

Curso 2013-2014

Arquitectura de interiores

Edificio Samaniego, 9 (1870) Valencia



ALUMNO – FORTAÑA MOLLÁ, JOSÉ MARÍA

TUTOR – VICENTE OLCINA

Índice

1. INTRODUCCIÓN

- Justificación sobre la selección del edificio de interés patrimonial objeto del estudio.
- Objetivos, fases del proyecto y metodología a utilizar.
- Datos urbanísticos y catastrales. Marco normativo.

2. ANTECEDENTES. ESTADO ORIGINAL

- Evolución del entorno. Cartografía histórica. Situación y emplazamiento.
- Documentación de archivos históricos: Proyecto original, datación e intervenciones posteriores.
- Marco socio-económico y cultural en la época de su construcción.
- Breve información del autor del proyecto. Edificios coetáneos significativos.
- Tipología, estilo y usos para los que fue proyectado.
- Fotografías históricas de archivo del edificio y su entorno.

3. ESTADO ACTUAL

- Memoria descriptiva del estado actual.
- Memoria constructiva del estado actual.
- Levantamiento de Planos: Construcción del “Edificio Virtual” (BIM) del estado actual.
 - Reportaje fotográfico del edificio.
 - Plantas, cubiertas, fachadas y secciones.
 - Sistema estructural. Cimentación.
 - Cubiertas. Azoteas.
 - Comunicación vertical: Escaleras y ascensores.
 - Detalles constructivos.
 - Perspectivas.

4. ESTADO PROYECTADO. ESTUDIO Y ANÁLISIS

- Análisis morfológico y funcional del edificio.
 - Estudio de la zonificación original y su evolución.
 - Estudio de asoleo de los espacios a intervenir.
 - Posibilidades de uso. Programa de necesidades.
- Transformación, habilitación o cambio de uso.
 - Selección de espacios a intervenir y su justificación.
 - Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad.
 - Zonificación. Relaciones de comunicación.
 - Distribución y justificación de usos.
 - Selección de los materiales a utilizar. Justificación.
 - Selección de mobiliario, sanitarios, iluminación, etc.
- Documentación gráfica del estado proyectado.
 - Plantas, secciones y perspectivas.
 - Fases de Rehabilitación: Existente, demolido, construido y proyectado.
 - Instalaciones. Saneamiento, Iluminación, etc.
 - Perspectivas.
 - Recreaciones interactivas 3D. Animaciones 3D



1.-Introducción al proyecto

El presente estudio se enfoca en el análisis y el proceso de adecuación del edificio situado en Calle Samaniego 9 para albergar un hostel de 24 habitaciones y un restaurante en planta baja. Para ello se tendrán en cuenta los antecedentes históricos tanto del edificio como de la calle en la que se emplaza, así como las particularidades urbanísticas y arquitectónicas que contiene.

La razón de haber seleccionado este edificio es la de aprovechar la información de la que pude disponer en su día, plasmada en unos planos que, aunque básicos, me sirvieron de gran ayuda tanto para su reconstrucción virtual como para conocer la distribución de sus espacios interiores. Porque de ello trata este taller, de proponer un nuevo uso en edificios con fuerte valor histórico, que ayude a su conservación y a que sea de conocimiento público. Hace 10 años el edificio estaba en estado ruinoso, y actualmente, aunque ha recibido una importante rehabilitación, su estado de abandono reclama recibir un nuevo uso.

La fase inicial de este proyecto consistirá en una breve introducción al contexto histórico en todos sus niveles (ciudad, barrio, calle), haciendo hincapié en las alteraciones que ha sufrido el entramado urbano a lo largo de los siglos, así como en las riquezas arqueológicas que contiene el mismo. Continuará con la descripción del estado original del edificio, tal y como era al terminar su construcción en el año 1870, y además se aportarán datos de interés acerca de la sociedad de la época. Las siguientes dos fases se apoyan en su mayoría en el detalle constructivo, tratando de mostrar gráficamente el estado actual y el proyectado, para una total comprensión arquitectónica del edificio y del uso propuesto.

Para todo ello cuento con una herramienta muy completa, el software BIM (siglas en inglés para "Modelado de Información para la Edificación"), con el que podemos construir en su totalidad un edificio virtual mediante los elementos reales de la construcción: muros, forjados, carpinterías, tejados... Además, en el archivo del proyecto podemos contener toda la información necesaria para un proyecto de ejecución, como puede ser las mediciones, presupuestos y listado de materiales.

Empecemos con la información catastral y urbanística del edificio.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5832701YJ2753B0001HH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SAMANIEGO 9
46003 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL Residencial **AÑO CONSTRUCCIÓN** 1870

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** 1.297

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SAMANIEGO 9
VALENCIA [VALENCIA]

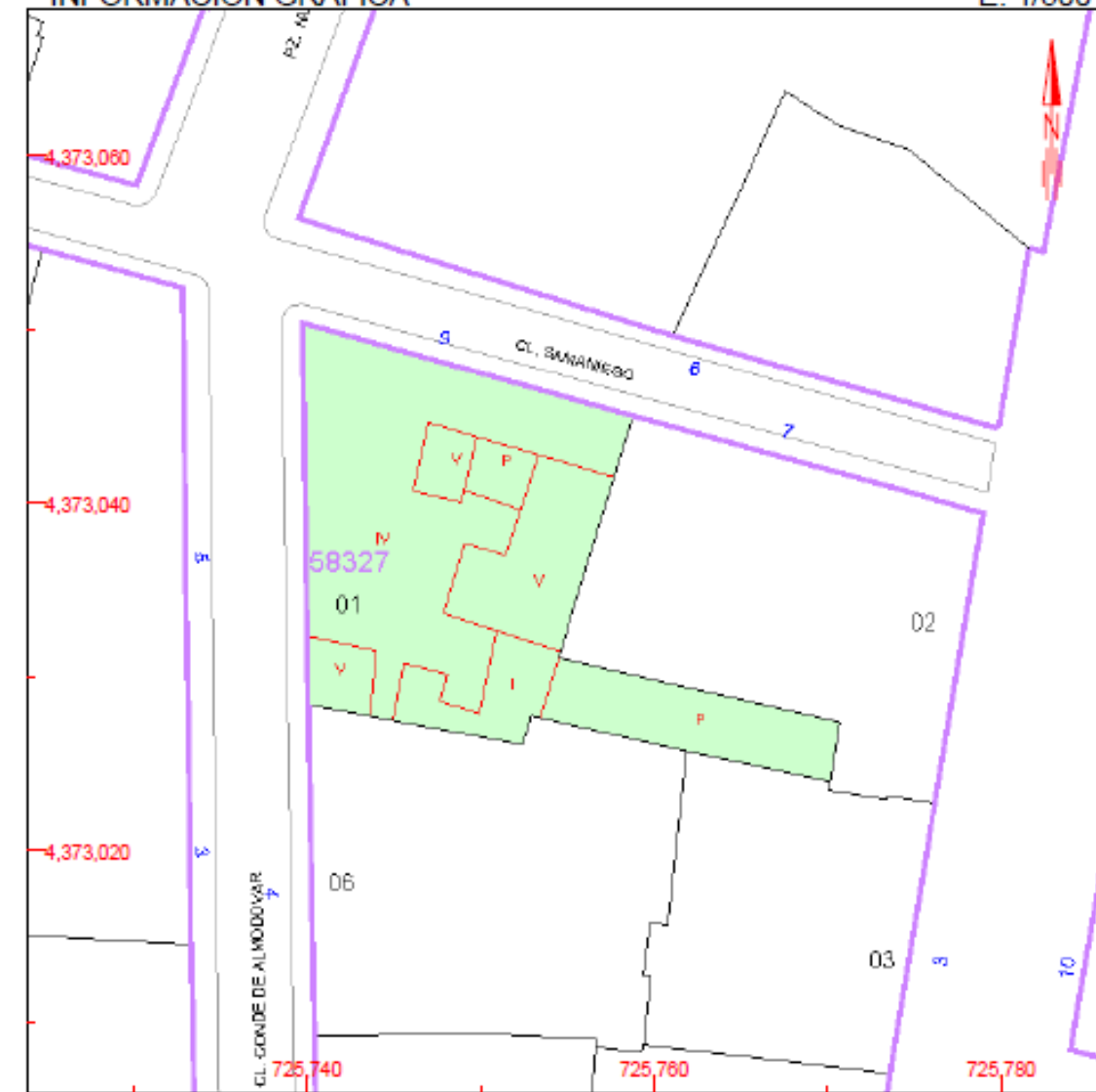
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.297 **SUPERFICIE SUELO (m²)** 397 **TIPO DE FINCA** Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00	00	327
VIVIENDA		01	01	970

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.


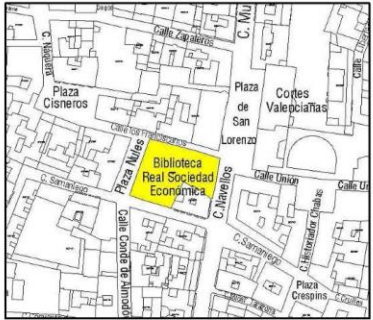

725,780 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Domingo, 7 de Septiembre de 2014

Aspectos urbanísticos.

Debido a la ubicación del edificio, éste se ve afectado por diversos planes de protección. Además del PEPRI Seu - Xerea, en esa zona de la Ciutat Vella existen edificios protegidos, y dicha protección se extiende a edificios colindantes. Veamos cuáles de estos planes afectan a Samaniego 9.

Empecemos con el Catálogo de Entornos Protegidos.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Ordenación Estructural	
PALACIO DE LOS CATALA DE VALERIOLA	
SITUACIÓN: PLAZA NULES, Nº 2 BARRIO: 1- LA SEU DISTRITO: 1- CIUTAT VELLA CÓDIGO: BIC 01. 01. 19 CATEGORÍA: MONUMENTO	BIEN DE INTERÉS CULTURAL FECHA DECLARACIÓN: 28.09.2007 [DOCV 05.10.2007]
1. PARCELA: REF. CATASTRAL VIGENTE: Cartografía Catastral: Manzana: 58325 Parcela: 01 CART. CATASTRAL IMPLANTACIÓN: PREDOMINANTE EN MANZANA COMPACTA FORMA: REGULAR SUPERFICIE: 1038.10 M2	 Fotografía Aérea 2008
2. EDIFICACIÓN: NÚMERO DE EDIFICIOS: 1 NÚMERO DE PLANTAS: 4 OCUPACIÓN: TOTAL CONSERVACIÓN: BUENA	 Parcelario Municipal 2008
3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES: PLANEAMIENTO: PGOU 1988 [BOE 14.01.1989] y en su texto refundido y correc. errores [DOGV 03.05.1993] PEPRI Seu - Xerea Ad 18.12.1992 [DOGV 01.02.1993 / BOP 26.02.1993] MPEPRI Seu-Xerea Ad 31.05.2002 y correc. errores 26.07.2002 [BOP 05.02.2003] HOJA PLAN GENERAL: C-28 CLASE DE SUELO: SU CALIFICACIÓN: CHP-121. Ciutat Vella Seu-Xerea (Rfp). Residencia Plurifamiliar. USO: PROTEGIDO 1 OTROS: Nº Archivo: RI1277 Declaración como Bien de Interés Cultural (BIC). DOGV 05.10.2007.	 PEPRI Seu-Xerea



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

1/4

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
Ordenación Estructural

PALACIO DE LOS CATALA DE VALERIOLA

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Partes Integrantes con consideración de BIC:

Edificio compuesto de semisótano, planta baja, planta principal y segunda, fachadas principal con escudo nobiliario y laterales, patio central y escaleras.

Descripción General:

El palacio de los Catalá de Valeriola, al igual que otras muchas casas solariegas valencianas, es el fruto de múltiples intervenciones y reformas, así en este palacio se han realizado desde el siglo XV hasta el año 2006, año de la última rehabilitación integral. El edificio, siguiendo las pautas del gótico civil, se organiza en torno a un patio central con una escalera en ángulo que conduce a la planta noble, decorada con una moldura en zigzag. De la fábrica gótica, tan solo nos restan algunos elementos estructurales, tales como la referida escalera, los arcos escarzanos que delimitan el patio y el dintel de uno de los ventanales geminados. La gran reforma del inmueble en su configuración actual, no tendrá lugar hasta 1727, cuando se compra la casa contigua ocupándose casi la totalidad de la manzana y realizándose la nueva fachada principal a la plaza de Nules cambiándose así la orientación del edificio. Se reflejan al exterior los cuatro niveles tradicionales en que se dividen los palacios valencianos, con el semisótano, dedicado a almacén; el entresuelo, utilizado como planta de servicios; la planta noble, donde se encuentra la residencia señorial y el piso alto, en donde se sitúan las habitaciones de los criados y los desvanes.

Todo el cuerpo de la fachada, está construido en fábrica de ladrillo, asentada sobre un basamento de sillares a modo de zócalo, destacando los grandes balcones de la planta noble, apoyados sobre torapuntas.

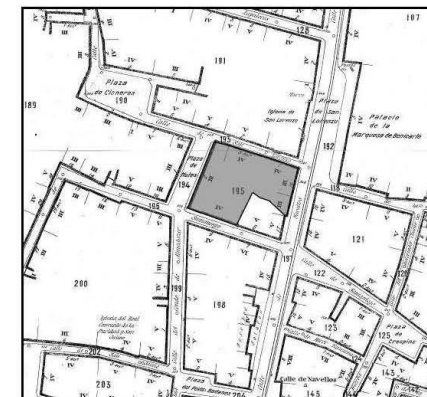
La puerta principal, con dintel de cantería, da paso a un amplio zaguán dividido en dos crujeas por un arco carpanel; alrededor del cual se abren diversas dependencias y las dos escaleras laterales que dan paso al entresuelo y la planta principal. En el siglo XIX por cambio de propiedad el escudo pertenece a la familia Escofet. La intervención neogótica en el patio, en el cual se abrieron grandes balconadas sobre los arcos escarzanos y se reformó la puerta de acceso al piso principal. Entre 2002 y 2006 se lleva a cabo la rehabilitación integral del edificio, actuación que ha aportado el descubrimiento de artesonados, la reconstitución espacial de dependencias y la repintación decorativa y cromática de los paramentos.

Posteriormente ha sido adquirido por la Generalitat Valenciana para uso administrativo.

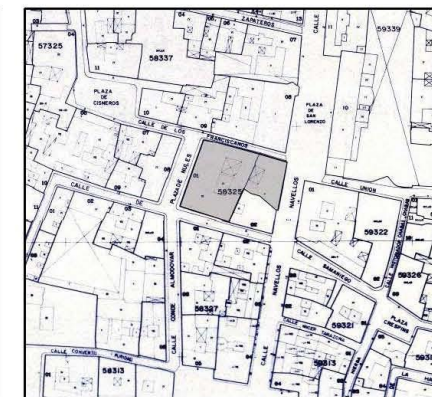
(Decreto 169/2007 de 28 de Septiembre. DOCV 05.10.07. Número 5614)

Observaciones:

Las obras de la última restauración 2002-2006 fueron dirigidas por el arquitecto Manuel Leyva.



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T 1980



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

2/4

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
Ordenación Estructural

PALACIO DE LOS CATALA DE VALERIOLA

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: --

FECHA DE CONSTRUCCION: s. XV-XVIII

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Sistema Portante: Muros de carga de fábrica de ladrillo asentados sobre basamento de sillares y tapias.

Sistema Sustentante: Forjados de viguetas de madera y revoltón de ladrillo y de viguetas de madera y tablero de ladrillo sobre rastreles. Conjuntos de alfarjes de madera de diversa concepción y policromía que abarcan las diferentes etapas de la construcción.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración pormenorizada:

- Fachada principal
- Fachada trasera o lateral
- Cubierta
- Estructura espacial interna
- Patio interior
- Alfarjes
- Pinturas murales de las fachadas



3/4



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISME VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

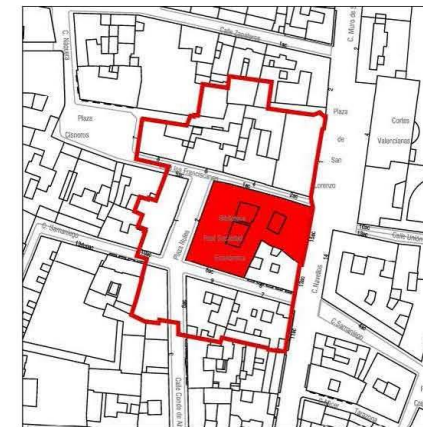
REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
Ordenación Estructural

PALACIO DE LOS CATALA DE VALERIOLA

7. ENTORNO DE PROTECCIÓN:

Delimitación del entorno afectado:



Descripción de la línea delimitadora:

Origen: Vértice este de la parcela catastral 08 de la manzana 58337

Sentido: Sentido horario.

Línea delimitadora: Desde el origen la línea se dirige a sur por la fachada este de la manzana catastral 58337, cruza la calle Franciscanos y sigue por la fachada este de la manzana 58325. Cruza la calle Samaniego e incorpora las parcelas 02 y 01 de la manzana 58327, la 02 de la 58321 y la 08 de la parcela 57325. Gira a oeste por el eje de la calle Franciscanos y por la fachada oeste de la parcela 10 de la manzana 58337. Se introduce en la misma por la medianera norte de la parcela 09 y continúa por la de la 08 hasta el punto de origen.

Delimitación del entorno de protección: Declarado. Decreto 169/2007 de 28 de Septiembre [DOCV 05.10.2007]

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

Condiciones:



9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Decreto 169/2007 de 28 de Septiembre. DOCV 05.10.07. Número 5614
- Ficha BIC's de la web de la D.G. de Patrimoni Cultural Valencià. Conselleria de Cultura i Esport. [http://www.cult.gva.es/dgpa/Bics/listado_bics.asp]. Consulta 24.03.2010
- A.A.V.V.: "Catálogo de monumentos y conjuntos de la Comunidad Valenciana". Conselleria de Cultura, Educació i Ciència. Valencia. 1983.
- A.A.V.V.: "Guía de arquitectura de Valencia". CTAV. Valencia 2007.
- CAMPS GARCÍA, CONCHA: "El palacio de los Catalá de Valeriola". Ed. IMPIVA. Valencia. 2008.

11. OBSERVACIONES:

El Ayuntamiento de Valencia, de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, ha iniciado la redacción y tramitación del Plan Especial de Protección de este Bien de Interés Cultural. El Plan Especial podrá, en su caso, afectar al contenido de esta ficha.

4/4

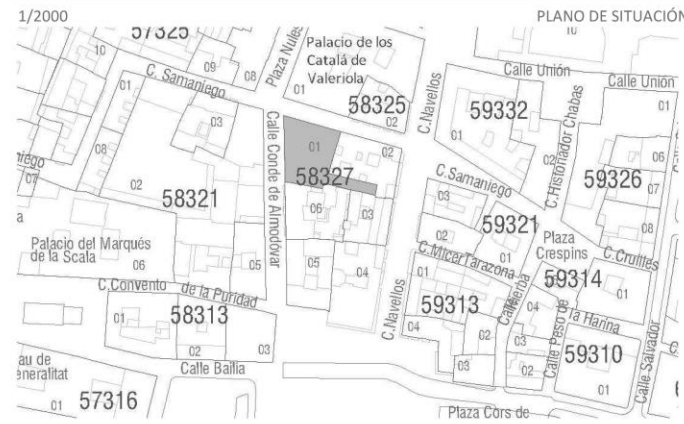


AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISME VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

Seguimos con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

1- DATOS IDENTIFICATIVOS



DIRECCIÓN Calle Samaniego 9, Calle Conde Almodóvar 6ac
 DENOMINACIÓN --
 REFERENCIA CATASTRAL 5832701 YJ2753B
 DISTRITO 1- Ciutat Vella CARTOGRAFÍA PGOU C-28
 BARRIO 1.1 La Seu SUELO Urbano
 PROTECCION ANTERIOR Nivel 2 - Protección Estructural
 (RI1277) - PEPRI Seu-Xerea. AP 18/12/92. BOP 26/02/93

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA
 CONTEXTO Urbano - Centro histórico OCUPACIÓN P. BAJA Total
 IMPLANTACIÓN En esquina P. PISO Total
 SUPERFICIE 397,43 m2
 EDIFICACIÓN
 TIPOLOGÍA Vivienda Burguesa Nº ALTURAS 4
 AUTORÍA -- ÉPOCA 1870
 SISTEMA VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo
 CONSTRUCTIVO HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera
 CUBIERTA Inclinada
 FACHADA Revestimiento continuo pintado, con impostas separando las plantas superiores y recercado de huecos.
 OBSERVACIONES --



3- DESTINO Y USOS

DESTINO Privado
 USO ACTUAL Terciario USO ACTUAL Residencial
 P.BAJA PROPUESTO Residencial y/o compatibles PROPUESTO Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Rehabilitación total reciente

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

ENTORNO Includido en el entorno de protección del BIC Palacio de los Catalá de Valeriola

ÁREA ARQUEOLÓGICA Includido en el Área de protección arqueológica de Ciutat Vella (AVA-1)



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

6- DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

- HISTÓRICO
- CULTURAL
- PAISAJÍSTICO
- URBANÍSTICO
 - Define la trama urbana
 - Articula la trama urbana
 - Estructura la trama urbana
- ARQUITECTÓNICO
 - Fachada
 - Cubierta
 - Tipología
 - Sistema constructivo
 - Ocupación de parcela
 - Altura de forjados
- Elementos decorativos
- Elementos singulares
- Patios
- Zaguán
- Escalera
- Jerarquización de volúmenes interiores

DESCRIPCIÓN

Edificación en esquina de carácter residencial-burgués sobre solar cuadrangular, con acceso por portalón (con altura de bajos y parte de entresuelo) en la Calle Samaniego. Se trata de una implantación academicista de composición jerarquizada (diferenciación de principal) con una planta de entresuelos sobre semisótano, un piso intermedio (principal) de gran altura y otro superior mucho menos valorado. Balcones de forja sobre cornisa moldurada (ya simplificada) y cerrajería más sencilla de fundición. Impostas también molduradas y tratamiento de entrepaños y cornisa superior (además de grandes gotas). El vestíbulo y escalera parecen reformados años 30-40, siendo de enormes rellanos y tramos rectos al que revierten puertas y ventanas de viviendas.

Inventario "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Valencia". Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Equipo Redactor

ALZADOS 1/500



Equipo Redactor

PLANTAS

7- NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

Normas Urbanísticas y de Protección del PEP EBIC 06/07.

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENCIÓN PERMITIDAS

CONSERVACIÓN

- Mantenimiento
- Consolidación

RESTAURACIÓN

REHABILITACIÓN

- Modernización de las instalaciones
- Redistribución del espacio interior
- Reestructuración
- Demolición Parcial

CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

ELEMENTOS IMPROPIOS

Se deberán eliminar todos aquellos elementos que afecten a la lectura formal y tipológica del edificio, como instalaciones vistas o cuerpos o elementos añadidos con posterioridad a la construcción del edificio original que no presenten valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales. La identificación de los elementos impropios deberá realizarse con carácter previo a cualquier tipo de intervención

REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES

REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR

DEMOLICIONES

OBRAS DE PLANTA NUEVA

PARCELACIÓN

OTROS

- Fachada:

Conservación y restauración.

- Cubiertas:

Conservación, restauración y rehabilitación permitiendo cambio y adaptación de materiales pero sin alterar su configuración exterior ni que el cambio trascienda a fachada o aleros.

- Sistema estructural

Conservación, restauración y rehabilitación general que suponen intervenciones de consolidación, reparación, y refuerzo.

- Elementos comunes

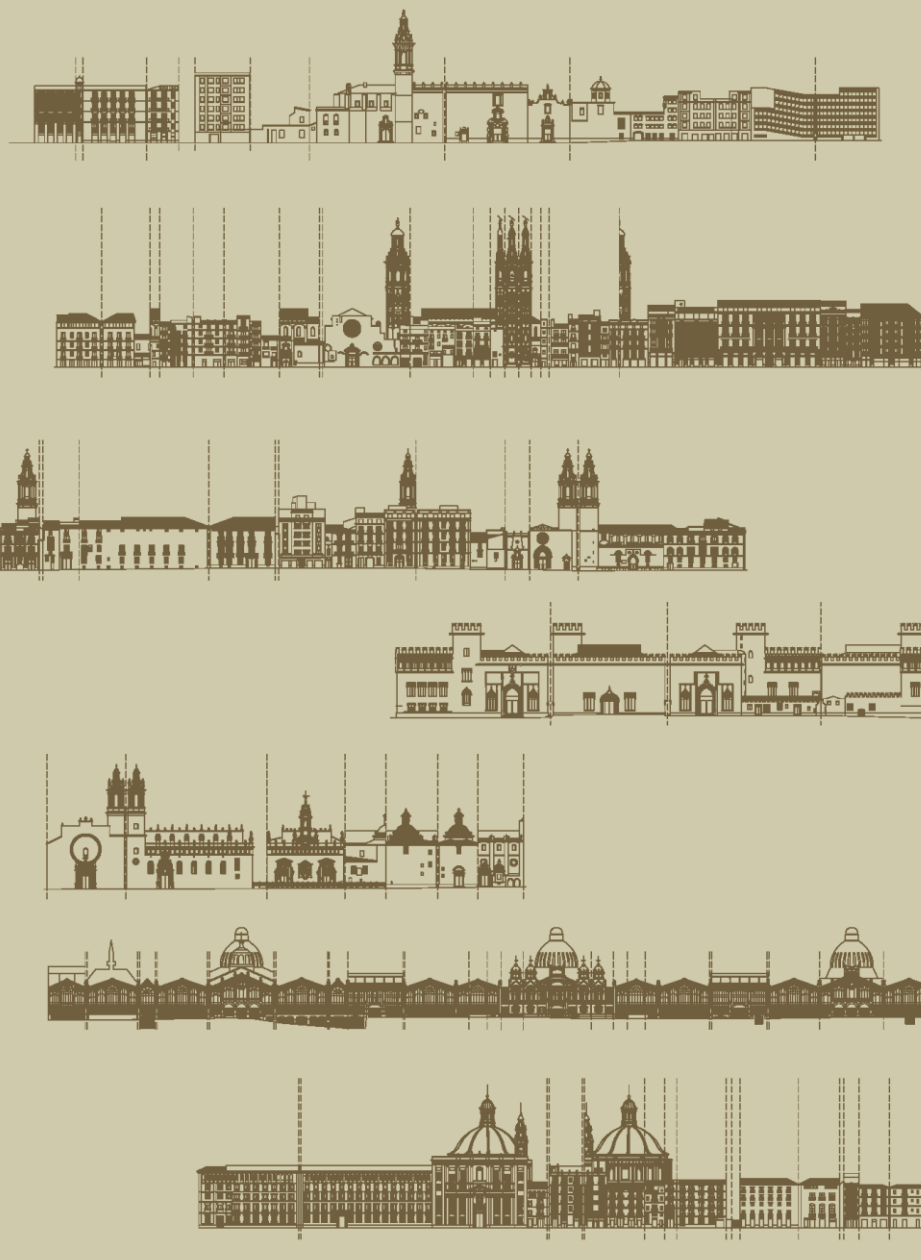
Conservación, restauración y rehabilitación.

- Unidades funcionales

Conservación, restauración y rehabilitación con modernización y redistribución de espacio interior de la vivienda sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.

- Cuando el alcance y características de la intervención lo requiera, los proyectos arqueológicos a realizar en estos elementos incorporarán "estudios de arqueología o estratigrafía muraria" de sus paramentos para el estudio del origen, la construcción y la evolución del inmueble a lo largo de su dilatada historia.

Como vemos, hasta tres planes distintos de protección afectan a Samaniego 9. Y uno más que se unirá en breve, presentado este mismo año como Plan Especial de Protección de los Entornos de Bienes de Interés Cultural, o PEP-EBIC.



DOC 3. DOCUMENTO DE ORDENACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

arquitecta directora
Inés Esteve Sebastía

equipo técnico
Casar - Montesinos - Moya
Camps - Garrigues abogados

Octubre 2013

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS
DE LOS BICs DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA 06/07

2.-Antecedentes históricos: La ciudad de Valencia. Orígenes.

Gracias a los hallazgos arqueológicos del Centro L'Almoína podemos acercarnos a lo que fue el nacimiento de nuestra ciudad. A escasos 100 metros de Samaniego 9 se encuentran los restos de lo que fue la antigua Valencia romana, fundada en el año 138 a.C. en plena época republicana por Junio Bruto con soldados itálicos licenciados de las guerras lusitanas sobre una isla fluvial situada sobre el río Turia. Es citada por el historiador latino Tito Livio, que hacía mención a que Valentia era un "oppidum" (ciudad fortificada). La ciudad era atravesada por la vía Heraclea. En el año 75 a.C. Pompeyo vence en su asedio a la ciudad y ésta es totalmente destruida. La segunda fundación de Valentia se produciría alrededor de los años 20-15 a.C. lo que daría resultado a la época imperial de la ciudad. Los restos arqueológicos encontrados se remontan precisamente a este periodo histórico de la ciudad.

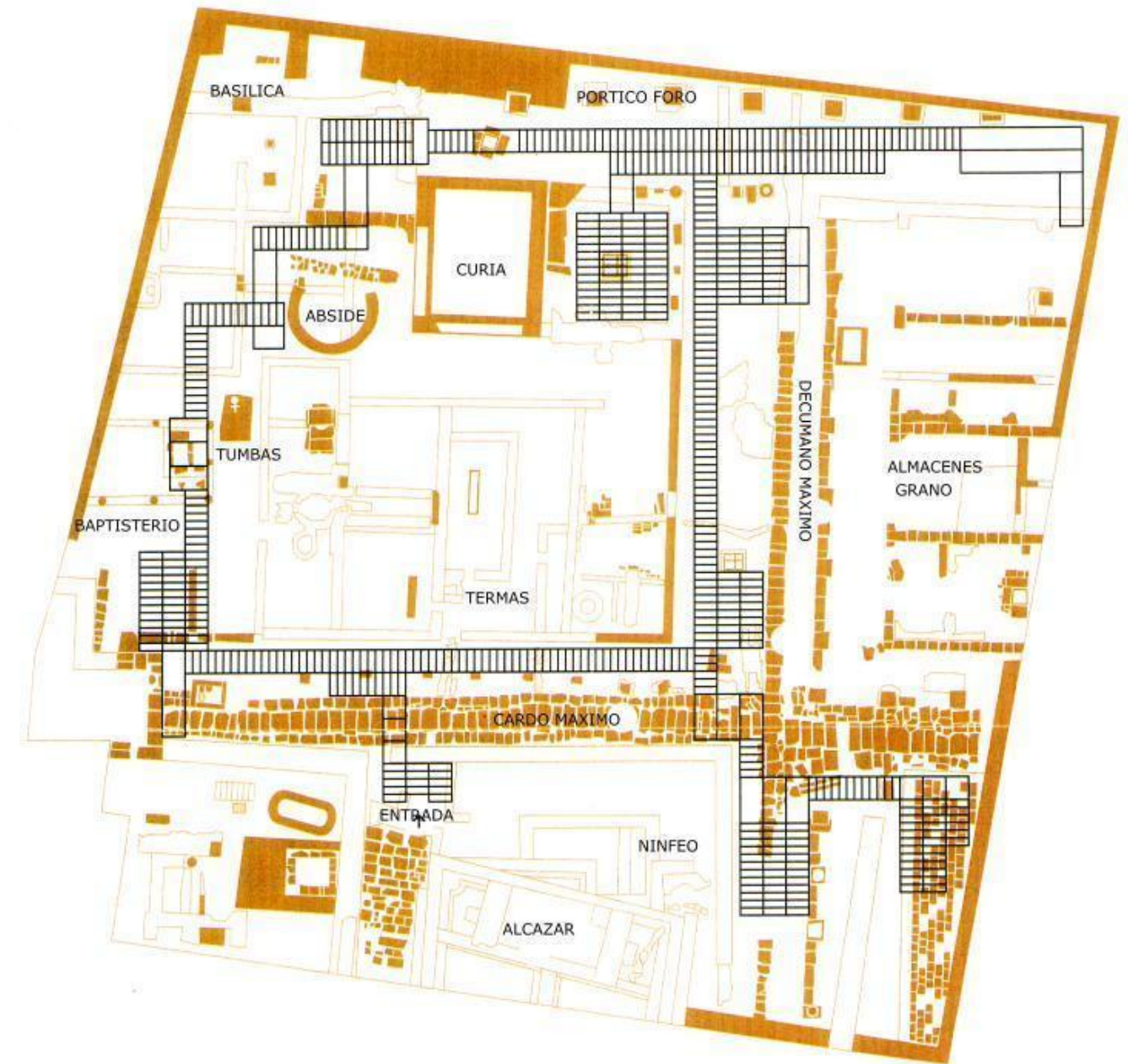
En L'Almoína podemos ver las dos calles principales, el decumano máximo (este-oeste) actual calle Caballeros y el cardo máximo o Via Augusta (norte-sur) actual calle Salvador.

