



-ay) @ ' ° V° 000) -Oh° uk@ \ V@ =@u^k@ \ #\ V U -u\) \ Q 8B " @
 hk\ ' -#u\) - @u-k@k@U\
 -) @#@ #° 00) - 'O h° - ' ' ') - t° QV#@

k-oyU -V

El objetivo del proyecto presente, es el estudio de una manera exhaustiva del edificio en todas sus perspectivas para poder elaborar, con los conocimientos adquiridos a lo largo de la fase estudiantil del Grado en Arquitectura Técnica, el proyecto utilizando técnicas y procedimientos gráficos avanzados mediante la metodología BIM.

El edificio objeto de estudio está situado en la calle de la Paz, el cual contempla los números 35 y 37 de la mencionada calle. El edificio pertenece a un estilo ecléctico, donde se pueden apreciar matices del estilo modernista y el neobarroco, como por ejemplo, elementos ornamentales inspirados en formas vegetales de tipo orgánico.

Finalmente y con toda la información recabada, se realizará el levantamiento del edificio mediante las herramientas informáticas necesarias, proponiendo un cambio de uso teniendo en cuenta la normativa vigente.

h° O "k° o#O †-

Calle de la Paz, Valencia
Eclecticismo
Metodología BIM
Cambio de uso
Elementos impropios

ABSTRACT

The aim of the present project, is the study in a comprehensive manner the building in all its prospects to develop, with the knowledge acquired throughout the student phase of the Degree in Technical Architecture , the project using advanced techniques and graphical procedures by BIM methodology .

The building under consideration is located in Paz street , which includes the numbers 35 and 37 of that street. The building belongs to an eclectic style , where you can see nuances of modernist and neo-baroque , such as ornamental elements inspired by plant forms of organic type .

Finally, with all the information gathered, the lifting of the building will be done by computer tools needed, proposing an use change given the current regulations.

M' ‡ \k) o

Calle de la Paz , Valencia
Eclecticism
BIM methodology
Use change
Improper items

° 8k°) -#@ @Vu\ o

Agradezco todo el apoyo y dedicación a el profesor Vicente Olcina, por la dedicación y aportación tanto personal y profesional para la ejecución del proyecto. A su vez, agradezco la amabilidad del señor Blas Prosper al abrimme las puertas de su casa. También aprovecho para agradecer el apoyo recibido de los más queridos, ya que ha sido crucial para la finalización del trabajo de final de grado.

Q) #-

1. INTRODUCCIÓN

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

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 de reforma. 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.

3. ESTADO ACTUAL

- 3.1 Memoria descriptiva el estado actual.
- 3.2 Memoria constructiva del estado actual
- 3.3 Levantamiento de planos: construcción del "Edificio Virtual" (Bim) del estado actual.
 - 3.3.1 Situación y emplazamiento.
 - 3.3.2 Plantas, fachadas y secciones.
 - 3.3.3 Comunicación vertical: escaleras y ascensores
 - 3.3.4 Elementos ornamentales de interés
 - 3.3.5 Carpinterías
 - 3.3.6 Perspectivas.

4. ESTADO PROYECTADO. ESTUDIO Y ANALISIS

- 4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.
 - 4.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución.
 - 4.1.2 Estudio de asoleo de los espacios a intervenir.
 - 4.1.3 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos.
 - 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, sanitario, iluminación, plantas y equipamiento.
- 4.3 Documentación gráfica de el estado proyectado
 - 4.3.1 Plantas y secciones.
 - 4.3.2 Fases de Rehabilitación: existente, demolido, construido y proyectado.
 - 4.3.3 Instalaciones. Saneamiento, climatización, etc.
 - 4.3.4 Renders.

5. EXPOSICIÓN Y DEFENSA: CONCLUSIONES

- 5.1 Proyección visual.
- 5.2 Memoria (Anexo Planos)
- 5.3 Paneles Expositivos.

1. INTRODUCCIÓN

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

· Kyau@# #@V' ol "k- · O' o-Q##@V') -O-) @#@') - · @u-k/o
h° uk@ \V@O

La elección del edificio, el cual se compone de los números 35 y 37 de la calle de la Paz de Valencia, objeto del presente Proyecto Final de Grado, se debe a la gran importancia en muchos aspectos de los cuales cabe destacar el arquitectónico, histórico y el socio-económico, siendo la calle de la Paz una de las calles revolucionarias de Valencia en su contexto histórico.

Por la singularidad de dicha calle, se ha procedido a realizar la propuesta de estudio y cambio de uso de parte del edificio anteriormente nombrado.

Hay que hacer alusión a que previamente a la elección de este edificio, se propuso otro situado en la calle de las Barcas, concretamente se trataba del Hotel Reina Victoria, el cual tras las deudas del grupo gestor, la cadena Husa Hoteles (propiedad de Joan Gaspar), ha provocado el cierre del establecimiento. A su vez se intentó obtener autorización para hacer el estudio del bajo donde se encuentran las oficinas de la compañía Barclays, siendo denegado el acceso al mismo.

Con toda la información acopiada a partir de la investigación en los diferentes organismos disponibles para dicho fin, se pretende realizar un estudio exhaustivo del edificio en los diferentes ámbitos como su historia, técnicas constructivas empleadas, etc..

A su vez se realizará el alzamiento del edificio utilizando técnicas informáticas (BIM) y posteriormente se propondrá un cambio de uso teniendo en cuenta, entre otros, las distintas normativas aplicables y el entorno.

· \ "K-u@ \ o 7° o-o) -Ohk\ ' -#u\ ' U-u\) \ Q 8B ° yu@° k

El objetivo del presente proyecto es el de realizar un estudio exhaustivo del edificio, aplicando los conocimientos en las distintas fases de rehabilitación e intervención de los espacios preexistentes, realizando las propuestas de cambio de uso de una zona del edificio adaptándola a la normativa actual.

Podemos indicar que el trabajo se divide en tres fases:

La primera fase consta de una investigación recopilando los datos del edificio y de su entorno histórico. Para ello, se han consultado los distintos archivos existentes (Arxiu Diputació, archivos históricos de la plaza Tetuan y de Vara de Quart), así como también la biblioteca de San Miguel de los Reyes. Con ello se ha conseguido una gran información, aunque no se ha podido conseguir el proyecto original del edificio.

En la segunda fase, se levantará el edificio estudiando su morfología así como el conjunto de elementos constructivos que constituyen el edificio. En esta misma fase, se propondrán unos cambios de uso atendiendo a un programa de necesidades coherente, estudiando la viabilidad del proyecto y las distintas normativas aplicables. Durante esta fase, se hará un levantamiento mediante el programa informático Archicad el cual utiliza la tecnología BIM.

En la última fase, se hará una puesta en escena del proyecto, haciendo una exposición del mismo con las herramientas oportunas.



t h O

")) ° u\oyk" ° Vbu# \o' '# ° u° ak° Qo U° k#\ V\kU° u@ \

Tras la consulta en los órganos competentes, hemos podido comprobar que disponemos de dos fichas catastrales, referentes a los dos números de policía del edificio (35 - 37). Cabe señalar, que ambos bloques de viviendas no tienen comunicación entre sí.

El obtener los datos catastrales, nos da información acerca de superficie construida del inmueble, así como la superficie construida de las zonas comunes que son adjudicados a cada vivienda o local comercial.

En nuestro caso hemos pedido información de dos bajos comerciales del edificio.

En cuanto a los datos urbanísticos, sabemos que nuestro edificio está ubicado en el distrito de la Ciutat Vella, concretamente en el barrio de la Xerea. En dicha zona, el planeamiento (PEPRI Seu-Xerea) nos clasifica el suelo como suelo urbano (SU) con una calificación de Centro Histórico Protegido (CHP -121-), lo cual nos indica que nuestro nivel de protección es de nivel 2

Para poder realizar estas reformas es necesario aplicar la normativa vigente, entre ella se destacarán:

Nuestro edificio, pertenece al barrio de la Xerea, situado en el distrito de Ciutat Vella. Según el planeamiento, su clasificación de suelo es urbano y una calificación del suelo CHP - 121 - C. Histórico Protegido, con una protección de grado 2.

Para saber los condicionantes, consultaremos el Pepri Seu-Xerea.

Valencia

www.valencia.es



Inf. General

Dirección:	C. PAZ, 37
Barrio:	LA XEREA
Distrito:	CIUTAT VELLA
Junta municipal:	CIUTAT VELLA
Código postal:	46003

Planeamiento

Altura:	PROTEGIDO2
Protección:	
Origen:	RI1277 - PEPRI Seu-Xerea. AP18/12/92. BOP 26/02/93 NN.UU.
Uso:	
Clasificación:	SU - Suelo Urbano
Calificación:	CHP - 121 - C. Historico Protegido
Ficha urbanística castellano:	Visualizar
Ficha urbanística valenciano:	Visualitzar

k

7@=° '#° u° auk° O



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA



Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6227309YJ2762G0001IW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL PAZ 35 Es:1 Pl:B0 Pt:DR	
46003 VALENCIA [VALENCIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Comercial	1935
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
70,000000	82

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

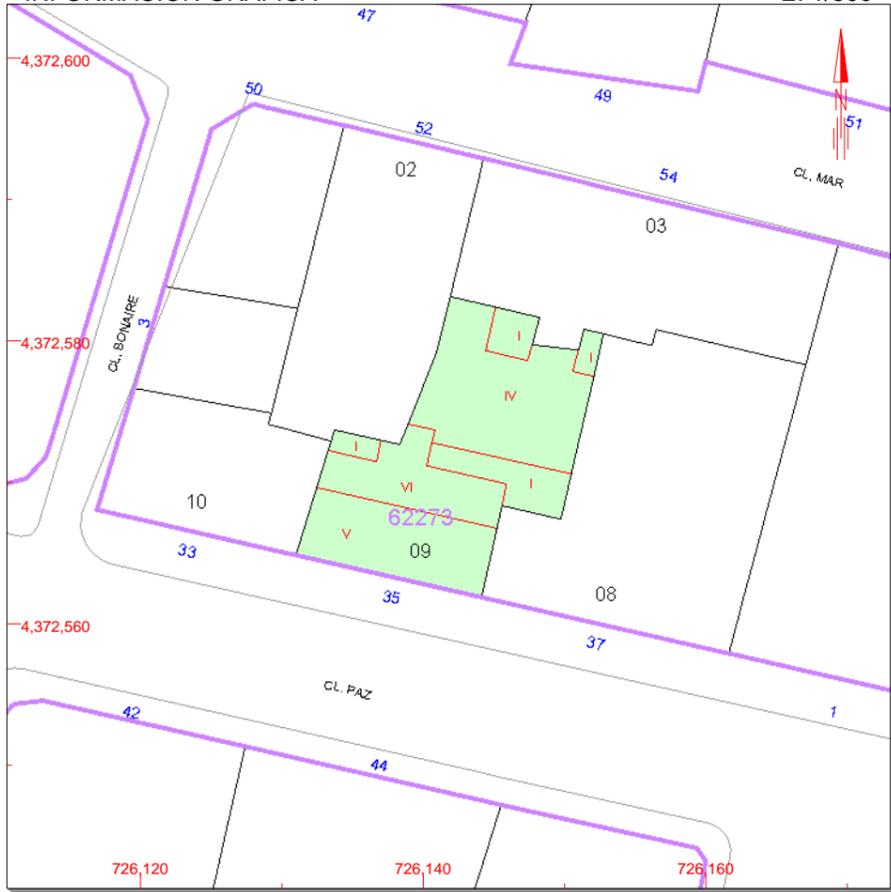
SITUACIÓN		
CL PAZ 35		
VALENCIA [VALENCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
1.034	251	[division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO		00	DR	70
ELEMENTOS COMUNES				12

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

Lunes , 23 de Noviembre de 2015

726,160 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

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

k

7@=° '# u° auk° O

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

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

Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6227308YJ2762G0001XW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL PAZ 37 Es:1 Pl:B0 Pt:DR

46003 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL AÑO CONSTRUCCIÓN

Comercial **1933**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

14,800000 **168**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL PAZ 37

VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] SUPERFICIE SUELO [m²] TIPO DE FINCA

1.294 **321** **[division horizontal]**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO		00	DR	148
ELEMENTOS COMUNES				20

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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

Jueves , 23 de Julio de 2015

726,180 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

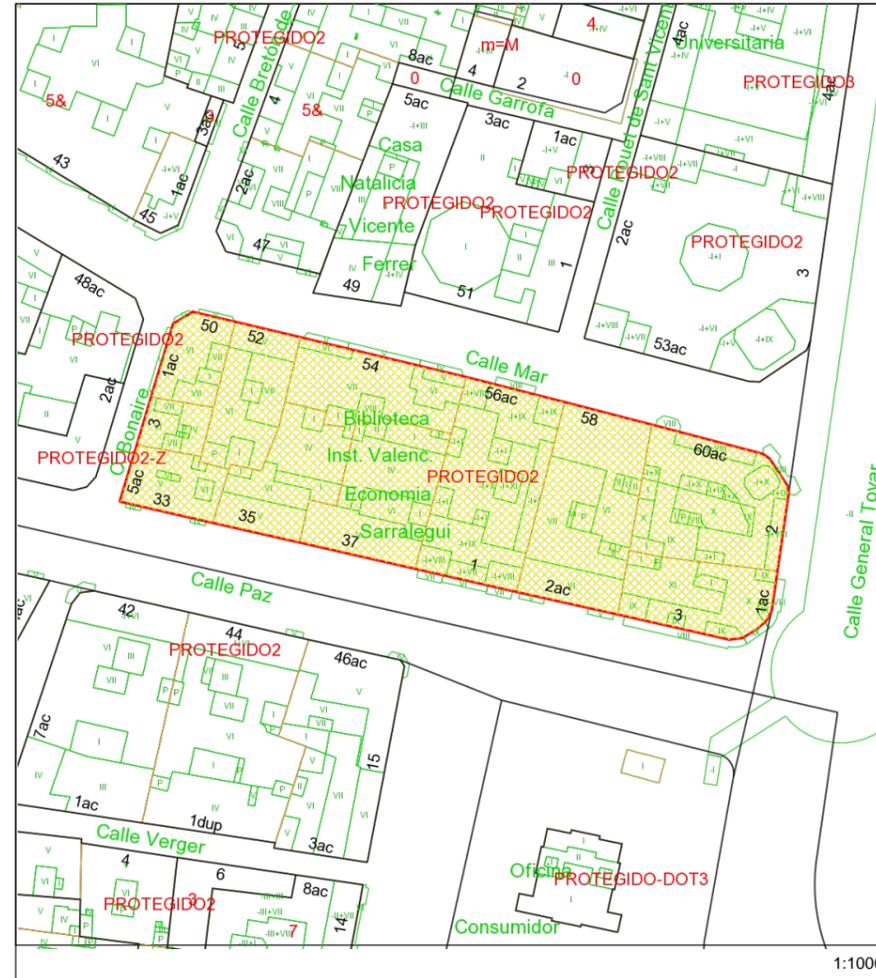
k



INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Habitatge
Servei de Planejament

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA



PARTICIÓ URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hoja(s) Serie C
2,881.78	1	1	2,881.78	34

INFORMACIÓ URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
P.G.O.U. / C. Errores / Instrumento de Desarrollo
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 / (R1277) - PEPRI Seu-Xerea. AP18/12/92. BOP 26/02/93 NN.UU.

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

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

Uso Global o Dominante / Usos Permitidos y Prohibidos / Elementos Protegidos
(Rpf.) Residencial plurifamiliar

USOS:
Uso Específico / Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA:
Sup. Min (m²) / Fach. Min (m) / Rectángulo Inscrito (m) / Ángulo Lindes (g. sexa) / Ocupación / Alineaciones y prof. edif.
0.00 / 0.00 / ----- / 0 / ----- / Informe Líneas

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Número Plantas / Altura Cornisa (m) / Altura Planta Baja (m) / Altura cornisa máxima / Ud. ejecución / Área reparto / Consulta Específica

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:

Fecha Emisión / Página
23 de julio de 2015 / 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.

En las normas urbanísticas del PGOU (Plan General de Ordenación Urbana), encontramos la distinta normativa aplicable a nuestro edificio. Como hemos podido ver en la fotografía (de los apartados anteriores, nuestro edificio se encuentra en el barrio la Xerea, distrito Ciutat Vella, con una calificación de CHP - 121 - C. Histórico Protegido, en la que podemos apreciar que el nivel de protección para nuestro edificio es de grado 2. De este modo, encontramos las siguientes definiciones:

° *título 3.62.- Definición de nivel de protección y tipo de protección.*

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, 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 incluidas en el mismo.

2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.

3. Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, las protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.

Artículo 3.63.- Enumeración de los niveles de protección.

Se establecen cuatro niveles de protección:

- NIVEL nº 1: Incluye la protección monumental (básica) y la integral (subsidiaria).*
- **NIVEL nº 2: Incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria).***
- NIVEL nº 2 bis: Incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria).*
- NIVEL nº 3: Incluye la protección arquitectónica (básica) y la ambiental (subsidiaria). "*

Para la protección del nivel 2 encontramos la siguiente normativa a aplicar a nuestro edificio a la hora de realizar nuestra intervención:

"TÍTULO TERCERO

Capítulo Quinto: De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario.

Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección

Artículo 3.62. Definición de nivel de protección y tipo de protección

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, 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 incluidas en el mismo.

2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.

3. Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, las protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación."

"Artículo 3.69.- Conservación de parámetros de la edificación.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas particulares de zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

2. Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección ambiental, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer incremento absoluto del volumen global originario con incumplimiento de las ordenanzas de edificación de la zona, aunque sí variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistente en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido.

3. No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.

Artículo 3.70.- Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas.

1. 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 dos 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 un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

2. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando 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. "

"3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Solo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

Artículo 3.71.- Adecuación de los materiales.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En las obras reguladas en el artículo 3.59 y concordantes, habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

Artículo 3.72.- Documentación para la licencia.

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola con relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.
- c) Plano parcelario.
- d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.
- e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.
- f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada."

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 de reforma. 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.

2.1 EVOLUCIÓN DEL ENTORNO. CARTOGRAFÍA HISTÓRICA

La calle de la Paz, ha sido una calle emblemática donde las haya, ya que sus comicios datan desde el 10 de julio de 1465, donde se la conocía por el nombre de la calle “dels Caputxers”, debido a que allí vivían las personas encargadas de realizar capuchas.

Posteriormente, de 1537 a 1700 se conoce como la calle “dels Capllevats”. Alrededor de 1856 la calle cambia de nombre siendo en este caso calle del “Forn de la Ceca”, debido a que existía un horno que tomo el nombre de Ceca al haberse instalado en ella la Casa Real de la Ceca, donde acuñaban monedas.

A raíz de la siguiente mención, se dieron los primeros pasos para la apertura de la calle de la Paz:

“El Sr. Presidente manifestó que con motivo del derribo de la puerta del Mar y de los convento de Sta... Tecla y San Cristóbal existentes en la calle del mismo nombre, era preciso hacer un estudio de las reformas que habían de introducirse en dichos puntos, levantándose por los arquitectos municipales el plano de una calle que va desde el puente (del mar), llegará al Mercado, a fin de que a las líneas que se establecieran, se ajustaran a nuevas edificaciones. El Ayuntamiento acordó aceptar el pensamiento y autorizar al Sr. Presidente para que disponga de lo necesario para el trazados de los citados planos”

A partir de este acuerdo, el 7 de Diciembre de 1868, se iniciaban los trámites para realizar la apertura de la calle, la cual fue bautizada como la calle de la Revolución.

En un corto periodo de tiempo se dispusieron de los planos realizados por los arquitectos municipales Manuel Sorní y Juan Mercader. La propuesta del proyecto aportado por los arquitectos anteriores, fue aprobada por la Comisión de Policía Urbana.

Ante la oposición a la apertura de la calle por el arquitecto Manuel Blanco y Cano, se procedió a realizar una votación, obteniendo la mayoría absoluta por parte de la aprobación del proyecto con sólo dos votos en contra.

El 6 de Noviembre se anunciaba en el B.O.P. la nueva apertura, iniciándose de este modo el periodo oficial de alegaciones.



Vista de la ciudad de Valencia por Anthonie van den Wijngaerde. Cuatrotipos



Vista de la ciudad de Valencia Guesdon en 1832. Itineris.

Se presentaron unos 20 escritos en oposición al proyecto, ya que mucha gente pensaba que ya disponían de una calle paralela, la cual llegaba de manera directa a la puerta del Mar, siendo ésta la calle del Mar.

El proyecto de la calle, de los arquitectos Sorní y Mercader consistía en un trazado recto desde que centro de la torre de Sta... Catalina hasta la esquina nº5 de la Plaza de Mendizábal (hoy de Alfonso el Magnánimo). La longitud total proyectada era de 414m.

Los autores del proyecto, presentaron una memoria con una gran actuación en las calles de Valencia, entre ellas la calle del Mar, la cual exponían que debían de hacer tres tramos rectilíneos de 7 metros de ancho.

No obstante, en la sesión municipal del 29 de Febrero de 1872, se expuso un nuevo proyecto, limitado a la apertura de la calle, la cual tenía en su momento el nombre de Revolución.

Para la apertura necesitaban que Gobierno les cediese los solares de los conventos desamortizados. Para ello realizaron una instancia en Noviembre de 1872, y al no obtener respuesta alguna pasados cuatro meses, decidieron crear una comisión para gestionar en Madrid la cesión de los solares de Sta. Tecla, el cual era para una plaza pública, y el de S. Cristóbal, para un mercado.

La cesión de los solares se realizó en Junio de 1873, cuando también se iniciaron las gestiones para realizar las expropiaciones de los edificios a los cuales le afectaría la apertura de la calle.

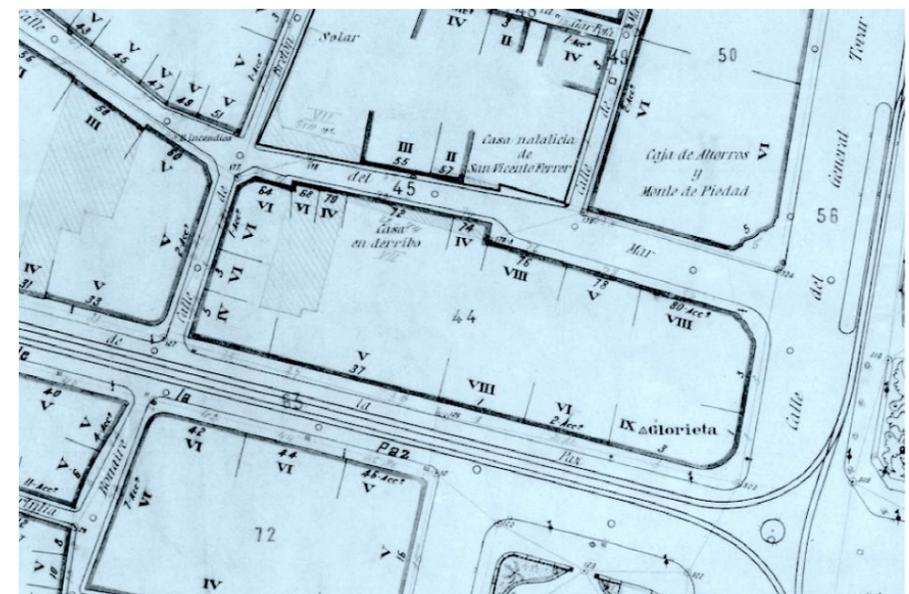
En la sesión del 20 de Junio de 1874, el ayuntamiento acordó desistir del proyecto de la apertura de la nueva calle, reduciendo el proyecto al ensanche de la plaza de la Reina con la desaparición de la manzana nº5 y se procedió a la parcelación y venta de los solares de Santa Tecla, donde edificaron ese mismo año.

Ya en Mayo de 1878, el concejal Tomás Falcó propuso la continuación del proyecto, encargando al arquitecto de distrito José Quinzá que levantara un plano teniendo en cuenta a las nuevas construcciones de los solares de Sta.. Tecla y San Cristóbal.

José Quinzá presentó el plano y su respectiva memoria el 18 de Julio de 1878, siendo aprobado el 4 de Septiembre del mismo año por el alcalde. Fue entonces cuando se expuso el proyecto en público para atender las posibles reclamaciones de los habitantes afectados.



Plano reforma interior de Valencia (1910) Federico Aymamí Faura.



Plano del Término Municipal de Valencia (1929-1944). Dirección general del instituto Cartográfico y Catastral.

En Febrero de 1880 se aprobaron las bases propuestas por el concejal Gonzalo Julián para la apertura de la calle, pero no es hasta el Febrero de 1883 cuando Luis Ferreres y Joaquín María Arnau firman el proyecto de la apertura de la calle de la Paz. Manteniendo el diseño de las propuestas anteriores. Aunque sí los costos de la actuación y los precios de los solares van a tener el mayor protagonismo.

Por toda la información recabada, podemos deducir que la calle de la Paz nunca tuvo un proyecto oficialmente aprobado. Aunque la alineación propuesta, se fue imponiendo debido a las construcciones que se realizaron en los solares de los conventos de Santa Tecla y San Cristóbal.

Para la apertura de la calle de la Paz se obtuvo este presupuesto:

Plaza de la Reina -> 933675,19 ptas..
Sección 1 -> 61919,77 ptas..
Sección 2 -> 219120 ptas..
Sección 3 -> 549017,20 ptas..

Obteniendo un total de 1763732,16 ptas..

En un principio, el presupuesto era mayor pero tuvieron en cuenta los ingresos por las parcelas y los solares, así como también los aprovechamientos de material y otros.

Antes de 1900 ya había edificaciones según la nueva alineación de la calle.

En 1895 se recibe el importe de dos millones de pesetas para poder afrontar la urbanización del último tramo.

Para la apertura de la calle se realizaron una serie de expropiaciones teniendo en cuenta el la normativa vigente en la época de expropiación forzosa.

El edificio objeto de estudio, se encontraba emplazado en la manzana nº16 (3ª sección), que estaba situada en la antigua calle Paraíso. Todas las casas de la zona tenían un valor de unas 833.579 pesetas.

En 1901 se derribaban los edificios que impedían la continuidad del trazado, en la calle Comedias, y dos años más tarde, quedaba finalizada la urbanización de la calle.

Como curiosidad podemos indicar que en el año 1900 en un anteproyecto realizado por el arquitecto José Camaña, se pretendía la prolongación de la calle de la Paz, en línea recta, hasta la calle de Cuarte. Suprimiendo de este modo la iglesia y la torre de Santa Catalina ya su vez afectaba de manera parcial, la Iglesia de S. Juan del Mercado. Este anteproyecto no fue aprobado por su impacto arquitectónico. Posteriormente, en 1907 hubo otra propuesta para realizar la prolongación de la calle desde la plaza de la Reina hasta la del Mercado. Esta propuesta fue elaborada por el arquitecto municipal Federico Aymamí.

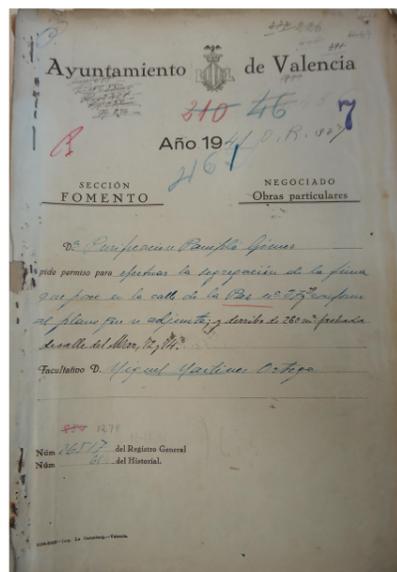
2.2 DOCUMENTACIÓN DE ARCHIVOS HISTÓRICOS: PROYECTO ORIGINAL, DATACIÓN INTERVENCIONES POSTERIORES

No hemos podido datar de manera exacta nuestro edificio, dado que toda la información que hemos obtenido del mismo en los archivos, datan de fechas posteriores a 1940, siendo la primera información la segregación de la finca nº 37 de la calle de la Paz.

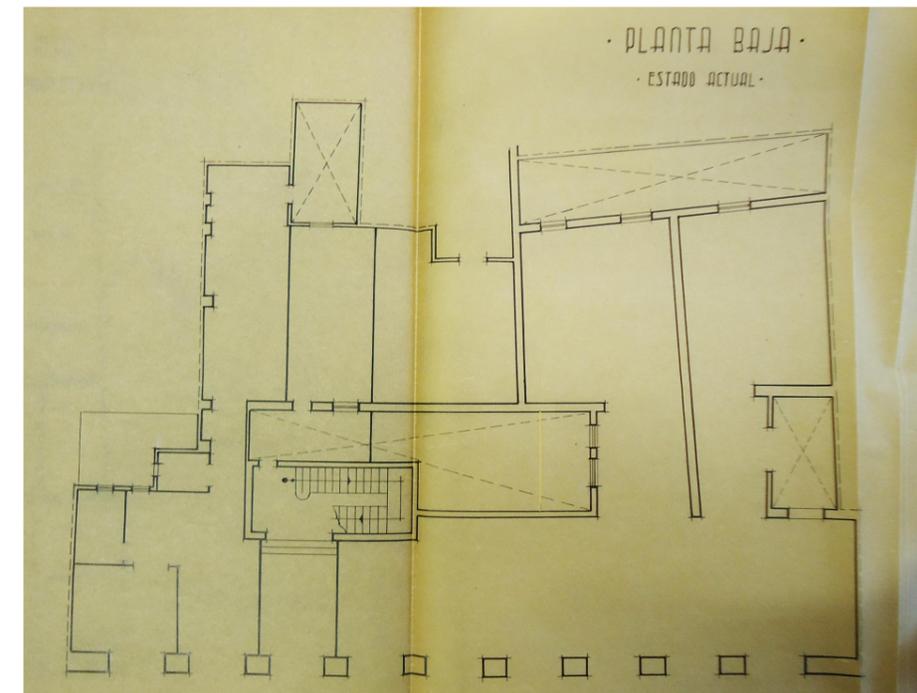
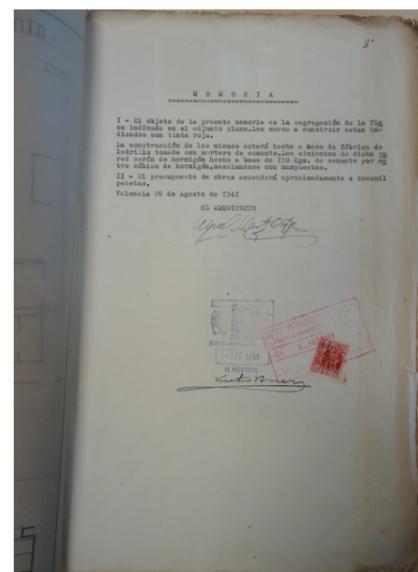
Podemos indicar que, a razón de la información recabada en los distintos medios, podemos indicar que el edificio ser construyó a principios del siglo XX. Podemos afirmar los datos anteriores, ya que se ha encontrado una fotografía fechada en 1916 donde aparece nuestro edificio construido.

Toda la información acerca del edificio se ha obtenido de los distintos archivos de la ciudad de Valencia.

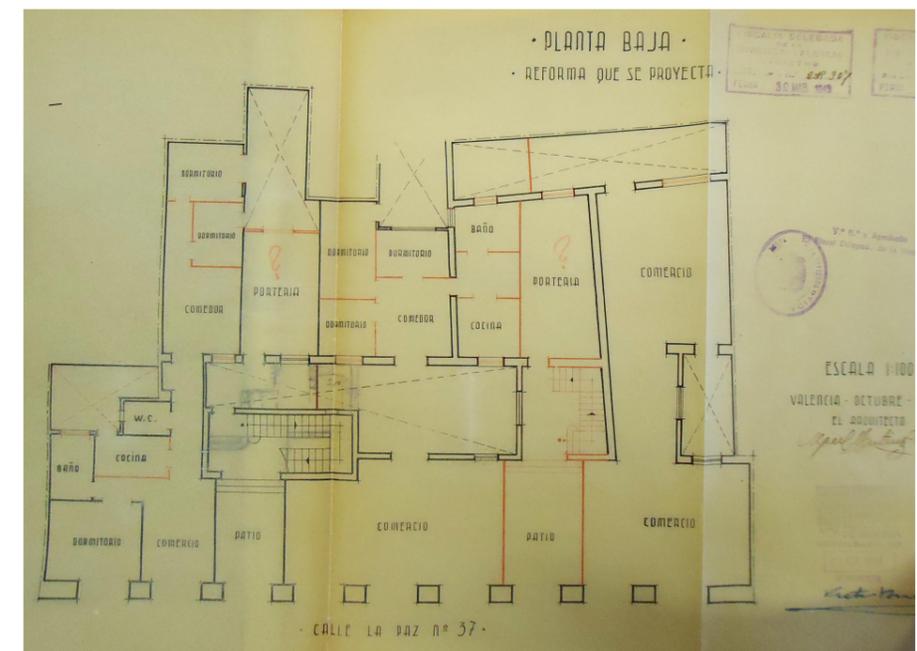
Entre ellos destaca el Archivo Histórico Municipal (Arch Hist. Mpal.) , situado en la Plaza Tetuán, donde se ha podido encontrar la mayor de la información. En dicho archivo, no se ha podido encontrar el proyecto original, sino que se ha encontrado la segregación realizada en el edificio el año 1941. A su vez, se han encontrado otros documentos relacionados con el edificio como distintas obras de carácter menor.



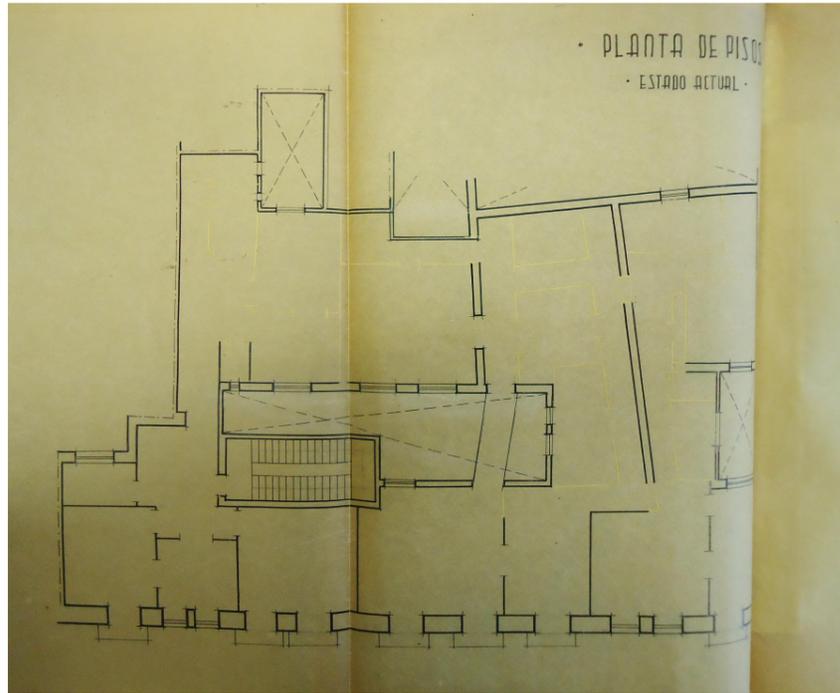
Documentación de archivo reforma 1941 (Doña Purificación Gómez). (Arch. Hist. Mpal.)



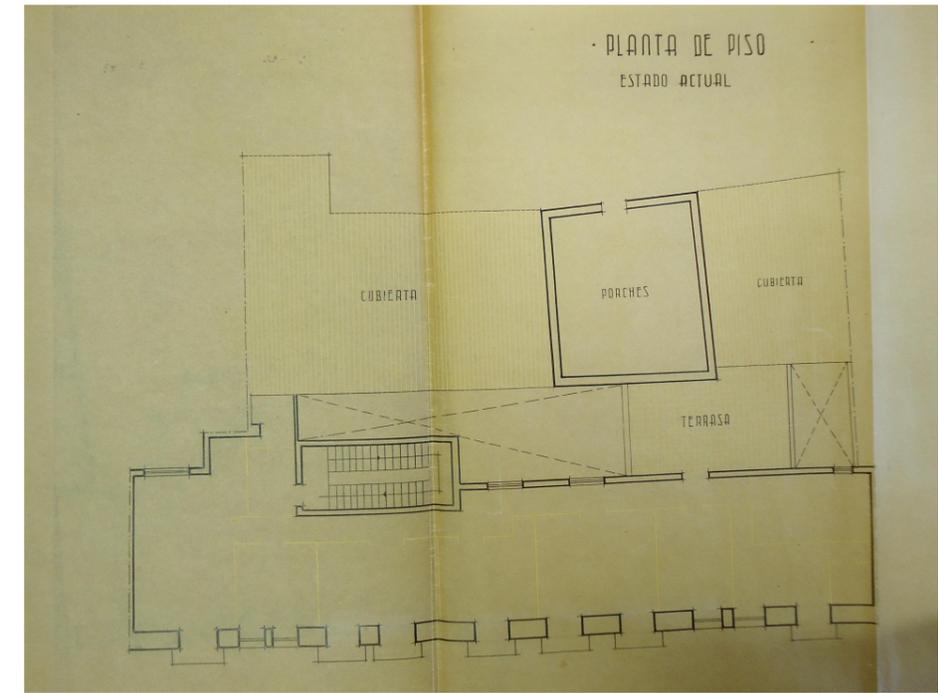
Planta baja estado actual - 1941.(Arch. Hist. Mpal.)



