



ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL PATRIMONIO
HISTÓRICO CON METODOLOGÍA BIM

Proyecto de interiorismo

Edificio La Paz,33

La calle de La Paz,33.Valencia

Autor:

Monika Daunyte

Tutor académico:

Vicente, Olcina Ferrándiz (Expresión Gráfica Arquitectónica)



UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

ETS de Ingeniería de Edificación
Universitat Politècnica de València

*“Nuestra recompensa se encuentra en
el esfuerzo y no en el resultado ,
un esfuerzo total es una victoria completa”
(Mahatma Gandhi)*

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, el mayor agradecimiento es, para mi madre y mi hermana. Que han sido los dos pilares fundamentales en el costoso camino de mis estudios y el trabajo final del grado. Son dos personas que han apostado por mí más veces que yo misma. En la época del fracaso y la desesperación han sido la luz que me han guiado y me han dado fuerzas para levantarme y seguir adelante. Gracias por todo.

En segundo lugar agradezco a mi compañera de clase y a mis dos amigas, que son como hermanas para mí, por todo el apoyo y ánimo que me han dado .Y en especial a mi mejor amiga. Ella, la única, que ha sido capaz de llenarme de optimismo y confianza en mí misma, cuando todo lo veía muy gris e incluso negro. Gracias, Bibi.

RESUMEN

El proyecto trata sobre intervención en el espacio interior de un edificio histórico mediante herramientas informáticas avanzadas.

El principal objetivo del proyecto consiste en aplicar los conocimientos adquiridos y los criterios personales para adaptar el edificio, situado en ámbito histórico protegido, a uso cotidiano aprovechando al máximo las condiciones generosas de la ubicación del inmueble, respetando el grado de protección del mismo y cumpliendo la normativa vigente.

Por todo ello y por la idea principal del profesor, que es realizar el levantamiento virtual de los edificios ubicados en la calle de La Paz, se obtendrá y analizará la información del Archivos Municipal de Valencia con el objetivo de conocer mejor el inmueble a intervenir, se estudiará el entorno y la situación del edificio para determinar el uso más apropiado para la reforma interior y se representará la idea general con el método *Building Information Modeling*.

Finalmente, con los elementos inteligentes que ofrece el programa *Archicad* se creará un proyecto virtual que permitirá observar las fachadas en el estado actual, el estado definitivo de la reforma, la zonificación nueva y los materiales empleados de una manera lógica y real.

This project is about intervention in the interior space of a historic building with advanced software tools.

The main objective of the project is to apply the acquired knowledge and personal criteria to adapt the building, located in protected historic area, to daily use. Taking full advantage of the generous terms of the location, respecting the same degree of protection and complying with current regulations.

*For these reasons and with the main idea of the professor, who is to perform the virtual lifting of buildings located on the street of La Paz, is obtained and analyzes the gotten information of the Valencia municipal archives in order to better understand about the building, the environment and location of the building is studied to determine the most appropriate use for internal reform and represents the general idea with the *Building Information Modeling* method.*

ABSTRACT

Finally with the intelligent elements that offers the program Archicad will create a virtual file allowing to observe the definitive status of the reform, the new zoning and materials employed in logical and real mode.

ACRÓNIMOS UTILIZADOS

CTE: Código Técnico de la Edificación

BIM: *Building Information Modeling*

DB-HS: Documento Básico de Salubridad

DB-SUA: Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad

DB-SI: Documento Básico de Seguridad contra incendio

DC: Normas de Diseño y Calidad

ITC-BT: Instrucción Técnica Complementaria de Baja Tensión

PERPI: Plan Especial de Protección y Reforma Interior

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana

RD: Real Decreto

REBT: Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

3D: Tres dimensiones

PALABRAS CLAVE

Archicad, BIM, patrimonio histórico, proyecto de interiorismo, 3D

ÍNDICE

AGRADECIMIENTO
RESUMEN
ACRÓNIMO Y PALABRAS CLAVE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 Justificación sobre selección del edificio
- 1.2 Datos urbanísticos y catastro. Marco normativo. Nivel de protección

2. ANTECEDENTES. ESTADO ORIGINAL.

- 2.1 Evaluación de entorno. Cartografía histórica
- 2.2 Situación y emplazamiento
- 2.3 Documentación de archivo histórico
 - 2.3.1 Proyecto original
 - 2.3.2 Primera intervención
 - 2.3.3 Segunda intervención
 - 2.3.4 Documentos escritos
- 2.4 Tipología y usos para los que fue proyectado
- 2.5 Estilo arquitectónico del edificio
- 2.6 Marco socio-económico y cultural en la época
- 2.7 Fotografías históricas

3. ESTADO ACTUAL

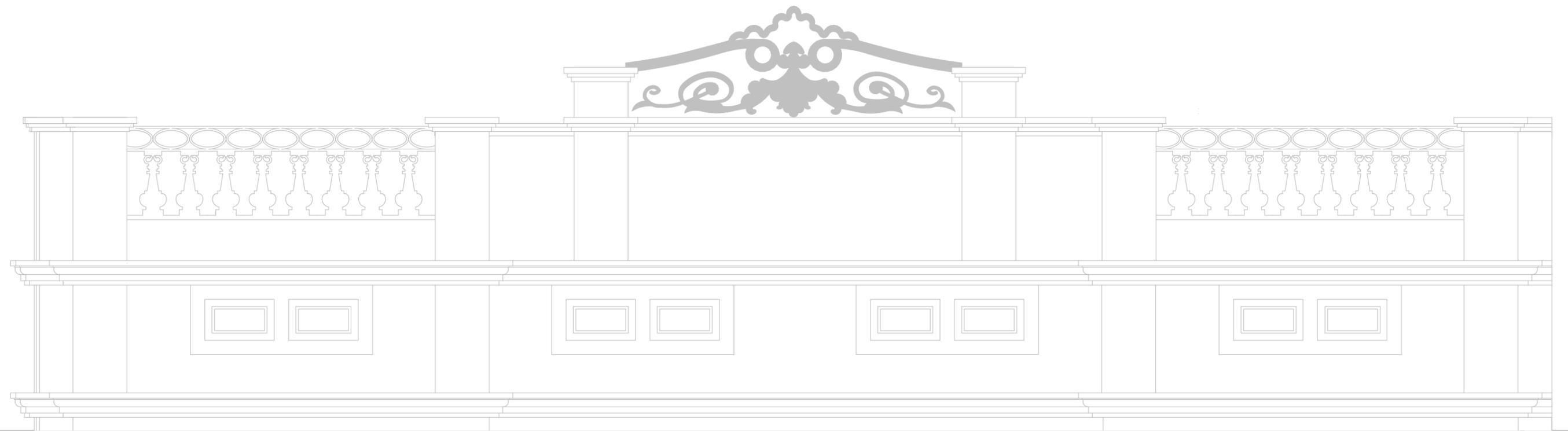
- 3.1 Memoria descriptiva del estado actual
 - 3.1.1 Reportaje fotográfico del edificio
- 3.2 Levantamiento de planos. Memoria constructiva del estado actual
 - 3.2.1 Plantas, fachadas y secciones
 - 3.2.2 Sistema estructural
 - 3.2.3 Cimentación, red de saneamiento e instalación de contraincendios
 - 3.2.4 Cubierta. Azoteas y lucernarios
 - 3.2.5 Comunicación vertical. Escalera y ascensores
 - 3.2.6 Pavimentos y revestimientos
 - 3.2.7 Elementos ornamentales de interés
 - 3.2.8 Elementos constructivos singulares
 - 3.2.9 Particiones y carpintería
 - 3.2.10 Perspectivas e ilustración técnica

4. ESTADO PROYECTADO. ESTUDIO Y ANÁLISIS

- 4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio
 - 4.1.1 Posibilidades de uso
 - 4.1.2 Estudio de asoleo de los espacios a intervenir
- 4.2 Cambio de usos
 - 4.2.1 Uso definitivo propuesto. Selección de espacios a intervenir
 - 4.2.2 Relaciones de comunicación. Zonificación
 - 4.2.3 Cumplimiento de Diseño y Calidad
 - 4.2.4 Distribución y justificación de usos
 - 4.2.5 Selección de los materiales a utilizar
 - 4.2.6 Selección de mobiliario, sanitarios e iluminación
- 4.3 Documentación gráfica de estado proyectado
 - 4.3.1 Planos de estado propuesto
 - 4.3.2 Fases de Rehabilitación: Existente, demolido, construido y proyectado
 - 4.3.3 Instalaciones
 - 4.3.4 Perspectivas

5. CONCLUSIONES. ANEXOS A MEMORIA. NORMATIVA

6. BIBLIOGRAFÍA. EXPOSICIÓN Y DEFENSA



1.INTRODUCCIÓN

La calle de La Paz de Valencia, es una de las calles más hermosas de la ciudad. Los arquitectos valencianos del siglo XIX como; Lucas García Carbona (1847-1899), el autor de una preciosa obra ubicada en la esquina de la calle San Vicente Mártir, llamada el edificio Monforte y seguido por Francisco Mora Berenguer (1875-1961), arquitecto de la famosa casa Sagnier, han comenzado la evolución cultural e histórica de la calle.

Actualmente, el crecimiento socio-económico, igual que las necesidades principales de la ciudad, obligan a los edificios céntricos de Valencia a modificarse y adaptarse a las normativas existentes. Algunos edificios se han quedado obsoletos por no ser aptos para el uso cotidiano o comercial ya que la edificación de la mitad del siglo XIX demostraba todo su esplendor en las fachadas, dejando las distribuciones interiores mínimas y a veces poco funcionales.

El primer objetivo de este proyecto es analizar y estudiar el estado original y las intervenciones efectuadas en el inmueble situado en la calle de La Paz número 33, Valencia. Para ello se analizará la documentación obtenida del Archivo Municipal sobre el inmueble, se buscará información sobre la construcción tradicional del siglo XIX igual que se realizara breve estudio del entorno.

En segundo objetivo es representar el estado actual del inmueble mediante herramientas gráficas inteligentes, BIM.

El último objetivo es trazar un proyecto de interiorismo en el cual se obtendrá a devolver el uso anterior al edificio, es decir, de una unidad única pasar a viviendas independientes. Se trata de ofrecer idea moderna y atractiva con el objetivo de aumentar la funcionalidad del edificio y adaptar el diseño al nivel social de la calle. Y todo ello se representará mediante *Archicad*.

1.1 Justificación sobre selección del edificio



El edificio seleccionado para el trabajo es un edificio residencial que se encuentra situada en la calle de La Paz número 33. Antiguamente pertenecía a la clase social burguesa y fue construida en la mitad del siglo XIX. Es un inmueble del cual se desconoce el arquitecto igual que el año exacto de la construcción.

Actualmente, el inmueble para llegar al estado existente ha sufrido varias reformas interiores bastante interesantes. De una casa plurifamiliar se ha convertido en un edificio con una sola actividad pública que se practica en totalidad de sus plantas. En él se ubica restaurante italiano, *La Nicoletta*.

El principal motivo porque he elegido este edificio como estudio, fue por la humildad y sencillez de la fachada ya que se identifica con mi personalidad. La gran ventaja del edificio es que recae en el cruce entre dos calles. Esta ubicación da posibilidad de realizar vistas en 3D representando el máximo esplendor de la fachada del estilo ecléctico.

A la elección definitiva se sumó la forma poligonal del solar, la altura elevada de la planta baja y la reforma peculiar que se ha hecho en el interior del edificio. Las plantas diáfanas son una gran ventaja a la hora de proponer una distribución funcional y armoniosa.

El empuje final hacía este bello edificio fue la posibilidad de visitarlo. El acceso no restringido permite observar la estructura original y elementos constructivos singulares con los propios ojos, reunir información fotográfica del interior que será gran apoyo a la hora de redactar el trabajo final del grado.

1.2 Datos urbanísticos y catastro. Marco normativo. Nivel de protección

Dato interesante a mencionar es la disconformidad entre la documentación de registro y el uso actual. Según el catastro y la información cartográfica el uso predominante es residencial y en actualidad es un edificio que en la totalidad de sus plantas imparte actividad económica de hostelería.

Al respecto la normativa conviene especificar que el edificio se encuentra en zona declarada como Conjunto Histórico - Artístico mediante la resolución RD 2187 del 22 de febrero de 1978. El catálogo, del PGOU, tiene el siguiente título, (CHP-121) *Histórico protegido Ciutat Vella SEU-XEREA*.

A la finca se ha otorgado la categoría de **Protección Individual General**, grado de protección 2, por riqueza en la ornamentación de la fachada igual que elementos singulares interiores.

Según el Plan General de Valencia, el *Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos de naturaleza urbana*, el grado de protección 2 es:

“El nivel de protección parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.”

La resolución mencionada anteriormente se ha sustituido por el Real Decreto 57 de 3 de mayo de 1993. Hay que mencionar que en RD indica que en las fincas con algún tipo de protección no se podrán comenzar ningún tipo de obra sin la previa autorización de la Dirección General del Patrimonio Cultural de la Doncellería de la Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad Valenciana.

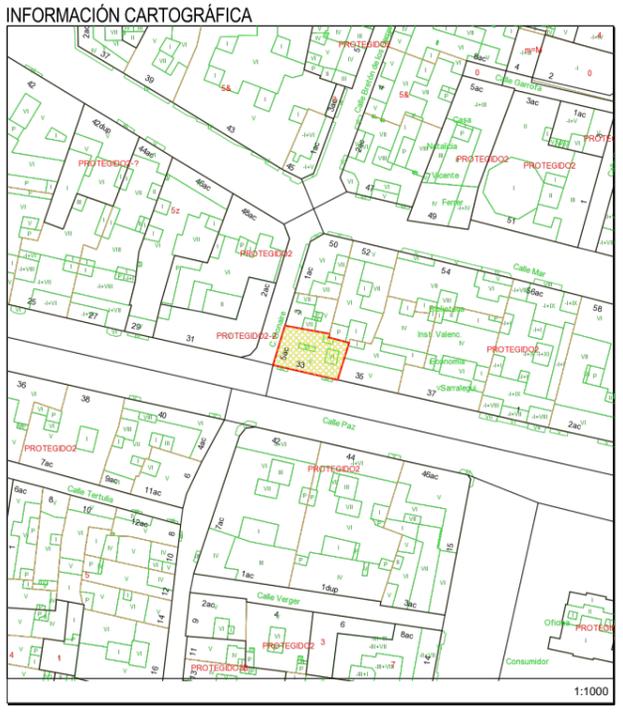
Respecto a la normativa urbanística los edificios destinados a la rehabilitación o reforma ubicados en distrito *La Xerea* se registrarán por el siguiente instrumento de desarrollo (R11277) - PEPRI Seu-Xerea. AP18/12/92. BOP 26/02/93 NN.UU.



INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Urbanisme, Vivenda i Qualitat Urbana
Servici de Planejament

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



1:1000

DATOS CATASTRALES				
Rel. Catastral	Rel. Plano	Calle	Número	
6227310	YJ2762G	PAZ	33	

PARTICIÓN URBANÍSTICA:				
Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hojas Serie C
129.02	1	1	129.02	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:	
DOCUMENTO URBANÍSTICO:	Instrumento de Desarrollo
B.O.E. 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	(R11277) - PEPRI Seu-Xerea. AP18/12/92. BOP 26/02/93 NN.UU.

CLASIFICACIÓN:	
Clasificación del Suelo	Sistema General
(SU) Suelo Urbano	

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

CONDICIONES DE PARCELA:		
Sup. Min (m²)	Fac. Min (m)	Rectángulo Inscrito (m)
0.00	0.00	0

CONDICIONES DE VOLUMEN:		
Número Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)

PROTEGIDO2

Entrepisos	Simbolario	Sótano	Coef. Edificabilidad Neta (m²/m²)
Alcos	Desvanes	Pasajes	

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 10 de marzo de 2015
Página: 1/1

<http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf>

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

Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

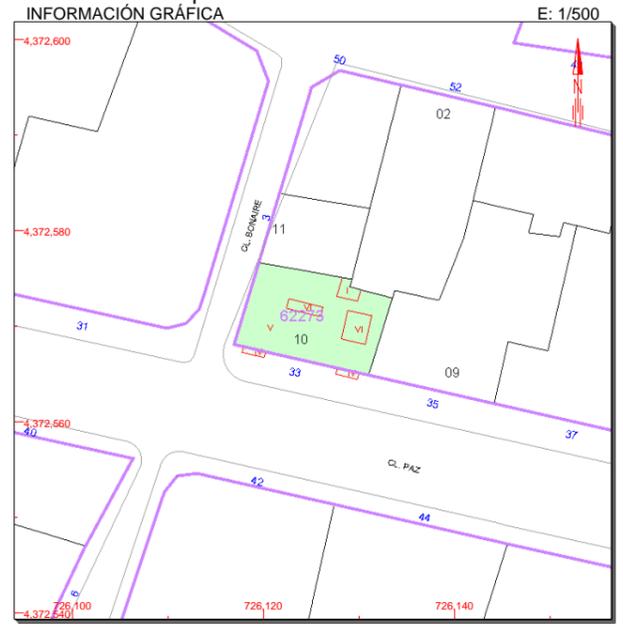
6227310YJ2762G0002FE

DATOS DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN	AÑO CONSTRUCCIÓN
CL PAZ 33 Es:1 Pt:01	1985
46003 VALENCIA [VALENCIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
Residencial	--
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	
125	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		
SITUACIÓN	TIPO DE FINCA	
CL PAZ 33	[division horizontal]	
VALENCIA [VALENCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE SUELO (m²)	TIPO DE FINCA
644	128	[division horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



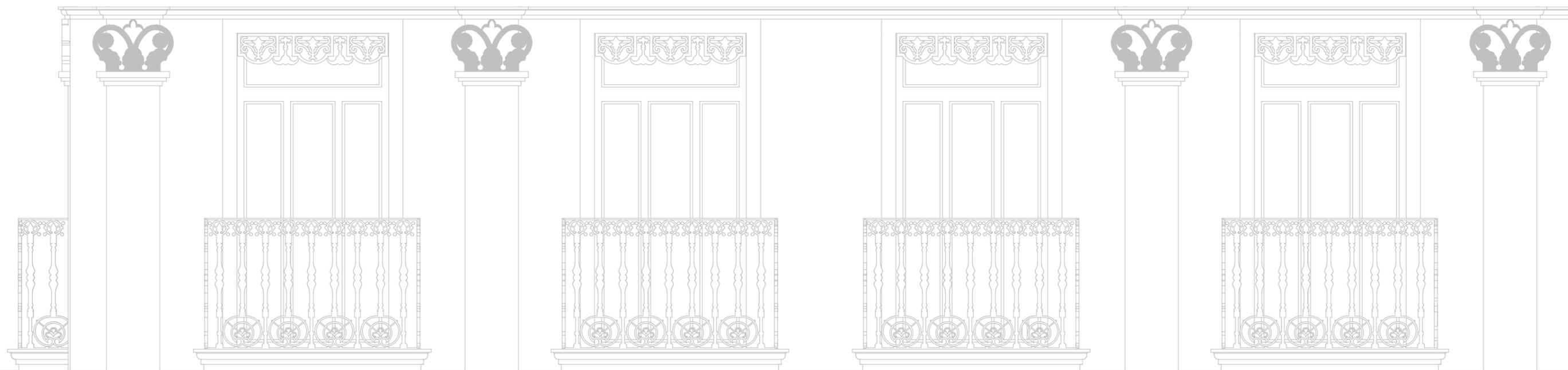
Miércoles, 4 de Febrero de 2015

<http://www.sedecatastro.gob.es/>

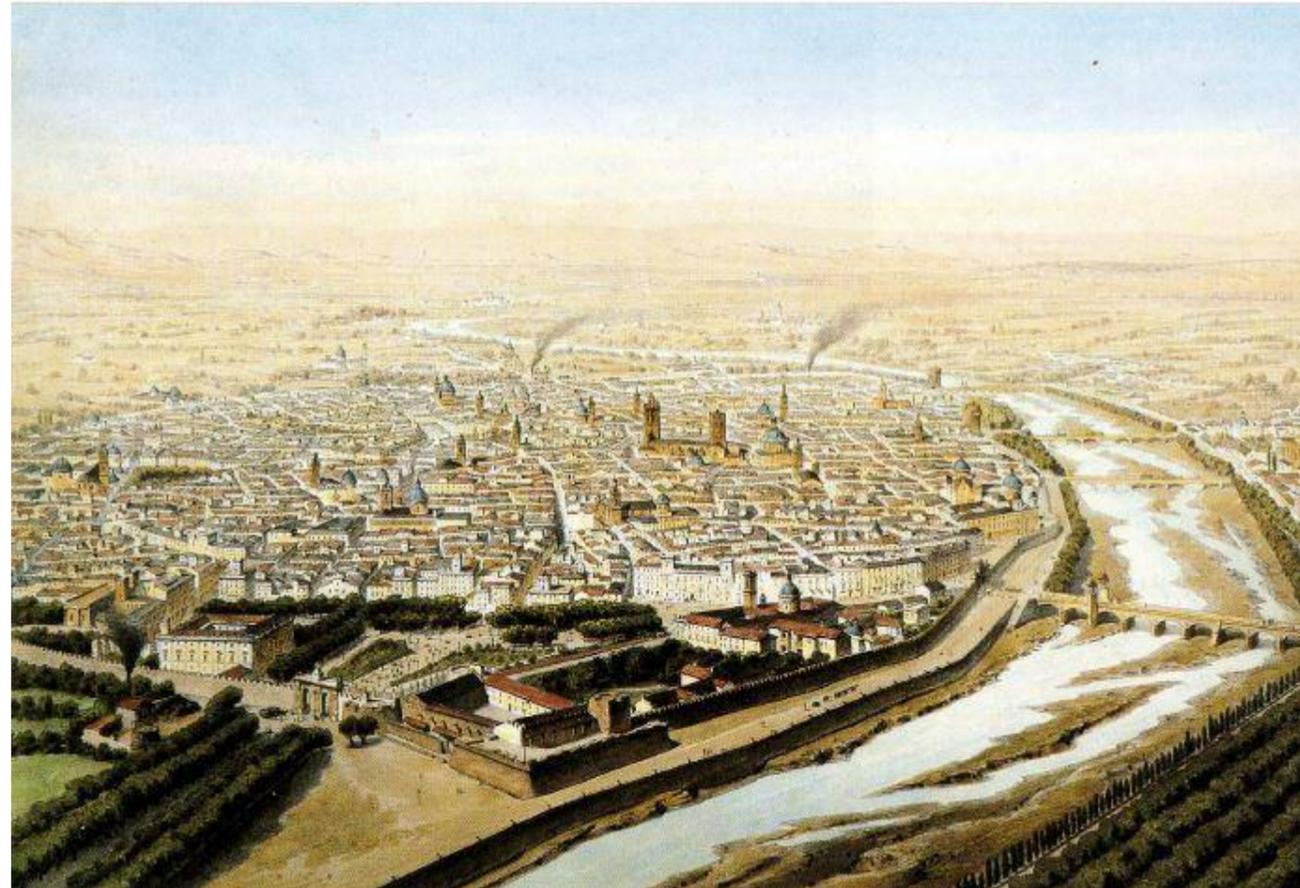
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

726,140 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



2.ANTECEDENTES. ESTADO ORIGINAL



Valencia a vista de pájaro, Alfred Guesdon. 1855

"Atlas histórico de ciudades europeas" 1994.

2.1 Evolución del entorno. Cartografía histórica

Al principio del siglo XIX, exactamente en el año 1814, cuando se terminó la guerra de la Independencia, la ciudad de Valencia nació de nuevo y junto ella las calles principales del núcleo urbano. Durante la segunda mitad del siglo el progreso industrial hizo que las ciudades se desarrollen más rápido y Valencia no fue la excepción. El crecimiento democrático constante ha afectado a la funcionalidad de la ciudad, por ello, tres arquitectos municipales José Calvo Tomás, Luis Ferrer Soler y Joaquín María Arnau Miramón, en 1884, trazaron el nuevo Plan General de Valencia y el Proyecto de Ensanche. El cumplimiento del plan comenzó dos años después de su trazado cuando se derribaron las murallas árabes, monumentos históricos, que permanecieron en la ciudad durante siglos.

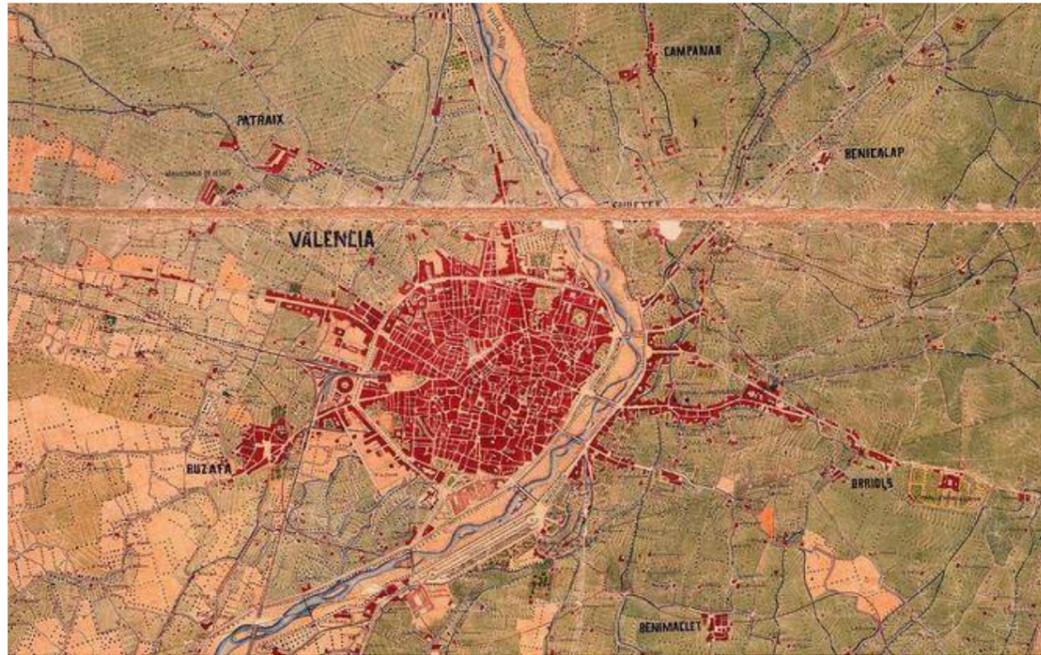
El empuje hacia un Plan General nuevo, también es debido a las reformas urbanas realizadas en la calle de La Paz durante los años 1862 y 1869. La reforma de la famosa calle fue propuesta por los arquitectos Manuel Sorní Grau y Juan Mercade Sorní. El principal objetivo del proyecto fue unir el centro de la ciudad con el paseo marítimo. Al arquitecto Manuel Sorní Grau le obsesionaba la idea de ver la torre de la Santa Catalina desde la orilla del mar. Su sueño se resume perfectamente en la famosa frase: "En la imposibilidad de traer el mar a Valencia, vamos a llevar a Valencia al mar." (Manuel Sorní. 1896)

Las obras comenzaron en la plaza de la Reina y se alargó hasta los jardines de la Glorieta y el Parterre, actualmente la Plaza d'Alfons el Magnànim. El asunto de expropiación de las manzanas afectadas por la reforma propuesta tardó seis largos años y pasó casi tres décadas hasta que se construyó el último edificio en el final de la calle de la Paz. Para adelantar el proceso de la reforma el proyecto fue subdividido en dos fases. La primera fase llegó hasta la esquina de la calle Comedias, antiguamente se llamaba *Cam i Col*, para ello había que derribar dos conventos, Santa Tecla Y San Cristóbal, que con su ubicación molestaban al trazo rectilíneo de la futura calle. La segunda fase seguía a continuación de la primera hasta llegar a los jardines de la Glorieta.

Hay que comentar los cambios polémicos de la denominación de la calle por motivos políticos. Después de la gran reforma la calle fue denominada *La Revolució* por el motivo del levantamiento revolucionario contra Isabel II de España. Después el nombre fue cambiado por *José Peris y Valero*, al honor del político progresista que dio frente en la revolución contra la monarquía.

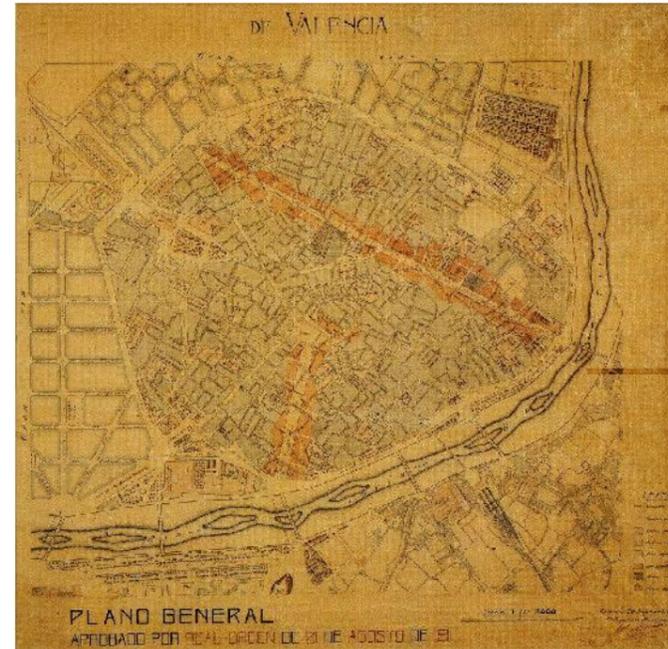
Al principio del siglo XX la denominación de la calle se ha cambiado varias veces más. Pero al final, en 1923, pusieron el nombre que perdura hasta hoy en día, *el carrer de La Pau*.

Cartografía histórica de la época 1850-1900



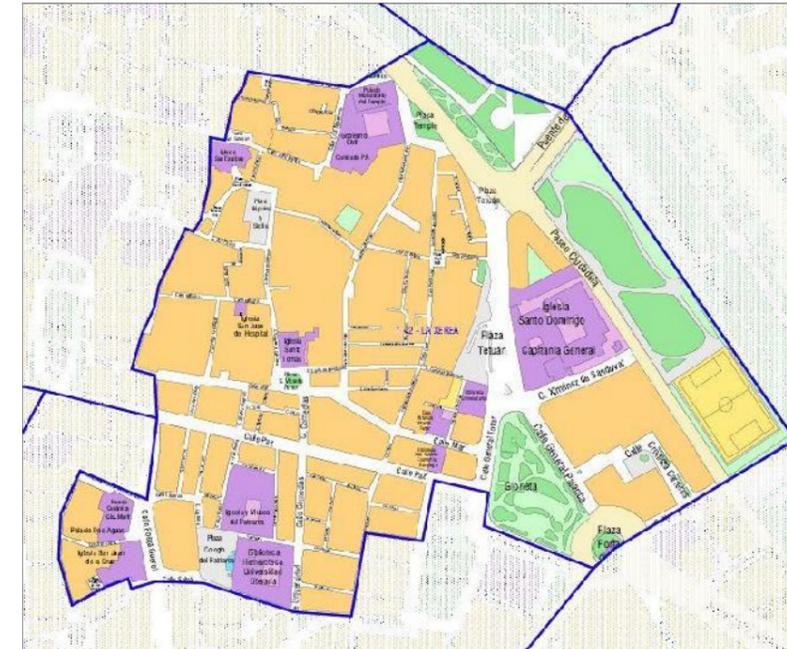
Valencia a vista de pájaro, Alfred Guesdon. 1855
 "Atlas histórico de ciudades europeas"1994.

Cartografía histórica de la época 1900-1990



Plano que sanciona la reforma por propuestas por Artur Marín y Ferreres Soler. 1911
 "Atlas histórico de ciudades europeas"1994.

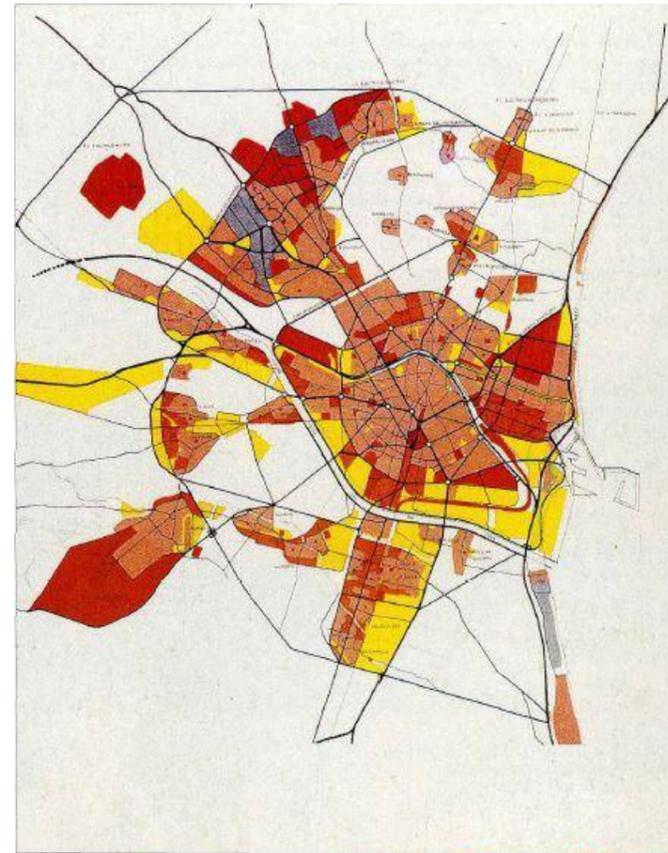
Cartografía actual



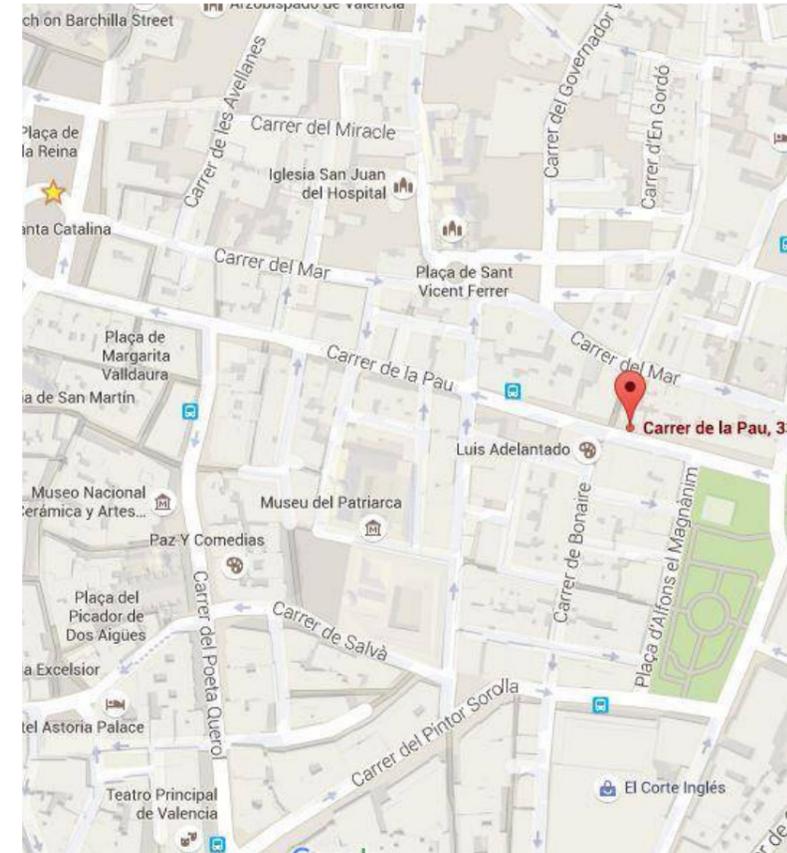
Barrio La Xerea. PGOU. 2007
<http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf>



Plano geométrico de Valencia. Sección 10. Plaza de la Aduana. 1891
 "Atlas histórico de ciudades europeas"1994.



PGOU de Valencia y sus comarcas. 1966
 "Atlas histórico de ciudades europeas"1994.



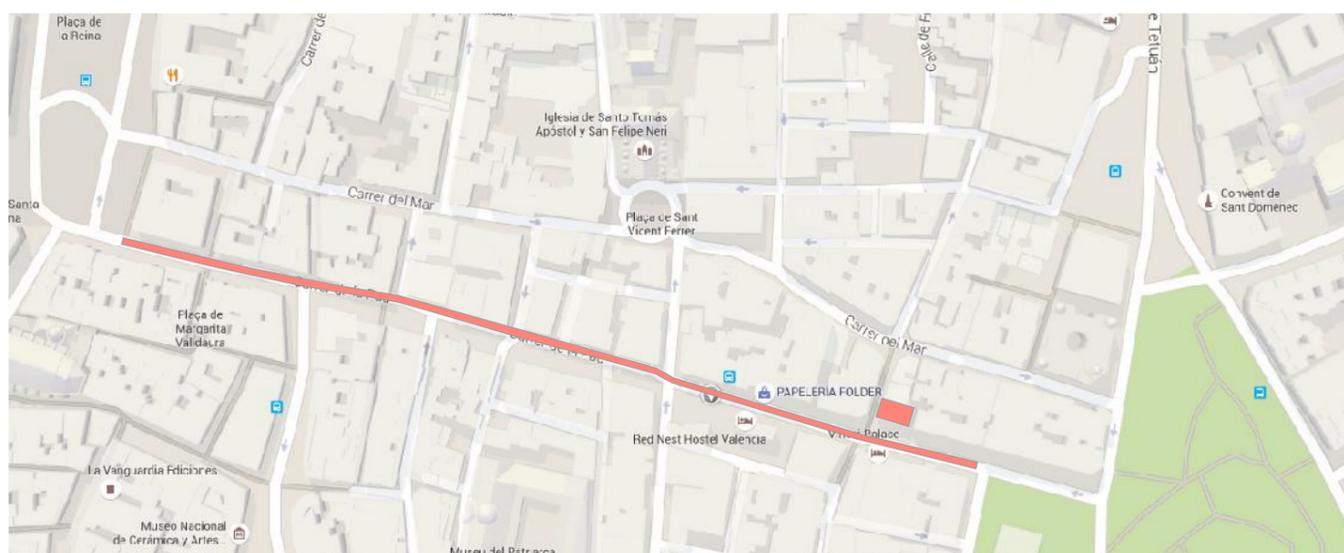
Calle de la Paz. 2015
<http://www.googlemaps.es>

2.2 Situación y emplazamiento

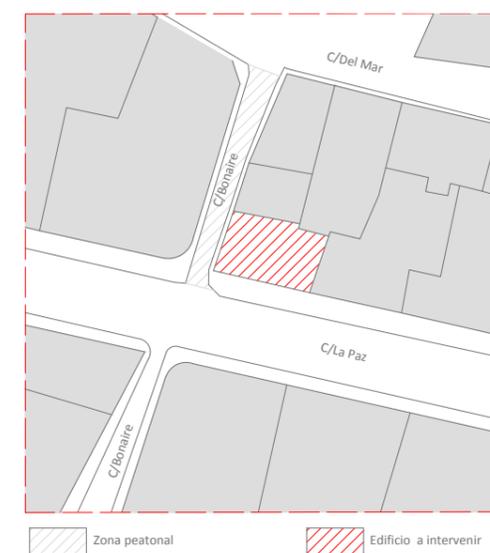
El edificio elegido para el estudio está situado en la esquina de la calle de La Paz, número 33 y calle Bonaire, número 5, en el municipio Valencia. Se trata de una antigua casa con solar rectangular de 128m² y superficie total construida de 644 m².



Centro de Valencia. Google Earth 2015

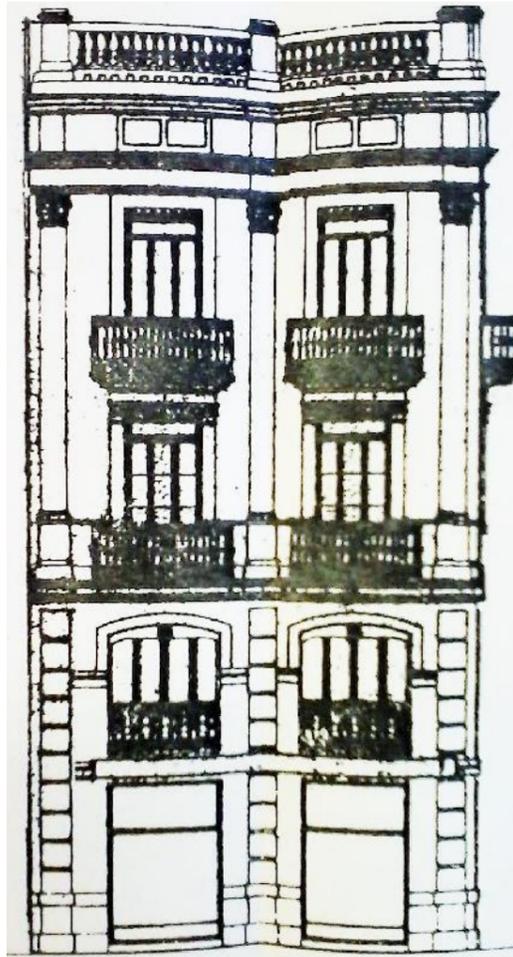


La calle de la Paz y la ubicación del solar. Google Maps 2015

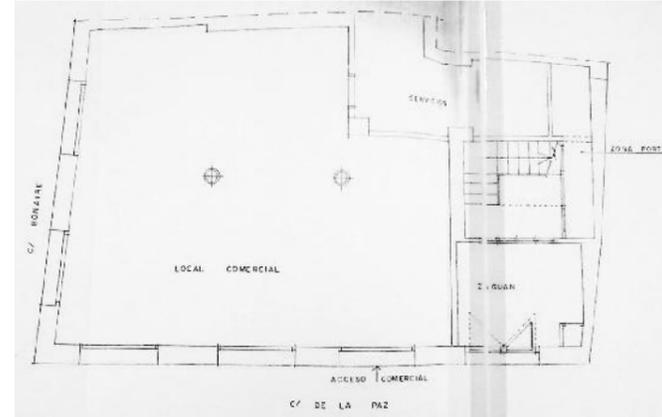


Solar. Plano propio.

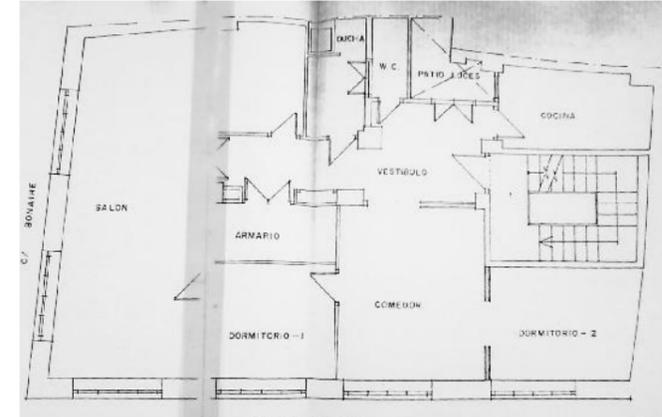
2.3 Documentación de archivo histórico



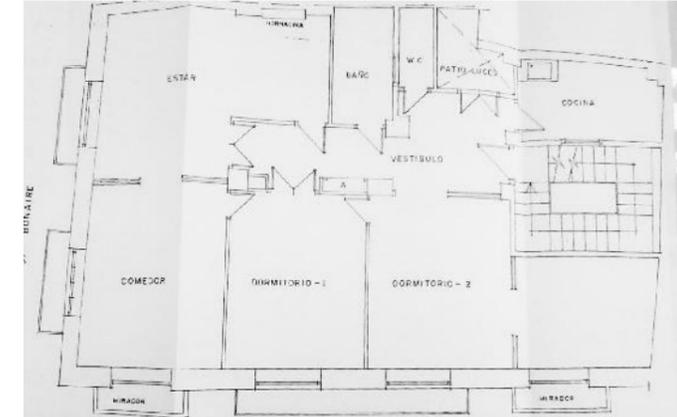
Fachada calle Bonaire.



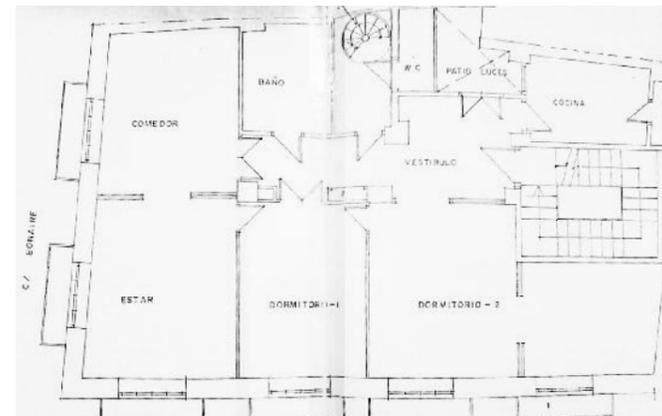
Estado original.Planta baja



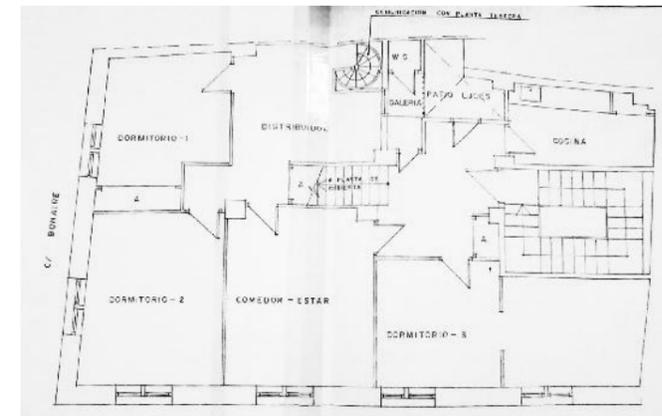
Estado original.Planta primera



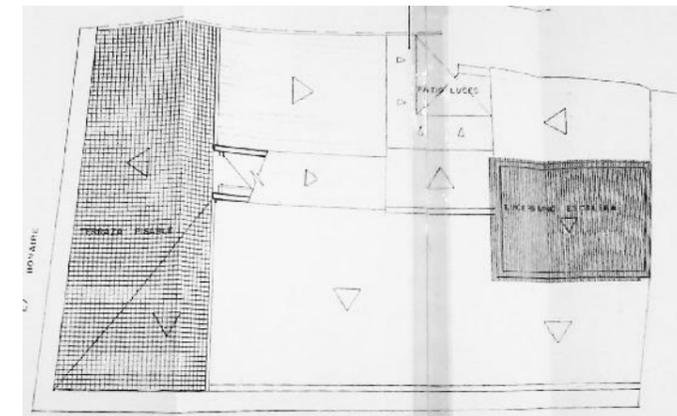
Estado original.Planta segunda



Estado original.Planta tercera



Estado original.Planta cuarta



Estado original.Planta cubierta

Para conocer más datos sobre el edificio he acudido al Archivo Municipal de Valencia. He consultado el proyecto de rehabilitación y reforma interior que contenía copias de los planos del estado original, documentación escrita y solicitudes de las licencias municipales. La información encontrada ha revelado que la casa plurifamiliar ha mantenido el estado original de la distribución interior hasta el 1985 y posteriormente fue reformada en varias ocasiones.