Del periodo visigótico quedan menos restos que de época romana. Los hallazgos encontrados hacen referencia prácticamente a edificios religiosos y más concretamente a la Cripta de San Vicente Mártir, situada en las cercanías pero fuera del contexto museístico al que nos referimos.

En el siglo VI, sobre el 527, el obispo de Valentia Justiniano, emprendió un importante programa urbanístico, parte del cual podemos contemplar en L'Almoína. Construyó la catedral visigoda y el baptisterio, también un mausoleo cruciforme en memoria de San Vicente Mártir y que podemos visitar en la llamada Cripta de San Vicente, muy cerca de L'Almoína. Así en estas excavaciones encontramos el ábside de la Catedral visigoda y algunas tumbas funerarias asociadas a ella. Se supone que el resto de la Catedral visigoda deben encontrarse bajo la actual Catedral.

Conquistada por los musulmanes en el siglo VIII, Balansiya llegó a ser en el siglo XI una gran ciudad. Sobre este mismo espacio se edificaron parte de las dependencias del alcázar, sede del gobierno. Se pueden visitar los restos de una alberca y un patio pertenecientes a uno de los monumentales palacios que alojaba el alcázar.

En 1238 Jaime I conquistó la ciudad repartiendo las casas entre los nuevos pobladores. En este mismo espacio, a principios del siglo XIV, se construyó el edificio de la Almoína por iniciativa del obispo Ramón Despont. Para entonces los restos de época romana y visigoda ya estaban olvidados y enterrados bajo las construcciones musulmanas.



Una reconstrucción de la Valentia imperial:



- | | |
|--------------------|------------------------|
| 1. Puerto | 5. Basílica |
| 2. Via Augusta | 6. Templo de Asklepión |
| 3. Foro | 7. Circo |
| 4. Templo del foro | 8. Puerta oeste |

Año 1870



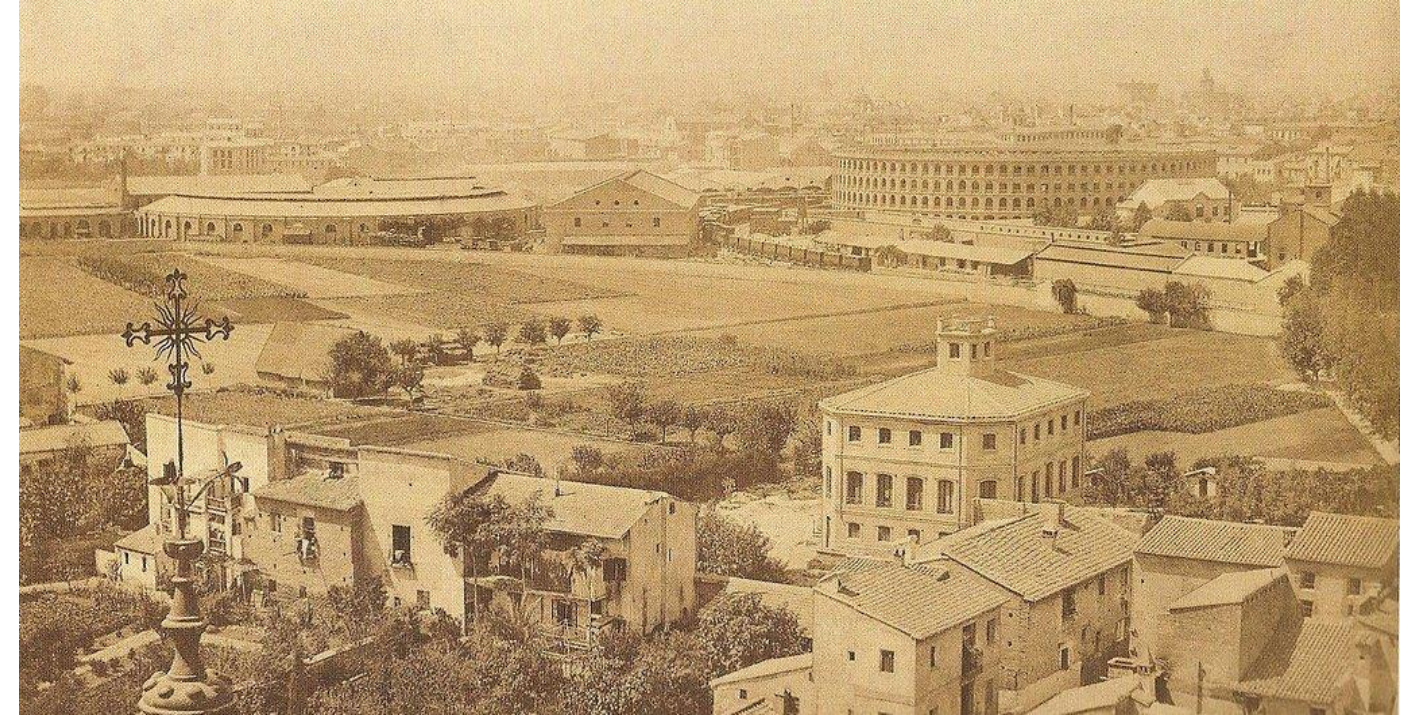
Bajo el reinado de Amadeo de Saboya, se vivía una época tranquila que en breve daría paso a tiempos revueltos. La guerra Franco-Prusiana estaba en marcha, y pronto España conocería la proclamación de la 1ª República.

Mientras tanto, el mundo de las artes veía nacer una nueva etapa, la del Realismo, representada por autores universales como Benito Pérez Galdós y Leopoldo Alas Clarín.

1870 fue también el año en que un francés afincado en Madrid y aficionado a la fotografía, Jean Laurent, pasó por Valencia en su viaje por toda la península e inmortalizó la ciudad en multitud de fotos:



Grabado de la ciudad de Valencia, datado en 1870



La Plaza de Toros vista desde el Barrio de Ruzafa



Plaza de Santo Domingo, ahora conocida como Plaza de Tetuán

De su reportaje fotográfico dedicado a la ciudad de Valencia podemos rescatar una imagen del antiguo palacio que estaba situado entre la Catedral y la anteriormente citada Plaça de L'Almoina. Una imagen más actual nos sirve para apreciar el espacio dejado por el palacio:



Laurent fue pionero en el uso de aparatos de estereoscopia, con los que conseguía tomar fotografías que reproducían un efecto de relieve.

El método consistía en utilizar dos cámaras fotográficas enfocando al mismo objeto, y separadas entre sí una distancia determinada por lo alejado que estaba el objeto. Al visualizar ambas fotos a la vez, pero dejando que cada ojo viera una sola de las fotos, se conseguía un efecto similar al de las imágenes tridimensionales.



La Calle Samaniego



Toma el nombre de Félix María Samaniego (La Guardia, Álava, 1745-1801), un famoso fabulista ilustrado. Procedía de familia noble y formó parte de la Sociedad Vascongada de Amigos del País, además de que presidió el Seminario de Nobles de Vergara. Fue autor, entre otras, de las "Fábulas Morales" y "Jardín de Venus". El rótulo a la calle en su memoria fue asignado en agosto de 1877 en la renovación de nombres realizada entonces por el municipio a propuesta del cronista de la ciudad, Vicente Boix.

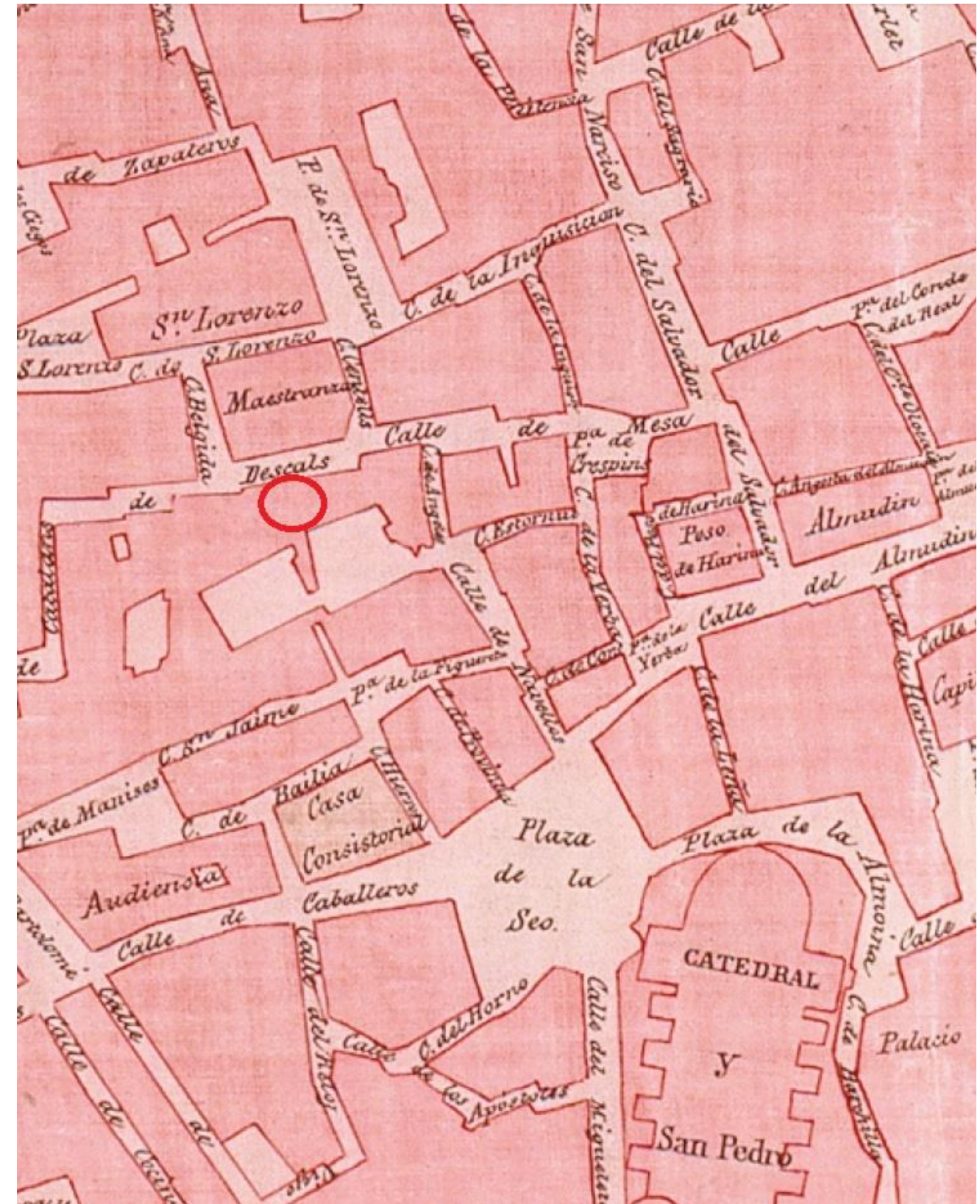
El nombre original de esta calle fue el de Mossén Torrelles, al que le siguió los de Catalans de Valeriola y Catalans Descals (catalanización del apellido Scala, de origen italiano). Es por ello por lo que a esta calle recae el Palacio dels Scala, hoy en día llamado Palacio de la Diputación Provincial. Estos nombres pertenecen a familias de noble linaje, y con antepasados valencianos y catalanes. Los orígenes de estas familias se remontan al siglo XV, cuando construyeron el palacio de los Catalans de Valeriola, situado en la Plaza de Nules a escasos metros del edificio objeto de este estudio.

La calle de Samaniego, a dos pasos de la Catedral, de la Real Basílica de la Virgen de los Desamparados y muy cerca de la Universidad y del Colegio de Corpus Christi (El Patriarca) constituía un espacio urbano de la Valencia de otros tiempos, con casas y palacios que todavía confieren a esta zona de la ciudad cierto aspecto señorial. Su trazado es de los más antiguos de este distrito municipal denominado en la actualidad como Ciutat Vella, y se extiende desde la plaza de Crespins, cruzando la calle de Navellos y la confluencia de la plaza de Nules con la calle del Conde de Almodóvar, hasta desembocar, después de un trazado en zigzag, en la calle de Serranos.

En el ángulo primero que forma la calle de samaniego en dirección a la de Serranos y a mano derecha, en el número 16, existió el palacio de los marqueses de Ariza, que con el tiempo pasó a pertenecer a los León, de cuyo linaje obtuvo la propiedad el historiador valenciano D. José Martínez Aloy, autor del tomo correspondiente a "Valencia", la obra de consulta "Geografía del Reino de Valencia". Como curiosidad, un joven Pío Baroja habitó el piso segundo de la casa número 6 de la calle Samaniego esquina a la de Navellos, cuando era estudiante de Medicina en la Facultad de Valencia.

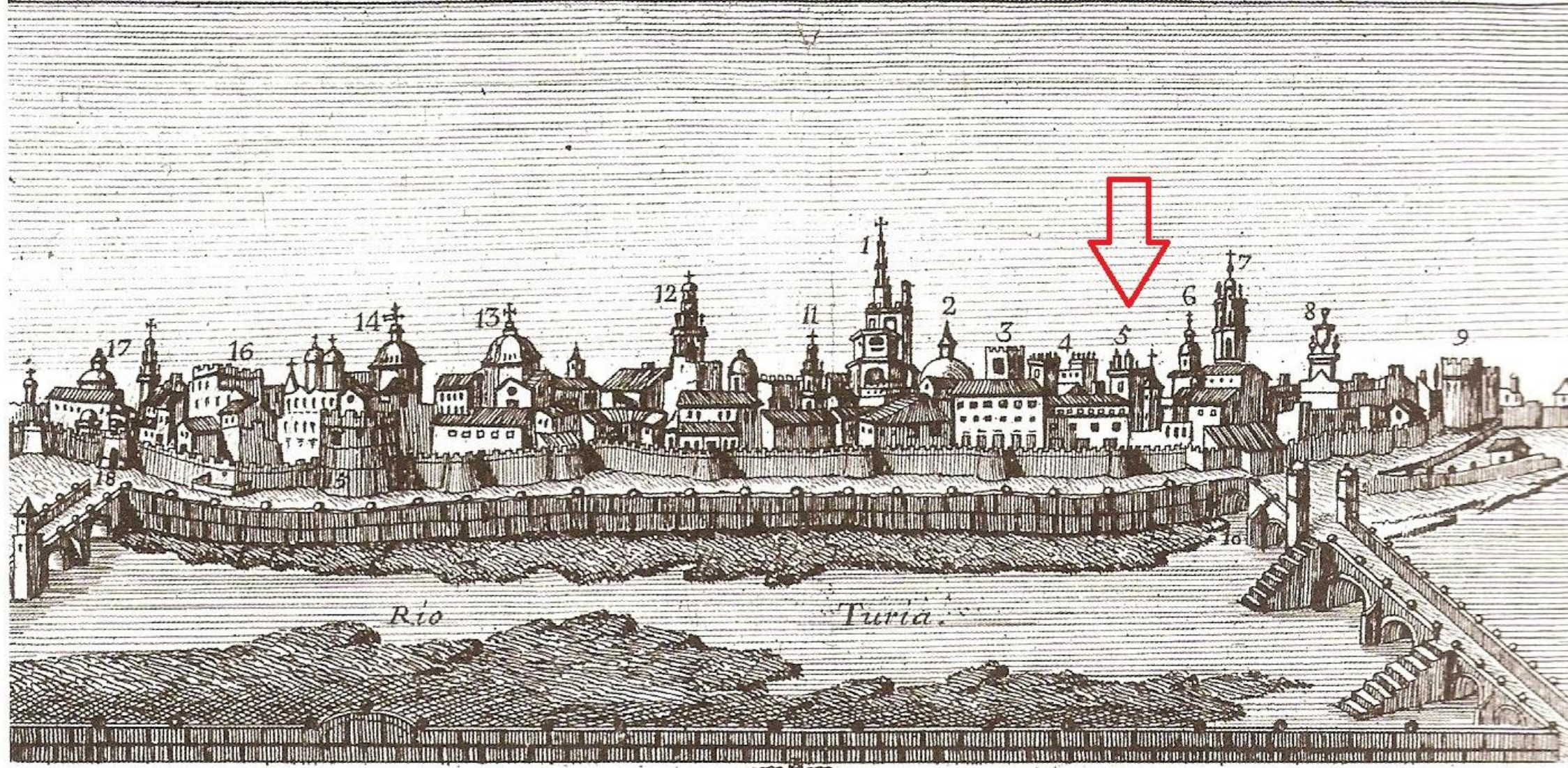
Una placa de mármol con busto en relieve estaba dedicada por el Centro de Cultura Valenciana al que fue su director y decano, D. José Martínez Aloy, "valenciano eximio que nació, vivió y murió en esta casa. 1855-1924". Éste edificio que ya ha desaparecido fue sede de la primera residencia de estudiantes del Opus Dei en nuestra ciudad. Tiempo después le precedió un pequeño entresuelo en el número 9 de esta misma calle Samaniego, donde se estableció el primer Centro de la Obra fuera de Madrid.

En la siguiente imagen cartográfica vemos el entramado de la calle Samaniego y alrededores tal y como eran en **1869**, cuando aún recibía el nombre de Catalans Descals.



Realizado en 1874, este dibujo representa la orilla norte de la ciudad, y en él se marca el emplazamiento aproximado del edificio de Samaniego 9:

VISTA SEPTENTRIONAL DE LA CIUDAD DE VALENCIA

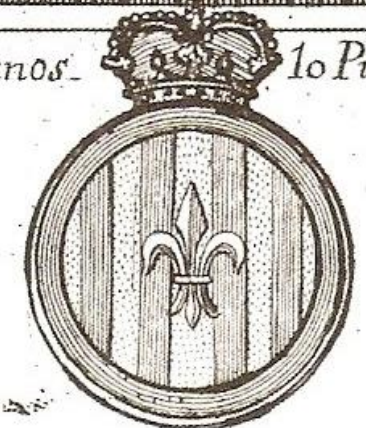


- 1. La Cathedral
- 2. N^a S^a de Desamparados.
- 3. Parro^{al} de Sⁿ Salvador.
- 4. Palacio de la Ciudad.
- 5. Palacio de la Diputacion.
- 6. Parro^{al} de Sⁿ Bartolome.
- 7. Parro^{al} de Sⁿ Lorenzo.
- 8. Parro^{al} de Santa Cruz.

- 9. Torre de Serranos.

- 10. Puente de la Trinidad.

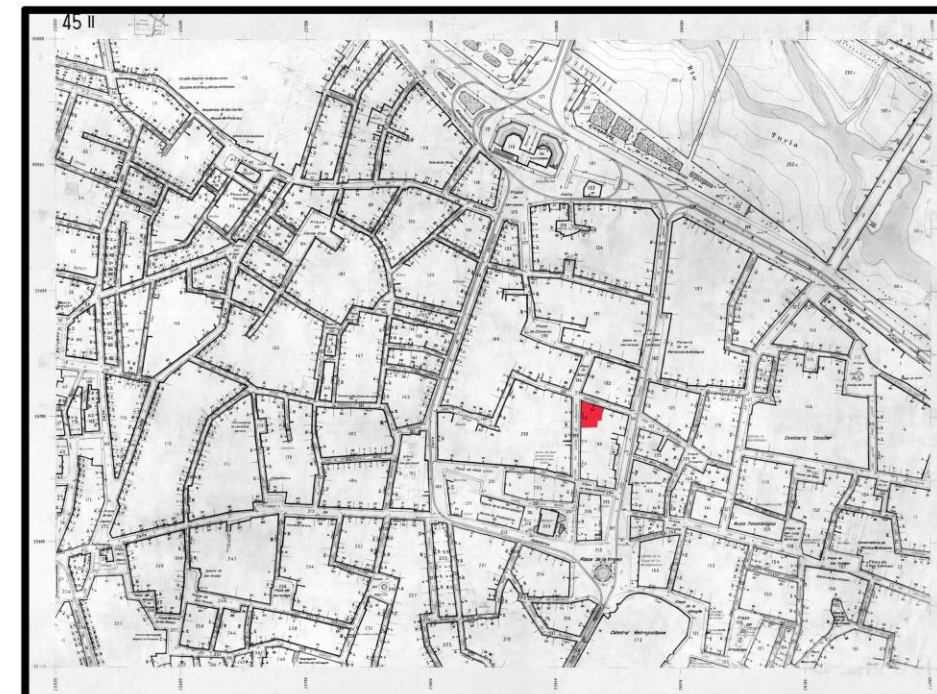
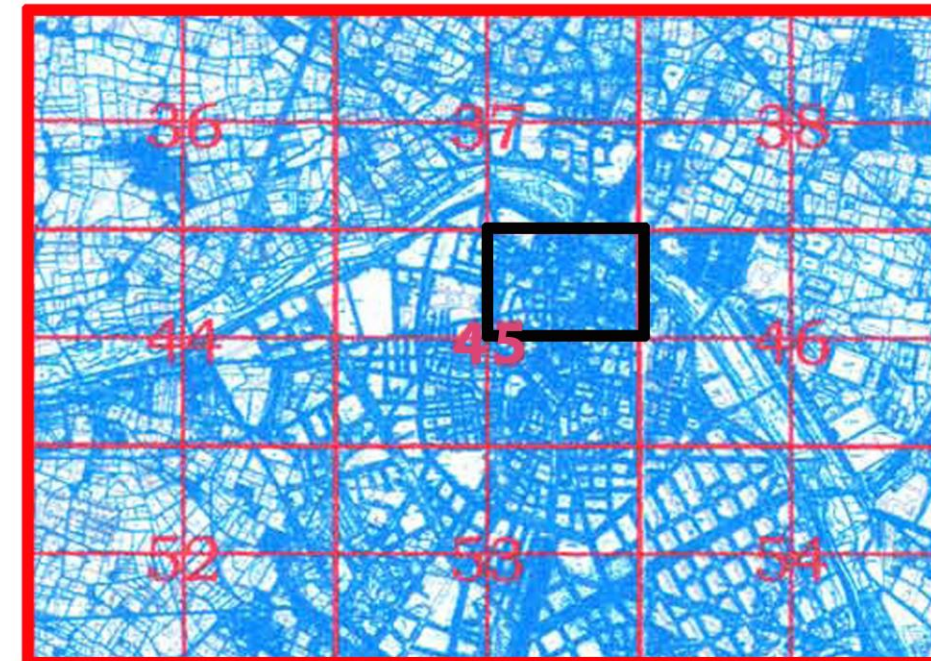
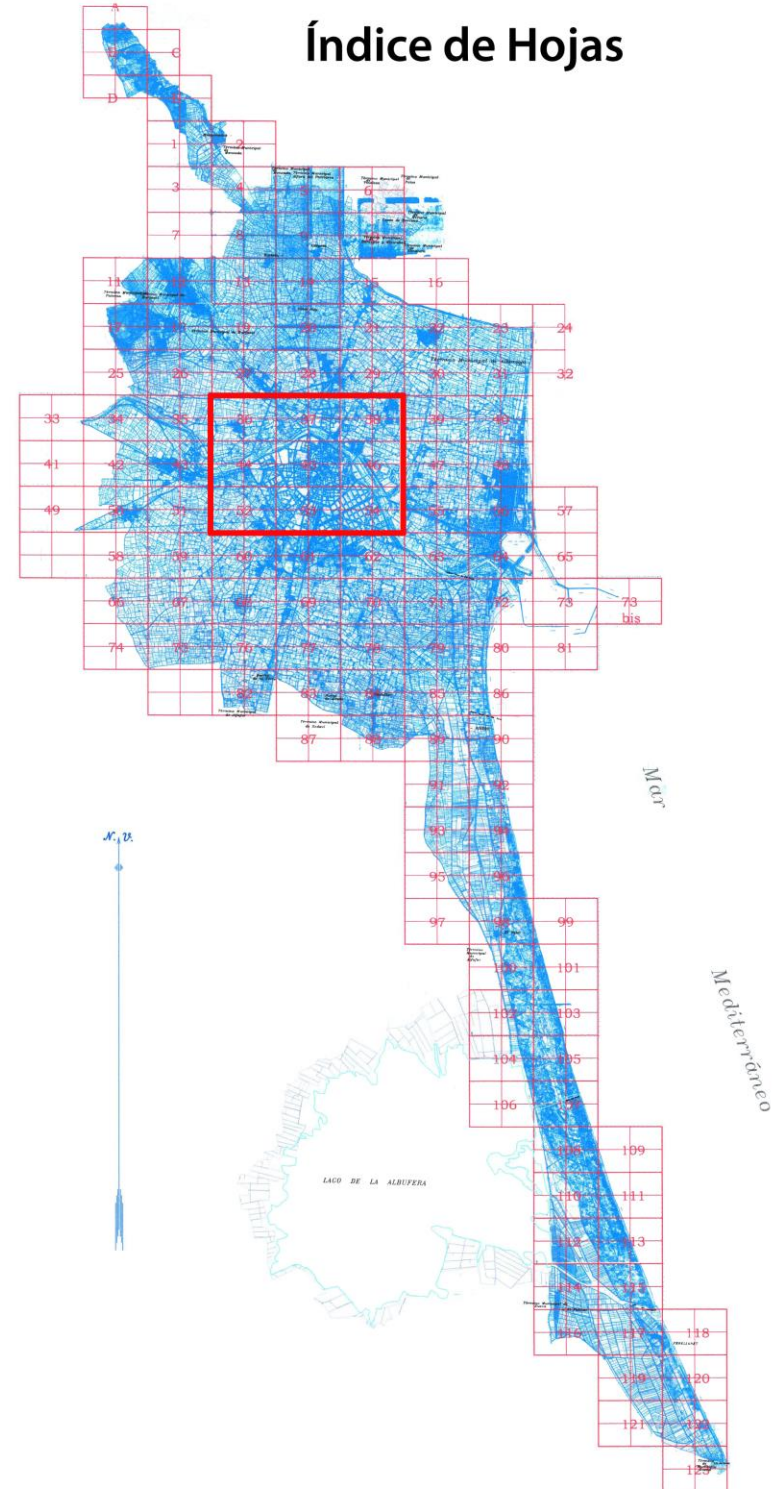
- 11. Parro^{al} de S^{ta} Catalina.
- 12. Parro^{al} de Sⁿ Estevan.
- 13. Conv^{to} de Trinitarios Descalzos.
- 14. N^a S^a de Montesa
- 15. Torre del Cid.
- 16. Aduana Real
- 17. Conv^{to} de S^{to} Domingo
- 18. Puerta del Real.



En 1929, ya con una organización urbana muy similar a la actual, el Instituto Geográfico y Catastral zonificó el Término Municipal de Valencia de la siguiente forma:

Plano del Término Municipal de Valencia

Instituto Geográfico y Catastral 1929 - ca. 1944



Ampliando el cuadrante 45-II vemos gran parte de la Ciutat Vella, y podemos apreciar todos los edificios de interés histórico y cultural que pertenecen al entorno de Samaniego 9.



Samaniego Nº9, el Palacio Valenciano

En **1870** finalizaron las obras de construcción del edificio encargado por Don Francisco Bañuelos al maestro de obras natural de Alcira Salvador Galiana. La escasa información obtenida acerca de este maestro de obras lo sitúa en Enguera, donde dirigió las obras de ampliación del Cementerio de esa localidad en **1889**. Hasta 1935, el edificio no sufrió intervención de envergadura. La disposición de alturas comprende una planta baja a dos niveles, a cota de acera las zonas de acceso al edificio, y con un desnivel de -60 centímetros las dedicadas a industria; entresuelo, Primera y segunda planta y ático para los desvanes. Muy similar a la distribución tradicional de los palacios valencianos. Tómese de ejemplo el **Palacio de los Catalans de Valeriola**, situado justo en frente, en el nº2 de la Plaza de Nules



En el año **1935** se iniciaron unas obras de rehabilitación que afectaban en su mayoría a elementos de fachada y tejado y los canalones de evacuación de aguas. En Archivo Histórico de Valencia tuve acceso a unos planos dibujados ese mismo año, en los que se incluyen una sección en alzado, y las distribuciones de planta baja, primer y segundo piso y el ático. Me pareció curioso que no incluyeran información del entresuelo, presumiblemente por no tratarse de una planta noble. Ese año era propietario del edificio Don Vicente Ferrán. Dichos planos podremos verlos en las siguientes páginas.

Desde junio de 1939 hasta el 30 de julio de 1940 se desarrollaron en el entresuelo de este edificio las primeras actividades de formación para jóvenes del Opus Dei. Lo llamaron **El Cubil** por sus reducidas

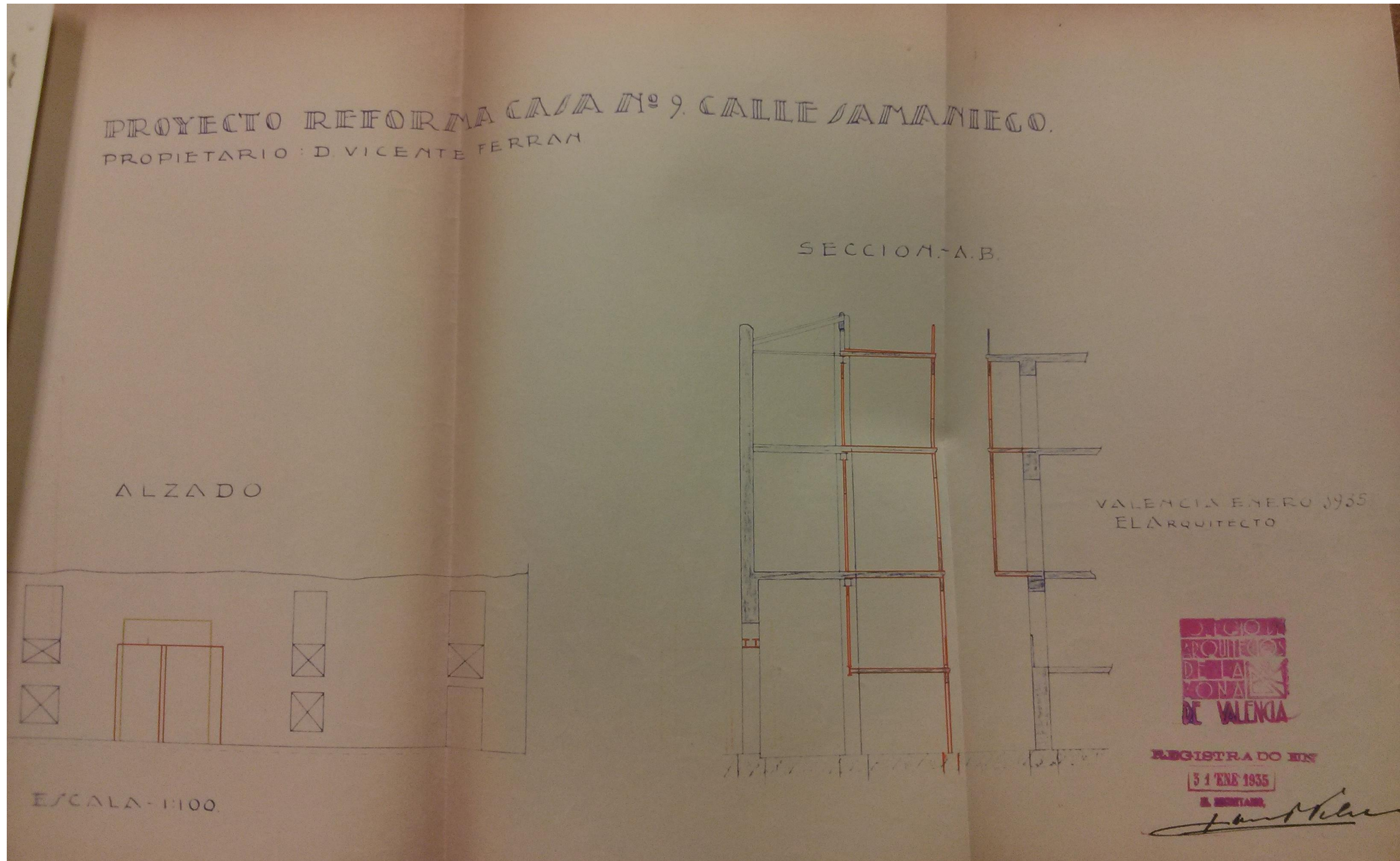
dimensiones: un minúsculo comedor, pasillo y dos habitaciones pequeñas. Era oscuro y húmedo, con luces a un pequeño patio interior y una sola ventana que daba a la calle Samaniego. El mobiliario procedía de los trasteros de las familias de los jóvenes miembros de la Obra.

Fue aquí donde se almacenaron los 2.500 ejemplares de la primera edición de Camino, impresos en unos talleres en la Calle Salvador Abril .Se destinó una de las dos pequeñas estancias a sala de estudio, sala de estar y lugar para hacer la oración por las tardes. La otra habitación se habilitó como depósito de los libros recién salidos de la imprenta. Setenta años después, se han publicado de Camino cerca de 4.500.000 4.500.000 ejemplares en 43 idiomas. En 1965 comentaba Escrivá de Balaguer: *Cuando lo escribí, ni se me pasó por la cabeza que fuera a difundirse tanto. Pensaba que tendría un alcance limitado, poco más del allá del ámbito de nuestra familia. Pero el Señor, ha querido servirse de ese librito como instrumento para remover a las almas.* Esta difusión comenzó en Valencia, en el vetusto entresuelo del edificio nº9 de la Calle Samaniego.



