

PROYECTO DE UN EDIFICIO EN LA CALLE DE  
MALDONADO DEL ENSANCHE  
DE  
V a l e n c i a

---

M e m o r i a

Antecedente.-

D. Emilio Marin propietario de un solar con fachada a la calle que es prolongacion en el ensanche de la del Maldonado ha encargado al Arquitecto que suscribe el Proyecto y direccion de un edificio sobre dicho solar en el que se destina a industria o comercio la planta baja a oficinas el entresuelo y a viviendas las restantes plantas, debiendo ser estas viviendas para la clase media acojiendose en ellas a la exencion de tributos señalada por la Ley de 25 de Noviembre de 1944

Disposicion.-

En los adjuntos planos se expresa la solucion adoptada constan el edificio de:

Dos plantas bajas destinadas a industria o comercio entre las cuales se situa el zaguan de acceso al ascensor y escalera de comunicacion con las plantas altas.

Una planta de entresuelo destinada a oficinas u otra finalidad comercio-industrial.

Cinco plantas altas subdividida cada una de ellas en dos viviendas para la clase media.

Y planta superior o de áticos subdividida tambien en dos viviendas para la clase media.

Las viviendas de las cinco plantas citadas constan:

Vestibulo, sala, comedor, tres dormitorios, pieza destinada a dormitorio o servicio segun las necesidades, baño completo con bañera, lavabo, bidet y W.C., cocina con despensa, instalacion de termo sifon etc. y galeria posterior, y diversos roperos.

Las dos viviendas de la ultima planta constan de vestibulo, sala de estar comedor, terraza a fachada tres dormitorios, un baño completo, cocina con termo sifon etc. y galeria posterior.

Sobre la cubierta que es en terraza se construye un templete decorativo en fachada y la vivienda del portero que consta de vestibulo, comedor cocina con despensa, W.C. y dos dormitorios.

#### Patio posterior.-

Con las finalidades de conseguir una completa y perfecta ventilacion e iluminacion de todas las dependencias no recayentes a la fachada de la calle de Maldonado, se deja para todas las plantas de vivienda, un amplio patio posterior que teniendo el ancho del solar tiene una profundidad constante de diez metros. Con ello se consigue tambien que las viviendas tengan superficie y condiciones adecuadas para poder servir de vivienda a la clase media y poder por ello acojarse a las ventajas que la Ley citada y disposiciones complementarias concede.

#### Elementos de varias dependencias.-

En todas las cocinas se instalará:

Una despensa con diversos estantes

Una cocina con termo sifon para servicio de lavaderos fregaderos y cuartos de baño.

Una pila doble fregadera de piedra artificial o de marmol con servicio de agua caliente y fria.

Varias placas de piedra artificial o de marmol.

Para el lavado de la ropa se instalará en todas las viviendas una pila doble de marmol o de piedra artificial, segun las necesidades de los habitantes podrá colocarse en la galeria posterior, en la dependencia tambien posterior si se destina a servicio o en la misma cocina completamente separada de los servicios de ella. Tendrá tambien servicio de agua caliente o fria.

En los baños se instalaran:

Una pila de baño de hierro esmaltado, con ducha y servicio de agua caliente o fria.

Un lavabo de gres tambien con el mismo servicio.

Un bidet tambien de gres igualmente servido.

Un W.C.

El servicio de agua caliente por termo sifon podrá ser sustituido por otro de agua caliente mediante deposito calentado automaticamente por la electricidad y adecuadamente aislado.

## Instalaciones.-

En el edificio se montaran los siguientes servicios:

Ascensor montacargas para cuatro personas.

Calefaccion individual por agua caliente mediante radiadores y caldera a carbon capaz de producir una temperatura interior de 20 ° C cuando la exterior sea de 3 ° C bajo 0°.

Telefono desde el zaguan a los vestibulos de todas las viviendas, agua caliente y fria para todos los aparatos de la cocina, baño y lavadero.

Instalacion supletoria de gas en las cocinas.

Instalacion electrica general y para todas las viviendas.

Instalacion general de desagues con los adecuados sifinoes y ventilacion de red.

Chimeneas para las cocinas y eliminacion de los vapores de las mismas.

En todas estas instalaciones serán cumplidas las Normas dadas para la construccion de las casas para la clase media dentro del grupo a que pertenecen las viviendas que se proyectan.

## Clasificacion de las viviendas.-

Las doce viviendas proyectadas se construiran con arreglo a las Normas dictadas para la segunda categoria.

La vivienda derecha de la ultima planta tiene una superficie util de 68,90 m/2 y la de la izquierda la de 70,81 m/2.

La vivienda derecha de la penultima planta tiene una superficie util de 90,44 m/2 y la de la izquierda de 91,72 m/2.

Y las viviendas derechas de las cuatro plantas restantes presentan una superficie util de 96,11 m/2 y las de la izquierda de 97,39 m/2.

Por ello, resulta aplicable a las dos viviendas altas cuya superficie es superior a 80 m/2 utiles la renta maxima de 250 pts. mensuales.

Las diez viviendas restantes y cuya superficie está comprendida entre los 80 y los 110 m/2 utiles, pueden producir una renta maxima mensual de 300 ptas.