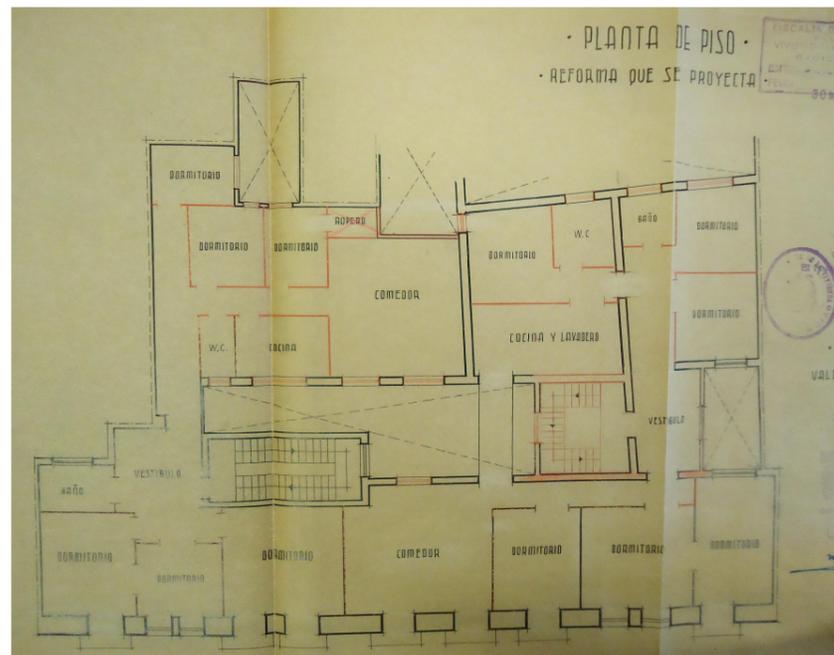
Planta baja estado que se proyecta - 1941.(Arch. Hist. Mpal.)



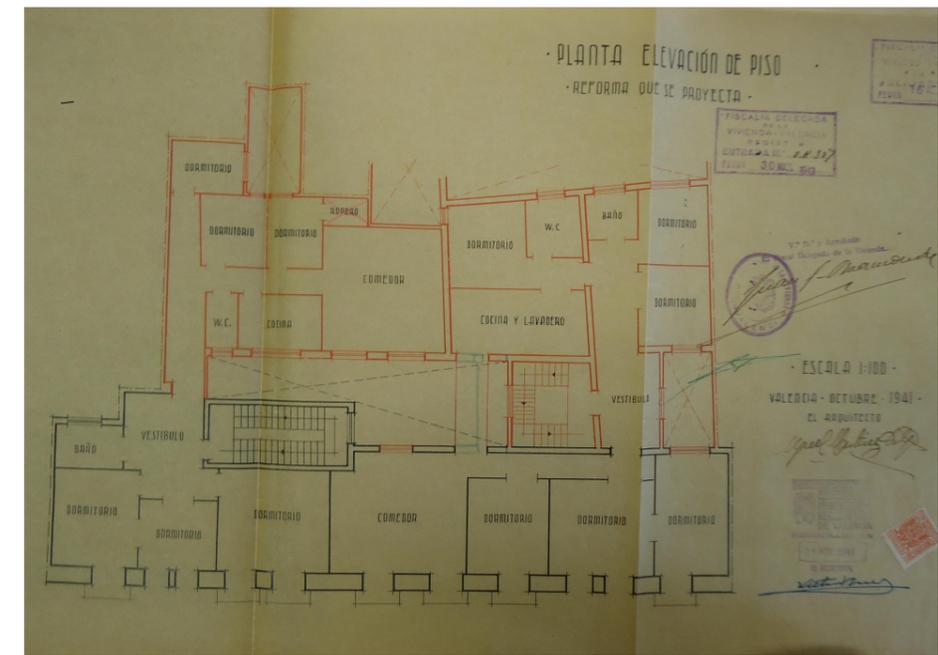
Planta piso estado actual - 1941. (Arch. Hist. Mpal.)



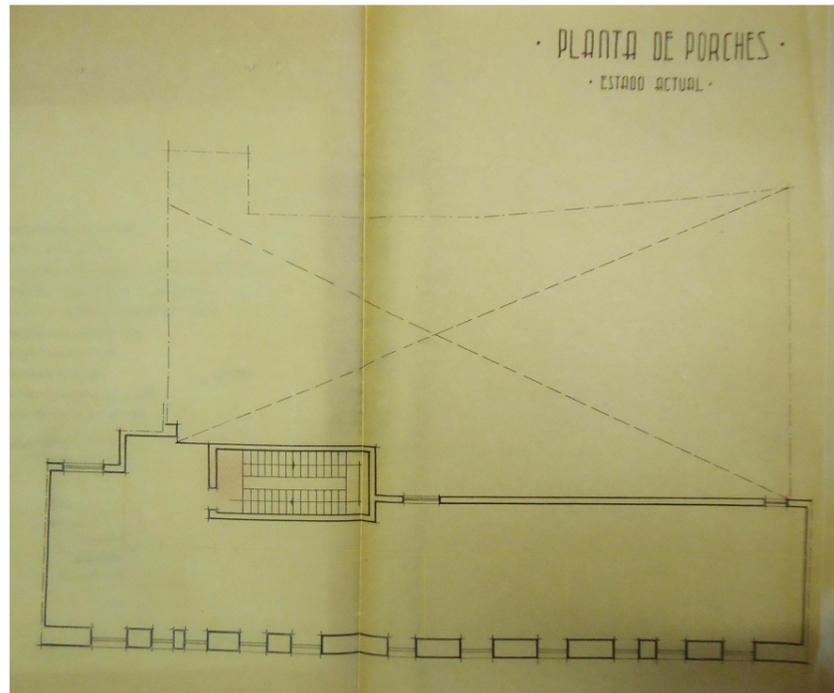
Planta de piso estado actual - 1941. (Arch. Hist. Mpal.)



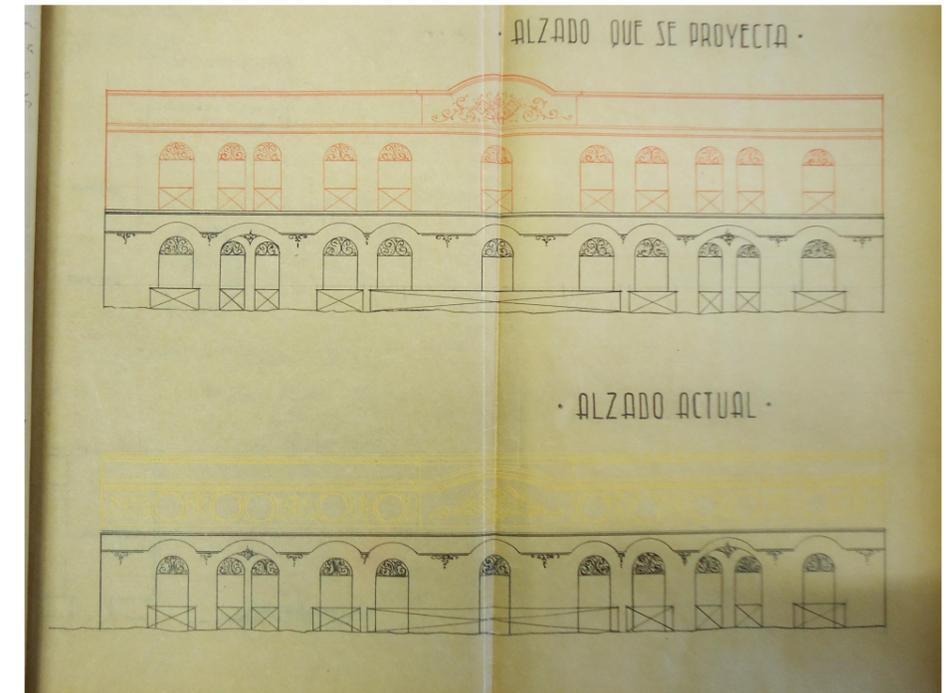
Planta piso estado que se proyecta - 1941. (Arch. Hist. Mpal.)



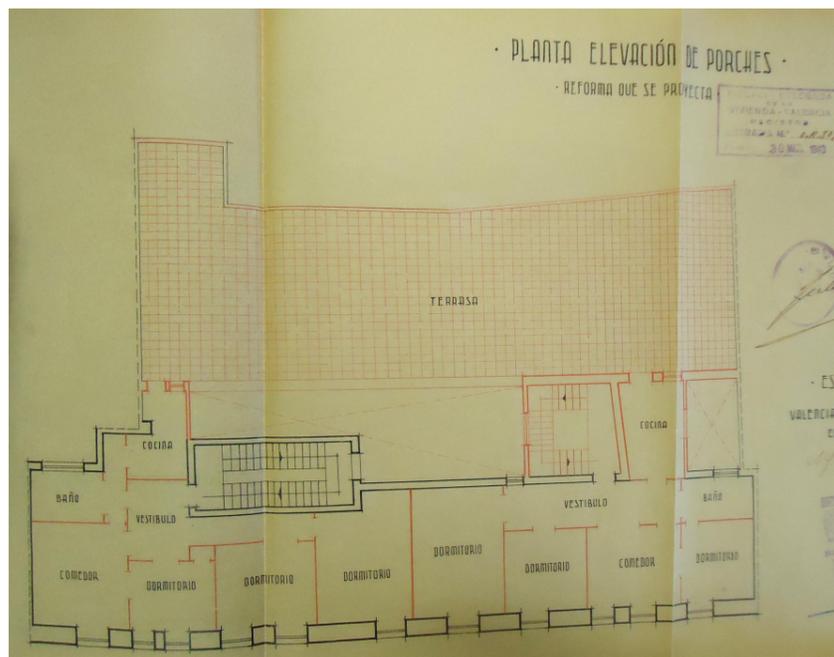
Planta elevación de piso estado que se proyecta - 1941. (Arch. Hist. Mpal.)



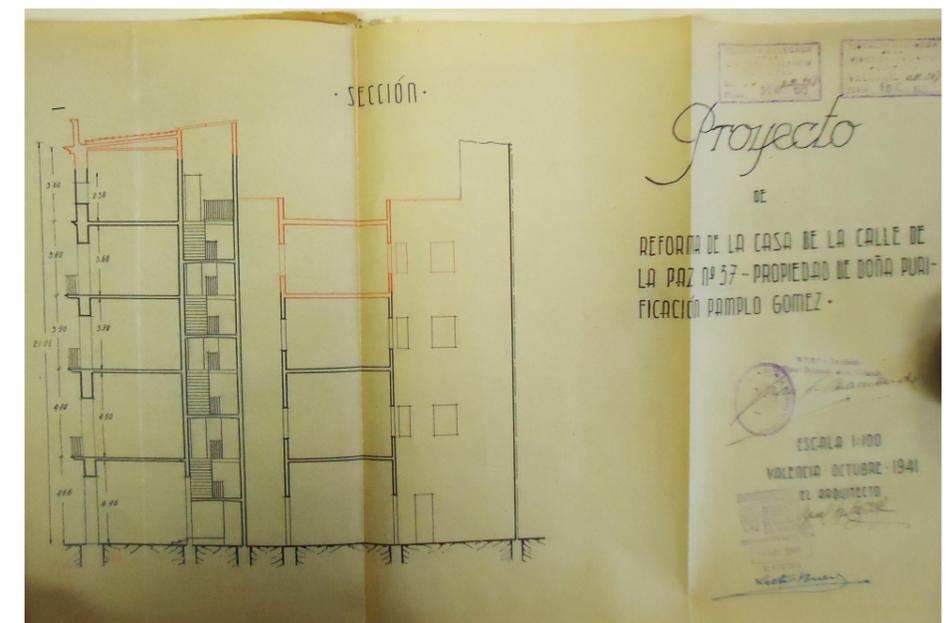
Planta elevación de porches estado actual - 1941. (Arch. Hist. Mpal.)



Planta de piso estado actual - 1941. (Arch. Hist. Mpal.)



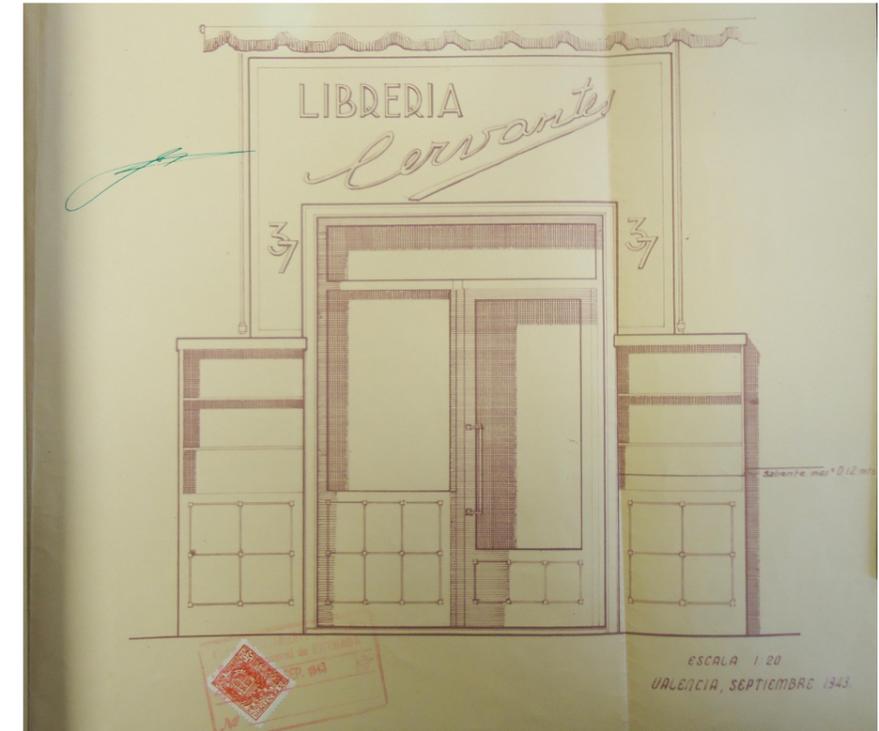
Planta elevación de porches estado que se proyecta - 1941. (Arch. Hist. Mpal.)



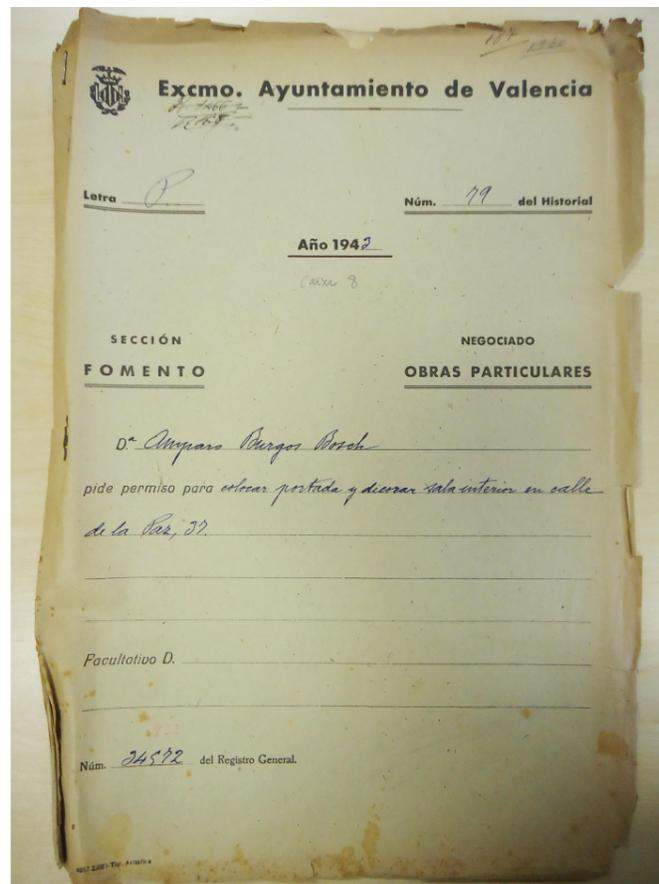
Planta elevación de piso estado que se proyecta - 1941. (Arch. Hist. Mpal.)

En el mismo archivo Municipal de la plaza Tetuán encontramos actuaciones posteriores realizadas en el local comercial propiedad de la señora Amparo Burgos Bosch, en el que pretende montar un establecimiento para la venta de libros, el cual se llamará Librería Cervantes, seguramente haciendo alusión al gran escritor.

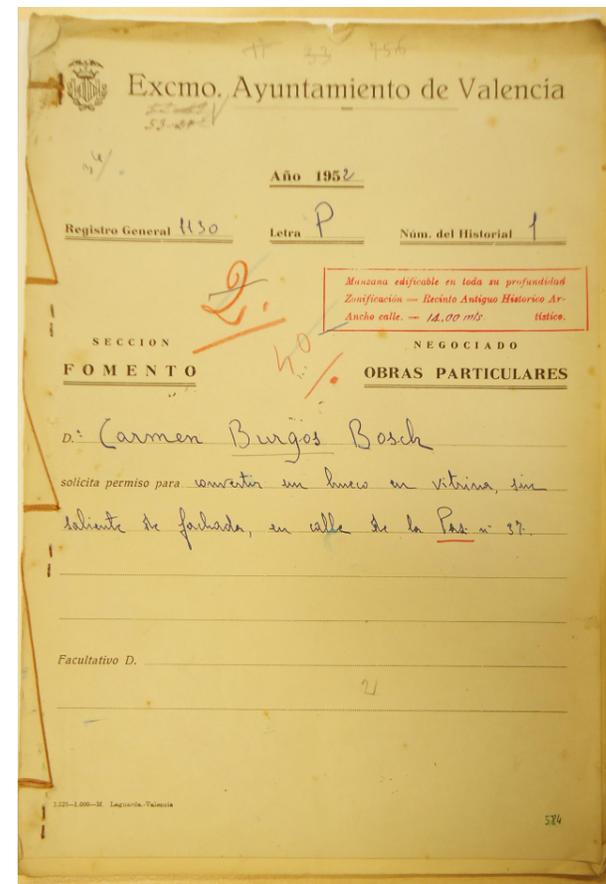
La primera actuación en 1943 consiste en la colocación de la portada y el diseño de la sala interior en el local del nº37, en este mismo año y durante la ejecución de lo anteriormente mencionado, se recibió una denuncia por parte del inspector de árbitros por colocar una valla sin licencia. En el año 1951 se realiza el cambio del pavimento y en el año 1952 se añade una vitrina diferente.



Reforma colocación de portada y decoración interior. 1943. (Arch. Hist. Mpal.)

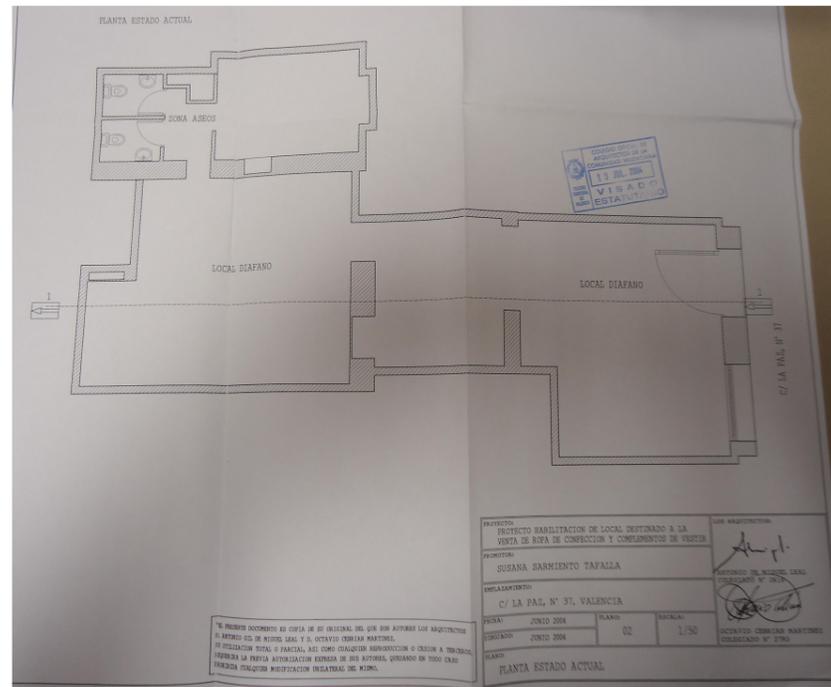


Reformas posteriores (1943 y 1952). (Arch. Hist. Mpal.)

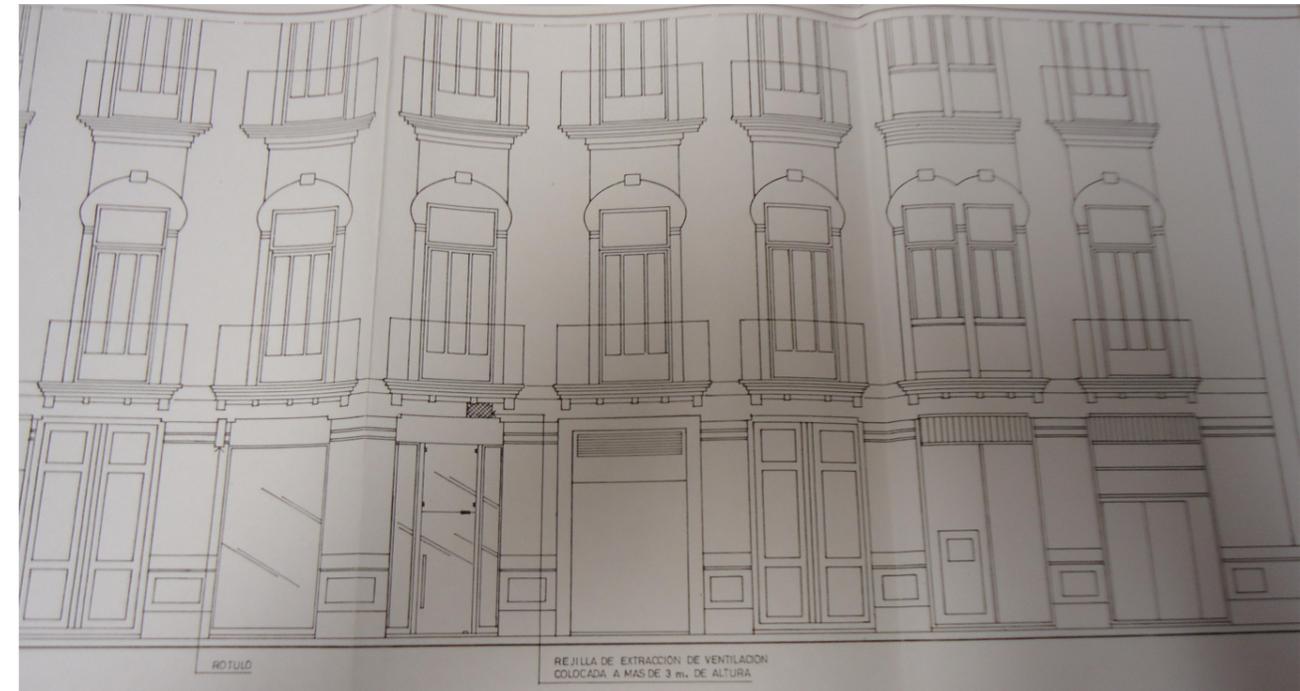


Reforma de convertir un hueco en vitrina. 1952. (Arch. Hist. Mpal.)

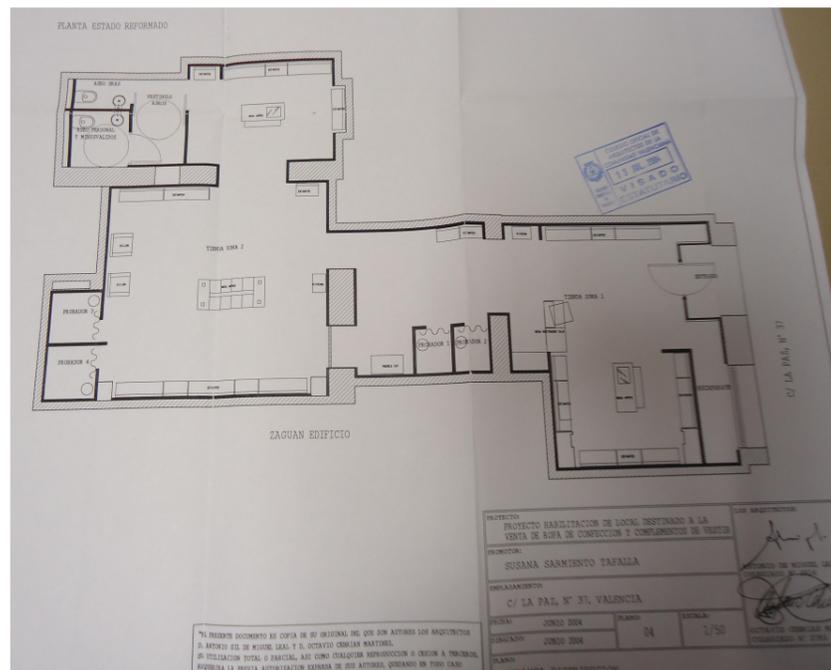
En el archivo municipal de Valencia (Arch. Mpal. Val.) situado en el polígono industrial de Vara de Quart, se ha encontrado la reforma del bajo, el cual se adecuó para desarrollar una actividad comercial, concretamente, un tienda de venta de ropa en 2004.



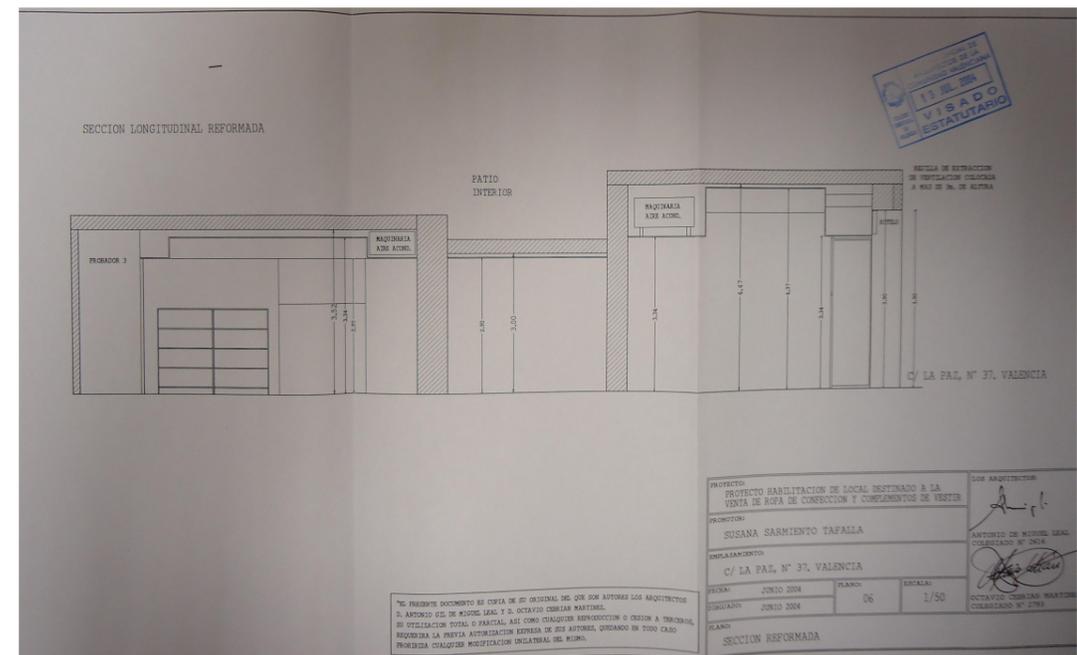
Planta estado actual tienda de ropa. 2004 . (Arch. Mpal. Val.)



Alzado entrada tienda de ropa. 2004. (Arch. Mpal. Val.)

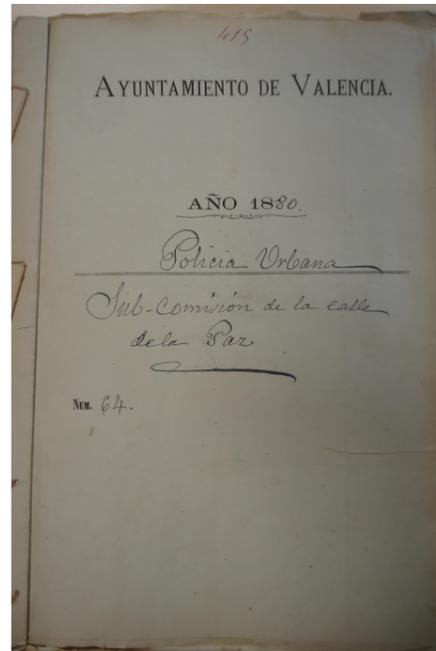


Planta estado reformado tienda de ropa. 2004. (Arch. Mpal. Val.)

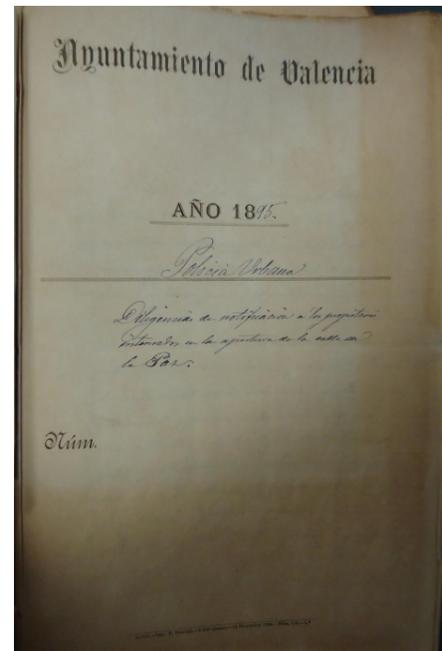


Sección longitudinal tienda de ropa. 2004. (Arch. Mpal. Val.)

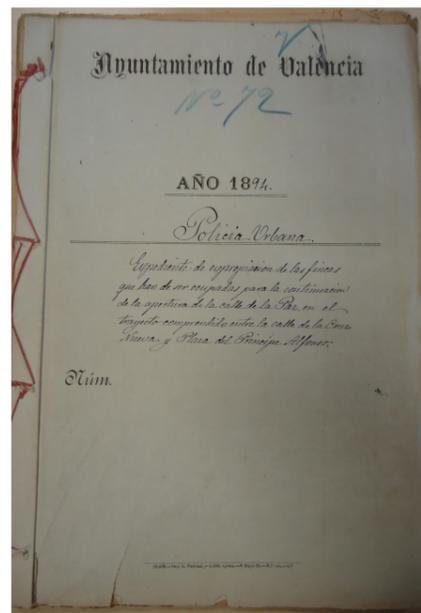
También se encontraron documentación acerca de las expropiaciones de la calle de la Paz en el Archivo Histórico Municipal (Arch. Hist. Mpal.) de la plaza Tetuán.



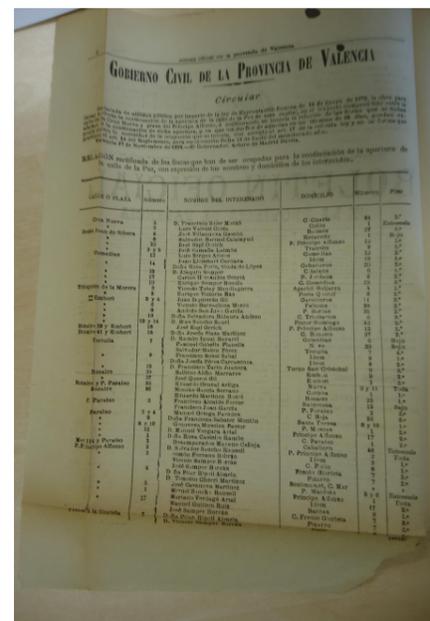
Sub-comisión calle de la Paz. 1880. (Arch. Hist. Mpal.)



Diligencia notificación a los propietarios. 1895 (Arch. Hist. Mpal.)



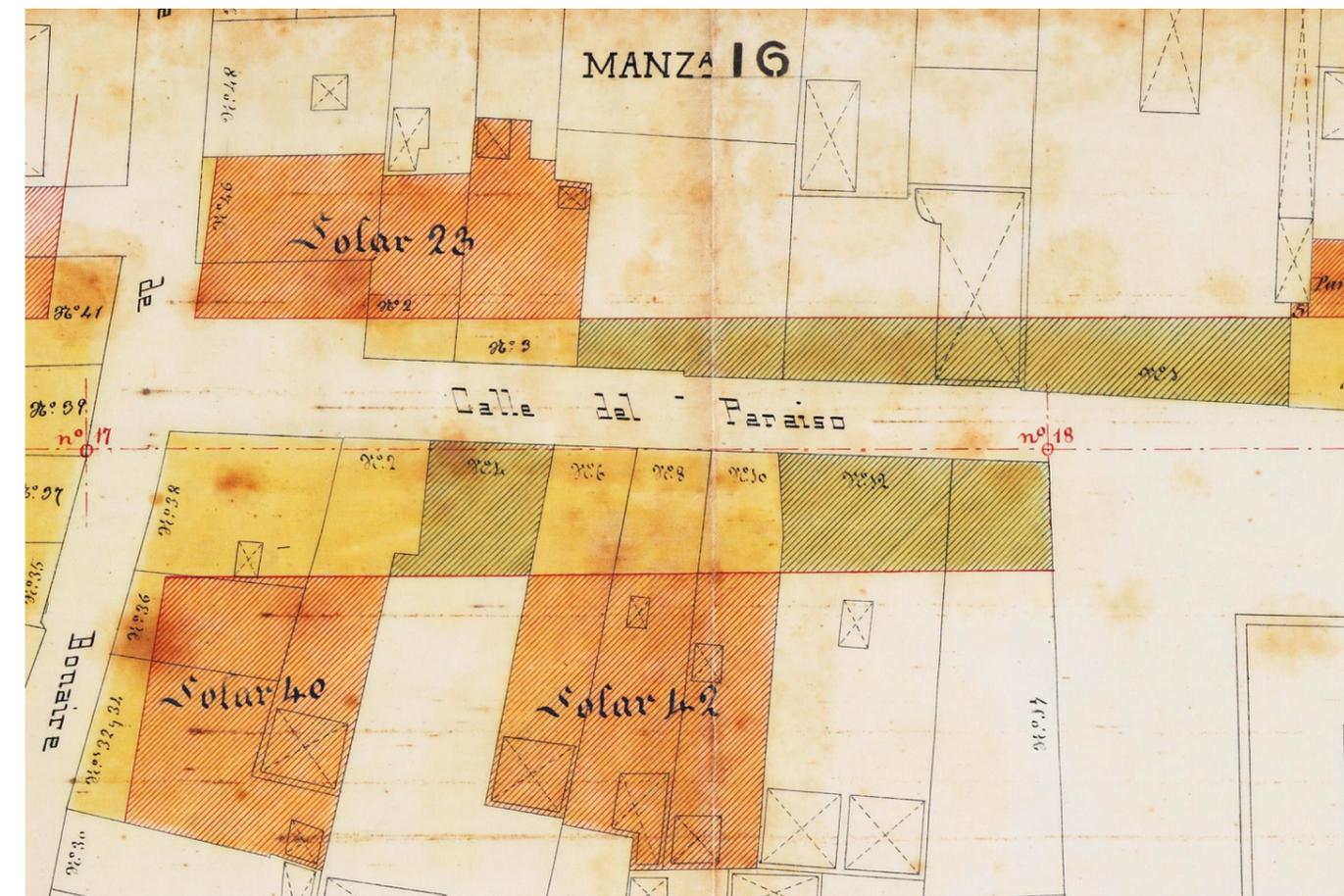
Expediente de expropiación de fincas. 1894.(Arch. Hist. Mpal.)



Planta estado actual tienda de ropa. 2004. (Arch. Hist. Mpal.)

Por otro lado, se ha buscado información sobre la calle de la Paz y del edificio en el Archivo de la Diputación de Valencia (Arch. Dip. Val.) y en la biblioteca valenciana del monasterio de San Miguel de los Reyes. En ambos sitios existe gran información sobre la apertura de la calle de la paz así como información particular de los edificios de la misma.

Cabe anotar que en Archivo de la Diputación de Valencia, no se permite la toma de ninguna imagen de los planos/documentos. Aun así, y bajo petición, se pudo pedir el plano que aparece en el punto 2.1.



Zona plano de apertura calle de la Paz. (Arch. Dip. Val.)

2.3 MARCO SOCIO-ECONÓMICO Y CULTURAL EN LA ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN

Con el nuevo trazado, la calle de la Paz obtuvo una gran acogida por parte de familias significativas con un nivel económico y cultural considerable, siendo foco de la vida social del momento. De este modo, en ella se instauraron multitud de comercios de distinta índole.

La demografía de la calle de la Paz fue creciendo hasta llegar a su máxima población en 1940 donde residían 914 personas. A partir de dicho año, fue menguando de manera paulatina hasta el día de hoy, donde muchas de las viviendas pertenecen a empresas, siendo utilizadas como despachos.

"La importancia comercial que ha tenido la calle de la Paz empezó a manifestarse desde los primeros años del siglo actual. Su destacado papel en el conjunto urbano de Valencia, se hace resaltar con la instalación en ella, no sólo de comercios de diverso tipo, sino también de Entidades y Sociedades recreativas. El cuidado con que los propietarios de los comercios contribuían a la mejora del aspecto de la calle, es objeto de comentario por parte de los autores locales. Martínez Aloy, a su vez, señala: "LA actividad comercial contribuye a dar un mayor atractivo a las calles de Valencia, Así, la calle de la Paz, entre otras, muestra una esplendidez..."

Respecto a la instalación de Sociedades, característica que hoy continúa, hacia 1920 se hallaban establecidas, la Sociedad Valenciana de Agricultura, que fundad en 1859, tuvo como primera sede la plaza de Mirasol, trasladándose a la calle de la Paz en 1902: la Real Sociedad de Cazadores, hoy desaparecida; 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 también interesante que tuvo la calle, fue su variado número de cafés y centros de recreo. Dentro de éstos se encontraba el de "El Siglo", en la esquina con la plaza de la Reina, centro de reunión del a escogida sociedad valenciana de la época. En el número 28, entre las calles del Beato Juan de Ribera y de la Cruz Nueva, se hallaba el "Café de la Paz", inaugurado en 1903, que ofrecía concierto. Frente al a Sociedad de Agricultura, donde hoy se encuentra la Casa de Cataluña, tenía su emplazamiento un café, que junto al de "El Siglo", era de los más afamados de Valencia: nos referimos al "Ideal Room".

