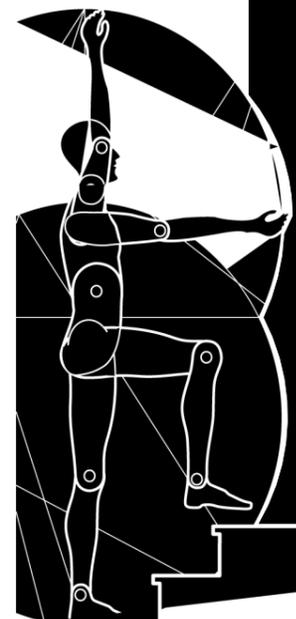
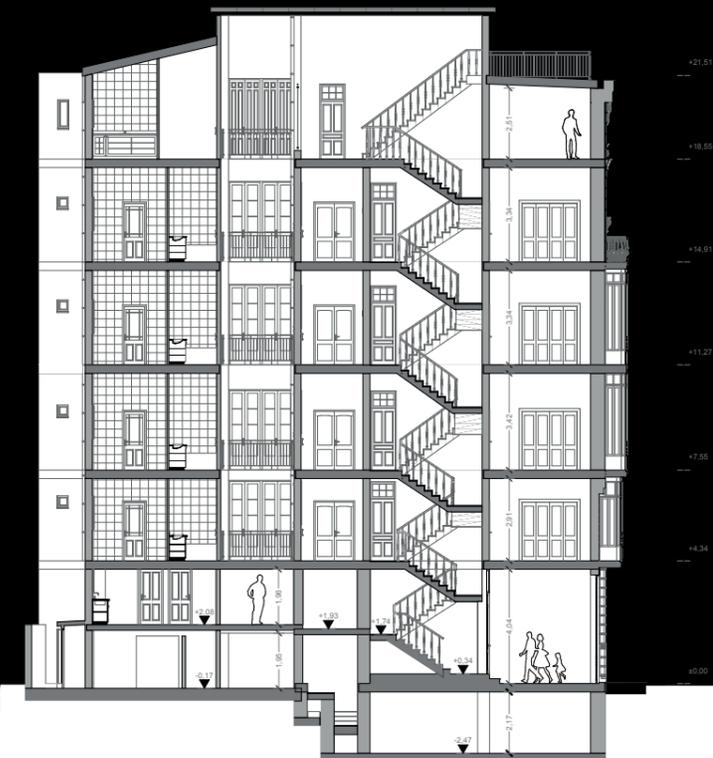
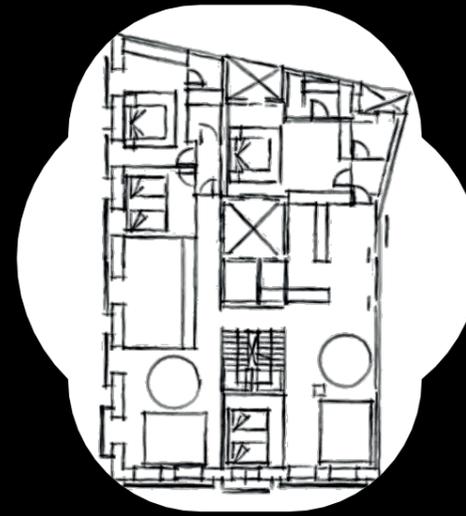
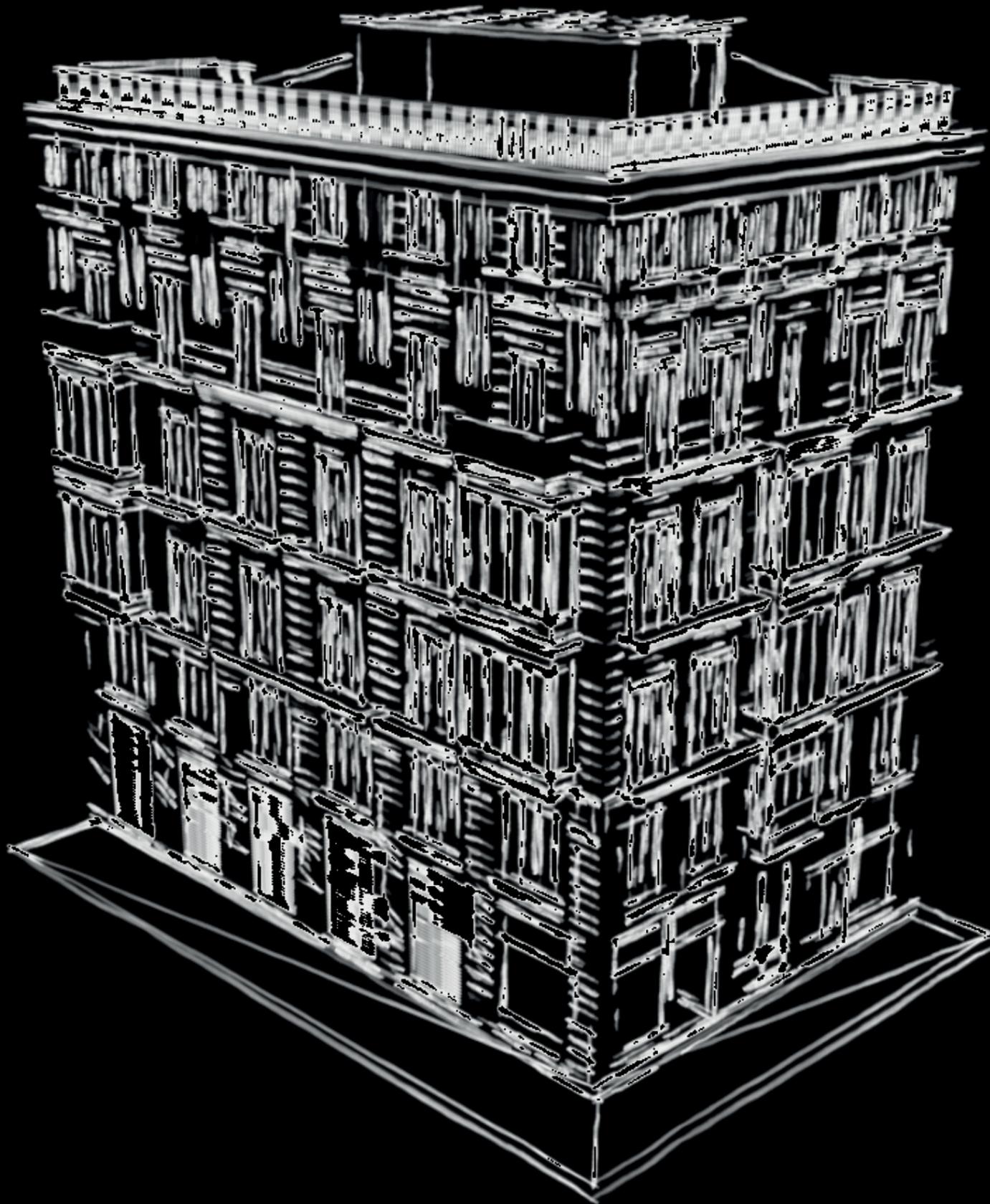
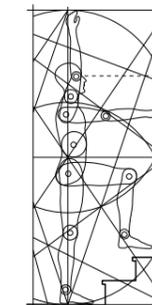


PAZ 22





1 INDICE

Desde el último cuarto del siglo XIX Valencia comenzó a crecer. El derribo de las murallas en 1865, - aspiración por la que pasaban todas las ansias de modernidad -, fue el punto de partida para el desarrollo de las áreas periféricas. La apertura de las grandes vías, previstas en los planes de Ensanche, potenciaron la rápida urbanización del sector oriental, con una trama viaria ordenada, que se pobló de edificios de estilo modernista y ecléctico, muchos de los cuales todavía existen.

1. INDICE

2. INTRODUCCIÓN

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

3. ESTADO ACTUAL (FASE 1ª)

- 3.1 Antecedentes.
 - 3.1.1 Memoria descriptiva del edificio.
 - 3.1.2 Contexto socio-económico y cultural.
 - 3.1.3 Breve biografía del autor del proyecto.
 - 3.1.4 Edificio: estilo y entorno. Nivel de protección.
 - 3.1.5 Estado original. Antecedentes. Archivo Histórico.
 - 3.1.6 Evolución histórica del edificio.
- 3.2 Documentación gráfica del estado actual.
 - 3.2.1 Situación y emplazamiento. Ficha urbanística.
 - 3.2.2 Toma de datos del estado actual.
 - 3.2.3 Plantas, fachadas, secciones y varios.
 - 3.2.4 Detalles constructivos.
- 3.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio.
 - 3.3.1 Estado del sistema estructural.
 - 3.3.2 Cimentación y cerramientos.
 - 3.3.3 Cubiertas y red de saneamiento.
 - 3.3.4 Pavimentos y revestimientos.
 - 3.3.5 Elementos ornamentales de interés.
 - 3.3.6 Elementos constructivos singulares.
 - 3.3.7 Particiones y carpinterías.

4. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA (FASE 2ª)

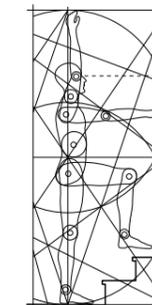
- 4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.
 - 4.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución.
 - 4.1.2 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos.
 - 4.1.3 Posibilidades de uso. Programa necesidades.
- 4.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.
 - 4.2.1 Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad.
 - 4.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos.
 - 4.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación.
 - 4.2.4 Distribución y justificación de usos.
 - 4.2.5 Selección de mobiliario, sanitarios, iluminación, etc.
(Cuadro de tipos, Mod. fabricante, diseñador/año, nº de elementos / ubicación / estancia y planta)

- 4.2.6 Estructura y sus posibles modificaciones.
- 4.2.7 Instalaciones. Saneamiento, climatización, etc.
- 4.3 Documentación gráfica del estado propuesto.
 - 4.3.1. Plantas, secciones, perspectivas y varios.

5. EXPOSICIÓN Y DEFENSA (FASE 3ª)

- 5.1 Planificación en paneles. Visualización del proyecto.
- 5.2 Conclusiones finales.

6. BIBLIOGRAFÍA.



2 INTRODUCCION

2.1. JUSTIFICACIÓN SOBRE LA SELECCIÓN DEL EDIFICIO OBJETO DE ESTUDIO

El contenido de este proyecto se centra en el estudio, análisis y propuesta de un edificio existente, con una ubicación de gran importancia dentro del ámbito cultural, histórico y arquitectónico de la ciudad de Valencia. Siendo el **ámbito** de actuación establecido por el tutor de esta área, dentro de las edificaciones situadas en la calle de la Paz; con la **finalidad u objetivo** de adquirir 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.

El edificio elegido esta situado en el número 22 de esta calle con esquina con la calle Cruz Nueva, con una tipología edificatoria de residencial en manzana cerrada, con forma rectangular con dos fachadas recayentes a las calles anteriormente nombradas; siendo la de mayor longitud la calle Cruz nueva. Esta calle es peatonal con una anchura muy inferior a la principal.

Este edificio fue elegido principalmente por encontrarse sometido a unas reformas en su interior, y además de haber conseguido el acceso al mismo, mediante la **colaboración** de la arquitecta directora de la ejecución de obras **“Amparo Alfranca Córdoba”** y al mismo propietario.

Gracias a esta facilidad de acceso, se ha podido realizar una toma de datos más real y un levantamiento más preciso de los aspectos importantes como son las alturas de plantas, de zonas comunes, conocimiento básico del sistema estructural empleado, además de tener la ocasión de admirar el estado original del interior de una vivienda, e incluso el mobiliario de la época. (Todo conservado en la planta 2ª por propietario del edificio).

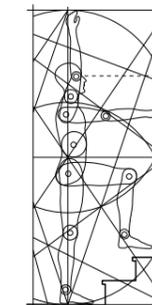


Fachada Lateral C/ Cruz Nueva



Fachada principal C/ la Paz nº 22





2.2. TIPOLOGÍA DE USO. CAMBIO DE USO. METODOLOGÍA A UTILIZAR

TIPOLOGÍA DE USO ACTUAL:

Como ya he comentado anteriormente la edificación se encuentra en una parcela de manzana cerrada de forma irregular, cuyo uso principal es residencial, con Planta baja, formada por 2 bajos comerciales y zaguán de entrada, más 5 plantas y cubiertas. De la planta 1ª a la 4ª están destinadas a viviendas y la última planta a trasteros. Posee también un pequeño sótano que ocupa aproximadamente un 50% de la superficie del solar, (desde la fachada de la calle de la paz hasta la altura de la escalera), actualmente accesible desde los Bajos, y cuyo uso es de trastero o almacén.

Solo he obtenido datos reales de las viviendas de la 1ª y 2ª planta, las cuales fueron modificadas durante su construcción, agrupando las dos viviendas en una, causa que se justifica por ser del propietario y su familia. Del resto ha sido imposible obtener datos debido a que son propiedades privadas a las cuales no ha existido la posibilidad de acceso, pero gracias a la información proporcionada por la arquitecta, he deducido que mantienen más o menos los criterios establecidos para su fecha de construcción en 1.905, ubicando 2 viviendas por planta con una distribución muy similar a la del plano de la licencia, que posiblemente haya sufrido alguna modificación interior para mejora del uso a lo largo del tiempo. Por esto no he representado gráficamente estas plantas, para que no pueda existir confusión a la hora de interpretar su estado actual. La representación gráfica de cada estado se expondrá más adelante en los apartados correspondientes.

En cuanto a los bajos, uno de ellos concretamente el de la parte Izquierda, se encuentra en uso, destinado a un establecimiento de venta al pormenor de joyas artesanales de plata. En la de la parte derecha no tiene ningún tipo de uso, destinándose hoy en día como almacén y ubicación de las casetas de obra de la reforma.

CAMBIO DE USO:

Tras analizar el edificio y su entorno, baso mi propuesta en el mismo que el actual, emplantando 2 viviendas por plantas. Estas viviendas se diseñaran para destinarlas al mercado inmobiliario de semi-lujo, sin abandonar la tipología de una vivienda sencilla y funcional. Destinada a un perfil de cliente de mediana edad, trabajador con un nivel económico medio alto y un ritmo de vida rápido, que busca una vivienda con una situación estratégica que le proporcione la facilidad y posibilidad de desplazamiento a cualquier punto de nuestra ciudad por medio de cualquier tipo de transporte. Y además, que el entorno le permita disfrutar en cualquier momento de una gran variedad de opciones para su tiempo de ocio.

En los bajos, se mantendrá el existente para el bajo de la derecha, ya que es un establecimiento que cuenta con una gran trayectoria y presencia histórica en esta calle. En el de la izquierda se acondicionara a un uso destinado a una tienda de cuentas y bisutería, que ofrece tanto el material con el que se fabrica la bisutería como los elementos ya elaborado. Además cuenta con un taller para elaborar los complementos. Este tipo de bisutería está actualmente muy de moda, ya que permite al cliente personalizar sus complementos, de una manera económica, además de proporcionar un entretenimiento para el tiempo libre.

Ya que se trata de una edificación situada en uno de los barrios con gran connotación histórica “**El barrio de la Xerea**”, el cual posee un grado de protección de nivel 2, considero

que antes de empezar a diseñar la propuesta hay que conocer la normativa que le afecta, la cual que es la siguiente:

CAPITULO SEGUNDO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos.

Sección primera: Definición, ámbito, subzonas y usos.

Artículo 6.4.- Definición y ámbito.

La Zona de Conjuntos Históricos protegidos está constituida por el grupo de áreas expresamente grafiadas en esta normativa en el Plano B de Calificación del suelo. Abarca aquellas áreas que han servido de origen a la formación de núcleos urbanos tradicionales (Ciutat Vella, Poblets Marítims,...)

Artículo 6.5.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

a) CHP-1. Ciutat Vella. (Subzona donde se ubica el edificio)

b) CHP-2. Grao-Cabañal.

c) CHP-3. Poblets y Pobles del Nord, del Sud y de l'Oest.

Artículo 6.6.- Usos.

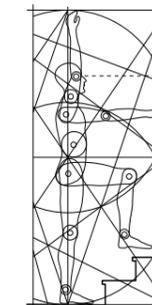
1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los usos mencionados en este punto, los cuales no pasare a nombrar ya que nuestra actuación no se ve afectada por ninguno de ellos, pero si mencionare los aspectos a tener en cuenta para la actuación en planta baja:

- k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas en los puntos anteriores.
- i) Tres.- Actividades recreativas. Se admiten en planta baja y planta semisótano. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

En cuanto al grado de protección

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

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.
2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobreenvidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan



haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.

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

Artículo 3.64.- Criterios de adscripción a los distintos niveles.

2. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 (con protección básica estructural) los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

Artículo 3.66.- NIVEL nº 2. Régimen.

1. Protección básica: estructural.

Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

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

2. Protección subsidiaria: parcial.

a) Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

En mi caso este punto permitiría la demolición de la tabiquería interior, debido a

- La tabiquería interior no goza de protección específica por el catálogo.
- Presenta valor escaso de la estructura arquitectónica.
- Además, preservarlo supondría no satisfacer las necesidades del usuario, expresada en forma de habitabilidad y funcionalidad.

b) También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto de los pormenorizados en el catálogo cuando así lo autorice expresamente éste. En tal caso se aplicará en lo demás el mismo régimen regulado para el nivel de protección nº 3 a fin de garantizar que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.

c) La **demolición total** de los edificios incluidos en este nivel de protección, **no es procedente** ni por aplicación de su tipo básico ni por aplicación de su tipo subsidiario.

3. Si por cualquier motivo se arruinasen o demolicen las construcciones incluidas en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble construido con las partes de la edificación relacionadas en el apartado 1 de este artículo.

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

1. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

2. Para los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, queda prohibido la colocación de todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

Artículo 3.71.- Adecuación de los materiales.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés.

Artículo 3.72.- Documentación para la licencia.

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

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

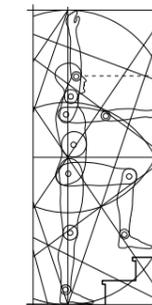
METODOLOGÍA A UTILIZAR:

Este proyecto consta de tres fases: cognoscitiva, operativa y expositiva.

La primera (fase cognoscitiva)

Se basa en el estudio y análisis del espacio a intervenir, a través del conocimiento de su origen, evolución y cambios que haya sufrido a lo largo de los años. Todo esto con el fin de poder entender e interpretar a fondo los aspectos constructivos y estructurales del edificio, facilitando así su intervención.

Para esto he partido de la consulta en los correspondientes archivos de Urbanismo de Valencia, situados en la plaza Tetuán (archivo histórico) y calle Traginers s/n. (Actuaciones posteriores a la licencia de obras). Complementándolo también con la toma de datos que son accesibles en la actualidad.



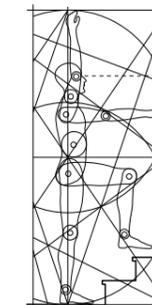
La segunda (fase operativa)

Se centra en los aspectos conceptuales que justifican la intervención en correspondencia con el programa de necesidades planteado.

En primer lugar se analizará el espacio, obteniendo ideas, recogiendo información de las posibles soluciones y buscando referentes externos, para plasmarlos en bocetos y/o croquis. Una vez escogida la propuesta o idea, se estudiará pormenorizadamente la solución interrelacionando todas las partes del edificio existente y concibiéndolo ya como un elemento actual que incluye todos los aspectos necesarios que lo conviertan en un conjunto habitable y accesible. Para plasmar gráficamente todo lo anterior, procedo a trabajar utilizando los procedimientos denominados (BIM), concibiendo así el edificio de una manera virtual como modelo, lo cual resulta imprescindible por su carácter interactivo, facilitando los sucesivos ajustes del proyecto durante su desarrollo y seguimiento.

Y por último, (fase expositiva)

La fase expositiva, basada en las conclusiones de la propuesta, planificación y selección de las técnicas de presentación del proyecto para su correcta comunicación y defensa.



3 ESTADO ACTUAL

3.1. ANTECEDENTES.

3.1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO.

Antecedentes.

El proyecto y construcción se desarrolla por encargo de Don Ramón Pons en nombre y representación propia.

El proyecto original es encargado a, y diseñado por, el Arquitecto Don Antonio Ferrer Gómez en el año 1904, terminando su construcción aproximadamente el año 1905.

La documentación encontrada en los archivos históricos del proyecto original (básico), se compone explícitamente de la necesaria para obtener el permiso de obras, compuesta por:

- Redacción del documento que actualmente desempeña el papel de instancia y una breve memoria la que se realiza la identificación del promotor, arquitecto, ubicación y una breve descripción del edificio y su ubicación
- Planos de las dos fachadas y sus correspondientes secciones (C/ Peris y Valero, y C/ Cruz Nueva).
- Plano de la planta tipo de distribución.

Situación.

El edificio en la actualidad se encuentra ubicado en la calle de la Paz número 22, de Valencia, con referencia catastral 6027902YJ2762G.

El solar.

El solar tiene una forma ligeramente irregular, en esquina y entre medianeras, con dimensión a la Calle de la paz de 13 metros y 21,50 metros a la Calle Cruz Nueva, siendo su superficie total de 270 m².

Emplazamiento:

El edificio cuenta con su fachada principal situada hacia el norte, recayendo esta a la calle de la paz, y su fachada lateral de mayor longitud hacia el Este, recayente a la calle peatonal Cruz Nueva. Estas dos fachadas forman un ángulo entre sí de 89,67°. A la parte sur y oeste linda con edificaciones existentes. Posee 3 patios de luces, uno ubicado aproximadamente a la parte central de la superficie del solar, y los otros dos adosados a la medianera trasera (uno en la esquina y otro central).

Programa de necesidades.

La edificación actualmente está compuesta por un sótano que ocupaba un 50% de la superficie del solar, que cumple las funciones de almacén o trasteros de los locales; planta baja que albergaba 2 locales y el zaguán de entrada; altillo destinado al portero con un fregadero, despacho y pequeño almacén. De las 5 plantas restantes, las 4 primeras se destinan a viviendas (1 vivienda por planta en las 2 primeras, y 2 viviendas en las dos últimas plantas) y la última planta bajo cubierta (5ª) a trasteros.

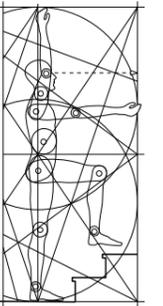
Todas las viviendas disponen de un programa de necesidades compuesto por vestíbulo, zona de paso, cocina, salón, comedor, dormitorios, baño y/o aseo.

Las viviendas distribuyen sus zonas de manera similar en todas las plantas, contando con la variación de sus balcones y miradores de fachada entre una planta y otra.



- Sótanos (almacenes)
- Local comercial
- Altillo (zona de portero)
- Viviendas
- Trasteros
- Zonas comunes (escalera, zaguán y patios)

Esquema de usos por plantas



Superficies.

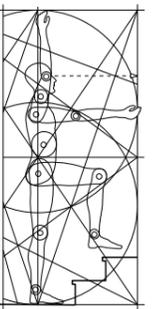
PLANTA BAJA				
RECINTO	Sup. útil	Total sup. útil	Sup const.	Total Sup. Const.
Local A	123,24			
Patio de luces	5,49			
		128,73	155	
Local B	69,57			
Patio de luces	3,26			
		72,83	87,69	
COMUNES				
Zaguán	12,20			
Rellano y escalera +0,34	10,47			
		22,67	27,31	
				270

PLANTA ALTILLO				
RECINTO	Sup. útil	Total sup. útil	Sup const.	Total Sup. Const.
Vestíbulo entrada +1,93	5,40			
Recintos interiores	21,01			
		26,41	28,62	
				28,62

PLANTA PRIMERA				
RECINTO VIVIENDA	Sup. útil	Total sup. útil	Sup const.	Total Sup. Const.
Dormitorio 1	14,05			
Dormitorio 2	10,61			
Dormitorio 3	11,97			
Dormitorio Servicio	11,94			
Comedor Principal	21			
Comedor Secundario	13,17			
Sala Estar 1	17,42			
Sala Estar 2	18,22			
Despacho 1	9,03			
Despacho 2	8,10			
Recibidor	20,60			
Pasillo Izquierda	22,57			
Pasillo derecha	8,86			
Cocina	8,04			
Baño	5,37			
Aseo Izquierda	1,88			

Aseo derecha	2,18			
Patio de luces	7,56			
Mirador	1,47			
Balcones cubiertos (50%)	3,52		5,60	
Total vivienda		217,56	250,66	
COMUNES				
Rellano y escalera		11	11,40	
				267,66

PLANTA TIPO (2ª A 4ª)				
RECINTO VIVIENDA	Sup. útil	Total sup. útil	Sup const.	Total Sup. Const.
Dormitorio 1	14,05			
Dormitorio 2	10,61			
Dormitorio 3	11,97			
Mirador	1,88			
Dormitorio Servicio	11,94			
Comedor Principal	21			
Comedor Secundario	13,17			
Sala Estar 1	17,42			
Mirador	1,88			
Sala Estar 2	18,22			
Despacho 1	9,03			
Despacho 2	8,10			
Recibidor	20,60			
Pasillo Izquierda	22,57			
Pasillo derecha	8,86			
Cocina	8,04			
Baño	5,37			
Aseo Izquierda	1,88			
Aseo derecha	2,18			
Mirador	1,60			
Balcones cubiertos (50%)	5,96		11,93	
Total vivienda		216,34	243,63	
COMUNES				
Rellano y escalera		11	11,40	
				266,96



PLANTA 5ª (PORCHE)				
RECINTO	Sup. útil	Total sup. útil	Sup const.	Total Sup. Const.
Trasteros				
1	11,30			
2	5,73			
3	5,80			
4	5,17			
5	5,41			
6	5,62			
7	5,44			
8	5,60			
9	7,74			
10	11,37			
Trastero propietario edificio	112,36			
		181,54	224,61	
COMUNES				
Lavadero	4,91			
Aseo	1,77			
Rellano y escalera	17,92			
		24,60	30,42	
				255,03



Café España. Salón principal.

Se trataba de una sociedad que vive en nuevos centros urbanos; con locales de esparcimiento y diversión con una estética mucho más modernista; y por tanto más influenciada por las modas y las nuevas ideologías dependientes de los vaivenes del gusto. Una sociedad que formando grupos sociales les gustaba rodearse de un ambiente de modernidad.

