

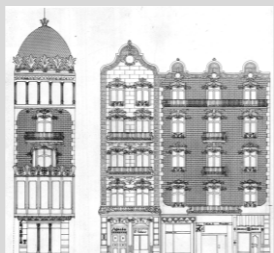
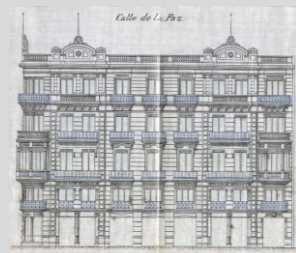


# Edificio Casa Sagnier II

CALLE DE LA PAZ, 21, 23 - COMEDIAS 7



*“¿Es la belleza un medio para realzar la obra o es la construcción el medio para alcanzar la belleza arquitectónica?” Francisco Mora Berenguer*



CRONOLOGÍA

1902

1905

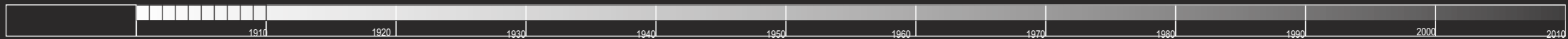
1961

1977 1978

1988

1995

2012



Marzo 1902  
Inicio obra

Febrero 1905  
Fin obra

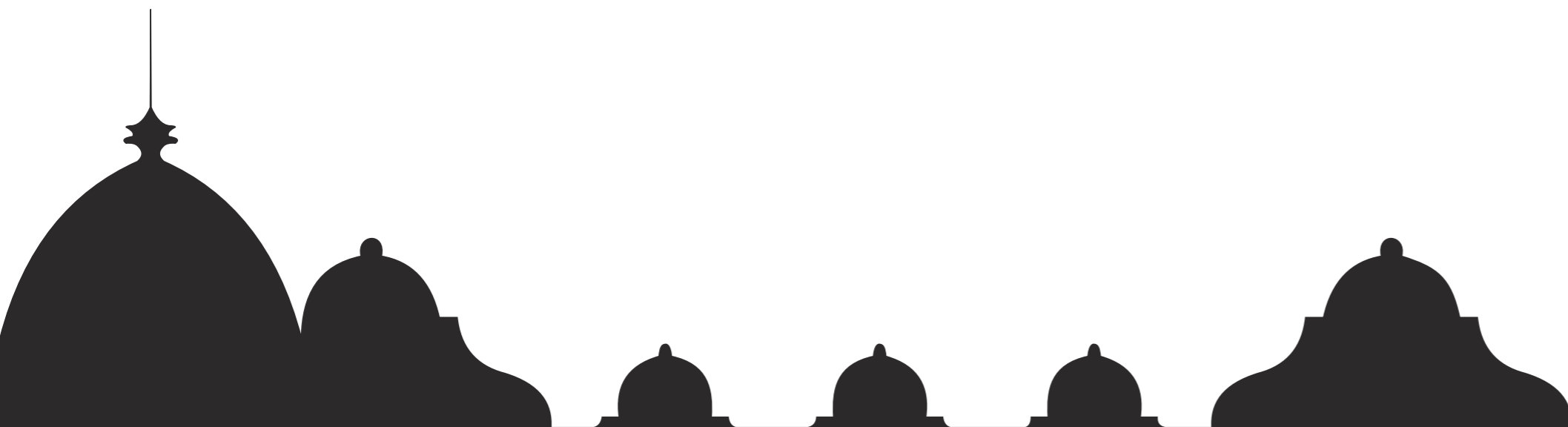
Enero 1961  
Fallece Francisco  
Mora

Enero 1977  
Plan Especial  
C/ Paz

Febrero 1978  
Declaración conjunto  
histórico-artístico

Julio 1988  
Instalación ascensor  
y reforma interior Paz 23

Octubre 1995  
Rehabilitación fachada  
y cubiertas Paz 21





## 1. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación sobre la selección del edificio objeto del estudio. Estudio Previo.

1.2 Tipología de uso. Cambio de uso. Metodología a utilizar.

## 2. ESTADO ACTUAL

### 2.1 Antecedentes.

- 2.1.1 Memoria descriptiva del edificio.
- 2.1.2 Marco socio-económico y cultural.
- 2.1.3 Breve biografía del autor del proyecto.
- 2.1.4 Edificio: estilo y entorno.
- 2.1.5 Estado original. Documentación de archivo.
- 2.1.6 Evolución histórica.

### 2.2 Documentación gráfica del estado actual.

- 2.2.1 Situación y emplazamiento.
- 2.2.2 Plantas, fachadas y secciones.
- 2.2.3 Reportaje fotográfico.

### 2.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio.

- 2.3.1 Estado del sistema estructural.
- 2.3.2 Cimentación y cerramientos.
- 2.3.3 Cubiertas y red de saneamiento.
- 2.3.4 Pavimentos y revestimientos.
- 2.3.5 Elementos ornamentales de interés.
- 2.3.6 Elementos constructivos singulares.
- 2.3.7 Particiones y carpinterías.

## 3. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

### 3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.

- 3.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución.
- 3.1.2 Posibilidades de uso. Programa de necesidades.

### 3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.

- 3.2.1 Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad.
- 3.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos.
- 3.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación.
- 3.2.4 Distribución y justificación de usos.
- 3.2.5 Selección de mobiliario, sanitarios, iluminación, etc.
- 3.2.6 Estructura y sus posibles modificaciones.
- 3.2.7 Instalaciones. Saneamiento, climatización, etc.

### 3.3 Documentación gráfica del estado propuesto.

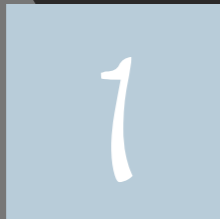
- 3.3.1 Emplazamiento, fachadas color y sombras reales.
- 3.3.2 Plantas de distribución
- 3.3.3 Plantas de cotas y superficie. Cuadro de superficies.
- 3.3.4 Cuadro de Carpinterías.
- 3.3.5 Secciones
- 3.3.6 Perspectiva seccionada
- 3.3.7 Perspectivas interiores
- 3.3.8 Estudio de soleo.

## 4. EXPOSICIÓN Y DEFENSA

- 4.1 Planificación en paneles. Visualización

## 5. BIBLIOGRAFIA





## INTRODUCCIÓN

## 11 Justificación sobre la selección del edificio objeto del estudio.

El contenido de este proyecto se centra en el estudio, análisis y propuesta de un edificio existente previamente seleccionado. Susceptible de transformación en el que se valora el entorno, valor histórico y el interés como tipología arquitectónica heredada.

Se pretende mediante este estudio explorar los condicionantes y posibilidades arquitectónicas del edificio proyectado. Estudiar y analizar el programa de usos del proyecto original y su evolución histórica. Relacionar el programa existente con el programa de usos propuesto, proyectando soluciones para las exigencias actuales, compatibilizando las soluciones con un discurso integrador donde las huellas históricas del lugar se relacionen como elementos relevantes que

retroalimente desde el pasado la propuesta adoptada para el futuro compartiendo un único hilo conductor común.

La selección del edificio viene condicionada por un proyecto conjunto de mayor envergadura, el estudio, análisis y catalogación de una zona con un valor arquitectónico y urbanístico singular, la calle de La Paz en Valencia.

El edificio escogido, y por tanto objeto del siguiente Proyecto Final de Grado es la Casa Sagnier II, obra del afamado arquitecto Francisco Mora Berenguer. Se encuentra ubicada en el número 21 de la emblemática calle La Paz, confluyendo además con la calle Comedias, con acceso también desde esta.



Se propone conocer los sistemas y materiales que produce la industria actual y cual es la relación con los medios de producción, a partir de los cuales, se define la concepción del proyecto contemporáneo de arquitectura basado en las posibilidades técnicas.

Se ponen en práctica los conocimientos y criterios de intervención en los espacios físicos preexistentes, combinando técnicas y

procedimientos gráficos avanzados (BIM) para el estudio, análisis y propuesta en su transformación, habilitación o cambio de uso. Optimizando las posibilidades funcionales, perceptivas y de confort para las diferentes formas de habitar, trabajar, relacionarse y comunicarse.



## 1.2. Tipología de uso. Cambio de uso. Metodología a utilizar.

El estudio que a continuación se expone describe el Proyecto Final de Grado de la Titulación de Ingeniería de la Edificación. De entre la gran diversidad de opciones que la universidad oferta para culminar la carrera, a modo de talleres de especialización, nos encontramos en la línea de investigación dedicada al interiorismo y dirigida por el profesor Vicente Olcina Ferrándiz, encargado de coordinar, tutorizar y orientar al alumno en el transcurso del mismo. El principal cometido de este taller es el de analizar, estudiar y entender la complejidad de los distintos espacios arquitectónicos, profundizando en ellos, para así conseguir hacer un juicio de valor y adquirir un criterio que nos lleve a la resolución más idónea del entorno habitable.

Debido a la complejidad del proyecto y a la voluntad de que este sea entendido en todo su conjunto, se ha articulado en tres fases, en las cuales se va haciendo un acercamiento paulatino al mismo de lo general a lo particular, analizando distintos aspectos que favorezcan su total comprensión.

### FASE 1

Duante esta fase inicial, se realizan labores de documentación e investigación, sobre el edificio, su historia y su contexto en los tiempos de su construcción.

Es necesario empaparnos de los comienzos de las corrientes arquitectónicas que marcarán las directrices del edificio, hasta los acontecimientos acaecidos en dicha época; pasando por el dialogo que el arquitecto orquestrará para la creación de su obra.

Será necesario estudiar las influencias que la propia ciudad de Valencia y más concretamente el entorno de la Calle La Paz han ejercido sobre el Proyecto originario. Así como tratar de recopilar toda la documentación técnica que nos permita realizar el levantamiento del edificio.

Para recopilar toda esta documentación, realizamos las correspondientes visitas al Archivo Histórico sito en el Palacio de Cervelló, en la Plaza Tetúan. Han sido necesarias además, visitas a la Oficina Municipal de Información Urbanística del Ayuntamiento de Valencia, para documentar las actuaciones más actuales que se han llevado a cabo en el edificio.

### FASE 2

La segunda fase, más centrada en la obra, aborda un minucioso estudio de la construcción, detallando las ideas originales del arquitecto y el propietario y como distan de lo que finalmente se ejecutó. Un recorrido por las plantas, describiendo desde el sótano la sucesión de espacios existentes hasta culminar en la planta ático, dan al lector una visión más cercana del proyecto y permiten un mayor aproximación.

Asimismo, se lleva a cabo una labor descriptiva en profundidad, especificando los diversos sistemas constructivos empleados en la obra, así como un resumen de los acabados que se le confirieron y otros datos técnicos. Para un total entendimiento de lo descrito se complementa el trabajo con todo tipo de documentación técnica y con un reportaje fotográfico de las partes accesibles de la edificación.

### FASE 3

La última de las etapas, quizá la más creativa, es la culminación de todo lo descrito anteriormente. Un cambio de uso, una reinterpretación de la obra desde nuestro humilde punto de vista en la que hay un claro objetivo marcado, devolverle la grandeza perdida.

La fase 3 está cuidadosamente dedicada a la modificación de las distintas áreas de intervención, ajustándose en la medida de lo posible a las ideas originales del autor, pero adaptándolas a las necesidades del nuevo siglo en que vivimos. Para todo ello se hace uso del conocimiento adquirido del estudio previo de otras intervenciones de similar cometido.

Una vez explicado el nuevo uso dado a la obra se acompaña de planos, alzados, secciones, infografías y toda la documentación necesaria para una comprensión más completa de la propuesta presentada.





## 2.1. Antecedentes.

### 2.1.1. Memoria descriptiva del edificio.

#### DENOMINACIÓN

Edificio de viviendas en manzana compacta sobre solar irregular con medianeras y patios de luces interiores.

#### LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

El edificio se encuentra en la confluencia de las vías Calle Comedias nº 7 y Calle La Paz nº 21 - 23, en la ciudad de Valencia. Se encuentra situado en un eje residencial importante del S. XIX que nació como respuesta al asentamiento de la burguesía media alta. En la actualidad, es uno de los ejes de penetración más importantes de la ronda exterior del río hacia el centro de la ciudad. El barrio sobre el que se asienta es conocido por el de la "Seu Xerea".

Este edificio se levantó según las nuevas alineaciones de la calle de La Paz y comedias, posiblemente la intervención urbana más importante realizada en el centro histórico de la ciudad en las últimas décadas del siglo pasado.

#### LOCALIZACIÓN CRONOLÓGICA

Inmueble datado de principios de siglo XX, alrededor de 1902.

AUTOR: Mora y Berenguer, Francisco (Arquitecto)

#### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un edificio levantado sobre un solar irregular en esquina, definido en sus límites externos por el encuentro entre las calles Comedias y Paz de la ciudad de Valencia, entre medianeras. Se ejecutó en dos etapas funcionalmente independientes aunque, compositivamente y constructivamente se trata de un edificio homogéneo y unitario.

El acceso al mismo se realiza por medio de dos zaguanes independientes y recayentes tal y como ya hemos comentado, a las calles mencionadas. Se compone de planta baja destinada al uso comercial y cuatro plantas destinadas a viviendas, alguna de las cuales se ha destinado a oficinas.

La planta primera o principal dispone de un acceso independiente del resto de plantas, teniendo su acceso desde el zaguán de la C/ Comedias.

Tradicionalmente fue adjudicado al arquitecto catalán Sagnier por su refinado gusto a caballo entre un cierto goticismo y un suave modernismo. El proyecto encargado en origen a otro arquitecto fue reasignado a Francisco Mora, que presentó un proyecto en el que destacaba el especial énfasis con que trataba la configuración del chaflán (un mirador en el piso principal y en la última planta, una logia curva remata con una cúpula).

A nivel de detalles en dinteles, rejas y balaustradas, se encuentra dentro del modernismo floral.

#### USOS

Planta Baja: comercios

Plantas Altas: viviendas y oficinas.

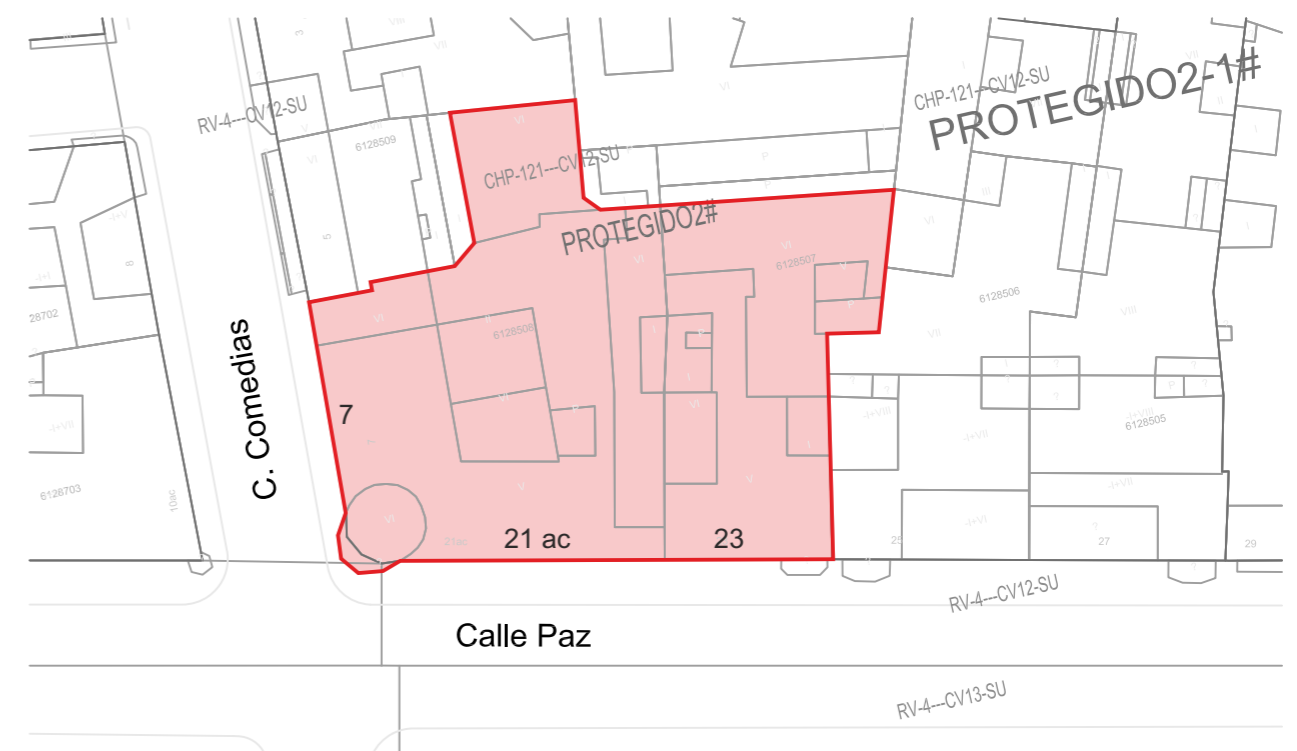
#### ESTADO DE CONSERVACIÓN

El edificio fue sometido a un proyecto íntegro de rehabilitación y actualmente se encuentra generalmente en buen estado.

Se puede apreciar y es importante destacar que, a lo largo de la vida del inmueble, se han llevado a cabo tanto en las fachadas (carpintería exterior, cierres de huecos, remates de antepechos, modificaciones en la ubicación de trasteros, vivienda de portería, etc.) intervenciones poco acertadas que han dañado la composición original de este.

#### PROTECCIÓN EXISTENTE

Incoación de Conjunto H.A. de Valencia, Marzo 1978  
NIVEL 2 dentro del documento P.E.P.R.I., aprobado definitivamente el 18/12/1992





### LAS ARTES

En Valencia, en la segunda mitad del S. XIX la pintura se encuentra en la etapa del realismo. La burguesía no gusta del romanticismo y el artista a su servicio en lugar de imaginar, observará la realidad que le envuelve y pintará según el realismo costumbrista; a destacar la intervención protagonista de la luz con colores puros. Este tratamiento de los colores fuertes, mediterráneos, se utilizarán en la cerámica valenciana del modernismo, en diferencia con Europa que utilizara colores de tonos más suaves.

En el terreno artístico lo más destacable es señalar que no hay ningún movimiento artístico que inicie la investigación hacia el lenguaje modernista. Será con la introducción del modernismo arquitectónico en Valencia, y la llegada de otras influencias, cuando se da un cierto trasvase del lenguaje arquitectónico modernista hacia la pintura y la escultura.

No hay pues unos precursores en el campo de las mal llamadas artes mayores, como ocurre en aquellos países donde surge el movimiento modernista como es el caso de Inglaterra con los Prerrafaelitas, Morris, Burne-Jones, Beardsley, o la influencia de la pintura japonesa.; en Bélgica esta J. Toorop y el propio Van de Volde; en Francia P. Bonnard, G. Moreau, M. Denis, P. Gauguin, H. Toulouse-Lautrec..etc. En Cataluña el lenguaje modernista se inicia en la arquitectura de la mano de Gaudí; y de L. Domenech; este último, en su conocido artículo "En busca de una arquitectura nacional" presenta el campo de la arquitectura como el motor de una afirmación nacionalista, en cuanto identidad con una cultura artística propia; de la arquitectura trascenderá el modernismo a otras artes menores y mayores.

### LACIUDAD

En 1857 Valencia tiene un censo de 106.435 habitantes, pasando a 213.550 habitantes en 1900. En 1865 se derriba la muralla que constreñía a la ciudad y su política urbanística: "amb el pretext de donar feina als treballadors aturats a consecuencia d'una nova crisi de la industria sedera: tota Valencia l'aplau";. El diseño de la ciudad se inicia con la aprobación definitiva del proyecto de Ensanche en 1887 según proyecto de Joaquín Arnau, J. Calvo y Luis Ferreres.

El trazado de malla rectangular tiene su inspiración más directa en el Ensanche barcelonés de I. Cerda de 1859, aunque de malla más compacta en Valencia. Naturalmente la burguesía va a trasladarse al Ensanche hecho a su medida y que reúne dotaciones higienistas con calles de 11 a 20 m., patio interior de manzana y fácil circulación en la malla octogonal. Es aquí; en este primer Ensanche donde se construirán los proyectos del modernismo más interesante de Valencia.

La ciudad se jerarquiza a escala urbana; al igual que ocurre, cambiando de escala, en las sucesivas alturas de un edificio: en el casco antiguo permanecen los talleres artesanales, clasificándose por barrios según los oficios; en el centro, que se traslada de la Plaza de la Seu al Parque Emilio Castelar y su periferia, predominan los servicios oficiales, comerciales y financieros: el Ensanche es la nueva residencia de la burguesía.

### 2.1.2. Marco socio-económico y cultural.

Es evidente que el modernismo Valenciano tiene su punto de partida en la corriente Modernista que envuelve a Europa entre 1890 y 1910 y conocer el desarrollo de los diferentes "modernismos" europeos nos permite tener una visión comparativa que distingue nuestra propia aportación. Por ello no podemos olvidar que la ruptura, como elemento coherente al de la "modernidad", "novedad" y "progreso" es propiciada por una sociedad que evoluciona hacia la industrialización y que en España queda reducida a una burguesía de matiz tradicional. Por otro lado, en Valencia, esa burguesía, que en definitiva es la propiedad para quien se enterará domesticar el lenguaje y usarlo a su conveniencia, es decir, se pretende ser "moderno" pero con precauciones para no perturbar la imagen de conservadurismo burgués. En definitiva: se trata al Modernismo en parte como "moda", evitando las verdaderas trascendencias del lenguaje.

Esta situación nos lleva a preguntarnos sobre el nivel artístico que existe en Valencia cuando comienzan a divulgarse las novedades así como "dónde" y "por qué" surge una zona mas o menos delimitada que acepta las corrientes de la "modernidad".



Estació del Nord



Mercado de Colón en 1918, referente del modernismo valenciano.

## LA ARQUITECTURA

El lenguaje arquitectónico, tras el cierre de la Academia de San Carlos para la formación de arquitectos, continúa ejercitando el neoclásico (hasta la primera década del S. XIX), ampliado con la búsqueda de un mayor repertorio que degenera en la suma de todos los "neos" posibles: es el eclecticismo. Citando a Navascués "Afrontar la búsqueda de una nueva arquitectura, propia del S. XIX, que al no atreverse a abandonar completamente las formas y motivos que la historia había consagrado tuvo que derivar forzosamente hacia el eclecticismo."

El Eclecticismo, es un "cúmulo de piezas históricas a la búsqueda del lujo y el ornato." Tendrá gran aceptación en la burguesía a quien agrada para sus viviendas una ornamentación, cada vez mayor y excesiva, con connotaciones de lujo y riqueza, pero dentro del prestigio de la tradición académica, aunque sea a pedacitos, y sin aventuras formales excesivamente estridentes.

El planteamiento de una obra consistía en buscar el estilo más "idóneo" a la misma y al cliente, con el adobo por el arquitecto de su peculiar brillantez compositiva y detalles sacados de aquí o allá lo que, con su repertorio de modelos posibles, constituía la "justificación" del saber aprendido en las nuevas Escuelas". El eclecticismo, que tiene todos los beneplácitos de la sociedad valenciana, convivirá con el modernismo, a quien le sobrevivirá adaptándose a inspiraciones barrocas, renacentistas o casticistas.

El desarrollo del modernismo en Valencia pasa por dos periodos que se pueden separar con la iniciativa de la Exposición Regional del año 1909. La incorporación de la arquitectura modernista se sitúa alrededor del año 1900 con las primeras obras de Francisco Mora; en el año 1909 se produce el acontecimiento de la Exposición Regional donde se representan formas de diversas vertientes del modernismo junto con otras de tendencia barroca; pero a pesar de la baja autenticidad modernista, esta Exposición

viene a resultar el visto bueno de nuestras clases dirigentes a la influencia modernista; a partir de la Exposición hay por tanto un incremento en la producción arquitectónica modernista que viene a cerrarse con las dos grandes obras de los Mercados Colon y Central; posteriormente todavía se realizaron algunas obras, pero de un modernismo ecléctico que significa el final de la aventura modernista en Valencia.

Para su implantación en Valencia de esta línea modernista tiene a su favor una actitud de evolución, no de ruptura y de análisis de las características de un lenguaje arquitectónico, el neoclásico, para tomarlo como base de partida para superarlo con la evolución y transformación del repertorio formal y técnico.

Cronológicamente el desarrollo del modernismo en Valencia es muy tardío; este modernismo viene a concluir en Valencia en 1915, sin embargo se inicia en 1870; en Inglaterra la Exposición Universal que da paso a las iniciativas del Modern Style es 1851, y la Red House de Ph. Webb y W. Morris es de 1859; en Viena O. Wagner publica "Arquitectura Moderna" en 1895 y proyecta ese mismo año los edificios del ferrocarril metropolitano de Viena. En definitiva, las directrices de las vertientes de los lenguajes modernistas quedan fijadas con anterioridad, y a Valencia nos irán llegando las distintas influencias, pero con una por parte de la burguesía.

Con motivo de la Exposición Regional Valenciana de 1909, Cortina presenta un muestrario de sus arquitecturas incluyendo los panteones. En 1909 aparece el origen del Arte Publicitario como más-media coincidiendo con las Exposiciones Nacionales y Regionales realizadas en España.

Las influencias del modernismo que llegan a Valencia proceden por lo general de Madrid y Barcelona, que ya han puesto en práctica su primer Modernismo, y de las Escuelas de Arquitectura. A la vista de los años en que



Exposición Regional Valenciana, 1909

terminan sus carrera los principales arquitectos modernistas que van a trabajar en Valencia, se observa que se agrupan en dos generaciones.

La primera generación obtiene el título entre 1887 y 1898; está formada por Francisco Mora, Carlos Carbonell y Manuel Peris. En general su obra manifiesta la influencia recibida del Modernismo catalán y también del Art Nouveau Belga que llega a Barcelona vía París. De estas dos influencias, y como después detallare al hablar de la obra de estos dos arquitectos, se van a manifestar las dos, pero con una mayor intensidad en el número de obras la influencia Art Nouveau.

La segunda generación esta formada por los titulados entre 1902 y 1904, está formada principalmente por Demetrio Ribes, Vicente Ferrer y Vicente Sancho. Su obra se desarrollará, salvo Vicente Sancho que muere muy joven, dentro de la influencia de la Sezession que ya se ha divulgado en Barcelona; Otto Wagner ha estado en 1904 en Madrid y se

conocen sus escritos y obras.

Las propuestas arquitectónicas de estas dos generaciones se vinculan en general, salvo algunas excepciones en obras que ya veremos en los artículos específicos, a las dos vertientes enunciadas del modernismo en Europa; la primera generación se adscribe a la vertiente ornamental y la segunda generación a la vertiente geométrica de evolución arquitectónica. En el caso de la primera generación, su estancia en Barcelona les ha permitido conocer la primera e importante obra modernista de un Domenech Montaner que en 1898 ya ha realizado obras de la calidad de la Editorial Montaner (1880), el Café-Restaurante de la Exposición (1887) o la Casa Tomas (1895); y Antonio Gaudí ha realizado la casa Vicens (1883), el palacio Guell (1885) y la casa Calvet (1898) entre otras. Sin embargo el magisterio ejercido a través de estas obras parece ser que no será suficientemente asimilado, más que de una forma superficial, quedándose en la piel de las formas o de algunos materiales que utilizan los maestros.

### 2.1.3. Breve biografía del autor del Proyecto.

#### FRANCISCO Mora Berenguer

Nació en Sagunto (Valencia), el 7 de septiembre del año 1875. Realizó sus primeros estudios en su ciudad natal, trasladándose más tarde a Barcelona para estudiar en la Escuela de Arquitectura dirigida por Domènech i Montaner. Se matriculó en dicha escuela en 1890, obteniendo el título en 1898. Fue compañero de estudios de Manuel Peris y estuvo vinculado en los años de su carrera con Buenaventura Conill, frecuentando a menudo el taller de Antonio Gaudí. Tras terminar sus estudios ocupó plaza de arquitecto municipal en Gandesa y en Tortosa.

Su llegada a Valencia se produjo en el año 1901, al obtener el cargo de arquitecto municipal del Ensanche, puesto que ocuparía hasta 1951 y que combinó con la profesión libre de arquitecto con el diseño y construcción de un buen número de edificios en la ciudad de Valencia. Dos años después de su llegada realizó para Manuel Gómez la casa número 31 de la calle de la Paz, primera de las edificaciones conocidas como Casas Sagnier. Estas



primeras obras están muy influidas por el modernismo de Domenech, y esta concretamente bebe de la Casa Calvet de Gaudí. **En 1905 se cambió un proyecto, diseñado en un principio por Antonio Martorell, por otro de Mora para el mismo Manuel Gómez. Este edificio ubicado en la calle de la Paz esquina Comedias es la segunda de las Casas Sagnier.**

Un tercer ejemplo de este tipo de decoración lo ofrece en el primer proyecto para la casa de F.Ordeig, en la plaza del Mercado, número 13, fechado en 1907 y que más tarde fue sustituido por otro distinto de una línea de revival góticofloral.

A partir de 1908 inició una fase de revival neogótico, cuyos elementos estaban inspirados en monumentos locales de estilo gótico. De esta época son el proyecto definitivo de la casa de F.Ordeig, comentada con anterioridad, y la

construcción del Palacio Municipal de la Exposición Regional Valenciana de 1909, una combinación de elementos inspirados en los principales monumentos góticos de la Comunidad Valenciana.

A parte de estas construcciones, Mora se encargó de la restauración de la puerta de los Apóstoles de la Catedral de Valencia en 1909.

En 1910 se planteó la construcción de un Mercado Central de Valencia y con ello los oportunos concursos. Mora fue relevado como arquitecto municipal para poder presentar uno de líneas neomodéjares, que fue rechazado. Pero no todo fue malo porque dos años más tarde, en 1912, consiguió la aprobación de su Plan de Ensanche para Valencia, sobre una superficie de 1300 hectáreas. Y ya en 1913 proyectó su obra maestra por excelencia: el Mercado de Colón, que lo finalizó en el año 1916. Un año antes, en 1915, fue nombrado académico de número de la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos de Valencia.

Años más tarde participó en obras de estilo francés, como las dos casas gemelas para Carmen Ortiz de Taranco en la calle Maestro Gozalbo 1924, y será el introductor del casticismo con obras como la del Banco Hispano Americano, en la calle de las barcas, construido en 1925 y enderrocado en 1970.

De 1925 data uno de sus últimos proyectos: La Escuela Industrial, de la que era profesor de Estereotemía, pero que no se construyó hasta más tarde, sufriendo diversas reformas.

Desde 1920 hasta su muerte, participó activamente en congresos profesionales, teniendo una intensa vida social y de representación, siendo Decano del Colegio de Arquitectos de Valencia y presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

También son obra de Mora, la iglesia parroquial de La



Punta, el Hospital Asilo de San Juan de Dios para niños escrofulosos, (en la playa de la Malvarrosa), la fachada de la Casa Consistorial de Valencia en 1909 con la colaboración de Carlos Carbonell, la casa y capilla para Jan Uhr, la casa Suay Bonora en 1909, el Palau Baró de Quadras en 1904-1906, la casa Noguera de 1909, y también construyó en torno al Ensanche otros edificios de vivienda con un discreto presupuesto para la ornamentación de la fachada, donde se debatió entre los rescoldos fitomórficos modernistas y las formas más depuradas del clasicismo. Se trata de casos como el edificio de la calle Blanquerías n.º 31 (1918-1920), las casas en la calle Vivons (1927-28) y el edificio en la Gran Vía Marqués del Turia n.º 42 (1928-30).

Francisco Mora Berenguer murió en accidente de automóvil en compañía de su hijo Carlos Mora Ortiz de Taranco, el 24 de enero de 1961 cuando contaba con 85 años de edad.



La modificación consistió en ampliar el solar del edificio primitivo hasta conformar una manzana de 5.600 m<sup>2</sup>, dotándole de una nueva y significativa fachada de piedra natural, recayente al los terrenos del antiguo convento de San Francisco, que fue diseñada por los arquitectos Carlos Carbonell y Francisco Mora, correspondiendo a este último la dirección de las obras y el acondicionamiento del interior del edificio. La nueva fachada, de corte clasicista, y con profusión de detalles barrocos, enfrenta su eje principal con la calle de Correos, permitiendo la visión frontal de esbelta torre barroca, con reloj provisto de carillón, dispuesta en su centro.



