

ÍNDICE DEL PROYECTO

1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1 Justificación sobre la selección del edificio objeto del estudio.
- 1.2 Tipología de uso. Cambio de uso. Metodología a utilizar.

2.- ESTADO ACTUAL

- 2.1 Antecedentes.
 - 2.1.1 Memoria descriptiva del edificio.
 - 2.1.2 Marco socio-económico y cultural.
 - 2.1.3 Breve biografía del autor del proyecto.
 - 2.1.4 Edificio: estilo y entorno.
 - 2.1.5 Estado original. Documentación de archivo
 - 2.1.6 Evolución histórica.
- 2.2 Documentación gráfica del estado actual.
 - 2.2.1 Situación y emplazamiento
 - 2.2.2 Toma de datos del estado actual.
 - 2.2.3 Plantas, alzados y secciones.
 - 2.2.4 Detalles constructivos.
 - 2.2.5 Reportaje fotográfico.
- 2.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio.
 - 2.3.1 Estado del sistema estructural.
 - 2.3.2 Cimentación y cerramientos.
 - 2.3.3 Cubiertas y red de saneamiento.
 - 2.3.4 Pavimentos y revestimientos.
 - 2.3.5 Elementos ornamentales de interés.
 - 2.3.6 Elementos constructivos singulares.
 - 2.3.7 Particiones y carpinterías.

3.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

- 3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.
 - 3.1.1 Tipologías de la zona.
 - 3.1.2 Estudio de variaciones y posibilidades funcionales.
 - 3.1.3 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos.
 - 3.1.4 Posibilidades de uso. Programa de necesidades.
- 3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.
 - 3.2.1 Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad.
 - 3.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos.
 - 3.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación
 - 3.2.4 Distribución y justificación de usos.
 - 3.2.5 Estructura y sus posibles modificaciones.
- 3.3 Documentación gráfica del estado propuesto
 - 3.3.1 Emplazamiento, plantas, secciones y perspectivas.
 - 3.3.2 Selección de mobiliario y aparatos sanitarios..

4.- PANELES EXPOSICIÓN DEFENSA

5.- BIBLIOGRAFÍA

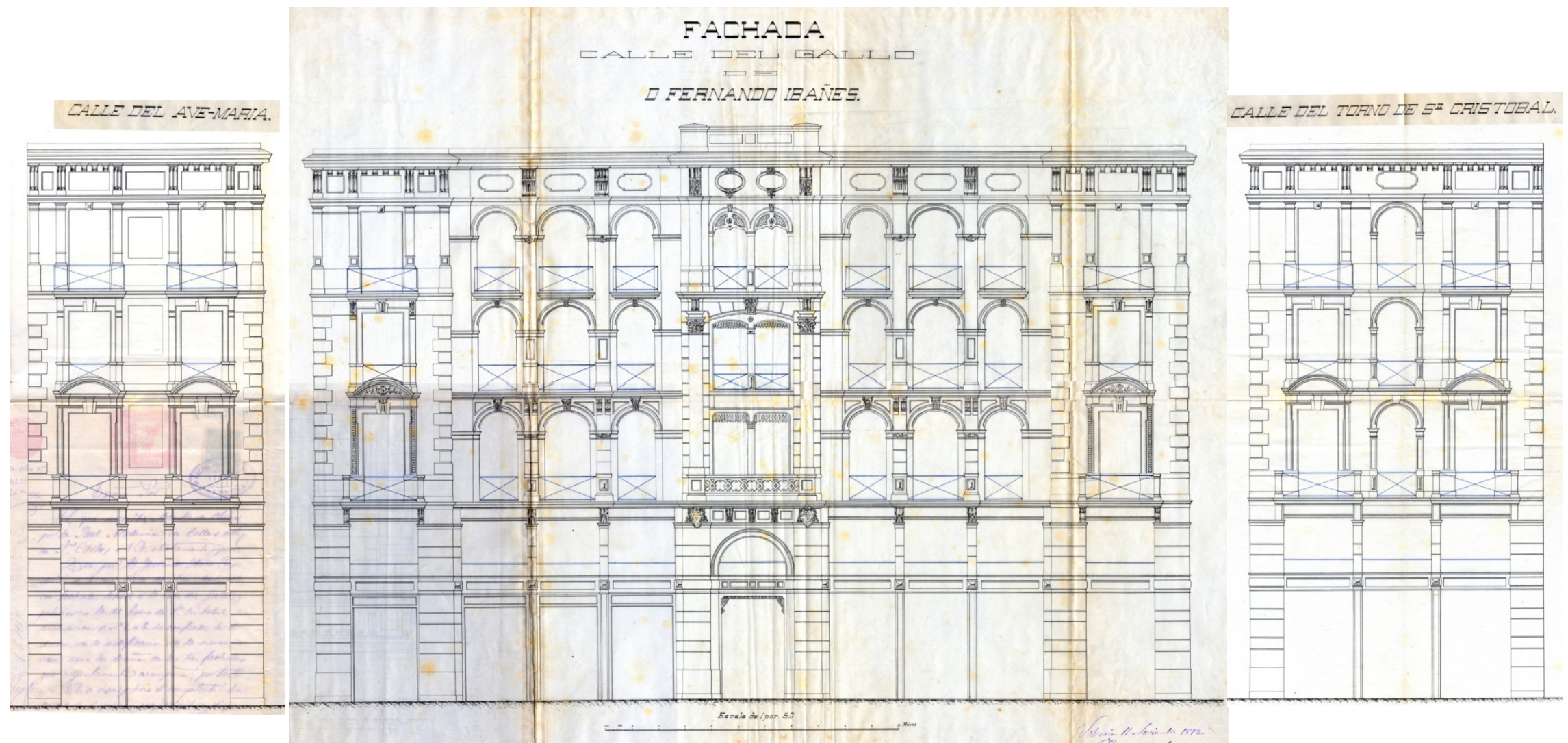
6.- CONCLUSIONES

I.- INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación sobre la selección del edificio objeto del estudio.

El contenido de este proyecto se centra en el estudio, análisis y propuesta de un edificio existente previamente seleccionado. Susceptible de transformación en el que se valora el entorno, valor histórico y el interés como tipología arquitectónica heredada. Se pretende mediante este estudio explorar los condicionantes y posibilidades arquitectónicas del edificio proyectado. Estudiar y analizar el programa de usos del proyecto original y su evolución histórica. Relacionar el programa existente con el programa de usos propuesto, proyectando soluciones para las exigencias actuales, compatibilizando las soluciones con un discurso integrador donde las huellas históricas del lugar se relacionen como elementos relevantes que retroalimenten desde el pasado la propuesta adoptada para el futuro compartiendo un único hilo conductor común. Se propone conocer los sistemas y materiales que produce la industria actual y cual es la relación con los medios de producción, a partir de los cuales, se define la concepción del proyecto contemporáneo de arquitectura basado en las

posibilidades técnicas. Se ponen en práctica los conocimientos y criterios de intervención en los espacios físicos preexistentes, combinando técnicas y procedimientos gráficos avanzados (BIM) para el estudio, análisis y propuesta en su transformación, habilitación o cambio de uso. Optimizando las posibilidades funcionales, perceptivas y de confort para las diferentes formas de habitar, trabajar, relacionarse y comunicarse.



(Plano de los alzados principales, dibujados en octubre de 1892 por Peregrín Mustieles para la obtención de la licencia de obras.)

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

Este edificio se construyó en su momento por encargo en la zona de expansión de la ciudad, ante un momento económico socio-cultural boyante, en el que Valencia era la capital de la II República.

Actualmente dicha construcción se encuentra en pleno centro, entre el núcleo histórico y el núcleo comercial de la ciudad. Su distribución inicial, de grandes viviendas con pequeñas estancias, algunas de ellas dedicadas al personal de servicio de las familias adineradas para las que estaba diseñado, ha quedado obsoleta; por ello, en este trabajo se desarrolla un proyecto de reforma interior y cambio de uso del edificio. En este momento, y como se podrá comprobar con los datos facilitados en el trabajo, la función de dicha zona de la ciudad ha variado de la que tenía cuando se proyectó el edificio. Actualmente se trata de un barrio habitado en su mayoría por personas de la tercera edad, gran parte de ellas del sector femenino. Para este tipo de habitante, el modelo de vivienda que Peregrín Mustieles Cano ofrecía en su momento carece de funcionalidad y por ello se plantea la reforma, acorde con las necesidades de los posibles habitantes del bloque de viviendas. Actualmente el edificio se usa como oficinas y segundas residencias. Se ha propuesto un cambio de uso transformando todo el edificio en uso residencial promulgando y/o promoviendo la habitabilidad en el casco antiguo histórico de Valencia. Mediante técnicas informáticas y usando el programa Archicad, se desarrollan ideas y transformaciones sobre un modelo tridimensional del proyecto. Así pues mediante aplicaciones incluidas en el software informático se desarrollan infografías y detalles para obtener como resultado esta transformación

2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

2.1.1 Memoria descriptiva del edificio.

SITUACIÓN

El edificio se encuentra situado en pleno centro histórico de Valencia, en concreto dentro del ámbito del PEPRI SEU-XEREA.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta con forma rectangular con número de policía en la calle de la Paz número 7 recayente a tres calles, que son C./ Castellvins, C./ de la Paz y C./ Ruiz de Lihory, con vértices resueltos en esquina. Consta de planta baja destinada a comerciales, entresuelo destinada a viviendas, una de ellas anexionada a un bajo comercial por la que se accede a través de una escalera interior, 3 plantas de viviendas de dos viviendas cada una, y una planta altillo, la cual fue rehabilitada como otra planta para 2 viviendas.

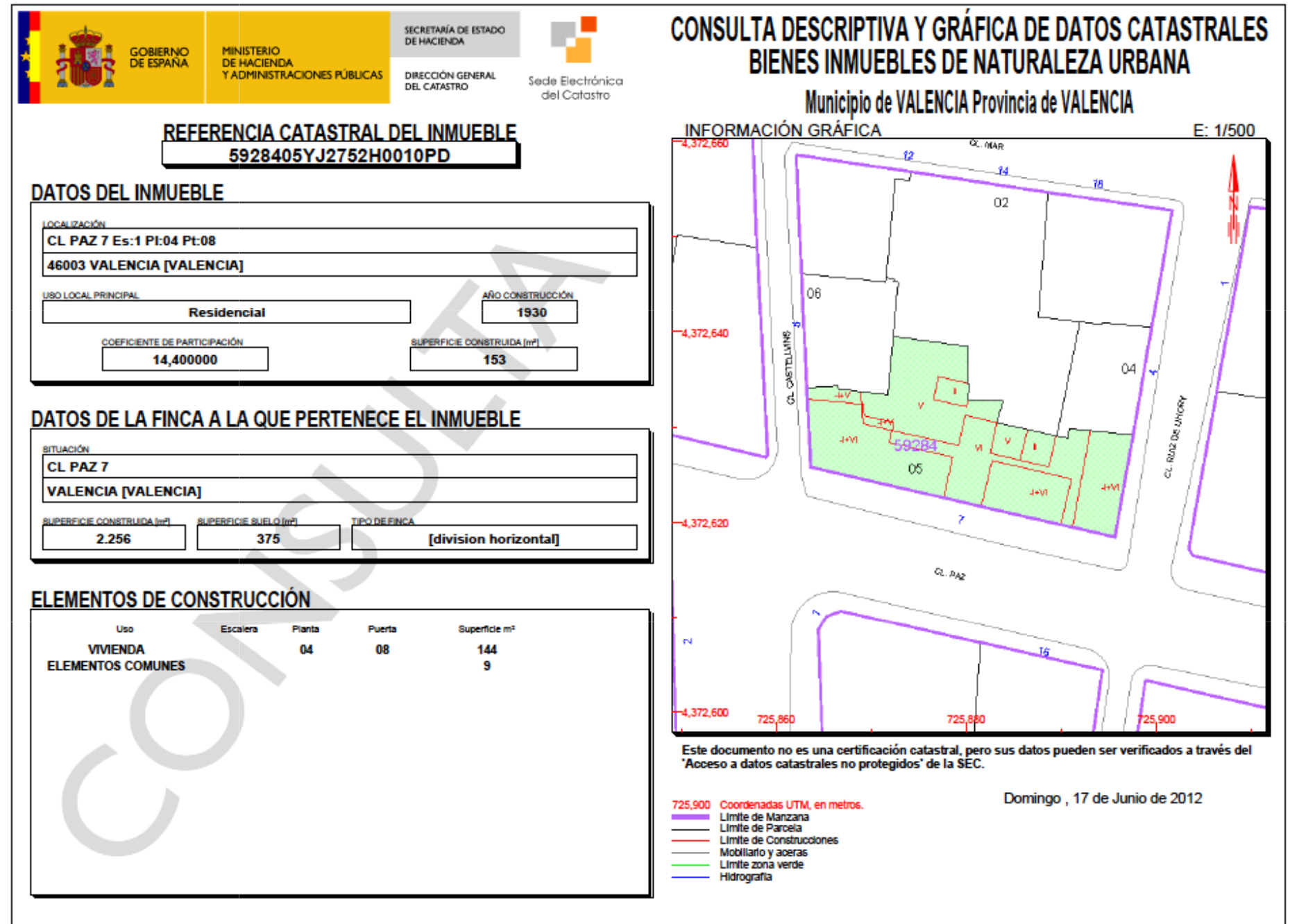
Tiene seis plantas con diez huecos en las plantas altas y nueve en la baja y entresuelo.

Al analizar la geometría de la fachada se comprueba que cada tramo tiene todos sus elementos ordenados según un eje de simetría vertical. En el basamento esto no se cumple actualmente, pues los locales comerciales han sido reformados y se ha perdido la simetría. La altura y la anchura total están proporcionadas utilizando la razón áurea.

En el basamento dominan los huecos sobre los macizos, en beneficio de los locales comerciales. En el cuerpo las superficies de ambos están equilibradas. El ritmo de los huecos del cuerpo es 1, 3, 2, 3, 1 la separación y las formas de dichos huecos es variable, y esto, unido al empleo de formas curvas, hace que la fachada sea muy dinámica. El tramo central está acentuado por el procedimiento de elevar la silueta mediante un adorno. Tiene una gran puerta de acceso a las viviendas que simula doble altura en el centro de la fachada, rematado por un arco de medio punto. Todos los demás huecos de la planta baja y entresuelo son adintelados así como los huecos laterales de las plantas altas, y los centrales del piso principal. Los demás son arcos de medio punto y rebajados.

En horizontal, la fachada responde al esquema de cinco tramos: el central, con el acceso, los laterales torreados, con grandes puertas, y los intermedios, con locales comerciales, teniendo una estructura ornamental a base de pilastras la parte central y las intermedias.

La planta baja y el entresuelo se encuentran integradas, siguiendo los huecos un ritmo de uno y tres: hueco independiente, tres huecos separados por pequeños pilares de hierro recubiertos de obras, acceso.,



(Documento catastral con la valoración del inmueble a estudiar. (Existe un error en la asignación del año de construcción)


2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

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

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
5928-805	Y2752	PAZ	7

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie parcela (m ²)	Número de parcelas	Subparcela	Superf. subparcela (m ²)	Habit. Serie C
725	1	1	375	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO: B.O.E 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (RUI276) - PEPRU DE LA PAZ Nº20/11/92 BOP 18/01/93 NN.UU.

CLASIFICACIÓN: (SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN: (CHP-131)C Histórico Protegido C PAZ-RUIZ DE L'IBORY- CASTELLONS

USOS: (Rpt.) Residencial plurifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA: Art. 5.7 NN.UU PGOU

CONDICIONES DE VOLUMEN: PROTEGIDOS

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 24 de mayo de 2012
Página: 1/2

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.

Documento oficial emitido por el Ayuntamiento de Valencia, donde declara el grado de protección del edificio.

La ornamentación de la planta baja se basa en su zócalo, acanaladuras horizontales en paramento, y pequeñas balaustradas y barandillas caladas en el entresuelo, junto con las ménsulas que sirven de apoyo a las pilastras. En la planta principal los balcones son independientes a excepción del central que abarca dos ventanas gemelas. Todos los demás balcones son independientes, existiendo seis balcones curvos probablemente elípticos en la planta segunda. Aparte de las pilastras antes mencionadas, la ornamentación del cuerpo en sus paramentos es a base de despieces simulando sillares y almohadillados en las esquinas. El ático tiene dos huecos ovalados en el centro, y rectangulares en los extremos, y mixtos en las partes intermedias. Las molduras de los forjados faltan en los extremos. La cornisa está moldurada y existe un grande y pesado remate central con dos pilastras laterales. La fachada está llena de detalles ornamentales como máscaras en las ménsulas, adornos estilizados en las pilastras, ménsulas decoradas en el ático, una cartela barroca en el centro de la fachada, palmeras neogriegas, y un primoroso calado de fundición en las aberturas circulares de la puerta de acceso.

El lenguaje empleado en este edificio es ecléctico cosmopolita, con elementos clasicistas, neogriegos y barrocos. En resumen, la fachada analizada tiene carácter dinámico por sus variadas formas curvas, y se aparta de la concepción tradicional, tan repetida por otros facultativos.

Muro exterior de fábrica de ladrillo revocado con mortero, huecos con carpintería en su totalidad de madera menos en las plantas bajas que su carpintería es de aluminio y apariciones de cubrepersianas. Antepechos de balcones de hierro de fundición. Friso corrido con resalte de falsos huecos.

DATOS TIPOLÓGICOS

- Edificio en manzana compacta con patios de luces interiores.
- Zaguán centrado en el frente del edificio dando acceso a dos viviendas por planta.
- Enfatización de la simetría con tratamiento diferencial del eje central que acusa la localización del zaguán.
- Continuidad de elementos verticales que estructuran formalmente los alzados.
- Aparición de elementos formales y compositivos adscribible a la corriente romántica.

2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

2.1.2 Marco socio-económico y cultural.

El Barrio de la Xerea se extiende desde la Plaza Poeta Llorente, Paseo de la Ciudadela, Calle del Justicia para torcer por la Plaza Porta de la Mar hasta la Calle de la Paz, Poeta Querol y por Avellanas e ir a buscar la Calle Trinitarios. Este barrio fue originalmente un arrabal árabe fuera de la muralla romana y árabe. Pero se incluyó en la muralla cristiana cuando el Rey Pedro “el Ceremonioso.” edificó en el año 1356 una muralla cristiana que acogiese ya a los arrabales muy poblados para darles protección. Aquí existieron dos puertas cristianas, la del Real y la de Porta de la Mar, pero la que dio nombre a este barrio fue la puerta árabe que se hallaba en la actual Iglesia de Santo Tomás Apóstol. En este barrio se edificaron iglesias y conventos como la Iglesia de San Esteban, la Iglesia de San Andrés, Iglesia de San Juan del Hospital y conventos como el del Temple y el de Santo Domingo. Además el hallazgo de una antigua imagen de un bulto de Jesús en la Cruz hizo que este barrio se llamase “Barrio de Sant Bult”. Pero también tuvo protagonismo la población judía en este entorno ya que el Rey Don Jaime concedió en la actual “Calle de la Paz” y el entorno del “Colegio del Patriarca” hasta la “Calle Pintor Sorolla” su espacio de residencia y culto, estando en la actual “Calle de Don Juan de Austria” su cementerio. Es por ello por lo que el “Portal de los Judíos” de la muralla cristiana que está en la actual Plaza de los Pinazo recibió este nombre con la desamortización de Mendizábal el Gobierno Civil se instaló en el

antiguo Convento de Caballeros de

Montesa llamado posteriormente del Temple y el Gobierno Militar se apropió del antiguo Convento de Santo Domingo. Hay que recordar que este convento quedó incluido dentro de la muralla cristiana por intervención del Obispo D. Andrés de Albalat que costeó la parte de muralla comprendida desde el Temple hasta la esquina de dicho convento para conseguir una protección adecuada ya que la muralla árabe circulaba por “Gobernador Viejo” hasta la “Calle de la Paz”. Además aquí encontramos la casa natalicia de San Vicente Ferrer considerado como el “Apóstol de Europa y ángel del Apocalipsis”.

Cuando la ciudad de Valencia estaba ya en auge porque se había dado a conocer con la Exposición Regional de 1909, inaugurada por Alfonso XII, que emulaba las exposiciones nacionales y universales, celebradas en otras ciudades del mundo. La ciudad tomó relevancia en el panorama nacional y el 6 de noviembre de 1936) Valencia se convirtió en la capital de la España Republicana a manos de Manuel Azaña, presidente del gobierno, hasta que a finales de ese mismo año, el nuevo presidente Negrín cambió la sede del Estado a Barcelona. En esta etapa, Valencia se expandía hacia el Ensanche y esta zona era el gran escaparate del arquitecto. El centro de la ciudad se desplazaba hacia una zona nueva y con edificaciones majestuosas como la calle del Mar o la calle de la Paz. Se proyectó pensando en la alta sociedad que se alojaría en él,

dado que se había convertido en la zona de moda y más relevancia de Valencia. Por ello, las viviendas originales tienen grandes dimensiones y habitaciones destinadas a gabinetes o dormitorio para el servicio, los cuales actualmente no tendrían cabida en un piso de nueva obra.

Hoy en día La calle de la Paz, llamada al principio Peris y Valero, en honor de su iniciador, es una de las más importantes reformas urbanas del pasado siglo. De nuevo trazado rectilíneo, diseñado en 1869 por los arquitectos Sorní y Mercade, tiene 16 metros de anchura, y une la plaza de la Reina con los jardines de la Glorieta y el Parterre, ofreciendo al fondo la bella perspectiva de la torre de Santa Catalina.

Está concebida en la línea del urbanismo decimonónico francés que Haussman había desarrollado en París, a mitad del siglo XIX y que cambiaría totalmente la imagen de la capital francesa. La calle de la Paz, aunque evidentemente no de forma tan rotunda, transformó esta parte de la ciudad, atrayendo el comercio y convirtiéndose junto con el Ensanche de Colón en lugar de residencia de la clase burguesa.

Para su apertura y construcción que duró aproximadamente treinta años, fue necesario derribar muchas casas y conventos, como los de Santa Tecla y San Cristóbal, y se atravesaron muchas manzanas a base de expropiaciones. Sus edificios, a pesar de sus diferentes estilos, presentan todos ellos una gran unidad de conjunto; tienen la mayoría un carácter ecléctico, donde se

mezclan los elementos iconográficos románticos con los provenientes de la tradición constructiva, apareciendo elementos modernistas, casticistas e incluso racionalistas. Los edificios se proyectaron en su mayoría como casas de rentas, si bien el principal se reservaba para el propietario.

En la actualidad, su antiguo carácter residencial ha ido desapareciendo al irse transformando las antiguas viviendas burguesas en despachos, oficinas, academias, etcétera. Ni la brutal terciarización ni el intenso tráfico rodado consiguen restarle encanto, según comenta Tomás Llorente: "Esta calle constituye uno de los ejemplos más sorprendentes y equilibrados que conocemos del urbanismo, con un fuerte acento al gusto de la época, que es perceptible hoy perfectamente en toda la zona, y es el fundamento de su gran calidad ambiental, capaz de resistir la agresividad de las nuevas construcciones". La población de este sector de la ciudad se caracteriza por un estatus social alto. La gran mayoría son personas cualificadas con estudios superiores y de nacionalidad española. Se adjunta el dossier estadístico del barrio de la Xerea facilitado por el Ayuntamiento de Valencia. Según los datos consultados, la mayoría de la población es adulta, cercana a la tercera edad; y en su mayoría mujeres. Esto nos lleva a la conclusión, que debido al alto coste para residir en esta zona de la ciudad, sólo los ancianos compradores de pisos de renta antigua o adultos pertenecientes a un escalón económico alto pueden permitirse residir en este barrio.



Vista Panorámica de la calle la Paz



Vista Panorámica de la calle la Paz



Calle la Paz en 1905



Calle La Paz a mediados del ss. XX



Tranvía circulando.



Efectos de la riada en 1905

2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

2.1.3 Breve biografía del autor del proyecto.

Peregrín Mustieles Cano (1846 – 1905)

Nacido en Valencia el 12 de noviembre de 1846, inicia sus estudios en el Instituto de Segunda Enseñanza "Luis Vives" cursando durante los años de 1861-1862. A la edad de 18 años, principia la carrera de maestro de obras, previo examen de ingreso aprobado en septiembre de 1864, en la escuela Profesional de Bellas Artes de Valencia, realizando los estudios propios de la especialidad de 1864 a 1867.

Posteriormente, amplió sus conocimientos estudiando perito agrónomo y mecánico³, y realizó varios viajes por Europa para tener un más exacto conocimiento de los historicismos entonces en boga, utilizando luego en sus decoraciones, sin lugar a dudas, repertorios ornamentales extraídos del *Album Enciclopédica Pintoresco* de Luis Rigalt, de 1857.

Estuvo casado con Salvadora Perales y tuvo un hijo llamado Benjamín, que fue pintor.

OBRA

1886 - Casa Fernando Ibáñez en Pz. Congregación, 3.

1888 - Casa Eugenio Burriel C/Avellanas, 9.

1891 - Almacenes para los hijos de J. Ayora en el Camino de Algirós

1892 – Casa F. Ibáñez en C/ Paz, 7.

1892 - Casa F. Ibáñez en Pz. del Picadero, 4.

1893 - Palacete de Pescara

1894 - Casa para sí mismo en C/ Libreros , 6.

1899 - Palacete de Ayora.

1900 - Casa F. Navarro en C/ Reloj Viejo, 9.

1903 – Casa Ángeles Grau C/ Paz, 36.

Falleció en la ciudad de Valencia el día 6 de enero de 1905, tras una enfermedad de corazón que arrastró largo tiempo.

1893 - Palacio de los Pescara

C/ Pintor Sorolla, 24

El maestro de obras Peregrín Mustieles proyectó diversos palacios urbanos con lenguaje ecléctico en los años 80 y 90. Este tipo edificatorio, muy corriente en Valencia a finales del XIX, se caracteriza por la ostentación obtenida a base de abundantes elementos ornamentales procedentes de distintos historicismos, manejados sin el rigor académico de las décadas anteriores. El Palacio de Pescara, encargado por Ángeles Grau, es una construcción exenta, con tres fachadas a la calle y una a un desaparecido jardín posterior. Dos miradores flanquean el balcón principal sobre el ingreso formado por un arco carpanel que abarca dos plantas. El eclecticismo utilizado combina elementos neogriegos y neobarrocos. En el interior, profusamente decorado en cada dependencia, destaca la escenografía de la escalera. En 1906 Luis Ferreres construyó una "serre" en la planta principal sobre el jardín posterior; un salón acristalado a modo de invernadero, muy decorado, asemejaba un lujoso jardín interior. La galería vidriada que queda entre los torreones extremos de la fachada posterior es parte de la "serre" ya desaparecida y que constituyó, con lenguaje modernista, una excelente obra de hierro y cristal en estilo neogriego. El Palacio, habitado hasta 1931, fue adquirido en 1974 por Bankinter que lo adaptó para su sede central en Valencia en 1979, según proyecto de Rafael Moneo y Ramón Bescós.



1900 - Jardines y Palacete de Ayora

C/ Justo y Pastor, C/ Industria

A finales del diecinueve, dentro de lo que podríamos denominar residencia suburbana, este edificio, construido para José Ayora en el año 1900 por el prestigioso maestro de obras Peregrín Mustieles, junto al antiguo camino de Algirós, constituye uno de sus más lujosos ejemplos. Su interior, del que apenas quedan vestigios, tuvo una rica decoración con pinturas relieves y vidrieras. A punto de ser demolido en 1983, una oportuna incoación como Monumento Histórico-Artístico, consiguió su mantenimiento, y permitió la posterior restauración de sus fachadas. Elevado sobre la cota del terreno para prevenir la humedad, su elegante fachada, precedida de amplia escalinata y realizada por el pequeño resalte de su cuerpo central, mantiene un comedido tono ecléctico dentro de los cánones clásicos, en el que destacan el frontón, y la torre hexagonal, a modo de miramar, rematada por un cupulino de teja vidriada. El jardín conserva pocos elementos de su configuración primitiva, pero su recuperación ha significado una sustancial mejora para las dotaciones del barrio a pesar de la defectuosa inserción en su entorno.



1901 - Edificio Navarro

C/ Reloj Viejo 7 y 9

Un año después y de forma sucesiva, el autor del Palacete de Ayora proyecta y construye estos dos edificios para el mismo propietario, reedificando los existentes y adaptándolos a la nueva alineación indicada en el Plano Geométrico de Valencia de 1892, que los enrasaba con el colindante, esquina a calle Caballeros. Carentes de entresuelo, los edificios de estilo neogriego, mantienen un ritmo ordenado de huecos entre pilastras jónicas: mirador-balcón-mirador-etc, proyectando, incluso, una balaustrada para el balcón principal del nº 9, no ejecutada o desaparecida. Se pueden establecer algunas diferencias, pequeñas en cuanto al tratamiento de fachadas, como el recurso de aprovechar la pilastra del edificio mayor para la composición del menor, dato que el autor justifica en la memoria del proyecto, o de mayor entidad, como el privilegio de luces a través del "atzucac" del edificio de menor fachada.



2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

2.1.4 Edificio: estilo y entorno

ESTILO

El proyecto de expediente número 2 del año 1.892 representa un edificio con una gran fachada a la calle Paz, antes calle del Gallo, y fachadas secundarias a las calles Ave María y Tormo de San Cristóbal. Se trata de un bloque de viviendas para alquiler, a razón de dos por planta para familias de clase media alta.

En la fachada principal el basamento está formado por la planta baja para locales comerciales integrada con el entresuelo, el cuerpo está formado por la planta principal, primera y segunda, y el entablamento, formado por ático y cornisa.

Tiene seis plantas con diez huecos en las plantas altas y nueve en la baja y entresuelo.

Al analizar la geometría de la fachada se comprueba que cada tramo tiene todos sus elementos ordenados según un eje de simetría vertical. En el basamento esto no se cumple actualmente, pues los locales comerciales han sido reformados y se ha perdido la simetría. La altura y la anchura total están proporcionadas utilizando la razón áurea.

En el basamento dominan los huecos sobre los macizos, en beneficio de los locales comerciales. En el cuerpo las superficies de ambos están equilibradas. El ritmo de los huecos del cuerpo es 1, 3, 2, 3, 1 la separación y las formas de dichos huecos es variable, y esto, unido al empleo de formas curvas, hace que la fachada sea muy movida. El tramo central está acentuado por el procedimiento de elevar la silueta mediante un adorno.

Tiene una gran puerta de acceso a las viviendas que simula doble altura en el centro de la fachada, rematado por un arco de medio punto. Todos los demás huecos de la planta baja y entresuelo son adintelados así como los huecos laterales de las plantas altas, y los centrales del piso principal. Los demás son arcos de medio punto, elípticos y rebajados.

Retranqueo en fachada con símbolos neoclásicos .



Esquina Calle Ruiz de Lihory con Calle de La Paz



Fachada a Calle La Paz del edificio a estudiar con lente de "forma de pez".

En horizontal, la fachada responde al esquema de cinco tramos: el central, con el acceso, los laterales torreados, con grandes puertas, y los intermedios, con locales comerciales, teniendo una estructura ornamental a base de pilastras la parte central y las intermedias.

La planta baja y el entresuelo se encuentran integradas, siguiendo los huecos un ritmo de uno y tres: hueco independiente, tres huecos separados por pequeños pilares de hierro recubiertos de obras, acceso, etc. La ornamentación de la planta baja se basa en su zócalo, acanaladuras horizontales en paramento, y pequeñas balaustradas y barandillas caladas en el entresuelo, junto con las ménsulas que sirven de apoyo a las pilastras. En la planta principal los balcones son independientes a excepción del central que abarca dos ventanas gemelas. Todos los demás balcones son independientes, existiendo seis balcones curvos probablemente elípticos en la planta segunda. Aparte de las pilastras antes mencionadas, la ornamentación del cuerpo en sus paramentos es a base de despieces simulando sillares y almohadillados en las esquinas. El ático tiene dos huecos ovalados en el centro, y rectangulares en los extremos, y mixtos en las partes intermedias. Las molduras de los forjados faltan en los extremos. La cornisa está moldurada y existe un grande y pesado remate central con dos pilastras laterales. La fachada está llena de detalles ornamentales como máscaras en las ménsulas, adornos estilizados en las pilastras, ménsulas decoradas en el ático, una cartela barroca en el centro de la fachada, palmeras neogriegas, y un primoroso calado de fundición en las aberturas circulares de la puerta de acceso.

El lenguaje empleado en este edificio es ecléctico cosmopolita, con elementos clasicistas, neogriegos y barrocos. En resumen, la fachada analizada tiene carácter dinámico por sus variadas formas curvas, y se aparta de la concepción tradicional, tan repetida por otros facultativos.

2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

2.1.4 Estilo y entorno. Población

La población de este sector de la ciudad se caracteriza por un estatus social alto. La gran mayoría son personas cualificadas con estudios superiores y de nacionalidad española. Se adjunta el dossier estadístico del barrio de la Xerea facilitado por el Ayuntamiento de Valencia. Según los datos consultados, la mayoría de la población es adulta, cercana a la tercera edad; y en su mayoría mujeres. Esto nos lleva a la conclusión, que debido al alto coste para residir en esta zona de la ciudad, sólo los ancianos compradores de pisos de renta antigua o adultos pertenecientes a un escalón económico alto pueden permitirse residir en este barrio.

DISTRICTE 01. CIUTAT VELLA BARRI 2. LA XERIA

La informació recollida en este document és una descripció de les principals característiques d'este barri, tenint en compte els canvis en les delimitacions territorials aprovades en el Ple de l'Ajuntament de 31/01/2003. Tota la informació arreglada pot ampliar-se en les diferents publicacions de l'Oficina recopilades a la nostra pàgina web www.valencia.es/estadistica. També està disponible en este adreça un plànol del barri amb les seccions que el conformen, dins de la secció de "Cartografia bàsica".

La informació recollida en este document es una descripció de las principales características de este barrio, teniendo en cuenta los cambios en las delimitaciones territoriales aprobada en el Pleno del Ayuntamiento de 31/01/2003. Toda la información recogida puede ampliarse en las diferentes publicaciones de la Oficina recopiladas en nuestra página web www.valencia.es/estadistica. También está disponible en esta dirección un plano del barrio con las secciones que lo conforman, dentro de la sección de "Cartografía básica".

1. Dades Socio-Demogràfiques

1. Dades Socio-Demogràfiques

1.1. Evolució de la població 1981-2011

1.1. Evolución de la población 1981-2011

	1981	1988	1991	1998	2009	2010	2011	Var 01/11	Var 10/11
Total	5.313	4.647	4.057	3.861	3.888	3.866	3.843	-27,7%	-0,6%

1.2. Superfície i densitat de població. 2011

1.2. Superficie y densidad de población. 2011

	Sup. Total (en Hectàrees)	Població	Densitat de població
Total	31,2	3.843	123,3

1.3. Població per sexe i edat (grans grups). 2011

1.3. Población por sexo y edad (grandes grupos). 2011

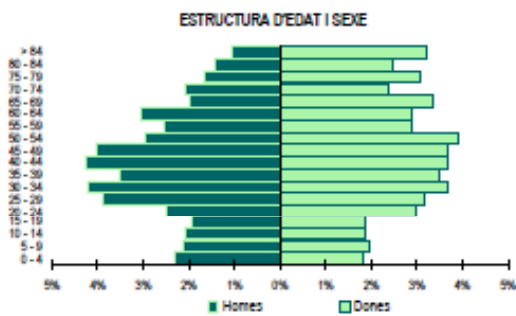
	Total	0-15	16-64	65 i més
Total	3.843	494	2.477	872
Homes	1.826	260	1.251	315
Dones	2.017	234	1.226	557

1.4. Població per sexe i edat (grups de 5 anys). 2011

1.4. Población por sexo y edad (grupos de 5 años). 2011

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44
Total	158	157	152	146	210	272	304	269	305
Homes	88	81	80	74	95	150	162	135	163
Dones	70	76	72	72	115	122	142	134	142

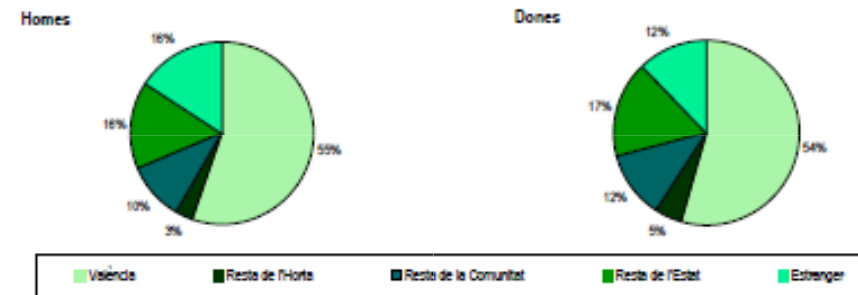
	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	>84
Total	296	265	209	228	206	170	162	150	164
Homes	154	114	98	117	77	79	64	55	40
Dones	142	151	111	129	91	118	95	95	124



1.5. Població segons lloc de naixement i sexe. 2011

1.5. Población según lugar de nacimiento y sexo. 2011

	Total	València	Reste de l'Horta	Reste de la Comunitat	Reste de l'Estat	Estranger
Total	3.843	2.109	140	421	631	533
Homes	1.826	1.010	56	185	288	287
Dones	2.017	1.099	83	236	343	246



1.6. Població segons lloc de naixement. 2011

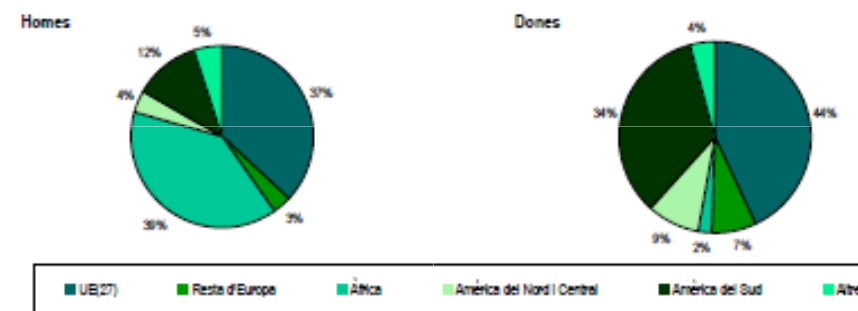
1.6. Población según lugar de nacimiento. 2011

	Total	%	Total	%	
València	2.109	54,9	Reste de l'Estat per Comunitats	631	16,4
Reste de l'Horta	140	3,9	Castella la Manxa	115	3,0
Reste de la Comunitat per Comarques	421	11,0	Andaluzia	87	2,3
la Ribera Alta	56	1,5	Aragó	55	1,4
la Plana d'Utiel Requena	19	0,5	Madrid	103	2,7
els Segura	5	0,1	Castella i Lleó	42	1,1
la Safor	37	1,0	Catalunya	55	1,4
l'Alt Palància	15	0,4	Reste de Comunitats	174	4,5
el Camp del Túria	23	0,6	Estranger	533	13,9
la Costera	25	0,7			
la Ribera Baixa	24	0,6			
l'Alicanti	20	0,5			
Reste de Comarques	197	5,1			

1.7. Població estrangera per sexe i nacionalitat. 2011

1.7. Población extranjera por sexo según nacionalidad, por continentes. 2011

	Total	UE(27)	Reste d'Europa	Àfrica	Amèrica del Nord	Amèrica Central	Amèrica del Sud	Àsia, Oceania i Altres
Total	447	177	22	106	11	10	94	21
Homes	259	96	8	102	4	6	30	13
Dones	188	81	14	4	7	10	64	8



1.8. Població en habitatges familiars de 10 i més anys per sexe i estudis realitzats. 2001

1.8. Población en viviendas familiares de 10 y más años por sexo y estudios realizados. 2001

	Total	Analfabets	Sense estudis	Primer grau	EBI, EGB, Batx. Elem. i sup. i FP grau mitjà i sup.	Diplomatura, llicenciatura i doctorat
Total	3.293	31	100	455	1.304	1.383
Homes	1.486	15	28	153	544	748
Dones	1.807	16	94	302	760	635

1.9. Població en habitatges familiars de 16 i més anys per sexe i relació amb l'activitat econòmica. 2001

1.9. Población en viviendas familiares por sexo de 16 y más años por sexo y relación con la actividad económica. 2001

	Total	Anys	Ocupats	Desocupats basant primer treball	Desocupats que han treballat abans	Inactius
Total	3.125	1.599	1.419	43	137	1.528
Homes	1.407	876	790	19	67	531
Dones	1.718	723	629	24	70	995

