

Edificio "Calle de la Paz, 28" (1899-1900)

Maestro de Obras: Lucas García Cardona

TFG: Proyecto de Interiorismo

Autor TFG: Miguel Albert Ferrer

Ubicación: Calle La Paz, 28. Valencia

Tutor Académico: Vicente Olcina

RESUMEN

El presente trabajo final de grado de interiorismo es el resultado de la aplicación de los conocimientos adquiridos en el Grado de Arquitectura Técnica, orientados al estudio y análisis del patrimonio histórico arquitectónico de la ciudad de Valencia, para una posterior propuesta de intervención.

En el desarrollo del proyecto se combinarán técnicas y procedimientos gráficos, empleando la metodología de trabajo BIM (Building Information Modeling) para el levantamiento virtual del modelo del edificio planteado.

El edificio objeto de estudio es el situado en la calle de la Paz, Nº 28, de la ciudad de Valencia. Se trata de una edificación construida entre los años 1889 y 1900 por el arquitecto Lucas García Cardona, en sus orígenes, y concluida por el arquitecto Vicente Alcayne Armengol. Se caracteriza por un estilo ecléctico con una cuidada combinación de elementos iconográficos de diferentes estilos arquitectónicos.

El proceso del trabajo comienza con un estudio detallado de la información gráfica y escrita del edificio, obtenida de archivos históricos y de intervenciones posteriores. Con los datos obtenidos se procederá al levantamiento del modelo virtual con la herramienta BIM Archicad 19. Finalmente, se presentará la propuesta de cambio de uso en los espacios seleccionados a intervenir, considerando la normativa vigente y la viabilidad del proyecto.

PALABRAS CLAVE

METODOLOGÍA BIM

PATRIMONIO HISTÓRICO

ECLECTICISMO

PROYECTO DE INTERIORISMO

CALLE DE LA PAZ

ABSTRACT

This final Interior Design degree project is a result of an application of the acquired knowledge in "Grado de Arquitectura Técnica", orientated to the study and analysis of the architectural historic heritage of Valencia city for a further intervention proposal.

In the development of the project, technics and graphic procedures will be combined, using the work methodology BIM (Building Information Modeling) for the creation of the proposed building's virtual model.

The considered building is located in street "La Paz", No 28, in Valencia. The building was built between 1889 and 1900 by architect Lucas Garcia Cardona, at his beginnings, and completed by the architect Vicente Alcayne Armengol. It is characterized for an eclectic style with a careful combination of iconographic elements from different architectonic styles.

The work process starts with a detailed study of the graphic and written information of the building, obtained from historical archives and subsequent interventions. With the data obtained I will proceed with the creation of the virtual model with the software BIM Archicad 19. In the end I will present a proposal to change the usage of the space selected to intervene, considering the current regulation and the viability of the project.

KEY WORDS

BIM METHODOLOGY

HISTORIC HERITAGE

ECLECTICISM

INTERIOR DESIGN PROJECT

STREET "LA PAZ"

ACRÓNIMOS UTILIZADOS

BIM	Building Information Modeling
AHMV	Archivo Histórico Municipal de Valencia
AMUV	Archivo Municipal de Urbanismo de Valencia
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PEPRI	Plan Especial de Protección y Reforma Interior
BIC	Bien de Interés Cultural
CTE	Código Técnico de la Edificación
DC-09	Condiciones de Diseño y Calidad
DB-HS	Documento Básico de Salubridad
DB-SUA	Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad
DB-SI	Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, quisiera agradecer a mi familia todo el apoyo recibido durante la realización de este proyecto. En especial a mis padres y mi hermano por haberme ayudado a llegar hasta aquí, económica y emocionalmente, cursando este Grado de Arquitectura Técnica que con el paso de los cursos académicos he ido disfrutando más. También reconocer la colaboración importante de mi familia materna por la aportación de datos y documentos exclusivos referentes a la historia del edificio objeto de este trabajo, ya que vivieron en él durante un largo periodo de tiempo.

A mi tutor académico, Vicente Olcina Ferrandiz, por haberme guiado en la realización de este trabajo final de grado, aportándome todos sus conocimientos y apoyándome en las fases más complicadas del desarrollo del mismo. Mencionar también a todos aquellos profesores a los que he solicitado colaboración y han respondido con interés y amabilidad.

Por otro lado, me gustaría dar las gracias a todas aquellas personas, empresas e instituciones que han cooperado conmigo muy amablemente. A los archivos municipales de Valencia, al histórico y al de urbanismo, por posibilitar el costoso estudio y análisis de la documentación existente. A la constructora Gesfesa S.A, por facilitarme el acceso a la documentación del proyecto original de la intervención de rehabilitación y reconstrucción del edificio. Y, por último, por permitirme la entrada a ellas para la toma de datos, a las empresas que actualmente están establecidas en el edificio y que cito a continuación: EK Galery en local comercial, Alcanzia Energía en la planta altillo, SH Hoteles en planta primera y Notaría CORBI&PIQUER en planta segunda.

Finalmente, quisiera mencionar muy especialmente a las dos personas que han motivado la realización de este proyecto, mis abuelos maternos, fallecidos en el edificio sobre el que se desarrolla este trabajo final de grado. A ellos va dedicado.

1. INTRODUCCIÓN	11	4. ESTADO PROYECTADO. ESTUDIO Y ANÁLISIS	155
1.1. Justificación sobre la selección del edificio de interés patrimonial objeto del estudio.	13	4.1. Análisis morfológico y funcional del edificio.	157
1.2. Objetivos, fases del proyecto y metodología a utilizar.	14	4.1.1. Estudio de la zonificación original y su evolución.	157
1.3. Datos urbanísticos y catastrales. Marco normativo.	15	4.1.2. Estudio de variaciones y posibilidades funcionales.	168
2. ANTECEDENTES. ESTADO ORIGINAL	23	4.1.3. Estudio de asoleo de los espacios a intervenir.	169
2.1. Evolución del entorno. Cartografía histórica.	25	4.1.4. Posibilidades de uso. Programa de necesidades.	171
2.2. Documentación de archivos históricos. Proyecto original, datación e intervenciones posteriores.	35	4.2. Transformación, habilitación o cambio de uso.	172
2.3. Marco socio-económico y cultural en la época de su construcción.	58	4.2.1. Selección de espacios a intervenir y su justificación.	172
2.4. Breve biografía del autor del proyecto. Edificios coetáneos significativos.	61	4.2.2. Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad.	173
2.5. Tipología, estilo y usos para los que fue proyectado.	64	4.2.3. Zonificación. Relaciones de comunicación.	174
2.6. Fotografías históricas de archivo del edificio y su entorno.	65	4.2.4. Distribución y justificación de usos.	178
3. ESTADO ACTUAL	71	4.2.5. Selección de los materiales a utilizar.	181
3.1. Memoria descriptiva del estado actual.	73	4.2.6. Selección de mobiliario, sanitarios e iluminación.	185
3.1.1. Reportaje fotográfico del edificio.	75	4.3. Documentación gráfica del estado proyectado.	192
3.2. Memoria constructiva del estado actual.	79	4.3.1. Plantas, alzados y secciones.	192
3.2.1. Cimentación.	79	4.3.2. Fases de rehabilitación: Existente, Demolido, Construido y Proyectado.	208
3.2.2. Estructura.	80	4.3.3. Estructura y sus posibles modificaciones.	212
3.2.3. Red de saneamiento.	84	4.3.4. Instalaciones.	215
3.2.4. Cerramientos.	85	4.3.5. Perspectivas	233
3.2.5. Cubiertas. Azoteas y lucernarios.	86	5. EXPOSICIÓN Y DEFENSA	239
3.2.6. Comunicación vertical. Escaleras y ascensores.	87	5.1. Paneles expositivos.	239
3.2.7. Revestimientos y pavimentos.	89	6. CONCLUSIONES	243
3.2.8. Carpinterías.	91	7. BIBLIOGRAFIA	245
3.2.9. Elementos ornamentales de interés.	98		
3.2.10. Elementos constructivos singulares.	105		
3.3. Levantamiento de planos. Construcción del "Edificio Virtual" (BIM) del estado actual.	107		
3.3.1. Situación y emplazamiento.	107		
3.3.2. Plantas, alzados y secciones.	109		
3.3.3. Perspectivas.	150		

1. INTRODUCCIÓN

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

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación sobre la selección del edificio de interés patrimonial objeto del estudio.

Nos encontramos ante un trabajo final de grado de interiorismo englobado en un proyecto conjunto de mayor magnitud basado en el estudio, el análisis y posterior catalogación de los edificios contenidos en el centro histórico de la ciudad de Valencia, todos ellos de gran valor arquitectónico, urbanístico y funcional, mediante la aplicación de metodología BIM.

La selección del edificio objeto de estudio viene condicionada por la propuesta realizada por parte del profesor/tutor Vicente Olcina, consistente en desarrollar el proyecto sobre uno de los edificios que conforman la Calle de la Paz. Dicha propuesta queda justificada por el interés histórico, urbanístico, arquitectónico y evolutivo de esta simbólica calle de la ciudad.

La calle de la Paz, llamada en sus orígenes Peris y Valero, es una de las más importantes reformas urbanas del siglo XX, en la que los edificios que la componen presentan una gran unidad de conjunto, mayoritariamente con un carácter ecléctico, en los que se mezclan los elementos iconográficos románticos con los modernistas, casticistas y racionalistas.

Una vez acotada la zona de actuación, el siguiente paso fue la elección de uno de los edificios contenidos en esta emblemática calle. Después de realizar un estudio estético y funcional de todos ellos, se percibe que, en mayor o menor grado todos los edificios, en general, poseen un alto interés arquitectónico y una amplia variedad de posibilidades funcionales.

El edificio seleccionado finalmente es el Nº 28 de la Calle de la Paz, proyectado en 1899 por el Maestro de Obras Lucas García Cardona, finalizado en 1900 por el Arquitecto Vicente Alcayne Armengol y rehabilitado en 1993 después de producirse un grave incendio y ser declarado en ruinas.

Ésta elección queda justificada por la relación personal que me une a éste, en el cual han vivido durante años mis parientes maternos y en el que he pasado una parte de mi infancia. Por estos motivos considero que es la mejor elección, puesto que el mayor y más fiable archivo de información que existe de un lugar es el proporcionado por las vivencias propias y de familiares.

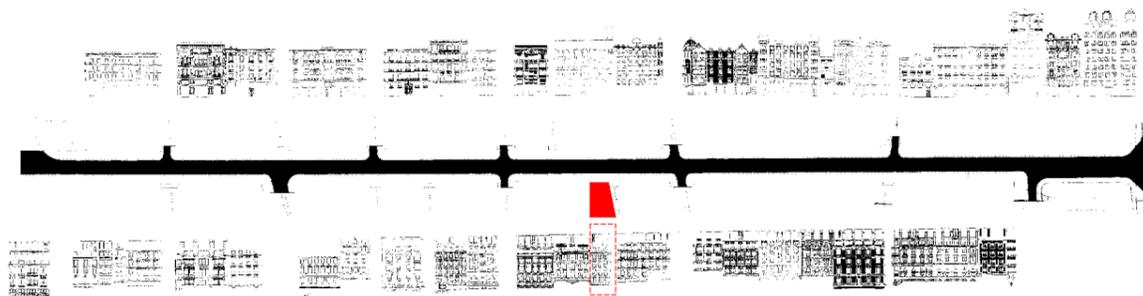


Imagen 1. Planta Calle de la Paz y Alzados de los edificios.



Imagen 2. Fachada Calle de la Paz 28.

1.2. Objetivos, fases del proyecto y metodología a utilizar.

Los objetivos del presente proyecto de interiorismo se centran en el estudio, análisis y propuesta de reforma de un edificio histórico con valor arquitectónico, previamente seleccionado, susceptible de transformación, en el que se valora el entorno, valor histórico y el interés como tipología arquitectónica heredada.

La consecución de dichos objetivos se logrará poniendo en práctica los criterios y conocimientos de intervención en los espacios físicos preexistentes del patrimonio arquitectónico, combinando técnicas y procedimientos gráficos avanzados (BIM), para el estudio, análisis y propuesta de transformación, habilitación o cambio de uso. Todo ello optimizando las posibilidades funcionales, perceptivas y de confort de los espacios públicos y privados, para adaptarlos a las diferentes formas de habitar, trabajar, relacionarse y comunicarse.

El proyecto se divide en tres fases claramente diferenciadas: cognoscitiva, operativa y expositiva.

FASE 1. Cognoscitiva

En esta primera fase se lleva a cabo el estudio y análisis del edificio a intervenir y de su entorno, es decir, sus antecedentes históricos, sistema constructivo y evolución hasta su estado actual.

En el desarrollo de esta fase, inicialmente, será necesario recabar información en el Archivo Histórico Municipal de Valencia (AHMV), situado en la Plaza Tetuán N° 3, para obtener el proyecto original; y en el Archivo Municipal de Urbanismo de Valencia (AMUV), situado en la Calle Traginers s/n del Polígono Industrial de Vara de Quart, para conseguir las posteriores actuaciones, si las hubiera, realizadas en el edificio.



Imagen 3. AHMV Plaza Tetuán N° 3.

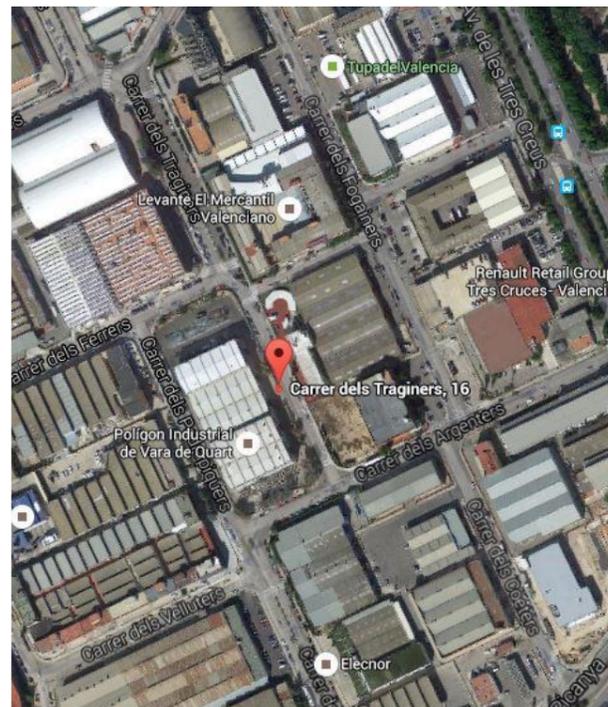


Imagen 4. AMUV Calle Traginers s/n.

FASE 2. Operativa

La segunda fase está centrada en el levantamiento del modelo virtual del edificio (BIM), imprescindible por su carácter interactivo entre los diferentes estados de la intervención (el existente, el demolido y el proyectado) que facilita los sucesivos ajustes del proyecto durante su desarrollo. Por otro lado, se estudiarán y analizarán los condicionantes funcionales, constructivos, económicos y normativos en correspondencia con la selección de los espacios a intervenir y sus posibilidades en relación con los programas de necesidades propuestos.



Imagen 5. Carátula Software de diseño Archicad 18.

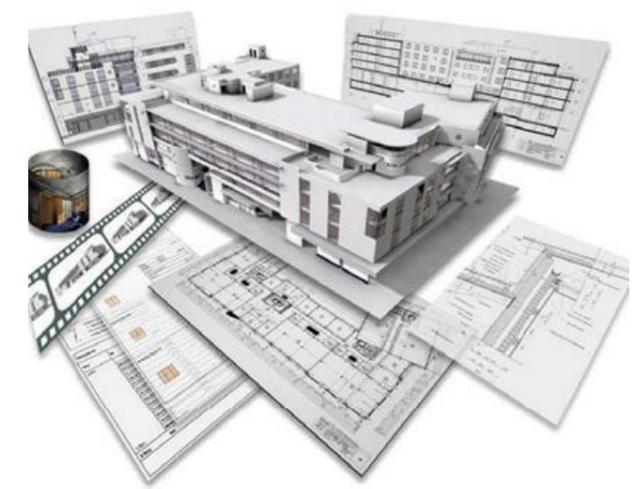


Imagen 6. Modelo de información Archicad 18.

FASE 3. Expositiva

Finalmente, en esta tercera fase, se dará a conocer el edificio y su entorno, gráfica y visualmente, mostrando los procedimientos utilizados, los diferentes estados de las fases de la intervención, la propuesta y su justificación, y las conclusiones finales. Todo ello planificando, seleccionando y aplicando las técnicas y recursos avanzados de presentación para la correcta comunicación y defensa del proyecto.

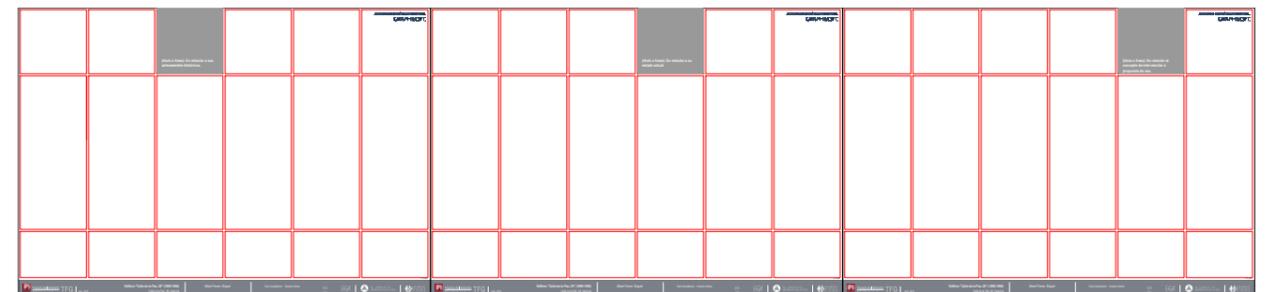


Imagen 7. Propuesta de paneles expositivos del proyecto (Antecedentes - Estado Actual - Propuesta de intervención)

1.3 Datos urbanísticos y catastrales. Marco normativo.

Datos urbanísticos

El edificio objeto de estudio en el presente proyecto, situado en la calle de la Paz Nº 28, con referencia catastral 6027303 YJ2762G, ocupa una superficie gráfica de 303,92 m² según el Informe de Circunstancias Urbanísticas obtenido en la web del Ayuntamiento de Valencia (Imagen 7).

Atendiendo a la información de dicho informe, el instrumento de desarrollo que afecta al edificio es el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Barrio Universitat-Sant Francesc aprobado el 20 de Noviembre de 1992 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Valencia el 18 de Enero de 1993.

El suelo ocupado por el inmueble está clasificado en dicho plan como Suelo Urbano (SU) y se encuentra dentro del área de calificación urbanística Centro Histórico Protegido Ciutat Vella Universitat-Sant Francesc (CHP-131), en la que el uso global o dominante es el Residencial Plurifamiliar (Rpf.).

Finalmente, el informe nos indica que el edificio posee un nivel de protección 2 o nivel de protección estructural, por lo que las distintas actuaciones que se vayan a realizar en él estarán condicionadas por las limitaciones expresadas en el PEPRI.

Como podemos observar en las imágenes, se ha detectado una contradicción en cuanto al barrio al que pertenece el edificio dentro del distrito de Ciutat Vella. En la información urbanística (Imagen 10) que se facilita en la web del ayuntamiento, nos indica que se encuentra dentro del barrio de la Xerea, sin embargo, en el informe de circunstancias urbanísticas (Imagen 7), obtenido en la misma web, lo sitúa en el del barrio Universitat-Sant Francesc.

Para averiguar cuál de los dos datos era el correcto se consultó el área de planeamiento y gestión del Ayuntamiento de Valencia, situado en la Calle Amadeo de Saboya Nº 13, donde nos confirmaron que el edificio Nº 28 de la Calle de la Paz pertenece al Barrio Universitat-Sant Francesc, por lo que la normativa aplicable será la correspondiente al PEPRI Universitat-Sant Francesc.



Imagen 9. Ayuntamiento de Valencia. Área de planeamiento y gestión.

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 Àrea de Urbanisme, Vivienda y Calidad Urbana
 Servicio de Planeamiento

DATOS CATASTRALES			
Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6027303	YJ2762G	PAZ	28

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m ²)	Número de parcelas	Subparcela	Superf. subparcela (m ²)	Hojas Serie C
303,92	1	1	303,92	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
 P.E.P.R.I. BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 Instrumento de Desarrollo (R11276) - PEPRI Univ.-St.Francesc. AP20/11/92. BOP 18/01/93 NN.UU.

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

CALIFICACIÓN:
 Calificación Urbanística
 (CHP-131) C. Histórico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC

USOS:
 Usos Específicos: Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA:
 Sup. Min (m²) Fach. Min (m) Rectángulo Inscrito (m) Ancho Límites (o. sea), Ocupación Agregación Obligatoria Alineaciones y prof. edit. Informe Líneas

CONDICIONES DE VOLUMEN:
 Número plantas Altura comisa (m) Altura Planta Baja (m) Altura comisa máxima Consultas Específicas

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

Fecha Emisión: 17 de septiembre de 2014
 Página: 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

Imagen 8. Informe de circunstancias urbanísticas

Información

Valencia

www.valencia.es

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Inf. General

Dirección:	C. PAZ, 28
Barrio:	LA XEREA
Distrito:	CIUTAT VELLA
Junta municipal:	CIUTAT VELLA
Código postal:	46003
Planeamiento	
Altura:	PROTEGIDO2
Protección:	
Origen:	R11276 - PEPRI Univ.-St.Francesc. AP20/11/92. BOP 18/01/93 NN.UU.
Uso:	
Clasificación:	SU - Suelo Urbano
Calificación:	CHP - 131 - C. Histórico Protegido
Ficha urbanística castellano:	Visualizar
Ficha urbanística valenciano:	Visualitzar

Imagen 10. Información urbanística Web Ayuntamiento de Valencia.

Datos catastrales

DATOS DE LA FINCA

SITUACION	POBLACION	AÑO DE CONSTRUCCION
CALLE DE LA PAZ 28	VALENCIA	1998
SUPERFICIE CONSTRUIDA m ²	SUPERFICIE SUELO m ²	TIPO DE FINCA
2147	288	DIVISION HORIZONTAL
REFERENCIA CATASTRAL	REF. FINCA	REF. HOJA DEL PLANO
	6027303	YJ2762G

DATOS DE LOS INMUEBLES

REFERENCIA	USO	PLANTA	PUERTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ²	
				INMUEBLE	ELE. COMUNES
		-01		63	
0009QP	COMERCIO	PB	00	101	25
		AL		30	
0010XI			G1		
0011MO			G2		
0012QP			G3		
0013WA	GARAJE	00	G4	104	16
0014ES			G5		
0015RD			G6		
0016TF			G7		
0017YG			G8		
0001HW	OFICINA	AL	01	88	24
	ALMACEN		02	87	
0002JE	OFICINA	01	03	92	12
0003KR	OFICINA	01	04	47	6
0018UH	OFICINA	01	05	127	17
0019IJ	OFICINA	02	06	266	38
0005BY	VIVIENDA	03	08	170	23
0006ZU	VIVIENDA	03	09	84	13
0007XI	VIVIENDA	04	10	254	36
		05		224	
0008MO	VIVIENDA		12		47
		06		152	

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6027303YJ2762G0009QP

DATOS DEL INMUEBLE
LOCALIZACIÓN: CL PAZ 28 Es:1 Pl:00 Pt:01
46003 VALENCIA [VALENCIA]
USO LOCAL PRINCIPAL: Comercial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1998
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 9,690000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 219

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
SITUACION: CL PAZ 28
VALENCIA [VALENCIA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.147
SUPERFICIE SUELO (m²): 288
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1	BO	00	101
COMERCIO	1	-1	00	63
COMERCIO	1	AL	00	30
ELEMENTOS COMUNES				25

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.
Domingo, 27 de Abril de 2014

Imagen 11. Datos catastrales comercio (PS-PB-PA).

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6027303YJ2762G0001HW

DATOS DEL INMUEBLE
LOCALIZACIÓN: CL PAZ 28 Es:1 Pl:AL Pt:01
46003 VALENCIA [VALENCIA]
USO LOCAL PRINCIPAL: Oficinas
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1998
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 9,310000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 199

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
SITUACION: CL PAZ 28
VALENCIA [VALENCIA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.147
SUPERFICIE SUELO (m²): 288
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
OFICINA	1	AL	01	88
ALMACEN	1	AL	02	87
ELEMENTOS COMUNES				24

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.
Miércoles, 17 de Septiembre de 2014

Imagen 12. Datos catastrales P.A., Pta. 1-2.

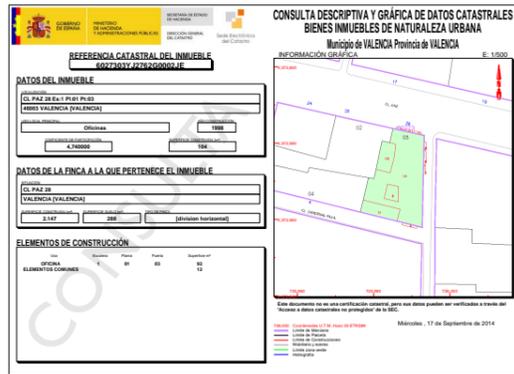


Imagen 13. Datos catastrales P.1, Pta 3.

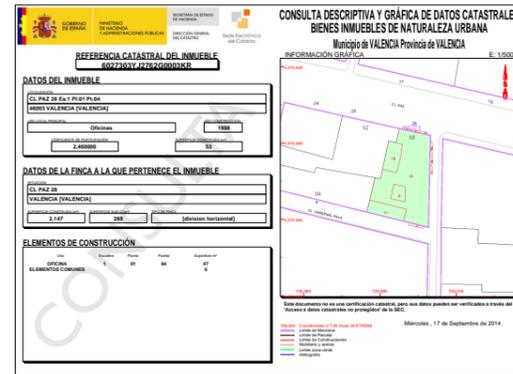


Imagen 14. Datos catastrales P.1, Pta 4.

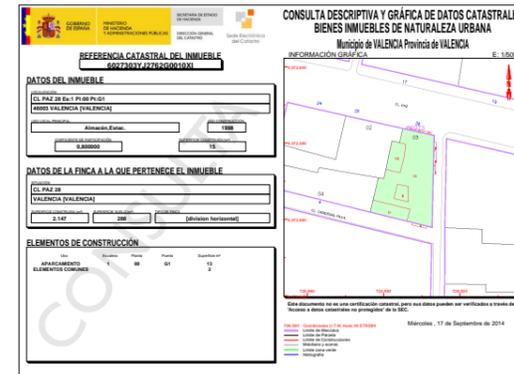


Imagen 21. Datos catastrales aparcamiento G1.

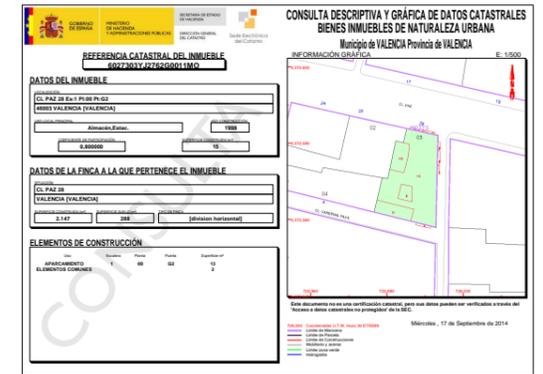


Imagen 22. Datos catastrales aparcamiento G2.

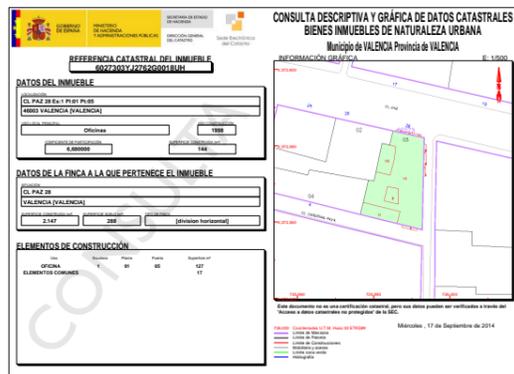


Imagen 15. Datos catastrales P.1, Pta 5.

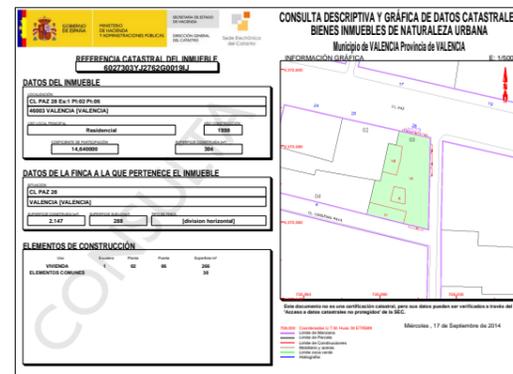


Imagen 16. Datos catastrales P.2, Pta 6.

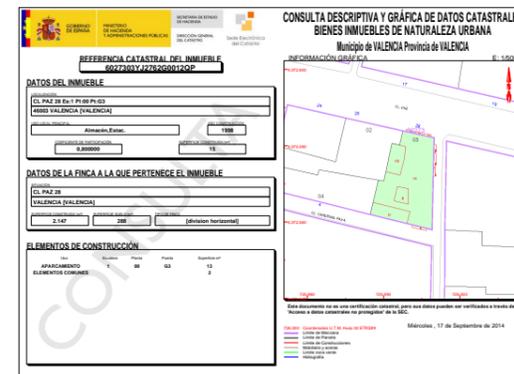


Imagen 23. Datos catastrales aparcamiento G3.

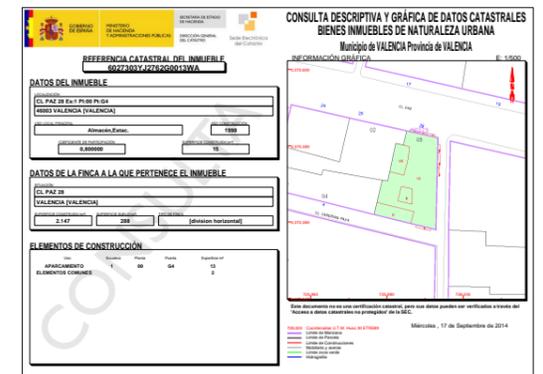


Imagen 24. Datos catastrales aparcamiento G4.

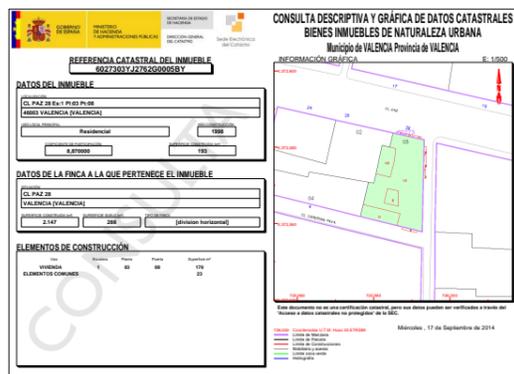


Imagen 17. Datos catastrales P.2, Pta 8.

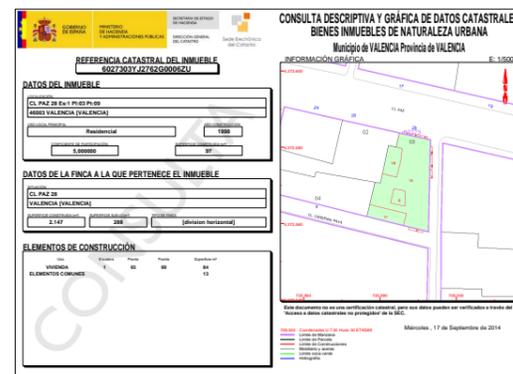


Imagen 18. Datos catastrales P.3, Pta 9.

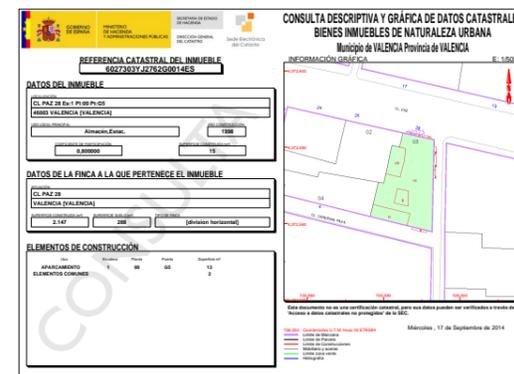


Imagen 25. Datos catastrales aparcamiento G5.

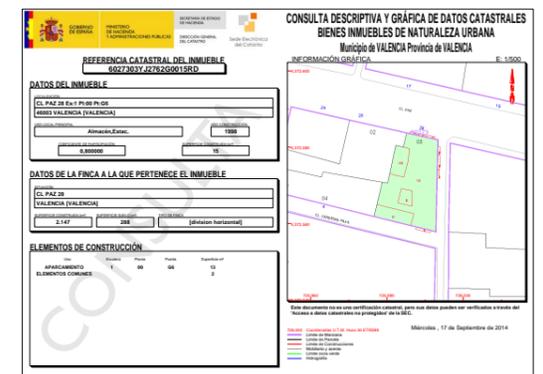


Imagen 26. Datos catastrales aparcamiento G6.

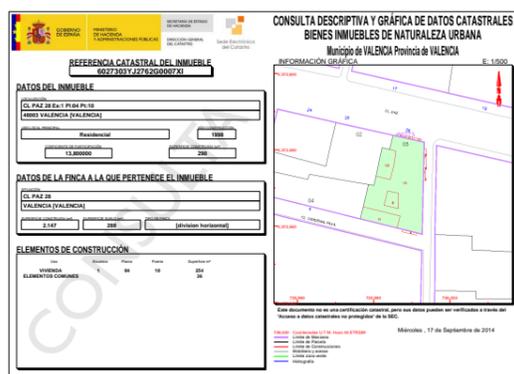


Imagen 19. Datos catastrales P.4, Pta 10.

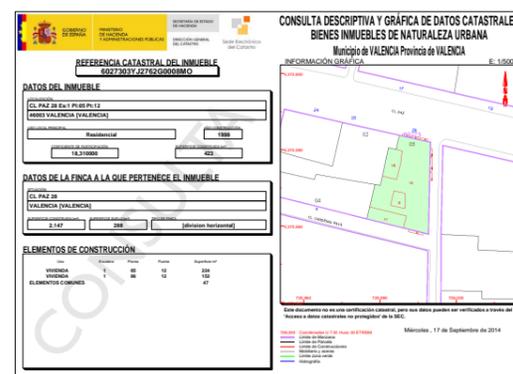


Imagen 20. Datos catastrales P.5 - 6, Pta 12.

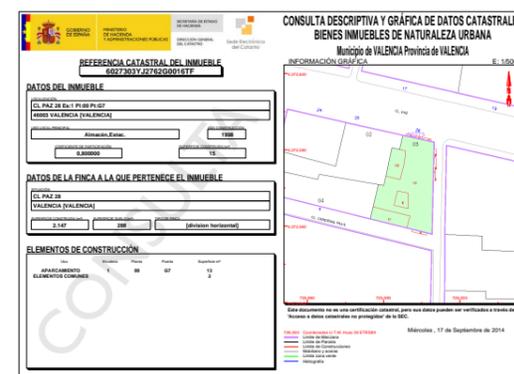


Imagen 27. Datos catastrales aparcamiento G7.

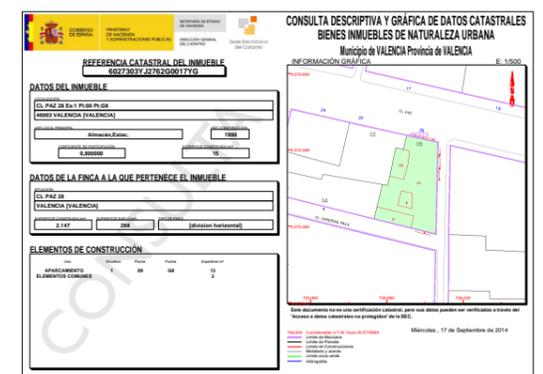


Imagen 28. Datos catastrales aparcamiento G8.

Marco normativo

El edificio objeto de estudio sito en la Calle de la Paz 28, se encuentra dentro del término municipal del Valencia, por lo que el marco normativo en el que se desarrolla está regulado por el **Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU)**, que tiene por objeto "la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por el artículo 10.1 de la Ley del Suelo", como se indica en su Artículo 0.2.

El Plan General divide el territorio municipal de Valencia en **zonas de calificación urbanística** con el objeto de "diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación." (Artículo 6.1). Esta división se realiza según las clases de suelo, en nuestro caso, al encontrarnos en Suelo Urbano, el Plan General distingue 6 zonas de calificación en su artículo 6.3:

CHP Conjunto Histórico Protegido
ENS Ensanche
EDA Edificación Abierta
UFA Vivienda Unifamiliar
TER Terciario
IND Industrias y Almacenes

Atendiendo a lo grafado en el Plano B de Calificación del Suelo del PGOU, nuestro edificio se encuentra en la **zona CHP Conjunto Histórico Protegido**, que a su vez se divide en 3 subzonas como indica el Artículo 6.5:

CHP-1. Ciutat Vella.
CHP-2. Grao-Cabanyal.
CHP-3. Poblets y Pobles del Nord, del Sud y de l'Oest.



Imagen 29. División Territorial de Distritos de Valencia.

Por la situación que ocupa el edificio estaríamos afectados por la **subzona CHP-1. Ciutat Vella**, en la que el **uso global o dominante es el Residencial plurifamiliar (Rpf)** y para la que el Plan General exige unas condiciones especiales a desarrollar por los cinco Planes Especiales de Protección y Reforma Interior que conforman esta subzona (Artículo 6.7 del PGOU):

- Inclusión de las determinaciones propias de los Bienes de Interés Cultural y de los elementos integrados en sus entornos, tal y como señala la Ley de Patrimonio Histórico 16/85.
- Redefinición de los catálogos, grados de protección y alcance de los mismos.
- Redefinición de los usos, aprovechamientos, condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales y de sus entornos, con las modificaciones de trama compatibles con la protección global de aquellas que al mismo tiempo permitan alcanzar un adecuado nivel de habitabilidad y accesibilidad.
- Revisión del conjunto de elementos que constituyen la estructura dotacional.
- Creación de espacios libres a través de operaciones de transformación de manzanas con edificación no protegible, asociando a estos nuevos espacios el equipamiento dotacional y las operaciones de rehabilitación pública de la edificación residencial del entorno.
- Previsión de un sistema de aparcamientos para residentes, en suelo público o privado, capaz para la demanda previsible.

Los cinco planes especiales de protección y reforma interior que prevé el plan general de Valencia en la subzona CHP-1.Ciutat Vella son los siguientes:

- CHP-11. Barri del Carme
- CHP-12. Barri de la Seu-Xerea.
- CHP-13. Barri Universitat-Sant Francesc.
- CHP-14. Barri del Velluters.
- CHP-15. Barri del Mercat.

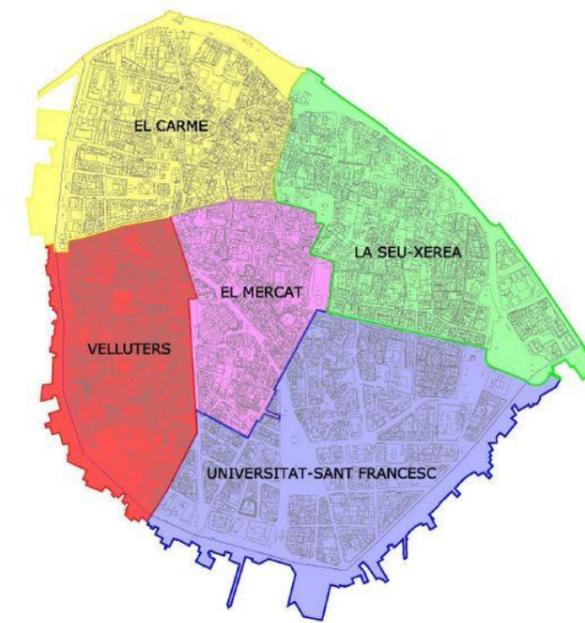


Imagen 30. División territorial de Barrios del Distrito Ciutat Vella.

La Calle de la Paz queda dividida por dos de estos ámbitos de planeamiento de desarrollo, los números impares pertenecen al CHP-12. Barri de la Seu-Xerea y los números pares al CHP-13. Barri Universitat-Sant Francesc.

Por tanto, el número 28 de la Calle de la Paz, objeto de este proyecto, se sitúa dentro del área que desarrolla el **Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Barrio Universitat-Sant Francesc.**

El perímetro del área que abarca este plan está definido por las siguientes calles y plazas: Plaza de la Reina - Calle de la Paz - Plaza de Alfonso el Magnánimo - Calle Palacio de Justicia - Límites traseros de las parcelas 3, 4 y 5 de la Plaza de la Porta de la Mar - Límites traseros de las parcelas correspondientes a los números pares comprendidos entre el 2 y el 20 de la Calle Xàtiva - Plaza de Toros - Límites traseros de la parcela número 2 de la Calle Bailen - Límites traseros de las parcelas correspondientes a los números impares, desde el nº 1 al 21, ambos inclusive de la Calle Guillem de Castro - Calle Quevedo - Avenida Barò de Càrcer - Calle Garrigues - Calle San Vicente hasta la Plaza de la Reina.



Imagen 31. Delimitación Barrio Universitat-Sant Francesc.

El PEPRI Universitat-Sant Francesc establece, en su ámbito, las siguientes áreas de calificación urbanística (Artículo 1.2, punto 2):

- CHP-131. Barri Històric Universitat-Sant Francesc.
- CHP-132. Eixample.
- CHP-133. Reforma Interior Universitat-Sant Francesc - Avda. de l'Oest.
- CHP-134. Edificis d'us terciari exclusiu.
- CHP-135. Edificis d'us terciaria mixt (residencial y terciari).
- CHP-136. Edificis d'us terciari destinats a hotels, hosteries, pensions i apartaments en règim d'explotació hotelera.

Según los planos de ordenación del Plan General de Valencia, el edificio está ubicado en el **área de calificación CHP-131. Barri Històric Universitat-Sant Francesc**, en el que **"el uso global o dominante es el residencial prlurifamiliar (Rpf)."**(Artículo 5.2., punto 2 del PEPRI Universitats-Sant Francesc).

En el punto 3 del artículo 5.2 se indican los siguientes **usos prohibidos** para dicha área:

- Terciarios.
 - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c Superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 2.000 m²), edificios comerciales (Tco.2); edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1500 personas (Tre.4).
- Industriales y almacenes.
 - Ind.2 Industrial enclavado en zonas no residenciales.
 - Ind.3 Industrial limitado a zonas de uso dominante industrial o almacén.
 - Alm.2 Almacén enclavado en zonas no residenciales.
 - Alm.3 Almacén limitado en zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.
- Dotacionales.
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din 5).
- Aparcamientos.
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
 - Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

En cuanto a las **condiciones estéticas** a seguir el artículo 5.6. del presente PEPRI nos indica los siguientes puntos:

- En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.
- Fachada

Se emplearan los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados; ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, o bien con revoco ligero al uso de las fábricas utilizadas en el siglo XVIII; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo.

No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Se recomienda las carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado. Las barandillas de protección serán de cerrajería y tendrán dominante compositiva vertical.

4. Tratamiento de las plantas bajas.

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

- Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60cm. de altura ni sobrepasen 1 metro cuadrado de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.
- La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

El edificio está considerado como **patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental** que se entiende, en el punto 2 del artículo 6.1., como el *“conjunto de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjunto identificables, conformado entre otros por edificios y conjuntos de interés, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al catálogo.”*

El **nivel de protección**, según el punto 1 del artículo 6.5., es el *“régimen normativo que determina los tipos de protección a los que se puede estar sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo, atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones.”*

Los planos de ordenación del Plan General y los datos urbanísticos del edificio nos indican que pertenece al **nivel de protección 2 o nivel de protección estructural**, en el que se incluyen, según el punto 2 del artículo 6.5., *“las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservadas al menos parcialmente, o aquellas donde se da la presencia de peculiaridades constructivas físicas de difícil o muy costosa reproducción. En estos edificios se preservarán los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.”*

Las **intervenciones permitidas** en edificios con nivel de protección 2 se limitan en el artículo 6.10., indicando que *“el nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de rehabilitación subgrupo reforma.”*

El artículo 6.8., en su apartado C, define las **obras de rehabilitación** a aquellas *“cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración o de conservación estricta,..., que sean necesarias.”*

En cuanto al nivel de rehabilitación permitido de reforma, en el punto 2 del mismo apartado C, se indican las siguientes **actuaciones permitidas** en este subgrupo:

- Implantación de nuevas instalaciones menores.
- Sustitución de instalaciones menores o mayores.
- Redistribución horizontal de locales (por alteraciones de la tabiquería o particiones).
- Apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos.
- Sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.
- Sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.
- Implantación de nuevas instalaciones mayores, sin alterar la fisonomía exterior del edificio.
- Redistribución vertical de locales.
- Modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación.
- Sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En los elementos sujetos al nivel de protección 2 o estructural, se permiten las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica: espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de los espacios interiores, escaleras principales, zaguanes, fachadas, muros y elementos portantes...y demás elementos propios.

También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo.

En el artículo 6.13 del PEPRI Universitat-Sant Francesc se establecen unas **normas comunes de protección** para todas las edificaciones:

- Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de este Plan. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de 1 metro cuadrado, ni su altura de 60 cm, o los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.
- En los proyectos de renovación de plantas bajas quedan prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.
- La protección se extiende a la totalidad de la parcela, que se grafía como protegida en el Plano de Régimen Urbanístico, en la que se encuentre el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella.

Finalmente, las obras de intervención en todos los edificios comprendidos en el ámbito del presente PEPRI del Barrio Universitat-Sant Francesc deberán presentar una **documentación mínima para la solicitud de licencia** ajustándose al siguiente procedimiento (Artículo 6.18):

1. Presentación de la documentación e información completa del inmueble, y el destino que se pretenda darle con las obras e intervenciones propuestas que se pretendan realizar.
 - 1.º Planos de información del estado actual, que constaran de:
 - a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1/50.
 - b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/50.
 - c) Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/50.
 - d) Planos de las zonas libres, jardines, o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica y vegetales, a escala 1:100 o 1:50.
 - e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alfeizares, etc., a escalas 1:50 a 1:20.
 - f) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escala 1:200 a 1:100.
 - h) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.
 - 2.º Documentación histórica e historiográfica del inmueble o solar y su entorno, caso de ser conocido, con referencia a:
 - a) Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.
 - b) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos de Valencia.
 - 3.º Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre; y en su caso dibujos expresivos del análisis formal y efectos de su perspectiva urbana.
2. A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto se acompañaran las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto

urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.

3. Igualmente se aportara toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y consecuencias espaciales y funcionales de los mismos.
4. Para la concesión de licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración o mantenimiento de fachadas se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar. Estará constituida por:
 - a) Alzado tanto del estado inicial como del resultante de las obras.
 - b) Responsable técnico de las mismas.
 - c) Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.
 - d) Seguro de responsabilidad civil sufragado por los promotores de las obras.

TABLA RESUMEN MARCO NORMATIVO VIGENTE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Centro Histórico Protegido (CHP)
Subzona de Calificación	Ciutat Vella (CHP-1)
PEPRI BARRIO UNIVERSITAT-SANT FRANCESC (CHP-13)	
Área de Calificación Urbanística	Barrio Histórico Universitat-Sant Francesc (CHP-131)
Calificación Pormenorizada	Residencial Plurifamiliar (Rpf)
Catálogo	Nivel de Protección 2
Clasificación	Tipo de Protección Estructural
Obras e Intervenciones Admisibles	Rehabilitación-Reforma
DECLARACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO	
Área	Central del Conjunto Histórico de Valencia declarado BIC
Entorno de Protección	Real Colegio del Corpus Christi o del Patriarca

2. ANTECEDENTES. ESTADO ORIGINAL

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

2. ANTECEDENTES

2.1. Evolución del entorno. Cartografía histórica.

Evolución del entorno

Valencia. Introducción.

La ciudad de Valencia comienza una importante transformación en 1865, con el derribo de la muralla que la cercaba y con la implantación de nuevas políticas urbanísticas. El derribo de la llamada "muralla cristiana" fue el punto de partida de los importantes cambios que vivió Valencia a partir del siglo XIX. La ciudad aspiraba a modernizarse y empezó a trazar nuevos perfiles en su infraestructura urbana.

El nuevo diseño urbanístico de la ciudad se inicia con la aprobación definitiva del proyecto de Ensanche en 1887, realizado por Joaquín Arnau, J. Calvo y Luis Ferreres (Imagen 32). El Ensanche pasa a ser la nueva residencia de la burguesía, está hecha a su medida y reúne dotaciones con calles de 11 a 20 metros, patio interior de manzana y fácil circulación en la malla octogonal.

El conjunto de España, y Valencia en particular, comienza un proceso de industrialización que se ve reflejado en las imágenes de Alfred Guesdon (Imágenes 33 y 34), donde se aprecian multitud de chimeneas expulsando humo, hecho que en aquella época representaba la modernización de una ciudad.

El proceso de reforma urbana que convirtió Valencia en una ciudad moderna fue un proceso dilatado en el tiempo y discontinuo en la forma. La calle de la Paz, constituye el mejor ejemplo de la renovación urbana, la cual se delinea sobre los escombros de un viejo barrio popular para cimentar una característica vía de edificios de estilo modernista.



Imagen 32. Proyecto de Ensanche Año 1884 (Aprobado en 1887)



Imagen 33. Vista de Valencia desde la Puerta del Mar, dibujada por Alfred Guesdon



Imagen 34. Vista de Valencia desde el Puente de San José, dibujada por Alfred Guesdon

A continuación se desarrolla la evolución del entorno del edificio objeto de estudio centrado la atención exclusivamente en la calle de la Paz, para ello se ha empleado como fuente de información el artículo "La calle de la Paz (Valencia)" de María Jesús Teixidor de Otto, que recoge de forma clara y ordenada el proceso sufrido por esta céntrica calle de la ciudad, abarcando la época de construcción del edificio objeto de estudio (1899-1900).

El nacimiento de una calle emblemática.

Durante el siglo XIX y comienzos del XX, en Valencia, la Calle de la Paz fue un foco de vida social y sede de familias significativas, situación que se refleja en dos aspectos importantes: el comercial y el arquitectónico. El comercial, por el alto nivel social que sirve de atracción a comerciantes. y el arquitectónico, porque adoptan el modernismo, estilo arquitectónico de la época, en fachadas y postales.

La que hoy se conoce con el nombre de Calle de la Paz ha experimentado con el paso del tiempo una serie de importantes transformaciones, tanto en su aspecto urbano como en la denominación de la misma.

En la actualidad la conocemos como una calle tradicional, que conserva cierto aire señorial y que no desempeña gran papel en la vida económica de la ciudad. Sin embargo, desde finales del siglo XIX a principios del XX, era de las más representativas de una estructura socio-económica característica.

La primera noticia de esta emblemática calle aparece mencionada en una deliberación del Consejo de la ciudad con fecha 10 de julio de 1465. Conocida entonces con el nombre de Calle "dels Caputxers", por vivir en ella los operarios que trabajaban en la fabricación de capuchas, esta característica era habitual en la época medieval donde los gremios se agrupaban en zonas o calles.

El aspecto de la calle en aquellos primeros años era el de un callejón estrecho que nacía en la Plaza de Santa Catalina, hoy conocida con el nombre de Plaza de la Reina, y no sobrepasaba la actual Calle de Luis Vives, antes de la Soledad y más antiguamente de Ribelles. La última referencia bajo el nombre de "Caputxers", aparece en una providencia del almotacén del 10 de mayo de 1697.

Desde 1537 hasta 1700, la futura calle de la Paz era conocida también como Calle "dels Caplleuats". Una tercera denominación que se le aplicaba a esta vía fue la de la Calle del "Forn de la Ceca", nombre que se explica porque en ella estaba instalada la Casa Real de la Ceca, donde se acuñaba moneda, y un horno que daba nombre a otras dos vías más. Esta denominación se conservó hasta el año 1862, fecha en la que fue derribado el horno.

Hasta este momento la corta y estrecha calle no tenía apenas importancia dentro de la ciudad, pero a lo largo del siglo XIX evolucionara al mismo ritmo que lo hace la ciudad de Valencia.

La calle de la Paz en el Siglo XIX.

A lo largo del siglo XIX, la morfología de la ciudad en general sufrió una profunda transformación. En 1862, se dio el primer paso para la apertura de la actual Calle de la Paz. El 7 de diciembre de 1868, por acuerdo de la Junta de Obras del Ayuntamiento se derribaron varios conventos desamortizados en Valencia, entre ellos los de Santa Tecla y de San Cristóbal. A partir de esta fecha quedo proyectada la Calle de la Paz.



Imagen 35. Fragmento del Plano Geométrico de la Ciudad de Valencia llamada del Cid (1831)

En un principio se denominó como calle de la Revolución, aludiendo a los sucesos de estas fechas, trazada inicialmente con una anchura de 20 a 25 metros que más tarde se vio reducida a 14 metros por considerarla excesiva.

La primera noticia que la menciona con el nombre de calle de la Paz procede de un acuerdo del 14 de enero de 1878, en el que el Ayuntamiento decide nombrarla así para conmemorar el final de la tercera guerra carlista. Más tarde, en 1899, se rotulo con el nombre de Peris y Valero, antiguo Alcalde de Valencia bajo cuya influencia se llevaron a cabo obras de mejora para la ciudad como son el adoquinado, el servicio de alumbrado público y la instalación de aguas potables.

El derribo de los conventos y otros edificios públicos de la calle dio paso a la edificación de casas particulares de acuerdo con el gusto artístico de la época. Sin embargo, debido a su poca altura no tenían capacidad para albergar a una cantidad considerable de vecinos. Así, en 1899, su población era de 175 habitantes, distribuidos en un total de 10 viviendas, presentando cada una de ellas un promedio de altura equivalente a planta baja y primer piso o entresuelo y solo la mitad tenían hasta tres pisos.

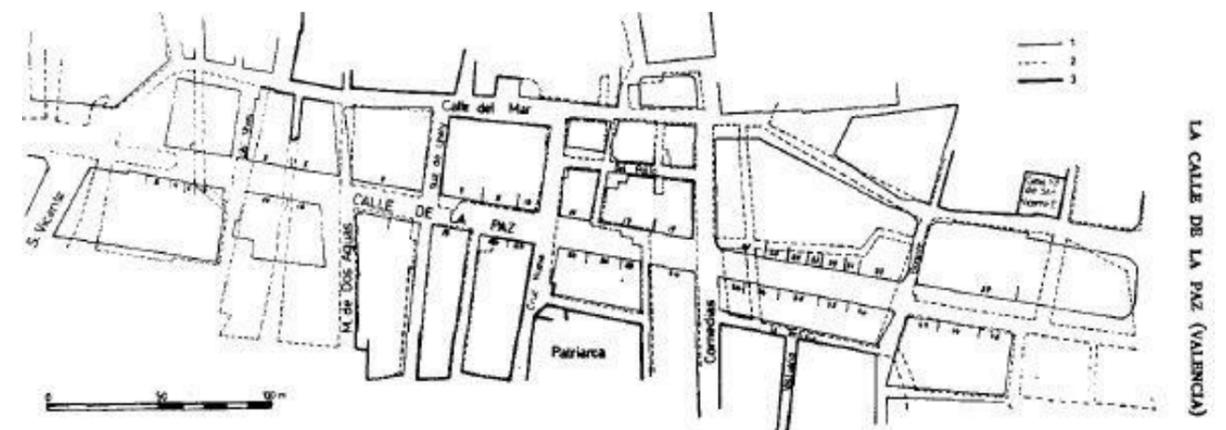


Imagen 36. Calle de la Paz y el trazado anterior a la reforma.

La urbanización de la calle comprendía así mismo la de la Plaza de la Reina, nacida también gracias al derribo del Convento de Santa Tecla. El urbanismo higienista dominante en Europa a mediados del siglo XIX, propugnaba una ciudad con calles amplias y rectas, plazas de las que radialmente partían avenidas arboladas. En París, Haussman fue su principal exponente y Cerdá en Barcelona, y este modelo se quiso aplicar también al nuevo proyecto urbano.

En 1885 comenzaron a realizarse las reformas urbanas, el adoquinado solamente estaba colocado desde la esquina del café "El Siglo" hasta la Calle de Luis Vives. La última década del siglo XIX dio paso a la ejecución de un plan de innovaciones. El Ayuntamiento inició la expropiación de las casas que dificultaban los trabajos de ensanche y reforma, éstas se fueron demoliendo paulatinamente y en su lugar se construyeron las nuevas edificaciones que van evolucionando desde un estilo ecléctico hacia una mayor riqueza decorativa. Así, en 1899, la calle llegó hasta la altura de la Calle Bonaire y durante los dos años siguientes se prolongó el adoquinado hasta ésta y se instaló el alumbrado.



Imagen 37. Calle de la Paz 1885



Imagen 38. Inauguración Calle de la Paz.

La calle de la Paz en el Siglo XX.

En los primeros años del siglo XX la calle de la Paz continuó abriéndose paso, hasta que en 1903 finalmente llegó a la Plaza del Príncipe Alfonso. En enero de ese año se expropiaron las casas que conformaban la calle del Paraíso, y en junio de 1903 quedaron definitivamente concluidas las obras de ensanche, complementándose con la ampliación del alumbrado y la instalación de los tranvías por la Compañía de los Tranvías Eléctricos.

Finalizada ya la calle, el 6 de octubre de 1905 se acordó la colocación del rótulo indicador de la nueva denominación de Peris y Valero. En 1913, la Comisión de Estadística propuso al Ayuntamiento restablecer el antiguo nombre de Calle de la Paz. En 1916, se volvió a denominar Peris y Valero. Finalmente, en 1923, ante la petición de los habitantes de la calle, fue rotulada de nuevo como Calle de Paz, que se conserva hasta hoy.

En 1912, la Junta de Obras del Ayuntamiento presentó un informe sobre el proyecto de reforma y mejora del casco urbano de la ciudad, pero se negó la propuesta para prolongar, en dirección hacia las Torres de Quart, la Calle de la Paz, debido al hecho de que su ejecución implicaría la alteración o desaparición de la Iglesia de Santa Catalina.



Imagen 39. Proyecto desestimado de ampliación de la Calle de la Paz hasta Torres de Quart

Por otro lado, el aspecto demográfico es uno de los que más claramente manifiesta el importante desarrollo alcanzado por la calle. El primer censo del siglo XX ya casi duplica la cifra de población con respecto al de 1899: de 175 a 336. En 1924 esta cifra asciende a 712, en 1940 aumenta hasta 914 y más tarde sufre un descenso progresivo: 864 en 1950 y 583 en 1965.

La importancia comercial que ha tenido la calle de la Paz empezó a manifestarse desde los primeros años del siglo XX. Hacia 1920 se hallaban establecidas la Sociedad Valenciana de Agricultura, la Real Sociedad de Cazadores, el Círculo de Bellas Artes, la Liga de Propietarios de Valencia y Provincia, la Sociedad Aceitera Española y la Sociedad de Clases Pasivas.

Una faceta relevante que tuvo la calle fue su gran cantidad de cafés y centros de ocio, entre los que se encontraban el café "El Siglo" y el "Ideal Room", centros de reunión de la sociedad valenciana de la época. En el número 28, edificio objeto de este estudio se encontraba el "Café de la Paz", inaugurado en 1903, que ofrecía conciertos.

La calle de la Paz contaba también con varios hoteles y pensiones, entre ellos se encontraban el Hotel Munich, en el número 4, el Palace Hotel, en el número 42, y la Pensión Paris, en el número 15. También existían dos cines el "Petit Palais" y "La Paz". Dentro de los establecimientos comerciales predominan los de confección de ropas como "El Escudo Valenciano", en el número 3, la sastrería "The Smart", los almacenes "El Águila" y los de "El Capricho".

Finalmente, otras entidades eran oficinas de seguros como "La Equitativa" y "La Estrella", la agencia de los "Wagons Lits" y los Bancos el Comercial Español y el Banco de Valencia.

Arquitectónicamente, dentro de Valencia, una de las calles más representativas del estilo modernista es la de la Paz. Al comenzar el siglo XX, un grupo de arquitectos valencianos aportaron un enriquecimiento a los rasgos del clasicismo. Con la escuela del maestro valenciano Lucas García Cardona se desarrolló el modernismo con sus elementos característicos. Entre las nuevas corrientes artísticas es importante señalar una variante iniciada por Viollet le Duc, que combina elementos góticos con la utilización del hierro como medio decorativo.

A comienzos del siglo XX, con la instalación del servicio de tranvías, la fisonomía de la calle se vio mejorada en su actividad, pasando a convertirse en zona de enlace. En 1928 se amplió el servicio a cuatro líneas, completándose con la instalación de doble vía.

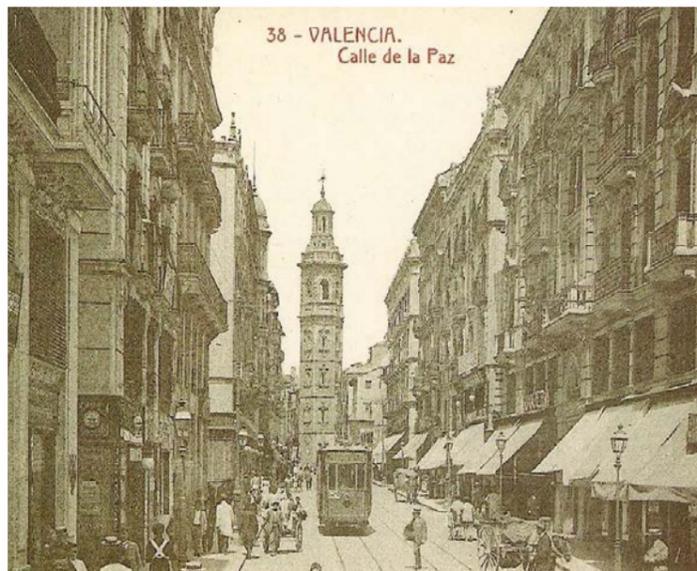


Imagen 40. Calle de la Paz con tranvía.



Imagen 41. Calle de la Paz con tranvía.

Posteriormente, a mediados del siglo XX, con la supresión de las líneas del tranvía y el nuevo pavimento se produjo una importante mejora junto con la ordenación del tránsito en un solo sentido, de la Plaza de la Reina hacia la Glorieta. Por todo ello se convirtió en una vía con tráfico de coches particulares, pero en el que se hace sentir el peso de los servicios de transporte colectivo. Sin embargo, sus escasas posibilidades de ampliación hacen de ella una calle que paulatinamente va entrando a formar parte de la Valencia histórica.

La calle de la Paz en el Siglo XXI.

Actualmente la Calle de Paz es emblemática en la ciudad de Valencia para valencianos y visitantes, la mayoría de los edificios, hogares de la gente adinerada de la época de su formación, hoy se han convertido en inmuebles destinados a oficinas y los bajos dedicados durante años al comercio de las mejores joyerías y tiendas de textiles, ahora tienen múltiples y variopintas actividades, con amplia presencia de agencias de viajes.

El sentido de circulación del tráfico de vehículos se ha invertido, hoy en día se desarrolla desde el Parterre hacia la Plaza de la Reina, siendo igualmente en un solo sentido. Recientemente han surgido iniciativas para cerrar la Calle de la Paz al tráfico rodado para peatonalizarla y volver a instalar de nuevo el tranvía, como en los inicios de su construcción.



Imagen 42. Calle de la Paz en la actualidad.



Imagen 43. Propuesta de reforma Calle de la Paz Zero Estudio.

Cartografía histórica

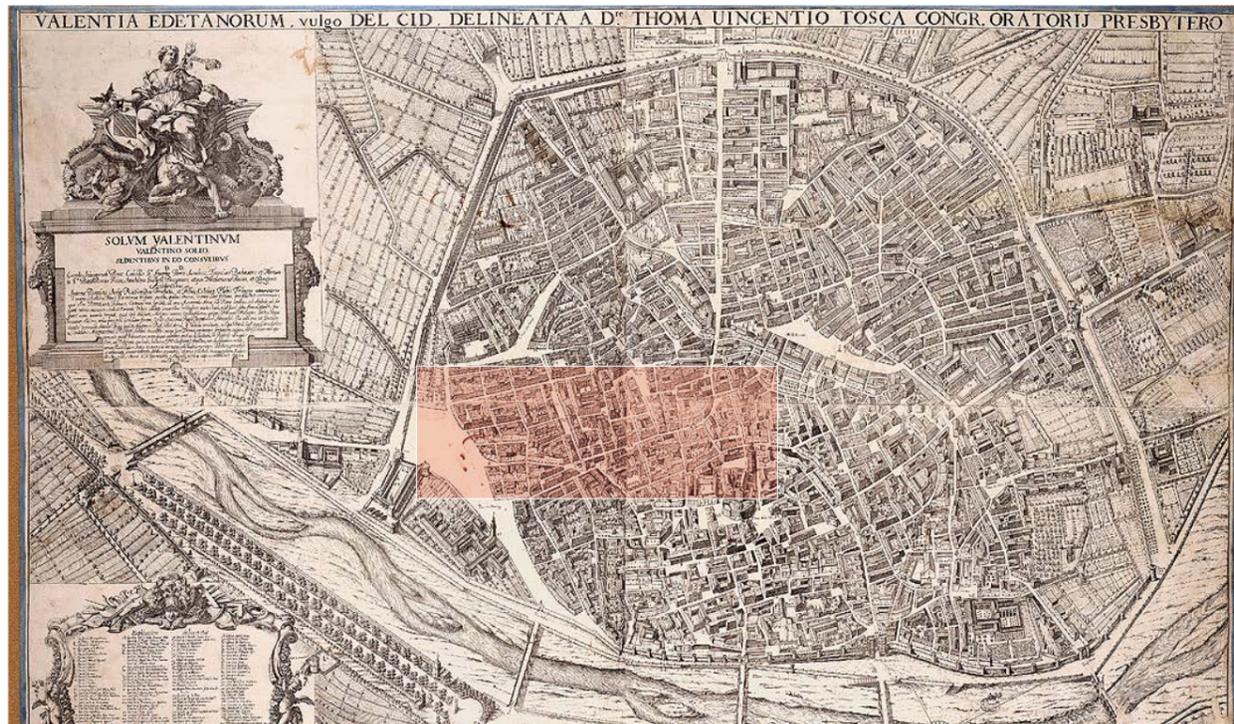


Imagen 44. EDETANORUM vulgo DEL CID. AÑO 1738.

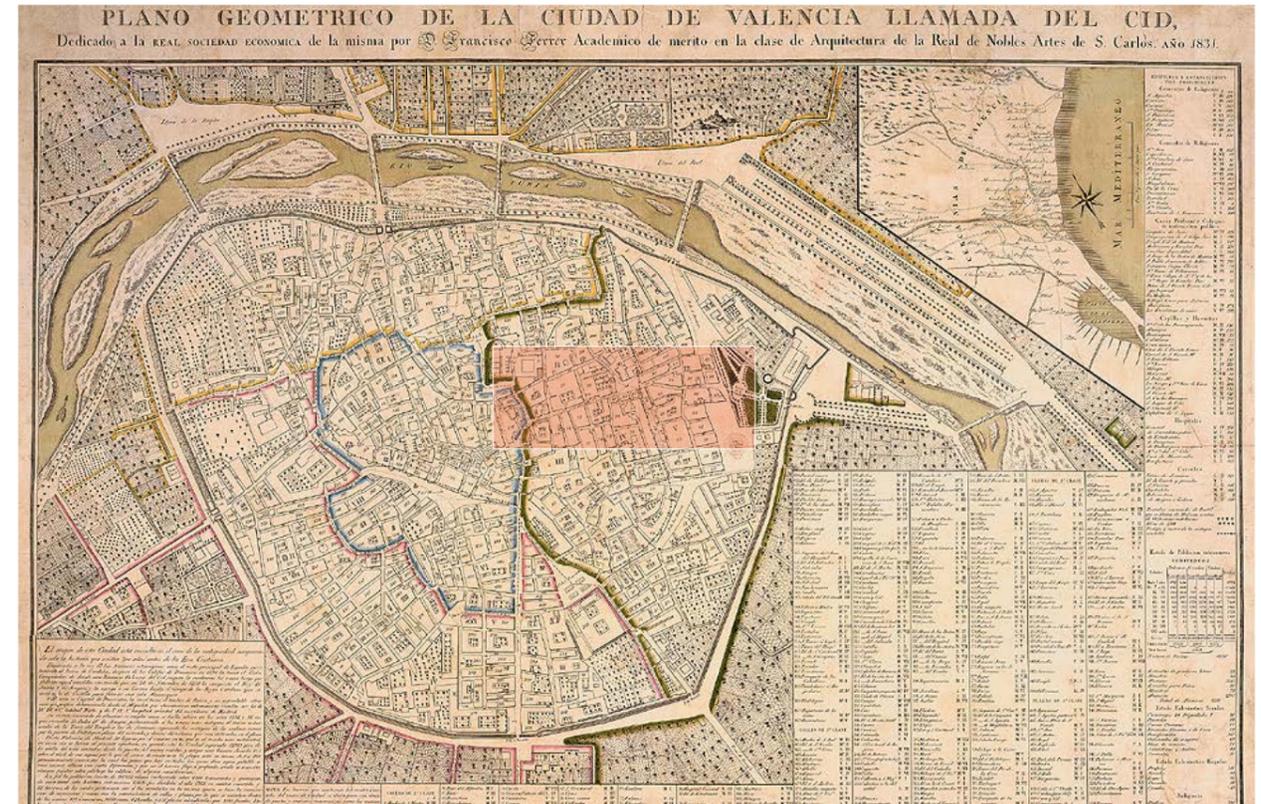


Imagen 46. PLANO GEOMÉTRICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA LLAMADA DEL CID. AÑO 1831.

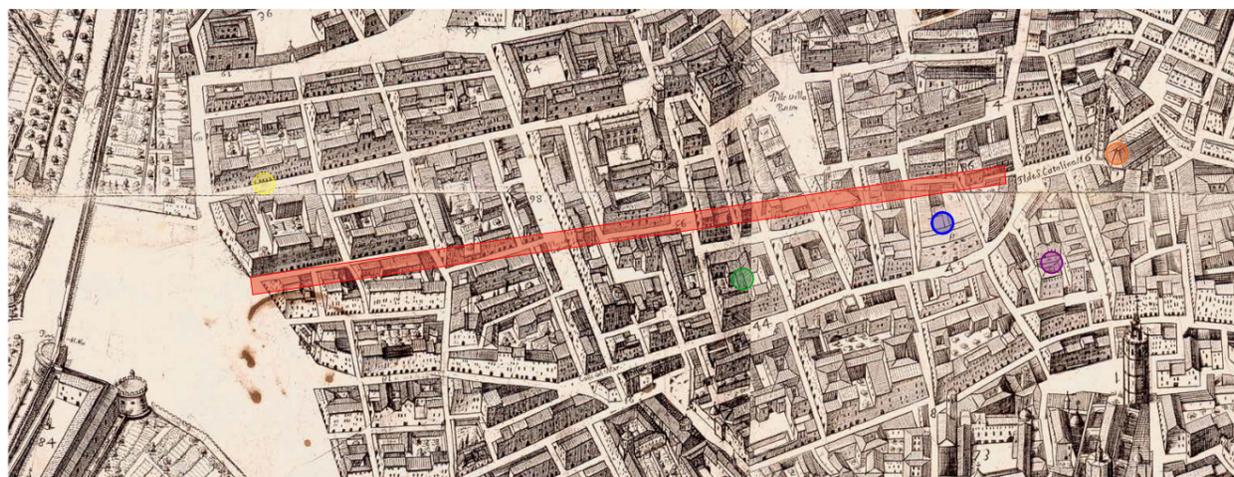


Imagen 45. Fragmento "Calle de la Paz" año 1738.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo

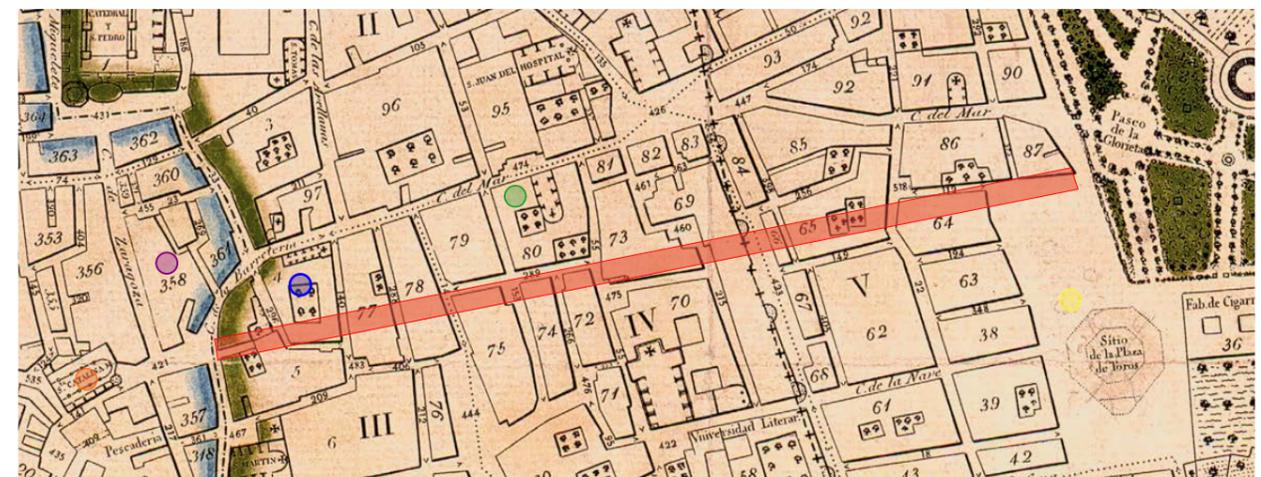


Imagen 47. Fragmento "Calle de la Paz" año 1831.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo

Estado de la ciudad de Valencia en 1738, considerada desde el norte. Representa el trazado de las calles, el interior de las manzanas distinguiendo los patios, claustros o jardines. Muestra información sobre la tipología edificatoria de la época con construcciones de baja altura, generalmente de una o dos alturas y en zonas comerciales llegaban hasta las cuatro alturas. Contiene el circuito que formaba la muralla árabe y la rotulación de las calles.

Estado de la ciudad de Valencia en 1831, considerada desde el sur. Representa la delimitación de la totalidad de las 411 manzanas, numeradas según el Padrón Municipal de 1769, señalándose los 32 barrios en los que se dividían los 4 cuarteles que constituían el recinto amurallado (Serranos, Mercado, Mar y San Vicente). Aparecen los espacios verdes y jardines, el antiguo recinto musulmán y las plantas de los edificios religiosos de la ciudad. En sus márgenes incluye un completo listado de calles y plazas, y de los edificios y establecimientos principales.

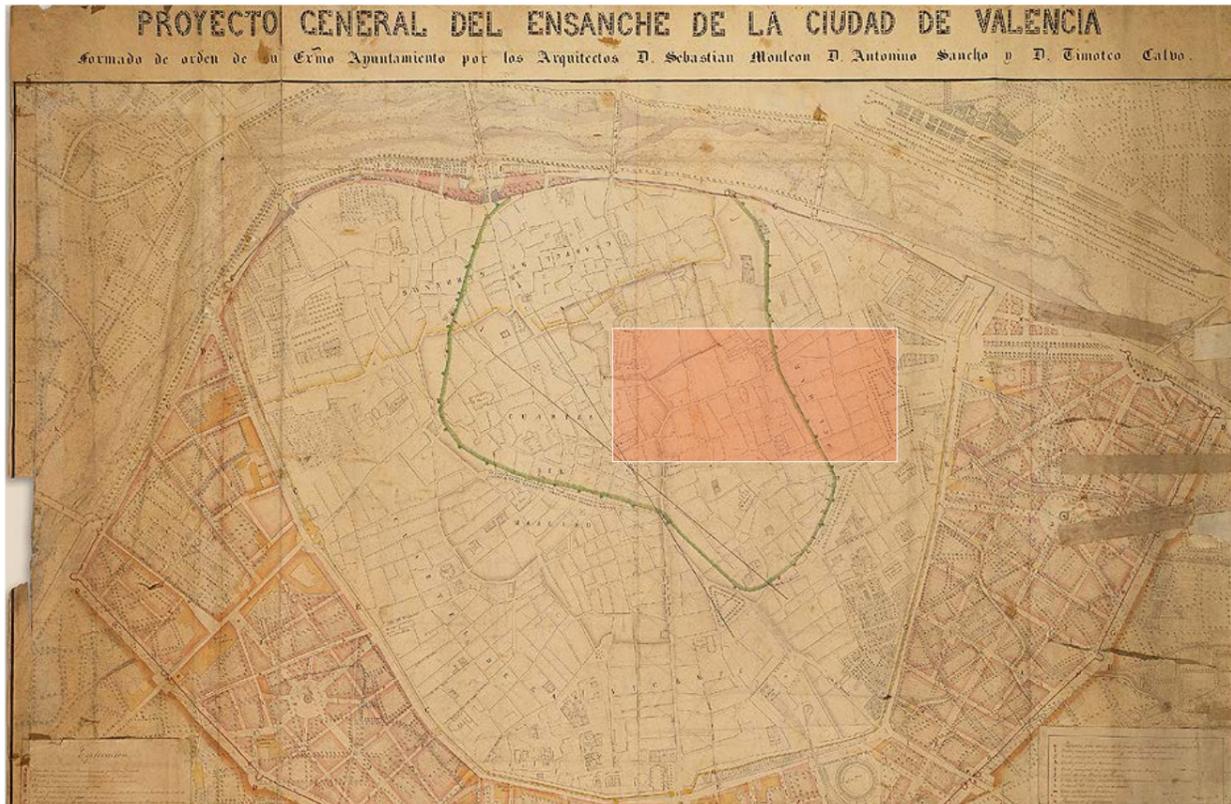


Imagen 48. PROYECTO GENERAL DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA. AÑO 1858.



Imagen 50. PLANO TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA LLAMADA DEL CID. AÑO 1860.



Imagen 49. Fragmento "Calle de la Paz" año 1858.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo

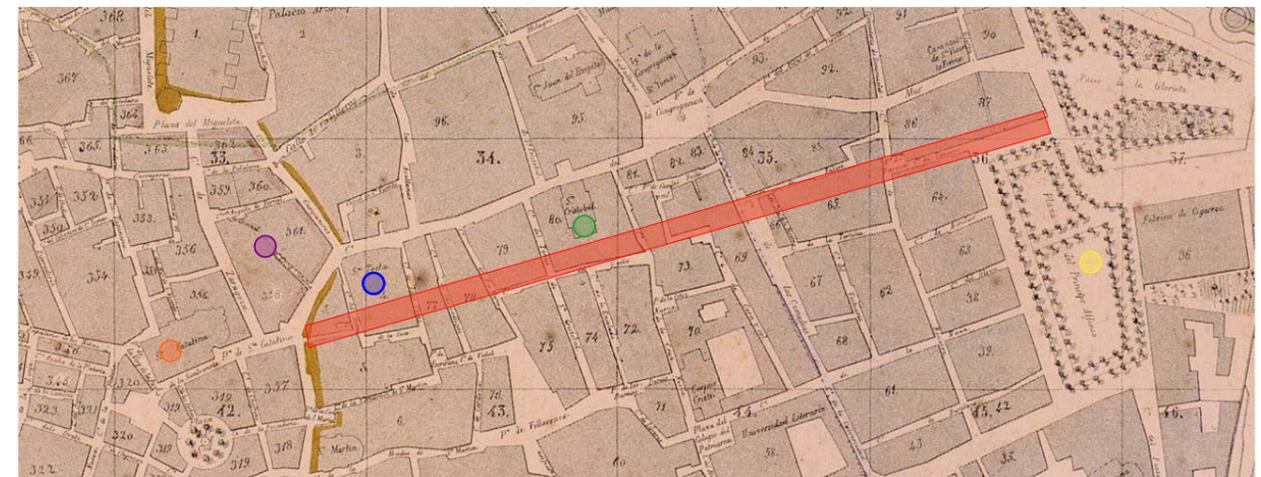


Imagen 51. Fragmento "Calle de la Paz" año 1860.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo

Representa gráficamente la fisonomía urbana de Valencia cuando se redacta y promueve el primer "Proyecto General de Ensanche". El recinto de intramuros, en el que se dibujan las modificaciones llevadas a cabo tras el proceso desamortizador, incluye las 421 manzanas que definían los históricos Cuarteles de Serranos, Mar, Mercado y S. Vicente. Se dibuja la planta de las Iglesias y establecimientos religiosos, así como el trazado de los jardines interiores y de algunos edificios públicos como el Mercado Nuevo o la Plaza de Toros.

Expresa el estado de la ciudad a comienzos de la segunda mitad del siglo XIX. Aparecen delimitadas y numeradas las 421 manzanas que constituían los 4 históricos cuarteles, señalando en cada una de ellas los límites físicos de las iglesias y de los jardines interiores. Contiene los lindes de los hipotéticos recintos romano y musulmán. En los terrenos exteriores a la ciudad el plano contempla la ordenación del primer Proyecto de Ensanche General, redactado en 1858 por los Arquitectos Antonio Sancho, Sebastián Monleón y Timoteo Calvo.

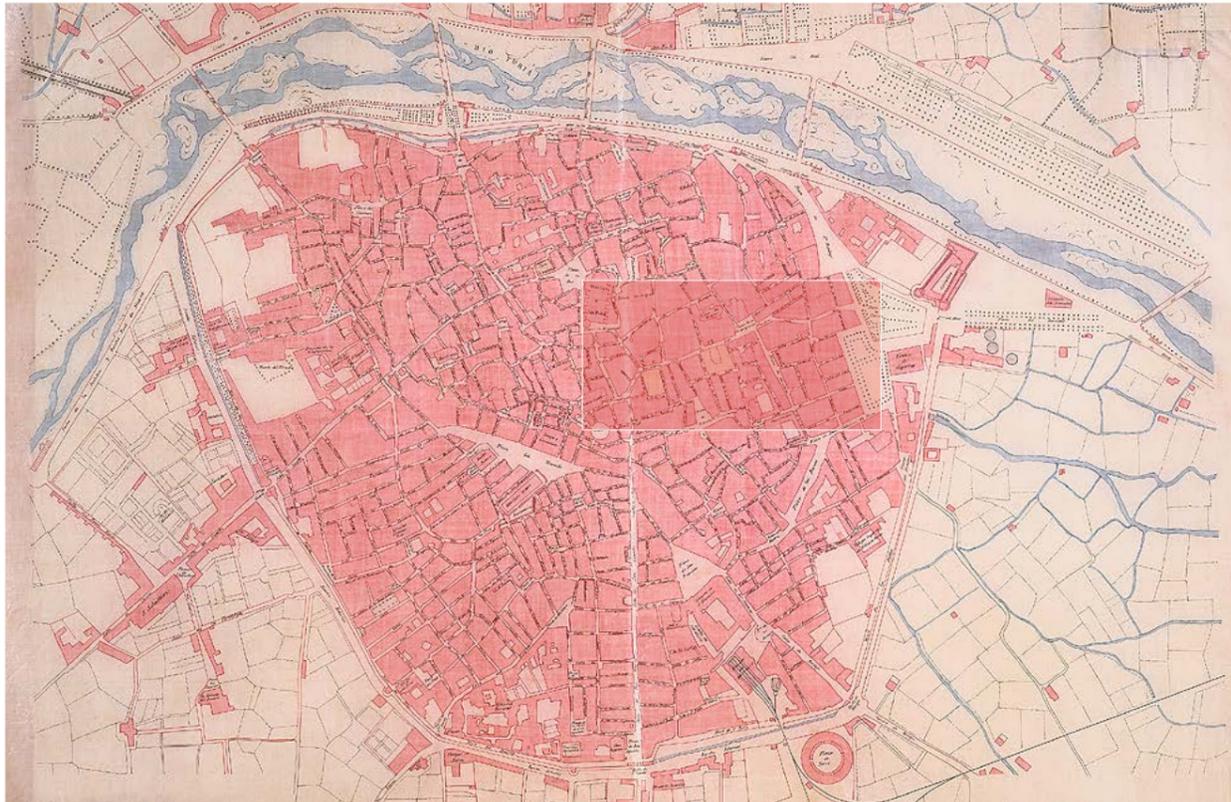


Imagen 52. PLANO DE VALENCIA. AÑO 1869.



Imagen 54. PLANO GENERAL DEL ENSANCHE Y PROYECTO DE ENSANCHE. AÑO 1884.

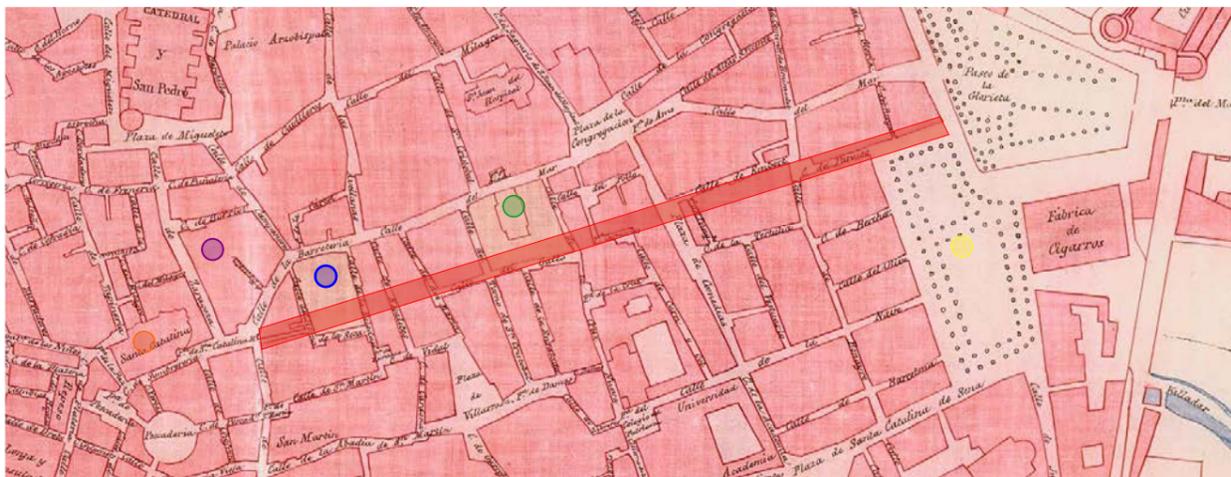


Imagen 53. Fragmento "Calle de la Paz" año 1869.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo



Imagen 55. Fragmento "Calle de la Paz" año 1884.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo

El plano simplifica los detalles del original del que procede (1864), sobretodo el parcelario de la huerta y el arbolado de los caminos, paseos y jardines. Presenta un completo y contrastado callejero. En tonos sepia se muestran los solares resultantes de los derribos de los conventos de Santa Tecla y San Cristóbal, gracias a los cuales se inició la apertura de la calle de la Paz.

Muestra el estado de la ciudad diecinueve años después del inicio del derribo de las murallas medievales, cuando solo restaban pequeños fragmentos en la zona de la antigua Ciudadela, que fueron demolidos en septiembre de 1901. El trazado del antiguo recinto amurallado no presenta diferencias importantes con respecto a éste. El Ensanche aprobado tenía una superficie de 119,4 hectáreas.



Imagen 56. PLANO GEOMÉTRICO DE VALENCIA. AÑO 1892.

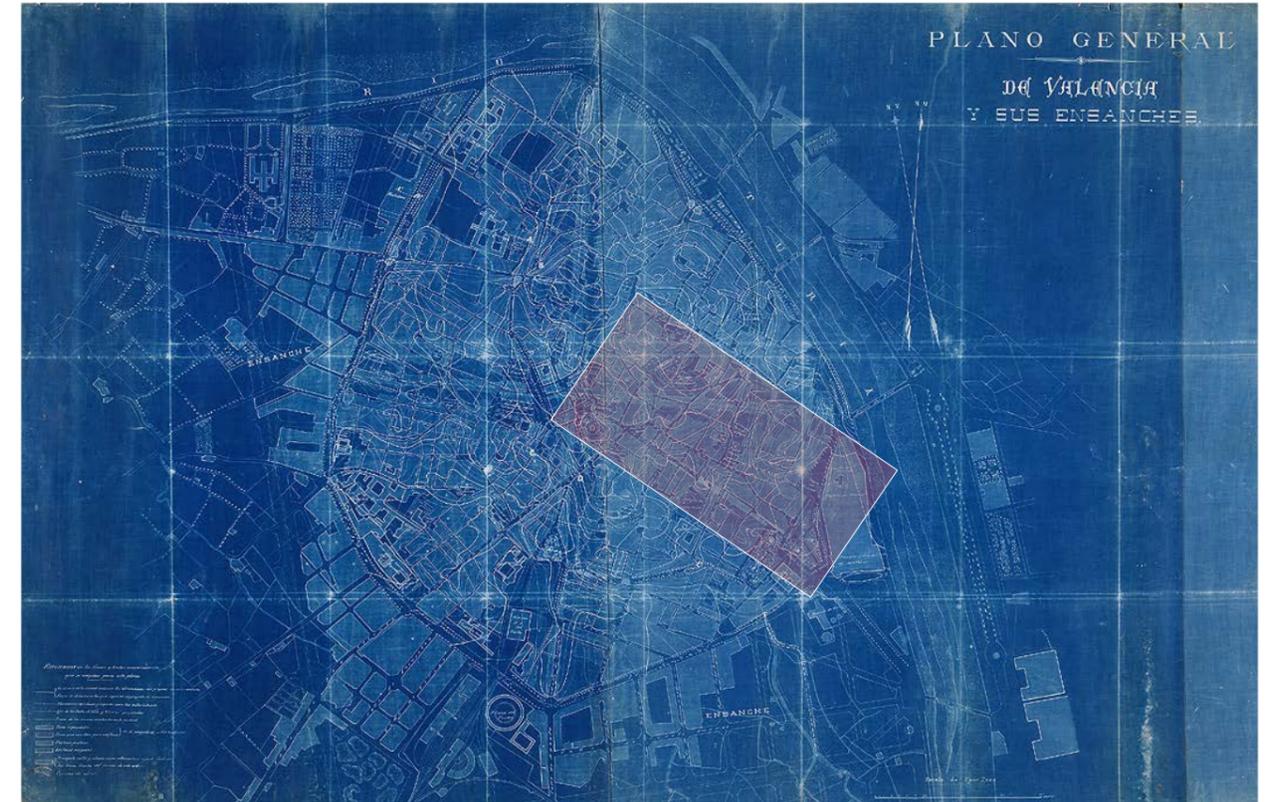


Imagen 58. PLANO GENERAL DE VALENCIA Y SUS ENSANCHES. AÑO 1894.



Imagen 57. Fragmento "Calle de la Paz" año 1892.

- | | | |
|--|---|---|
| ■ Ubicación calle de la Paz | ● Iglesia de Santa Catalina | ● Ubicación Plaza de la Reina |
| ● Convento de Santa Tecla | ● Convento de San Cristóbal | ● Plaza Alfonso el Magnánimo |



Imagen 59. Fragmento "Calle de la Paz" año 1894.

- | | | |
|--|---|---|
| ■ Ubicación calle de la Paz | ● Iglesia de Santa Catalina | ● Ubicación Plaza de la Reina |
| ● Convento de Santa Tecla | ● Convento de San Cristóbal | ● Plaza Alfonso el Magnánimo |

Se representa con alto grado de detalle las calles de la ciudad y sus principales edificios. Todas las iglesias aparecen seccionadas, grafándose sus medianeras. Sobre el dibujo original se fueron añadiendo nuevas rectificaciones y ensanches de calles hasta el año 1945. En este plano ya aparece grafada la calle de la Paz completa como lo está en la actualidad.

Expresa el estado de la ciudad a principios de la década de 1890, pocos años después de la aprobación del Ensanche exterior. Incluye tanto las alineaciones del citado Ensanche, como las primeras propuestas de Reforma interior conocidas.

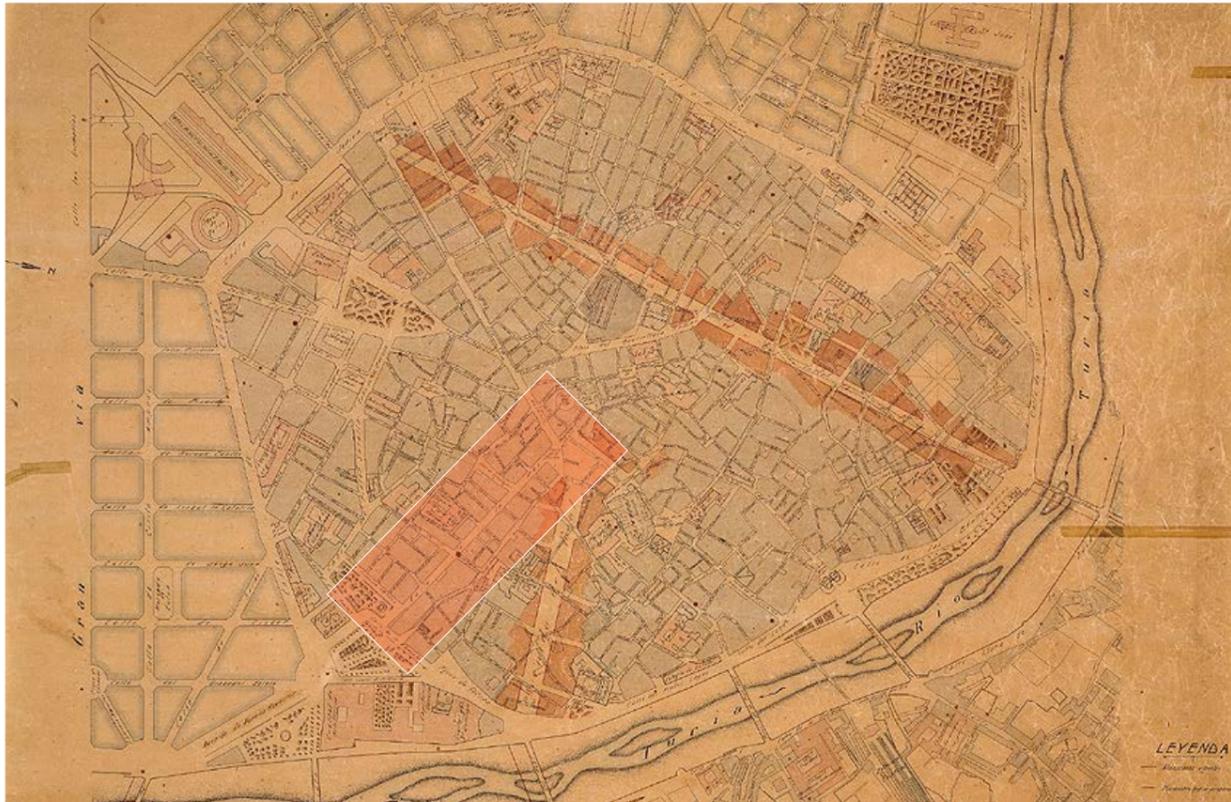


Imagen 60. REFORMA INTERIOR DE VALENCIA. AÑO 1910.

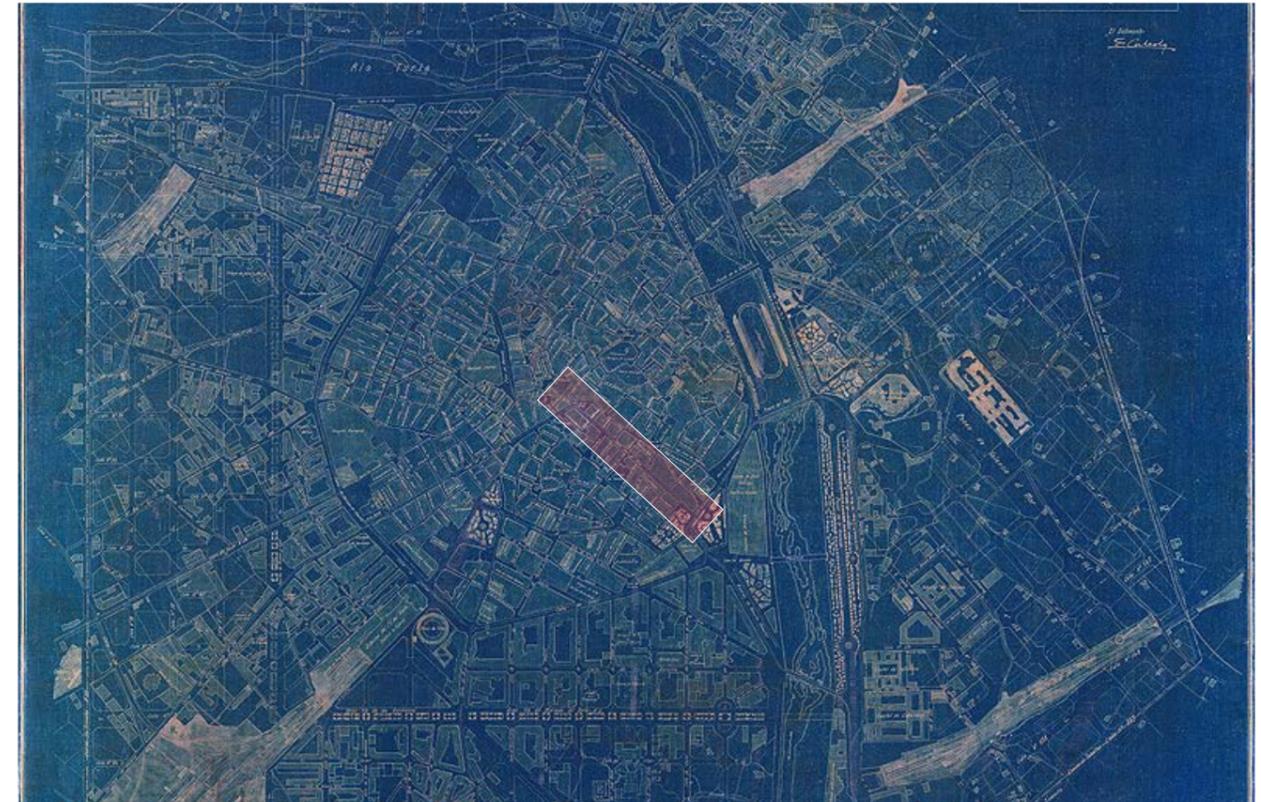


Imagen 62. PLANO DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA. AÑO 1924.

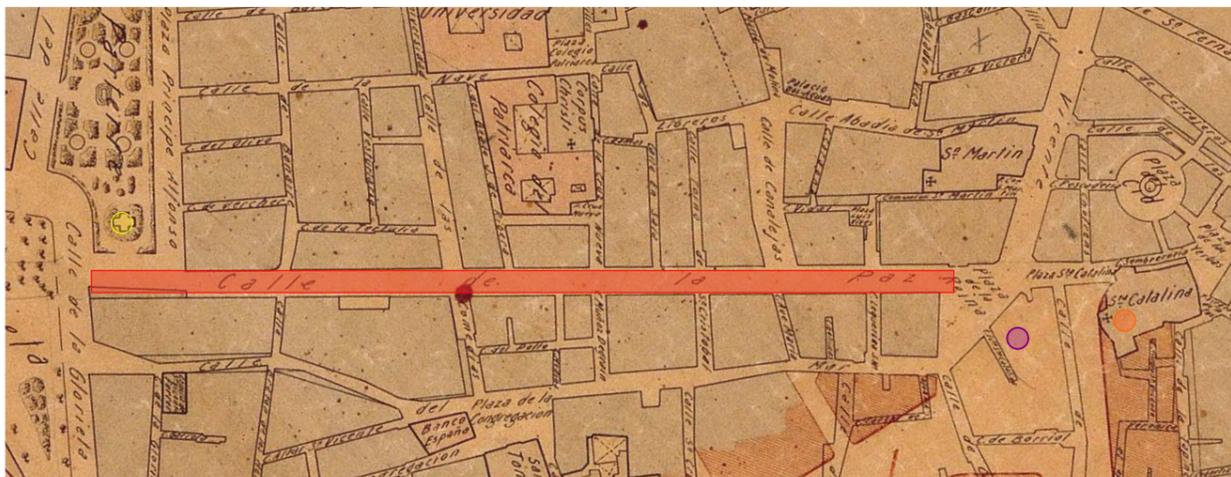


Imagen 61. Fragmento "Calle de la Paz" año 1910.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo



Imagen 63. Fragmento "Calle de la Paz" año 1924.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo

Presenta la superficie de la ciudad comprendida entre el río y las grandes vías. Su principal interés consiste en contener la reelaboración de las propuestas de reforma interior de Federico Aymamí, que propugnaba el trazado de nuevas vías anchas y rectas que cruzasen la ciudad en todas direcciones. En la propuesta definitiva solo aparece el trazado de las avenidas del Real y del Oeste, y la ampliación de la Plaza de la Reina.

El plano recoge la ordenación urbana proyectada por Francisco Mora, arquitecto jefe del Ensanche. El interés fundamental del plano radica en la plasmación, en esa fecha, del desarrollo de la construcción en las manzanas del Ensanche y de la ampliación urbana proyectada, superponiendo para ello el nuevo trazado al parcelario rustico y a las construcciones preexistentes.

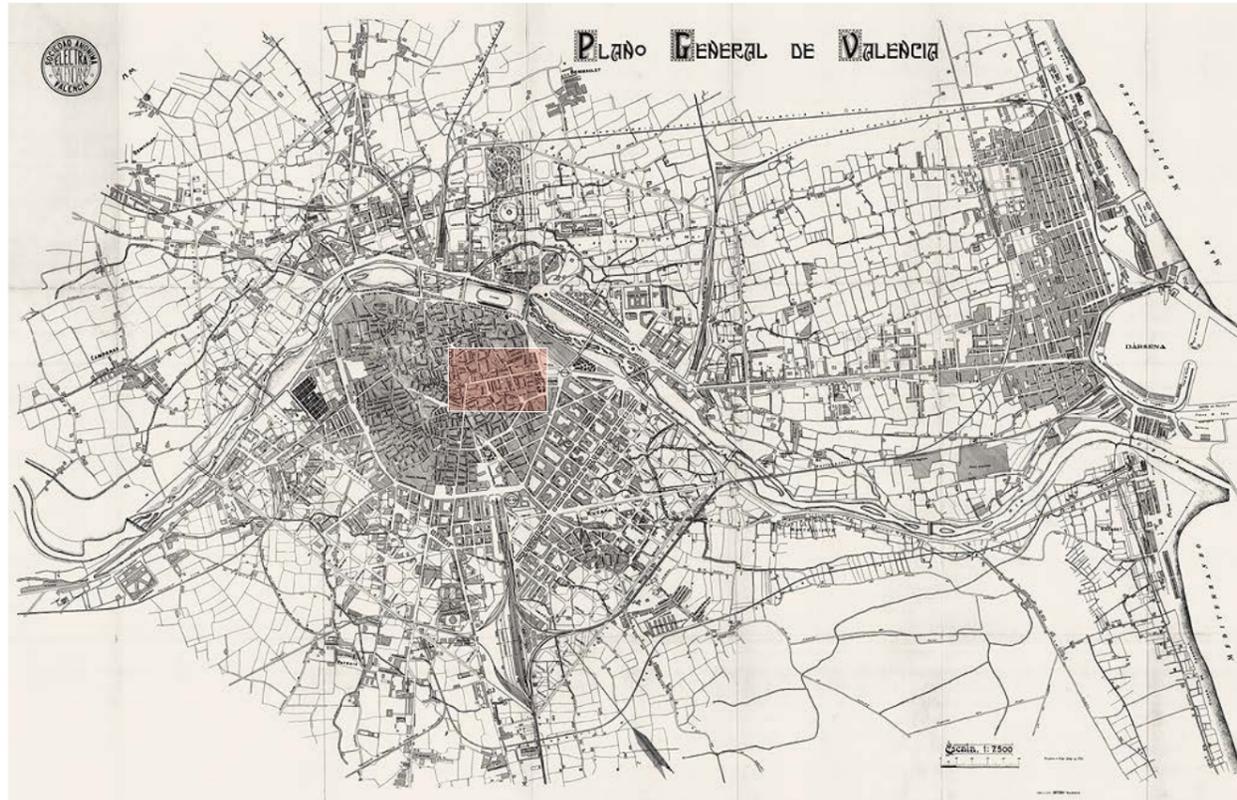


Imagen 64. PLANO GENERAL DE VALENCIA. AÑO 1925.

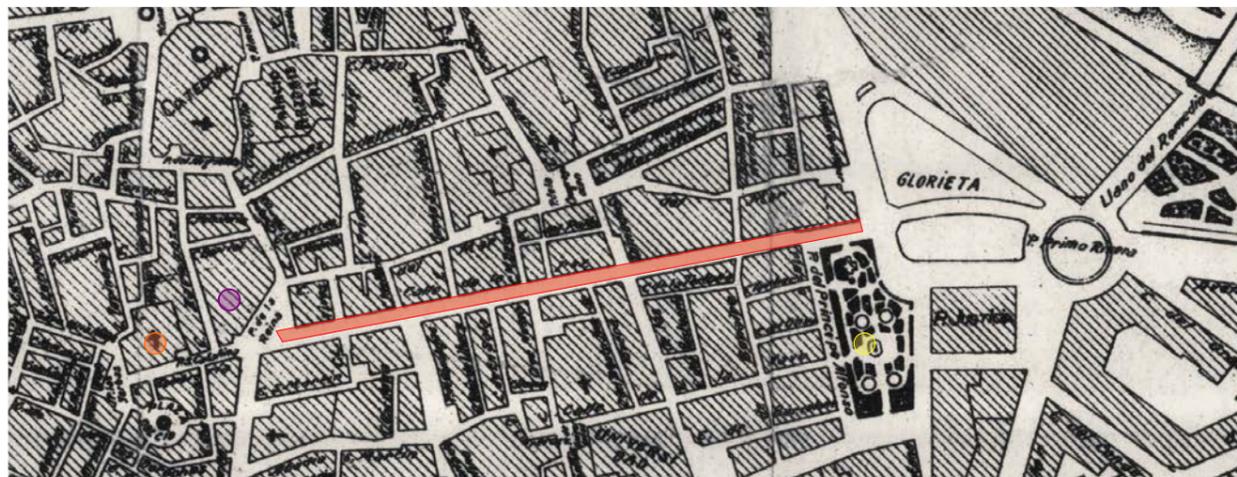


Imagen 65. Fragmento "Calle de la Paz" año 1925.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo

Muestra un amplio territorio que circunda la ciudad de Valencia, donde se grafía los núcleos urbanos de Campanar, Benicalap, Benimaclet, Poblados Marítimos, Nazaret, Monteolivete, Ruzafa y Patraix. El centro histórico está congelado esperando las antiguas pero grandes reformas que se pondrán en marcha a partir de 1928, como son la avenida del Oeste, la plaza del Ayuntamiento o la calle de la Paz.

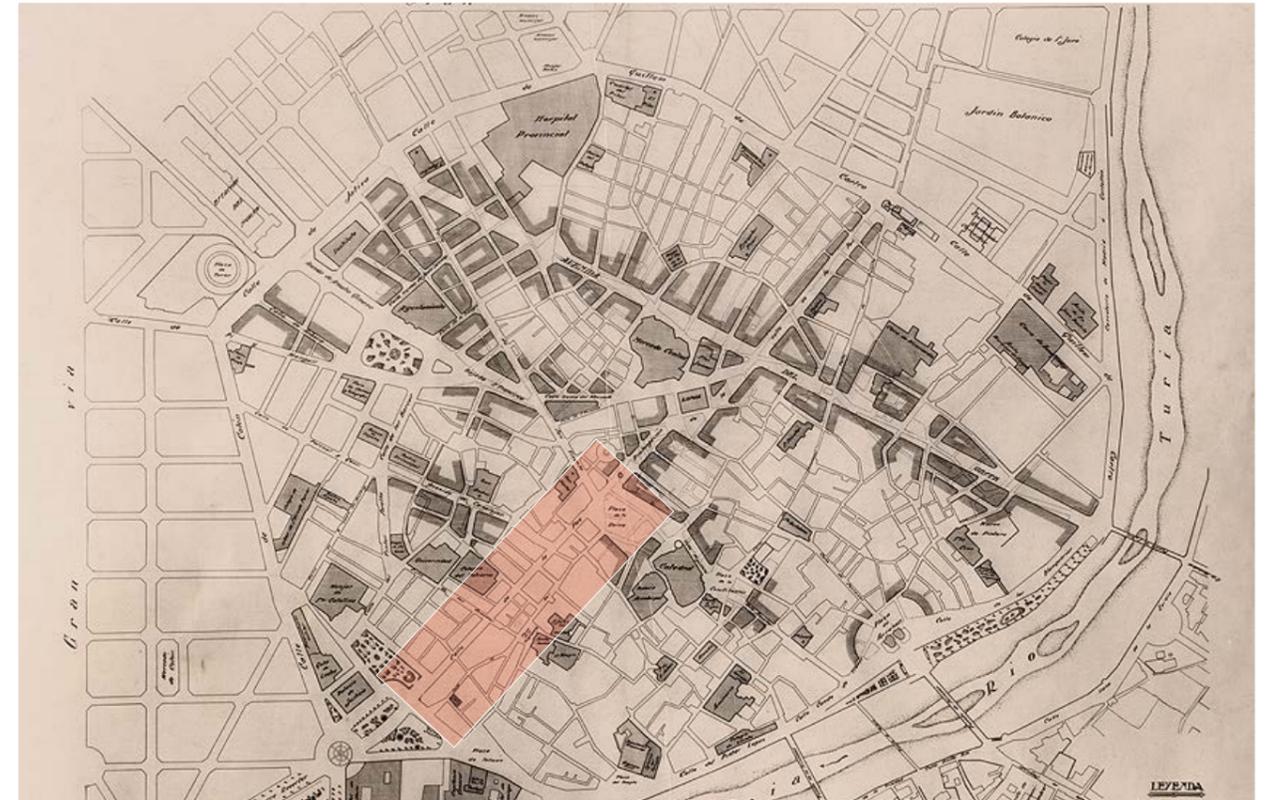


Imagen 66. PLANO DE NUEVAS LINEAS PARA LA REFORMA INTERIOR DE VALENCIA. AÑO 1929.

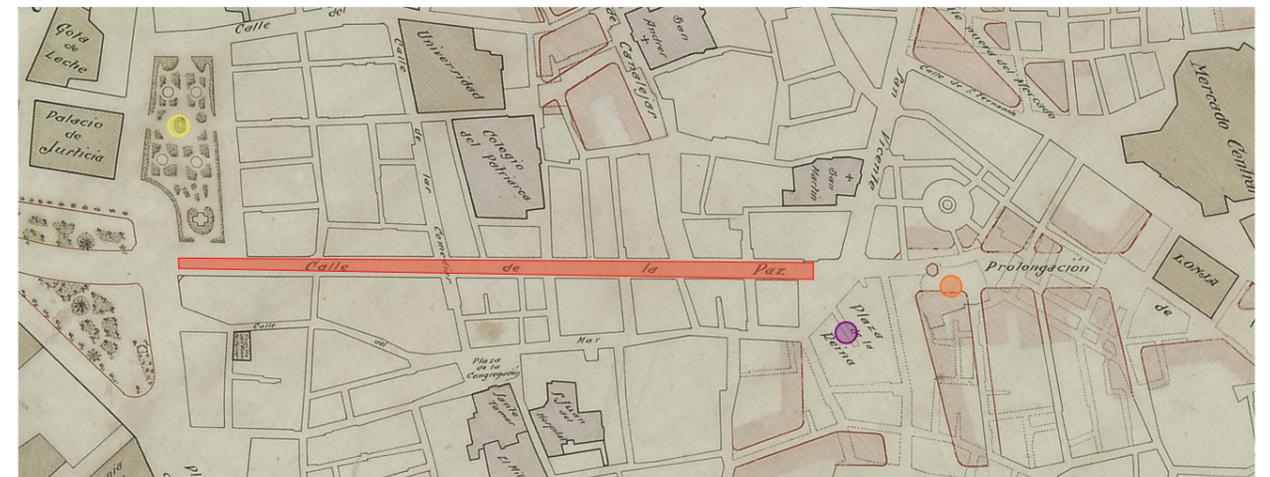


Imagen 67. Fragmento "Calle de la Paz" año 1929.

- Ubicación calle de la Paz
- Iglesia de Santa Catalina
- Ubicación Plaza de la Reina
- Convento de Santa Tecla
- Convento de San Cristóbal
- Plaza Alfonso el Magnánimo

El plano recoge las reformas urbanas aprobadas por el Ayuntamiento de Valencia en 1929. Las modificaciones principales grafadas en el plano son: el trazado de la Avenida del Oeste, la prolongación de la calle de la Paz, el ensanche de la calle San Vicente, el ensanche de la calle Ribera, la apertura de la avenida de María Cristina, el ensanche de la Plaza de la Reina y la remodelación de la Plaza del Ayuntamiento.

2.2. Documentación de archivos históricos: proyecto original e intervenciones posteriores

Proyecto Original

La documentación del proyecto original del edificio objeto de estudio se ha obtenido del Archivo Histórico Municipal de Valencia (AHMV), situado en la Plaza Tetuán, Nº 3, más concretamente en el Palacio de Cervelló.

Una vez analizados los documentos existentes en el archivo, resulta importante señalar que existe un "posible proyecto no ejecutado" de la calle de la Paz, Nº 28, firmado por el Arquitecto José Camaña Laymon en Junio de 1899, esto es un mes antes de presentarse el proyecto original del edificio objeto de estudio. Su relevancia radica en que de llegar a ejecutarse, hoy no existiría el edificio que da lugar a este proyecto de interiorismo.

Este proyecto no solo ocupaba la parcela del actual Nº 28, también ocupaba la del Nº 26, pero no se llegó a realizar, después de diversas discrepancias, porque parece ser que el Ayuntamiento de Valencia descubre que se habían ejecutado parte de la obras sin previamente tener la licencia de obras.

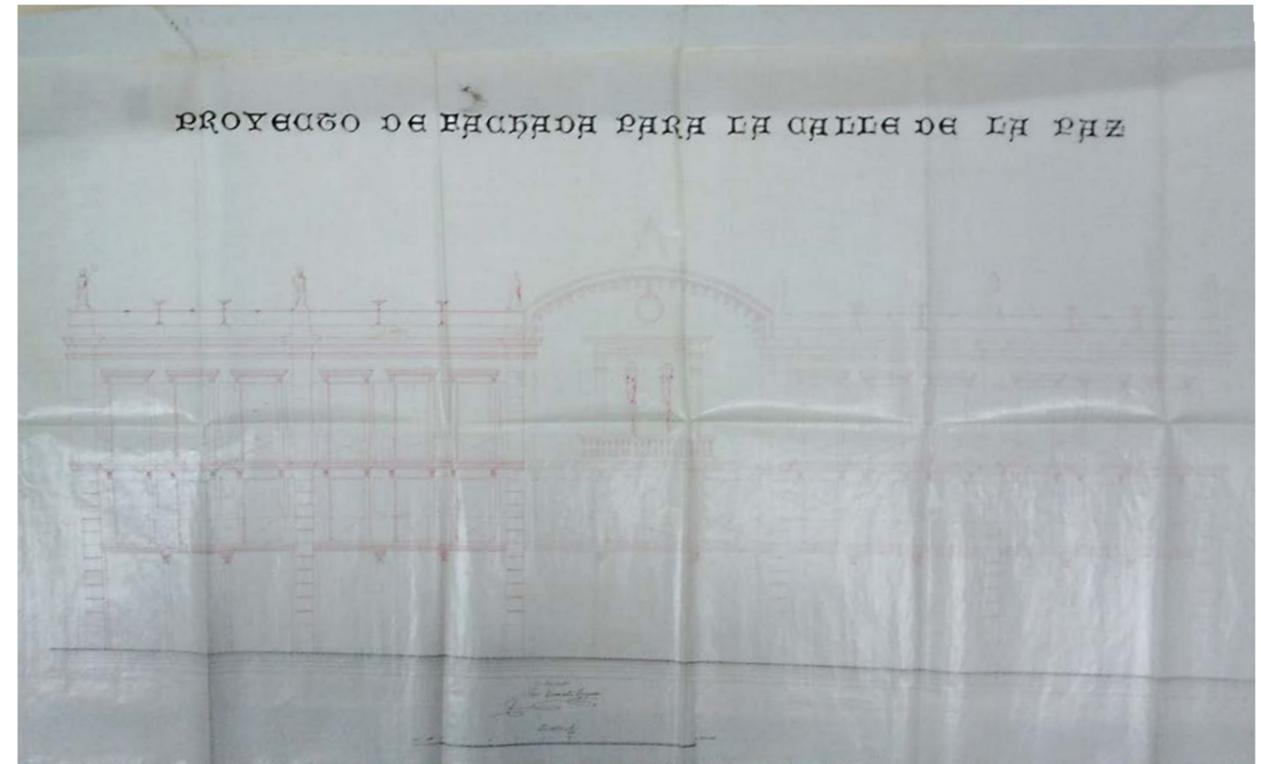


Imagen 69. Fachada para calle de la Paz.

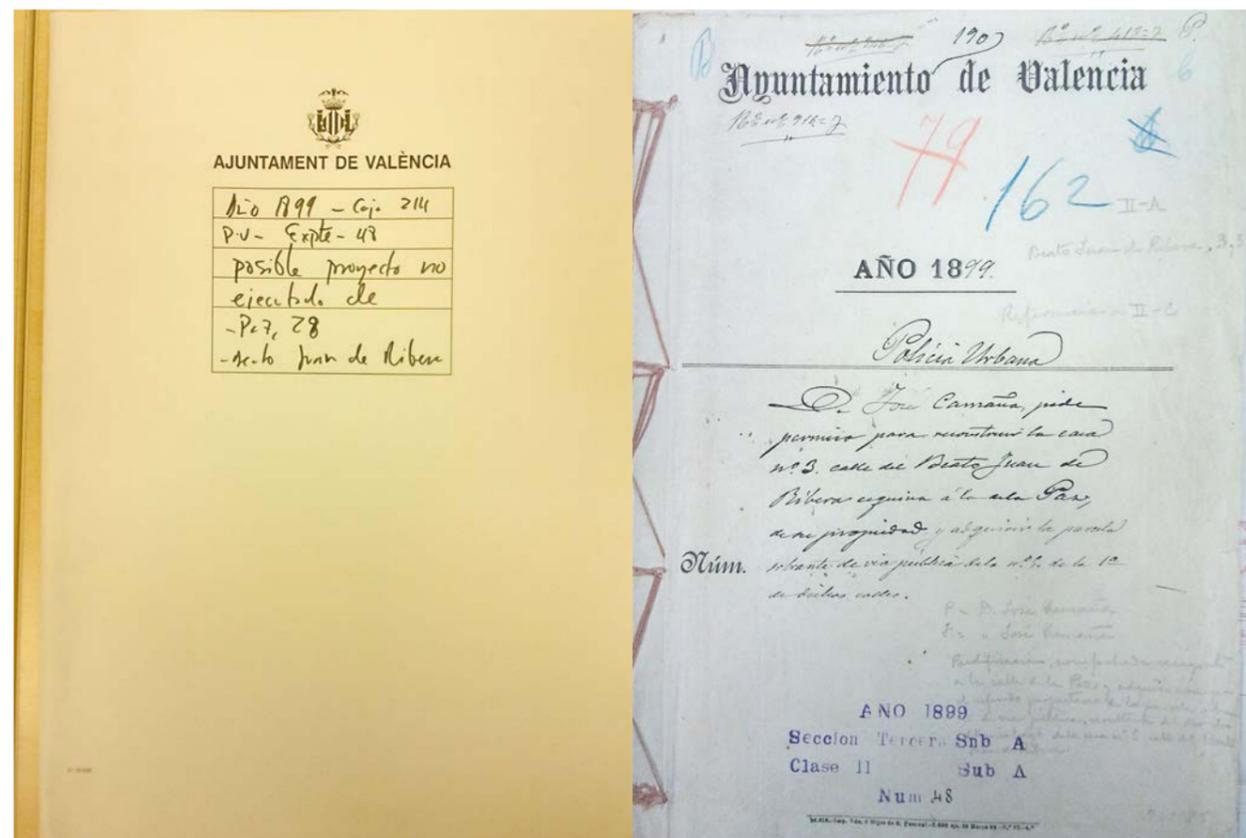


Imagen 68. Archivador del AHMV y solicitud de permiso para realizar la construcción.

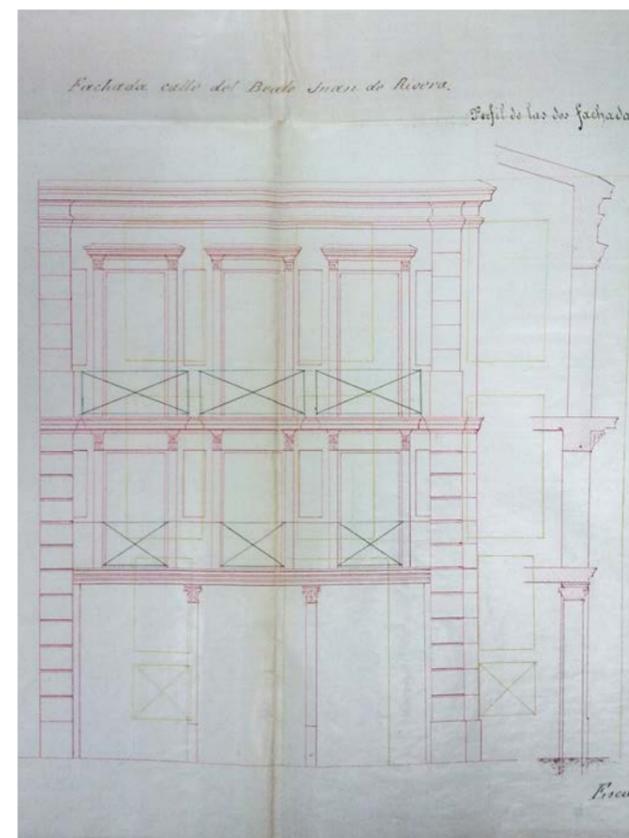


Imagen 70. Fachada calle Beato (San) Juan de Ribera.

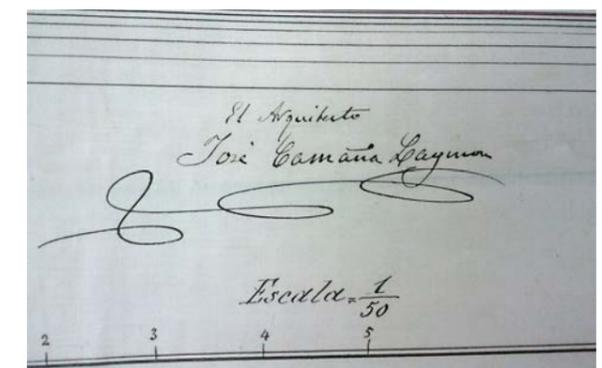


Imagen 71. Firma del Arquitecto José Camaña Laymon.

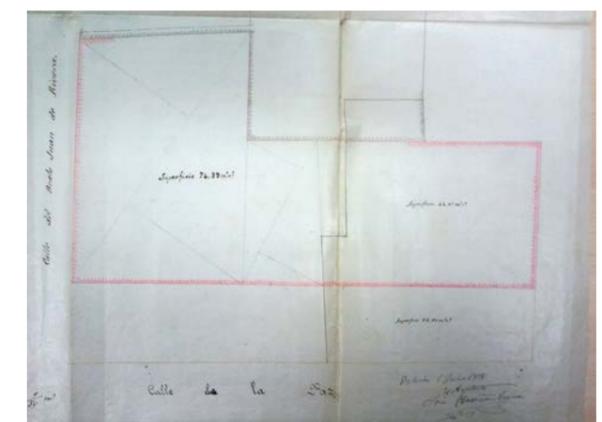


Imagen 72. Plano de emplazamiento.

Analizado este proyecto, que no llegó a realizarse como se ha comentado anteriormente, nos encontramos con el proyecto original, con fecha de 5 de Junio del año 1899, firmado por el Maestro de Obra Lucas García Cardona.

El primer documento que encontramos en este proyecto es la solicitud, por parte de Don Lucas García, de "permiso para reedificar la casa de la calle de la Paz esquina a la calle de Beato Juan de Ribera propiedad de D. José Espí." En esta solicitud podemos observar que el proyecto se encarga posteriormente, por causas que más adelante se explicaran, a otros dos Maestros de Obra, estos son Don Juan Bautista Martínez y Don Vicente Alcayne.

En el siguiente documento se solicita la autorización al Excelentísimo Señor Alcalde Constitucional de Valencia, para la realización del proyecto por parte del propietario con fecha de 5 de junio de 1899:

"José Espí [...] vecino de Valencia [...] propietario de un solar en la calle de la Paz esquina a la del Beato Juan de Ribera [...] atentamente expone: Que desea autorización para edificar dicho solar con arreglo a los planos del proyecto adjunto bajo la dirección de Don Lucas García [...] por lo que

Suplica a [...] se digna conceder las necesarias licencias autorizando la edificación del proyecto [...]."

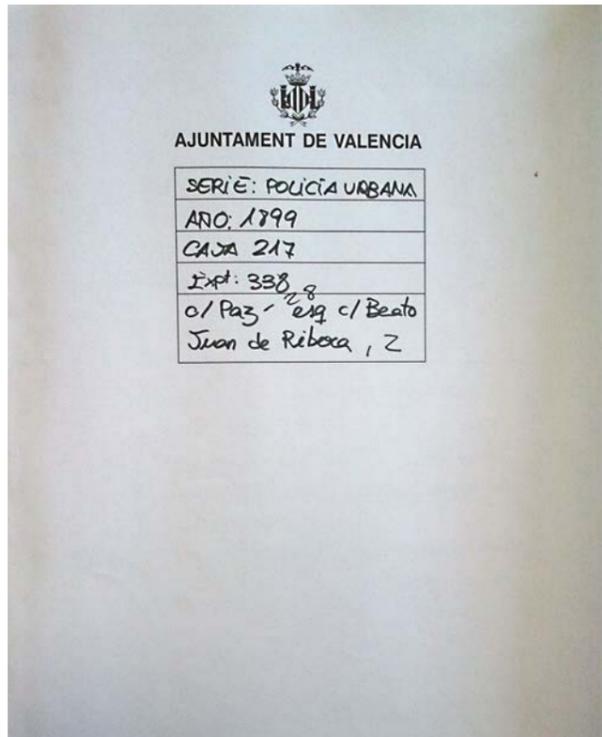


Imagen 73. Archivador del AHMV.

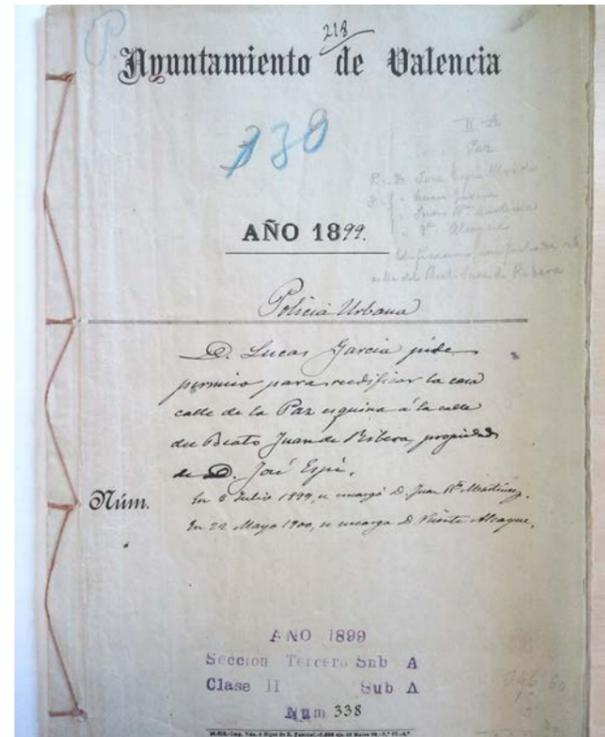


Imagen 74. Solicitud de permiso para reedificar.

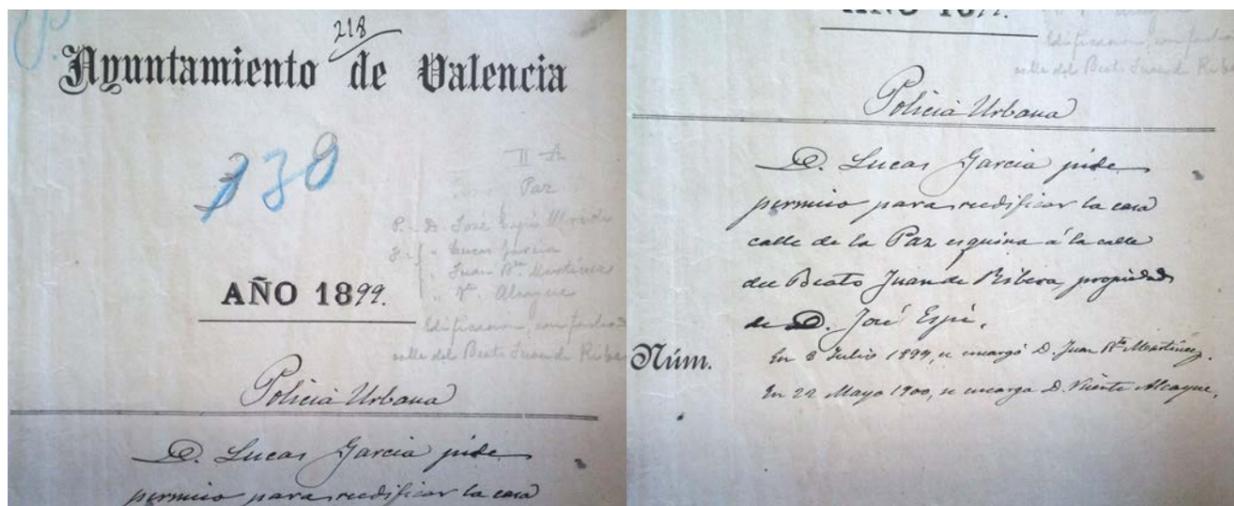


Imagen 75. Fragmentos ampliados solicitud de permiso para reedificar.

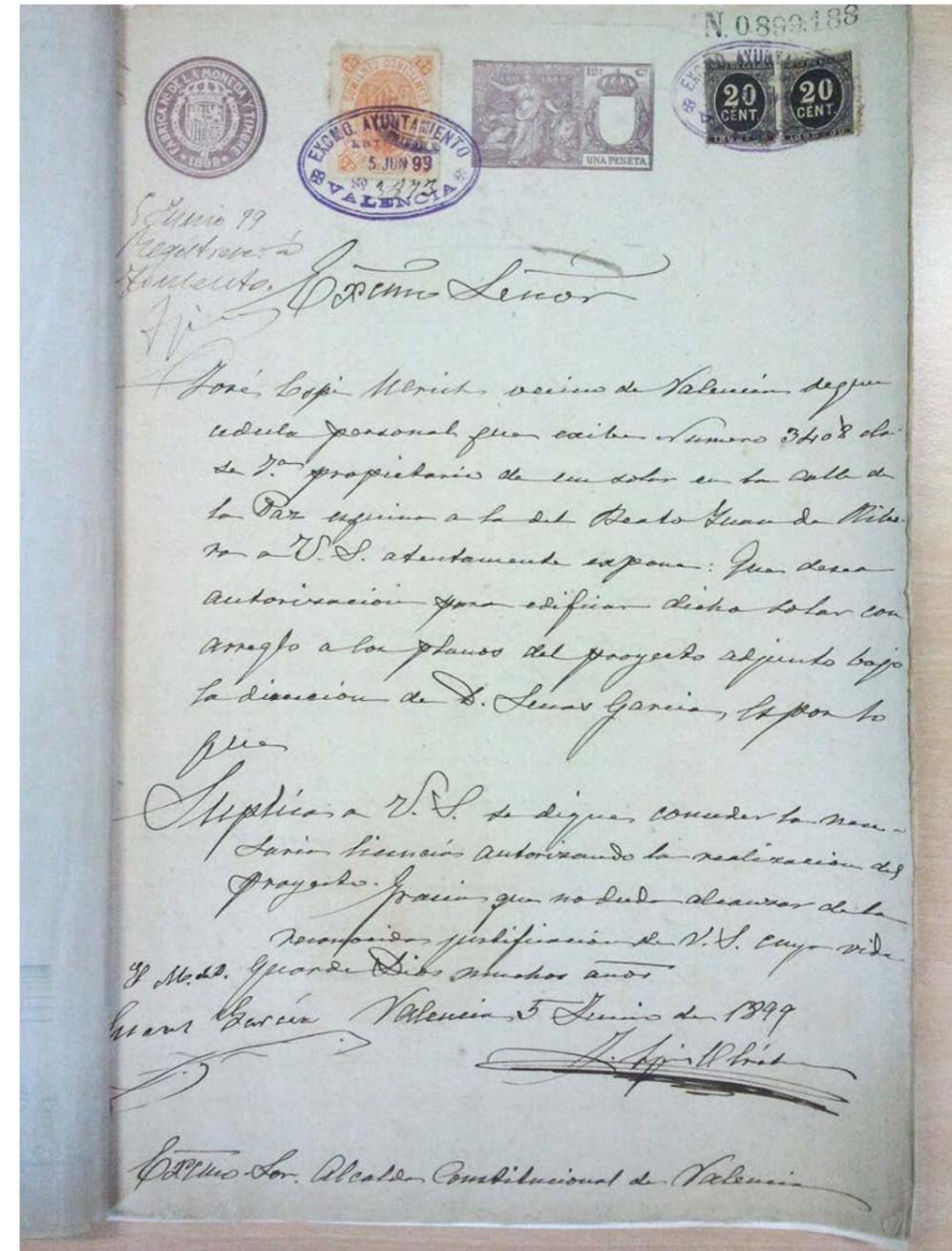


Imagen 76. Solicitud de Licencia de Obra.

En las siguientes imágenes de muestra la concesión de la licencia de obras por parte del Arquitecto Municipal Enrique Samper el 7 de Junio de 1899.

"[...] los adjuntos documentos presentados por el maestro de obras D. Lucas García en solicitud de licencia para reedificar la casa situada en [...] y a la vista de los planos [...] entiende [...] estas condiciones aceptables, [...] concederse la licencia que se pide, siempre que sea con las condiciones de registro de dichos planos [...].

Cuando las obras estén en disposición queda obligado el director facultativo de las mismas a dar el oportuno aviso a esta Sección facultativa con alguna anticipación para proceder a la reedificación de los replanteos de las correspondientes líneas de las fachadas."

Seguidamente se adjunta en el mismo documento, a modo de presupuesto, el precio a pagar por la tira de cuerda y demás operaciones necesarias para los replanteos mencionados.

La sección facultativa aprueba la concesión de la licencia y eleva el expediente a la Comisión de Policía Urbana para su resolución definitiva.

"La Sección ha examinado este expediente y entiende que puede conceder la licencia solicitada.

La Comisión sin embargo resolverá lo que mejor entienda."

Finalmente dicha comisión concede la licencia definitivamente con el siguiente escrito:

"Comisión de Policía Urbana 7 Junio 1899.

Vistos los informes favorables emitidos en este expediente, la Comisión acordó elevar dictamen al Excmo. Ayuntamiento proponiendo la concesión de la licencia solicitada."