A finales del siglo pasado, en el semisótano de este edificio se encontraba el Mesón Las Cuevas, donde servían platos tradicionales de la cocina valenciana. Ocupaba la práctica totalidad de la planta que se encontraba por debajo de la cota de la acera. Actualmente, y por razones que más adelante detallaré, el Restaurante las Cuevas está situado en el nº2 de la Plaza Cisneros.

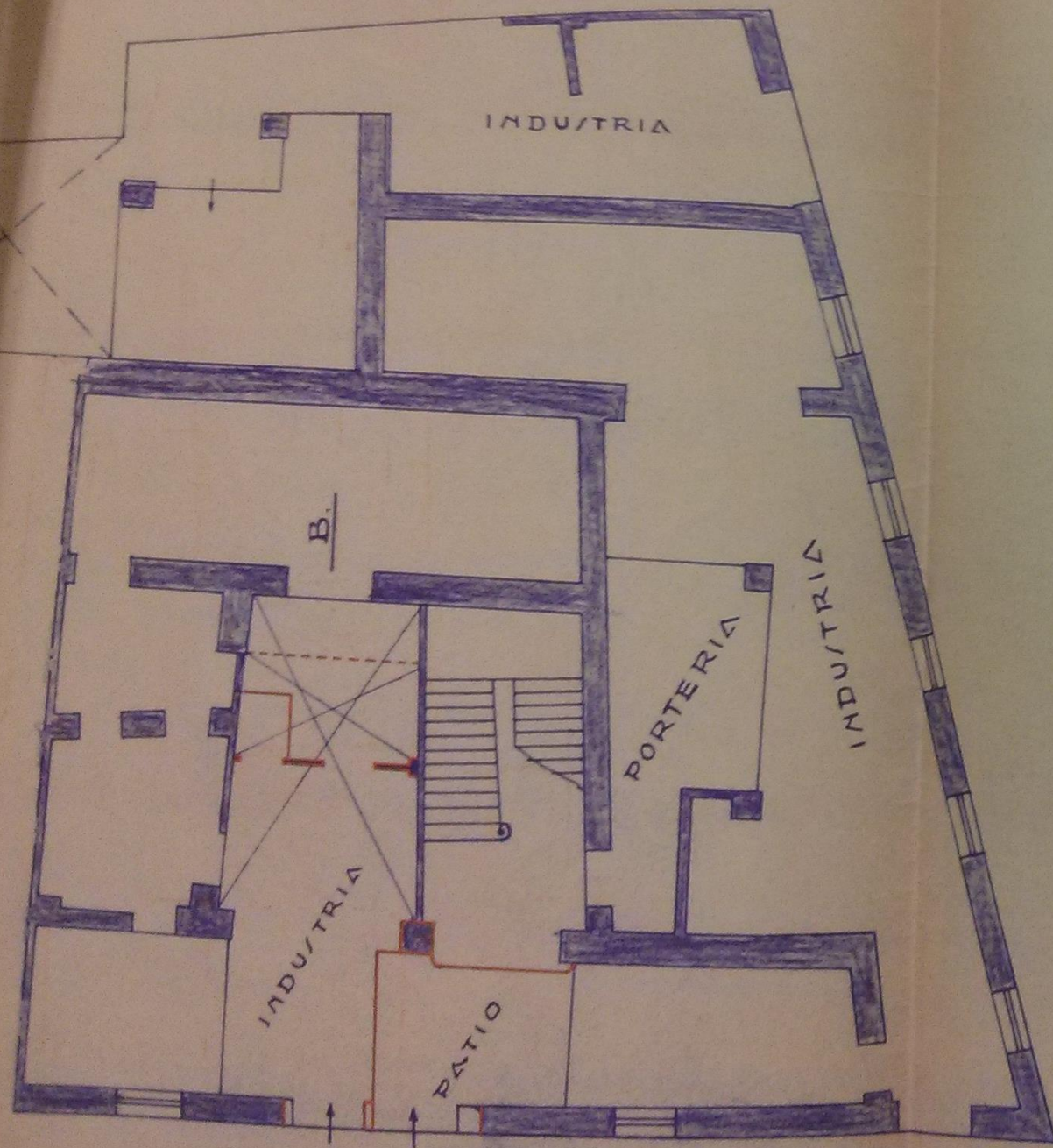
Planos de la intervención del año 1935:



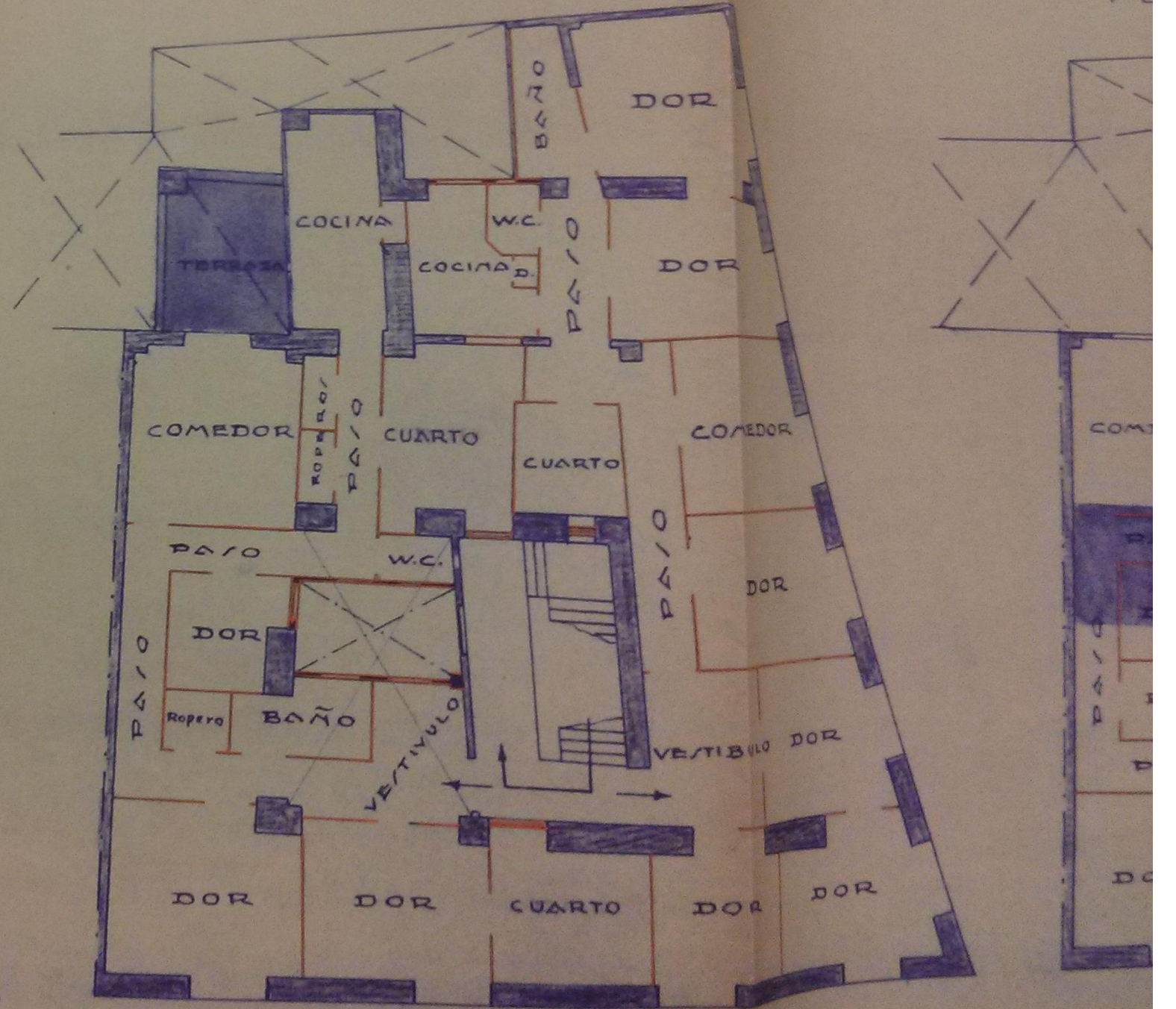
PLANTA BAJA

PROYECTO REFORMA CASA Nº 9.
PROPIETARIO: D. VICENTE TERRA

PLANTA PRIMO 2ª

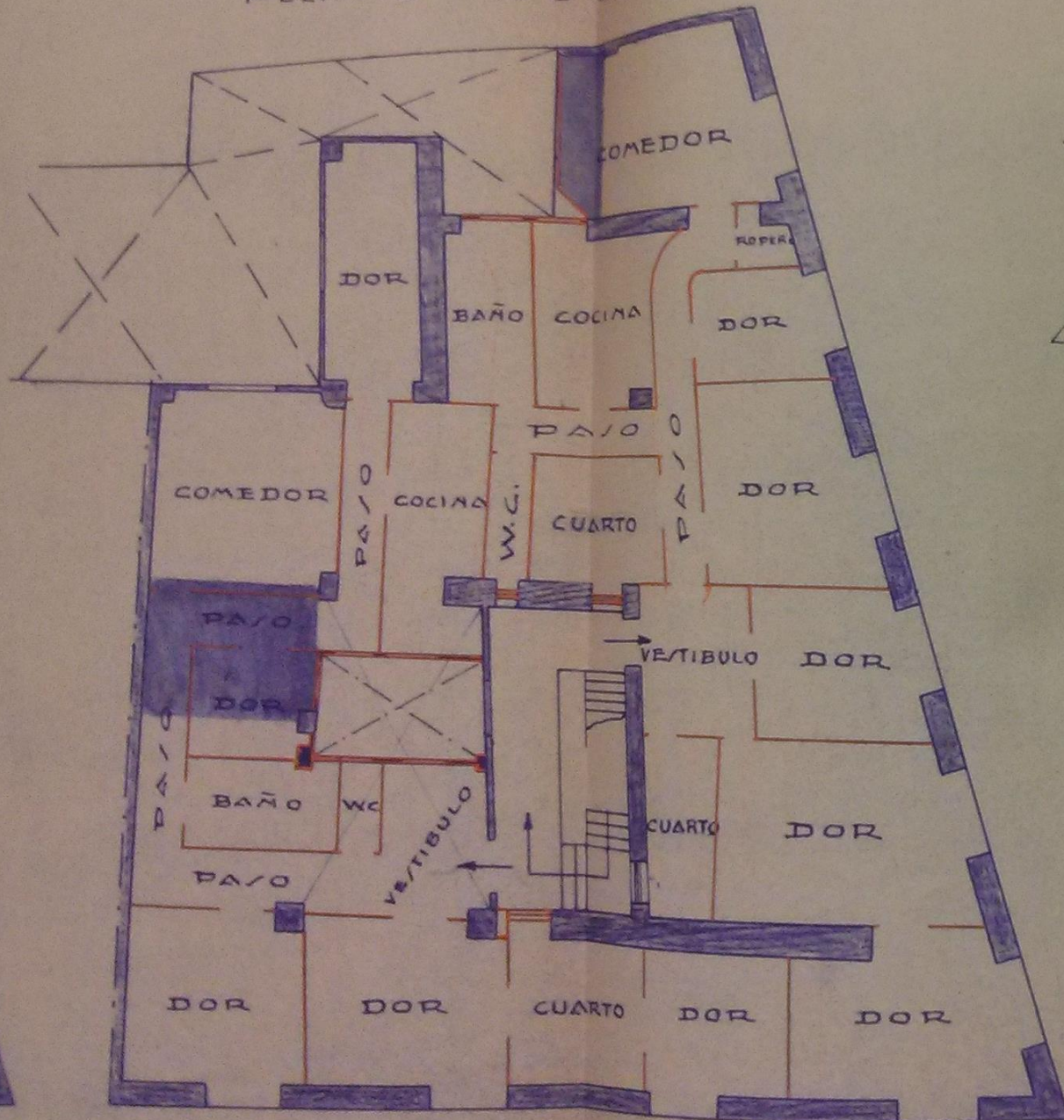


A ESCALA 1:100.

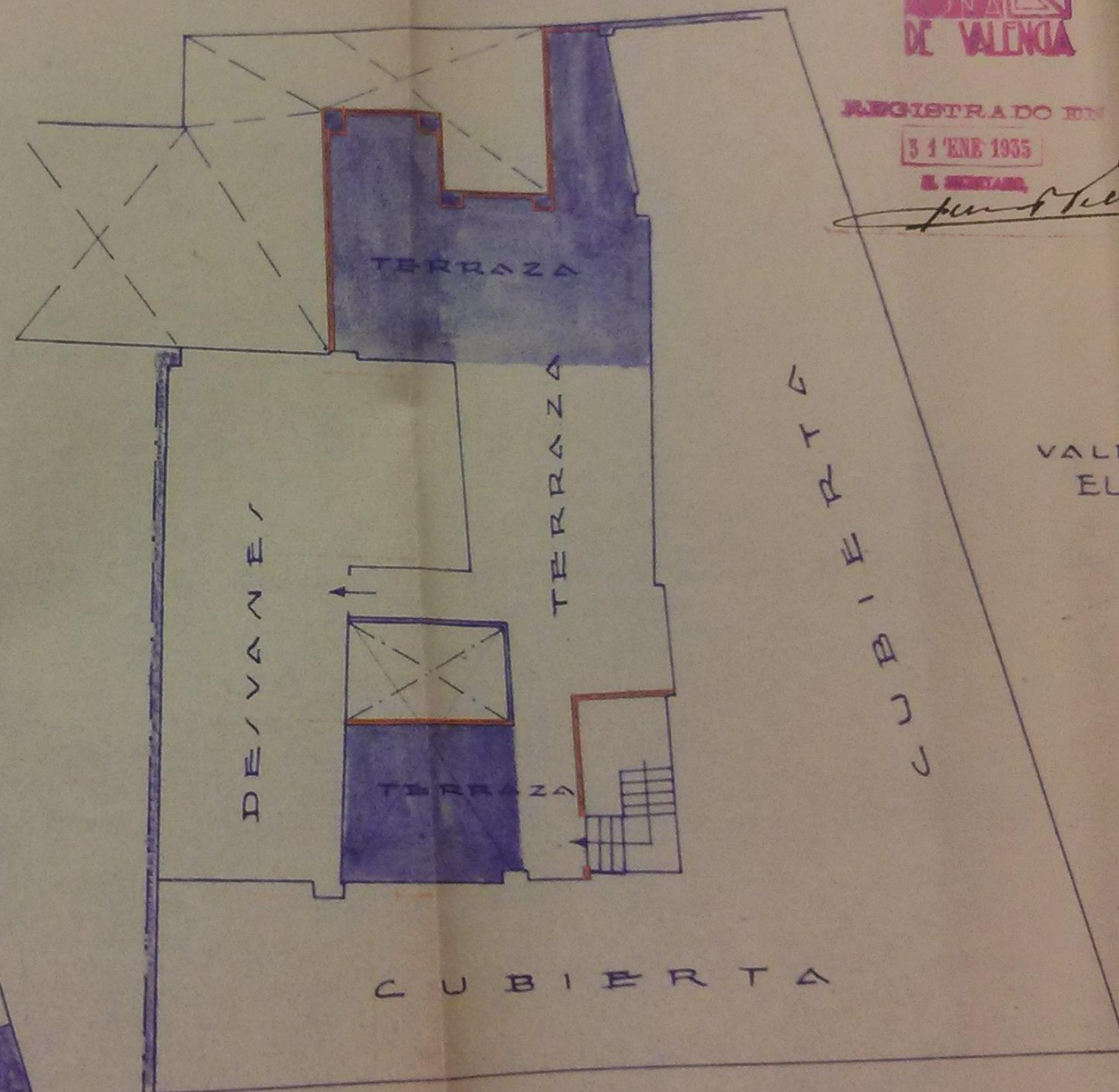


LA CASA Nº 9, CALLE SAMANIEGO.
ESTE TERRAZA.

PLANTA PISO 2º



PLANTA TERRAZA



REGISTRADO EN

31 ENERO 1935

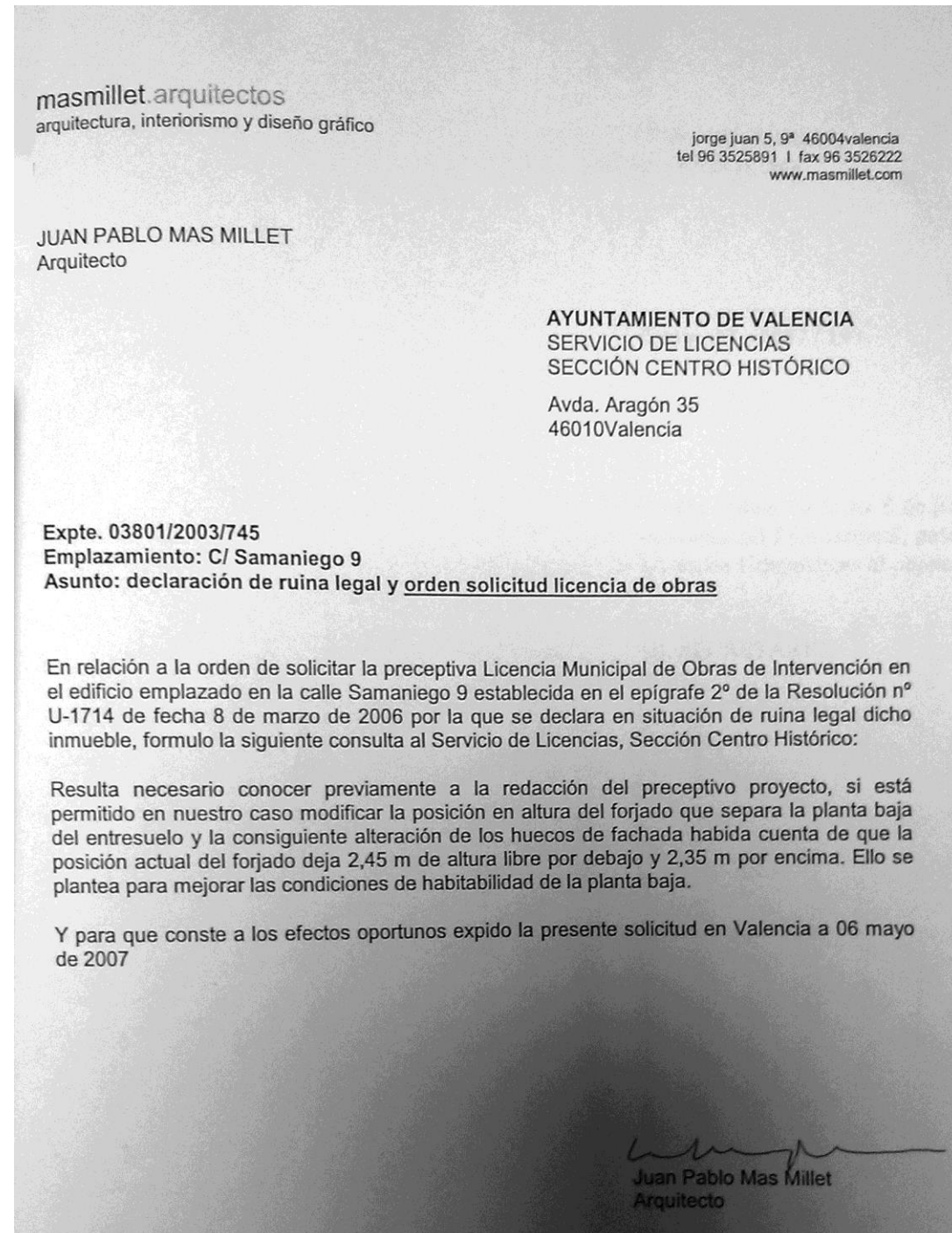
EL REGISTRO

Jose Maria Fortaña Mollá

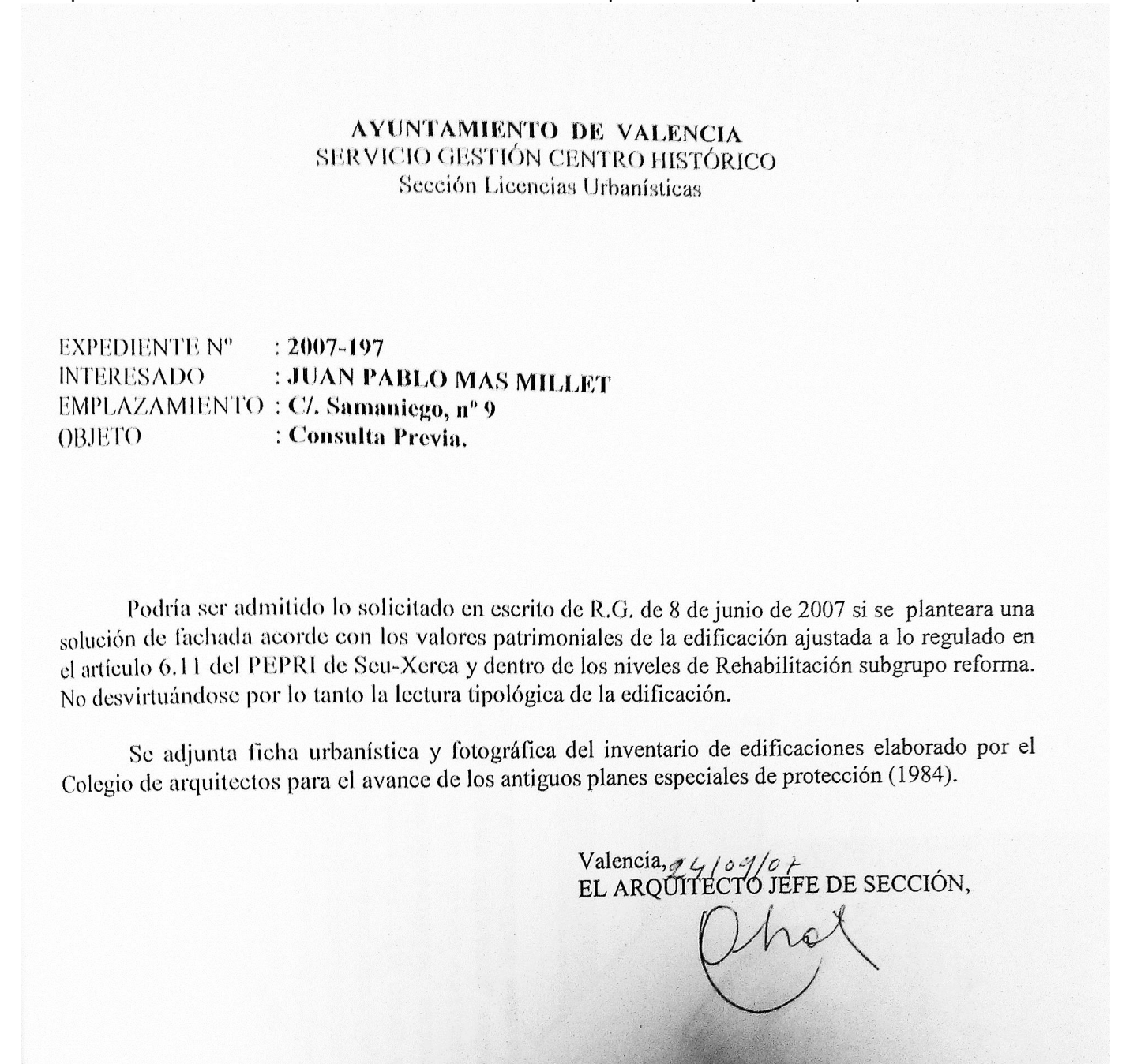
VALENCIA ENERO 1935
EL ARQUITECTO

3.-Estado actual

El 8 de marzo de 2006 el inmueble fue declarado en situación de ruina legal. Un año después, el arquitecto Juan Pablo Mas Millet plantea una rehabilitación completa del edificio. La intervención más importante de las que propuso fue la de derribar el forjado que separaba la planta baja del entresuelo, y volverlo a construir disminuyendo su espesor considerablemente. Con ello se buscaba aumentar la habitabilidad en ambos niveles.



Finalmente el Servicio de Gestión del Centro Histórico dio el visto bueno a las obras, remarcando que cualquier alteración de la fachada debía atenerse a lo estipulado en los planes de protección.



Obras realizadas

A continuación, un desglose de los desperfectos y las actuaciones realizadas:

Estructura: Se ha producido un asentamiento generalizado y uniforme en la toda la cimentación, visible por el número y tipo de grietas existentes en todo el edificio, lo que hace pensar en la acción continua de la humedad en la cimentación ya sea por rotura de canalizaciones subterráneas, la existencia de una de las antiguas acequias de regadío o por la estacionalidad del nivel freático. La caja de escalera presenta un asentamiento mayor cuya causa se podría explicar por el mismo motivo, la acción continua de la humedad, o bien por el insuficiente volumen inicial de cimentación en un elemento de gran carga. El asentamiento de la cimentación ha originado además la aparición de grietas y fisuras, sobre todo en los muros que conforman la caja de escalera que presenta un asiento diferencial mayor. En algunos tramos de los forjados de viguetas de madera se aprecian flechas excesivas, ocasionadas en gran medida por la sobrecarga de uso, antigüedad y por los asientos ya mencionados. En los forjados compuestos por viguetas metálicas donde se ha descubierto la cara inferior del forjado tras eliminar parte del cielo raso se observa un avanzado proceso de oxidación y descamación de las viguetas metálicas, especialmente en los últimos forjados.

Fachada: presencia de grietas verticales, manchas de humedad y suciedad generalizada. Se ha desprendido parte de la pintura y el enfoscado de la fábrica de ladrillo. Además, algunos de los balcones presentan roturas.

Cubiertas: Aleros y canalones en muy mal estado. Un gran número de tejas deben ser sustituidas por rotura, lo cual también ha producido humedades por filtración.

Interiores: la escasa impermeabilización del edificio es notoria en el interior, con numerosas manchas de humedad y carpinterías en estado avanzado de pudrición. Las tabiquerías presentan también numerosas grietas y fisuras, e incluso dinteles partidos.

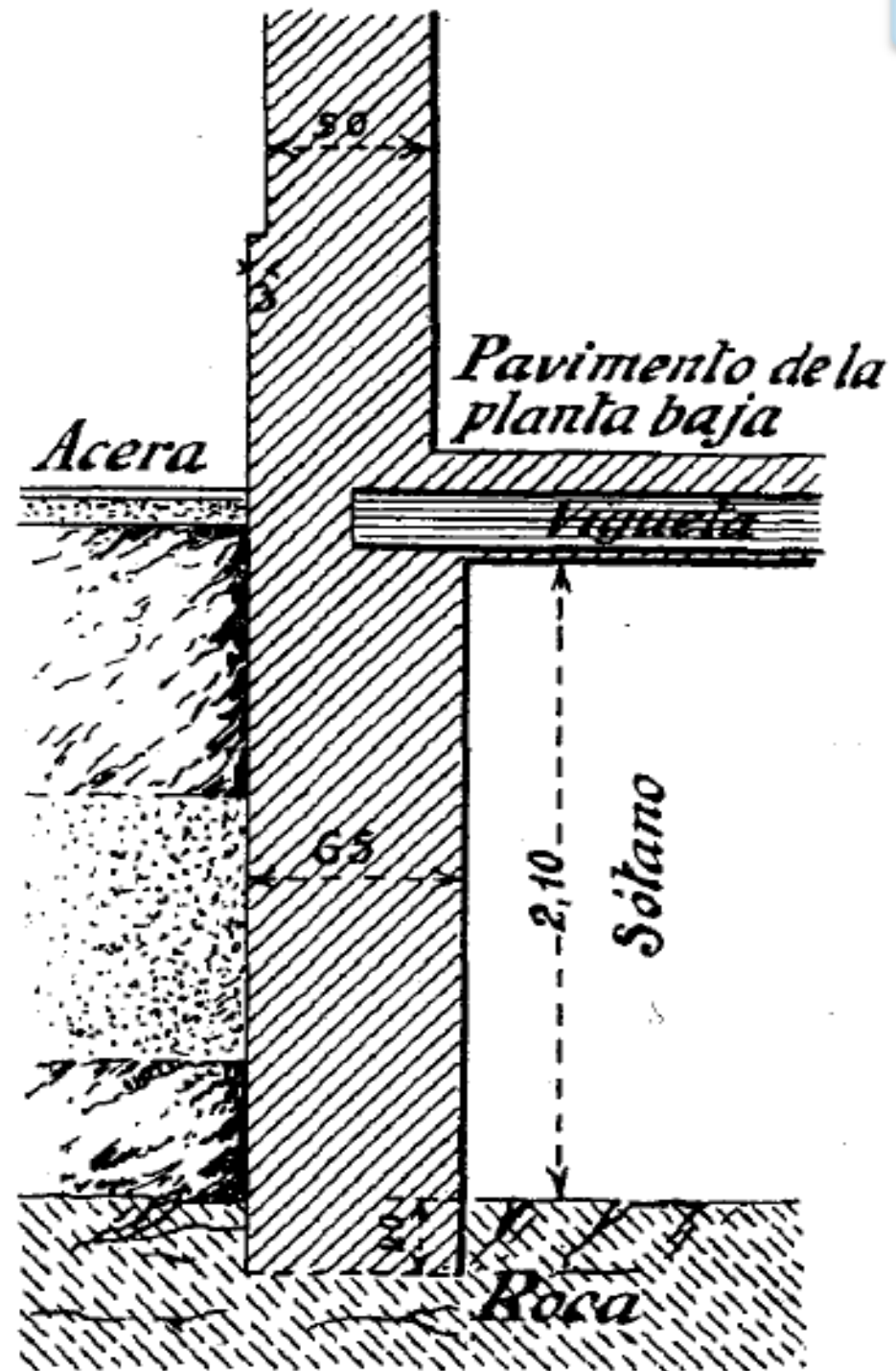
De este modo, las obras iniciadas en 2007 consistieron en una intervención profunda en los elementos de estructura horizontal del edificio, con refuerzos mediante perfiles metálicos incluidos, así como una sustitución prácticamente completa de las carpinterías. En lo que se refiere a los espacios, la distribución interior fue alterada para acondicionarla al uso propuesto por la empresa promotora, el de un apartahotel.

