

PROYECTO DE TRES EDIFICIOS  
EN  
VALENCIA

Memoria

ANTECEDENTE.-

D<sup>a</sup> Dolores Garcia Brustenga propietaria de un solar situado en Valencia con fachadas a la calle de San Andrés, calle de Salvá y a la plaza de la Universidad ha encargado al Arquitecto autor del Proyecto del cual forma parte esta Memoria el Proyecto y direccion de tres edificios sobre dicho solar.

Este solar ha quedado constituido por las partes utilizables de los solares que correspondian a los edificios numero 3 de la plaza de San Andrés y numeros 4 , 6 , 8 , 10 y 3 de la calle de Habiols propiedad de la interesada, a los que han sido agregadas porciones resultantes de la expropiacion Municipal de otros edificios y restos de la via publica, habiendose llegado a un acuerdo sobre ello entre la Corporacion Municipal y la Señora Propietaria.

El solar responde a la nueva via y alineaciones contiguas para unir la plaza de Canalejas con la calle de las Barcas.

Este estudio es una modificacion de los dos Proyectos presentados a la Corporacion Municipal para la construccion de dos edificios que ocupaban enteramente el mismo solar y que en la actualidad se reforma con la construccion de los tres edificios que se van a describir.

SOLUCION.-

El solar se divide en tres porciones para la construccion de otros tantos edificios. El primero con fachadas a las calles de Canalejas y Salvá; el segundo con fachada a la plaza de la Universidad y a la calle de Salvá y el tercero con fachada unisa a la plaza de la Universidad

El primer edificio consta de sotano y plantas bajas destinadas a industria o comercio y de ocho plantas altas subdivididas cada una de ellas en dos viviendas cuyo numero de dependencias e instalacion de servicios es adecuada para que en cada una de ellas habite un profesional con dependencias para su trabajo.

El segundo edificio o sea el que tiene fachada a la calle de Salvá

vá,y plaza de la Universidad consta igualmente de diez plantas pero las destinadas a viviendas constituyen una sola de gran capacidad y con la misma posible aplicacion que las viviendas del edificio antes citado.

El edificio con fachada unica a la plaza del la Universidad consta tambien de sotano,planta baja y ocho plantas altas destinadas a viviendas en numero de dos por cada una.

Cada uno de los edificios ha sido solucionado a base de amplios patios de luces en numero de dos para la vivienda primeramente citada y unicos para los otros dos edificios,redibiendo por ello todas las dependencias luz y ventilacion bien de la fachada bien de uno de dichos amplios patios interiores.

Las dos ultimas plantas de los tres edificios pertenecen a las denominados áticos,retirandose sus fachadas del paramento de las vias publicas con arreglo a las ordenanzas vigentes.

En los adjuntos planos se expresa la distribucion ad optada para cada una de las viviendas,para acceso a las cuales se proyecta una escalera un ascensor y un montacargas por cada edificio.

Las condiciones generales a que ha de someterse la construccion son las que a continuacion se expresan:

#### MATERIALES.-

Los utilizados en la obra serán de la mejor calidad suministrada por la industria bastando la opinion contraria a ellos del Arquitecto Director para que sean sustituidos por otros.

#### CONSTRUCCION.-

Las practicas seguidas serán las correctas bastando tambien la opinion del Director de las obras para que sea demolida y nuevamente construida por cuenta del contratista aquella obra o parte de ella que indique el citado Facultativo.

#### OBLIGACIONES.-

El Contratista cumplirá como patrono que es cuanto ordena la legislacion vigente.

#### ESCOAVACION.-

La necesaria para las cimentaciones y el sotano se realizará he

el terreno adecuado para asentar a aquellas o extender la capa de base que ha de recibir el pavimento de este.

#### CIMENTACION.-

Se ejecutará con macizos de hormigón cuando haya altura suficiente para ello o con placas de hormigón armado en caso contrario. La superficie de apoyo sobre el firme adoptado no sufrirá una fatiga superior a dos Kgs. por  $\text{cm}^2$  si es de la naturaleza arenisco arcillosa habitual y con arreglo a ello será señalada la dimension de los cimientos.

Caso de variar la condicion del firme el Facultativo Director señalará la forma y dimensiones como se han de realizar las fundaciones.

#### ESTRUCTURA.-

Las estructuras resistentes de los edificios está constituida por pies, jácenas y placas de piso de hormigón armado aligerandose las placas con elementos ceramicos. Las dimensiones de dichos tres elementos serán fijadas adoptando como sobrecarga para los pisos 100 Kgs. por  $\text{m}^2$  y el doble de ello para las plantas bajas siendo las fatigas adoptadas para el hierro y el hormigón las de 1,200 Kgs. por  $\text{cm}^2$  para estension y compresion en el primero y 40 Kgs. por  $\text{cm}^2$  para el segundo, a la compresion y 4 Kgs. por la misma unidad superficial para el esfuerzo cortante.