1.10. Població en habitatges familiars de 16 i més anys ocupada, per sexe i l'activitat de l'establiment. 2001

1.10. Población en viviendas familiares de 16 y más años ocupada, por sexo y la actividad del establecimiento. 2001

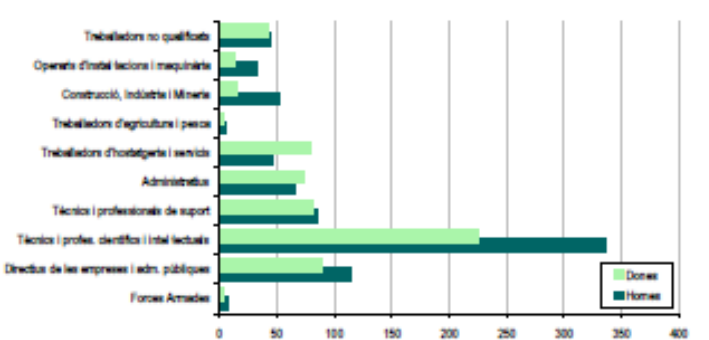
	Total	Agricultura i pesca	Indústria	Construcció	Servis
Total	1.419	17	128	63	1.211
Homes	790	12	78	58	642
Dones	629	5	50	5	569

1.11. Població en habitatges familiars de 16 i més anys ocupada, per sexe i professió. 2001

1.11. Población en viviendas familiares de 16 y más años ocupada, por sexo y profesión. 2001

	Total	Forces Armades	Directors emp. i adm. púb.	Tècnics profs.	Tècnics profs. de suport	Administratius	Hostatgeria i serveis	Agricult. i pesca	Constr. i mineria	Instal·lacions i maquinària	Treballadors no qualificats
Total	1.419	11	204	562	167	139	127	8	68	46	67
Homes	790	7	115	336	86	65	47	5	53	32	44
Dones	629	4	89	226	81	74	80	3	15	14	23

Població en habitatges familiars de 16 i més anys ocupada segons professió



1.12. Població en habitatges familiars de 16 i més anys ocupada, per sexe i situació professional. 2001

1.12. Población en viviendas familiares de 16 y más años ocupada, por sexo y situación profesional. 2001

	Total	Empresari o professional amb personal	Empresari o professional sense personal	Emplecats fixes o indefinits	Emplecats eventuals	Ajuda familiar	Altres
Total	1.419	180	199	768	266	5	1
Homes	790	137	118	399	131	4	1
Dones	629	43	81	369	135	1	0

2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

2.1.4. Estilo y entorno. Población

Oficina d'Estadística Ajuntament de València
1.13. Població en habitatges familiars de 16 i més anys per estat civil i sexe. 2001
1.13. Población en viviendas familiares de 16 y más años por estado civil y sexo. 2001

	Total	Fadrins	Casats	Vídues	Separats	Divorciats
Total	3.125	1.230	1.390	349	80	76
Homes	1.407	612	690	44	34	27
Dones	1.718	618	700	305	46	49

1.14. Població en habitatges familiars segons coneixement del valencià i sexe. 2001
1.14. Población en viviendas familiares según conocimiento del valenciano y sexo. 2001

	Total	No l'entén	L'entén però no el parla	L'entén i liig però no el parla	El parla	El parla i liig	El parla, liig i escriu
Total	3.548	378	1.114	516	172	668	700
Homes	1.628	158	447	244	78	344	359
Dones	1.920	220	667	272	94	324	341

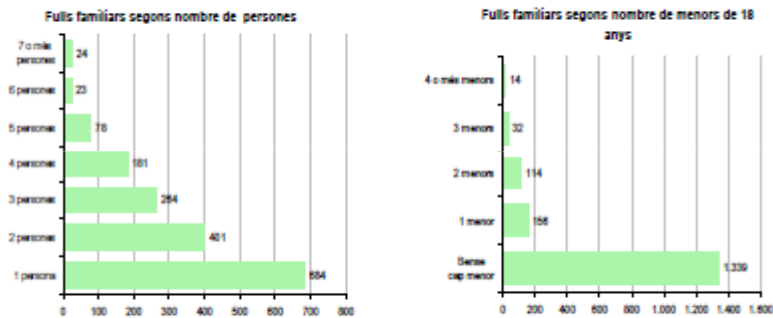
1.15. Nombre de fulls i persones. 2011
1.15. Número de hojas y personas. 2011

Total fulls	Total persones	Fulls familiars	Persones en fulls familiars	Miñana de persones en fulls familiars	Fulls no familiars	Persones en fulls no familiars
1.885	3.843	1.855	3.785	2,27	10	78

1.16. Nombre de fulls familiars segons nombre de persones i de menors de 18 anys. 2011
1.16. Número de hojas familiares según número de personas y de menores de 18 años. 2011

1 persona	2 persones	3 persones	4 persones	5 persones	6 persones	7 o més persones
684	401	264	181	78	23	24

Cap menor	1 menor	2 menors	3 menors	4 menors	5 menors	8 o més menors
1.339	156	114	32	9	1	4

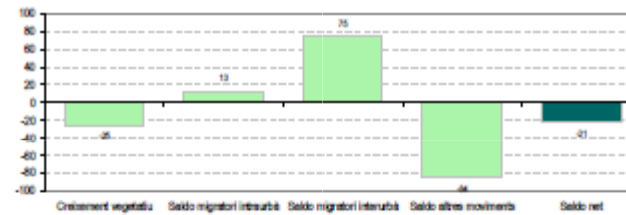


1.17. Nombre de fulls familiars segons composició. 2011
1.17. Número de hojas familiares según composición. 2011

Algú de 0-16	Algú de 16-24	Solament de 0-24	Algú de 25-64
288	221	19	1.272
Algú de 65 i més	Solament de 65 i més	Algú de 80 i més	Solament de 80 i més
628	359	258	166

Oficina d'Estadística Ajuntament de València
1.18. Resum de moviments registrats al Padró. Any 2010
1.18. Resumen de movimientos registrados en el Padrón. Año 2010

Naixements		Altes per canvi de domicili		Immigrants		Altres altes		Total altes
Total	37	224	229	20	510			
Defuncions		Baixes per canvi de domicili		Emigrants		Altres baixes		Total baixes
Total	62	211	154	104	531			
Creixement vegetatiu		Baldo migratori intraurbà		Baldo migratori interurbà		Baldo altres moviments		Baldo net
Total	-25	13	75	-84	-21			



1.19. Principals indicadors demogràfics
1.19. Principales indicadores demográficos

Taxa bruta de natalitat	(Naixements / Població total) x 1.000	9,6
Taxa bruta d'immigració interurbana	(Altes per canvi de domicili / Població total) x 1.000	58,1
Taxa bruta d'immigració interurbana	(Immigrants / Població total) x 1.000	59,4
Taxa bruta de mortalitat	(Defuncions / Població total) x 1.000	18,1
Taxa bruta d'emigració interurbana	(Baixes per canvi de domicili / Població total) x 1.000	54,7
Taxa bruta d'emigració interurbana	(Emigrants / Població total) x 1.000	40,0
Taxa general de fecunditat	(Naixements / Dones en edat fèrtil 15-49 anys) x 1.000	41,9
Relació de masculinitat	(Homes / Dones) x 100	90,5
Edat mitjana		44,5
Índex d'envel·liment	(Pobl. >64 anys / Pobl. <16 anys) x 100	176,5
Índex de sobrenvivent	(Pobl. >64 anys / Pobl. >64 anys) x 100	18,8
Índex demogràfic de dependència	((Pobl. >64 anys + Pobl. <16 anys) / Pobl. 16-64 anys) x 100	55,1
Índex d'estructura de la població activa	(Pobl. 40-64 anys / Pobl. 16-39 anys) x 100	111,0
Índex de reemplaçament de la població en edat activa	(Pobl. 15-64 anys / Pobl. 16-19 anys) x 100	155,5
Ratí de progressivitat demogràfica	(Pobl. 0-4 anys / Pobl. 5-9 anys) x 100	100,6
Percentatge població estrangera	(Població estrangera / Població total) x 100	11,6

Nota: Per al càlcul de les taxes la població utilitzada correspon a la mitjana entre la població a 01/01/2010 i la població a 01/01/2011.
Per a la resta d'indicadors s'ha utilitzat la població a 01/01/2010.
Font: Població a 01/01/2011 aprovada al Ple de l'Ajuntament el 25 de maig de 2011. Moviments registrats al Padró Municipal d'Habitants al llarg de l'any 2010.
Cens de Població i Habitatge de 2001.

2. Parc de vehicles

2.1. Vehicles segons tipus. 2010
2.1. Vehículos según tipo. 2010

Total	%	Total	%		
Total vehicles	3.377	100,0	Turismes	2.138	63,3
Autobusos	2	0,1	Menys de 8 CV	58	2,7
Camions	376	11,1	De 8 a 11,99 CV	816	38,2
Trencors	212	6,3	De 12 a 15,99 CV	690	41,8
Remolcs	92	2,7	De 16 a 19,99 CV	255	11,9
Motocicletes	390	11,5	De 20 i més CV	119	5,6
Ciclomotors	187	4,9	Turismes particulars	1.542	40,1 per 100 habitants

Font: Inquest de Vehicles de Tracció Mecànica Oficina d'Estadística. Ajuntament de València.

Oficina d'Estadística Ajuntament de València

3. Cadastre immobiliari urbà

3.1. Habitatges segons any d'antiguitat. 2010
3.1. Viviendas según el año de antigüedad. 2010

Total	<= 1900	1900-1909	1910-20	1921-40	1941-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	2001-05	2006-09
2.732	50	430	278	498	318	513	220	98	103	80	50

3.2. Habitatges construïts després de 1800 segons superfície construïda. 2010
3.2. Viviendas construídas después de 1800 según superficie construída. 2010

<= 80 m²	De 81 a 80 m²	De 81 a 100 m²	De 101 a 120 m²	De 121 a 150 m²	De 151 a 200 m²	200 m² i més	Sup. construïda mitjana (m²)
373	371	301	280	450	315	513	133,14

3.3. Habitatges construïts després de 1800 segons valor cadastral (en milers d'euros). 2010
3.3. Viviendas construídas después de 1800 según valor catastral (en miles de euros). 2010

Total	<= 12	13-30	31-34	35-39	40-49	50-60	61-80	81-100	més de 100	No hi consta
2.682	307	386	284	200	173	283	272	174	543	0

3.4. Valors cadastrals mitjans per habitatge (sòl, construcció i total) per als posteriors a 1800. 2010
3.4. Valores catastrales medios por vivienda (suelo, construcción y total) para los posteriores a 1800. 2010

Total Habitatges	Valor del sòl per habitatge	Valor construcció per habitatge	Valor total per habitatge	Valor per m²
2.682	24.813,77 €	19.769,20 €	44.582,96 €	334,86 €

3.5. Superfície total dels aparcaments i superfície per habitatge i turisme. 2010
3.5. Superficie total de los aparcamientos y superficie por vivienda i turismo. 2010

Superf. Total Aparcaments (m²)	N. Habitatges	Superf. Aparc. / N. Habitatges	N. Turismes 2010	Superf. Aparc. / N. Turismes
66.515	2.682	24,35	2.138	31,11

Font: Cadastre de Béns Immobles a 01/01/2010. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València.

4. Cens d'activitats econòmiques

4.1. Activitats econòmiques segons tipus. 2010
4.1. Actividades económicas según tipos. 2010

	Total	%
Industrials	83	100,0
Comerç i serveis	972	100,0
Comerç, restaurants, hostaleria i reparacions	377	38,8
Transports i comunicacions	26	2,7
Institucions financeres i assegurances	433	44,5
Reste de serveis	136	14,0
Professionals	888	100,0
Tècnics Agricultura	2	0,5
Tècnics Indústria i construcció	80	20,6
Comerç, hostaleria i transports	7	1,8
Prof. financeres, diet, assegurances	256	64,0
Professionals resta de serveis	43	11,1

Font: Inquest d'Activitats Econòmiques. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València.

2.- ESTADO ACTUAL

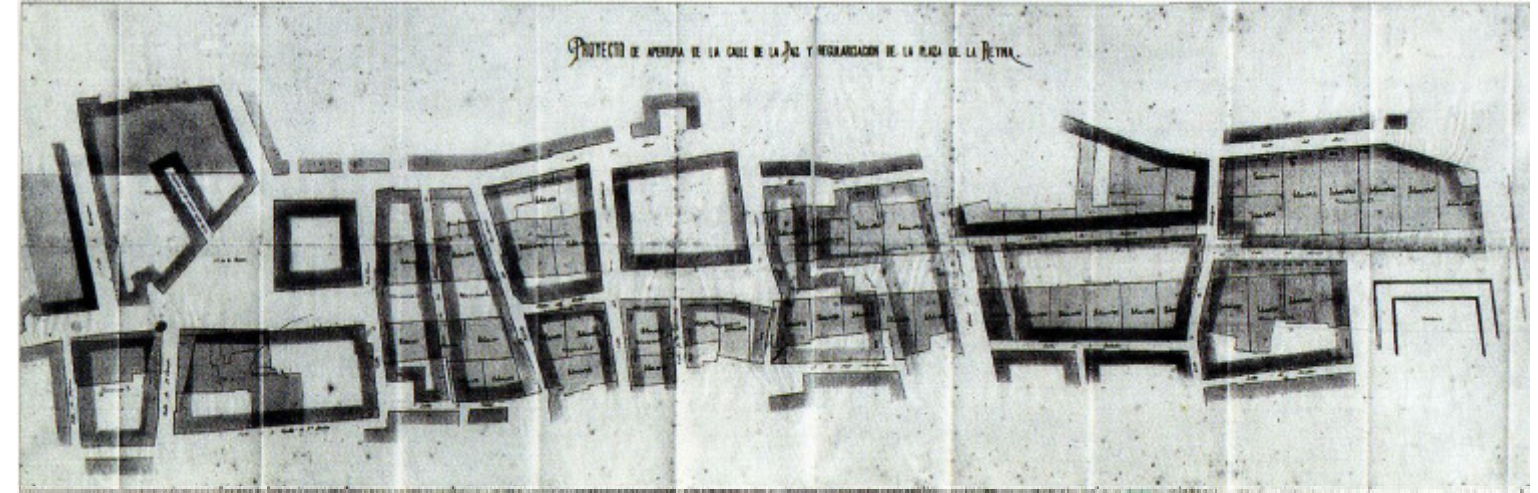
2.1 Antecedentes

2.1.4 Edificio: estilo y entorno

ENTORNO

La práctica del eclecticismo arquitectónico definió la actividad constructora en Valencia durante la última década del siglo XIX. Una serie de arquitectos y maestros de obras se dedicaron a las nuevas novedades cosmopolitas de lujo. Edificaron casas lujosas, palacetes residenciales. Se caracterizan por la abundancia de elementos ornamentales de las más diversas procedencias.

La actual calle de la Paz es el resultado de una de las más importantes operaciones de reforma urbana de la Valencia de finales del XIX, que la convirtió en un importante eje comercial y en un magnífico escenario en el que se dieron cita algunas de las más hermosas residencias burguesas de la ciudad. Fue en 1862 cuando se inició su trazado, que se consolidaría con el derribo en 1868 de las traseras de los conventos de San Cristóbal y de Santa Tecla, recayentes a la calle del Mar, que obstaculizaban su apertura. El último tramo, hasta el Parterre, se completaría años después -1903- con la expropiación de las casas del callejón del Paraíso. Su concepción se encuadra en el urbanismo haussmanniano de aperturas radiales de los cascos antiguos hacia el exterior a fin de mejorar la funcionalidad de los centros urbanos. De ahí su primitivo carácter de boulevard con claros objetivos estéticos: enlazar con una amplia perspectiva la torre-campanario más representativa de la arquitectura barroca valenciana -Santa Catalina- con los nuevos jardines del Palacio de Aduanas, el Parterre y la Glorieta, tan característicos de la Valencia decimonónica. Lástima que la ceguera de algunos políticos municipales obligara a reducir la anchura de veinticuatro metros con que había sido proyectada a dieciséis, lo que mermó muy pronto su funcionalidad e incluso hoy dificulta enormemente su recuperación. Bautizada inicialmente con el nombre de calle de la



Proyecto de reparcelación para la nueva alineación de la calle la Paz



Arco del triunfo sita en Calle La Paz en 1930



Perspectiva Calle La Paz datada en 1932

Revolución, en 1878 para conmemorar el fin de la tercera guerra carlista, el Ayuntamiento decide llamarla calle de la Paz, denominación que recuperaría definitivamente en 1923 tras haber sido rebautizada en 1899 como Peris y Valero. Milagrosamente salvada de los derribos indiscriminados de los años del desarrollismo, constituye hoy uno de los pocos conjuntos eclécticos de nuestra arquitectura pre-modernista. Hace poco más de una década se produjo su reconfiguración viaria y su reamueblamiento urbano y hoy los ciudadanos podemos disfrutar contemplando algunas de las mejores piezas de la iconografía académica y romántica, creadas por nuestros grandes artistas de principios de siglo. De entre ellas, la histórica mansión de la viuda de Miguel Roca (1895) -que hoy padece una desafortunada remodelación como entidad bancaria- con su abundante y despreocupada sofisticación decorativa sigue siendo una de las mejores producciones del maestro de obras Lucas García Cardona. La verdad es que durante ese largo cuarto de siglo que duró su conformación, en ella se dieron cita todos los primeros espadas de la época: Camaña Laymón, Calvo, Peregrín Mustieles, Arnau, Belda, Martorell, Ferreres, Mora... Todos ellos nos legaron auténticas obras de ensueño,

EDIFICIO (1892) CALLE DE LA PAZ, 7 VALENCIA
Escorihuela Cebrián, Ricardo

2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

2.1.5 Estado original. Documentación de los archivos municipales de Valencia

Ardua y laboriosa ha sido la tarea de encontrar información sobre este edificio situado en la calle de la Paz nº7, y aún así la información brilla por su ausencia.

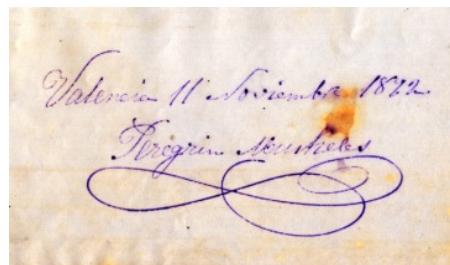
Archivo Histórico Municipal Valencia Plaza Tetúan, 3 – Palacio Cervelló

Encontramos ciertos documentos en el que se pacta la venta del solar a D. Fernando Ibañez que es la persona que encarga el proyecto a Peregrín Mustieles Cano como maestro de obra que en noviembre de 1982 redacta el proyecto y le conceden la licencia y el inicio de las obras en diciembre de ese mismo año.

Es de extrañar que también se haga partícipe a Joaquín María Arnau Miramón, como arquitecto ya que los planos previos de fachada los firma como autor P. Mustieles.

Muchas han podido ser las causas por las cuales se haya perdido tanta información de este proyecto, pues ni siquiera a través de internet se le atribuye este edificio tan ejemplar en la arquitectura ecléctica valenciana a ningún autor conocido.

En ningún caso se encuentra más información que la aportada anteriormente.



Archivo Registro Municipal Valencia Plaza Ayuntamiento, 1

En el archivo del Ayuntamiento de Valencia, se recoge asimismo la apertura de una licencia de reforma en la fachada de este mismo edificio, y en el cuál existen varios documentos que datan de 1903 como son varios alzados y plantas justificándolas como toma de datos y varias fotografías del estado actual por aquel año. También aportan un alzado de la reforma a construir y que se basa en una decoración del exterior de la planta baja con un revestimiento de madera diseñado por Rafael Moreno (maestro de obras) y por encargo de Santiago Sempere, dueño del bajo comercial izquierda del edificio. Especial mención a una hoja en la que aparece el inicio de las obras del edificio, construido por Peregrin Mustieles, pero no el fin de éstas por el año de 1892.



Fotografías tomadas en agosto de 1903



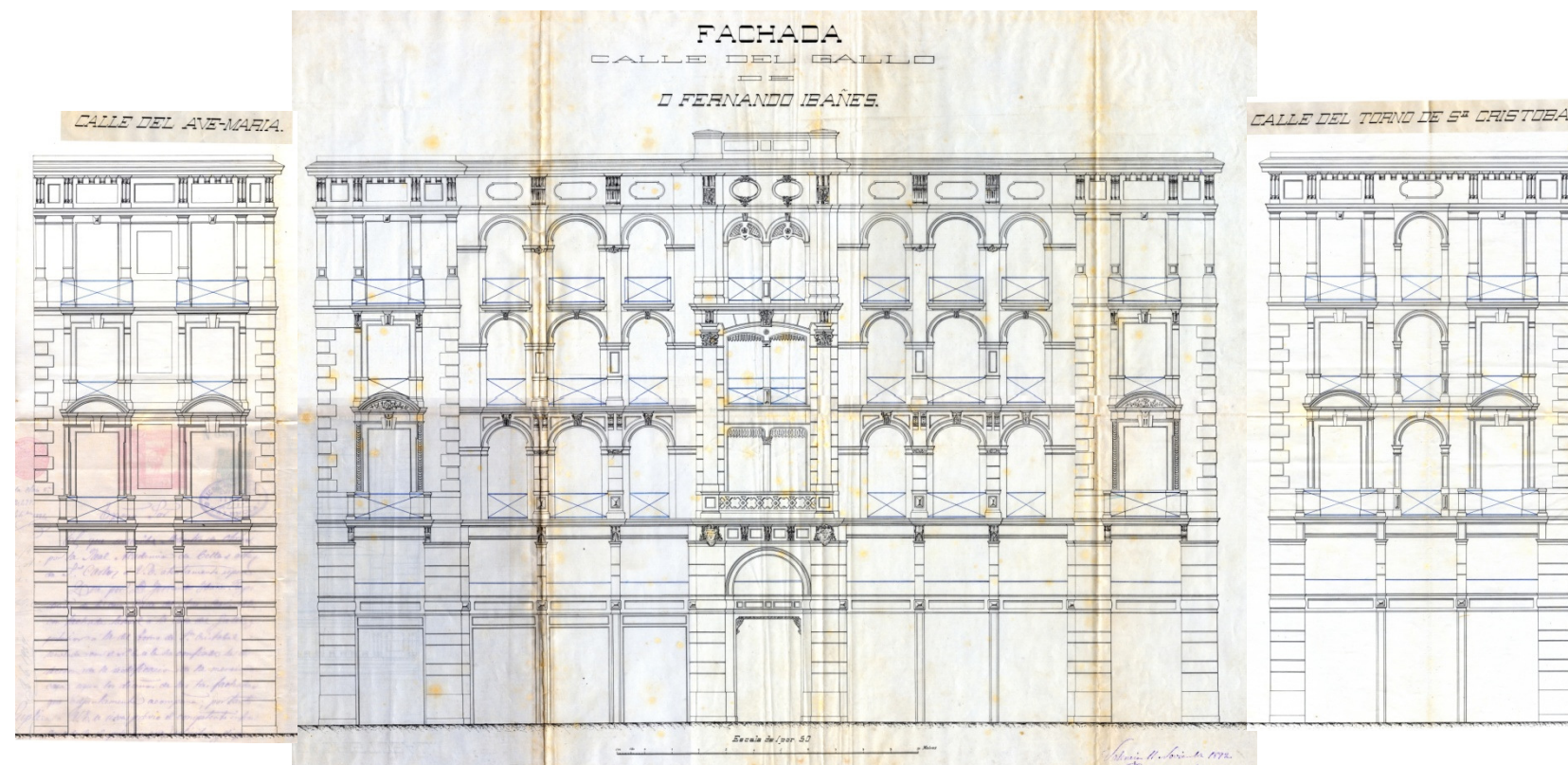
Archivo Municipal de Urbanismo Calle Trainers s/n

Por último y dispuesto a encontrar y recapitular algo de información sobre el edificio, en este último archivo se encuentra la reforma interior que trató de habilitar el último piso para dos viviendas y anular el piso del conserje (ya en desuso) y varios trasteros en el año 2004.

Nunca ha sido imposible encontrar más información sobre el edificio a pesar de todos los esfuerzos y esperanzas depositado en ello.

Lo cierto es que gracias a la amabilidad de las personas que todavía habitan, y trabajan en el edificio ha sido posible hacer el levantamiento de los planos presentados.

Proyecto original redactado en noviembre de 1892



2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

2.1.6 Evolución histórica

Valencia 1850 -1887 / La primera expansión

Valencia, como muchas otras ciudades, aprovecha las leyes desamortizadoras de Mendizábal para modernizarse. Los cambios de mano de las propiedades urbanas, la desaparición de la sociedad estamental, la incorporación de los hallazgos más importantes de la Revolución Industrial y la consolidación de las capas sociales del Estado liberal crearán las bases sobre las que se edificará la futura ciudad.

Por un lado, el dinamismo de los nuevos propietarios agrícolas, deslumbrados por los efectos del guano, que permitía duplicar la rotación de los cultivos, ejerció una acción retardadora sobre el desarrollo industrial al canalizar las inversiones hacia la agricultura. Y, por otro lado, la industria tuvo su propio desarrollo de la mano de aquellos prohombres que en 1837 instalaron la primera máquina de vapor en la ciudad. Las consecuencias sobre la organización del trabajo serían definitivas al agudizar la crisis gremial, afirmada alrededor de la industria de la seda amenazada tanto por la política librecambista —competencia lionesa— como por el azote de la pebrina. En pocos años, los 3.000 telares que funcionaban en la ciudad se vieron reducidos a 600. La puesta en servicio de la primera línea de ferrocarril de Valencia al Grau en 1852, por su lado, inaugurará una nueva etapa para la ciudad con repercusiones de largo alcance.

En este contexto la ciudad no se encontraba a sí misma. La moderación burguesa se tradujo en un inmovilismo urbanístico. La rectificación de alineaciones y la reedificación del período anterior, mantendrán a la ciudad en un estéril letargo hasta los años ochenta, sólo perturbado por la redacción del Plano de Ensanche de 1858 y por el derribo de las murallas después, dos expresiones de las necesidades de la ciudad. El caserío, las rentas inmobiliarias de monopolio y la salubridad e higiene definirán la matriz explicativa del período. Del análisis del caserío se deducen dos situaciones extremas: la de las clases acomodadas que, sin alcanzar la tercera parte de la población, ocupan la mitad de la superficie del terreno habitable y la del resto de la población que se hallaba en malas condiciones por la mucha pobreza y el alto precio de los alquileres subarriendo, miseria, promiscuidad, circunstancia que venía reforzada por la densificación de la ciudad debida a las altas construcciones en los diminutos solares. El cólera, producto de la situación anterior y de las lóbregas y sucias calles, causaba estragos. El ensanche era

necesario y para ensanchar había que derribar las murallas, lo que se produce entre aplausos, el 20 de febrero de 1865.

El primer intento de dar una respuesta a las exigencias de ampliar la ciudad pasará sin pena ni gloria. La efervescencia urbanística de aquellos años, en vez de alentar a los arquitectos valencianos los volverá cautelosos y desconfiados, lo que se traducirá en un *Proyecto General de Ensanche* (1858) poco comprometido con los nuevos tiempos, redactado por los arquitectos Monleón, Sancho y Calvo. Frente a la elocuencia y sensatez de la Memoria y de su antecedente más inmediato, la colección de artículos de Sancho publicados bajo el título de *Las mejoras materiales de Valencia* (1855), el ensanche propuesto se limitará a salir del paso con una solución ecléctica, encajado alrededor de un eje principal de 16 metros, 64 calles, 4 plazas y 131 manzanas, cercado por una nueva muralla.

Mientras tanto, la ciudad se desarrollará a partir de la construcción de sus edificios principales: plaza de Toros (1850), Casa de la Ciudad (1859), Teatro Principal (1832- 1853), Glorieta (1859), estaciones de ferrocarril (1852), Casa de Beneficencia (1876), Casa de Misericordia (1877). Habrá que esperar al año 1887 para que se apruebe el primer ensanche moderno y la ciudad se reconcilie consigo misma. En efecto, diecinueve años después del fallido Ensanche de 1858 y nueve después de que se estudiase un nuevo ensanche al amparo de la ley de 1864, se aprueba el Ensanche en 1887, proyectado por Calvo, Ferreres y Arnau. Ahora bien, pese a la incierta historia que media entre el proyecto de 1858 y el de 1887, desde el punto de vista de su organización se puede detectar cierta influencia del trazado del primero sobre el segundo, influencia que quedará muy tamizada por la filiación del Ensanche de 1887 que, inspirado en general en el de Barcelona, tratará de recoger las peculiaridades de la modernidad recién inaugurada. Ildefonso Cerda flota en el ambiente. La geometrización característica de su trazado, su capacidad para regular el crecimiento futuro, la definición tipológica de sus manzanas y de las arquitecturas que tienen que soportar, así como la introducción de los genuinos chaflanes, le convierten en el artífice indiscutible de la transición de la ciudad antigua a la Valencia moderna

Valencia 1899 -1925 / El ensanche

La extensión del espacio urbano de Valencia durante la segunda mitad del siglo xix y la primera del xx se inicia con la desaparición de las murallas, alcanza su cénit a comienzos del novecientos y concluye a mediados del siglo xx, cuando los modelos y las teorías que lo inspiraron se sustituyeron por otros conceptos y técnicas de intervención más modernos. Durante la segunda mitad del siglo xix, la ciudad respondía, ante la presión demográfica, con la ampliación de sus límites y la incorporación de los municipios de su periferia, si bien el horizonte de los 41.380 habitantes estimados en la memoria del Ensanche de 1887, sobre los 120.056 del casco urbano, inducen a pensar que en realidad se trataba de un Ensanche insuficiente, como se desprende de la estrechez de la delimitación propuesta, aunque correctamente concebido. A pesar de su reducida dimensión, dará cabida a lo que con el tiempo constituirá su principal seña de identidad: la entrada emblemática (heredada del proyecto de ensanche anterior) apoyada en los dos ejes maestros concurrentes en el puente del Mar. El primero, que lo conectaba en línea recta con el nuevo centro administrativo, hoy plaza del Ayuntamiento; y el segundo, utilizado como dirección principal para la ordenación de esta zona, lo unía con la calle de Russafa, próxima a la plaza de Toros y a las líneas del ferrocarril. Ambos ejes, y otro de poca longitud que daba acceso a una plaza proyectada sobre la Gran Vía, conforman el tridente que, junto con las calles perpendiculares al eje central, definirán el complejo sistema viario que ordena el área sureste del Ensanche. Al suroeste, el Ensanche tendrá una existencia independiente, hasta cierto punto arbitraria, resultado de la adición de parcelaciones sectoriales que, sin el obstáculo de las murallas, se habían situado entre los principales caminos y sendas vecinales. La decisión municipal de asumirlas formando parte del Ensanche, condicionará la organización del viario al impedir la mayor regularidad de sus manzanas y parcelario. Sus especiales características y su reducido tamaño recomendarán su ampliación doce años después. En este sentido, el desarrollo del “Programa para la formación de proyectos de ampliación del Ensanche en las zonas suroeste y de la margen izquierda del río”, aprobado en 1898, impondrá al nuevo proyecto de ensanche, redactado por Francisco Mora, las pautas adoptadas en el de 1887. En efecto, Mora escribirá en la *Memoria* que el nuevo “Ensanche ha de adaptarse a la forma y manera como se ofrece

la población con que aquél se une y la zona sobre la que se proyecta.” Premisa que respetará escrupulosamente en las áreas de extensión adyacentes a las grandes vías propuestas en el proyecto de 1887, y que interpretará libremente en la margen izquierda del río, aun-que integrándola el proyecto del Paseo de Valencia al Mar.

Desde estos supuestos proyecta un ensanche diez veces mayor que el casco urbano, cuyas características lo asemejarán al de Barcelona, pese al reconocimiento explícito de su “uniformidad abrumadora”, y en el cual la regularidad y ortogonalidad de las tramas primará sobre los accidentes urbanísticos, como el “Camí de Tránsits”, al que se yuxtapone sin prejuicio alguno. La ordenación del área del sureste, comprendida entre el puente del Mar y el ferrocarril sigue las pautas fijadas en el proyecto de 1887 con la incorporación de la avenida Diagonal, proyectada sobre el trazado del ferrocarril, Valencia-Tarragona. En el área del suroeste, aunque respeta las mismas direcciones que el área anterior, su retícula se ve desdibujada al asumir el Ayuntamiento la red de caminos construidos a lo largo de la historia, lo que redundó en la pérdida de regularidad de las manzanas y del parcelario. El trazado en la margen izquierda del río sólo estuvo condicionado por la presencia del recientemente aprobado Paseo de Valencia al Mar. El viario verá incrementada la anchura de sus calles al alterar los estándares propuestos en el proyecto del 1887. La jerarquía establecida entre las calles de 12 y 16 metros ahora se ve proyectada en calles de 16, 20 y 30 metros. Las intervías, por su lado, definidas en ordenanzas, también ratificarán las aprobadas veinte años antes, es decir, las que la definen como la típica manzana de ensanche, edificada en un 75 %, con patio de manzana y chaflanes de 19 metros, idónea para recibir la arquitectura ecléctica y modernista tan querida por la sociedad de entonces. La anexión de poblaciones, excepto en el caso de Russafa que quedaba absorbida por la retícula del Ensanche, será irrelevante desde el punto de vista del proyecto. El carácter artificial de la relación del Ensanche con las poblaciones periféricas denotaba que su presencia no era problemática. La metropolización de la ciudad era un fenómeno por venir. El Ensanche de Mora llegó tarde. Su verosimilitud era más que dudosa. Empezaban a correr otros tiempos y a aparecer nuevos problemas. No obstante, sirvió para conducir una parte del crecimiento de la ciudad y fijar definitivamente su forma.

2.- ESTADO ACTUAL

2.1 Antecedentes

2.1.6 Evolución histórica

Valencia 1899 -1946 / Construcción de la periferia

El área exterior, entre los límites del Ensanche y los del municipio, experimentó un crecimiento lento y complejo, condicionado, en su organización, por la implantación de líneas de ferrocarril y de carreteras. En este crecimiento influyó, además, la anexión de municipios y el desarrollo de la actividad industrial que favorecía la ampliación de las instalaciones del puerto. Tres iniciativas del gobierno municipal, que se concretaron durante la última década del siglo XIX, resultaron fundamentales para la definición de este crecimiento: la declaración de utilidad pública de un paseo desde la ciudad hasta el mar, la construcción de un Camí de Tránsits y la ampliación del Ensanche aprobado en la década anterior.

Respecto al paseo, la calificación de “utilidad pública” que le fue otorgada, permitía la expropiación de los terrenos necesarios para su construcción. Proyectado por Casimiro Meseguer, se definía de acuerdo con una directriz recta, paralela al eje del también recto camino del Puerto y a lo largo de tres bandas de 100 metros de anchura: una central para el paseo propiamente dicho y dos laterales para la edificación de viviendas aisladas o en pequeños grupos, asentadas sobre parcelas ampliamente ajardinadas. El Ayuntamiento de entonces, mediante la cesión de los derechos de expropiación de los terrenos parcelados para viviendas, intentó, ofreciendo expectativas de beneficio económico, obtener recursos del capital privado para la construcción del paseo. Pero no lo consiguió y el proyecto, antes de que se iniciara, quedó afectado por decisiones contradictorias con lo proyectado, como el emplazamiento de las facultades de Medicina y Ciencias, la utilización de los terrenos para ferias de muestras institucionales o el tendido de nuevas líneas de ferrocarril que cruzaban su trayectoria. No obstante, su directriz permanecerá como un eje del crecimiento de la ciudad hasta el mar por el lado noreste, cumpliendo con el objetivo enunciado en el proyecto de servir como uno de los “nervios principales para la nueva urbanización de la zona intermedia”.

Con el Camí de Tránsits proyectado también por Casimiro Meseguer, se establecía un recorrido de

circunvalación de tramos largos y rectos para conducir el transporte de las mercancías que no se dirigían al interior de la ciudad y cobrar así con más eficacia el impuesto obligatorio para las que sí tenían ese destino. De lenta realización, aparte de su utilidad fiscal, definía un límite urbano, preciso y funcional, cuya trascendencia iba a superar los planteamientos iniciales al servir de apoyo para la organización del crecimiento urbano por el lado norte y para la delimitación del Ensanche, según el programa de ampliación decidido en 1898. De esta forma se definieron unos ejes que, precediendo la realidad física, permanecerían como pauta para la formación del tejido urbano incluso tras la incorporación de las nuevas doctrinas urbanísticas que influyeron durante la década de 1930, durante la cual, en la transformación de la periferia urbana de Valencia, apenas se dará otro episodio relevante que la implantación de grupos diseminados de viviendas obreras —Casas Baratas—.

Valencia a vista de pájaro, Alfred Guesdon (1855)



Planificación del ensanche de Valencia, 25 de Julio de 1899.