Fotos del interior del edificio en ruinas:



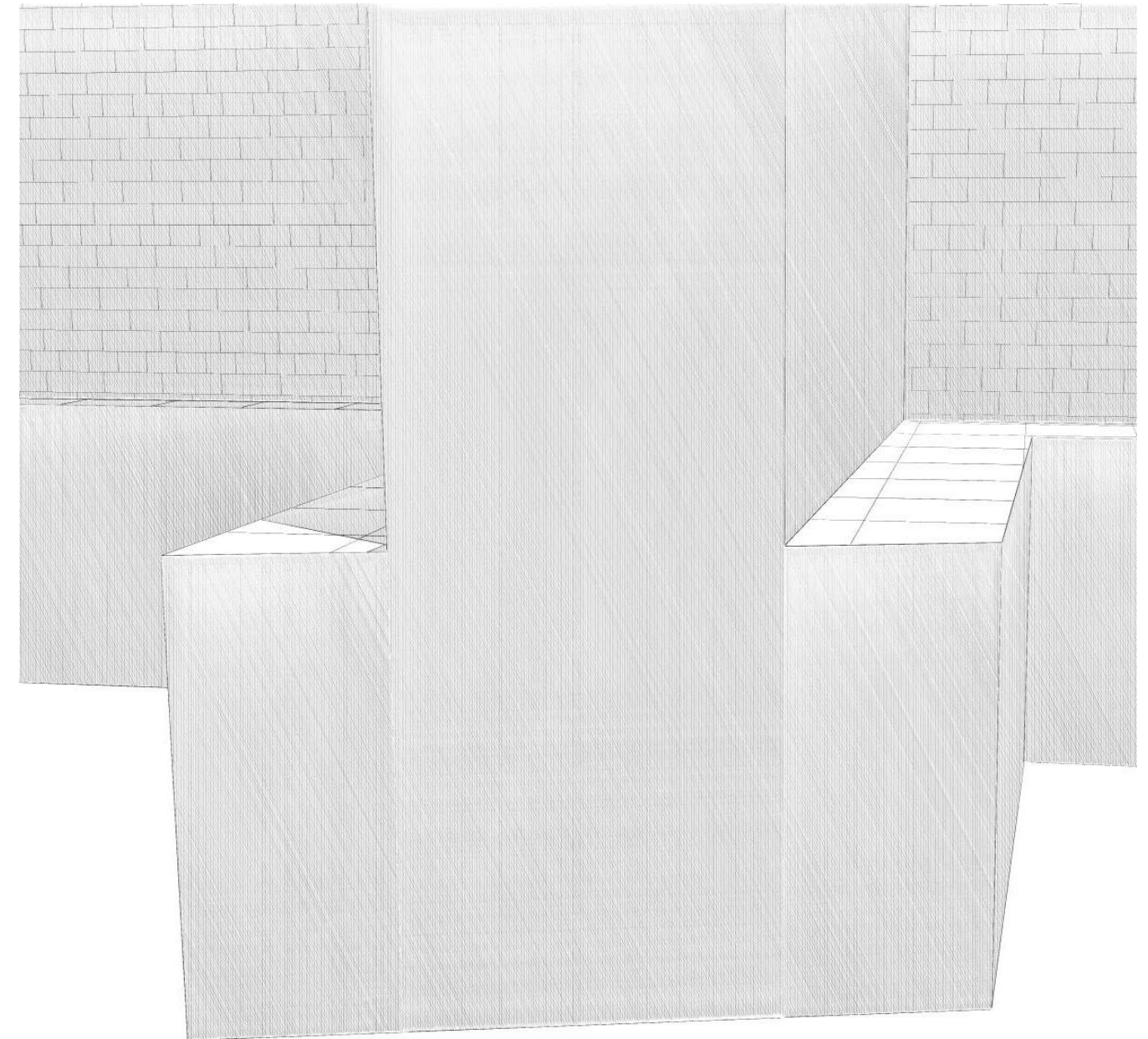
Detalles constructivos (Tratado Barberot):

Cimentación original



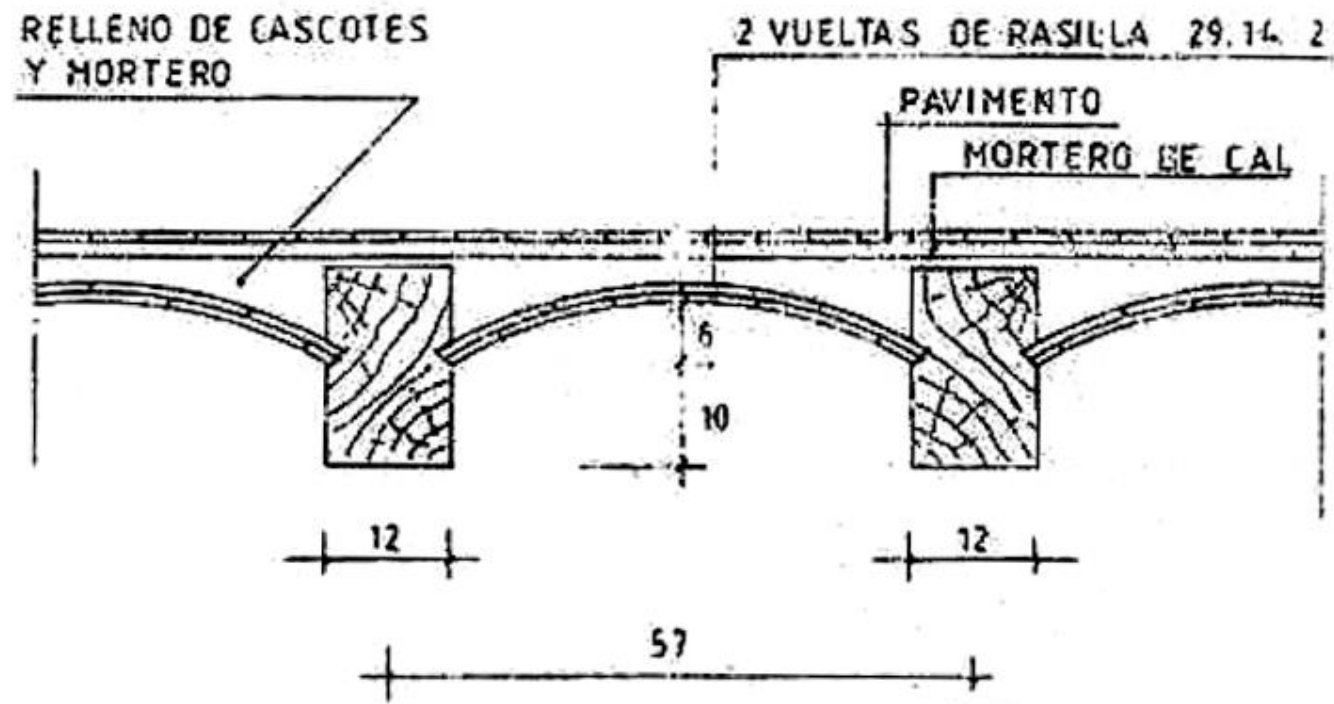
Cimentación tras la rehabilitación:

Todos los elementos de la cimentación han sufrido un recalce, además de que han sido unidos para que formen una parrilla.



La cimentación consistía en una prolongación de los muros de carga, incluidos los de fachada, hasta el estrato resistente. Bajo la cota de acera podrían ver aumentado su espesor, pero muy ligeramente.

Forjado original:

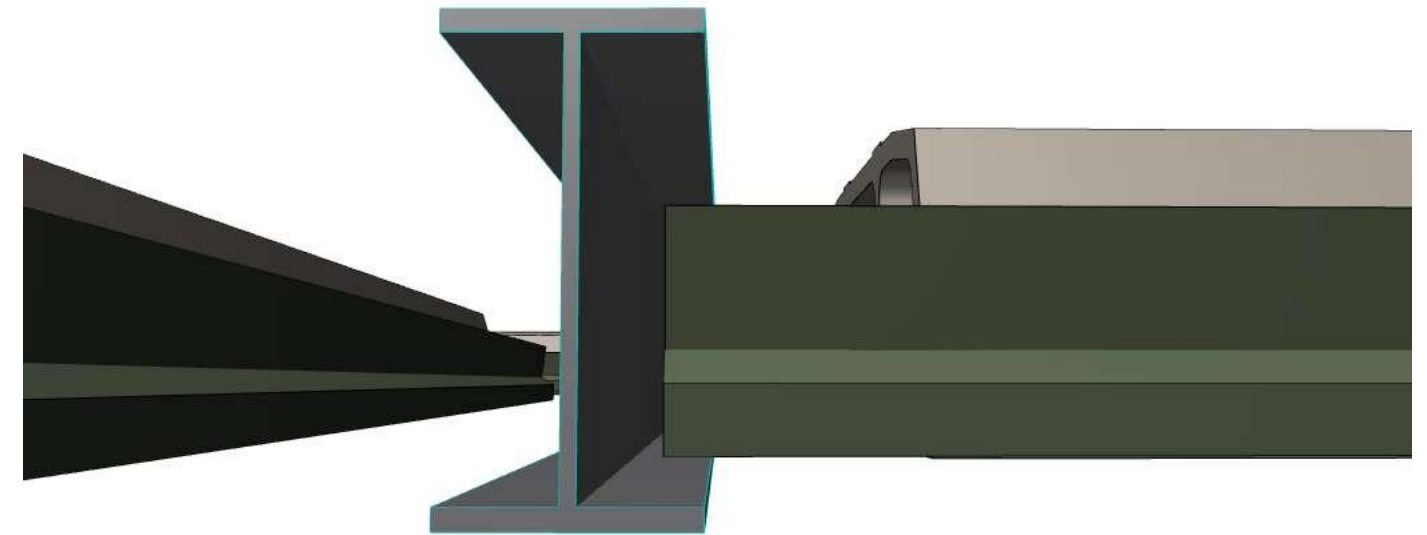


La tipología constructiva no era muy diferente a la empleada hoy en día, salvo por supuesto los materiales empleados. Las viguetas de madera con sección rectangular para asegurar la resistencia, y como bovedillas unos revoltones de ladrillo o rasillas. El relleno con mortero se ha visto sustituido con hormigón armado.

Nuevo forjado de entresuelo. Tipología de forjado unidireccional formado por vigas, viguetas y bovedillas como elemento aligerante.



Las uniones de la vigueta con la viga se realiza mediante solape



A continuación vamos a detallar la el aspecto exterior y la **distribución interna actual** del edificio, que alberga 27 apartamentos en su mayoría diáfanos, y equipados con cocina básica y baño (lavabo + inodoro + ducha).



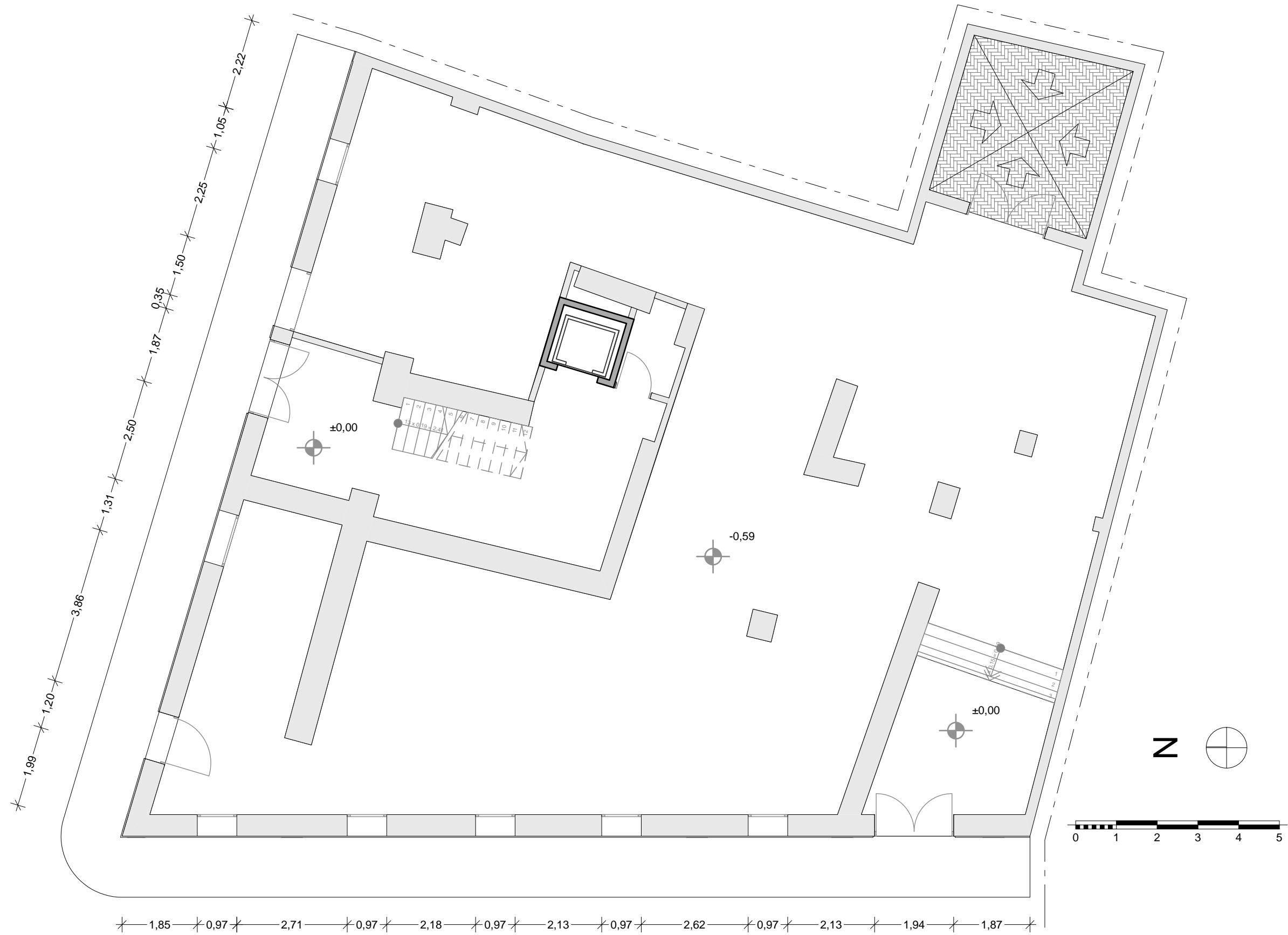
A fecha de septiembre de 2014, el edificio se encuentra en completo estado de abandono y con el acceso restringido, debido a un litigio producido tras las obras de rehabilitación de 2007. La sustitución completa de las escaleras y del forjado de entresuelo condujo a la denuncia por parte del Ayuntamiento al arquitecto y empresa responsables de las obras.

En esta hoja vemos las puertas de acceso al edificio por la calle Samaniego (imagen de la izquierda) y por la calle Conde de Almodóvar (derecha).

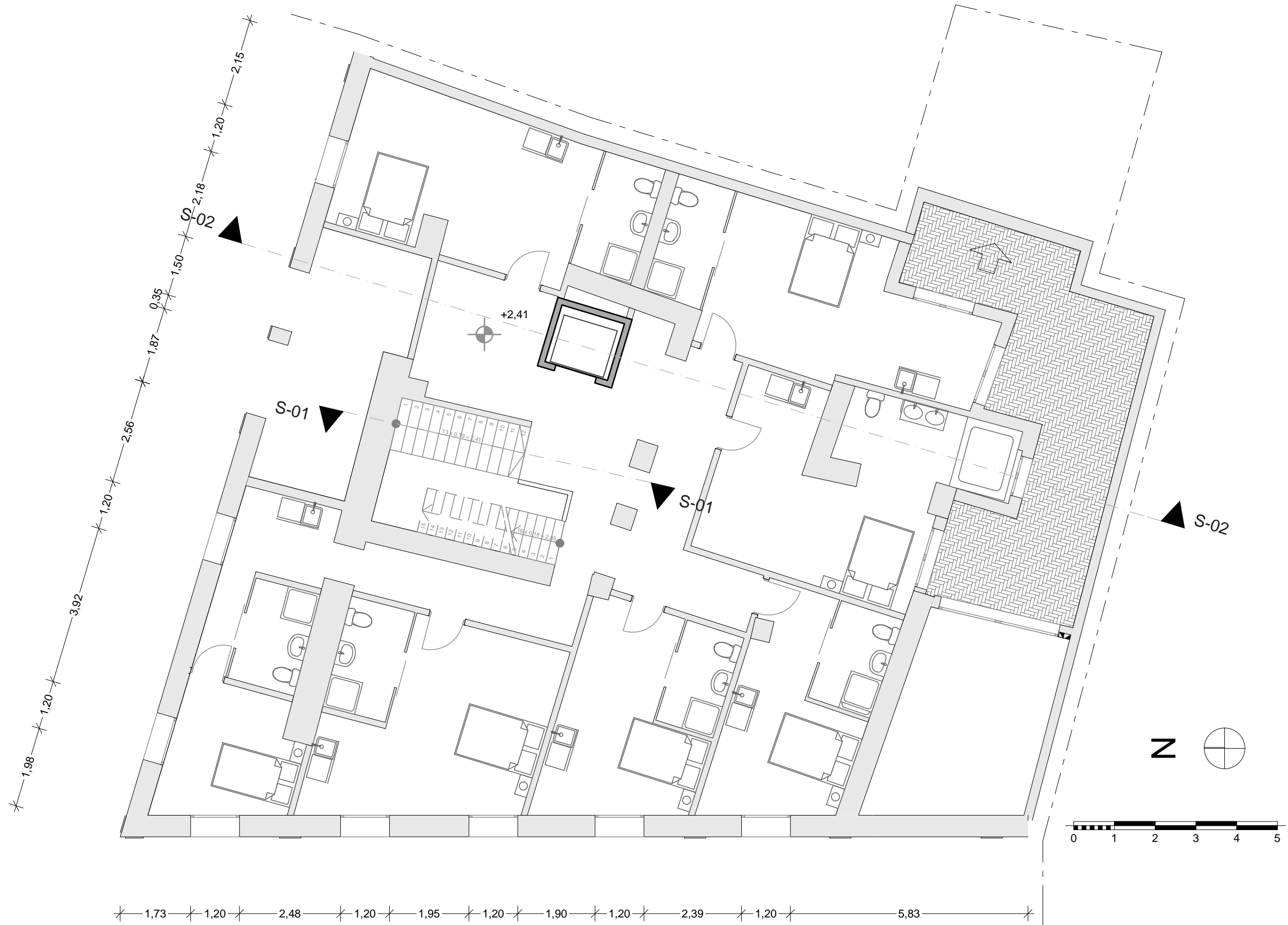


Es tal el abandono que han desaparecido numerosas carpinterías exteriores, además de que la reja de acceso a la planta baja junto a la entrada por Samaniego se puede abrir con facilidad.

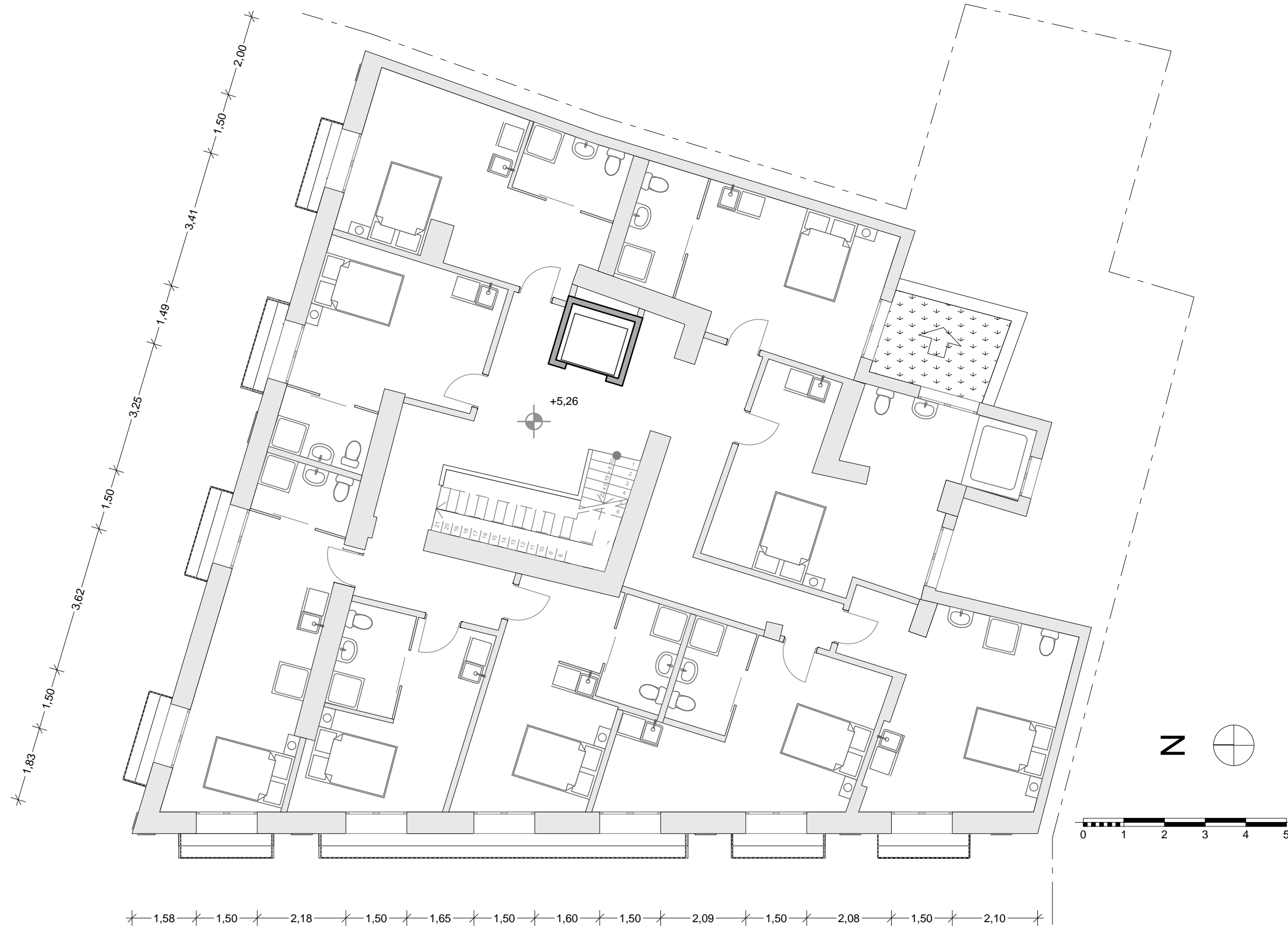




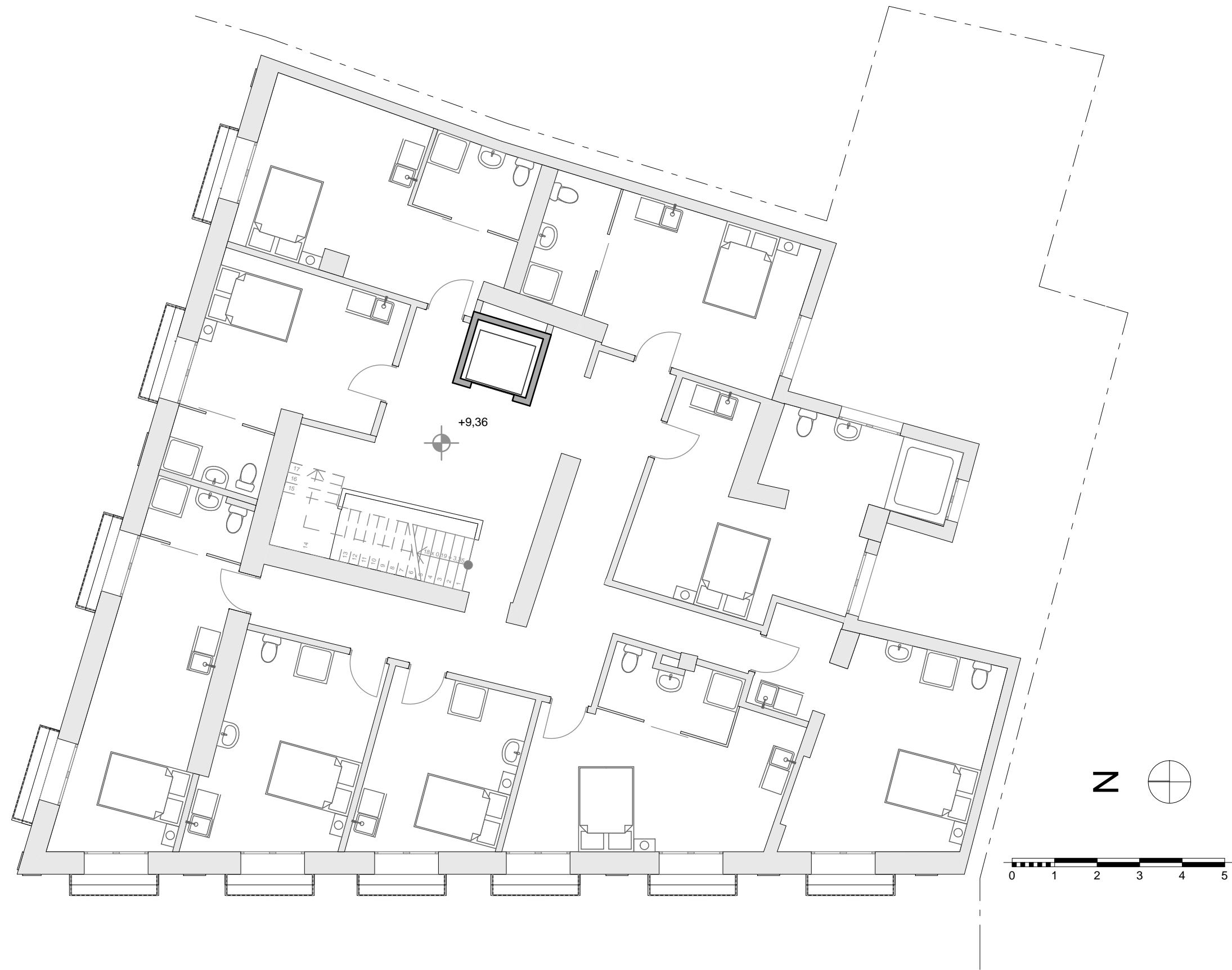
Estado actual
Planta Baja
Escala 1/100



Estado actual
Entresuelo
Escala 1/100



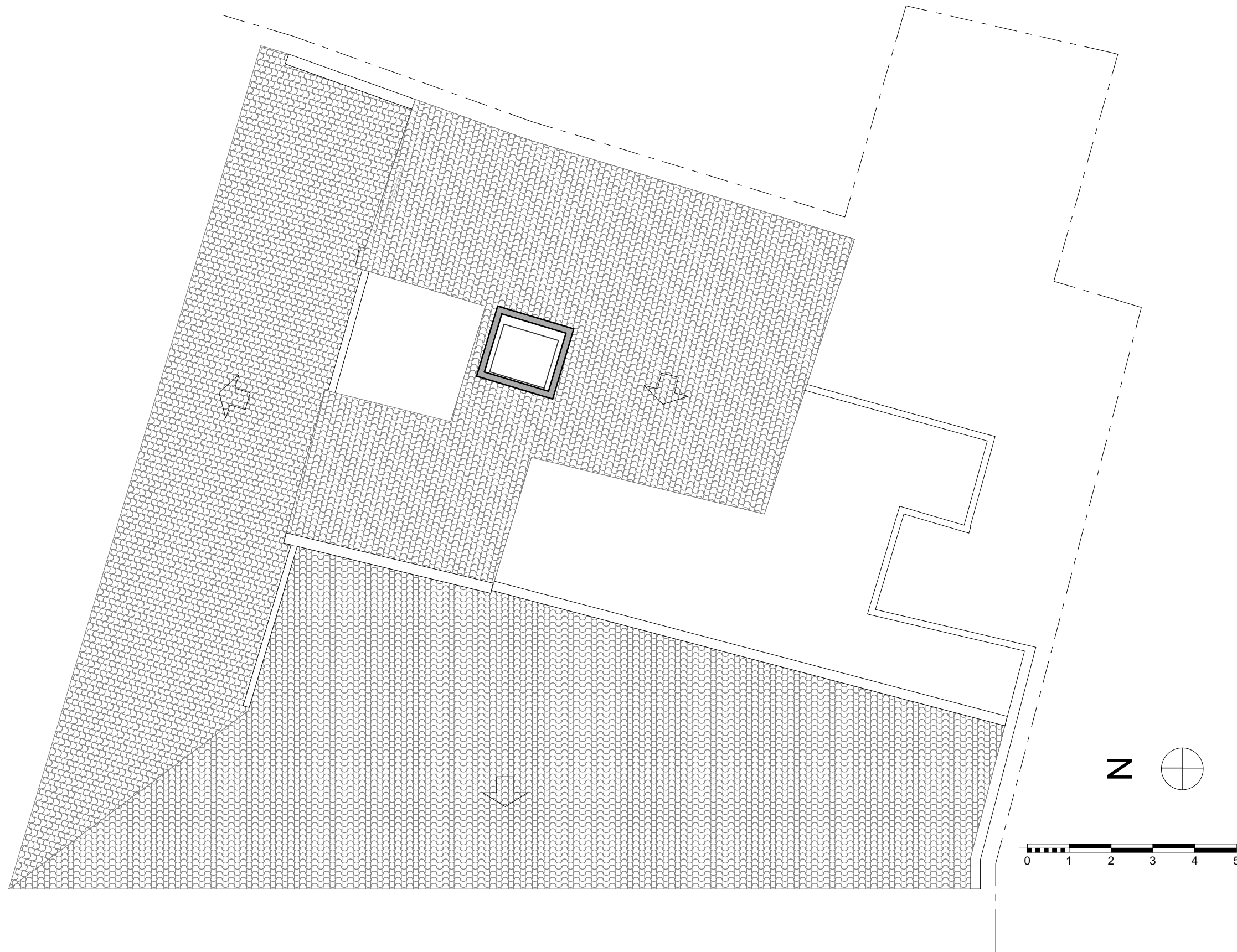
Estado actual
Planta 1
Escala 1/100



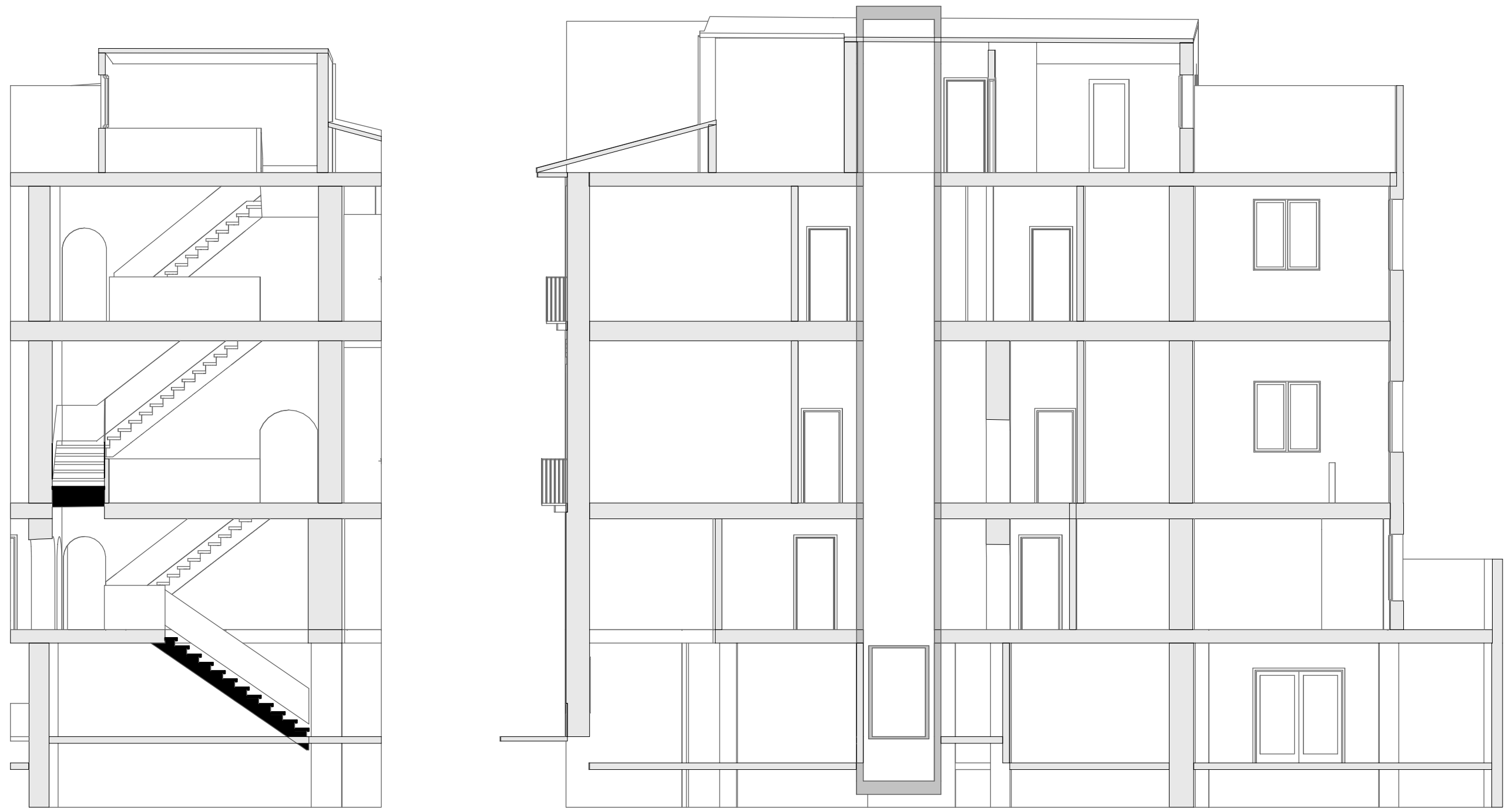
Estado actual
Planta 2
Escala 1/100



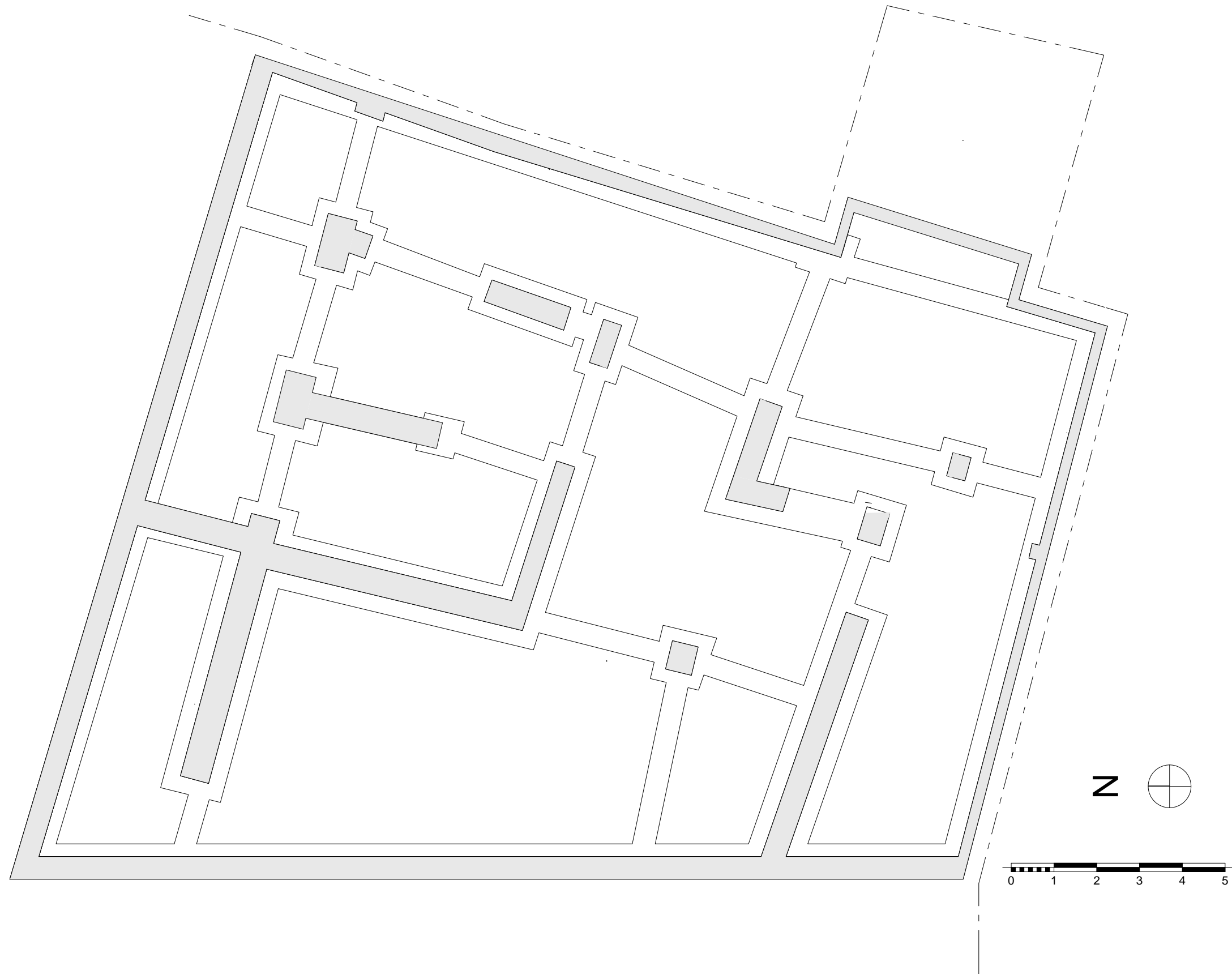
Estado actual
Ático
Escala 1/100



Estado actual
Azotea
Escala 1/100



Secciones 01 y 02
Cajas de escalera y ascensor
Escala 1/100



Estado actual
Cimentación
Escala 1/100



Estado actual
Forjado entresuelo
Escala 1/100

4.-Propuesta de uso: Hostal Valeriola **

A continuación, detallaré el que ha sido el objeto de este proyecto, adecuar el edificio para albergar un hostel de dos estrellas y 24 habitaciones, con servicio de restaurante.