Todas las ciudades tienen calles y plazas que son centro de relación pública y desarrollo económico. En Valencia, la calle de la Paz, durante el siglo XIX y comienzos del XX, ha sido foco de la vida social y sede de familias significativas, situación que se refleja en dos aspectos importantes: el comercial y el arquitectónico. El Comercial, por su alto nivel social dentro del núcleo influyente de la urbe. Poder e influencia que sirven de atracción a los comerciantes para instalar negocios y tiendas especializadas como joyerías y sastrerías. En época más reciente se han instalado sociedades recreativas y agencias de viajes. Y como la ostentación necesita manifestarse, estas familias adoptan el estilo arquitectónico de la época, el modernismo, en sus fachadas y postales. De ahí, que la calle de la Paz posea las mejores muestras de dicho estilo.

3.1.2. CONTEXTO SOCIO ECONOMICO Y CULTURAL

Para poder conocer el panorama socio-económico desarrollado en la ciudad de Valencia, tomaremos como punto de partida la influencia y repercusiones que provocó la Revolución francesa, desde finales del S.XVIII y principios del XIX.

Fue una época de años difíciles en los que la ciudad vivió un clima revolucionario, con enfrentamientos entre liberales y republicanos. Del mismo modo se produjeron grandes cambios como la desamortización de gran cantidad de bienes que poseía la iglesia, o como la reafirmación de la burguesía en ámbitos políticos, económicos y sociales.

Se trataba de una burguesía moderada en creciente aumento que potenciaba la tendencia hacia la modernidad de la ciudad, mejorando sustancialmente las infraestructuras y los servicios, llevándose a cabo proyectos de ampliación, crecimiento y mejoras urbanísticas.

Todo este contexto de modernidad cambió los hábitos sociales de la ciudad, el desarrollo de festejos y celebraciones tradicionales comenzaban a adquirir mayor importancia, (cómo fue el caso de las fallas), el teatro y los toros se convirtieron en espectáculos de congregación de masas no exclusivos para la clase acomodada.

Las masas populares cada vez más numerosas se reunían en los casinos, centros de diversión y de cultura, mientras que los ciudadanos más acomodados acudían al club o al café; surgen otros gustos como puede ser el Jazz, el auge del cine, el mito del rascacielos, la moda, el sueño de la velocidad, con el desarrollo posterior por influencias internacionales de la escultura y artes gráficas.

3.1.3. BREVE BIOGRAFIA DEL AUTOR DEL PROYECTO

ANTONIO FERRER GÓMEZ (1872-1926)

Nació en Valencia en 1872, hijo del arquitecto Vicente Ferrer Soriano, académico de San Carlos, y Carmen Gómez Bonet, en una familia vinculada durante varias generaciones al ejercicio de la arquitectura. Tras realizar sus primeros estudios en Valencia, se trasladó a Madrid, donde lo encontramos como alumno de preparatorio el 17 de Septiembre de 1866. Sin embargo, aparecerá matriculado en la escuela de arquitectura de la Real Academia de Valencia en el curso 1869-70 y posteriormente 1870-77, como condiscípulo de los arquitectos Joaquín Arnau Miramón, Antonio Martorell y Enrique Semper, y los maestros de Obras Adolfo Bueso, Juan Bautista Bru y José Peris Martínez.

El 22 de Julio de 1872 obtuvo finalmente su título oficial de arquitecto por la Real Academia de San Fernando. Instalado en Valencia y habiendo contraído matrimonio con María Rosario Gisbert, natural de Alcoy, solicitó en 1875 la plaza de arquitecto municipal del Ayuntamiento de Valencia. En marzo de 1877 fue nombrado arquitecto de Hacienda de la Provincia de Valencia y posteriormente arquitecto diocesano.

Por esas fechas, a partir de 1877 comienzan a aparecer en Valencia sus primeras obras, aunque hay que esperar hasta 1881 para encontrar algunas de importancia. Ese año, comisionado por el Gobierno Central, se encargó de reparar y reformar la fachada del antiguo Real Convento de la Encarnación, trasladado a la calle Balmes. La obra es de extrema sencillez y presenta un enlucido liso, segmentado por pilastras e impostas, también lisos, que forman un reticulado en el que se insertan los vanos, todos rectangulares.

En 1877 proyecta la Casa Palacio del Barón de Ariza en la Plaza Conde de Carlet, decorada con elementos que recuerdan vagamente motivos del “neorrenacimiento español”. En 1890 fue nombrado arquitecto mayor del Ayuntamiento y posteriormente del Ensanche. En esta década y la siguiente desarrollará la mayor actividad constructora. Así, en 1891, diseña los planos de una capilla para los religiosos de San Juan de Dios, en la Partida de San Esteban del Cabañal. Un modesto edificio de planta rectangular y tejado dos vertientes con hastial triangular, coronado por una espadaña. Al año siguiente encargado por Felipe Mampel construye el Frontón Jai-Alai, sobre terrenos cercanos a la Alameda, que constituye una de sus obras más cuidadas. Para su realización elaboró una cuidadosa memoria descriptiva, en la que razona el diseño de este nuevo tipo de construcción en Valencia. Consta de Cancha, graderío y vestíbulo, y su fachada está formada por una amplia logia cerrada con cristalerías y ornamentada con motivos neogriegos. En 1895 proyectó el quiosco del reloj, que durante muchos años caracterizó la fisonomía urbana de la Plaza de la Reina, entonces concurridísimo centro comercial. Ya en 1900 se hace cargo en calidad de arquitecto diocesano de la construcción de las obras de la Iglesia de las Salesas, sobre planos de José Camaña, hasta su terminación el 21 de Junio del mismo año, y en 1902 de la reparación del frontón principal de la Parroquia de Santo Tomas y San Felipe. Ese mismo año, junto con los arquitectos Joaquín Arnau, José María Cortina y el maestro de obra Vicente Bochons pasa a formar parte del cuerpo consultivo de la Protección Mutua, sociedad constructora de barrios para “obreros intelectuales”, mediante la creación de un ideotipo de vivienda para la clase media.

En 1903 Antonio Ferrer se hace cargo de dos importantes realizaciones como arquitecto diocesano. Se trata de dos iglesias, una en la carretera de Madrid junto a la Cruz Cubierta, con destino Parroquial por encargo de la Secretaria de Cámara del Arzobispado, contigua a un oratorio privado convertida en ermita en el Siglo XIX, con el título de Cristo de la Providencia, junto a la cual se construyó esta nueva iglesia, como auxiliar parroquial de la Fuente de San Luis, y otra en la Calle Alboraya, la Conventual de las Agustinas Canonisas de San Cristóbal. Para la primera realizó un gran proyecto neogótico, en el que se hace evidente el influjo de Ortiz de Villajos, dotado de dos esbeltas torres de 21 metros de altura, que no fueron terminadas hasta 1916, aunque la iglesia fue inaugurada en 1905. La destinada al Convento de San Cristóbal viene a sustituir un proyecto de Joaquín Belda, la línea de un neorrománico con toques de bizantinismo. Es de tres naves con planta de cruz latina, cúpula, ocho capillas y un amplio coro alto, protegido por celosías de madera.

En 1904 realiza la Casa de Ramón Pons, siendo una casa de viviendas de seis plantas en la antigua Calle Peris y Valero, actual Calle La Paz cuya fachada, de líneas sencillas y originales está enriquecida por cuatro miradores. Esta casa y la terminación por esas fechas de las iglesias antes citadas, inauguradas ambas entre 1904 y 1905, marcan de alguna manera el final de la vida profesional de este arquitecto, que no realiza en adelante sino muy pocas obras y de escasa entidad.

La última conocida será una pequeña portada comercial de madera en la Calle Flesaders nº 3, realizada en 1910, cuyo diseño resulta anticuado para la época.

Entre las Obras que realizó fuera de Valencia, como arquitecto de la Diócesis destacan: la cúpula de la Seo/Colegiata de Xátiva en 1888, La iglesia Parroquial de Mogente en 1889 y las torres campanarios de Ontiyent y Puebla de Rugat. Fue también profesor de la Escuela de Artes y Oficios y Académico de la Real Academia de San Carlos de Valencia. Retirado del ejercicio de la profesión muere en 1926.



OBRAS PÚBLICAS

- (1889) Iglesia Parroquial neogótica San Pedro Apóstol en Mogente.
- (1889) Torre del campanario en Onteniente (Valencia).
- (1889) Torre del campanario en Puebla de Rugat (Valencia).
- (1892) Frontón Jai Alai en el camino de la Soledad en Valencia.
- (1894) Casa de Socorro de la Glorieta en Valencia.
- (1895) Quiosco del reloj en la Plaza de la Reina en Valencia.
- (1903-1905) Iglesia de la Cruz cubierta contigua a posterior Iglesia parroquial santísimo Cristo de la providencia en Valencia.

OBRAS PRIVADAS

- (1877) Antiguo palacio del Barón de Ariza. Plaza conde de Carlet, nº 3 en Valencia.
- (1891) Capilla para los religiosos de San Juan de Dios. Camino del Cabañal en Valencia.
- (1903) Iglesia conventual de las Agustinas Canonisas de San Cristóbal en la Calle Alboraya de Valencia.
- (1905) Casa Ramón Pons en la Calle la Paz, 22. esquina a Cruz Nueva en Valencia.

REFORMAS Y VARIOS

- (1881) Fachada del Convento de la Encarnación en la Calle Balmes en Valencia.
- (1889) Reconstruye la cúpula de la Colegiata en Játiva (Valencia)
- (1894) Proyecto de plaza en los solares de San Francisco en Valencia.
- (1900) Terminación de las obras de la Iglesia de las Salesas en Valencia.
- (1902) Proyecto de restauración de la fachada de la Parroquia de Santo Tomas y San Felipe Neri en Valencia.
- (1905) Restauración de la portada del Bazar Giner en la Calle Zaragoza de Valencia.
- (1910) Portada Comercial en la Calle Flesaders, nº3 en Valencia.

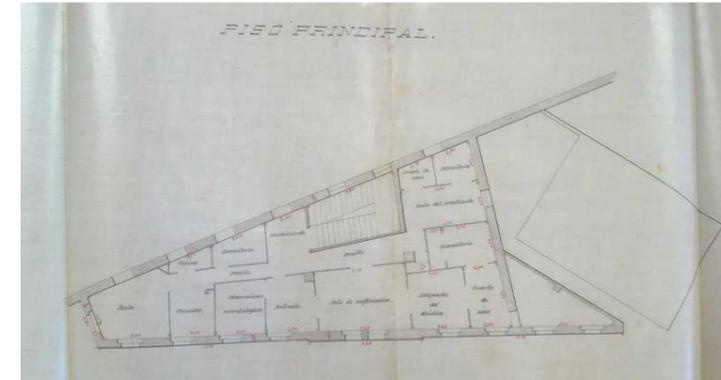
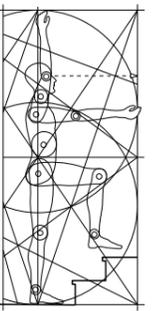
A continuación pasó a representar mediante imágenes algunas de las obras más representativas del Arquitecto:



Iglesia Parroquial neogótica San Pedro Apóstol de Mogente



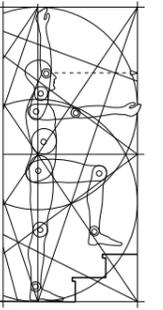
Imágenes del frontón Jai-Alai , inicialmente, el edificio tenía la cancha y las gradas al descubierto en 1892, por lo que resulta curioso el aspecto que tiene sin la bóveda que más tarde, en 1895, se construiría.



Planos correspondientes la Casa de Socorro de la Glorieta en Valencia del Arquitecto Antonio Ferrer Gómez la construcción que recayó en el arquitecto Bautista Porta Guillot en junio de 1894.



Casa de Socorro en la Glorieta de Valencia zona correspondiente a los antiguos Almacenes Municipales, frente al Cuartel de Artillería.



Pequeño quiosco con reloj situado antiguamente en el Centro de la Plaza de la Reina en Valencia.



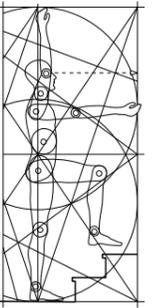
Palacio del Barón de Ariza. Plaza conde de Carlet, 3 en Valencia.



Iglesia del Santísimo Cristo de la Providencia de Valencia. Proyectada por Ferrer Gómez es una muestra de eclecticismo pleno influido por el estilo utilizado comúnmente en la arquitectura funeraria de la época, mezcla de neogótico y neogriego. La iglesia presenta una clara influencia con la obra de Agustín Ortiz de Villajos.



Casa Ramón Pons en la Calle la Paz, 22. Esquina a Cruz Nueva en Valencia.



Fachada del Convento de la Encarnación en la Calle Balmes en Valencia.



Proyecto de restauración de la fachada de la Parroquia de Santo Tomas y San Felipe Neri en Valencia.



Cúpula de la Colegiata en Játiva (Valencia)



Fachada de la Parroquia de Santo Tomas y San Felipe Neri en Valencia.

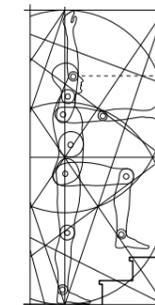


Imagen de 1918: Bazar Giner en la calle Zaragoza. Actual Pasaje Giner de la Plaza de la Reina de Valencia.

3.1.4. EDIFICIO: ESTILO Y ENTORNO. NIVEL DE PROTECCIÓN

EDIFICIO ESTILO: MODERNISMO

"(...) asistimos a uno de los momentos en los que la arquitectura vive angustiada por no encontrar la expresión adecuada a la circunstancia histórica, la que le es rigurosamente contemporánea, y surgió así ese no bien entendido eclecticismo, unas veces producto de una impotencia proyectual, y otras como feliz resultado de un proceso lúcido, pero siempre como reflejo fiel de aquella sociedad burguesa que impulsó la "nueva arquitectura" (...)"
Daniel B. Goerlich

El edificio estudiado no se encuentra definido claramente en la documentación disponible; por lo cual, le he asignado bajo mi criterio el estilo más próximo a su fecha de construcción; que corresponde al Estilo Modernista.

Según el libro de Daniel B. Goerlich el periodo Modernista se desarrolla en Valencia entre 1903 y 1909. Un edificio Modernista era una colección de fragmentos antiguos en potencia, que un día serían redescubiertos y estudiados por futuros historiadores. En la búsqueda de esta nueva Arquitectura tan generalmente reclamada, el primer paso era fijarse en la obra de los ingenieros, que habían realizado asombrosas manifestaciones con los nuevos materiales, especialmente el hierro y el cristal. Muy pronto se unió a esto el ideal de libertad preconizado por el Eclecticismo. Las tentativas continuaban hacia un estilo nuevo, propio y contemporáneo, a pesar de que se había afirmado "sería tan difícil inventar un estilo de arquitectura nuevo y complejo, como producir un lenguaje nuevo e independiente".

Además, los arquitectos, que realizaron obras modernistas, también las diseñaron en los lenguajes pre y posmodernistas. En la gestación del Modernismo también es importante señalar la influencia del diseño industrial. No obstante, los lenguajes modernistas aparecen, a pesar de su propio nombre, formando parte histórica e ideológicamente de un siglo XIX y como una ampliación del repertorio ornamental del Eclecticismo; por lo que se les ha podido calificar como: "Esa fugaz pero difundida moda de la decoración durante la última década del siglo XIX y los primeros años del siglo XX que fue básicamente un vástago del romanticismo naturalista".

La llegada de las corrientes modernistas a la ciudad fue tardía (1903), aunque se ha creído ver en obras anteriores posibles indicios premodernistas. El canal de Introducción fue Barcelona, a partir de la llegada de las primeras promociones de arquitectos que estudiaron en la Escuela de dicha ciudad, y conocieron el ambiente y construcciones del primer Modernisme. Pero en la formación de este modernismo valenciano influyen además de la base ecléctica premodernista, caracterizada por el uso heterodoxo de los motivos ornamentales, particularmente de aquellos vinculados a las formas del neobarroco y neorrocó, las soluciones y los materiales locales, especialmente la cerámica de gran tradición artesanal, y en menor medida, sobre todo al principio, las publicaciones extranjeras y a los viajes a otros países de los arquitectos valencianos, a Austria y Alemania. Pero no se puede hablar del Modernismo valenciano como una copia servil de los modelos arquitectónicos austriacos, pues de acuerdo con el material del cual disponían, era mayor su conocimiento sobre los interiores, dibujos y accesorios decorativos que de los propios edificios, y esto se refleja en su obra. Así encontramos fachadas y composiciones, donde la aplicación de la ornamentación de gusto Vienés tiene lugar libremente y a veces a considerable distancia de las realizaciones austríacas contemporáneas, y frecuentemente combinadas con elementos de tinte local, producto de la tradición artesana o del eclecticismo premodernista.

ENTORNO

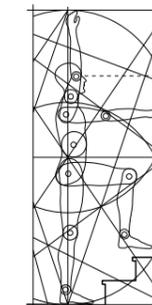
EL ENSANCHE DE LA CALLE LA PAZ

A lo largo del Siglo XIX, la morfología de la ciudad en general experimentó una gran transformación. A mediados de Siglo, en 1862, se dio el primer paso para la apertura de la actual Calle de la Paz. Seis años después, en 1868, por acuerdo de la Junta de Obras del Ayuntamiento, y en sesión celebrada el 7 de Diciembre, se derribaron dos conventos el de Santa Tecla y San Cristóbal en la Calle del Mar, con la parte posterior recayente en la Calle de La Paz. Esta medida fue de gran importancia por lo que respecta al futuro de esta vía ya que estos impedían la prolongación de las calles inmediatas. A partir de la fecha anteriormente citada quedó proyectada la calle La Paz. Trazado rectilíneo, diseñado en 1869 por los arquitectos Sorní y Mercader, 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.

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.

Recibió el nombre de Calle de la Revolución, aludiendo a los sucesos de esas fechas. En los irregulares solares de los demolidos conventos comenzó la edificación de casas particulares de acuerdo con el gusto artístico de la época.

La primera noticia en que se menciona a esta calle con el nombre de la Paz, procede de un acuerdo del 14 de Enero de 1878. El Ayuntamiento de la ciudad, decidió ponerle esta denominación para conmemorar el final de la tercera guerra carlista. No acaban aquí los cambios de nombre; a lo largo de S. XIX y de los primeros del S. XX, se produjeron nuevas modificaciones. Así en



1899, se rotuló con el nombre Perís y Valero, antiguo alcalde de Valencia que llevó a cabo importantes obras de mejora para la ciudad. En 1913, el Ayuntamiento propuso restablecer el antiguo nombre de la Paz; tres años después volvió a denominarse Peris y Valero y finalmente en 1923, ante la petición de los habitantes de la calle, fue rotulada de nuevo como la calle la Paz, hasta hoy.

El proceso de apertura de la calle, fue realizándose lentamente.

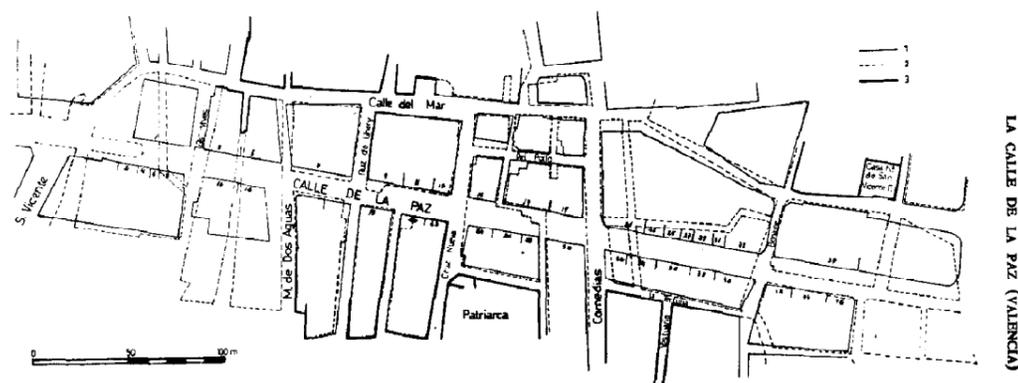


Fig. 1.—La calle de la Paz y el trazado anterior a la reforma. 1, alineación moderna. 2, antiguas alineaciones que han desaparecido o han sido modificadas. 3, antiguas alineaciones que persisten.

El último y decisivo impulso para conseguir la apertura se realizaría en 1895, formándose un empréstito extraordinario de dos millones de pesetas, para, entre otras mejoras, urbanizar la calle en su último tramo.

En 1901 se producía el derribo de los edificios que impedían la continuidad del trazado, junto a la calle de las Comedias y dos años más tarde, tras realizarse una serie de expropiaciones en la calle del Paraíso, junto al jardín de la Glorieta, quedaba finalizada la urbanización de la nueva calle.

En 1903, las obras de ensanche, se hallaban próximas a su término. Las obras se complementaron con la ampliación del alumbrado. Otra obra interesante, fue la instalación de los Tranvías eléctricos.

Las nuevas líneas arquitectónicas hacen su aparición en los edificios que se construyen en la calle. En la esquina con la de Comedias, se empezó uno de extraordinarias proporciones, así como también en el amplio solar con fachadas a las calles de Paz, Bonaire y Mar.

Al abrirse completamente la calle, su importancia se acrecentó considerablemente: se construyeron nuevos y suntuosos edificios, se generó una importante actividad comercial, y se convirtió en una vía de denso tráfico, con doble vía de tranvías, y con las aceras invadidas por las mesas de los cafés. Cuando en 1909 Valencia celebra su Exposición Regional, la construcción física

de la calle, puede darse por finalizada, y la esporádica construcción de algún edificio, el último a mediados de los años 50, no alterarán ya su peculiar fisonomía

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

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 tercerización 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".

Como ya he comentado en esta calle se aprecia un mestizaje de edificaciones del estilo ecléctico y el modernista; por lo cual considero importante conocer algo del primer estilo.

ECLECTICISMO PLENO Y COSMOPOLITISMO FIN SIGLO (1889-1902)

En la última década del siglo XIX el Eclecticismo llega en Valencia a un tercer estadio de evolución. Tras admitirse la posibilidad de coexistencia de un edificio de corte clásico junto a otro historicista medieval, como ya se había practicado en los años 60, y la misma combinación de elementos de distintos estilos en la composición de una obra de nueva planta, ahora, los motivos y los elementos de los distintos estilos históricos, se toman para deformarlos y estilizarlos hasta lograr nuevas interpretaciones de los mismos, ajustándolos además a planteamientos distintos de aquellos para los que fueron pensados. No se puede, sin embargo, trazar una divisoria radical con lo que existía en décadas anteriores, pues son en principio los mismos arquitectos quienes realizan una arquitectura y la otra, y existen tanto anticipaciones como pervivencias. Pero si se puede ver en conjunto, una nueva actitud fruto de la evolución de la práctica de años anteriores que se proyecta sobre todo en la arquitectura privada. La creciente importancia del tratamiento decorativo permitió hablar en algún momento de "fachadismo" al referirse a ella. Es la búsqueda de un carácter más urbano e incluso más cosmopolita, que lleva a intentar mostrar en los nuevos edificios, no sólo gravedad y grandiosidad, sino un lujo y una riqueza nuevos de carácter capitalino e internacional. Esto se debe en gran parte a la costumbre cada vez más frecuente entre las clases acomodadas de veranear en el extranjero, especialmente en Francia e Italia, a los viajes a menudo con largas permanencias, de los arquitectos a Italia para conocer tanto los principales monumentos antiguos como la nueva arquitectura del Risorgimento que por entonces se desarrolla, y en tercer lugar, a la decidida influencia de la arquitectura madrileña.

En este nuevo ambiente más favorable a las novedades, los arquitectos podían desarrollar con más facilidad algunas de las actitudes conocidas durante sus estudios en la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid. Piénsese, por ejemplo, en la importante influencia del llamado "estilo Villajos", relacionado con la popularidad y aceptación del célebre arquitecto madrileño Agustín Ortiz de Villajos, o en arquitectos como Antonio Ferrer, Joaquín Calvo o Arnau.

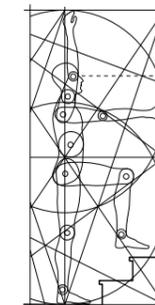
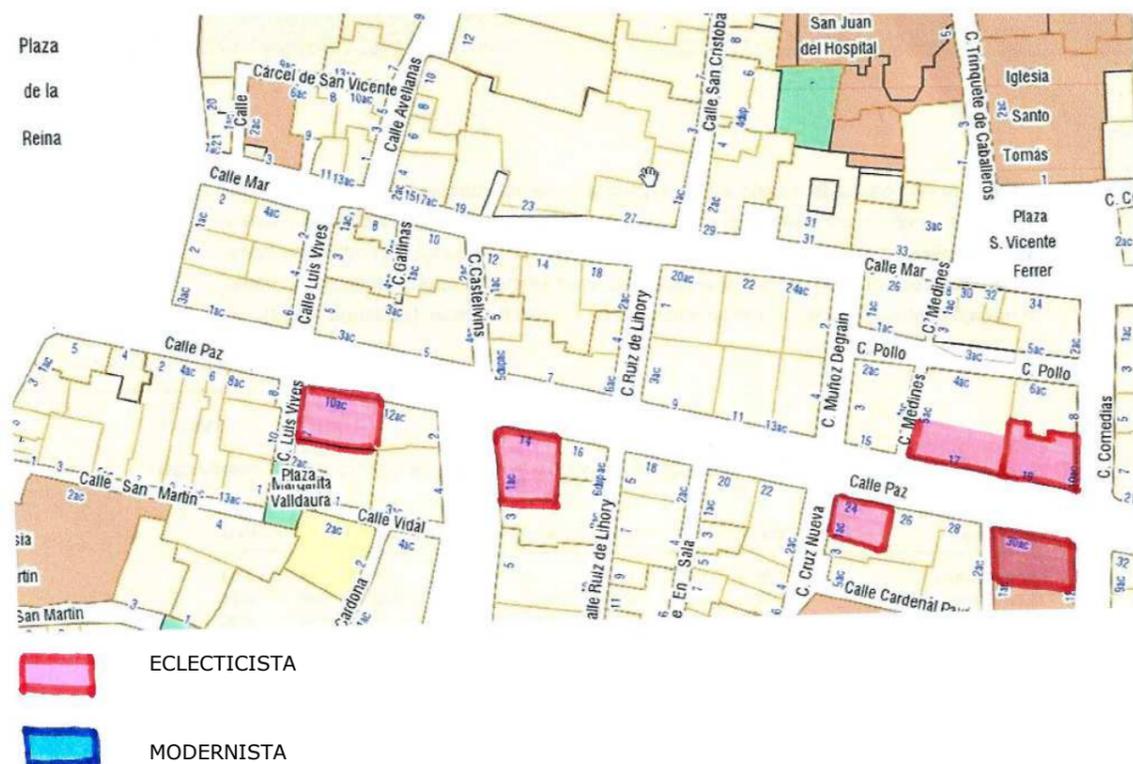


Imagen de la Calle La Paz en 1909.