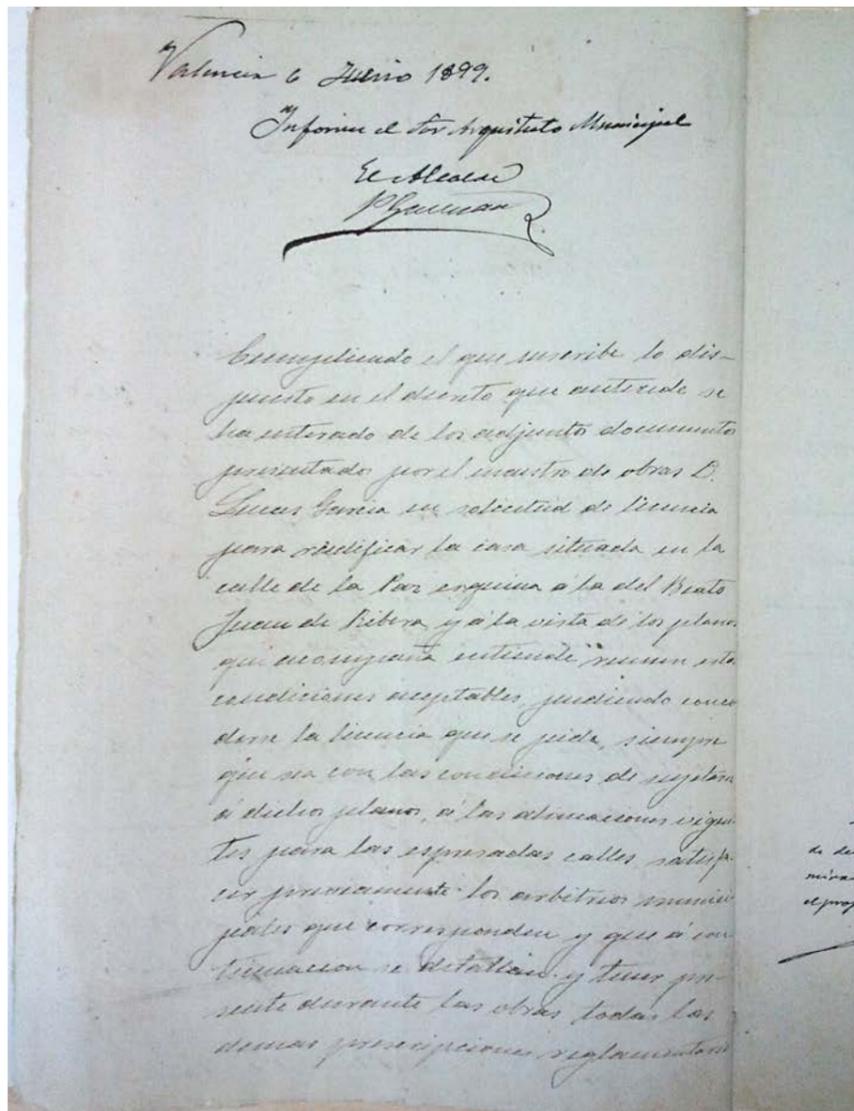


Imagen 77. Informe del Arquitecto Municipal.

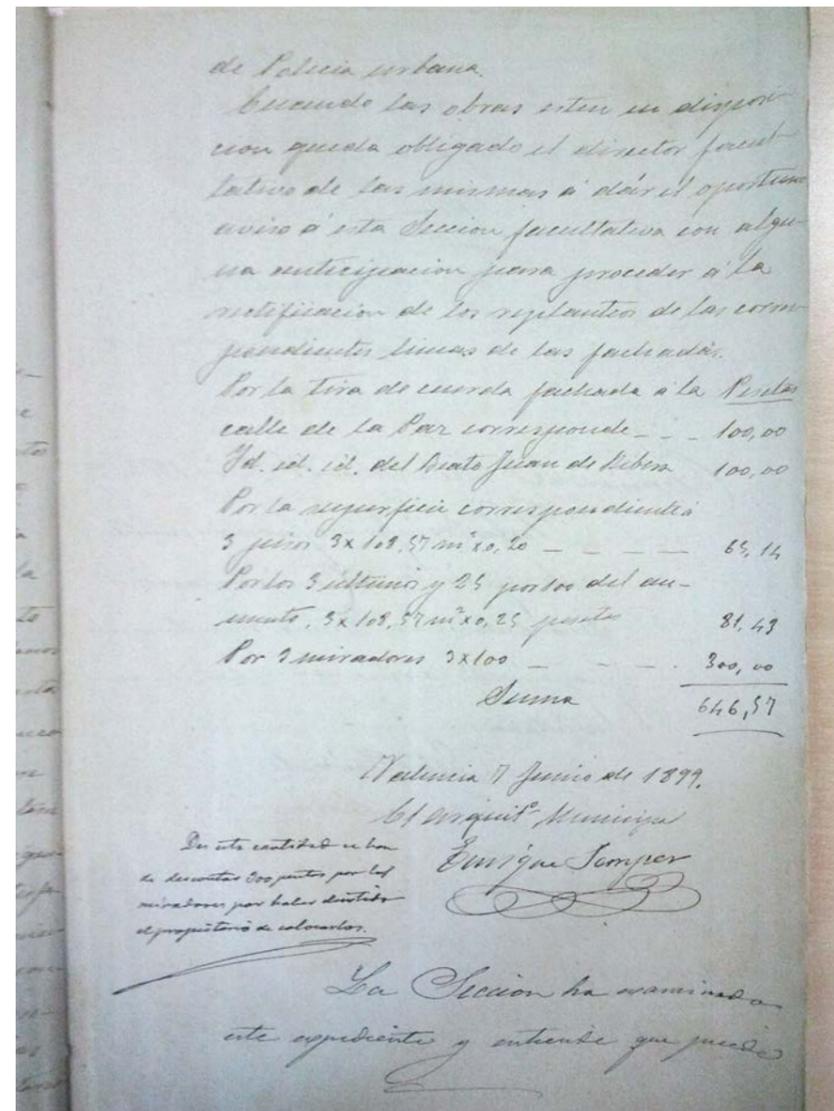


Imagen 78. Informe del Arquitecto Municipal.

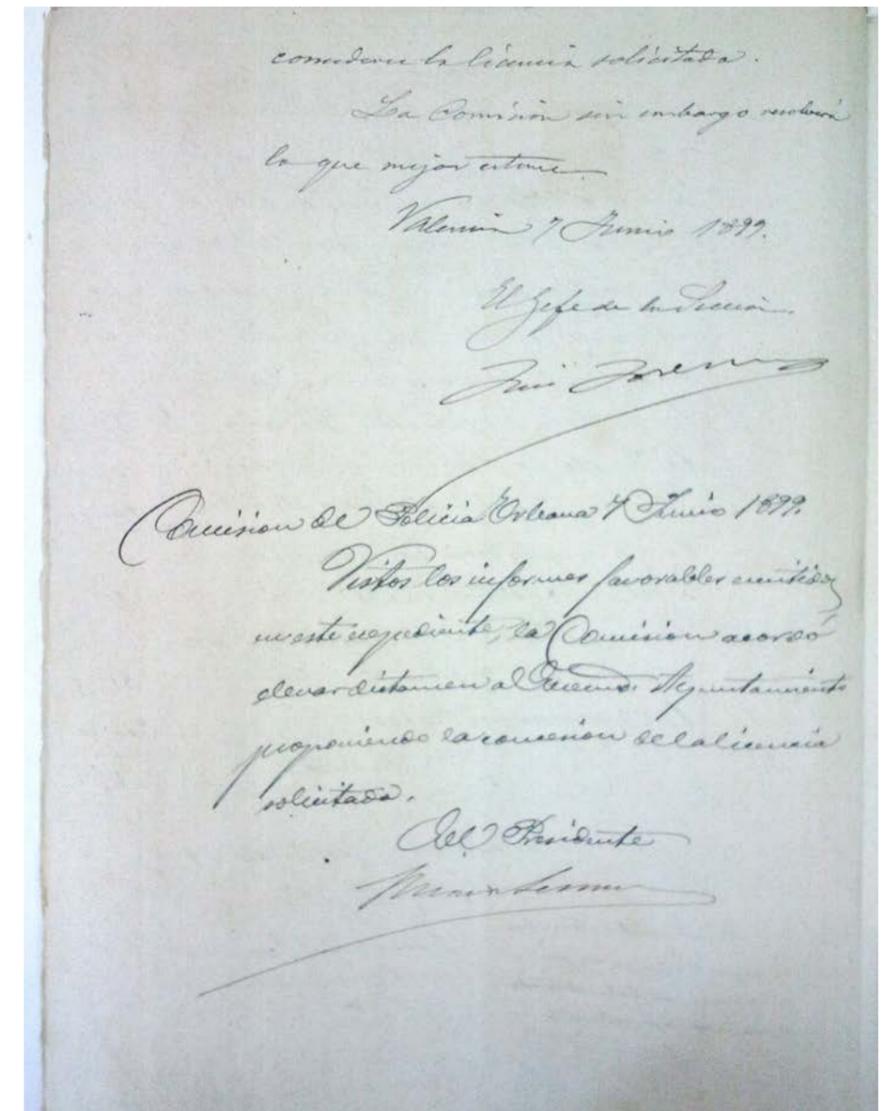


Imagen 79. Aprobación para la concesión de licencia.

Por otro lado, como se apuntó anteriormente, en el proyecto intervinieron tres maestros de obras diferentes debido a diversas causas, las cuales se describen en los siguientes documentos encontrados en el proyecto.

En el primero de ellos (Imagen 84) autoriza al Maestro de Obras D. Lucas García Cardona a dirigir la obra con el siguiente escrito, a fecha de 13 de Julio de 1899:

"Concedida por el Excmo. Ayuntamiento [...] la licencia de obra de que trata este expediente y en cumplimiento del citado acuerdo se autoriza al Maestro de Obras Don Lucas García para que pueda dirigir la reedificación de la casa calle de la Paz esquina a la calle de Beato Juan de Ribera propiedad de D. José Espí, ajustándose al plano presentado y a las condiciones que se consignan en la licencia que al efecto se entrega al interesado."

En el segundo documento (Imagen 85) se muestra la comparecencia del propietario, con fecha 8 de Julio de 1899 con el objeto de nombrar un segundo director de las obras con llamado D. Juan Bautista Martínez, debido al fallecimiento de D. Lucas García Cardona:

"En Valencia a ocho Julio de mil ochocientos noventa y nueve comparecen [...] D. José Espí propietario de la finca y D. Juan Bta. Martínez Maestro de Obras, manifestando el primero que por fallecimiento de D. Lucas García [...] al segundo para encargado de la obra y conforme [...] Martínez acepto el cargo firmando ambos [...]."

En el tercero de los documentos (Imagen 86) comparece D. Juan Bta. Martínez para renunciar al cargo de director de las obras por el siguiente motivo:

"Valencia a día cuatro de Mayo de mil novecientos compareció en esta Secretaría D. Juan Bta. Martínez manifestando que con esta fecha renunciaba al cargo de director de las obras de que trata este expediente por considerar depresivo para él que en la realización de las mismas no se tengan en cuenta sus indicaciones como a tal director. Así lo dijo y firmo de que certifico."

En el último de los documentos (Imagen 87) comparece el Maestro de obras D. Vicente Alcayne para hacerse cargo de la dirección de las obras mediante el siguiente escrito:

"En Valencia a veinte y dos Mayo de mil novecientos compareció en esta Secretaría Don Vicente Alcayne manifestando que desde el día de hoy se encargaba de la Dirección de la obra de que trata este expediente. Así lo dijo y firmó de que certifico."

Esta sucesión de cambios en la dirección de la obra serán fundamentales para entender el aspecto final del edificio que actualmente existe. En la página siguiente se muestra la documentación gráfica del proyecto original realizado por D. Lucas García Cardona antes de su fallecimiento.

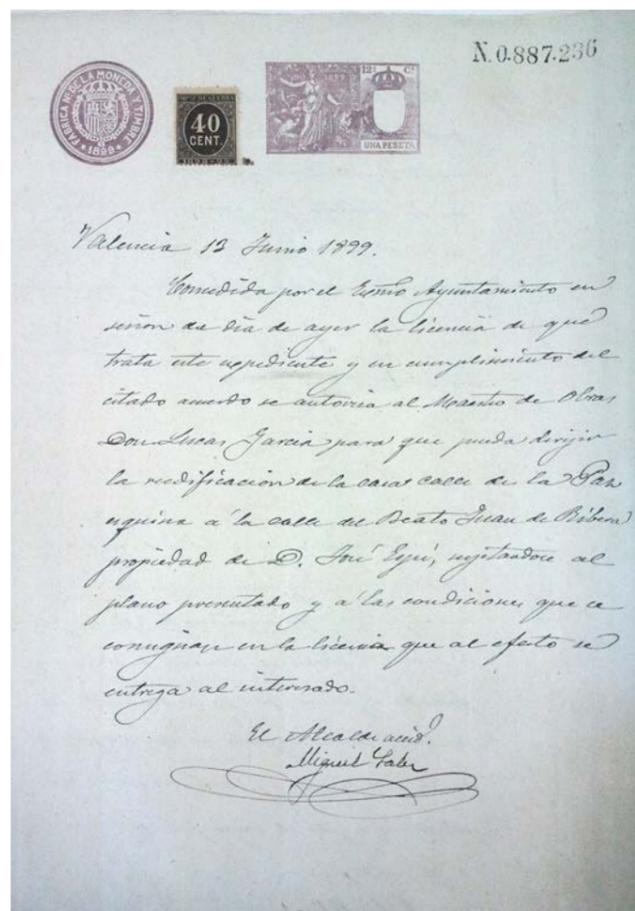


Imagen 80. Autorización para dirigir las obras a Lucas García.

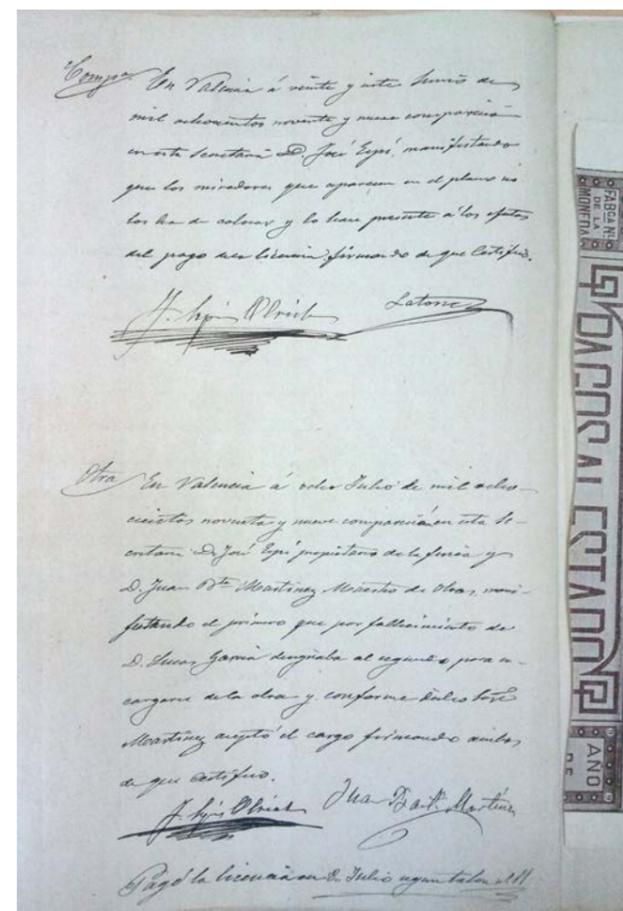


Imagen 81. Primer cambio en la dirección de las obras.

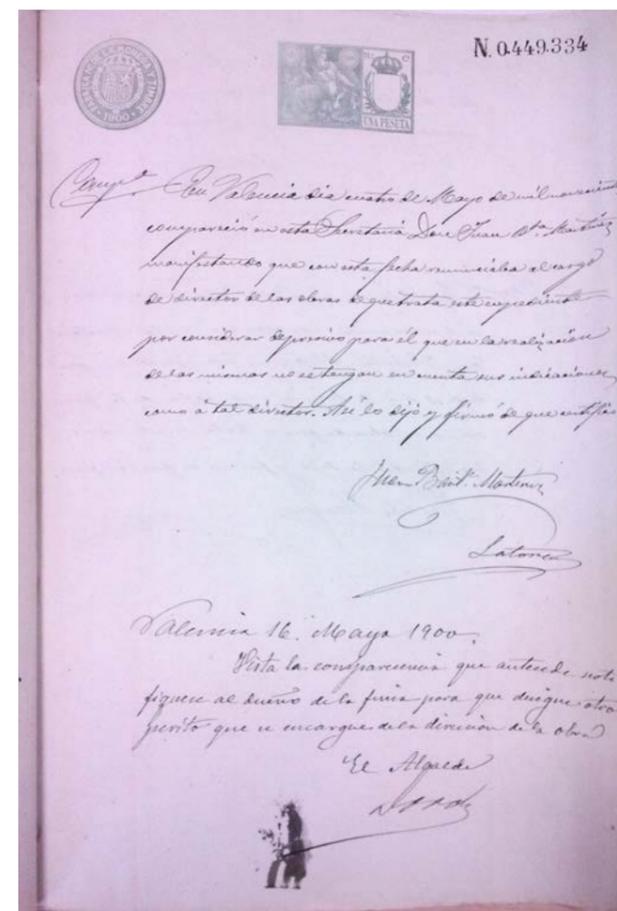


Imagen 82. Renuncia de Juan Bautista Martínez.

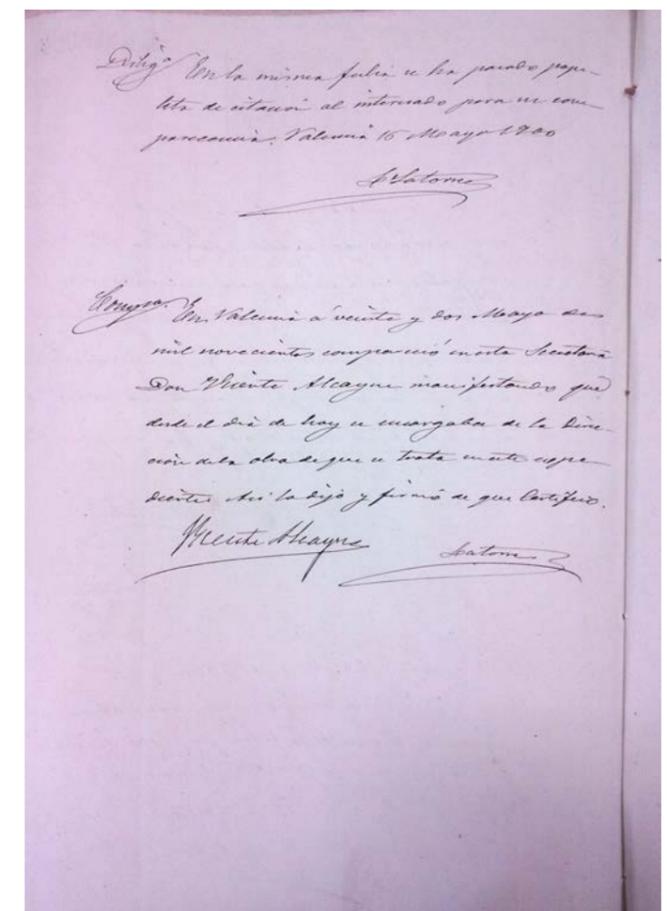


Imagen 83. Segundo cambio en la dirección de las obras.

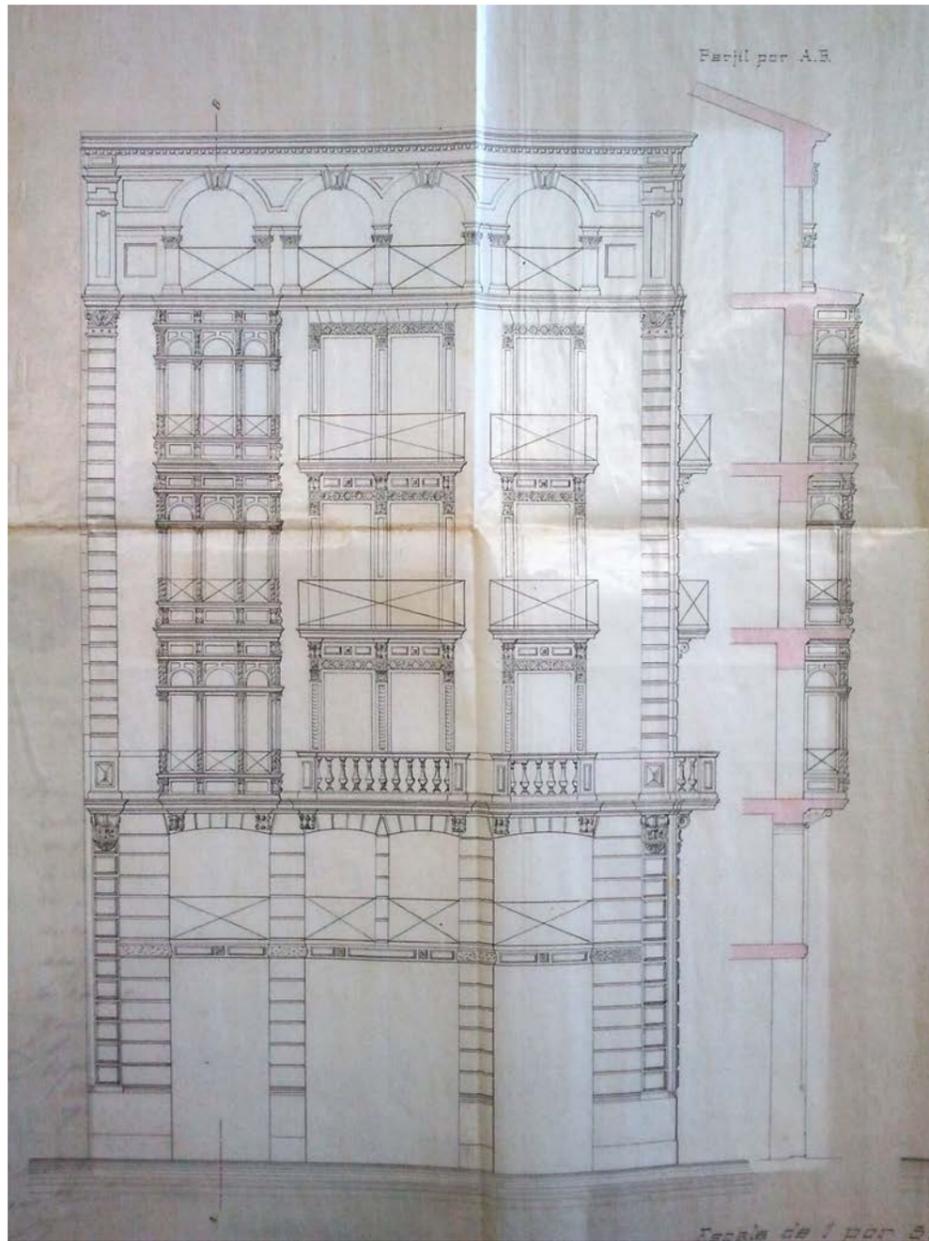
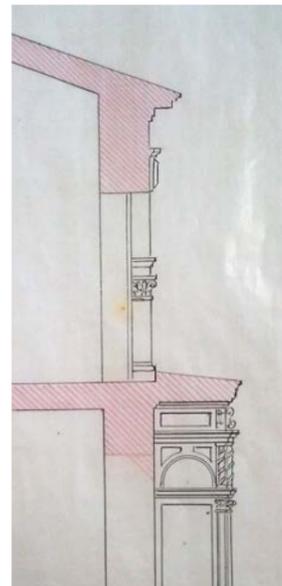
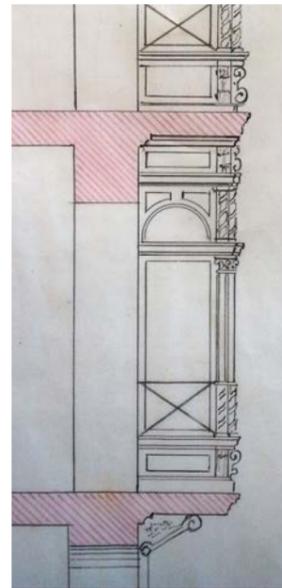


Imagen 84. Alzado calle Beato Juan de Ribera.



Detalle Mirador 1.



Detalle Mirador 2.

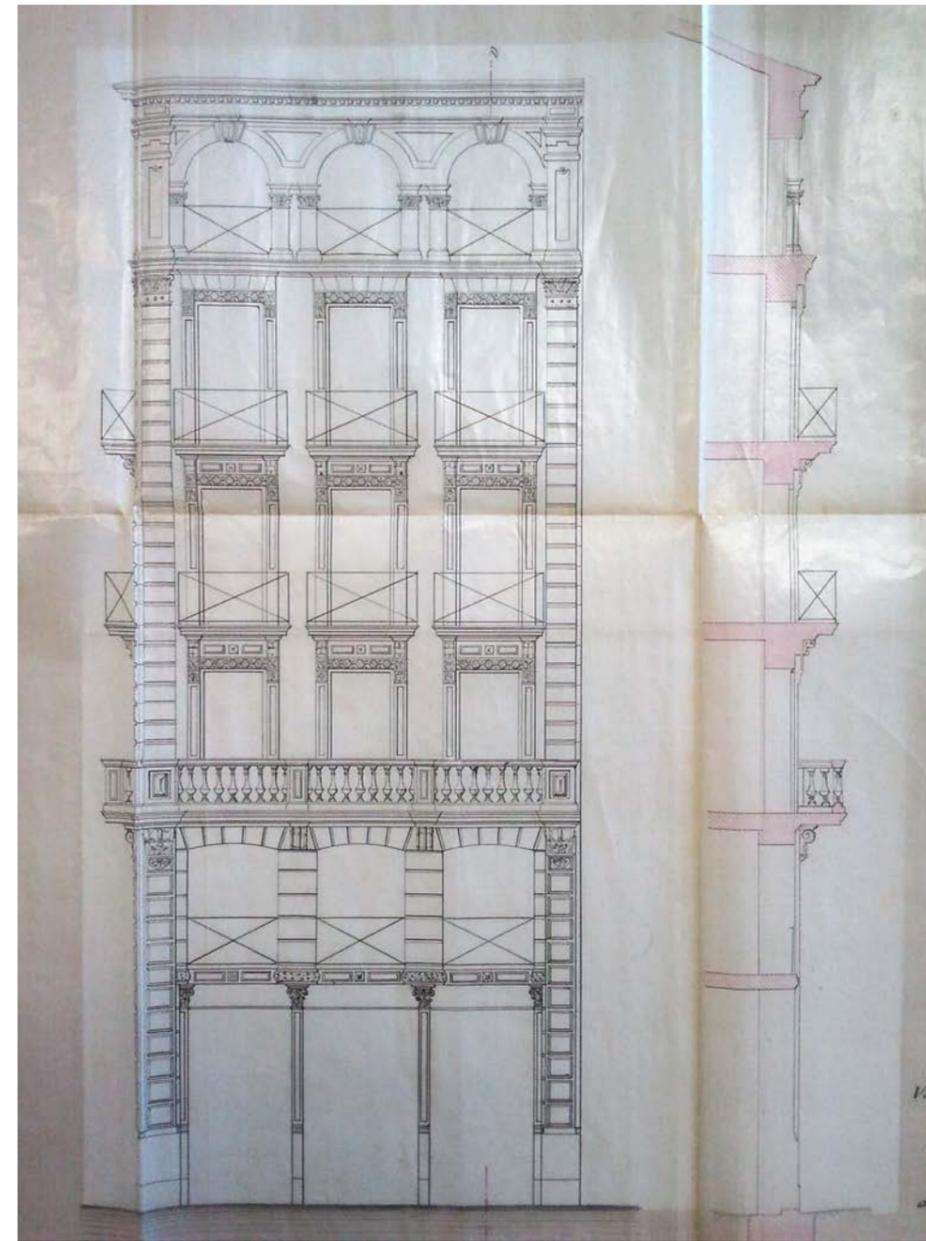
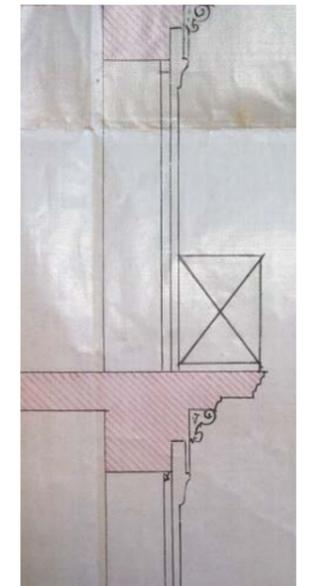
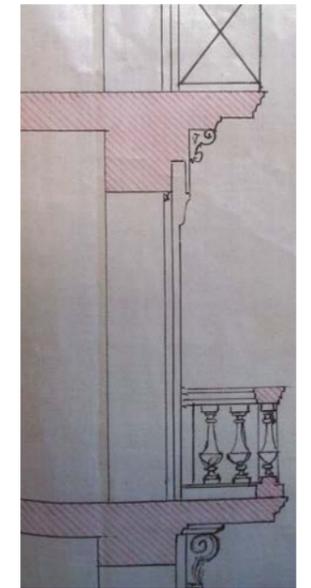


Imagen 87. Alzado calle de la Paz.



Detalle Balcón 1.



Detalle Balcón 2.

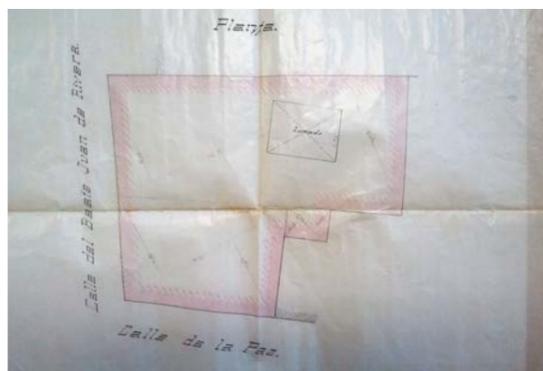


Imagen 85. Plano de emplazamiento.

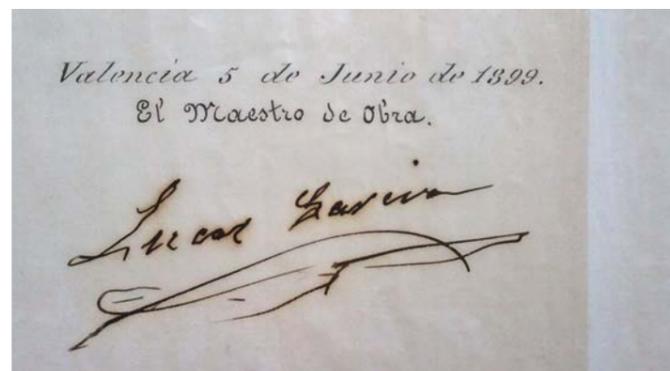


Imagen 86. Firma de Lucas Garcia.

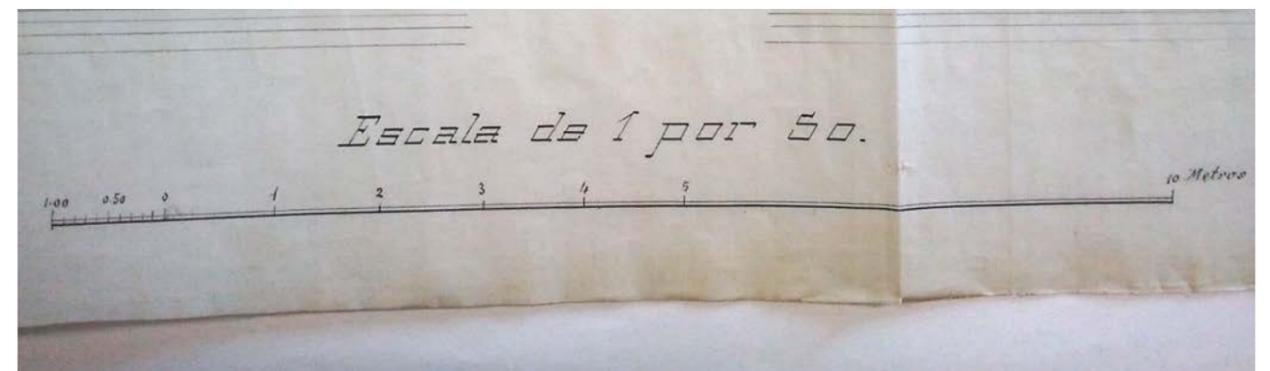


Imagen 88. Escala gráfica 1/50.

Intervenciones Posteriores (AMUV)

En el Archivo Municipal de Urbanismo de Valencia (AMUV), situado en la calle Traginers s/n, existe un proyecto básico de reconstrucción y rehabilitación del edificio objeto de estudio, situado en la calle de la Paz Nº 28, como consecuencia de un grave incendio producido el 1 de Septiembre del año 1993. El proyecto contiene la siguiente documentación:

- Proyecto Básico visado el 24 de Febrero de 1998.
- Proyecto Básico visado el 6 de Julio de 1998.
- Planos modificados de distribución visados el 21 de Diciembre de 1998.
- Informe arqueológico.

El proyecto fue llevado a cabo por la constructora Gesfesa SL, bajo la dirección del Arquitecto D. José María Jiménez de Laiglesia Ochoa.



Imagen 89. Promotora Gesfesa Valencia SL.

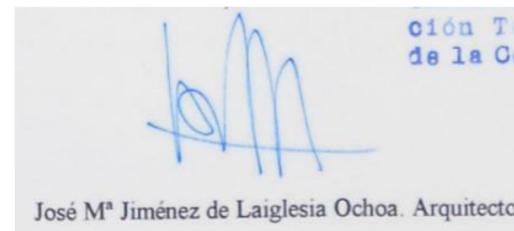


Imagen 90. Firma del Arquitecto José Mª Jimenez.

Proyecto Básico Febrero 1998

En el primer proyecto básico encontramos una memoria, plantas acotadas, alzados y una sección longitudinal.

En la memoria del proyecto se indica que el objeto del mismo es *"la reconstrucción y rehabilitación de un edificio destinado a viviendas, locales de oficina, local comercial y aparcamiento, así como de sus elementos comunes, sito en la calle de la Paz nº 28 de la ciudad de Valencia."*

A continuación se justifica la realización de dicho proyecto *"como consecuencia del incendio producido el día 1 de Septiembre del año 1993"*, por el que *"el inmueble en cuestión presento una grave situación en cuanto a su seguridad estructural y condiciones de habitabilidad."*

Debido a este incendio *"el edificio, fue declarado en situación de Ruina Inminente por el Ayuntamiento de Valencia en fecha 4 de Noviembre de 1993, ordenándose el derribo del mismo."*

Ante esta situación se *"redactó un Proyecto de Derribo"* que según la memoria *"afectaba a la zona posterior del inmueble. La parte delantera se mantiene en su estado actual adaptándose una serie de medidas para asegurar su estabilidad"*. El 27 de Mayo de 1994, el proyecto de derribo *"fue autorizado por la Dirección Territorial de la Consellería de Cultura"*. Las obras que en dicho proyecto se proponían de *"demolición parcial y apuntalamiento"* fueron concluidas el 10 de Octubre de 1994.

La memoria de este proyecto básico, además de contener las características del edificio, su composición, un programa de necesidades y normativa aplicable, también especifica los criterios de intervención que son importantes para entender el aspecto actual del edificio.

La memoria especifica que *"se trata de una Intervención integral para la Reconstrucción y Rehabilitación del edificio"* y para ello se propone *"la rehabilitación de la zona delantera del edificio que responde básicamente al proyecto original y la reconstrucción de la parte posterior, muy dañada por el fuego y no realizada ni diseñada por Lucas García Cardona"*. Esta última afirmación se deduce de los planos originales que se encuentran en el AHMV, en donde solo aparece proyectada la parte delantera recayente a la calle de la Paz.

El objetivo, por tanto, según se expresa en la memoria, es el de *"restituir la singularidad del edificio proyectado por Lucas García, alterada por la ampliación posterior, probablemente originada por modificarse en el régimen de la propiedad horizontal durante el transcurso de la obra, que en cualquier caso sabemos no fue concluida por Lucas García"*.

Los criterios de intervención que se citan son, de forma resumida, los que se enumeran a continuación:

- La integración de las fachadas (rehabilitada y reconstruida) se realiza a través de un lenguaje coherente mediante la utilización de los materiales de acabado, teniendo en cuenta las dimensiones de los huecos, la jerarquización de las plantas, la reinterpretación del alero existente, el uso de materiales y acabados homogéneos, y la continuidad virtual de las impostas.
- En cuanto a la ordenación de volúmenes del remate del edificio se prevé rediseñar todos los cuerpos, elementos, faldones, etc. existentes, para conseguir un tratamiento unitario de la cubierta.
- En la fachada a rehabilitar se actuará de la siguiente manera:
 - ∑ Desmontaje de todos los elementos impropios existentes en el local comercial de planta baja.
 - ∑ Restitución a su estado original, siguiendo estrictamente los planos de Lucas García Cardona existentes en el AHMV.
 - ∑ Se dejarán vistas las dos columnas centrales de fundición de la planta baja, recayentes a la calle de la Paz.
 - ∑ Se reconstruirá el machón de esquina de obra maciza que aparece en los planos originales.
 - ∑ En el extremo del paramento de fachada recayente a la calle San Juan de Ribera, junto al cuerpo de nueva construcción, se adosará una moldura vertical, idéntica y simétrica a la existente en el otro extremo.
 - ∑ La transición entre la nueva fachada y la rehabilitada se realizará mediante rehundido.
- Se consideran elementos a proteger las columnas de fundición existentes en el edificio. Las de fachada recayente a calle de la Paz se restituyen por su valor arquitectónico y las situadas en la zona a demoler se desmotaran y serán almacenadas.

A continuación se muestra la documentación gráfica contenida en el proyecto básico: plantas acotadas, alzados y sección longitudinal.

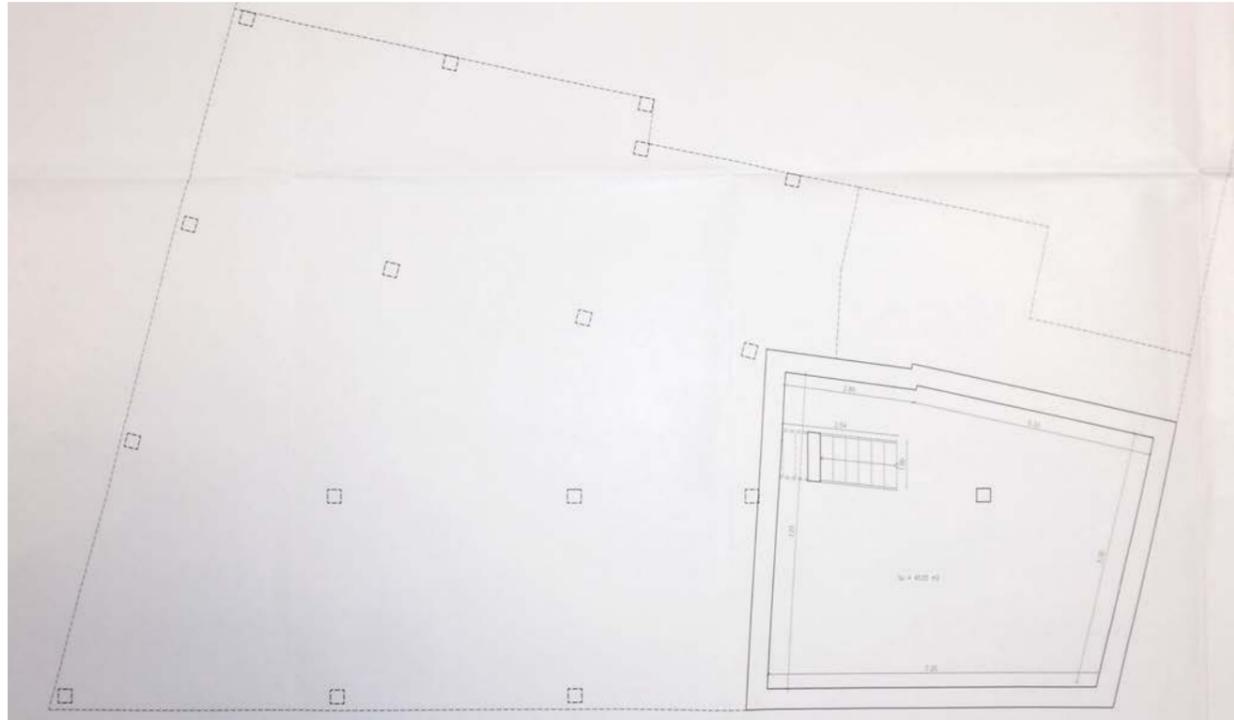


Imagen 91. Plano Planta Sótano.

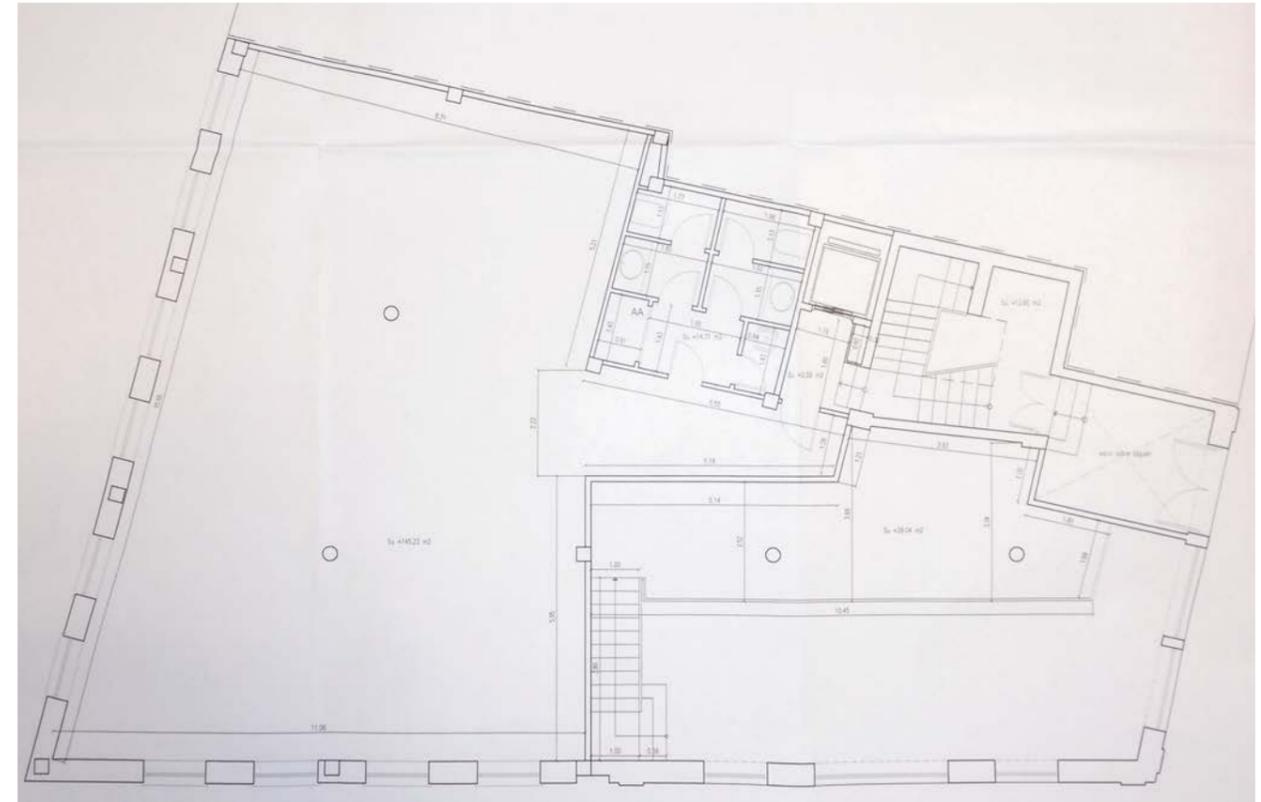


Imagen 93. Plano Planta Altillo.

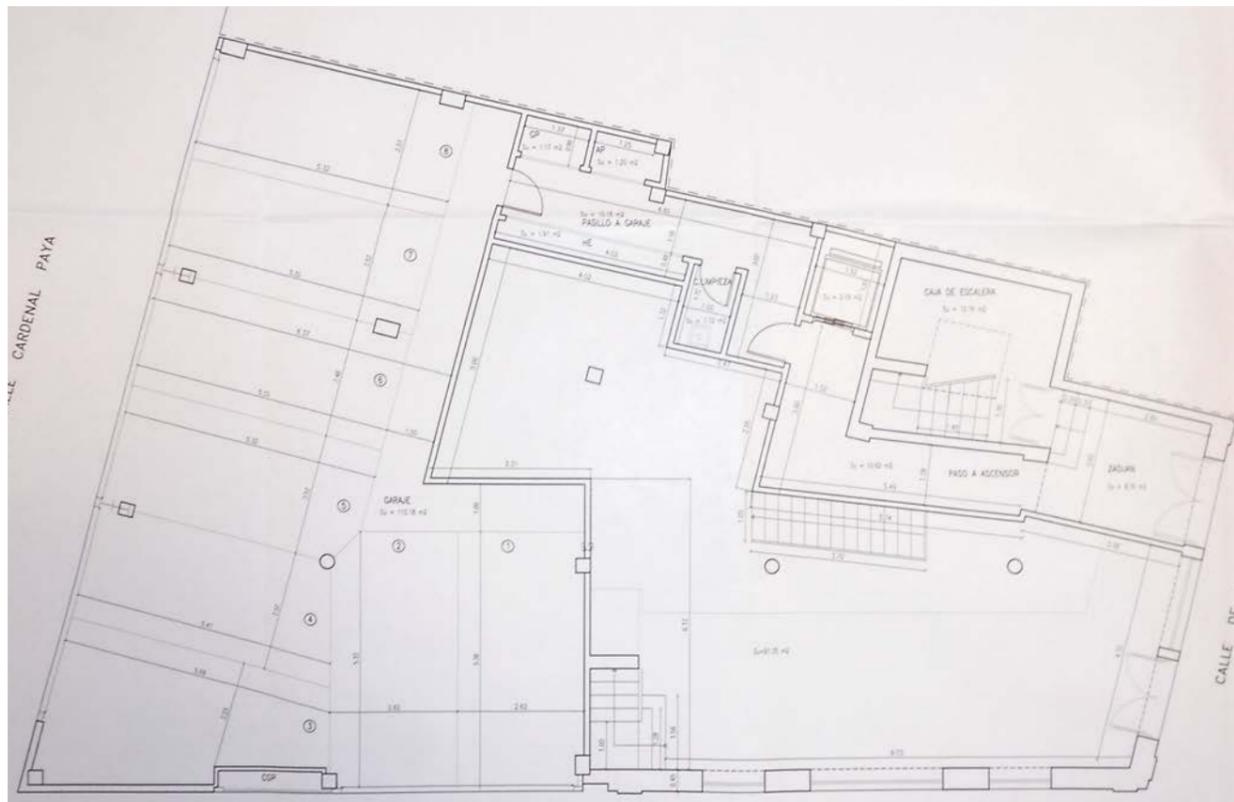


Imagen 92. Plano Planta Baja.

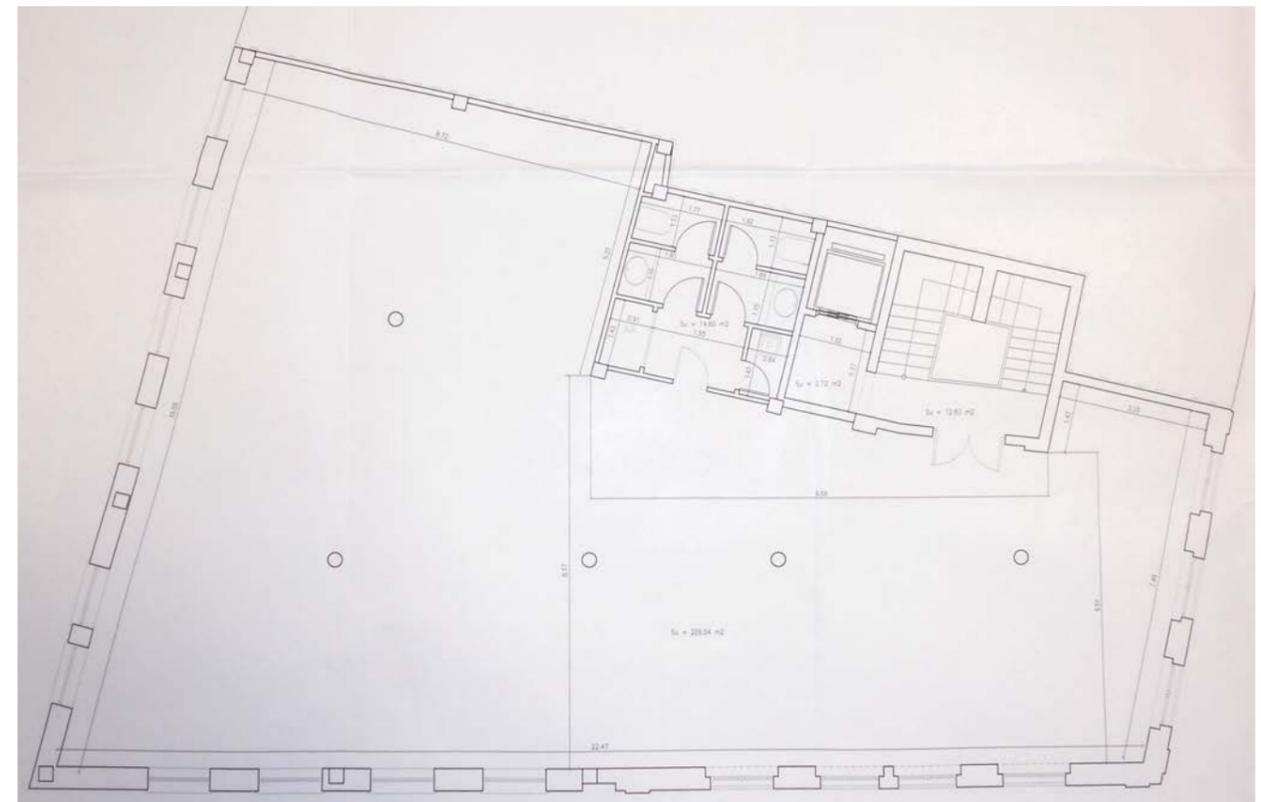


Imagen 94. Plano Planta Primera.

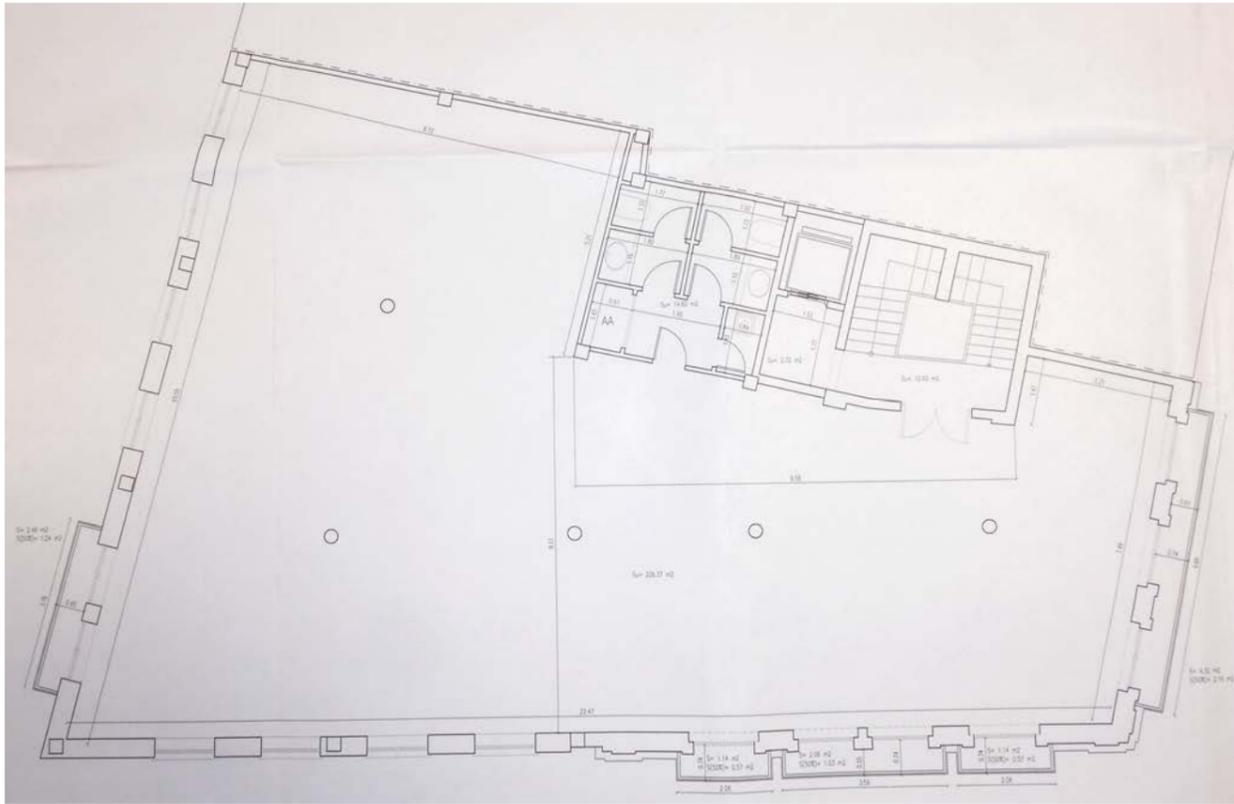


Imagen 95. Plano Planta Segunda.

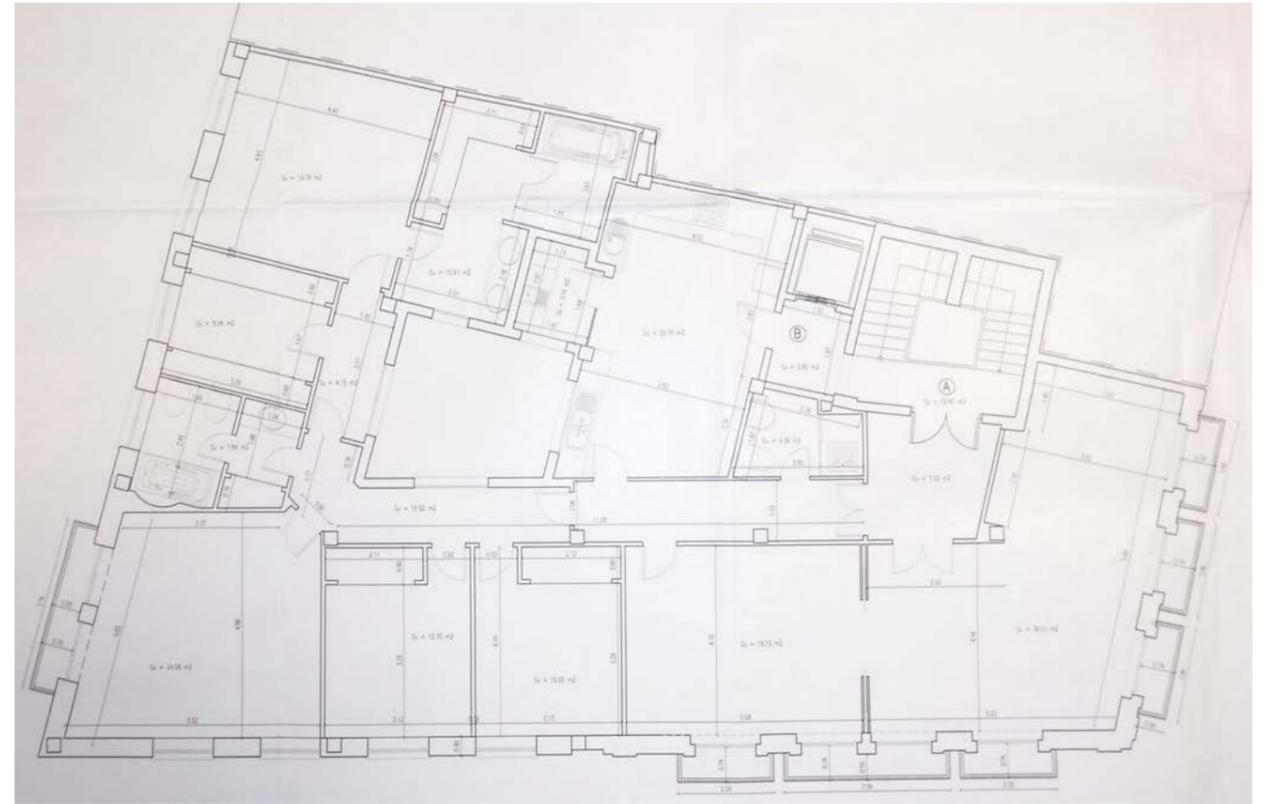


Imagen 97. Plano Planta Cuarta.

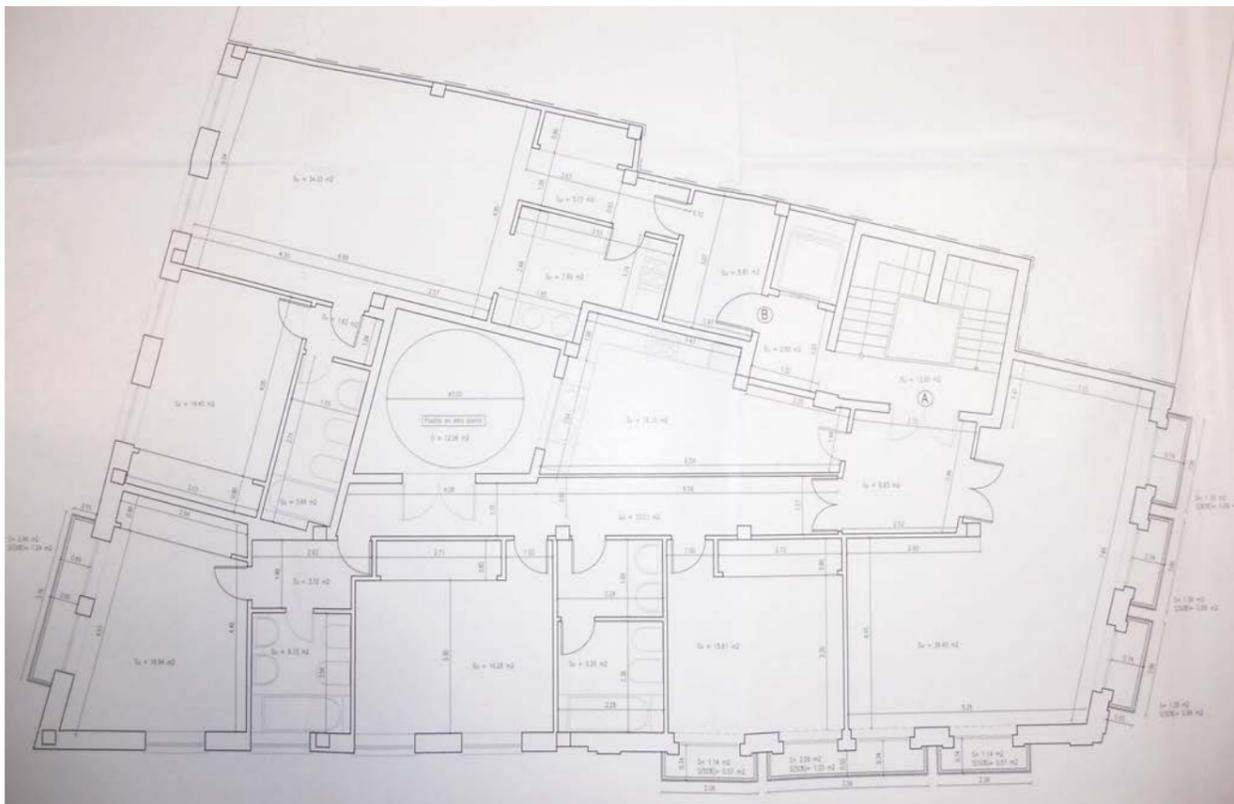


Imagen 96. Plano Planta Tercera.

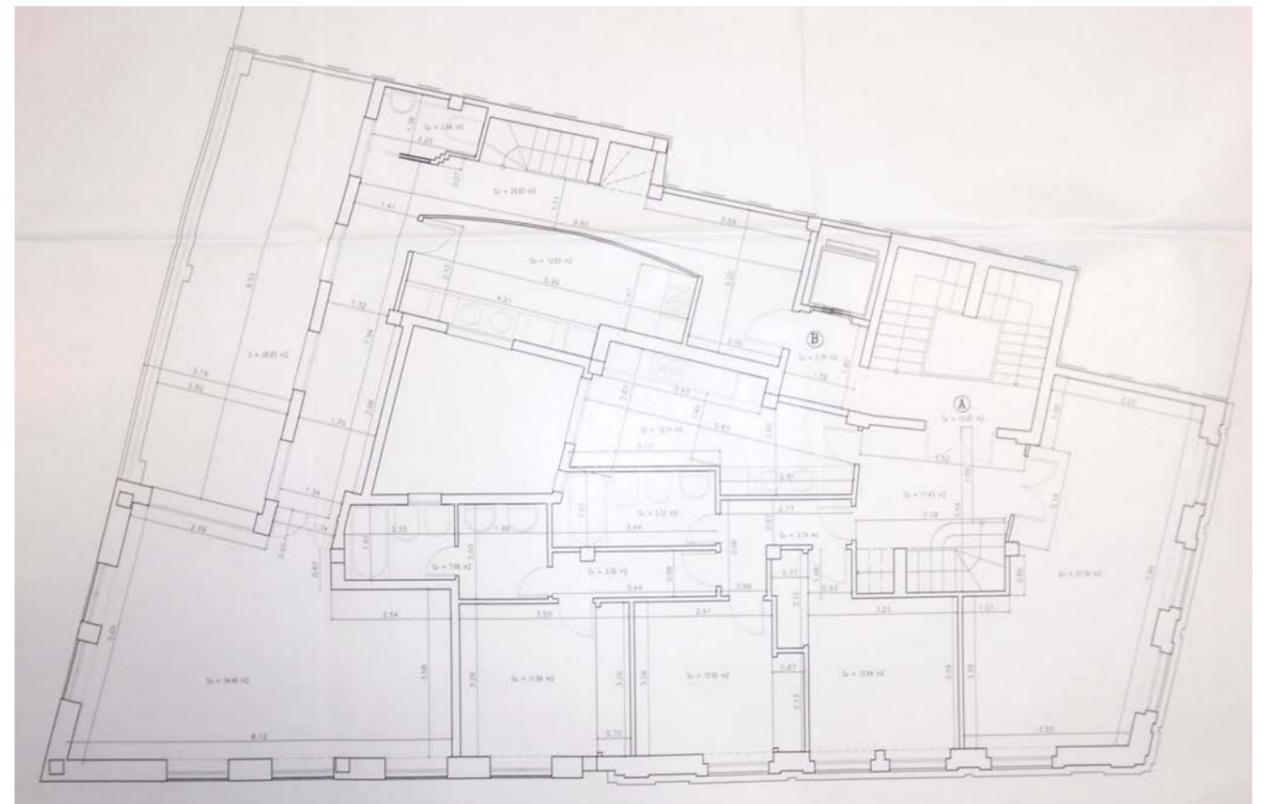


Imagen 98. Plano Planta Quinta.

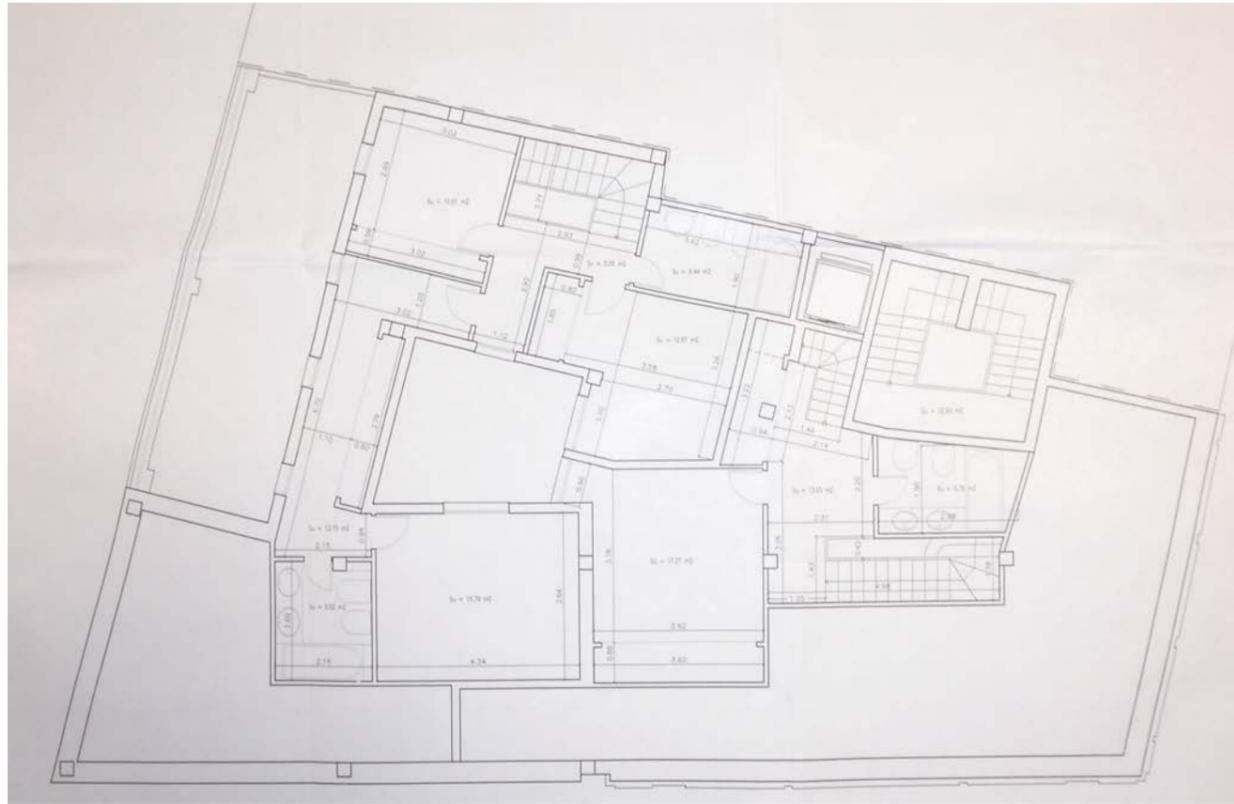


Imagen 99. Plano Planta Sexta.

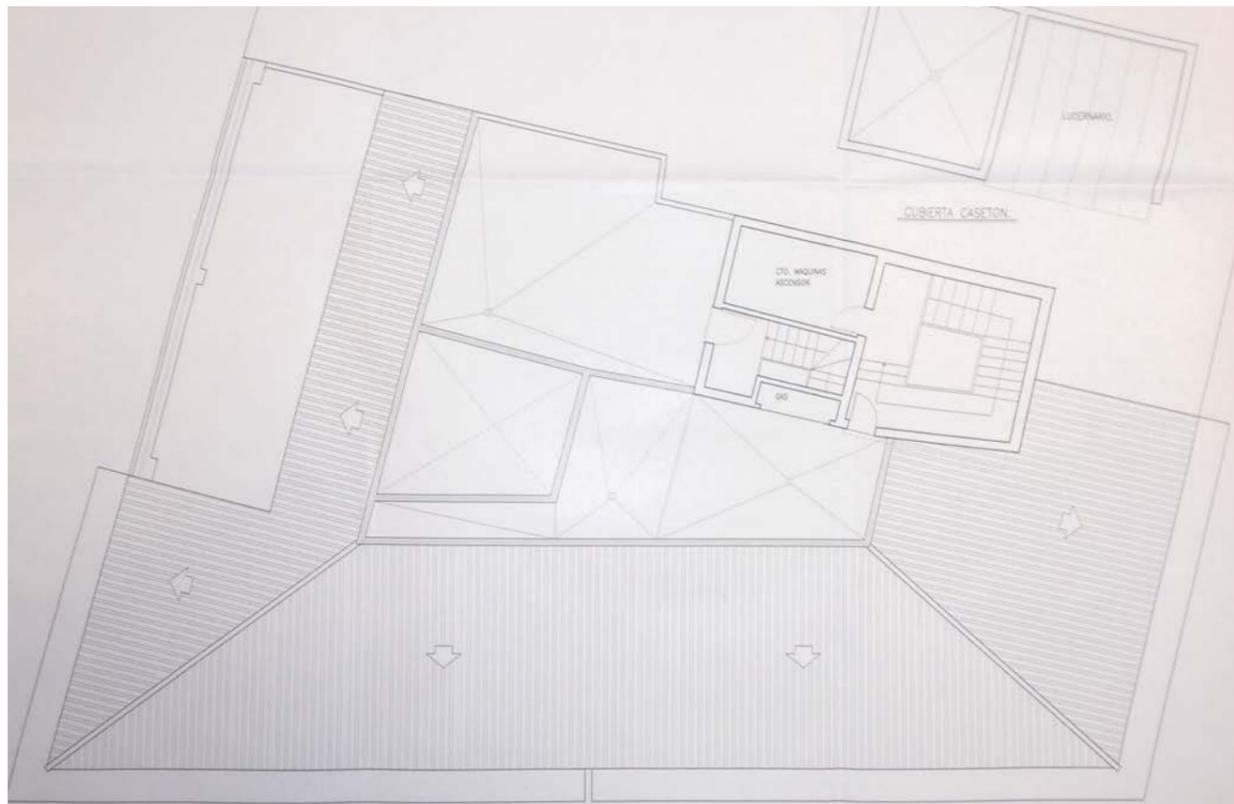


Imagen 100. Plano Planta Cubiertas y Casetón.



Imagen 101. Plano Alzado Calle de la Paz.

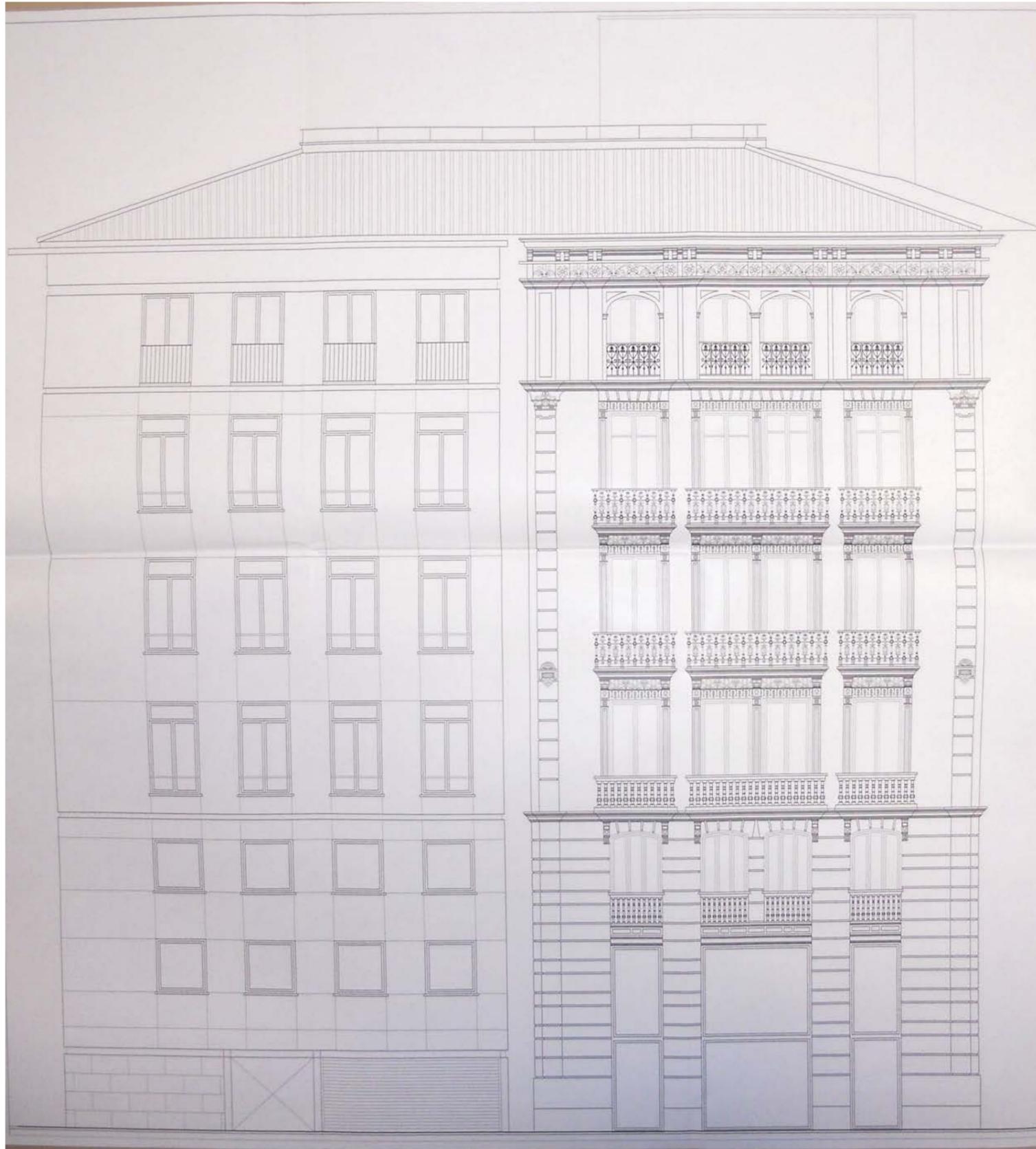


Imagen 102. Plano Alzado Calle San Juan de Ribera.



Imagen 103. Plano Alzado Calle Cardenal Payá.

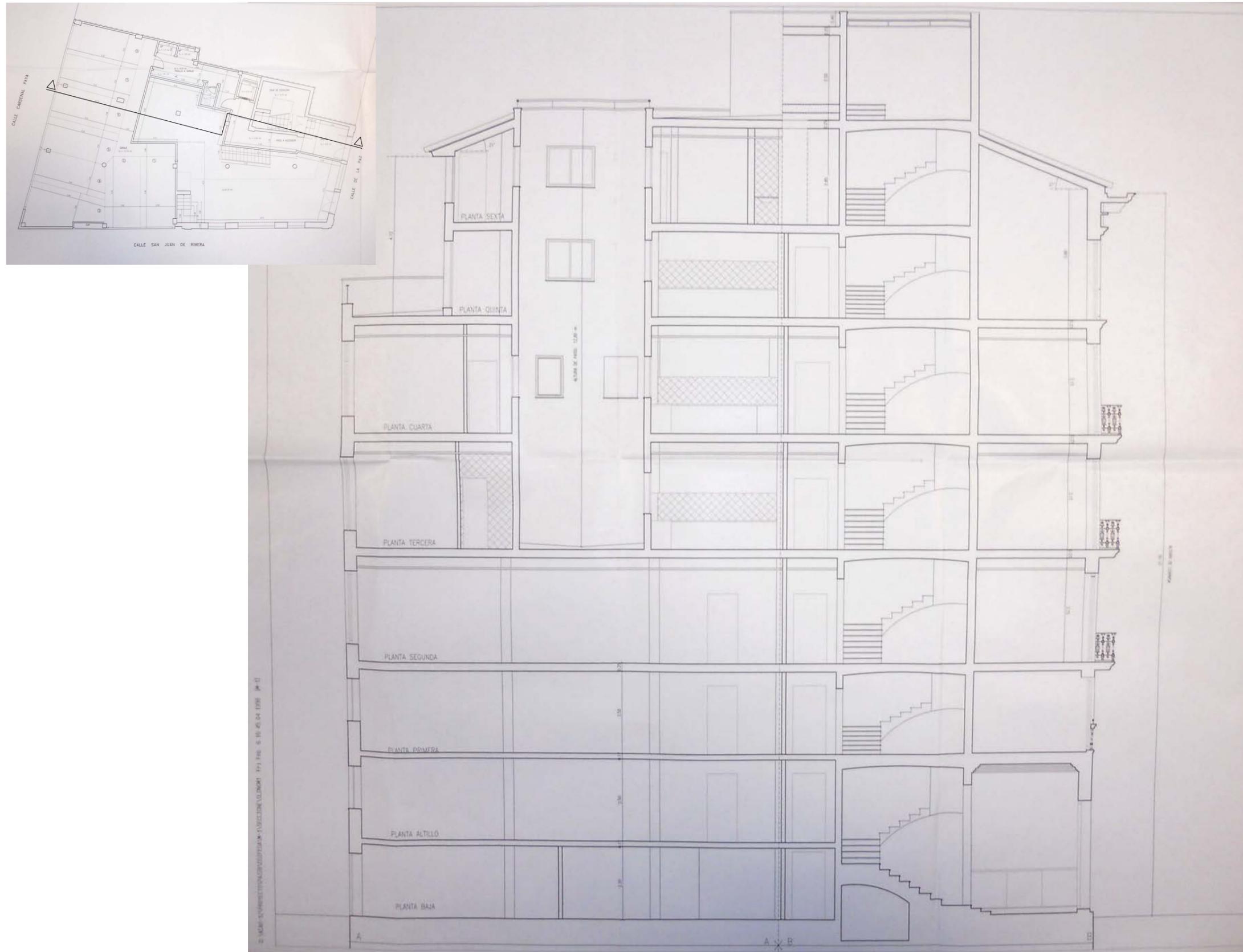


Imagen 104. Plano Sección Longitudinal A-A'

Proyecto Básico Julio de 1998.

La documentación que contiene este proyecto es un anexo de memoria, planos de distribución y plantas acotadas.

En el anexo de memoria se especifica que se trata simplemente de una modificación "en lo que hace a los usos de algunas plantas, en concreto las plantas altillo, 1ª, 2ª, 5ª y 6ª".

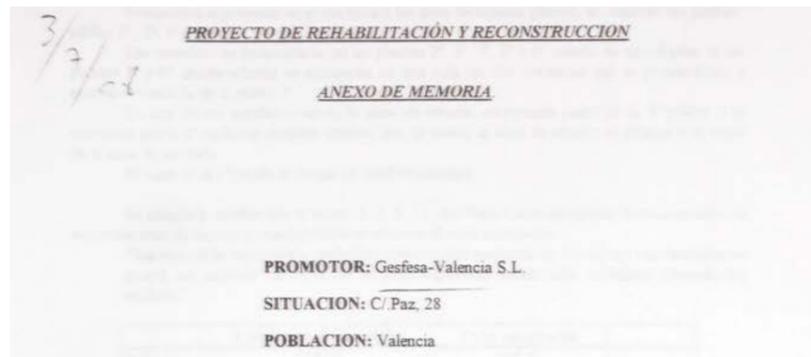


Imagen 105. Portada Anexo de Memoria.

A continuación se muestra la documentación gráfica que representa la modificación de los usos de las plantas mencionadas en el anexo de memoria.

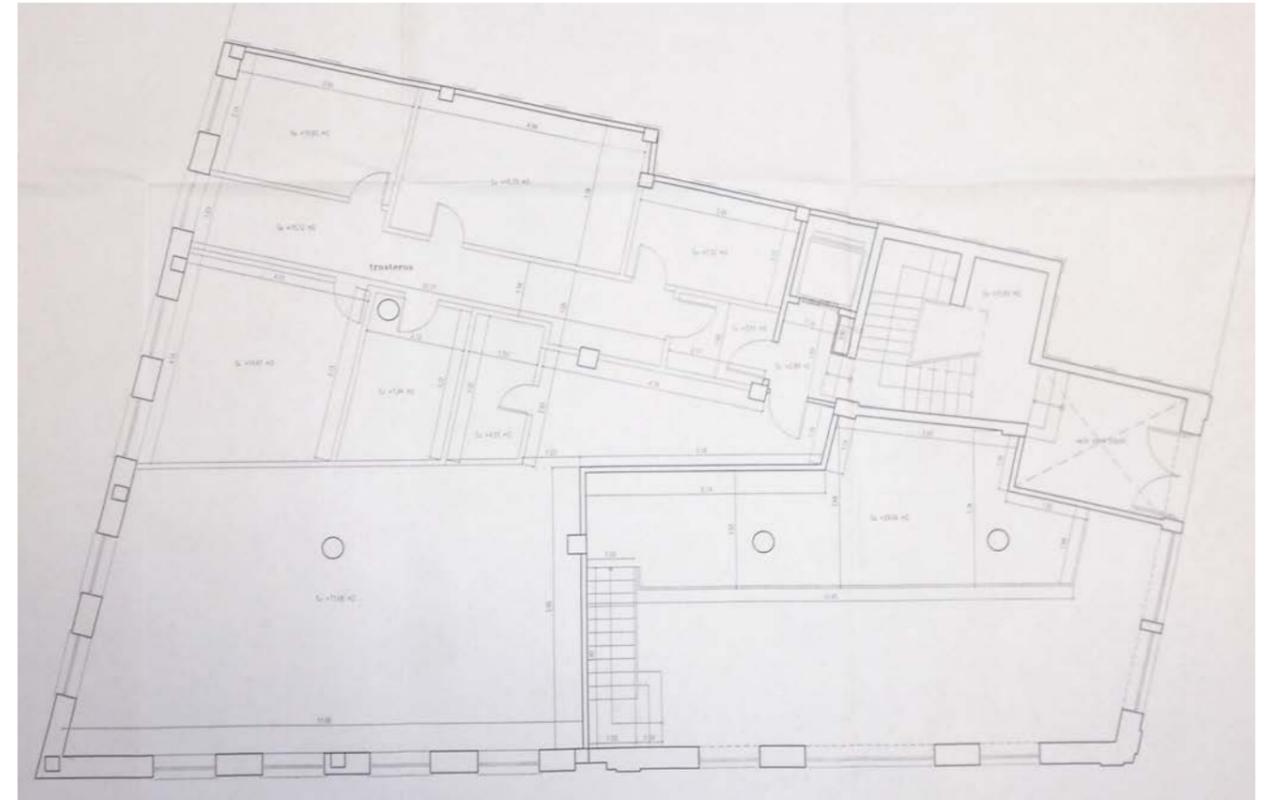


Imagen 107. Plano Planta Altillo Acotada.

CUADRO DE SUPERFICIES [P.básico reformado (m-1)]					
ELEMENTOS COMUNES = 246,72 m2					
	UTIL	CONSTRUIDA	%	REPERCUSION	TOTAL
VIVENDAS					
ESTUDIO-VIVIENDA	288,67	333,26	17,51	43,19	376,45
PLANTA 3ª A	145,47	168,41	8,85	21,83	190,24
PLANTA 3ª B	71,05	94,86	4,98	12,29	107,15
PLANTA 4ª	221,74	261,86	13,76	33,94	295,80
ATICO DUPLEX	293,91	352,82	18,53	45,72	398,54
OFICINAS					
ALTILLO OFICINAS	78,23	90,64	4,76	11,75	102,39
ALTILLO TRASTEROS	80,99	86,15	4,53	11,16	97,31
PLANTA 1ª OFICINAS A	80,78	92,23	4,85	11,96	104,21
PLANTA 1ª OFICINAS B	102,13	115,70	6,03	14,87	130,57
LOCAL COMERCIAL					
SOTANO	45,55	49,51	2,60	6,42	55,93
PLANTA BAJA	91,35	99,29	5,22	12,87	112,16
ALTILLO	29,89	32,49	1,71	4,21	36,70
GARAJE					
PLANTA BAJA	110,16	119,74	6,69	16,52	136,26
TOTALES	1.639,92	1.896,98	100,00	246,72	2.143,70

El presente proyecto y visado

Imagen 106. Cuadro de Superficies.

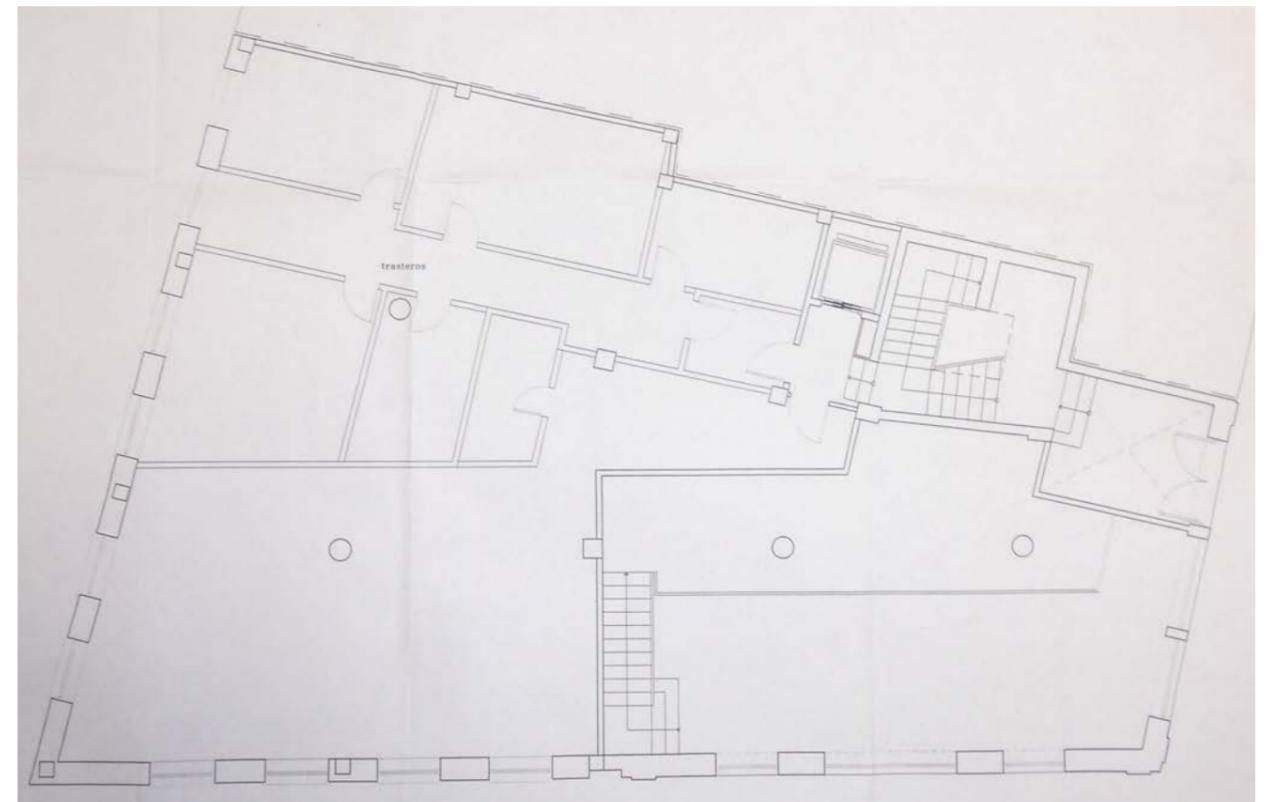


Imagen 108. Plano Planta Altillo Distribución.

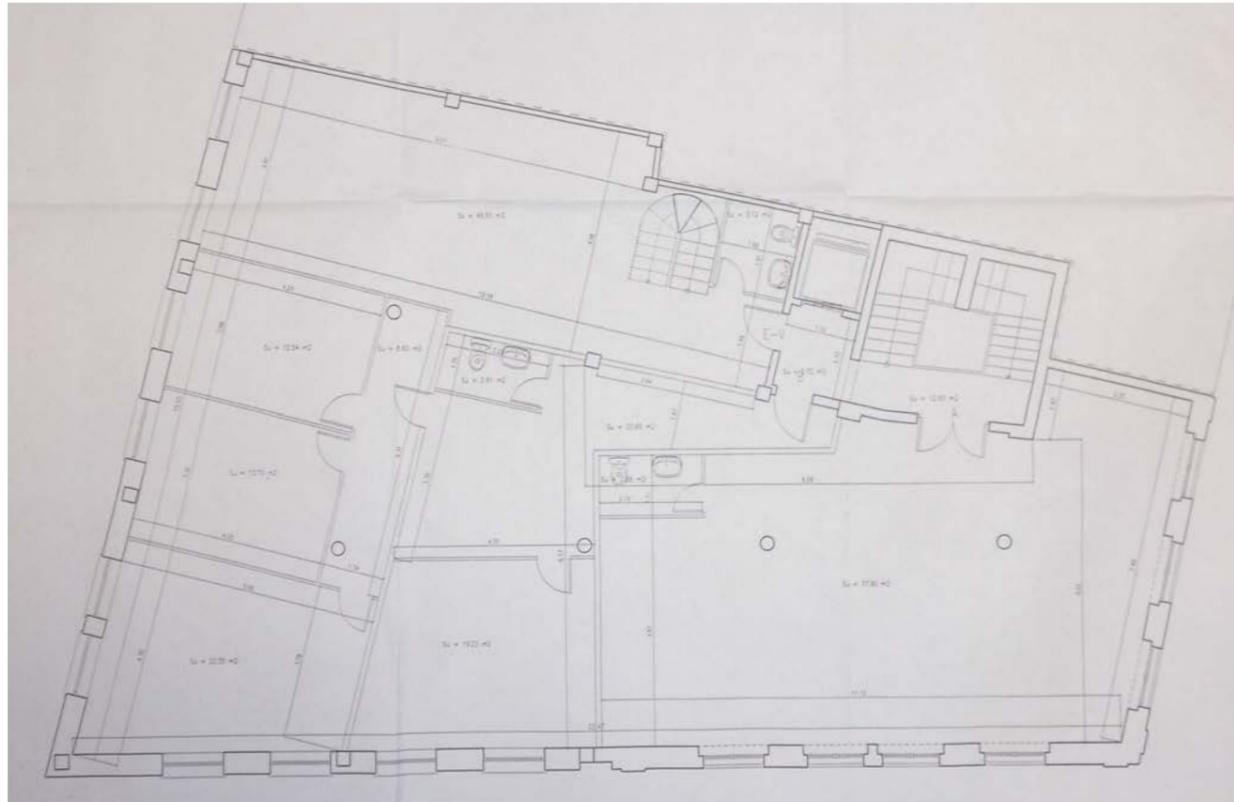


Imagen 109. Plano Planta Primera Acotada.

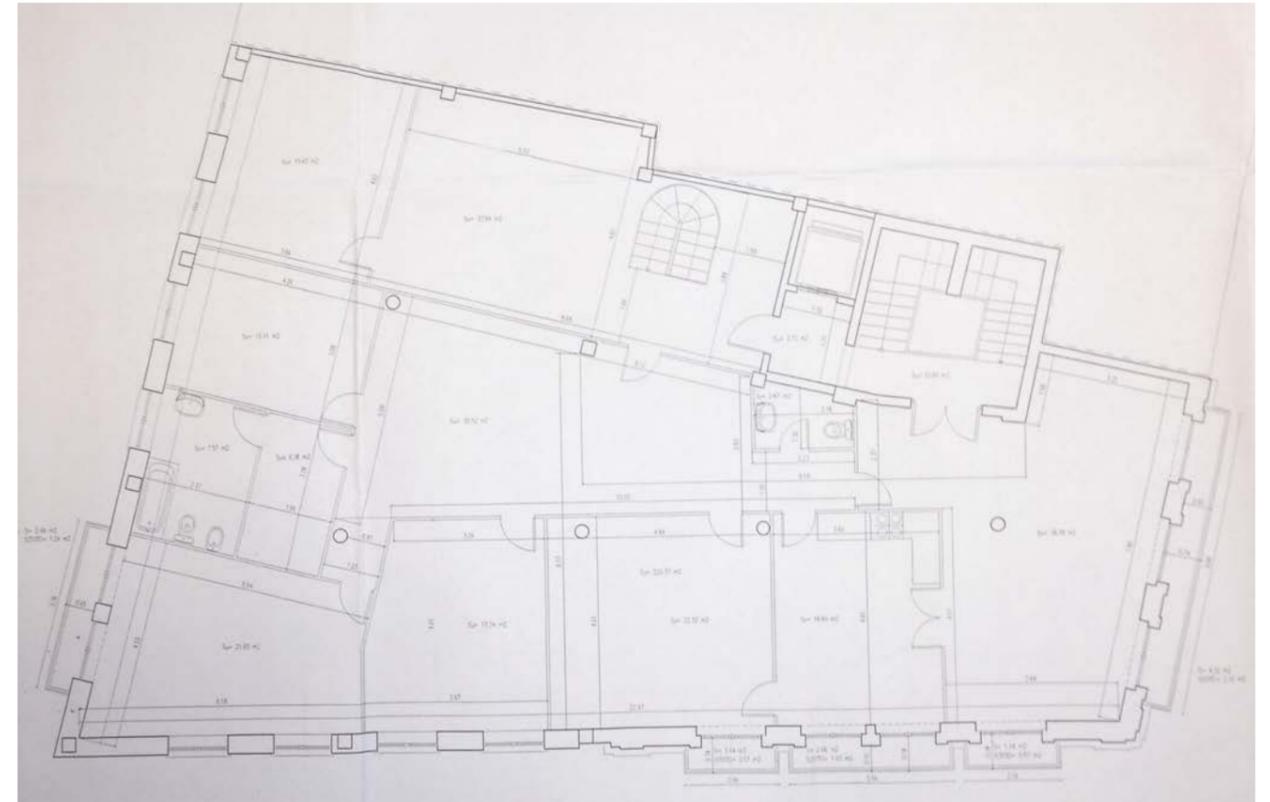


Imagen 111. Plano Planta Segunda Acotada.

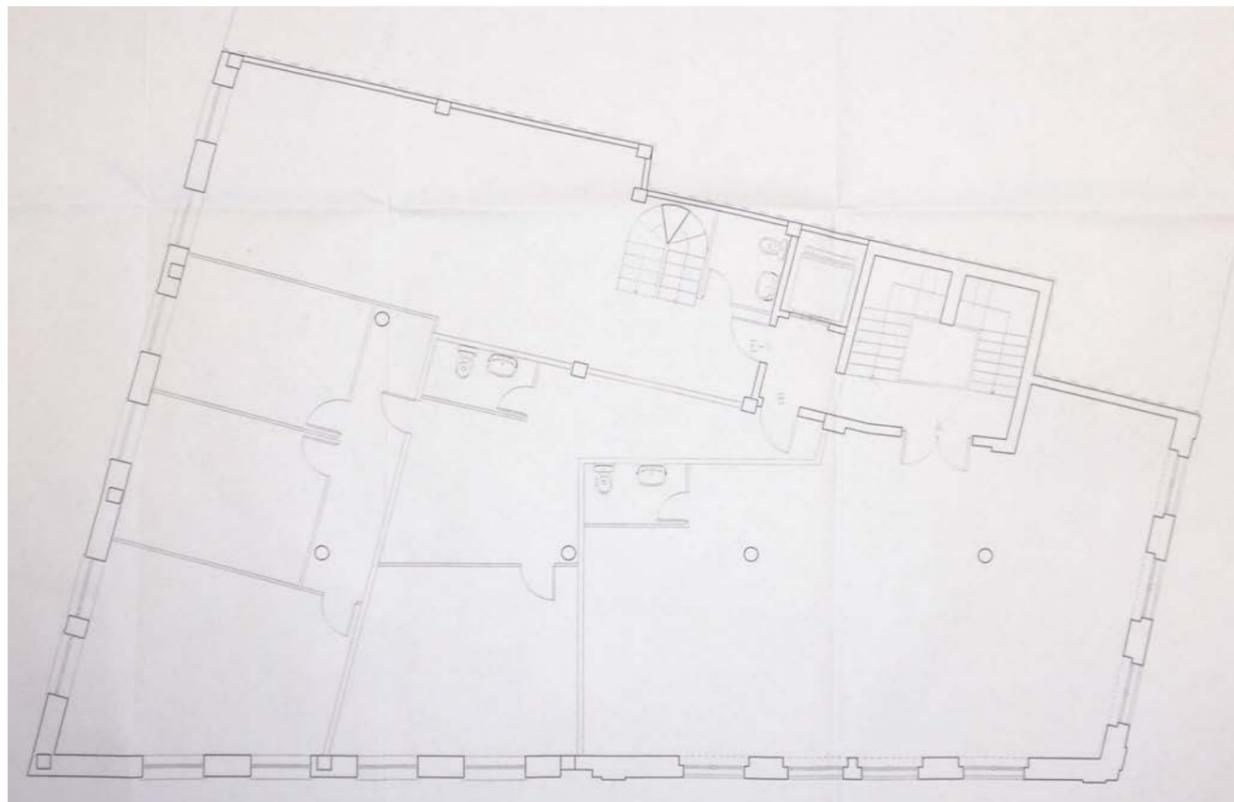


Imagen 110. Plano Planta Primera Dsitribución.

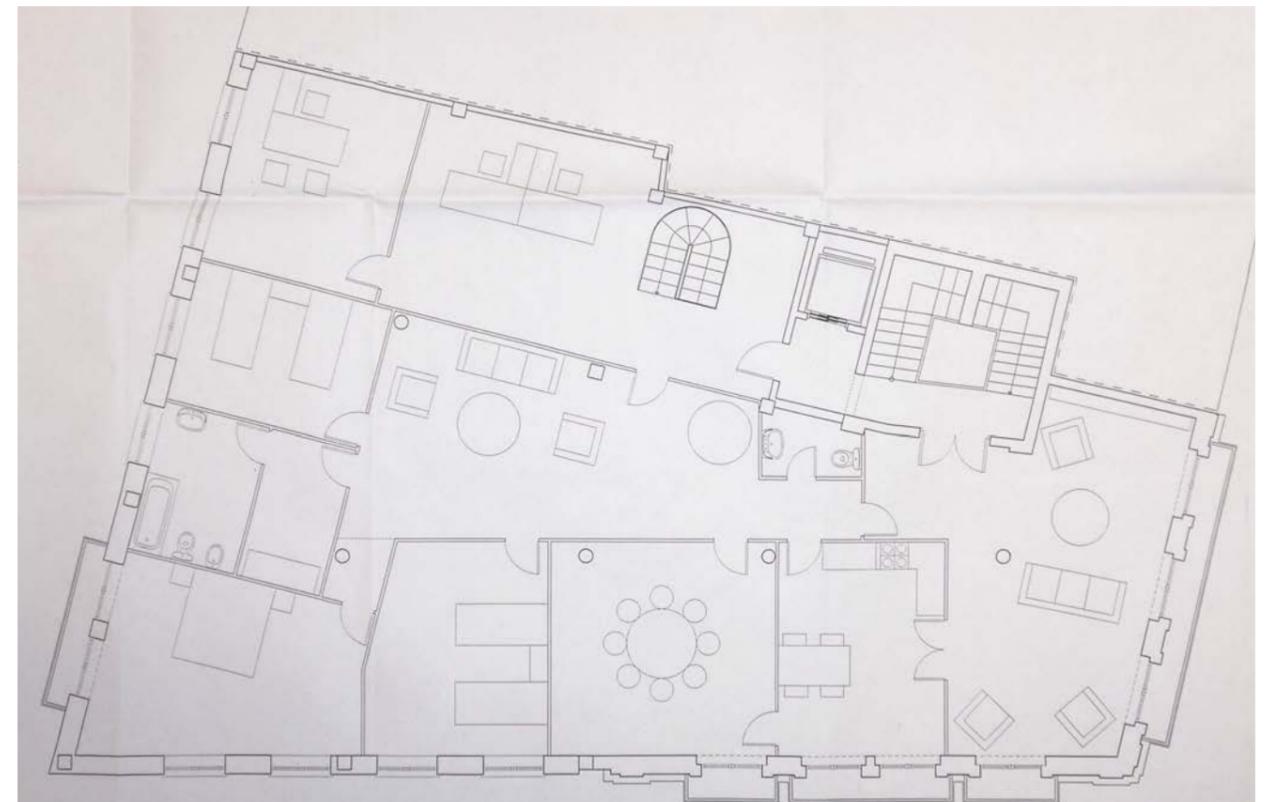


Imagen 112. Plano Planta Segunda Distribución.

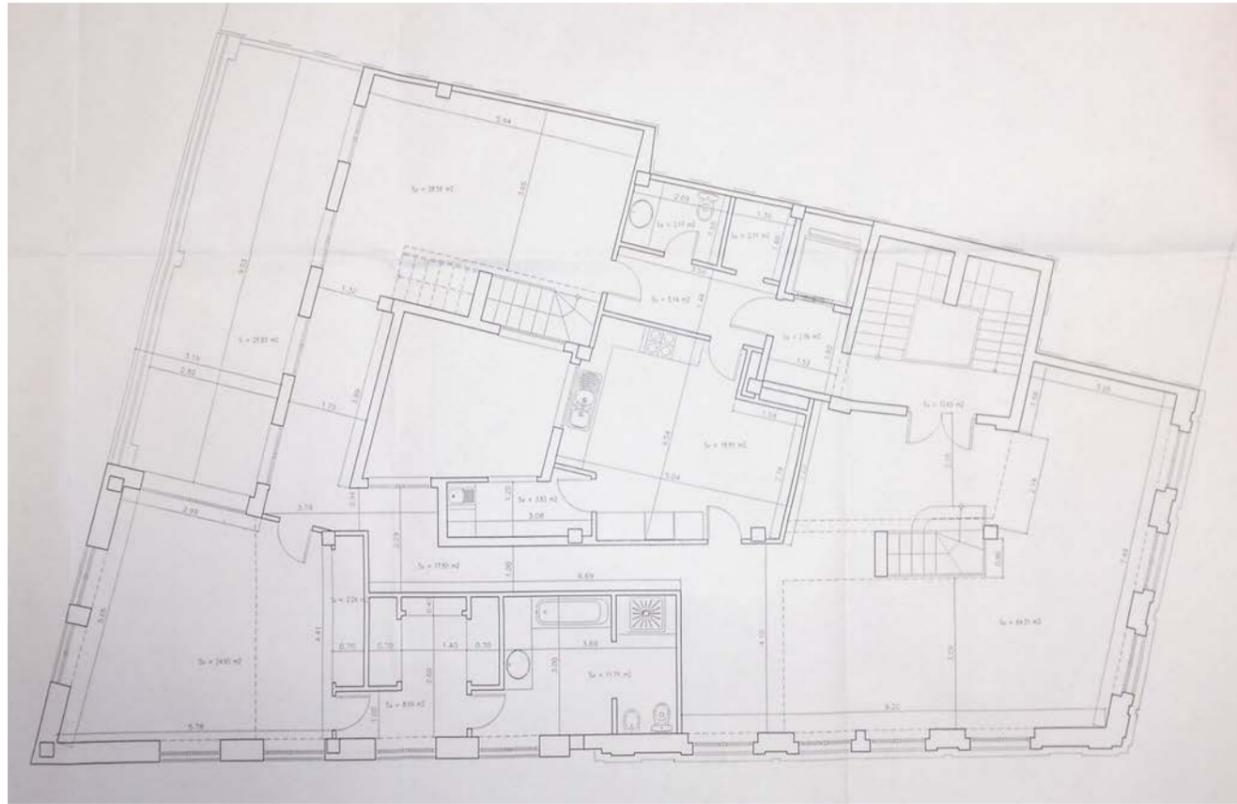


Imagen 113. Plano Planta Quinta Acotada.

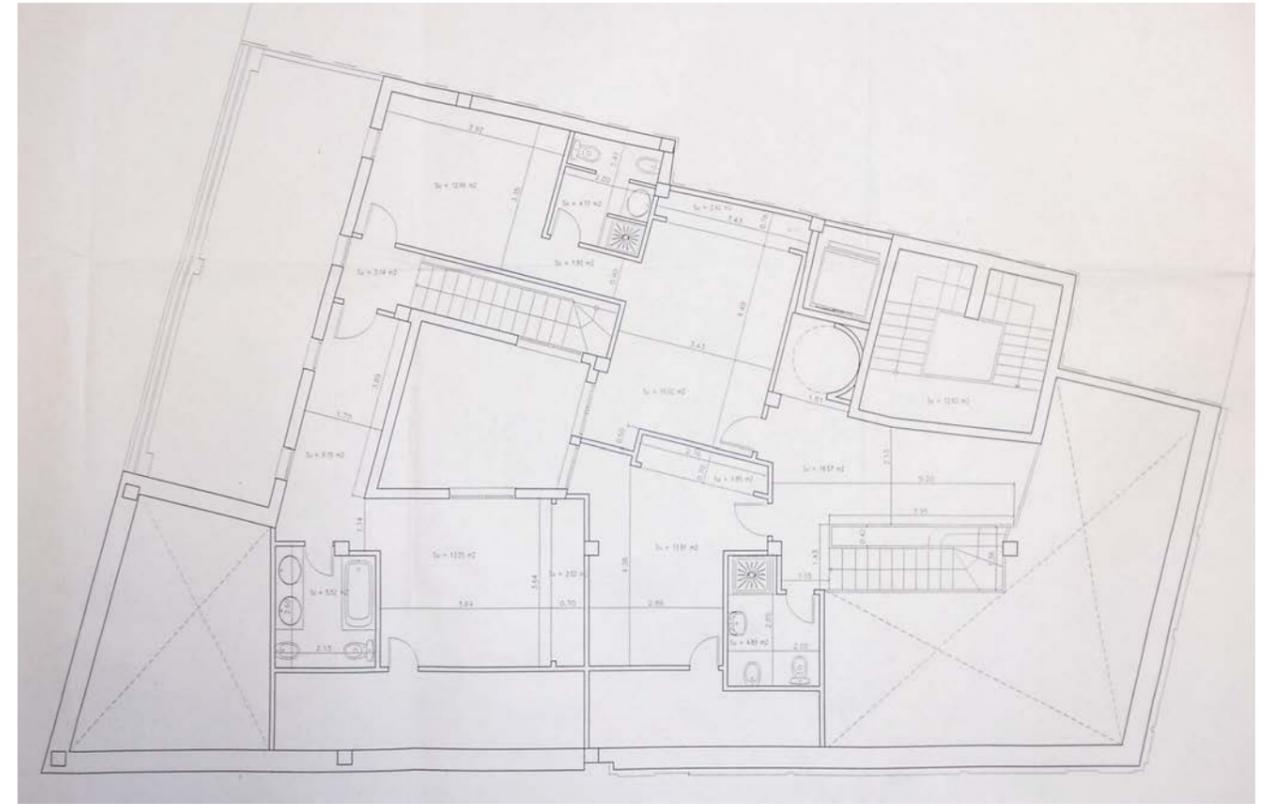


Imagen 115. Plano Planta Sexta Acotada.

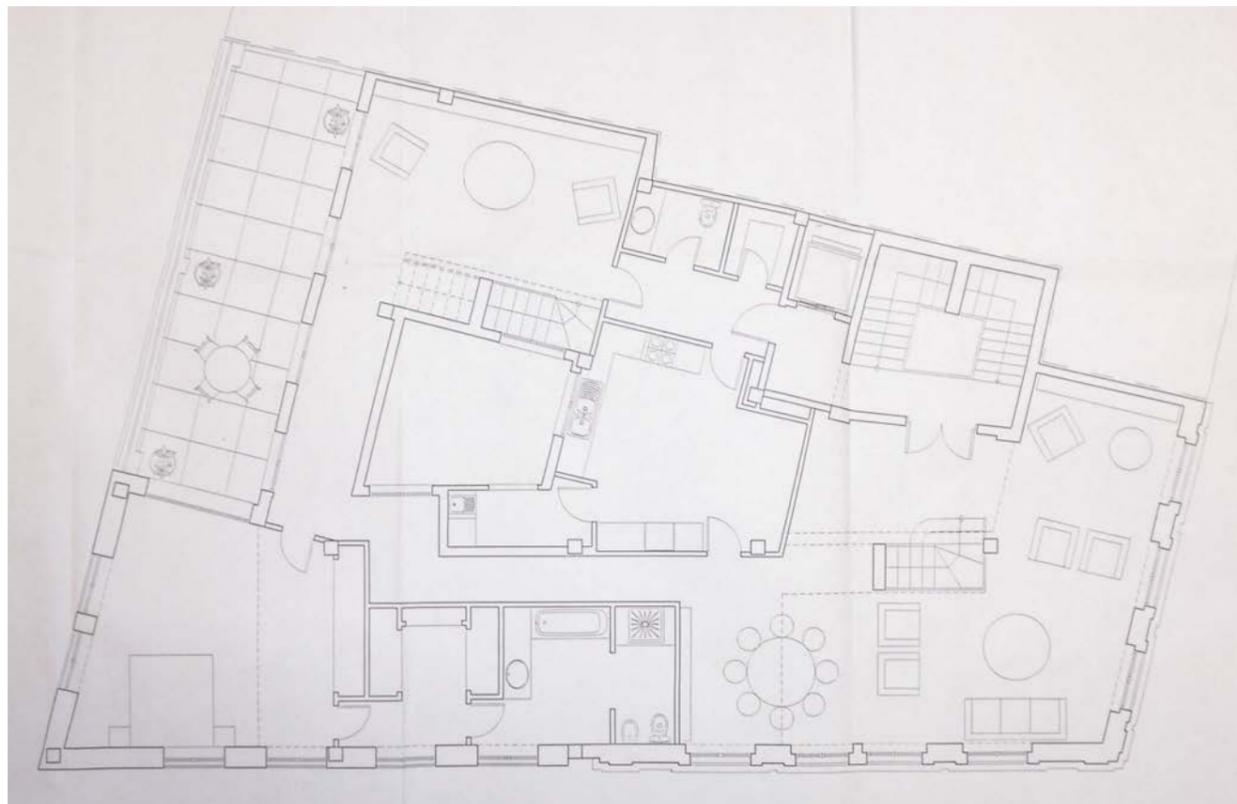


Imagen 114. Plano Planta Quinta Distribución.

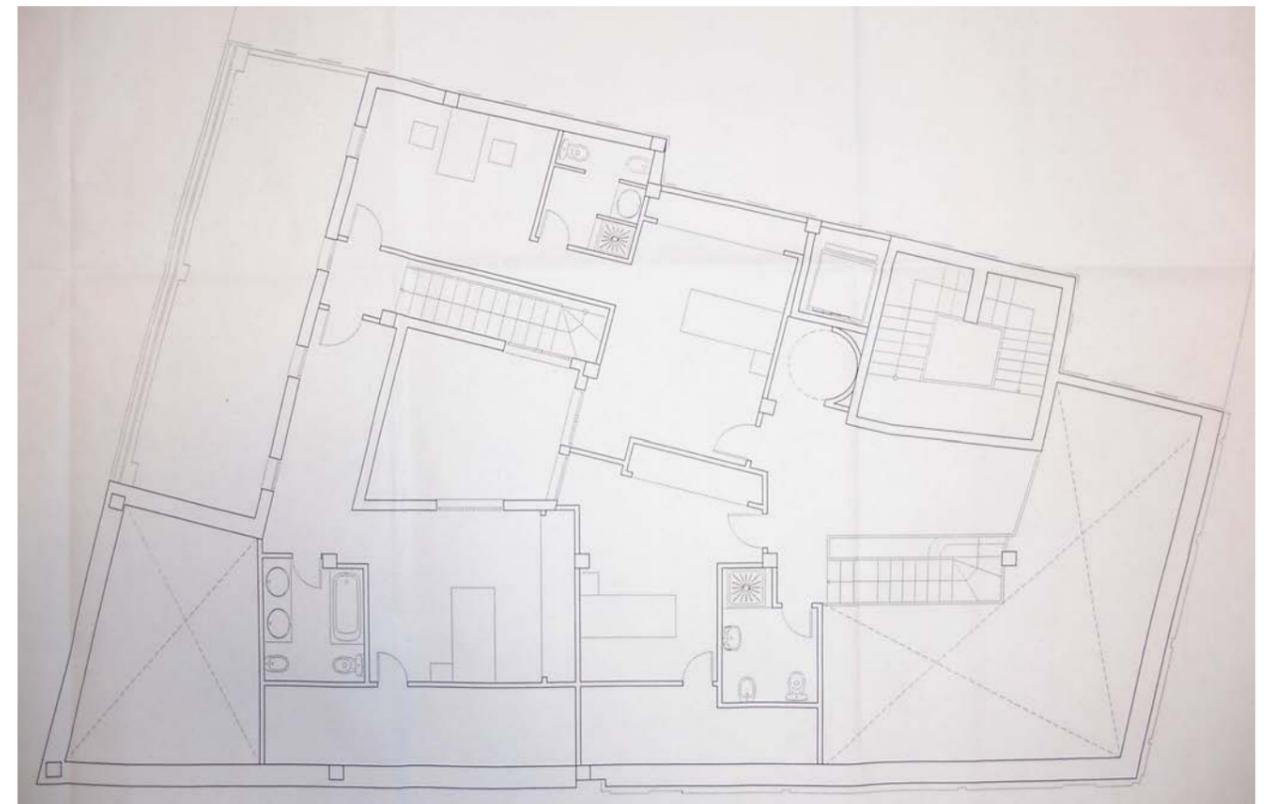


Imagen 116. Plano Planta Sexta Distribución.

Planos modificados de distribución visados el 21 de Diciembre de 1998.

El conjunto de planos de distribución modificados que se muestran a continuación afectan a las plantas sótano, baja, altillo, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. Estas modificaciones no afectan al uso de cada una de las plantas, únicamente varían su distribución.



Imagen 117. Sello fecha de visado.



Imagen 119. Plano Planta Baja Distribución.

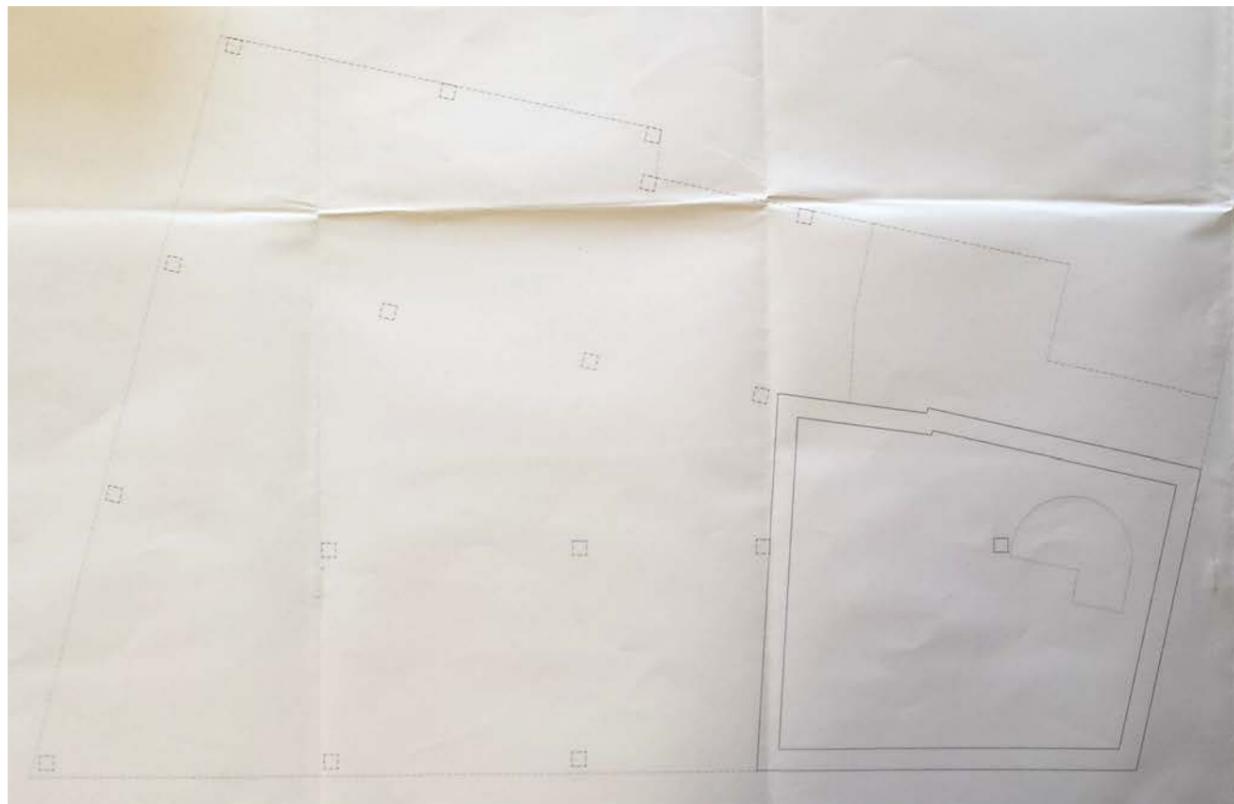


Imagen 118. Plano Planta Sótano Distribución.

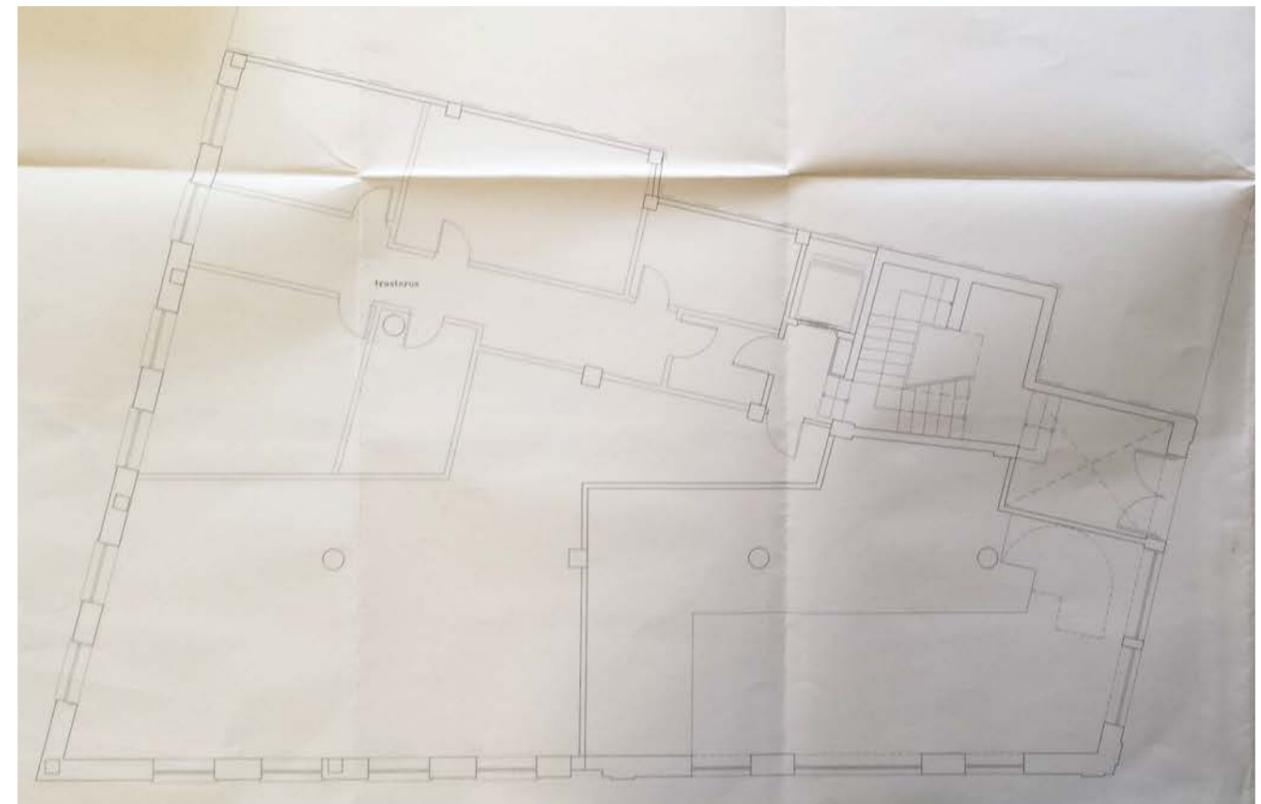


Imagen 120. Plano Planta Altillo Distribución.

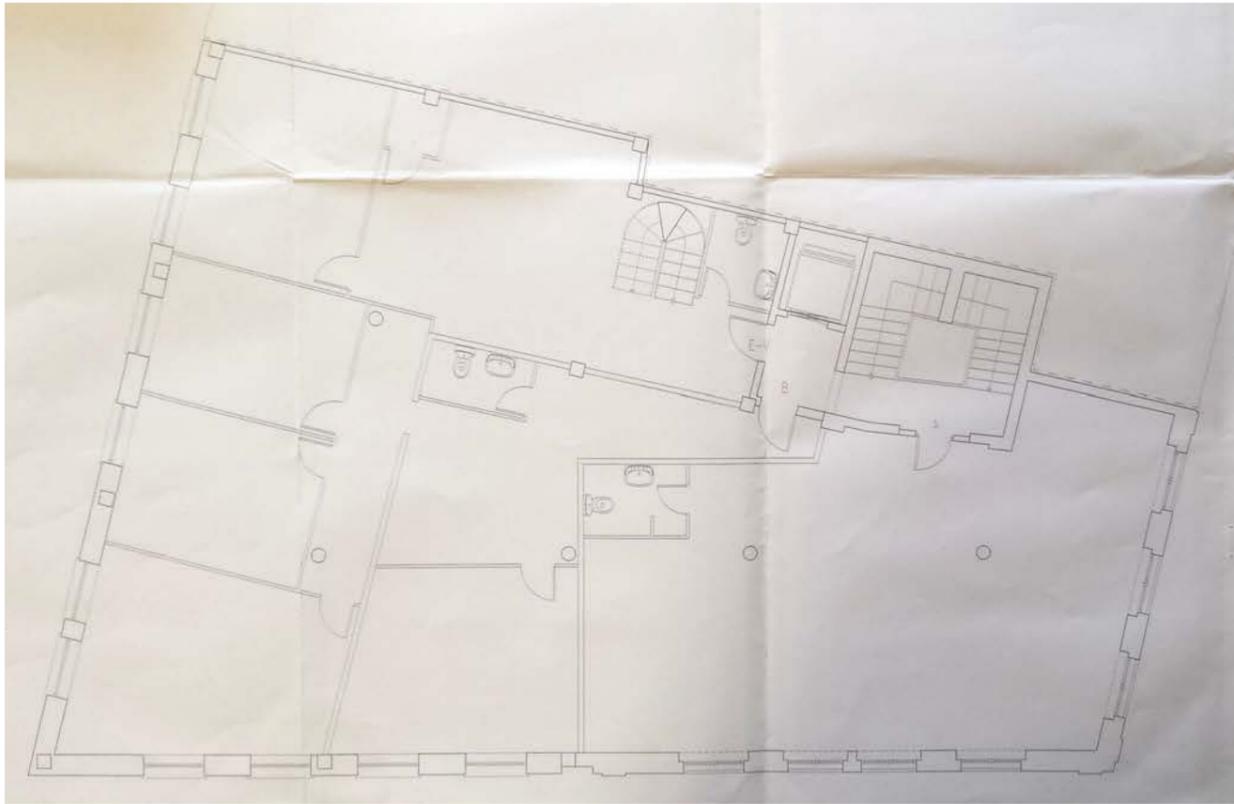


Imagen 121. Planta Planta Primera Distribución.

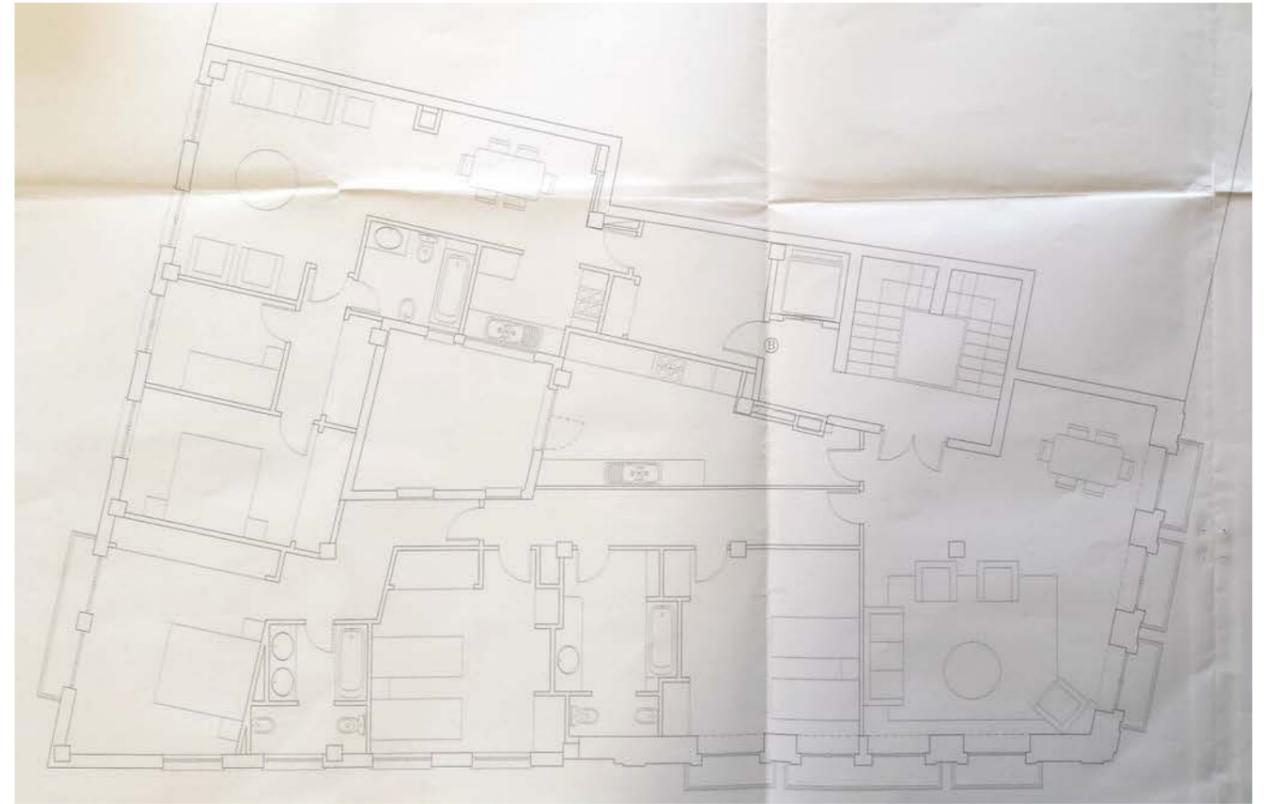


Imagen 123. Plano Planta Tercera Distribución.

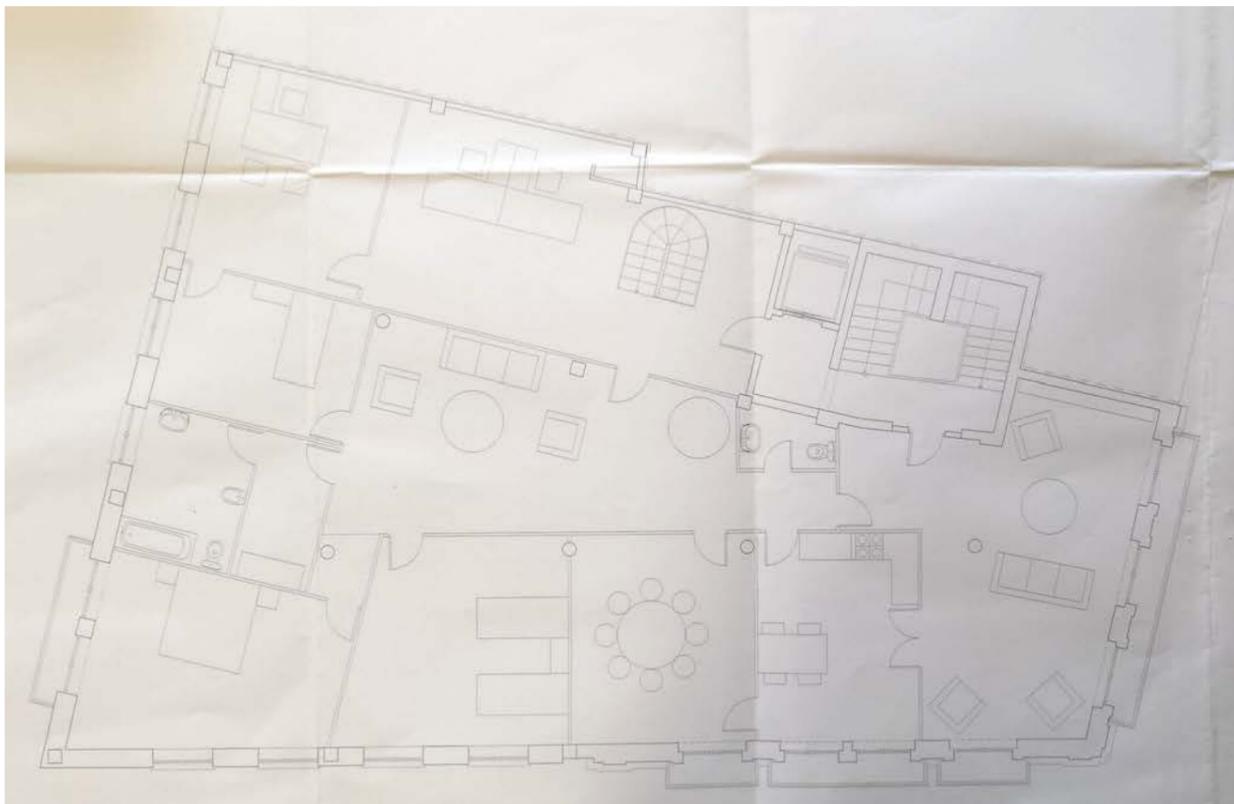


Imagen 122. Planta Planta Segunda Distribución.

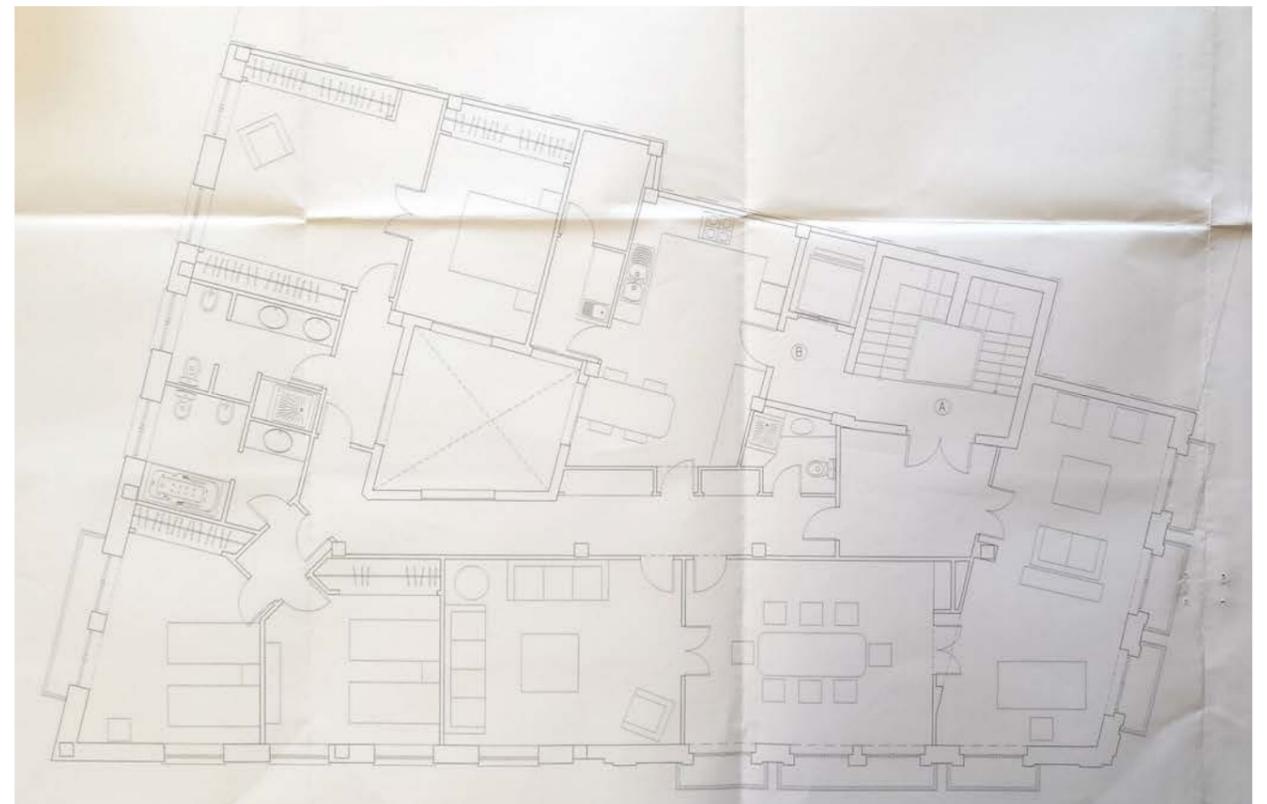


Imagen 124. Plano Planta Cuarta Distribución.

Informe arqueológico.

Entre la extensa documentación encontrada en el AIMV aparece adjunto un informe arqueológico del edificio objeto de estudio sito en la calle de la Paz, 28, emitido por la arqueóloga Doña Rafaela Soriano en fecha 8 de mayo de 1995. Dicho informe es elevado al Jefe del Servicio de Licencias Urbanísticas Don Luis Beltrán por parte del Jefe del Servicio de Patrimonio Histórico Doña Dolores Domingo.

Según menciona el informe arqueológico, en las excavaciones realizadas en el solar donde se encuentra el edificio "ha aparecido un tramo de la cabecera del circo romano-imperial, por lo que el proyecto que contemple la construcción del futuro edificio debe de garantizar su preservación integral en el lugar".

El arquitecto José María Jiménez Delaiglesia Ochoa, "para satisfacer la preservación ordenada" en el informe, realiza una serie de modificaciones en cuanto a elementos funcionales y constructivos del Proyecto de Rehabilitación y Reconstrucción con fecha 21 de Marzo de 1995.

La solución para la cubrición de los restos arqueológicos planteada por el técnico fue la de emplear arena de río, protegiéndolos si fuera necesario mediante enfoscado de mortero o fábrica de ladrillo.

El sistema de cimentación que fue empleado en la zona de protección consistirá en una losa de hormigón armado cuyo canto resultará de los cálculos realizados y que no afectará a los elementos a conservar.

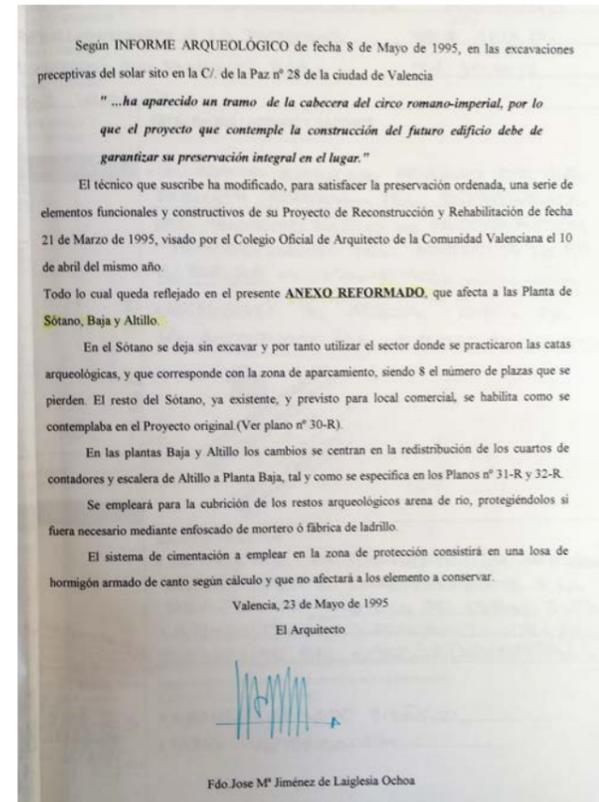


Imagen 127. Informe Arqueológico.



Imagen 128. Informe Arqueológico.

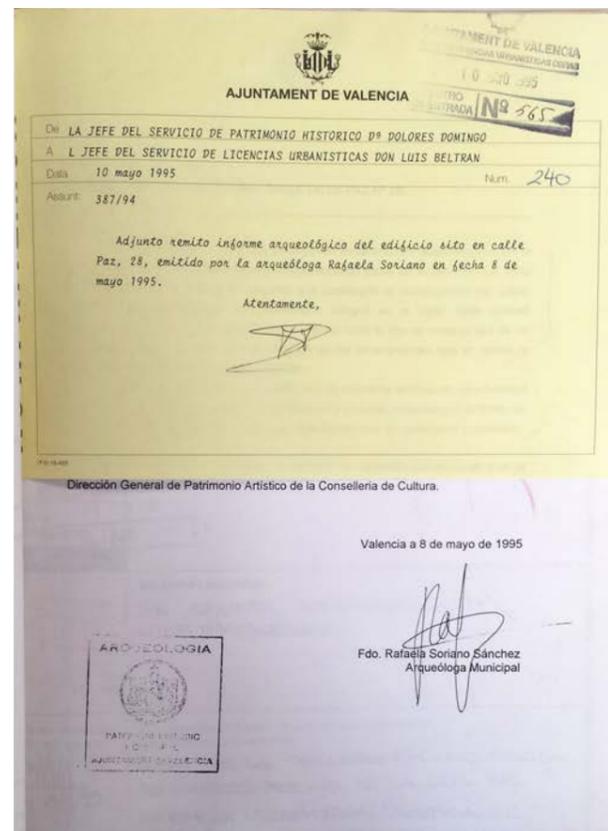


Imagen 125. Informe Arqueológico.