Contaba asimismo con varios hoteles y pensiones; el Hotel Munich, en el número 4, donde había también servicio de restaurante y que hoy todavía existe; el Palace Hotel, al final de la calle, en el



Vista frontal café Ideal Room. 1937. Valencia Blanco y Negro



Publicidad café Ideal Room. Blog Juanjo Soler



Publicidad Gran Café Continental. Blog Juanjo Soler



Publicidad Gran Café Continental. Blog Juanjo Soler



Publicidad Gran Café Continental. Blog Juanjo Soler



Publicidad café La Paz. Blog Juanjo Soler



Publicidad café el Siglo. Blog Juanjo Soler

número 42; éste desapareció durante la guerra civil y pasó a ser sede de un organismo oficial. Por último estaba, la pensión París, un salón de refrescos, el “Gambrinus”, en el número 15, y dos cines, el “Petit Palais” y “La Paz”-

Se puede apreciar una tendencia a rotular los establecimientos de diverso género con nombres extranjeros, fundamentalmente franceses. Consideramos que esta corriente influyó sin duda en la misma denominación de la calle y, según esto, no parece difícil relacionar el nombre de Rue de la Paix, de París, con el cambio que por estos años se efectuó en la rotulación de esta vía.

Dentro de los establecimientos comerciales, predominan los de confección de ropas, con un total de nueve, algunos más característicos, como “El Escudo Valenciano”, en Paz 3; la sastrería “The Smart”, en la esquina con la calle de Luis Vives, los almacenes “El Águila” y en la esquina con la de Avemaría, 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.

Entre 1940 y 1950 se producen cambios en el tipo de establecimientos de la calle. Dentro de los comerciales, figuran en primer lugar las joyerías con un total de ocho; el ramo de la confección sigue teniendo notable participación con ocho sastrerías, entre las que se destacan las de “El Soldado Desconocido”, una camisería, una sombrerería, una zapatería, una peletería y los ya citados almacenes “El Águila”. Completaba la lista de comercios, una tienda de flores artificiales, “La Camelia”, dos perfumerías, dos ultramarinos y una frutería, dos papelerías, dos establecimientos de muebles, dos farmacias y dos peluquerías.” Texto extraído de La Calle de la Paz (Valencia) . María Jesús Teixidor de Otto

Cabe añadir, que la calle de la Paz fue un atractivo para personas intelectuales en la época de la Republica, llegando a su punto más álgido en el comienzo de la guerra civil española.

Entre los nombres más destacados podemos encontrar el de Ernest Hemingway, el cual visitó los cafés mencionados anteriormente (Café Ideal Room y Café el Siglo), donde compartía tertulia con varios intelectuales de la época como John Dos Passos.

Por otro lado encontramos el nombre de Gerda Taro, la que fue pareja del mítico fotoperiodista Robert Capa, que cubrió parte de la contienda de la guerra civil española en el lugar.

La mayoría de las personas ilustres que estaban de paso por la calle de la Paz se hospedaban en el hotel Valencia Palace, que formó parte de la Casa de la Cultura durante el período de 1936 y 1937.



Soldados republicanos. Gerda Taro. Valencia 1937. ICP



Ernest Hemingway. Robert Capa. Valencia 1937. ICP



Publicidad hotel Munich. Blog Juanjo Soler



Vista hotel Munich. (Com. Val. Arte y Mem.)

2.4 BIOGRAFÍA DEL AUTOR DEL PROYECTO DE REFORMA. EDIFICIOS COETÁNEOS

En nuestro caso, no disponemos de información suficiente acerca de quién fue el arquitecto de nuestro edificio. Con la documentación recabada, encontramos un nombre, el de Miguel Martínez Ortega.

Dadas las obras que se le otorgan, podemos decir que es un arquitecto inspirado en la arquitectura racionalista, donde prevalecen las formas geométricas simples, no dando tanta importancia a la ornamentación, sino que buscaba una arquitectura funcional.

Miguel Martínez Ortega (1905-1981), obtiene el título en la Escuela de Arquitectura de Barcelona en 1931. Terminada la Guerra Civil construye algunos edificios modernos que no dejan de ser testimoniales en el conjunto total de los proyectos que presenta durante este periodo. En este grupo cabe señalarse el que realiza en la calle Alicante esquina a Castellón (1939), situado entre la estación de Ferrocarriles del Norte y la plaza de Toros, y el edificio en la calle Castellón (1941).

Fuera de estos ejemplos, inmediatamente posteriores a la guerra, es difícil encontrar proyectos relevantes de líneas modernas ya que estas son abandonadas en gran medida por el arquitecto que desarrolla una mayor actividad en construcciones residenciales para las clases medias realizadas en el Ensanche. Realiza además otro proyecto para la citada avenida en Barón de Cárcer 29 (1942). Un proyecto también importante es el que realiza en 1945 en Gran Vía Fernando el Católico 61 esquina a Quart, en el que mantiene las referencias modernas en la fachada, mediante bandas verticales que perforan el muro.

Por último, realiza un número notable de edificios en el Ensanche. En este último grupo proyecta un edificio para sí mismo en calle Salamanca 60 esquina a Mestre Racional 12 (1947). Luego, junto al Mercado de Abastos, proyecta el grupo de edificios en calle Alberique (1949), terminados entre 1953 y 1954 y, para los mismos propietarios, realiza el de la 403 calle Navarra esquina a Buen Orden (1949), concluido en 1956.

Cabe señalar aún un acercamiento al lenguaje más moderno en el edificio proyectado en el actual número 78 de la calle San Vicente (1956), con bandas de rejeras de roleos que recorren el cuerpo de ventanas, muy similares a las que utilizará en el edificio en calle de la Paz 29 y del Mar, proyectado por Vicente Valls Gadea en 1948, y del que se encarga de la dirección de obra y de la fachada a calle de la Paz (1956), donde realiza las mismas barandillas.

Aunque su obra se fundamenta en la arquitectura residencial, interviene en la realización de los talleres para construcciones metálicas Hijo de Miguel Mateu.

Como director de obra cabe señalar algunas intervenciones: el ya señalado de la calle Paz 29 para Juan Manuel Castellano. También del edificio para Juan Bautista Gugliere Gio y Juana García Villanueva en calle Puerto Rico 38, obra del arquitecto Antonio Benet Tomás (1949) o el edificio para Vicente Segarra Sancho en calle Actor 404 Llorens 9, del arquitecto Rafael Codes Blanco de Alba (1950), en el que añade además un nuevo piso en 1954.

Algunos edificios proyectados por el arquitecto ordenados por cronología:

Edificio Pascula-Montesino - C/ Burriana (1935)

Edificio Pascul C/ Ciscar, 21 (1936)

Pequeña ampliación de los talleres en Carretera de Casas del Campillo 111 (1939)

Edificio en calle Alicante esquina Castellón (1939)

Grupo de 35 viviendas en Picaña (1941)

Edificio en Barón de Cárcer 29. (1942)

Edificio en avenida Barón de Cárcer 29 (1944)

Edificio en calle Matías Perelló esquina a Pintor Salvador Abril (1948)

Edificio en Barón de Cárcer 27 esquina a Adresadors (1949)

Edificio en calle San Vicente Mártir 78 (1956)



Situación: Gran Vía Germanias nº 29
Año const. catastro: 1999
Año const. archivo: 1918
Arquitecto: Ricardo Cerdá
Google Maps.



Situación: Vía Marqués del Turia nº 112
Año const. catastro: 2012
Año const. archivo: No figura
Arquitecto: No figura
Google Maps.



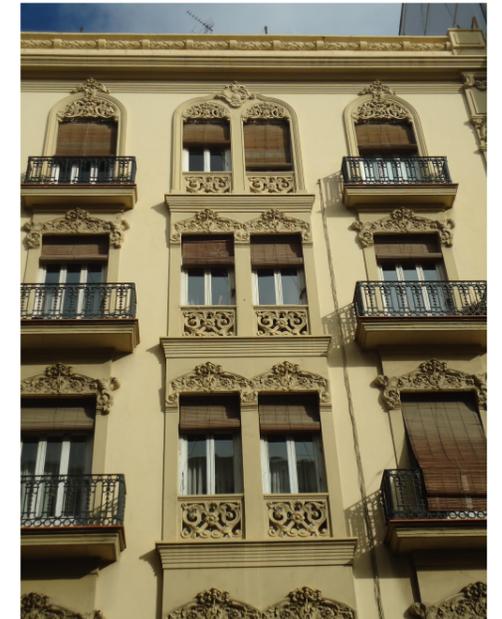
Situación: Gran Vía Germanias nº 29
 Año const. catastro: 1999
 Año const. archivo: 1918
 Arquitecto: Ricardo Cerdá
 Google Maps.



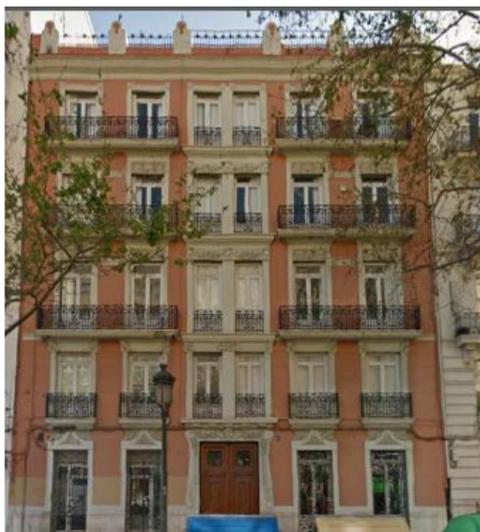
Situación: Vía Marqués del Turia nº 112
 Año const. catastro: 2012
 Año const. archivo: No figura
 Arquitecto: No figura
 Google Maps.



Edificio nº 35 - 37 calle de la Paz. Arch. propio.



Ritmo de los huecos de fachada. Arch. propio



Situación: Avd. Navarro Reverter nº22
 Año const. catastro: 1929
 Año const. archivo: no figura
 Arquitecto: no figura
 Google Maps.



Situación: C/ Conde de Altea nº 39
 Año const. catastro: 1930
 Año const. archivo: No figura
 Arquitecto: No figura
 Google Maps.

Se realizó un estudio de los edificios de similares características fijándonos en los elementos arquitectónicos y ornamentales, siendo la morfología de los huecos de fachada la característica por la cual se seleccionaron una serie de edificios. Posteriormente, se contrastó el número de policía en el archivo municipal, para poder de esta manera, saber quién fue el arquitecto de cada edificio.

Podemos constatar que la mayoría de los edificios consultados no disponen de información suficiente, y que en muchos casos el año de construcción que figura en el catastro no concuerda con el año de construcción del archivo o en la época de construcción.

De este modo, y para poder saber con exactitud quién fue el arquitecto de nuestro edificio, se debería de hacer una investigación histórica exhaustiva, pudiendo ser objeto de un proyecto de investigación único y de larga extensión.

2.5 TIPOLOGÍA, ESTILO Y USOS PARA EL QUE FUE PROYECTADO

Nuestro edificio objeto de estudio, tiene un estilo ecléctico, existiendo una mezcla de corrientes modernistas y neo-barrocas. En un primer momento, podemos apreciar la singularidad de los adornos que se pueden visualizar a lo largo de la fachada. La mayoría de ellos pertenecen a un género floral, teniendo en todas ellas formas con distintas curvaturas.

Por otro lado, se puede apreciar el ritmo de los huecos, pudiendo indicar que existe una simetría en los mismos.

El edificio tiene diferentes tipologías de uso. Las plantas bajas, todas ellas tienen un uso comercial, donde podemos encontrar una agencia de viajes (Europa Travel S.A.), un despacho de pan (Mor), un comercio de compra-venta de oro (Oro Bank) y existe otro local comercial el cual actualmente está cerrado, el cual anteriormente era un bar.

En sus comicios, los bajos actuales estuvieron ocupados por otros comercios. Se pudo saber que un bajo fue ocupado por una librería llamada Cervante a mediados del siglo XX. Por otro lado, en los años veinte existían otros tipos de comercios como el llamado Cafés Debray, el cual se dedicaban a la venta y distribución de productos relacionados con el café. En su época, este local estuvo resguardado del sol con la utilización de unos grandes toldos.

En la misma época en que se localizaba el comercio de café en el edificio, existía en el lado contiguo, otro establecimiento dedicado a la venta de lámparas. Este establecimiento se llamaba Lámparas García Plo.

Como dato curioso, el establecimiento de venta de lámparas disponía de una marquesina con elementos florales y el nombre de la empresa. La marquesina estaba elaborada con hierro, la cual tenía elementos florales y el nombre de la empresa.

El edificio se compone de dos bloques de pisos, cada uno con sus respectivas zonas comunes (puerta de acceso, escalera, ascensor...) Existen un total de ocho viviendas, cuatro por cada acceso, la cuales, cada vivienda ocupa toda una planta.



Fachada edificio 35 - 37 calle de la Paz. Arch. propio.

2.6 FOTOGRAFÍAS HISTÓRICAS DE ARCHIVO DEL EDIFICIO Y SU ENTORNO



Vista de la calle de la Paz (1909). Blog Valencia en Blanco y Negro.



Vista de la calle de la Paz desde edificio nº 35 - 37 (1924). Blog Valencia en Blanco y Negro.



Fotografía tomada desde la torre de Santa Catalina (1906) Blog Valencia en Blanco y Negro.



Vista de la calle de la Paz desde plaza Alfonso el Magnánimo (1921). Blog Valencia en Blanco y Negro.



Vista de la calle de la Paz desde el número 35 - 37 (1920) . Blog Valencia en Blanco y Negro. (modificada)



Vista de la calle de la Paz desde el número 35 - 37 (1916). Blog Valencia en Blanco y Negro (modificada).



Falla tren movable en la calle de la Paz nº 37 y plaza Alfonso el Magnanimo nº 1. (1928). Arch. profesorado.



Establecimientos de Cafés Debray y a continuación la marquesina de la tienda de Lamparas de Garcia Plo ambos en los bajos del número 37. (1928). Blog Valencia en Blanco y Negro.



Vista general calle de la Paz. Blog Valencia en Blanco y Negro.

3. ESTADO ACTUAL

3.1 Memoria descriptiva el estado actual.

3.2 Memoria constructiva del estado actual

3.3 Levantamiento de planos: construcción del “Edificio Virtual” (Bim) del estado actual.

3.3.1 Situación y emplazamiento.

3.3.2 Plantas, fachadas y secciones.

3.3.3 Comunicación vertical: escaleras y ascensores

3.3.4 Elementos ornamentales de interés

3.3.5 Carpinterías

3.3.6 Perspectivas.

3.1 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTADO ACTUAL

El edificio objeto de estudio, sufre una importante reforma en los años por el arquitecto Miguel Martínez Ortega en el año 1941. Con dicha reforma se establece una segregación de la finca, así como la modificación del plano vertical de la fachada incluyendo el aumento del volumen del edificio en una planta sobre rasante. Con la modificación mencionada anteriormente, se completa el estado actual.

3.1.1 Situación geográfica y localización:

El edificio está situado en la ciudad de Valencia, concretamente en la calle de la Paz nº 35 y nº 37, dentro del distrito de la Ciutat la Vella, Xerea.

3.1.2 Accesos y distribución de las plantas:

Actualmente, el edificio consta con dos accesos principales en la misma calle de la Paz , los cuales, siendo independiente el uno del otro, tienen su propia comunicación vertical, accediendo de este modo a las respectivas viviendas.

Sobre rasante el edificio se compone de planta baja y cuatro alturas. Cada planta conforma una vivienda única, es decir, cada altura corresponde a dos viviendas, excepto en la planta cuarta, la cual tiene una parte abuhardillada perteneciente a las viviendas de la tercera planta.

Las distribuciones interiores de las viviendas, ofrecen una buena ventilación e iluminación natural, ya que en casi la totalidad de las estancias, se distribuyen alrededor de los seis patios de luces existentes con grandes ventanas.

Respecto a la morfología del edificio, podemos indicar que es prácticamente rectangular a excepción del parte trasera, la cual presenta distintos retranqueos pertenecientes a los patios de luces y a las medianeras.

3.1.3 Usos

En su originalidad, el edificio tuvo un uso residencial, exceptuando la planta baja, donde se utilizó para distintos negocios. Actualmente, las viviendas, en la mayor parte están destinadas a negocios u oficinas, aunque también tienen un uso residencial. En la parte inferior del edificio, todos los locales existentes, están destinados a negocios de distinto carácter comercial.

La fachada presenta una composición casi simétrica a excepción de la zona de las plantas bajas, por lo que el ritmo de los huecos de ventanas es armónico.



Edificio en la actualidad. Arch. propio.



Acceso viviendas nº35. Arch. propio.

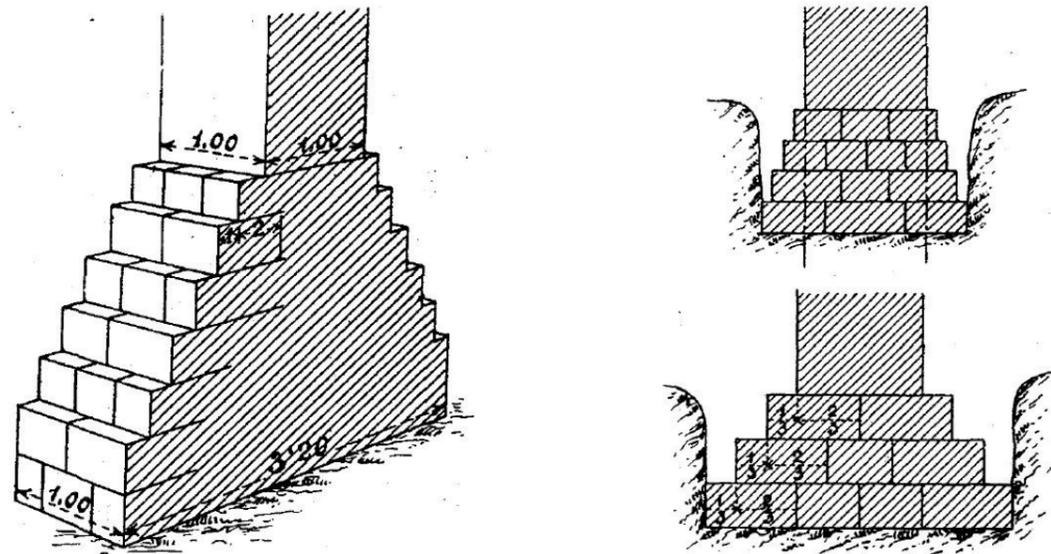
3.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL ESTADO ACTUAL

No hemos podido datar de manera exacta nuestro edificio, dado que toda la información que hemos obtenido del mismo datan de fechas posteriores a 1940, siendo la primera información la segregación de la finca nº 37 de la calle de la Paz. Mediante la consulta de la ficha catastral del edificio, podemos ver que el año del registro data de 1933. Teniendo como referencia, que nuestro edificio está situado en la zona de la tercera actuación para la apertura de la calle de la Paz, podemos decir que el edificio fue construido en el primer tercio del siglo XX.

3.2.1 Cimentación

A través de la información disponible, no hemos podido apreciar la existencia de ningún soporte vertical, intuyendo que toda la estructura está basada en la utilización de muros de carga. Por ello, podemos hacer la hipótesis de que nuestra cimentación se ha ejecutado mediante zampeado, utilizando fábrica de ladrillo tomada con mortero, probablemente de cal.

Este tipo de cimentación, reparte el peso de la edificación sobre una superficie mayor disminuyendo de este modo la compresión vertical por unidad de superficie.



Cimentación ejecutada con fábrica de ladrillo. Tratado de edificación Barberot.

3.2.2 Cerramientos y particiones interiores.

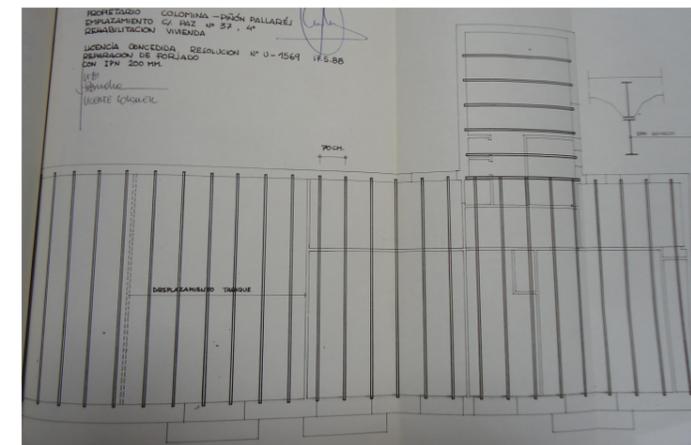
Los cerramientos, están realizados con fábrica de ladrillo macizo tomada con mortero. Para la ejecución de las particiones, partiendo de la hipótesis de la época, podemos indicar que se han ejecutado mediante tabiques de media asta para las partes que requieren una mayor solidez y tabiques de panderete.

En parte de las reformas realizadas anteriormente en los bajos, se ha utilizado una tabiquería auto portante como trasdosado de los tabiques existentes.

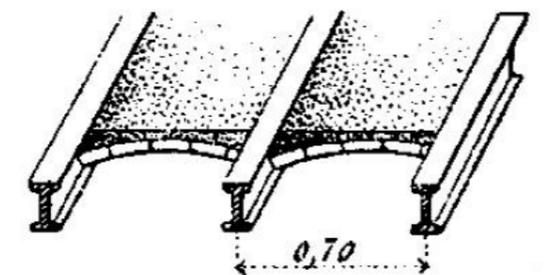
3.2.1 Estado estructural del Edificio.

El sistema estructural del edificio, está realizado mediante viguetas de hierro fundido con un perfil IPN apoyadas sobre los muros de carga, formando un apoyo simple puntual. A su vez, sobre las viguetas se apoya la bóveda tabicada, formando de este modo el revoltón, siendo el elemento portante del pavimento de las viviendas.

El intereje de las viguetas es de 0,70 metros en la mayoría de la estructura replanteada, siendo de menor longitud en las zonas donde varía la geometría del forjado.



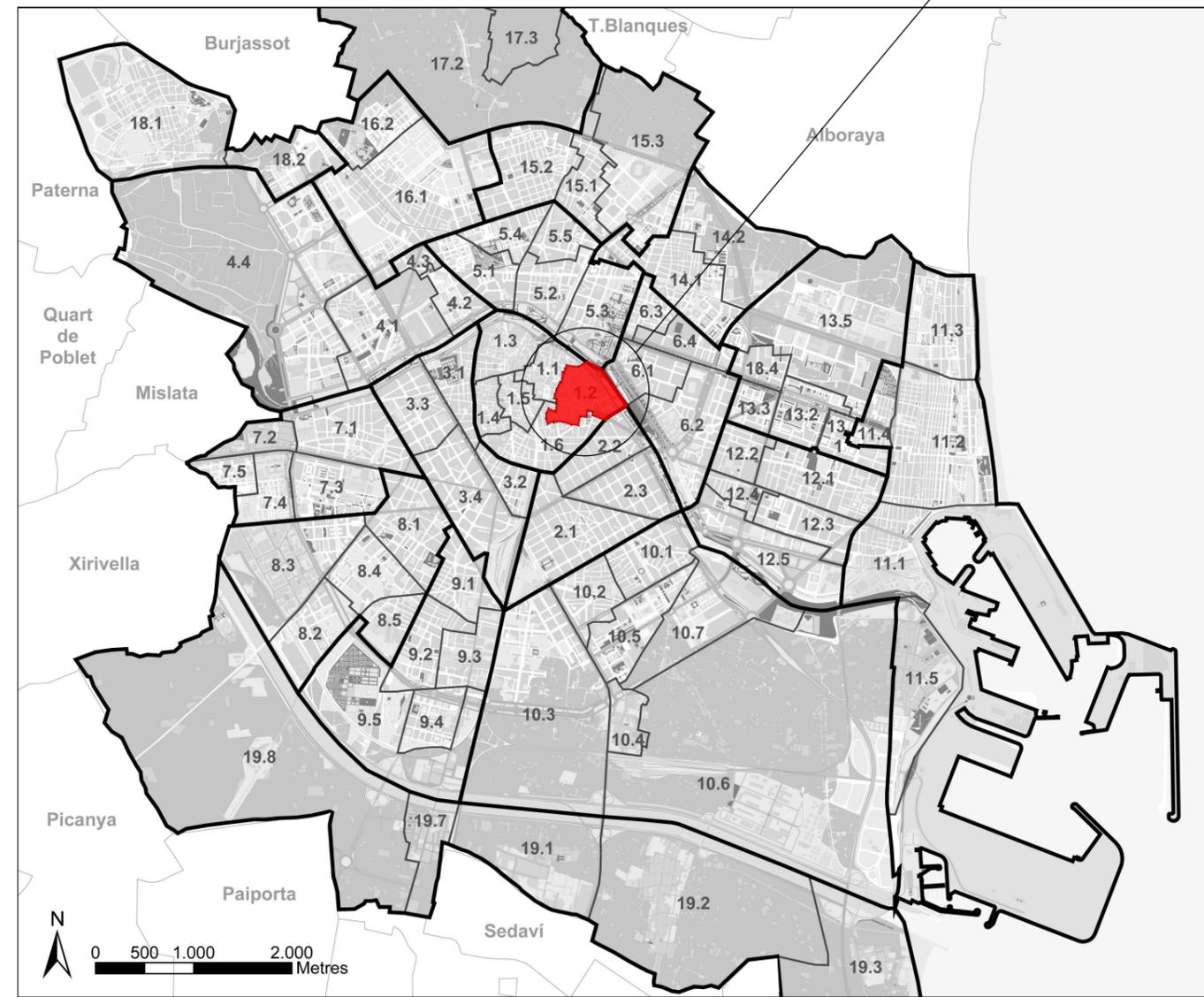
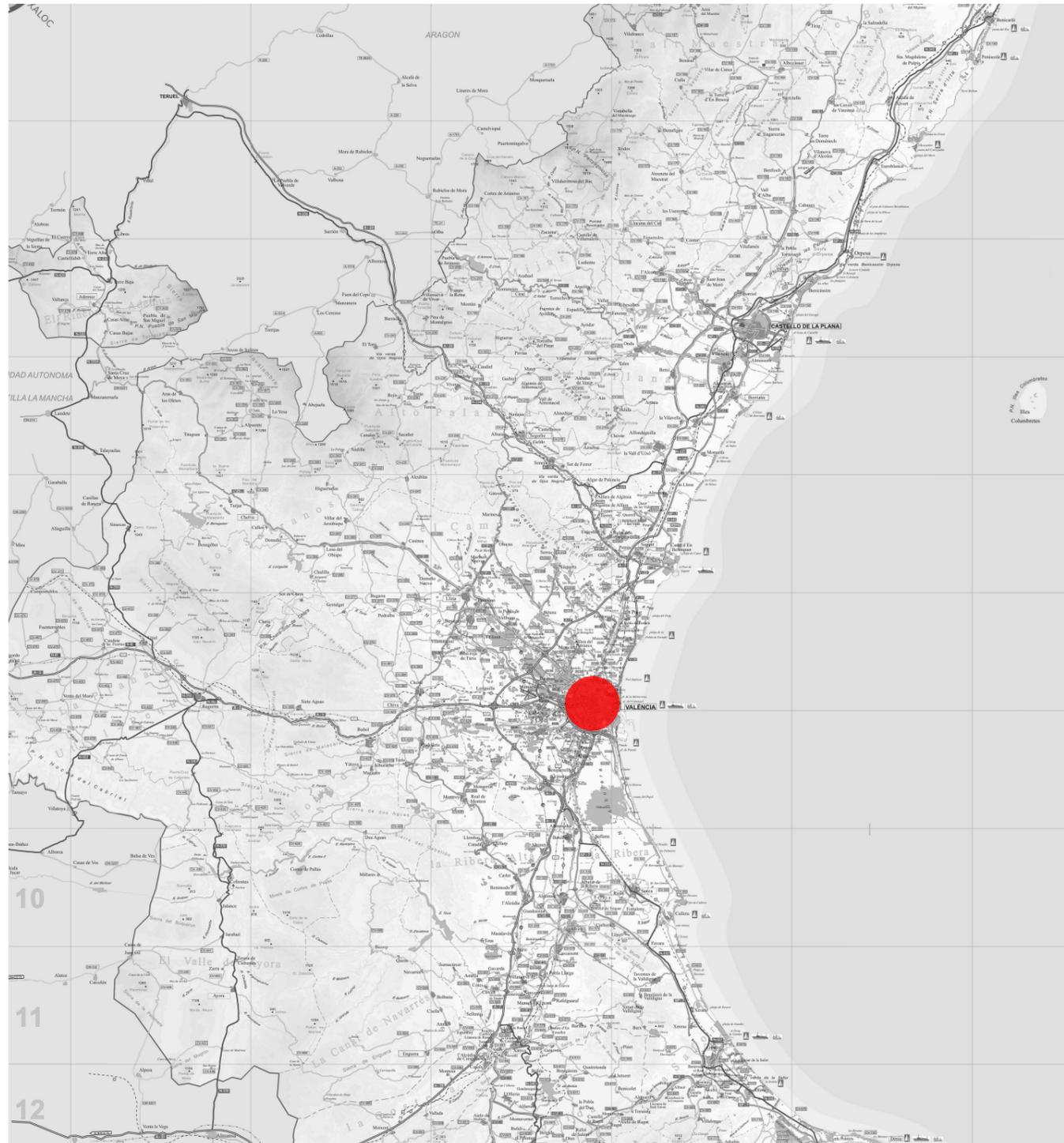
Replanteo de las viguetas para la formación de los forjados. (Arch. Mpal. Val.)



Ejecución de forjado a revoltón. Tratado de edificación Barberot.

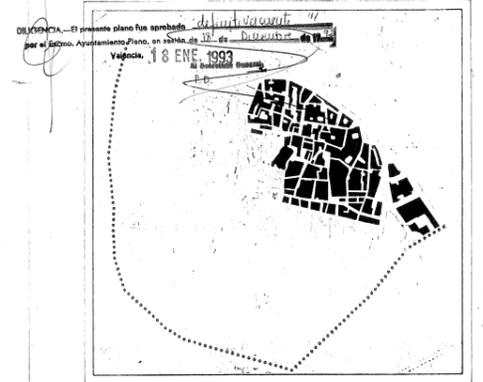
3.3 LEVANTAMIENTO DE PLANOS: CONSTRUCCIÓN DEL "EDIFICIO VIRTUAL" (BIM) DEL ESTADO ACTUAL

3.3.1 Situación y emplazamiento





PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
BARRI LA SEU - XEREA



APROVACIO DEF.
REGIM URBANISTIC USOS **3**
18-12-1992

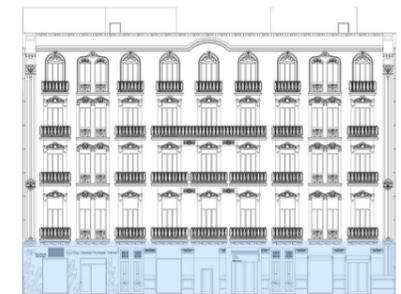
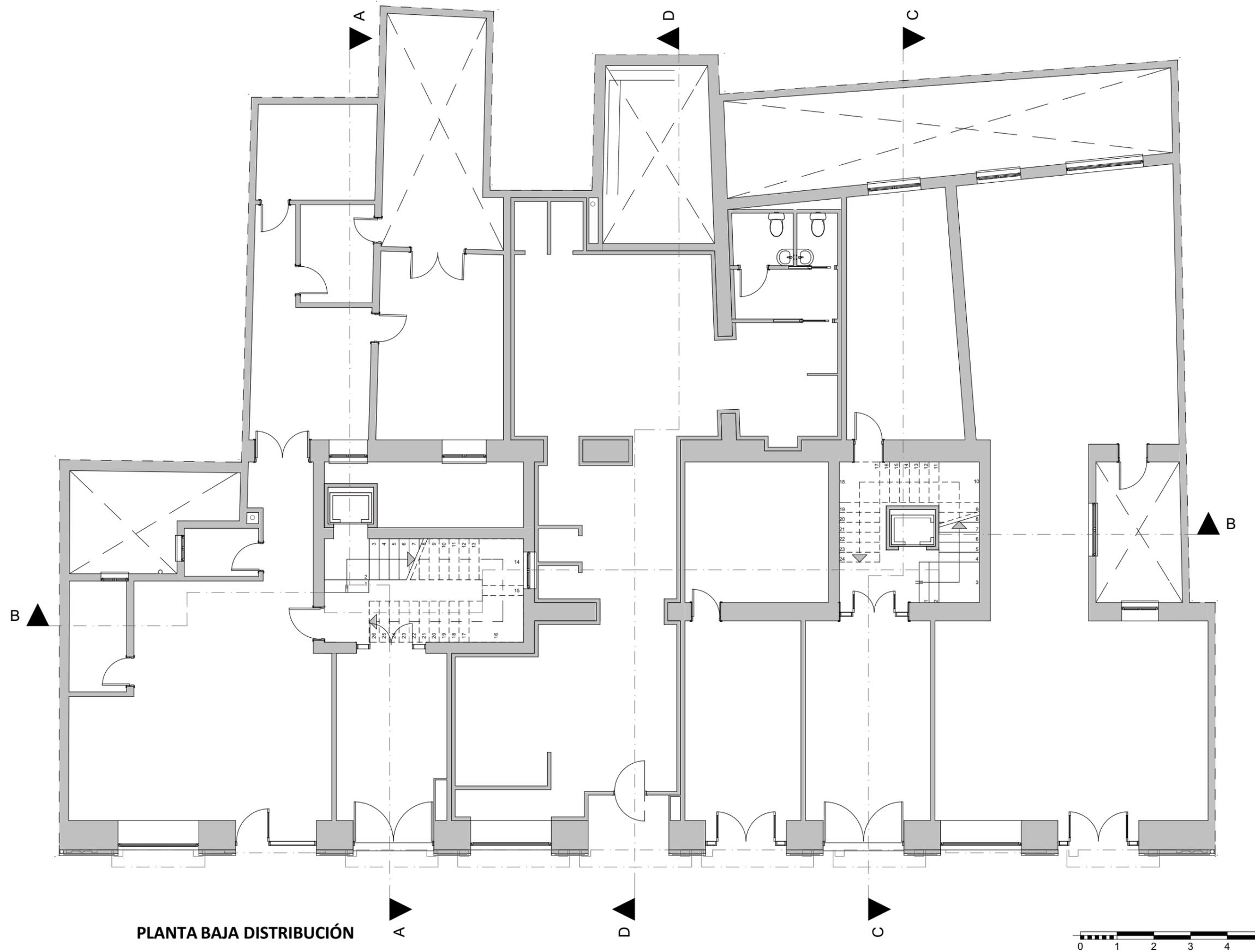
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

LLEGENDA

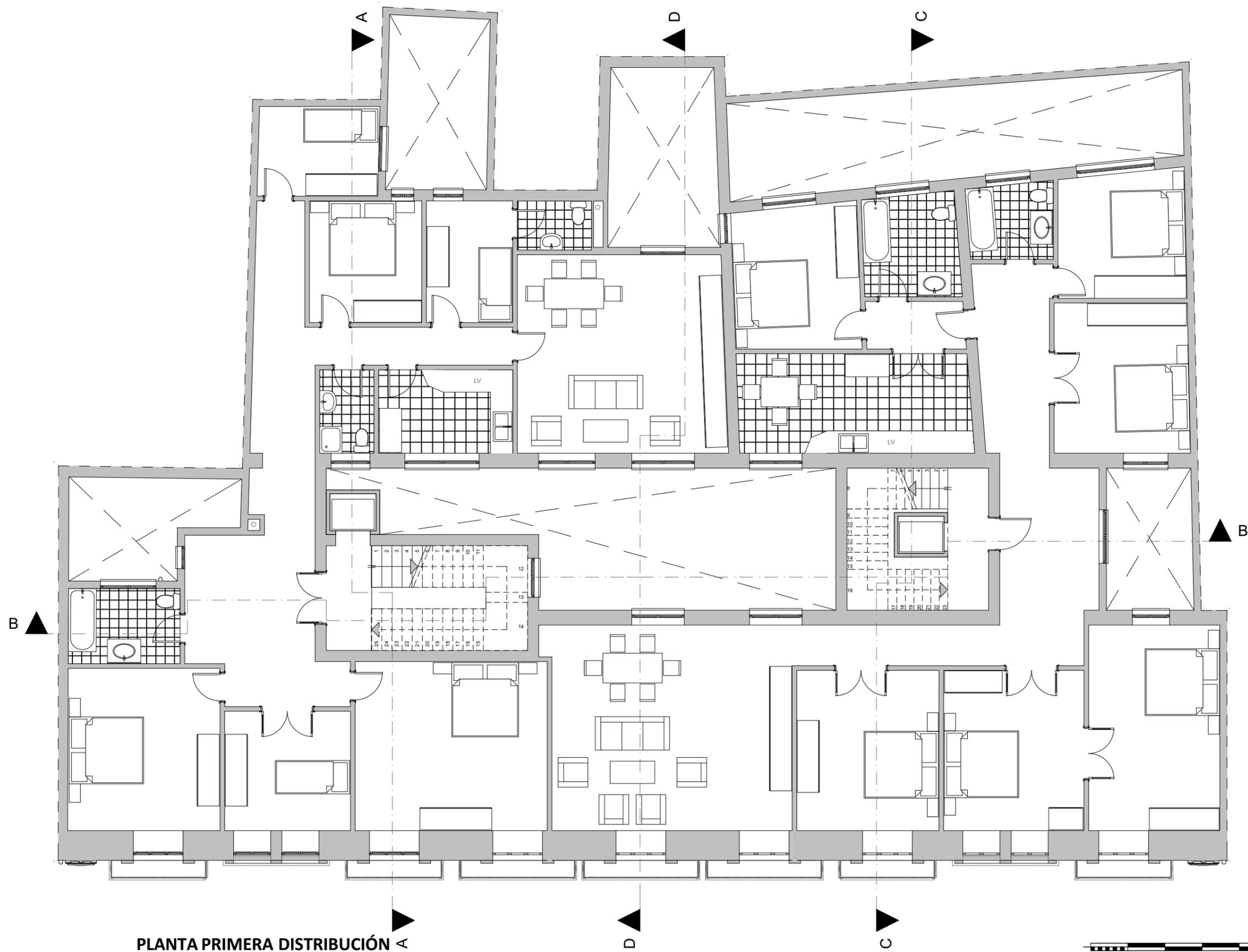
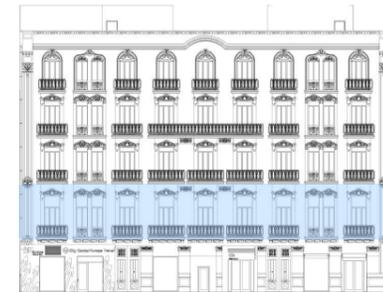
- A. DOTACIONS**
- EL-1 JARDINS PUBLICS
 - GEC SISTEMA GENERAL EDUCATIU-CULTURAL
 - EC EDUCATIU - CULTURAL
 - GSP SISTEMA GENERAL D'US PUBLIC
 - SP-2 SOCIO - CULTURAL
 - SP-3 SANITARIO - ASSISTENCIAL
 - SP-4 ADMINISTRATI I INSTITUCIONAL
 - SP-6 RELIGIOS
 - SP-7 GARATGES
 - GFS SISTEMA GENERAL DE DEFENSA
 - FS DEFENSA I FORCES DE SEGURETAT
 - ★ INDICATIU DE DOMINI PRIVAT
 - △ OCUPACIO PARCIAL D'EDIFICI
- B. AREA DE CALIFICACIO CHP 121**
- [Pattern 1] GRAU DE COMPATIBILITAT 1
 - [Pattern 2] GRAU DE COMPATIBILITAT 2
 - [Pattern 3] GRAU DE COMPATIBILITAT 3
- C. AREA DE CALIFICACIO CHP 122**
- [Dashed Line] LIMITACIO D'AREES DE CALIFICACIO
 - [Square] REGULACIO PARTICULARITZADA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO . Sin escala