A continuación se va a nombrar los edificios más relevantes dentro de la calle La Paz clasificándolos según su estilo arquitectónico, tal como describe y argumenta Daniel Benito Goerlich en el libro “La Arquitectura del Eclecticismo en Valencia”.



ECLECTICISTA

- Nº 10: Arquitecto Lucas García. Casa José Moroder 1891.
- Nº 14: Arquitecto Juan Luis Calvo. Casa Antonio Palacio 1905.
- Nº 17: Arquitecto J. Camaña. Casa de Hierro 1901
- Nº 19: Arquitecto J. Arnau. Casa Sancho 1901
- Nº 24: Arquitecto Antonio Martorell. Casa Martorell 1897
- Nº 30: Arquitecto J. Arnau. Casa de S. Sancho 1896

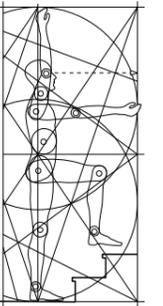


ECLECTICISTA

- Nº 36: Arquitecto Peregrin Mustieles. Casa Grau 1903-1905

MODERNISTA

- Nº 21: Arquitecto Francisco Mora. Casa Sagnier II. 1905
- Nº 31: Arquitecto Francisco Mora. Casa Sagnier I. 1903
- Nº 32: Arquitecto Antonio Martorell. Casa Manuel Gómez 1901
- Nº 34: Arquitecto Peregrin Mustieles. Casa Ángeles Grau 1903



NIVEL DE PROTECCIÓN

El nivel de protección del edificio ya se encuentra citado en el Punto 2.2 (Cambio de Uso) de la presente Memoria.

3.1.5. ESTADO ORIGINAL. ANTECEDENTES. ARCHIVO HISTÓRICO

Como punto fundamental para el desarrollo de este apartado, es necesario conocer las bases que dispone el departamento de urbanismo de la ciudad de Valencia:

- Archivo histórico, situado en la plaza Tetuán nº 3 “Palacio de Cervelló”, en el se pueden obtener datos de la documentación presentada para la licencia de obras.
- Archivo de Urbanismo de la C/ traguiners s/n, del cual se obtiene información de las reformas o intervenciones más actuales o posteriores realizadas en un edificio.

Conociendo esto paso a exponer la información encontrada en cada archivo.

ARCHIVO HISTÓRICO: (Plaza Tetuán)

En este lugar como ya he comentado en puntos anteriores se encuentra la documentación mínima y necesaria para gestionar la licencia de obras, la cual consta, en mi caso de:

- 1) Plano de fachada principal C/ de Peris y Valero (Paz), junto con una sección de fachada realizada perpendicular a esta calle, por el vano central del edificio.
- 2) Plano de fachada de la c/ Cruz Nueva, junto con su correspondiente sección de fachada
- 3) Documento redactado por el Arquitecto, que desempeñaba la función de instancia para la solicitud de la licencia y memoria descriptiva; en el cual se redactan aspectos genéricos del edificio, como su promotor, superficie del solar, situación, etc. A este mismo se añaden las contestaciones realizadas por el ayuntamiento en concepto de árbitros (Tasas por construcción, los cuales ascienden a 2.420,27 pesetas)
- 4) Concesión del permiso de licencia de obras el 17 de mayo de 1904.

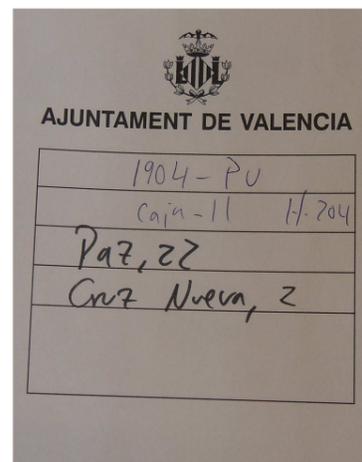
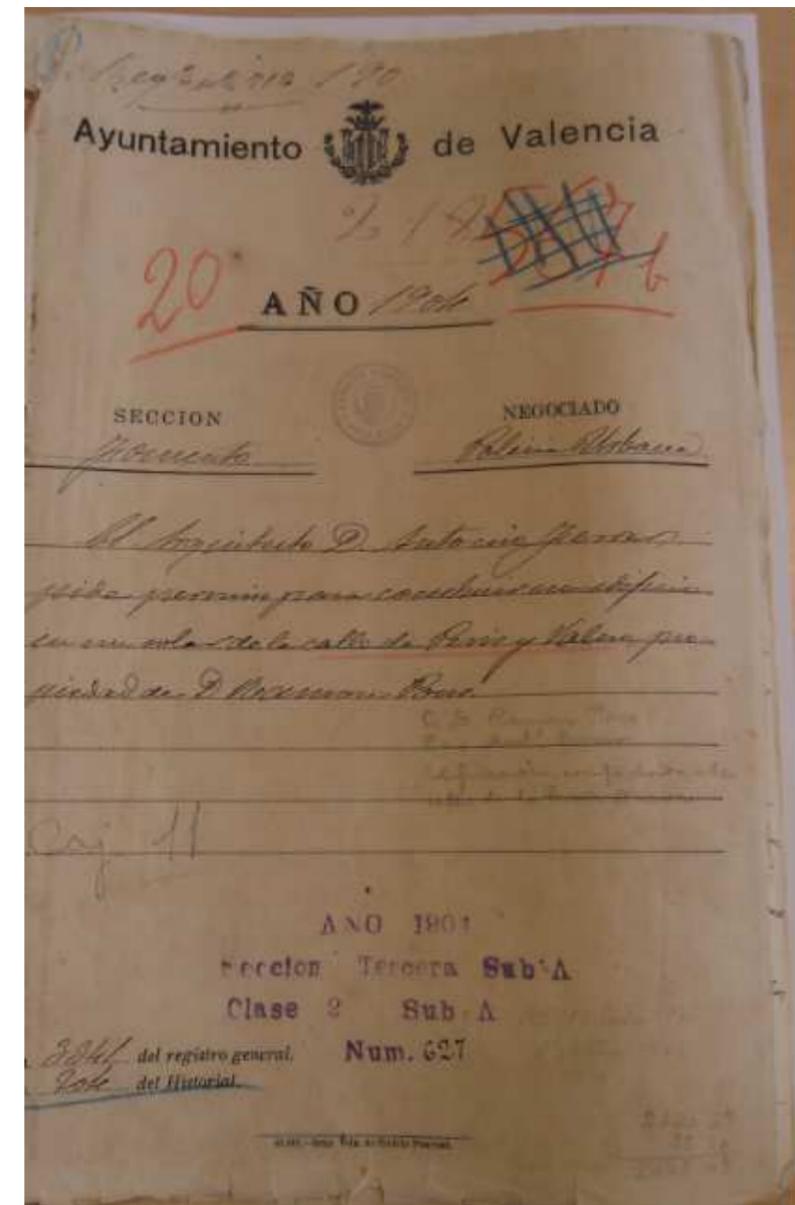
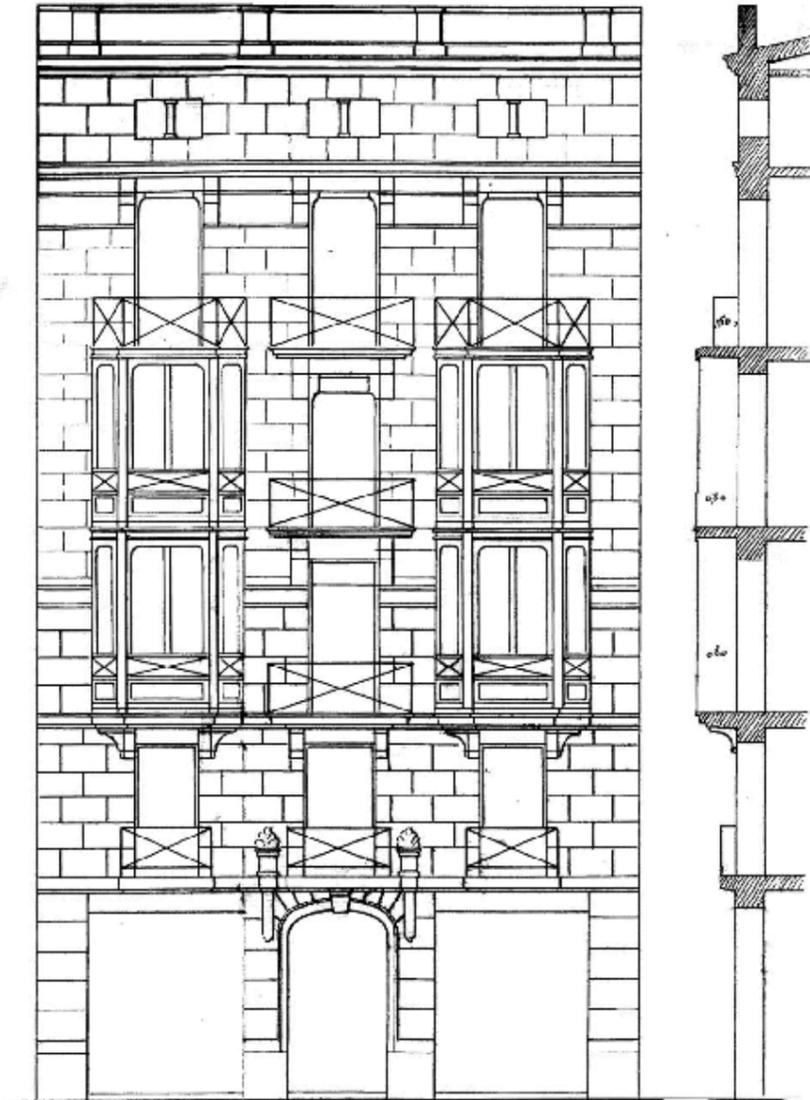
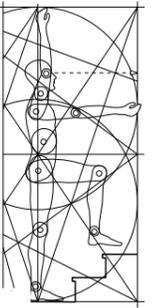


Imagen de la referencia de la carpeta del archivo

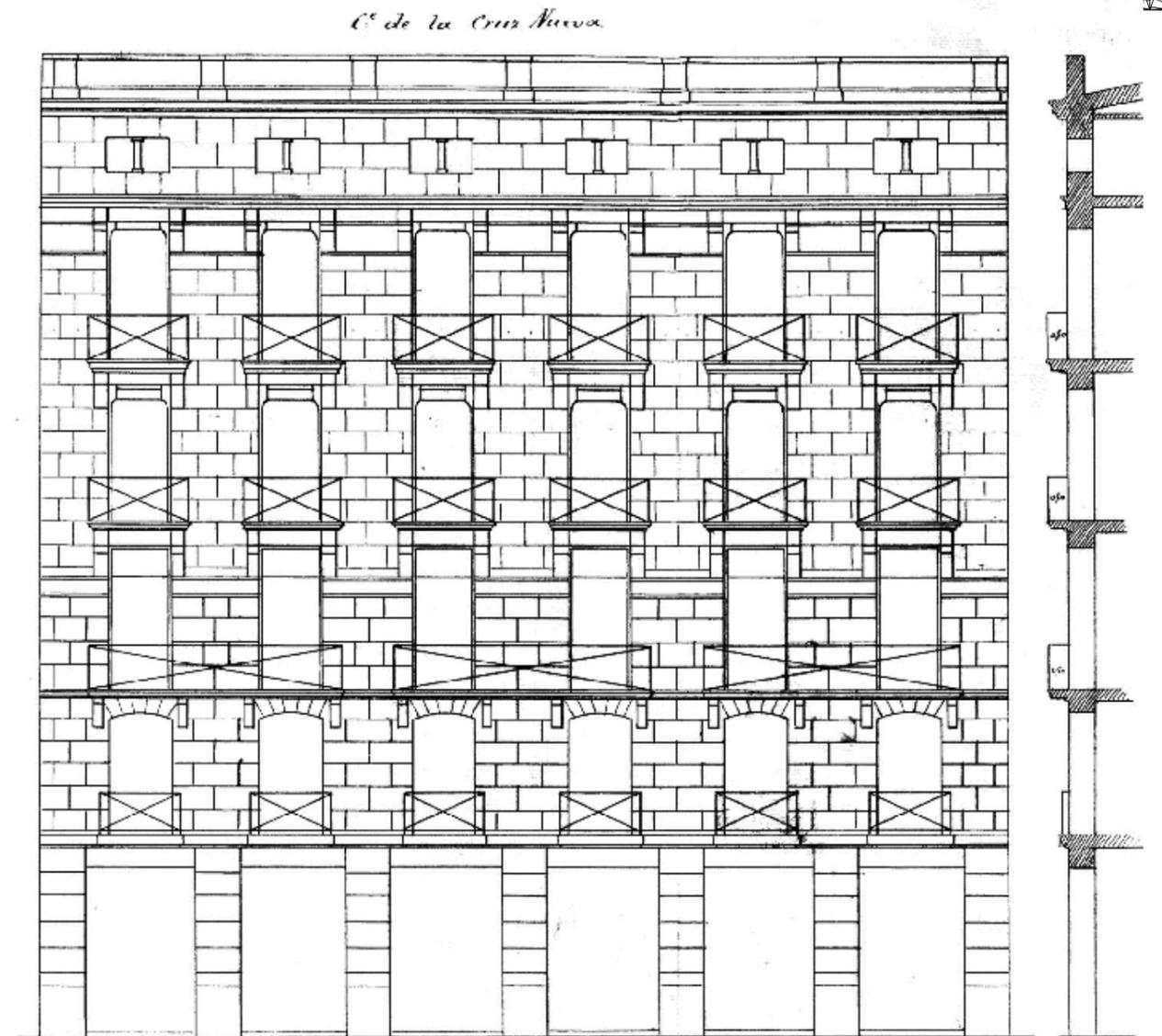


Portada del expediente de Urbanismo

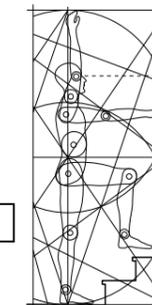


C/ de Peris y Valero Valencia Abril 1904
El Arquitecto
Javier Sierra Gómez

Fachada Principal C/ Peris y Valero nº22



Fachada lateral C/ Cruz Nueva



3.1.6. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Para analizar la evolución del edificio, me centro principalmente en los aspectos relacionados con las distribuciones, fachadas, y con los constructivos; ya que desde el punto de vista cultural e histórico no hay datos fiables de su evolución, debido posiblemente a la poca importancia Arquitectónica que se le ha dado a este edificio, o a la obtenida por su arquitecto o propietario.

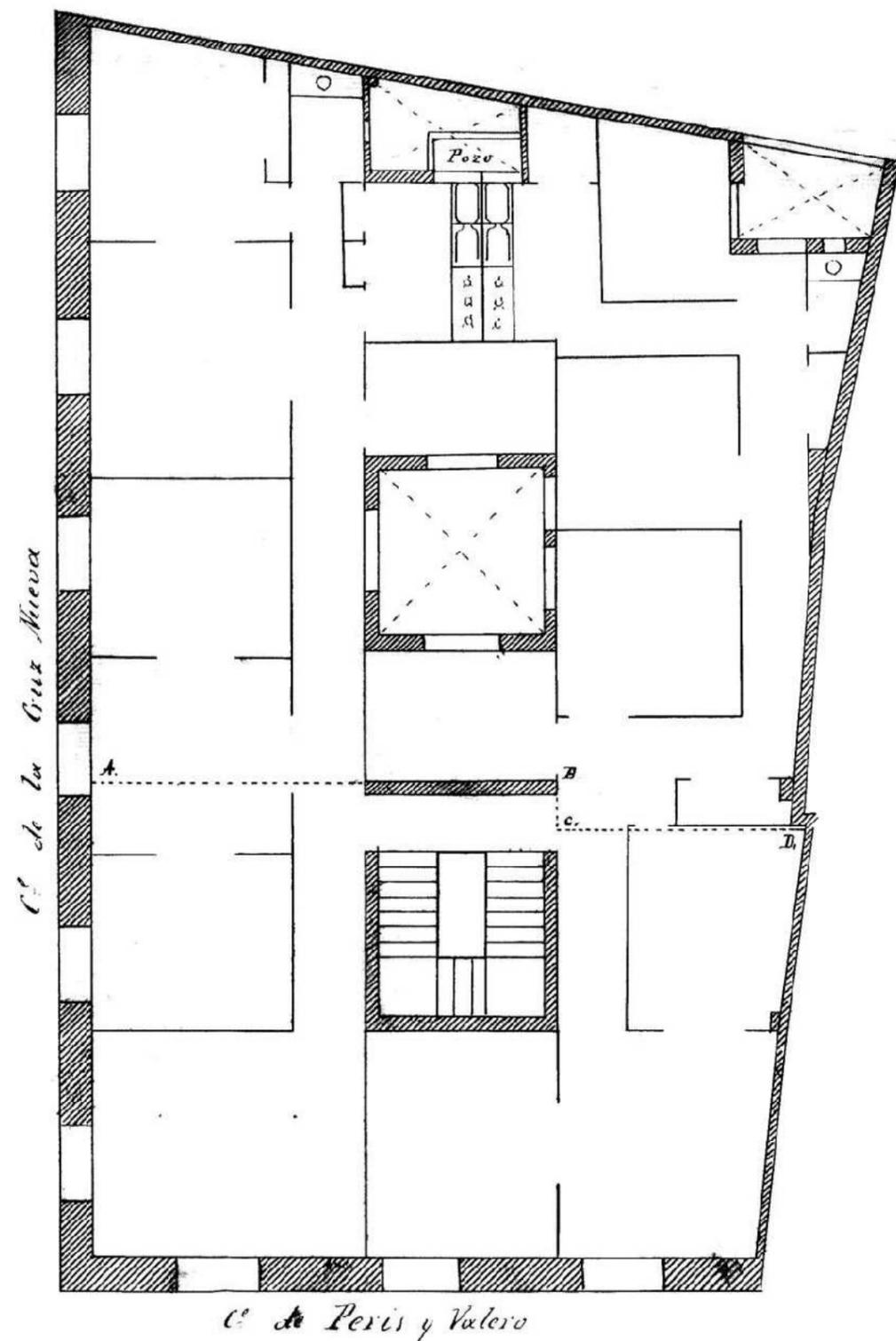
En primer lugar procedo a analizar de manera visual los planos utilizados para la licencia de obras y las fotografías actuales de las fachadas, encontrando las siguientes contradicciones

- a) Lo grafiado inicialmente en la documentación de la licencia, no tiene nada que ver con lo realmente construido, coincidiendo simplemente la altura de cornisa. Justificado por:
 - No hay datos fiables de una posible reforma integral o demolición del edificio.
 - En la fachada principal de la calle de la paz se disponen 3 huecos que se mantienen en todas las alturas en sus ejes, cuando en la actualidad son 5, formados por un mirador central y 2 balcones a cada lado.
 - Los miradores de la calle de la paz se dispone a cada lado del hueco central, mientras que en el actual el mirador ocupa la posición central de la fachada.
 - Lo único que se mantiene es el número de huecos en la fachada de Cruz nueva.
 - El tipo de cerramiento proyectado (sillería), no coincide con el real (fábrica de ladrillo macizo de 2 pies).

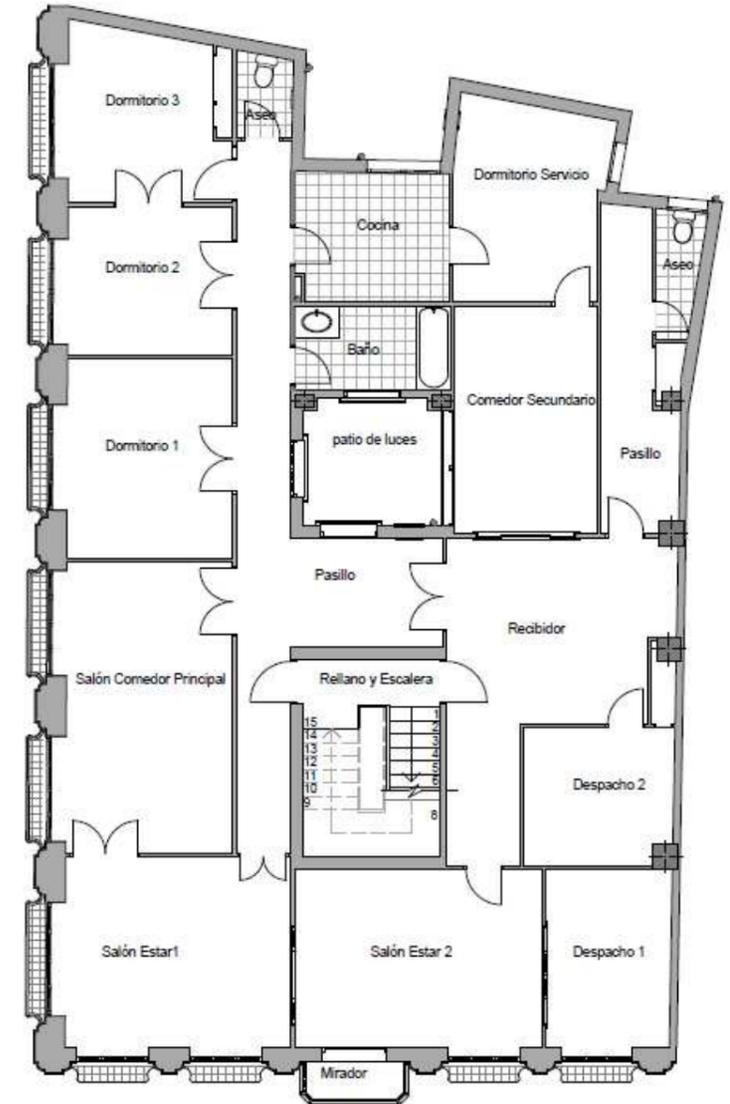
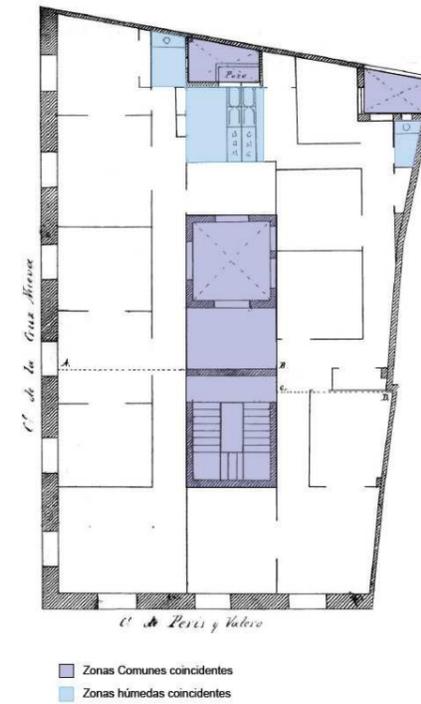
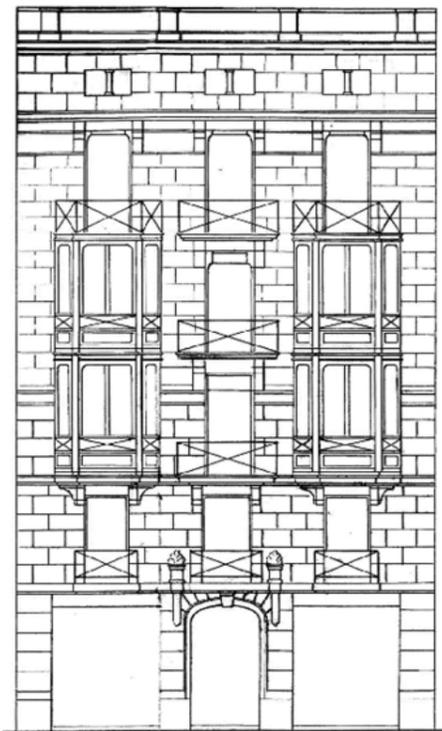
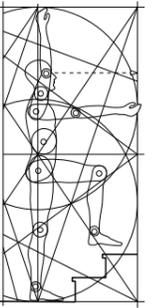
Al obtener los datos catastrales del edificio y los elementos que lo forman, me encuentro con lo siguiente:

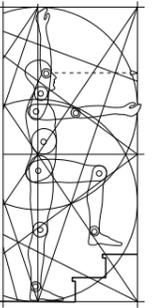
- b) El año de construcción que figura en la documentación del catastro es de 1915, la cual no es del todo cierta, ya que hay elementos en el edificio que detallan la fecha de su ejecución y posiblemente el final de la obra (30 de Agosto de 1905), a parte de las fechas establecidas para la petición de la licencia 14 de Abril de 1.904 y su correspondiente concesión en el 17 de mayo de 1905. Esto es debido posiblemente a que en 1915 fuese la fecha en que se inscribió la edificación en el catastro.
- c) Aparecen inscritas 2 viviendas en todas las plantas, contradiciendo a los datos obtenidos para la 1ª y 2ª. La aclaración viene de la mano del actual propietario, el cual me comunica que las distribuciones de estas plantas fueron modificadas posiblemente durante su construcción, debido a que eran las viviendas que se adjudicarían al propietario de aquella fecha. Este cambio fue relativamente sencillo y fácil, porque se unificaron las 2 viviendas en una sola, manteniendo el reparto original de cuartos de baño, cocina y dormitorio.

