



RESUMEN

Aplicación de criterios y conocimientos de intervención en los espacios físicos preexistentes del patrimonio arquitectónico, combinando técnicas y procedimientos gráficos avanzados. Incluyendo la construcción virtual del edificio empleando metodología BIM, orientado al estudio y conocimiento del edificio y su entorno. Realización de análisis y propuesta de transformación parcial. Optimizado las posibilidades funcionales, perceptivas y de confort en los espacios públicos y privados, para adaptarlos a las actuales y diferentes formas de habitar, trabajar, relacionarse y comunicarse. El trabajo consta de la siguiente estructura:

1. Introducción
2. Estado actual
3. Estado proyectado: Justificación de la propuesta
4. Anexo de planos
5. Paneles exposición defensa
6. Conclusiones
7. Bibliografía

ABSTRACT

Application of criteria and knowledge to intervene in existing physical spaces of the architectural heritage , combining advanced graphics techniques and procedures. Including the virtual construction of the building using BIM methodology , oriented to the study and knowledge of the building and its surroundings . Analysis and proposal of partial conversion . Optimized functional , perceptual and comfort possibilities in public and private spaces, to adapt to current and different ways to live, work , socialize and communicate. The work consists of the following structure:

1. Introduction
2. Current Status
3. Projected State : Justification of the proposal
4. Annex plans
5. Panels defense exhibition
6. Conclusions
7. Bibliography

PALABRAS CLAVE

CASA PASTOR, LUIS FERRERES SOLER, PATRIMONIO, BIM, INTERIORISMO.

ACRÓNIMOS

TFG: Trabajo Final de Grado

BIM: Building Information Modeling

DB-SI: Documento Básico de Seguridad ante Incendios

DB- SUA: Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad

PEPRI: Plan Especial de Protección y Reforma Interior

AGRADECIMIENTOS

A quienes jamás encontraré la forma de agradecer el cariño, comprensión y apoyo brindados tanto en los momentos buenos como en los malos. Gracias.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	
1.1 Justificación sobre la selección del edificio objeto del estudio.	9
1.2 Tipología de uso. Cambio de uso. Metodología a utilizar.	9
2. ESTADO ACTUAL	
2.1 Antecedentes.	10
2.1.1 Memoria descriptiva del edificio.	11
2.1.2 Marco socio-económico y cultural.	12
2.1.3 Breve biografía del autor del proyecto.	14
2.1.4 Edificio: estilo y entorno.	16
2.1.5 Estado original. Documentación de archivo	17
2.1.6 Evolución histórica.	21
2.2 Documentación gráfica del estado actual.	25
2.2.1 Situación y emplazamiento	26
2.2.2 Toma de datos del estado actual.	27
2.2.3 Plantas, alzados y secciones.	32
2.2.4 Detalles constructivos.	57
2.2.5 Reportaje fotográfico.	58
2.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio.	69
2.3.1 Estado del sistema estructural.	70
2.3.2 Cimentación y cerramientos.	71
2.3.3 Cubiertas y red de saneamiento.	72
2.3.4 Pavimentos y revestimientos.	73
2.3.5 Elementos ornamentales de interés.	75
2.3.6 Elementos constructivos singulares.	77
2.3.7 Particiones y carpinterías.	78

3. ESTADO PROYECTADO: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	
3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.	82
3.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución.	83
3.1.2 Cambios de uso en la historia del edificio.	90
3.1.3 Estudio de variaciones y posibilidades funcionales.	91
3.1.4 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos.	92
3.1.5 Posibilidades de uso. Programa de necesidades.	93
3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.	94
3.2.1 Transformación propuesta. Condicionantes y viabilidad.	95
3.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos.	98
3.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación	99
3.2.4 Distribución y justificación de usos.	101
3.2.5 Estructura y sus posibles modificaciones.	102
3.2.6 Instalaciones	103
3.3 Documentación gráfica del estado propuesto	109
3.3.1 Emplazamiento, plantas, secciones y perspectivas.	110
3.3.2 Selección de mobiliario y aparatos sanitarios..	114
4. ANEXO DE PLANOS	117
5. PANELES EXPOSICIÓN DEFENSA	118
6. CONCLUSIONES	122
7. BIBLIOGRAFÍA	123

1. Introducción

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

La elección del edificio objeto del estudio viene dada por una propuesta del profesor, con la finalidad de documentar y reproducir los edificios más emblemáticos del centro de la ciudad de Valencia. Estos edificios en su gran mayoría están declarados como edificios protegidos.

La elección de dicho edificio, recayente en la calle de las Barcas, se da por mi elección personal entre otros edificios de la misma zona propuestos por el profesor. Al investigar y visitar personalmente dichos edificios, este fue el elegido por su encanto. Su construcción, sin la abundancia de ornamentación, y sus pequeños detalles llamaron mi atención frente a los otros.

Se trata de un edificio proyectado en 1895 por el arquitecto Luis Ferreres. Como la gran parte de los edificios de la época se caracteriza por el eclecticismo en su vertiente moderna y clasicista.

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

En su época de construcción era muy habitual que los edificios se proyectaran como casas de renta. El piso principal destinado a la vivienda del propietario y el resto a alquiler. En esa época empezaron a destinar las plantas bajas a locales comerciales.

En la actualidad el edificio está destinado a dos usos diferentes, aunque de la misma cadena. El bajo recayente en la calle Barcas está destinado a la restauración mientras que parte del bajo recayente a la calle Virués se destina a la entrada y recepción de un negocio hotelero. El resto de plantas se destinan a este último, compuestas a partir de habitaciones y apartamentos.

En el presente proyecto se propone establecer una conexión entre el local en planta baja y el resto del edificio, resolver la accesibilidad y transformar la entreplanta del negocio hotelero dotándola de una distribución que proporcione mayor confort y funcionalidad. La conexión persigue evitar que los ocupantes del apartahotel se vean obligados a acceder a la cafetería (de la misma cadena) desde el exterior del edificio. Para realizar los anteriormente dicho utilizaremos la tecnología BIM, en este proyecto en particular utilizaremos el software ArchiCAD.



Edificio nº13. Carrer de les Barques, esquina con Virués nº 6. Valencia.

1. Introducción
 2. Estado actual
- 2.1 Antecedentes**

2.1.1 Memoria descriptiva del edificio.

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

El edificio se encuentra en esquina entre las vías calle Barcas nº 13 y calle Virués nº 6, en la ciudad de Valencia. Se encuentra situado en un antiguo barrio de pescadores que más tarde se convirtió en una importante zona residencial del S. XIX dado por la burguesía y gente acomodada. En la actualidad es una de las calles más conocidas del centro de la ciudad por el gran número de bancos que están presente en ella. El barrio sobre el que se asienta es "Sant Francesc", perteneciente al distrito de "Ciutat Vella".

ANTECEDENTES

El edificio objeto de estudio fue proyectado por el Arquitecto D. Luis Ferreres Soler (1852-1926). Las obras del inmueble se llevaron a cabo a finales del siglo XIX. En su estado actual el Arquitecto interviniente fue Dña. Rosa Dolores Muñoz Otero, el año 2012, en colaboración con la promotora y constructora LISYPERIS.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Parcela irregular con salida a dos calles; C/ Barcas y C/ Virués. Los edificios colindantes son de construcción y antigüedad similar. La superficie aproximada de la parcela es de 235,6 m². La calle Virués presenta un desnivel aproximado de 0,50 m.



DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio proyectado se encuentra delimitado por dos de sus lados mediante medianeras creando los dos restantes una esquina. Por un lado con la fachada de menor longitud a la C/Barcas y la de mayor longitud a la C/ Virués. Esta edificación no presenta patios de luces, pero si un lucernario, ubicado en las escaleras céntricas del edificio.

El edificio consta de planta baja, tres plantas superiores y una pequeña terraza en la última planta.

La edificación presenta dos escaleras, una principal ubicada en la zona media de la edificación y otra en el extremo de menor longitud. Esta escalera se utilizaría en caso de emergencia.

La planta baja se compone en su gran mayoría por el local destinado a la restauración y otra pequeña parte a la entrada y recepción del hotel. En la primera y segunda planta encontramos ocho habitación por planta. La tercera de ellas se compone por cinco apartamentos de los cuales uno forma un duplex con una pequeña terraza en cubierta.



ACCESOS

El acceso principal al local esta presente en la C/ Barcas, teniendo otro secundario en la calle Virués. El acceso al hotel se encuentra en la calle Virués. Entre los distintos usos del edificio no existe comunicación, para pasar de un negocio a otro es preciso realizarlo por la calle. Como hemos podido observar la comunicación entre ellos se cerró en una de sus reformas.



Reproducción del edificio señalando los accesos.

CUADRO DE SUPERFÍCIES

	PLANA BAJA	ENTREPLANTA	PLANTA 1º	PLANTA 2º	PLANTA 3º	TOTALES
LOCAL	195,74					
PENSIÓN						
Recepción	15,3					
Sala de estar		26,9				
		9,3	29,45	29,45	18,55	
Habitación 1			8,5	8,5	11,65	
Baño			4,35	4,35	3,1	
Habitación 2			8,15	8,15	14,85	
Baño			3,65	3,65	3,6	
Habitación 3			8,95	12,5	24,7	
Baño			3,1	3,1	2,85	
Habitación 4			10	10	10	
Baño			3,45	3,45	3	
Habitación 5			10,8	10,8	26,85	
Baño			3,75	3,75	4,1	
Habitación 6			14,05	14,05		
Baño			4,25	4,25		
Habitación 7			10	10		
Baño			3,3	3,3		
Habitación 8			13,05	13,05		
Baño			3,85	3,85		
Limpieza			1,3	1,3	0,8	
Ropa blanca			3,5	3,5		
Escalera y pasillos	7,05	19	37,15	30,4	30,9	
Balcones			19,1	19,1		
Total Superf.Útil cubierta	22,35	55,2	184,6	181,4	171,95	
Total Superf.Útil	22,35	55,2	203,7	200,5	171,95	653,7 m2
Superf.Construida	38,26	69,64	225,83	248,93	225,83	808,49 m2

2.1.2 Marco socio-económico y cultural

El edificio objeto de estudio se fue construido en 1895, cuando la sociedad se encontraba en pleno cambio. En Europa a mediados del siglo XIX surge un nuevo sistema socioeconómico y político, el sistema capitalista, originando dos tipos de clases. Por un lado la burguesía, caracterizada por poseer riqueza y poder y quienes impulsaban sus valores e intereses. Y por otro lado el proletariado, que la formaban la clase trabajadora.

La ciudad de Valencia se encontraba en pleno crecimiento, y esta se encontró limitada en espacio, viéndose obligada a crear varios planes de modificación de la ciudad lo que llevará a Valencia a experimentar el cambio más importante de su historia.

Por ello la ciudad comienza a cambiar y experimentar un desarrollo urbanístico. Poco a poco se hicieron a la idea de derribar las murallas, puesto que estas se hacían incompatibles con las nuevas condiciones de vida, ya que limitaban a una ciudad en crecimiento.

En 1865, se inició el derribo de esas murallas que ahogaban la ciudad rodeando a esta. Se proponen carreteras en lugar de la antigua estructura circular, sistemas radiales y largas y espaciosas avenidas. A partir de ese momento el crecimiento se realizaría de modo racional dejando atrás el crecimiento arbitrario.

Estas modificaciones se llevaron a cabo entre 1830 y 1910, destacando las siguientes:

- Ensanche de la ciudad.

En 1857 Valencia tiene un censo de 106.435 habitantes y de 213.550 en 1900. Como ya se ha mencionado anteriormente en 1865 se derriba la muralla y su política urbanística con el pretexto de dar trabajo a los trabajadores parados por consecuencia de una nueva crisis de la industria sedera. La aprobación del proyecto de Ensanche se produce en 1887 diseñado por Joaquín Arnau, J. Calvo y Luis Ferreres (autor del edificio objeto de estudio).

El ensanche se efectúa a partir de tres anillos concéntricos, apareciendo los bulevares. El primero aparece en el emplazamiento de las antiguas murallas, dando origen a la parte Este de la actual calle Colón y por la parte Oeste a la calle Guillem de Castro. Un segundo anillo que se formará a partir de las Grandes Vías. La zona que se formaba entre el primer y segundo anillo se denominó Ensanche, teniendo como referencia el ensanche de Barcelona de Cerdá. El último y tercer anillo lo constituye el camino de Tránsitos.

El conjunto de anillos formaron en su momento medios rápidos de circulación y conexión entre diferentes puntos, conservando en la actualidad gran parte de su eficacia, en lo que a la congestión del tráfico se refiere.

- Anexión y ampliación de la parte marítima.

Entre 1852 y 1884 se amplió notablemente el puerto y aumentó el tráfico comercial por lo que se decidió unirlo con la ciudad originando la conocida Avenida Camino del Grao. También se anexó los poblados marítimos de la ciudad.

- Descongestión y reforma del centro urbano.

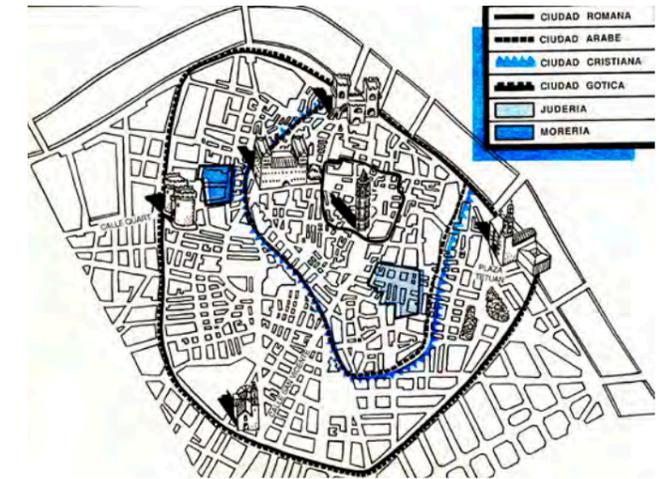
Se dan en el centro una serie de reformas con motivos de drenar y canalizar las relaciones con el exterior. Apareció en esta época la calle de la Paz, se trasladó la estación de ferrocarriles, se derribó el barrio de los pescadores (lugar donde se encuentra el edificio objeto de estudio) y se crearon mercados de nueva planta y replantearon solares.

- Asimilación de la orilla izquierda del río Túria.

Por la limitación de crecimiento por esta zona.

- Creación de jardines y paseos.

Motivado por las ideas de revalorizar la naturaleza de la época románica, la preocupación y mayor conocimiento por la higiene y la necesidad de crear espacios públicos para socializarse.



Plano de evolución de Valencia.



Plano General del Ensanche de la ciudad de Valencia (1858).



Plano de Valencia (1899).

2.1.3 Breve biografía del autor del proyecto

LUIS FERRERES SOLER (Junio de 1852 – Diciembre de 1926)

Nacido en Játiva el 19 de Junio de 1852, realizó sus primeros estudios en las escuelas Pías de Valencia y mas tarde en la Real Academia de San Carlos. Hacia 1871 se trasladó a Madrid, donde ingresó en la Escuela Superior de Arquitectura y recibió la influencia de Jareño (destacado arquitecto español del siglo XIX, autor de alguno de los más notables edificios oficiales del reinado de Isabel II). Ferreres obtuvo su título el 26 de mayo de 1876. En sus inicios trabajó como ayudante de su maestro Jareño, encargado por el Ministro de Fomento de las obras de la Biblioteca Nacional. En ellas realizó una brillante labor, que le granjeó la dirección de las obras de la fachada principal de la Colegiata de Santa María de Játiva.



Luis Ferreres Soler.

En 1881 Ferreres, como arquitecto adherido, participa en la celebración del I Congreso Nacional de Arquitectos de Madrid y dos años mas tarde obtiene la plaza de arquitecto municipal de distrito del ayuntamiento de Valencia, estableciéndose definitivamente aquí. Realizó una intensa y gran labor como arquitecto del municipio hasta septiembre de 1888, en que tuvo que renunciar al cargo, destacando principalmente el proyecto Mercado Central en colaboración con Adolfo Morales, ganadores del primer premio del concurso en 1884 y el primer Plan definitivo de Ensanche, en colaboración con J.Calvo y J.Arnau, redactado en 1887.

Se registran obras de Luis Ferreres en el Archivo Municipal desde 1882. La primera de relativa importancia es la casa de Tomás Martí en la Bajada de San Francisco núm. 28, de 1885. En los posteriores años Ferreres se atiene a modelos del repertorio neogriego para decorar sus proyectos. Como ejemplos tenemos las casas de Emeterio Albors en la calle del Mar núm. 57 y Elena Soler en la calle Pascual y Genís. En 1888 le fue encargada la confección de los planos de dos de las fachadas de la Universidad, que debían levantarse, siguiendo la pauta de las ya existentes.

Años después, en 1895 proyecto en la misma calle que el edificio objeto, el número 2, la magnífica casa de Benita Pastor, en la que combina los motivos neogriegos con una estructura y decoración de pretensiones racionalistas. En 1896 fue propuesto por los arquitectos Belda y Martorell para ocupar la vacante de Vicente Ferrer Soriano en la Real Academia de San Carlos, tomando posesión el 24 de enero de 1897, apadrinado por ambos arquitectos.

Al año siguiente, el 2 de octubre, es encargado por esta institución de pronunciar el discurso de apertura de curso 1898-99, en el que desarrolla el tema: El concepto y condiciones de la idea y de la forma en el Arte. Ese mismo año comienza las obras de su más conocida realización: el Matadero Municipal de Valencia. Se caracteriza por una estructuración abierta, con anchas calles que distribuyen los edificios que la forman con gran funcionalidad. Para su construcción se emplean fundamentalmente la fábrica de ladrillo y mampostería.

A partir de 1910 llevará a cabo una de sus obras más importantes: el Banco del Río de la Plata en la calle de las Barcas núm.4. Se caracteriza por su gran tamaño y por hacer gala de un atrevido eclecticismo, consiguiendo una obra poco trabada, pero ostentosa. Esta fue premiada por el Ayuntamiento de Valencia en 1912, mismo año donde Ferreres proyectó una marquesina de hierro y cristal para la entrada de este edificio. Entorno a estos años sigue construyendo otras obras eclécticas, profusamente decoradas, y con elementos nuevos como guirnaldas de flores, etc



Banco del Río de la Plata, calle Barcas nº4 (1910).



Casa Giner, calle Sorní nº 15 (1911).

En estos mismos años construye la casa Giner (1911) en la calle Sorní núm. 15, el cual muestra una vistosa simbiosis de elementos procedentes del modernismo floral, y algún rasgo de la Sezession o neogriego, con elaborados motivos medievalizantes.

Sobre 1912 también data su proyecto de reconstrucción para el Campanario de la parroquia de San Agustín y Santa Catalina de estilo neogótico, así como la casa Adriaensens, en cuya fachada aparecen elementos del modernismo floral. En 1914 fue designado para dirigir las obras de restauración de la iglesia de San Pedro y torres mudéjares de Teruel. Entre las obras proyectadas en Valencia en los años sucesivos destacan: un chalet para Josefa Montesinos en la playa de la Malvarosa (1918), y la antedicha continuación de la casa Giner (1920). Es de gran importancia la obra de Ferreres fuera de Valencia, a él se deben: la portada de la Seo y el pedestal de la estatua de Calixto III en Játiva, el Hospital, Escuela y Matadero de Cullera, el Cementerio y la Pescadería de Sueca, el Hospital de Alginet, la capilla del Cementerio de Játiva, el Plan de Ensanche de la ciudad de Gandía etc. Autor también de un proyecto de reforma interior de Valencia de 1891 no realizado. Luis Ferreres murió en Madrid el 31 de diciembre de 1926 a los 74 años de edad.

Edificios en la ciudad de Valencia

OBRAS PÚBLICAS

1898 Matadero Municipal.

1912 Campanario de la parroquia de San Agustín y Santa Catalina.

OBRAS PRIVADAS

1885 Casa de Tomás Martí en la Bajada de San Francisco núm.28.

1885 Casa Albors en la calle del Mar núm.7.

1886 Casa Soler en la calle Pascual y Genís

1895 Casa Pastor en la calle de las Barcas núms. 21 y 23.,

1897 Chalet de Antonio Suárez en el Camino del Grao.

1899 Casa particular en la calle dela Paz, esquina a San Cristóbal.

1901 Casa Martín en la calle Buenavista.

1903 Casa de Pedro Gómez en la calle de San Esteban.

1904 Casa de Enrique López en la calle de Colón.

1906 Casa de Joaquín Montesinos en la calle de San Vicente.

1906 Casa White en la calle Maestro Gonzalvo.

1907 Casa Navarro en la calle de San Vicente núm.52.

1906 Casa de Joaquín Montesinos en la calle de San Vicente.

1906 Casa White en la calle Maestro Gonzalvo.

1907 Casa Navarro en la calle de San Vicente núm.52.

1908 Casa de Enrique López en la calle Conde Salvatierra.

1909 Barrio obrero de Benimaclet.

1910 Hotel Reina Victoria en la calle Barcas núm.4.

1910 Casa de Salvador Esparza en la calle Sorní.

1911 Casa Giner en la calle Sorní núm.15.

1912 Casa Pastor en la calle Gracia núms.1 y 3.

1912 Casa Adriaensens en la Gran Vía Marqués del Túria.

1918 Chalet de Josefa Montesinos en la playa de la Malvarrosa.

1920 Casa de F. Giner en la calle Sorní, 17.

Goerlich (1992, p. 296)



Matadero Municipal de Valencia (1898).



Casa Navarro, calle San Vicente nº 52 (1910).

2.1.4 Edificio: estilo y entorno

El edificio de estudio sito en la calle de las Barcas, según memorias fue construido en su origen para uso residencial unifamiliar en el conjunto integral del mismo. Este crea de forma homogénea, un conjunto con los edificios cercanos. Esto se debe a que todos ellos fueron construidos en la misma época. El estilo de dichos edificios es el eclecticismo, del cual hablaremos brevemente para saber más de él. La tendencia arquitectónica del eclecticismo se caracteriza por la mezcla de diferentes estilos y épocas de la historia del arte y la arquitectura. Se manifiesta en Occidente entre 1860 y finales de los años 1920. El eclecticismo llega a Valencia en la última década del siglo XIX a un tercer estadio de evolución.

Ecléctico proviene del verbo griego escoger, puesto que de ello se trata esta tendencia. Los arquitectos, y artistas de esa época escogían de toda la Historia del Arte lo que más les interesaba. También llamado Historicismo, significando una nueva visión de la Historia, (Neogótico, Neorrománico, Orientalismo, Exotismo).

A mediados del siglo XIX, el debate se producía por la conveniencia de imitar unos u otros estilos del pasado. La elección se realizaba según función y ubicación del edificio. De manera general, para las iglesias se prefirió el gótico, mientras que las construcciones oficiales se levantaron con estilos clasicistas. A nivel más amplio, determinadas formas artísticas se asociaban con un país, lo que daba lugar a supuestos "estilo nacionales".

Las obras del eclecticismo, en sus primeros momentos, tenían en sus fachadas una configuración academicista, pero para darles una apariencia pintoresca se les añadió elementos clásicos como, impostas, fajas, frisos, cornisas, ménsulas, amohadillados, pilastras, zócalos, etc provenientes del clasicismo académico, convirtiéndose en fachadas eclécticas.

Luis Ferreres, con pretensiones modestas, elabora una serie de proyectos en los que busca unos criterios racionalistas para la decoración de las decoraciones del repertorio ecléctico, preocupándose menos por las posibilidades del hierro que otros arquitectos de la época, que por lograr criterios de una construcción funcional, sobriamente ornamentado. Su obra más lograda en este aspecto es la Casa de la calle de las Barcas núm. 21 y 23 esquina a Virués (actualmente Barcas núm. 13 y Virués núm. 6), el edificio objeto de estudio. En esta se puede apreciar una sencilla decoración de los huecos de cada piso en los que se repite en largas series de vanos idénticos a lo largo de la extensa fachada. Goerlich (1992)

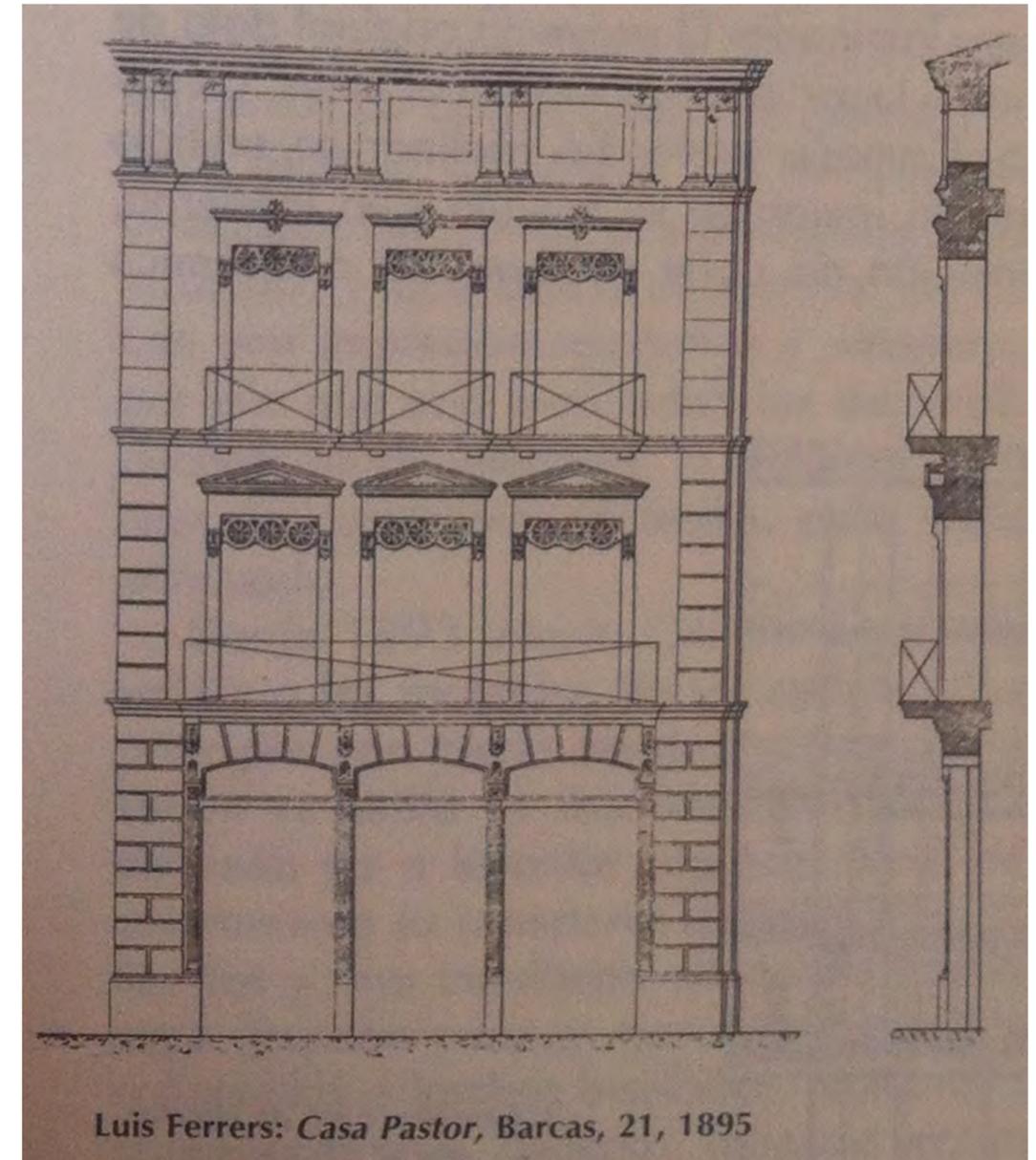


Imagen de la fachada procedente del libro "La arquitectura de eclecticismo en Valencia".

2.1.5 Estado original. Documentación del archivo.

El edificio se encuentra en buen estado estructural al igual que la fachada y su ornamentación. Uno de los aspectos que se modificó pocos años después de su ejecución fue la coronación de la fachada de la calle de las Barcas. Como se ha podido comprobar a partir de imágenes de diferentes años, por lo observado esta intervención se realizó entre 1906 y 1915.



Imagen actual (2015).

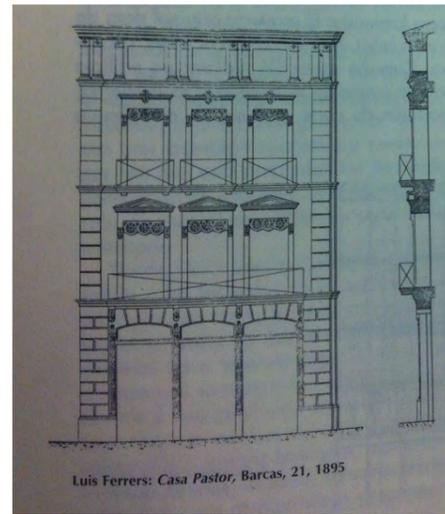
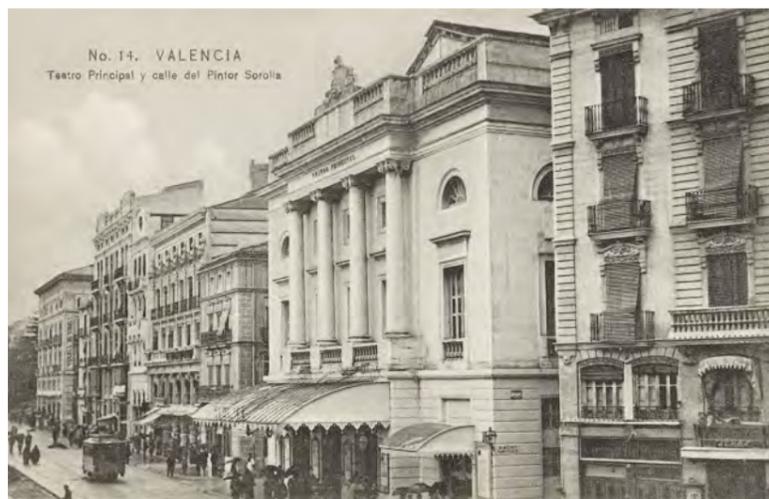


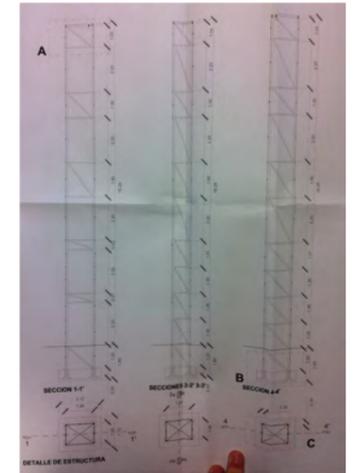
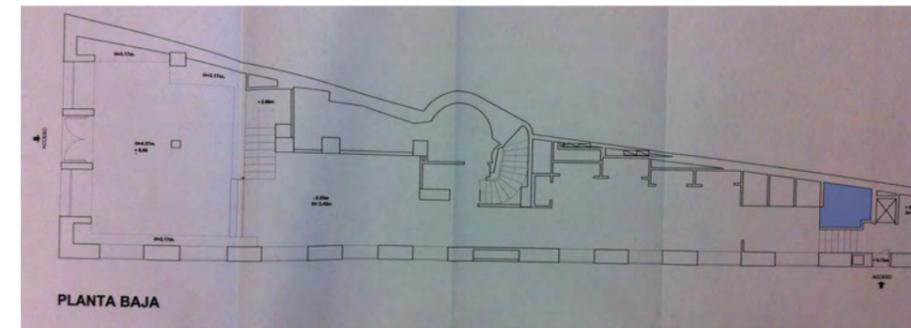
Imagen del libro "La arquitectura del eclecticismo en Valencia".



Imágenes de la calle de las Barcas donde se puede observar en la primera la ausencia de la coronación superior, al contrario que la segunda.

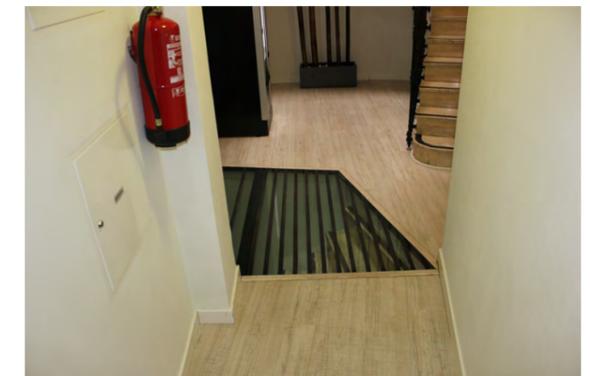
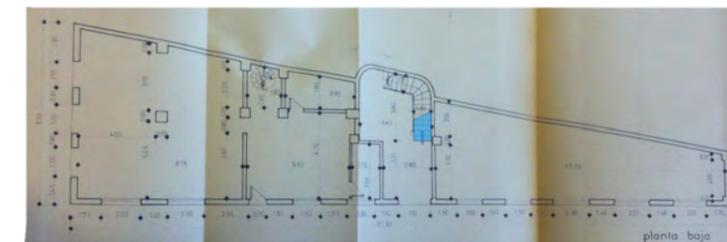


Otro cambio realizado a su estado actual fue la incorporación de ascensor, sobre el año 2003, cuando se realizaba una reforma para habilitar una clínica médica. Este se ubicó en el extremo norte.

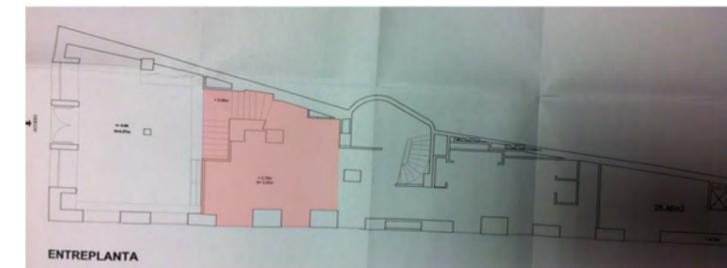


Imágenes de la localización del ascensor y secciones de la estructura.

Con el cambio de uso a la actividad actual (restauración) en planta baja se realizaron dos cambios notorios. Por un lado se cortó la comunicación entre la planta baja y la entreplanta, dejando tapiada la escalera. Por el otro lado se demolió parte del forjado de entreplanta, dándole mayor altura al local.

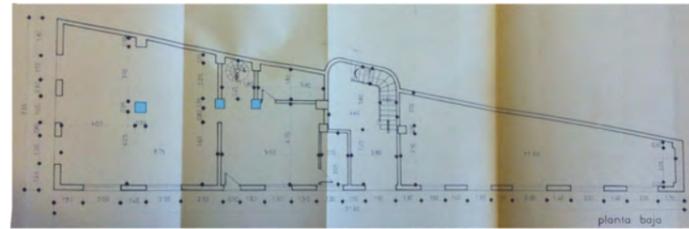


Imágenes y localización de la escalera tapiada.



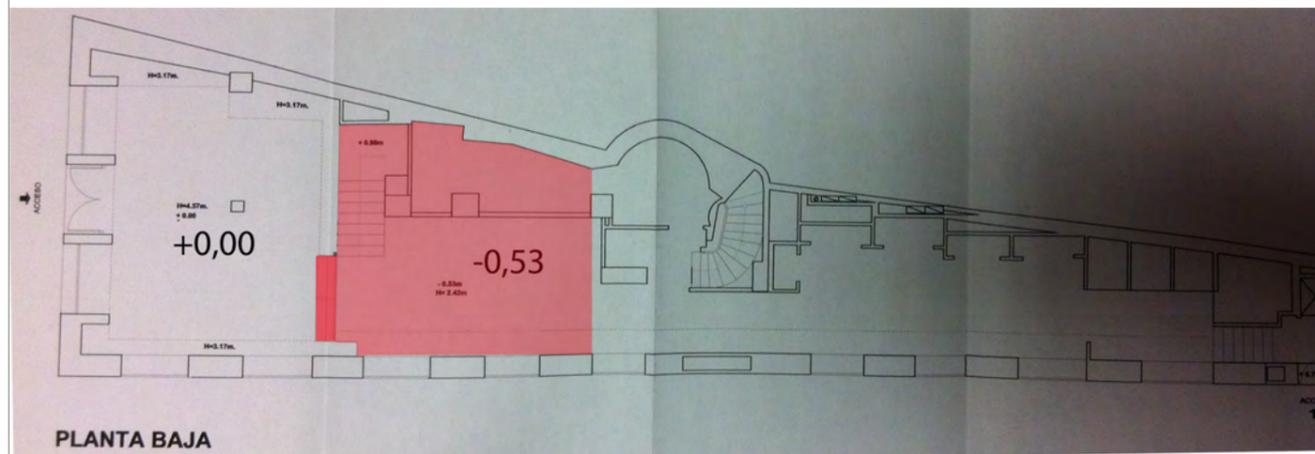
Imágenes y localización del forjado demolido.

Otro aspecto que llama la atención son los refuerzos sobre los soportes, también ejecutados aparentemente sobre las viguetas metálicas en planta baja.

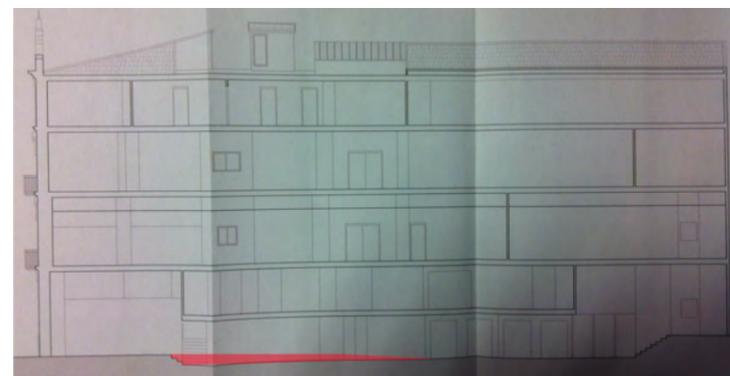


Imágenes de la parte demolida del forjado de entreplanta y refuerzos en los soportes.

También en las reformas pertinentes para el local de restauración se puso al mismo nivel la planta baja del local, eliminando así unos peldaños existentes y originando otros en la zona de aseos.



Imágenes de la superficie nivelada del forjado en planta baja.



Sección señalando zona de nivelado y eliminación de peldaños.



Imagen actual del local.

Con la llegada de la actividad hotelera se vieron obligados por el DB-SI a la ubicación de una segunda escalera, para cumplir evacuación ante incendios, junto al ascensor. El material empleado es el acero como podemos ver en las imágenes.

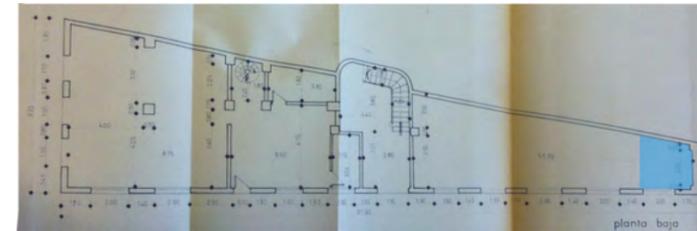


Imagen de escalera, ubicación .



Imagen de escalera, tercera planta .

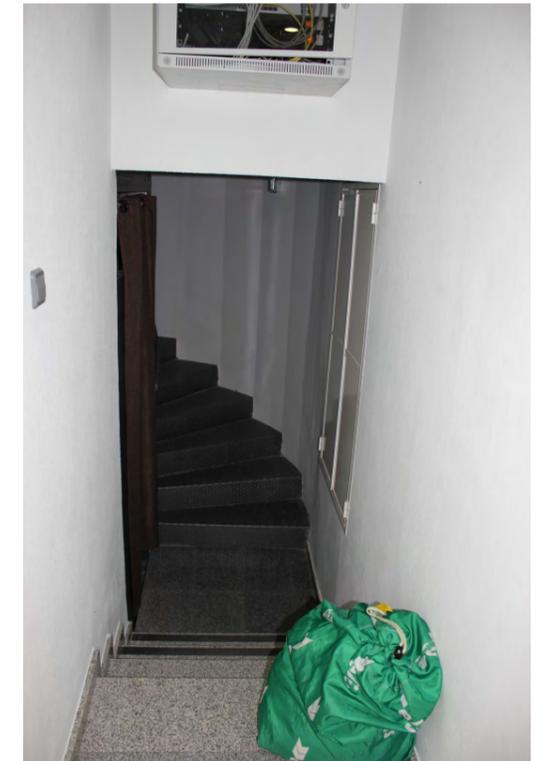
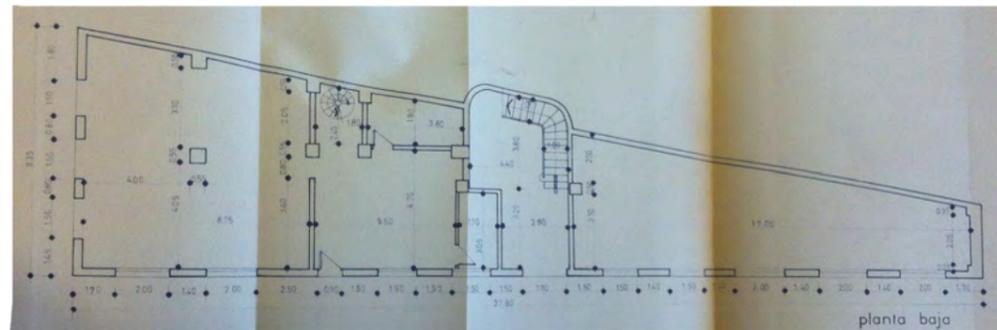


Imagen de escalera, planta baja .

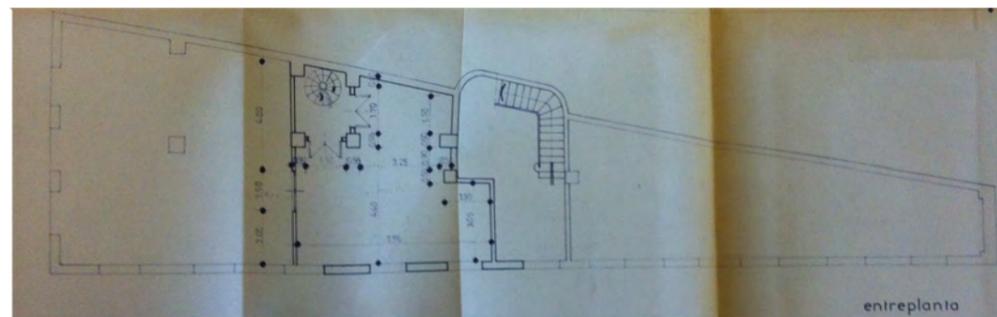
Documentación del archivo.

La búsqueda de información sobre el edificio de estudio comienza en el Archivo Histórico Municipal, ubicado en la plaza Tetuán. En este archivo facilitan planos y documentos históricos del inmueble. En el encontramos la fecha en la que se realizó el edificio, pero no disponían de los planos originales. Los planos más antiguos que conservaban databan de 1980, donde se planteaba la reforma de la planta baja del edificio, pasando de ser la conocida "Farmacia de la Morera" a una entidad bancaria, Banco de Alicante. En ellos aparecen la planta baja, entreplanta, planta primera, alzados e incluso un volumen.

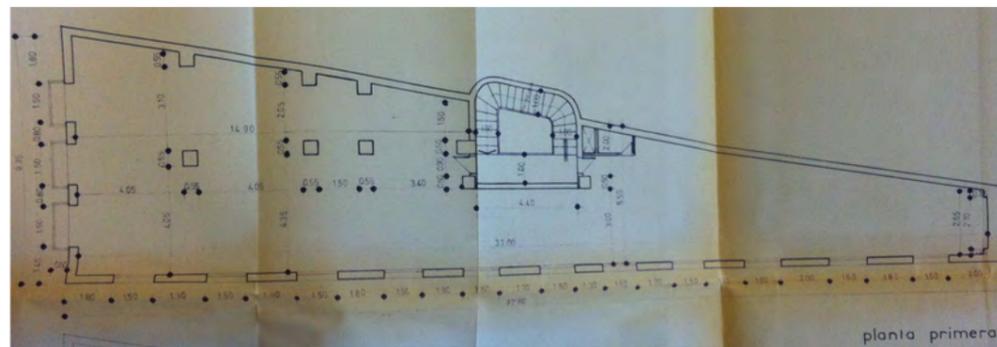
Documentación anterior a la reforma de la sucursal bancaria (1980):



Planta baja.



Entreplanta.

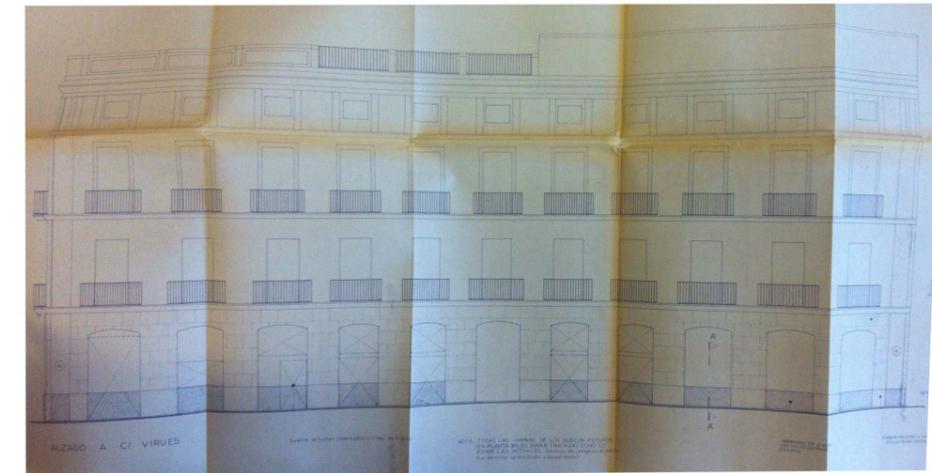


Planta primera.

Documentación de la reforma de la sucursal bancaria (1980, Banco de Alicante):



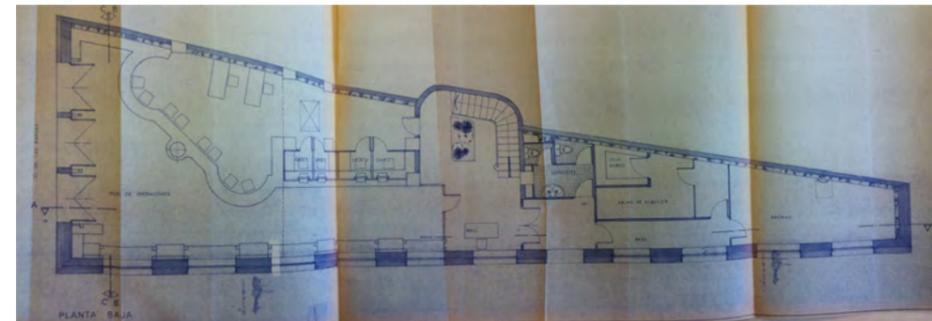
Documentación.



Fachada recayente a la calle Virués.



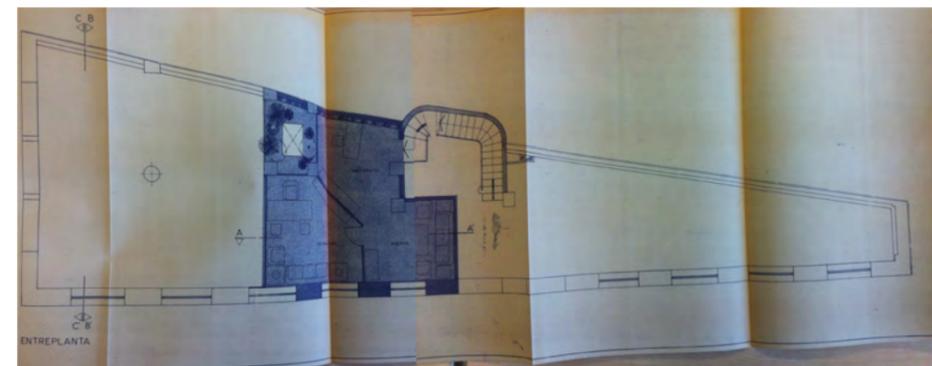
Fachada recayente a la calle Barcas.



Planta baja, distribución del Banco de Alicante.



Volumen del hall de la sucursal.