Construido con carácter eventual para servir como salón de recepciones para la Corporación Municipal en la Exposición Regional de 1909, se decidió finalmente su conservación sirviendo desde entonces para albergar diversos usos entre los que cabe destacar su utilización como Escuela Técnica Superior de Arquitectura desde 1966 hasta 1979. El edificio se define a partir de una amplia fachada con acceso porticado y amplia escalinata por la que se accede al Gran Salón mediante escalera de bóveda con barandilla de singular cerrajería historicista, iluminada por una artística vidriera emplomada. El salón conserva parte del pavimento original de mosaico de Nolla, bancos de inspiración gótica y lámparas organicistas con evidentes alusiones a la naranja.

- 1903  
Iglesia Parroquial de La Punta.  
Casa para Manuel Gómez en la calle de la Paz núm. 31 (Casas Sagnier).
- 1904  
Casa de Vicente Dalfó en la calle Corregería núms. 11 y 13.  
Casa para Gregorio Vega en la calle Fresquet.
- 1905  
Proyecto para la fachada del Ayuntamiento, en colaboración con Carbonell.  
**Casa en la calle de la Paz esquina Comedias (Casas Sagnier).**
- 1907  
Casa para F.Ordeig en la plaza del Mercado núm.13.  
Hospital Asilo de San Juan de Dios en la playa de la Malvarrosa.
- 1908  
Casa y capilla para el pastor protestante Jan Uhr en la calle Palma núm.5.
- 1909  
Casa Noguera en la plaza del Ayuntamiento núm. 22  
Casa Suay Bonora en la plaza del Ayuntamiento núm. 24.  
Restauración de la puerta de los Apóstoles de la Catedral de Valencia.  
Palacio Municipal para la Exposición Regional Valenciana.
- 1910  
Proyecto del Mercado Central.
- 1911  
Casa de la Democracia en la calle Correos núm. 11
- 1913  
Mercado de Colón.  
Almacenes para Antonio Noguera en la Carretera de Madrid.  
Reformas para Teresa Martínez en la Carretera de Ademuz.
- 1922  
Reforma de la fachada del Ateneo Mercantil.
- 1924  
Reformas interiores en el Ayuntamiento.  
Dos casas para Carmen Ortiz de Taranco en la calle Maestro Gozalbo.
- 1925  
Proyecto para la Escuela Industrial.  
Banco Hispano Americano en la calle Barcas núm. 8.



Primera obra residencial de Mora y una de las primeras modernistas de la ciudad. Es el edificio más depurado de Valencia en la línea del Art-Nouveau francés, aunque la interpretación valenciana de este estilo fue básicamente ornamental. Mora pertenece a la primera generación de arquitectos que estudió en la Escuela de Arquitectura de Barcelona, recibiendo el influjo de los modernistas catalanes que se habían iniciado en esta corriente hacia 1890. No obstante, nunca se alcanzó en Valencia la expresividad del modernismo catalán, desarrollándose con un lenguaje más contenido. La influencia de Gaudí en Mora, de quién fue amigo, es evidente en las primeras obras de este arquitecto.



Según palabras de su autor, este hospital se organizaba "no en la disposición claustral completamente cerrada, sino con estructura abierta, amplias galerías y terrazas para que los rayos del sol, las brisas del mar y el perfume de los jardines inmediatos, purifiquen y saturen el ambiente." Con planta de "U" y volumetría simétrica se construyó sobre un núcleo primitivo (la capilla de 1891 situada en uno de los cuerpos laterales), y se ubicó el acceso principal y escalera en el eje del cuerpo central de la "U". Galerías abiertas garantizaban las condiciones higiénicas pretendidas. Con influencias del Hospital de Epilépticos de Carabanchel se ejecutó con lenguaje neomudéjar.



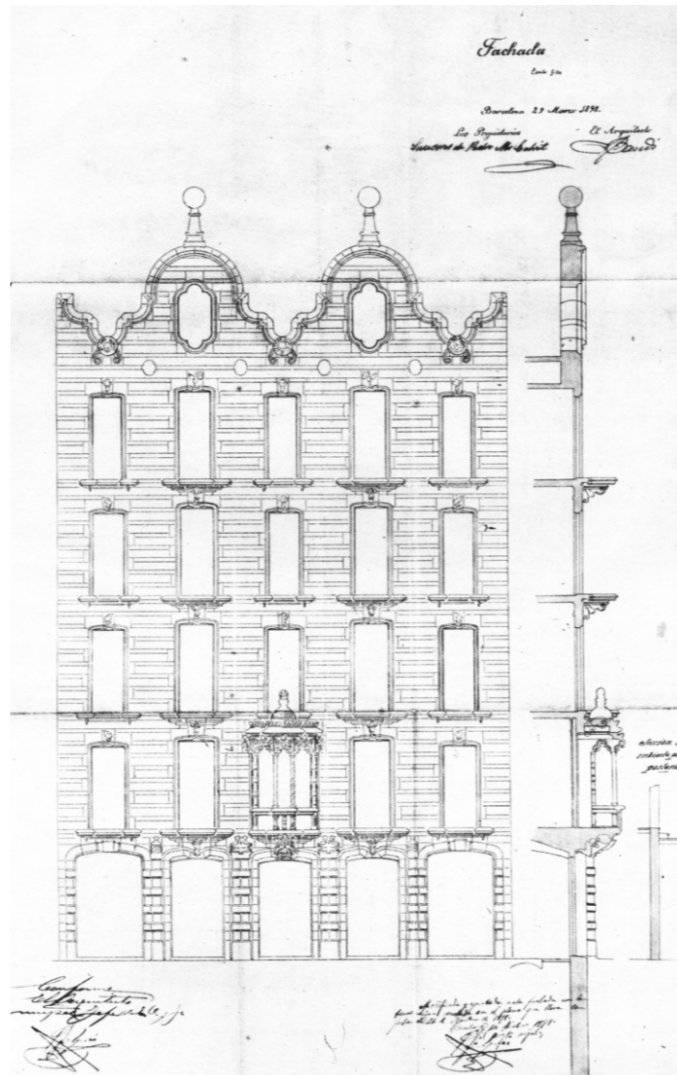
El mercado se inauguró el 24 de diciembre de 1916, día de Nochebuena, y según crónicas de los diarios municipales, este fue un evento espectacular: de la plaza de Toros salió una cabalgata formada por la Guardia Municipal Montada, con los timbales y clarines de la ciudad, la Roca de la Fama, los vendedores del mercado, los grupos «La pesca», «Aves y carnes» y «Flores, frutas y hortalizas», una carroza ocupada por la Reina de la Fiesta acompañada por su corte de honor. La Banda Municipal y una sección de la Guardia Civil cerraron el festejo. Hay que destacar que el edificio del mercado se declaró Monumento Nacional.

## 2.1.4. Edificio: estilo y entorno. Nivel de protección.

### ESTILO

Representa el modernismo catalán más puro en Valencia en su vertiente Art-Nouveau, con una importante influencia en la arquitectura del primer ensanche de la ciudad. Mora realizó esta obra a partir de un proyecto de Antonio Martorell de 1901, del que mantuvo la organización de huecos introduciendo un radical cambio en el lenguaje.

El repertorio formal se inspira en obras en Barcelona de arquitectos catalanes como Domènech i Montaner (Casa Iglesias), o Sagnier (Casas Josep J. Bertrand, Gran Vía 654 y Ferrán Cortés) aunque, en definitiva, todas ellas están influidas por la Casa Calvet de Antonio Gaudí de 1900.



Casa Calvet, 1898 - 1900 (Barcelona), Antonio Gaudí



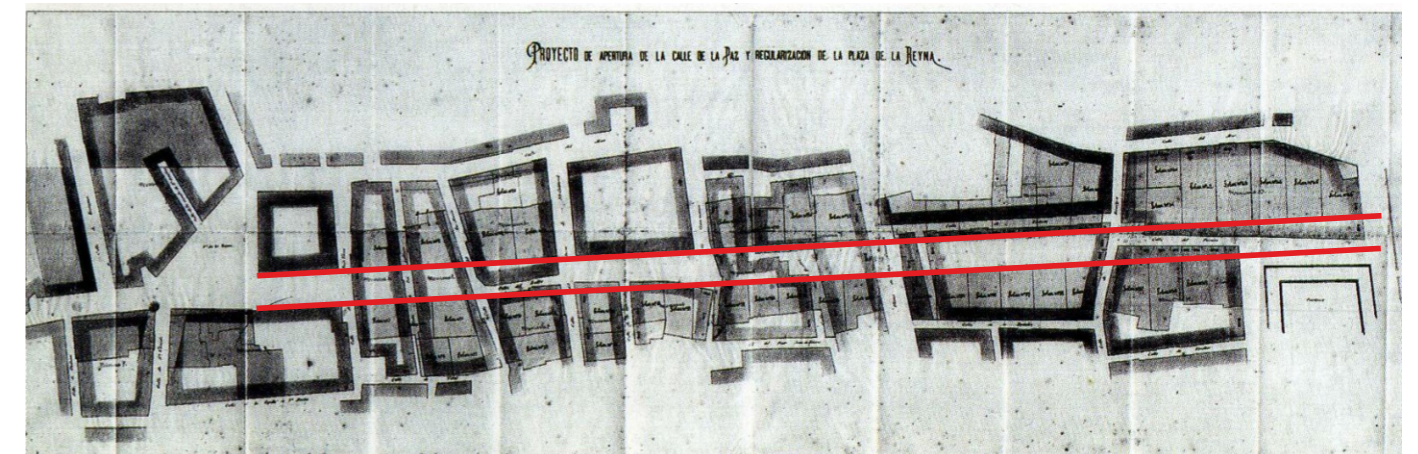
### ENTORNO

Respecto al entorno en el que se ubica, éste se creó a raíz de la gran transformación de la ciudad, ya que a mediados del siglo XIX se dieron los primeros pasos para la apertura de la que hoy es conocida como calle de la Paz.

Se derribaron varios conventos recayentes a la calle del Mar que impedían la prolongación de la calle. Se quería realizar un nuevo acceso a la calle de la Paz, centro de lujo en aquellos momentos. Pero a pesar de los proyectos presentados se deduce que nunca tuvo proyecto de apertura oficialmente aprobado. Sin embargo la alineación propuesta y las nuevas construcciones se impusieron, generando así la calle que conocemos. Al abrirse la calle su importancia se acrecentó, debido a los nuevos y suntuosos edificios, la importante actividad comercial, el denso tráfico, las vías del tranvía y las aceras invadidas por las mesas de los cafés. En 1909 la construcción física de la calle se dio por acabada.

La calle de la Paz se trata de un ejemplo único, que ha conseguido notoriedad por la calidad de las edificaciones y el conjunto homogéneo que forman, y que se ha logrado mantener en toda su integridad.

### Proyecto de apertura de la Calle la Paz y regularización Plaza Reina



### NIVEL DE PROTECCIÓN

El edificio objeto del presente Proyecto se encuentra ubicado en P.E.P.R.I., sector II – Barrio SEU-XEREA del Centro Histórico – Artístico, con el NIVEL 2 de Protección.

Este P.E.P.R.I. fue aprobado definitivamente con fecha dieciocho de Diciembre de 1992. El P.G.O.U. de Valencia establece una ZONACHP, que a su vez subdivide en tres subzonas: -CHP-1 CIUTAT VELLA, CHP-2 y CHP-3.

Dentro de esta subzona CHP -1 CIUTAT VELLA, se formulan cinco P.E.P.R.I., correspondientes a los cinco barrios tradicionales del Centro Histórico, quedando este denominado como CHP – 12 Barri de la Seu-Xerea

Dentro de este P.E.P.R.I. el uso global o dominante es el residencial plurifamiliar (Rpf). El presente inmueble está incluido en el Catálogo de edificios protegidos con el NIVEL 2 o nivel de protección estructural. Se incluyen en este nivel, las construcciones que por su valor histórico o artístico, deben ser conservadas, al menos parcialmente, o aquellas donde se da la presencia de peculiaridades constructivas físicas de difícil o muy costosa reproducción.

En estos edificios se preservarán los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

### 2.1.5. Estado original. Antecedentes. Archivo histórico.

Tal y cómo ya se ha indicado, cabe mencionar que el Proyecto de la Casa Sagnier II de Mora, surge a partir de un proyecto de Antonio Martorell de 1901, del cual se mantuvo la organización de huecos introduciendo un radical cambio en el lenguaje. Presentó un proyecto en el que destacaba el especial énfasis con que trataba la configuración del chaflán (un mirador en el piso principal y en la última planta, una logia curva remata con una cúpula).

Tras la visita al Archivo Histórico se pudieron constatar dichos hechos, puesto que adjuntos al expediente se encontraron los planos del Proyecto originario de Martorell. Esto es debido a que dicho Proyecto llegó a iniciar su construcción previamente a la realización de la modificación del Proyecto de Mora.

En 1902 Francisco Mora recibió el encargo de terminar las obras que D. Manuel Gómez había comenzado a construir bajo la dirección del arquitecto Martorell.

La manzana sobre la que se construía era muy irregular y compacta, ventilada mediante patios de luces. Sobre el solar se organizaban dos proyectos: el primero sobre



Proyecto original de Antonio Martorell

Proyecto modificado Francisco Mora

las calles de la Paz y Comedias y el segundo en la esquina de las calles de la Paz y del Mar. Cuando Mora asume la dirección de las obras, ya estaban levantados los cimientos de la primera casa y la planta baja. El proyecto de Martorell partía de una composición basada en un esquema romántico de diferenciación del principal elevándolo sobre el entresuelo y reforzándolo con la incorporación de un mirador en ángulo. La organización de la fachada estaba basada en un sistema académico de ejes y simetrías. El conjunto así diseñado transmitía un aire ecléctico de corte académico, donde se manifestaba el interés en el tratamiento de los elementos y materiales que lo construían.

En las imágenes de la derecha, obtenidas de los planos conservados en el Archivo Histórico, apreciamos claramente las divergencias de ambos Proyectos.

Empleando la Planta Baja que ya se encontraba edificada por entonces, Francisco Mora reinterpreta la arquitectura del edificio proyectado, consiguiendo un resultado completamente distinto. El nuevo proyecto posee la misma composición que el anterior, con el mismo número de huecos e igualmente distribuidos, agrupados en los mismos cinco cuerpos de fachada. Se refuerza la idea de la esquina enfatizándola con un cuerpo cilíndrico que se remata por un templete cubierto por una cúpula de escamas.

Es interesante indicar el hecho de la desaparición del entresuelo, pasando la primera planta a ocupar el lugar del piso principal, rompiendo los esquemas románticos de los arquitectos de la época. El aspecto del edificio varía radicalmente; sin perder su esencia compositiva, se acoplan elementos decorativos entresacados del repertorio modernista en su vertiente art-nouveau y de piezas

experimentadas por Sagnier en el Ensanche Barcelonés como los miradores poligonales de grandes huecos acristalados. Se cuidan las texturas, utilizándolas para significar las diferentes partes del conjunto, alternando los muros lisos chapados con cerámica biselada de color verde, con los revocos de mortero en los que se acusa el despiece de sillería.

En definitiva, este edificio posee el valor emblemático de manifestarse como portador de unas tendencias, eminentemente decorativas, que conectaban, por primera vez en Valencia, con los lenguajes que desde Barcelona se estaban imponiendo para expresar el gusto de una burguesía industrial en alza.



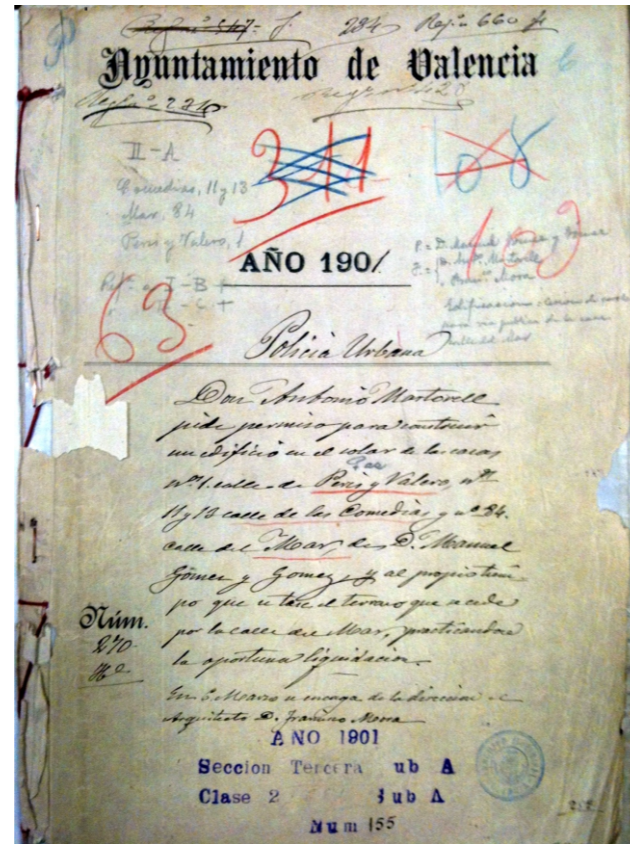
A continuación se muestra la documentación más trascendental referente a la tramitación originaria del Proyecto. Estos documentos han sido obtenidos del Archivo Histórico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, ubicado en el Palacio de Cervelló, sito en Plaza Tetúan, 3.

El extenso archivo alberga recopilaciones de documentos de distinta índole y datación. Comprende libros de actas desde 1306 hasta 1983, resoluciones de la alcaldía desde 1961 hasta 1993 y el Registro civil desde 1840 a 1870.

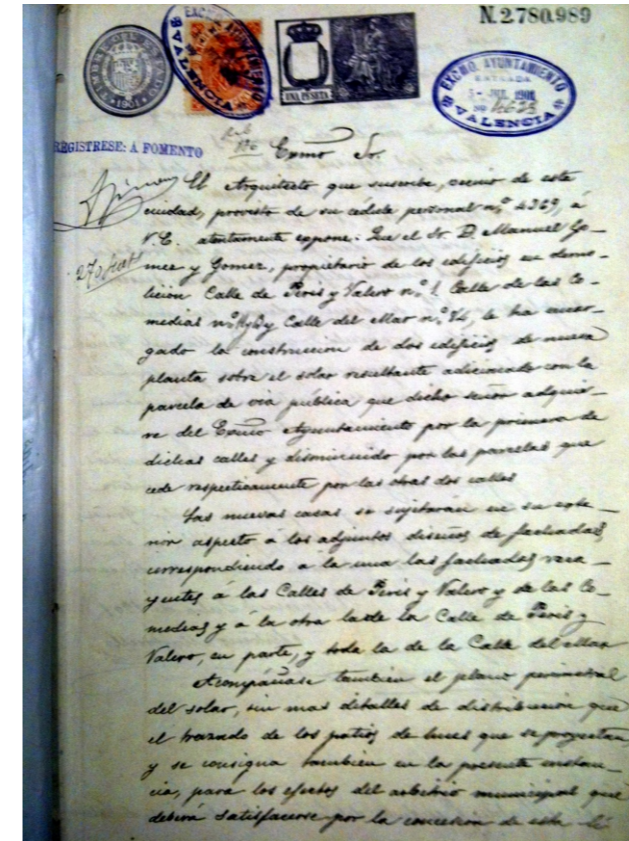
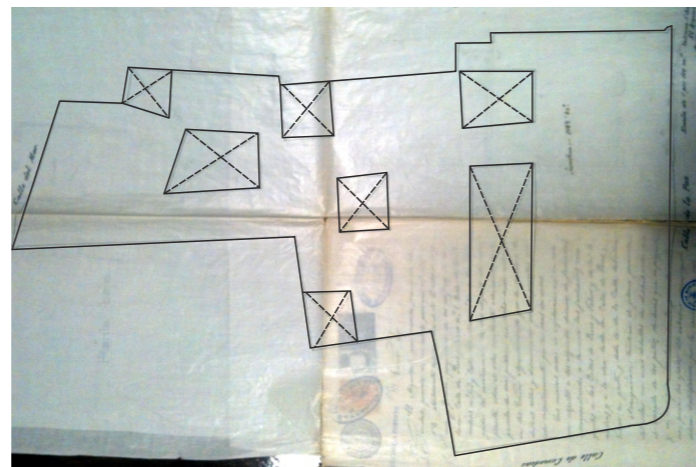
Según la datación de los documentos, se realiza una clasificación cronológica de todos los que aquí se guardan:

- Archivo Histórico, que comprenderá documentos desde 1226 hasta 1900.
- Archivo Moderno, con documentos desde 1901 hasta 1983.
- Archivo Urbanístico, donde se archivan planos anteriores a 1987.

Entre los documentos referentes a nuestro edificio encontramos la solicitud de licencia de edificación presentada por el arquitecto Antonio Martorell en Julio de 1901. Junto a la solicitud se adjuntan los primeros diseños de planos de fachada junto con un escueto plano de planta. Mediante esta documentación se comprueba que el Proyecto original de Martorell comprendía dos edificaciones, una de las cuales recaía su fachada en la Calle del Mar.



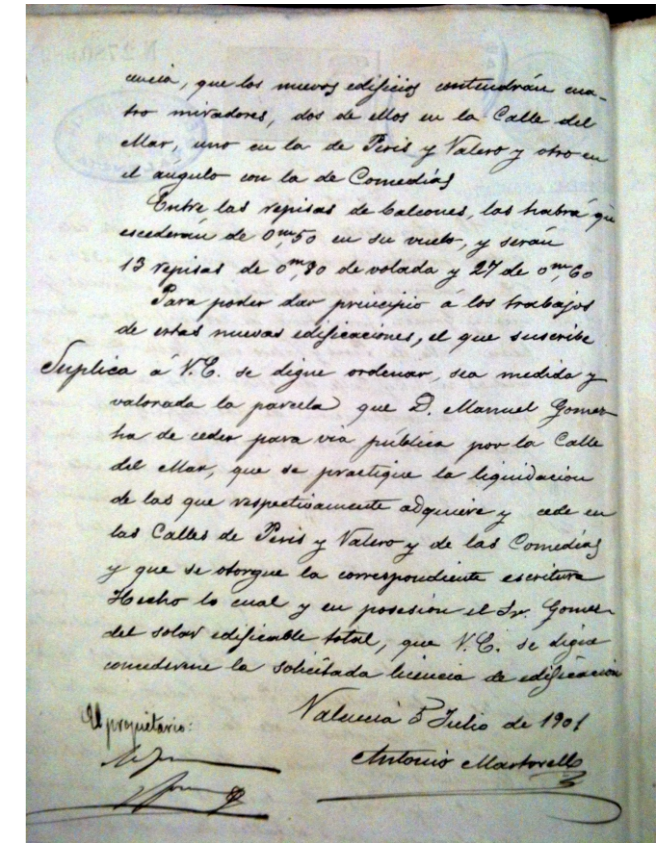
"Don Antonio Martorell pide permiso para construir un edificio en el solar de las calles: nº1 calle de Peris y Valero, nº 11 y 13 calle de las Comedias y nº 84 calle del Mar, de D. Manuel Gómez y Gómez y al propio tiempo que se tasa el terreno que se cede por la calle del Mar, practicándose la oportuna liquidación."



"Las nuevas casas se definirán según aspecto a los adjuntos diseños de fachadas, correspondiendo a la una de las fachadas recayentes a las Calles de Peris y Valero y de las Comedias y a la otra la de la Calle Peris y Valero, en parte, y la de la Calle del Mar.

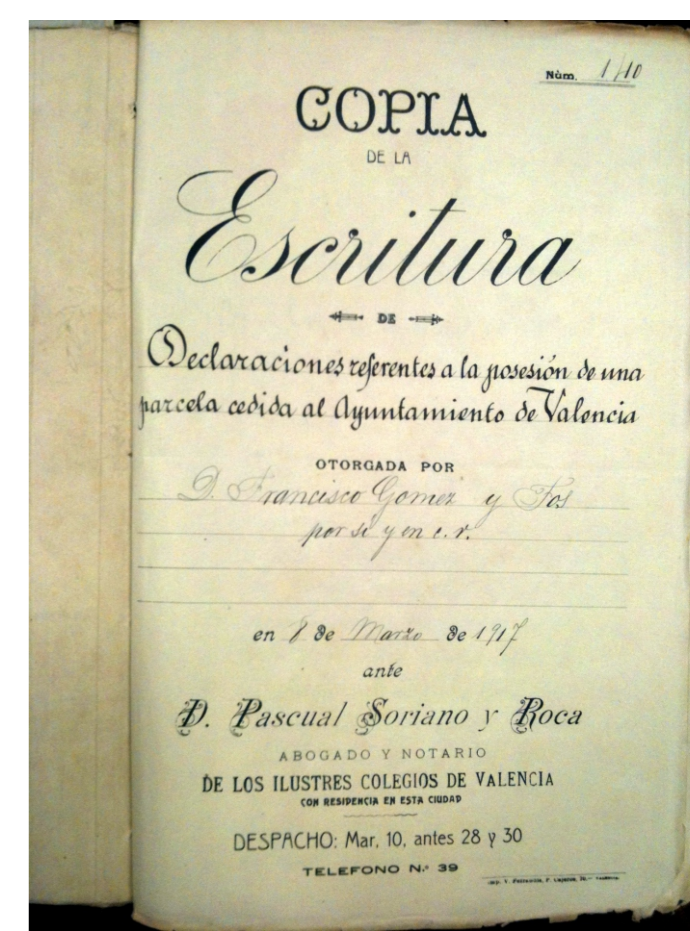
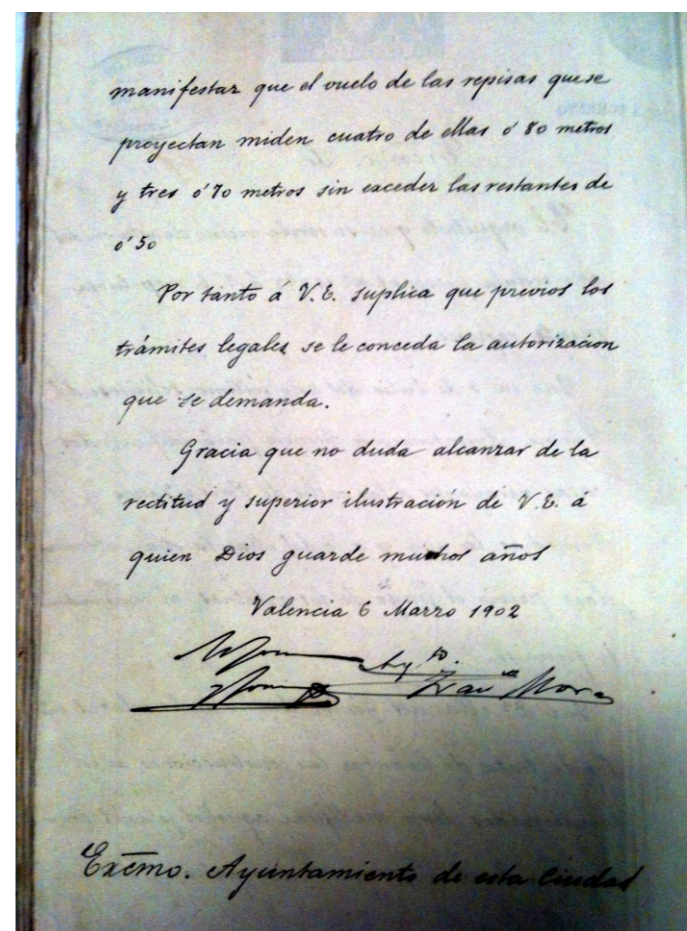
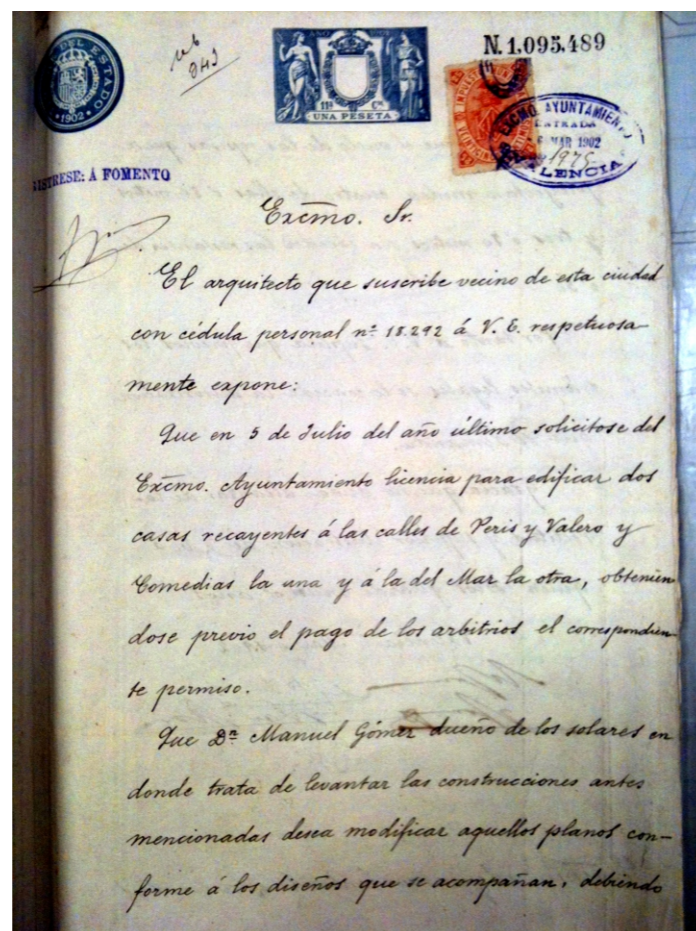
Acompañase también el plano perimetral del solar, sin más detalles de distribución que el trazado de los patios de luces que se proyectan (...)"

"(...) que los nuevos edificios contendrán cuatro miradores, dos de ellos en la Calle del Mar, uno en la de Peris y Valero y otro en el ángulo con la de Comedias. Entre las repisas de balcones, las habrá que excederán de 0,50 m en su vuelo, y serán 13 repisas de 0,80m. de volada y 27 de 0,60"



"Para poder dar principio a los trabajos de estas nuevas edificaciones, el que suscribe Suplica a V. E. se digne ordenar, sea medida y valorada la parcela que D. Manuel Gómez ha de ceder para vía pública por la Calle del Mar, que se practique la liquidación de las respectivamente adquiere y cede en las Calles de Peris y Valero y de las Comedias y que se otorgue la correspondiente escritura. Hecho lo cual y en posesión el Sr. Gómez del solar edificable total, qu V. E. se digne concederme la solicitada licencia de edificación."





Posteriormente encontramos también una solicitud de modificación de dicha licencia, suscrita ya por Francisco Mora un año más tarde, en marzo de 1902. Es aquí cuando se sustituyen los planos del Proyecto originario de Martorell por los de Mora, que serán los que finalmente marquen el diseño del edificio.

Se adjunta finalmente la Escritura del solar dotacional que el propietario Manuel Gómez cede al Ayuntamiento. El edificio Sagnier, también es conocido como "Casa Gómez", en honor a dicho propietario.

"El arquitecto que suscribe vecino de esta ciudad con cédula personal nº 18.292 á V.E.respetuosamente expone:

Que en 5 de Julio del año último solicitose del Excmo. Ayuntamiento licencia para edificar dos casas recayentes a las calles de Peris y Valero y Comedias la una y a la del Mar la otra, obteniéndose previo el pago de los arbitrios el correspondiente permiso.

Que D. Manuel Gómez dueño de los solares en donde trata de levantar las construcciones antes mencionadas desea modificar aquellos planos conforme a los diseños que se

acompañan , debiendo manifestar que el vuelo de las repisas que se proyectan miden cuatro de ellas 0,80 metros y tres 0,70 metros sin exceder las restantes de 0,50.