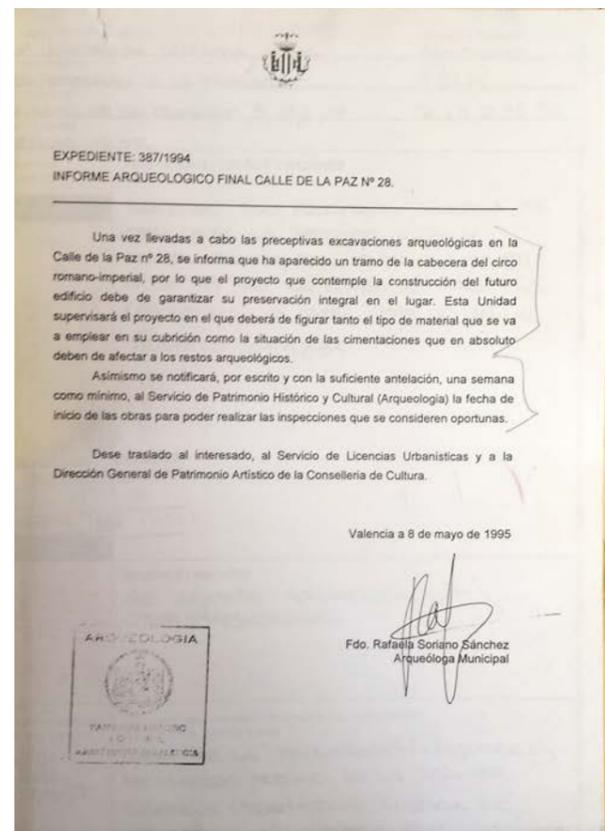


Imagen 126. Informe Arqueológico.

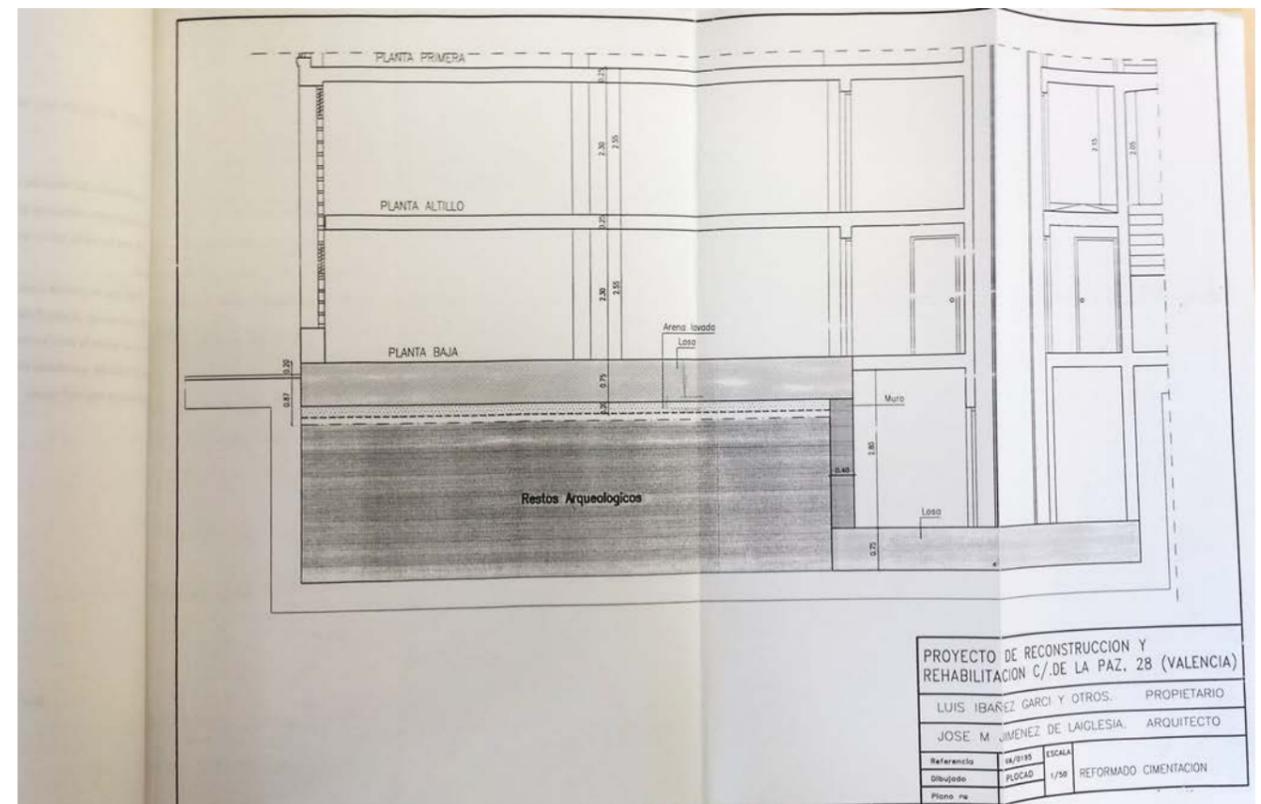


Imagen 129. Plano Sección Restos Arqueológicos.

Intervenciones Posteriores (Archivo GESFESA SL)

Finalmente, para concluir las investigaciones sobre la documentación del edificio, se visitaron las oficinas de la empresa constructora Gesfesa SL, encargada del proyecto de rehabilitación y reconstrucción, que se encuentran situadas en la calle Pizarro, N.6, de Valencia.

Se solicitó poder tener acceso al proyecto que guardaban en sus archivos, a lo que la persona encargada accedió y nos facilitó toda la documentación impresa de la que disponían. Entre todos los archivos consultados se encuentran los siguientes:

- Licencia de Obras Mayores.
- Memoria Proyecto Básico y de Ejecución de 1997.
- Planimetría visada en 1997.
- Proyecto de Rehabilitación de Fachada y Cubierta.

Licencia de Obras Mayores

La licencia de obras mayores esta expedida por la Unidad de Centros Históricos Protegidos el 30 de diciembre de 1996 y en ella se describen las características de la edificación, haciendo especial mención a las excavaciones arqueológicas. También se adjunta a este documento la licencia de primera utilización del edificio.

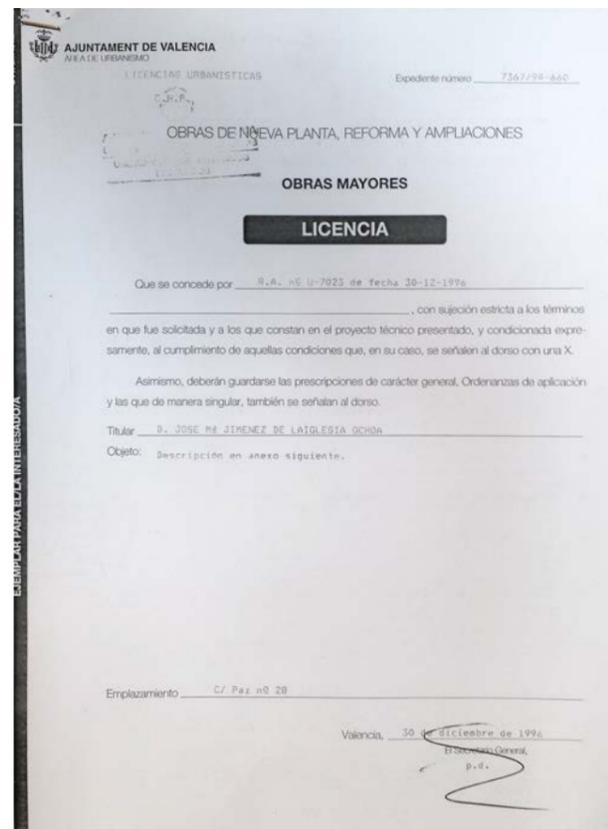


Imagen 130. Licencia de Obras Mayores.

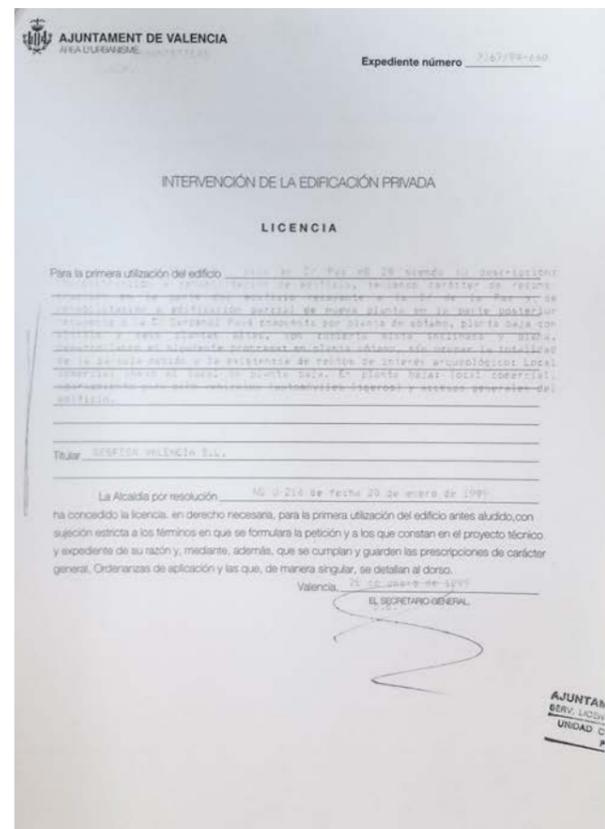


Imagen 131. Licencia de primera utilización.

Memoria Proyecto Básico y de Ejecución de 1997

La memoria que se encuentra en el archivo de la constructora se entiende que es la originaria del primer proyecto básico y de ejecución realizado, por lo que es más completa en contenido que las existentes en el AIMV.

En ella, al igual que en las explicadas anteriormente, se explican los efectos del incendio en el edificio, las patologías causadas y la declaración de ruina inminente con el consiguiente proyecto de derribo. Se describen, del mismo modo, las características del edificio preexistente, el objeto del proyecto de rehabilitación y reconstrucción, y el programa de necesidades que se pretende proyectar.

Lo más interesante de este documento con respecto al resto de memorias es que encontramos una descripción constructiva del estado del edificio antes de producirse el incendio, que nos aporta información sobre las características constructivas típicas de la época en la que se ejecutó (1899-1900). Por otro lado también aparece una justificación de la cimentación, la estructura y los oficios, que nos aclara cuales fueron los materiales empleados en el proyecto de rehabilitación y reconstrucción. Esto último se abordara con detalle más adelante en la memoria constructiva del estado actual.

Por último, como documentos de menor interés contenidos en esta memoria, se adjuntan la ficha urbanística firmada con fecha de 22 de septiembre de 1997, y un resumen del presupuesto de la obra visado el 30 de septiembre de 1997 con un importe de alrededor de los 140 millones de pesetas.

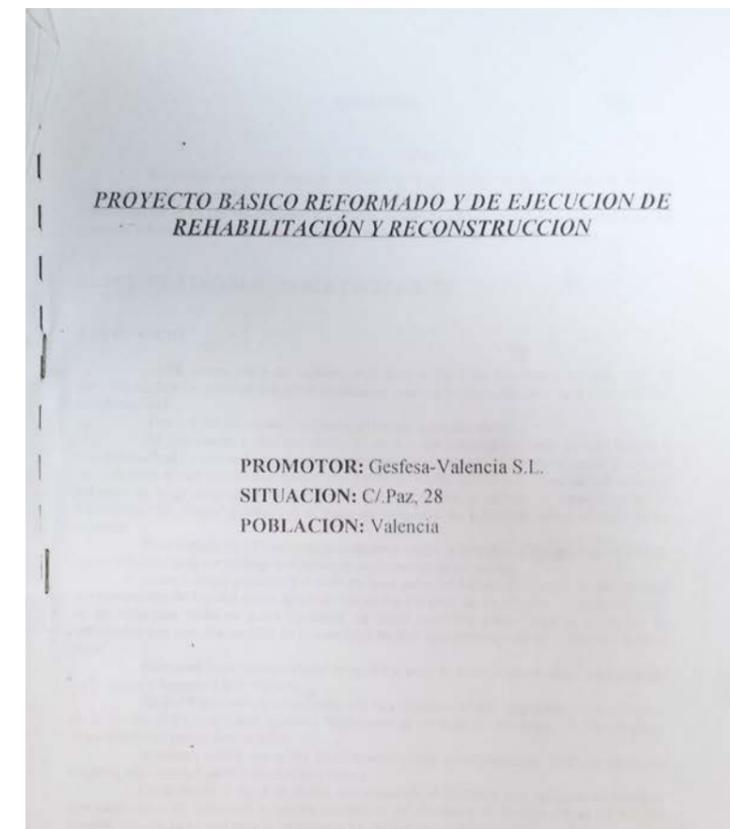


Imagen 132. Portada primera memoria de proyecto.

Planimetría visada en 1997

Los planos hallados en este proyecto fueron de gran utilidad para poder averiguar determinadas características del edificio, tanto anteriores al incendio (proyecto original) como posteriores al mismo, en el proyecto de rehabilitación y reconstrucción.

La planimetría está compuesta, de forma general, por los siguientes documentos:

- Plantas, Alzados y Sección del estado actual anterior a la reforma.
- Plantas (Distribución, Cotas y Superficies), Alzados y Sección de la primera propuesta de reforma.
- Planos de Instalaciones

Instalación eléctrica en planta baja
Saneamiento en planta sótano

- Planos de estructura

Losa de cimentación
Cuadro de pilares
Distribución de forjados
Despiece de forjados

- Plano de carpintería y detalles
- Detalles constructivos

De toda esta información se quieren destacar en este punto los planos referentes al estado actual anterior a la reforma porque son los únicos, de entre todos los archivos consultados, que nos muestran cómo se acabó ejecutando, por parte de Vicente Alcayne, el proyecto original.

Los planos de mayor interés histórico que se van a ver en este apartado son las plantas, la sección y los alzados de las calles Cardenal Payá y San Juan de Ribera porque son los documentos que representan más fielmente el estado del edificio antes del incendio producido en el año 1993. Así descubrimos de qué forma se amplió y con qué características se ejecutó el edificio pensado originalmente por el Maestro de Obras Lucas García. La fachada recayente a la calle de la Paz no se incluye en este punto porque no aporta ninguna información nueva con respecto a la encontrada en los anteriores archivos.

Por otra parte, también serán de gran ayuda los planos de estructura porque nos servirán de guía para intuir como están resueltos los distintos elementos estructurales ejecutados en el proyecto de rehabilitación y reconstrucción del edificio, y con ello poder desarrollar el proyecto de interiorismo sobre una base más sólida de información. Esta planimetría se mostrará y se desarrollará más adelante en la memoria constructiva del edificio.

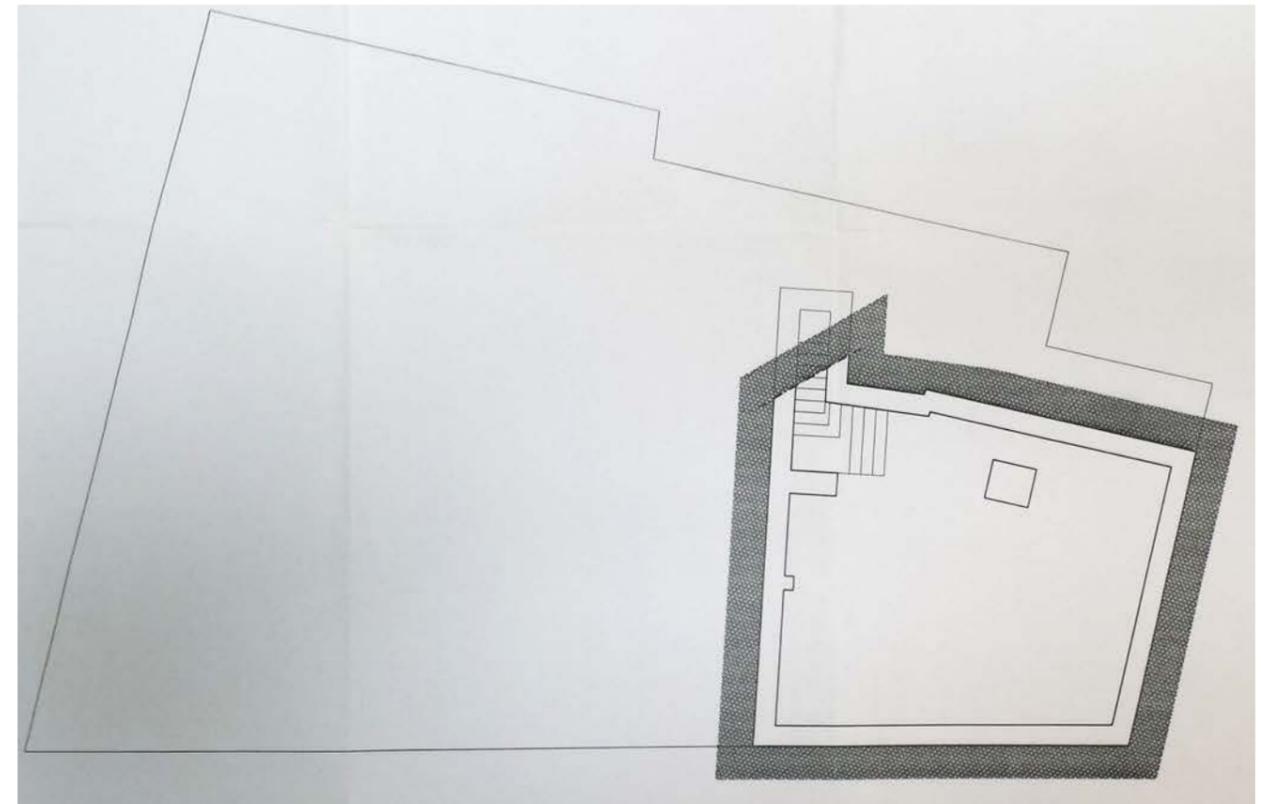


Imagen 133. Estado Actual Planta Sótano 1997.

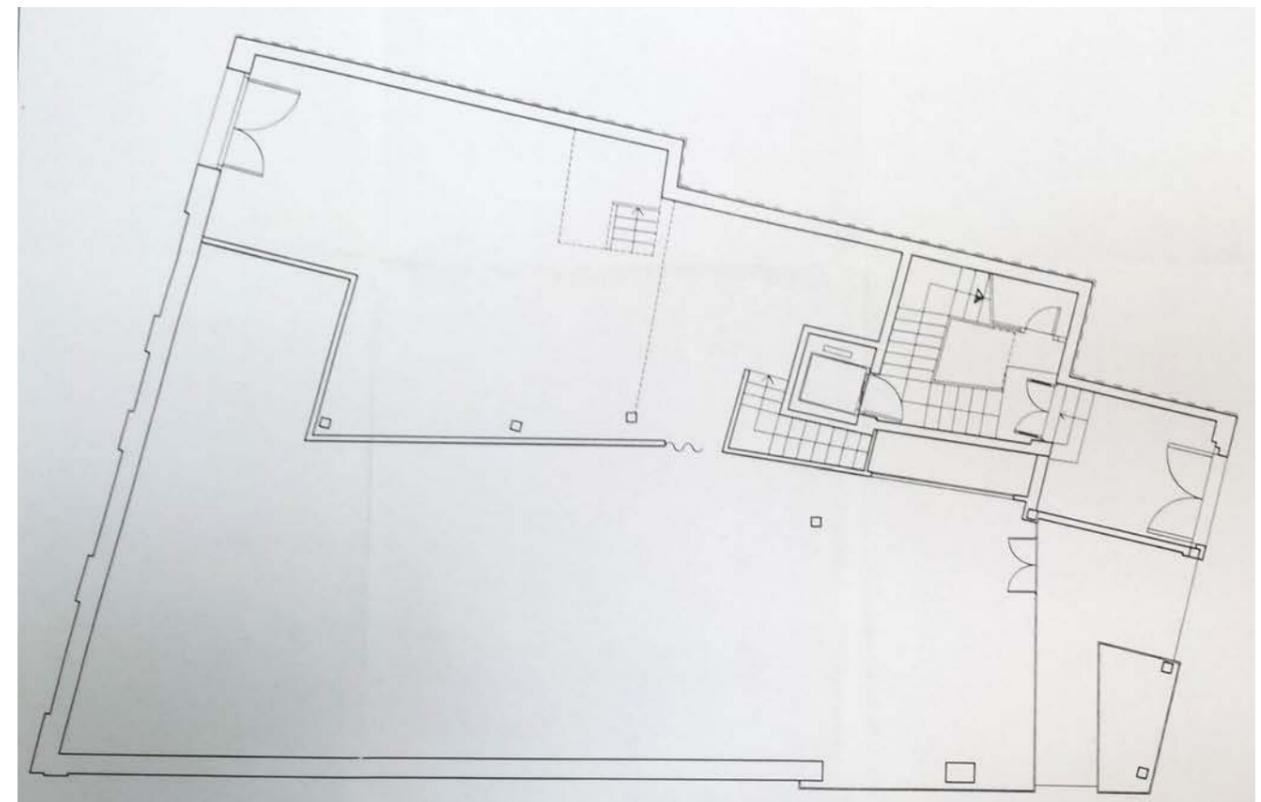


Imagen 134. Estado Actual Planta Baja 1997.

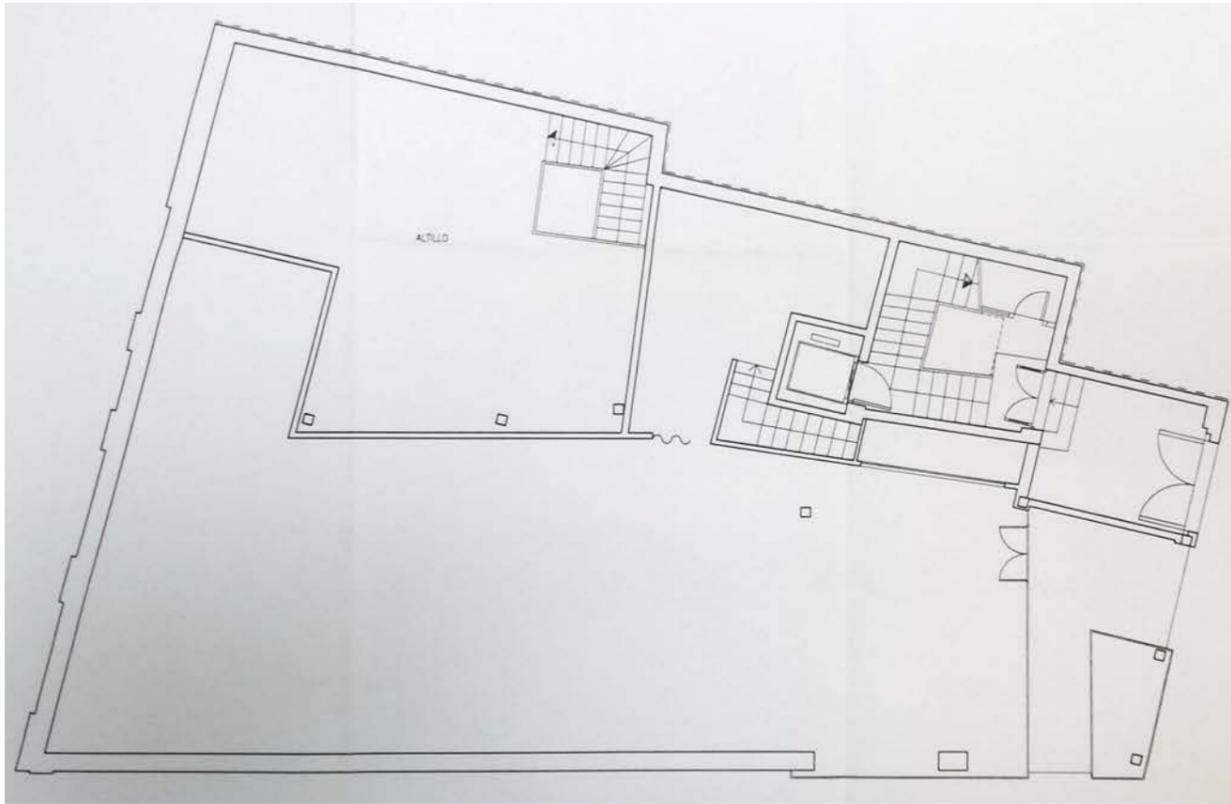


Imagen 135. Estado Actual Planta Altillo 1997.

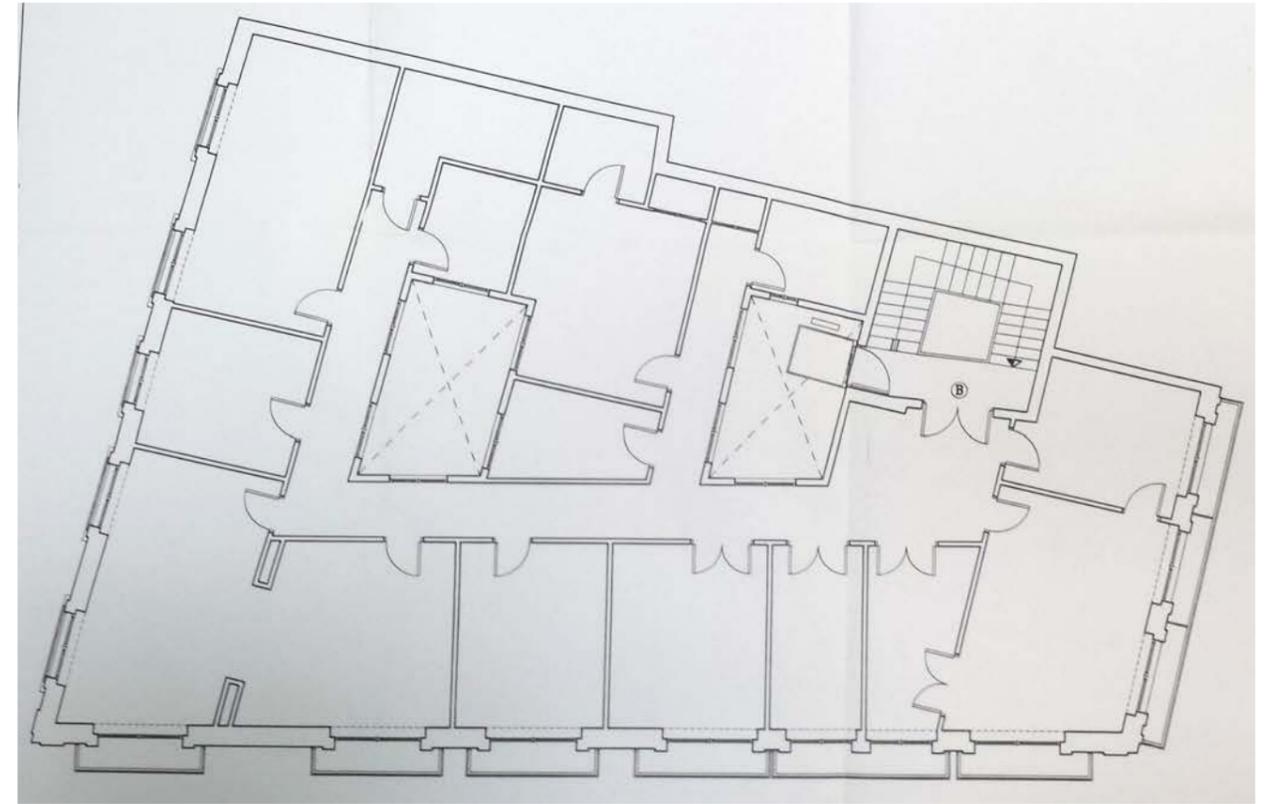


Imagen 137. Estado Actual Planta Segunda 1997.

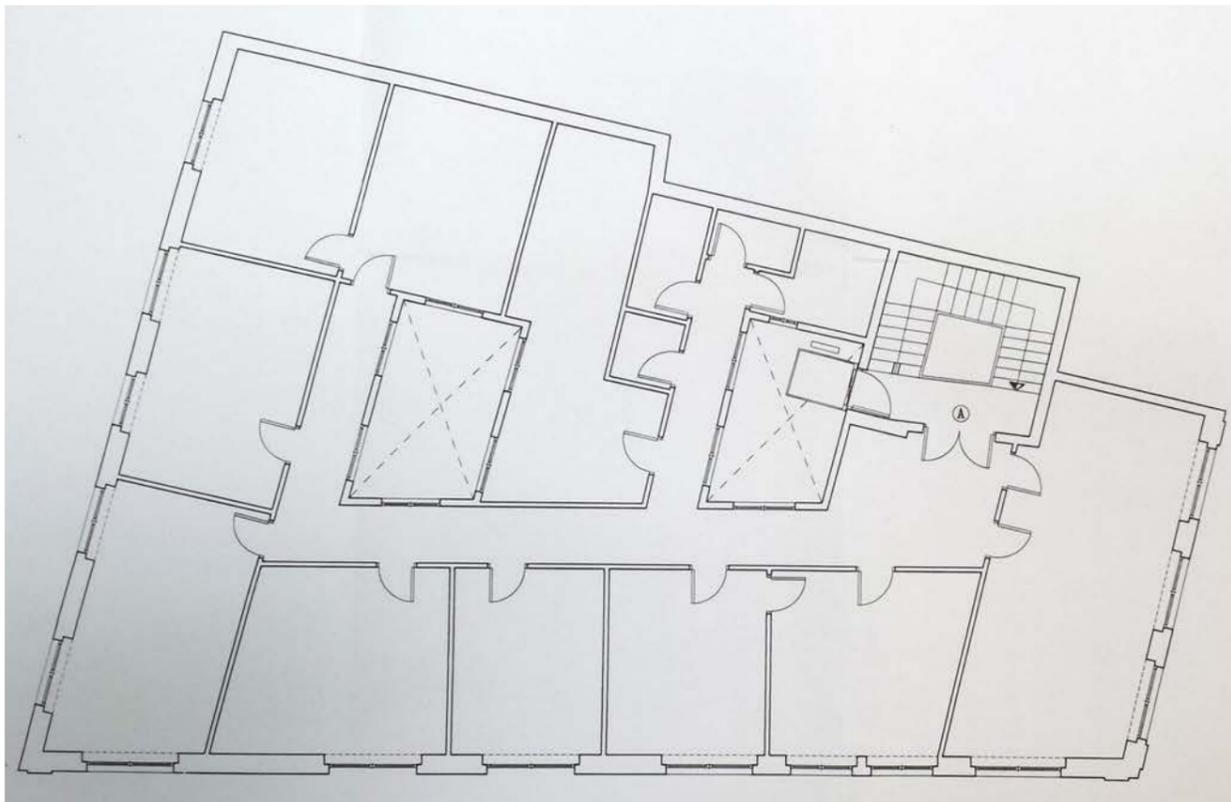


Imagen 136. Estado Actual Planta Primera 1997.

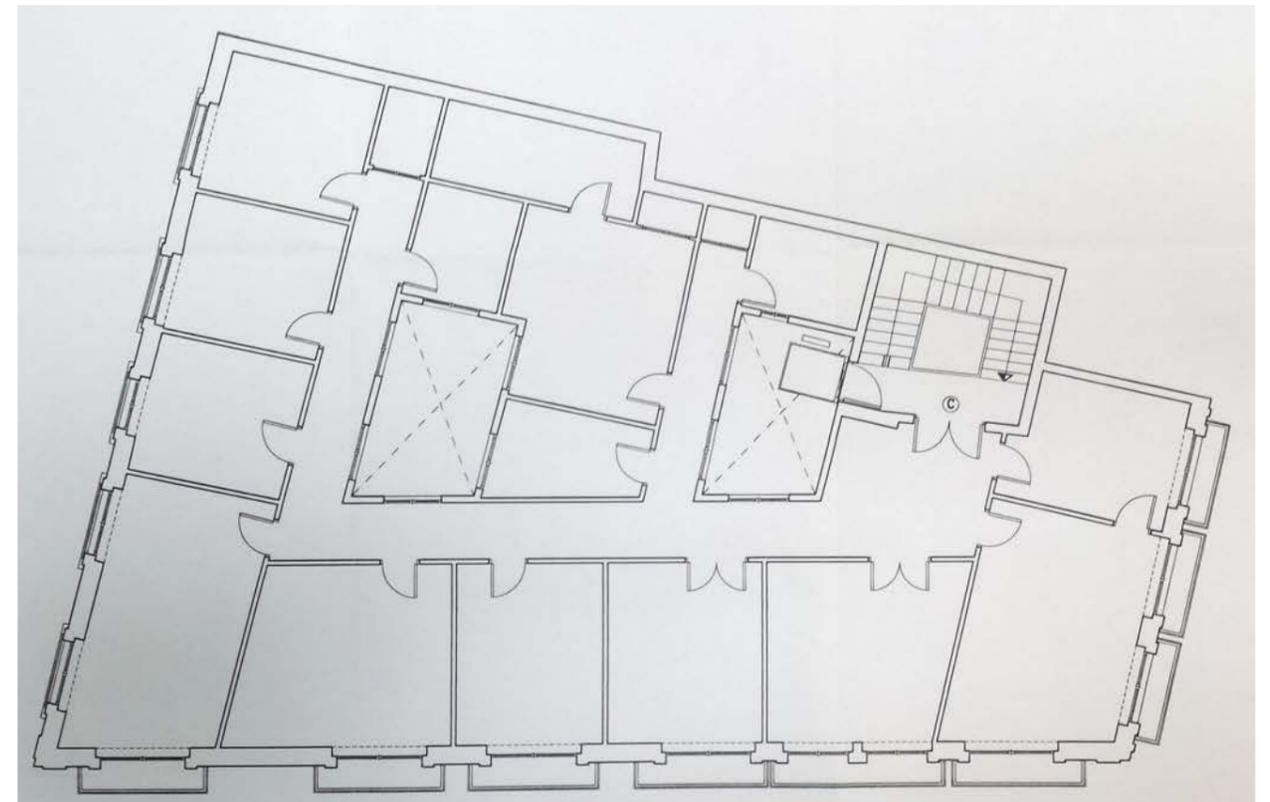


Imagen 138. Estado Actual Planta Tercera 1997.

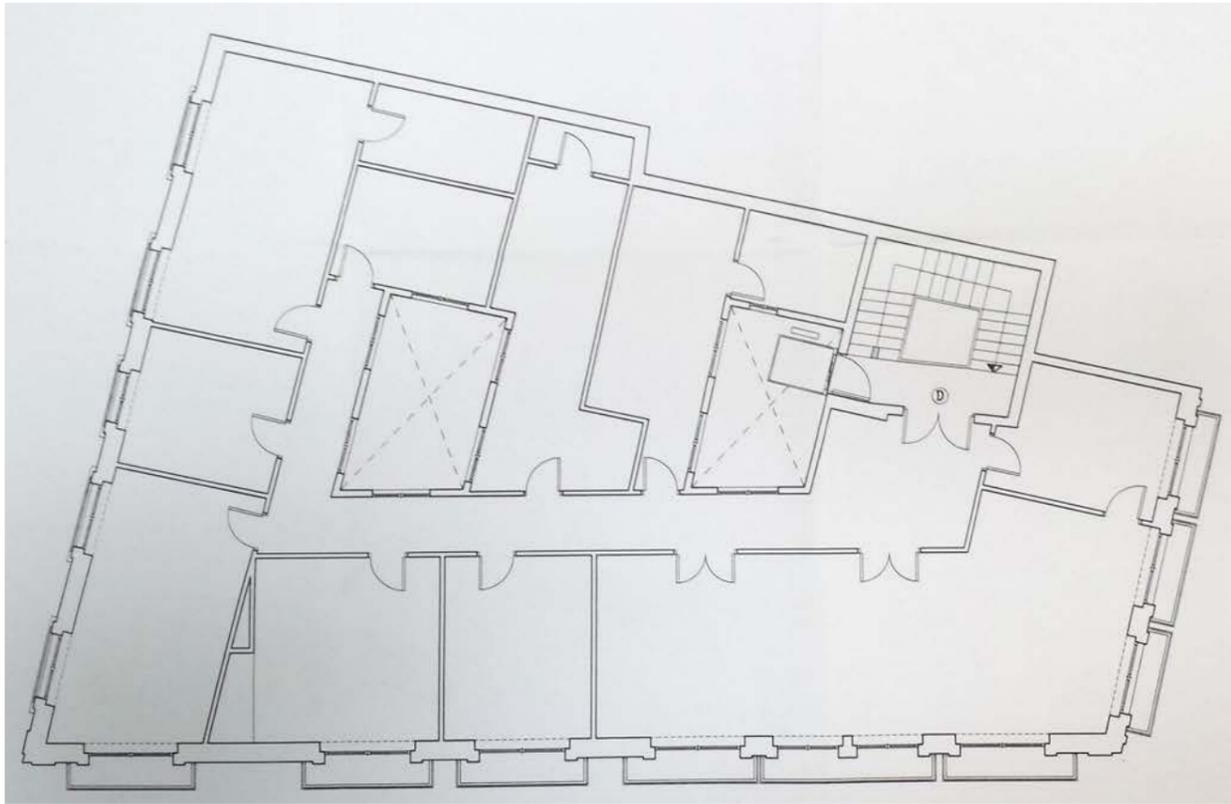


Imagen 139. Estado Actual Planta Cuarta 1997.

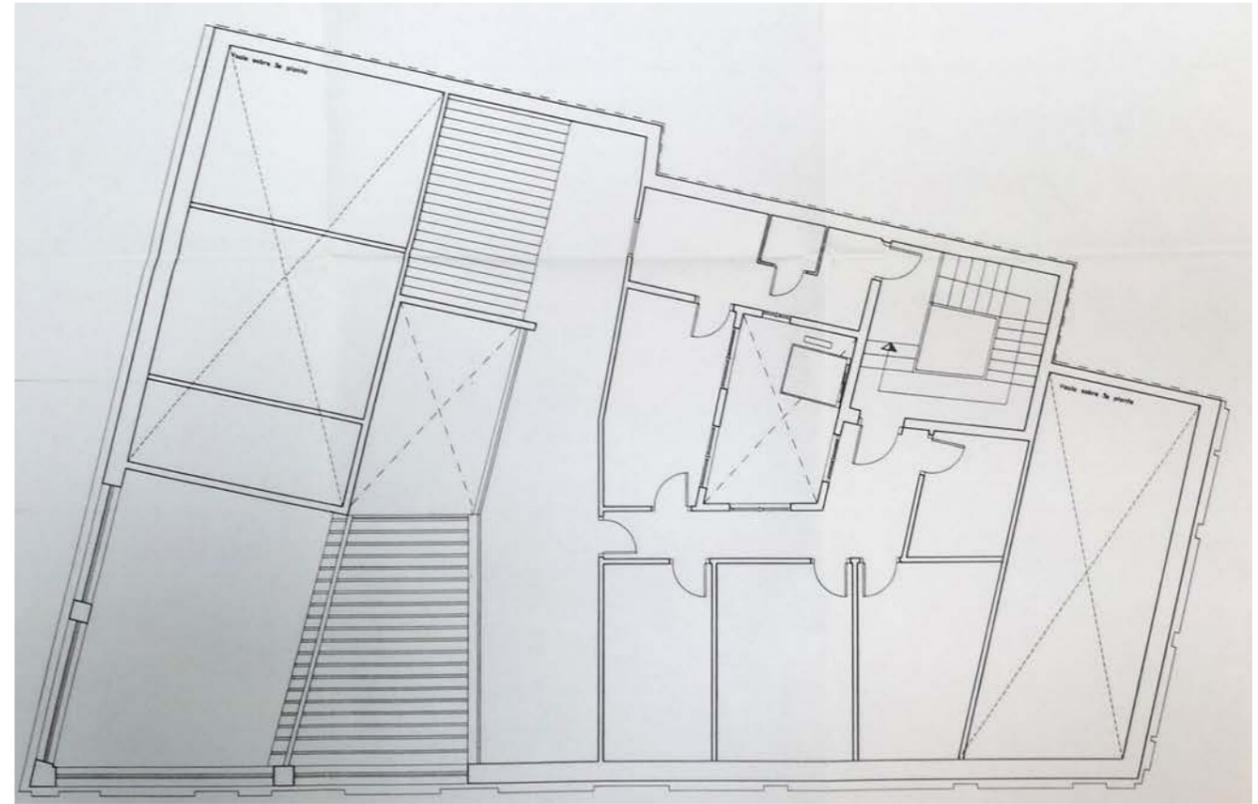


Imagen 141. Estado Actual Planta Sexta 1997.

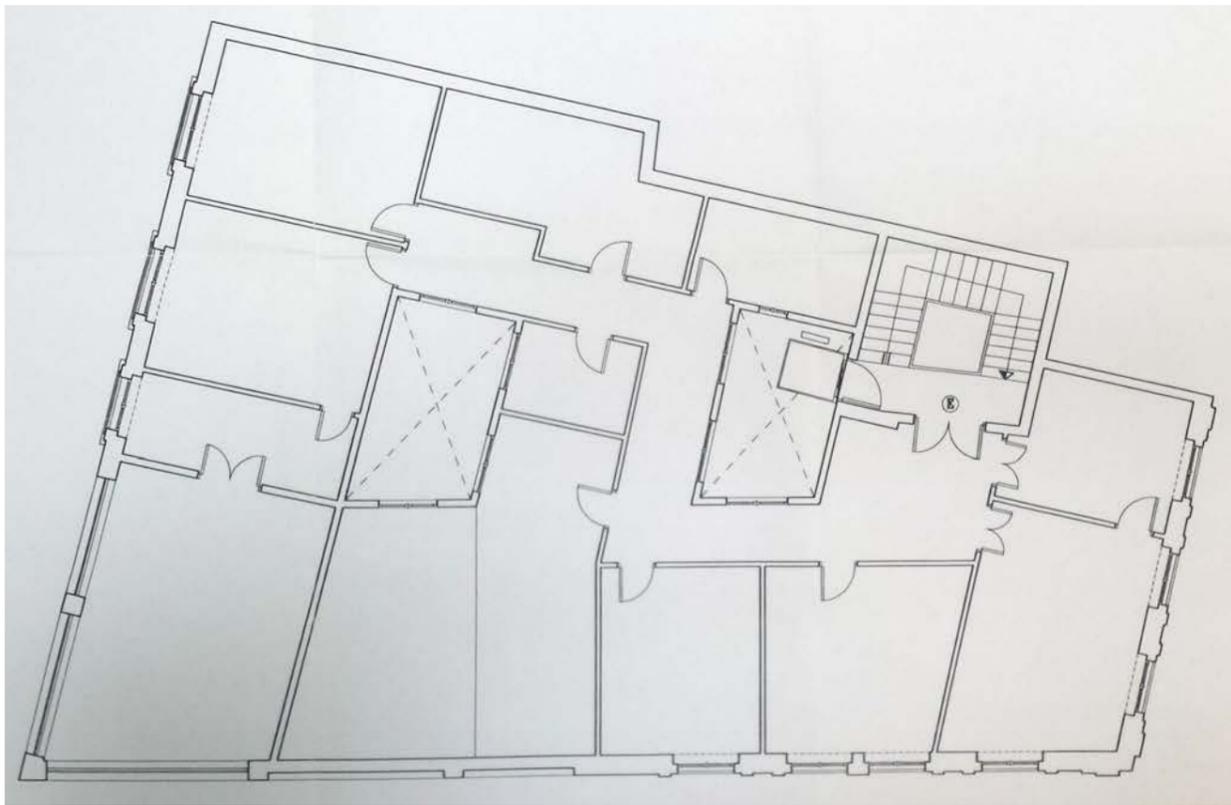


Imagen 140. Estado Actual Planta Quinta 1997.

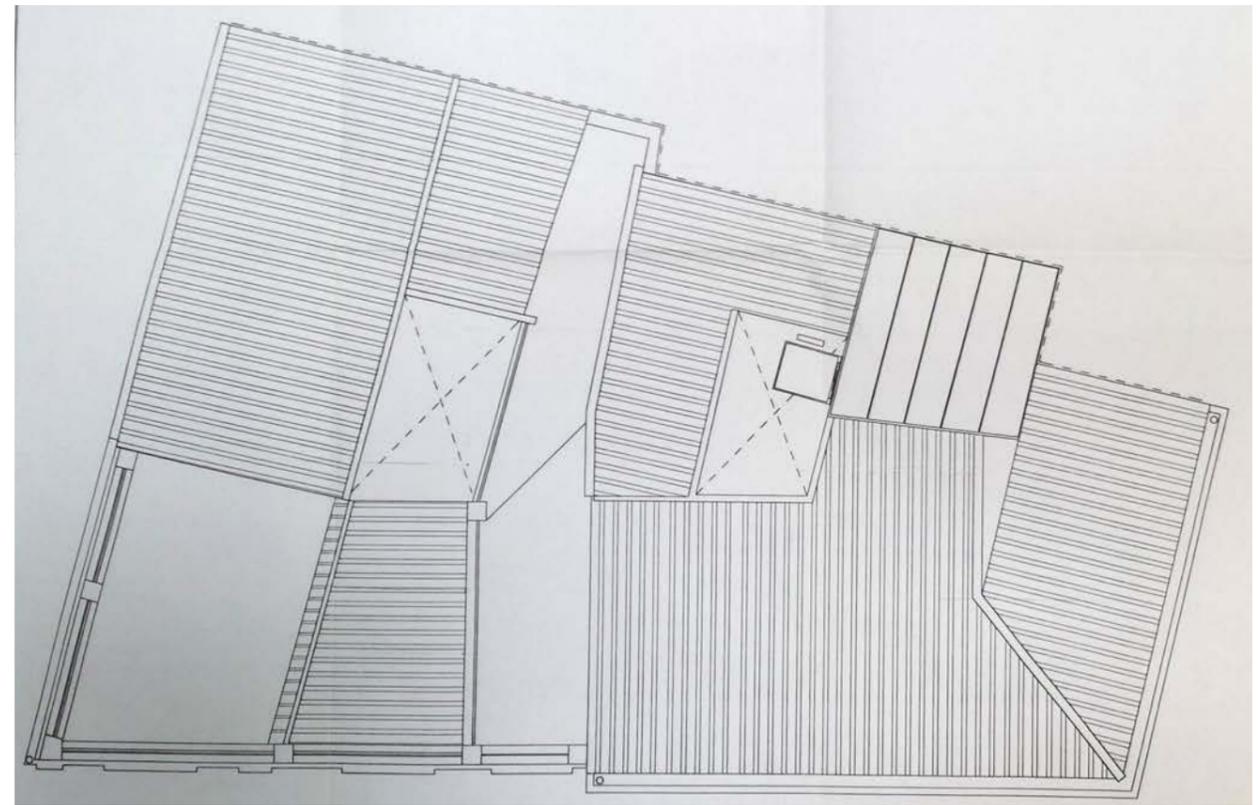


Imagen 142. Estado Actual Planta Cubierta 1997.

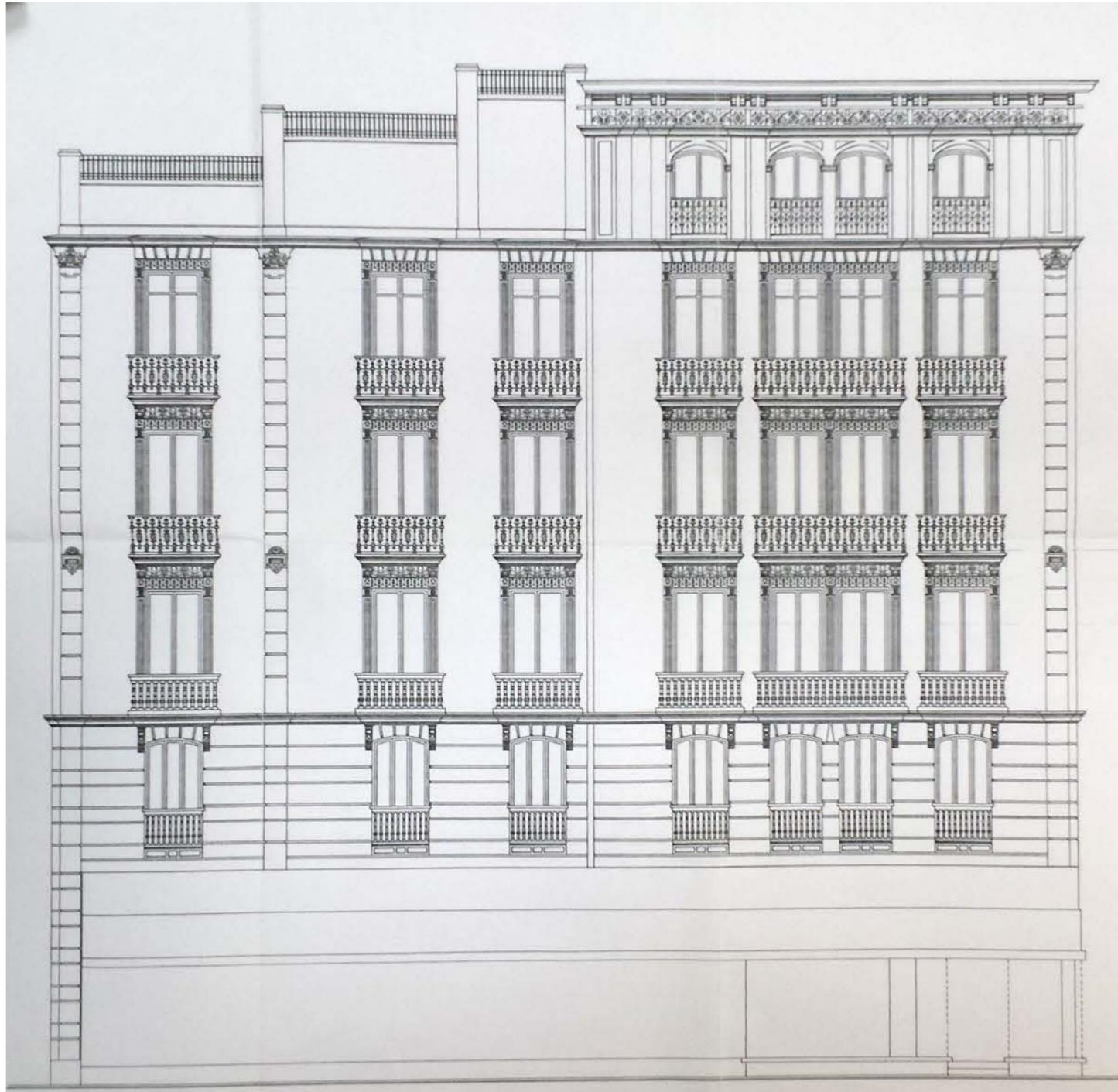


Imagen 143. Estado Actual Alzado Calle San Juan de Ribera 1997.

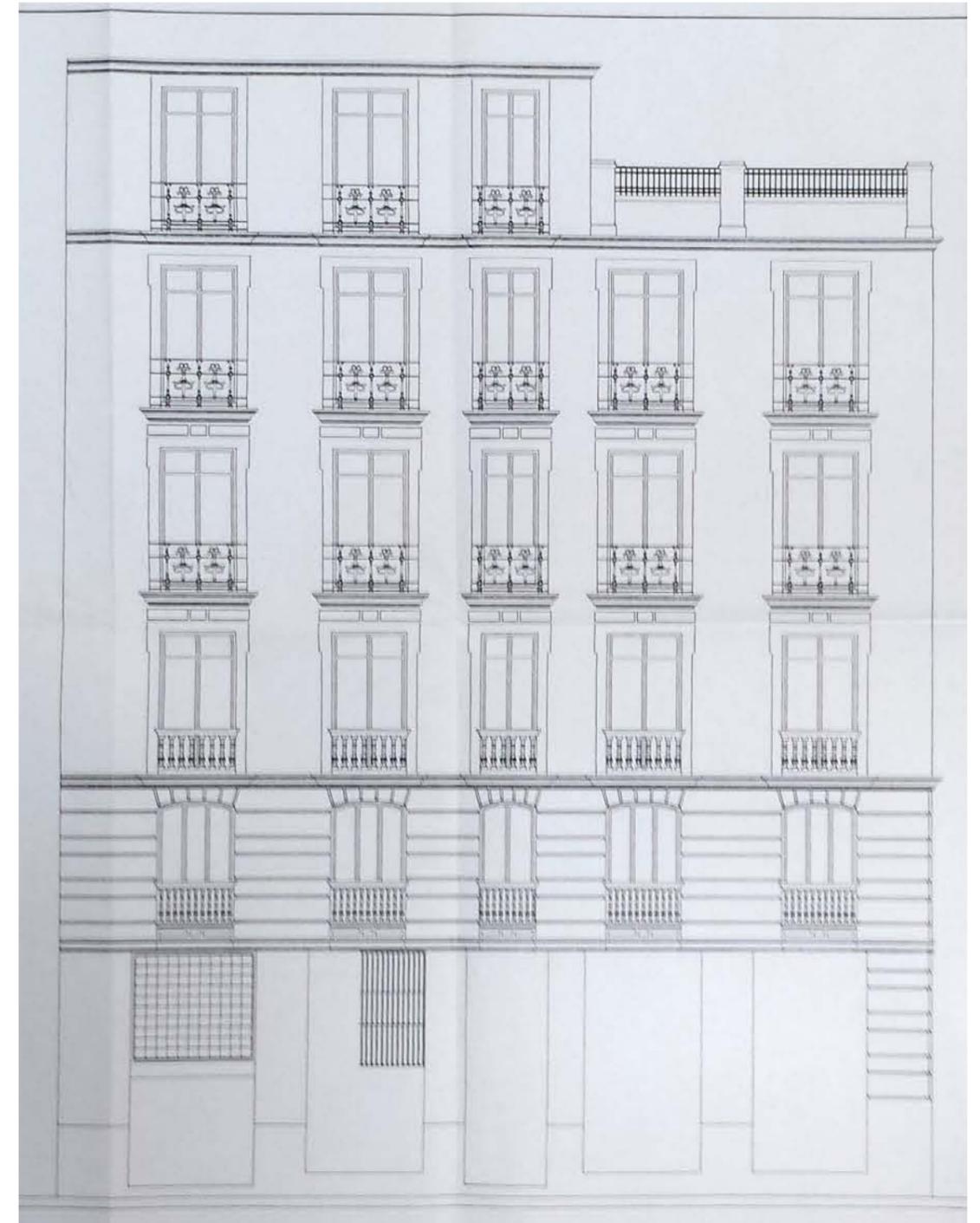


Imagen 144. Estado Actual Alzado Calle Cardenal Paya 1997.

Proyecto de Rehabilitación de Fachada y Cubierta

En este caso, a diferencia de la memoria del AIMV, las actuaciones realizadas en fachada y cubierta se extraen de la memoria general del proyecto y se describen en un documento independiente.

El proyecto de "legalización de las obras de rehabilitación de fachada y cubierta realizadas en el edificio" consta de 6 apartados en los que se describen las características del edificio, se definen las obras a realizar justificadas con las ordenanzas de aplicación, también se adjunta la ficha urbanística y, por último, se detalla el resumen del presupuesto de las obras que asciende a un importe total de casi 43 millones de pesetas.

La descripción de las actuaciones a realizar son, fundamentalmente, las mismas que las expuestas anteriormente en los documentos del AIMV, que se centraban en la rehabilitación de la fachada. Aquí se añade una pequeña mención de las obras en cubierta y los criterios generales de intervención que se detallan a continuación:

"La cubierta del edificio se compone de tres faldones de teja recayentes a cada una de las fachadas, de 4m de ancho aproximadamente, ocupando casi la profundidad de las viviendas, siendo el resto terraza plana visitable. Sobre ésta se levantan los casetones de maquinaria de ascensor y caja de escalera con su correspondiente montera de vidrio armado y huecos que colaboran a la ventilación de la escalera.

Se han seguido, de forma genérica, en la realización de las obras los siguientes criterios:

- Eliminación de los elementos impropios o añadidos.
- Restitución o reparación de los elementos originales desaparecidos o en mal estado.
- Sustitución integral, utilizando tecnología actual, de las instalaciones.
- Intervenciones no destructivas en las reparaciones estructurales sobre elementos preservados.
- Uso de materiales y técnicas actuales para conseguir una mejora en las condiciones de habitabilidad.

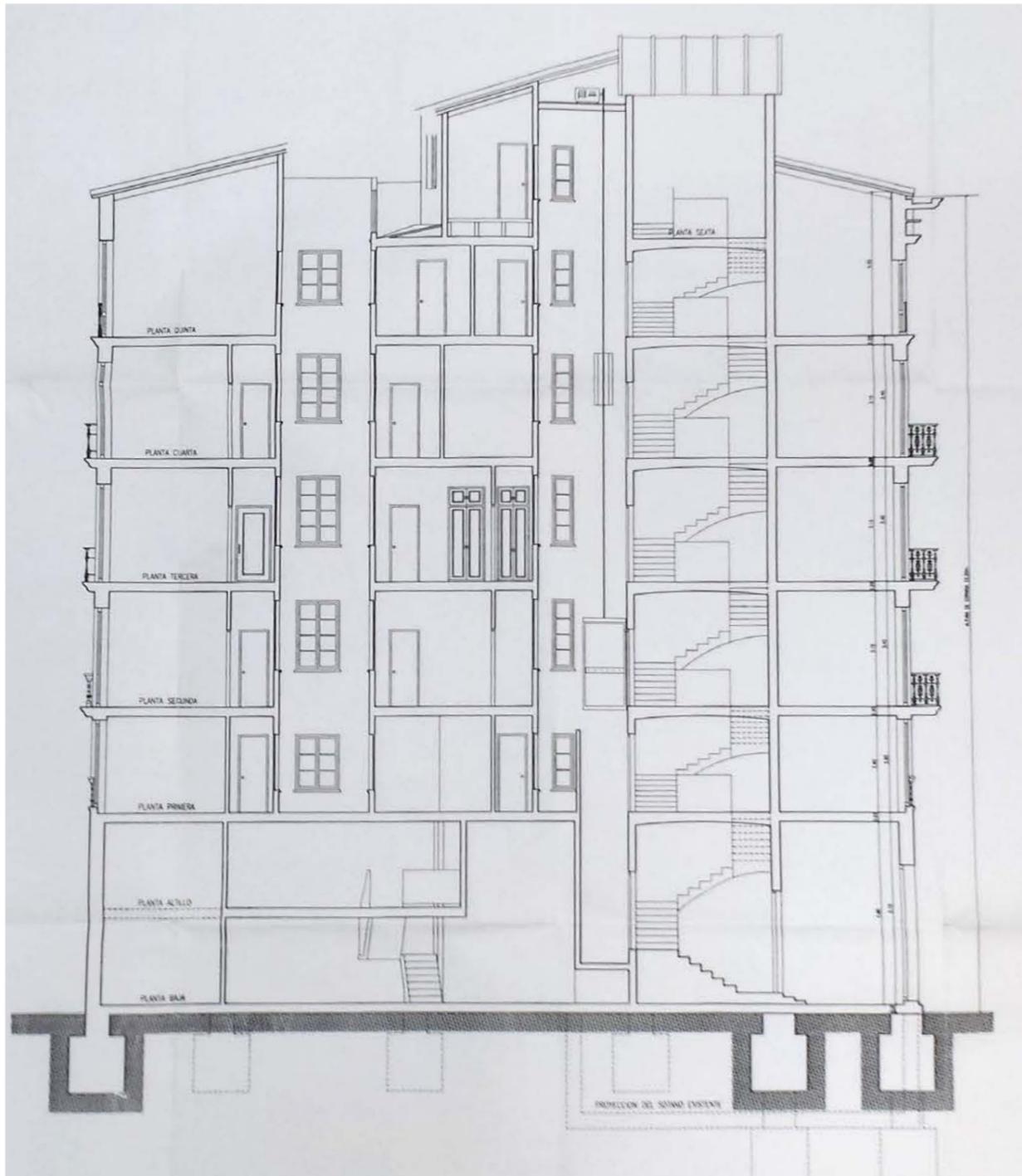


Imagen 145. Estado Actual Sección 1997.

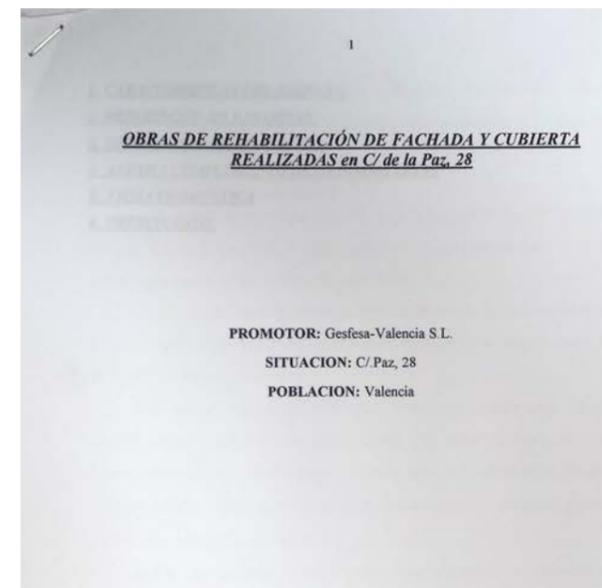


Imagen 146. Memoria obras de rehabilitación fachada y cubierta.

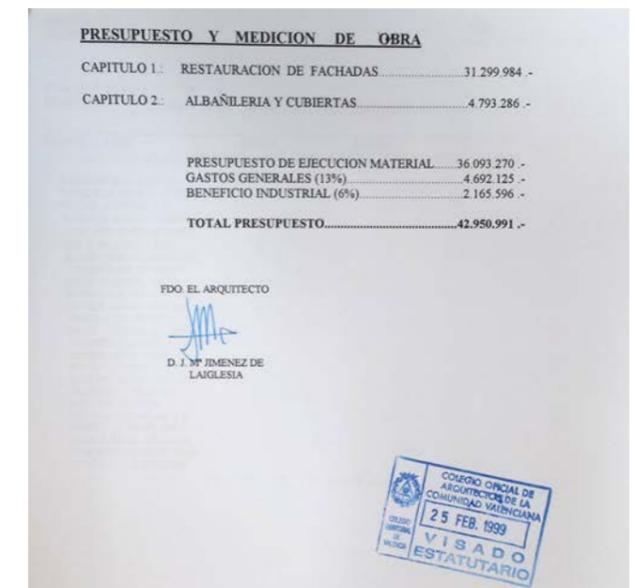


Imagen 147. Resumen de presupuesto.

2.3. Marco socio-económico y cultural en la época de su construcción.

La crisis socio-económica de final del siglo XIX

El edificio objeto de este estudio se construye en el periodo comprendido entre el 5 de junio de 1899 y la segunda mitad del año 1900, coincidiendo con los últimos años de la Regencia de M^a Cristina de Habsburgo (1885-1902), que comenzó tras la muerte del rey Alfonso XII.

El siglo XIX finaliza con la pérdida de las últimas colonias españolas de Cuba y Filipinas en 1898, hecho que provocó que el siglo XX comenzara con una profunda crisis económica en el conjunto de España, agravada por la inestabilidad política existente.



Imagen 148. En primer plano M^a Cristina de Habsburgo y de fondo montaje de la pérdida de Cuba y Filipinas.

En Valencia, como tercera capital de España, también se vieron reflejadas estas circunstancias con continuos cambios de alcalde, hasta 16 se produjeron entre los años 1900 y 1910. Por otra parte, durante este periodo, la ciudad se asentó como destacada entre el resto e incremento su proyección al exterior del país. Aspectos que se verán reflejados en la Exposición Regional de 1909 y la Nacional en 1910, mostrando una imagen de modernismo y dinamismo.

Con estos condicionantes el conjunto de España sufrirá un proceso de modernización que se desarrollará bajo la combinación de los siguientes rasgos:

- La expansión de actividades industriales y agrarias.
- La necesidad de reformar el espacio urbano.
- La reivindicación de una nueva política de ciudadanos y partidos libres.

Evolución de una Valencia agrícola a una industrial

En los primeros años del siglo XX el marco socio-económico de la ciudad de Valencia viene definido por el descenso progresivo de la actividad agrícola en favor de la industrialización y la economía de servicios. La importancia y el predominio de la industria sedera había disminuido, y comienza a surgir la producción de curtidos y los sectores de la madera, la metalurgia y la alimentación, este último en forma de exportaciones de vinos y cítricos.

Durante este periodo predominaban las pequeñas empresas, en las que se fueron introduciendo, gradualmente, la mecanización y la industrialización. Esta tendencia se vio reflejada en la Exposición Regional de 1909, celebrada en la Alameda, donde se mostró la modernización de la agricultura y la industria.

Todos estos progresos hacia una Valencia más industrial no evitaron que, tras la pérdida de las últimas colonias españolas, creciese entre la población la indignación y que los trabajadores, más concretamente los obreros, se organizaran reclamando mejores condiciones de vida. En la ciudad de Valencia, la persona que consiguió canalizar estas reivindicaciones fue Vicente Blasco Ibáñez a través del partido republicano, obteniendo un enorme respaldo de la mayoría de los valencianos que llegaron a elegirle diputado a las cortes hasta siete veces consecutivas, y además llegó a gobernar el Ayuntamiento casi ininterrumpidamente entre 1901 y 1923.

En la segunda mitad del siglo XIX, en la ciudad de Valencia se produce un fuerte incremento demográfico. En 1860 vivían en ella 107.703 habitantes y en el año 1900, con el cambio de siglo, pasó a tener más del doble, hasta 224.839. Este aumento poblacional fue el reflejo del proceso de evolución de una sociedad señorial a una agraria e industrial, en la que la posesión de tierras era equivalente a una posición económica elevada.



Imagen 149. Vista Exposición Regional de Valencia 1909.



Imagen 150. Alcalde Vicente Blasco Ibáñez.

Progreso Urbanístico. Ensanche de 1887

El desarrollo urbano de la ciudad de Valencia en estos años no se entiende sin destacar el derribo de la muralla que la cercaba y el consiguiente inicio del Ensanche. Este hecho permitió solucionar el problema de enlazar el núcleo de la ciudad con las áreas periféricas, y al mismo tiempo iniciar el desarrollo de las mismas.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, en los últimos años del siglo XIX la ciudad de Valencia estaba creciendo poblacionalmente, lo que conllevó también un crecimiento urbanístico acelerado. Este desarrollo se vio reflejado en el plan de Ensanche definitivo, que fue diseñado por los arquitectos valencianos José Calvo, Luis Ferreres y Joaquín María Arnau.

El proyecto contemplaba la apertura de las grandes vías de la ciudad, siguiendo una trama ordenada, potenciando de esta manera una fácil urbanización y en la que se fueron construyendo edificios de estilo modernista, historicista y ecléctico.

El ejemplo a seguir de estos arquitectos fue el Plan de Ensanche de Barcelona diseñado por Ildefonso Cerdà en 1859. Se trata de una disposición ortogonal y homogénea, con vías largas, rectas y amplias, donde predominan las islas de casas con amplios patios interiores, delimitadas por calles perpendiculares, proyectadas en función de las arterias de tráfico.

Estas pautas de higiene urbana se reflejaron en el Ensanche de Valencia, donde se proyectaron amplias calles, todas ellas de 11 a 20 metros, patios interiores de manzana, se incrementó el tamaño de los patios de luces y se facilitó la circulación del tráfico con la disposición reticular del trazado. En cuanto a las viviendas, todas las habitaciones adquieren mayor calidad con una buena ventilación e iluminación a través de los mencionados patios y las salas principales, como el comedor y los despachos, recaen sobre las fachadas principales de los edificios.

El marco normativo de las edificaciones del Ensanche pretendía regular las parcelas urbanas, asumiendo los nuevos principios de salubridad. En él se limitó la profundidad edificable, se determinaban los patios interiores y se definía la altura libre entre las distintas plantas. Con esto la libertad imaginativa de los arquitectos para diseñar los edificios quedó reducida a la ornamentación de las fachadas, convirtiéndose así en la característica que daba singularidad a cada una de las construcciones de la época.

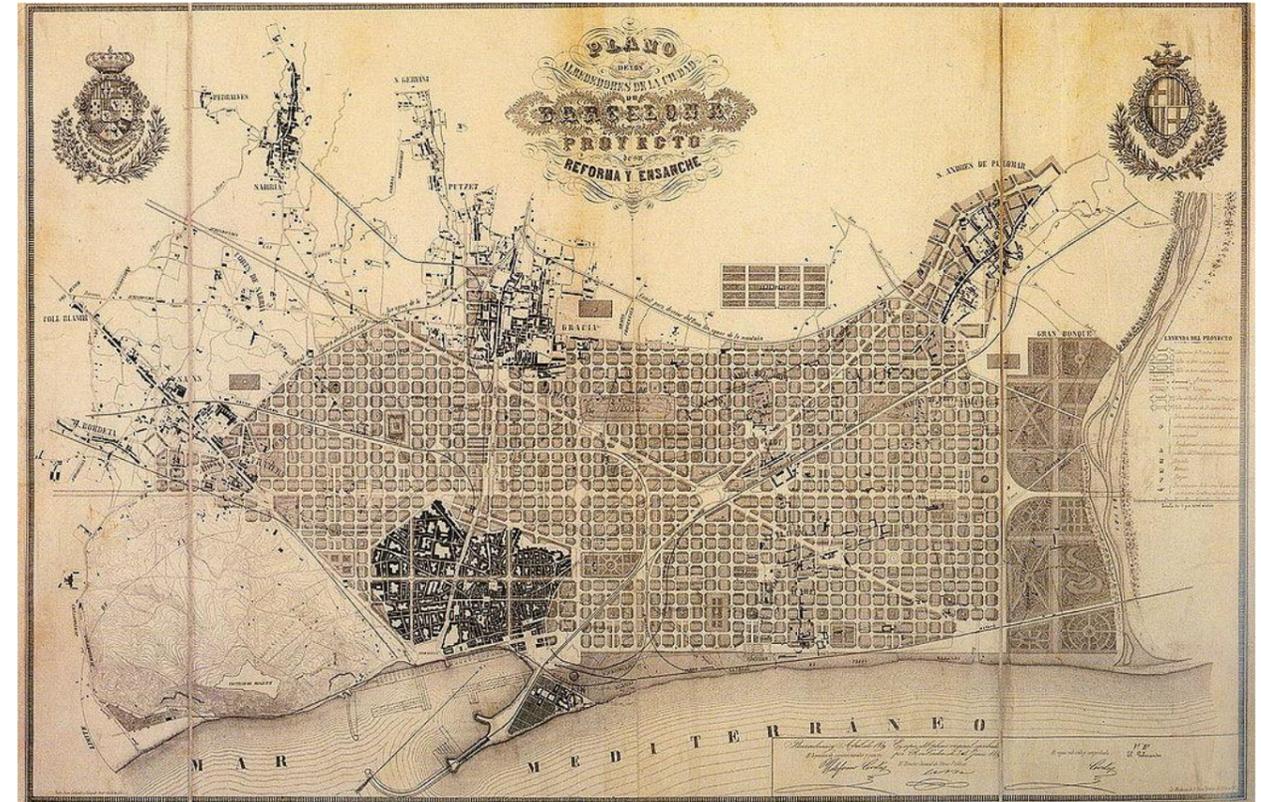


Imagen 153. Plan Cerdà de Barcelona 1859.



Imagen 154. Plan Ensanche de Valencia 1887.



Imagen 151. Elementos ornamentales.



Imagen 152. Elementos ornamentales.

Auge Artístico-Cultural valenciano de principios del siglo XX

Como hemos estado viendo, Valencia, tras el derribo de las murallas en el año 1865, comienza a expandirse y surge la necesidad de la comunicación. Así en 1876 se crea la primera línea de tranvía y, más tarde, en el año 1892 se inaugura el primer tranvía a vapor. En los últimos años del siglo XIX y primeros del XX, también se construyen cinco líneas de ferrocarril por toda la provincia de Valencia, lo que facilitó la conexión de la ciudad con las comarcas limítrofes.

Por otro lado, el sector de la cerámica pasa por un buen momento a finales del siglo XIX, en los que también se crearon los servicios de distribución de alumbrado eléctrico y telefónico. El uso de la bicicleta se hizo popular entre la población y además surgieron los primeros automóviles, el tranvía eléctrico en el año 1900 y llegaron el fonógrafo y el cinematógrafo.



Imagen 155. Tranvía calle de la Paz.



Imagen 156. Primeros automóviles en calle de la Paz.

En el terreno artístico la ciudad de Valencia atravesó por unos años de esplendor con la aparición de grandes pintores, escultores y arquitectos.

En el arte de la pintura valenciana la principal figura fue el impresionista Joaquín Sorolla (1863-1923) que consiguió combinar acertadamente la intensa y alegre claridad de la tierra y el mar de Valencia y da una visión de gran limpieza y luminosidad, mediante fáciles pinceladas de colores puros.

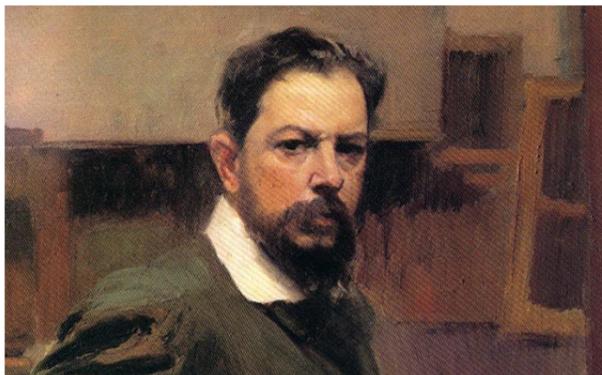


Imagen 157. Pintor Joaquín Sorolla.

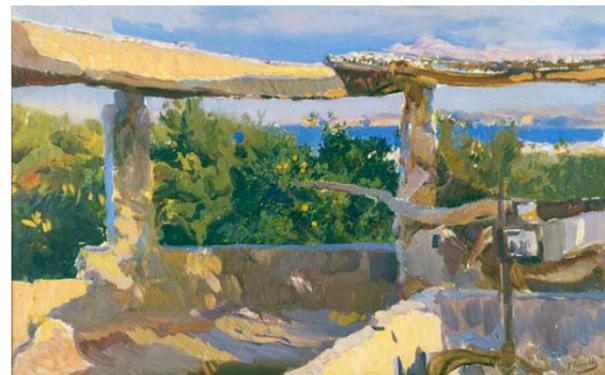


Imagen 158. Cuadro "NORIA, JAVEA" de 1900.

En el campo de la escultura destacó Mariano Benlliure (1862-1947), fue un modelador realista y sereno, cercano al barroco, que realizó con barro cocido muchas composiciones anecdóticas que marcaron el gusto de la burguesía de esta época.



Imagen 159. Escultor Mariano Benlliure.



Imagen 160. Fuente Marques del Campo. Gran Vía.

Un hecho importante fue la fundación del Círculo de Bellas Artes en el año 1894, gracias al pintor valenciano Joaquín Agrasot (1836-1919) junto con un grupo de artistas. Su sede se instaló en un principio en la calle de los Cabilleros, en la casa palacio de Ausias March, y posteriormente, en 1908, fue trasladada a la calle de la Paz, número 23. El Círculo de Bellas Artes, además de albergar innumerables exposiciones, contribuyó al esplendor de las fiestas populares.



Imagen 161. Pintor Joaquín Agrasot.



Imagen 162. Círculo de Bellas Artes de Valencia.

Socialmente, las costumbres artísticas y culturales de los ciudadanos cambiaron. Las fiestas más tradicionales de la ciudad giraban en torno a la feria de julio, las fallas, el trinquet y los toros. La sociedad valenciana tenía gran afición al Teatro, por eso existían abundantes salas en la ciudad. La primera proyección cinematográfica se produjo en el año 1896 en el Teatro Apolo.

2.4. Breve biografía del autor del proyecto. Edificios coetáneos significativos.

Según los documentos consultados en el Archivo Histórico Municipal de Valencia, sito en la Plaza Tetuán Nº 3, la ejecución del proyecto se desarrolló en tres etapas con distintos arquitectos en cada una de ellas.

El **5 de junio de 1899**, dio comienzo la primera de las etapas de ejecución, la del proyecto original del edificio que hoy conocemos en la parcela de la calle de la Paz Nº 28, propiedad en aquel año de Don José Espí, a cargo del Maestro de Obras Don **Lucas García Cardona**.

Un mes más tarde, debido al fallecimiento de éste, comienza una segunda fase en la que las obras fueron continuadas por el Maestro de Obras Don **Juan Bautista Martínez** desde el **8 de julio de 1899** hasta el 4 de mayo de 1900, fecha en la que decidió renunciar al cargo de Director de las obras, por considerar que no se iban a tener en cuenta sus indicaciones en la ejecución de la misma.

Finalmente, en una tercera etapa, las obras fueron terminadas ese mismo año bajo la dirección del Arquitecto Don **Vicente Alcayne Armengol**, introduciendo algunas modificaciones sobre el proyecto original.

Debido a estos tres periodos de ejecución el edificio está compuesto de dos partes o zonas claramente diferenciadas desde el punto de vista compositivo y constructivo, lo cual queda claramente documentado por la existencia de los planos originales de Don Lucas García, en los que se nos muestra la parte delantera, recayente a la calle de la Paz, como la única proyectada tanto en planta como en los alzados.

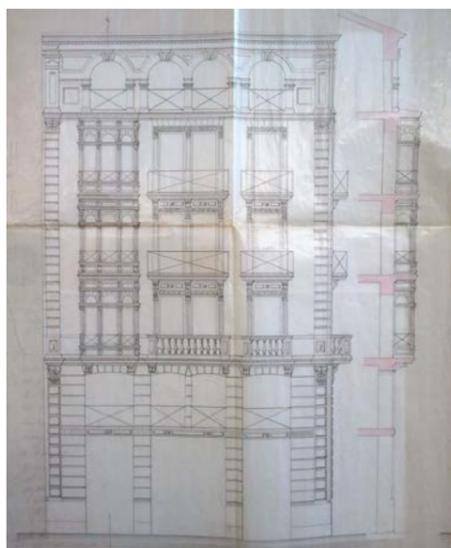


Imagen 163. Fachada proyecto original 1899.

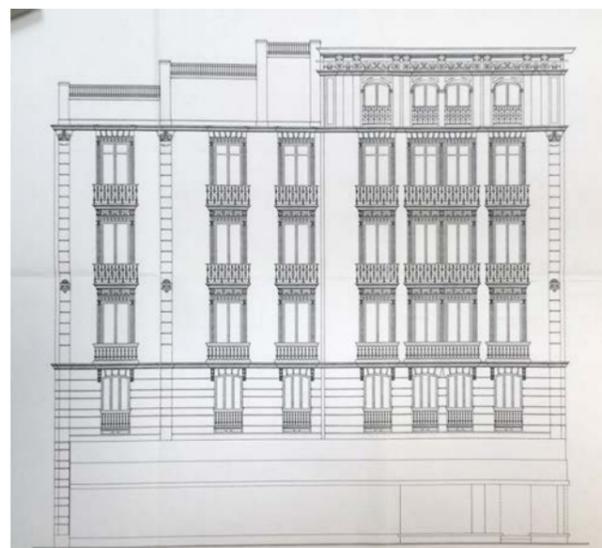


Imagen 164. Fachada proyecto ejecutado 1900.

A continuación se realiza una breve biografía de cada uno de los Maestros de Obra que intervinieron en la ejecución del proyecto, haciendo especial hincapié en el autor del proyecto original Lucas García Cardona, puesto que los otros dos únicamente continuaron o ampliaron el proyecto siguiendo las características del originario. Para el desarrollo de este punto emplearemos como fuente de información el libro de Daniel Benito Goerlich "La arquitectura del eclecticismo en Valencia".

LUCAS GARCIA CARDONA (1847-1899)

Proyecto original (5 de junio 1899 - 16 de junio de 1899)



Imagen 165. Foto Lucas García.

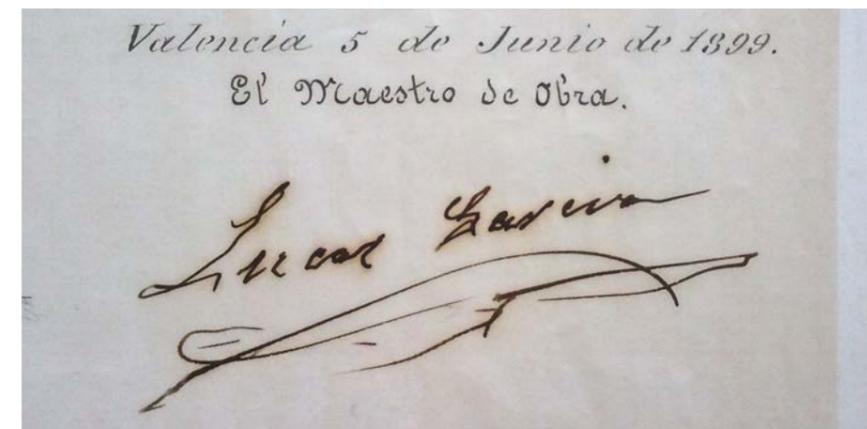


Imagen 166. Firma Lucas García.

Lucas García Cardona nació en Valencia en el año 1847, hijo de Miguel García Gómez y de Ángela Cardona Martí, era el mayor de cuatro hermanos. Ejerció su profesión de maestro de obras en la ciudad de Valencia durante la segunda mitad del siglo XIX, donde llegó a ser uno de los más importantes.

Cursó los estudios de arquitectura en la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos de Valencia, gracias a la buena posición económica en la que estaba situada su familia. Sin embargo, debido a que en 1869 dichos estudios solo se permitieron en Madrid y Barcelona, Lucas García solo pudo titularse como Maestro de Obras en 1871. Esta titulación únicamente le impedía la dirección de obra si ésta era pública, lo que le permitía ejercer al mismo nivel que un arquitecto, siempre que los edificios a construir fuesen de carácter privado. Por eso su obra se centra exclusivamente en fincas particulares de la ciudad de Valencia.

El estilo arquitectónico de Lucas García está dentro del eclecticismo de finales del siglo XIX. Sin embargo, dentro de este estilo destaca por la diversidad de sus edificios. Su imaginación es muy amplia y eso le lleva a utilizar columnas de hierro fundido, cerámica vidriada, azulejería, piedra o yeserías policromadas. A destacar son los cubrepersianas de hierro fundido que se pueden observar en la mayor parte de sus inmuebles. La combinación de materiales en las fachadas resulta espectacular para la clase burguesa que encargaba los proyectos.

Estos edificios eran construidos en pleno centro de la ciudad y pretendían ser reflejo de las ansias distintivas de sus dueños, sin perder por ello un sentido popular de la obra que gozó de gran aceptación.

Lucas García Cardona falleció en Godella (Valencia) el 16 de junio de 1899. Tras su fallecimiento serían finalizadas algunas de las obras por él proyectadas, como es el caso del edificio objeto de estudio situado en la calle de la Paz 28 esquina a San Juan de Ribera, su último proyecto.

Consta como maestro de obras radicado en Valencia desde 1871. En el Archivo Municipal se registran obras suyas desde 1877. A continuación se muestran algunas de las más importantes:

1884_Casa para Manuel Candela en calle Pascual y Genís 23.

Imagen 167.



Fue el primer proyecto de importancia que realizó. En este edificio ya se manifiesta su predilección por los modelos del Renacimiento y Manierismo italianos. Destaca por un mirador de madera que centra su fachada, cuyo ático ocupan grandes ventanas termales. También son característicos su escalera y los cubrepersianas de fundición.

Actualmente es la sede de las Religiosas Oblatas del Santísimo Redentor.

1886_Casa para Fernando Blasco en el camino de la Soledad (Paseo de la Alameda 11)

Imagen 168.



Edificio inspirado en palacios renacentistas. Tiene una serie de arquerías superpuestas, compuestas por mediopuntos flanqueados por columnas toscanas sobre pedestales. Destaca la rejería de las ventanas y los cubrepersianas.

Es el único edificio de Lucas García proyectado fuera del centro histórico de la ciudad de Valencia. Actualmente su uso está destinado a viviendas individuales.

1889_Casa para la familia Ylario en calle Colón 25

Imagen 169.



Este edificio es un ejemplo más del eclecticismo de final del siglo XIX en Valencia, e incorpora numerosos elementos de origen renacentista pero con un tono general de carácter neogriego. Apunta además cierta policromía con la utilización de distintos tipos de almohadillado listado, imitaciones de sillería blanca en las embocaduras y apilastrados, y paramentos enlucidos con yeso blanco o de ladrillo visto.

Hoy en día es la sede de Apple en Valencia.

1891_Casa-Palacio para Manuel Gómez Fos en plaza Tetuán 23

Imagen 170.



Con este edificio Lucas García comienza a incorporar elementos decorativos barrocos. Es un imponente conjunto con doble ingreso monumental. Los ángulos son torreados y están rematados por cupulinos. Los vanos más ricamente ornamentados son los correspondientes a los del piso superior al principal, sobre los cuales se instalaron unos frontones de líneas curvas, decorados con florones.

Actualmente alberga en su interior la sede de la Fundación Bancaja.

1891_Casa para José Moroder en calle de la Paz 10.

Imagen 171.



Esta casa de estilo ecléctico fue decorada por Lucas García con elementos renacentistas, y en cuyo chaflán se instaló un cuerpo de miradores volado, de planta poligonal y rematado por un cupulino apuntado.

Este proyecto es conocido comúnmente como Edificio Moroder.

1893_Palacio del Marqués de Malferit en calle Caballeros 22

Imagen 172.



Palacio culminado por Lucas García Cardona, después de numerosas modificaciones durante el siglo XIX, modificando completamente la fachada. Este proyecto le sirvió para volver de nuevo a la tipología de palacio renacentista que ya había empleado en los comienzos de su carrera, con una fachada rectangular rematada por una cornisa de pronunciado vuelo, y los ángulos decorados con sillería esquinada.

Hoy en día este edificio alberga el Museo de los Soldaditos de Plomo.

1895_Almacenes La Isla de Cuba en plaza de la Reina 4 y calle San Vicente 1

Imagen 173.



Gran edificio comercial para Josefa Sancho, con seis plantas en la que prima el juego policromo de los paramentos, animado, además, por la aplicación de numerosas piezas de cerámica vidriada y paneles de azulejos con figuras de bacantes. Destacan también sus columnas de hierro fundido. Posiblemente sea su edificio más conocido de todos los que proyectó.

En la actualidad es conocido como Edificio Monforte.

1896_Casa para Pedro Sánchez de León en calle San Vicente 2 con plaza Santa Catalina

Imagen 174.



Edificio de estilo ecléctico con elementos ornamentales de inspiración francesa.

Cuenta con la particularidad de un doble entresuelo, originado por la disposición en la planta baja de unas arquerías de medio punto sobre ricas columnas corintias de hierro fundido. Tienen tejados de vertiente, con tejas en forma de escama y cupulinos sobre los chaflanes al estilo francés que forma un curioso chapitel con ósculos abuhardillados.

JUAN BAUTISTA MARTINEZ

Continuación de la obras (8 de julio 1899 - 4 de mayo de 1900)

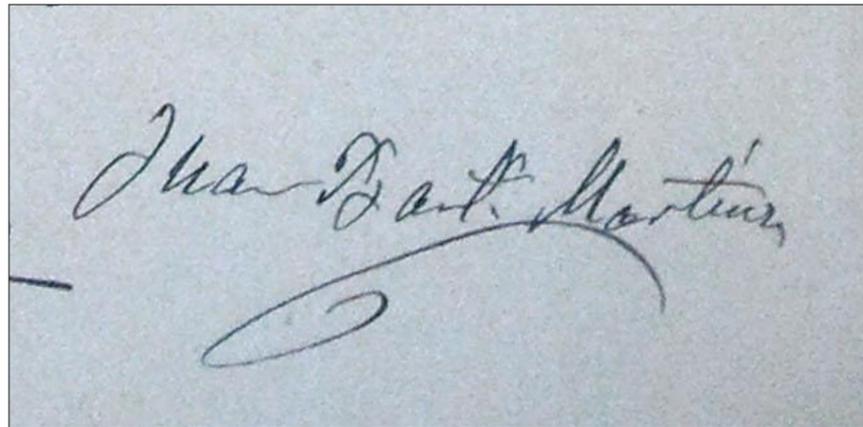


Imagen 175. Firma Juan Bautista Martínez.

No se encuentra apenas información sobre la vida y obras del maestro de obra Juan Bautista Martínez, lo que nos hace pensar que no tuvo relevancia en el campo de la arquitectura durante su vida profesional.

En el Archivo Municipal de Valencia se registran obras suyas desde 1894. Su obra más importante se produjo en el año 1900, donde se encarga de la continuación de las obras de la casa de José Espí en la calle de la Paz 28, proyectada como ya sabemos por Lucas García Cardona, las cuales habían quedado interrumpidas por la muerte de éste en 1899. Sin embargo, apenas unos meses después de hacerse cargo de este proyecto, el 4 de mayo de 1900, cesa en la dirección de éstas por, según palabras suyas, "considerar depresivo que en la realización de las mismas, no se tengan en cuenta mis indicaciones". Así, desde el 22 de mayo del mismo año fue sustituido por Vicente Alcayne Armengol.

Ese mismo año proyecta la casa de Rafael Mollá en la Travesía Albacar del Camino del Grao. Se trata de un edificio de planta rectangular, elevado sobre un basamento, cuya fachada está segmentada en tres tramos por elementos apilastrados.

VICENTE ALCAYNE ARMENGOL (1828-1913)

Finalización de las obras (22 de mayo de 1900 - finales de 1900)



Imagen 176. Foto Vicente Alcayne.

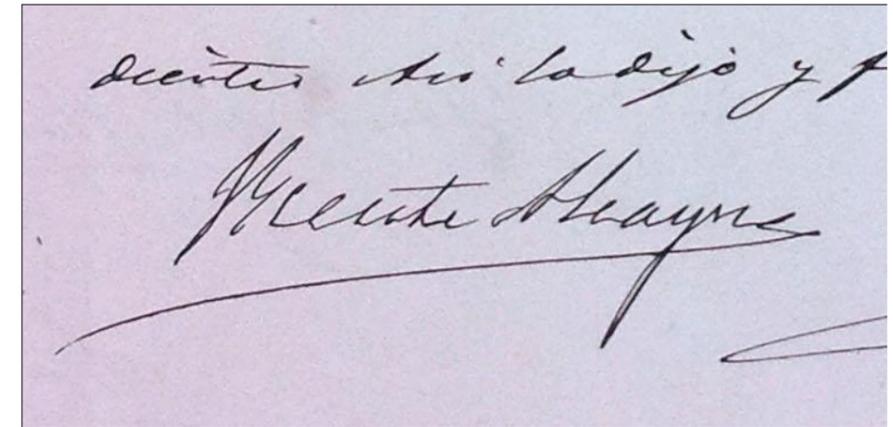


Imagen 177. Firma Vicente Alcayne.

Vicente Alcayne Armengol nació en Valencia en el año 1828, cursó sus estudios en la Escuela de Bellas Artes de la Real Academia de San Carlos hasta la obtención del título de Arquitecto el 11 de enero de 1847. El 30 de diciembre de 1855 logró el de Director de Caminos y el 3 de noviembre de 1857 un nuevo título de Maestro de Obras, ratificado por la Dirección General de IP de acuerdo con la orden dictada por dicha Dirección el 2 de octubre del mismo año. Realizó su actividad profesional en Valencia, de la que llegó a ser Alcalde en dos ocasiones.

En 1880 se encarga de proyectar la casa para Felipe Narbón en la calle de la Paz 2. Esta construcción, en una calle entonces en proyecto, muestra cinco plantas entre medianeras, distribuidas al modo tradicional, con entresuelo y ático. Destacan en las plantas inferiores las columnas de hierro fundido. En 1883 proyecta la reforma de la fachada de la casa Jaume Andreu en la plaza Manises, esquina con la calle Serranos. En su intervención conserva la portada renacentista de piedra original, acoplando arquillos conopiales en el resto de vanos, empleando por primera vez elementos medievalizantes. Hoy en día alberga el Registro General de la Diputación de Valencia.

A partir del año 1903 añade un nuevo estilo decorativo a sus obras, decorando las fachadas con motivos barrocos y rococó en los edificios proyectados durante el último período de su vida profesional. Estas características se muestran en una de sus obras más importantes, el Palacio de la Condesa de Buñol en la calle Isabel la Católica 6. Aquí consiguió el objetivo de fastuosidad y riqueza que pretendía. Para este fin acoge las líneas tradicionales del palacio barroco valenciano, y las adorna con toda la variedad y opulencia del repertorio versallesco. El interior se ordenaba en una serie de salones en torno a la caja de la monumental escalera de mármol blanco y estuco.

En 1912 proyecta su última obra, la casa para José Viedma en la calle Bailen, en la que incorporó temas del modernismo floral y ejemplares del triglifo modernista. Debido a su muerte el 27 de febrero de 1913, cuando las obras se hallaban ya muy avanzadas, no pudo finalizarla.

2.5. Tipología, estilo y usos para los que fue proyectado.

Tipología

Edificio de uso residencial plurifamiliar con locales de oficinas, comerciales y de aparcamiento.

Estilo

La construcción del edificio objeto de estudio se encuentra enmarcado dentro del periodo al cual Don Benito Goerlich, en su libro "La arquitectura del eclecticismo en Valencia", denomina "eclecticismo pleno y cosmopolitismo de fin de siglo (1889-1902)".

En este periodo aparece un nuevo tipo de decoración al cual se puede llamar "eclecticismo cosmopolita", según Don Benito Goerlich, que caracterizó las edificaciones del nuevo centro urbano, el cual se va construyendo bajo las premisas de renovar parcialmente el centro tradicional y abrir nuevas vías comerciales de mayor magnitud.

Este nuevo centro de Valencia en el fin del siglo XIX se establecerá en la plaza de la Reina, conectando con el viejo centro comercial por medio de la renovación del primer tramo de la calle San Vicente, y ampliándose por la moderna apertura de la calle de la Paz.

Goerlich distingue dos fases bien diferenciadas en los nuevos edificios proyectados en la ciudad. En la primera, hasta el año 1894, se levantan una serie de grandes edificios, cuyas plantas bajas aparecen formadas por una serie de altas logias sostenidas por columnas de fundición. En ellas se alojan los vanos de los entresuelos y en la planta baja locales comerciales. Los demás pisos tienen series de vanos muy decorados, que se repiten monótonamente, pero a veces introducen elementos tales como pilastras, almohadillados, ricos antepechos de balaustrada, acroterios, y más raramente algún mirador. Las portadas de ingreso casi desaparecen al encontrarse disimuladas entre los locales comerciales, siendo éstos y no un ingreso monumental lo que caracteriza las plantas bajas. Distintos arquitectos realizaron obras de este tipo, como Antonio Martorell, José Calvo, Joaquín Arnau y Miguel Navarro. En las de Lucas García vemos la reiterada utilización de un cupulino más o menos decorado para rematar los chaflanes.

La segunda fase, fue inaugurada a partir de 1895, prosigue en la línea de la anterior, pero buscando aún más ese aire europeo que debía alcanzar el nuevo centro comercial y de lujo. Con este objeto se traslada a los edificios, modelos inspirados en la arquitectura contemporánea de países como Francia y Alemania, aunque en algunos casos no se adaptan a las condiciones climáticas y las tradiciones arquitectónicas, como por ejemplo: tejados de empinada pendiente, mansardas, etc. Otra característica es la utilización de decoraciones policromas y elementos ornamentales de gran tamaño en hierro fundido para dar aspecto más lujoso a las fachadas. Así por ejemplo, se emplean gruesas columnas de hierro de orden jónico o corintio, a veces pintadas. La policromía, se extiende por la fachada mediante el contraste entre los materiales (piedra, ladrillo barnizado, hierro, madera), el empleo de estucos e incluso piezas cerámicas o de loza vidriada. Las plantas bajas estaban siempre destinadas a la instalación de comercios de relativa importancia, mientras que los pisos altos, como en el caso anterior son viviendas de alquiler.

Pertencen a esta segunda fase los grandes edificios levantados a partir de 1896 por el maestro de obra Carmelo Lacal en la calle San Vicente, pero, sobre todo, los de Lucas García, que son los más característicos y en los que la policromía alcanza mayores acentos, especialmente en el proyectado con destino a los almacenes La Isla de Cuba en 1895. Otras obras posteriores del mismo tipo presentan una reducción de este aporte policromo y algunas modificaciones en la distribución, de cara a simplificar la estructura de las diversas plantas, como las proyectadas en la calle San Vicente números 20 al 26 y San Vicente esquina a la plaza de Santa Catalina.

Usos

En cuanto a los usos para los que fue proyectado el edificio, no se tienen referencias concretas. De forma general, se puede deducir, por las características de las construcciones y el marco social de la época, que el edificio fue proyectado para viviendas. La planta baja estaba destinada al local comercial y el resto de alturas a viviendas. Estas últimas tenían niveles de importancia bien diferenciadas. Así, por el diseño de la fachada podemos decir que la planta primera estaba destinada a viviendas de poco nivel social o a despachos individuales debido a la ausencia de balcones y escasa ornamentación, la planta segunda está mucho más cuidada por lo que es de suponer que en ella se proyectó la vivienda principal que solía corresponder al propietario del edificio. A partir de este nivel el resto de alturas se destinaba a viviendas de alquiler. Finalmente, la última planta bajo cubierta estaba reservada para almacenamiento en forma de trasteros.



Imagen 178. Entorno calle la Paz 28.



Imagen 179. Calle la Paz 28.

2.6. Fotografías históricas de archivo del edificio y su entorno.



Imagen 180. Plaza Principe Alfonso antes de apertura de calle de la Paz_1878.

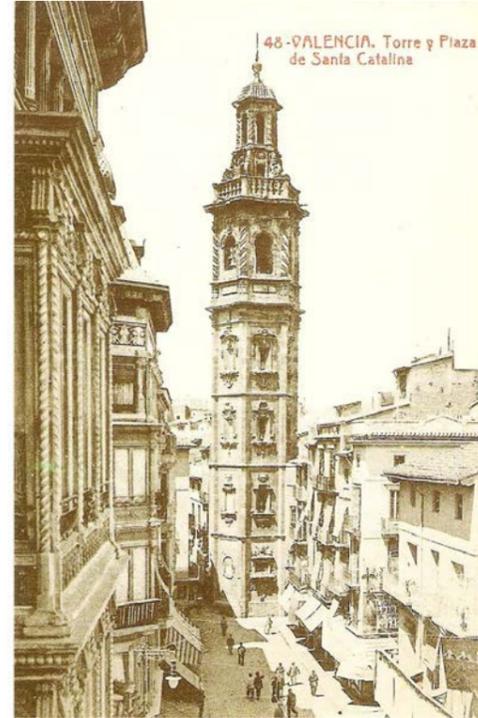


Imagen 181. Torre y plaza de Santa Catalina_1895.



Imagen 182. Calle de la Paz con calle Castellvins (Almacenes El Aguila)_1897.

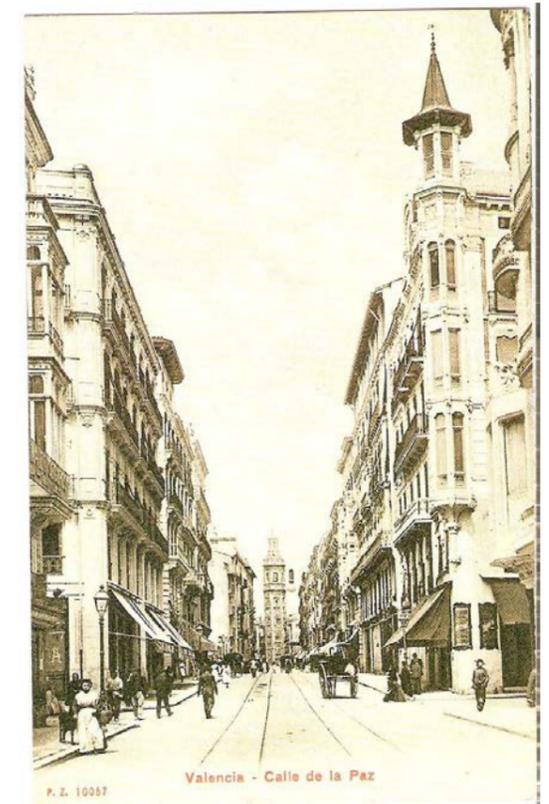


Imagen 183. Calle la Paz-Calle Comedias_1895.



Imagen 184. Café Fortis (Izquierda) y Café El Siglo (Derecha).

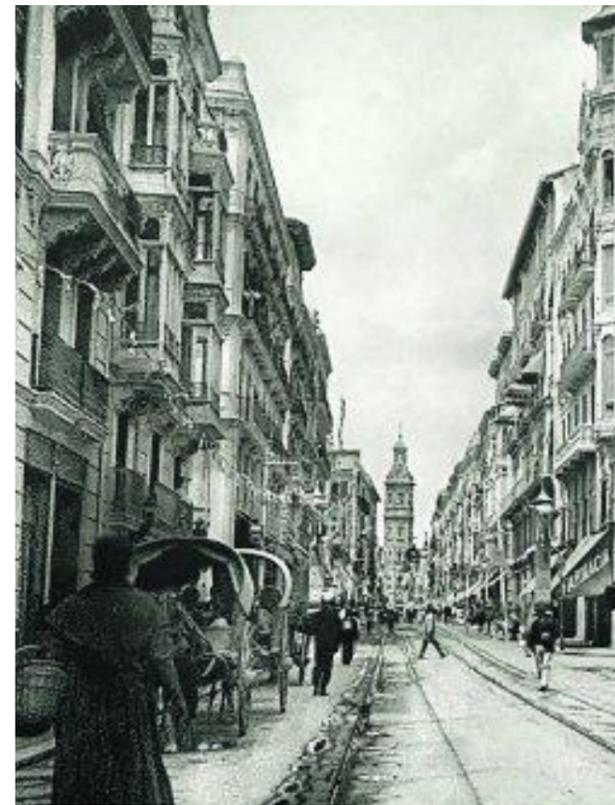


Imagen 185. Tranvías de caballos en doble sentido_1898.



Imagen 186. Primeros automóviles_1901.



Imagen 187. Tranvías eléctricos_1920.



Imagen 188. Posible inauguración calle de la Paz_1903.



Imagen 189. Calle la Paz desde Plaza Principe Alfonso_1905.



Imagen 190. Calle la Paz desde Torre Santa Catalina_1910



Imagen 191. Riada año 1957 calle de la Paz.



Imagen 192. Calle de la Paz después de la riada de 1957.



Imagen 193. Plaza Principe Alfonso después de la riada de 1957.



Imagen 194. Gran Café Continental.

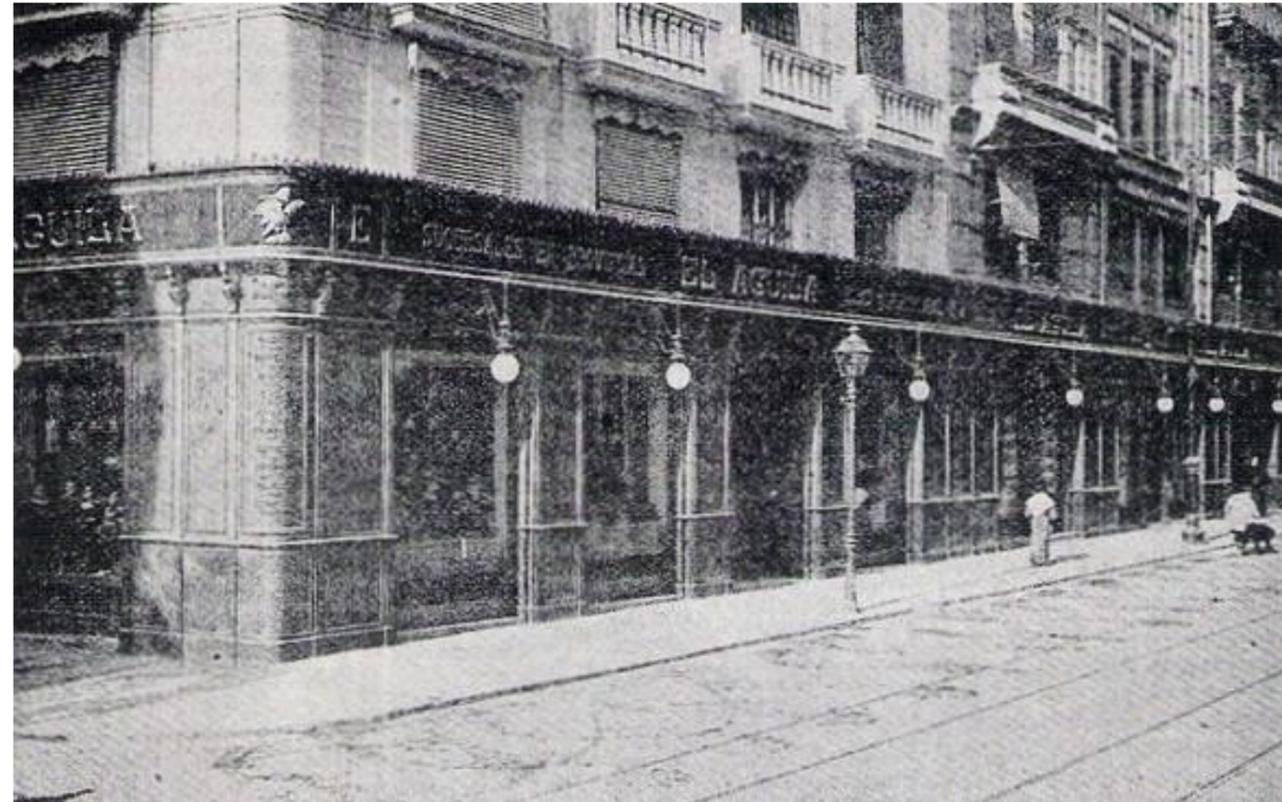


Imagen 195. Almacenes El Águila.



Imagen 196. Banco de Valencia.



Imagen 197. Café Ideal Room.



Imagen 198. Hotel Munich.

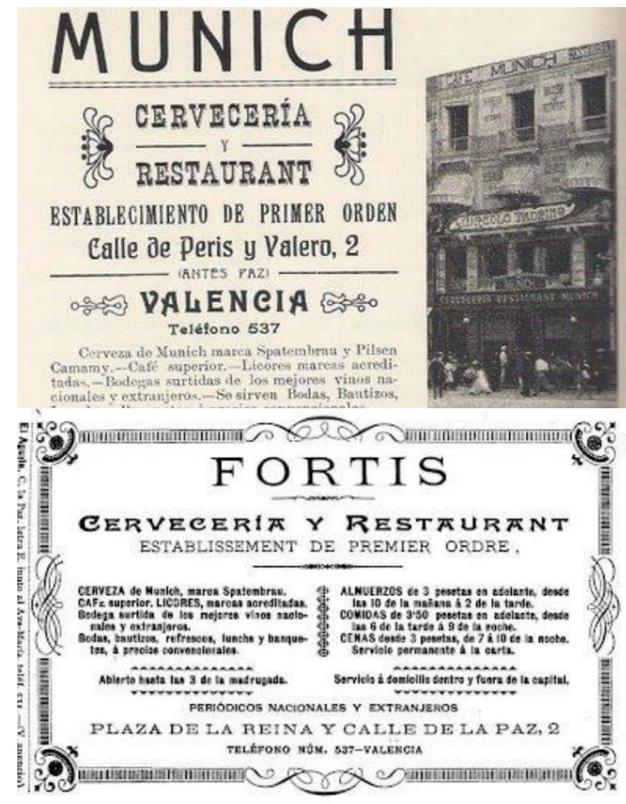


Imagen 199. Hotel Munich y Café Fortis.



Imagen 200. Gran Café El Siglo y Palace Hotel.

A continuación se muestran documentos exclusivos que pertenecen a mi familia. En primer lugar, encontramos una descripción detallada de la Pensión Hotel Balear redactada por mi tío abuelo Don Emilio Folch Esteve, del cual eran dueños mis bisabuelos maternos y que existió desde el año 1924 hasta el 1947. En segundo término vemos las únicas imágenes que existen de este negocio, concretamente del comedor del hotel. Finalmente se expone un croquis planimétrico de Valencia y alrededores, obsequio de la Pensión Balear a sus clientes, en el que se recomiendan monumentos y lugares para visitar en la ciudad.

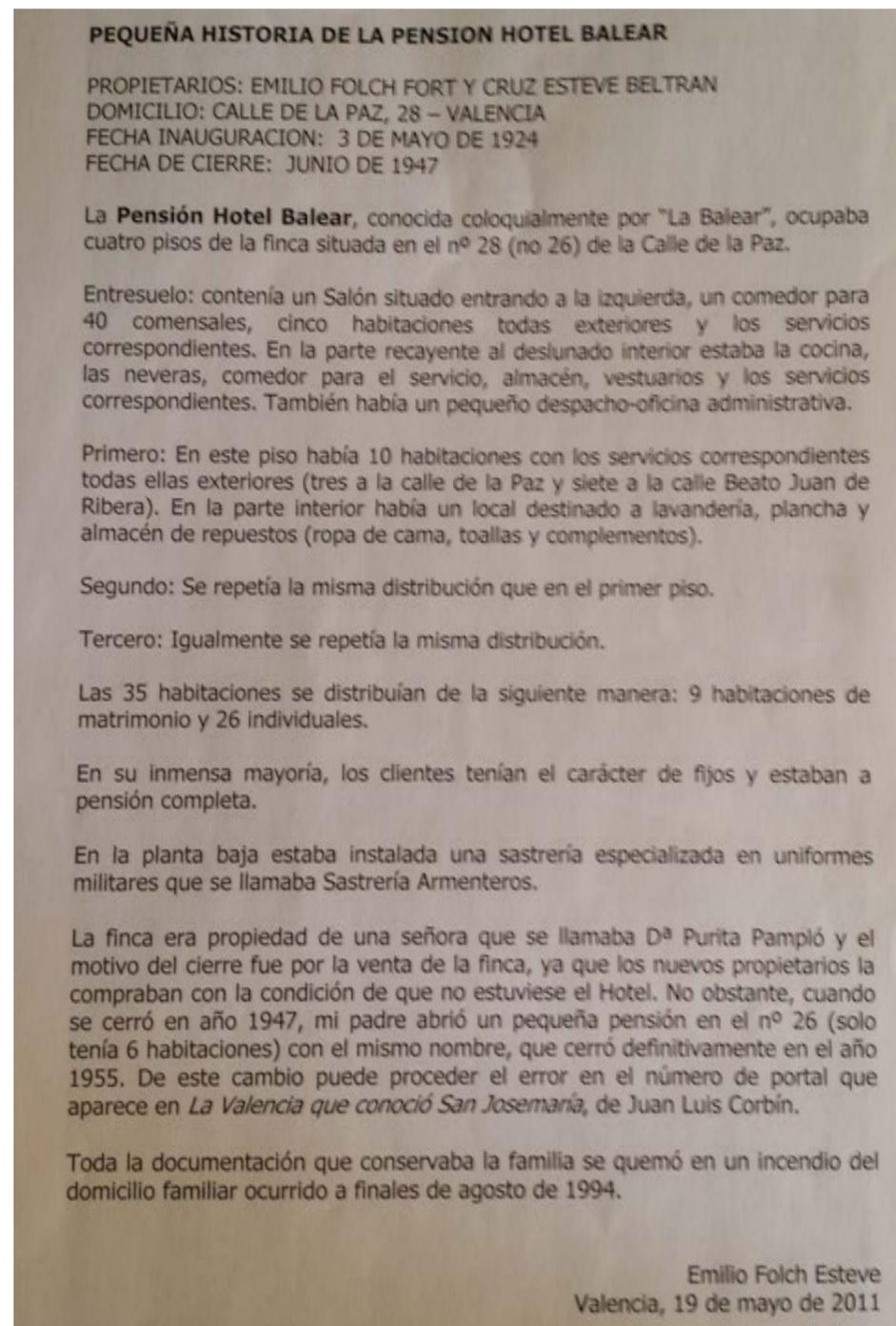


Imagen 201. Descripción Pensión Hotel Balear.



Imagen 202. Vista comedor Pensión 1.



Imagen 203. Vista comedor Pensión 2.

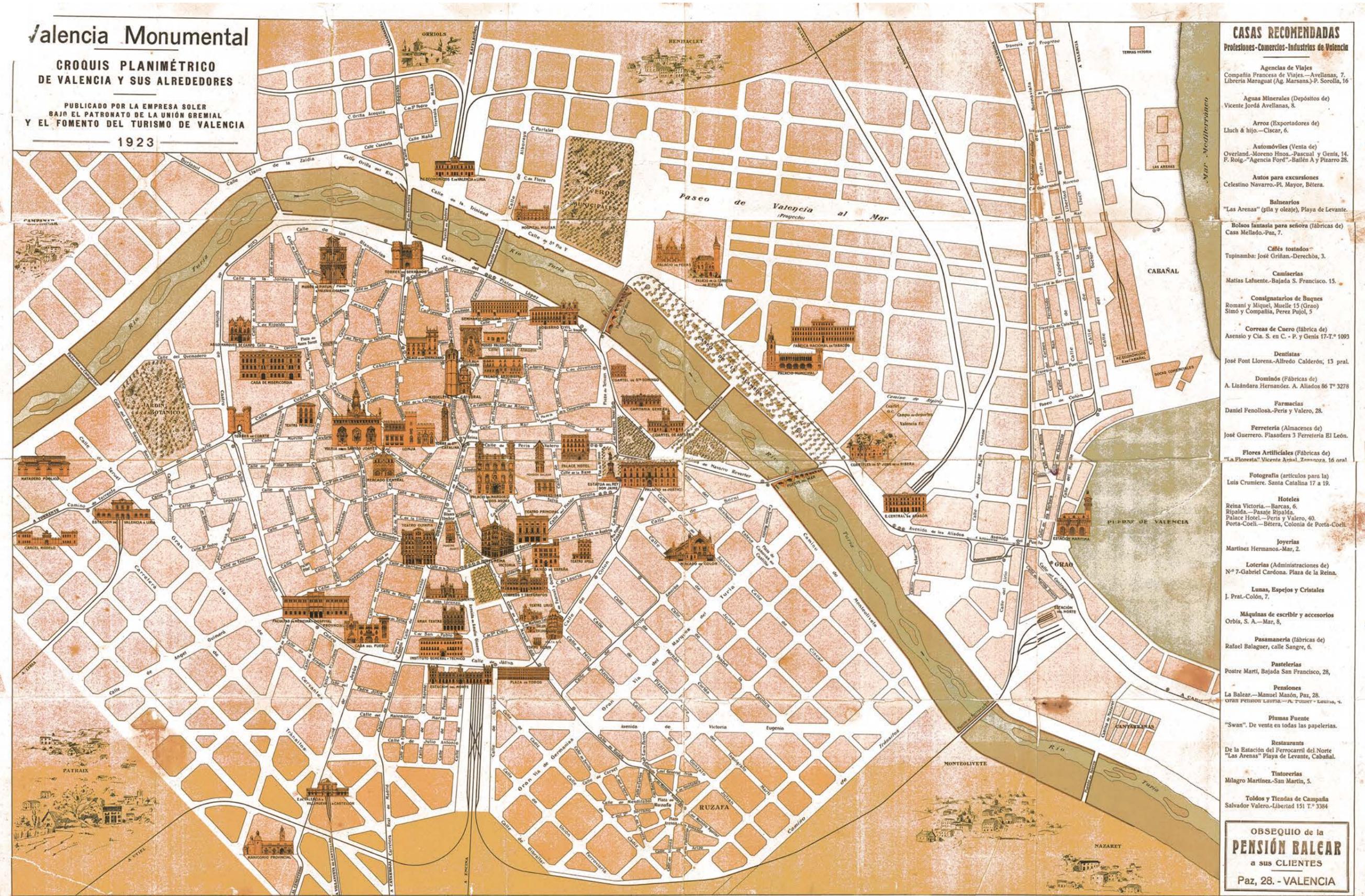


Imagen 204. Croquis planimétrico de Valencia y sus alrededores, obsequio de la Pensión Balear a sus clientes.

3. ESTADO ACTUAL

- 3.1. Memoria descriptiva del estado actual.
 - 3.1.1. Reportaje fotográfico del edificio.
- 3.2. Memoria constructiva del estado actual.
 - 3.2.1. Cimentación
 - 3.2.2. Estructura
 - 3.2.3. Red de saneamiento
 - 3.2.4. Cerramientos
 - 3.2.5. Cubiertas. Azoteas y lucernarios
 - 3.2.6. Comunicación vertical. Escaleras y ascensores
 - 3.2.7. Revestimientos y pavimentos
 - 3.2.8. Carpinterías
 - 3.2.9. Elementos ornamentales de interés
 - 3.2.10. Elementos constructivos singulares
- 3.3. Levantamiento de planos. Construcción del “Edificio Virtual” (BIM) del estado actual.
 - 3.3.1. Situación y emplazamiento
 - 3.3.2. Plantas, alzados y secciones
 - 3.3.3. Perspectivas

3. ESTADO ACTUAL

3.1. Memoria descriptiva del estado actual.

Nos encontramos ante un edificio construido entre los años 1899 y 1900, proyectado originalmente por el Maestro de obra Lucas García Cardona y finalizado por el arquitecto Vicente Alcayne Armengol. El edificio conserva las características típicas de la época con un claro estilo ecléctico, esto es posible gracias a las obras de rehabilitación y reconstrucción realizadas por la constructora Gesfesa SL después del incendio producido en el año 1993.

El inmueble se encuentra situado en la calle de la Paz número 28 de la ciudad de Valencia. Dicha calle está ubicada dentro del ámbito del Distrito de Ciutat Vella, más concretamente en uno de los barrios que lo componen, el Barrio Universitat-San Francesc. Esta calle es una de las principales arterias urbanas de la ciudad, uniendo la plaza de Alfonso el Magnánimo (Parterre) con la plaza de la Reina. Se trata de una vía con una importante actividad comercial, por lo que es de tener en cuenta que la zona soporta mucho tráfico de vehículos y también un elevado tránsito de personas.

El solar sobre el que se asienta la construcción es de forma irregular, con una superficie aproximada de 288 m2. La parcela que ocupa el edificio queda limitada en tres de sus lados por la calle de la Paz al Norte (Fachada principal), San Juan de Ribera al Este y Cardenal Payá al Sur, siendo medianero en su cuarto lado al Oeste con los números 26 de la calle de la Paz y 4 de la calle Cardenal Payá. De esta manera configura el frente Este de la manzana en la que se ubica, manteniendo una presencia adecuada al entorno en el que se levanta.

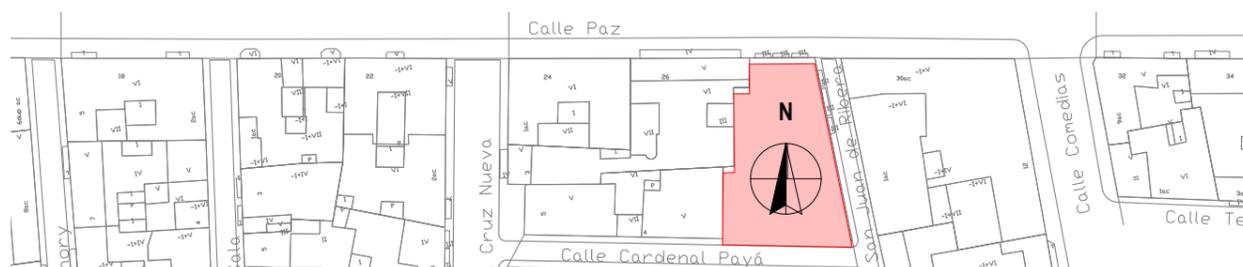


Imagen 205. Orientación y forma de la parcela que ocupa el edificio objeto de estudio

Se trata de un edificio de uso residencial plurifamiliar con locales de oficinas, comerciales y de aparcamiento en plantas inferiores a las de vivienda, las cuales se desarrollan a partir de la planta 3ª hasta la 6ª, sumando así una superficie construida total aproximada de 2.143 m2 (Según documentación de archivos).

El acceso al edificio se realiza por el zaguán recayente a la calle de la Paz, ocupando el resto de la planta baja un local comercial, con acceso por la misma calle, y un aparcamiento para 8 vehículos al cual se accede por las calles San Juan de Ribera y Cardenal Payá. Existe una planta sótano que no ocupa la totalidad de la parcela, debido a la existencia de restos de interés arqueológico, que se conecta con el local de planta baja. En planta altillo se ubica local comercial anexo al de planta baja, y local de oficina. En las plantas primera y segunda se proyectan locales de oficinas. Finalmente, los pisos hasta el 6º los ocupan viviendas, formando dúplex en quinta y sexta planta.

TABLA COMPARATIVA SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

PLANTA	USO	PROYECTO BASICO F'98		PROYECTO BASICO J'98		PROYECTO BIM	
		UTIL	CONSTRUIDA	UTIL	CONSTRUIDA	UTIL	CONSTRUIDA
Sótano	Local	45,55	49,51	45,55	49,51	46,87	66,64
Baja	Local	91,35	287,21	91,35	287,21	94,55	291,11
	Garaje	110,16		110,16		121,42	
	Z. Común	-		-		49,84	
Altillo	Local	29,89	229,03	29,89	229,06	36,76	237,47
	Oficina	159,94		159,22		155,53	
	Z. Común	-		-		8,25	
Primera	Oficina	241,14	286,74	182,91	286,75	233,94	286,18
	Z. Común	-		-		13,97	
Segunda	Oficina	246,54	300,69	288,67	300,68	148,59	291,74
	Z. Común	-		-		13,97	
Tercera	Vivienda	145,47	286,38	145,47	286,38	152,62	277,09
	Vivienda	71,05		71,05		77,74	
	Z. Común	-		-		13,92	
Cuarta	Vivienda	221,74	284,97	221,74	284,97	229,74	277,09
	Z. Común	-		-		19,92	
Quinta	Atico	145,31	246,05	293,91	246,05	180,96	243,99
	Atico	148,60		-		19,92	
	Z. Común	-		-		-	
Sexta	Atico	-	143,31	-	143,31	90,79	179,31
	Atico	-		-		19,92	
	Z. Común	-		-		-	
Casetón	Atico	-	29,78	-	29,78	5,93	27,72
	Z. Común	-		-		10,89	
TOTAL UTIL		1656,74		1639,92		1674,90	
TOTAL CONSTRUIDA			1896,95		1896,98		-
TOTAL UTIL*						1824,50	
TOTAL CONSTRUIDA*			2143,67		2143,70		2178,34

*Superficies totales con elementos comunes

En el interior se abren dos núcleos, uno en forma de caja de escalera con ascensor adosado a ella, que conecta todas las plantas (excepto la de sótano), y el otro de ellos en forma de patio de luces naciendo sobre forjado de planta segunda.

La construcción se encuentra en buenas condiciones de conservación estructural gracias a su última intervención de rehabilitación y reconstrucción, por lo que no será necesario actuar en este ámbito. En cuanto a la disponibilidad de servicios, está dotado conforme a ley con los de acceso rodado y peatonal, agua potable, electricidad, saneamiento y alumbrado público.

Desde el punto de vista compositivo y constructivo, el edificio está compuesto de dos partes o zonas claramente diferenciadas, lo cual ya se ha documentado en puntos anteriores (Punto 2.2. Documentación de archivos históricos) por la existencia de planos originales en los que se nos muestra la parte delantera, recayente a la calle de la Paz, como la única proyectada, tanto en planta como en los alzados. La línea de la cornisa-canalón y el tipo de fachada definen las zonas originales de la posterior ampliación, ejecutada supuestamente por Vicente Alcayne. Esta parte trasera del edificio, al haber sido la más afectada por el incendio de 1993, se derribó y se reconstruyó creando una transición discreta entre ésta y las fachadas originales sin restarles protagonismo.

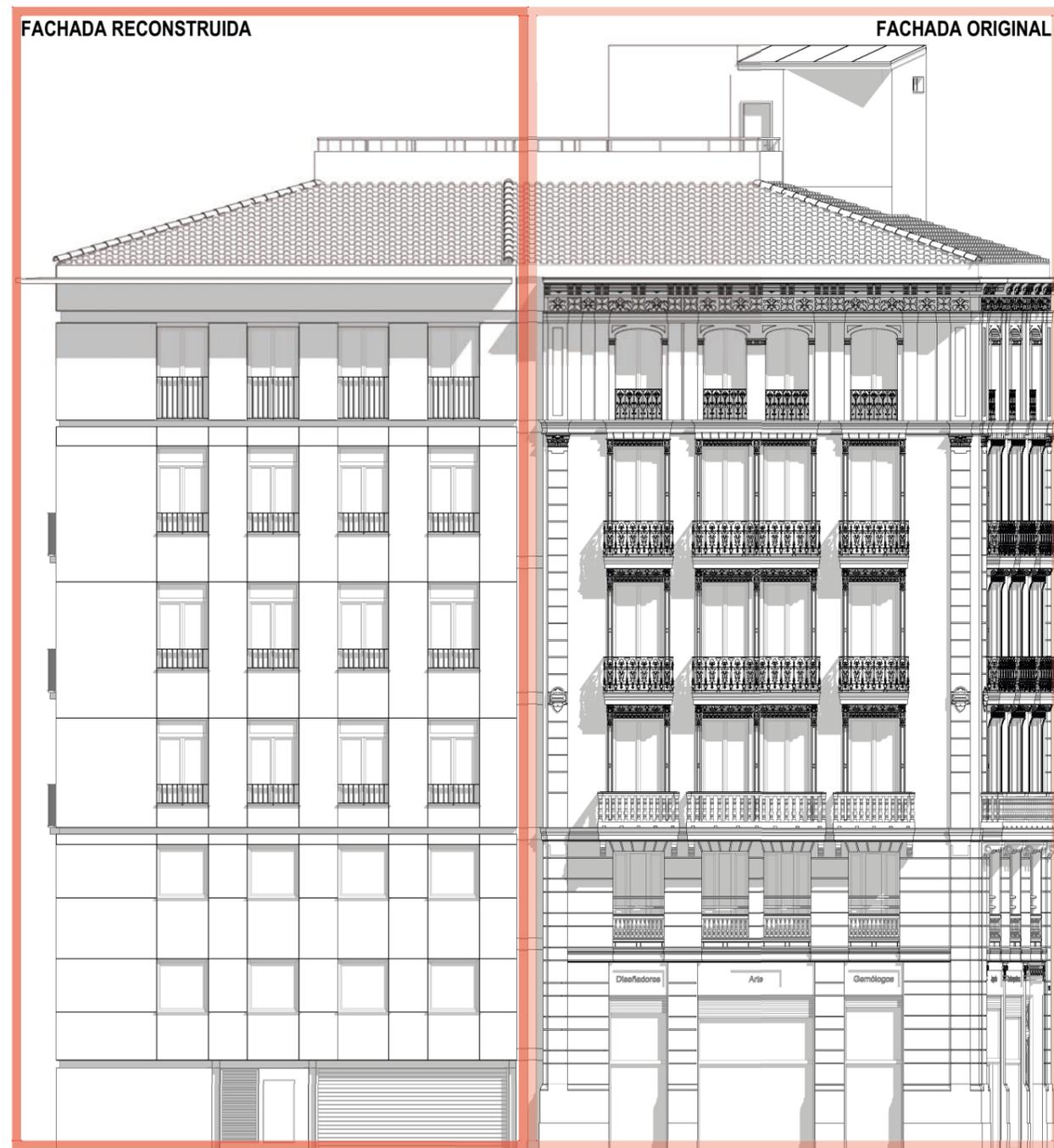


Imagen 206. Alzado compositivo. Fachada original-Fachada reconstruida.

Centrándonos en las fachadas proyectadas originalmente por Lucas García, las formadas por la calle de la Paz y San Juan de Ribera, podemos apreciar en ellas una estructura compositiva visiblemente dividida en tres niveles. El primero está formado por el bajo comercial, el altillo o entresuelo y la planta primera. El segundo de ellos lo componen las plantas segunda, tercera y cuarta, siendo la segunda planta la de más importancia por su mayor ornamentación y la configuración de sus balcones. Finalmente, el tercer nivel está compuesto por las plantas quinta y sexta en forma de viviendas dúplex. Este último nivel queda rematado por una cornisa-canalón ricamente ornamentada, característica del estilo ecléctico al que pertenece el edificio.

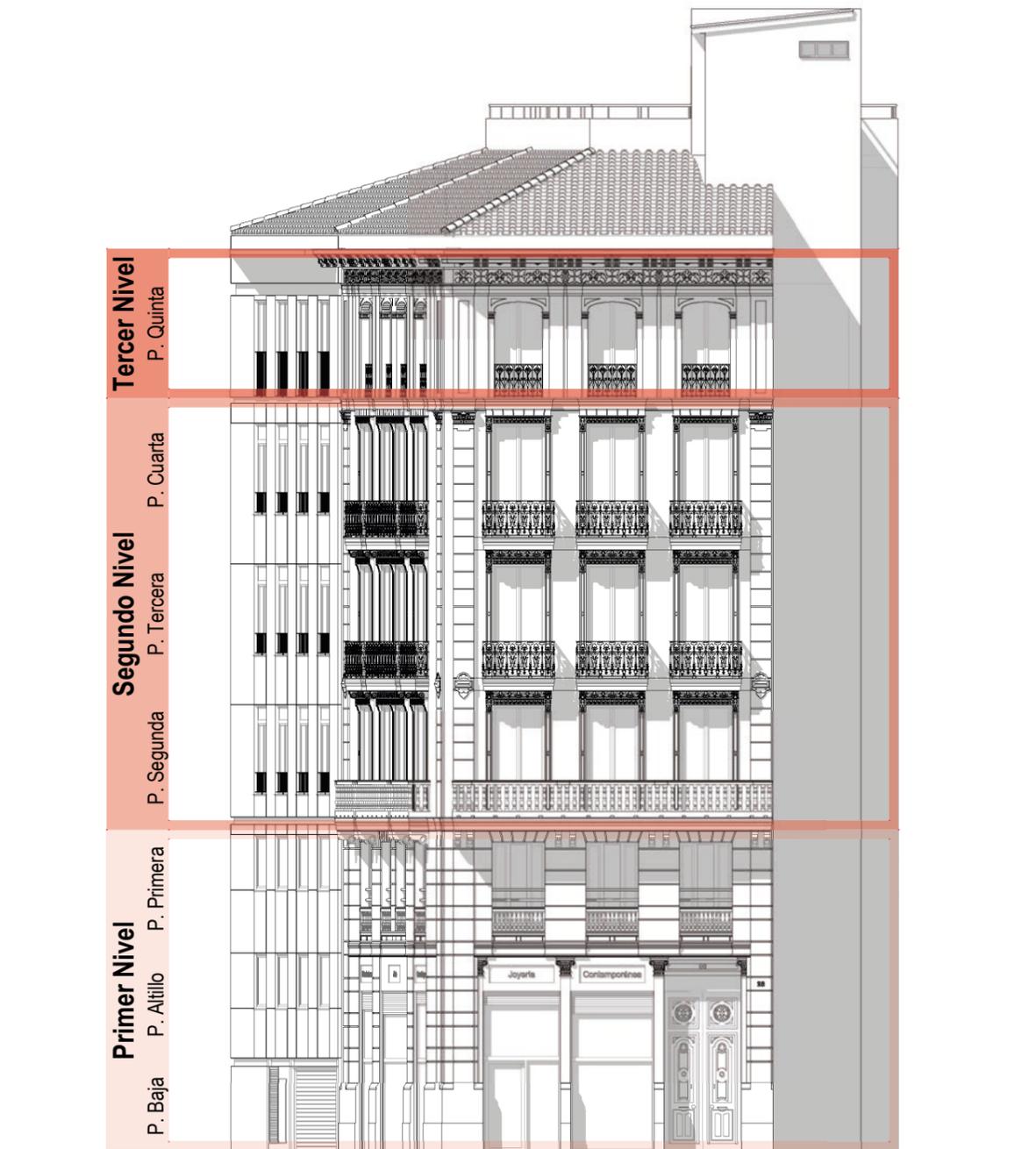


Imagen 207. Alzado compositivo. División fachada original en niveles de ornamentación.

3.1.1 Reportaje fotográfico del edificio.

EXTERIORES



Imagen 208. Fachada principal desde Calle de la Paz.



Imagen 209. Fachada principal desde Calle de la Paz.

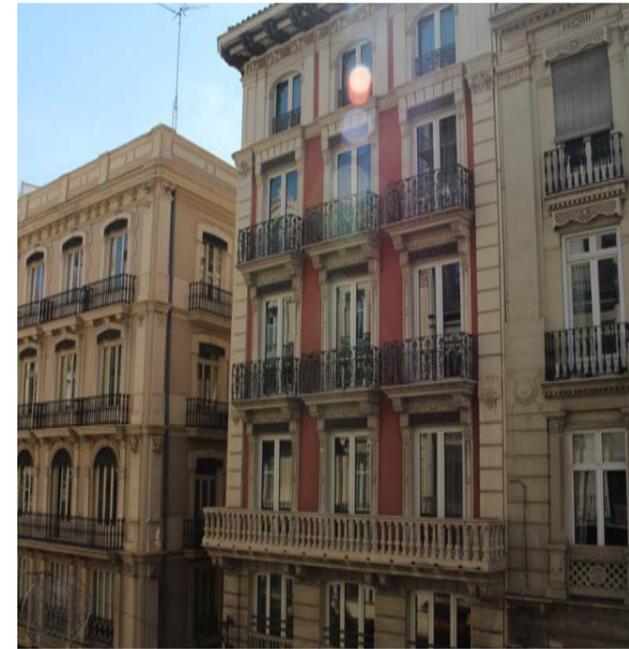


Imagen 210. Fachada principal desde edificio Nº 17



Imagen 211. Portón acceso edificio.



Imagen 212. Detalle ornamentación fachada principal.



Imagen 213. Detalle barandilla de hierro de balcones.



Imagen 214. Detalle balaustres balcón planta segunda.

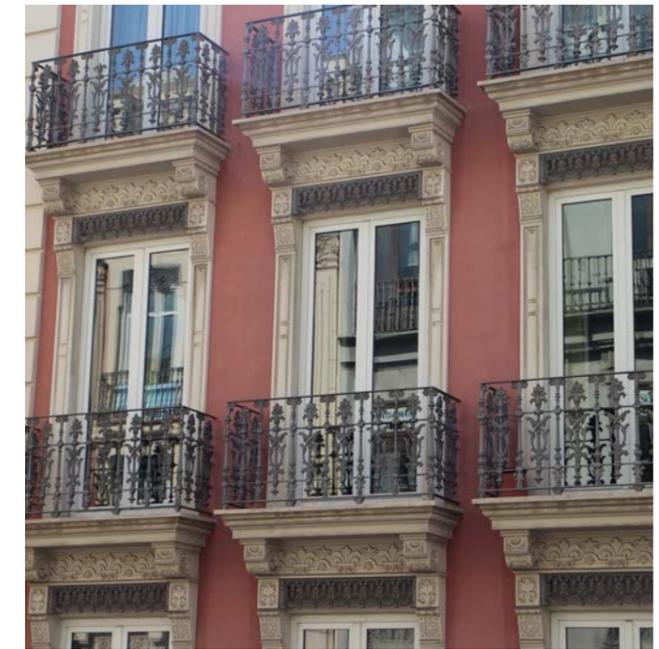


Imagen 215. Detalle balcones planta tercera.



Imagen 216. Detalle ornamentación bajo balcones.



Imagen 217. Detalle cornisa desde Calle de la Paz.



Imagen 218. Detalle cornisa.



Imagen 219. Detalle cornisa-balcones Calle San Juan de Ribera.



Imagen 220. Acceso aparcamiento Calle San Juan de Ribera



Imagen 221. Acceso aparcamiento Calle Cardenal payá.