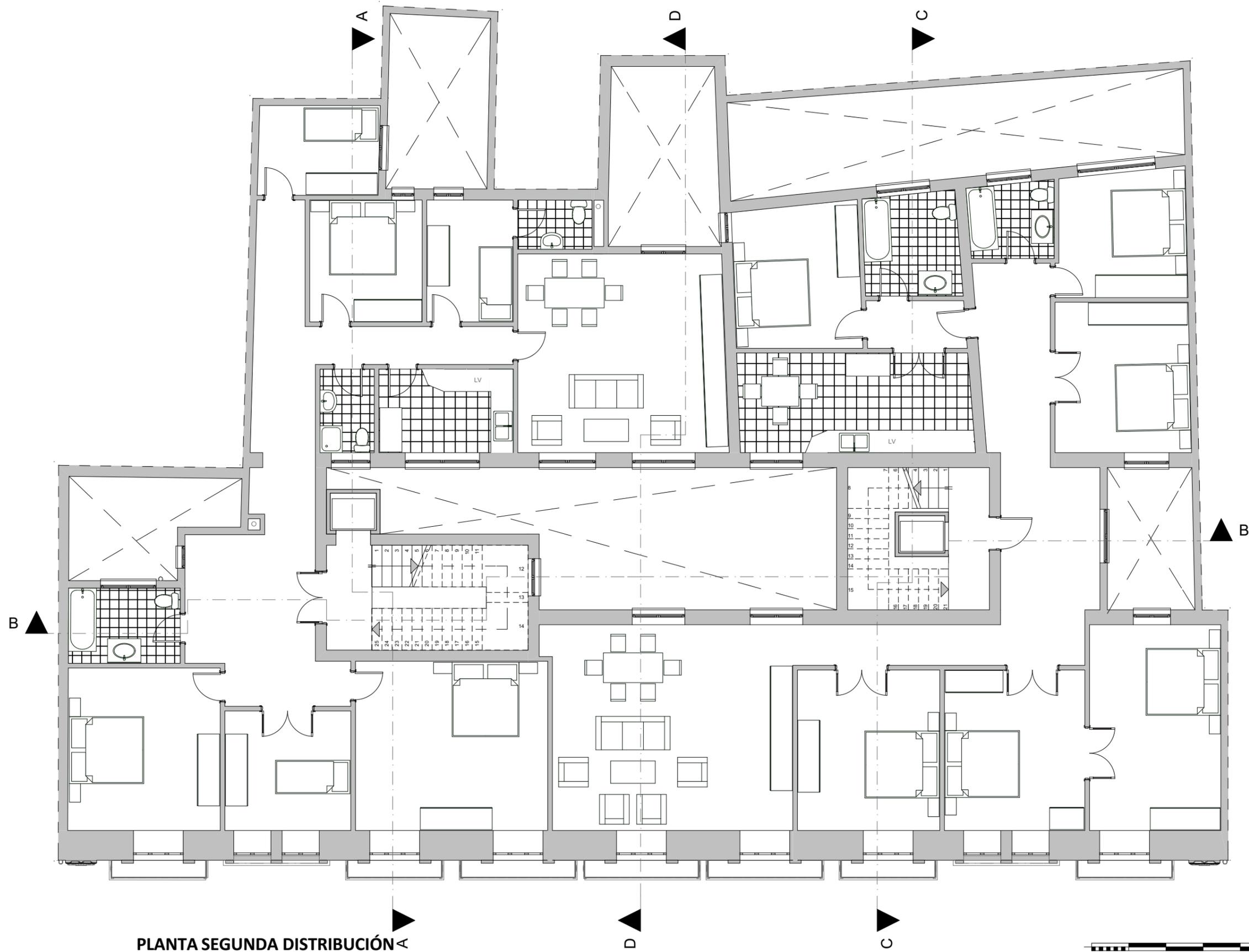
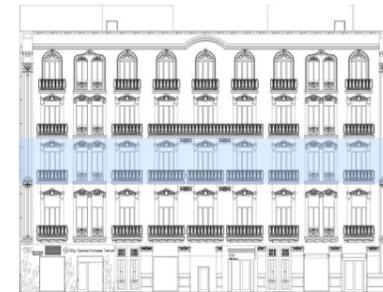
3.3.2 Plantas distribución



PLANTA BAJA DISTRIBUCIÓN

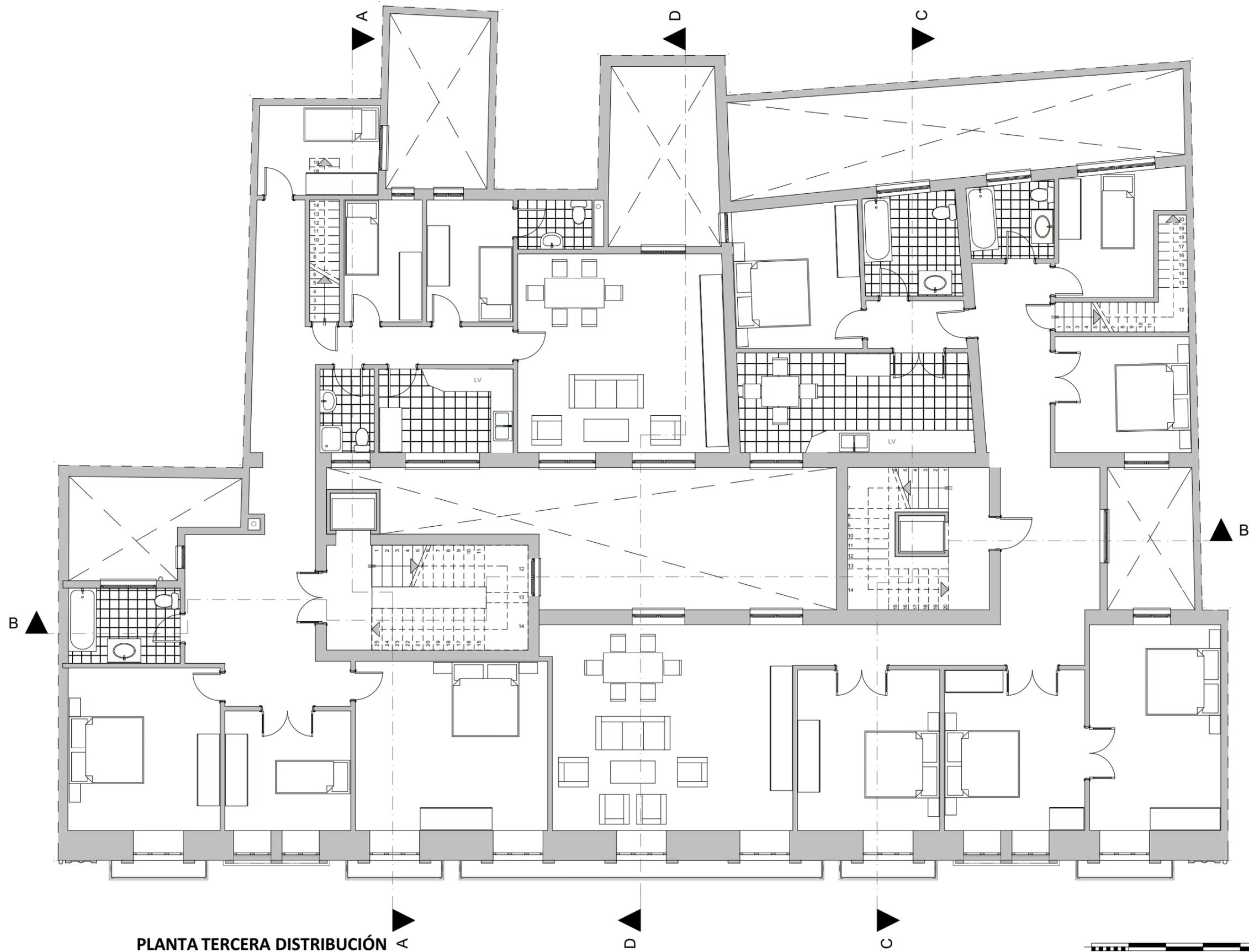


PLANTA PRIMERA DISTRIBUCIÓN A



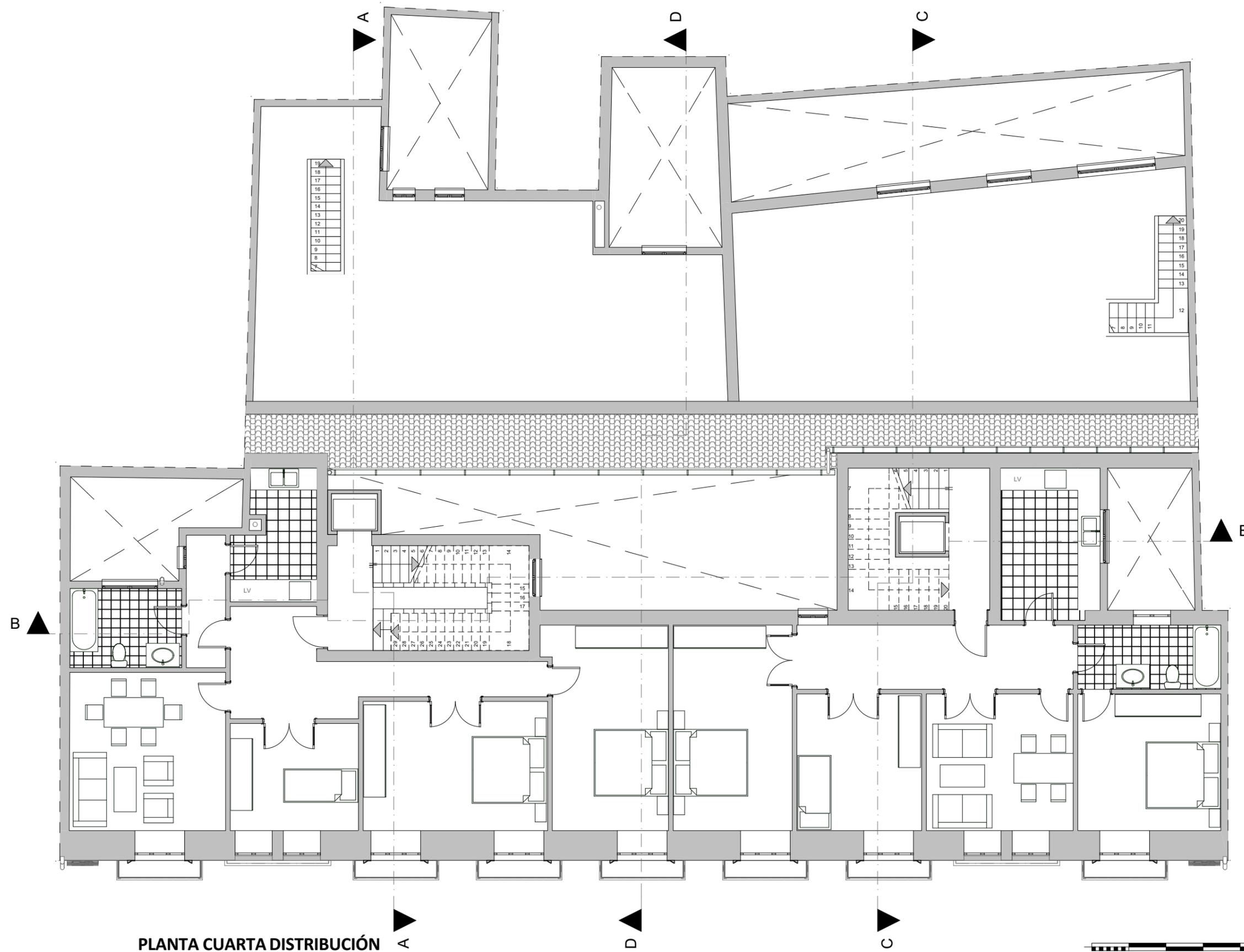
PLANTA SEGUNDA DISTRIBUCIÓN



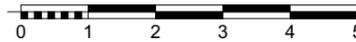


PLANTA TERCERA DISTRIBUCIÓN A

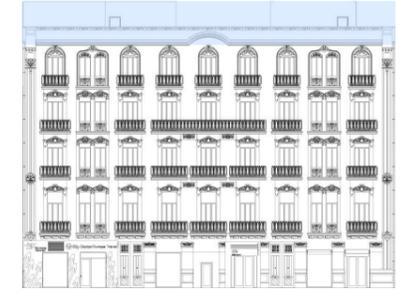
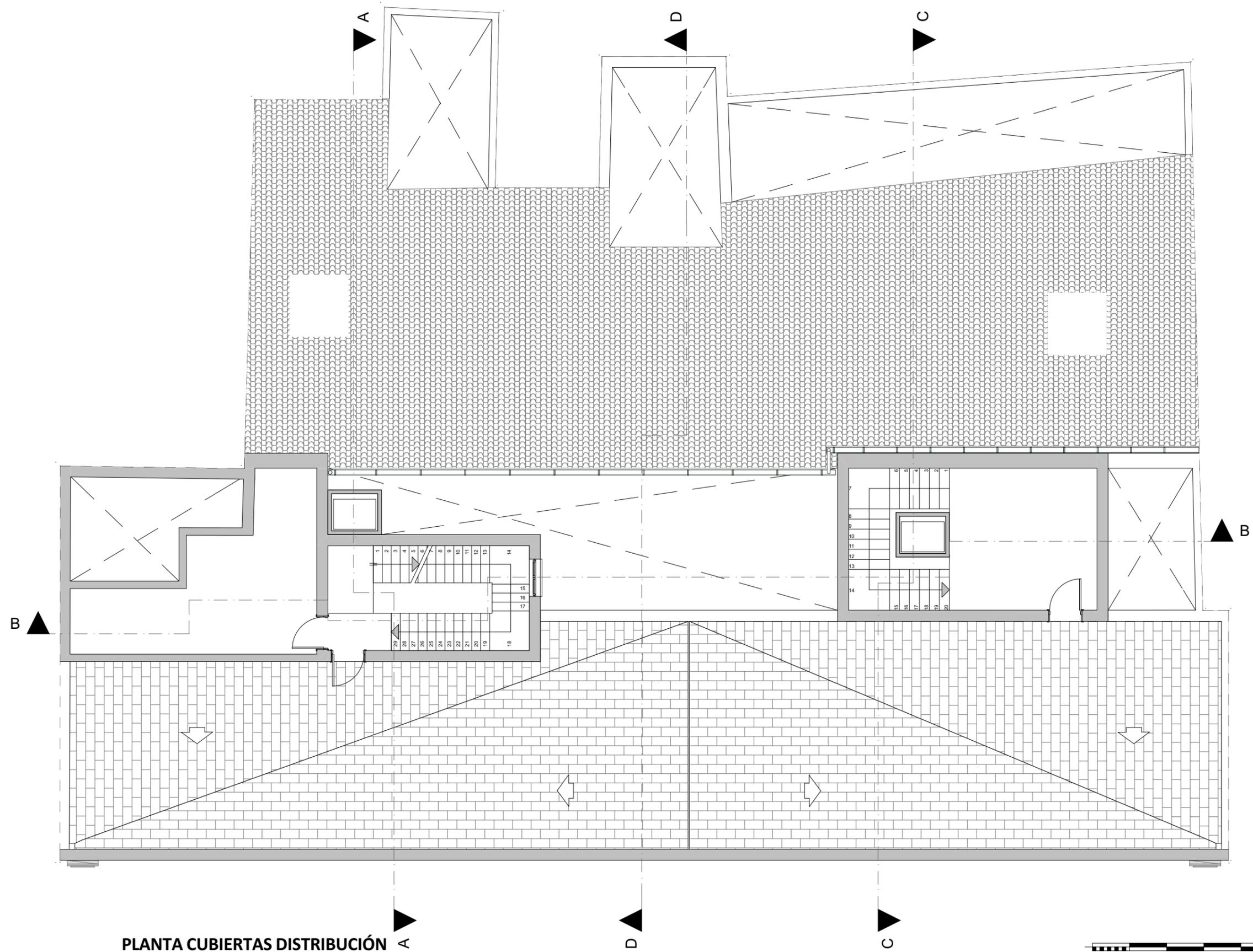