El escudo de la familia Catalans de Valeriola

Programa de necesidades

Veamos que dice el PEPRI Seu-Xerea en su listado de ámbitos y usos, en el Título quinto, capítulo primero, sección primera:

N.º 48 26-II-93	BUTLETÍ OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALÈNCIA	BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA	7
	<p>accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind. 1).</p> <p>b) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.- Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).</p> <p>c) Par. 1. Aparcamientos de uso público o privado- Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes: - En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a). - Bajo espacios libres privados, o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b).</p> <p>d) Rem. Uso residencial comunitario.-Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.</p> <p>e) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.-Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en este área. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.</p> <p>f) Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.-Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales sólo podrán ubicarse en plantas baja y primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales, y deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.</p> <p>g) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.-Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.</p> <p>h) Tof.2. Locales de oficina.-Deberán ubicarse en edificios de uso mixto, con las siguientes limitaciones: -Las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales. -No podrán ocupar más del 50 por ciento de la superficie total construida.</p> <p>i) Tre. Actividades recreativas.-Se admiten en planta semisótano y baja. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública.</p> <p>j) D. Dotacionales.-Se admiten en planta semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.</p> <p>k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:</p> <p>k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos y planta baja, del edificio.</p>	<p>k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.</p> <p>k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.</p> <p>m) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.</p> <p>2. Grado 2.-Comprende los siguientes palacios y casas señoriales, con independencia de su nivel de protección:</p> <p>Casa señorial: Conde de Trénor, 3 Casa señorial: Salvador, 9 Casa señorial: Salvador, 23 Casa señorial: Los Maestros, 3 Casa señorial: Los Maestros, 7 Casa señorial: Mar, 49 Casa señorial: Bretón de los Herreros, 5 Casa señorial: Conde de Montornés, 7 Palacio Catalá de Valeriola: Nules, 2 Casa señorial: Trinquete Caballeros, 9 Palacio de Ariza: Conde de Carlet, 3 Palacio de Campolivar: Gobernador Viejo, 30 Palacio de Cárcer: Salvador, 20 Palacio de Caro: Almirante, 14 Palacio de Cerveró: Cisneros, 1 Palacio de Escrivá: San Luis Beltrán, 2 Palacio de Montornés: Conde de Montornés, 1, 3 y 5 Palacio de Montortal: Tetuán, 4 Palacio de Tremolar: Trinquete Caballeros, 11 y 13</p> <p>El régimen de compatibilidad de usos es el siguiente:</p> <p>a) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.-No se admiten en ninguna situación.</p> <p>b) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.-No se admiten en ninguna situación</p> <p>c) Par. 1. Aparcamientos de uso público o privado-Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes: - En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a). - Bajo espacios libres privados, o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).</p> <p>d) Rem. Uso residencial comunitario.-Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas se destinan a este uso.</p> <p>e) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.-Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en este área. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.</p> <p>f) Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.-Se ubicarán, necesariamente, en edificio de uso mixto. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos, y podrán situarse exclusivamente en planta primera e inferiores.</p> <p>g) Tho. 1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.-Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.</p>	

Así pues la propuesta de este proyecto se ha realizado adecuándose a las circunstancias urbanísticas expuestas, y tomando siempre como guía la **Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad Valenciana**, en cuyo Anexo II se detallan los requisitos mínimos para un establecimiento hotelero de estas características:

(****) Sólo si supera el establecimiento 40 plazas y tiene servicio de restaurante o comedor. Con ventilación independiente de la cocina. Siempre que no se utilice el comedor de clientes fuera del horario de comidas y cenas.

B) Hoteles-apartamento.

Variaciones respecto de los requisitos técnicos específicos exigibles a los hoteles.

	5	4	3	2	1
1. Unidades de alojamiento (*)					
a) Superficie mínima total:					
1.-Dormitorio individual	10 m ²	9 m ²	8 m ²	7 m ²	6 m ²
2.-Dormitorio doble	15 m ²	14 m ²	13 m ²	12 m ²	11 m ²
3.-Salón-comedor (**)	12 m ²	11 m ²	10 m ²	9 m ²	8 m ²
4.-Estudio (***)	24 m ²	22 m ²	20 m ²	18 m ²	16 m ²
2. Baños (****)	SI	SI	SI	SI	-
3. Cocina (****)	SI	SI	SI	SI	SI

(*) Cuando, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del apartado dos del artículo dos, en estos establecimientos concurren unidades de alojamiento propias de los hoteles, deberán reunir las superficies exigidas para estas estancias conforme a su categoría.

(**) Dotado de mobiliario idóneo y suficiente para el comedor y el salón respectivamente, que podrán unificarse en el dormitorio en una pieza común denominado estudio.

(***) Cuando cuente con los mínimos fijados el máximo de plazas serán dos, pudiendo incrementarse su capacidad a razón de una plaza por cada 5 m² más.

(****) Uno por dormitorio, sea éste doble o individual.

(*****) Provista como mínimo de utensilios de cocina, frigorífico, cocina y horno.

ANEXO II

Requisitos técnicos específicos de los establecimientos hoteleros del grupo segundo

Hostales

I. Instalaciones	2	1
1. Agua caliente	SI	SI
2. Calefacción (*)	SI	SI
3. Teléfono:		
a) En habitaciones	SI	-
b) Zonas de uso común	SI	SI
c) General por planta (**)	-	SI

II. Comunicaciones

1. Ascensores	SI	SI
a) A partir núm. de plantas	Baja + 2	Baja + 3
2. Escalera	SI	SI
3. Salidas		
a) De clientes	SI	SI
b) De servicio	SI	-
4. Elementos de evacuación (***)	SI	SI

(*) Salvo en pasillos y servicios generales.

(**) Salvo que exista en todas las habitaciones.

(***) De conformidad con la normativa vigente en materia de seguridad y protección contra incendios.

III. Zona de clientes	2	1
1. Habitaciones		
a) Clases (*):		
1. Doble	SÍ	SÍ
2. Doble con salón	-	-
3. De uso individual	SÍ	SÍ
- Suite	-	-
b) Superficies (no incluidos los cuartos de baño):		
1. Doble	13 m ²	10 m ²
2. Doble con salón (**)	11 m ²	9 m ²
3. Individual	7 m ²	6 m ²
4. Salón (**)	8 m ²	5 m ²
c) Terrazas (**)		
1. Superficie	3 m ²	3 m ²
2. Anchura mínima	1'30 m.	1'30 m.
2. Cuartos de baño en habitaciones (***)	SÍ	-
a) Porcentajes mínimos:		
1. Completo (****)	50%	-
2. Aseo (****)	el resto	100%
3. Salones (*****)	SÍ	SÍ
4. Comedor (*****)	SÍ	SÍ

(*) Para poder publicitar la existencia de camas supletorias en habitaciones, la superficie de éstas deberán exceder, por cama, un veinticinco por ciento de la mínima exigible según la categoría que se pretenda, sin que en ningún caso puedan instalarse más de dos de estas camas por habitaciones.

(**) Si existe.

(***) En los hostales de una estrella donde no existan cuartos de baño, será obligatoria la existencia de un baño cada 10 habitaciones o por planta –aún cuando en dicha planta existan menos de 10 habitaciones.

(****) Completo: bañera con ducha, lavabo e inodoro.

Aseo: Ducha o *poutiván*, lavabo e inodoro.

(*****) Los espacios destinados a bar, sala de lectura, TV y juegos, si existen, podrán computarse como formando parte del salón, siempre que éste no quede suprimido en su totalidad.

(*****) La cocina contará con cámaras frigoríficas o similares para carnes y pescados; bodegas y despensas.

IV. Servicios generales	2	1
1. Servicios sanitarios generales (*)	SÍ	-
2. Oficio en todas las plantas (**)	SÍ	-
3. Servicio de custodia de dinero y objetos de valor entregados contra recibo a los clientes, siempre que no cuenten con servicio de cajas fuertes individuales en régimen de alquiler	SÍ	SÍ
4. Depósito de equipajes	SÍ	-
5. Vestíbulo, con recepción/conserjería (***)	SÍ	SÍ

(*) Existirán en todas las plantas donde haya salones, comedores o lugares de reunión.

(**) Con fregadero y vertedero. Deberá estar comunicado directamente con la escalera de servicio y montacargas cuando los hubiere. Si el número de habitaciones por planta fuera inferior a diez, se exigirá un oficio cada diez habitaciones con independencia del número de estas que en cada planta se encuentren ubicadas.

(***) Conforme a lo que se define en el art. 10.

V. Zona de personal	2	1
1. Dormitorios de personal que pernocte (*)	SÍ	SÍ
2. Separada de la zona de clientes	SÍ	-
3. Vestuarios y aseos	SÍ	SÍ
4. Comedor de personal (**)	SÍ	SÍ

(*) El número de personas por habitaciones será conforme a lo establecido en la normativa higiénico-sanitaria y laboral vigente, y a los acuerdos entre las partes.

(**) Sólo si supera el establecimiento las 40 plazas y tiene servicio de comedor o restaurante. Con ventilación independiente de la cocina. Siempre que no se utilice el comedor de clientes fuera del horario de comidas y cenas.

ANEXO III

Requisitos técnicos específicos de los establecimientos del grupo tercero

Pensiones

1. Superficie mínima en habitaciones:

a) Doble 10 m²

b) Individual 6 m²

2. Un aseo de uso general por planta, con agua caliente y fría.

3. Espacio destinado a sala de estar.

4. Teléfono para uso general.

5. Cocina, si se presta servicio de comedor.

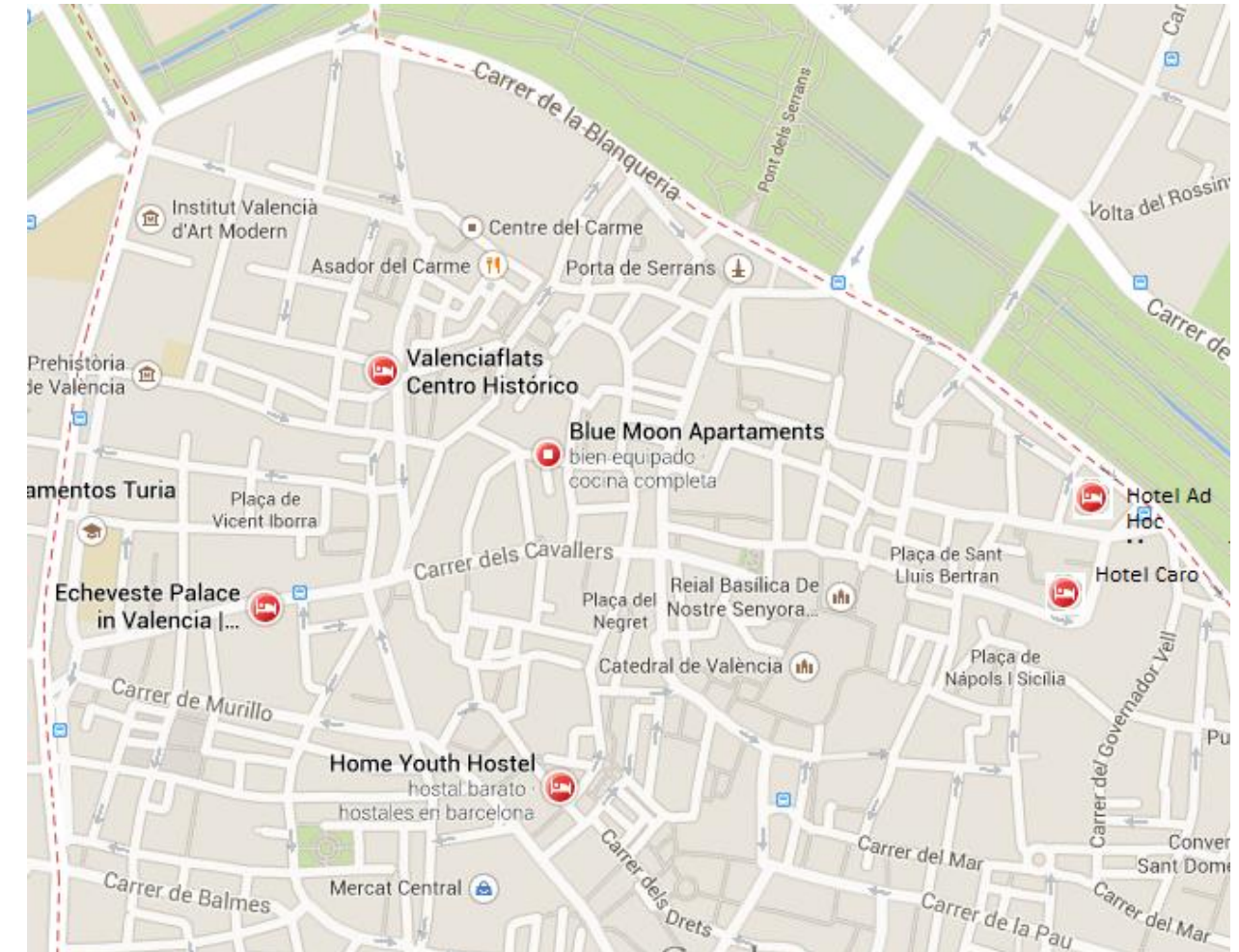
6. Escaleras y salidas como elementos de evacuación (*).

(*) De conformidad con la normativa vigente en materia de seguridad y protección contra incendios.

Así pues, esta propuesta queda justificada al realizar un análisis de los servicios hoteleros presentes en el casco antiguo. Tomando la Ciutat Vella como la zona delimitada por el antiguo cauce del Río Turia y las calles Colón, Xátiva y Guillem de Castro, separamos zona norte de zona sur.



Justo en el centro de la zona norte está emplazado el edificio, y la oferta hotelera próxima se limita a tres hoteles, un hostel y tres servicios de alquiler de apartamentos.



Listando todos los establecimientos hoteleros de la Ciutat Vella obtenemos el siguiente cuadro:

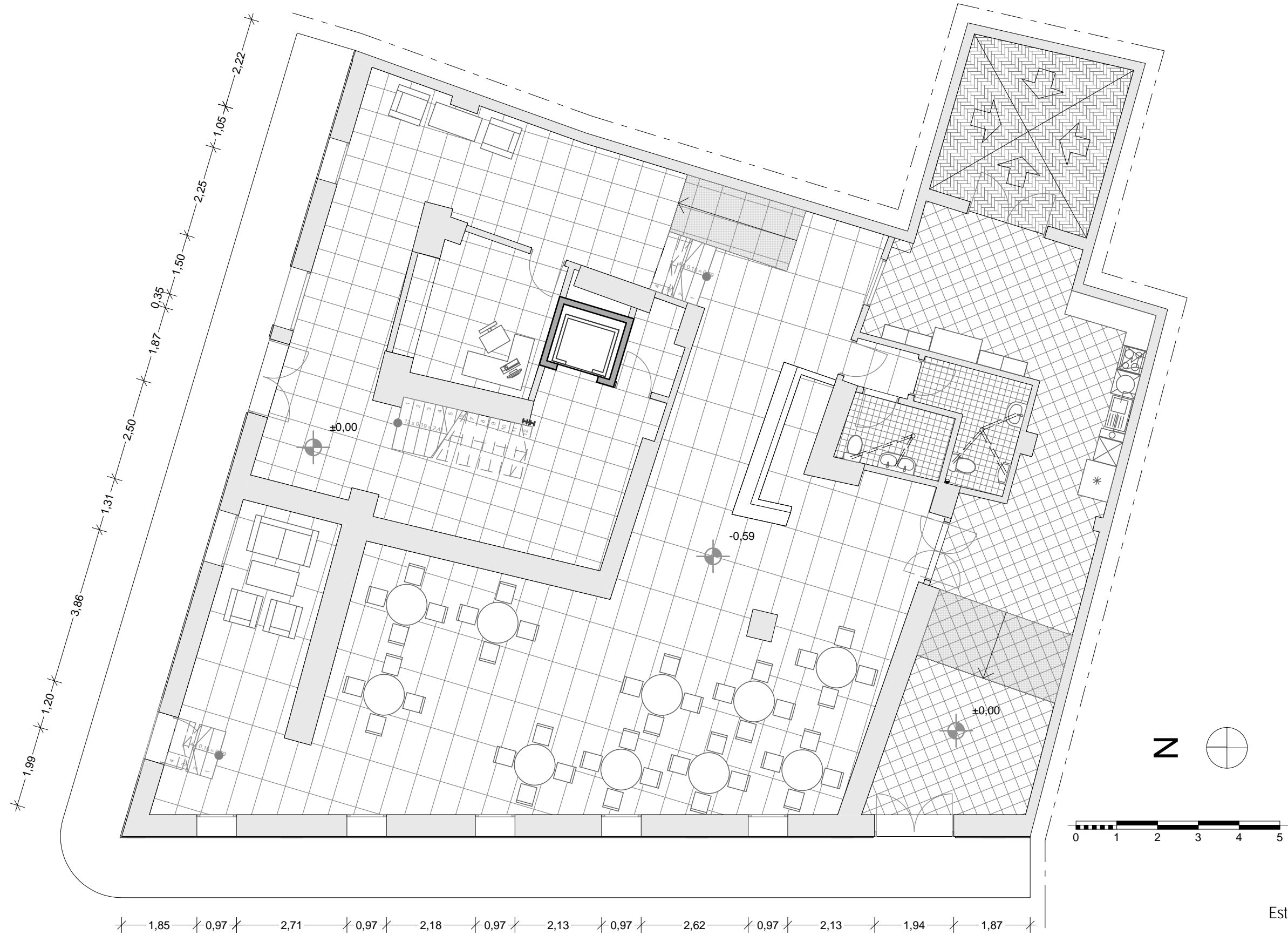
Tipo de establecimiento	Nombre	Dirección
Hoteles	Ad Hoc Monumental	C/ Boix, 4
	Caro	C/ Almirante, 14
	Astoria Palace	Plaza Rodrigo Botet, 5
	Husa Reina Victoria	C/ de las Barcas, 4
	Vincci Lys	C/ Martinez Cubells, 5
	Petit Palace bristol	C/ Abadía San Martín, 3
	Vincci Palace Hotel	C/ de la Paz, 42
	Catalonia Excelsior	C/ Barcelonina, 5
	SH Singular hotels	C/ de la Paz, 28
	Meliá Plaza	C/ Plaza del Ayuntamiento s/n
Hostales	Casual Valencia	C/ Convento San Francisco, 7
	Hostal Bisbal	C/ Pie de la Cruz, 9
Apartamentos	Center Valencia Youth	C/ Samaniego 18
	Valenciaflats	C/ Santo Tomás, 22
	Lonja Sorolla	C/ Belén, 1
	Get Ready Valencia	C/ Escuela del Temple, 3
	Living Valencia	Plaza Merced, 3
	Urbanflats	C/ Valencians, 2

Justificación de diseño

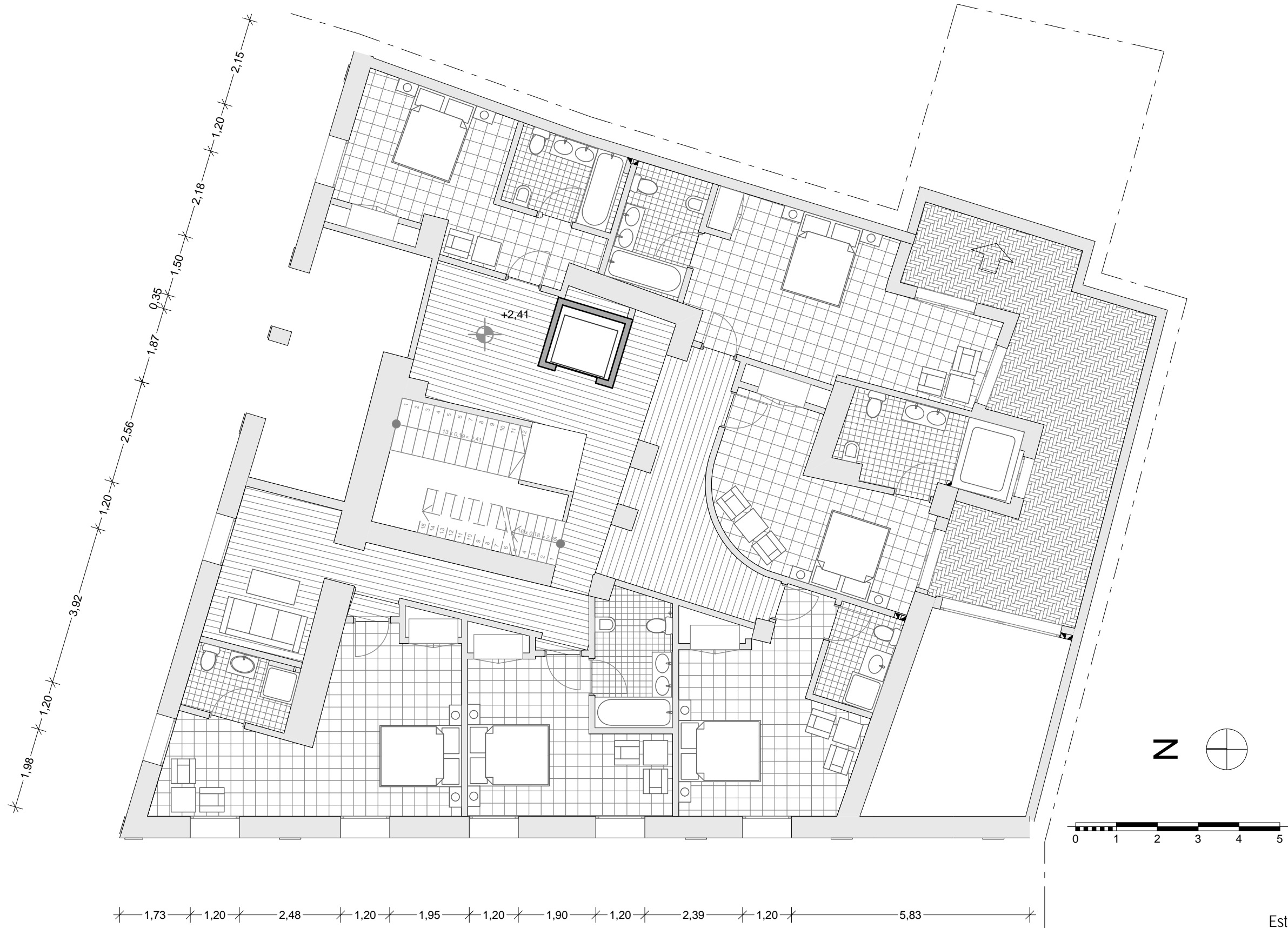
Debido a la irregular forma del interior del edificio, probablemente la nueva distribución interna haya sido la tarea más costosa de este proyecto. Mi intención ha sido la de conseguir la relación ideal entre espacio/forma/equipamiento.

- Espacio: superficies muy similares entre las distintas habitaciones.
- Forma: siguiendo como línea base la formada por la fachada de la calle Conde de Almodóvar y la cara Este de la caja de escalera, todas las habitaciones presentan perpendicularidad a las mismas. El objetivo es la uniformidad entre las habitaciones. En el caso de las plantas entresuelo y 2ª se han practicado nichos como acceso a las habitaciones, regularizando mediante ángulos rectos el interior de las habitaciones.
- Equipamiento: con la nueva distribución se consiguen hasta 9 baños adaptados, y 19 de las habitaciones cuentan con mobiliario extra (mesa baja y dos sillones).

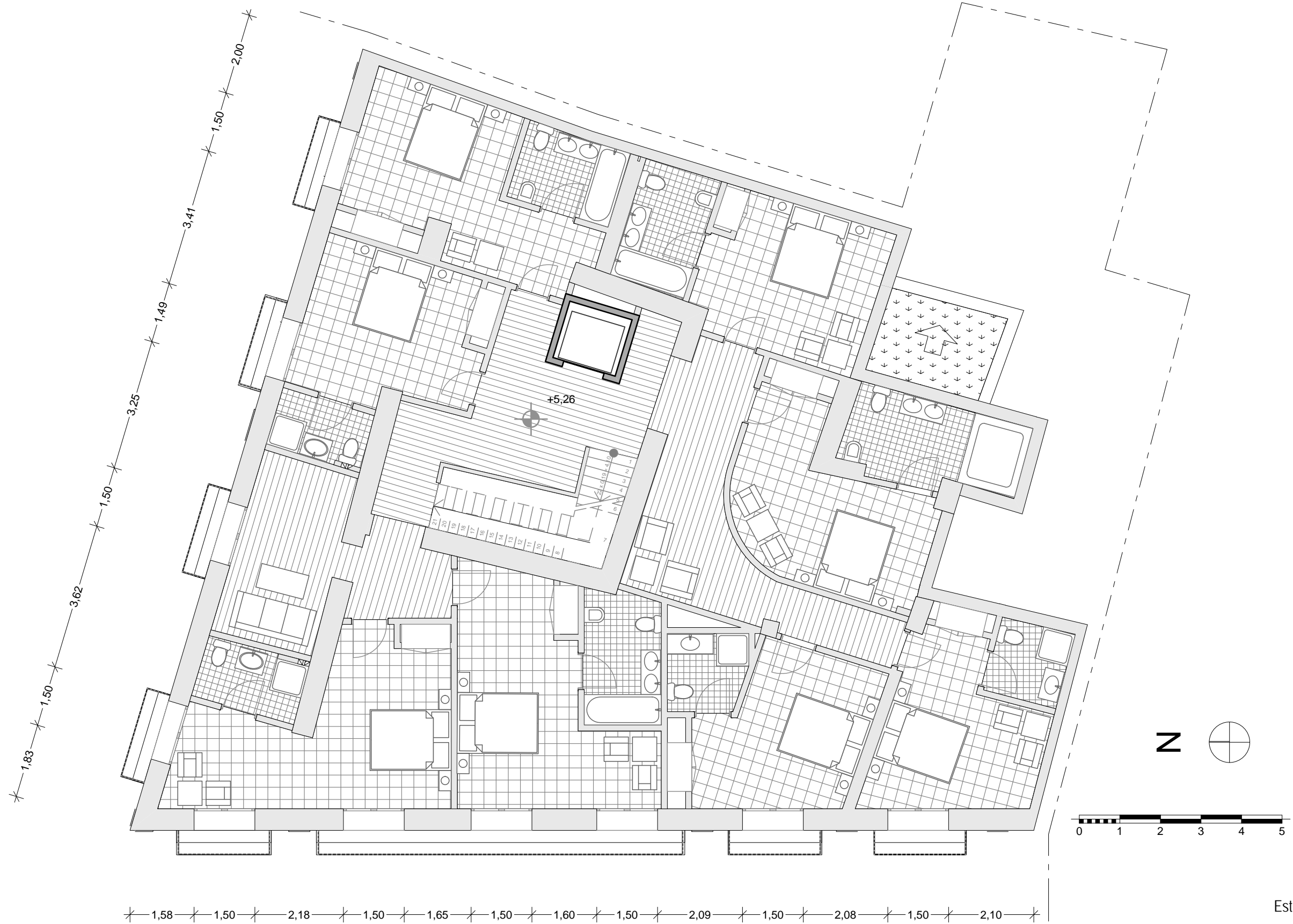
Con estos objetivos marcados, pasamos a la que sería la distribución interna del edificio, seguida de las distintas fases de obra y las disposiciones de la iluminación y redes de saneamiento.