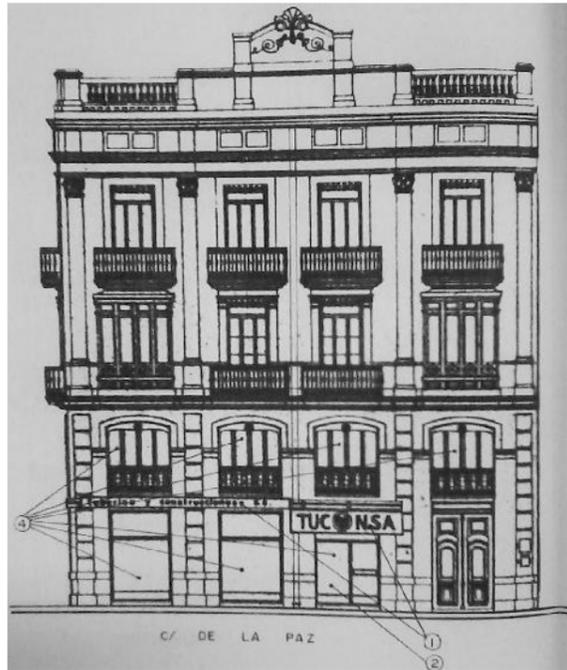
El principal objetivo de la rehabilitación y reforma fue el cambio de uso del inmueble. En la primera intervención las plantas primera y segunda pasaron a ser a un uso comercial y en el resto de las plantas mantenían el uso original. La segunda intervención fue la ampliación de la reforma comenzada de ese modo el edificio fue reformado por completo. En la tercera intervención realizada en 2009 el edificio fue sometido a restauración y reforma general pasando a ser un inmueble con un solo único uso. Actualmente la totalidad de las plantas del edificio pertenecen al uso hostelero.

2.3.1 Proyecto original

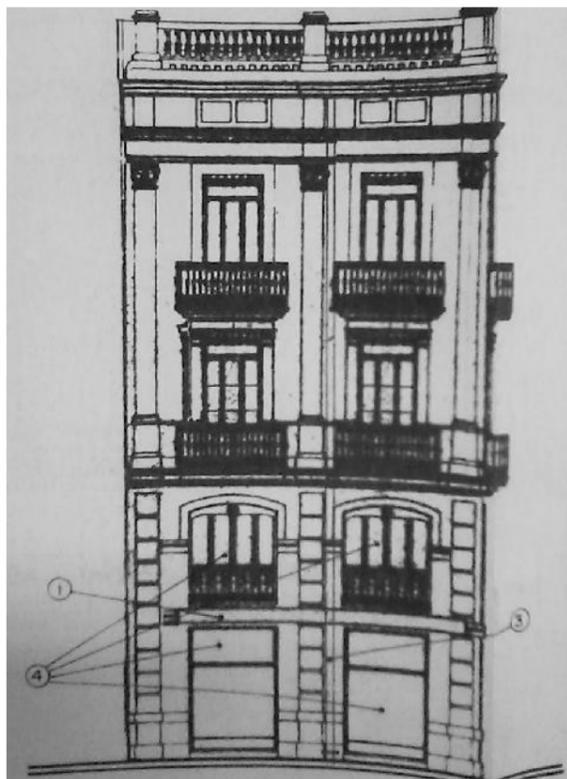
Originalmente el inmueble era un edificio plurifamiliar que consta de la planta baja y otras cuatro más. La planta baja se subdividía en el local comercial y zaguán. Ambos tenían un acceso individual desde la calle de la Paz.

Las plantas superiores estaban destinadas para las viviendas, una por planta, excepto la de la planta tercera que era un duplex que se comunicaba con la planta cuarta mediante una escalera de caracol interior pero aun así mantenía la entrada por la escalera común.

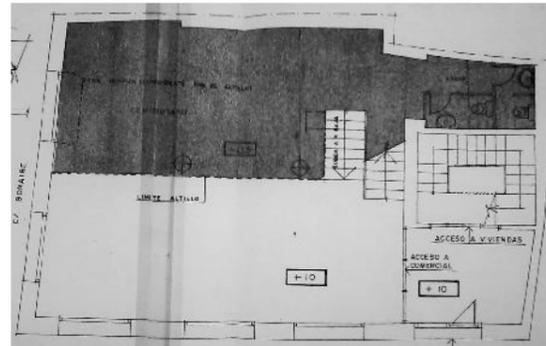
Desde la cuarta planta se podía acceder a la cubierta transitable que daba a la calle Bonaire y el resto del edificio tenía una cubierta inclinada de teja cerámica con lucernario incorporado que daba luz al hueco de la escalera.



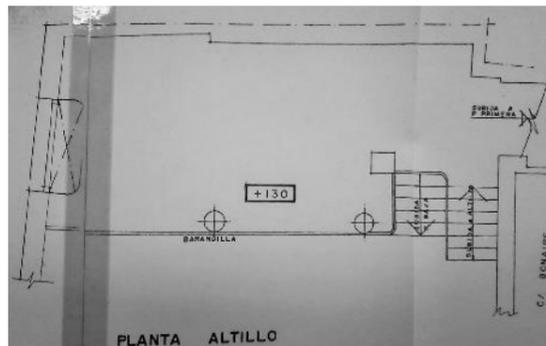
Primera intervención.Fachada calle de la Paz



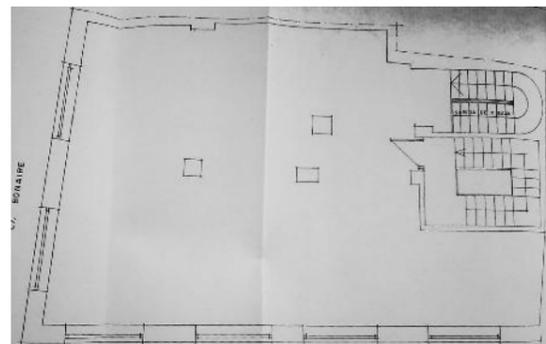
Primera intervención.Fachada calle Bonaire



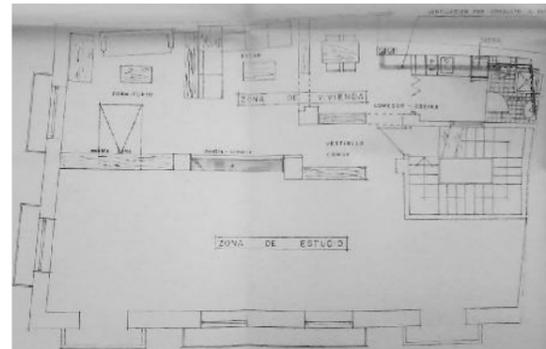
Primera intervención.Semisótano y planta baja



Primera intervención.Atillo



Primera intervención.Planta primera.Zona exposición



Primera intervención.Planta segunda.Estudio.

2.3.2 Primera intervención

En 1985 se realizó la primera rehabilitación con reforma interior parcial que constaba de la planta baja, la primera y la segunda, dejando los dos restantes sin intervenir. La reforma interior tenía como objetivo crear espacio necesario para un comercio, que trataba de venta y exposición de iluminación y mobiliario de diseño.

El encargado del proyecto de la reforma fue el arquitecto, Joaquín Gregorio Solsona que por la petición del cliente Luis Adelantado Berlanga, ha trazado el proyecto con el objetivo de aumentar la superficie útil de la planta baja.

Para conseguir esto, se aprovechó la altura elevada de la planta baja y se trazó planos para un semisótano y una entreplanta. En la primera planta se proyectó un espacio diáfano para exposición y en la segunda planta se diseñó un estudio del cliente que se comunicaba con las inferiores mediante escalera interior.

Además, por la decisión del cliente, se ha incluido en el proyecto la supresión del patio de luz, ubicado en la medianera de la segunda planta, para aumentar la superficie útil del estudio.

Al final, la construcción de la escalera interior al igual que la supresión del patio de la luz fueron rechazados, por la oficina técnica de licencias, porque no cumplía artículos correspondientes de la Normativa Urbanística al respeto de la compatibilidad de los usos y ventilación. El resto de la rehabilitación y la reforma parcial se ha ejecutado a lo previsto.

A todo ello se añadió la rehabilitación de la fachada que consistía en arreglar los elementos enumerados a continuación y refrescar la carpintería exterior de la planta baja y primera.

1. Eliminar la placa de la publicidad ubicada en la parte superior de la planta baja.
2. Eliminación de la reja de la entrada principal del local comercial.
3. Reparar la bajante de la planta baja.
4. Limpieza y raspado de la pintura de la carpintería vieja.
5. Realizar un único acceso al edificio.

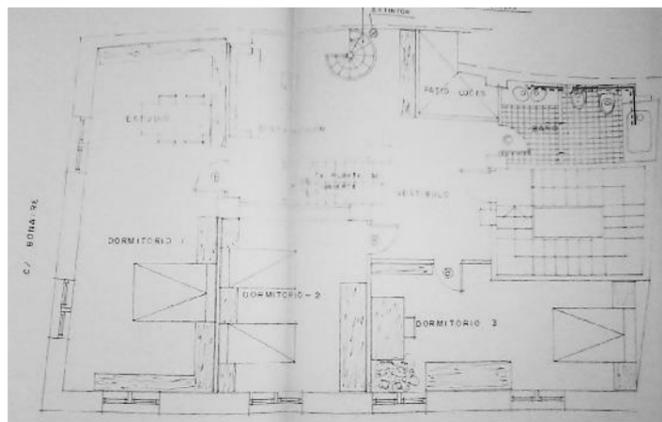
El diseño fue tan sutil que separó el edificio en dos usos distintos de ese modo aumentó el valor catastral del inmueble.

2.3.3 Segunda intervención

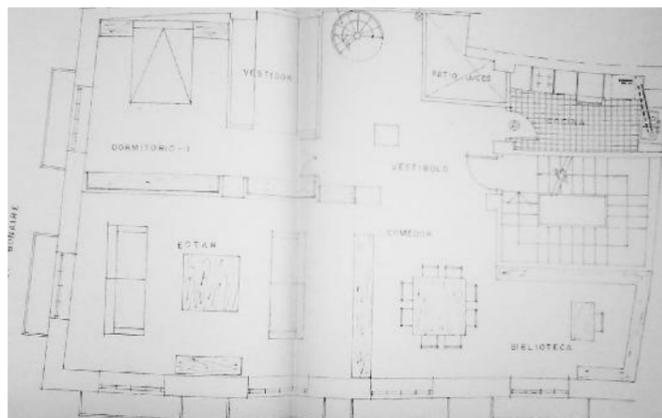
A poco tiempo de comenzar las obras se presentó la Ampliación de Proyecto de Rehabilitación con Reforma, que trataba de reformar la planta tercera y cuarta manteniendo el uso original, que era residencial.

El objetivo de la reforma de las plantas era renovar la distribución de la vivienda dúplex y adaptar al estilo de la vida del cliente.

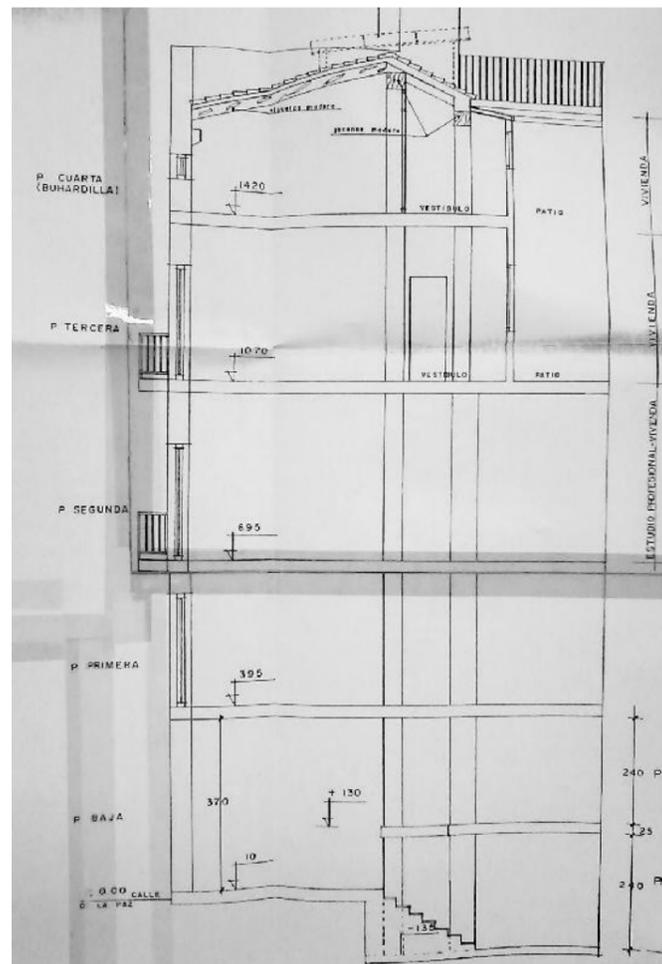
De esta manera la reforma parcial del edificio se ha convertido en reforma general donde la creación de plantas con distintos usos hizo que el edificio adquiriera más funcionalidad.



Segunda intervención. Planta tercera



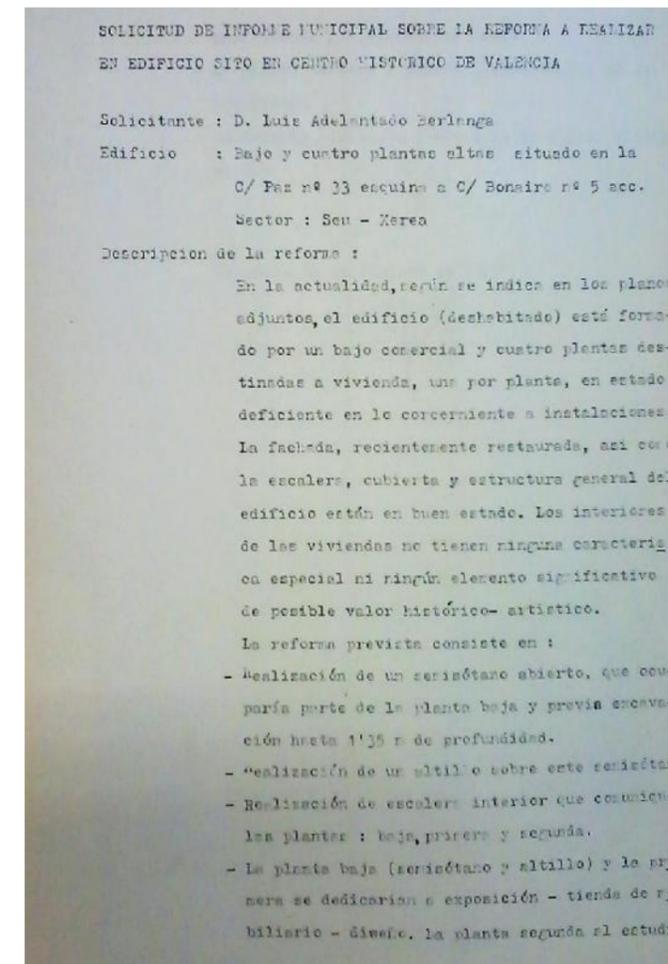
Segunda intervención. Planta cuarta



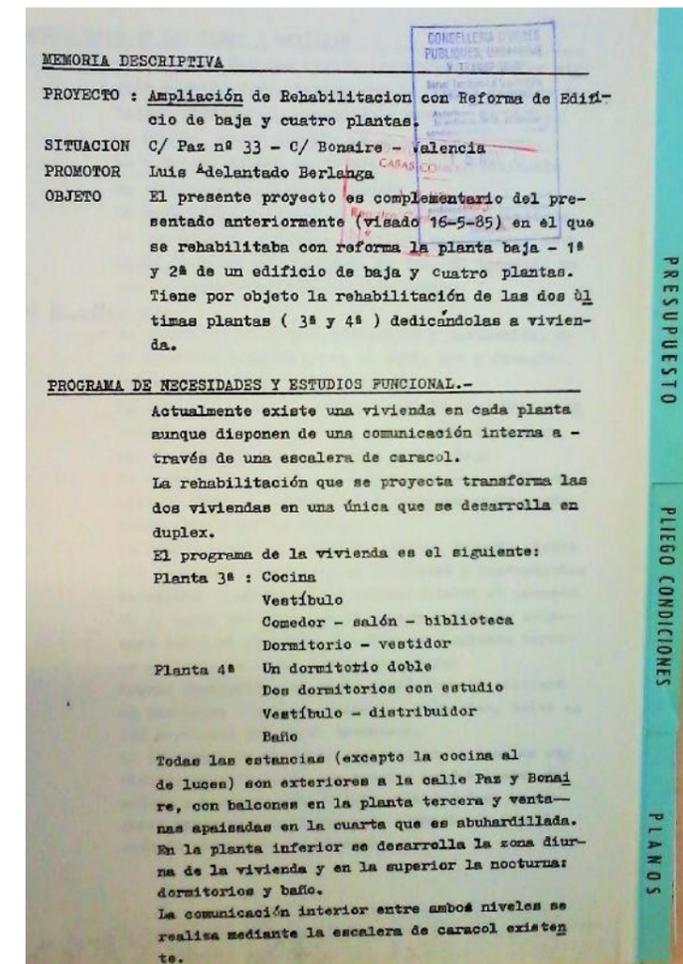
Segunda intervención. Sección

2.3.4 Documentación escrita

En el proyecto de rehabilitación y reforma la documentación escrita es muy amplia. Ya que se han guardado el proyecto redactado, licencias y solicitudes en original y en fotocopias. Los documentos redactados han sido la fuente que ayudó a analizar el estado original del edificio. De allí se ha obtenido la información más detallada sobre el acabado de los elementos constructivos que evidentemente en los planos no aparecía.



Descripción de la primera intervención.



Memoria de la segunda intervención. Presentado el 15 de noviembre de 2015.

CONVENIO DE LICENCIA PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA, REFORMA Y AMPLIACIONES

Expediente: 8500069798
 INTERESADO: J. LUIS ADELANTADO BERLANGA
 EMPLAZAMIENTO: Pas 33/Bonaire
 OBJETO: Reforma de Locales en P. Baja, Primer y Segundo piso.

El Sr. JOSE LUIS ADELANTADO BERLANGA, con domicilio en la CALLE TRAFALGAR, núm. 18, tel. 154.78.05 con Documento Nacional de Identidad núm. 19.481.314, expedido en de de en nombre de de a V. E. acude respetuosamente exponiendo:

Que con sujeción al proyecto técnico que acompaña, suscrito por el Arquitecto don JOAQUIN GREGORIO SOLSONA y bajo su dirección facultativa y la del aparejador don MIGUEL ANGEL SOLER TORNO estando encargado de su ejecución el constructor don Sin Designar hasta el comienzo de la obra con domicilio en y carnet de empresa núm. 5.462 tiene decidido realizar las siguientes obras:

Emplazamiento CALLE PAZ, 33
 Plan Parcial P.E.P. CENTRO HIST.
 Descripción DE ACUERDO CON PROYECTO ADJUNTO.

DATOS ESTADISTICOS
 Superficie de la obra (concretado en el presupuesto) 423,00 M2.
 Clase de obra a ejecutar REFORMA DE LOCAL EN PLANTAS: BAJA, 1 y 2
 Destino principal a que se destinará EXPOSICION DE MUEBLES.
 Importe del presupuesto total de la obra 5.856.647.- Ptas.
 Honorarios de Arquitecto 520.000,00
 Honorarios de Aparejador 168.020.- pesetas

SUPLICA a V. E. que previos los trámites de rigor, tenga a bien concederle la licencia solicitada a cuyo efecto presenta por duplicado el presente escrito.

A tal le espera merecer de V. E. cuya vida guarde Dios muchos años.

EL ARQUITECTO: *[Firma]*

La licencia de la reforma local expedida en 2 de mayo de 1985.

SERVICIO DE DISCIPLINA URBANISTICA
 OFICINA TECNICA DE LICENCIAS III

FASE: INFORME PREVIO

EXPEDIENTE Nº: 8500069798
 INTERESADO : J. LUIS ADELANTADO BERLANGA
 EMPLAZAMIENTO: Pas 33/Bonaire
 OBJETO : Reforma de Locales en P. Baja, Primer y Segundo piso.

Vista la solicitud, teniendo en cuenta los antecedentes obrantes, se informa:

A) INFORME DEL REGIMEN URBANISTICO VIGENTE EN EL EDIFICIO. SOLAR O ELEMENTO SOBRE EL QUE SE INTERVIENE.

- EN RELACION CON EL PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VALENCIA. (Acuerdo Plenario 20.4.83, B.O.P. 13.6.83): Se ubica en Suelo Urbano.
- EN RELACION CON LA DECLARACION DE CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO. (Acuerdo de la Dirección General del Patrimonio Artístico 22.2.78, B.O.E. 15.3.78): La finca está incluida en la Zona del Casco Antiguo y su Ensanche, a favor de la cual se ha incoado expediente de declaración de Conjunto Histórico Artístico. Todas las obras que hayan de realizarse en el Conjunto cuya declaración se pretende, no podrán llevarse a cabo sin la aprobación previa del correspondiente proyecto por la Dirección General del Patrimonio Artístico, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que ha recibido las competencias de la antigua Comisión Provincial de Protección del Patrimonio (extinguida por decreto 18/1984, de 6 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana).
- EN RELACION CON LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL. (Aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno en 22.9.83, B.O.E. 24.11.83).
 3.1. Zonificación: PROTECCION ESPECIAL.
 3.2. Normas Urbanísticas: El régimen Urbanístico aplicable (ordenación, condiciones generales de la edificación y sus usos) será el determinado en los documentos de los Planes Especiales de Protección que desarrollen las Normas Urbanísticas de esta Modificación del Plan General de Valencia y su Comarca adaptado a la Solución Sur.
- EN RELACION CON EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO Nº 2, Barrio 330-330A, (aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en 26.4.84, B.O.E. 29.5.84).
 4.1. Fomento y plazos de la edificación. En este caso, la finca NO está incluida en Unidad de Actuación.
 4.2. Catálogo y clasificación de edificios, conjunto y elementos de interés histórico-artístico: La finca BI está incluida en el catálogo con la categoría de Protección INDIVIDUAL ESPECIAL (P.I.E.).
 4.3. Tipos de Obras e Intervenciones: En este caso, el nivel máximo de intervención sobre el edificio será: Rehabilitación con reforma en el interior del edificio según los artículos 19, 22.2.B y 30, y de restauración con recuperación de la fachada según los artículos 19, 21.2.b y 30.4.

Informe sobre el nivel de la protección de inmueble.

Por lo tanto del conjunto de la documentación aportada y los antecedentes examinados se desprende que la intervención propuesta (SI/NO) se ajusta a las determinaciones del Plan Especial siendo el informe previo **FAVORABLE/NO FAVORABLE**.

OBSERVACIONES: El hecho de la incompatibilidad de usos se debe a la existencia en la propuesta de intervención de una escalera que une los locales de planta primera y segunda, adscribiéndose así dos usos compatibles independientemente considerados a un solo local que los hace incompatibles por incumplir el artículo 89 de las Ordenanzas en cuanto a situaciones admisibles de las actividades. Es por ello que en cuanto a las obras en sí mismas son compatibles (escalera) pero al considerar los usos e intensidades de los locales no cumplen con las determinaciones del Plan.

Para la solicitud de Licencia, deberán tenerse en cuenta los siguientes extremos:

- Supresión de todos los elementos impropios con carácter adjetivo antes indicados.
- Definición del tratamiento de fachada en cuanto a materiales, texturas, acabados, color, carpinterías, etc., todo ello de acuerdo con lo descrito en el Art. 69 de las Ordenanzas.
- La supresión del patio de luces en Planta Segunda deberá de ser justificada, siendo esta incompatible en principio por considerarse un aumento de volumen no contemplado en el concepto de rehabilitación.
- Deberá presentarse sección del estado actual del edificio.

Valencia 9 Abril 1985
 EL ARQUITECTO MUNICIPAL
[Firma]

Informe que el proyecto no cumple la normativa vigente. Recibido el 9 de abril de 1985.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 Servicio Disciplina Urbanística
 20 JUN 1985
 NUMERO 3669
 Registro de ENTRADA

EXCMO. AYTO. DE VALENCIA
 SERVICIO DE DISCIPLINA URBANISTICA
 OFICINA TECNICA DE LICENCIAS III
 17 JUN 1985
 Registro Oficial de ENTRADA
 Nº 0683310

Expediente nº 8500069798
 Promotor J. Luis Adelantado
 Emplazamiento Pas 33/Bonaire
 Objeto Reforma de edificio

En contestación de la comunicación del 5 de junio 85 sobre el expediente referenciado, se adjuntan dos nuevos planos de sección y planta segunda para subsanar los reparos indicados haciendo constar:

- Que en lo referente al apartado nº 1 se destinará toda la planta segunda a estudio profesional suprimándose la vivienda inicialmente proyectada.
- Que respecto al nº 2 se ha dejado el paso de luces en dicha planta segunda.
- Que respecto al punto nº 3, los huecos de carpintería que varían según indican los planos de fachada estarán formados por lunas pulidas acopladas a los huecos actuales mediante un perfil en L de unos 25x25 m/m de material metálico y color negro. Este perfil tiene como función un mejor acoplamiento de la luna a la obra de fábrica.

Valencia diecisiete de junio de 1985
 El Arquitecto
[Firma]
 El Secretario
[Firma]

Informe de las reparaciones hechas al respecto el documento anterior. Entregado el 20 de junio de 1985.

2.4 Tipología y usos para los que fue proyectado

Inicialmente, el edificio fue construido para el uso residencial con un local comercial en la planta baja.

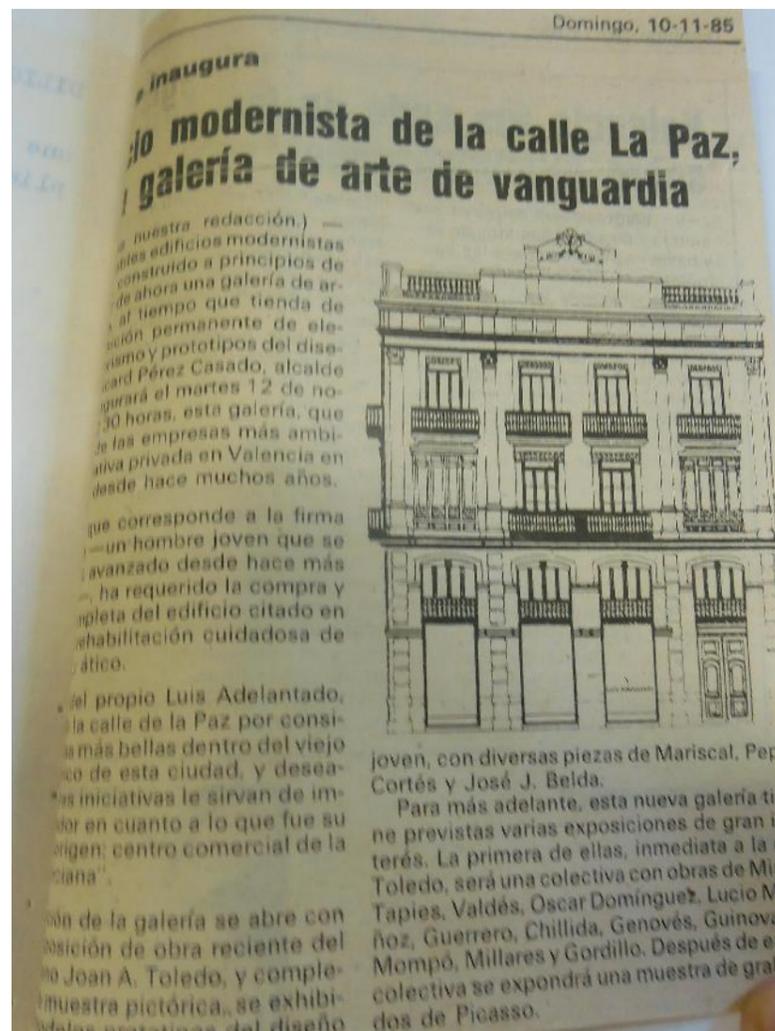
Antes de la gran reforma de 1985, la planta baja fue ocupada por la empresa *Tuconsa* Tuberías y construcción s.l., donde se alojaban las oficinas administrativas de la compañía.

Posteriormente, en 1985, el edificio fue adquirido por Luis Adelantado Berlanga que decidió restaurar la fachada parcialmente igual que realizar la reforma interior integral adaptando el inmueble a sus necesidades. La planta baja, junto con la primera se convirtió en espacio público donde se ubicaba salas de exposición de arte y diseño. La segunda pasó a ser estudio del dueño y las restantes se han convertido en un dúplex moderno.

La instalación de la galería de arte, en el edificio histórico y céntrico de Valencia, llamó atención a creadores y amantes de arte que expusieron sus obras durante varios años. De este modo el inmueble se hizo famoso por traer cultura artística a la ciudad y fue conocido como, *El edificio Adelantado*.

En 2008, la planta baja ha pasado a ser un despacho de jóvenes diseñadores llamados *ER & SI*.

Por último, en 2009, se ejecutó una reforma más, que convirtió el espacio interior a un establecimiento hostelero que ocupa la totalidad del edificio. Actualmente, es un restaurante que pertenece a la franquicia *Restaholding* y se denomina, *La Nicoletta*.



Artículo sobre la actividad. Recorte del periódico. 1985.
Proyecto Original



Despacho de diseñadores er & si. 2008.
<http://www.urbarama.com/>



Restaurante La Nicoletta. 2015.
<http://lanicoletta.es/>



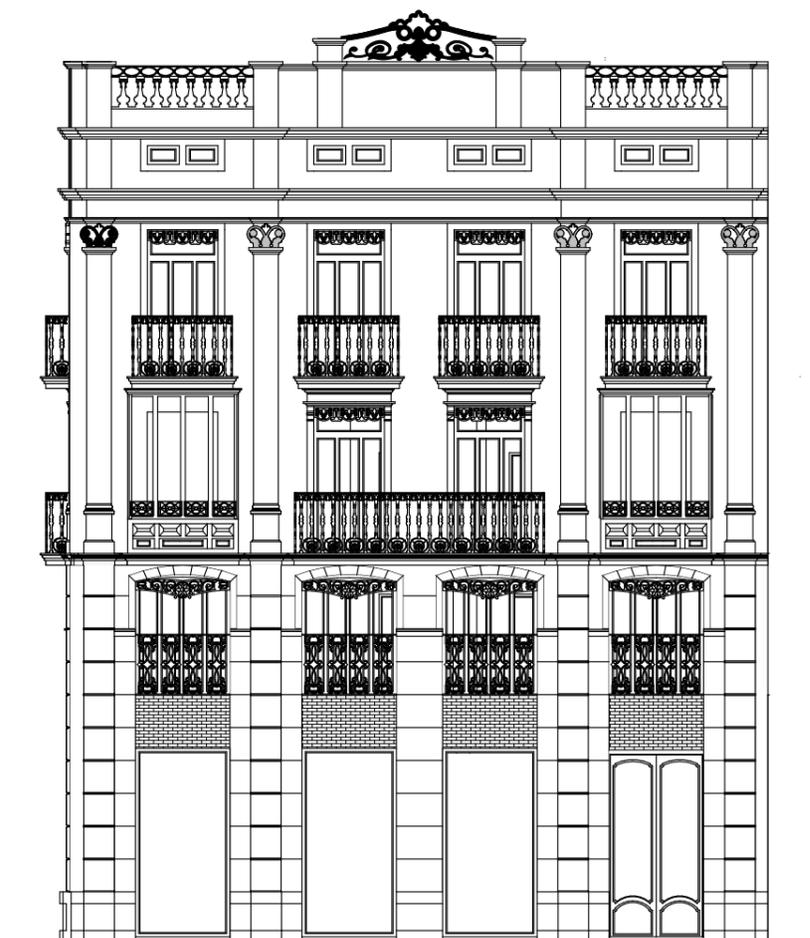
Artículo de Josevi Plaza. Recorte del periódico. 1985.
Proyecto Original

2.5 Estilo arquitectónico del edificio

El edificio pertenece a la tendencia artística llamada eclecticismo que se ha extendido durante la segunda mitad del siglo XIX hasta que el modernismo tomó el protagonismo. El principal rasgo del estilo ecléctico es escoger entre varias épocas arquitectónicas elementos u ornamentaciones y combinarlos entre sí, obteniendo como mayor resultado fachadas con excesiva belleza.

En Valencia, el estilo ecléctico se representa en casi todas las fachadas de la calle de la Paz igual que en la mayoría de las calles del centro de la ciudad. Cuando se menciona este estilo en la cabeza aparece el nombre de Lucas García Cardona, arquitecto joven que ha marcado el siglo con sus bellas obras ubicadas por toda la *Ciutat Vella*.

La isla de Cuba, el edificio considerado como la mejor obra del arquitecto y Casino Agrícola, el último edificio del autor, son dos ejemplos del estilo ecléctico muy distintos.



Fachada calle de la Paz

En nuestro caso particular la fachada es de estilos ecléctico renacentista. La fachada presenta varios elementos de ornamentación de la época clásica. Las columnas del orden jónico, los capiteles de volutas, el arquitrabe formado por plataformas de moldura son imitaciones del estilo griego. Para remarcar el clasicismo de la fachada se añade el frontón con ornamentación vegetal, muy típica de la época mencionada y al mismo tiempo se incorpora el arte romano mediante dinteles de arco medio punto rebajado formando un conjunto esbelto e ilustre.

El resto de los huecos son rectangulares y de grandes dimensiones, decorados con cubre persianas de hierro. Hay que mencionar que la mayoría de las ventanas son puertas que da paso a balcones o miradores. La adición de los balcones es la manera de dar más amplitud a la planta y así relacionar el interior del edificio con el exterior.

A todo ello se adjunta combinación de materiales distintos que es el otro rasgo de arquitectura renacentista. En la planta primera de la fachada se observa la incorporación del ladrillo rojo visto que se combina perfectamente con la piedra.

Todos estos elementos y materiales han formado una fachada humilde y simétrica que encaja perfectamente con el estilo de los edificios vecinos considerados como monumentos arquitectónicos



Edificio La casa de Cuba. 1895.
<http://valenciaarenaycal.blogspot.com.es/>



Edificio Casino Agrícola. 1899.
<http://valenciaarenaycal.blogspot.com.es/>

2.6 Marco socio-económico y cultural en la época

La calle de la Paz es la calle que ha formado, junto con la Plaza de la Reina, el centro cultural de la época donde los burgueses y simples trabajadores se han intercambiado las miradas cada día. Es la calle donde los crecimientos y desarrollos económico-sociales iban en auge cada década y todo ello gracias a la reforma del año 1968 basada en trazo rectilíneo de la calle. La reforma se llevó por encima los conventos de San Cristóbal y Santa Tecla y en su lugar dio nacer edificios de varios estilos arquitectónicos que siguen formando el conjunto histórico hasta hoy.

En el siglo XIX la innovación e industrialización europea ha convertido las grandes ciudades en puntos de trabajo y artesanía importantes y Valencia no fue la excepción. Los primeros establecimientos pequeños y familiares ubicados en el centro de la ciudad se han transformado en fábricas o grandes almacenes. Un ejemplo es la primera tienda de textil *La isla de Cuba* situada en la esquina de la Paz y San Vicente que su producción de alta calidad fue distribuido por toda España.

El crecimiento económico ha sido seguido por el desarrollo democrático y eso conllevó a la conclusión que el centro está modernizándose y adaptándose al ritmo de la vida de los humanos. Cada vez en los bajos del edificio se abrían locales comerciales con diversas actividades. Los más destacados de la época son; la franquicia de sastres *La Águila*, la floristería *La Camelia* y la perfumería de Heliodoro Lillo, que llenaba la calle con espléndido olor de lavanda.

Aparte de locales comerciales existían varios centros culturales y asociaciones como Real Sociedad de Cazadores y Aceitera Española. Ambas fueron las agrupaciones pioneras en la calle de la Paz. A ellas se unió El Casino de Valencia de Agricultura, que sigue en la misma dirección desde hace más de 150 años.

Los puntos de recreo igual que establecimientos de alojamiento no se han quedado atrás y han marcado el ritmo de la sociedad duran casi dos siglos. Las cafeterías, *El Gran café Continental* y *El Siglo*, fueron el principal punto de reunión de todas las clases. Los hoteles, con nombres extranjeros, *Munich* y *Palace* han sido puntos de ocio bastante populares para la clase social apoderada.

Ahora conocemos la calle de la Paz como centro histórico, antiguamente eso era un centro de la vida. Una calle, de tan solo 16 m de largo, ha sido el núcleo de la sociedad valenciana, donde la economía, la cultura y por su puesto la arquitectura han convivido durante varias décadas. El resultado de todo este acumulo es la diversidad de culturas y estilos que se reflejan en las fachadas de los edificio y que deja con boca abierta a cualquier amante de arquitectura.

En fin, *el Carrer de la Pau* con su estilo señorial sigue siendo una de las calles sin pasar de ser percibida en Valencia. Es un punto de atención de catedráticos, profesores e historiadores por su larga y amplia historia y de turistas por su belleza y encanto.



Acumulación social.1895.
<http://valenciablancoynegro.blogspot.com>



Apertura de "La isla de Cuba"
<http://valenciablancoynegro.blogspot.com>



Floristería y hotel.En el fondo se ve publicidad de la medicina familiar.1920
<http://comercioshistoricosdevalencia.blogspot.com.es>



Apertura del almacén.1901.
<http://comercioshistoricosdevalencia.blogspot.com.es>



Publicidad de la perfumería.1901.
<http://comercioshistoricosdevalencia.blogspot.com.es>

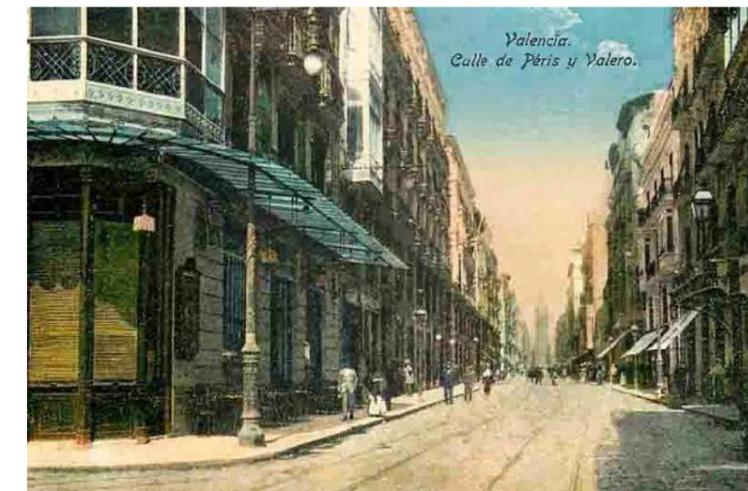
2.7 Fotografías históricas del edificio y su entorno



Torre de Santa Catalina.La calle de la Paz.1900.
<http://juansoler.blogspot.com.es/>



Torre de Santa Catalina.Entrada a la calle la Paz.1906.
<https://arasdelosolmos.wordpress.com>



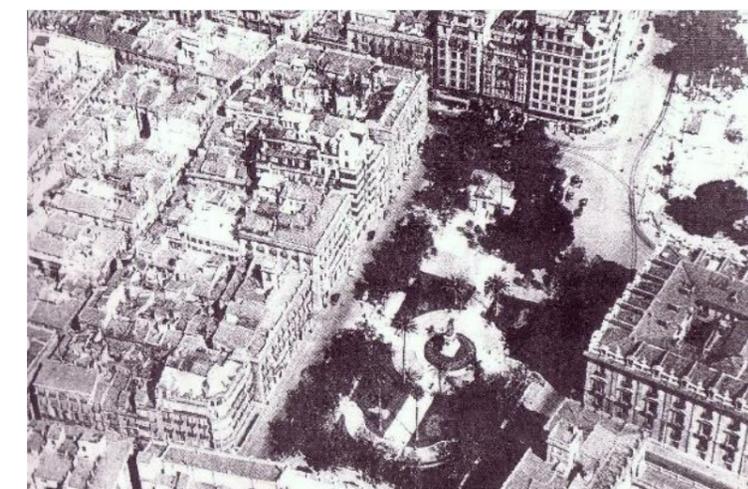
En la izquierda edificio Bolinches obra de Manuel García Sierra.1909.
<http://postalesdevalencia.blogspot.com.es/>



En la derecha vista lateral del edificio número 33.En la izquierda la obra de Antonio Martorell Trillas, edificio Trébor.1918. <http://postalesdevalencia.blogspot.com.es/>



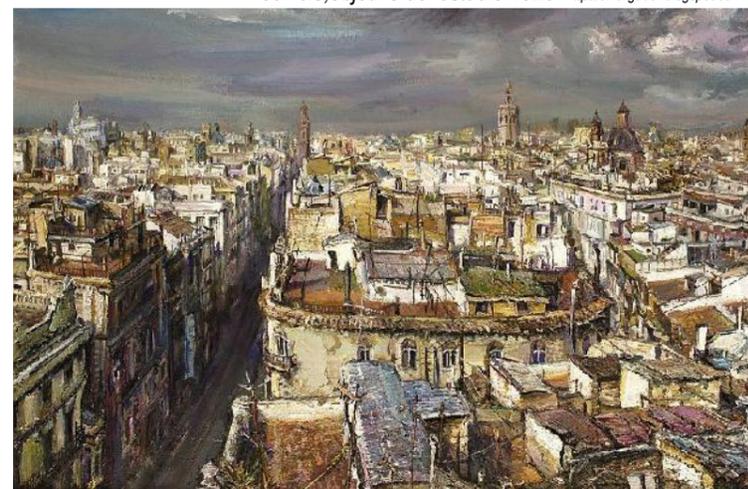
En la derecha café Debray y tienda de lámparas García Plo y a continuación edificio,objetivo del estudio.1928. <http://elhurgador.blogspot.com.es/>



Vista de la plaza de Alfonso el Magnánimo y entrada a la calle la Paz.1949.
<http://postalesdevalencia.blogspot.com.es/>



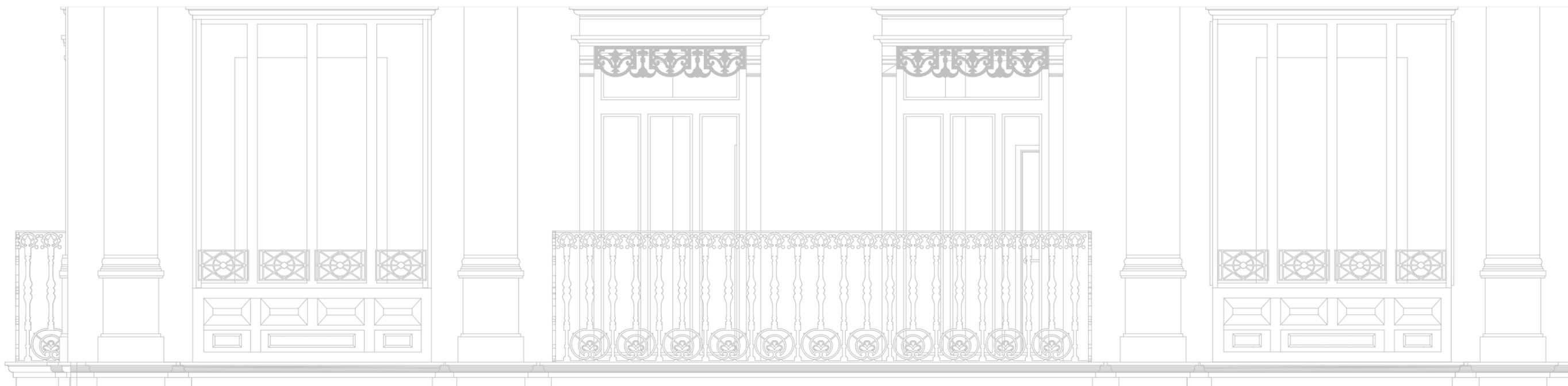
Fachada del edificio,objeto de estudio.1985.Proyecto original



La cubierta del edificio memorizada en la pintura olea de Juan de Ribas Berenguer.2003.<http://elhurgador.blogspot.com.es/>



Edificio de la calle la Paz,33.2008. <http://www.urbarama.com/>



3. ESTADO ACTUAL

3.1 Memoria descriptiva del estado actual



Fachada principal.La calle de la Paz.

Hoy en día el inmueble del estudio es un edificio de uso hostelero y su totalidad de las plantas están destinadas a una única actividad, la restauración. En 2009, *La Nicoletta*, el restaurante italiano, llegó a abrir las puertas en Valencia. Antes de eso se ha ejecutado la tercera reforma que cambió la distribución de las salas de exposición y arte a salones diáfanos y cocinas industriales.

Actualmente, el edificio se mantiene en perfecto estado y la fachada no ha requerido rehabilitaciones solo mantenimiento en la carpintería y el tejado. El edificio está ubicado en un cruce entre dos calles, calle de la Paz y Bonaire, que es una calle peatonal. El acceso al edificio se realiza por una única entrada desde la calle la Paz desde la cual se accede al zaguán de la planta baja y escalera. El resto de la accesibilidad vertical se resuelve mediante un ascensor hidráulico que ha sido instalado en el hueco del patio de luz existente.

En cuanto a la distribución interior en el semisótano igual que en la tercera planta se ha instalado la cocina que se comunica mediante un montacargas. La planta baja y el altillo se convierten en el comedor diurno principal. Las plantas superiores son espacios abiertos con destino de comedores adicionales excepto la cuarta, ya que en esta planta se ubica un mini bar con zona relax.