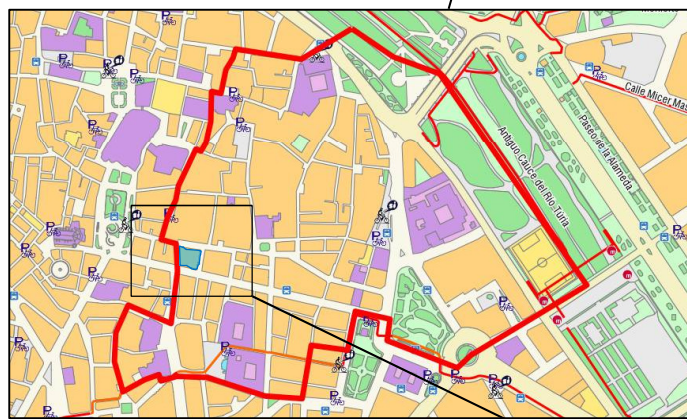
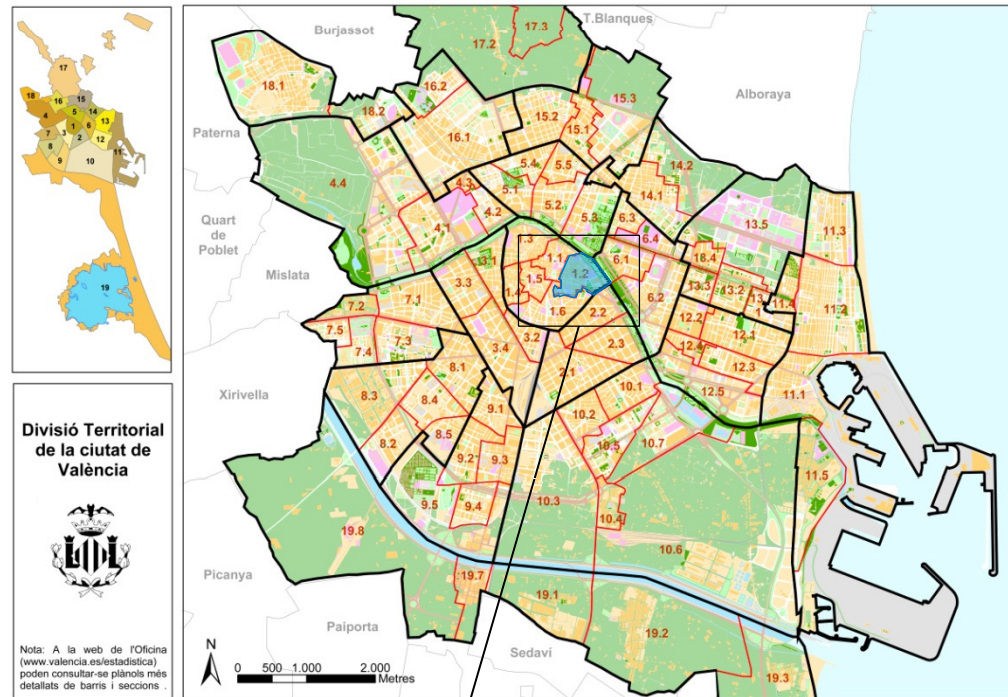
Plano General de Valencia en el año 1925

2.- ESTADO ACTUAL

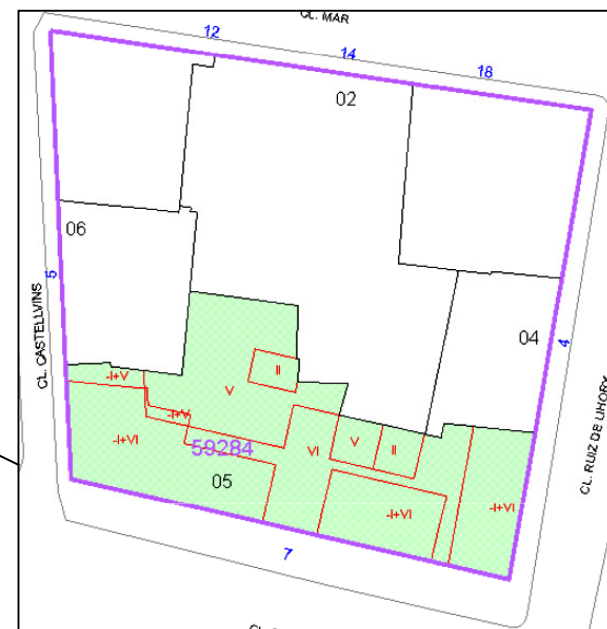
2.2 Documentación gráfica del estado actual

2.2.1 Situación y emplazamiento

Valencia, > Distrito de Ciutat Vella > Barrio La Xerea



Calle La Paz nº07 C.P. 46003



2.2.2 Toma de datos del estado actual

Por la falta de información planos, secciones, memorias descriptivas, constructivas decido tener una primera toma de contacto con los inquilinos del edificio y trato de averiguar todo lo posible sobre la situación actual del edificio. Pregunto si conocen al administrador de la finca (Las Alcublas) y me pudieran ayudar a contactar con él y me facilitan su dirección y número de teléfono. Concerté una cita con esta empresa y me comentó todo lo que ya sabía, que había muy poca información sobre el edificio, pero sí me mantuvo al corriente de la situación y del uso que se había dotado al edificio hace escasamente 8 años. Uno de los tres bajos comerciales todavía está en uso y allí venden esculturas hechas a mano de simbología religiosa cristiana, de las cinco plantas que dispone el edificio son oficinas o academias pero sólo una de las viviendas de la planta segunda y las dos de la planta quinta del edificio están actualmente alquiladas, la planta cuarta es la única que todavía es de uso residencial, las cuales gracias a la amabilidad de las inquilinas pude tomar cotas con un distanciómetro láser y un flexómetro para poder obtener al menos una de las plantas tipo del edificio. El administrador y actual dueño del edificio me comentó la posibilidad de poder contactar con la ingeniería con el que el trabajaba por si pudiera dejarme las llaves para poder entrar a alguna zona del edificio, y así lo hicimos. Tomé varias fotografías del bajo comercial izquierdo dónde la estructura del edificio por una serie de reformas estaba al descubierto, y de las azoteas del edificio para tener una visión más clara de la zona que no podía observar desde la calle. Realicé comprobaciones de las tres fachadas del edificio, huecos esquinas nivelaciones, etc. Y acto seguido me decanté a realizar mi proyecto, ya que, a pesar de la falta de información disponía de la suficiente para poder empezar el levantamiento del proyecto



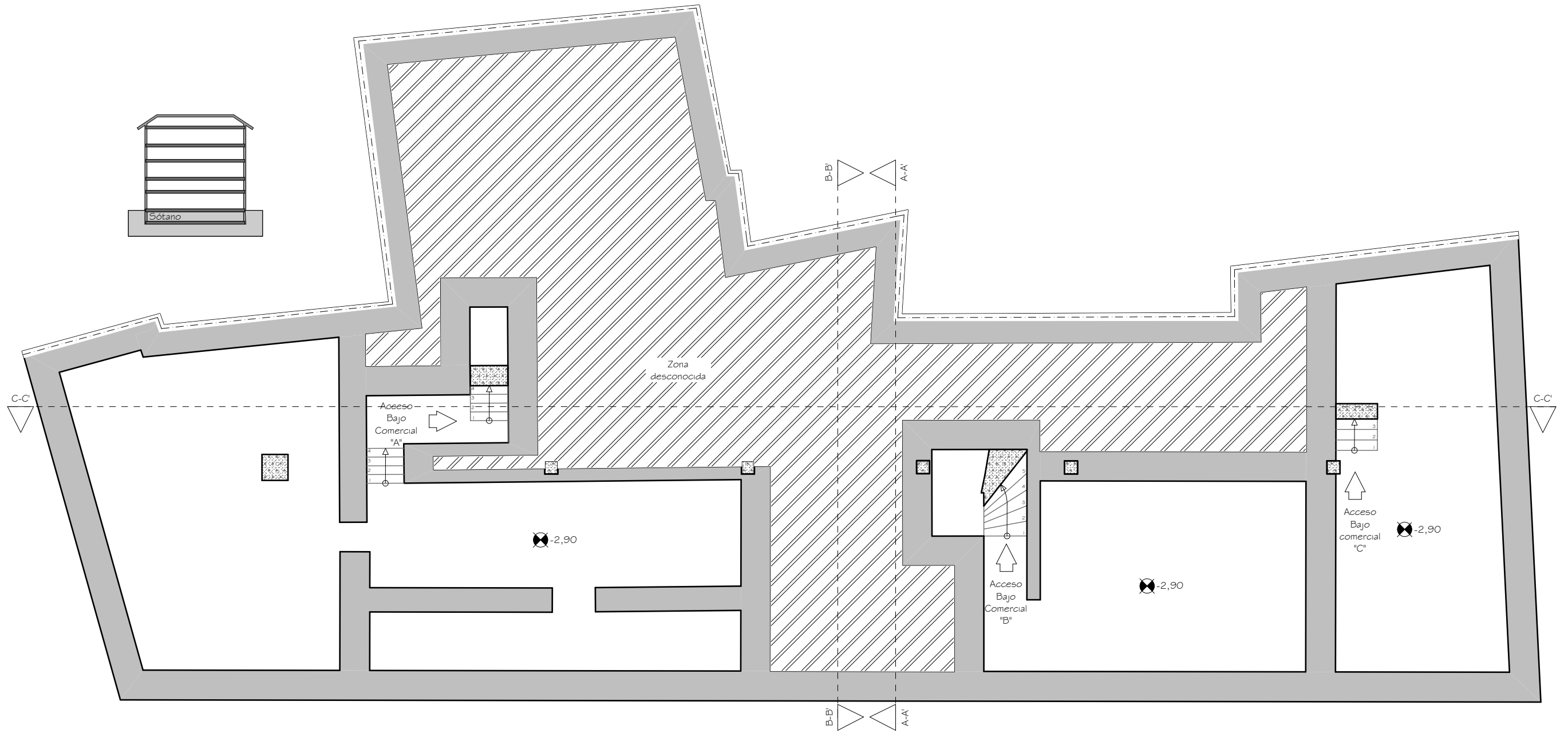
Fachada Principal vista desde Cl La Paz, 7, Valencia..

EDIFICIO (1892) CALLE DE LA PAZ, 7 VALENCIA
Escorihuela Cebrián, Ricardo

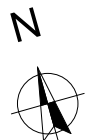
2.- ESTADO ACTUAL

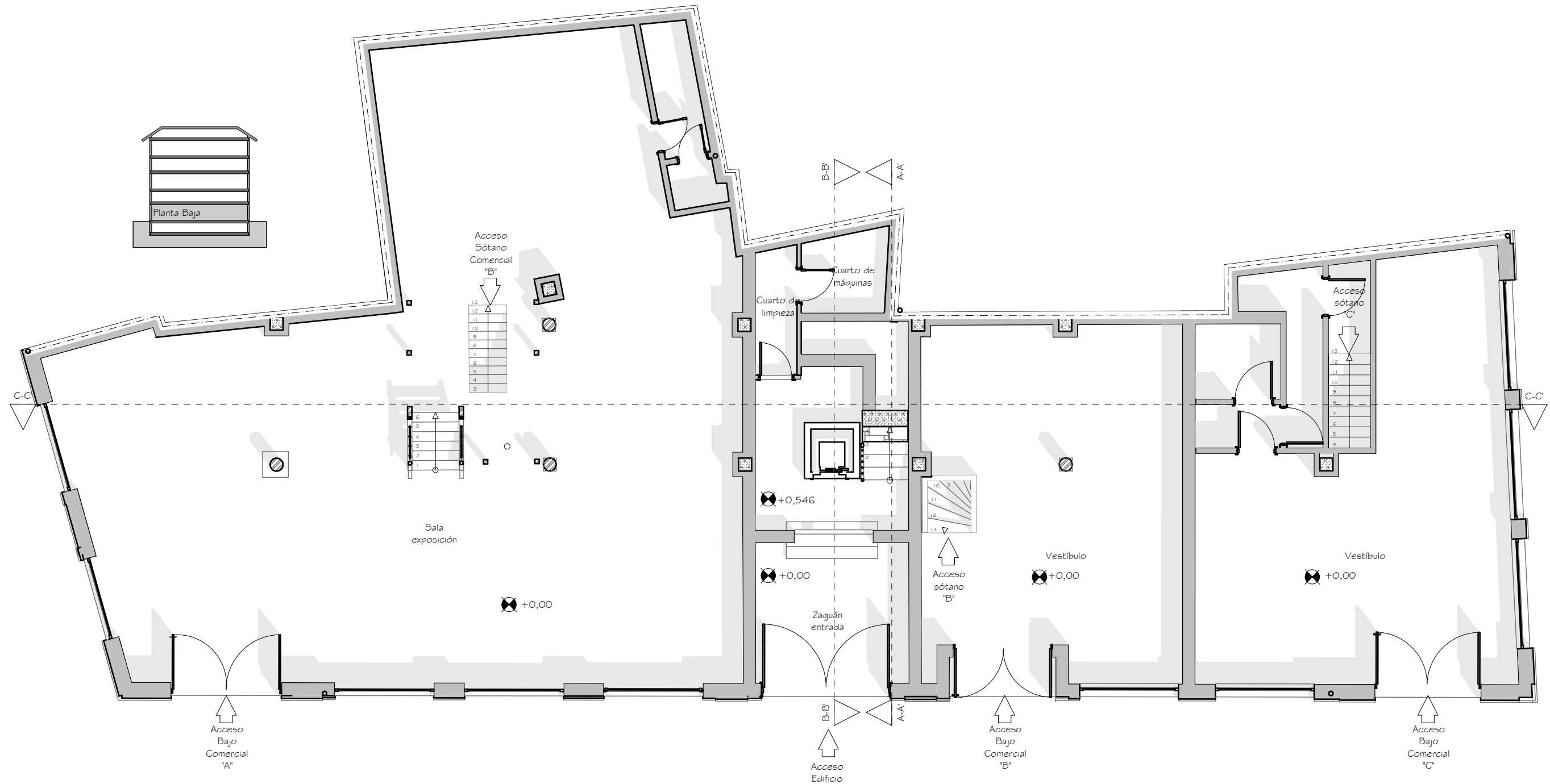
2.2 Documentación gráfica del estado actual