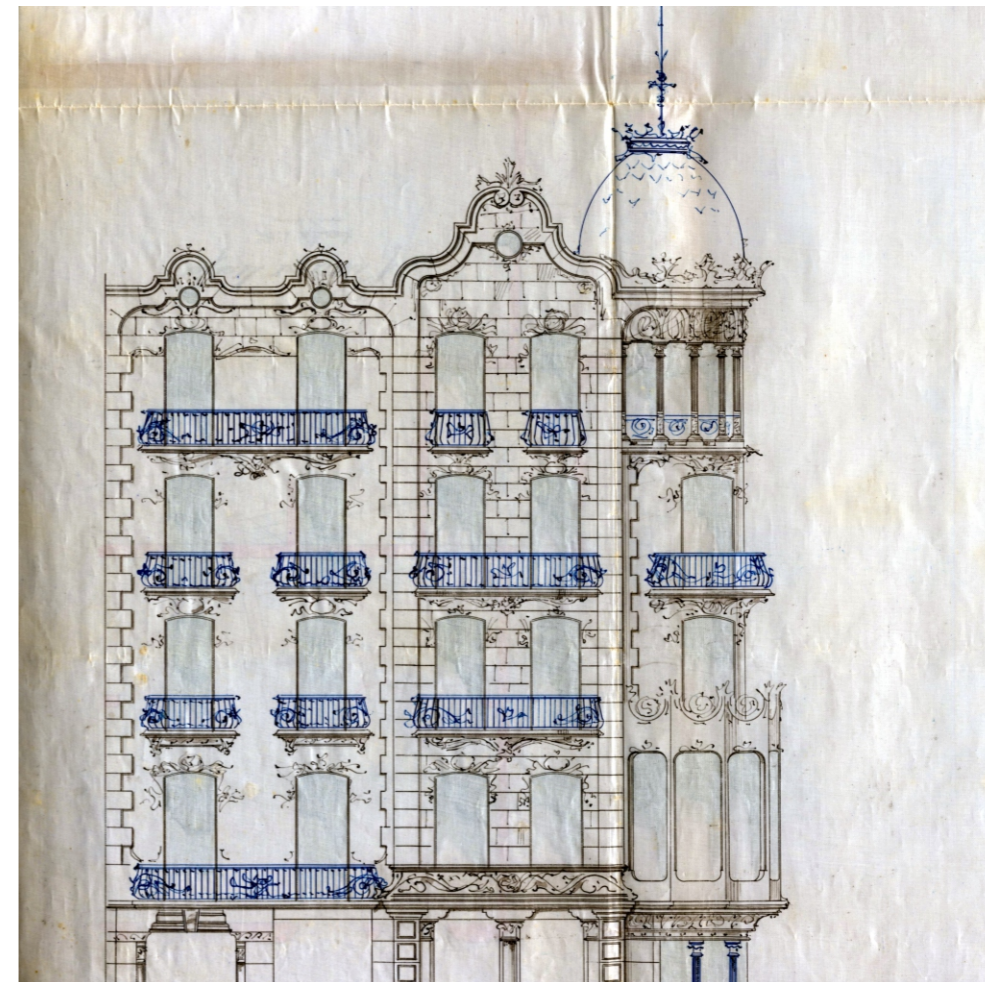
Por tanto á V. E. suplica que previos los trámites legales se le conceda la autorización que demanda.

Gracia que no duda alcanzar de la rectitud y superior ilustración de V. E. á quien Dios guarde muchos años.

Valencia 6 Marzo 1902"



Fachada Principal, C/ La Paz



Fachada recayente a C/ Comedias

Se puede apreciar en las imágenes los alzados definitivos de Francisco Mora encontrados entre la documentación aportada en el cambio de licencia. Existen ciertos rumores de que realmente fuese Enric Sagnier el autor de este diseño, aunque no se ha podido constatar verazmente. Sin embargo la documentación aportada viene suscrita por Francisco Mora y es quien se encargó de la dirección de la obra. No obstante la influencia de Enric Sagnier se encuentra bastante ligada al Proyecto de Mora.

No obstante fue gracias a Sagnier, que en encargo de este edificio recayó sobre Mora.

La familia Gómez, perteneciente a la burguesía acomodada Valenciana, conocía el éxito que por esos años estaba teniendo, entre la burguesía barcelonesa, la incorporación de los nuevos lenguajes modernistas como símbolo del progreso de una clase dominante. Mora conoció a Enric Sagnier durante sus estudios en Barcelona, quien, a su vez, era amigo de la familia Gómez. Esta circunstancia permitió el entendimiento mutuo.



## 2.1.6 Evolución histórica.

El conjunto urbano que forma la calle de la Paz, suma del espacio público y de los edificios con fachada a ella que la configuran, es el resultado de múltiples actuaciones urbanísticas que, a lo largo del tiempo, se han ido produciendo paralelamente al crecimiento de la ciudad y a las circunstancias sociales que en cada momento de su historia han concurrido; habiendo sido una de las calles de la zona céntrica más representativas de una estructura socio-económica característica.

La historia de la Calle de la Paz puede remontarse a la época romana, donde al parecer el terreno que hoy ocupa, a juzgar por los hallazgos encontrados cuando se han realizado algunas nuevas construcciones o reformas, quedaba situado extra-muros de la Ciudad. El embrión de la calle data del años 1465, si bien se le conocía bajo el nombre de calle "des Caputxers", por vivir en ella los operarios que trabajaban en la fabricación de capuchas, ofreciendo el aspecto de un callejón estrecho que empezaba en la Plaza de Santa Catalina, hoy ampliada con el nombre de Zaragoza. También se le conoció en la primera parte de su actual tramo, como calle "dels Capllevats" y calle del "Forn de la CEca", nombre que le dió un horno que así se llamaba, situado a la salida del callejón y que parece ser que adoptó esta denominación a raíz de haberse instalado por las proximidades la Casa Real de la Ceca, edificio donde se acuñaba moneda.

Durante el siglo XIX y hacia la mitad del mismo, es cuando se da el primer paso para su apertura, a raíz del derribo de los conventos de Santa Tecla y San Cristobal, proyectándose lo que luego sería la definitiva calle y recibiendo el nombre de "Revolución", aludiendo a los sucesos acaecidos hasta que en 1878 se decidió llamarla "de la Paz" para conmemorar el final de la tercera Guerra Carlista. Si bien con posterioridad y hacia finales del siglo se denominó como calle de Peris y Valero, en recuerdo del alcalde de Valencia que fue miembro de la Junta Revolucionaria constituida tras los acontecimientos.

Pasaron no obstante bastantes años hasta que, por fin, se abriera la totalidad de la calle de la paz, tal y como se nos aparece ahora, ya que en su último tramo junto a la plaza de Alfonso el Magnánimo estaba taponada por las edificaciones existentes en el Callejón de el Paraíso, que iba desde la calle de Bonaire hasta el Parterre y que constituyó la gran dificultad para su ensanche y reforma. Acordada por el Ayuntamiento la expropiación de las citadas casas, se logra por fin, a finales de 1903, la apertura definitiva de la calle que tras denominarse alternadamente de Peris y Valero y de la Paz, fue rotulada definitivamente como calle de la Paz en 1923.



Calle de Peris y Valero (antes Paz). Fototipia Thomas. Ca. 1906.

El estado actual de la calle es pues, el de una calle muy tradicional y característica, pero que se ha convertido en una importante vía de circulación rodada donde el tránsito es alarmente por ser itinerario obligado para llegar al centro desde los barrios situados al otro lado del río (Alameda, Viveros, Paseo del Mar, tránsitos del norte, etc.).



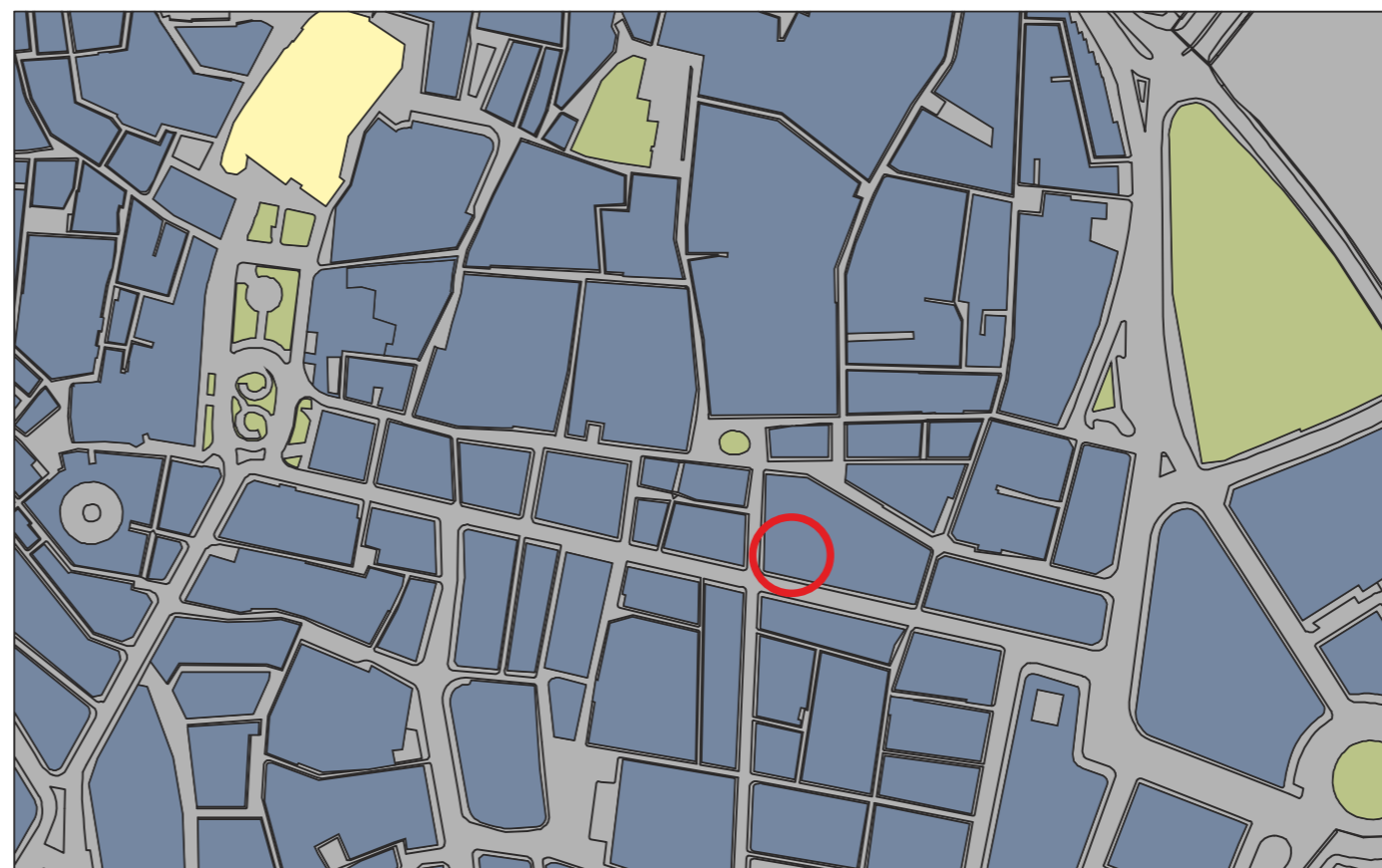
La calle se desarrolla en una línea recta desde la plaza de Alfonso el Magnánimo hasta la plaza de la Reina, con una longitud aproximada de 402 metros y una anchura sensiblemente uniforme de catorce metros, de los cuales nueve corresponden a la calzada de vehículos. Su orientación es sensiblemente este-oeste, en cuyo sentido tiene su visualización más característica, con la Torre de Santa Catalina como final de perspectiva.


A ella acceden siete calles y la cruzan cuatro, cuyas denominaciones y anchuras son las siguientes: calle Bonaire (cinco metros), calle Comedias (10 metros), calle del Beato Juan de Ribera (3 metros), calle Medines (3,5 metros), calle de la Cruz nueva.



## 2.2. Documentación gráfica del estado actual.

### 2.2.1. Situación y emplazamiento. Ficha urbanística.





**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
Àrea de Urbanisme, Vivenda i Qualitat Urbana  
Servei de Planejament

**DATOS CATASTRALES**

| Ref. Catastral | Ref. Plano | Calle | Número |
|----------------|------------|-------|--------|
| 6128507        | YJ2762G    | PAZ   | 23     |

**PARTICIÓN URBANÍSTICA:**  
Superficie gráfica (m²) 311.88 | Número de partes 1 | Subparcela 1 | Superf. subparcela (m²) 311.88 | Hoja(s) Serie C 34

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA:**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**  
P.D.U.U. BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (RI1277) - PEPRI Seu-Xerea. AP18/12/92. BOP 26/02/93 NN.UU.

**CLASIFICACIÓN:**  
Sistema General

**CALIFICACIÓN:**  
(CHP-121)C. Histórico Protegido Ciutat Vella SEU - XEREA

**USOS:**  
Residencial plurifamiliar

**CONDICIONES DE PARCELA:**  
Sup. Mín (m²) 0.00 | Fach. Mín (m) 0.00 | Rectángulo inscrito (m) 0 | Ángulo Líndes (g. sexa) 0 | Ocupación 0 | Agregación Obligatoria Art. 5.7 NN.UU PGOU | Informe Líneas

**CONDICIONES DE VOLUMEN:**  
Número Plantas 1 | Altura Cornisa (m) 0 | Altura Planta Baja (m) 0 | Altura cornisa máxima 0 | Coef. Edificabilidad Neta (m²/m²) 0 | Consulta Específica

**CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:**  
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:

**DATOS CATASTRALES**

| Ref. Catastral | Ref. Plano | Calle | Número |
|----------------|------------|-------|--------|
| 6128507        | YJ2762G    | PAZ   | 23     |

**PARTICIÓN URBANÍSTICA:**  
Superficie gráfica (m²) 311.88 | Número de partes 1 | Subparcela 1 | Superf. subparcela (m²) 311.88 | Hoja(s) Serie C 34

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA:**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**  
P.D.U.U. BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (RI1277) - PEPRI Seu-Xerea. AP18/12/92. BOP 26/02/93 NN.UU.

**CLASIFICACIÓN:**  
Sistema General

**CALIFICACIÓN:**  
(CHP-121)C. Histórico Protegido Ciutat Vella SEU - XEREA

**USOS:**  
Residencial plurifamiliar


**CONDICIONES DE PARCELA:**  
Sup. Mín (m²) 0.00 | Fach. Mín (m) 0.00 | Rectángulo inscrito (m) 0 | Ángulo Líndes (g. sexa) 0 | Ocupación 0 | Agregación Obligatoria Art. 5.7 NN.UU PGOU | Informe Líneas

**CONDICIONES DE VOLUMEN:**  
Número Plantas 1 | Altura Cornisa (m) 0 | Altura Planta Baja (m) 0 | Altura cornisa máxima 0 | Coef. Edificabilidad Neta (m²/m²) 0 | Consulta Específica

**CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:**  
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva


OBSERVACIONES:

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**



1:1000

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**



1:1000

El edificio Sagnier II, tiene un GRADO DE PROTECCIÓN 2.

**CAPITULO SEGUNDO:** Zona de Conjuntos Históricos Protegidos.

Sección primera: Definición, ámbito, subzonas y usos.

**Artículo 6.4.- Definición y ámbito.**

La Zona de Conjuntos Históricos protegidos está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo. Abarca aquellas áreas que han servido de origen a la formación de núcleos urbanos tradicionales (Ciutat Vella,

Poblats Marítims) como aquellas otras de origen agrícola absorbidas por el continuo urbano, afectadas por sustituciones tipológicas y generadoras, en algunos casos, de crecimientos de tramas urbanas a las que este Plan les asigna distinta calificación urbanística.

**Artículo 3.66.- Nivel nº 2. Régimen.**

1. Protección básica: estructural. Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización

de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo.

2. Protección subsidiaria: parcial.

a) Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitivo de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves

problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

b) También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto de los pormenorizados en el catálogo cuando así lo autorice expresamente éste. En tal caso se aplicará -en lo demás- el mismo régimen regulado para el nivel de protección nº 3 afin de garantizar que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.



ALZADO C/ LA PAZ

E: 1/150



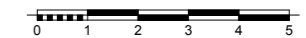
ALZADO C/ COMEDIAS

E: 1/150

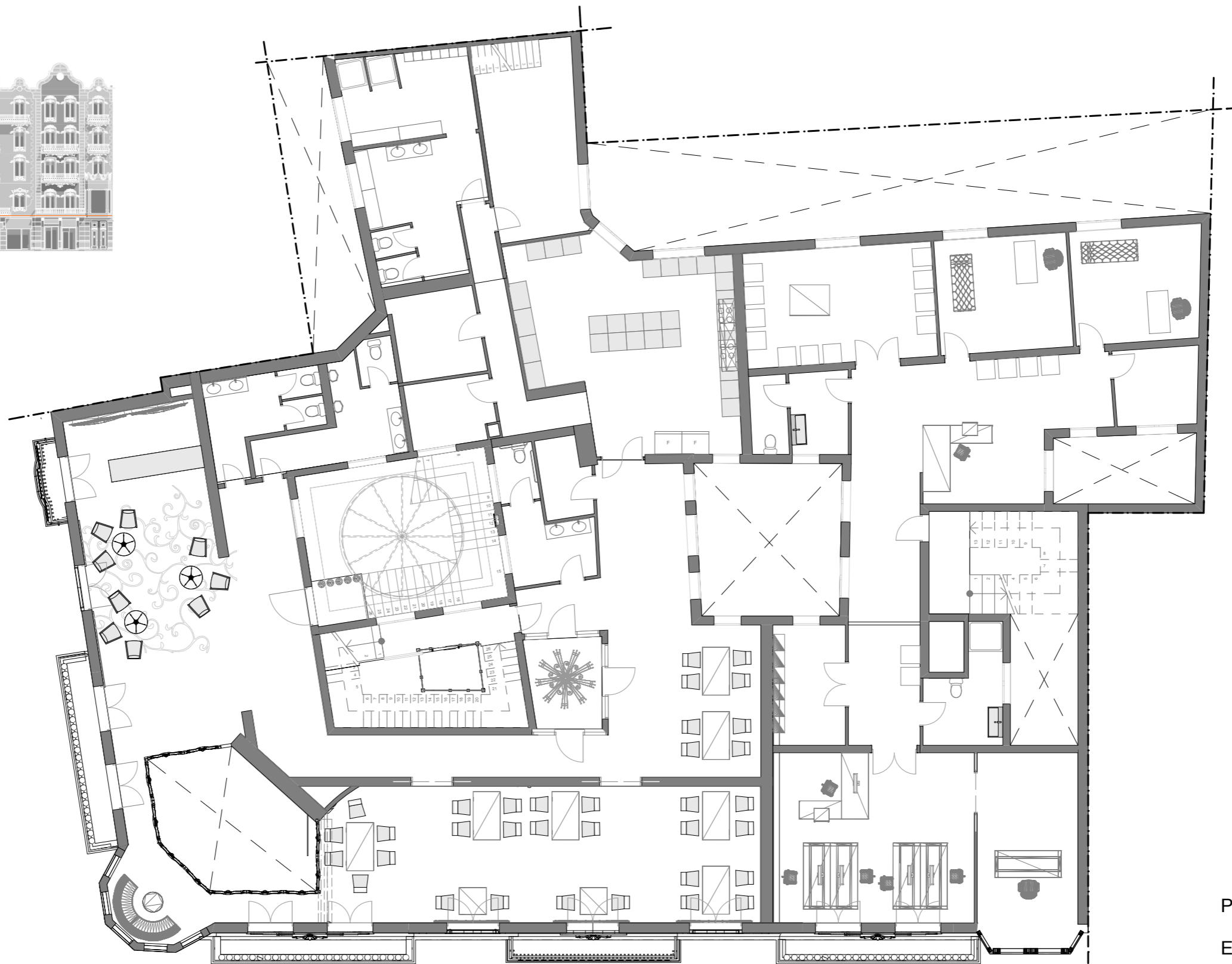


PLANTA BAJA

E: 1/150

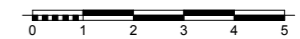


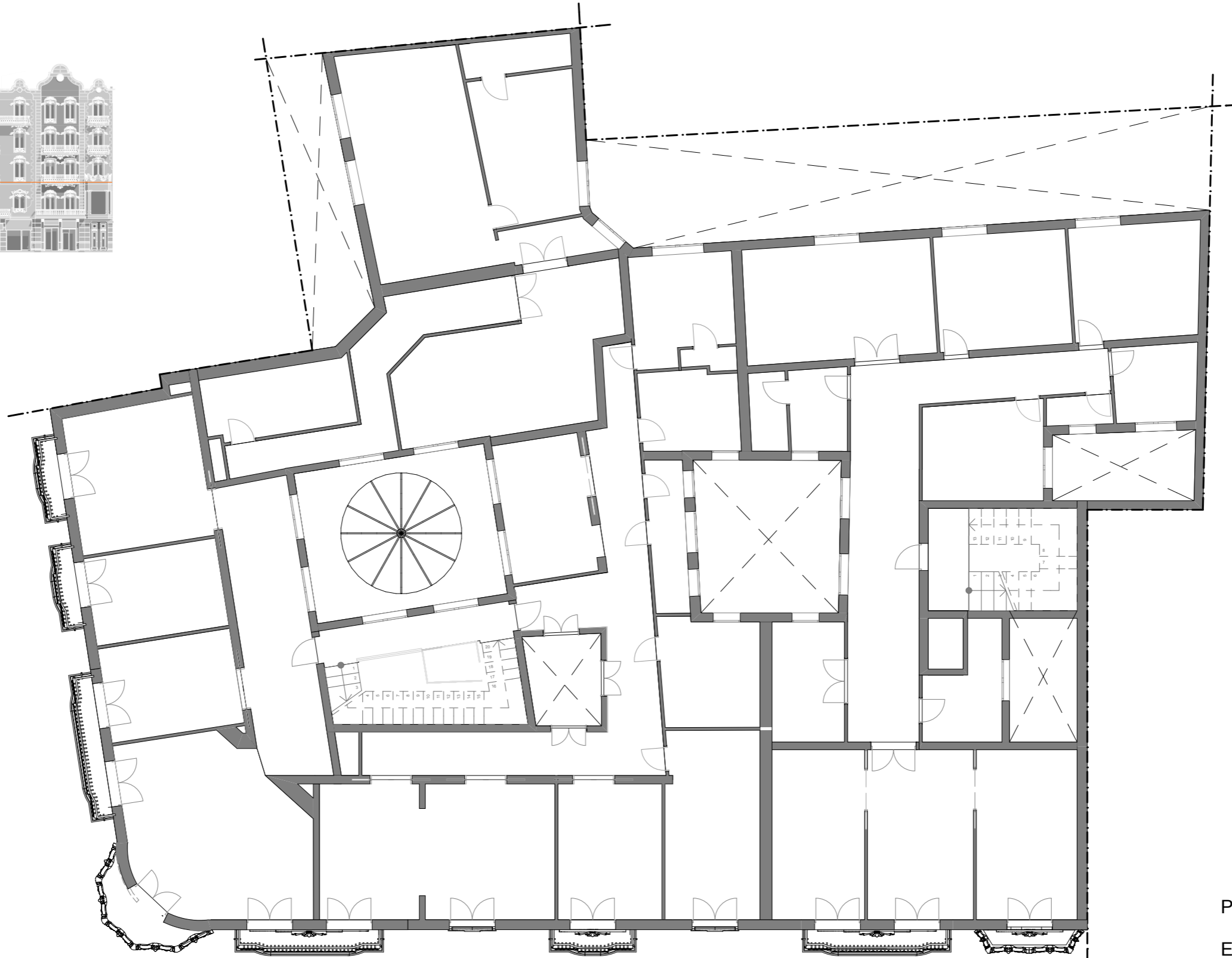




PLANTA 1ª

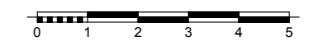
E: 1/150

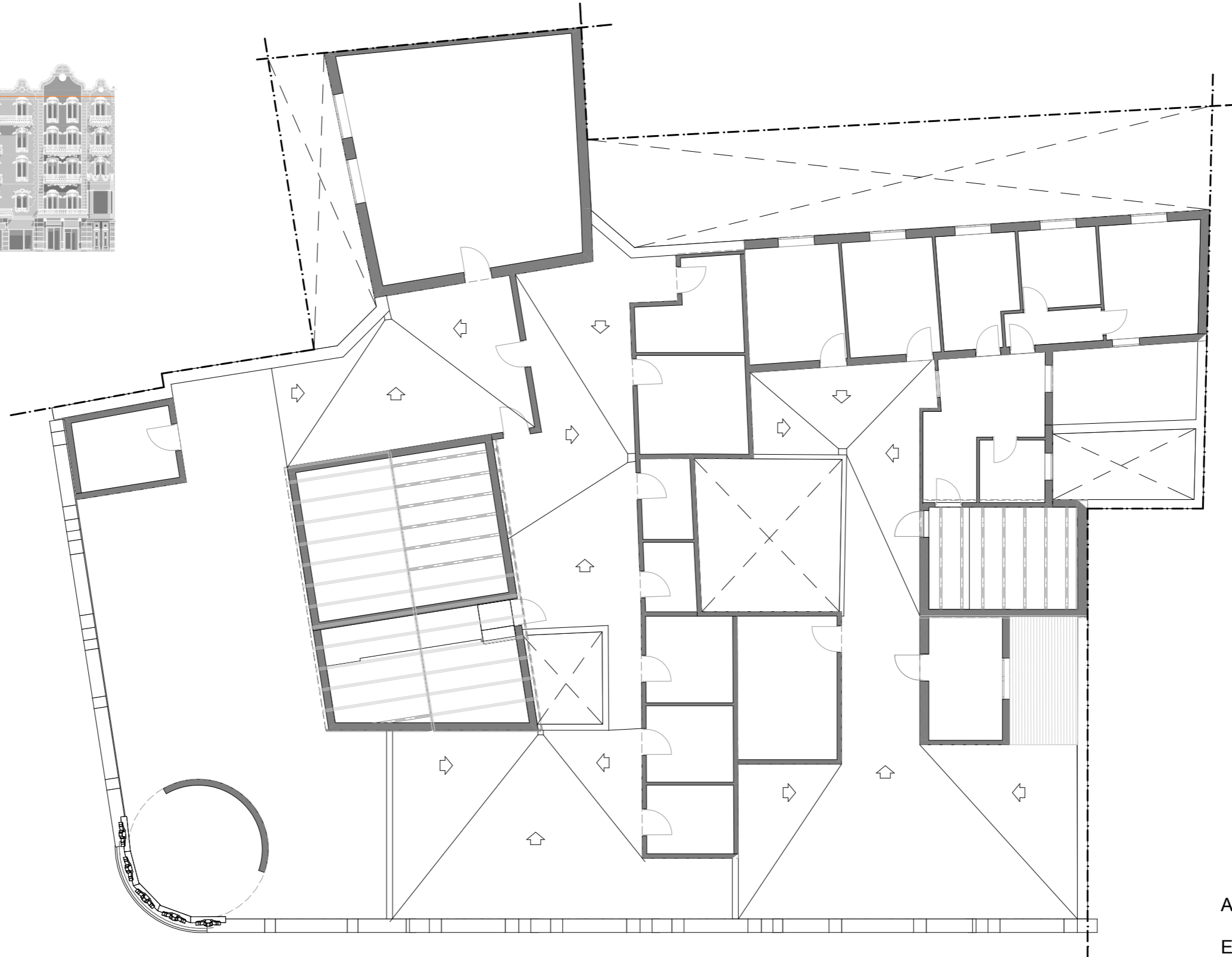




PLANTA 2ª - TIPO

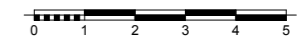
E: 1/150

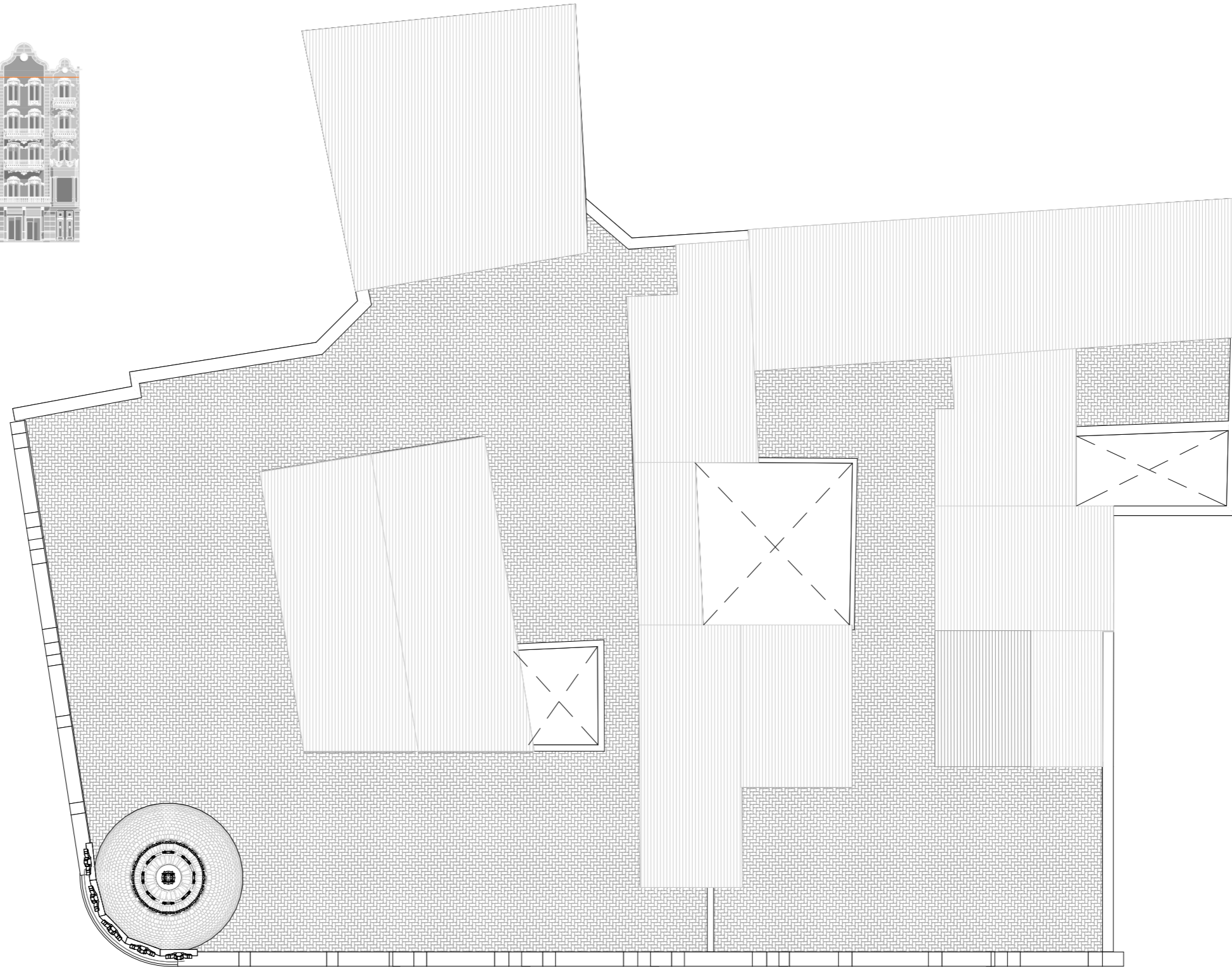




AZOTEA

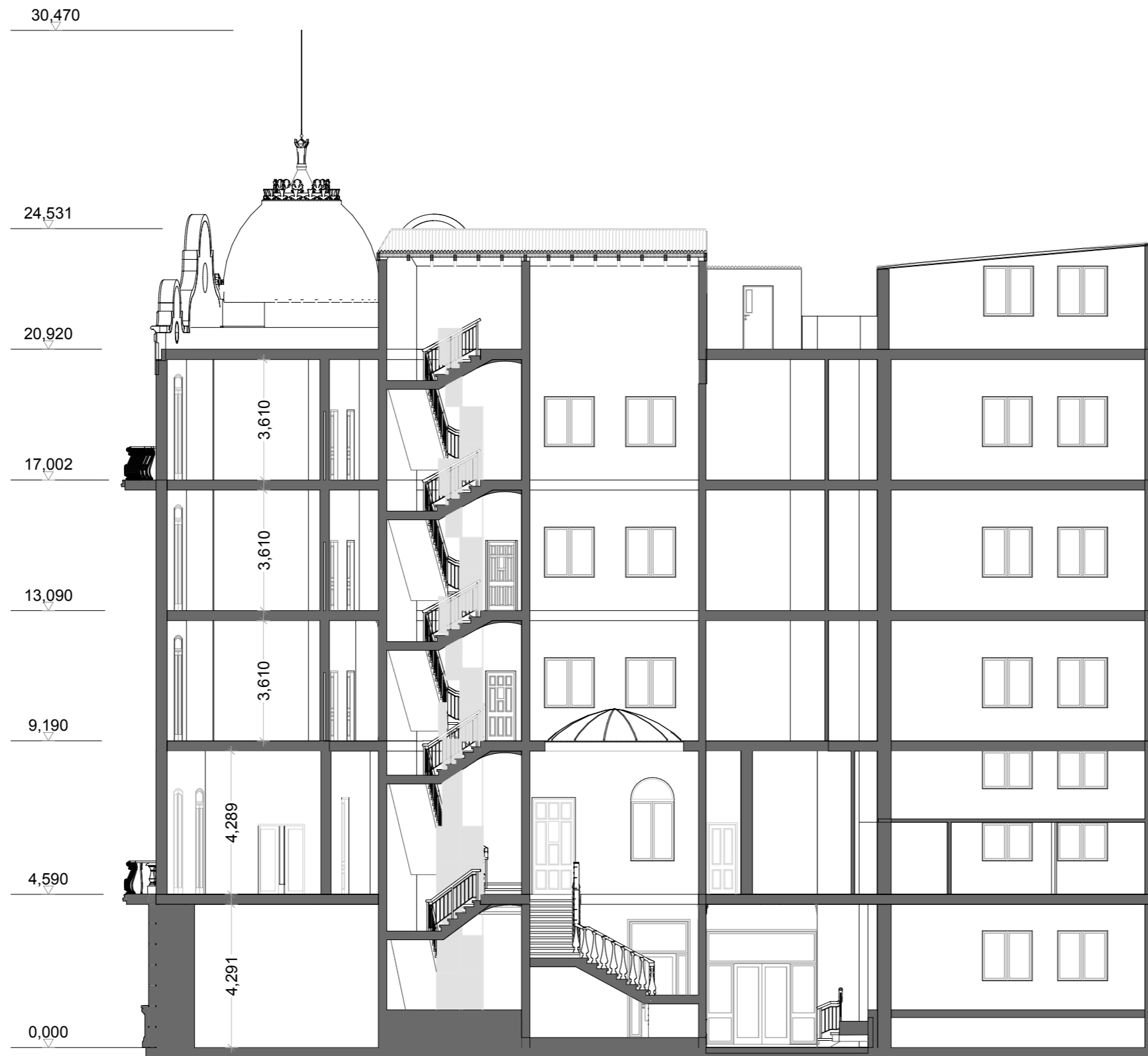
E: 1/150





CUBIERTAS

E: 1/150



SECCIÓN A-A'