Este punto anterior será explicado de una manera más detallada en el apartado 4.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución, de esta memoria.



Planta Tipo de distribución

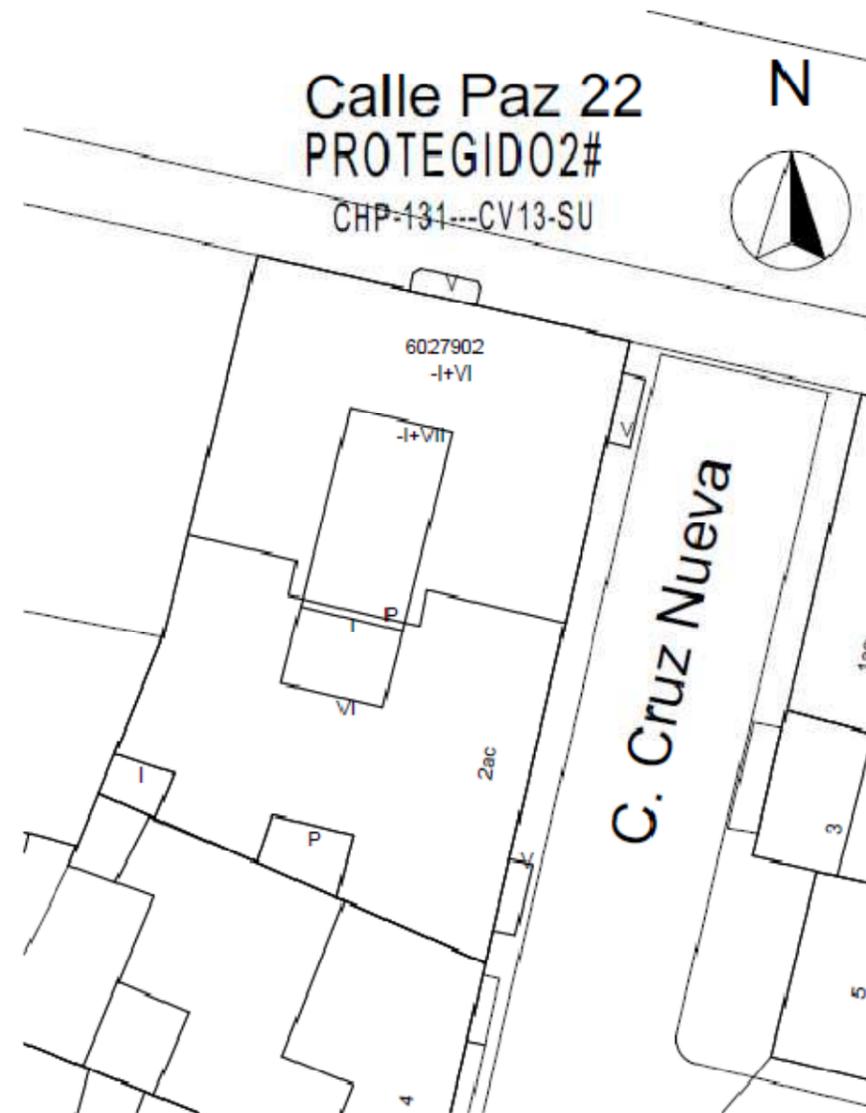
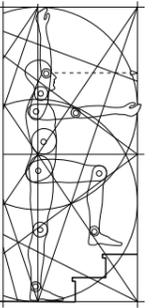


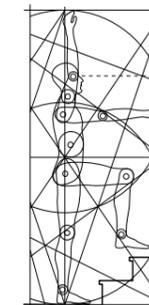


3.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL ESTADO ACTUAL.

3.2.1 EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN. FICHA URBANÍSTICA.





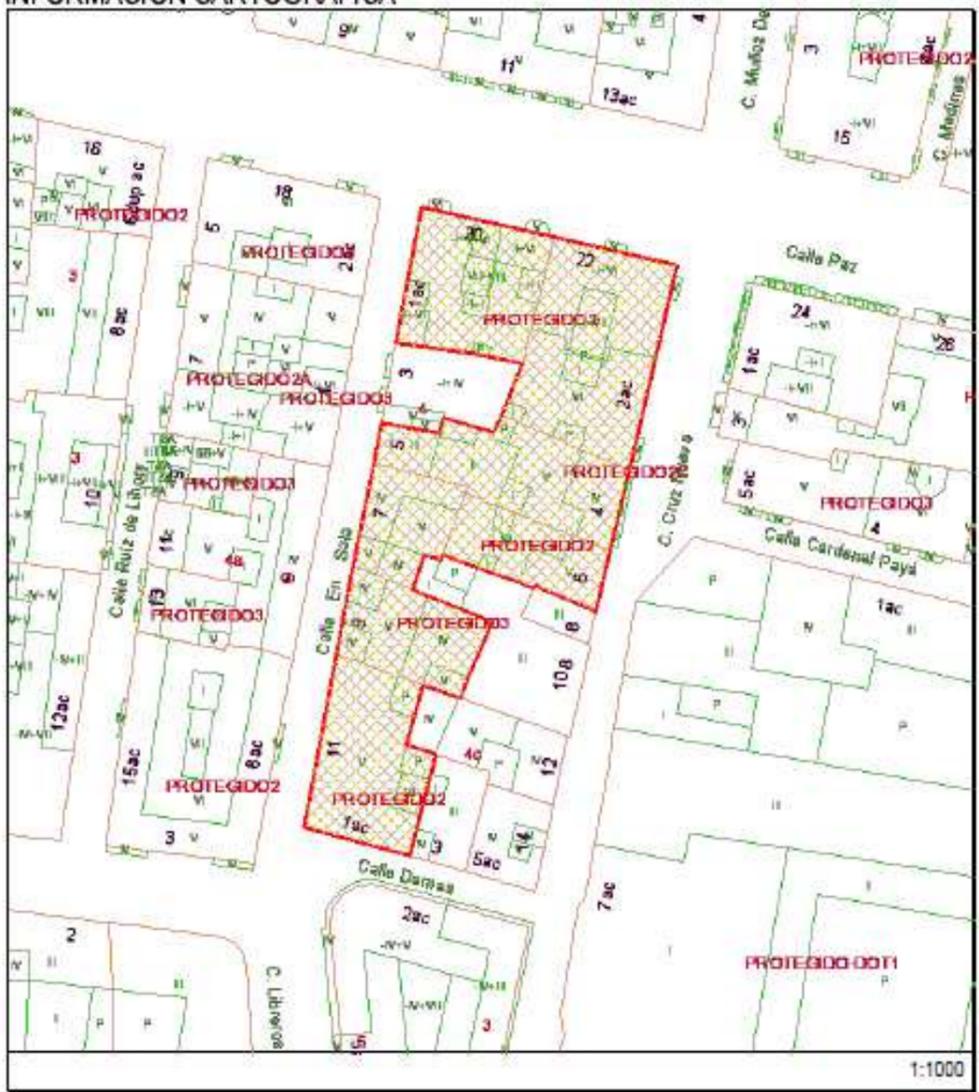




**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

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

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



1:1000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie parcelaria (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hojas) Serie C
1.153,06	1	1	1.153,06	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
 P.G.O.U. / C. Emplaz. / Instrumento de Desarrollo:
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 / (RI1276) - PEPRI Univ.-St.Francesc. AP20/11/82. BOP 18/01/93 NN.UU.

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

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

Uso Global o Dominante: (Rpf.)Residencial plurifamiliar
 Usos Permitidos y Prohibidos: []

USOS:
 Usos Específicos: [] Usos Permitidos y Prohibidos: []

CONDICIONES DE PARCELA:
 Sup. Min (m²): [] Fach. Min (m): [] Rectángulo Inscrito (m): [] Ancho Lindes (m): [] Ocupación: []
 Alineaciones y prof. edif. Informe Líneas
 Ud. ejecución / Área reparto: [] Consulta Específica

CONDICIONES DE VOLUMEN:
 Número Plantas: [] Altura Constr. (m): [] Altura Planta Baja (m): [] Altura máxima: []
 Entrepisos: [] Semisótano: [] Sótano: [] Coef. Eficiencia Fiel (m²/m²): []
 Áticos: [] Desvanes: [] Pasajes: []

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
 APARCAMIENTOS: []
 OBSERVACIONES: []

Fecha Emisión: 18 de junio de 2012
 Página: 1/1

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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

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

Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6027902YJ2762G0002OE

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL PAZ 22 Es:1 Pl:B0 Pt:IZ
 46003 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL Comercial **AÑO CONSTRUCCIÓN** 1915

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 21,400000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** 246

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 CL PAZ 22
 VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.747 **SUPERFICIE SUELO (m²)** 270 **TIPO DE FINCA** [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO		00	IZ	146
ALMACEN		-1	-1	68
ELEMENTOS COMUNES				32

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

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

Miércoles , 22 de Febrero de 2012

725,960 Coordenadas UTM, en metros.

— Limite de Manzana

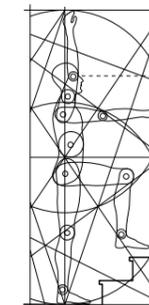
— Limite de Parcela

— Limite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Limite zona verde

— Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

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

Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6027902YJ2762G0001IW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL PAZ 22 Es:1 Pl:B0 Pt:DR
 46003 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL Comercial **AÑO CONSTRUCCIÓN** 1915

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 15,100000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** 171

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 CL PAZ 22
 VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.747 **SUPERFICIE SUELO (m²)** 270 **TIPO DE FINCA** [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO		00	DR	98
ALMACEN		-1	-1	53
ELEMENTOS COMUNES				20

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

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

Miércoles , 22 de Febrero de 2012

725,960 Coordenadas UTM, en metros.

— Limite de Manzana

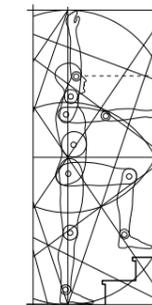
— Limite de Parcela

— Limite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Limite zona verde

— Hidrografía



A continuación resumo en un cuadro los datos urbanísticos y catastrales anteriores, a los cuales añado el de los elementos que conforman el edificio, quedando organizada la información de una manera más clara.

CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS	
Documento	P.G.O.U BOE 14/01/1989
Correcciones	DOGV 03/05/1993
Instrumento de desarrollo	(RI 1276)- PEPRI Univ. St. Francesc AP20/11/92 BOP 18/01/93 NN.UU
Hoja del plan General	C-34
Clase de Suelo	Suelo Urbano (SU)
Calificación	CHP-131 C. Histórico Protegido C.V. UNIVER-SANT FRANCESC
Uso	(Rpf) Residencial Plurifamiliar
Distrito	1-CIUTAT VELLA
Barrio	2- LA XEREA

DATOS DE PARCELA	
Cartografía Catastral	YJ2762G
Manzana	60279
Parcela	02
Implantación	Manzana cerrada
Forma	Regular
Superficie	1.153,06 m ²
Nº Edificaciones	1

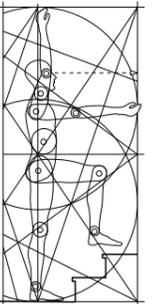
DATOS DE LA EDIFICACIÓN	
Nº Plantas	Pb+ VI
Superficie suelo	270 m ²
Superficie Construida	1.747 m ²
Conservación	Buena

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION					
PLANTA	Nº CATASTRAL	USO	COEF PARTICIPACION	ELEMENTOS	SUP CONS
Pb Derecha	0001IW	Comercial	15,10	Almacen -1	53 m ²
				Comunes	20 m ²
				Comercio	98 m ²
				TOTAL	171 m²
Pb Izq	0002OE	Comercial	21,40	Almacen -1	68
				Comunes	32 m ²
				Comercio	146 m ²
				TOTAL	246 m²
1ª pta 1	0003PR	Residencial	12,10	Vivienda	131

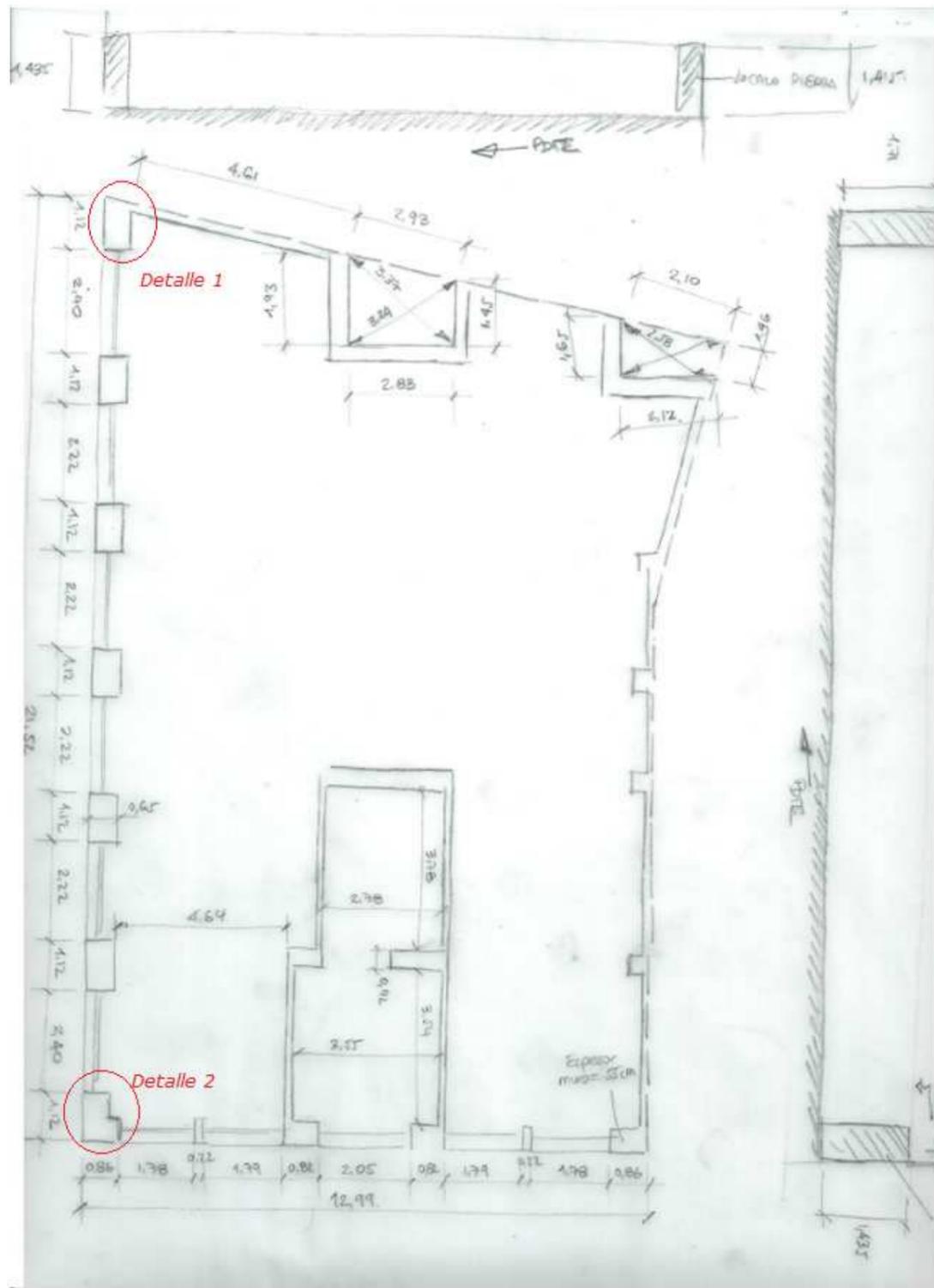
				Comunes	14
				TOTAL	145 m²
1ª pta. 2	0004AT	Residencial	13,10	Vivienda	113
				Comunes	12
				TOTAL	125 m²
2ª pta. 3	0005SY	Residencial	13,50	Vivienda	135
				Comunes	14
				TOTAL	149 m²
2ª pta. 4	0006DU	Residencial	11,30	Vivienda	113
				Comunes	12
				TOTAL	125 m²
3ª pta. 5	0007FI	Residencial	13,50	Vivienda	135
				Comunes	14
				TOTAL	149 m²
3ª pta. 6	0008GO	Residencial	11,30	Vivienda	113
				Comunes	12
				TOTAL	125 m²
4ª pta. 7	0009HP	Residencial	13,00	Vivienda	130
				Comunes	14
				TOTAL	144 m²
4ª pta. 8	0010FI	Residencial	11,10	Vivienda	111
				Comunes	12
				TOTAL	123 m²
5ª pta. 9	0011GO	Residencial	23,30	Almacén	98
				Vivienda	135
				Comunes	28
				TOTAL	261 m²

Se puede observar por los datos obtenidos en el catastro, lo siguiente:

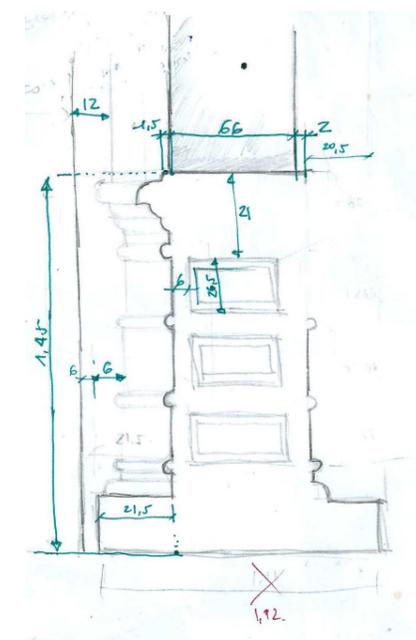
- 1) La fecha como ya he comentado antes, no es correcta.
- 2) Se han registrado 2 viviendas por planta, lo cual no coincide con los datos obtenidos para la 1ª y 2ª, que actualmente es una vivienda.



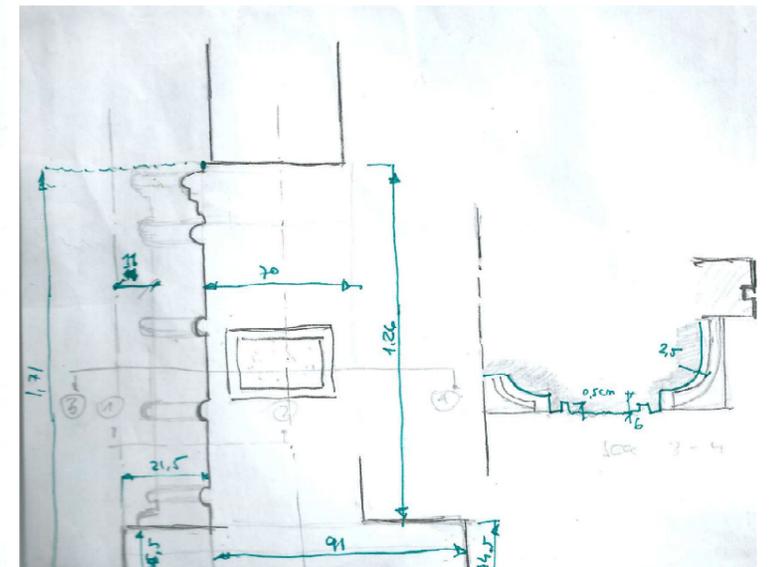
3.2.2 TOMA DE DATOS DEL ESTADO ACTUAL



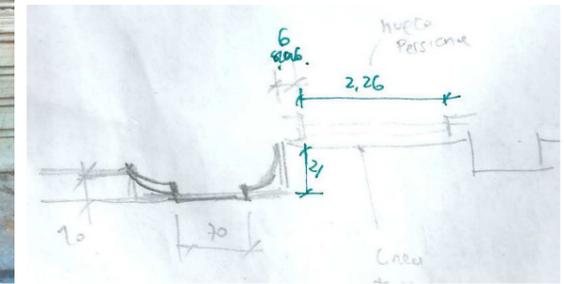
Toma de datos de la planta baja



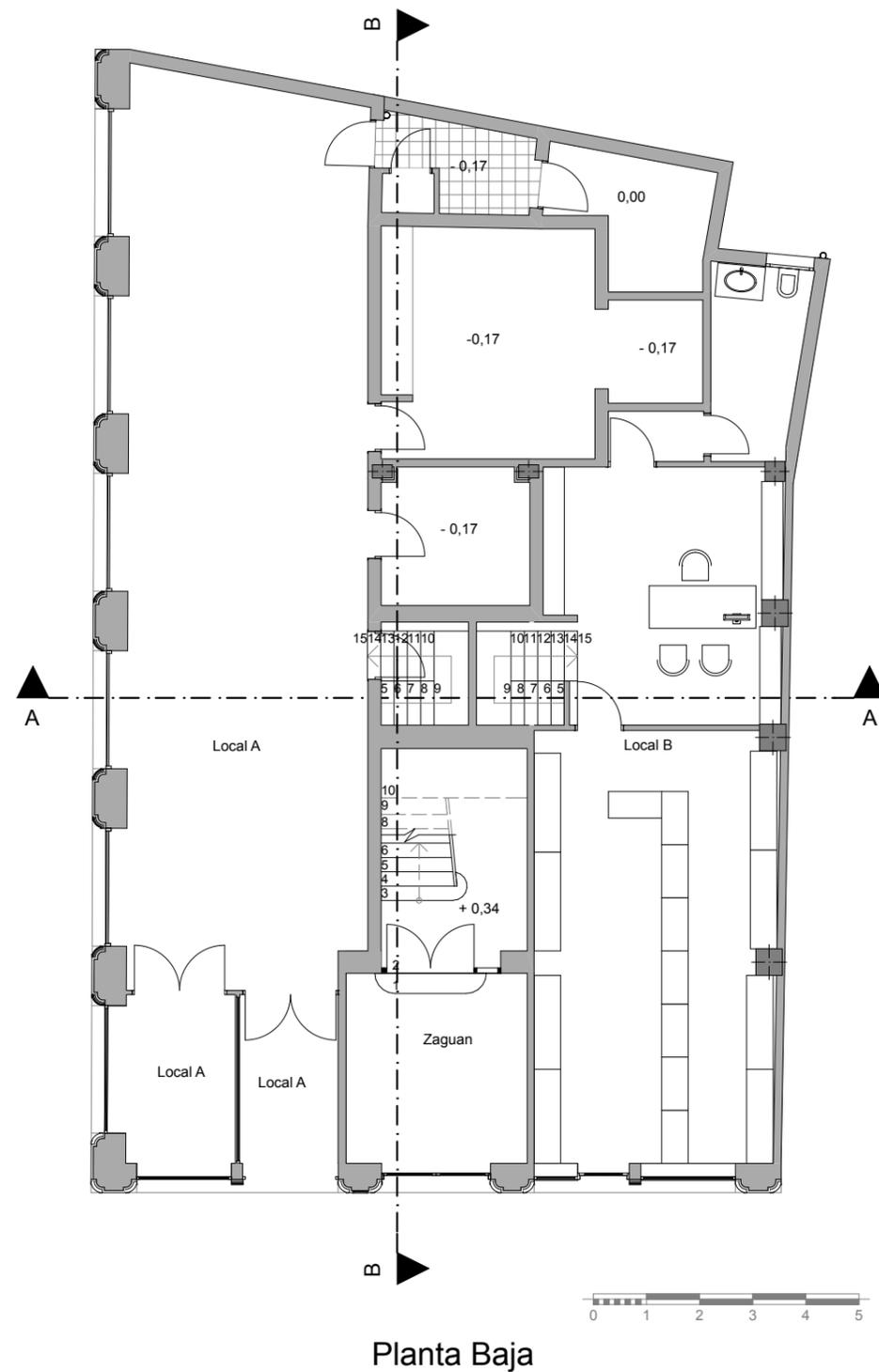
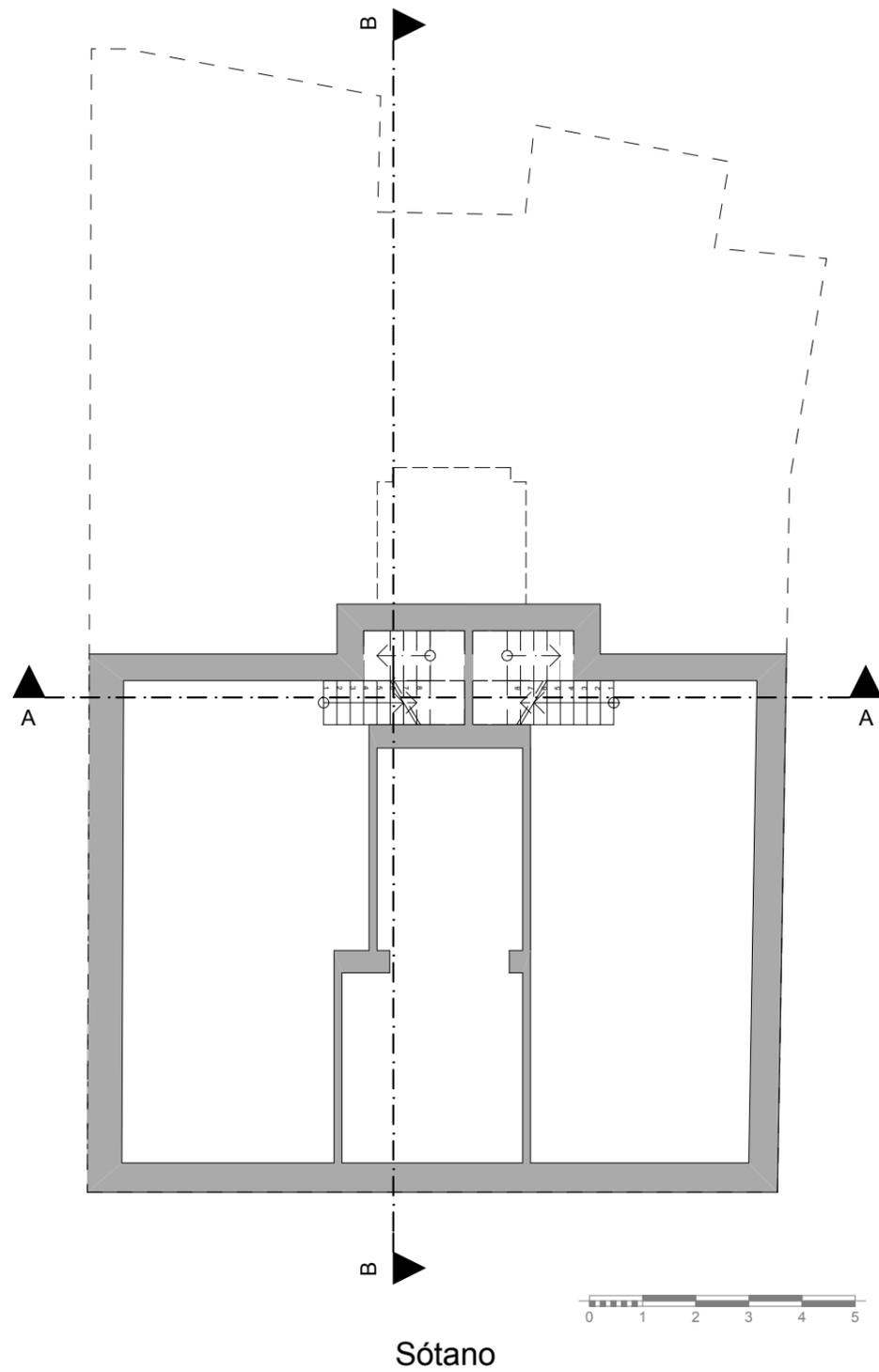
Detalle 1