2.2.3 Plantas, Alzados y Secciones.

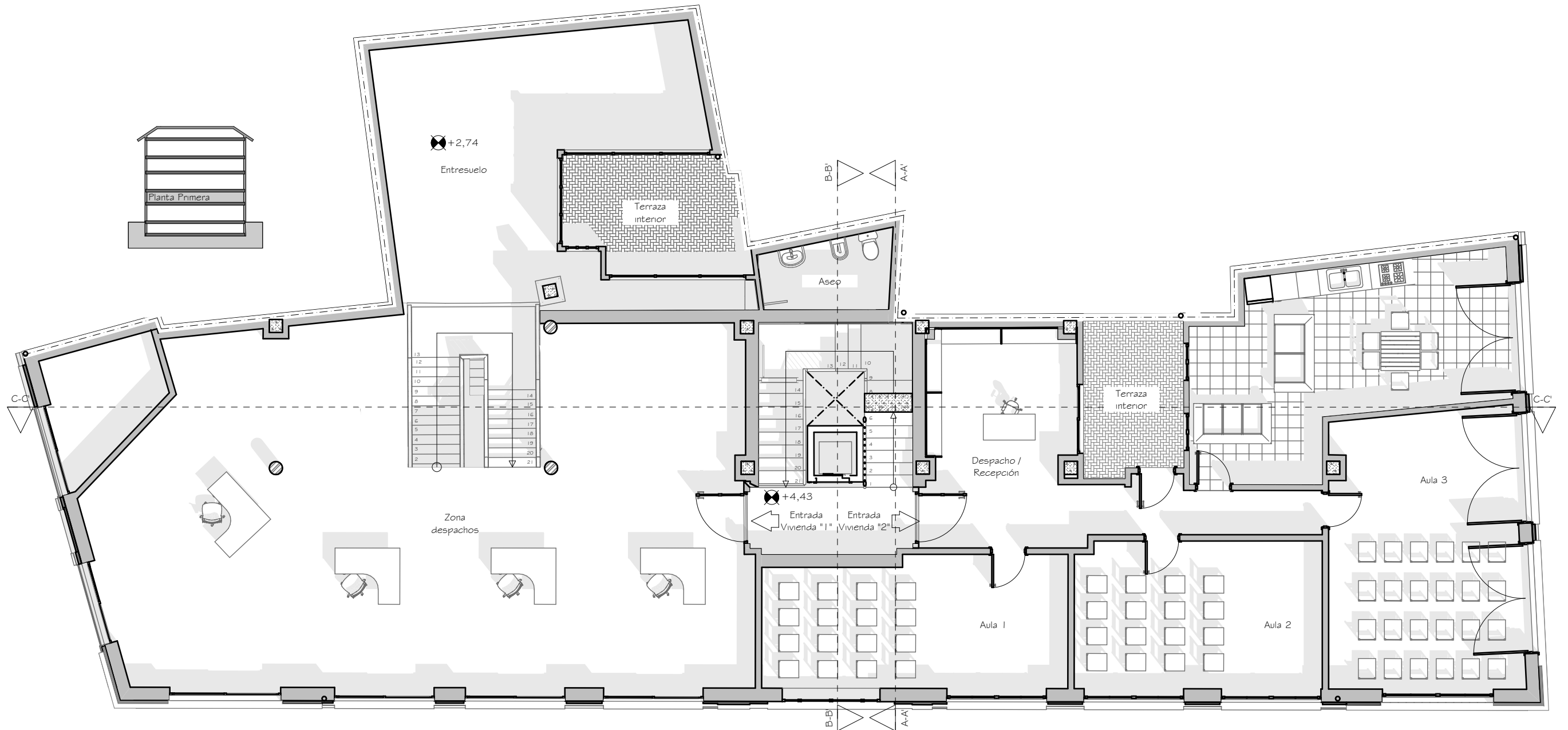


PLANTA SÓTANO ACTUAL - ESCALA 1:100

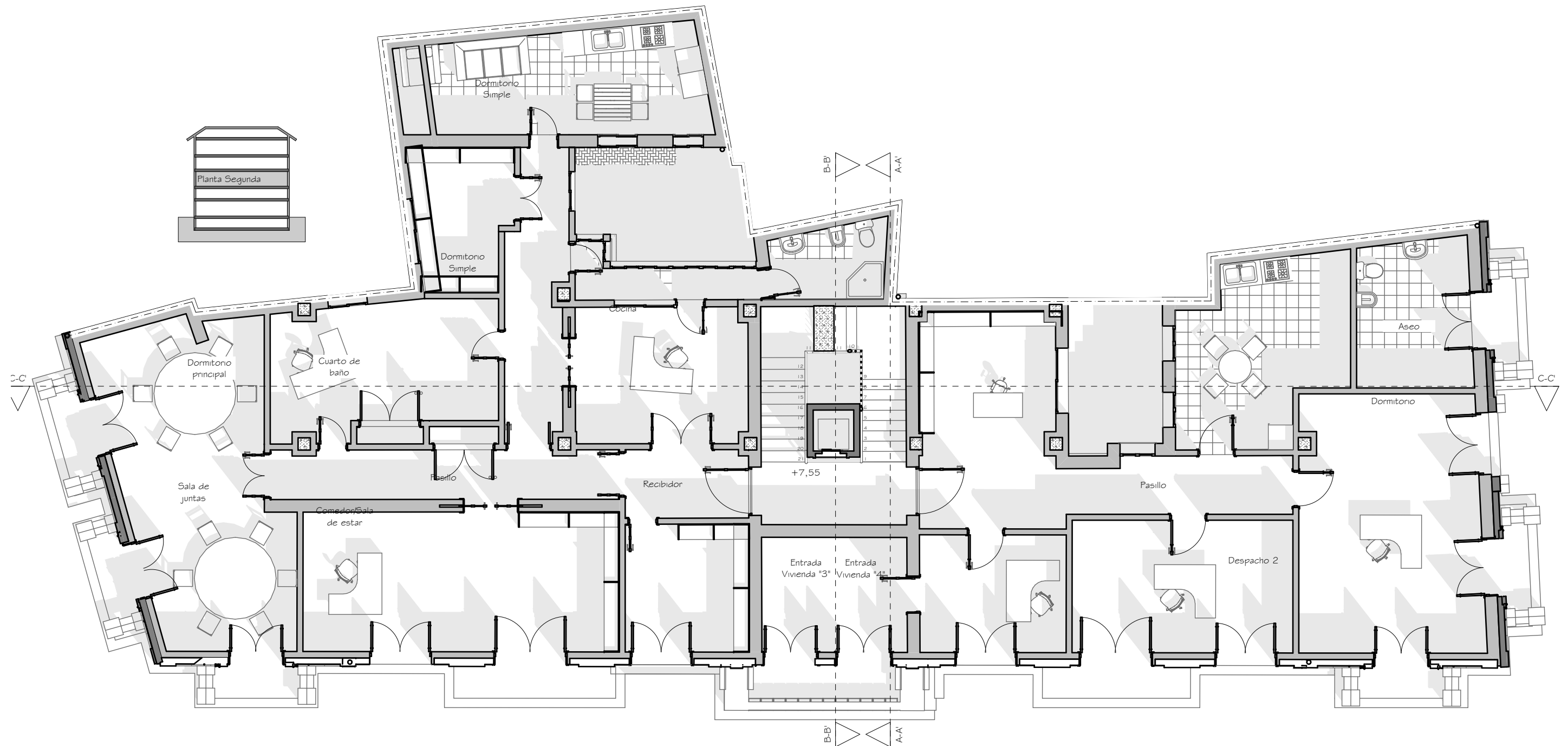




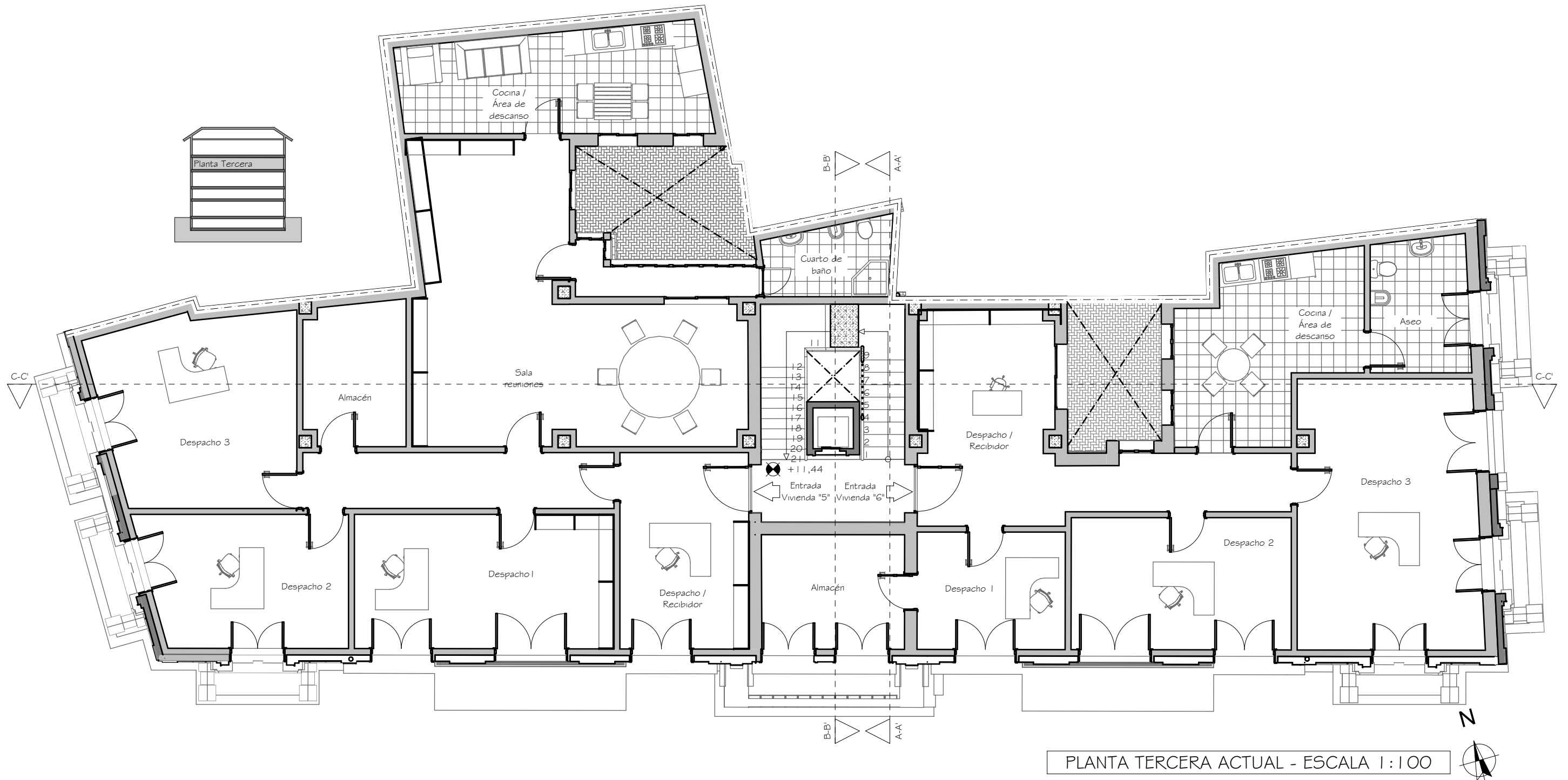
PLANTA BAJA DEMOLIDO- ESCALA 1 : 1 00

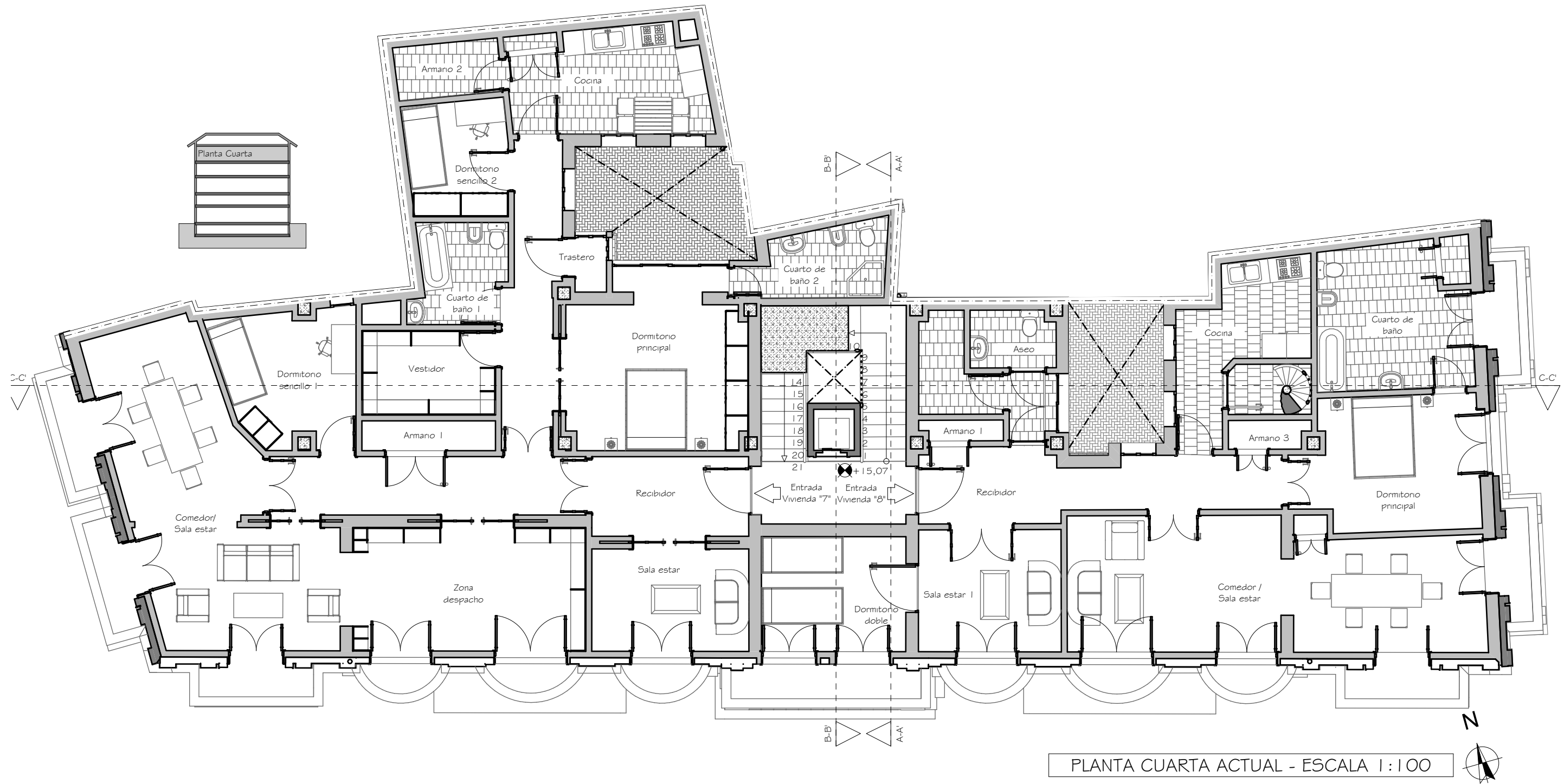


PLANTA PRIMERA ACTUAL - ESCALA 1:100

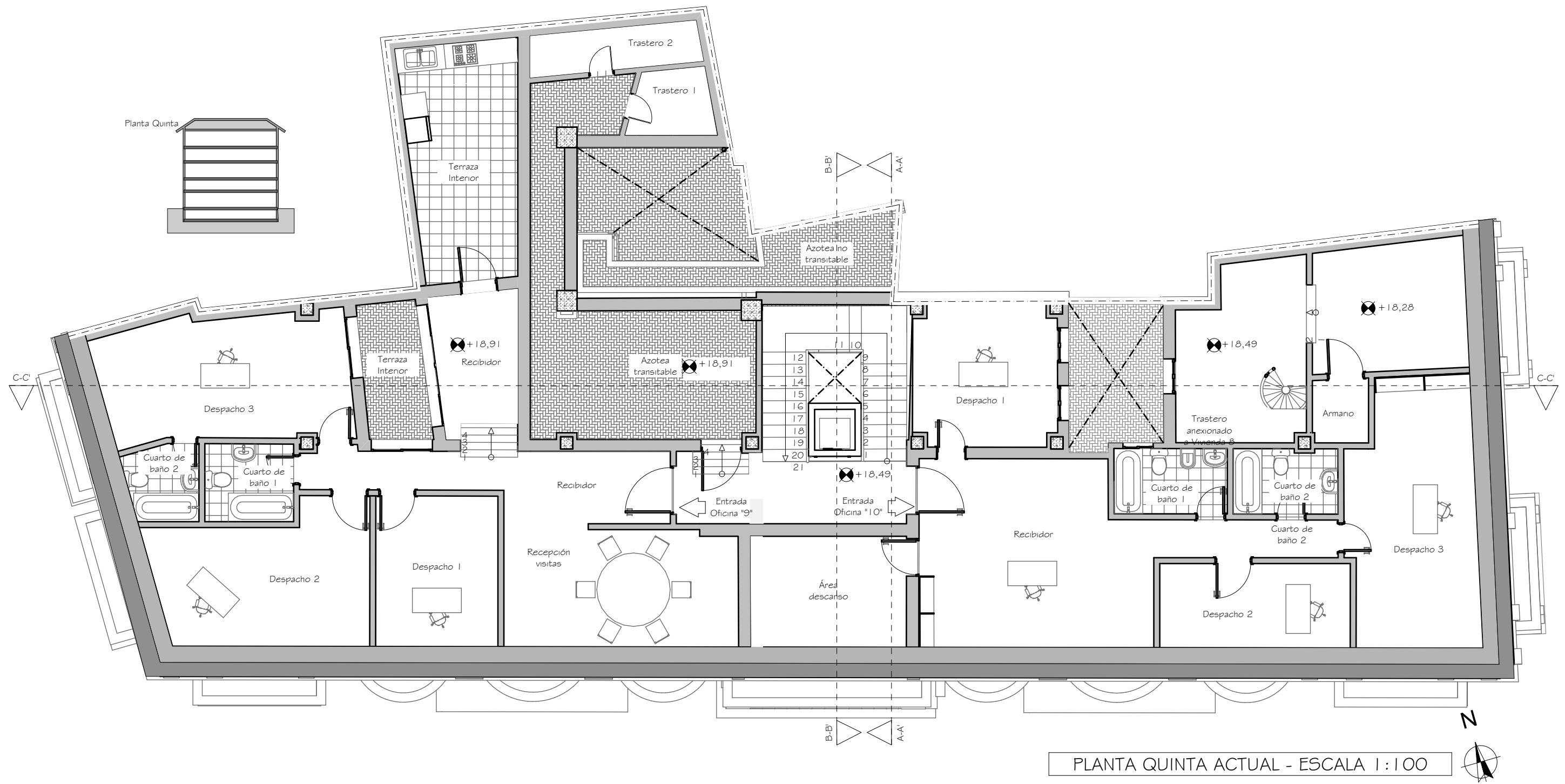


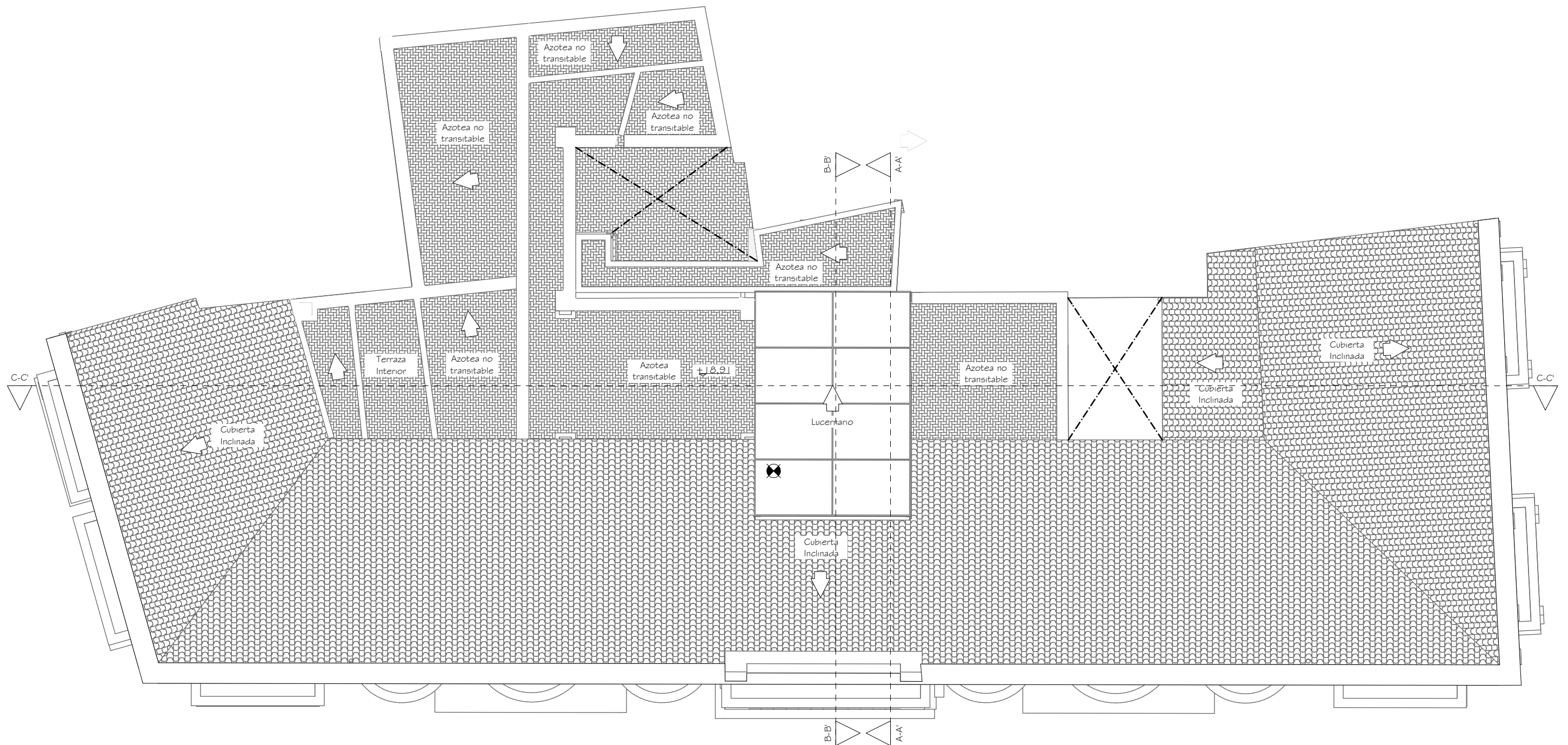
PROPUESTA PLANTA SEGUNDA - ESCALA 1:100





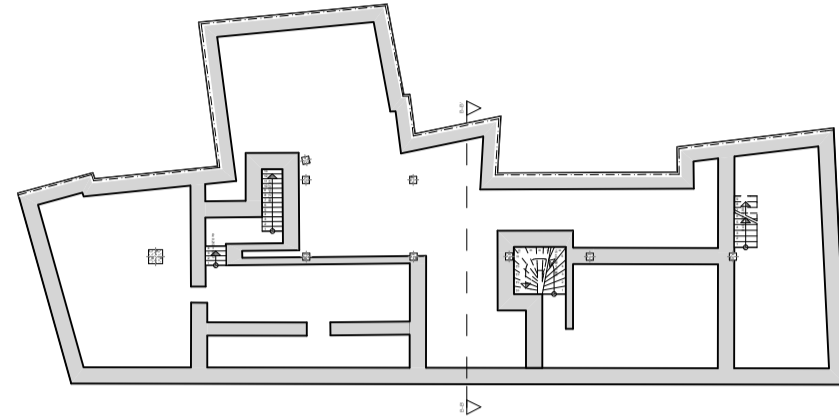
PLANTA CUARTA ACTUAL - ESCALA 1:100

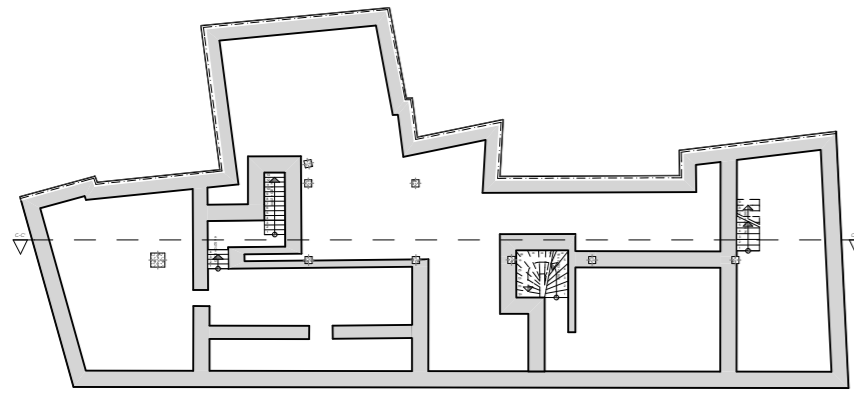




PLANTA CUBIERTA ACTUAL - ESCALA 1:100



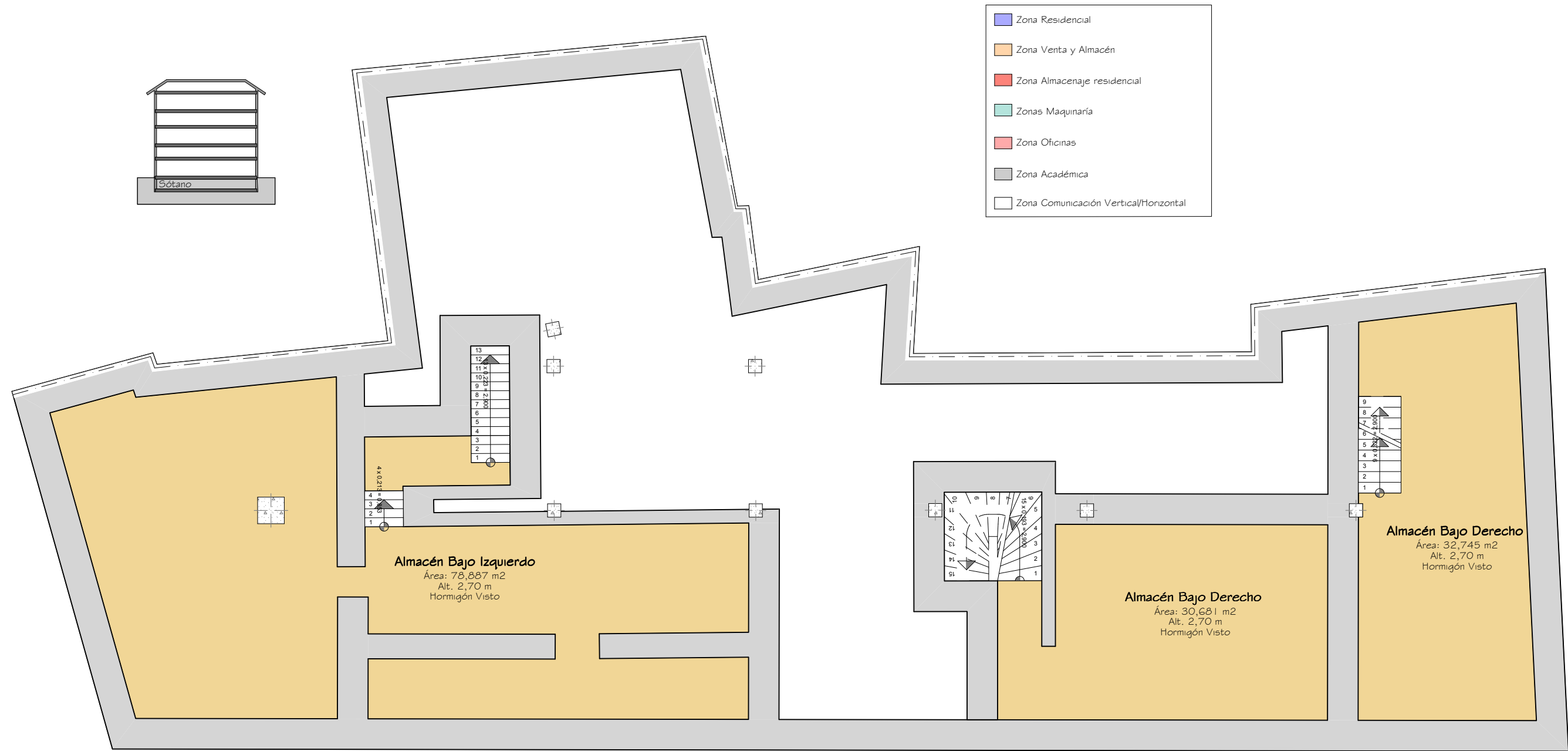




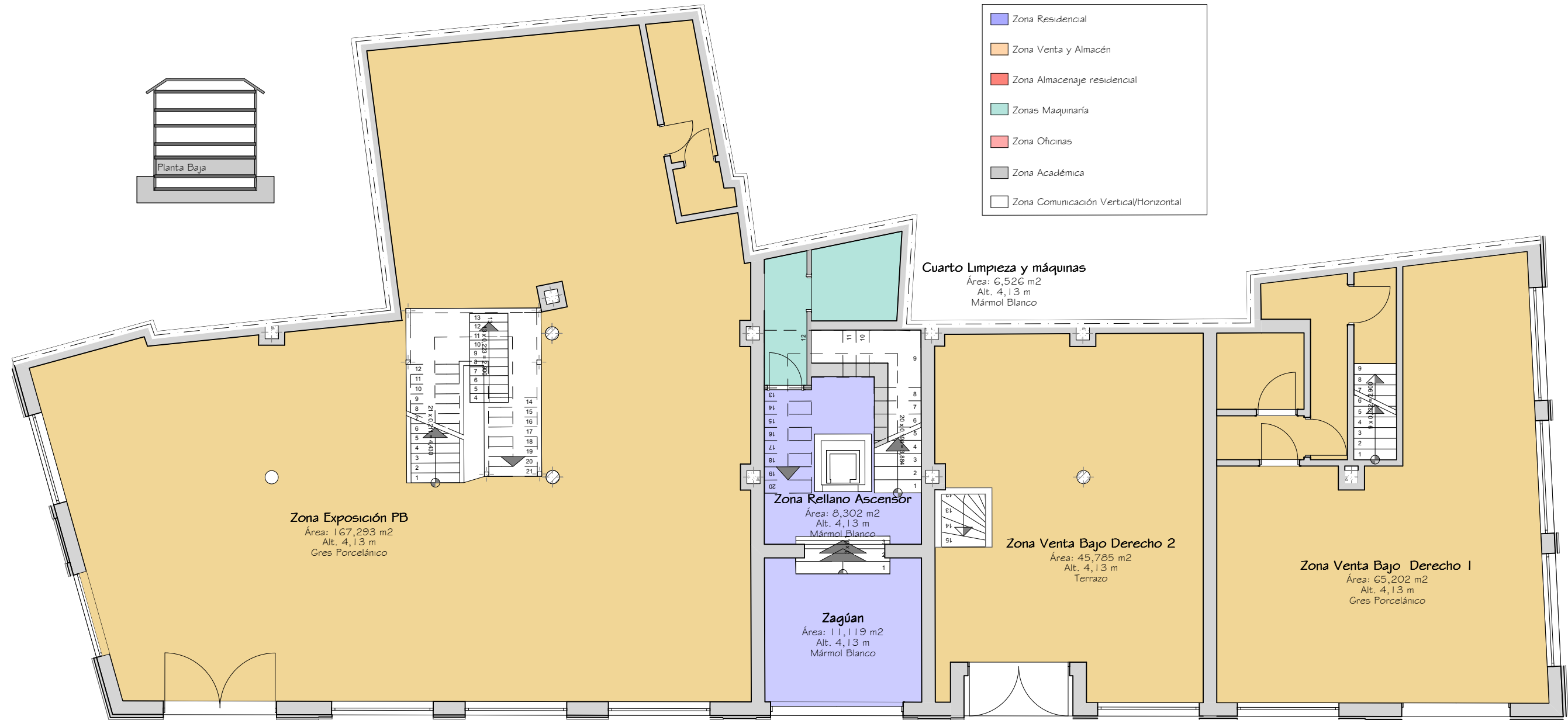






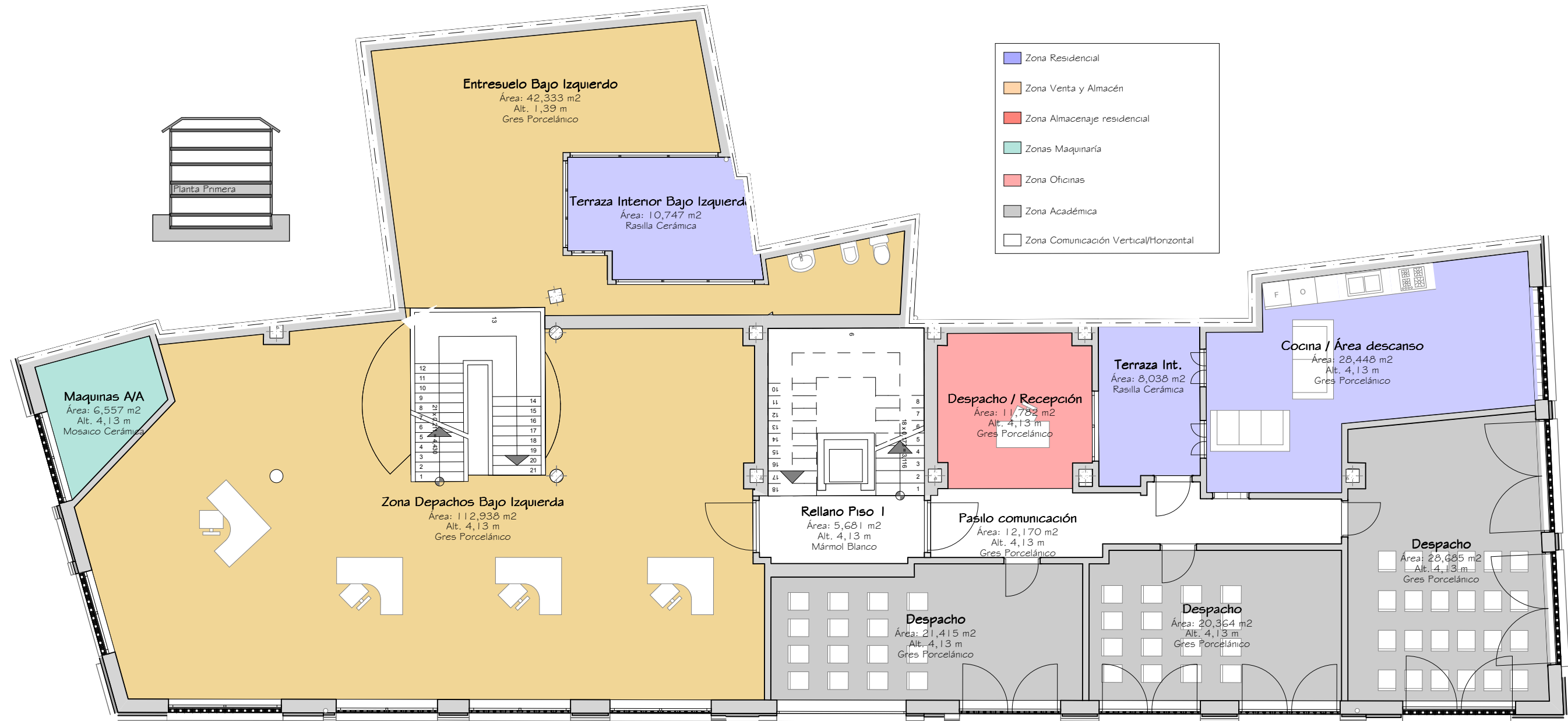


ZONIFICACIÓN PLANTA SÓTANO - ESCALA 1 : 100



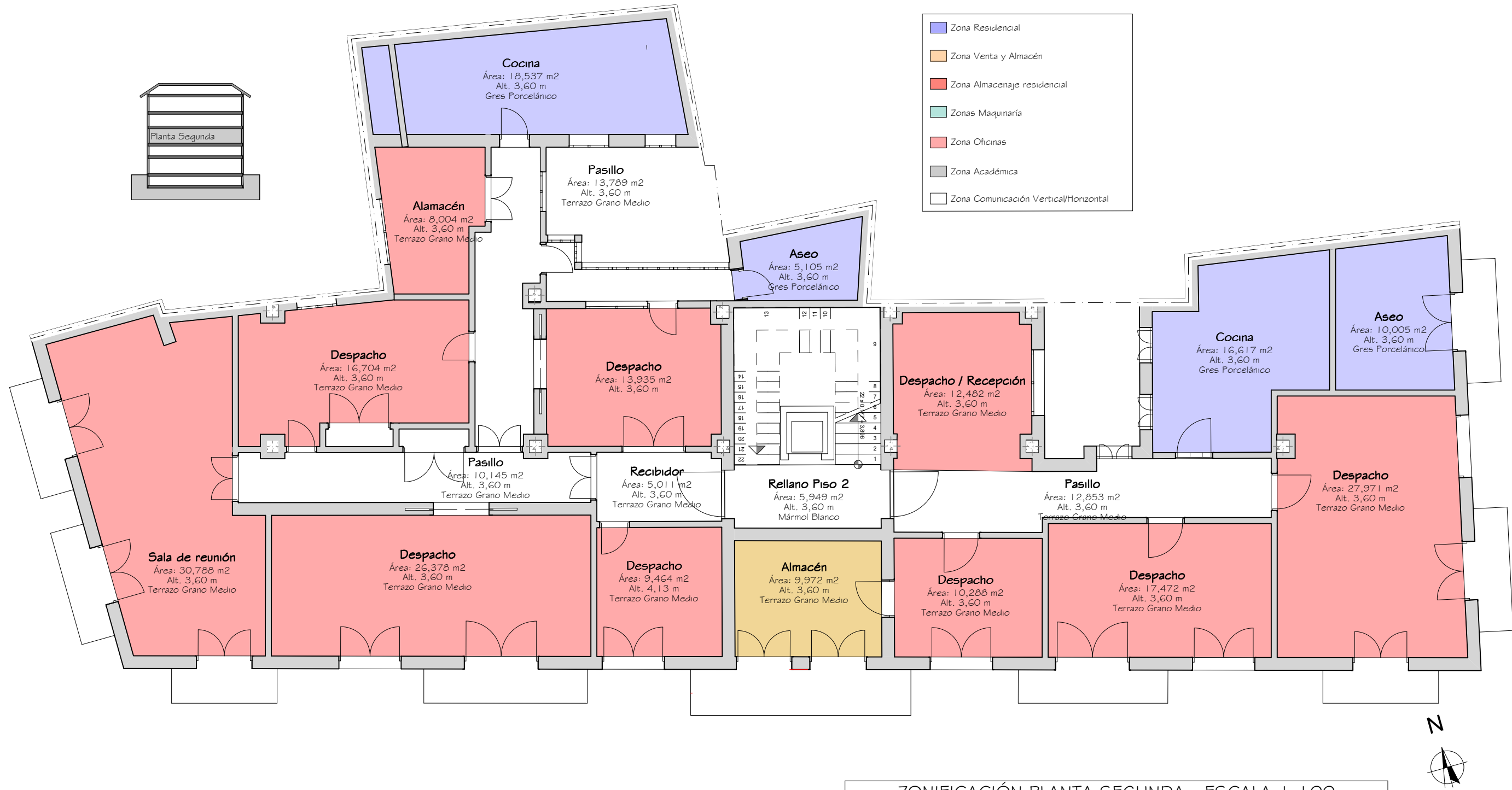
ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA - ESCALA 1 : 100

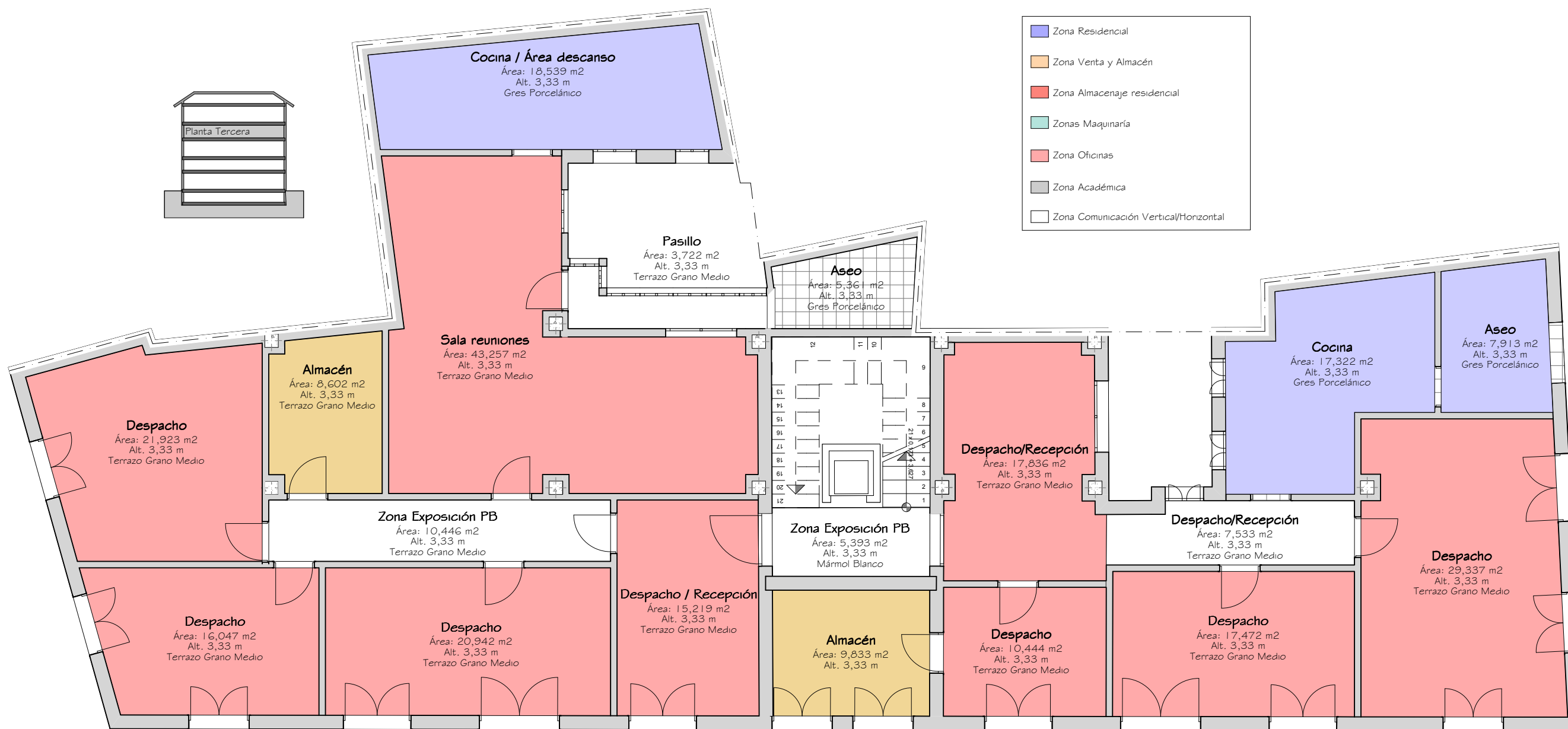




ZONIFICACIÓN PLANTA PRIMERA - ESCALA 1:100

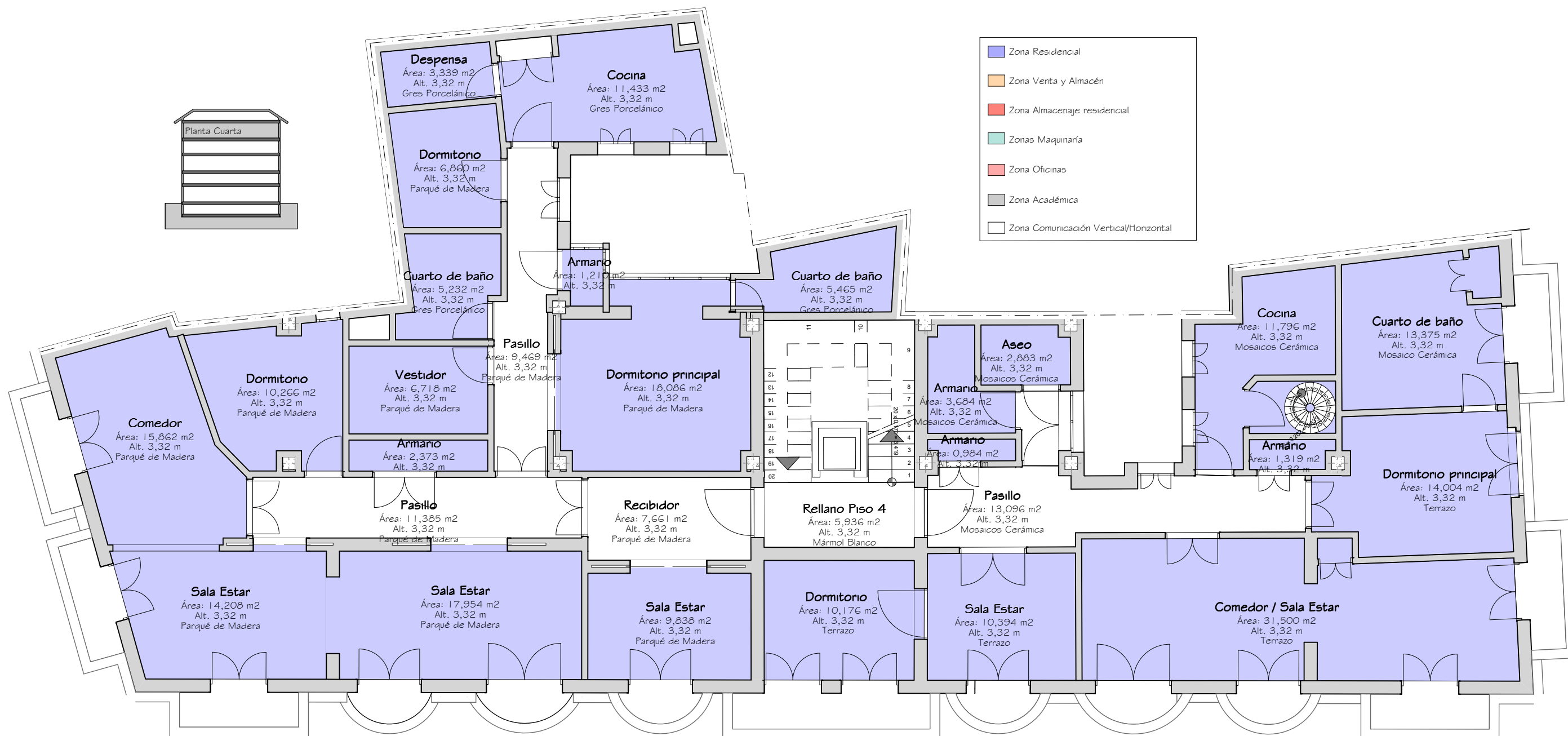






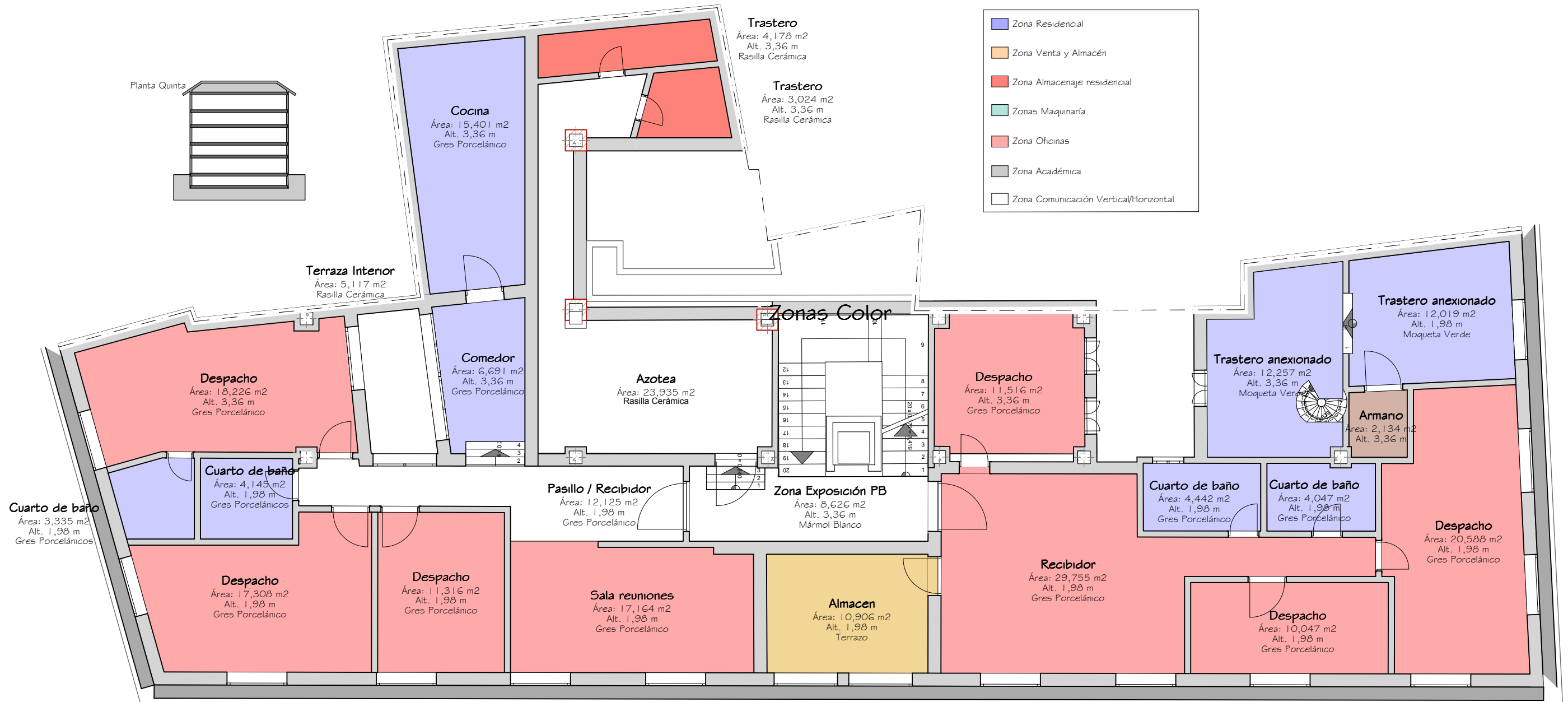
ZONIFICACIÓN PLANTA TERCERA - ESCALA 1 : 100





ZONIFICACIÓN PLANTA CUARTA - ESCALA 1:100



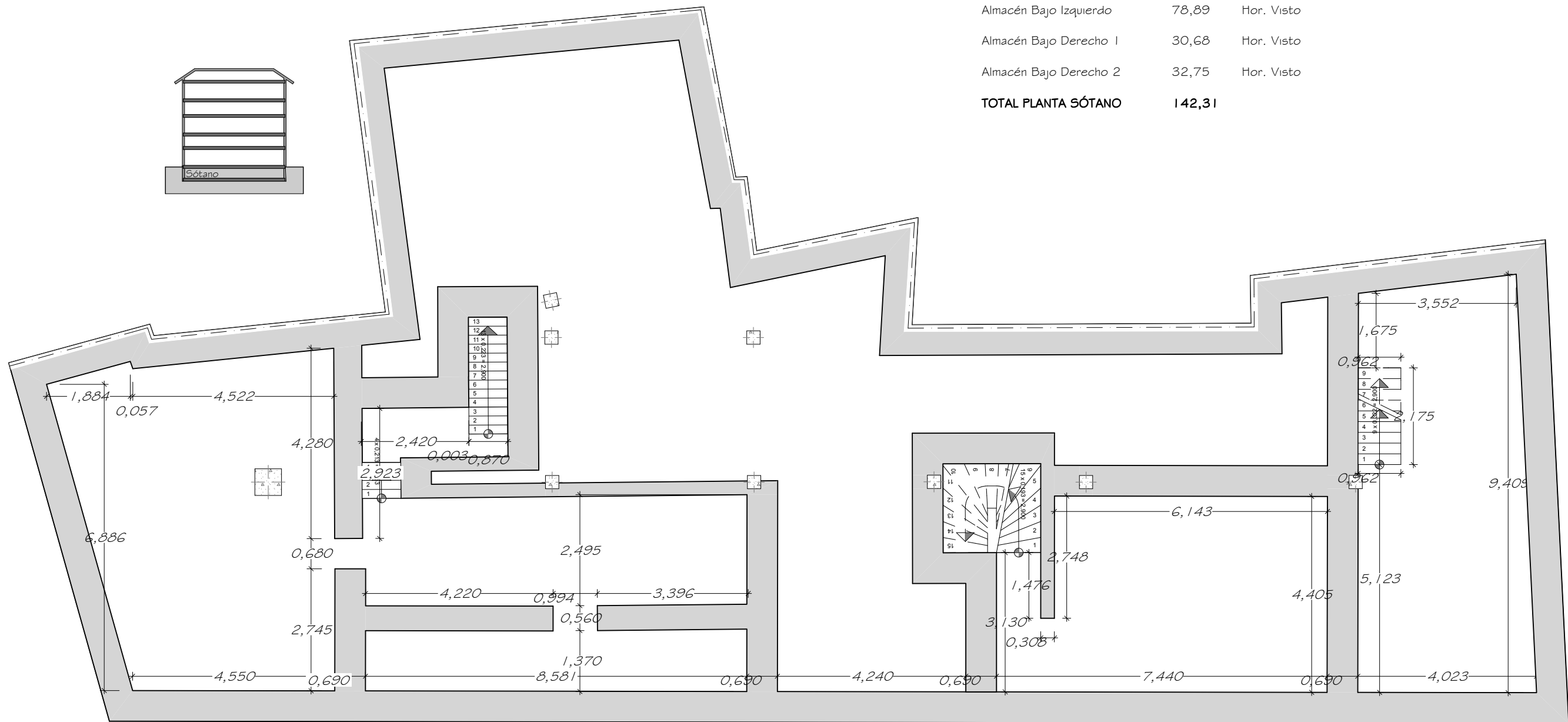


ZONIFICACIÓN PLANTA QUINTA - ESCALA 1:100



CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA SÓTANO

Localización	m ²	Pavimentos
Almacén Bajo Izquierdo	78,89	Hor. Visto
Almacén Bajo Derecho 1	30,68	Hor. Visto
Almacén Bajo Derecho 2	32,75	Hor. Visto
TOTAL PLANTA SÓTANO	142,31	

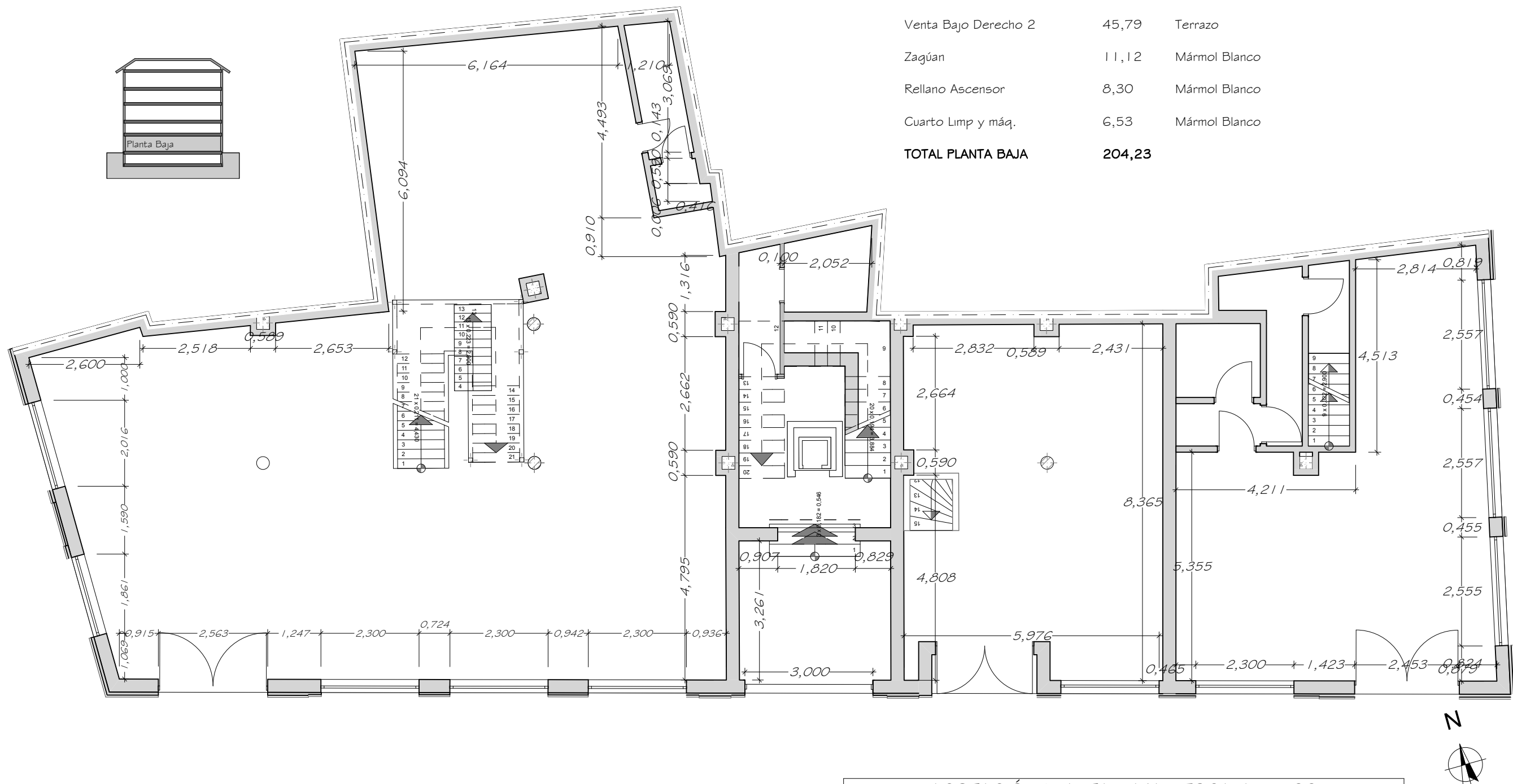


ACOTACIÓN PLANTA SÓTANO - ESCALA 1:100

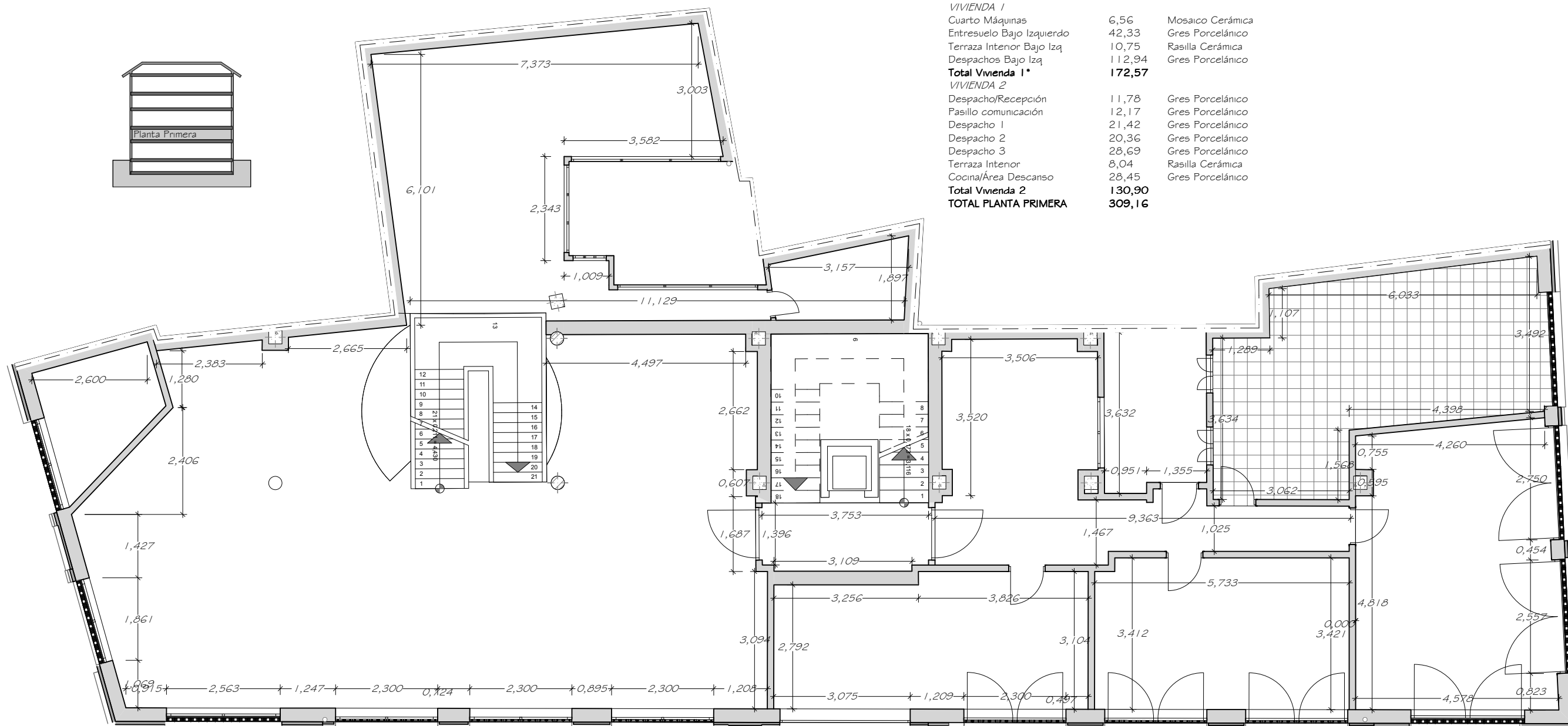


CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES PLANTA BAJA

Localización	m ²	Pavimentos
Exposición Bajo Izq	67,29	Gres Porcelánico
Venta Bajo Derecho 1	65,20	Gres Porcelánico
Venta Bajo Derecho 2	45,79	Terrazo
Zagúan	11,12	Mármol Blanco
Rellano Ascensor	8,30	Mármol Blanco
Cuarto Limp y máq.	6,53	Mármol Blanco
TOTAL PLANTA BAJA	204,23	



ACOTACIÓN PLANTA BAJA - ESCALA 1 : 100



CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES PLANTA PRIMERA

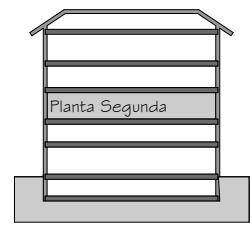
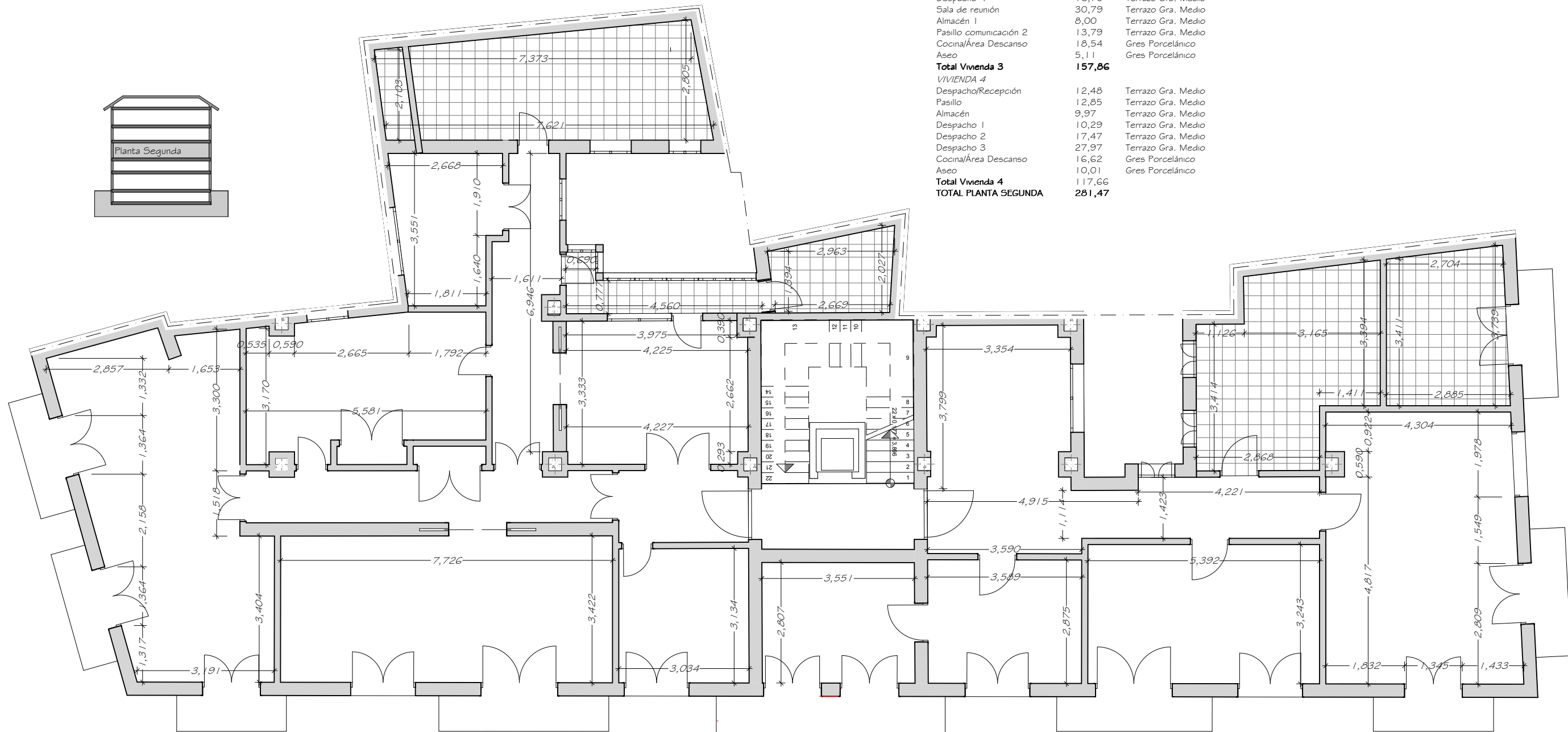
Localización	m ²	Pavimentos
ZONAS COMÚN		
Rellano Piso 1	5,68	Mármol Blanco
VIVIENDA 1		
Cuarto Máquinas	6,56	Mosaico Cerámica
Entresuelo Bajo Izquierdo	42,33	Gres Porcelánico
Terraza Interior Bajo Izq	10,75	Rasilla Cerámica
Despachos Bajo Izq	112,94	Gres Porcelánico
Total Vivienda 1*	172,57	
VIVIENDA 2		
Despacho/Recepción	11,78	Gres Porcelánico
Pasillo comunicación	12,17	Gres Porcelánico
Despacho 1	21,42	Gres Porcelánico
Despacho 2	20,36	Gres Porcelánico
Despacho 3	28,69	Gres Porcelánico
Terraza Interior	8,04	Rasilla Cerámica
Cocina/Área Descanso	28,45	Gres Porcelánico
Total Vivienda 2	130,90	
TOTAL PLANTA PRIMERA	309,16	

ACOTACIÓN PLANTA PRIMERA - ESCALA 1:100



CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES PLANTA SEGUNDA

Localización	m ²	Pavimentos
ZONAS COMUNES		
Rellano Piso 2	5,95	Mármol Blanco
VIVIENDA 3		
Recibidor	5,01	Terrazo Gra. Medio
Pasillo comunicación	10,15	Terrazo Gra. Medio
Despacho 1	9,46	Terrazo Gra. Medio
Despacho 2	26,38	Terrazo Gra. Medio
Despacho 3	13,94	Terrazo Gra. Medio
Despacho 4	16,70	Terrazo Gra. Medio
Sala de reunión	30,79	Terrazo Gra. Medio
Almacén 1	8,00	Terrazo Gra. Medio
Pasillo comunicación 2	13,79	Terrazo Gra. Medio
Cocina/Área Descanso	18,54	Gres Porcelánico
Aseo	5,11	Gres Porcelánico
Total Vivienda 3	157,86	
VIVIENDA 4		
Despacho/Recepción	12,48	Terrazo Gra. Medio
Pasillo	12,85	Terrazo Gra. Medio
Almacén	9,97	Terrazo Gra. Medio
Despacho 1	10,29	Terrazo Gra. Medio
Despacho 2	17,47	Terrazo Gra. Medio
Despacho 3	27,97	Terrazo Gra. Medio
Cocina/Área Descanso	16,62	Gres Porcelánico
Aseo	10,01	Gres Porcelánico
Total Vivienda 4	117,66	
TOTAL PLANTA SEGUNDA	281,47	