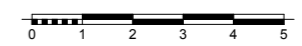
E: 1/150





SECCIÓN B-B'

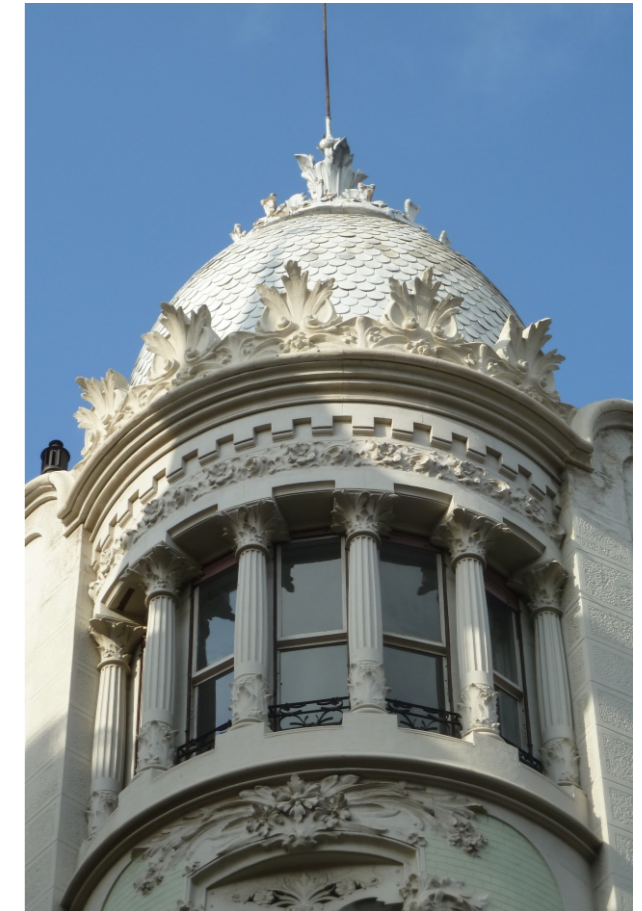
E: 1/150





2.2.4. Reportaje fotográfico.







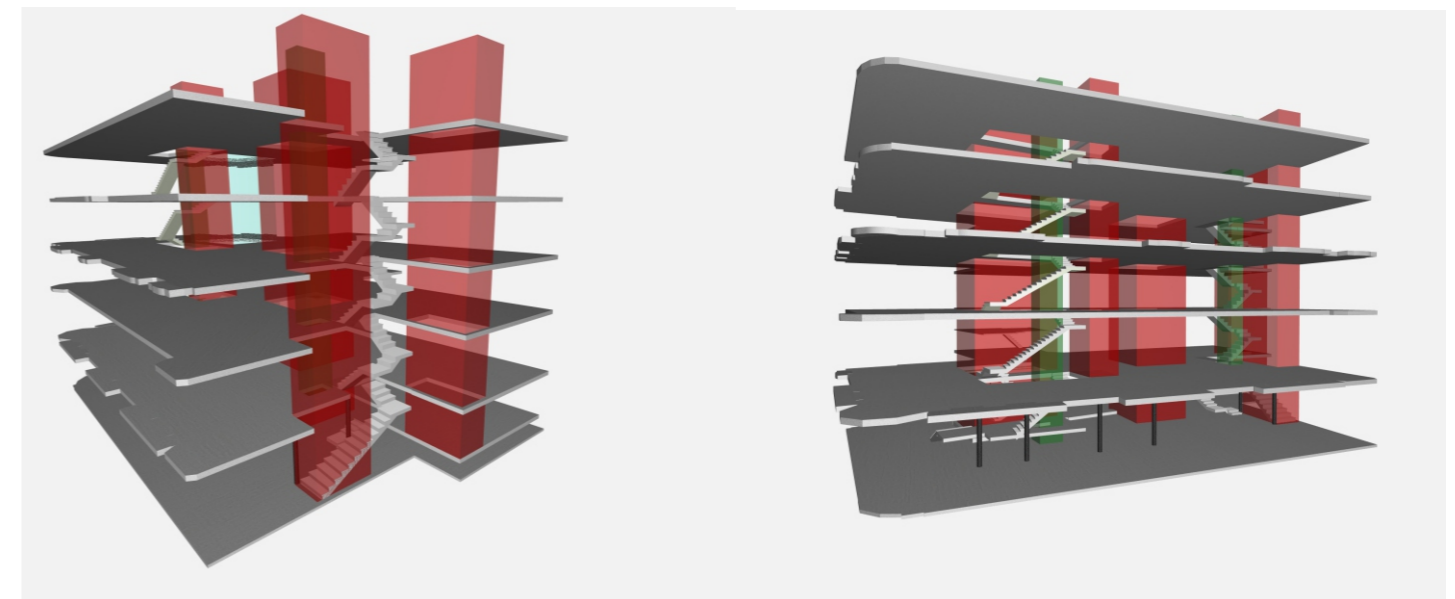
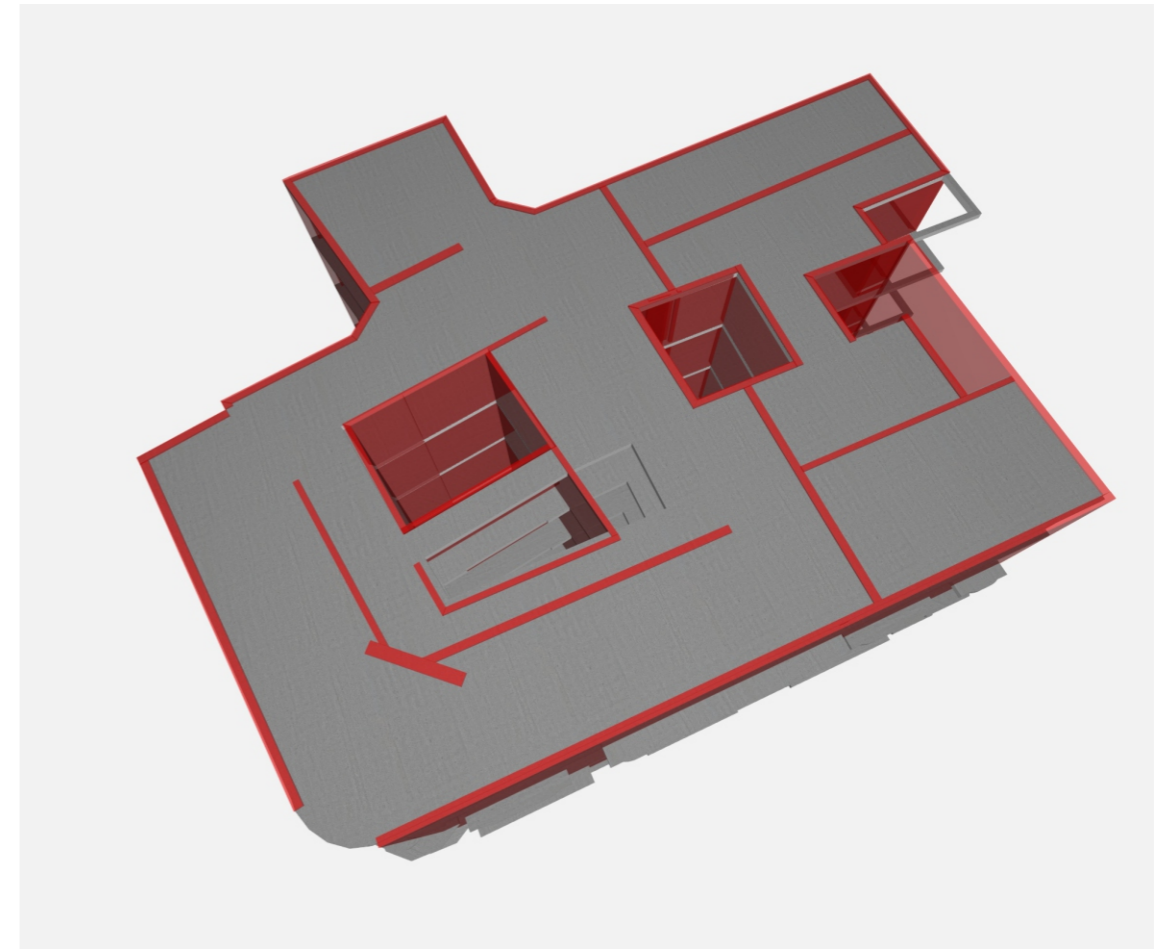


más económico, apoyando las viguetas sobre la cadena previamente colocada (chapa metálica de 50x9), que también ofrecía buenos resultados.

En definitiva, se trata de un sistema de construir tradicional, que durante el curso de los años ha ido introduciendo una serie de pequeñas evoluciones. Este sistema, inicialmente constituido por muros de sección generosa que por sus proporciones le confieren cierta autoestabilidad, tenía como material base la piedra, tapia, o bien una mezcla de materiales aprovechados y unidos fundamentalmente con barro.

Posteriormente, a mediados del siglo XIX, con la aplicación masiva de la obra de fábrica, disminuyen sensiblemente los grosores, hasta configurar un sistema basado en una interdependencia de paredes para dar estabilidad al conjunto.

Este último tipo constructivo se mantuvo vigente hasta bien entrada la década de los cincuenta.



## 3.2. Transformación, habilitación o cambio de uso.

### 2.3.1. Estado del sistema estructural.

En los trabajos previos de documentación del edificio, no se encontró información específica acerca de la estructura portante. No obstante, a partir de los planos de distribución que hemos obtenido, la fecha en la que data la construcción del edificio y otras edificaciones similares de ese mismo periodo; a través de todo ello, podemos intuir la tipología y distribución de los elementos estructurales.

Así pues, la tipología estructural del presente edificio se antoja como una estructura compuesta fundamentalmente de muros portantes y elementos de fundición puntuales.

Sobre estos muros apoyarán vigas metálicas, las cuales debían tener por lo menos una entrega de 20 cm, y cada vigueta debía apoyarse en una placa de palastro (placa de acero galvanizado, reforzado mediante el laminado en frío de estrías en su superficie), para repartir la presión sobre el muro. Sin embargo casi siempre se optaba por otro método

La comunicación vertical entre las distintas plantas se lleva a cabo por medio de tres núcleos de escaleras. Dos de ellos se encuentran ubicados en el zaguán recayente a la C/ Comedias, y el tercero en el zaguán ubicado en la C/ La Paz. En el primero de ellos, una de las escaleras tiene el desarrollo de una única altura, y da acceso exclusivamente a la planta primera. La segunda escalera de este zaguán da acceso al resto de la planta y a través de la misma se accede a dos viviendas por planta. La tercera escalera da acceso a una vivienda por planta. Ambos núcleos de comunicación vertical disponen de medios mecánicos de elevación.

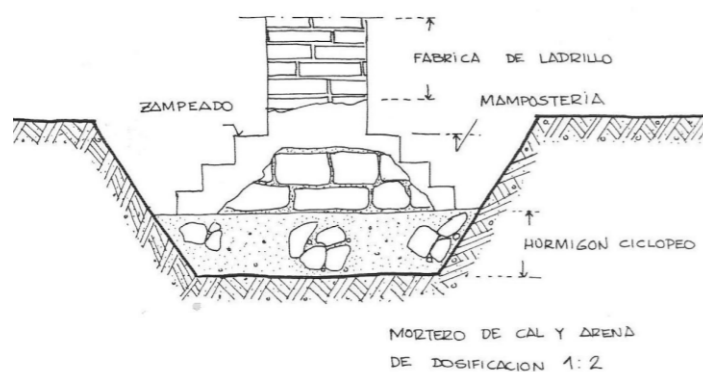
### 2.3.2. Cimentación y cerramientos.

Durante la labor de investigación se encontraron ciertas connotaciones acerca de la posible tipología de cimentación empleada. Esta se correspondería con el sistema de zampeado, empleado en la época de consolidación del edificio.

El zampeado, denominación que utilizan en algunos tratados, consistía en una cimentación realizada con sillares o mampostería en forma de trapecio, en la cual se pasa gradualmente, sin crear puntos débiles, del ancho del zampeado al del muro. Se marcaba como criterio de apoyo de cada hilada superior de sillares 2/3 de la pieza.

Su excavación por tanto era de forma invertida trapecoidal que posteriormente se rellenaba con las tierras extraídas.

En cuanto a los cerramientos, se resuelven en planta baja mediante sillaría de piedra, con un espesor aproximado de 60 cm. Este cerramiento actúa como muro portante, probablemente su espesor se reduciría en las últimas plantas del edificio al reducirse las cargas de los forjados a recibir.



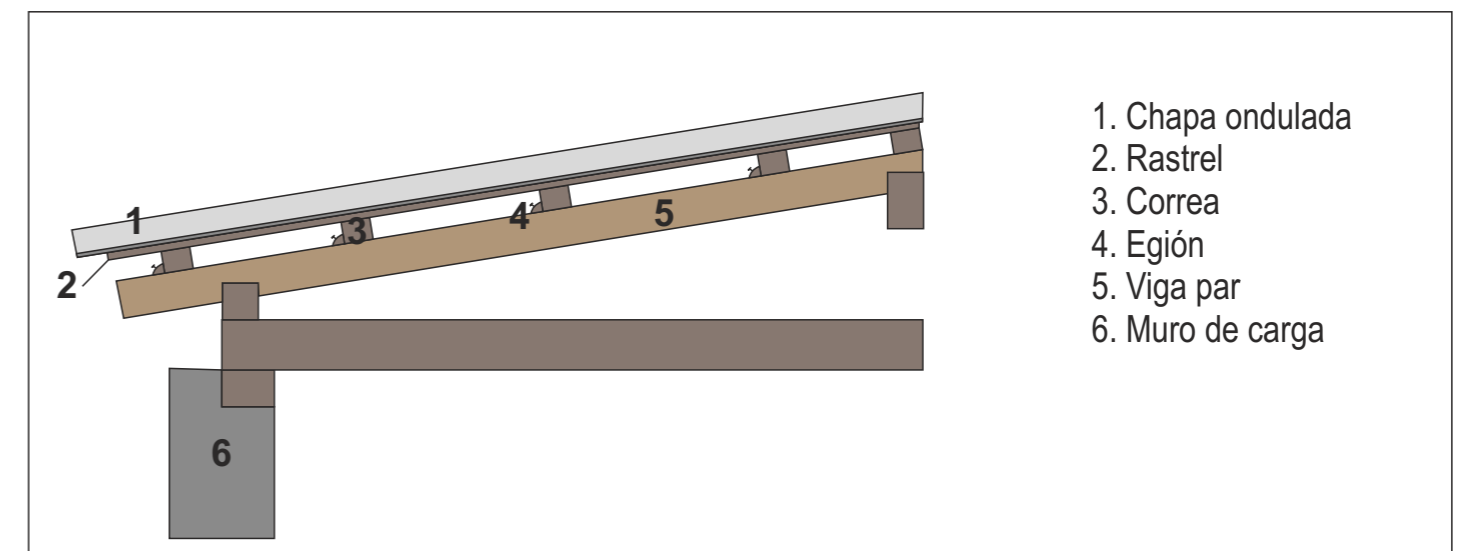
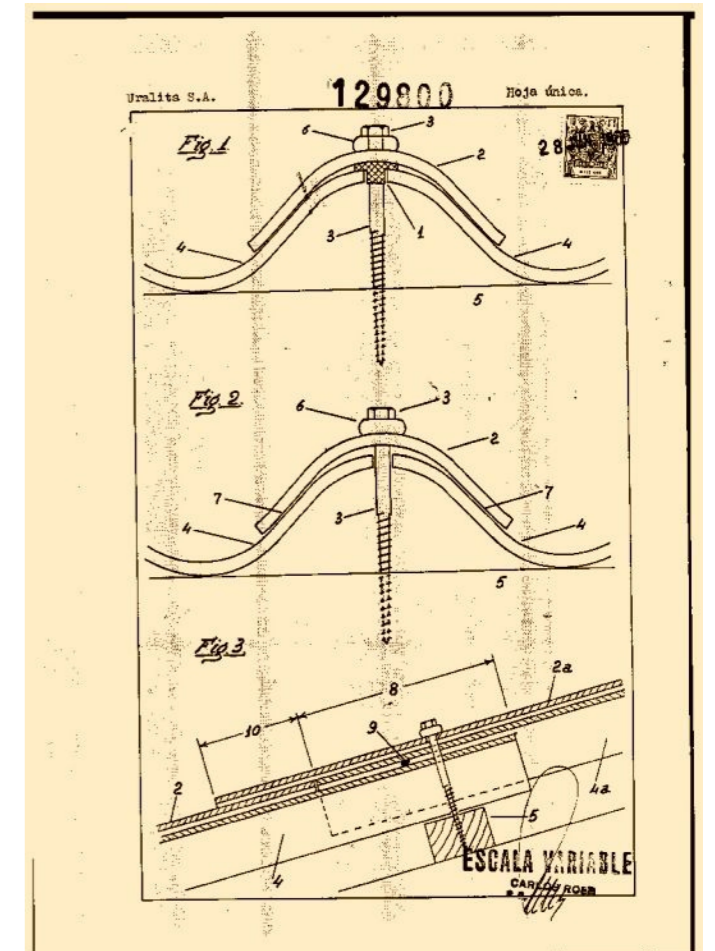
### 2.3.3. Cubiertas y red de saneamiento.

La cubierta del edificio está resuelta mediante una azotea transitable convencional, acabada mediante pavimento de rasilla.

Tanto la caja de escalera como el patio de luces central se encuentran culminados por una estructura inclinada metálica y recubierta mediante placas onduladas policarbónicas. Estas placas al ser translúcidas actúan a modo de lucernario, permitiendo el paso de luz natural al interior del edificio.

En la zona de trasteros, la cubierta se resuelve mediante una cubierta de chapa ondulada, que desagua en la cubierta de terraza.

En la planta de cubierta se evacuaran las aguas por los sumideros dispuestos en ella, recogándose en las respectivas bajantes que discurrirán por los patios de luces hasta los colectores principales.



1. Chapa ondulada
2. Rastrel
3. Correa
4. Egión
5. Viga par
6. Muro de carga

### 2.3.4. Pavimentos y revestimientos.

#### PAVIMENTOS

La pavimentación resuelta para la zona del zaguán consiste en un adoquinado mediante piezas pétreas. La colocación se realiza extendiendo primero una capa de arena sobre la base y a continuación el embaldosado mediante los adoquines.

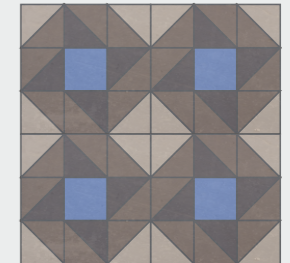
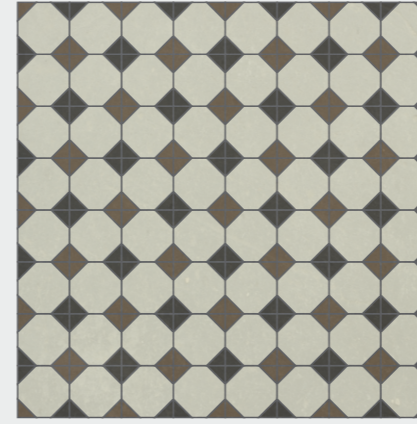
Esta tipología varía al adentrarnos en la zona de la escalera principal, donde los pavimentos se resuelven a base de mármol blanco macael. Estos acabados se disponen en los rellanos en piezas de 20x20 cm, con una orientación de 45° a la línea de intersección con la tabiquería. Se emplean piezas más grandes para revestir el peldaño de la escalera, ajustándose las dimensiones de las placas a las respectivas huellas y contrahuellas.

Tras haber visitado una de las viviendas, comprobamos que todavía se mantienen los solados originales. Éstos se resuelven mediante mosaicos conformados con teselas de diferentes colores y formas. Dichas teselas corresponden a pequeñas piezas cerámicas realizadas con gres porcelánico coloreado en masa.

Ésta técnica bastante empleada en la época, se conoce como "pavimento de gres Nolla".

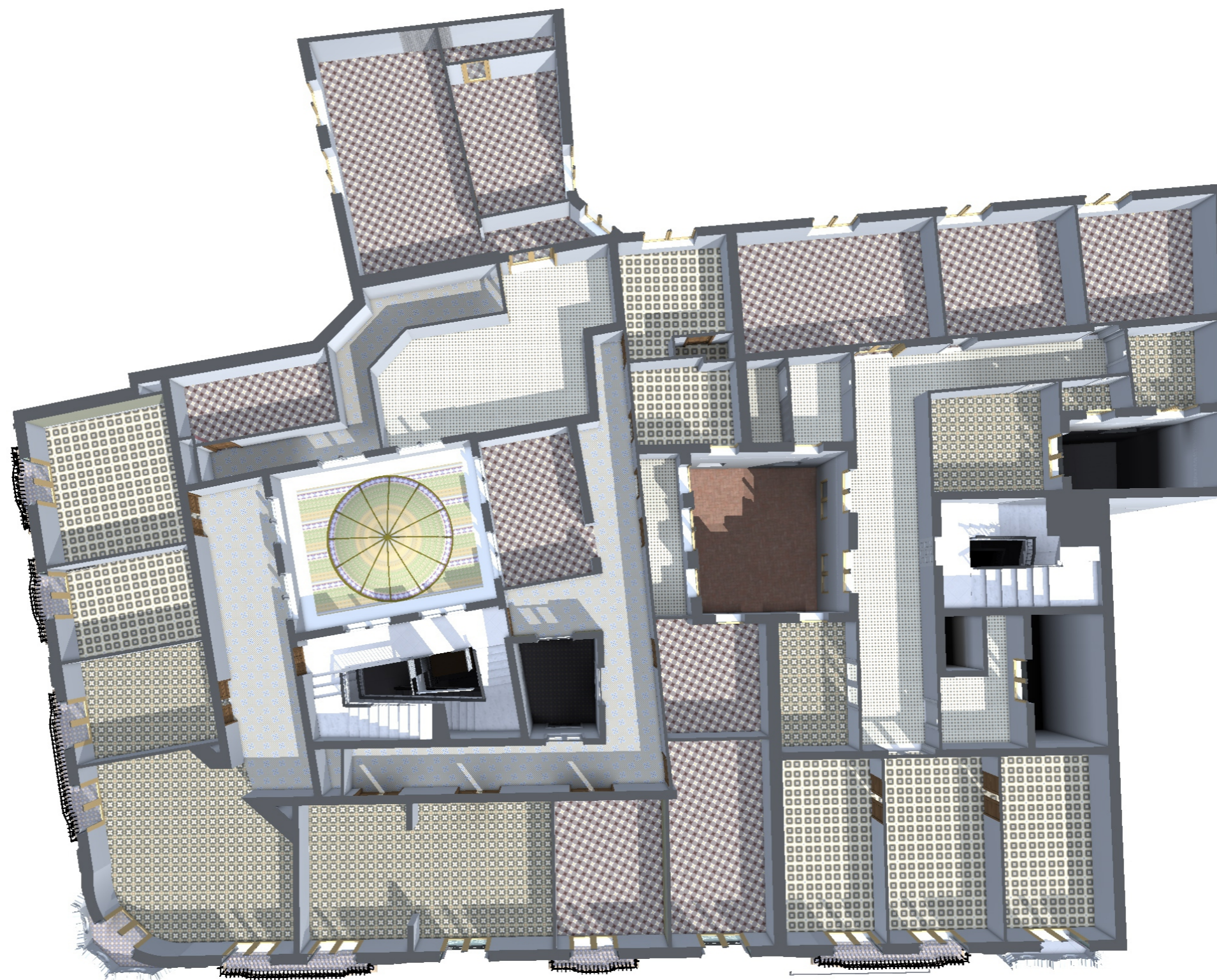
Tanto la gama cromática, como la complejidad y disposición de las tramas de los mosaicos y cenefas varían dependiendo de las diferentes estancias donde están colocados. Así pues nos encontramos con multitud de diseños, de los cuales se han recogido tomas fotográficas para realizar un estudio compositivo e integrarlos posteriormente a la recreación del edificio

#### Vectorización Pavimentos Gres Nolla





REPRODUCCIÓN APROXIMADA DEL  
PAVIMENTADO DE MOSAICO NOLLA





## REVESTIMIENTOS EXTERIORES.

Los muros de cerramiento en planta baja, se encuentran revestidos por un zócalo de piedra tallada perimetral que no cuenta con tratamiento superficial alguno. Sillares similares se emplean para revestir el resto de fachada en planta baja.

En los paramentos del resto de plantas se combinan varios acabados: chapado con cerámica biselada de color verde suave y revocos de mortero con despiece de sillería.

### Revoque de mortero a la cal

Los revocos están constituidos por una serie de capas de mortero superpuestas, tendidas o proyectadas sobre un paramento base. Su elaboración se realiza con una proporción de un volumen de cal por dos o tres de arena de río (1:2 y 1:3). La cal empleada puede ser la hidratada en polvo o la cal en pasta, lo que supone un reajuste del volumen de arena y agua a emplear para mantener las proporciones. La dosificación 1:4 se emplea para la realización de los enfoscados que sirven para regularizar el soporte y como base de las siguientes capas. Los morteros con proporciones 1:1 a 1:3, se utilizan para realizar los revocos o capas de terminación que pueden presentar una multitud de acabados ornamentales.



- Chapado cerámico
- Revoque mortero cal
- Piedra natural



### 2.3.5. Particiones y carpinterías.

#### PARTICIONES

Las particiones interiores se resuelven mediante ladrillo macizo de 12cm de espesor con un enlucido de yeso a cada lado de la pared.

#### CARPINTERIAS

La puerta de acceso al zaguán de la Calle la Paz es una puerta abatible de dos hojas, de madera de nogal, decorada sutilmente con ornamentación floral. La puerta del zaguán con acceso desde Calle Comedias, dispone también de dos hojas de madera pero en este caso acristaladas y ornamentada con cerrajería. En este mismo zagúan, existe un cubil destinado a portería confeccionado con un original diseño circular confeccionado también en la misma madera que la puerta de entrada.

La carpintería de huecos de fachada está compuesta por dos hojas abatibles acristaladas con travesaño superior, realizadas en madera lacada en blanco.





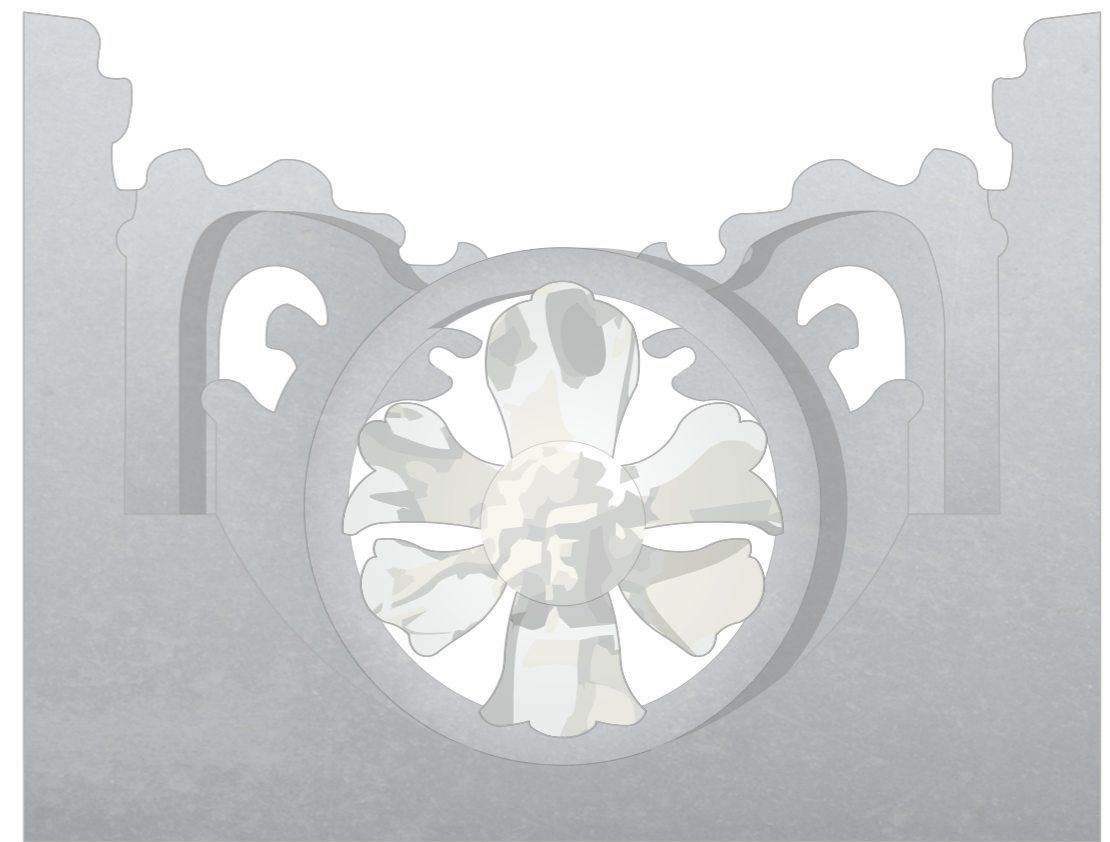
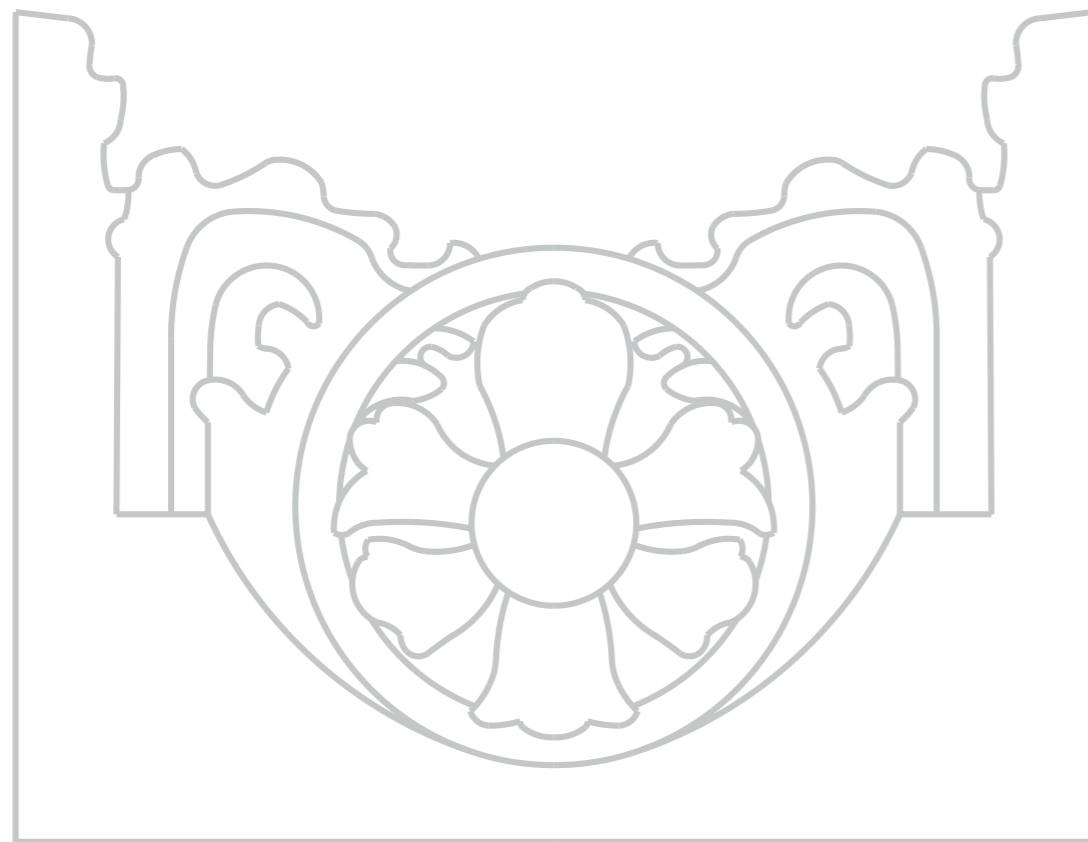
### 2.3.5. Elementos ornamentales de interés.