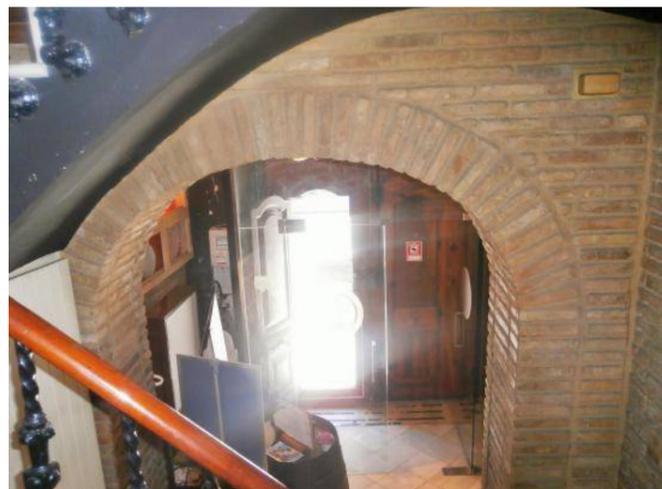
Respecto al cerramiento exterior, la fachada no ha sufrido ningún cambio ni mejora desde la reforma de 1985. Por otra parte la cubierta, sí. Se ha suspendido el acceso a la terraza superior igual que se ha instalado un lucernario en la zona de entrada para dar más claridad al espacio.

En definitiva la última reforma, al comprobar, ha cumplido con la normativa de accesibilidad añadiendo ascensor. Igual que con DB-SI, creando un espacio cerrado con puerta de seguridad contra el incendio en cada planta.

3.1.1 Reportaje fotográfico del edificio



Fachada calle de la Paz



Entrada



Planta baja



Planta cuarta



Cocina en semisótano



Planta primera



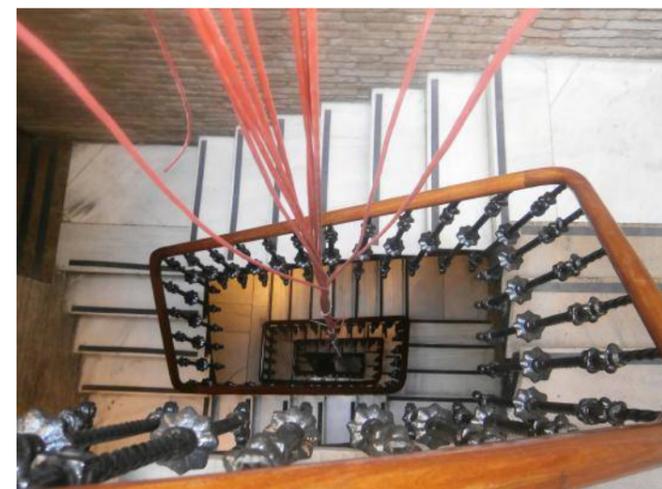
Cubierta y lucernario



Attico

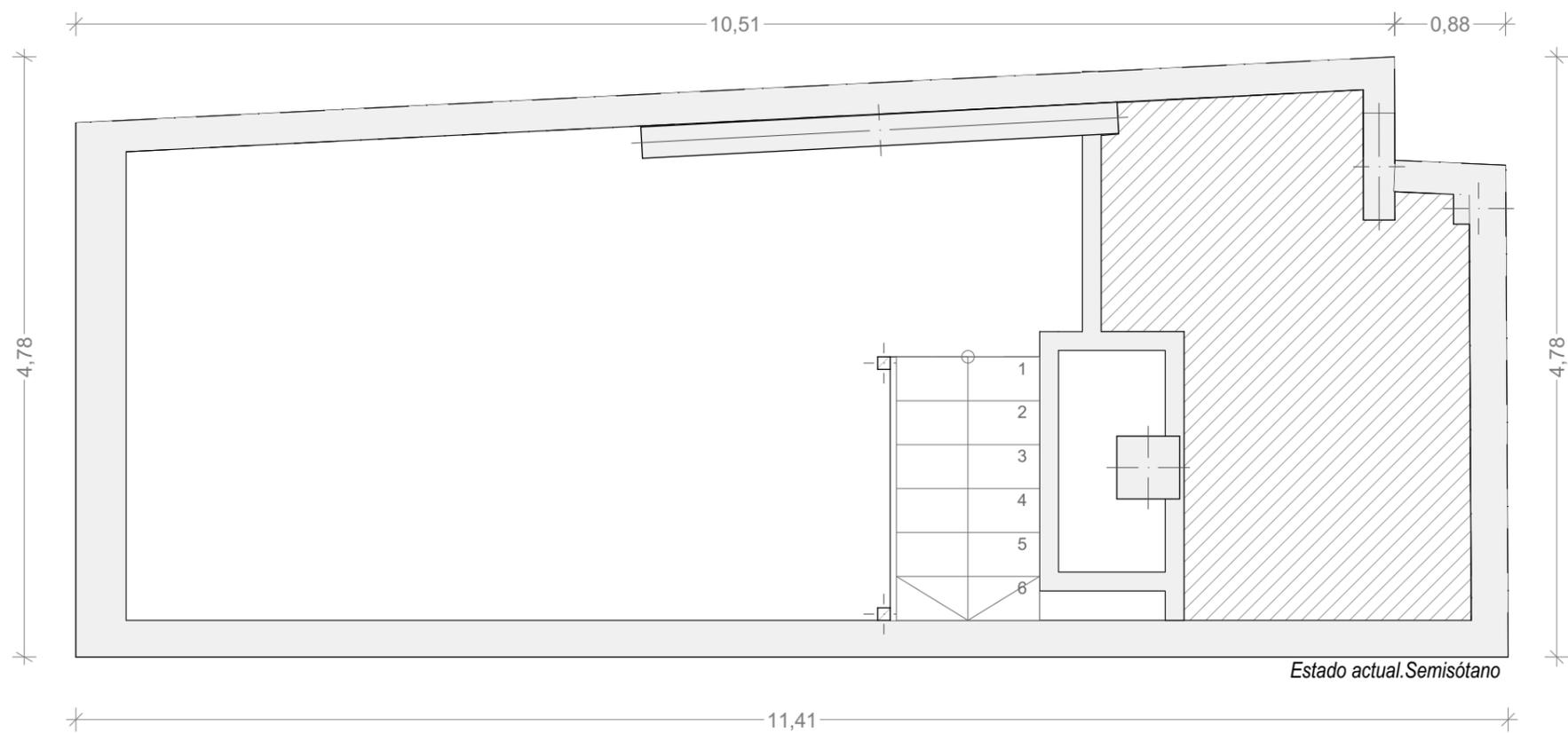


Planta segunda

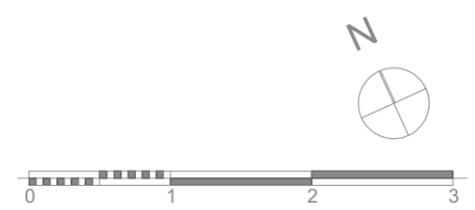


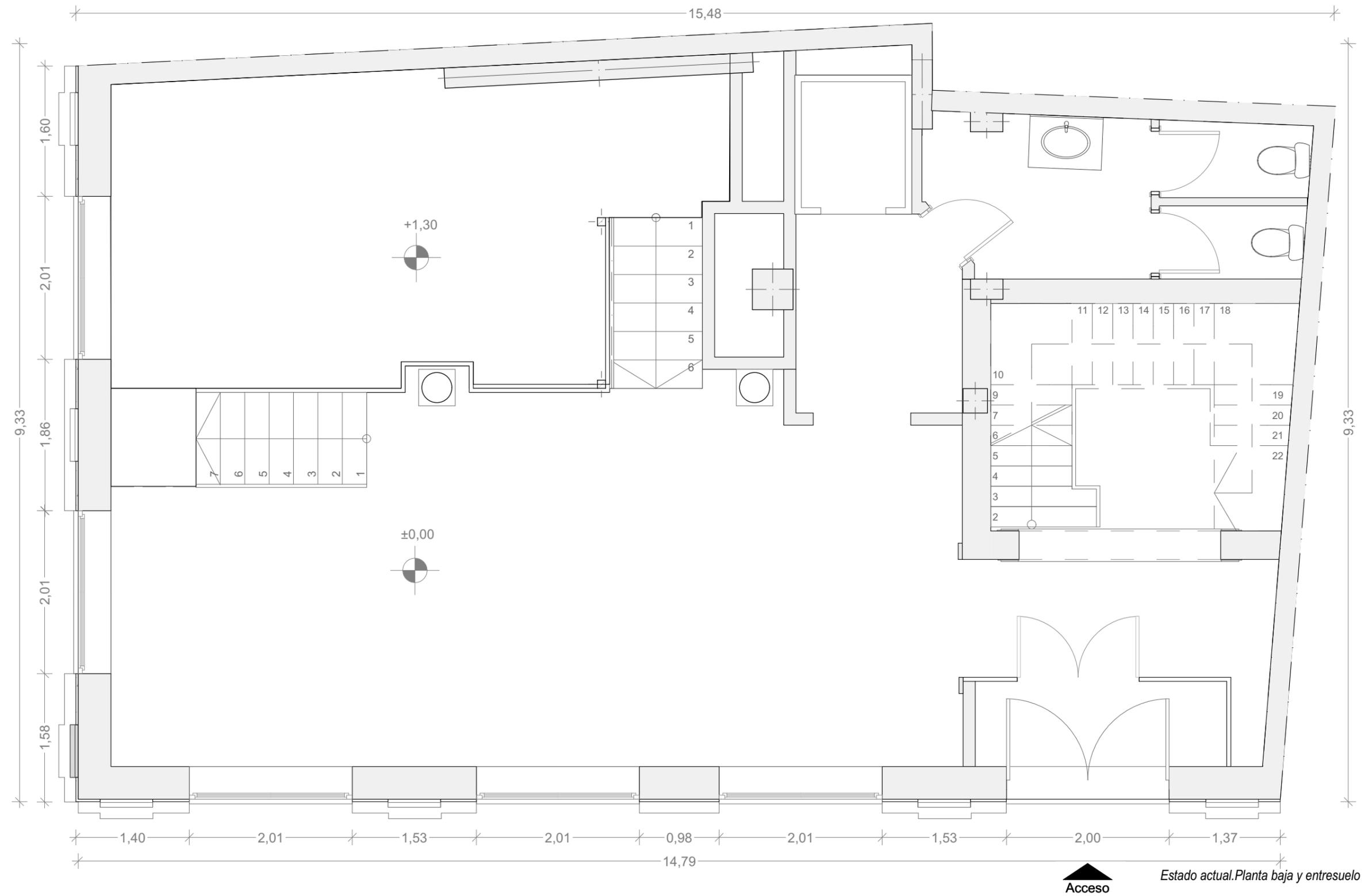
Escalera

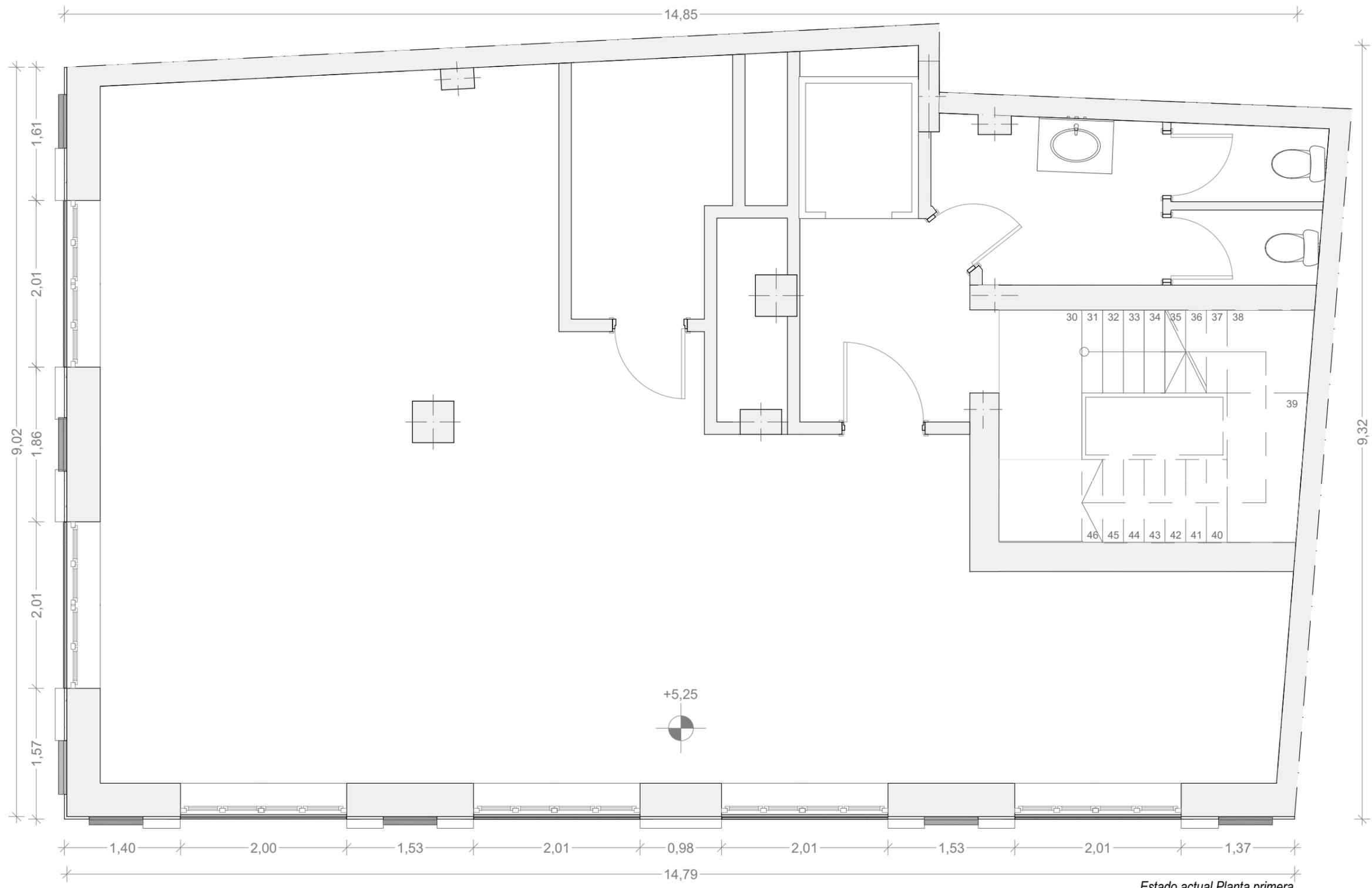
**3.2 Levantamiento de planos.
Memoria constructiva del estado actual.**



 Zona de instalaciones

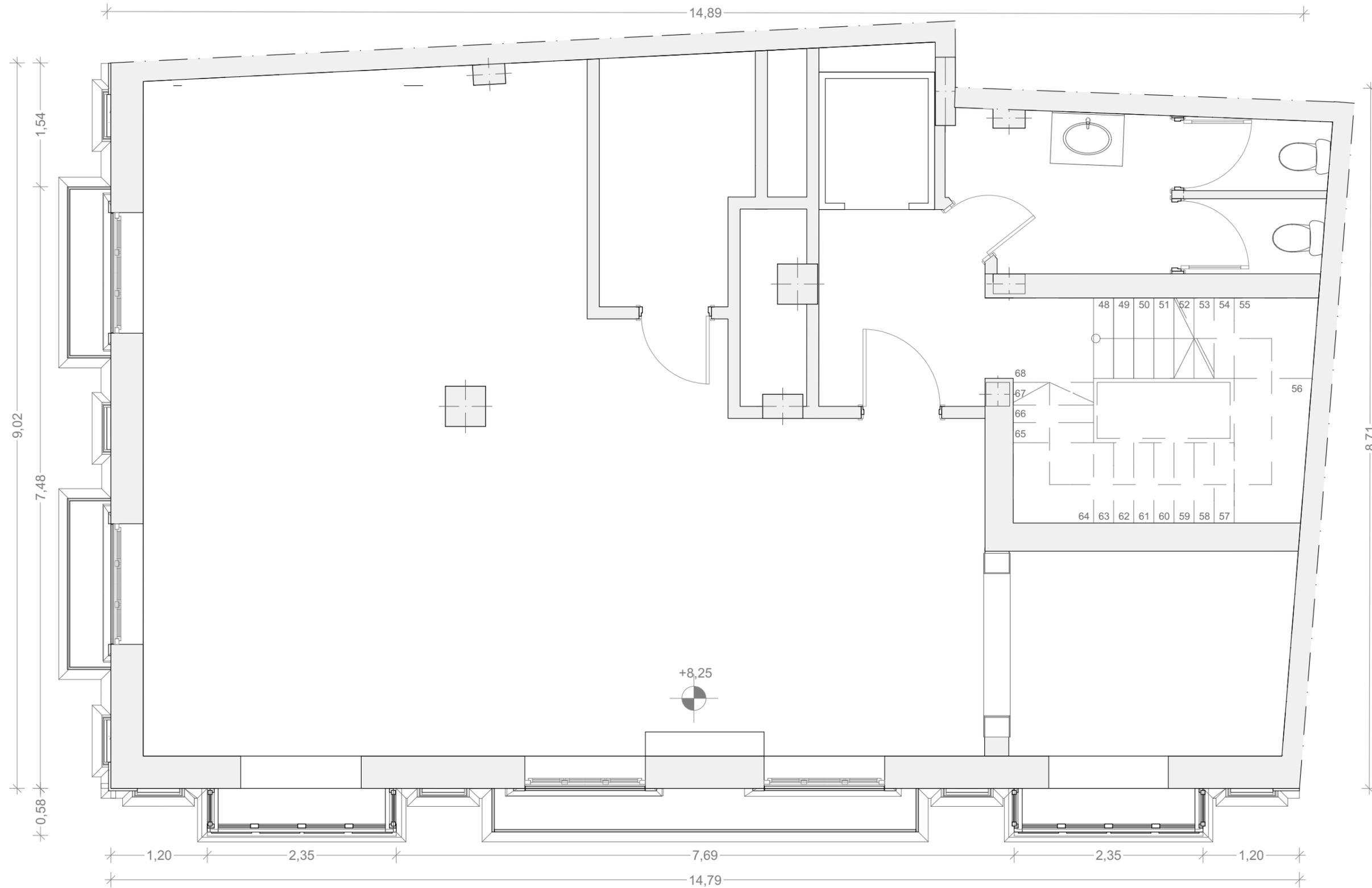






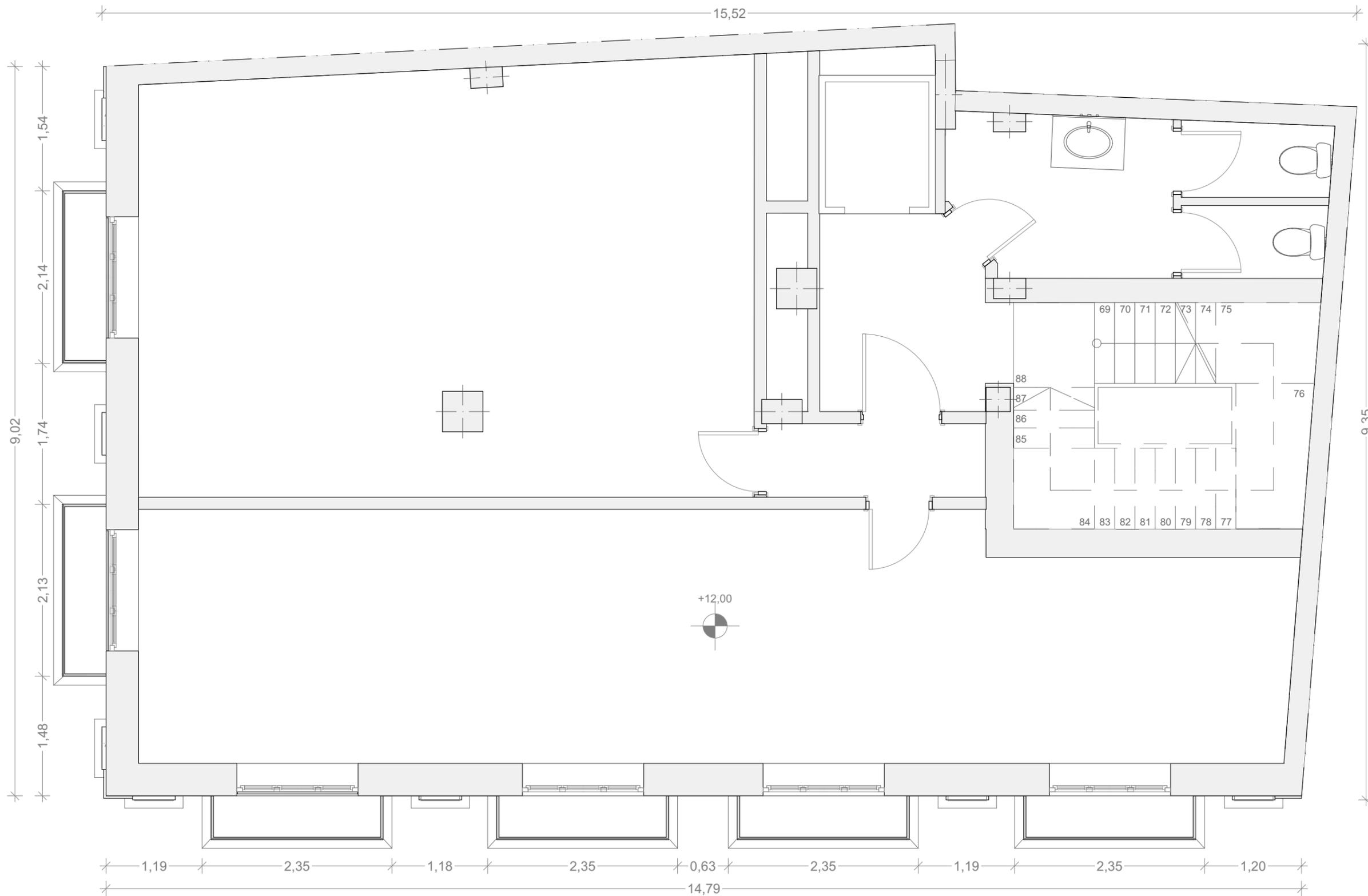
Estado actual.Planta primera



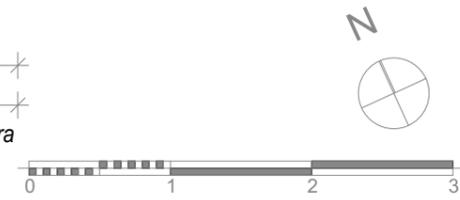


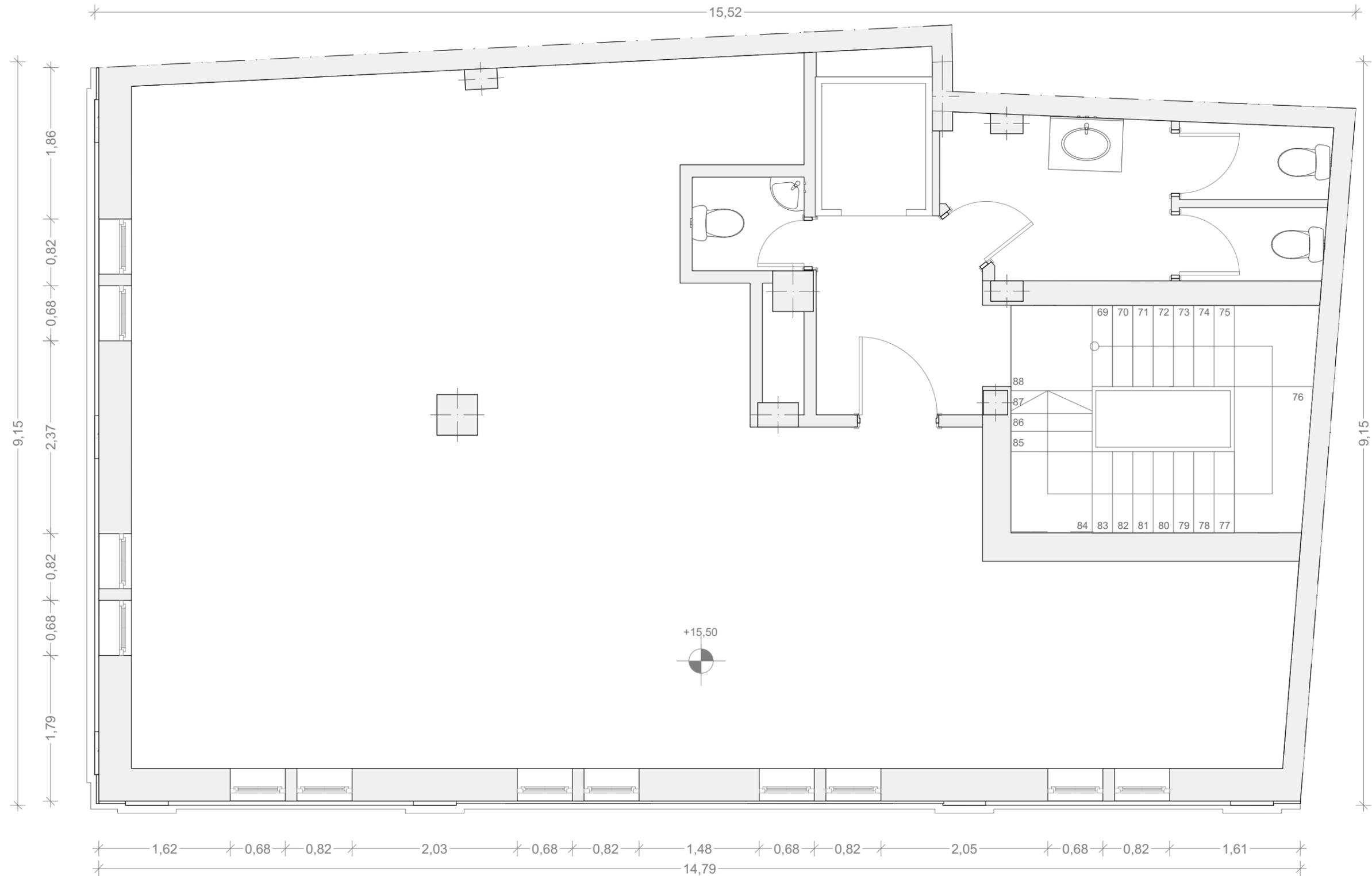
Estado actual. Planta segunda





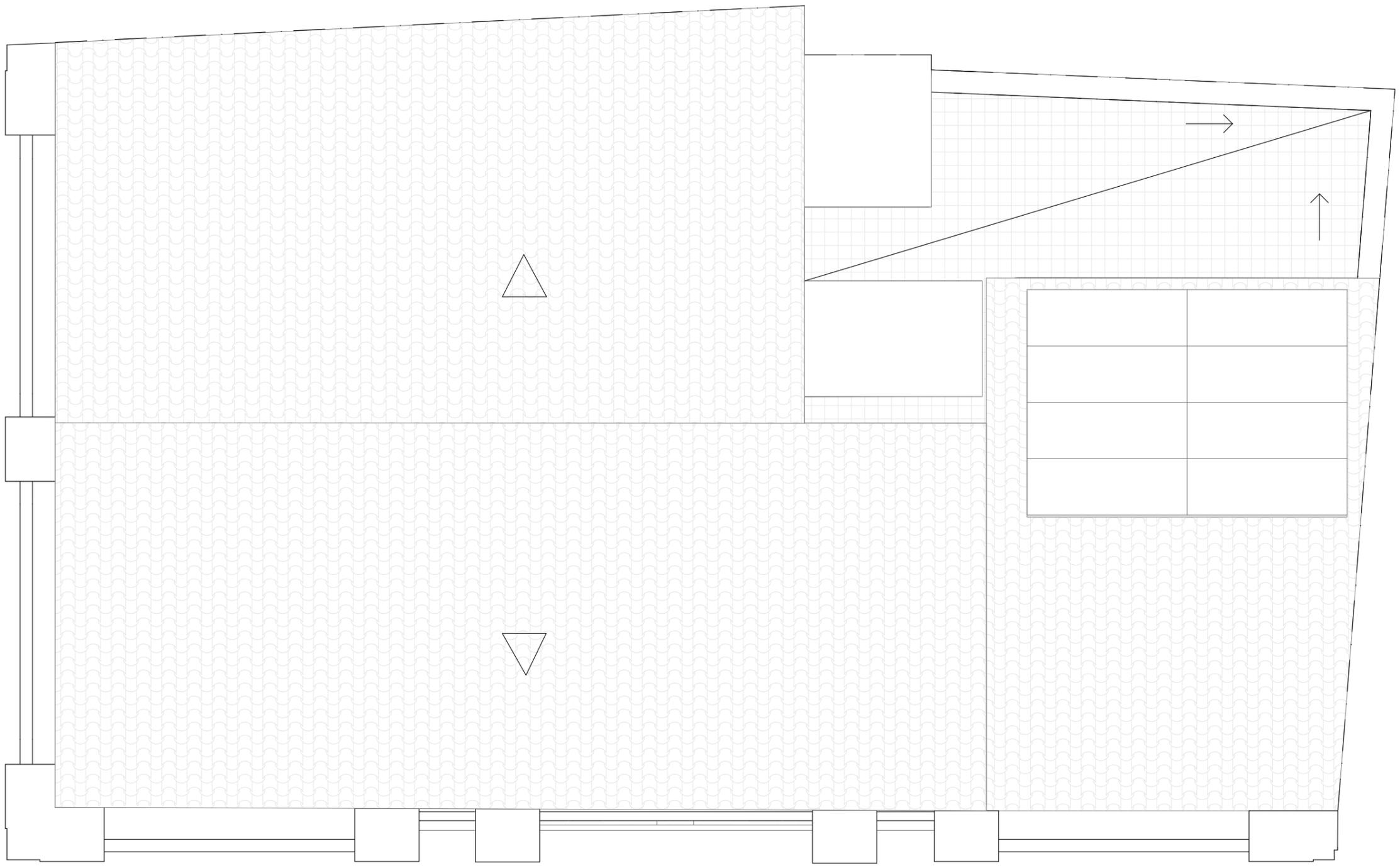
Estado actual.Planta tercera



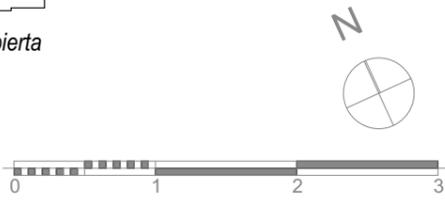


Estado actual. Planta cuarta



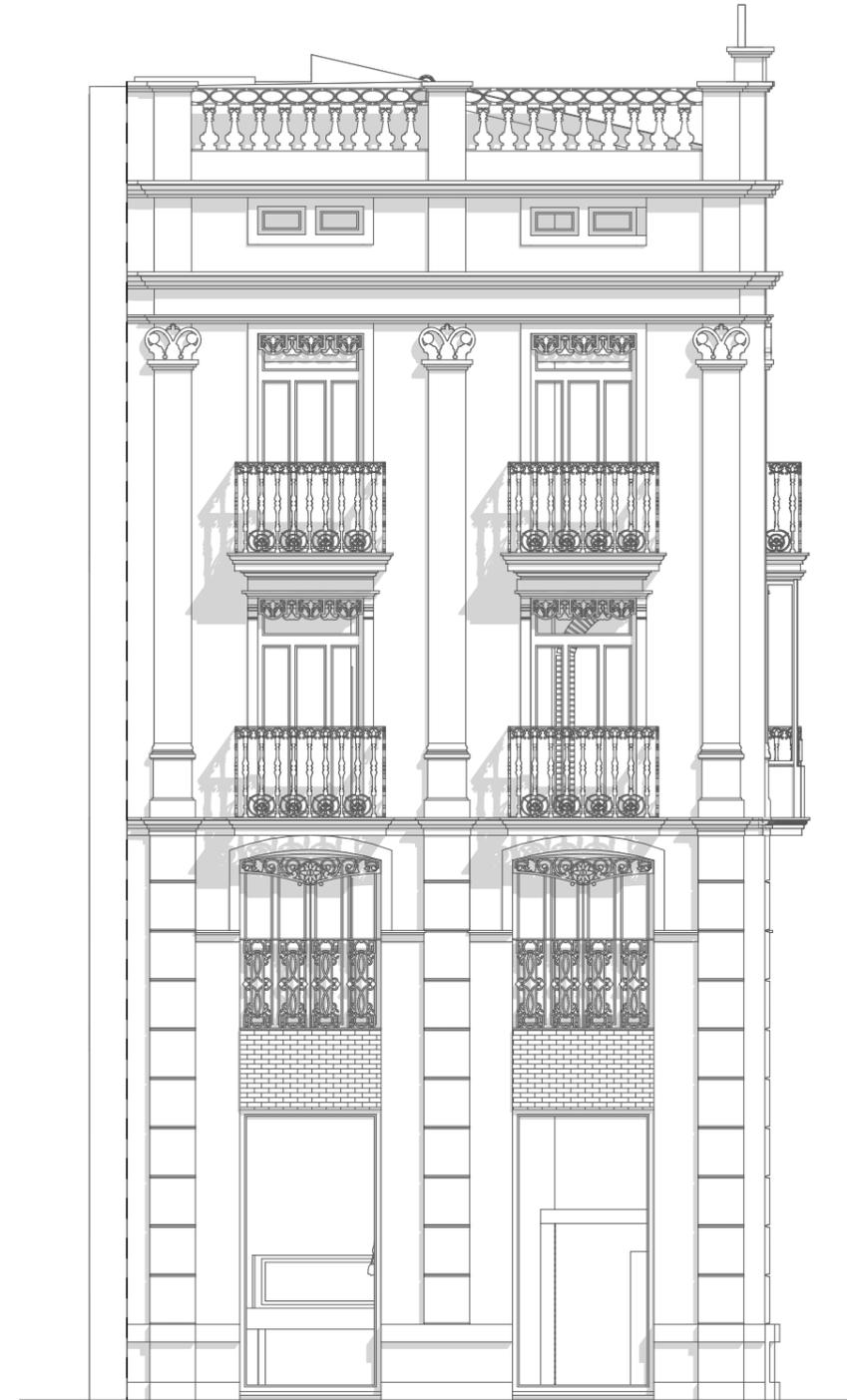


Estado actual. Cubierta



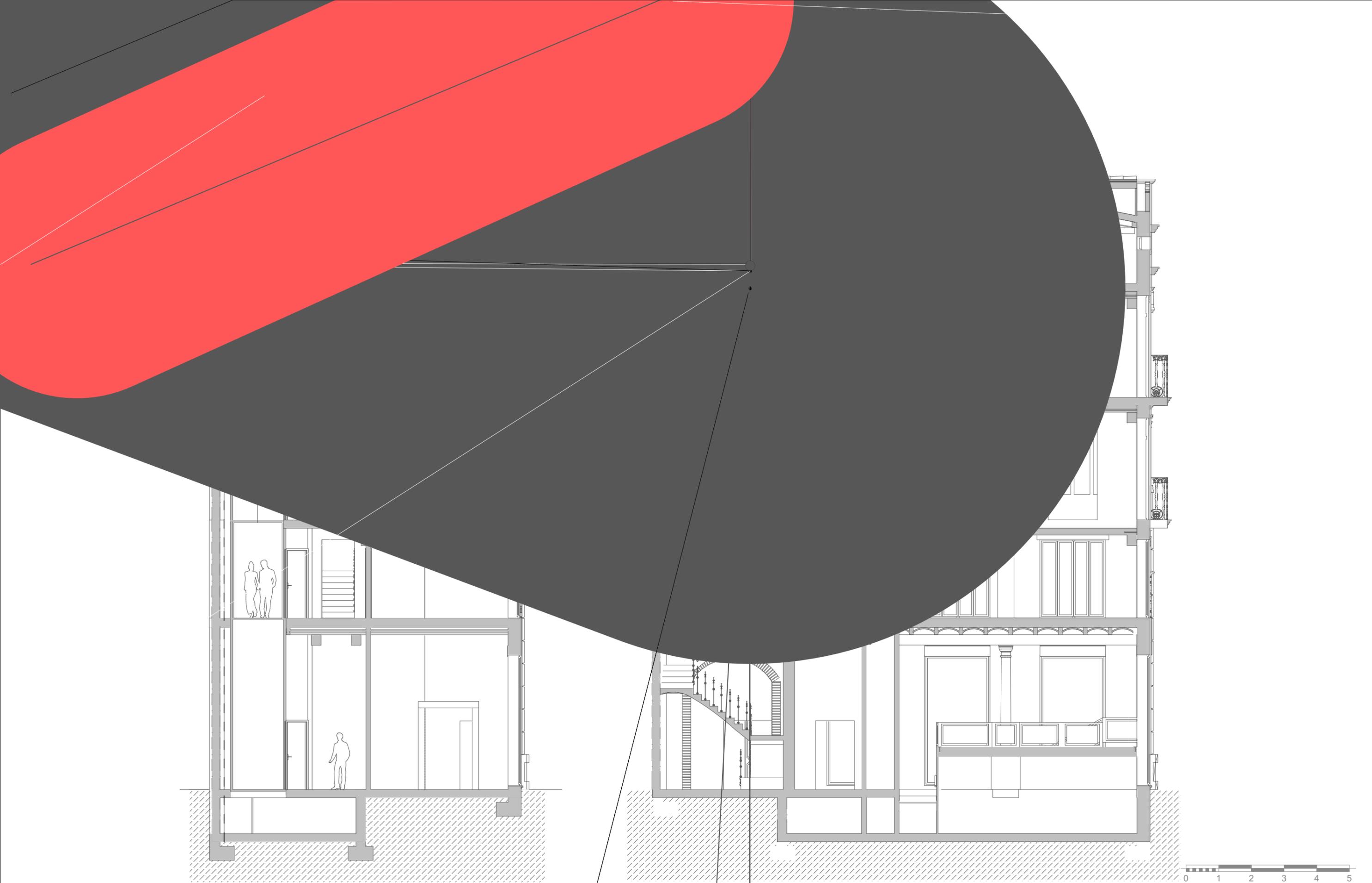


Alzado calle de la Paz



Alzado calle Bonaire





0 1 2 3 4 5

3.2.2 Sistema estructural

La distribución del sistema se ha podido estudiar mediante las fotos adquiridas en la visita y se observa que el sistema estructural original está compuesto por uniones de vigas y viguetas de madera vistas y apoyadas sobre pilares de ladrillo macizo y muros de carga de considerado espesor. El intereje es de bovedilla maciza cubierta por el yeso.

El perímetro del edificio se cierra con dos muros exteriores y medianeros que entre ellos forman un rectángulo. Al rectángulo se añade la caja de escalera ejecutada con tres muros de carga. El muro de carga paralelo a la medianera presenta el hueco de acceso a la planta y está reforzado con otro muro que hace función de un arbotante.

En cuanto a elementos de soporte los pilares de hierro fundido, ubicados en la planta baja que arrancan desde las zapatas aisladas recrecidas, soportan a la viga de madera principal del forjado y sostiene al pilar macizo central de la estructura. El resto de pilares en las plantas son de ladrillo macizo de distintos tamaños.

En la reforma del año 1985 se ha añadido el entresuelo. Para solucionar el forjado la mejor opción ha sido elegir un forjado mixto. Los perfiles metálicos perimetrales incrustados en el muro y apoyados sobre la zapata recrecida de los pilares metálicos han formado base de apoyo para las semiviguetas de hormigón. El intereje se ha rellenado con bovedillas cerámicas y hormigón armado.

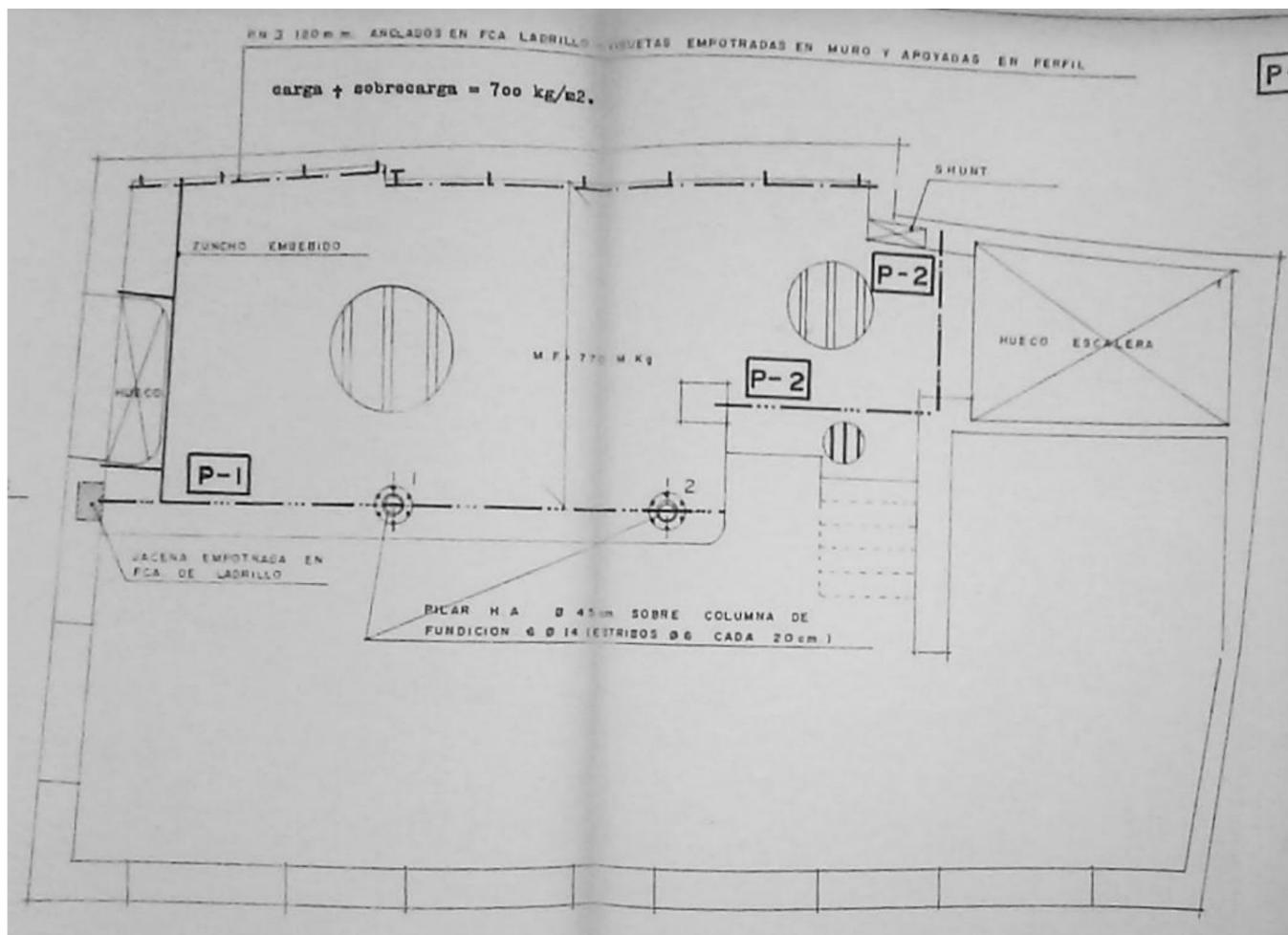
La información detallada sobre el forjado se ha sacado de la memoria constructiva y planos de estructura del proyecto. Aunque en el plano aparece indicado el hueco de la escalera, ésta nunca se llegó a realizar por incumplimiento de la normativa.



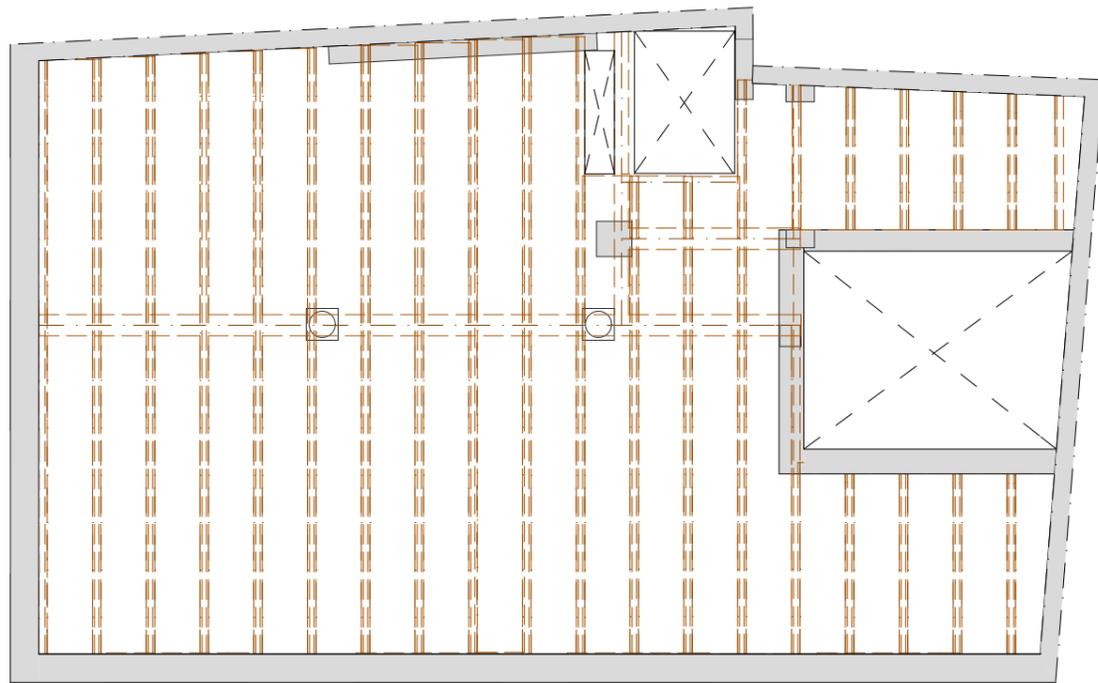
Estructura de madera. Forjado planta primera.



