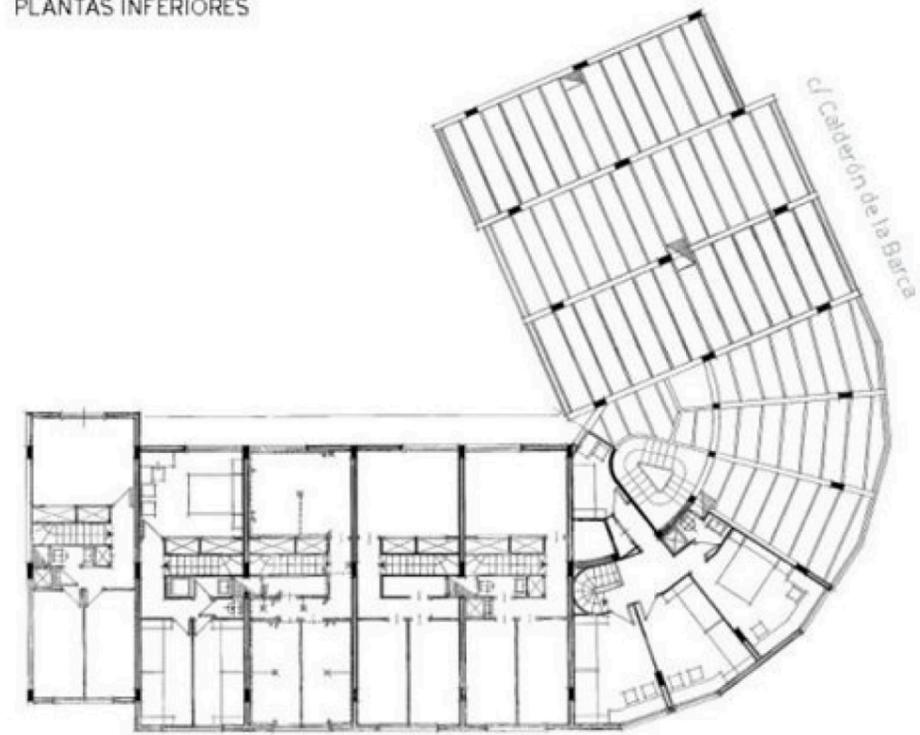
Fecha Emisión:  Página:

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

### 2.3 DOCUMENTACIÓN DE ARCHIVO



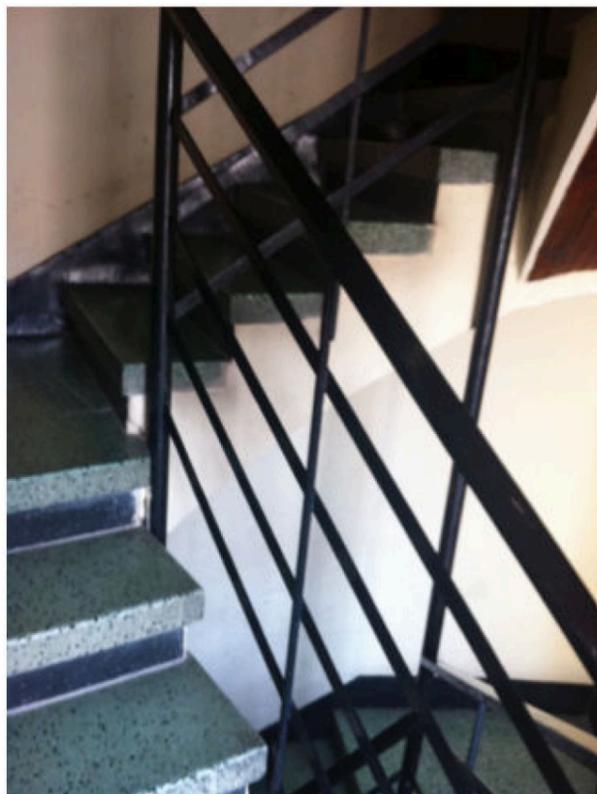
PLANTAS INFERIORES



PLANTAS SUPERIORES

### 2.4 REPORTAJE FOTOGRÁFICO

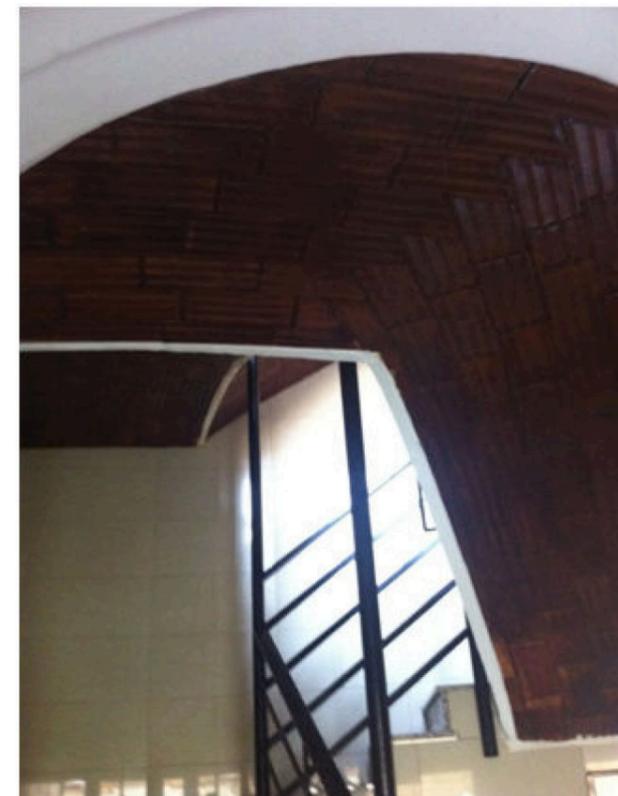




ESCALERA COMÚN



ENTRADA AL EDIFICIO



DETALLE DE ESCALERA COMÚN



DISTRIBUIDOR EXTERIOR



FACHADA DE PATIO DE MANZANA



DISTRIBUIDOR EXTERIOR

### **3.MEMORIA CONSTRUCTIVA: ESTADO GENERAL DEL EDIFICIO**

#### **3.1 ESTADO DEL SISTEMA ESTRUCTURAL**

El sistema estructural, formado por soportes y vigas de hormigón armado con forjados de viguetas semirresistentes apoyadas y bovedillas, se encuentra en perfecta condiciones. Después de un reconocimiento visual, no se ha apreciado ningún tipo de fisura, desconche, desprendimientos o algún tipo de patología relevante que afecte a la estructura.

#### **3.2 CIMENTACIÓN Y CERRAMIENTOS**

Los cimientos del edificio siguen trabajando de manera correcta, ya que no existe ninguna patología en el edificio, y sigue respondiendo perfectamente a las exigencias de las cargas del mismo. Respecto a los cerramientos no existe ninguna patología relevante, se mantiene en perfecto estado de conservación, con un mantenimiento regular.

#### **3.3 CUBIERTA Y RED DE SANEAMIENTOS**

La cubierta se encuentra en condiciones optimas, con algunas piezas de acabado (rasilla ) rotas o dañadas, como consecuencia de los gradientes de temperatura que en ella se dan, pero con una sustitución de éstas piezas, la cubierta cumpliría con la normativa actual sin problemas.

#### **3.4 PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS**

Los pavimentos y revestimientos han sufrido varios cambios a lo largo de la vida del edificio. Actualmente se encuentran en perfecto estado, los distribuidores de las zonas comunes están pintados recientemente. En el patio de entrada el pavimento es de granito y el revestimiento de las paredes se ejecutó en su última reforma con chapado porcelánico.

#### **3.5 PARTICIONES Y CARPINTERÍAS**

Las Particiones de las zonas comunes no sufren ningún desperfecto.

Las carpinterías han sufrido numerosos cambios desde su estado inicial, existen carpinterías metálicas y carpinterías de aluminio, pero su estado de conservación es óptimo en todos los casos.

## 4. ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y FUNCIONAL DEL EDIFICIO

### 4.1 ESTUDIO DE LA ZONIFICACIÓN ACTUAL Y SU EVOLUCIÓN.

El edificio Aviación es uno de los primeros ejemplos de tipología dúplex que se construyeron en la ciudad de Valencia. Así la zonificación de las viviendas se subdivide en dos plantas, la planta inferior está diseñada como zona de día con las estancias más comunes, comedor-salón, cocina y una habitación con varios usos dependiendo del propietario. En su planta superior se encuentra la zona de noche y más privada, con un baño y donde el resto de las estancias son habitaciones.

Cómo evolución cabe destacar, que en la planta baja el proyecto original contaba con bajos comerciales pero después, en la ejecución, se construyeron viviendas de una sola planta, hoy en día esas viviendas ya no existe y la planta baja vuelve a tener el carácter comercial para el que fue ideado por sus autores.

En las plantas inferiores del dúplex han sido modificado algunos miradores cerrándolos con carpintería para poder ganar esos metros a la vivienda.