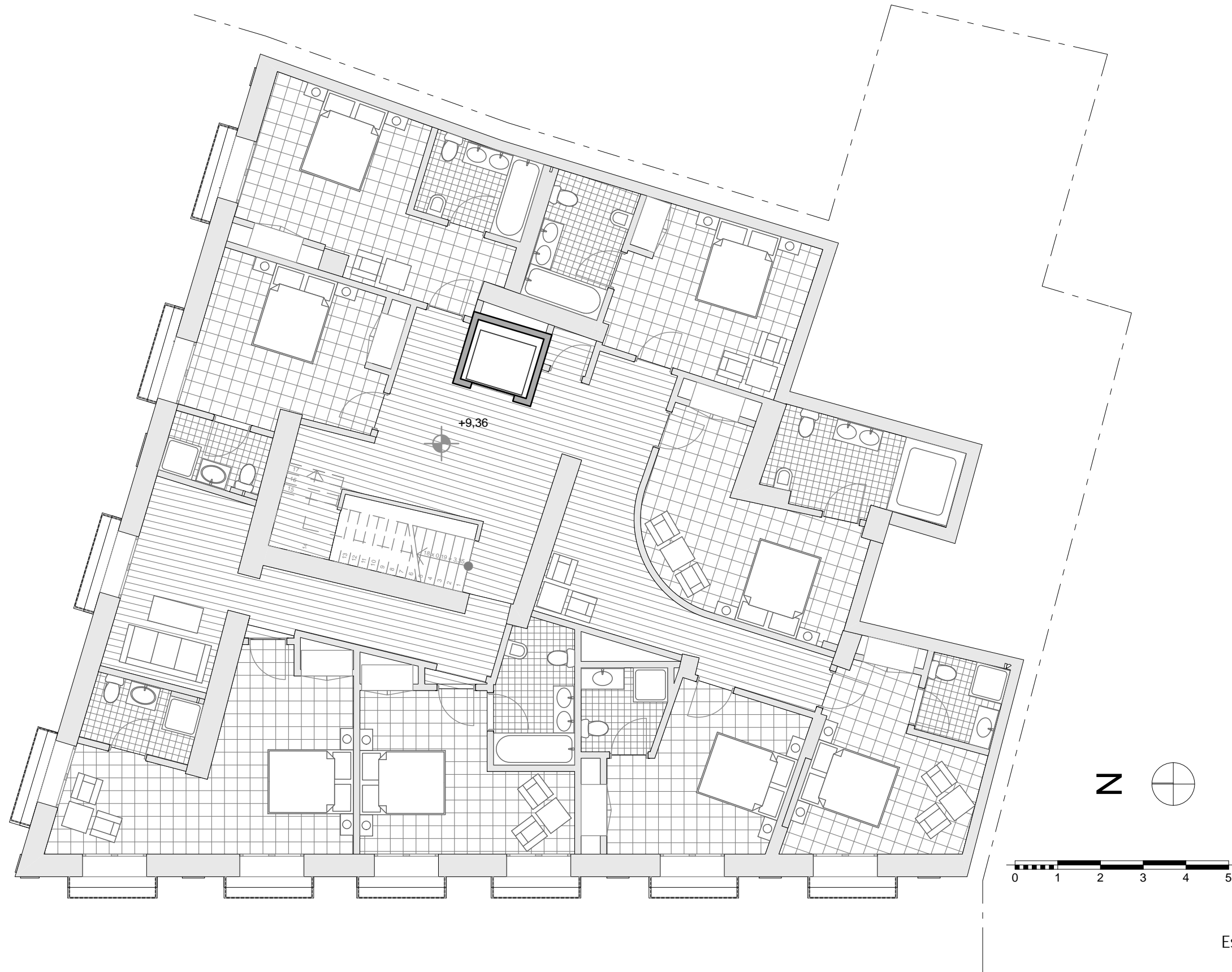
Estado proyectado
Planta Baja
Escala 1/100



Estado proyectado
Entresuelo
Escala 1/100



Estado proyectado
Planta 1
Escala 1/100



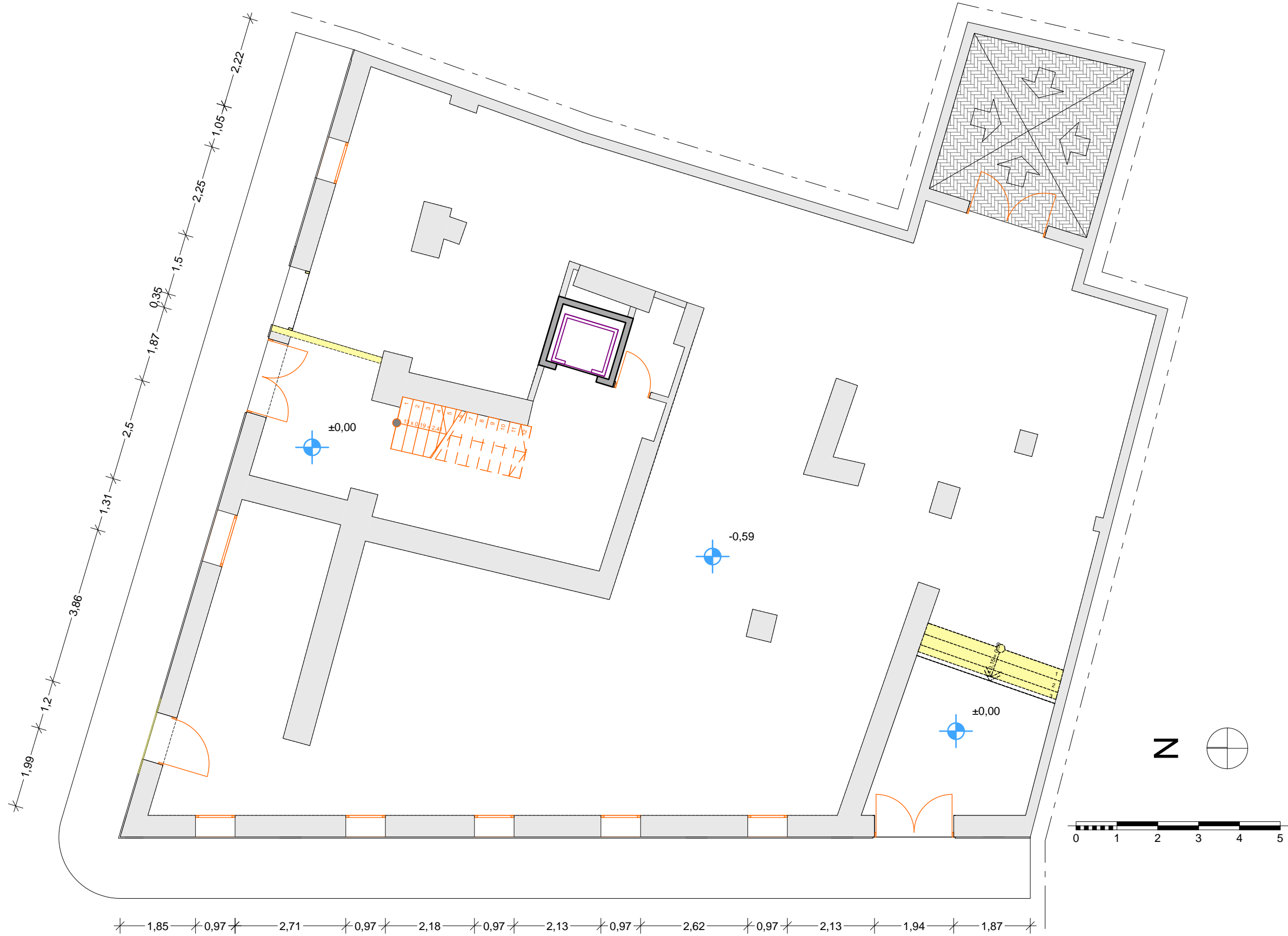
Estado proyectado
Planta 2
Escala 1/100



Estado proyectado
Ático
Escala 1/100



Estado proyectado
Azotea
Escala 1/100



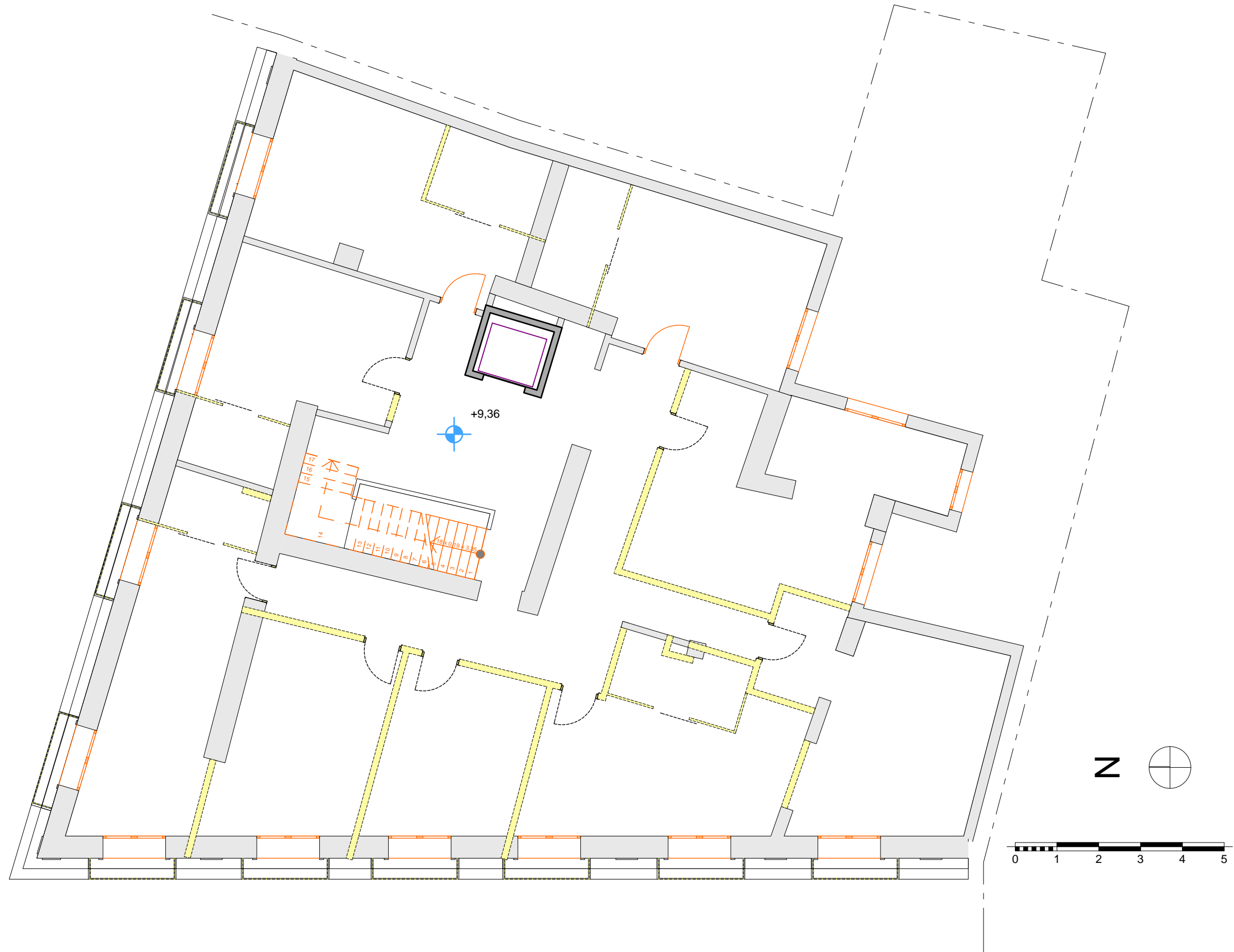
Demoliciones
Planta Baja
Escala 1/100



Demoliciones
Entresuelo
Escala 1/100



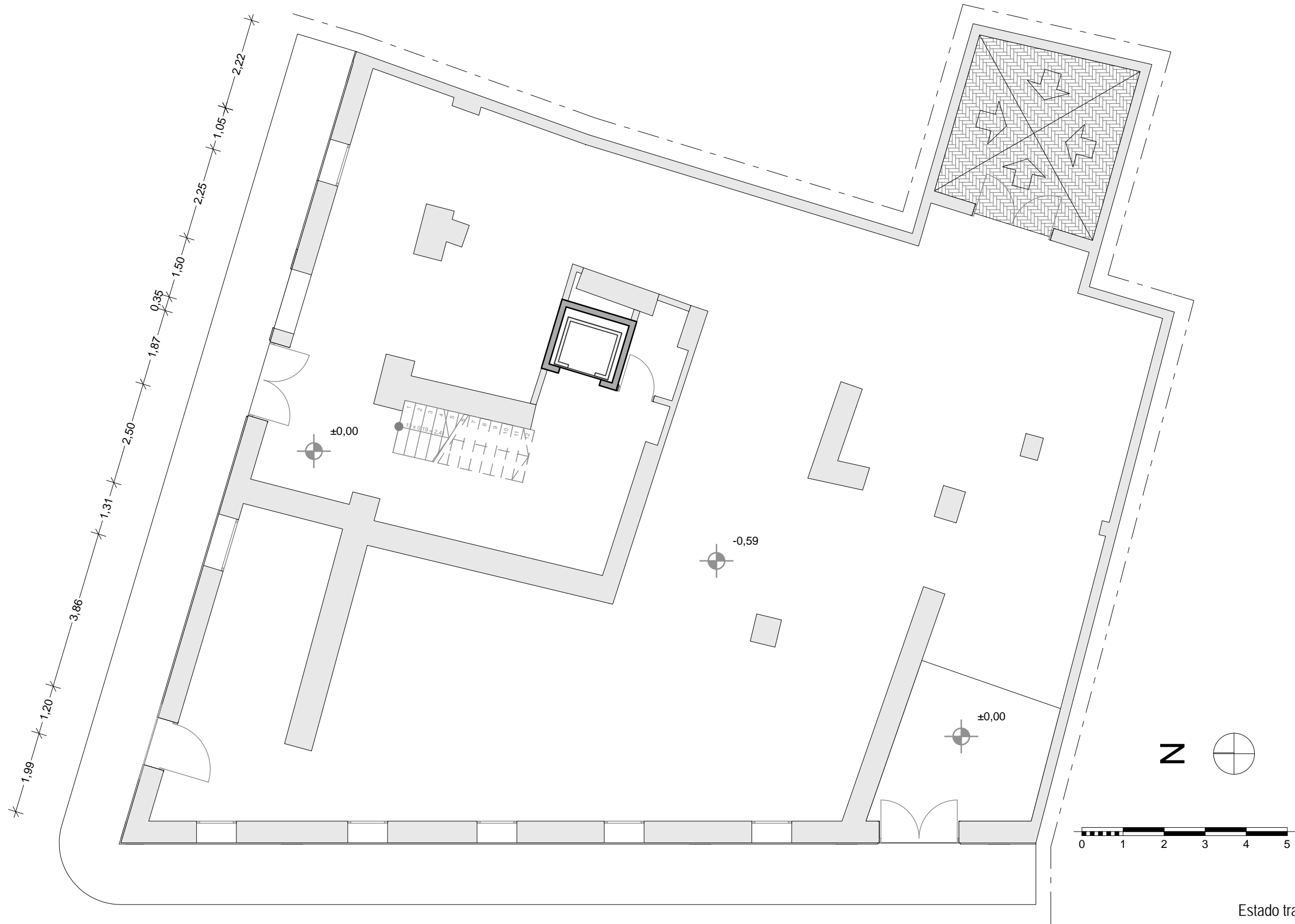
Demoliciones
Planta 1
Escala 1/100



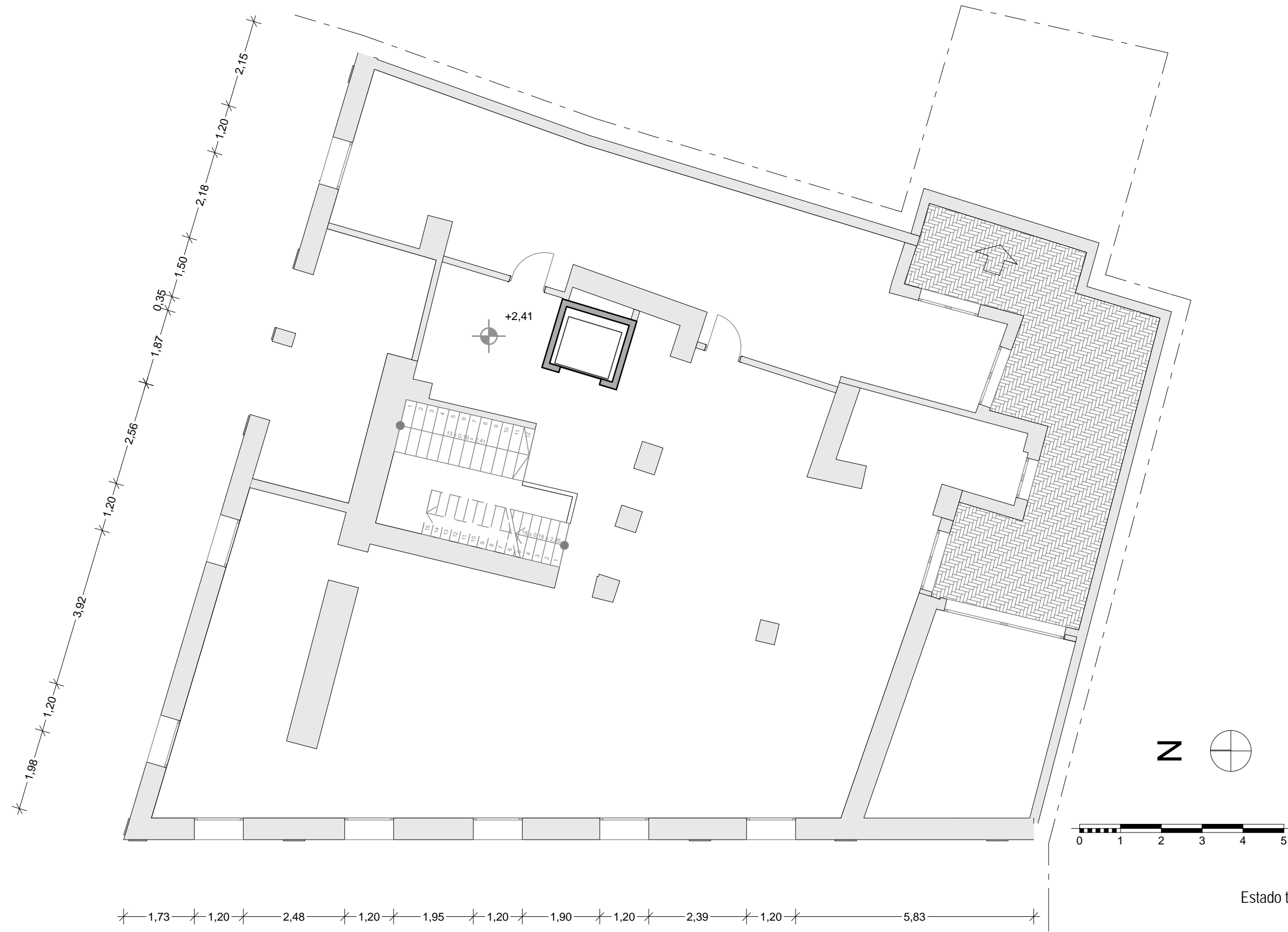
Demoliciones
Planta 2
Escala 1/100



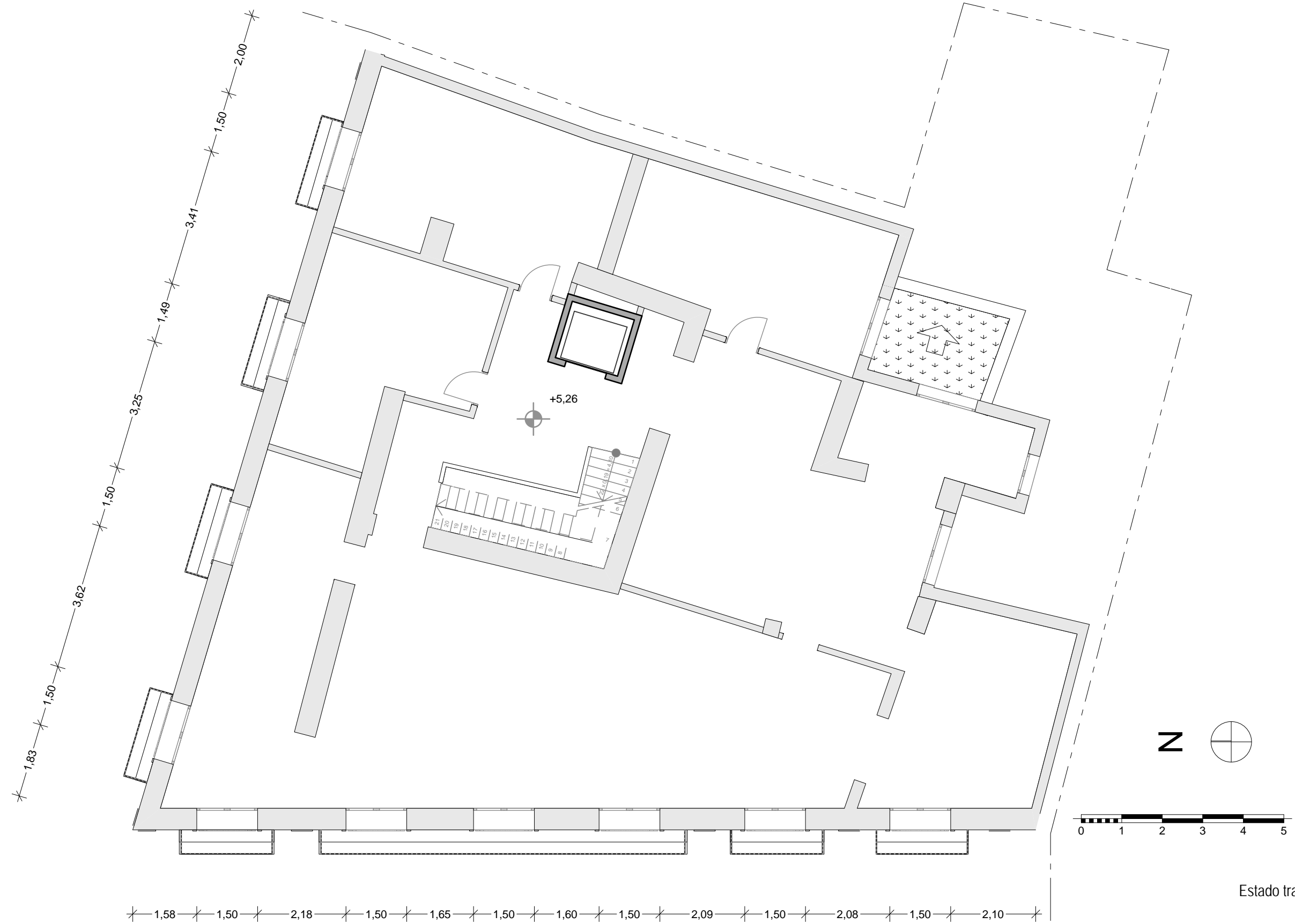
Demoliciones
Ático
Escala 1/100



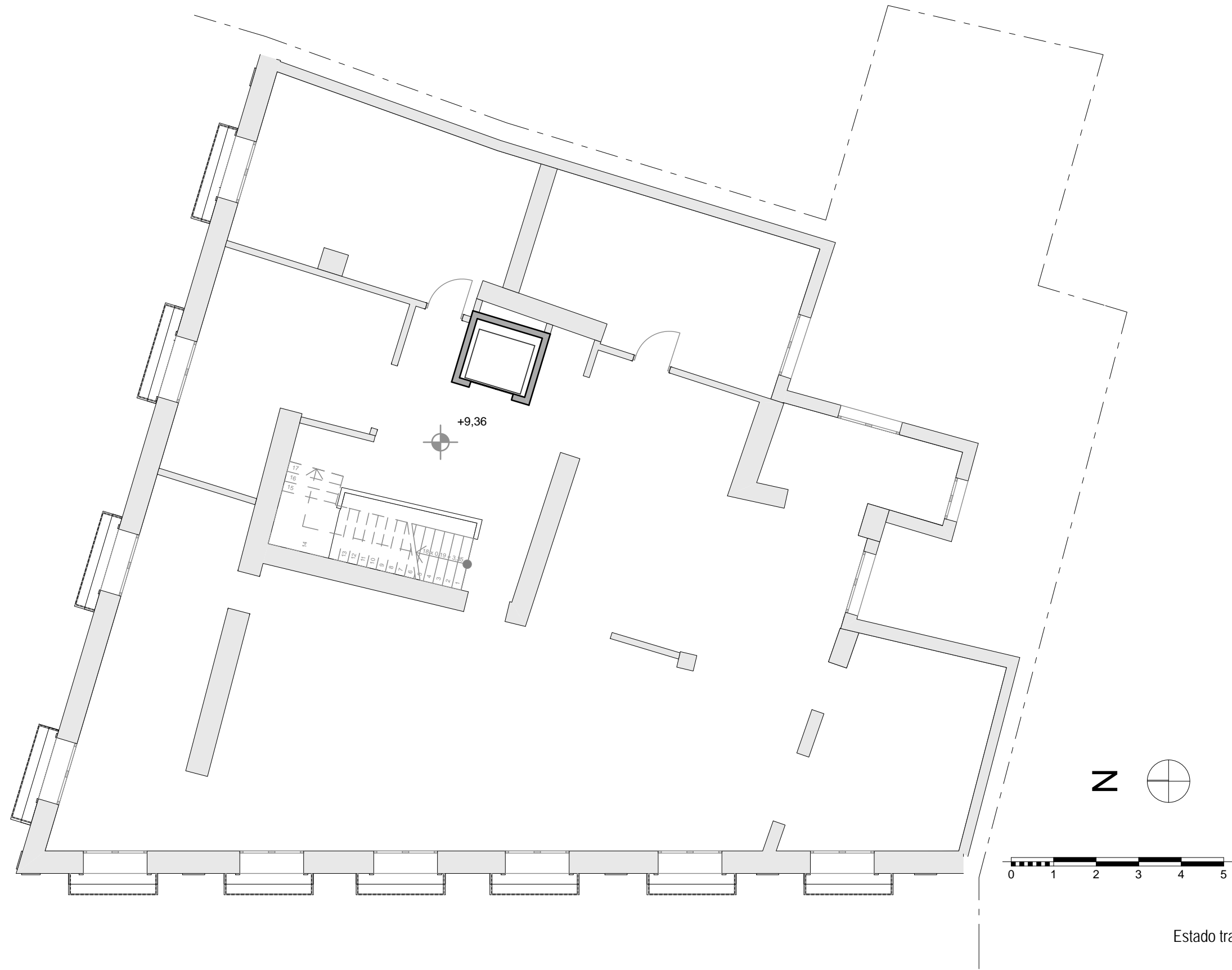
Estado tras la demolición
Planta Baja
Escala 1/100



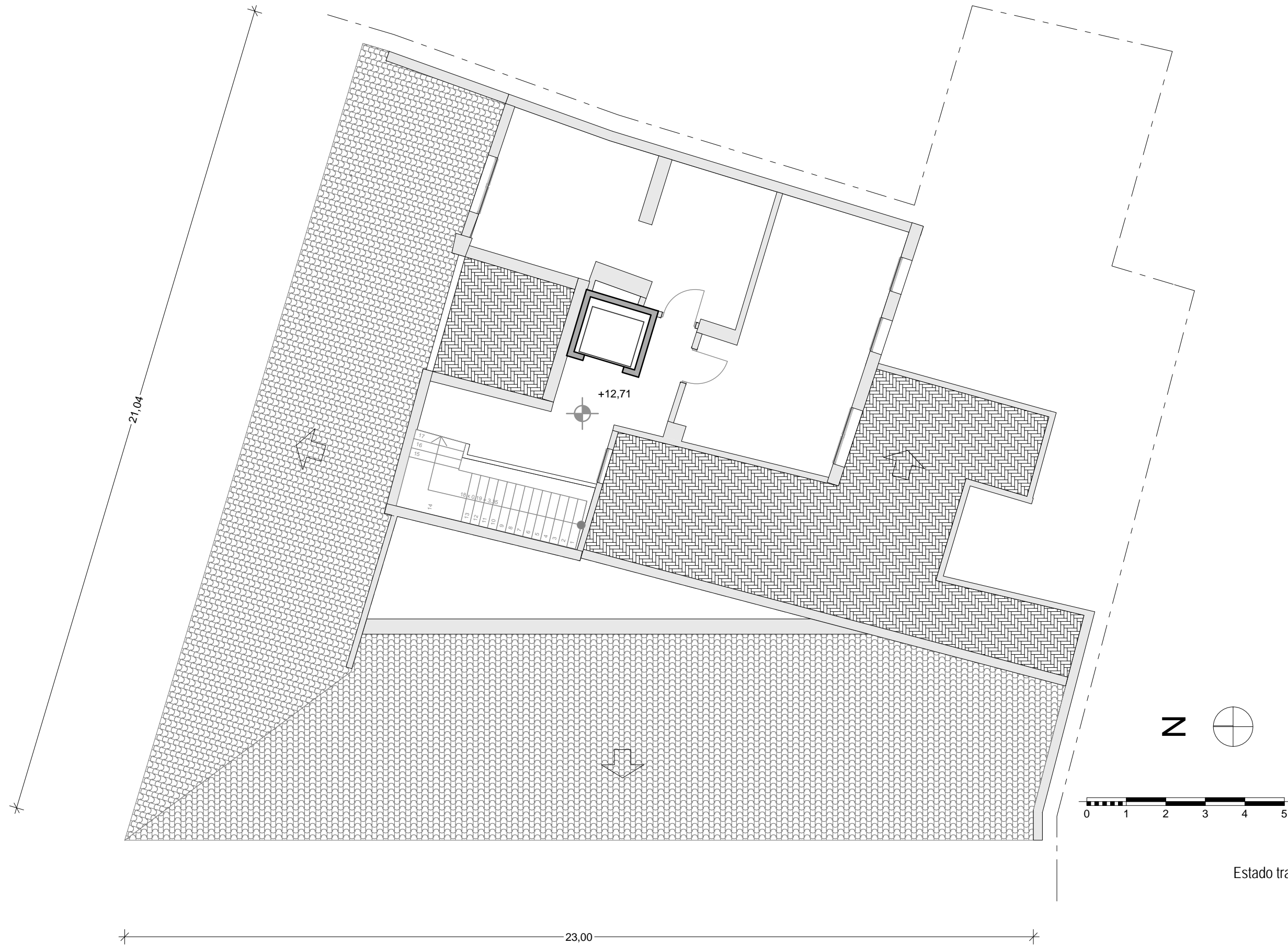
Estado tras la demolición
Entresuelo
Escala 1/100



Estado tras la demolición
Planta 1
Escala 1/100



Estado tras la demolición
Planta 2
Escala 1/100



Estado tras la demolición
Ático
Escala 1/100



Nueva construcción
Planta Baja
Escala 1/100



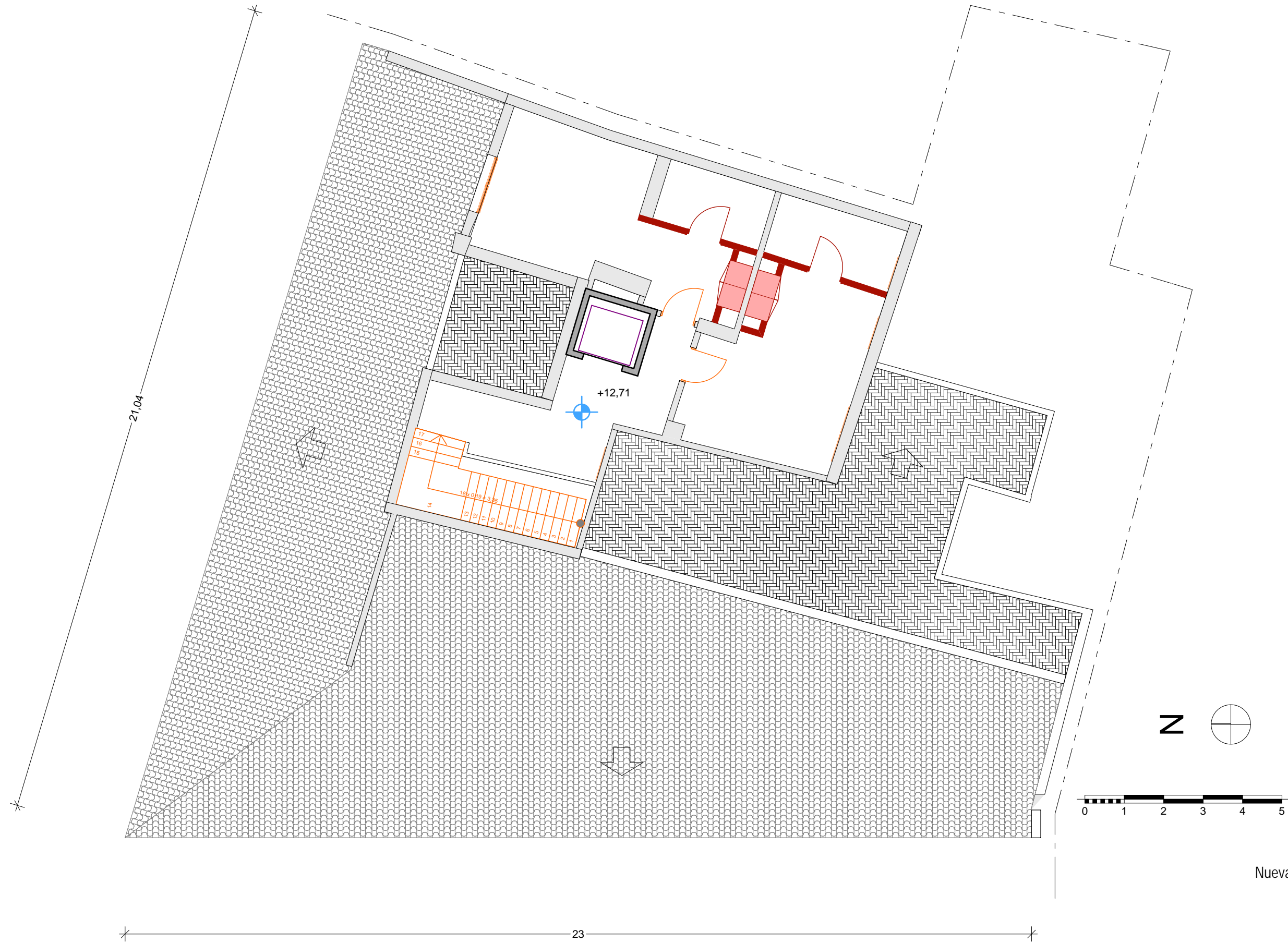
Nueva construcció
Entresuelo
Escala 1/100



Nueva construcción
Planta 1
Escala 1/100



Nueva construcción
Planta 2
Escala 1/100



Nueva construcción
Ático
Escala 1/100



Fachada C/ Samaniego
Escala 1/75



Fachada C/ Conde de Almodóvar
Escala 1/75

Cuadro de pavimentos




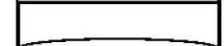
Entarimado flotante artificial (Catálogo Castelló)



CASTELLO

Dimensiones del tablero	1285 x 192 x 8 mm
Estructura	Overlay Papel Decorativo Soporte HDF Hidrófugo Contrabalance

Garantía
20
Años

PROPIEDADES ESPECÍFICAS	NORMA	UNIDAD	CARACTERÍSTICAS
Densidad HDF	EN 323	Kg/m ³	950 kg/m ³ +/- 5%
Resistencia a la abrasión IP ≥ 4.000 U	EN 13329		AC 4
Categoría según nivel de uso	EN 13329		23 Doméstico Intensivo 32 Comercial General
Resistencia al impacto	EN 13329		IC2
Resistencia al Fuego	EN 13501-1		C _(fl) s1
Resistencia a la quemadura de cigarrillos	EN 438-2.19		Grado 4
Efecto antiestático	EN 1815	Kv	< 4
Resistencia a las manchas	EN 438-2.15		Grupo 1-2 Grado 5 Grupo 3 Grado 4
Resistencia a la luz	EN 20105-B02 EN 20105-A02		<6 en la escala de azules <4 en la escala de grises
Resistencia al deslizamiento	EN 12633		Clase 1
Emisión de formaldehído del sustrato antes del corte	EN 120 DIBT-Guidelines 100		E1
Módulo de elasticidad	EN 13329	N/mm ²	≥ 1N/mm ²
Tracción superficial	EN 319	N/mm ²	> 1N/mm ²
Tolerancia dimensional			Longitud y anchura ≤ 0,9 mm
Escuadría del elemento			Promedio ≤ 0,1 mm Máx. Mín ≤ 0,15 mm
Diferencia de altura entre elementos			Promedio ≤ 0,1 mm Máximo 0,15 mm
Rectitud de la cara			≤ 0,25 mm

Todos los valores son aproximados.
No se pueden descartar pequeñas desviaciones.

kronospan

Kronospan Spain, S.L.
P.I. El Oliveral, Calle A, Nº 6-B
46190 Ribarroja del Turia (Valencia)

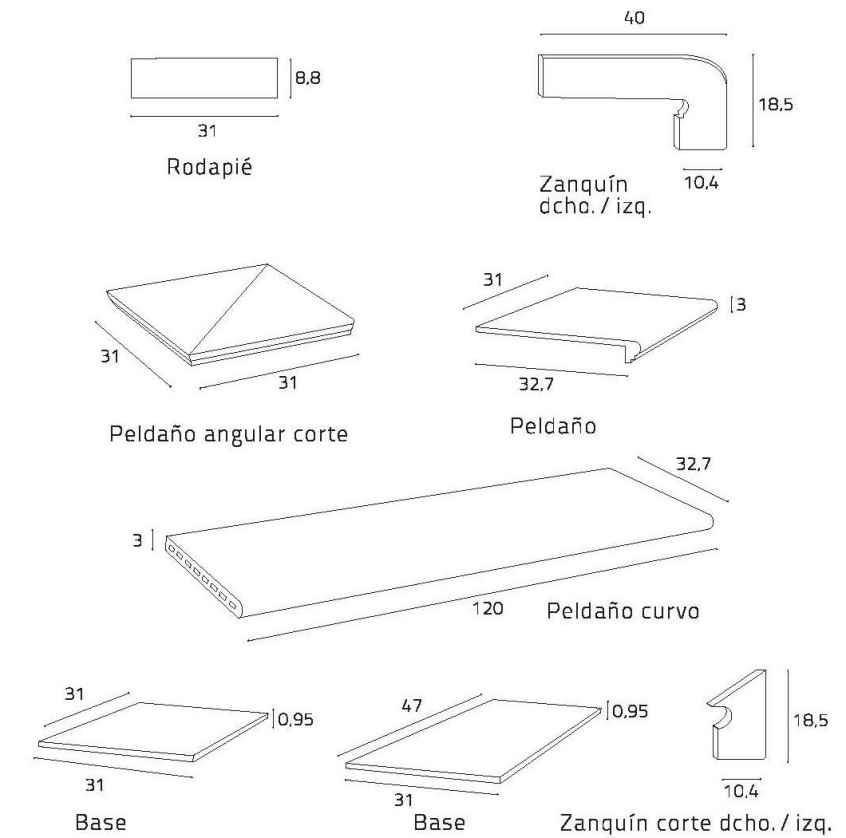
Tel: 96 164 31 50
Fax: 96 164 31 54
e-mail: info@kronospan.es

Pavimentos cerámicos (Catálogo Cerámica Mayor)



SERIE PEDRA

Medidas reales aproximadas en cm.