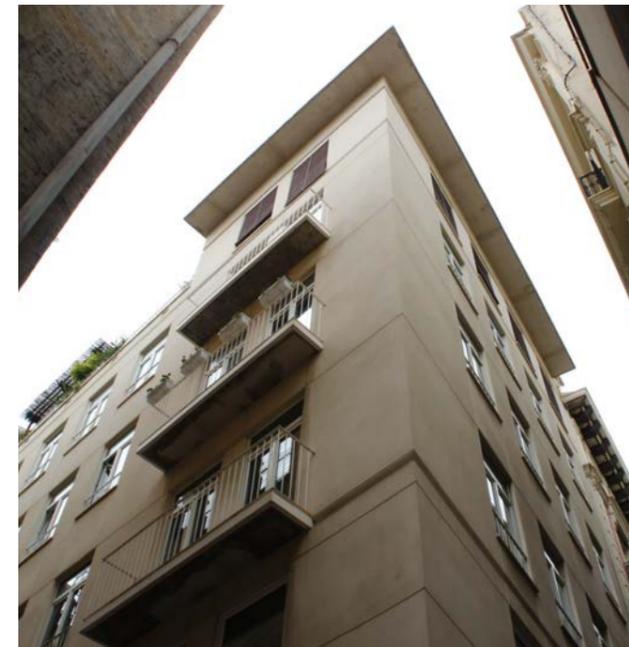


Imagen 222. Fachada reconstruida.



Imagen 223. Fachada reconstruida Calle Cardenal Payá.

INTERIORES

Escalera comunitaria



Imagen 224. Planta tercera. Puerta 8..



Imagen 225. Detalle barandilla.



Imagen 226. Detalle peldaño.

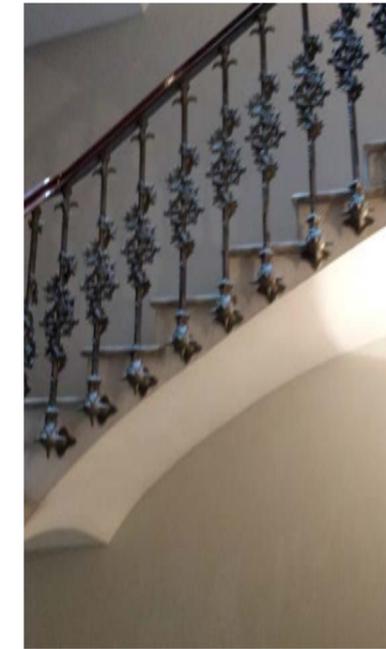


Imagen 227. Detalle bóveda escalera.

Oficinas Alcanzia Energia (Planta Altillo)



Imagen 228. Recepción oficinas.

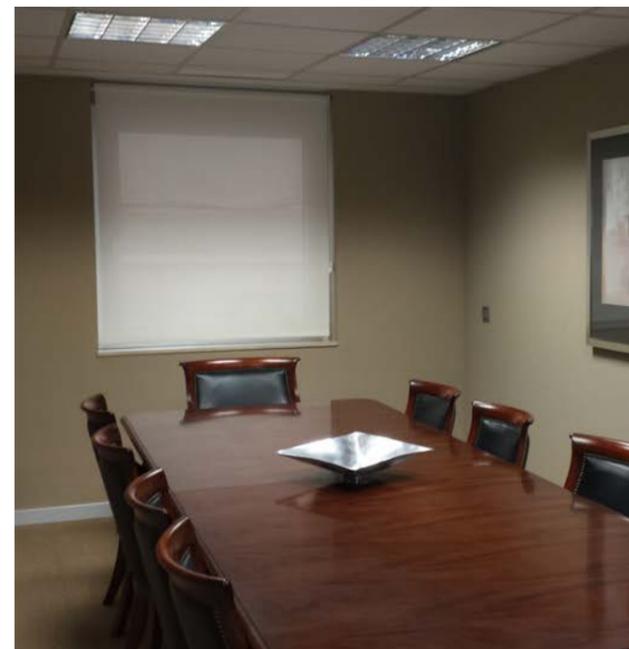


Imagen 229. Sala de reuniones.



Imagen 230. Despacho.



Imagen 231. Despachos.

Oficinas SH Hoteles (Planta Primera)

Imagen 232. Recepción oficinas..



Imagen 233. Sala de reuniones.



Imagen 234. Detalle encuentro tabique-pilar.



Imagen 235. Despacho.

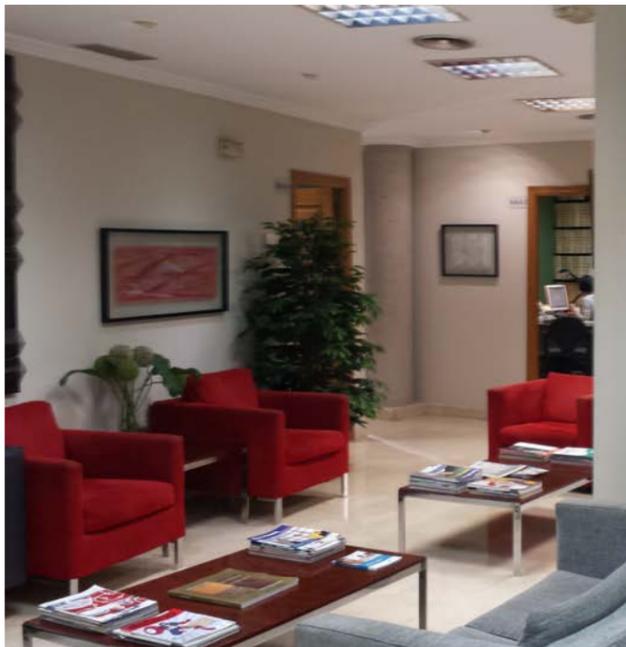
Oficinas Notaría Corbí & Piquer (Planta Segunda)

Imagen 236. Recepción-Sala de espera.

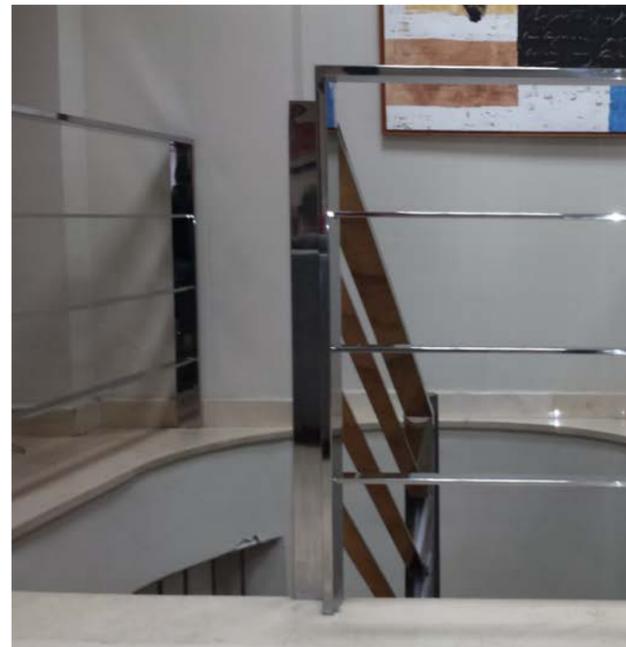


Imagen 237. Escalera interior sin uso.



Imagen 238. Tramo escalera planta inferior.

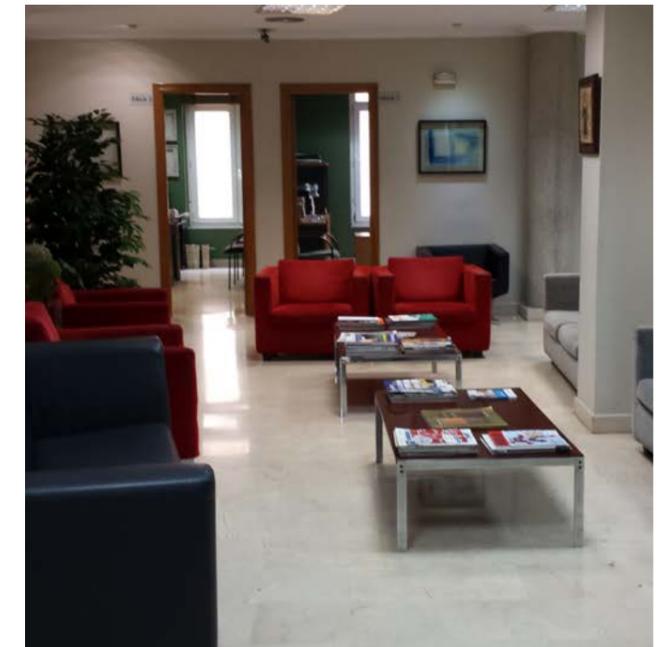


Imagen 239. Sala de espera.

3.2 Memoria constructiva del estado actual.

Ante la imposibilidad de poder acceder al edificio para su análisis constructivo y la inviabilidad de realizar catas en los elementos estructurales, nos vamos a guiar, para desarrollar este punto, por la información contenida en la memoria que se encuentra en los archivos de la constructora Gesfesa SL, encargada del proyecto de rehabilitación y reconstrucción, la cual no ha sufrido variaciones en las posteriores modificaciones del proyecto básico (Febrero 1998 y Julio 1998).

En ella se describen las características constructivas del edificio proyectado originalmente por Lucas García, existentes hasta el incendio producido en el año 1993, y por otro lado se detallan los elementos constructivos conservados y ejecutados en la nueva intervención.

Se explica en esta memoria del archivo que “las características constructivas del edificio son las típicas de la época de transición en la que el inmueble se ejecutó.” De forma general estas construcciones eran de tipo “mixtas donde empieza a utilizarse el acero en elementos estructurales (pilares y vigas) pero sin abandonar el uso de la madera (viguetas y vigas) y la fábrica maciza tradicional (fachadas y machones de carga interiores).”

Toda esta combinación de elementos daba lugar a entramados estructurales complejos con soluciones constructivas, en algunos aspectos, poco adecuados. Actualmente estas complejidades arquitectónicas no existen porque tras el incendio, la estructura del edificio quedó tan dañada que se tuvo que reconstruir con técnicas más contemporáneas como el hormigón armado.

A continuación se van a describir los elementos constructivos más importantes, diferenciando de cada uno de ellos la solución del proyecto original respecto del proyectado en la rehabilitación y reconstrucción, apoyándonos en algunos momentos en el libro “Tratado Práctico de Edificación” del arquitecto Frances Étienne Barberot, para poder interpretar posibles soluciones de algunos sistemas no contemplados en la memoria del proyecto.

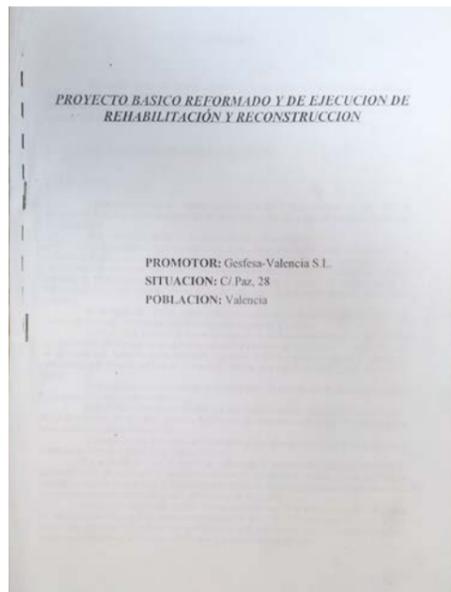


Imagen 240. Memoria de Proyecto Básico.

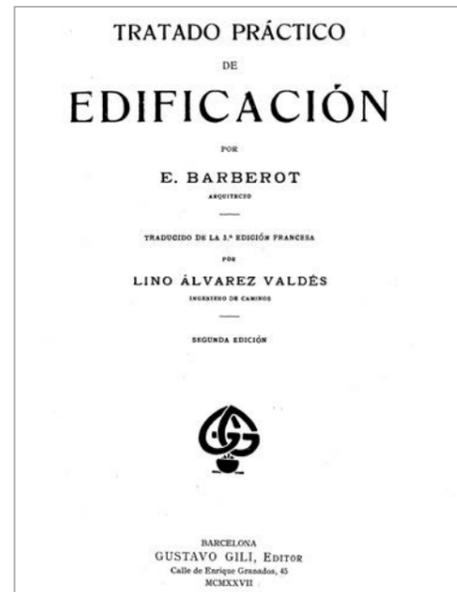


Imagen 241. Tratado Práctico de Edificación.

3.2.1 Cimentación

La cimentación del edificio, por lo que se deduce de la memoria de la intervención, está diferenciada en dos partes: la del proyecto original de Lucas García y la del proyecto de rehabilitación y reconstrucción.

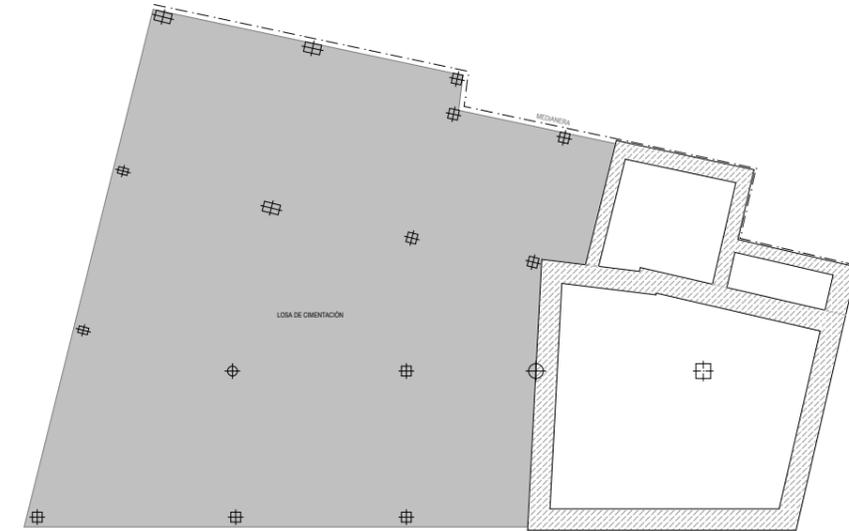


Imagen 242. Cimentación Reconstrucción (Izquierda). Cimentación Original (Derecha).

El tipo de cimentación de la parte delantera del edificio, recayente a la calle de la Paz, se mantiene como en proyecto original. Está ejecutada a base de zapatas corridas de mampostería en masa en su parte inferior y fábrica de ladrillo macizo en apoyos de muros de fachada y caja de escalera. Las zapatas corridas se ejecutaban de forma escalonada para darle estabilidad a las construcciones, éste era un factor importante porque permitía repartir el peso del edificio sobre una superficie mayor, disminuyendo la compresión vertical por unidad de superficie y permitiendo construir sobre terrenos poco resistentes.

El zampeado o base escalonada se determina en función del terreno y por el peso del edificio soportado, siendo preciso crear una transición gradual, sin crear puntos débiles, del ancho del zampeado al del muro.

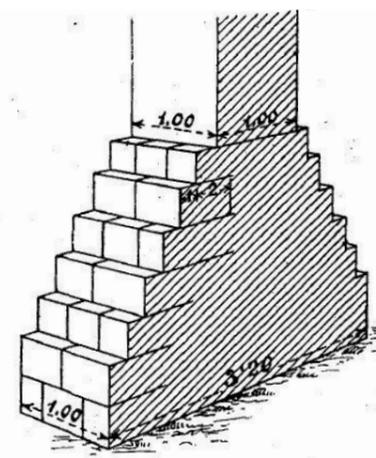


Imagen 243. Sustentación escalonada.

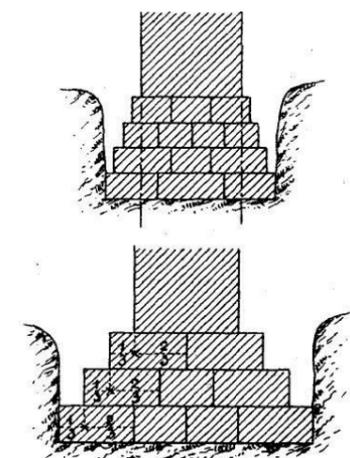


Imagen 244. Transición zampeado-muro.

Los pilares de fundición existentes se apoyaban sobre zapatas de dado cubico de 1 m de lado, de piedra, que a su vez eran soportados por una pila de ladrillo macizo, todo ello aislado. Hoy en día, solamente se mantienen dos de estos pilares en la fachada principal, los cuales se apoyan en el muro de sótano de fábrica de ladrillo macizo.

Por otro lado, la cimentación de la parte posterior del inmueble fue modificada en la reconstrucción, ejecutando una losa de hormigón armado de 70 cm de espesor, sobre una capa de arena lavada de río de unos 20 cm de espesor, que tiene la función de proteger los restos arqueológicos hallados bajo el edificio. A continuación se muestran los planos del armado de la losa de cimentación existentes en el archivo de la constructora.

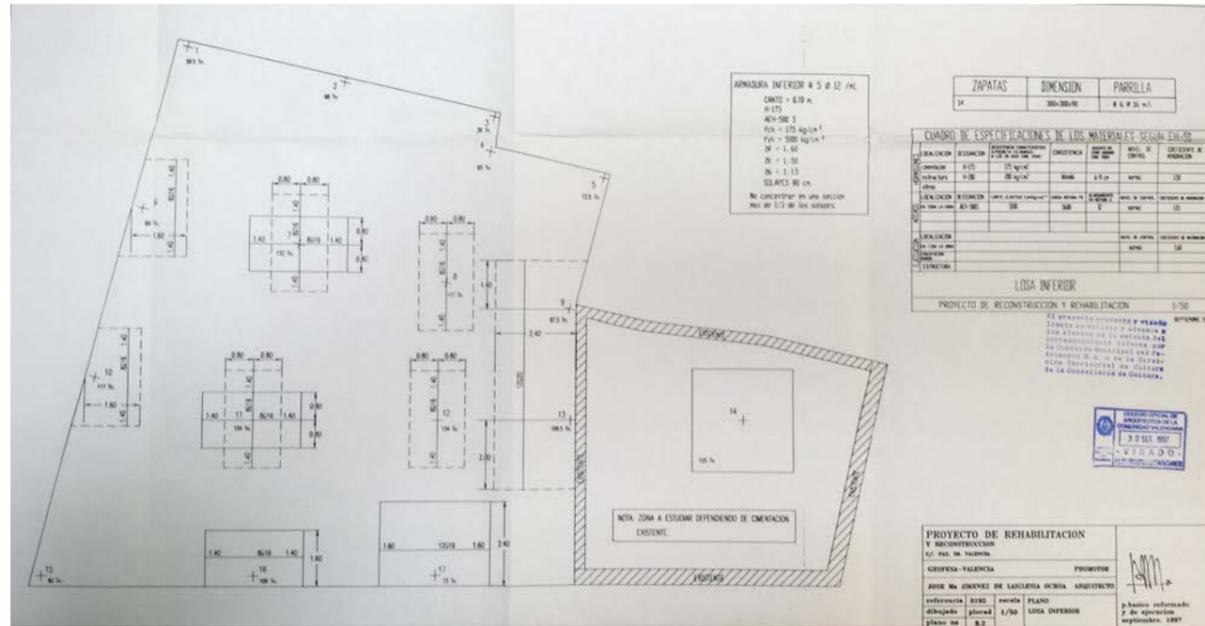


Imagen 245. Losa de cimentación. Armadura inferior 5 Ø 12 / ml

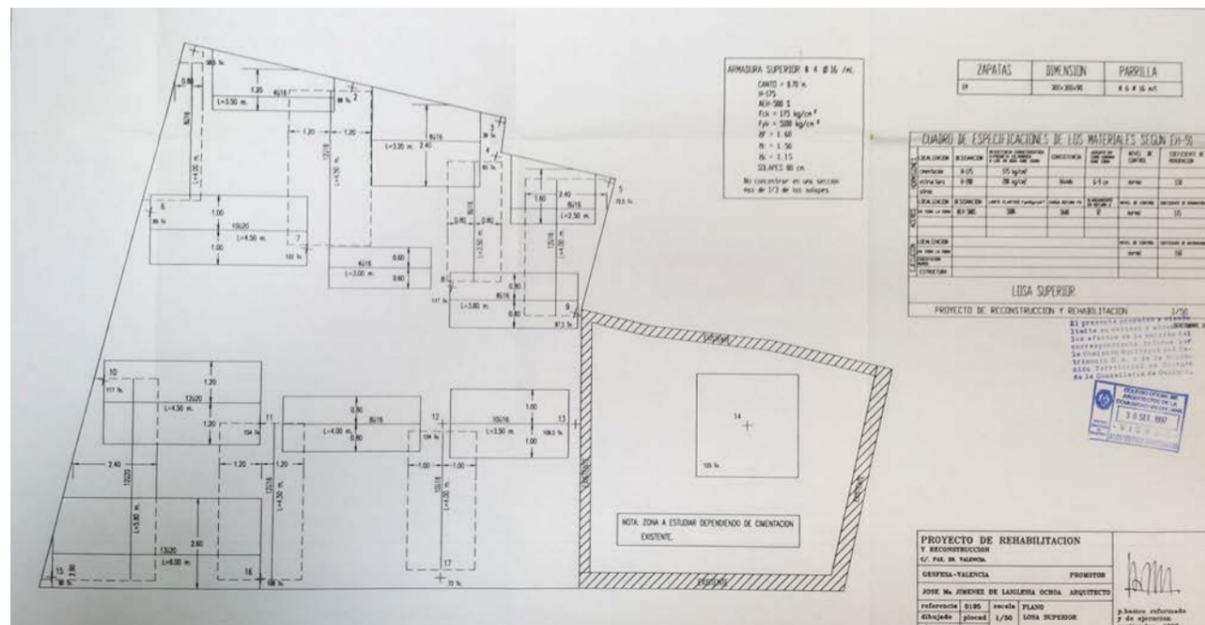


Imagen 246. Losa de cimentación. Armadura superior 4 Ø 16 / ml

3.2.2 Estructura

El sistema estructural realizado en el proyecto original se componía de una serie de pórticos de dos vanos con apoyos centrales sobre pilares interiores y apoyos extremos en fábrica de fachada y medianera.

Los pilares intermedios eran cajones de hierro fundido en plantas baja y primera con una sección de 20x20 cm, en el resto de plantas los soportes verticales eran de ladrillo macizo y secciones variables según los casos, en torno a los 40x60 cm. La transición entre el acero y la fábrica maciza se realizó mediante capiteles acartelados en los extremos de los primeros.

El frente principal recayente a la calle de la Paz presenta pilares de fundición sustituyendo a los machones de ladrillo en algunos puntos en planta baja y attillo.

Formaban parte de la estructura el cerramiento exterior de fachada y la caja de escalera, ambas de fábrica maciza, reforzando ésta última, en las esquinas del desembarco, con contrafuertes, que al mismo tiempo sirven de apoyo a los respectivos pórticos.

En cuanto a los forjados existían dos tipologías. En planta baja y primera se componían de vigas de acero en celosía, viguetas y embrochados de madera que se apoyaban en el ala inferior de las vigas. En el resto de plantas eran con vigas de acero en celosía combinadas con las de madera según pórticos, viguetas y embrochados de madera.

El entrevigado de estos forjados se realizaba mediante revoltón de rasilla o doble rosca tomada con yeso, con rellenos de senos con cascote y arena. En la cubierta el entrevigado era mediante revoltón por encabironado y tablero de rasilla.

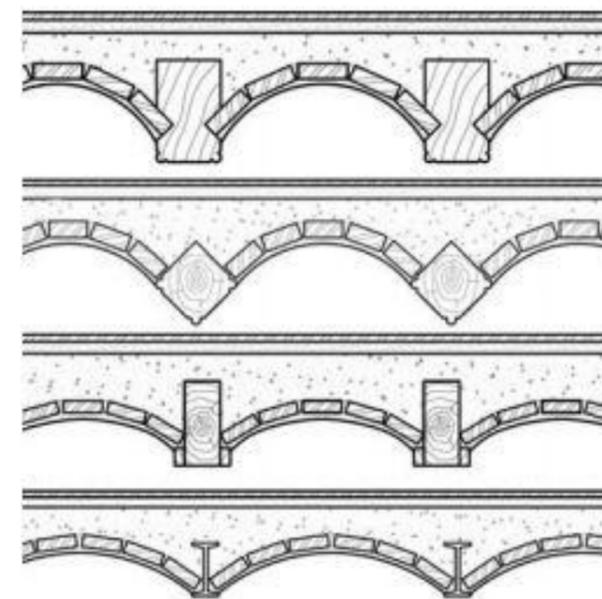


Imagen 247. Tipos de vigas en forjados de revoltón de rasilla.

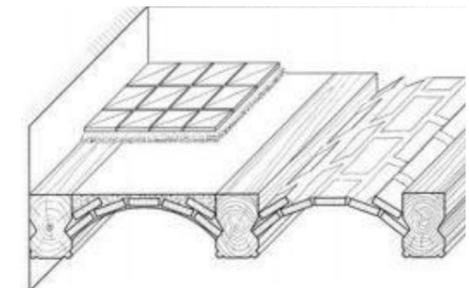


Imagen 248. Vista forjado típico de revoltónes.

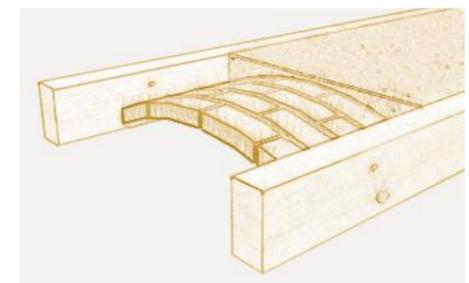


Imagen 249. Perspectiva revoltón de rasilla.

Actualmente solo se conserva el cerramiento exterior de fachada del proyecto original y dos puntos de apoyo en fachada principal de hierro fundido, porque tras el incendio ocurrido en el edificio esta estructura quedó gravemente dañada, sobretodo la parte posterior recayente a la calle Cardenal Payá.

Debido a este hecho, se decidió reconstruirla mediante una estructura de hormigón armado, manteniendo los apoyos en fábrica de fachada del proyecto original y de caja de escalera, que continúan formando parte del sistema estructural.

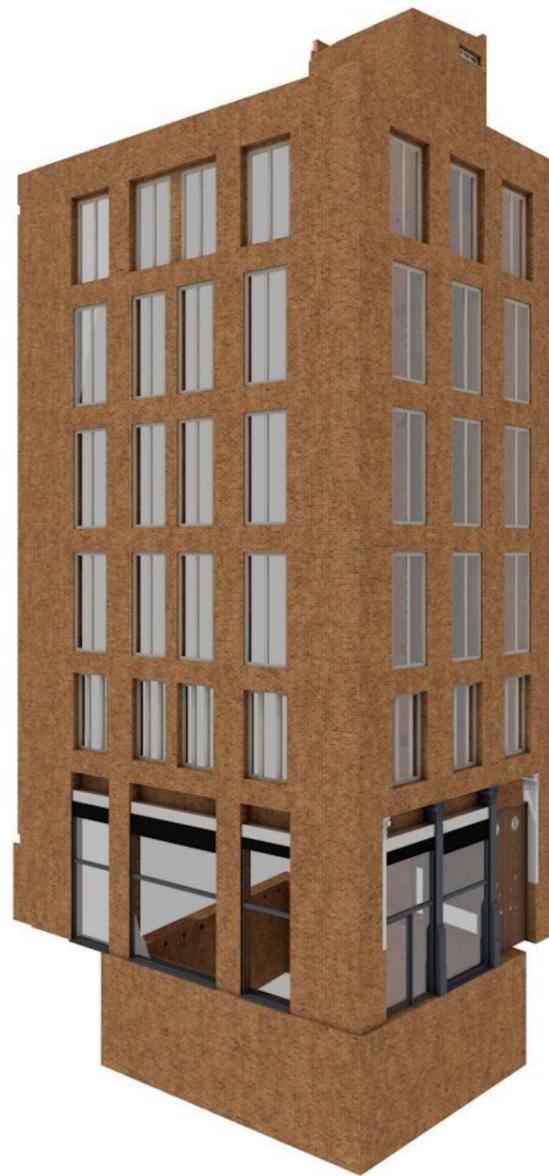


Imagen 250. Vista Noreste. Cerramiento fachada original.



Imagen 251. Vista Noreste. Estructura proyecto reconstrucción.



Imagen 252. Vista Sureste. Cerramiento fachada original.



Imagen 253. Vista Sureste. Estructura proyecto reconstrucción.

Esta decisión queda especificada en la memoria del proyecto indicando que la estructura “se realizará fundamentalmente mediante estructura porticada con pilares y vigas de hormigón armado fck=175 kg/cm²”. Por otro lado también se adjuntan planos de estructura de lo que fue el primer proyecto básico de la intervención, que aun no ajustándose a la distribución final de las plantas, fue de gran utilidad para determinar una hipótesis de la estructura ajustada al proyecto ejecutado, que veremos más adelante en la planimetría del estado actual.

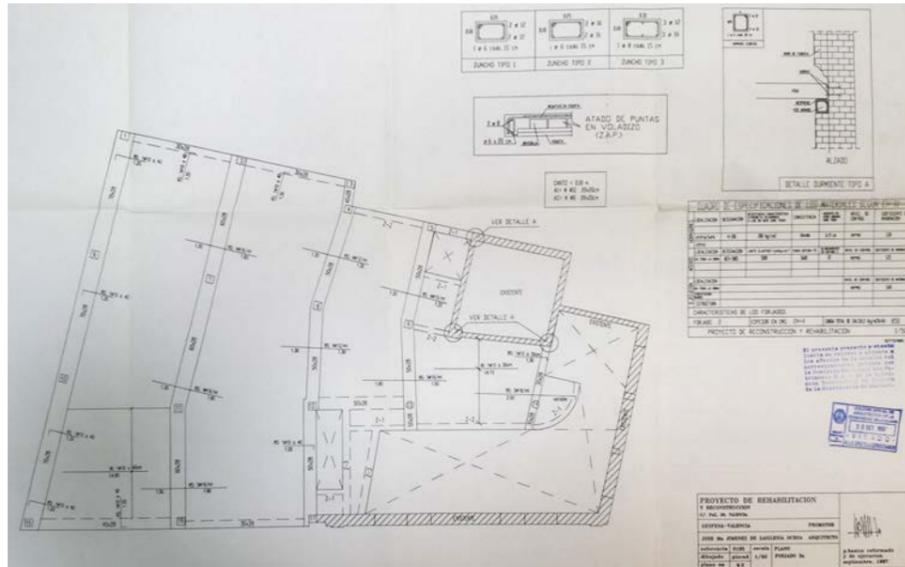


Imagen 254. Proyecto inicial intervención. Plano estructura forjado 2.

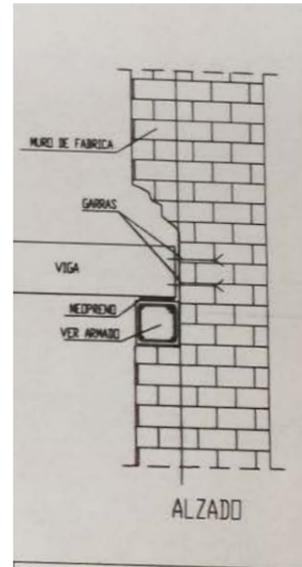


Imagen 255. Detalle durmiente.



Imagen 257-258-259. Vista general pilares de fundición fachada y detalles.

Finalmente, los actuales forjados están compuestos por viguetas semirresistentes de hormigón pretensado y bovedillas, se desconoce si son de hormigón o cerámicas, formando un conjunto de espesor aproximado de 30 cm. El intereje entre viguetas se ha considerado de 0,75 metros.

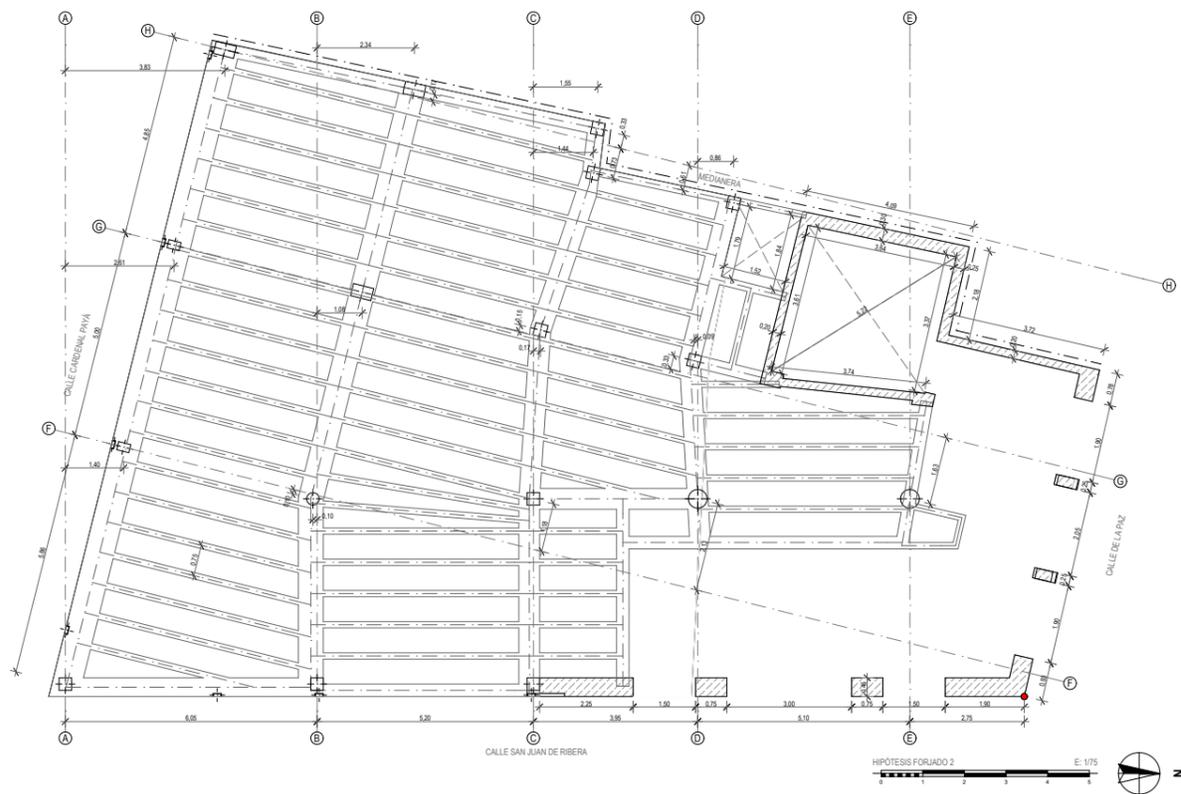


Imagen 256. Modelo BIM Archicad. Plano estructura forjado 2.

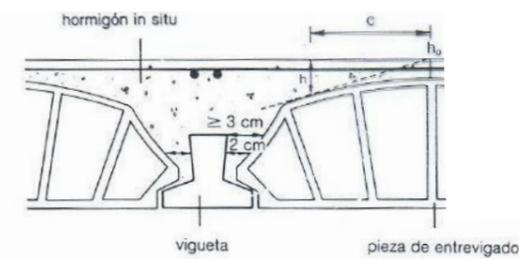


Imagen 260. Detalle sección forjado tipo.

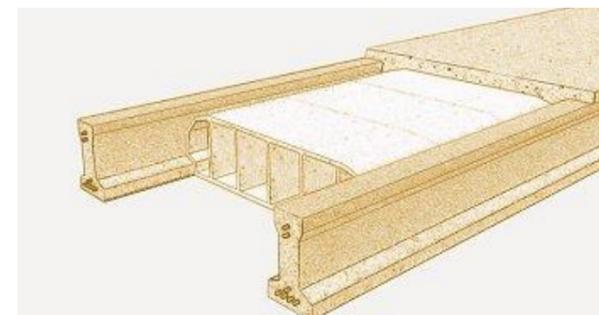


Imagen 261. Perspectiva forjado tipo con bovedilla cerámica.

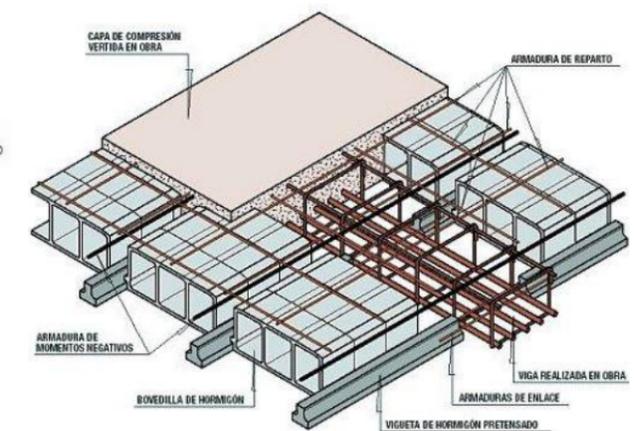


Imagen 262. Perspectiva conjunto forjado unidireccional de viguetas pretensadas semirresistentes y bovedillas de hormigón

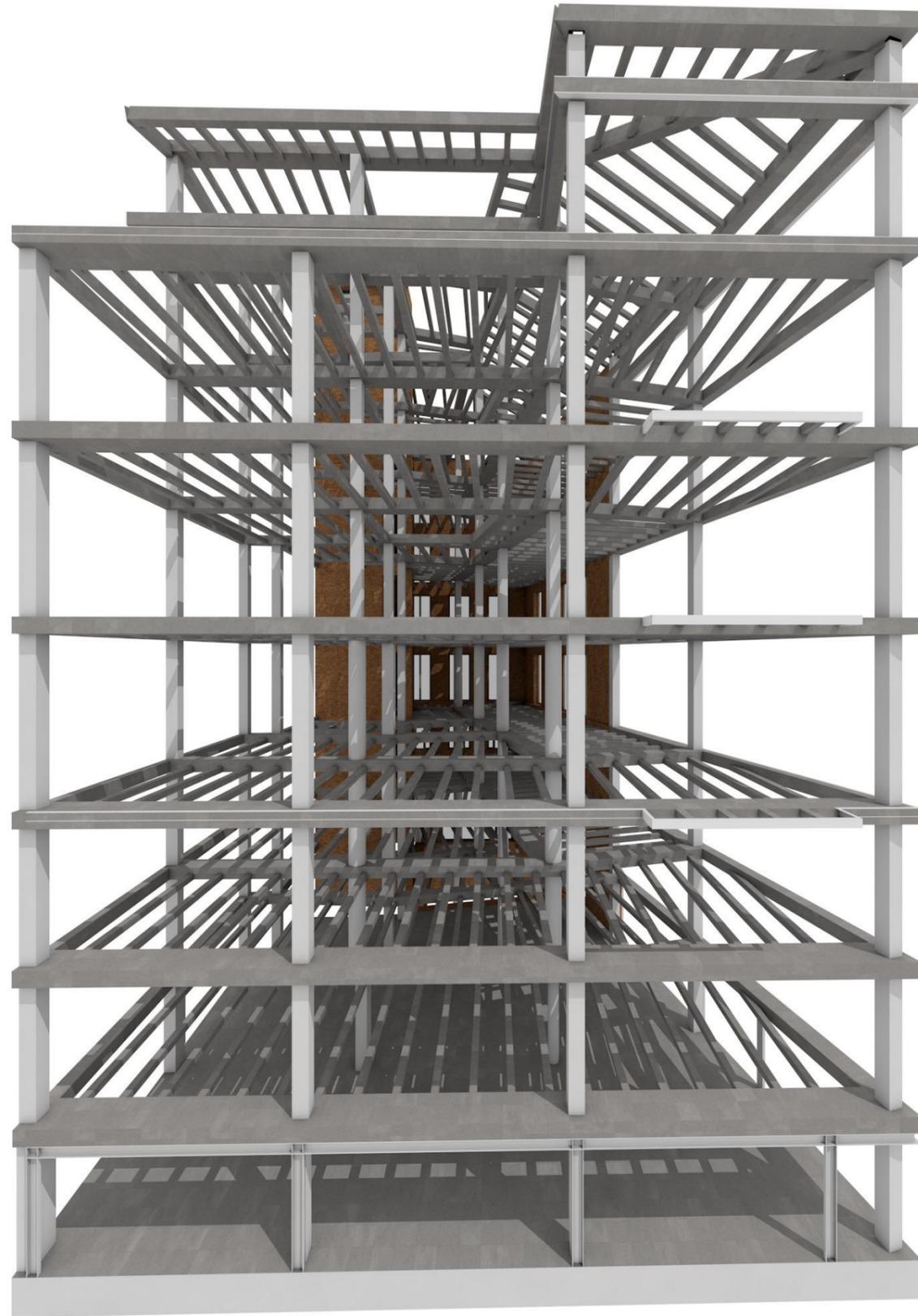


Imagen 263. Modelo BIM Archicad. Vista general estructura.

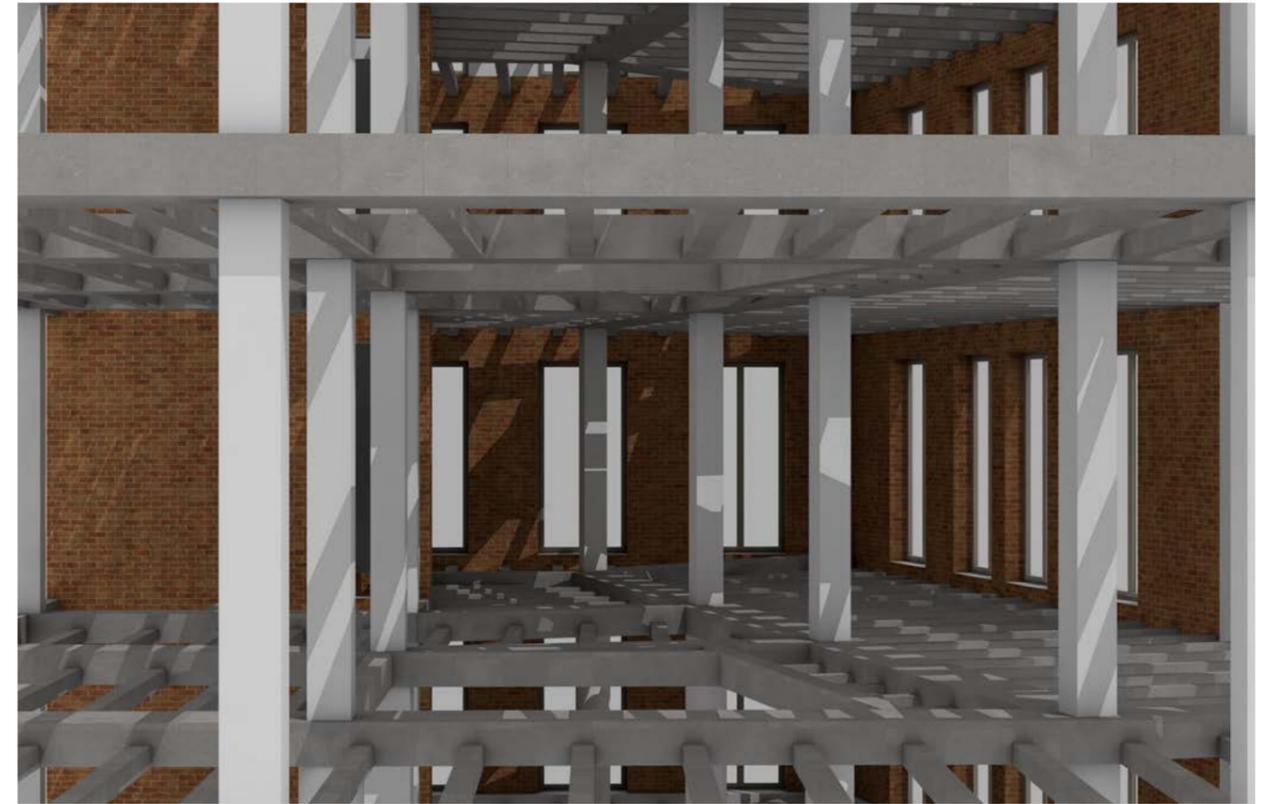


Imagen 264. Modelo BIM Archicad. Vista estructura desde patio de luces.

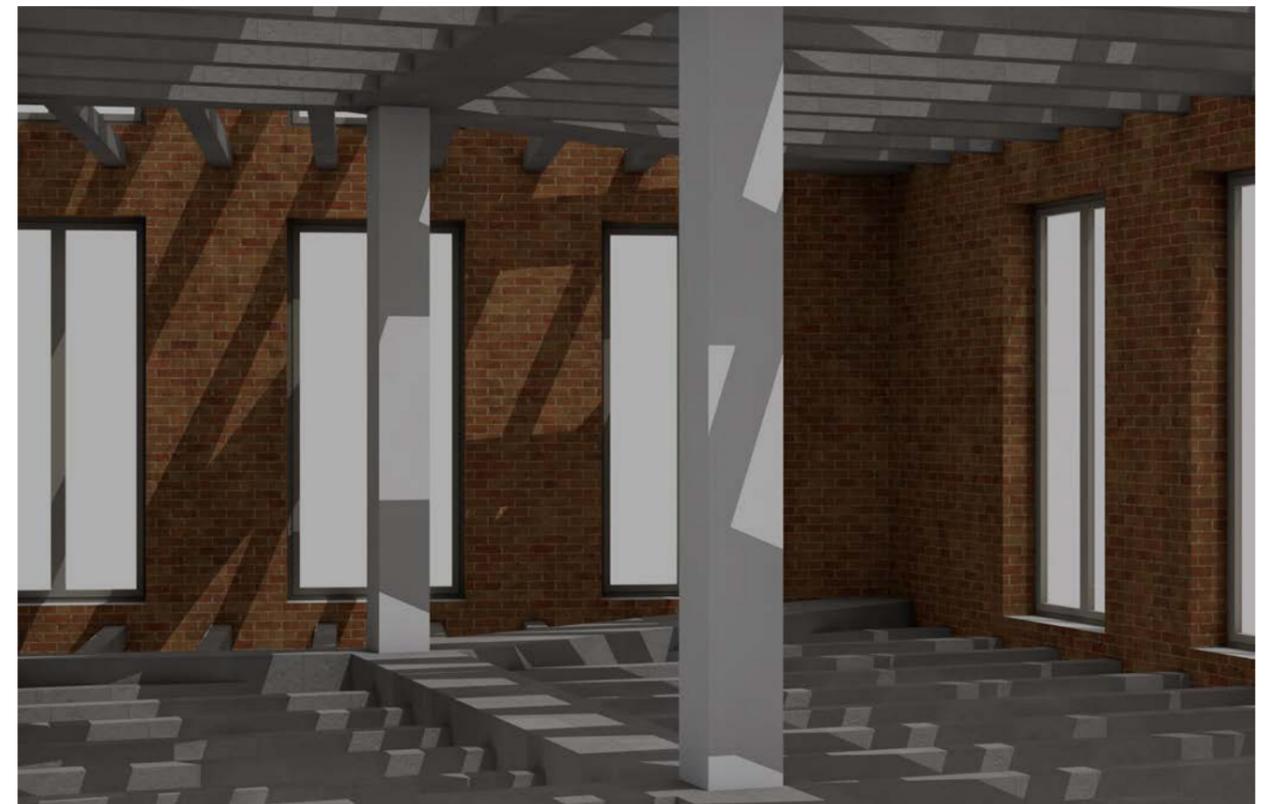


Imagen 265. Modelo BIM Archicad. Encuentro estructura con muro estructural de fachada.

3.2.3 Red de saneamiento

Se desconoce la red de saneamiento instalada en el edificio original porque después de la reconstrucción ejecutada tras el incendio, es de suponer que se realizó otro sistema de evacuación diferente al existente hasta ese momento. Según el libro "Tratado Practico de Edificación", del arquitecto francés Étienne Barberot, las canalizaciones de la red de saneamiento en la época de su construcción se constituían, generalmente, con conductos de "fundición, para los tubos exteriores de bajada de aguas pluviales" y también de aguas fecales (generalmente simplificadas en una misma bajante); de "plomo, para todo lo que constituya la canalización interior"; y de "gres vidriado, para toda parte enterrada o colocada en zanja o enterrada".

Actualmente no podemos certificar el tipo de instalación de saneamiento del que dispone el edificio puesto que no se ha podido acceder a las zonas comunes necesarias para su verificación, como pueden ser la cubierta y el patio de luces. Únicamente podemos comprobar visualmente el estado de la recogida de aguas pluviales de las cubiertas inclinadas recayentes a las Calles de la Paz y San Juan de Ribera que se evacuan por exterior de fachada a través de tuberías de hierro fundido.

En la planimetría aportada por la constructora existe un esquema en planta de la situación de bajantes y arquetas del sistema de evacuación. Este plano nos permite tener una referencia aproximada porque, posteriormente, se realizaron modificaciones en la distribución de oficinas y viviendas que pudieron variar la posición de los distintos elementos del sistema. Por otro lado, según la memoria de la que disponemos, todo el sistema "está constituido por conductos de PVC, incluyendo la red principal de evacuación existente, ejecutado sobre lecho de hormigón y pendientes no inferiores al 1,5%, con las oportunas arquetas de registro de ladrillo macizo, enlucido en el interior con mortero de cemento y cerradas con tapas de hormigón."

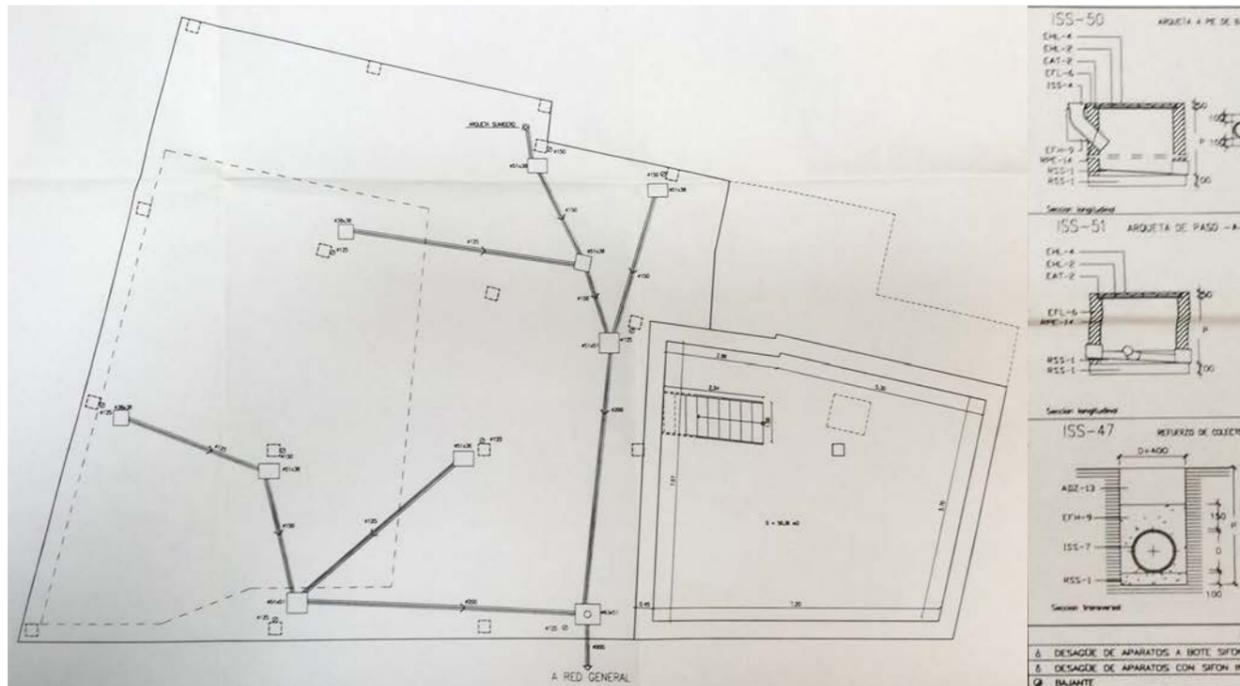


Imagen 266. Proyecto Básico 1997. Plano saneamiento planta sótano.

Con toda esta información podemos deducir que la solución adoptada para la red de saneamiento del edificio está formada por un sistema mixto de recogida de aguas pluviales y fecales con colectores enterrados. La red de saneamiento quedara conectada finalmente a la red unitaria de alcantarillado público de Valencia, a través del tramo de la calle San Juan de Ribera en dirección a la calle de la Paz, según plano del ayuntamiento de Valencia.



Imagen 267. Bajante pluvial de fundición.

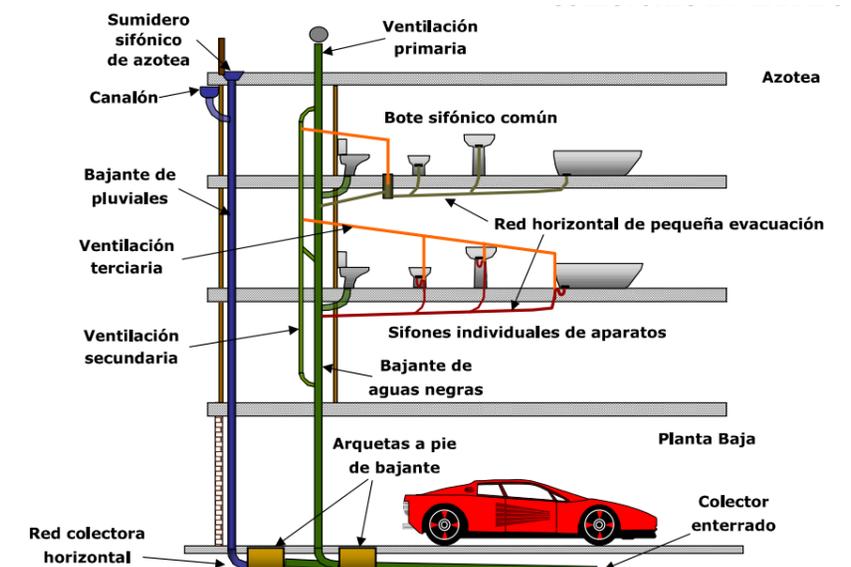


Imagen 268. Esquema sistema mixto de saneamiento con colectores enterrados.

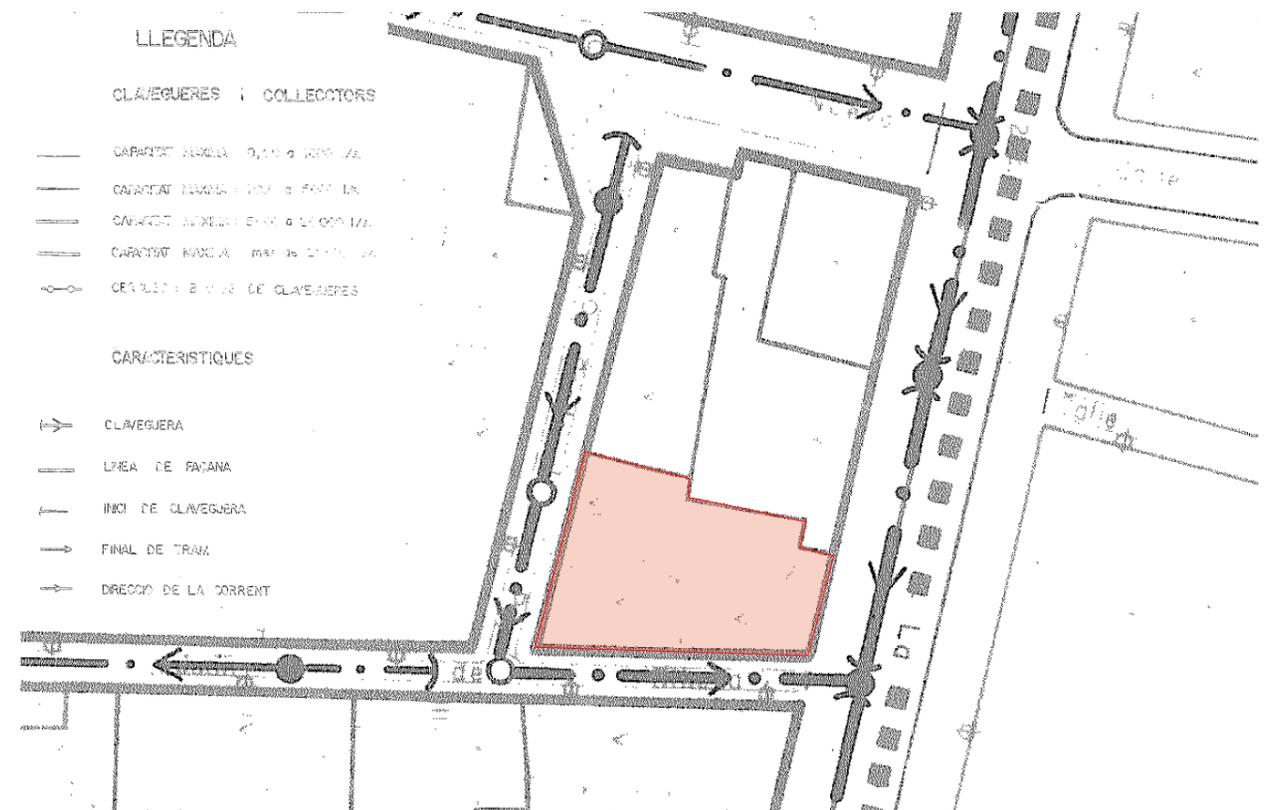


Imagen 269. PEPRU Universitat San-Francesc. Plano O-8 Red de Alcantarillado. Zoom edificio objeto de estudio.

3.2.4 Cerramientos

Con respecto a los cerramientos exteriores debemos orientarnos por lo descrito en la memoria del proyecto indicada al comienzo de este apartado, entendiendo que la constructora pudo realizar las catas convenientes en los muros para su estudio. Toda esta información se complementará con la información referente a muros del "Tratado Práctico de Edificación".

Previamente es necesario indicar que sobre los muros de contención del sótano no se especifica el tipo de material del que se compone ni su espesor. Basándonos en las características constructivas de la época, se plantea la hipótesis del arquitecto Étienne Barberot la cual dice que estos muros "suelen ser de mampostería de piedra dura y tienen 65 cm de espesor en los muros de fachada o muros medianeros".

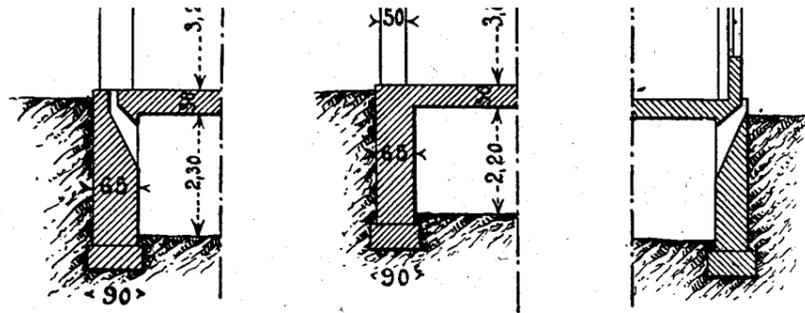


Imagen 270. Arranque muros de fachada desde sótano.

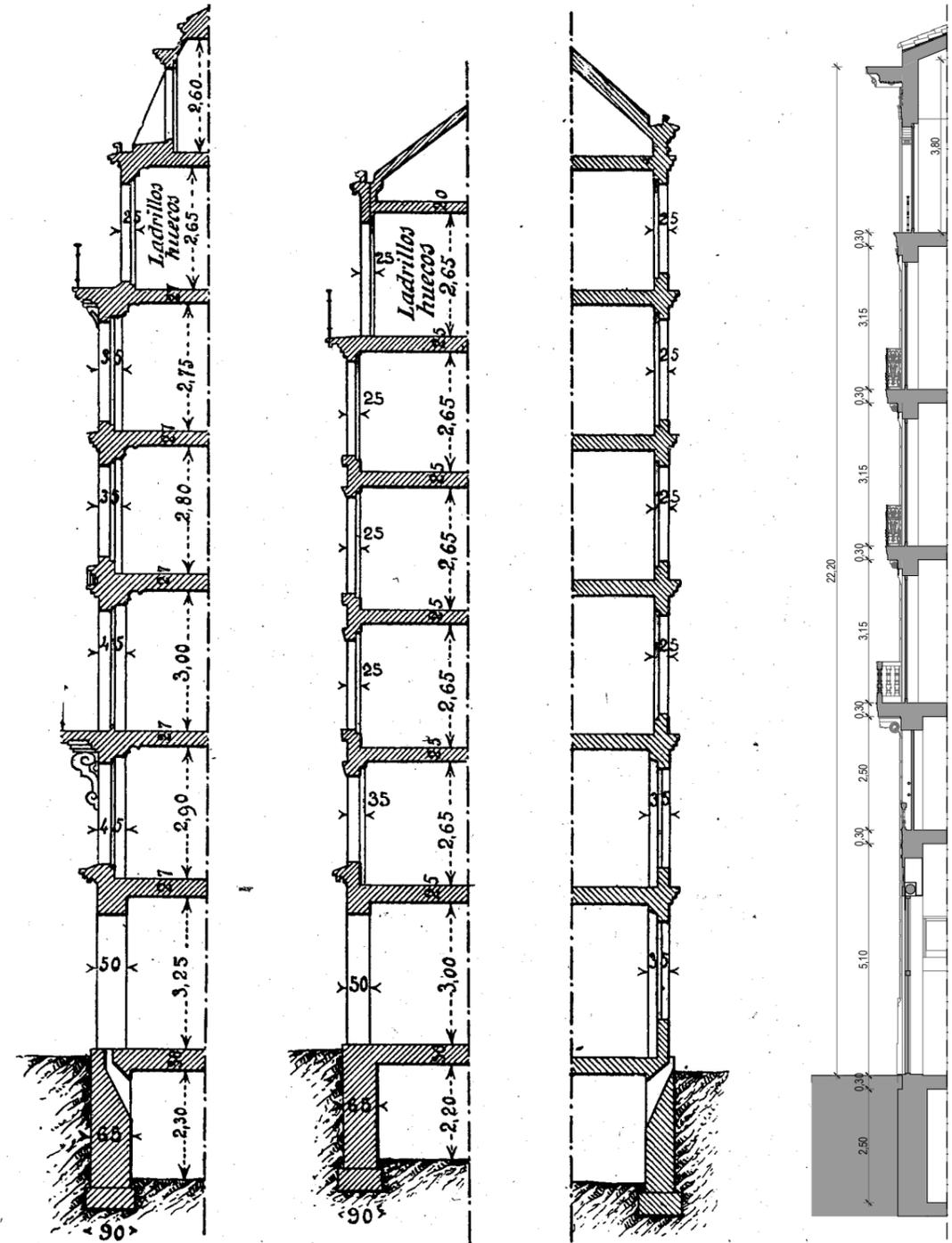
En cuanto al cerramiento exterior de fachada, con función estructural, era y sigue siendo en su totalidad de fábrica de ladrillo macizo recibido con mortero bastardo enfoscado en sus dos caras y pintado con pintura pétreo en su cara expuesta, formando así un muro de aproximadamente 45 cm de espesor. Es posible que los muros de sótano mencionados anteriormente fuesen también de ladrillo macizo con el espesor de 65 cm, formando así una pequeña banqueta de 10 cm a cada lado.

La caja de escalera, que cumple también una función estructural, posee la misma tipología que la fachada disminuyendo su espesor entre los 20-30 cm (según planos del AMUV y Gesfesa).

Ambos muros, al ser realizados con fábrica de ladrillo macizo, van disminuyendo su espesor a medida que se aumenta la altura para aligerar las cargas transmitidas verticalmente. Así (siempre según planos consultados) el muro de planta baja tiene un espesor de 45 cm, y a partir del de planta segunda se reduce hasta los 35 cm.

Los patios de luces, que generalmente no se sometían a ninguna reglamentación, estaban resueltos a panderete del 5 macizo, tomado con mortero bastardo, enfoscado en su cara expuesta y enlucido por el interior.

En el proyecto de reforma se conservó la fachada original de Lucas García con la misma tipología y se reconstruyó la parte posterior con cerramiento de una hoja exterior de ladrillo hueco de 9 cm, enfoscado en su cara exterior e interior, cámara de aire con aislamiento térmico de placas de poliestireno expandido de 6 cm de espesor, y hoja interior de ladrillo hueco del 7. Las características del cerramiento del patio de luces son las mismas que las de la nueva fachada formando un espesor de 25 cm.



Figs. 42, 43 y 44. —Muros de fachada.

Imagen 271-272. Tipos muros de fachada. Sección muro edificio virtual estado actual.

Respecto a los cerramientos interiores existen contradicciones entre lo que se detalla en la memoria y lo que se representa en los planos de los archivos. En la memoria del proyecto se indica que estas particiones se realizan mediante tabiques ladrillo hueco del 7 a panderete. Sin embargo, en los planos de distribución se representan tabiques de 10 y 12 cm de espesor sin justificación alguna. Por lo que en la representación de la planimetría de estado actual del edificio se tomarán los datos de los planos del proyecto de rehabilitación.

3.2.5 Cubiertas. Azoteas y lucernarios.

En el edificio objeto de estudio existen dos tipos de cubierta: una inclinada a tres aguas y otra plana transitable. Además cuenta con un lucernario en la caja de escalera comunitaria.

Originalmente, según se explica en la memoria de reconstrucción y rehabilitación, la primera de las cubiertas era transitable, estaba ejecutada con tablero de rasilla de doble rosca y a matajuntas, tomado con mortero bastardo, y acabada con tela asfáltica sobre pavimento original de barro cocido e impermeabilización con rasilla de aspe. La otra tipología era una cubierta inclinada de teja árabe colocada sobre tablero de rasilla.

El estado actual de las cubiertas no se ha podido comprobar porque, como se ha explicado en otros apartados de esta memoria, no ha sido posible acceder a las zonas comunes del edificio. En la documentación escrita facilitada por la constructora se describe la cubierta como la composición de “tres faldones de teja recayentes a cada una de las fachadas [...], siendo el resto de la terraza plana visitable. Sobre ésta se levantan los casetones de maquinaria de ascensor y caja de escalera con su correspondiente montera de vidrio armado [...]”.

Por otro lado, el único indicio de la tipología de estas cubiertas lo encontramos en la memoria del proyecto básico, en el apartado de aislamientos, en donde se indica que las cubiertas serán aisladas “con bovedillas de poliestireno expandido en las inclinadas, y con placas del mismo material de 6 cm de espesor sobre el forjado en las planas”. Con este dato podemos dar una hipotética solución a la forma en la que se han ejecutado las diferentes cubiertas y su tipología.

Cubierta plana. Azotea convencional transitable de una hoja. Acabado pavimento cerámico fijo.

- Soporte resistente forjado unidireccional de viguetas semirresistentes.
- Barrera de vapor.
- Aislamiento poliestireno expandido.
- Formación de pendientes hormigón aligerado o celular.
- Capa de regularización mortero 1:6.
- Impermeabilizante.
- Capa de protección mortero 1:6.
- Mortero de agarre 1:6.
- Acabado pavimento cerámico fijo sin junta. Baldosín catalán o rasilla de aspe.

Cubierta inclinada. Tejado de una hoja. Acabado teja árabe.

- Soporte resistente forjado unidireccional de viguetas semirresistentes y bovedillas de poliestireno expandido.
- Capa de regularización mortero 1:6.
- Capa impermeabilización (Solo necesaria en cubierta recayente a Calle de la Paz de Pte. <32%)
- Pellada mortero 1:8 fijación teja (todas las tejas canal y la cobijas cada 5 hiladas verticales).
- Acabado teja cerámica curva

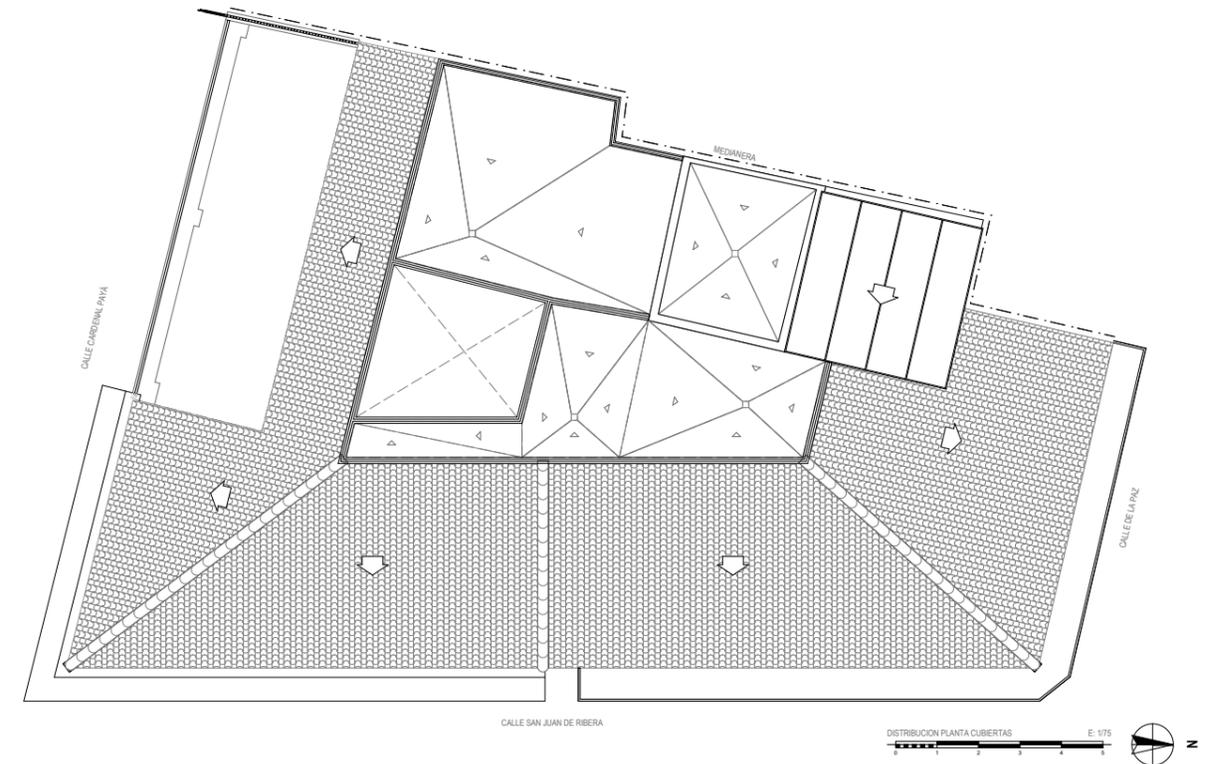


Imagen 273. Planta de cubiertas estado actual vectorial.

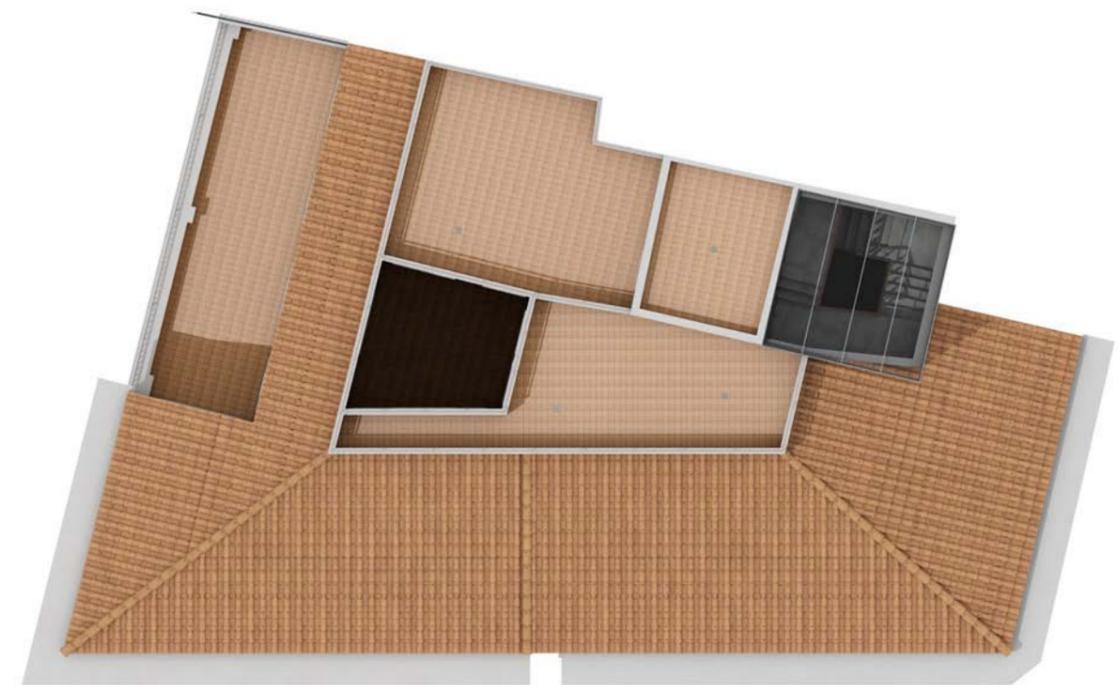


Imagen 274. Planta de cubiertas estado actual materiales.

3.2.6 Comunicación vertical

La comunicación vertical del edificio se desarrolla a través de un núcleo principal comunitario y por elementos secundarios privados en bajo comercial, oficinas y viviendas.

El núcleo principal es el formado por la caja de escalera, con función estructural, en el que se desarrolla la escalera comunitaria desde planta baja hasta cubierta. La construcción de dicha escalera está realizada mediante fábrica con bóveda tabicada o catalana, solución típica de la época de construcción del edificio y que fue rehabilitada tras el incendio sufrido por el edificio. Los encuentros de los distintos tramos de escalera se ejecutan a montacaballo, repartiendo así las cargas al muro con función estructural de la caja de escalera.

Las dimensiones de la huella y la contrahuella o tabica no son constantes en todos los tramos de la escalera debido al tipo de ejecución de la misma. En la representación BIM del estado actual se han regularizado con una dimensión de huella de 28 cm y de 18 cm de contrahuella. Tanto los peldaños como los descansillos de cada tramo están revestidos con mármol blanco macael, incluyendo los rodapiés del mismo material.

Adosado a este núcleo de escalera, por su lado Sur, existe un ascensor que comunica la planta baja con la planta quinta del edificio. A dicho elemento se accede a través de un pequeño vestíbulo que a su vez sirve de pequeño distribuidor de viviendas y oficinas.

- Núcleo principal. Escalera comunitaria.
- Ascensor adosado con vestíbulo.

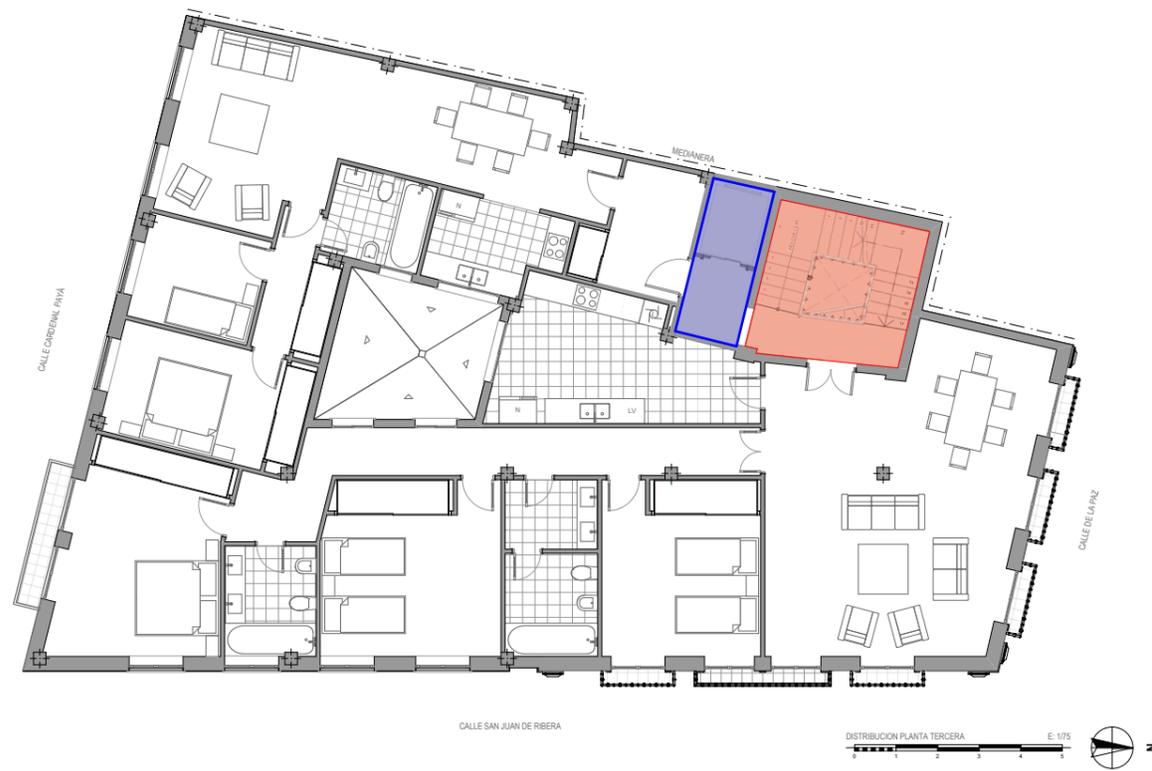


Imagen 275. Comunicaciones verticales comunitarias.

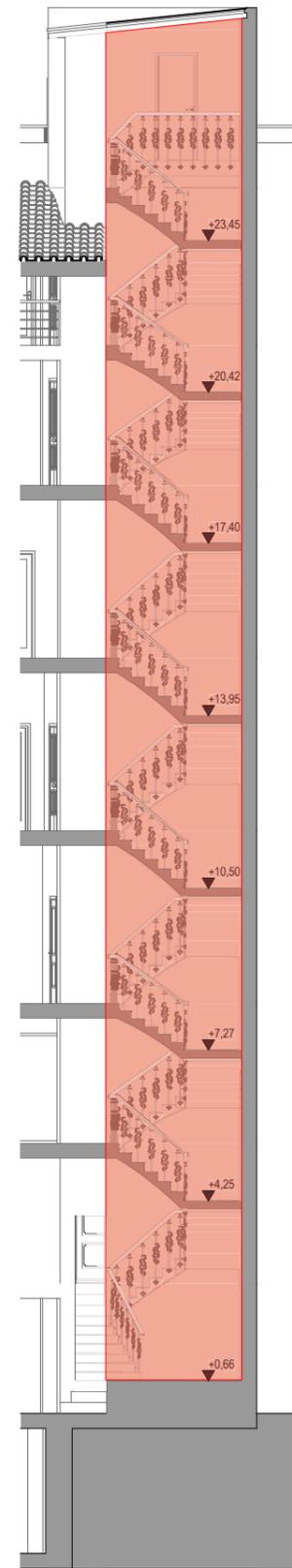


Imagen 280. Sección escalera comunitaria.

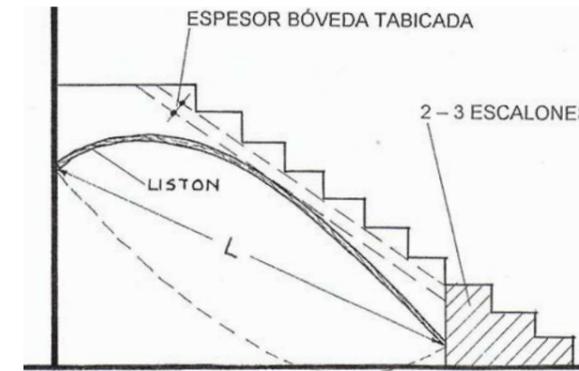


Imagen 276. Ejecución escalera con bóveda tabicada.



Imagen 277. Estado actual bóveda tabicada.

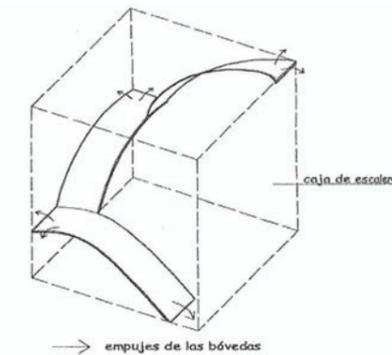


Imagen 278. Encuentro de bóvedas a montacaballo.



Imagen 279. Revestimiento Mármol Blanco Macael.

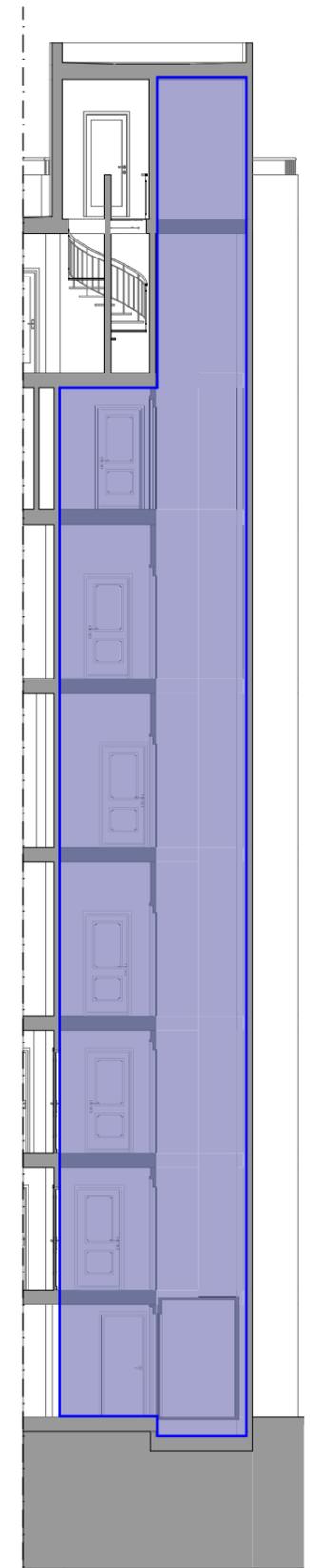


Imagen 281. Sección ascensor-vestíbulo.

Los elementos secundarios privativos están compuestos por 5 escaleras que conectan los distintos niveles de pisos y usos. En primer lugar encontramos una de ellas en local comercial, uniendo las plantas sótano, baja y altillo. En segundo término, existe otra escalera que comunica tres niveles de oficinas situadas en planta altillo, primera y segunda. Actualmente dicha comunicación vertical esta inhabilitada porque se trata de distintas empresas no relacionadas entre sí. Finalmente, se ubican tres escaleras privadas en la vivienda dúplex, dos de ellas comunican las plantas quinta y sexta, y la tercera en forma de escalera de caracol da acceso, desde sexta planta, a la terraza privativa situada en la cubierta del edificio.

Escalera Bajo Comercial. Escalera Oficinas. Inhabilitada. Escaleras Vivienda Dúplex.



Imagen 282. Sección comunicaciones verticales privadas.

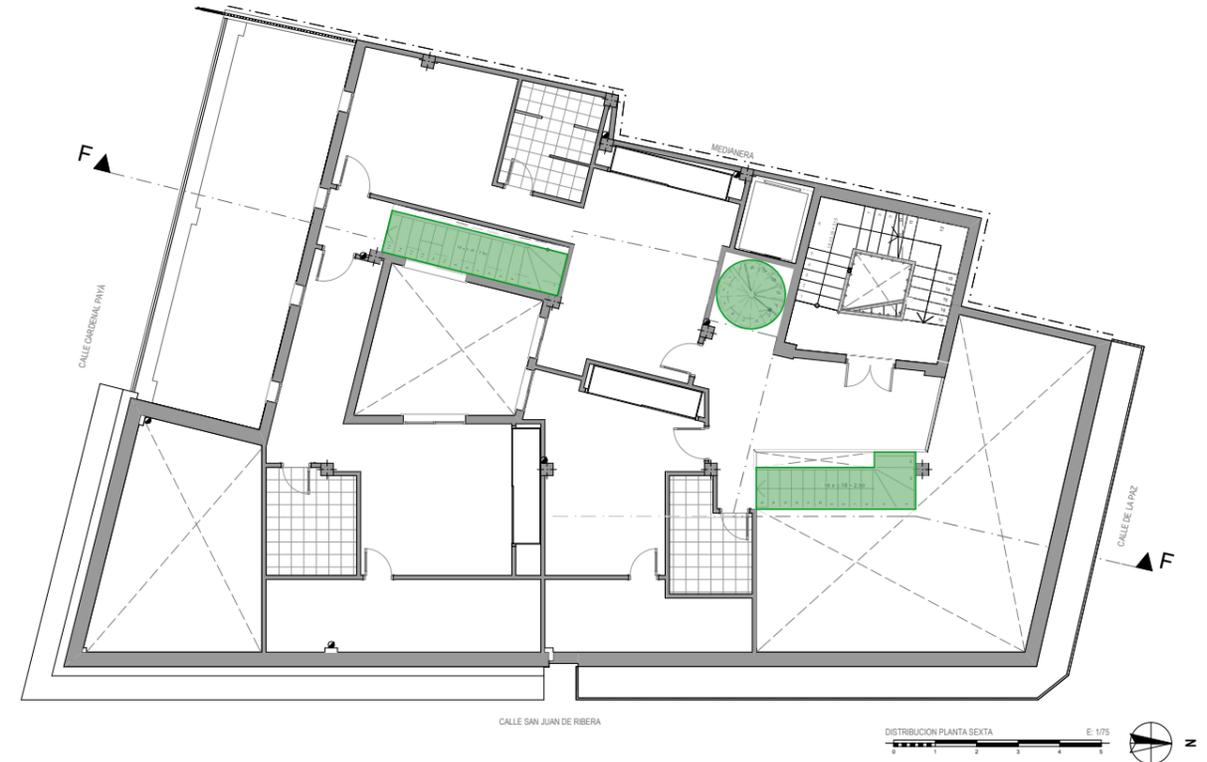


Imagen 283. Comunicación vertical privada plantas quinta y sexta.

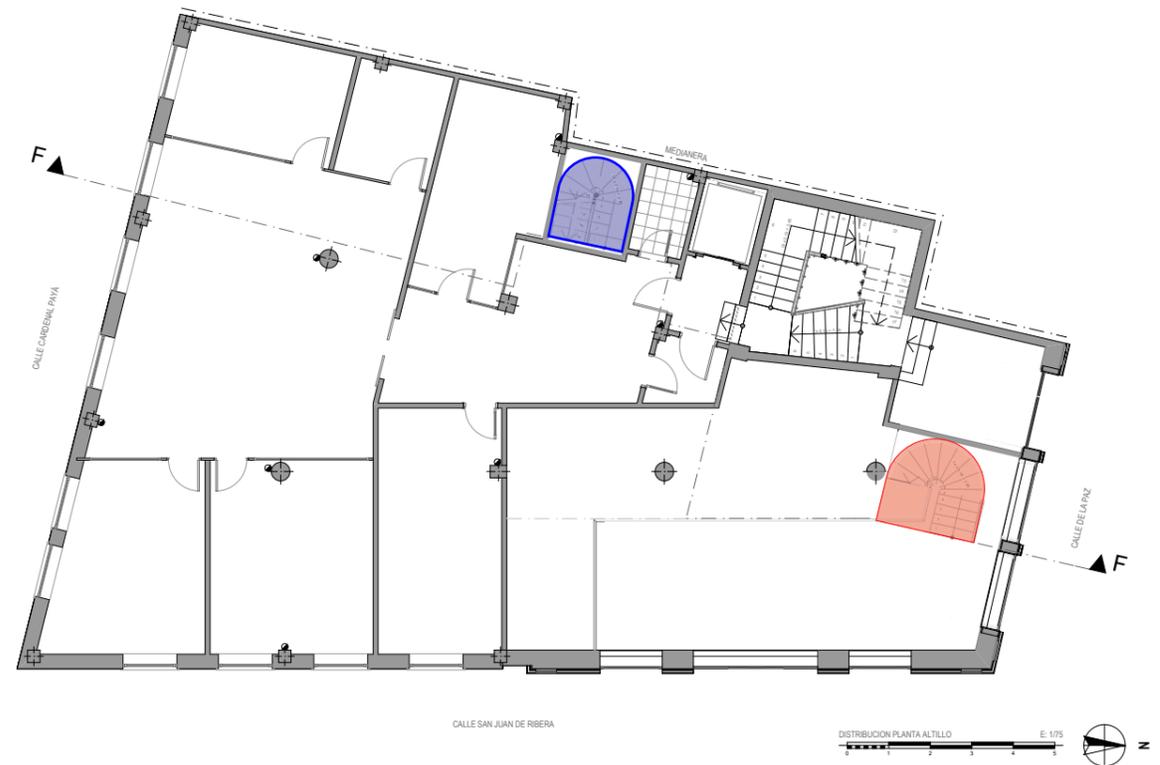


Imagen 284. Comunicación vertical privada desde planta sótano hasta planta segunda.

3.2.7 Revestimientos y Pavimentos

REVESTIMIENTOS EXTERIORES

En la fachada original rehabilitada se combinan tres tipos de revestimiento claramente diferenciados: zócalo de piedra perimetral, molduraciones de piedra natural y pintura acrílica o al silicato.

En la fachada reconstruida a partir de la planta altillo se actúa con un revestimiento de mortero de cemento hidrófugo, con acabado liso, sobre el que se aplica una capa de mortero de cal coloreado. Sin embargo en planta baja, en la esquina que forman las calles Cardenal Payá y San Juan de Ribera existe un pequeño revestimiento de aplacado de mármol. En el patio de luces se ejecuta del mismo modo pero con un acabado de pintura lisa blanca.

- Zócalo de piedra perimetral.
- Molduraciones piedra natural.
- Pintura acrílica o al silicato.
- Aplacado de mármol.
- Mortero de cemento hidrófugo.
- Mortero de cal coloreado.



Imagen 285. Revestimientos 1.



Imagen 286. Revestimientos 2.



Imagen 287. Revestimientos 3.



Imagen 288. Revestimientos 4.



Imagen 289. Revestimientos 5.



ALZADO ESTE (C/ S. JUAN DE RIBE)

Imagen 290. Esquema revestimientos de fachadas. Alzado Este.

REVESTIMIENTOS INTERIORESRevestimientos verticales. Enlucidos y alicatados.

- Las particiones interiores están enlucidas con yeso blanco, con acabado de pintura lisa.
- En baños, aseos y cocinas se ejecutan alicatados hasta el techo con azulejos de color liso.

Revestimientos horizontales. Pavimentos y falsos techos.

- En oficinas y viviendas existen pavimentos de mármol crema marfil de distintos tamaños, incluso rodapiés del mismo material.
- En baños, aseos y cocinas los pavimentos son de gres en baldosas de diferentes dimensiones.
- Los falsos techos de oficinas y viviendas son continuos de escayola, en algunas zonas registrable.



Imagen 291. Pieza rectangular pavimento mármol blanco macael



Imagen 292. Pieza cuadrada pavimento mármol blanco macael.



Imagen 293. Pieza rodapié mármol blanco macael.



Imagen 294. Falso techo continuo de escayola.



Imagen 295. Falso techo registrable..



Imagen 296. Pavimento-rodapié mármol blanco macael.

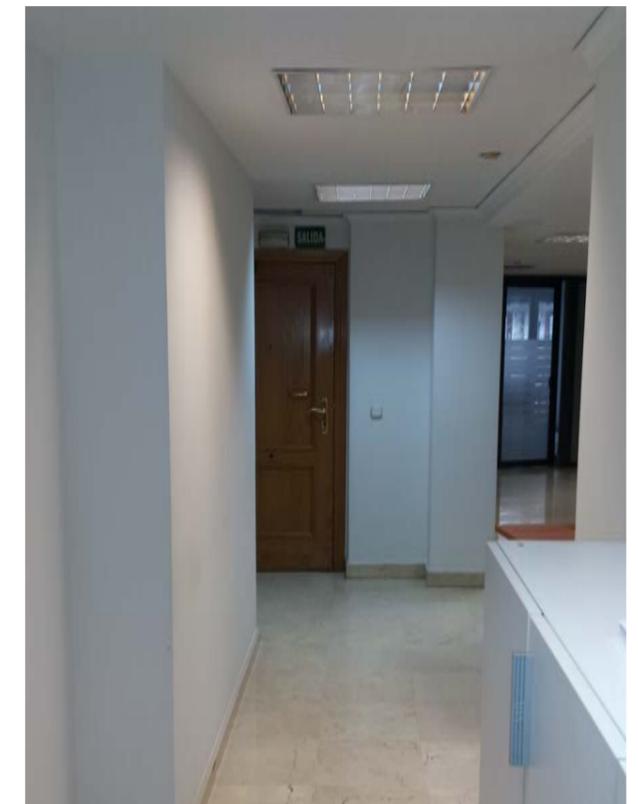
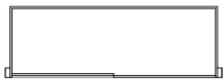
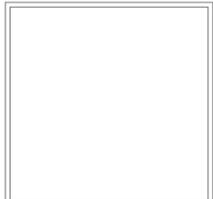


Imagen 297. Revestimiento tabiques pintura blanca lisa.

3.2.8 Carpinterías

Lista de Puertas

Lista Puertas						
ID de Puerta	FA01	FA02	FA03	FA04	FA05	FA06
Cantidad	1	2	1	1	2	1
Tamaño A x H	2,60x2,10	2,80x2,10	3,40x2,10	2,45x2,10	2,30x2,10	1,30x2,10
Orientación						
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Puertas						
ID de Puerta	FA07	FA08	FA09	FA10	FA11	FA12
Cantidad	1	1	1	2	1	2
Tamaño A x H	1,20x2,10	2,10x2,10	2,20x2,10	3,20x2,10	2,60x2,10	3,00x2,10
Orientación						
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Puertas

ID de Puerta	FA13	FA14	FA15	P01	P02	P03
Cantidad	2	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,50x2,10	1,40x2,10	2,90x2,00	1,90x3,95	1,90x3,95	4,90x2,10
Orientación				I	D	
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Puertas

ID de Puerta	P04	P05	P06	P07	P08	P09
Cantidad	1	1	1	1	1	2
Tamaño A x H	4,40x2,10	4,80x2,10	4,45x2,10	0,90x2,10	0,90x2,10	1,15x2,00
Orientación				D	I	D
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Puertas						
ID de Puerta	P10	P11	P12	P13	P14	P15
Cantidad	1	1	7	19	24	4
Tamaño A x H	3,00x2,00	1,26x3,95	0,92x2,10	0,82x2,10	0,82x2,10	0,82x2,10
Orientación			D	I	D	I
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Puertas						
ID de Puerta	P16	P17	P18	P19	P20	P21
Cantidad	1	1	10	3	8	1
Tamaño A x H	0,82x2,10	1,50x2,10	0,72x2,10	0,92x2,10	0,72x2,10	0,82x2,20
Orientación	D		I	I	D	I
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Puertas						
ID de Puerta	P22	P23	P24	P25	P26	P27
Cantidad	2	5	4	1	1	1
Tamaño A x H	0,82x2,20	1,30x2,10	1,20x2,10	1,05x2,10	0,72x1,70	0,72x1,70
Orientación	D	I	D	D	D	I
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Puertas	
ID de Puerta	P28
Cantidad	1
Tamaño A x H	0,88x2,10
Orientación	I
Símbolo 2D	
Vista Frontal 3D	

Lista de Ventanas

Lista Ventanas						
ID de Elemento Completo	V01	V02	V03	V04	V05	V06
Cantidad	1	2	1	1	10	5
Tamaño A x H	2,05x3,95	1,50x3,95	3,00x3,95	0,80x1,60	1,30x1,37	1,30x2,20
Orientación				D	D	
Altura Antepecho Ventana	0,00	0,00	0,00	0,20	0,90	0,00
Altura Dintel Ventana	3,95	3,95	3,95	1,80	2,27	2,20
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Ventanas						
ID de Elemento Completo	V07	V08	V09	V10	V11	V12
Cantidad	2	10	15	6	24	6
Tamaño A x H	1,20x2,20	1,30x1,37	1,30x2,80	1,20x2,80	1,30x2,25	1,30x2,80
Orientación		D	I	D	D	D
Altura Antepecho Ventana	0,00	1,00	0,00	0,00	0,55	0,00
Altura Dintel Ventana	2,20	2,37	2,80	2,80	2,80	2,80
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Ventanas						
ID de Elemento Completo	V13	V14	V15	V16	V17	V18
Cantidad	5	2	6	1	4	4
Tamaño A x H	1,30x2,40	1,20x2,40	1,30x2,40	2,00x2,30	1,30x2,30	0,50x1,20
Orientación	I	D	D	D	D	D
Altura Antepecho Ventana	0,00	0,00	0,00	0,10	0,10	0,80
Altura Dintel Ventana	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,00
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Ventanas						
ID de Elemento Completo	V19	V20	V21	V22	V23	V24
Cantidad	1	7	9	1	1	2
Tamaño A x H	1,50x2,00	1,00x1,00	1,50x1,00	0,80x1,00	1,20x0,40	0,60x2,20
Orientación	D	D		I		
Altura Antepecho Ventana	0,10	1,00	1,00	1,00	2,40	0,00
Altura Dintel Ventana	2,10	2,00	2,00	2,00	2,80	2,20
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Ventanas						
ID de Elemento Completo	V25	V26	V27	V28	V29	V30
Cantidad	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,35x2,20	2,75x2,20	1,70x2,20	2,80x2,20	0,30x2,20	2,73x2,20
Orientación						
Altura Antepecho Ventana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altura Dintel Ventana	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

Lista Ventanas						
ID de Elemento Completo	V31	V32	V33	V34	V35	V36
Cantidad	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,89x2,20	0,80x2,20	0,64x2,20	0,63x2,20	1,26x2,20	1,00x1,90
Orientación						
Altura Antepecho Ventana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20
Altura Dintel Ventana	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,10
Símbolo 2D						
Vista Frontal 3D						

3.2.9 Elementos ornamentales de interés.

Ornamentación Portón acceso edificio.

Imagen 298. Portón acceso edificio. Real.



Imagen 299. Detalle Portón. Real.



Imagen 300. Detalle Portón. Real.

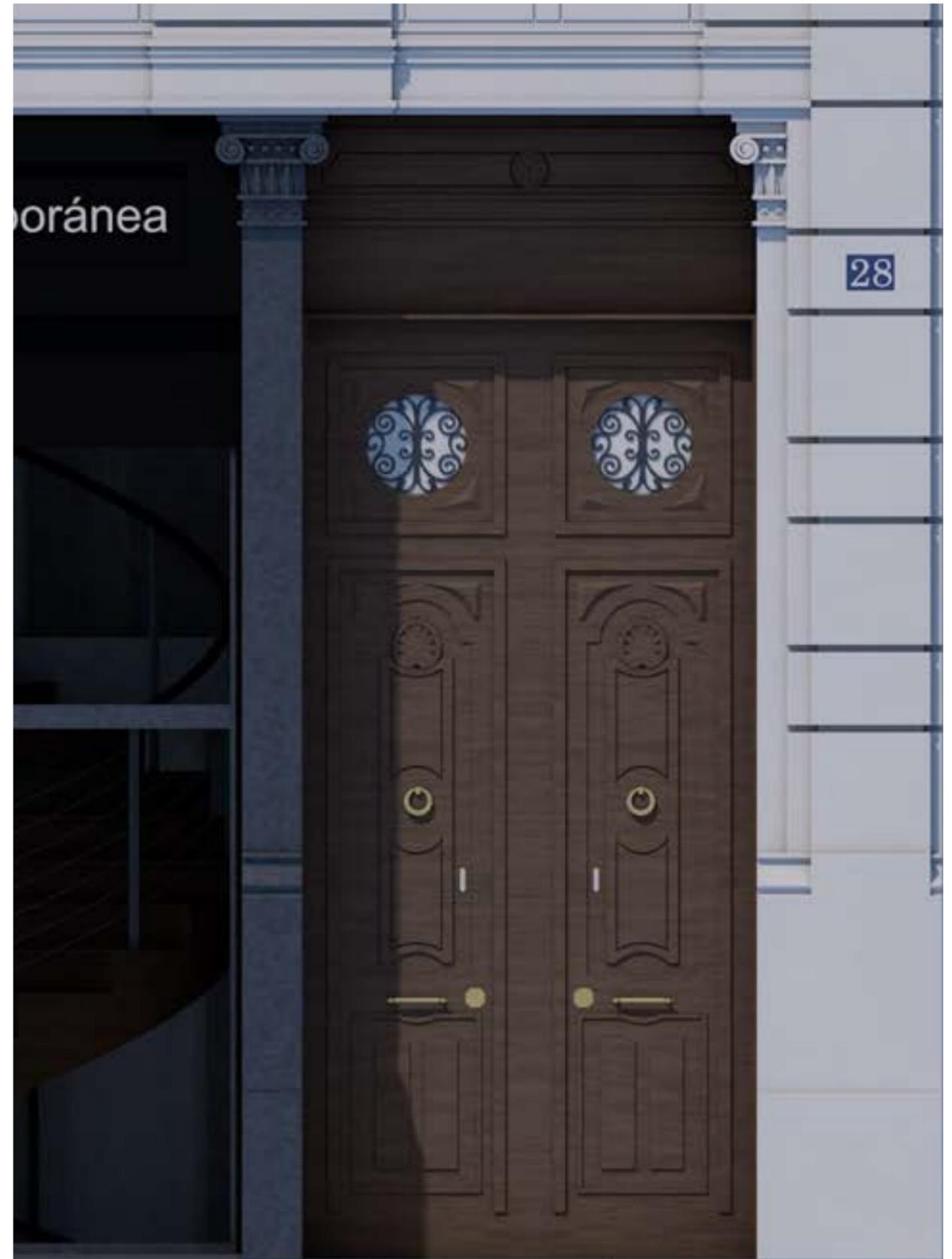


Imagen 301. Portón acceso edificio. Render.

Ornamentación Planta Primera.



Imagen 302. Ornamentación Planta Primera. Real.

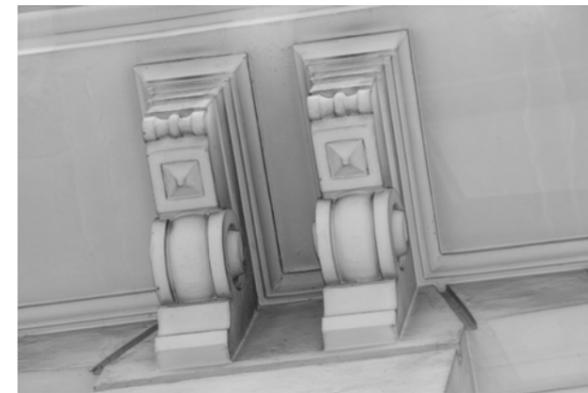


Imagen 305. Detalle moldura bajo balcón. Real.



Imagen 306. Detalle moldura bajo balcón. Render.

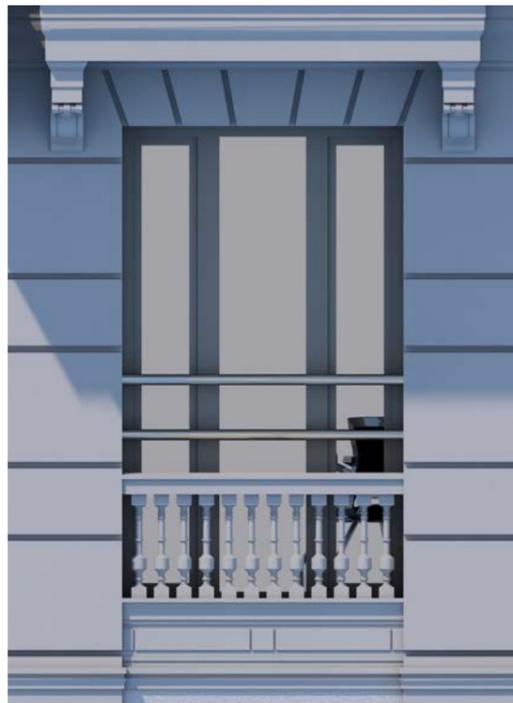


Imagen 303. Ornamentación P.1. Render.



Imagen 304. Detalle balaustres. Render.



Imagen 307. Detalle moldura bajo balcón. Real.

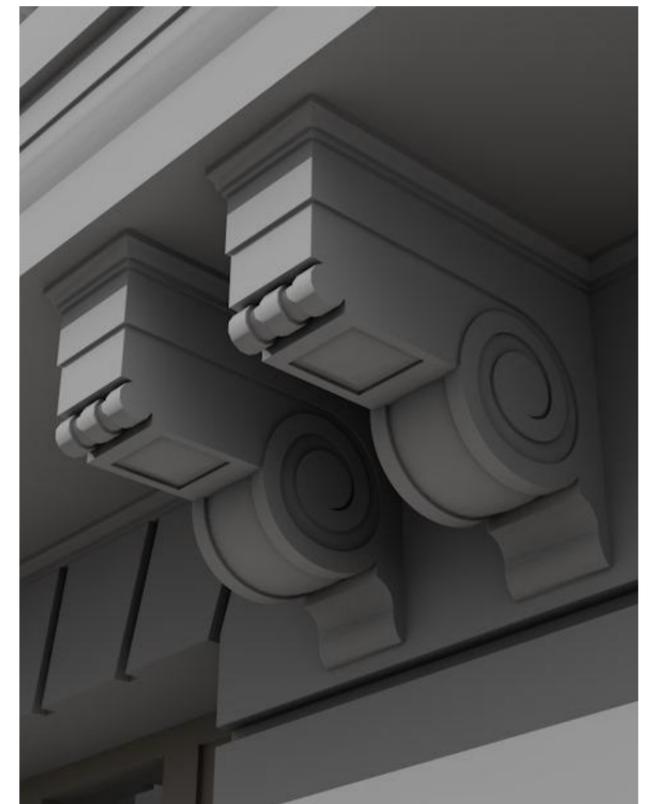


Imagen 308. Detalle moldura bajo balcón. Render.

Ornamentación Plantas Segunda-Tercera-Cuarta.



Imagen 309. Ornamentación plantas segunda-tercera-cuarta. Real.



Imagen 311-312. Detalles balaustres. Real.



Imagen 310. Ornamentación planta segunda. Real.



Imagen 313. Detalle balaustres. Render.



Imagen 314. Ornamentación planta tercera. Render.



Imagen 317. Detalle ornamentación bajo balcón. Render.



Imagen 315-316. Detalles ornamentación bajo balcón. Real.



Imagen 318. Detalle ornamentación bajo balcón. Render.



Imagen 319. Barandillas balcones hierro. Real.



Imagen 321. Moldura fachada. Real.



Imagen 322. Moldura fachada. Render.



Imagen 320. Barandilla balcón hierro. Render.



Imagen 323. Moldura fachada. Real.



Imagen 324. Moldura fachada. Render.

Ornamentación Plantas Quinta-Sexta.



Imagen 325. Ornamentación plantas quinta-sexta. Real.



Imagen 327. Detalle ornamentación bajo cornisa. Render.

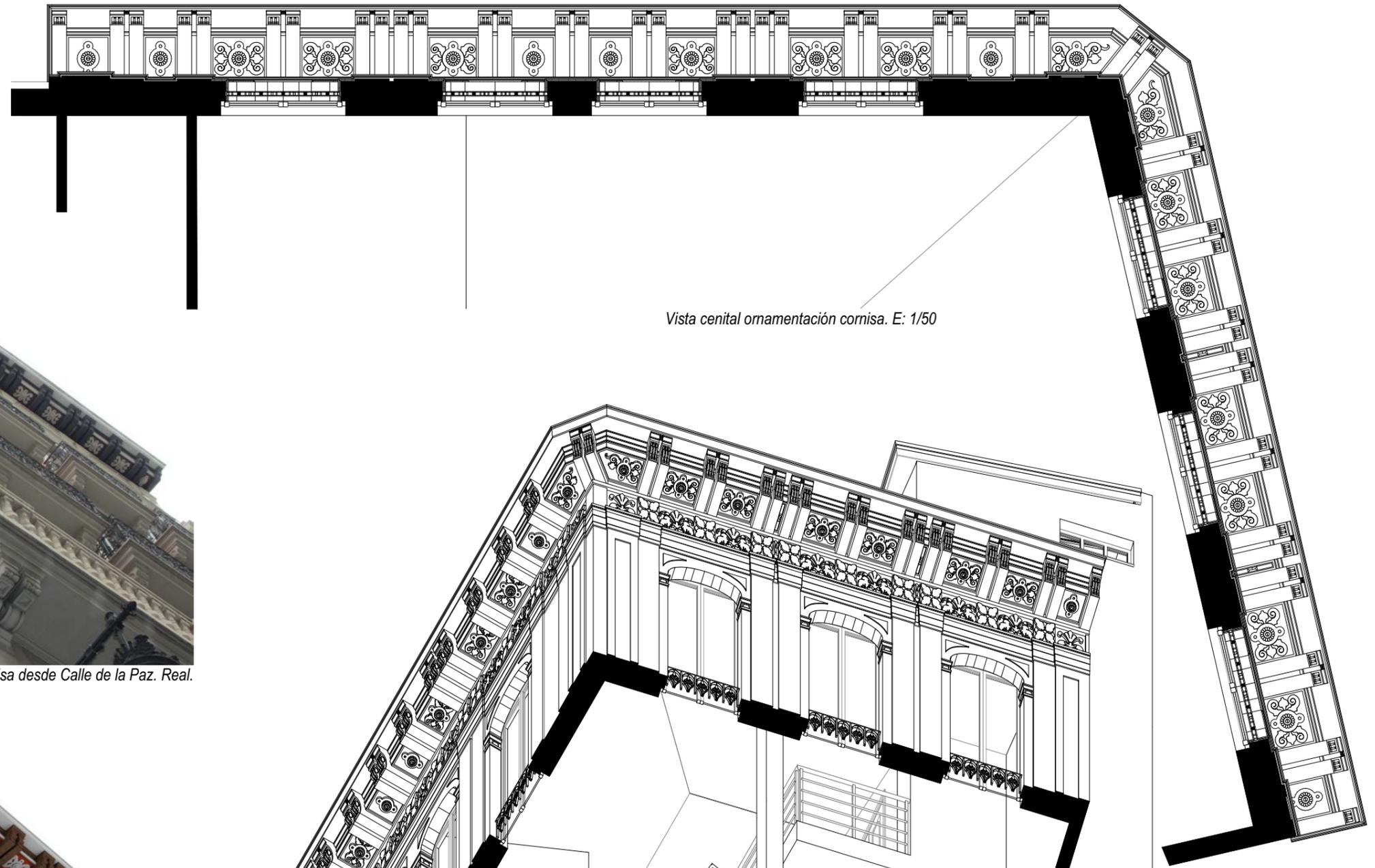


Imagen 326. Ornamentación plantas quinta-sexta. Render.



Imagen 328. Detalle barandilla acero. Render.

Detalle ornamentación cornisa.



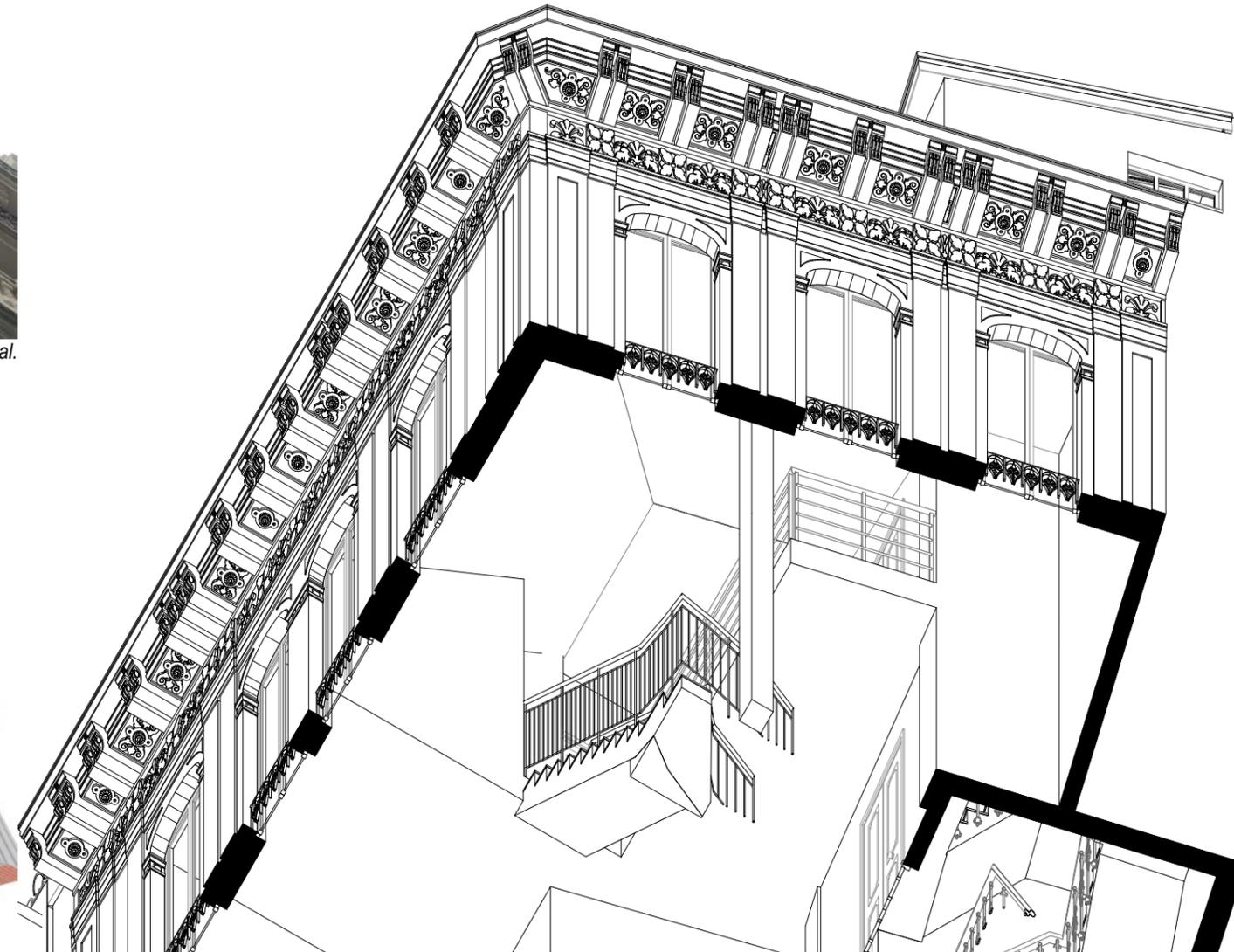
Vista cenital ornamentación cornisa. E: 1/50



Imagen 329. Ornamentación cornisa desde Calle de la Paz. Real.



Imagen 330. Ornamentación cornisa. Render.



Perspectiva cenital ornamentación cornisa. E: 1/75

3.2.10 Elementos constructivos singulares.

Pilares de fundición en fachada.



Imagen 331. Pilares de fundición en fachada. Real.



Imagen 333. Detalle capitel. Real.



Imagen 334. Detalle capitel. Render.



Imagen 332. Pilares de fundición en fachada. Render.



Imagen 335. Detalle capitel. Real.



Imagen 336. Detalle capitel. Render.

Escalera comunitaria bóveda tabicada.

Imagen 337-338. Escalera comunitaria bóveda tabicada. Real.

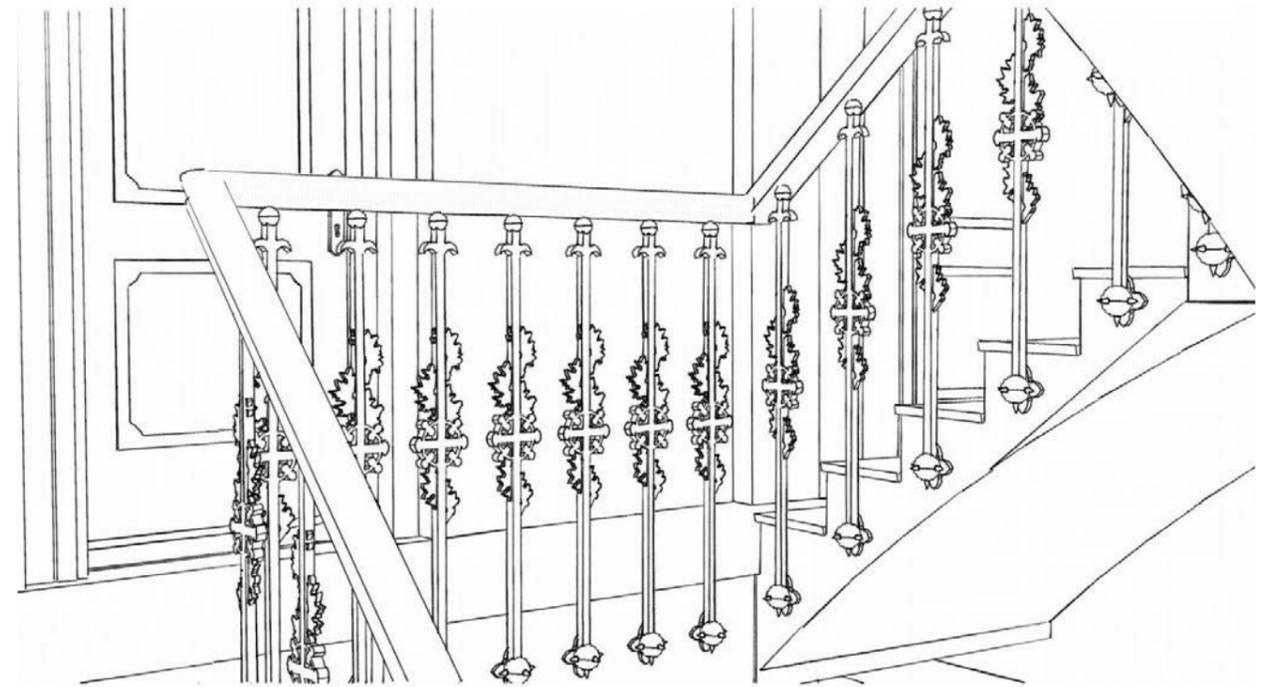


Imagen 340. Bóveda tabicada escalera comunitaria. Boceto línea.

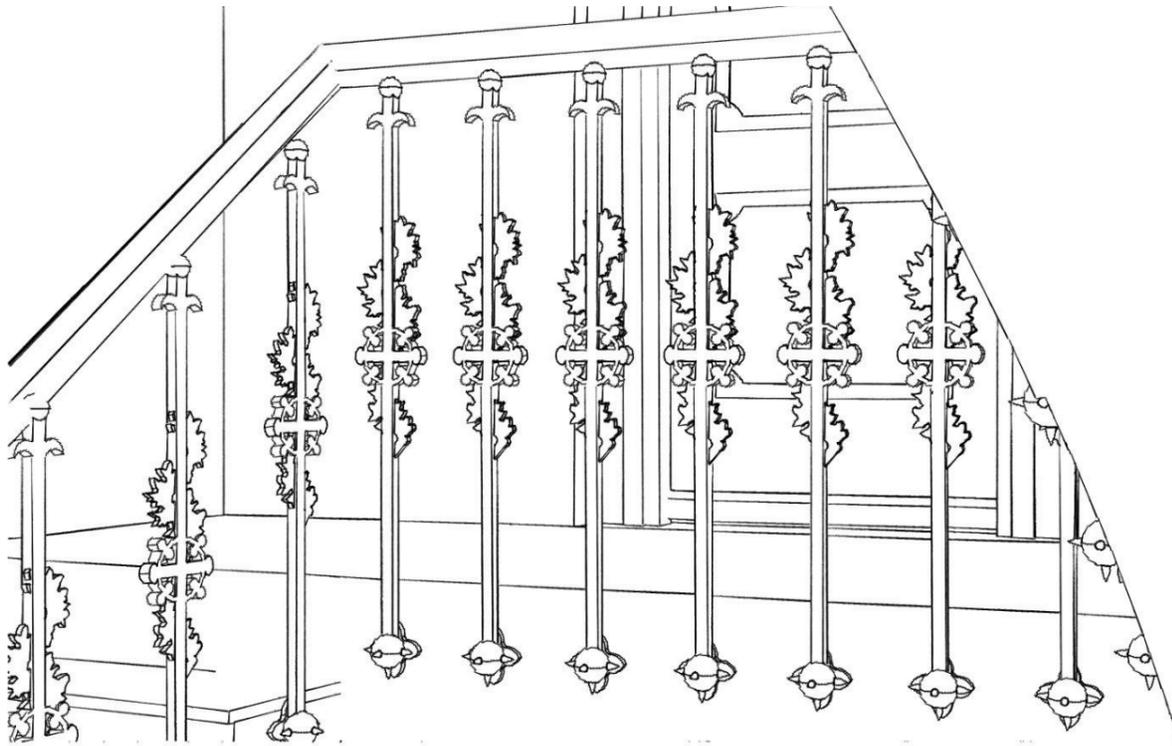


Imagen 339. Barandilla escalera comunitaria. Boceto línea.

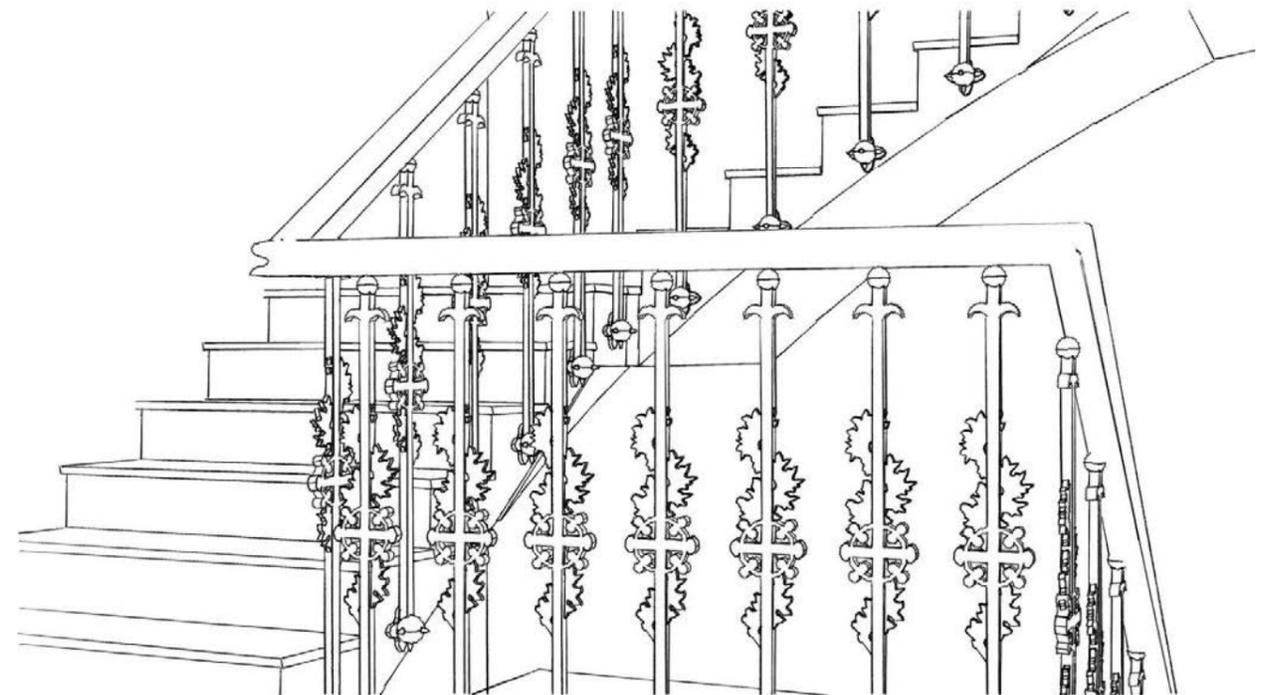


Imagen 341. Ornamentación barandilla acero. Boceto línea.

3.3. Levantamiento de planos. Construcción del "Edificio Virtual" (BIM) del estado actual.

3.3.1 Situación y emplazamiento

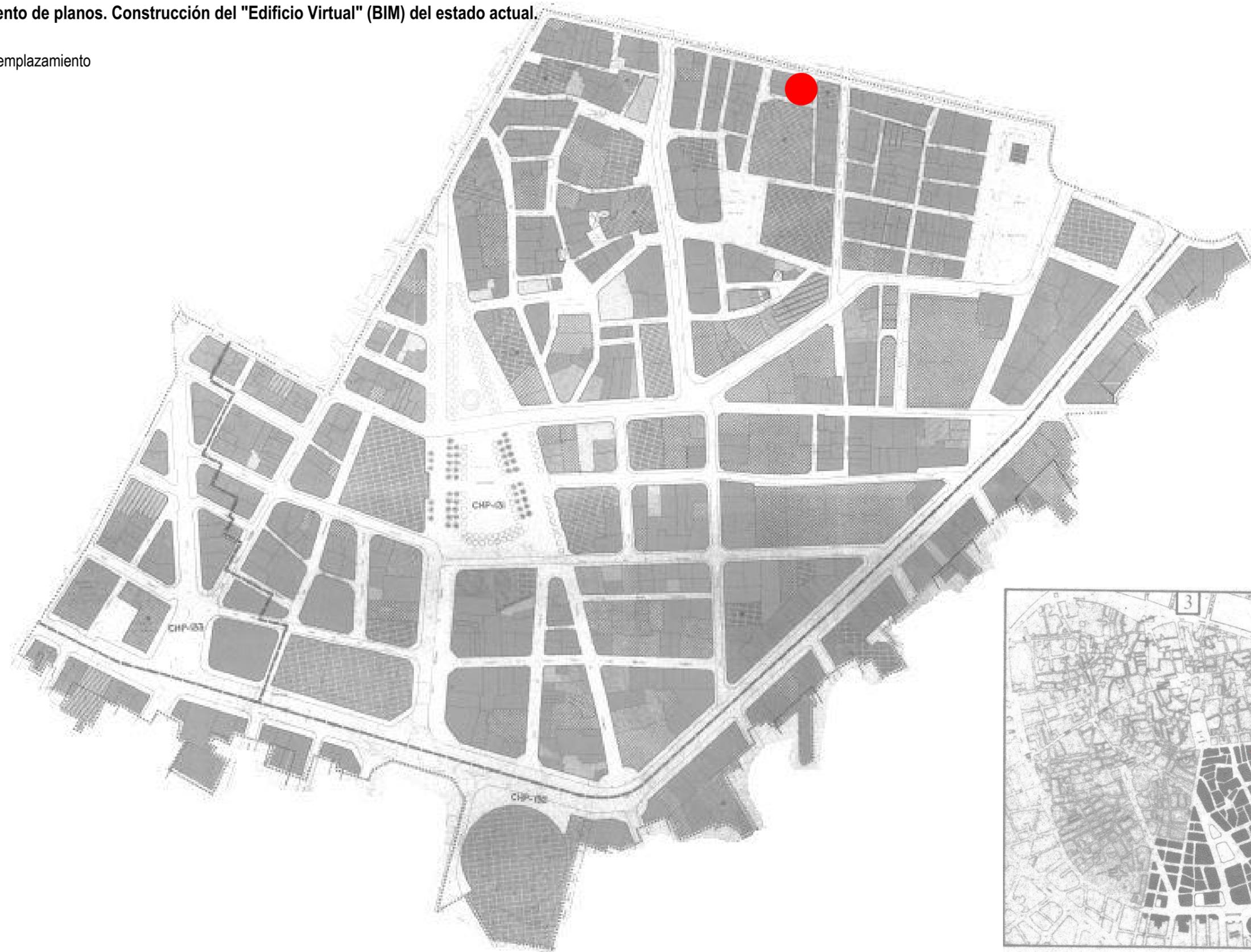


Imagen 343. Plano de situación Barrio Universitat - San Francesc.

Imagen 342. Plano Distrito Ciutat Vella.