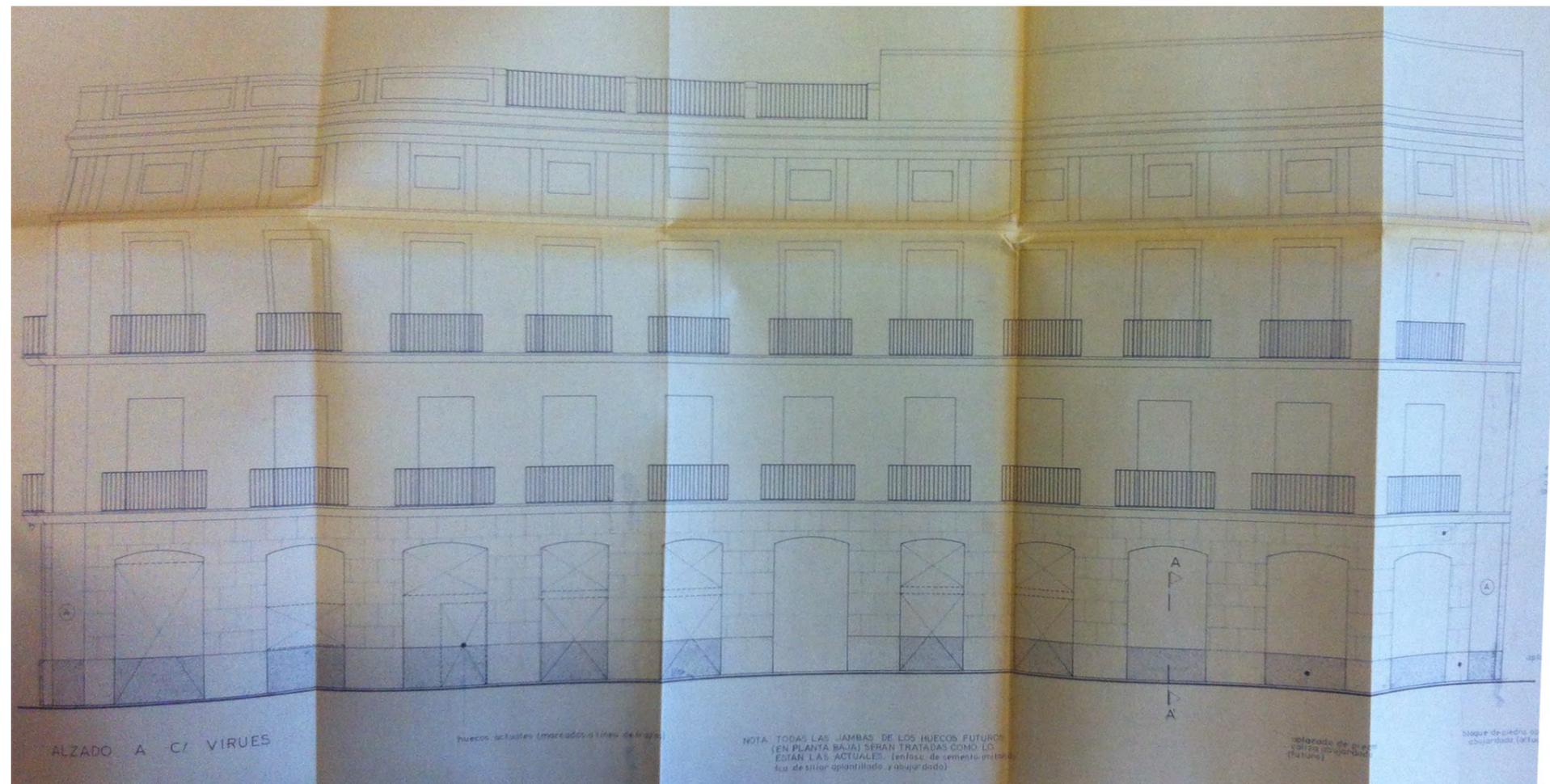
Entreplanta, distribución del Banco de Alicante.

Documentación del archivo.

Documentación anterior a la reforma de la sucursal bancaria (1980):



Fachada recayente a la calle Barcas.



Fachada recayente a la calle Virués.

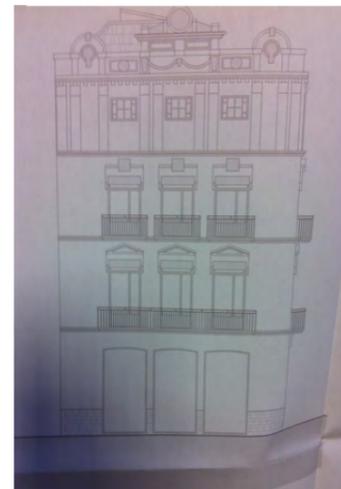
Para obtener una mayor documentación nos trasladamos al Archivo Municipal de Urbanismo, ubicado en Vara de Quart. En este facilitan las posibles rehabilitaciones efectuadas en el inmueble. Al solicitar información sobre el edificio objeto de estudio nos revelaron que contaban con documentación sobre una reforma para un comercio textil y mas tarde para una clínica médica. De las reformas y cambios de uso desvelados, el proyecto con mayor información resultó ser el cambio de uso a clínica médica (2003). Este proyecto empleaba todas las plantas del edificio, en estas plantas encontramos una buena base para la realización de este proyecto.



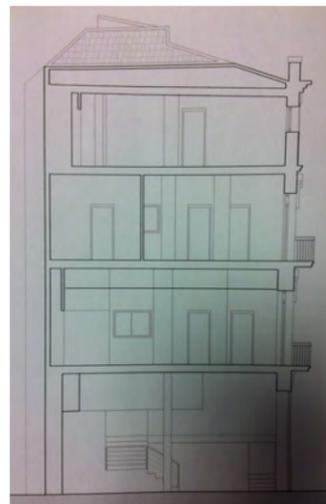
Solicitud de licencia.



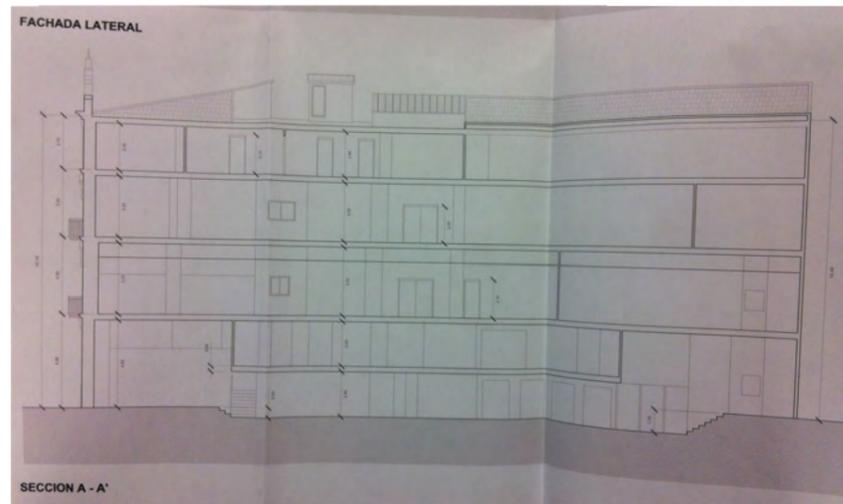
Informe sobre régimen urbanístico.



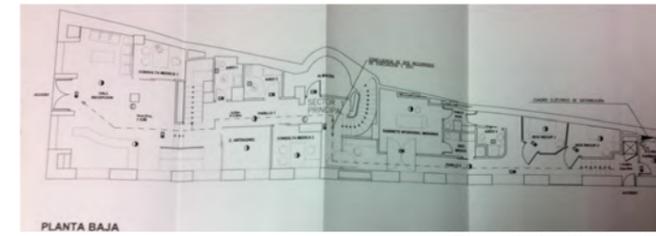
Alzado, calle Barcas.



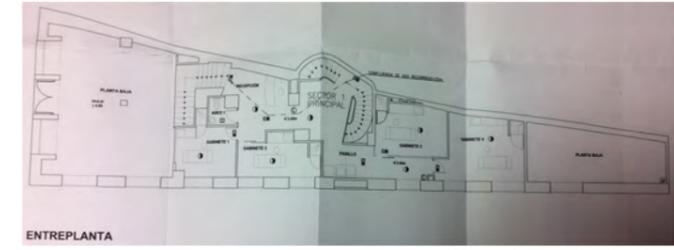
Sección B-B'



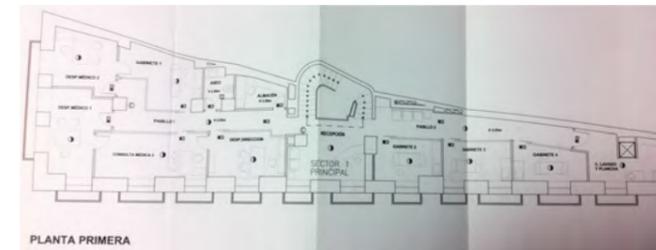
Sección A-A'



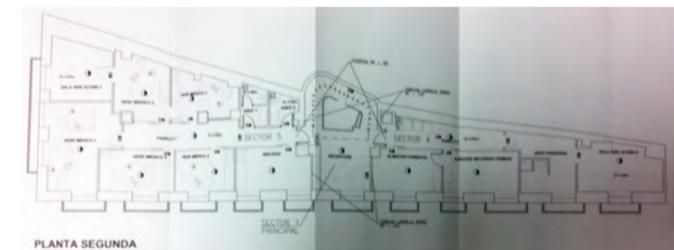
Planta baja, distribución.



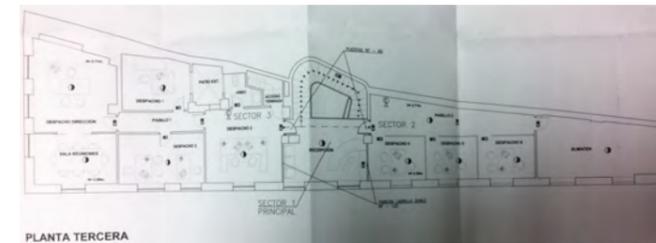
Entreplanta, distribución.



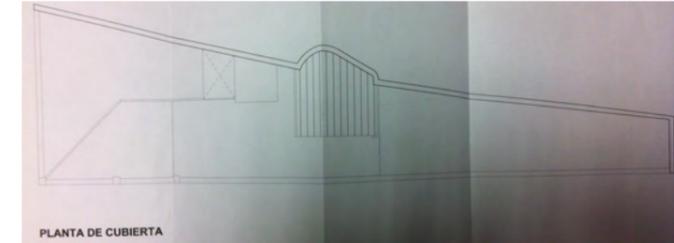
Planta primera, distribución.



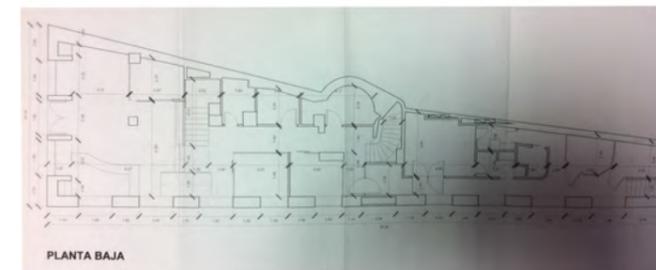
Planta segunda, distribución.



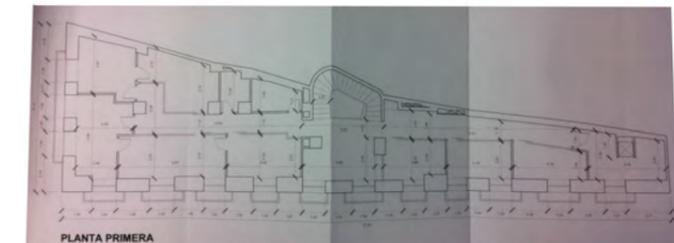
Planta tercera, distribución.



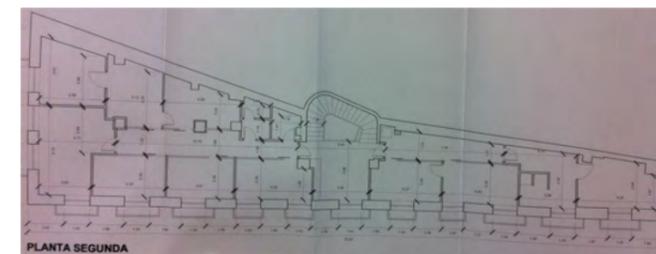
Planta de cubierta.



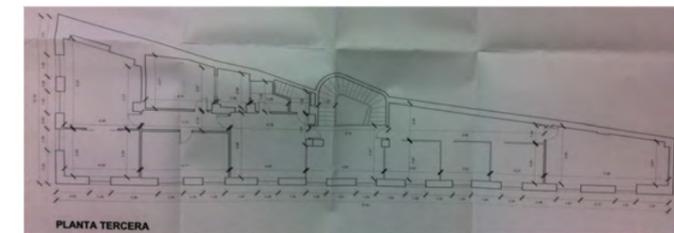
Planta baja, acotada.



Planta primera, acotada.



Planta segunda, acotada.



Planta tercera, acotada.

2.1.6 Evolución histórica.

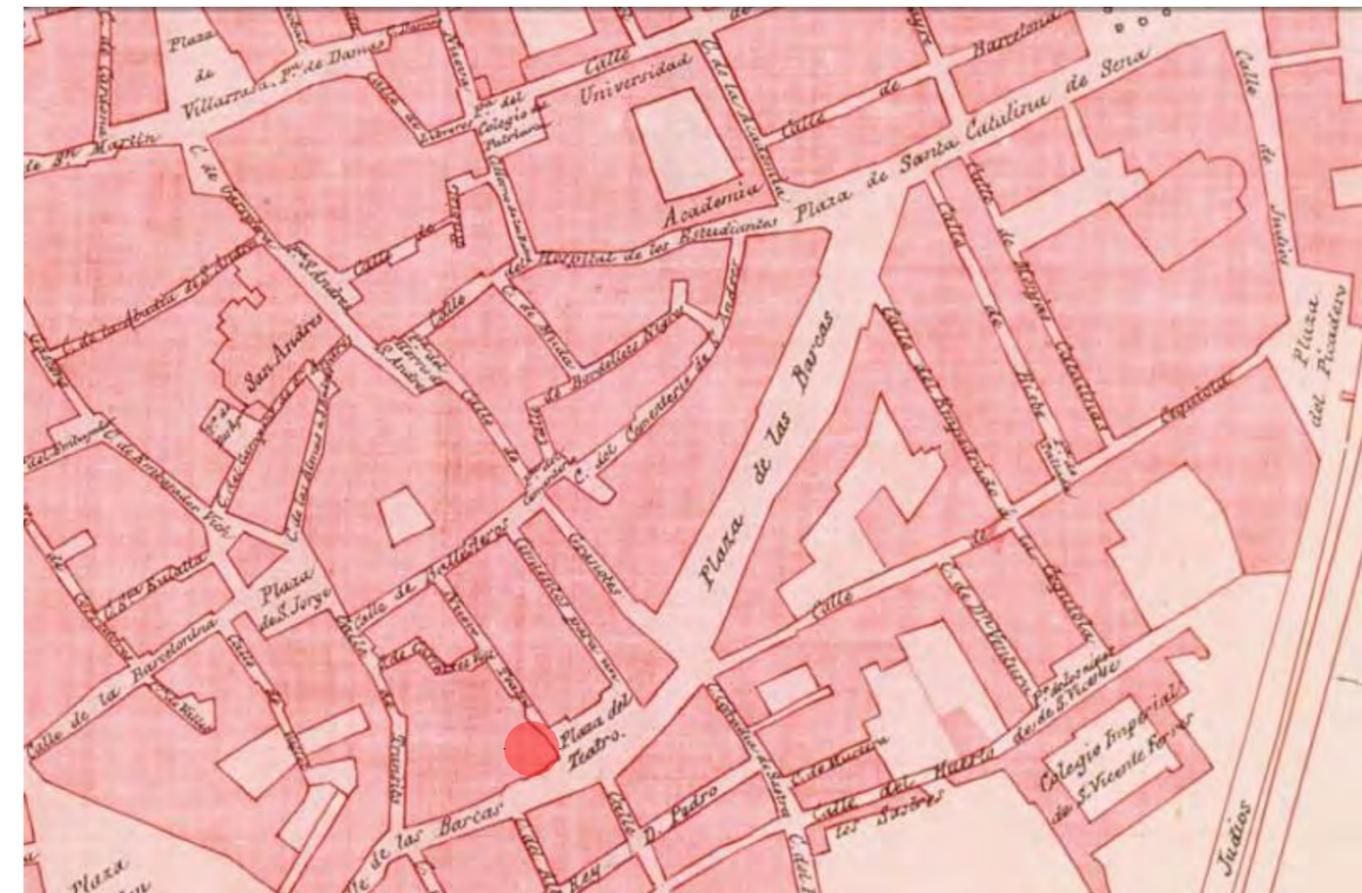
La calle de las Barcas o carrer de les Barques es una de las calles más transitadas y céntricas de la ciudad. El inicio de esta calle, cuya longitud es de unos 180 metros, tiene lugar en la Plaza del Ayuntamiento y finaliza con la travesía de la calle Poeta Querol.

Los edificios más emblemáticos de la calle las Barcas son el Teatro Principal y el Hotel Reina Victoria, testigos de grandes acontecimientos históricos. Como se ha mencionado anteriormente uno de sus extremos nos adentra en la plaza del Ayuntamiento mientras que en el sentido contrario nos encontraremos con la imponente y majestuosa fachada del Banco de Valencia.

Esta zona era un arrabal antes de la ampliación de la ciudad, en 1356. El nombre de la calle aparece citado por una providencia del Almotacén o Mustasaf , en diciembre de 1658. Su nombre se debe a un antiguo gremio de pescadores que vivían y trabajaban construyendo barcas en esa misma calle. Calle que ha sufrido variaciones de longitud y forma con el paso del tiempo. También recibió esta calle el nombre de Vall Cubert, por pasar la acequia el Valladar, y se llamó Calle de Alonso Corts antes de 1936. El nombre de calle Barcas se retomó en junio de 1939 por acuerdo municipal. Hacia 1850 se conoce que dicha calle presentaba una pequeña plaza frente al Teatro Principal (Plaza del Teatro) y que a continuación del Teatro existía un edificio, no existente en la actualidad. También en lugar de existir la calle del Pintor Soroya existía “la Plaza de las Barcas” cuya longitud era semejante a la de la actual calle y de anchura mayor. La gente marinera y los calafates se asentaban en dichas calles, entre las actuales plaza del Ayuntamiento y la calle Pascual y Genís. Estos mediante maderas, brea y estopa realizaban sus pequeñas barcas, barcas que mediante carros o acequias conseguían depositarlas en el mar.

Con el paso de los años, en el barrio de los pescadores, empezaron ha aparecer cafetines y tabernas, donde el juego y la prostitución hizo que tanto los alcaldes como el clérigo se alarmaran.

A mediados del siglo XIX Valencia sintió la necesidad de expandirse. Se necesitaban nuevas viviendas también la renovación de la composición urbana. Construir casas modernas en barrios ordenados, con sus calles anchas y trazados regulares. La mayoría de las grandes ciudades españolas y europeas experimentaron la necesidad de un Ensanche exterior a las viejas murallas. Por esta razón la zona de la calle de las Barcas terminó con desalojo y demolición. Como fruto del Ensanche los Pescadores y Barqueros de la zona se fueron retirando, empezando, en su lugar, a construir edificios adquiridos por gente acomodada.



Año 1853. En la imagen podemos observar la antigua plaza del Teatro y de las Barcas.

En el plano de arriba se puede observar las antiguas dimensiones y formas de la calle Barcas. Este plano data de 1853, donde se observa la existencia de una gran plaza (Plaza de las Barcas). Esta se asentaba sobre el antiguo foso “extramuros” de la muralla árabe que su inicio de urbanización fue a partir del siglo XIV. De izquierda a derecha, el primer tramo, una calle larga de semejante anchura que la actual “calle Barcas”, y un segundo tramo en forma de embudo (actualmente calle de Pintor Soroya). Estas tenían como unión un cruce de calles (la antigua Plaza del Teatro Principal), lugar que con el paso de los años se convertiría en un punto estratégico de la Valencia contemporánea.

También recordar que el centro neurálgico de la ciudad seguía estando en la plaza de la Virgen, donde se asentaba el poder político, religioso y parte del económico. A través de un largo proceso, durante toda la mitad del siglo XIX, la zona se urbanizó y convirtió en un punto referencial de la vida moderna.

Actualmente los edificios de la zona están ocupados en su gran mayoría por entidades bancarias: La Caixa, Banco Popular, Barclays Bank, Banco España, Banco Santander Central Hispano y Caixa Cataluña.

Volviendo a la calle Barcas, en la acera de los números pares, sólo el Hotel Reina Victoria, obra también de Luis Ferreres Soler, inaugurado en 1910, destacado por su llamativa marquesina y una gran historia de actos sociales, se salva de la plaga de bancos.

En la acera opuesta, donde se encontraba la papelería y librería Bello, hace recordar a la gente emociones vividas. Donde se consiguió un ambiente de biblioteca a través de maderas en naya, mostradores y paneles. Contaba con el "Llar del Llibre", una estancia concebida para tertulias, con tallas de Gabino reproduciendo escenas del Quijote, que en la década de 1950 fue cita de catedráticos, escritores y periodistas. En 1940 Juan Bello Paricio fundó la Organización Bello, donde se vendían objetos religiosos. En esta época era de costumbre que en todas las casas se entronizaba una imagen. Actualmente el establecimiento toma el nombre de "Carlos Betoret" dedicada a la confección y donde se emplazaba la antigua librería lo ocupa ahora la cadena "Rodilla". Lo mismo sucede con la veterana cafetería de "Barcas 7" y el veterano estudio fotográfico de Llopis, por donde pasan la mayoría de falleras mayores de Valencia. La papelería Sena Alós, con el número 11, contigua a el edificio objeto de estudio se abrió hacia 1920 pero hace escasos años se traspaso a calle Transits. También existió el kiosco "Quilis", en la entrada de un portal, llevado por una familia diligentísima, que ofrecían todos los periódicos extranjeros. Por este lugar también se emplazaba el cine Novedades, de 1898 a 1948, que alternó estreno y reestrenos y fue multado en sus primeros años por los temas pornográficos.

También en el recuento de nombres que pasaron por la historia de ciudad queda la farmacia "Loras" (la antigua Morera). Muy importante para este proyecto puesto que se trata del edificio de estudio. Se caracterizaba por profunda y de altos techos, parecía ofrecer solución para todo; sobre 1927 se traspasó de la ubicación actual del Banco de Valencia a el número trece de la calle Barcas. Con el paso de los años cambio de usos, como una entidad bancaria (Banco de Alicante), comercio textil (Tienda Bogi) y como centro de consulta médica (Dorsia). Actualmente explota el edificio la empresa "Lotelito", empleando la gran parte de la planta baja como un bar/restaurante, con la entrada recayente a la calle Barcas, y el resto de la planta baja y el resto de plantas se destina a la industria hotelera, cuya entrada se ubica en la calle Virués.

La calle finaliza con el Teatro Principal, neoclásico, con grandes columnas jónicas. Sus planos fueron firmados en 1770. Sus obras comenzaron en 1808 y se inauguró en 1832.



Año 1902.



Año 1906.



Año 1920.



Cambio de ubicación de la farmacia "la Moreria", pasó del actual Banco de Valencia a la ubicación del edificio de estudio, calle Barcas nº13.



20. VALENCIA - Calle de las Barcas

Año 1915.



Año 1929.



1939 - VALENCIA - Calle Barcas y Teatro Principal.

Año 1939.



Año 1950.



Año 1957, riada en Valencia.



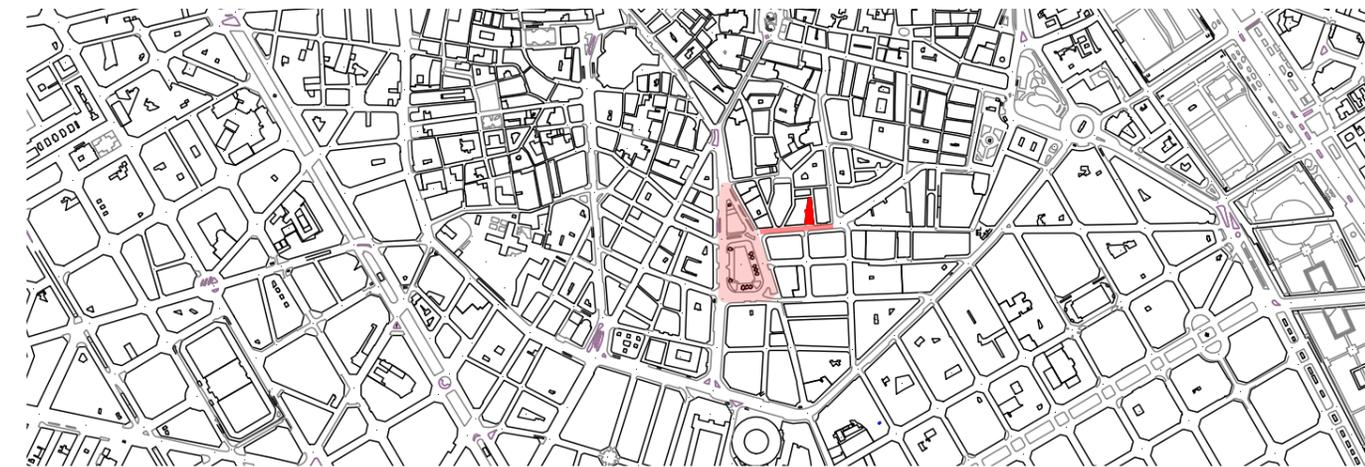
Año 1970.

1. Introducción
2. Estado actual
 - 2.1 Antecedentes
 - 2.2 Documentación gráfica del estado actual**

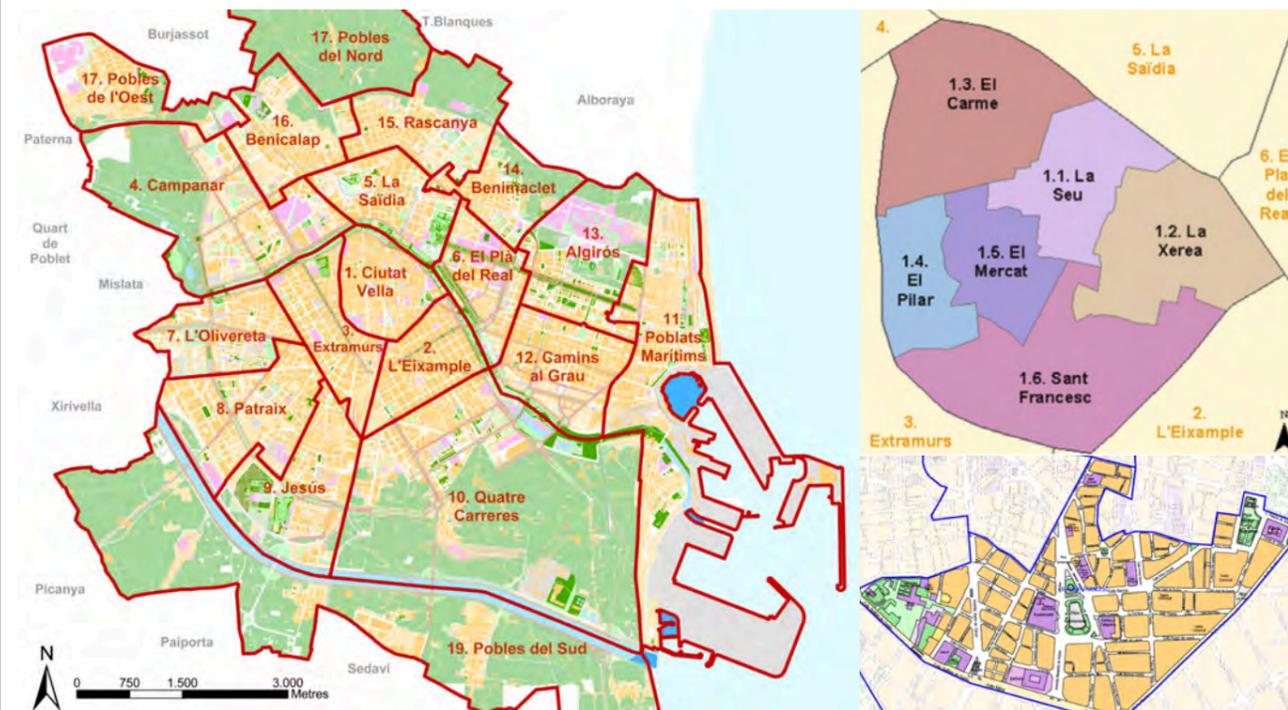
2.2.1 Edificio: Situación y emplazamiento

La ciudad de Valencia se compone por 19 distritos y 87 barrios. Entre estos, el edificio objeto de estudio se ubica en el distrito de 'Ciutat Vella', de los más céntricos de la ciudad, y a su vez perteneciente al barrio de 'Sant Francesc'.

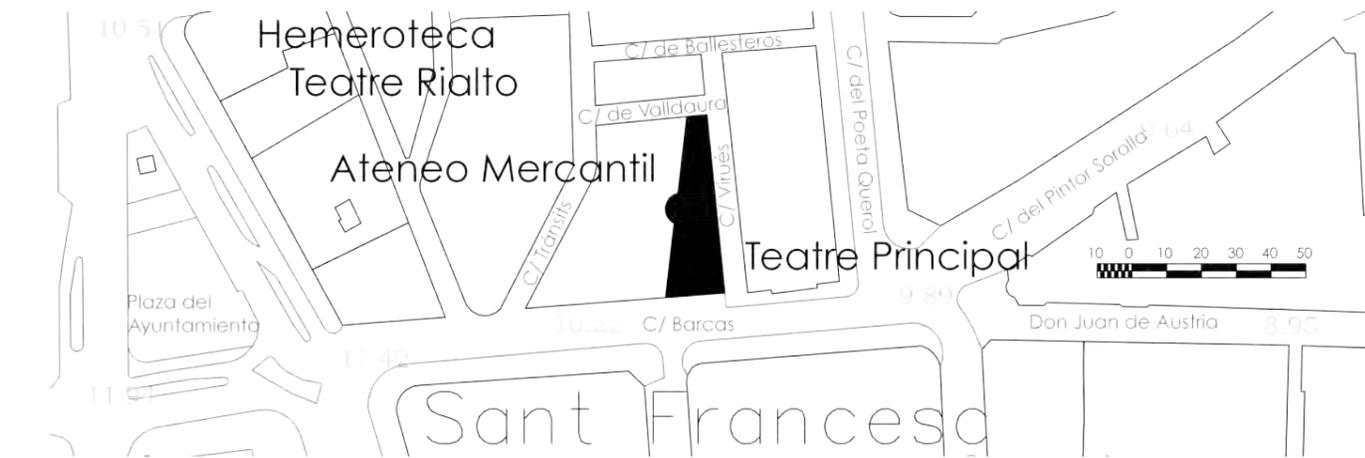
Dentro de este barrio el edificio se encuentra en la Calle de las Barcas en el número 13. Es la fachada principal la recayente a esta céntrica calle, pero no solo da a esta sino también a la Calle Virués (perpendicular a Calle de las Barcas), que comparte con el Teatro Principal.



Emplazamiento calle Barcas, comunica con la plaza del ayuntamiento.



Distritos de Valencia, barrios que forman "Ciutat Vella" y barrio de "Sant Francesc".



Plano de situación.



Situación del inmueble, casco antiguo de Valencia.



Edificio nº 13 de la calle de las Barcas, imágenes del programa de mapas de Macintosh

2.2.2 Toma de datos del estado actual.

Normativa por la que se regulariza el estado del Edificio objeto de estudio aplicada al sector al que pertenece CHP – 131, Barrio Histórico de Sant Francesc:

BOP 18/01/93

Capítulo sexto: Área de calificación urbanística CHP-136. Hotels, hosteries, pensions i apartaments en règim d'exploració hotelera.

Sección primera: Ámbito y usos.

Artículo 5.31.-Ámbito.

El área CHP-136, hotels, hosteries, pensions i apartaments en règim d'exploració hotelera constituye un ámbito discontinuo, expresamente grafiado en el plano ámbitos de calificación urbanística que recoge aquellas instalaciones hoteleras existentes o de nueva propuesta ubicadas en edificios protegidos o no, recogidas por el presente plan durante su tramitación.

Artículo 5.32.-Usos. -

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso dominante del área es el de hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera y residencias colectivas.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales Tco.2.

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

-Ind. 1, Ind.2, Ind.3, Alm.1, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el plan, infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a este área.

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

a) Rcm.-Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel 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 uso hotelero.

b) Rpf.-Uso residencial plurifamiliar.

Se admite en edificio exclusivo, entendiendo como tal aquel 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 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.

e) Tco. 1.-Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja y planta semisótano no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

d) Tre.-Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. 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 y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

e) Tof.2.-Locales de oficina.

Se admiten en edificio exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales y hoteleros y por encima de las destinadas a usos comerciales y/o recreativos.

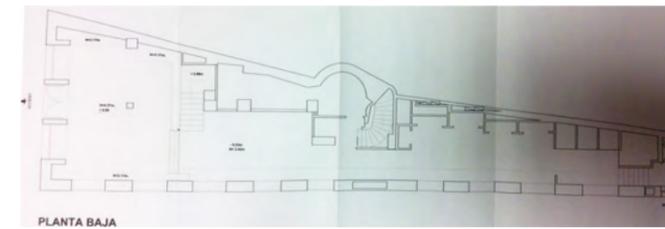
2.2.2 Toma de datos del estado actual.

Para recopilar información sobre el estado actual del edificio se recurrió a los diferentes archivos históricos encontrados en

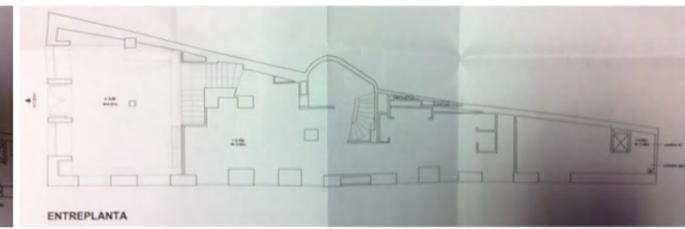
Valencia (Palacio Cervelló y Polígono Vara de Quart). De los negocios actuales, al no pasar los años pertinentes desde su ejecución, los documentos se encontraban en el Registro de Licencias (Amadeo de Saboya nº 11). En el se recopiló información a mano, puesto que no está permitido realizar ni fotos ni copias, del negocio hotelero. Del local de planta baja no se obtuvo información. Además también se realizaron varias visitas con previo acuerdo con los responsables, tanto del negocio en planta baja como del resto del edificio.

Tras acudir a los diferentes archivos históricos, registro de licencias y reunirme con los encargados de los negocios se pudo obtener los planos que figuran en el apartado 2.1.5 más la toma de datos realizada en el Registro de Licencias donde quedan definidas las plantas.

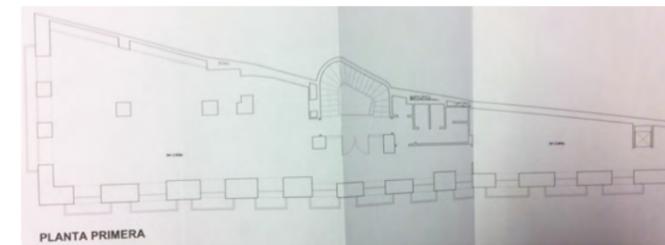
Con respecto a la planta baja donde se encuentra el negocio de restauración no ha sido posible conseguir un plano original donde se represente la distribución actual tanto de la planta baja por lo que se realizó una toma de datos "in situ" de este establecimiento.



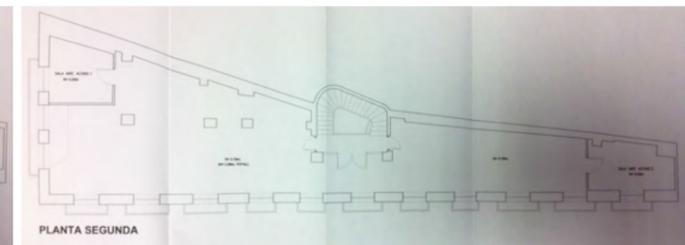
Planta baja, anterior a clínica médica.



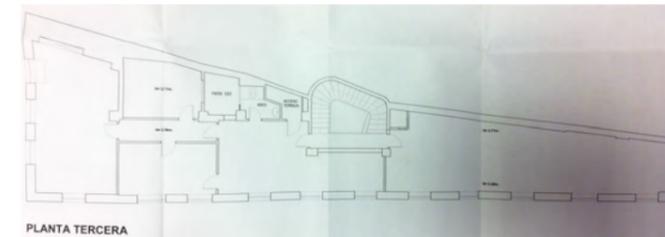
Entreplanta, anterior a clínica médica.



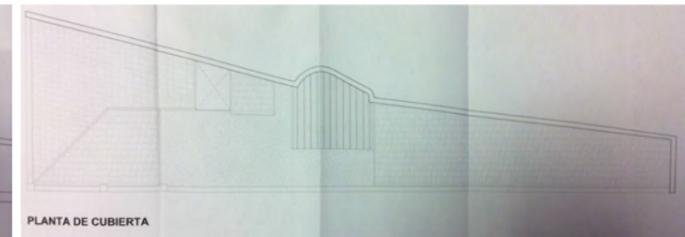
Planta primera, anterior a clínica médica.



Planta segunda, anterior a clínica médica.



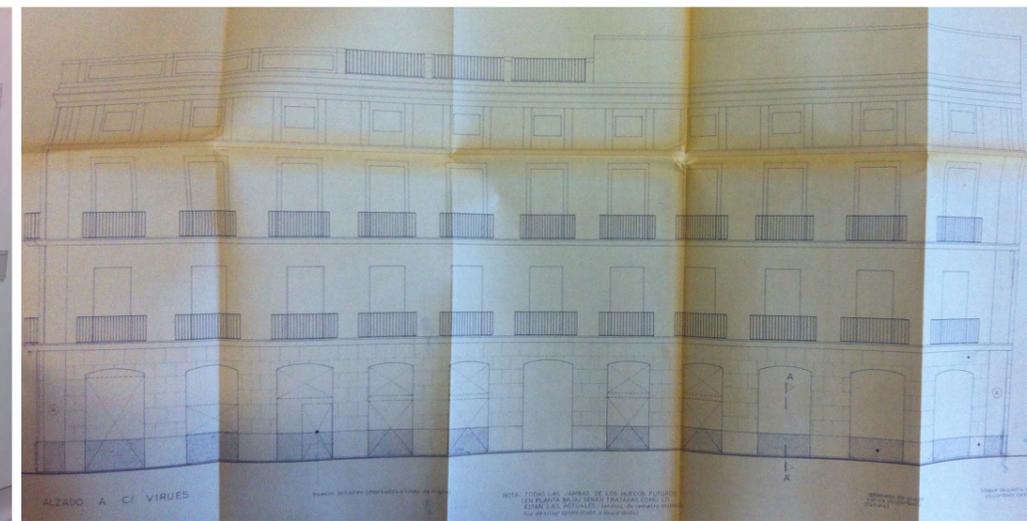
Planta tercera, anterior a clínica médica.



Planta cubierta, anterior a clínica médica.

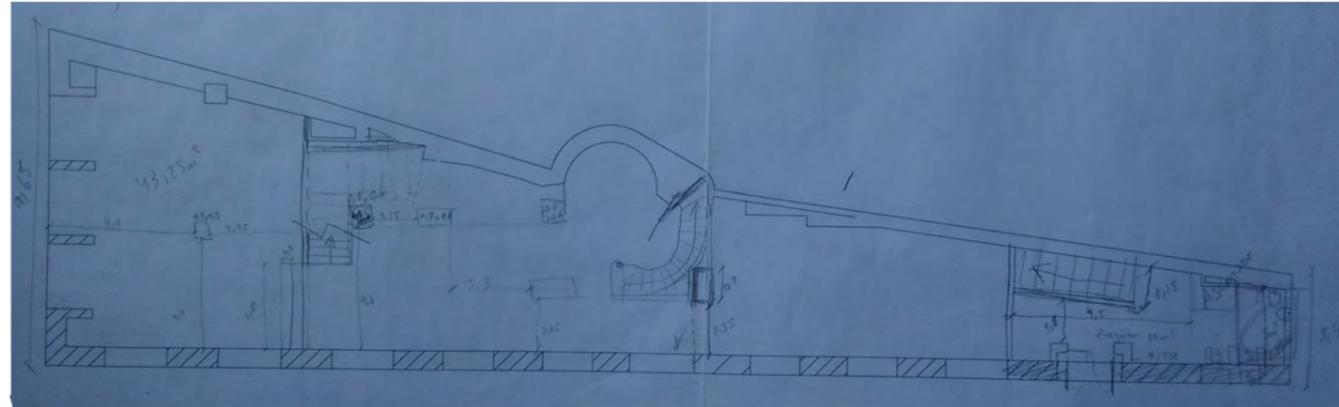


Alzado calle Barcas.

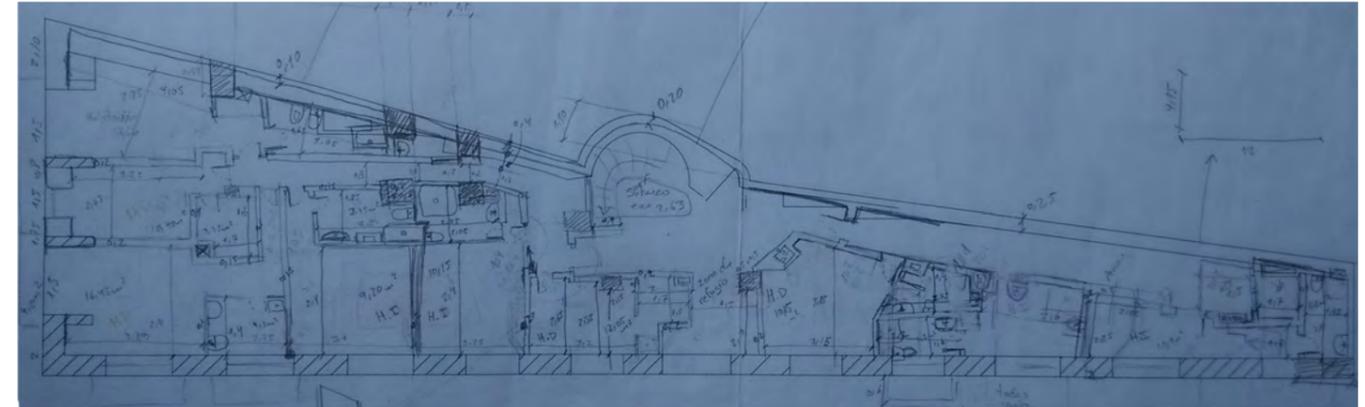


Alzado calle Virués.

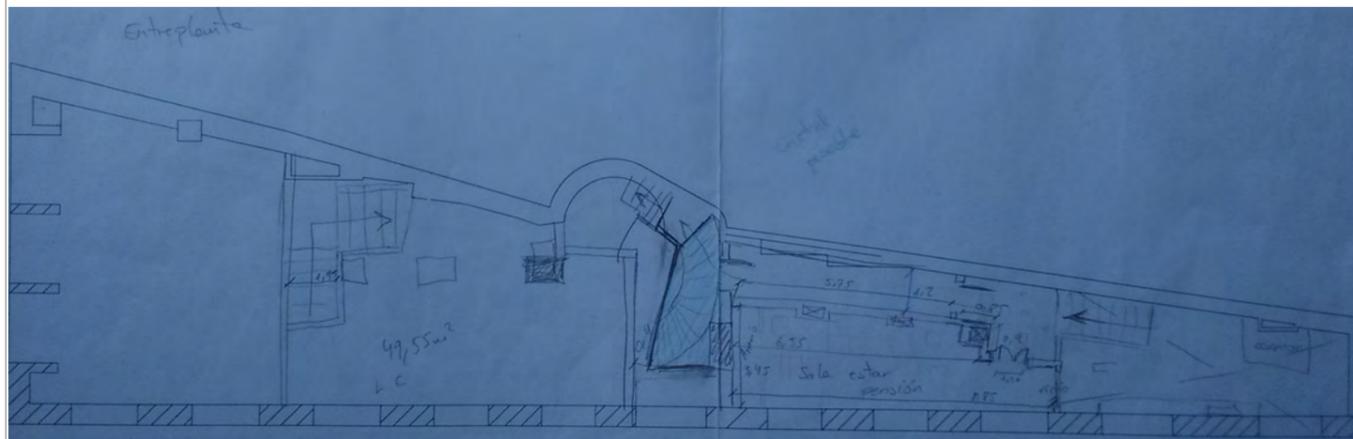
Toma de datos del Registro de Licencias.



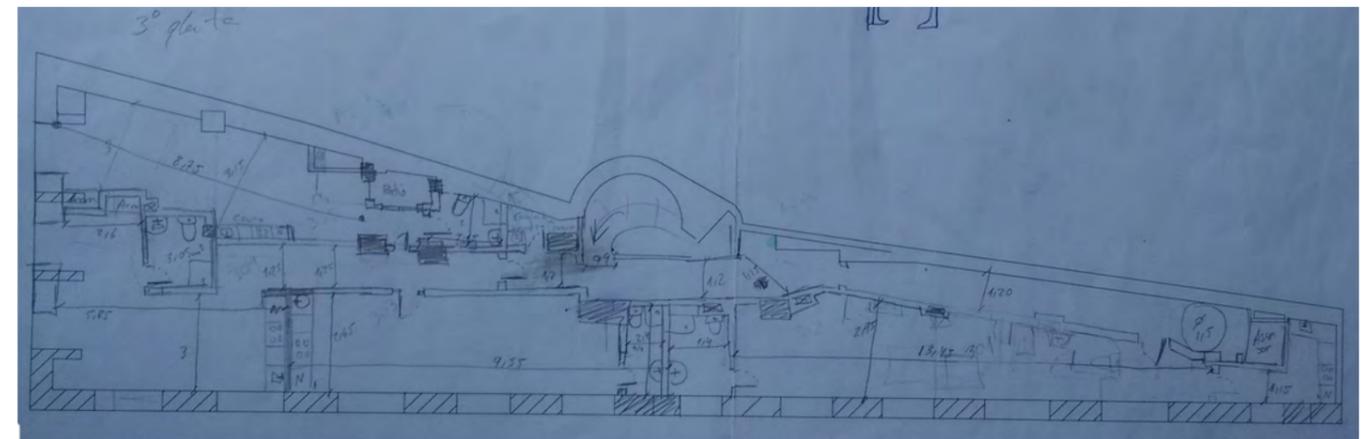
Planta baja actual.



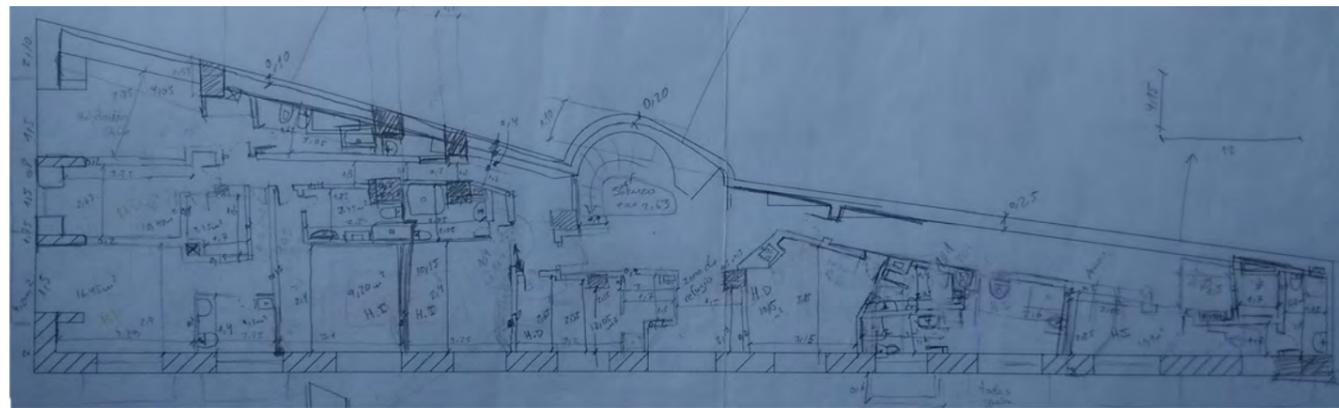
Planta segunda actual.



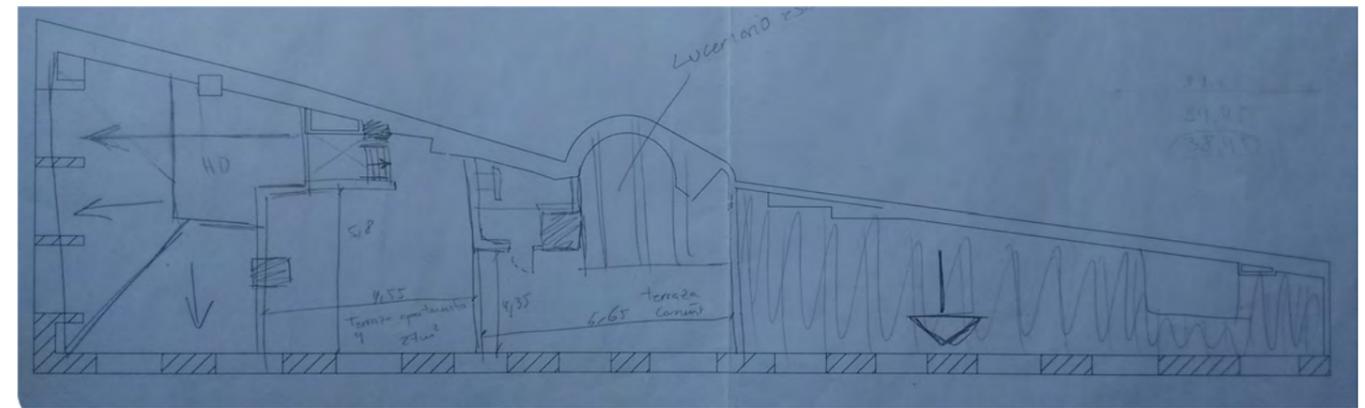
Entrepanta actual.