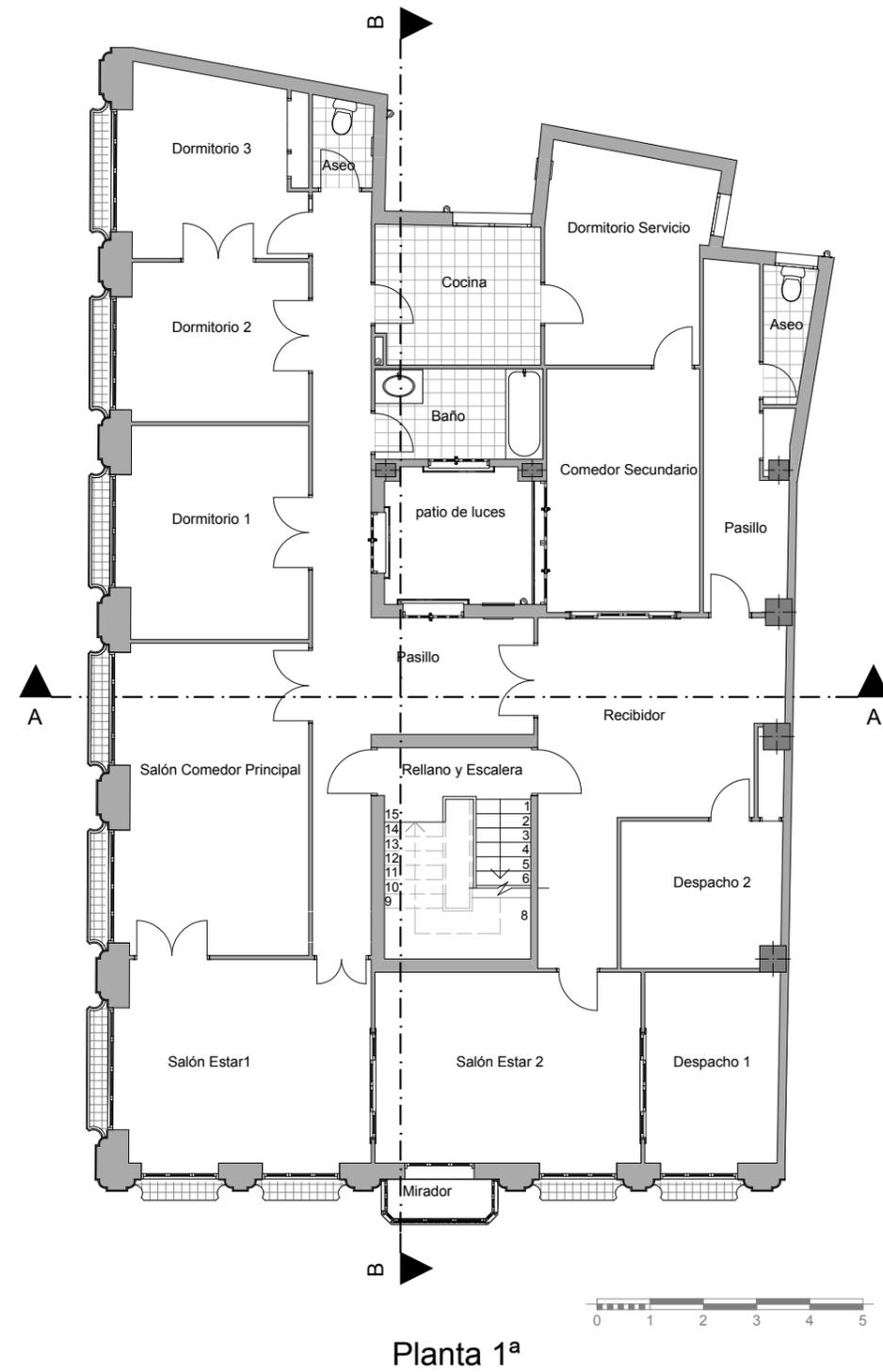
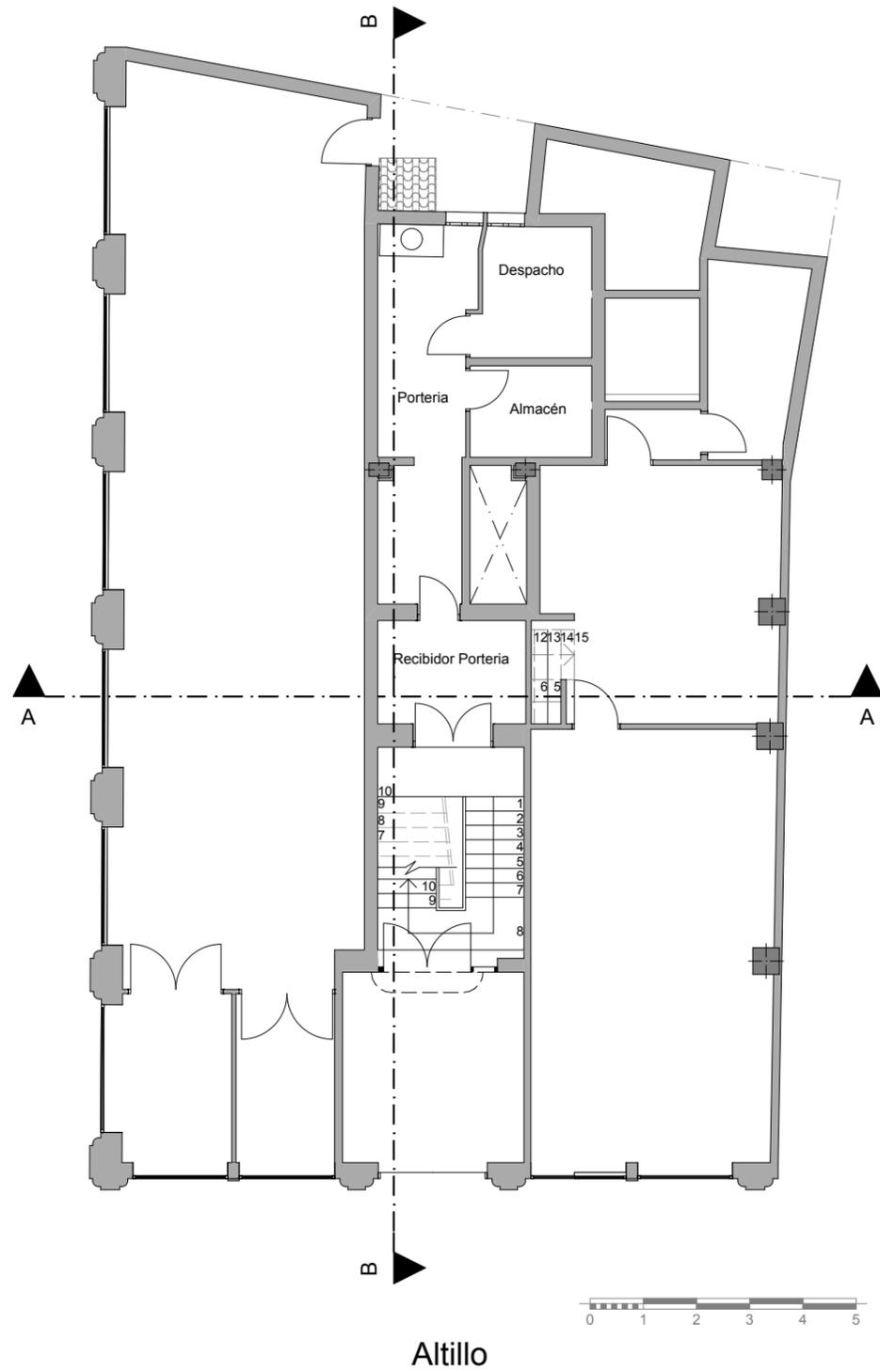


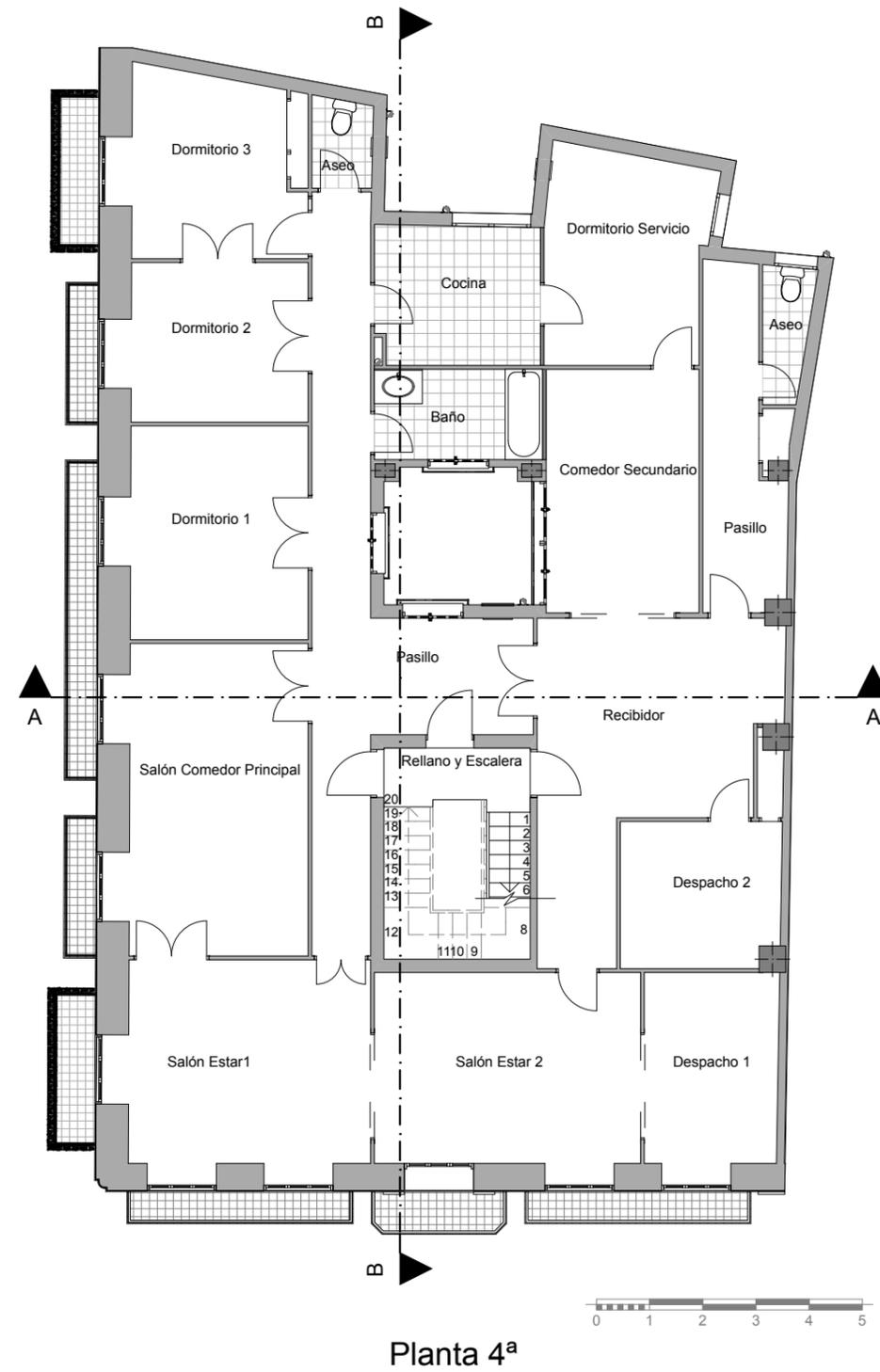
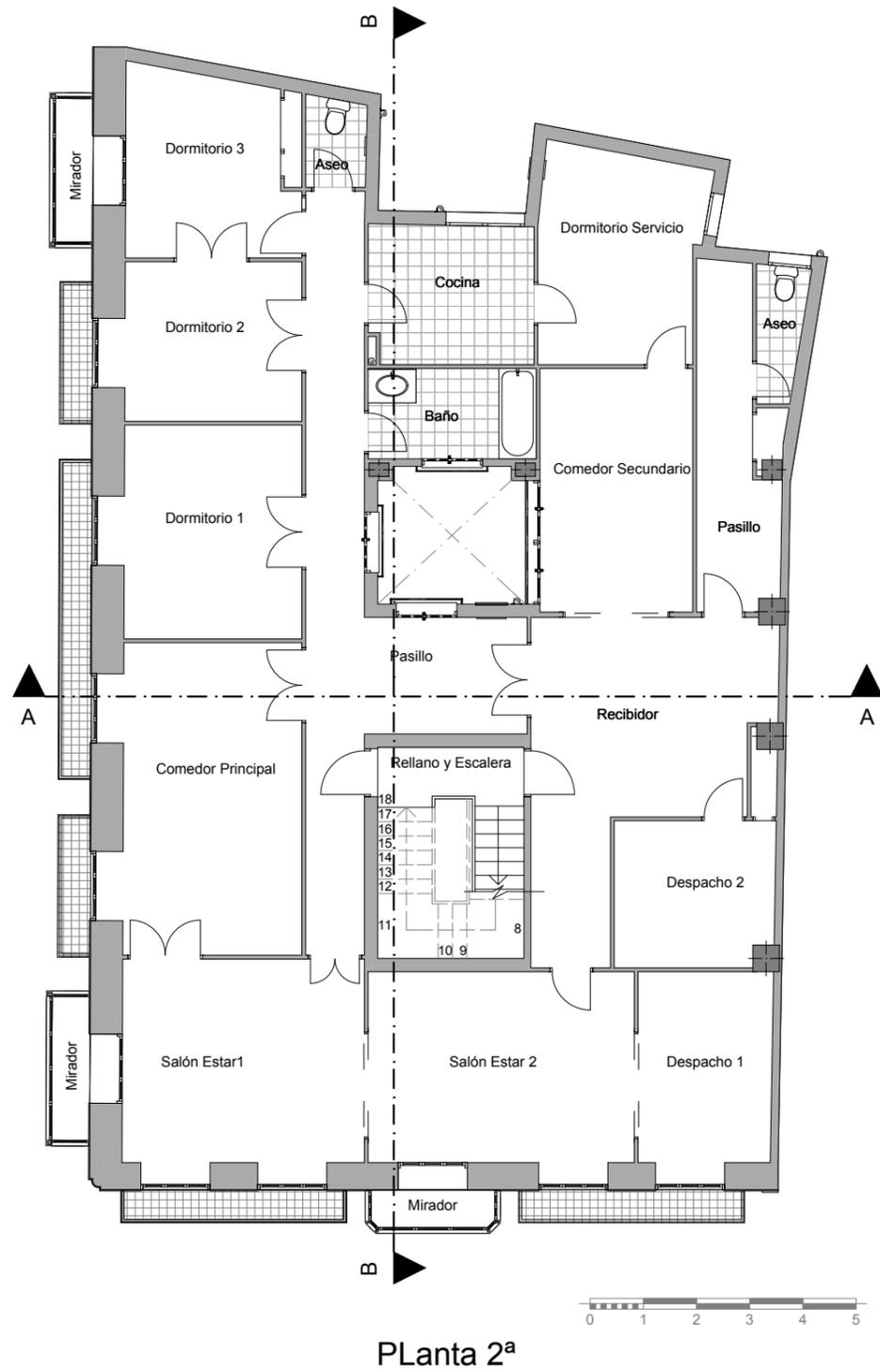
Detalle 2

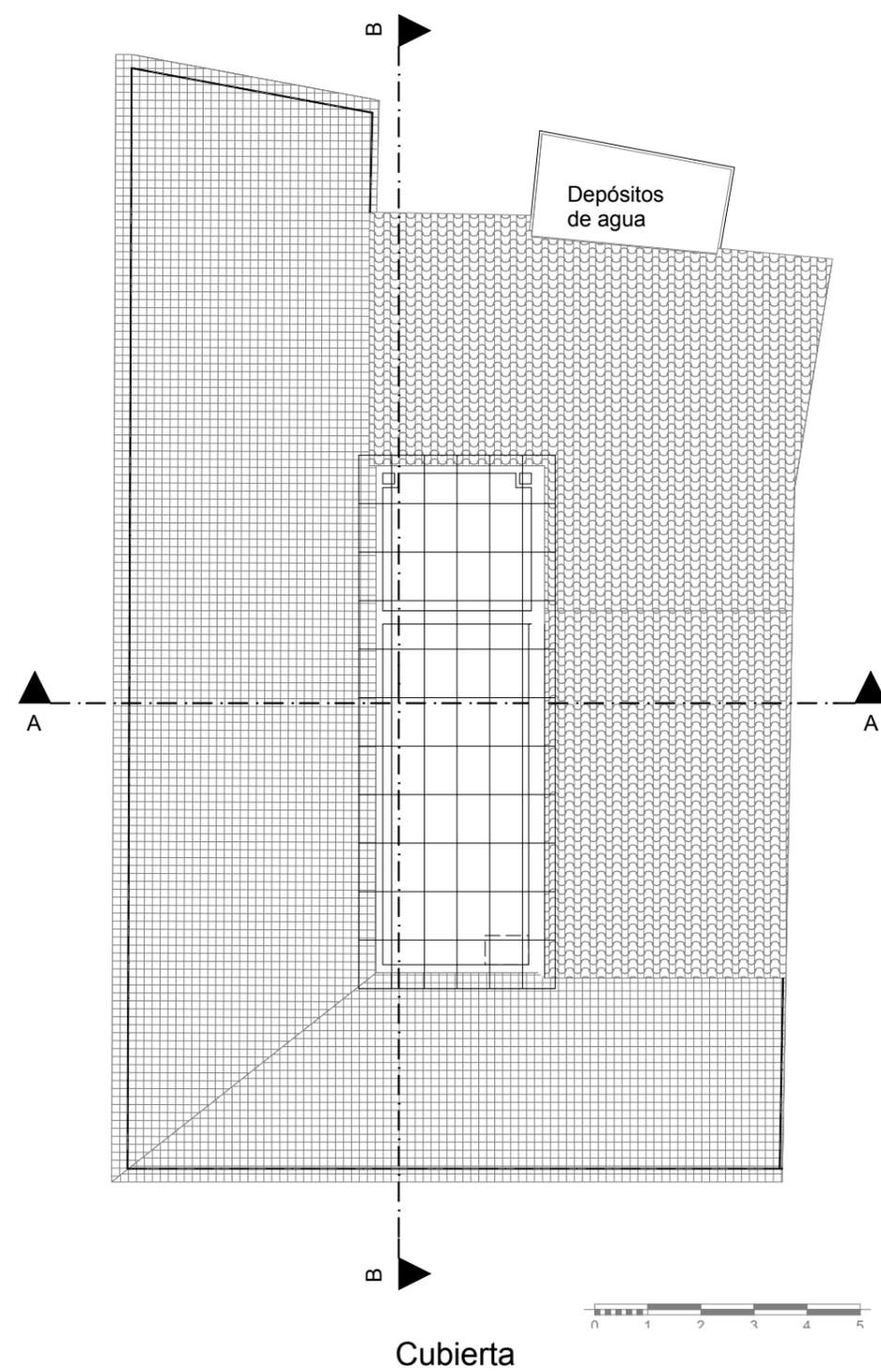
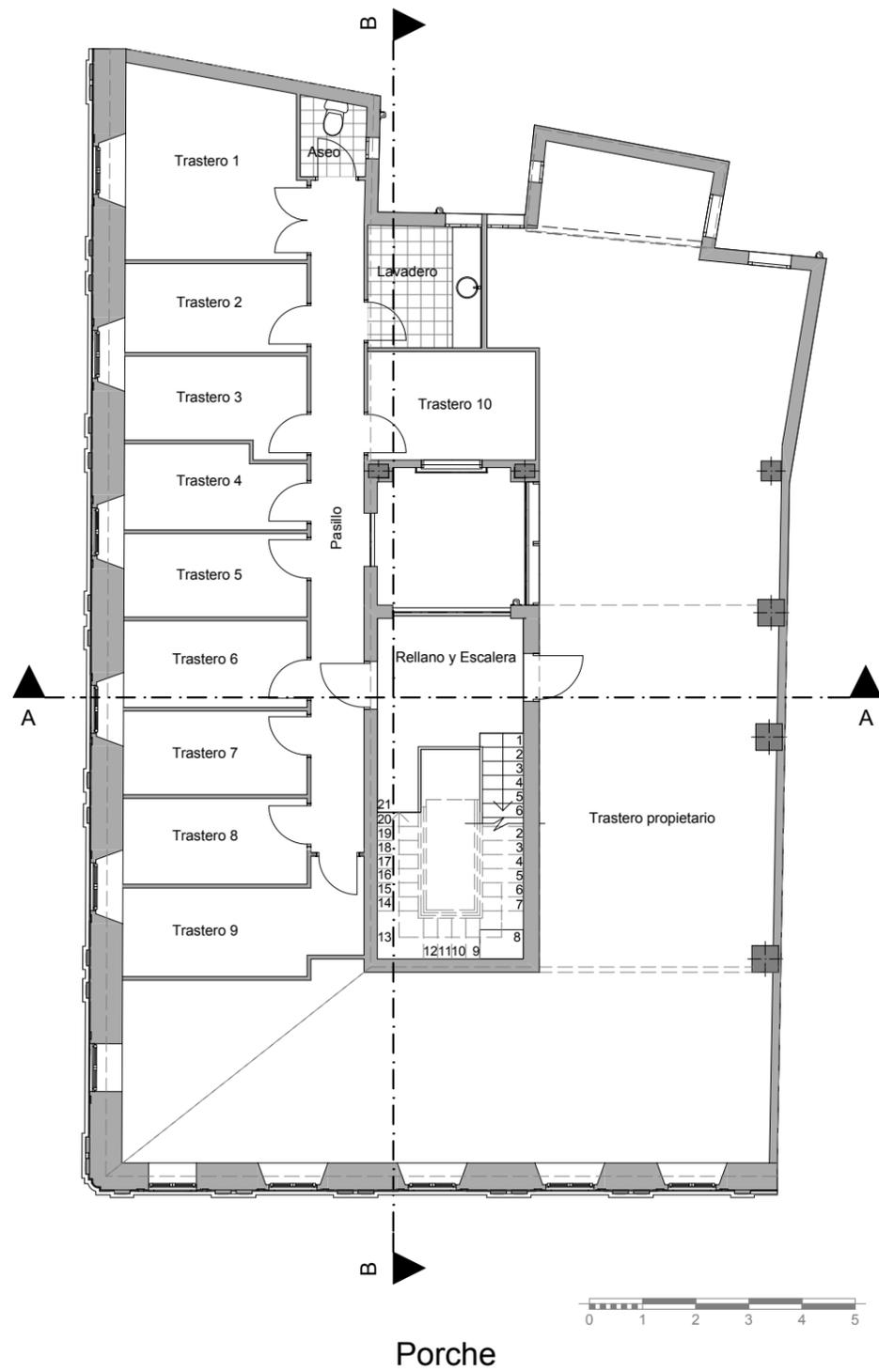