En estas cantidades no está incluido el sobre alquiler por el servicio de calefaccion.

### Construccion.-

Los muros serán de hormigón de cemento portland dosificado con una parte de cemento, tres de arena y seis de grava. Podrá agregarsele manpuestado de buena calidad.

Los muros se ejecutaran con fabrica de ladrillo hueco o macizo segun su finalidad, sentandose con mortero de cemento portland dosificado con una parte de cemento por tres de arena. Los pies derechos serán de hormigón armado dosificandose aquel con una parte de cemento por dos de arena y tres de grava, utilizandose en el calculo las fatigas de 40 Kg. por cm<sup>2</sup> a la compresion para el hormigón y de 1200 Kg. tambien por cm<sup>2</sup> para el hierro.

Las jácenas se proyectan bien de perfiles doble T de hierro laminado bien de hormigón armado, utilizandose la solucion que las circunstancias comerciales permitan. Las dosificaciones y calculos tendran como base las indicadas para los pies derechos y las flechas maximas permitidas no serán superiores a 1/500 de la luz.

Las placas de piso serán de ladrillo armado utilizandose dosificaciones y bases de calculo analogas a las de las jácenas de hormigón.

La cubierta que como se he dicho será en terraza se forjará como en las restantes plantas, construyendose sobre la placa una camara aislante o estrato de la misma naturaleza sobre la cual se extenderá otra aislante para las humedades, la que recibirá el pavimento sentado con mortero mixto de cemento portland y cal grasa.

Los tabiques serán de ladrillo hueco de cuatro centimetros enlazados con yeso.

Los pavimentos seran de baldosa hidraulica sentada con el mortero mixto citado para la cubierta.

La escalera se forjará con doble capa de ladrillo, la primera de dos centimetros de espesor sentada con yeso y la segunda sentada con mortero de cemento portland de dosificacion analoga al de la fabrica de ladrillo y que tendrá 3 cm. de espesor

Las mesetas yb rellanos seran forjadas con fabrica de ladrillo.

El pavimento del zaguán, el zocalo del mismo y las alturas, huellas y zocalo de la escalera serán de mármol, blanco para los elementos horizontales y de color para los verticales, sentados en la forma habitual.

El antepecho de la escalera se constituirá con una primera porción de fábrica de ladrillo hueco de doce centímetros de espesor y el resto de madera con arreglo al detalle que oportunamente será facilitado.

Todos los muros tanto recayentes a la fachada anterior como a la posterior y medianeros se constituirán dobles, los exteriores de doce centímetros y los interiores de tres cm. de ladrillo hueco, dejando entre ambos una cámara de aire de 3 a 5 cm. de espesor.

Los enlucidos exteriores se realizarán con mortero de cemento portland de dosificación análoga al utilizado para la fábrica de ladrillo pero agregándole al agua de amasado un hidrofugo.

Los enlucidos interiores se ejecutarán con yeso, salvo en la porción inferior de los muros tabiques de las plantas bajas en las que se utilizará el mismo material utilizado para los exteriores.

En los muros de planta baja se extenderán varias juntas aislante de humedad en las que se utilizará el mortero citado para enlucidos exteriores u otra solución que asegure la subida por ellos de las humedades del suelo.

Los muros de cocinas y baños se protegerán de chapados cerámicos cuya altura y color será decidida en fecha oportuna. Algunas dependencias llevarán zocalos bajos del mismo material.

Las tuberías de desagüe serán de fibrocemento unidas a los muros por argollas de hierro pero nunca empotrados a ellos.

Las chimeneas para evacuación de gases y vapores de cocinas serán de barrón cocido y de las dimensiones interiores aconsejadas por las casas suministradoras de ellas.

Las instalaciones de agua caliente y fría, gas, desagües, y eléctrica se realizarán teniendo en cuenta las indicaciones de las más elemental higiene prescribe, las indicaciones de las compañías suministradoras y las normas oficiales vigentes.

En la carpintería se tendrá como base la calidad de la madera, las adecuadas escuadrias y las formas más simples y duraderas, facilitándose durante la construcción los detalles correspondientes.

VI.

Para la cerrajería se tendrán en cuenta indicaciones análogas.

En moldeados decorativos y pintura para su ejecución se formularán sendos pliegos de condiciones.

En todos los elementos de la construcción citados como en aquellos que no se ha hecho mención se cumplirán como mínimo las condiciones que para la categoría de las viviendas que se proyectan señala la Ley de 25 de Noviembre de 1944 sobre la reducción de impuestos y contribuciones en la construcción de casas de renta para la denominada clase media y demás disposiciones complementarias.

Documentos del Proyecto.-

Este Proyecto consta:

Planos de emplazamiento; cimentación; estructura; planta baja; piso entresuelo; cuatro plantas; penúltima planta; planta de áticos y plano de cubierta.

Plano de fachada y sección vertical.

Memoria general.

Presupuesto.

Documentación para el Instituto Nacional de la Vivienda

Documentación para la Fiscalía de la Vivienda.

Estudio sobre el empleo del hierro en la edificación

Estudio sobre el empleo del cemento portland.

Valencia Enero de 1946

El Arquitecto.