Planta tercera actual.



Planta primera actual.

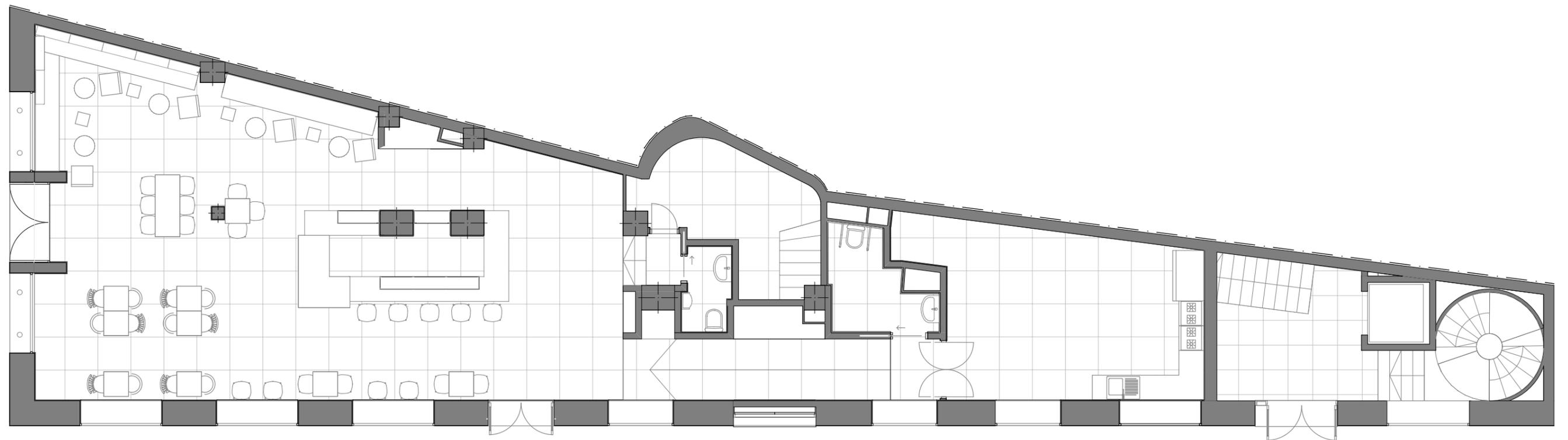


Planta cubierta, actual.

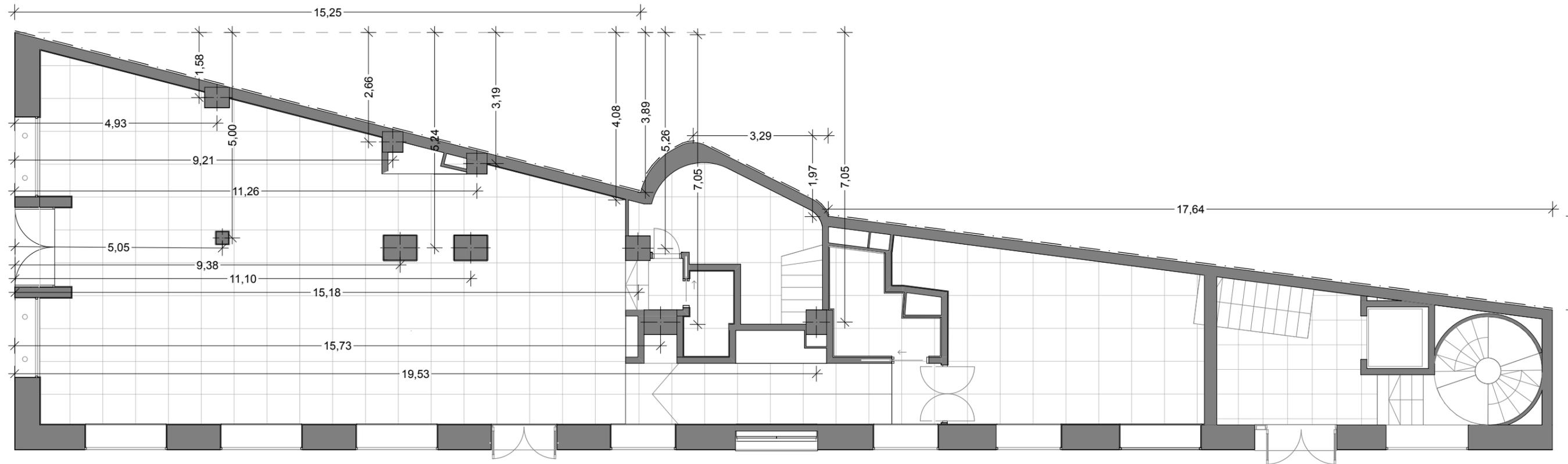
2.2.3 Plantas, alzados y secciones.

Plantas distribución. Estado actual.

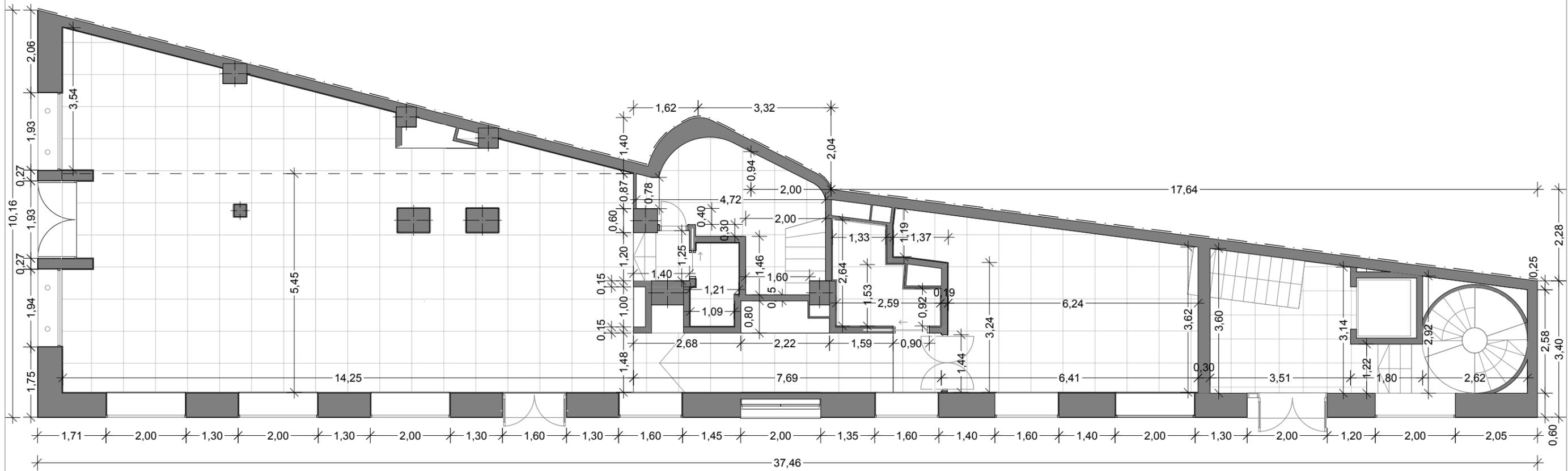
Planta Baja.



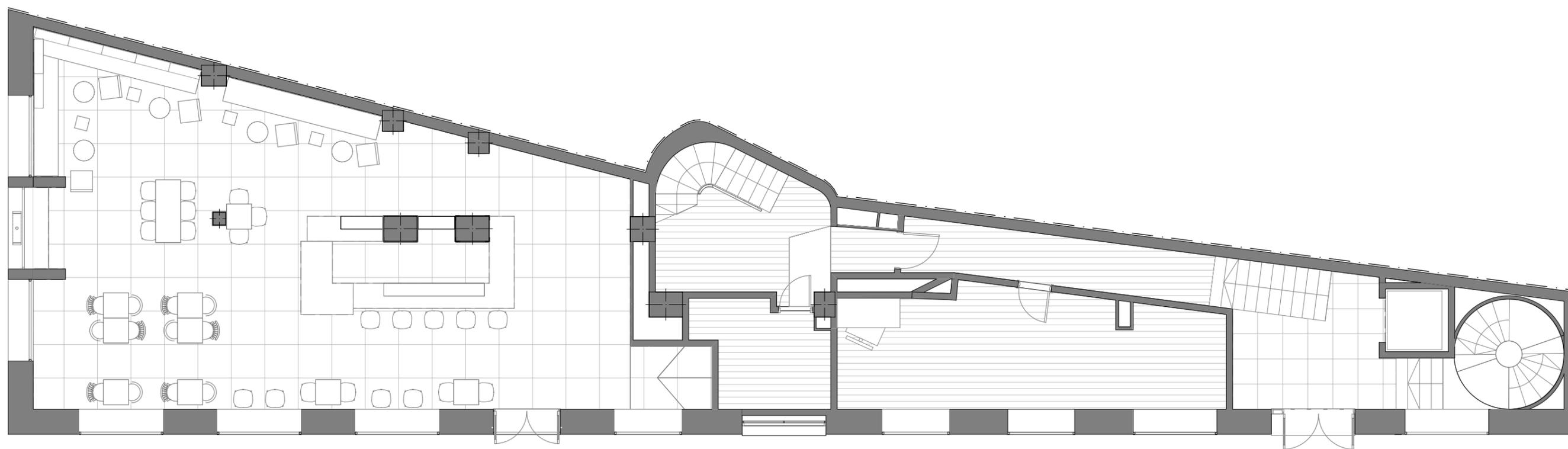
Planta Baja acotada.



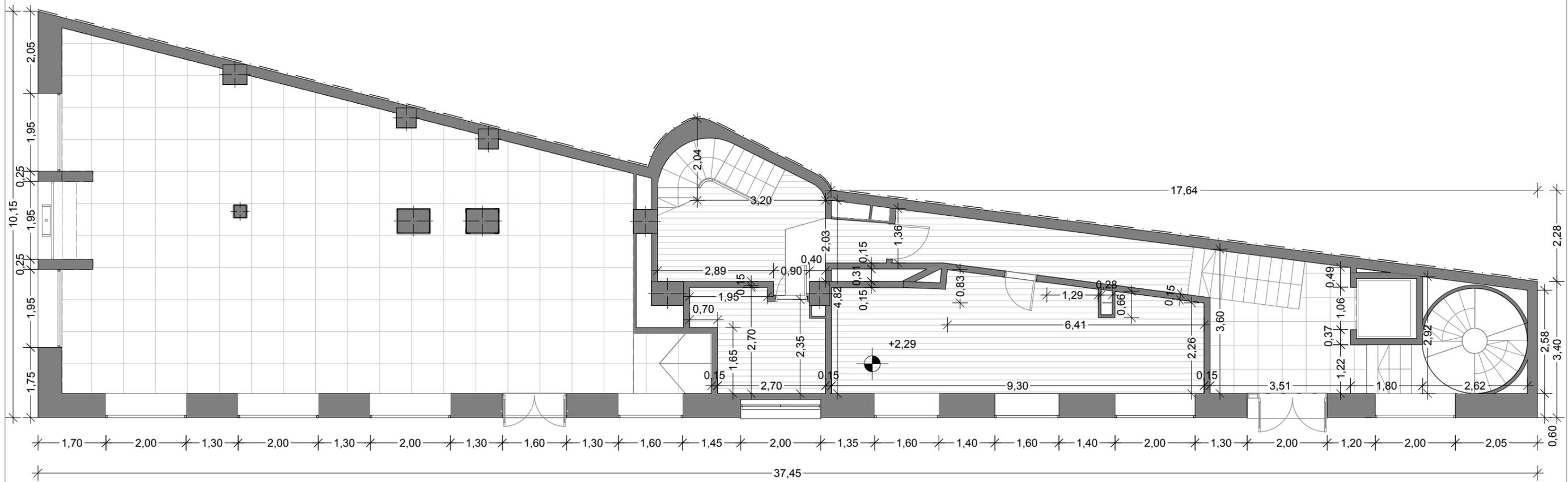
Planta Baja acotada.



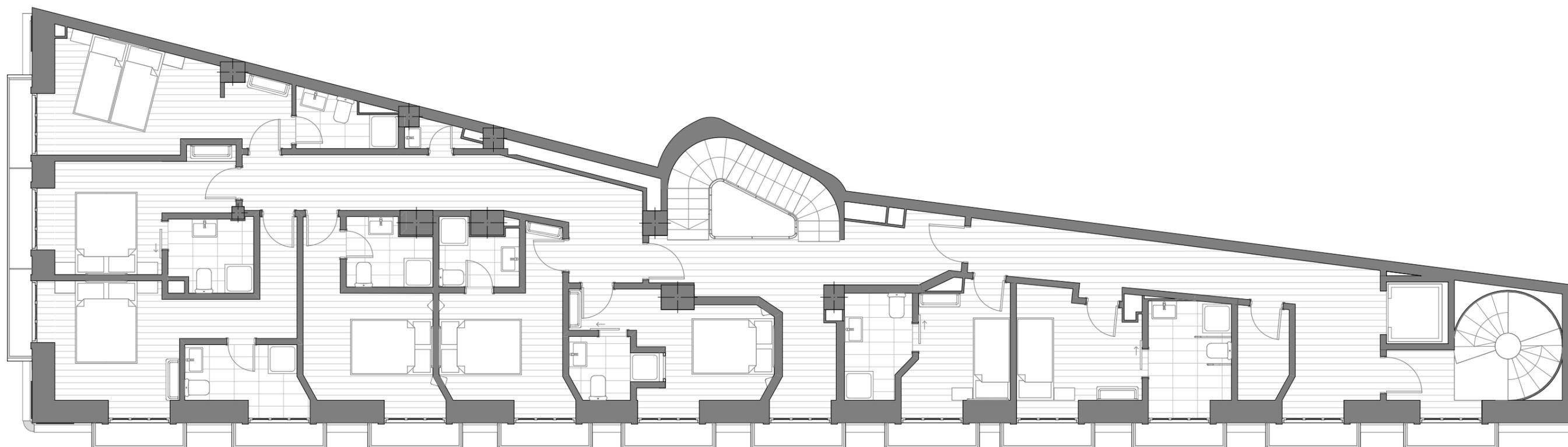
Entreplanta.



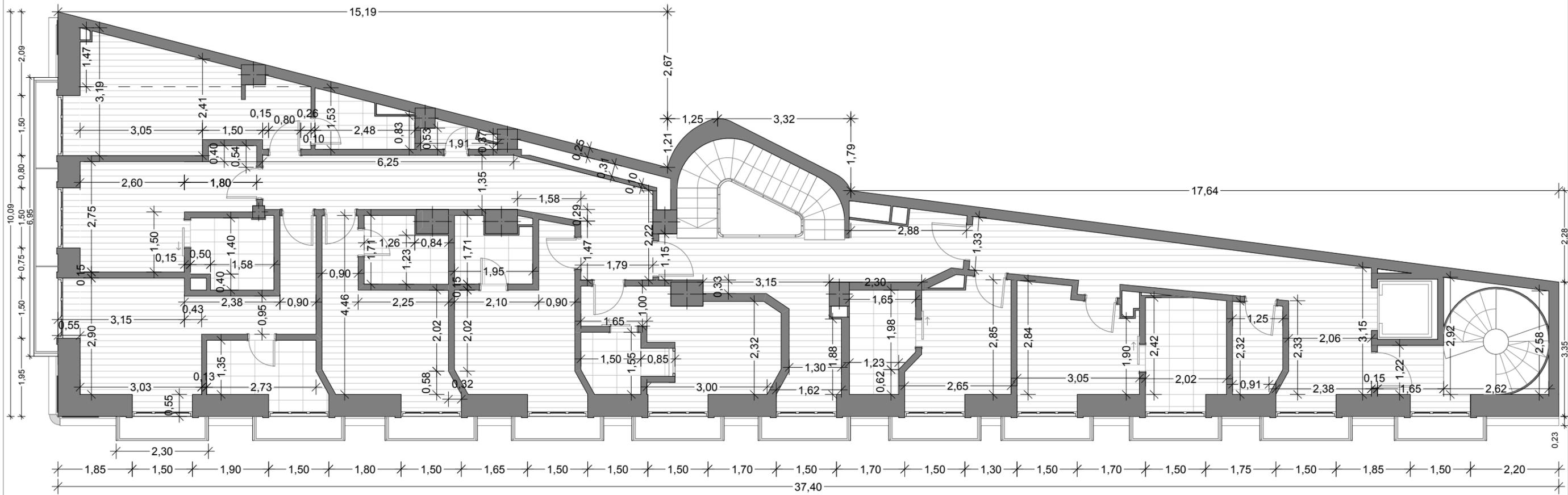
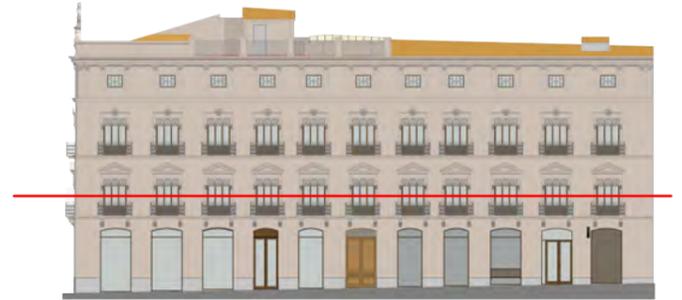
Entreplanta acotada.



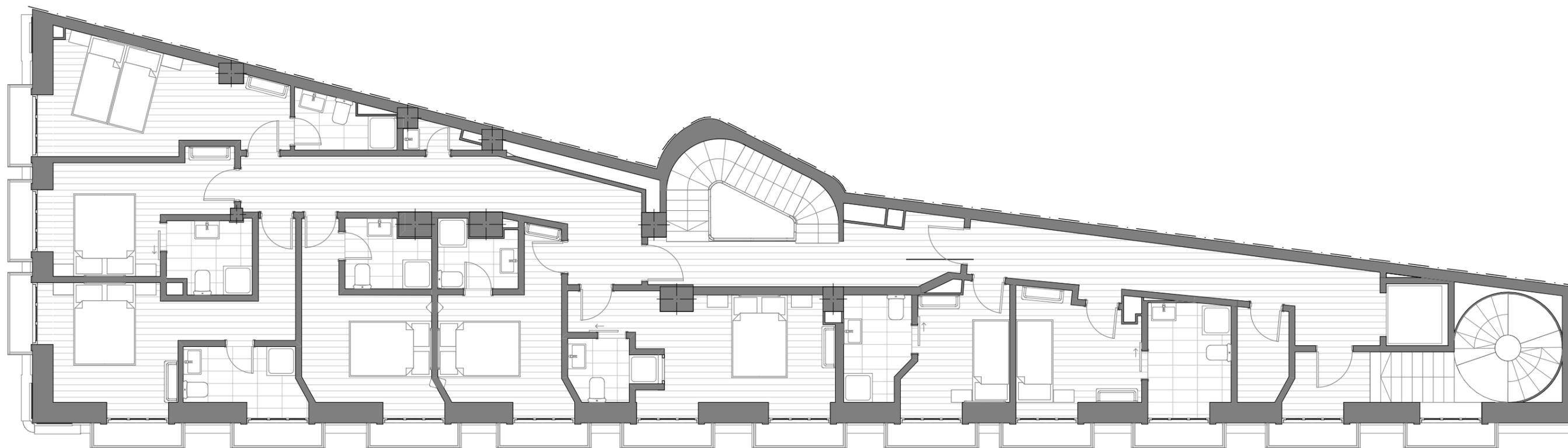
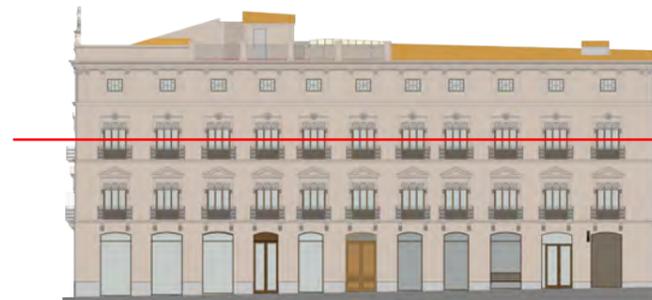
Planta Primera.



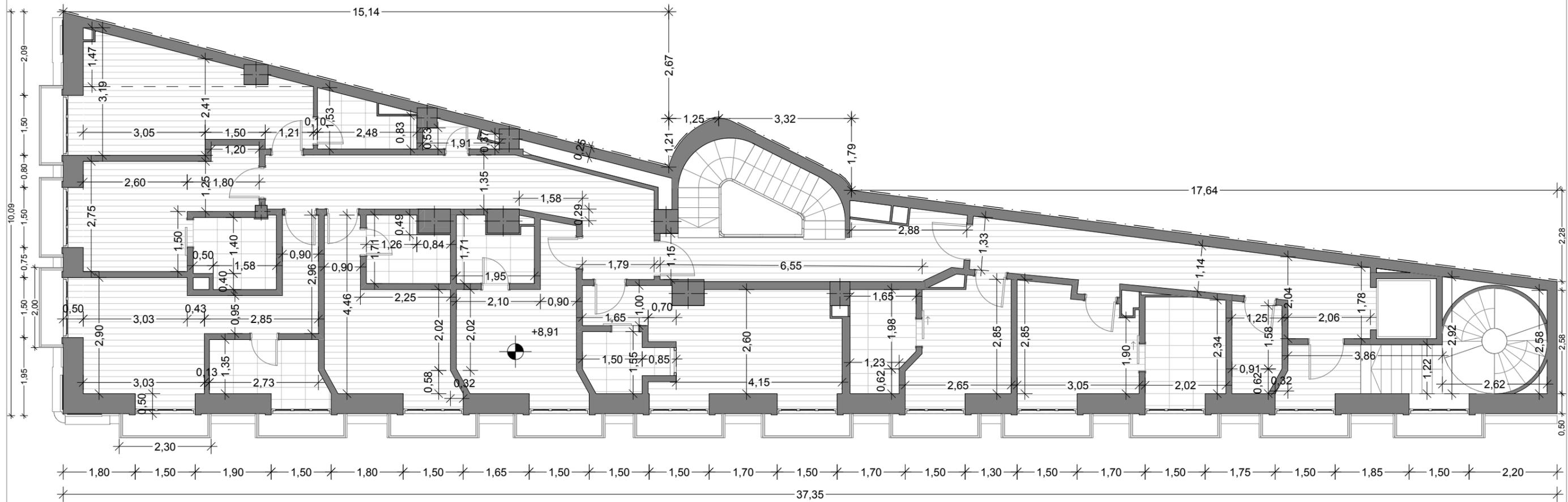
Planta Primera acotada.



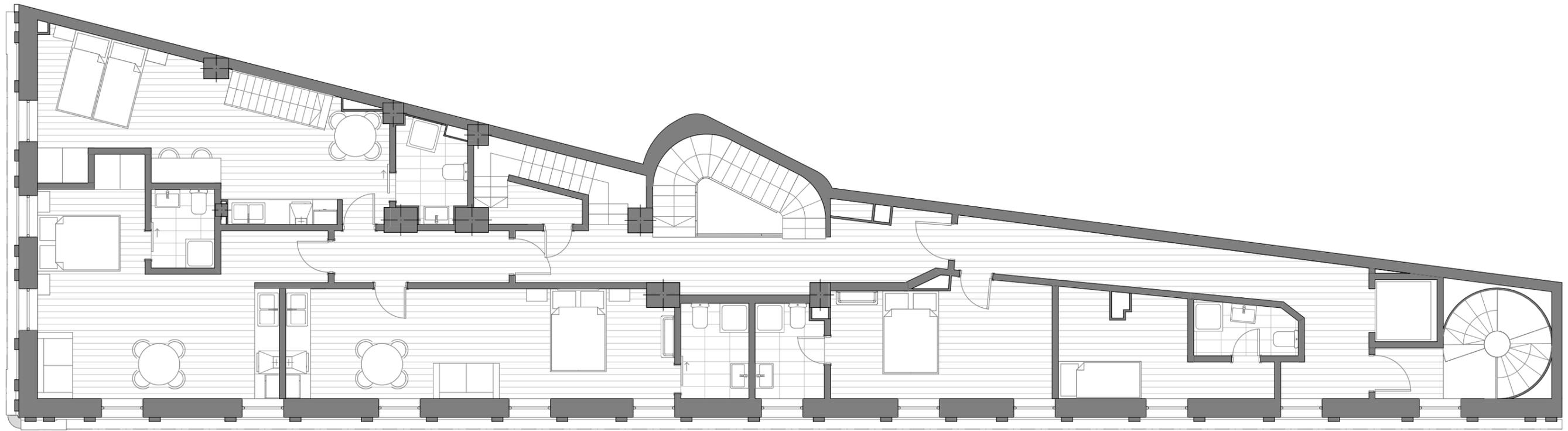
Planta Segunda.



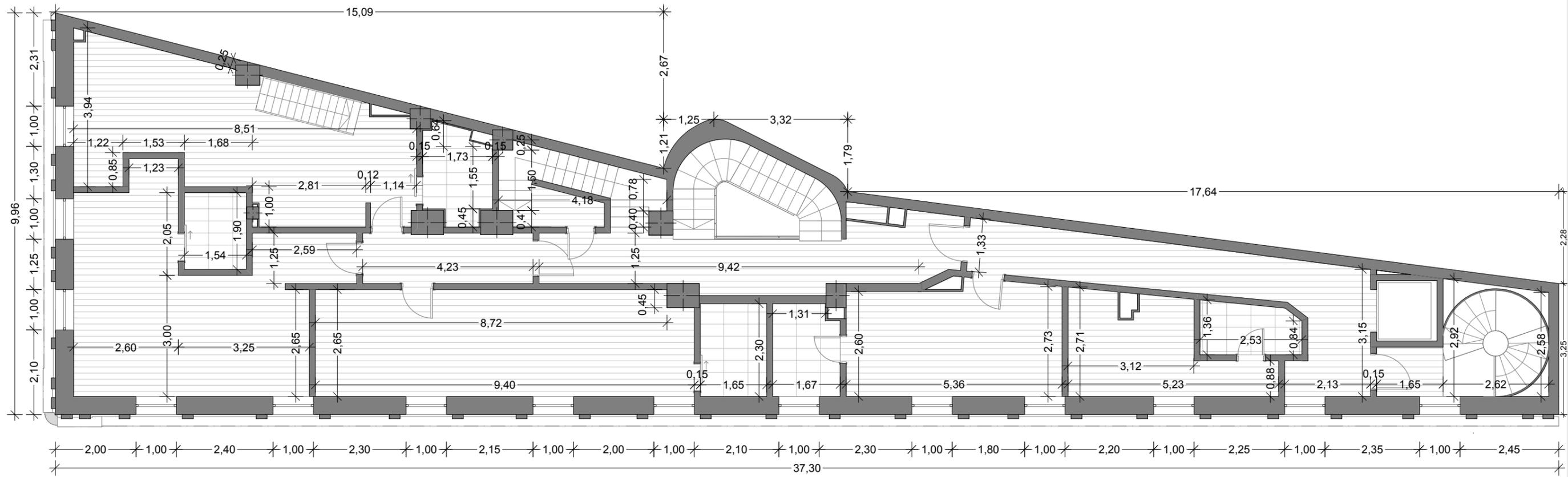
Planta Segunda acotada.



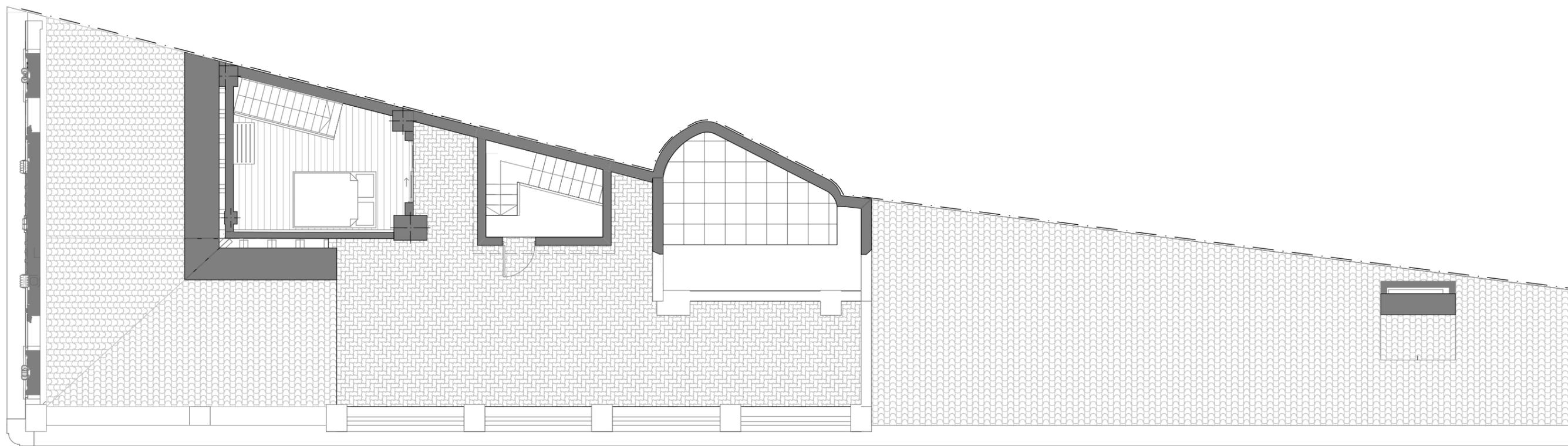
Planta Tercera.



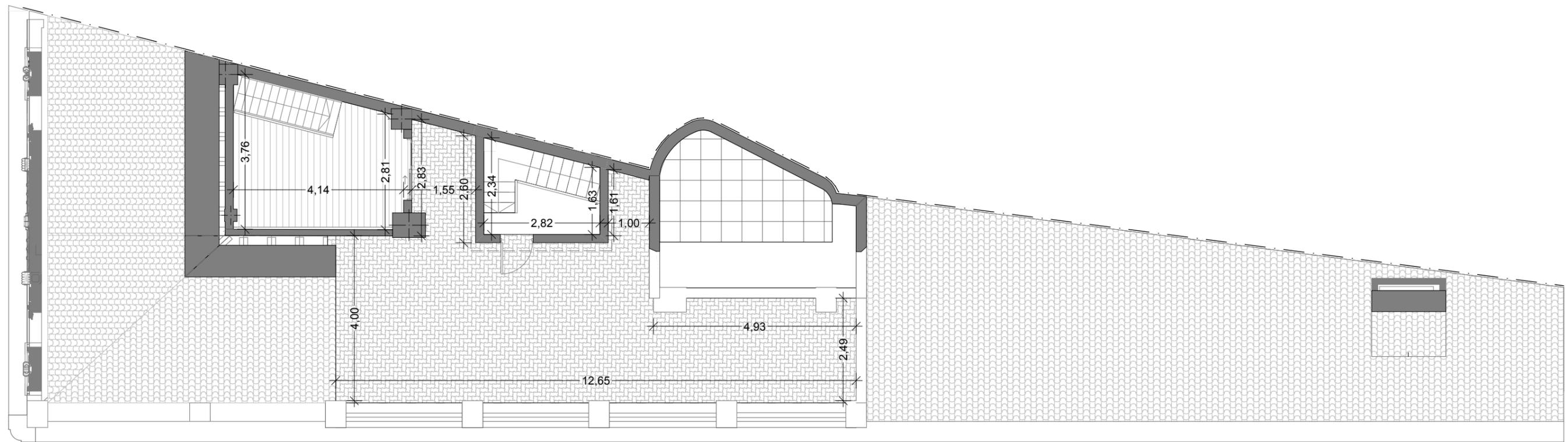
Planta Tercera acotada.



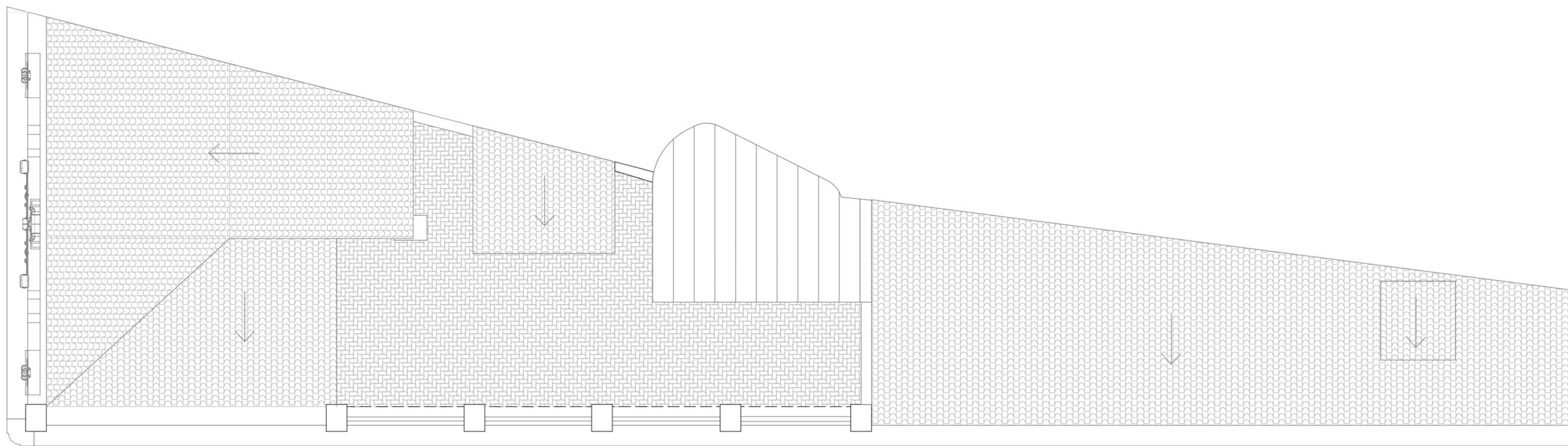
Planta Bajo Cubierta.



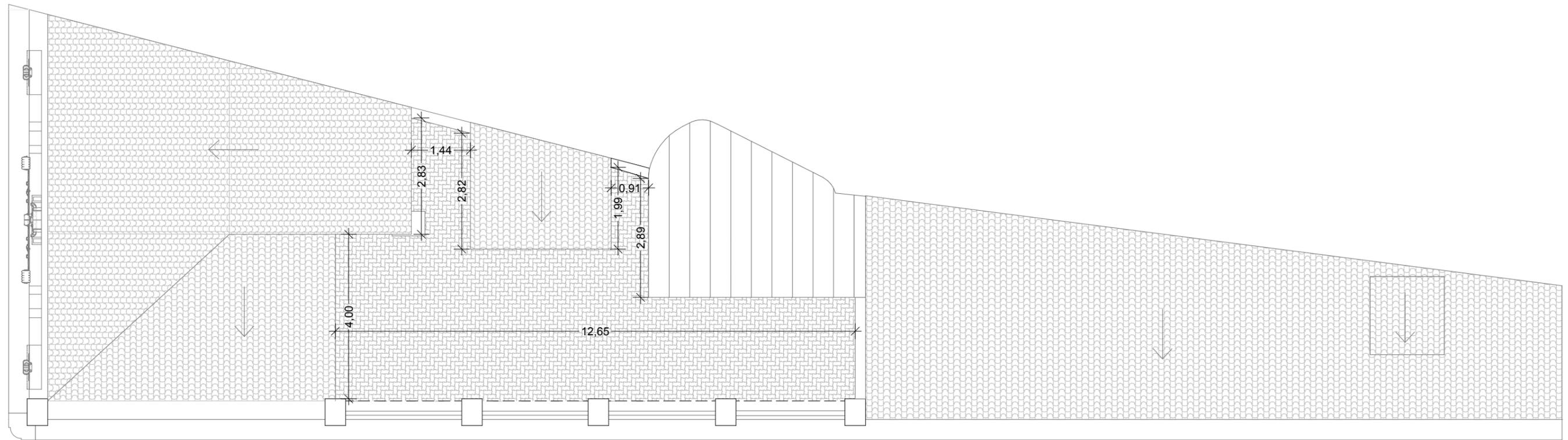
Planta Bajo Cubierta acotada.



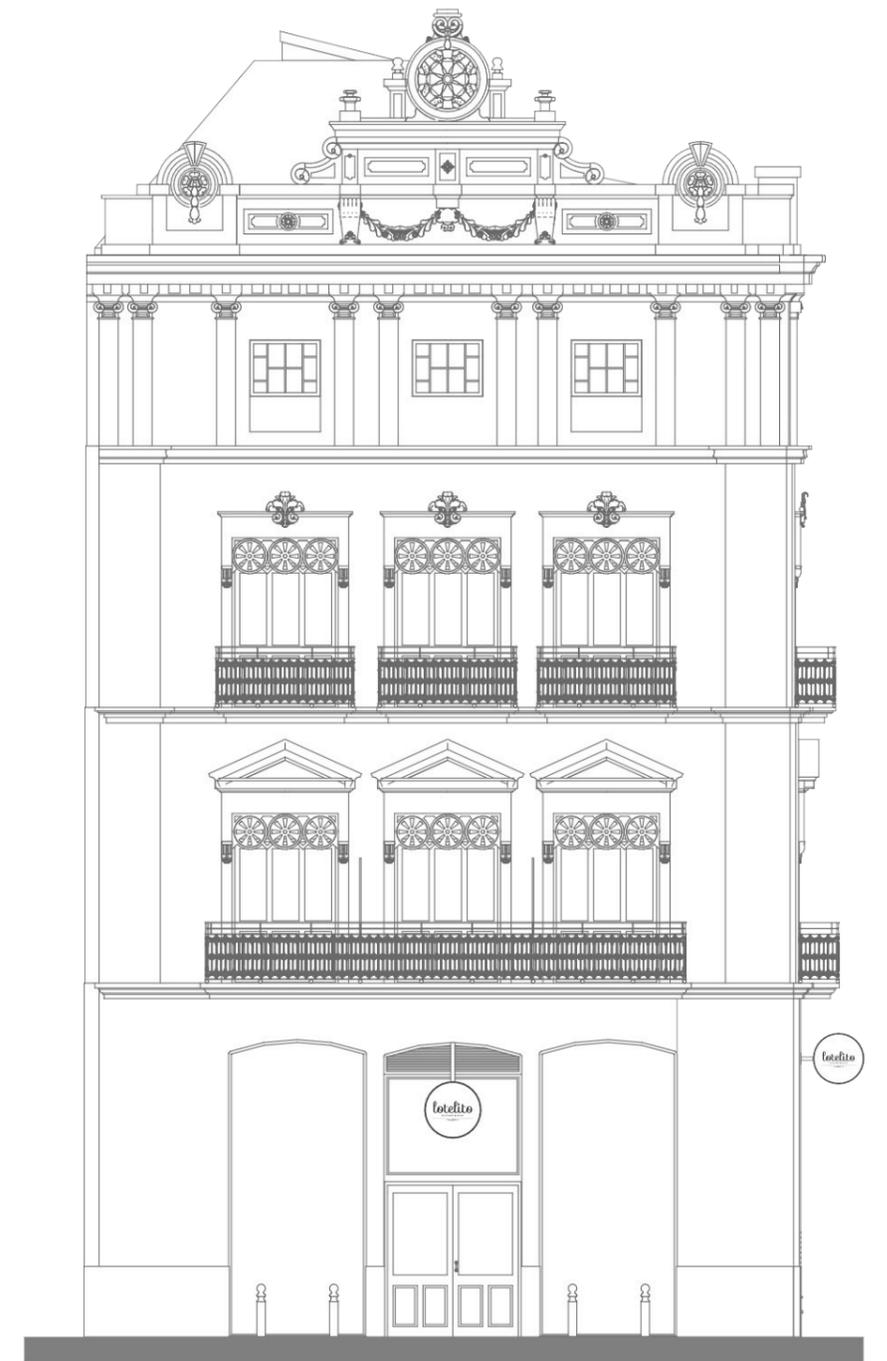
Planta Cubierta.



Planta Cubierta acotada.



Alzado (Calle Barcas).



Alzado (Calle Virués).



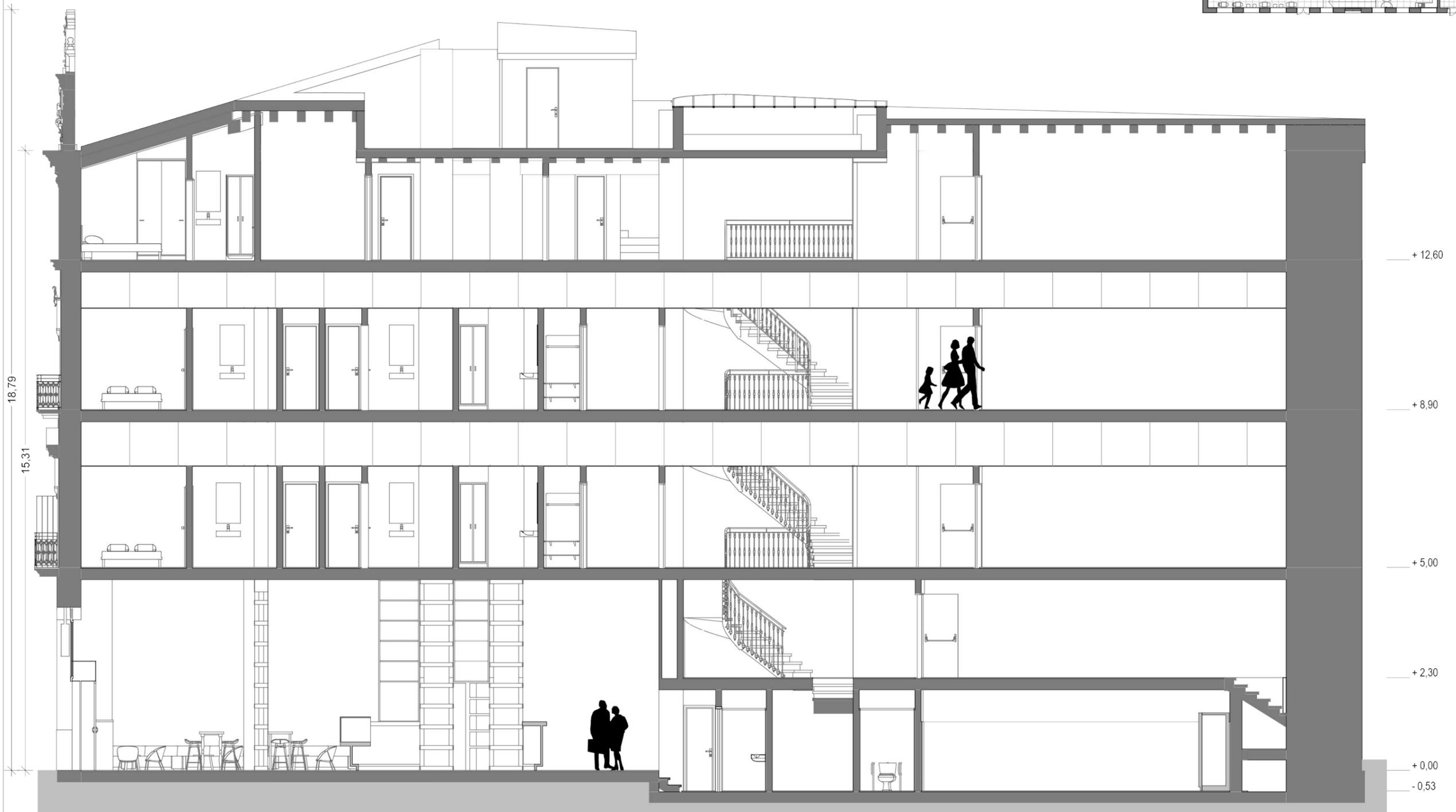
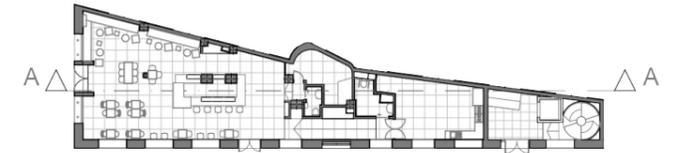
Alzado (Calle Virués).



Perspectiva general (calle Barcas)



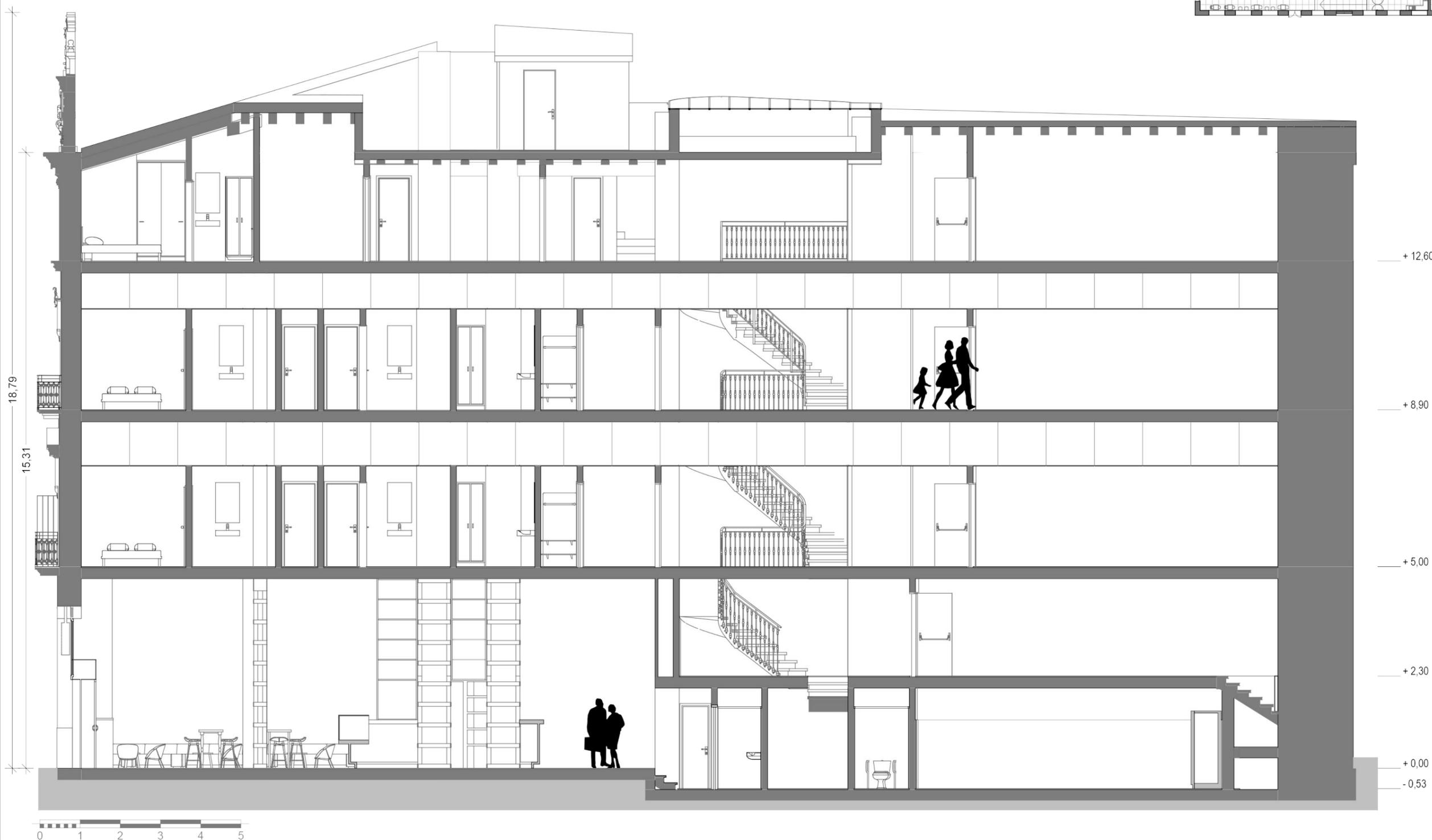
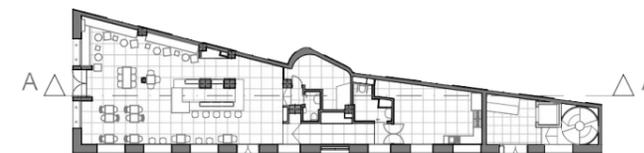
Sección A.