3.2.3 DOCUMENTACION GRÁFICA DEL ESTADO ACTUAL











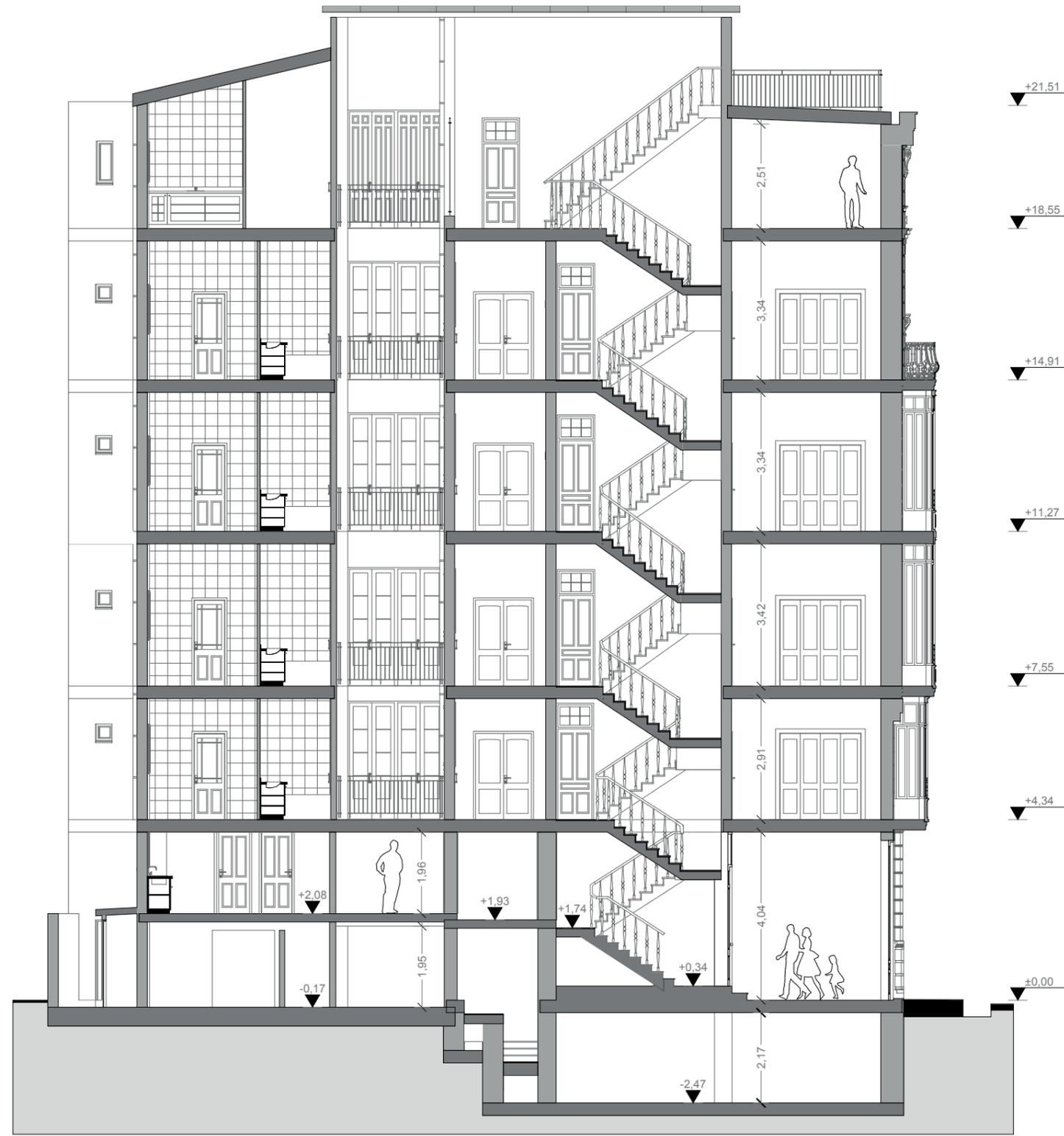
Alzado Principal C/ Paz 22





Alzado C/ Cruz Nueva

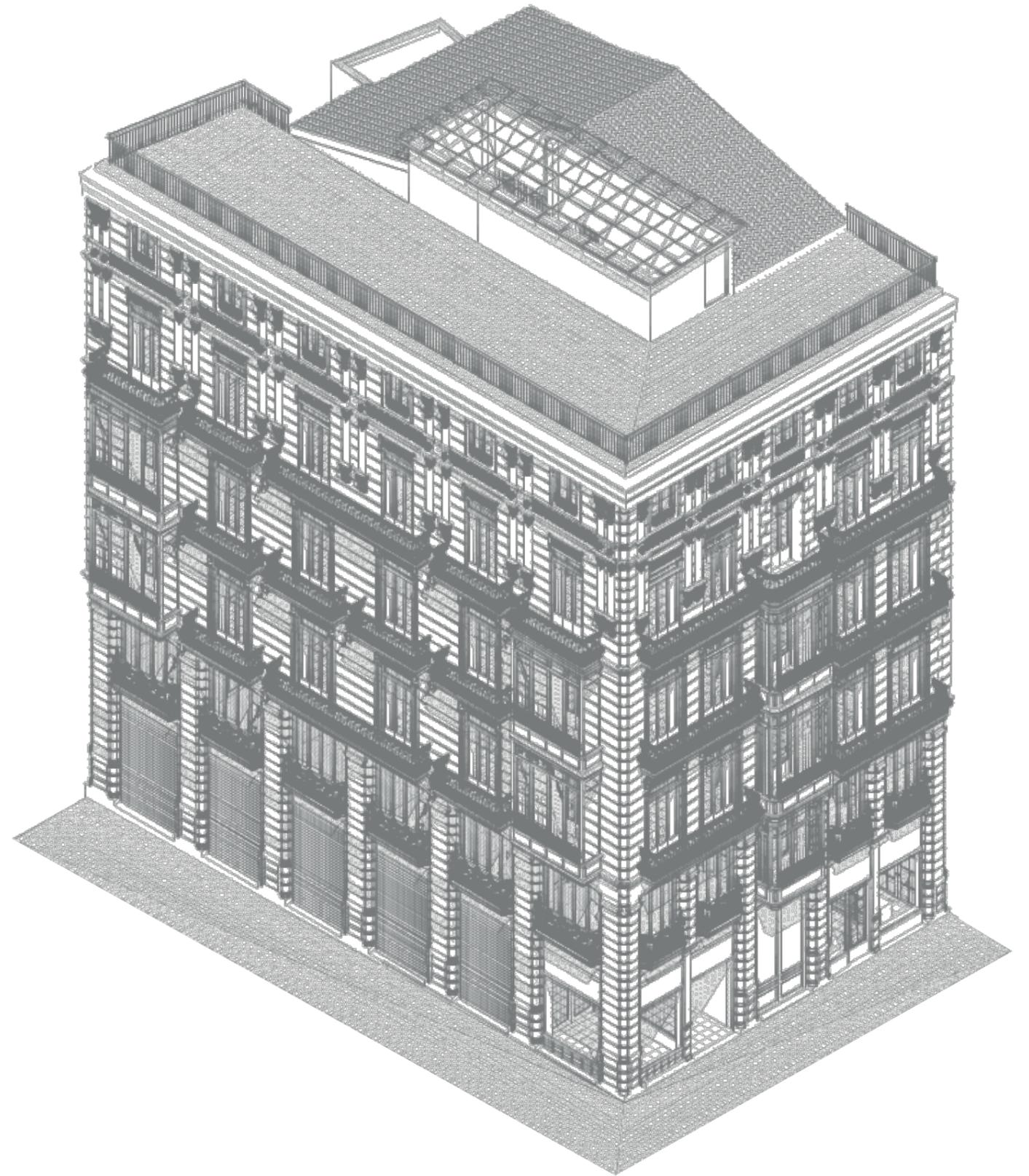




Sección Longitudinal B



Sección Transversal A



Lista Puertas																
Nombre Puerta	P1 15	P1 15	P1 15	P1 15	P1 15	P1 15	P1 15	P1 15	P1 15	P1 15	P1 15	P1 15	P1 1TarjVert 15	P1 Garaje 2 15	P1 Garaje 2 15	P1 Garaje 2
Cantidad	1	1	1	2	2	2	4	4	4	4	18	25	4	1	1	2,22x3,44
Tamaño A x H	0,80x2,10	0,90x1,69	0,97x2,57	0,80x2,00	0,90x1,69	0,90x2,10	0,40x2,00	0,50x2,00	0,70x2,10	0,80x2,10	0,80x2,10	0,80x2,10	1,12x2,10	1,79x2,57	2,40x3,44	2,22x3,44
Orientación	I	I	D	D	I	D	I	I	I	I	D	I	D			
Vista Frontal 3D																
Estado de Rehabilitación	Existente	A ser Demolido	Existente	A ser Demolido	Existente	Existente	A ser Demolido	A ser Demol...	A ser Demolido	A ser Demol...	A ser Demolido	A ser Demolido	A ser Demolido	Existente	Existente	Existe

P1 Interi...	P1 Interi...	P1 Interior TarjH...	P1 Interi...	P1 Metal 15	P1 Meta...	P1 Metal 15	P1 Metal 15	P1 Metal 15	P1 Metal 15	P2 15	P2 15	P2 15	P2 15	P2 15	P2 15	P2 15	P2 15	P2 15	P2 15	
1	1	4	4	1	1	1	1	1	2	1	1	1	4	4	4	4	4	4	4	P:
0,90x2,66	0,90x2,66	0,90x2,80	0,90x2,80	0,80x2,10	0,90x1,80	0,90x2,10	0,90x2,10	0,90x2,10	0,90x2,10	1,30x2,10	1,50x2,05	2,05x3,84	0,92x2,10	1,00x2,00	1,00x2,10	1,14x2,85	1,14x2,85	1,14x2,85	1,14x2,85	1,14x2,85
D	I	D	I	I	D	D	I	I	I	I	I	I	I	I	D	D	I	I	I	I
Existente	Existente	Existente	Existente	A ser Demol...	Existente	A ser Demol...	A ser Demol...	A ser Demol...	Existente	A ser Demol...	A ser Demoli..	Existente	A ser Demolido	A ser Demol...	A ser Demol...	Existente	A ser Demolido	A ser Demol...	A ser Demol...	Existente

P2 15	P2 15	P2 15	P2 2TarjVert Relieve ...	P2 Corred...																
8	10	16	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	4
1,40x2,10	1,16x2,85	1,40x2,10	2,25x3,70	0,56x2,50	0,56x1,78	0,56x2,50	0,58x1,78	1,73x1,78	2,05x2,40	2,05x2,50	2,29x2,18	2,29x2,18	0,56x2,40	2,70x2,40	2,70x2,50	2,70x2,50	2,70x2,50	2,70x2,50	2,70x2,50	1,45x2,18
D	D	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
A ser Demol...	Existente	A ser Demolido	A ser Demolido	Existente																

Listado de Ventanas del Estado actual

Nombre Ventana	V E Arco Par...	V E Arco Par...	V E Arco Par...	V Fija Tar...	V Fija TarH 15	V Fija TarH ..	V Fija TarH 15					
Cantidad	2	4	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	2,29x0,25	1,45x0,25	2,12x0,25	0,82x2,12	1,78x0,45	1,78x1,27	1,78x2,12	1,78x2,12	1,79x0,40	1,79x1,27	1,79x0,40	2,40x0,40
Estado de Rehabilitación	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente
Vista Frontal 3D												

V Fija TarH 15	V M Fija 15													
1	1	1	1	2	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2,40x0,45	2,40x0,87	2,40x2,12	3,18x2,12	1,79x0,87	2,22x0,40	0,18x0,53	0,18x0,53	0,18x1,78	0,18x1,78	0,36x0,53	0,37x0,53	1,73x0,53	2,05x0,36	
Existente	Existente	Existente	A ser Demolido	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente

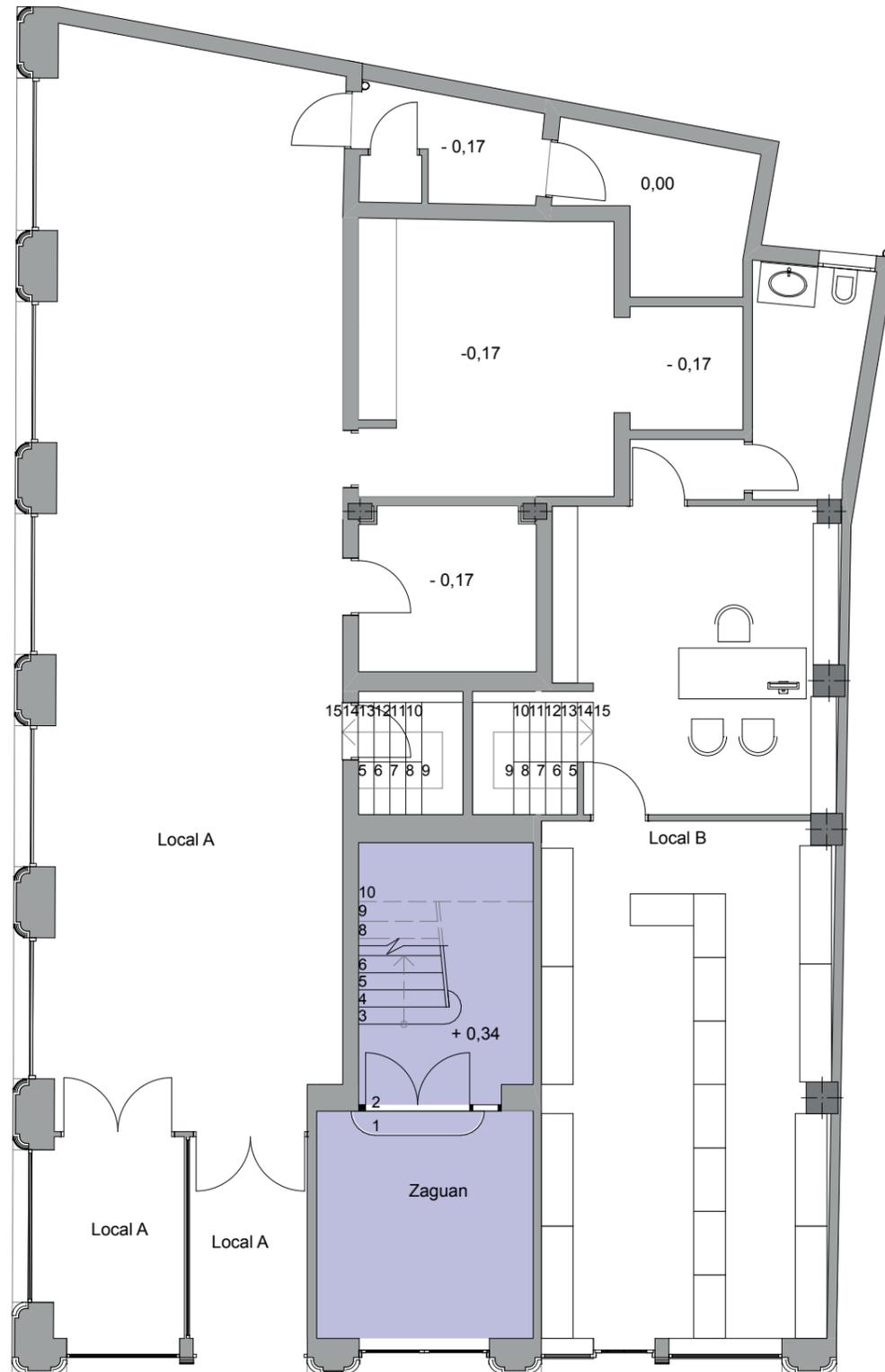
Lista Ventanas

V M Fija 15	V M Fija...	V M Fija 15	V M Fija 15	V M Fija 15	V M Fija ..	V M Fij...	V M Fij...	V M Fij...	V M Fija 15	V M Fij...	V M Fija 15	V M Fija 15	V M Fija 15	V M Fij...	V M Fija 15	V M Fija 15	V Practicable...
1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
2,05x0,42	0,20x0,36	0,20x0,42	0,20x2,40	0,20x2,50	0,56x0,36	0,56x0,42	0,69x0,36	0,69x0,36	0,69x2,40	0,69x2,50	0,69x0,42	0,69x2,40	0,69x2,50	0,70x0,42	2,70x0,36	2,70x0,42	0,68x1,00
Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente

V Practicabl...	V Practicabl...	V Practicabl...	V Practicabl...	V1 15	V1 15	V1 15				
1	2	4	11	1	2	4	8	10		33
0,70x1,00	0,70x0,90	1,48x1,20	0,90x1,26	0,90x1,50	0,40x1,00	0,60x1,60	0,40x0,40	0,80x1,00		1,30x0,40
Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente		Existente

Listado de Ventanas del Estado actual

- Local comercial
- Zonas comunes
- Zonas de Circulación Interior
- Zonas de descanso o noche
- Zonas de día
- Zonas Húmedas
- Zonas de Trasteros



Zonas Planta Baja

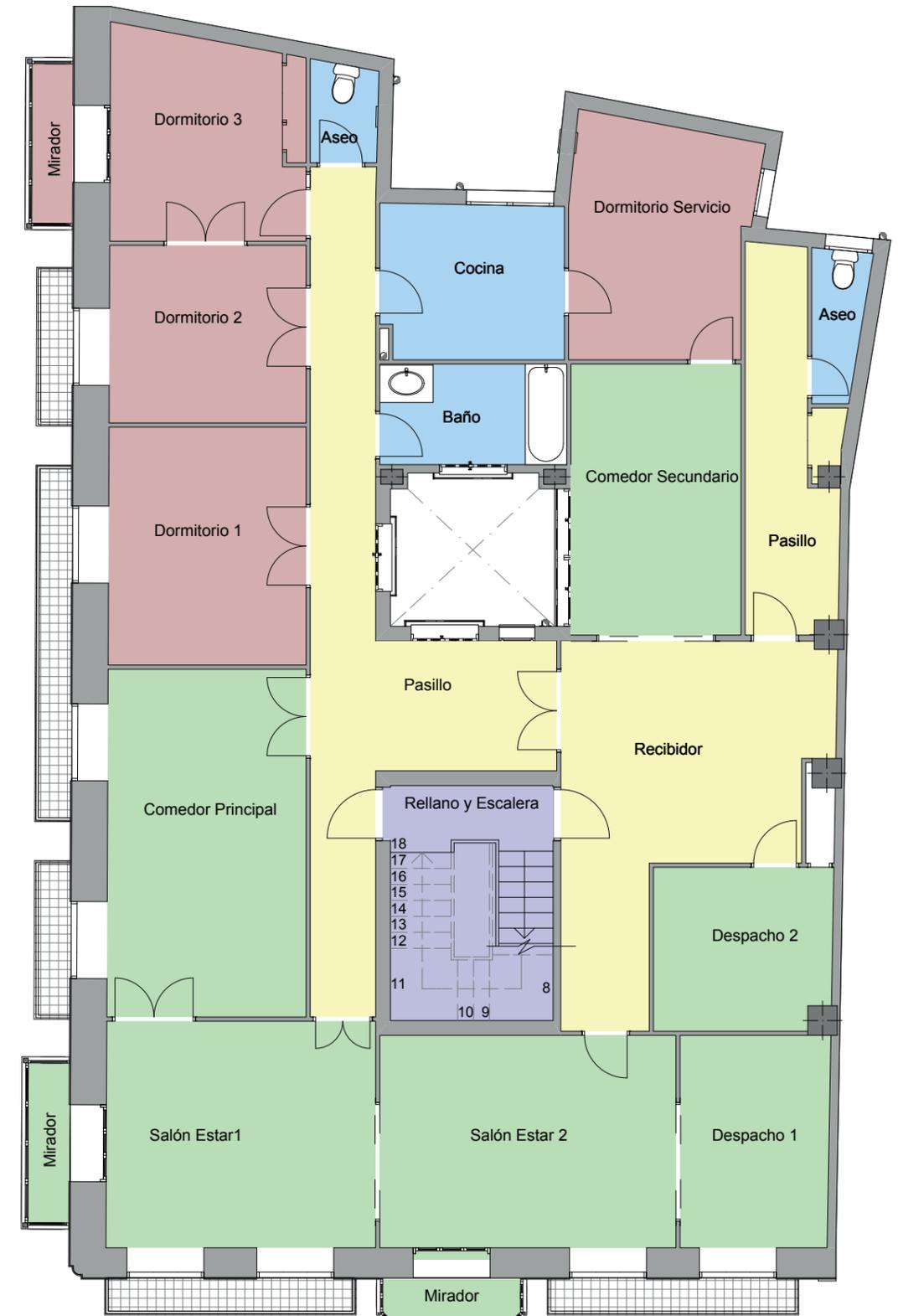


Zonas Planta Altillo

- Local comercial
- Zonas comunes
- Zonas de Circulación Interior
- Zonas de descanso o noche
- Zonas de día
- Zonas Húmedas
- Zonas de Trasteros