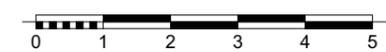
PLANTA CUARTA DISTRIBUCIÓN



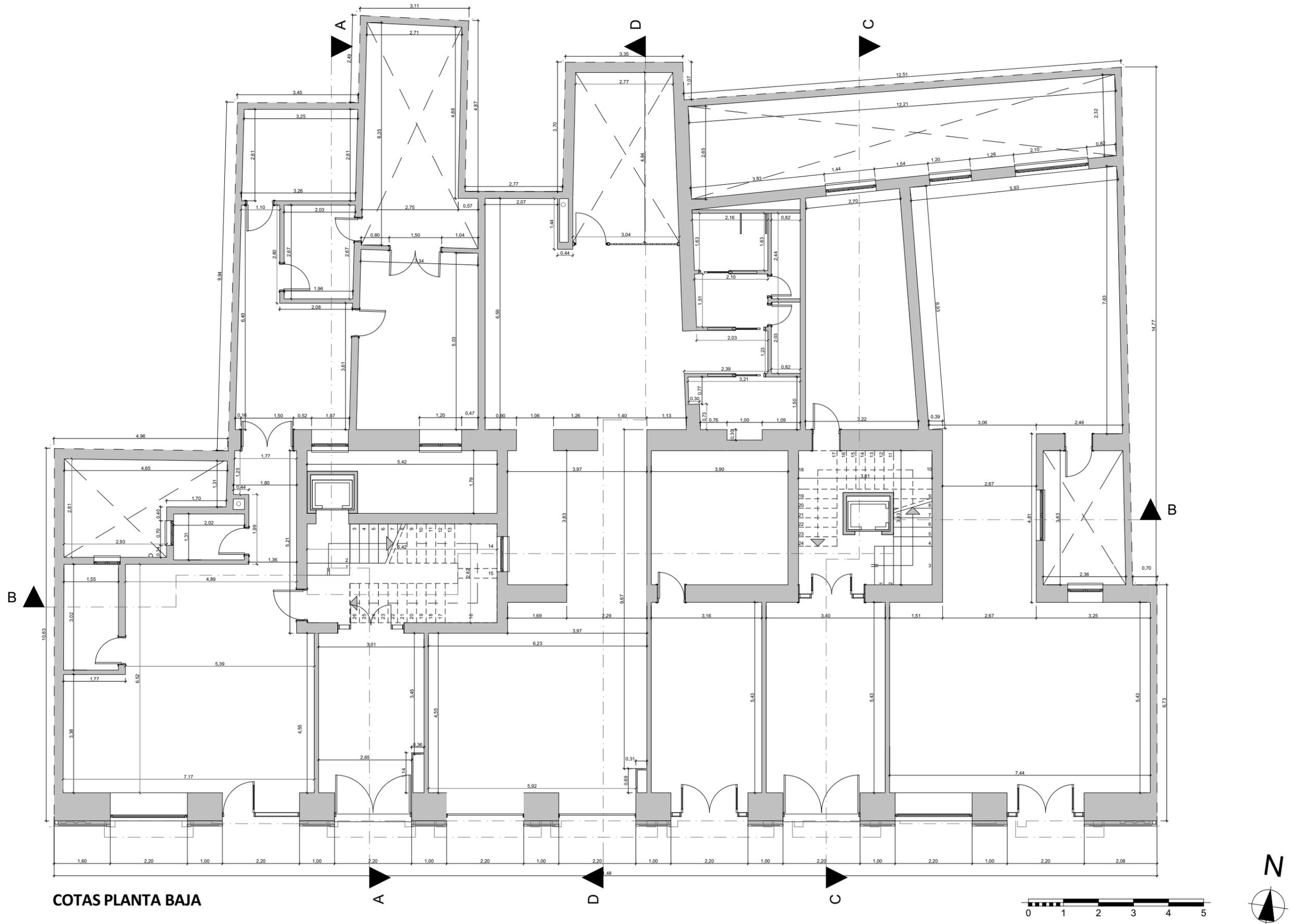
PLANOS DE COTAS



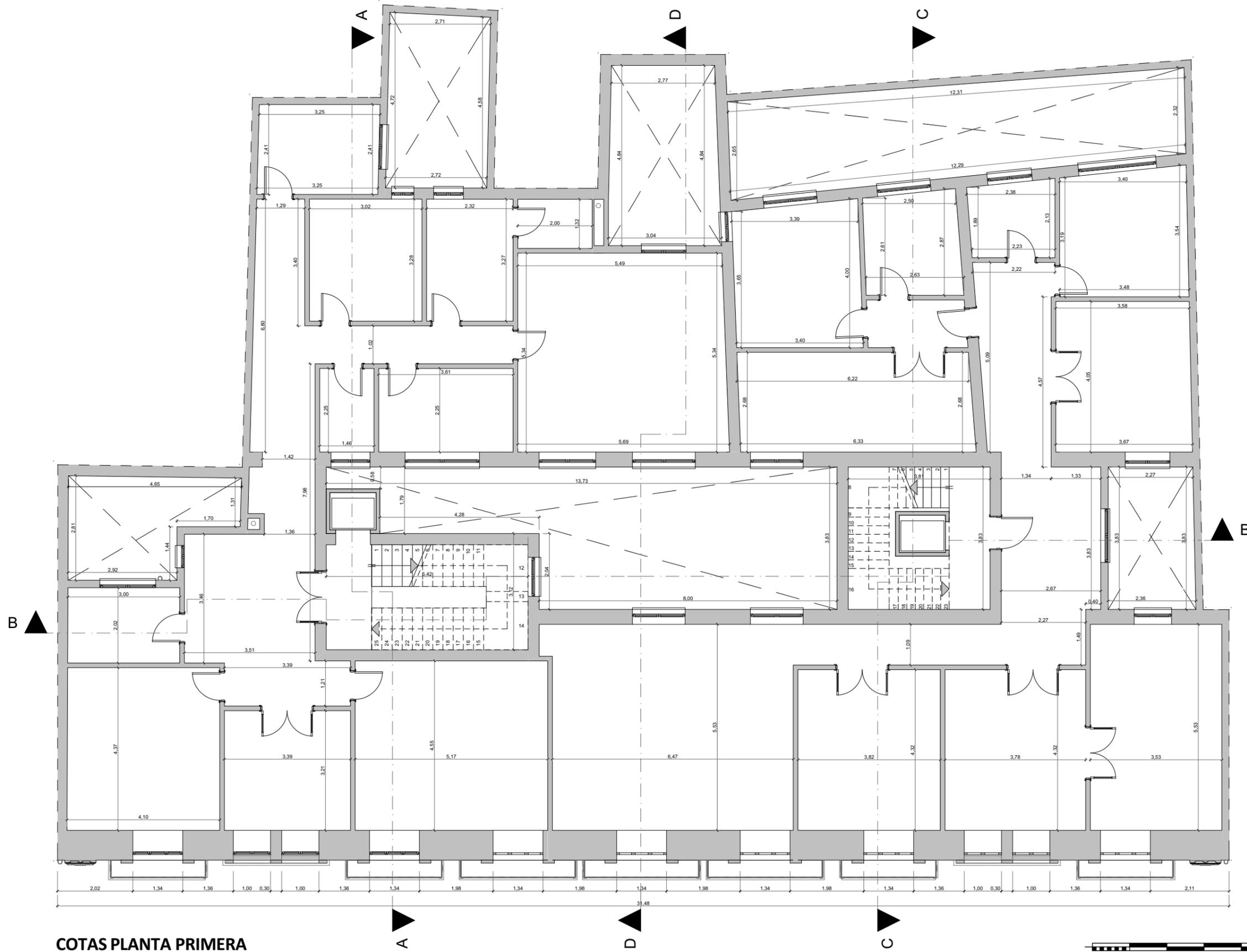
PLANTA CUBIERTAS DISTRIBUCIÓN



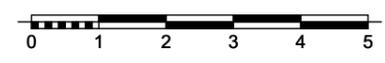
3.3.2 Plantas de cotas

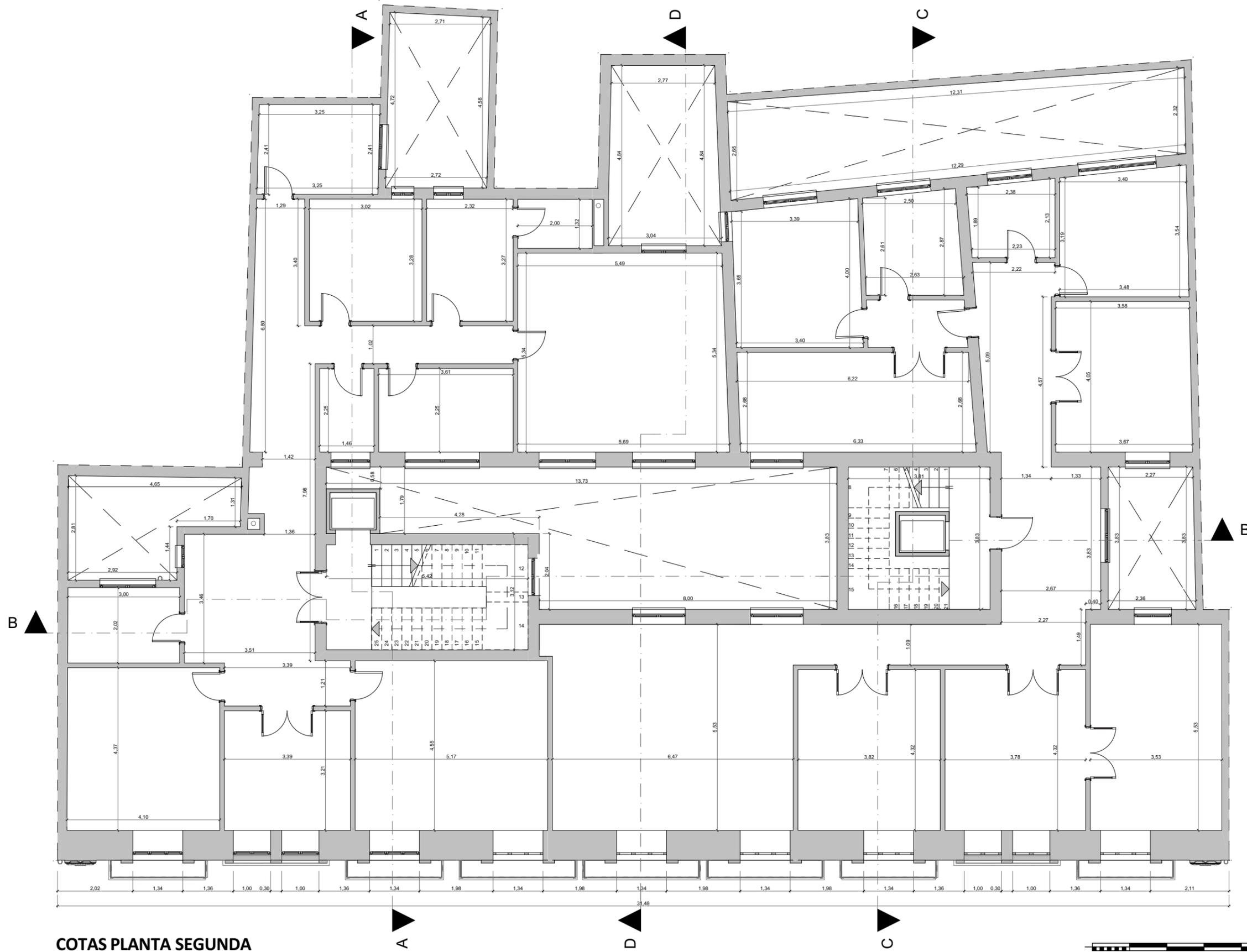


COTAS PLANTA BAJA



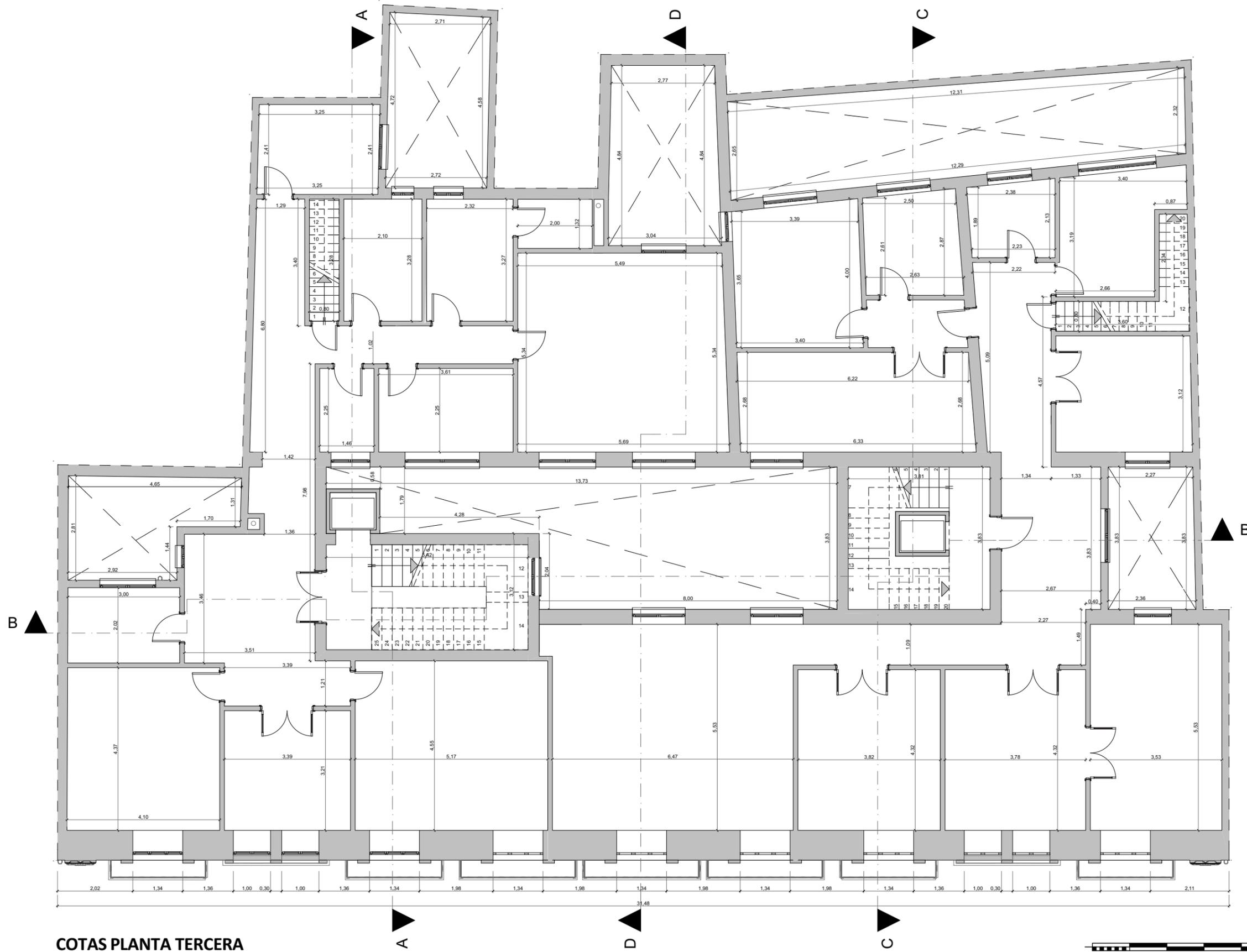
COTAS PLANTA PRIMERA





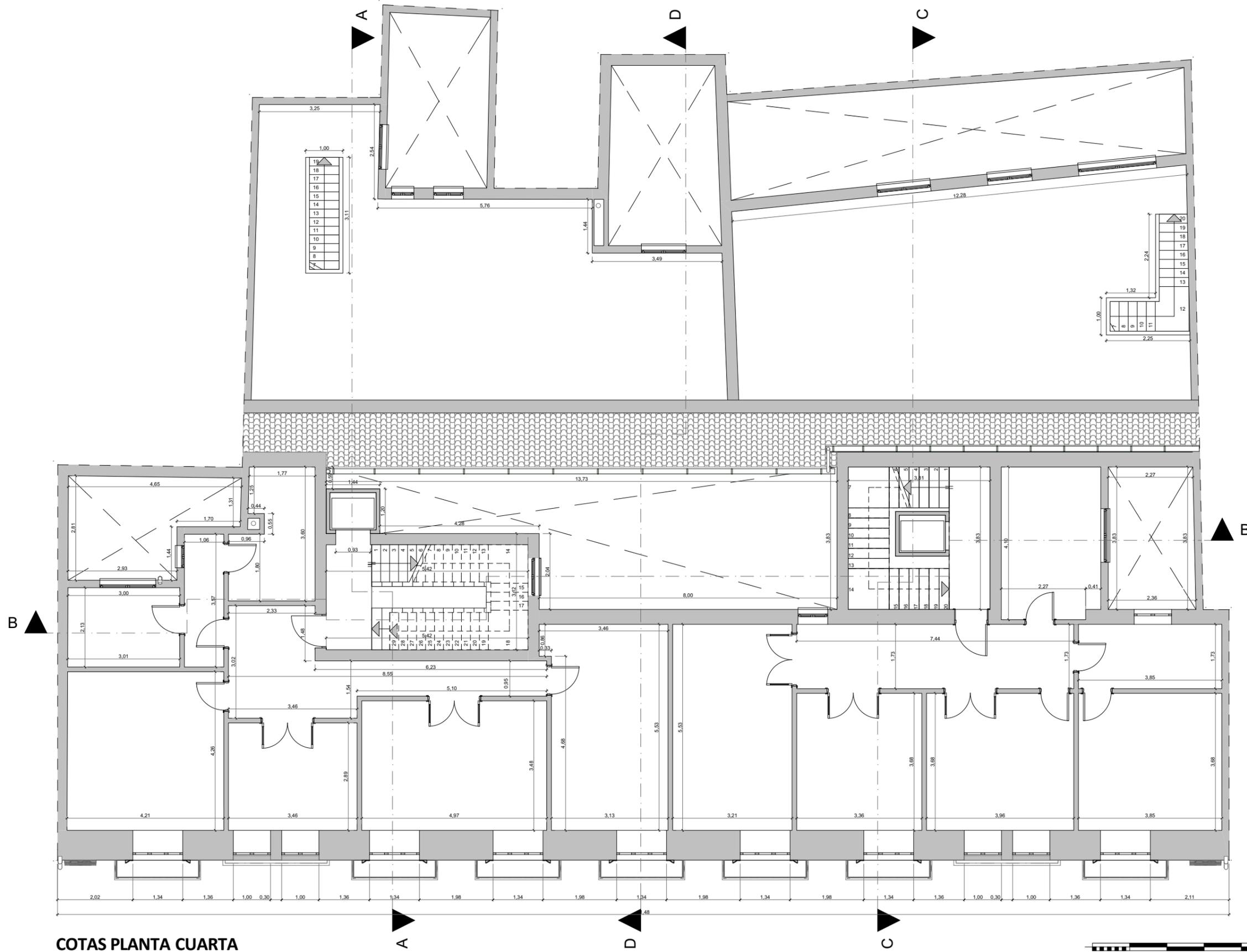
COTAS PLANTA SEGUNDA



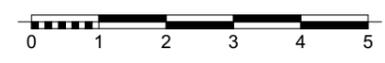


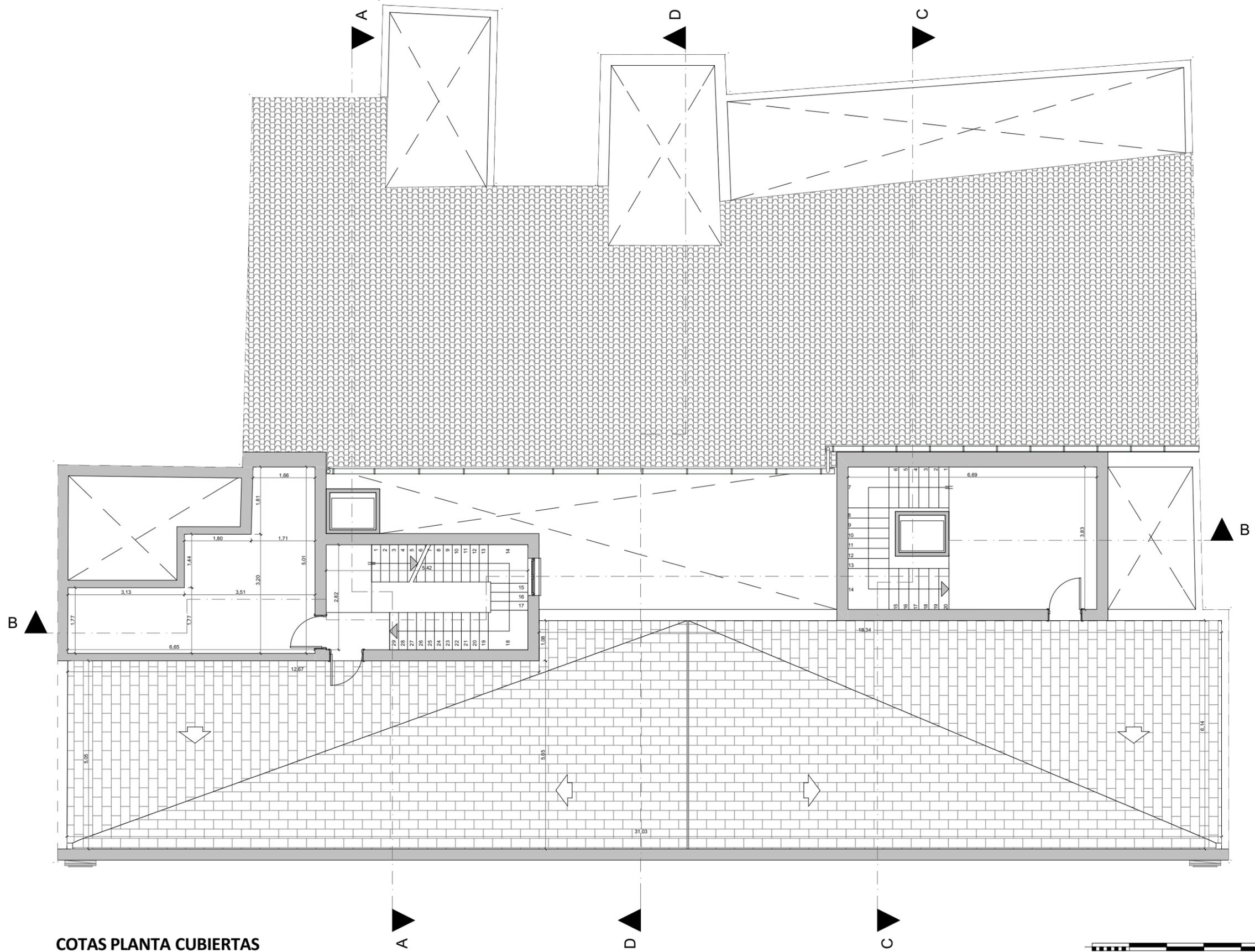
COTAS PLANTA TERCERA





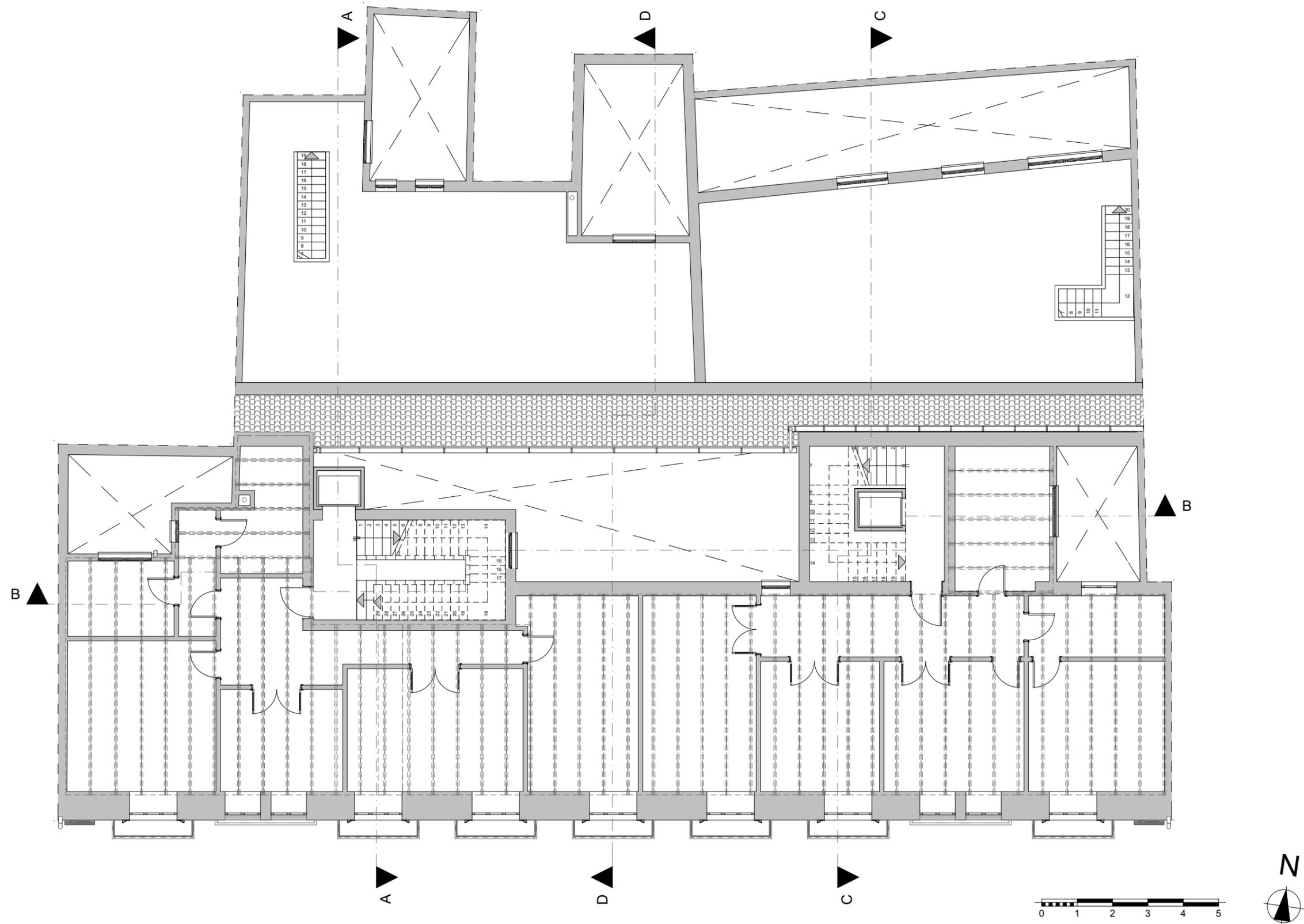
COTAS PLANTA CUARTA



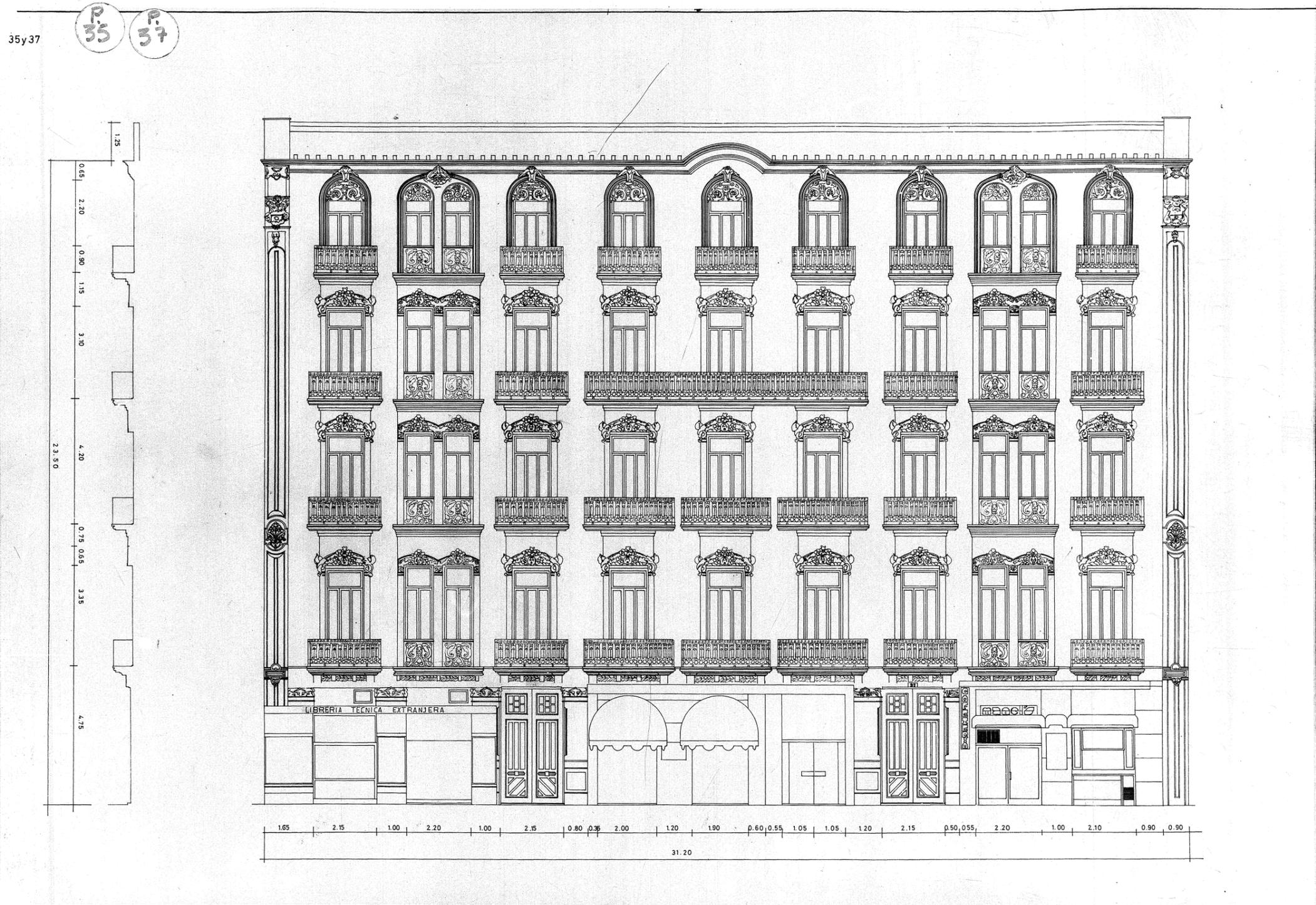


COTAS PLANTA CUBIERTAS

3.3.2 Planta hipótesis de esquema estructural



3.3.2 Alzados

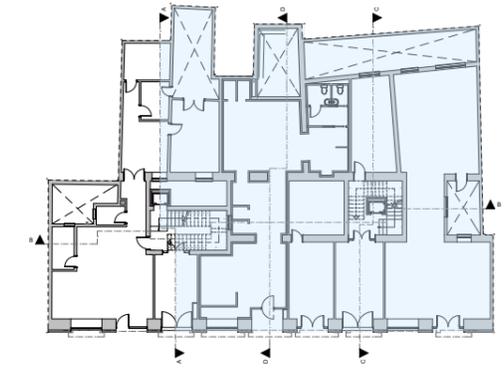
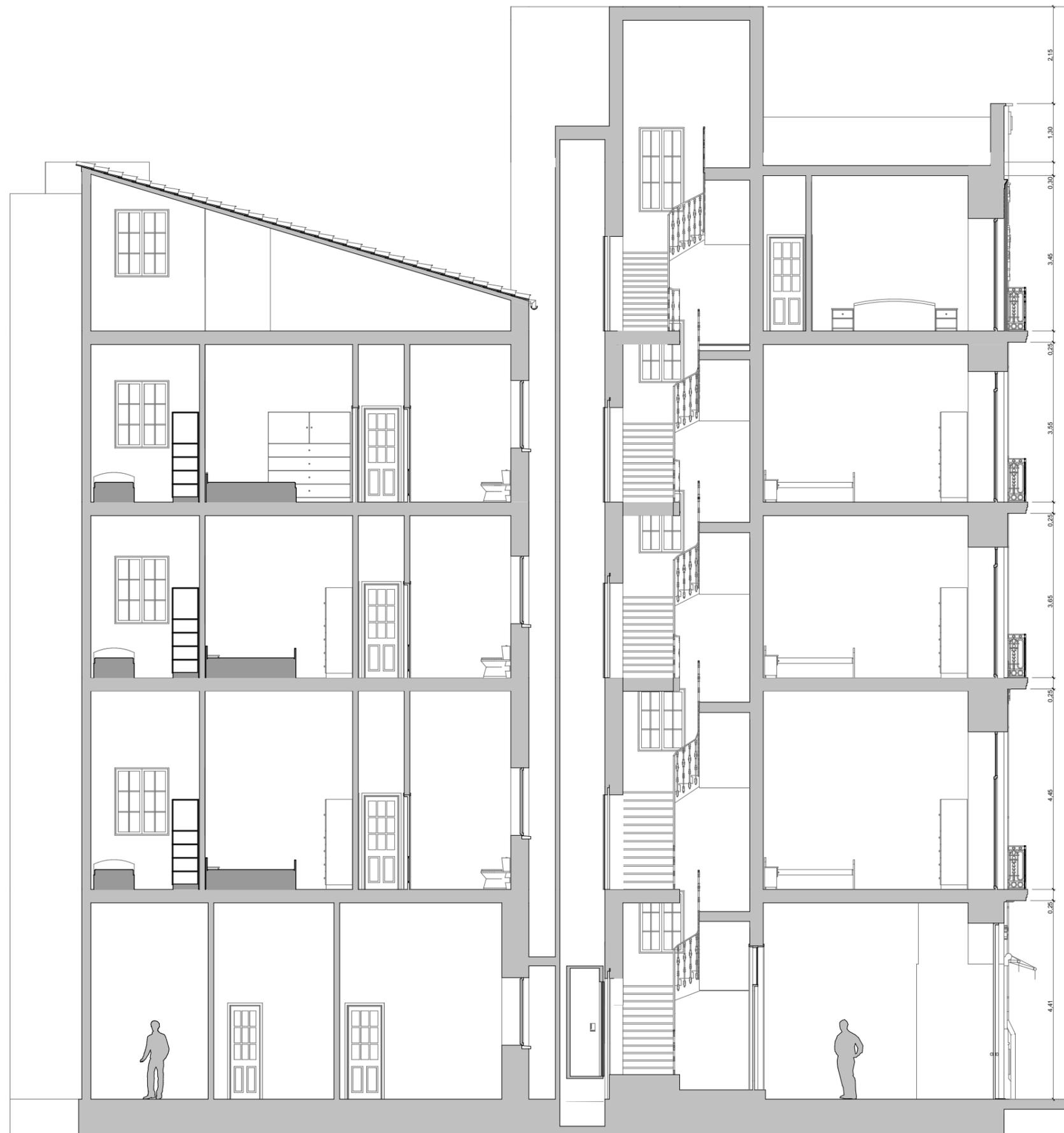


Alzado y sección del edificio 35-37 de la calle de la Paz.

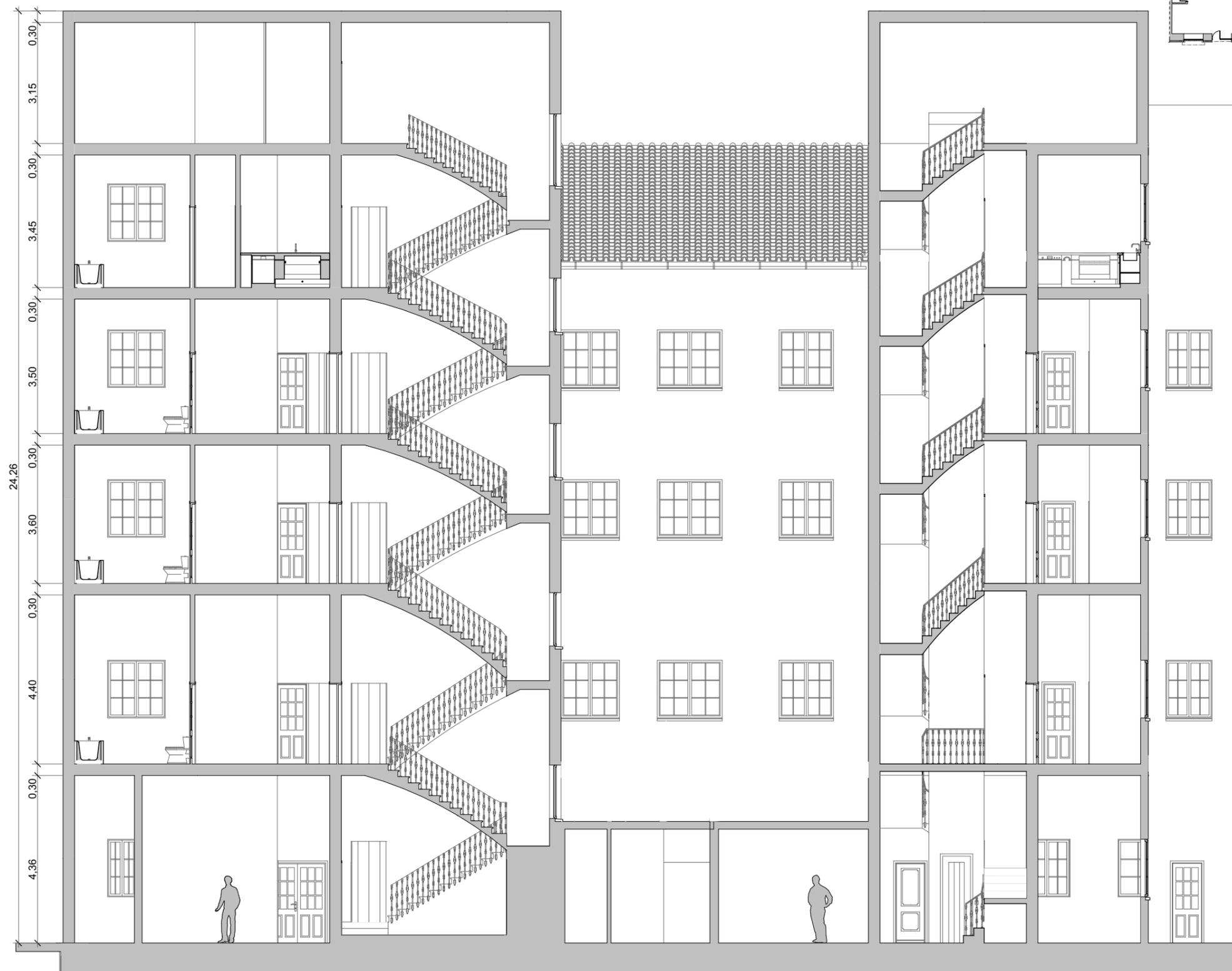
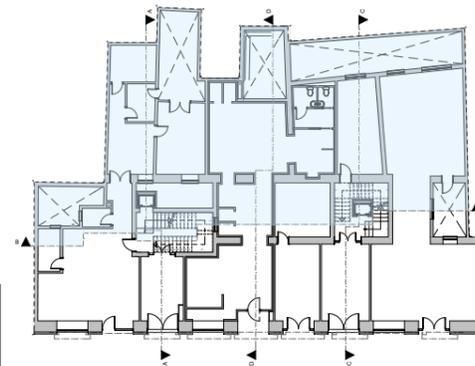


ALZADO

3.3.2 Secciones

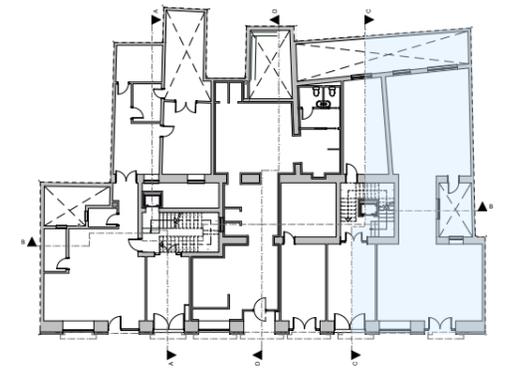
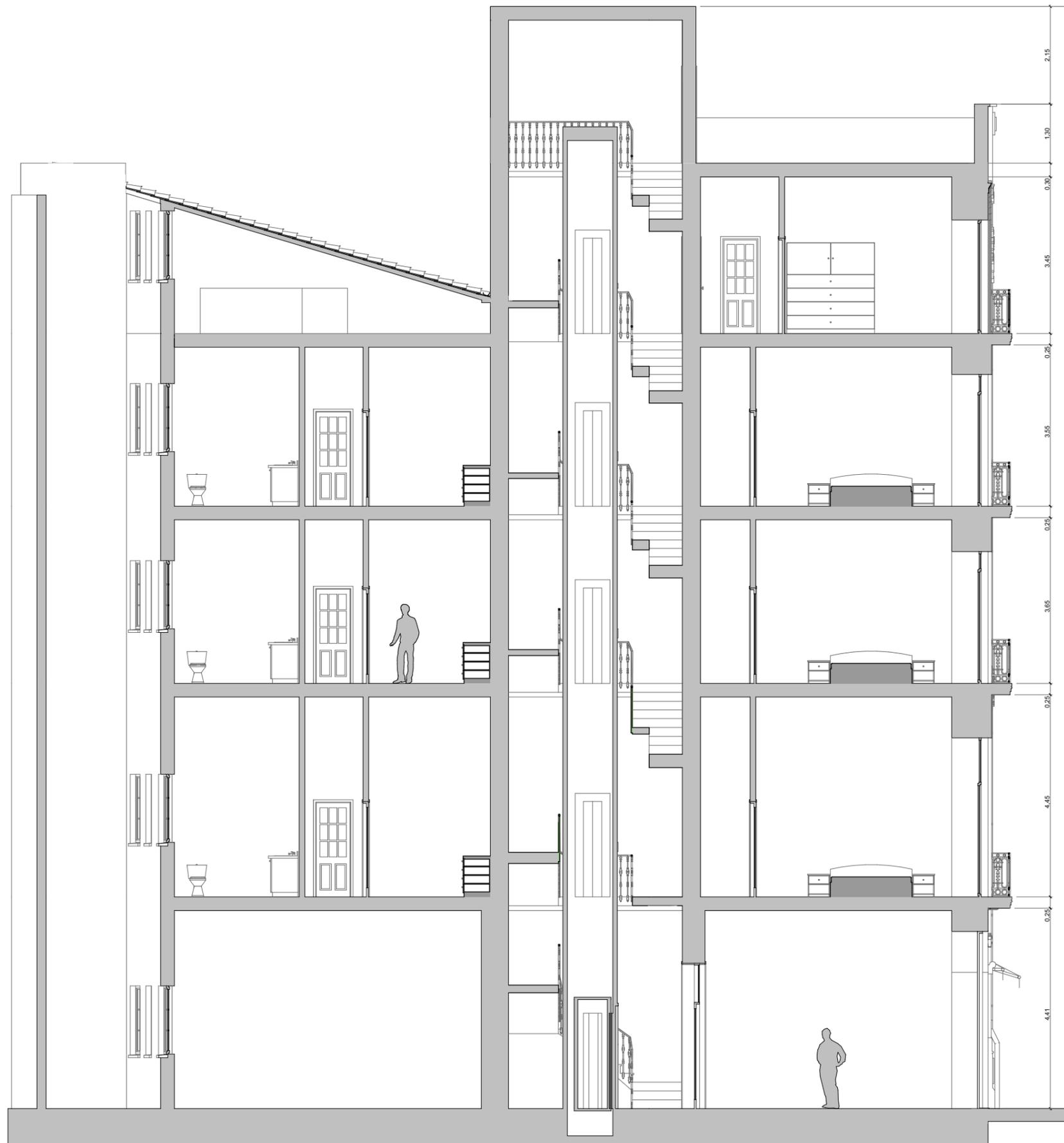


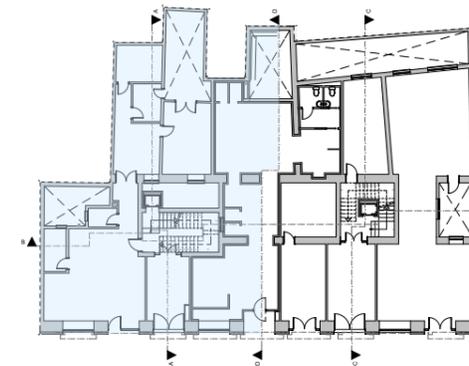
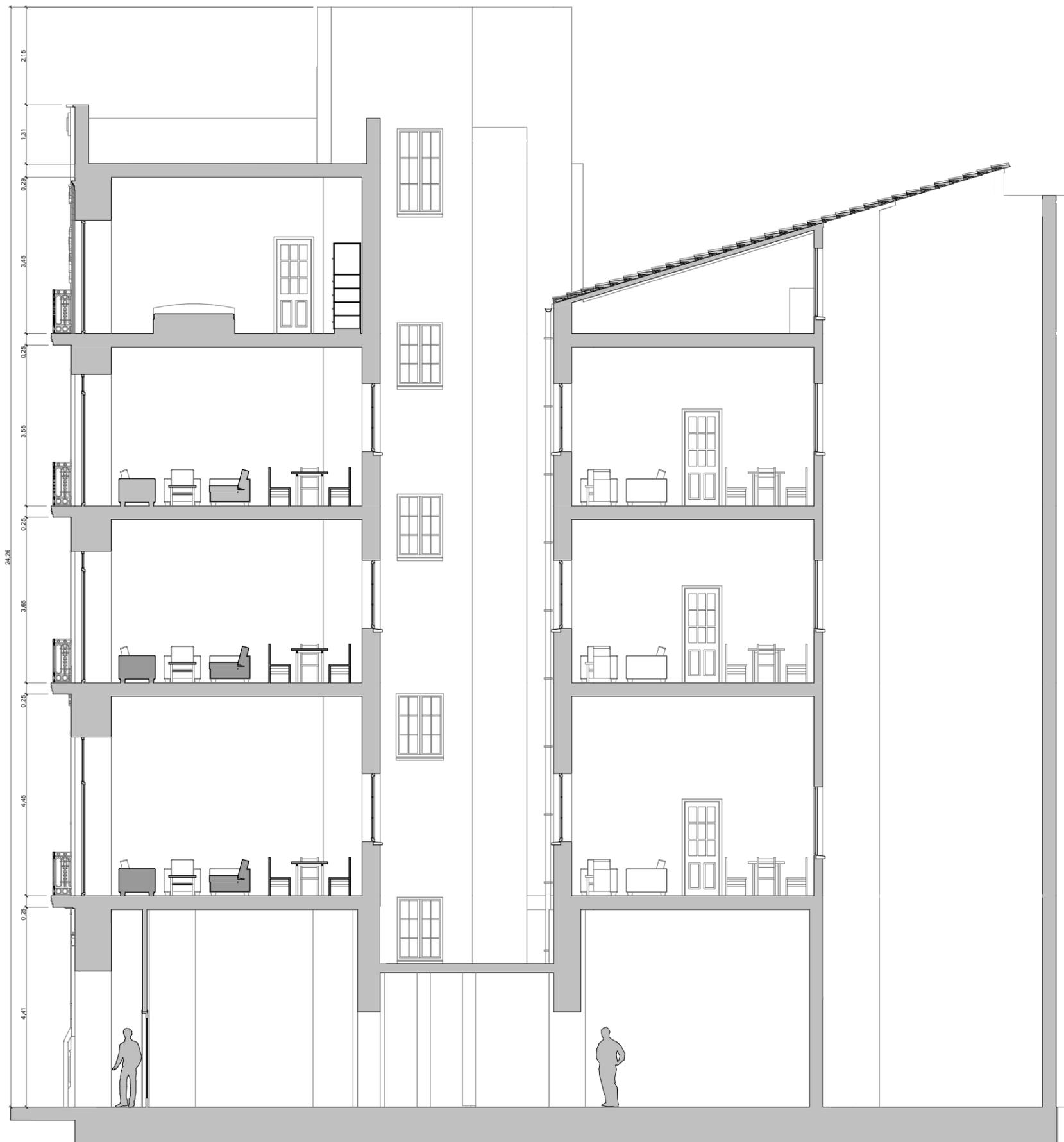
SECCIÓN A - A'



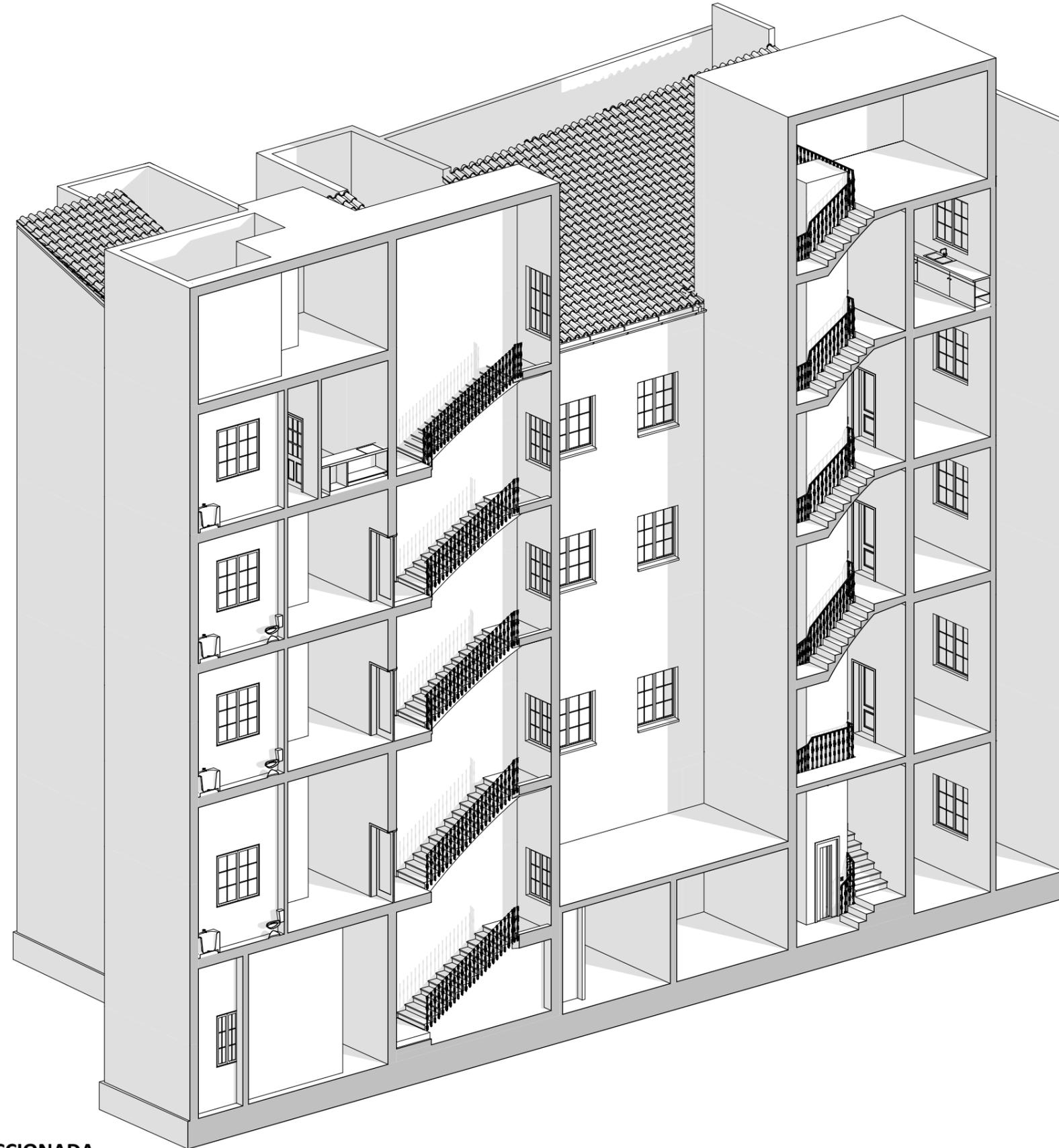
SECCIÓN B - B'

SECCIÓN C - C'





SECCIÓN D - D'



PERSPECTIVA SECCIONADA

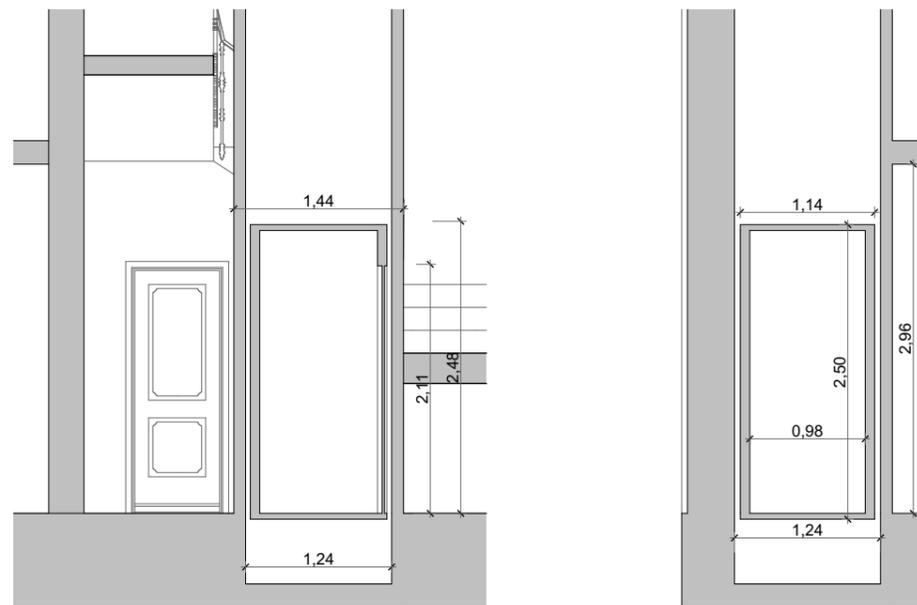
3.3.3 Comunicación vertical: escaleras y ascensores

En este apartado estudiaremos la comunicación vertical del edificio.

La comunicación vertical está compuesta por dos escaleras principales, una en cada bloque, con sus respectivos ascensores. A su vez, existen otras dos escaleras de uso privativo para acceder a los dos altillos existentes.

Ascensores/montacargas:

Los ascensores/montacargas existentes, son de diferente tipología. Por una parte, disponemos de un montacargas con retícula metálica exterior en el acceso nº 37 que queda centrado en el hueco de la escalera. Por otro lado, en el acceso nº35 se dispone de un ascensor que se ubica en la parte del rellano de acceso a las viviendas. Ambos, han sido colocados a posteriori, ya que en un primer momento no se planteó su existencia en el proyecto original.

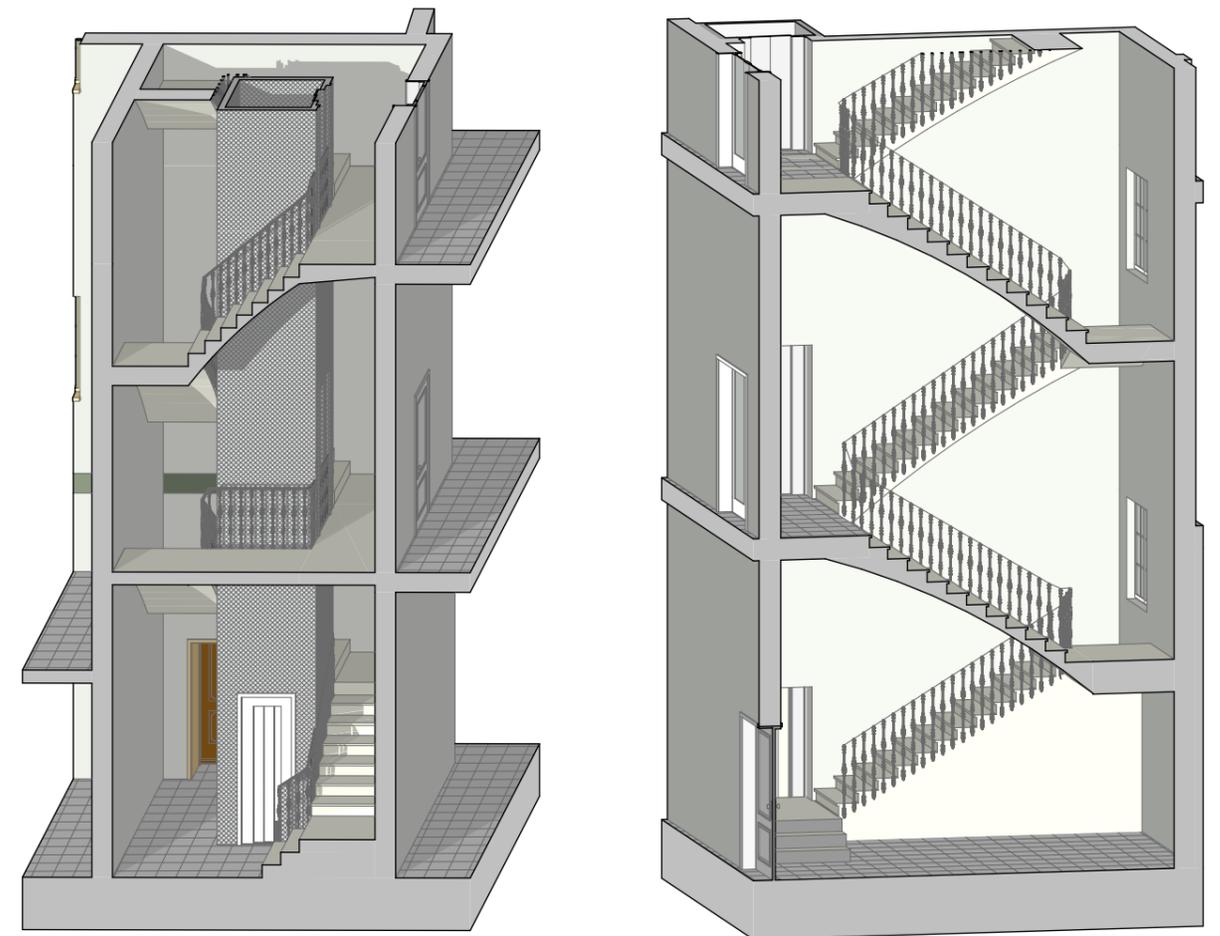


Secciones de los respectivos ascensores/montacargas utilizados para el desplazamiento vertical.