### 4.2 ESTUDIO DE VARIACIONES Y POSIBILIDADES FUNCIONALES

Entre las muchas posibilidades comerciales que el edificio ofrece, como son convertirlo en un hotel, colegio mayor o residencias para estudiantes, se decide elegir la tipología de vivienda residencial. Estudiando las características del barrio y el emplazamiento del edificio se llegó a la conclusión que con ésta tipología y proyectando varios tipo de viviendas, con programas y dimensiones diferentes, se llegaría a un número mayor de clientes.

Buscando revitalizar el barrio, sin olvidarnos de su gran valor patrimonial y intentado hacer del nuevo edificio de aviación un icono que comulga entre el pasado y la historia del barrio, adaptándose a los nuevos tiempos.

### 4.3 ESTUDIO POR SIMILITUD DE REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

Se han estudiado viviendas obreras y referentes de los años treinta, para intentar entender la idea original de los autores del proyecto, pero fue en la visita al mismo edificio donde el carácter de comunidad se siente como parte fundamental del edificio. Desde una terraza común en planta baja, hasta los distribuidores exteriores a modo de pasarelas que recaen al patio interior de manzana. Es paseando por el edificio donde sientes como la relación entre los residentes es mayor que la de simples vecinos, es como una pequeña colmena donde el edificio y sus espacios son parte fundamental de una gran familia.

Es esta una de las escasas manifestaciones en Valencia de la denominada actitud realista, caracterizada en este caso por el reforzamiento del carácter urbano de la manzana donde se ubica; la racionalización de los elementos constructivos que permiten que el ritmo modular de la estructura defina el tipo de vivienda y las pautas compositivas de las fachadas; y la utilización de materiales populares, ladrillos y rasillas cerámicas, para adecuar estéticamente el edificio a las posibilidades económicas de sus futuros usuarios.

Todo ello unido al evidente deseo, manifestado en la utilización de la tipología dúplex, de conectar con experiencias europeas de los años treinta, especialmente con las propuestas del GATCPAC para la construcción de agrupaciones de viviendas obreras. El edificio, que era propiedad de la Fuerzas Armadas (Aviación), ha perdido en la actualidad gran parte de estos atributos arquitectónicos, como consecuencia de su venta a particulares que lo han transformado radicalmente en casi todas sus plantas.

Teniendo muy presente lo anteriormente mencionado, se han respetado las zonas comunes y las tipologías dúplex de las viviendas, siendo en su distribución interior donde residen los mayores cambios. Buscando distribuir el espacio modularmente y haciendo que el espacio sea el elemento arquitectónico que marque el ritmo de las viviendas.

### 4.4 POSIBILIDADES DE USO. PROGRAMA DE NECESIDADES

En cuanto a las posibilidades de programa, en el proyecto inicial se busca cumplir con las necesidades de confort de la época y las distribuciones de la vivienda son 100% racionalistas. El programa que se propone está configurado por baños, habitaciones, salones y dependiendo de las dimensiones de la vivienda algunas de ellas poseen despacho o lugar de trabajo.

## 5. TRANSFORMACIÓN, HABILITACIÓN O CAMBIO DE USO

### 5.1 USO PROPUESTO. CONDICIONANTES Y VIABILIDAD.

En el proyecto se propone un uso residencial dándole la mayor importancia a la tipología dúplex y el carácter comunitario del proyecto original. Ésta será una máxima a seguir, buscando no perder ninguna de las necesidades de confort que ofrecían las diferentes viviendas. Pero buscando una mayor amplitud del espacio y haciendo que los vacíos-llenos sean los que generen el espacio interior, intentado eliminar las particiones excesiva y creando espacios abiertos llenos de luz. Siendo el uso arquitectónico el que defina las diferentes estancias.

### 5.2 CONCEPTOS, DIAGRAMACION Y BOCETOS PREVIOS.

Se busca generar el espacio por medio de una distribución modular, eliminando las excesivas particiones y haciendo que sean las zonas estrictamente privadas las que definan el espacio en las diferentes plantas.

Los baños son los que subdividen el espacio de las viviendas y crean los espacios, siendo el mobiliario, lo que define los diferentes usos.

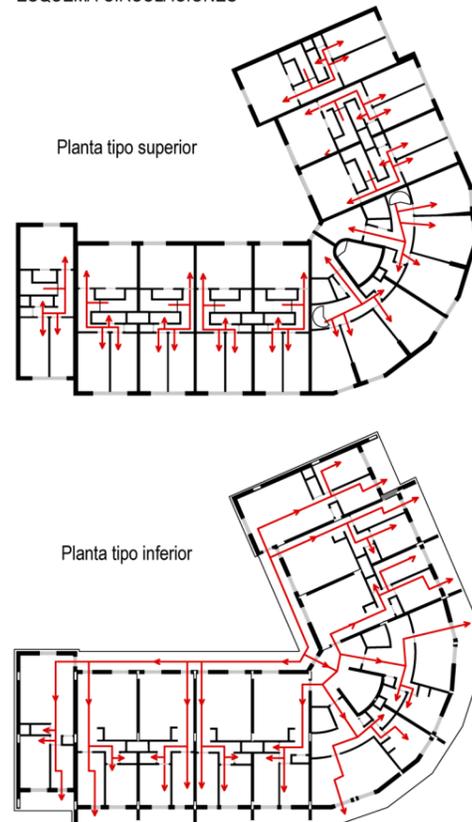
El espacio y la luz, son dos elementos fundamentales del proyecto. Los espacios abiertos libres de divisiones y los grandes ventanales propuestos, hacen que éstos dos elementos formen parte del proyecto, creando un clima agradable y generando grandes sensaciones de confort en los diferentes clientes.

### 5.3 ZONIFICACIÓN, RELACIONES DE COMUNICACIÓN.

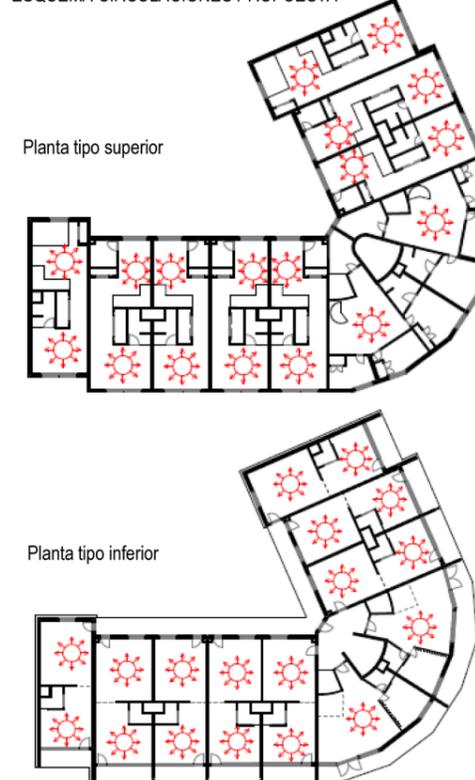
Los espacios abiertos son una constante en el proyecto. La tipología dúplex permite crear dos zonas claramente diferenciadas, las plantas inferiores se proyectan como zonas de día, con espacios donde las relaciones familiares adoptan un carácter de máxima importancia.

Las plantas superiores, del dúplex, se proyectan como zonas de noche, aprovechando estos espacios para tener una mayor privacidad y tranquilidad.

ESQUEMA CIRCULACIONES



ESQUEMA CIRCULACIONES PROPUESTA



#### 5.4 DISTRIBUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE USOS.

Como ya se ha comentado en los apartados anteriores, se ha respetado los usos de la arquitectura racionalista del proyecto inicial. En las plantas inferiores, se propone los usos de cocina, salón y baño. Apareciendo en las viviendas de mayor tamaño una zona para un despacho o zona de trabajo. En las plantas superiores se propone habitaciones individuales y dobles además de baños. Como propuesta en cada planta se ha proyectado dos viviendas en las que se ha abierto un hueco en la estructura, para generar una doble altura, donde se propone una zona de uso mixto, que puede variar, desde una zona de trabajo a una habitación individual.