Plano de emplazamiento Calle de la Paz. E: 1/2000



Plano de emplazamiento Calle de la Paz, Nº 28. E: 1/500

3.3.2 Plantas, alzados y secciones.

PLANOS DE DISTRIBUCIÓN

DISTRIBUCIÓN PLANTA SÓTANO	E: 1/75	111
DISTRIBUCIÓN PLANTA BAJA	E: 1/75	112
DISTRIBUCIÓN PLANTA ALTILLO	E: 1/75	113
DISTRIBUCIÓN PLANTA PRIMERA	E: 1/75	114
DISTRIBUCIÓN PLANTA SEGUNDA	E: 1/75	115
DISTRIBUCIÓN PLANTA TERCERA	E: 1/75	116
DISTRIBUCIÓN PLANTA CUARTA	E: 1/75	117
DISTRIBUCIÓN PLANTA QUINTA	E: 1/75	118
DISTRIBUCIÓN PLANTA SEXTA	E: 1/75	119
DISTRIBUCIÓN PLANTA CASETÓN	E: 1/75	120
DISTRIBUCIÓN PLANTA CUBIERTAS	E: 1/75	121

PLANOS DE COTAS

COTAS PLANTA SÓTANO	E: 1/75	122
COTAS PLANTA BAJA	E: 1/75	123
COTAS PLANTA ALTILLO	E: 1/75	124
COTAS PLANTA PRIMERA	E: 1/75	125
COTAS PLANTA SEGUNDA	E: 1/75	126
COTAS PLANTA TERCERA	E: 1/75	127
COTAS PLANTA CUARTA	E: 1/75	128
COTAS PLANTA QUINTA	E: 1/75	129
COTAS PLANTA SEXTA	E: 1/75	130
COTAS PLANTA CASETÓN	E: 1/75	131
COTAS PLANTA CUBIERTAS	E: 1/75	132

ALZADOS

ALZADOS NORTE-SUR	E: 1/125	133
ALZADO ESTE	E: 1/125	134

SECCIONES

SECCIÓN A-A'	E: 1/125	135
SECCIÓN B-B'	E: 1/125	136
SECCIÓN C-C'	E: 1/125	137
SECCIÓN D-D'	E: 1/125	138
SECCIÓN E-E'	E: 1/125	139

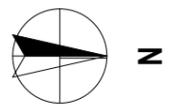
PLANOS DE ESTRUCTURA

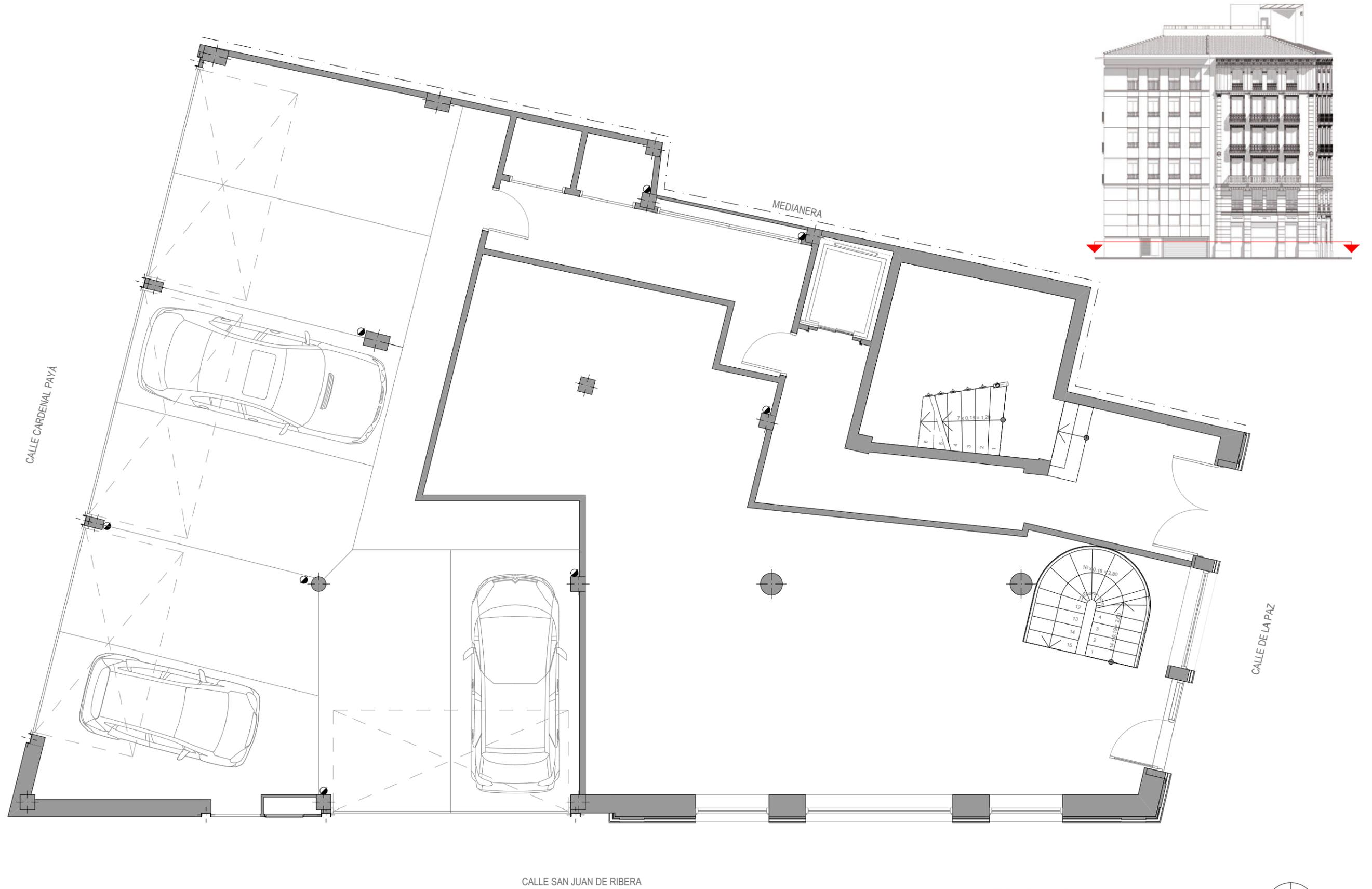
HIPÓTESIS FORJADO 1	E: 1/75	140
HIPÓTESIS FORJADO 2	E: 1/75	141
HIPÓTESIS FORJADO 3	E: 1/75	142
HIPÓTESIS FORJADO 4	E: 1/75	143
HIPÓTESIS FORJADO 5	E: 1/75	144
HIPÓTESIS FORJADO 6	E: 1/75	145
HIPÓTESIS FORJADO 7	E: 1/75	146
HIPÓTESIS FORJADO 8	E: 1/75	147
HIPÓTESIS FORJADO 9	E: 1/75	148
HIPÓTESIS FORJADO 10	E: 1/75	149



DISTRIBUCION PLANTA SÓTANO

E: 1/75





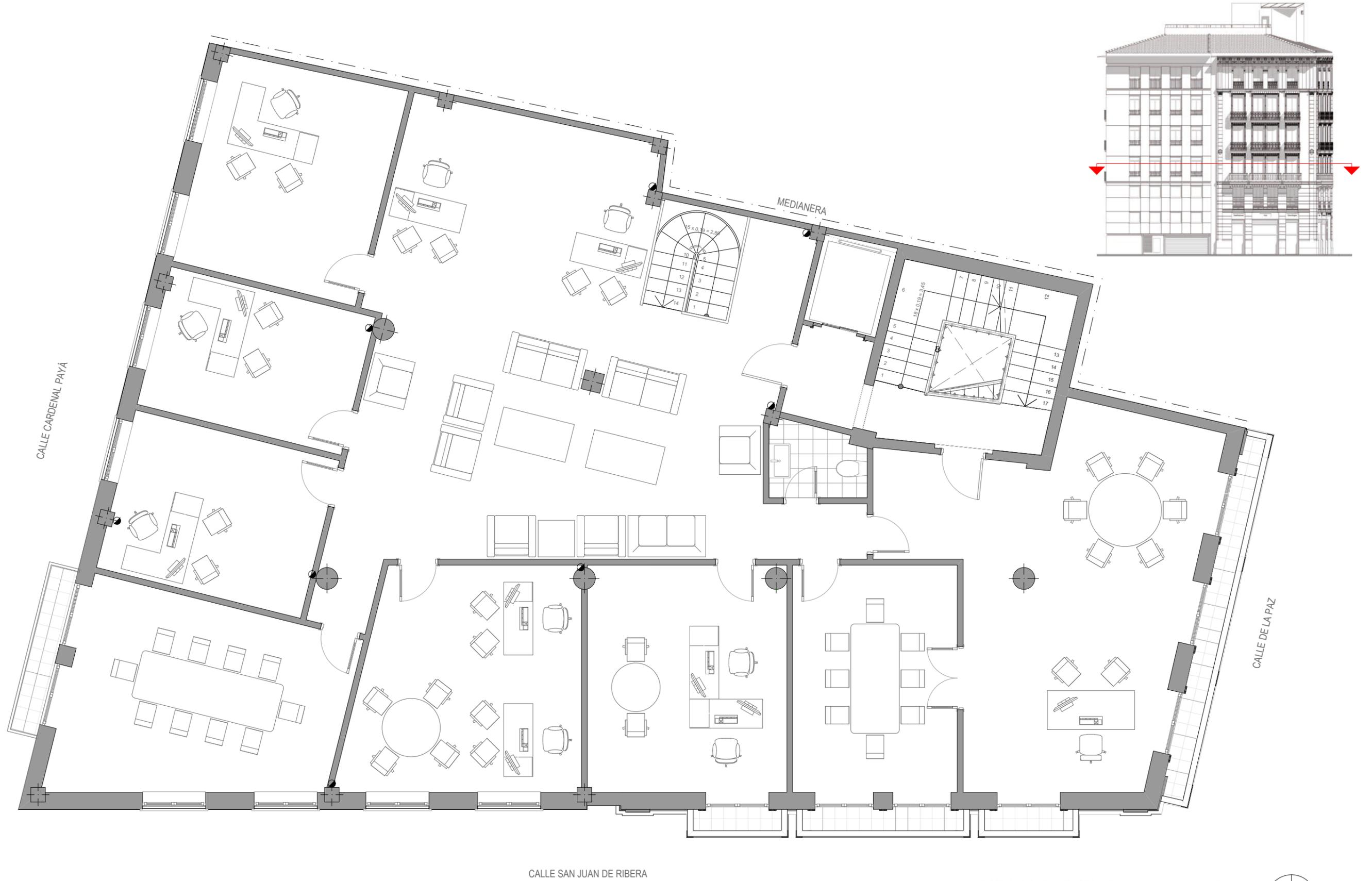
DISTRIBUCION PLANTA BAJA E: 1/75



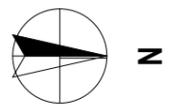


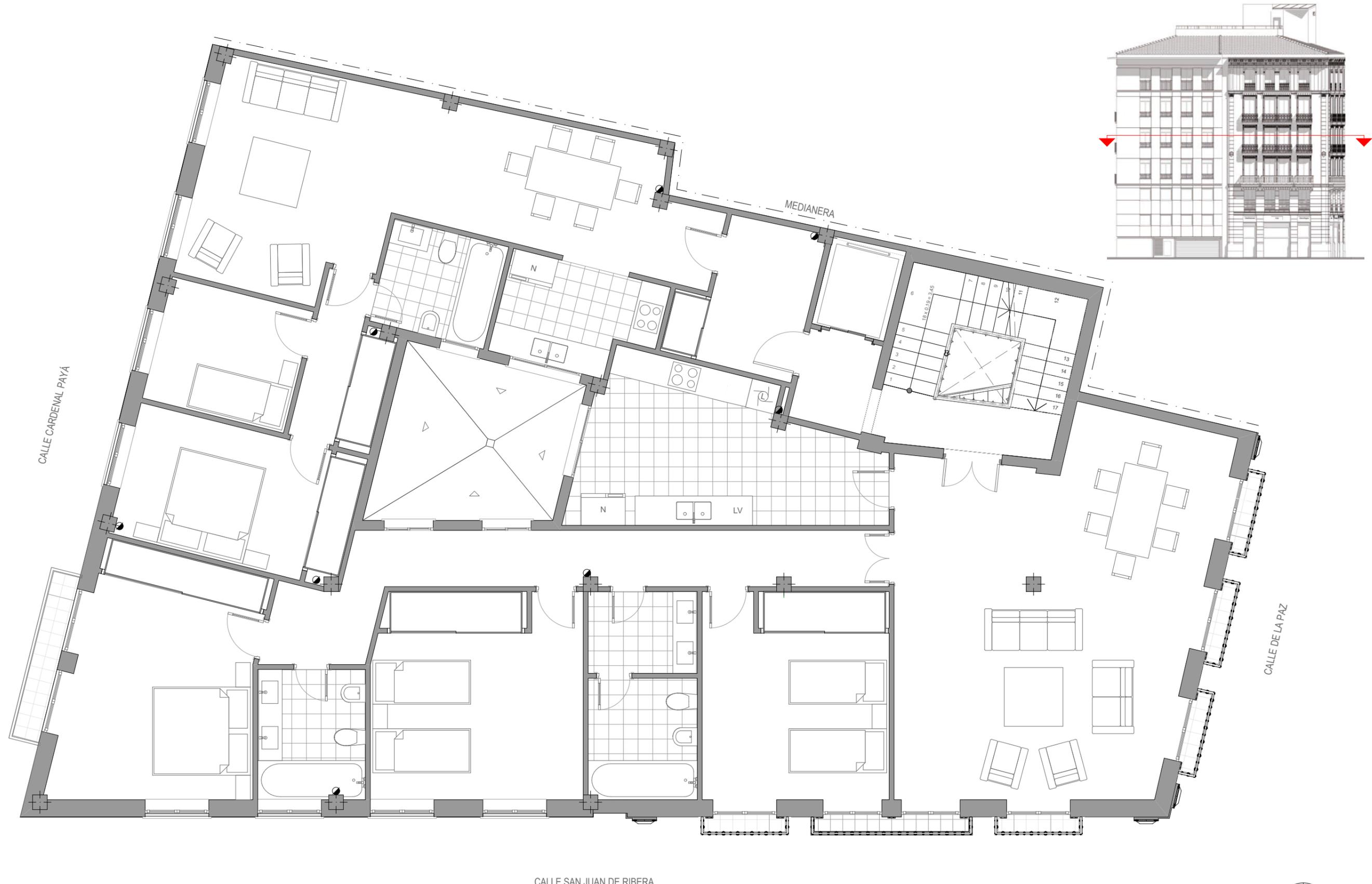
DISTRIBUCION PLANTA PRIMERA E: 1/75

0 1 2 3 4 5

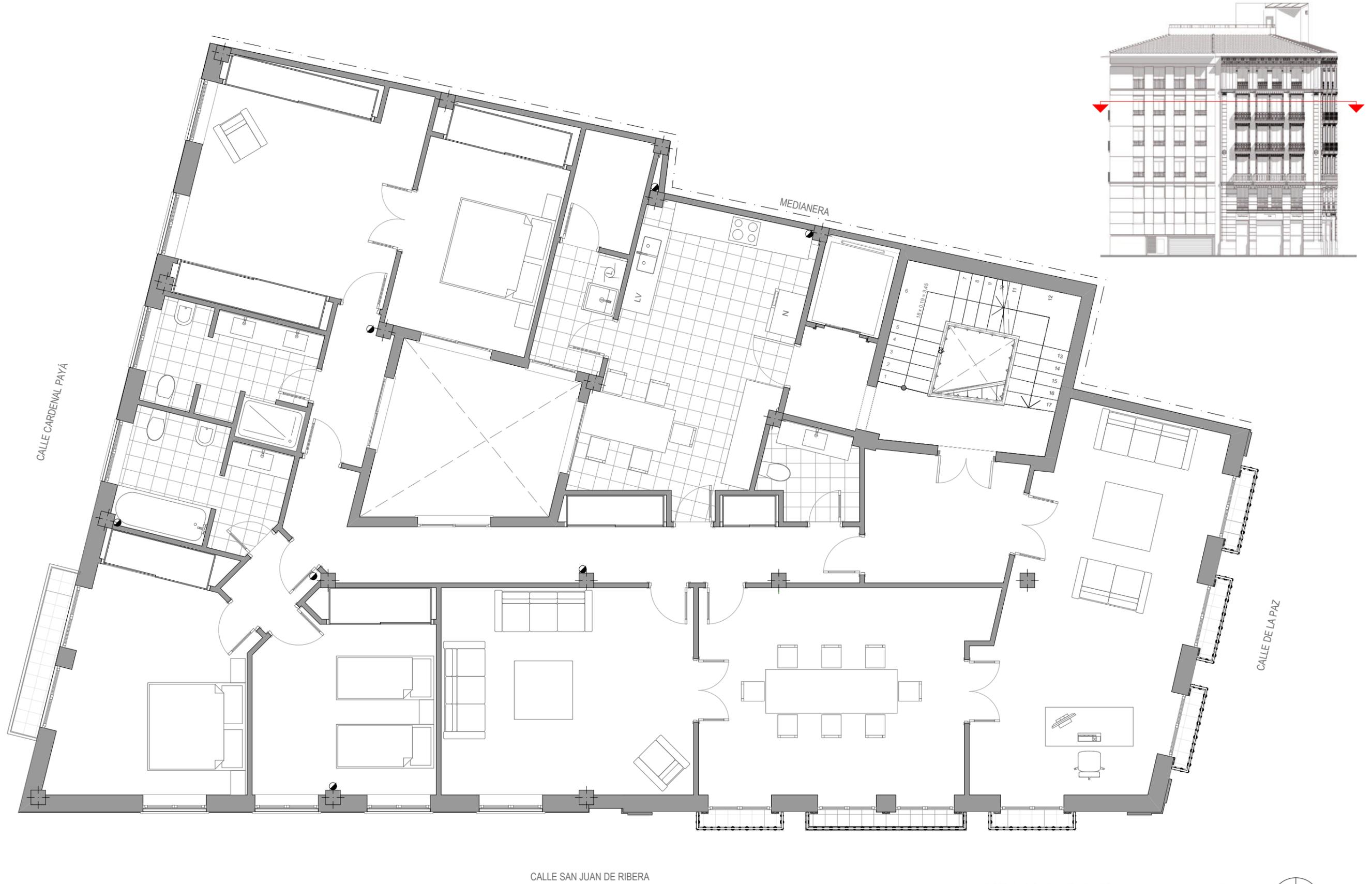


DISTRIBUCION PLANTA SEGUNDA E: 1/75



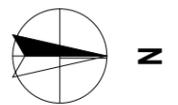


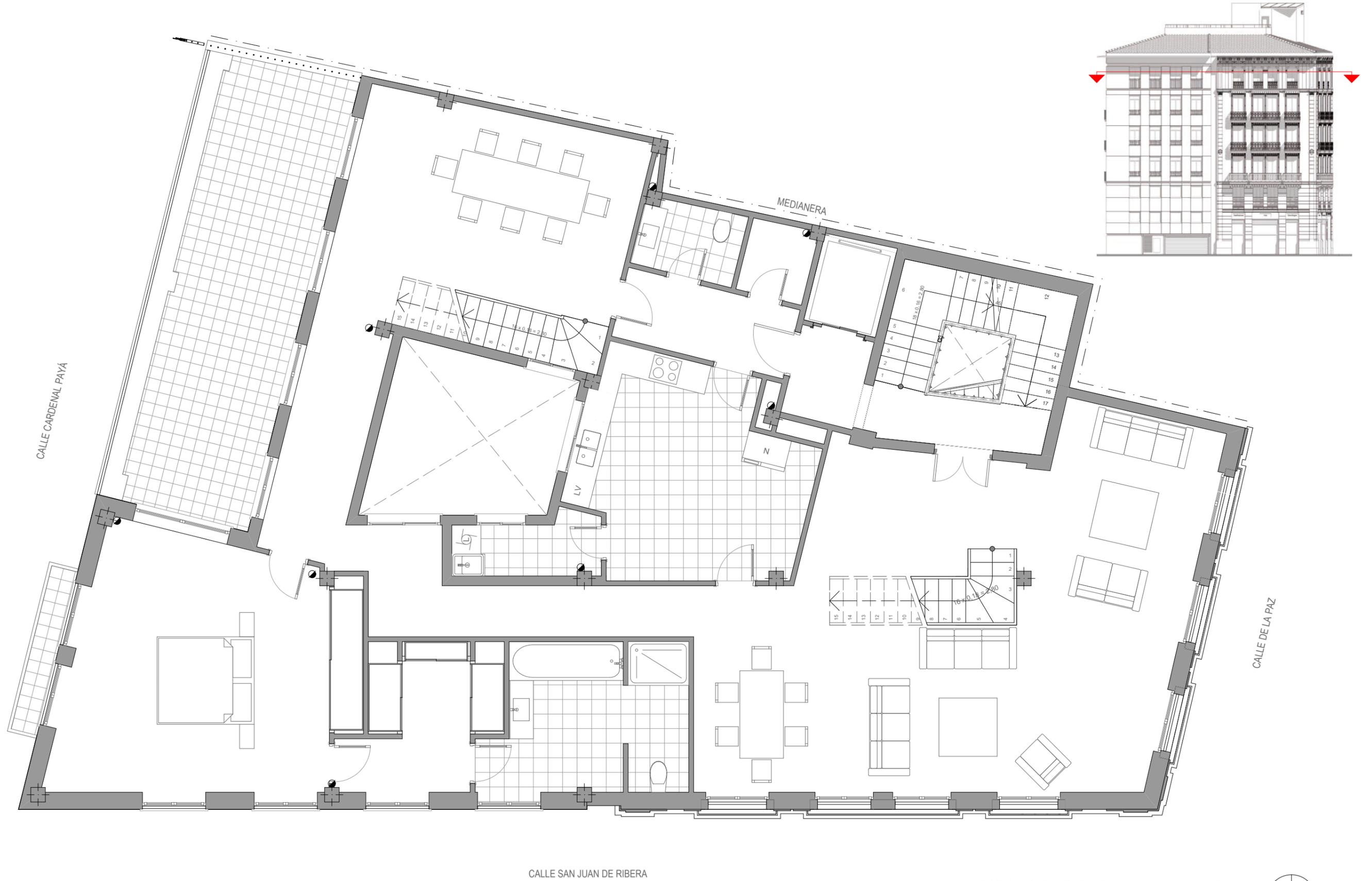
DISTRIBUCION PLANTA TERCERA E: 1/75



DISTRIBUCION PLANTA CUARTA

E: 1/75

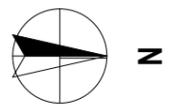


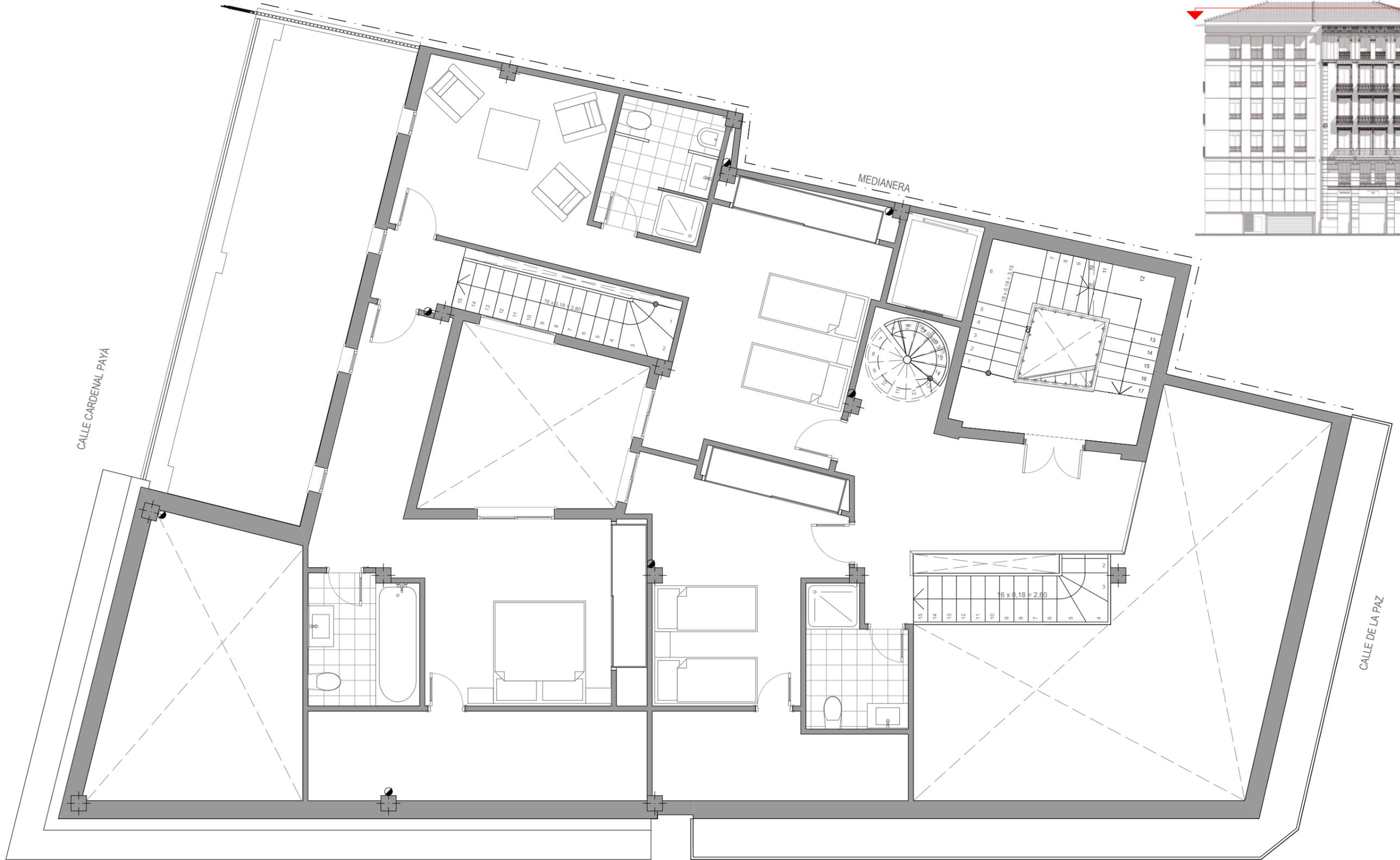


CALLE SAN JUAN DE RIBERA

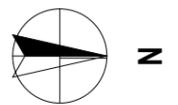
DISTRIBUCION PLANTA QUINTA

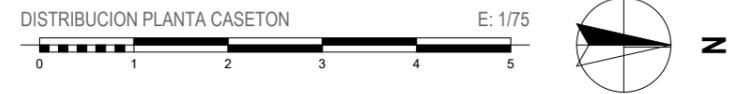
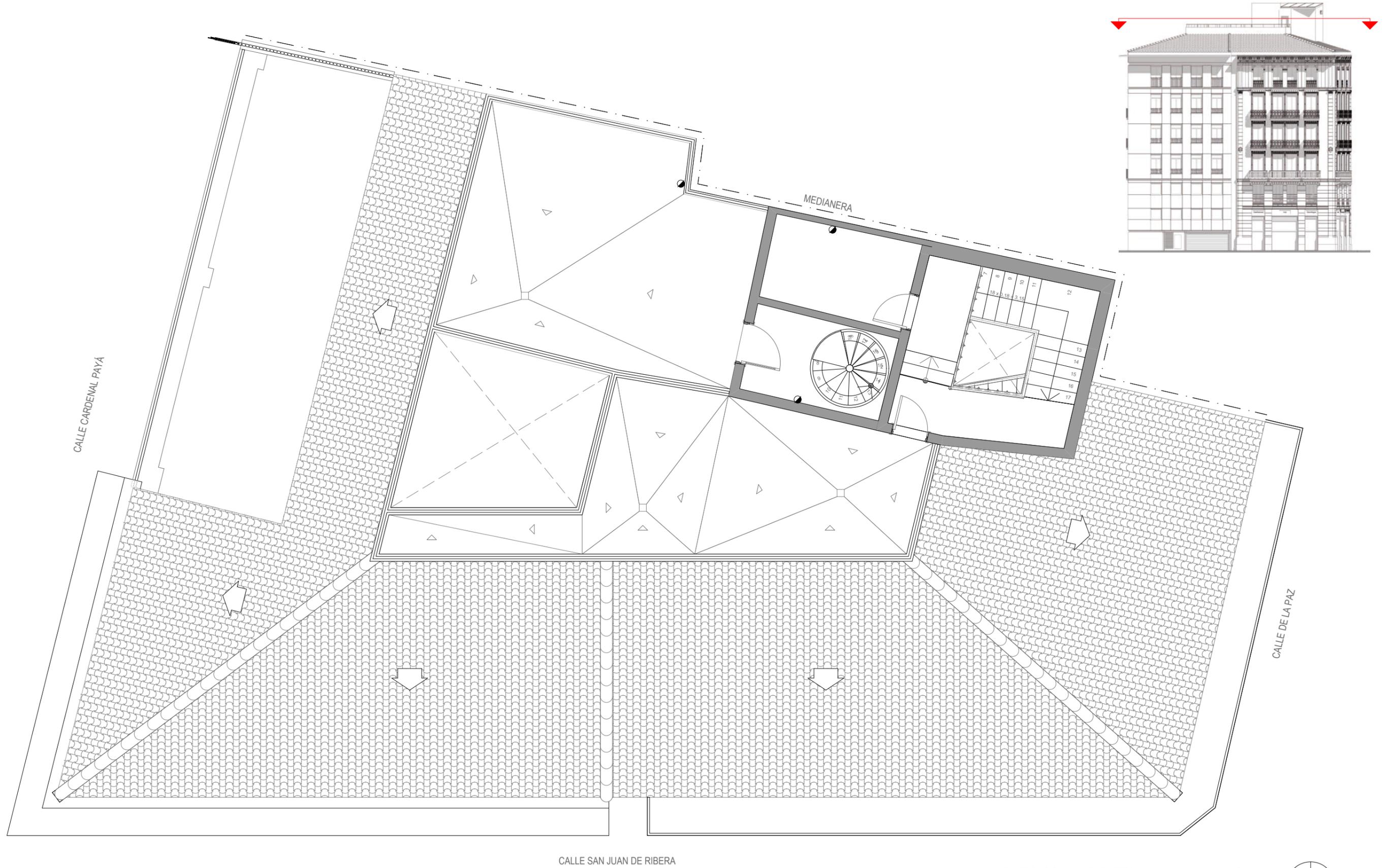
E: 1/75

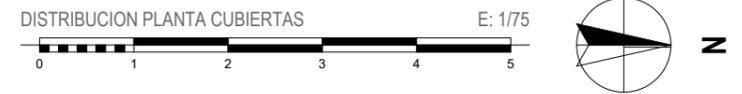
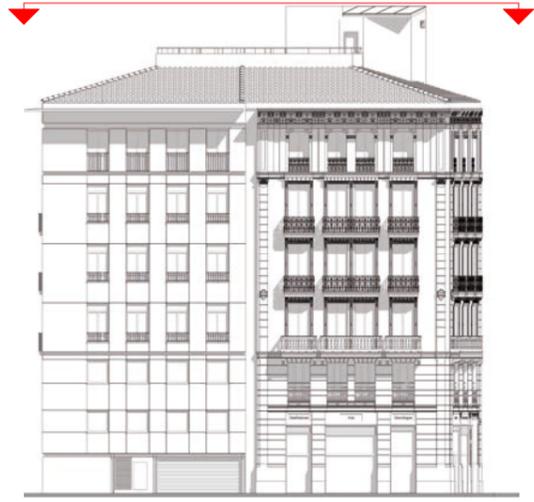
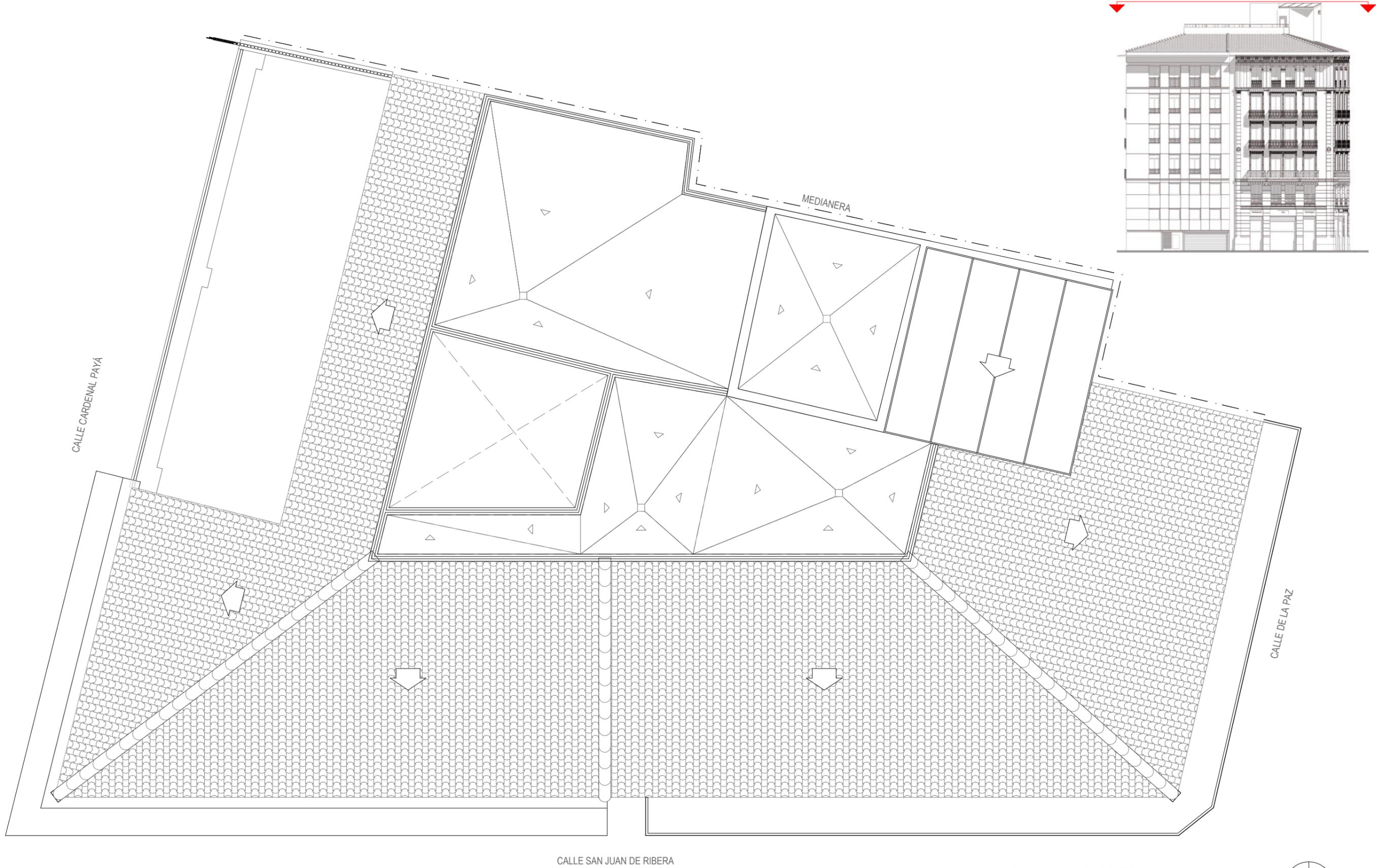


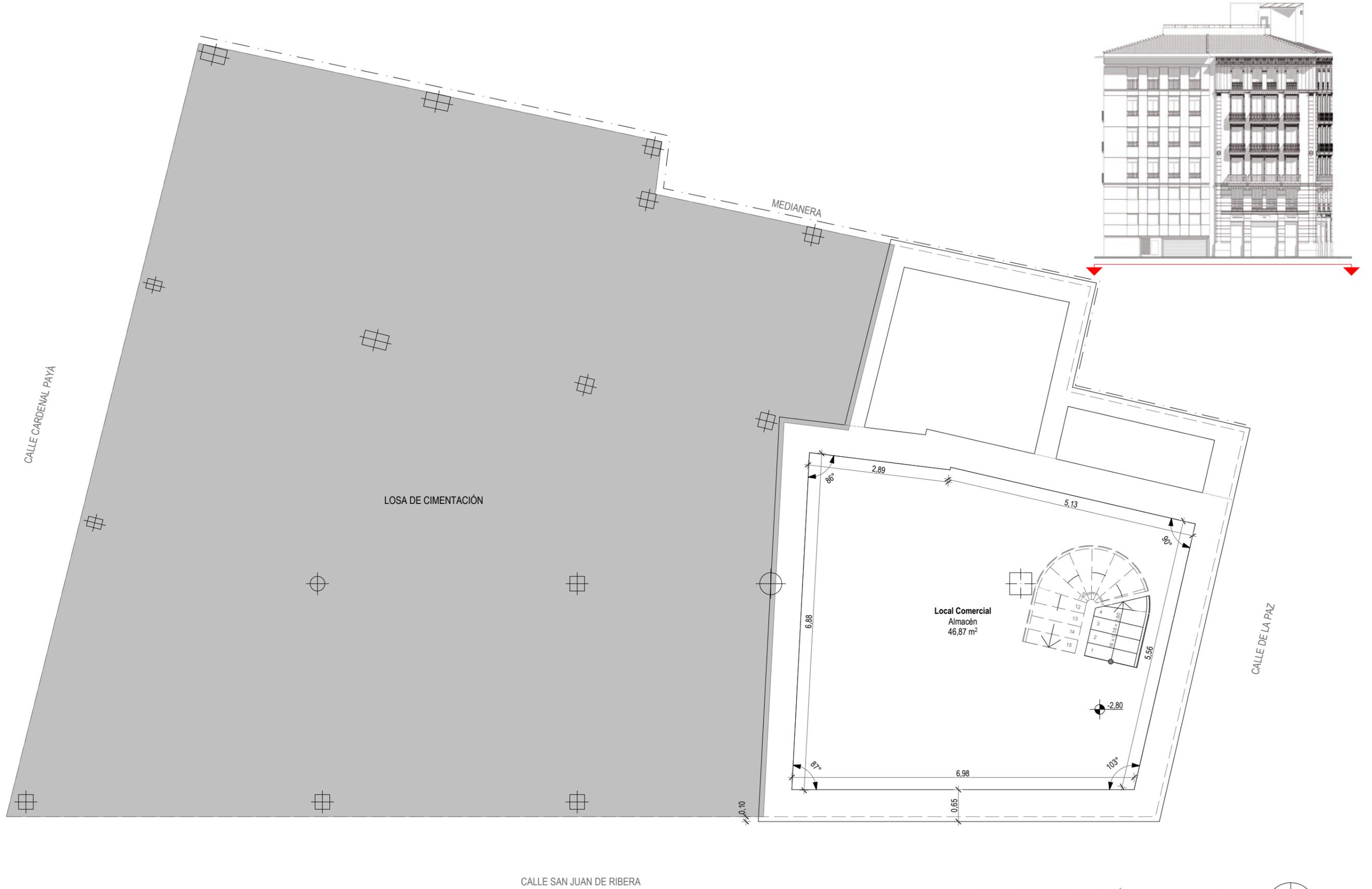


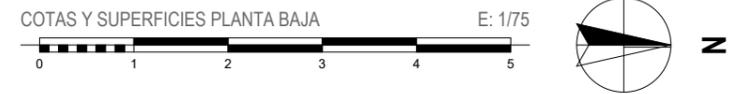
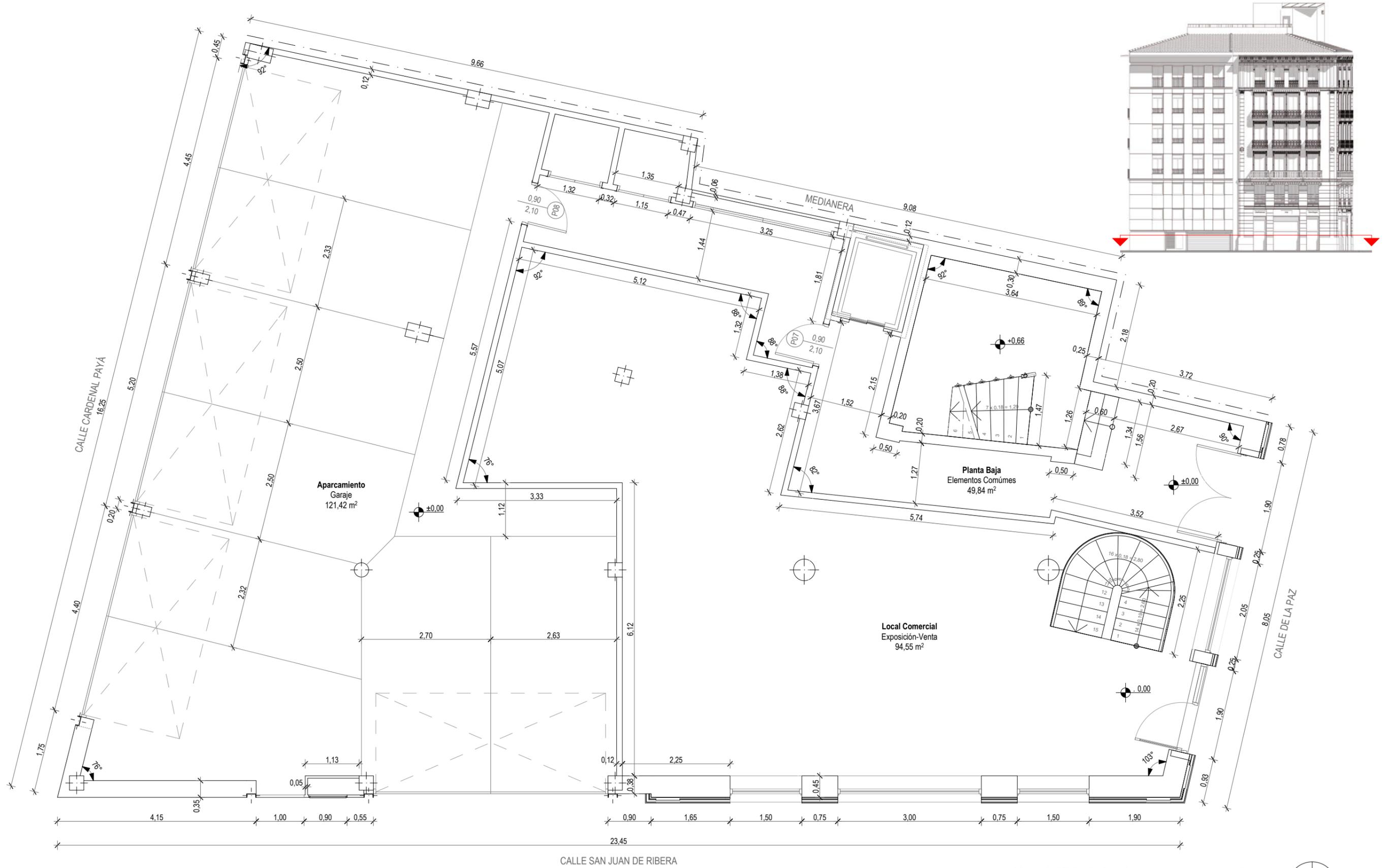
CALLE SAN JUAN DE RIBERA

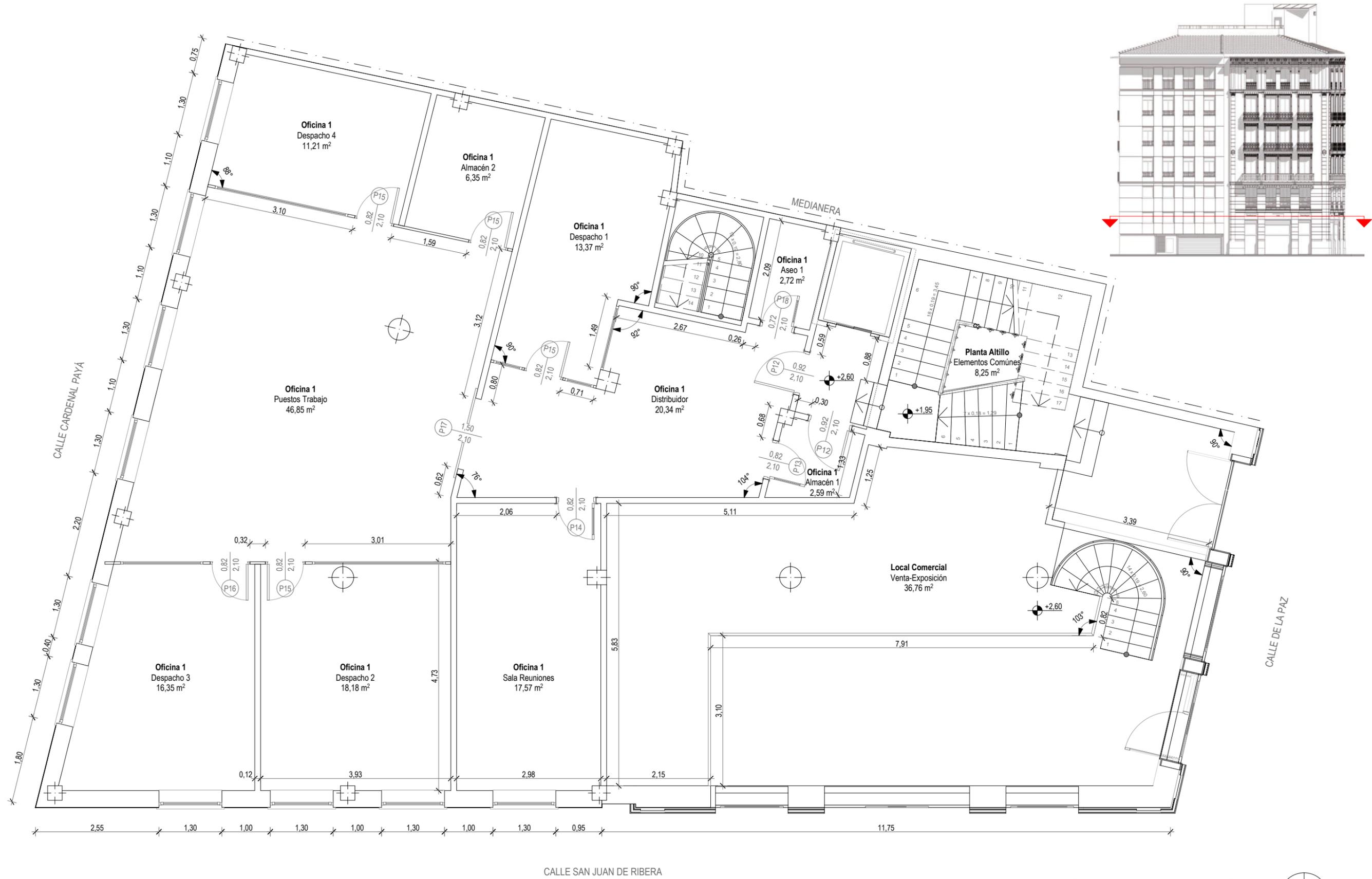


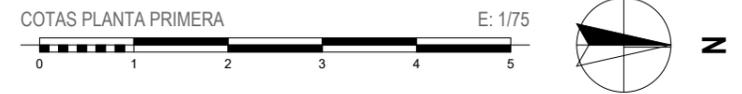
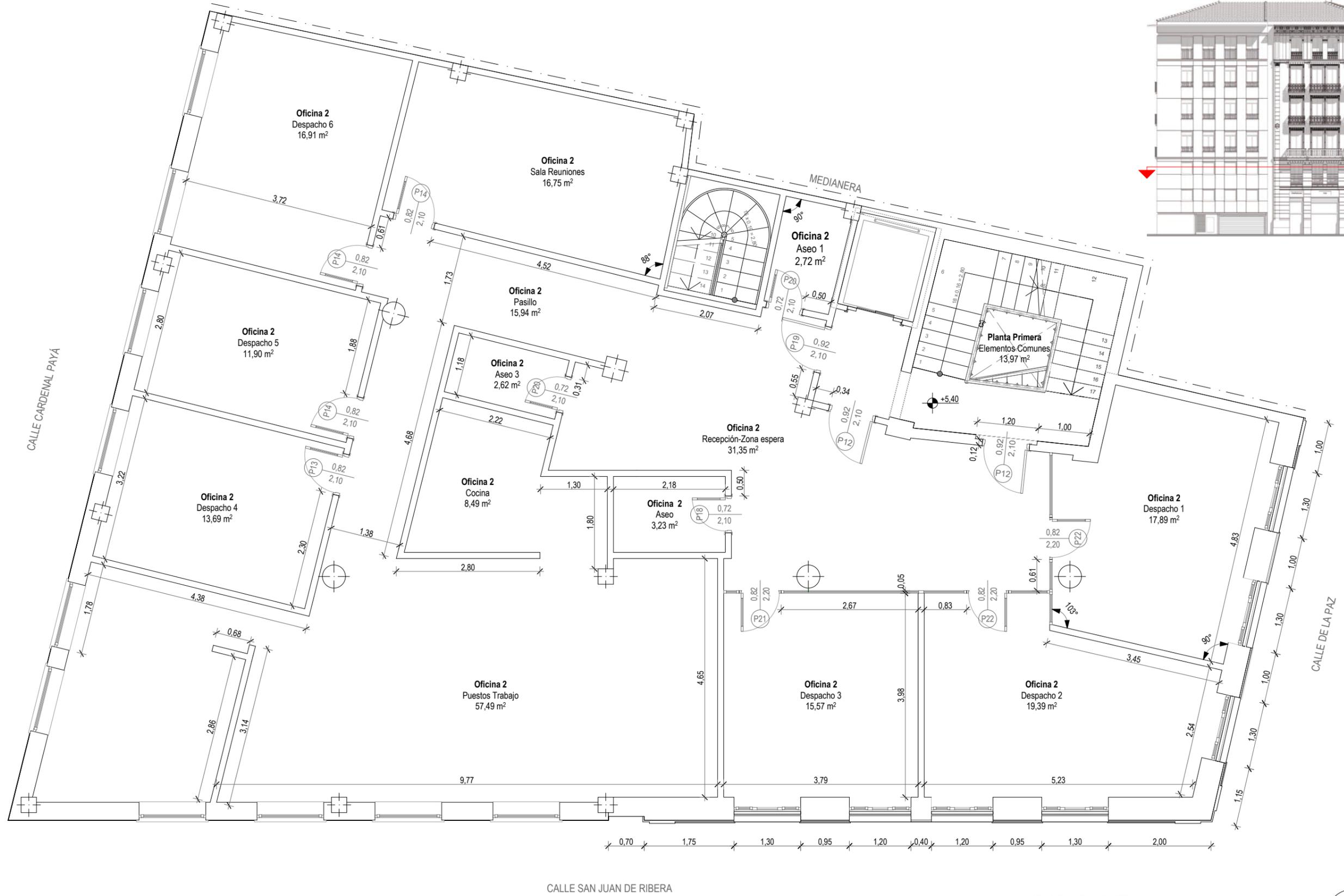
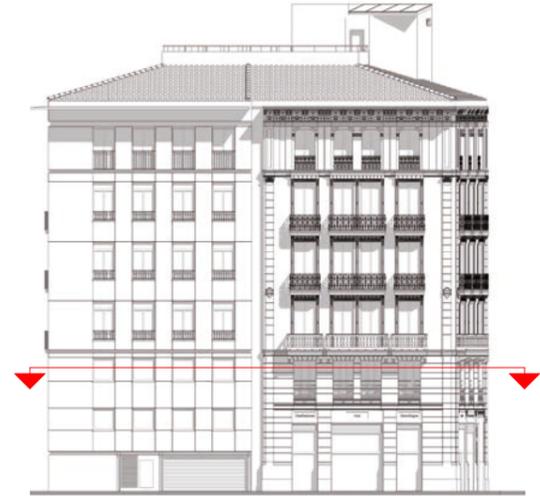




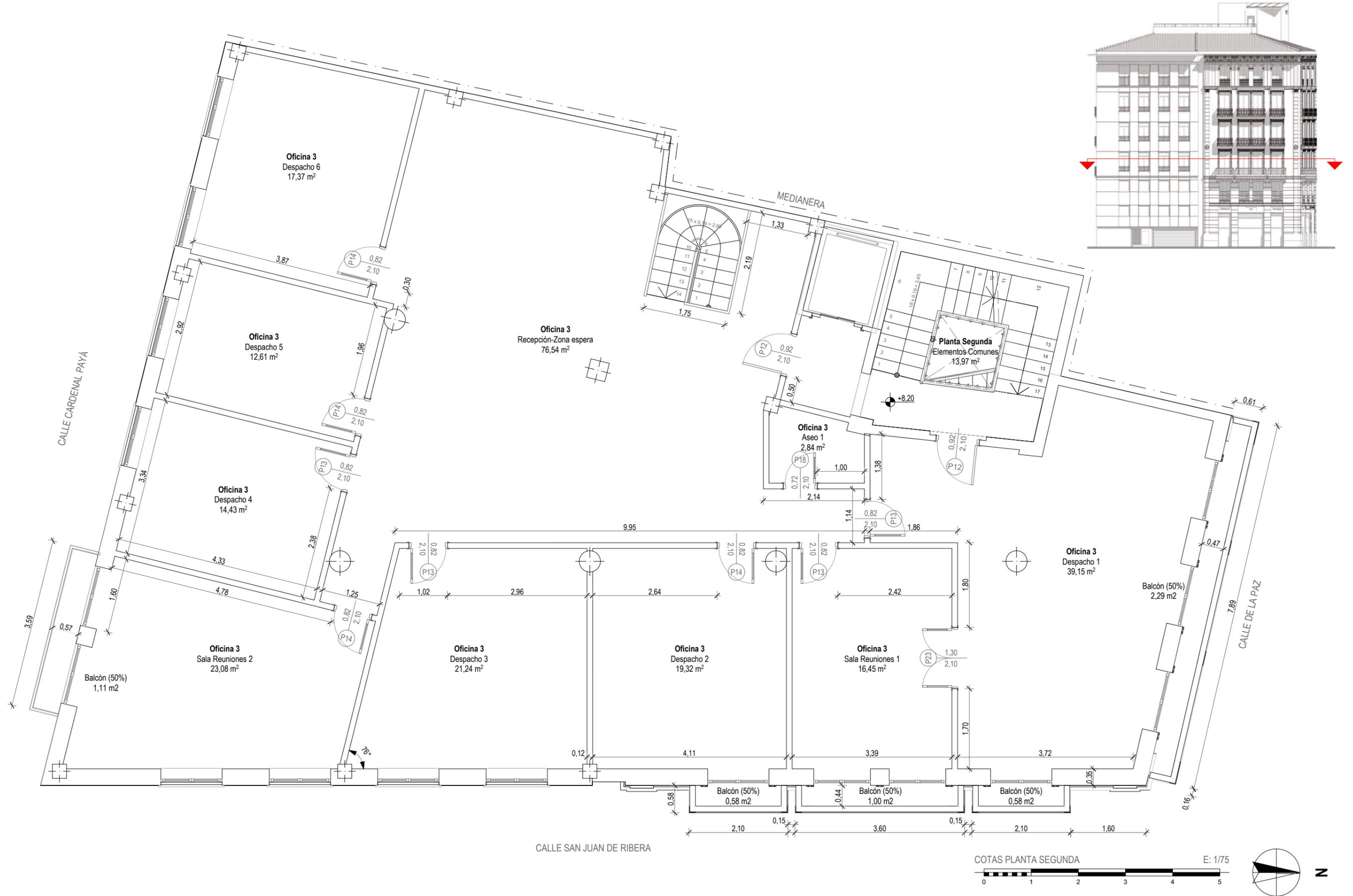


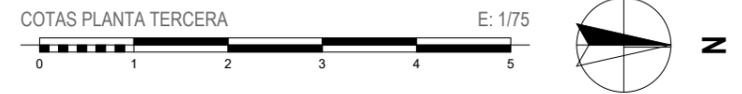
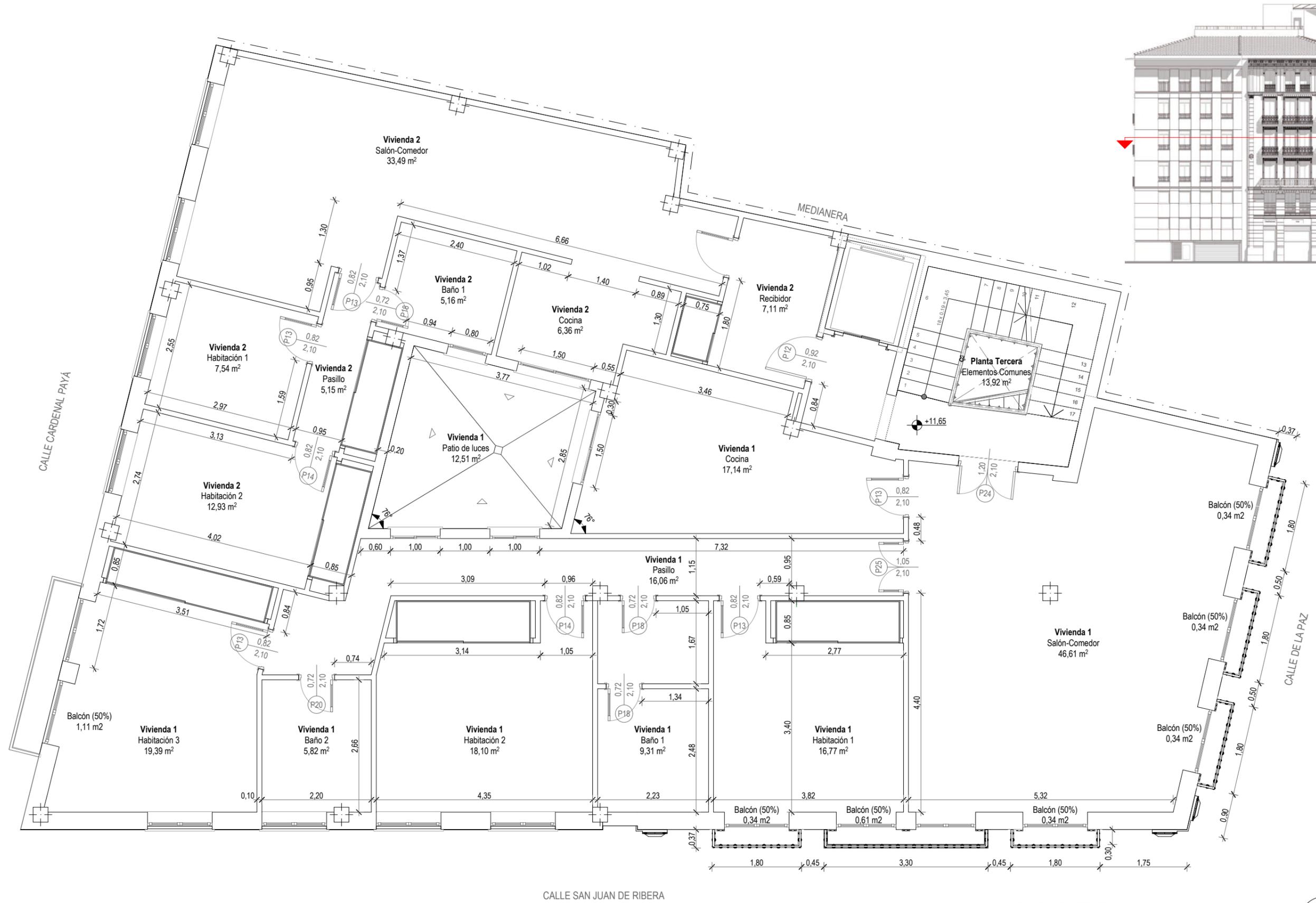
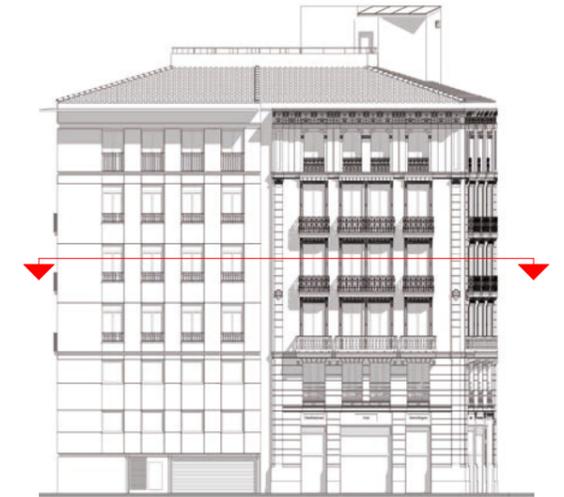


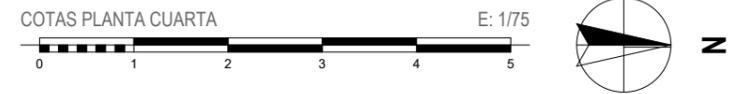
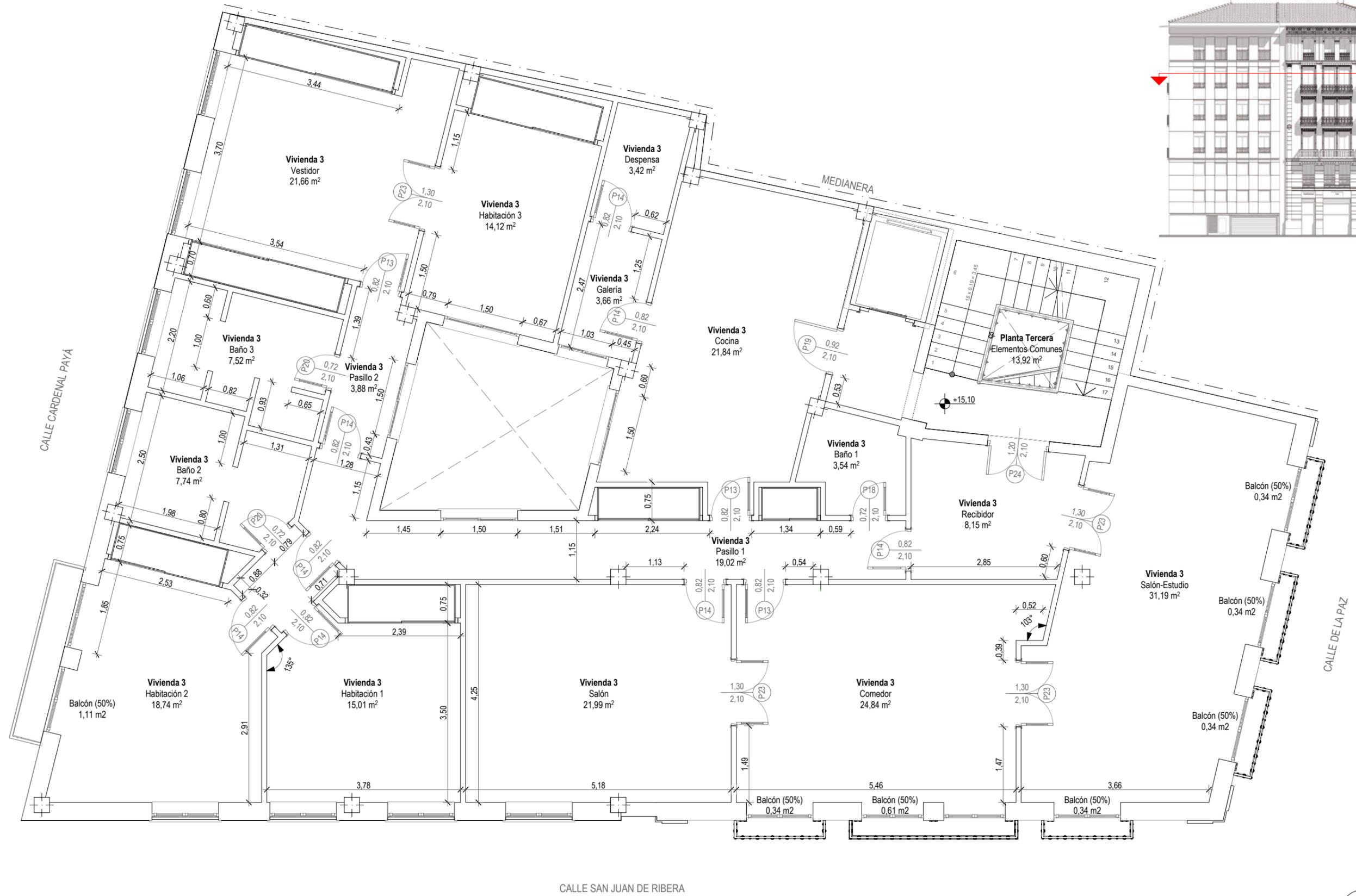
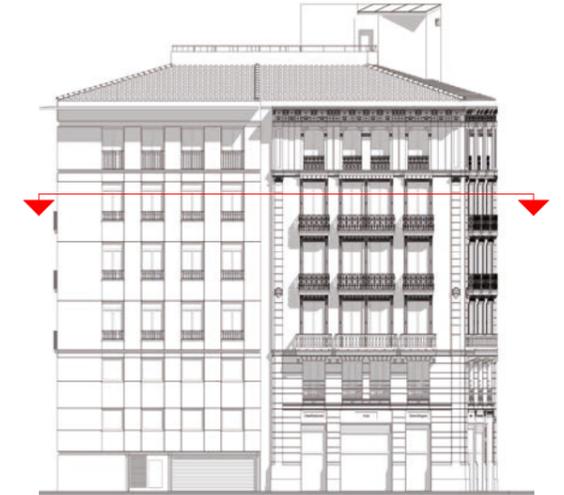


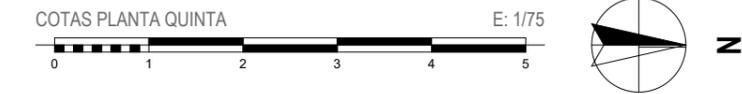
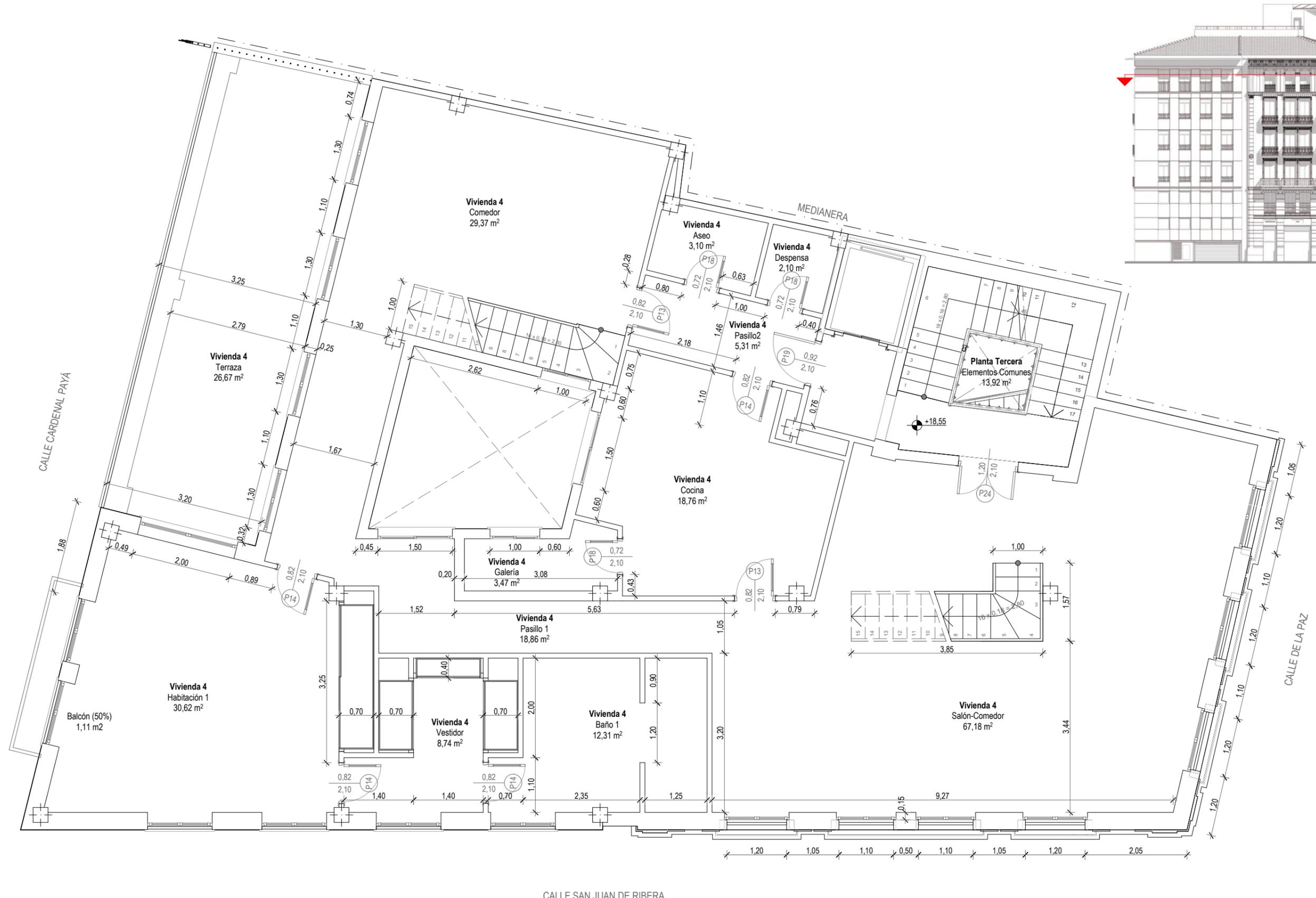


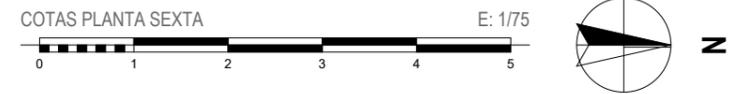
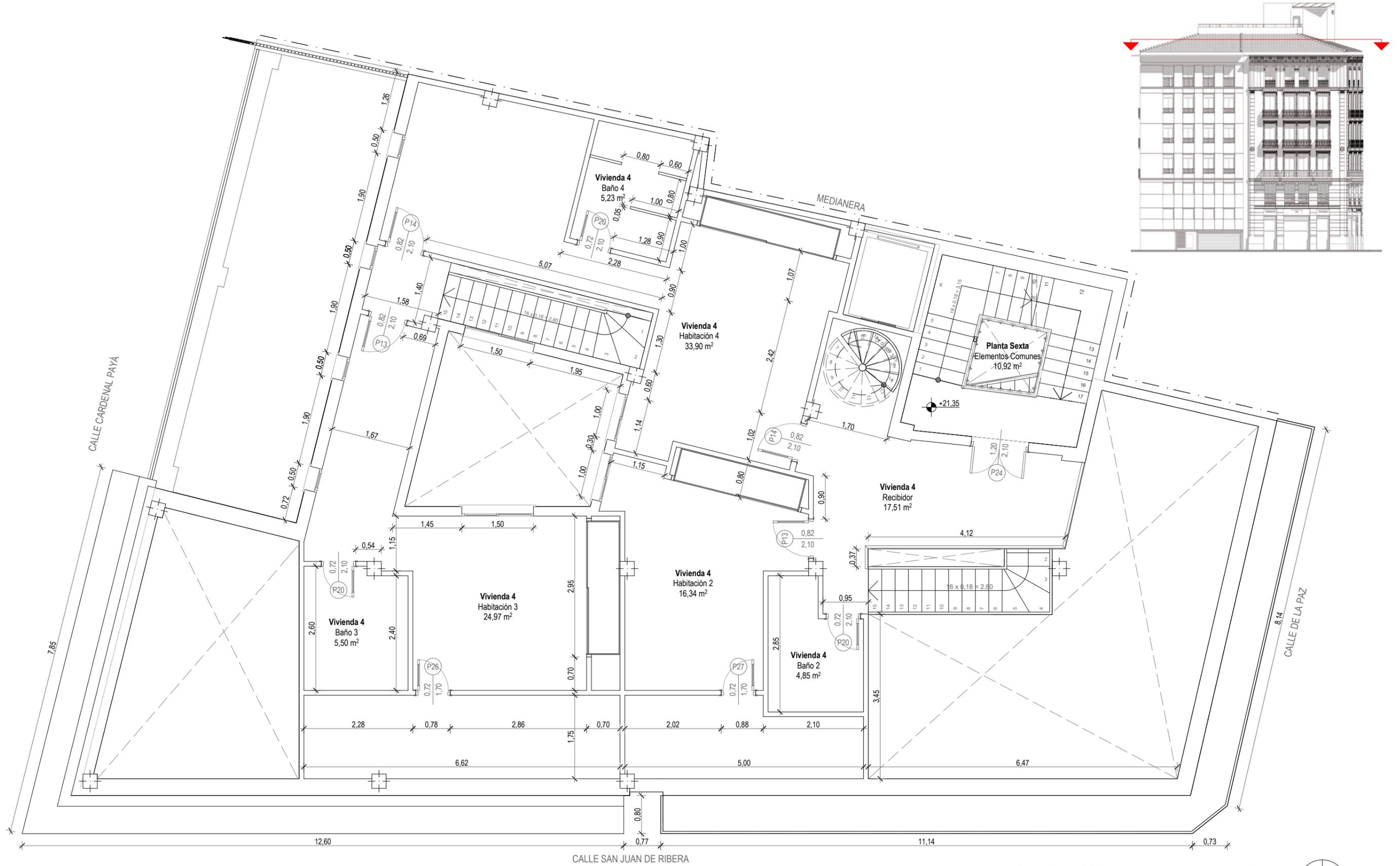
CALLE SAN JUAN DE RIBERA

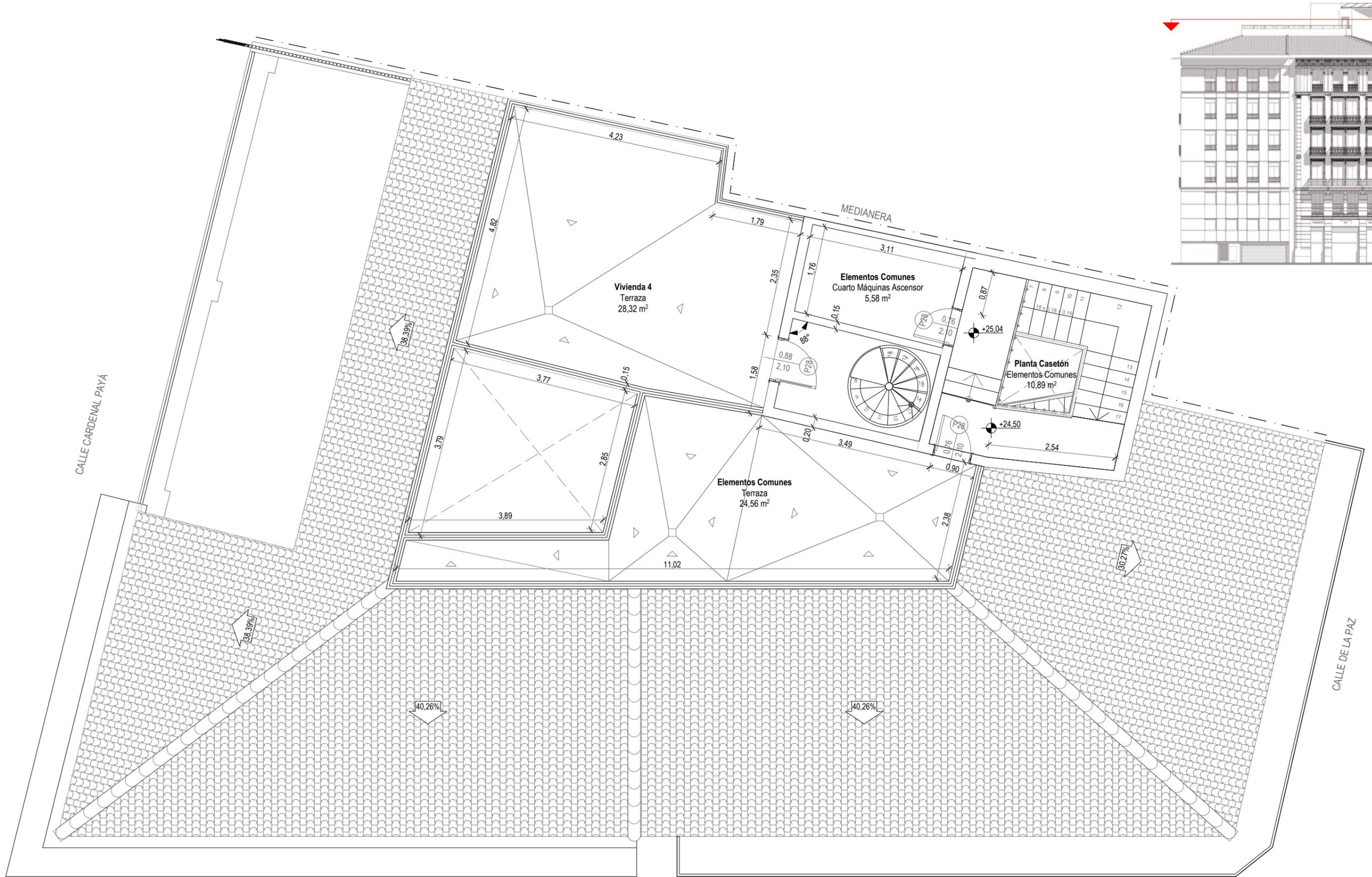
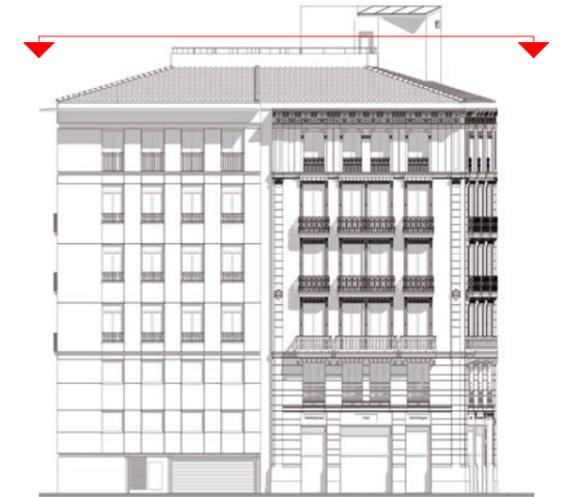






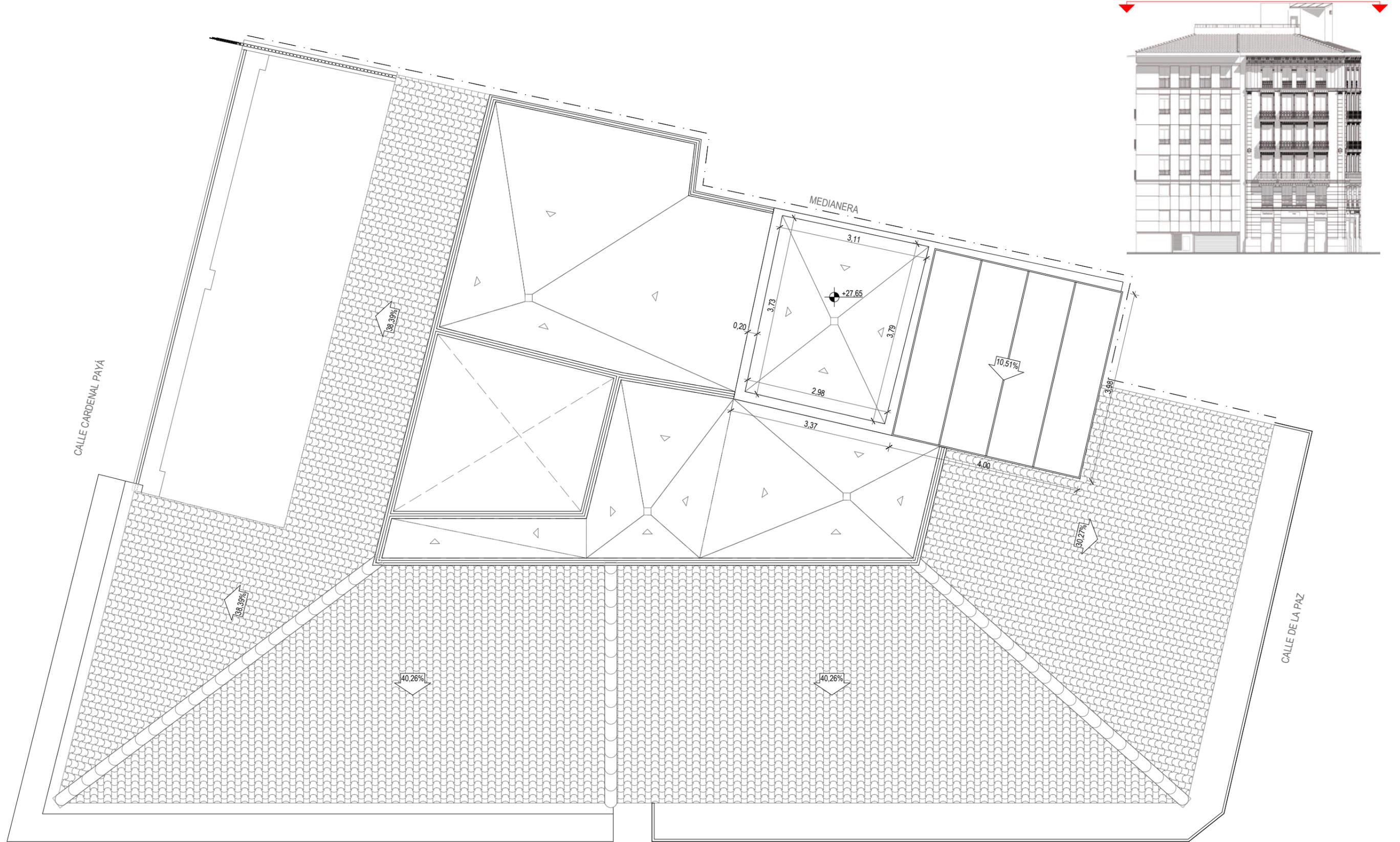






CALLE SAN JUAN DE RIBERA

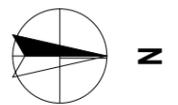


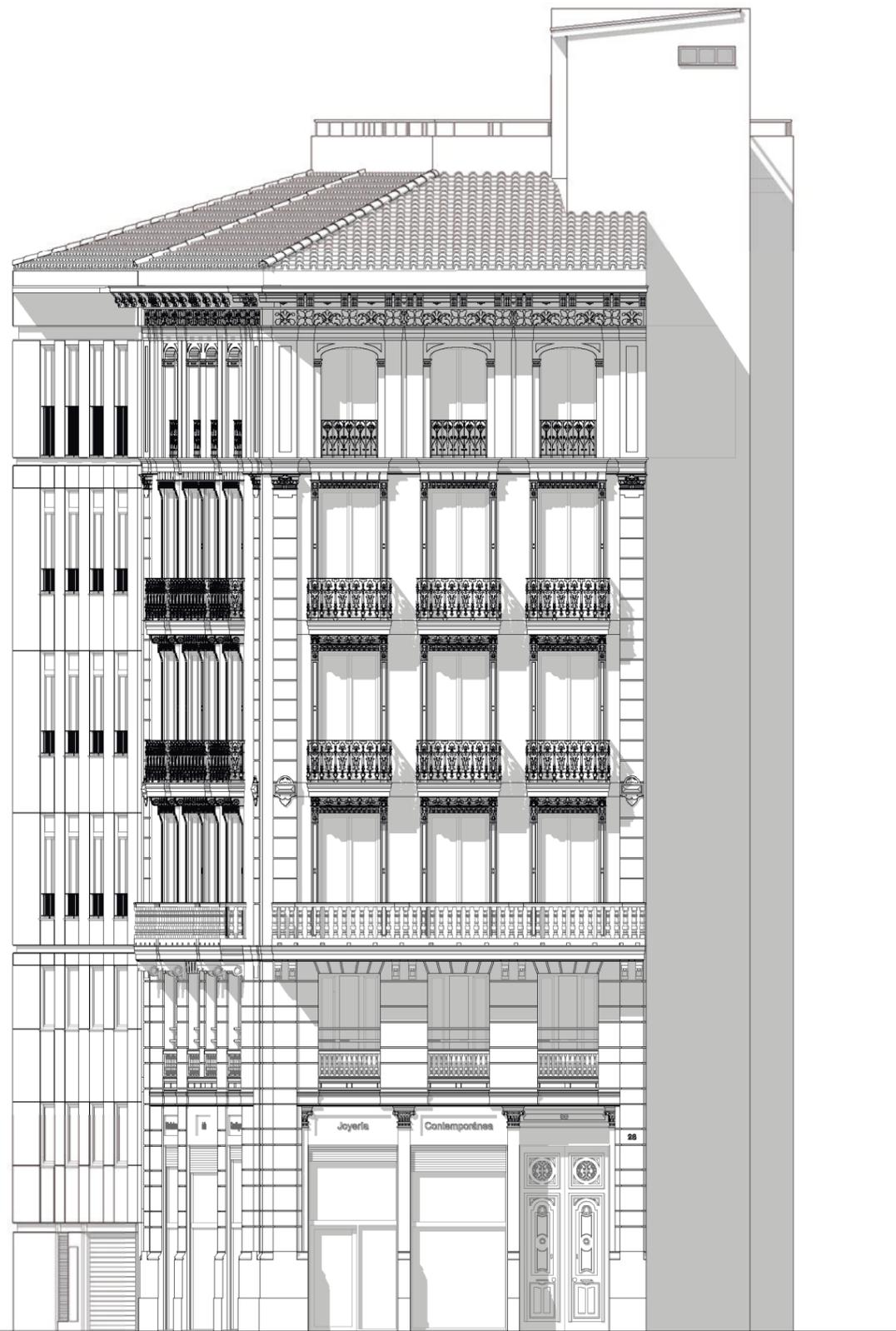


CALLE SAN JUAN DE RIBERA

COTAS PLANTA CUBIERTAS

E: 1/75

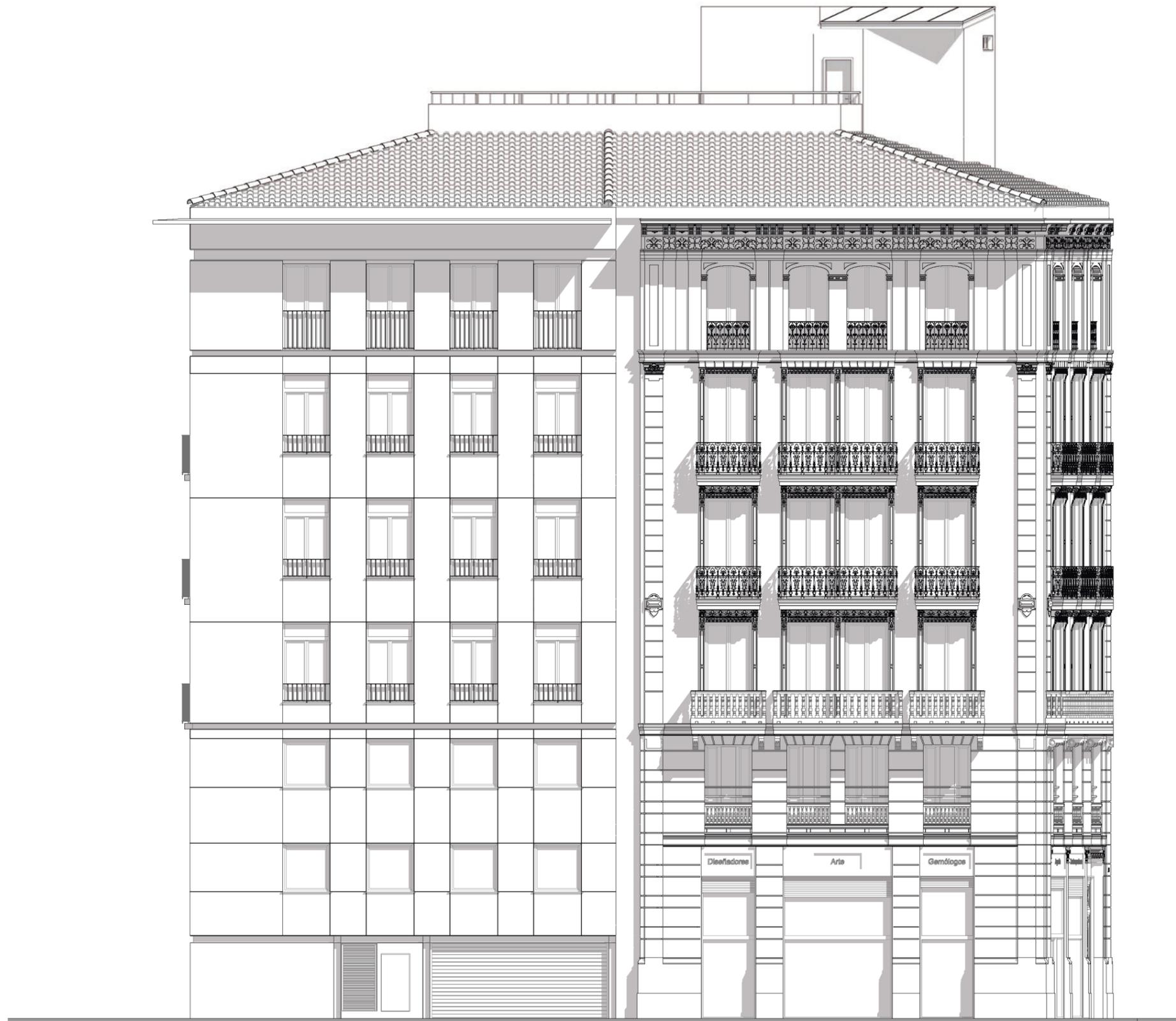




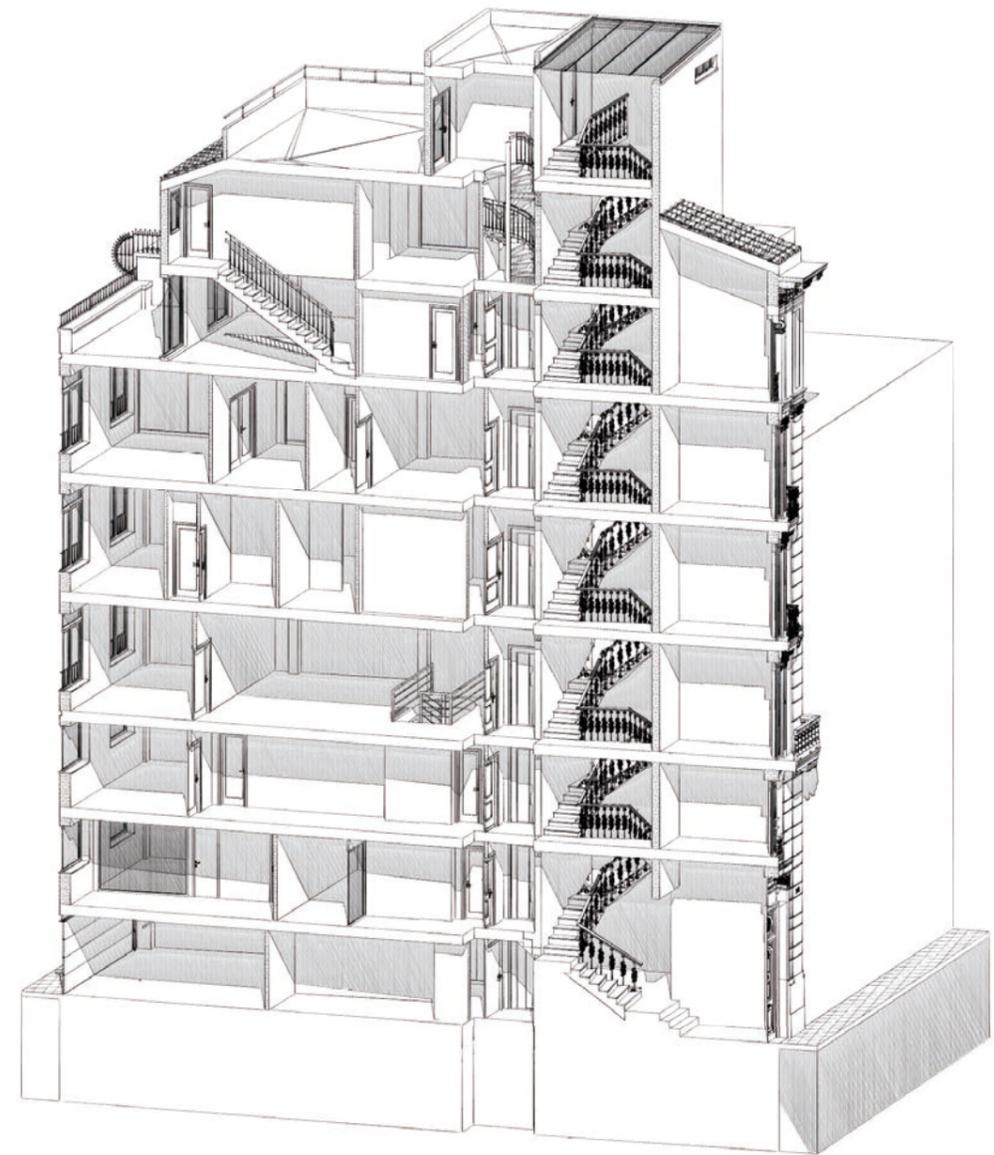
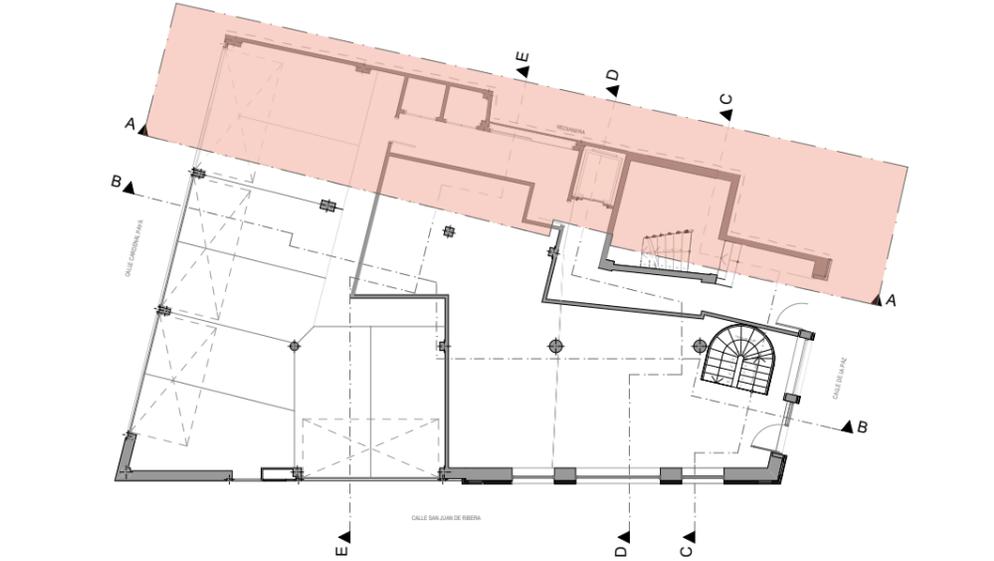
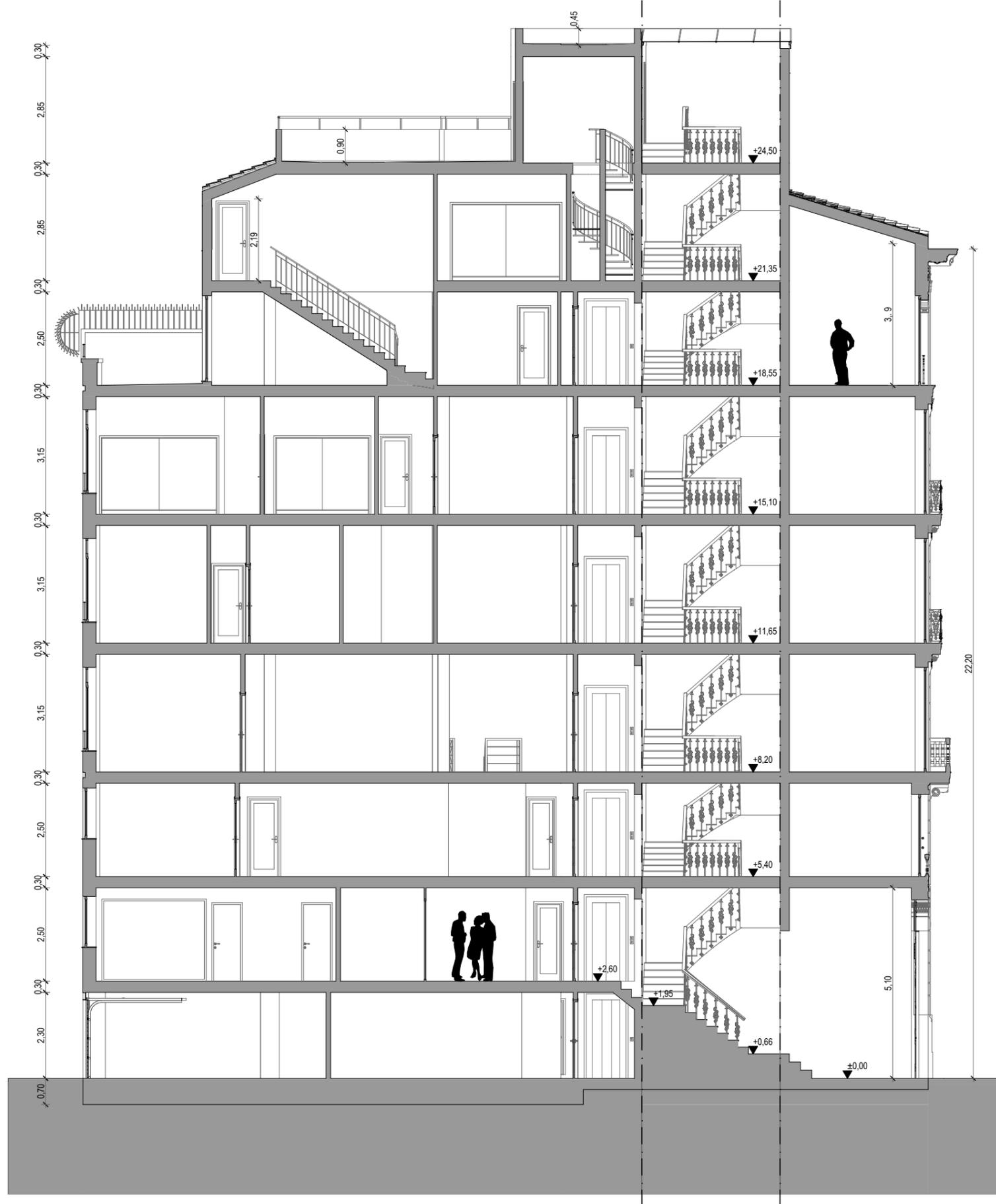
ALZADO NORTE (C/ DE LA PAZ) E: 1/125



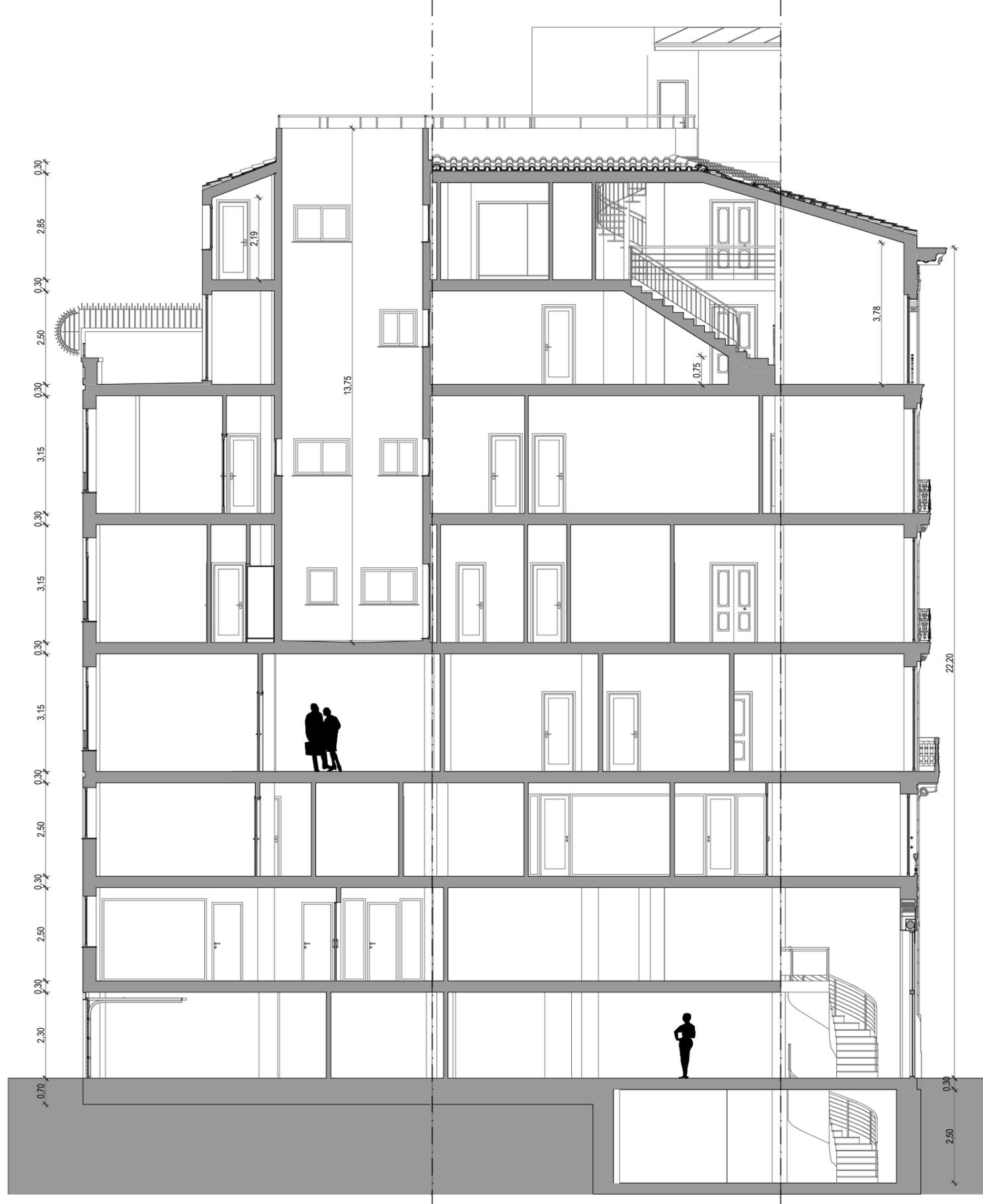
ALZADO SUR (C/ CARDENAL PAYÀ) E: 1/125



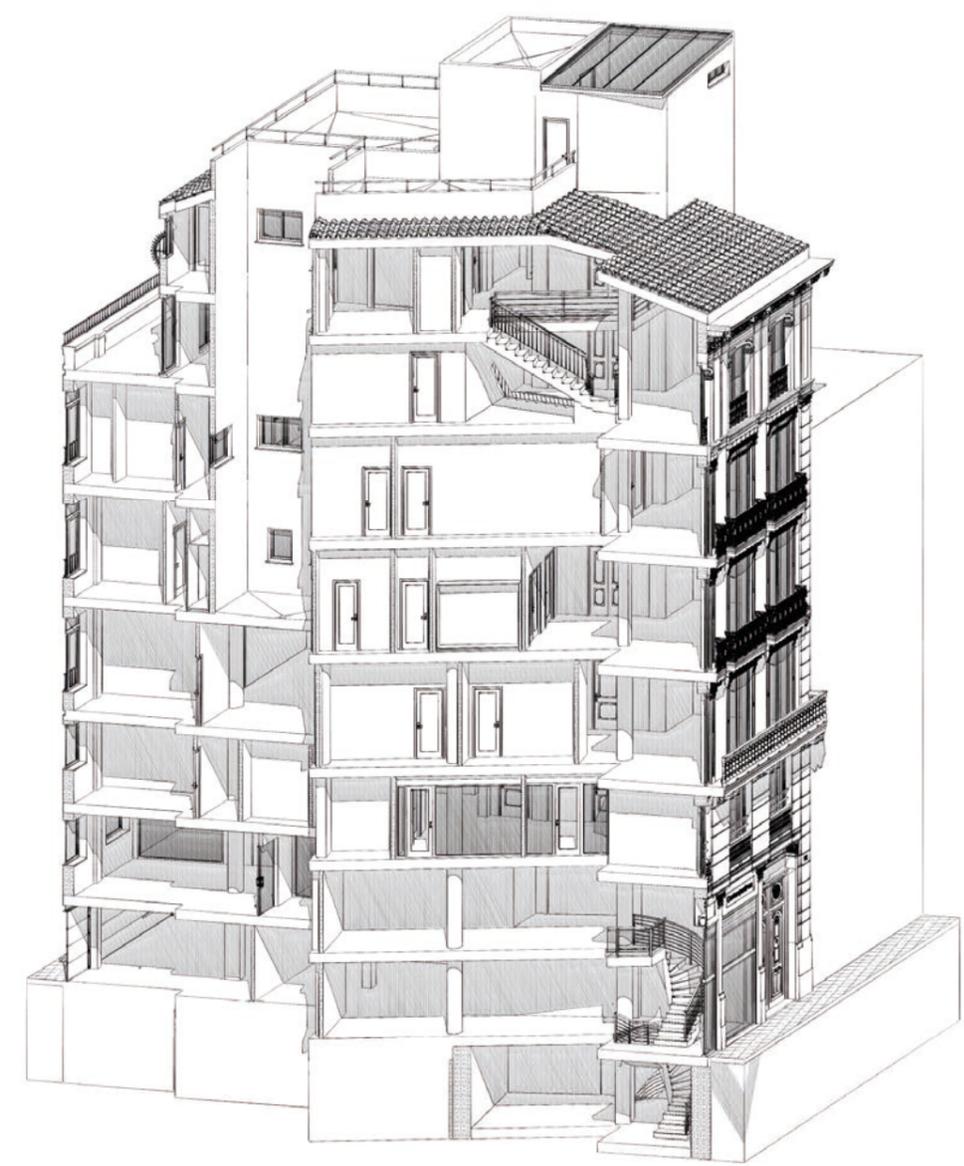
ALZADO ESTE (C/ S. JUAN DE RIBERA) E: 1/125

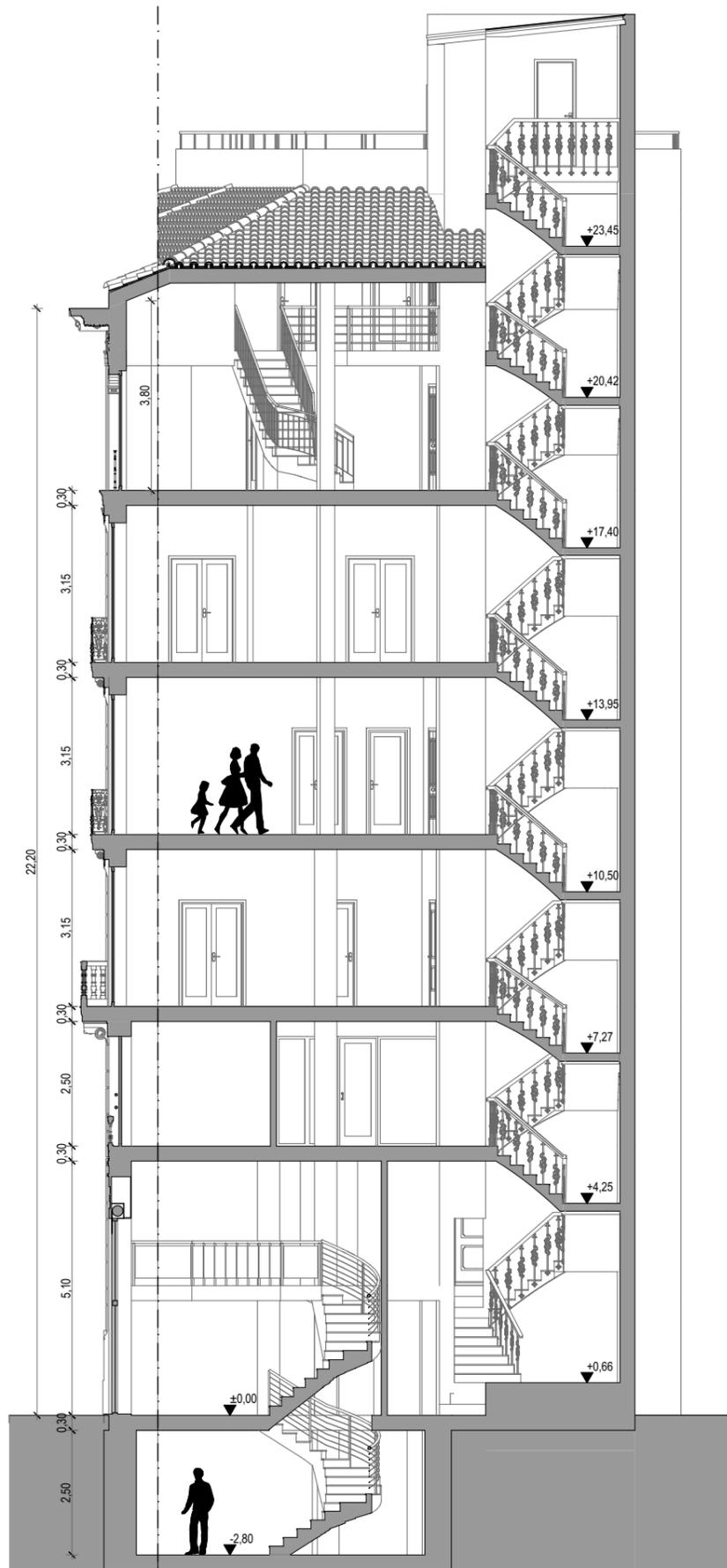


SECCION A-A' E: 1/125

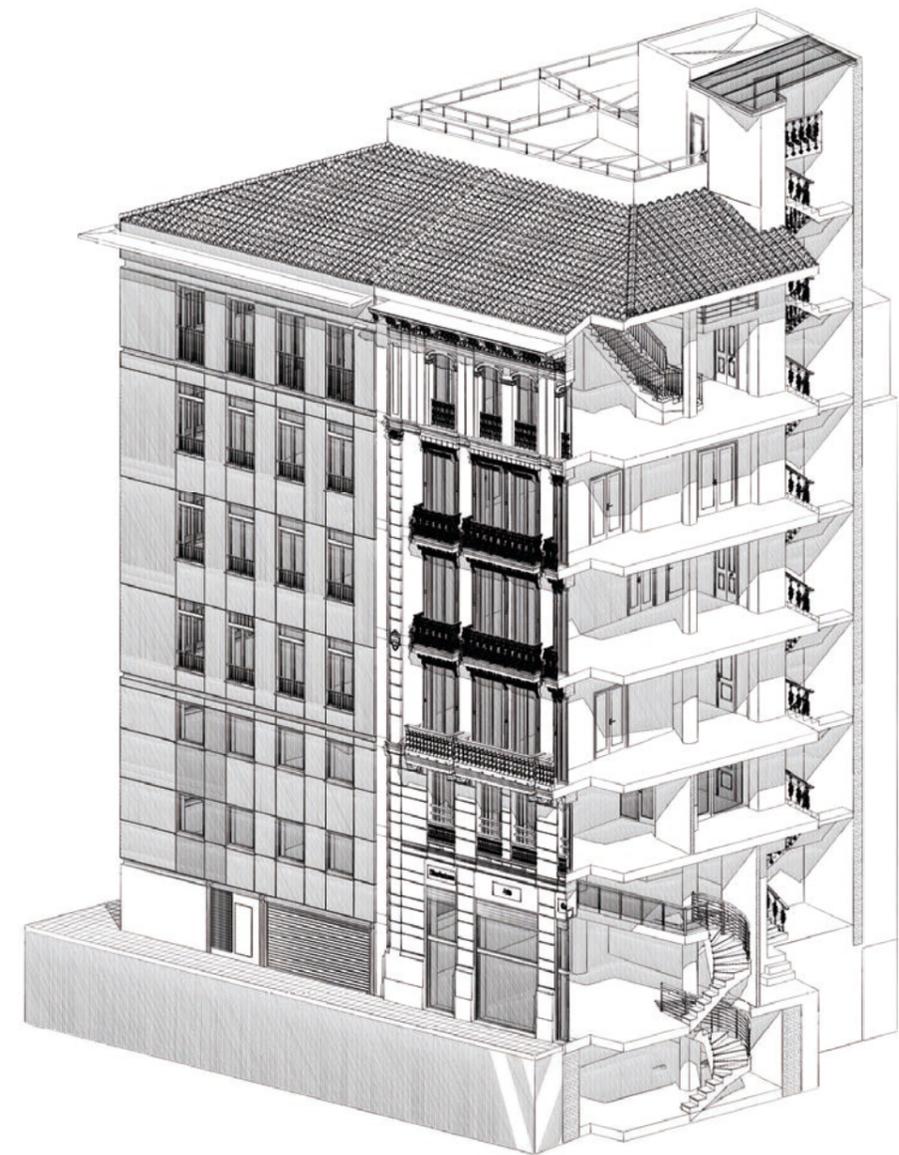
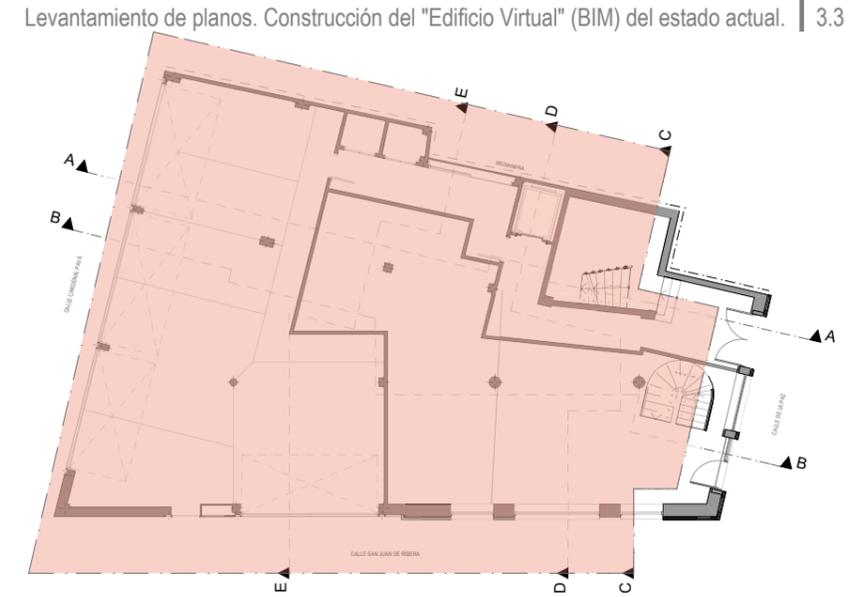


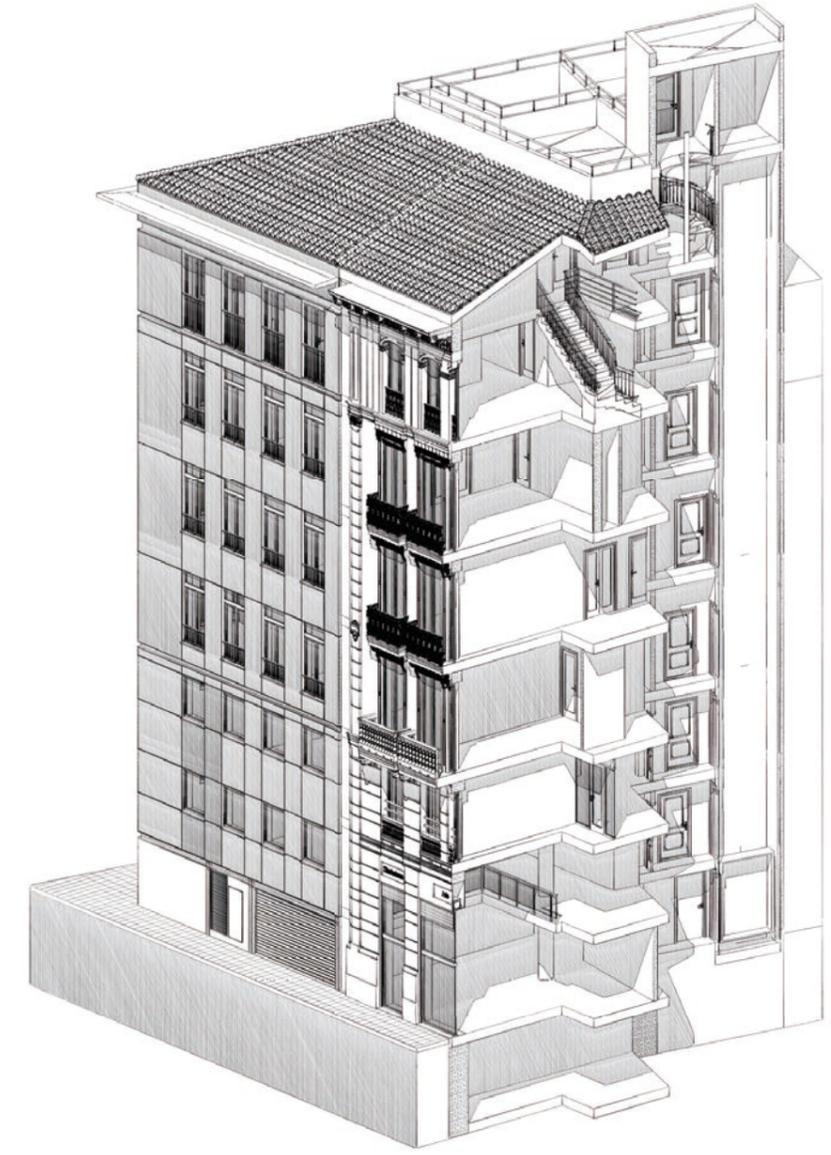
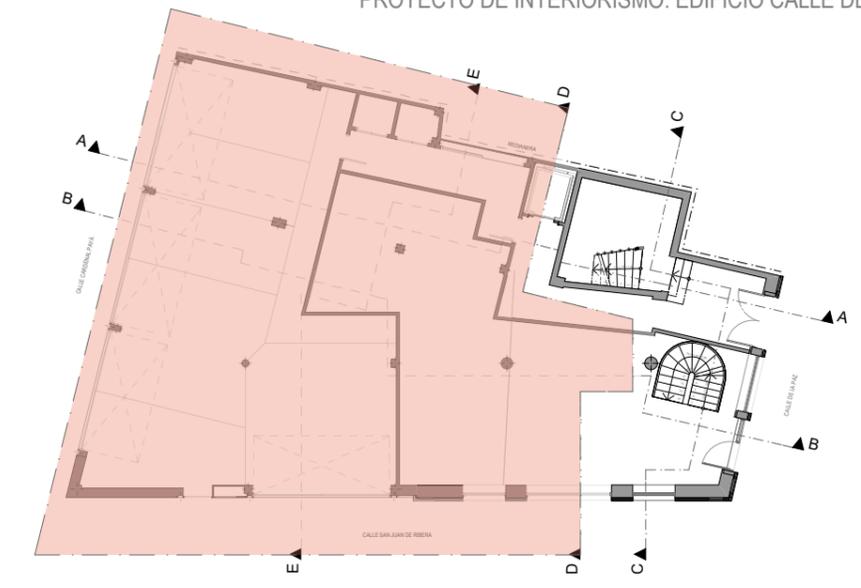
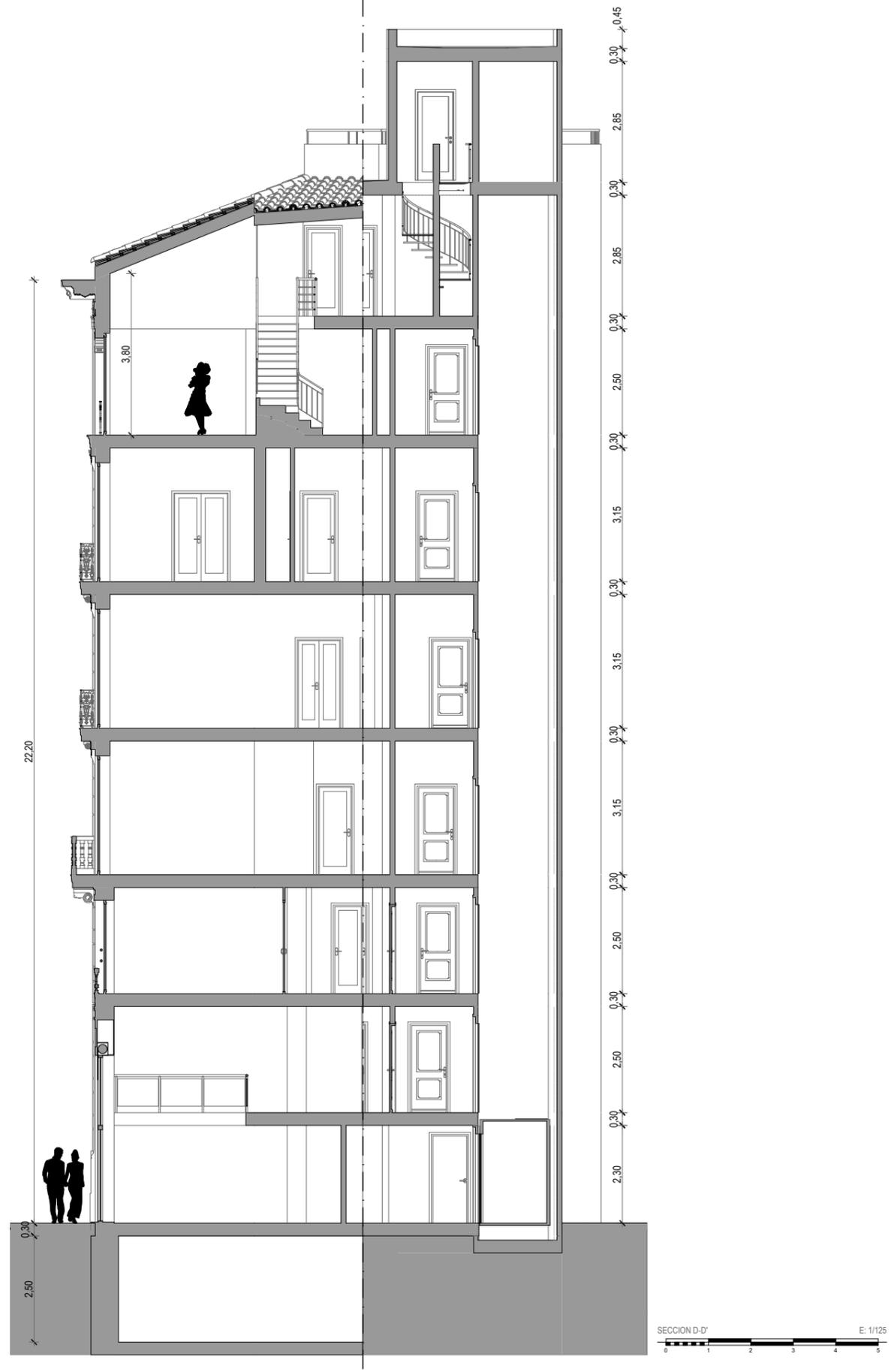
SECCION B-B' E: 1/125

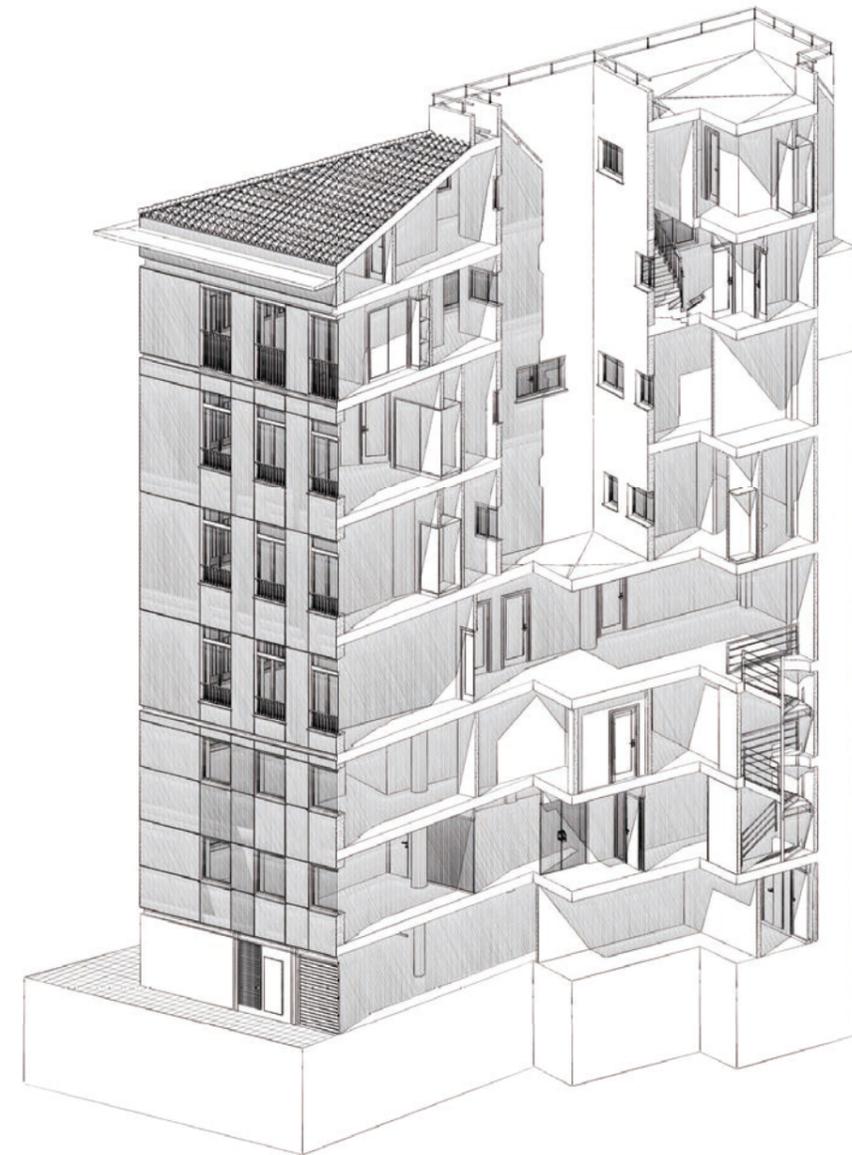
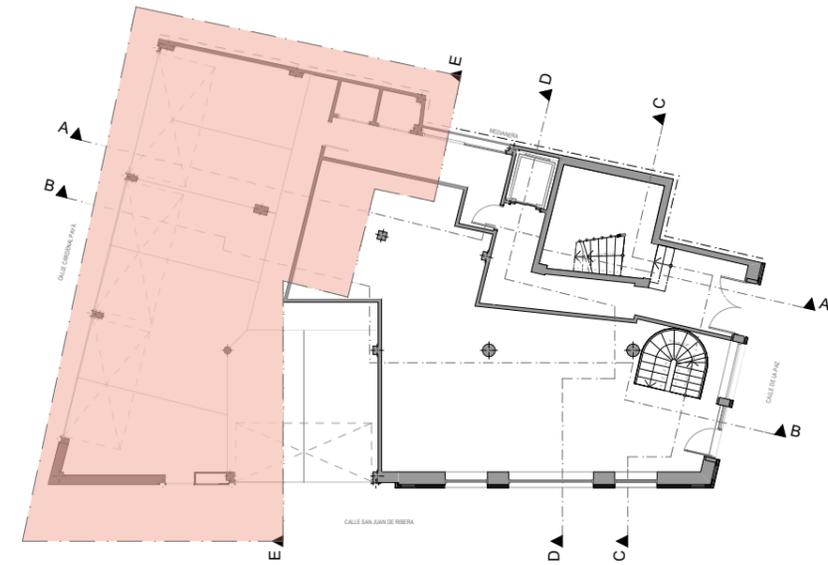
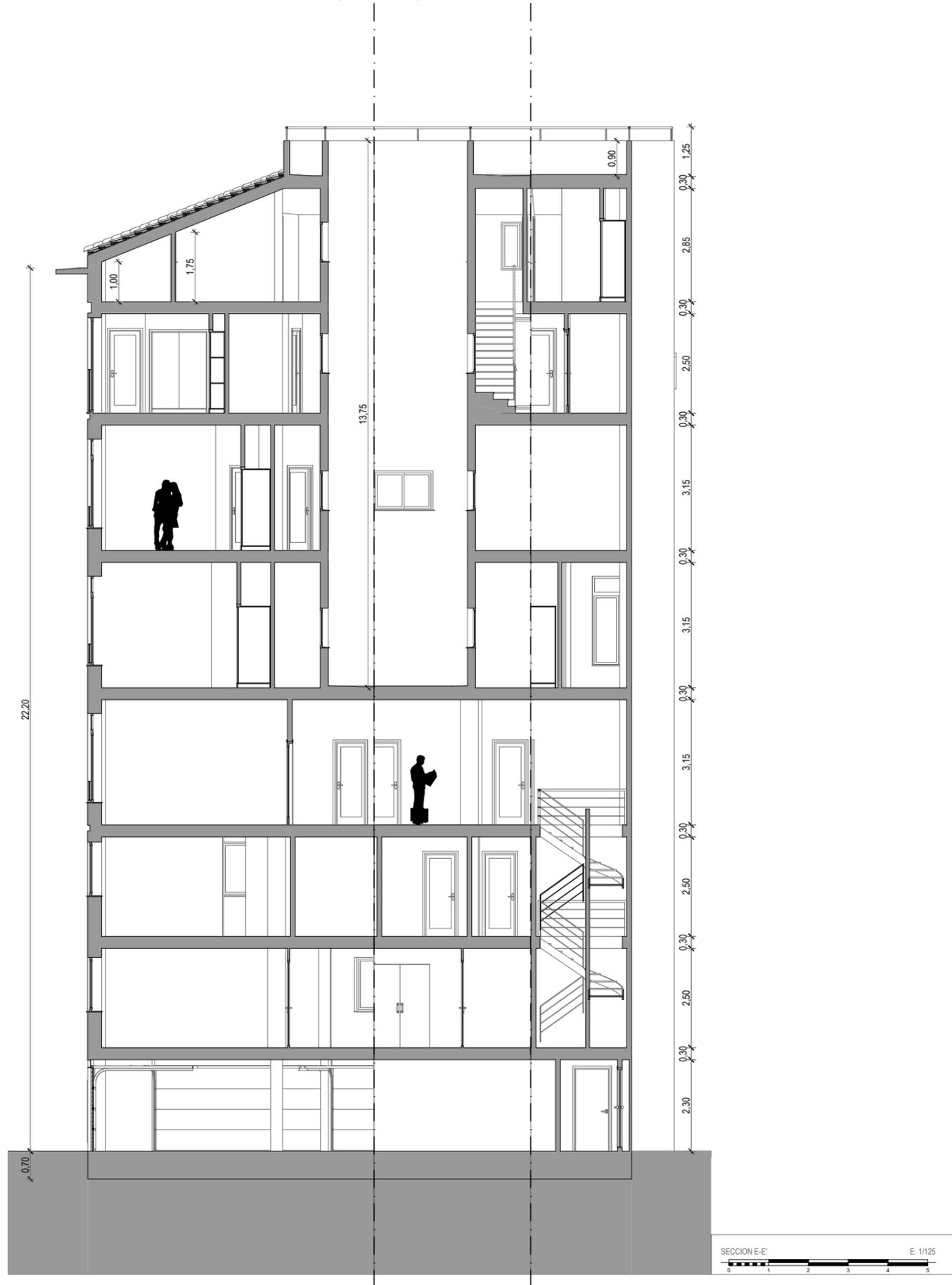