Sin duda alguna, la ornamentación de la fachada exterior es uno de los rasgos más significativos que dota al Edificio Sagnier II de su característica personalidad.

La decoración completamente orgánica con motivos florales se observa en remates inferiores de balcones y miradores, enmarcando los huecos de fachada, en capiteles y cerrajería, incluso culminando la monumental cúpula del chaflán.

Se ha tratado de documentar lo máximo posible estos elementos tan significativos, en un intento de representar fidedignamente la esencia del edificio. Durante la primera fase de toma de datos se ha procedido a fotografiar, croquizar y clasificar la mayoría de ornamentos, para posteriormente vectorizar dichos elementos para poder agregarlas en los planos CAD.







### 2.3.7. Elementos constructivos singulares.

Cabe destacar la torre mirador circular situada en el chaflán del edificio, coronada por una cúpula de escamadas tejas. Columnas estriadas con capiteles de acanto decoran todo este conjunto.

También son dignos de mención los gabletes mixtilíneos perforados por óculos que coronan las fachadas principales. ar una multitud de acabados ornamentales.





## ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA



### 3.1. Análisis morfológico y funcional del edificio.

#### 3.1.1. Estudio de la zonificación original y su evolución.

Con algo más de un siglo tras su construcción, el edificio objeto de nuestro estudio ha sufrido significativos cambios; necesarios todos ellos para su actualización a las necesidades de los nuevos tiempos.

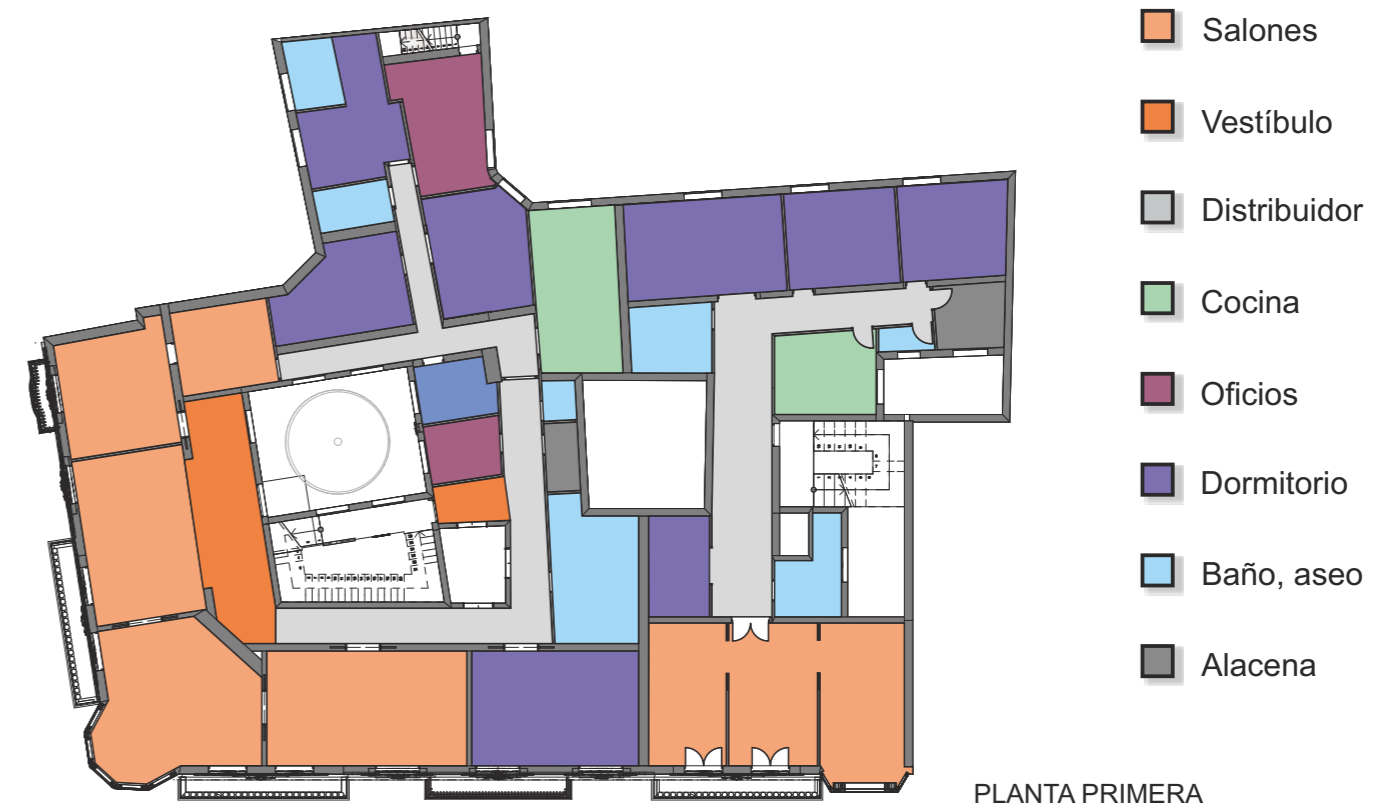
Así pues se observan cambios dentro de la ordenación de sus plantas, variaciones en las instalaciones existentes y cambios de uso en los locales originales.

Un claro ejemplo de dicha evolución se corresponde con el caso de la primera planta. Desarrollada inicialmente como una única vivienda señorial destinada a la burguesía, el programa de necesidades difiere bastante a los actuales.

La existencia de múltiples salones interconectados entre sí, la ubicación de la cocina en el rincón más apartado de la vivienda, estancias destinadas para el alojamiento y quehaceres del servicio del hogar. Estos, entre otros rasgos, delimitan una morfología bastante distinta al concepto de vivienda más funcional en nuestros tiempos.

La ordenación de esta planta se ha visto adaptada por múltiples intervenciones que han perseguido una ordenación del espacio más apropiada.

Dentro de los cambios de uso de los locales existentes cómo respuesta a nuevas exigencias adquiridas, nos encontramos con una segmentación del espacio diáfano proyectado originariamente en planta baja.





### 3.1.2. Posibilidades de uso. Programa de necesidades.

#### POSIBILIDADES DE USO.

A través de la Calle la Paz, discurre diariamente un constante flujo de tránsito de personas. Éste hecho propicia unos condicionantes excepcionales para la proliferación de actividades asociadas al ocio y a la cultura. Queda constatado por la existencia de los múltiples negocios que ocupan las plantas bajas de tan transitada vía.

Únicamente en los bajos del Edificio Sagnier II recayentes a la Calle La Paz, conviven seis negocios distintos:

- Óptica Comedias
- Oromanía compra oro.
- Kyuntur Viajes.
- Meli y Melo Moda y complementos.
- Platería Rafael Tatay.
- Joyería Maica Monzó.

La alta segmentación del espacio de planta baja origina evidentemente una reducción significativa de la superficie de estos locales y la imposibilidad de consolidar escaparates que sean atractivos a la multitud de viandantes que continuamente transitan enfrente de estos.

Así pues, en la intervención propuesta trataremos de consolidar los espacios segmentados de los locales, reduciendo los negocios para crear espacios con mayores superficies y posibilitando la creación de escaparates más atrayentes.

Se contemplan las siguientes posibilidades de uso:

- En planta baja se crearán tres únicos espacios para locales, ampliando así la superficie empleada para los negocios y posibilitando la integración de espacios de pública concurrencia.
- El resto de plantas del bloque nº 21, se dedicarán a viviendas; mientras que el bloque nº 23 restante se empleará para consolidar un núcleo destinado a oficinas.

De este modo se pretende mantener los usos existentes, reordenándolos de un modo más eficaz sin que se creen interferencias. Consolidar las oficinas en uno de los bloques, proporcionará una mayor funcionalidad y una mejor administración del recinto; pudiendo instaurar un servicio de recepción común y posibilitando mejoras en la imagen corporativa.

A su vez, el núcleo de vivienda quedará libre del mayor tránsito de acceso a las oficinas, de ruidos propios de los centros de trabajo y contarán con una mayor privacidad.



■ Núcleo de viviendas

■ Núcleo de oficinas



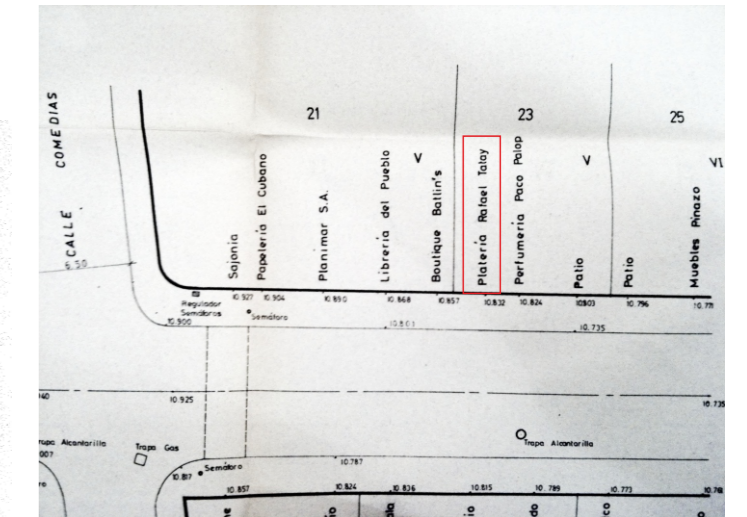
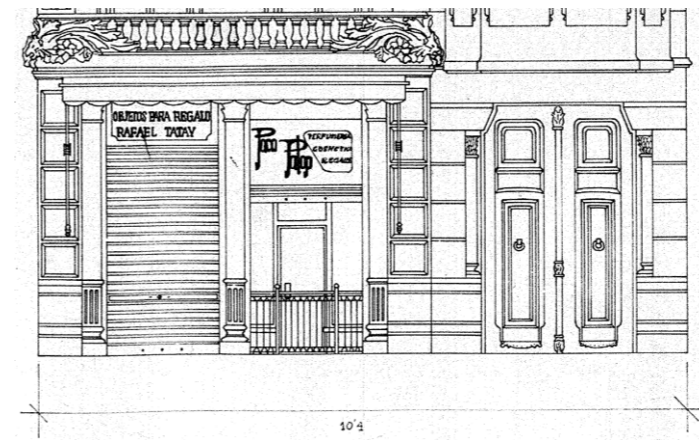
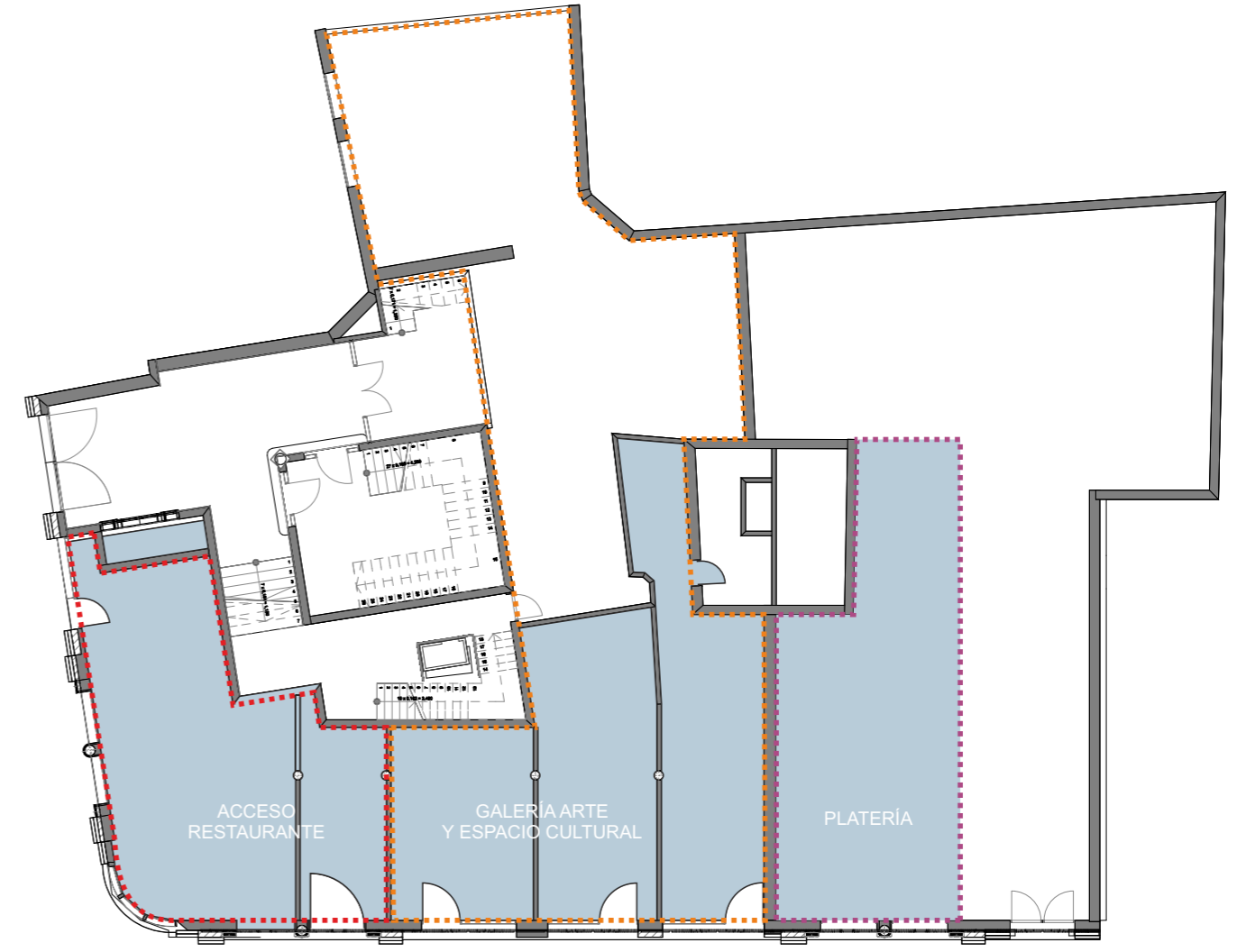
Se pretende albergar negocios que permitan a los transeúntes, además de realizar las consecuentes transacciones, adentrarse en el edificio para admirarlo y conocerlo. Crear un punto de encuentro que revitalice la rutina del edificio y que permita su visibilidad.

Así pues, se ha decidido reducir el número de negocios existentes, creando mayores espacios para locales visitables que proporcionen un recorrido por el interior del edificio. Se han barajado negocios de pública concurrencia que se ajusten a tal fin.

Finalmente se ubicará en **Planta Baja** una **Galería de Arte** y una zona de acceso al **Restaurante** que abarcará la **Primera Planta** en su totalidad. Ambos negocios cumplen a la perfección los condicionantes propuestos inicialmente.

No obstante, se habilitará un local destinado a uno de los negocios existentes: la Platería Rafael Tatay. Tras comprobar la evolución histórica de los locales en Planta Baja, se ha descubierto que dicho negocio se mantiene desde hace más de 60 años. Actualmente es un referente del sector de la orfebrería en la ciudad de Valencia, aún pese al reducido tamaño del local. Así pues, se unificarán dos de los locales existentes, para crear un único espacio donde se ubicará este negocio emblemático.

En cuanto a las demás plantas se pretende organizar los distintos usos que se realizarán en el edificio. Así pues se aprovecharán los dos bloques del que consta el edificio Sagner II, para distribuir en ellos, por una parte las viviendas y por otra las oficinas.



### 3.2. Transformación, habilitación o cambio de uso.

#### 3.2.1. Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad.

Tras una primera fase de investigación, en la que se ha recopilado documentación del edificio de distinta índole, nos disponemos a sintetizar toda esta información en un argumento que sirva como directriz para marcar la nueva propuesta.

Conociendo sus anteriores usos y la evolución de las distintas estancias del edificio, comprendemos que se ha tratado de condicionar a las exigencias de los nuevos tiempos. Se han transformado plantas de viviendas en oficinas, reorganizado los espacios de los locales para albergar un mayor número de negocios y han quedado en desuso ciertos espacios del edificio originario.

Tras comprender la evolución de este edificio, su importancia arquitectónica e histórica y las necesidades actuales que puede satisfacer; he decidido presentar una propuesta que favorezca su interacción con el entorno exterior.



### PLANTABAJA.

#### Locales

Tal y como se ha comentado anteriormente, se pretende consolidar los espacios de los locales existentes, reduciendo su número y aumentando la superficie de estos.

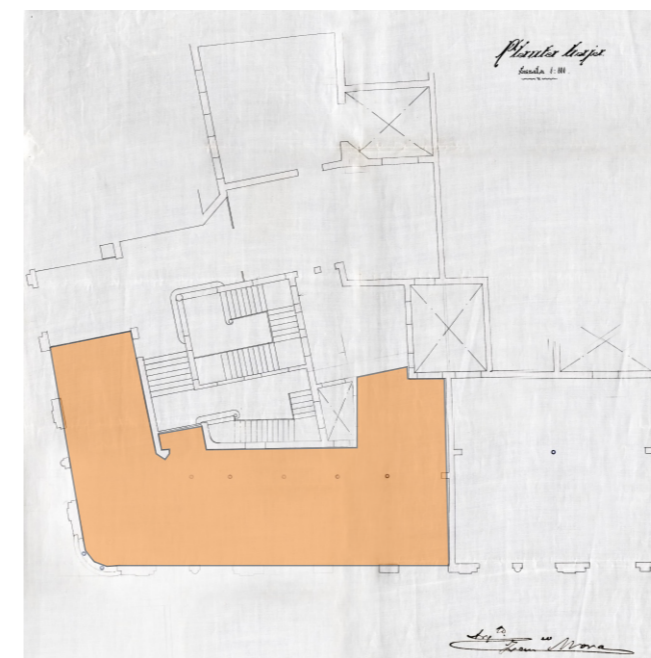
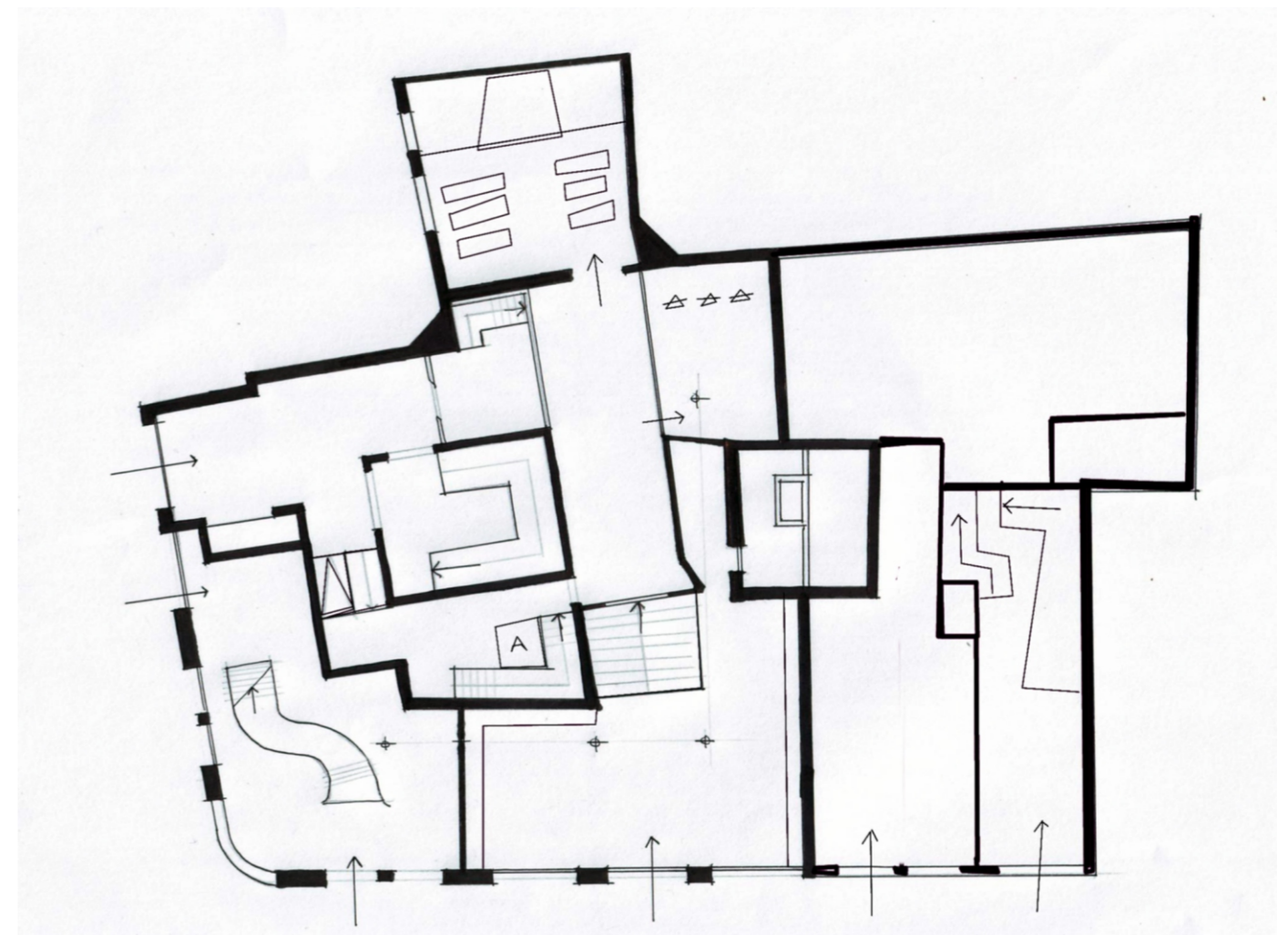
Será necesario la eliminación de parte de la tabiquería interior, así como la ubicación de nuevos tramos de escalera para acceder a las nuevas zonas establecidas.

En el recinto destinado a Galería de Arte, la escalera es el nexo de unión entre la zona existente de locales (cota +0,00) con acceso directo a pie de calle y otra zona interior (+1,13) que originariamente se accede desde el núcleo de escaleras principal del bloque.

Se ha tratado de dotar a esta zona interior de un uso más afín a sus características. La escasa existencia de puntos de acceso de luz natural, originan una tabiquería continua que podrá ser empleada como expositor. Así pues, se empleará esta zona como un vestíbulo de acceso a los recintos interiores y a su vez como zona de exposiciones. El espacio restante se empleará para crear una sala multiusos y una zona de talleres artísticos

La zona exterior que da a la calle se emplea para la exposición de obras de gran formato, creando un escaparate que permita la visualización de la galería desde el exterior.

La zona de locales más próxima al chaflán del edificio, se empleara para consolidar la entrada al Restaurante ubicado en primera planta. Se pretende crear una escalera monumental afín al estilo arquitectónico del edificio, que adopte una alto protagonismo en el diseño de este recinto. Para ello será necesario modificar el forjado de la primera planta, de forma que se genere un atrio, que dotará de una gran sensación de amplitud y altura. En esta zona se ubicarán además la zona de la recepción y el guardarrópia.



#### Zaguán

Las actuaciones más significativas en esta zona serán en lo referente al cumplimiento de la accesibilidad. Es necesaria la creación de una rampa que salve la diferencia de cotas entre el zaguán y el núcleo de escaleras. Además habrá que sustituir el ascensor existente el cual no cumple con las normativas vigentes, se propone la colocación de un ascensor hidráulico y la creación de un muro cortina para albergarlo.

### 3.2.2. Conceptos, diagramación y bocetos previos.

Es el momento de dar forma a la propuesta, que vendrá marcada por las pautas que hemos establecido. A modo de análisis previo se realizan unos bocetos generales de cada planta, donde quedará vigente la nueva reestructuración del espacio. Aquí se definen además actuaciones puntuales que se consideran necesarias para cumplimiento en el ámbito de la accesibilidad.

A continuación se explica en líneas generales, los conceptos fundamentales que se han tenido en cuenta en el diseño de la propuestas de las distintas plantas de que consta el edificio.



PLANTA PRIMERA.

Locales

La totalidad de la superficie de la primera planta de uno de los bloques del edificio, será destinado a Restaurante. Se ha realizado una primera planificación de las zonas privadas y de las públicas. Se ha intentado además agrupar las zonas húmedas, compatibilizandolas con las bajantes que se prevén para las plantas superiores.

Queda pendiente confirmar el acceso por la escalera monumental planificada en planta baja, puesto que deberá

considerarse el aprovechamiento de la superficie y la accesibilidad de ésta.

En cuanto al bloque restante del edificio, se realiza una compartimentación básica para albergar despachos y salas comunes que posibiliten su uso como oficinas.



PLANTA SEGUNDA

Se realiza una distribución inicial de las dos posibles viviendas en uno de los bloques. Los principales condicionantes son la configuración de los muros de carga y la focalización de los cuartos húmedos sobre las líneas de bajantes. Se prevé la consolidación de dos nuevos shunts para permitir la consolidación del diseño planteado.

Esta será la planta tipo de viviendas para los niveles 2º, 3º y 4º.

La planta de oficinas en el bloque restante, se corresponde con la de primera planta y se mantendrá en el resto de niveles



### 3.2.3. Zonificación. Relaciones de comunicación.

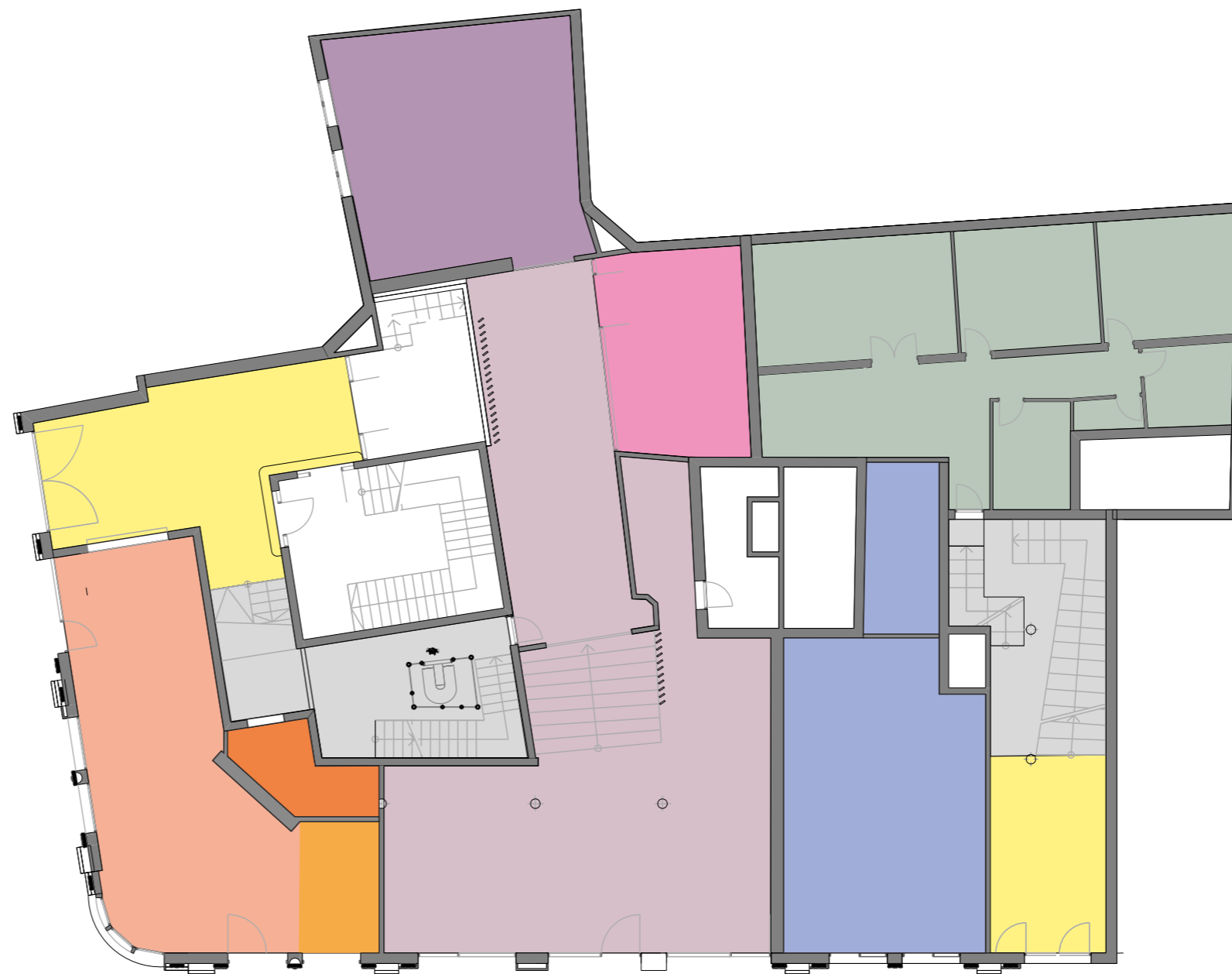
En este apartado se trata de presentar de un modo gráfico la composición del espacio propuesto, creando un mapa conceptual de las distintas zonas creadas.

De este modo se puede comprender más fácilmente el desarrollo de la propuesta, mostrando las superficies destinadas a cada fin, su trazado y su interconexión.

#### PLANTABAJA

La zonificación en planta baja viene delimitada básicamente por la segmentación de los locales. Mientras que la Platería comprende una única zona de exposición y venta, la Galería presenta tres zonas diferenciadas.

Observamos además los zaguanes de acceso al edificio, así como la zona de escaleras hacia las plantas superiores.