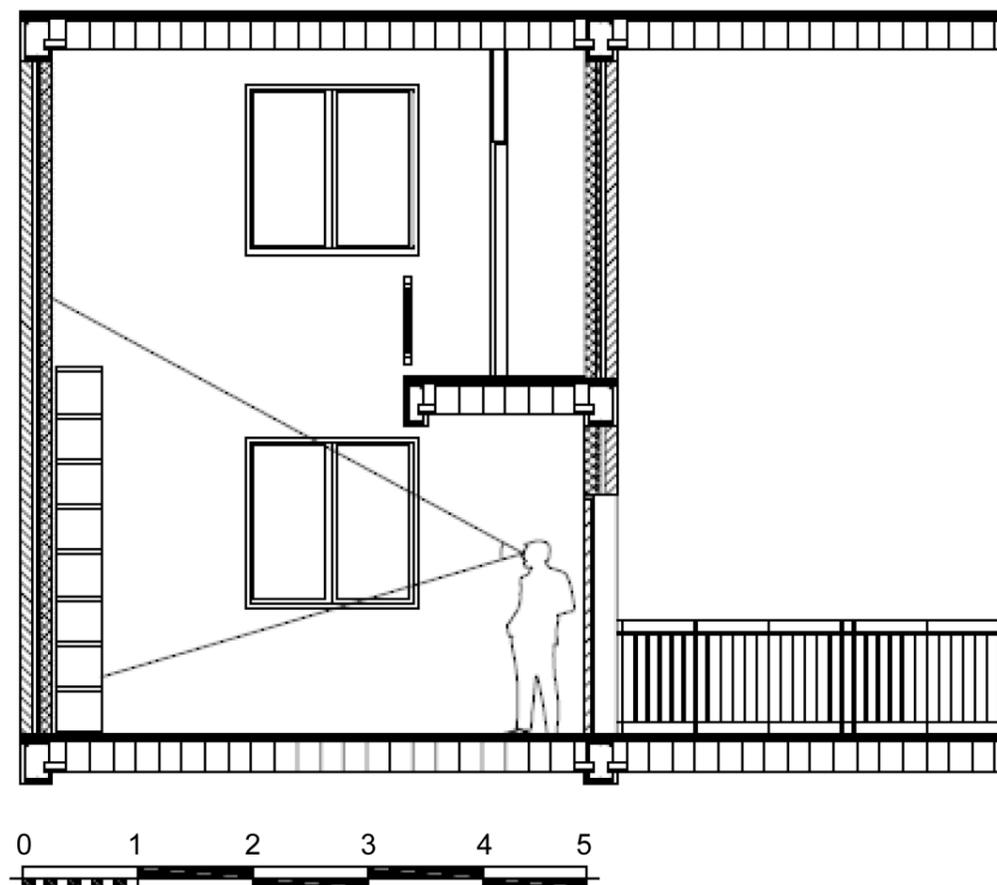
#### 5.5 SELECCIÓN DE MOBILIARIO, SANITARIOS, ILUMINACIÓN.

En el proyecto se ha puesto especial intención en la iluminación de las viviendas, haciendo de la iluminación natural la mayor fuente de luz de las mismas, intentando no crear zonas oscuras y que la vivienda este totalmente iluminada durante las horas de luz. En los sanitarios y mobiliarios se han buscado ejemplos de mobiliario sencillo y conceptual, para hacer que el espacio sea de nuevo el mayor protagonista.

#### 5.6 ESTRUCTURA Y SUS POSIBLES MODIFICACIONES

La estructura del edificio, pese a sus 50 años de vida, está en perfecto estado. En dos viviendas de la planta tipo se ha propuesto una apertura de hueco para poder generar un espacio abierto de doble altura. El acceso a la vivienda se aborda de forma lateral mediante el distribuidor exterior y el hueco genera una sensación de gran espacio al acceder a la vivienda.

Detalle hueco de estructura



#### 5.4 DISTRIBUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE USOS.

Como ya se ha comentado en los apartados anteriores, se ha respetado los usos de la arquitectura racionalista del proyecto inicial. En las plantas inferiores, se propone los usos de cocina, salón y baño. Apareciendo en las viviendas de mayor tamaño una zona para un despacho o zona de trabajo. En las plantas superiores se propone habitaciones individuales y dobles además de baños. Como propuesta en cada planta se ha proyectado dos viviendas en las que se ha abierto un hueco en la estructura, para generar una doble altura, donde se propone una zona de uso mixto, que puede variar, desde una zona de trabajo a una habitación individual.

#### 5.5 SELECCIÓN DE MOBILIARIO, SANITARIOS, ILUMINACIÓN.

En el proyecto se ha puesto especial intención en la iluminación de las viviendas, haciendo de la iluminación natural la mayor fuente de luz de las mismas, intentando no crear zonas oscuras y que la vivienda este totalmente iluminada durante las horas de luz. En los sanitarios y mobiliarios se han buscado ejemplos de mobiliario sencillo y conceptual, para hacer que el espacio sea de nuevo el mayor protagonista.

##### MOBILIARIO STUDIO ROCA

CAMA 02  
SKU CAM2-222/167 - T1-MA/T1-TE

Descripción del producto  
Cama matrimonial en madera y tapicería

Dimensiones  
222X167CM

Tipo de acabado  
Madera / Tela



##### MOBILIARIO STUDIO ROCA

ESCRITORIO 22  
SKU ESC22-160/60 - T1-MA

Descripción del producto  
Escritorio de madera con injerto en otro tipo de madera

Dimensiones  
160x60CM

Tipo de acabado  
Madera



MESA 60  
SKU ME60-100/100 - T1-AC/T1-MA

Descripción del producto  
Mesa con estructura de acero recubierta de madera

Dimensiones  
160X100CM

Tipo de acabado  
Madera / Acero



SILLA 29  
SKU SIA29-49/40 - T1-MA/T1-TE

Descripción del producto  
Silla de madera y tapicería solo asiento

Dimensiones  
49x40x81cm

Tipo de acabado  
Madera / Tela





MOBILIARIO COCINA CEGON

Catálogo Häcker: Systemat



MOBILIARIO BAÑO FIORA

Totem collection  
Modelo 02



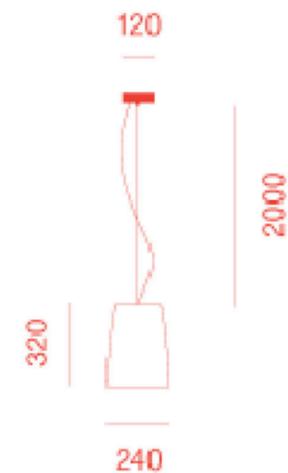
ILUMINACIÓN INTERIOR

PRANDINE.MARLENE S1

Lampara colgante de luz difusa.

Material

Estructura interna en plexiglass opaco blanco.  
Lateral metálico blanco opaco.  
Difusor blanco o satinado



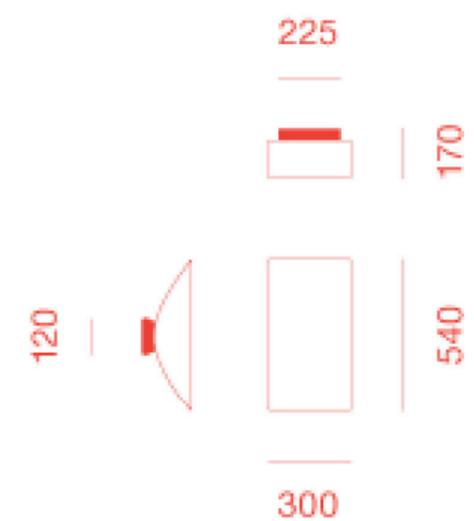
ILUMINACIÓN EXTERIOR

PRANDINE.FLUO 21C

Lampara de luz difusa.

Material

Soporte in metal blanco opaco.  
Difusor constituido por polipropileno blanco.





PAVIMENTO PLANTA  
TIPO INFERIOR

MODELO  
Urban

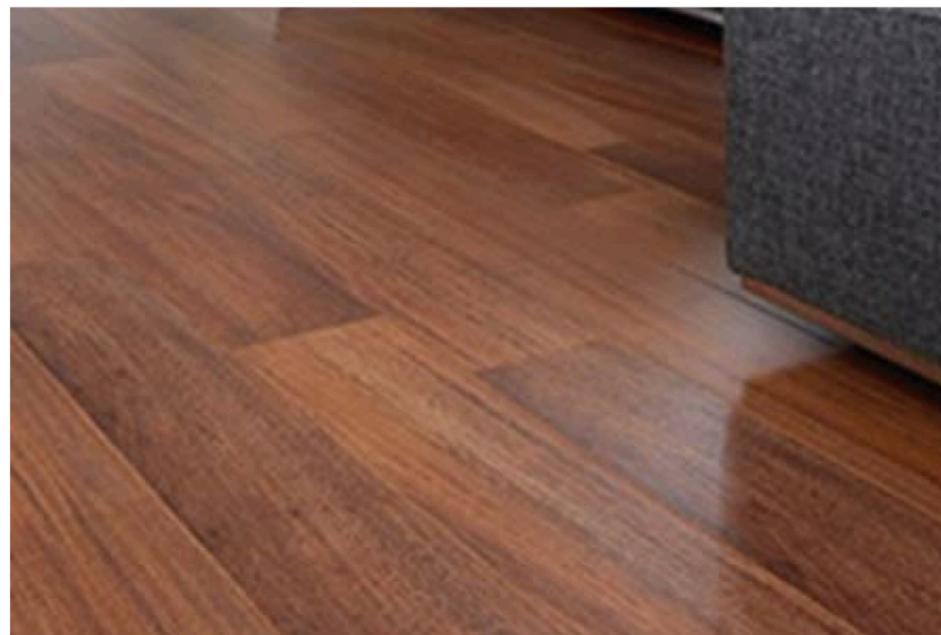
DESCRIPCION

Pavimento de gres.

MEDIDAS

45 x 45

ACABADOS  
Color: Gris.



PAVIMENTO PLANTA  
TIPO SUPERIOR

MODELO  
Diproject

DESCRIPCION

Pavimento de parquet.

MEDIDAS

60 x 10cm

ACABADOS  
Color: madera.