Características Técnicas - Serie PEDRA (Montserrat y Gredos)

Resistencia a la abrasión	Resistencia a las heladas	Resistencia al choque térmico	Resistencia a la flexión	Antideslizante	Resistencia a las manchas	Resistencia al rayado	Absorción de agua
IV	Cumple	Cumple	>26N / MM2	Clase 1	Clase 5	6	<0.5

Características Técnicas - Serie PEDRA (Teide)

Resistencia a la abrasión	Resistencia a las heladas	Resistencia al choque térmico	Resistencia a la flexión	Antideslizante	Resistencia a las manchas	Resistencia al rayado	Absorción de agua
III	Cumple	Cumple	>26N / MM2	Clase 2	Clase 5	5	<0.5



CERÁMICA MAYOR S.A. Partida Planet, s/n - 03510 Callosa d'En Sarrià (Alicante -España)
T +34 965 881 175 - F +34 965 881 919 - www.ceramicamayor.com - e-mail: mayor@ceramicamayor.com

SERIE ESPLENDOR

Gres porcelánico extrusionado

Bases_ Medidas nominales



Marrakech
31,6x31,6 (M-405)m²



Tuareg
31,6x31,6 (M-405)m²



Casablanca
31,6x31,6 (M-405)m²

Piezas especiales _ Disponibles en todos los colores



31,6x33 PELDAÑO CURVO (M-345)



33x33 PELD. CURVO ÁNG. CORTE (M-392)



120x33 PELDAÑO CURVO (M-419)



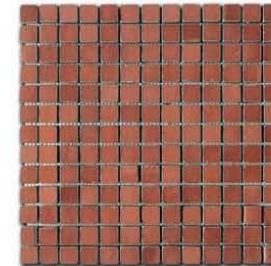
9x31,6 RODAPIÉ (M-170)



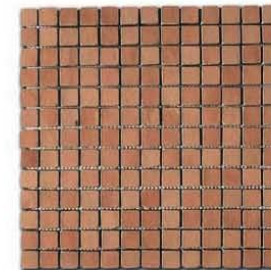
ZANQUÍN DCHO / IZDO CURVO (M-340)

BASES	Medidas	Piezas/Caja	m²/Caja	Cajas/Palet	Piezas/Palet	m²/Palet	Kgs/Palet (aprox)
	31,6x31,6 cm - 12,4"x12,4"	10	1,00	60	600	60,00	1.300
PIEZAS ESPECIALES	Medidas	Piezas/Caja	Cajas/Palet	Piezas/Palet	kgs/Caja	Kgs/Palet (aprox)	
	RODAPIÉ 9x31,6 cm - 3,5" x12,4"	22	99	2.178	12,96	1.293	
	PELDAÑO 31,6x33 cm - 12,4" x13"	6	60	360	19,68	1.181	
	PELDAÑO 120x33 cm - 46,8" x13"	1	75	75	21,60	1.620	
	PELDAÑO ANG. CORTE 33x33 cm - 13" x13"	4					
	ZANQUÍN DCHO.-IZDO.	10	80	800	10,38	830	

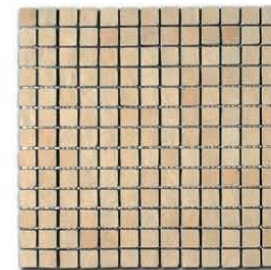
Mallas



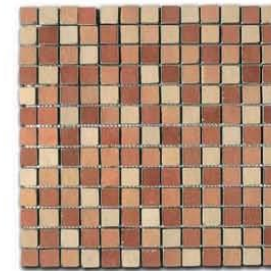
31,6x31,6 MARRAKECH (M-400)ud.



31,6x31,6 TUAREG (M-400)ud.



31,6x31,6 CASABLANCA (M-400)ud.

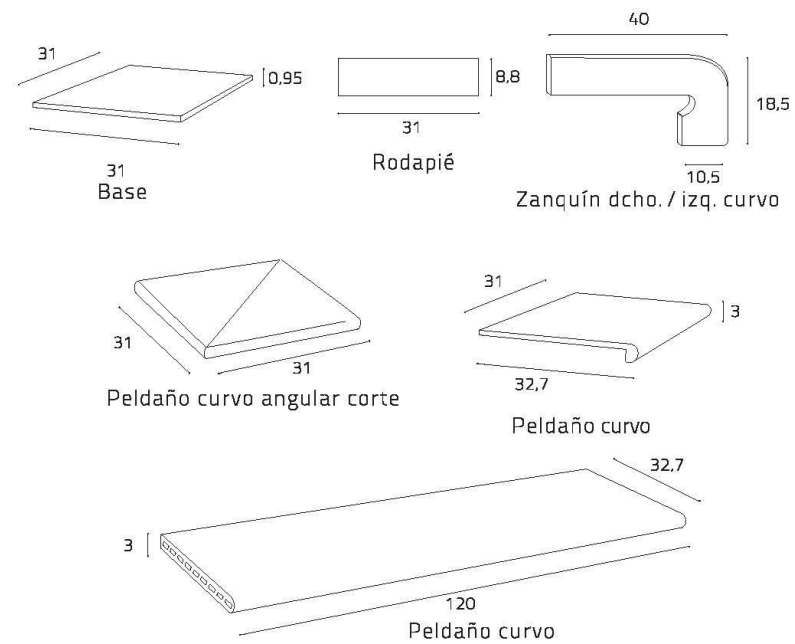


31,6x31,6 MIXTA (M-400)ud.



SERIE ESPLENDOR

Medidas reales aproximadas en cm.



Características Técnicas - Serie ESPLENDOR

Resistencia a la abrasión	Resistencia a las heladas	Resistencia al choque térmico	Resistencia a la flexión	Antideslizante	Resistencia a las manchas	Resistencia al rayado	Absorción de agua
III	Cumple	Cumple	>26N / MM ²	Clase 0	Clase 5	5	<0,5

Mayor
CERÁMICA



CERÁMICA MAYOR S.A. Partida Planet, s/n - 03510 Callosa d'En Sarrià (Alicante -España)
T +34 965 881 175 - F +34 965 881 919 - www.ceramicamayor.com - e-mail: mayor@ceramicamayor.com

Revestimiento de gres (Catálogo Roca)

OPERA

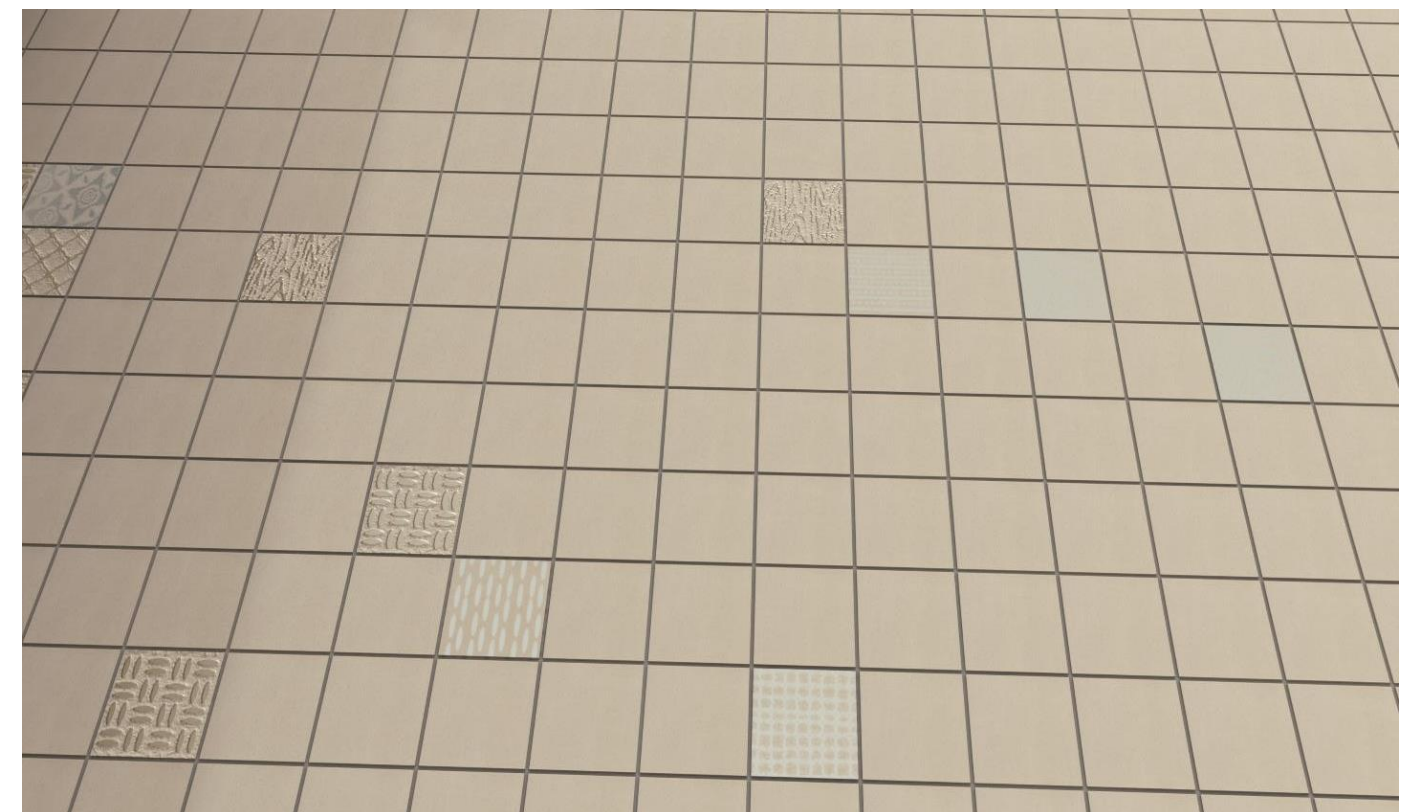
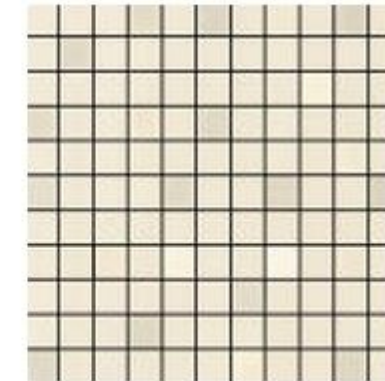
COMPLEMENTARY PIECES WALL TILES MALLA OPERA BG 30X30

Ref.: SG0130041

Related

All the series: [30x30](#)
All the components of the series: [OPERA](#)
[Range Catalogue](#)
(PDF 20.92 Mb)

[Technical Specifications](#)



Cuadro de iluminación

Información extraída del catálogo Todoluz

Plafón Ref. 047979



Descripción

PLAFÓN BLANCO LISO.

Plafón LED blanco liso. Fabricado en policarbonato mate.

Con la nueva tecnología LED consigue hasta un 90% de ahorro energético con respecto a la luminaria tradicional. Así como una mayor vida útil. Led incluido.

Medidas

Alto: 8 cm

Ancho: 27 cm

Fondo: 27 cm

Bombillas

Max 1 x LED-15W

Peso

Lámpara de techo Ref. 049396



Descripción

COLGANTE LINO.

Lámpara colgante de lino marrón. Altura regulable máxima 70 cm. Bombilla no incluida.

Medidas

Alto: 20 cm
Ancho: 35 cm
Fondo: 35 cm

Bombillas

Max 1 x E27-40W

Peso

Halógeno empotrado Ref. 044596



Descripción

EMPOTRABLE ALUMINO REDONDO NEGRO.

Foco empotrable redondo realizado en aluminio con acabado negro satinado. Taladro redondo de 8 cm. Bombilla no incluida.

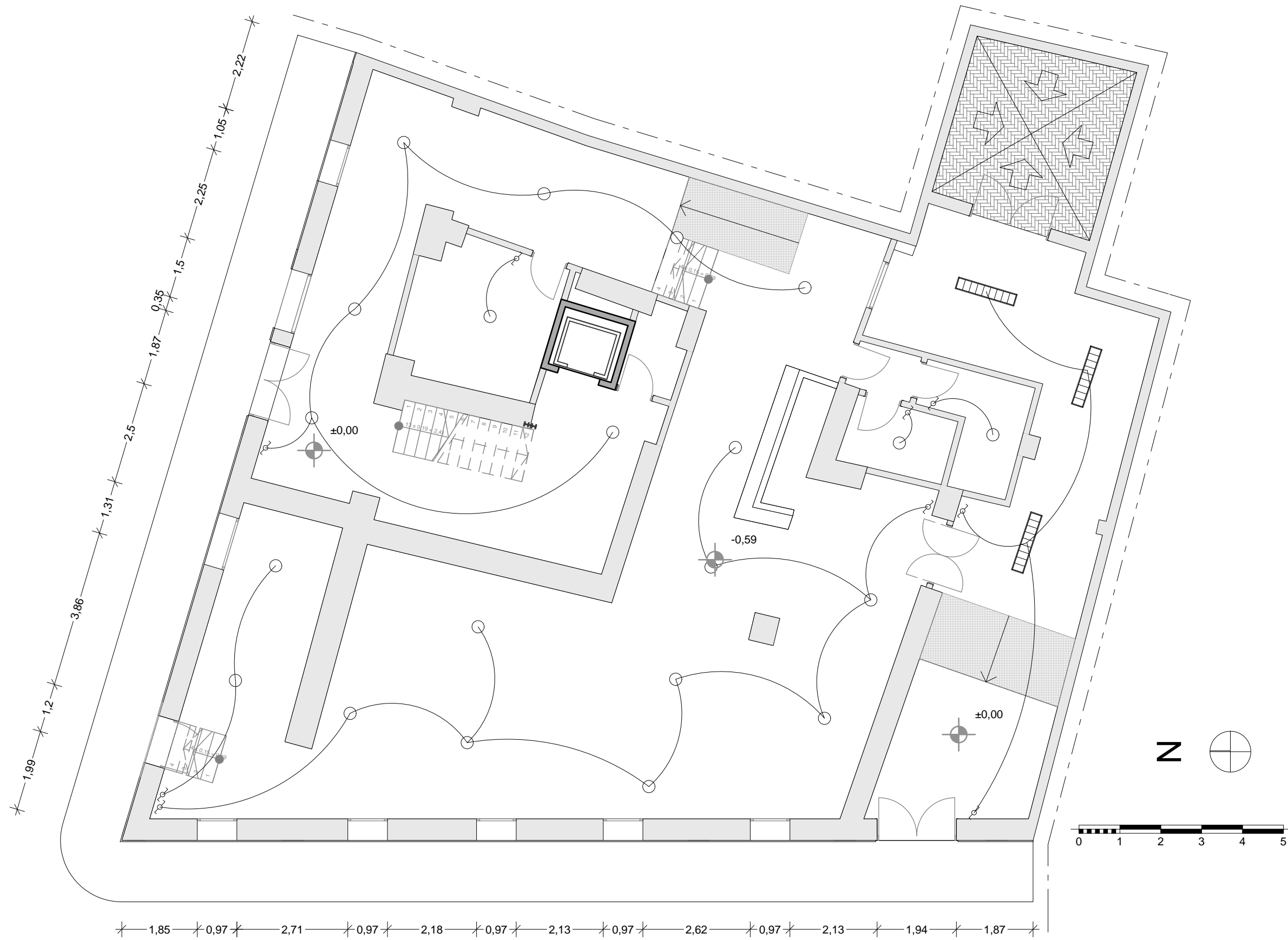
Medidas

Alto: 8 cm
Ancho: 9.30 cm
Fondo: 9.30 cm

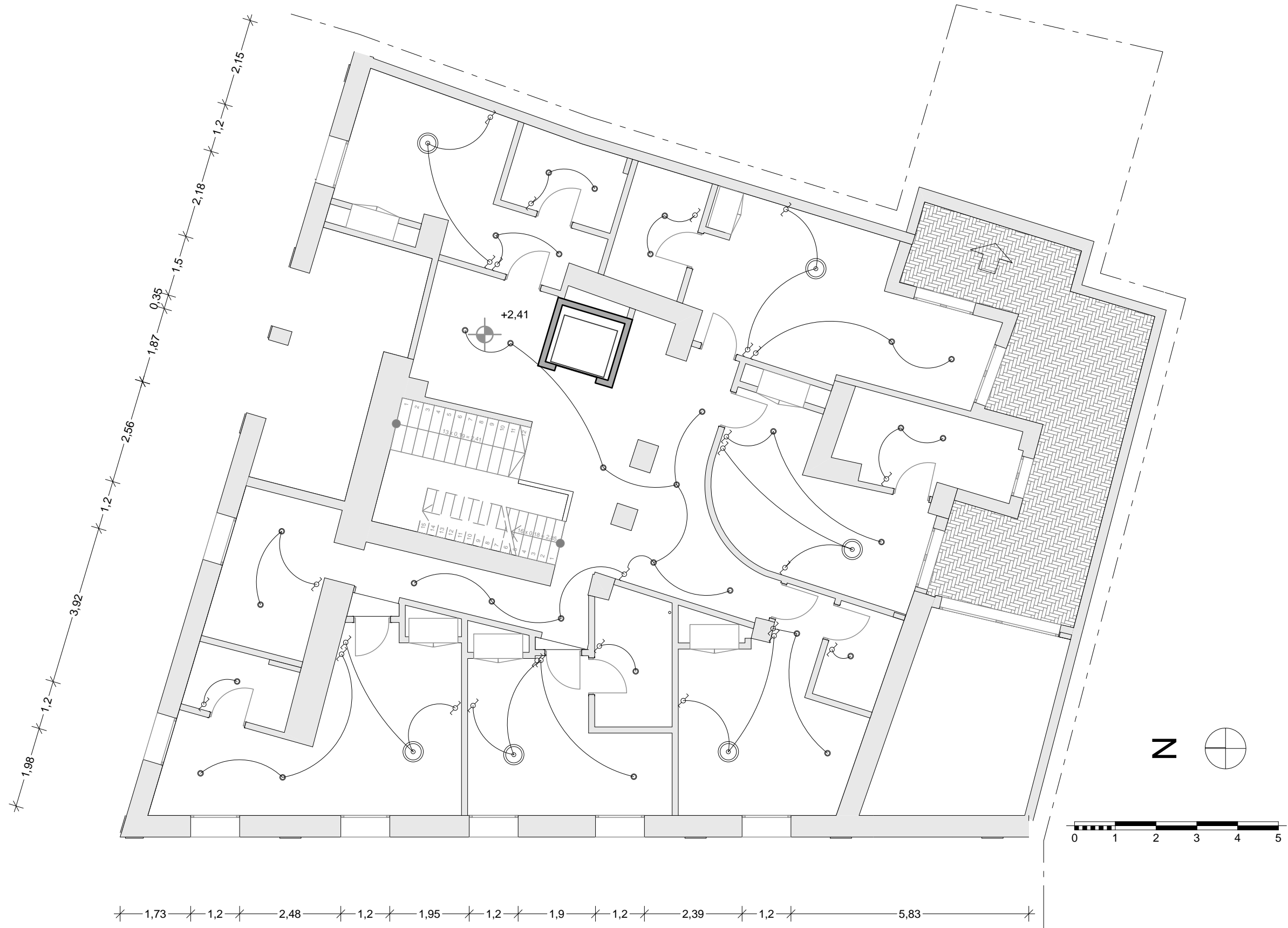
Bombillas

Max 1 x GU10-50W

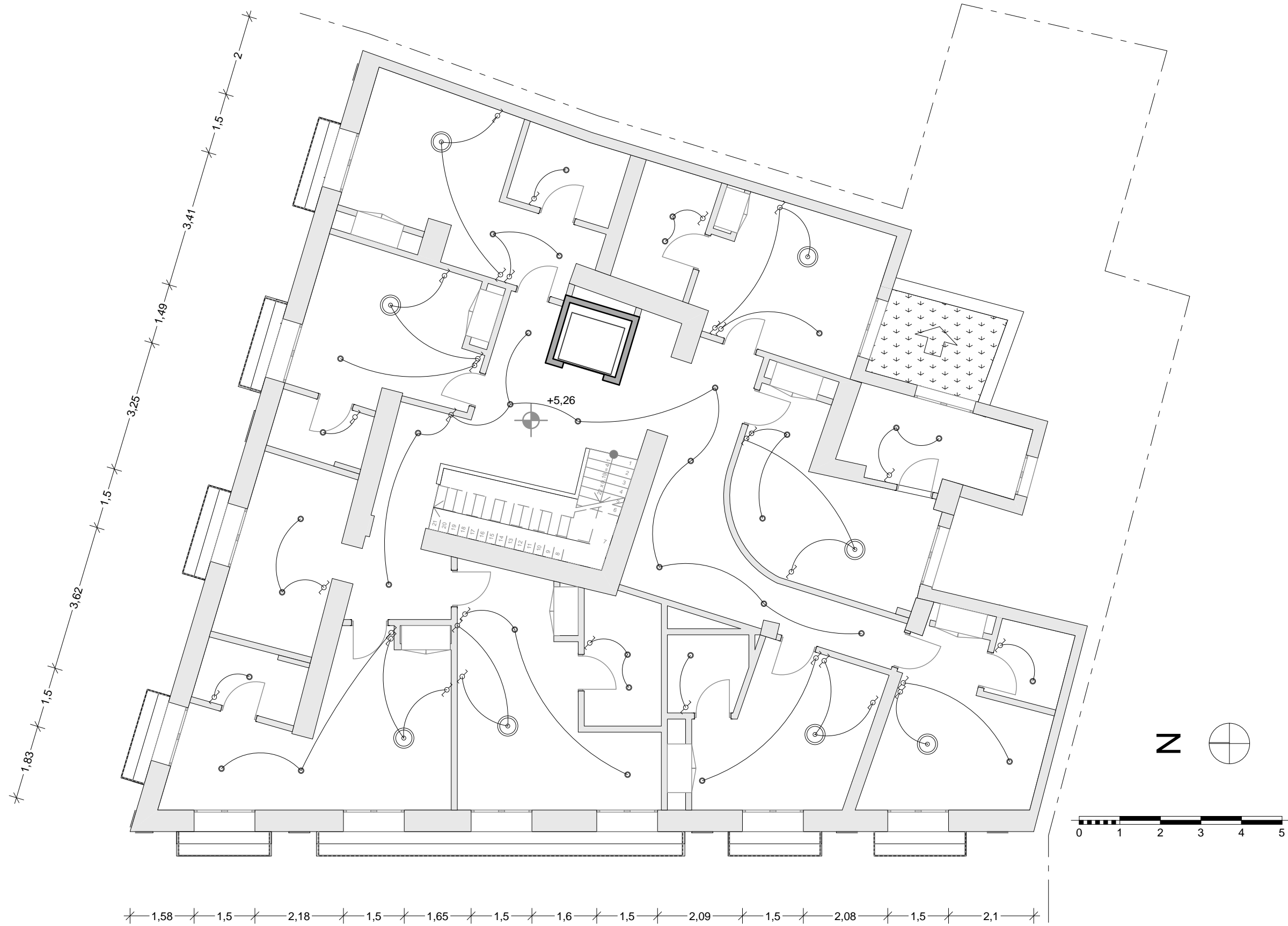
Peso



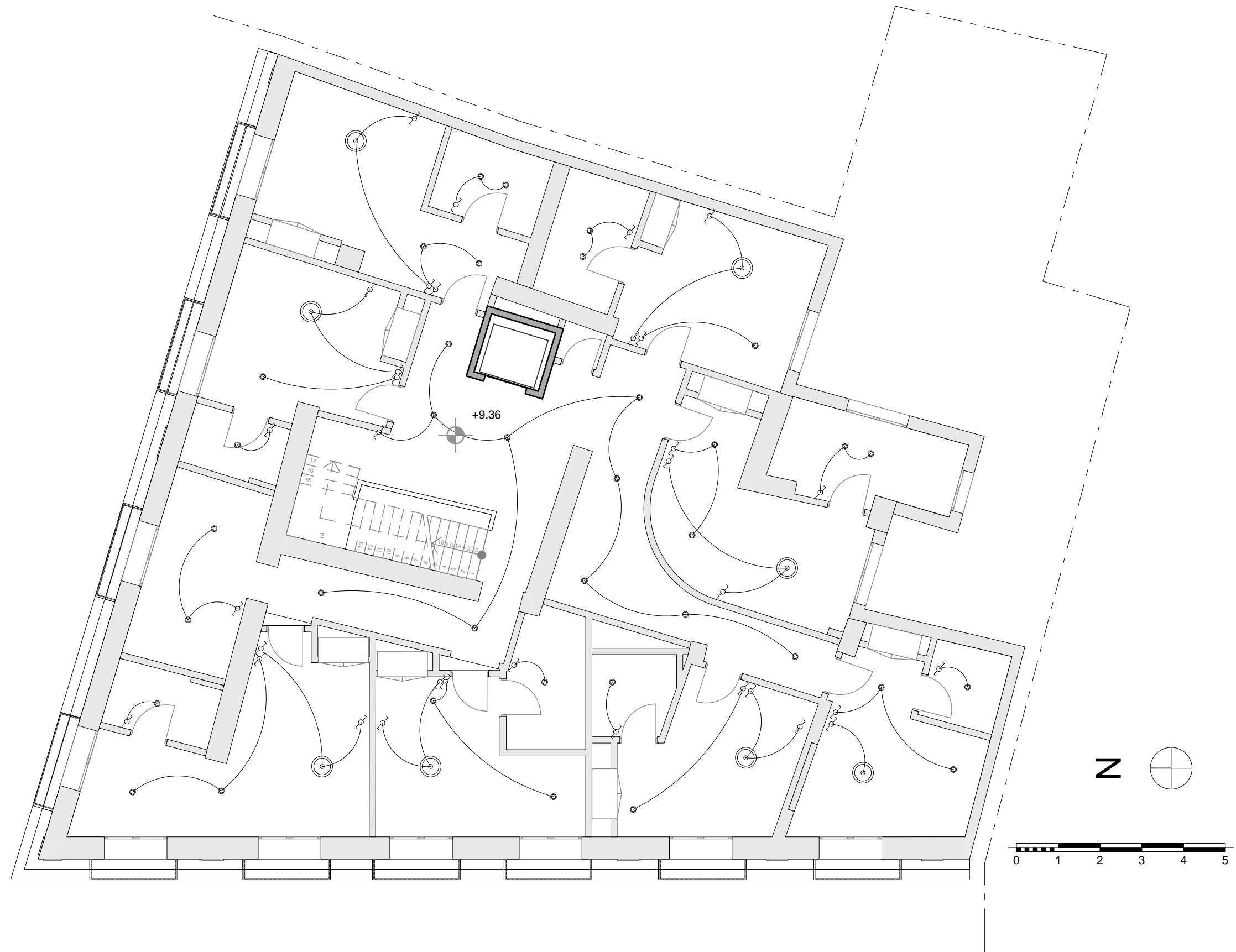
Iluminación
Planta Baja
Escala 1/100



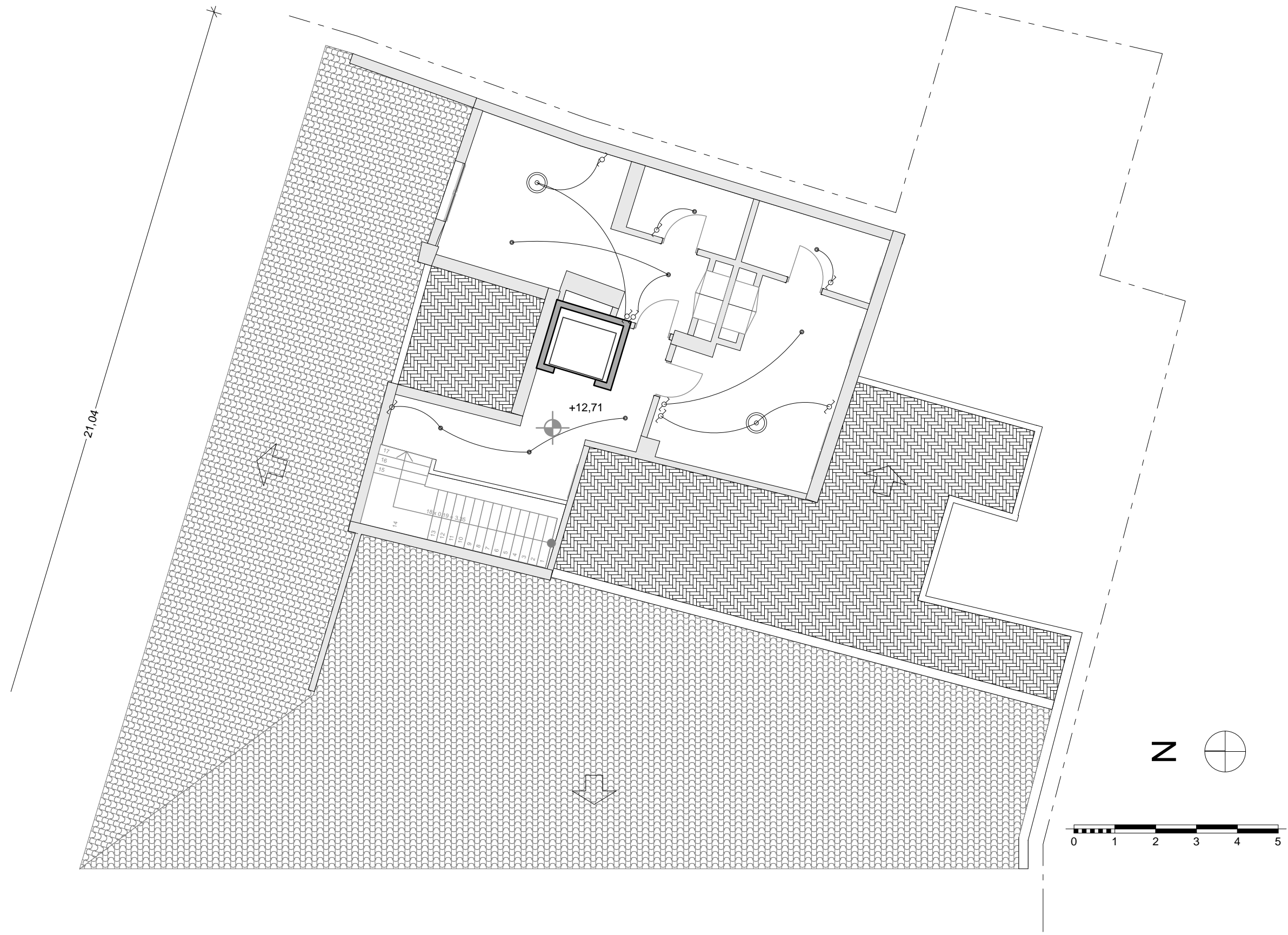
Iluminación
Entresuelo
Escala 1/100



Il·luminació
Planta 1
Escala 1/100



Il·luminació
Planta 2
Escala 1/100



Iluminación
Ático
Escala 1/100

Cuadro de sanitarios



Kalahari

Ref. 327896..0



Un espectacular diseño es la clave de su singular funcionalidad. Esta colección conjuga perfección, tecnología y detalle. El diseñador industrial Ramón Benedito firma esta propuesta nacida de un universo de formas geométricas. Trazos elegantes, puros, sofisticados e inspiradores que le valieron el premio ADI-FAD de las artes decorativas al diseño.