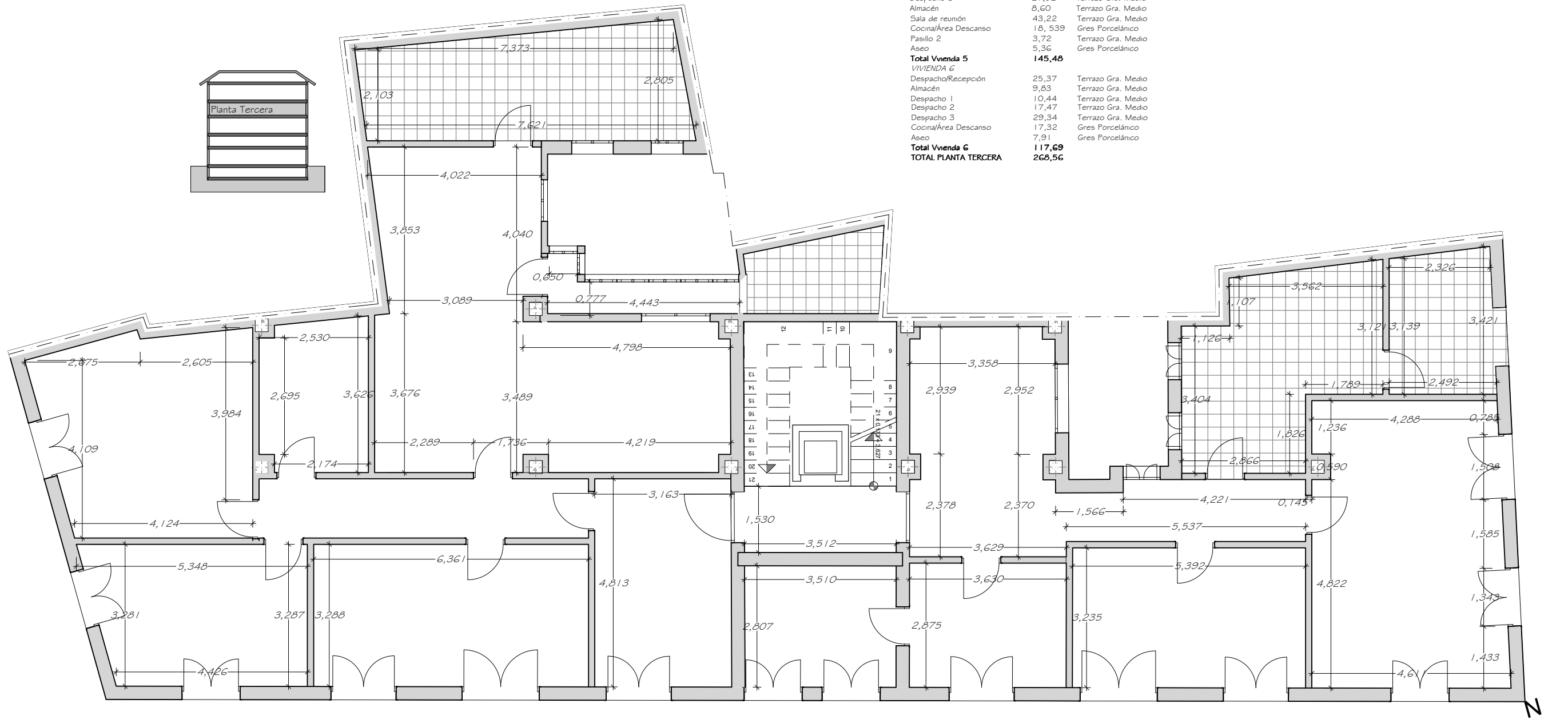


ACOTACIÓN PLANTA SEGUNDA - ESCALA 1:100



CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES PLANTA TERCERA

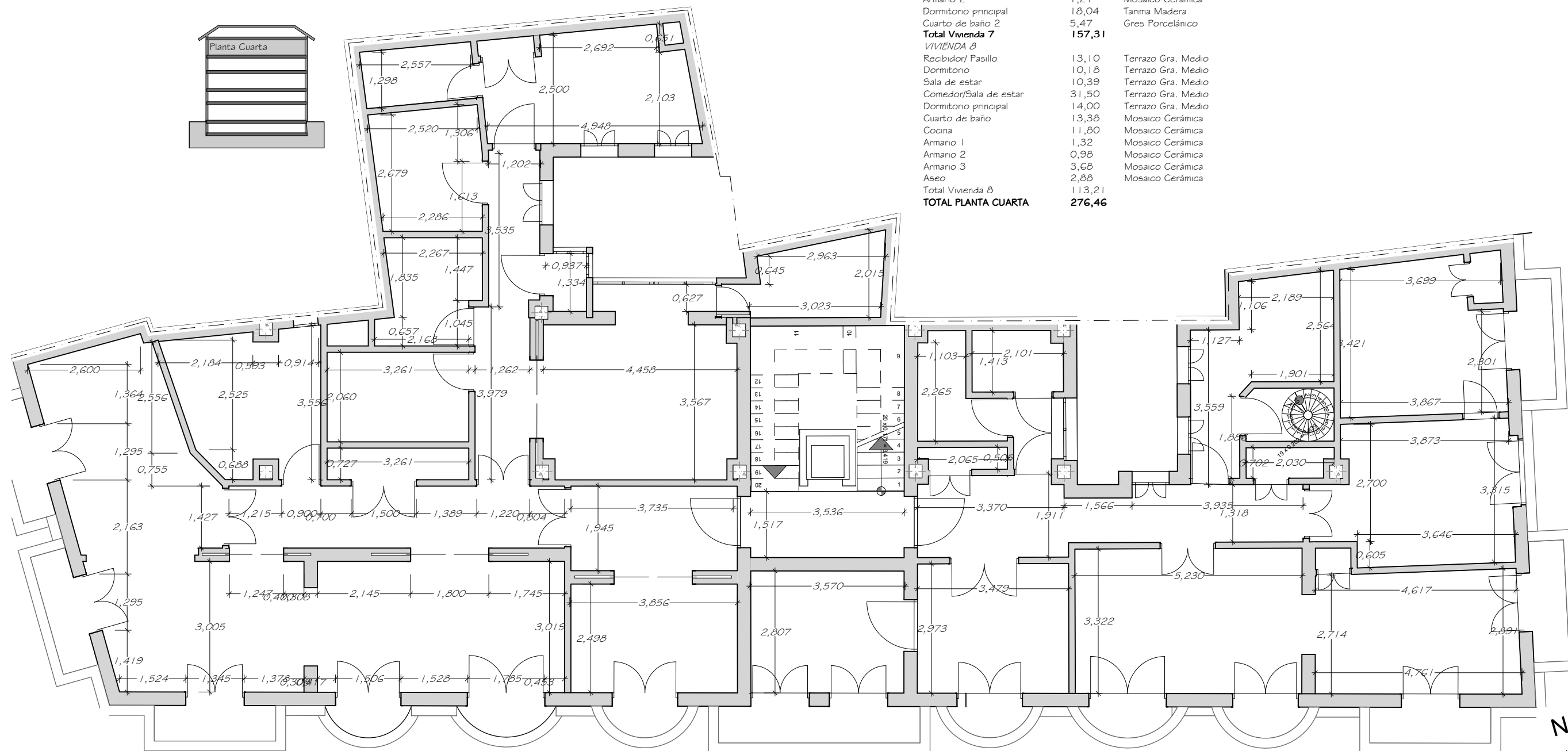
Localización	m ²	Pavimentos
ZONAS COMUNES		
Rellano Piso 3	5,39	Mármol Blanco
VIVIENDA 5		
Despacho/Recepción	15,22	Terrazo Gra. Medio
Pasillo 1	10,45	Terrazo Gra. Medio
Despacho 1	20,94	Terrazo Gra. Medio
Despacho 2	16,05	Terrazo Gra. Medio
Despacho 3	21,92	Terrazo Gra. Medio
Almacén	8,60	Terrazo Gra. Medio
Sala de reunión	43,22	Terrazo Gra. Medio
Cocina/Área Descanso	18,539	Gres Porcelánico
Pasillo 2	3,72	Terrazo Gra. Medio
Aseo	5,36	Gres Porcelánico
Total Vivienda 5	145,48	
VIVIENDA 6		
Despacho/Recepción	25,37	Terrazo Gra. Medio
Almacén	9,83	Terrazo Gra. Medio
Despacho 1	10,44	Terrazo Gra. Medio
Despacho 2	17,47	Terrazo Gra. Medio
Despacho 3	29,34	Terrazo Gra. Medio
Cocina/Área Descanso	17,32	Gres Porcelánico
Aseo	7,91	Gres Porcelánico
Total Vivienda 6	117,69	
TOTAL PLANTA TERCERA	268,56	



ACOTACIÓN PLANTA TERCERA - ESCALA 1:100

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES PLANTA CUARTA

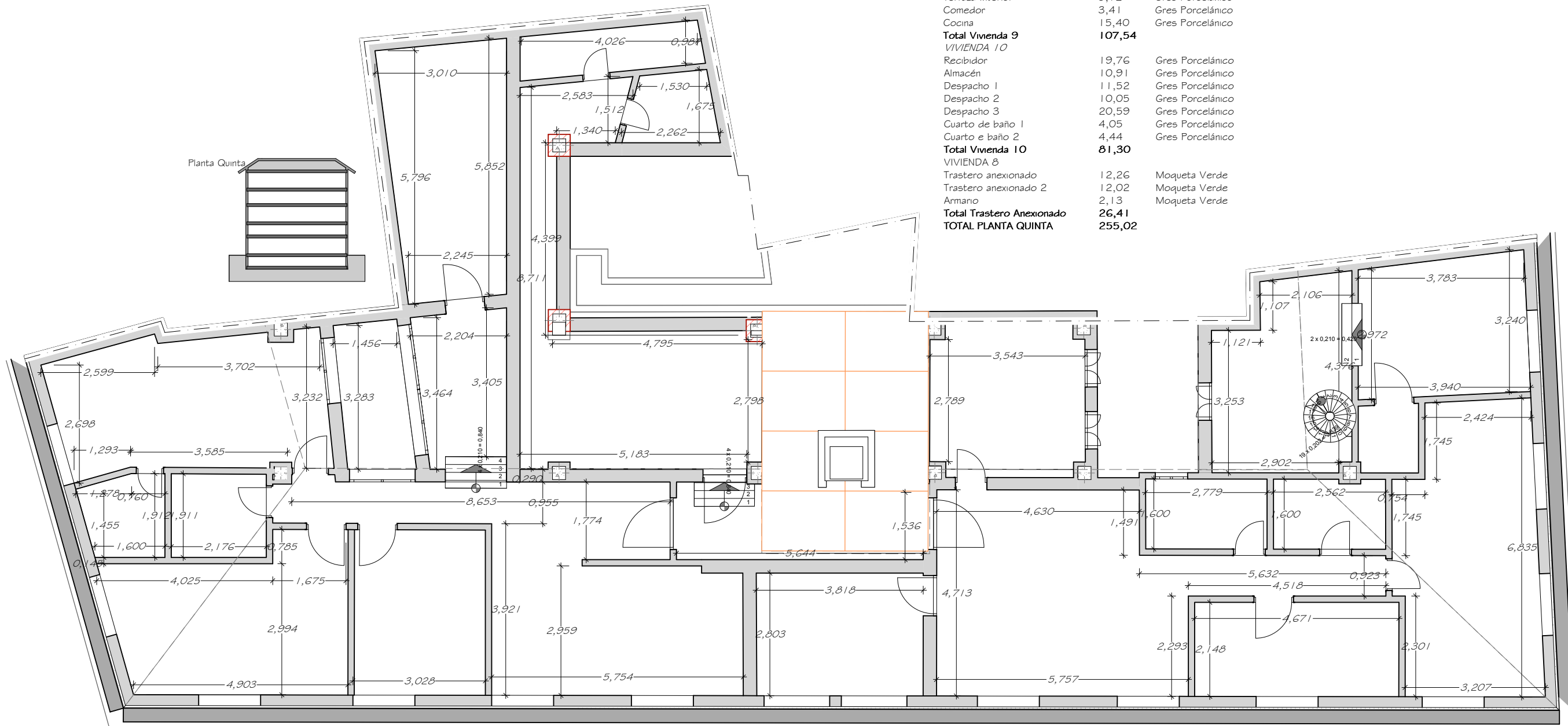
Localización	m ²	Pavimentos
ZONAS COMUNES		
Rellano Piso 4	5,94	Mármol Blanco
VIVIENDA 7		
Recibidor	7,66	Tanma Madera
Pasillo	11,39	Tanma Madera
Sala de estar 1	9,84	Tanma Madera
Sala de estar 2	17,95	Tanma Madera
Sala de estar 3	14,21	Tanma Madera
Comedor	15,86	Tanma Madera
Dormitorio 1	10,27	Tanma Madera
Armario	2,37	Tanma Madera
Vestidor	6,72	Tanma Madera
Cuarto de baño 1	5,23	Gres Porcelánico
Dormitorio 2	6,86	Tanma Madera
Despensa	3,34	Mosaico Cerámica
Cocina	11,43	Gres Porcelánico
Pasillo 2	9,47	Tanma Madera
Armario 2	1,21	Mosaico Cerámica
Dormitorio principal	18,04	Tanma Madera
Cuarto de baño 2	5,47	Gres Porcelánico
Total Vivienda 7	157,31	
VIVIENDA 8		
Recibidor/ Pasillo	13,10	Terrazo Gra. Medio
Dormitorio	10,18	Terrazo Gra. Medio
Sala de estar	10,39	Terrazo Gra. Medio
Comedor/Sala de estar	31,50	Terrazo Gra. Medio
Dormitorio principal	14,00	Terrazo Gra. Medio
Cuarto de baño	13,38	Mosaico Cerámica
Cocina	11,80	Mosaico Cerámica
Armario 1	1,32	Mosaico Cerámica
Armario 2	0,98	Mosaico Cerámica
Armario 3	3,68	Mosaico Cerámica
Aseo	2,88	Mosaico Cerámica
Total Vivienda 8	113,21	
TOTAL PLANTA CUARTA	276,46	



ACOTACIÓN PLANTA CUARTA - ESCALA 1:100

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES PLANTA QUINTA

Localización	m ²	Pavimentos
ZONAS COMUNES		
Rellano Piso 5	8,63	Mármol Blanco
Azotea transitable	23,94	Rasilla Cerámica
Trastero	3,02	Rasilla Cerámica
Trastero 2	4,18	Rasilla Cerámica
Total Zonas comunes	39,76	
VIVIENDA 9		
Pasillo	9,30	Gres Porcelánico
Sala de reunión	19,99	Gres Porcelánico
Despacho 1	11,32	Gres Porcelánico
Despacho 2	17,31	Gres Porcelánico
Cuarto de baño 1	4,15	Gres Porcelánico
Cuarto de baño 2	3,34	Gres Porcelánico
Despacho 3	18,23	Gres Porcelánico
Terraza Interior	5,12	Gres Porcelánico
Comedor	3,41	Gres Porcelánico
Cocina	15,40	Gres Porcelánico
Total Vivienda 9	107,54	
VIVIENDA 10		
Recibidor	19,76	Gres Porcelánico
Almacén	10,91	Gres Porcelánico
Despacho 1	11,52	Gres Porcelánico
Despacho 2	10,05	Gres Porcelánico
Despacho 3	20,59	Gres Porcelánico
Cuarto de baño 1	4,05	Gres Porcelánico
Cuarto e baño 2	4,44	Gres Porcelánico
Total Vivienda 10	81,30	
VIVIENDA 8		
Trastero anexionado	12,26	Moqueta Verde
Trastero anexionado 2	12,02	Moqueta Verde
Armano	2,13	Moqueta Verde
Total Trastero Anexionado	26,41	
TOTAL PLANTA QUINTA	255,02	



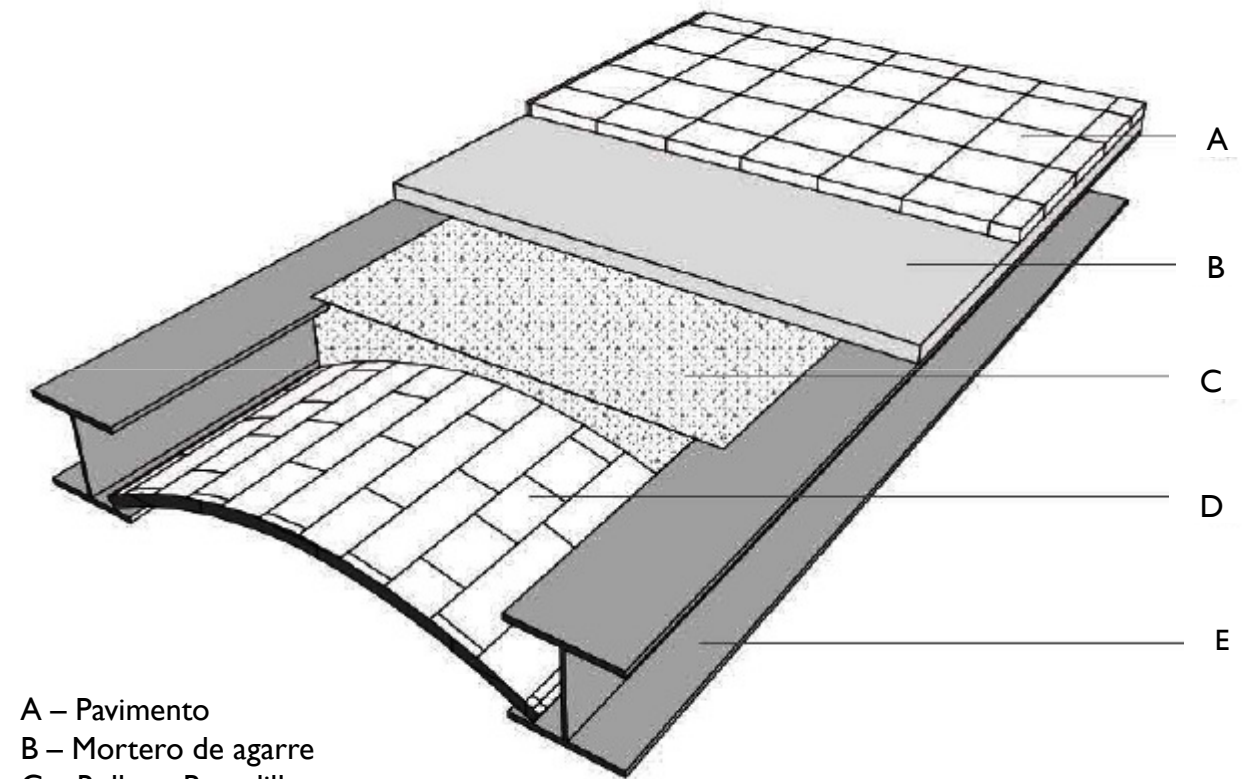
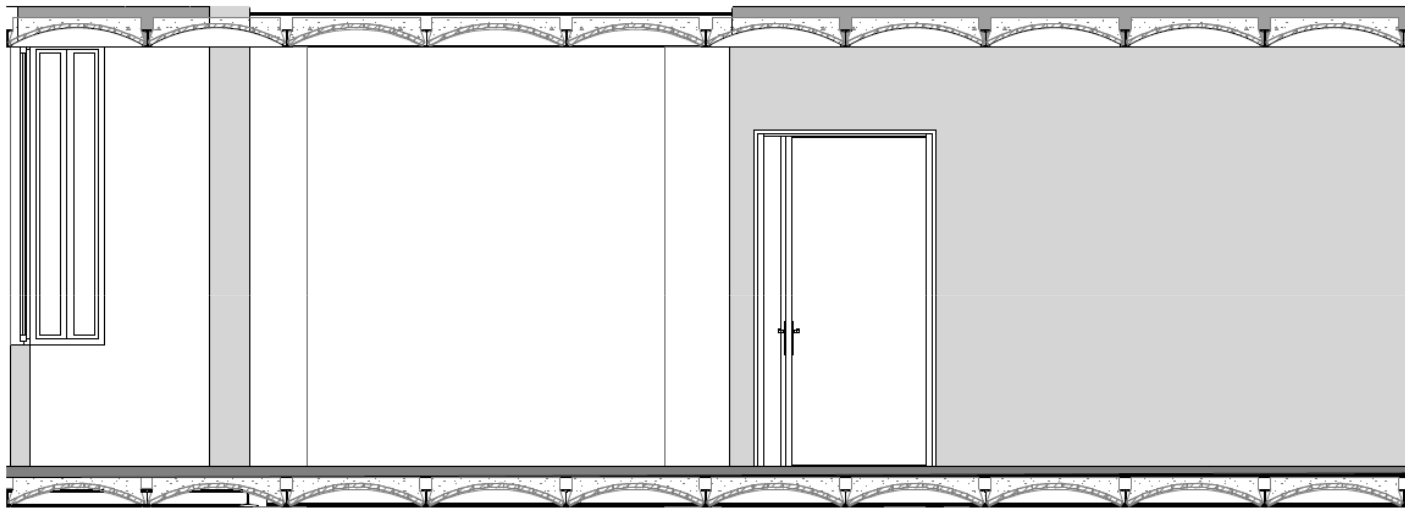
ACOTACIÓN PLANTA QUINTA - ESCALA 1 : 100

2.- ESTADO ACTUAL

2.2 Documentación gráfica del estado actual

2.2.4 Detalles constructivos.

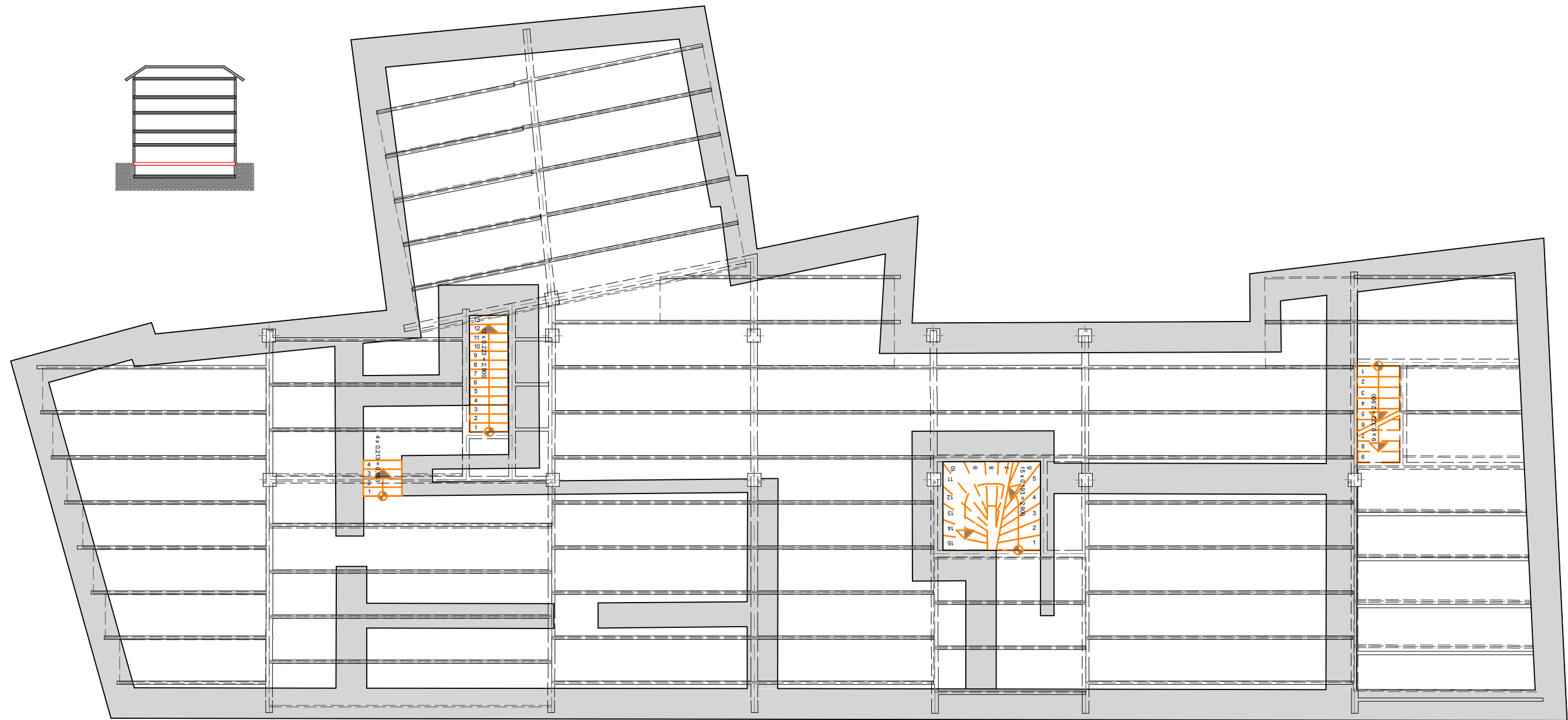
La peculiaridad de los forjados a finales del siglo XIX, se intenta plasmar en este detalle constructivo que secciona los diferentes elementos que albergan la estructura principal. Observamos como las viguetas apoyan en una viga de mayor sección y éstos sobre los muros de carga de un espesor considerable para soportar el peso de todos estos elementos. Sin faltar a la cita con el revoltón, proceso constructivo a base de ladrillo aparejados con yeso entre las viguetas, y que con esa curva producía que el peso propio se repartiera, como si de una bóveda se tratara, a las viguetas. Se trata de forjados con muy poca rigidez dada la estructura con la que está construida.



- A – Pavimento
- B – Mortero de agarre
- C – Relleno Bovedilla
- D- Bovedilla tabicada de fábrica
- E –Vigueta metálica

Detalle composición de forjados

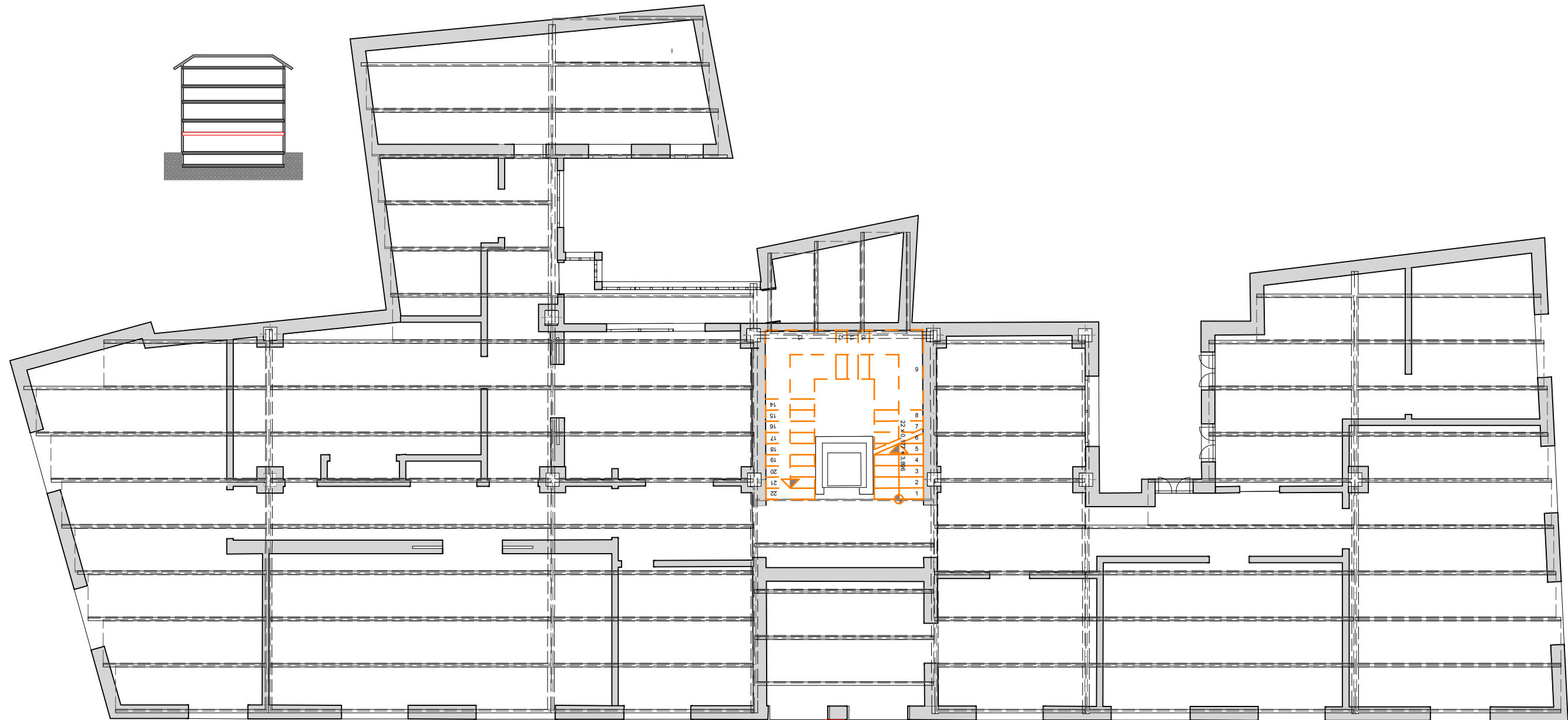
La disposición de los planos de estructuras son meramente representativas. En ningún caso se han realizado las pertinentes catas para poder saber con exactitud de que modo se realizó en su momento la estructura del edificio objeto de estudio. Por lo tanto, la disposición de vigas, la dirección del forjado que se plasma es una mera suposición, debido a que no se pudo encontrar información al respecto.



El sistema estructural que aquí se representa es un esquema. No se ha podido analizar la estructura del edificio más allá de las fotos presentadas en la memoria y no se han podido realizar catas para averiguar las direcciones de los forjados de las distintas plantas, y tampoco se han hallado planos al respecto.



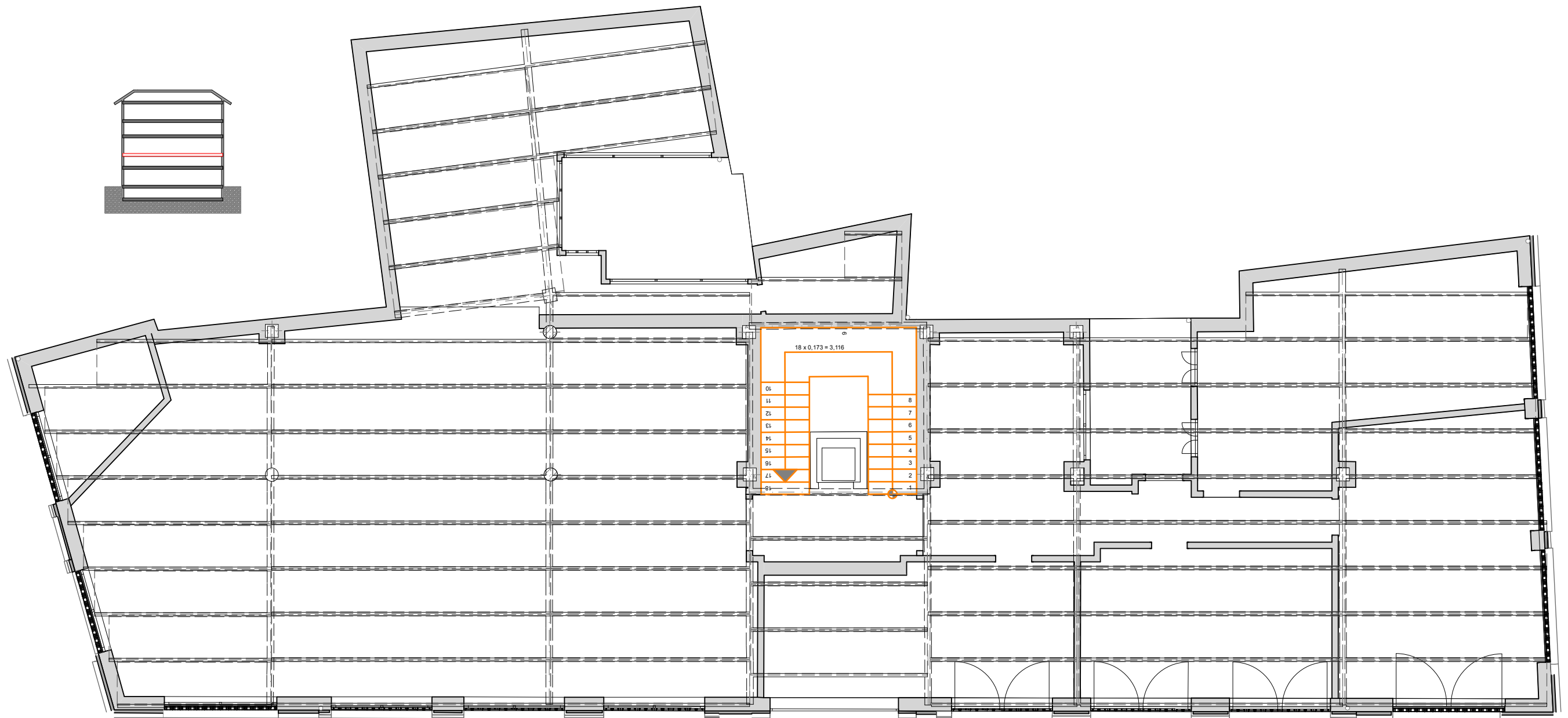
ESTRUCTURAS NIVEL 1 - ESCALA 1:100



El sistema estructural que aquí se representa es un esquema. No se ha podido analizar la estructura del edificio más allá de las fotos presentadas en la memoria y no se han podido realizar catas para averiguar las direcciones de los forjados de las distintas plantas, y tampoco se han hallado planos al respecto.

ESTRUCTURAS NIVEL 2 - ESCALA 1:100

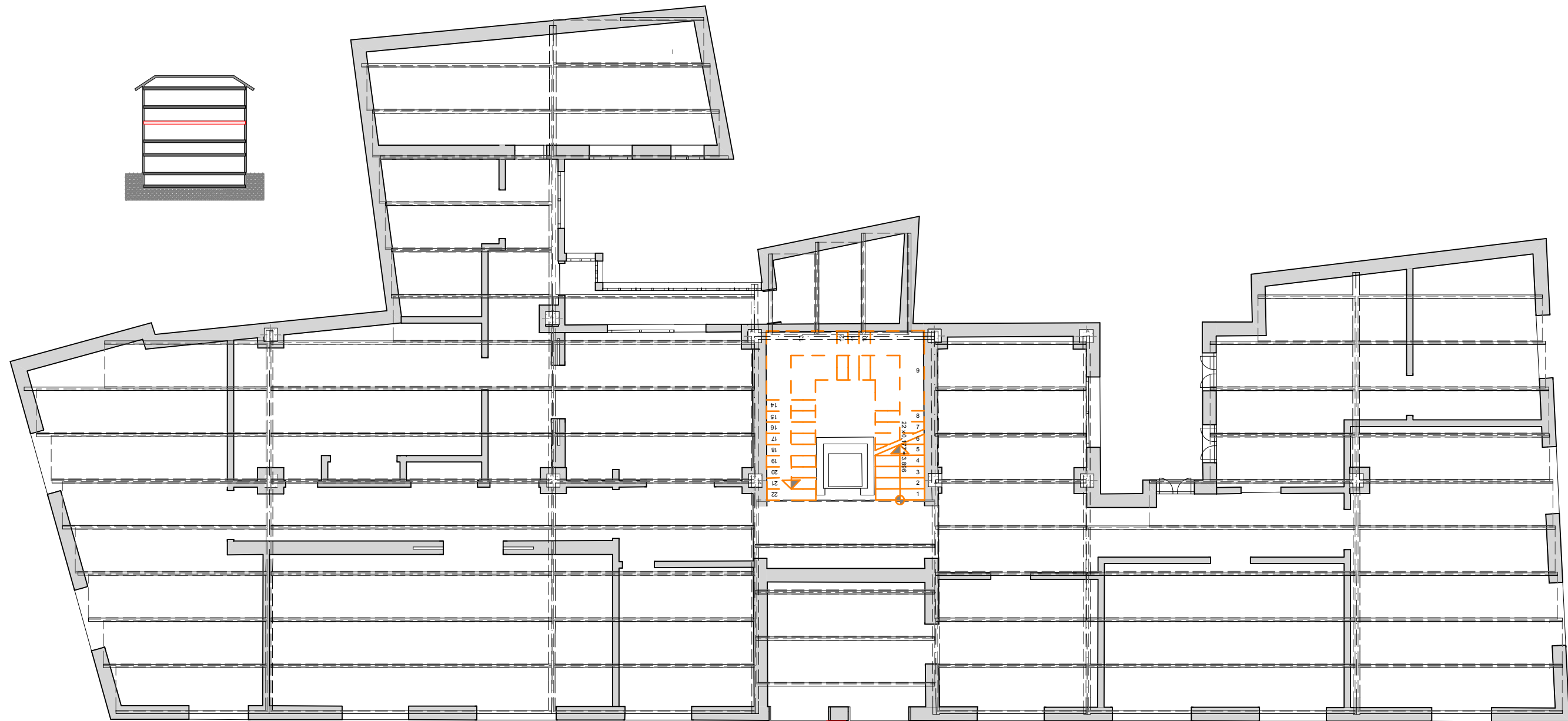




El sistema estructural que aquí se representa es un esquema. No se ha podido analizar la estructura del edificio más allá de las fotos presentadas en la memoria y no se han podido realizar catas para averiguar las direcciones de los forjados de las distintas plantas, y tampoco se han hallado planos al respecto.



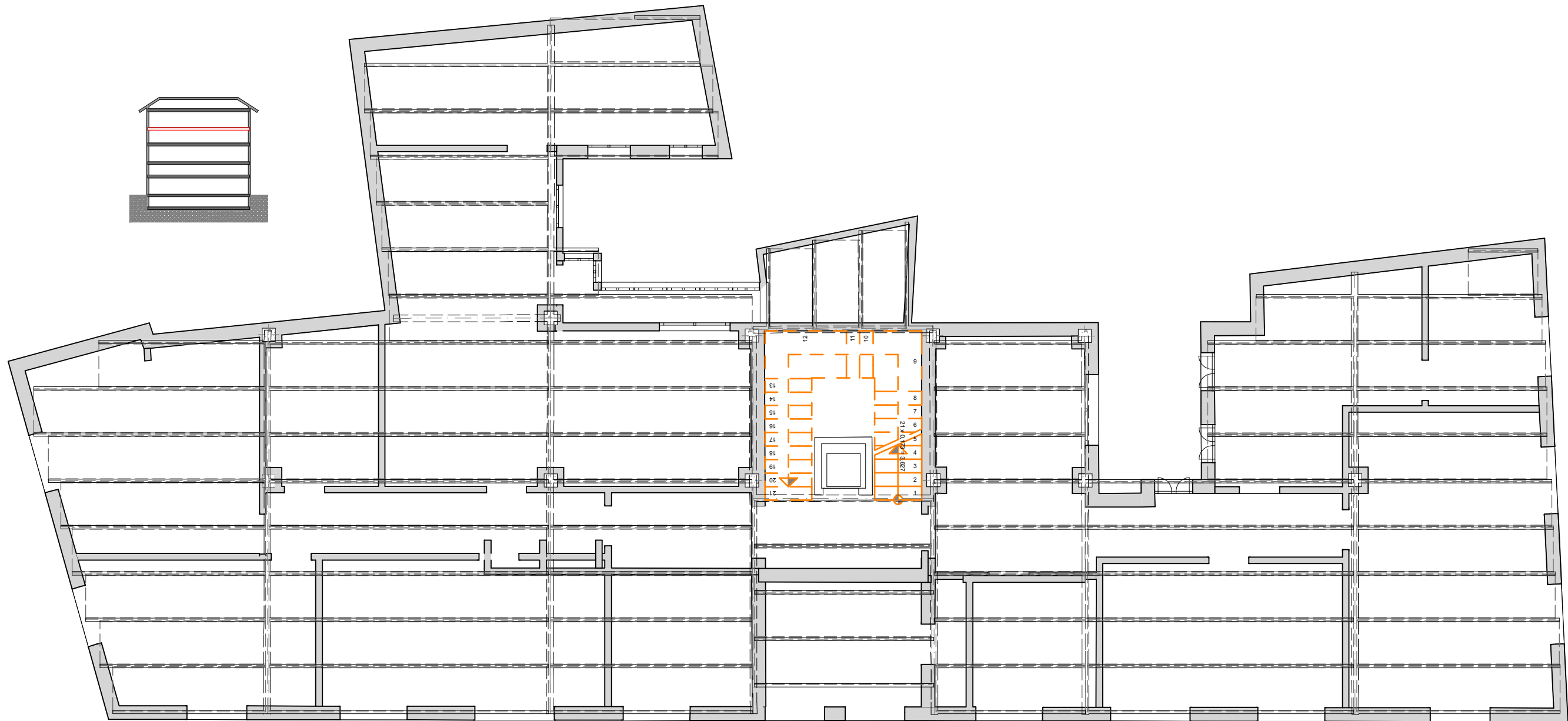
ESTRUCTURAS NIVEL 3 - ESCALA 1:100



El sistema estructural que aquí se representa es un esquema. No se ha podido analizar la estructura del edificio más allá de las fotos presentadas en la memoria y no se han podido realizar catas para averiguar las direcciones de los forjados de las distintas plantas, y tampoco se han hallado planos al respecto.

ESTRUCTURAS NIVEL 4 - ESCALA 1:100

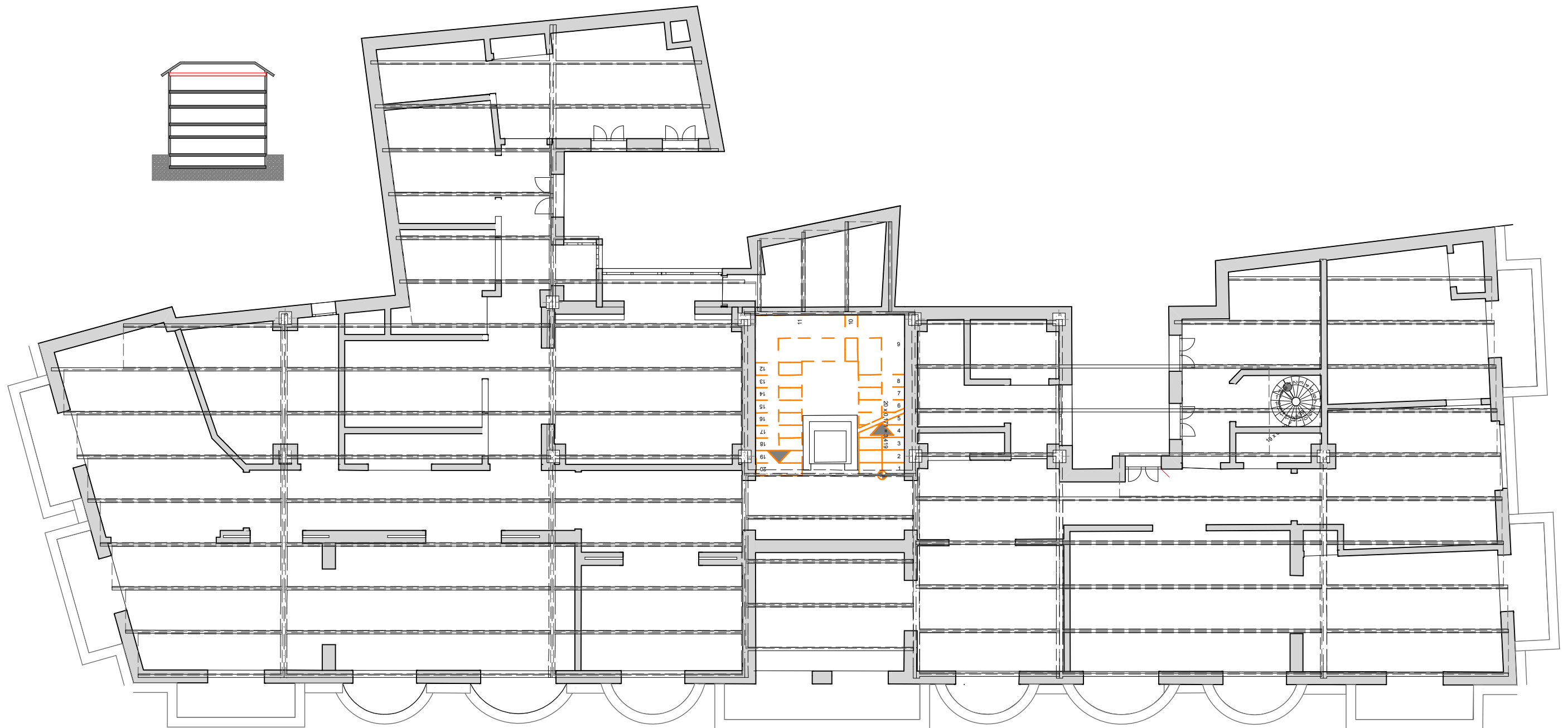




El sistema estructural que aquí se representa es un esquema. No se ha podido analizar la estructura del edificio más allá de las fotos presentadas en la memoria y no se han podido realizar catas para averiguar las direcciones de los forjados de las distintas plantas, y tampoco se han hallado planos al respecto.