# PLANOS DE SITUACIÓN ACTUAL



Proyecto de Interiorismo  
Dpto. Expresión Gráfica Arquitectónica

PFG

EDIFICIO AVIACIÓN

Alumno: Romero Gómez, Carlos  
Tutor: Vicente Olcina  
Septiembre 2011



Escuela Técnica Superior  
de Ingeniería de Edificación



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

# ALZADO



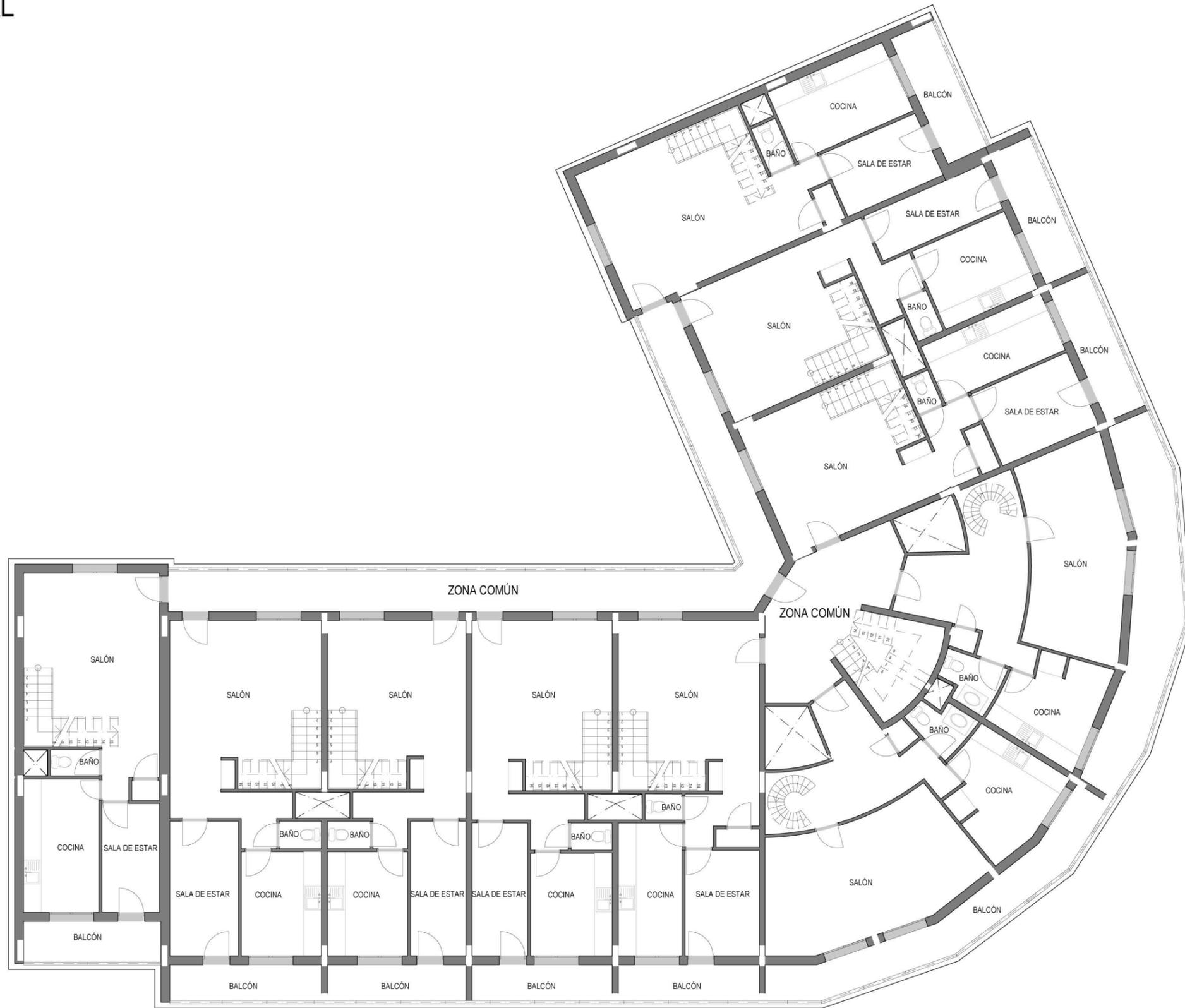
ALZADO NORDESTE

ALAZADO



ALZADO NOROESTE

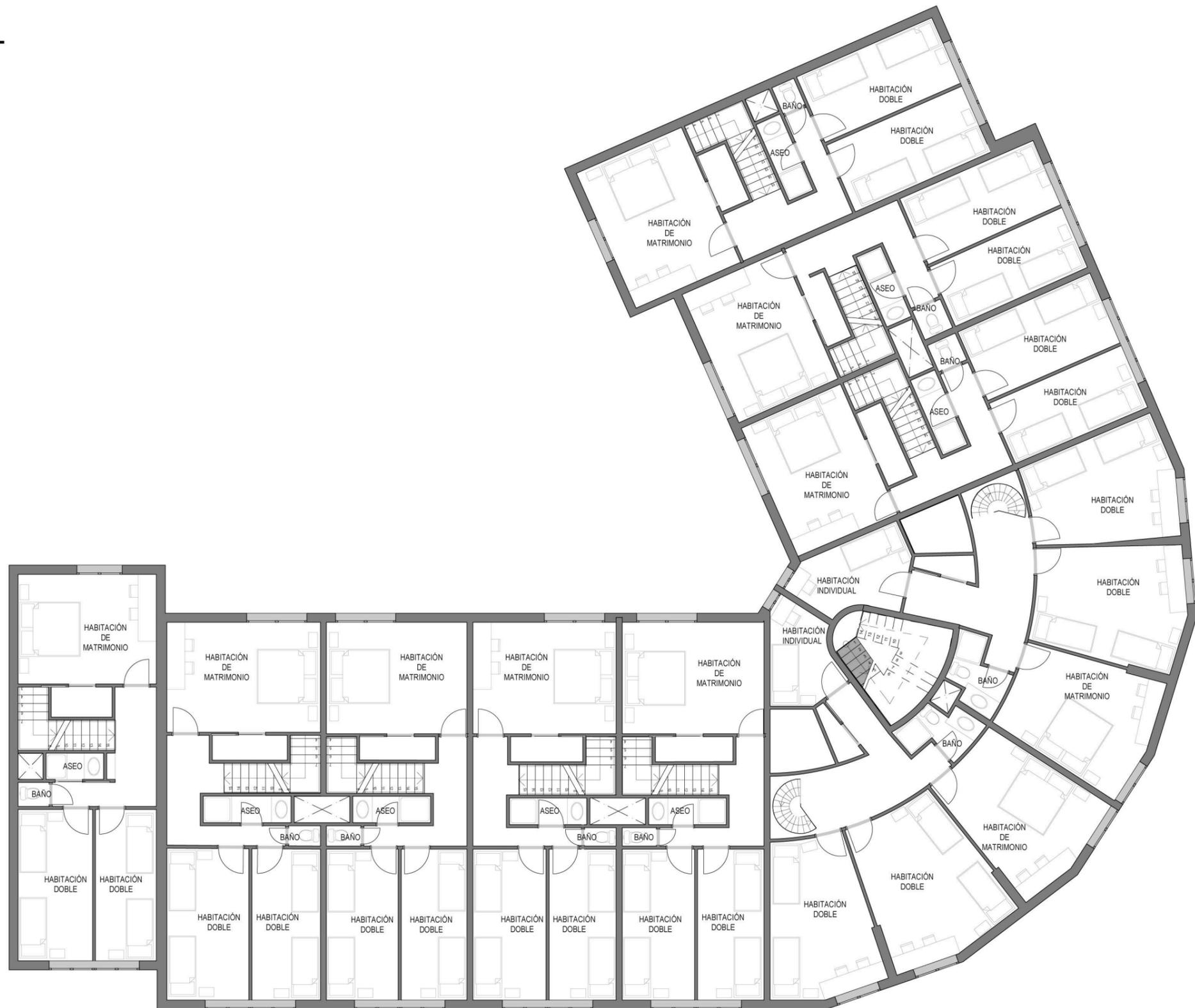