Escaleras de acceso principal:

La escalera relativa al número 35 del edificio, está construida en una superficie de 15,29 metros cuadrados, con unas medidas de 5,42 x 2,82 metros. Discurre en toda la verticalidad del edificio sin interrupción desde la planta baja hasta la planta quinta (azotea).

La escalera relativa al número 37 del edificio, se enmarca en una superficie de 14,59 metros cuadrados, con unas medidas de 3,81 x 3,83 metros, siendo la superficie prácticamente cuadrada. Igual que la anterior discurre en toda la verticalidad del edificio sin interrupción.



Vistas seccionadas de las respectivas escaleras.

3.3.4 Elementos ornamentales de interés

Nuestro edificio presenta una serie de ornamentación típica de la época, perteneciente a un estilo ecléctico, donde se pueden apreciar elementos ornamentales con formas de vegetales, así como el empleo de hierro para la ejecución de la barandilla de los miradores.



Balcón de hierro de forja situado en planta segunda. Archivo propio.



Ornamentación existente en la parte superior de las ventanas. Archivo propio.



Vista frontal de balcón en la primera planta. Archivo propio.



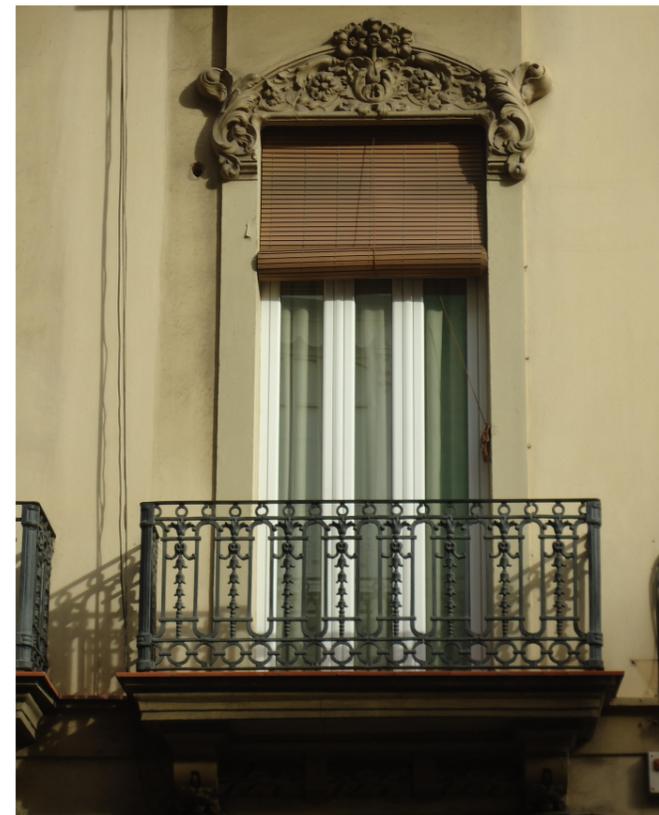
Molduras con temas florales en la parte inferior de los balcones. Archivo propio.



Moldura entre vanos planta baja. Archivo propio.



Moldura lateral del edificio. Archivo propio.



Vista conjunto del balcón con su respectivas molduras. Archivo propio.



Vista frontal de puerta de acceso principal. Archivo propio.



Vista doble ventanal con antepecho decorado y molduras superiores. Archivo propio.



Vista doble ventanal con antepecho decorado. Archivo propio.



Vista molduras laterales y cornisa. Archivo propio.



Vista molduras de la cornisa. Archivo propio.



Vista del zócalo en planta baja. Archivo propio.



Vista de ventanal con sus respectivas molduras. Archivo propio.

3.3.5 Carpinterías

En este apartado estudiaremos las distintas carpinterías existentes a lo largo de todo el edificio. Podemos indicar, que las carpinterías, tanto para ventanas como para puertas, están elaboradas en casi todo el conjunto con los materiales que se utilizaron antaño.

Desde el exterior del edificio, se puede apreciar que las carpinterías existentes en los balcones y miradores, son las preexistentes, es decir, que los materiales en las que fueron fabricadas son madera lacada en blanco y un cristal formado por sólo una hoja. Otro ejemplo lo podemos ver en las puertas de accesos, las cuales están elaboradas de madera maciza.

En los diferentes locales comerciales del edificio, ya disponen de carpinterías metálicas y otros tratamientos de vidrios.

Cuando se accede al interior de la vivienda, podemos ver que se siguen utilizando los mismos materiales en las distintas carpinterías como las puertas de acceso a las viviendas, puertas de paso y ventanas.

La mayoría de ellas, tienen el mismo tratamiento y composición que las que hemos mencionado anteriormente (elaboradas con madera maciza y con cristal, con una terminación de lacado en blanco).



Vista de las carpinterías de los accesos a los balcones. Archivo Propio.



Carpinterías metálicas de los locales comerciales. Archivo Propio.



Vista de carpintería de acceso a la vivienda y distribuidor. Archivo Propio.



Vista de carpintería de paso. Archivo Propio.



Carpinterías de madera en la zona de zaguán. Archivo Propio.



Vista de la parte interior de puerta de acceso al edificio. Archivo Propio.



Vista carpintería recayente a patio de luces. Archivo Propio.



Vista de la puerta del ascensor. Archivo Propio.

3.3.5 Carpinterías

ID	P01	P01	P02	P03	P03	P03	P05	P05	P05	P05	P06
Nombre Puerta	Puerta Doble, 2 TarjVert, TarjH...	Puerta Doble, 2 TarjVert, TarjH...	Puerta Garaje Plegado Vertica...	Puerta con Tarja Lado 1 y Trav...	Puerta Doble, 2 TarjVert, TarjH...	Puerta Garaje Plegado Vertica...	Puerta 18	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17
Cantidad	1	1	1	1	2	1	6	1	1	3	2
Tamaño A x H	1,89x3,20	1,89x3,20	2,20x3,00	2,20x3,00	2,20x3,00	2,20x3,00	0,90x2,10	2,20x3,90	2,20x3,91	1,42x2,10	1,50x2,10
Altura Dintel Puerta	3,41	3,20	3,00	3,00	3,00	3,00	2,10	3,90	3,91	2,10	2,10
Símbolo 2D											
Vista Frontal 3D											
Lista Puertas											
ID	P07	P07	P08	P08	P08	P08	P09	P09	P11	P11	P12
Nombre Puerta	Puerta 18	Puerta 18	Puerta 18	Puerta 18	Puerta 18	Puerta Doble 17	Puerta 18	Puerta 18	Puerta 18	Puerta Corredera Empotrada 18	Puerta 18
Cantidad	1	25	2	2	6	3	1	9	4	2	1
Tamaño A x H	0,90x2,10	0,80x2,10	0,72x2,10	0,90x2,10	0,80x2,10	1,42x2,10	0,70x2,10	0,80x2,10	0,80x2,10	0,90x2,10	0,80x2,10
Altura Dintel Puerta	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
Símbolo 2D											
Vista Frontal 3D											
ID	P12	P13	P13	P14	P14	P15	P15	P16	P17		
Nombre Puerta	Puerta Corredera Empotrada 18	Puerta 18	Puerta Doble 17	Puerta 18	Puerta Doble 17	Puerta 18	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17		
Cantidad	1	13	8	2	4	1	3	1	1		
Tamaño A x H	0,90x2,10	0,80x2,10	1,42x2,10	0,80x2,10	1,42x2,10	0,80x2,10	1,42x2,10	1,42x2,10	1,42x2,10		
Altura Dintel Puerta	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10		
Símbolo 2D											
Vista Frontal 3D											

3.3.5 Carpinterías

ID	V03	V05								
Nombre Ventana	Ventana 17	Ventana Doble Hoja 18								
Cantidad	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	2,20x3,00	0,75x1,50	1,05x1,39	1,05x1,50	1,05x1,50	1,05x1,50	1,05x1,50	1,05x1,50	1,05x1,50	1,20x1,50
Altura Antepecho Ventana	0,00	1,20	7,73	2,65	2,65	2,77	3,07	3,16	1,20	1,20
Altura Dintel Ventana	3,00	2,70	9,12	4,15	4,15	4,27	4,57	4,66	2,70	2,70
Símbolo 2D										
Vista Frontal 3D										

Lista Ventanas

ID	V05	V06	V07							
Nombre Ventana	Ventana Doble Hoja 18									
Cantidad	3	4	4	4	4	4	4	8	1	1
Tamaño A x H	2,00x1,50	0,60x1,50	0,60x1,50	1,00x2,50	1,00x3,50	1,05x1,50	1,50x1,50	1,00x2,90	1,00x1,87	1,00x1,39
Altura Antepecho Ventana	1,20	1,20	1,20	0,00	0,00	1,20	1,20	0,00	19,71	12,13
Altura Dintel Ventana	2,70	2,70	2,70	2,50	3,50	2,70	2,70	2,90	21,58	13,52
Símbolo 2D										
Vista Frontal 3D										

ID	V08	V09
Nombre Ventana	Ventana Doble Hoja 18	Ventana Doble Hoja 18
Cantidad	1	1
Tamaño A x H	1,00x1,39	1,00x1,39
Altura Antepecho Ventana	15,91	3,24
Altura Dintel Ventana	17,30	4,63
Símbolo 2D		
Vista Frontal 3D		

4. ESTADO PROYECTADO. ESTUDIO Y ANALISIS

4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.

4.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución.

4.1.2 Estudio de asoleo de los espacios a intervenir.

4.1.3 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos.

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, sanitario, iluminación, plantas y equipamiento.

4.3 Documentación gráfica de el estado proyectado

4.3.1 Plantas y secciones.

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

4.3.3 Instalaciones. Saneamiento, climatización, etc.

4.3.4 Perspectivas.

4.3.5 Recreaciones interactivas 3D. Animaciones 3D.

4.1 ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y FUNCIONAL DEL EDIFICIO

En este apartado estudiaremos la morfología así como el estado funcional del edificio, teniendo como referencia otros espacios arquitectónicos atendiendo a las posibilidades de uso y al programa de necesidades.

4.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución.

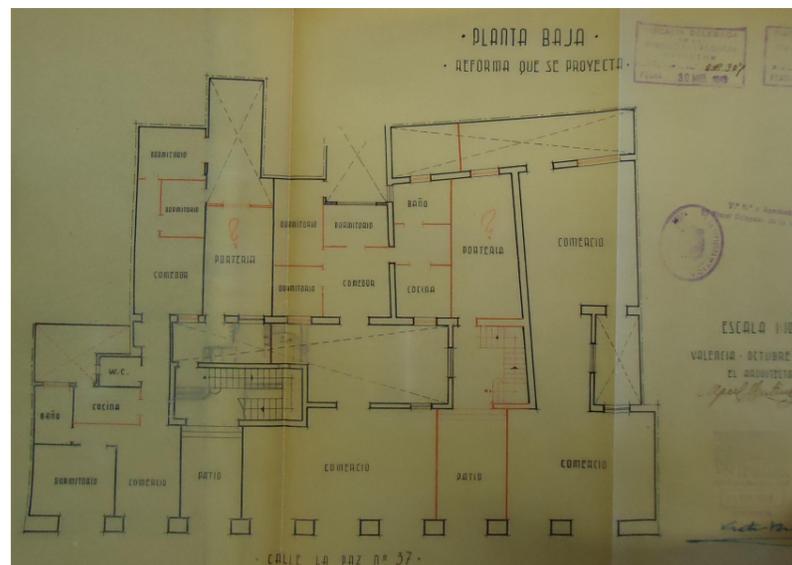
Nuestro edificio ha tenido en un principio una zonificación repartida en las distintas estancias necesarias adaptadas para la habitabilidad.

A lo largo de los años, como hemos comentado, la calle de la Paz ha sufrido una transformación demográfica así como también se ha podido apreciar un cambio en los usos de los edificios. En la mayoría de los casos, las viviendas han pasado a formar parte de las oficinas de distintas empresas. Por ello, la zonificación se ha visto afectada a lo largo de los años.

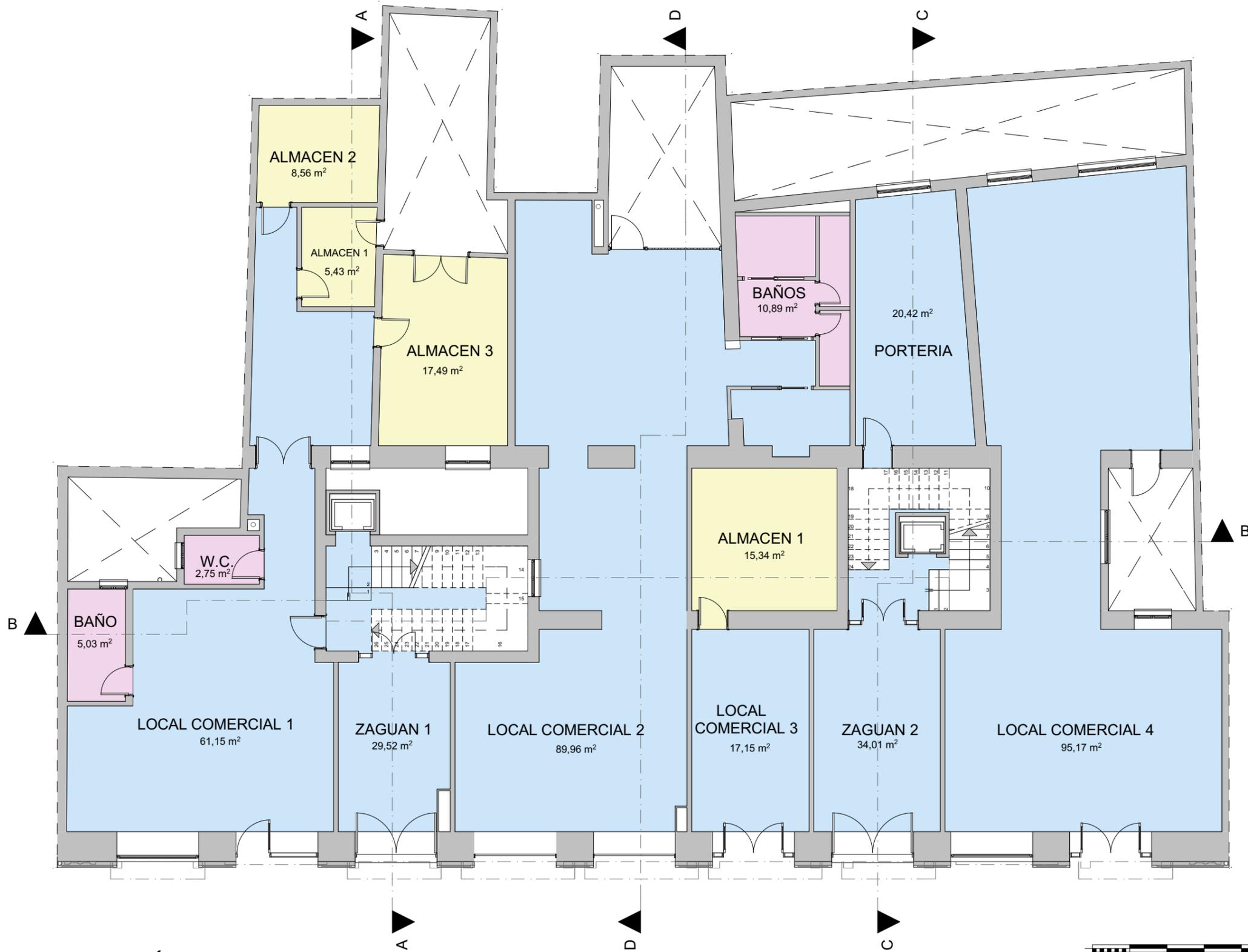
En nuestro caso, en los documentos estudiados, se ha podido apreciar que la totalidad del edificio se destinó a viviendas, mientras que en la actualidad, la mayoría del edificio forma parte de oficinas, modificando de manera considerable la zonificación del edificio. No disponemos de la planimetría de la zonificación en la actualidad, pero si tenemos constancia de lo anteriormente mencionado.

En la reforma llevada a cabo a partir de 1941, se aumentó la volumetría del edificio añadiendo una planta y la zonificación varió.

En las siguientes páginas se hará un estudio de la zonificación.

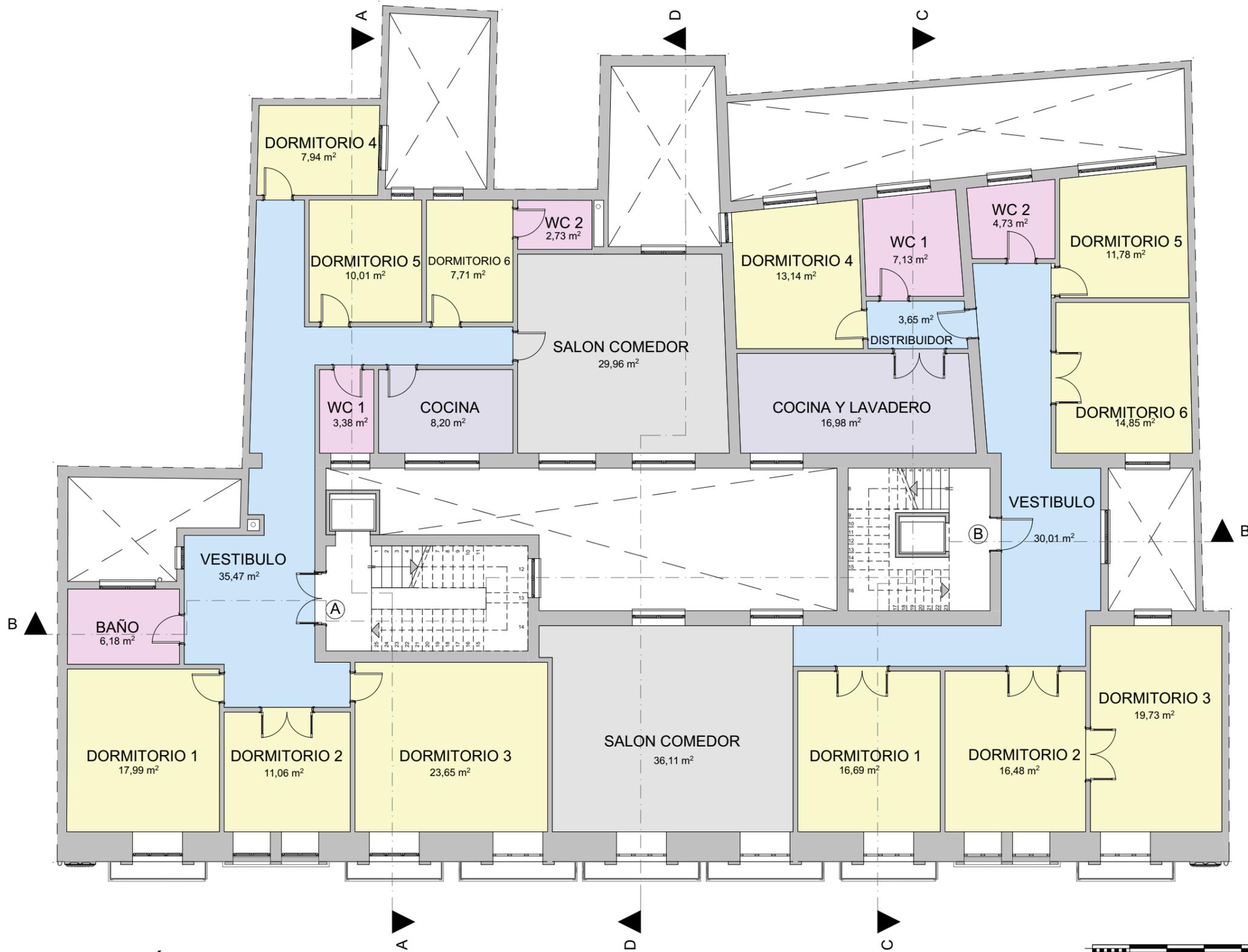


Planta baja - reforma que se proyecta en 1941



ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA

SUPERFICIES UTILES		
Local comercial 1		Área
01	LOCAL PRINCIPAL	61,15
02	BAÑO	5,03
03	WC	2,75
04	ALMACEN 1	5,43
05	ALMACEN 2	8,56
06	ALMACEN 3	17,49
		100,41 m²
Zaguan 1		
01	LOCAL PRINCIPAL	29,52
		29,52 m²
Local comercial 2		
01	LOCAL PRINCIPAL	89,96
02	BAÑOS	10,89
		100,85 m²
Local comercial 3		
01	LOCAL PRINCIPAL	17,15
02	ALMACEN 1	15,34
		32,49 m²
Zaguan 2		
01	LOCAL PRINCIPAL	34,01
		34,01
Local comercial 4		
01	LOCAL PRINCIPAL	95,17
		95,17 m²

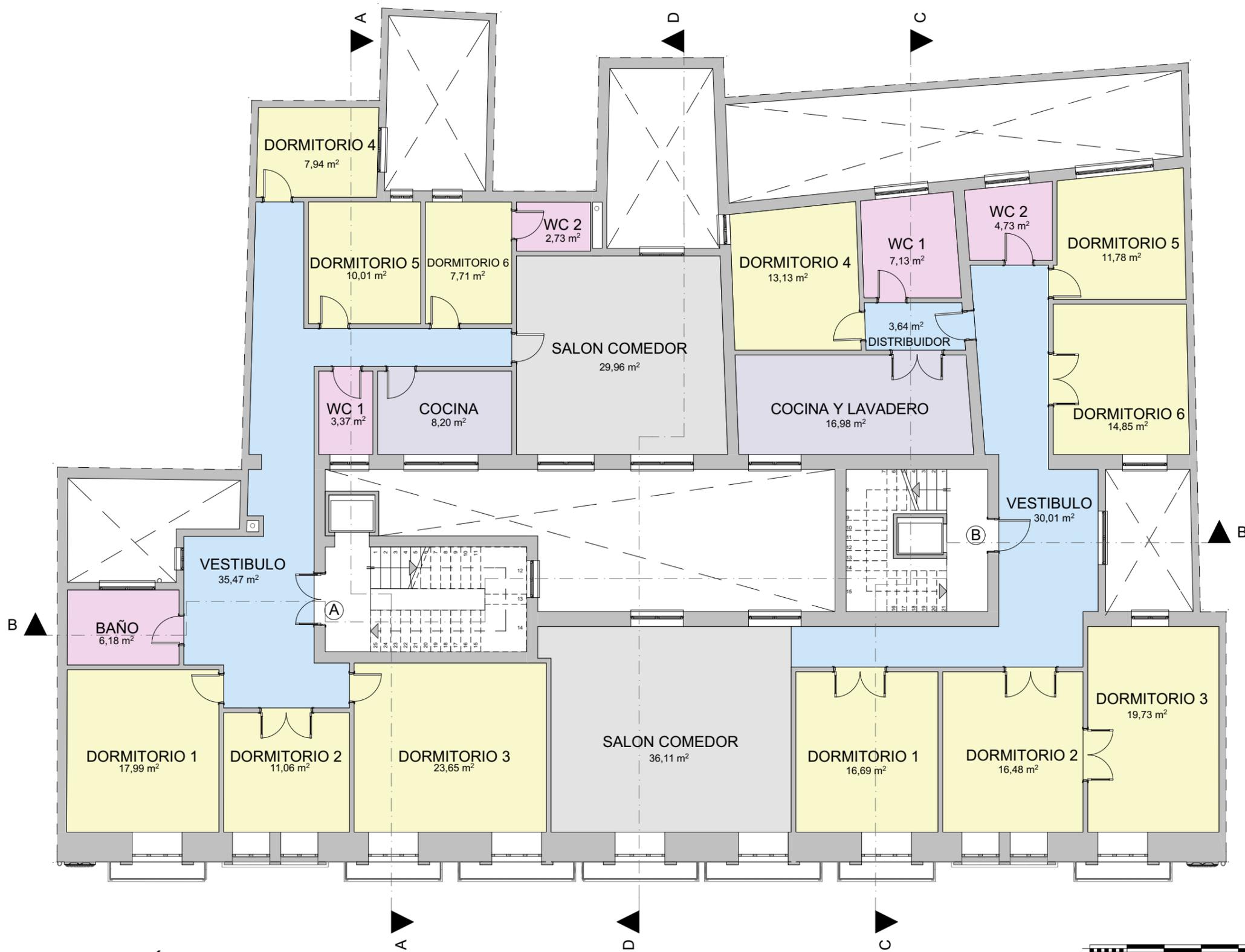


ZONIFICACIÓN PLANTA PRIMERA

SUPERFICIES UTILES

Vivienda tipo A		Área
01	VESTIBULO/DISTRIBUIDORES	35,47
02	SALON COMEDOR	29,96
03	DORMITORIO 1	17,99
04	DORMITORIO 2	11,06
05	DORMITORIO 3	23,65
06	DORMITORIO 4	7,94
07	DORMITORIO 5	10,01
08	DORMITORIO 6	7,71
09	COCINA	8,20
10	BAÑO	6,18
11	WC 1	3,38
12	WC 2	2,73
		164,28 m²

Vivienda tipo B		Área
01	VESTIBULO/DISTRIBUIDORES	33,66
02	SALON COMEDOR	36,11
03	DORMITORIO 1	16,69
04	DORMITORIO 2	16,48
05	DORMITORIO 3	19,73
06	DORMITORIO 4	13,14
07	DORMITORIO 5	11,78
08	DORMITORIO 6	14,85
09	COCINA	16,98
10	WC 1	7,13
11	WC 2	4,73
		191,28 m²



ZONIFICACIÓN PLANTA SEGUNDA

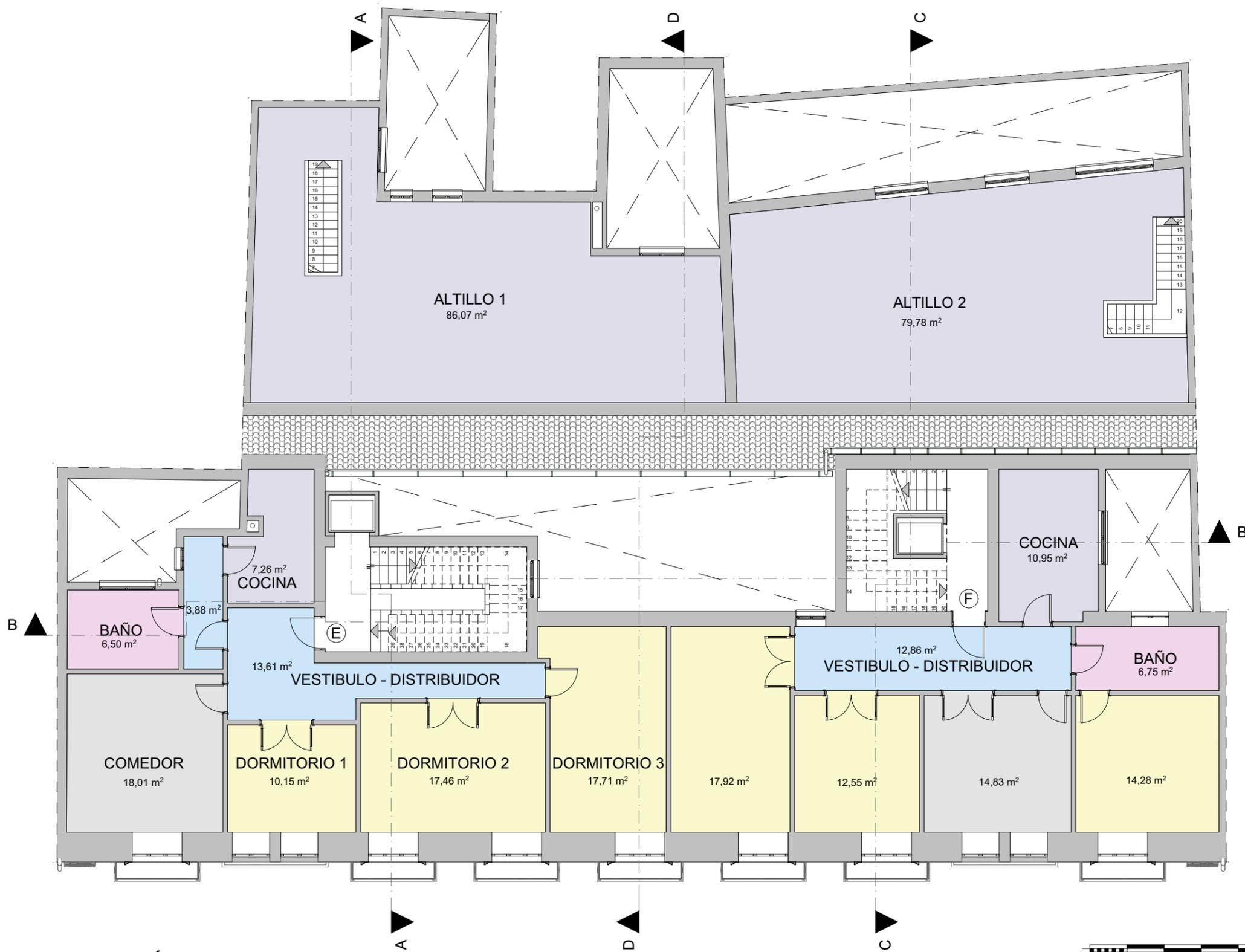
SUPERFICIES UTILES		
Vivienda tipo A		
		Área
01	VESTIBULO/DISTRIBUIDORES	35,47
02	SALON COMEDOR	29,96
03	DORMITORIO 1	17,99
04	DORMITORIO 2	11,06
05	DORMITORIO 3	23,65
06	DORMITORIO 4	7,94
07	DORMITORIO 5	10,01
08	DORMITORIO 6	7,71
09	COCINA	8,20
10	BAÑO	6,18
11	WC 1	3,38
12	WC 2	2,73
		164,28 m²
Vivienda tipo B		
		Área
01	VESTIBULO/DISTRIBUIDORES	33,66
02	SALON COMEDOR	36,11
03	DORMITORIO 1	16,69
04	DORMITORIO 2	16,48
05	DORMITORIO 3	19,73
06	DORMITORIO 4	13,14
07	DORMITORIO 5	11,78
08	DORMITORIO 6	14,85
09	COCINA	16,98
10	WC 1	7,13
11	WC 2	4,73
		191,28 m²





ZONIFICACIÓN PLANTA TERCERA

SUPERFICIES UTILES		
Vivienda tipo C		Área
01	VESTIBULO/DISTRIBUIDORES	35,47
02	SALON COMEDOR	29,96
03	DORMITORIO 1	17,99
04	DORMITORIO 2	11,06
05	DORMITORIO 3	23,65
06	DORMITORIO 4	7,94
07	DORMITORIO 5	10,01
08	DORMITORIO 6	7,71
09	COCINA	8,20
10	BAÑO	6,18
11	WC 1	3,38
12	WC 2	2,73
13	ALTILLO 1 (Ver planta 4)	86,07
		250,35 m²
Vivienda tipo D		Área
01	VESTIBULO/DISTRIBUIDORES	33,66
02	SALON COMEDOR	36,11
03	DORMITORIO 1	16,69
04	DORMITORIO 2	16,48
05	DORMITORIO 3	19,73
06	DORMITORIO 4	13,14
07	DORMITORIO 5	9,68
08	DORMITORIO 6	11,52
09	COCINA	16,98
10	WC 1	7,13
11	WC 2	4,73
12	ALTILLO 2 (Ver planta 4)	79,78
		265,63 m²

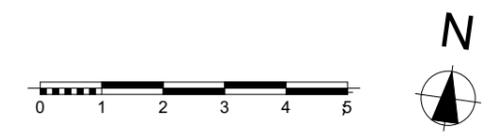


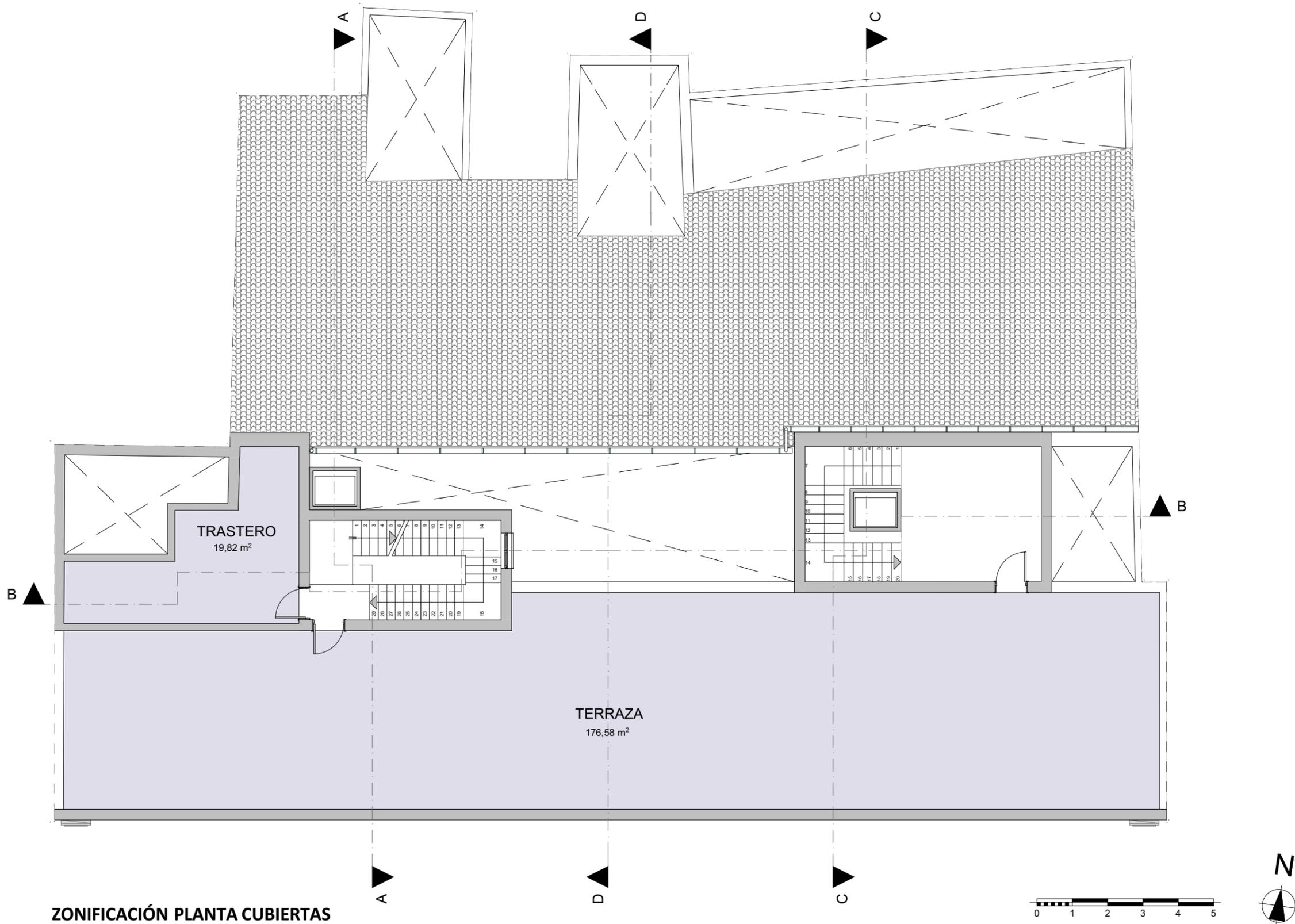
SUPERFICIES UTILES

Vivienda tipo E		Área
01	VESTIBULO/DISTRIBUIDORES	17,49
02	SALON COMEDOR	18,01
03	DORMITORIO 1	10,15
04	DORMITORIO 2	17,46
05	DORMITORIO 3	17,71
06	COCINA	7,26
07	BAÑO	6,50
		94,58 m²

Vivienda tipo F		Área
01	VESTIBULO/DISTRIBUIDORES	12,86
02	SALON COMEDOR	14,83
03	DORMITORIO 1	17,92
04	DORMITORIO 2	12,55
05	COCINA	10,95
06	BAÑO	6,75
		75,86 m²

ZONIFICACIÓN PLANTA CUARTA





4.1.2 Estudio de asoleo.

En este punto, realizaremos el estudio de asoleo en el edificio, concretando la fecha y el rango de tiempo. Para ello hemos utilizado la potente herramienta que nos proporciona el programa utilizando las coordenadas gps precisas de la ubicación exacta. Con ello disponemos de una información importante para tener en cuenta la elección de materiales, etc. para aportar una mayor eficiencia energética. Estudio realizado el 15 de agosto en un rango de diez horas.



8:00 horas



10:00 horas



12:00 horas



14:00 horas



16:00 horas



18:00 horas

4.1.3 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos

Como hemos podido indicar en el apartado 2.4, ya que al no disponer del nombre del arquitecto o maestro de obra, se optó por buscar edificios similares, por ello podemos indicar que nuestro edificio tiene bastante similitud con algunos edificios de Valencia.

4.1.4 Posibilidades de uso. Programa de necesidades

Según la normativa existente, nuestro edificio ha de atenerse a el régimen de compatibilidad de usos atendiendo a el nivel de protección. En nuestro caso, nuestra zona de actuación se centrará en la planta baja, por lo que sí podremos desarrollar nuestra propuesta.

"5.3 Régimen de compatibilidad de usos

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

1. Grado 1.-Comprende la totalidad de las edificaciones con nivel de protección 1 o 2, no incluidas en el grado 2 de compatibilidad de usos."

Con toda la información recabada de la zona donde está ubicado el edificio, y tras realizar un estudio de los negocios que existen en la zona, se ha llegado a la conclusión que una posible propuesta, es el realizar una cafetería en uno de los bajos comerciales existentes.

Al ubicarse nuestro edificio en una zona céntrica, en la cual transcurre gente de todas las clases sociales, y ante la llegada cada vez mayor, de los turistas a la ciudad de Valencia, a lo que hay que sumar las distintas oficinas existentes en la calle, pensamos que la propuesta tiene una buena viabilidad económica proyectada para un futuro inmediato.