-  Zona exposiciones
-  Taller arte
-  Salón de actos
-  Local Platería
-  Entrada-recepción
-  Guardarropa
-  Portería
-  Zaguán
-  Zona escaleras

PLANTA BAJA





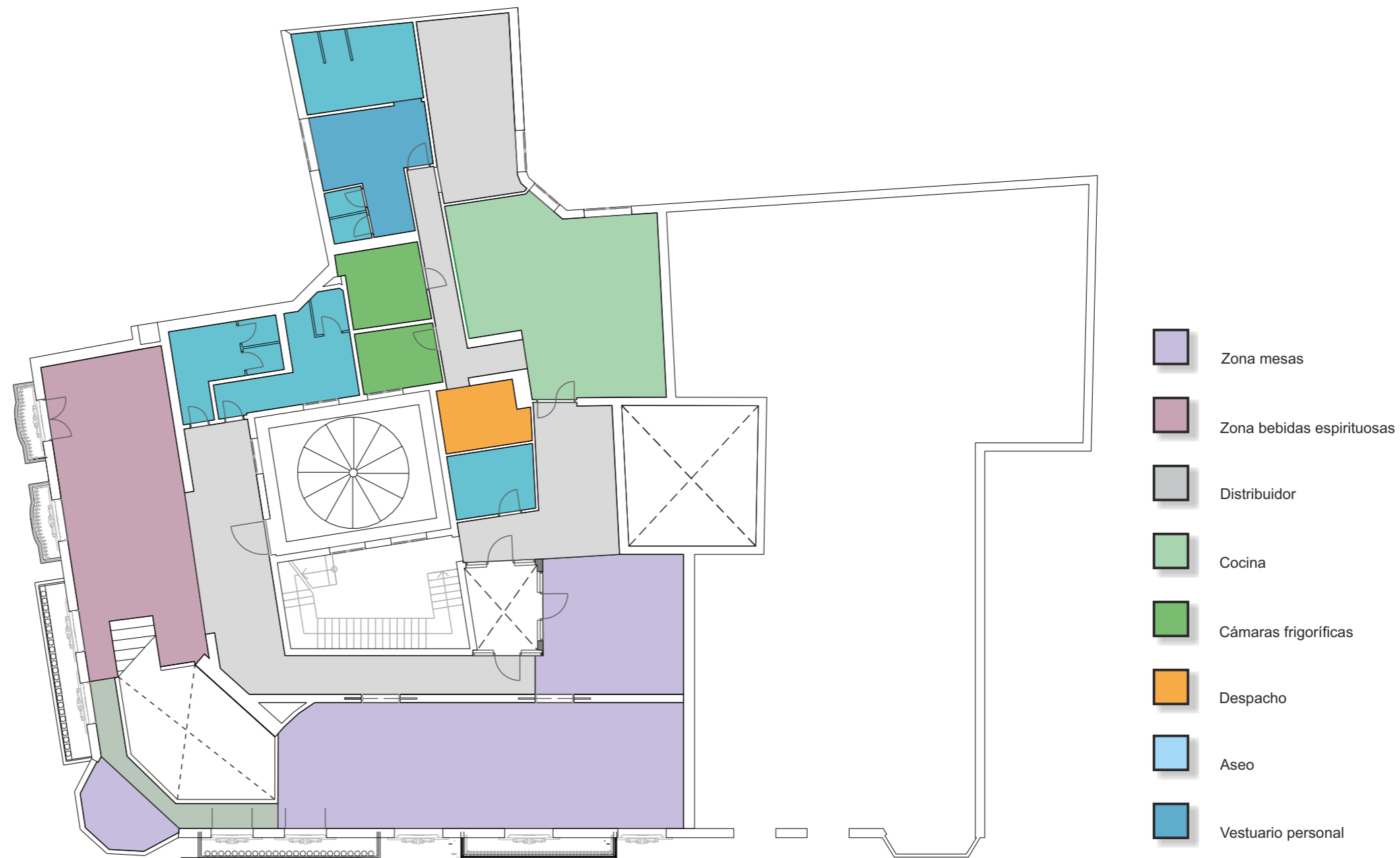
### PLANTA PRIMERA

El restaurante proyectado en primera planta, presenta un estudio zonal más minucioso.

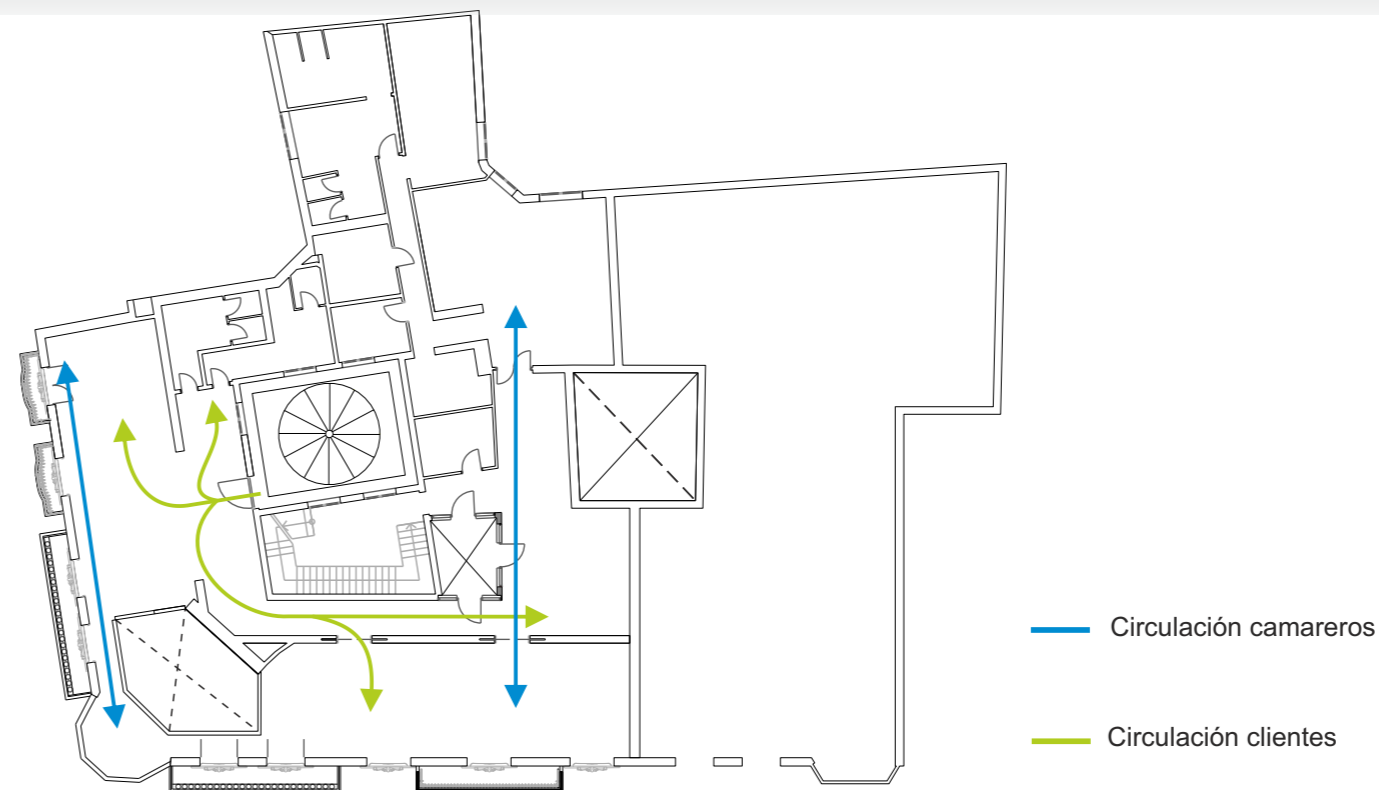
Se establecen dos zonas diferenciadas, una destinada a los empleados del restaurante y otra a los clientes.

Las zonas de mesas y bebidas espirituosas se ubicarán próximas a los huecos de fachada, proporcionando vistas hacia el exterior y una mayor iluminación natural, atractivas ambas para los clientes.

Se ubican las zonas de los trabajadores en un único núcleo que comprende la cocina industrial, los recintos frigoríficos, despachos, vestuarios y zona de descanso de personal.



PLANTA PRIMERA



Debido a la simultaneidad de las dos zonas propuestas y su constante interacción, es necesario resolver la comunicación entre ambos espacios.

Se planifican circulaciones que permitan una compatibilidad entre el tránsito de los clientes y el de los camareros que atenderán las distintas salas. De este modo se propicia un acceso a la zona de mesas manteniendo una zona despejada de afluencia de clientes, que facilitará la labor de los camareros. A su vez, el regular el trasiego de los camareros, permite originar un ambiente más íntimo y apacible para los comensales.



### PLANTA TIPO

Según la propuesta presentada, se han ordenado los espacios de viviendas y oficinas, en los dos bloques de los que consta el edificio, no existiendo comunicación directa entre ambos.

Se presentan dos tipologías de vivienda A y B para cada planta, manteniendo la proporción original. No obstante se ha creado una reestructuración que dista bastante del concepto inicial. Se ha tratado de reducir al máximo las zonas de pasillo existentes, creando espacios abiertos que se comunican entre ellos directamente. Es el caso de las cocinas que se han asociado a las zonas de salón-comedor, convirtiéndose en una extensión de estos.

Se elimina la abusiva segmentación de la tabiquería original, reduciendo las estancias existentes según nuestro programa de necesidades y en un intento de aprovechar al máximo el acceso de la luz natural.



-  Salones
-  Vestíbulo
-  Distribuidor
-  Cocina
-  Despacho
-  Dormitorio
-  Aseo
-  Almacén

ZONA VIVIENDAS

ZONA OFICINAS



### ZONAS DÍA-NOCHE VIVIENDAS

La siguiente representación distingue entre las zonas donde preferentemente se desarrollarán las actividades durante el horario diario y el nocturno.

La zona de día comprende las zonas de esparcimiento, de orden culinario y la zona de aseo más accesible. Será la zona más transitada durante el día, la cual deberá encontrarse en conexión directa con la entrada a la vivienda.

En la zona de noche se agrupa básicamente las zonas dedicadas al descanso; éstas se mantendrán separadas en la medida de lo posible de las zonas más ruidosas del entorno.



### 3.2.4. Distribución y justificación de usos.

#### VIVIENDAS

A la hora de diseñar las plantas de vivienda, se ha estimado oportuno establecer dos residencias por planta tal y como se establecía en el Proyecto original. Así pues, se propone una planta tipo para los niveles 2º, 3º y 4º del edificio, que presenta dos viviendas con distribuciones radicalmente distintas pero con una misma armonía en el fundamento de su interiorismo.

Se ha tratado de incorporar unos acabados de calidades superiores y mobiliario de diseño exclusivo, no olvidemos la importancia y renombre con que cuenta el edificio, así pues las viviendas proyectadas se consideran de semi-lujo.

Las viviendas contarán con salón-comedor, cocina abierta, estudio, tres habitaciones y dos baños (uno de ellos anexo al dormitorio principal).

#### -Salón comedor.

Es la estancia inmediata al vestíbulo de entrada y se compone por dos zonas. Una de las zonas corresponde a la de esparcimiento, con sofás y elementos audiovisuales; la otra zona se encuentra más cercana a la cocina y está delimitada por una amplia mesa que será utilizada por los comensales.

#### -Cocina abierta al salón.

La cocina se entiende como una extensión del salón, así pues se abrirá a estos espacios y se le dotará de unos acabados afines. Aún así, para diferenciar sendos espacios, se ha optado por reducir la cota de los techos en la cocina.

Prácticamente la totalidad de los electrodomésticos quedarán ocultos en el mobiliario de la cocina que se caracteriza por sus líneas simples.

La preparación de los alimentos se realiza sobre una semi-isla que albergará la placa de cocción y el fregadero. Dicha encimera delimitará perimetralmente la cocina.

#### -Dormitorio principal.

Se trata de conseguir un espacio independiente y funcional, para ello se ha integrado a la zona de descanso un vestidor y un baño integrado.

Es la habitación que se encuentra más alejada de las zonas de día, procurando así que no interfiera el ruido y el trasiego de estés en el descanso.

#### -Dormitorio secundario.

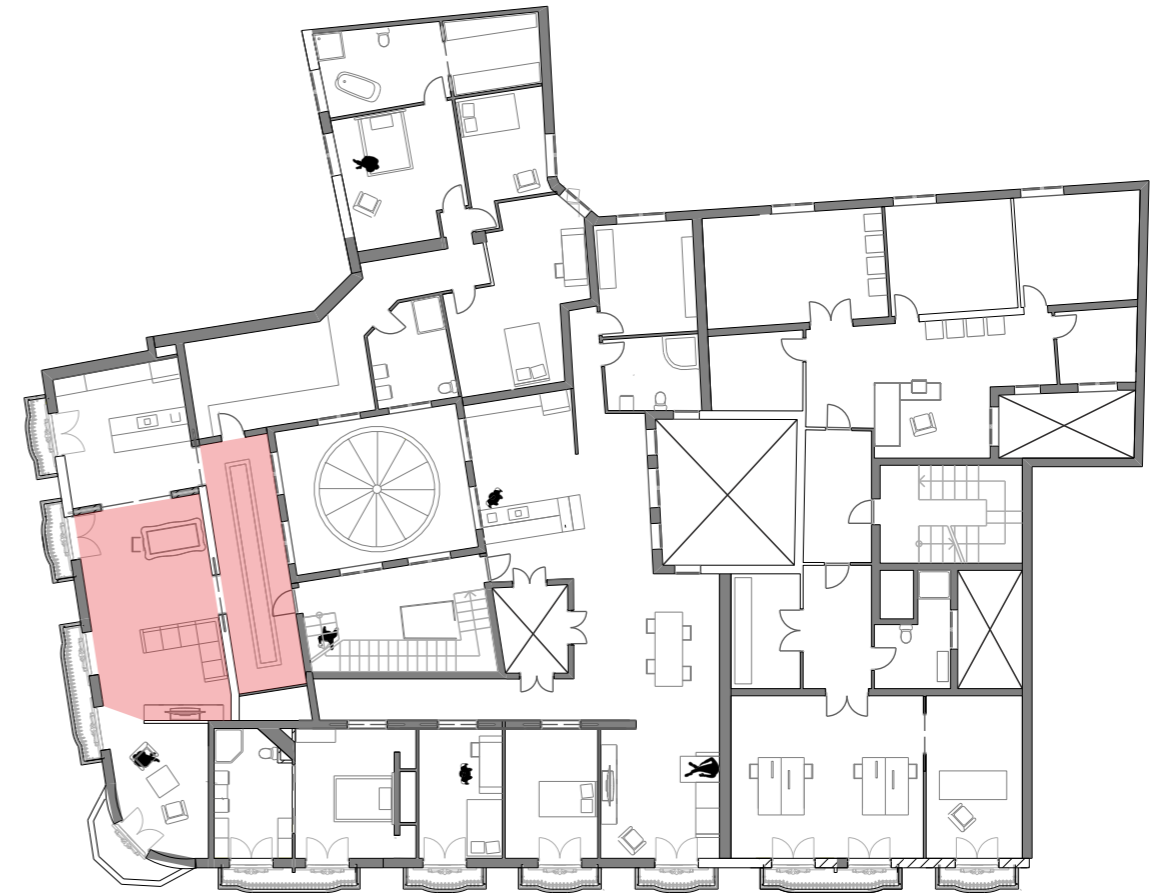
Dada la amplia superficie con la que se cuenta, se ha optado por diseñar dormitorios dobles que puedan contar con un área de descanso y otra de despacho; o que puedan a su vez albergar dos camas. Esto permite una mayor flexibilidad a este tipo de habitaciones que pueden definirse según las necesidades de los usuarios.

#### -Baño -aseo.

Es el que sirve a la zona de día y a los dormitorios menores. Cuenta con lavabo sencillo, inodoro y una cabina de ducha.

#### -Estudio.

Es un espacio más privado situado en la zona de día pero separado de las zonas más abiertas y transitadas. Es un habitáculo más tranquilo para actividades ofimáticas, de lectura o simplemente de reposo.



Vestíbulo Vivienda A



Salón comedor Vivienda A



El acabado de los pavimentos interiores mediante mosaico Nolla es uno de los elementos que dotan a las viviendas con su característica personalidad y es un claro referente de su historia. Dada la significativa importancia de éstos y el buen estado de conservación, se ha optado por dotarles de un fuerte protagonismo en la reforma proyectada. No obstante no permanecerán vistos en toda su superficie, convivirán con los nuevos pavimentos propuestos.

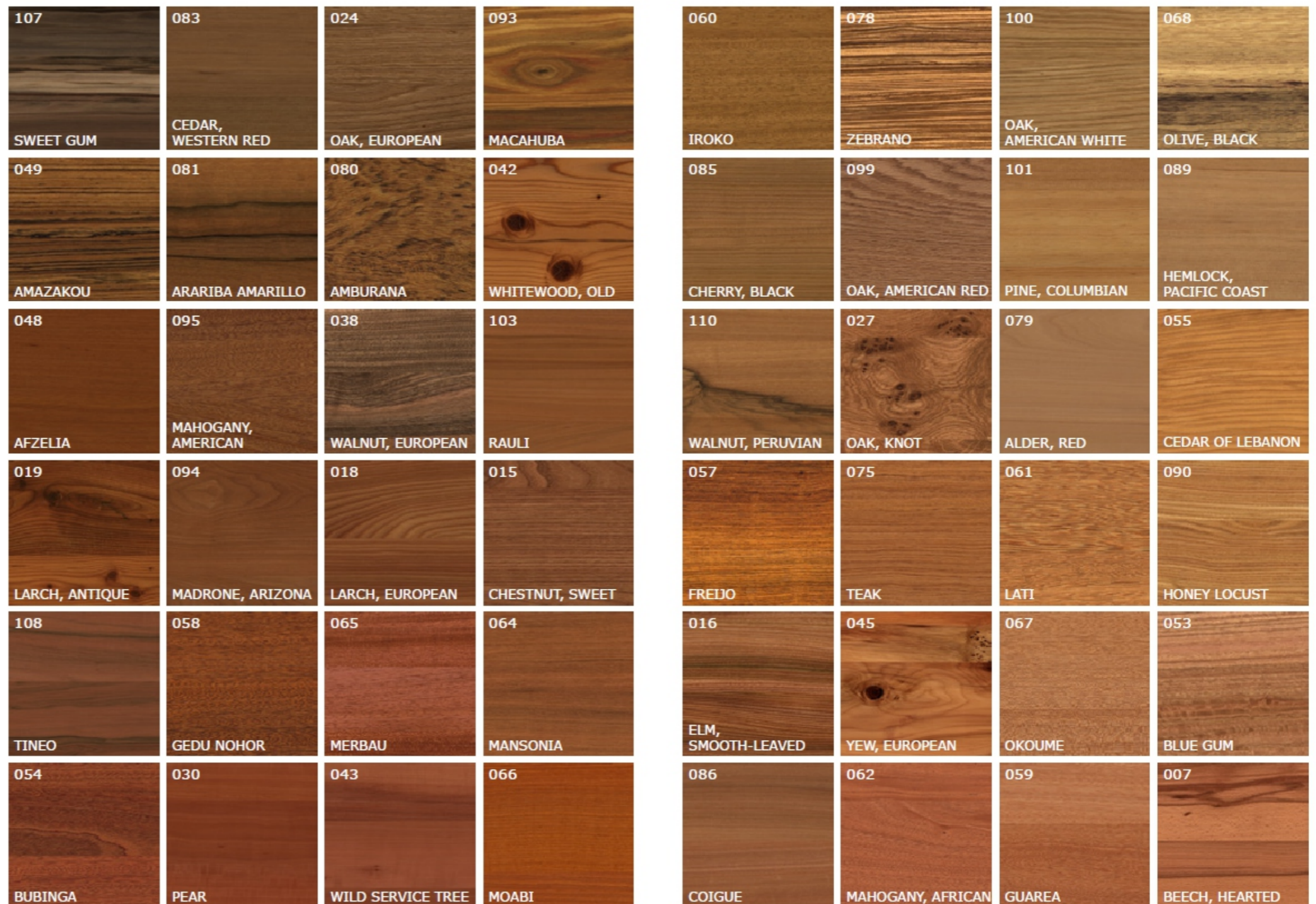
Dentro del interiorismo propuesto para las viviendas se ha tratado de dotar a la madera de una presencia notoria entre los materiales empleados, buscando un aporte de confortabilidad y estética. Emplearemos la madera en suelos de parquet flotante, nuevas carpinterías colocadas y en acabados de mobiliarios.

### PARQUET FLOTANTE

En el parquet multicapa las innovaciones están viniendo por el lado del aumento de los grosores, el uso de nuevas especies y por los acabados, en continua evolución y normalmente al agua. En efecto el barnizado supone en este producto un aspecto crucial ya que añade una dureza suplementaria a especies.

En cuanto a especies, las capas nobles en nuestro mercado suelen ser de las siguientes especies (a expensas de los vaivenes de la moda): jatoba, haya, nogal, merbau, arce canadiense, roble, fresno, cerezo, teca, arce europeo, roble, rosewood, sucupira, jarrah, abedul y aliso.

De entre todas las variedades disponibles de calidades similares se ha realizado un estudio tonal para elegir las especies más adecuadas a los ambientes interiores que se desea conseguir.



## PLATERÍA

El local destinado a Platería ocupa la planta baja del bloque derecho del edificio. Se han consolidado los dos locales existentes en un mismo espacio para la conformación del nuevo recinto para la Platería, uso que se ha optado por mantener debido a su antigüedad.

Una de las características más relevantes a tener en cuenta en el nuevo espacio conformado es la excesiva altura en proporción a la superficie del local y de su uso. En un local para venta menor como este, lo que premia es la superficie de exposición para mostrar los productos. Por ello se ha optado a la creación de un altillo a cota +2,40 m., que se empleará para exponer los productos más valiosos. De este modo quedará el acceso de los clientes a esta zona más restringido y controlado.

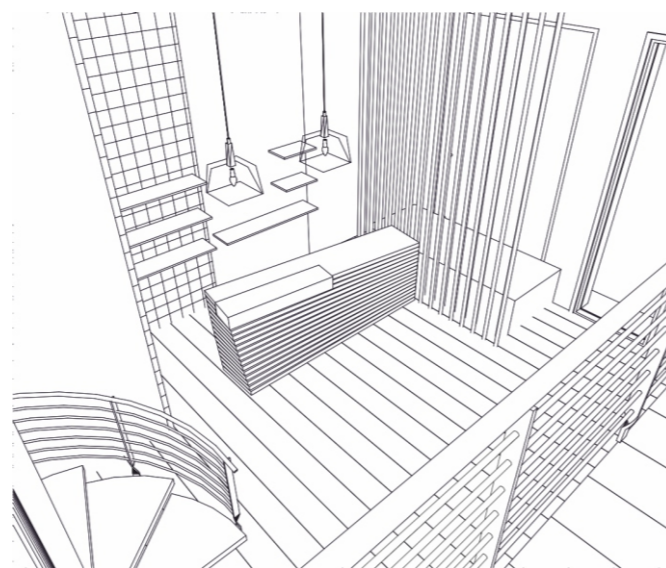
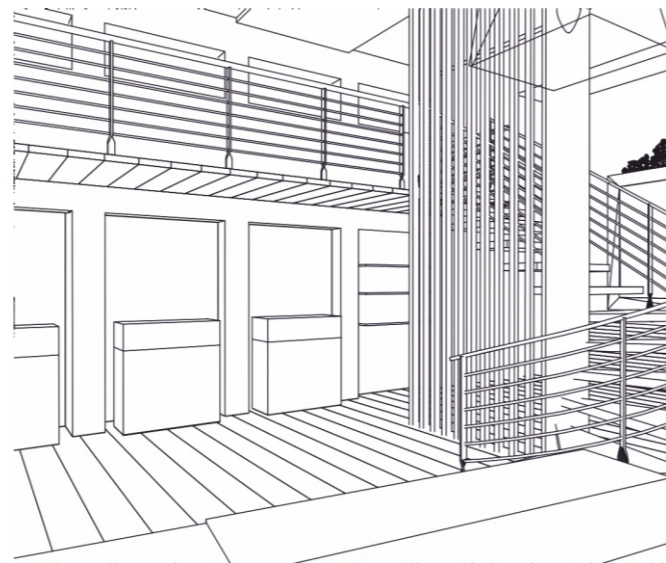
Para acceder a la zona de altillo se diseña una escalera de planta semicircular, ubicada abrazando el pilar de carga existente, disimulando así la visibilidad de este. Se emplearán materiales que doten a la escalera con una apariencia más liviana, así pues se resuelve con una estructura de perfilaría de acero y peldaños de vidrio laminado.

La zona posterior del local se delimita mediante tabiquería y se empleará como almacén de uso privado.

Se ha proyectado un suelo de parqué laminado de madera zebrano. Este se compone de tablillas de pequeño formato y distintas tonalidades; que junto con el contrastado veteado de este tipo de manera le proporcionan un aspecto bastante llamativo. Para contrarrestar este efecto se emplearán colores más planos para el resto de decoración.

Las paredes del local alternan acabados en pintura color beige con panelados de madera nogal oscuro. Estos panelados discurren hasta la intersección con el techo y se prolongarán sobre este cubriendo el local y descendiendo por las paredes opuestas. Los panelados en paredes se emplean además para la consolidación de estanterías con baldas de vidrio.

Para sectorizar el local se emplea además alineaciones de listones de madera de suelo a techo. Este tratamiento se emplea en la zona de escaparate y en la zona de escalera de acceso al altillo.



## GALERÍA

La zona que se destina a la Galería, abarca tres de los antiguos locales del bloque izquierdo del edificio Sagnier. Las particiones de éstos han sido demolidas obteniendo así un espacio diáfano amplio, únicamente se mantienen los pilares de carga de fundición.

La propuesta de la Galería comprende tres zonas distintas, que presentarán usos diferenciados: sala de exposiciones, taller de arte y sala de conferencias.

El espacio que recae directamente a la calle de la Paz, será destinado a la sala principal de exposiciones. Se sustituyen las anteriores carpinterías de acceso a los locales por otras de una hoja fija completamente acristaladas. La sala de exposiciones continúa en un recinto interior situado a una cota +1,20 al que se accede por una escalera con revestimiento de microcemento blanco. El taller de arte se encuentra anexa a este recinto, quedando delimitada de esta por un cerramiento acristalado. Finalmente, en la zona más interior se ubica la sala de conferencias que recibirá un tratamiento diferenciado al resto de salas.

Los acabados de la sala de exposiciones seguirán unas líneas simples y neutras, permitiendo así centrar la atención visual del observador sobre las obras que se expongan. Únicamente los solados reciben un acabado con tramas más complejas, resolviéndose mediante un solado porcelánico de geometrías irregulares imitando al característico "trecadís" valenciano; eso sí con una gama tonal más neutra y discreta. Los revestimientos de paramentos verticales serán de pintura plástica mate blanca. Se colocarán lamas de madera alineadas en ciertas zonas como elementos de separación, esta solución también se emplea para revestir los pilares de fundición e integrarlos en el ambiente diseñado.

Inicialmente se había proyectado un diseño del falso techo escalonado de perímetro curvilíneo y con diversos acabados

de materiales; no obstante se ha desechado por comprobar finalmente que atrae bastante la atención, por lo que restaría protagonismo a las obras de arte. Se define pues, un falso techo registrable con placas microperforadas donde se integrará además parte de la iluminación general de la sala y el sistema de climatización.



La sala de conferencias presenta unos acabados más cálidos que el resto de estancias de la Galería. Se emplearán panelados de madera en paramentos verticales, que remarcan la tarima elevada blanca que preside la sala. Dos de los tercios, los laterales, del techo se resuelven con panel acústico con acabado en madera de nogal; el tercio central se confecciona con paneles de pladur y descenderá quince centímetros más que el resto de falsos techos. Se crea así una franja blanca que nace desde el estrado y cruza toda la sala. Esta franja se emplea para integrar elementos audiovisuales, de modo que queden ocultos.

## RESTAURANTE

El Restaurante proyectado comprende la totalidad de la primera planta, así como el espacio de los locales recayentes a la Calle Comedias en Planta Baja. Abarca uno de los elementos arquitectónicos más singulares del edificio, el mirador situado en el chaflán.

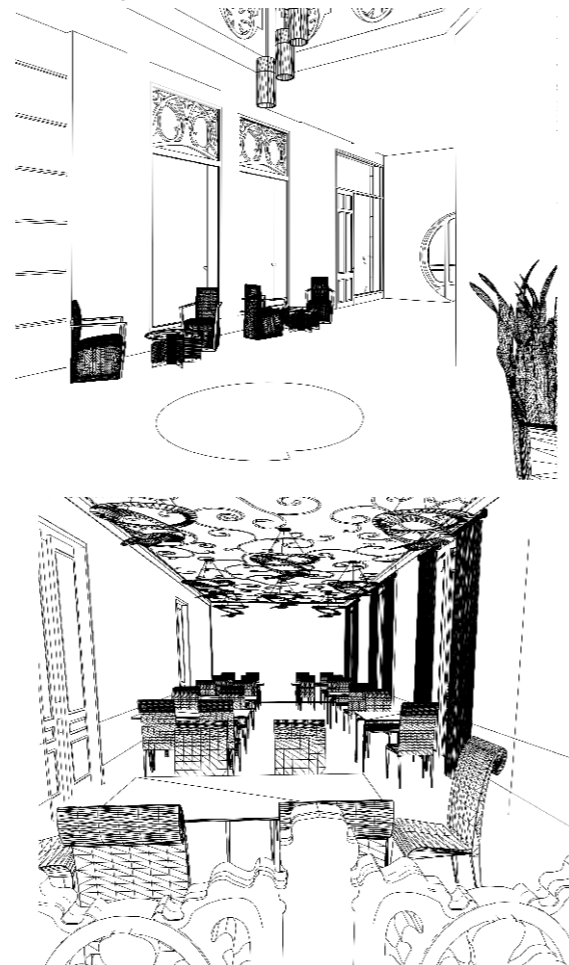
En un principio se había planificado la creación de una escalera monumental que accediera desde planta baja hasta la zona de restaurante en planta primera; no obstante se ha variado dicho acceso. Tras reconsiderar la utilización del espacio y la necesidad de crear un nuevo acceso entre plantas, se ha desestimado esa primera opción. Se ha decidido darle uso al acceso exclusivo a primera planta ya existente. Este acceso se encuentra en uno de los patios de luces, anexo al zaguán recayente a calle Comedias, el espacio que comprende la escalera está cerrado por una cúpula acristalada y actualmente se encuentra cerrado en desuso. Se ha estimado abrir este espacio de singular belleza y permitir que cumpla su función originaria; para ello ha sido necesario reajustar la organización del zaguán y la portería.

Para ello se crea un acceso al zaguán desde los locales en planta baja. Se emplea la actual portería para crear dicho punto de acceso, eliminando el tabique de separación y manteniendo la carpintería artesanal existente, por considerarse una pieza única y de alto valor artístico, que actuará como umbral. Se creará un habitáculo destinado a portería anexo al núcleo de escaleras; además se cerrará el acceso a las escaleras con una puerta de entrada para mantener la privacidad de los residentes de las plantas de viviendas.

Aunque se ha desestimado la idea inicial de creación de escalera monumental, se conserva la eliminación de parte del forjado prevista en la zona de la escalera desechada. Esto es debido a que se permite así la comunicación visual de los espacios entre las dos plantas y se crea una mayor sensación de amplitud. Además así se le dota al mirador del chaflán de

una perspectiva más atractiva desde el interior del local, dándole un mayor protagonismo. Para cerrar el hueco creado en el forjado se emplearán réplicas de las barandillas ornamentales existentes en el balcón sobre el mirador. escalera monumental, se conserva la eliminación de parte del forjado prevista en la zona de la escalera desechada. Esto es debido a que se permite así la comunicación visual de los espacios entre las dos plantas y se crea una mayor sensación de amplitud. Además así se le dota al mirador del chaflán de una perspectiva más atractiva desde el interior del local, dándole un mayor protagonismo. Para cerrar el hueco creado en el forjado se emplearán réplicas de las barandillas ornamentales existentes en el balcón sobre el mirador.

En cuanto a los pavimentos, estos se resuelven mediante una tarima flotante conformada con listones de madera de nogal.



## REVESTIMIENTO MOBILIARIO COCINA

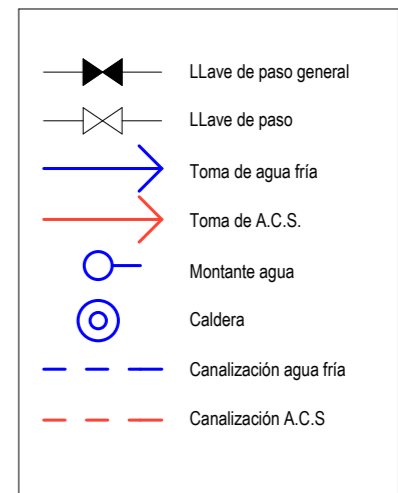
Las cocinas por las que se ha optado, se entienden como unos espacios abiertos hacia salones y comedores. Es por ello que se busca una sintonía que cree un punto de unión entre ambos espacios. Es aquí donde emplearemos panelados laminados de madera para cubrir el mobiliario de almacenaje, dotando de una apariencia más confortable y

compatible con el ambiente de los salones. Estos panelados se combinarán además con puertas lacadas en colores crema; de este modo se facilita una mayor luminosidad del conjunto y un vínculo de unión con la encimera que se resolverá con Korian de color beige claro.



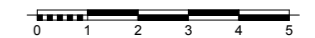


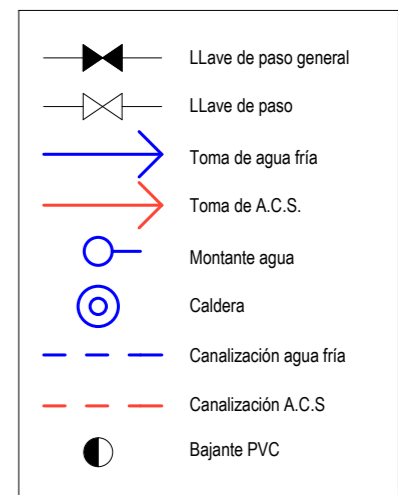
### 3.2.7. Instalacions.