# ESTADO INICIAL



PLANTA TIPO INFERIOR



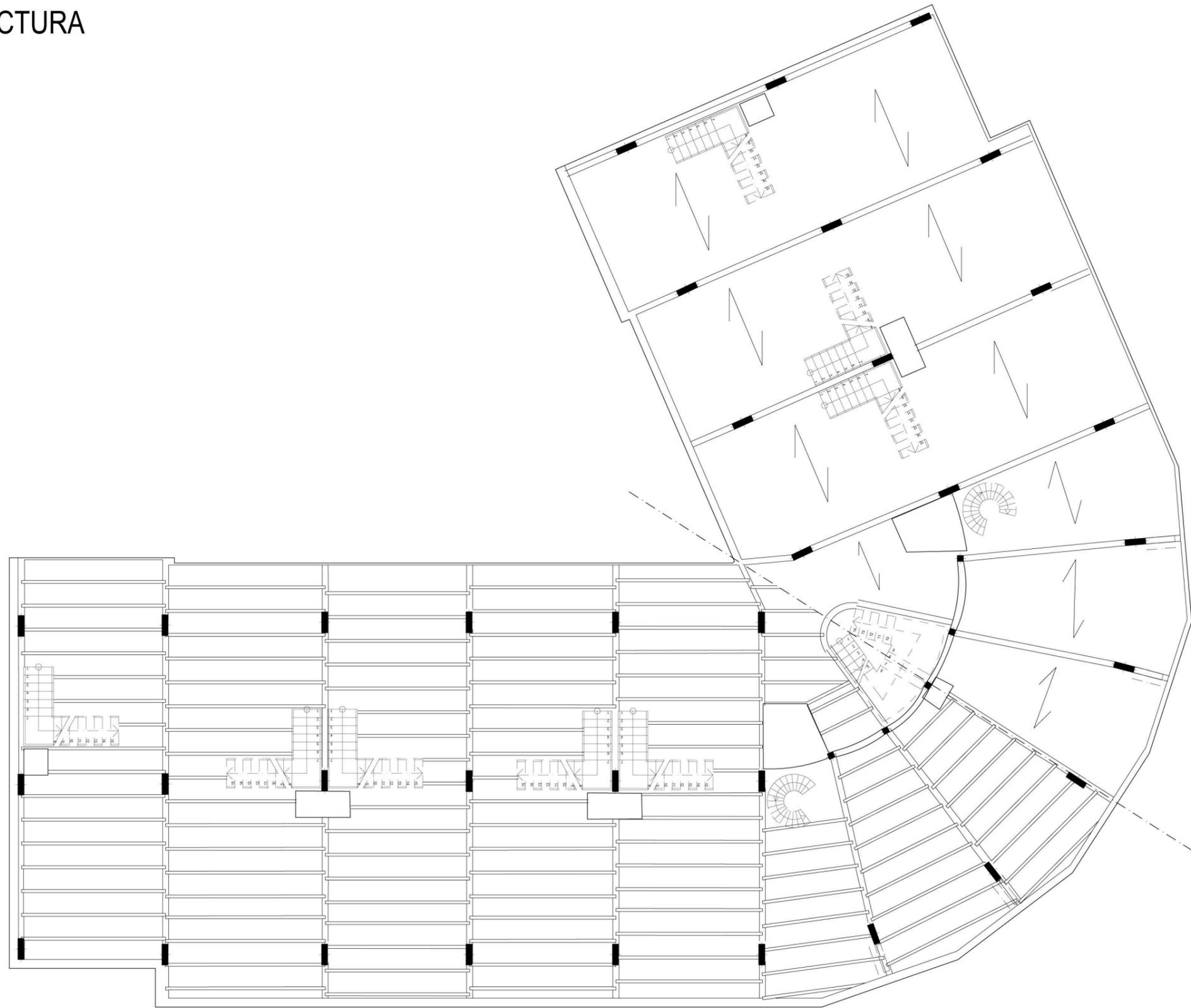
# ESTADO INICIAL



PLANTA TIPO SUPERIOR



# ESTRUCTURA



PLANTA TIPO INFERIOR



# PLANOS DE PROPUESTA

# PLANTA ARQUITECTURA



# PLANTA ARQUITECTURA



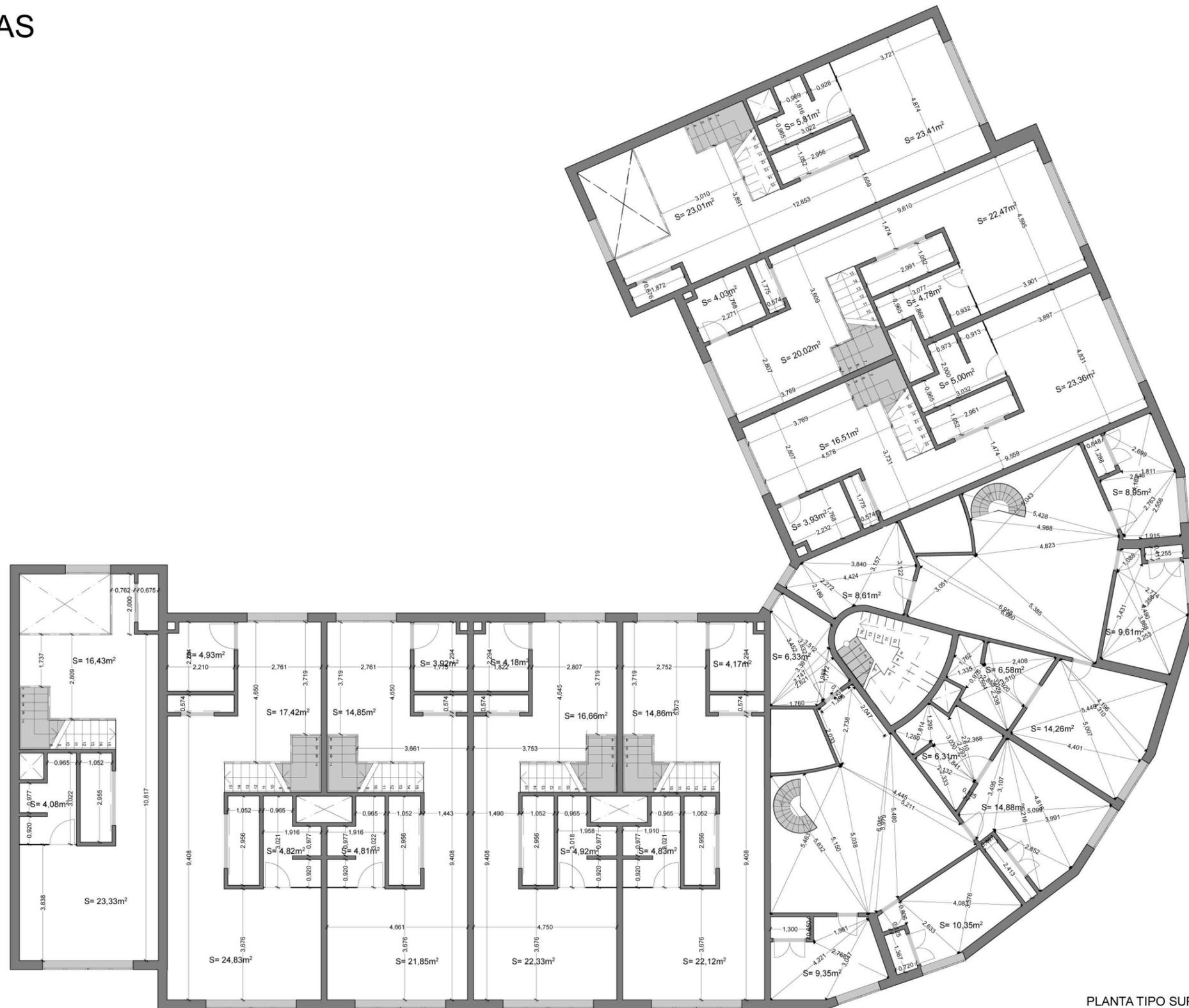
PLANTA TIPO SUPERIOR



# PLANTA COTAS



# PLANTA COTAS



PLANTA TIPO SUPERIOR



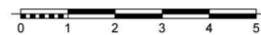