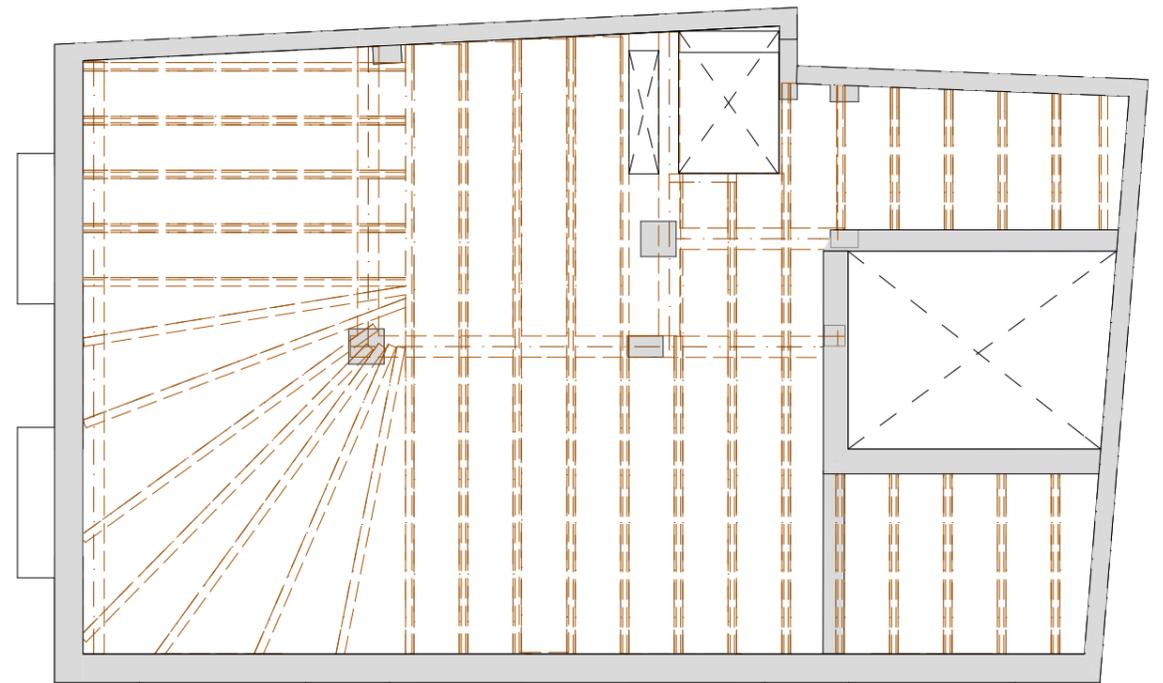
Estructura bajo tejado



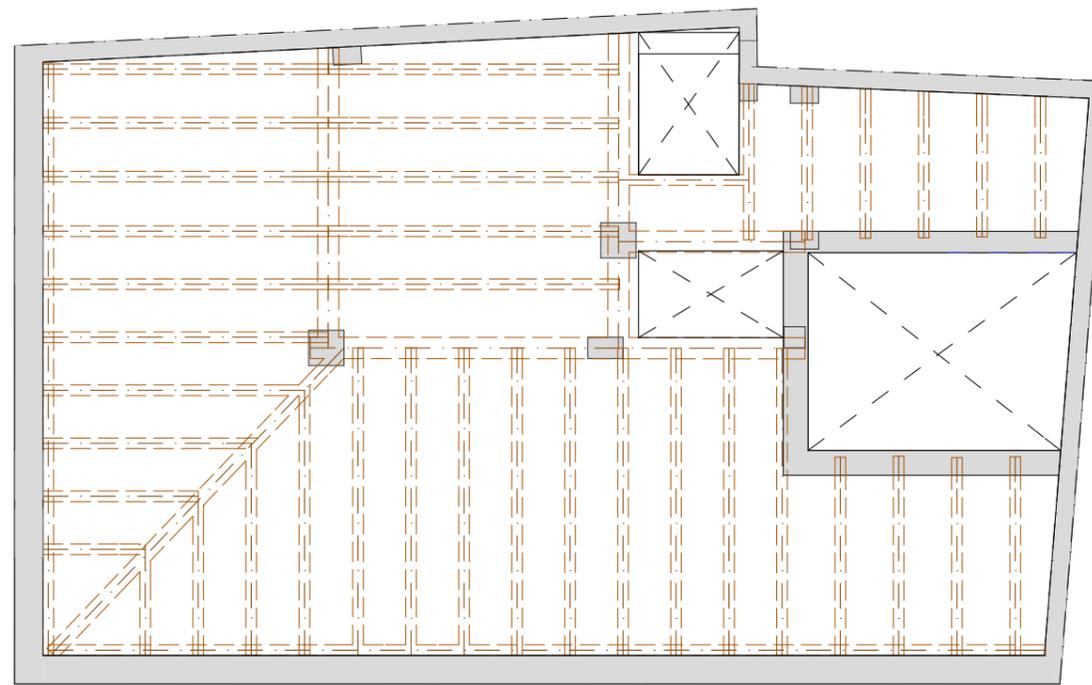
Plano de estructura del altillo



Estructura de madera. Forjado planta primera



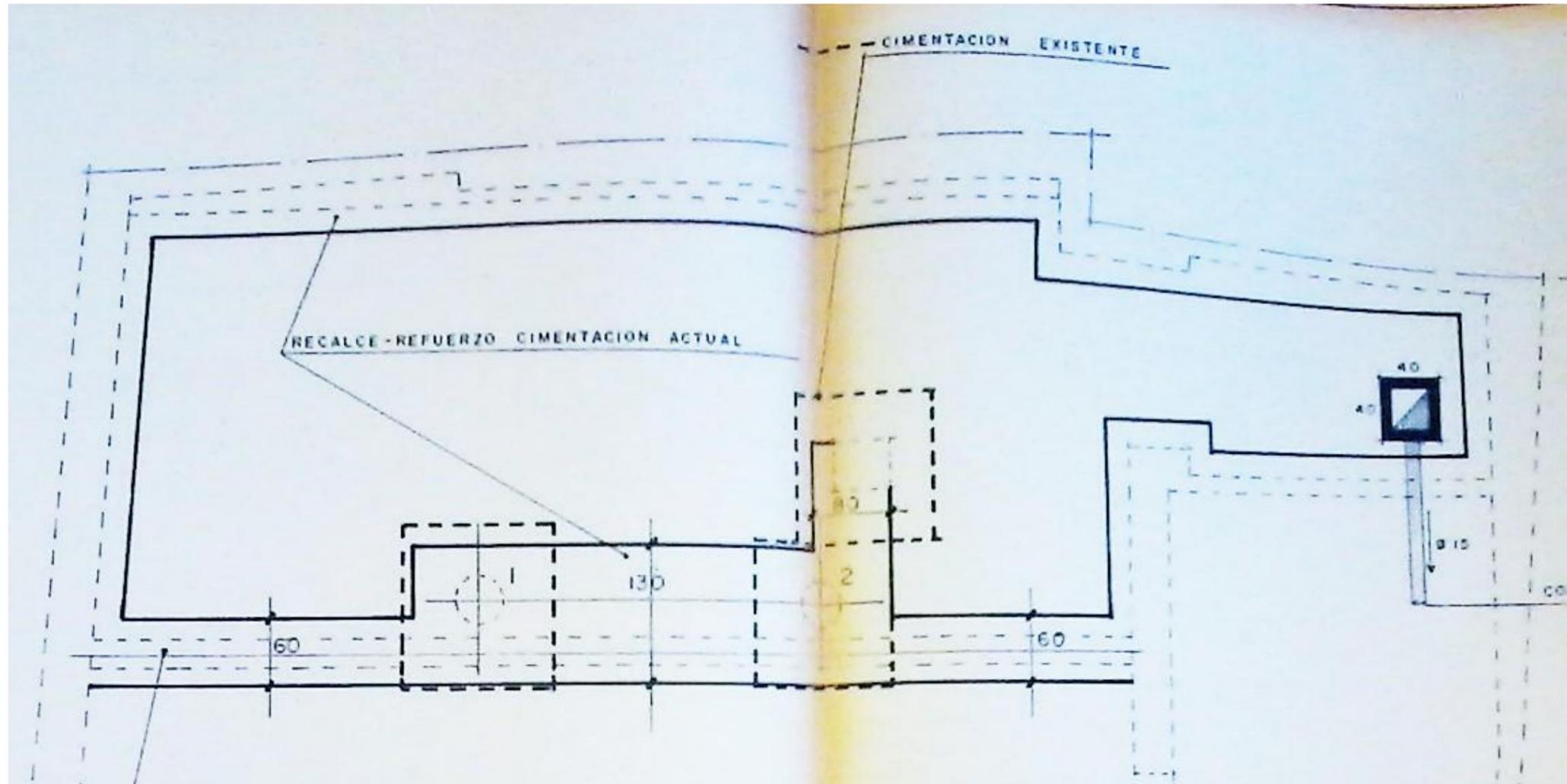
Estructura de madera. Forjado planta tipo



Estructura de madera. Bajo tejado.



3.2.3 Cimentación, red de saneamiento e instalación de contraincendios

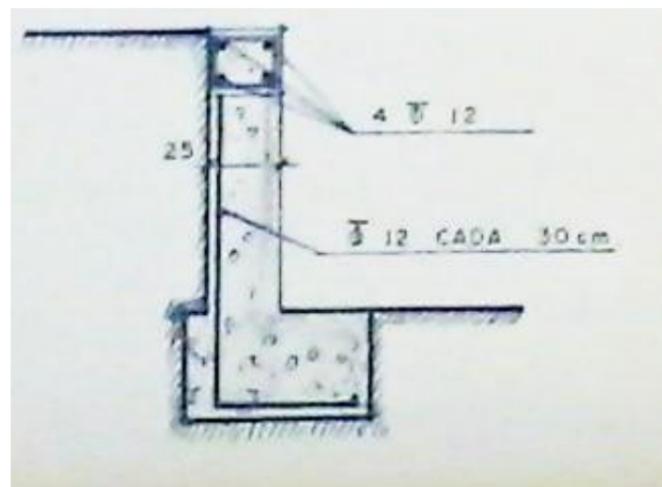


Planta de cimentación y saneamiento enterrado.

La cimentación general está compuesta por muros de carga perimetral embebido en el terreno y zapatas aisladas que formaban el apoyo para los tres pilares principales.

En la reforma de 1985, a la hora de excavar el semisótano de 1.20 metros de profundidad el cincuenta por cien de la cimentación se ha reforzado con una zapata corrida embebiendo en ella las dos zapatas aisladas que sujetaban a los pilares circulares de hierro fundido. Para delimitar la superficie del semisótano y para contener las tierras se ha construido un muro de hormigón armado de sesenta centímetros de espesor.

En cuanto a saneamiento enterrado se ha ejecutado arqueta de desagüe situado en el semisótano que se une con el alcantarillado de la calle de la Paz. El saneamiento colgado residual en las plantas es visto y las bajantes pluviales se encuentran en las fachadas. La instalación de la boca de contra incendios se ubica en el pasillo de cada planta.



Detalle del muro de contención



Saneamiento colgado



Instalación contra incendios.

3.2.4 Cubiertas. Azoteas y lucernarios

Revisando los planos obtenidos de Archivo Municipal en la cubierta se distingue tres elementos principales que son, azotea de tipología tradicional, tejado a dos aguas y lucernario.

Se supone que la cubierta fue cambiada cuando se instaló el ascensor en el hueco del patio de luz. Analizar la cubierta en su estado actual ha sido imposible ya que el acceso desde la planta cuarta, que apareció trazado en los planos, ha sido suspendido.

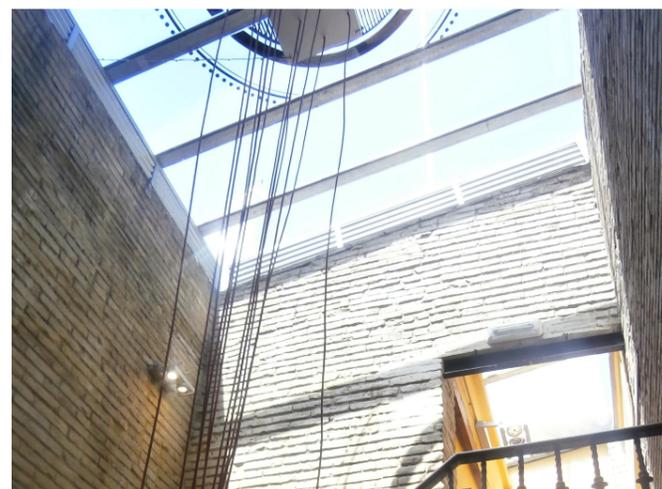
Pero basándose en las fotos actuales de la distribución de las vigas y pares se propone una posible solución en 3D.

La Solución se basa en cubrir toda la superficie con tejado a dos aguas. El lucernario más grande se queda incrustado en la cubierta, igual que en el estado original. En la zona donde se sitúa el ascensor se cubre con azotea tradicional así formando una zona transitable que permitirá mejorar la accesibilidad a las instalaciones ubicadas en la cubierta. A esta zona se accede por la claraboya, situada por encima de la entrada a la planta.

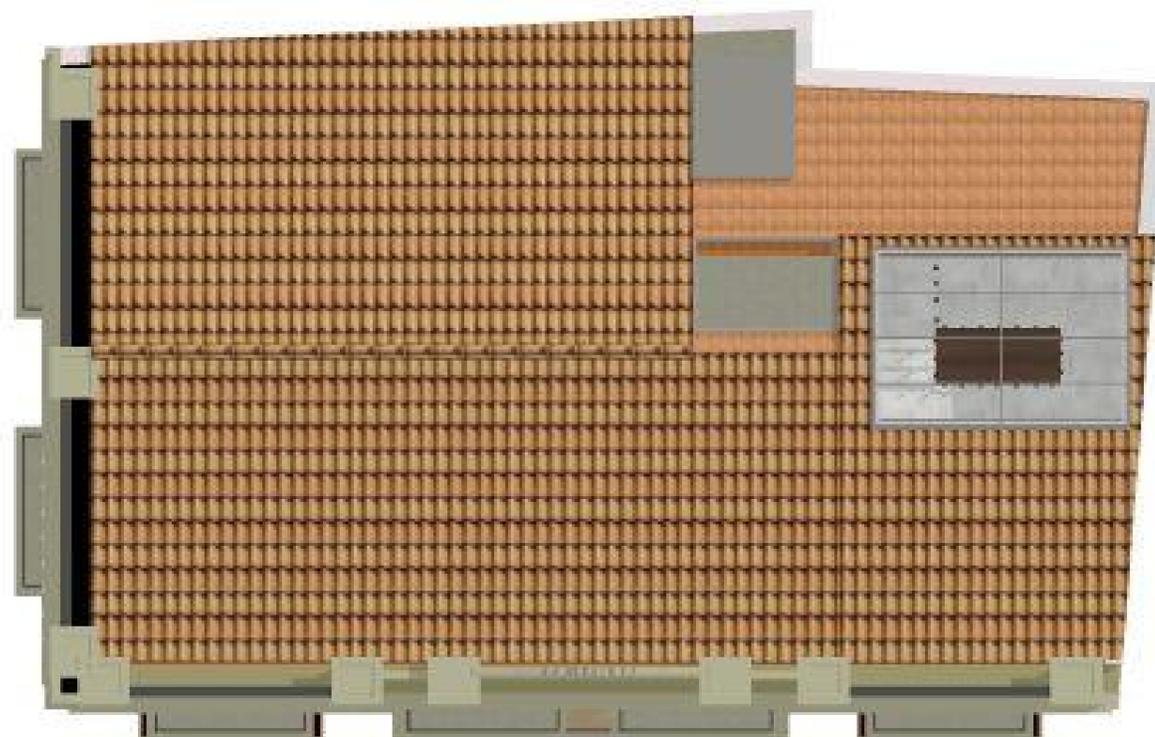
Respecto a la evacuación de aguas pluviales, la cubierta que da a la calle principal evacuaría las aguas por la bajante que existe en el centro de la fachada y la cubierta que se inclina hacia la medianera tendría un canalón incorporado junto al lado del muro, dicho canalón se uniría con la bajante ubicada en la esquina de la fachada oeste.



Lucernario



Lucernario inclinado



Solución propuesta de la cubierta

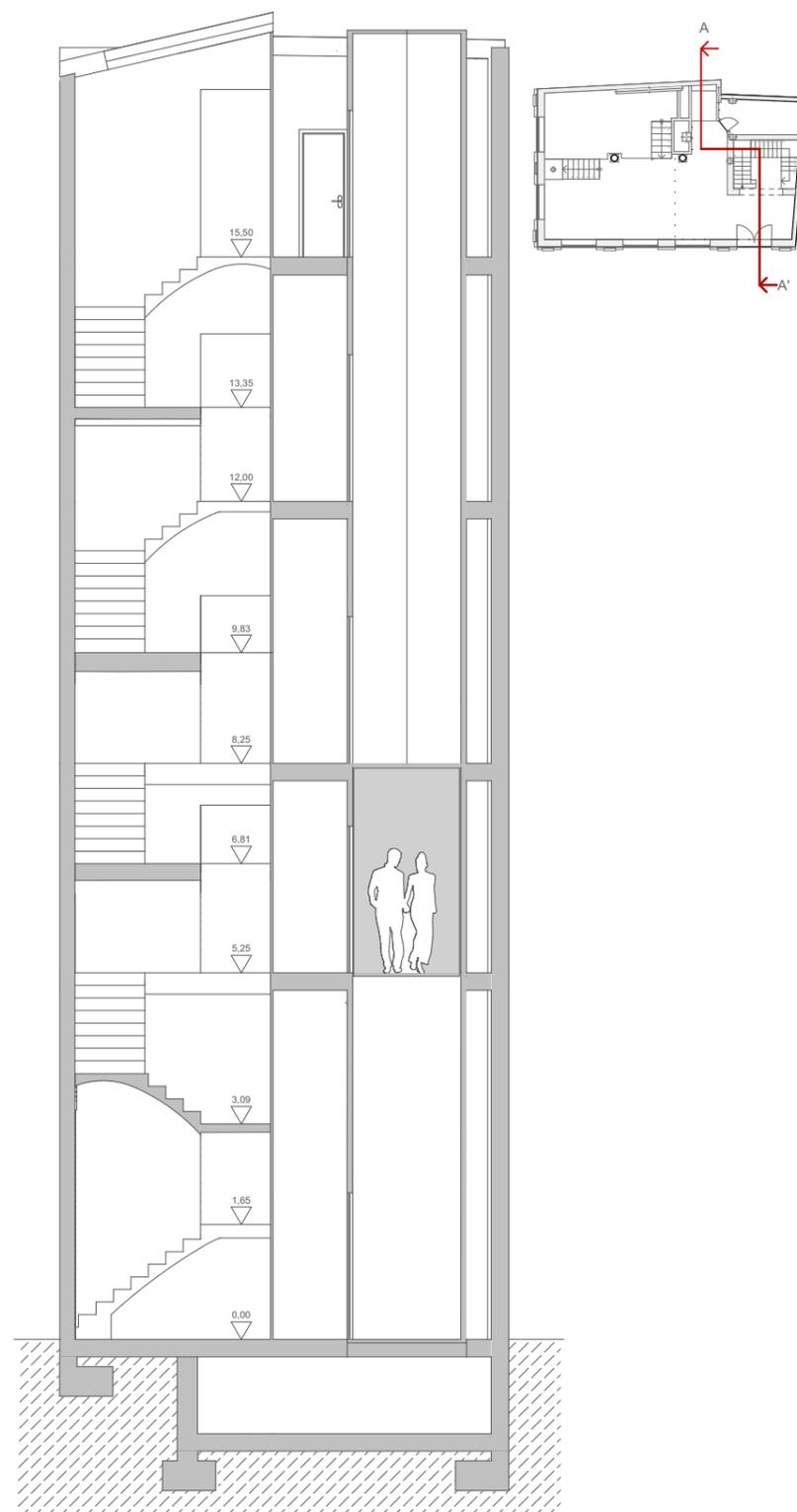
3.2.5 Comunicación vertical. Escaleras y ascensores

En cuanto a la comunicación vertical a las plantas se accede mediante una escalera abovedada doble, ejecutada como el yeso y ladrillo macizo, de construcción tradicional restaurada en 1985.

Antiguamente, cuando las plantas altas solo tenían el uso residencial el hueco de escalera estaba cerrado. El nuevo dueño del edificio, Luis Adelantado Berlanga, ha decidido aprovechar la belleza de este elemento constructivo y decidió dejarla vista. Toda esta reforma ganó a la escalera más iluminación y amplitud visual de ese modo convirtiéndola en un elemento singular del edificio.

Posteriormente, en la reforma interior de 2009, se instaló el ascensor. El artefacto fue instalado en el hueco del patio de la luz.

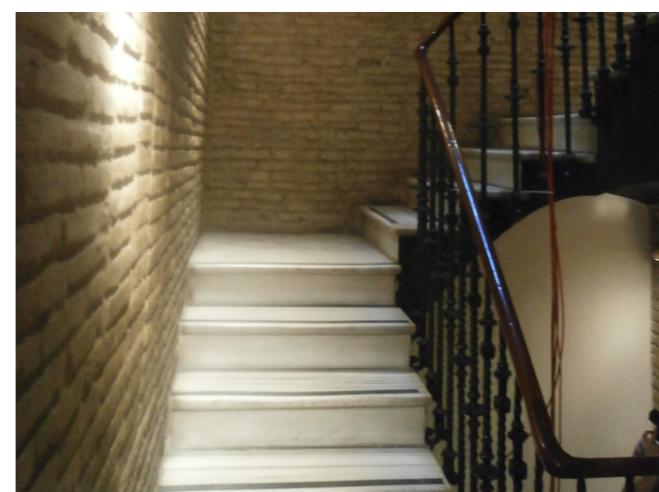
Según mi entendido se ha elegido esta ubicación por motivo que el edificio tiene el grado de protección dos, eso significa que los elementos estructurales están protegidos y sus posteriores derribos parciales deben ser justificados. Entonces la ubicación idónea para el ascensor ha sido el hueco del patio de ese modo solo tenían que derribar una superficie mínima de los forjados de primera y segunda planta.



Sección A-A'



Desembarco de la escalera



Arranque desde la planta tipo



Acceso al ascensor

3.2.6 Pavimentos y revestimientos

En el interior del edificio se observa que solo quedan varios materiales originales, el resto han sido sustituidos por unos más modernos y prácticos.

La originalidad se ha mantenido en los muros de carga y pilares que mantienen el ladrillo macizo con sus gruesas juntas a la vista. También se aprecian las antiguas vigas de madera a lo largo de los techos que estaban escondidas con el cañizo, pero en la reforma de 1985 se han dejado vistas.

El resto de revestimientos y acabados han sido reemplazados por el deterioro total del material. En la zona de entrada, como en la escalera, el pavimento es de mármol blanco que llega hasta la tercera planta. A partir de allí los peldaños son de gres y en el resto de la superficie de la plantas es del laminado de roble oscuro.

En cuanto a los acabados verticales en la medianera de las plantas el ladrillo visto se ha tapado con láminas verticales de madera, de color natural y pintado en blanco, para dar más calidez a los recintos. La tabiquería nueva, que delimita la entrada a las plantas, se ha revestido de yeso y pintura. Y finalmente en los aseos se han colocado pavimento y acabado porcelánico combinado con pintura vertical de color llamativo.



Medianeras de ladrillo cara vista y suelo laminado. Cambio del pavimento en la escalera .Peldaños de mármol blanco y gres.



Tabiquería revestida de yeso y paneles de color blanco.



Barrandillas y escaparate de madera.

3.2.7 Elementos ornamentales de interés



Frontón



Molduras y antepecho de balastras



Capitel



Fachada de la calle la Paz



Barrandilla y ornamentación de la puerta balconera



Ornamentación superior de la ventana



Ornamentación inferior de la ventana

3.2.8 Elementos constructivos singulares



Pilares de hierro fundido, vigas de madera y fachada de ladrillo macizo

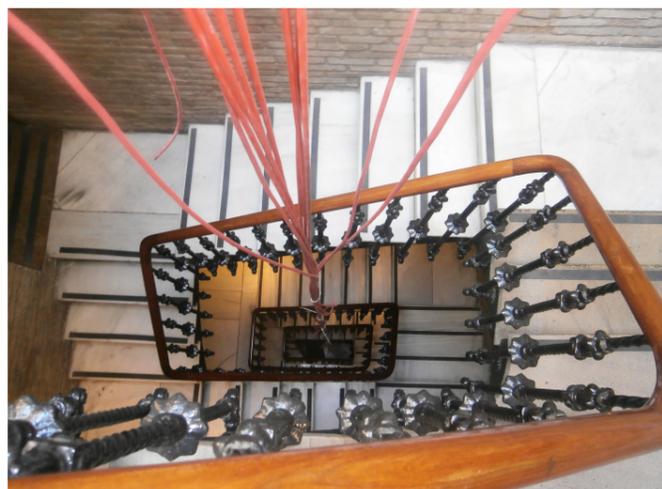
En definitiva los tres elementos singulares principales en el edificio, que cumplen las características de ser estructurales y además tienen una finalidad decorativa, son los pilares fundidos de hierro, los arcos de medio punto y la escalera.

Los soportes son elementos originales que en la reforma de 1985 solo han pasado por retoques mínimos de superficies ya que estaban en perfecto estado. Las fustas de los pilares se han pintado de color ocre oscuro para dar la sensación de oxidado de este modo el color se une con el aspecto anticuado de las vigas en perfecta armonía.



Arco de medio punto a sardinel

En el edificio existen dos arcos que salvan los huecos de paso, el primer está ubicado en la entrada del edificio y el segundo en el muro de carga de la segunda planta. Antes de la reforma los muros de carga y las medianeras estaban revocados con el yeso. Para admirar el perfecto trabajo de albañilería del siglo los arcos de medio punto han sido limpiados, reparados y dejados vistos. Los dinteles a sardinel y mampostería unida con gruesas juntas son las huellas de la reparación de los años 80.



Escalera abovedada

El otro elemento singular a mencionar es la escalera abovedada de tres tramos con dos mesetas intermedias. La escalera está encerrada en una caja de muros de carga y medianera de espesor variado. La bóveda se entrelaza con el muro mediante una roza y la meseta se apoya en la zona donde el muro cambia de espesor. Para delimitar la escalera se ha instalado la barandilla de hierro fundido de estilo clásico.



Carpintería de madera de los miradores

3.2.9 Particiones y carpintería

Actualmente las plantas son espacios diáfanos limitados con las fachadas y medianeras. Solo existe tabiquería de ladrillo hueco revestido de yeso por ambas caras en las entradas de cada planta, aseos y la cocina ubicada en la tercera planta.

La carpintería exterior, las puertas de madera y vidriera ubicadas en la planta segunda se han mantenido originales solo han pasado por el mantenimiento.

El resto de puertas de paso entre las zonas y la puerta contraincendios fueron instaladas, en 2009, en la última reforma.



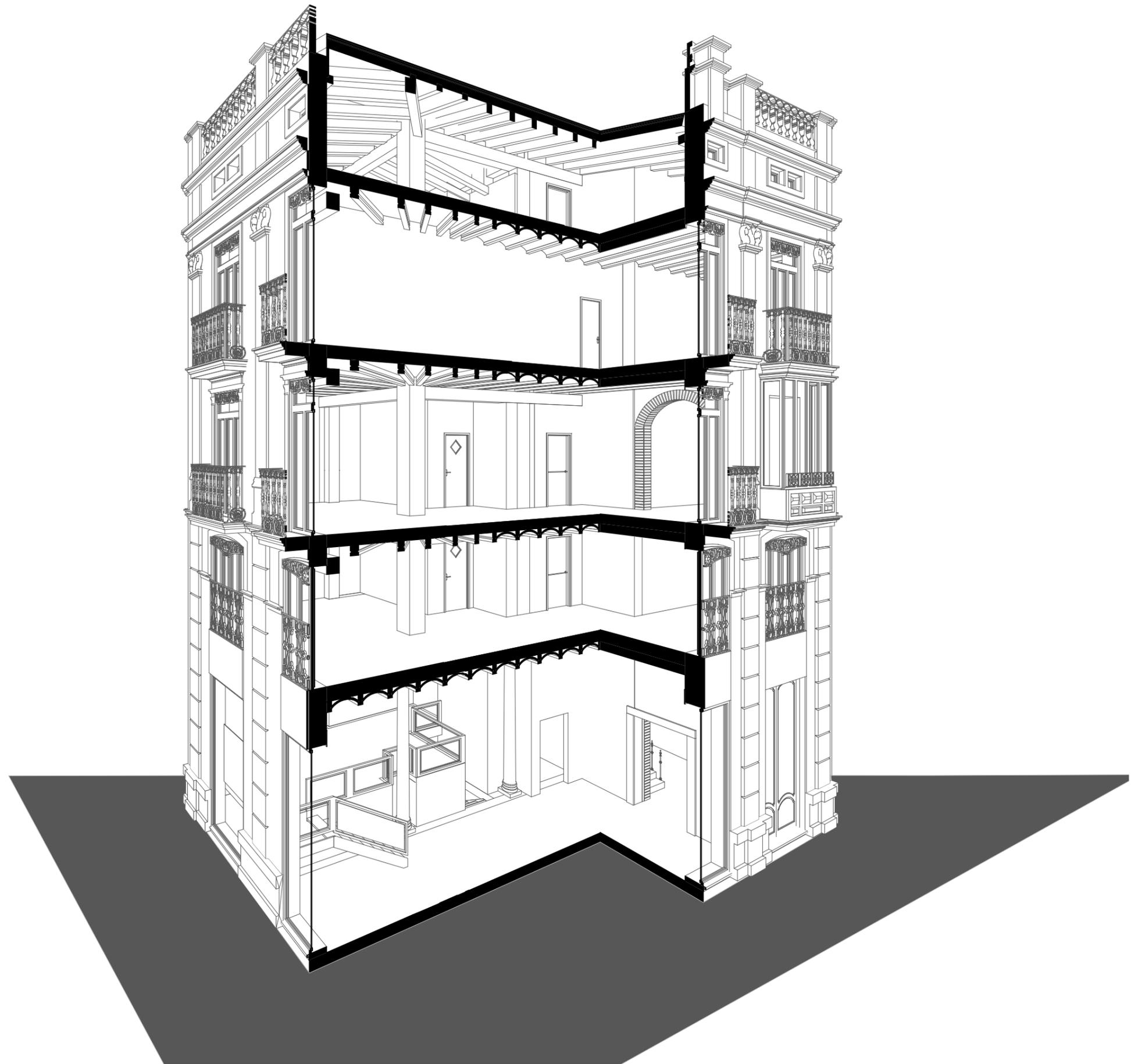
Puerta de la entrada

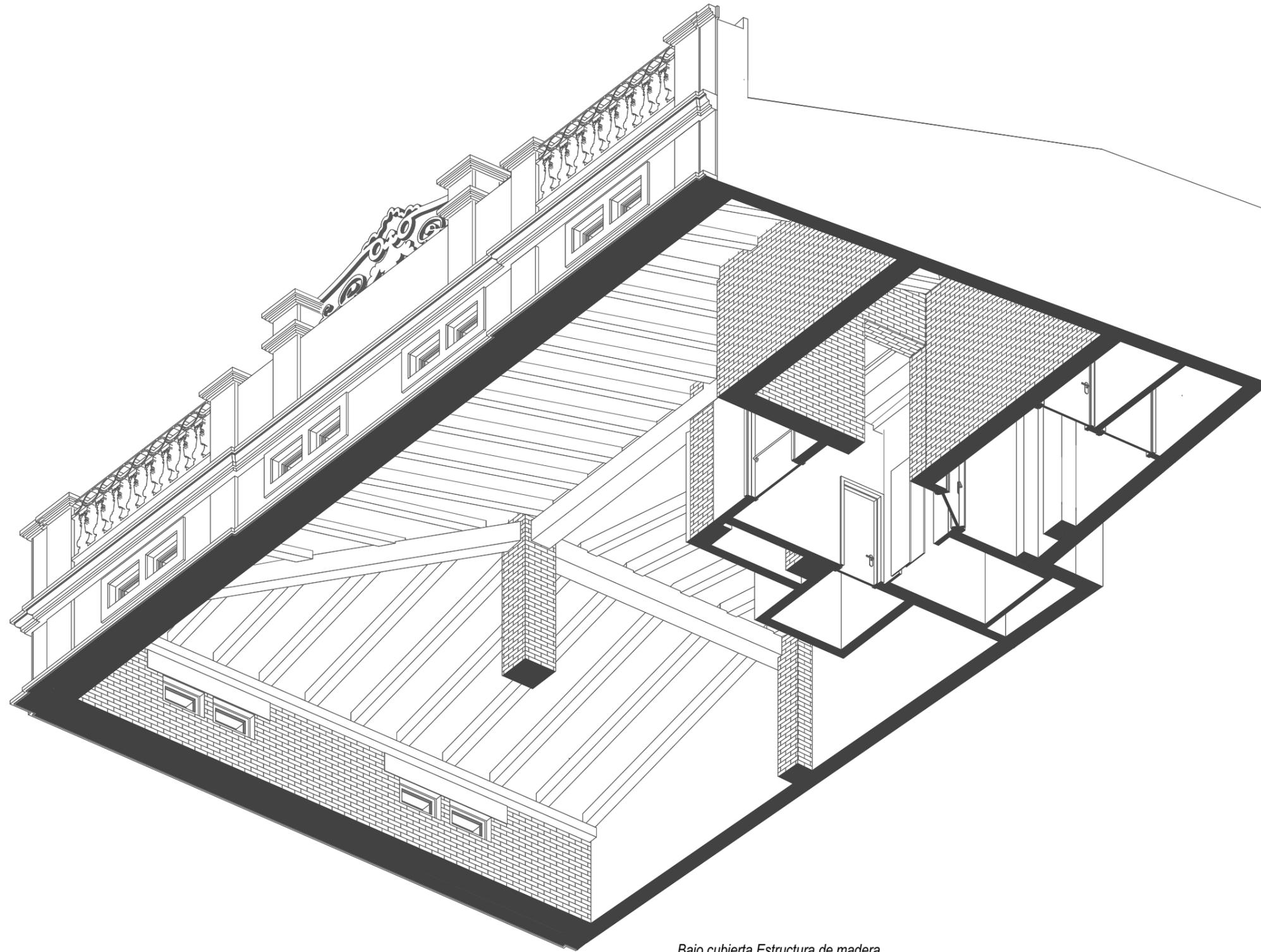


Acceso a ascensor y carpintería de madera maciza

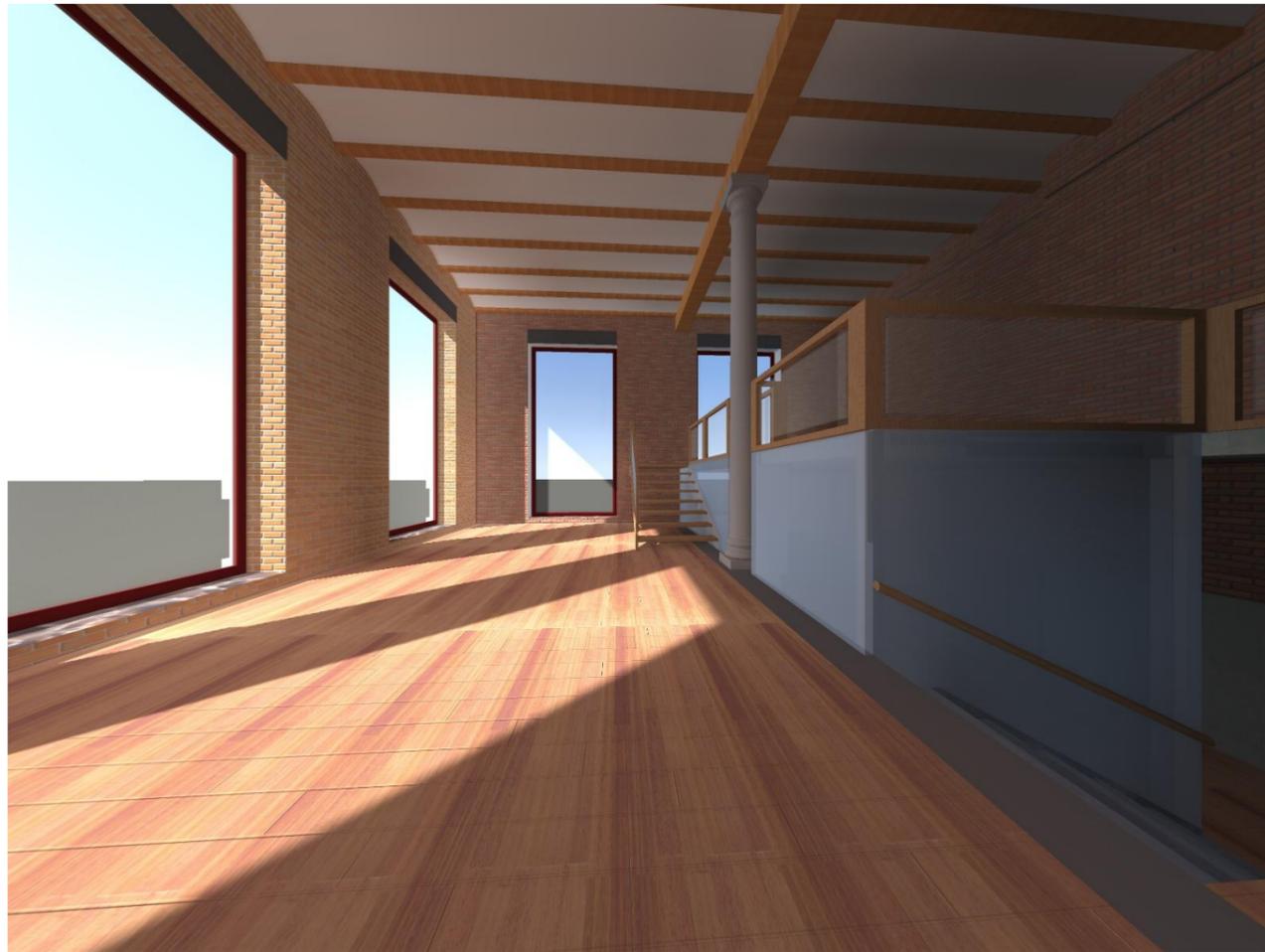
3.2.10 Perspectivas e ilustración técnica







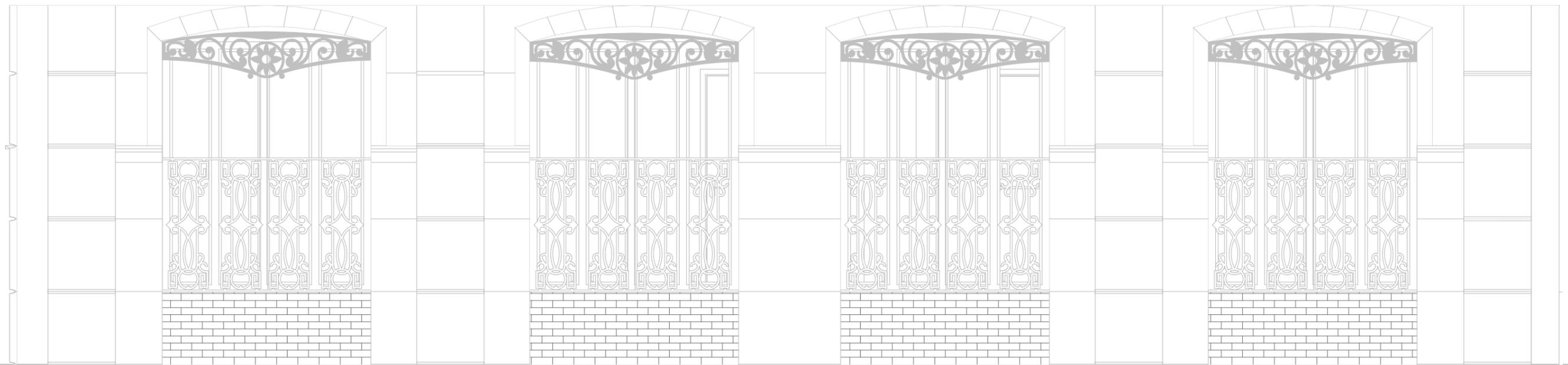
Bajo cubierta. Estructura de madera



Dibujo 3d.Planta baja y entresuelo



Dibujo 3d.Planta tipo



4. ESTADO PROYECTADO. ESTUDIO Y ANÁLISIS

4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio

4.1.1 Posibilidades de uso

El edificio se ubica en la última manzana de la calle La Paz, cerca de la Plaza d'Alfons el Magnànim y El Corte Inglés. Se trata de una zona muy céntrica y turísticamente muy transitable. Los establecimientos en la calle no son muy ostentosos y ofrecen servicios muy cotidianos. Aunque la calle es una de las más bellas de Valencia en cuanto a la arquitectura pero cada vez pierde el prestigio al respecto al campo comercial. Las tiendas de marca y las grandes galerías comerciales se concentran más en la calle Colon y sus alrededores. La zona de la Paz se ha convertido en ubicación preferida para oficinas, restaurantes, bares y establecimientos de alojamiento

Aun así la vía con la torre de Catalina atrae a los turistas y a todas aquellas personas económicamente poderosas pero cada uno por motivos diferentes. Los viajeros están contentos de pasear y adorar a la cultura y arquitectura valenciana y las empresas invertir en un bien inmueble para el aprovechamiento económico o privado.

Aunque el edificio podría optar por varios usos el método más eficaz es analizar el estado socio-económico de la zona, las necesidades de la misma y las características de habitabilidad del edificio. Según mi punto de vista y mediante breves explicaciones se **descartarán los usos menos adecuados.**

El primer uso propuesto y descartado es administrativo ya que sería buena opción para despacho de abogados y colegiados. Aunque el edificio presenta varias ventajas al respecto: la primera es la distribución de las plantas que son espacios diáfanos con ventanales grandes y la segunda es la ubicación, ya que el edificio está situado cerca de Tribunal Supremo de Justicia. Pero la idea se descarta por el factor económico.

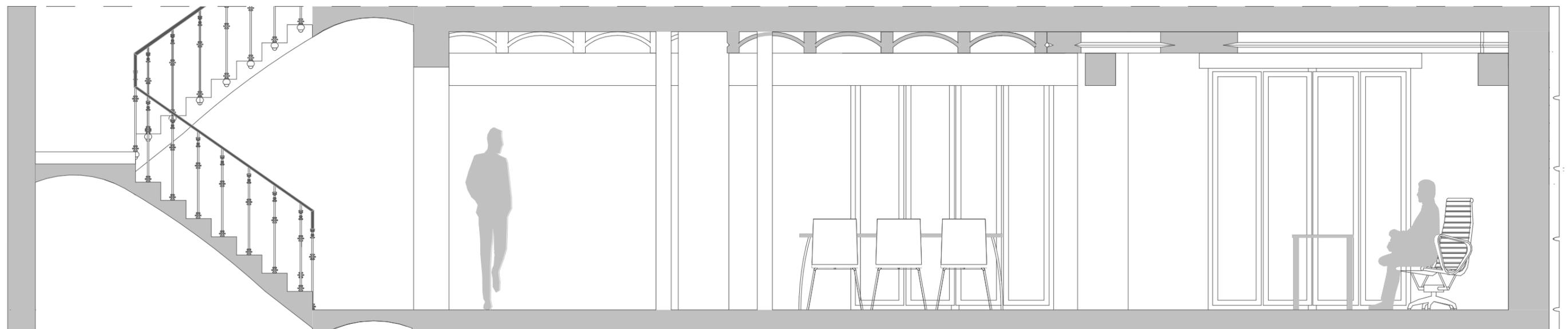
No es viable tener un despacho en zona que el valor de la renta del inmueble es muy elevado. Ya que es un servicio que se ejerce de igual modo, da igual si se sitúa en zonas menos céntricas.

Las mismas ventajas serían adecuadas para una sala de exposición o reuniones. Aunque el edificio tiene 644 metros cuadrados construidos totales, la superficie por planta, solamente, es de 125 metros cuadrados y eso sería un inconveniente a la hora de la organización de espacio necesario para dicha actividad. El otro inconveniente sería la adaptación del edificio a la normativa para el uso público y de concurrencia. Aunque la instalación de contraincendios está instalada no hay suficiente espacio para hacer cumplir la normativa de DB-SUA: Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad.

Otro uso apropiado sería un hotel, pero la desventaja es el hotel *Vincci Palace*, ubicado en número 42 de la calle, enfrente del edificio que se estudia.

Por su puesto se descarta uso hostelero por motivo que actualmente el edificio está destinado a ello.

En definitiva, para sacar el mayor rendimiento de la excelente ubicación del inmueble se plantea proyectar dos usos distintos. El primero sería local comercial con servicios de venta y el segundo se basaría en proyectar las plantas altas como viviendas privadas.



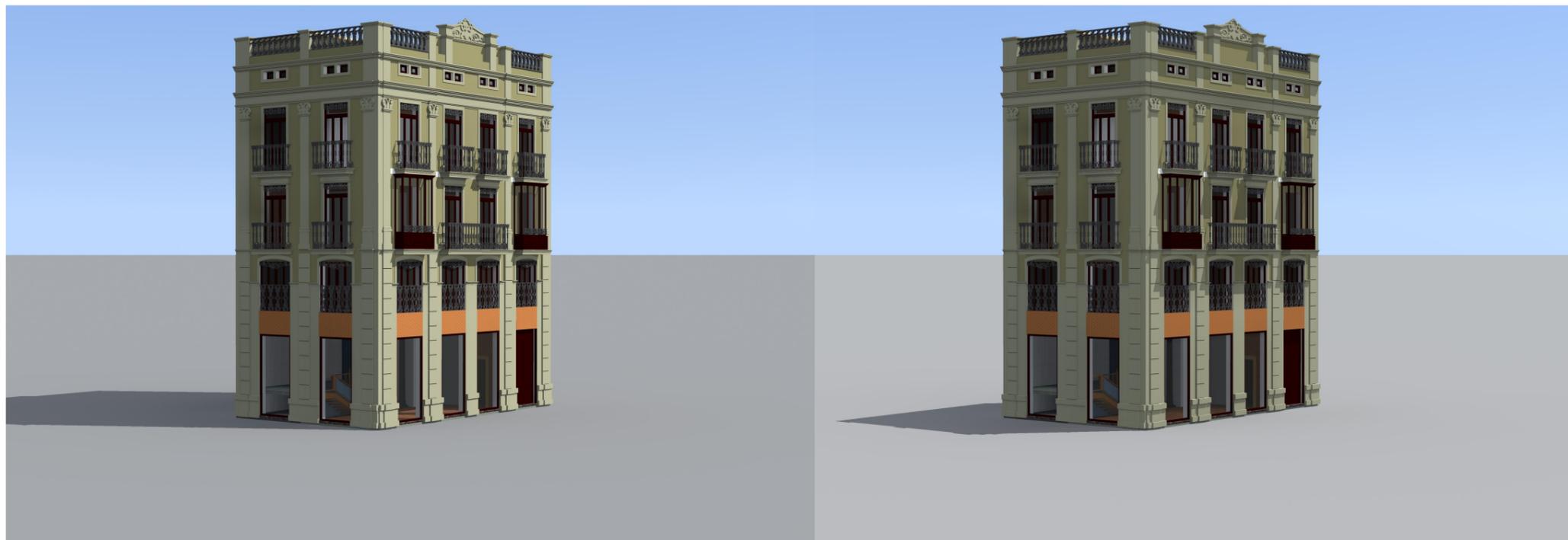
Uso propuesto.Despachos

4.1.2 Estudio asoleamiento

Se conoce la orientación exacta de las fachadas de edificio y se puede decir que la ubicación del edificio es perfecta, por el simple motivo de que las dos medianeras dan al norte y este, eso significa que la fachada principal tiene sol durante todo el día.