ESTRUCTURAS NIVEL 5 - ESCALA 1:100





El sistema estructural que aquí se representa es un esquema. No se ha podido analizar la estructura del edificio más allá de las fotos presentadas en la memoria y no se han podido realizar catas para averiguar las direcciones de los forjados de las distintas plantas, y tampoco se han hallado planos al respecto.

ESTRUCTURAS NIVEL 6 - ESCALA 1:100



2.- ESTADO ACTUAL

2.2 Documentación gráfica del estado actual

2.2.5 Reportaje fotográfico



(Fachada C/ Paz, esquina C/ Castellvins)



(Fachada C/ Paz, 7. en la actualidad)



(Fachada C/ Paz, esquina C/ Ruiz De Iliory)



Hueco en fachada Planta 4



Hueco lateral Piso 2



Puerta entrada Zagúan



Hueco de fachada Piso 3



Hueco de fachada Piso 2

2.- ESTADO ACTUAL

2.2 Documentación gráfica del estado actual

2.2.5 Reportaje fotográfico



Ménsula



Capitel de adornos florales.



Capitel de estilo neoclásico



Ménsula



Boceto de la pieza de hierro que adorna la puerta de entrada al edificio



Adorno floral encima de uno de los huecos de fachada



Balaustrada a modo de antepecho ubicado en la planta primera



Ménsula que adorno el primer voladizo del edificio

2.- ESTADO ACTUAL

2.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio

2.3.1 Estado del sistema estructural

La estructura se compone de muro de fachada y caja de escalera principalmente, existen algunos pilares, algunos mixtos y otros realizados con fábrica de ladrillo, donde apoyan las vigas que forman los forjados. Dichos forjados están compuestos por viguetas de acero que se unen al muro de fachada. El propio forjado está compuesto de bovedillas de fábrica de ladrillo, llamada popularmente revoltón apoyadas éstas sobre viguetas de perfiles normalizados IPN de acero, las cuales están perfectamente superpuestas a vigas de acero estructural de acero también de perfil normalizado IPN pero de un tamaño superior. Para superar los huecos de forjados, y solucionar la comunicación vertical del edificio esta estructura se realiza a base de zunchos de similares características a las vigas documentadas en la fotografía



(Cara inferior del forjado Nivel 1.)



(Pilar planta baja con capitel de fundición.)



(Detalle zuncho de estructura)



(Antigua localización del entresuelo)



(Fotografía detalle vigas de perfiles IPN normalizados)

2.- ESTADO ACTUAL

2.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio

2.3.2 Cimentación y cerramientos

La cimentación es desconocida, y se toma como referencia la hipótesis de zapatas corridas en los muros y aisladas en los pilares.

Los cerramientos forman parte de la estructura del edificio, son a base de fábrica de ladrillo de acabado originalmente en estuco gris, en ella aparecen numerosos huecos que forman grandes ventanas y puertas de paso en la totalidad de las fachas. Cabe destacar las múltiples molduras y elementos orgánicos y artísticos que decoran todo el cerramiento de este edificio.

2.3.3 Cubiertas y red de saneamiento

La cubierta se compone de diferentes tipologías. Se aprecia como en ciertas zonas existe una azotea transitable de tipología plana y ejecutada de manera tradicional o a la catalana, con ladrillo "rasilla" de 4 cm de espesor. Por otro lado la cubierta inclinada recayente a las tres calles que conforman la fachada se realizan con madera estructural, y posee en medio de la estructura un lucernario que coincide con la caja de la escalera, lo cual hace iluminar con luz natural el interior de la caja de la escalera.



2.3.4 Pavimentos y revestimientos

Los pavimentos de la zona común son de mármol vetado blanco, y los interiores de las viviendas originalmente eran azulejos de gres en forma de mosaico, desgraciadamente por petición de las inquilinas de las viviendas se prohibió tomar fotografías. Los revestimientos en fachada son a base de pintura lisa sobre el enfoscado del muro, Hace unos cuatro años se produjo una rehabilitación de fachada que ha dotado al edificio de una renovación en el estado de fachada actual.

2.3.5. Elementos ornamentales de interés

La casa que construyó Peregrín Mustieles para Fernando Ibáñez posee muchas y diferentes molduras y formas orgánicas repartidas a lo largo de todas las plantas del edificio, Es tal la variedad que cada planta y fachada posee diferentes estilos de molduras, elementos orgánicos e incluso jambas de puertas y ventanas. Otra de las características principales son los cubres persianas de acero de función que complementa cada puerta y ventana exterior de esta singular obra, así como las antepechos del mismo material.

2.3.6. Elementos constructivos singulares

Lo cierto es que a pesar de la complicadísima decoración del edificio, lo más reseñable en el campo de la edificación es la realización de los voladizos de elíptica correspondiente a las viviendas de la planta cuarta que posee el edificio, así como el gran voladizo que se inicia en la segunda planta que realza la parte central de la fachada recayente a la calle La paz.



2.3.7 Particiones y carpinterías

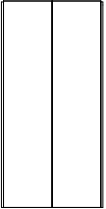


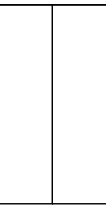
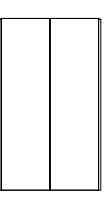
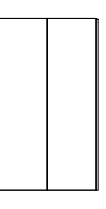
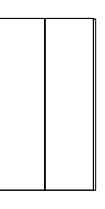

Las particiones interiores se construyeron a base de fábrica de ladrillo con un enlucido a base de yeso que lo dotan con un espesor de unos 14,5 cm. Las carpinterías originales que todavía se conservan en los balcones exteriores del edificio y en gran parte de ellos, son de madera con un alto volumen de acristalamiento, así como un contraventana interior para permitir la entrada de luz sin tener que ventilar. Dado el alto número de reformas interiores en éstas se ha optado por poner ventanas de aluminio en su totalidad.




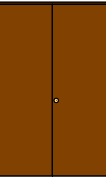




Lista Puertas								
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,620x1,800	0,900x2,100	0,900x2,100	0,720x2,100	0,820x2,100	0,620x2,100	0,720x2,100	0,900x2,100
Orientación	I	D	I	I	I	D	D	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	1,800	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
Vista Frontal 3D								


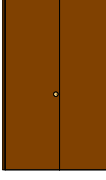



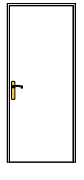

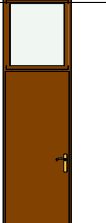
Lista Puertas								
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,720x2,100	0,720x2,100	0,720x2,100	0,920x2,100	1,180x2,500	0,900x2,100	0,900x2,100	0,920x2,100
Orientación	I	I	I	I	I	D	D	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	2,100	2,100	2,100	2,100	2,500	2,100	2,100	2,100
Vista Frontal 3D								


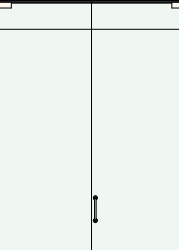
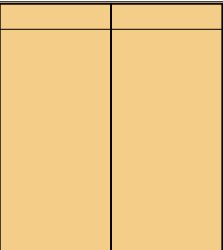
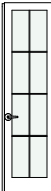




Lista Puertas								
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,900x2,100	0,720x2,100	0,720x2,100	0,820x2,100	1,506x2,620	1,345x3,089	1,417x3,089	1,417x3,089
Orientación	I	D	I	I	I	I	I	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	2,100	2,100	2,100	2,100	2,620	3,089	3,089	3,089
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas								
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,345x2,261	1,510x2,535	1,345x2,261	1,345x2,261	1,506x2,620	1,506x2,620	1,785x2,620	1,343x2,720
Orientación	I	D	I	I	I	I	D	D
Altura Antepecho Puerta	0,498	0,000	0,498	0,498	0,000	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	2,759	2,535	2,759	2,759	2,620	2,620	2,620	2,720
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas								
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,343x2,720	1,506x2,620	1,785x2,620	1,506x2,620	1,345x2,261	1,345x2,261	1,345x2,261	1,000x2,100
Orientación	I	I	I	I	I	I	I	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,498	0,498	0,498	0,840
Altura Dintel Puerta	2,720	2,620	2,620	2,620	2,759	2,759	2,759	2,940
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas								
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,400x2,946	0,720x2,500	1,100x2,100	1,500x2,300	0,720x2,500	1,100x2,500	1,350x2,100	1,100x2,500
Orientación		D	D	D	I	I		I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,200	0,000	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	2,946	2,500	2,100	2,500	2,500	2,500	2,100	2,500
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas								
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,720x2,500	1,500x2,300	1,200x2,100	1,100x2,500	0,720x2,500	0,900x2,100	1,800x2,100	0,900x3,150
Orientación	D	I		D	D	D		I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,200	0,000	0,000	0,000	0,843	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	2,500	2,500	2,100	2,500	2,500	2,943	2,100	3,150
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas								
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,900x3,150	2,563x3,761	3,000x3,730	0,720x2,500	0,720x2,500	0,720x2,100	1,180x2,500	0,900x2,500
Orientación	I	D	I	D	I	D	I	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	3,150	3,761	730	2,500	2,500	2,100	2,500	2,500
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas								
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Jad	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ño A x H	1,180x2,500	0,900x3,150	0,900x3,150	0,900x3,150	0,900x3,150	0,900x3,150	0,900x3,150	0,900x3,150	0,900x3,150
tación	D	I	I	I	I	D	I	I	I
i Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
i Dintel Puerta	2,500	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
Vista Frontal 3D									

Lista Puertas

Jad	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ño A x H	0,900x3,150	0,900x3,150	0,900x3,150	0,900x3,150	1,180x2,500	0,900x2,500	1,180x2,500	0,720x2,500	0,720x2,500
tación	I	I	I	D	I	I	D	I	I
i Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
i Dintel Puerta	3,150	3,150	3,150	3,150	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Vista Frontal 3D									

Lista Puertas

Jad	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ño A x H	0,900x2,500	1,530x2,500	1,125x2,500	0,830x2,500	0,900x2,500	0,900x2,500	1,220x2,500	1,500x2,300	1,500x2,300
tación	D	I	D	D	I	D	D	D	D
i Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,200	0,200
i Dintel Puerta	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Vista Frontal 3D									

Lista Puertas

Jad	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ño A x H	0,900x2,500	1,255x2,100	0,780x2,500	1,678x2,500	1,345x2,414	1,510x2,318	1,345x2,414	1,345x2,414	1,345x2,414
tación	I	I	D	I	I	D	I	I	I
i Antepecho Puerta	0,000	0,500	0,000	0,000	-0,000	0,000	-0,000	-0,000	-0,000
i Dintel Puerta	2,500	2,600	2,500	2,500	2,414	2,318	2,414	2,414	2,414
Vista Frontal 3D									

Cantid
Tamai
Orieni
Altura
Altura

Lista Puertas

Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,506x2,327	1,506x2,327	1,785x2,327	1,343x2,327	1,343x2,327	1,580x2,500	1,506x2,327	1,785x2,327
Orientación	I	D	D	D	I		I	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,003	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	2,327	2,327	2,327	2,327	2,330	2,500	2,327	2,327
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas

Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,506x2,327	1,345x2,414	0,620x1,800	2,300x3,761	0,820x2,100	1,575x2,500	1,270x2,500	1,000x2,500
Orientación	I	I	I	I	I	D	D	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,500
Altura Dintel Puerta	2,327	2,414	1,800	3,761	2,100	2,500	2,500	3,000
Vista Frontal 3D								

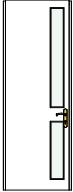
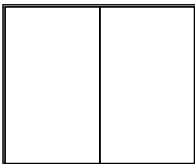
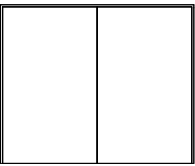
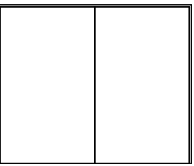
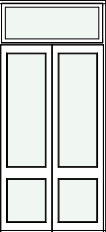
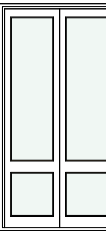
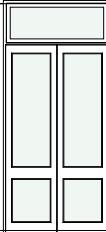
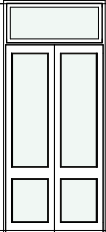
Lista Puertas

Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,900x2,500	0,800x2,500	0,900x2,500	0,900x2,500	0,900x2,500	2,500x2,500	0,800x2,500	0,905x2,500
Orientación	I	D	D	I	D		I	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,500	0,000	0,000	0,000	0,000	0,500	0,000
Altura Dintel Puerta	2,500	3,000	2,500	2,500	2,500	2,500	3,000	2,500
Vista Frontal 3D								

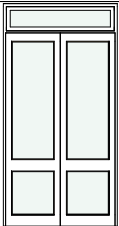
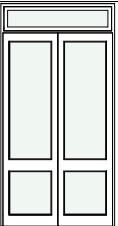
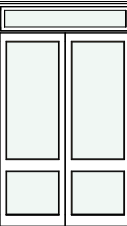
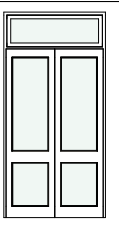
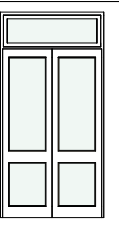
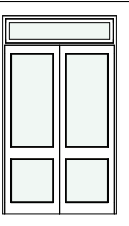

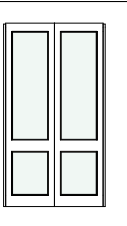
Lista Puertas

Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,800x2,500	1,180x2,500	1,000x2,500	0,820x2,100	0,820x2,100	1,000x2,500	0,900x2,100	1,180x2,500
Orientación	I	D	I	D	D	I	D	D
Altura Antepecho Puerta	0,500	0,000	0,000	0,000	0,546	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	3,000	2,500	2,500	2,100	2,646	2,500	2,100	2,500
Vista Frontal 3D								

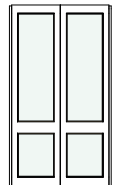
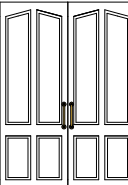

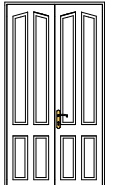
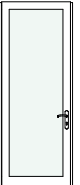
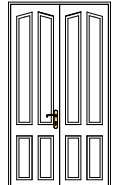

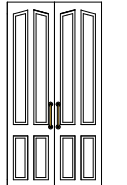
Lista Puertas

Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,900x2,500	2,560x2,100	2,560x2,100	2,560x2,100	1,417x3,089	1,510x2,923	1,417x3,089	1,345x3,089
Orientación	I	I	D	I	I	D	I	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	2,500	2,100	2,100	2,100	3,089	2,923	3,089	3,089
Vista Frontal 3D								

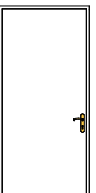


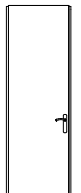

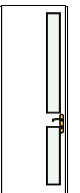
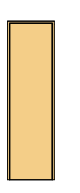

Lista Puertas

Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,506x2,945	1,506x2,945	1,785x2,945	1,343x2,720	1,367x2,720	1,506x2,620	1,785x2,620	1,345x2,414
Orientación	I	D	D	D	I	I	I	I
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,000
Altura Dintel Puerta	2,945	2,945	2,945	2,720	2,720	2,620	2,620	2,414
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas

Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,345x2,414	1,800x2,500	1,180x2,500	1,320x2,500	0,967x2,500	1,350x2,500	1,800x2,500	1,247x2,500
Orientación	I	I	I	D	I	I	I	I
Altura Antepecho Puerta	-0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	2,414	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas

Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,188x2,500	1,180x2,500	0,820x2,100	0,855x2,500	1,180x2,500	0,900x2,500	0,620x2,100	0,820x2,100
Orientación	I	D	D	I	I	I	I	D
Altura Antepecho Puerta	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Altura Dintel Puerta	2,500	2,500	2,100	2,500	2,500	2,500	2,100	2,100
Vista Frontal 3D								

3.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio

3.1.1 Tipologías de la zona

Actualmente el edificio con el número de expediente 2 del ayuntamiento de Valencia del año 1892, se ubica en la zona centro de la ciudad de Valencia. Se sitúa entre el centro histórico de la ciudad y la zona comercial. Los edificios de su entorno están destinados a viviendas, muchos de ellos en estado reformado o rehabilitado, pero únicamente sus fachadas., y prácticamente una nula construcción de edificios de obra nueva debido a la zona consolidada como es el barrio de La Xerea, en Valencia. Gran parte de los locales comerciales de la zona son cafeterías , restaurantes, tiendas de ropa, debido a la gran influencia peatonal de la zona.



Tipologías edificatorias de la zona/entorno al edificio elegido:

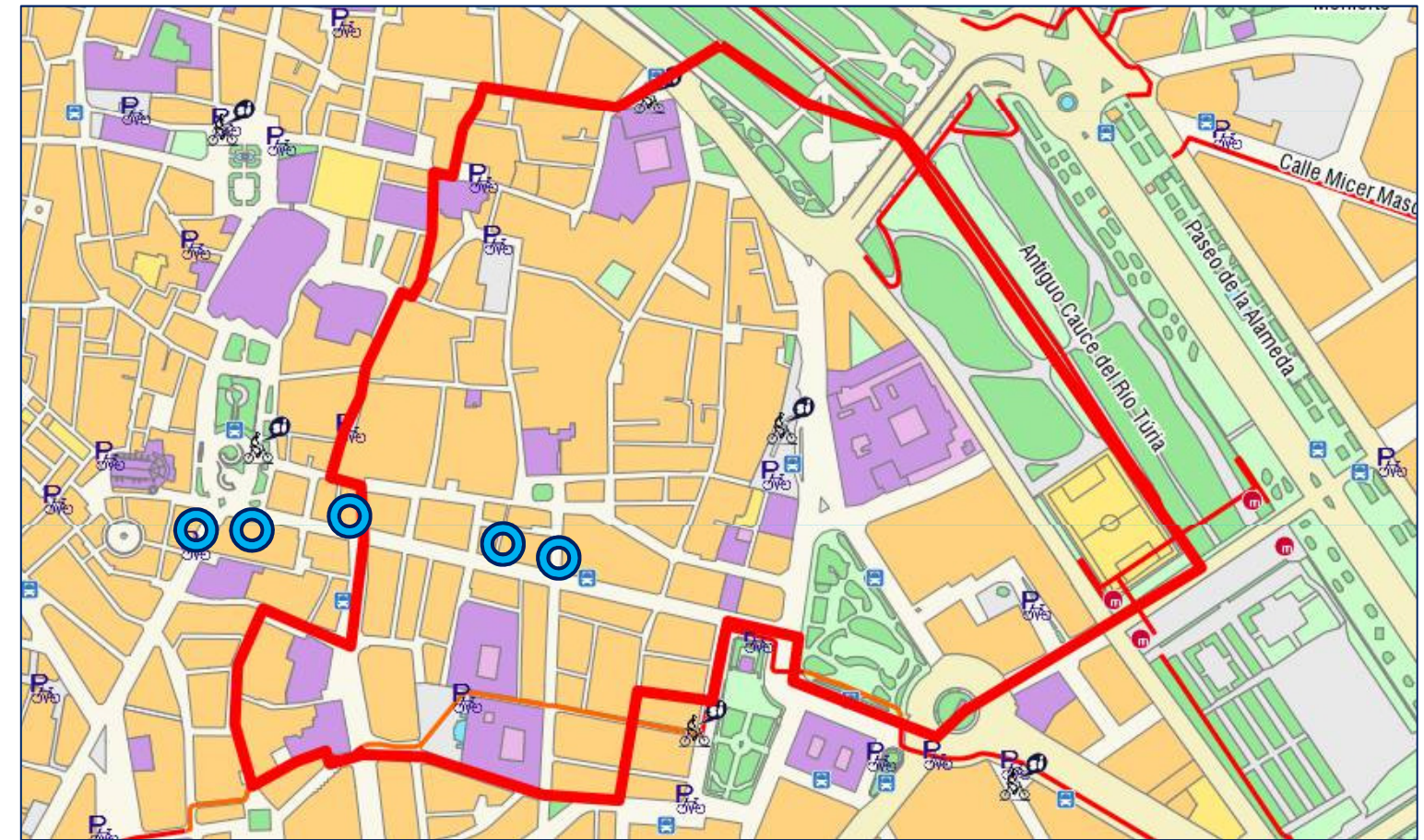
1.- Calle de la Paz
1868, Manuel Sorní y Juan Mercader
c/ de la Paz

2.- Edificio Sánchez de León
1896, Lucas García Cardona
c/ San Vicente Mártir, 2.

3.- Edificio Camaña Laymon
1901, José Camaña Laymon
c/ de la Paz, 17.

4.- Edificio Monforte (antiguos Almacenes La isla de Cuba)
1895, Lucas García Cardona
Pza. de la Reina, 5.

5.- Edificio Sancho
1901, Joaquín M^a Arnau Miramón
c/de la Paz, 19.



Ubicación de los edificios más singulares del entorno.



3.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio

3.1.2 Estudio de variaciones y posibilidades funcionales.

Poder hacer un estudio de un edificio situado en la céntrica calle de la Paz de Valencia, abre un enorme abanico de posibilidades, las cuáles se pueden observar, admirar e incluso disfrutar en cualquiera de las calles de ésta reconocida calle. Si bien la tipología original del edificio era un uso residencial, al cabo del tiempo se ha ido reconfigurando la situación y esos mismos edificios han establecido un modelo de edificio donde conviven, inquilinos en pisos residenciales, plantas enteras rehabilitadas para posterior uso de oficinas, y en donde cualquier bajo comercial pasa de ser una peluquería hasta una lujosa tienda de joyería. Entre esas posibilidades incluso se ha rehabilitado más de un edificio, para posteriormente reconstruirlo y dotarlo de los servicios necesarios para transformarlo en un hotel de, por supuesto, distinguida categoría.

3.1.3 Estudio por similitud de referentes arquitectónica.

Prácticamente toda la calle la Paz de Valencia y su entorno son edificios de la misma tipología y uso, ya que debido a la reforma que supuso su trazado fue el momento de edificar en una de las mejores épocas en Valencia. Cualquier edificio de esta vía, supone un ejemplo más de referencia para poder iniciar un cambio de uso comentado anteriormente.

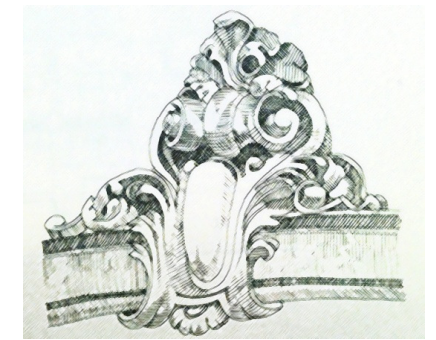
3.1.4 Posibilidades de uso. Programa de necesidades

Si pensamos en cual es la necesidad , y cuál sería la mejor opción a elegir para iniciar un cambio de uso, debemos recurrir al planteamiento que recientemente, y durante los últimos años se ha producido por parte del ayuntamiento de Valencia en la zona de Ciutat Vella .

Se han producido varias reformas urbanas dentro de este barrio, como pueden ser las peatonalizaciones de varias calles, restringir el acceso de vehículos que no sean vecinos a ciertas horas de la noche, así como la creación de una nueva zona de aparcamiento que sólo los residentes pudieran emplear dada la poca disponibilidad de aparcamiento y con los mismos derechos que otra persona aparcar cerca de su residencia.

Siempre por parte de la autoridad se ha intentado premiar a todos aquellos ciudadanos que hubieran decidido instalarse a vivir en un domicilio en esta parte de la ciudad. Dotar al barrio de las relaciones sociales que se producen conviviendo, no sólo unos cuántos privilegiados, sino todo aquel que quisiera. Son muchos los jóvenes que han optado a vivir en esta zona, por la ayuda económica y por la reivindicación que hubo por parte del Ayuntamiento de Valencia, y dotarlo de una juventud perdida anhelada en estos edificios que muchos de ellos se ven olvidados en el tiempo. Edificios que muchos de ellos son historia viva de Valencia, objetos que durante siglos han perdurado y se han clasificado como edificios catalogados por el significado que poseen dentro de la ciudad, y que a mi parecer se hacen un uso indebido del mismo, ya que si planteamos un edificio antiguo para dotarlo de un uso de oficinas en ellas se producirán, cambios, reformas, distribución de espacios , cambios en su comunicación tanto vertical como horizontal, y son espacios que deberíamos de plantearnos utilizarlos de manera racional, porque nunca se nos ocurriría hacer lo mismo con una posesión privada y viendo como éste se devalúa. A mi parecer son edificios a mimar, a contener para que perduren el doble de lo que han vivido ya. Pero para ello, necesitamos sentir que es nuestro, y no de una multitud de empresas.

La crisis financiera acaecida en nuestro país ha paralizado por completo, frente a algunas excepciones, la construcción de obra nueva . Debemos como técnicos y responsables de alzar de nuevo esta situación, ya que es nuestra profesión una de las más dañadas, hacerlo con imaginación, con recursos y anticiparnos a las necesidades de ésta, nuestra sociedad.



Bocetos de adornos constructivos



Esquema artístico de la fachada principal.



3.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.

3.2.1 Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad.

El cambio propuesto es recuperar y dotar al edificio del uso perdido residencial y transformarlo por el que se construyó, pero obviando para la clase social por la que se originó.

La remodelación se basa en dotar de un rellano común para las viviendas y crear espacios contemporáneos a nuestra época, adquirir calidades necesarias para una buena habitabilidad en las viviendas., y dotarlas entre dos y tres habitaciones a fin de cumplir con las necesidades actuales de vivienda. Para ello se han diferenciado claramente las zonas de día y de noche, para clarificar espacios y así poder hacer uso de una distribución inteligente y racional del mismo.

En cuanto al bajo comercial, se pretende usar el bajo comercial izquierdo y su planta primera, anexionada a éste, para la remodelación en una local de restauración de la comida Mediterránea y más especialmente, de la valenciana, sin olvidar el pasado este edificio tan singular. Para ello se eliminará el entresuelo creado entre la planta baja y primera y elevarlo a cota de primera planta para reunificar espacios. En su planta baja se programa aseos para minusválidos, femeninos y masculinos, un área de higiene para el personal, cocina industrial cámara frigorífica y almacén de alimentos así como un montacargas para poder servir a los clientes en su primer piso, al fin de eliminar el paso de los trabajadores entre plantas. Se eliminará la escalera actual por una de planta circular y crearlo como un elemento singular de este espacio con aluminio y cristal , haciendo referencia a la antigua casa de cocinas que hubo en el mismo bajo por los años 20 del mismo bajo comercial.

Se proyecta también la eliminación de las barreras arquitectónicas que suponen los escalones de

planta baja en las zonas comunes del zaguán, así como en el resto de plantas para dotarlas de un uso residencial, como viene definido en el CTE DB HS para personas minusválidas, al menos en una de sus viviendas.



3.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

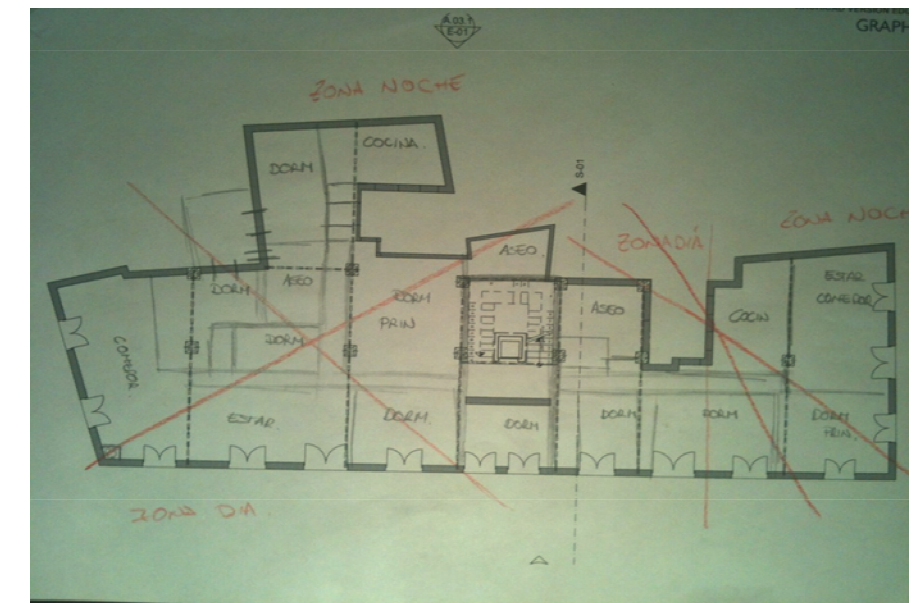
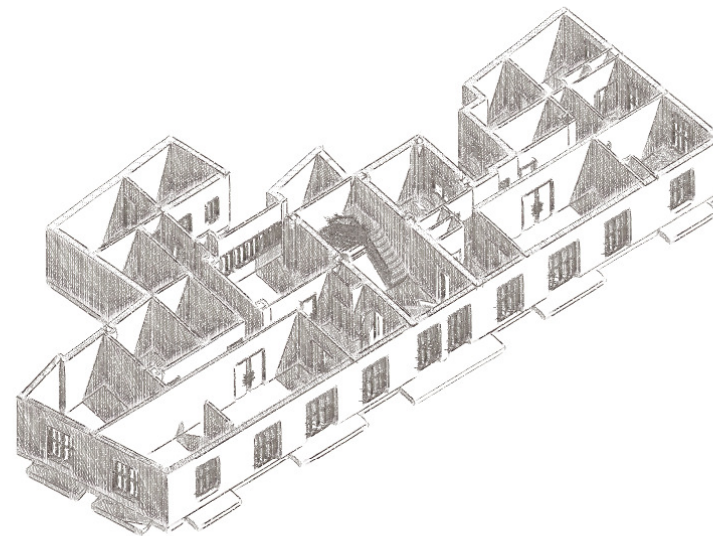
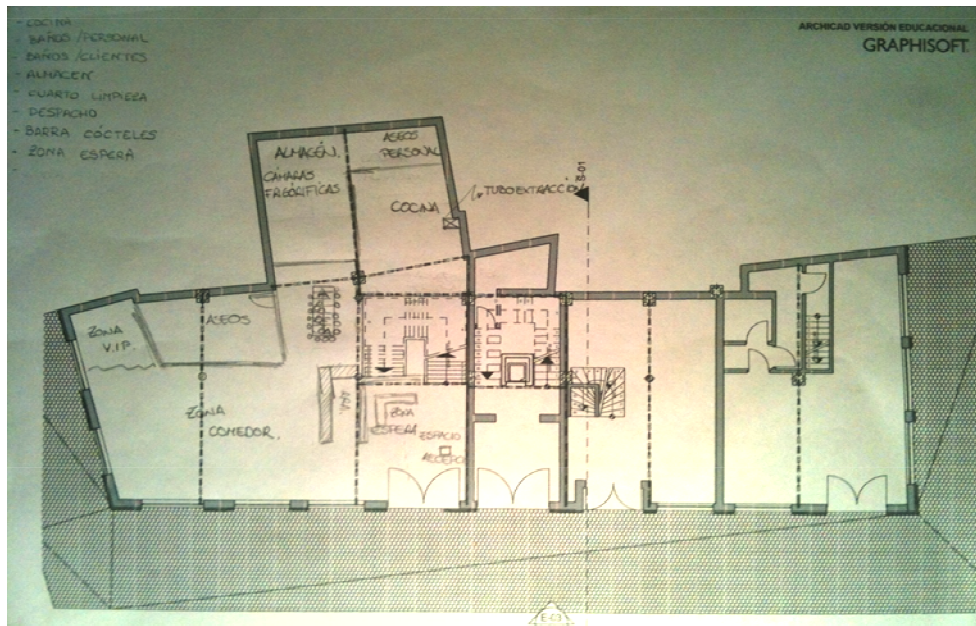
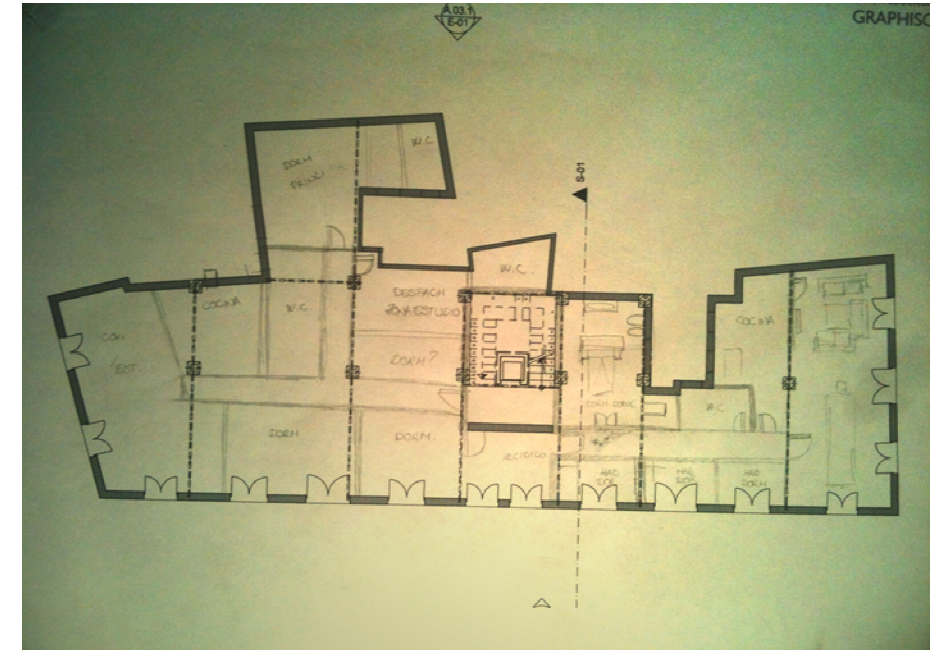
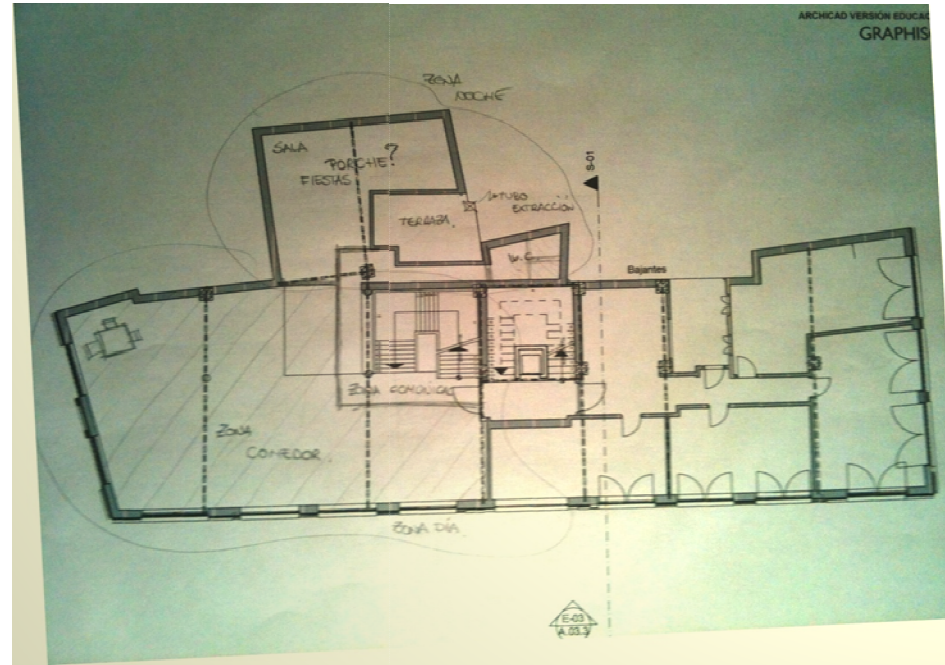
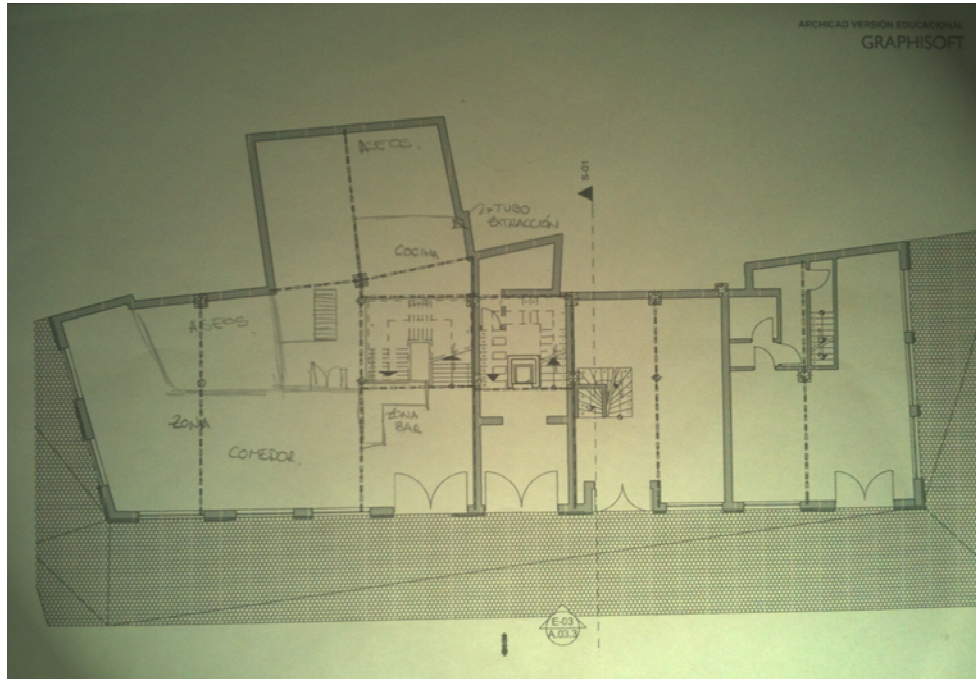
3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.

3.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos.

Bocetos Planta Baja

Bocetos Planta Primera

Bocetos Planta Tipo



3.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso

3.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación.

3.2.4 Distribución y justificación de uso



Se ha procurado, en la medida de lo posible, dotar al restaurante propuesto de una zonificación sin grandes problemáticas en cuanto a comunicaciones horizontales y verticales, diferenciando e independizando cada zona para que no haya interferencia entre cliente y trabajador en ningún momento. Incluso ha sido necesario pensar en colocar un montacargas desde la cocina hasta el piso superior para que no haya un trasiego de trabajadores y puedan generar molestia a los clientes. Por otro lado, se ha intentado que la escalera sea un reclamo por su originalidad y estética.

Como anteriormente se ha comentado, en la planta piso se ha generado un rellano más grande a la entrada de las viviendas para generar un aporte de luz mucho más significativo que hay ahora. Aún a pesar de perder esos metros para una vivienda, la grata repercusión que dotará a la ventilación e iluminación interior será mucho más beneficioso. Creando varias líneas imaginarias en cada planta se puede discernir la zona, tanto de día como de noche.