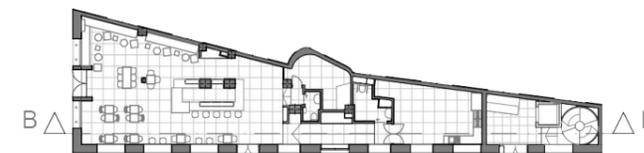
Perspectiva general



Sección A.

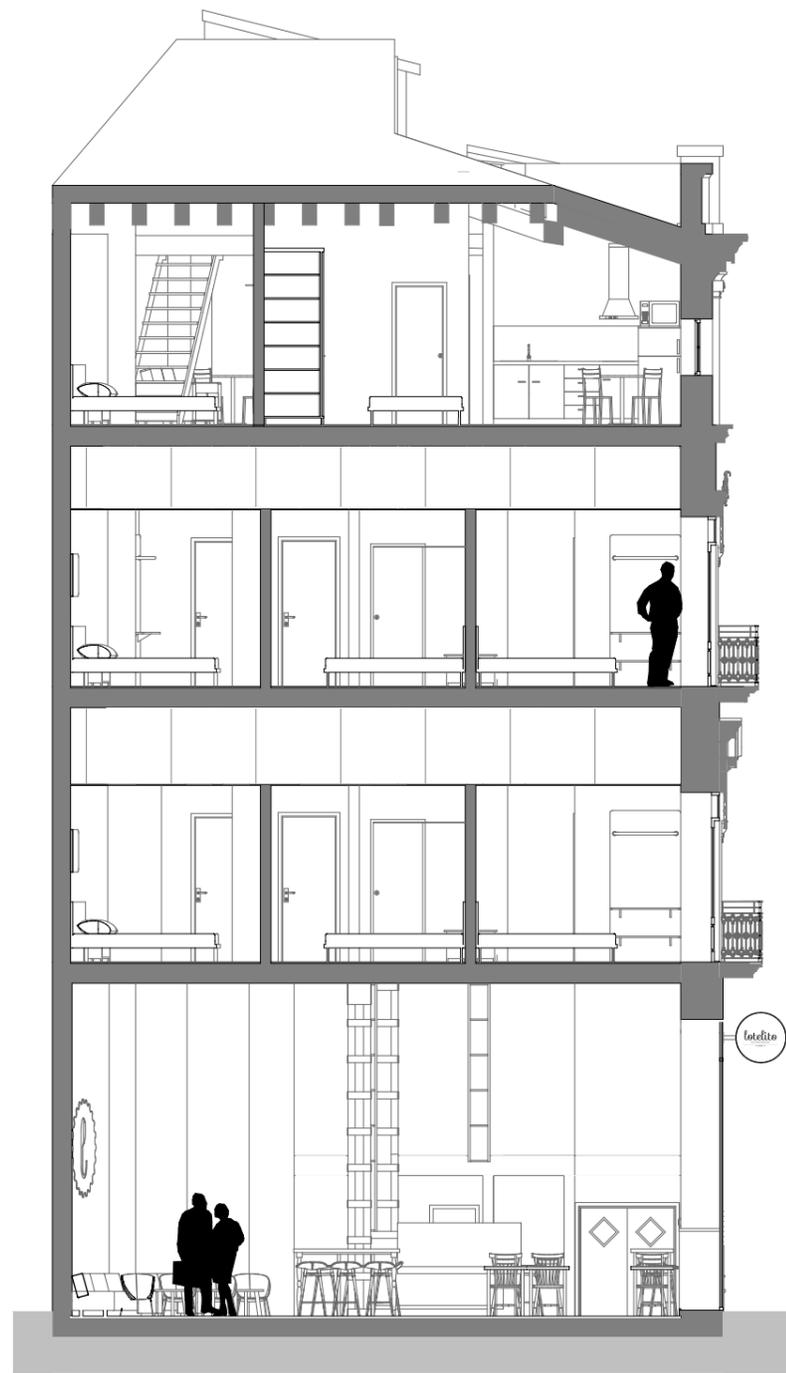


Sección B.

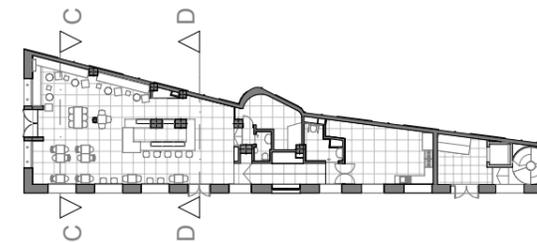
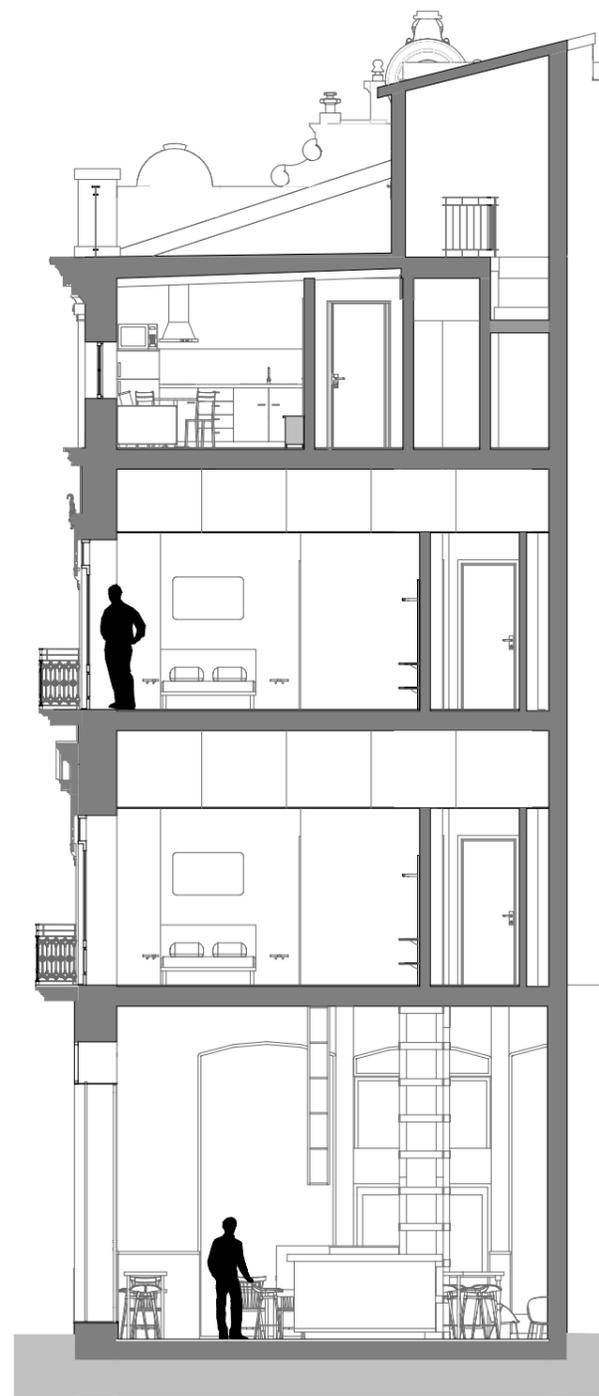


0 1 2 3 4 5

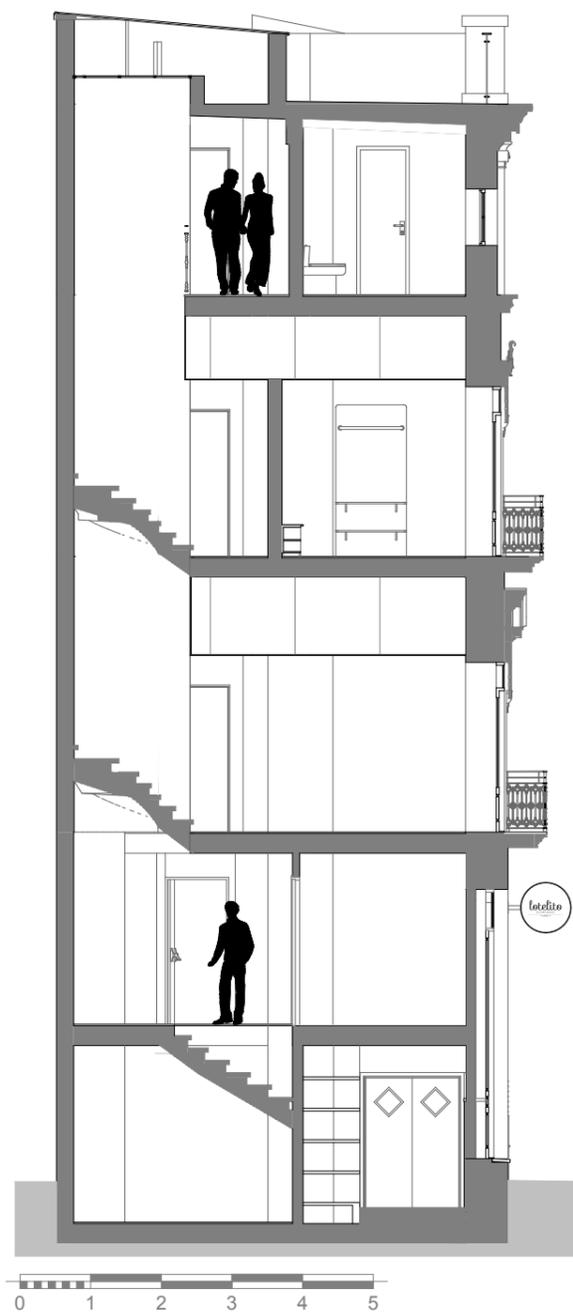
Sección C.



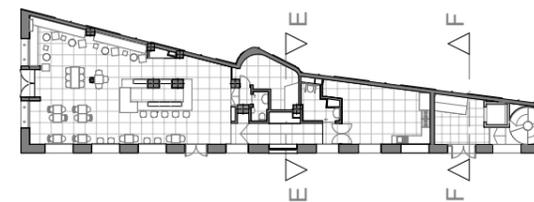
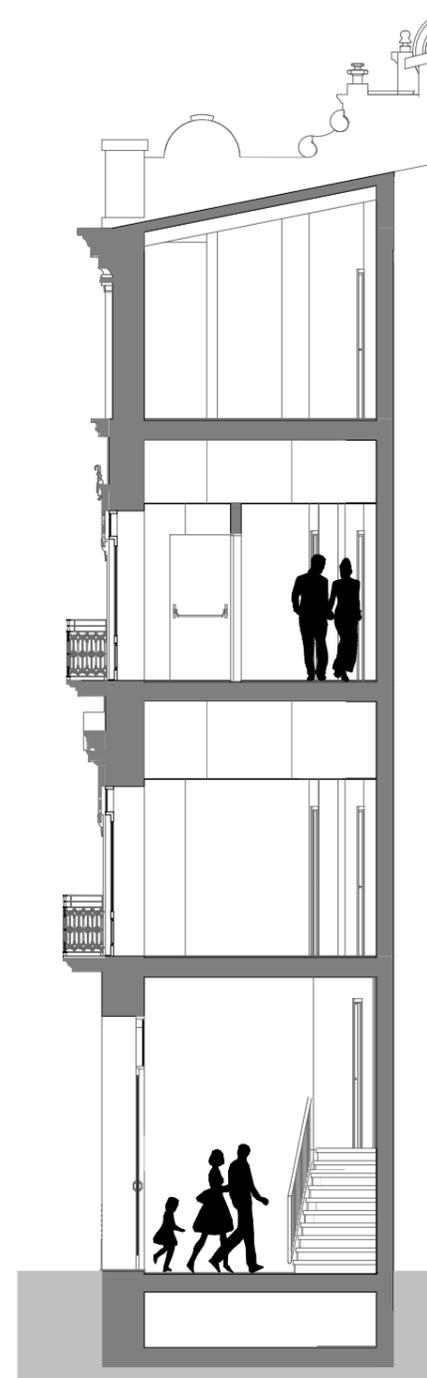
Sección D.



Sección E.

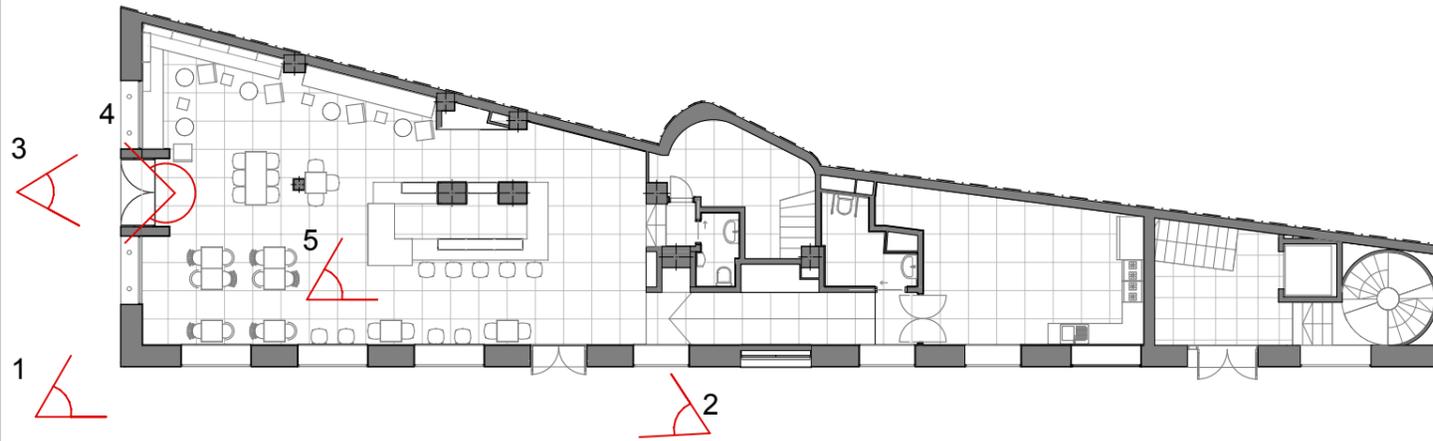


Sección F.



2.2.5 Reportaje fotográfico.

- Planta Baja



Vista 1



Vista 2



Vista 3

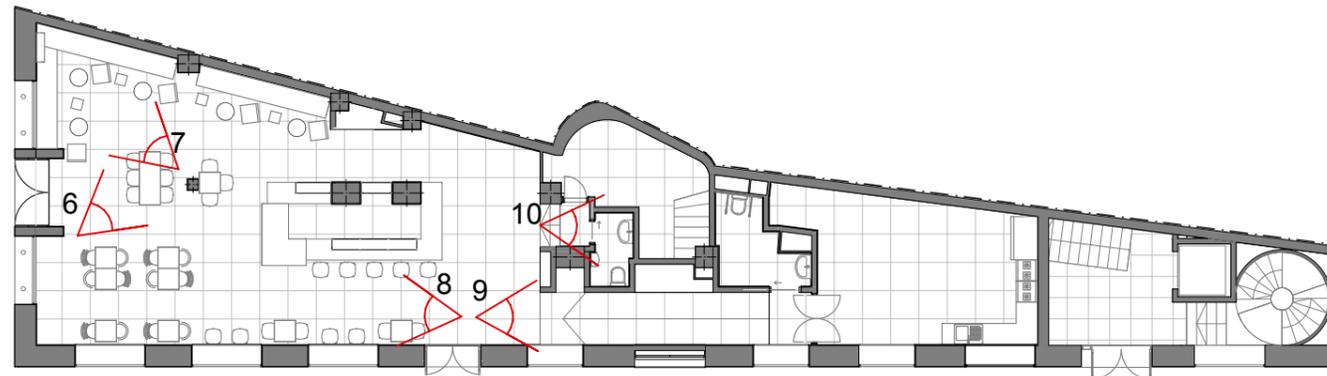


Vista 4



Vista 5

- Planta Baja



Vista 6



Vista 7



Vista 8

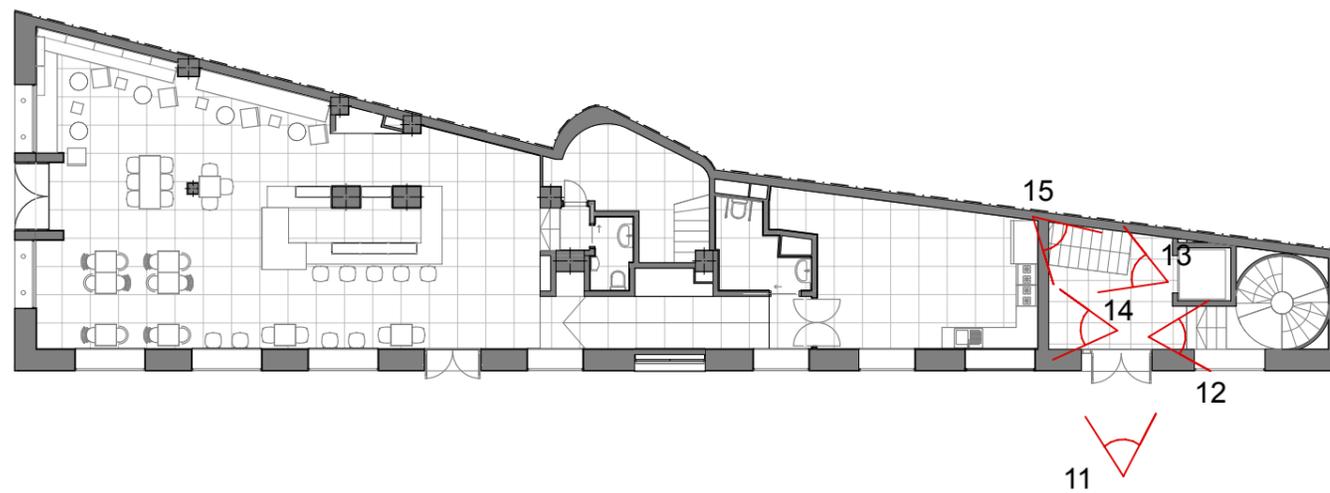


Vista 9



Vista 10

- Planta Baja



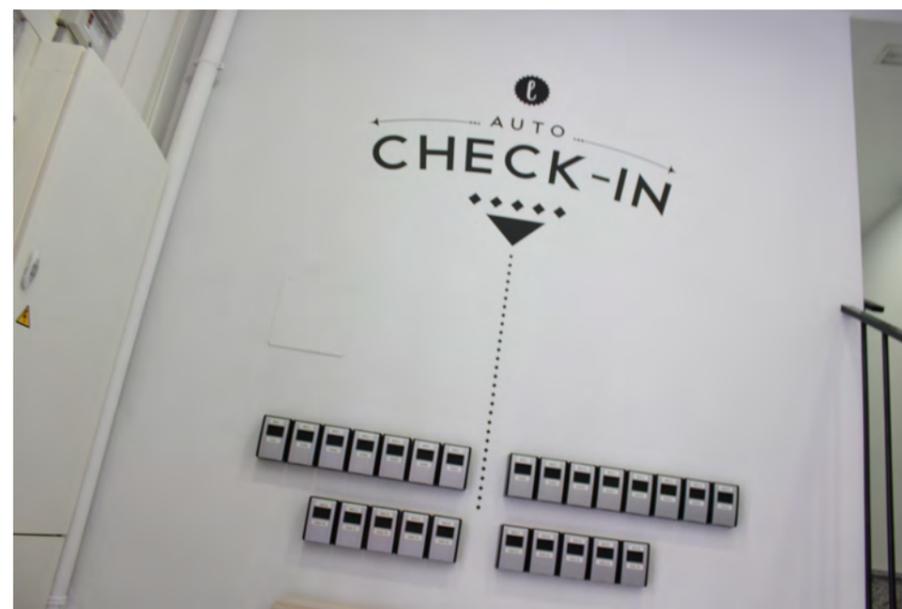
Vista 11



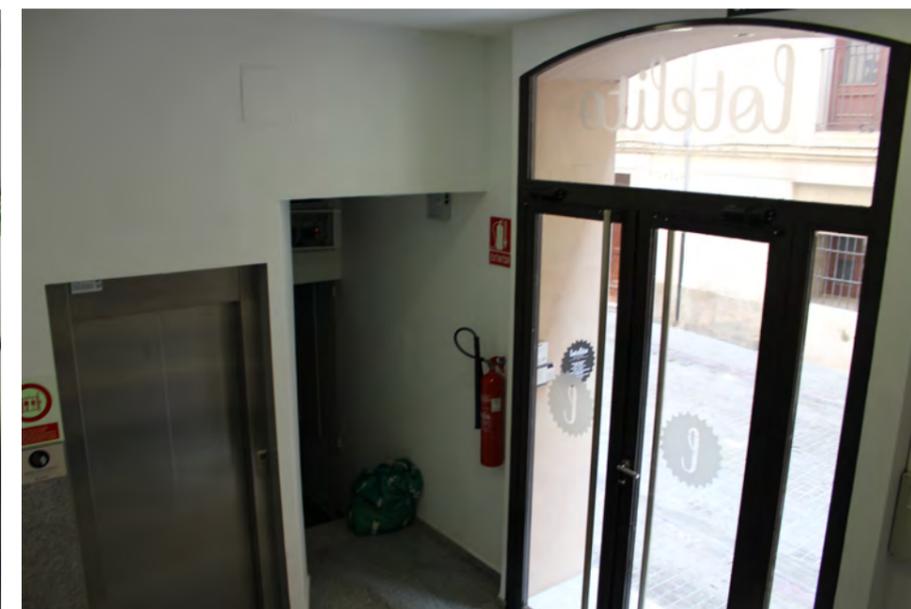
Vista 12



Vista 13

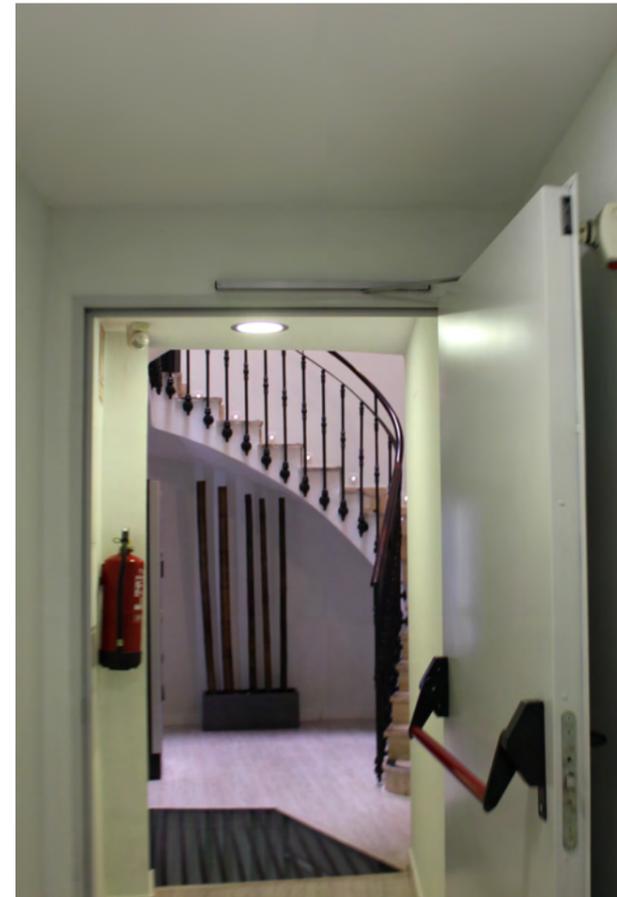
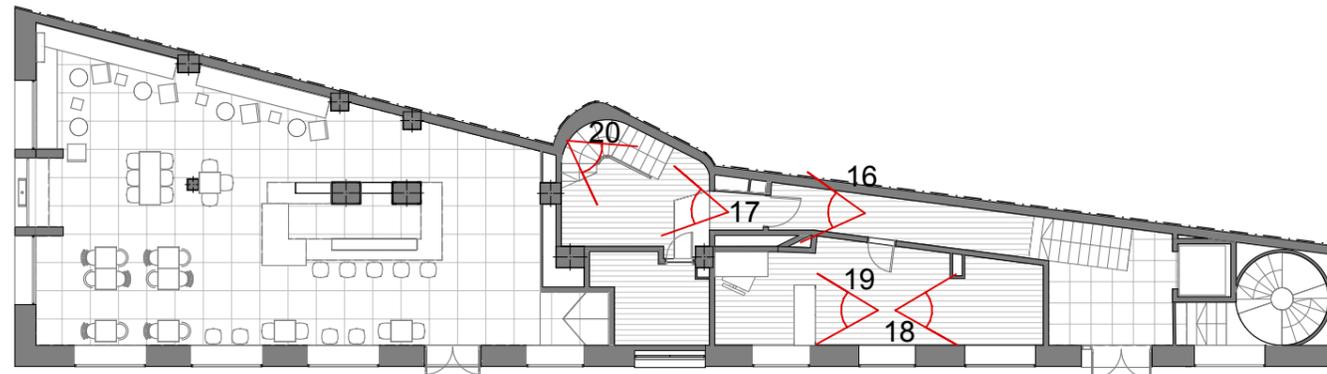


Vista 14



Vista 15

- Entreplanta



Vista 16



Vista 17



Vista 18

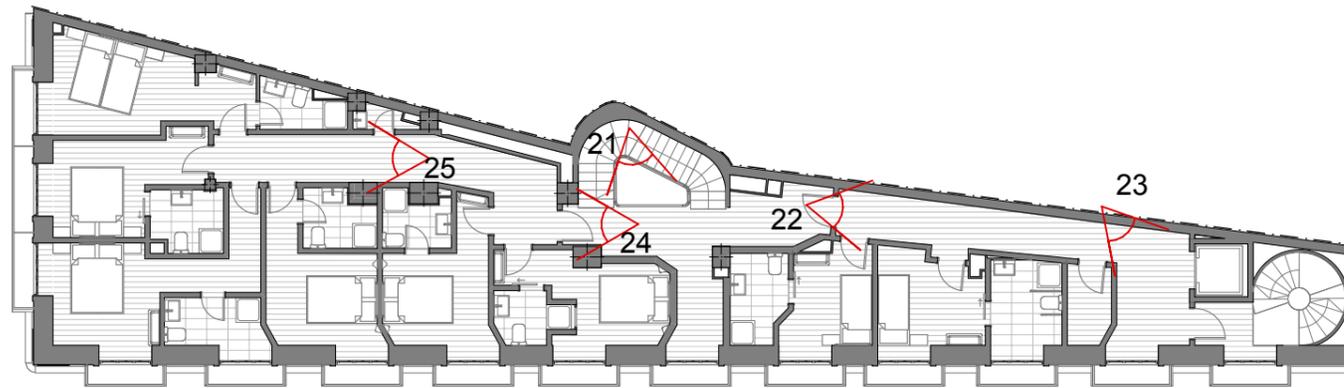


Vista 19

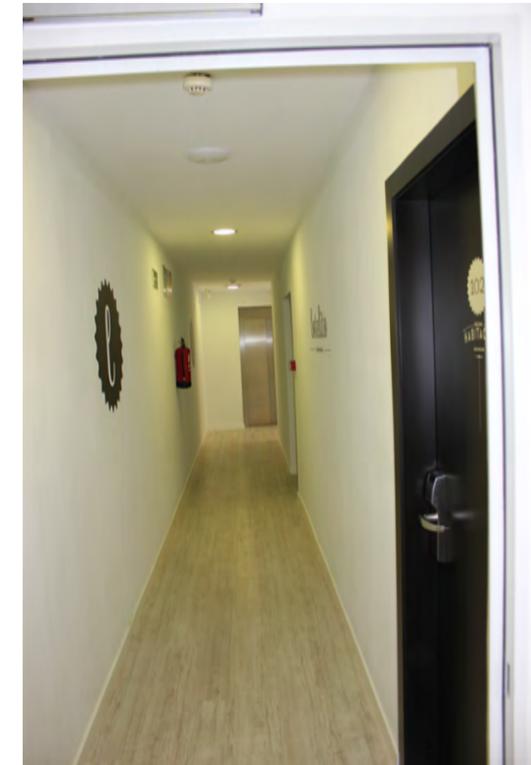


Vista 20

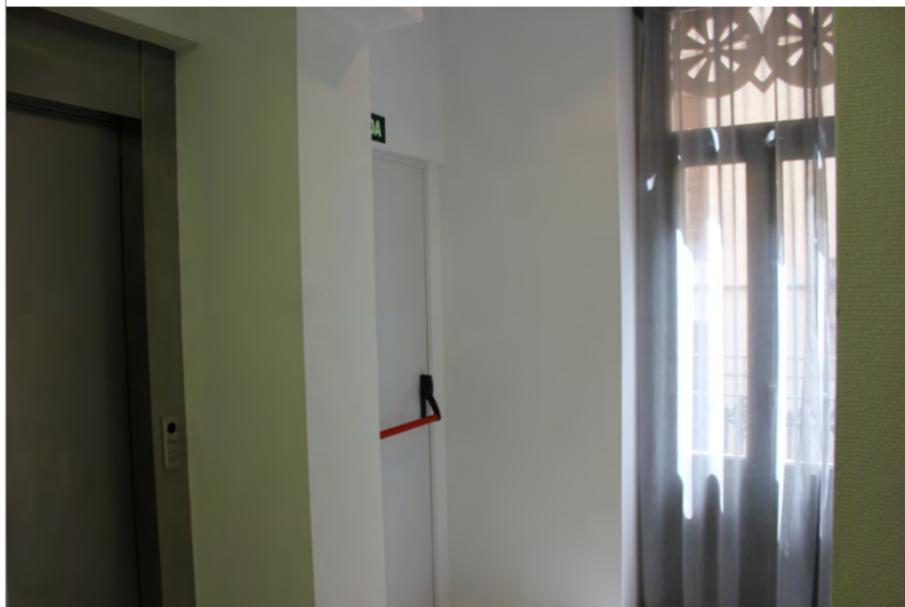
- Planta Primera



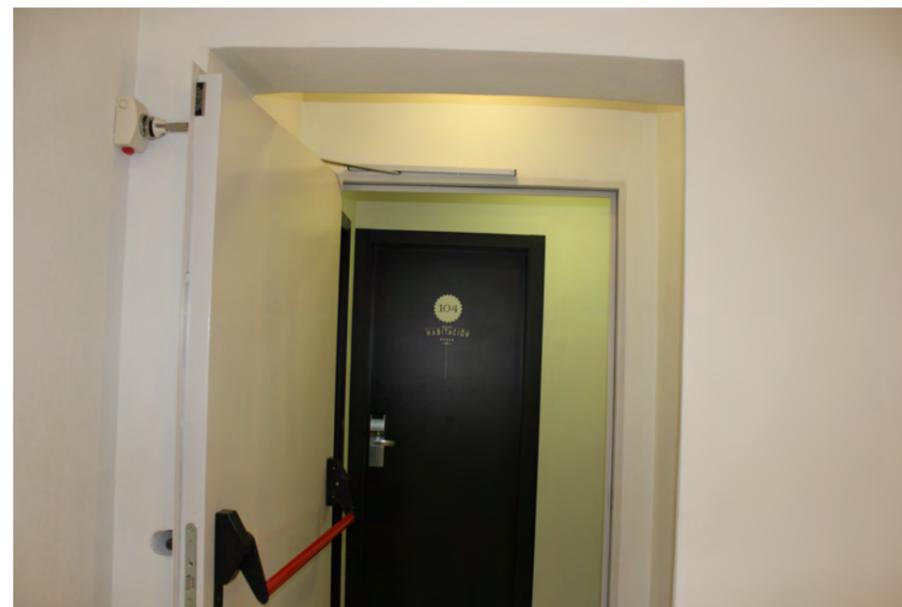
Vista 21



Vista 22



Vista 23

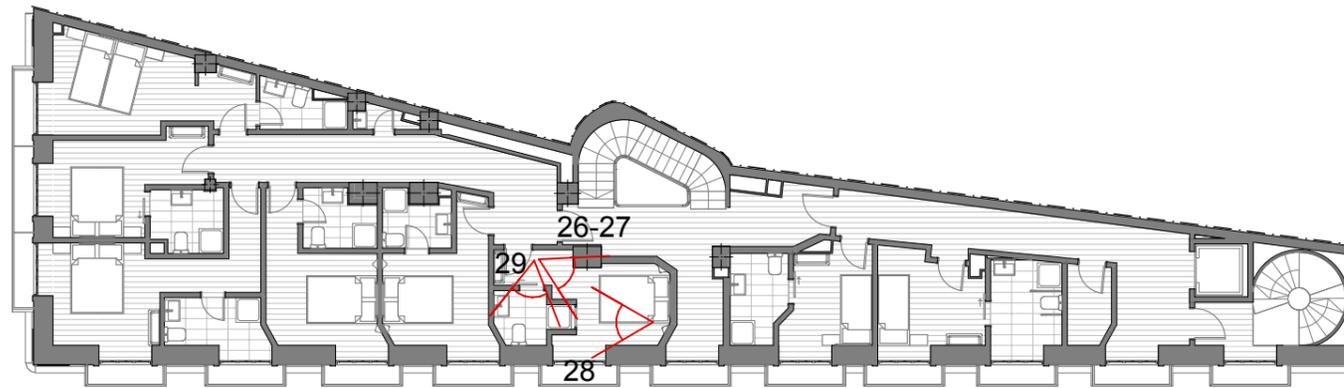


Vista 24

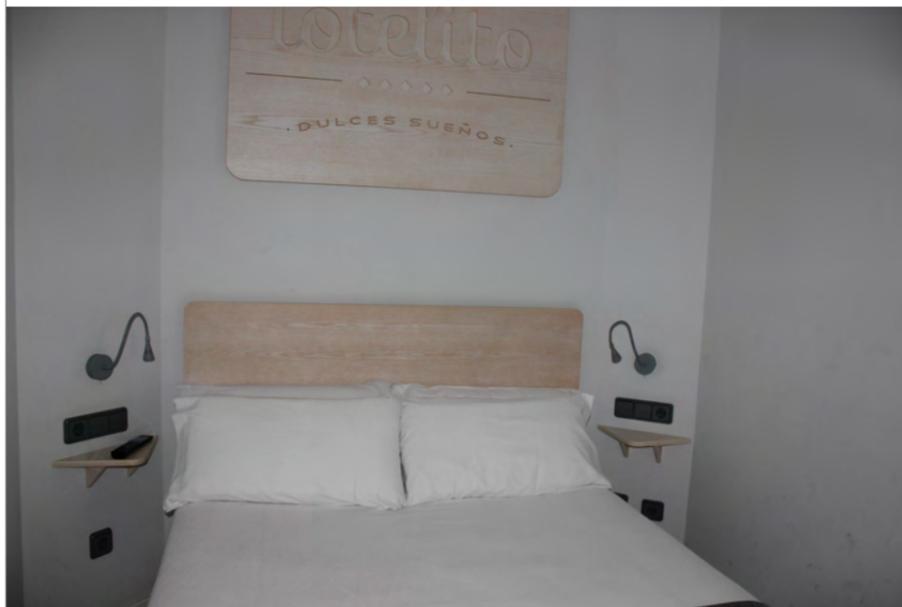


Vista 25

- Planta Primera



Vista 26



Vista 27

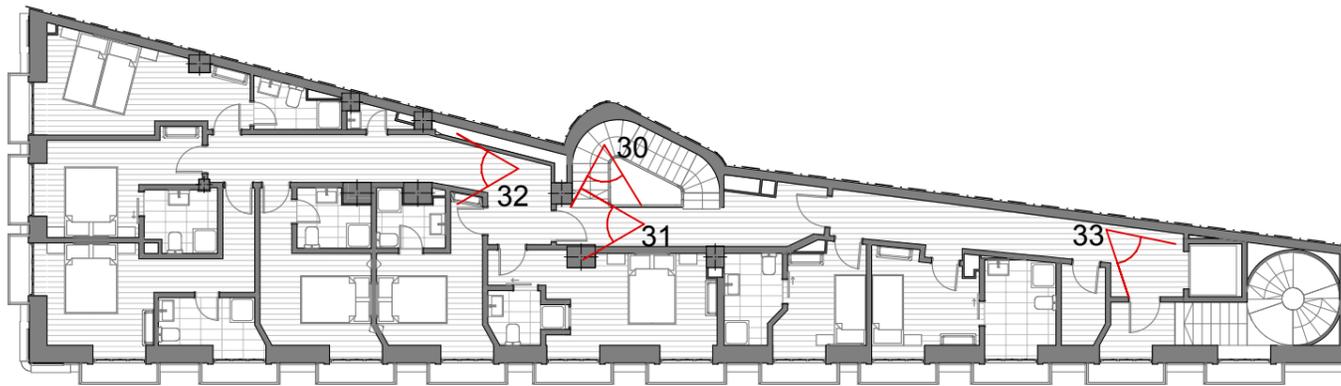


Vista 28

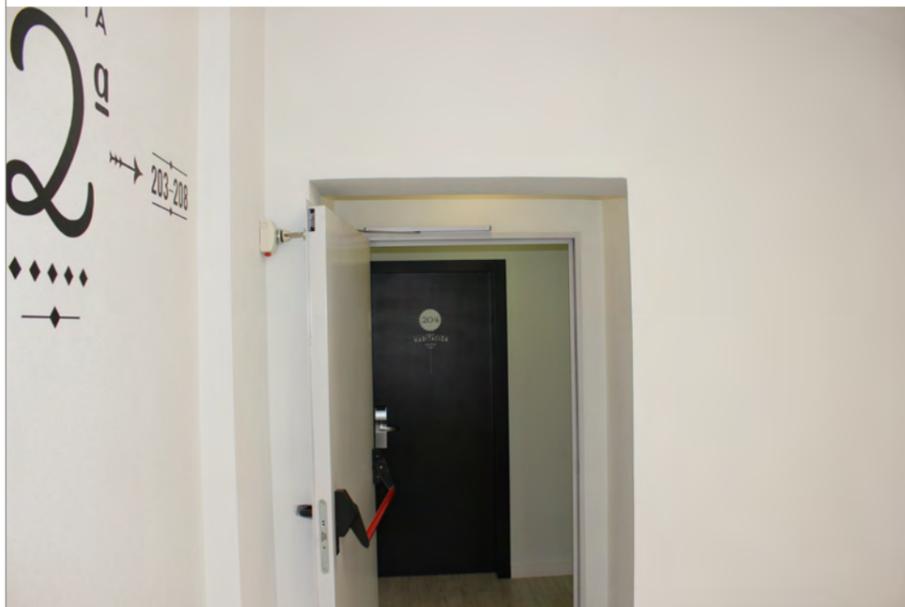


Vista 29

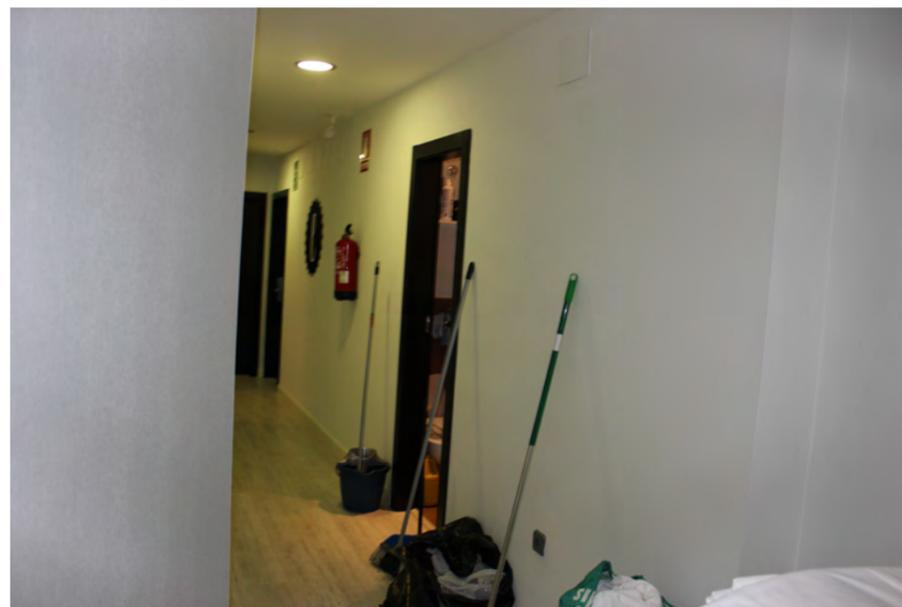
- Planta Segunda



Vista 30



Vista 31

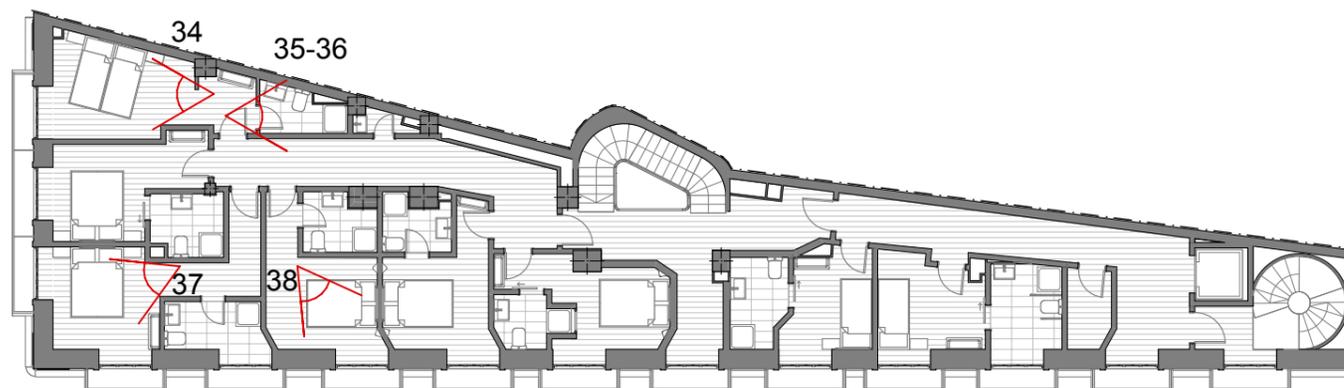


Vista 32



Vista 33

- Planta Segunda



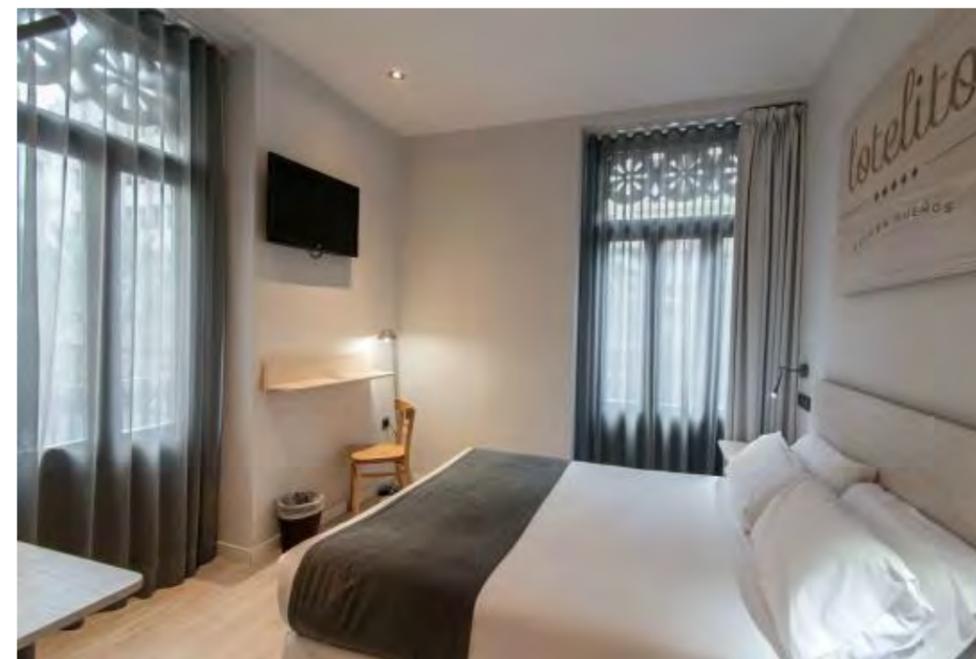
Vista 34



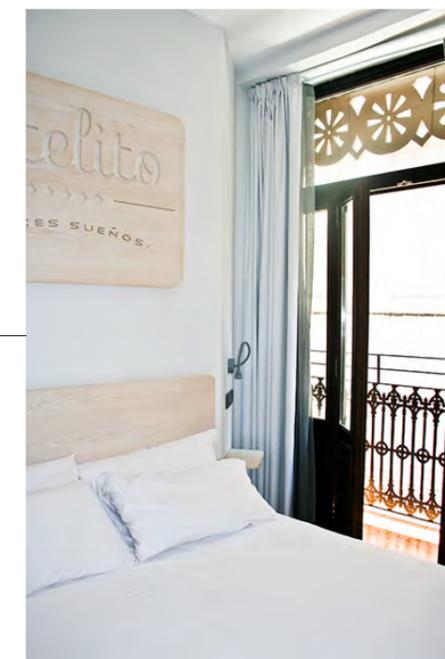
Vista 35



Vista 36

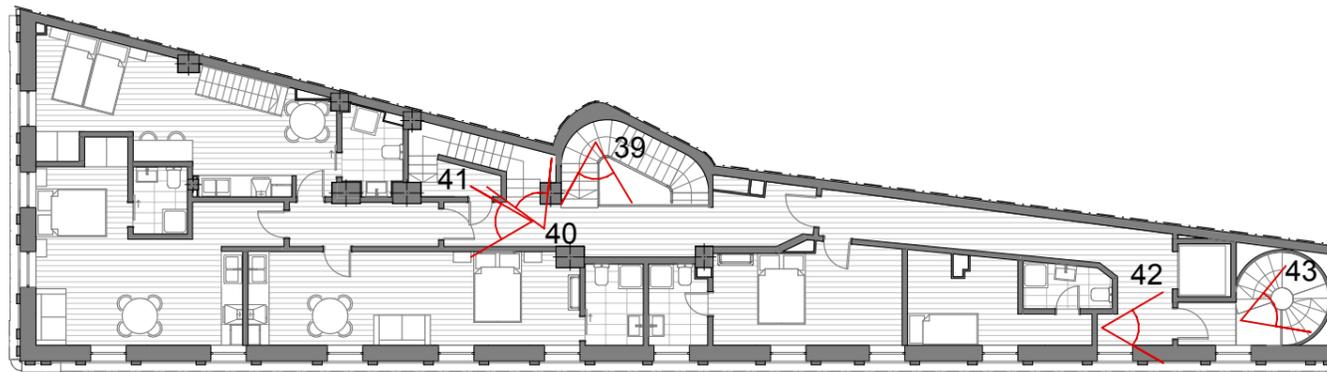


Vista 37

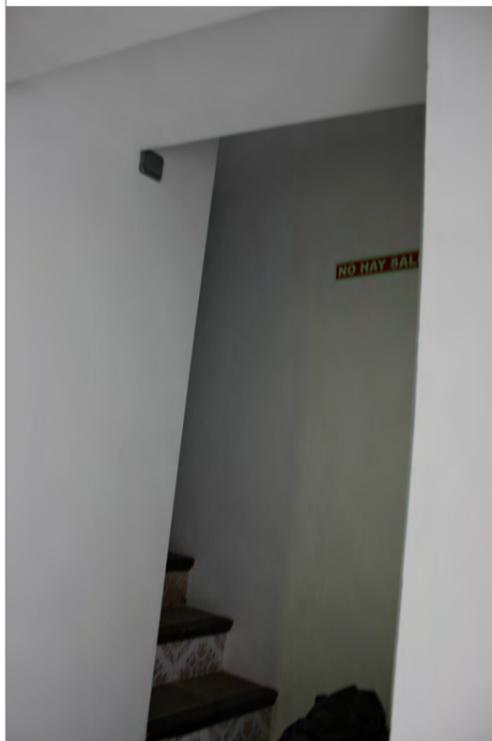


Vista 38

- Planta Tercera



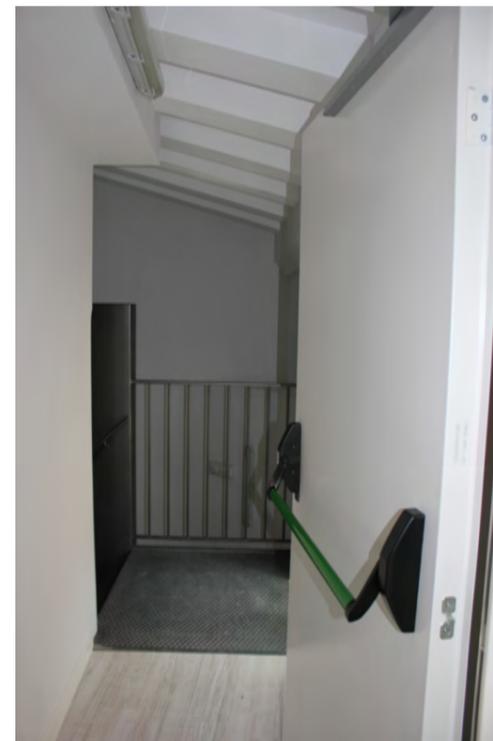
Vista 39



Vista 40



Vista 41

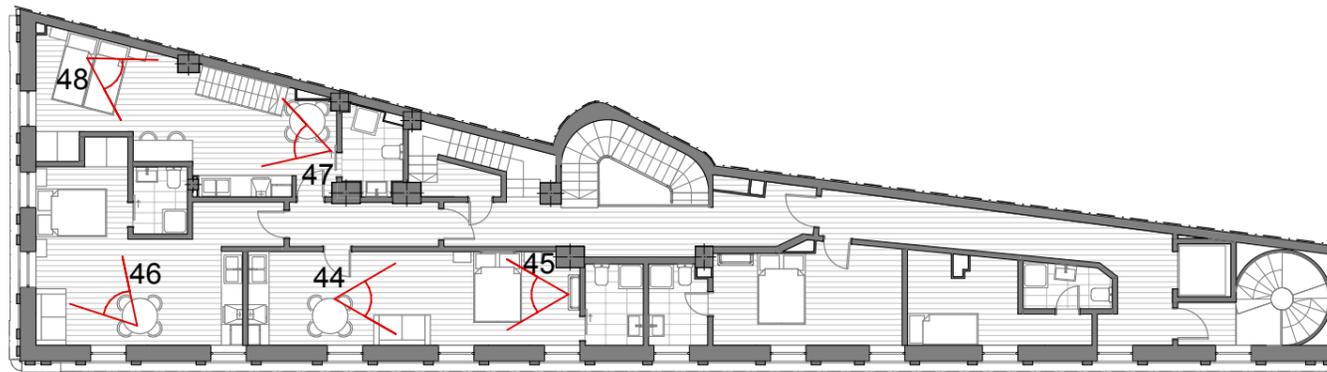


Vista 42



Vista 43

- Planta Tercera



Vista 44



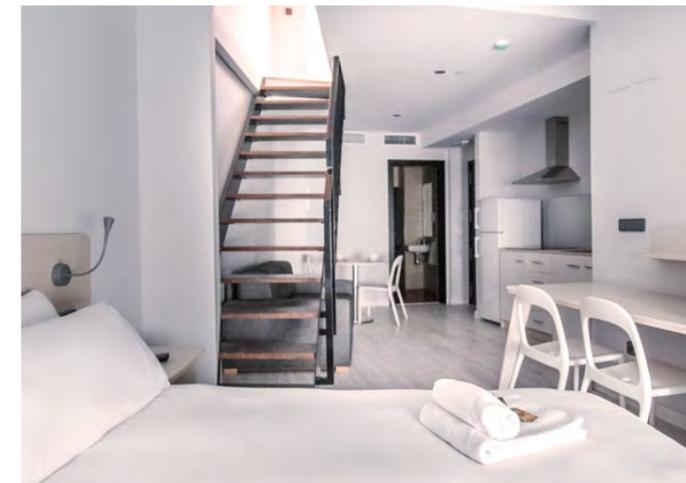
Vista 45



Vista 46

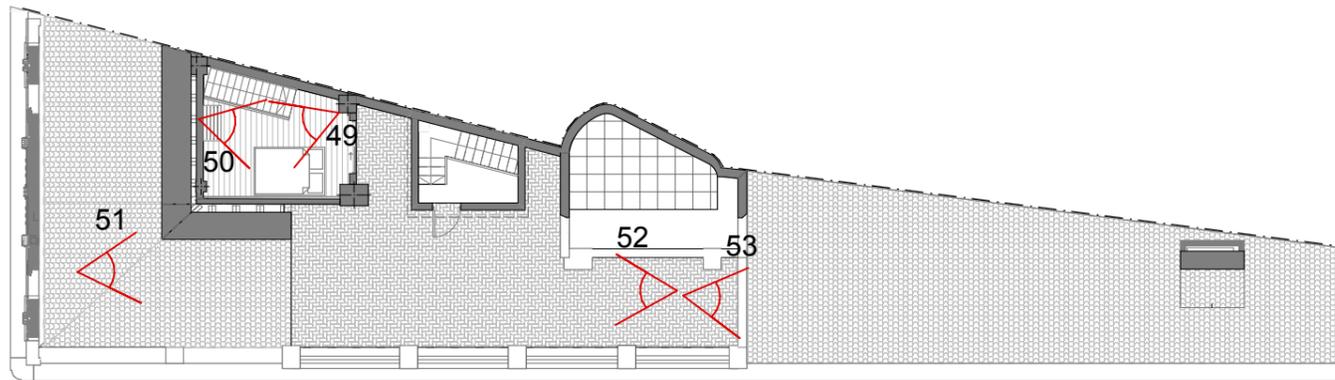


Vista 47



Vista 48

- Planta Cubierta



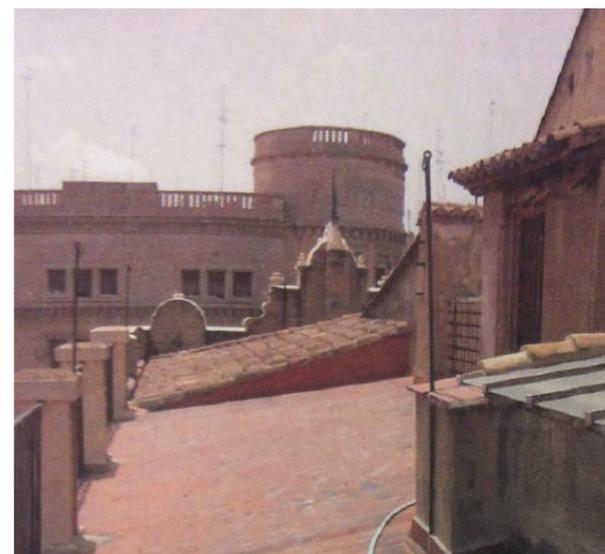
Vista 49



Vista 50



Vista 51



Vista 52



Vista 53

1. Introducción
2. Estado actual
 - 2.1 Antecedentes
 - 2.2 Documentación gráfica del estado actual
 - 2.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio**

2.3.1 Estado del sistema estructural.

Tras el estudio minucioso de los puntos singulares del edificio y consulta de información sobre la época nos podemos hacer una idea de como se compone el sistema estructural del edificio.