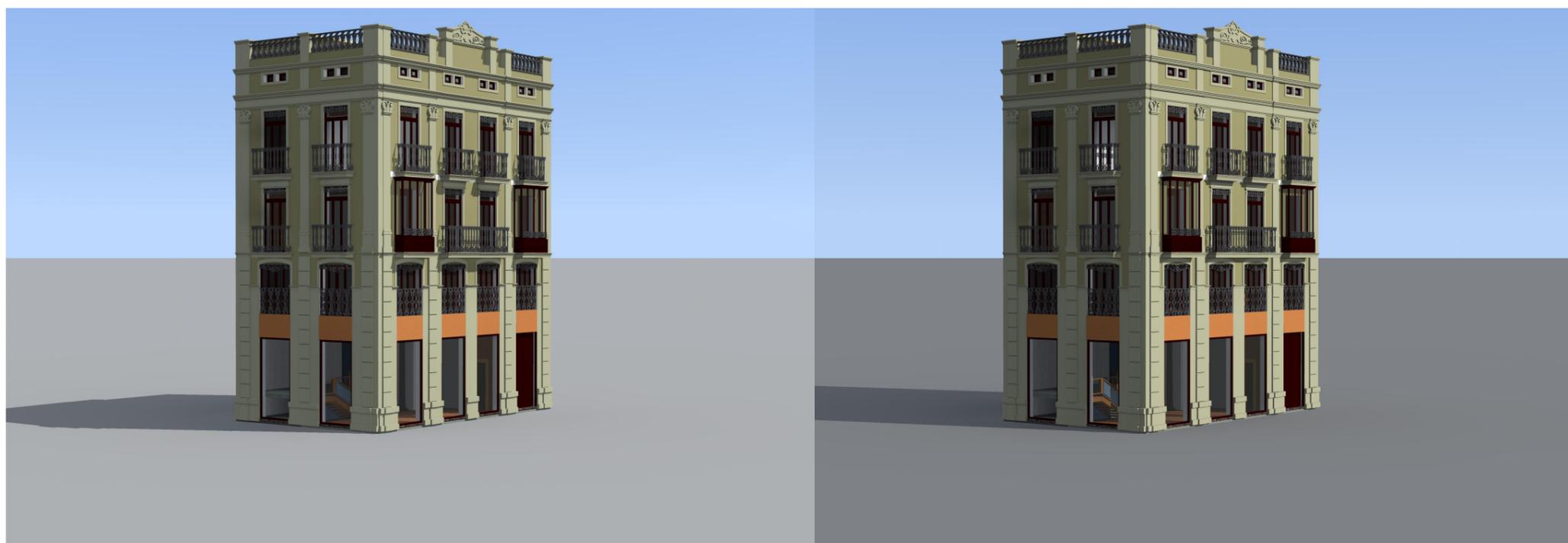
Con el estudio de asoleamiento conseguiremos el diagnóstico del movimiento del sol dependiendo de la hora exacta del día. Los datos obtenidos ayudaran a proyectar una distribución optimizando el confort de las viviendas.

Para ello se crear vistas virtuales del edificio. De ese modo se verá cómo afecta a la fachada el paso del sol en las cuatro estaciones del año.



Asoleamiento día 15 de marzo.12:00h

Asoleamiento día 15 de junio.12:00h



Asoleamiento día 15 de septiembre.12:00h

Asoleamiento día 15 de diciembre.12:00h

4.2.1 Uso definitivo propuesto. Selección de espacios a intervenir



<http://www.e-architect.co.uk>



<http://maclovers.universiablogs.net/>

La idea es realizar una reforma interior general del edificio. En el Proyecto Final del Grado se darán soluciones solo de la planta baja y segunda. Se ha elegido la planta segunda, como planta tipo, más por nada porque es una planta más representativa del edificio ya que tiene balcones abiertos que se adornan con preciosa barandilla de hierro igual que miradores acristalados que se incorporarán a la distribución interior como espacios aditivos dando más amplitud a la vivienda.

Los principales objetivos del cambio de uso son dos: el primero es crear un servicio único y espacio llamativo con el motivo de conseguir atraer al cliente y que se desplazase hasta la dirección en búsqueda del producto deseado. Y segundo es ofrecer la posibilidad de alojarse de modo privado en la zona céntrica.

Entonces, los usos que se van a proyectar en el edificio son: la joyería denominada *La Perla Negra* en la planta baja y lujosos apartamentos en las plantas altas.

Respecto a la competencia, en la calle ya existe una joyería. La diferencia del servicio ofrecido en *La Perla Negra* es la exclusividad de diseño de las joyas igual que composición personalizada de las mismas, presentación del producto en pantallas táctiles y venta online.

La *Joyería D* diseñada por el estudio Vallo + Irigaray y ubicada en Pamplona y la tienda de Apple han sido las dos principales referentes para formar la idea final.

4.2.2 Relación de comunicación.Zonificación.

En cuanto a análisis de las comunicaciones se ha analizado detalladamente los accesos principales y circulaciones interiores en la zona de pública concurrencia. En el local comercial se pretende crear un espacio interior abierto visualmente y jugar con los niveles distintos para crear un ambiente agradable que llame atención e invite a entrar. El acceso al local se ubica en la esquina de la calle Bonaire y de la Paz mediante una puerta doble de cristal que accederá directamente a la sala de exposición del producto.

Respecto a la zonificación, los espacios se han trazado analizando las principales necesidades de cada planta. En caso de las viviendas, los espacios habitables y cuartos húmedos cumplirán la "Exigencia Básica de Diseño y Calidad en edificios de vivienda y alojamiento" .El documento DC -2009 se modificó hace par de años mediante el real decreto 184/2013, del 5 de diciembre. En especial se analiza el artículo 3 del dicho documento que habla sobre las dimensiones lineales y figuras mínimas inscritas.

Del mismo modo, el baño del local comercial y el ascensor cumplirán el CTE-DB-SUA/9 apartado de Accesibilidad.

En cuanto la ubicación y el diseño de la publicidad exterior y la identidad del local comercial cumplirán la normativa urbanística publicada en RD del 12 de noviembre de 2013.*Normativa Urbanística relativa a Publicidad y a identidad corporativa en los cinco PEPR de la Ciutat Vella*



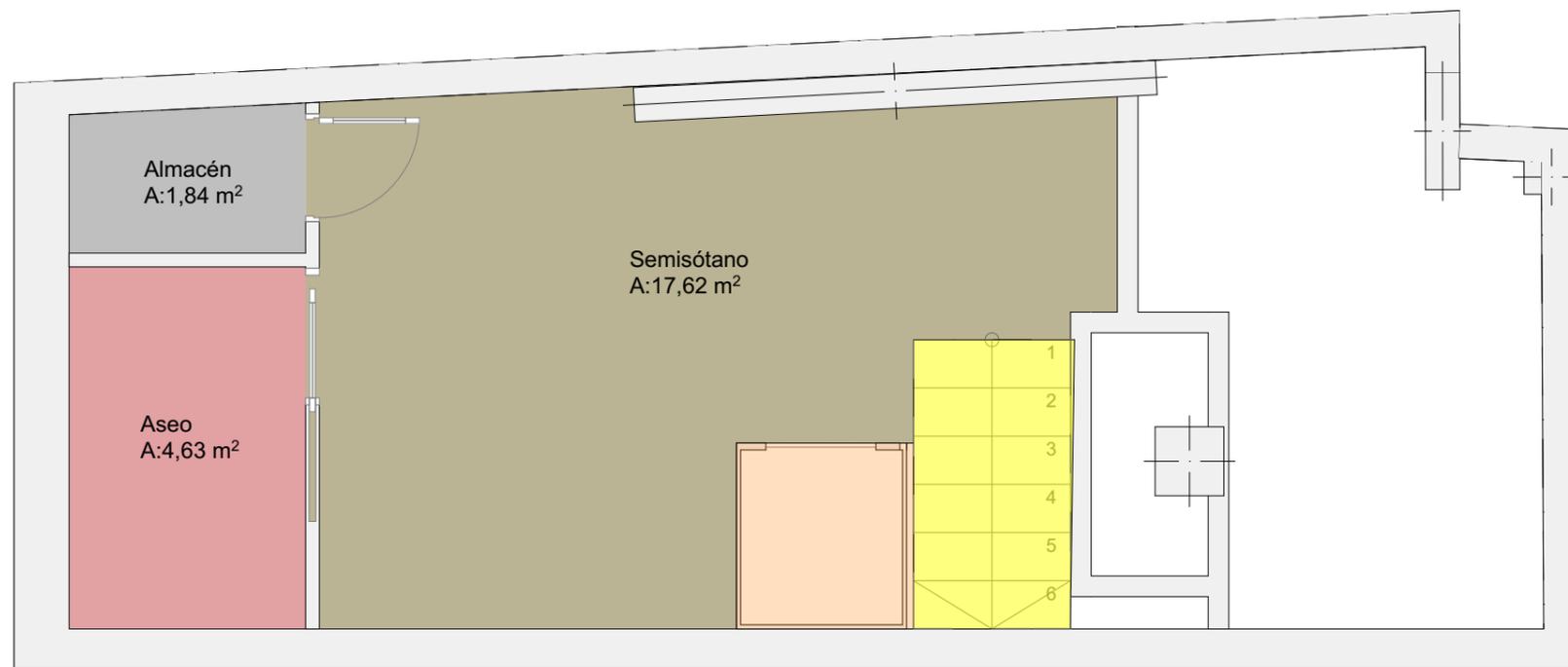
Zonificación.Planta semisótano



Zonificación.Planta baja y entresuelo

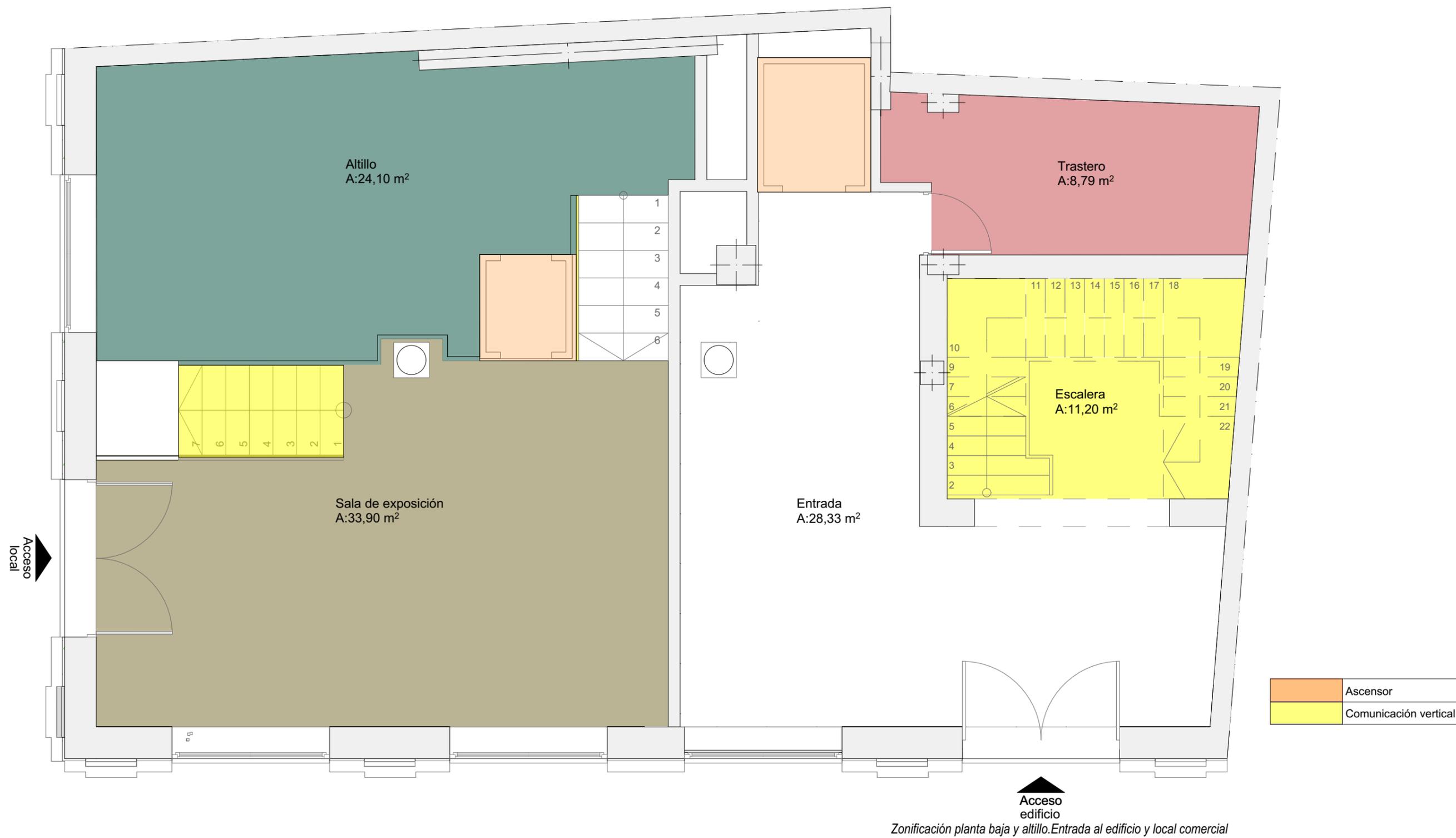


Zonificación.Planta tipo



Zonificación semisótano

	Ascensor
	Comunicación vertical





	Ascensor
	Comunicación vertical

Zonificación planta tipo.Vivienda



	Ascensor
	Comunicación vertical

Zonificación planta tipo.Vivienda

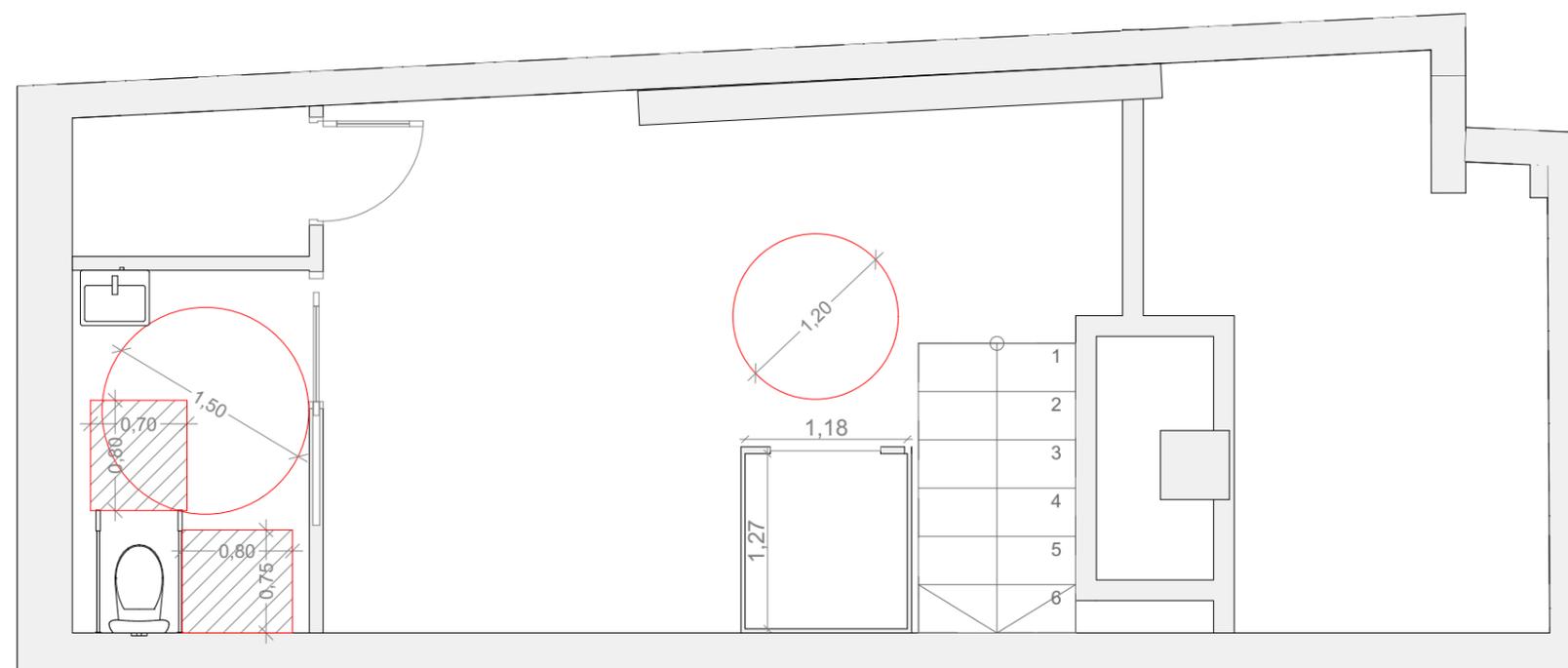
Cuadro de superficie

Cuadro de superficies de plantas sometidas a reforma interior parcial.

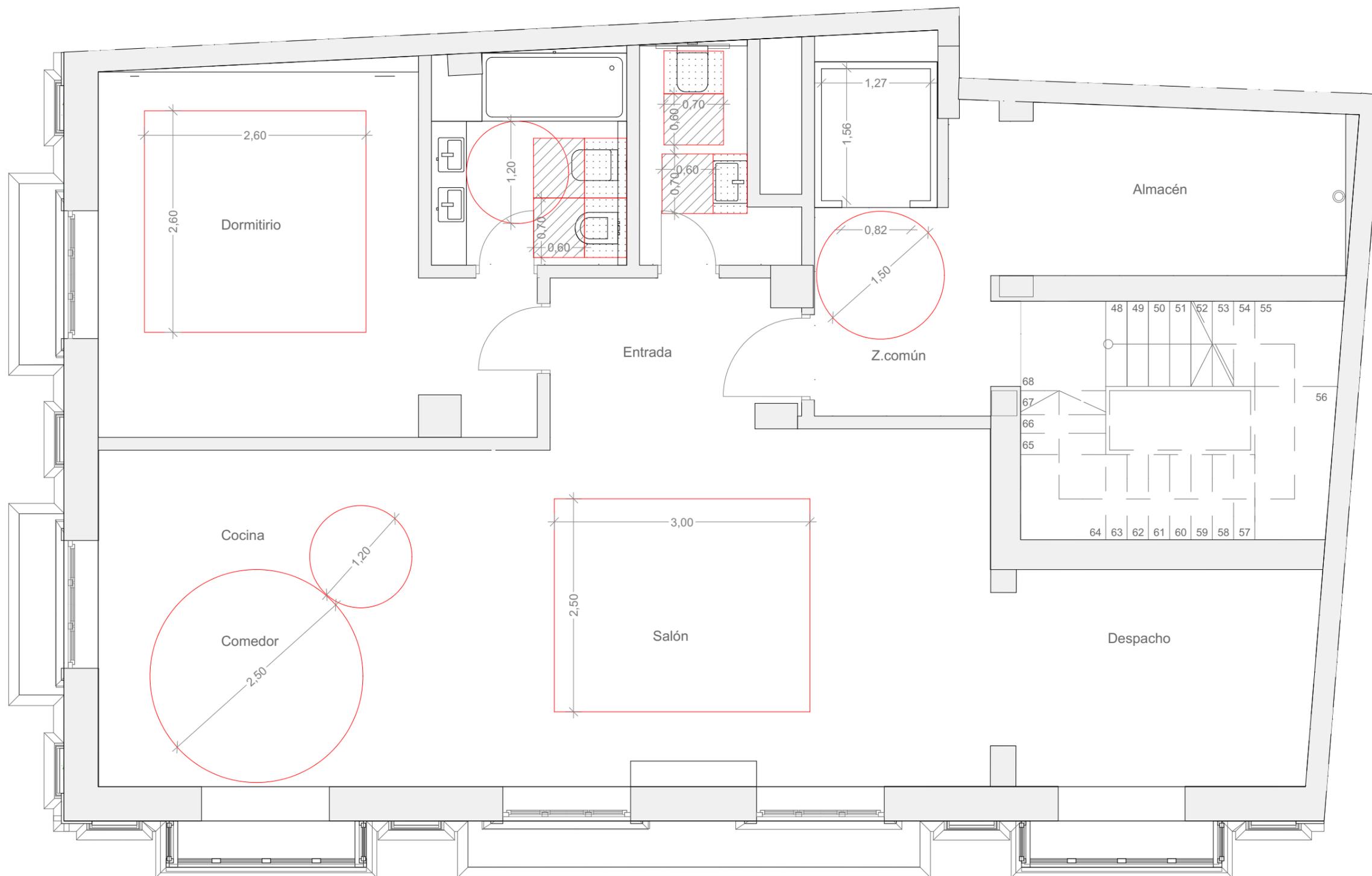
Zonas/Categorías					07/01/2016
Piso	Zona	Perímetro	Sup. de Muros	Medición Superficie	
Planta Baja	Altillo	23,74 m	1,91 m ²	24,10 m ²	
	Entrada	26,97 m	1,17 m ²	28,33 m ²	
	Escalera	13,69 m	3,86 m ²	11,20 m ²	
	Sala de exposición	24,42 m	0,00 m ²	33,90 m ²	
	Trastero	13,46 m	5,58 m ²	8,79 m ²	
Planta Baja	total	102,28 m	12,53 m²	106,33 m²	
Planta Segunda	Almacén	13,11 m	40,58 m ²	9,19 m ²	
	Aseo	9,34 m	8,45 m ²	3,85 m ²	
	Baño	9,83 m	7,91 m ²	5,85 m ²	
	Cocina	11,77 m	0,00 m ²	6,93 m ²	
	Comedor	13,47 m	10,20 m ²	10,54 m ²	
	Despacho	12,74 m	0,00 m ²	9,48 m ²	
	Dormitorio	20,77 m	0,00 m ²	19,10 m ²	
					página 1

Zonas/Categorías					07/01/2016
Piso	Zona	Perímetro	Sup. de Muros	Medición Superficie	
	Entrada	10,06 m	0,00 m ²	5,12 m ²	
	Escalera	13,69 m	29,29 m ²	10,68 m ²	
	Salón	20,83 m	0,00 m ²	25,84 m ²	
	Z.Comunes	8,69 m	0,00 m ²	4,89 m ²	
...	total	144,29 m	96,43 m²	111,46 m²	
Semisótano	Almacén	5,61 m	0,00 m ²	1,84 m ²	
	Aseo	8,78 m	1,81 m ²	4,63 m ²	
	Semisótano	19,77 m	5,29 m ²	17,62 m ²	
Semisótano	total	34,17 m	7,09 m²	24,09 m²	
Para todos los ...	total	280,74 m	116,05 m²	241,88 m²	

4.2.3 Cumplimiento de Diseño y Calidad



Diseño y Calidad.Semisótano



Diseño y Calidad.Planta tipo

4.2.4 Distribución y justificación de uso

La distribución definitiva de los espacios es debida al estudio de asoleo igual que a la conservación de la ubicación de varios elementos constructivos. En primer lugar, al tratarse de dos usos diferentes se crearán dos entradas separadas, al local se accederá por la calle Bonaire y al zaguán de las viviendas por la calle principal.

El local comercial se compondrá de tres espacios distribuidos en distintos niveles. Se aprovechará la distribución existente para crear tres zonas con diferentes funciones. El semisótano se destinará para el uso privado y aseos, la planta baja será la zona de exposición de la producción mediante tecnología avanzada y atención al cliente. El altillo se diseñará para la ubicación de escaparates de las joyas.

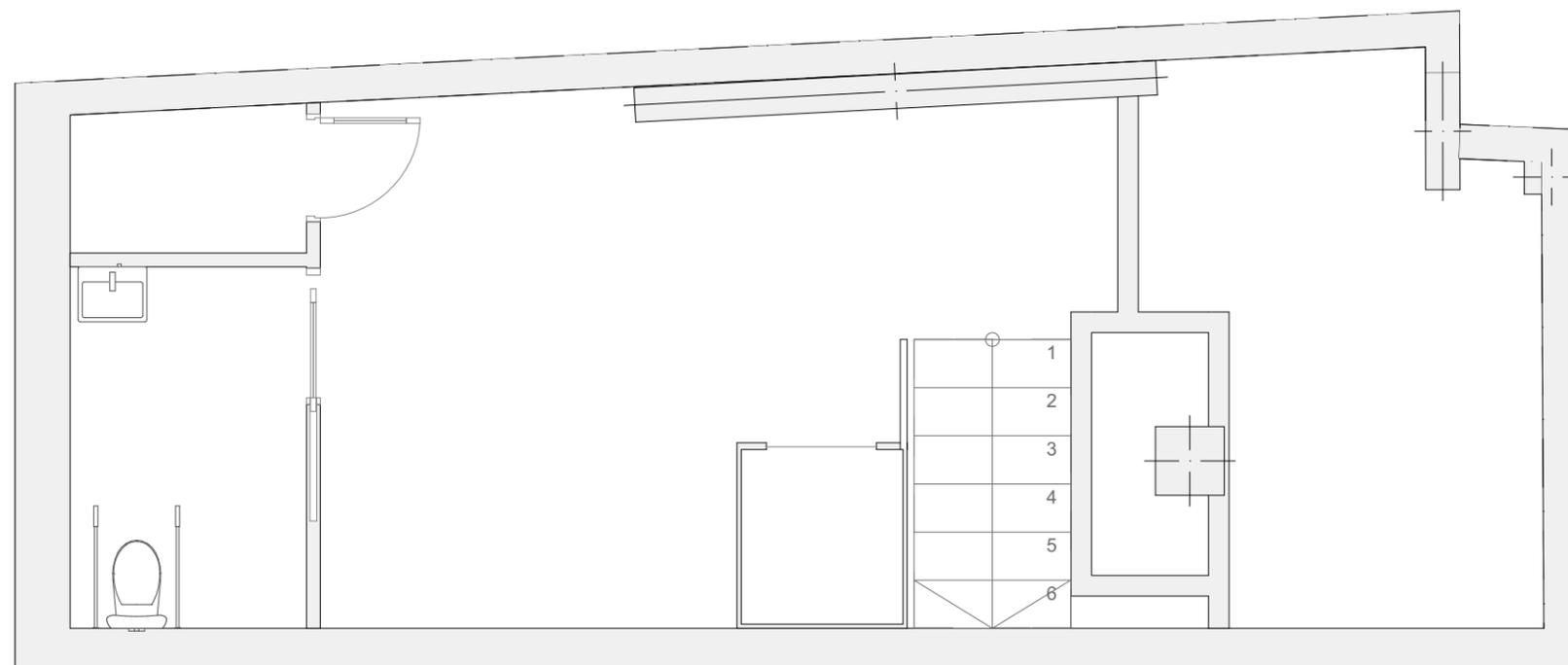
Como ya se ha mencionado anteriormente la gran diferencia de la joyería al respecto las otras es la exclusividad de diseño de las joyas igual que composición personalizada de las mismas. El otro servicio que ofrece la joyería es la posibilidad de observar el boceto de la joya elegida antes de fabricarla en las pantallas táctiles igual que realizar la compra online. Y por último los escaparates del local están adornados con pantallas en las que se muestra el proceso de elaboración de una joya de alta calidad.

En cuanto a la distribución de las plantas altas se pretende crear espacios diáfanos, funcionales y minimalistas. Aprovechando la superficie limitada al máximo se decide proyectar apartamentos con un dormitorio principal y uno por planta. El apartamento tendrá cocina abierta que se unirá con salón-comedor. Pasando el salón se accederá a la zona de trabajo. El piso dispondrá de aseo y baño completo de cuatro piezas en el dormitorio. El armario de lavandería se incorporará en el aseo con diseño de electrodomésticos acopiados. De hecho, en cada planta habrá un cuarto oscuro que tendrá función como trastero privado, excepto el de planta baja, que será destinado para cuarto de basura e instalaciones.

Hay que matizar que el principal objetivo del proyecto de interiorismo es adaptar el edificio a uso propuesto justificando la distribución elegida cumpliendo la normativa provincial y estatal.

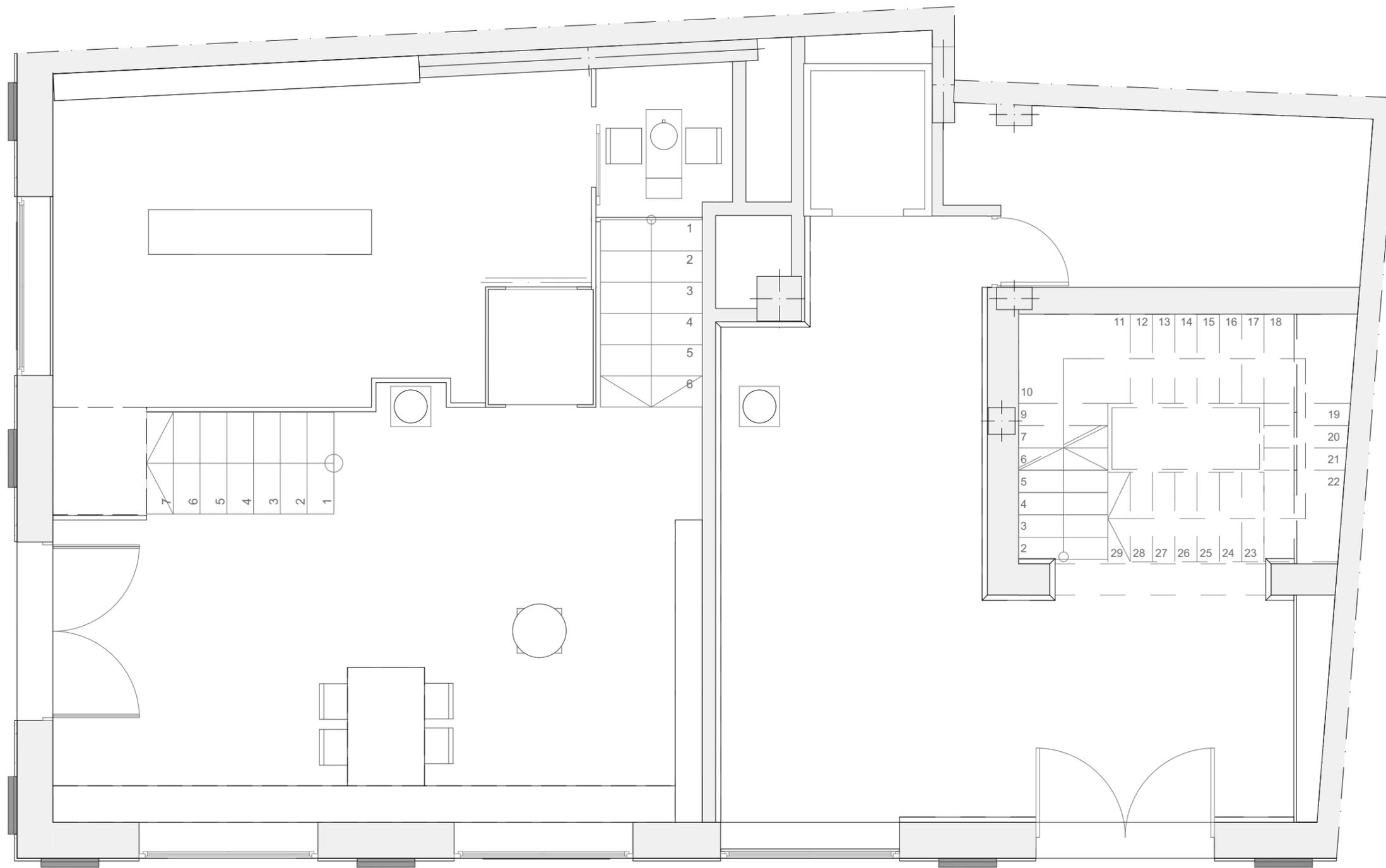


Uso definitivo. *La Perla Negra.*



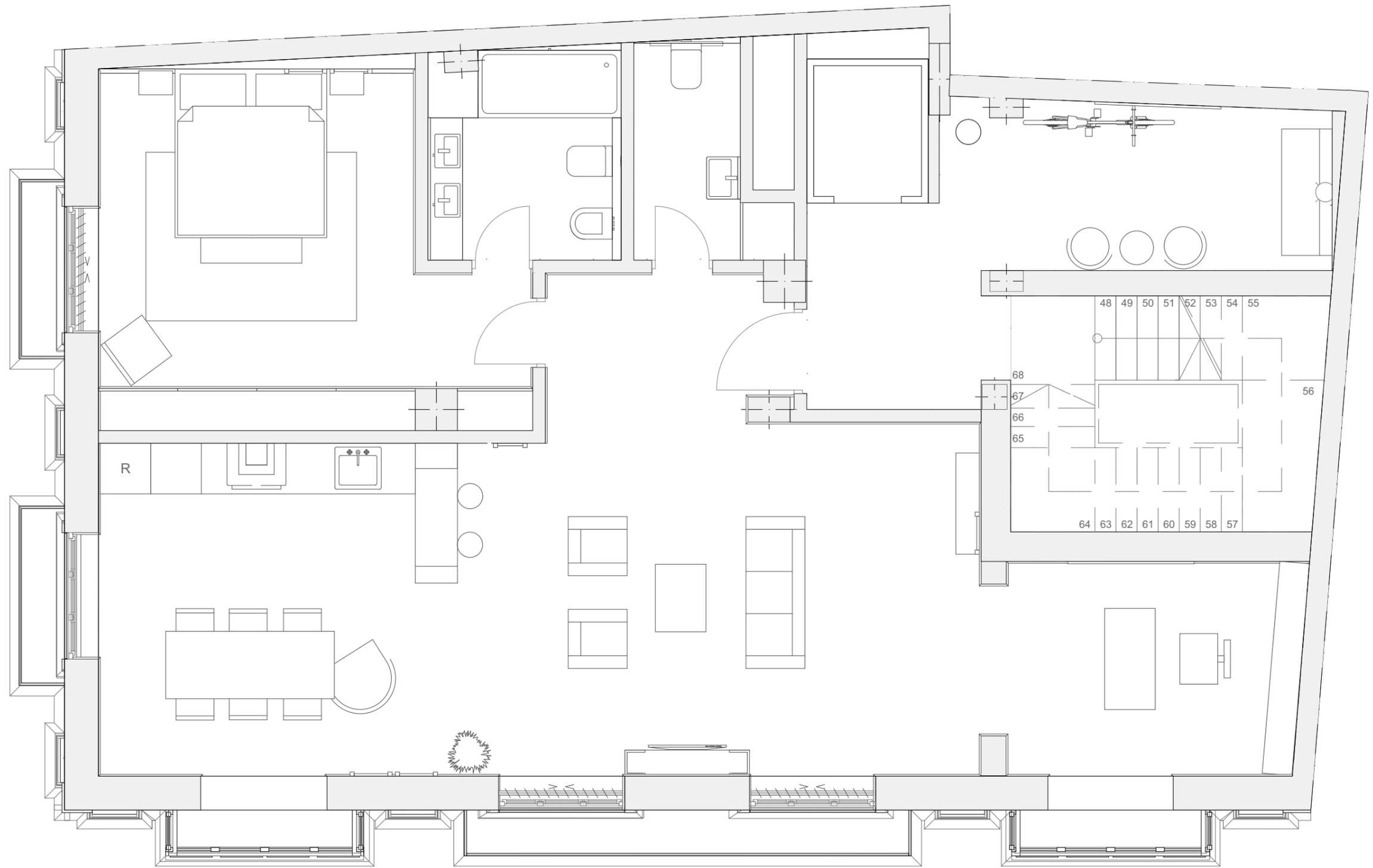
Distribución .Semisótano





Distribución .Planta baja y entresuelo





Distribución .Planta tipo



4.2.5 Selección de los materiales

Las zonas comunes presentan suelo y peldaños de mármol blanco de casa *Porcelanosa*. En la zanca de la escalera se ha dejado el ladrillo visto para recordar la belleza de la construcción tradicional. En cambio en la entrada principal del edificio, las paredes y el entrevigado se han pintado con pintura blanca plástica. A lo largo de las paredes se ha colocado molduras de estilo clásico. En frente de la pared se instala un espejo de marca *Cosmic* para dar más amplitud al recinto.

En el local se han buscado materiales más exclusivos respecto a la calidad pero igual de sencillos y prácticos como en el resto del edificio. Lo que se intenta conseguir es llamar más atención a los escaparates por este motivo las paredes se pintan de blanco y el suelo de todo el local es laminado de *Forum Iroko*. Su color rojizo combina perfectamente con escaleras de cristal y elementos de color negro. Varias paredes se dejan de ladrillo visto, pero se pintan de pintura mate blanco de ese modo no se pierde el espíritu del edificio y las paredes se convierten en más clásicas.

Los pavimentos cumplirán la normativa de la resbaladicia en las zonas de uso público. Para ellos se consulta el documento de apoyo del CTE el DA DB-SUA/3 que entró en vigor el mes de marzo del año 2014.



Alicatado Nacar



Pavimento Giotto



Mármol blanco



Laminado Forum Iroko

Para agilizar el proyecto se ha optado por particiones de cartón yeso con montantes metálicos. Se ha decidido ejecutar de este modo porque es una solución muy práctica, rápida y limpia. Además de que permite instalar aislamiento acústico igual que las instalaciones en el interior. Se opta por instalar aislamiento acústico en todas las particiones para mejorar el confort de los clientes. Algunas partes de la fachada interior se revisten con cartón yeso para posterior acabado de pintura y tapizado.

En cuanto al techo en algunas zonas del edificio, como cuartos húmedos, trasteros, zonas de paso y comunes se optara por paneles de lana de roca de *Rockfon* que presenta excelente rendimiento acústico y protección contra incendios.

Siguiendo con la elección de materiales respecto a los pavimentos toda la vivienda tendrán suelo de laminado tipo y color *Residence Roble Decape* de *Porcelanosa*.

Para los materiales de los cuartos húmedos se elige empresa *Pamesa* que ofrece gama varia de pavimentos y acabados cerámicos y de gres. En el aseo y baño el suelo es de gres porcelánico esmaltado con absorción de agua mínima *Giotto* de color marfil. En el baño principal las paredes se combinan entre pintura de color blanco y azulejos con rayas, *Nacar* de 25x70 cm. Y en el aseo se juega con dos elementos; pinturas de color gris claro y acabado cerámico con flores clásicas estampadas en color neutro de serie *Vendome* de dimensiones 25x70 centímetros.



Alicatado Vendome



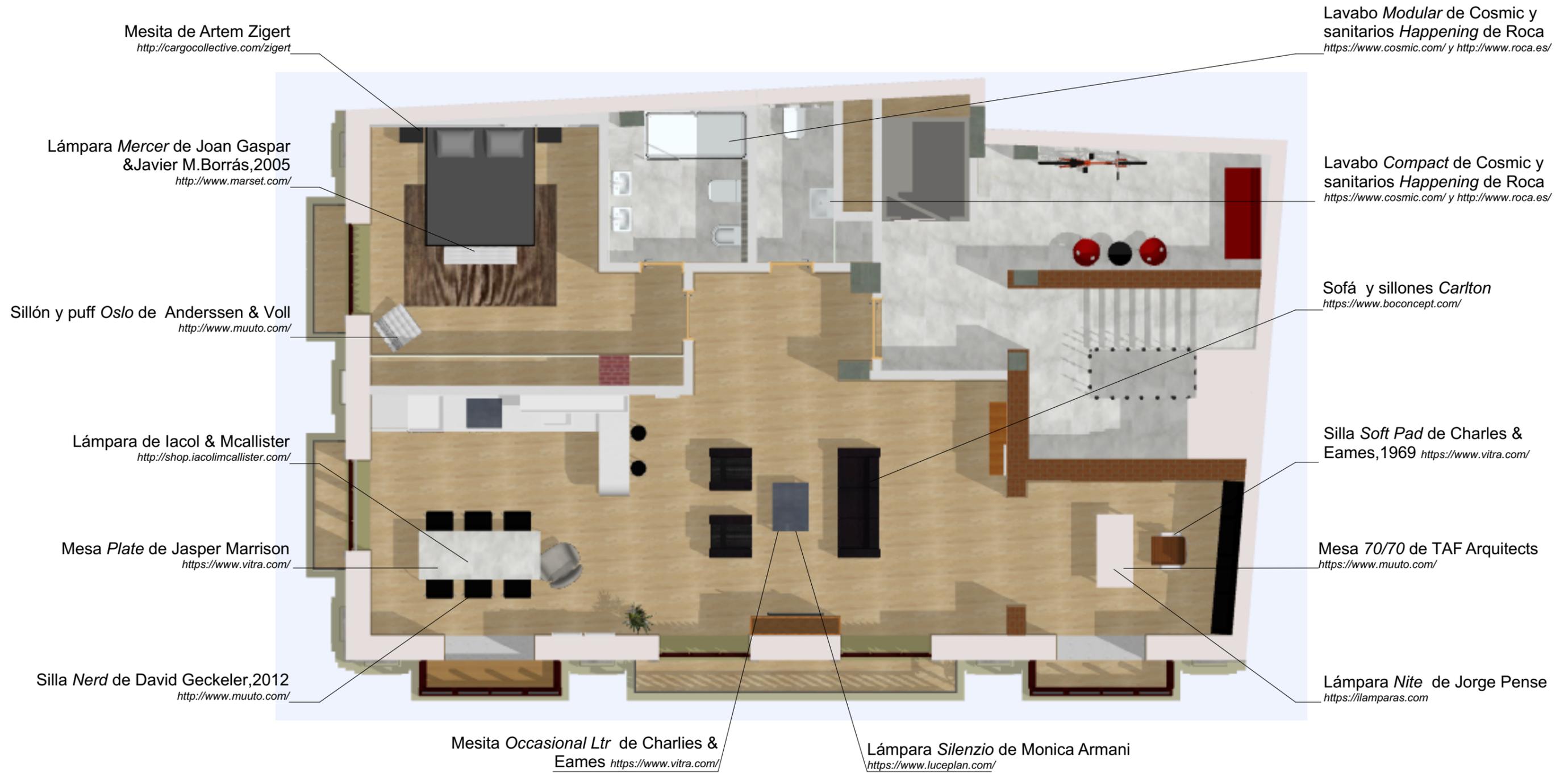
Pavimento Atlas



Papel tapizado



Laminado Residence Roble Decape





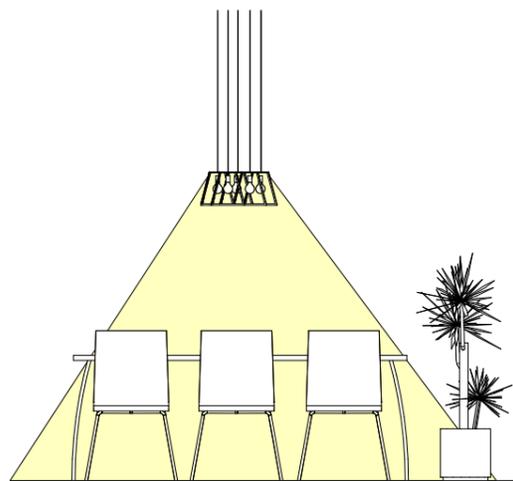
El comedor se adornará con una mesa de formas clásicas de diseñador industrial inglés *Jasper Morrison* creada en 2004 y llamada *Plate Table*. La mesa llama atención por la superficie fina de tablero de mármol de Carraca y por la nitidez de los bordes.



A la mesa acompañarán las sillas *Nerd* de madera natural y estilo nórdico diseñada por el diseñador danés David Geckeler y patrocinada por *Muuto*, empresa nórdica líder en diseño de muebles contemporáneos. El mueble es de trazos simple y curvado en las esquinas. En el asiento y el respaldo la superficie es lisa y ligeramente arqueada para adaptarse a las curvas humanas así ofreciendo el máximo confort.



Siguiendo con la misma línea de los asientos en la zona de comedor y cocina se eligen dos sillas altas del mismo diseñador. El taburete alto con respaldo, *Nerd bar stool*, presentan las mismas características y el estilo que las sillas bajas del comedor.

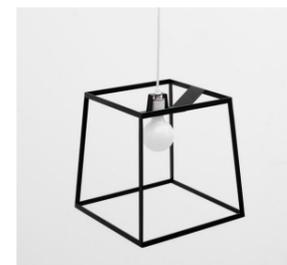


Catálogo de muebles e iluminación. Comedor y cocina

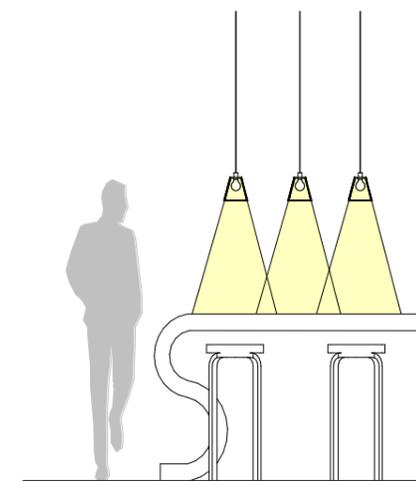
Para romper la continuidad de los muebles del comedor al fondo de la mesa se acoplará sillón de color gris oscuro, *Armchairs de BoConcept*. El cambio de asientos llamará atención e invitarán a sentarse para disfrutar de una velada agradable.



El techo del comedor y encima de la barra se adornarán con lámparas de diseñadores neoyorquinos *Iacoli & McAllister*. El diseño de la iluminación abierto permite dar la máxima iluminación por las noches y por el día son bellos elementos de decoración que llenan el espacio dando un toque industrial.



Y por último, la distribución de la cocina está inspirada en la cocina abierta con una elevada mesa que remarca visualmente el límite entre el salón y la cocina. Los muebles se han distribuido de modo práctico y funcional. La superficie de los muebles es de material sólido *Krion* de casa *Porcelanosa* que son minerales naturales con resina resistente que a la primera vista parece una piedra natural. Con el mismo material se ha diseñado la curva de la mesa alta que dan un toque especial y único a la zona.



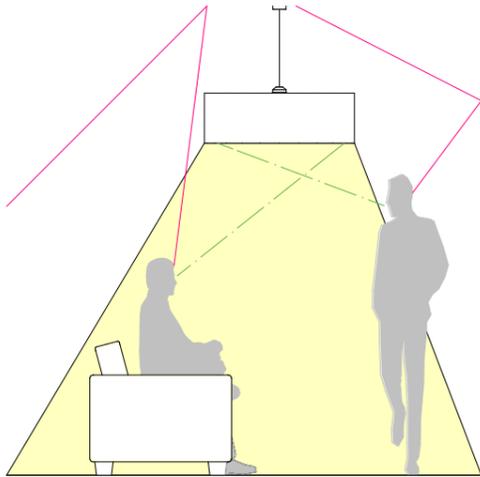
Catálogo de muebles e iluminación. Salón y despacho



En el salón se alojaran el conjunto de muebles blandos *Carton de casa BoConcept*. El sofá de tres plazas y dos sillones son diseños con esquinas redondas que recuerdan a los asientos de los años 60. Los respaldos son de piel y los cojines de tela *Firenze azul*.