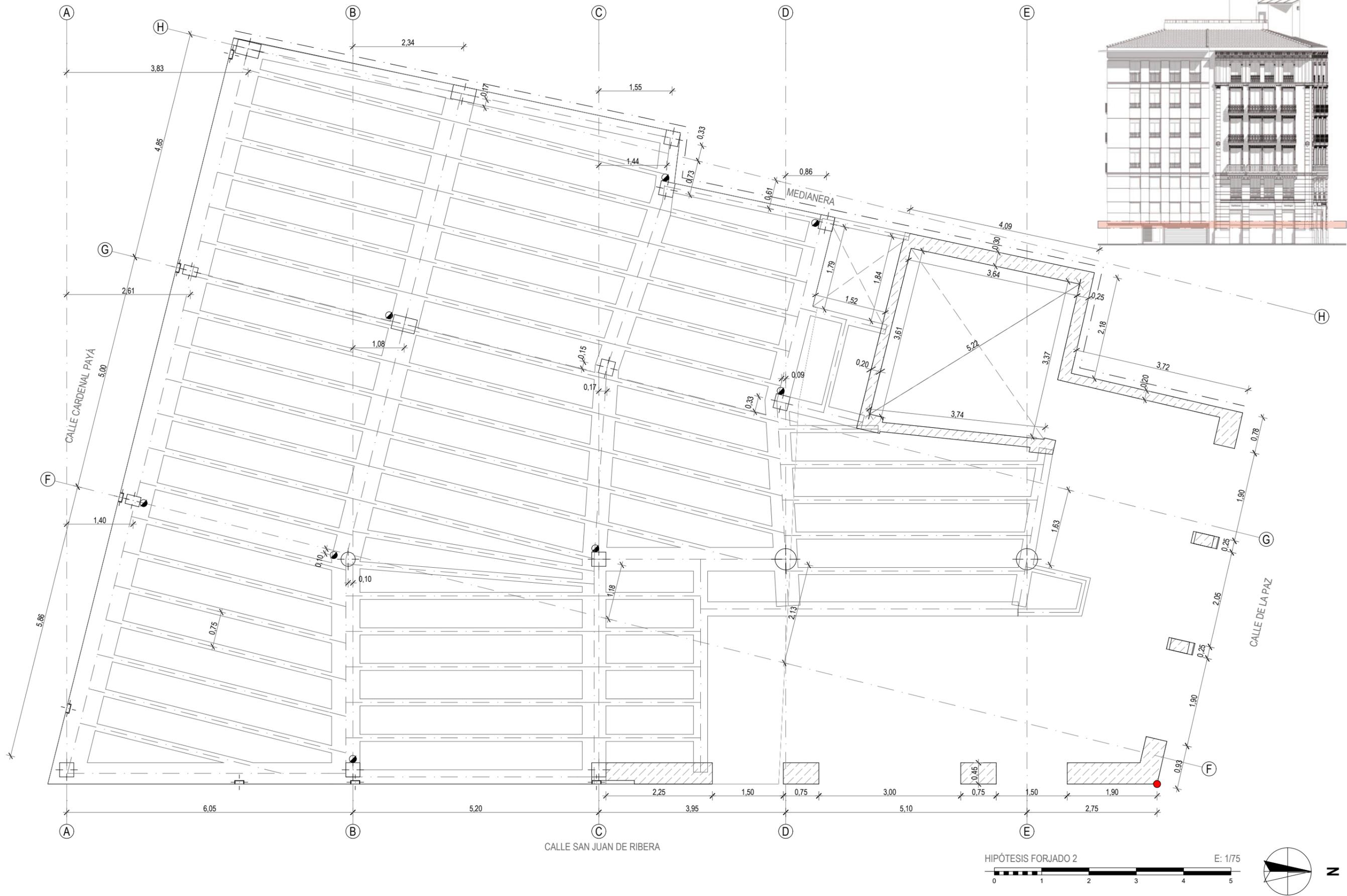
SECCION C-C' E: 1/125
 0 1 2 3 4 5

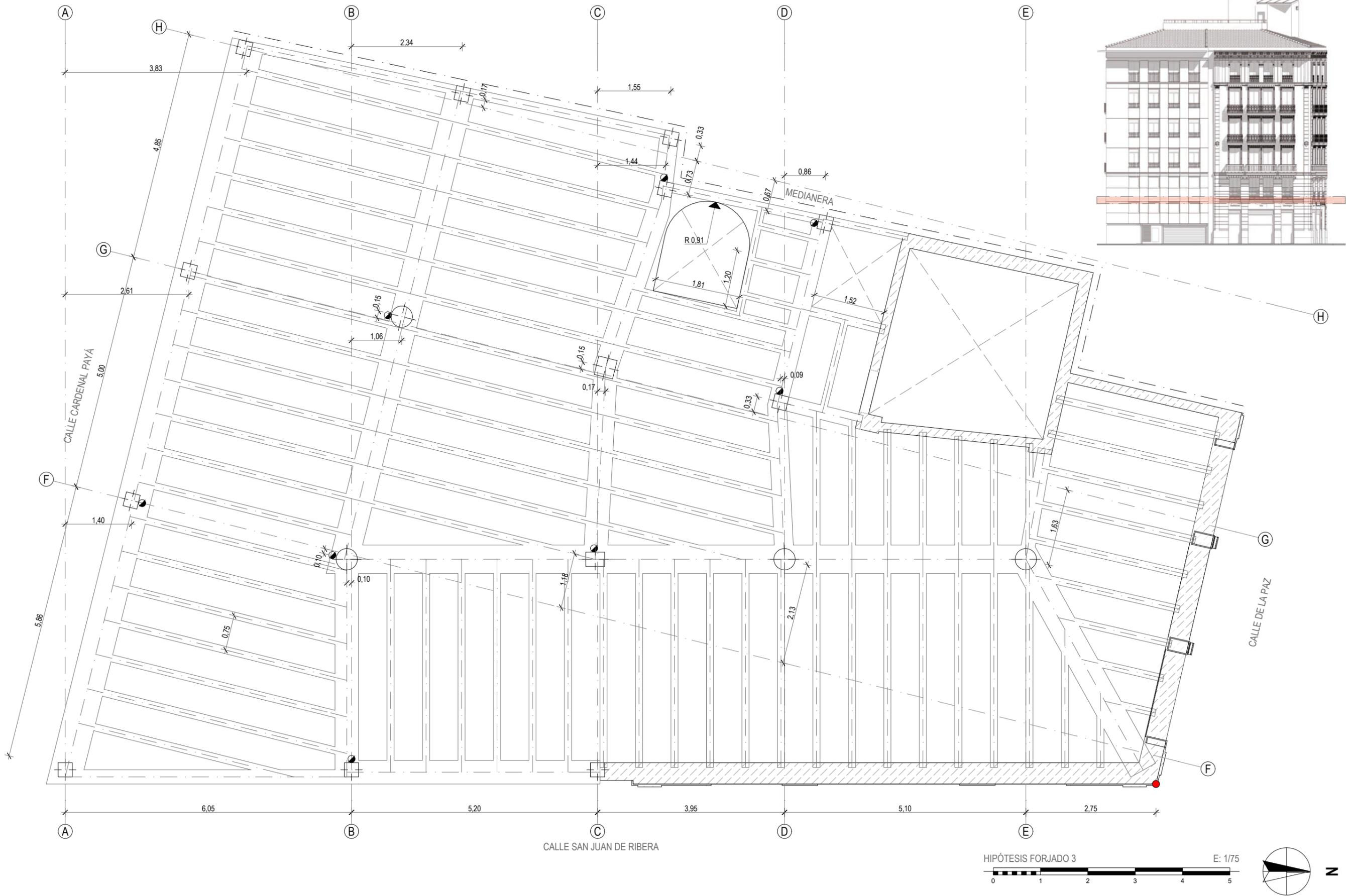


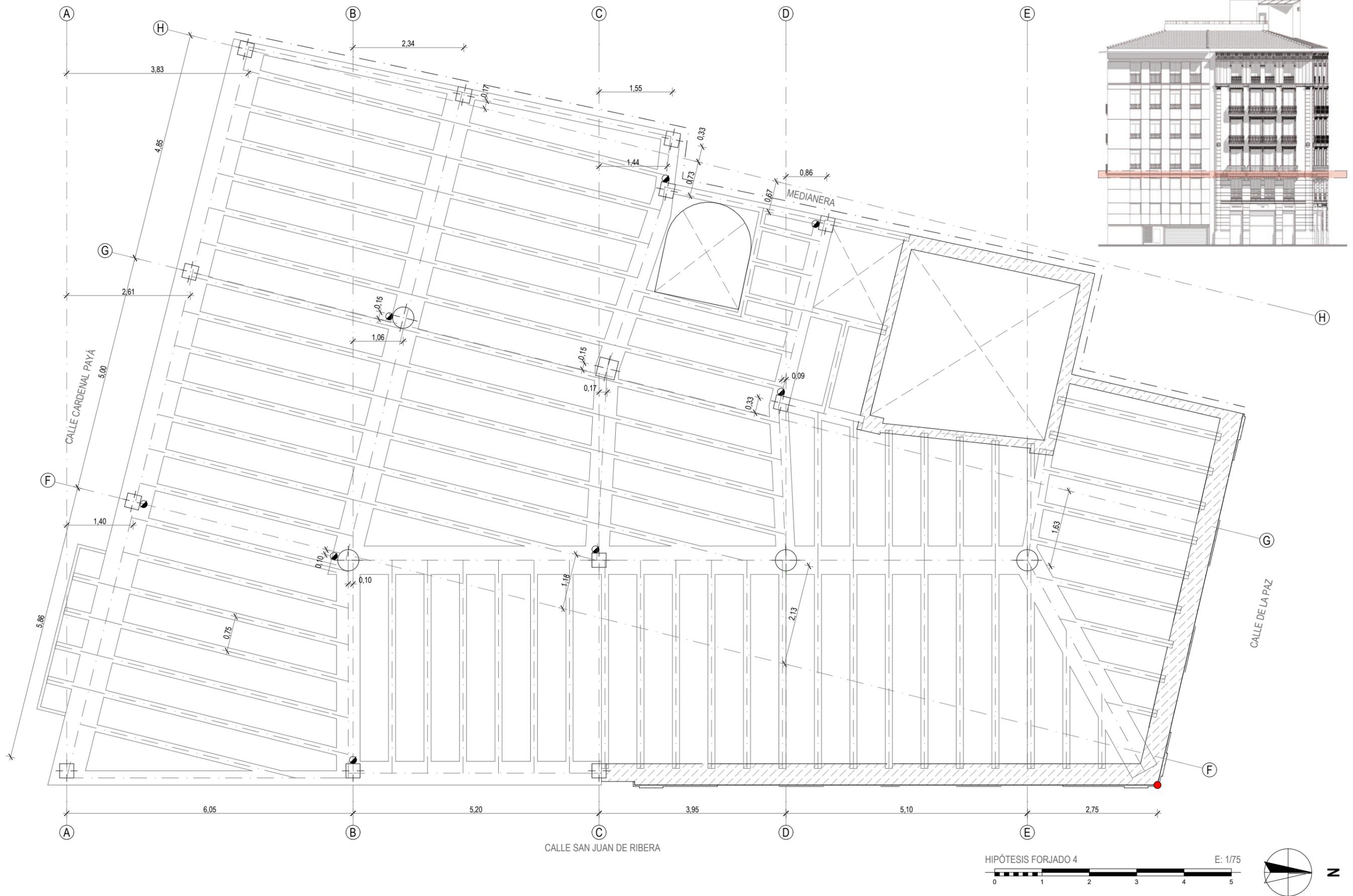


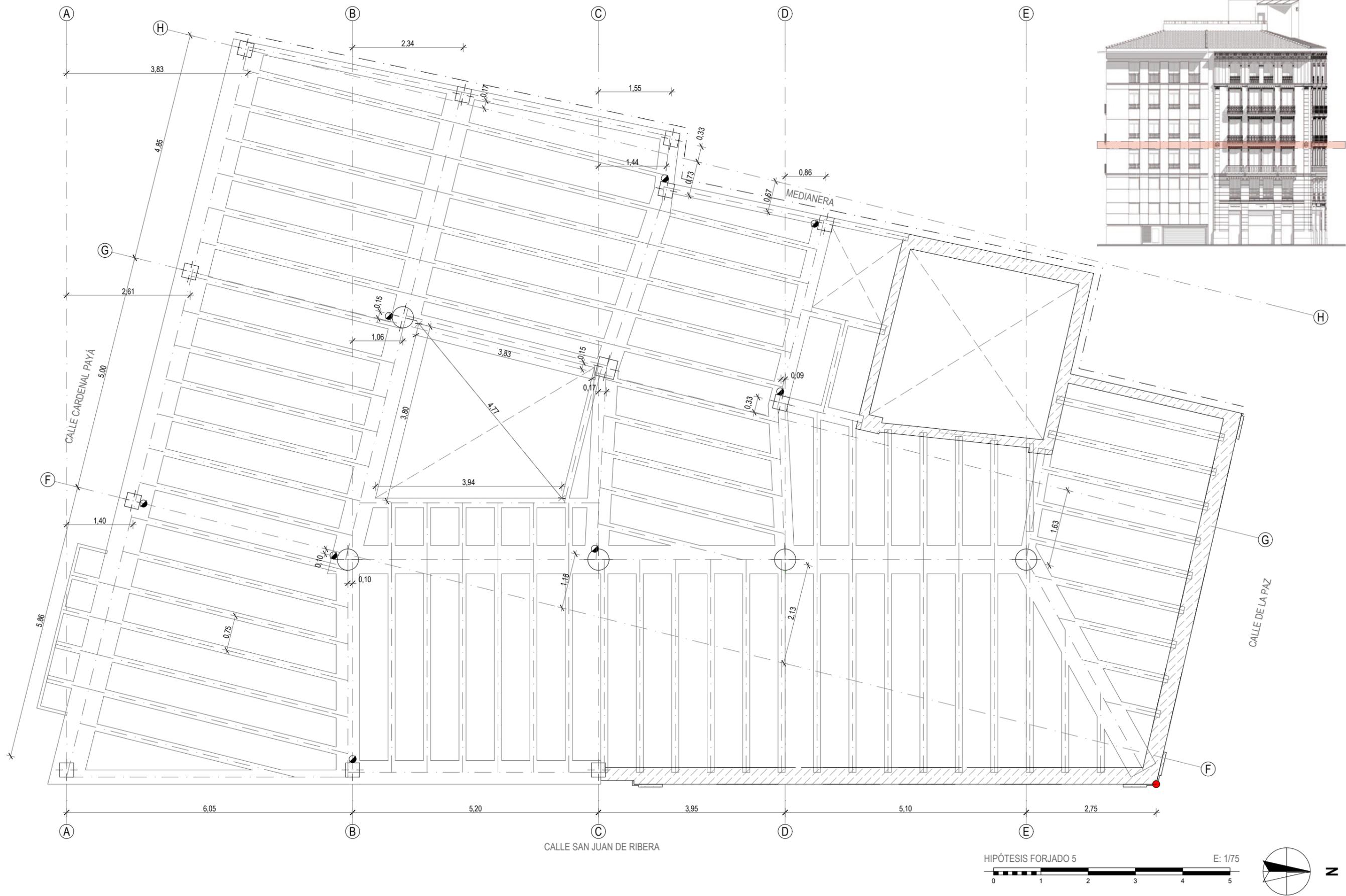


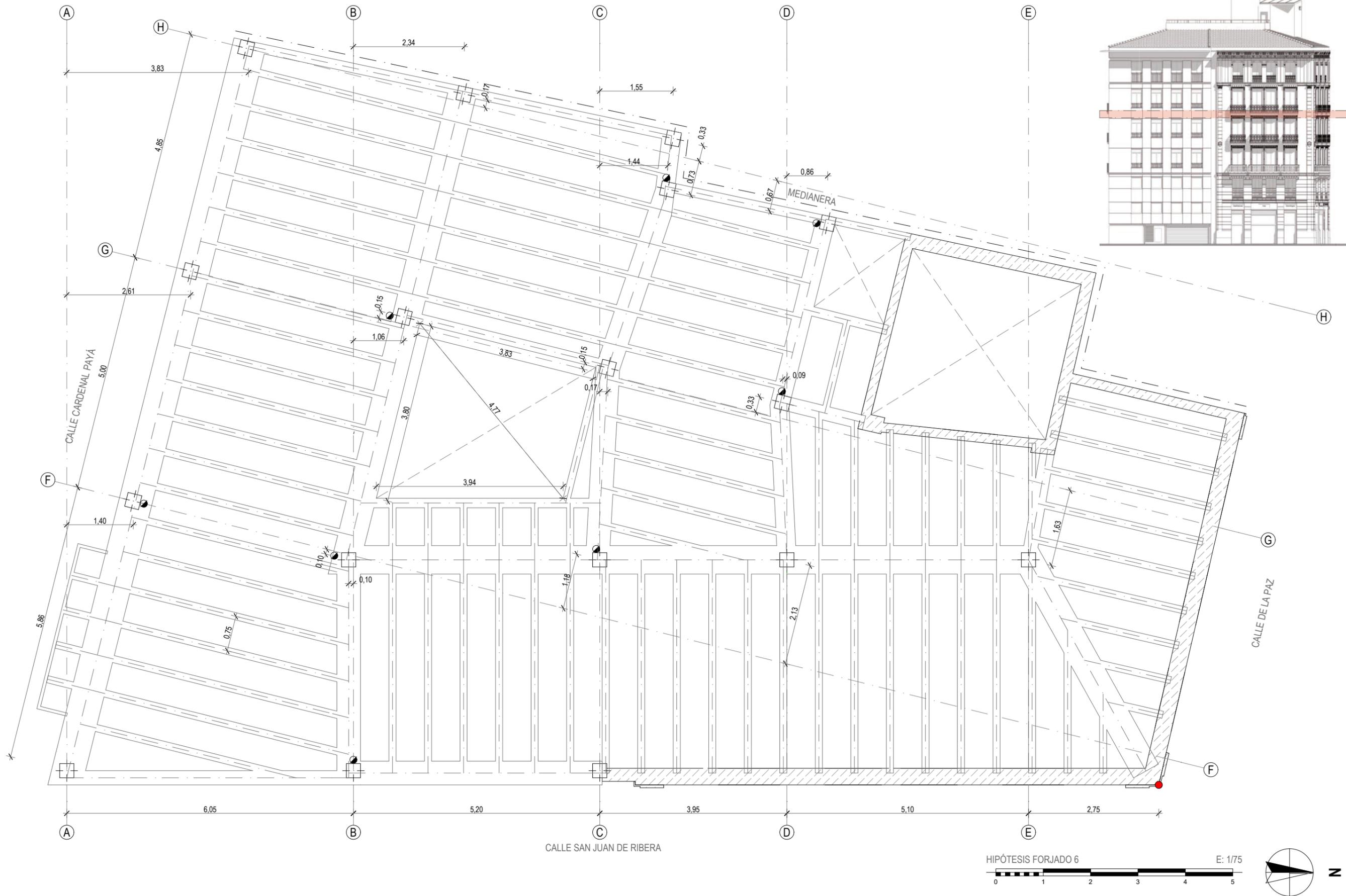


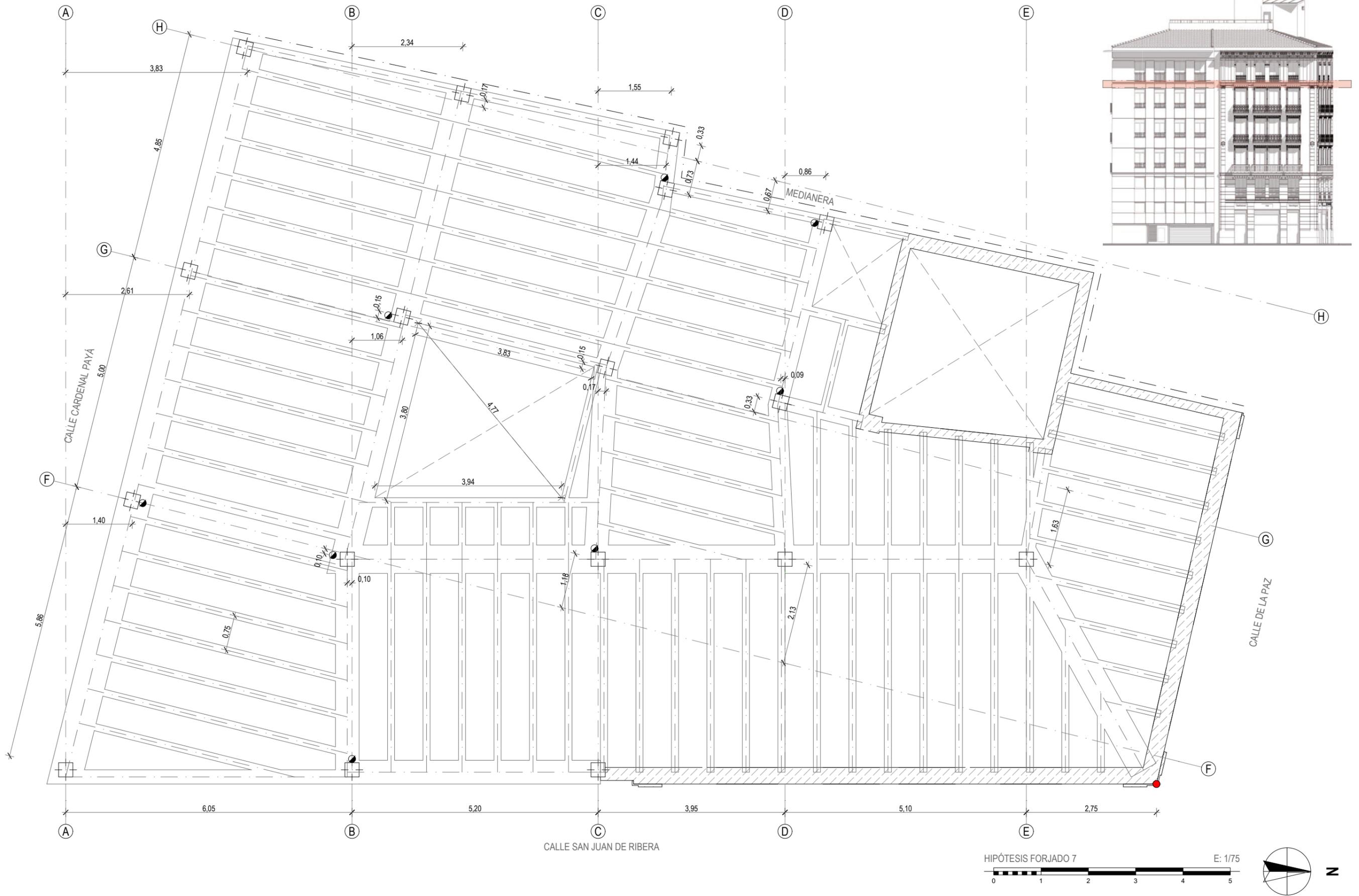


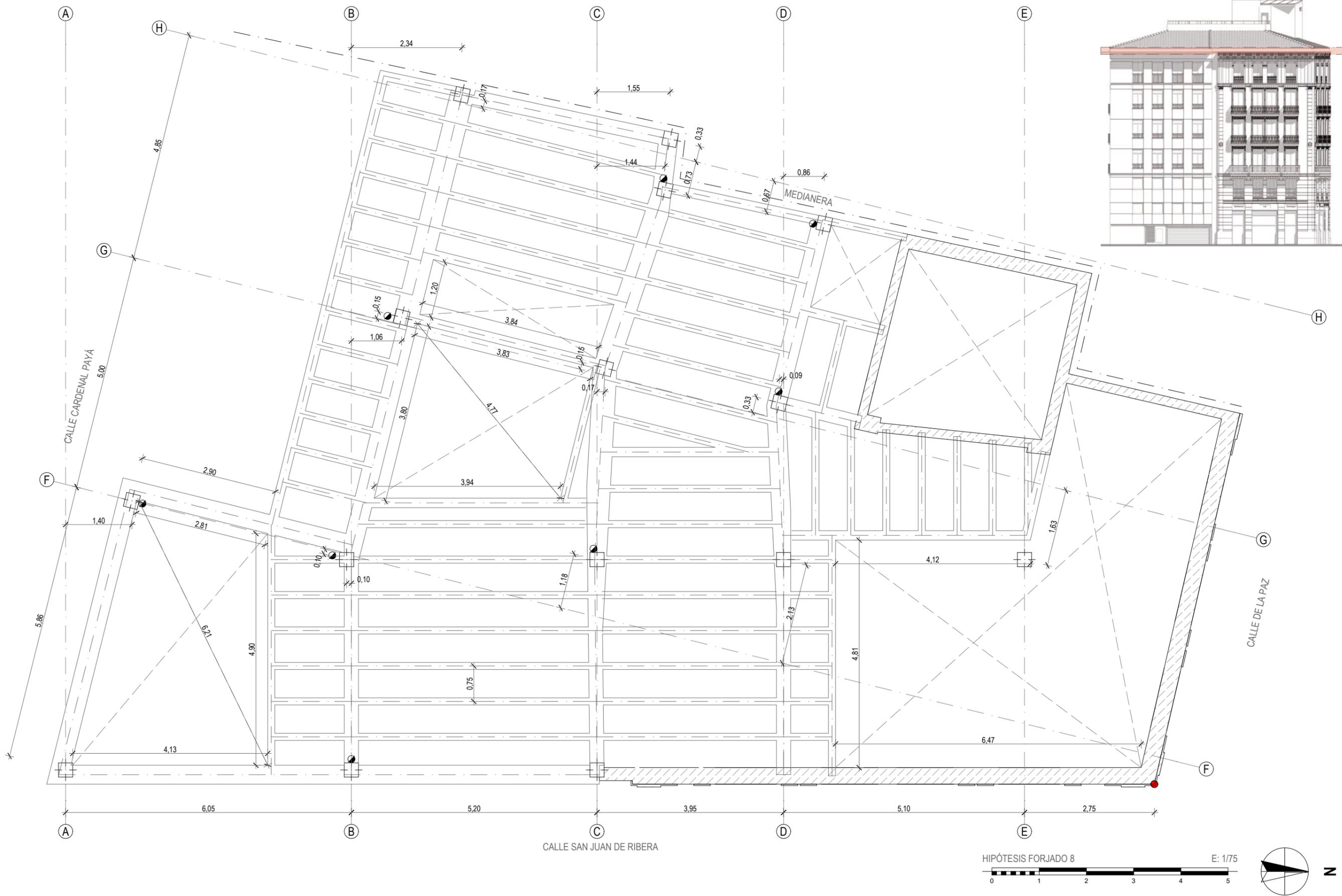


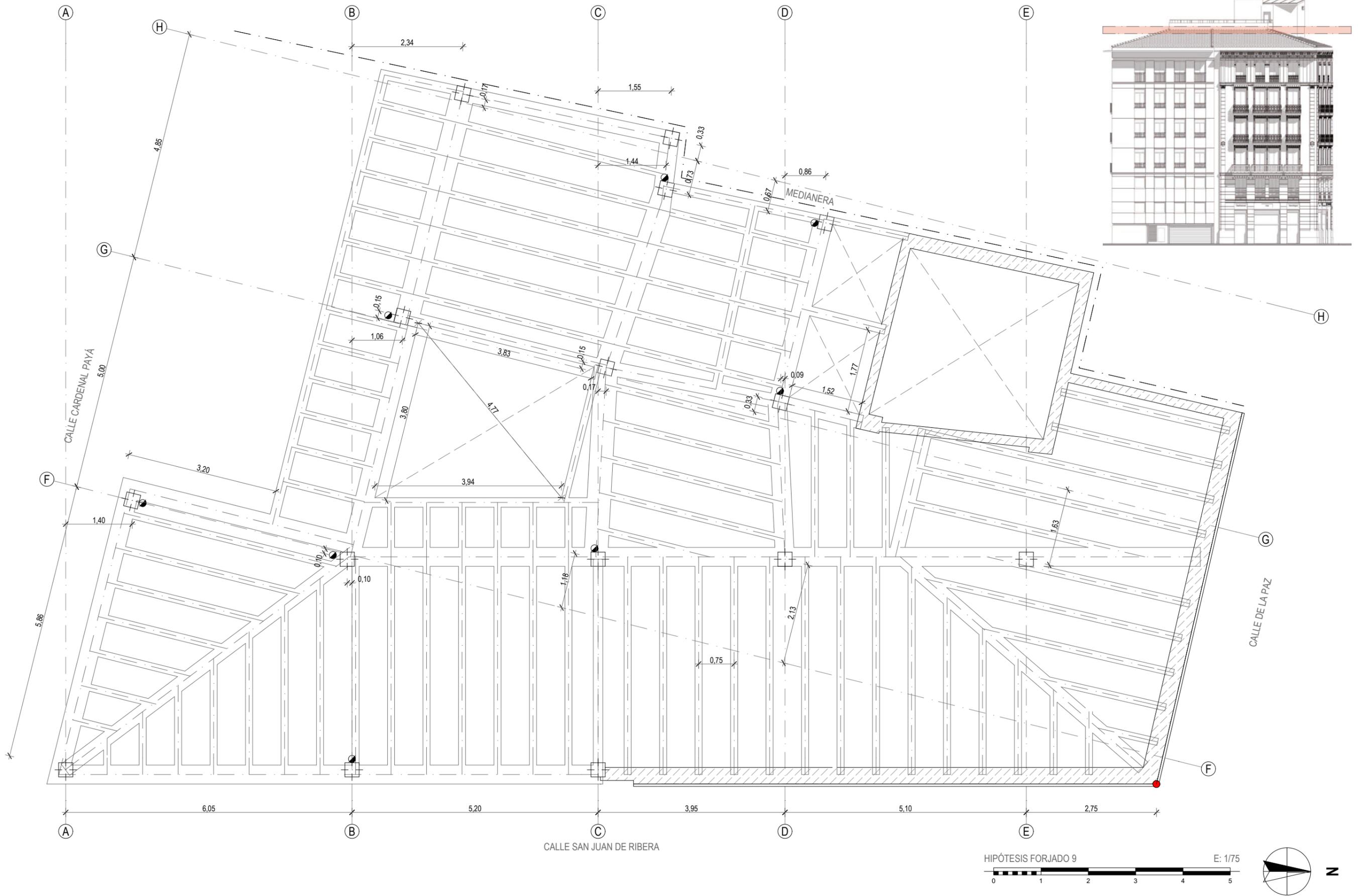


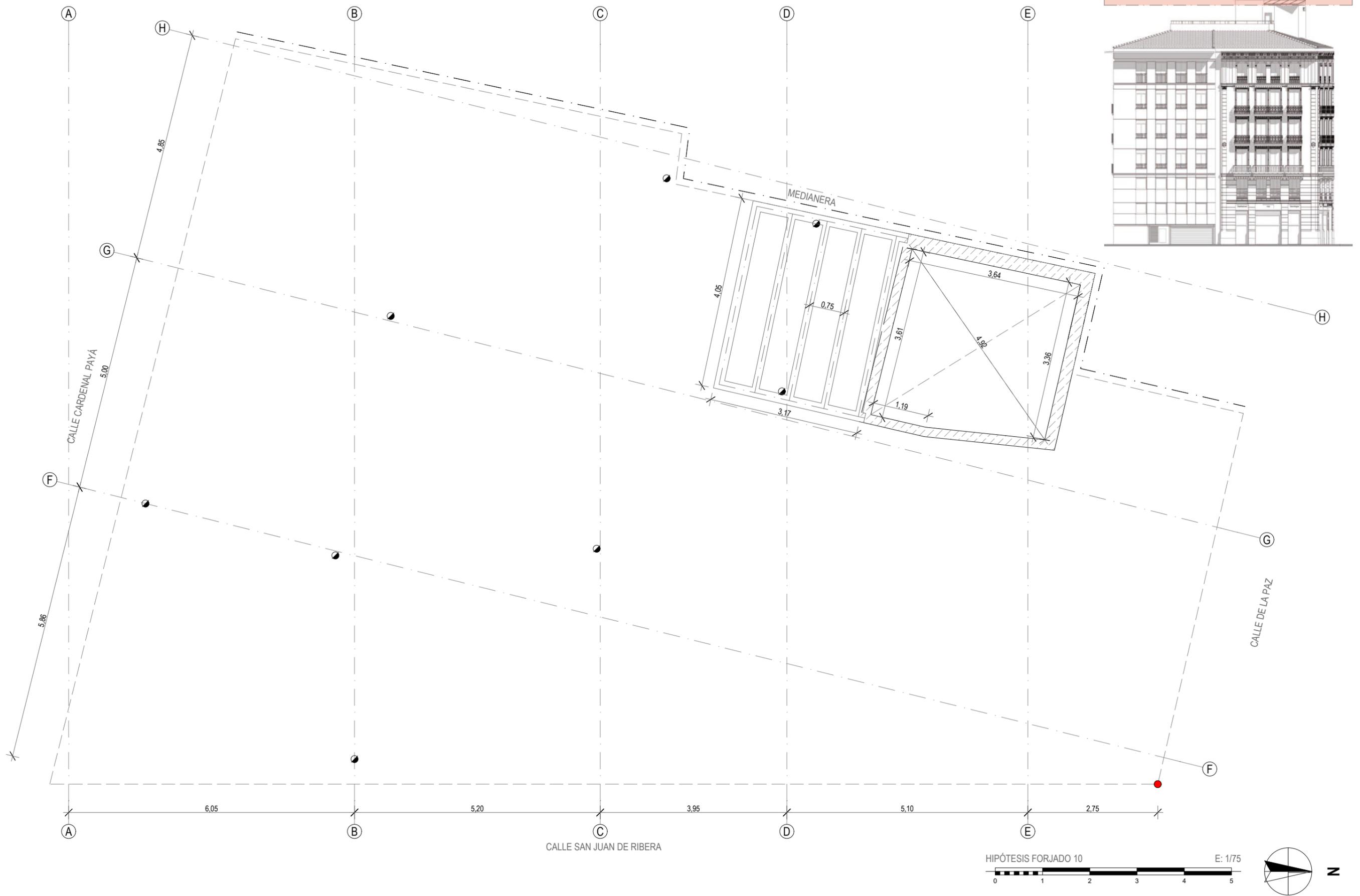












3.3.3 Perspectivas.



Imagen 344. Perspectiva general 1. Calle de la Paz.



Imagen 345. Perspectiva general 2. Calle de la Paz.



Imagen 347. Perspectiva detalle plantas primera-segunda-tercera.



Imagen 349. Perspectiva detalle plantas cuarta-quinta-sexta.



Imagen 346. Perspectiva detalle plantas baja-altillo-primera.

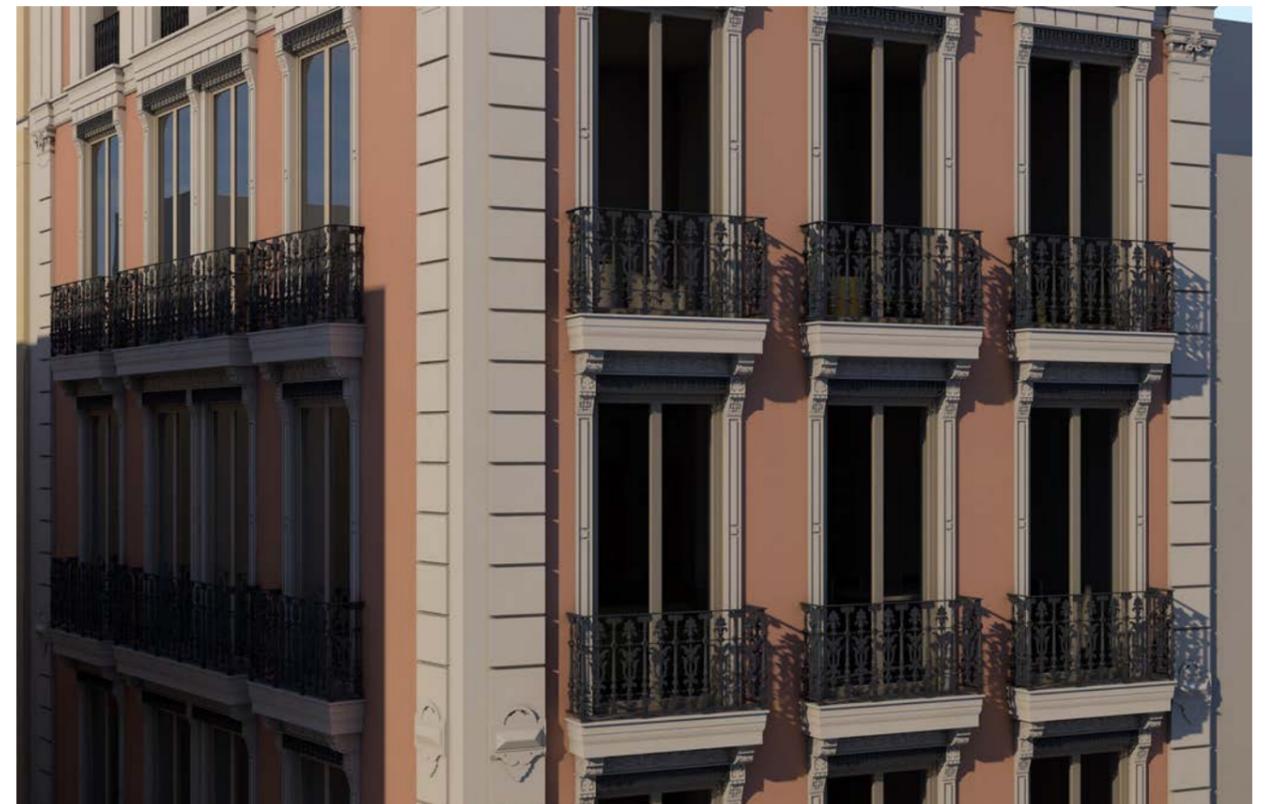


Imagen 348. Perspectiva detalle plantas segunda-tercera-cuarta.



Imagen 350. Perspectiva general 3. Calle de la Paz.



Imagen 351. Perspectiva general 4. Calle San Juan de Ribera.



Imagen 352. Perspectiva general 5. Calle Cardenal Payá.



Imagen 353. Perspectiva general 6. Calle San Juan de Ribera.



Imagen 354. Perspectiva general 7. Calle Cardenal Payá.

4. ESTADO PROYECTADO. ESTUDIO Y ANÁLISIS

- 4.1. Análisis morfológico y funcional del edificio.
 - 4.1.1. Estudio de la zonificación original y su evolución.
 - 4.1.2. Estudio de variaciones y posibilidades funcionales.
 - 4.1.3. Estudio de asoleo de los espacios a intervenir.
 - 4.1.4. Posibilidades de uso. Programa de necesidades.
- 4.2. Transformación, habilitación o cambio de uso.
 - 4.2.1. Selección de espacios a intervenir y su justificación.
 - 4.2.2. Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad.
 - 4.2.3. Zonificación. Relaciones de comunicación.
 - 4.2.4. Distribución y justificación de usos.
 - 4.2.5. Selección de los materiales a utilizar. Justificación.
 - 4.2.6. Selección de mobiliario, sanitarios e iluminación.
- 4.3. Documentación gráfica del estado proyectado.
 - 4.3.1. Plantas, alzados y secciones.
 - 4.3.2. Fases de rehabilitación: Existente, Demolido, Construido y Proyectado.
 - 4.3.3. Estructura y sus posibles modificaciones.
 - 4.3.4. Instalaciones.
 - 4.3.6. Perspectivas.

4. ESTADO PROYECTADO. ESTUDIO Y ANÁLISIS

4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.

4.1.1. Estudio de la zonificación original y su evolución.

La zonificación del proyecto original no ha sido posible estudiarla porque en los archivos que se hallan en el AHMV solamente se encuentran los alzados de las fachadas proyectadas originalmente por Lucas García. Ante la falta de referencias gráficas tenemos que basarnos en las características constructivas y sociales de la época de su construcción (1889-1900) para crear una hipótesis, como bien se explica en el apartado 2.5 del presente trabajo. Por lo general los edificios se destinaban a viviendas, excepto la planta baja, en la que se ubicaba el local comercial.

La primera fase de evolución de la que tenemos constancia en cuanto a la zonificación o distribución de las distintas plantas es gracias a las referencias que han aportado mis familiares maternos, que habitaron el edificio aproximadamente desde el año 1924 hasta 1993, año del incendio. Según Don Emilio Folch Esteve “desde 1924 hasta 1947 existió la Pensión Hotel Balear, conocida coloquialmente por La Balear, que ocupaba los cuatro pisos superiores al de planta baja y altillo”. La planta quinta estaba destinada a vivienda y la sexta bajo cubierta era en la que se ubicaban los trasteros. En la planta baja, como primera referencia de actividad, “estaba instalada una sastrería especializada en uniformes militares que se llamaba Sastrería Armenteros”, como cuenta Emilio.



Imagen 355. Anuncio SASTRERÍA ARMENTEROS.

En el año 1947 el edificio cambió de propietarios y la Pensión Hotel Balear se cerró para volver a destinar las plantas a uso residencial. Por otro lado, se desconoce hasta que fecha se mantuvo abierta en planta baja la sastrería mencionada anteriormente.

La siguiente etapa evolutiva de la zonificación la encontramos en los informes técnicos realizados sobre el incendio que dañó gravemente el edificio en septiembre de 1993, en estos informes se especifica que en planta baja se encontraba la empresa “TAPICERIAS POMES SA”; en entresuelo, primera y segunda se ubicaban los despachos profesionales de distintas empresas; en planta tercera se hallaba la “CONFEDERACION GENERAL DEL TRABAJO”; y finalmente las plantas cuarta y quinta se destinaban a viviendas.

La última fase de transformación es la que se conserva actualmente, realizada en el proyecto de rehabilitación y reconstrucción llevado a cabo por la constructora “GESFESA SL”, con motivo del siniestro producido en el edificio en 1993. La documentación escrita y gráfica que se encuentra en el AMUV nos muestra y explica la distribución de la zonificación existente. El local comercial está ocupado por la joyería “EK GALLERY”, ocupando las plantas sótano, primera y altillo. Las plantas entresuelo, primera y segunda están destinadas a oficinas de las empresas “ALCANZIA ENERGIA”, “SH HOTELES”, y “NOTARIA CORBI&PIQUER” respectivamente. El resto de plantas del edificio están destinadas a viviendas.



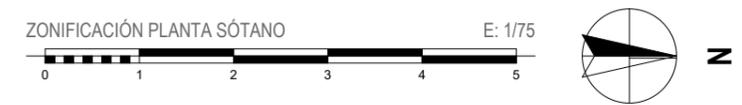
Imágenes 356-359. Conjunto de empresas instaladas en el edificio.

TABLA EVOLUCIÓN ZONIFICACIÓN

PLANTA	ORIGINAL 1900-1924	1ª EVOLUCIÓN 1924-1947	2ª EVOLUCIÓN 1947-1993	3ª EVOLUCIÓN 1993-Actual
Sótano	Local Comercial Se desconoce	Local comercial Sastrería	Local comercial Tapicería	Local comercial EK Gallery
Baja	Local comercial Se desconoce	Local comercial Sastrería	Local comercial Tapicería	Local comercial EK Gallery
Entresuelo / Altillo	Local comercial Se desconoce	Local comercial Sastrería	Local comercial Tapicería	Local comercial EK Gallery
Entresuelo / Altillo	Local comercial Se desconoce	Local comercial Sastrería	Oficinas	Oficinas Alcanzia Energía
Primera	Vivienda	Hotel Balear	Oficinas	Oficinas SH Hoteles
Segunda	Vivienda	Hotel Balear	Oficina	Oficinas Notaría C&P
Tercera	Vivienda	Hotel Balear	Oficinas CGT	Vivienda
Cuarta	Vivienda	Hotel Balear	Vivienda	Vivienda
Quinta	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sexta	Trasteros	Trasteros	Trasteros	Vivienda

A continuación se muestra el estudio de la zonificación que actualmente existe en cada una de las plantas, basándonos en la planimetría encontrada en la documentación del proyecto, ya que solo se ha podido acceder a las empresas que ocupan las plantas hasta segunda para su comprobación.

LEYENDA ZONIFICACIÓN
ALMACÉN Y VENTAS



LEYENDA ZONIFICACIÓN

- ALMACÉN Y VENTAS
- APARCAMIENTO
- ZONAS COMUNES. COMUNICACIONES



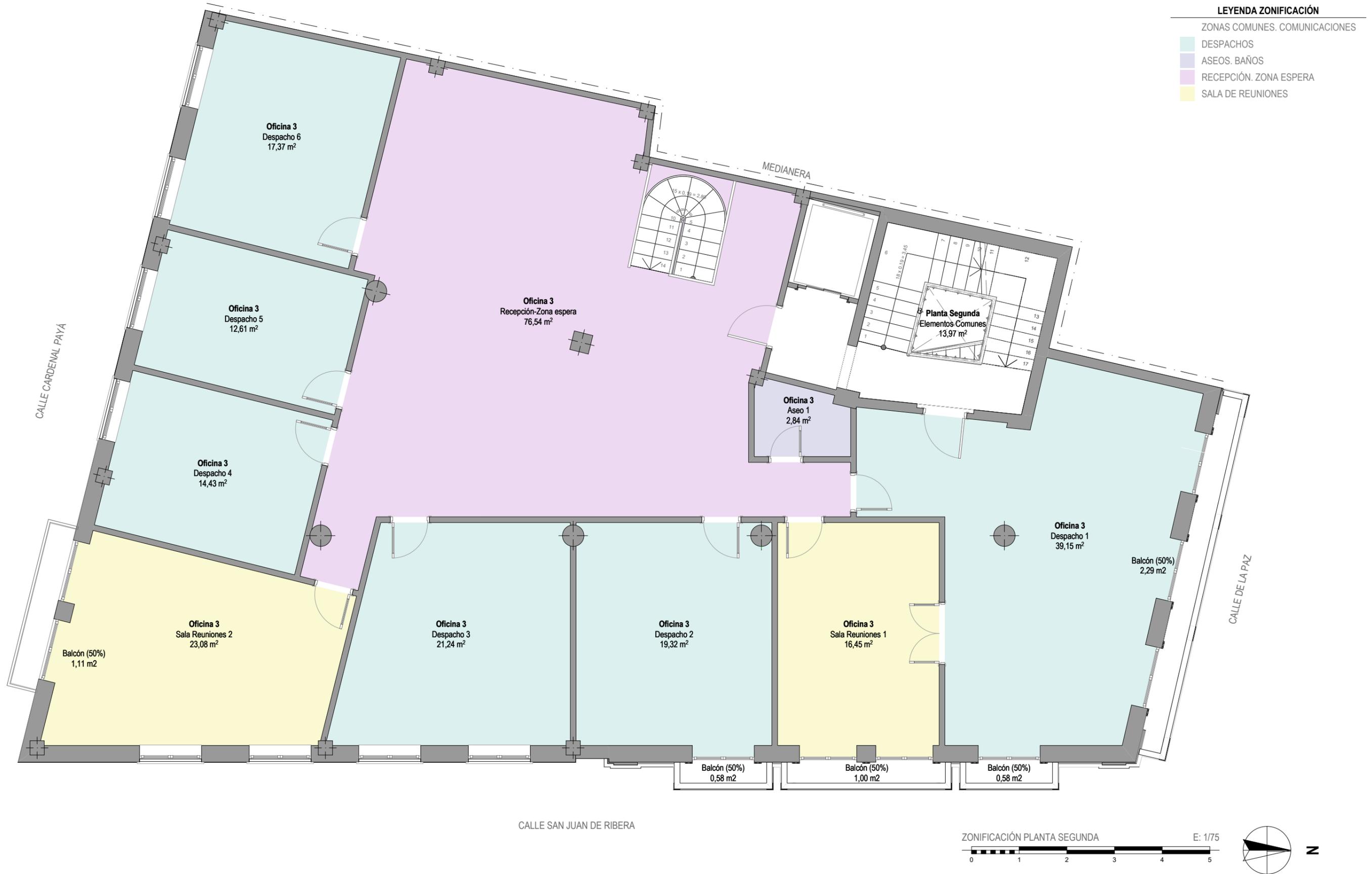




LEYENDA ZONIFICACIÓN

ZONAS COMUNES. COMUNICACIONES
RECEPCIÓN-DISTRIBUIDOR
DESPACHOS
ASEOS. BAÑOS
OFICINA
COCINA
SALA REUNIONES
PASILLO-DISTRIBUIDOR







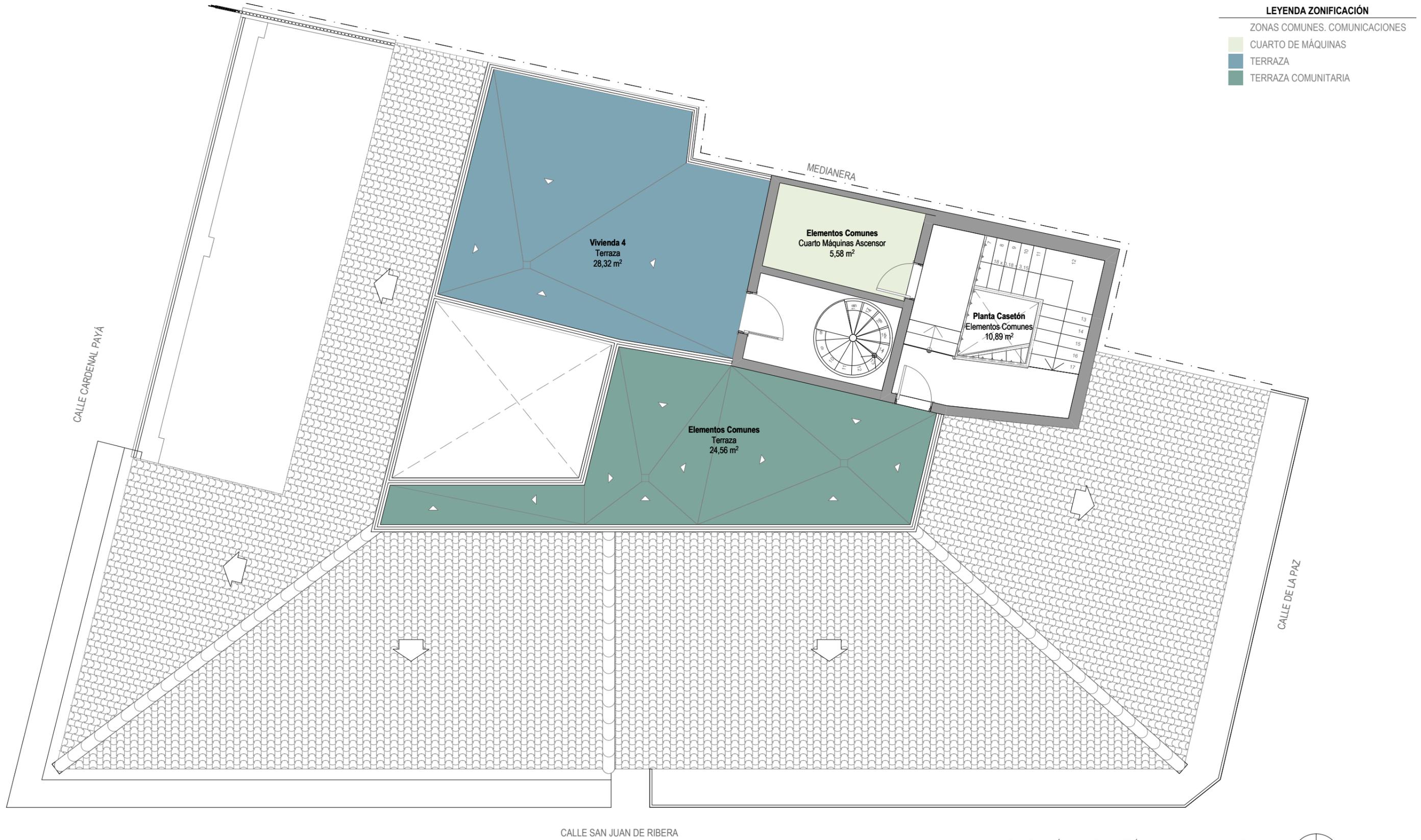




- LEYENDA ZONIFICACIÓN**
- ZONAS COMUNES. COMUNICACIONES
 - SALÓN-COMEDOR
 - ASEOS. BAÑOS
 - DORMITORIOS
 - COCINA
 - PASILLO-DISTRIBUIDOR
 - TERRAZA







4.1.2. Estudio de variaciones y posibilidades funcionales.

Este estudio está directamente condicionado por la situación del edificio, dentro del centro histórico de la ciudad de Valencia, y el marco normativo por el que está regulado.

Tal como se ha visto en el apartado anterior, la zonificación ha sufrido diversas variaciones funcionales a lo largo de su historia. Sin embargo con la aprobación del PGOU de Valencia en el año 1988, del PEPRU Universitat Sant-Francesc en el año 1992 y la declaración de la zona en la que se ubica de BIC en el año 2007; el edificio quedó sujeto en su última intervención a importantes restricciones constructivas y funcionales.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la normativa mencionada, el edificio objeto de estudio se convierte en edificio histórico protegido con un uso global o dominante Residencial plurifamiliar. El nivel de protección que se le atribuye es el 2, también denominado nivel de protección estructural, en el que se permite un nivel máximo de intervención de rehabilitación subgrupo reforma. Esto implica que determinadas actuaciones no estarán permitidas, sobre todo en lo referente a las fachadas y la estructura del edificio, las cuales quedan especificadas con más detalle en el apartado 1.3 del presente trabajo referente al marco normativo.

Otro punto importante del estudio funcional es la forma irregular y estrecha del edificio, y algunas características del mismo que nos condicionaran las posibles variaciones y la búsqueda de las soluciones más adecuadas.

A continuación se nombran algunos de estos condicionantes o características y las posibilidades que generan, explicando posteriormente la mejora decisión a adoptar en cada una de las plantas del edificio, teniendo presente en todo momento las restricciones normativas que nos marca el PEPRU citado anteriormente.



Imagen 360. Vista plantas baja-altillo-primera desde Calle de la Paz.



Imagen 361. Vista plantas de segunda a quinta desde la Calle de la Paz.

En primer lugar, la planta baja está destinada a local comercial y se comunica directamente con el sótano y el altillo. Esta planta no ocupa toda la superficie de la parcela ya que la parte posterior, orientada al sur, está destinada a aparcamiento, con lo que la superficie queda reducida considerablemente. Además la parte cubierta por el altillo no tiene la altura suficiente para adaptarse a zona pública o de venta. Por otro lado, el sótano solo puede ser destinado a almacenamiento por normativa y el altillo cuenta con una comunicación vertical en forma de escalera no adaptada. Con todos estos condicionantes de partida podemos descartar todas aquellas actividades que necesiten espacios amplios de venta o exposición, y orientar la búsqueda propuestas con programas reducidos.

En segundo lugar, las oficinas en planta altillo y primera, por su situación en el edificio y su tratamiento en fachada, en cuanto a ornamentación, son poco propicias para su modificación y transformación a viviendas. Las posibilidades más adecuadas serían las de mantener la tipología de oficinas o una opción más interesante es la de poder relacionarlas y/o comunicarlas con la actividad del local directa o indirectamente, formando así un conjunto que se vería acompañado por la misma estructura compositiva del edificio.

Finalmente, tanto la planta segunda destinada a oficinas como el resto de plantas hasta la sexta de viviendas tienen diversas posibilidades funcionales dentro del marco normativo por el que se regula el edificio. La variación más importante y adecuada que se podría dar es la de cambiar el uso de oficina de la segunda planta por el de vivienda, por el uso residencial dominante del edificio y la importancia que tiene en el conjunto del mismo. Las posibilidades que se plantean son fundamentalmente dos, por un lado crear viviendas individuales ocupando cada planta; y por otro lado sería proyectar dos viviendas por planta, una recayente a la calle de la Paz (al sur) y otra a la calle Cardenal Payá (al este). La opción más adecuada es ésta última porque se compatibiliza con el marco socioeconómico y cultural de la época actual.

4.1.3. Estudio de asoleo de los espacios a intervenir.

El estudio de soleamiento que se realiza trata de analizar el comportamiento del sol en distintas partes de nuestro edificio en distintas horas de diferentes estaciones del año. En este caso se han escogido las dos fechas más desfavorables meteorológicamente del invierno y el verano.

La orientación norte de la fachada principal, recayente a la calle de la Paz, ya nos está indicando que el sol no va a incidir sobre ella durante la mayor parte del día. Las otras dos fachadas del edificio, sur y este, tienen una mejor orientación, pero debido a la proximidad de los edificios colindantes al mismo, la incidencia del sol sobre ellas también va a verse disminuida, con lo que solo recibirá luz solar a partir del mediodía hasta el atardecer, de la planta primera a la sexta.

HORARIO DE INVIERNO. 1 de Enero. Intervalos de 3 horas.

Vistas desde Calle de la Paz.



HORARIO DE VERANO. 1 de Agosto. Intervalos de 3 horas.

Vistas desde Calle de la Paz.



Con los datos obtenidos del estudio de asoleo podremos actuar en consecuencia para alcanzar el máximo confort en el interior de las distintas plantas del edificio.

A continuación se muestra el estudio realizado sobre los espacios a intervenir en nuestro proyecto, teniendo presente la distancia real a la que se encuentran los edificios colindantes y la orientación norte de la fachada principal.

El análisis está centrado en dos épocas del año bien diferenciadas como son el invierno y el verano, concretamente el 1 de enero y el 1 de agosto, con un intervalo horario de 3 horas entre cada una de las imágenes, el cual nos muestra una incidencia de sol cercana a la situación real que vive el edificio. El estudio se realiza desde las calles de la Paz y San Juan de Ribera.

HORARIO DE INVIERNO. 1 de Enero. Intervalos de 3 horas.

Vistas desde Calle San Juan de Ribera.



9:00 h



12:00 h



15:00 h



18:00 h



21:00 h

HORARIO DE VERANO. 1 de Agosto. Intervalos de 3 horas.

Vistas desde Calle San Juan de Ribera.



9:00 h



12:00 h



15:00 h



18:00 h



21:00 h

4.1.4. Posibilidades de uso. Programa de necesidades.

Tal y como se ha mencionado en puntos anteriores, más concretamente en el punto 1.3 del presente TFG, el edificio objeto de estudio se encuentra situado dentro de los límites del CHP-131. Barri Històric Universitat-Sant Francesc, el cual está regulado por el PEPRI que le da nombre. Dicha normativa nos indica en el punto 2 del artículo 5.2 que el **“uso global o dominante es el residencial plurifamiliar (Rpf)”**.

En el punto 3 del mismo artículo se mencionan los **“usos prohibidos”** expresamente por el Plan Especial, los cuales se citan a continuación:

a) Terciarios.

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c Superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 2.000 m²), edificios comerciales (Tco.2); edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1500 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes.

- Ind.2 Industrial enclavado en zonas no residenciales.
- Ind.3 Industrial limitado a zonas de uso dominante industrial o almacén.
- Alm.2 Almacén enclavado en zonas no residenciales.
- Alm.3 Almacén limitado en zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.

c) Dotacionales.

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

d) Aparcamientos.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

Todos los usos que no se encuentren entre los citados en los apartados descritos estarían permitidos por el Plan, exceptuando aquellos casos en los que el uso que se quiera establecer sea incompatible con el residencial plurifamiliar, que es el dominante en la zona en la que se enmarca el edificio.

Finalmente en el punto 5 se detallan las compatibilidades que podrían darse con el uso dominante establecido. A continuación se citan las que se consideran más viables o adecuadas teniendo presente otras normativas aplicables que puedan prohibirlas.

a) Alm.1.-Almacenes compatibles con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo en el Ind.1).

b) Ind.1.-Locales industriales compatibles con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberían contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

d) Rcm.-Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.-Uso residencial plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en éste área. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

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

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

g) Tof.2.-Locales de oficina.

Solo podrán ubicarse en plantas semisótano, baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

h) Tre.-Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

A partir de este punto, conociendo las limitaciones normativas de actuación y analizando la diversidad de actividades y usos que existen en la actualidad en los distintos edificios de la calle de la Paz, estaremos en disposición de realizar una propuesta de intervención para este TFG.

4.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.

4.2.1. Selección de espacios a intervenir y su justificación.

Los espacios seleccionados para el desarrollo de la propuesta de intervención finalmente son las plantas desde el sótano hasta la primera. Actualmente están ocupadas por los siguientes usos o actividades:

Joyería EK Gallery. Local comercial recayente a las calles de la Paz y San Juan de Ribera, con acceso independiente ocupando las plantas sótano, baja y parte del altillo; comunicadas entre ellas por medio de una escalera.

Parking del edificio. Aparcamiento privado con capacidad para 8 plazas recayente a las calles San Juan de Ribera y Cardenal Payá. Este espacio no formará parte de la intervención.

Alcanzia Energía. Oficina recayente a las calles San Juan de Ribera y Cardenal Payá, con acceso desde el zaguán del edificio ocupando la superficie restante de la planta altillo.

SH Hoteles. Oficina recayente a las tres fachadas, con acceso desde el zaguán del edificio ocupando la totalidad de la planta.

Esta selección de espacios queda justificada por el análisis compositivo realizado en el apartado 3.1 del presente TFG. En dicho estudio se observa como el autor del proyecto original hace una diferenciación del edificio en tres niveles en cuanto a composición y ornamentación. El primer nivel es el que comprende las plantas en las que se pretende realizar la intervención.

El objetivo, por tanto, va a ser proyectar un espacio conjunto y comunicado interiormente entre todas estas plantas, que de un sentido a la estructura compositiva diseñada originalmente por el Maestro de Obras Lucas García Cardona.



Imagen 362. Vista espacios seleccionados fachada calle San Juan de Ribera.



Imagen 363. Vista espacios seleccionados actualmente.



Imagen 364. Vista espacios seleccionados fachada calle de la Paz.

4.2.2. Uso propuesto. Programa. Condicionantes y viabilidad.

Antes de tomar una decisión sobre la propuesta de intervención a realizar se ha elaborado un estudio de los comercios existentes en el barrio en el que se encuentra el edificio objeto de estudio. De este análisis se observa que predominan, por lo general, los comercios dedicados a la venta de ropa y la hostelería (como bares y restaurantes), así como también numerosos despachos de oficinas o instituciones financieras y aseguradoras. Sin embargo, llama la atención la escasez de comercios especializados en productos determinados, y de los que existen, el limitado espacio o capacidad que poseen.

Con estas premisas, se decide crear un comercio especializado diferente, que consiga atraer la atención de los clientes a través de productos y actividades exclusivas. Así se llega a la conclusión de realizar una tienda de vino con las diversas denominaciones de origen español, puesto que se trata de un producto que está despertando mucho interés turístico por medios de las catas de vinos y el enoturismo rural. La idea será la de trasladar este tipo de actividades a una calle emblemática del centro histórico de la ciudad de Valencia.

El uso que se propone es compatible con la legislación vigente aplicable al área en el que se encuentra nuestro edificio y por tanto está permitido. Esta afirmación está contrastada con el técnico de la Junta Municipal del Distrito de Ciutat Vella, que me informo de las dificultades del proceso de aceptación del proyecto pero no me advirtió de que no estuviese permitido.

En cuanto a la definición de la actividad que se va a realizar en este comercio debemos acudir al “nomenclátor de actividades de valencia”, en donde nos encontramos una clasificación de actividades a efectos de normativa. Ésta se divide en actividades clasificadas y en no clasificadas. En el caso de que la actividad sea clasificada puede tener 4 calificaciones o grados diferentes: molesta, nociva, insalubre o peligrosa.

Es importante determinar en qué clasificación se encuentra nuestro comercio para poder justificar el cumplimiento de la normativa aplicable. Así, en base a este documento, nuestra actividad está dentro de las clasificadas como establecimiento de bebidas y cafés sin espectáculos (grupo 653), con una calificación y un grado correspondiente al grupo de las actividades molestas.

Las necesidades del proyecto vienen dadas por la creación de un espacio dedicado a la venta de vino con denominación de origen España y en el que a su vez se tienen que realizar actividades de promoción y difusión relacionadas con el sector del vino.

Los productos que va a ofrecer el local principalmente son vino de las distintas tipologías (tintos, blancos, rosados y espumosos), y en menor medida, licores, cervezas, delicatessen, accesorios y cristalería para los distintos tipos de bebida, siempre desde el punto de vista del producto especial y de calidad, con el objetivo de atraer al público.

En cuanto a la venta de estos productos y a la realización de las diferentes actividades, la tienda de vino necesitara una imagen de marca corporativa para diferenciarse en el mercado, unas zonas donde se expongan los productos y sus características, un itinerario fácilmente reconocible por el cliente para favorecer la selección del producto, y por último, un espacio donde el cliente adquirirá el producto seleccionado.

Por otro lado, el local dispondrá de un espacio didáctico en forma sala de catas en donde se enseñara a los clientes a diferenciar las características de cada tipo de vino y su cultura. En este mismo espacio también podrán celebrarse concursos o degustaciones de nuevos productos lanzados al mercado. También se contempla un espacio para la degustación de los diferentes productos del comercio antes de ser adquiridos por los clientes.

El programa también prevé espacios para la logística, en los que encontraremos una zona de administración con despacho, zonas de almacenaje y aseos públicos.

Finalmente, con el objetivo de atraer al cliente con actividades relacionadas con el producto y guiadas por la ciudad, se decide crear unas habitaciones en forma de pequeño hostel comunicado con el local para ofrecer mayor comodidad al cliente.

Aunque en un principio un espacio de estas características para el uso de venta únicamente de productos vinícolas, en cuanto a superficie y ubicación en la ciudad, parezca que no esté justificada la viabilidad del mismo, se establecen actividades altamente atractivas como las catas, eventos, visitas a espacios relacionados con el producto y la venta del mismo para garantizar su mantenimiento. Quedando por tanto justificada la viabilidad del uso propuesto.

Nombre e imagen de marca corporativa

El nombre del local propuesto se desarrolla a partir de una imagen de marca cedida por el tutor académico del presente proyecto, Vicente Olcina Ferrandiz, diseñada para las jornadas científicas celebradas en Valencia en junio de 2001, organizadas por la asociación Grupos de Investigación Enológica.

Con este punto de partida y después de una profunda búsqueda de posibles nombres, se llegó a la conclusión de que la denominación en mayor consonancia con el espíritu y funcionamiento del local es el de “**GALERÍA ENOLÓGICA**”.

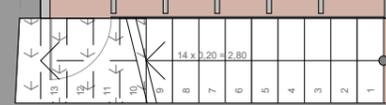
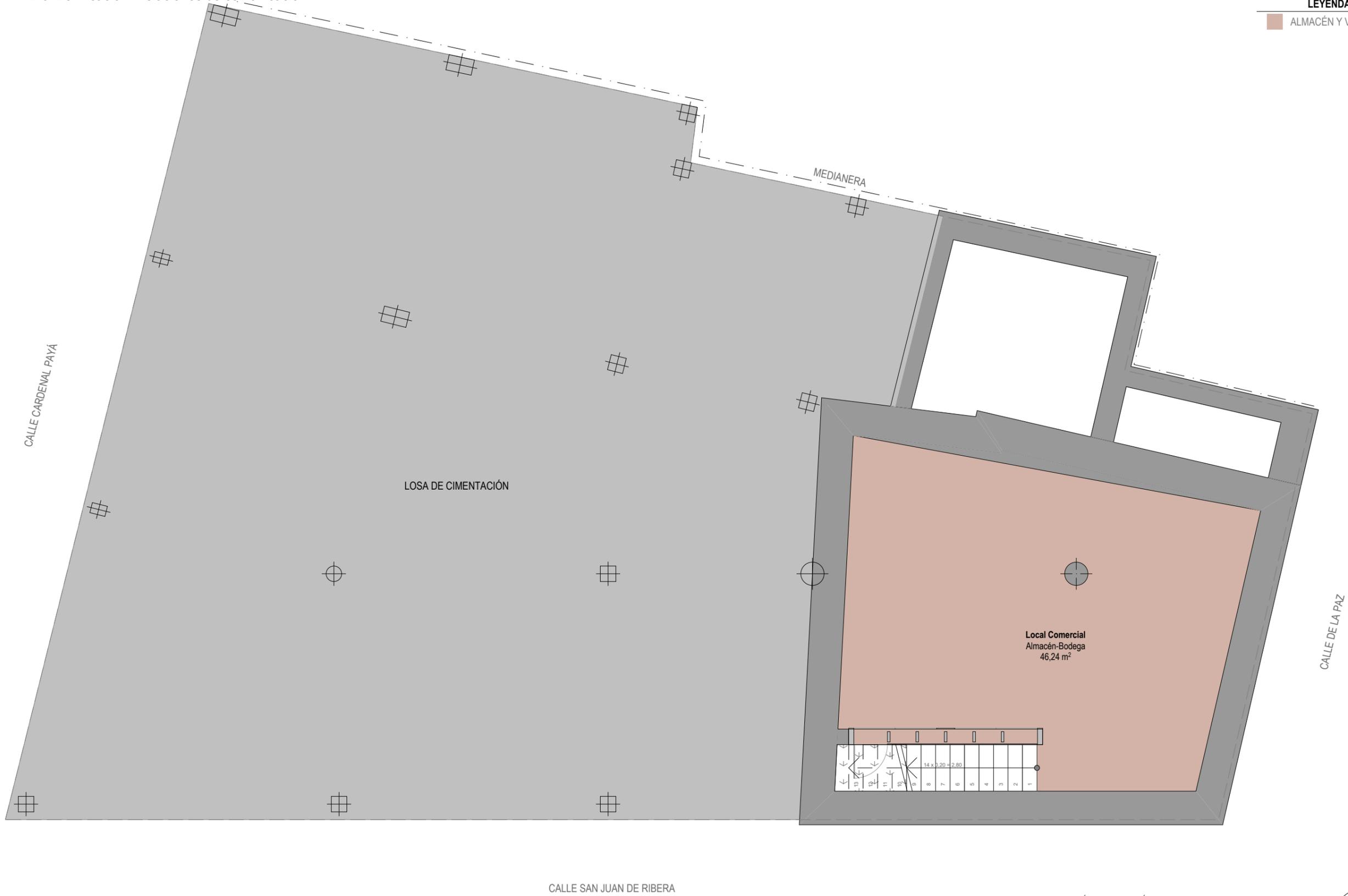


Imagen 365-366. Cartel jornadas científicas GIENOL - Imagen de marca del local proyectado.

4.2.3. Zonificación. Relaciones de comunicación.

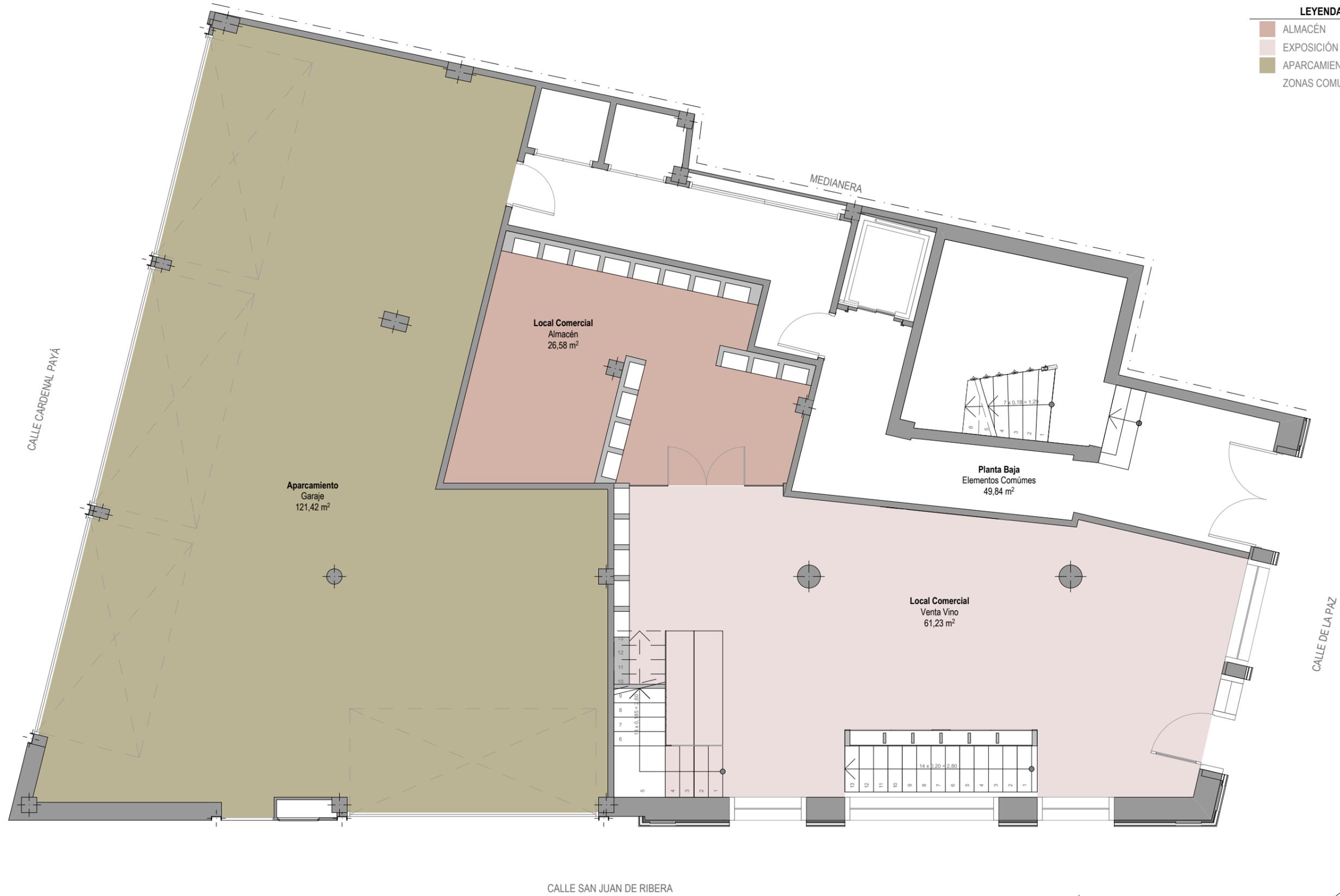
LEYENDA ZONIFICACIÓN

ALMACÉN Y VENTAS



LEYENDA ZONIFICACIÓN

- ALMACÉN
- EXPOSICIÓN Y VENTA
- APARCAMIENTO
- ZONAS COMUNES. COMUNICACIONES





- LEYENDA ZONIFICACIÓN**
- DISTRIBUIDOR
 - ZONAS COMUNES. COMUNICACIONES
 - SALA DE CATAS
 - ASEOS. BAÑOS
 - DESPACHOS
 - DEGUSTACIÓN VINOS
 - SALA DE PROYECCIONES





LEYENDA ZONIFICACIÓN

ZONAS COMUNES. COMUNICACIONES

- SALÓN-CLIENTES
- ASEOS. BAÑOS
- DORMITORIOS
- DISTRIBUIDOR
- RECIBIDOR
- PATIO

ZONIFICACIÓN PLANTA SEGUNDA

E: 1/75



4.2.4. Distribución y justificación de usos.

La organización, circulación y distribución de las plantas sobre las que se va a intervenir se plantean desde el concepto de espacio estático, estos se caracterizan por ser fácilmente perceptibles sin necesidad de realizar ningún recorrido para visualizarlos. Esto resultaba algo complicado aplicarlo al proyecto porque el local comercial actualmente no estaba comunicado interiormente con la planta altillo recayente a la parte trasera del edificio orientada al sur. Por esto se hizo un estudio de las posibilidades que existían de realizar esta conexión ante las condiciones normativas de la zona y se comprobó, a través de técnicos, que podría ser una opción válida.

En cuanto a los usos de cada una de las plantas, van a estar claramente diferenciadas en tres tipos de actividades. Así en planta sótano y baja se ubicará la zona de exposición y venta, además de espacios de almacenamiento; en planta altillo encontraremos espacios dedicados fundamentalmente al conocimiento y degustación del producto, incluyendo un despacho de administración y unos aseos públicos; y finalmente en la planta primera se proyectará el hostel, con acceso a través del zaguán del edificio y de la planta altillo.

A través del acceso al local, recayente a la calle de la Paz, entramos a la zona de exposición y venta de los vinos y distintos productos relacionados. Se trata de una zona a doble altura que se encuentra limitada en planta por la situación del altillo, puesto que la altura libre por debajo de éste permitida en la normativa impide que sea de uso público. Encontraremos en él un mostrador de atención al cliente y dos expositores, uno que actuará de fondo de escenario del local para la atracción del cliente y otro totalmente acristalado, para no dificultar la visibilidad del local, enfrente al mostrador y que se comunica con la planta sótano, que se desarrollará más adelante.

Por otro lado, en esta misma planta se sitúa, por detrás del mostrador, la zona de trabajo de los empleados y una zona de almacenamiento. Este último espacio se concibe como un elemento importante de atracción e interés del cliente, se crea una zona totalmente abierta visualmente desde el exterior, provocando una sensación de profundidad del local a través de un sistema de iluminación lineal empotrado en las estanterías diseñadas. La sensación que se quiere transmitir es similar a la que podemos encontrar en la tienda de productos gourmet de la bodega "Vegamar Selección", ubicada en la calle Colón de Valencia.

Siguiendo el recorrido por la distribución llegamos a la zona de almacenamiento situada en la planta sótano. Este uso está condicionado por exigencias normativas del PEPRI del barrio en el que nos encontramos, que no permite que sea de uso público. Esta condición no implica que se piense como un espacio importante de la tienda. El acceso se realiza a través de una escalera de uso privado, de peldaños de madera empotrados en el muro. Esta escalera se sitúa en la fachada este, por detrás del expositor acristalado, con el que descenderá hasta el almacén.

El concepto que se quiere proyectar en este espacio es el de recrear una bodega subterránea dejando el ladrillo visto original del muro de cerramiento. Para las zonas de almacenaje se han diseñado unas estanterías de roble en forma de botellas de vino, acompañadas por medias barricas colgadas en el muro, que acentúa la sensación de estar en una bodega que se quiere transmitir.

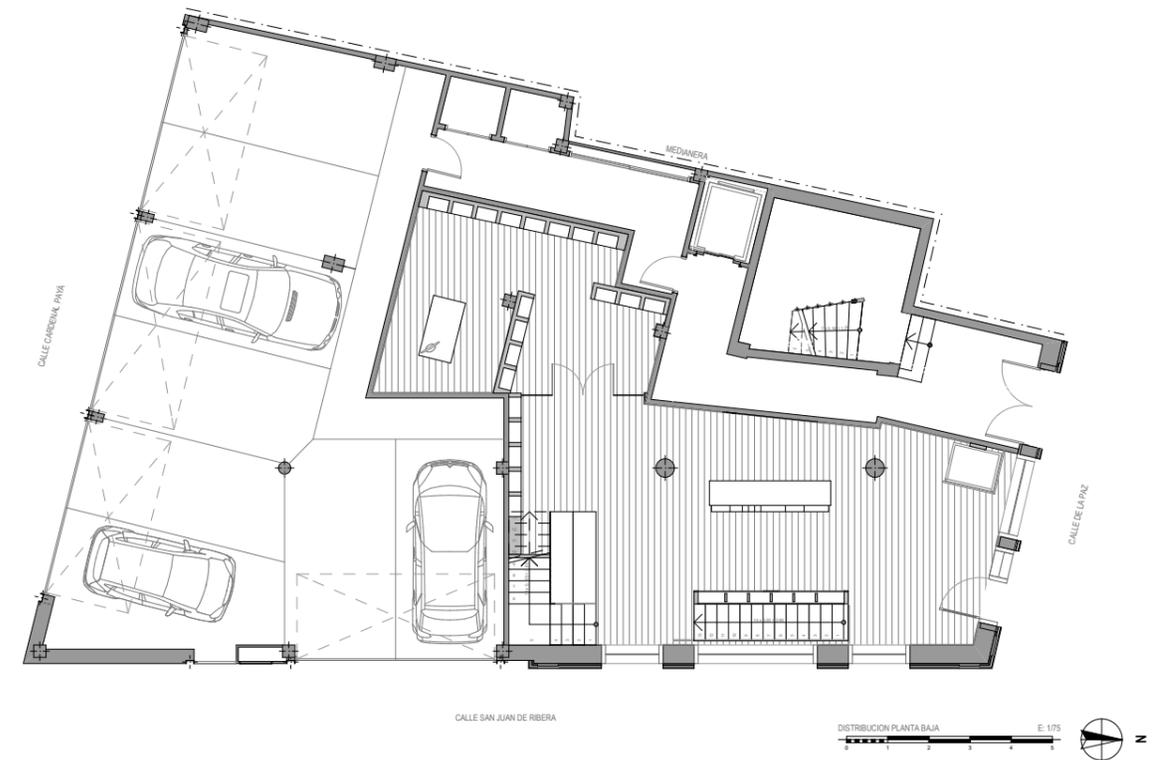


Imagen 367. Plano de Distribución Planta Baja.

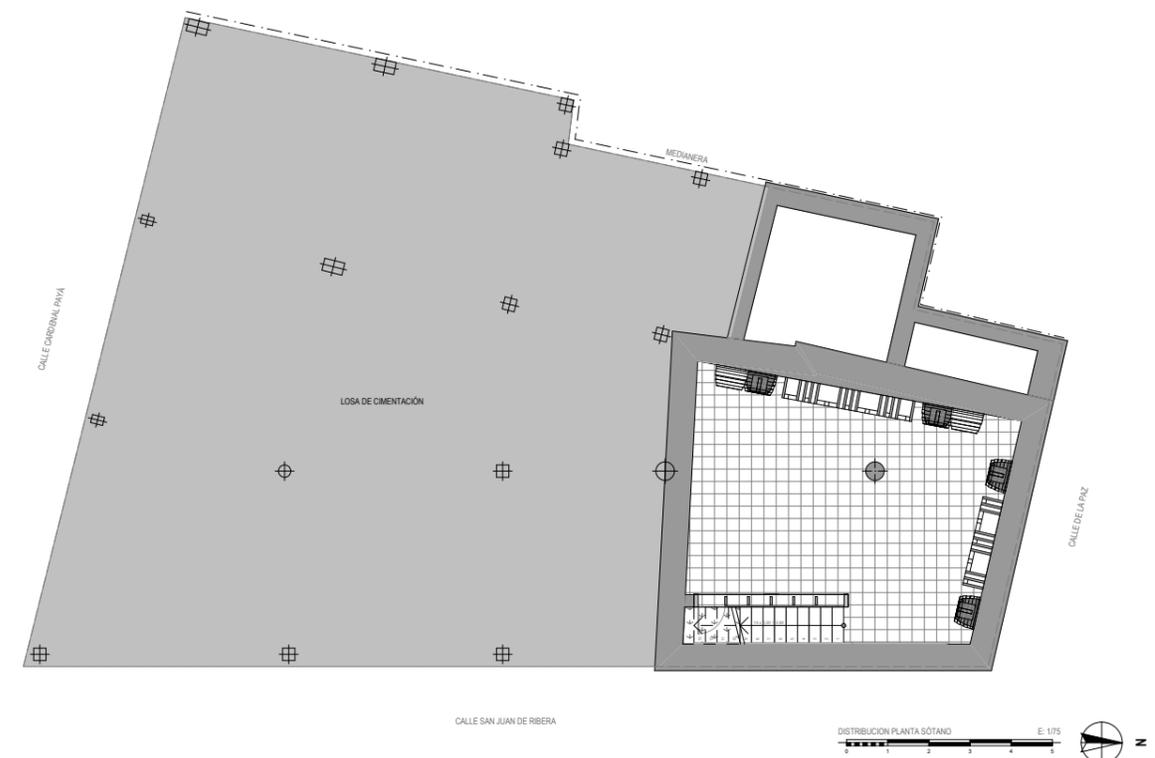


Imagen 368. Plano de Distribución Planta Sótano.

Una vez desarrollada la primera zona de exposición y venta, continuamos hacia la planta altillo destinada a la realización de actividades orientadas al conocimiento y degustación del vino. Lo que se pretende aquí es crear espacios abiertos conectados visualmente para poder aprovechar la iluminación natural que recibe de las tres fachadas orientadas al norte, sur y este.

Esta planta cuenta con cuatro accesos: dos desde el zaguán que se destinará a salida de emergencia, otro por medio de una escalera desde la planta baja del local y un tercer acceso a través de un elevador vertical para cumplir con la normativa de accesibilidad. Estas dos últimas comunicaciones verticales, la escalera y el elevador, nos llevan directamente a la zona de degustación de los productos que se van a adquirir en la tienda por parte del cliente. Se trata de una zona abierta con una comunicación visual directa a la calle de la Paz, en la que se diseña una barra alta, partiendo de la imagen de marca del local, que a su vez actúa de barandilla.

El siguiente elemento que encontramos es una pequeña sala de proyecciones en el que se mostraran videos de las actividades que se van a realizar tanto dentro del local como en el exterior por parte de los clientes, es decir, que actuará como forma de recibimiento de los mismos antes de realizar una cata o una degustación. El espacio se proyecta dentro de los límites que marca el patio de luces del edificio en planta tercera, creando así un elemento de continuidad con el mismo. Se crea una sala totalmente acristalada con un banco corrido perimetral con capacidad para 10 personas.

A continuación de la sala de proyecciones nos encontramos con uno de los espacios más importantes del proyecto, me refiero a la zona destinada a la celebración de catas o degustaciones, tanto para profesionales como para aficionados o gente amateur.

Para el diseño de esta zona se han seguido los criterios estéticos y funcionales que caracterizan a las salas de catas. Hay que tener en cuenta que en la cata de vinos no solo se utiliza el paladar para degustar, también se usan el olfato y la vista. De ahí que el lugar ideal para realizar las catas debe estar bien iluminado, aireado, carente de olores y a temperatura media. Lo que se pretende mediante las catas y las degustaciones es generar y fomentar el interés y el conocimiento del mundo del vino de una forma amena, placentera y sencilla.

El espacio está organizado en forma de "L", orientado a las calles San Juan de Ribera y Cardenal Payá, favoreciendo así la iluminación y ventilación natural de la sala. Los cerramientos se realizan totalmente acristalados sobre un banco de madera corrido perimetral que delimita el espacio. La sala de catas tiene una capacidad para 24 personas distribuidas en 4 mesas diseñadas a partir de la imagen de marca del local y equipadas con los elementos necesarios para la realización de este tipo de actividades.

Finalmente, en esta planta, encontramos un despacho de administración contiguo y comunicado con la sala de catas, los aseos públicos necesarios para la capacidad del local según la normativa, y la escalera que da acceso al hostel integrado en el local que se sitúa en la planta primera del edificio.

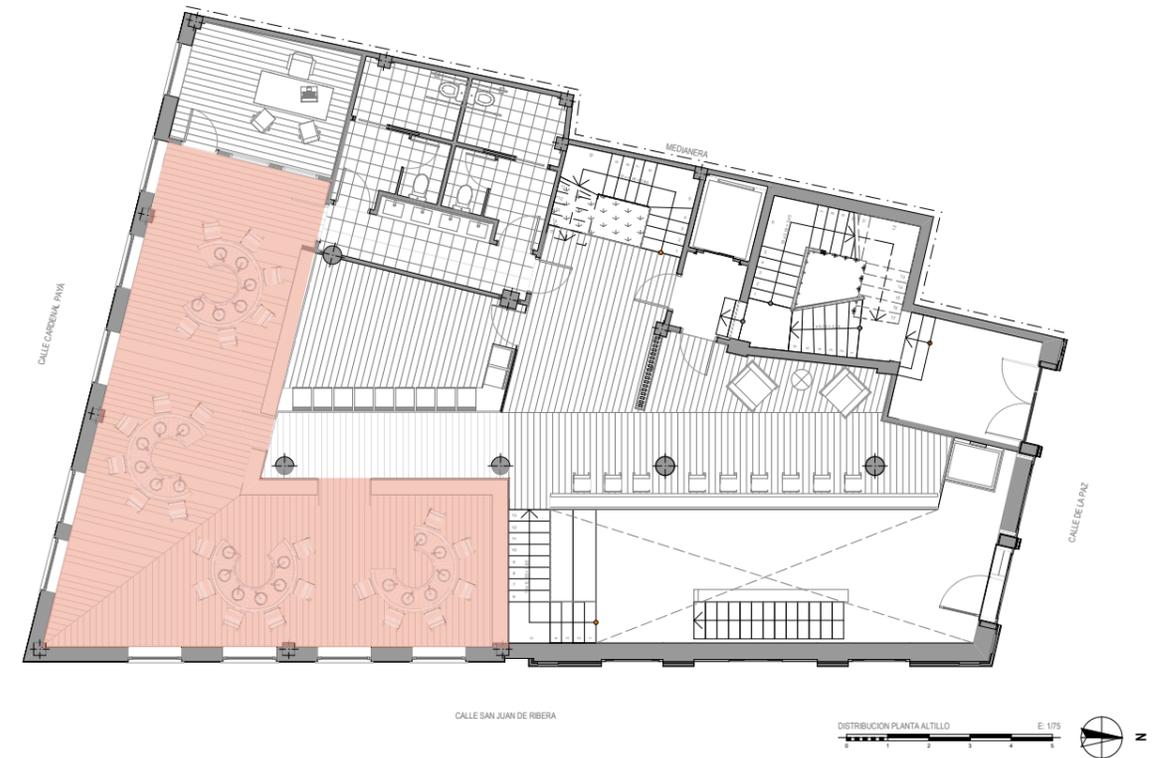


Imagen 369. Plano de Distribución Planta Altillo.

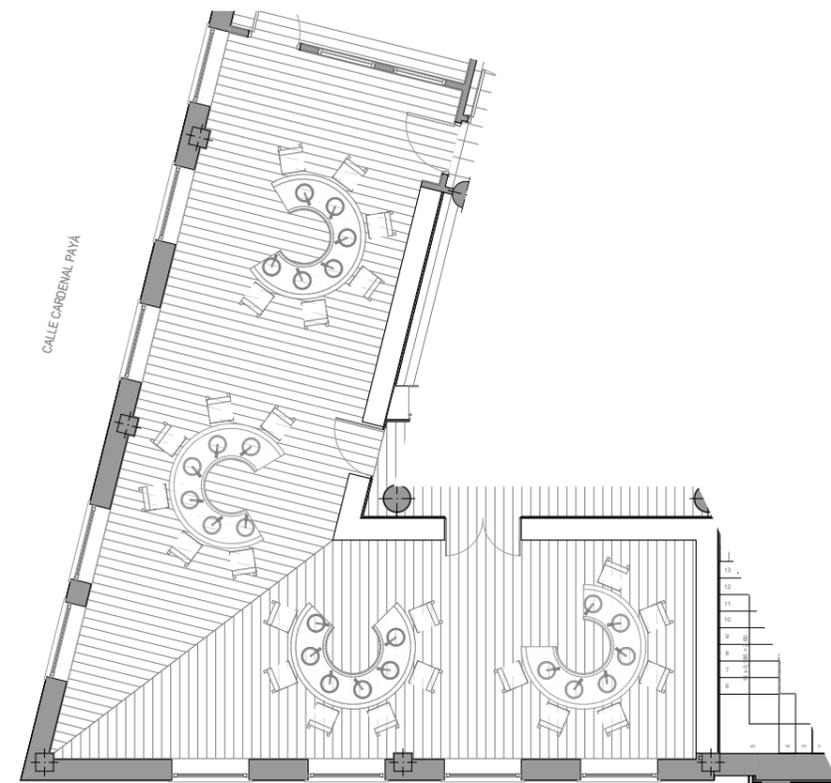


Imagen 370. Zoom distribución en forma de "L" espacio para catas.

Esta última parte del proyecto que forma el hostel, no se concibe como una idea de negocio en sí mismo orientado al turismo de la zona, sino que se entiende como un complemento del local para aportar comodidad y facilitar el alojamiento en la zona de los clientes.

El acceso a esta planta se realiza a través de la escalera comunitaria del edificio y también de la escalera que comunica con la planta inferior del local. Por medio de estas escaleras llegamos a una pequeña recepción y una sala de espera para recibir a los clientes y puedan depositar sus maletas antes de la asignación de las habitaciones. Este espacio queda adherido a un patio interior que se ha proyectado después de bajar el nivel del forjado del patio de luces actual desde la tercera planta, recuperando así los orígenes del edificio estructurales del edificio.

El hostel cuenta con una capacidad para 10 clientes distribuidos en 5 habitaciones dobles, con baño propio, de similares proporciones, una de ellas accesible por normativa. Dichas estancias se disponen perimetrales al patio de luces proyectado, orientándose a las fachadas sur y este de las calles Cardenal Payá y San Juan de Ribera respectivamente. En la fachada principal recayente a la calle de la Paz, por ser la de mayor importancia y riqueza visual, se proyecta un salón polivalente común para que pueda ser disfrutado por todos los clientes del hostel.

El equipamiento de cada una de las estancias del hostel (recepción, salón y habitaciones) está regulado por el DECRETO 75/2015, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana. En nuestro caso, al tratarse de un hostel debemos de acogernos a las exigencias de mobiliario y equipamiento de hoteles de una estrella.

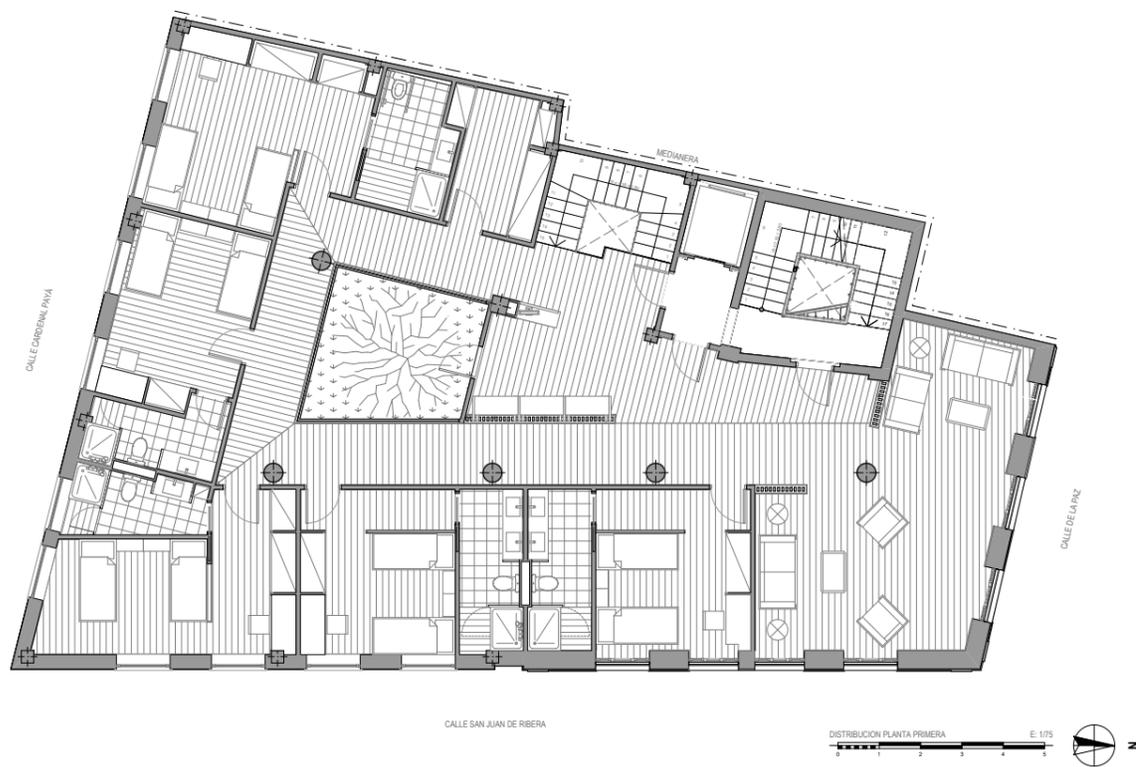


Imagen 371. Plano Distribución Planta Primera.

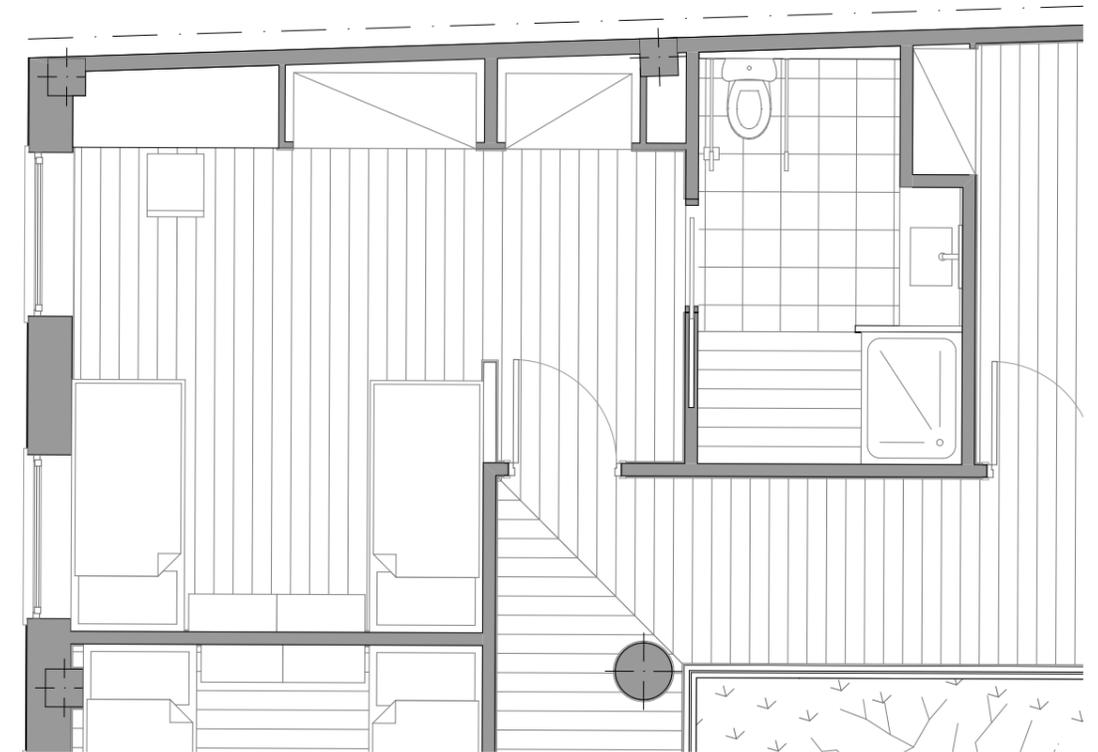


Imagen 372. Zoom distribución habitación adaptada.

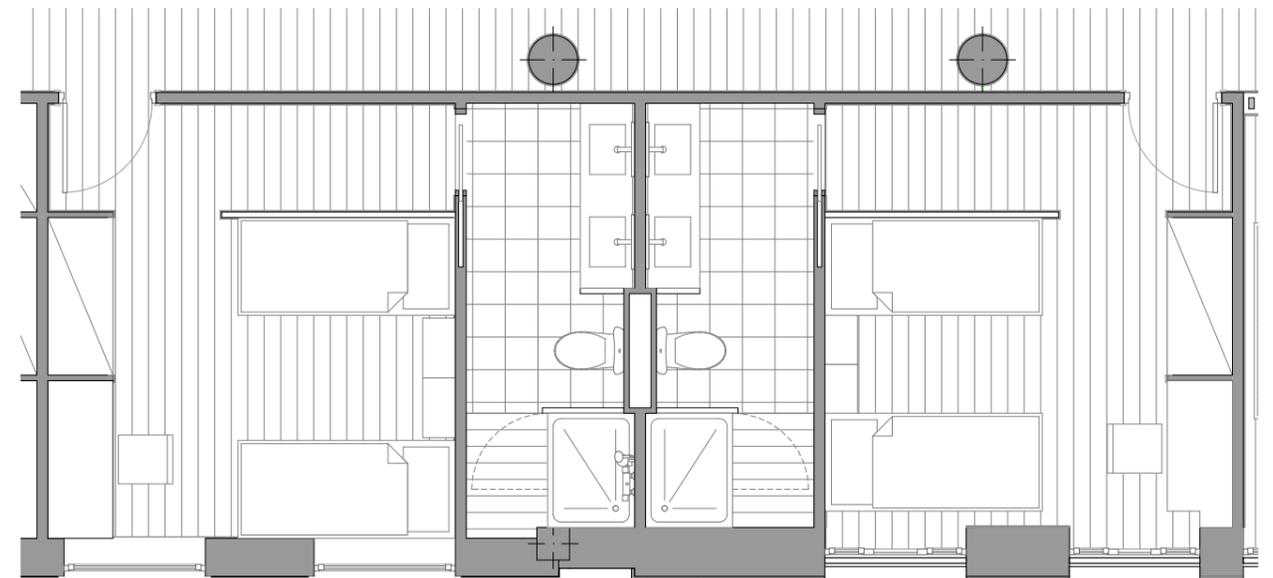


Imagen 373. Zoom distribución habitaciones dobles.

En conclusión lo que se pretende conseguir con la realización de este proyecto es difundir la cultura del vino entre la población, potenciando los vinos con denominación de origen español, permitiendo que el cliente interactúe con los productos haciendo más fácil su selección.

4.2.5. Selección de los materiales a utilizar. Justificación.

REVESTIMIENTOS HORIZONTALES

Tipo: Pavimento de Barro cocido.
 Dimensiones aprox.: 30x30 cm
 Ubicación: Almacén-Bodega de Planta Sótano.

Se selecciona este tipo de revestimiento horizontal para este espacio, con el objetivo de potenciar la idea de bodega subterránea típica en las zonas rurales que se pretende proyectar.

Las baldosas de barro cocido nos aportan una sensación de calidez y un aspecto tradicional.

Se necesitará la aplicación de un tratamiento superficial en su cara vista para mejorar su impermeabilidad y su resistencia.

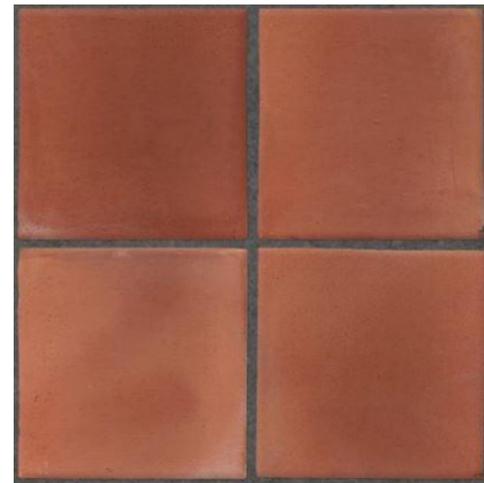


Imagen 374. Pavimento barro cocido.

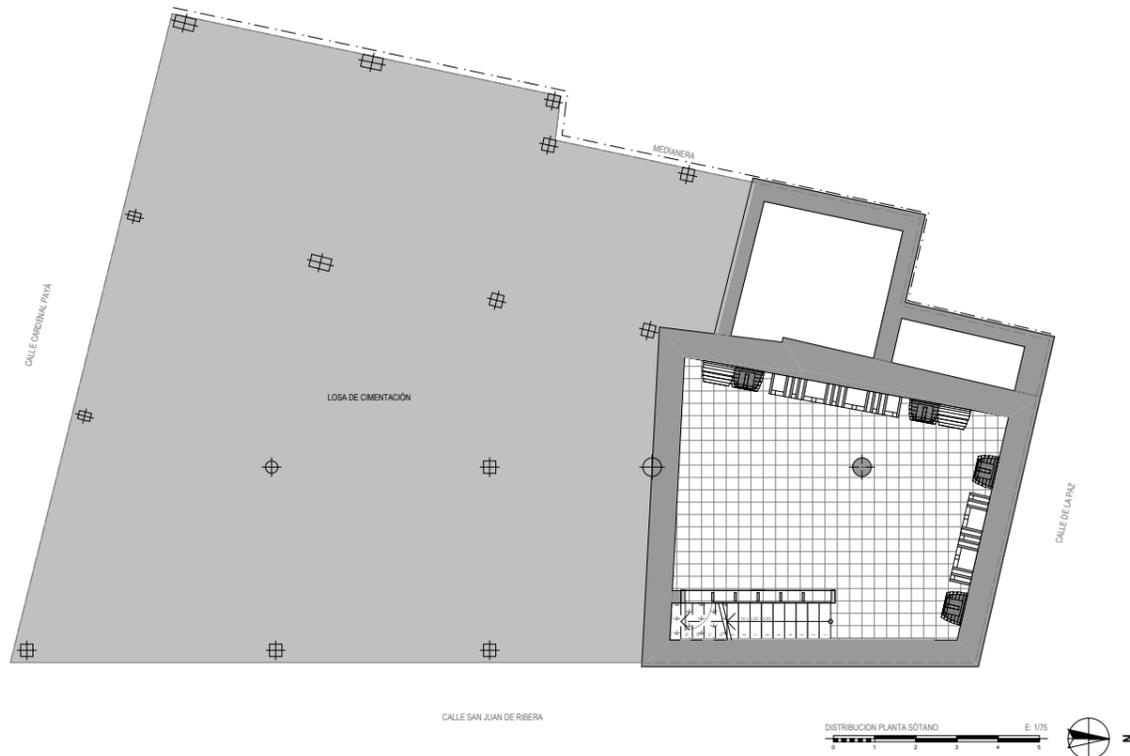


Imagen 375. Planta Sótano. Ubicación pavimento barro cocido.

Tipo: Pavimento laminado de roble americano
 Dimensiones aprox.: 20x130 cm
 Ubicación: Plantas Baja, Altillo y Primera (Excepto en zonas húmedas).

La decisión de emplear este tipo de pavimento está justificada por su alta resistencia y durabilidad que permitirá soportar el tránsito de personas y de mercancías adecuadamente. Otro aspecto importante es la sensación de elegancia, calidez y calma que aporta a los espacios, lo que ayudará al cliente a sentirse más cómodo.



Modelo: AC4 NATURAL 1L ROBLE LIFE 19,3X128,2
 Códigos: 100086955 - L163122100



CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Grosor	8 MM
Uso	PAVIMENTO
Acabado	AC4
Acabado	BRILLO
Familia	NATURAL
Formato	19,3X128,2 CM
Resistencia a la abrasión	AC4
Color	ROBLE
Formato	1 LAMA
Tipo de producto	BASE CM

©2016 PORCELANOSA Grupo

Imagen 376. Ficha técnica pavimento laminado de roble americano.

Tipo: Pavimento de Baldosas Cerámicas.
Dimensiones aprox.: 45x90 cm
Ubicación: Aseos Planta Altillo y Baños Hostal Planta Primera.

V55500061
100105298

VENIS

PORCELANOSA Grupo

Modelo: MADAGASCAR NATURAL PV 45X90(A)
Códigos: 100105298 - V55500061
Absorción: Bla - Porcelánico (E<=0.1%)
Grosor: 10.5 mm



CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES		
Normas de referencia: UNE-EN ISO 10545-2		
Grosor	10.5 MM	
Ancho de fabricación	450 MM	
Longitud de fabricación	900 MM	
Desviación longitud y anchura	Inferior a 0.15%	<=0.5 %*
Desviación rectitud de lados	Inferior a 0.15%	<=0.5 %*
Desviación ortogonalidad	Inferior a 0.15%	<=0.6 %*
Desviación planimetría	Inferior a 0.15%	<=0.5 %*

*ISO-13006:2012 UNE-EN 14411-2012

CARACTERÍSTICAS MECÁNICAS		
Normas de referencia: UNE-EN ISO 10545-4-6-7-11		
Fuerza de rotura	3437 N	>1300 N*
Módulo de rotura	54 N/MM2	>=35 N/mm2*
Resistencia a la abrasión	PEI 3	
Resistencia al cuarteo	Resiste tres ciclos	

*ISO-13006:2012 UNE-EN 14411-2012

CARACTERÍSTICAS HIGIÉNICAS		
Normas de referencia: UNE-EN ISO 10545-13-14-1995		
Resistencia química	Productos de limpieza y piscina CLASE A (sin ataque).	CLASE B Min. *
Resistencia a las manchas	Se limpia con agua. CLASE 5	CLASE 3 Min. *

*ISO-13006:2012 UNE-EN 14411-2012

ÁMBITO DE USO	
Código técnico-1	Uso en pavimento tránsito intenso
Código técnico-2	Sin requisitos

PACKING	
Cajas	1.215 M2/CS
Pallets	53.46 M2/PAL
Unidades	0.405 M2/ST



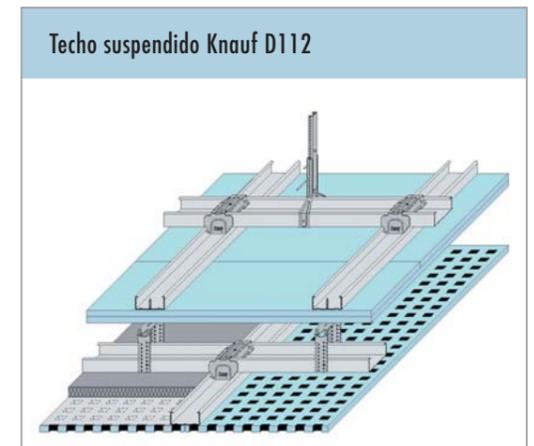
©2016 PORCELANOSA Grupo

Imagen 377. Ficha técnica pavimento baldosa cerámica "MADAGASCAR NATURAL" de porcelanosa.

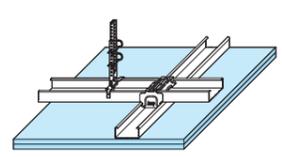
Tipo: Techo suspendido Knauf D112
Dimensiones aprox.: 20x130 cm
Ubicación: Todas las plantas.

El techo suspendido Knauf D112 está compuesto por una estructura metálica llamada maestra 60/27 que se entrecruza en dos direcciones por medio de un caballete y va suspendido del techo original con cuelgues especiales. Las placas Knauf van fijadas a esta estructura por medio de tornillos auto perforantes.

Se decide instalar este tipo de techo porque aportan muchas ventajas, es de fácil y rápido montaje, eleva el aislamiento térmico y acústico, aportando además una versatilidad de diseño.



D112.es Techo suspendido con perfilería cruzada a distinto nivel

	El 30	A	2x 12,5	400	750	1000	-	6
	El 60	DF	2x 15				-	7
	El 90	DF	3x 15	400	700	800	-	8

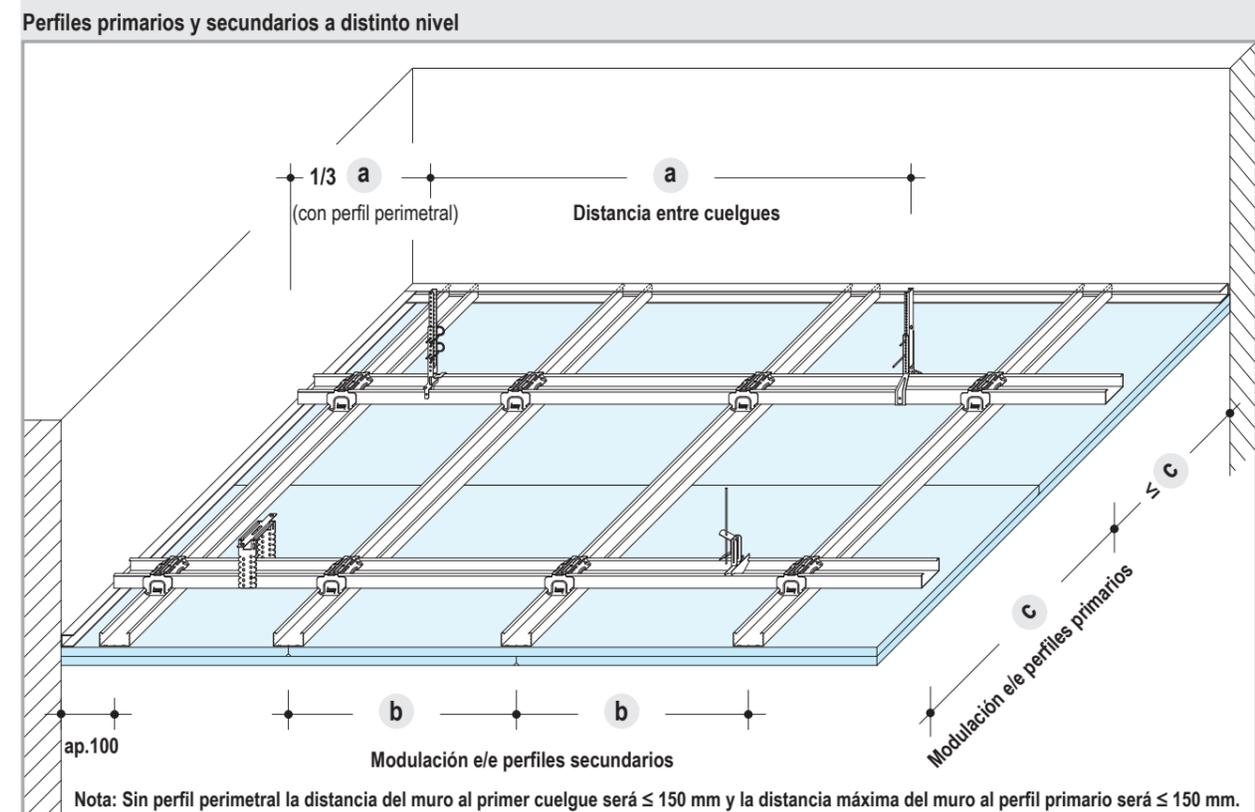


Imagen 378. Datos técnicos falso techo de yeso laminado KNAUF D112.

REVESTIMIENTOS VERTICALES

Tipo: Pintura Plástica Blanca y Negra.

Dimensiones aprox.: -

Ubicación: Blanco en todas las plantas.

Negro en pared posterior al mostrador de Planta Baja.



Julio 2010

FICHA TÉCNICA

PINTURAS DECORACIÓN INTERIOR EXTERIOR

MATE SUPRA_THECNODROP

PINTURA PLÁSTICA MATE:

Pintura plástica mate de alta cubrición y blancura, para uso interior-externo.

PROPIEDADES

- Buena adherencia sobre los materiales de construcción más habituales.
- Alta opacidad.
- Elevada blancura.
- Aceptable resistencia al frote húmedo.
- Dotado de tecnología Tecnodrop que facilita la aplicación reduciendo significativamente los tiempos de aplicación y puesta en marcha.
- No amarillea.

USOS

Pensado especialmente para el pintado de paredes y techos, donde se requiere una elevada cubrición y blancura, no salpica ni gotea lo que facilita la aplicación y reduce los tiempos de puesta en marcha.

DATOS TÉCNICOS

Aspecto	Mate.
Colores	Blanco y Colores.
Diluyente	Agua.
Viscosidad	150-200 poises. (Brookfield RVT a 20°C, Sp. 6, 20 r.p.m.).
Lavabilidad Gardner	3.000 ciclos. (UNE 48284)
Densidad	1,62 ± 0,05 Kg./litro.
Volumen en sólidos	45 %.
Reacción al fuego	M-1 (UNE 23727)
Rendimiento	8 a 10 m2/litro y mano (Dependiendo del fondo en que se aplique).
Tiempo de secado	- Al tacto, 30 minutos.
	- Repintado, 3 a 4 horas.
	- Total, 10 a 15 días.
Resistencia al frote húmedo	Clase 3 (UNE EN ISO 11998)
Opacidad	Clase 1 (ISO 6504-3)
Aspecto	Mate.

NORMAS DE APLICACIÓN

Agitar el producto hasta su perfecta homogeneización. Las superficies a pintar deben estar limpias, secas y exentas de polvo, grasa, salitre, etc. Si estaba pintado anteriormente cuidar que la pintura anterior esté en buen estado y bien adherida. Si no es así, hay que limpiar correctamente el fondo y preparar con una mano de fijador ISACRILICO.

La aplicación puede hacerse a brocha, rodillo o pistola. La primera mano conviene diluir un 5-10% y la segunda se aplica la pintura diluida un 0-5%, siempre con agua potable y limpia.

Los utensilios y manchas se limpian con agua.

No pintar por debajo de los 7°C de temperatura ambiente y del sustrato ni con una humedad relativa superior al 80%. No es recomendable pintar con tiempo lluvioso ni en las horas de máximo calor.

SOPORTES NUEVOS SIN PINTAR:

Hormigón:

Esperar hasta total fraguado (mín 30 días)
 Eliminación de desencofrantes.

Morteros:

Eliminación de eflorescencias y alcalinidad mediante tratamiento con ZnSO4 diluido. Regular la alta porosidad con la aplicación de ISACRILICO diluido.

Fibrocemento:

Eliminar la alta alcalinidad y aplicar ISACRILICO.

Yesos:

Porosos: Aplicar una mano de ISACRILICO para cerrar el poro e impedir que se produzca una alta absorción en la posterior aplicación de pintura.

Frágiles: Aplicar una mano de FIXACRIL para crear un entramado de resina, permitiendo la transpiración, reduciendo la absorción y facilitando la posterior aplicación de pintura.

SUPERFICIES PINTADAS:

Independientemente de cual sea el soporte a repintar, se deberá homogeneizar el aspecto de este, es decir, matizar aquellas superficies que sean de aspecto brillante, para facilitar la apertura de poro y con ello la adherencia. Comprobar la adherencia y resistencia de la pintura. Corregir las posibles diferencias de textura o de planimetría que puedan existir con nuestra línea de masillas PLASVAL.

SOPORTES EN MAL ESTADO:

Quebradizos:

Si la pintura está vieja o mal adherida con presencia de defectos tales como: caleo, ampollas, desconchados, cuarteamientos..., se debe eliminar completamente antes de pintar para después aplicar una mano de ISACRILICO y posteriormente terminar con dos manos de MATE SUPRA_THECNODROP.

Si el fondo está en malas condiciones, por ejemplo meteorizado, se debe aplicar una mano de FIXACRIL y posteriormente terminar con dos manos de MATE SUPRA_THECNODROP.

Con Patologías:

Mohos y algas: (Manchas Negras). Eliminación y desinfección de mohos o algas frotando enérgicamente la mancha con un cepillo utilizando lejía doméstica o agua oxigenada de 10 volúmenes.

Salitre: Rascado enérgico con cepillo y posterior tratamiento químico con SALSTOP y proceder al pintado normal.

Sales metales: Estas, procedentes de los forjados, son de color rojizo o amarillento; se deben cubrir con dos manos TIXOVAL ANTIHUMOS para después proceder al pintado normal.

APLICACIÓN

Manualmente mediante brocha, rodillo o pistola.

ELIMINACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

Tomar todas las medidas que sean necesarias para evitar al máximo la producción de residuos. Analizar posibles métodos de revalorización o reciclado. No verter en desagües o en el medio ambiente. Elimínese en un punto autorizado de recogida de residuos. Los residuos deben manipularse y eliminarse de acuerdo con las legislaciones local/nacional vigentes. Los envases vacíos y embalajes deben eliminarse de acuerdo con las legislaciones vigentes. La neutralización o destrucción del producto ha de realizarse mediante incineración controlada en plantas especiales de residuos químicos, pero de acuerdo con las reglamentaciones locales.

1 de 2

La información de esta Ficha, está basada en los conocimientos actuales y en las leyes vigentes de la UE y nacionales, en cuanto que las condiciones de trabajo de los usuarios están fuera de nuestro conocimiento y control. El producto no debe utilizarse para fines distintos a aquellos que se especifican, sin tener primero una instrucción por escrito, de su manejo. Es siempre responsabilidad del usuario tomar las medidas oportunas con el fin de cumplir con las exigencias establecidas en las legislaciones.

PINTURAS ISAVAL S.L. | C. / Vallturs, parcel·la 2-14 Pol. Ind. Casanova | Tel. +34 96 164 00 01 | Fax. +34 96 164 00 02 | 46394 RIBARRIJA DEL TURRA (VALENCIA)
www.isaval.es | isaval@isaval.es



Tipo: Friso de madera de roble americano

Dimensiones aprox.: listones de 30x90cm

Ubicación: Pared norte de patio de luces en Planta Primera (Hostal).



Imagen 380. Friso o rastrelado de madera de roble.



Imagen 381. Render pared patio de luces rastrelado con madera de roble.

Imagen 379. Ficha técnica pintura blanco mate y negro ISAVAL.

Tipo: Alicatado de Baldosas Cerámicas.
Dimensiones aprox.: 45x45 cm
Ubicación: Aseos Planta Altillo.

Tipo: Alicatado de Baldosas Cerámicas
Dimensiones aprox.: 45x45 cm
Ubicación: Baños de habitaciones del hostel.

P14590291
100065043 MARMÍ BLANCO 43,5X43,5(A)

PORCELANOSA

PORCELANOSA Grupo

Modelo: MARMÍ BLANCO 43,5X43,5(A)
Códigos: 100065043 - P14590291
Absorción: Blb - Gres (0.5%<E<=3%)
Grosor: 9.6 mm







CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES		
Normas de referencia: UNE-EN ISO 10545-2		
Grosor	9.6 MM	
Ancho de fabricación	434.6 MM	
Longitud de fabricación	434.6 MM	
Desviación longitud y anchura	Inferior a 0.15%	<=0.5 %*
Desviación rectitud de lados	Inferior a 0.15%	<=0.5 %*
Desviación ortogonalidad	Inferior a 0.15%	<=0.6 %*
Desviación planimetría	Inferior a 0.15%	<=0.5 %*
*ISO-13006:2012 UNE-EN 14411:2012		
CARACTERÍSTICAS MECÁNICAS		
Normas de referencia: UNE-EN ISO 10545-4-6-7-11		
Fuerza de rotura	2653 N	>1100 N*
Módulo de rotura	41 N/MM2	>=30 N/mm2*
Resistencia a la abrasión	PEI 4	
Resistencia al cuarteo	Resiste tres ciclos	
*ISO-13006:2012 UNE-EN 14411:2012		
CARACTERÍSTICAS HIGIÉNICAS		
Normas de referencia: UNE-EN ISO 10545-13-14:1995		
Resistencia química	Productos de limpieza y piscina CLASE A (sin ataque).	CLASE B Min. *
Resistencia a las manchas	Se limpia con agua. CLASE 5	CLASE 3 Min. *
*ISO-13006:2012 UNE-EN 14411:2012		
ÁMBITO DE USO		
Código técnico-1	Uso en pavimento tránsito ligero	
Código técnico-2	Sin requisitos	
PACKING		
Cajas	0.9461 M2/CS	
Pallets	62.4444 M2/PAL	
Unidades	0.1892 M2/ST	

Certificaciones del sistema



Se aconseja seguir las instrucciones de colocación y mantenimiento editadas por PORCELANOSA GRUPO, cumpliendo en cualquier caso con los requisitos legales o normativos que pudieran existir para cada ámbito de uso.
No utilizar agentes de limpieza que contengan ácido fluorhídrico.
En lugares de pública concurrencia las baldosas deben cumplir con los requisitos de resbaladurez del Código Técnico de la Edificación.
Para formatos grandes se recomienda alicatar con morteros cola con aditivos poliméricos y utilizando la técnica de doble encolado.
En los modelos tipo mosaico, se hace necesario el rejuntado posterior.
Este documento es puramente comercial y no podrá ser utilizado en cualquier procedimiento judicial o administrativo, ni como dictamen pericial ni como prueba documental, salvo autorización expresa de PORCELANOSA S.A.

Imagen 382. Ficha técnica alicatado baldosas cerámicas "MARMÍ BLANCO" de porcelanosa.

P34705891
100105125 OXO LINE BLANCO PV 31,6X90(A)

PORCELANOSA

PORCELANOSA Grupo

Modelo: OXO LINE BLANCO PV 31,6X90(A)
Códigos: 100105125 - P34705891
Absorción: BlII
Grosor: 10.6 mm







CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES		
Normas de referencia: UNE-EN ISO 10545-2		
Grosor	10.6 MM	
Ancho	314.98 MM	
Largo	900 MM	
Desviación longitud y anchura	Inferior a 0.15%	<=0.5 %*
Desviación rectitud de lados	Inferior a 0.15%	<=0.5 %*
Desviación ortogonalidad	Inferior a 0.15%	<=0.6 %*
Desviación planimetría	Inferior a 0.15%	<=0.5 %*
*ISO-13006:2012 UNE-EN 14411:2012		
CARACTERÍSTICAS MECÁNICAS		
Normas de referencia: UNE-EN ISO 10545-4-6-7-11		
Fuerza de rotura	1326 N	>600 N*
Módulo de rotura	42 N/MM2	
Resistencia al cuarteo	Resiste tres ciclos	
*ISO-13006:2012 UNE-EN 14411:2012		
CARACTERÍSTICAS HIGIÉNICAS		
Normas de referencia: UNE-EN ISO 10545-13-14:1995		
Resistencia química	Productos de limpieza y piscina CLASE A (sin ataque).	CLASE B Min. *
Resistencia a las manchas	Se limpia con agua. CLASE 5	CLASE 3 Min. *
*ISO-13006:2012 UNE-EN 14411:2012		
ÁMBITO DE USO		
Código técnico-1	Uso en pared	
Código técnico-2	Sin requisitos	
PACKING		
Cajas	0.8532 M2/CS	
Pallets	56.3108 M2/PAL	
Unidades	0.2844 M2/ST	

Certificaciones del sistema



Se aconseja seguir las instrucciones de colocación y mantenimiento editadas por PORCELANOSA GRUPO, cumpliendo en cualquier caso con los requisitos legales o normativos que pudieran existir para cada ámbito de uso.
No utilizar agentes de limpieza que contengan ácido fluorhídrico.
En lugares de pública concurrencia las baldosas deben cumplir con los requisitos de resbaladurez del Código Técnico de la Edificación.
Para formatos grandes se recomienda alicatar con morteros cola con aditivos poliméricos y utilizando la técnica de doble encolado.
En los modelos tipo mosaico, se hace necesario el rejuntado posterior.
Este documento es puramente comercial y no podrá ser utilizado en cualquier procedimiento judicial o administrativo, ni como dictamen pericial ni como prueba documental, salvo autorización expresa de PORCELANOSA S.A.

Imagen 383. Ficha técnica alicatado baldosas cerámicas "OXO LINE BLANCO" de porcelanosa.

4.2.6. Selección de mobiliario, sanitarios e iluminación.

MOBILIARIO

Elemento: Estantería de madera. Diseño Propio.

Dimensiones aprox.: -

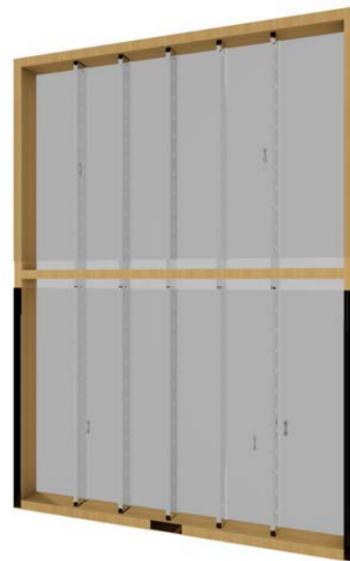
Ubicación: Almacén-Bodega de Planta Sótano.



Elemento: Estantería acristalada de madera. Diseño Propio.

Dimensiones aprox.: 375x510 cm

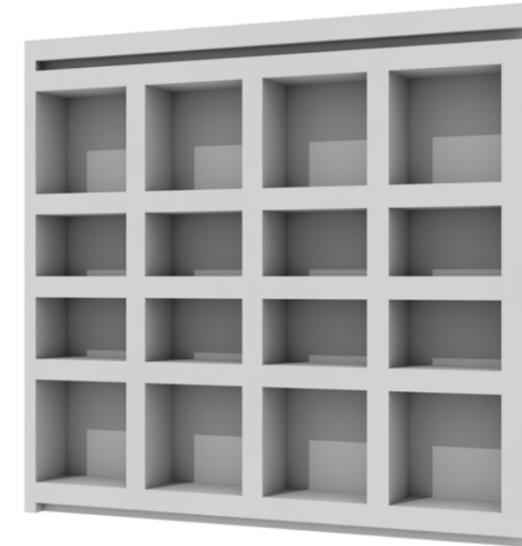
Ubicación: Planta Sótano-Planta Baja.



Elemento: Estantería de madera de KRION.

Dimensiones aprox.: -

Ubicación: Almacén Planta Baja.



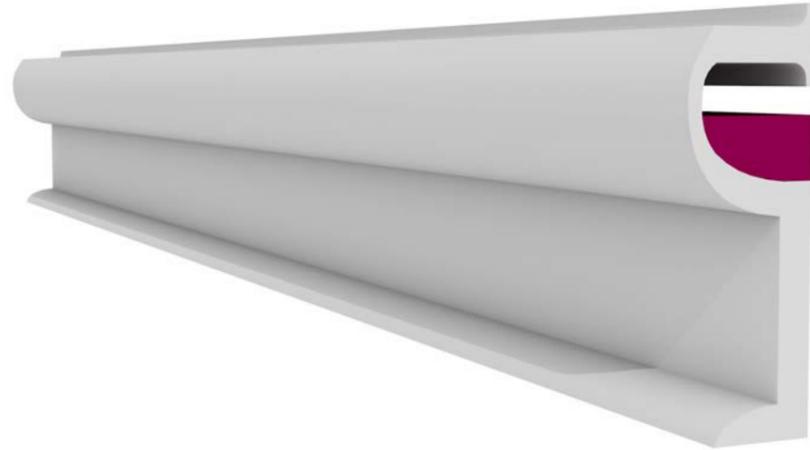
Elemento: Mostrador de madera de roble beige y negro.

Dimensiones aprox.: -

Ubicación: Planta Baja.



Elemento: Barra zona degustación con KRION. Diseño Propio.
Dimensiones aprox.: 110x450cm
Ubicación: Planta Altillo.



Elemento: Mesa de catas realizada con KRION. Diseño Propio.
Dimensiones aprox.: h= 110cm diámetro interior= 90cm
Ubicación: Planta Altillo.



Elemento: Mesa despacho administración. Diseño propio.
Dimensiones aprox.: 70x180cm
Ubicación: Planta Altillo.



Elemento: Mostrador de madera de roble beige y negro.
Dimensiones aprox.: -
Ubicación: Planta Altillo.

Andreu World

BQ7296
Rdl
Lievore Altherr Molina

Banqueta con asiento y respaldo de tablero de roble y estructura de madera maciza de roble. Opción de cojín tapizado en asiento.



0,250 7,50 1 H

Estructura	Patas y bastidor en madera maciza de roble.
Asiento	Tablero de roble.
Respaldo	Tablero de roble.
Otros materiales	Tornillos de zinc-níquel electrolítico. Cola de acetato de polivinilo.
Accesorios	Tacos deslizantes de polipropileno, fieltro o acero.



SANITARIOS

Elemento: Lavabo porcelana

Dimensiones aprox.: -

Ubicación: Aseos de planta altillo y baños de hostel.



Modelo: LAV. AZOR 46CM SEMI-ENCASTRE BLANCO
 Códigos: 100060167 - N396766931



CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Aplicación	ENCASTRE
Característica - a	LAVABO
Familia	ENCASTRE
Material	GRES
Tipo de producto	LAVABOS Y ENCIMERAS
Color	BLANCO

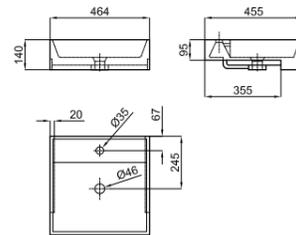


Imagen 384. Ficha técnica lavabo "AZOR" de porcelanosa.

Elemento: Espejo con luz.

Dimensiones aprox.: -

Ubicación: Aseos de planta altillo y baños de hostel.



Modelo: ESPEJO HOTELS CON LUZ 80X70CMS.
 Códigos: 100114704 - N899999880



CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Aplicación	CON LUZ
Familia	HOTELS
Material	VIDRIO
Tipo de producto	ESPEJOS
Color	ESPEJO

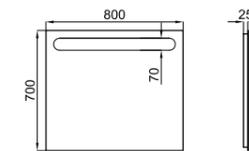


Imagen 385. Ficha técnica espejo "HOTELS" de porcelanosa.

Elemento: Inodoro de porcelana.

Dimensiones aprox.: -

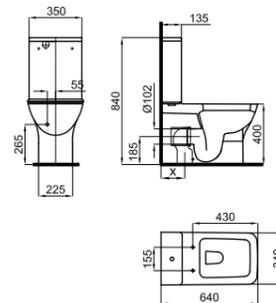
Ubicación: Aseos de planta attillo y baños de hostel.



Modelo: INOD. S/OR URBAN-C BLANCO EU
Códigos: 100163013 - N369225485



CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Aplicación	INODORO CON CISTERNA
Familia	URBAN C
Material	GRES
Tipo de producto	SANITARIOS
Color	BLANCO



©2016 PORCELANOSA Grupo

Imagen 386. Ficha técnica inodoro "URBAN-C de porcelanosa.

Elemento: Plato de ducha.

Dimensiones aprox.: -

Ubicación: Baños de hostel.



Modelo: UNIQUE P801 90X80 1100
Códigos: 100158534 - S221400006



CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Forma	RECTANGULAR
Material	KRION LUX
Acabado	-
Familia	UNIQUE P
Posición	-
Versión	-
Formato	90X80 CM
Color	BLANCO
Clase	SOLID SURFACE

©2016 PORCELANOSA Grupo

Imagen 387. Ficha técnica plato de ducha "UNIQUE" de porcelanosa.

ILUMINACIÓN

Elemento: Downlight ERCO.

Dimensiones aprox.: -

Ubicación: Iluminación general en todas las plantas.

Iluminación básica
 Iluminación básica mediante una distribución luminosa extensiva.

Luminotecnia Disposición de luminarias

Downlights
 Distribución de intensidad luminosa de rotación simétrica, de haz extensivo, o axialmente simétrica para la iluminación básica. Wide flood

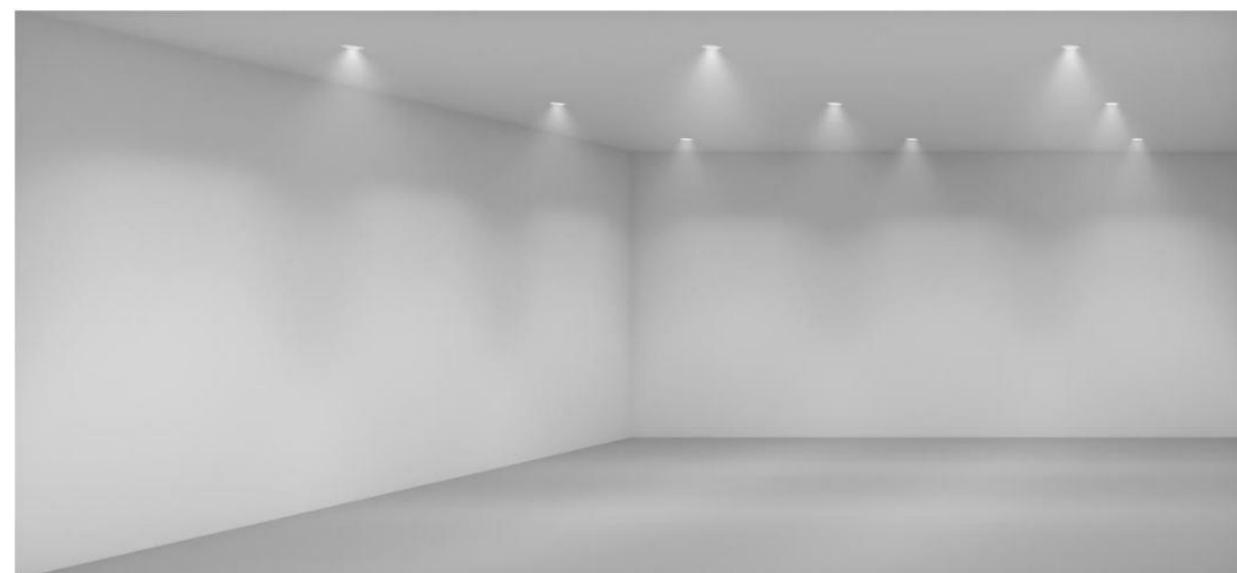
LED
 18W - 28W
 1890lm - 3690lm

Downlights
 Para lograr una iluminación general uniforme, como interdistancia de luminarias (d) aproximada entre dos downlights Skim se puede aplicar la altura (h) de la luminaria sobre la superficie de destino.

Disposición: $d = h$

La distancia a la pared debería equivaler a la mitad de la interdistancia de luminarias.

Disposición: $a = d / 2$



ERCO Skim Downlight

LED

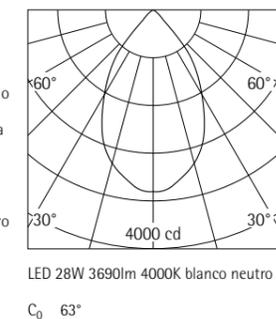
ERCE CE

DALI

Tamaño 5
30°

80017.000 Blanco (RAL9016)
 LED 28W 3690lm 4000K blanco neutro
 DALI
 Versión 3
 Detalle de montaje superpuesto
 Sistema de lentes wide flood

Descripción del producto
 Cuerpo: fundición de aluminio, como cuerpo de refrigeración, con cable de conexión L 500mm. Fijación por resorte plegable para grosores de techo 1-40mm.
 Incluido el equipo auxiliar DALI. Clema de conexión de 4 polos.
 Módulo LED: LEDs de alta potencia sobre circuito impreso de núcleo metálico. SDCM<2. CRI>80. L80/B10 50.000h. Sistema de lentes de polímero óptico.
 Cono de apantallamiento con detalle de montaje superpuesto: material sintético, blanco (RAL9016). Cut-off óptico 30°.
 La luminaria está protegida contra salpicaduras de agua por el lado de la habitación.
 Peso 1,20kg



Datos técnicos	
Flujo luminoso	3146lm
Potencia instalada	36W
Eficacia luminosa	87lm/W
Tolerancia cromática	SDCM<2
Índice de reproducción cromática	CRI>80
Mantenimiento del flujo luminoso	L80/B10 50000h
LED failure rate	0,1% 50000h
Margen de regulación	1%-100%
Método de regulación	CCR
LMF	D
Clase de eficiencia energética	EEI A+

ERCO Iluminación, S.A.
 c/ El Pià nº 47
 08750 Molins de Rei, Barcelona
 Spain
 Tel.: +34 93 680 1110
 Fax: +34 93 680 0546
 info.es@erco.com

ERCO Iluminación, S.A.
 Oficina de Representación
 Av. Juana Manso 1124
 C1107CBX Buenos Aires
 Argentina
 Tel.: +54 11 527 966 99
 info.ar@erco.com

Periferia técnica regional:
 220V-240V/50Hz
 Reservado el derecho de realizar modificaciones técnicas y formales.
 Edición: 03.12.2015
 Versión actual a través de
 www.erco.com/80017.000

Imagen 388. Datos y Ficha técnica Downlight SKIM de ERCO.

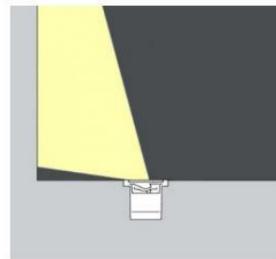
Elemento: Inodoro de porcelana.

Dimensiones aprox.: -

Ubicación: Aseos de planta attillo y baños de hostel.

Bañado de pared
Iluminación vertical para aclarar el entorno y estructurar espacios exteriores.

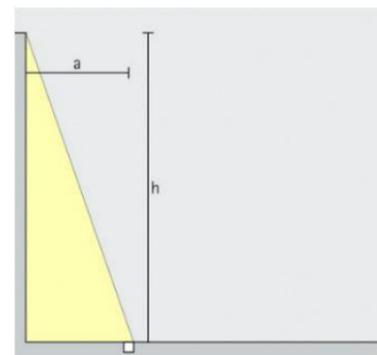
Luminotecnia Disposición de luminarias



Bañadores de pared con lente
Distribución de intensidad luminosa asimétrica, para una iluminación muy uniforme de paredes.

LED
8W - 32W
840lm - 4400lm
Wallwash

Luminotecnia Disposición de luminarias



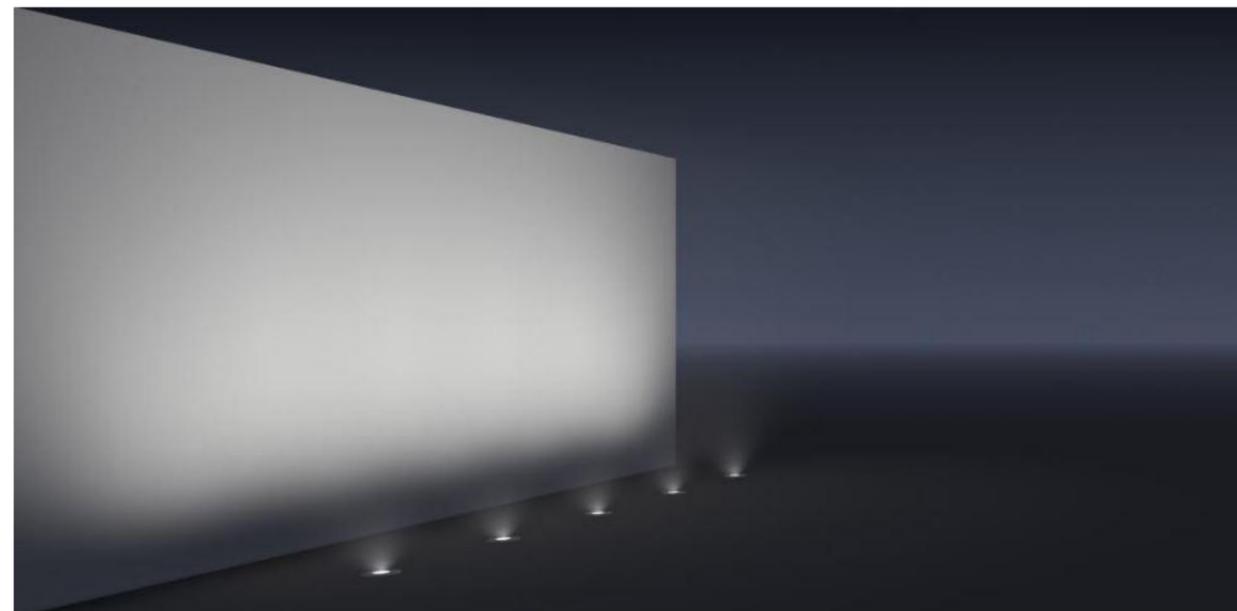
Bañadores de pared con lente
En espacios abiertos, una iluminación vertical uniforme define límites espaciales. Para ello, la distancia a la pared (a) de los bañadores de pared con lente Tesis debería ser de aproximadamente un tercio de la altura del techo (h).

Disposición: $a = 1/3 \times h$

Para lograr una buena uniformidad longitudinal, la interdistancia de luminarias (d) de los bañadores de pared con lente Tesis redondos puede equivaler a hasta 1,3 veces la distancia a la pared (a).

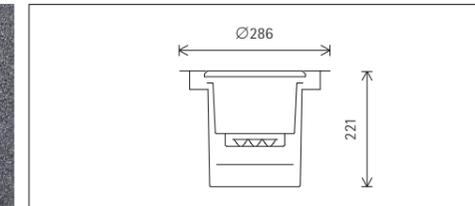
Disposición: $d \leq 1,3 \times a$

En las tablas de bañadores de pared en el catálogo y en las hojas de datos de los artículos puede consultar las correspondientes distancias a la pared e interdistancias de luminarias óptimas de cada artículo.



ERCO Tesis Luminaria empotrable de suelo

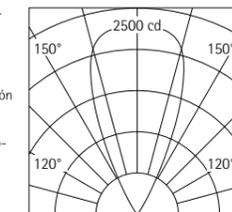
Uplight



33023.000
LED 18W 1890lm 3000K blanco cálido
Regulable
Versión 8
Detalle de montaje superpuesto
Lente Spherolit wide flood

Montaje en suelo hueco: solicitar por separado el juego de fijación. Posibilidad de regulación con reguladores externos (control de fase descendente). Tipo de protección IP68 3m: protección contra penetración de polvo, protección contra las consecuencias de la inmersión permanente hasta una profundidad máxima de 3m. Peso 4,86kg

Descripción del producto
Cuerpo: material sintético, negro. Equipo auxiliar electrónico, regulable. Cable de conexión 3x1,5mm² longitudinalmente estanco al agua, L 800mm. Módulo LED: LEDs de alta potencia sobre circuito impreso de núcleo metálico. SDCM<-2. CRI>90. L80/B10 50000h. Óptica colimadora de polímero óptico. Cut-off óptico 40°. Aro de recubrimiento atornillado con cristal de protección enrasado: acero inoxidable. Cristal protector: 15mm, claro. Instalación con manguito de conexión aparte. Montaje en cuerpo empotrable: transitable, pueden pasar por encima vehículos con neumáticos. Carga 50kN.



LED 18W 1890lm 3000K blanco cálido

h(m)	E(lx)	D(m)
5	92	4.24
4	144	3.40
3	256	2.55
2	576	1.70
1	2303	0.85

Datos técnicos	
Flujo luminoso	1274lm
Potencia instalada	20W
Eficacia luminosa	64lm/W
Tolerancia cromática	SDCM<-2
Índice de reproducción cromática	CRI>90
Mantenimiento del flujo luminoso	L80/B10 50000h
LED failure rate	0,1% 50000h
Margen de regulación	10%-100%
Método de regulación	CCR
LMF	E
Clase de eficiencia energética	EEI A+
Temperatura en la salida de la luz	38°C

ERCO Iluminación, S.A.
c/ El Pla nº 47
08750 Molins de Rei, Barcelona
Spain
Tel.: +34 93 680 1110
Fax: +34 93 680 0546
info.es@erco.com

ERCO Iluminación, S.A.
Oficina de Representación
Av. Juana Manso 1124
C1107CBX Buenos Aires
Argentina
Tel.: +54 11 527 966 99
info.ar@erco.com

Periferia técnica regional:
220V-240V/50Hz
Reservado el derecho de realizar modificaciones técnicas y formales.
Edición: 03.12.2015
Versión actual a través de
www.erco.com/33023.000

Imagen 389. Datos y Ficha técnica Uplight TESIS de ERCO.

Elemento: Luminaria suspendida
 Dimensiones aprox.: -
 Ubicación: Iluminación mesa de catas.

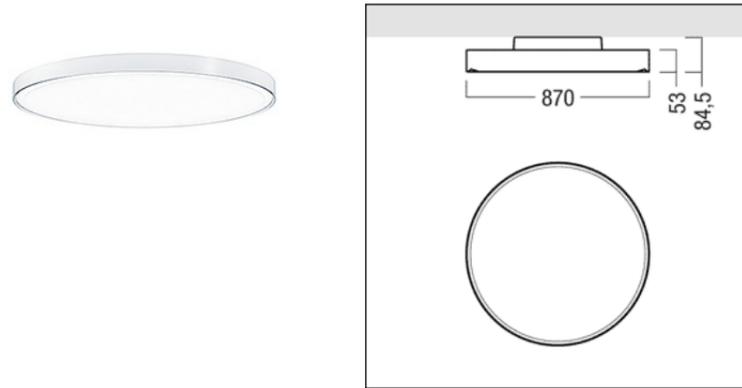
27/7/2016

Zumtobel - 42 184 498 - ONDA2 D870 LED12000-840 LDE WH

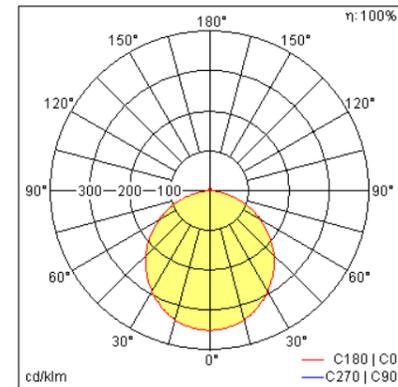


ONDA2 D870 LED12000-840 LDE WH 42184498

Decorative diffuse LED Circular luminaire with opal cover, total power: 89.9 W, DALI controllable luminaire with LED converter; LED service life lasts 50000 h before luminous flux is reduced to 90% of the initial value. Chromaticity tolerance (initial MacAdam): 3. Luminaire luminous flux: 12500 lm, Luminaire efficacy: 139 lm/W. Colour rendering Ra > 80, colour temperature 4000 K. Aluminium housing in white enameled finish. Plastic cover, opal in polymethylmethacrylate with frosted surface, fixed to frame. Wall mounting is possible. Low indirect component for ceiling/wall illumination with surface-mounting. Can be fitted as recessed or pendant luminaire using special accessory (please order separately). Includes electronic LED converter for DALI control. Luminaire wired with halogen-free leads Dimensions: Ø870 x 85 mm weight: 10 kg



Distribución de la luz



STD - estándar

- Fuente de luz: LED
- Flujo luminoso de luminaria*: 12500 lm
- Rendimiento luminoso de las luminarias*: 139 lm/W
- Índice de reproducción de los colores mín.: 80
- Balasto: 1 x 28000661 LCA 100W 250mA-700mA one4all Ip PRE
- Temperatura de color correlativa*: 4000 Kelvin
- Tolerancia del lugar del color (initial MacAdam)*: 3
- Vida útil nominal media*: 50000h L90 para 25°C
- Potencia de luminaria*: 89.9 W Lambda = 0.97
- Potencia en standby*: 0.15 W
- Control: LDE regulable hasta 1%; por DALI, DSI y switchDIM; Nivel CC (iluminación de emergencia ajustable)
- Categoría de mantenimiento: D - Cerrado IP2X



Los valores marcados con un * son valores de referencia. La potencia y el flujo luminoso están sujetos a una tolerancia inicial de +/- 10%. Tolerancia de la temperatura del color: % s.K. Los valores son aplicables para una temperatura ambiente de 25 °C, a no ser que se especifiquen otros datos.