Se conoce por las memorias constructivas que el edificio esta compuesto por fachadas de ladrillo macizo, siendo estas portantes, y por pilares formados también por ladrillo macizo. Además de las memorias también son visibles estas características en planta baja, en el local de restauración, donde encontramos tanto un tramo de medianera como pilares sin revestir. Estos últimos reforzados.

La composición de los forjados y los materiales que lo componen nos lo desvela la memoria constructiva, puesto que todas las plantas presentan falso techo a excepción de la planta baja y parte de la buhardilla. En planta baja se pueden observar unos refuerzos de vigas que quedan vistos. Y en la buhardilla formando la cubierta vigas de madera. Con la memoria se confirma que los forjados unidireccionales de planta baja, entreplanta y planta primera están compuestos por bovedillas cerámicas y viguetas metálicas mientras que en las planta segunda y buhardilla son de madera.

De la cimentación, en las memorias aparece que esta compuesta a partir de ladrillos macizos, del mismo modo que la gran mayoría de los edificios de la época.

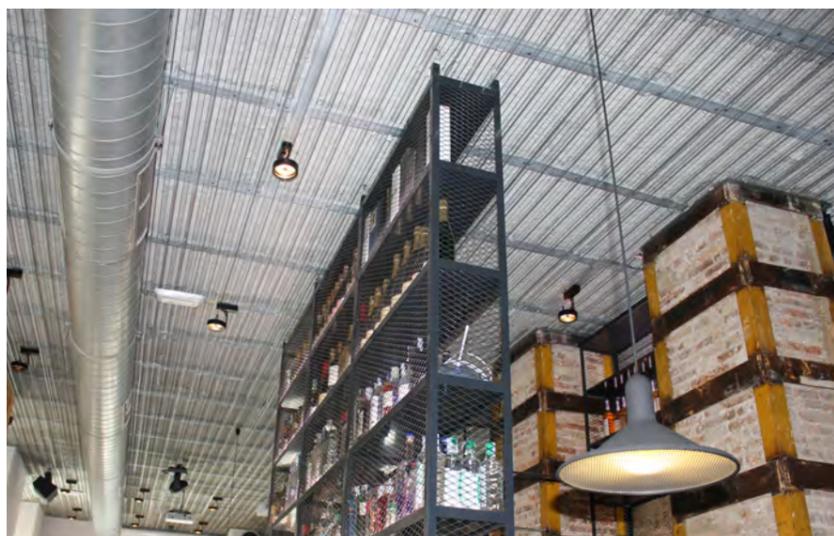
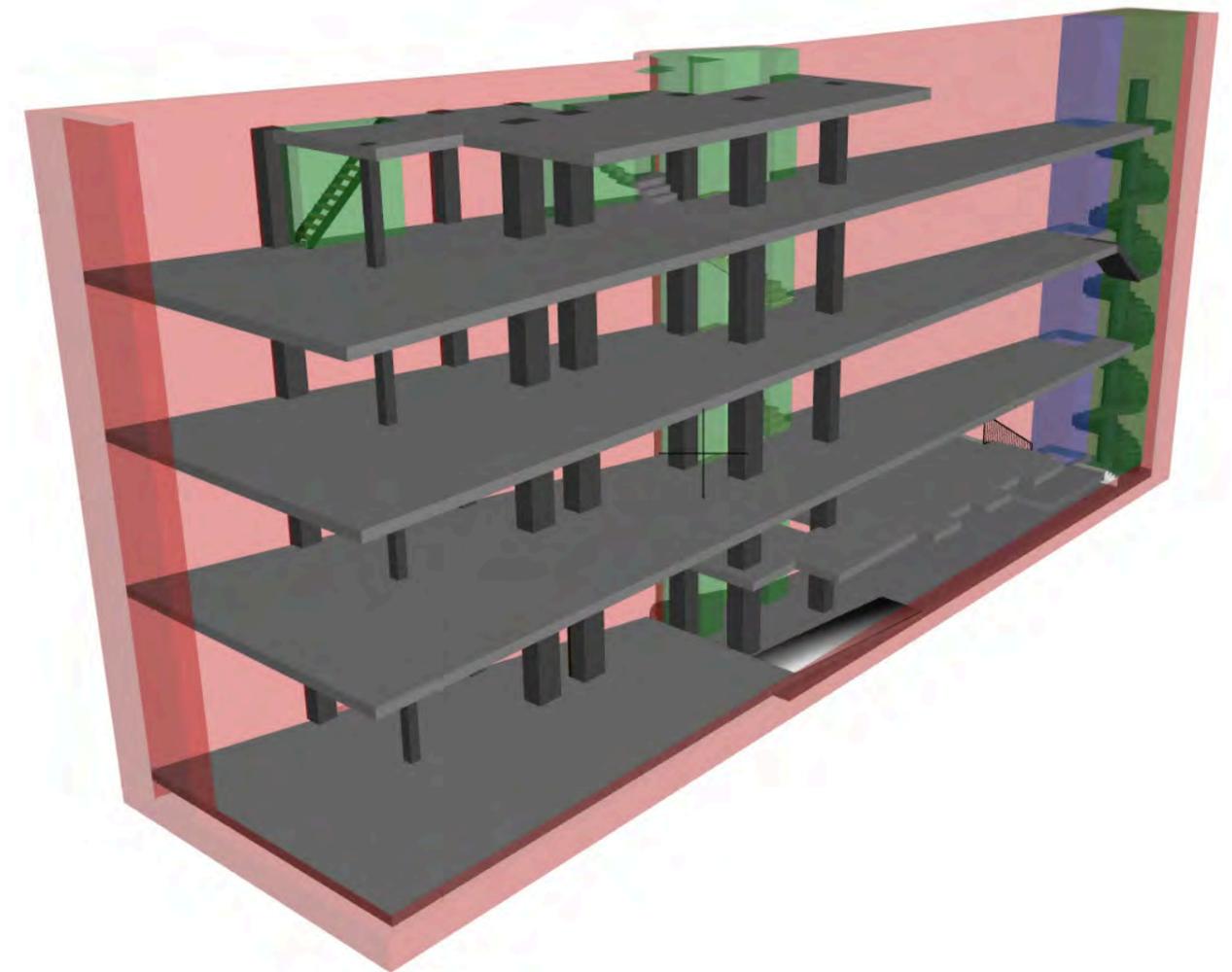


Imagen de planta baja, refuerzos estructurales.

Reproducción del esquema general de estructura del edificio.



Muros portantes Núcleos de escalera Hueco ascensor

2.3.2 Cimentación y cerramientos.

Cimentación

Las cimentaciones a finales del Siglo XIX e inicios del Siglo XX se realizaban bien de hormigón en masa, de ladrillo macizo o de mampostería, siendo este último de mayor coste. El edificio objeto de estudio, ubicado en la Calle de las Barcas, tras observar diferentes fuentes de información se posibilita la idea que la cimentación se ejecutara a base de ladrillos macizos, como describen las últimas memorias. Por otro lado también aparenta que la cimentación se llevara cabo mediante zapatas corridas, puesto que el edificio presenta muros de carga envolviendo el mismo.

Cerramientos

Como ya hemos visto anteriormente, mediante las memorias estudiadas y por puntos concretos del edificio donde se muestra desnudo, se sabe que los cerramientos se componen por fábricas de ladrillo macizo. Dichas fábricas van disminuyendo el espesor conforme va aumentando la altura, siendo el espesor medio sesenta centímetros. El edificio se encuentra en la zona pluviométrica IV. Grado de exposición al viento – (terreno tipo IV – Zona urbana). Grado de impermeabilidad exigido por el CTE = 2.

El acabado exterior de las fachadas se ejecuta a base de enfoscado maestrado y fratasado con mortero hidrófugo y arena de río $\frac{1}{4}$ en paramentos verticales, pintado con pintura plástica mate para fachadas. Se le da una textura imitando sillares aburrajados.

También se puede apreciar en la parte inferior de la fachada existe un bloque de piedra caliza aburrajada de una altura aproximada de un metro en la calle barcas. En la calle Virués va disminuyendo la altura a medida que se adentra en la calle por causa de la pendiente.



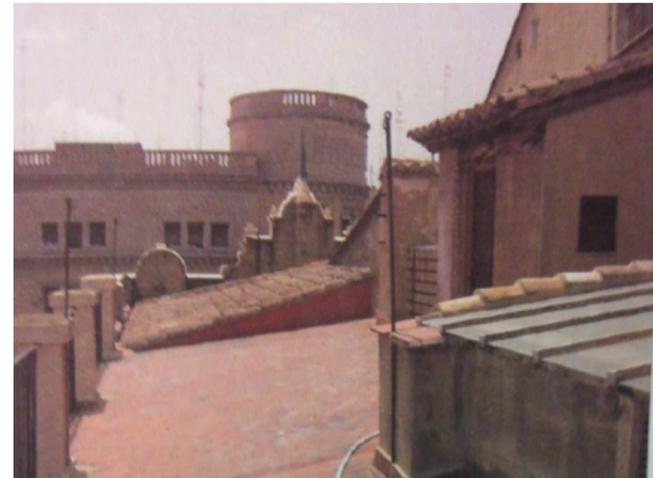
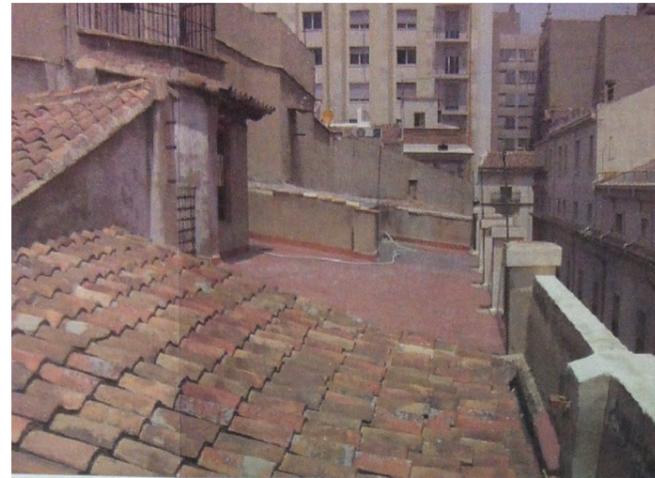
Imagen perteneciente a bloque de piedra caliza en calle Virués.

2.3.3 Cubiertas y red de saneamiento.

Cubierta

Nos encontramos con dos tipos de cubierta, por un lado y en diferentes zonas la presencia de cubierta inclinada de tejas tipo árabe existente en la que se incluyen la barrera de vapor, lámina asfáltica de 6 Kp/cm², capa de aislamiento térmico formado por poliestireno extruido de 5 cm de espesor en la última intervención. Todo esto sustentado a partir de vigas, viguetas y listones de madera y revestido en el interior con falseados de escayola entre las viguetas.

El otro tipo de cubierta presente es plana transitable sobre forjado unidireccional de viguetas semiresistentes. Capa aislante mediante panel de poliestireno extruido de 3 cm y membrana impermeabilizante, con pavimento de baldosa de arcilla cocida.



Imágenes de la cubierta, imágenes procedente de la memoria de la clínica médica (2003).



Imagene de la buhardilla, habitación con dos alturas.

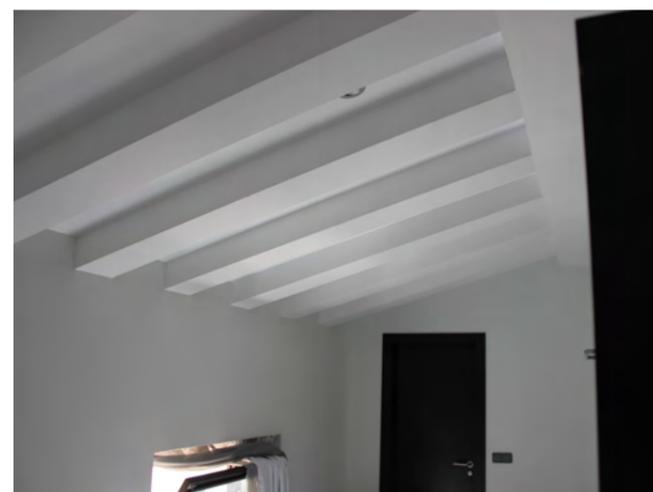
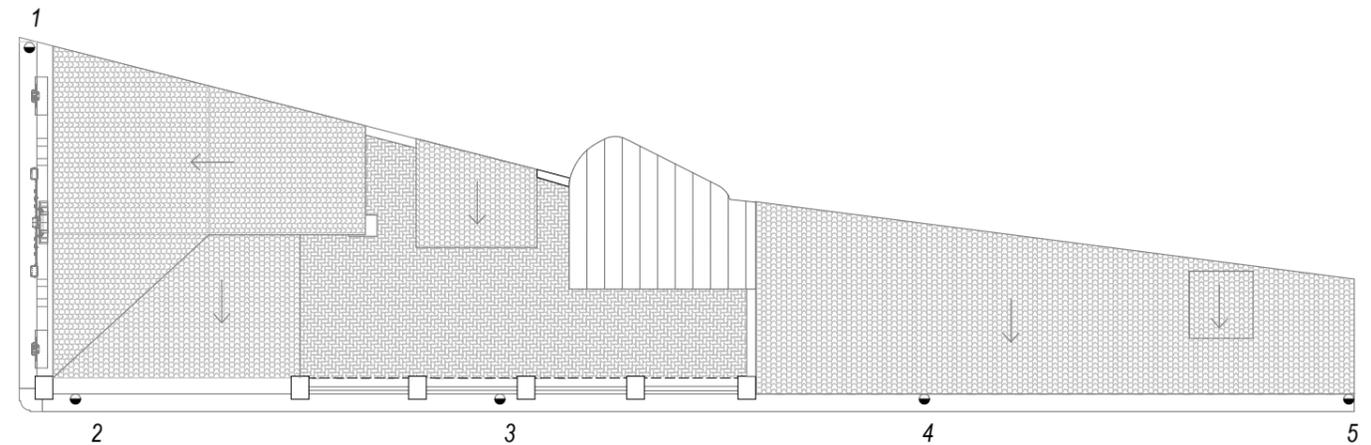


Imagen de apartamento, segunda planta.

Red de saneamiento

La red de saneamiento original del edificio no se conoce, a excepción de la recogida de aguas pluviales. Por documentación recopilada se conoce, en mayor o menor medida, la localización de los huecos para las bajantes. Por otra parte existe una red de desagües que a través de sumideros recoge las aguas pluviales de cubierta, manifestándose en puntos concretos de la fachada.



2.3.4 Pavimentos y revestimientos.

Pavimentos

En planta baja (local de restauración) se pavimenta se puede decir que en su totalidad a partir de solado de baldosas de gres porcelánico de 596 x 596 mm de tono negro-grisáceo.

Por otro lado, en el negocio hotelero, del que tenemos mayor información nos encontramos interiores de habitaciones y pasillos: pavimento laminado con resistencia a la abrasión AC4 formado, por lamas de 1200 x 190 mm, construidos por tablero base de HDF laminado decorativo en pino, acabado con capa superficial de protección plástica, de endurecimiento UV, sin disolventes, para interiores. Clase 1 para pendientes menores al 6% ensamblado mediante encolado simple completo entre las tablas, con adhesivo tipo D3 (antihumedad). Todo el conjunto instalado en sistema flotante sobre aislamiento termo-acústico de cámaras con panel rígido de lana mineral. ISOVER tipo ARENAPLUS de 45 mm de espesor.

En interiores de zonas húmedas encontramos solado de baldosas de gres porcelánico de 59,6x31,6 cm, recibida con mortero de cemento M-5 y arena de miga 1/6, rejuntado con lechada de cemento blanco BL-V 22,5, colada sobre lámina anti-impacto y anti-ruido.

Otros pavimentos diferentes que también posee el edificio pero de los cuales disponemos menos información son; la entrada al negocio hotelero, revestido mediante baldosas de granito; y en la cubierta transitable, revestida mediante baldosa de arcilla cocida (rasilla).



Imágenes de la cubierta transitable, pavimento de arcilla cocida .



Imágenes de la entrada al hotel, pavimento de granito .



Imágenes del hotel, pavimento laminado .



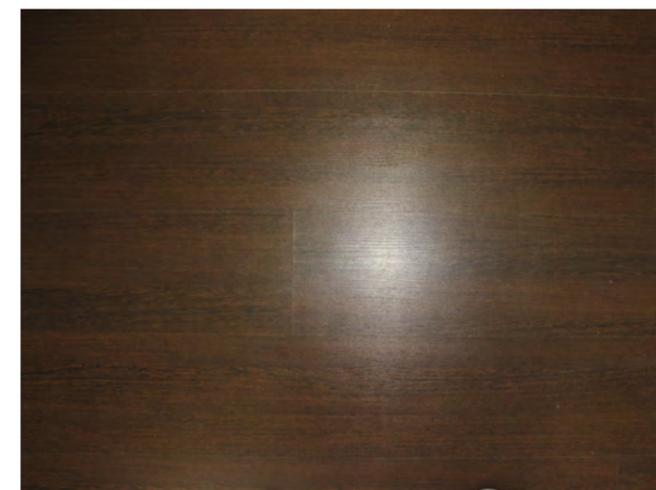
Imágenes del hotel, pavimento laminado .



Imágenes del local de restauración, pavimento de gres porcelánico .



Imágenes del local de restauración, pavimento de gres porcelánico .



Imágenes del hotel, pavimento laminado .



Imágenes del hotel, pavimento de gres porcelánico .

Revestimientos

El primer lugar damos con las fachadas, compuestas por enfoscado maestrado y fratasado con mortero hidrófugo y arena de río $\frac{1}{4}$ en paramentos verticales, pintado con pintura plástica mate para fachadas.

En planta baja, en el local, encontramos tanto en gran parte del local, como en los baños un revestimiento formado a partir de alicatado de dimensiones 200 x 100 mm hasta media altura y el resto a base de enlucido de yeso blanco. En determinadas zonas se acaba con una pintura negra.

En paredes interiores del hotel encontramos enlucido de yeso blanco en paramentos verticales de ladrillo (en zona zaguán de planta baja) de 3 mm de espesor, formación de rincones, guarnecidos de huecos, remates de rodapié. También encontramos parte del zaguán revestido del mismo material que el solado, a partir de granito.

En las paredes de los cuartos húmedos de las habitaciones encontramos revestimiento vertical de gres de dimensiones aproximadas de 600 x 300 mm.

En techos interiores: falso techo formado por una estructura de perfiles continuos en forma de "U" de 47 mm de ancho separados entre ellos 600 mm, suspendidos del forjado por medio de horquillas especiales y varilla roscada a la cual se atornilla una lámina de yeso laminado de 13 mm de espesor.

Bóveda de la escalera existente: enfoscado fratasado sin mastrar con mortero de cemento blanco BL-11 42,5 R y arena de río $\frac{1}{4}$, en losa inclinada de escalera de 20 mm de espesor.



Imagen de la fachada, enfoscado maestrado.

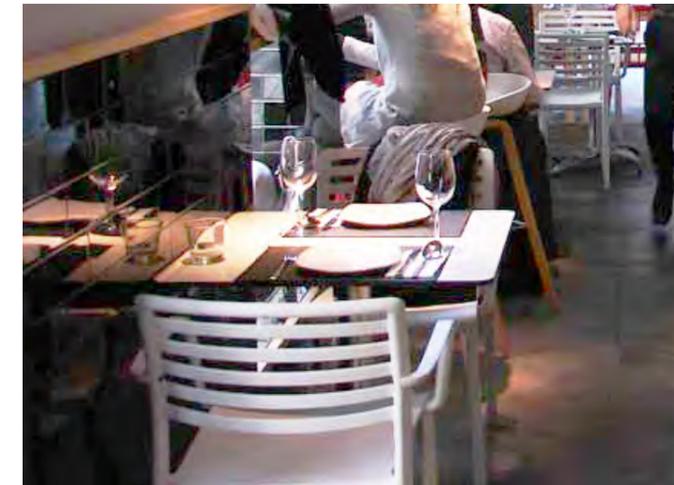


Imagen del interior del local en planta baja, alicatado.



Imagen del zaguán, granito.



Imagen de las bóvedas de escalera.

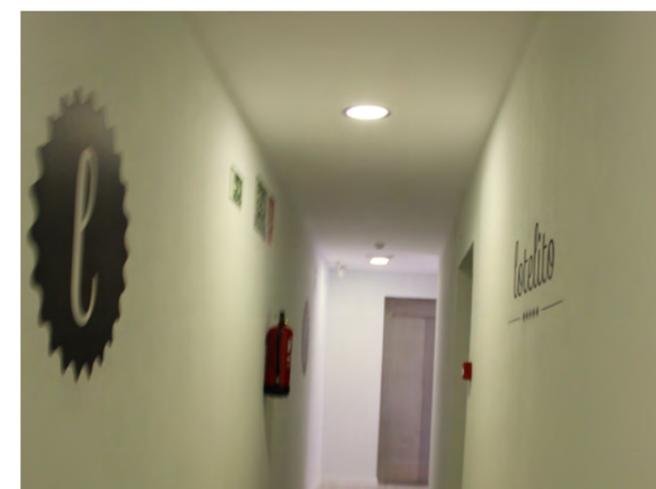


Imagen del pasillo planta primera, falso techo.

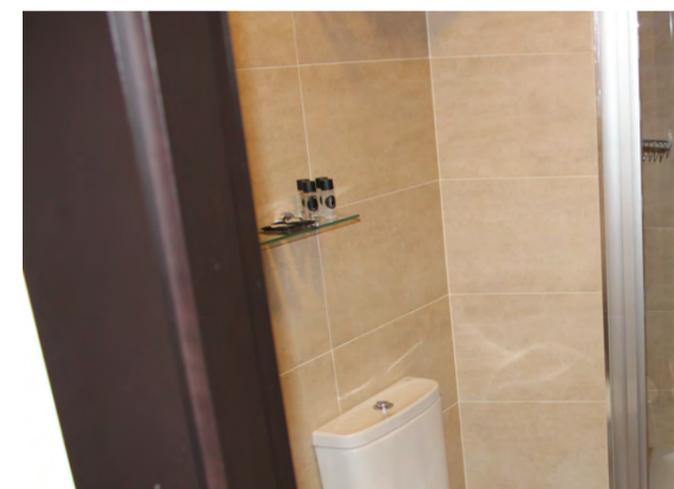


Imagen de los cuartos húmedos, gres.

2.3.5 Elementos ornamentales de interés.

El edificio cuenta con una fachada con una sencillez ornamental propia del carácter arquitectónico que poseía el Arquitecto Luis Ferreres. Con pretensiones modestas, elabora una serie de proyectos en los que busca unos criterios racionalistas para la decoración de las decoraciones del repertorio ecléctico, preocupándose menos por las posibilidades del hierro que otros arquitectos de la época, que por lograr criterios de una construcción funcional, sobriamente ornamentado.

Su obra más lograda en este aspecto es la Casa de la calle de las Barcas núm. 21 y 23 esquina a Virués (actualmente Barcas núm. 13 y Virués núm. 6), el edificio objeto de estudio. En esta se puede apreciar una sencilla decoración de los huecos de cada piso en los que se repite en largas series de vanos idénticos a lo largo de la extensa fachada.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el edificio en su origen (1895) no presentaba la ornamentación presente en la parte superior de fachada de la calle Barcas. Según se a podido comprobar a partir de documentación gráfica de diferentes épocas, se observa que esta apareció entre el año 1906 y 1915. No se ha tenido información sobre el arquitecto responsable.



Elemento ornamental 1.



Reproducción de elemento ornamental 1.



Elemento ornamental 2.



Reproducción de elemento ornamental 2.



Elemento ornamental 3.



Reproducción de elemento ornamental 3.



Elemento ornamental 4.



Reproducción de elemento ornamental 4.



Elemento ornamental 7.



Reproducción de elemento ornamental 7.



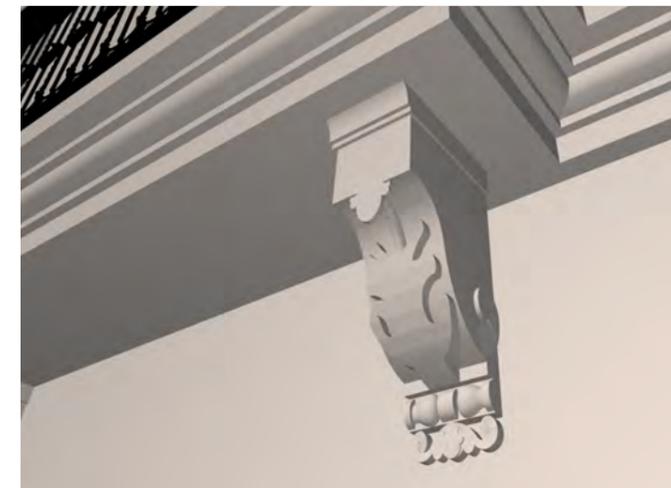
Elemento ornamental 5.



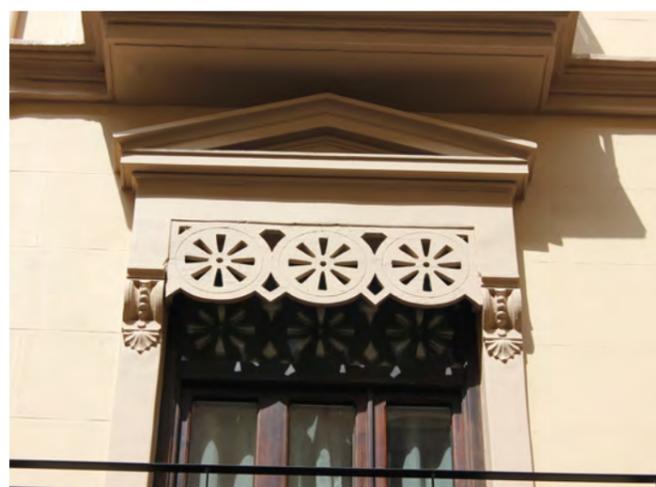
Reproducción de elemento ornamental 5.



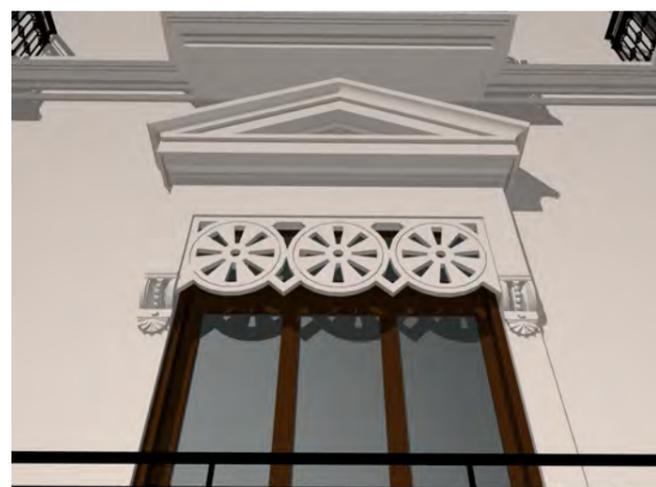
Elemento ornamental 8.



Reproducción de elemento ornamental 8.



Elemento ornamental 6.



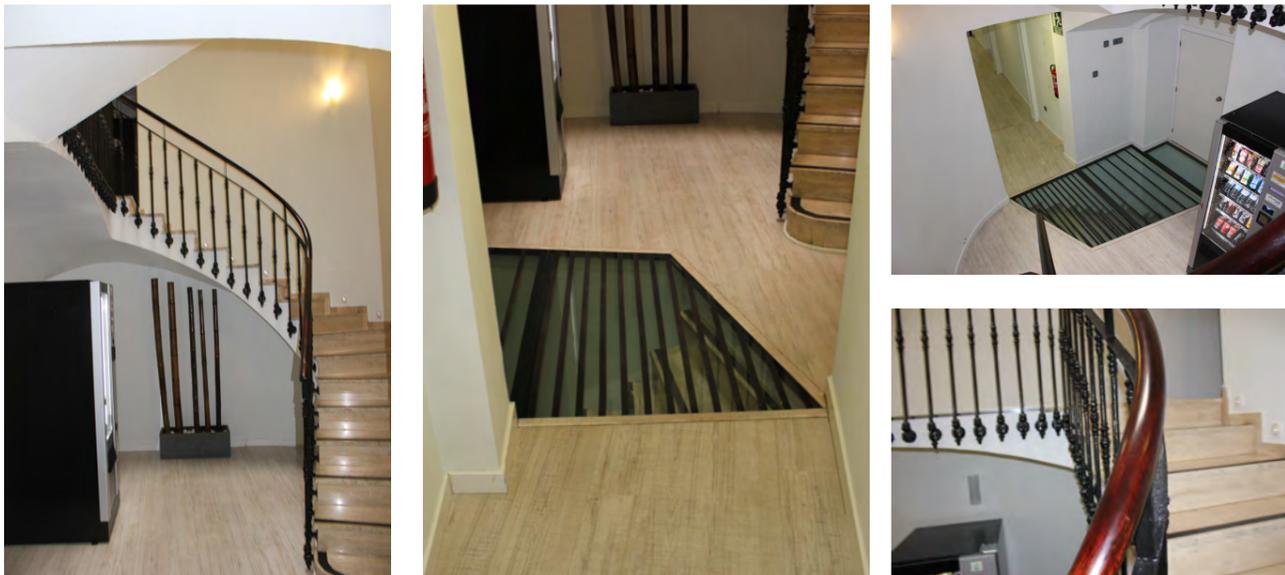
Reproducción de elemento ornamental 6.

2.3.7 Elementos constructivos singulares.

Algunos de los elementos constructivos singulares del edificio ya los hemos visualizado en el apartado "2.3.5 Elementos ornamentales de interés", donde en la imagen de la fachada se pueden observar una ornamentación racional, sutil y variada. Se observa la combinación del estilo moderno, por ejemplo mediante huecos rectangulares y el estilo clásico, por ejemplo el empleo de frontones en los balcones.



Dejando el exterior a un lado y adentrándonos en el edificio, llama la atención la situación actual de la escalera original y principal del edificio. El paso del tiempo y numerosos negocios ubicados en este edificio han llevado a una desconexión de este núcleo vertical de comunicación. En las imágenes se puede observar el estado actual, recubierto con un vidrio, dejando ese tramo de la escalera visto a modo decorativo.



2.3.7 Particiones y carpinterías.

Particiones

Particiones de la pensión:

PARTICIÓN 1 – Entre local comercial y zaguán. Ladrillo cerámico perforado doble de 11 cm de espesor tomado con mortero de cemento y arena 1:6, capa de aislamiento acústico de 3cm y ladrillo cerámico hueco doble de 7cm de espesor tomados con mortero de cemento y arena (1:6). Los dos tabiques montados sobre junta plástica y guarnecido de yeso. Superior a EI 120, 45 dBa.

PARTICIÓN 2 – Tabiquería divisoria entre habitación y su aseo: tabique sencillo 152 mm de espesor total, sobre banda acústica, colocada en el perímetro del tabique formado por una estructura doble de perfiles de acero galvanizado de 46 mm de ancho, a base de doble montante (elementos verticales) separados 400 mm entre ellos, con disposición normal "N" sujetos entre si por lambetas de placas tipo standard en una cara, y en la otra cara una placa de tipo standard de 15 mm y otro de 15 mm tipo hidrófuga cada una. Doble lana de roca 40 Kg de densidad.

PARTICIÓN 3 – Entre habitaciones y habitaciones – pasillo: tabique sencillo 152 mm de espesor total, sobre banda acústica, colocada en el perímetro del tabique formado por una estructura doble de perfiles de acero galvanizado de 46 mm de ancho, a base de doble montante (elementos verticales) separados 400 mm entre ellos, con disposición normal "N" sujetos entre si por lambetas de placas tipo standard en una cara, y en la otra cara una placa de tipo standard de 15 mm y otro de 15 mm tipo hidrófuga cada una. Doble lana de roca 40 Kg de densidad.

PARTICIÓN 4 – Tabiquería de escalera protegida - tabique sencillo 152 mm de espesor total, sobre banda acústica, colocada en el perímetro del tabique formado por una estructura doble de perfiles de acero galvanizado de 46 mm de ancho, a base de doble montante (elementos verticales) separados 400 mm entre ellos, con disposición normal "N" sujetos entre si por lambetas de placas tipo standard en una cara, y en la otra cara una placa de tipo standard de 15 mm y otro de 15 mm tipo FOC cada una. Doble lana de roca 40 Kg de densidad.

De las particiones del local de restauración no se posee información.

Carpintería

Carpintería de la pensión:

CARPINTERÍA 1 – Carpintería interior de las habitaciones: de madera de roble. Hojas de 72 cm x 203 cm en habitaciones y baños (tanto batientes como correderas. La entrada a las habitaciones de la pensión tienen una hoja de 82 x 2, 03 m.

CARPINTERÍA 2 – Puerta de entrada al edificio compuesta por una hoja abatible de cristal de seguridad y un paño fijo, doble acristalamiento, sin marco, y herrajes de colar y seguridad. Cerradura con manilla en nylon y garres para anclaje.

CARPINTERÍA 3 – Ventana abatible de 2 hojas de eje horizontal, de madera existentes y herrajes de cuelgue y seguridad, sellado de uniones.

CARPINTERÍA 4 – Puerta abatible de 2 hojas, de madera existentes y herrajes de cuelgue y seguridad, sellado de uniones.

CARPINTERÍA 5 - Puerta de protección contra incendios con manecilla anti-pánico.

Carpintería del local de restauración:

De la carpintería de este no se posee documentación tan detallada pero a partir de las visitas se observa:

CARPINTERÍA 6 - Puerta de acceso al local situada en la calle Barcas. Puerta abatible de 2 hojas, de madera existente.

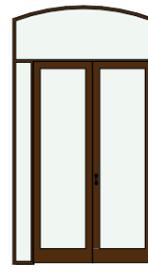
CARPINTERÍA 7 - Vidriera fija compuesta a partir de vidrio de seguridad y perfilera metálica.

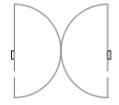
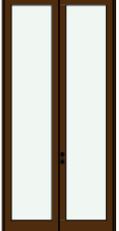
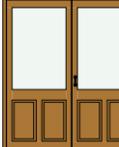
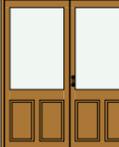
CARPINTERÍA 8 - Puerta de acceso al local situada en la calle Virués. Puerta abatible de 1 hoja y tarja de vidrio tanto superior como lateral, perfilera metálica.

CARPINTERÍA 9 - Puerta de acceso a baños. Puerta de 1 hoja corredera de madera.

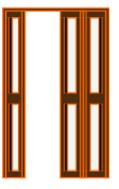
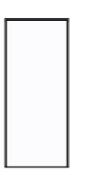
CARPINTERÍA 10 - Puerta de acceso a cocina. Puerta de 2 hojas oscilantes (doble acción).

Cuadro de carpintería

Nombre Puerta	Abertura Rectangular 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta Arco Doble con Tarja 17	Puerta Arco Doble, TarjVert, TarjHor 17
Cantidad	28	2	5	10	14	16	1	1	1
A Número Estancia									
Tamaño A x H	1,50x2,40	0,60x2,10	0,70x2,10	0,70x2,10	0,80x2,10	0,80x2,10	2,00x3,82	2,00x3,66	
Orientación		I	D	I	I	D	I	D	D
Altura Antepecho Puerta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20	1,36	
Altura Dintel Puerta	2,40	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	5,02	5,02	
Símbolo 2D									
Vista Frontal 3D									

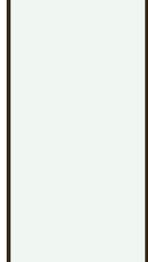
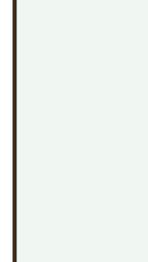
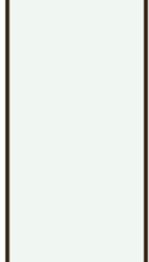
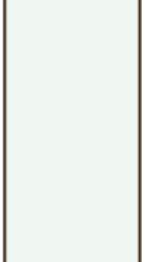
Puerta Corredera 17	Puerta Corredera Empotrada 17	Puerta Corredera Empotrada 17	Puerta Corredera Exterior 17	Puerta Corredera Exterior 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17
1	1	1	3	10	1	1	1	1
1,50x2,00	0,70x2,10	0,90x2,10	0,70x2,00	0,70x2,00	1,40x2,10	1,60x3,39	1,95x2,20	1,95x2,20
D	D	D	I	D	I	D	D	D
0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,04	0,30	0,81
2,08	2,10	2,10	2,00	2,00	2,10	4,43	2,50	3,01
								
								

Cuadro de carpinteria

Puerta Doble Pliegue Corredera Plegable Multipanel 17	Puerta Metal 17	Puerta Metal 17	Puerta Metal 17
1	1	1	12
1,50x2,40	0,80x2,05	0,90x2,10	0,90x2,10
D	I	D	I
0,85	0,00	0,00	0,00
3,25	2,05	2,10	2,10
			
			

Nombre Ventana	V E Escape 17	Ventana 17	Ventana 17	Ventana 17	Ventana 17	Ventana 3 Arcos Centrados 17	Ventana 3 Arcos Centrados 17	Ventana 3 Arcos Centrados 17	Ventana 3 Arcos Centrados 17
Cantidad	1	2	3	4	11	1	1	1	1
Desde Número Estancia									
Tamaño A x H	2,00x0,60	0,70x0,80	1,00x0,80	1,95x1,52	1,00x0,80	1,60x3,75	1,60x3,80	1,60x3,91	2,00x3,58
Orientación		D	I	D	D	D	D	D	D
Altura Antepecho Ventana	1,80	1,50	0,70	2,50	0,70	1,27	1,22	1,11	1,44
Altura Dintel Ventana	2,40	2,30	1,50	4,02	1,50	5,02	5,02	5,02	5,02
Símbolo 2D									
Vista Frontal 3D									

Cuadro de carpintería

Nombre Ventana	Ventana 3 Arcos Centrados 17	Ventana 3 Arcos Centrados 17	Ventana 3 Arcos Centrados 17	Ventana 3 Arcos Centrados 17	Ventana 3 Arcos Centrados 17	Ventana 3 Arcos Centrados 17
Cantidad	1	1	1	1	1	2
Desde Número Estancia						
Tamaño A x H	2,00x3,58	2,00x3,68	2,00x4,01	2,00x4,07	2,00x4,13	1,95x4,21
Orientación	D	D	D	D	D	I
Altura Antepecho Ventana	1,44	1,34	1,04	0,95	0,89	0,30
Altura Dintel Ventana	5,02	5,02	5,05	5,02	5,02	4,51
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Nombre Ventana	Ventana 3 Arcos Centrados 17
Cantidad	2
Desde Número Estancia	
Tamaño A x H	1,95x4,21
Orientación	I
Altura Antepecho Ventana	0,81
Altura Dintel Ventana	5,02
Símbolo 2D	
Vista Frontal 3D	

1. Introducción
 2. Estado actual
 3. Estado proyectado: Justificación de la propuesta
- 3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.**

3.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución.

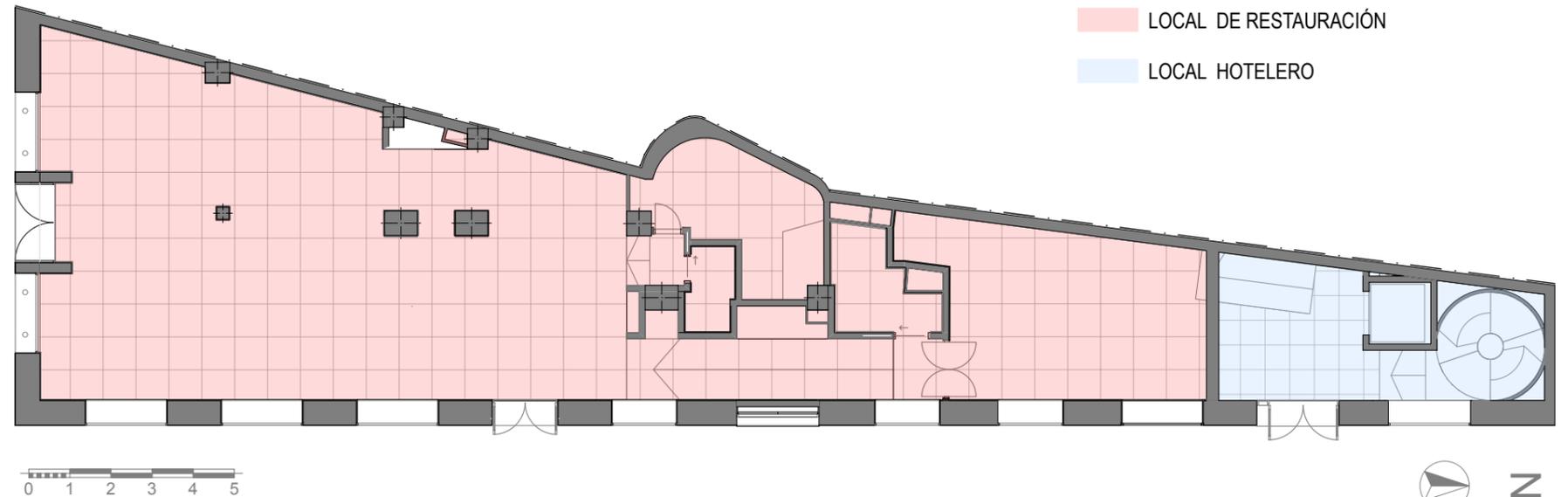
Pasado un siglo desde su construcción, el edificio objeto de estudio, conocido también como "Casa Pastor", ha sufrido significativos cambios. Por ello se observa cambios en la ordenación de sus plantas, instalaciones y diferentes usos a sus originales.

No se conoce con total certeza el uso original de planta baja pero por documentación de la época y edificios de la misma los edificios presentaban plantas bajas comerciales. Las plantas superiores se destinaban inicialmente a vivienda, probablemente señorial (burguesía) de estatus social medio-alto. No se poseen distribuciones de estas, pero tratando de su época (principios del siglo XX) las viviendas se caracterizaban por grandes pasillos distribuidores comunicando con gran número de habitaciones, puesto que en la época las familias eran numerosas.