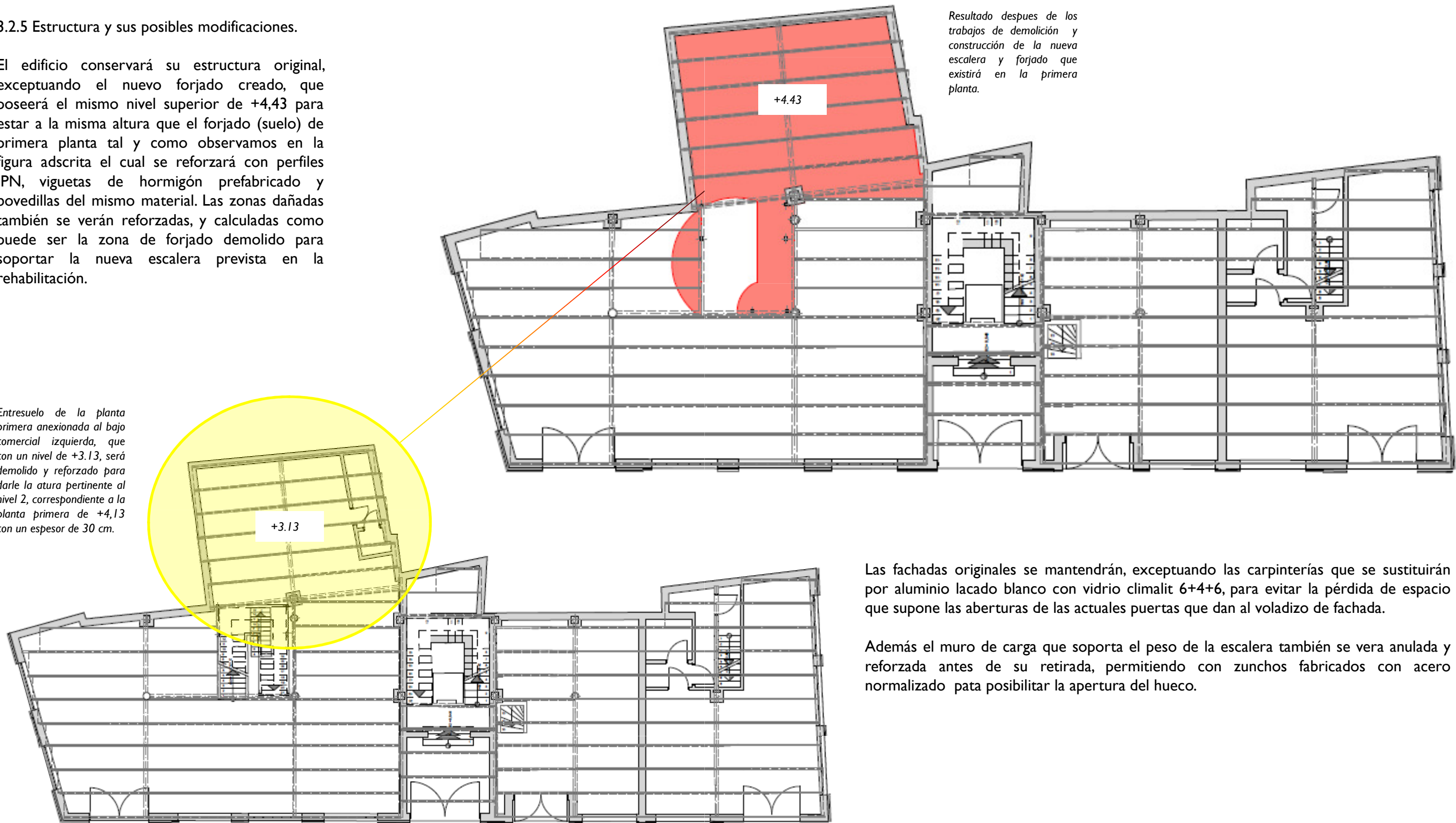
3.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.

3.2.5 Estructura y sus posibles modificaciones.

El edificio conservará su estructura original, exceptuando el nuevo forjado creado, que poseerá el mismo nivel superior de +4,43 para estar a la misma altura que el forjado (suelo) de primera planta tal y como observamos en la figura adscrita el cual se reforzará con perfiles IPN, viguetas de hormigón prefabricado y bovedillas del mismo material. Las zonas dañadas también se verán reforzadas, y calculadas como puede ser la zona de forjado demolido para soportar la nueva escalera prevista en la rehabilitación.

Entresuelo de la planta primera anexionada al bajo comercial izquierda, que con un nivel de +3.13, será demolido y reforzado para darle la altura pertinente al nivel 2, correspondiente a la planta primera de +4,13 con un espesor de 30 cm.



Resultado despues de los trabajos de demolición y construcción de la nueva escalera y forjado que existirá en la primera planta.

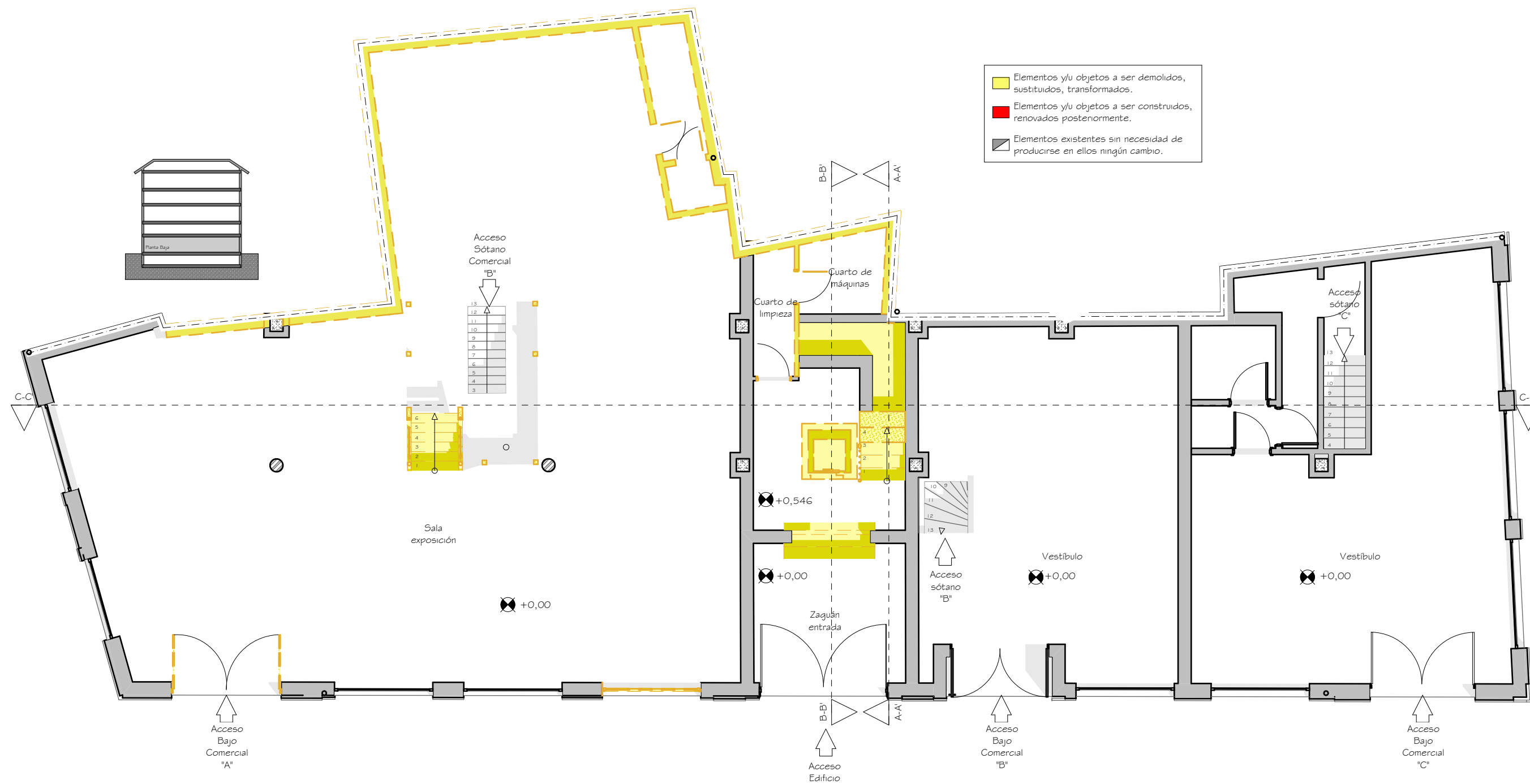
Las fachadas originales se mantendrán, exceptuando las carpinterías que se sustituirán por aluminio lacado blanco con vidrio climalit 6+4+6, para evitar la pérdida de espacio que supone las aberturas de las actuales puertas que dan al voladizo de fachada.

Además el muro de carga que soporta el peso de la escalera también se vera anulada y reforzada antes de su retirada, permitiendo con zunchos fabricados con acero normalizado pata posibilitar la apertura del hueco.

3.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

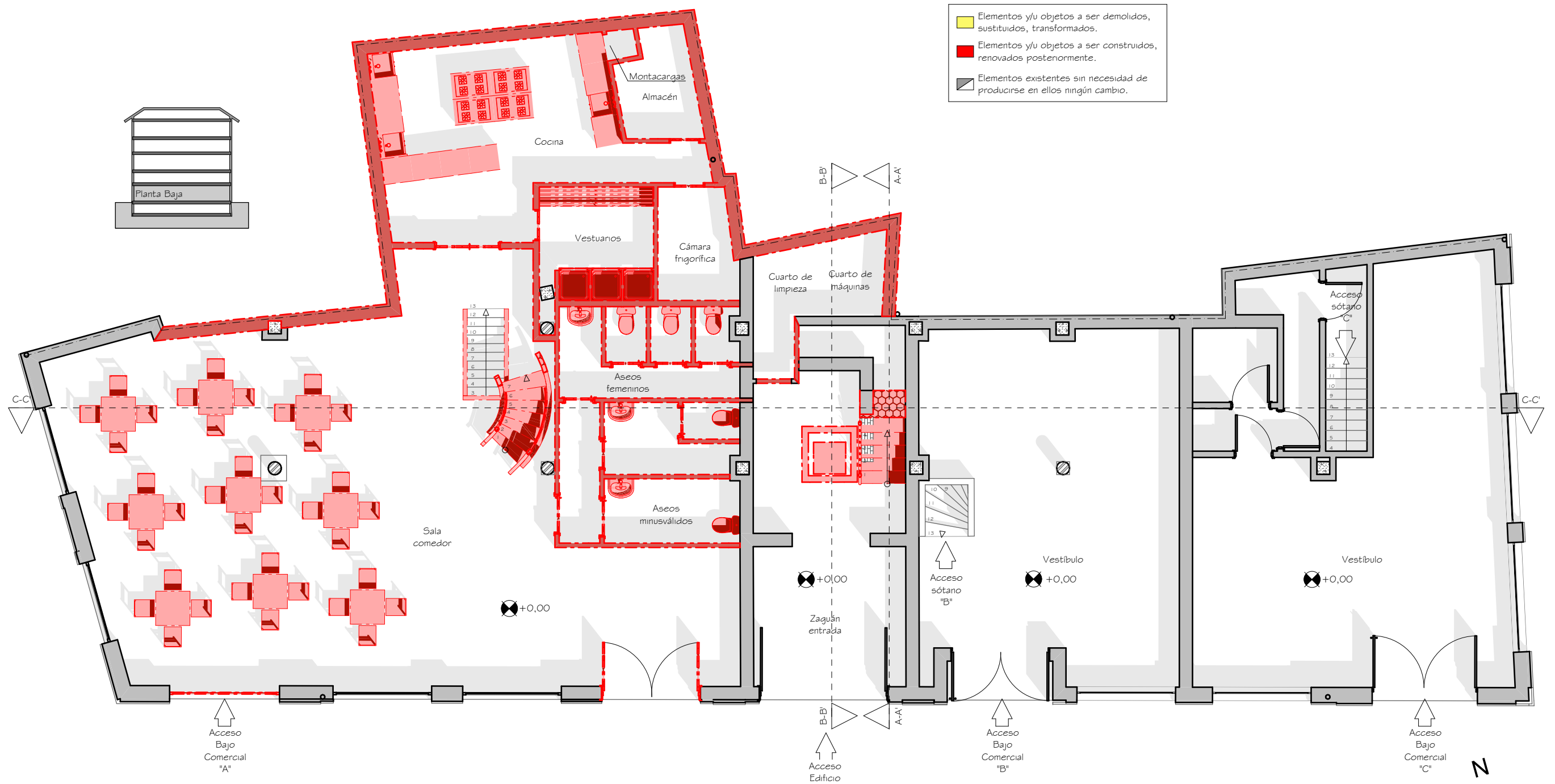
3.3 Documentación gráfica del estado propuesto

3.3.1 Emplazamiento, plantas, secciones y perspectivas.

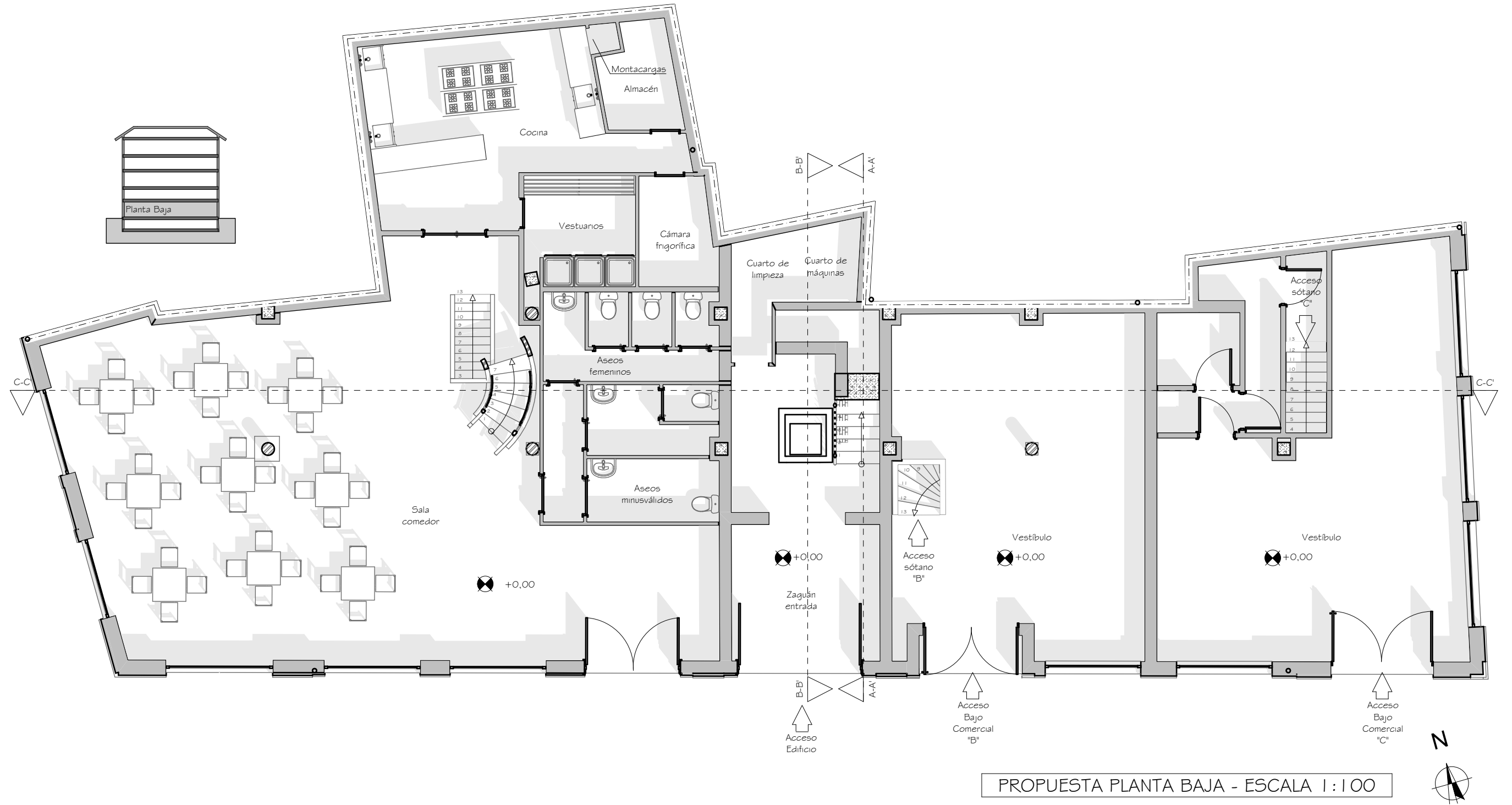


DEMOLICIÓN PLANTA BAJA - ESCALA 1:100

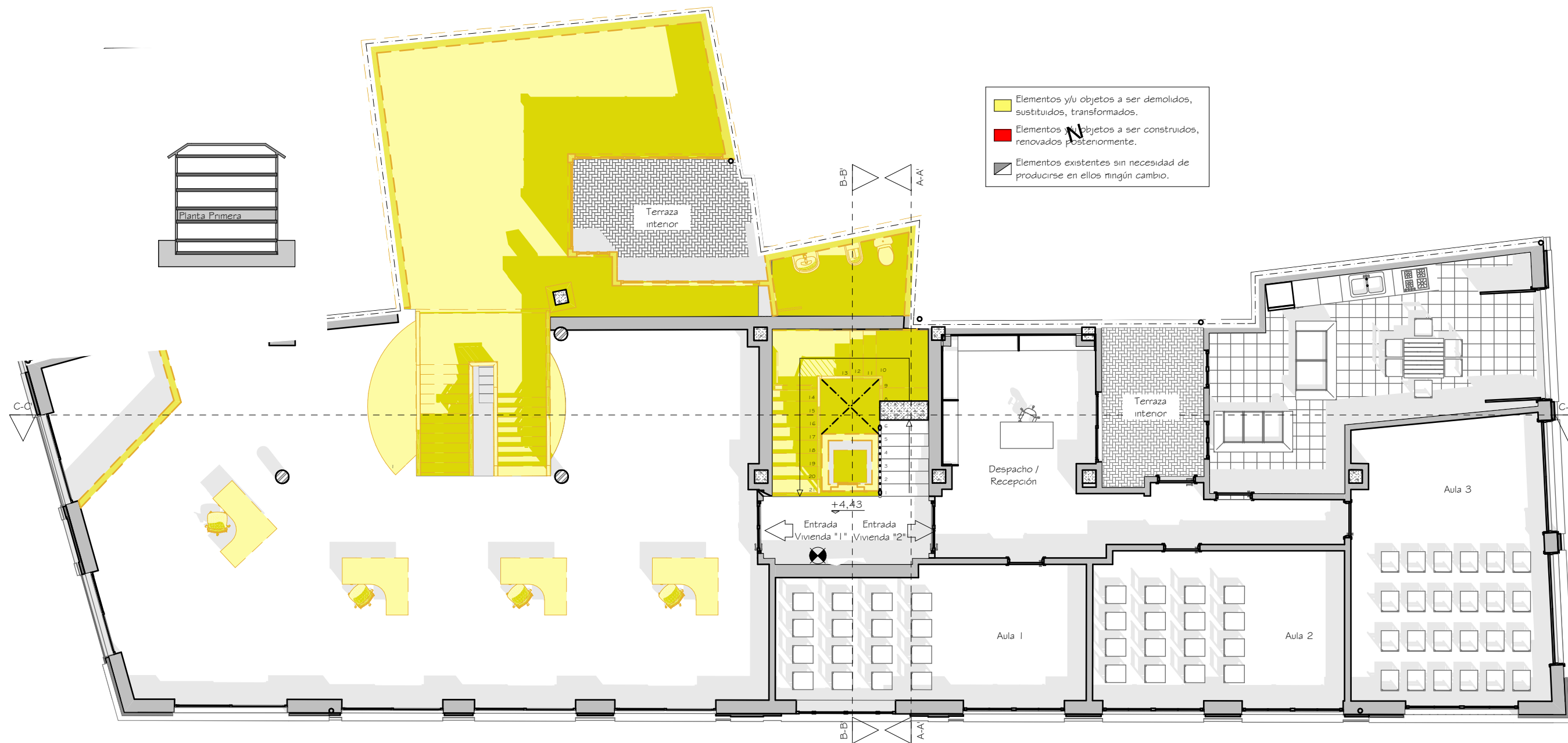




CONSTRUCCIÓN PLANTA BAJA - ESCALA 1 : 100

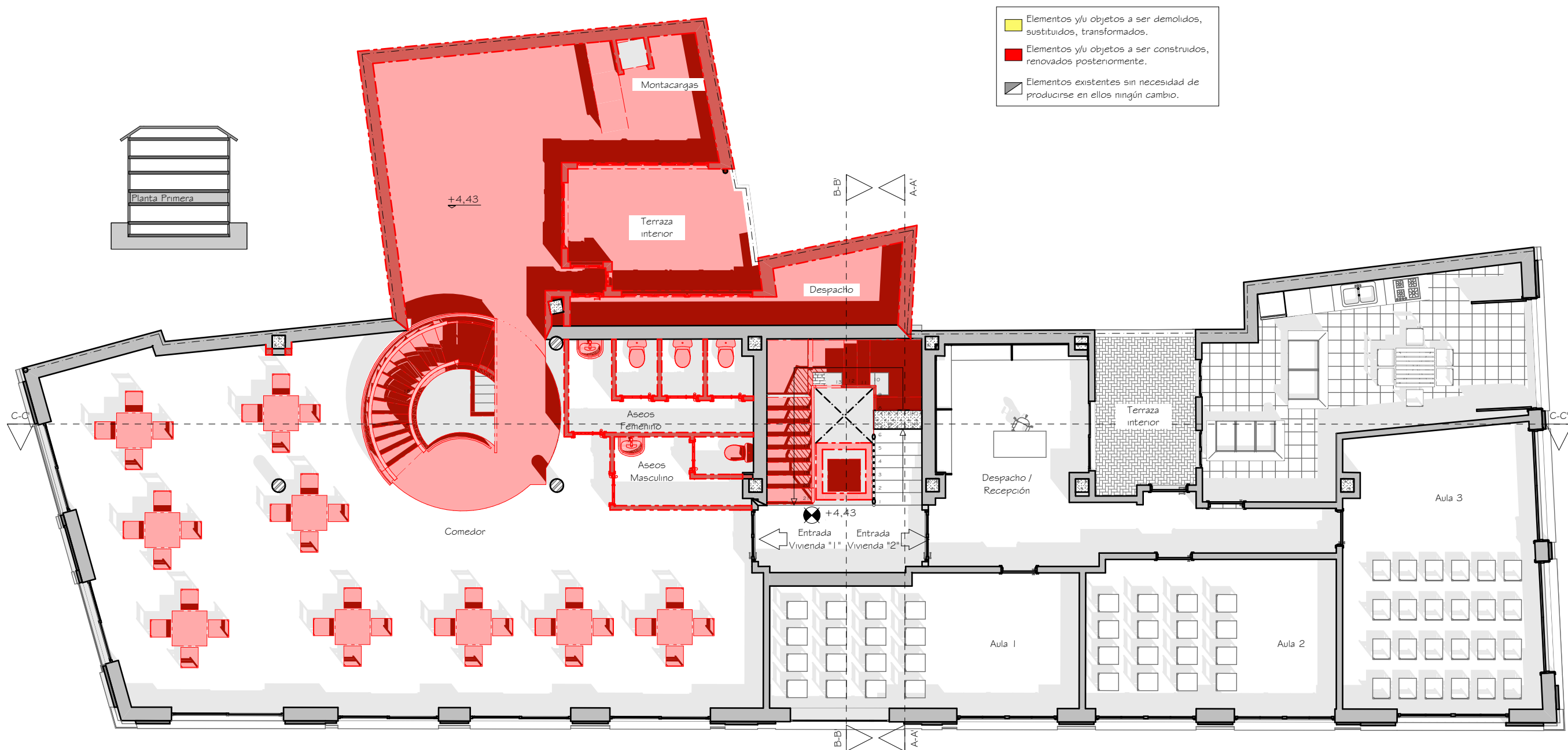


PROPUESTA PLANTA BAJA - ESCALA 1:100



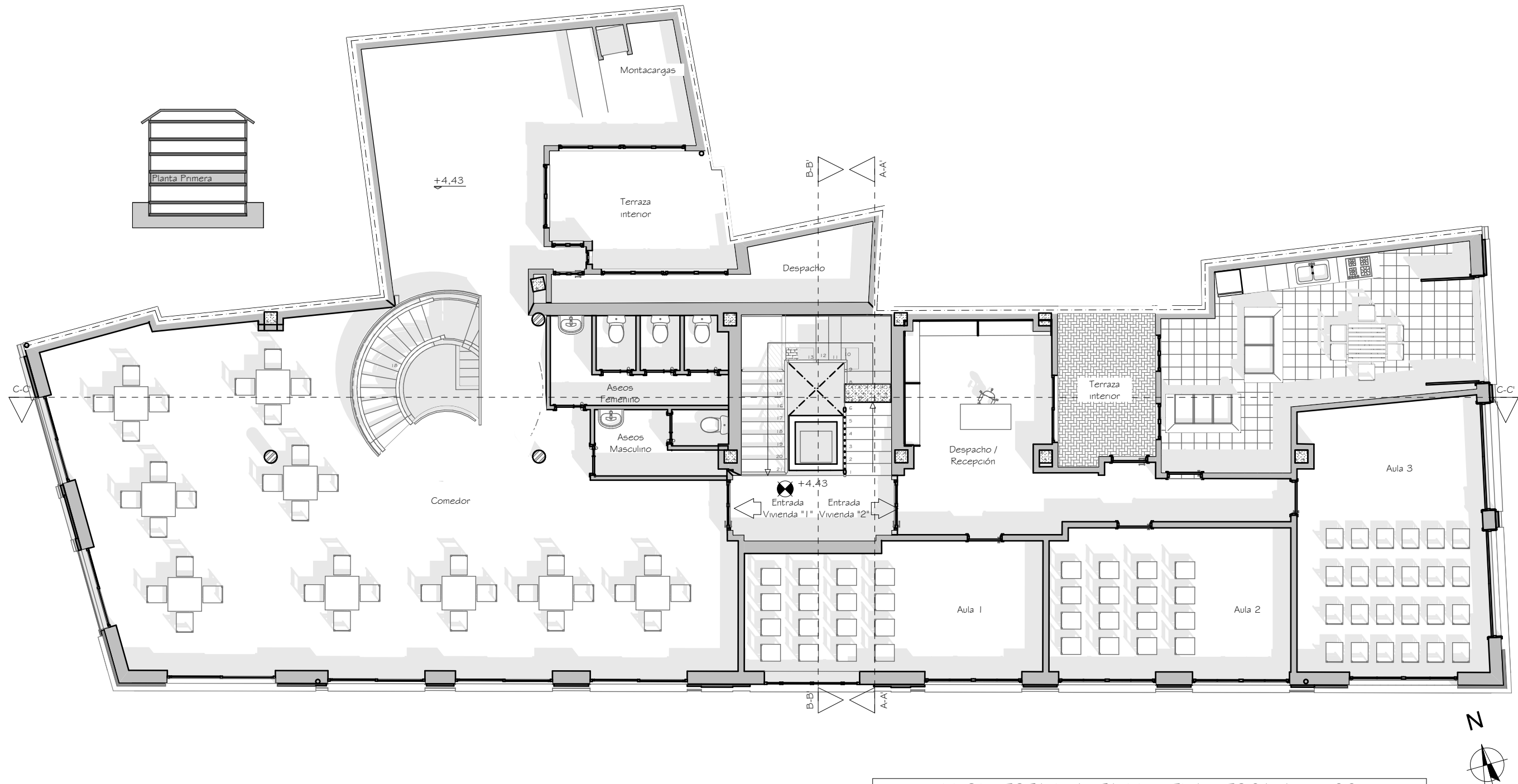
DEMOLICIÓN PLANTA PRIMERA - ESCALA 1:100



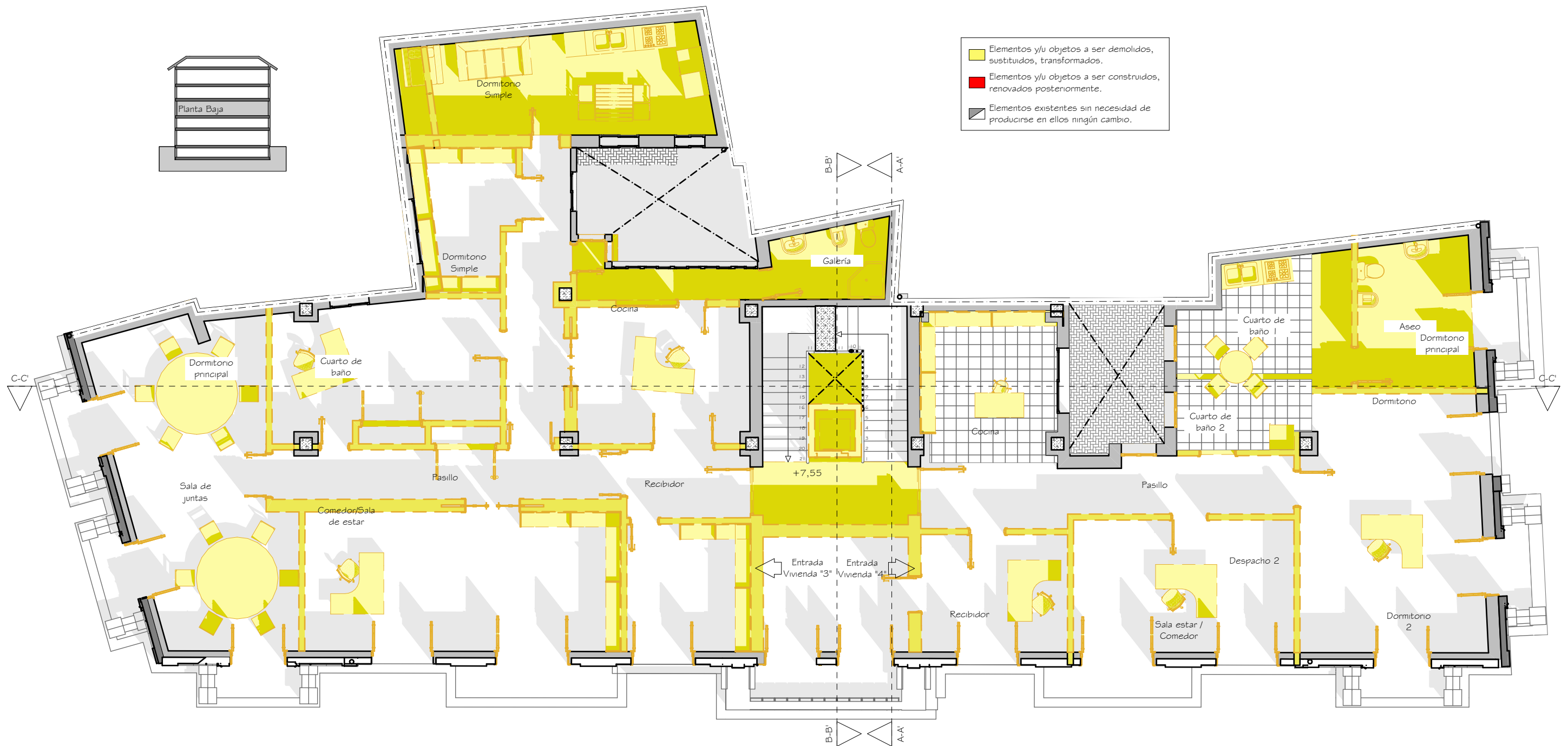


CONSTRUCCIÓN PLANTA PRIMERA - ESCALA 1:100



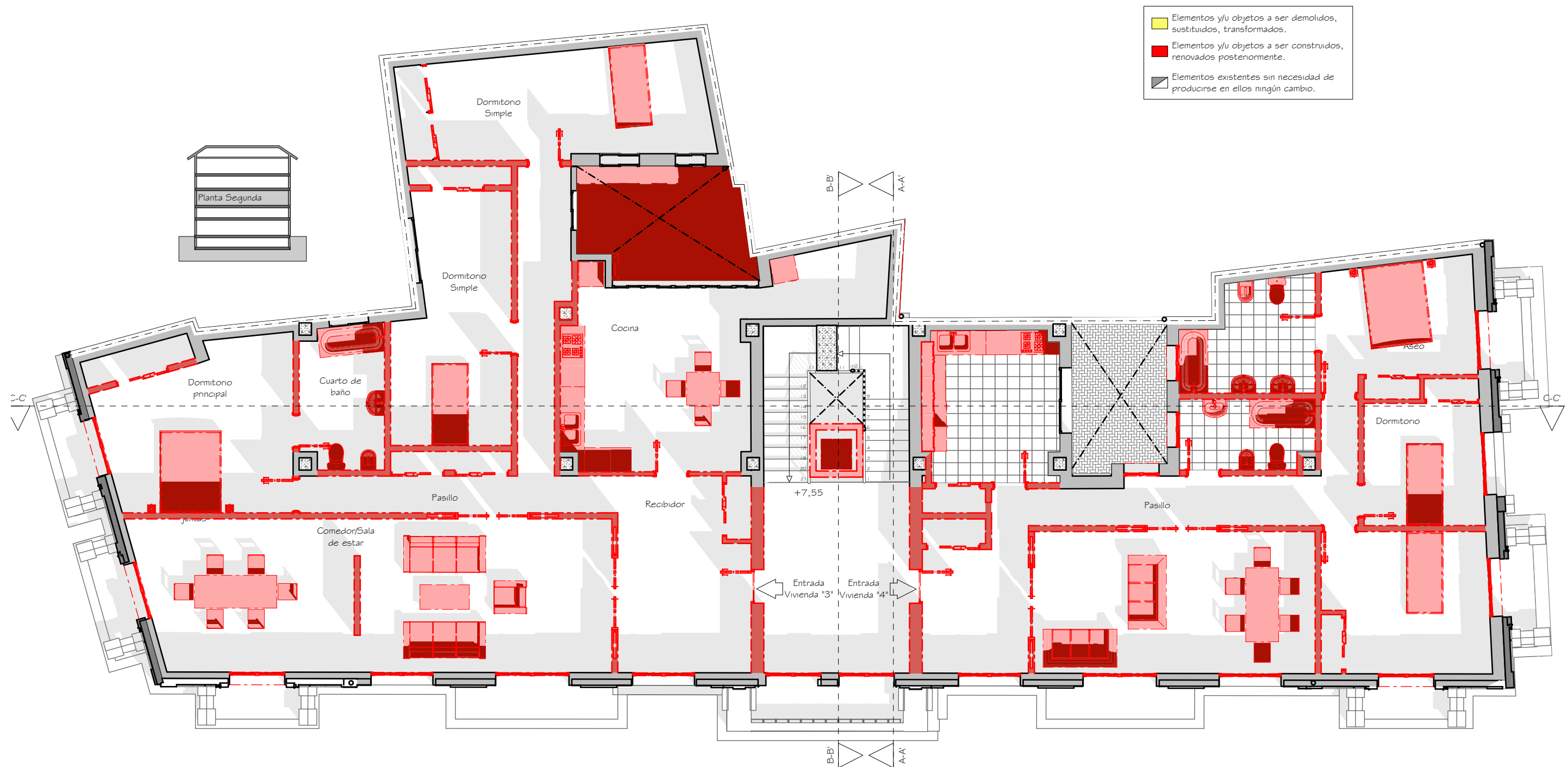


PROPUESTA PLANTA PRIMERA - ESCALA 1:100

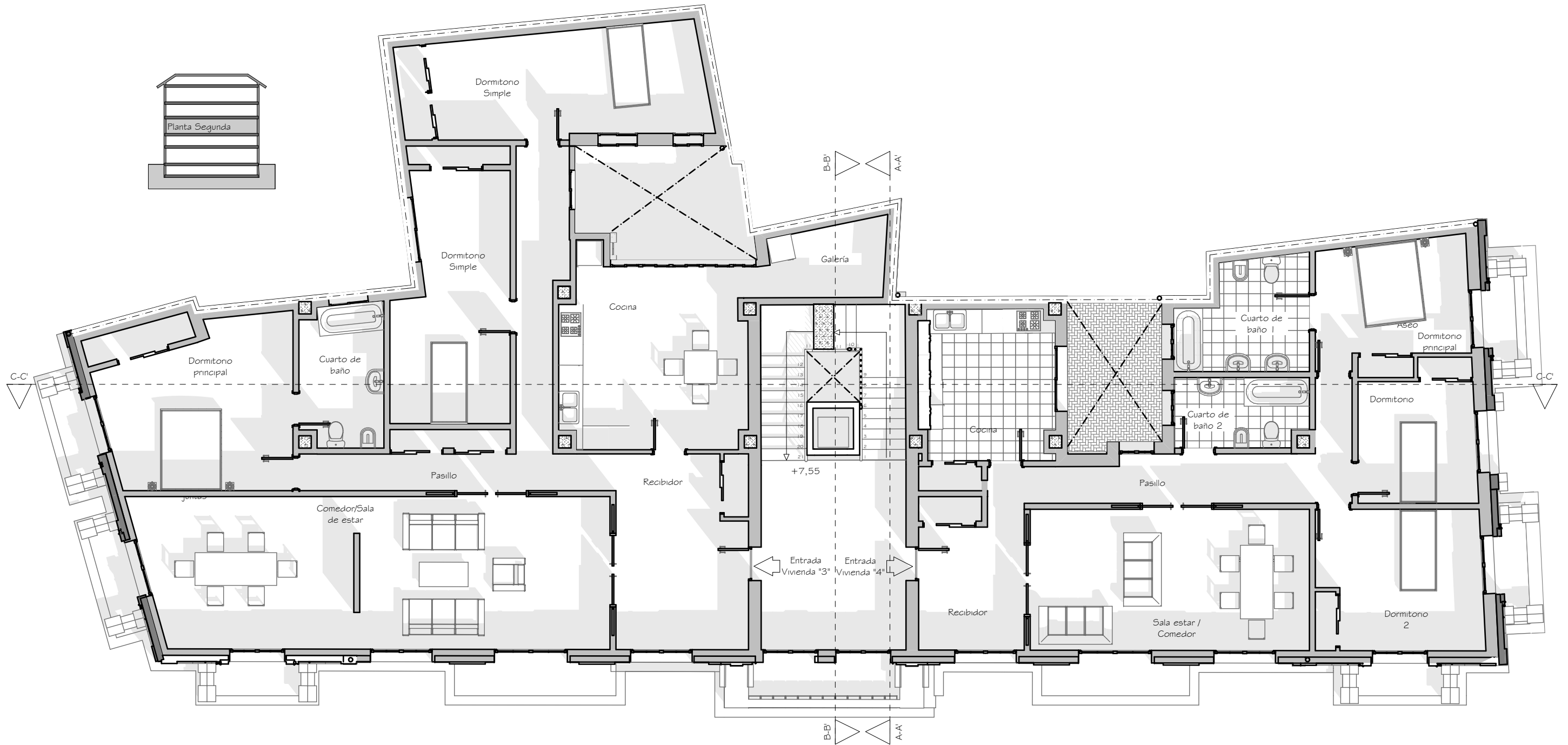


DEMOLICIÓN PLANTA SEGUNDA - ESCALA 1:100

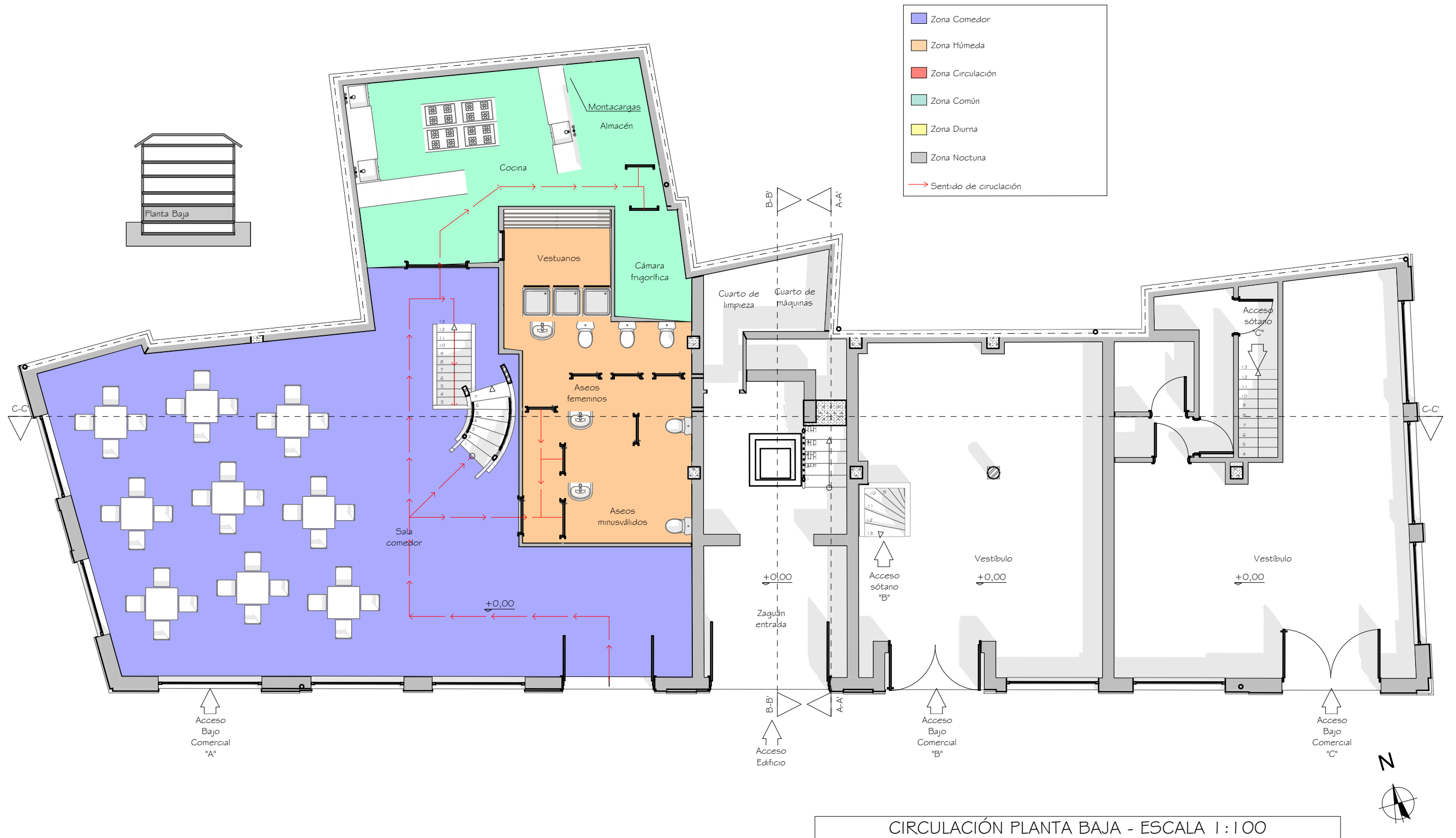




PROPUESTA PLANTA SEGUNDA - ESCALA 1:100



PROPUESTA PLANTA SEGUNDA - ESCALA 1:100





CIRCULACIÓN PLANTA PRIMERA - ESCALA 1:100





CIRCULACIÓN PLANTA SEGUNDA - ESCALA 1 : 100

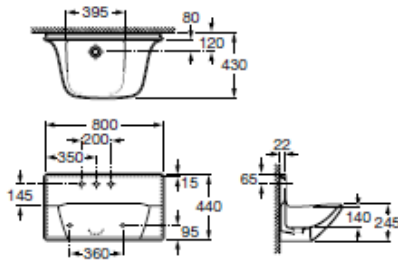
3.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

3.3 Documentación gráfica del estado propuesto

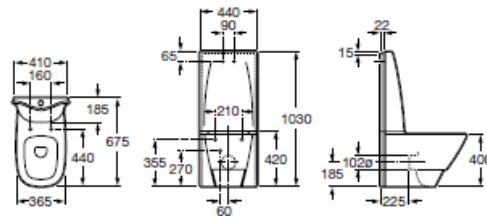
3.3.2 Selección de mobiliario y aparatos sanitarios..