Con la cafetería se pretende que la gente tenga un lugar de reunión donde la gente pueda almorzar e incluso disfrutar de una tertulia al finalizar la jornada laboral, tal y como existía antaño en los distintos cafés que existieron a lo largo de la historia.

Con dicha propuesta, se pretende utilizar un concepto abierto desde la calle sin ningún tipo de barreras arquitectónicas, con la no existencia de puertas. En su interior, existirán tres zonas donde al entrar, encontraremos el primer espacio con sillas y mesas. En la siguiente zona, encontraremos la barra y el lugar de trabajo de los camareros. Finalmente, en la zona interior, encontraremos un espacio donde poder disfrutar con tranquilidad de una buena tertulia, con unos acomodados sillones, teniendo a su vez una vista al patio interior donde se ubicará un pequeño jardín, aportando relajación y luz natural.

4.2 TRANSFORMACIÓN, HABILITACIÓN O CAMBIO DE USO

4.2.1 Selección de espacios a intervenir y su justificación

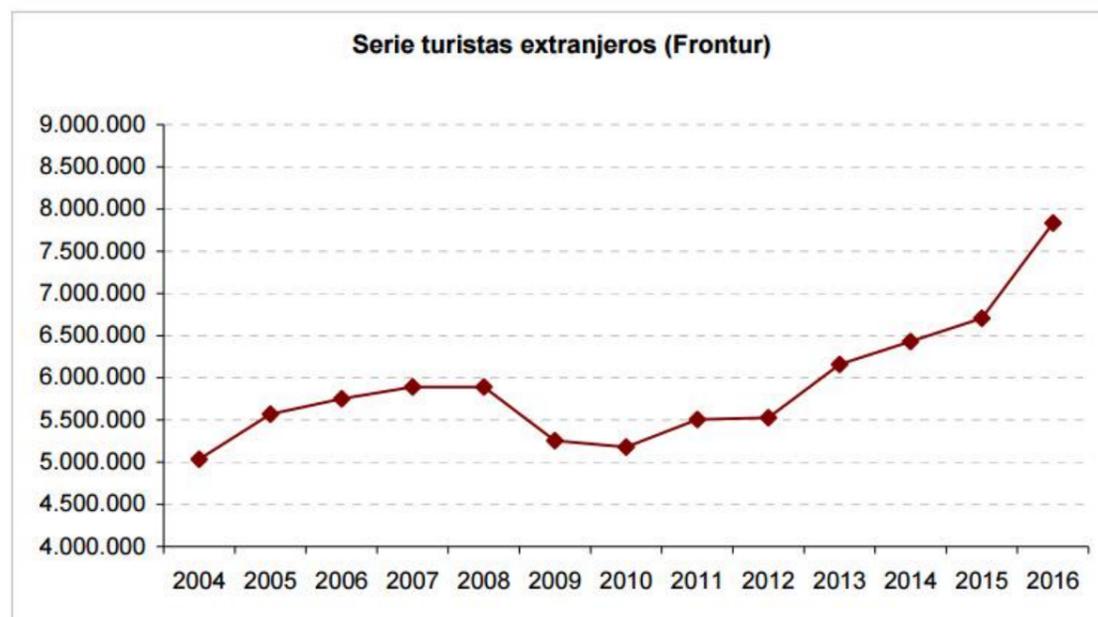
Como hemos mencionado en el programa de necesidades, nuestro espacio de intervención está situado en la planta baja del edificio, donde actualmente, existe una tienda destinada a la venta de ropa.

Nuestro trabajo consiste en la transformación y habilitación del local objeto de la reforma en una cafetería, buscando la integridad de la misma en la calle, por lo que se evita el uso de puertas. Además en el interior se dispone de una zona ajardinada dentro del patio de luces, el cual aporta luz natural al local.

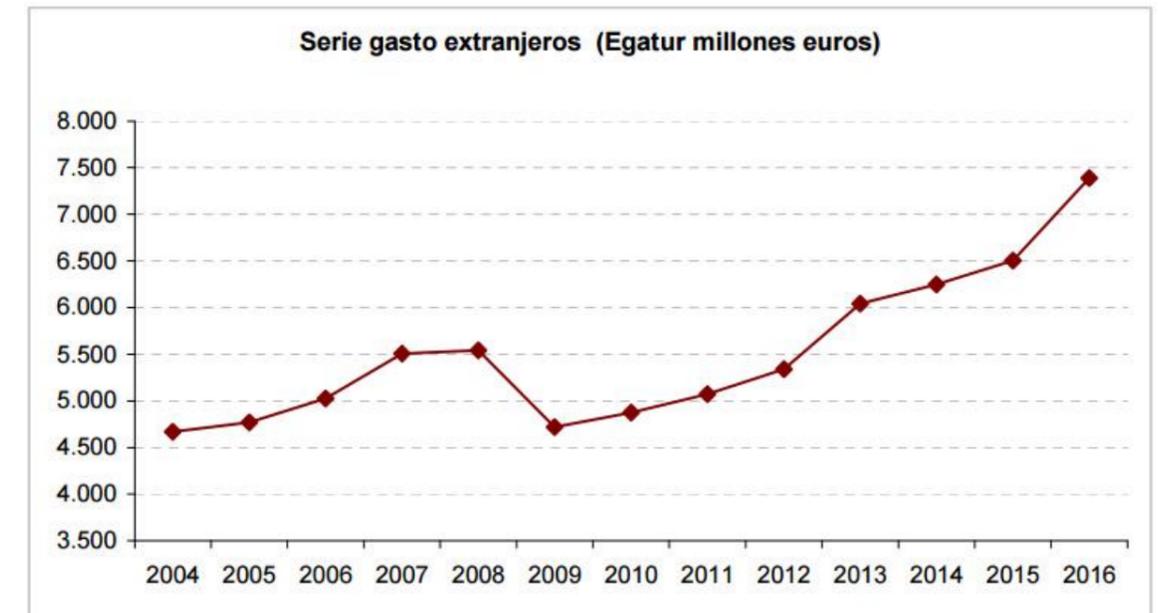
4.2.2 Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad

Nuestra propuesta de cambio de uso, va relacionada con la hostelería. En este caso, hemos estudiado la apertura de un local destinado a una cafetería.

El emplazamiento del local, se encuentra en una zona céntrica, donde existen muchos negocios. Junto con este dato y sabiendo que el nivel turístico de Valencia va en aumento, vemos que los consumidores potenciales también aumentarán. En este marco, consideramos que este proyecto es factible, con grandes posibilidades de éxito.



Evolución número de turistas por año.



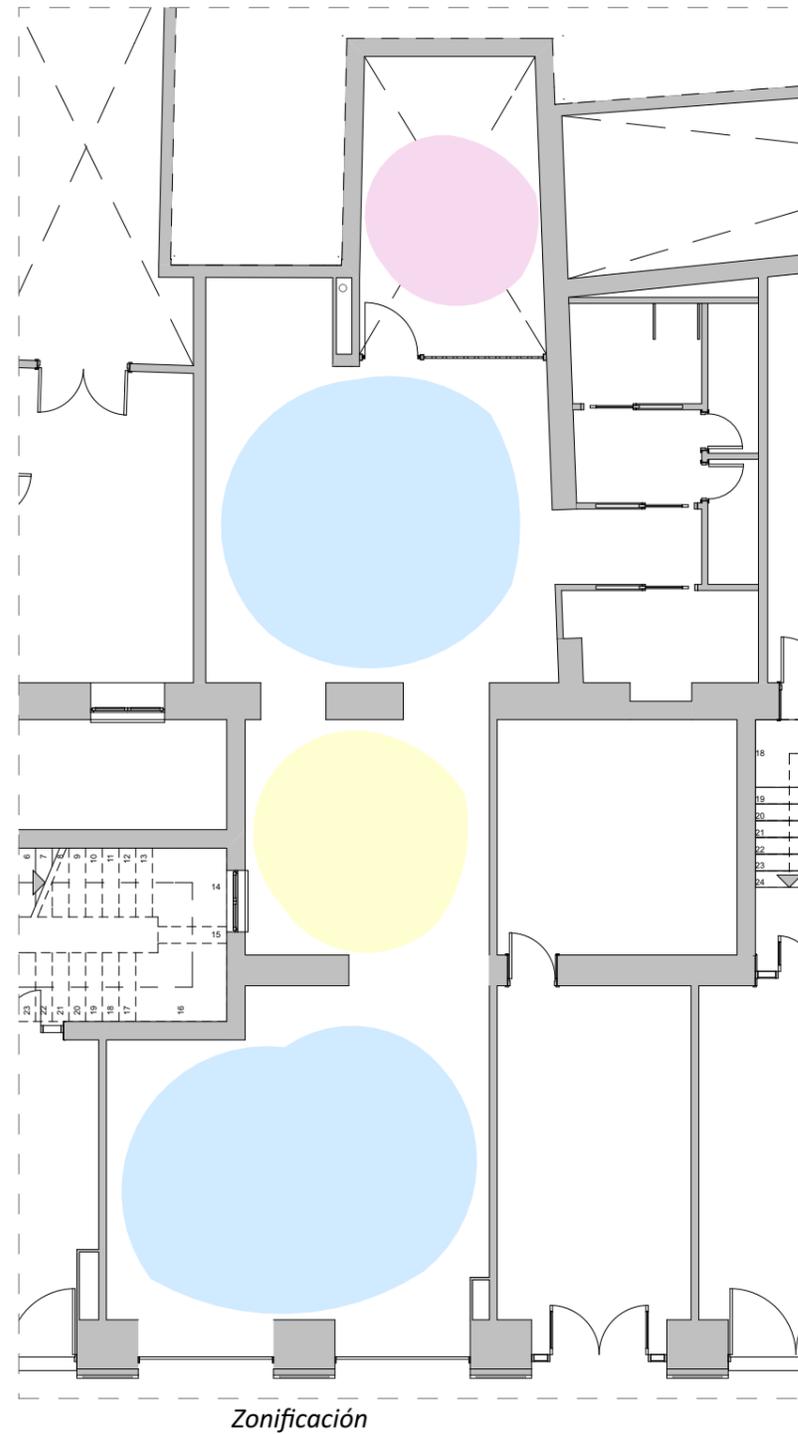
Evolución gasto de los turistas anuales.

Para ofrecer un mayor atractivo, debemos de fijarnos en las costumbres que tienen los clientes potenciales para aportarles una mayor confort y confianza en el diseño del local. Para ello, se estudiarán referentes en el sector tanto actuales como históricos.

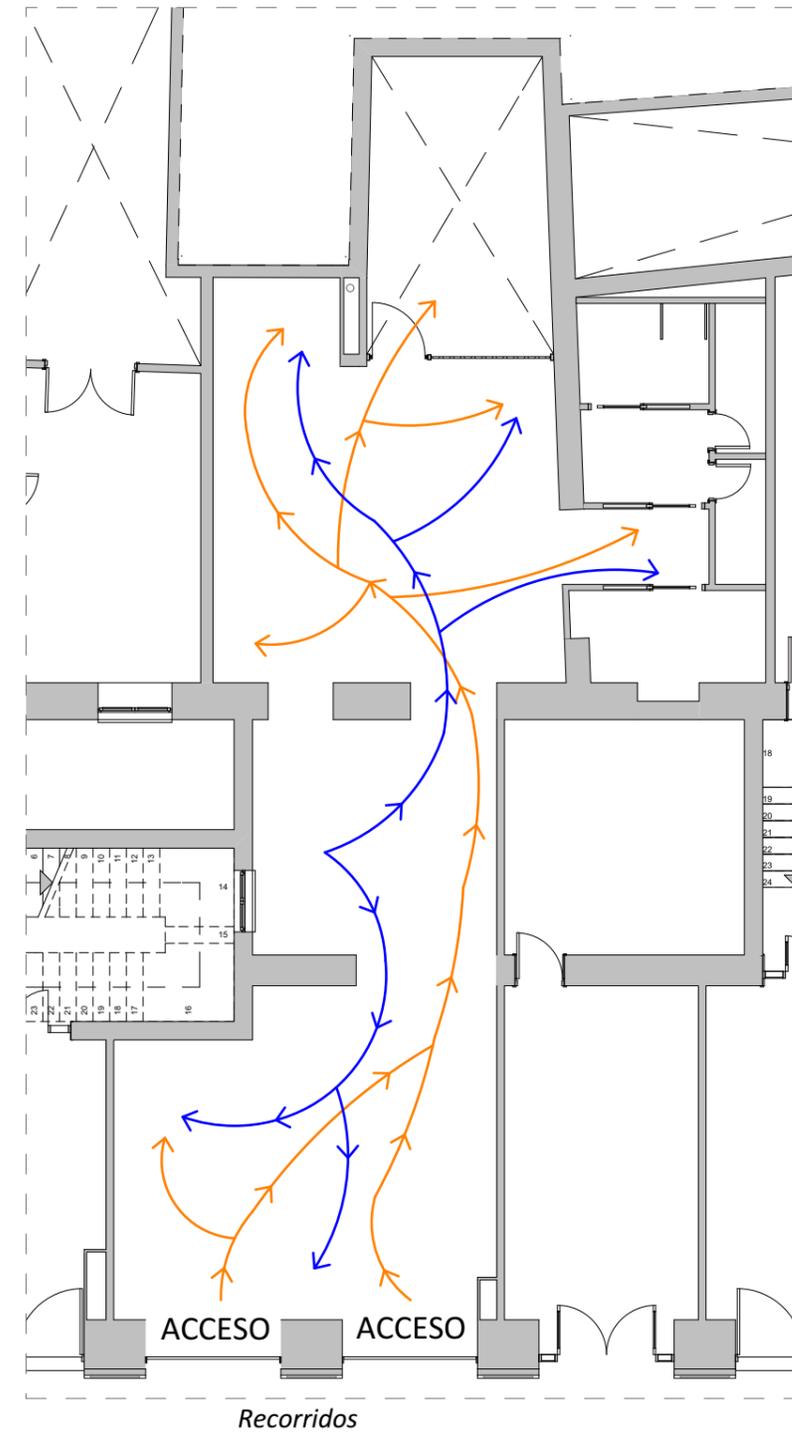
Uno de los condicionantes principales, es que no se dispone de la posibilidad de optar a una terraza exterior, por lo que debemos de estudiar bien la zonificación para poder contrarrestar el efecto que pueda tener sobre otros establecimientos similares de la zona.

4.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación

En este apartado explicaremos la zonificación de la propuesta así como la circulación o comunicación dentro del espacio a intervenir.



-  Zona para estancia clientes
-  Zona personal de la cafetería
-  Zona con jardín



-  Recorrido clientes
-  Recorrido personal cafetería

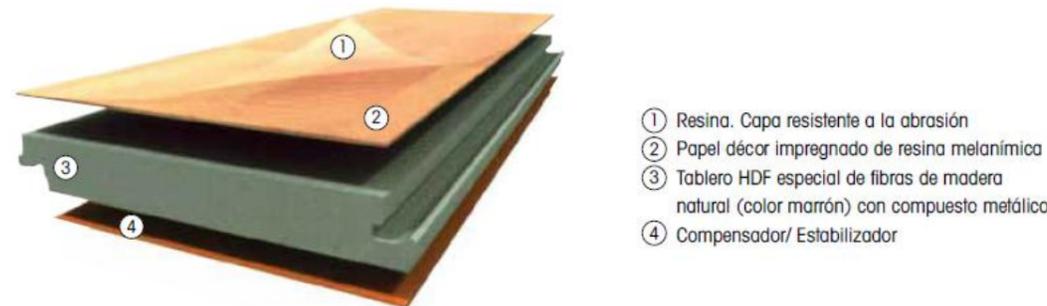
4.2.5 Selección de los materiales a utilizar. Justificación.

En este apartado, haremos una selección de los materiales a emplear para la ejecución de la propuesta. Para ello, se consultarán previamente las fichas técnicas de los fabricantes, de este modo, podemos cerciorarnos de que cumplen con las exigencias para su uso.

Revestimientos horizontales

Suelos

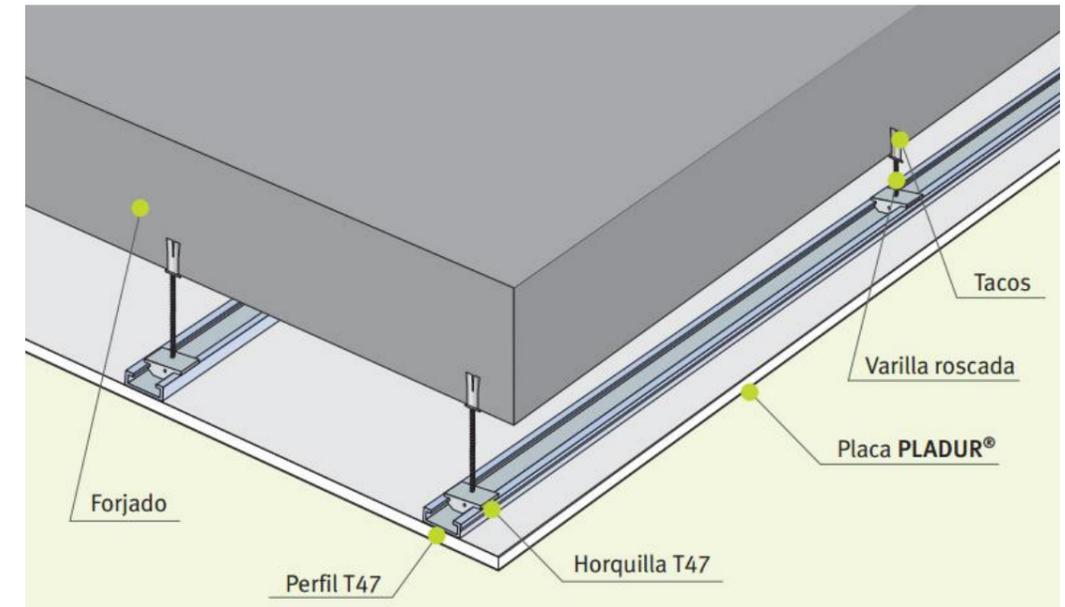
Disponemos de tres zonas diferenciadas en cuanto a la colocación de revestimientos, por ello se ha propuesto la utilización de baldosa hidráulica de 20x20 centímetros en la zona de la barra haciendo un guiño a los pavimentos utilizados antaño. Por otro lado, para el resto del local se ha propuesto la ejecución de una tarima flotante de parquet AC5 de alta resistencia con un color roble naturaleza. Para el pavimento exterior, se utilizará una tarima flotante sobre un soporte de polipropileno, distribuida en losetas de 60x30 centímetros. En los baños el pavimento estará acabado con un gres porcelánico.



Pavimentos de tarima flotante. Pavimento interior (imagen derecha). Pavimento de exterior (imagen izquierda)

Techos

Para la ejecución de los falsos techos utilizaremos en la totalidad del espacio un laminado de cartón-yeso de la casa Pladur, siendo un material ligero por su composición y a su vez, limpio y rápido de aplicar. Para poder lidiar con la reverberancia acústica, utilizaremos PLADUR-FON R6/18 el cual dispone de una micro perforación en un porcentaje de superficie del 8,7 %, uniendo de este modo la estética con la acústica.



Detalle composición para la ejecución de techos con Pladur

Revestimientos verticales

Paredes

Los revestimientos de el interior de la cafetería estarán resueltos mediante mortero de yeso con un acabado de pintura plástica, utilizando una tonalidad de blanco crema (RAL 9001).

Por otro lado, las estancias de los aseos, dispondrán de una alicatado cerámico de la casa Porcelanosa.

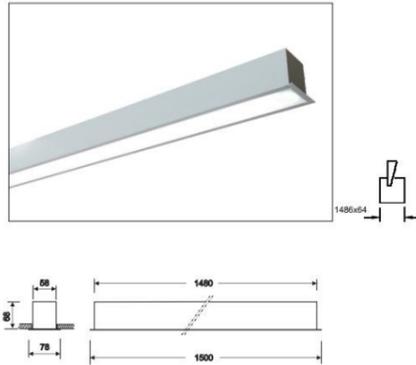
Particiones interiores

Al hacer la reforma, hemos redistribuido el espacio interior. En la zona de los aseos y del almacén se han ejecutados nuevas particiones. Para la ejecución de las mismas se han utilizado tabiques autoportantes de la casa Pladur, ya que ofrecen sencillez de montaje y disminución en el tiempo de ejecución.

4.2.6 Selección de mobiliario, sanitarios, iluminación, plantas y equipamiento

Iluminación

Para la iluminación de la cafetería, se utilizará en las zonas principales. Este modelo es "RUS EMPOTRADA T-5 -TIRA CONTINUA", el cual está formado por un elemento lineal empotrado en el falso techo. Por otro lado, en los baños y en la parte izquierda de la zona interior, se utilizará la iluminación tipo downlight, concretamente el modelo Kimera Lighting.



Detalle iluminación longitudinal



Downlight de led

Sanitarios

Se dispone de un baño adaptado tal y como indica la normativa. Por ello, hemos buscado los sanitarios acorde a la normativa. Se han optado por los sanitarios de la gama Acces de la casa Roca.



Lavabo gama Acces de la casa Roca



Inodoro gama acces de la casa Roca

En la distribución de los aseos, se optó por el diseño de una zona común para ubicar los lavabos. Por ello y teniendo en cuenta la simultaneidad de los clientes, se ha optado por la elección de un lavabo de doble seno suspendido, concretamente el modelo Prisma de la casa Roca. Para los inodoros, se ha elegido de tipo adosado a pared con salida dual siendo éste el modelo Inspira square de la casa Roca.



Lavabo de doble seno modelo Prisma de la casa Roca



Medidas butaca modelo Levitt - Viccarbe

Grifería

Para la grifería se optó por los diseños de la casa Roca. En la zona de los aseos se utilizará el modelo L90 siendo un mezclador empotrable en la pared. En la zona del fregadero, también se utilizará el modelo L90 teniendo el caño giratorio.



Monomando modelo L90 para fregadero



Monomando modelo L90 lavabo

Mobiliario

Se han seleccionado una gama de mobiliario atendiendo a las necesidades del local.

En primer lugar, encontramos el mostrador el cual ha sido diseñado expresamente para la realización del proyecto. Como nombre, le otorgaremos el de "Mostrador Xerea", teniendo el mismo nombre que el local.



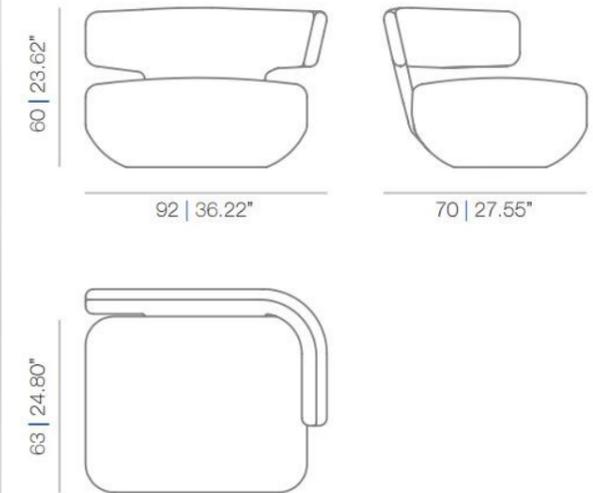
Medidas

Altura: 125 cm
Longitud: 305 cm
Ancho: 72 cm

Utilizaremos el modelo Levitt de Viccarbe para aportar un mayor confort.



Butaca modelo Levitt - Viccarbe



Medidas butaca modelo Levitt - Viccarbe

Seguidamente, exponemos los modelos de las butacas Levitt de la firma Viccarbe, formando un conjunto alrededor de una mesa modelo Aspa de la misma firma.



Mesa modelo Aspa - Viccarbe



ASPA H40 ø80

Para el conjunto de mobiliario formado por sillas y mesas, hemos optado por los diseños de Philippe Starck y de Andreu World. Por lo que hace a la mesa, hemos elegido el modelo Emeco de Philippe Starck, y la silla modelo Lineal-comfort de Andreu World.



Mesa Emeco - Philippe Stark

Medidas

Altura: 72,3 cm
Ancho: 60 cm
Peso: 18,6 kg



Silla lineal-comfort Andreu World

Medidas

Altura: 82,5 cm
Ancho: 51,5 cm

Plantas

Al disponer de un pequeño jardín en la parte del patio interior. Hemos optado por realizar una descripción de las especies elegidas.

Phoenix roebelenii: es un tipo de palmera enana que podrá alcanzar el metro de altura que será la parte central del pequeño jardín. Además tiene un crecimiento lento y no requiere un riego muy seguido. Por lo general es fácil su cultivo.

Buxus sempervirens: vulgarmente conocido como boj enano, se trata de una planta de la familia buxaceae, siendo un arbusto perennifolio. Se pueden crear setos con distintas formas. Se dispondrá en el perímetro superior de la composición del jardín.

Césped: para la cobertura de la superficie de tierra, se ha pensado en la plantación de un césped. Por regla general, el césped natural necesita la aportación de una cuantiosa cantidad de agua así como un buen mantenimiento, por ello, hemos pensado en hacer una combinación plantaruna de gramínea y trébol enano, que darán la misma textura teniendo un menor mantenimiento y por lo tanto coste.

Sansevieria trifasciata: se trata de una planta de la familia de las liliáceas con un fácil cultivo, la cual se adapta a las características de las plantas anteriores compatibilizando las necesidades.



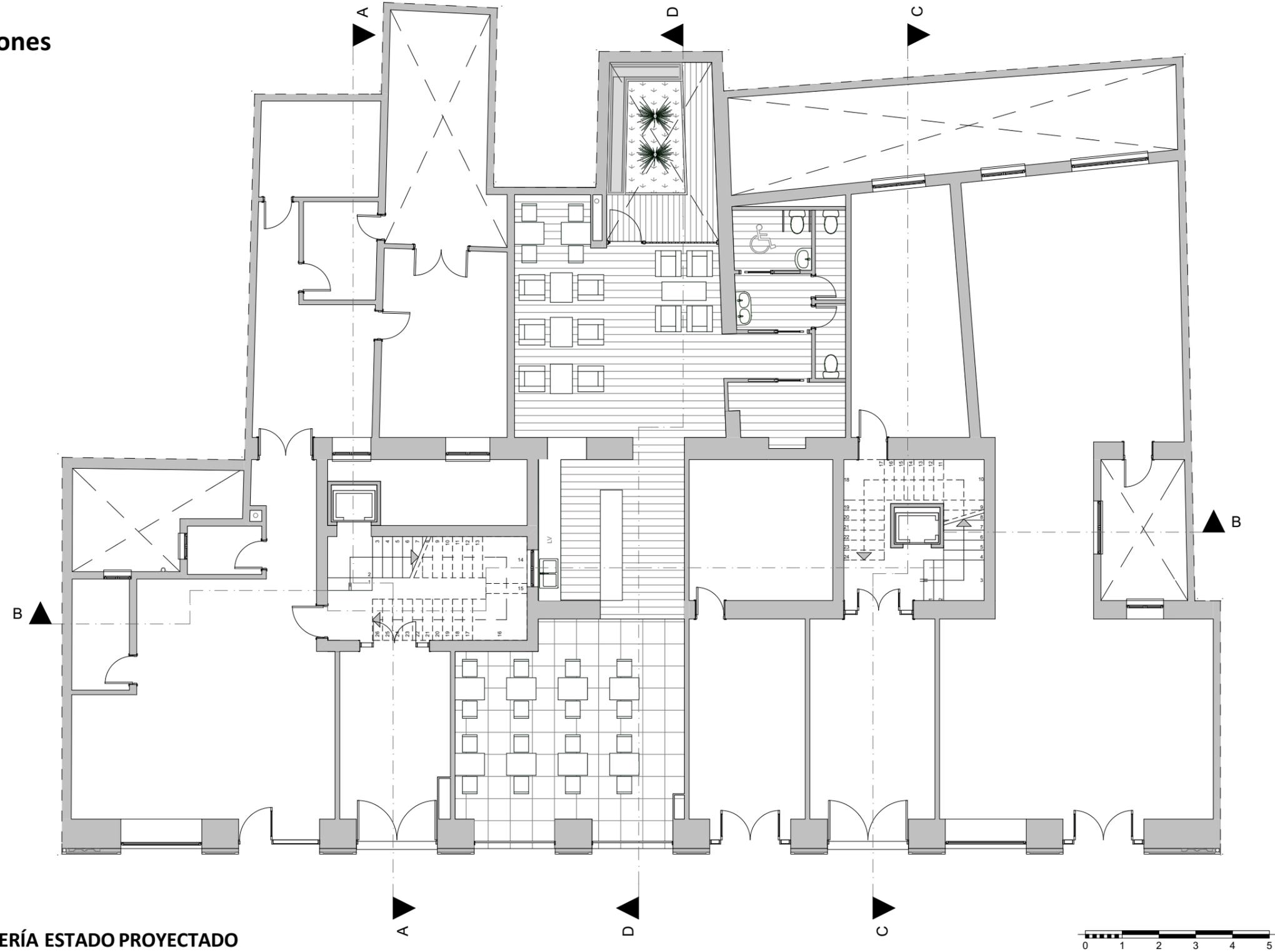
Phoenix roebelenii: palmera enana



Sansevieria trifasciata

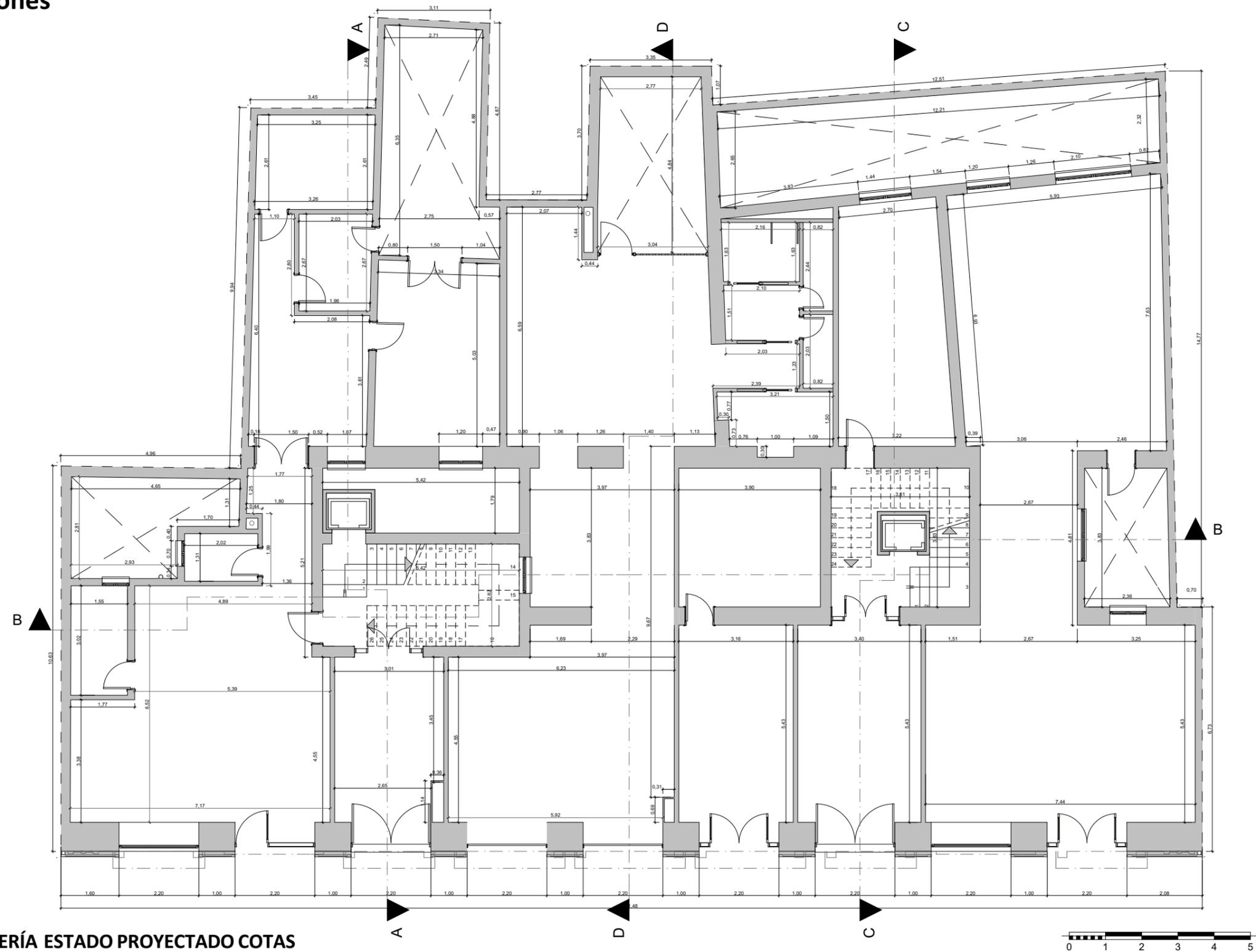
4.3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL ESTADO PROYECTADO

4.3.1 Plantas y secciones

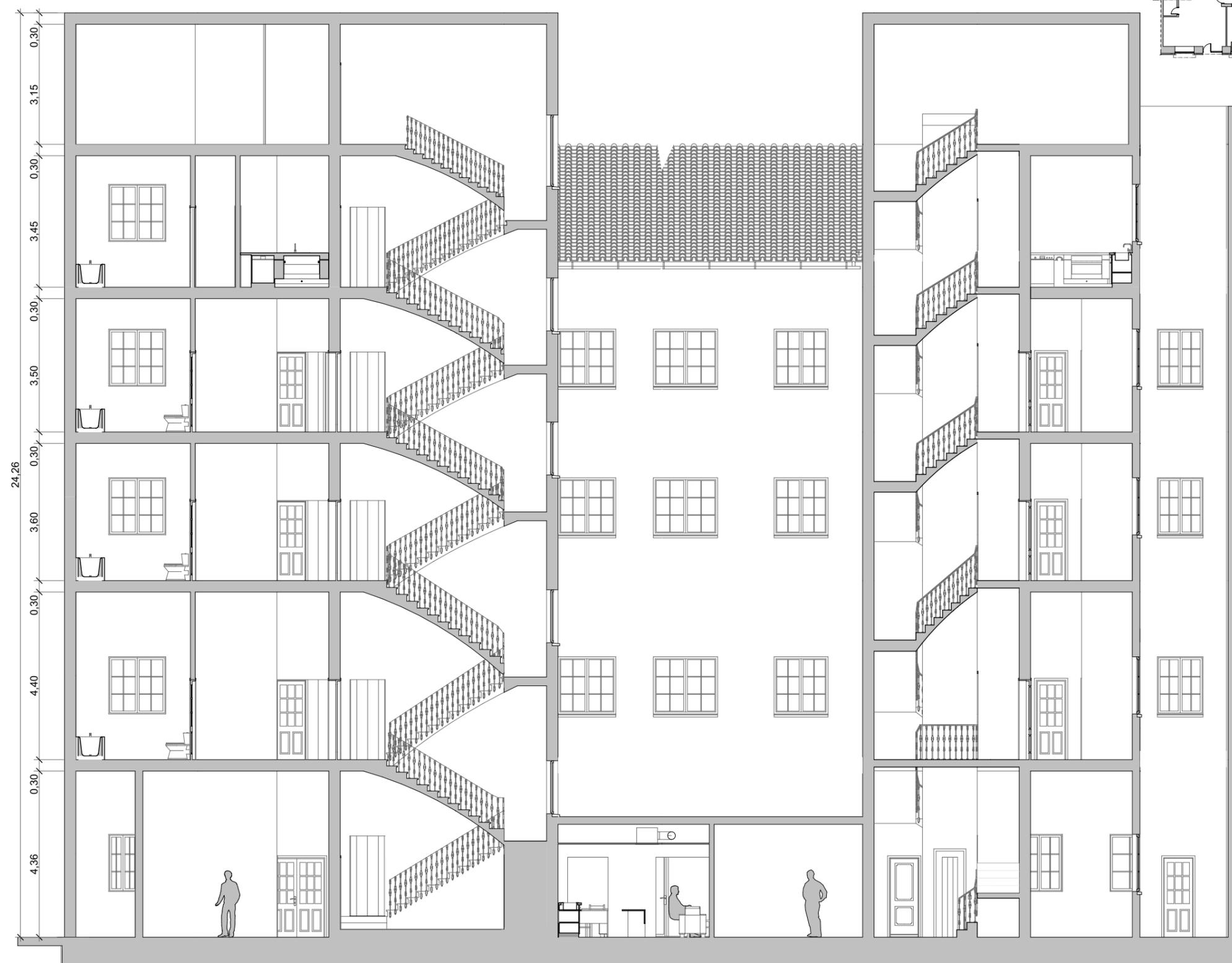
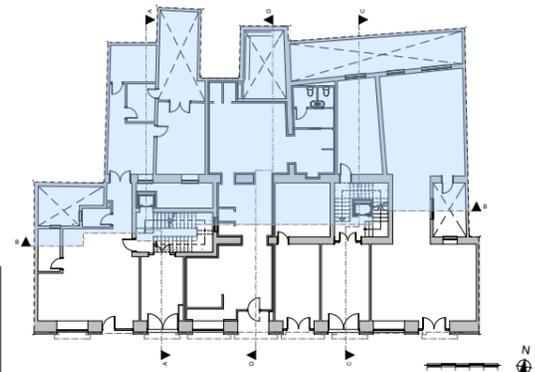