Diseñado por
Ramón Benedito

En los 20 años que lleva colaborando con Roca ha aplicado un criterio de diseño que se puede resumir en una frase: el rigor como método. La lógica confrontación entre tecnología y diseño le ha llevado a una síntesis de resultados adecuados a las exigencias de nuestro tiempo.

Lavabo de porcelana suspendido o de sobremueble

Agujeros para grifería: 2 Insinuados, 1 Agujero practicado, 2 Insinuados
 Conjunto de fijaciones: Incluido
 Forma: Cuadrado
 Lavabo doble
 Material: Porcelana
 Posición de la repisa: A ambos lados
 Repisa integrada
 Sin rebosadero
 Tipo de instalación: Mural, Sobremueble

Colores y acabados

Cómo obtener la referencia completa
 Sustituya los ".." en la referencia por el código del acabado deseado de la lista siguiente.

- 00 Blanco
- 17 Pergamon
- 91 Edelweiss
- 92 Graphit
- 93 Jazmín

Medidas

Longitud: 1200 mm.
 Anchura: 510 mm.
 Altura: 125 mm.

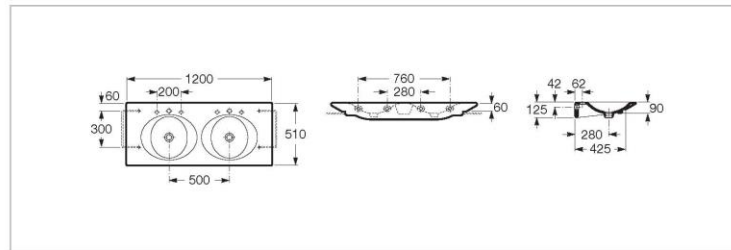
Opcional

- 840667001 Toallero frontal para lavabo
- 840523001 Toallero lateral para lavabo

Compatible

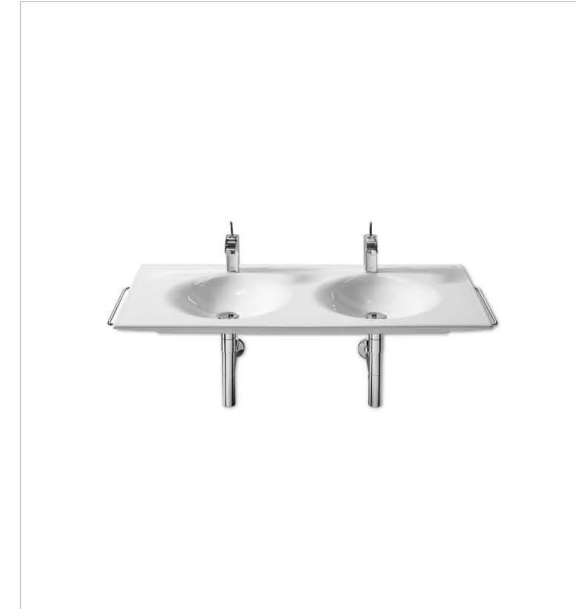
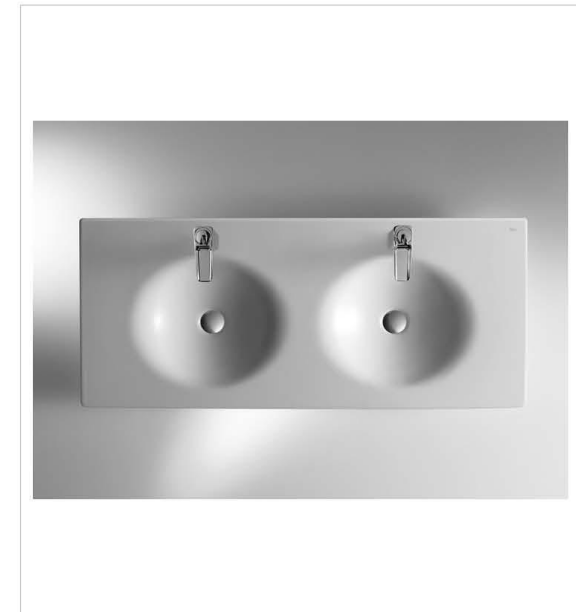
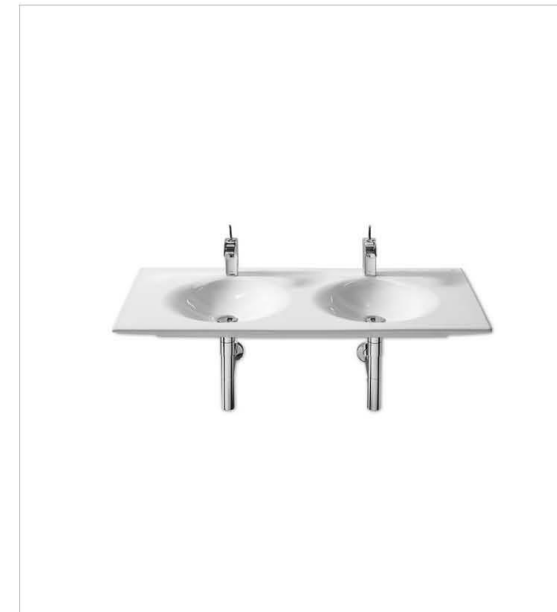
- 856453... Mueble base

Dibujos técnicos



Kalahari

Ref. 327896..0



© Copyright 2011, Roca Sanitario, S.A. - All rights reserved
00



© Copyright 2011, Roca Sanitario, S.A. - All rights reserved
01

Element

Ref. 247704..0

Bañera acrílica rectangular



Aislamiento acústico
 Altura interior (mm): 445
 Capacidad (l): 280
 Capacidad (personas): 1
 Estructura de montaje: Con pies
 Forma: Rectangular
 Longitud interior (mm): 1672
 Material: Acrílico
 Tipo de instalación: Encastrada

Colores y acabados

Cómo obtener la referencia completa
 Sustituya los ".." en la referencia por el código del acabado deseado de la lista siguiente.

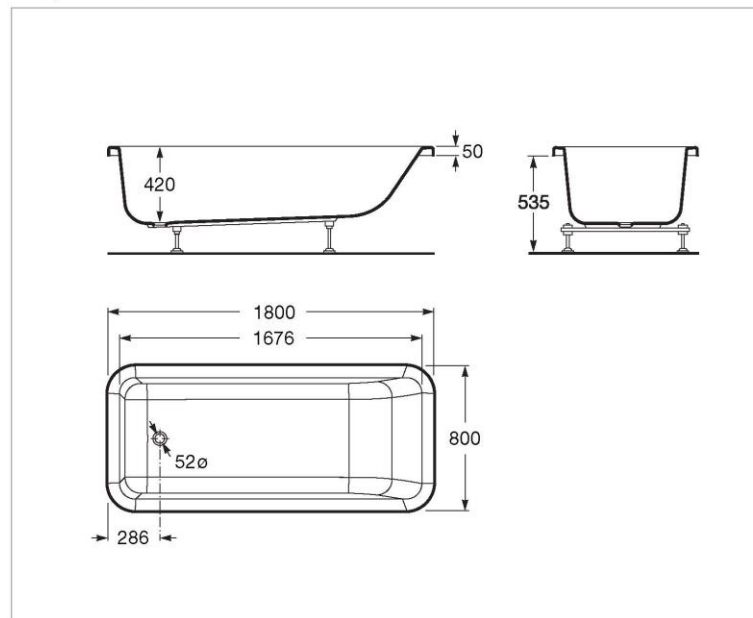
-  00 Blanco
-  17 Pergamon

Medidas

Longitud: 1800 mm.
 Anchura: 800 mm.
 Altura: 426 mm.



Dibujos técnicos



Potente, compacta y racional. El arquitecto David Chipperfield ha diseñado una propuesta geométrica, pura, diferenciadora y radical. Gracias a la simplicidad de sus líneas y a su programa integral para el baño, es capaz de convivir con gran facilidad con los distintos registros estilísticos que requiere el interiorismo contemporáneo.



Diseñado por David Chipperfield

Con oficinas en Londres y Berlín, el arquitecto cuenta con proyectos en Europa, Japón y Estados Unidos, con una dedicación especial al ámbito cultural y en concreto a la construcción de museos. Entre sus grandes obras encontramos el Pavilion de America's Cup en Valencia, la sede de Toyota en Japón y muchas de las de tiendas Dolce & Gabanna de la firma alrededor del mundo.

Veranda

Ref. 357440..0

Bidé de porcelana



Adosado a pared
 Agujeros para grifería: 1 Agujero
 Forma: Redondo
 Tipo de instalación: De pie

Colores y acabados

Cómo obtener la referencia completa
 Sustituya los ".." en la referencia por el código del acabado deseado de la lista siguiente.

-  00 Blanco
-  17 Pergamon
-  91 Edelweiss
-  92 Graphit
-  93 Jazmin

Medidas

Longitud: 390 mm.
 Anchura: 640 mm.
 Altura: 385 mm.

Incluye

506402210 Sifón curvo de 1 1/4" para bidé

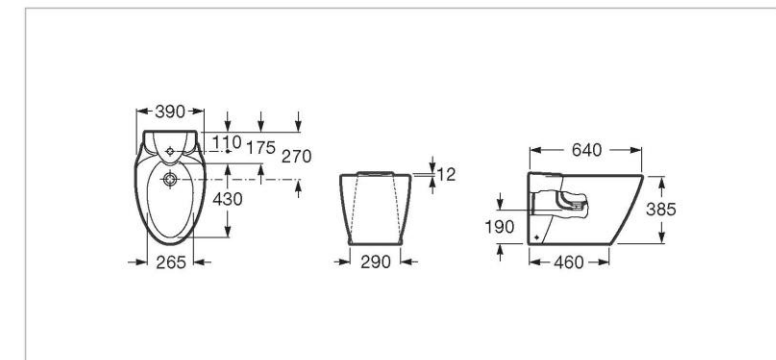
Diseñada por Schmidt & Lackner, esta serie se renueva y se abre a la voluptuosidad de la curva y la sofisticación que siguen las últimas tendencias del interiorismo contemporáneo.



Diseñado por Schmidt & Lackner

Desde su estudio Schmidt & Lackner Design en Heidelberg, estos diseñadores alemanes han trabajado para empresas como Sysmex, Olymp y Leifheit y sus proyectos han sido premiados en certámenes como el Design Plus de Frankfurt, ID Annual Design de New York y Delta ADI-FAD de Barcelona.

Dibujos técnicos



Inodoro de porcelana con salida dual



Adosado a pared
 Codo de evacuación incluido
 Conjunto de fijaciones: Incluido
 Forma: Redondo
 Sistema de descarga: Arrastre
 Tipo de instalación: De pie
 Tipo de salida: Dual (vario)

Colores y acabados

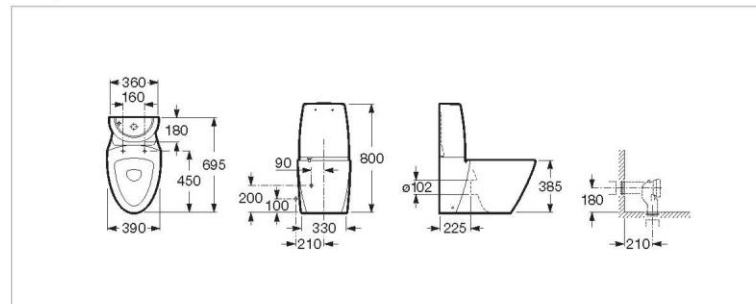
Cómo obtener la referencia completa
 Sustituya los "." en la referencia por el código del acabado deseado de la lista siguiente.

-  00 Blanco
-  17 Pergamon
-  91 Edelweiss
-  92 Graphit
-  93 Jazmín

Medidas

Longitud: 390 mm.
 Anchura: 695 mm.
 Altura: 800 mm.

Dibujos técnicos



Diseñada por Schmidt & Lackner, esta serie se renueva y se abre a la voluptuosidad de la curva y la sofisticación que siguen las últimas tendencias del interiorismo contemporáneo.



Diseñado por Schmidt & Lackner

Desde su estudio Schmidt & Lackner Design en Heidelberg, estos diseñadores alemanes han trabajado para empresas como Systemx, Olymp y Leifheit y sus proyectos han sido premiados en certámenes como el Design Plus de Frankfurt, ID Annual Design de New York y Delta ADI-FAD de Barcelona.

Lavabo de porcelana suspendido



Agujeros para grifería: 1 Insinuado, 1 Agujero practicado, 1 Insinuado
 Conjunto de fijaciones: Incluido
 Forma: Cuadrado
 Material: Porcelana
 Posición de la repisa: A ambos lados
 Repisa integrada
 Tipo de instalación: Mural

Colores y acabados

Cómo obtener la referencia completa
 Sustituya los "." en la referencia por el código del acabado deseado de la lista siguiente.

-  00 Blanco

Medidas

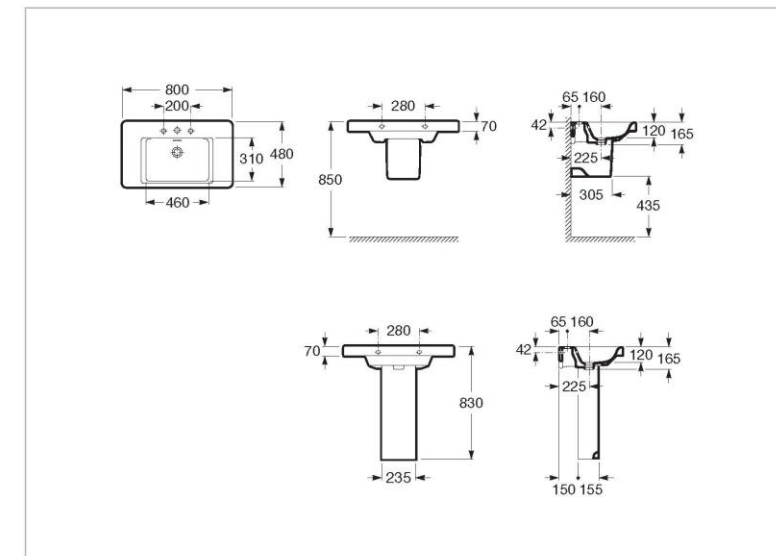
Longitud: 800 mm.
 Anchura: 460 mm.
 Altura: 165 mm.

Opcional

337650..0 Pedestal para lavabo de porcelana
 337652..0 Semipedestal para lavabo de porcelana

Color y textura al servicio de los sentidos. Concebida por el diseñador austriaco Erwin Leo Himmel, esta colección es una apuesta por colores intensos para llenar de alegría y desenfado el espacio de baño. Además, sus formas armónicas y acabados texturizados atraen a los tactos más exigentes. Vincent Gregoire, director creativo de la prestigiosa agencia Nelly, ha elegido la gama cromática para hacer de esta serie un auténtico regalo para los sentidos.

Dibujos técnicos






Lo fácil siempre funciona. Un diseño fácil y adaptable es la apuesta segura por un estilo actual, atractivo y cuya neutralidad de formas, de inspiración orgánica, le confiere la versatilidad y la ergonomía ideal para encajar en cualquier espacio.



Plato de ducha acrílico con fondo antideslizante

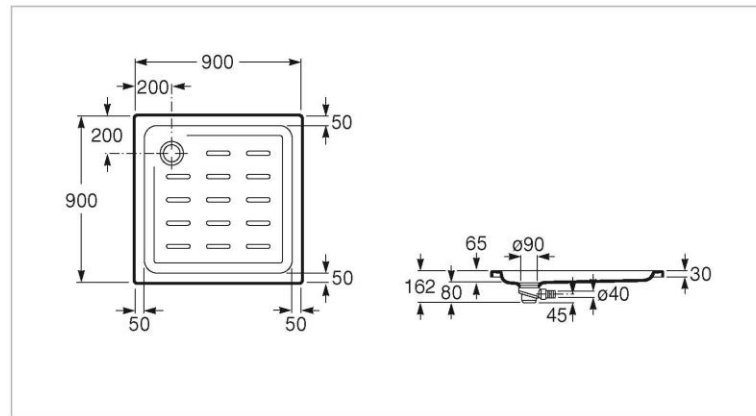
Desagüe incluido
 Diámetro del desagüe (mm): 90
 Forma: **Cuadrado**
 Material: **Acrílico**
 Profundidad: **Plano (entre 45 y 65 mm)**
 Tipo de fondo antideslizante: **Integrado**

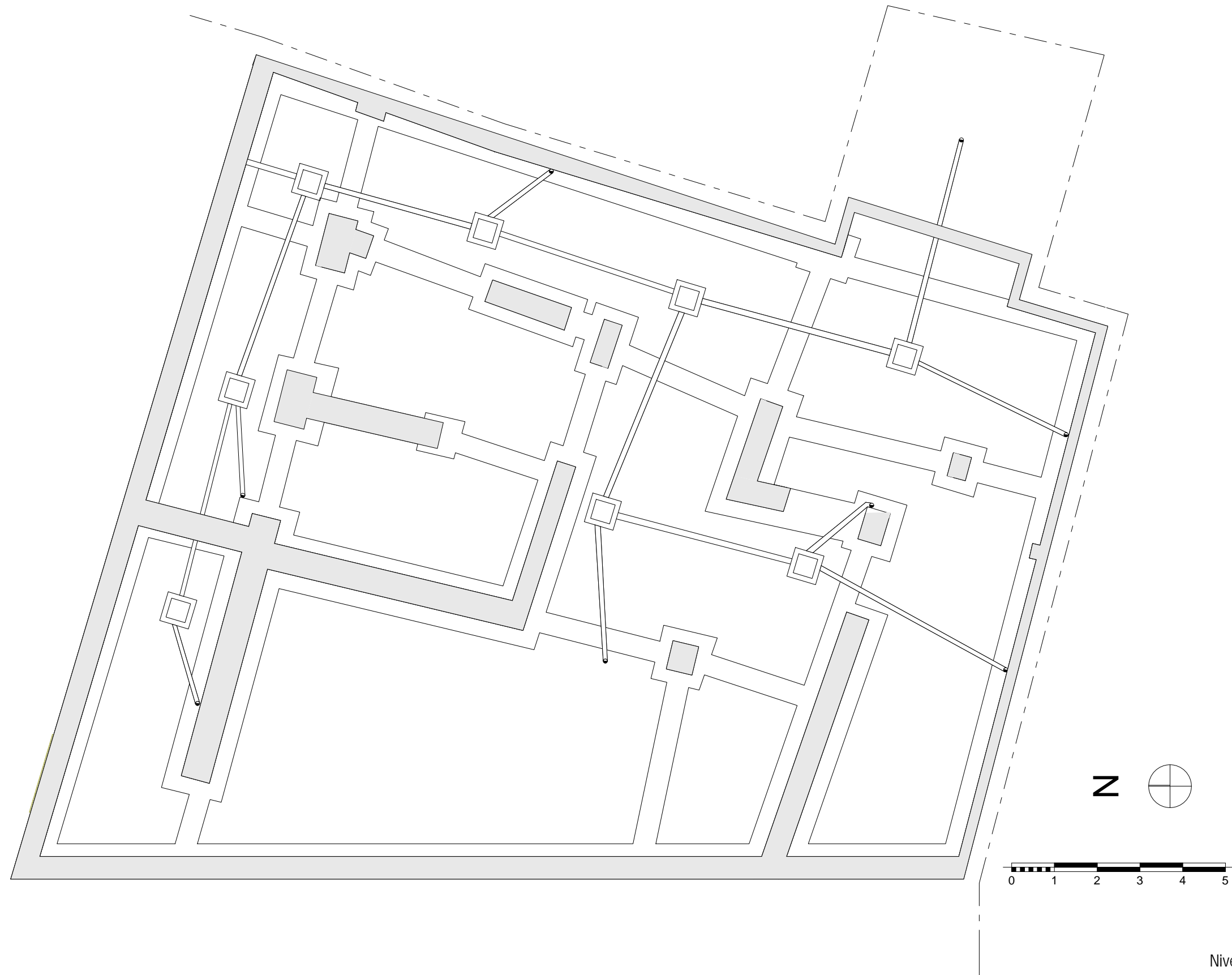
Colores y acabados
 Cómo obtener la referencia completa
 Sustituya los “.” en la referencia por el código del acabado deseado de la lista siguiente.

 00 Blanco

Medidas
 Longitud: 900 mm.
 Anchura: 900 mm.
 Altura: 30 mm.

Dibujos técnicos

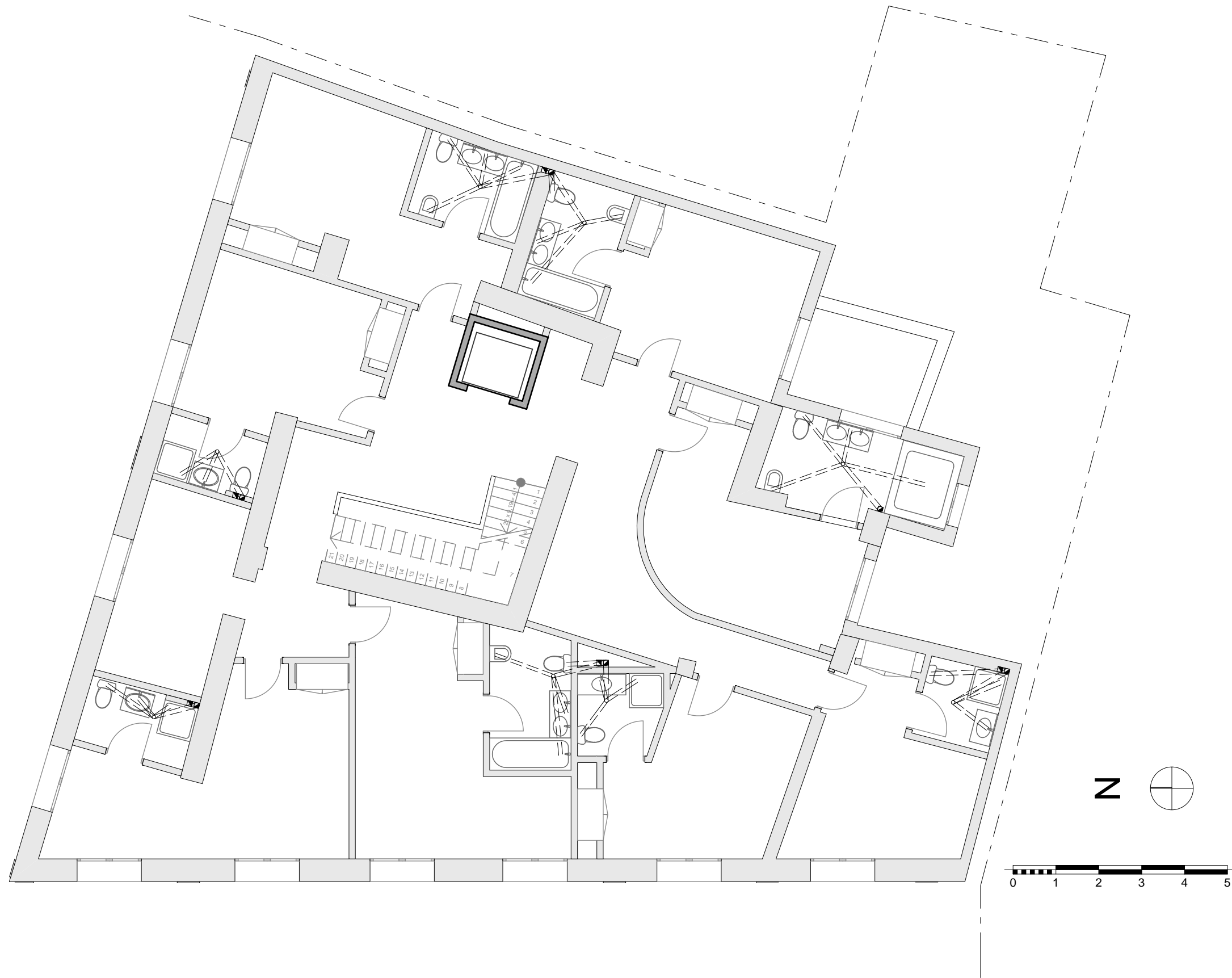




Saneamiento
Nivel cimentación
Escala 1/100



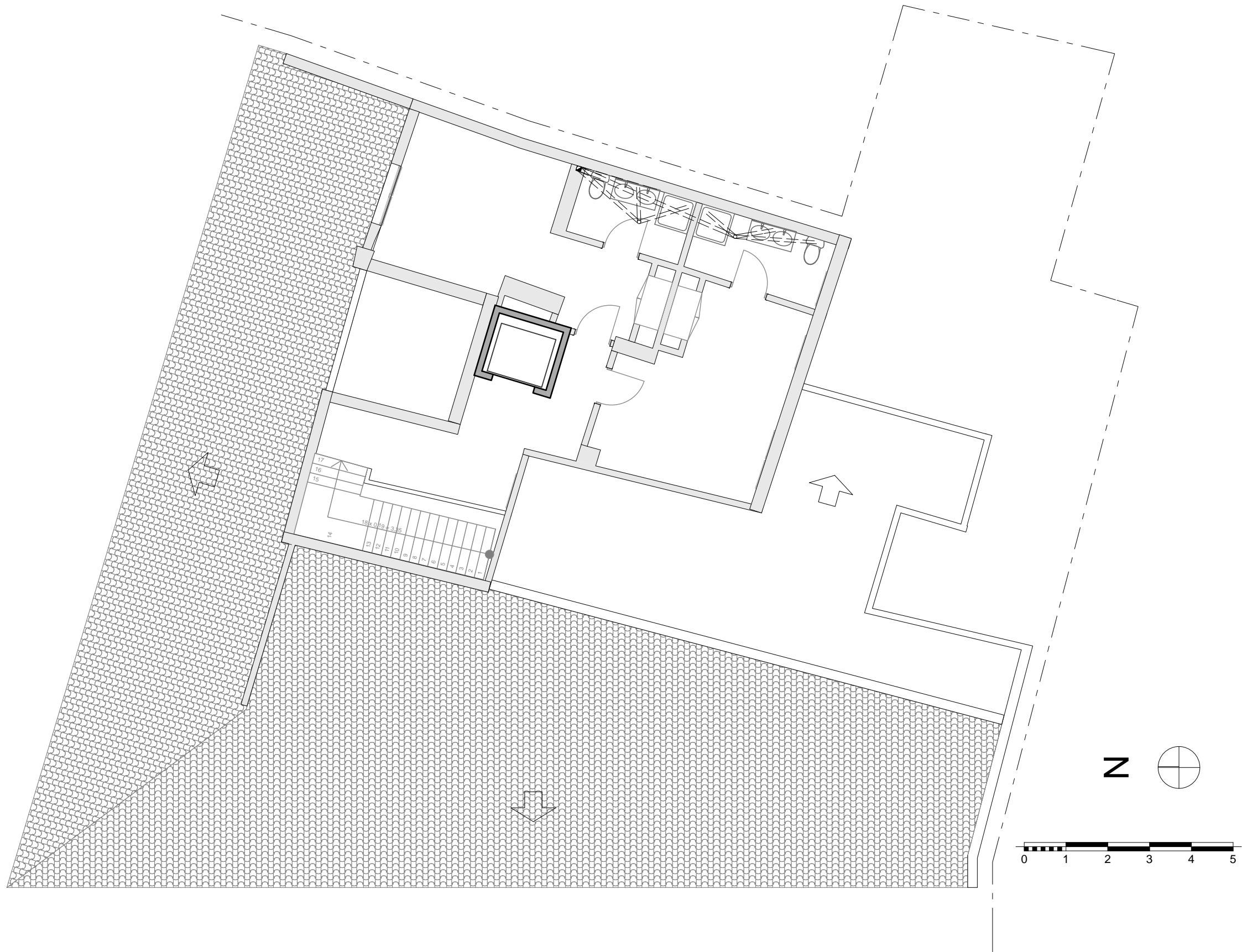
Cimentación
Entresuelo
Escala 1/100



Saneamiento
Planta 1
Escala 1/100



Saneamiento
Planta 2
Escala 1/100



Saneamiento
Ático
Escala 1/100

Vistas virtuales del edificio



Imagen del restaurante con la barra en primer plano



La habitación al sudeste en el entresuelo



Conclusiones finales.

Antes de terminar con la memoria de este proyecto quisiera tomar en consideración dos asuntos diferentes. El primero se refiere a las herramientas BIM y su potencial. Decir que un software como Archicad es útil no hace justicia a sus posibilidades. Siempre me ha resultado complicado el uso de programas de diseño 2D en construcción, tanto por sus limitaciones como por la facilidad de la aparición de errores durante el proceso de diseño de un edificio. Porque para eso sirven programas como Autocad. Más allá del diseño no nos facilitan la preparación de un proyecto de construcción, y ahí es donde entra BIM. Con BIM obtenemos virtualmente un edificio completo en toda su magnitud y con todos sus elementos. Obtenemos también un listado de materiales, de mobiliario, de elementos de iluminación, ventilación... ¿Qué más conseguimos con estos listados? La parte fundamental de un proyecto constructivo, las mediciones y presupuestos.

Engloba en un solo programa la práctica totalidad de la información necesaria para la memoria de un proyecto, y eso facilita enormemente su desarrollo.

Por último, me gustaría incidir en lo que supone un proyecto de intervención de estas características. En un barrio como el de Ciutat Vella no sólo es deseable sino también necesario. Sin entrar en el campo de la rehabilitación de edificios históricos, en la cual trabajan otros compañeros con su respectivo tutor, la propuesta de un nuevo uso puede significar una revalorización sustancial de un edificio. O su rescate. ¿Cuántos edificios históricos se encontrarán en la misma situación que éste? En estado de abandono, o con plantas enteras cerradas y deterioradas. Siempre desde el respeto arquitectónico y con las normativas urbanísticas como referencia, el resultado es una revitalización, tanto del edificio como de su entorno y en el caso que nos ocupa, porqué no, también para la ciudad de Valencia.

Agradecimientos

A lo largo de la realización de este proyecto, he contado con la colaboración y ayuda inestimable de las siguientes personas y organismos:

Departamento de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Valencia.

Don Fernando Aledón, técnico del Ayuntamiento de Valencia.

Don Francisco Taberner, profesor titular de la Escuela de Arquitectura Técnica de Valencia.

Don Alejandro Aguilar, arquitecto.

Don Vicente Olcina, Tutor y guía de este proyecto.

Bibliografía

Archivo Municipal de Urbanismo.

Archivo Histórico de Valencia.

“El movimiento obrero en Enguera (Valencia) en el tránsito del Siglo XIX al XX”, de Miguel Jesús Castillo Gómez y Vicente Manuel Sanz Gómez.

“Valencia Fundación Romana”, de José Esteve Forriol.

“La arquitectura mozárabe”, de José Hernández Arenas.

“La Valencia que conoció San Josemaría, fundador del Opus Dei”, de Juan Luis Corbín, Carena Editors, Valencia.

“Tratado Práctico de Edificación”, de E. Barberot., edición de Gustavo Gili.

“Ordenación de los Establecimientos Hoteleros de la Comunidad Valenciana”, editado por la Generalitat Valenciana.

Wikipedia.

Valencia, 12 de septiembre de 2014.