PLANTA 2ª - TIPO

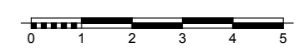
E: 1/150





PLANTA 1ª

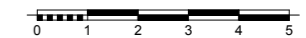
E: 1/150





PLANTA 1ª

E: 1/150



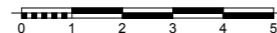


## 2.2. Documentación gráfica del estado propuesto.



ALZADO C/ LA PAZ

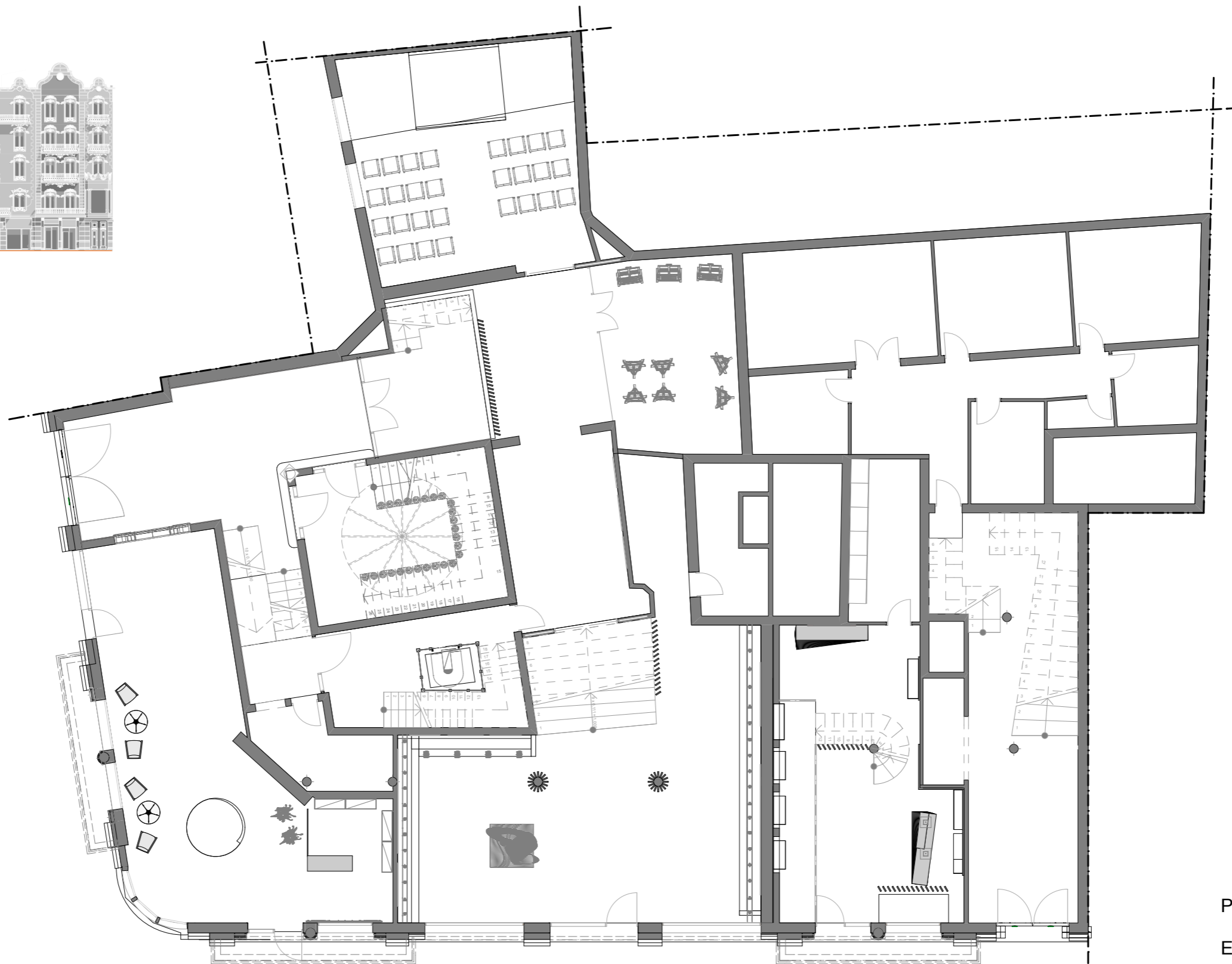
E: 1/150





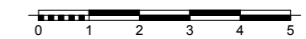
ALZADO C/ COMEDIAS

E: 1/150

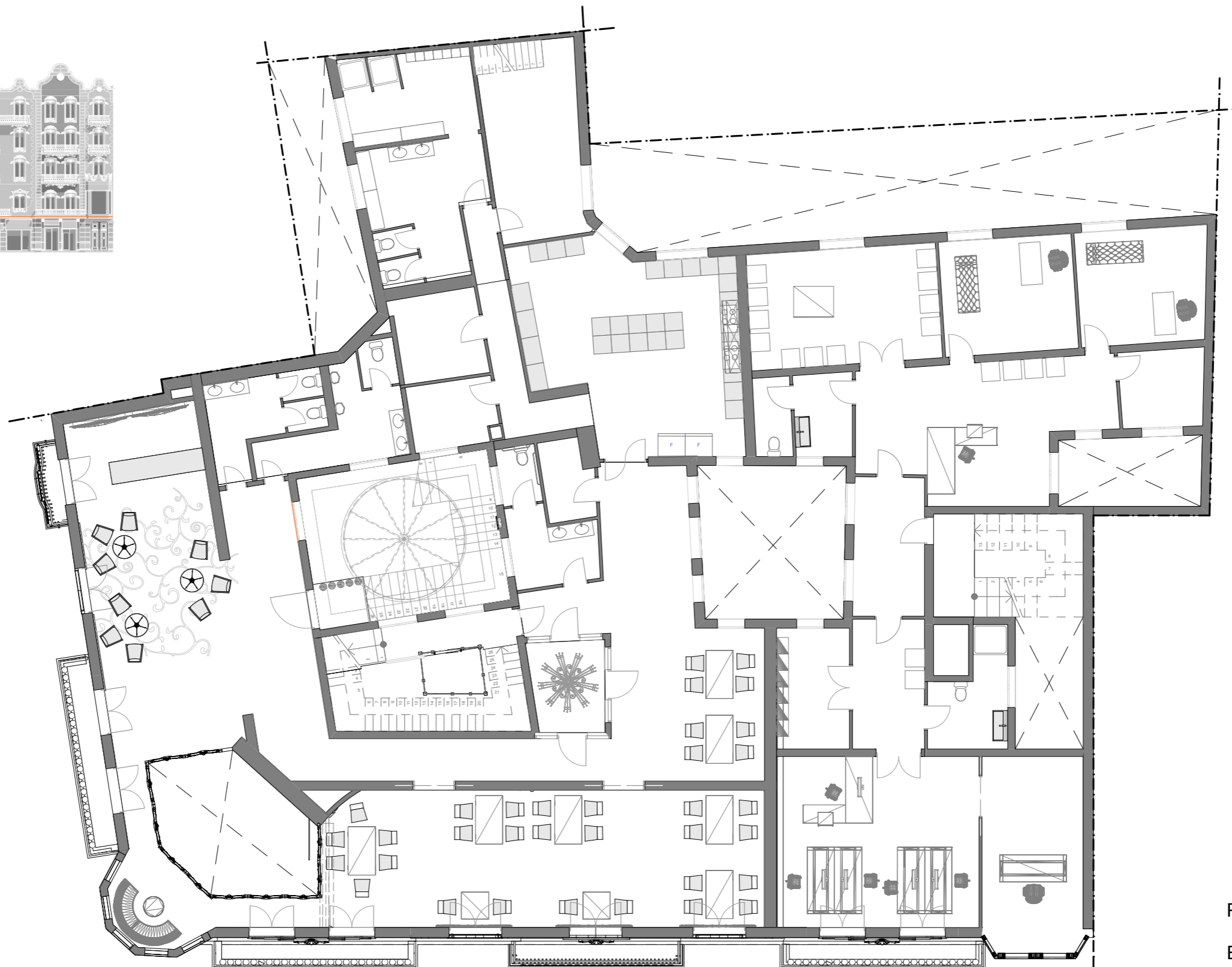


PLANTA BAJA

E: 1/150

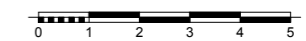


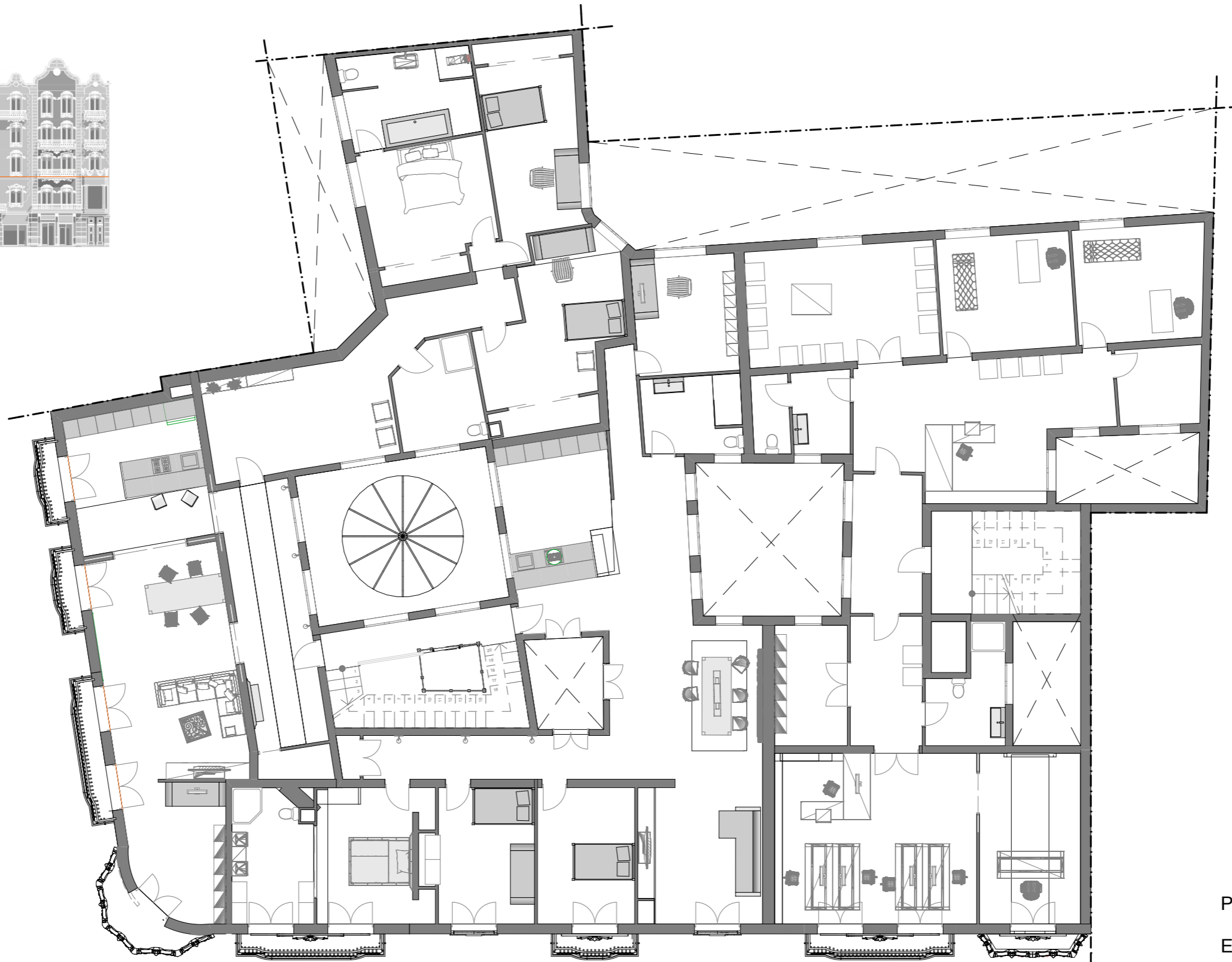




PLANTA 1ª

E: 1/150

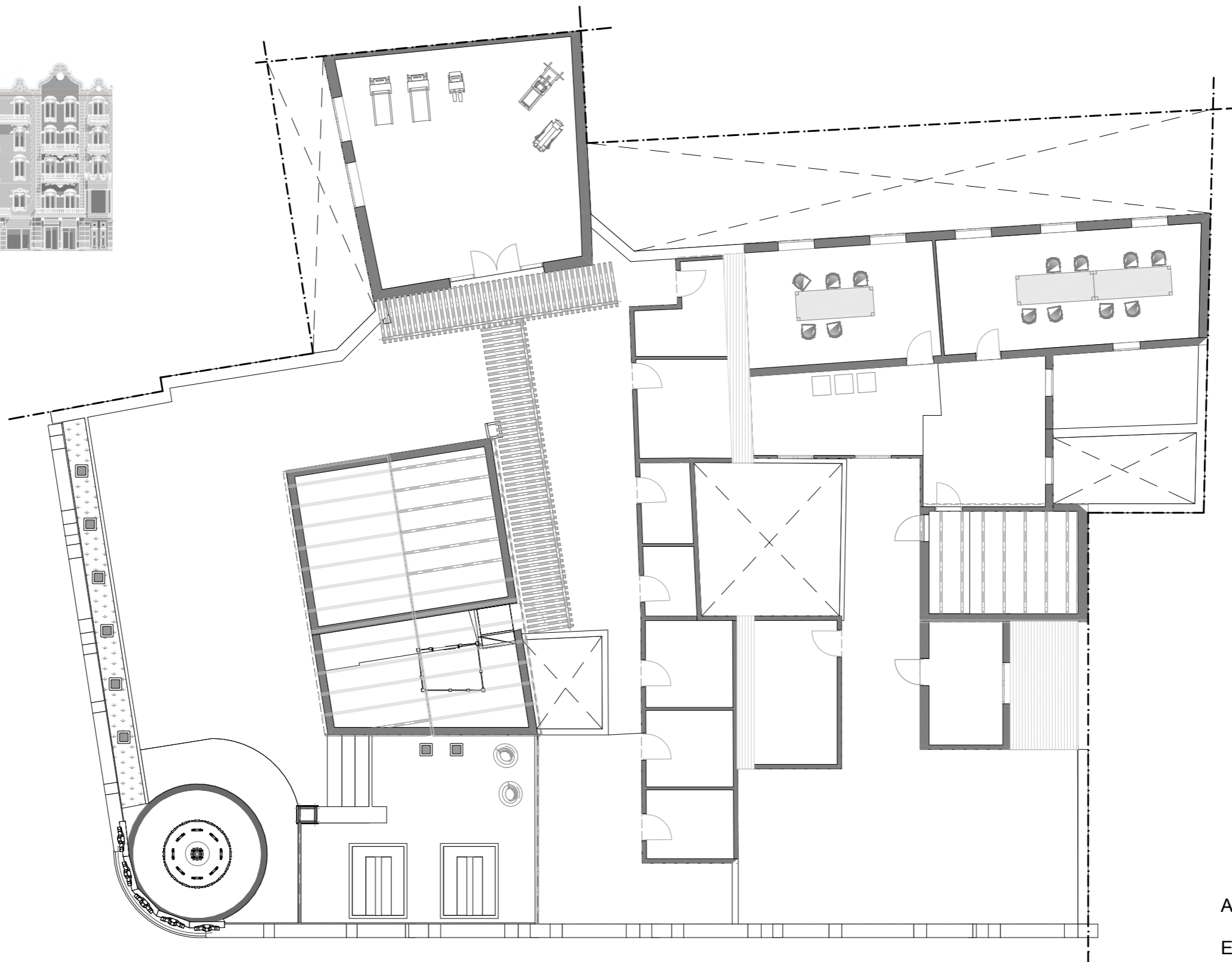




PLANTA 2ª - TIPO

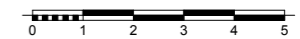
E: 1/150

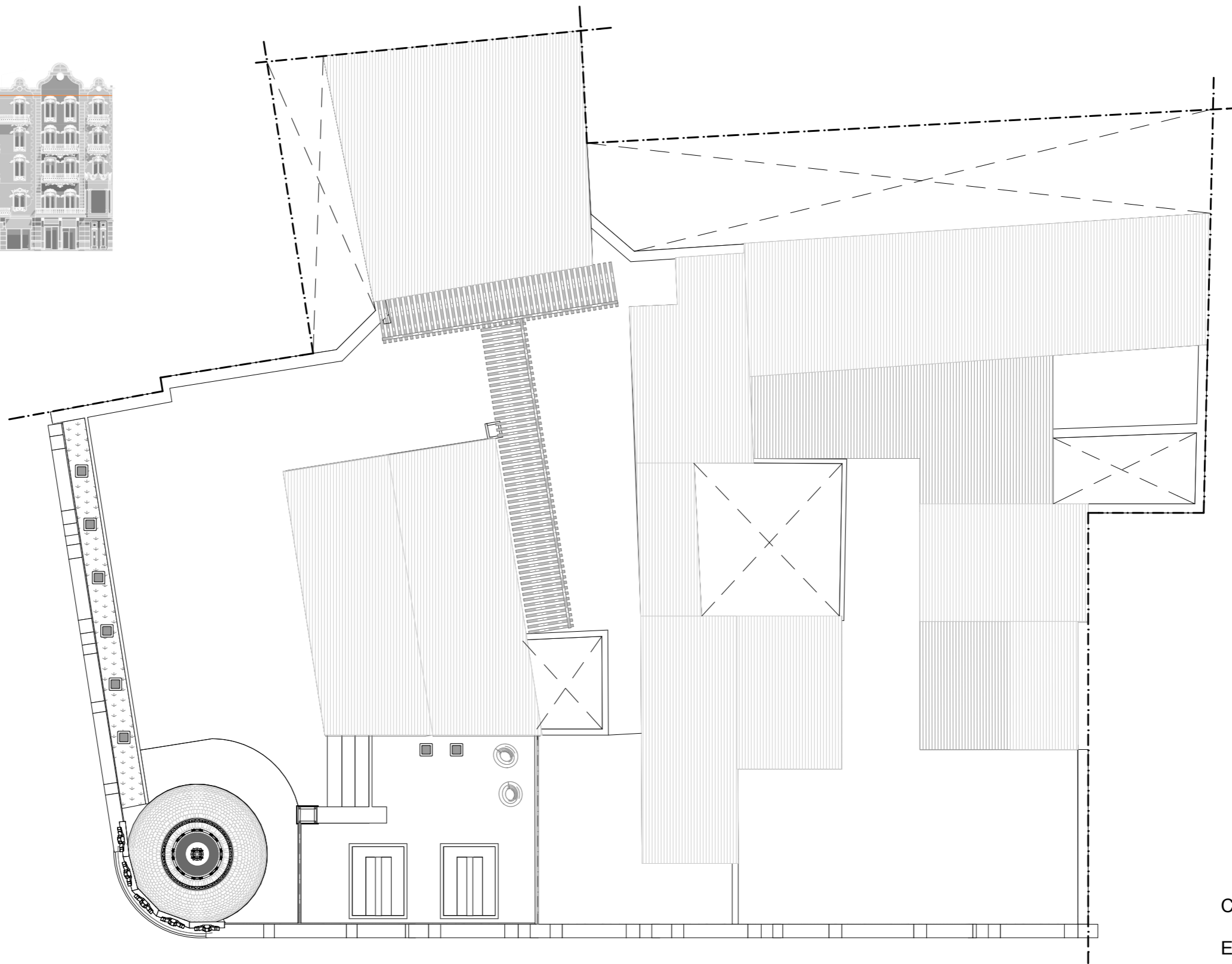




AZOTEA

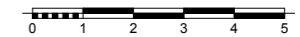
E: 1/150





CUBIERTAS

E: 1/150





SECCIÓN A-A'

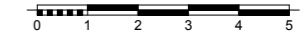
E: 1/150





DEMOLICIÓN  
PLANTA BAJA

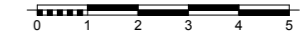
E: 1/150





DEMOLICIÓN  
PLANTA 1ª

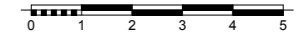
E: 1/150



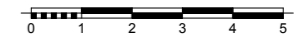


DEMOLICIÓN  
PLANTA 2ª - TIPO

E: 1/150



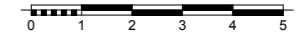






NUEVA CONSTRUCCIÓN  
PLANTA BAJA

E: 1/150





NUEVA CONSTRUCCIÓN  
PLANTA 1ª

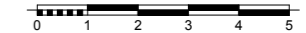
E: 1/150

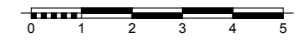
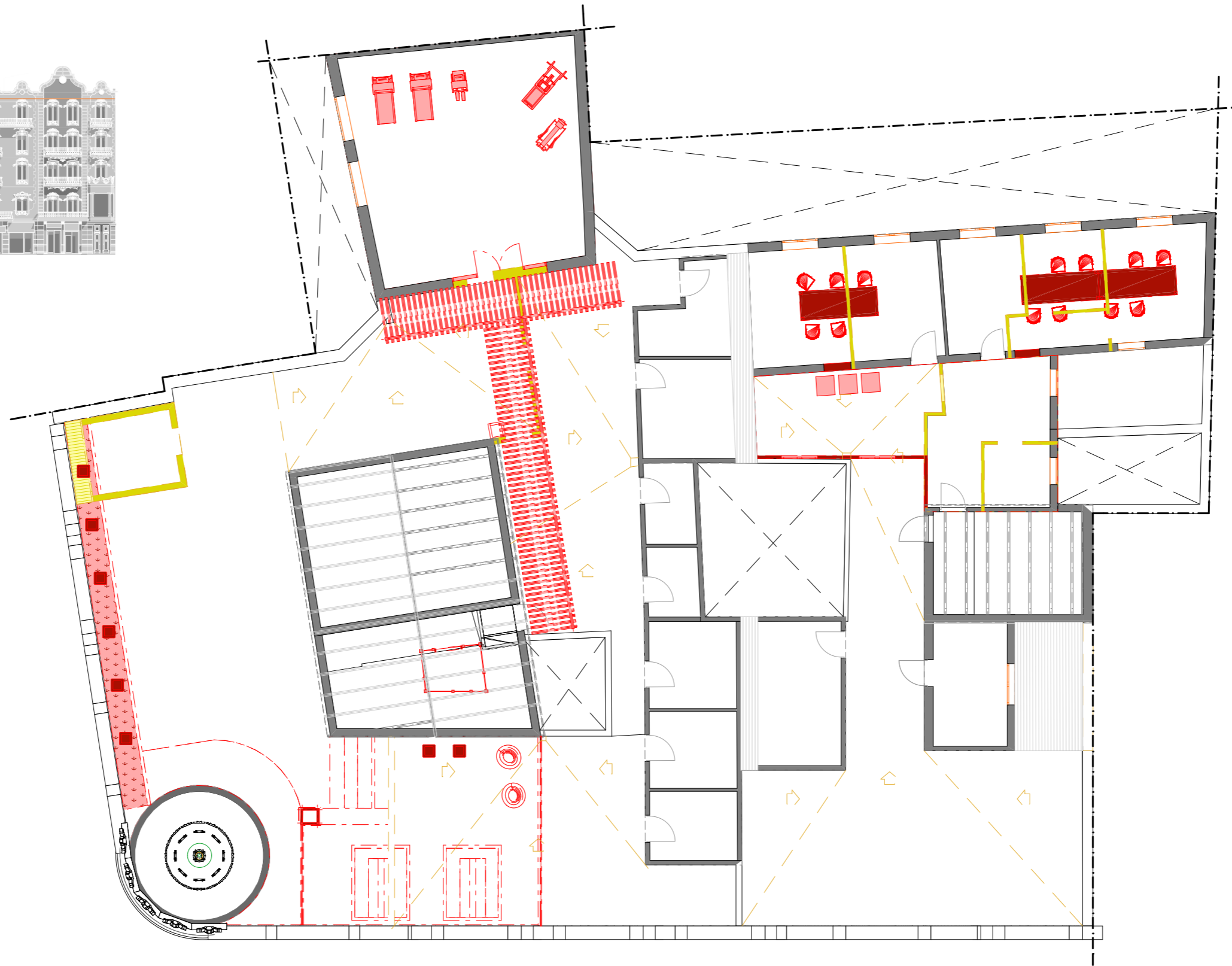


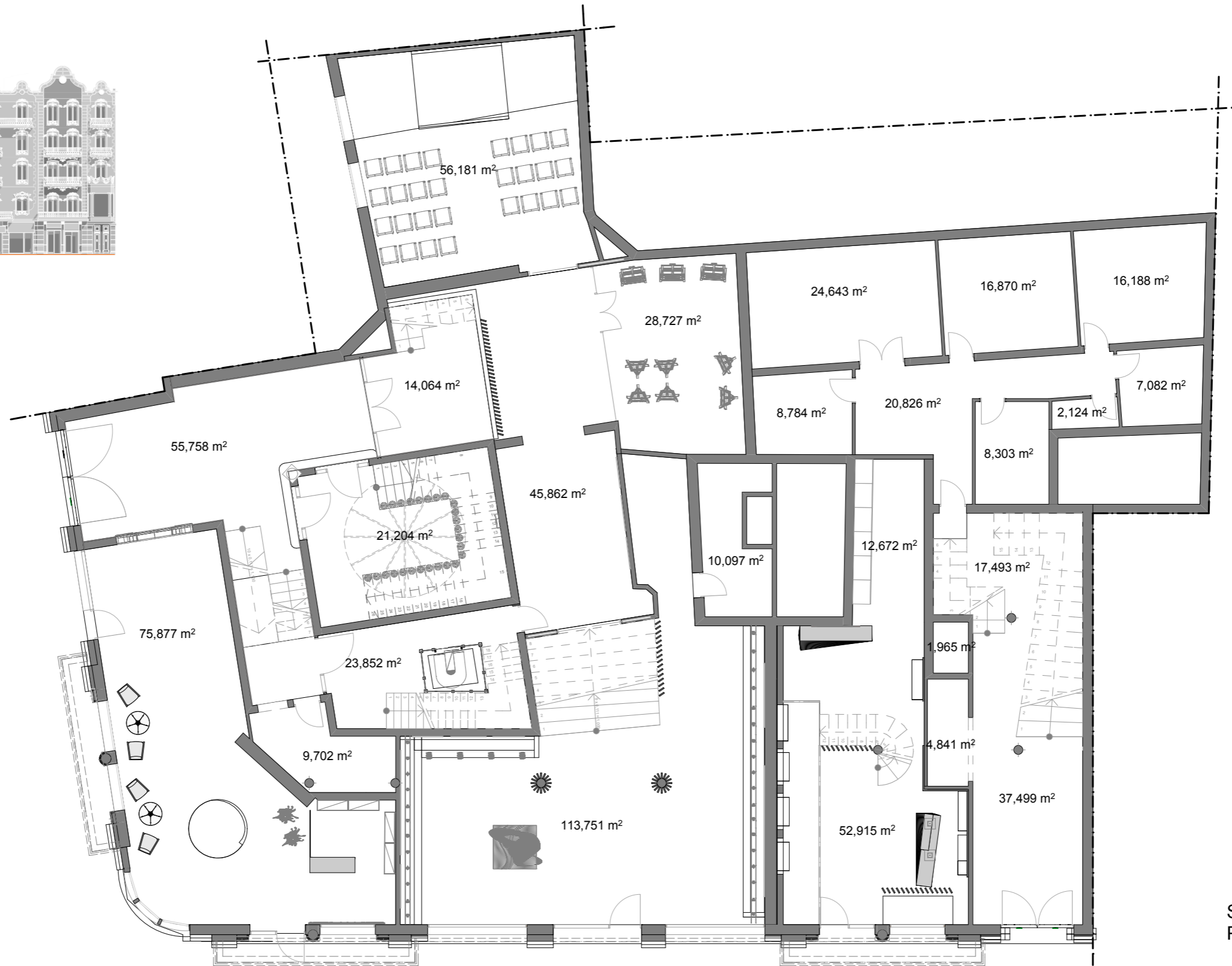


NUEVA CONSTRUCCIÓN  
PLANTA 2ª - TIPO

E: 1/150

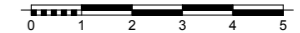






SUPERFICIES  
PLANTA BAJA

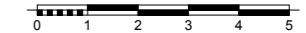
E: 1/150





SUPERFICIES  
PLANTA 1ª

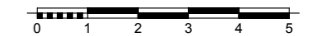
E: 1/150



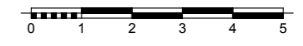
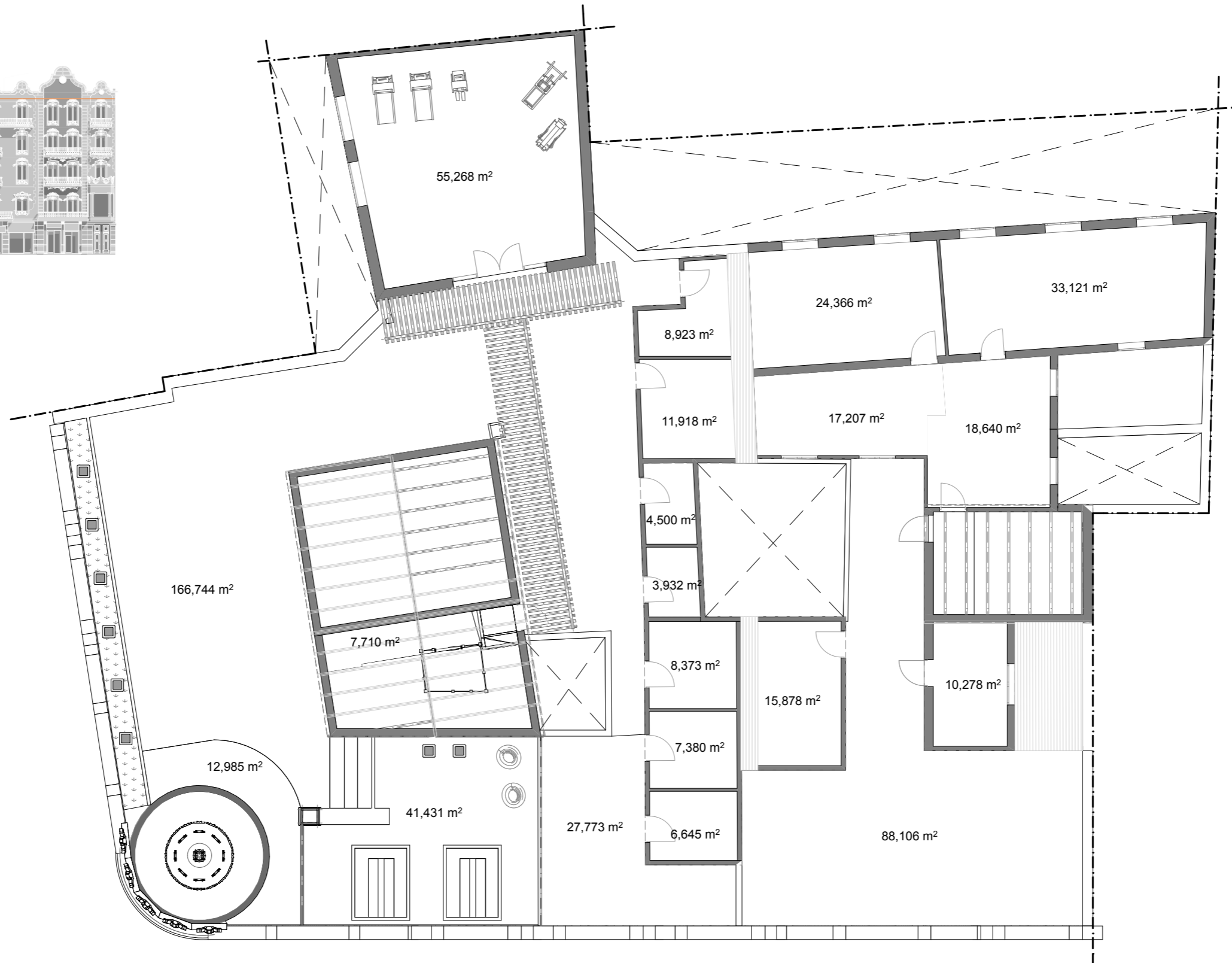