# ALZADO



ALZADO NORDESTE



# ALZADO



ALZADO NOROESTE



Proyecto de Interiorismo  
Dpto. Expresión Gráfica Arquitectónica

PFG

EDIFICIO AVIACIÓN

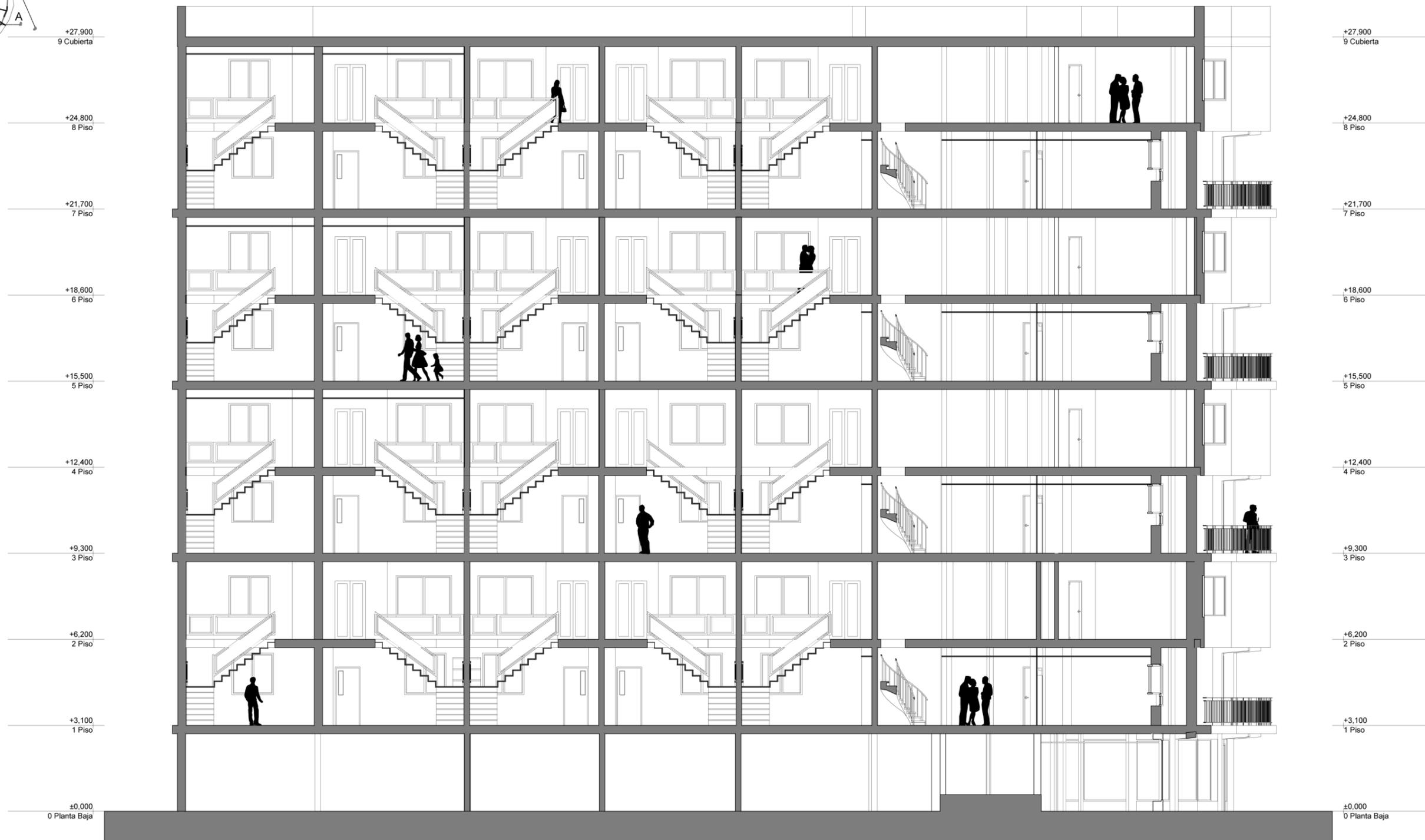
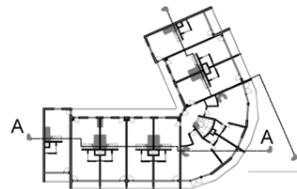
Alumno: Romero Gómez, Carlos  
Tutor: Vicente Olcina  
Septiembre 2011



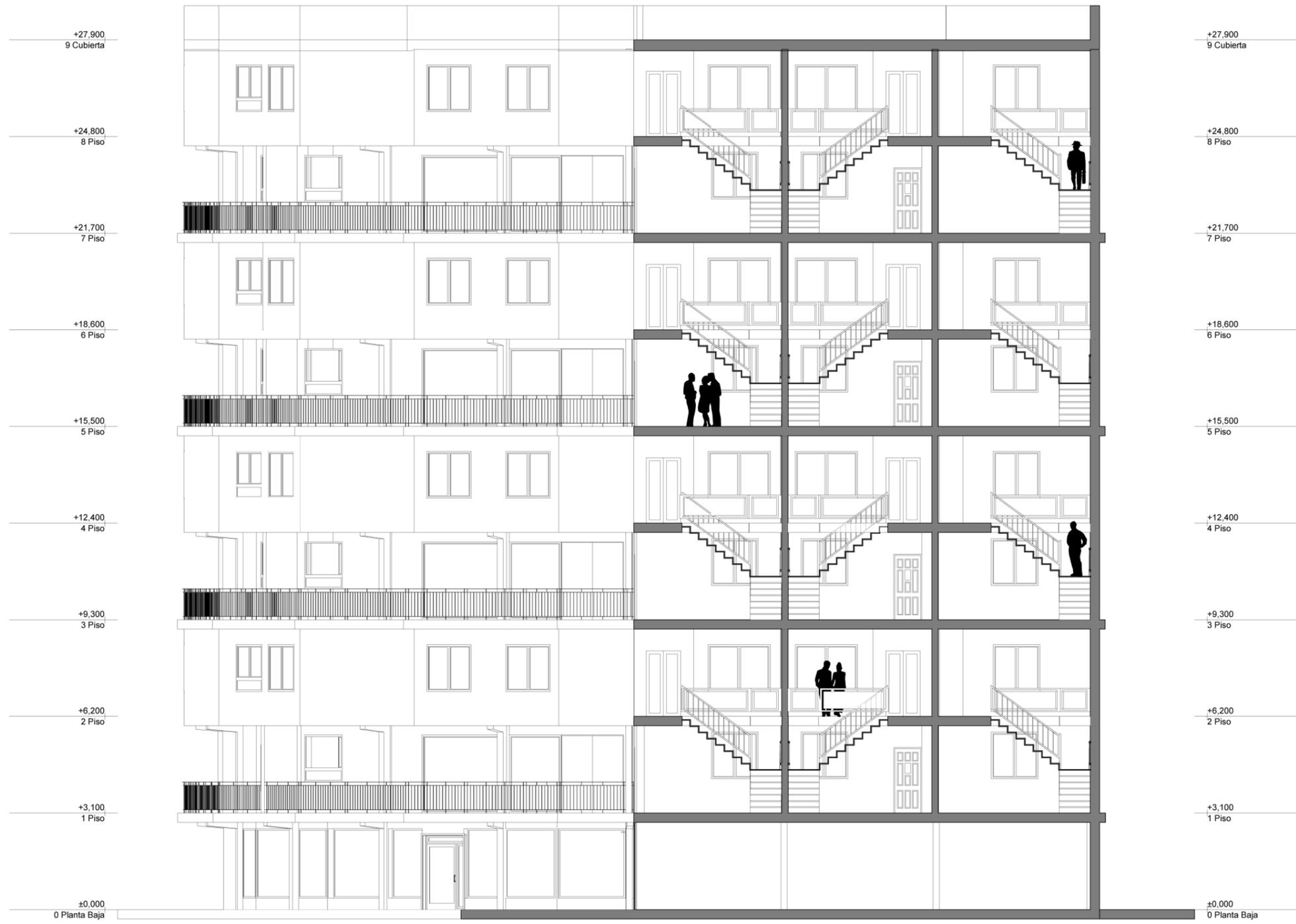
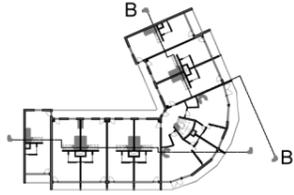
Escuela Técnica Superior  
de Ingeniería de Edificación