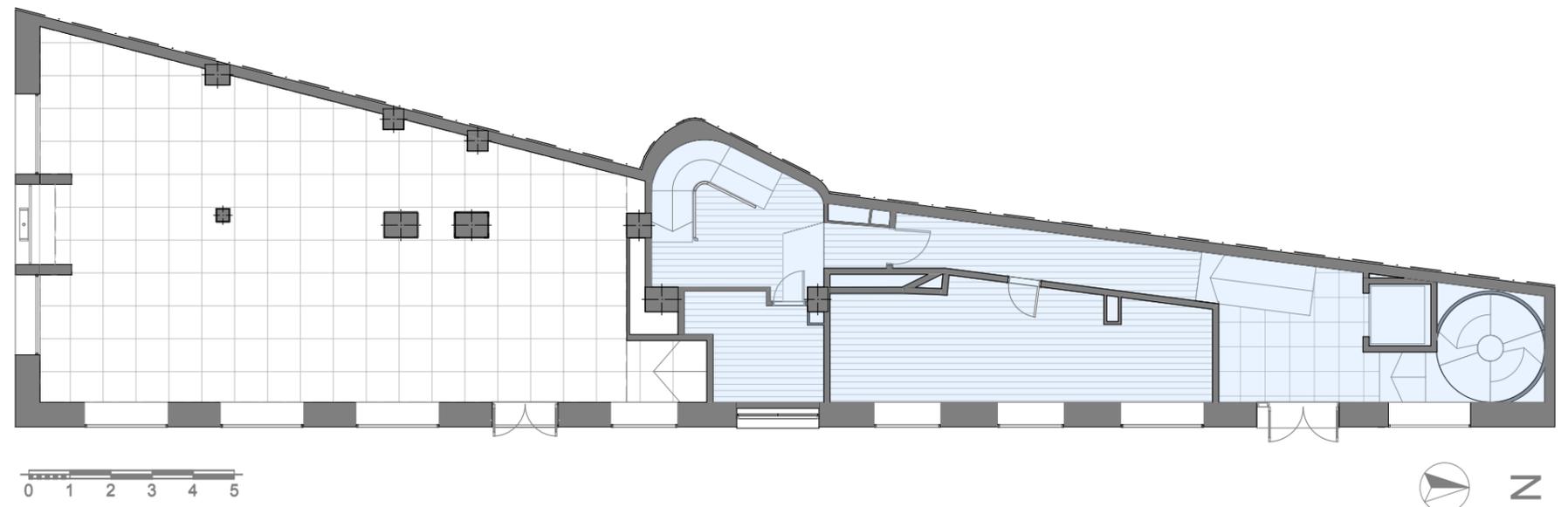
El edificio objeto ya no posee en ninguna de sus plantas la distribución original puesto que estas se han ido transformando según las necesidades de la época y actualidad.

Actualmente la gran parte de la planta baja esta dedicada a la restauración, mientras que una parte mas pequeña de la planta baja y el resto de plantas se explotan a través de un negocio hotelero.

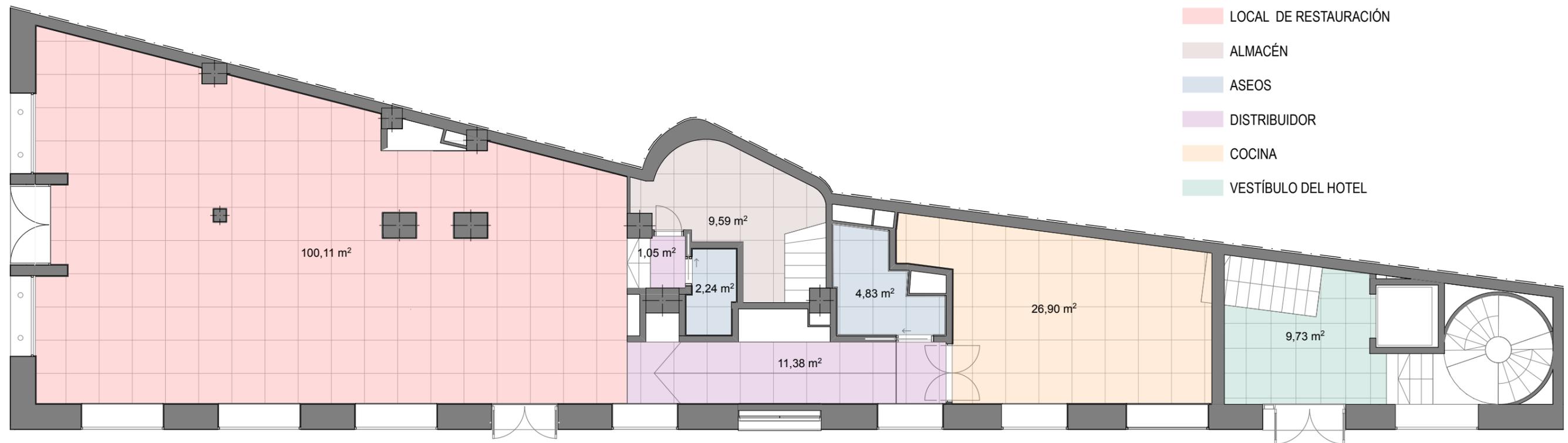
Planta Baja.



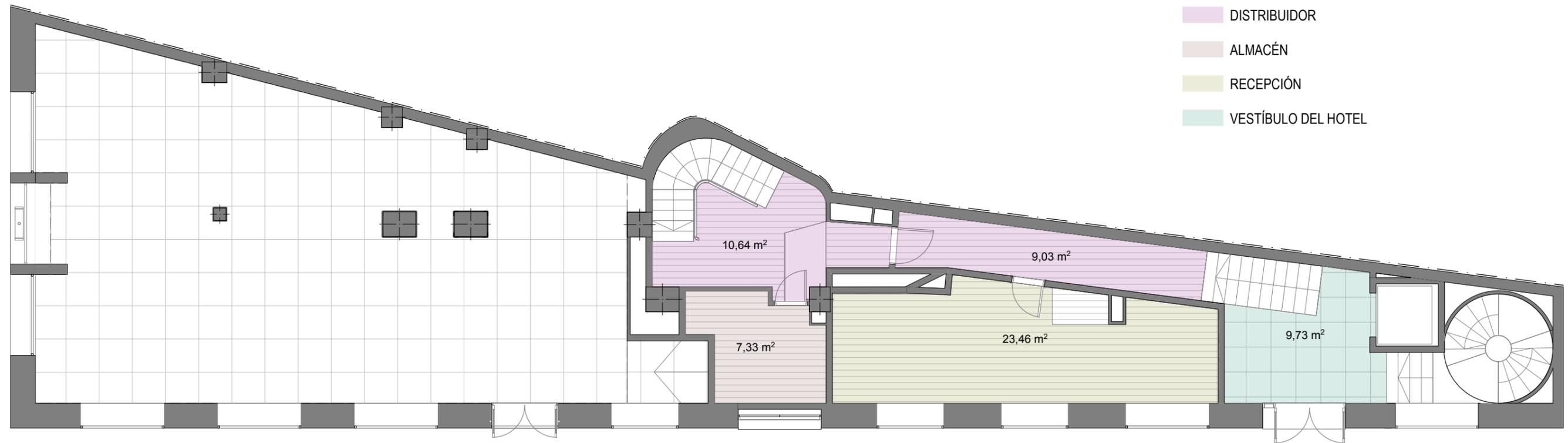
Entreplanta.



- Planta Baja



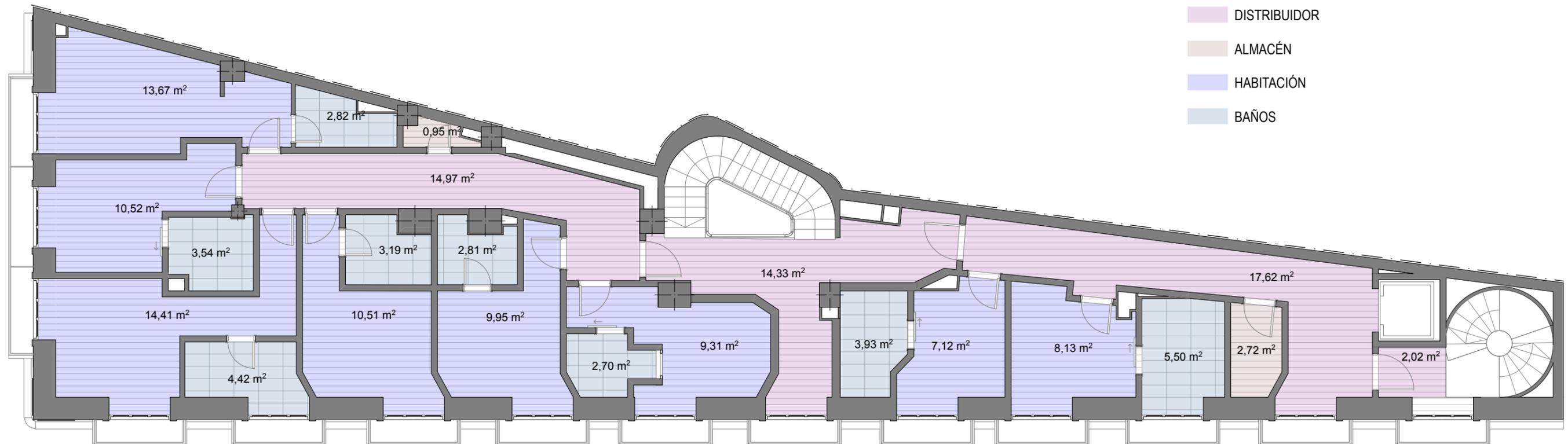
- Entreplanta



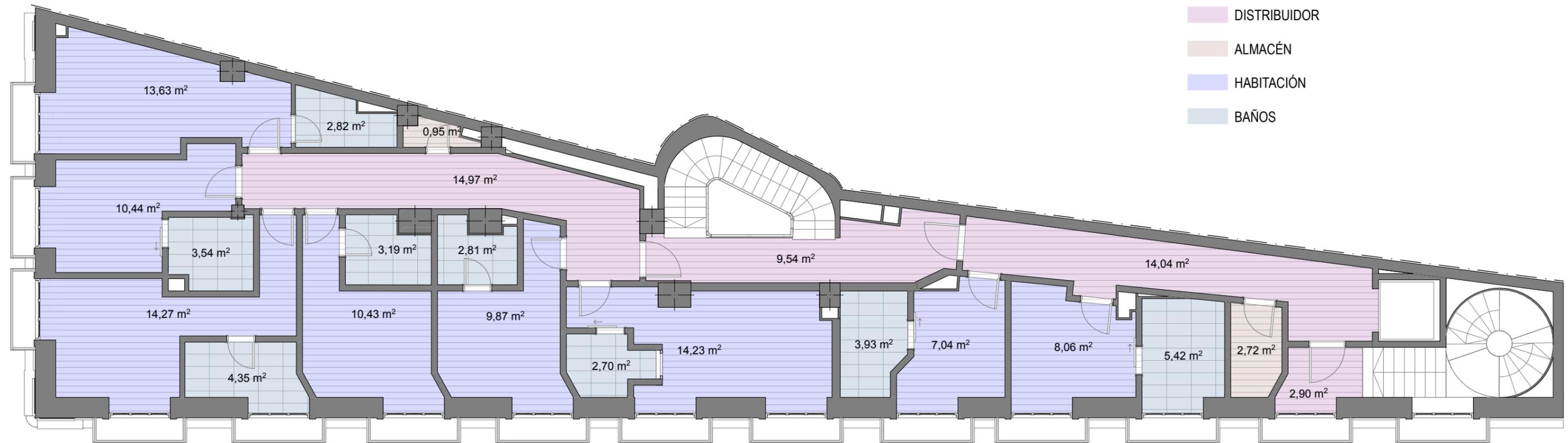
- DISTRIBUIDOR
- ALMACÉN
- RECEPCIÓN
- VESTÍBULO DEL HOTEL



- Planta Primera



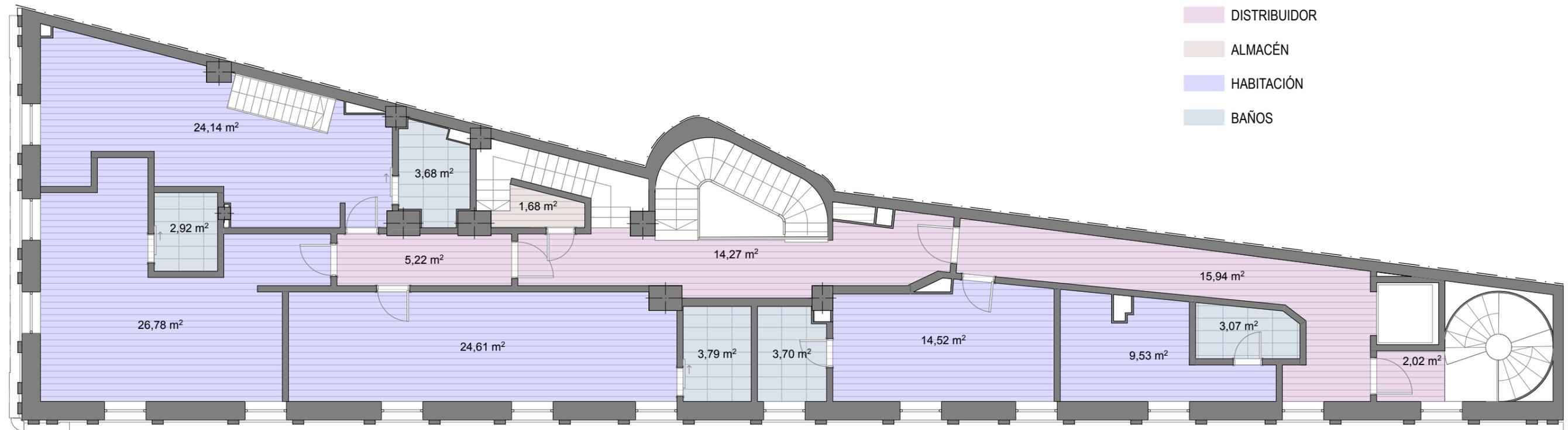
- Planta Segunda



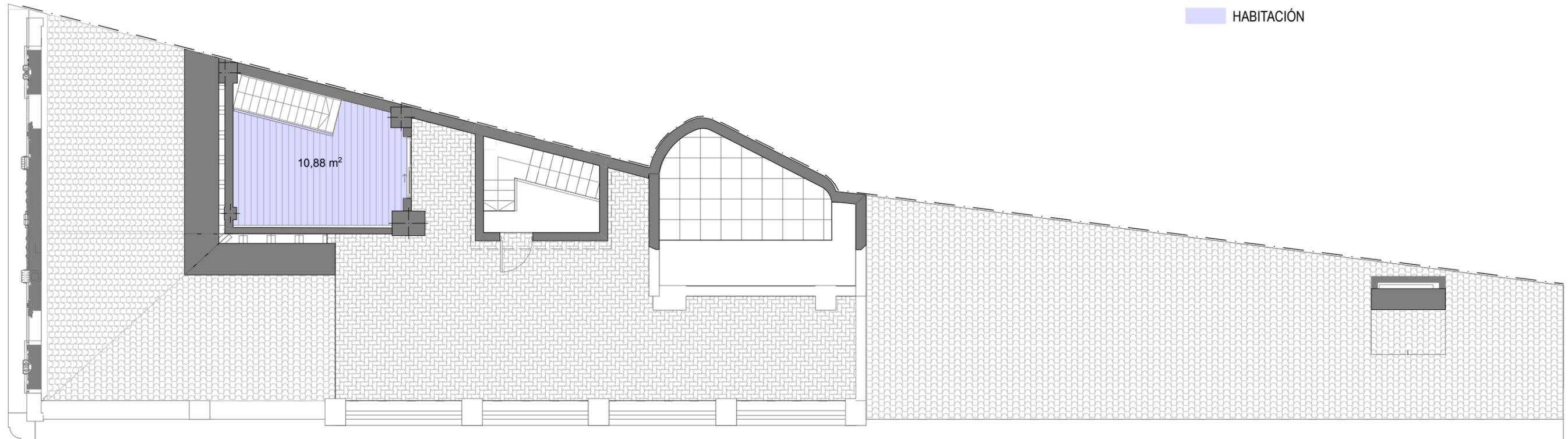
- DISTRIBUIDOR
- ALMACÉN
- HABITACIÓN
- BAÑOS



- Planta Tercera

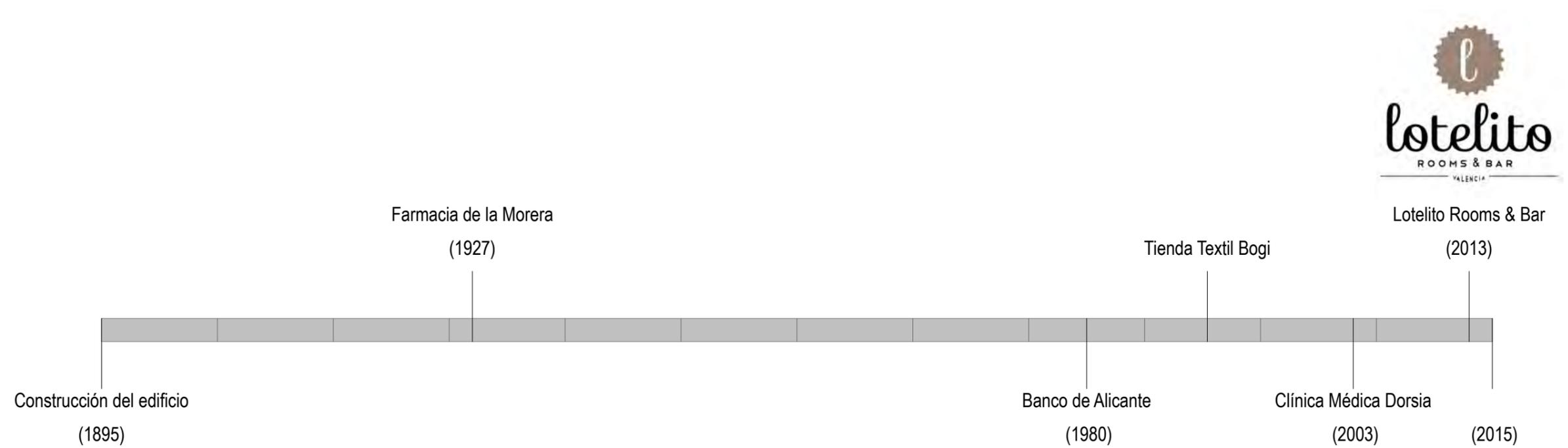


- Planta Bajo Cubierta



3.1.2 Cambios de uso en la historia del edificio.

A continuación se exponen algunos de los diferentes negocios que han ocupado el edificio:



3.1.3 Estudio de variaciones y posibilidades funcionales.

La morfología del edificio objeto de estudio describe una forma longitudinal e irregular por su lado de medianera. Se caracteriza por una gran sencillez arquitectónica recayendo en dos calles formando una esquina. Al poseer dicha morfología longitudinal posee gran número de ventanales, proporcionando al edificio focos de luz y ventilación natural. Acercándonos a la fase de variaciones del edificio conviene conocer de cerca las características del mismo y normativas que le afecten.

Como ya conocemos, el inmueble se encuentra en la calle Barcas nº 13 en esquina con la calle Virués nº 6, en el barrio de "Sant Francesc". Barrio regulado por el PEPR del Barrio de San Francesc. AP20/11/1992. En este documento se exponen los artículos para la edificación, rehabilitación y modificación de inmuebles que permite la normativa. También en este se expone el grado de protección de los edificios.

Como ya vimos en el apartado 2.2.1.4, nuestro edificio según la información cartográfica de la ciudad de Valencia se encuentra protegido con un nivel 2.

"Art.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 definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido."

Por otro lado y estudiando las posibilidades funcionales nos fijamos en el PEPR del Barrio de San Francesc. En el se expone lo siguiente:

- Se admite edificios de uso exclusivo (uso residencial comunitario), entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a este uso (posibilidad también de ubicarse en planta baja). Si se ubicara en un edificio de uso mixto, las plantas destinadas a vivienda siempre se situarían por encima de las destinadas a uso hotelero.

- Se admite en edificio exclusivo (uso residencial plurifamiliar), entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a viviendas (con posibilidad de planta baja). En el caso de uso mixto, las plantas destinadas a este se situarían siempre por encima tanto de usos no residenciales como las destinadas a residencial comunitario.

- Respecto al uso comercial compatible con la vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja y planta semisótano (no admitiéndose en la misma planta que se ubiquen piezas habitables residenciales). Si se ubica en un edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.

- Las actividades recreativas se admiten en planta baja y planta semisótano. No se admitirán estas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Accesos y núcleos como en el apartado anterior.

- Los locales de oficinas se admiten en edificios exclusivos, si se da en edificios de uso mixto, estos se situarían en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales y hoteleros y por encima de las destinadas a usos comerciales y/o recreativos.

- Dotacionales, se admiten en semisótano y plantas superiores, también en edificios de uso exclusivo.

- En edificios mixtos con uso hotelero se cumplirá: a) La superficie construida (excluyendo sótanos) del conjunto de locales no destinados al uso hotelero, no podrá superar el 50 % de la superficie construida total; b) En cualquier caso los locales se ubicarán siempre en plantas inferiores a las de uso hotelero.

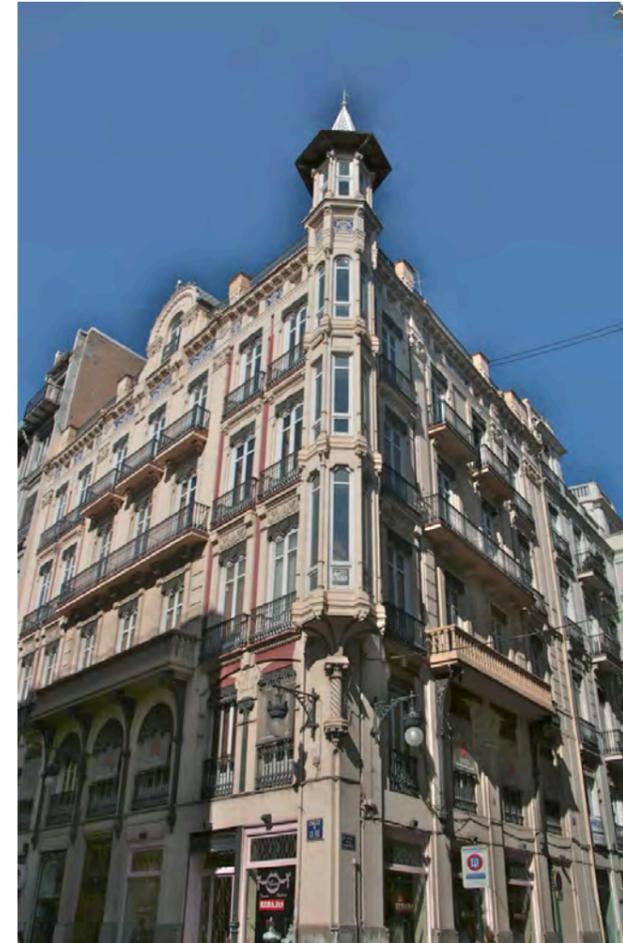
Vivienda (Residencial plurifamiliar/comunitaria)
Hotelero
Oficinas
Docente
Comercio; Almacén; Actividades recreativas

3.1.3 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos.

Según documentación sobre los edificios de la época, edificios como la "Casa Sancho" (1901) son relacionados con el edificio objeto de estudio. Dicho edificio muestra profusión por los motivos ornamentales combinándolo con un efecto de policromía. Posee grandes tornapuntas de hierro que soportan el balcón principal y solucionan el voladizo poligonal del mirador, que, en el ángulo de la fachada, recorre la totalidad de los pisos y remata con un capitel. Por otro lado el "Palacio de Fuentehermosa" (1903), uno de los palaciegos más tardíos construido en Valencia, presenta una fachada con gran empaque con extremos torreados y rematados por cúpulas, gran zaguán con escalinata de mármol miradores de gran vuelo en los chaflanes. Dicho palacio es una de las principales obras de arquitectura del Eclecticismo en Valencia en la que se conjugan el empleo de materiales muy ricos con una multitud de elementos clasicistas, neomedievales, neogriegos, neoarábigos, etc magníficamente conjugados.

Luís Ferreres en la línea de Joaquín María Arnau Miramón, pero con pretensiones más modestas elabora una serie de proyectos buscando criterios racionalistas para la decoración ecléctica. Ferreres se preocupaba menos por las posibilidades que podía ofrecer el hierro, que por los criterios de una construcción funcional, y una ornamentación moderada. Según documentación de la época, su obra más lograda en este aspecto es la elegida para este proyecto, en la que la sencilla decoración de los huecos de cada piso se repite en largas series de vanos idénticos a lo largo de la extensa fachada.

También asocian al mismo grupo que los anteriores a José Camaña, quien también manifestaba una preocupación por la arquitectura racional, aunque este mostraba interés por el estudio y aplicación de los nuevos materiales, como el acero laminado. Camaña desarrollo unos conocimientos técnicos, mayores que sus colegas contemporáneos. Su obra más destacada de este periodo fue su propia casa, en la calle de la Paz núm.17 (1901), conocida vulgarmente como la "Casa de Hierro", por ser el primer edificio en Valencia en el que se emplearon elementos estructurales de acero laminado. Pretendía realizar un edificio que representara simbólicamente lo mejor de lo antiguo y lo moderno.



Calle de la Paz núm.19, "Casa Sancho" (1901).



Calle de la Paz núm.17, "Casa de Hierro" (1901).



Calle caballeros núm.9, "Palacio Fuentehermosa" (1903).

3.1.4 Posibilidades de uso. Programa de necesidades.

El edificio objeto de estudio se encuentra en la Calle de las Barcas, una de las calles que nace desde la Plaza del Ayuntamiento y lo conecta con el Banco de Valencia. Dicha calle es una de las más transcurridas del centro de Valencia lo que la hace óptima para el funcionamiento de actividades asociadas al ocio y la cultura. Por ello tanto en dicha calle como las equiparables a ella, todos los bajos se encuentran ocupados por negocios.

diferentes negocios, su ubicación y sus precios competitivos. Por ello y de este modo se pretende mantener los usos existentes, realizando una serie de modificaciones que aumenten la funcionalidad y calidad del mismo. Las modificaciones planteadas se llevarán a cabo tanto en la planta baja del edificio como en la entreplanta, manteniendo el estado y distribución actual en las plantas primera, segunda, tercera y bajo cubierta.

La gran mayoría de estos bajos están ocupados por entidades bancarias como; Deutsche Bank, La Caixa, Banco Popular, Barclays, Banco de España, Santander y Caixa Catalunya. De ahí que también se le conozca de manera vulgar como la calle de los bancos, porque en apenas 150 metros de longitud que forman la calle se ubican hasta siete entidades bancarias.

Dejando a un lado las entidades bancarias, otros negocios ocupan la calle. Encontramos una tienda textil, un pequeño local de comida rápida, una cervecería (Barcas 7), una pequeña pensión, el conocido Hotel y Restaurante Reina Victoria y el Bar/Hotel Lotelito, perteneciente al edificio objeto de estudio, y por último el Teatro Principal.

Observando los diferentes negocios existentes en la calle, se observa que, dejando a un lado las entidades bancarias, los negocios que ocupan el edificio objeto de estudio son probablemente los que mejor funcionen. Esto se debe, bajo mi punto de vista, al ambiente que proporcionan los

1. Introducción
2. Estado actual
3. Estado proyectado: Justificación de la propuesta
 - 3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.
 - 3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.**

3.2.1 Uso propuesto.

Como ya se ha comentado en el apartado "3.1.5 Posibilidades de uso. Programa de necesidades", se propone no cambiar los usos actuales del edificio pero si aumentar su funcionalidad y comodidad. A través de las visitas al edificio nos damos cuenta de una serie de aspectos que se podrían mejorar.

Por un lado se observa que aún siendo la misma cadena y negocio (puesto que comparten nombre), bar y hotel no disponen de conexión directa en su interior. Es decir, para que un huésped del hotel puede acceder al bar en planta baja debe necesariamente acceder por la vía pública. Por ello, y para aumentar la relación entre hotel y bar y proporcionar una mayor comodidad a los huéspedes se propone la implantación de una escalera y plataforma automatizada solucionando dicho problema.

Por otro lado también se observa que al entrar en el hotel se presenta un pequeño vestíbulo en el que recaen dos escaleras y un ascensor, donde tanto el embarque de las escaleras que llevan a la recepción como el del ascensor dejan un pequeño espacio. Espacio que en momentos puntuales se podrían crear interacciones entre diferentes circulaciones. Por ello se propone desplazar la escalera con el fin de darle mayor espacio al vestíbulo evitando conflictos de paso. También para salvar este desnivel se propone una plataforma automatizada para resolver la accesibilidad de los minusválidos.

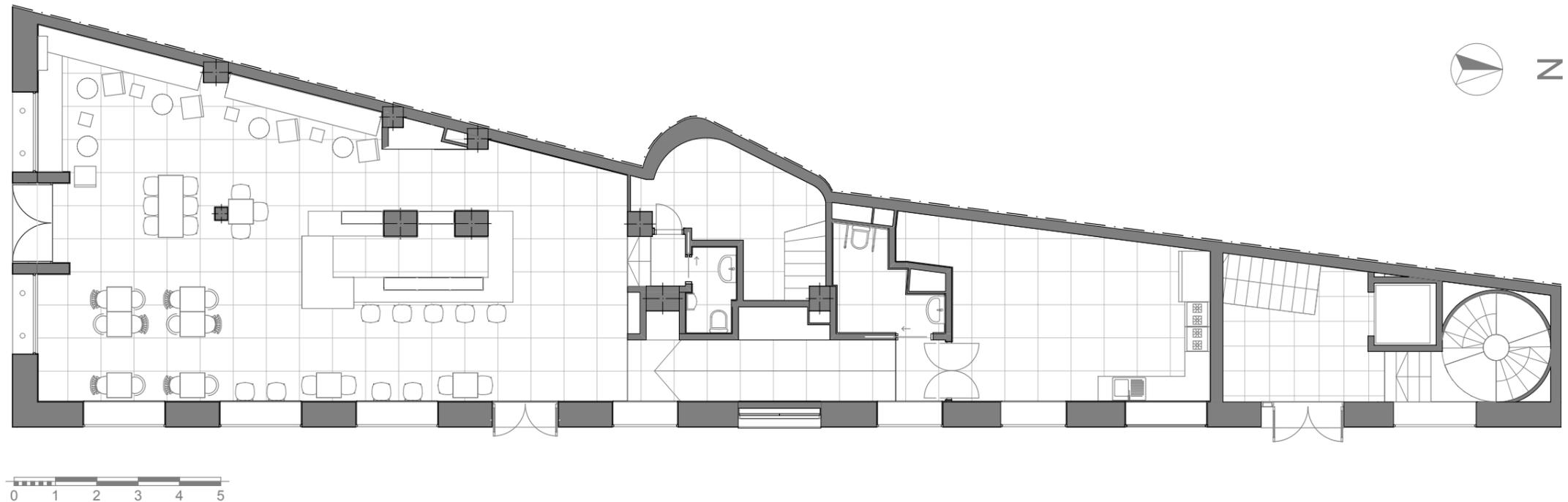
Otro punto de la propuesta recae sobre la recepción del negocio. Observamos que no dispone de ninguna sala de espera donde los huéspedes puedan sentarse o esperar cualquier trámite. La propuesta pretende crear un ambiente agradable, de estar, con mayor amplitud.

Todas estas modificaciones se pretenden realizar de manera que no afecten a la estructura del edificio teniendo en cuenta el grado de protección de nivel 2 que posee el edificio.

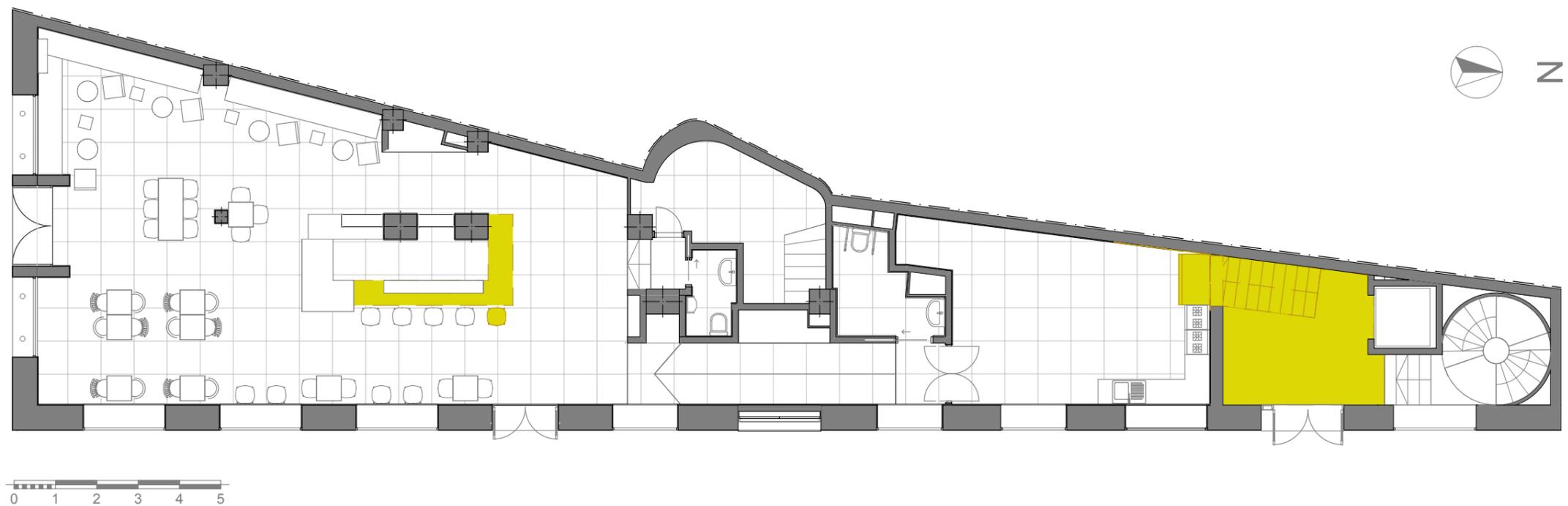
3.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos.

En este punto se mostrará el paso desde el estado actual de los establecimientos a los que se plantean. Para ello se emplearán planos de demolición y algunos bocetos para entender con mayor facilidad el estado planteado.

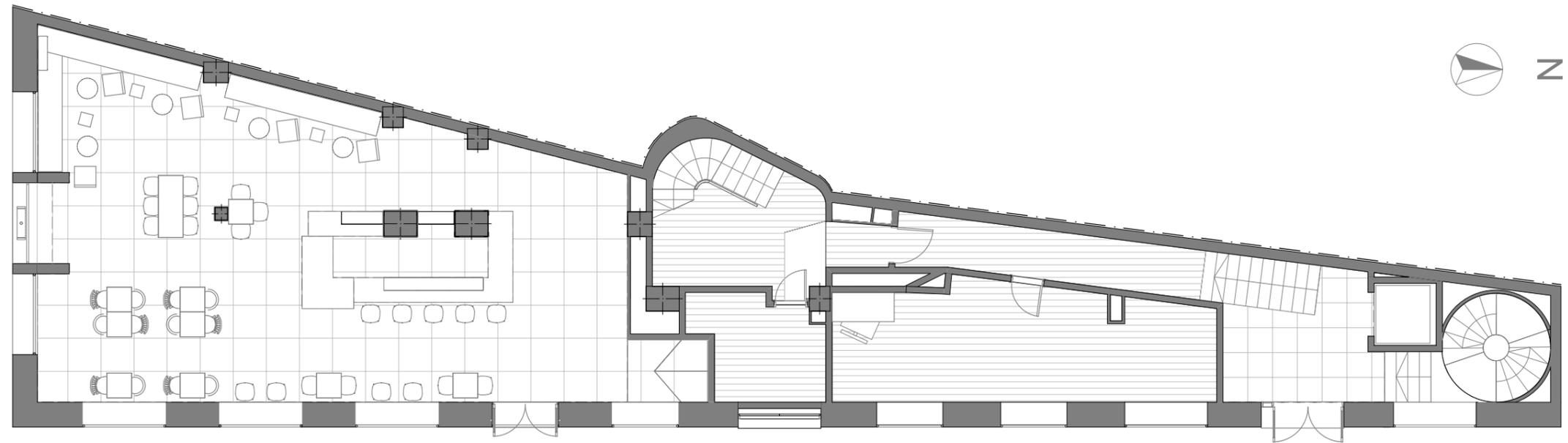
Planta baja.Estado actual.



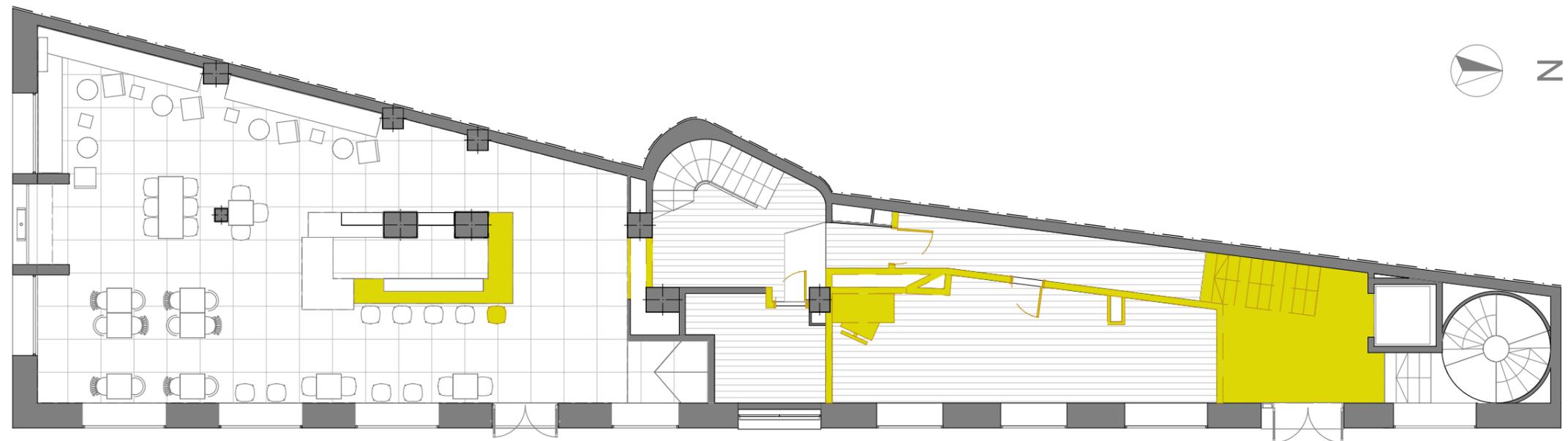
Planta baja. Plano de demolición.



Entreplanta.Estado actual.



Entreplanta. Plano de demolición.



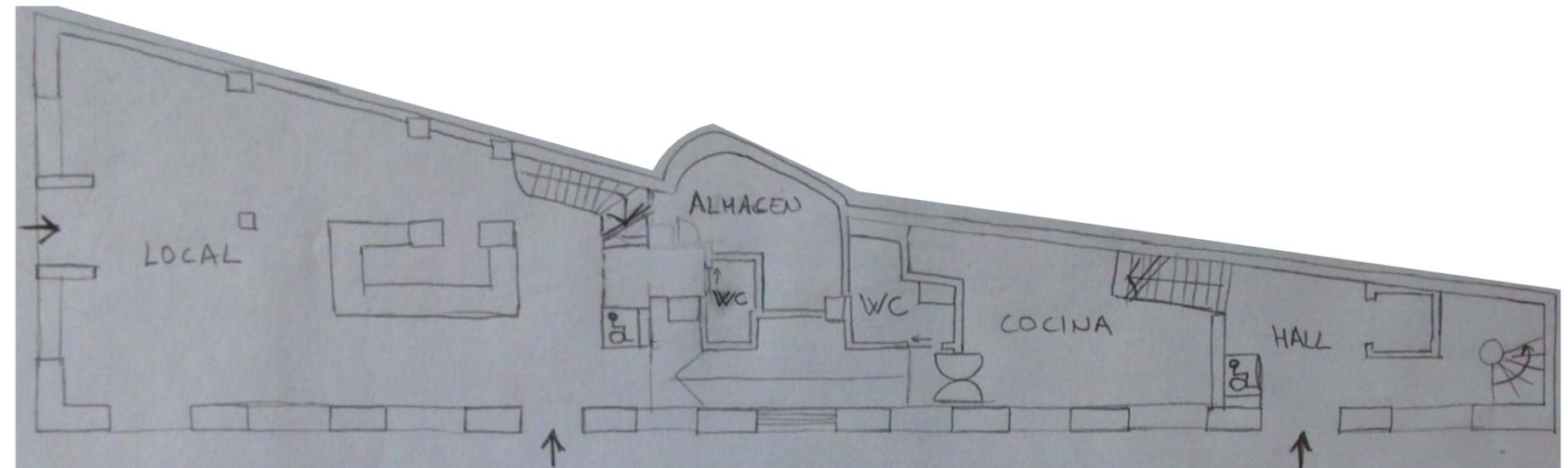
3.2.1.5 Bocetos.

Llegados al punto de plasmar bocetos e ideas, se debe tener en cuenta que lo incorporado no debe romper la sintonía y lectura de los negocios. Que las intervenciones sean homogéneas a la construcción existente.

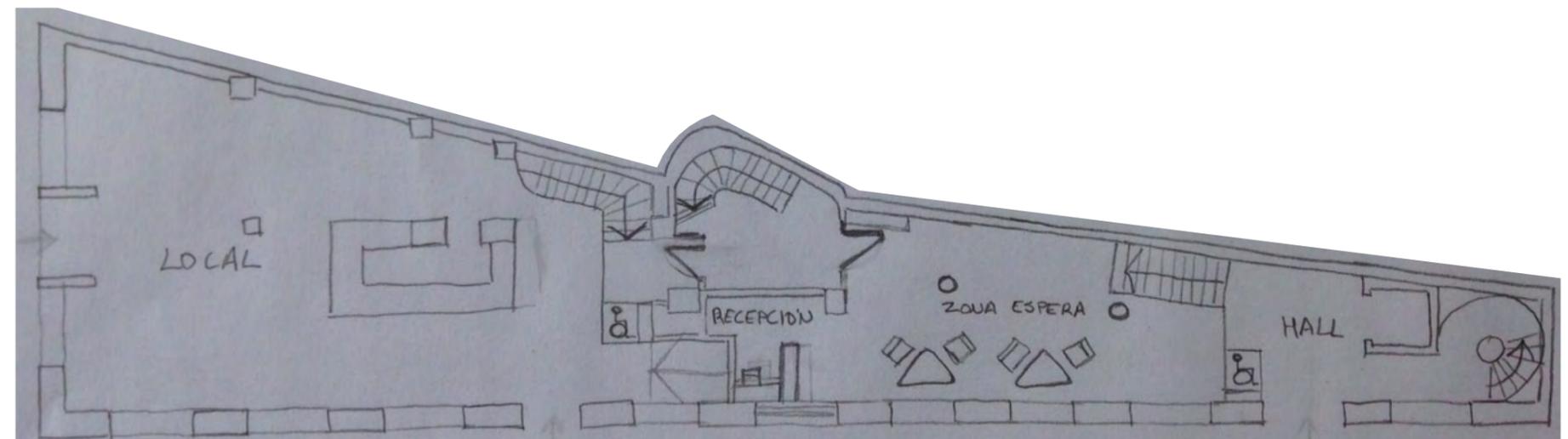
En planta baja se pretende la conexión del negocio hotelero con el local de restauración. Para ello se incorpora una escalera de estructura metálica, con el fin de que ocupe el menor espacio posible y sin poseer gran presencia. Dicha escalera se sustentará a partir de dos apoyos (uno en el primer peldaño y otro de ellos mediante una pieza de vidrio estructural), a parte también se anclara al muro de medianera y al forjado existente de la entreplanta. Sin olvidarnos del apartado de accesibilidad también se incorpora una plataforma automatizada, que posee estructura autoportante.

Por otra parte, en hotel se plantea un hall mas amplio, en este apartado del proyecto se podría ser mas flexible, puesto que lo que se plantea afecta el forjado existente. Se propone esta propuesta porque se observa que este forjado ya fue intervenido para crear el hueco existente entre planta baja y entreplanta. En el hall planteado se pretende que las circulaciones sean más cómodas que las actuales, y se resuelve la accesibilidad entre el hall y la entreplanta mediante una plataforma automatizada.

En la entreplanta se plantea una recepción más amplia y abierta, eliminando particiones y relacionando el hall con la recepción, creando una pequeña sala de espera.



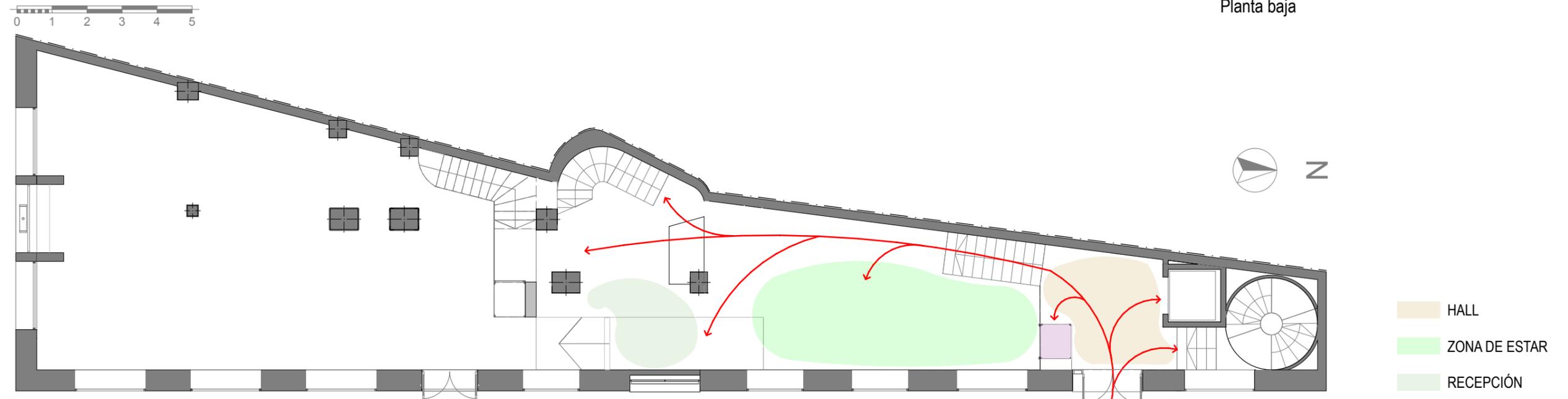
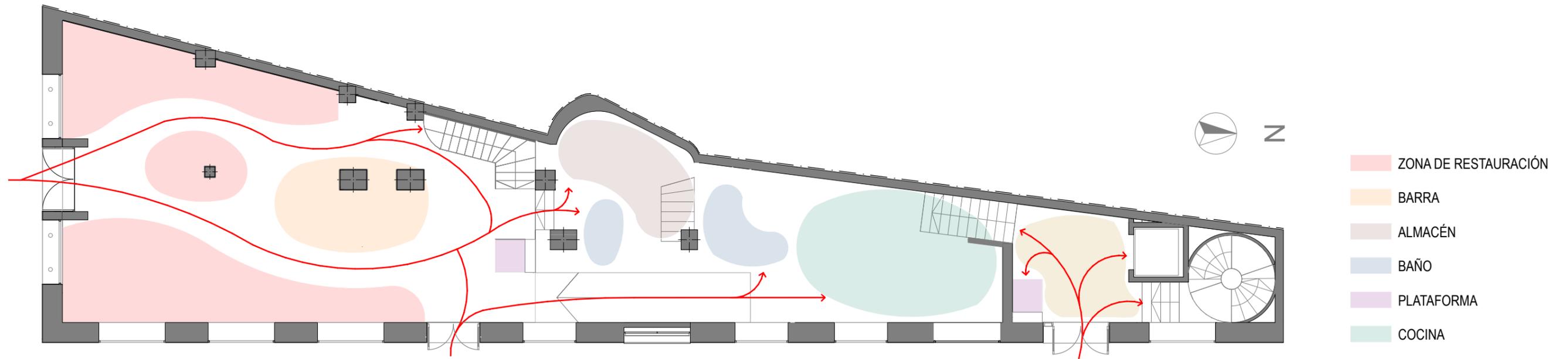
Planta baja



Entreplanta

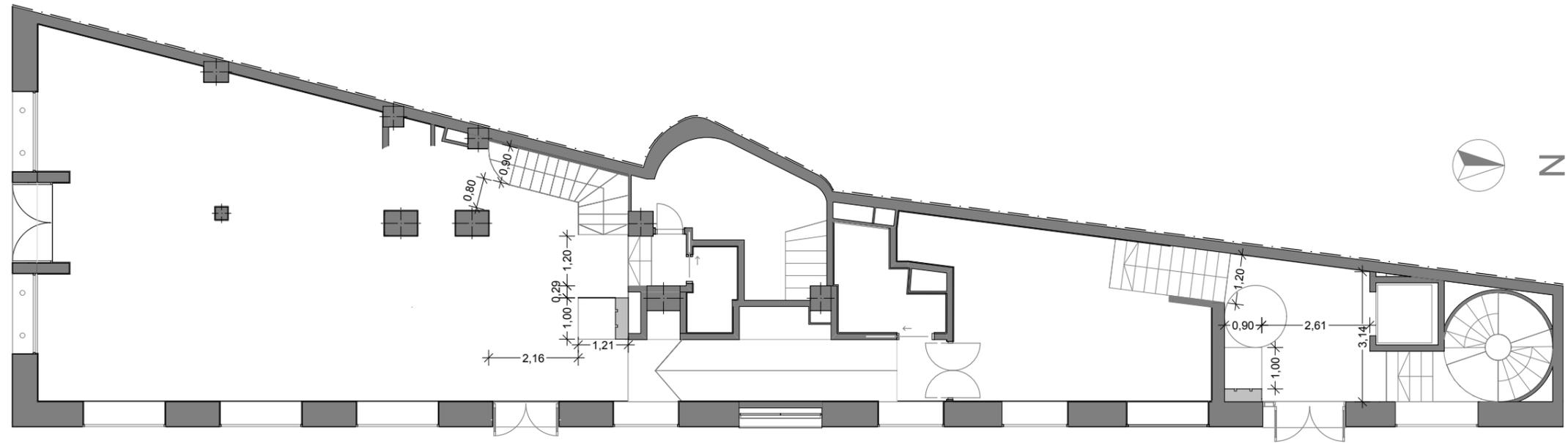
3.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación.