DISTRIBUCIÓN CAFETERÍA ESTADO PROYECTADO

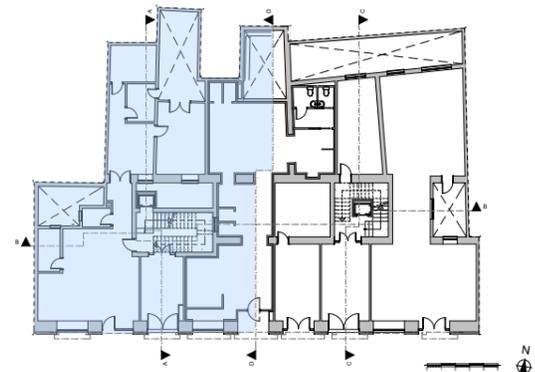
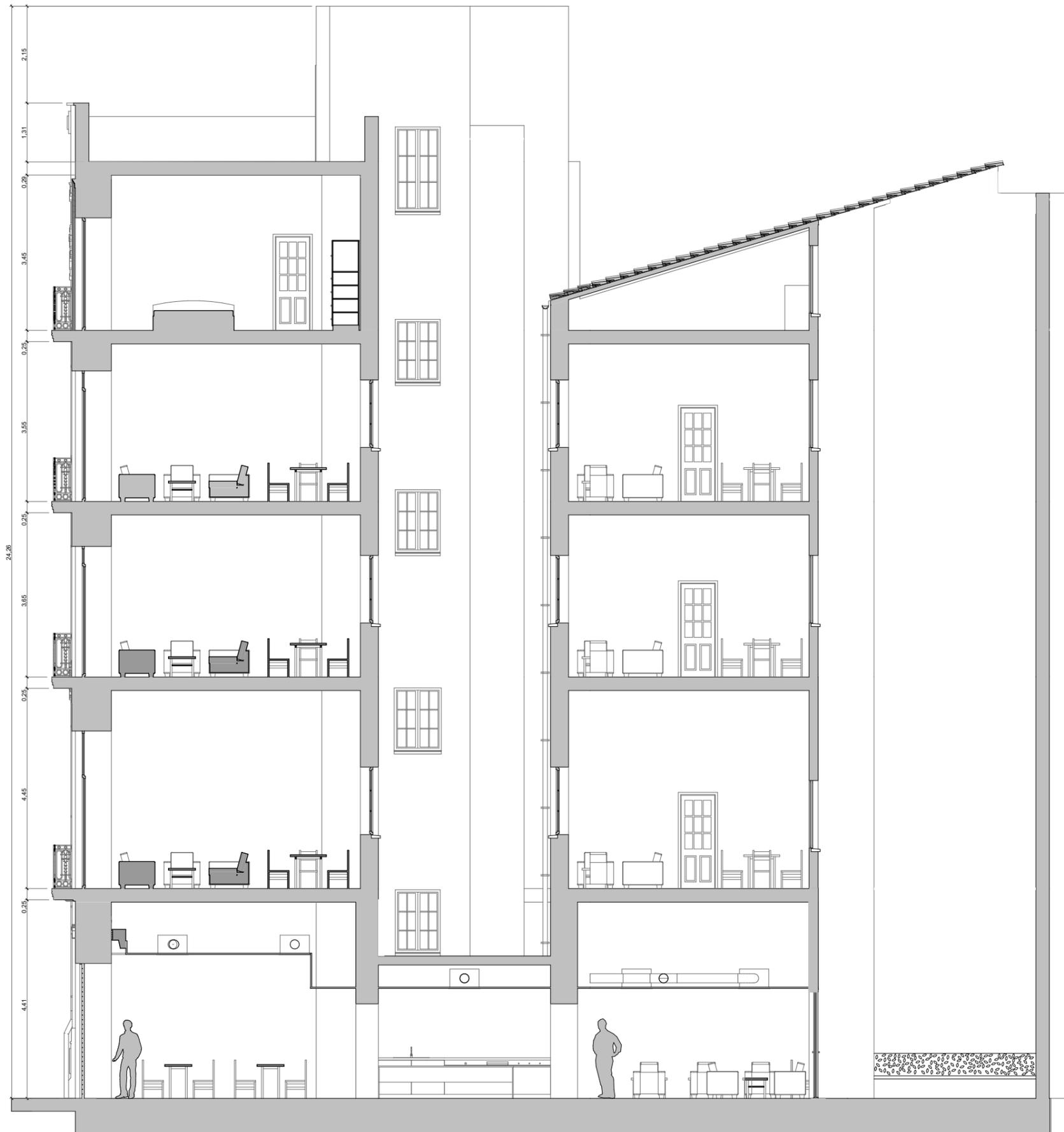
4.3.1 Plantas y secciones



DISTRIBUCIÓN CAFETERÍA ESTADO PROYECTADO COTAS

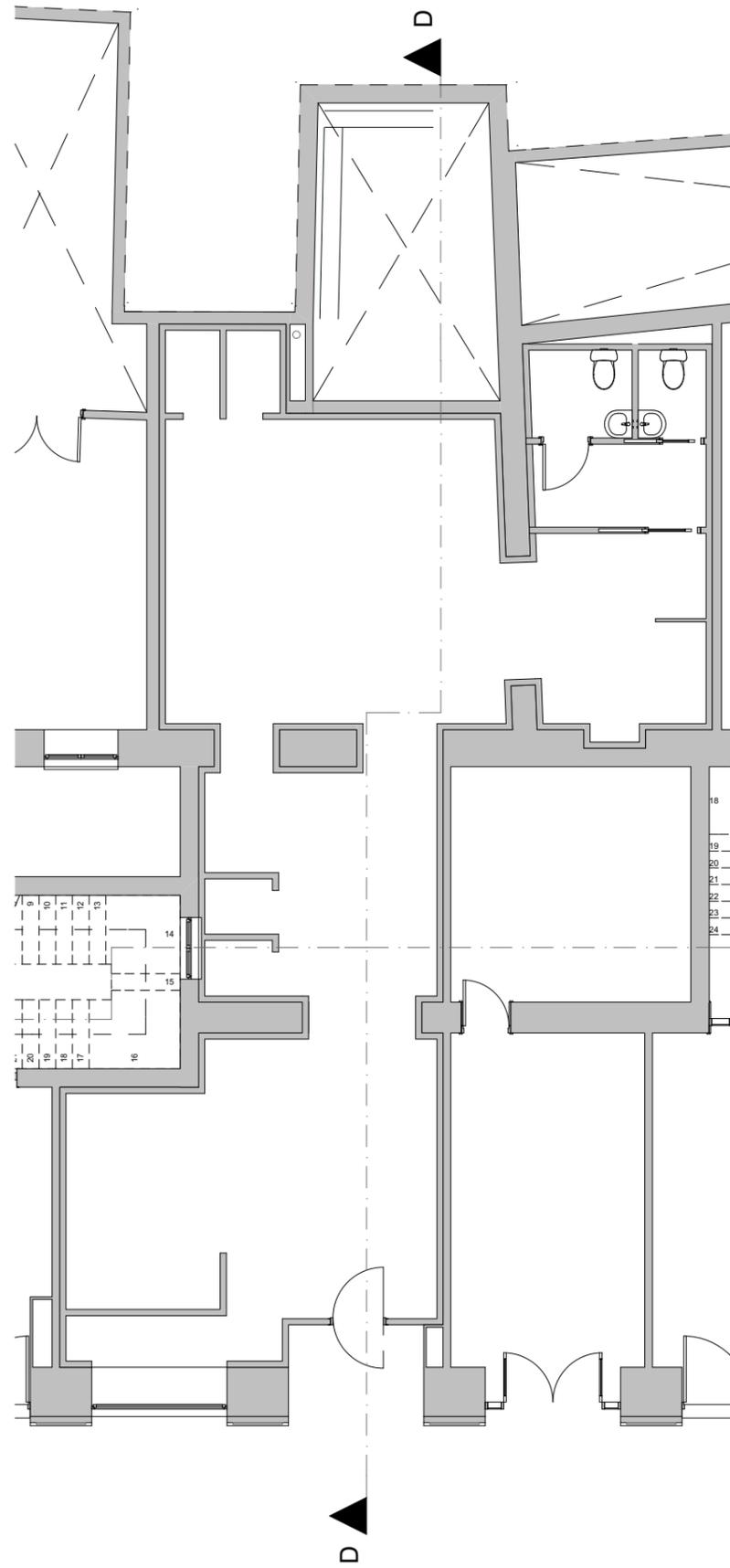


SECCIÓN B - B'

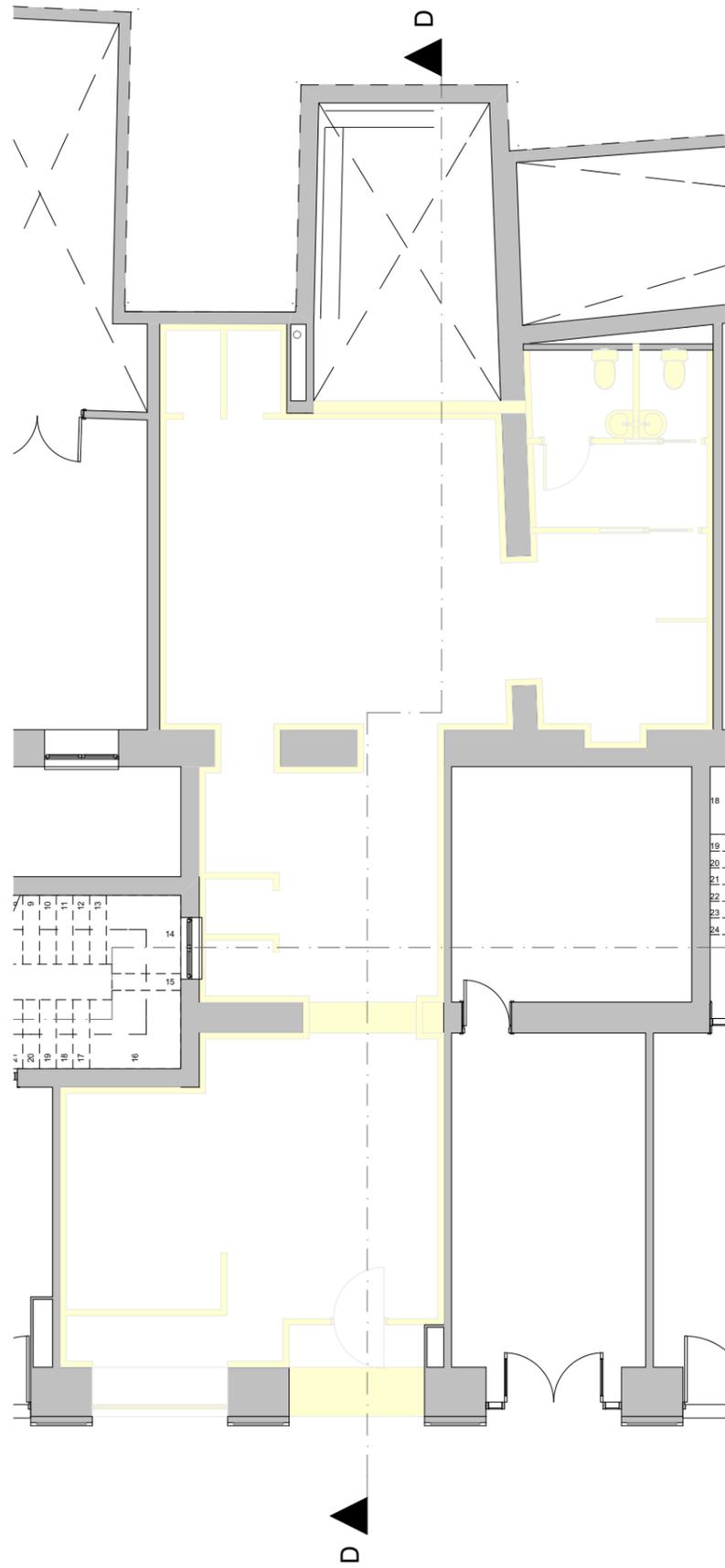


SECCIÓN D-D'

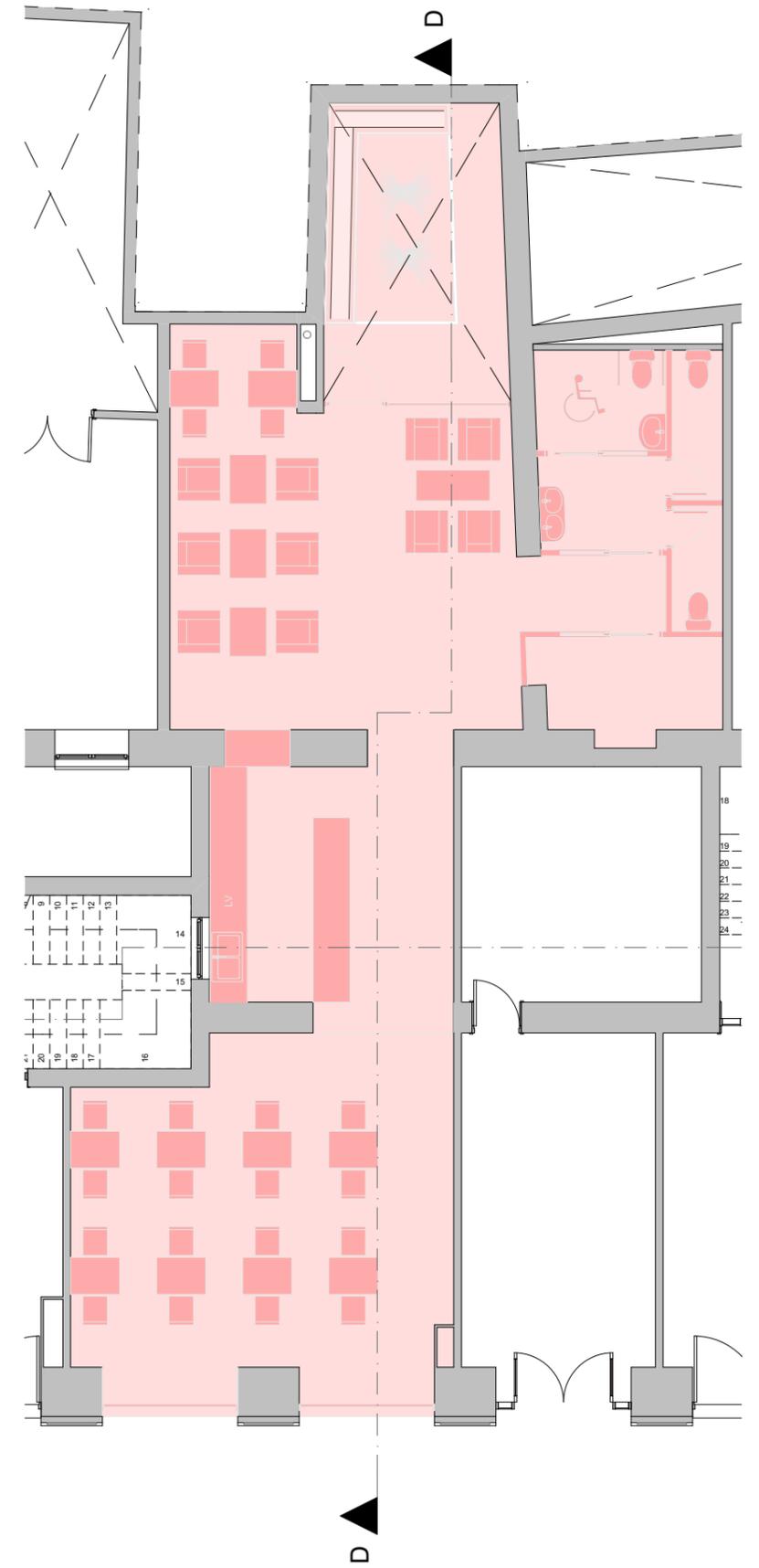
4.3.2 Fases de rehabilitación



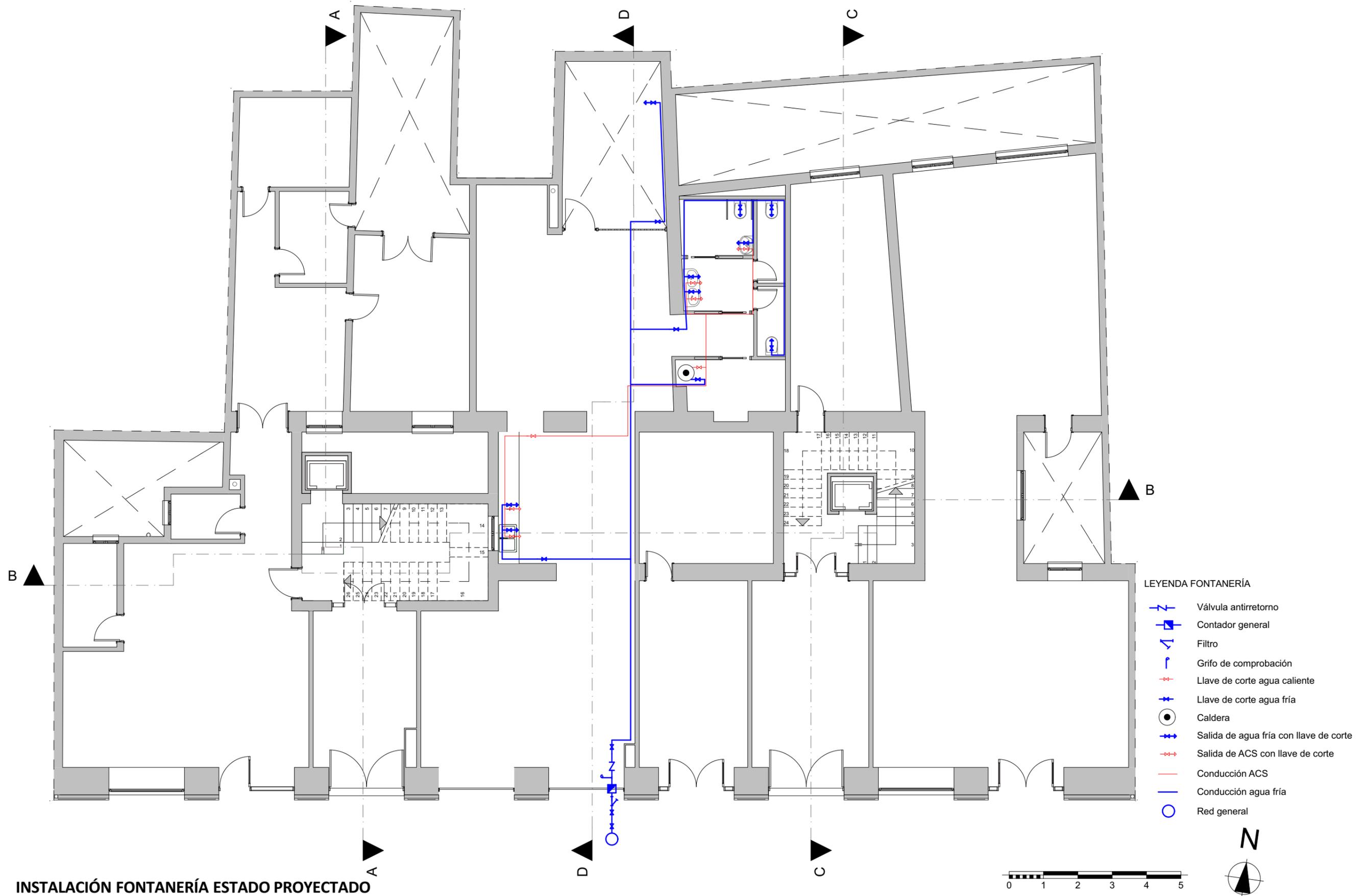
ESTADO ACTUAL

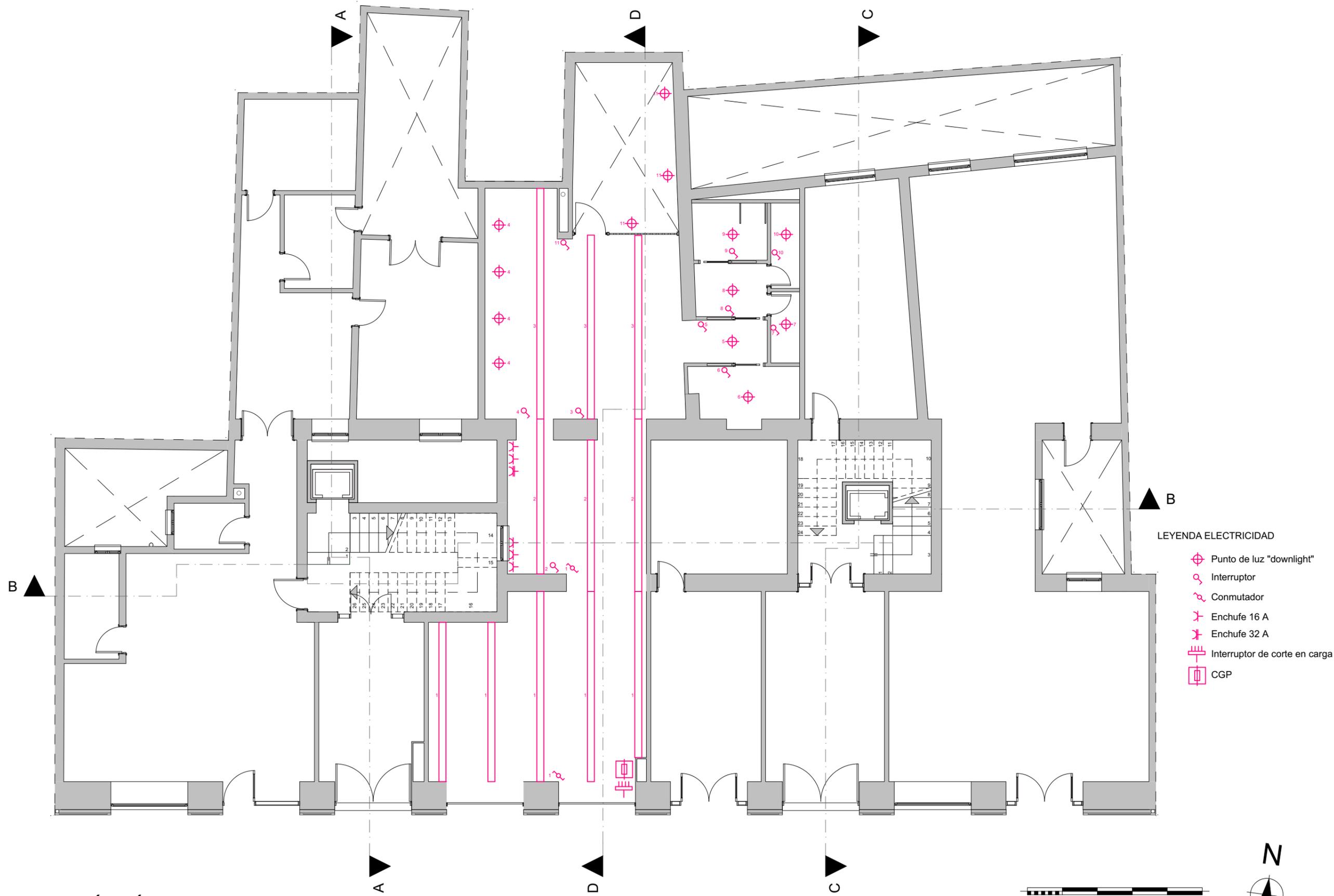


ESTADO DEMOLICION



ESTADO NUEVA CONSTRUCCION

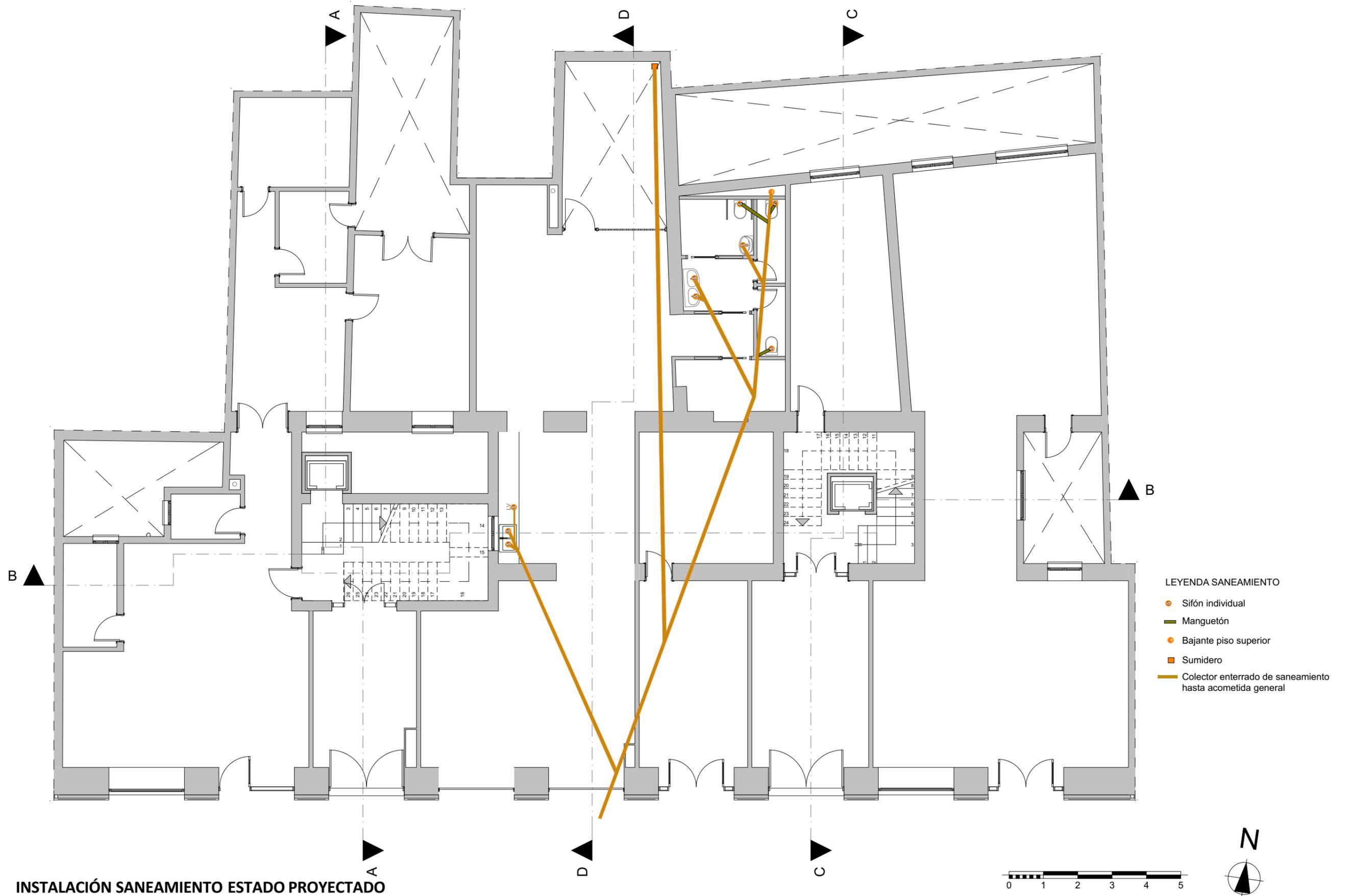


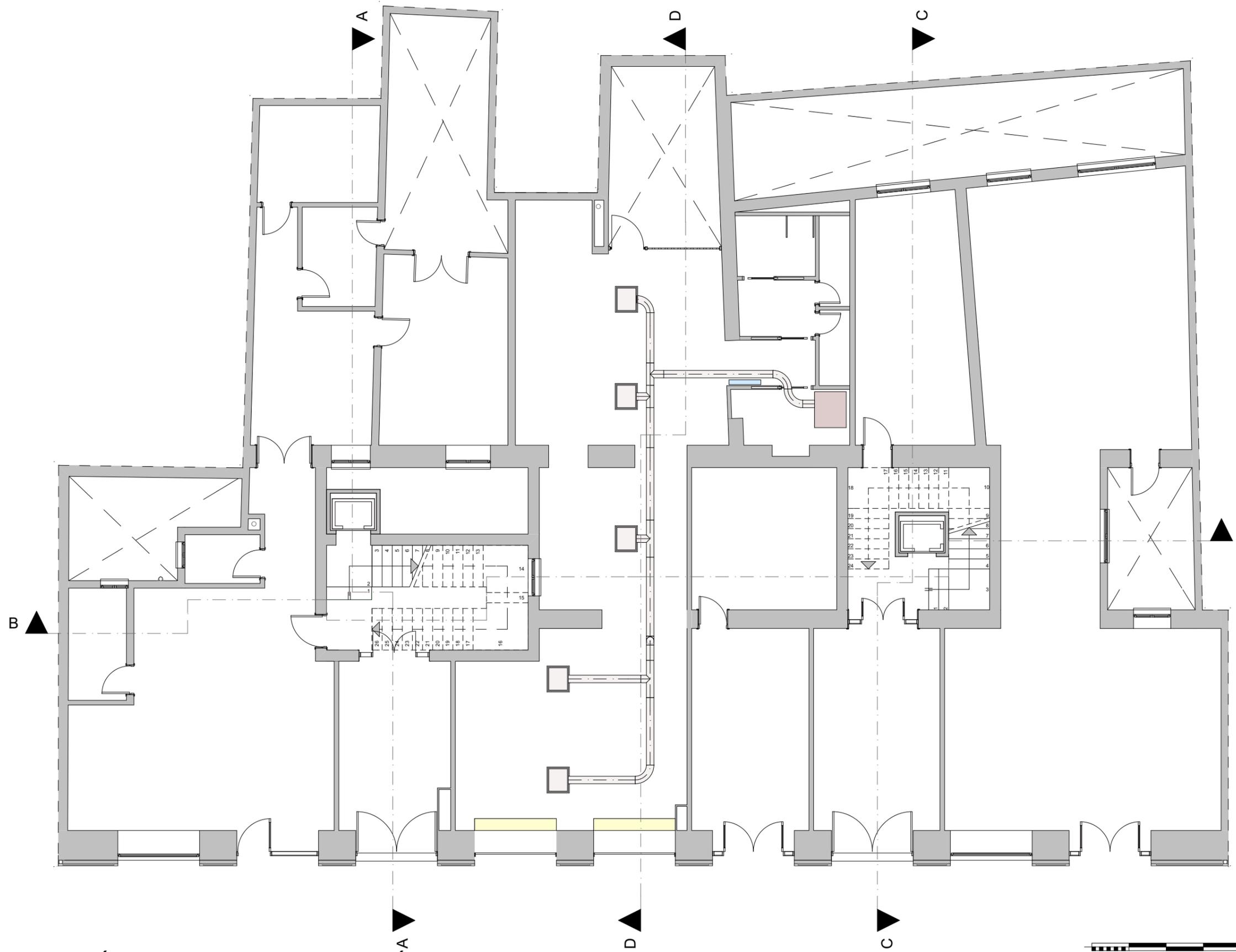


- LEYENDA ELECTRICIDAD**
-  Punto de luz "downlight"
 -  Interruptor
 -  Conmutador
 -  Enchufe 16 A
 -  Enchufe 32 A
 -  Interruptor de corte en carga
 -  CGP

INSTALACIÓN ELÉCTRICA ESTADO PROYECTADO

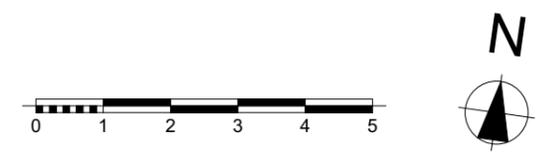






- LEYENDA AIRE ACONDICIONADO/CALEFACCIÓN
-  Difusor de aire
 -  Conducto por el falso techo
 -  Maquinaria refrigeración/calefacción
 -  Llave de corte agua fría
 -  Sistema de cortina de aire

INSTALACIÓN AIRE ACONDICIONADO/CALEFACCIÓN



Eliminación de elementos impropios e integración paisajística

En los locales actuales, podemos observar que no se ha valorado la integración paisajística del edificio, ya que los rótulos de los distintos locales aparecen adosados a la fachada irrumpiendo el valor arquitectónico del edificio, teniendo en cuenta que los edificios de dicha calle tienen un gran valor histórico y arquitectónico.

De este modo, el edificio pierde su propiedad arquitectónica debido a los elementos añadidos.

La propuesta, es la eliminación de los elementos impropios atendiéndonos a la ordenanza de rotulación existente. De este modo, integraremos la rotulación de los locales comerciales en el dintel de los huecos evitando el impacto visual que causaba la anterior rotulación.

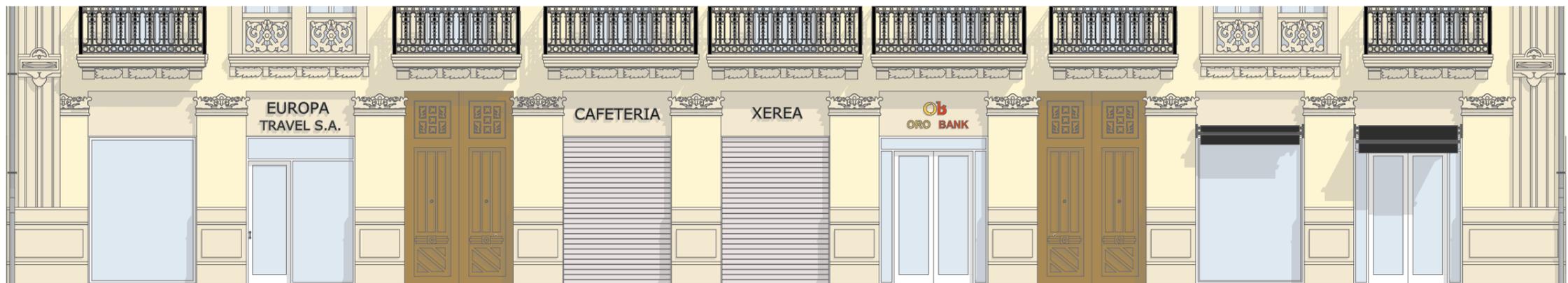
Para ello, hemos seguido las siguiente pautas:

"12.2.1.- Rótulos en locales de planta baja y primera incorporada a la baja.

1. Estos podrán clasificarse en:

- Adosados a fachada, en los que se admitirá hasta un vuelo máximo de 0.30 metros.

2. Los rótulos comerciales adosados deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, ajustándose, como criterio general, a la estructura de los huecos de la fachada y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio." **Ordenanza municipal sobre publicidad**





4.3.4 Renders.



Render fachada principal

4.3.4 Renders.



Vista sala interior



Vista sala/zona de servicio desde la entrada



Vista jardín



Vista zona servicio

Conclusiones

En el presente trabajo se han podido abarcar las diferentes etapas relacionadas con toda la elaboración de un proyecto, desde la recabación de información histórica hasta la realización de los planos y propuestas, por lo que abarcamos muchos de los aspectos de los estudiados en el Grado.

En este tipo de trabajos, nos hemos limitado al estudio concreto de las propuestas nombradas, aunque pueden abarcar muchos más conceptos, como por ejemplo, la propuesta de peatonalización de la calle de la Paz, ya que, debido al alto porcentaje de turismo y de su emplazamiento, debería de mantener un tránsito únicamente peatonal. En nuestro caso, debido a la limitación de tiempo, como hemos mencionado anteriormente, acotamos el trabajo a unas propuestas de cambio de uso.

Con este tipo de trabajos, podemos decir que "rescatamos" los edificios antiguos de la ciudad de Valencia, ya que no sólo se han realizado trabajos en la calle de la Paz, sino que debido al gran interés que suscitan, se han ampliado a otras calles emblemáticas de Valencia, conociendo de una forma más exhaustiva la arquitectura de Valencia.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Autores varios, Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia. Valencia: ICARO CTAV COACV. 2000.
- Autores varios, Historia de la Ciudad II. Territorio, sociedad y Patrimonio. Valencia: ICARO CTAV COACV. 2002.
- Autores varios, Historia de la Ciudad III. Arquitectura y transformación urbana en la ciudad de Valencia. Valencia: ICARO CTAV COACV. 2004.
- Autores varios, Historia de la Ciudad IV. Memoria urbana. Valencia: ICARO CTAV COACV. 2005.
- Ramón Graus, La cubierta plana, un paseo por su historia. Barcelona. 2005.
- E. Barberot, Tratado práctico de edificación. Traducción (segunda edición). Barcelona. 1998.
- Amando Llopis Alonso - VTiM arqtes. - Luís Perdigón Fernández. Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1680 - 1944). 2011
- F.Mora i Belenguer, "La arquitectura contemporánea en Valencia", AAV, 1915, II
- F. Almela i Vives, LA ciudad de Valencia a comienzos del S. XX, Valencia 1964
- Constantí Llombart, Valencia antigua y moderna. Guía de forasteros. Valencia, 1887
- Manuel Sanchis Guarner, La ciutat de Valencia, Síntesi d'història i de geografia urbana, Publicacions del cercle de Belles Arts, 1972
- Código Técnico de la Edificación.
- Neufert. El arte de proyectar.
- Florencio Ger y Lobe, Construcción Civil. 1898.
- Angel Hidalgo Bahamontes, Construcción de cimientos. Barcelona: Monografías ceac de la construcción.
- María Jesús Teixidor de Otto. La Calle de la Paz (Valencia)
- Ramos Sabater, Víctor. Análisis de la "Calle de la Paz" de Valencia. 2013

Páginas web consultadas:

- <http://www.lasprovincias.es/hemeroteca/> (22-05-2017)
- <http://postalesdevalencia.blogspot.com.es> (22-05-2017)
- <http://www.zonu.com> (22-05-2017)
- <http://www.uclm.es/profesorado/irodrigo/arquitectura%20modernista.%20resumen.pdf> (22-05-2017)
- <http://www.infojardin.com/> (22-05-2017)
- <http://jardines-huertos.blogspot.com.es/> (22-05-2017)
- <http://elviajero.elpais.com/> (22-05-2017)
- <http://www.valenciahistorytour.com/>(22-05-2017)
- <https://www.magnumphotos.com/> (22-05-2017)

- <http://valenciablancoynegro.blogspot.com.es/> (22-05-2017)
- <http://roca.es/> (22-05-2017)
- <https://cuatrotipos.wordpress.com> (22-05-2017)
- <http://itinerisvlc.com> (22-05-2017)
- <http://www.skyscrapercity.com> (22-05-2017)- <http://juanansoler.blogspot.com.es> (22-05-2017)
- <http://comunidadvalencianamemoriayarte.blogspot.com.es> (22-05-2017)
- <http://icp.org> (22-05-2017)
- <http://www.turisme.gva.es> (22-05-2017)