Zonas Planta 1ª

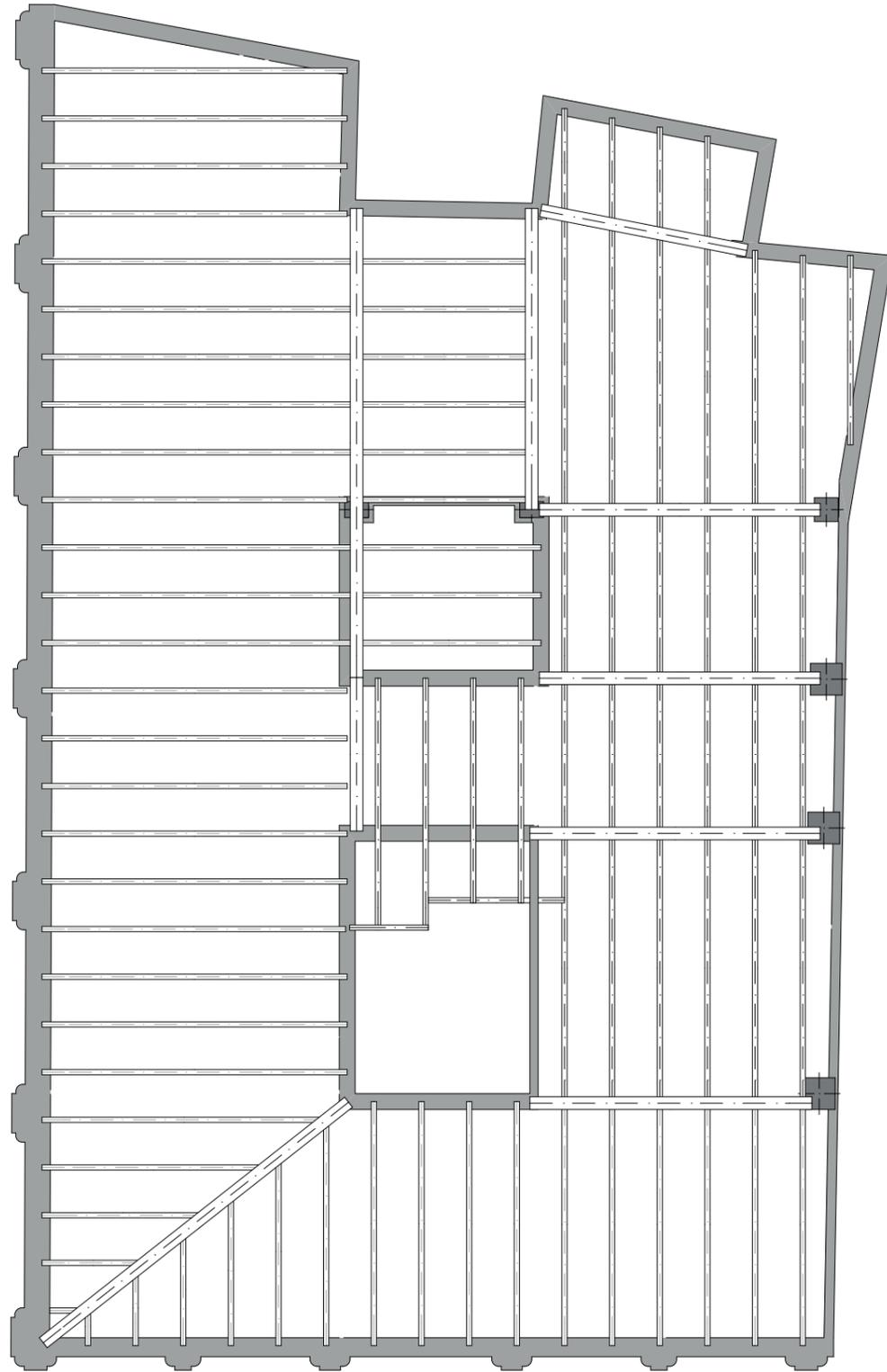


Zonas Planta 2ª

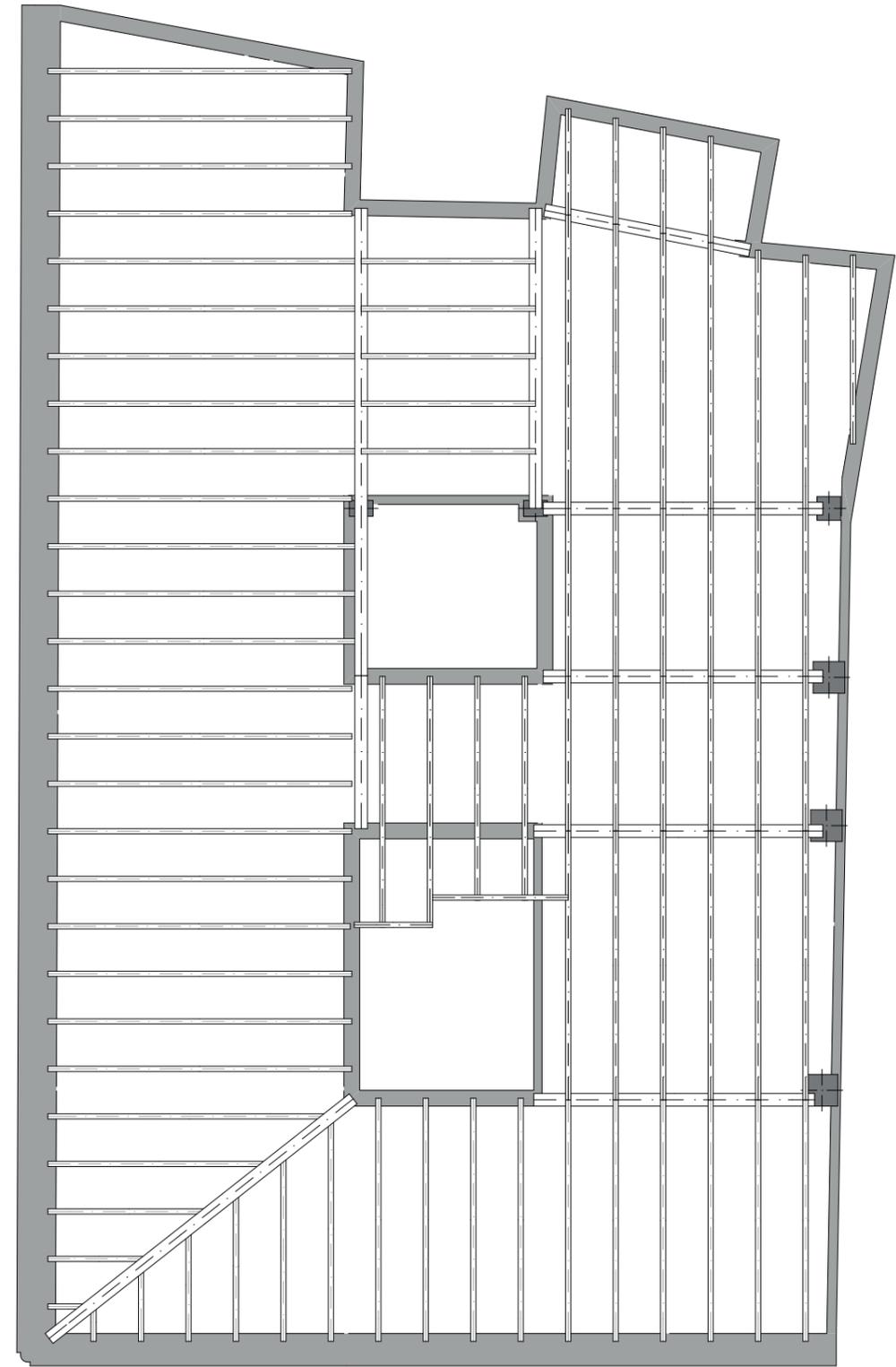


Zonas Planta 5ª

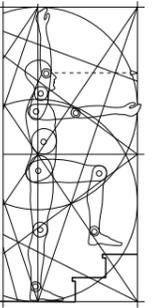




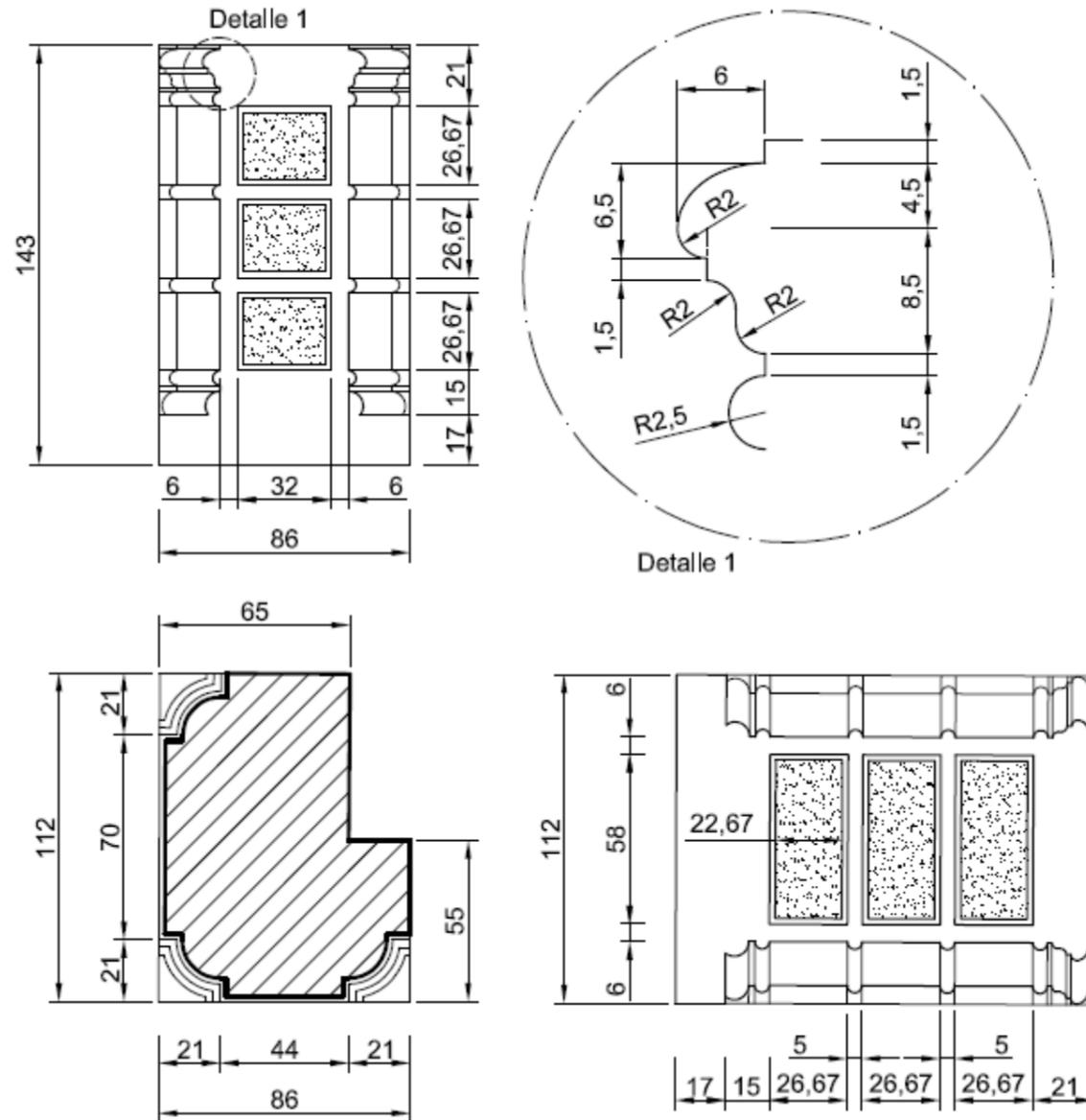
Interpretección Estructura Planta 1ª



Interpretección Estructura Planta 2ª



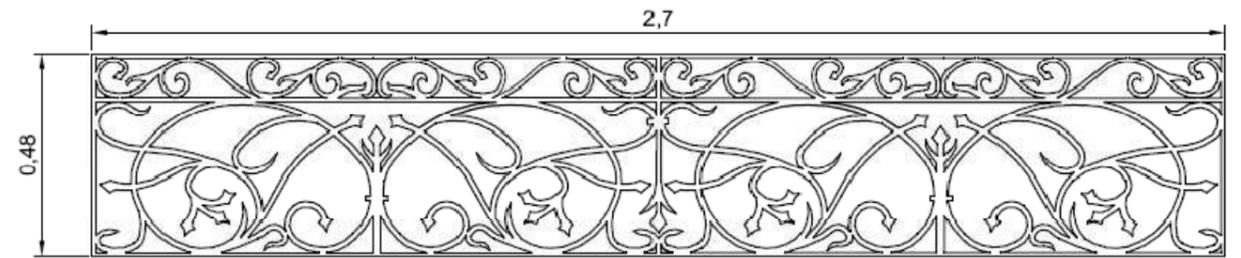
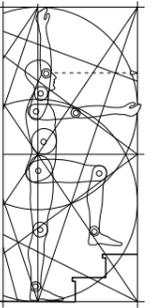
3.2.4 DETALLES CONSTRUCTIVOS



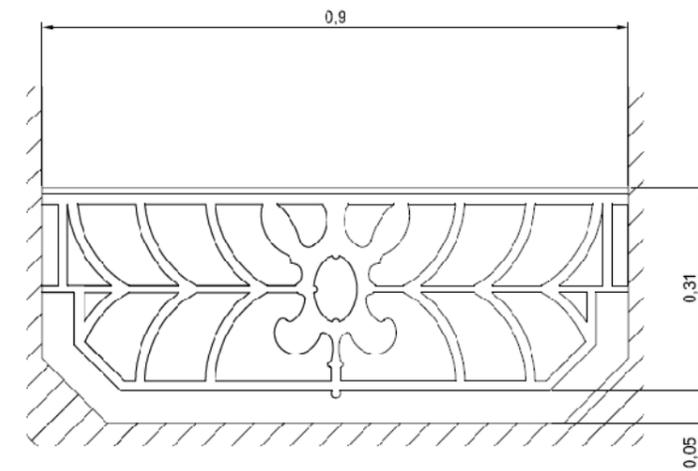
Detalle de zócalo de piedra en planta baja. (Esquina C/Paz y Cruz Nueva)



Perspectiva de Detalles varios.



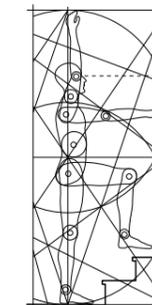
Barandilla Miradores Fachada C/ Paz



Barandilla Ventana Porche



Policromías del ático



3.3. MEMORIA CONSTRUCTIVA: ESTADO GENERAL DEL EDIFICIO

Para la deducción del estado y composición de los elementos o partes del edificio que no se encontraban a simple vista, me he basado en su análisis mediante la tipología constructiva de la época a través de los tratados de construcción de fechas más próximas a la del edificio; así como de los datos publicados de las edificaciones con gran relevancia Arquitectónica de la calle de la paz.

3.3.1. ESTADO Y COMPOSICIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURAL.

Gracias a la visita realizada a la edificación, se ha podido apreciar el estado de los elementos estructurales de una planta, concretamente el forjado de la planta 5ª (porche).



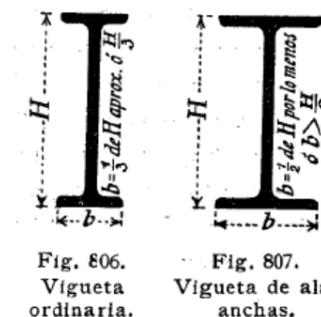
Según se observa, su estado es inmejorable, lo único que se ha realizado es aplicar una pintura para protección de los elementos metálicos, además de aplicar una pequeña capa de yeso en el elemento que se utiliza como bovedilla (roscas de ladrillo).

La estructura del edificio está compuesta básicamente de muros de carga formados por fábricas de ladrillo macizo, pilares para liberar de cargas los muros de medianería, también de fábrica; y elementos metálicos en I para Vigas y viguetas, formando así el sistema denominado en aquella época de “Suelos ensamblados”.

Suelos ensamblados.

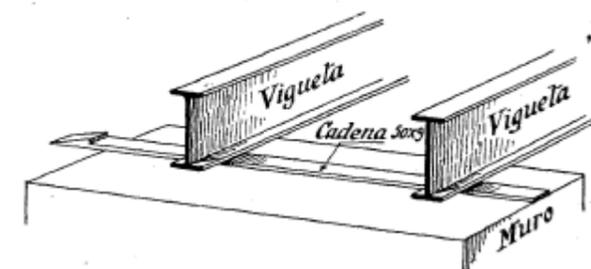
Se denominaban de esta manera, por que las viguetas no apoyan en las vigas, si no que se ensamblan en éstas por medio de escuadras. Estos suelos son naturalmente más rígidos que los sencillos (aquellos en los que la vigueta se apoya en la viga), y la altura de colocación de la vigueta venía definida por el tipo del entrevigado o solado (de hormigón, cemento, entarimado o de yesones)

Los elementos utilizados como viguetas eran denominados **Hierros en I**. Estos se dividían en viguetas ordinarias y de alas anchas; se colocaban con separaciones entre los 0,50 a 1,00m de distancia mínima y máxima entre ejes, y con espesores de 0,30 m a 0,40 m; según la clase de construcción. El término medio que generalmente se empleaba en aquella época para edificaciones de viviendas variaba entre 0,70 a 0,75 m con un espesor de 0,3 m; tal como se aprecia en el edificio objeto de estudio.



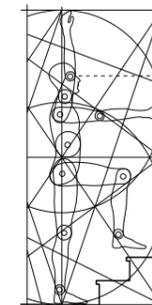
Colocación de las viguetas.

Las viguetas debían tener por lo menos una entrega, en los muros de 20 cm, y cada vigueta debía apoyarse en una **placa de palastro** (placa de acero Galvanizado, reforzado mediante el laminado en frío de estrías en su superficie), para repartir la presión sobre el muro; sin embargo, casi siempre se optaba por otro método más económico que daba un buen resultado; el cual consistía en apoyar simplemente las viguetas sobre **la cadena** previamente colocada (chapa metálica de 50x9); dando así a los perfiles un buen apoyo.

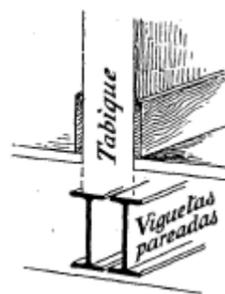


Además también se aprecia por la fotografía, la colocación de un angular al muro que sustenta la vigueta, del cual desconozco su función real, pero posiblemente pueda servir para sujeción de la vigueta durante la ejecución del forjado.

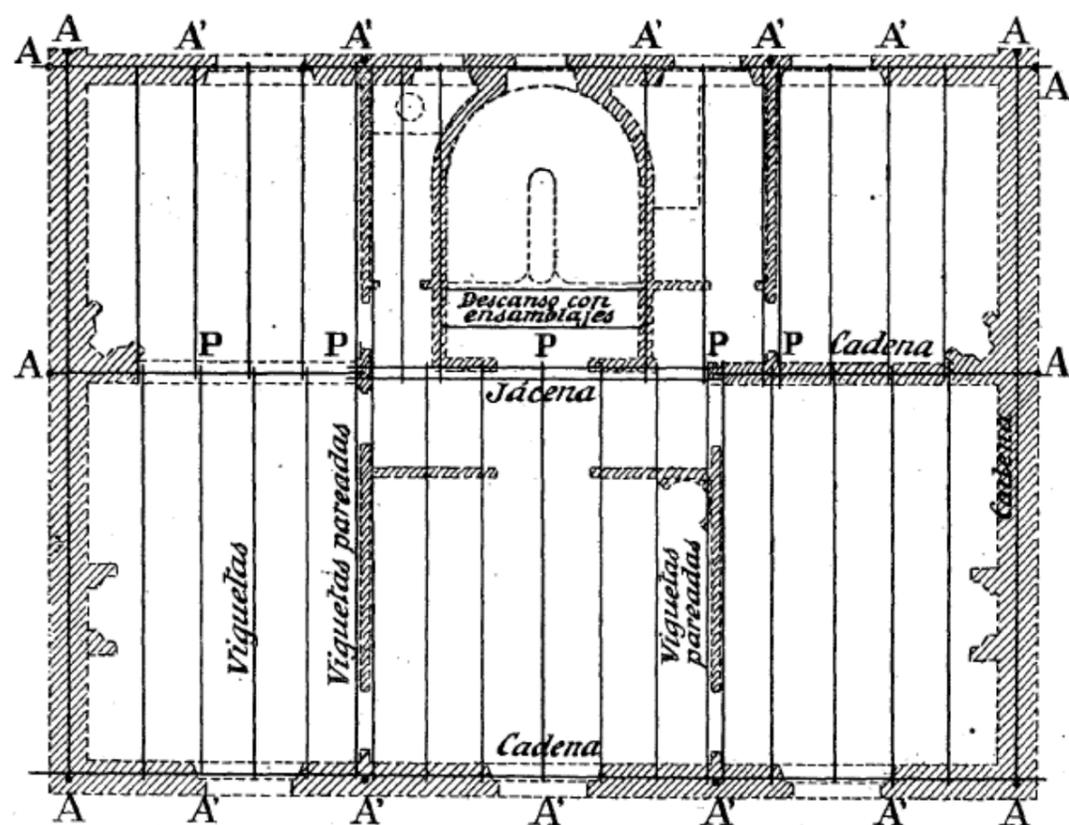
Otra forma de colocación de las viguetas en aquella época era el sistema denominado Viguetas gemelas del cual desconozco su utilización en esta edificación, pero posiblemente se pueda haber utilizado en algún momento; ya que se realizaba cuando se construía un tabique de peso considerable en el mismo sentido.



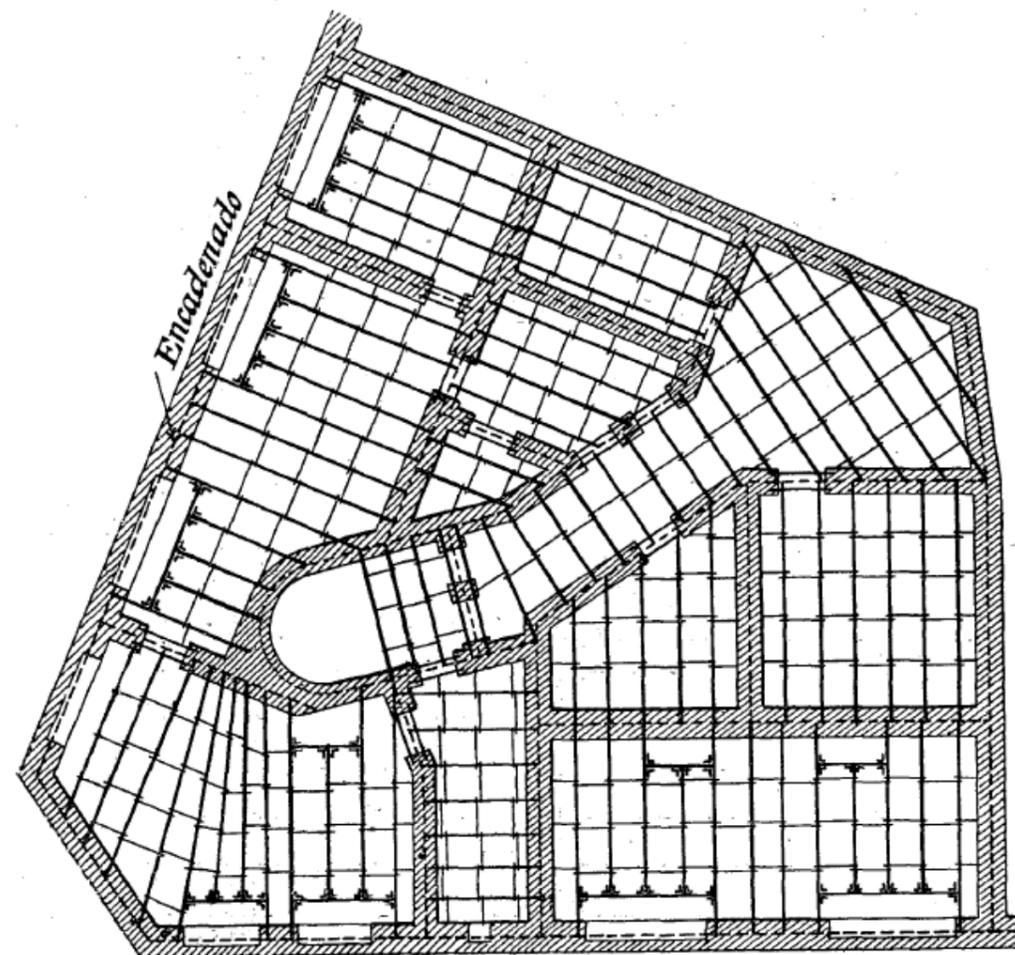
Se traba de la colocación dos viguetas yuxtapuestas bajo el muro.



Ejemplos de Grafismos de suelos o forjados de la época



Conjunto del entramado de un suelo metálico



Suelo de una casa de planta irregular

En este último ejemplo se puede apreciar el embrochalamiento para un tragaluces, según creo, se utiliza para la esquina de la calle de la paz con cruz nueva. Se realizaban para obtener el máximo de iluminación y ventilación en los sótanos, normalmente colocándolos debajo de los escaparates de las tiendas. (Tal como se representa en el apartado de cerramientos)

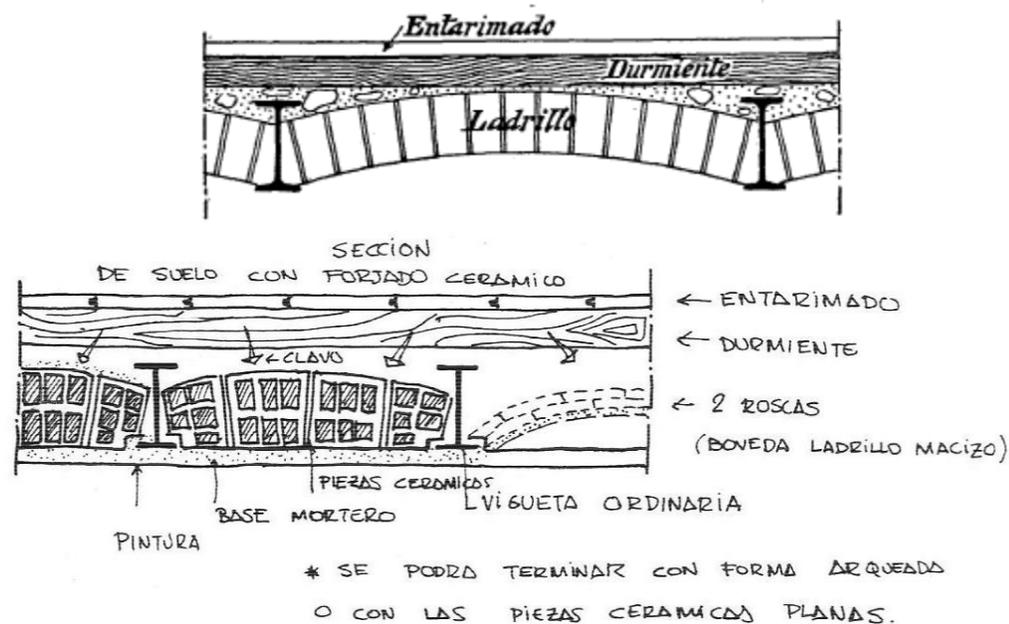
Piezas de entrevigado o forjados.

Entre las distintas tipologías utilizadas de la época, y que se pueden haber ejecutado en esta edificación, están las siguientes

Forjado de Bovedillas de ladrillo Ordinario

Muy usados en los puentes, suelos de fábricas y en general, donde quiera que hubiese que soportar cargas considerables. Utilizados de forma generalizada en toda la vivienda.

Se podían ejecutar con dos clases de elemento cerámico, con ladrillos aplantillados llamados **salmeres** que se adaptan al hierro en I y reciben el empuje.

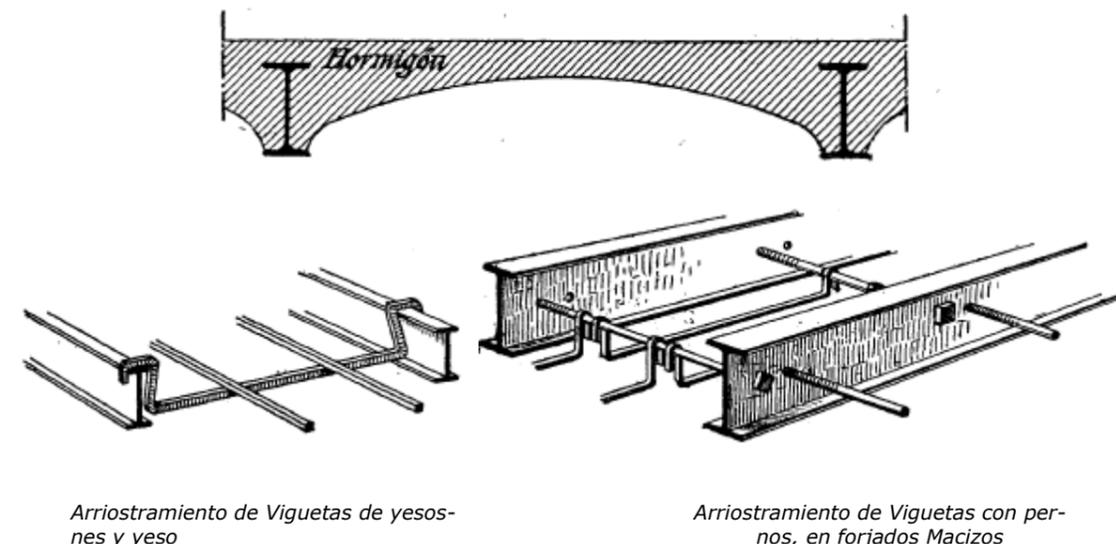
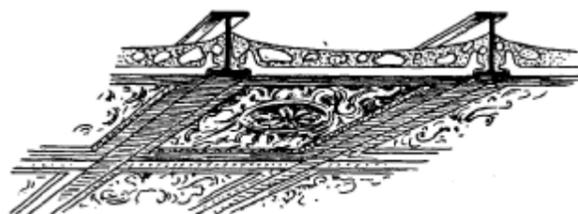


También con ladrillo ordinario hueco dispuestos con los huecos horizontalmente, que es posiblemente el tipo utilizado en este edificio. El espesor varía con la clase de suelo que se quiere obtener; se tomaba, por lo tanto, la forma de ladrillo que más convenía en cada caso particular



Forjados Decorativos.

Utilizado en los recintos de gran importancia, obteniendo de un modo relativamente económico, techos con elementos de gran connotación decorativa; mediante tableros de barro cocido formando artesones. Estos tableros pueden ser de poco peso porque es muy sencillo reforzarlos con una o varias nervaduras; también puede darse al tablero la forma arqueada.



En mi caso se puede apreciar elementos de madera que posiblemente hagan la función de arriostamiento de las viguetas, además de servir de medio de sustentación del cañizo, del cual había sido retirado en la fecha en que se ha realizado la fotografía del apartado 3.3.1

Apoyos aislados de ladrillo (Soportes).

Los pilares utilizados en el edificio, son los que denominaban “Apoyos en aparejo”, constituidos por piezas (tambores de piedra o de hormigón); por hiladas de ladrillo, o bien hormigonados en masa o por estratos (en este caso reforzados o no con elementos metálicos). Como puede apreciarse en una de las visitas (y como puede verse en la figura del apartado 3.3.1 al fondo), el **tipo de apoyo** utilizado entre estas clases, son los **compuestos por hiladas de ladrillo**.

En estos se daba ordinariamente la misma distribución de juntas a las hiladas pares e impares. Si la planta del pilar era más o menos cuadrada, como los del edificio, a cada hilada se da la disposición de la precedente pero con giro de 90°.

Debido a las dimensiones del ladrillo utilizado en aquella época, los pilares poseen unas dimensiones aproximadas de 56x56.

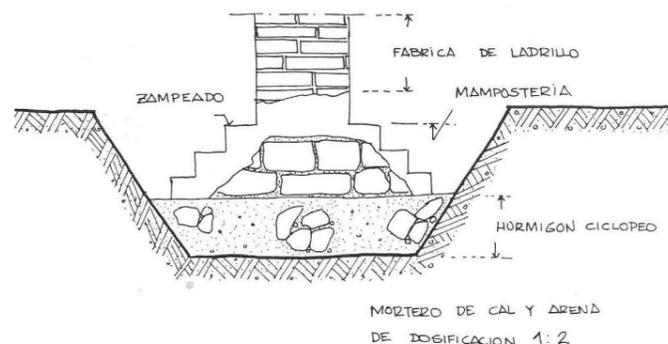
3.3.2. CIMENTACION Y CERRAMIENTOS.