A este conjunto se añade dos mesas auxiliares, *LTR Low Table Rod Base*, de diseñadores Charles & Ray Eames, su diseño fue creado en 1950. Son muebles muy compactos que ocuparan el mínimo espacio posible y ejecutaran la función de la mesita del centro o mesa auxiliar junto al sofá o sillones.



La lámpara de suspensión circular de gran diámetro *Silenzio* creada por Monica Armani, es el elemento decorativo perfecto para el techo con las vigas vistas. Se ha elegido este modelo de iluminación central por estar compuesto por textil exterior de fonoabsorción y por el diseño muy práctico que personalizará a la perfección el espacio abierto del salón.

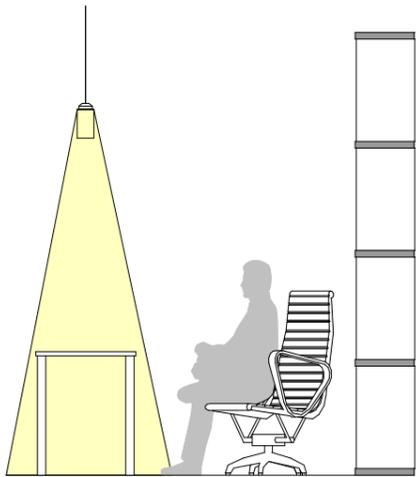
Absorción del ruido:
— Con *Silenzio* — Sin *Silenzio*



En el centro del despacho se colocará la mesa *70/70* de *TAF Architects*, es un diseño exclusivo de este grupo de diseñadores que ofrece un diseño estricto y ecológico. El mueble está compuesto por solo tres elementos de distintas formas geométricas. Un tablero de madera rectangular se apoya sobre dos marcos de aluminio de dimensiones 70 x70 cm. Es un conjunto de estética escandinava perfectamente equilibrado.



Para romper la continuidad y presencia de los muebles del estilo nórdico al despacho se añade sillón de piel diseñado por la pareja Charles & Ray Eames, *Soft Pade*. La delgada estructura de aluminio y pomposos cojines del color marrón combinan perfectamente con el arco y las paredes del ladrillo visto. Todo este mobiliario da un aire sofisticado y serio, perfecto para trabajar y organizar las ideas.



En el recinto se ha instalado lámparas de techo *Nite* de Jorge Pensi. El plano rectilíneo y básico de la lámpara inspirado en los diseños norteros proporciona al espacio iluminación suficiente y calidez.

Catálogo de muebles e iluminación. Dormitorio y aseos



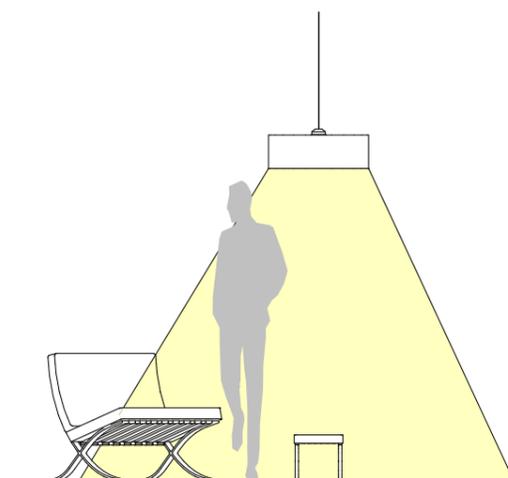
Las mesitas de noche de estilo industrial y abierto de *Artem Zigert* es perfecto objeto que adorna a la habitación igual que desempeña la función primaria de una mesilla auxiliar.



El dormitorio es un espacio de relax y más privado por eso tiene un rincón adornado con el sillón *Oslo* creado por diseñados noruegos Anderssen & Voll. Este diseño práctico y cómodo atrae el ojo por el cojín pomposo y suave e invita a sentarse y pasar un agradable rato. El sillón es acompañado por un banquillo de las mismas características. Es un conjunto adecuado para el uso cotidiano.



El diseño exclusivo de la lámpara *Mercer*, diseñada por Joan Gaspar & Javier Borrás, que parece una bola de algodón flotando en una estructura de cristal es un maravilloso adorno para el dormitorio.



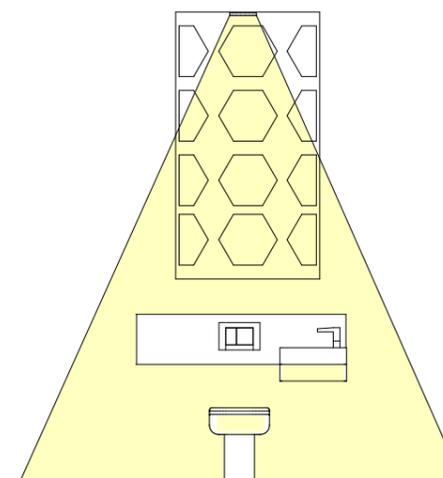
El baño está equipado por un conjunto de muebles diseñados por el de estudio *Comic* con denominación *Modular*. Está compuesto por dos lavabos apoyados sobre estantes modulares flexibles perfectos para el almacenamiento. A todo ello se une un espejo rectangular y antivaho de los mismos diseñadores.



En el aseo se ha elegido el lavabo de la misma casa que en el baño solo que con un estilo diferente y más práctico. *Compact*, es un lavabo de diseño minimalista y reducido que sirve para espacios pequeños.



En el fondo del aseo se colocará la estantería nido de abejas de diseño propio que tiene los estantes abiertos y en forma de un sexágono.



En ambos recinto se ha instalado lámparas empotradas *Ergo*. La iluminación de LED da sensación de amplitud y calidez.

Para la elección de los sanitarios se ha acudido a la casa de porcelana conocida *Roca*. Para ambos baños se ha elegido el conjunto de estilo recto e inodoro empotrado *Happening*. El diseño tan simple es perfecto para espacios de reducido tamaño.

Local comercial

El mobiliario igual que los escaparates de los locales son de diseño propio. El principal objetivo era jugar con figuras geométricas como: esferas, cubos y rectángulos combinando sus formas entre sí para crear un espacio abierto y sofisticado. Con repetición de módulos y elementos se pretende conseguir continuidad y orden.

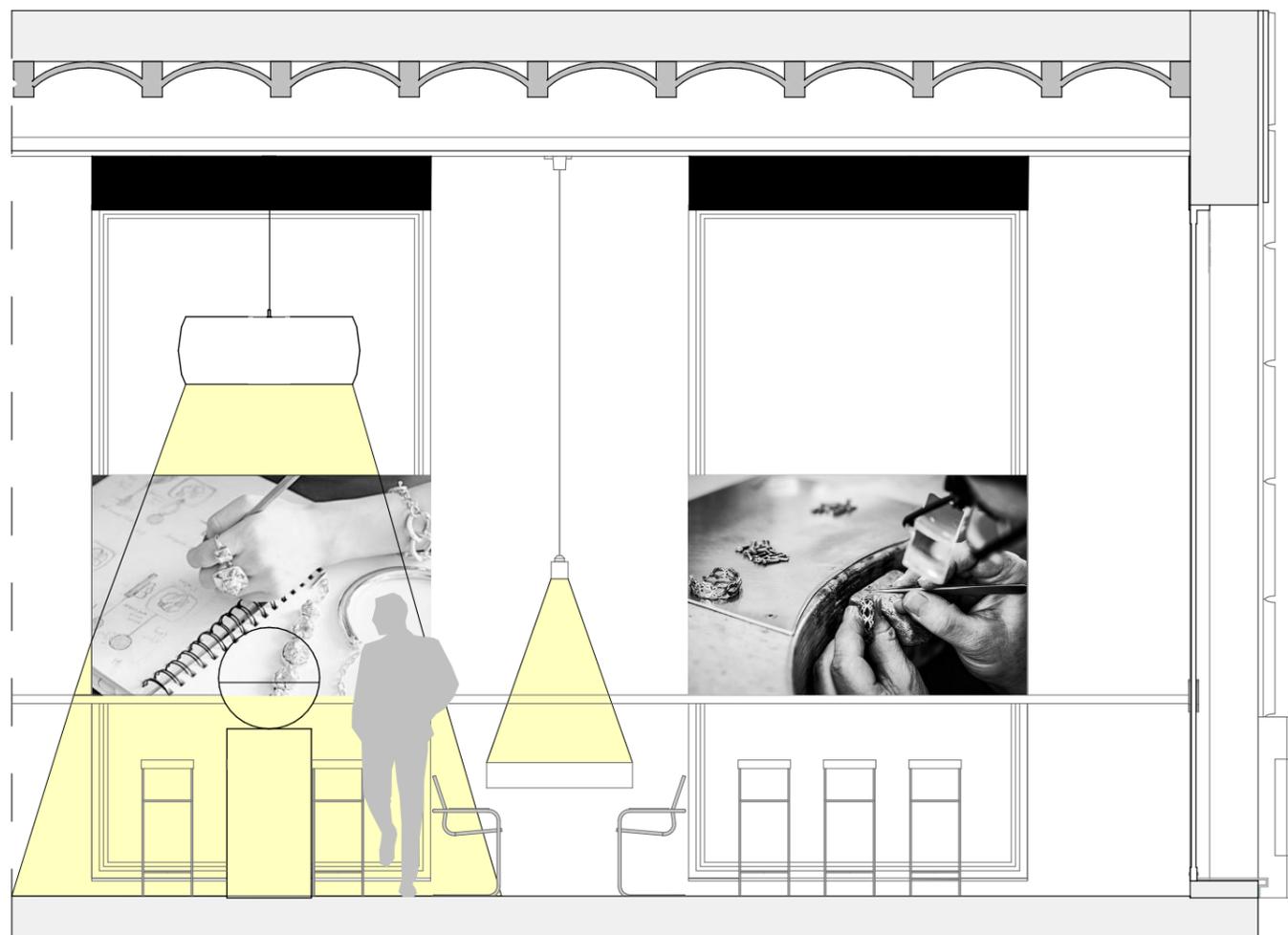
El diseño de los escaparates está adaptado al continuo uso de modo que permite abrirlos con facilidad para colocar los productos. *La Perla negra*, el escaparate principal está ubicado en el centro del recinto se abre como un cofre. El resto de escaparates interiores son nichos iluminados que se abren deslizando hacia exterior.

Al escaparate principal iluminará lámpara *Caboche* patrocinado por empresa italiana *Foscarini*, diseñada por diseñadora española Patricia Urquiola e italiana Eliana Gerotto.

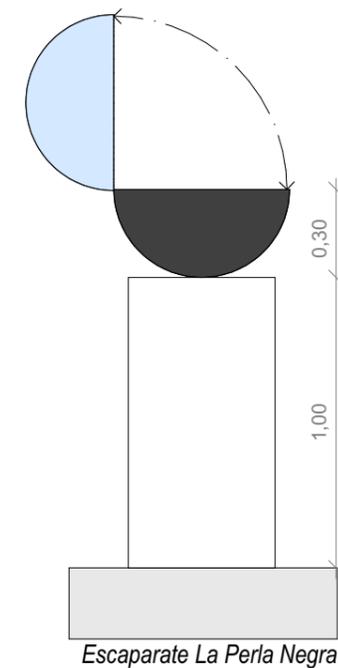
Es una lámpara de techo de elevado diámetro compuesta por pequeñas esferas transparentes que permiten expandir la luz en varias direcciones así llenando el espacio de luminosidad perfecta y bienestar.

En las ventanas se coloca pantalla traslúcida en la que se proyectarán imágenes y videos sobre la elaboración de las joyas. Los clientes podrán observar este espectáculo sentados en la mesa alargada mientras irán elegido el diseño personalizado de la joya en las pantallas táctiles.

A este ambiente se añade sillas *Lausanne* de *Boconcept*. Las sillas son un conjunto original compuesto por la estructura de acero pulido de color gris titanio y ligeros cojines de piel de color gris oscuro.



Planta baja de la joyería La Perla Negra



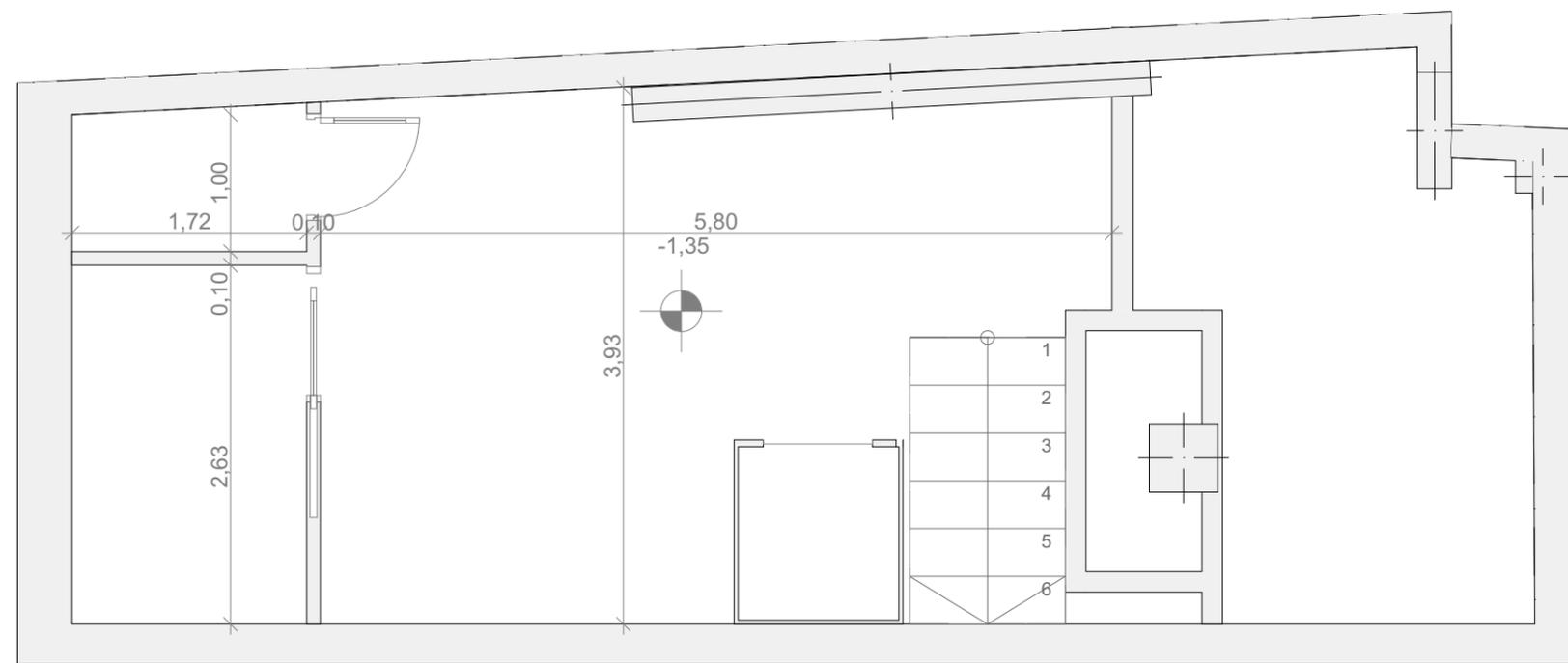
Lámpara Caboche <http://www.foscarini.com/>



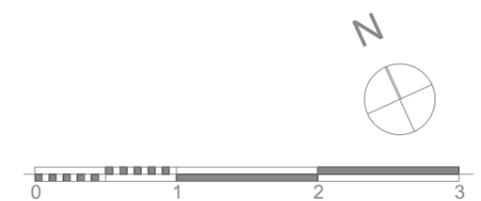
Silla Lausanne <http://www.boconcept.com/>

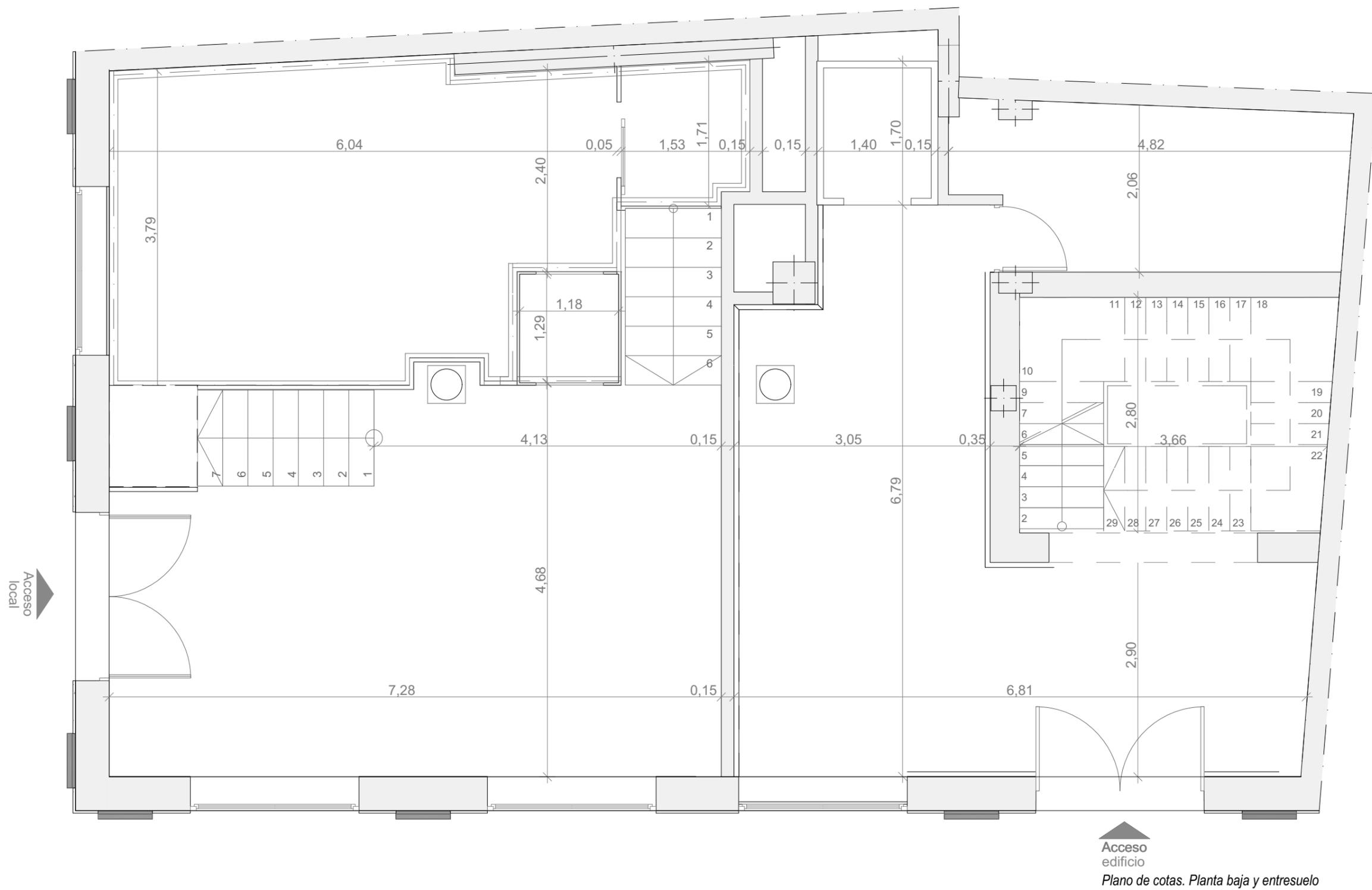
4.3 Documentación gráfica del estado proyectado

4.3.1 Planos de estado propuesto

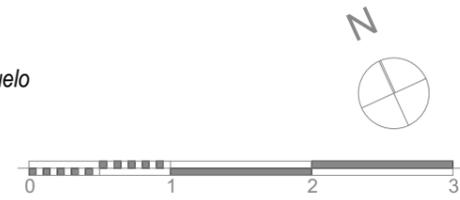


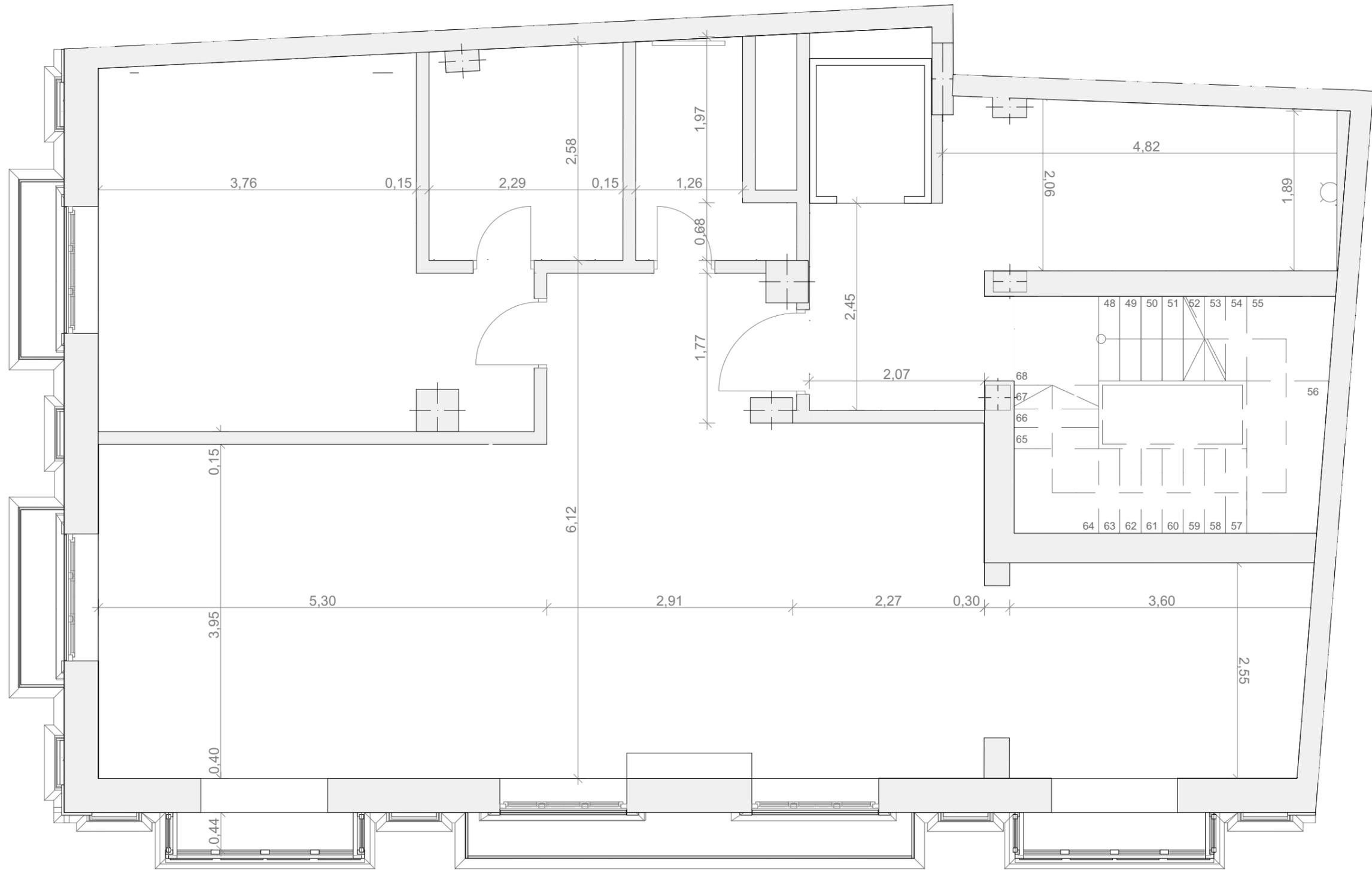
Plano de cotas. Semisótano





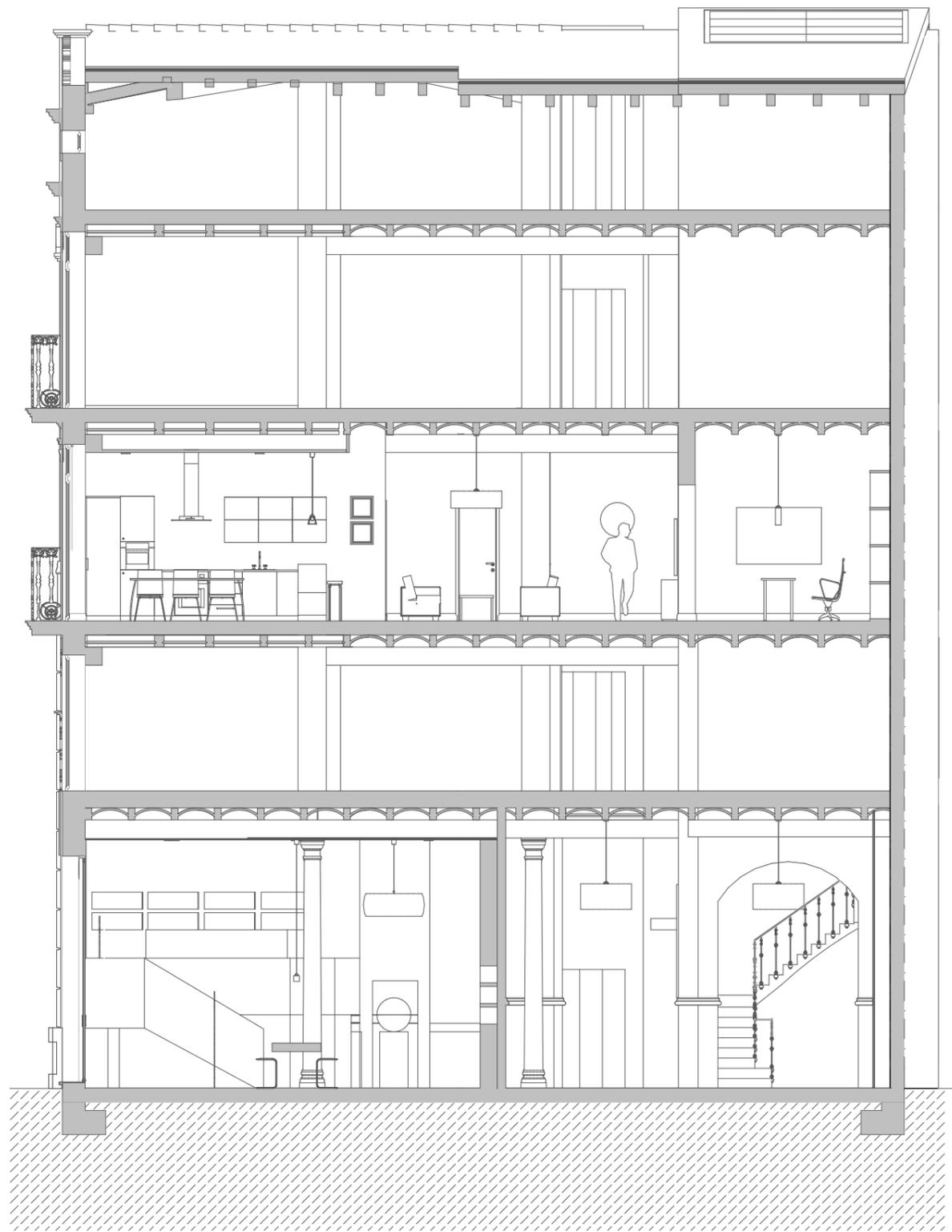
Acceso edificio
Plano de cotas. Planta baja y entresuelo



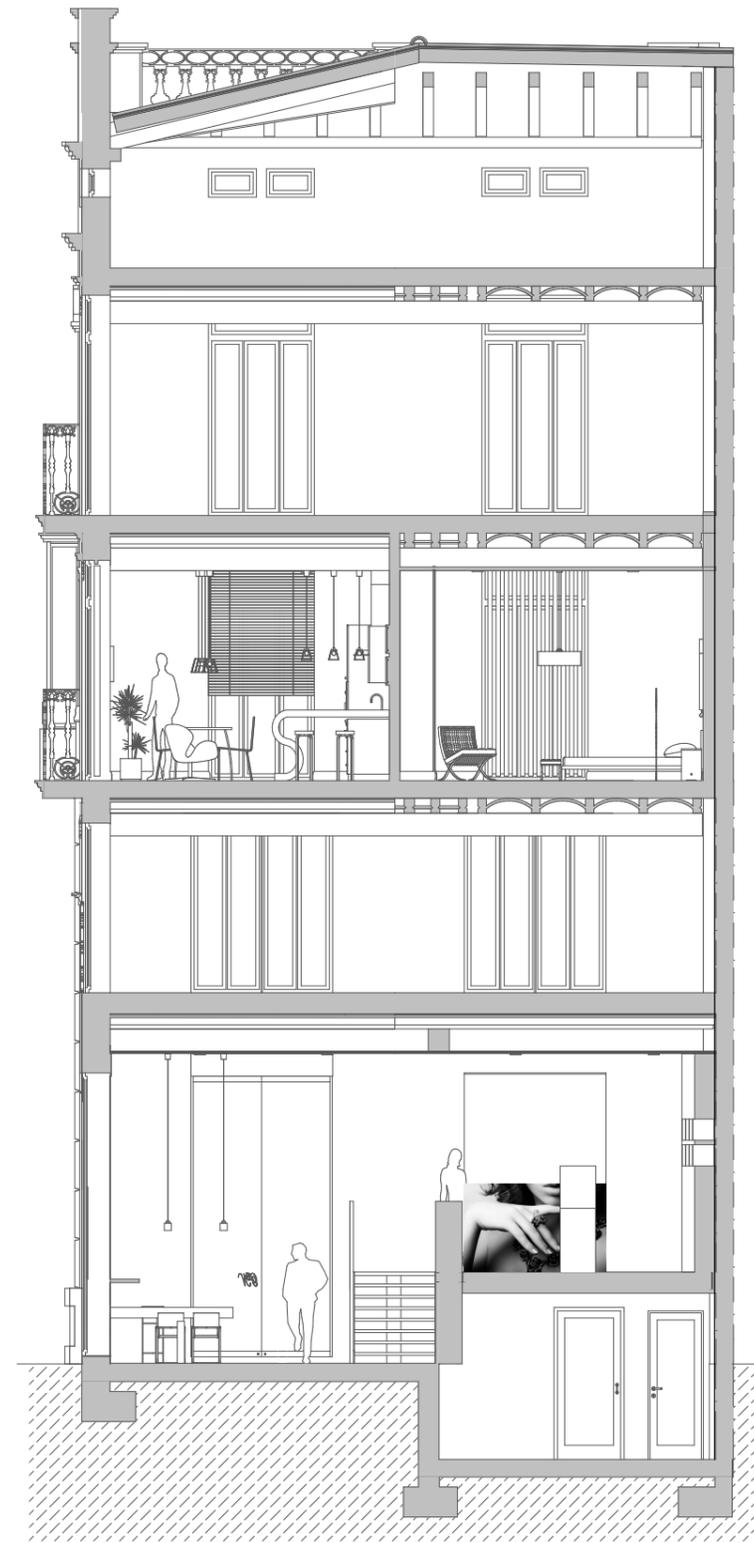


Plano de cotas. Planta tipo

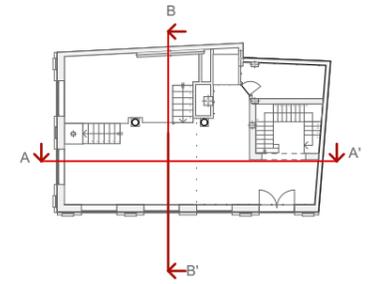




Sección A-A'



Sección B-B'





Alzado calle de La Paz





Alzado calle Bonaire

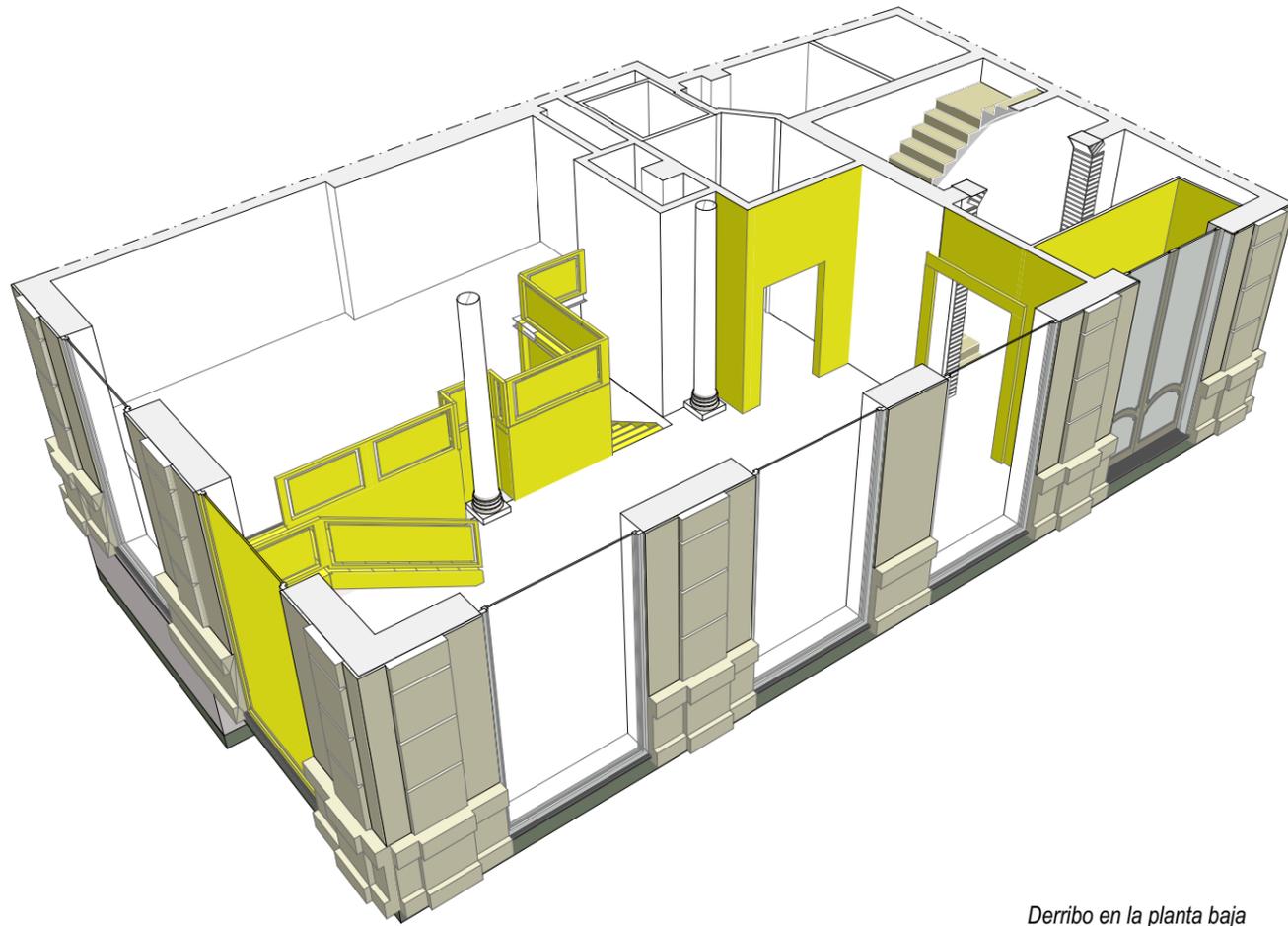


4.3.2 Rehabilitación

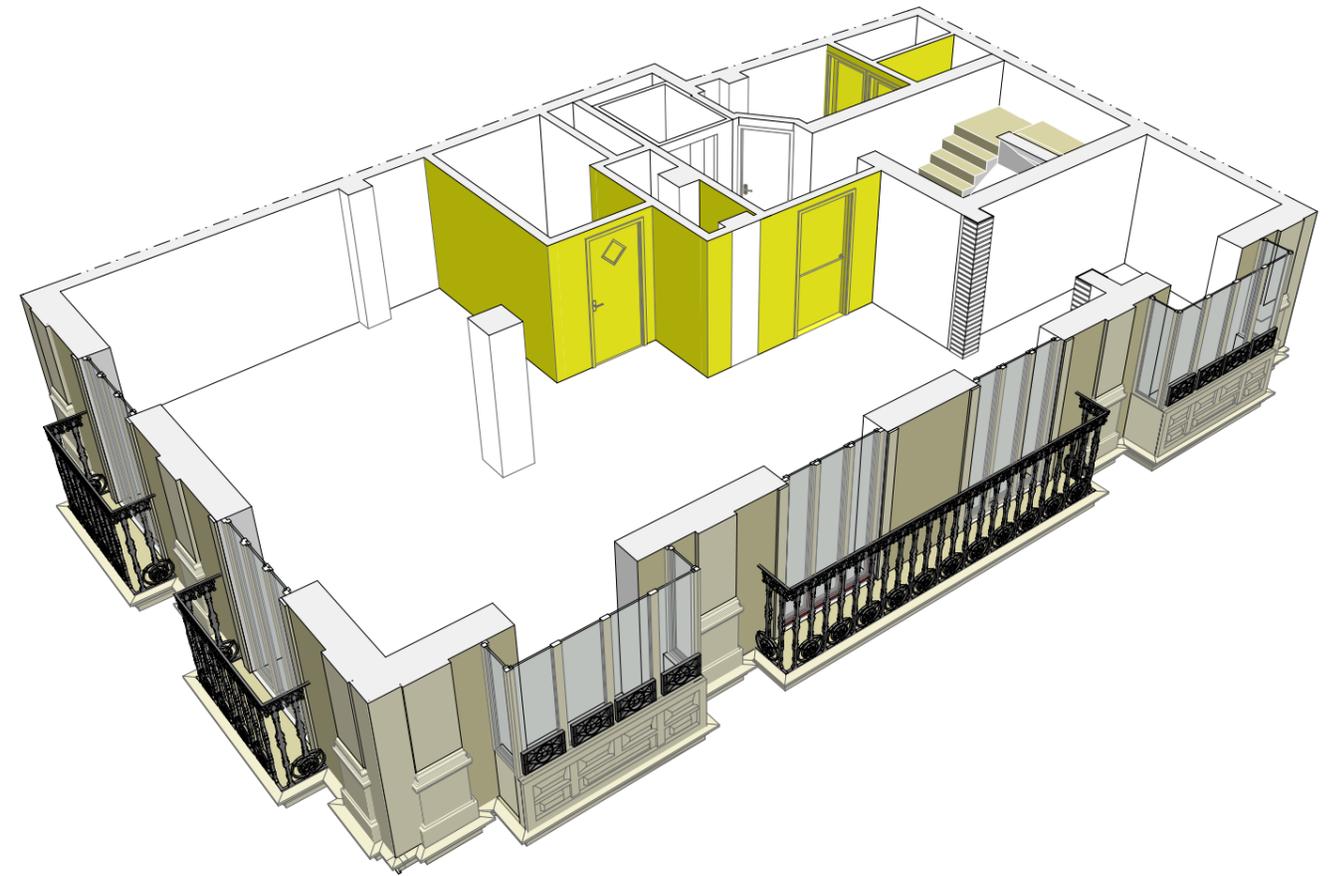
La rehabilitación consta de dos fases. En la primera fase se separarán la planta baja en dos usos distintos. La segunda fase consta de recupere el uso original proyectando apartamentos individuales de un dormitorio que ocuparan la totalidad de la planta.

En primer lugar, se derribarán la tabiquería de ladrillo y carpintería interior para dejar las plantas diáfnas.

El segundo paso es derribar las instalaciones de electricidad y fontanería ya que su distribución no sirve para el nuevo proyecto. El paso tercero será eliminar los pavimentos, revestimientos y falsos techos. Al respecto la carpintería exterior las ventanas de la planta baja se cambiarán por vidrios laminados de seguridad. La carpintería de las plantas altas se restaurará manteniendo el color actual.



Derribo en la planta baja



Derribo en la planta tipo

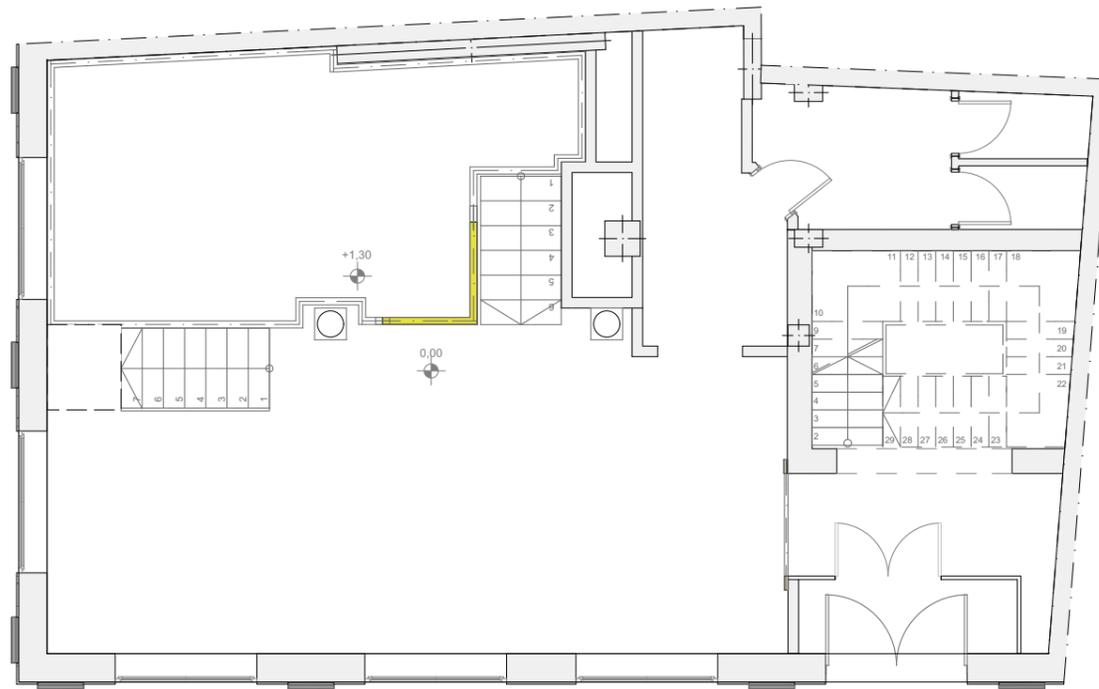
Mejora de la accesibilidad en el local comercial

El local comercial tiene dos desniveles para salvar la altura de planta baja y altillo se instala un montacargas con apertura de dos puertas frontales. Esta solución permite acceder a la sala de exposición superior igual que al aseo que se encuentra en el semisótano.

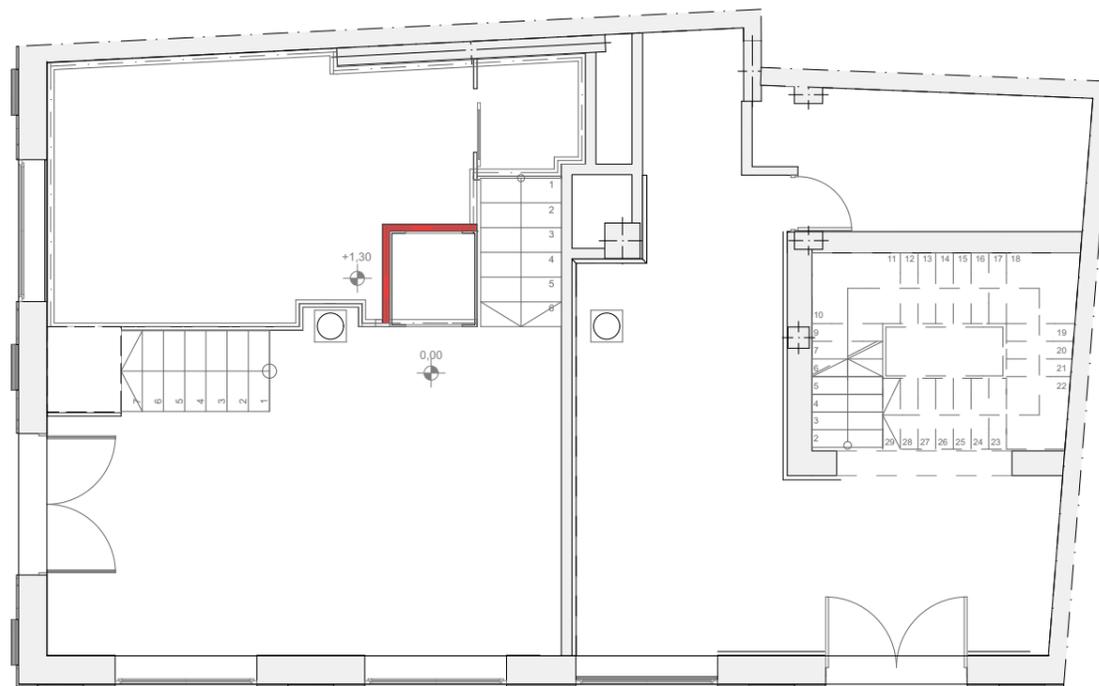
Para instalar el montacargas se ha derribado una esquina del forjado unidireccional del altillo en total han sido dos metros cuadrados de la estructura. Junto a ello se ha eliminado viga de perfiles metálicos que formaban el perímetro del forjado unidireccional. (Nota: para comprender la estructura del altillo ver la página 26).

A las vigas existentes se han soldado nuevos perfiles metálicos que formaran el nuevo perímetro del altillo.

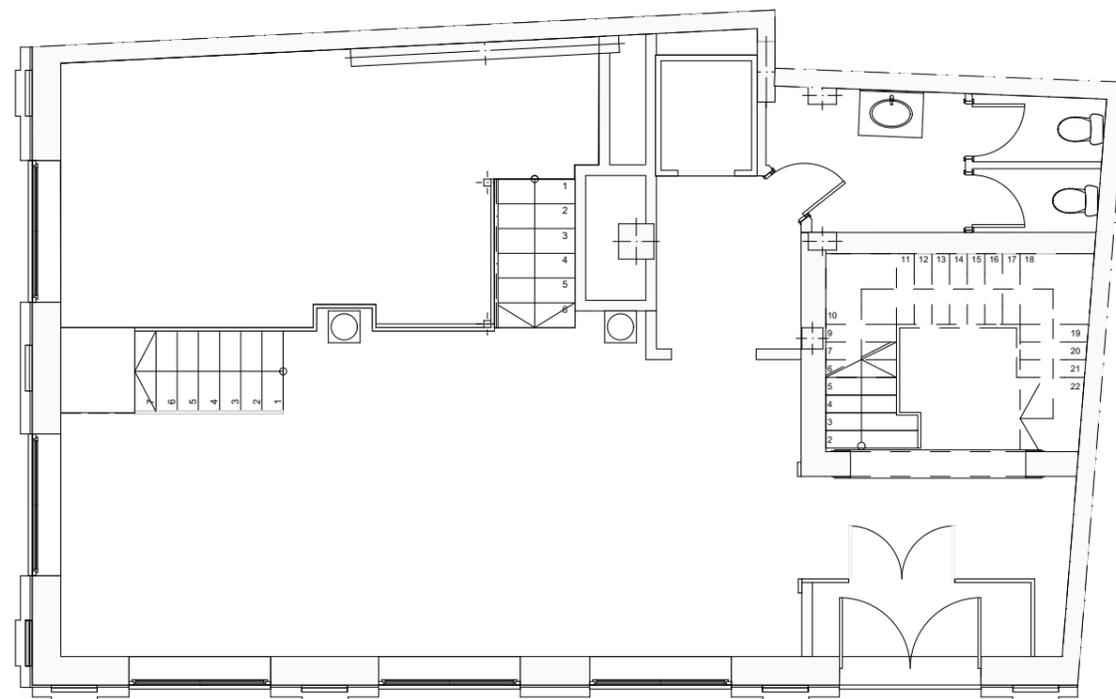
El montacargas se delimitará con vidrios de color negro así incorporándose perfectamente en la distribución y el estilo del local comercial.