Zonificación y recorridos

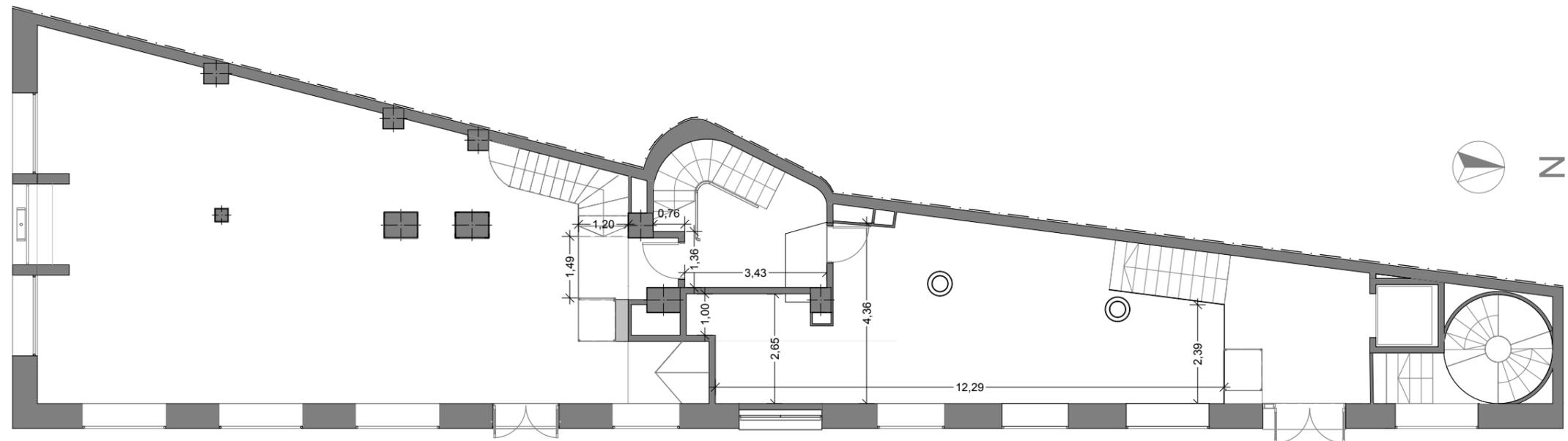


3.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación.

Acotación del espacio propuesto



Planta baja



Entreplanta



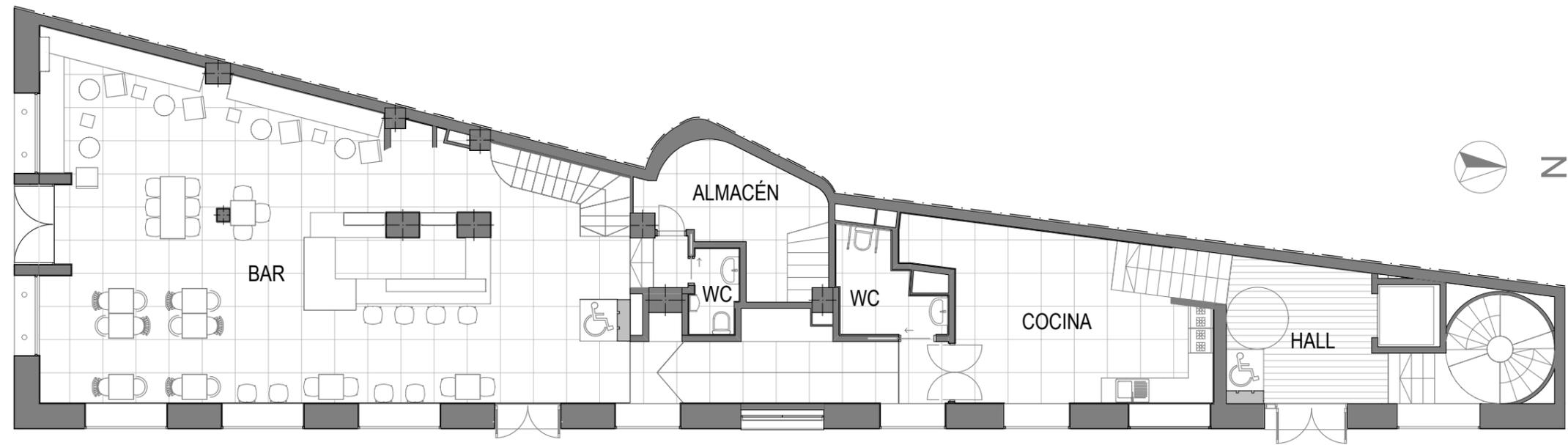
3.2.4 Distribución y justificación de usos.

Como conclusión se plantea para la transformación de este negocio, una sencilla distribución e incorporación de mobiliario lo más minimalista posible, con el fin de dar mayor sensación de amplitud al reducido espacio que posee el edificio.

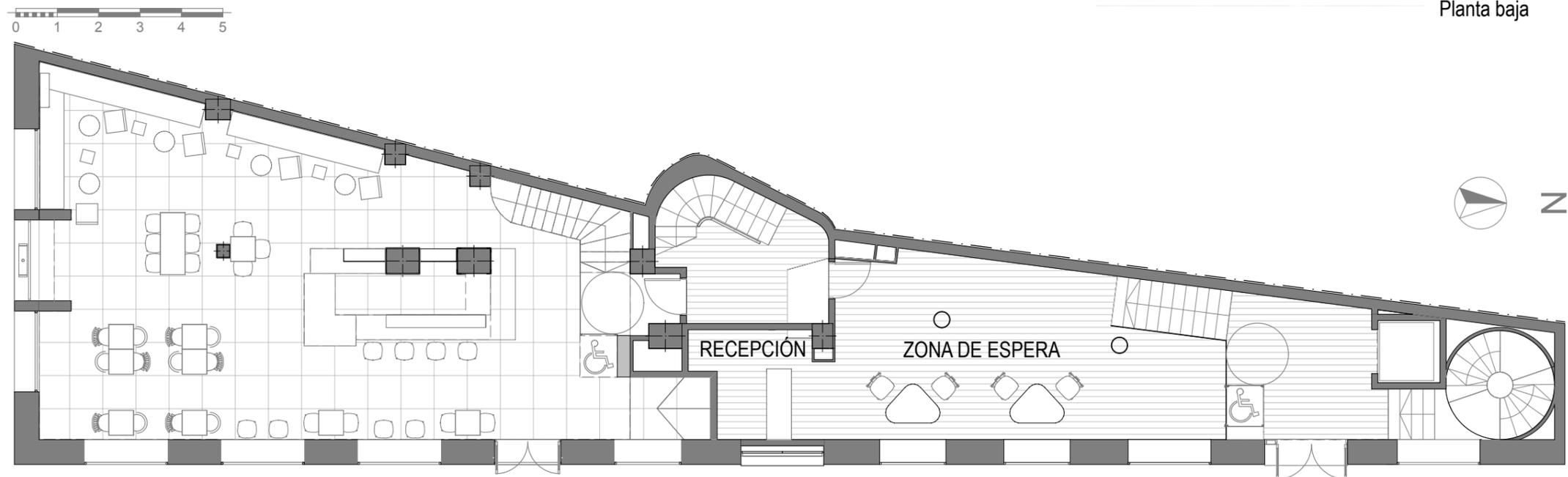
Por ello se plantea en la zona del bar una escalera minimalista, con los peldaños volados y barandillas de vidrio con el objetivo de no tomar protagonismo. Dejando libre el hueco bajo escalera y aportando de forma sencilla gusto, y la funcionalidad de permitir a los huéspedes del hotel poder trasladarse al bar sin necesidad de salir al exterior.

Por otro lado en el hall del hotel se plantea otra distribución, eliminando tabiques y aprovechando el desnivel de la entreplanta, instalando unas barandillas de vidrio que otorgan al espacio una mayor amplitud. Al demoler los tabiques y aprovechar un cuarto existente, se crea una zona mucho mayor, donde se decide ubicar la recepción y una zona de espera, de la cual carecía el hotel.

También cabe señalar, haciendo referencia y cumpliendo con el documento básico DB-SUA, la incorporación de plataformas elevadoras para el cumplimiento de accesibilidad. Se incorporan tanto en las escaleras de nueva construcción en la zona del bar, como en el hall del hotel. Permitiendo también el acceso a todas las personas.



Planta baja

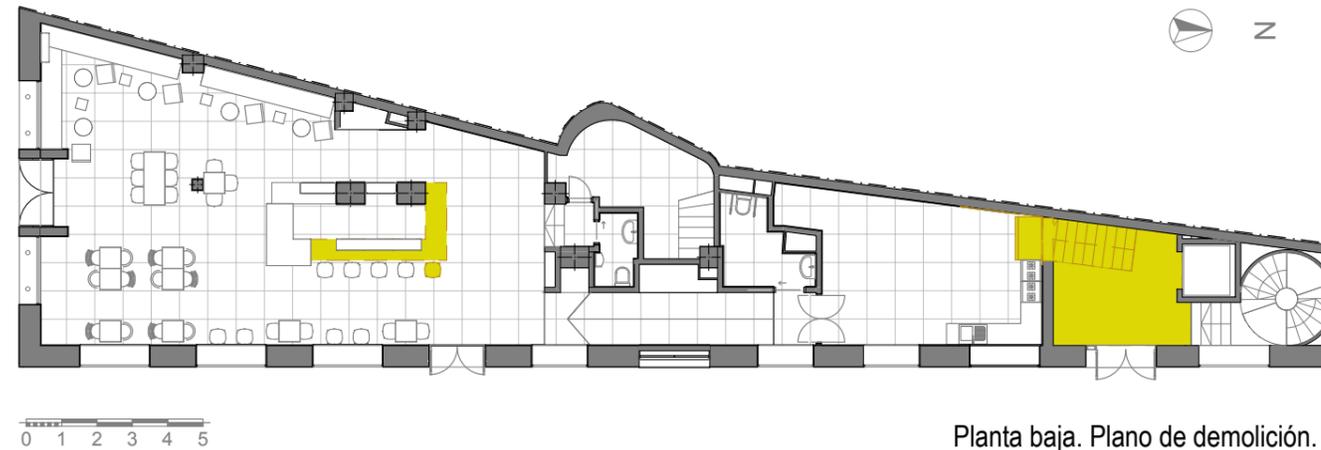


Entreplanta

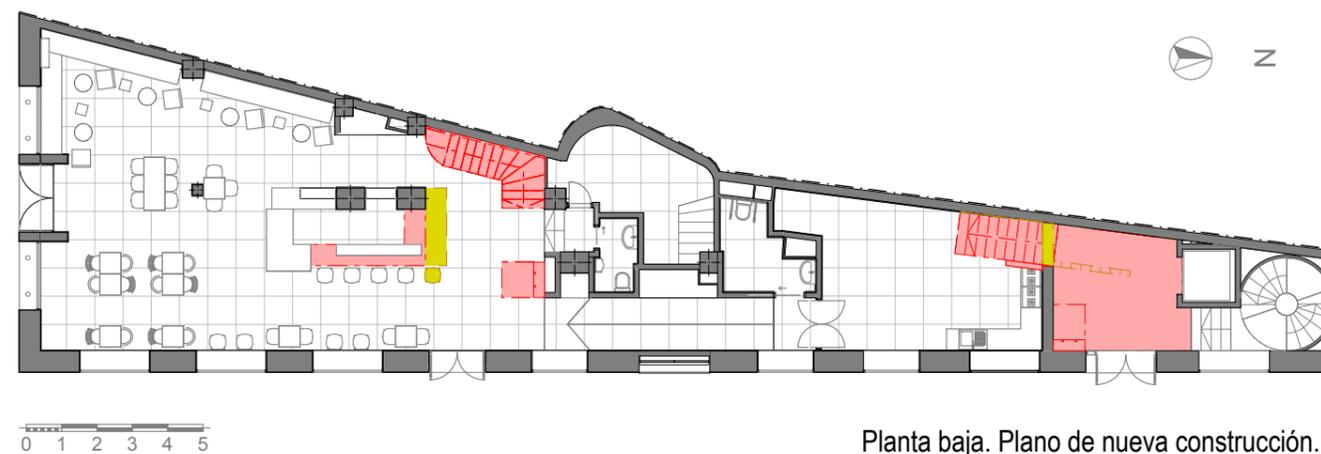
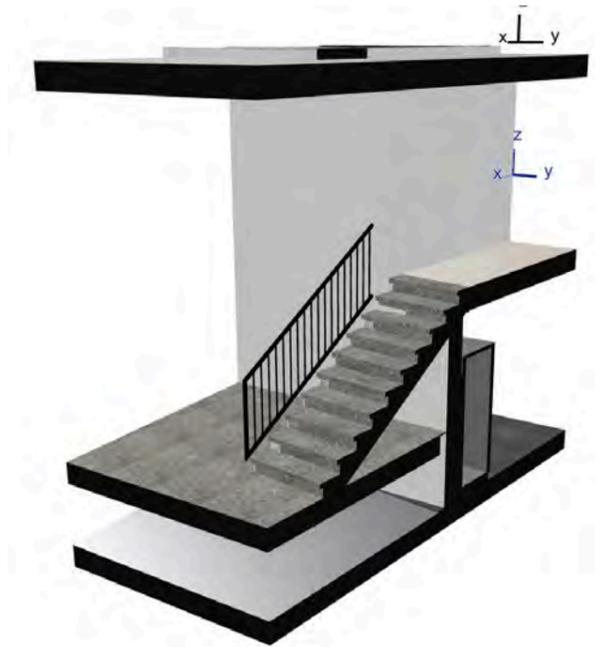
3.2.5 Estructura y sus posibles modificaciones.

De los cambios planteados en el edificio afectaría directamente a la estructura el desplazamiento del tramo de escalera existente en el hall del hotel. Al tratarse de un edificio de protección 2 nos llevaría a solicitar la aprobación del tribunal patrimonial pertinente para la ejecución de la obra. Se conoce que el tramo de escalera a demoler no es original del edificio, por ello se plantea.

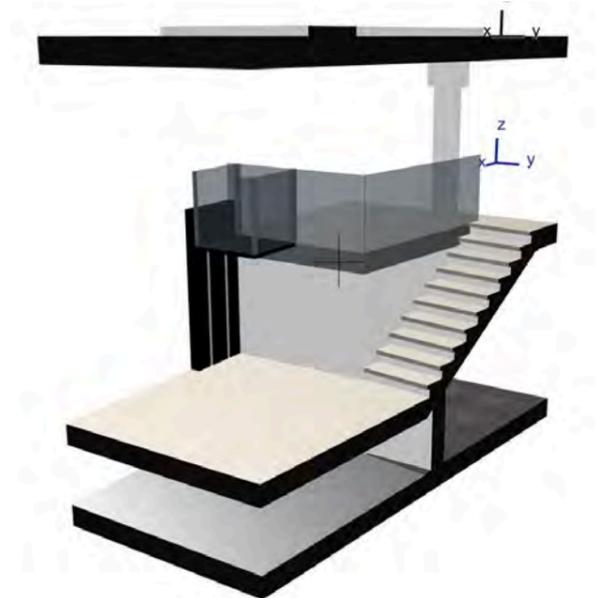
Por otro lado se plantea la construcción de una escalera para salvar la distancia y conexión entre el hotel y el bar. Esta escalera se realizaría mediante estructura metálica intentando ser lo mas autoportante posible.



Planta baja. Plano de demolición.



Planta baja. Plano de nueva construcción.



3.2.4 Instalación de emergencias, electricidad, saneamiento y fontanería.

- Instalación de emergencias

Por lo que respecta al bar y tratarse de un uso de publica concurrencia, deberemos ceñirnos y aplicar las exigencias y medidas de que se exponen en la sección 4 del DB-SI, "Instalaciones de protección contra incendios".

Tabla 1.1 Dotaciones de Instalaciones de protección contra incendios

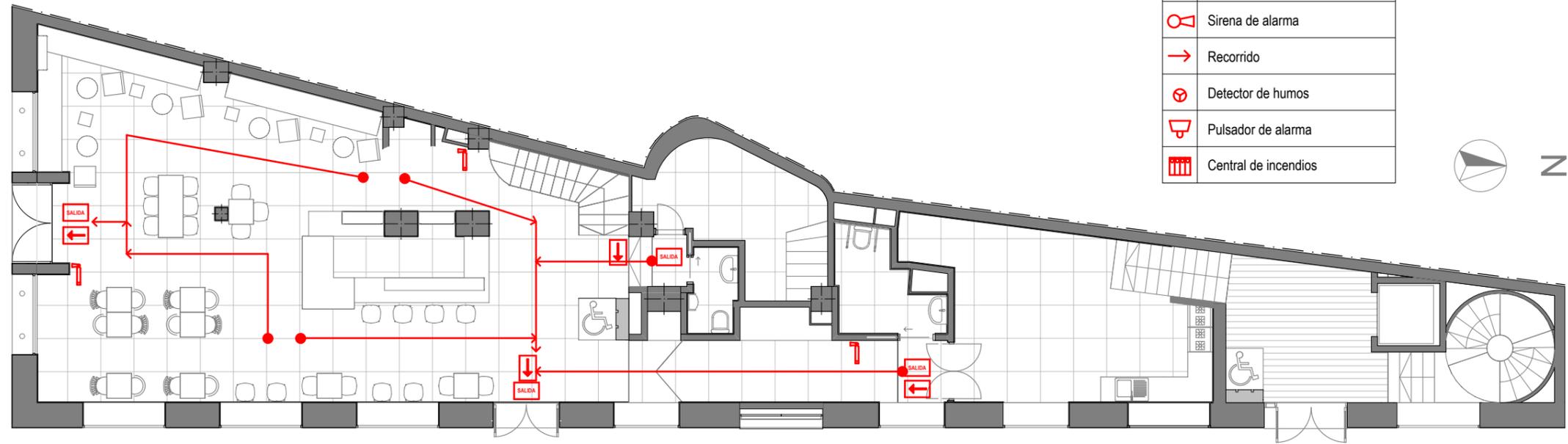
En general:

- Extintores portátiles. Uno cada 15 m de eficacia 21A-113B.
- Bocas de incendio equipadas. No procede.
- Hidratantes exteriores. No procede (Altura de evacuación <28m)
- Instalación automática de extinción. No procede (La cocina no supera los 50 Kw)

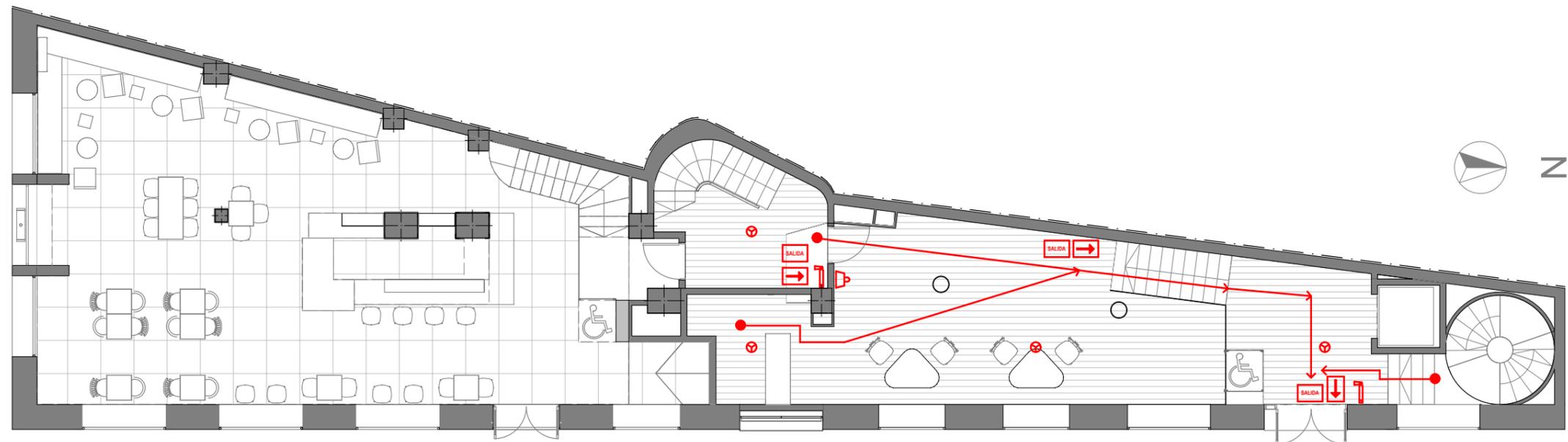
Pública concurrencia:

- Bocas de incendio equipadas. No procede (Superficie construida <500m²)
- Columna seca. No procede (La altura de evacuación <24m)
- Sistema de alarma. No procede (la superficie construida <1000 m²)
- Sistema de detección de incendio. No procede (la superficie construida <1000m²)

	Extintor portátil eficacia 21A-1138
	Luces de emergencia
	Señal de salida
	Sirena de alarma
	Recorrido
	Detector de humos
	Pulsador de alarma
	Central de incendios



Planta baja



Entreplanta

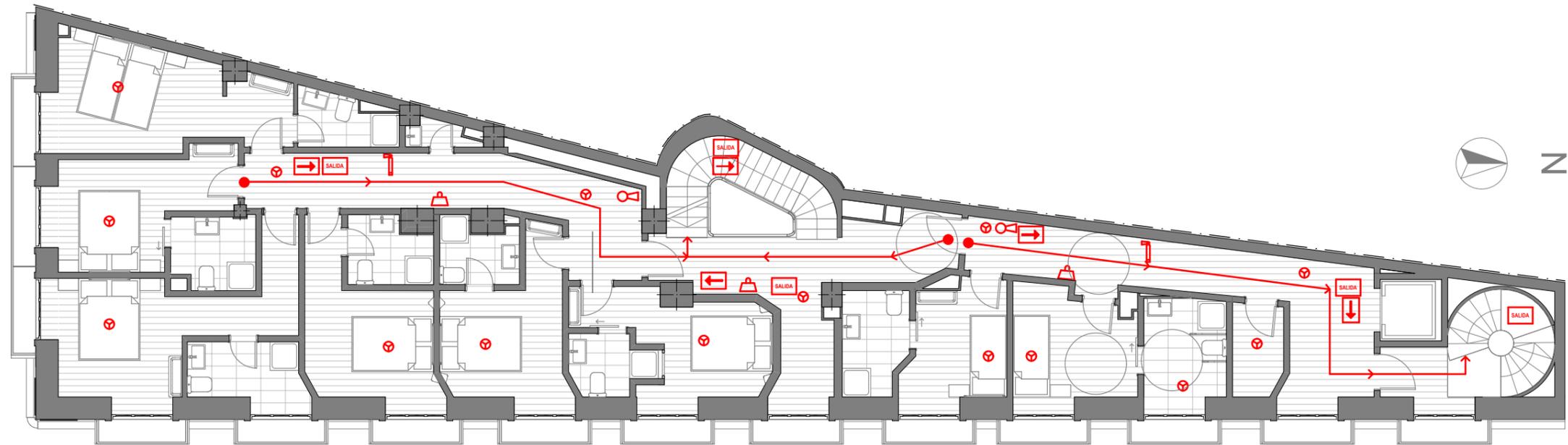


Protección frente a incendios

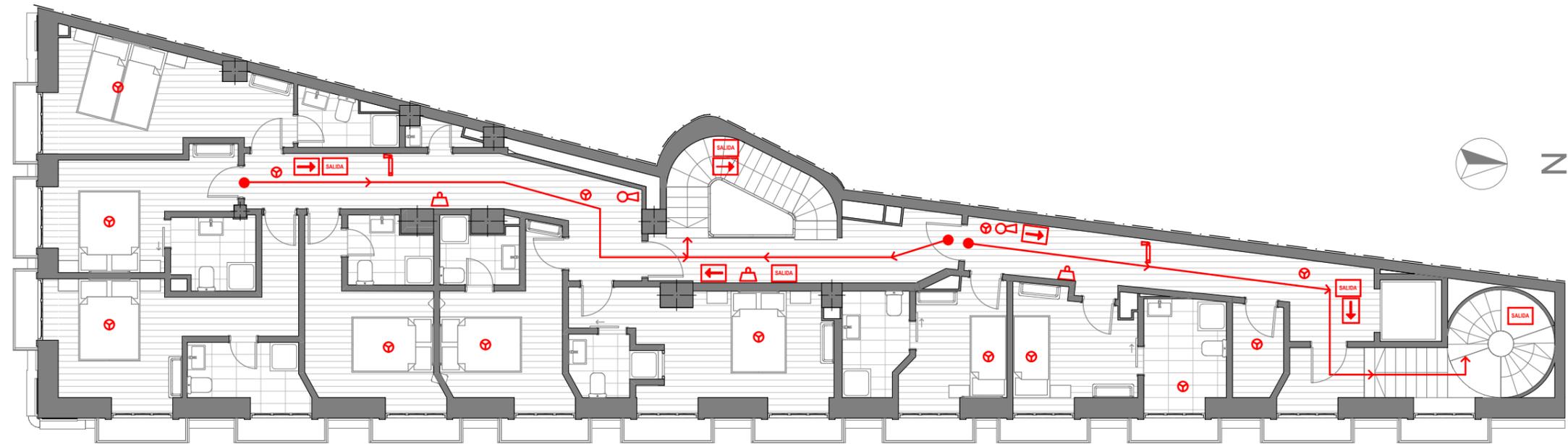
Por otra parte, el negocio hotelero se corresponde a un uso residencial público:

- Bocas de incendio equipadas. No procede (Superficie construida <math><1000\text{m}^2</math>, previsto para dar alojamiento a menos de 50 personas)
- Columna seca. No procede (Altura de evacuación <math><24\text{m}</math>)
- Sistema de detección y de alarma de incendio. Si la superficie construida excede de 500m^2.
- Instalación automática de extinción. No procede (Altura de evacuación <math><28\text{m}</math> y superficie construida <math><5000\text{m}^2</math>)
- Hidratantes exteriores. No procede (Superficie construida <math><2000\text{m}^2</math>)

	Extintor portátil eficacia 21A-1138
	Luces de emergencia
	Señal de salida
	Sirena de alarma
	Recorrido
	Detector de humos
	Pulsador de alarma
	Central de incendios



Planta primera

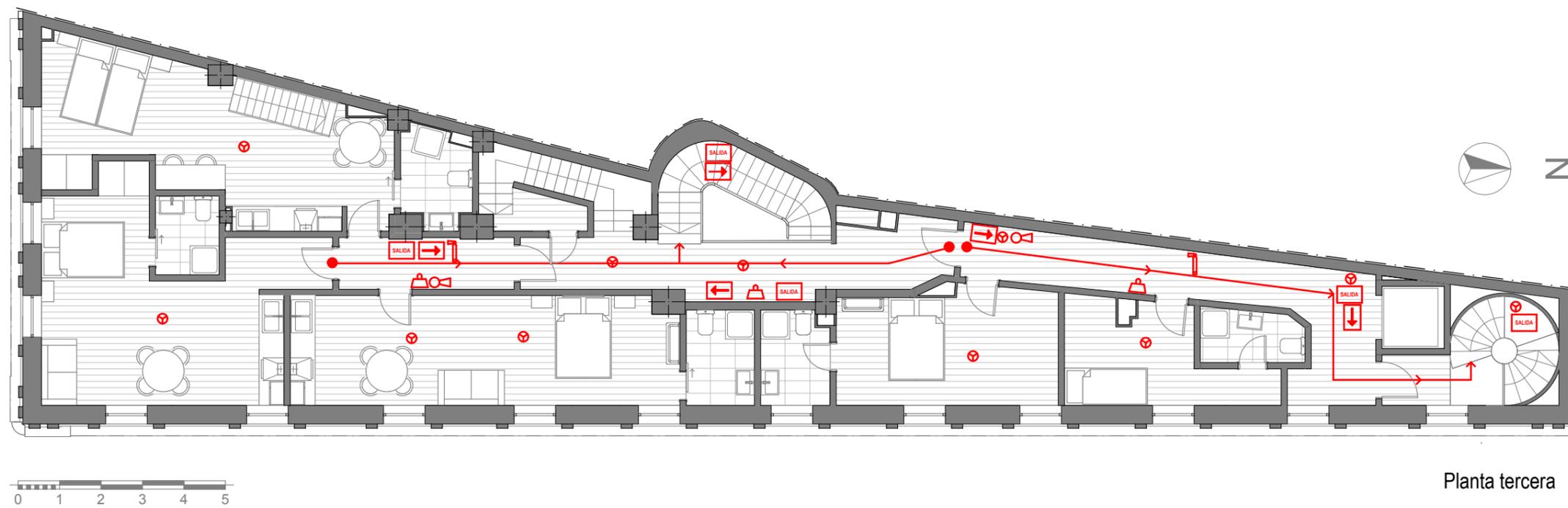


Planta segunda



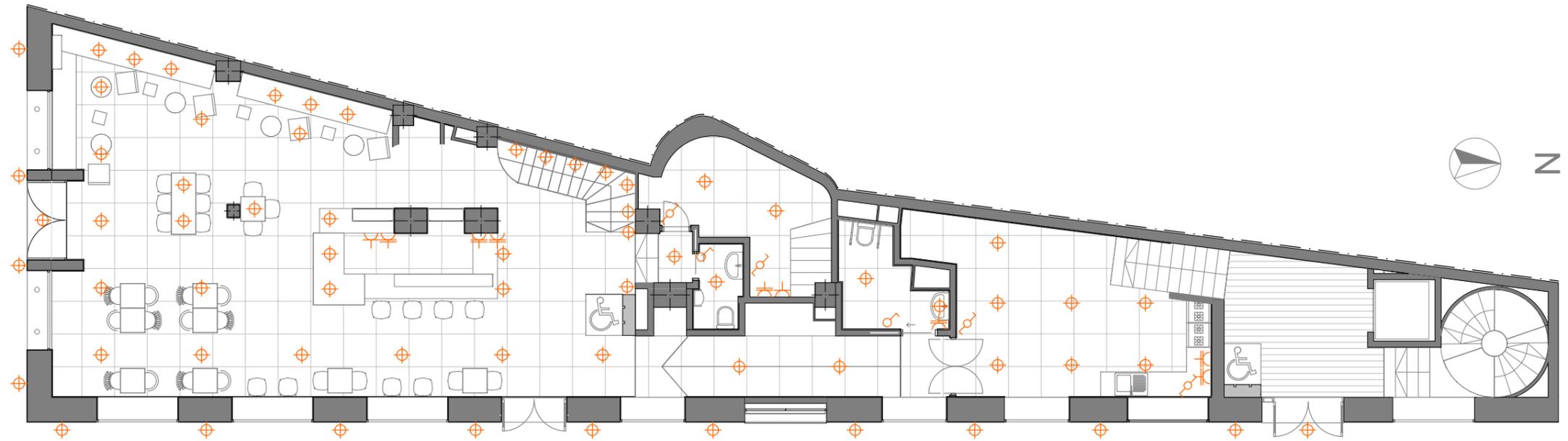
Protección frente a incendios

	Extintor portátil eficacia 21A-1138
	Luces de emergencia
	Señal de salida
	Sirena de alarma
	Recorrido
	Detector de humos
	Pulsador de alarma
	Central de incendios

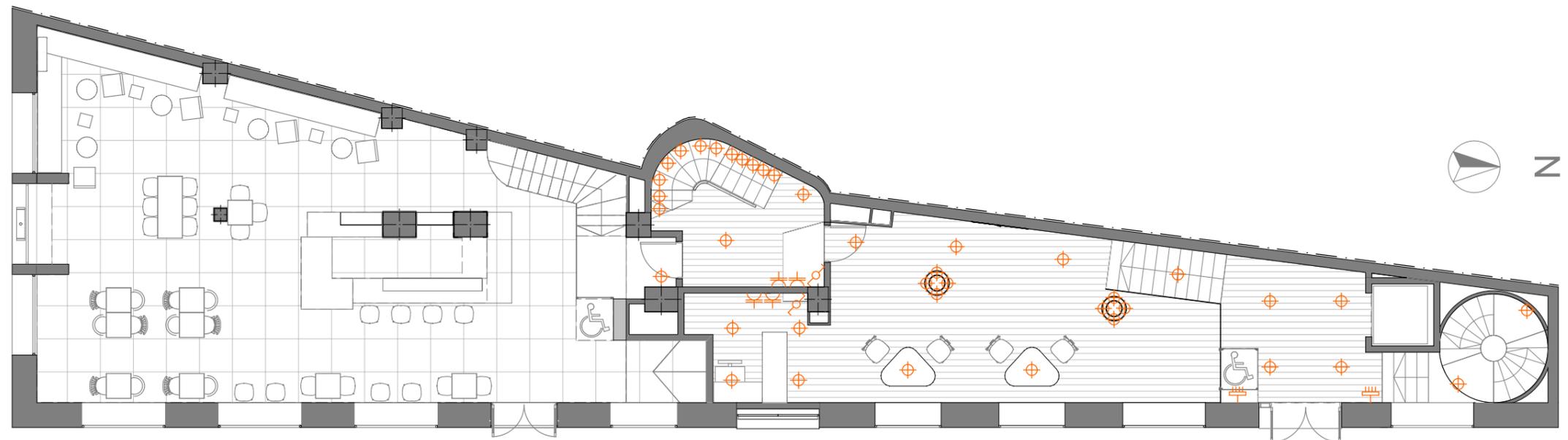


Planta tercera

Plano de electricidad



Planta baja

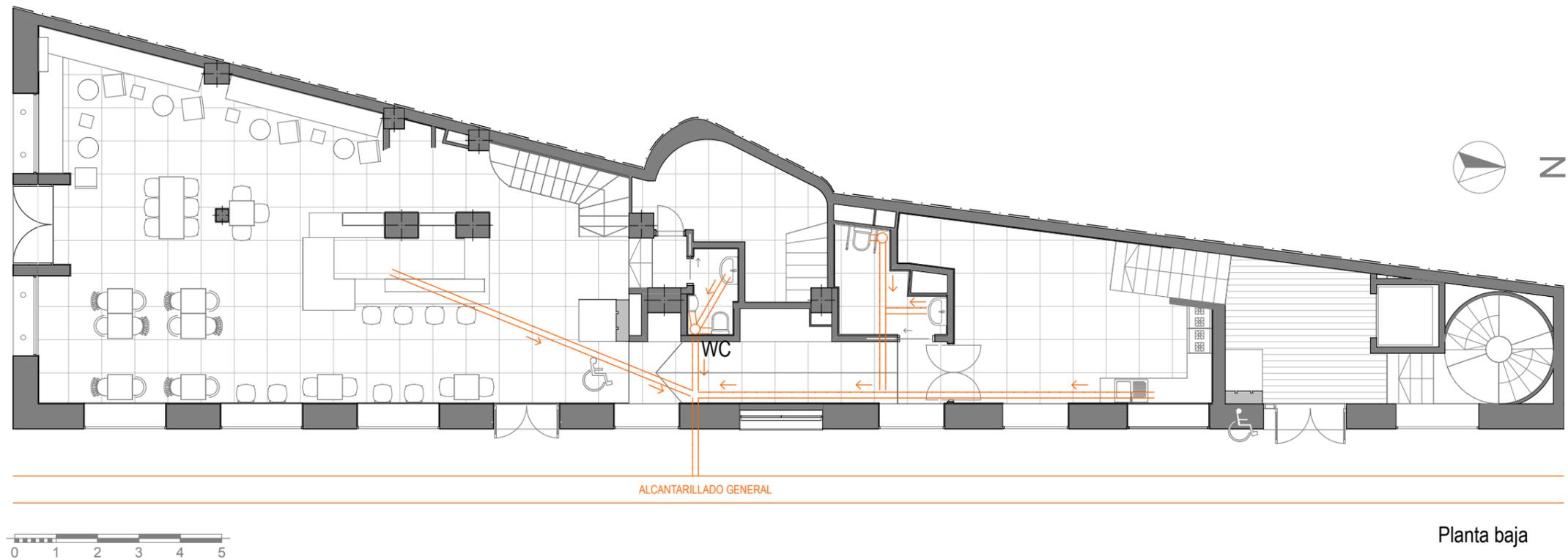


Entreplanta



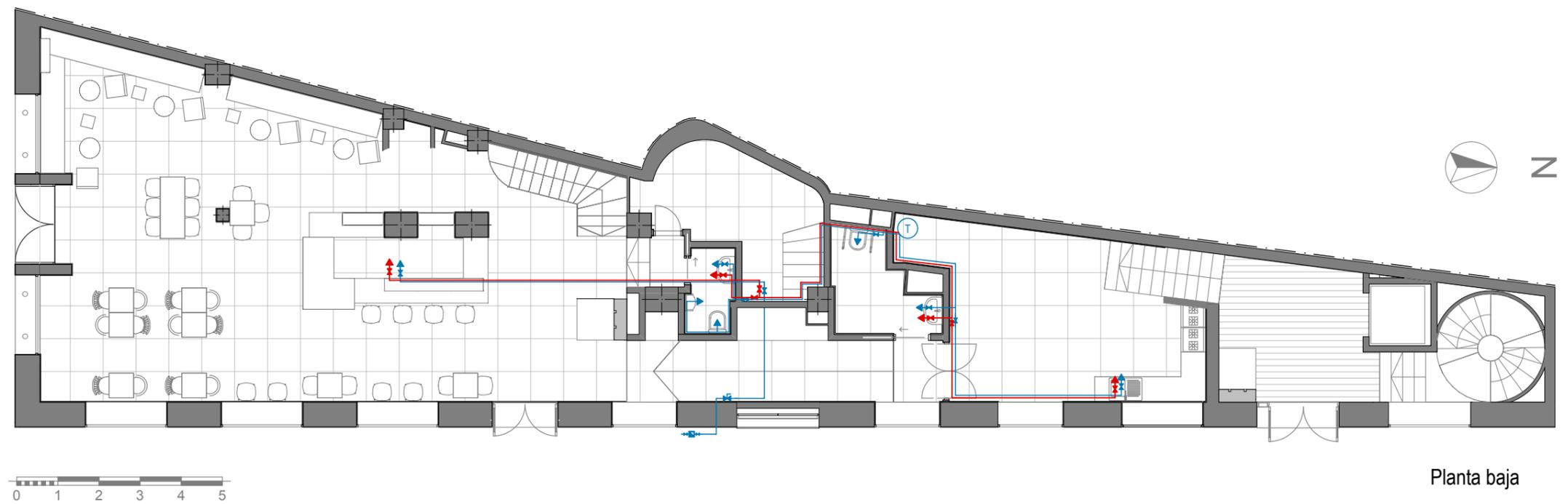
	Toma de corriente 16A
	Toma de corriente 25A
	Interruptor
	Interruptor conmutado
	Punto de luz
	Caja general de protección

Plano de saneamiento



Plano de fontanería

	Toma agua fría
	Toma ACS
	Llave de paso agua fría
	Llave de paso ACS
	Termo
	Llave general
	Contador

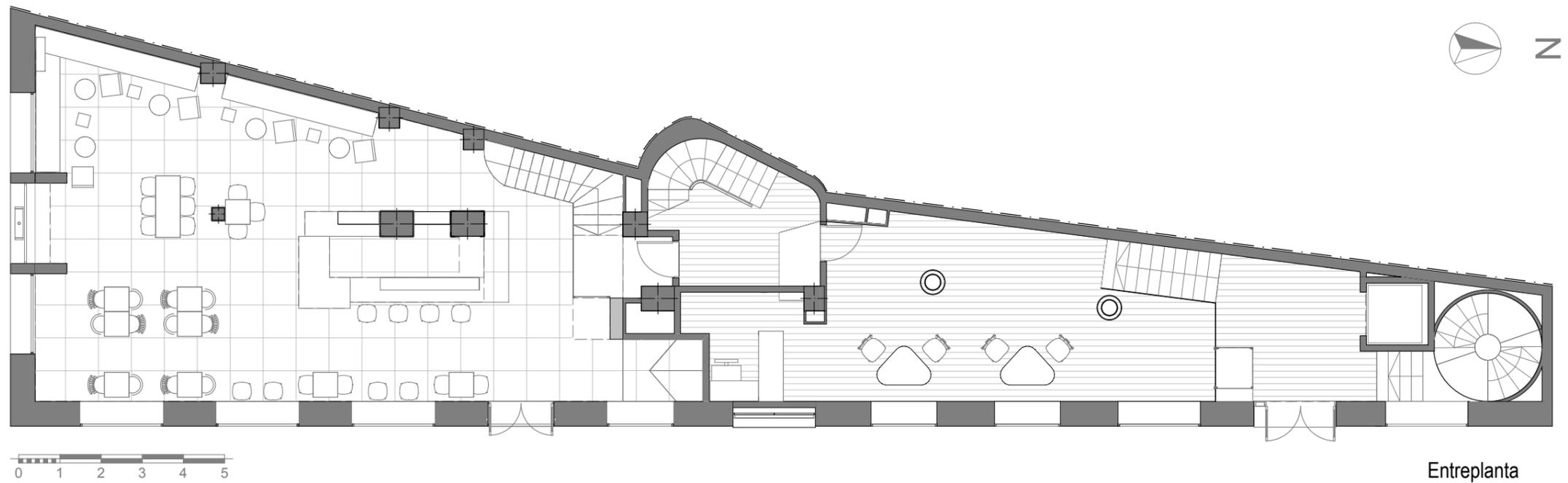
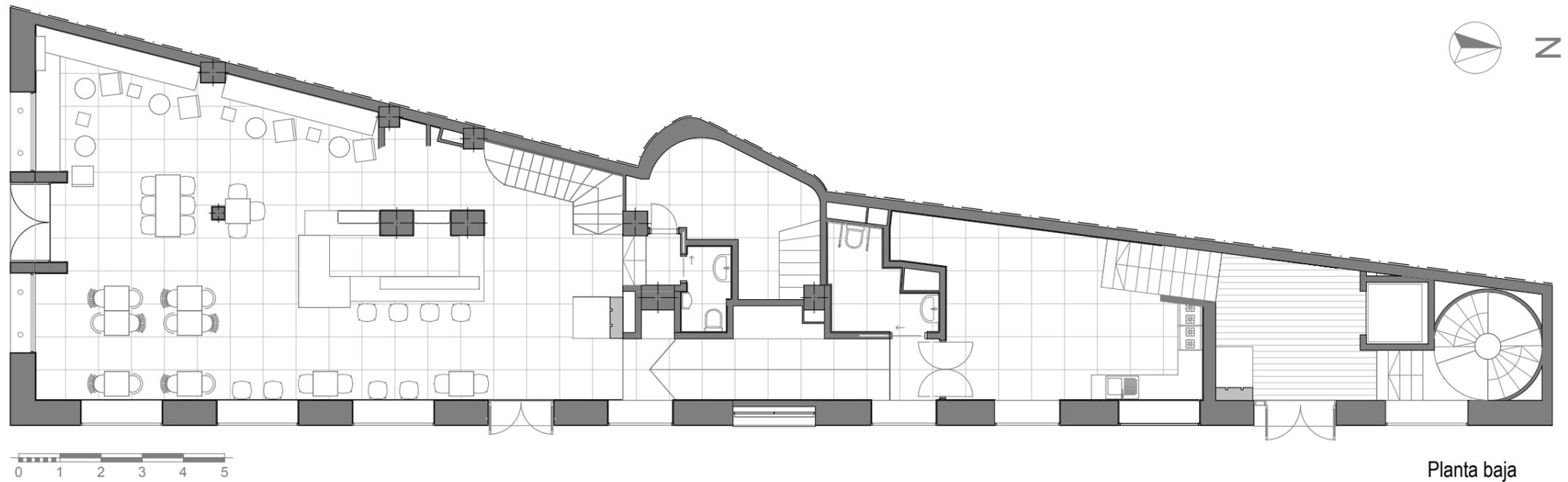


Planta baja

1. Introducción
2. Estado actual
3. Estado proyectado: Justificación de la propuesta
 - 3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.
 - 3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.
 - 3.3 Documentación gráfica del estado propuesto.**

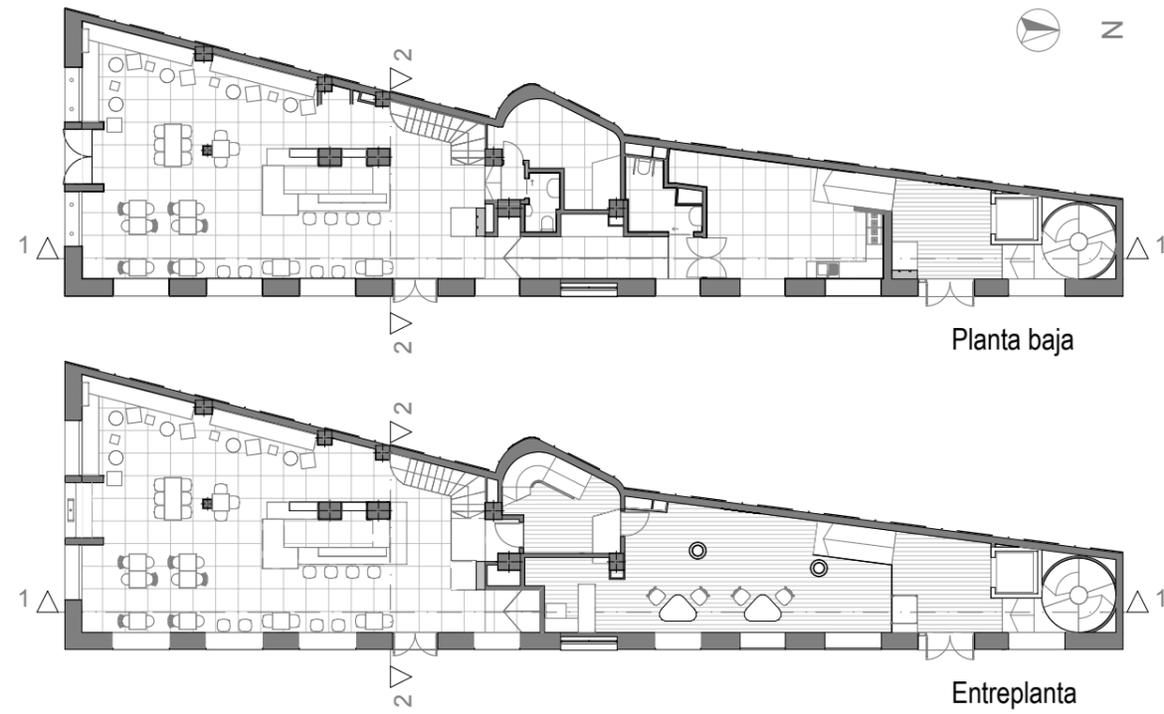
3.3.1 Emplazamiento, plantas, secciones y perspectiva.