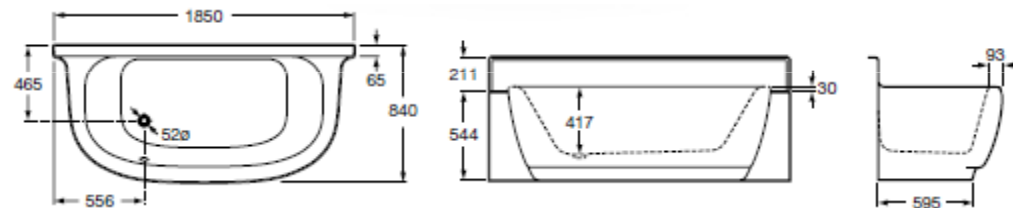
Ref. 327580..0 800 x 430 x 440 mm.
Lavabo mural asimétrico con respaldo, con dos orificios insinuados y uno central practicado para grifería.
Incluye: 527002500 Juego de fijación.



Ref. 349588..0
Inodoro de tanque bajo (adosado a pared).
Compuesto por: 342587..0 Taza de salida dual con: 527003010 Juego de fijación, 526505414 Codo para evacuación vertical, 822097000 Fijación codo a pared. 341580..0 Tanque completo con: 822862001 Juego de mecanismos de doble descarga 3/6 litros (incluye fijación tanque-pared y centradores taza-tanque). 801582..4 Asiento y tapa lacados de calda amortiguada.



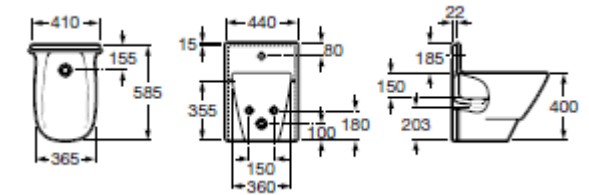
Ref. 247717..0 1850 x 840 mm.
Bañera acrílica.
Capacidad: 190 litros hasta el rebosadero.



Ref. 373581..0 1000 x 800 x 65 mm.
Plato de ducha extraplano, de porcelana. Totalmente compatible con gama de mamparas Roca.



Ref. 5A3557C00
Mezclador exterior, para lavabo, con caño giratorio y enlaces de alimentación flexibles.



4.- BIBLIOGRAFÍA

-*Guía de arquitectura valenciana:*

www.ctav.es/licaro/obras/listado_autores.asp

-*Publicación, "Palacetes, villas de recreo y residencias urbanas valencianas en la trayectoria arquitectónica de maestro de obras Peregrín Mustieles y Cano (1847-1905)"* **Autores:** Francisco Javier Delicado Martínez, Susana Cazorla Martínez
Localización: Archivo de arte valenciano, ISSN 0211-5808, N°. 82, 2001 , págs. 55-65

-*"La arquitectura del eclecticismo en Valencia : vertientes de la arquitectura valenciana entre 1875 y 1925"* **Autor:** Daniel Benito Goerlich..

-*"El arte de proyectar"* Neufert, Peter.

-*"Réquiem por la escalera"* Oscar Tusquets Blanca.

-*"Tiendas: planificación y diseño"* Pracht Klaus.

- *Código Técnico de la Edificación.*

EDIFICIO (1892) CALLE DE LA PAZ, 7 VALENCIA
Escorihuela Cebrián, Ricardo

5.- EXPOSICIÓN Y DEFENSA

5.1 Paneles Exposición.

1892 - CALLE LA PAZ Nº7

VALENCIA



BANCO DE VALENCIA, situado c/Paz esquina C/ Ruiz de Lihory - 1906

CALLE PAZ - 1920



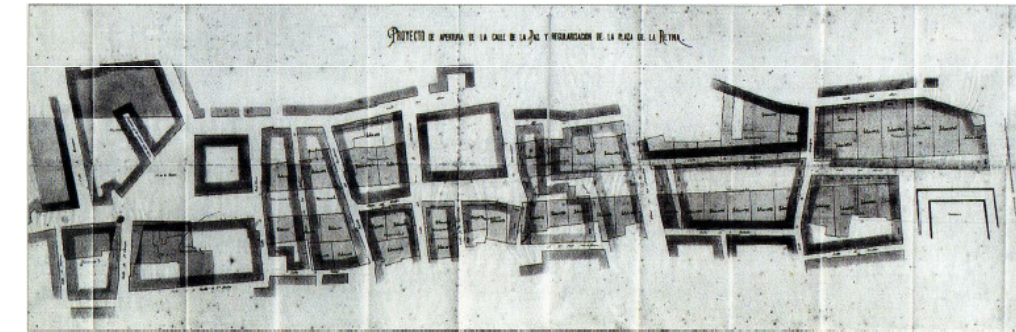
PEREGRÍN MUSTIELES CANO



CALLE PAZ - 1932

EFEECTO RIADA CALLE PAZ - 1957

CALLE LA PAZ - 2007



Trazado de la actual calle la Paz. Reparación de 1894.

Nacido en Valencia el 12 de noviembre de 1846, inicia sus estudios en el Instituto de Segunda Enseñanza "Luis Vives" cursando durante los años de 1861-1862. A la edad de 18 años, principia la carrera de maestro de obras, previo examen de ingreso aprobado en septiembre de 1864, en la escuela Profesional de Bellas Artes de Valencia, realizando los estudios propios de la especialidad de 1864 a 1867. Posteriormente, amplió sus conocimientos estudiando perito agrónomo y mecánico, y realizó varios viajes por Europa para tener un más exacto conocimiento de los historicismos entonces en boga, utilizando luego en sus decoraciones, sin lugar a dudas, repertorios ornamentales extraídos del *Album Enciclopédica Pintoresco* de Luis Rigalt, de 1857. Estuvo casado con Salvadora Perales y tuvo un hijo llamado Benjamin, que fue pintor.

DESCRIPCIÓN

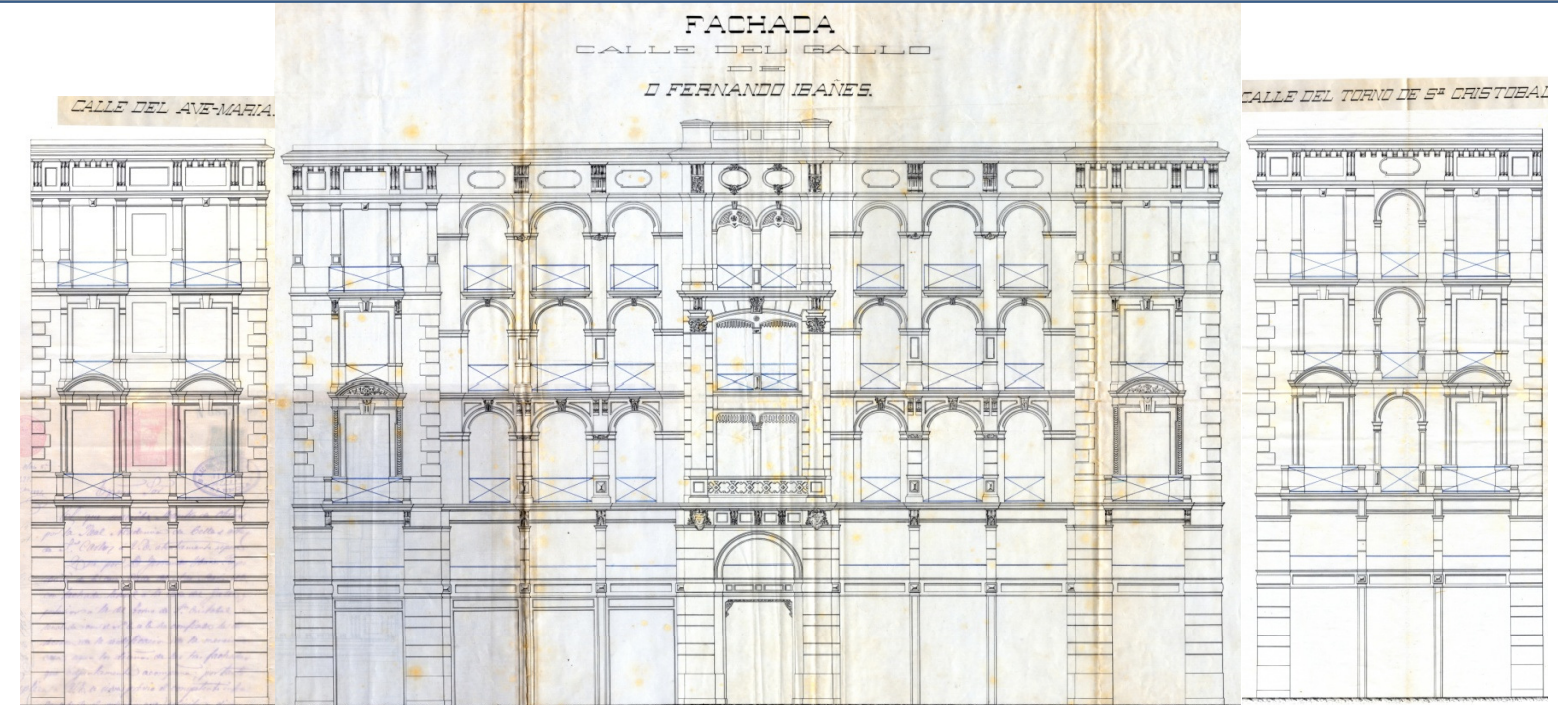
Edificio de planta con forma rectangular con número de policía en la calle de la Paz número 7 recayente a tres calles, que son C./ Castellvins, C./ de la Paz y C./ Ruiz de Lihory, con vértices resueltos en esquina. Consta de planta baja destinada a comerciales, entresuelo destinada a viviendas, una de ellas anexionada a un bajo comercial por la que se accede a través de una escalera interior, 3 plantas de viviendas de dos viviendas cada una, y una planta altillo, la cual fue rehabilitada como otra planta para 2 viviendas. En la fachada principal el basamento está formado por la planta baja para locales comerciales integrada con el entresuelo, el cuerpo está formado por la planta principal, primera y segunda, y el entablamento, formado por ático y cornisa. Tiene seis plantas con diez huecos en las plantas altas y nueve en la baja y entresuelo. Al analizar la geometría de la fachada se comprueba que cada tramo tiene todos sus elementos ordenados según un eje de simetría vertical. En el basamento esto no se cumple actualmente, pues los locales comerciales han sido reformados y se ha perdido la simetría. La altura y la anchura total están proporcionadas utilizando la razón áurea. La ornamentación del cuerpo en sus paramentos es a base de despieces simulando sillares y almohadillados en las esquinas. En horizontal, la fachada responde al esquema de cinco tramos: el central, con el acceso, los laterales torreados, con grandes puertas, y los intermedios, con locales comerciales, teniendo una estructura ornamental a base de pilastras la parte central y las intermedias. El lenguaje empleado en este edificio es ecléctico cosmopolita, con elementos clasicistas, neogriegos y barrocos. En resumen, la fachada analizada tiene carácter dinámico por sus variadas formas curvas, y se aparta de la concepción tradicional, tan repetida por otros facultativos.

OBRA

- 1886 - Casa Fernando Ibáñez en Pz. Congregación, 3.
- 1888 - Casa Eugenio Burriel C/Avellanas, 9.
- 1891 - Almacenes para los hijos de J. Ayora en el Camino de Algirós
- 1892 - Casa F. Ibáñez en C/ Paz, 7.
- 1892 - Casa F. Ibáñez en Pz. del Picadero, 4.
- 1893 - Palacete de Pescara
- 1894 - Casa para sí mismo en C/ Libreros, 6.
- 1899 - Palacete de Ayora.
- 1900 - Casa F. Navarro en C/ Reloj Viejo, 9.
- 1903 - Casa Ángeles Grau C/ Paz, 36.

Falleció en la ciudad de Valencia el día 6 de enero de 1905, tras una enfermedad de corazón que arrastró largo tiempo.

Valencia 11 noviembre 1892
Peregrin Mustieles



Fachadas originales proyectadas por Peregrin Mustieles el año de 1892.



Fotos realizadas en verano de 1903



Piano cartográfico de Valencia (1853).



Piano cartográfico de Valencia (1858)



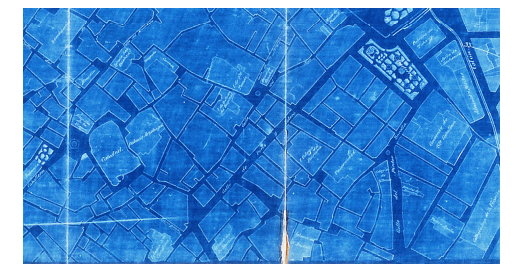
Piano cartográfico de Valencia (1869)



Piano cartográfico de Valencia (1884)



Piano cartográfico de Valencia (1892)



Piano cartográfico de Valencia (1907)

1892 - CALLE LA PAZ Nº7

VALENCIA

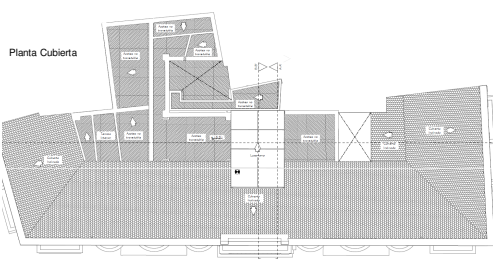
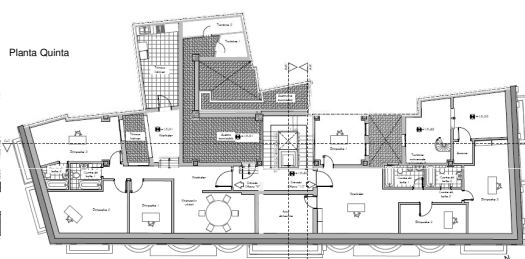
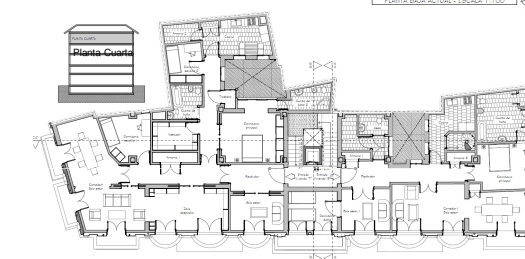
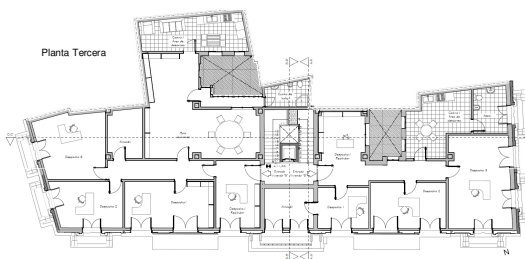
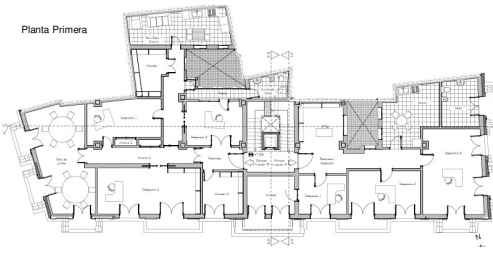
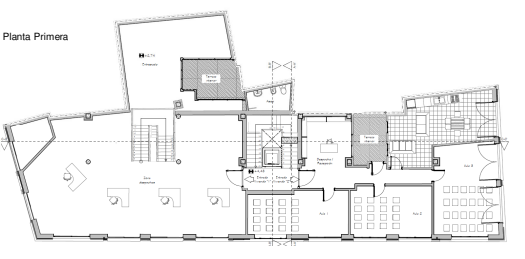
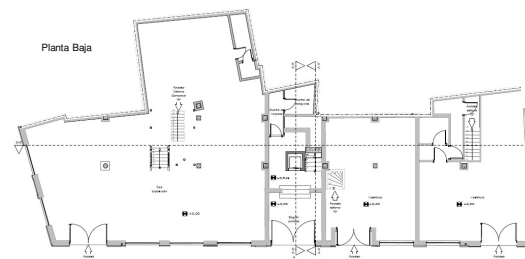
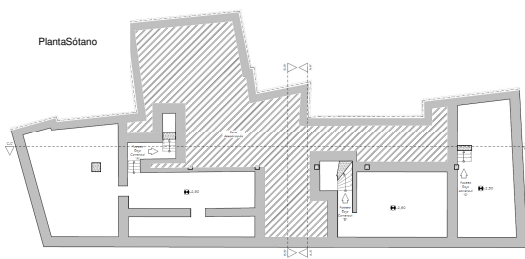
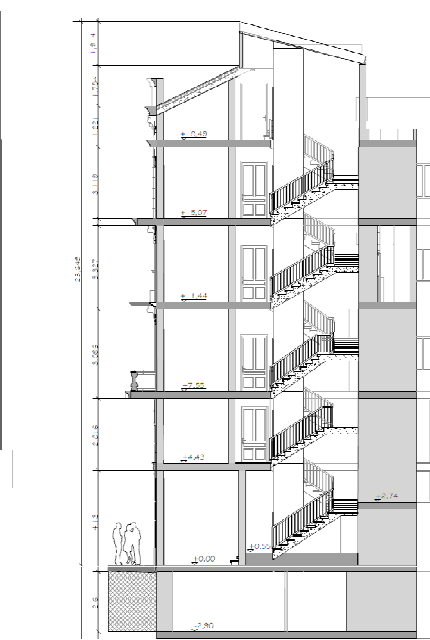
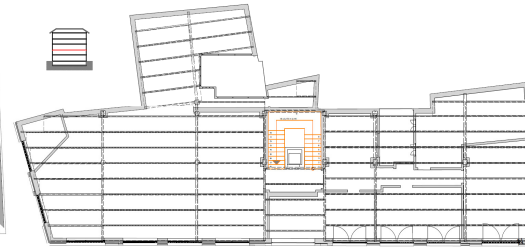


PEREGRÍN MUSTIELES CANO

CONSERVACIÓN Los cerramientos forman parte de la estructura del edificio, son a base de fábrica de ladrillo de acabado originalmente en estuco gris, en ella aparecen numerosos huecos que forman grandes ventanas y puertas de paso en la totalidad de las fachadas. Cabe destacar las múltiples molduras y elementos orgánicos y artísticos que decoran todo el cerramiento de este edificio. La cubierta se compone de diferentes tipologías. Se aprecia como en ciertas zonas existe una azotea transitable de tipología plana y ejecutada de manera tradicional o a la catalana, con ladrillo "rasilla" de 4 cm de espesor. Por otro lado la cubierta inclinada recayente a las tres calles que conforman la fachada se realizan con madera estructural, y posee en medio de la estructura un lucernario que coincide con la caja de la escalera, lo cual hace iluminar con luz natural el interior de la caja de la escalera. Los pavimentos de la zona común son de mármol veteado blanco, y los interiores de las viviendas originalmente eran azulejos de gres en forma de mosaico, desgraciadamente por petición de las inquilinas de las viviendas se prohibió tomar fotografías. Los revestimientos en fachada son a base de pintura lisa sobre el enfoscado del muro, Hace unos cuatro años se produjo una rehabilitación de fachada que ha dotado al edificio de una renovación en el estado de fachada actual. Las particiones interiores se construyeron a base de fábrica de ladrillo con un enlucido a base de yeso que lo dotan con un espesor de unos 14,5 cm. Las carpinterías originales que todavía se conservan en los balcones exteriores del edificio y en gran parte de ellos, son de madera con un alto volumen de acristalamiento, así como un contraventana interior para permitir la entrada de luz sin tener que ventilar. Dado el alto número de reformas interiores de las viviendas en éstas se ha optado por poner ventanas de aluminio en su totalidad.



- ZONIFICACIÓN ACTUAL
- Zona Almacén y Ventas
 - Zona Residencial
 - Zona Oficinas
 - Zona Comunicación
 - Zona Educación
 - Zona Otros Usos



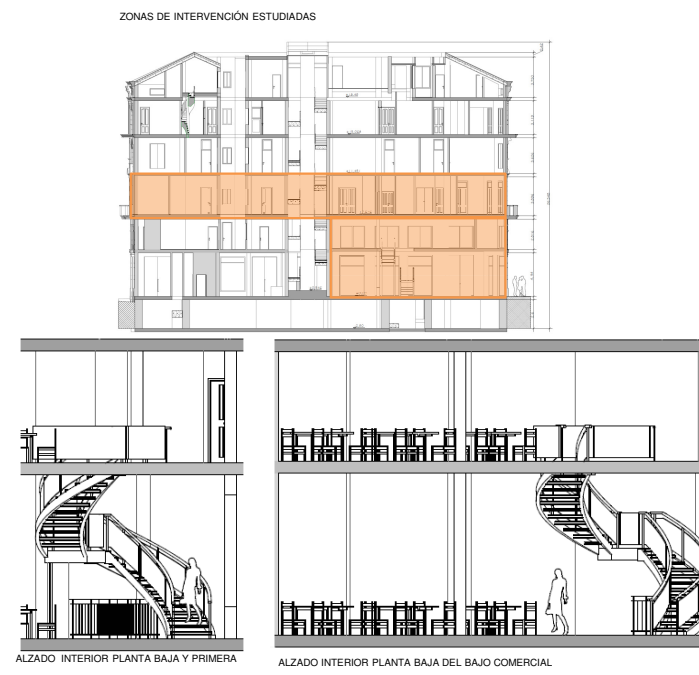
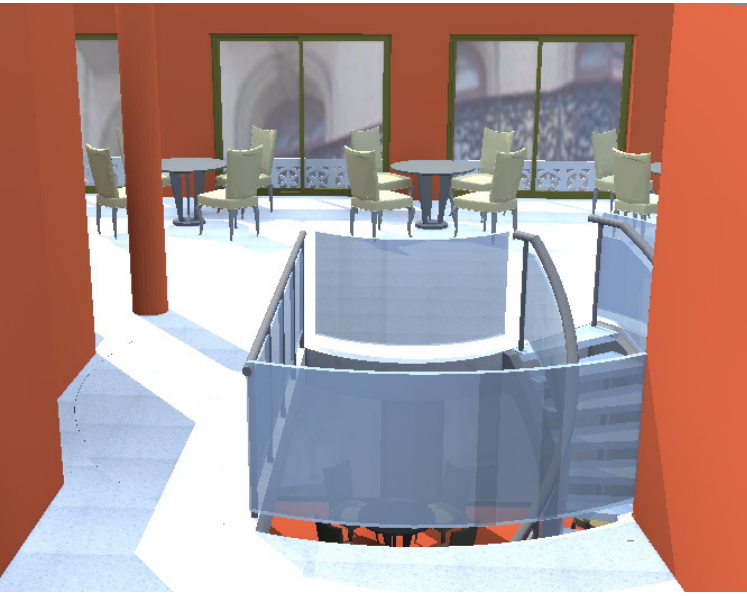
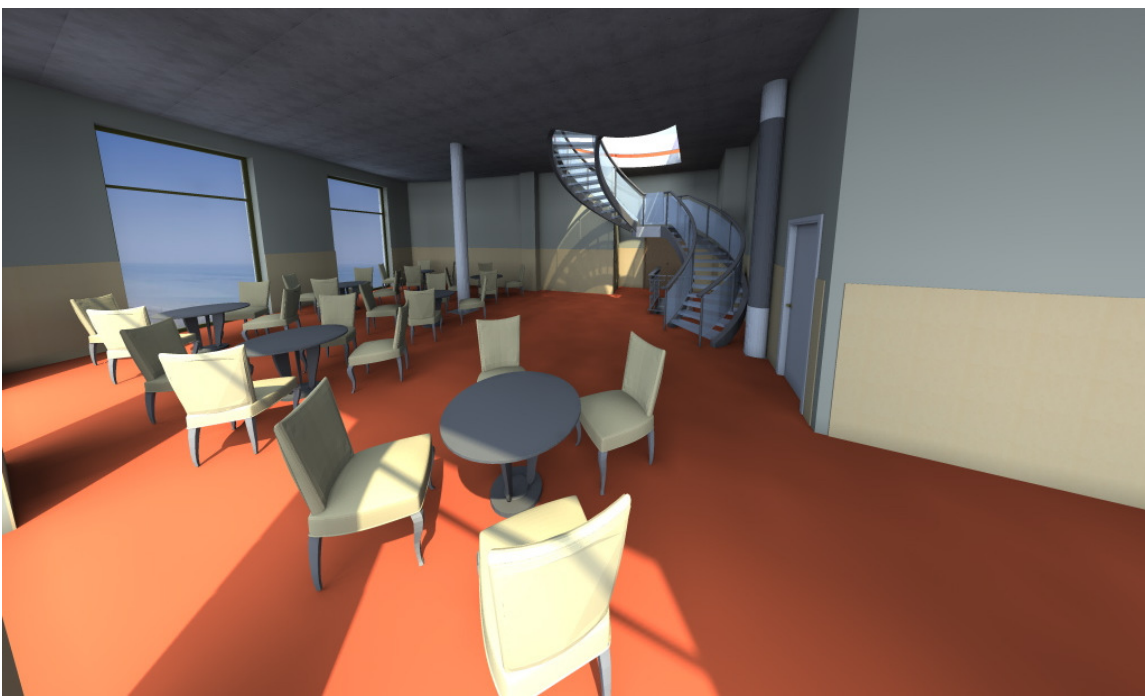
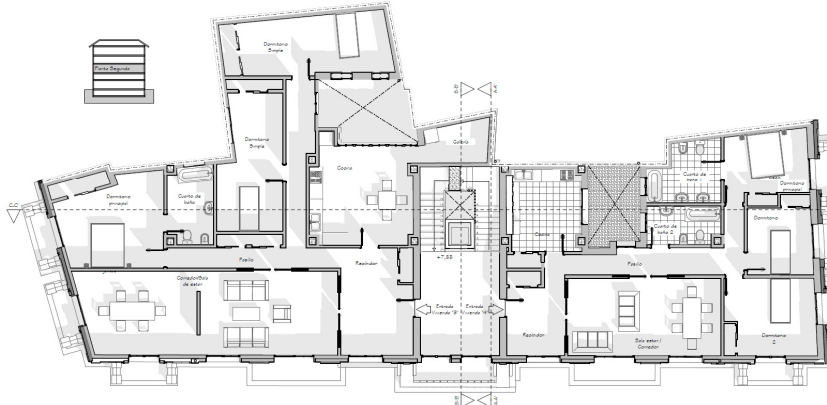
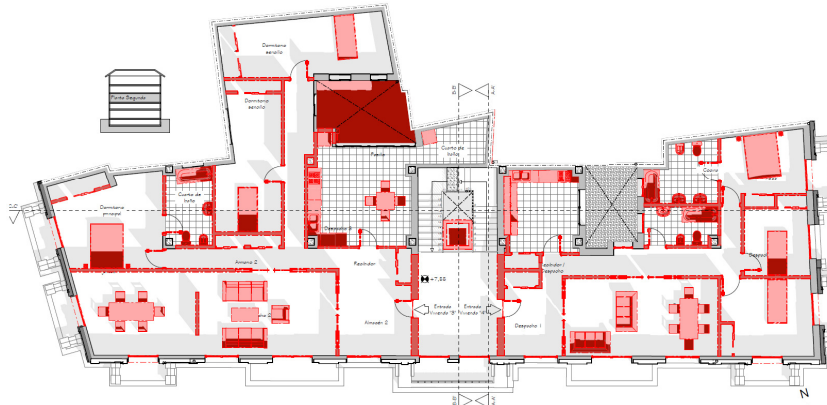
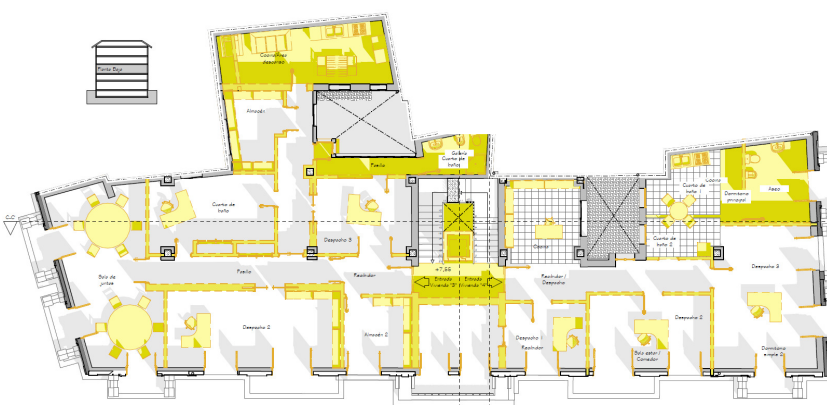
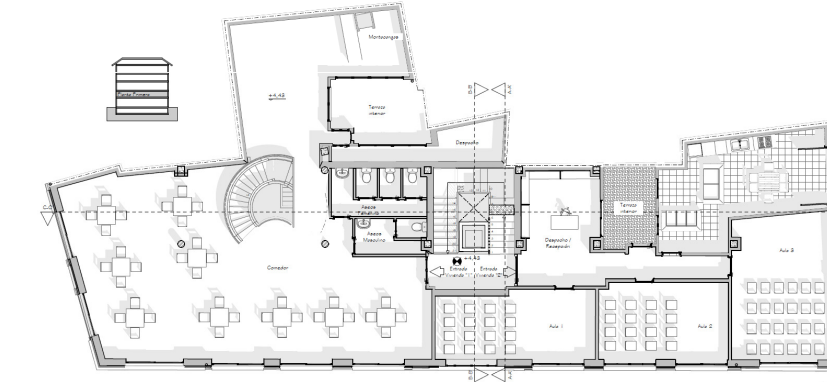
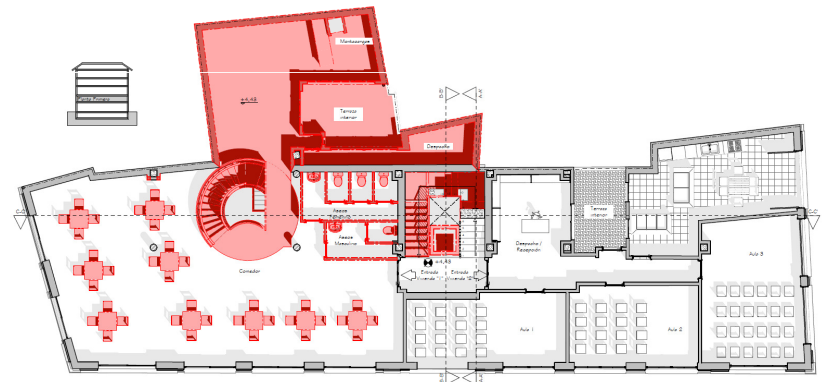
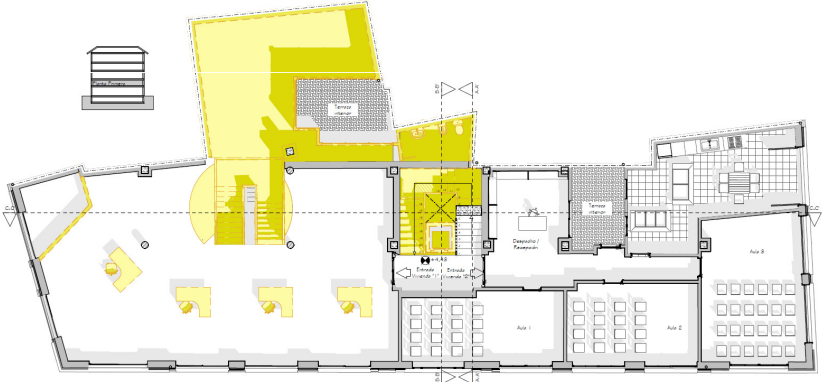
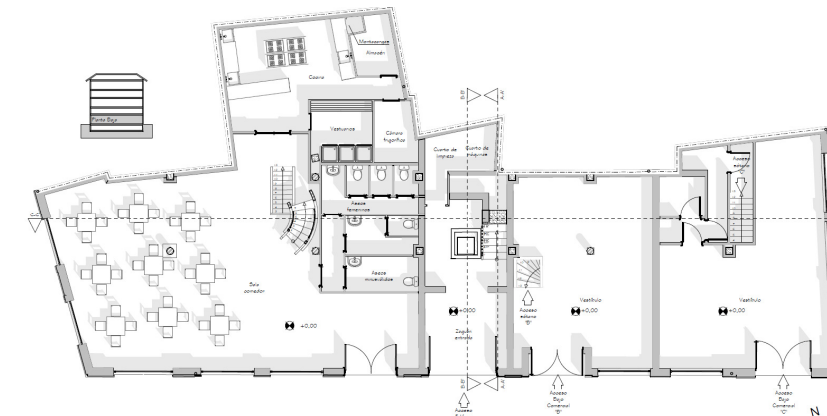
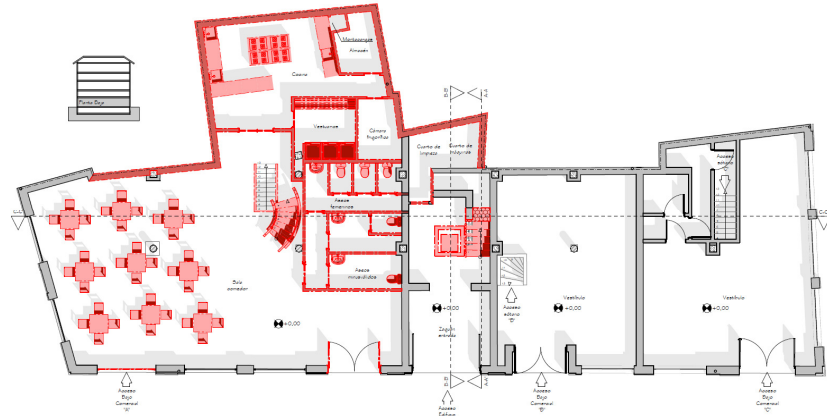
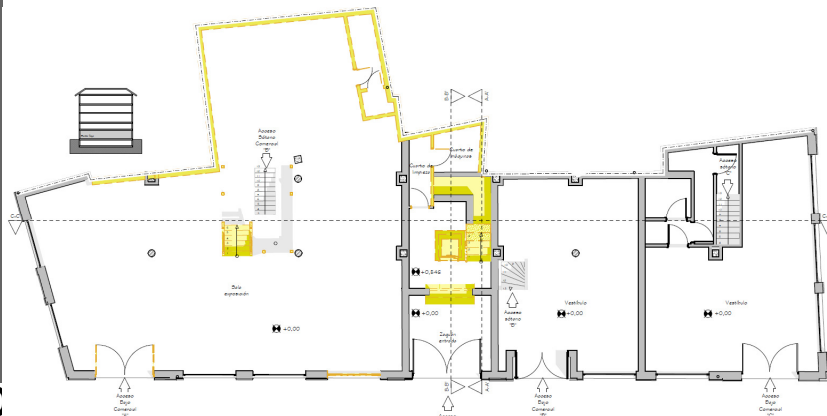


PEREGRÍN MUSTIELES CANC

JUSTIFICACIÓN La privilegiada ubicación, además de la excelente habitabilidad de estos edificios, ya que la amplitud que proporcionan de sus altos techos la calidad de sus materiales y su gran iluminación, dotan a estos edificios de grandes aptitudes para servir como uso residencial.

Se plantea la transformación del edificio objeto de estudio, actualmente con un uso comercial, en viviendas. Estas viviendas, debido a las dimensiones de las plantas, se conciben como viviendas habilitadas para un núcleo familiar reducido, como máximo compuesto por una pareja con uno o dos hijos. De este modo se permite crear espacios amplios y diáfanos que aprovechen al máximo las posibilidades del edificio, en contra de las actuales distribuciones, excesivamente particionadas.

En cuanto al bajo comercial, actualmente se encuentra desocupado. Es por esto que la reconversión del espacio se plantea como una reconversión de la actividad, con el fin de captar la atención de un público actual. Por tanto la propuesta sobre este espacio es la creación de un restaurante, en la planta baja y primera, y dotar al sótano de una excelente bodega para que mediante visita guiada puedan degustarla los clientes.



6.- CONCLUSIONES

El uso de las nuevas tecnologías BIM (Building Information Modeling) en el diseño de la edificación así como de cualquier otro proceso constructivo, nos ha dotada de una facilidad intrínseca de realizar proyectos de manera fácil. La gestión de ciertos documentos se producen de manera automática a medida que se va generando el cuerpo del proyecto y las últimas modificaciones no aletargan el proceso del diseño. Ha sido todo un reto conocer y llegar a controlar esta herramienta, ya que la utilización de este programa, Archicad 15™, ha sido totalmente nueva para mí. Lejos quedan las largas horas dibujando en 2D, producir alzados, secciones, perspectivas es cosa de pocos minutos siempre y cuando se haya generado el diseño del edificio de manera correcta. No es de extrañar que la tecnología nos presente ciertas comodidades en nuestra vida diaria, pero más si se presentan también en nuestro ámbito laboral.

Como técnicos debemos preocuparnos no solo en la construcción del edificio sino también en el largo proceso de diseño para que albergue de una manera clara la concepción del mismo, ayudándonos así a los posteriores trabajadores a su levantamiento.

Investigar... corta palabra que define el proceso de largas horas indagando, buscando, datando procesos, lugares, personas, que tiempo antes han estado construyendo lo que a nuestros días son patrimonio histórico – artístico de nuestra ciudad. Conocer las distintas convulsiones históricas de la ciudad, que hacen que los cambios que se producen en ella sean tan significativas que perduren hasta nuestros días hacen de este trabajo, para muchos una forma de vida, ya que son muy pocos los conocedores e investigadores de la Historia, que valores y observes la ciudad desde otro punto de vista. Desconocemos en gran medida todos los acontecimientos acaecidos en esta ciudad, sus logros, sus metas, sus desastres... todo ello queda escrito por personas a la que la pasión por descubrir “qué pasó” ha dejado en tantas y tantas palabras escritas para que perduren en el tiempo. Y aún a pesar de conocer un poco más la historia, sigo pensando que todavía quedan otras muchísimas cosas por saber, y nunca, para aquel que tiene la curiosidad, será suficiente, ni llegará a fin.

Me gustaría mencionar, y destacar si cabe, el trabajo que realizó el maestro de obras Peregrín Mustieles Cano y por la que tantas y tantas obras dio vida. Lástima que no nos dejara la suficiente información, pero si que hay que reconocer que de seguro puso

pasión a lo que fue su trabajo.

Agradecer a todas las personas que han aportado su ayuda desinteresadamente este proyecto, empezando por los Archivos Históricos de la ciudad de Valencia, la biblioteca de Bellas Artes, la Academia de Bellas Artes y a su presidente, Román de la Calle, el cual perdió conmigo unos minutos para poder hablar de este maestro de obras tan ilustre y que incluso él escribió una publicación sobre el autor de este edificio. Amigos, familiares todos ellos que de una manera o otra y sin saberlo, me han ayudado.

Sin duda el trabajo de muchos.

Ricardo Escorihuela Cebrián