Por razones técnicas el flujo luminoso se reduce con el tiempo de uso. El fallo de hasta 1 LED individuales no afecta al funcionamiento ni supone un coste de reparación. 5 años de garantía conforme a las condiciones de garantía que figuran en www.zumtobel.com/garan

<http://www.zumtobel.com/es-es/products/1338.html?42184498>

1/2

Imagen 390. Ficha técnica luminaria suspendida "ONDA2" de ZUMTOBEL.

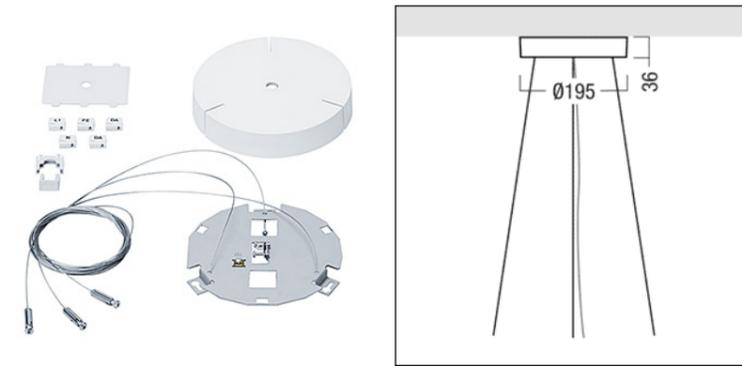
27/7/2016

Zumtobel - 22 169 364 - ONDA2 AST2



ONDA2 AST2 22169364

Suspensión por cable para la familia de productos ONDARIA LED. Accesorios formados por 3 cables de 2000 mm de longitud, conexión de pinza, chapa de soporte y florón de techo de Ø 191 mm x 36 mm, de material sintético blanco. Los cables de alimentación no están incluidos y deben ser pedidos por separado. Altura mínima de fijación: 400 mm (D590/D870) o 800 mm (D1150). Peso: 0.8 kg



Los valores marcados con un * son valores de referencia. Los valores son aplicables para una temperatura ambiente de 25 °C, a no ser que se especifiquen otros datos.

© 2016 Zumtobel Lighting GmbH

5 años de garantía conforme a las condiciones de garantía que figuran en www.zumtobel.com/garantia

<http://www.zumtobel.com/es-es/products/1338.html?22169364>

1/1

Imagen 391. Ficha técnica cable suspensión luminaria.

4.3 Documentación gráfica del estado proyectado.

4.3.1 Plantas, alzados y secciones.

PLANOS DE DISTRIBUCIÓN

DISTRIBUCIÓN PLANTA SÓTANO	E: 1/75	193
DISTRIBUCIÓN PLANTA BAJA	E: 1/75	194
DISTRIBUCIÓN PLANTA ALTILLO	E: 1/75	195
DISTRIBUCIÓN PLANTA PRIMERA	E: 1/75	196

PLANOS DE COTAS

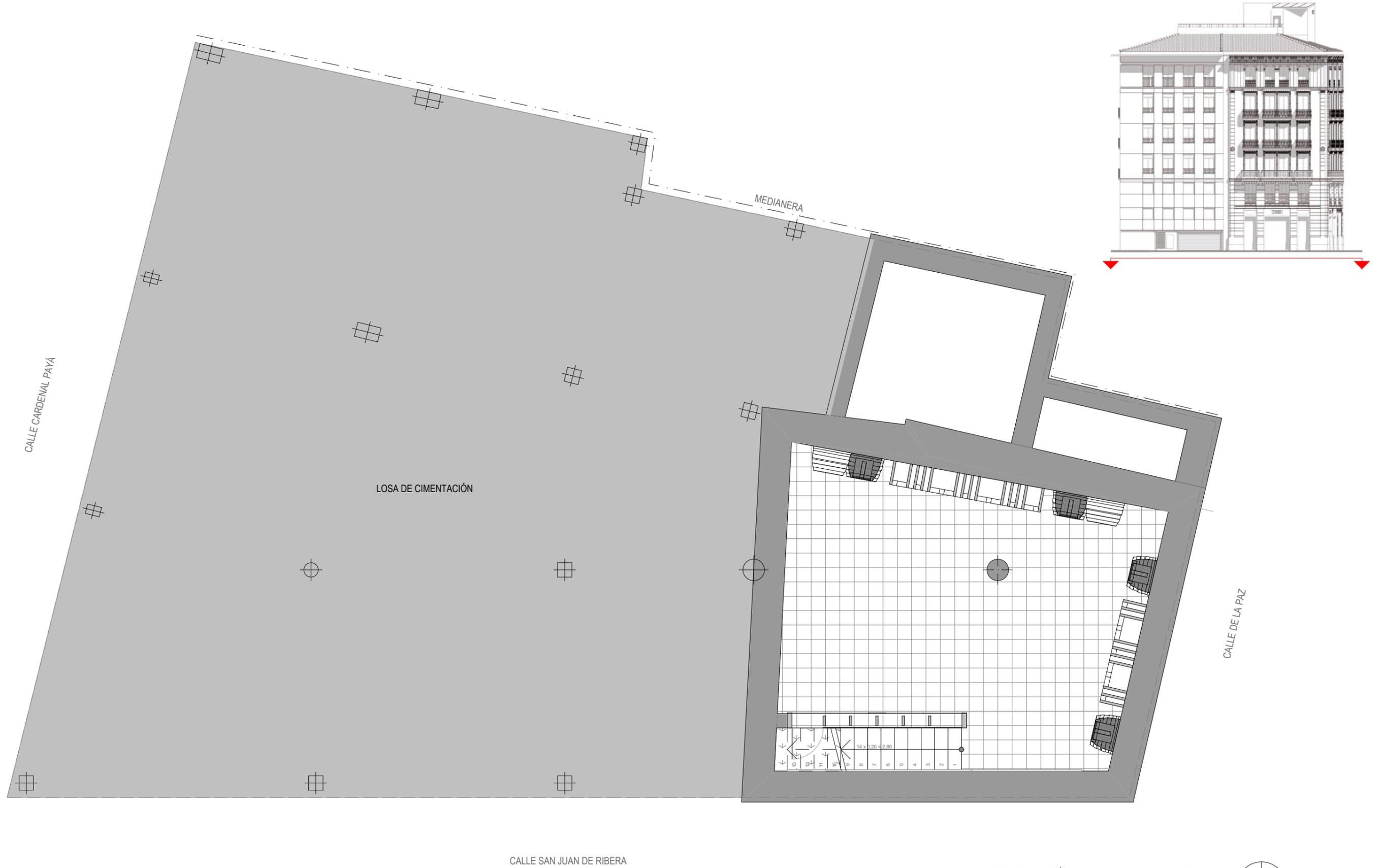
COTAS PLANTA SÓTANO	E: 1/75	197
COTAS PLANTA BAJA	E: 1/75	198
COTAS PLANTA ALTILLO	E: 1/75	199
COTAS PLANTA PRIMERA	E: 1/75	200

ALZADOS

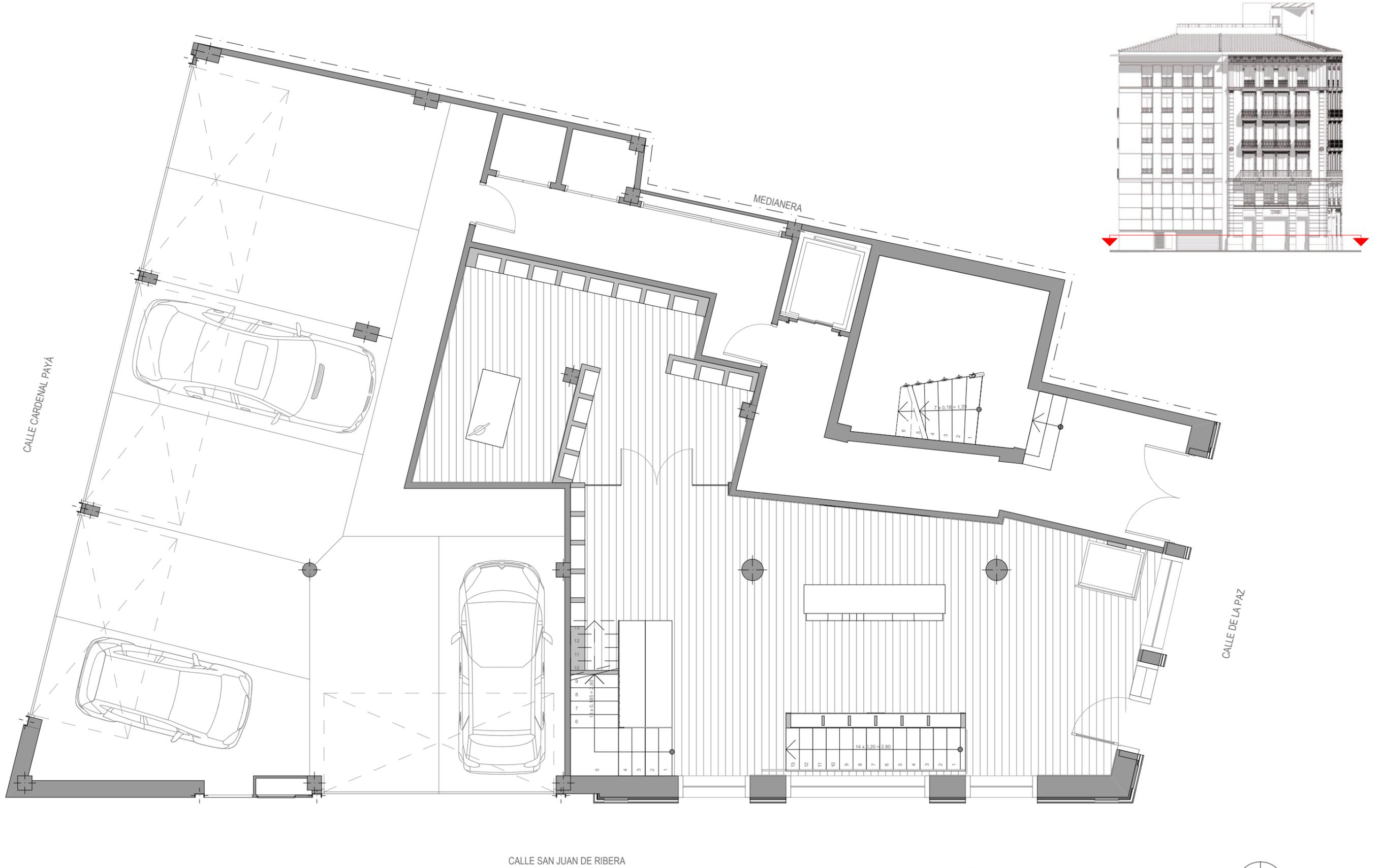
ALZADOS NORTE-SUR	E: 1/125	201
ALZADO ESTE	E: 1/125	202

SECCIONES

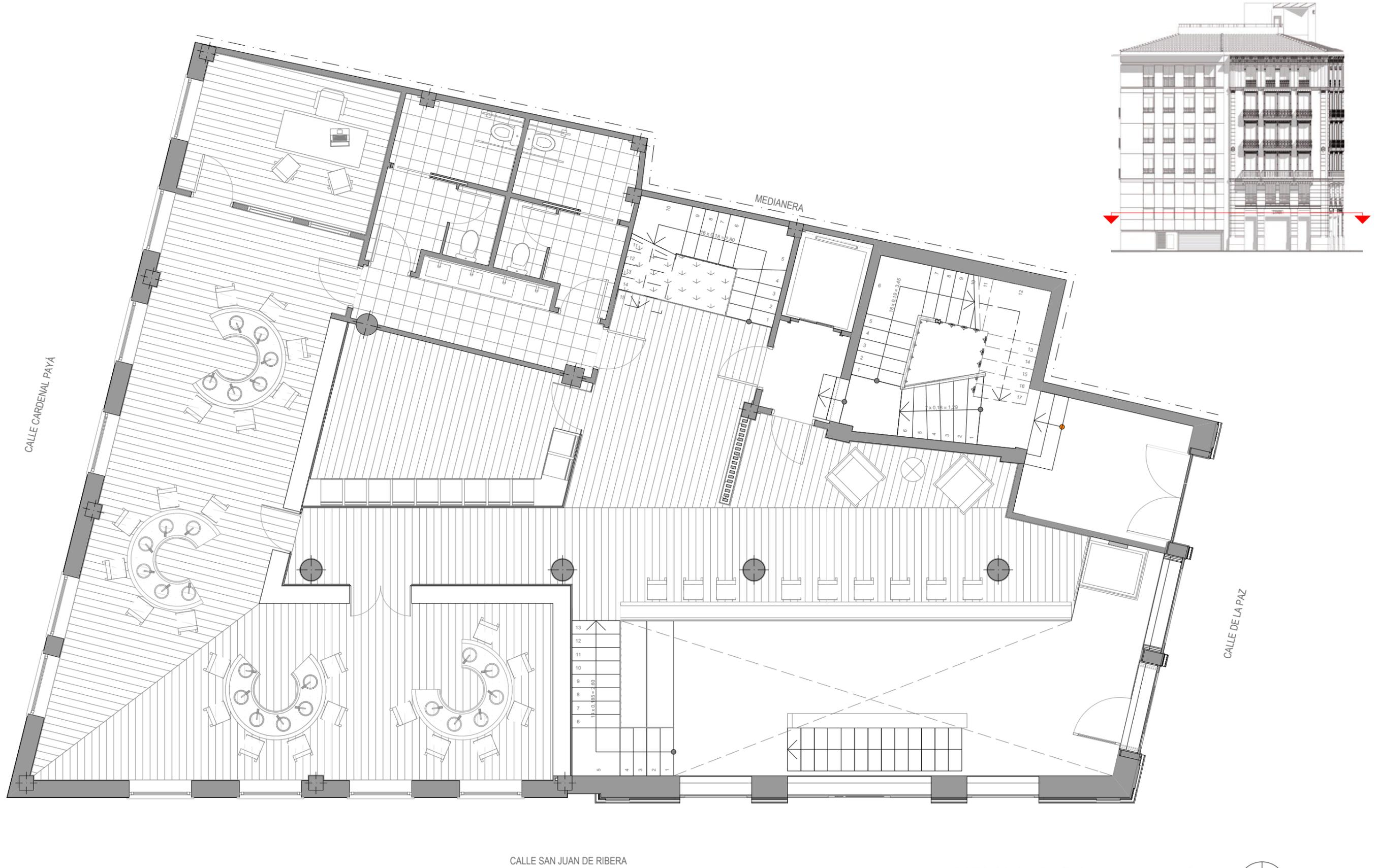
SECCIÓN A-A'	E: 1/125	203
SECCIÓN B-B'	E: 1/125	204
SECCIÓN C-C'	E: 1/125	205
SECCIÓN D-D'	E: 1/125	206
SECCIÓN E-E'	E: 1/125	207

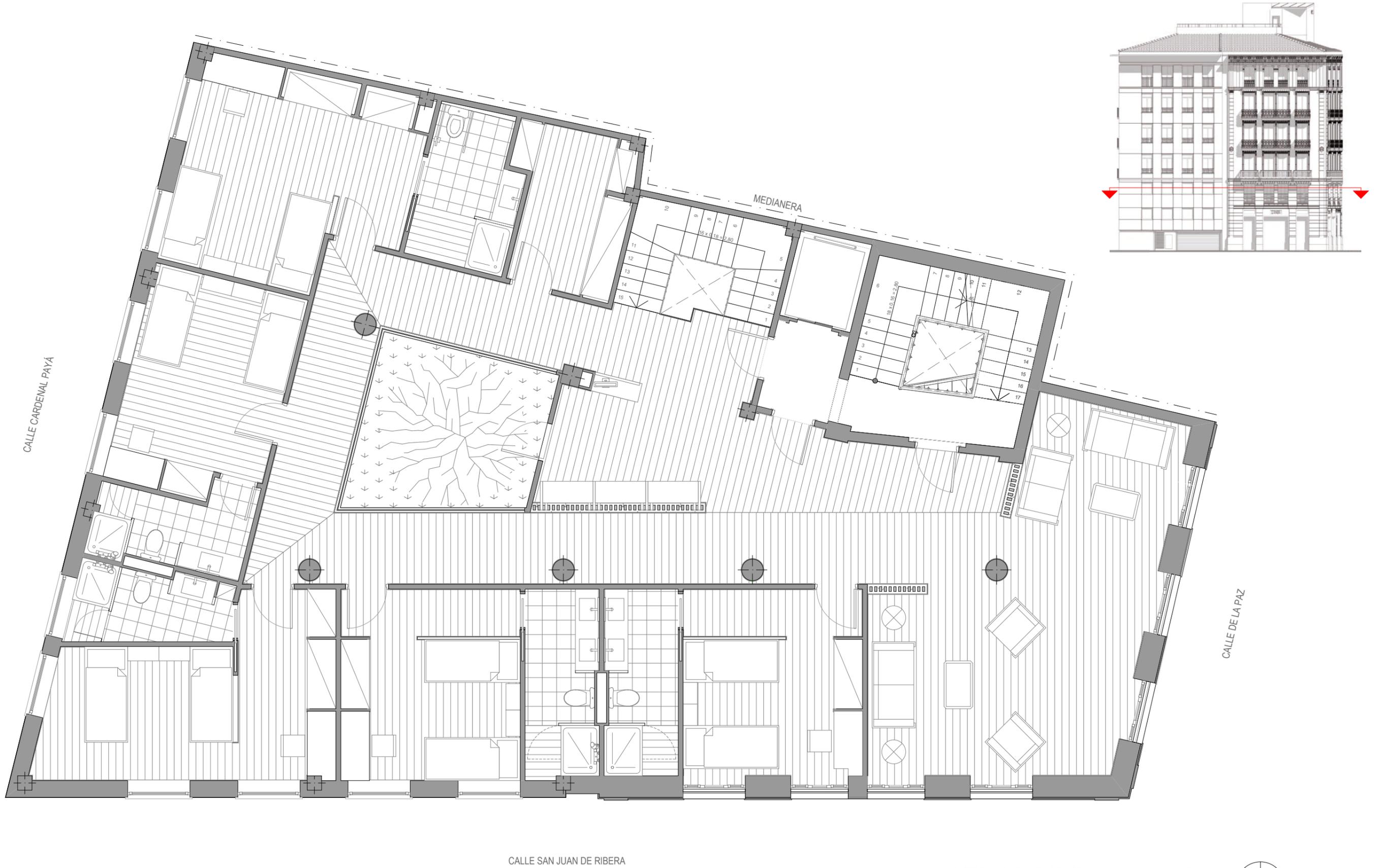


DISTRIBUCION PLANTA SÓTANO E: 1/75

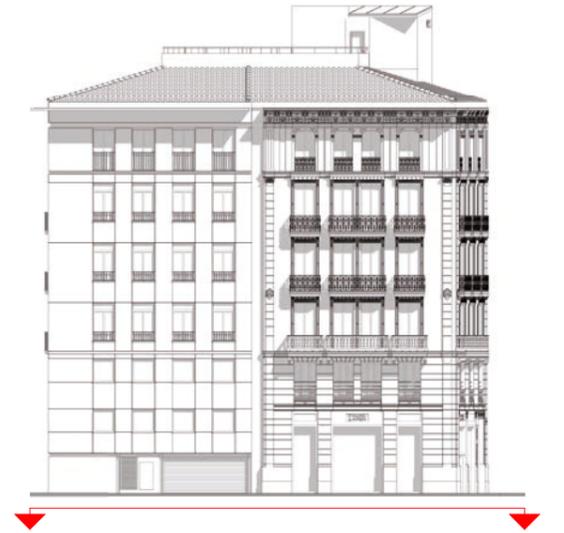
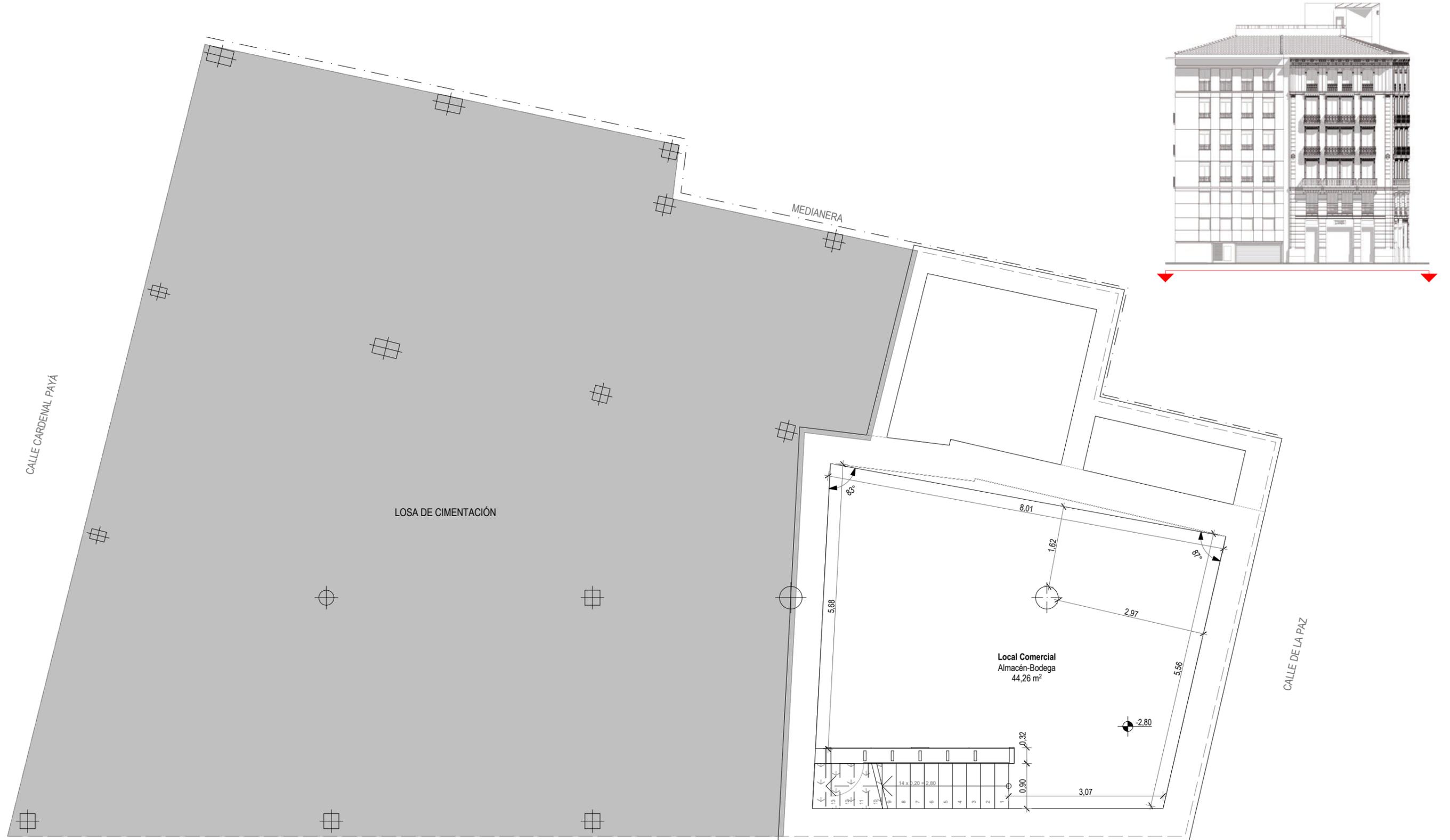


DISTRIBUCION PLANTA BAJA E: 1/75



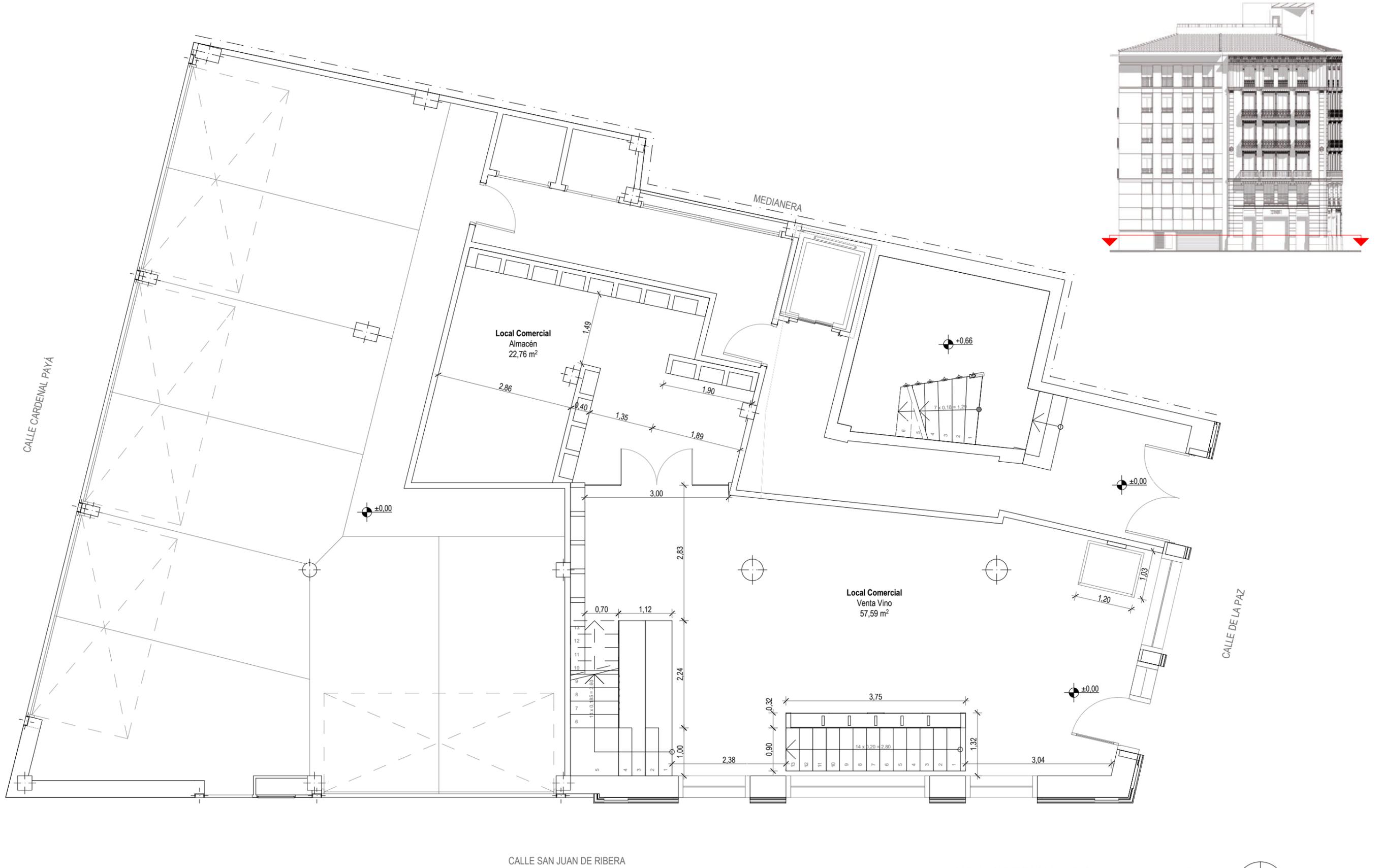


DISTRIBUCION PLANTA PRIMERA E: 1/75



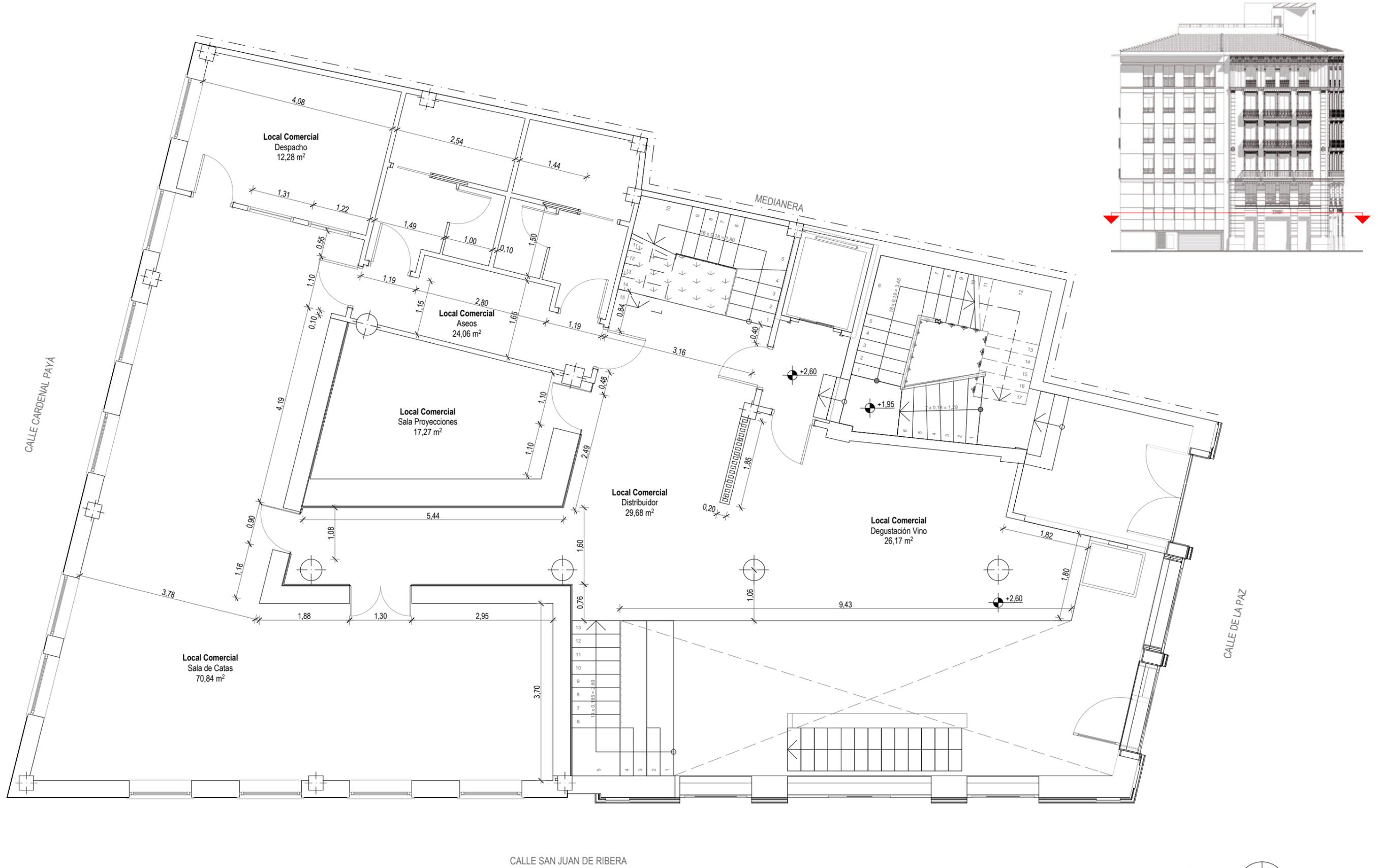
CALLE SAN JUAN DE RIBERA

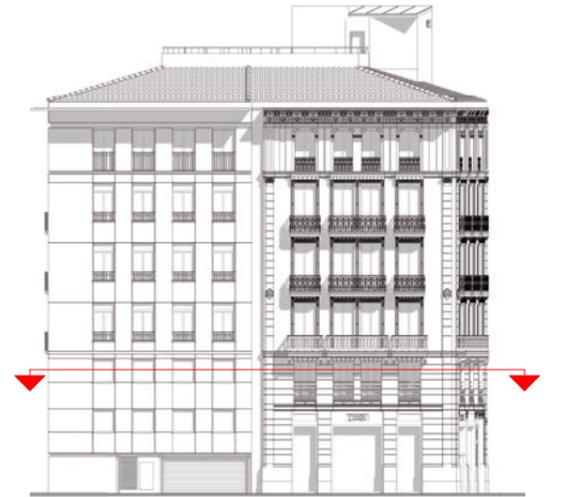
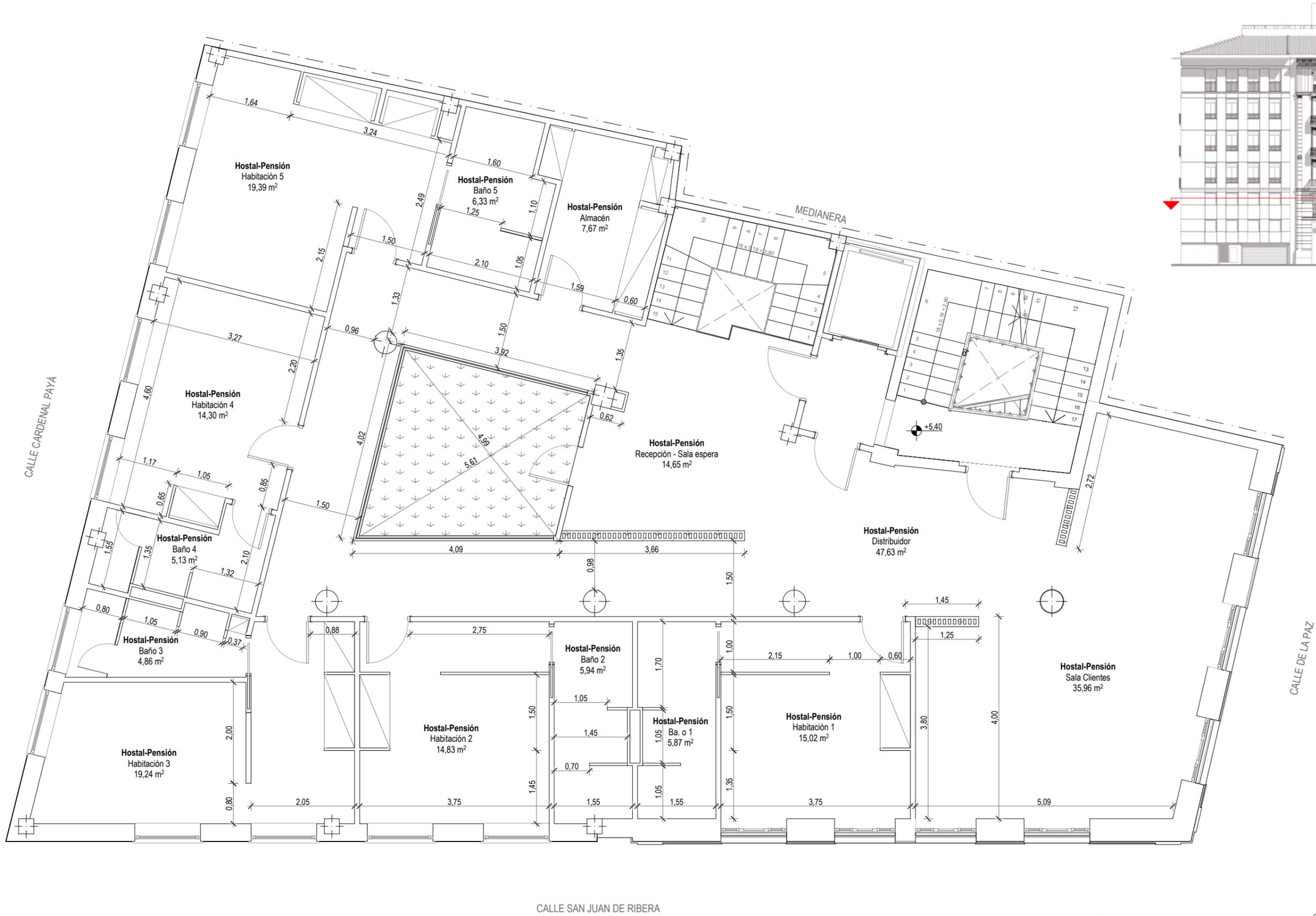




COTAS Y SUPERFICIES PLANTA BAJA E: 1/75





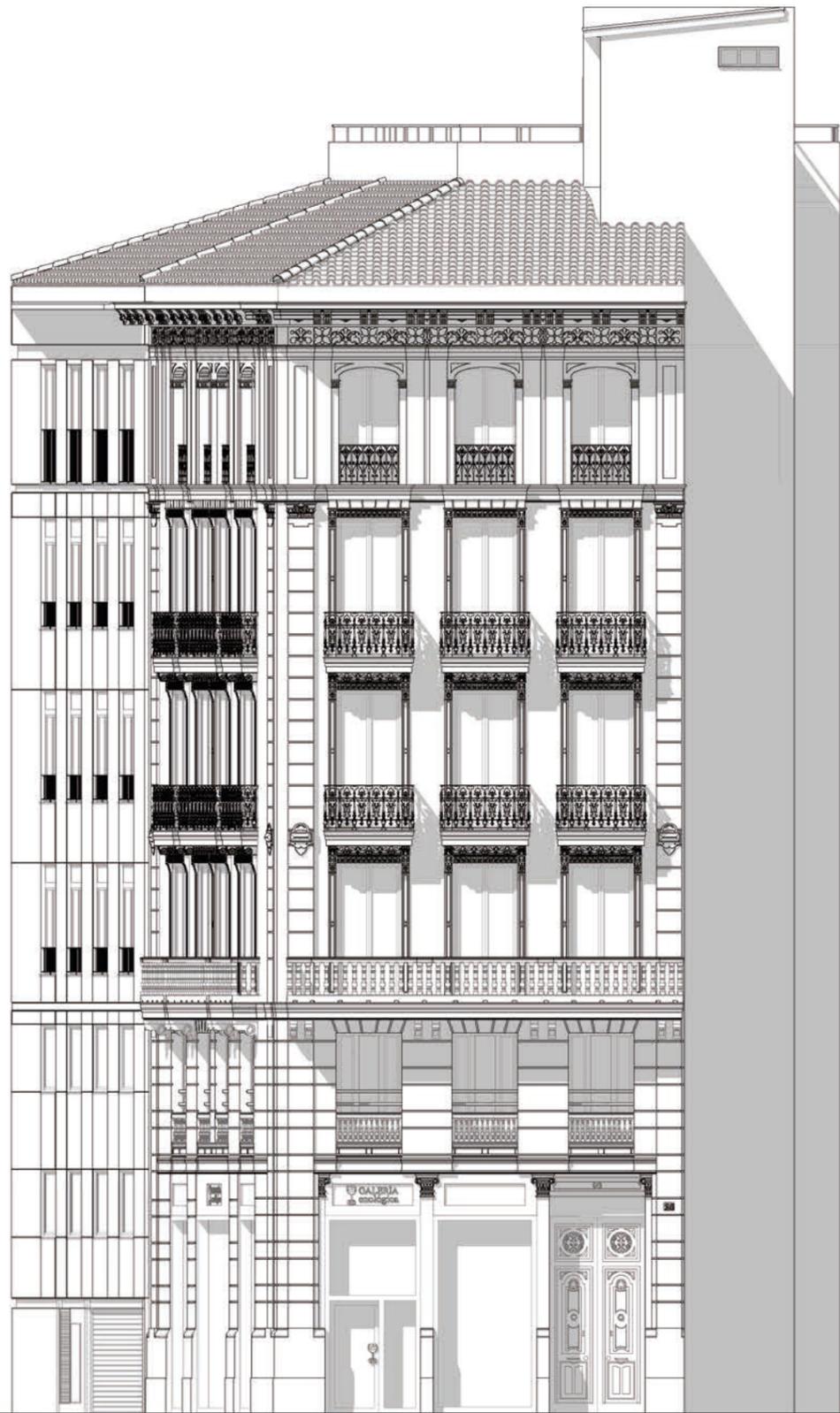


CALLE SAN JUAN DE RIBERA

COTAS PLANTA PRIMERA

E: 1/75

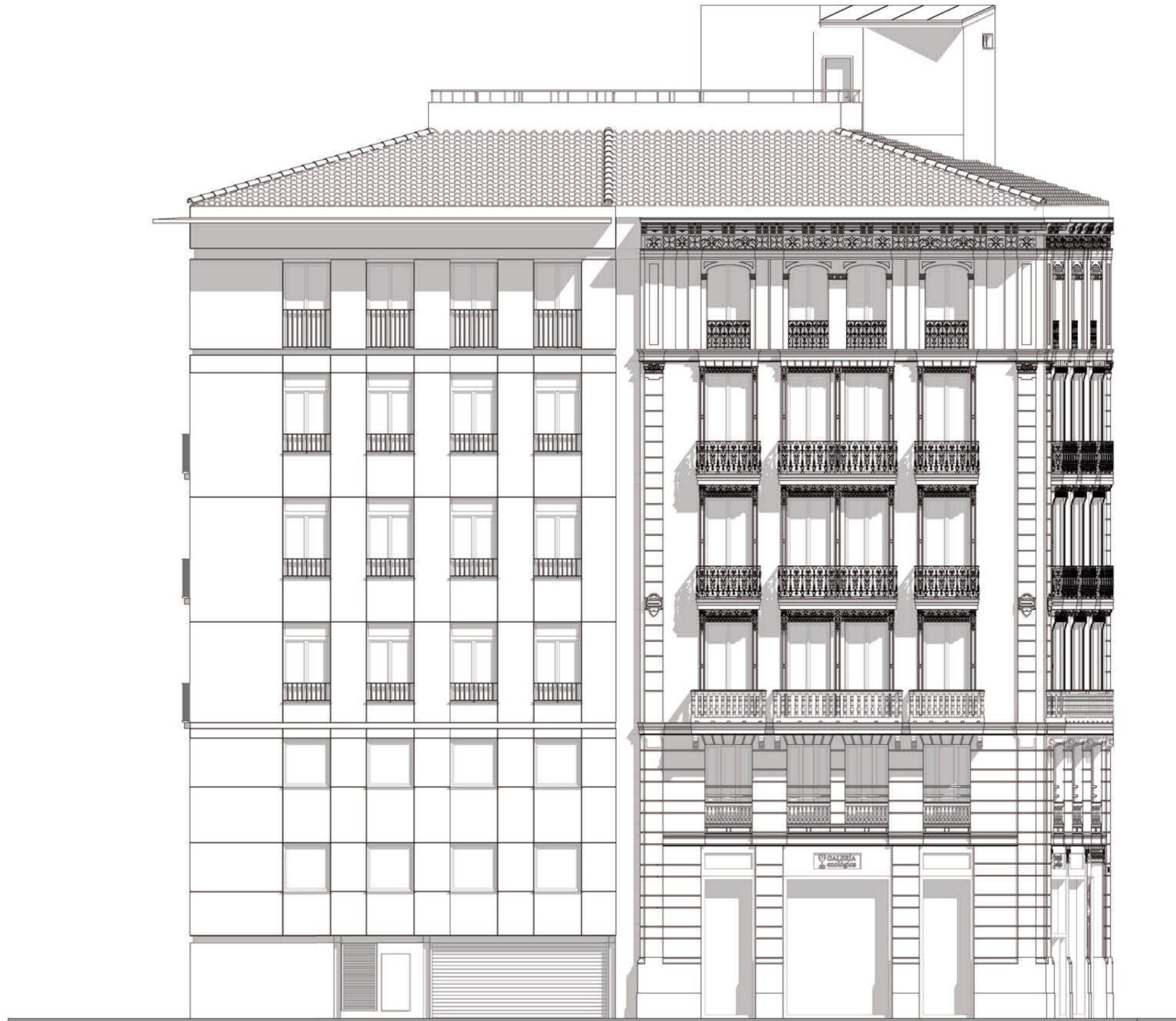




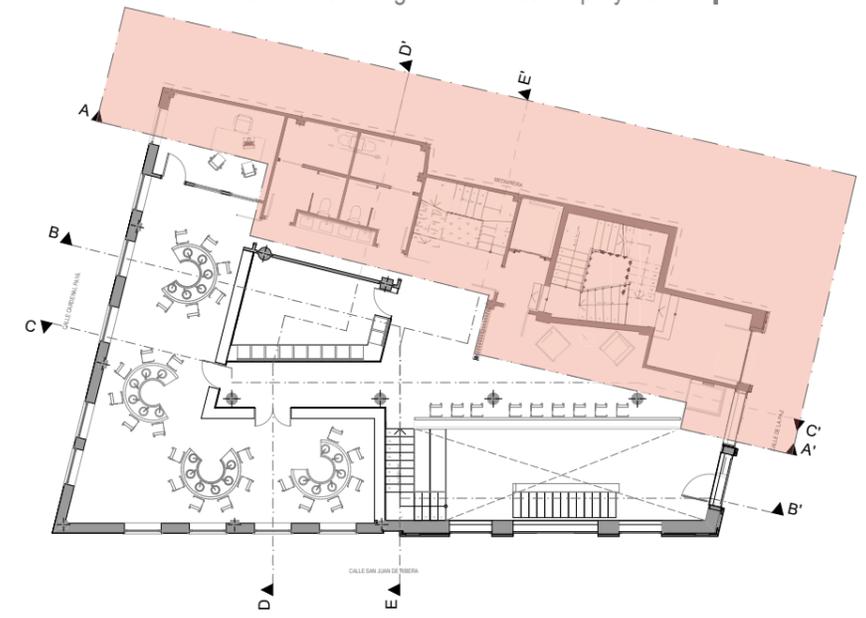
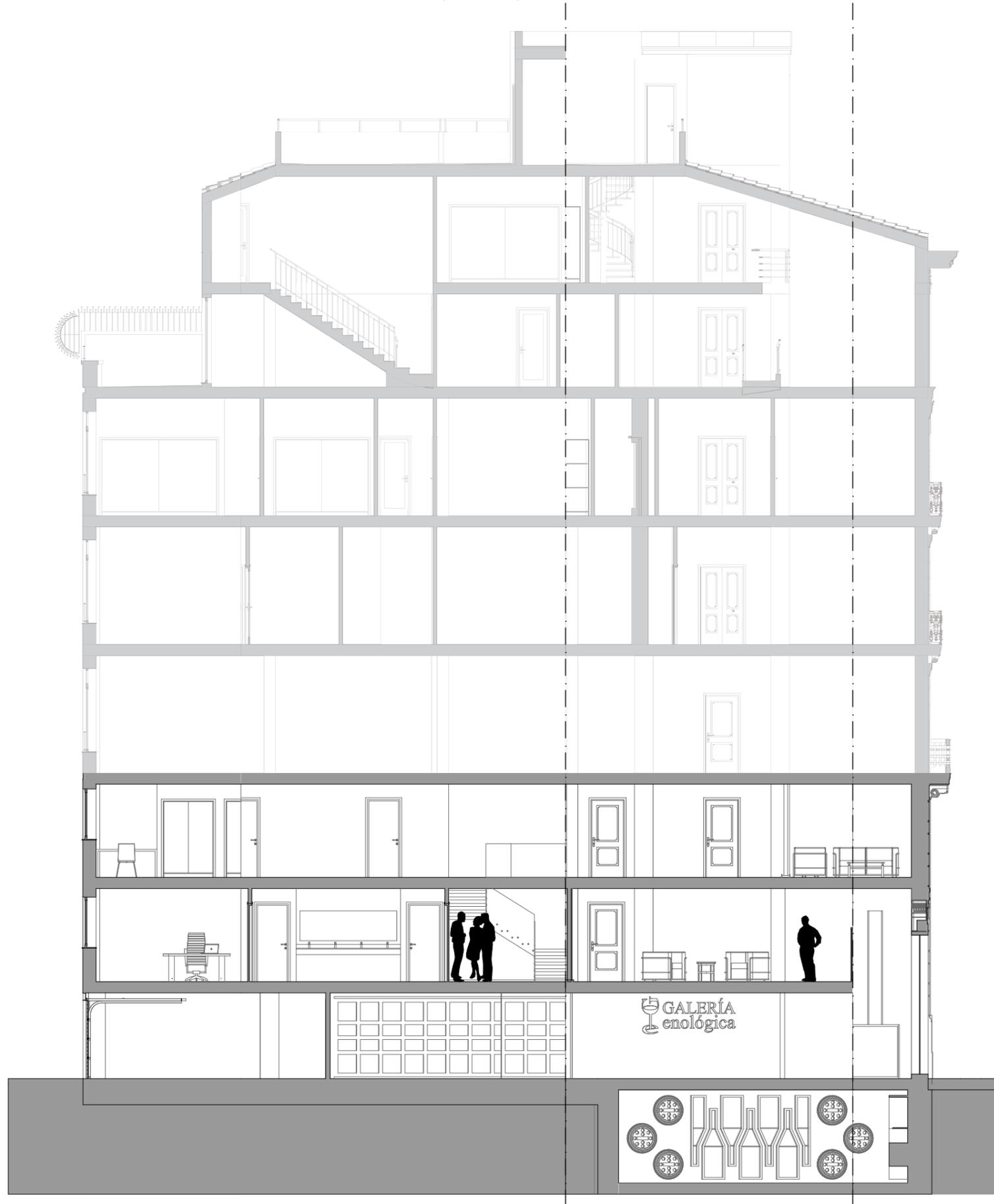
VORTE (C/ DE LA PAZ) E: 1/125



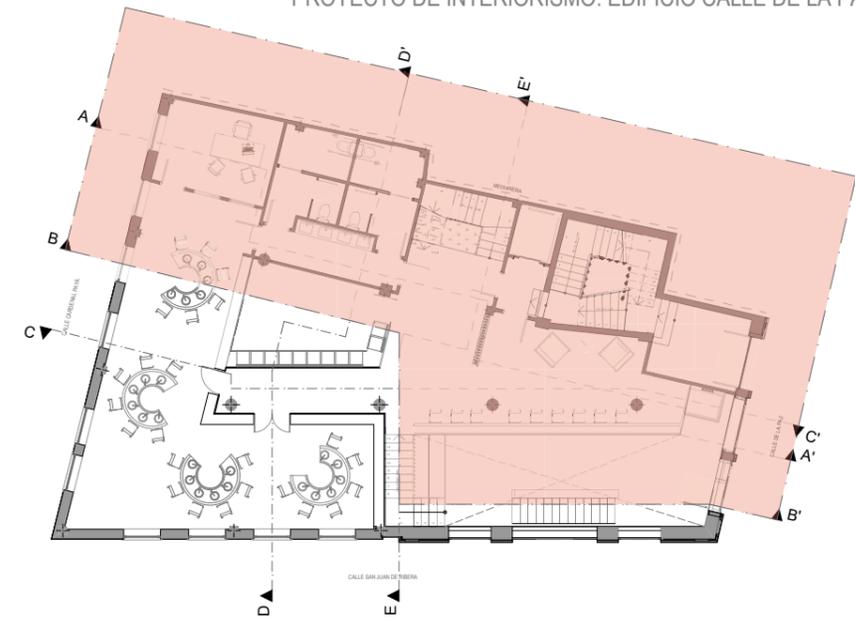
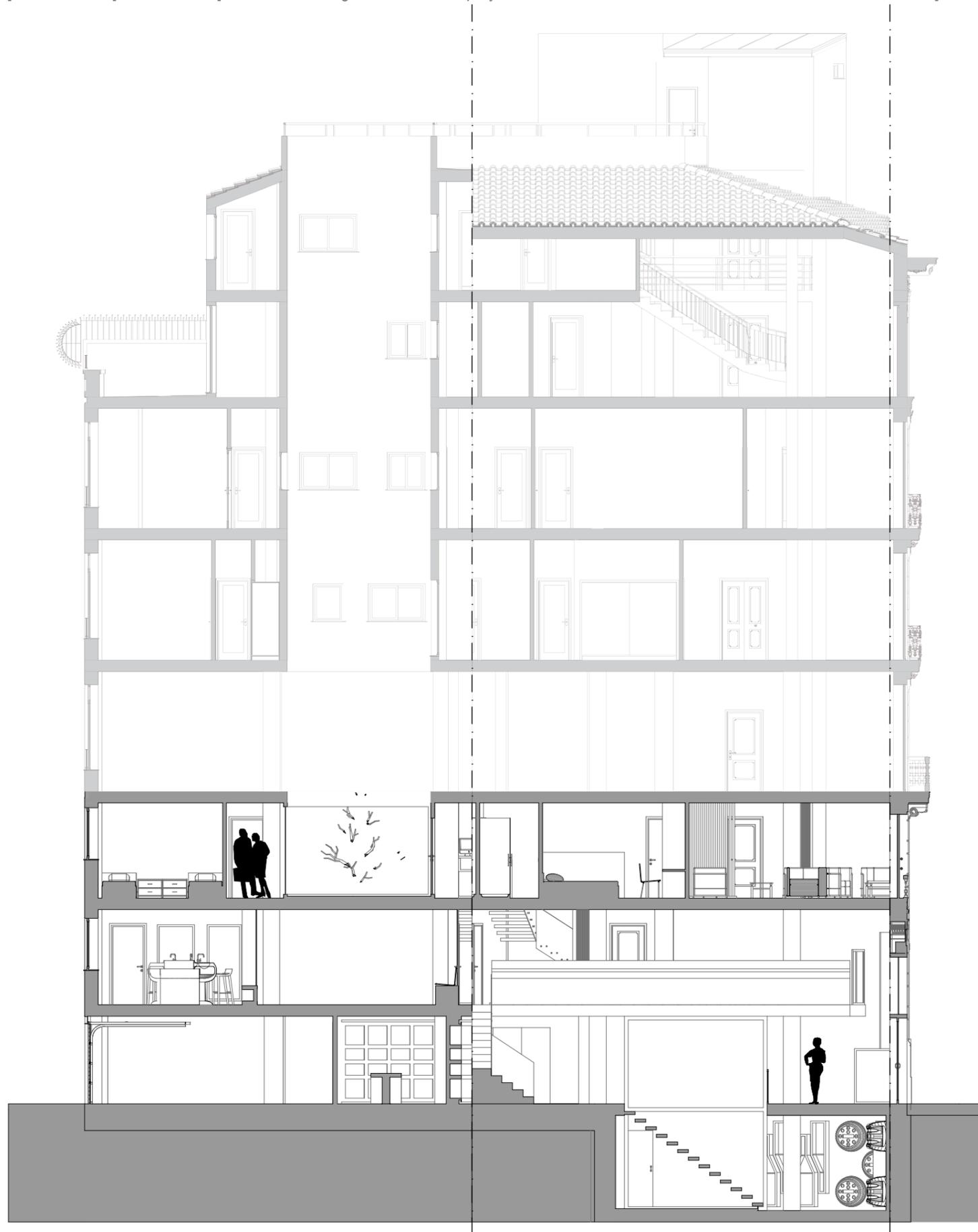
ALZADO SUR (C/ CARDENAL PAYÀ) E: 1/125



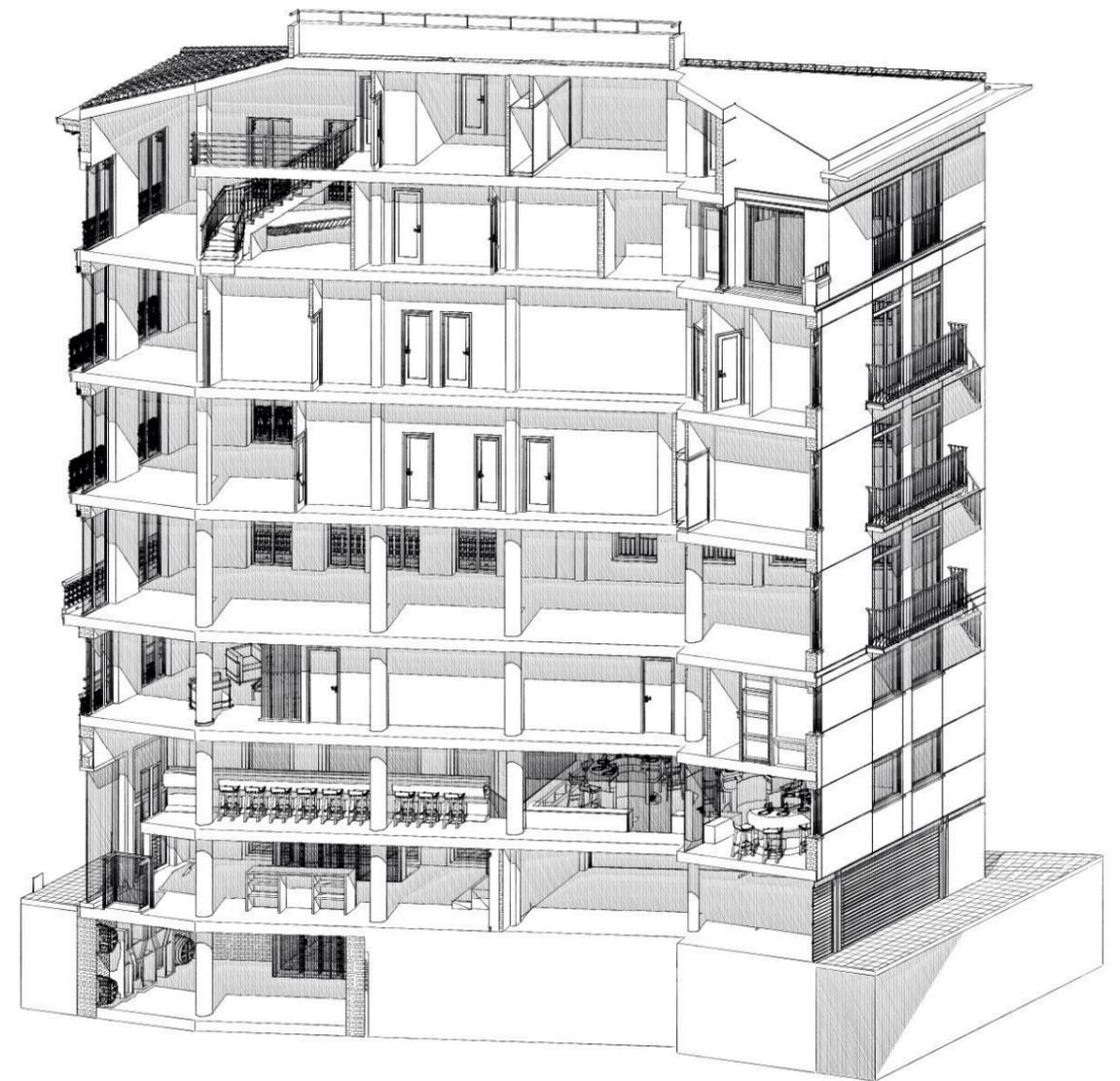
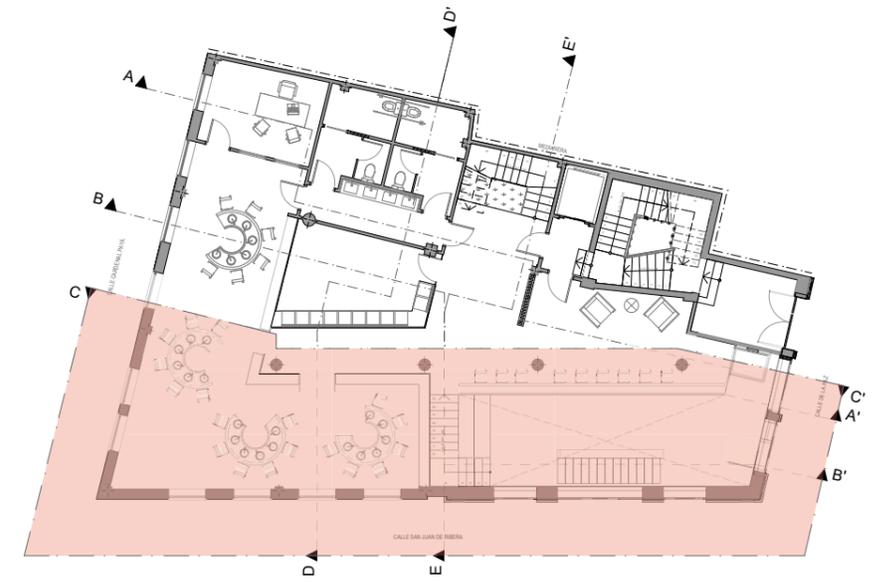
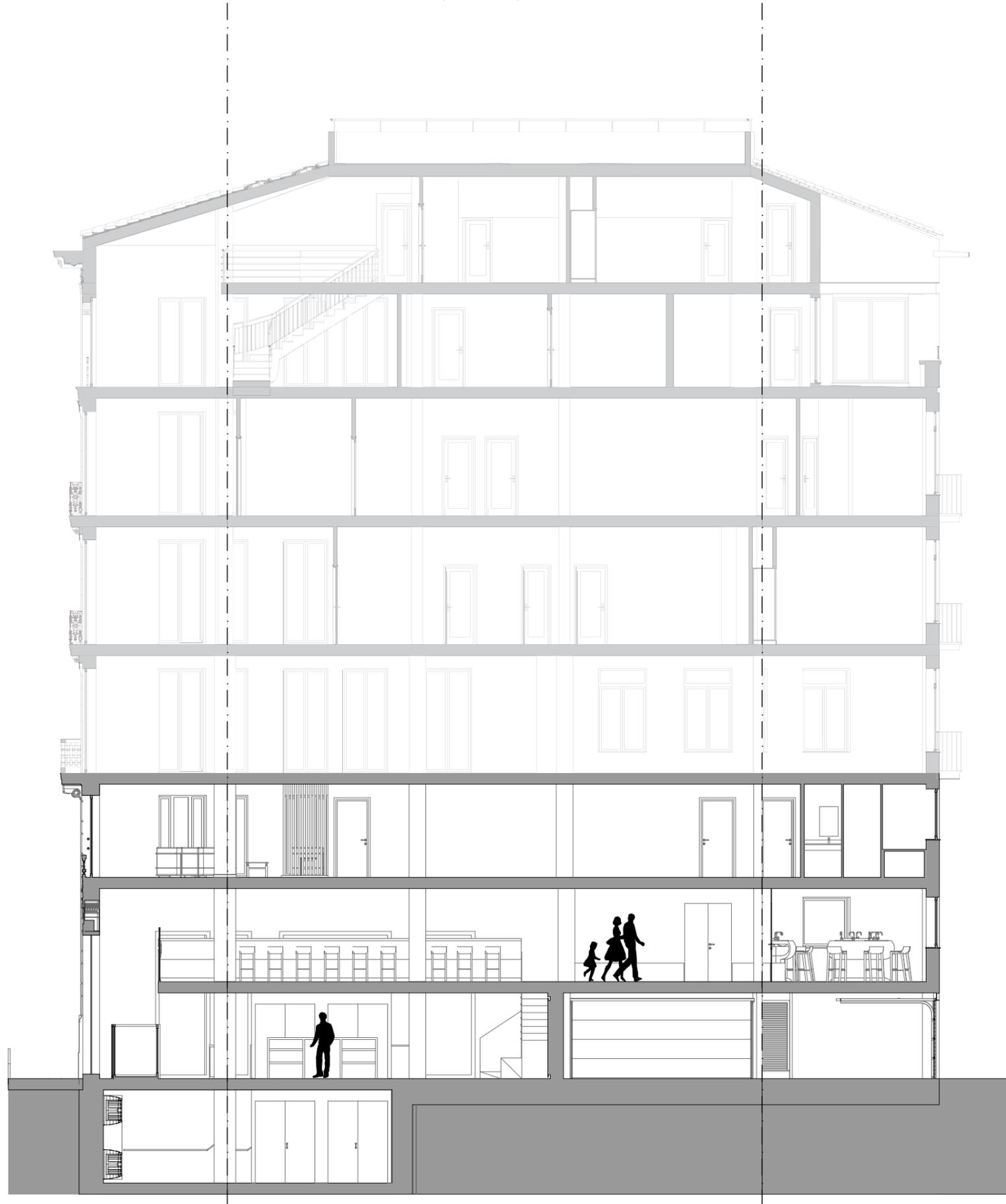
ALZADO ESTE (C/ S. JUAN DE RIBERA) E: 1/125



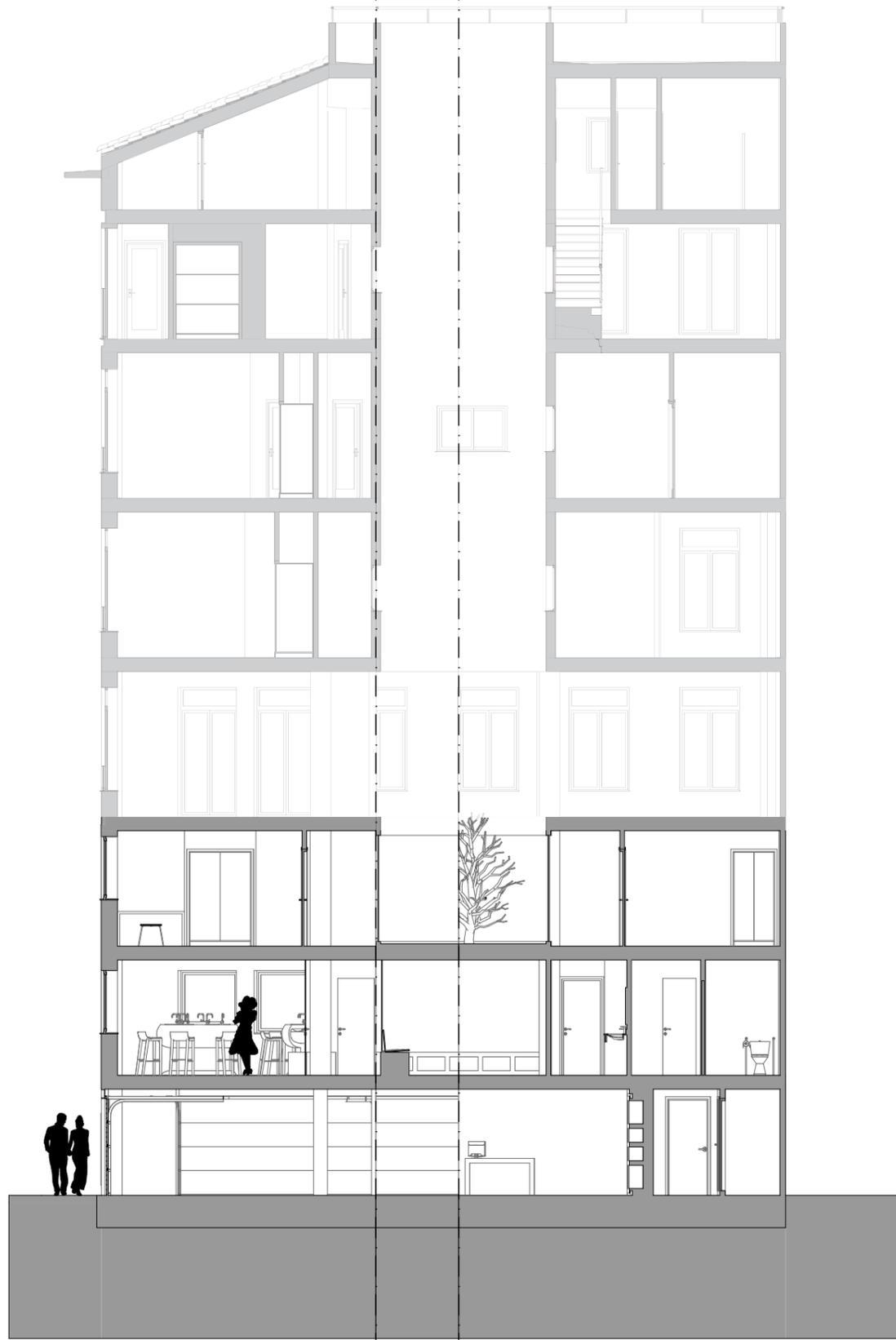
SECCION A-A' E: 1/125



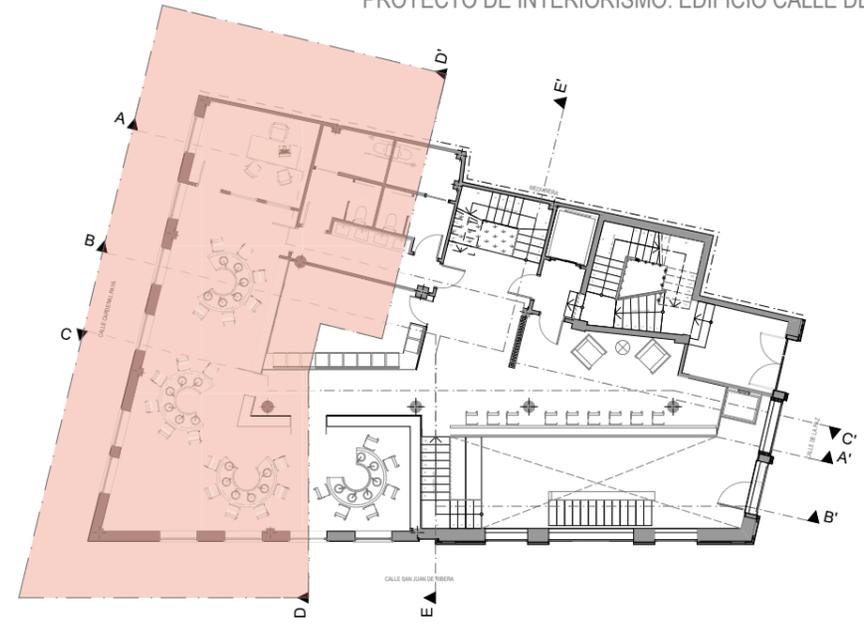
SECCION B-B' E: 1/125

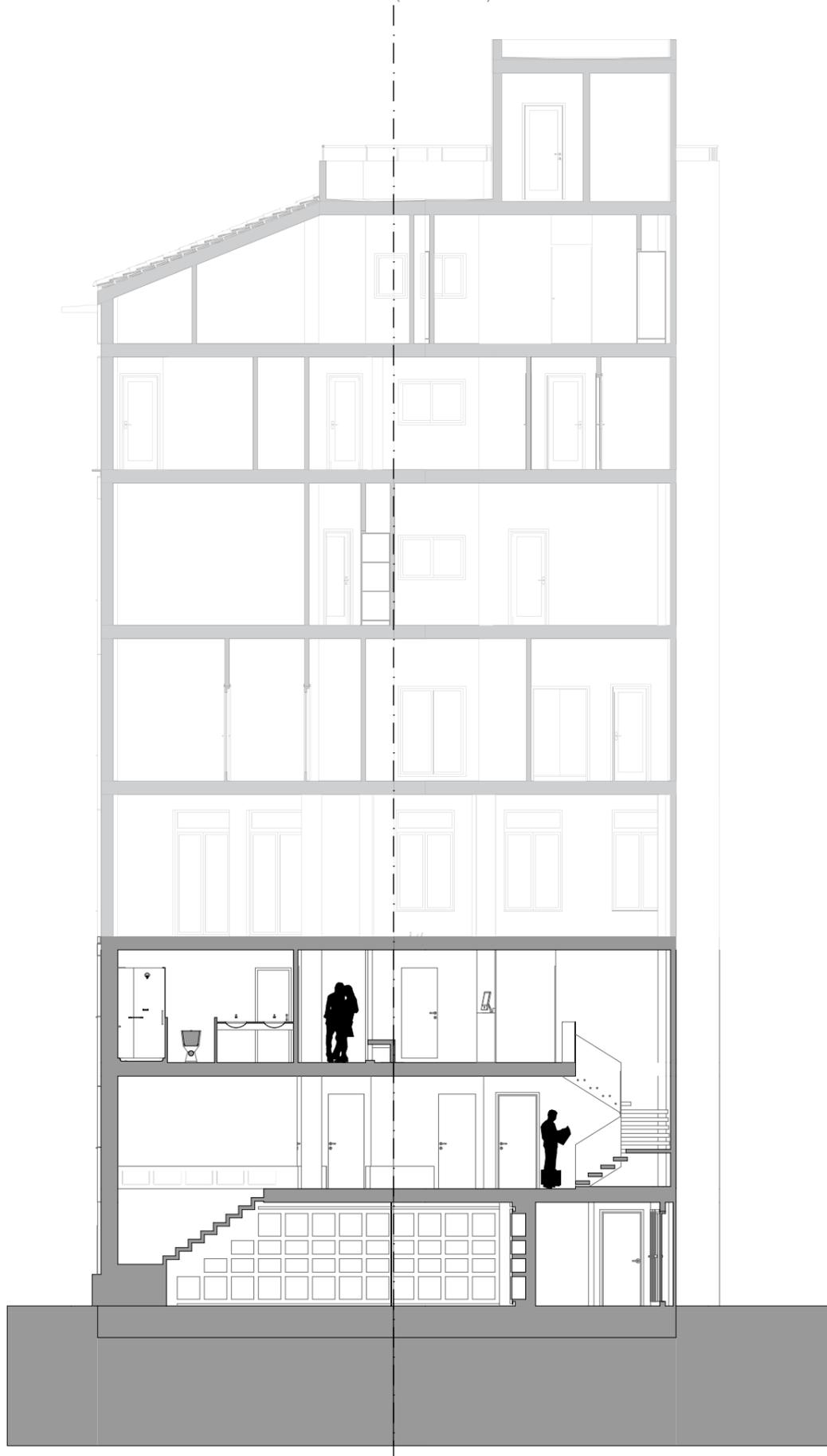


SECCION C-C' E: 1/125

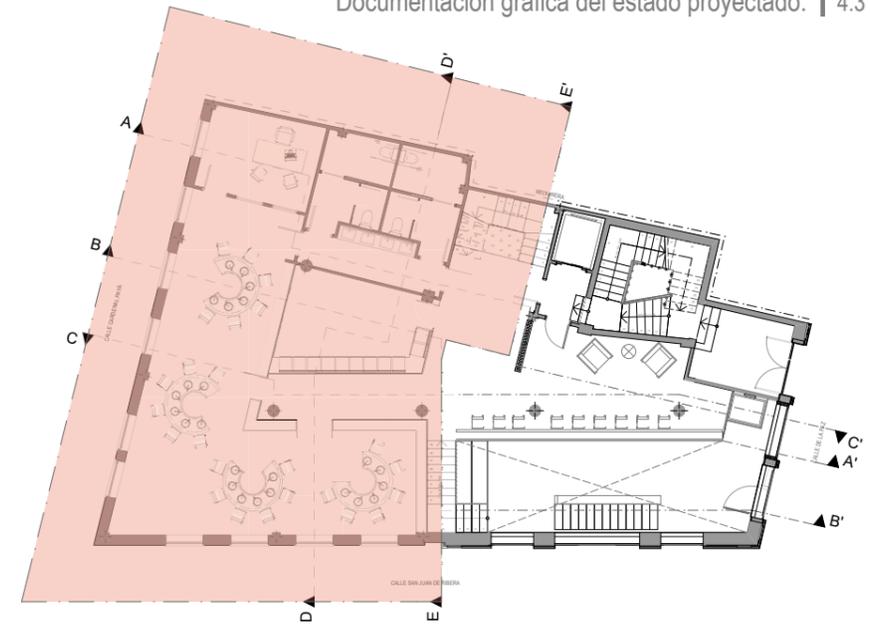


SECCION D-D' E: 1/125

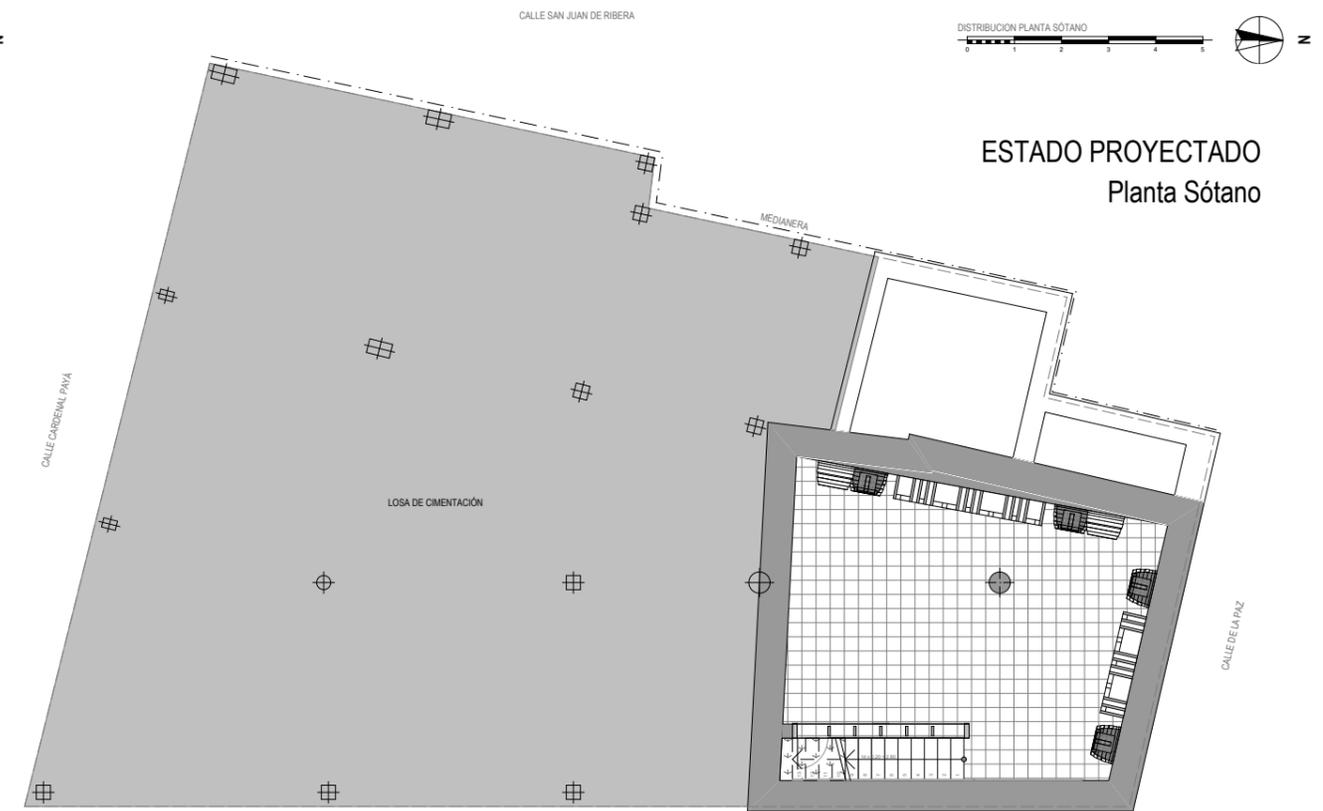
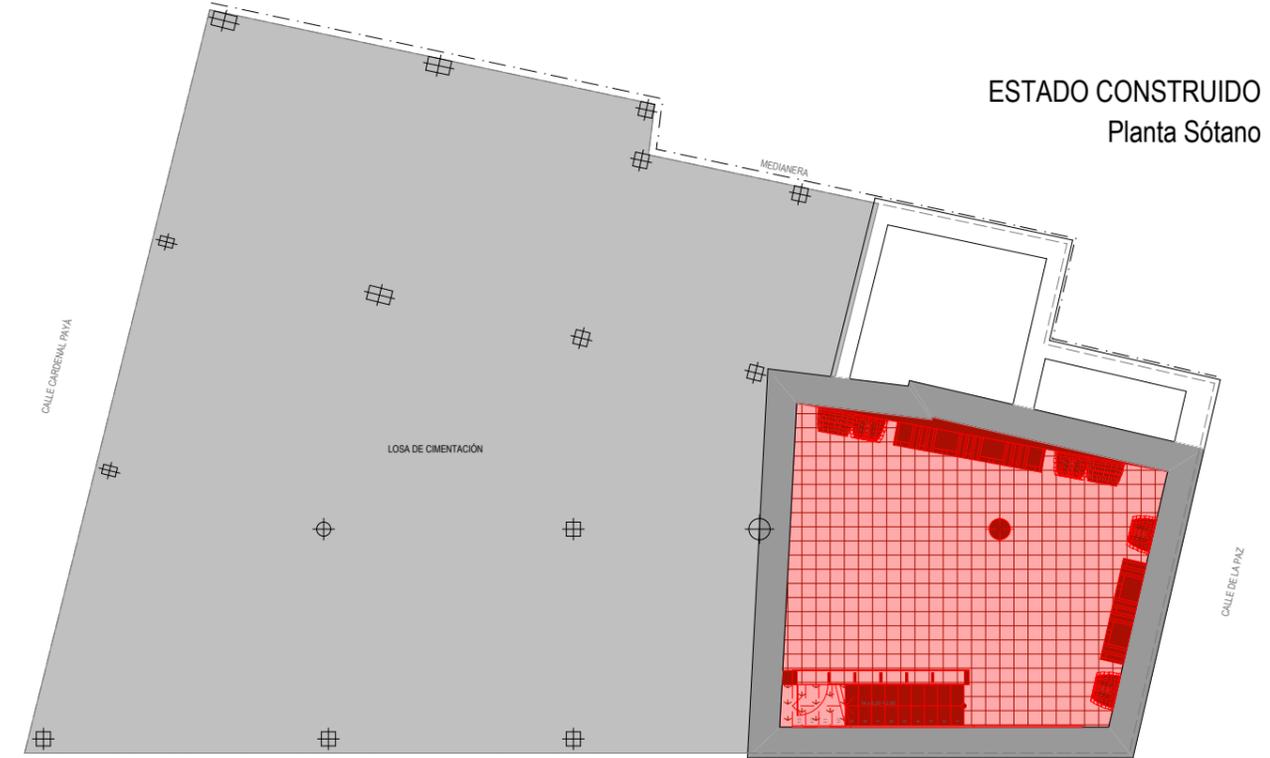
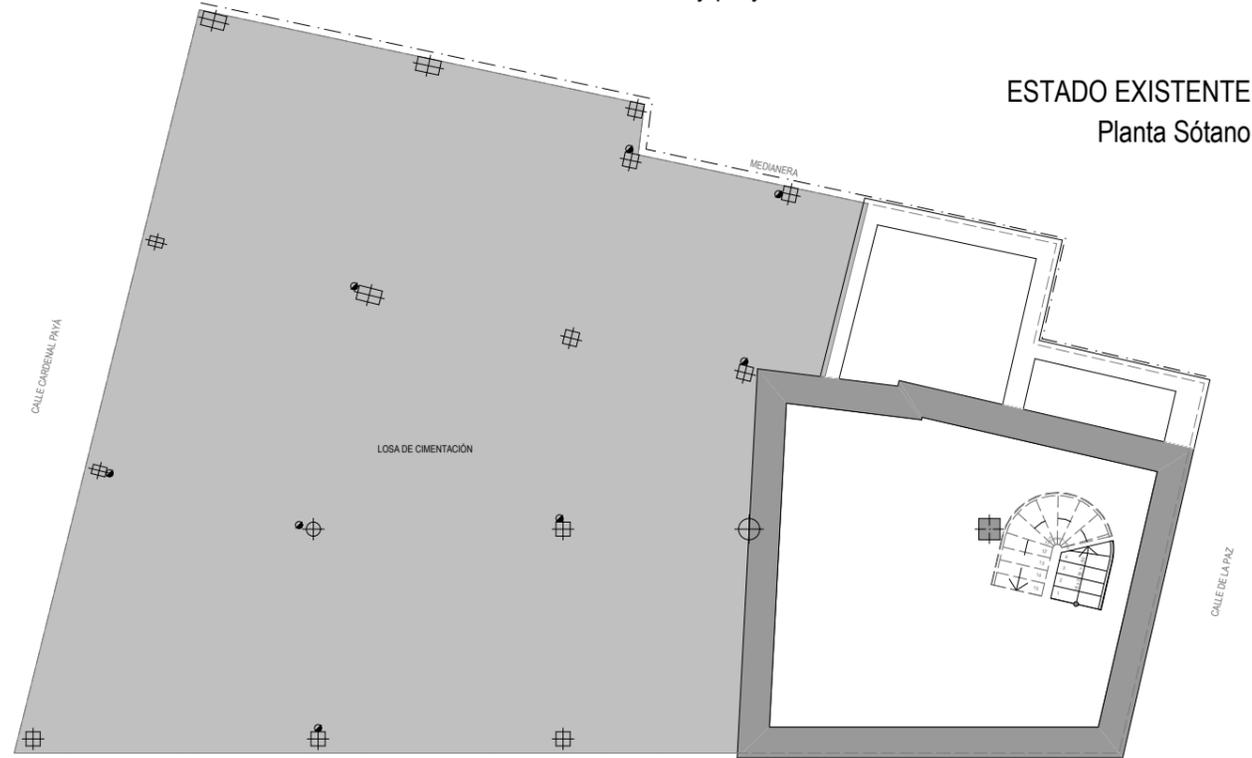


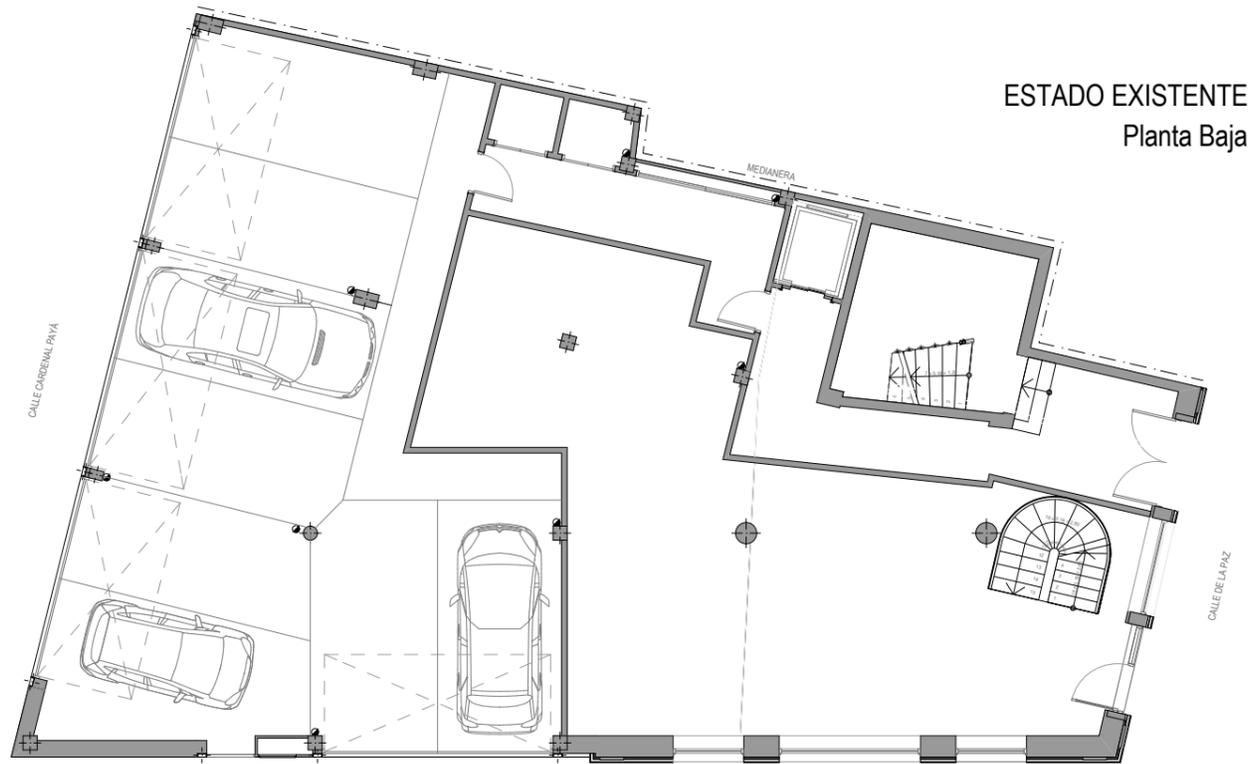


SECCION E-E' E: 1/125



4.3.2 Fases de Rehabilitación: Existente, demolido, construido y proyectado.





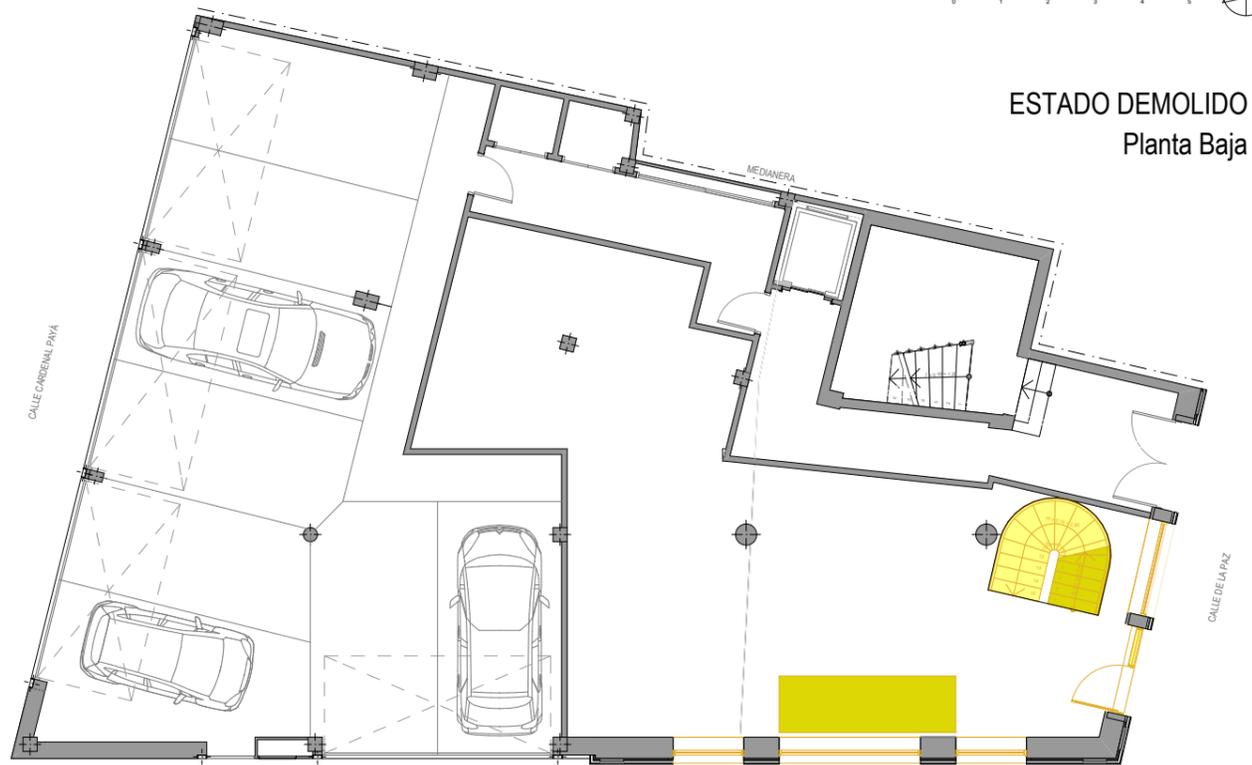
ESTADO EXISTENTE
 Planta Baja



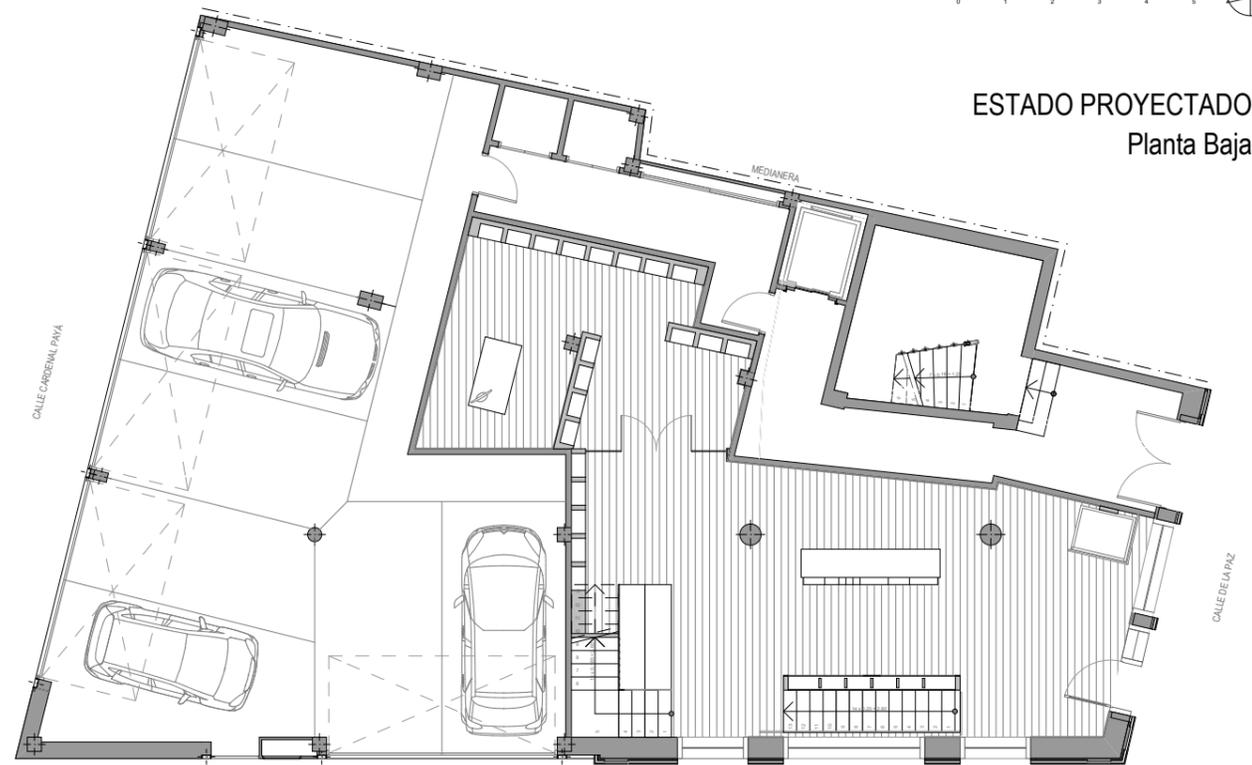
ESTADO CONSTRUIDO
 Planta Baja

CALLE SAN JUAN DE RIBERA
 DISTRIBUCION PLANTA BAJA E: 1/75

CALLE SAN JUAN DE RIBERA
 DISTRIBUCION PLANTA BAJA E: 1/75



ESTADO DEMOLIDO
 Planta Baja



ESTADO PROYECTADO
 Planta Baja

CALLE SAN JUAN DE RIBERA
 DISTRIBUCION PLANTA BAJA E: 1/75

CALLE SAN JUAN DE RIBERA
 DISTRIBUCION PLANTA BAJA E: 1/75



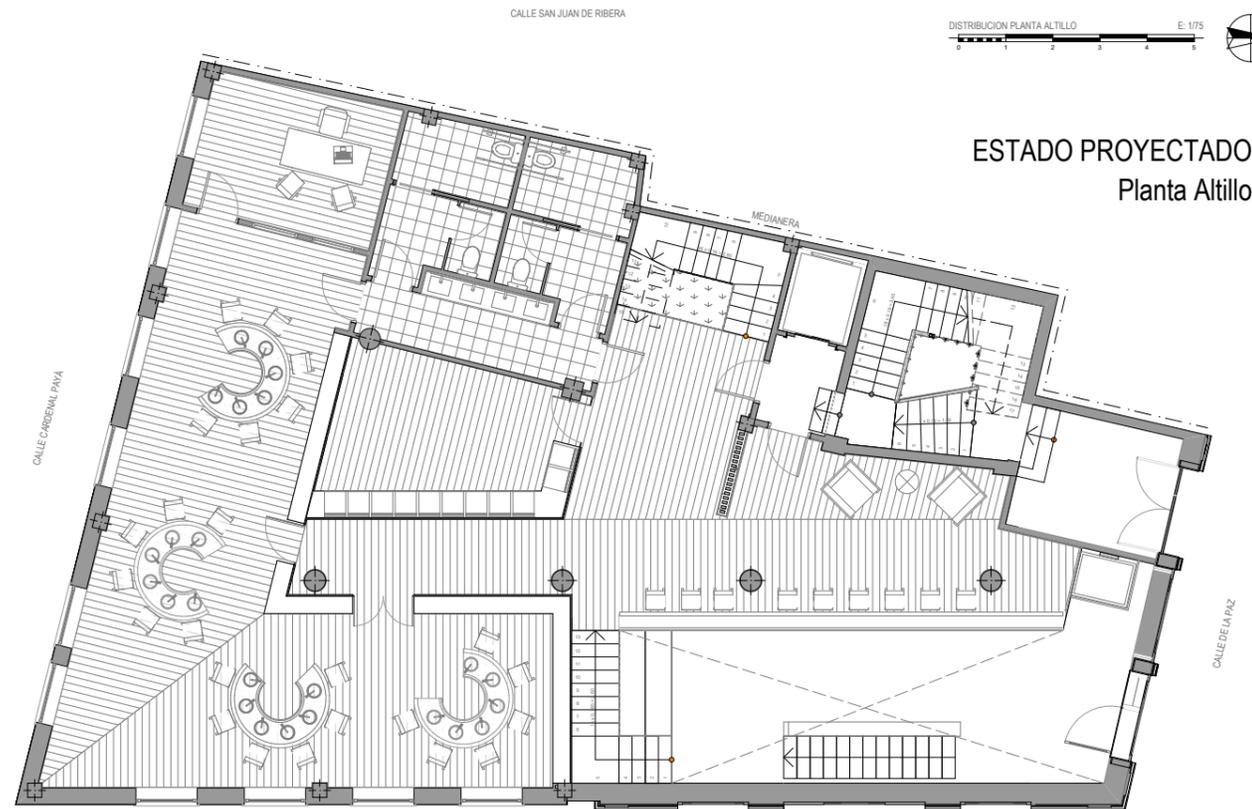
ESTADO EXISTENTE
Planta Altillo



ESTADO CONSTRUIDO
Planta Altillo



ESTADO DEMOLIDO
Planta Altillo



ESTADO PROYECTADO
Planta Altillo



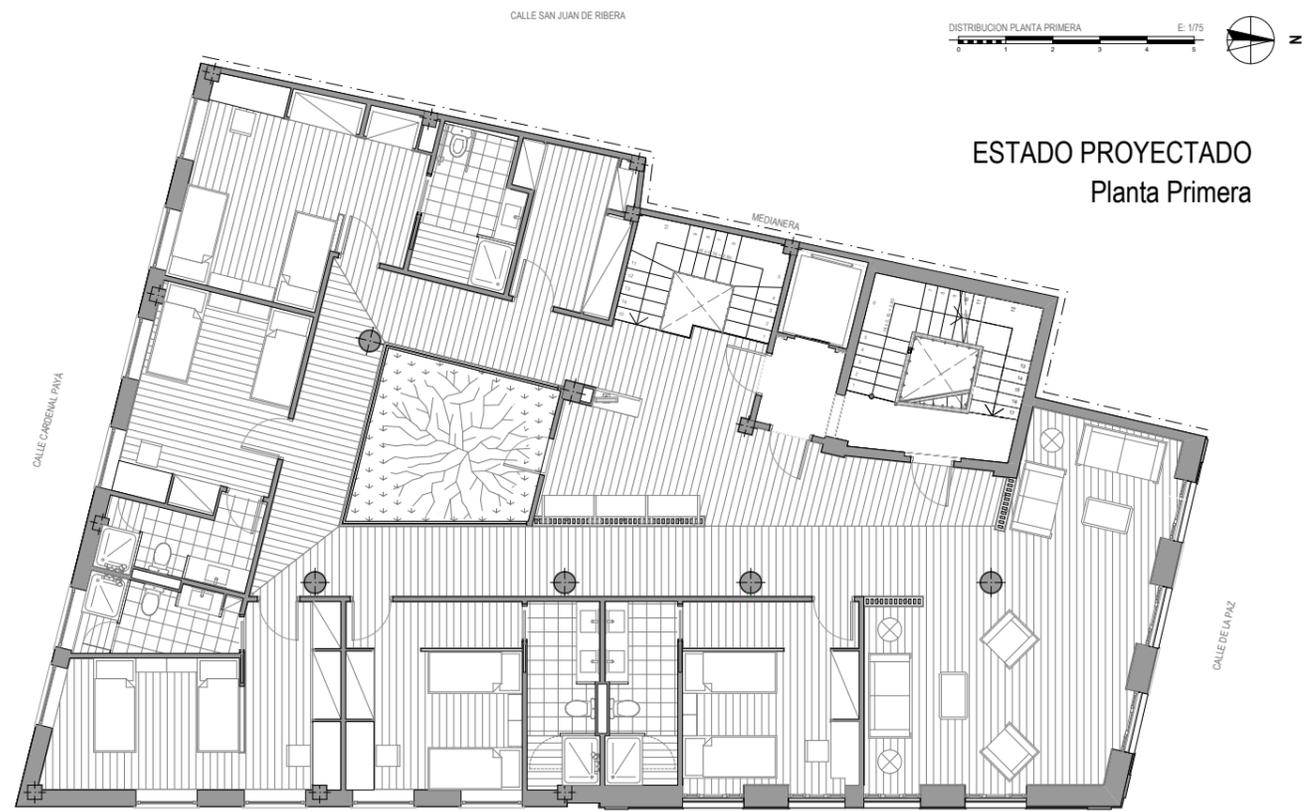
ESTADO EXISTENTE
Planta Primera



ESTADO CONSTRUIDO
Planta Primera



ESTADO DEMOLIDO
Planta Primera



ESTADO PROYECTADO
Planta Primera

4.3.3 Estructura y sus posibles modificaciones.

El edificio objeto de estudio está calificado, por el PEPRI de la zona en la que se ubica, con un **nivel de protección 2 o nivel de protección estructural**. Esto implica que deberán ser preservados "los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan" en él.

Las actuaciones que quedan permitidas para edificios de este nivel de protección son las que se limitan en el nivel máximo de intervención de "**rehabilitación subgrupo reforma**". A continuación, de todas las intervenciones que se permiten, se van a enumerar de manera justificada las que se han llevado a cabo en el presente proyecto.

Implantación de nuevas instalaciones menores.

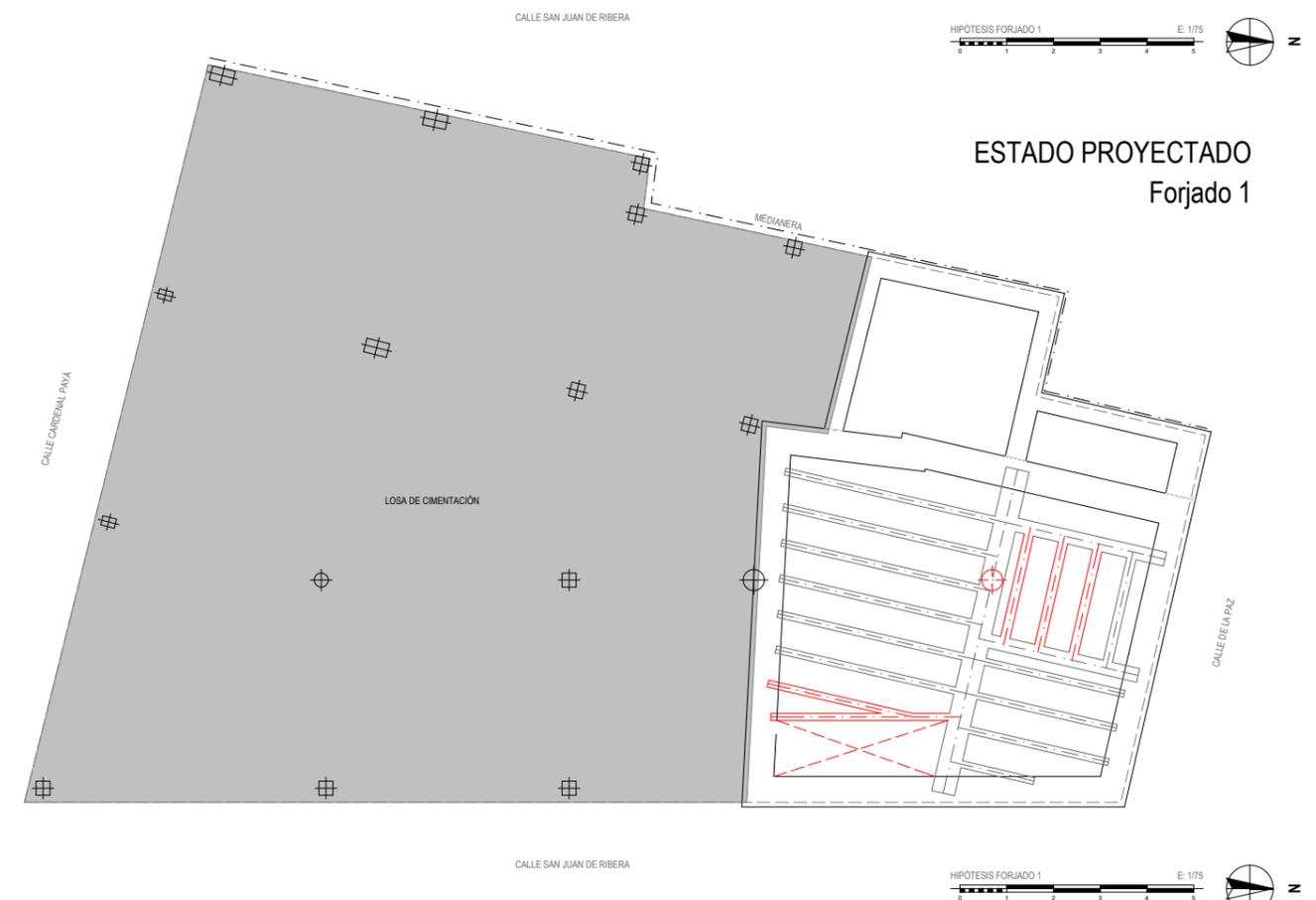
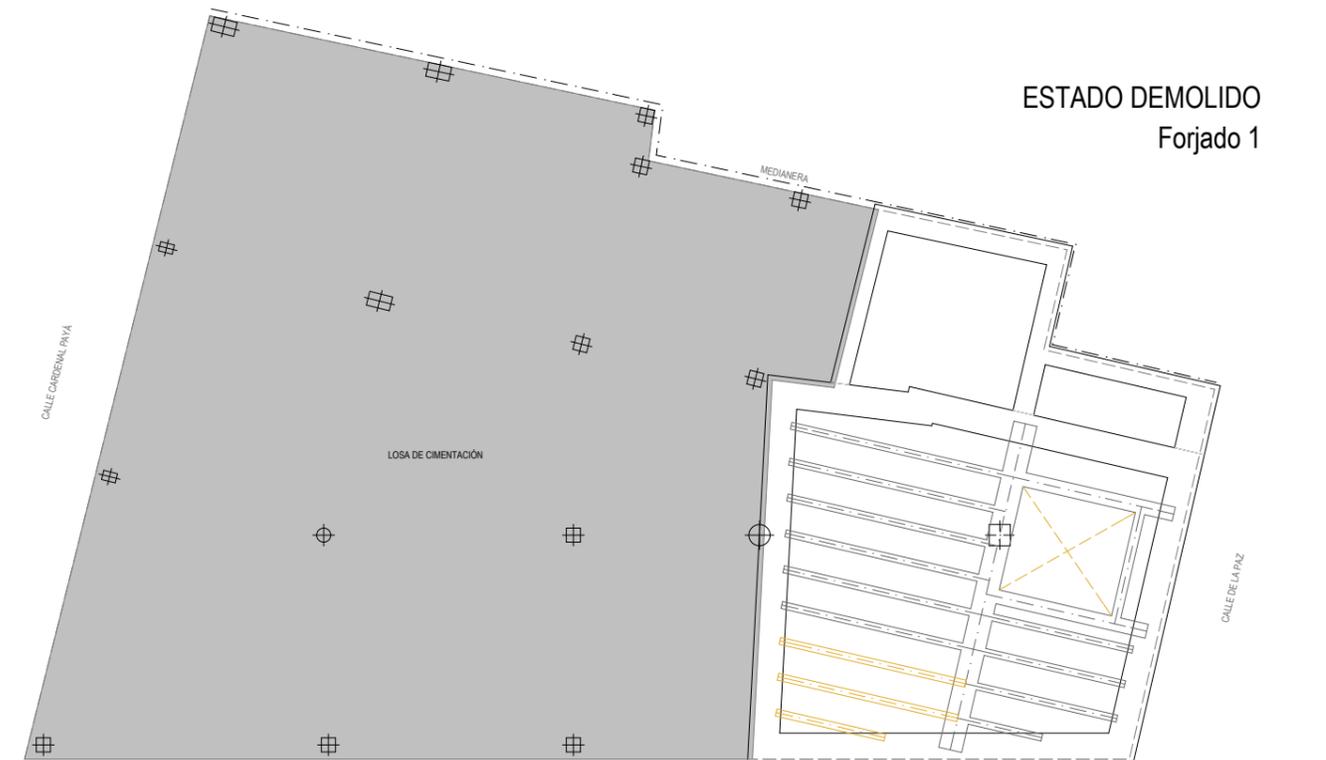
Se ha proyectado un elevador vertical para dar acceso a la planta altillo y cumplir así con la normativa de accesibilidad que nos afecta. Para ello se ha tenido que desplazar la escalera que comunicaba la planta baja con el sótano.

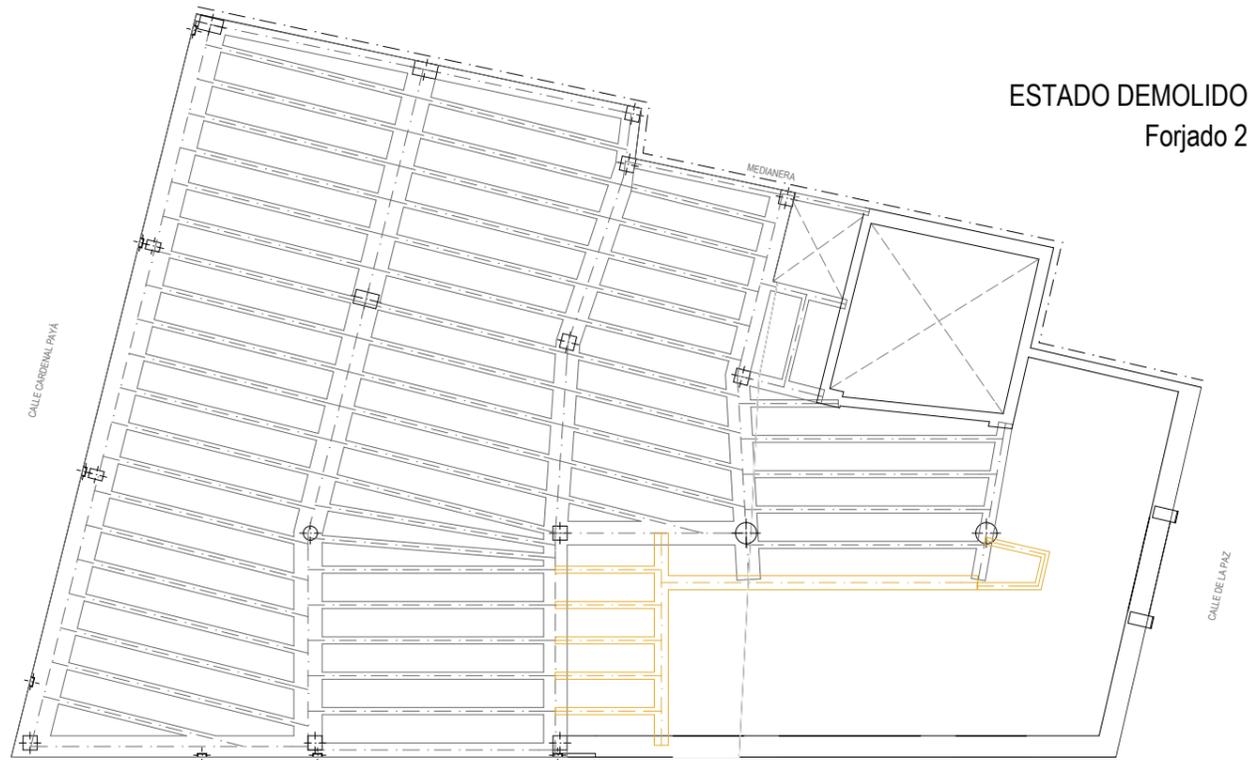
Redistribución horizontal de locales (por alteraciones de la tabiquería o particiones).

Lógicamente ante las necesidades particulares del programa sujeto al proyecto interiorismo del local comercial han tenido que redistribuir sustancialmente la tabiquería que existe actualmente.

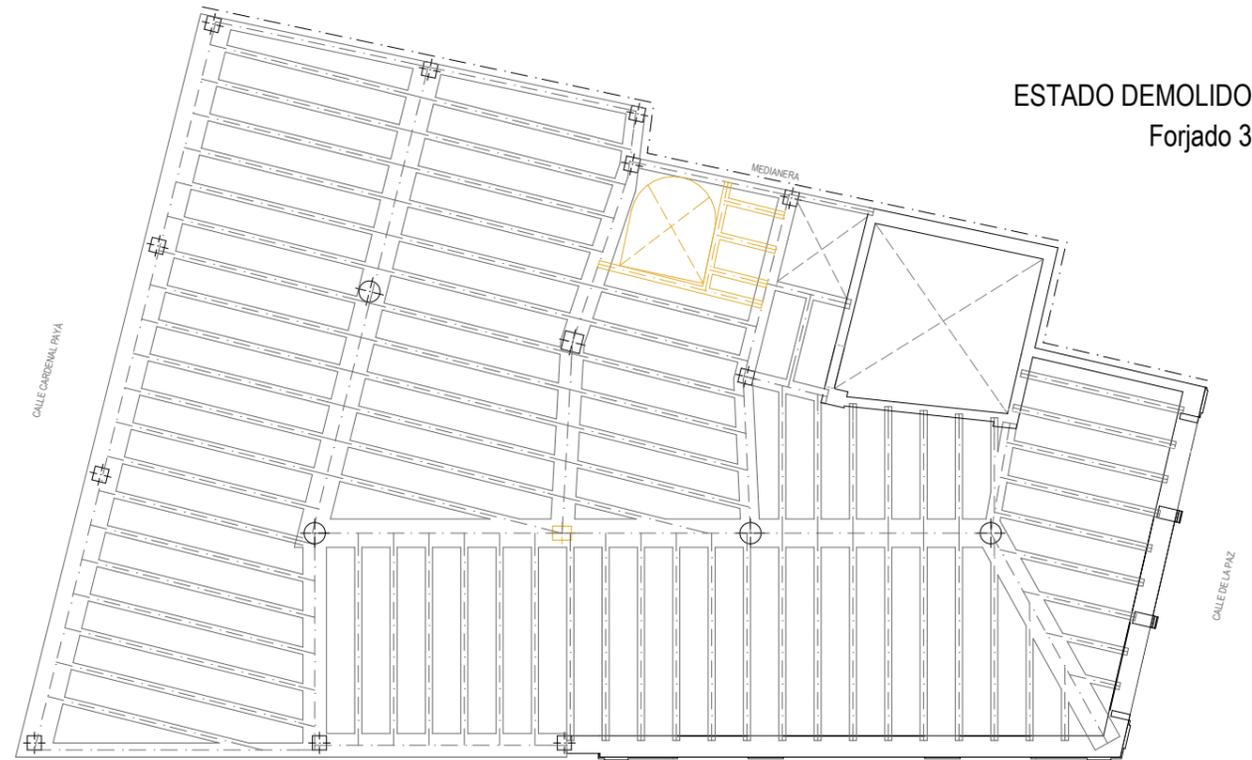
Finalmente, la normativa específica que están permitidas las obras congruentes con los valores catalogados, manteniendo en todo momento los elementos definitorios de la estructura arquitectónica. Preservándose también todos aquellos elementos singulares que especifique el catálogo.

Ante esta determinación, la actuación de mayor relevancia que se realiza en nuestro proyecto es la de descender el nivel de cota del patio de luces, que actualmente se encuentra en la planta tercera, hasta la primera planta para dotar de mayor iluminación natural al hostel proyectado. Esta actuación está justificada con el fin de recuperar el nivel de cota que, por los datos obtenidos en el análisis del edificio, se encontraba en planta primera.