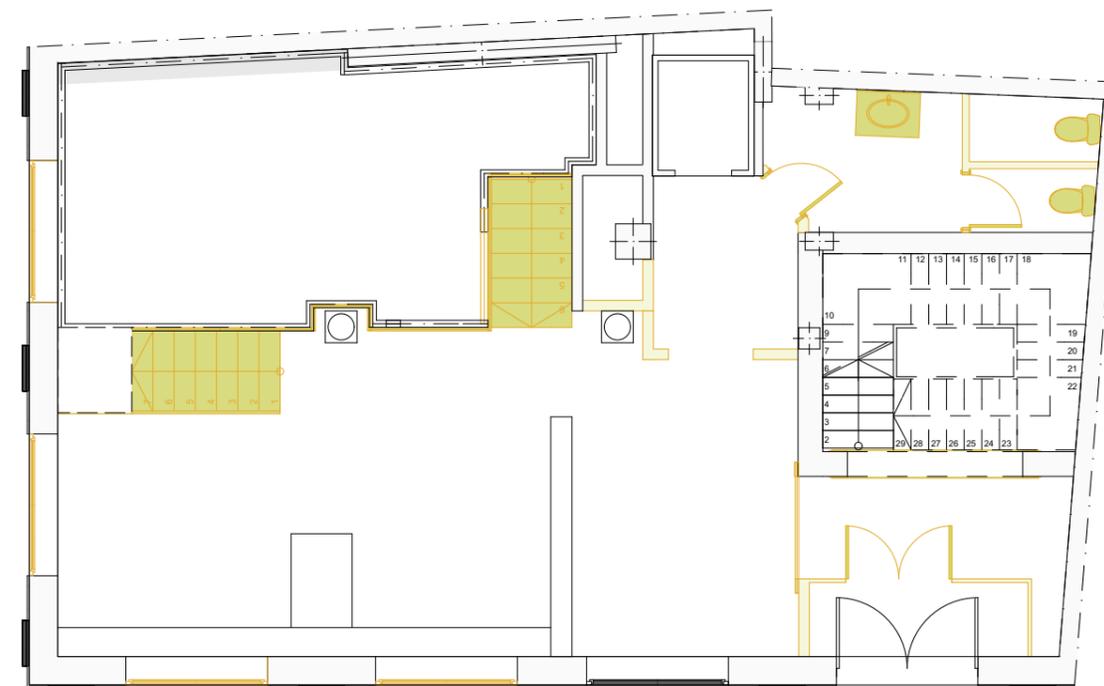
Planta baja y entresuelo.Estado existente.



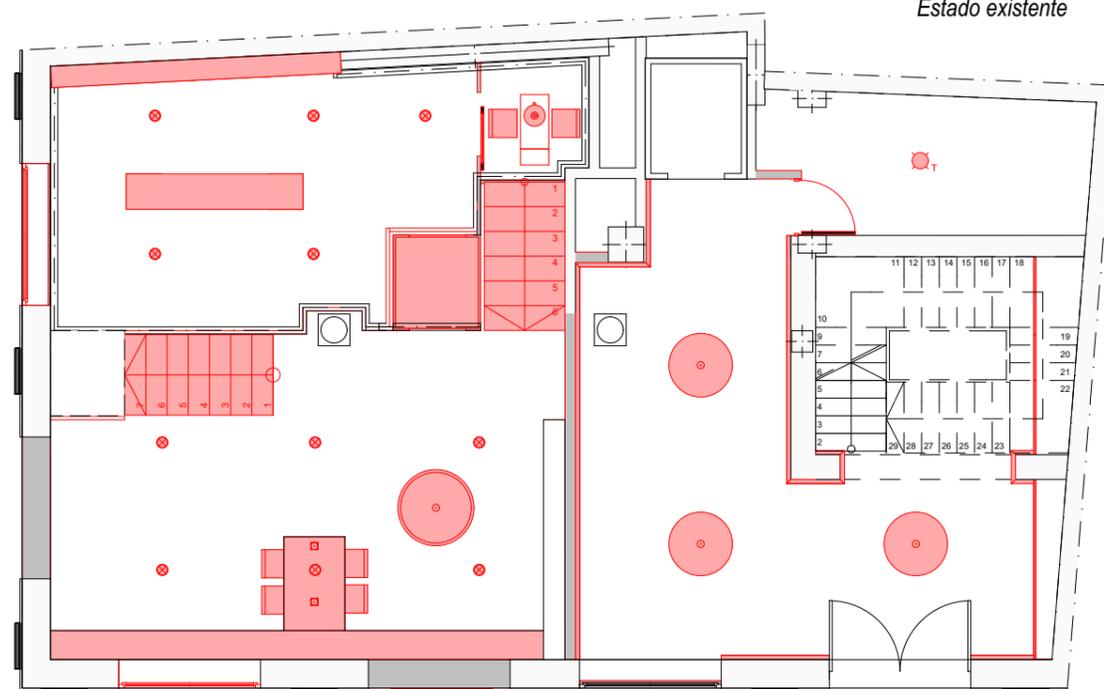
Planta baja y entresuelo.Estado propuesto.



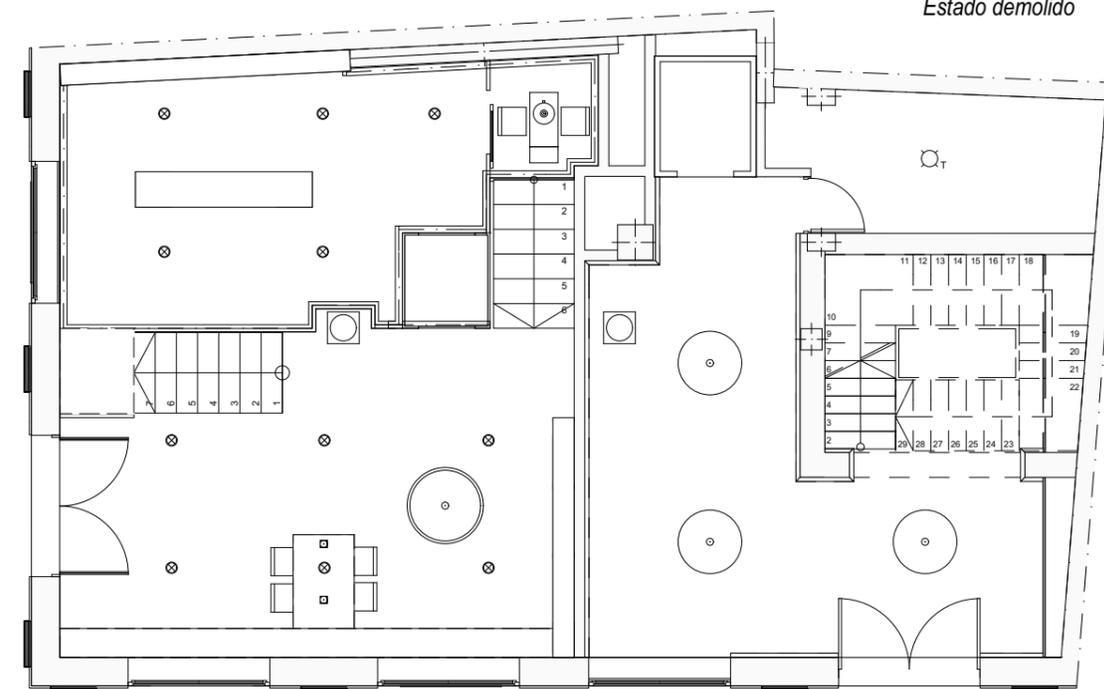
Estado existente



Estado demolido

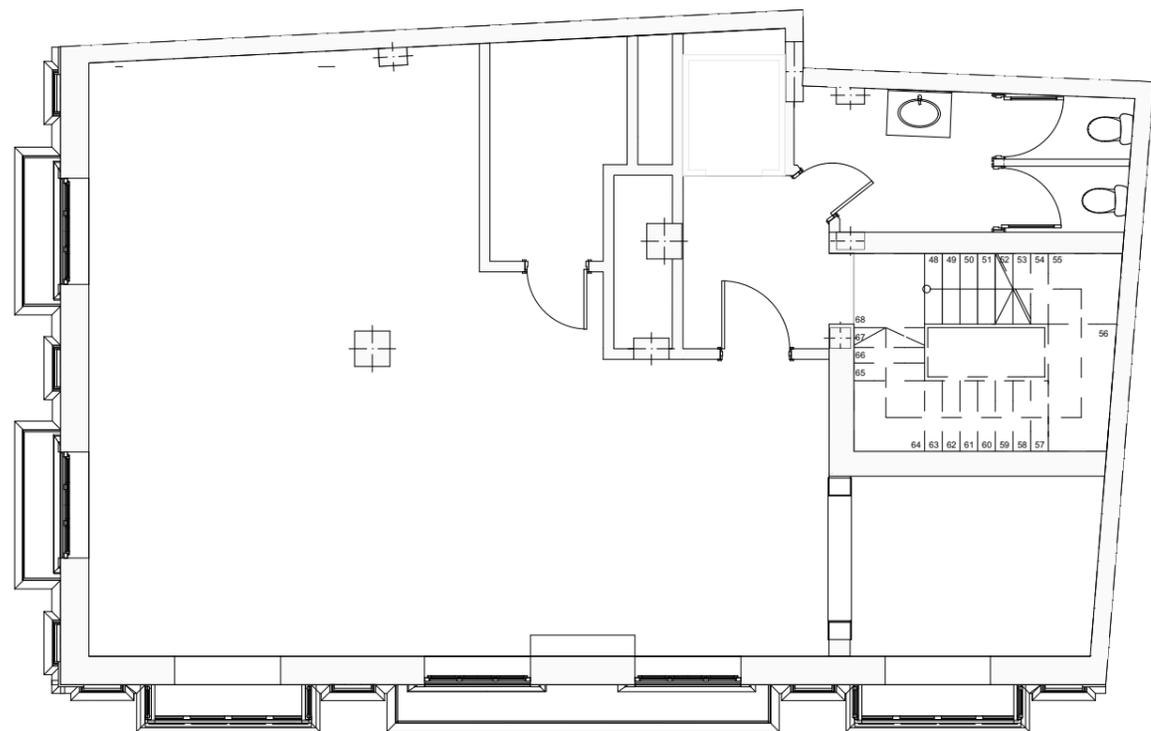


Estado construido

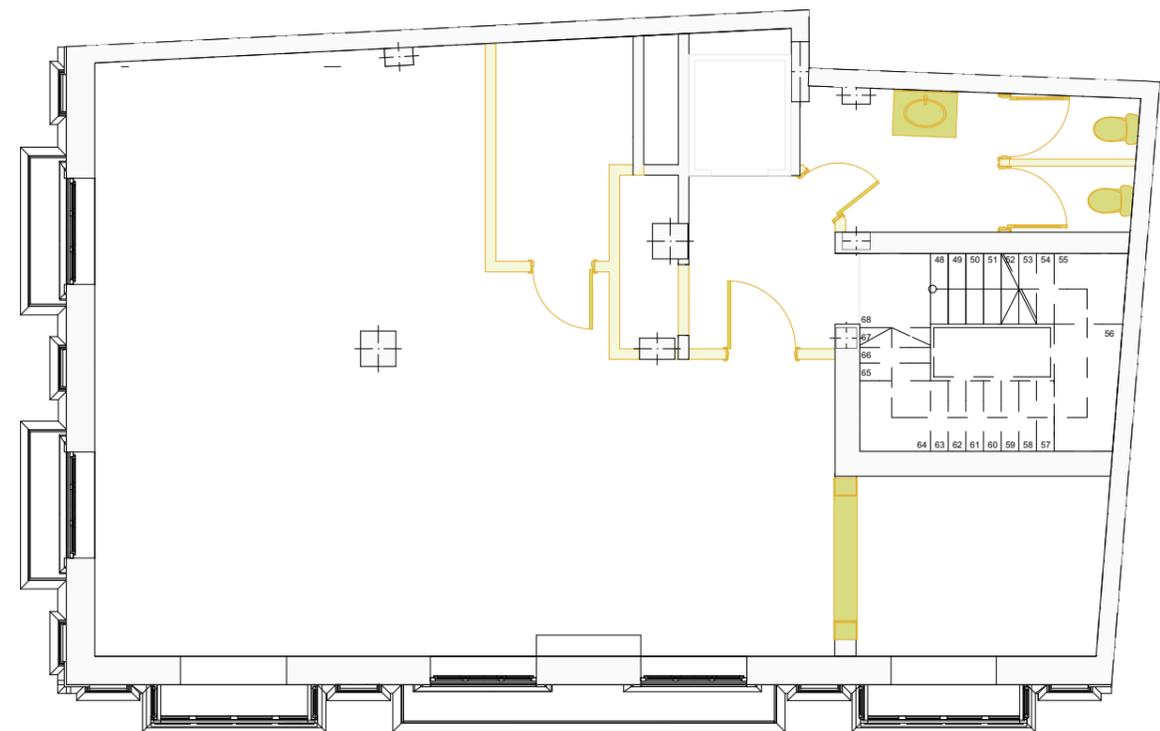


Estado proyectado





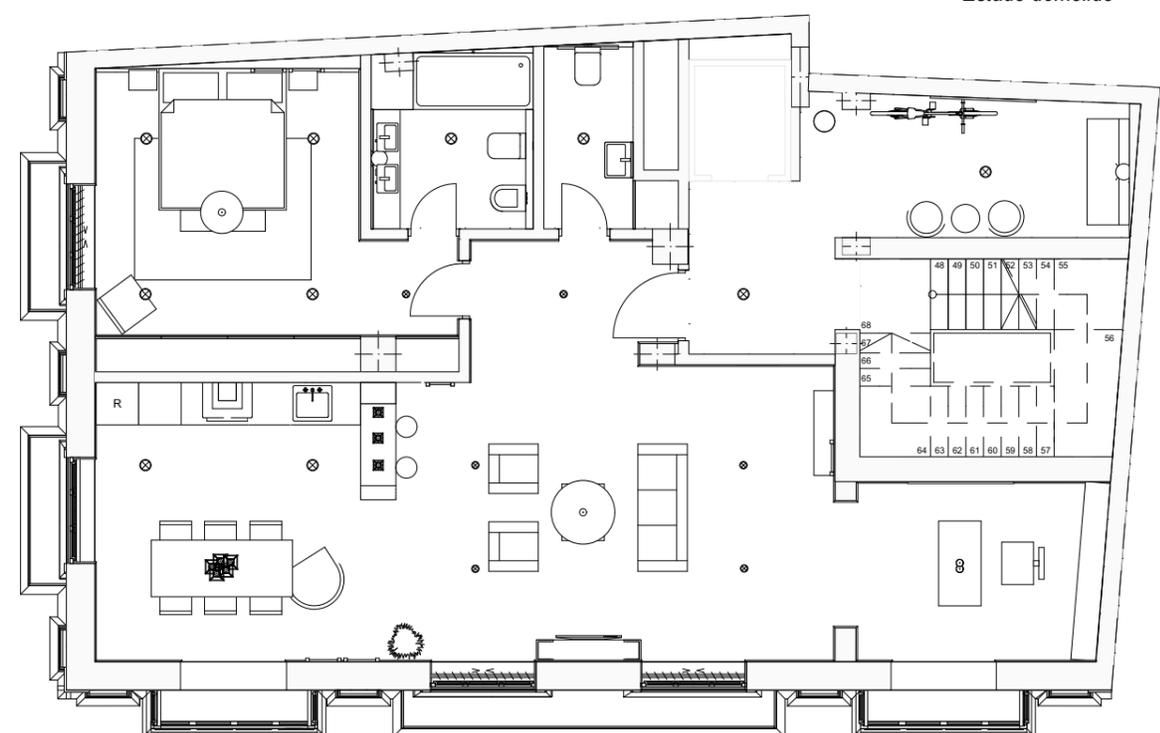
Estado existente



Estado demolido



Estado construido



Estado proyectado



4.3.3 Instalaciones: Electricidad,fontanería,saneamiento y aire acondicionado

Se ha decidido cambiar las instalaciones de electricidad y la de fontanería en todo el edificio porque en este momento las ubicaciones de las instalaciones no corresponden con la distribución que se ha propuesto.

Las instalaciones de saneamiento colgado se van a sustituir por el mismo motivo que el resto de las instalaciones solo se van a aprovechar las bajantes manteniendo la ubicación. Las instalaciones colgadas se trazarán solo por las zonas con falso techo se abstiene rígidamente ver algún tipo de conducto visto.

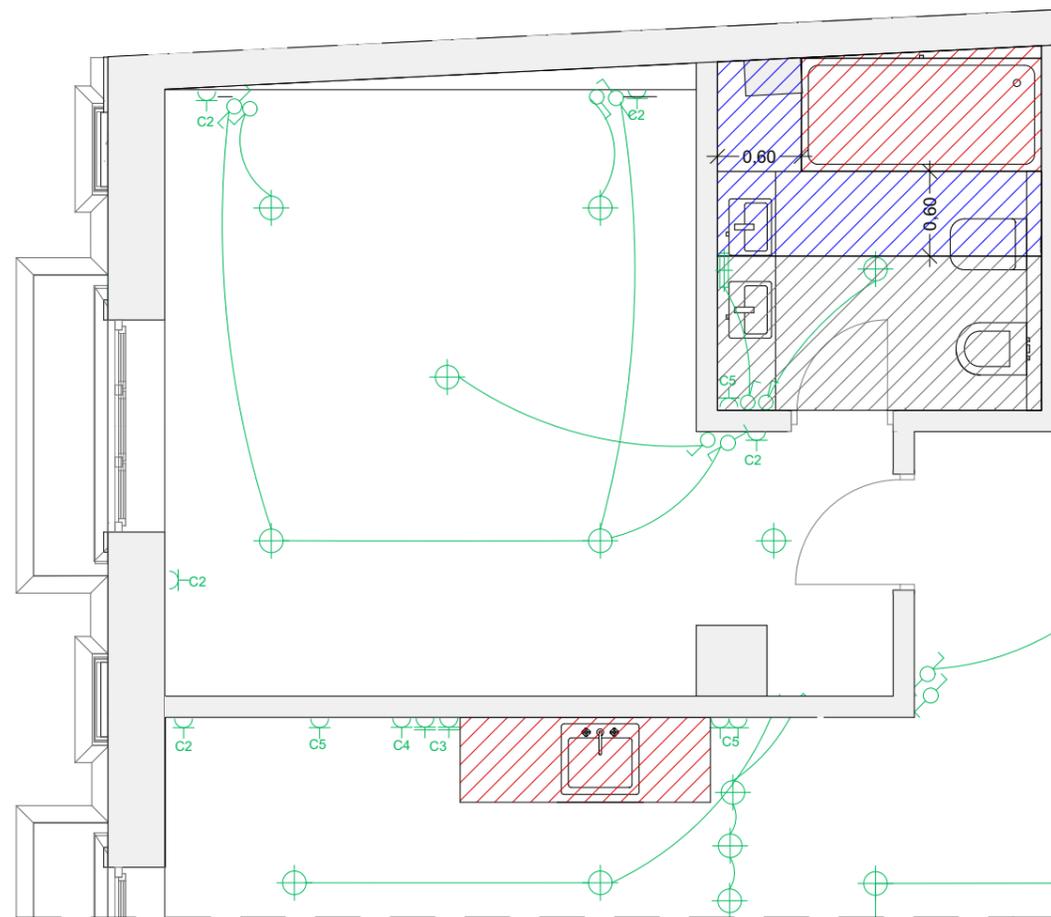
Al respecto de las instalaciones de electricidad, actualmente, el contador de electricidad es único para todo el edificio porque no existen distintos usos, pero la normativa exige colocar instalaciones de electricidad individuales por cada planta. Por ello, se cambiará la distribución colocando una caja general y contadores, uno por cada vivienda. Los elementos generales deben ubicarse en un espacio con fácil acceso, por este motivo se ha decidió colocarlos en el armario que se encuentra debajo de la escalera.

La instalación general igual que la del local comercial y viviendas deberá cumplir la Instrucción Técnica Complementaria para Baja Tensión.

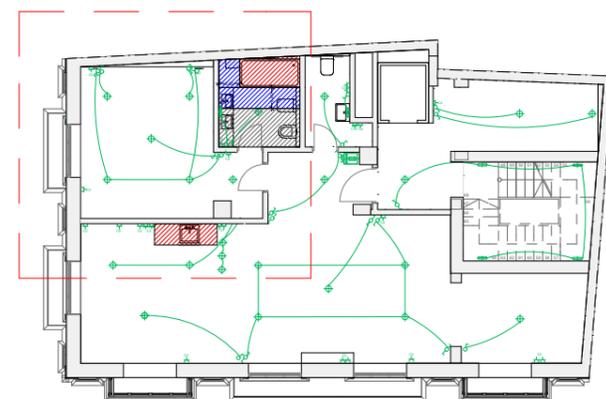
Concretamente a las viviendas, se les aplicará los siguientes documentos que tratan sobre las instalaciones interiores de viviendas: "ITC-BT-25 Número de circuitos y características" y "ITC-BT-27 Locales que contienen una bañera o ducha". El artículo 2 de ITC-BT-27 describe los volúmenes de protección igual que las dimensiones, alturas y anchuras, de la misma que deben cumplir para instalar electricidad en los locales húmedos.

En cuanto las instalaciones de fontanería, se colocará un contador por vivienda ubicado en el armario de la planta baja. Las instalaciones cumplirán los requisitos de CTE DB-HS-4 "Documento básico de Salubridad". Los ramales de los cuartos húmedos dispondrán de dimensiones y diámetros adecuados cumpliendo rígidamente la normativa.

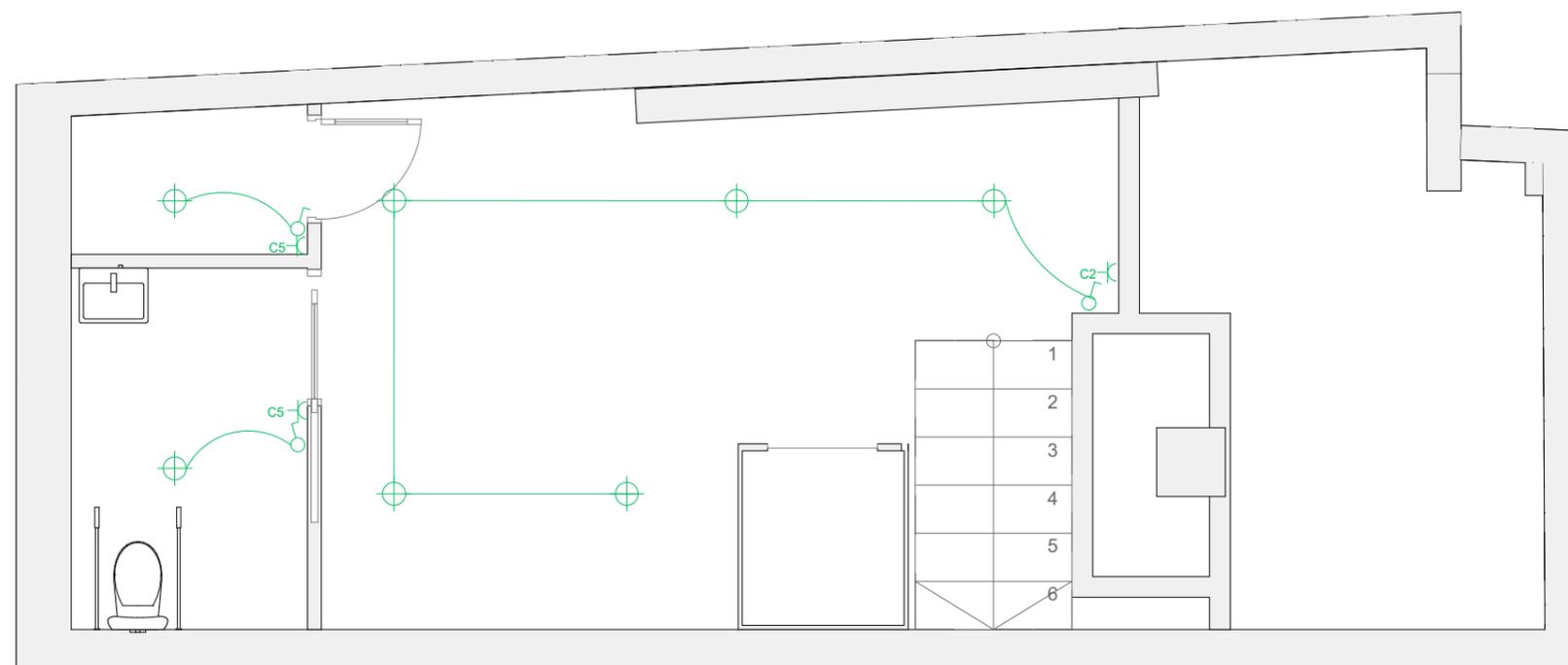
La instalación de aire acondicionado se ha elegido el sistema de climatización que distribuirá el aire mediante conductos y a través de un falso techo. Este tipo de sistema permitirá zonificar los recintos y controlar la temperatura interior de cada habitación mediante termostatos de ese modo proporcionará calidad y confort a la vivienda y el local comercial.



Volúmenes de protección .Baño principal de la vivienda y cocina



	Zona de protección volumen 0
	Zona de protección volumen 2
	Zona de protección volumen 3



Inalaciones de electricidad.Planta semisótano

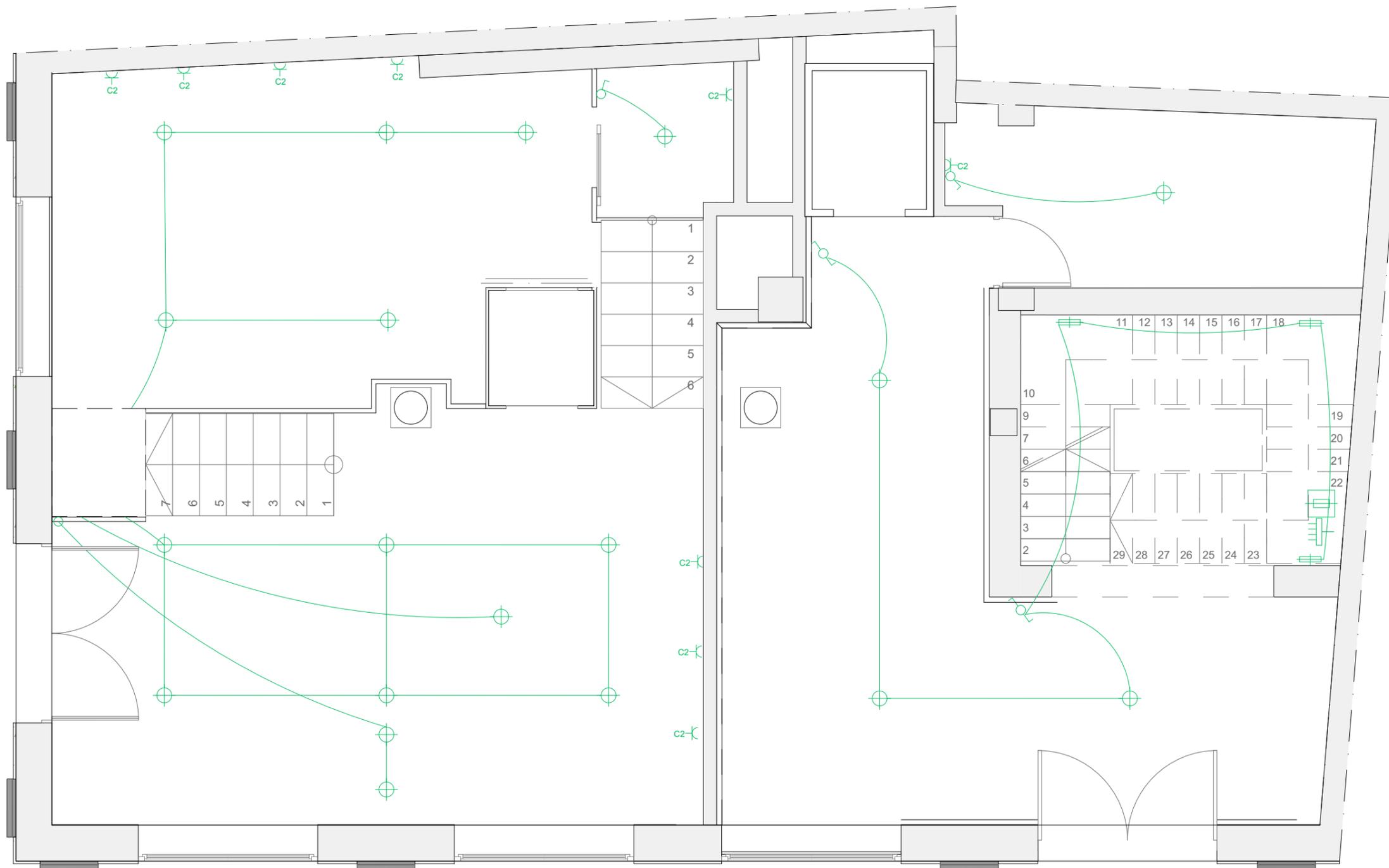
CUADRO DE CIRCUITOS

C1	Puntos de iluminación
C2	Uso general y frigorífico
C3	Cocina y horno
C4	Lavadora,lavavajillas y termo
C5	Cuarto de baño y auxiliar de cocina
C9	Aire acondicionado
C10	Secadora

CUADRO DE ELECTRICIDAD

	Cuadro general de distribución
	Caja general de protección
	Interrupor unipolar
	Conmutador
	Punto de luz
	Punto de luz en la pared
	Base de enchufe de 10-16A
	Base de enchufe de 25A
	Zona de protección volumen 0
	Zona de protección volumen 2
	Zona de protección volumen 3





Instalaciones de electricidad.Planta baja y entresuelo

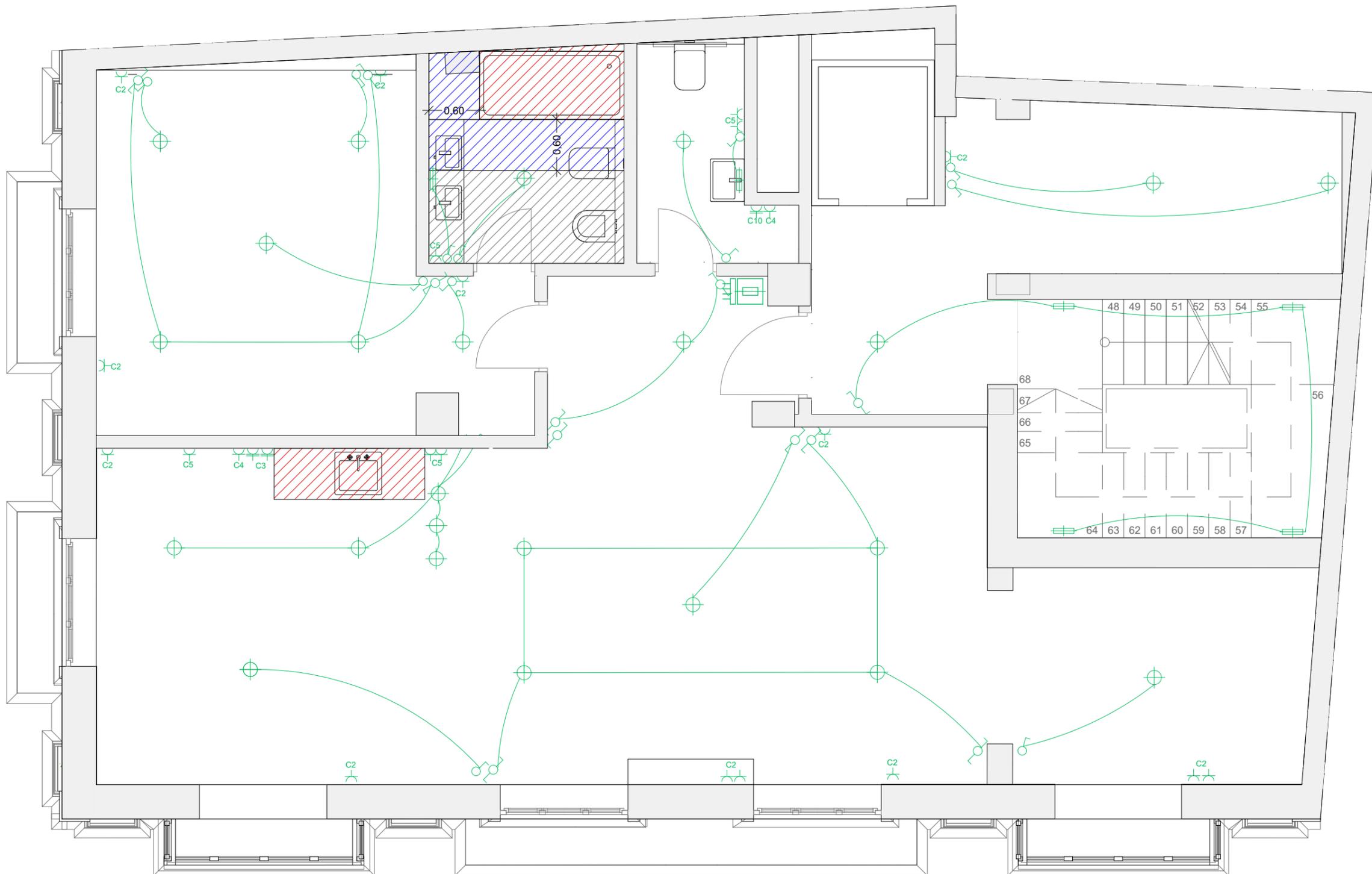
CUADRO DE CIRCUITOS

C1	Puntos de iluminación
C2	Uso general y frigorífico
C3	Cocina y horno
C4	Lavadora,lavavajillas y termo
C5	Cuarto de baño y auxiliar de cocina
C9	Aire acondicionado
C10	Secadora

CUADRO DE ELECTRICIDAD

	Cuadro general de distribución
	Caja general de protección
	Interrupor unipolar
	Conmutador
	Punto de luz
	Punto de luz en la pared
	Base de enchufe de 10-16A
	Base de enchufe de 25A
	Zona de protección volumen 0
	Zona de protección volumen 2
	Zona de protección volumen 3





CUADRO DE CIRCUITOS

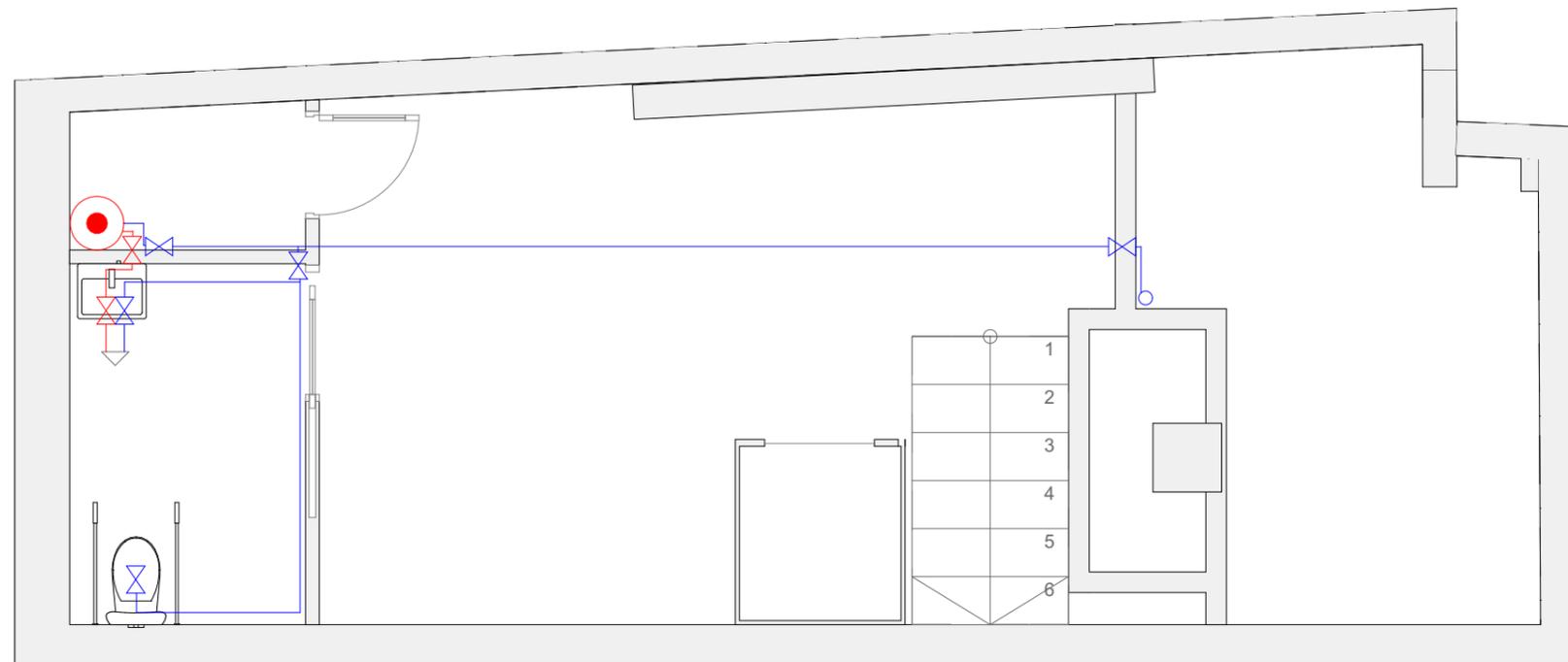
C1	Puntos de iluminación
C2	Uso general y frigorífico
C3	Cocina y horno
C4	Lavadora, lavavajillas y termo
C5	Cuarto de baño y auxiliar de cocina
C9	Aire acondicionado
C10	Secadora

CUADRO DE ELECTRICIDAD

	Cuadro general de distribución
	Caja general de protección
	Interruptor unipolar
	Conmutador
	Punto de luz
	Punto de luz en la pared
	Base de enchufe de 10-16A
	Base de enchufe de 25A
	Zona de protección volumen 0
	Zona de protección volumen 2
	Zona de protección volumen 3

Instalaciones de electricidad. Planta tipo



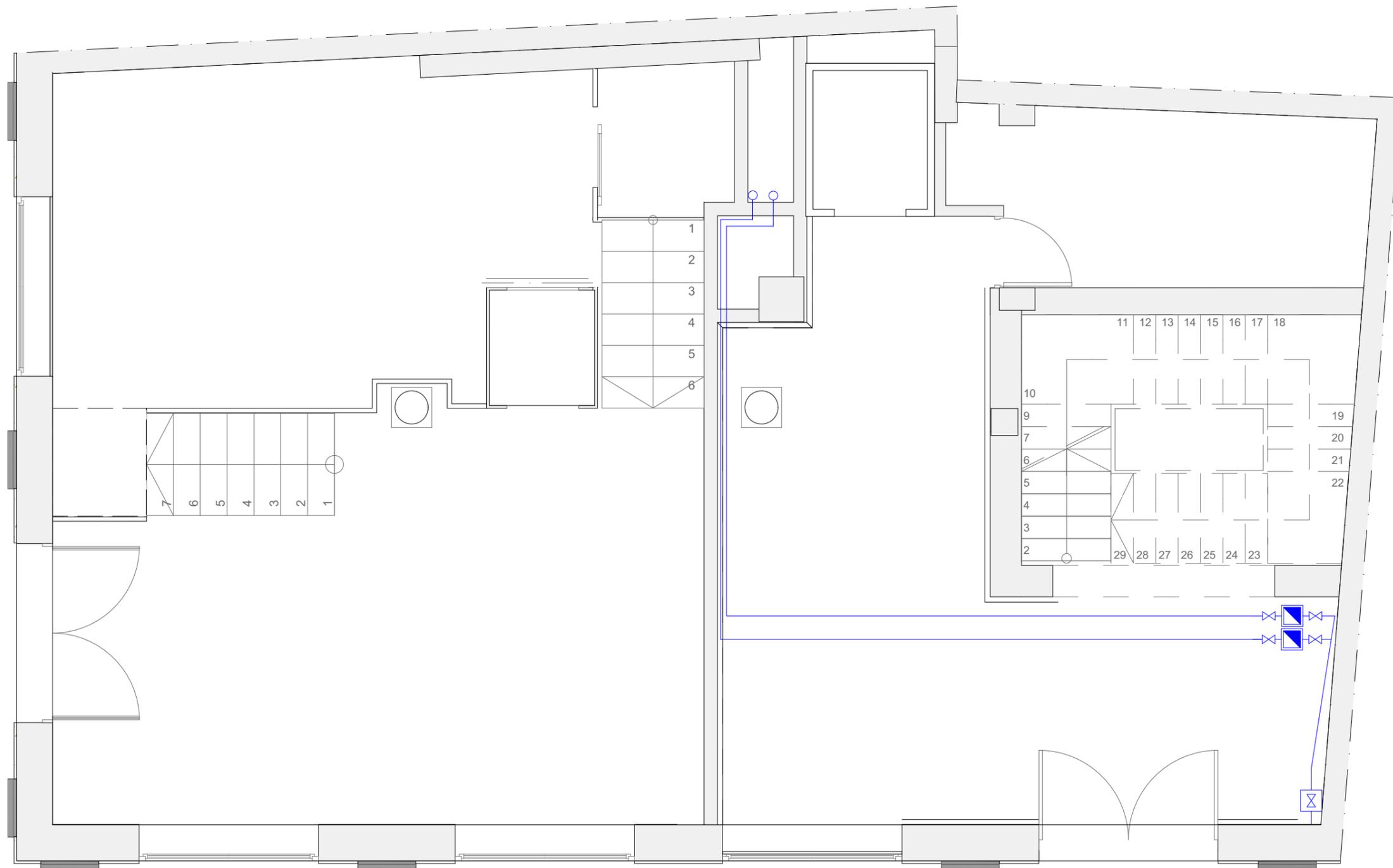


Instalaciones de fontanería.Planta semisótano

CUADRO DE FONTANERÍA

	Calentador eléctrico
	Grifo
	Monomando
	Llave de paso de agua fría
	Llave de paso de agua caliente
	Montante de agua fría
	Contador
	Llave de paso general



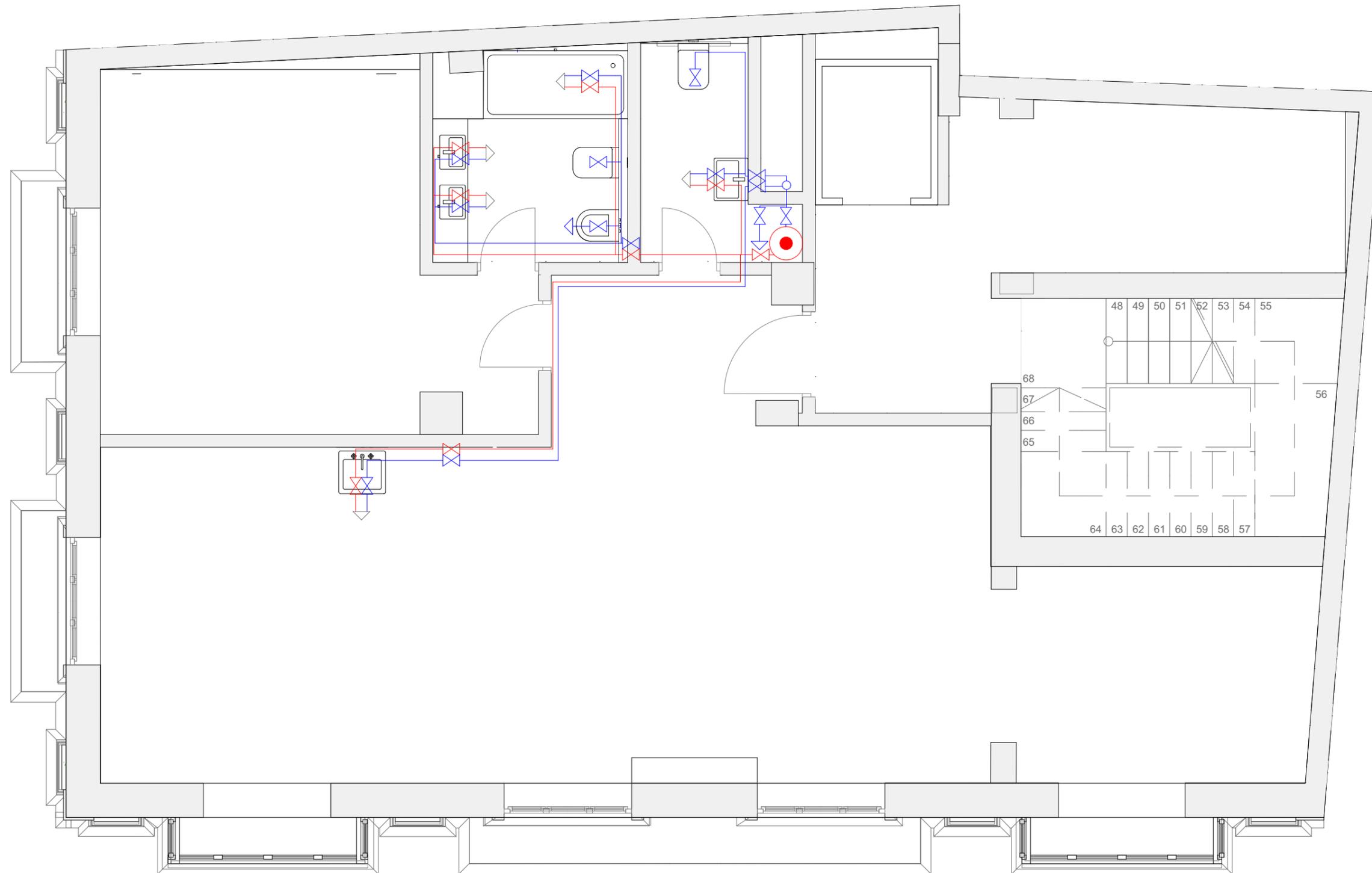


Instalaciones de fontanería.Planta baja

CUADRO DE FONTANERÍA

	Calentador eléctrico
	Grifo
	Monomando
	Llave de paso de agua fría
	Llave de paso de agua caliente
	Montante de agua fría
	Contador
	Llave de paso general