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

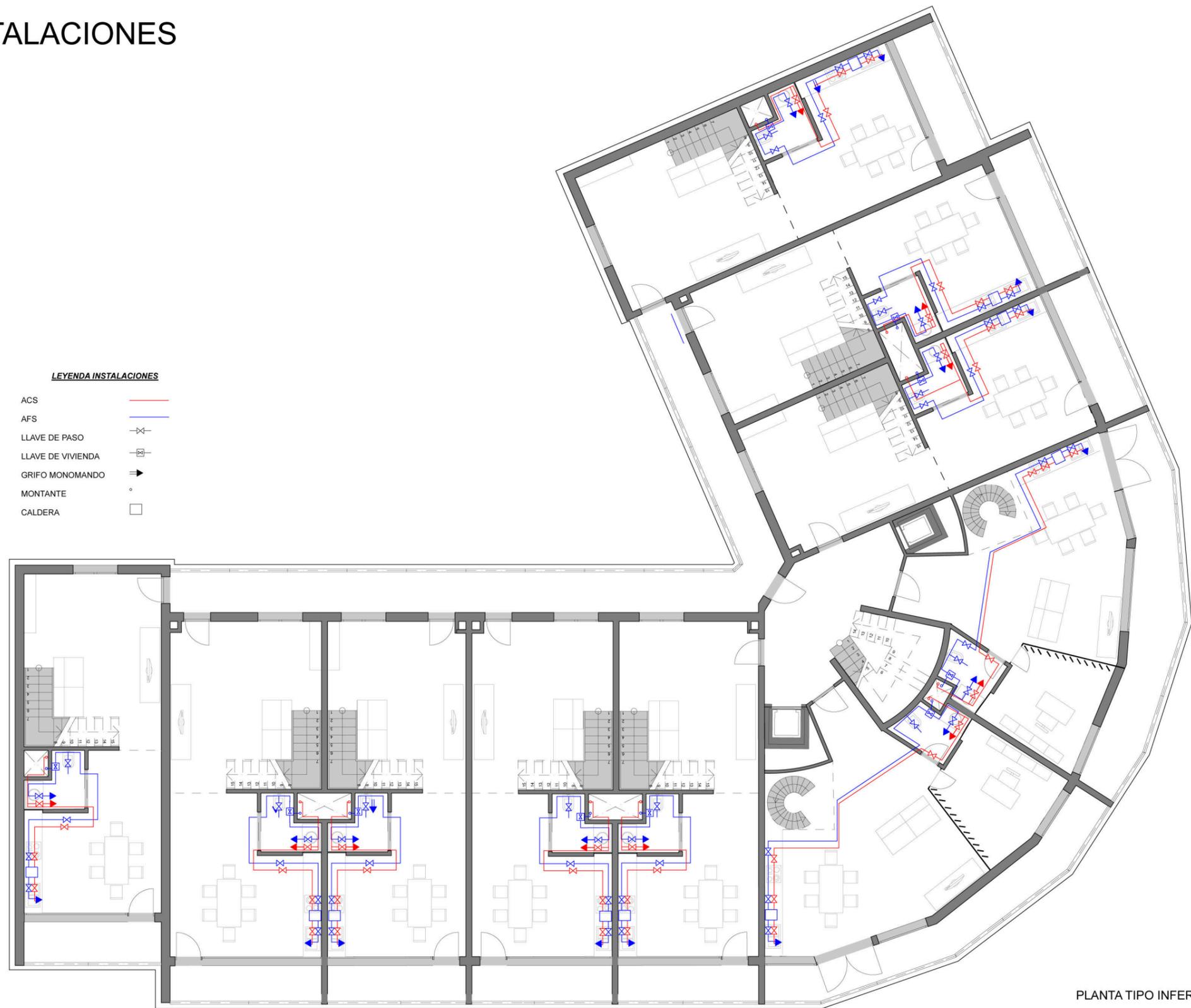


SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

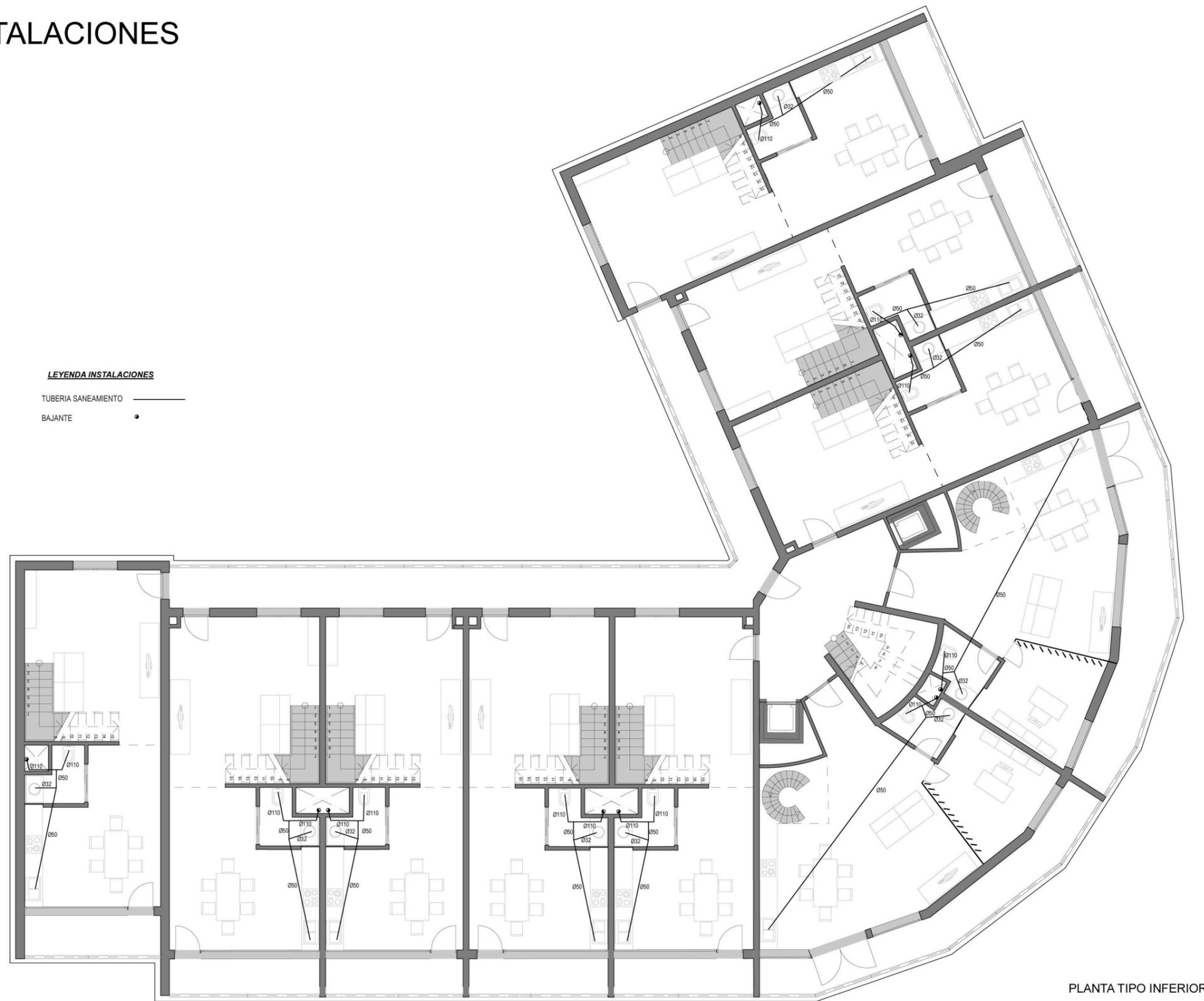
# PLANTA INSTALACIONES



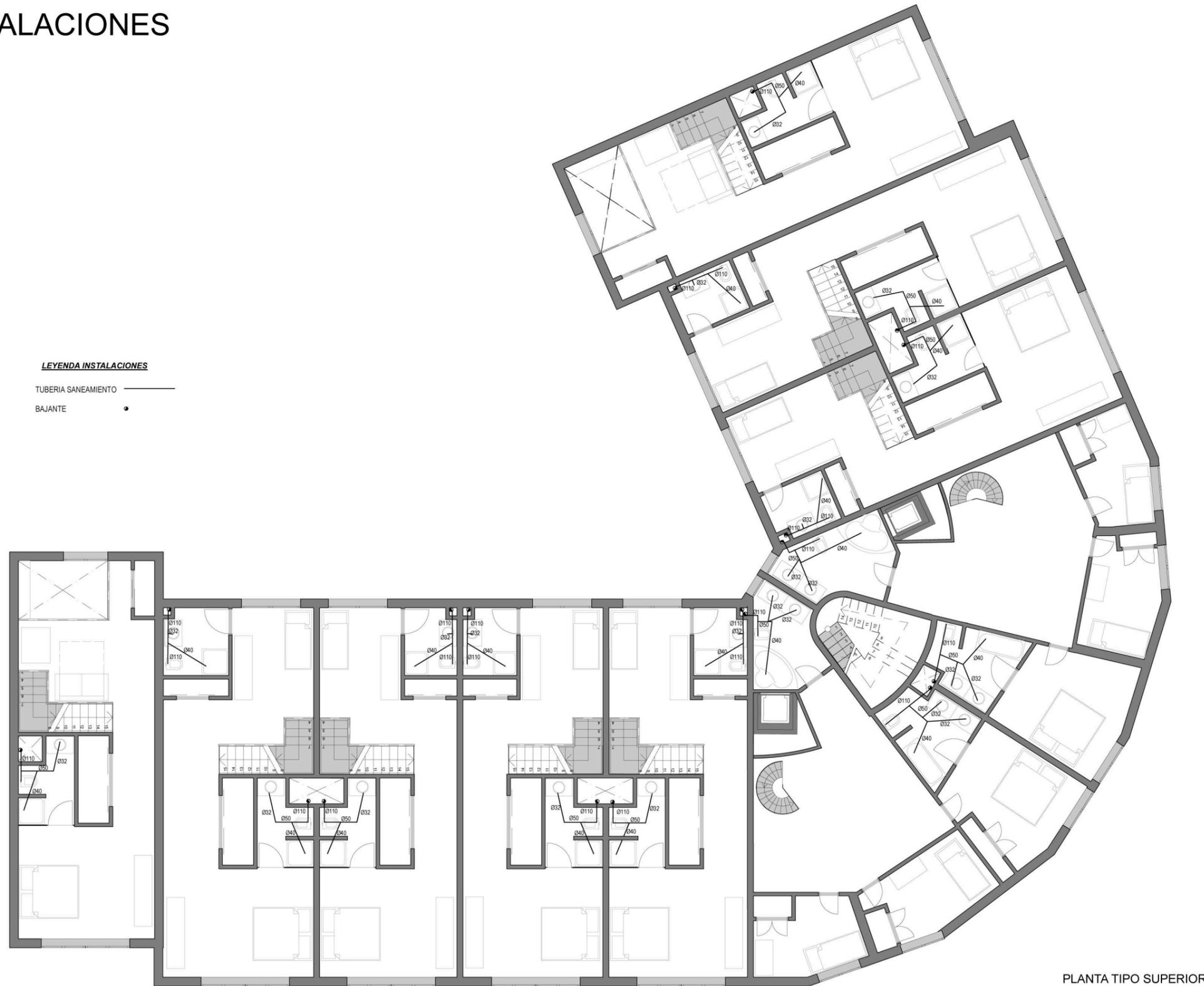
# PLANTA INSTALACIONES



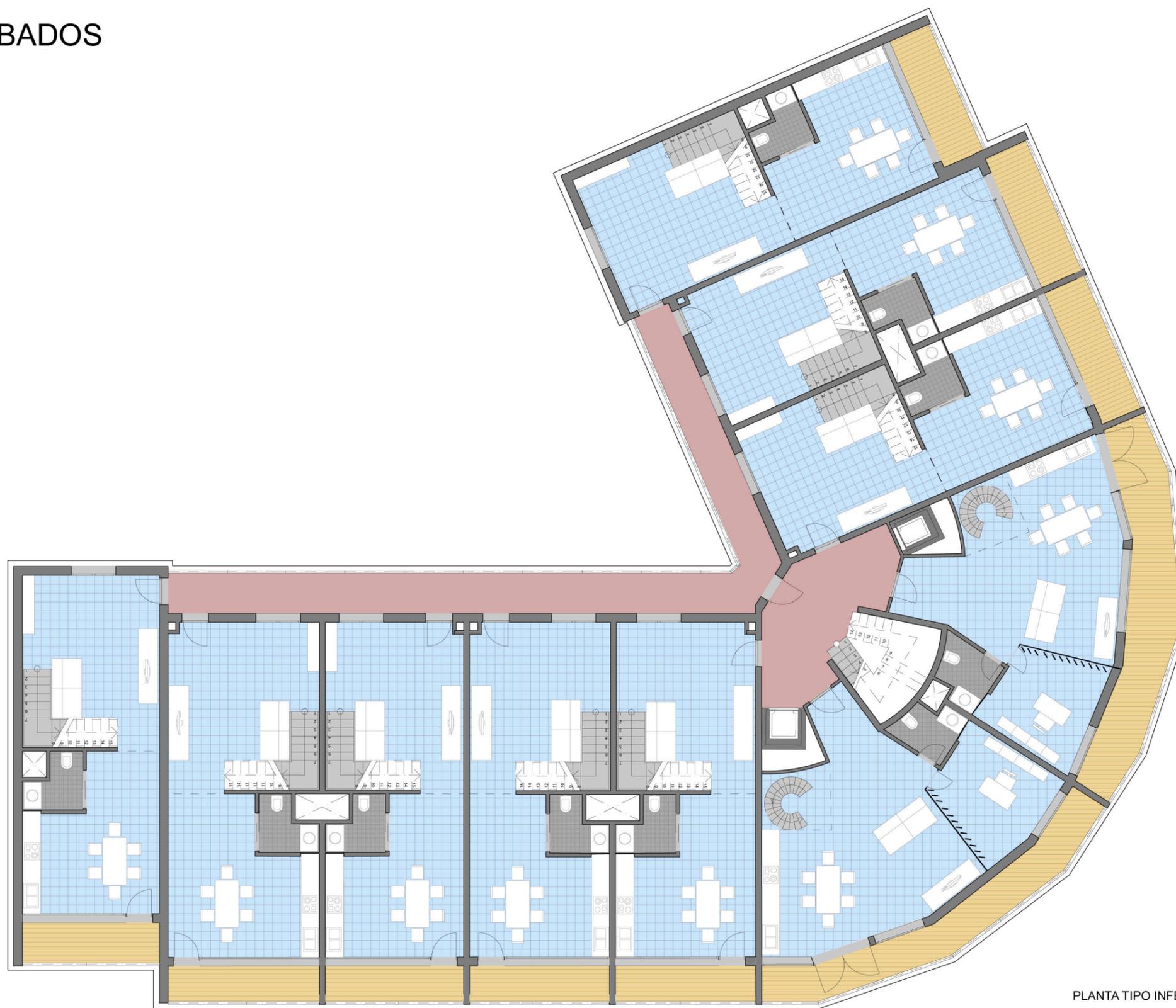
# PLANTA INSTALACIONES



# PLANTA INSTALACIONES



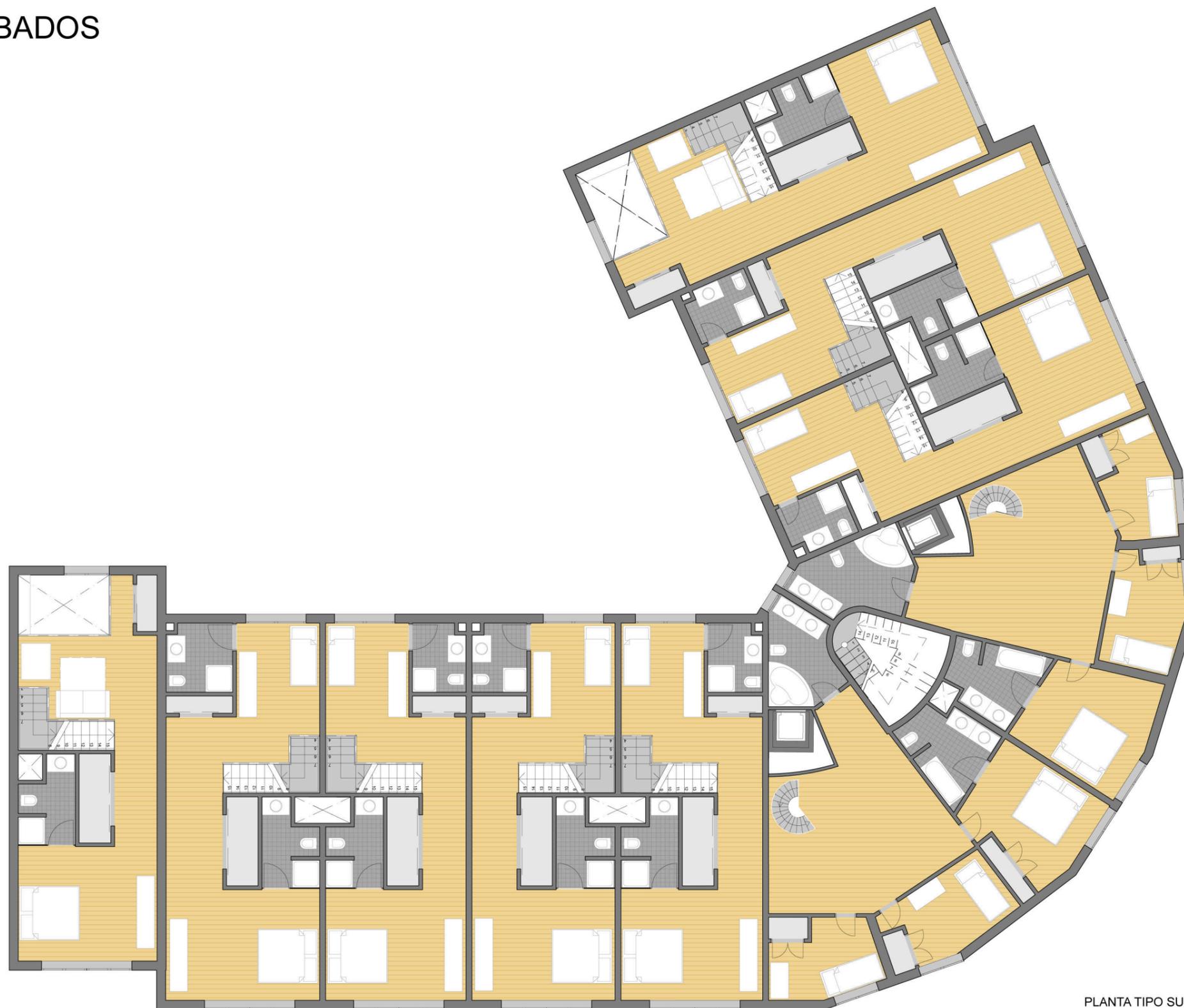
# PLANTA ACABADOS



PLANTA TIPO INFERIOR



# PLANTA ACABADOS



PLANTA TIPO SUPERIOR





VISTA INTERIOR SALÓN



VISTA INTERIOR VIVIENDA TIPO GRANDE SALÓN



VISTA INTERIOR COCINA PLANTA TIPO INFERIOR 1



VISTA INTERIOR DORMITORIO PLANTA SUPERIOR



VISTA INTERIOR DOBLE ALTURA



VISTA INTERIOR COCINA PLANTA TIPO INFERIOR 2

## CONCLUSIÓN

El proyecto de reforma interior del edificio aviación, es un intento de crear y rehabilitar un espacio de viviendas cargadas de un valor arquitectónico en la ciudad de valencia. Respetando sus bases fundamentales de diseño y la tipología de su proyecto inicial. Se han buscado espacios abiertos a la propia ciudad y al barrio, haciendo que la luz y el espacio sean los verdaderos protagonistas.

Después de hacer varios estudios previos, se decidió respetar la tipología de viendas de caracter comunitario, reafirmando la vida en comunidad.

Los materiales elegidos son materiales populares al alcance de todos, ya que lo más importante es la vida familiar y el confort.

Sin duda un gran experiencia, desde su primer tramo de investigación hasta el ultimo matiz de diseño.