#### DOSIFICACION.-

Para mortero y hormigones se utilizaran las siguientes:

Para morteros en masa se emplearan 200 Kgs. de cemento portland por 400 lts. de arena y 800 lts. de grava.

En el hormigón armado, la dosificacion será de 350 Kgs. de cemento por 400 lts. de arena y 800 lts. de grava.

Para la fabrica de ladrillo el mortero tendrá una parte de cemento portland por tres de arena.

En la colocacion de pavimentos se utilizará el mortero mixto formado con una parte de aglomerante por dos de arena dosificandose la aglomerante por una parte de cemento por tres de cal grasa.

Para enlucidos se empleará mortero formado con una parte de cemento portland por dos de arena.

Estas dosificaciones serán modificadas por el Director de las obras en el caso de que con arreglo a su opinion los aridos empleados lo

lo aconsejaren así.

#### IMPERMEABILIZACION.-

Se realizará incorporando al agua de amasado de mortero y hormigones un hidrofugo de reconocida eficacia.

Los sótanos serán impermeabilizados en sus muros mediante un doble enlucido impermeable con un muro de medio ladrillo intermedio y en su piso con una capa de hormigón impermeabilizado de 15 cm. de espesor mínimo.

Los muros de planta baja recibirán en sus arranques fajas de mortero impermeabilizado de cuyo material serán también los enlucidos de las partes bajas de tabiques y muros.

Los muros exteriores que se enluzcan los serán con mortero hidrofugado. La piedra artificial también será también impermeabilizada.

#### MUROS.-

Serán de fábrica de ladrillo con las siguientes indicaciones: Los del sótano recayentes a fachada tendrán 60 cm. de espesor mínimo dividido en una parte de 50 cm. mínimo y otra de medio ladrillo entre dos enlucidos hidrofugados pudiendo ser la primera porción de hormigón con paramentos y verdugadas de ladrillo.

Los muros de sótano recayentes a otros sótanos tendrán 40 cm. y llevarán varias hiladas de mortero impermeabilizado. Los que recaigan a edificios sin sótano serán análogos a los de fachada.

Los medianeros en planta baja serán de 25 cm. de fábrica de ladrillo con las primeras hiladas impermeabilizadas.

Los medianeros en plantas altas serán de ladrillo hueco de 12 cm. de espesor recibiendo por el interior un tabique también de ladrillo hueco separado del anterior tres cent.

Los muros de fachada serán de 40 cm. de espesor total, de ladrillo hueco separado del anterior por cámaras de aislamiento térmico.

Los muros de los elementos volados se constituirán como los medianeros. Análogamente los de los patios.

#### ENLUCIDOS.-

Los exteriores como se ha dicho serán todos impermeables.

Los interiores se ejecutarán con yeso previo un maestrado.

#### TABIQUES.-

Serán de ladrillo macizo o hueco según su situación y las indicaciones del Arquitecto Director que señalará también el espesor.

## DESAGUES.-

Las canales serán de cinc de las dimensiones y espesor habituales. Las bajadas serán de fibrocemento unidas a los muros únicamente por grapas de hierro. Su sección mínima será de 12 cm. de diámetro interior.

Las secciones de las alcantarillas que se colocarán bajo el techo del sótano serán también de fibrocemento para resistir presiones, siendo realizado el enlace de los tubos y piezas especiales de unión con elementos Cibault colgándose con tirantes de hierro.

Los elementos que se sitúan bajo los diversos entramados de los pisos, serán de hierro con registros de limpieza.

## CHIMENEAS.-

Las que sean para la evacuación de los gases procedentes de los hogares serán de barro cocido o de fábrica de ladrillo si la sección necesaria lo exigiera. Las que se utilicen para la evacuación de vahos serán de fibrocemento. En el primer caso deberán ser aisladas térmicamente.

## CHAPADOS.-

Las cocinas, aseos, baños, servicios y zócalos bajos de todas las restantes dependencias serán:

De baldosa vidriada de color de 15 cm. de lado y de 1'60 cm. de altura mínima en aseos, baños y servicios y hasta el techo en cocinas.

Los zócalos de zaguán y escalera serán de mármol de color, de la misma altura como mínimo que los peldaños de la escalera y de 1'50 cm. en el zaguán.