SUPERFICIES  
PLANTA 2ª - TIPO

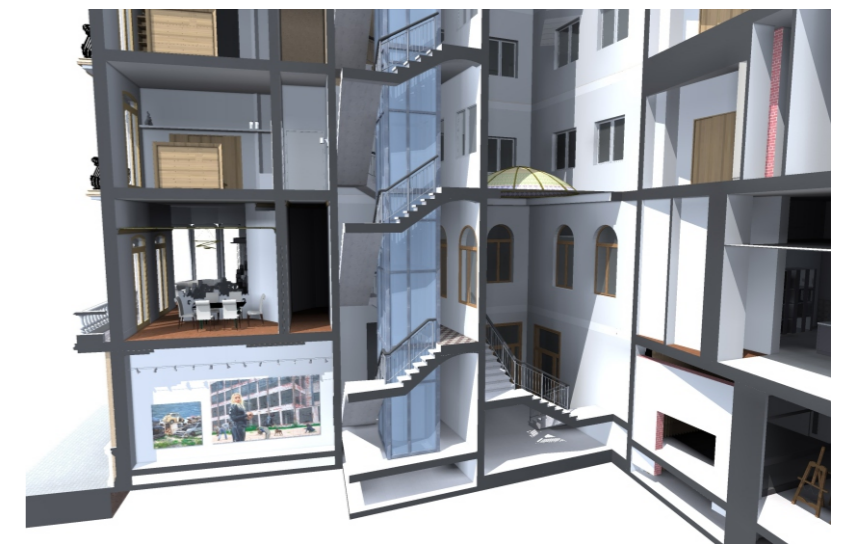
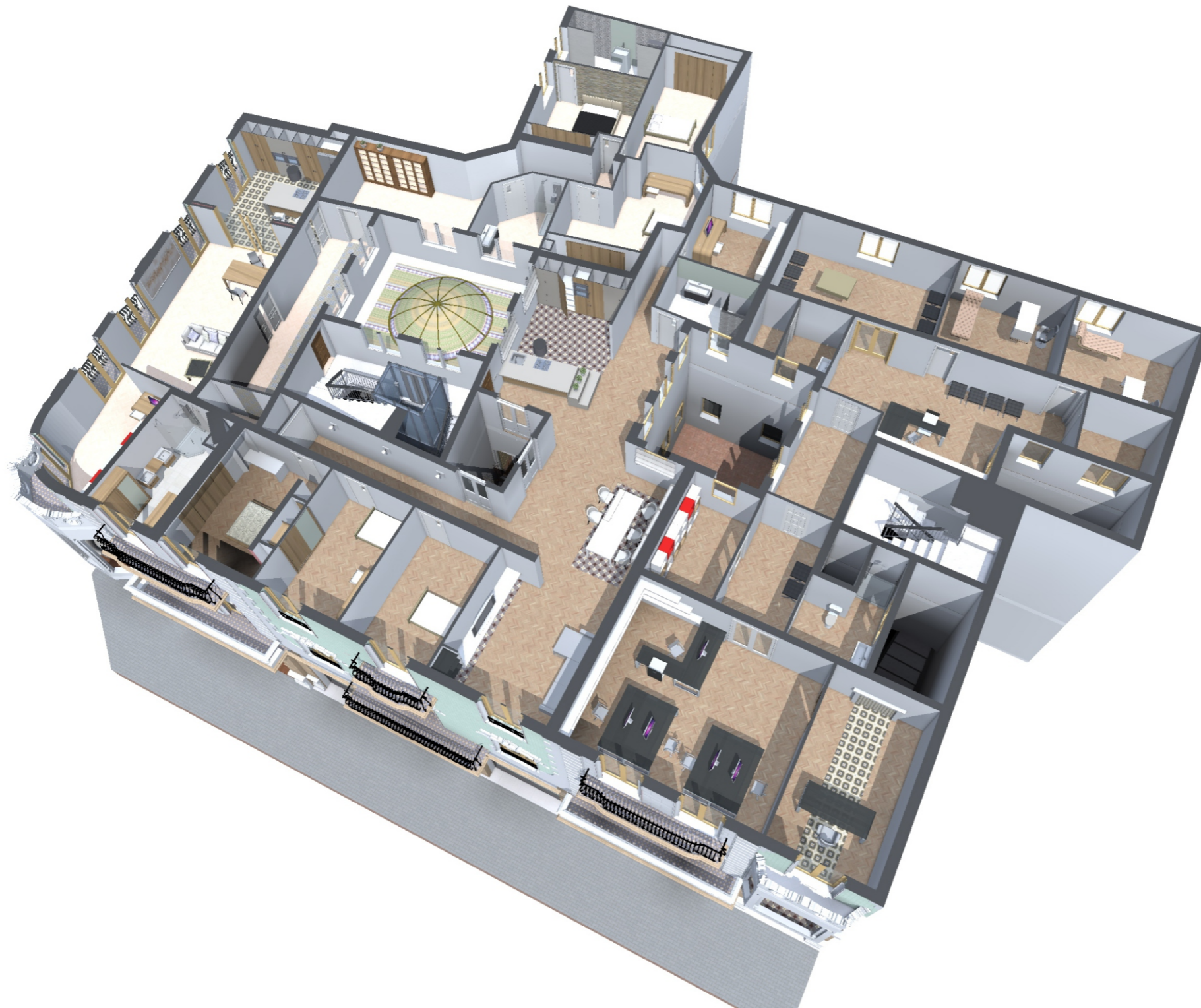
E: 1/150





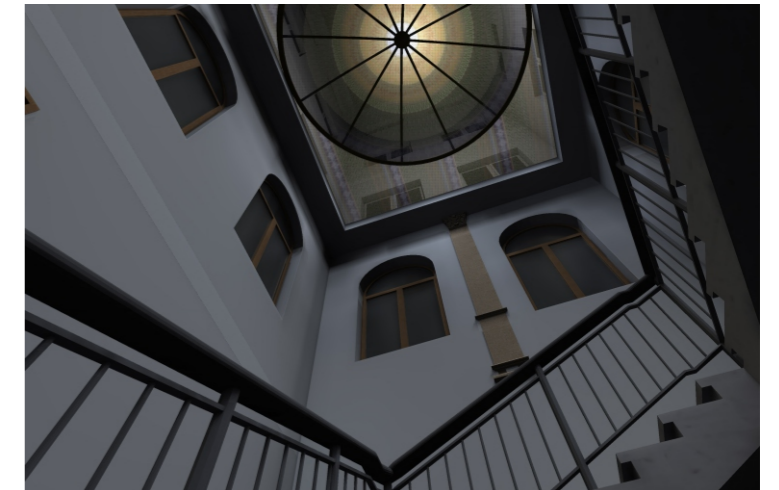






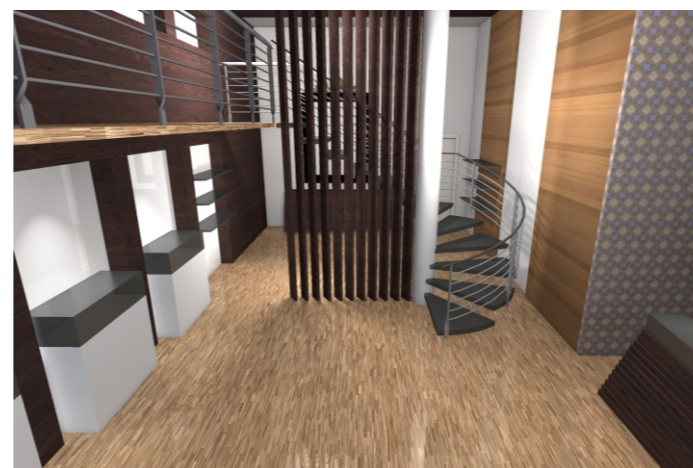
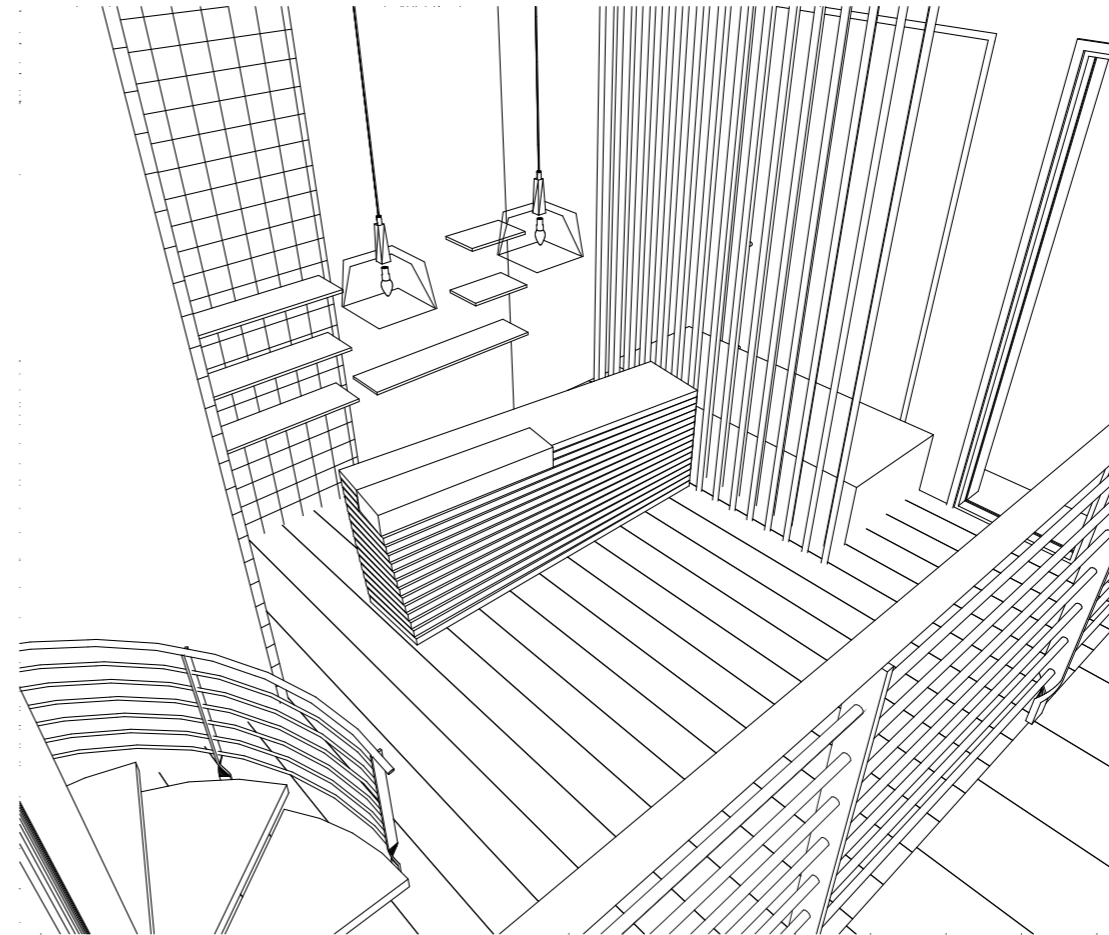
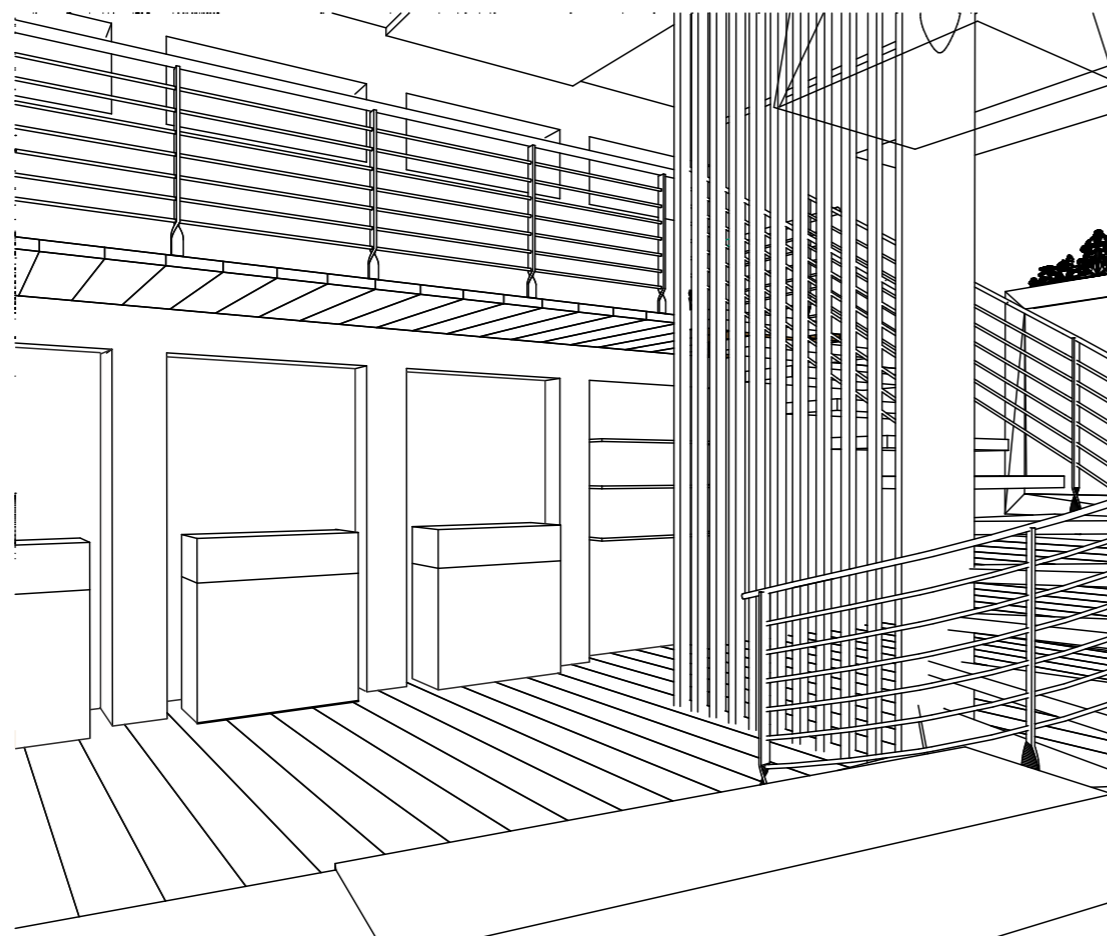


### 3.3.7. Perspectivas interiores





PERSPECTIVAS LOCAL PLATERÍA



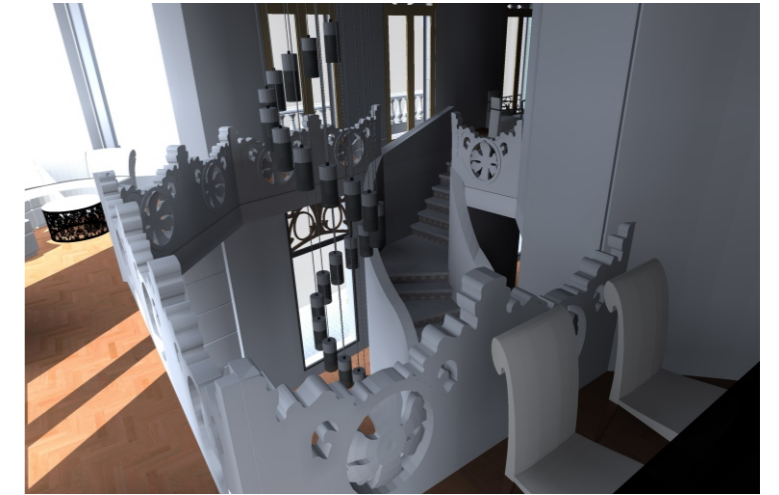
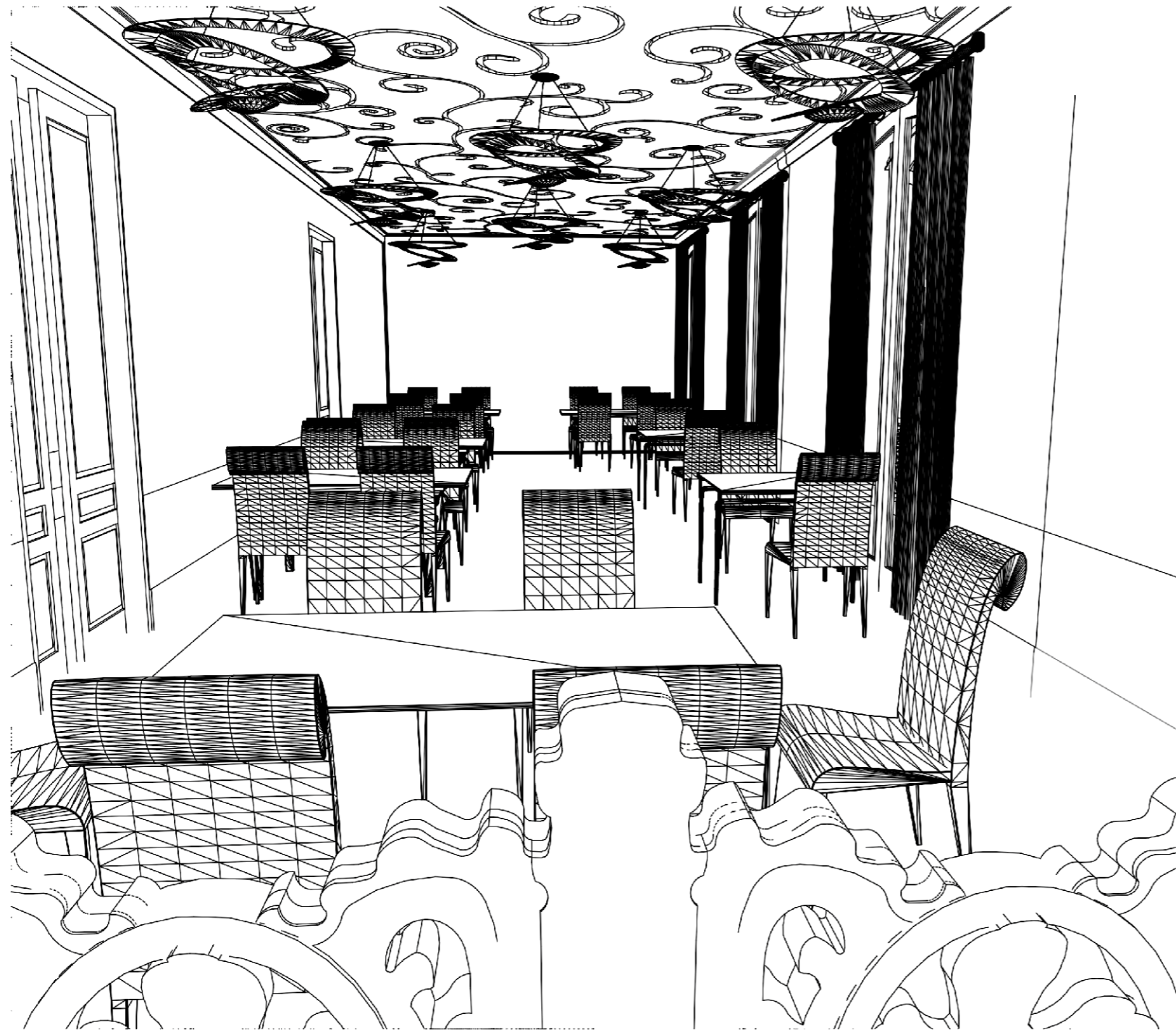


## PERSPECTIVAS LOCAL GALERÍA





PERSPECTIVAS LOCAL RESTAURANTE





PERSPECTIVAS VIVIENDA A





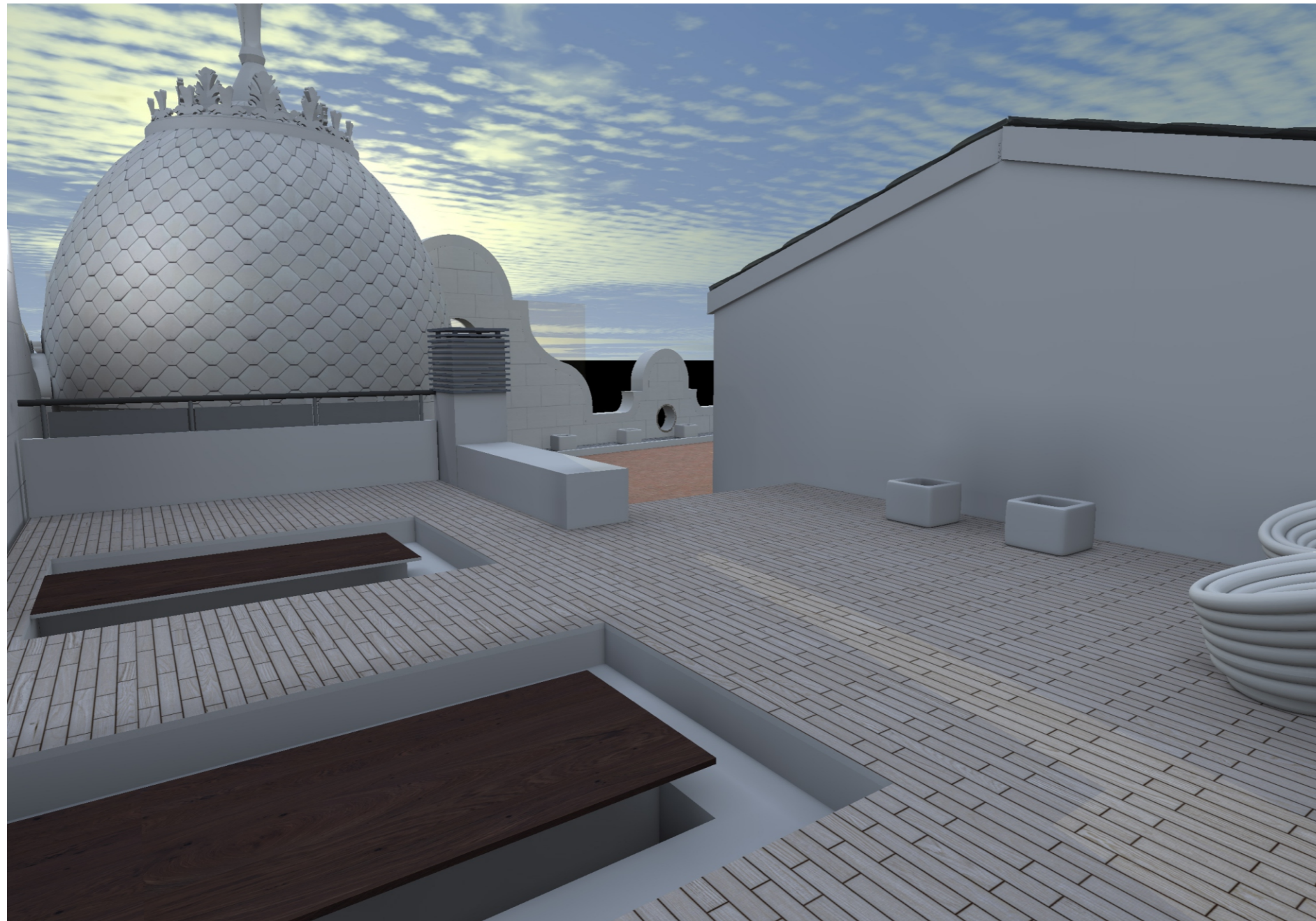


PERSPECTIVAS VIVIENDA B



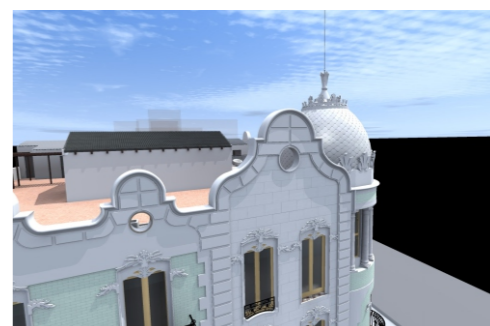
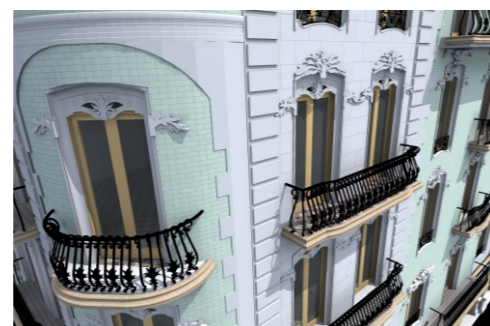
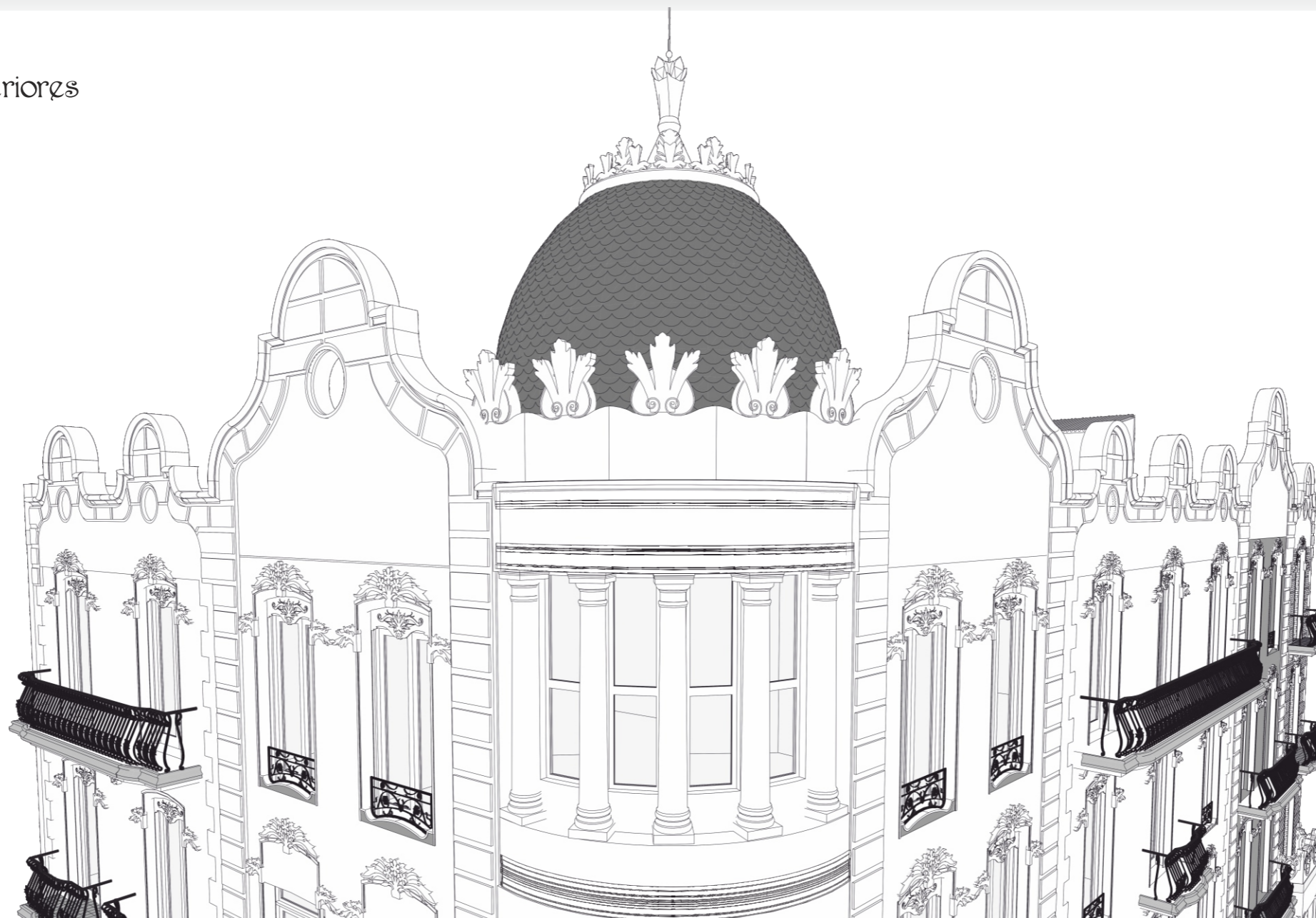


PERSPECTIVAS AZOTEA





3.3.8. Perspectivas exteriores





### 3.3.9. Estudio de solzo.



6:40 Amanece



7:40



8:40 Comienza a proyectarse el sol sobre la fachada recayente a Peris y Valero.



9:40



10:40 Momento de máxima incidencia de soleado de la fachada de Peris y Valero.



11:40



12:40



13:40 Comienza a solearse la fachada de Comedias.



14:40



15:40



16:40



17:40 El impacto del sol desciende sobre la fachada de Peris y Valero; estando en su punto máximo en la fachada de Comedias.



18:40



19:40



20:40 Encendido de la iluminación ornamental.



## 4. Conclusiones

Ha sido un largo y costoso camino el recorrido para llevar este Proyecto a cabo. Desde las primeras labores de investigación en el Palacio de Cervelló... cuando el tiempo para la hora de cierre pasaba tan deprisa y el único escáner disponible para todos los compañeros no daba abasto. Recuerdo las primeras desilusiones al no encontrar en la documentación obtenida, las tan ansiadas plantas de distribución interiores. Era necesario volver a buscar en distintos lugares... solicitando acceso a el área de urbanismo en el antiguo edificio de tabacalera, intentando encontrar el archivo municipal de urbanismo escondido en una inmensa nave en la Calle Traginers o suplicando a Vicente Olcina que buscara algún contacto mediante el cual pudiera visitar el edificio y aunque fuese ponerme a medir las particiones interiores.

Fue un duro comienzo, el empezar a trabajar también con esa nueva metodología de trabajo, en sistema BIM. Con la que no hacíamos más que experimentar, aprender de las pautas que Vicente nos transmitía y también de lo que descubríamos en diversos foros, publicaciones y compartíamos entre todos, en una simbiosis solidaria que a todos nos beneficiaba.

Es curioso este tránsito, de culminar una carrera, de redactar tu último proyecto académico aprendiendo. Realmente creo que en esta profesión nuestra, es como debe ser, siempre intentado estar a la última de las nuevas tendencias, investigaciones y tecnologías.

También es bastante curioso al final de este proceso, el encontrarse cara a cara con elementos que hasta la fecha tan solo había visto de cerca en los apuntes de construcción. Elementos constructivos de una arquitectura de antaño, que el estudio de este edificio me ha permitido observar más cercanamente, estudiar y comprender.

Ha sido muy interesante, poder comprobar lo importante e imprescindible que es el conocimiento de los hechos pasados para el entendimiento de la realidad que nos envuelve. Cada cambio de proyecto, cada actuación llevada a cabo o accidente acontecido en la historia de un edificio, deja una huella que lo marca y solo el conocimiento de estas circunstancias, nos permiten entenderlo adecuadamente.

Ha sido el caso de como he descubierto este edificio, desde sus orígenes. Un discurso que no se conoce a simple vista y que te permite interpretar de un modo distinto y mucho más enriquecedor el edificio que se alza ante ti.

Finalmente, tras haber superado los primeros inconvenientes de trabajar con un sistema desconocido, llegan los frutos. Después de haber realizado la tarea más pesada que supone el levantamiento del edificio, comprobé las numerosas e interesantes opciones que este nuevo sistema me permitía realizar para la interpretación de la información del Proyecto. A raíz de ello, surgen múltiples líneas de investigación:

- Se permite el entendimiento del espacio mediante el interfaz 3D.
- La posibilidad de diseñar y calcular los sistemas de instalaciones.
- Contabilizar los elementos empleados en proyecto tal como carpinterías, mobiliario y elementos constructivos.
- La capacidad de cuantificarlo todo, introduciendo los precios unitarios a las distintas partidas.
- Realizar estudios de iluminación y soleado.
- Comprobar directamente el discurso con los materiales que queremos emplear, comprobando sus texturas en los elementos de proyecto al instante.

Es tan amplio el abanico de posibilidades que podría estar desarrollando este Proyecto un año más, pero el tiempo es limitado y los plazos apremian. No obstante es un sistema de trabajo que estoy seguro que emplearé bastante a menudo para el desarrollo de mi profesión. A merecido la pena todo el esfuerzo, la inversión de tiempo inicial es completamente factible para los niveles de control en la actuación que nos permite alcanzar, ya sea obra nueva, rehabilitación o estudio pormenorizado de cualquier elemento. Espero tener próximamente un nuevo proyecto, donde aplicar todos estos conocimientos aprendidos... Estoy impaciente.

José Manuel Bellver Pla



## 5. Bibliografía.

"Guía arquitectura de Valencia CTAV 2007"

AA. VV. Cartografía histórica de la ciudad de Valencia 1704-1910. Ayuntamiento de Valencia.

Valencia antigua y moderna. Alfons el Magnanim. Piñón Pallares J.C

Investigación de J.M. Teixidor Otto.

"VERTIENTES DEL MODERNISMO EN VALENCIA"  
Concepción de Soto Arándiga

Arte de proyectar en arquitectura. Neufert, Ernest.

Código Técnico de la Edificación.