Plantas



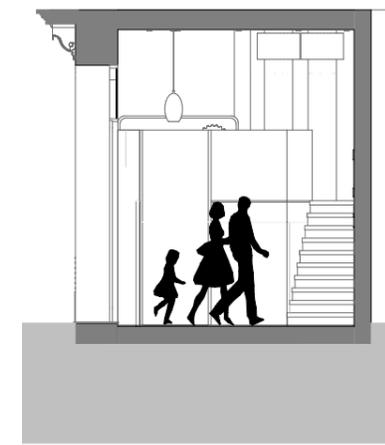
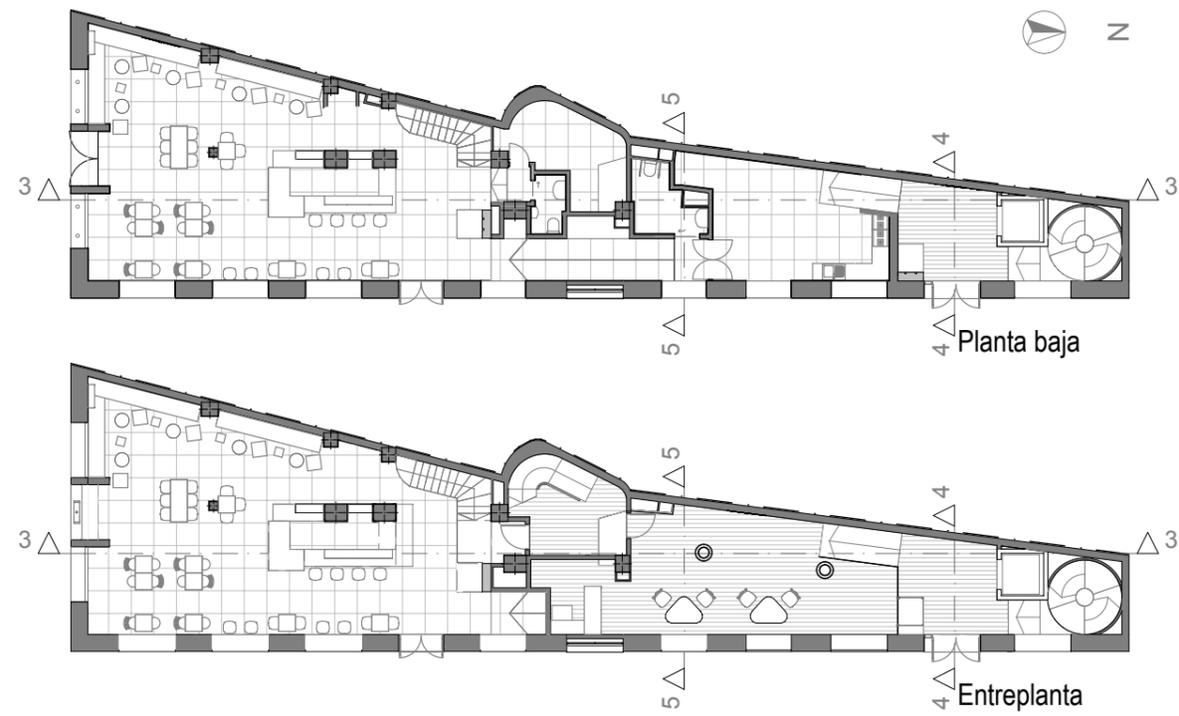
3.3.1 Emplazamiento, plantas, secciones y perspectiva.

Secciones

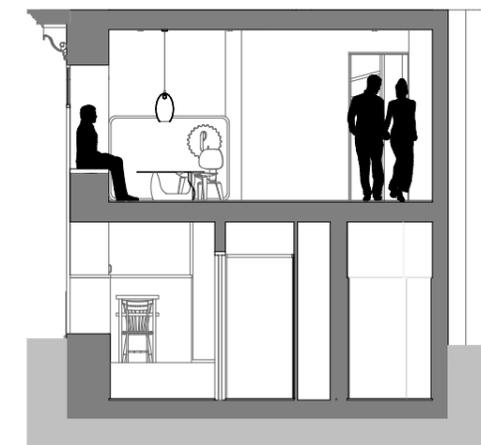


3.3.1 Emplazamiento, plantas, secciones y perspectiva.

Secciones



Sección 4



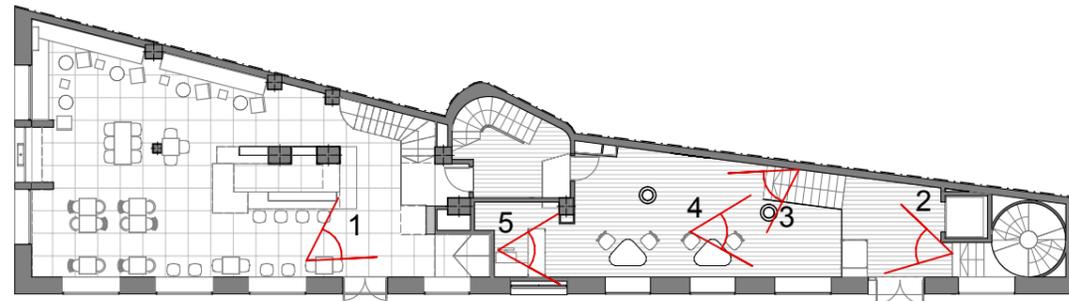
Sección 5



Sección 3

3.3.1 Emplazamiento, plantas, secciones y perspectiva.

Perspectivas



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



Vista 5

3.3.2 Selección de mobiliario.

SOLADOS



ASTON ANTRACITA

Butech: Colorstuk Antracita

Fabricante: Porcelanosa
Material: Gres porcelánico rectificado
Serie: Aston, Astron Antracita S-R
Ref: P1856867_100137569 G354
Dimensiones: 59,6x59,6x1,1cm
Características: R10 ; 15<Rd<15
Ubicación: Pavimento de todas las zonas del bar
Dato: el pavimento descrito es semejante, no se sabe con total certeza el fabricante.



CHESTER ACERO

Butech: Colorstuk Manhattan

Fabricante: Porcelanosa
Material: Gres porcelánico rectificado
Serie: Chester, Chester Acero Antislip
Ref: P1780063_100156771 G372
Dimensiones: 14,3x90x1,1cm
Características: R11 ; Rd>45
Ubicación: hall del hotel



Fabricante: Porcelanosa
Material: Pavimento laminado
Serie: Natural 1L Loft AC4 (Traffic)
Ref: L163341451_100080783 G-609
Test de impacto: IC2
Hinchamiento: <18%
Clase anti-estática: ASF-2
Comportamiento ante el fuego: Cfl-s1
Conductividad térmica: 0,12 w/m K
Sistema de unión: Quick Lock
Ubicación: Zonas comunes y habitaciones del hotel
Dato: el pavimento descrito es semejante al presente en el edificio, no se sabe con total certeza el fabricante

3.3.2 Selección de mobiliario.

BAR



ESCALERAS

Fabricante: Siller

Material: estructura metálica y peldaños de piedra/madera

Serie: Mistral

Ref: A medida

Ubicación: Bar

Características:

- Grosor de peldaños 5/6cm
- Fijación de la barandilla a los peldaños
- Barandilla a partir de cristal templado de seguridad 8+8+8mmm
- Herrajes de acero inoxidable

PLATAFORMA ELEVADORA

Fabricante: BIDEA

Serie: MiniSirio

Medidas: 1000x1000 mm / 1000x900 mm

Ubicación: Bar y hall del hotel

Características:

- Sistema de elevación mediante cilindro hidráulico
- Carga de elevación 300Kg
- Foso reducido de 12 cm
- Recorrido útil hasta 10m
- Velocidad 0,10 a 15 m/seg (según recorrido)
- Alimentación monofásica 220V
- Consumo 1,5 Kw



ILUMINACIÓN



LÁMPARA COLGANTE

Fabricante: Voga (réplica)

Material: Pantalla de acero

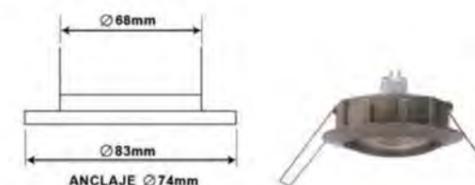
Ref: LIG860684

Diseñador: Greta Grossman

Ubicación: Zona espera

Características:

- Altura: 35,3 cm
- Ancho: 37,5 cm
- Profundidad: 43,5
- Concebida en 1947



OJO DE BUEY BJJ EMPOTRABLE

Fabricante: Todoelectrico

Material: Acabado cromo mate

Ref: BJJ189

Ubicación: Zona espera, recepción, bar

3.3.2 Selección de mobiliario.

RECEPCIÓN / ZONA DE ESPERA



MESA ISAMU NOGUCHI

Fabricante: Voga (réplica)

Material: tablero de vidrio templado y soporte de ceniza, roble o nogal

Diseñador: Isamu Noguchi

Diseño escultórico de 1944, diseñado para el Presidente del MOMA.

Ref: TAB050016

Ubicación: recepción/zona de espera

Características:

- Dimensiones: 130x94x40 cm
- Equilibrio perfecto entre el arte y diseño de muebles



MESA PERSONALIZADA

Fabricante: Desconocido

Material: aparentemente nogal y aglomerado

Diseñador: Desconocido

Ubicación: recepción/zona de espera

Características:

- Dimensiones: 170x120x60 cm apróx
- Mesa ya existente en el inmueble que se pretende emplear tras la transformación del espacio por su diseño exclusivo y sencillez



SILLA LCW

Fabricante: Voga (réplica)

Material: roble, haya y nogal, acabado en fresno

Diseñador: Charles Eames

Diseño escultórico de 1946

Ref: CHA890016

Ubicación: recepción/zona de espera

Características:

- Altura de asiento: 42 cm
- Altura: 70 cm
- Ancho y profundo: 55 cm
- Elegante y ergonómica. Posible mejor diseño del siglo XX, descrita como "algo elegante, ligero y cómodo"

4. ANEXO DE PLANOS

5. PANELES EXPOSICIÓN DEFENSA



Plano de la ciudad de Valencia (1899)

La calle de las Barcas o carrer de les Barques es una de las calles más transitadas y céntricas de la ciudad. El inicio de esta calle, cuya longitud es de unos 180 metros, tiene lugar en la Plaza del Ayuntamiento y finaliza con la travesía de la calle Poeta Querol.

Los edificios más emblemáticos de la calle las Barcas son el Teatro Principal y el Hotel Reina Victoria, testigos de grandes acontecimientos históricos. Como se ha mencionado anteriormente uno de sus extremos nos adentra en la plaza del Ayuntamiento mientras que en el sentido contrario nos encontraremos con la imponente y majestuosa fachada del Banco de Valencia.

Esta zona era un arrabal antes de la ampliación de la ciudad, en 1356. El nombre de la calle aparece citado por una providencia del Almotacén o Mustasaf, en diciembre de 1658. Su nombre se debe a un antiguo gremio de pescadores que vivían y trabajaban construyendo barcas en esa misma calle. Calle que ha sufrido variaciones de longitud y forma con el paso del tiempo. También recibió esta calle el nombre de Vall Cubert, por pasar la acequia el Valladar, y se llamó Calle de Alonso Cortés antes de 1936. El nombre de calle Barcas se retomó en junio de 1939 por acuerdo municipal. Hacia 1850 se conoce que dicha calle presentaba una pequeña plaza frente al Teatro Principal (Plaza del Teatro) y que a continuación del Teatro existía un edificio, no existente en la actualidad. También en lugar de existir la calle del Pintor Soroya existía "la Plaza de las Barcas" cuya longitud era semejante a la de la actual calle y de anchura mayor. La gente marinera y los calafates se asentaban en dichas calles, entre las actuales plaza del Ayuntamiento y la calle Pascual y Genís. Estos mediante maderas, brea y estopa realizaban sus pequeñas barcas, barcas que mediante carros o acequias conseguían depositarlas en el mar. Con el paso de los años, en el barrio de los pescadores, empezaron a aparecer cafeterías y tabernas, donde el juego y la prostitución hizo que tanto los alcaldes como el clérigo se alarmaran.

A mediados del siglo XIX Valencia sintió la necesidad de expandirse. Se necesitaban nuevas viviendas también la renovación de la composición urbana. Construir casas modernas en barrios ordenados, con sus calles anchas y trazados regulares. La mayoría de las grandes ciudades españolas y europeas experimentaron la necesidad de un Ensanche exterior a las viejas murallas. Por esta razón la zona de la calle de las Barcas terminó con desalojo y demolición. Como fruto del Ensanche los Pescadores y Barqueros de la zona se fueron retirando, empezando, en su lugar, a construir edificios adquiridos por gente acomodada.

En el plano que data de 1853 se puede observar las antiguas dimensiones y formas de la calle Barcas. Se observa la existencia de una gran plaza (Plaza de las Barcas). Esta se asentaba sobre el antiguo foso "extramuros" de la muralla árabe que su inicio de urbanización fue a partir del siglo XIV. De izquierda a derecha, el primer tramo, una calle larga de semejante anchura que la actual "calle Barcas", y un segundo tramo en forma de embudo (actualmente calle de Pintor Soroya). Estas tenían como unión un cruce de calles (la antigua Plaza del Teatro Principal), lugar que con el paso de los años se convertiría en un punto estratégico de la Valencia contemporánea.

También recordar que el centro neurálgico de la ciudad seguía estando en la plaza de la Virgen, donde se asentaba el poder político, religioso y parte del económico. A través de un largo proceso, durante toda la mitad del siglo XIX, la zona se urbanizó y convirtió en un punto referencial de la vida moderna.

Actualmente los edificios de la zona están ocupados en su gran mayoría por entidades bancarias: La Caixa, Banco Popular, Barclays Bank, Banco España, Banco Santander Central Hispano y Caixa Catalunya.

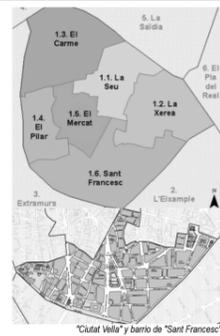
Volviendo a la calle Barcas, en la acera de los números pares, sólo el Hotel Reina Victoria, obra también de Luis Ferreres Soler, inaugurado en 1910, destacado por su llamativa marquesina y una gran historia de actos sociales, se salva de la plaga de bancos.

En la acera opuesta, donde se encontraba la papelería y librería Bello, hace recordar a la gente emociones vividas. Contaba con el "Llar del Llibre", una estancia concebida para tertulias. En 1940 Juan Bello Paricio fundó la Organización Bello, donde se vendían objetos religiosos. Actualmente el establecimiento toma el nombre de "Carlos Betoret" dedicada a la confección y donde se emplazaba la antigua librería lo ocupa ahora la cadena "Rodilla". Lo mismo sucede con la veterana cafetería de "Barcas 7" y el veterano estudio fotográfico de Llopis. La papelería Sena Alós, con el número 11, contigua a el edificio objeto de estudio se abrió hacia 1920 pero hace escasos años se traspasa a calle Transits. También existió el kiosco "Quilis", en la entrada de un portal, llevado por una familia diligentísima, que ofrecían todos los periódicos extranjeros. Por este lugar también se emplazaba el cine Novedades, de 1898 a 1948, que alternó estreno y reestrenos. También en el recuento de nombres que pasaron por la historia de ciudad queda la farmacia "Loras" (la antigua Morera). Muy importante para este proyecto puesto que se trata del edificio de estudio. Se caracterizaba por profunda y de altos techos, parecía ofrecer solución para todo; sobre 1927 se traspasó de la ubicación actual del Banco de Valencia a el número trece de la calle Barcas. Con el paso de los años cambio de usos, como una entidad bancaria (Banco de Alicante), comercio textil (Tienda Bovi) y como centro de consulta médica (Dorsia). Actualmente explota el edificio la empresa "Lotelito", empleando la gran parte de la planta baja como un bar/restaurante, con la entrada recayente a la calle Barcas, y el resto de la planta baja y el resto de plantas se destina a la industria hotelera, cuya entrada se ubica en la calle Virués. La calle finaliza con el Teatro Principal, neoclásico, con grandes columnas jónicas. Sus planos fueron firmados en 1770. Sus obras comenzaron en 1808 y se inauguró en 1832.

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO



Districtos de Valencia



"Ciutat Vella" y barrio de "Sant Francesc"



Plano de situación



Edificio nº 13 de la calle de las Barcas, imágenes del programa de mapas de Macintosh

EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD Y ZONA



Plano General de la ciudad de Valencia



Año 1853. En la imagen podemos observar la antigua plaza del Teatro y de las Barcas

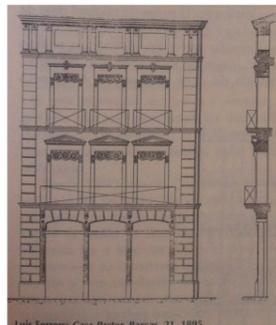


Plano General del Ensanche de la ciudad de Valencia (1858)



Plano General de la ciudad de Valencia (1894)

DOCUMENTACIÓN DEL ARCHIVO HISTÓRICO REFORMA DE 1890



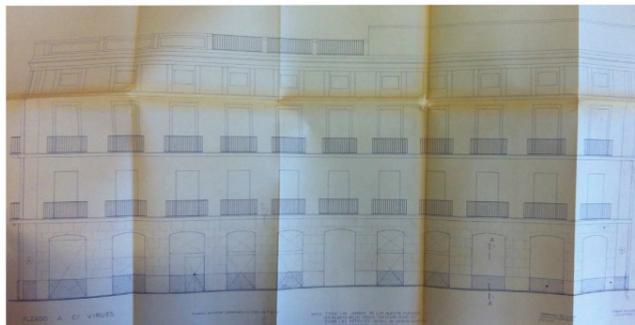
Luis Ferreres: Casa Pastor, Barcas, 21, 1895



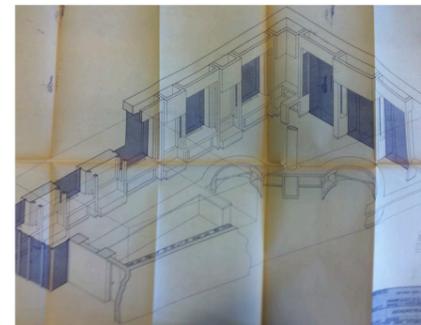
Imagen de la fachada original del edificio.



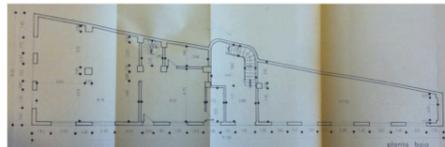
Fachada recayente a la calle Barcas.



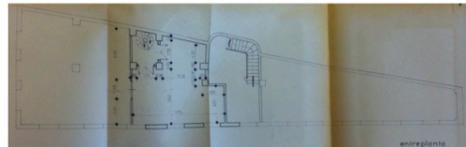
Fachada recayente a la calle Virués.



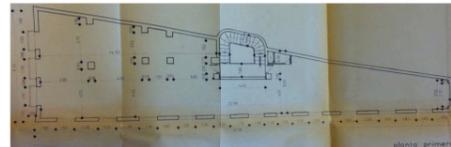
Volumen del hall de la sucursal



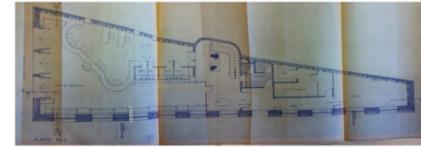
Planta baja. Estado anterior de la intervención de 1980.



Entrepantalla. Estado anterior de la intervención de 1980.



Planta primera. Estado anterior de la intervención de 1980.



Planta baja, distribución del Banco de Alicante.

CAMBIOS DE USO EN LA HISTORIA DEL EDIFICIO



IMÁGENES DE LA EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO Y SU ENTORNO



Año 1902



Año 1906



Año 1915



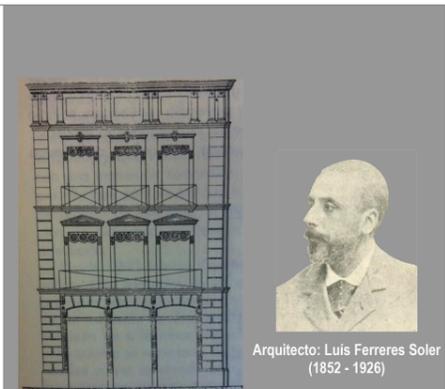
Año 1929



Año 1957, nada en Valencia



Año 1970



Arquitecto: Luis Ferreres Soler (1852 - 1926)

Edificio "Casa Pastor". 1895

Nacido en Játiva el 19 de Junio de 1852, realizó sus primeros estudios en las escuelas Pías de Valencia y más tarde en la Real Academia de San Carlos. Hacia 1871 se trasladó a Madrid, donde ingresó en la Escuela Superior de Arquitectura y recibió la influencia de Jareño (destacado arquitecto español del siglo XIX, autor de alguno de los más notables edificios oficiales del reinado de Isabel II). Ferreres obtuvo su título el 26 de mayo de 1876. En sus inicios trabajó como ayudante de su maestro Jareño, encargado por el Ministro de Fomento de las obras de la Biblioteca Nacional. En ellas realizó una brillante labor, que le granjeó la dirección de las obras de la fachada principal de la Colegiata de Santa María de Játiva.

En 1881 Ferreres, como arquitecto adherido, participa en la celebración del I Congreso Nacional de Arquitectos de Madrid y dos años más tarde obtiene la plaza de arquitecto municipal de distrito del ayuntamiento de Valencia, estableciéndose definitivamente aquí. Realizó una intensa y gran labor como arquitecto del municipio hasta septiembre de 1888, en que tuvo que renunciar al cargo, destacando principalmente el proyecto Mercado Central en colaboración con Adolfo Morales, ganadores del primer premio del concurso en 1884 y el primer Plan definitivo de Ensanche, en colaboración con J. Calvo y J. Arnau, redactado en 1887.

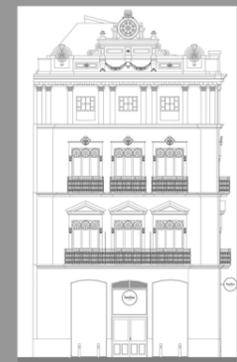
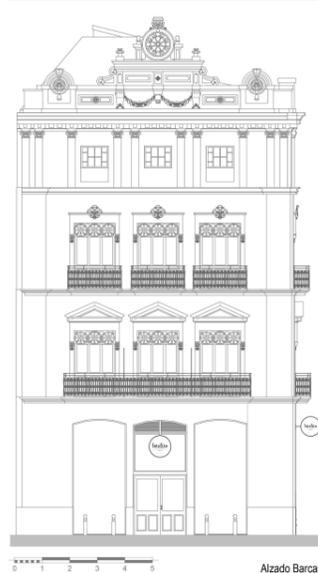
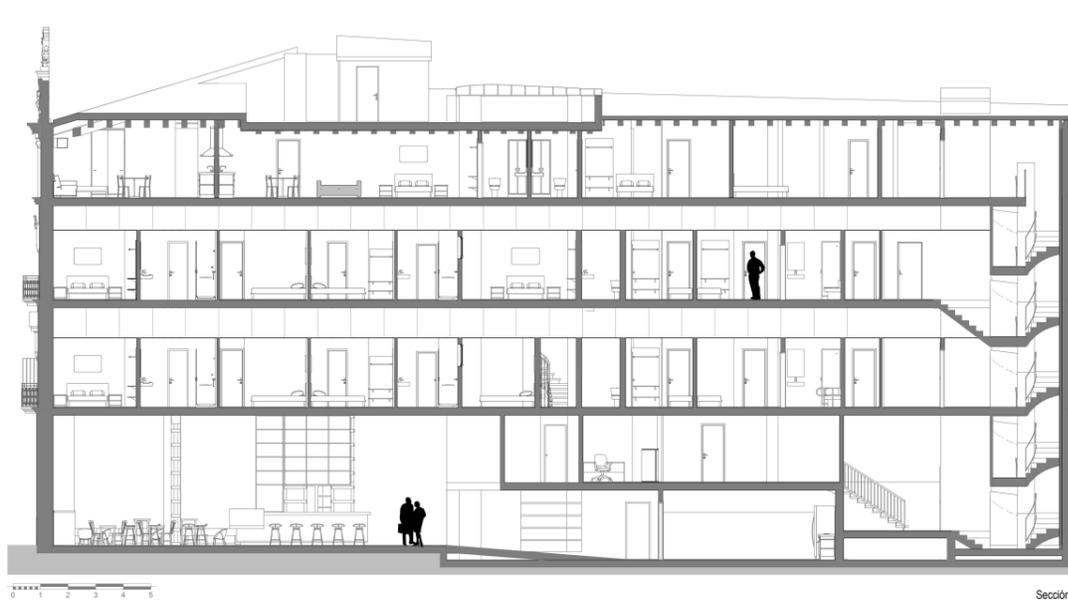
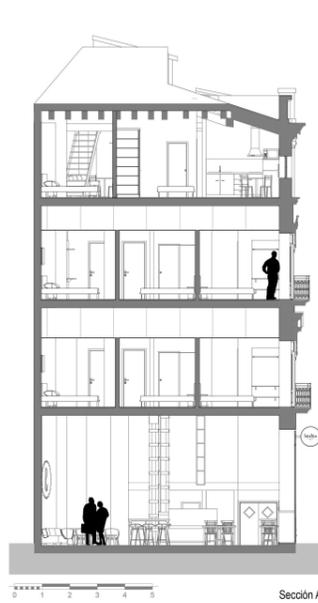
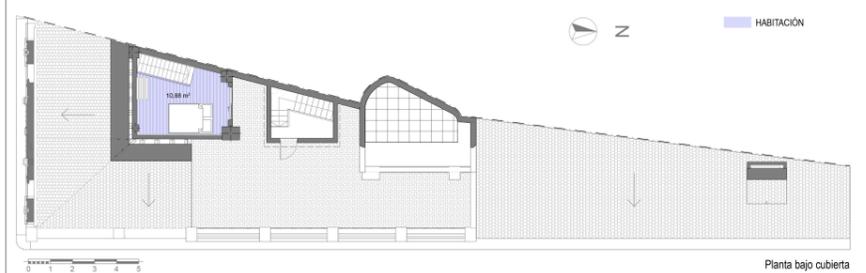
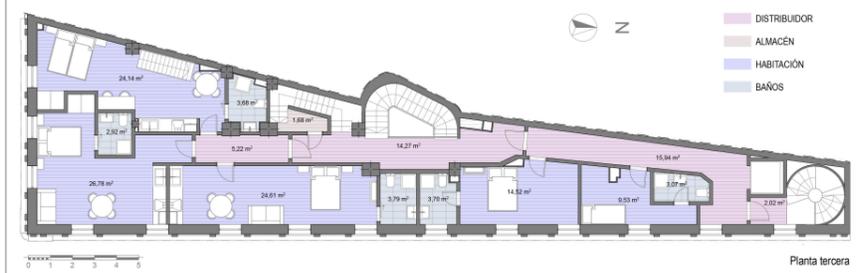
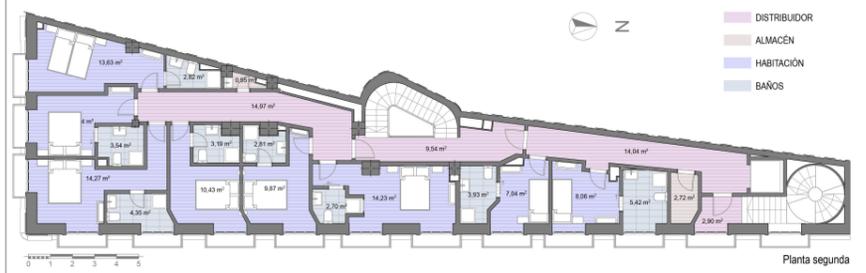
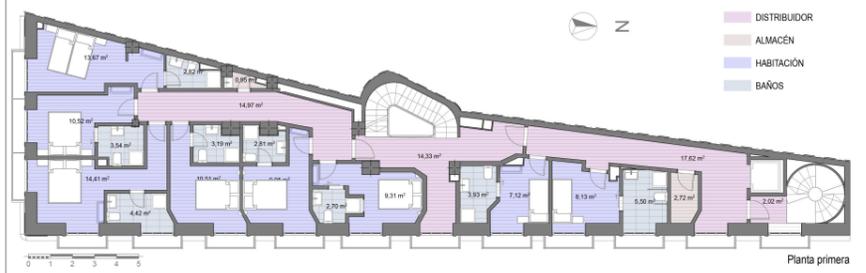
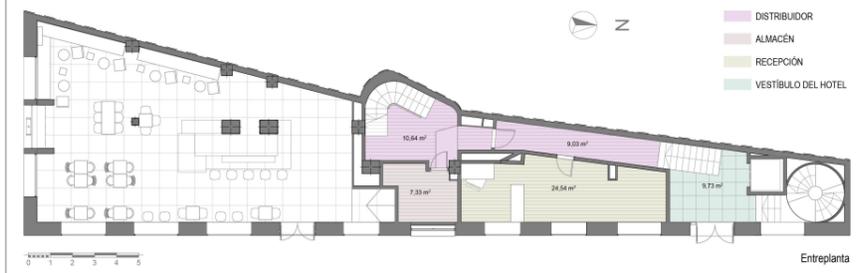
Se registran obras de Luis Ferreres en el Archivo Municipal desde 1882. La primera de relativa importancia es la casa de Tomás Martí en la Bajada de San Francisco núm. 28, de 1885. En los posteriores años Ferreres se atiene a modelos del repertorio neogriego para decorar sus proyectos. Como ejemplos tenemos las casas de Emeterio Alborn en la calle del Mar núm. 57 y Elena Soler en la calle Pascual y Genís. En 1888 le fue encargada la confección de los planos de dos de las fachadas de la Universidad, que debían levantarse, siguiendo la pauta de las ya existentes.

Años después, en 1895 proyectó en la misma calle que el edificio objeto, el número 2, la magnífica casa de Benita Pastor, en la que combina los motivos neogriegos con una estructura y decoración de pretensiones racionalistas. En 1896 fue propuesto por los arquitectos Belda y Martorell para ocupar la vacante de Vicente Ferrer Soriano en la Real Academia de San Carlos, tomando posesión el 24 de enero de 1897, apadrinado por ambos arquitectos. Sobre 1898 comienza las obras de su más conocida realización: el Matadero Municipal de Valencia. Se caracteriza por una estructura abierta, con anchas calles que distribuyen los edificios que la forman con gran funcionalidad. Para su construcción se emplean fundamentalmente la fábrica de ladrillo y mampostería.

A partir de 1910 llevará a cabo una de sus obras más importantes: el Banco del Río de la Plata en la calle de las Barcas núm. 4. Se caracteriza por su gran tamaño y por hacer gala de un atrevimiento ecléctico, consiguiendo una obra poco trabajada, pero ostentosa. Esta fue premiada por el Ayuntamiento de Valencia en 1912, mismo año donde Ferreres proyectó una marquesina de hierro y cristal para la entrada de este edificio. Entorno a estos años sigue construyendo otras obras eclécticas, profusamente decoradas, y con elementos nuevos como guirnalda de flores, etc

En estos mismos años construye la casa Giner (1911) en la calle Somí núm. 15, el cual muestra una vistosa simbiosis de elementos procedentes del modernismo floral, y algún rasgo de la Sezession o neogriego, con elaborados motivos medievalizantes. Sobre 1912 también data su proyecto de reconstrucción para el Campanario de la parroquia de San Agustín y Santa Catalina de estilo neogótico, así como la casa Adriaensens. En 1914 fue designado para dirigir las obras de restauración de la iglesia de San Pedro y torres mudéjares de Teruel. Entre las obras proyectadas en Valencia en los años sucesivos destacan: un chalet para Josefa Montesinos en la playa de la Malvarosa (1918), y la antedicha continuación de la casa Giner (1920). Es de gran importancia la obra de Ferreres fuera de Valencia, a él se deben: la portada de la Seo y el pedestal de la estatua de Calixto III en Játiva, el Hospital, Escuela y Matadero de Cullera, el Cementerio y la Pescadería de Sueca, el Hospital de Alginet, la capilla del Cementerio de Játiva, el Plan de Ensanche de la ciudad de Gandía etc. Autor también de un proyecto de reforma interior de Valencia de 1891 no realizado. Luis Ferreres murió en Madrid el 31 de diciembre de 1926 a los 74 años de edad.





Arquitecto: Luis Ferreres Soler (1852 - 1926)

Edificio "Casa Pastor". 1895

El edificio de estudio sito en la calle de las Barcas, según memorias fue construido en su origen para uso residencial unifamiliar en el conjunto integral del mismo. Este crea de forma homogénea, un conjunto con los edificios cercanos. Esto se debe a que todos ellos fueron construidos en la misma época. El estilo de dichos edificios es el eclectismo, del cual hablaremos brevemente para saber más de él. La tendencia arquitectónica del eclectismo se caracteriza por la mezcla de diferentes estilos y épocas de la historia del arte y la arquitectura. Se manifiesta en Occidente entre 1860 y finales de los años 1920. El eclectismo llega a Valencia en la última década del siglo XIX a un tercer estadio de evolución.

Eclectico proviene del verbo griego escoger, puesto que de ello se trata esta tendencia. Los arquitectos, y artistas de esa época escogían de toda la Historia del Arte lo que más les interesaba. También llamado Historicismo, significando una nueva visión de la Historia, (Neogótico, Neorrománico, Orientalismo, Exotismo).

A mediados del siglo XIX, el debate se producía por la conveniencia de imitar unos u otros estilos del pasado. La elección se realizaba según función y ubicación del edificio. De manera general, para las iglesias se prefirió el gótico, mientras que las construcciones oficiales se levantaron con estilos clasicistas. A nivel más amplio, determinadas formas artísticas se asociaban con un país, lo que daba lugar a supuestos "estilo nacionales".

Las obras del eclectismo, en sus primeros momentos, tenían en sus fachadas una configuración academicista, pero para darles una apariencia pintoresca se les añadió elementos clásicos como, impostas, fajas, frisos, cornisas, ménsulas, amohadillados, pilstras, zócalos, etc provenientes del clasicismo académico, convirtiéndose en fachadas eclécticas.

Luis Ferreres, con pretensiones modestas, elabora una serie de proyectos en los que busca unos criterios racionalistas para la decoración de las decoraciones del repertorio ecléctico, preocupándose menos por las posibilidades del hierro que otros arquitectos de la época, que por lograr criterios de una construcción funcional, sobriamente ornamentado. Su obra más lograda en este aspecto es la Casa de la calle de las Barcas núm. 21 y 23 esquina a Virués (actualmente Barcas núm. 13 y Virués núm. 6), el edificio objeto de estudio. En esta se puede apreciar una sencilla decoración de los huecos de cada piso en los que se repite en largas series de vanos idénticos a lo largo de la extensa fachada.

Cimentación.
Las cimentaciones a finales del Siglo XIX e inicios del Siglo XX se realizaban bien de hormigón en masa, de ladrillo macizo o de mampostería, siendo este último de mayor coste. El edificio objeto de estudio, ubicado en la Calle de las Barcas, tras observar diferentes fuentes de información se posibilita la idea que la cimentación se ejecutara a base de ladrillos macizos, como describen las últimas memorias. Por otro lado también aparenta que la cimentación se llevara cabo mediante zapatas corridas, puesto que el edificio presenta muros de carga envolviendo el mismo.

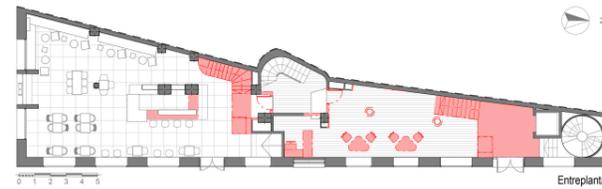
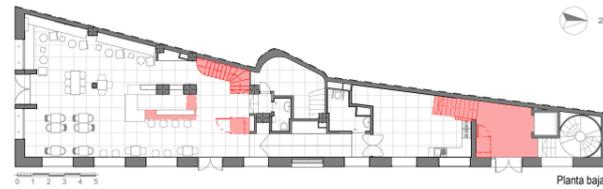
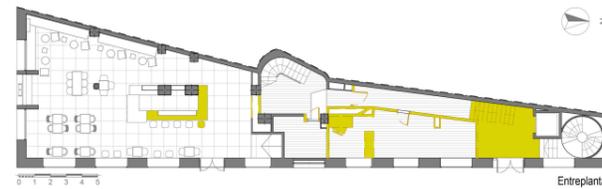
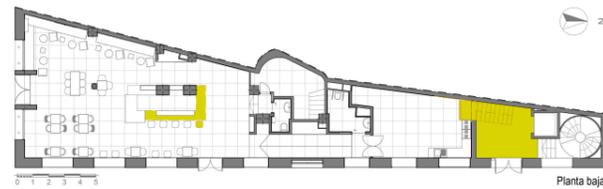
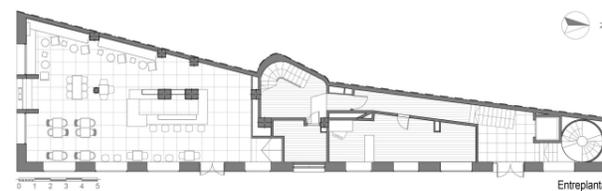
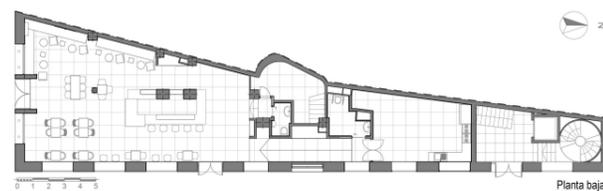
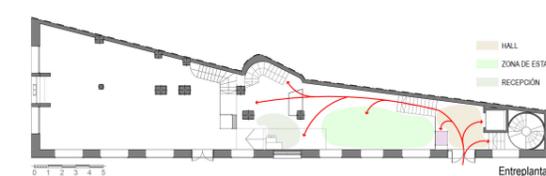
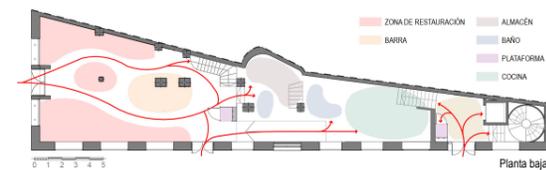
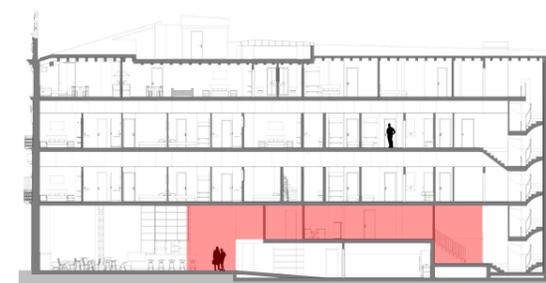
Sistema estructural.
Se conoce por las memorias constructivas que el edificio esta compuesto por fachadas de ladrillo macizo, siendo estas portantes, y por pilares formados también por ladrillo macizos. Además de las memorias también son visibles estas características en planta baja, en el local de restauración, donde encontramos tanto un tramo de medianera como pilares sin revestir. Estos últimos reforzados.

Con la memoria se confirma que los forjados unidireccionales de planta baja, entreplanta y planta primera están compuestos por bovedillas cerámicas y viguetas metálicas mientras que en la planta segunda y buhardilla son de madera.

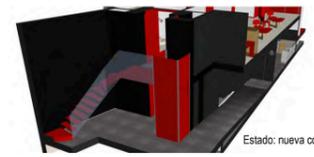
Elementos ornamentales.
El edificio cuenta con una fachada con una sencillez ornamental propia del carácter arquitectónico que poseía el Arquitecto Luis Ferreres. Con pretensiones modestas, elabora una serie de proyectos en los que busca unos criterios racionalistas para la decoración de las decoraciones del repertorio ecléctico, preocupándose menos por las posibilidades del hierro que otros arquitectos de la época, que por lograr criterios de una construcción funcional, sobriamente ornamentado.

Su obra más lograda en este aspecto es la Casa de la calle de las Barcas núm. 21 y 23 esquina a Virués (actualmente Barcas núm. 13 y Virués núm. 6), el edificio objeto de estudio. En esta se puede apreciar una sencilla decoración de los huecos de cada piso en los que se repite en largas series de vanos idénticos a lo largo de la extensa fachada.

El edificio en su origen (1895) no presentaba la ornamentación presente en la parte superior de fachada de la calle Barcas. Según se a podido comprobar a partir de documentación gráfica de diferentes épocas, se observa que esta apareció entre el año 1906 y 1915. No se ha tenido información sobre el arquitecto responsable.



Estado: demolición



Estado: nueva construcción



Estado: planteado



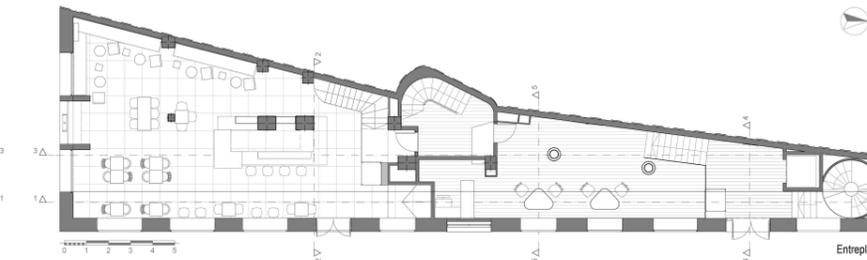
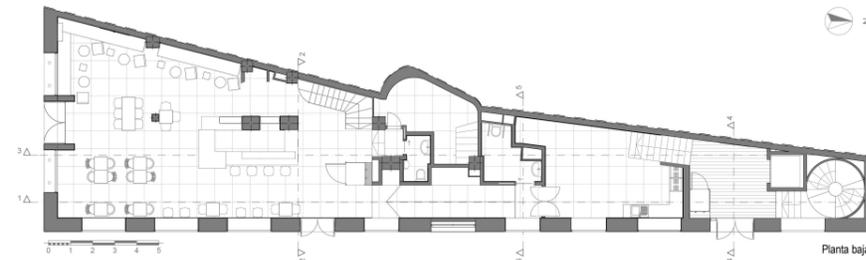
Estado: demolición



Estado: nueva construcción



Estado: planteado



Sección 1



Sección 2



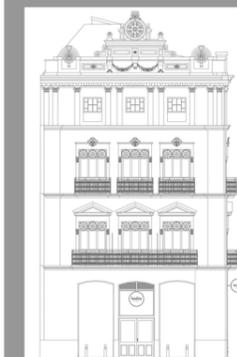
Sección 3



Sección 4



Sección 5



Arquitecto: Luis Ferreres Soler (1852 - 1926)

Edificio "Casa Pastor". 1895

El edificio objeto de estudio se encuentra en la Calle de las Barcas, una de las calles que nace desde la Plaza del Ayuntamiento y lo conecta con el Banco de Valencia. Dicha calle es una de las más transitadas del centro de Valencia lo que la hace óptima para el funcionamiento de actividades asociadas al ocio y la cultura. Por ello tanto en dicha calle como las equiparables a ella, todos los bajos se encuentran ocupados por negocios.

La gran mayoría de estos bajos están ocupados por entidades bancarias como: Deutsche Bank, La Caixa, Banco Popular, Barclays, Banco de España, Santander y Caixa Catalunya. De ahí que también se le conozca de manera vulgar como la calle de los bancos, porque en apenas 150 metros de longitud que forman la calle se ubican hasta siete entidades bancarias.

Dejando a un lado las entidades bancarias, otros negocios ocupan la calle. Encontramos una tienda textil, un pequeño local de comida rápida, una cervecería (Barcas 7), una pequeña pensión, el conocido Hotel y Restaurante Reina Victoria y el Bar/Hotel Lotelito, perteneciente al edificio objeto de estudio, y por último el Teatro Principal.

Observando los diferentes negocios existentes en la calle, se observa que, dejando a un lado las entidades bancarias, los negocios que ocupan el edificio objeto de estudio son probablemente los que mejor funcionan. Esto se debe, bajo mi punto de vista, al ambiente que proporcionan los diferentes negocios, su ubicación y sus precios competitivos. Por ello y de este modo se pretende mantener los usos existentes, realizando una serie de modificaciones que aumenten la funcionalidad y calidad del mismo. Las modificaciones planteadas se llevarán a cabo tanto en la planta baja del edificio como en la entreplanta, manteniendo el estado y distribución actual en las plantas primera, segunda, tercera y bajo cubierta.

Se propone realizar una transformación del espacio actual del edificio con la finalidad aumentar su funcionalidad y comodidad. A través de las vistas al edificio nos damos cuenta de una serie de aspectos que ayudarían a conseguir lo mencionado.

Por un lado se observa que aún siendo la misma cadena y negocio (puesto que comparten nombre), bar y hotel no disponen de conexión directa en su interior. Es decir, para que un huésped del hotel pueda acceder al bar en planta baja debe necesariamente acceder por la vía pública. Por ello, y para aumentar la relación entre hotel y bar y proporcionar una mayor comodidad a los huéspedes se propone la implantación de una escalera y plataforma automatizada solucionando dicho problema y resolviendo recorridos innecesarios.

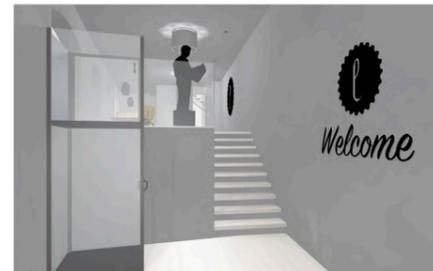
Por otro lado también se observa que al entrar en el hotel se presenta un pequeño vestíbulo en el que recaen dos escaleras y un ascensor, donde tanto el embarque de las escaleras que llevan a la recepción como el del ascensor dejan un pequeño espacio. Espacio que en momentos puntuales se podrían crear interacciones entre diferentes circulaciones. Por ello se propone desplazar la escalera con el fin de darle mayor espacio al vestíbulo evitando conflictos de paso. También para salvar este desnivel se propone una plataforma automatizada para resolver la accesibilidad a minusválidos.

Otro punto de la propuesta recae sobre la recepción del negocio. Observamos que no dispone de ninguna sala de espera donde los huéspedes puedan sentarse o esperar cualquier trámite. La propuesta pretende crear un ambiente agradable, de estar, con mayor amplitud.

Todas estas modificaciones se pretenden realizar de manera que afecte lo menor posible a la estructura del edificio teniendo en cuenta el grado de protección de nivel 2 que posee el edificio.



Vista de la conexión entre diferentes usos.



Vista del hall.



Vista de la zona de espera.



Vista de zona de espera, desembarque del elevador.



Vista de la zona de espera, desde recepción.

6. CONCLUSIONES

Llegados a este punto se hace inevitable recordar los inicios de este Trabajo Final de Grado. Recordando los primeros pasos para recopilar información sobre el edificio objeto de estudio, como fue la visita al Palacio de Cervelló (Plaza Tetuán). Una vez recopilada información histórica del edificio, la cual no fue fácil de identificar, puesto que el número del edificio en su origen no es el actual, se visitó el depósito de urbanismo de Valencia ubicado en Vara de Quart. Al observar que en dicho depósito no se encuentran los planos de la distribución actual se acaba visitando el área de urbanismo del ayuntamiento de Valencia, sito en el antiguo edificio de tabacalera. Tras varias visitas se consigue copiar a mano los planos de cotas del negocio hotelero, al contrario que los planos del local de restauración.

Una vez recopilada toda la información posible y visitas al edificio para pedir permiso para realizar una visita general y poder realizar un reportaje fotográfico comienza la aventura con el sistema novedoso BIM. Esto es posible gracias a el área de intensificación impartida por Vicente Olcina y las aclaraciones a nuestros problemas con el sistema.

Tras la gran labor de introducir toda la información y proceder al levantamiento del edificio es notorio las ventajas de dicha aplicación para nuestro trabajo. Por ejemplo:

- Permite observar el levantamiento del edificio en 3D.
- Representar cualquier cosa, como instalaciones.
- Contabiliza y produce listados de elementos empleados, como cuadros de carpinterías, tabiques...
- Permite la importación de multitud de formatos de archivo.
- Redacción de presupuestos.

Y un sin fin de posibilidades que no nos da tiempo a realizar, puesto que tenemos un tiempo limitado. Lo más destacable es que funciona como una base de datos, donde si se modifica un dato determinado, la aplicación lo actualiza de forma automática.

Al realizar este trabajo se realiza un repaso (a pequeña escala) de todo lo aprendido en el grado. Sin duda esta herramienta nos ofrece un abanico muy amplio de posibilidades, con total certeza la seguiré empleando en el futuro y con seguridad nos abrirá nuevos caminos.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Código Técnico de la Edificación
 - DB - SUA
 - DB - SI
- PEPRI Barrio de Sant Francesc AP20/11/1992
- Archivos históricos de Valencia
 - Archivo Municipal de Urbanismo (Traginers s/n y polígono de Vara de Quart)
 - Archivo Histórico Municipal (Plaza de Tetuán 3, Palacio de Cervelló)
- Daniel Benito Goerlich, DBG. (1992). La arquitectura del eclecticismo en Valencia. Vertientes de la arquitectura valenciana entre 1875 y 1925. Valencia: Ayuntamiento de Valencia
- Páginas Web:
 - http://elpais.com/diario/2002/07/02/cvalenciana/1025637481_850215.html (08/04/2014)
 - <http://www.lovevalencia.com/calles/calle-de-las-barcas> (08/04/2014)
 - http://www.lasprovincias.es/prensa/20070120/ocio/calle-barcas_20070120.html (08/04/2014)
 - <http://www.valenciaflats.com/apartamentos/lotelito-hotel-centro-valencia/>(08/04/2014)
 - <http://www.vivirvalencia.com/valencia/a94-calle-de-las-barcas.html> (02/06/2014)
 - <http://comercioshistoricosdevalencia.blogspot.com.es/2013/10/farmacia-de-la-morera-cbarcas-13.html> (02/06/2014)
 - <http://www.valenciaplaza.com/ver/52474/la-antigua-sede-del-banco-de-alicante-en-valencia-acogera-un-hotel-low-cost.html> (09/07/2014)
 - <http://www.valenciaplaza.com/ver/93462/-lotelito----un-hotel-low-cost-ocupa-la-antigua-sede-del-banco-de-alicante-en-valencia.html> (09/07/2014)
 - <http://www.dolcecity.com/valencia/2013/09/lotelito-un-hotel-y-apartamento-low-cost-en-el-centro.asp> (09/07/2014)