## TERRAZAS.-

Las cubiertas en terraza tendrán siempre sobre el forjado de piso una cámara aislante de las temperaturas o un estrato de materia que tenga la misma eficacia. Sobre ella una capa aislante de humedades y últimamente el pavimento santado con mortero mixto de cal, grasa y cemento Portland. El material de pavimentación, será de baldosa corriente de material hidráulico o la roja que se utiliza para terrazas con las adecuadas juntas de dilatación y salida de gases.

**ESCALERAS.-**

Serán construidas con doble tabicado de ladrillo, la primera hilada con yeso o cemento rápido y la segunda con mortero de cemento portland.

Los antepechos serán de fábrica de ladrillo hueco de 12 cm. de espesor y 40 cm. de altura sobre la que será colocada la protección o el antepecho.

**VENTANAS.-**

Todos los huecos exteriores llevarán alfeizares de piezas vidriadas que impidan la entrada de la humedad bajo la carpintería o a través de ella.

**LUCERNARIOS.-**

Todos los huecos de fachada y frente a ellos sobre las aceras se construirán pozos de luz con muros de baldosa vidriada y cubiertos de placas de vidrio armado con hormigón impermeabilizado, siendo las baldosas de vidrio rectangulares.

**FACHADAS.-**

La recayente a patios será de fábrica de ladrillo construida en la forma señalada, enlucida con mortero de cemento portland impermeabilizado y pintada con cemento de la coloración adecuada.

La recayente a las calles guardando la construcción indicada presentará su paramento exterior de fábrica de ladrillo rojo visto siendo las aplicaciones, molduras y elementos decorativos de piedra artificial imitando la caliza corriente de la sillería que ostentan los vecinos edificios (Iglesia de San Andrés, Universidad y el Patriarca).

**PORTERIA.-**

En el terrado se construirá la vivienda para el portero, constando de dos dormitorios mayores y uno menor, aseo con lavabo y W.C., cocina, hogar de carbón, lavadero y fregaderos dobles, de piedra artificial y baldosas del mismo material, comedor y vestíbulo. Todo ello con los aislamientos adecuados para evitar las variaciones de temperatura.

**PAVIMENTOS.-**

Los del sótano serán de baldosa o mosaico hidráulico sentado en el mortero mixto citado sobre el hormigón impermeabilizado. La baldosa tendrá un espesor de 2 cm.

Los de la planta baja y pisos de viviendas serán de baldosa hidráulica Mosaico Nolla con un precio medio de treinta pesetas el metro cuadrado.

Los terrazas y terrados serán bien de baldosa hidráulica bien de baldosa roja especial para terrazas colocadas en la forma que dice el otro apartado.

Los zaguanes tendrán su pavimento de mármoles de color.

Las escaleras serán de mármol de color en las escaleras nobles y blanco en las de servicio.

#### Cocina.-

En esta dependencia se instalarán: una cocina de gas, una cocina de carbón, una despensa con estantes de mármol, una pila doble fregadero de mármol y bancos también de mármol.

#### Servicio.-

En esta dependencia se colocarán: una carbonera, el departamento para caldera y servicio de calefacción, una pila doble de mármol para el lavado de la ropa y dos bancos laterales del mismo material.

#### Baño.-

Serán colocadas las siguientes piezas:  
Un lavabo con agua caliente y fría del mismo material con pedestal, un bidet con iguales características, un S.C. con depósito bajo de descarga automática y la bañera llevará ducha caliente y fría regulable.

#### Aseo.-

Dispondrá de los siguientes servicios:  
Ducha caliente y fría regulable con taza de porcelana y de descarga baja los S.C. excepto los de servicio que serán corrientes y un lavabo de de gres esmaltado.

#### Limpieza.-

Para orinales y otros aparatos se instalarán una dependencia con aparato de gres con agua caliente y fría.

#### Cuarto trastero.-

En cada vivienda se situará durante el replanteo una dependencia destinada a almacén de diversos elementos del menaje.

#### Armarios.-

Igualmente también al replantear se situarán armarios con distintas aplicaciones y en número no menor a cinco por cada vivienda.

#### Carpintería.-

La carpintería exterior recayente a las fachadas será metálica en sus vidrieras con cierres de persiana enrollable al exterior o de persiana de tablillas al interior.

La exterior recayente a patios será analoga salvo en las dependencias de servicio que serán solamente vidrieras metálicas.

La carpintería interior

#### Cancela patio.-

Para separar el zaguán de la escalera se proyectará una cancela de hierro o madera con vidrios decorada. Durante las obras se entregará por el Director de las obras el detalle correspondiente.