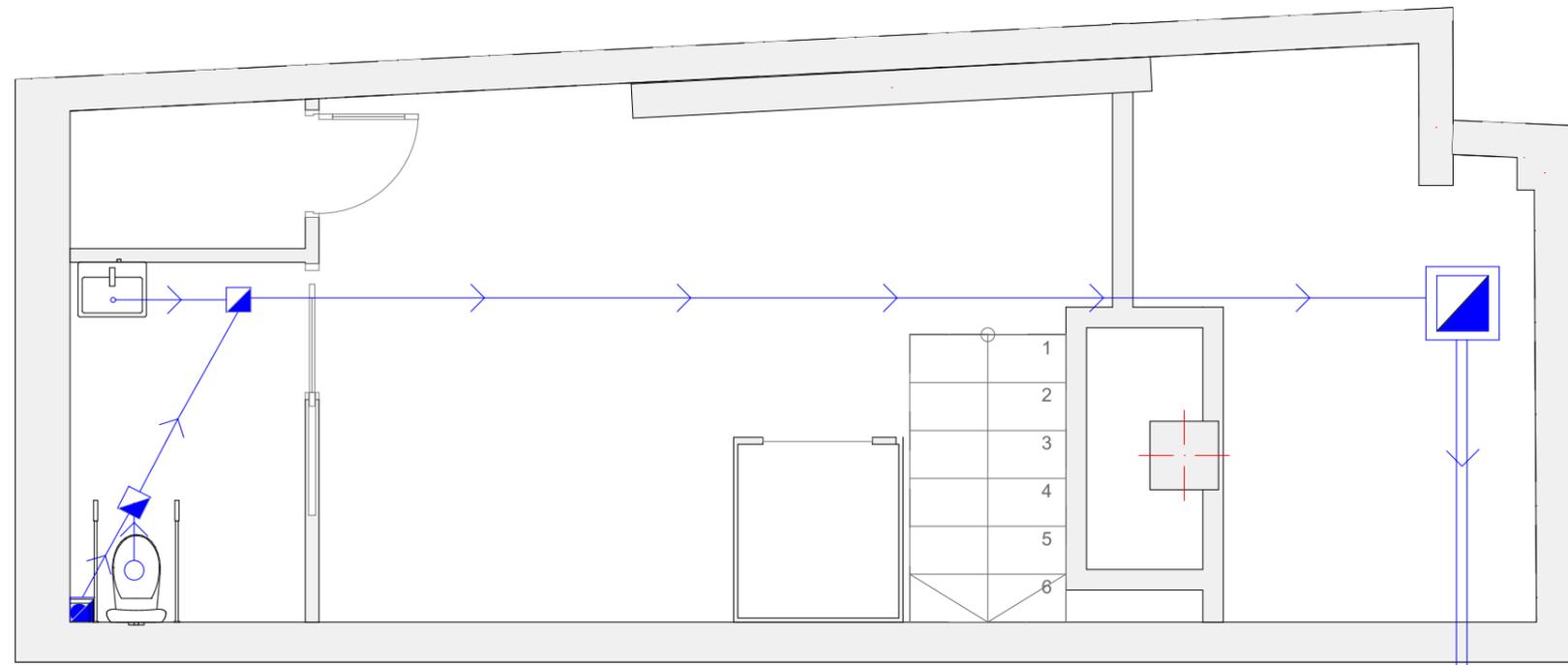


CUADRO DE FONTANERÍA

	Calentador eléctrico
	Grifo
	Monomando
	Llave de paso de agua fría
	Llave de paso de agua caliente
	Montante de agua fría
	Contador
	Llave de paso general

Instalaciones de fontanería.Planta tipo



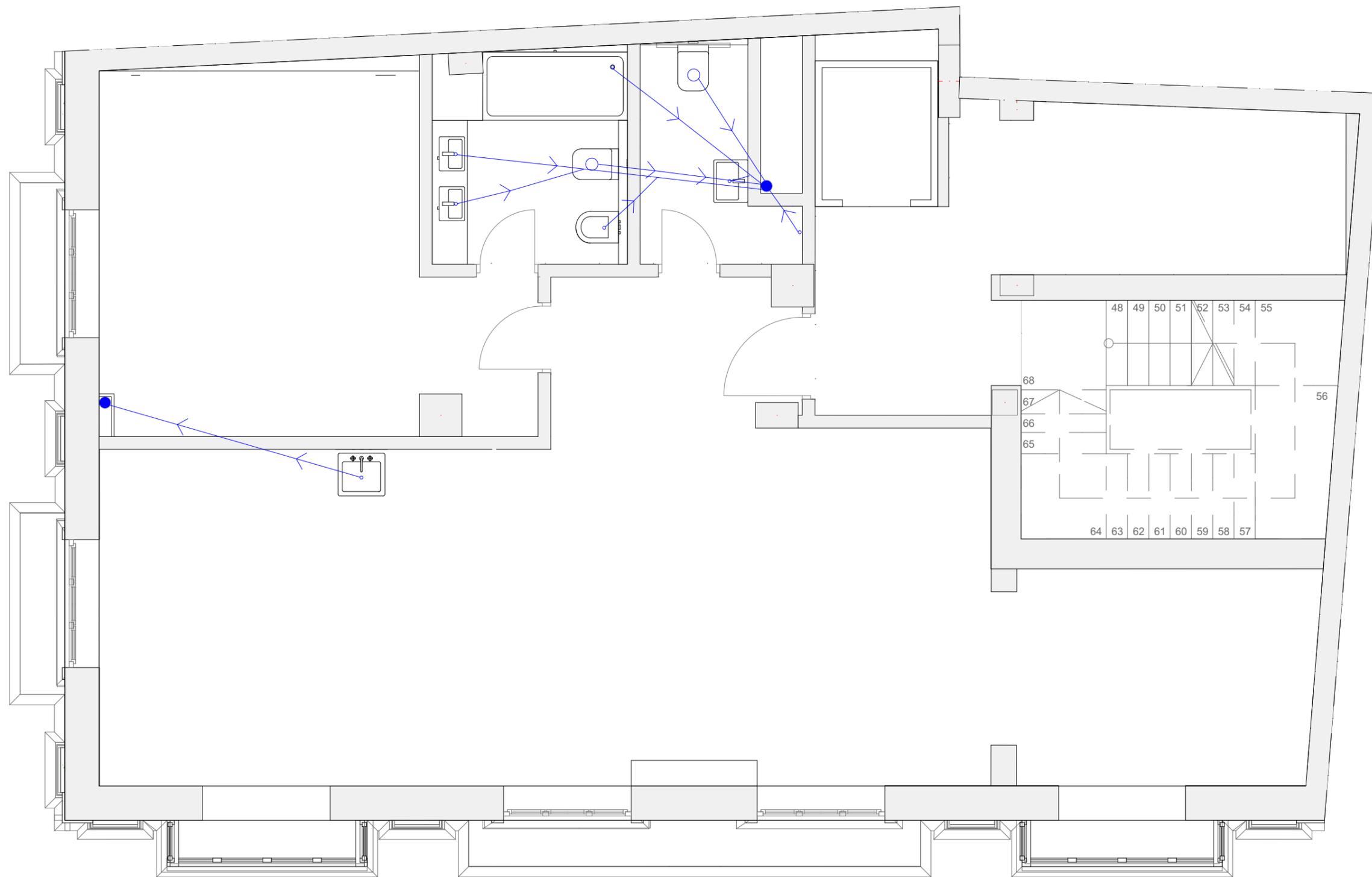


Instalaciones de saneamiento.Semisótano

CUADRO DE SANEAMIENTO

→	Calentador eléctrico
●	Bajante de aguas residuales
▣	Arqueta de aguas residuales
▣	Arqueta general





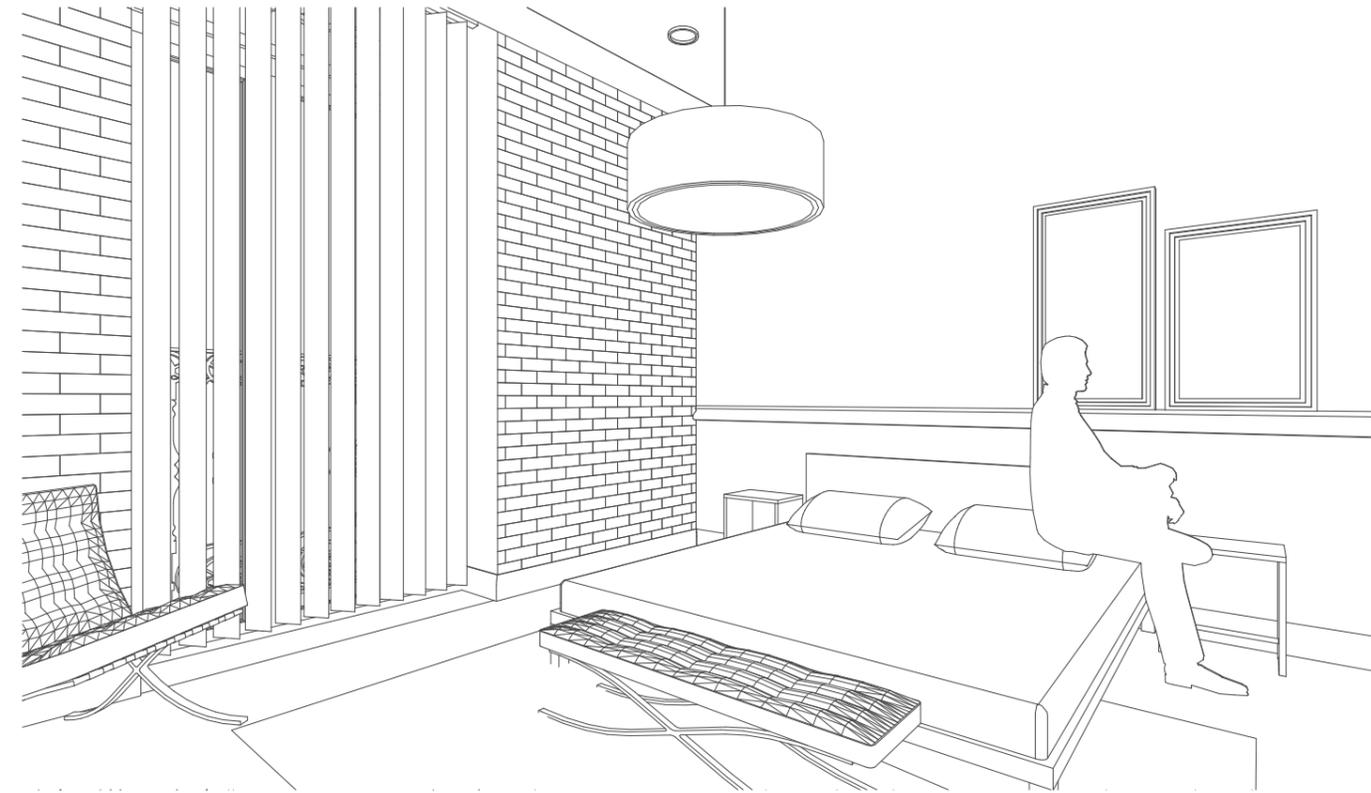
CUADRO DE SANEAMIENTO

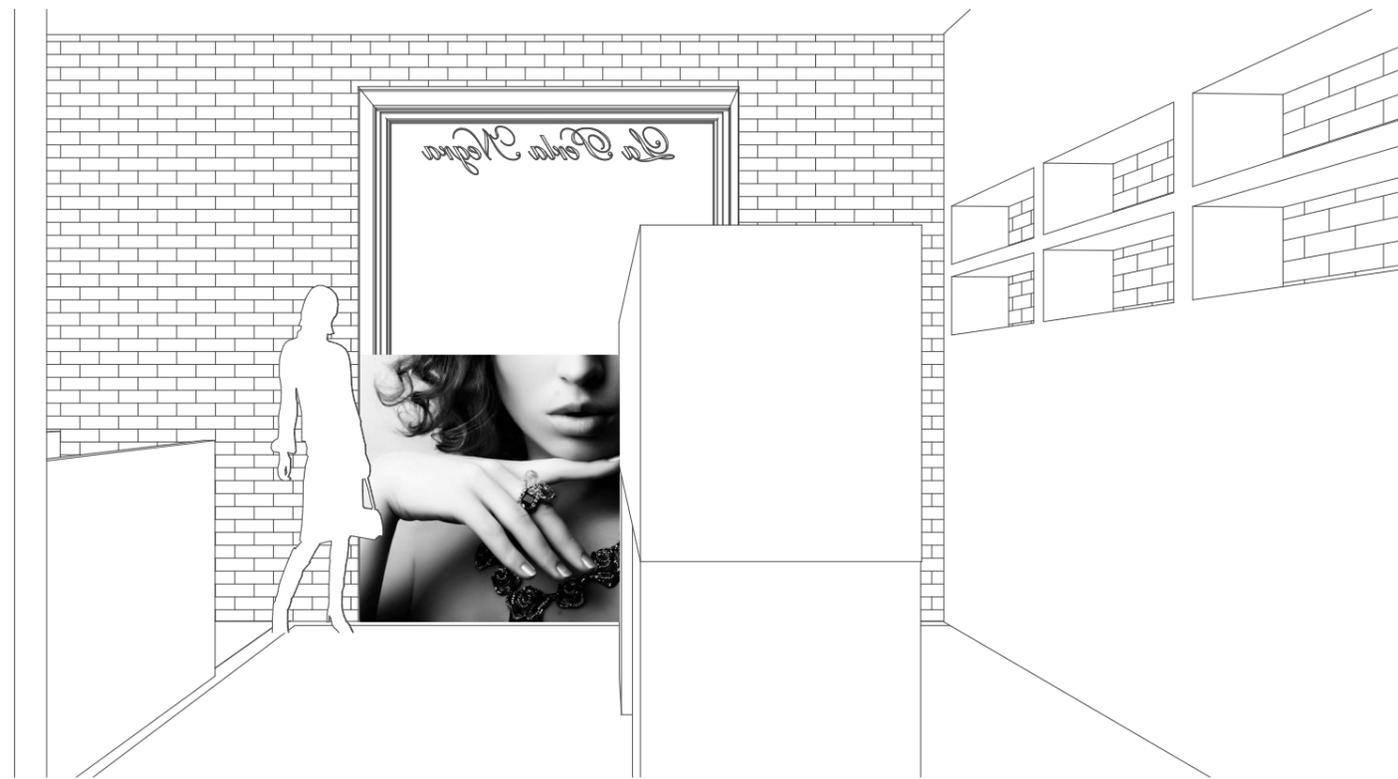
	Calentador eléctrico
	Bajante de aguas residuales
	Arqueta de aguas residuales
	Arqueta general

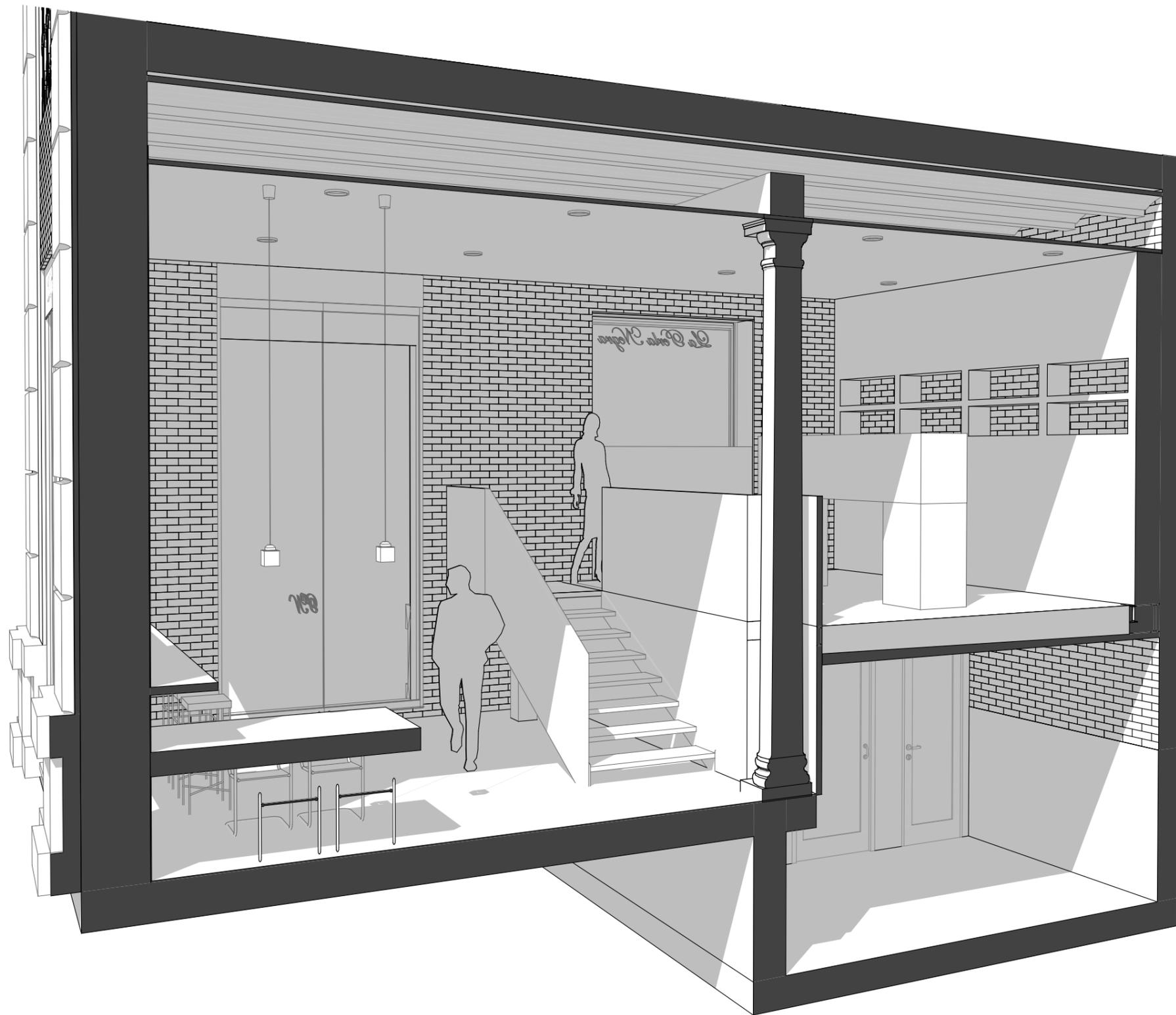
Instalaciones de saneamiento.Planta tipo



4.3.4 Perspectivas







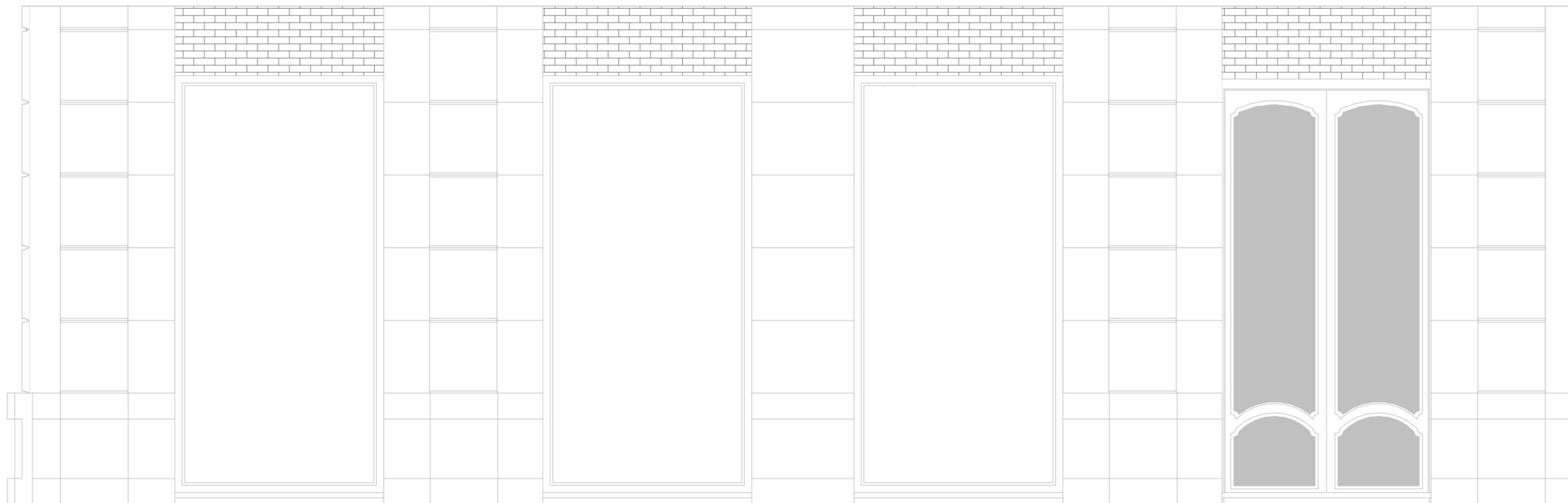








ARTLANTIS™



5.CONCLUSIONES.ANEXO A MEMORIA.NORMATIVA

CONCLUSIONES

Para mí este Trabajo Final de Grado ha sido el puente entre el mundo estudiantil y el mundo laboral que me espera en el futuro. Los principales objetivos del trabajo igual que las ideas personales y la creatividad están expuestos en la memoria, que es el reflejo de la formación adquirida y del duro trabajo realizado durante todos estos meses.

La redacción del trabajo me ha enriquecido en los conocimientos culturales y en especial en la historia del centro de Valencia, por otro lado, el tema del trabajo elegido ha dado una base firme para posterior ampliación del trabajo, enfocándolo hacia la dirección de representar un proyecto de ejecución de rehabilitación y reforma completo, ya que la herramienta BIM es muy amplia y da la opción de añadir las fases necesarias para correcta organización, planificación y gestión del futuro proyecto.

En cuanto a la metodología utilizada en el trabajo, yo creo que el uso de la tecnología moderna igual que de los programas inteligentes hace la vida cotidiana más cómoda y eficaz. Aunque los conocimientos tradicionales adquiridos perduran en nuestras mentes las necesidades sociales y la evolución del mundo de arquitectura y diseño hacen que la era de los lápices y cartabones se esté acabando.

Pienso que la evolución y el desarrollo es el futuro. Hay que buscar el método de representar las ideas de los técnicos de manera que sean factibles de comprender y analizar por los terceros, porque no todos tienen la visión e imaginación de levantar la estructura de un edificio solo viendo un simple plano. Por este motivo es necesario conocer programas que hagan el trabajo de Arquitecto Técnico más fácil y por el mismo motivo hay que tener conocimiento de metodologías BIM.

Sin duda, después de acabar el trabajo y revisar mentalmente las horas y el esfuerzo dado para llegar hasta el final me planteo varias posibilidades como futura Arquitecta Técnica. Una de ellas es seguir evolucionando en el uso de los programas BIM y la segunda es, dedicarme en la restauración y reforma integral de edificios históricos. Dar la oportunidad a los edificios de los siglos pasados y resucitarlos con el modernismo del siglo XXI. Creo que, no todo tiene que comenzar desde nuevo si tiene posibilidad de ser reformado y mejorado.







Fachada calle de La Paz



Fachada calle Bonaire





Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. RD 842 del 2 de agosto de 2002.

“Artículo 2.3 Derivaciones de ITC-BT-25.Instalaciones interiores en viviendas .Número de circuitos y características.

Los tipos de circuitos independientes serán los que se indican a continuación y estarán protegidos cada uno de ellos por un interruptor automático de corte onnipolar con accionamiento manual y dispositivos de protección contra sobrecargas y cortocircuitos con una intensidad asignada según su aplicación e indicada en el apartado 3.

2.3.1 Electrificación básica Circuitos independientes

- C1 circuito de distribución interna, destinado a alimentar los puntos de iluminación.
- C2 circuito de distribución interna, destinado a tomas de corriente de uso general y frigorífico.
- C3 circuito de distribución interna, destinado a alimentar la cocina y horno.
- C4 circuito de distribución interna, destinado a alimentar la lavadora, lavavajillas y termo eléctrico.
- C5 circuito de distribución interna, destinado a alimentar tomas de corriente de los cuartos de baño, así como las bases auxiliares del cuarto de cocina.

2.3.2 Electrificación elevada Es el caso de viviendas con una previsión importante de aparatos electrodomésticos que obligue a instalar más de un circuito de cualquiera de los tipos descritos anteriormente, así como con previsión de sistemas de calefacción eléctrica, acondicionamiento de aire, automatización, gestión técnica de la energía y seguridad o con superficies útiles de las viviendas superiores a 160 m2. En este caso se instalará, además de los correspondientes a la electrificación básica, los siguientes circuitos:

- C6 Circuito adicional del tipo C1, por cada 30 puntos de luz
- C7 Circuito adicional del tipo C2, por cada 20 tomas de corriente de uso general o si la superficie útil de la vivienda es mayor de 160 m2.
- C8 Circuito de distribución interna, destinado a la instalación de calefacción eléctrica, cuando existe previsión de ésta.
- C9 Circuito de distribución interna, destinado a la instalación aire acondicionado, cuando existe previsión de éste
- C10 Circuito de distribución interna, destinado a la instalación de una secadora independiente
- C11 Circuito de distribución interna, destinado a la alimentación del sistema de automatización, gestión técnica de la energía y de seguridad, cuando exista previsión de éste.

4. PUNTOS DE UTILIZACIÓN (ver tabla en la siguiente página)

En cada estancia se utilizará como mínimo los siguientes puntos de utilización:

- (1)En donde se prevea la instalación de una toma para el receptor de TV, la base correspondiente deberá ser múltiple, y en este caso se considerará como una sola base a los efectos del número de puntos de utilización de la tabla 1.
- 2) Se colocarán fuera de un volumen delimitado por los planos verticales situados a 0,5 m del fregadero y de la encimera de cocción o cocina.”

Artículo 2 de ITC-BT-27.Locales que contiene una bañera o ducha

1. “Volumen 0.Comprende el interior de la bañera o ducha.
En un lugar que contenga una ducha sin plato, el volumen 0 está delimitado por el suelo y por un plano horizontal situado a 0,05 m por encima del suelo. En este caso:
 - a. Si el difusor de la ducha puede desplazarse durante su uso, el volumen 0 está limitado por el plano generatriz vertical situado a un radio de 1,2 m alrededor de la toma de agua de la pared o el plano vertical que encierra el área prevista para ser ocupada por la persona que se ducha; o
 - b. Si el difusor de la ducha es fijo, el volumen 0 está limitado por el plano generatriz vertical situado a un radio de 0,6 m alrededor del difusor.

2. Volumen 1.Está limitado por:
 - a. El plano horizontal superior al volumen 0 y el plano horizontal situado a 2,25 m por encima del suelo, y
 - b. El plano vertical alrededor de la bañera o ducha y que incluye el espacio por debajo de los mismos, cuanto este espacio es accesible sin el uso de una herramienta; o
 - Para una ducha sin plato con un difusor que puede desplazarse durante su uso, el volumen 1 está limitado por el plano generatriz vertical situado a un radio de 1,2 m desde la toma de agua de la pared o el plano vertical que encierra el área prevista para ser ocupada por la persona que se ducha; o
 - Para una ducha sin plato y con un rociador fijo, el volumen 1 está delimitado por la superficie generatriz vertical situada a un radio de 0,6 m alrededor M rociador.

3. Volumen 2.Está limitado por:
 - a. El plano vertical exterior al volumen 1 y el plano vertical paralelo situado a una distancia de 0,6 m; y
 - b. El suelo y plano horizontal situado a 2,25 m por encima M suelo

Además, cuando la altura del techo exceda los 2,25 m por encima del suelo, el espacio comprendido entre el volumen 1 y el techo o hasta una altura de 3 m por encima del suelo, cualquiera que sea el valor menor, se considera volumen 2.

4. Volumen 3.Está limitado por:
 - a. El plano vertical límite exterior del volumen 2 y el plano vertical paralelo situado a una distancia de éste de 2,4 m; y
 - b. El suelo y el plano horizontal situado a 2,25 m por encima del suelo

Además, cuando la altura del lecho exceda los 2,25 m por encima del suelo, el espacio comprendido entre el volumen 2 y el techo o hasta una altura de 3 m por encima del suelo, cualquiera que sea el valor menor, se considera volumen 3.

El volumen 3 comprende cualquier espacio por debajo de la bañera o ducha que sea accesible sólo mediante el uso de una herramienta siempre que el cierre de dicho volumen garantice una protección como mínimo IP X4. Esta clasificación no es aplicable al espacio situado por debajo de las bañeras de hidromasaje y cabinas.”

Estancia	Circuito	Mecanismo	nº mínimo	Superf./Longitud
Acceso	C ₁	pulsador timbre	1	
Vestibulo	C ₁	Punto de luz Interruptor 10.A	1 1	--- ---
	C ₂	Base 16 A 2p+T	1	---
Sala de estar o Salón	C ₁	Punto de luz Interruptor 10 A	1 1	hasta 10 m ² (dos si S > 10 m ²) uno por cada punto de luz
	C ₂	Base 16 A 2p+T	3 ⁽¹⁾	una por cada 6 m ² , redondeado al entero superior
	C ₈	Toma de calefacción	1	hasta 10 m ² (dos si S > 10 m ²)
	C ₉	Toma de aire acondicionado	1	hasta 10 m ² (dos si S > 10 m ²)
Dormitorios	C ₁	Puntos de luz Interruptor 10 A	1 1	hasta 10 m ² (dos si S > 10 m ²) uno por cada punto de luz
	C ₂	Base 16 A 2p+T	3 ⁽¹⁾	una por cada 6 m ² , redondeado al entero superior
	C ₈	Toma de calefacción	1	---
	C ₉	Toma de aire acondicionado	1	---
Baños	C ₁	Puntos de luz Interruptor 10 A	1 1	--- ---
	C ₅	Base 16 A 2p+T	1	---
	C ₈	Toma de calefacción	1	---
Pasillos o distribuidores	C ₁	Puntos de luz Interruptor/Conmutador 10 A	1 1	uno cada 5 m de longitud uno en cada acceso
	C ₂	Base 16 A 2p + T	1	hasta 5 m (dos si L > 5 m)
	C ₈	Toma de calefacción	1	---
Cocina	C ₁	Puntos de luz Interruptor 10 A	1 1	hasta 10 m ² (dos si S > 10 m ²) uno por cada punto de luz
	C ₂	Base 16 A 2p + T	2	extractor y frigorífico
	C ₃	Base 25 A 2p + T	1	cocina/horno
	C ₄	Base 16 A 2p + T	3	lavadora, lavavajillas y termo
	C ₅	Base 16 A 2p + T	3 ⁽²⁾	encima del plano de trabajo
	C ₈	Toma calefacción	1	---
Terrazas y Vestidores	C ₁₀	Base 16 A 2p + T	1	secadora
	C ₁	Puntos de luz Interruptor 10 A	1 1	hasta 10 m ² (dos si S > 10 m ²) uno por cada punto de luz
Garajes unifamiliares y Otros	C ₁	Puntos de luz Interruptor 10 A	1 1	hasta 10 m ² (dos si S > 10 m ²) uno por cada punto de luz
	C ₂	Base 16 A 2p + T	1	hasta 10 m ² (dos si S > 10 m ²)

<http://webaero.net/>

Para ver la normativa pulse en los siguientes enlaces:

Texto integrado de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

http://www.citma.gva.es/documents/20558636/90492723/TEXTO_INTEGRADO_ORDEN_DC09/5318acd9-47bb-4bba-8d17-5f06df1ca75c.jsessionid=B88C4B78C8F4B200D4C1268C90D58A19.node1?version=1.0

CODIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN

Documento básico de Seguridad de utilización y accesibilidad

<http://www.codigotecnico.org/index.php/menu-documentoscte>

Documento básico de Salubridad

<http://www.codigotecnico.org/images/stories/pdf/salubridad/DBHS.pdf>

Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Resbaladidad.

http://www.codigotecnico.org/images/stories/pdf/seguridadUtilizacion/DA_SUA_3_Resbaladidad_032014.pdf

6.BIBLOGRAFÍA.EXPOSICIÓN Y DEFENSA

ALCORTA, CARMEN y otros 1994. Atlas histórico de ciudades europeas
 HERRERA, JOSÉ MARÍA. 1985. Cartografía de la ciudad de Valencia 1704-1910
 TEIXIDOR DE OTTO, MARÍA JESÚS. La Calle de La Paz
 TABERNER PASTOR FRANCISCO. 1987. Valencia entre el ensanche y la reforma interior
 MAIQUE i BOIRA, JOSÉ .2000. Els orígens del Passeig de València al Mar
 MAIQUE i BOIRA, JOSÉ. 1985. La rehabilitación urbana en los centros históricos valencianos.
 NUFERT, PETER. 1999. Arte de proyectar en arquitectura

Código Técnico de Edificación. 2007.
 Catalogo Histórico protegido Ciutat Vella SEU-XEREA. CHP-121. RD 57 de 3 de mayo de 1993
 Exigencia Básica de Diseño y Calidad en edificios de vivienda Y alojamiento. RD 151 DE 2 DE OCTUBRE DE 2009
 Y modificación RD 184 del 5 de diciembre 2013.
 Guía Técnica de aplicación .instalaciones interiores. ITC-BT-25 y 27.2003.
 Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. RD 842 del 2 de agosto de 2002
 Normativa Urbanística relativa a Publicidad y a identidad corporativa en los cinco PEPRI de la Ciutat Vella. RD del 12 de noviembre de 2013.

<http://www.citma.gva.es/>
<http://www.codigotecnico.org/>
<http://www.valencia.es/ayuntamiento/publicaciones.nsf/>
 <<http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/>>
 <<http://www.sedecatastro.gob.es/>>
<http://www.webaero.net/>

Fotografías
 <<http://www.urbarama.com/>>
 <<http://lanicoletta.es/>>
 <<http://juanansoler.blogspot.com.es/>>
 <<https://aradellosolmos.wordpress.com/>>
 <<http://postalesdevalencia.blogspot.com.es/>>
 <<http://elhurgador.blogspot.com.es/>>
 <<http://comercioshistoricosdevalencia.blogspot.com.es/>>
 <<http://valenciablancoynegror.blogspot.com.es/>>

Mobiliario, sanitarios e iluminación
 <<http://cargocollective.com/zigert>>
 <<http://www.muuto.com/>>
 <<http://www.marset.com/>>
 <<http://shop.iacolimcallister.com/>>
 <<https://www.vitra.com/>>
<http://www.cosmic.es/>
 <<https://www.boconcept.com/>>
 <<https://www.luceplan.com/>>
 <<http://www.erco.com/>>
<http://www.foscarini.com/>



Edificio La Paz,33 Antecedentes históricos

INTRODUCCIÓN
La calle de La Paz de Valencia, es una de las calles más hermosas de la ciudad. Los arquitectos valencianos del siglo XIX como Lucas García Corbora (1847-1899), el autor de una preciosa obra ubicada en la esquina de la calle San Vicente María, fundió el edificio Morfina y según por Francisco Mon Benarrig (1852-1911), arquitecto de la famosa casa Saguer han comenzado la evolución cultural e histórica de la calle.

EVALUACIÓN DE ENTORNO GEOGRÁFICO-HISTÓRICO
Al principio del siglo XX, exactamente en el año 1914, cuando se terminó la guerra de la independencia, la ciudad de Valencia pasó de nuevo y junto a las calles principales del centro urbano. Durante la segunda mitad del siglo el progreso industrial hizo que las ciudades se desarrollaran más rápido y Valencia no fue la excepción.

El crecimiento demográfico constante ha afectado a la funcionalidad de la ciudad, por ello, tres arquitectos valencianos José María Torres, Luis Ferrer y Joaquín María Ferrer Marín, en 1984, iniciaron el nuevo Plan General de Valencia y el Proyecto de Estructura. El cumplimiento del plan comenzó dos años después de su trazado cuando se demarcaron las murallas linde, monumentos históricos, que permanecieron en la ciudad durante siglos.

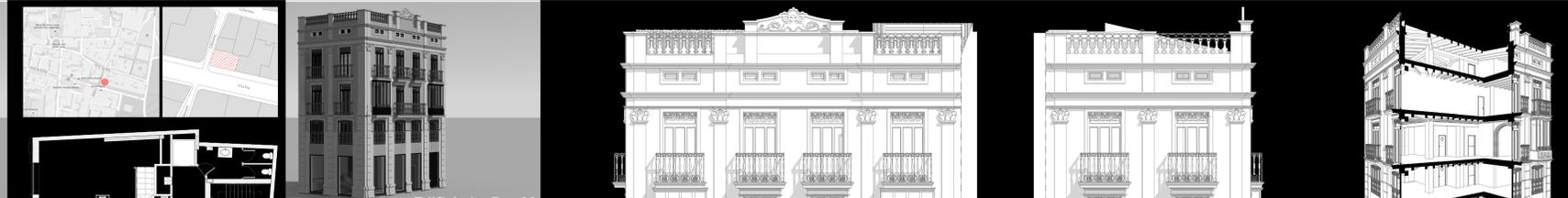
CRECIMIENTO SOCIO-ECONÓMICO
Actualmente, el crecimiento socio-económico, igual que las necesidades propias de la ciudad, obligan a los edificios históricos de Valencia a modificarse y adaptarse a las normativas existentes. Algunas oficinas se han trasladado de otros edificios por no ser aptos para el uso residencial o comercial ya que la edificación de la mitad del siglo XIX demuestra falta de explotación en las fachadas, dejando las distribuciones interiores mínimas y a veces poco funcionales.

DOCUMENTACIÓN HISTÓRICA
La gran parte de la documentación histórica sobre el proyecto original y las reformas se ha recopilado del Archivo Municipal de Valencia donde el proyecto de rehabilitación y reforma interior consta copias de los planos del estado original, documentación escrita y rubricadas de las licencias municipales. La información encontrada ha revelado que la casa plurifamiliar ha mantenido el estado original de la distribución interior hasta el 1985 y posteriormente ha sido reformada en varias ocasiones.

PROYECTO ORIGINAL
Originalmente el inmueble era un edificio plurifamiliar que consta de la planta baja y otras cuatro más. La planta baja se subdividió en el local comercial y zaguán. Anteriormente habían accedido individuos desde la calle de La Paz.

Las plantas superiores estaban destinadas para las viviendas, una por planta, excepto la de la planta tercera que era un duplex que se comunicaba con la planta cuarta mediante una escalera de caracol interior para así mantener la entrada por la fachada común.

Desde la cuarta planta se podía acceder a la cubierta terracota que daba a la calle Borja y al resto de edificios, tenía una cubierta inclinada de los tejados con tejados incorporado que daba luz al hueco de la escalera.



Edificio La Paz,33 Estado actual

INTRODUCCIÓN
El edificio elegido para el estudio está situado en la esquina de la calle de La Paz, número 33 y calle Borja, número 5, en el municipio Valencia. Se trata de una antigua casa con solar rectangular de 12m x 2 y superficie total construida de 644 m2.

En el momento del estudio se desconoce el arquitecto igual que el año exacto de la construcción, pero análogamente pertenecía a la clase social burguesa y fue construida en la mitad del siglo XIX.

Hoy en día es un edificio de uso público y su totalidad de las plantas están destinadas a la hostelería. En el se ubica un restaurante específico en gastronomía tradicional valenciana, La Acollida, que pertenece a la franquicia Restauranting.

ESTILO ARQUITECTÓNICO
El edificio pertenece a la tendencia artística llamada eclectismo que se ha extendido durante la segunda mitad del siglo XIX hasta que el movimiento modernista se impone. El proceso principal del eclectismo es escoger entre varias épocas arquitectónicas diferentes, ornamentaciones y combinadas entre sí, obteniendo como mayor resultado fachadas con esculturas bellas.

En nuestro caso particular la fachada es de estilo ecléctico renacentista. La fachada presenta varios elementos de ornamentación de la época clásica. Los columnos de orden jónico, las columnas en volutas, el arquitrabe formado por molduras de molduras son rasgos de este estilo. Para renovar el diseño de la fachada se añadió el frontón con ornamentación vegetal, muy típica de la época renacentista y al mismo tiempo se incorporó el arco romano mediante detalles de arco medio punto rebajado formando un conjunto eclectico a la vez.

Además, por la decisión del cliente, se ha incluido en el proyecto la supresión del patio de luz, ubicado en la medianera de la segunda planta, para aumentar la superficie útil de la planta.

Al final la construcción de la estructura interior es igual que la supresión del patio de luz, fueron rechazados por la oficina técnica de licencias, porque no cumplía artículos correspondientes de la Normativa Urbanística al respecto de la comunicabilidad de los usos y ventilación. El resto de la rehabilitación y la reforma parcial se ha ejecutado a lo previsto.

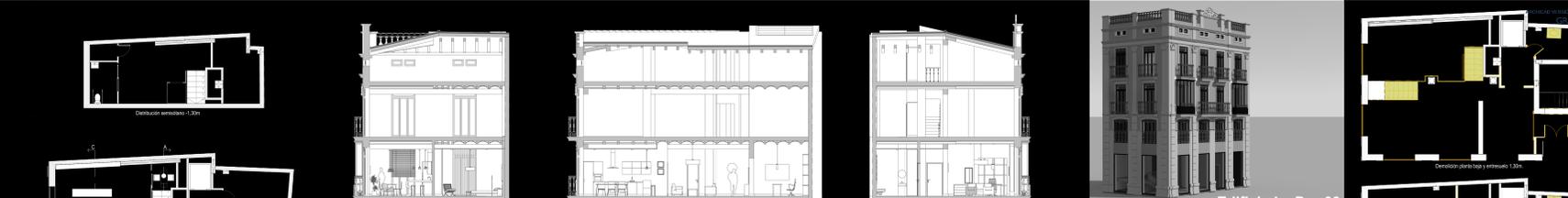
En cuanto al estado actual, la distribución estructural de las plantas es debido a la rehabilitación y reforma interior realizada en 1985, que fue encargada por Luis Adrialdo Burtanga.

En 2009 el cliente pasó por una reforma interior más. La reforma hizo desarrollar la distribución interior redistribuida para el uso residencial y convirtió el inmueble en un espacio diseñado para un único uso de la restauración.

Actualmente, el edificio se mantiene en perfecto estado y la fachada no ha requerido rehabilitaciones más importantes en la carpintería y tejados. El acceso al edificio se realiza por una zona entrada dando la calle La Paz desde la cual se accede al zaguán de la planta baja y escalera. La accesibilidad vertical a las plantas se resuelve mediante un ascensor hidráulico que ha sido instalado en el hueco del patio de luz existente.

En cuanto a la distribución interior en el apartamento igual que en la tercera planta se ha instalado la cocina que se comunica mediante un montacargas. La planta baja y el ático se conectan en el comedor diurno principal. Las plantas superiores son espacios abiertos con destino de comedores adicionales excepto la cuarta, ya que en esta planta se ubica un mini bar con zona rebus.

El objetivo de la reforma de las plantas era renovar la distribución de la vivienda duplex y adaptar al estilo de la vida del cliente. De esta manera la reforma principal del edificio se ha convertido en reforma general donde la creación de plantas con distintos usos hizo que el edificio adquiriera más funcionalidad.



Edificio La Paz,33 Estado propuesto

INTRODUCCIÓN
El edificio se ubica en la última manzana de la calle La Paz, cerca de la Plaza de Alfof y el Magdalen y El Corte Inglés. Se trata de una zona muy céntrica y turística muy transitada por este motivo la ubicación proyectada para ubicar oficinas, restaurantes, bares y establecimientos de alojamiento.

En edificios, para sacar el mayor rendimiento de la excelente ubicación del inmueble se plantea proyectar dos usos distintos. El primero sería local comercial con servicios de venta y el segundo se basaría en proyectar las plantas altas como viviendas privadas.

SELECCIÓN DE ESPACIO A INTERVENIR
La idea es realizar una reforma interior general del edificio. En el Proyecto Final del Cliente se dan soluciones solo de la planta baja y segunda. Se ha elegido la planta segunda como planta tipo más por nada porque es una planta más representativa del edificio ya que tiene balcones abiertos que se abren con presea barandilla de hierro igual que miradores acristalados que se incorporan a la distribución interior como espacios adicionales dando más amplitud al área.

Los principales objetivos del cambio de uso son dos: el primero es crear un espacio único y espacio funcional con el nivel de desarrollo y tener el cliente y que se desarrollen hasta la creación de un producto concreto. El segundo es ofrecer la posibilidad de alquilo de modo privado en la zona céntrica de Valencia. Los usos que se van a proyectar en el edificio son de planta denominada La Paz Magna de diseño en la planta baja y tipos apartamentos en las plantas altas.

La gran diferencia de la planta al respecto las otras es la modernidad de diseño de las plantas igual que composición personalizada de las mismas. El otro servicio que ofrece la planta es la posibilidad de observar el barrio de la zona elegida antes de fabricar en las pantallas táctiles que realice la compra online. Y por último los escaparates del local están adornados con pantallas en las que se muestra el proceso de elaboración de una joya de alta calidad.

DISTRIBUCIÓN
La distribución definitiva de los espacios es debido al estado de estos igual que a la conservación de la ubicación de varios elementos constructivos. En primer lugar, al tratarse de dos usos diferentes se crearon dos entradas separadas. El acceso al local se ubica en la esquina de la calle Borja y de La Paz. El acceso a una planta alta de cristal que accede directamente a la sala de exposición del producto.

El local comercial se compondrá de tres espacios distribuidos en distintos niveles. Se aprovechará la distribución existente para crear tres zonas con diferentes funciones. El nivel inferior se destinará para el uso privado y en las plantas altas será la zona de exposición de la producción mediante tecnología avanzada y atención al cliente. El ático se diseñará para la ubicación de escaparates zona de las joyas.

En cuanto a la distribución de las plantas altas se pretende crear espacios distintos, funcionales y modernos. Aprovechando la superficie interior el problema de diseño proyectar apartamentos con un dormitorio amplio y una por planta. El apartamento tendrá cocina abierta que se unirá con salón-comedor. Pasando el salón se accederá a la zona de trabajo. El piso dispondrá de baño y baño completo de cuatro plazas en el dormitorio.