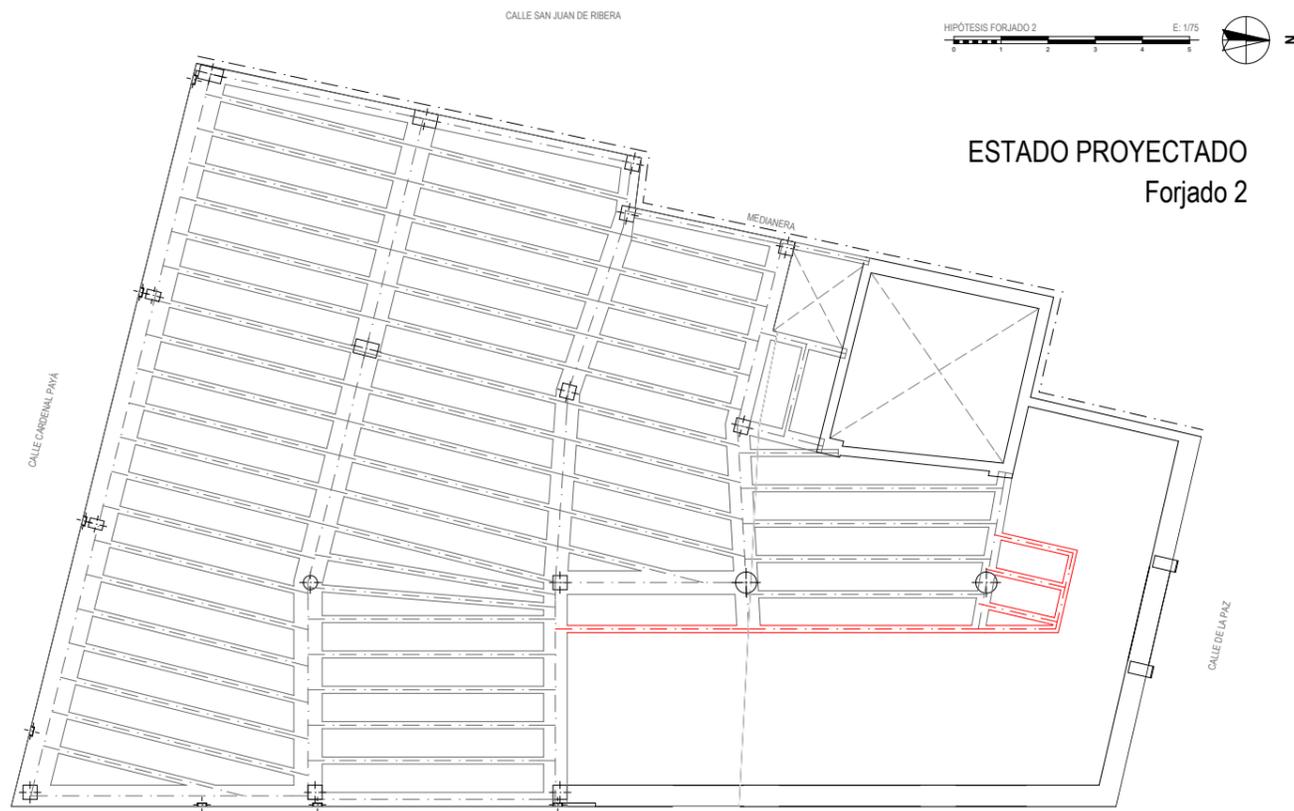




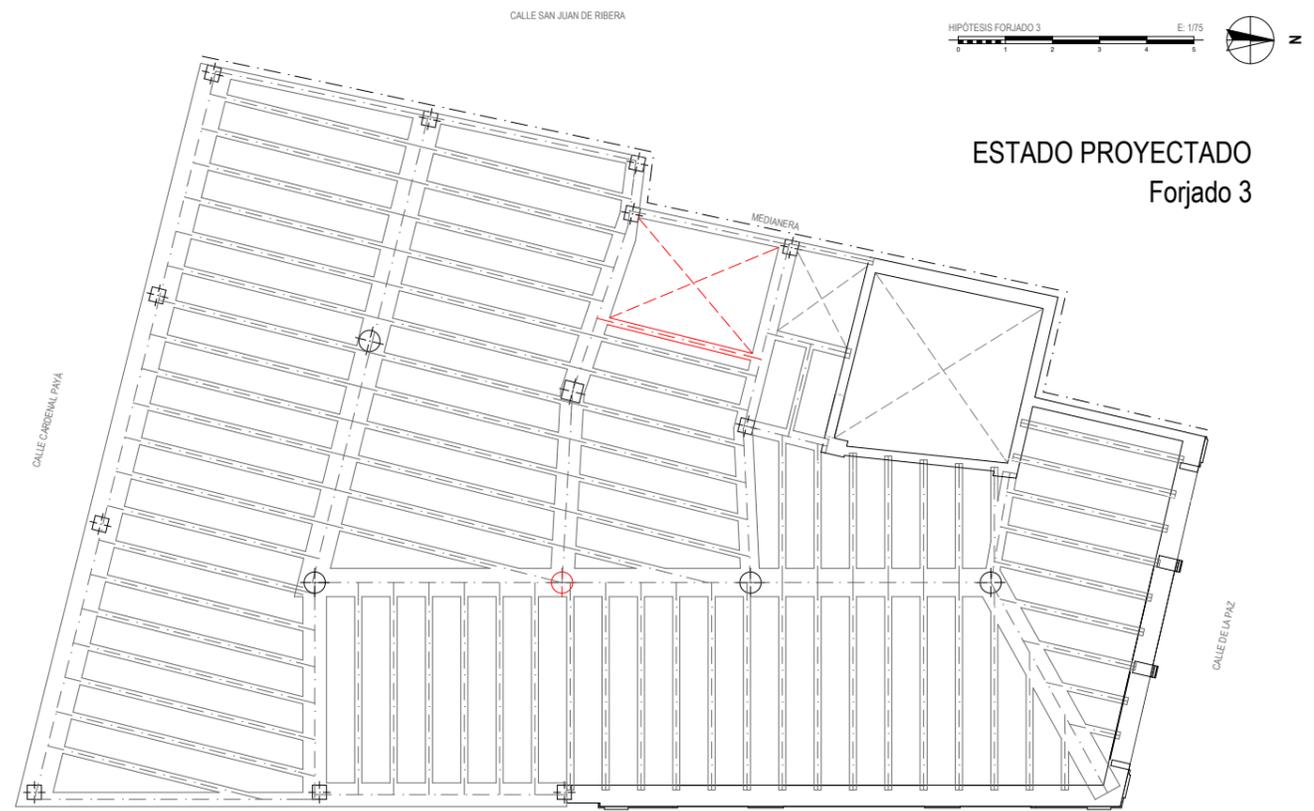
ESTADO DEMOLIDO
Forjado 2



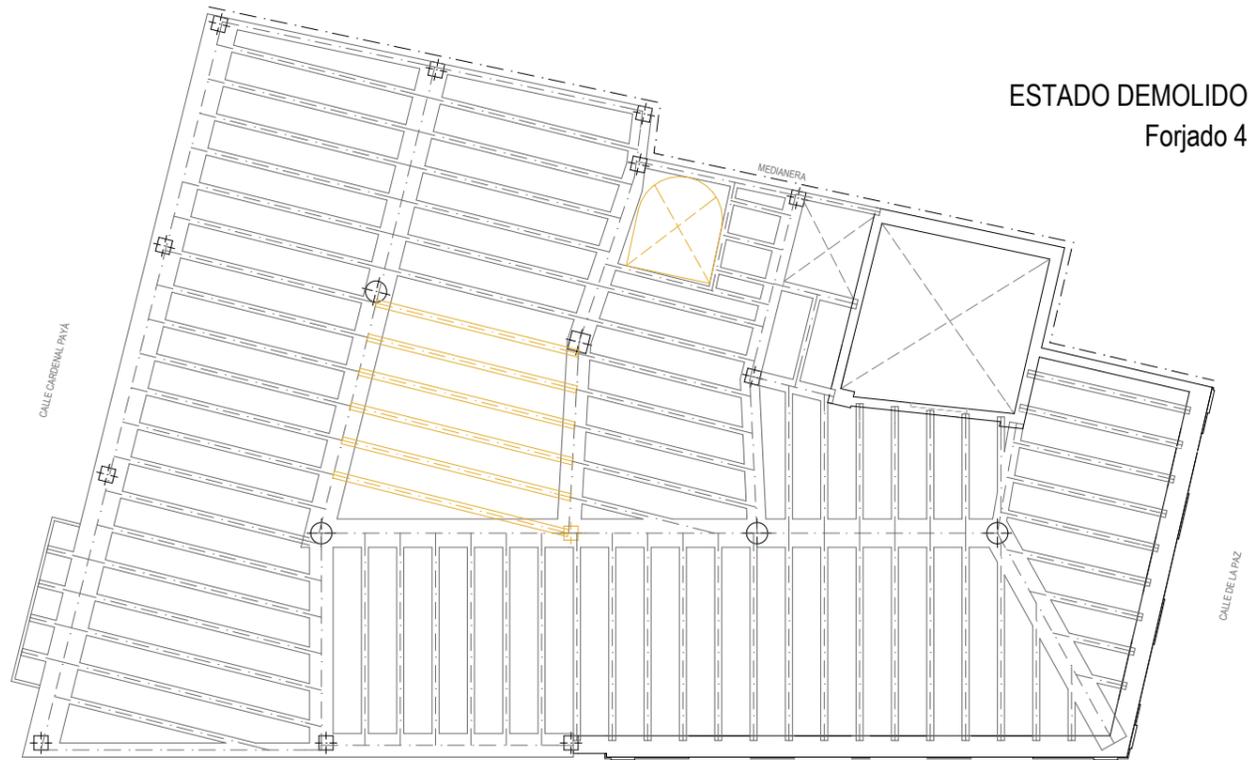
ESTADO DEMOLIDO
Forjado 3



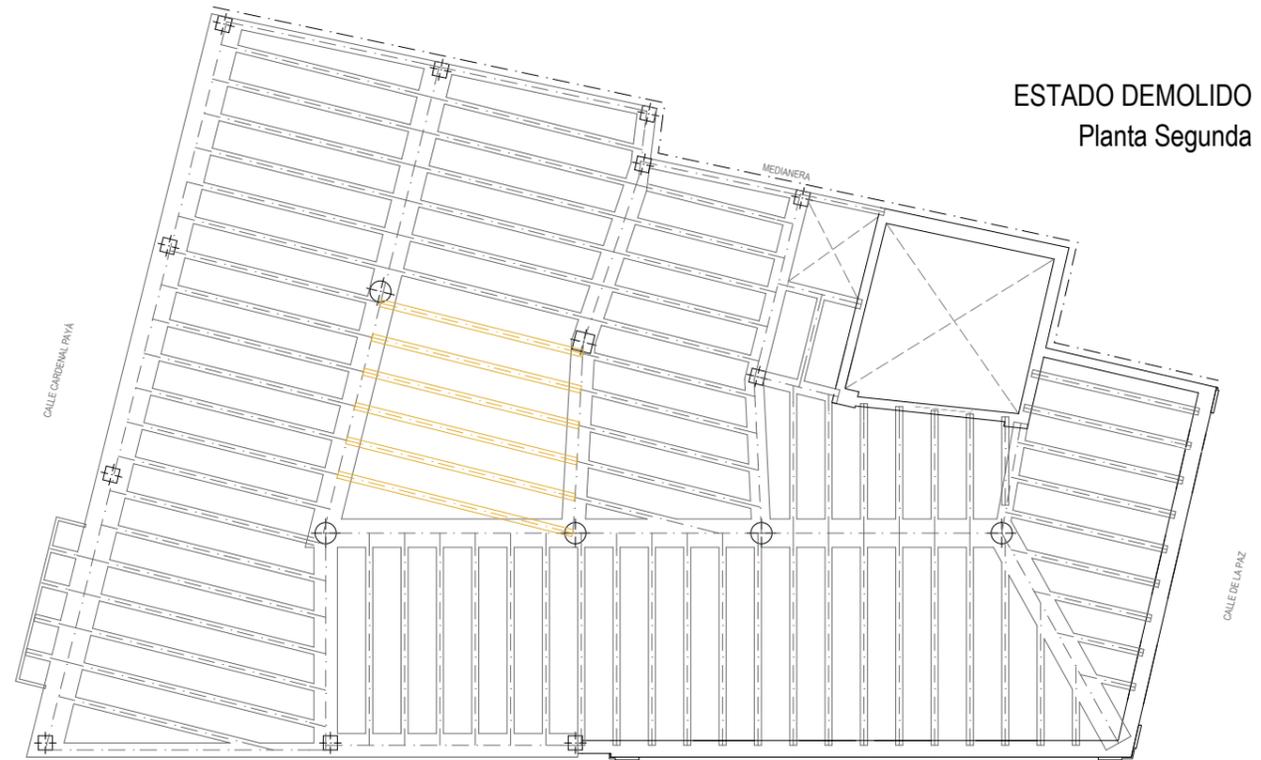
ESTADO PROYECTADO
Forjado 2



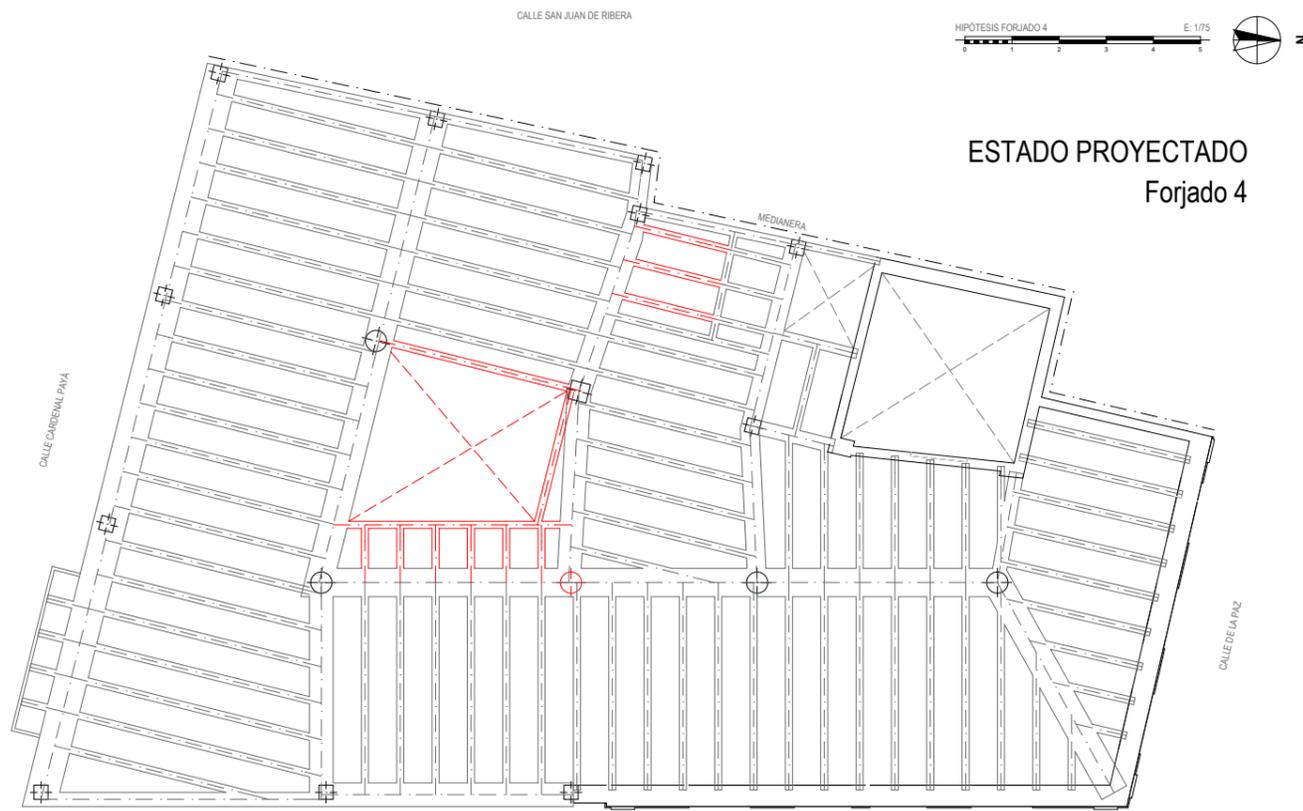
ESTADO PROYECTADO
Forjado 3



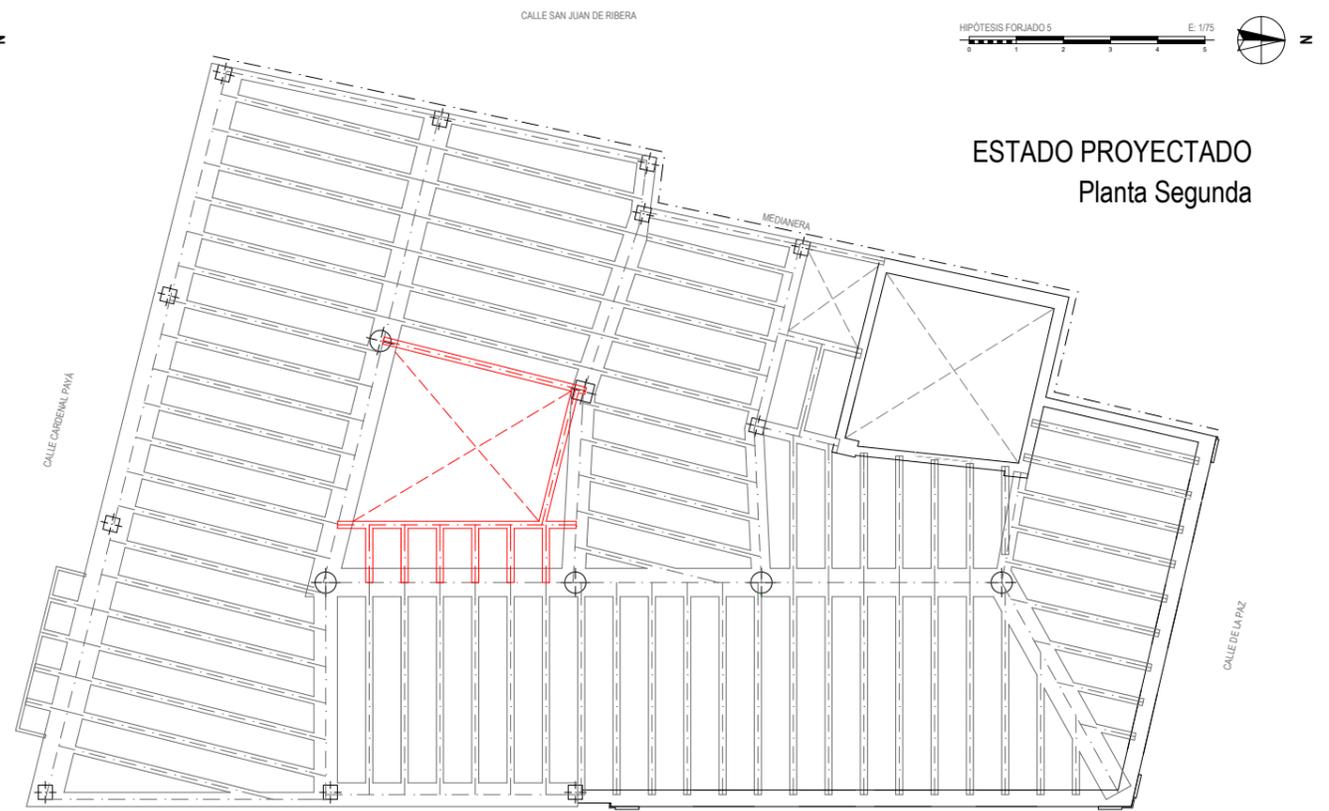
ESTADO DEMOLIDO
Forjado 4



ESTADO DEMOLIDO
Planta Segunda



ESTADO PROYECTADO
Forjado 4



ESTADO PROYECTADO
Planta Segunda

4.3.4 Instalaciones.

FONTANERIA

PLANTA BAJA	E: 1/75	216
PLANTA ALTILLO	E: 1/75	217
PLANTA PRIMERA	E: 1/75	218

SANEAMIENTO

PLANTA BAJA	E: 1/75	219
PLANTA ALTILLO	E: 1/75	220
PLANTA PRIMERA	E: 1/75	221

ILUMINACIÓN Y ELECTRICIDAD

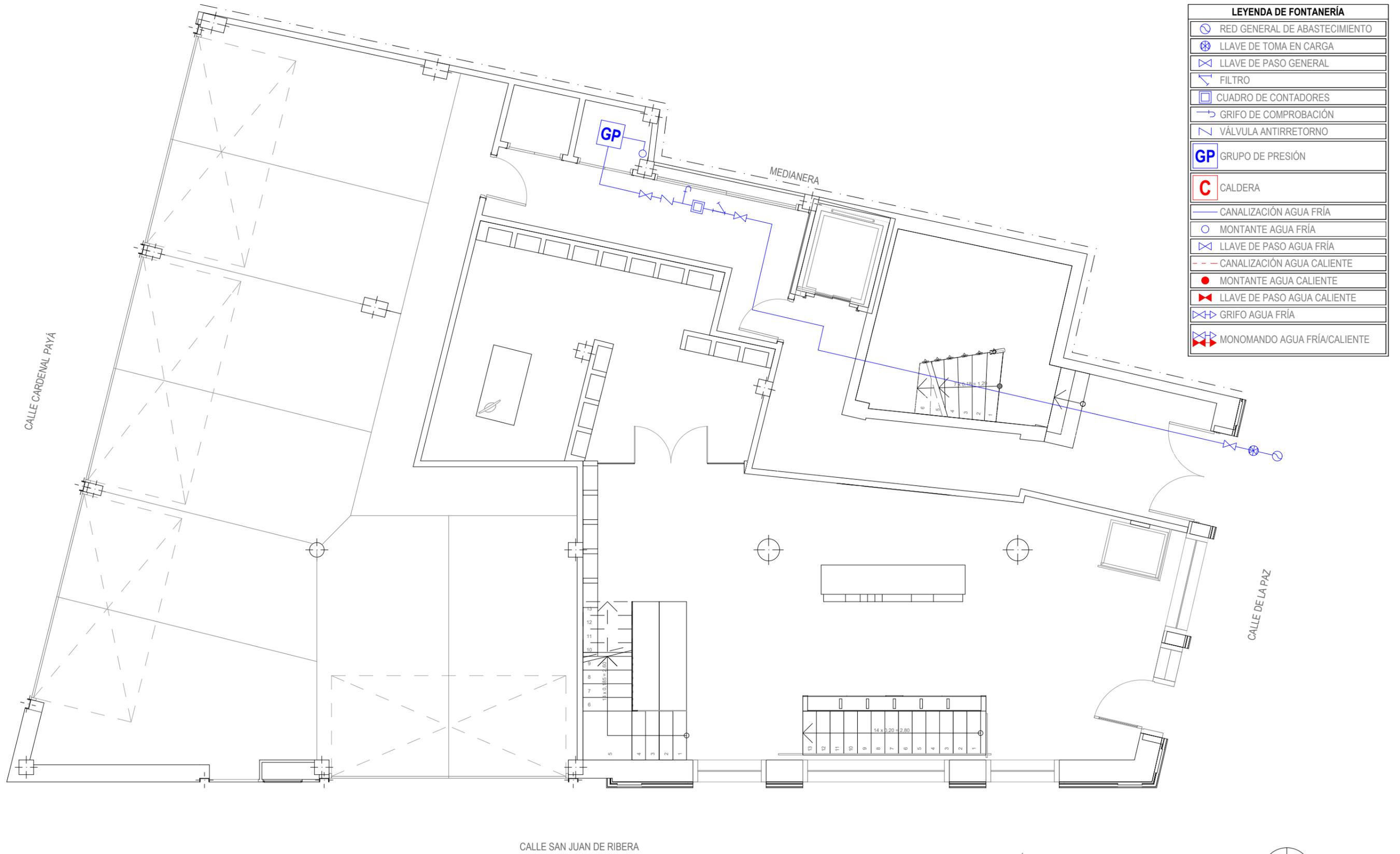
PLANTA SÓTANO	E: 1/75	222
PLANTA BAJA	E: 1/75	223
PLANTA ALTILLO	E: 1/75	224
PLANTA PRIMERA	E: 1/75	225

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

PLANTA SÓTANO	E: 1/75	226
PLANTA BAJA	E: 1/75	227
PLANTA ALTILLO	E: 1/75	228
PLANTA PRIMERA	E: 1/75	229

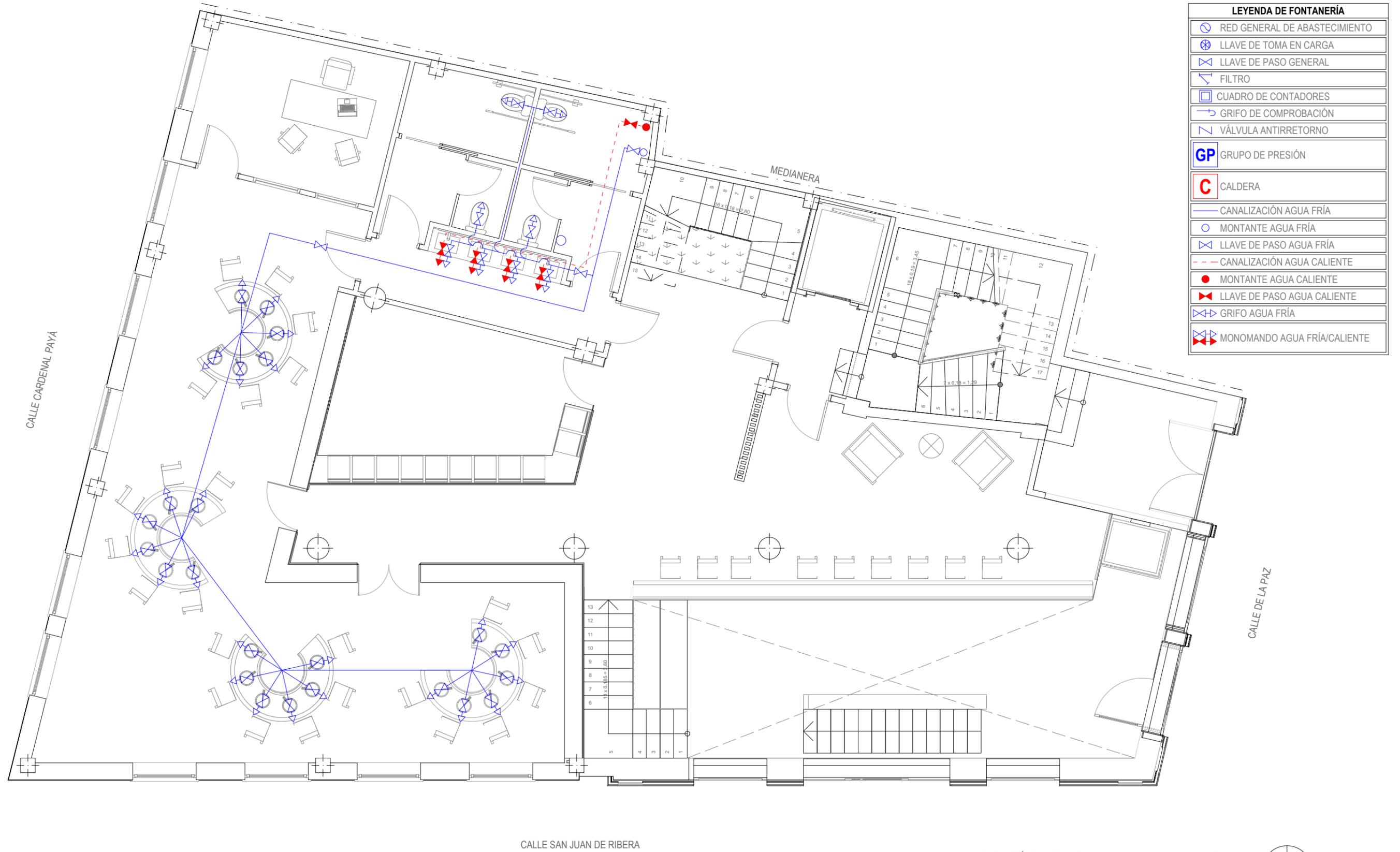
ACCESIBILIDAD Y DC-09

PLANTA BAJA	E: 1/75	230
PLANTA ALTILLO	E: 1/75	231
PLANTA PRIMERA	E: 1/75	232



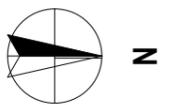
LEYENDA DE FONTANERÍA	
	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO
	LLAVE DE TOMA EN CARGA
	LLAVE DE PASO GENERAL
	FILTRO
	CUADRO DE CONTADORES
	GRIFO DE COMPROBACIÓN
	VÁLVULA ANTIRRETORNO
	GRUPO DE PRESIÓN
	CALDERA
	CANALIZACIÓN AGUA FRÍA
	MONTANTE AGUA FRÍA
	LLAVE DE PASO AGUA FRÍA
	CANALIZACIÓN AGUA CALIENTE
	MONTANTE AGUA CALIENTE
	LLAVE DE PASO AGUA CALIENTE
	GRIFO AGUA FRÍA
	MONOMANDO AGUA FRÍA/CALIENTE

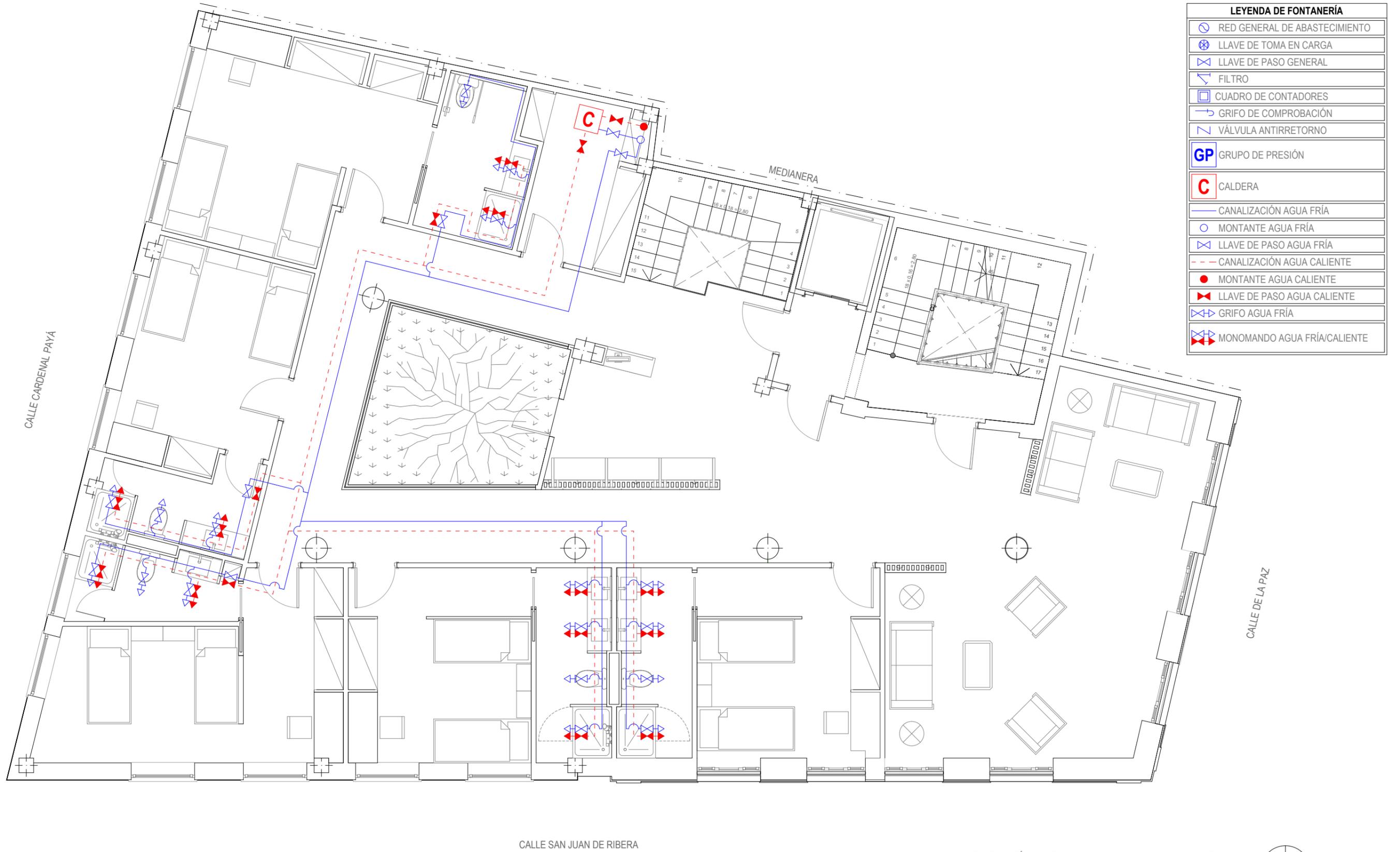




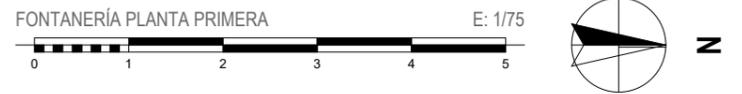
LEYENDA DE FONTANERÍA	
	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO
	LLAVE DE TOMA EN CARGA
	LLAVE DE PASO GENERAL
	FILTRO
	CUADRO DE CONTADORES
	GRIFO DE COMPROBACIÓN
	VÁLVULA ANTIRRETORNO
	GRUPO DE PRESIÓN
	CALDERA
	CANALIZACIÓN AGUA FRÍA
	MONTANTE AGUA FRÍA
	LLAVE DE PASO AGUA FRÍA
	CANALIZACIÓN AGUA CALIENTE
	MONTANTE AGUA CALIENTE
	LLAVE DE PASO AGUA CALIENTE
	GRIFO AGUA FRÍA
	MONOMANDO AGUA FRÍA/CALIENTE

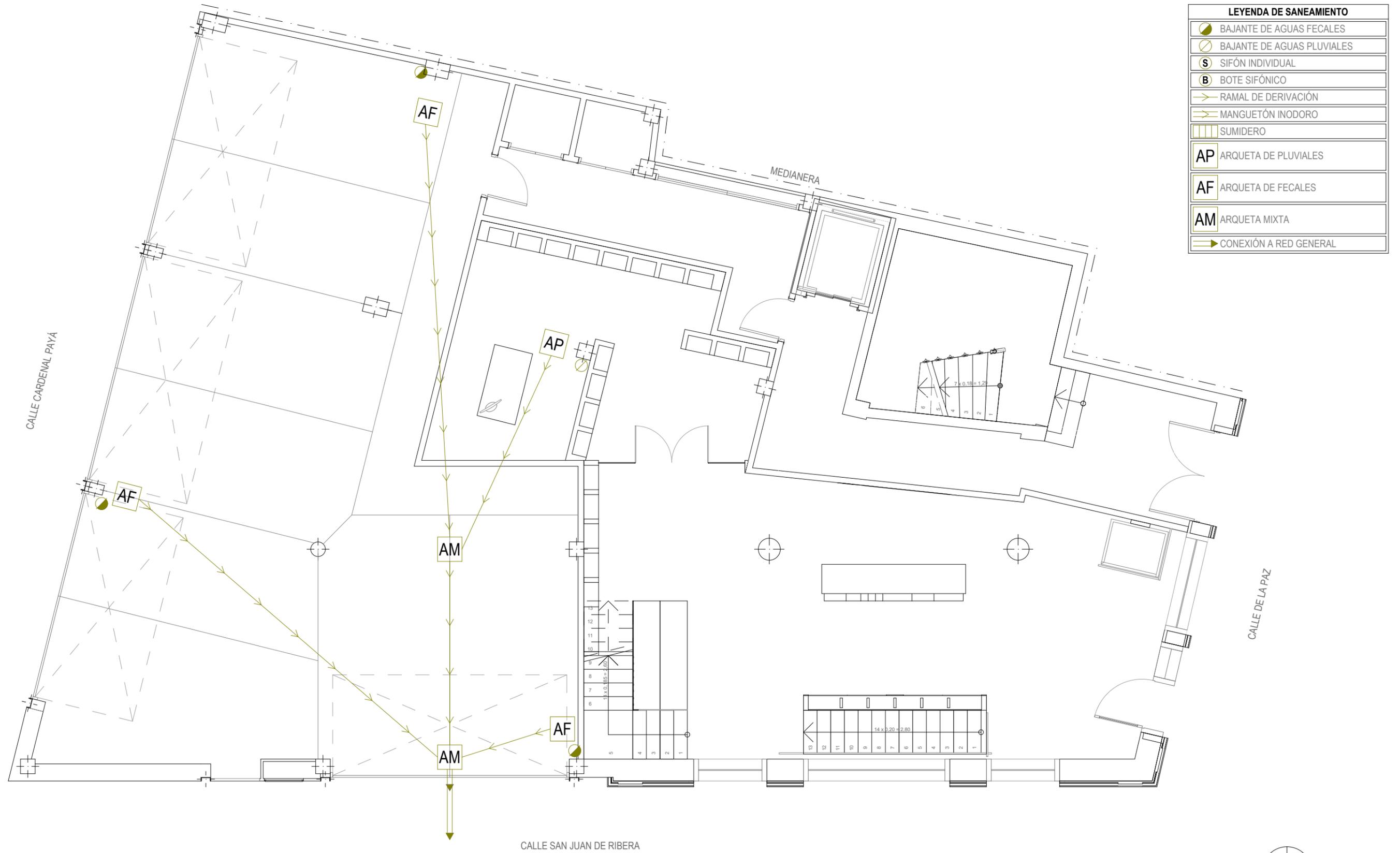
FONTANERÍA PLANTA ALTILLO E: 1/75





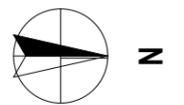
LEYENDA DE FONTANERÍA	
	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO
	LLAVE DE TOMA EN CARGA
	LLAVE DE PASO GENERAL
	FILTRO
	CUADRO DE CONTADORES
	GRIFO DE COMPROBACIÓN
	VÁLVULA ANTIRRETORNO
	GRUPO DE PRESIÓN
	CALDERA
	CANALIZACIÓN AGUA FRÍA
	MONTANTE AGUA FRÍA
	LLAVE DE PASO AGUA FRÍA
	CANALIZACIÓN AGUA CALIENTE
	MONTANTE AGUA CALIENTE
	LLAVE DE PASO AGUA CALIENTE
	GRIFO AGUA FRÍA
	MONOMANDO AGUA FRÍA/CALIENTE

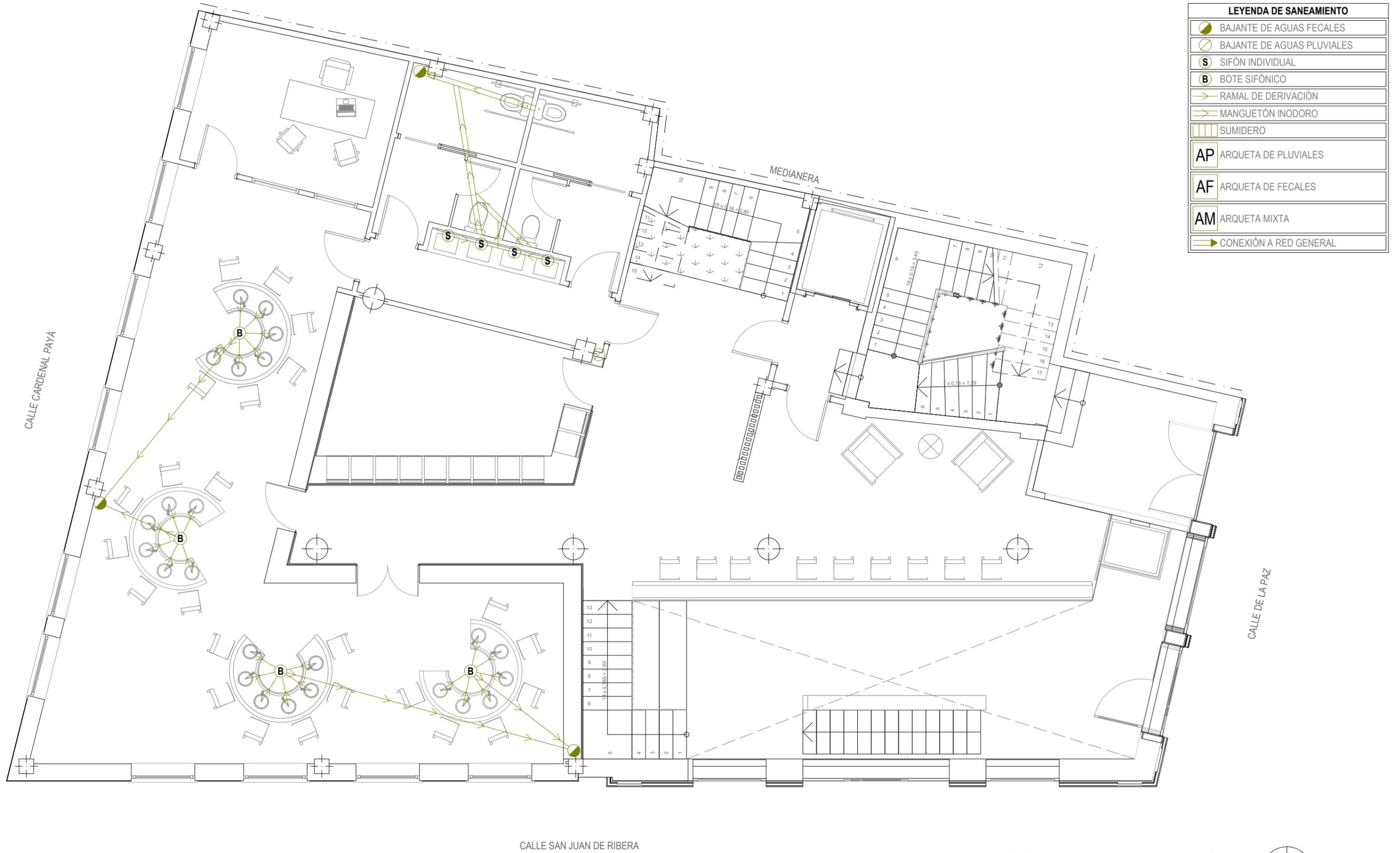




LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	BAJANTE DE AGUAS FECALES
	BAJANTE DE AGUAS PLUVIALES
	SIFÓN INDIVIDUAL
	BOTE SIFÓNICO
	RAMAL DE DERIVACIÓN
	MANGUETÓN INODORO
	SUMIDERO
	ARQUETA DE PLUVIALES
	ARQUETA DE FECALES
	ARQUETA MIXTA
	CONEXIÓN A RED GENERAL

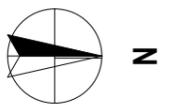
SANEAMIENTO PLANTA BAJA E: 1/75

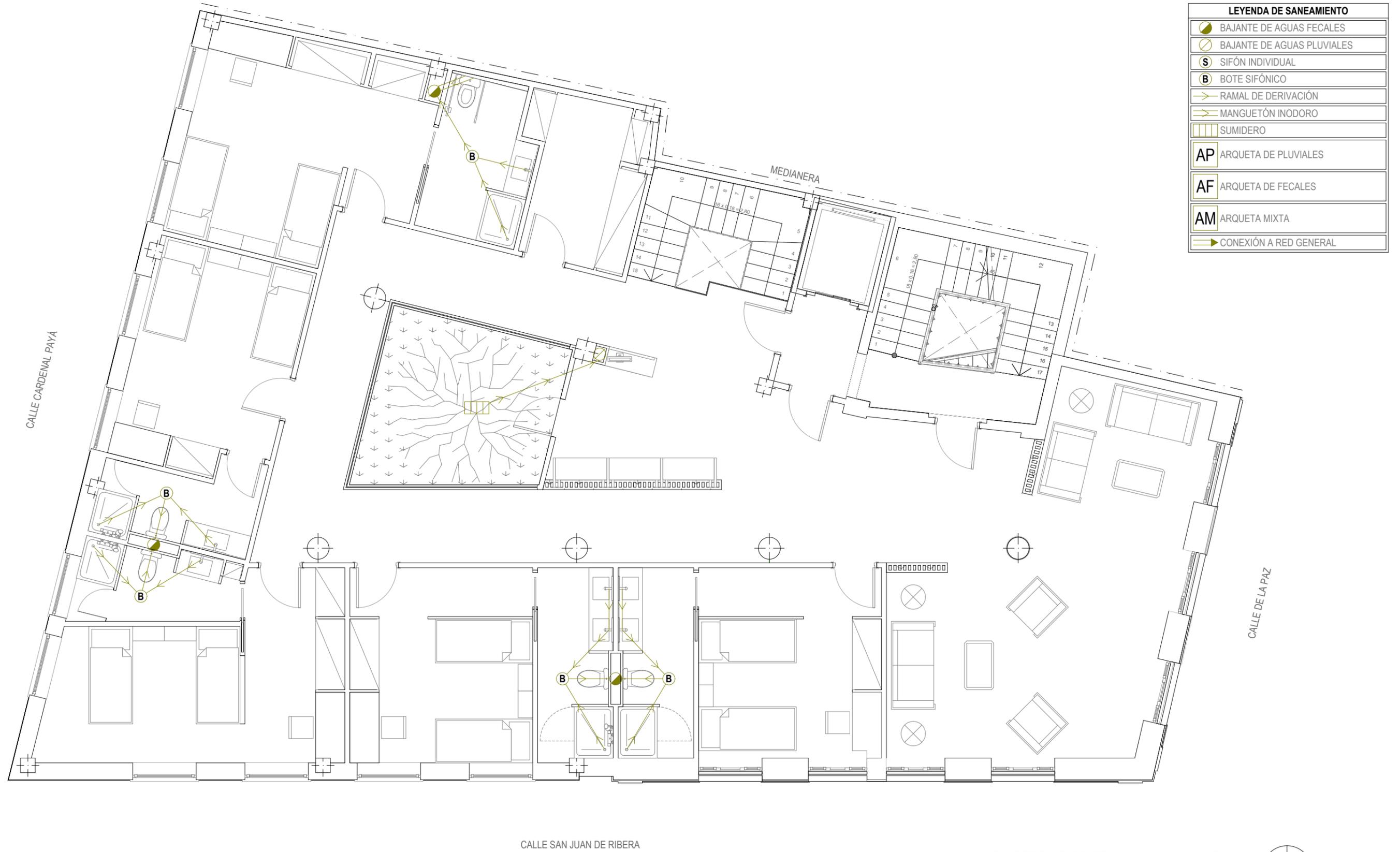




LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	BAJANTE DE AGUAS FECALES
	BAJANTE DE AGUAS PLUVIALES
	SIFÓN INDIVIDUAL
	BOTE SIFÓNICO
	RAMAL DE DERIVACIÓN
	MANGUETÓN INODORO
	SUMIDERO
	ARQUETA DE PLUVIALES
	ARQUETA DE FECALES
	ARQUETA MIXTA
	CONEXIÓN A RED GENERAL

SANEAMIENTO PLANTA ALTILLO E: 1/75





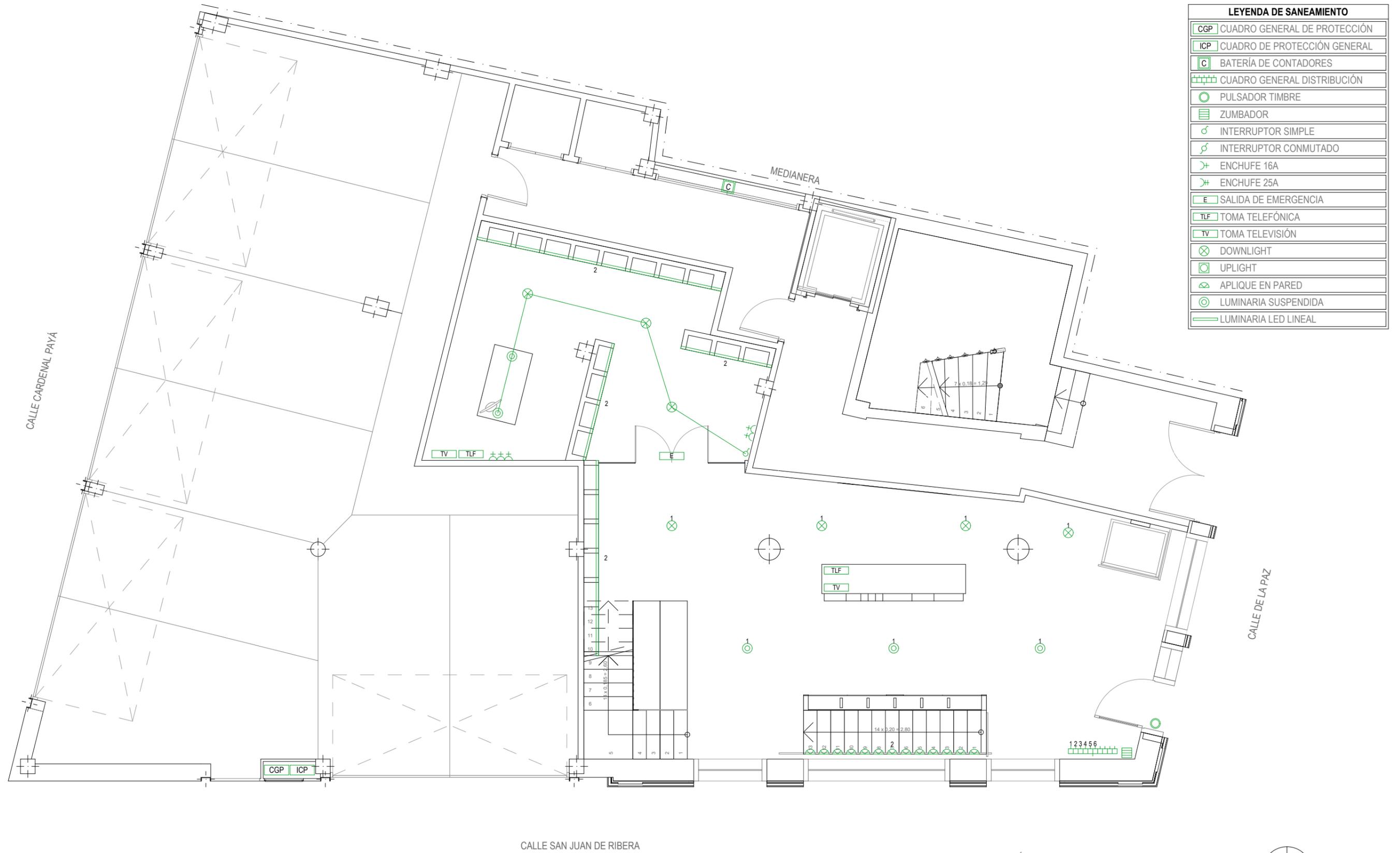
LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	BAJANTE DE AGUAS FECALES
	BAJANTE DE AGUAS PLUVIALES
	SIFÓN INDIVIDUAL
	BOTE SIFÓNICO
	RAMAL DE DERIVACIÓN
	MANGUETÓN INODORO
	SUMIDERO
	ARQUETA DE PLUVIALES
	ARQUETA DE FECALES
	ARQUETA MIXTA
	CONEXIÓN A RED GENERAL





LEYENDA DE SANEAMIENTO	
CGP	CUADRO GENERAL DE PROTECCIÓN
ICP	CUADRO DE PROTECCIÓN GENERAL
C	BATERÍA DE CONTADORES
CGD	CUADRO GENERAL DISTRIBUCIÓN
⊙	PULSADOR TIMBRE
⊞	ZUMBADOR
♂	INTERRUPTOR SIMPLE
♂	INTERRUPTOR CONMUTADO
⌋+	ENCHUFE 16A
⌋+	ENCHUFE 25A
E	SALIDA DE EMERGENCIA
TLF	TOMA TELEFÓNICA
TV	TOMA TELEVISIÓN
⊗	DOWNLIGHT
⊙	UPLIGHT
⊗	APLIQUE EN PARED
⊙	LUMINARIA SUSPENDIDA
—	LUMINARIA LED LINEAL

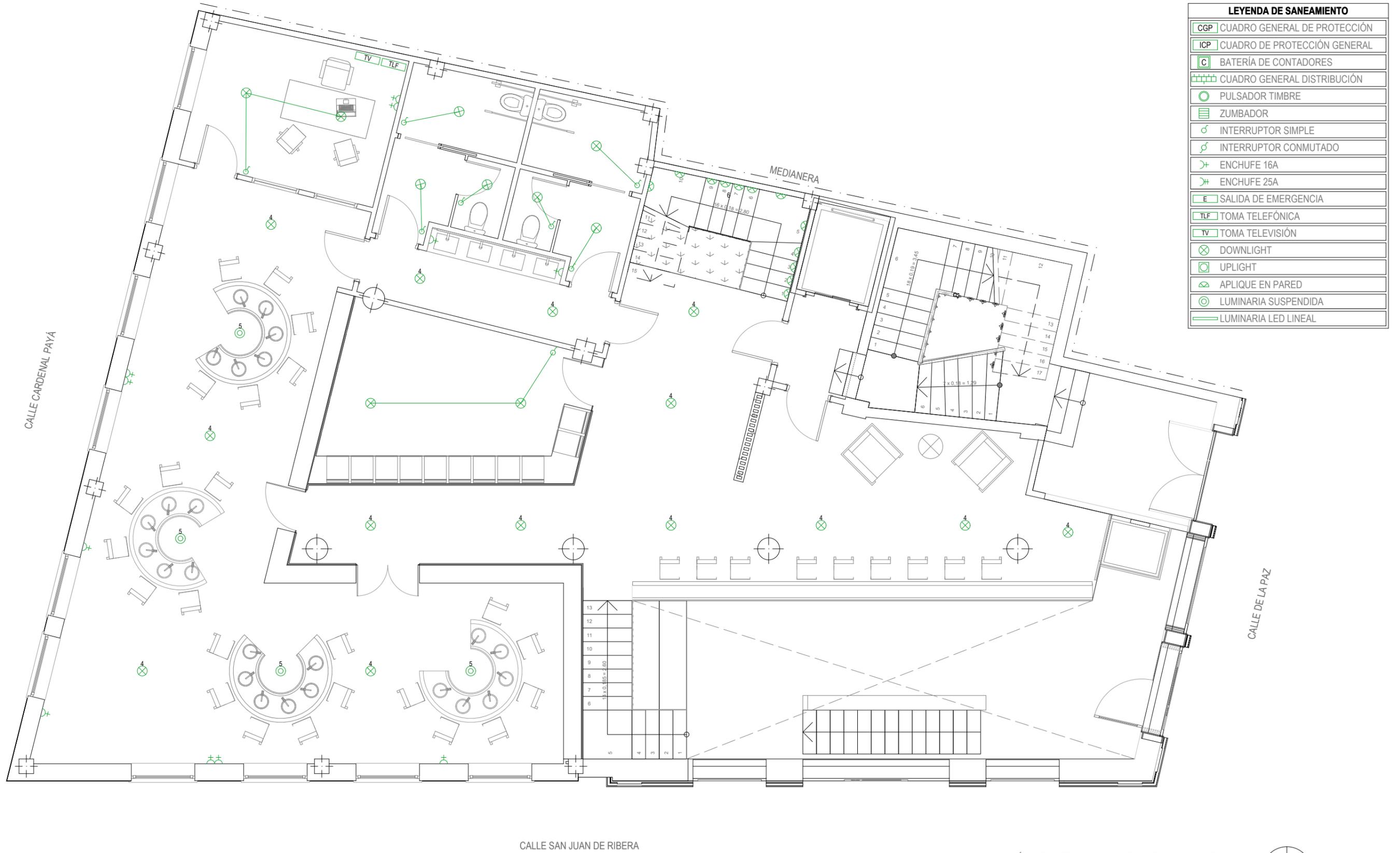




LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	CUADRO GENERAL DE PROTECCIÓN
	CUADRO DE PROTECCIÓN GENERAL
	BATERÍA DE CONTADORES
	CUADRO GENERAL DISTRIBUCIÓN
	PULSADOR TIMBRE
	ZUMBADOR
	INTERRUPTOR SIMPLE
	INTERRUPTOR CONMUTADO
	ENCHUFE 16A
	ENCHUFE 25A
	SALIDA DE EMERGENCIA
	TOMA TELEFÓNICA
	TOMA TELEVISIÓN
	DOWNLIGHT
	UPLIGHT
	APLIQUE EN PARED
	LUMINARIA SUSPENDIDA
	LUMINARIA LED LINEAL

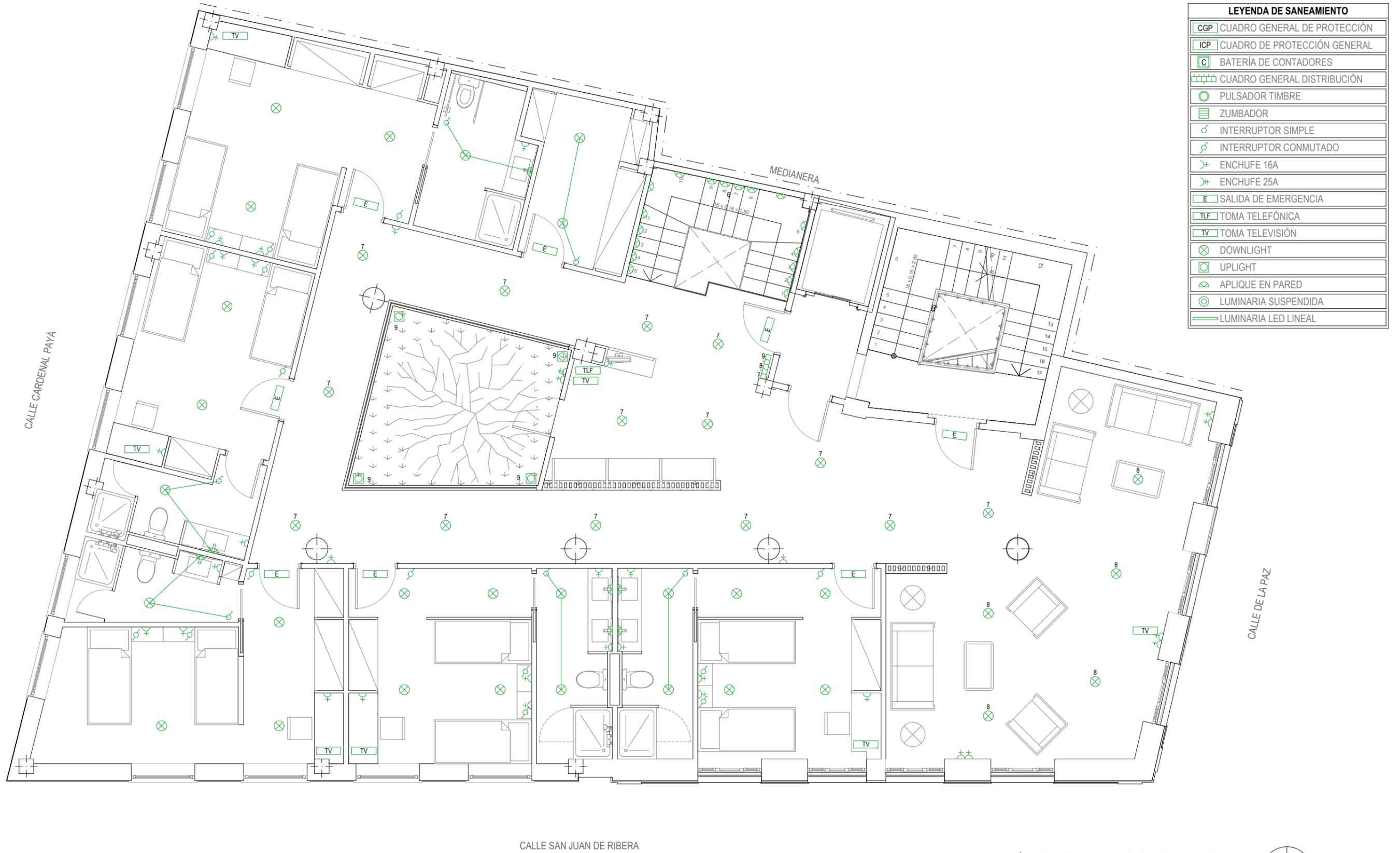
ILUMINACIÓN Y ELECTRICIDAD PLANTA BAJA E: 1/75





LEYENDA DE SANEAMIENTO	
CGP	CUADRO GENERAL DE PROTECCIÓN
ICP	CUADRO DE PROTECCIÓN GENERAL
C	BATERÍA DE CONTADORES
CGD	CUADRO GENERAL DISTRIBUCIÓN
⊗	PULSADOR TIMBRE
⊞	ZUMBADOR
⊕	INTERRUPTOR SIMPLE
⊖	INTERRUPTOR CONMUTADO
⊕+	ENCHUFE 16A
⊕+	ENCHUFE 25A
E	SALIDA DE EMERGENCIA
TLF	TOMA TELEFÓNICA
TV	TOMA TELEVISIÓN
⊗	DOWNLIGHT
⊞	UPLIGHT
⊕	APLIQUE EN PARED
⊞	LUMINARIA SUSPENDIDA
—	LUMINARIA LED LINEAL

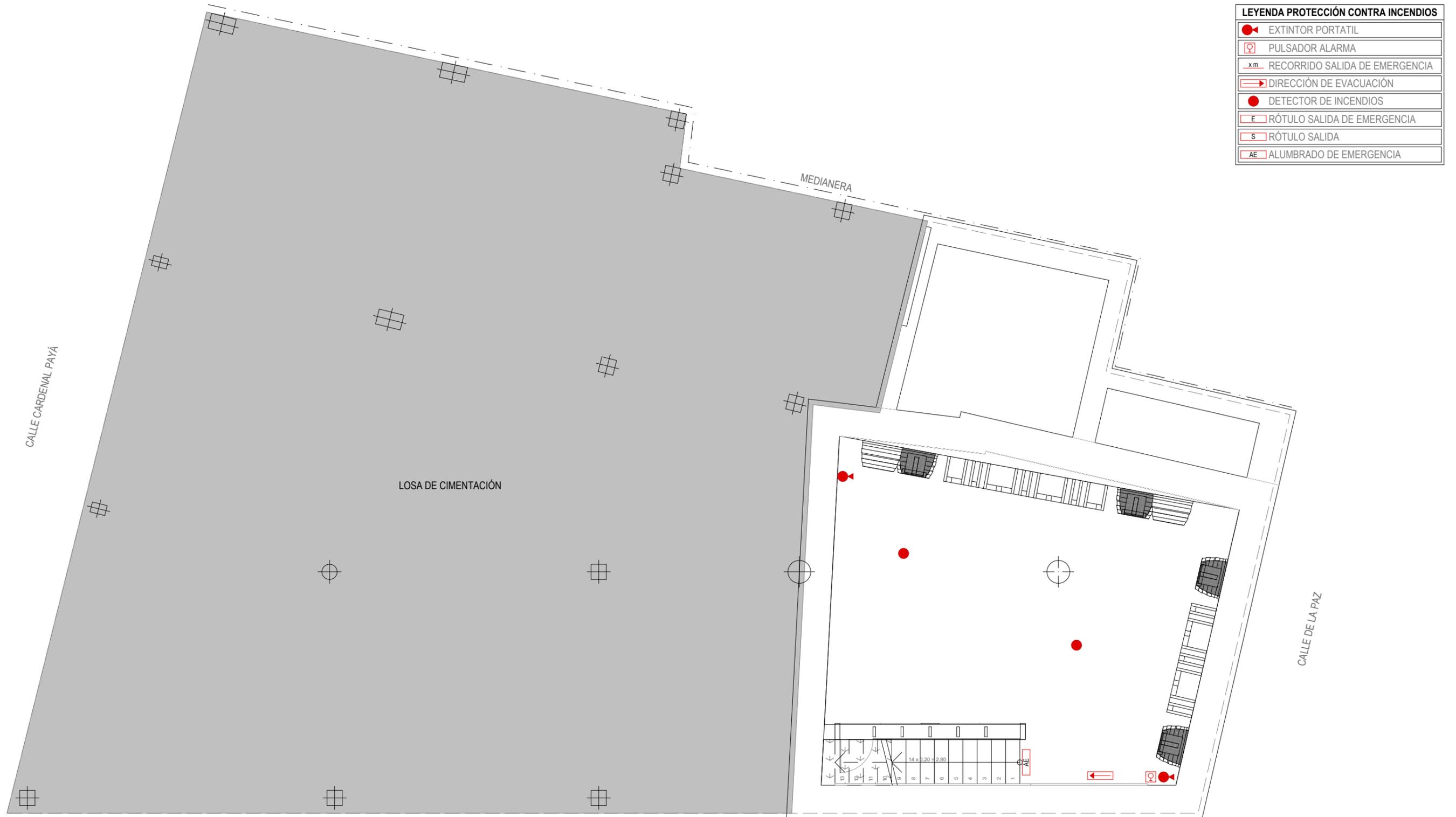




LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	CUADRO GENERAL DE PROTECCIÓN
	CUADRO DE PROTECCIÓN GENERAL
	BATERÍA DE CONTADORES
	CUADRO GENERAL DISTRIBUCIÓN
	PULSADOR TIMBRE
	ZUMBADOR
	INTERRUPTOR SIMPLE
	INTERRUPTOR CONMUTADO
	ENCHUFE 16A
	ENCHUFE 25A
	SALIDA DE EMERGENCIA
	TOMA TELEFÓNICA
	TOMA TELEVISIÓN
	DOWNLIGHT
	UPLIGHT
	APLIQUE EN PARED
	LUMINARIA SUSPENDIDA
	LUMINARIA LED LINEAL

ILUMINACIÓN Y ELECTRICIDAD PLANTA PRIMERA E: 1/75

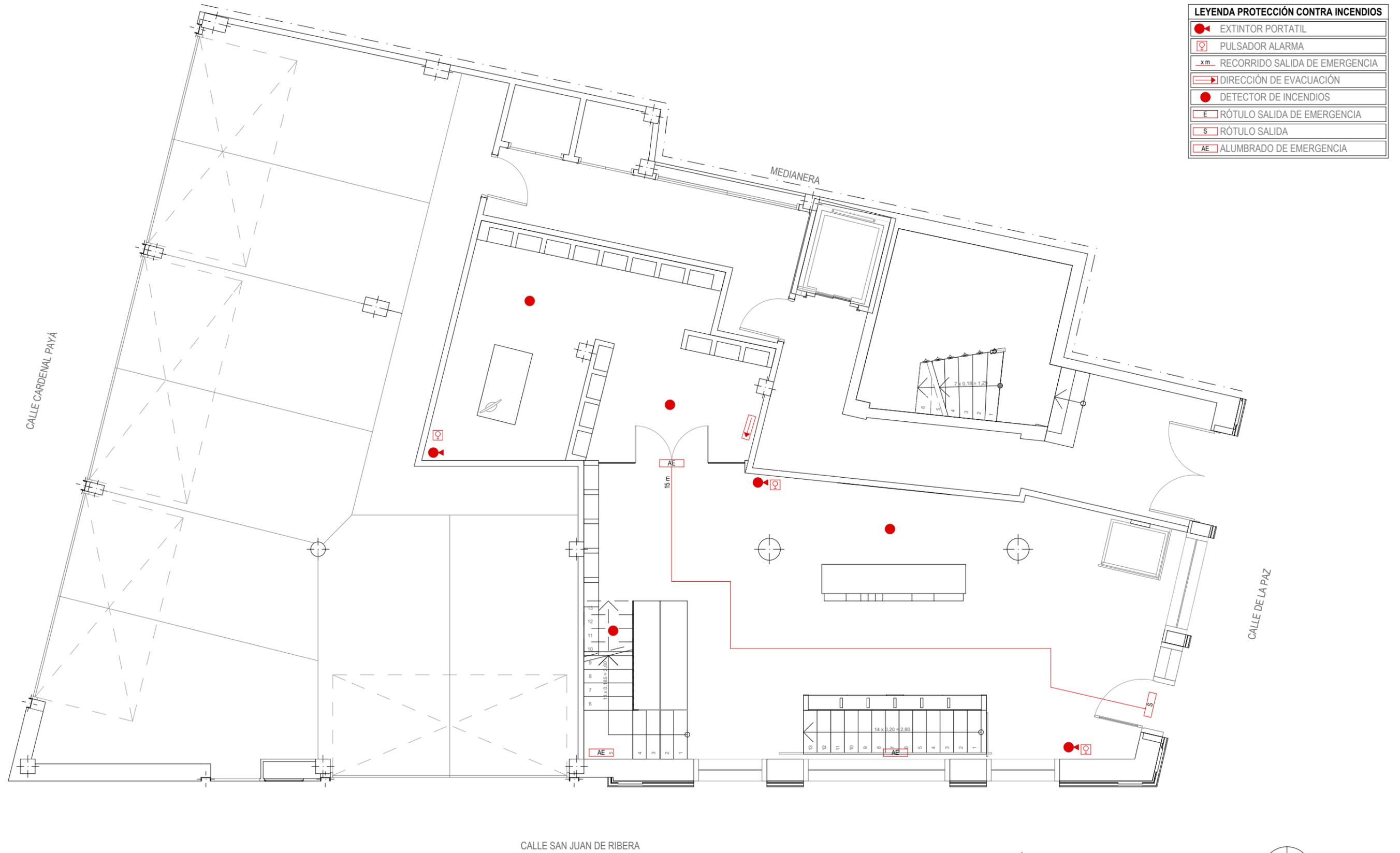




LEYENDA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
	EXTINTOR PORTATIL
	PULSADOR ALARMA
	RECORRIDO SALIDA DE EMERGENCIA
	DIRECCIÓN DE EVACUACIÓN
	DETECTOR DE INCENDIOS
	RÓTULO SALIDA DE EMERGENCIA
	RÓTULO SALIDA
	ALUMBRADO DE EMERGENCIA

CALLE SAN JUAN DE RIBERA



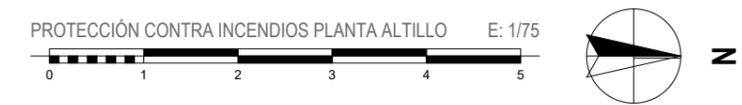
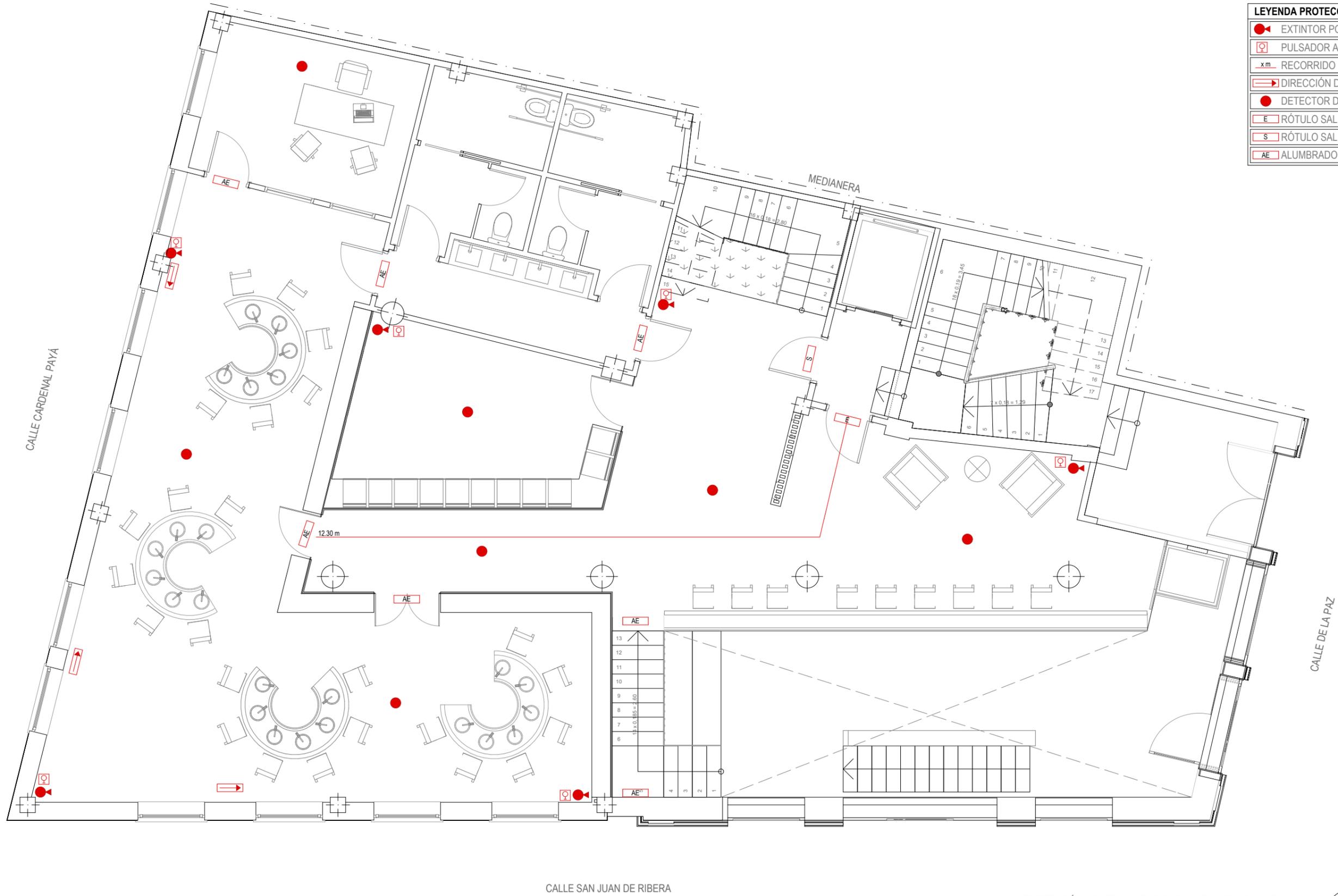


LEYENDA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
	EXTINTOR PORTATIL
	PULSADOR ALARMA
	RECORRIDO SALIDA DE EMERGENCIA
	DIRECCIÓN DE EVACUACIÓN
	DETECTOR DE INCENDIOS
	RÓTULO SALIDA DE EMERGENCIA
	RÓTULO SALIDA
	ALUMBRADO DE EMERGENCIA

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS PLANTA BAJA E: 1/75



LEYENDA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
	EXTINTOR PORTATIL
	PULSADOR ALARMA
	RECORRIDO SALIDA DE EMERGENCIA
	DIRECCIÓN DE EVACUACIÓN
	DETECTOR DE INCENDIOS
	RÓTULO SALIDA DE EMERGENCIA
	RÓTULO SALIDA
	ALUMBRADO DE EMERGENCIA



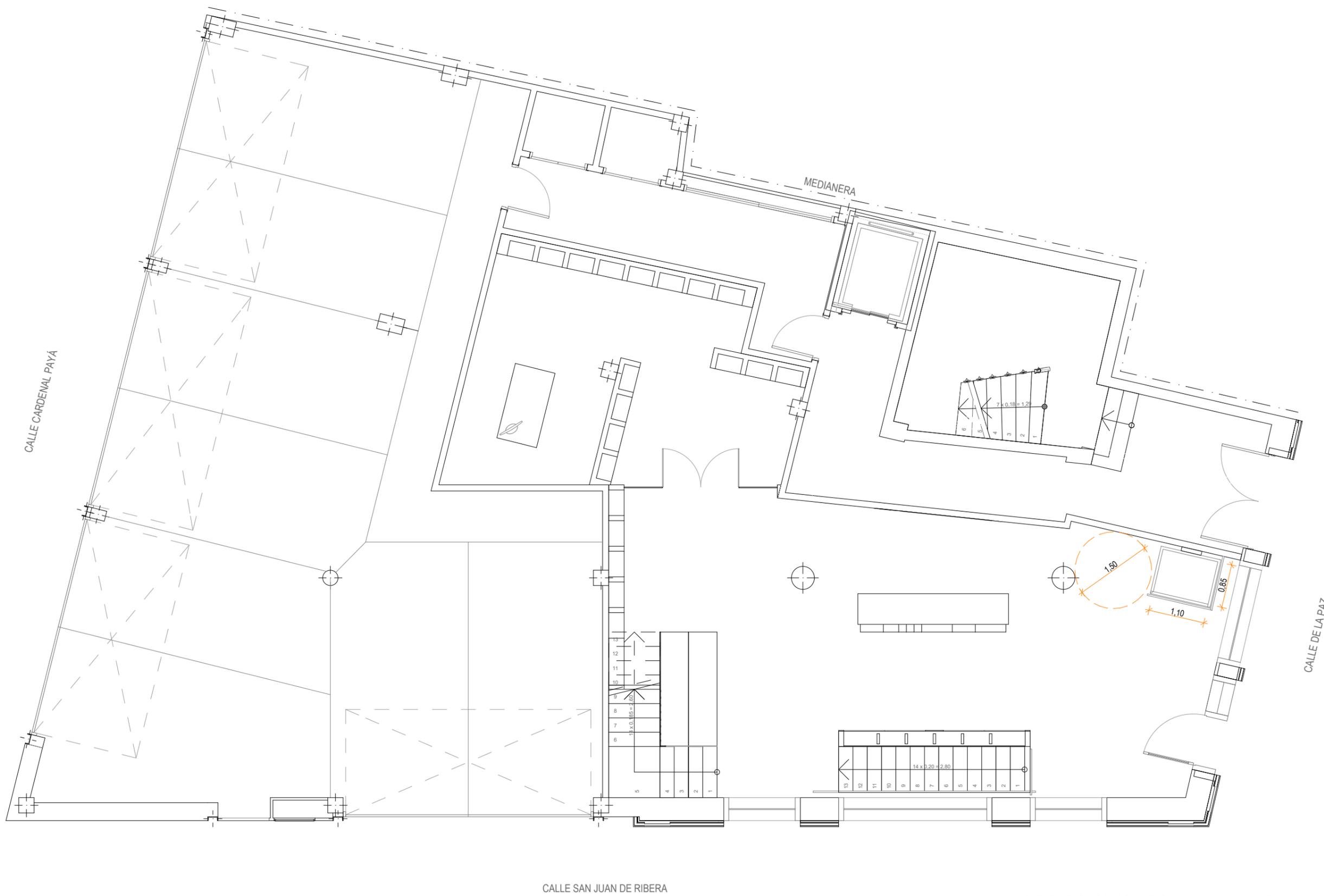
LEYENDA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
	EXTINTOR PORTATIL
	PULSADOR ALARMA
	RECORRIDO SALIDA DE EMERGENCIA
	DIRECCIÓN DE EVACUACIÓN
	DETECTOR DE INCENDIOS
	RÓTULO SALIDA DE EMERGENCIA
	RÓTULO SALIDA
	ALUMBRADO DE EMERGENCIA

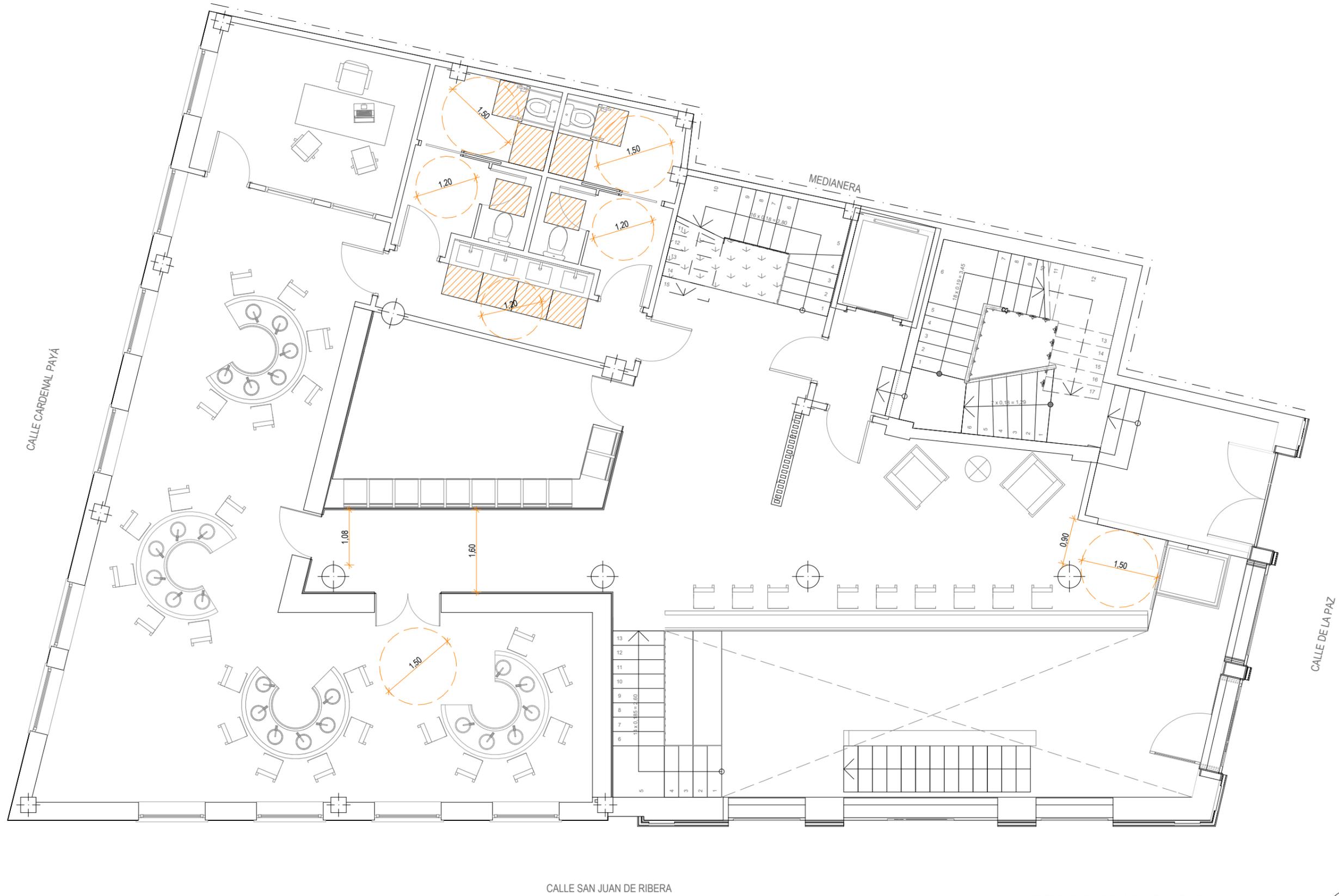


CALLE SAN JUAN DE RIBERA

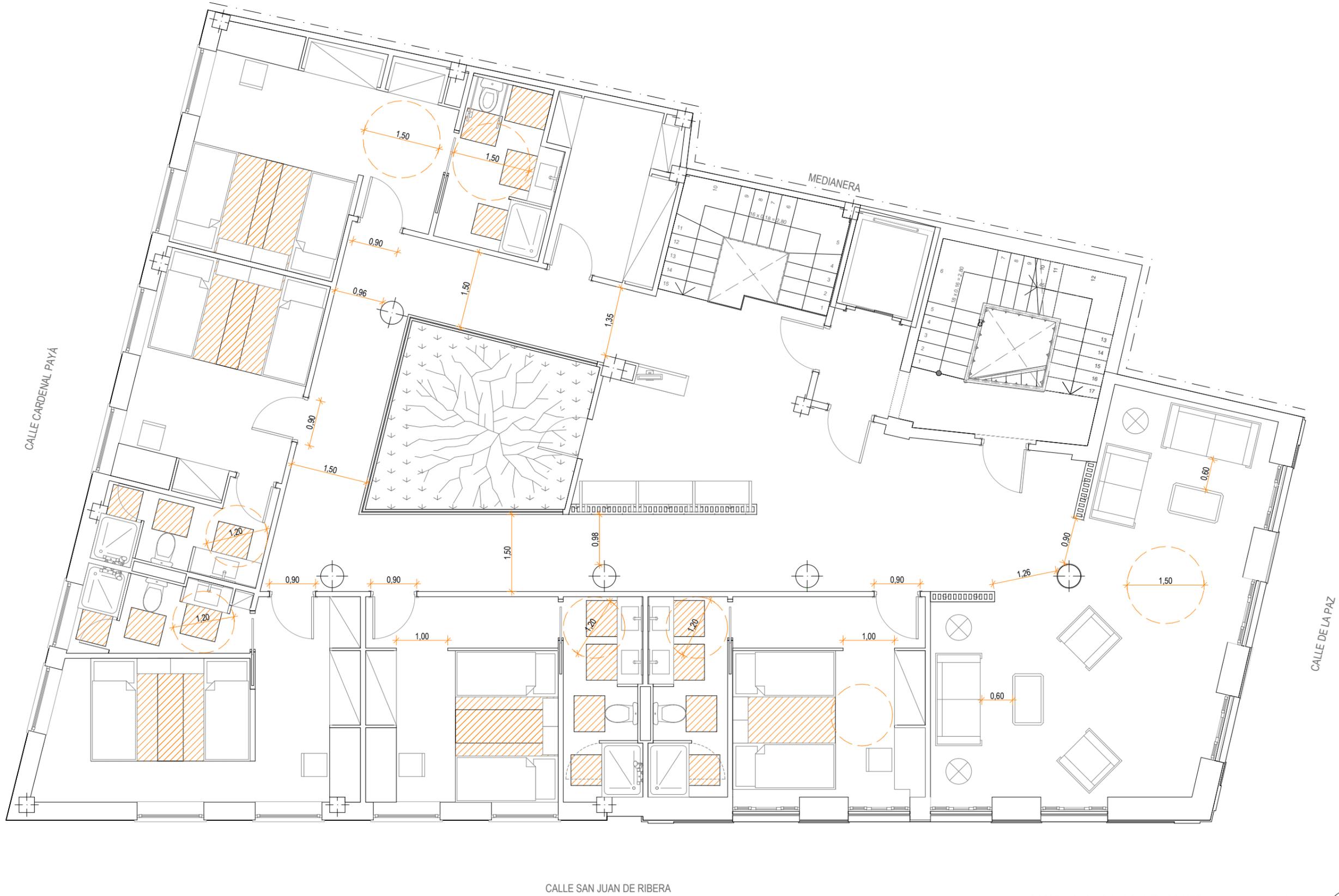
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS PLANTA PRIMERA E: 1/75





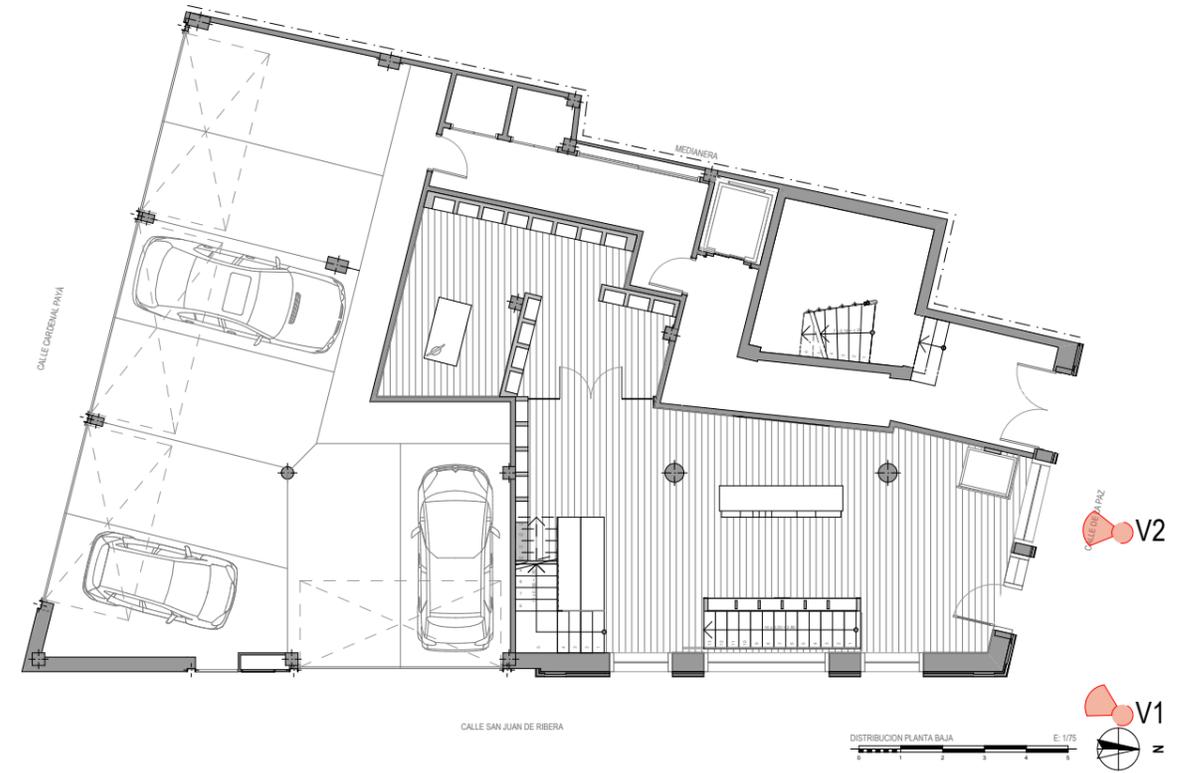


ACCESIBILIDAD Y DC-09 PLANTA ALTILLO E: 1/75



4.3.5 Perspectivas.

EXTERIORES



Vista V1. Fachada propuesta Calle de la Paz.

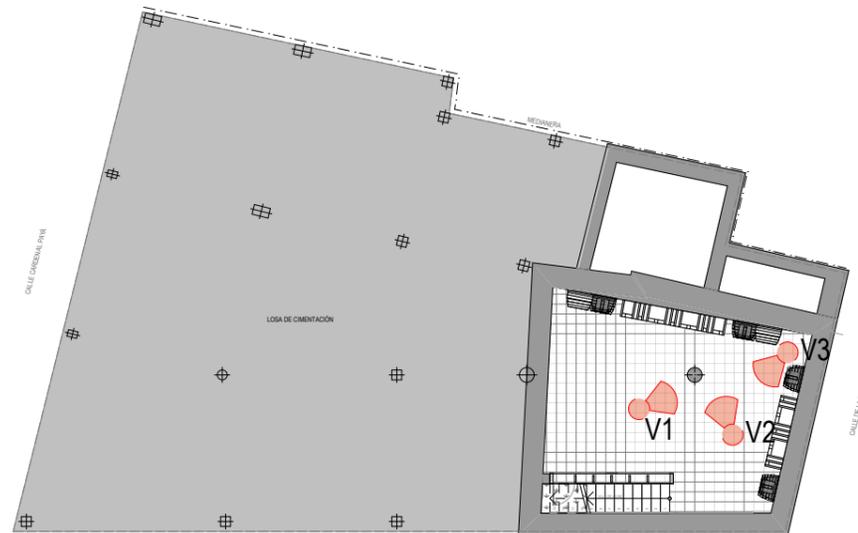


Vista V2. Fachada propuesta imagen de marca Calle de la Paz.

4.3.5 Perspectivas.

INTERIORES

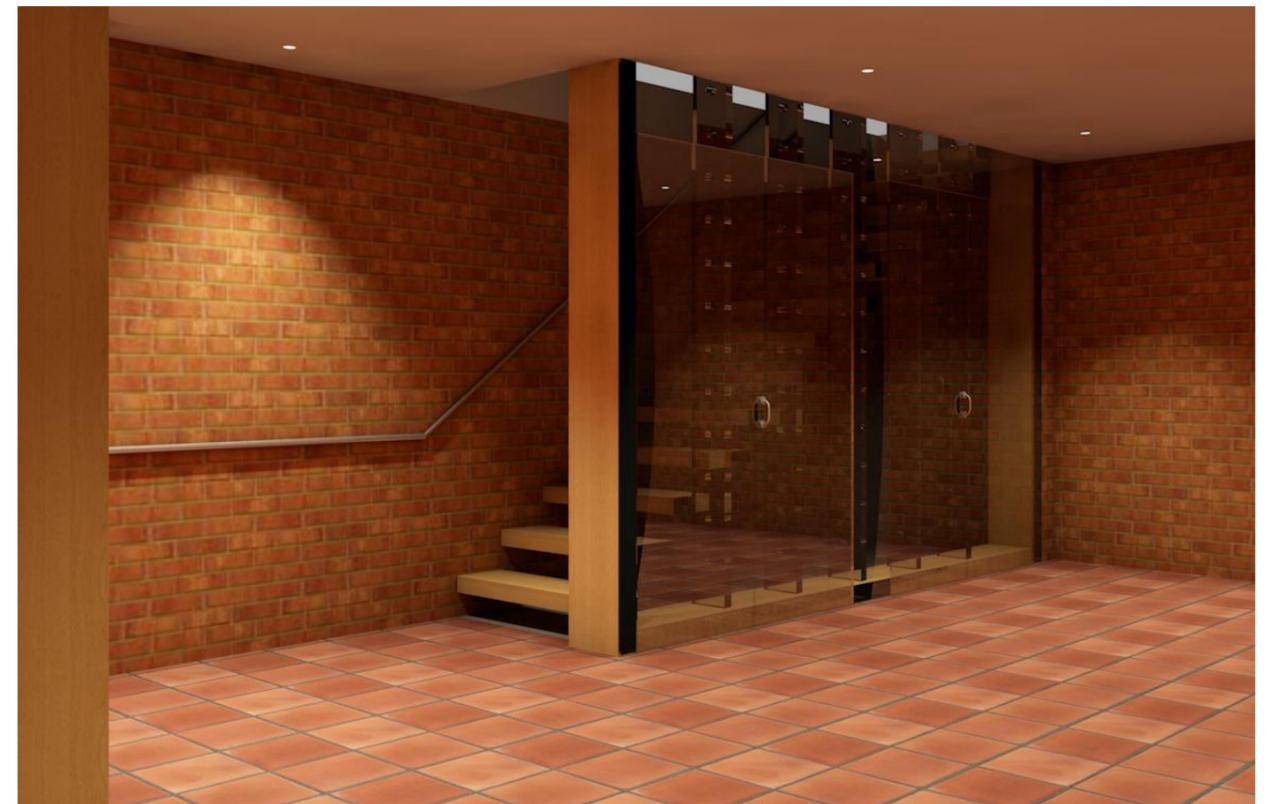
Almacén-Bodega Planta Sótano



Vista V2. Estantes almacén-bodega.

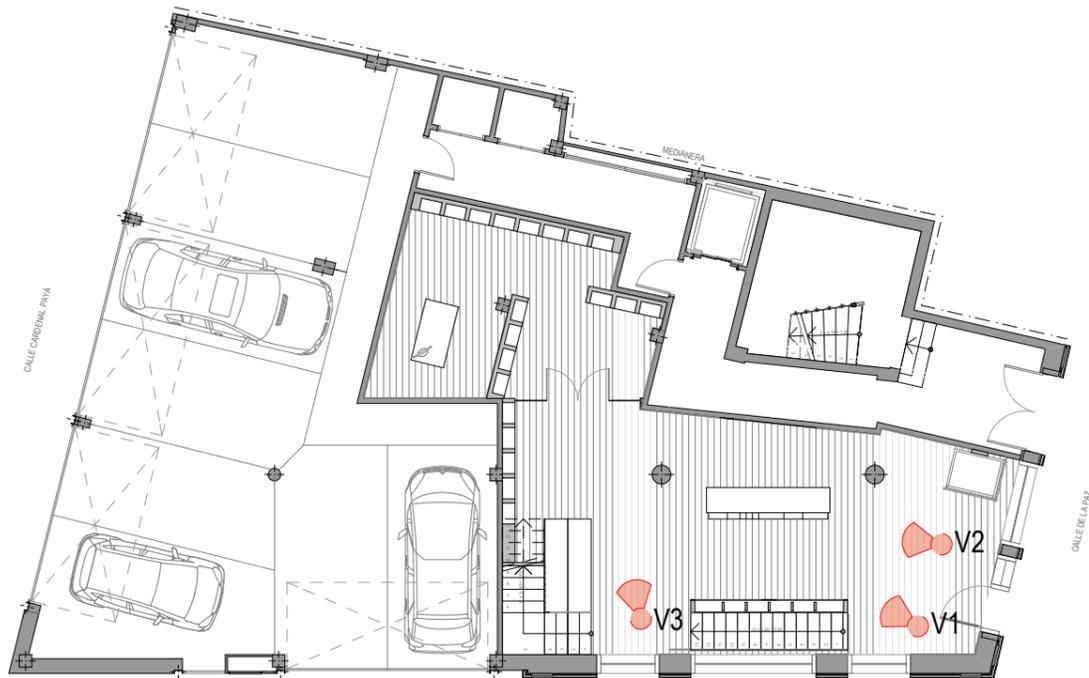


Vista V1. Estantes almacén-bodega.



Vista V3. Escalera de acceso y botellero acristalado.

Exposición y venta Planta Baja



Vista V2. General de la zona de exposición y ventas.

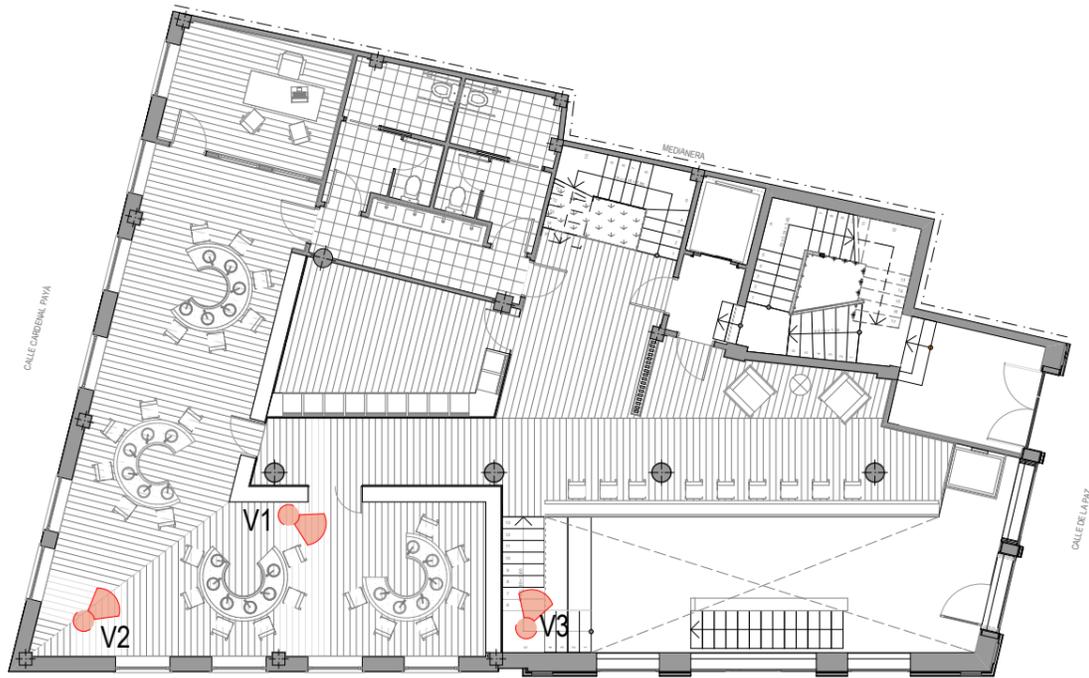


Vista V1. Mostrador con imagen de marca de fondo.



Vista V2. Efecto de luz en estanterías de almacén Planta baja.

Espacios Planta Altillo.



Vista V2. General sala de catas.

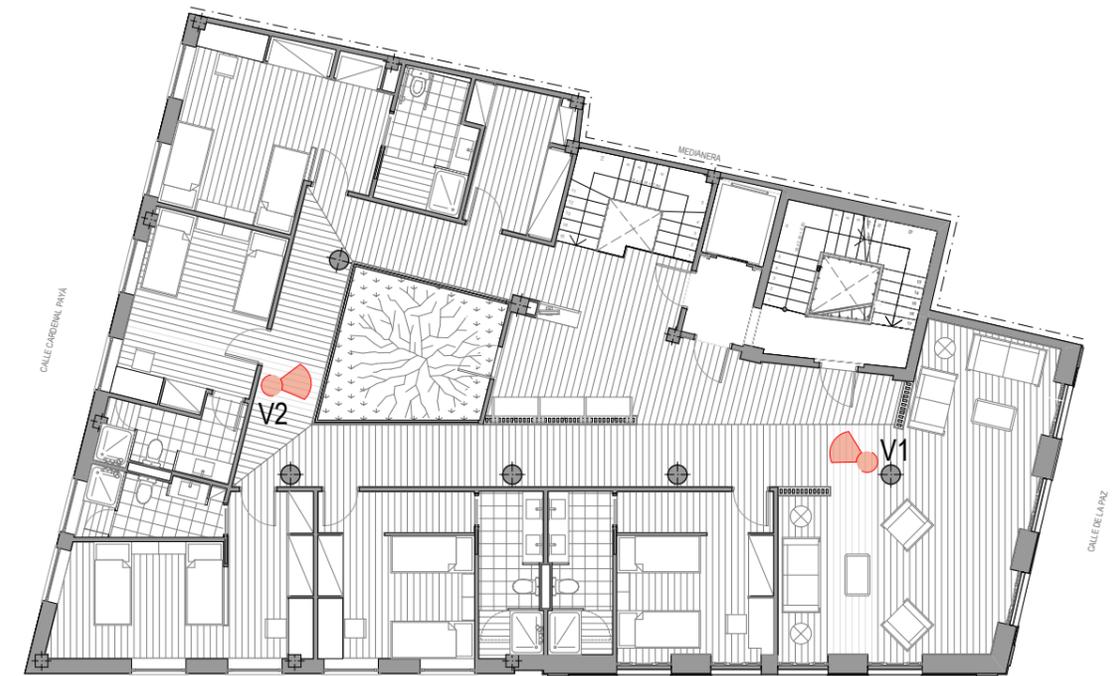


Vista V1. Diseño mesa de catas.



Vista V3. Escalera comunicación con hostel.

Hostal Planta Primera



Vista V1. Recepción-Sala de espera hostel.



Vista V2. Patio de luces interior del hostel.

5.1 Paneles expositivos.

PANEL. ANTECEDENTES. ESTADO ORIGINAL.



Edificio "Calle de la Paz, 28"
(1899-1900)
ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Durante el siglo XIX y los comienzos del XX, una nueva calle emblemática estaba naciendo en la ciudad de Valencia. La Calle de la Paz fue un foco de vida social y sede de familias significativas, situación que se refleja en dos aspectos importantes: el comercial y el arquitectónico. El comercial, por el alto nivel social que sirve de atracción a comerciantes; y el arquitectónico, porque adoptan el modernismo, estilo de la época, en fachadas y postales.

La que hoy se conoce con el nombre de Calle de la Paz ha experimentado con el paso del tiempo, una serie de importantes transformaciones, tanto en su aspecto urbano como en la denominación de la misma.

En la actualidad la conocemos como una calle tradicional, que conserva cierto aire señorial y que no desempeña gran papel en la vida económica de la ciudad. Sin embargo, desde finales del siglo XIX a principios del XX, era de las más representativas de una estructura socio-económica característica.

El edificio objeto de este trabajo se sitúa en esta importante calle de la ciudad. En el proceso de investigación del mismo se encuentra documentación de archivos históricos del proyecto original y de una intervención posterior.

El proyecto original se encuentra archivado en el Archivo Histórico Municipal de Valencia (AHMV), en el Palacio de Cervelló, situado en la Plaza Tetuán, Nº3. El contenido consta de una serie de solicitudes para su construcción, planos de fachadas y plano de emplazamiento. Por otro lado, el proyecto de intervención posterior se halla en el Archivo Municipal de Urbanismo de Valencia (AMUV), en el Polígono de Vara de Quart, situado en la calle Tragners s/n. Este proyecto de reconstrucción y rehabilitación se realiza como consecuencia de un incendio que perjudicó gravemente la estructura del edificio, y que fue llevado a cabo por la constructora Gesfesa Valencia SL. El contenido consta de numerosa documentación en forma de memorias y planos han sido importantes para la realización del TFG.

El marco socio-económico y cultural en el que se sitúa el proyecto original está englobado en un importante proceso de modernización, tanto a nivel nacional como autonómico, que se desarrolla bajo la combinación de dos aspectos importantes: la evolución de una sociedad valenciana agrícola a una industrial y la necesidad de progresar en el ámbito urbanístico de la ciudad. El desarrollo urbano de la ciudad fue un hecho de vital importancia, que no se puede entender sin destacar el derribo de la muralla que la cercaba y el consiguiente inicio del Ensanche. Este hecho permitió solucionar el problema de enlazar el núcleo de la ciudad con las áreas periféricas, y al mismo tiempo iniciar el desarrollo de las mismas.

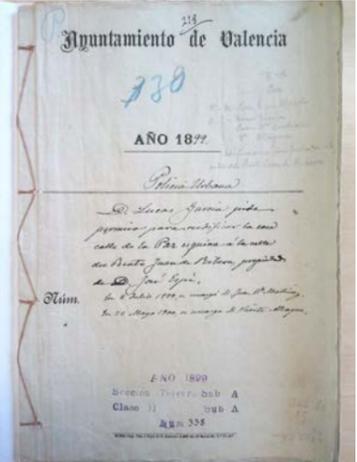
El autor del proyecto original es Don Lucas García Cardona, Maestro de Obras nacido en Valencia en el año 1847. Ejerció su profesión en la ciudad de Valencia durante la segunda mitad del siglo XIX, donde llegó a ser uno de los más importantes. El edificio objeto de estudio fue el último en el que intervino debido a su fallecimiento en 1899 antes de su finalización. Tras este hecho las obras fueron concluidas por otro importante Maestro de Obras, Don Vicente Alcayre Armengol, que introdujo algunas modificaciones con respecto a los planos documentados en los archivos históricos.

El edificio está enmarcado dentro del periodo al cual Don Benito Goerlich denomina "eclecticismo pleno y cosmopolitismo de fin de siglo (1889-1902)". El estilo arquitectónico al que pertenece se puede llamar "eclecticismo cosmopolita", y caracterizó las edificaciones del nuevo centro urbano de la época. Este tipo de edificios se caracterizan por estar inspirados en la arquitectura contemporánea de países como Francia y Alemania. Otra característica es la utilización de decoraciones policromas y elementos ornamentales de gran tamaño en hierro fundido para dar aspecto más lujoso a las fachadas. Así por ejemplo, se emplean gruesas columnas de hierro de orden jónico y corintio, a veces pintadas.

En cuanto a los usos para los que fue proyectado el edificio, no se tienen referencias concretas. De forma general, se puede deducir por las características de las construcciones y el marco social de la época, que el edificio fue proyectado para viviendas. La planta baja se destinaba a locales comerciales de relativa importancia, y el resto de alturas a viviendas de alquiler.



Plaza del Príncipe Alfonso-Calle de la Paz. Año 1903.



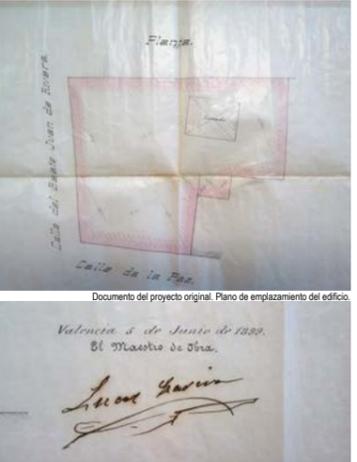
Document of the project original. Request for permission for the construction of the building.



Document of the project of intervention. Memory of the project.



Document of the project of intervention. Distribution of the ground floor.



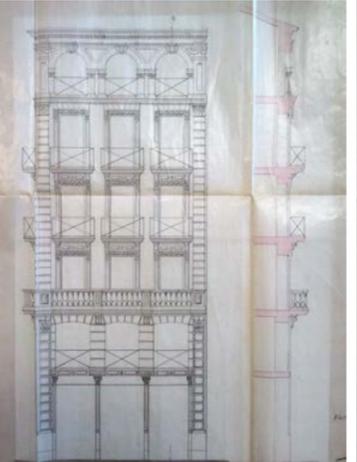
Document of the project original. Site plan of the building.



Document of the project of intervention. Facade of Calle de la Paz.



Document of the project of intervention. Distribution of the first floor.



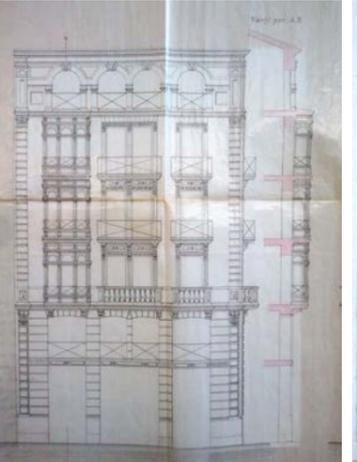
Document of the project original. Facade of Calle de la Paz.



Document of the project of intervention. Facade of Calle San Juan de Ribera.



Document of the project of intervention. Distribution of the second floor.



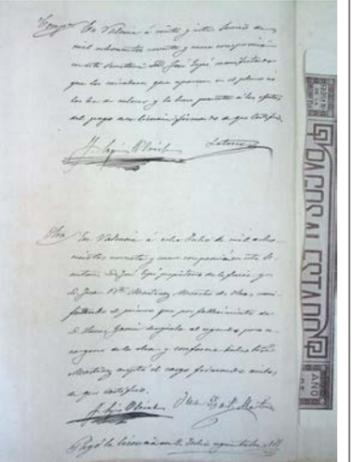
Document of the project original. Facade of Calle San Juan de Ribera.



Document of the project of intervention. Facade of Calle Cardenal Payá.



Document of the project of intervention. Distribution of the third floor.



Document of the project original. Change of Master of Works.



Document of the project of intervention. Distribution of the fourth floor.



Document of the project of intervention. Distribution of the fifth floor.

Pi Proyecto de Interiorismo TFG Dpto. Expresión Gráfica Arquitectónica Julio - 2016

Edificio "Calle de la Paz, 28" (1899-1900) Calle de la Paz, 28. Valencia

Albert Ferrer, Miguel

Tutor Académico: Vicente Olcina

1/3 Panel

ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR D'ENGINYERIA D'EDIFICACIÓ UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

PANEL. ESTADO ACTUAL.

**Edificio "Calle de la Paz", 28
(1899-1900)
ESTADO ACTUAL**

Nos encontramos ante un edificio construido entre los años 1899 y 1900, proyectado originalmente por el Maestro de obra Lucas García Cardona y finalizado por el arquitecto Vicente Alcayne Amengol. El edificio conserva las características típicas de la época con un claro estilo ecléctico, esto es posible gracias a las obras de rehabilitación y reconstrucción realizadas por la constructora Gesfesa SL después del incendio producido en el año 1993.

El inmueble se encuentra situado en la calle de la Paz número 28 de la ciudad de Valencia. Dicha calle está ubicada dentro del ámbito del Distrito de Ciutat Vella, más concretamente en uno de los barrios que lo componen, el Barrio Universitat-San Francesc.

El solar sobre el que se asienta la construcción es de forma irregular, con una superficie aproximada de 288 m². La parcela que ocupa el edificio queda limitada en tres de sus lados por la calle de la Paz al Norte (Fachada principal), San Juan de Ribera al Este y Cardenal Payá al Sur, siendo medianero en su cuarto lado al Oeste con los números 26 de la calle de la Paz y 4 de la calle Cardenal Payá. De esta manera configura el frente Este de la manzana en la que se ubica, manteniendo una presencia adecuada al entorno en el que se levanta.

Se trata de un edificio de uso residencial plurifamiliar con locales de oficinas, comerciales y de aparcamiento en plantas inferiores a las de vivienda, las cuales se desarrollan a partir de la planta 3ª hasta la 6ª, sumando así una superficie construida total aproximada de 2.143 m² (Según documentación de archivos).

El acceso al edificio se realiza por el zaguán recayente a la calle de la Paz, ocupando el resto de la planta baja un local comercial, con acceso por la misma calle, y un aparcamiento para 6 vehículos al cual se accede por las calles San Juan de Ribera y Cardenal Payá. Existe una planta sótano que no ocupa la totalidad de la parcela, debido a la existencia de restos de interés arqueológico, que se conecta con el local de planta baja. En planta sótano se ubica local comercial anexo al de planta baja, y local de oficina. En las plantas primera y segunda se proyectan locales de oficinas. Finalmente, los pisos hasta el 6º los ocupan viviendas, formando dúplex en quinta y sexta planta.

Desde el punto de vista compositivo y constructivo, está compuesto de dos partes o zonas claramente diferenciadas. La línea de la cornisa-canalón y el tipo de fachada definen las zonas originales de la posterior ampliación, ejecutada supuestamente por Vicente Alcayne. Centrándonos en las fachadas proyectadas originalmente por Lucas García, las formadas por la calle de la Paz y San Juan de Ribera, podemos apreciar en ellas una estructura compositiva visiblemente dividida en tres niveles. El primero está formado por el bajo comercial, el altillo o entresuelo y la planta primera. El segundo de ellos lo componen las plantas segunda, tercera y cuarta, siendo la segunda planta la de más importancia por su mayor ornamentación y la configuración de sus balcones. Finalmente, el tercer nivel está compuesto por las plantas quinta y sexta en forma de viviendas dúplex. Este último nivel queda rematado por una cornisa-canalón ricamente ornamentada, característica del estilo ecléctico al que pertenece el edificio.

PANEL. ESTADO PROYECTADO.

PROYECTO DE INTERIORISMO TFG | Dpto. Expresión Gráfica Arquitectónica | Julio - 2016

Edificio "Calle de la Paz, 28" (1899-1900)
 Calle de la Paz, 28. Valencia

Albert Ferrer, Miguel
 Tutor Académico: Vicente Olcina

3/3 Panel

ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR D'ENGINYERIA D'EDIFICACIÓ
 UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Nombre e imagen de marca corporativa

El nombre del local propuesto se desarrolla a partir de una imagen de marca cedida por el tutor académico del presente proyecto. Vicente Olcina Ferrandiz, diseñada para las jornadas científicas celebradas en Valencia en junio de 2001, organizadas por la asociación Grupos de Investigación Enológica.

Con este punto de partida y después de una profunda búsqueda de posibles nombres, se llegó a la conclusión de que la denominación en mayor consonancia con el espíritu y funcionamiento del local es el de "GALERÍA ENOLÓGICA".

Selección de espacios a intervenir y su justificación.

Los espacios seleccionados para el desarrollo de la propuesta de intervención finalmente son las plantas desde el sótano hasta la primera. Actualmente están ocupadas por los siguientes usos o actividades: Joyería en planta baja y attillo (EK Gallery), empresa de energías renovables en planta attillo (Acanzia Energía), y empresa hotelera en planta primera (SH Hotels).

Esta selección de espacios queda justificada por el análisis compositivo realizado en el apartado 3.1 del presente TFG. En dicho estudio se observa como el autor del proyecto original hace una diferenciación del edificio en tres niveles en cuanto a composición y ornamentación. El primer nivel es el que comprende las plantas en las que se pretende realizar la intervención.

El objetivo, por tanto, va a ser proyectar un espacio conjunto y comunicado interiormente entre todas estas plantas, que de un sentido a la estructura compositiva diseñada originalmente por el Maestro de Obras Lucas García Clardona.

Uso propuesto. Programa.

Después de analizar los comercios existentes en el barrio en el que se encuentra el edificio objeto de estudio se observa que predominan, por lo general, los comercios dedicados a la venta de ropa y la hostelería (como bares y restaurantes), así como también numerosos despachos de oficinas o instituciones financieras y aseguradoras. Sin embargo, llama la atención la escasez de comercios especializados en productos determinados, y de los que existen, el limitado espacio o capacidad que poseen.

Con estas premisas, se decide crear un comercio especializado diferente, que consiga atraer la atención de los clientes a través de productos y actividades exclusivas. Así se llega a la conclusión de realizar una tienda de vino con las diversas denominaciones de origen española, puesto que se trata de un producto que está despertando mucho interés turístico por medios de las catas de vinos y el enoturismo rural.

Las necesidades del proyecto vienen dadas por la creación de un espacio dedicado a la venta de vino con denominación de origen España y en el que a su vez se tienen que realizar actividades de promoción y difusión relacionadas con el sector del vino.

Los productos que va a ofrecer el local principalmente son vino de las distintas tipologías (tintos, blancos, rosados y espumosos), y en menor medida, licores, cervezas, delicatessen, accesorios y cristalería para los distintos tipos de bebida, siempre desde el punto de vista del producto especial y de calidad, con el objetivo de atraer al público.

En cuanto a la venta de estos productos y a la realización de las diferentes actividades, la tienda de vino necesitará una imagen corporativa para diferenciarse en el mercado: unas zonas donde se expongan los productos y sus características, un itinerario fácilmente reconocible por el cliente para favorecer la selección del producto, y por último, un espacio donde el cliente adquirirá el producto seleccionado.

Por otro lado, el local dispondrá de un espacio didáctico en forma sala de catas en donde se enseñará a los clientes a diferenciar las características de cada tipo de vino y su cultura. En este mismo espacio también podrán celebrarse concursos o degustaciones de nuevos productos lanzados al mercado. También se contempla un espacio para la degustación de los diferentes productos del comercio antes de ser adquiridos por los clientes.

El programa también prevé espacios para la logística, en los que encontraremos una zona de administración con despacho, zonas de almacenaje y aseos públicos.

Finalmente, con el objetivo de atraer al cliente con actividades relacionadas con el producto y guiadas por la ciudad, se decide crear unas habitaciones en forma de pequeño hotel comunicado con el local para ofrecer mayor comodidad al cliente.

VI JORNADAS CIENTÍFICAS
 Valencia, 5, 6 y 7 de junio de 2001
GIENOL
 GRUPOS DE INVESTIGACIÓN enológica

GALERÍA enológica

IMAGEN DE MARCA. GALERÍA ENOLÓGICA.

6. CONCLUSIONES

Con la finalización del presente TFG se pone fin a un largo recorrido repleto de dificultades que, sin embargo, ha tenido un resultado muy satisfactorio. Como consecuencia, se extraen diversas conclusiones y se generan también nuevas posibilidades de trabajo o líneas de investigación que se tratan de explicar en los siguientes párrafos.

La complejidad y magnitud del proyecto se empieza percibir ya en la primera fase del trabajo de análisis e investigación. Es una etapa del proyecto que puede llegar a resultar muy frustrante...y solo estamos en el comienzo! Digo esto porque tratándose de edificios históricos no suele ser fácil obtener información o documentación, ya sea aprovechable o no. En mi caso particular, tanto en el AHMV en el Palacio de Cervelló, como en el AHMV en el Polígono de Vara de Quart (sobre todo en este último) se encontró documentación útil para las posteriores fases de desarrollo del trabajo, como pueden ser plantas de distribución, de cotas, alzados, memorias, etc.

Por el contrario, me encontré con la dificultad de no poder acceder al edificio para realizar un análisis visual y hacer comprobaciones con respecto a la documentación obtenida en los archivos. Este impedimento se vio compensado con el hecho de que es un edificio en el que ha vivido toda mi familia materna hasta el incendio del año 1993, por lo que aquí tenía otra vía de información muy válida para el desarrollo del proyecto.

El siguiente paso de este proceso iba a ser el levantamiento virtual del edificio con metodología BIM. Particularmente era la primera vez que me enfrentaba a un proyecto empleando esta herramienta, con unos métodos y una interfaz totalmente desconocidos para mí. Este hecho empezó siendo una gran dificultad pero poco a poco a base de esfuerzo, con la ayuda del tutor y de los compañeros, se fue convirtiendo en una experiencia y un aprendizaje muy positivos.

Resulta realmente gratificante echar la vista atrás y recordar la evolución vivida desde el primer día que abres el archivo del que va a ser el trabajo más importante que he desarrollado en este grado, hasta la fecha en la que consigues concluir el último plano o realizar el último render, y subes el TFG a la plataforma de intranet. En el camino se viven momentos complicados por el hecho de no tener controlada la forma de trabajo de la herramienta, pero conforme vas avanzando te vas dando cuenta de las numerosas ventajas que ofrece esta metodología, que está llevando a los profesionales de la edificación a pensar los proyectos de una nueva manera, conjuntamente.

Finalmente, en la última fase y teniendo ya un cierto control sobre la herramienta de trabajo, llega la hora de mostrar los resultados obtenidos, momento en el que te das cuenta de las amplias e interesantes posibilidades que ofrece el sistema BIM para la interpretación de toda la información del proyecto, culminando este largo y complejo proceso con el montaje de la memoria del presente TFG.

A partir de este punto, surgen nuevos e interesantes caminos todavía por explorar con este método de trabajo:

- Mayor análisis del sistema estructural y sus flujos de trabajo.
- Ampliar los conocimientos de la visualización 3D del modelo.
- Control sobre los diferentes listados que ofrece el programa de los diferentes elementos constructivos como pueden ser muros, pilares, puerta y ventanas.
- Explorar el modelador MEP para el cálculo y diseño de las instalaciones.
- Posibilidad de realizar presupuestos a partir de la información de proyecto.

No cabe duda de que todos estos aspectos se van a explorar de aquí en adelante para seguir desarrollando el proyecto, porque a pesar de que en el cómputo general ha sido una experiencia muy satisfactoria, ahora es cuando pienso que voy a apreciar y disfrutar más el trabajo sin la presión de tener una fecha de entrega en un tiempo limitado.

Para concluir, decir, que estoy convencido de que a partir de este momento mi camino no se va a separar de esta metodología de trabajo, porque es el futuro de nuestra profesión y la competencia va a ser muy exigente.

7. BIBLIOGRAFÍA

- AHMV. Archivo Histórico Municipal de Valencia. Palacio de Cervelló. Plaza Tetuán, Nº3.
- AMUV. Archivo Municipal de Urbanismo de Valencia. Polígono de Vara de Quart. Calle Traginers, s/n.
- SEDE ELECTRÓNICA CATASTRO. <https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>
- AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. <https://www.valencia.es/ayuntamiento/home.nsf/>
- PGOU. Plan General de Ordenación Urbana de Valencia
- PEPRI. Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri Univeritat-Sant Francesc
- LLopis Alonso Armando. Perdigón Fernández, Luis. CARTOGRAFÍA HISTÓRICA DE LA CIUDAD DE VALENCIA
- Blog Remeber Valencia. <http://remembervalenciaelblog.blogspot.com.es/>
- COACV. HISTORIA DE LA CIUDAD. Arquitectura y transformación urbana de la ciudad de Valencia.
- BENITO GOERLICH, D. La arquitectura del eclecticismo en Valencia
- TABERNER PASTOR, FRANCISCO. Valencia entre el ensanche y la reforma interior
- SANCHIS GUARNER, MANUEL. LA CIUTAT DE VALÈNCIA. Síntesi d'Història y Geografia Urbana.
- Blog Valencia Histórica Gráfica. <http://juanansoler.blogspot.com.es/>
- Teixidor de Otto, María Jesús. LA CALLE DE LA PAZ (VALENCIA)
- CONSTRUCTORA GESFESA VALENCIA SL. Calle Pizarro, Nº6
- WIKIPEDIA. <https://es.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Portada>
- De Soto Arándiga, Concepción. ARQUITECTOS Y ARQUITECTURAS MODERNISTA EN LA CIUDAD DE VALENCIA 1900-1915. Valencia ante el modernismo
- Blog Valencia en Blanco y Negro. <http://valenciablancoynegro.blogspot.com.es/>
- BARBEROT. E. Tratado Práctico de la Edificación
- CTE. Código Técnico de la Edificación

BIBLIOGRAFÍA DE IMÁGENES

- Imagen 1. Planta Calle de la Paz y Alzados de los edificios.
Fuente: Tutor Vicente Olcina
- Imagen 2. Fachada Calle de la Paz 28
Fuente: Propia
- Imagen 3. AHMV Plaza Tetuán Nº 3
Fuente: www.google.es/maps <<http://www.google.es/maps>>
- Imagen 4. AMUV Calle Traginers s/n
Fuente: www.google.es/maps <<http://www.google.es/maps>>
- Imagen 5. Carátula Software de diseño Archicad 18.
Fuente: <<http://i57.tinypic.com/347jx8l.jpg>>
- Imagen 6. Modelo de información Archicad 18.
Fuente: www.marinvillarroya.es/bim/ <<http://www.marinvillarroya.es/bim/>>
- Imagen 7. Propuesta paneles expositivos del proyecto (Antecedentes - Estado Actual - Propuesta de intervención).
Fuente: Propia
- Imagen 8. Informe de circunstancias urbanísticas.
Fuente: www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo <<http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo>>
- Imagen 9. Ayuntamiento de Valencia. Área de planeamiento y gestión.
Fuente: www.google.es/maps <<http://www.google.es/maps>>
- Imagen 10. Información urbanística. Web Ayuntamiento de Valencia.
Fuente: www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo <<http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo>>
- Imagen 11. Datos catastrales comercio (PS-PB-PA)
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 12. Datos catastrales P.A., Pta.1-2
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 13. Datos catastrales P.1, Pta.3
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 14. Datos catastrales P.1, Pta.4
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 15. Datos catastrales P.1, Pta.5
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 16. Datos catastrales P.2, Pta.6
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 17. Datos catastrales P.2, Pta.8
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 18. Datos catastrales P.3, Pta.9
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>

- Imagen 19. Datos catastrales P.4, Pta.10
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 20. Datos catastrales P.5-6, Pta.12
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 21. Datos catastrales aparcamiento G1
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 22. Datos catastrales aparcamiento G2
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 23. Datos catastrales aparcamiento G3
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 24. Datos catastrales aparcamiento G4
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 25. Datos catastrales aparcamiento G5
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 26. Datos catastrales aparcamiento G6
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 27. Datos catastrales aparcamiento G7
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 28. Datos catastrales aparcamiento G8
Fuente: www.sedecatastro.gob.es <<http://www.sedecatastro.gob.es>>
- Imagen 29. División Territorial de Distritos de Valencia
Fuente: www.zonu.com/images/500x0/2011-03-18-13203/Barrios-de-Valencia.jpg
<<http://www.zonu.com/images/500x0/2011-03-18-13203/Barrios-de-Valencia.jpg>>
- Imagen 30. División territorial de Barrios del Distrito Ciutat Vella.
Fuente: P.F.G. Análisis de la Calle de la Paz de Valencia. Página 60.
- Imagen 31. Delimitación Barrio Universitat-Sant Francesc.
Fuente: P.F.G. Análisis de la Calle de la Paz de Valencia. Página 64
- Imagen 32. Proyecto de Ensanche Año 1884 (Aprobado en 1887)
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 33. Vista de Valencia desde la Puerta del Mar, dibujada por Alfred Guesdon
Fuente: <<http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=0000021107>>
- Imagen 34. Vista de Valencia desde el Puente de San José, dibujada por Alfred Guesdon.
Fuente: <<http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=00000211076>>
- Imagen 35. Fragmento del Plano Geométrico de la Ciudad de Valencia llamada del Cid (1831).
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 36. Calle de la Paz y el trazado anterior a la reforma.
Fuente: www.uv.es/cuadernosgeo/CG8_083_103.pdf <http://www.uv.es/cuadernosgeo/CG8_083_103.pdf>
- Imagen 37. Calle de la Paz 1885
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 38. Inauguración Calle de la Paz
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 39. Proyecto desestimado de ampliación de la Calle de la Paz hasta Torres de Quart.
Fuente: <<http://remembercalenciaelblog.blogspot.com.es/2012/11/calle-de-la-pau.html>>
- Imagen 40. Calle de la Paz con tranvía
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 41. Calle de la Paz con tranvía
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 42. Calle de la Paz en la actualidad
Fuente: <<http://epoca1.valenciaplaza.com/ver/139193/calle-la-paz-valencia-historia-futuro.html>>
- Imagen 43. Propuesta de reforma Calle de la Paz Zero Estudio.
Fuente: <<http://epoca1.valenciaplaza.com/ver/139193/calle-la-paz-valencia-historia-futuro.html>>
- Imagen 44. EDEATANORUM vulgo DEL CID. AÑO 1738.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 45. Fragmento "Calle de la Paz" año 1738.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 46. PLANO GEOMÉTRICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA LLAMADA DEL CID. AÑO 1831.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 47. Fragmento "Calle de la Paz" año 1831
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 48. PROYECTO GENERAL DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA. AÑO 1858.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 49. Fragmento "Calle de la Paz" año 1858
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 50. PLANO TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA LLAMADA DEL CID. AÑO 1860.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 51. Fragmento "Calle de la Paz" año 1860.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 52. PLANO GENERAL DE VALENCIA. AÑO 1869.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 53. Fragmento "Calle de la Paz" año 1869.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 54. PLANO GENERAL DEL ENSANCHE Y PROYECTO DE ENSANCHE. AÑO 1884.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 55. Fragmento "Calle de la Paz" año 1884.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)

- Imagen 56. PLANO GEOMETRICO DE VALENCIA. AÑO 1892.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 57. Fragmento "Calle de la Paz" año 1892.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 58. PLANO GENERAL DE VALENCIA Y SUS ENSANCHES. AÑO 1894.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 59. Fragmento "Calle de la Paz" año 1894.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 60. REFORMA INTERIOR DE VALENCIA. AÑO 1910.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 61. Fragmento "Calle de la Paz" año 1910.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 62. PLANO DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA. AÑO 1924.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 63. Fragmento "Calle de la Paz" año 1924.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 64. PLANO GENERAL DE VALENCIA. AÑO 1925.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 65. Fragmento "Calle de la Paz" año 1925.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 66. PLANO DE NUEVAS LINEAS PARA LA REFORMA INTERIOR DE VALENCIA. AÑO 1929.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 67. Fragmento "Calle de la Paz" año 1929.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 68. Archivar del AHMV y solicitud de permiso para realizar la construcción.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 69. Fachada para calle de la Paz.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 70. Fachada calle Beato (San) Juan de Ribera.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 71. Firma del Arquitecto José Camaña Laymon.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 72. Plano de emplazamiento.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 73. Archivar del AHMV.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 74. Solicitud de permiso para reedificar.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 75. Fragmentos ampliados solicitud de permiso para reedificar.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 76. Solicitud de Licencia de Obra.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 77. Informe del Arquitecto Municipal.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 78. Informe del Arquitecto Municipal.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 79. Aprobación para la concesión de licencia.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 80. Autorización para dirigir las obras a Lucas García
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 81. Primer cambio en la dirección de las obras.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 82. Renuncia de Juan Bautista Martínez.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 83. Segundo cambio en la dirección de las obras.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 84. Alzado calle Beato Juan de Ribera.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 85. Plano de emplazamiento.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 86. Firma de Lucas García.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 87. Alzado calle de la Paz.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 88. Escala gráfica 1/50.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 89. Promotora Gesfesa Valencia SL.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 90. Firma del Arquitecto José M^º Jiménez.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 91. Plano Planta Sótano.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 92. Plano Planta Sótano.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 93. Plano Planta Altílo.

- Imagen 94. Plano Planta Primera.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 95. Plano Planta Segunda.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 96. Plano Planta Tercera.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 97. Plano Planta Cuarta.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 98. Plano Planta Quinta.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 99. Plano Planta Sexta.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 100. Plano Planta Cubiertas y Casetón
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 101. Plano Alzado Calle de la Paz.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 102. Plano Alzado Calle San Juan de Ribera.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 103. Plano Alzado Calle Cardenal Payá.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 104. Plano Sección Longitudinal A-A'.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 105. Portada Anexo de Memoria.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 106. Cuadro de Superficies.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 107. Plano Planta Altillo Acotada.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 108. Plano Planta Altillo Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 109. Plano Planta Primera Acotada.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 110. Plano Planta Primera Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 111. Plano Planta Segunda Acotada.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 112. Plano Planta Segunda Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.

- Imagen 113. Plano Planta Quinta Acotada.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 114. Plano Planta Quinta Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 115. Plano Planta Sexta Acotada.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 116. Plano Planta Sexta Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 117. Sello fecha de visado.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 118. Plano Planta Sótano Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 119. Plano Planta Baja Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 120. Plano Planta Altillo Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 121. Plano Planta Primera Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 122. Plano Planta Segunda Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 123. Plano Planta Tercera Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 124. Plano Planta Cuarta Distribución.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 125. Informe Arqueológico.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 126. Informe Arqueológico.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 127. Informe Arqueológico.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 128. Informe Arqueológico.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 129. Plano Sección Restos Arqueológicos.
Fuente: AMUV. Proyecto de rehabilitación y reconstrucción.
- Imagen 130. Licencia de Obras Mayores.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 131. Licencia de primera ocupación.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.

- Imagen 132. Portada primera memoria de proyecto.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 133. Estado Actual Planta Sótano 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 134. Estado Actual Planta Baja 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 135. Estado Actual Planta Altillo 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 136. Estado Actual Planta Primera 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 137. Estado Actual Planta Segunda 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 138. Estado Actual Planta Tercera 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 139. Estado Actual Planta Cuarta 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 140. Estado Actual Planta Quinta 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 141. Estado Actual Planta Sexta 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 142. Estado Actual Planta Cubierta 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 143. Estado Actual Alzado Calle San Juan de Ribera 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 144. Estado Actual Alzado Calle Cardenal Payá 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 145. Estado Actual Sección 1997.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 146. Memoria obras de rehabilitación fachada y cubierta.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 147. Resumen de presupuesto.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 148. En primer plano M^a Cristina de Habsburgo y de fondo montaje de la pérdida de Cuba y Filipinas.
Fuente: <https://i.ytimg.com/vi/OLUxA8ta5UY/maxresdefault.jpg>
- Imagen 149. Vista Exposición Regional de Valencia 1909.
Fuente: <https://proyectomarianmorenolara.wordpress.com/2012/11/13/la-exposicion-regional-1909/>
- Imagen 150. Alcalde Vicente Blasco Ibáñez.
Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Blasquismo#/media/File:Vicente_Blasco_Ib%C3%A1%C3%B1ez.jpg
<https://es.wikipedia.org/wiki/Blasquismo>
- Imagen 151. Elementos ornamentales.
Fuente: Propia
- Imagen 152. Elementos ornamentales.
Fuente: Propia
- Imagen 153. Plan Cerdà de Barcelona 1859.
Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Plan_Cerd%C3%A1
- Imagen 154. Plan Ensanche de Valencia 1887.
Fuente: DVD Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)
- Imagen 155. Tranvía calle de la Paz.
Fuente: <http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>
- Imagen 156. Primeros automóviles en calle de la Paz.
Fuente: <http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>
- Imagen 157. Pintor Joaquín Sorolla.
Fuente: http://www.xnespaaescultura-tnb.es/es/artistas_creadores/joaquin_sorolla.html
- Imagen 158. Cuadro "NORIA, JAVEA" de 1900.
Fuente: http://museosorolla.mcu.es/contenido/p_inv.476.htm
- Imagen 159. Escultor Mariano Benlliure.
Fuente: <http://blogs.ua.es/marianobenlliure/files/2013/01/72000001.jpg>
- Imagen 160. Fuente Marques del Campo. Gran Vía.
Fuente: <http://www.jdiezamal.com/valenciaelmarquesdecampo01.jpg>
- Imagen 161. Pintor Joaquín Agrasot.
Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Joaqu%C3%ADn_Agrasot
- Imagen 162. Círculo de Bellas Artes de Valencia.
Fuente: <http://valencia.revistahsm.com/wp-content/uploads/2013/06/circulo.jpg>
- Imagen 163. Fachada proyecto original 1899.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 164. Fachada proyecto ejecutado 1900.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL.
- Imagen 165. Foto Lucas García.
Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Lucas_Garc%C3%ADa_Cardona
- Imagen 166. Firma Lucas García.
Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 167. Casa para Manuel Candela en calle Pascual y Genís 23.
Fuente: Propia
- Imagen 168. Casa para Fernando Blasco en el camino de la Soledad.
Fuente: Propia
- Imagen 169. Casa para la familia Ylario en calle Colón 25.
Fuente: Propia

- Imagen 170. Palacio para Manuel Gómez Fos en plaza Tetuán 23.
Fuente: Propia
- Imagen 171. Casa para José Moroder en calle de la Paz 10.
Fuente: Propia
- Imagen 172. Palacio del Marqués de Malferit en calle Caballeros 22.
Fuente: Propia
- Imagen 173. Almacenes La Isla de Cuba en plaza de la Reina 4 y calle San Vicente 1.
Fuente: Propia
- Imagen 174. Casa para Pedro Sánchez de León en calle San Vicente 2
Fuente: Propia
- Imagen 175. Firma Juan Bautista Martínez.
Fuente: Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 176. Foto Vicente Alcayne.
Fuente: <https://thumbnail.myheritageimages.com/679/881/46679881/500/500381_6622344af939b40a22b312_V_96x121.JPG>
- Imagen 177. Firma Vicente Alcayne.
Fuente: Fuente: AHMV. Proyecto original.
- Imagen 178. Entorno calle de la Paz 28
Fuente: Propia
- Imagen 179. Calle de la Paz 28
Fuente: Propia
- Imagen 180. Plaza Príncipe Alfonso antes de apertura calle de la Paz_1878
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 181. Torre y plaza de Santa Catalina_1895
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 182. Calle de la Paz con calle Castelvins (Almacenes El Águila)_1897
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 183. Calle la Paz-Calle Comedia_1895
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 184. Café Fortis (Izquierda) y Café El Siglo (Derecha)
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 185. Tranvías de caballos en doble sentido_1898
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 186. Primeros automóviles_1901
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 187. Tranvías eléctricos_1920
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 188. Posible inauguración calle de la Paz_1903
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 189. Calle la Paz desde Plaza Príncipe Alfonso_1905
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 190. Calle la Paz desde Torre Santa Catalina_1910
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 191. Riada año 1957 calle de la Paz
Fuente: <<http://valenciablancoynegro.blogspot.com.es/>>
- Imagen 192. Calle de la Paz después de la riada de 1957
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 193. Plaza Príncipe Alfonso después de la riada de 1957
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 194. Gran Café Continental
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 195. Almacenes El Águila
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 196. Banco de Valencia
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 197. Café Ideal Room
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 198. Hotel Munich
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 199. Hotel Munich y Café Fortis
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 200. Gran Café El Siglo y Palace Hotel
Fuente: <<http://juanansoler.blogspot.com.es/2012/03/el-panterre-y-la-calle-de-la-paz.html>>
- Imagen 201. Descripción Pensión Hotel Balear
Fuente: Propia
- Imagen 202. Vista comedor Pensión 1
Fuente: Propia
- Imagen 203. Vista comedor Pensión 2
Fuente: Propia
- Imagen 204. Croquis planimétrico de Valencia y sus alrededores, obsequio de la Pensión Balear a sus clientes.
Fuente: Propia
- Imagen 205. Orientación y forma de la parcela que ocupa el edificio objeto de estudio.
Fuente: Propia
- Imagen 206. Alzado compositivo. Fachada original-Fachada reconstruida
Fuente: Propia
- Imagen 207. Alzado compositivo. División fachada original en niveles de ornamentación
Fuente: Propia

- Imagen 208. Fachada principal desde Calle de la Paz
Fuente: Propia
- Imagen 209. Fachada principal desde Calle de la Paz
Fuente: Propia
- Imagen 210. Fachada principal desde edificio Nº 17
Fuente: Propia
- Imagen 211. Portón acceso edificio
Fuente: Propia
- Imagen 212. Detalle ornamentación fachada principal
Fuente: Propia
- Imagen 213. Detalle barandilla de hierro de balcones
Fuente: Propia
- Imagen 214. Detalle balaustres balcón planta segunda
Fuente: Propia
- Imagen 215. Detalle balcones planta tercera
Fuente: Propia
- Imagen 216. Detalle ornamentación bajo balcones
Fuente: Propia
- Imagen 217. Detalle cornisa desde Calle de la Paz
Fuente: Propia
- Imagen 218. Detalle de cornisa
Fuente: Propia
- Imagen 219. Detalle cornisa-balcones Calle San Juan de Ribera
Fuente: Propia
- Imagen 220. Acceso aparcamiento Calle San Juan de Ribera
Fuente: Propia
- Imagen 221. Acceso aparcamiento Calle Cardenal Payá
Fuente: Propia
- Imagen 22. Fachada reconstruida
Fuente: Propia
- Imagen 223. Fachada reconstruida Calle Cardenal Paya
Fuente: Propia
- Imagen 224. Planta tercera. Puerta 8.
Fuente: Propia
- Imagen 225. Detalle barandilla
Fuente: Propia
- Imagen 226. Detalle peldañoado
Fuente: Propia
- Imagen 227. Detalle bóveda escalera
Fuente: Propia
- Imagen 228. Recepción oficinas
Fuente: Propia
- Imagen 229. Sala de reuniones
Fuente: Propia
- Imagen 230. Despacho
Fuente: Propia
- Imagen 231. Despachos
Fuente: Propia
- Imagen 232. Recepción oficinas
Fuente: Propia
- Imagen 233. Sala de reuniones
Fuente: Propia
- Imagen 234. Detalle encuentro tabique-pilar
Fuente: Propia
- Imagen 235. Despacho
Fuente: Propia
- Imagen 236. Recepción-Sala de espera
Fuente: Propia
- Imagen 237. Escalera interior sin uso
Fuente: Propia
- Imagen 238. Tramo escalera planta inferior
Fuente: Propia
- Imagen 239. Sala de espera
Fuente: Propia
- Imagen 240. Memoria de Proyecto Básico
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL
- Imagen 241. Tratado Práctico de Edificación
Fuente: Tratado Práctico de Edificación. Étienne Barberot
- Imagen 242. Cimentación Reconstrucción (Izquierda). Cimentación Original (Derecha)
Fuente: Propia
- Imagen 243. Sustentación escalonada
Fuente: Tratado Práctico de Edificación. Étienne Barberot
- Imagen 244. Transición zampeado-muro
Fuente: Tratado Práctico de Edificación. Étienne Barberot
- Imagen 245. Losa de cimentación. Armadura inferior 5ø12/ml
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL

- Imagen 246. Losa de cimentación. Armadura superior 4ø16/ml
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL
- Imagen 247. Tipos de vigas en forjados de revoltón de rasilla
Fuente: Huellas de artesanía constructiva. Características de los forjados históricos de Valencia. Maria Diodato
- Imagen 248. Vista forjado típico de revoltones
Fuente: Huellas de artesanía constructiva. Características de los forjados históricos de Valencia. Maria Diodato
- Imagen 249. Perspectiva revoltón de rasilla
Fuente: www.generadordeprecios.info/ <<http://www.generadordeprecios.info/>>
- Imagen 250. Vista Noreste. Cerramiento fachada original
Fuente: Propia
- Imagen 251. Vista Noreste. Estructura proyecto reconstrucción
Fuente: Propia
- Imagen 252. Vista Sureste. Cerramiento fachada original
Fuente: Propia
- Imagen 253. Vista Sureste. Estructura proyecto reconstrucción
Fuente: Propia
- Imagen 254. Proyecto inicial intervención. Plano estructura forjado 2
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL
- Imagen 255. Detalle durmiente
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL
- Imagen 256. Modelo BIM Archicad. Plano estructura forjado 2
Fuente: Propia
- Imagen 257. Vista general pilares de fundición fachada
Fuente: Propia
- Imagen 258. Detalle capitel pilar de fundición
Fuente: Propia
- Imagen 259. Sello pilar de fundición
Fuente: Propia
- Imagen 260. Detalle sección forjado tipo
Fuente: Apuntes de Construcción V. Vicente Ordura
- Imagen 261. Perspectiva forjado tipo con bovedilla cerámica
Fuente: www.generadordeprecios.info/ <<http://www.generadordeprecios.info/>>
- Imagen 262. Perspectiva conjunto forjado unidireccional de viguetas pretensadas semirresistentes y bovedillas de hormigón
Fuente: www.ite-barcelona.es/mantenimiento-estructura/ <<http://www.ite-barcelona.es/mantenimiento-estructura/>>
- Imagen 263. Modelo BIM Archicad. Vista general estructura
Fuente: Propia
- Imagen 264. Modelo BIM Archicad. Vista estructura desde patio de luces
Fuente: Propia
- Imagen 265. Modelo BIM Archicad. Encuentro estructura con muro estructural de fachada
Fuente: Propia
- Imagen 266. Proyecto Básico 1997. Plano saneamiento planta sótano.
Fuente: Constructora Gesfesa Valencia SL
- Imagen 267. Bajante pluvial de fundición
Fuente: Propia
- Imagen 268. Esquema sistema mixto de saneamiento con colectores enterrados
Fuente: Apuntes instalaciones ETSIE
- Imagen 269. PEPRI Universitat San-Francesc. Plano O-8 Red de Alcantarillado
Fuente: Planos PEPRI Universitat San-Francesc
- Imagen 270. Arranque muros de fachada desde sótano
Fuente: Tratado Práctico de Edificación. Étienne Barberot
- Imagen 271. Tipos muros de fachada
Fuente: Tratado Práctico de Edificación. Étienne Barberot
- Imagen 272. Sección muro edificio virtual estado actual
Fuente: Propia
- Imagen 273. Planta de cubiertas estado actual vectorial
Fuente: Propia
- Imagen 274. Planta de cubiertas estado actual materiales
Fuente: Propia
- Imagen 275. Comunicaciones verticales comunitarias
Fuente: Propia
- Imagen 276. Ejecución escalera con bóveda tabicada
Fuente: Apuntes Construcción I. Luis Tejero
- Imagen 277. Estado actual bóveda tabicada
Fuente: Propia
- Imagen 278. Encuentro de bóvedas a montacaballo
Fuente: Apuntes Construcción I. Luis Tejero
- Imagen 279. Revestimiento Mármol Blanco Macael
Fuente: Propia
- Imagen 280. Sección escalera comunitaria
Fuente: Propia
- Imagen 281. Sección ascensor-vestíbulo comunitario
Fuente: Propia
- Imagen 282. Sección comunicaciones verticales privadas
Fuente: Propia
- Imagen 283. Comunicación vertical privada plantas quinta y sexta
Fuente: Propia

Imagen 284. Comunicación vertical privada desde planta sótano hasta planta segunda
Fuente: Propia

Imagen 285. Revestimientos 1.
Fuente: Propia

Imagen 286. Revestimientos 2.
Fuente: Propia

Imagen 287. Revestimientos 3.
Fuente: Propia

Imagen 288. Revestimientos 4.
Fuente: Propia

Imagen 289. Revestimientos 5.
Fuente: Propia

Imagen 290. Esquema revestimientos de fachadas. Alzado Este.
Fuente: Propia

Imagen 291. Pieza rectangular pavimento mármol blanco macael
Fuente: Propia

Imagen 292. Pieza cuadrada pavimento mármol blanco macael
Fuente: Propia

Imagen 293. Pieza rodapié mármol macael
Fuente: Propia

Imagen 294. Falso techo continuo de escayola
Fuente: Propia

Imagen 295. Falso techo registrable
Fuente: Propia

Imagen 296. Pavimento-rodapié mármol blanco macael
Fuente: Propia

Imagen 297. Revestimiento tabiques pintura lisa blanca
Fuente: Propia

Imagen 298. Portón acceso edificio. Real.
Fuente: Propia

Imagen 299. Detalle Portón. Real.
Fuente: Propia

Imagen 300. Detalle Portón. Real
Fuente: Propia

Imagen 301. Portón acceso edificio. Render.
Fuente: Propia

Imagen 302. Ornamentación Planta Primera. Real.
Fuente: Propia

Imagen 303. Ornamentación P.1. Render.
Fuente: Propia

Imagen 304. Detalle balaustres. Render.
Fuente: Propia

Imagen 305. Detalle moldura bajo balcón. Real.
Fuente: Propia

Imagen 306. Detalle moldura bajo balcón. Render.
Fuente: Propia

Imagen 307. Detalle moldura bajo balcón. Real.
Fuente: Propia

Imagen 308. Detalle moldura bajo balcón. Render.
Fuente: Propia

Imagen 309. Ornamentación plantas segunda-tercera-cuarta. Real.
Fuente: Propia

Imagen 310. Ornamentación planta segunda. Real.
Fuente: Propia

Imagen 311. Detalle balaustre. Real.
Fuente: Propia

Imagen 312. Detalle balaustre. Real.
Fuente: Propia

Imagen 313. Detalle balaustres. Render.
Fuente: Propia

Imagen 314. Ornamentación planta tercera. Render.
Fuente: Propia

Imagen 315. Detalle ornamentación bajo balcón. Real.
Fuente: Propia.

Imagen 316. Detalle ornamentación bajo balcón. Real.
Fuente: Propia.

Imagen 317. Detalle ornamentación bajo balcón. Render.
Fuente: Propia

Imagen 318. Detalle ornamentación bajo balcón. Render.
Fuente: Propia

Imagen 319. Barandillas balcones hierro. Real.
Fuente: Propia.

Imagen 320. Barandilla balcón hierro. Render.
Fuente: Propia

Imagen 321. Moldura fachada. Real.
Fuente: Propia

- Imagen 322. Moldura fachada. Render.
Fuente: Propia
- Imagen 323. Moldura fachada. Real.
Fuente: Propia
- Imagen 324. Moldura fachada. Render.
Fuente: Propia
- Imagen 325. Ornamentación plantas quinta-sexta. Real.
Fuente: Propia
- Imagen 326. Ornamentación plantas quinta-sexta. Render.
Fuente: Propia
- Imagen 327. Detalle ornamentación bajo cornisa. Render.
Fuente: Propia
- Imagen 328. Detalle barandilla acero. Render.
Fuente: Propia
- Imagen 329. Ornamentación cornisa desde Calle de la Paz. Real.
Fuente: Propia
- Imagen 330. Ornamentación cornisa. Render.
Fuente: Propia
- Imagen 331. Pilares de fundición en fachada. Real.
Fuente: Propia
- Imagen 332. Pilares de fundición en fachada. Render.
Fuente: Propia
- Imagen 333. Detalle capitel. Real.
Fuente: Propia
- Imagen 334. Detalle capitel. Render.
Fuente: Propia
- Imagen 335. Detalle capitel. Real.
Fuente: Propia
- Imagen 336. Detalle capitel. Render.
Fuente: Propia
- Imagen 337. Escalera comunitaria bóveda tabicada. Real.
Fuente: Propia
- Imagen 338. Escalera comunitaria bóveda tabicada. Real.
Fuente: Propia
- Imagen 339. Barandilla escalera comunitaria. Boceto línea.
Fuente: Propia
- Imagen 340. Bóveda tabicada escalera comunitaria. Boceto línea.
Fuente: Propia
- Imagen 341. Ornamentación barandilla acero. Boceto línea.
Fuente: Propia
- Imagen 342. Plano Distrito Ciutat Vella
Fuente: Documentación gráfica PEPRI Universitat-San Francesc.
- Imagen 343. Plano de situación Barrio Universitat-San Francesc.
Fuente: Documentación gráfica PEPRI Universitat-San Francesc.
- Imagen 344. Perspectiva general 1. Calle de la Paz.
Fuente: Propia
- Imagen 345. Perspectiva general 2. Calle de la Paz.
Fuente: Propia
- Imagen 346. Perspectiva detalle plantas baja-altillo-primera.
Fuente: Propia
- Imagen 347. Perspectiva detalle plantas primera-segunda-tercera.
Fuente: Propia
- Imagen 348. Perspectiva detalle plantas segunda-tercera-cuarta.
Fuente: Propia
- Imagen 349. Perspectiva detalle plantas cuarta-quinta-sexta
Fuente: Propia
- Imagen 350. Perspectiva general 3. Calle de la Paz.
Fuente: Propia
- Imagen 351. Perspectiva general 4. Calle San Juan de Ribera.
Fuente: Propia
- Imagen 352. Perspectiva general 5. Calle Cardenal Payà
Fuente: Propia
- Imagen 353. Perspectiva general 6. Calle San Juan de Ribera.
Fuente: Propia
- Imagen 354. Perspectiva general 7. Calle Cardenal Payà
Fuente: Propia
- Imagen 355. Anuncio SASTRERÍA ARMENTEROS
Fuente: <http://www.todocoleccion.net/coleccionismo-papel-secante-antigo/secante-sastreria-militar-armenteros-valencia~x54034880>
- Imagen 356. Logo EK Gallery
Fuente: <http://intramurs.org/2014/es/artistas/ek-gallery-2/>
- Imagen 357. Logo Alcanzia Energia
Fuente: <http://mifactoradeluz.com/comparador-de-comercializadoras-para-viviendas/>
- Imagen 358. Logo SH Hotels
Fuente: <http://www.sh-hoteles.com/es/index.html>

- Imagen 359. Logo CORBI & PIQUER NOTARIOS
Fuente: Propia
- Imagen 360. Vista plantas baja-altillo-primera desde Calle de la Paz.
Fuente: Propia
- Imagen 361. Vista plantas de segunda a quinta desde la Calle de la Paz.
Fuente: Propia
- Imagen 362. Vista espacios seleccionados fachada calle San Juan de Ribera.
Fuente: Propia
- Imagen 363. Vista espacios seleccionados actualmente.
Fuente: Propia
- Imagen 364. Vista espacios seleccionados fachada calle de la Paz
Fuente: Propia
- Imagen 365. Cartel jornadas científicas GIENOL
Fuente: Tutor de proyecto Vicente Olcina
- Imagen 366. Imagen de marca del local proyectado
Fuente: Propia
- Imagen 367. Plano de Distribución Planta Baja.
Fuente: Propia
- Imagen 368. Plano de Distribución Planta Sótano
Fuente: Propia
- Imagen 369. Plano de Distribución Planta Altillo
Fuente: Propia
- Imagen 370. Zoom distribución en forma de "L" espacio para catas
Fuente: Propia
- Imagen 371. Plano Distribución Planta Primera
Fuente: Propia
- Imagen 372. Zoom distribución habitación adaptada
Fuente: Propia
- Imagen 373. Zoom distribución habitaciones dobles
Fuente: Propia
- Imagen 374. Pavimento barro cocido
Fuente: Propia
- Imagen 375. Planta Sótano. Ubicación pavimento barro cocido
Fuente: Propia
- Imagen 376. Ficha técnica pavimento laminado de roble americano
Fuente: http://www.porcelanosa.com/finder/Buscador_de_Productos.html
- Imagen 377. Ficha técnica pavimento baldosa cerámica "MADAGASCAR NATURAL" de porcelanosa
Fuente: http://www.porcelanosa.com/finder/Buscador_de_Productos.html
- Imagen 378. Datos técnicos falso techo de yeso laminado KNAUF D112
Fuente: <https://www.knauf.es/sistemas/techos/continuos/techos-suspendidos-d11.html>
- Imagen 379. Ficha técnica pintura blanco mate y negro ISAVAL.
Fuente: http://www.isaval.es/gestion/db_media/product/FT_MATE%20SUPRA_THECNODROP.pdf
- Imagen 380. Friso o rastrelado de madera de roble
Fuente: <http://www.leroymerlin.es/fp/14170485/revestimiento-rastrelado-tenido-roble?idCatPadre=596460&pathFamiliaFicha=460701>
- Imagen 381. Render pared patio de luces rastrelado con madera de roble
Fuente: Propia
- Imagen 382. Ficha técnica alicatado baldosas cerámicas "MARMI BLANCO" de porcelanosa
Fuente: http://www.porcelanosa.com/finder/Buscador_de_Productos.html
- Imagen 383. Ficha técnica alicatado baldosas cerámicas "OXO LINE BLANCO" de porcelanosa
Fuente: http://www.porcelanosa.com/finder/Buscador_de_Productos.html
- Imagen 384. Ficha técnica lavabo "AZOR" de porcelanosa
Fuente: http://www.porcelanosa.com/finder/Buscador_de_Productos.html
- Imagen 385. Ficha técnica espejo "HOTELS" de porcelanosa
Fuente: http://www.porcelanosa.com/finder/Buscador_de_Productos.html
- Imagen 386. Ficha técnica inodoro "URBAN-C" de porcelanosa
Fuente: http://www.porcelanosa.com/finder/Buscador_de_Productos.html
- Imagen 387. Ficha técnica plato de ducha "UNIQUE" de porcelanosa
Fuente: http://www.porcelanosa.com/finder/Buscador_de_Productos.html
- Imagen 388. Datos y Ficha técnica Downlight "SKIM" de ERCO
Fuente: <http://www.erco.com/products/indoor/recessed-c-l/skim-5745/es/>
- Imagen 389. Datos y Ficha técnica Uplight "TESIS" de ERCO
Fuente: <http://www.erco.com/products/outdoor/recessed-f-l/tesis-5747/es/>
- Imagen 390. Ficha técnica luminaria suspendida "ONDA2" de ZUMTOBEL
Fuente: <http://www.zumtobel.com/es-es/products/1338.html?42184498>
- Imagen 391. Ficha técnica cable suspensión luminaria
Fuente: <http://www.zumtobel.com/es-es/products/1338.html?22169364>