#### Cierres de la planta baja.-

Los de los huecos laterales de los bajos destina-

dos a industrias o comercios serán de malla metálica arrollable.  
La puerta de patio llevará una puerta de dos hojas de cristal y madera con arreglo al detalle que se proyectará.

#### Vidriería.-

Los vidrios de fachada serán dobles los recayentes a los patios sencillos y los interiores gravados con el dibujo que se proyecte.

#### Cerrajería.-

La de carpintería será proyectada con esta.  
La protección de ascensor y montacargas también lo será con el detalle correspondiente.  
Los antepedestales no ejecutados con piedra artificial lo serán con hierros forjados de el adecuado dibujo y escuadrias con arreglo a los planos y demás detalles de construcción.

#### Moldeados.-

Para la decoración exterior se utilizará piedra artificial imitando la caliza corriente con que están ejecutados la Iglesia de San Andrés el Patriarca y la Universidad, inspirándose en la forma de estos edificios para la decoración exterior.

Los moldeados para la decoración interior serán ejecutados con yesos de la adecuada pureza (escayolas) con arreglo a los detalles que sean facilitados para la decoración. Las dependencias que llevarán estas decoraciones serán, vestíbulo, salas, comedores y dormitorios principales, en forma de moldurajes de ángulos de techo y muros, recuadrado de muros y detalles de techos.

#### Pintura.-

La exterior se ajustará con cemento adecuado de coloración en fachadas como en los patios.

La interior será toda ella excepto las habitaciones del servicio al aceite con superficies suavemente rugosas y con la coloración que se indique pudiendo utilizar detalles cromáticos para destacar elementos de los moldeados de yeso.

La carpintería y cerrajería llevarán la adecuada preparación contra la oxidación y luego las capas a barniz y esmalte necesarias. En los elementos de carpintería que deba quedar la madera vista la malla de esta será apropiada estando protegida por un pulimento o un encerado previa la coloración o tinte que se indique.

#### Instalación eléctrica.-

Llevará todos los conductores protegidos por tubo seram empujado con cajas de registro, fusibles, interruptores etc. también empujados pero fácilmente desmontables.

En sus dimensiones y disposiciones serán cumplidas como mínimo cuanto prescriben los reglamentos vigentes y lo que se indique por la compañía suministradora.

Se instalarán como promedio dos puntos de luz por dependencia colocándose en cocinas, baños, aseos y servicios anejos para calefacción y otras aplicaciones.

En el zaguán y escalera serán colocados dos puntos de luz en aquel y uno en cada rellano.

Todas las viviendas tendrán instalación de timbres en todas las habitaciones excepto las de servicio colocándose las campanillas en las dependencias de servicio.

#### Timbres y teléfonos portería.-

Se instalará este doble servicio desde el zaguán a todos los pisos con los adecuados cuadros registradores y demás complementos necesarios para una instalación de primer orden.



Ascensor.-

Se instalará en la caja de la escalera siendo capaz para cinco personas y una velocidad de sesenta centímetros por segundo.

Montacargas.-

Se instalará con las mismas características que el ascensor pero con cabina metálica.

Instalación de gas.-

Tendrá los diámetros que indique la Compañía suministradora (y espesores) instalándose este servicio en cocinas, baños, aseos y servicios. (material)

Instalación de agua.-

Se seguirán también en trazado, diámetros y espesores las indicaciones de la Compañía suministradora. (material)

El agua potable será instalada fría en todos los aparatos que se describen instalándose servicio de calentamiento de ellas también en bañeras, lavaderos, lavabos, duchas, videts, mediante termosifon instalado en la cocina y mediante calentador eléctrico combinado con aquel para cuando sea este el sistema que se utilice. (material)

Desagüe.-

Serán instalados en todos los aparatos que se instalaren con los diámetros y secciones necesarios de material adecuado provistas de sifones registrables ventilados para evitar el descebado.

Los tubos de salida de los aparatos serán de plomo, los siguientes de hierro registrable, tapones y las bajantes de fibrocemento no empotradas sino unidas a los muros simplemente por grapas de hierro.

Se colocaran disimulados pero siempre de forma que sus averías puedan ser fácilmente reparadas.

Calfacción.-

Se instalaren calefacciones independientes para cada vivienda por el sistema de agua caliente con radiadores sirviendo de base para ella las temperaturas de tres grados bajo cero en el exterior y veinte sobre cero en el interior. (los grados son centígrados).

Inprevistos.-

Sobre todos los elementos no descritos o que estando descrito existiera alguna duda será aceptada la opinión del Arquitecto autor del proyecto y director de las obras.

Valencia Abril de 1946  
El Arquitecto