CIMENTACION

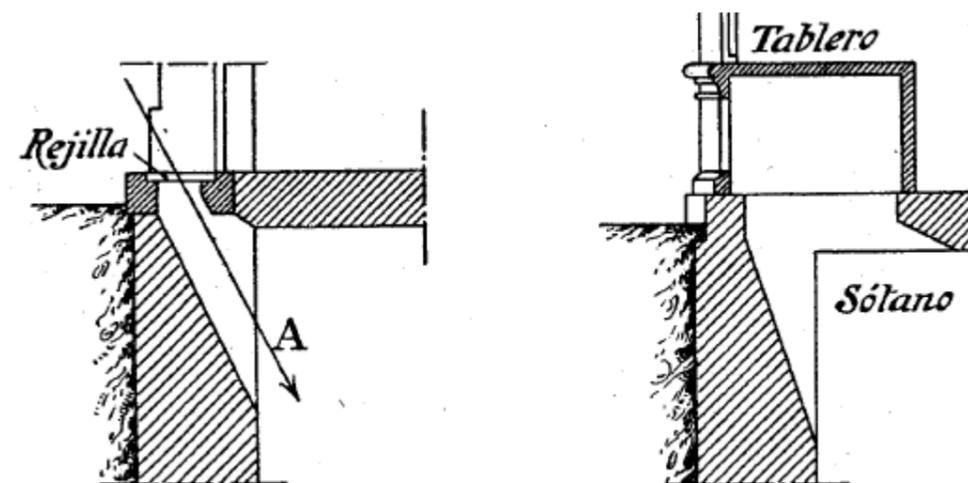
El **zampeado**, denominación que utilizan en algunos tratados, la cual consiste en una cimentación realizada con sillares o mampostería en forma de trapecio, en la cual se pasa gradualmente, sin crear puntos débiles, del ancho del zampeado al del muro. Se marcaba como criterio de apoyo de cada hilada superior de sillares 2/3 de la pieza.

Su excavación por tanto era de forma invertida trapezoidal que posteriormente se rellenaba con las tierras extraídas.

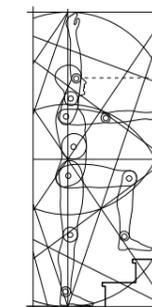
Es posible que se utilizase una base o firme en la cimentación de una capa de hormigón ciclópeo, tal como se grafía en la imágenes localizadas de las cimentaciones de la “Casa Sancho” y “Sagnier II”



J.M. Arnaú-F.Mora
Paz 19, 21,23



La figura de la derecha representa claramente el utilizado en el edificio.



CERRAMIENTOS.

Dimensiones de los ladrillos de la época

En *España en esta época*, el ladrillo utilizado tenía 28 X 14 X 4,5 cm, por tanto los espesores del muro tenían:

Muro de media asta (medio pie).....	14 cm, con enlucidos 17 cm
Muro de asta (1 pie).....	28 cm, con enlucidos 31 cm
Muro de asta y media (1 ½ pie).....	43 cm, con enlucidos 46 cm
Muro de doble asta (2 pies)	57 cm, con enlucidos 60 cm

En un metro cúbico de fábrica entraban 420 ladrillos.

Muros de sótanos.

Pueden ser de mampostería de piedra dura con un espesor de 65 cm en fachada y medianerías.

Cuando la construcción lleva una jamba estribo con adarajas o columnas en la planta baja, la parte superior de este muro de sótano debía ser coronada con una hilada de piedra dura.

La costumbre según los tratados de construcción, indicaba o más bien aconsejaba que una jamba con adarajas de piedra dura debe colocarse en la cabeza de un muro piñón cuando hay que dejar cerca de ella un vano de dos metros o más, pero penetrando siempre en el terreno. (Tal como ocurre en los vanos de los bajos comerciales del edificio).

Otro aspecto presente en los muros del sótano del edificio son los tragaluces que hay en la esquina de las dos calle, los cuales se utilizaron como medio para aprovechar al máximo el uso de los sótanos, mediante la aportación de la mayor cantidad de luz y ventilación posible. Estos se realizaron mediante unas pequeñas aberturas que se practican en los zócalos o basamentos de los escaparates, debajo de los tableros y cerradas con un enrejado o con una vidriera.

El tamaño aconsejado en los tratados para estas aberturas era el de unos 0,20 m de altura por 0,40 m de ancho, las dimensiones reales se desconocen debido a la existencia de la persiana del local

Muros Fachada.

En el edificio estos muros están contruidos de ladrillo macizo (En la época de construcción también se solían realizar con otros materiales por ejemplo la piedra, o según los medios de que se disponga en la localidad del edificio).

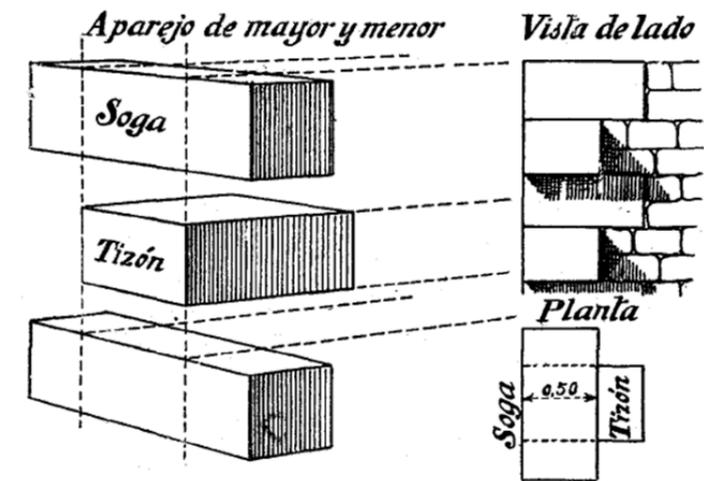
Estos tienen un espesor en planta Baja de 65 cm, con un zócalo de piedra hasta una altura de 1,43 desde cota de entrada al zaguán. A partir de la planta 1ª hasta la 5ª su espesor se reduce hasta los 2 ladrillos (aproximadamente 56 cm). La reducción del espesor en incremento de la altura, era una metodología muy empleada en estas fechas, independientemente si los muros fuesen de piedra o de ladrillo

TABLA DE LOS ESPESORES USUALES DE LOS MUROS DE VIVIENDAS Y ALTURAS DE LOS PISOS

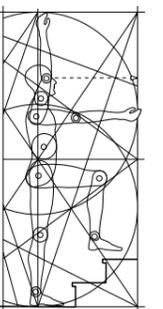
Partes de los muros	MUROS			Alturas de los pisos m
	De fachada m	Que dan a los patios m	Divisorios m	
En los cimientos	0,75 a 1,00	0,75 a 1,00	0,70 a 0,85	—
En los sótanos	0,65 a 0,80	0,55 a 0,80	0,45 a 0,60	2,10 a 3,00
Piso bajo	0,50 a 0,65	0,45 a 0,50	0,35 a 0,50	2,80 a 5,00
1. ^{er} piso	0,45 a 0,55	0,35 a 0,50	0,35 a 0,40	2,80 a 5,00
2. ^o »	0,35 a 0,45	0,25 a 0,40	0,25 a 0,35	2,65 a 4,25
3. ^{er} »	0,25 a 0,40	0,25 a 0,35	0,25 a 0,35	2,65 a 3,50
4. ^o »	0,25 a 0,40	0,25 a 0,30	0,15 a 0,30	2,60 a 3,35
5. ^o »	0,25 a 0,30	0,25 a 0,30	0,15 a 0,25	2,60 a 3,00
6. ^o piso	Siempre forma parte de la cubierta Mansard o de un ático, altura mínima 2,60 m.			

NOTA: Toda habitación artesonada debe tener por lo menos 2 m² de superficie horizontal.

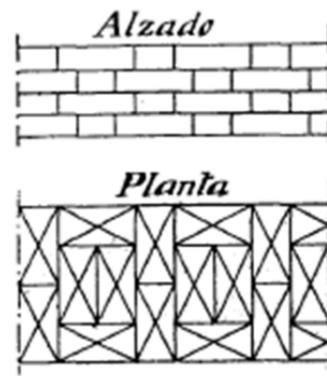
Ejemplo de dimensiones de cerramientos de la época



Aparejo de Mayor y Menor



El aparejo utilizado en los muros de la fachada del edificio es el siguiente



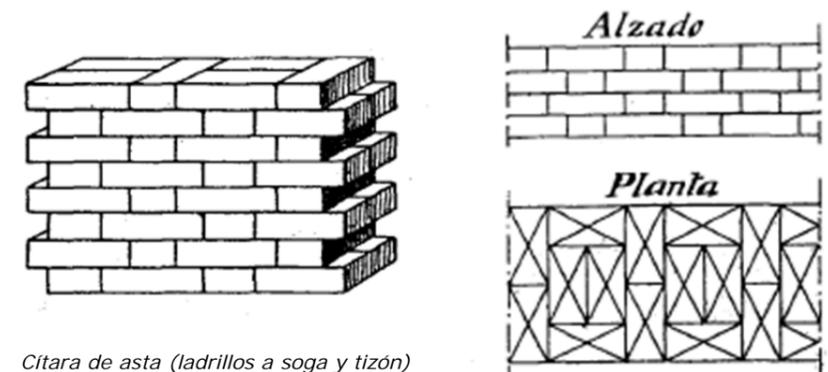
Cítara de doble asta

Al haber Tiendas o locales comerciales en los bajos, los machones y entrepaños debían ser de materiales muy duros y los vanos sin puntos de apoyo no debían pasar de tres metros en construcciones ordinarias (tal como argumenta uno de los tratados consultados).

En mi caso, desconozco el aparejo utilizado en estos machones, debido principalmente a su peculiar forma, pero es posible que se utilice una metodología similar al aparejo denominado de mayor o menor, mencionado en algunos tratados, para este elemento.

Los Cerramientos de los patios de Luces

No estaban sometidos generalmente a ninguna reglamentación, y los constructores solían darles los espesores necesarios en cuestión de seguridad. Estos se realizaban de ladrillo macizo y se les daba un espesor de 37,5 ó 50 cm en el piso bajo; 25 ó 37,5 cm en el primero y 25 cm en los demás. En mi caso utilizan el espesor de doble asta, para la planta baja y de media asta para el resto de plantas. Cabe recalcar que uno de los frentes del patio posee un espesor de media asta, debido a que esta liberado de toda carga gracias a los machones o pilares de ladrillo macizo de sus extremos.



Cítara de asta (ladrillos a soga y tizón)

Cítara de doble asta

Los Muros Piños (medianerías)

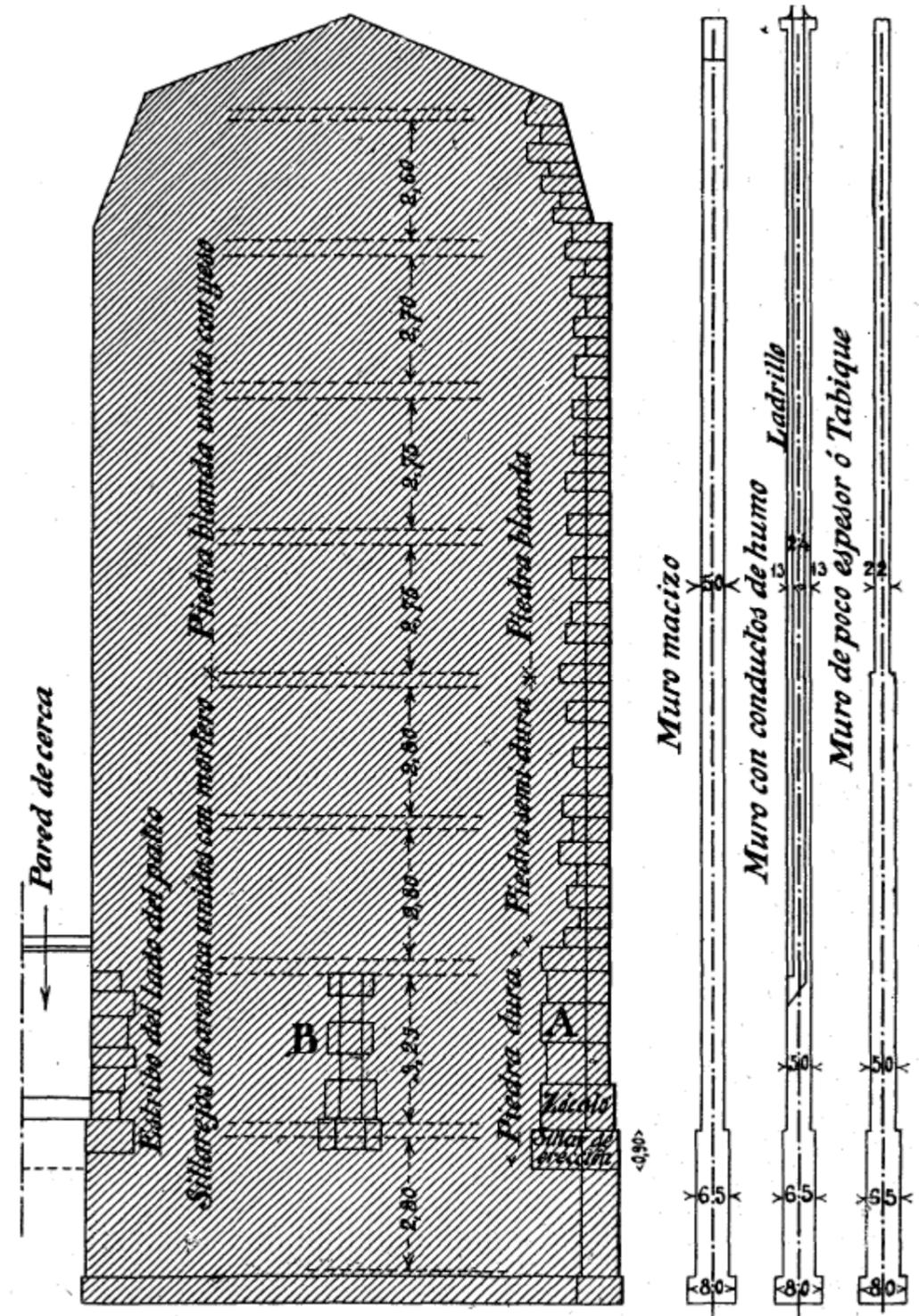
Debían construirse más que con materiales resistentes, imputrescibles e incombustibles, con un espesor de doble asta (lo que ahora sería 2 pies o 50 cm), por encima del suelo y 65 en los cimientos, y una superficie de asiento que varía con la calidad del terreno. No debían empotrarse en ellos viguetas de madera, además que estos muros raras veces solían ser de carga. Cuando, cerca del muro medianero, había en la fachada una tienda o un vano de más de dos metros, la cabeza del muro debía hacerse en toda la altura del piso bajo (según muestra la figura) de sillería y con el aparejo especial que toma el nombre de **jamba con adarajas**.

Esta jamba debía construirse con grandes sillares, de piedra dura; y hasta el terreno de asiento, pero se permitía hasta 0,90 m por debajo del piso de la calle. Las hiladas tenían que ser sillares de una sola pieza, ligados unos con otros por sus colas en el cuerpo del muro medianero.

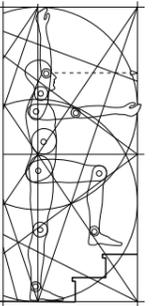
Cuando, por encima de la jamba mencionada, continuaba el muro de fábrica de sillería, se podía emplear el **aparejo** llamado de **mayor y menor**, que tenía la ventaja de evitar la pérdida de piedra. Este mismo aparejo, que represento en las figuras, podía reemplazar al de los sillares en T o sillares de jamba de adarajas (siempre que las ordenanzas no prescribían lo contrario); bastaba pues, darles una cola suficiente además de encadenarlos cuidadosamente.

En mi caso, en el edificio, existen 2 muros de medianería (lateral y trasera) estos poseen un espesor por debajo del nivel del terreno de 65 cm y por encima de media asta (medio pie) en el lateral, ya que únicamente realizan la función de separación con la edificación vecina, estando liberados de cargas por la disposición de pilares en toda su longitud. Y en el trasero de asta (1 pie), ya que debido a su forma irregular se podría utilizar para un posible apoyo de elementos de carga del forjado.

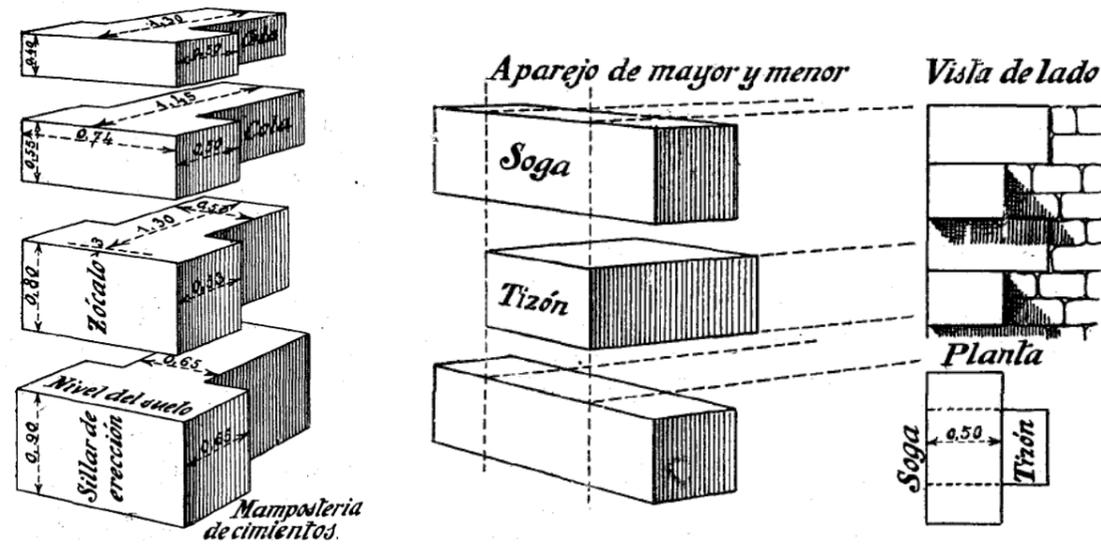
Los elementos que los forman, son ladrillos macizos en vez de sillares, por lo menos en las plantas de sobre rasante. En el sótano, debido al no existir un punto visible de su composición, desconozco el tipo de material empleado.



Las dimensiones indicadas en la figura son convenientes para los sillares de la jamba medianera.



En relación con el empleo de la jamba de adaraja, los sillares se han sustituido por ladrillo macizo y adaptado a la estética proyectada por el arquitecto, mediante las esquinas redondeadas, con zócalo de piedra; tal como ya he mencionado en el apartado de fachada, utilizando el aparejo de Mayor y Menor.



Aparejo con jambas de adarajas

Aparejo de Mayor y Menor



Fotografías de los machones y esquinas del muro medianero con la fachada

3.3.3. CUBIERTAS Y RED DE SANEAMIENTO.

CUBIERTAS

En el edificio existen dos tipos de cubiertas, una es una azotea transitable y la otra es no transitable, inclinada con teja árabe.

Las dos utilizan la misma metodología de sustentación, y diferenciadas por el elemento de cubierta en cada tipo.

El sistema de sustentación está formado por un entramado de madera con vigas de pòrtico, pares y corras, sosteniendo un tablero de rasilla cerámica maciza, sobre el que descansa la cubierta.

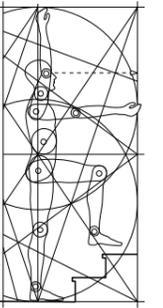
La Transitable

Utiliza como elemento de terminación o protección baldosas de barro cocido cuadradas de tamaño 15 x15 cm, colocadas según recomendaciones encontradas en los tratados de la época sobre una capa de arena a baño de cemento. Se desconoce el sistema utilizado de impermeabilización, pero posiblemente pueda ser algún tipo de pintura.

Su inclinación está entre el 2% y 5% dependiendo del paño.

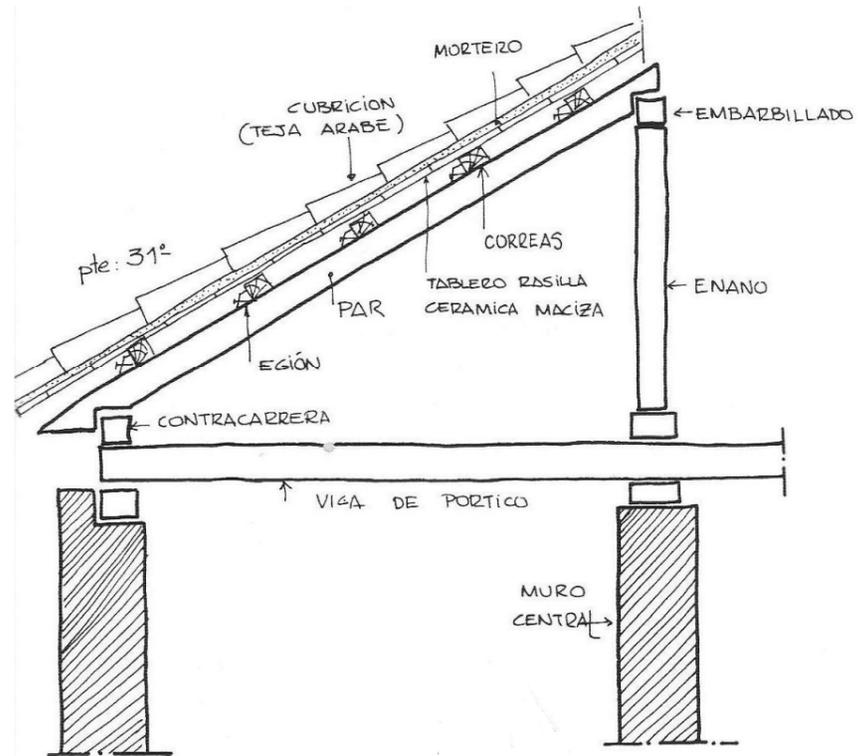


En esta fotografía realizada desde el nivel inferior a la cubierta (planta 5ª o porche) podemos apreciar la composición de la misma, tras la eliminación del cañizo. Actualmente se han sustituido los pares de madera por perfiles metálicos en I, debido a su mal estado. También podemos apreciar como ahora un angular hace la función del egión.



Inclinada de teja árabe

Es una cubierta a dos aguas, y el sistema de terminación es mediante teja árabe asentadas con mortero., con una inclinación de 25% para el paño que recae a la fachada principal y de 30% para el paño que recae al patio de luces trasero.



En esta fotografía tomada desde la planta inferior a la cubierta (5ª planta), se aprecian los pares originales del elemento así como los cañizos que se ven al fondo de la imagen

Elementos comunes de cubiertas:

Entre estos están los canalones utilizados para la evacuación de agua y las bajantes.

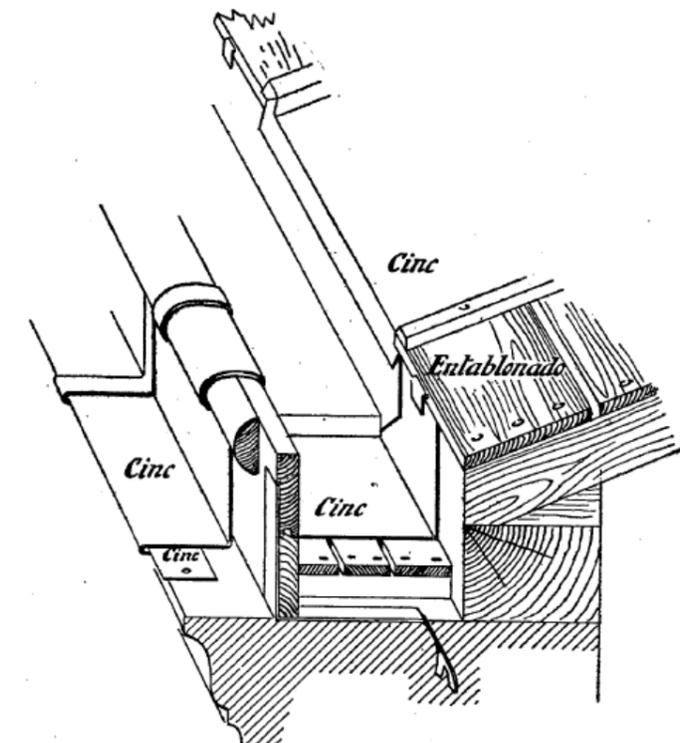
CANALONES

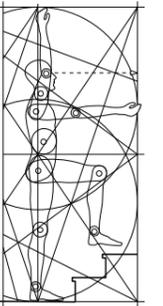
En aquella época se fabricaban de Zinc, pues el cobre y el palastro (hierro), particularmente galvanizado; eran materiales que se empleaban poco, a causa de su elevado coste.

Los números utilizados eran 12 ó 14 de sección circular y del tamaño adecuado al área de la cubierta, pero generalmente se utilizaban los de 165, 250 o 325 mm, que correspondían a las dimensiones comerciales de las chapas de zinc.

Los tipos de canalones de la época utilizados y el utilizado en el edificio, es el *canalón colgado* para el paño de la parte de los patios traseros, (canalón sostenido por ganchos de fierros colocados a una separación de 80 cm en el alero) El otro tipo es el *Canalón encajonado*, que se utilizaba en las fachadas, con el objetivo de ocultar a la vista este elemento desde el exterior.

La forma de obtener la pendiente hacia los tubos de bajada (bajantes) se daba con yeso o con madera. Actualmente se desconoce si existe alguna intervención sobre este elemento, pero se aprecia que se ha aplicado una pintura impermeable de color rojo, para posiblemente reforzar la impermeabilización.





Como punto interesante, expongo una tabla en la que aparece el fabricante de los canalones de la época, así como sus dimensiones normalizadas o comerciales.

La *Compañía Asturiana de Minas* fabrica canalones de zinc con las dimensiones siguientes:

Canalones semicirculares				
Número de los canalones	2	3	4	5
Número de la chapa	12	12	13	13
Diámetro, en cm	10	12	14	16
Desarrollo, en cm	20	25	30	35

Canalones rectangulares				
Número de los canalones	2	3	4	5
Número de la chapa	12	13	13	13
Ancho, en cm	10	12	14	16
Altura, en cm	5	6	7	8
Desarrollo, en cm	24	28	33	37

La *Compañía Asturiana de Minas* construye tubos de bajada de zinc, en trozos de dos metros de largo, con las características siguientes:

Número del tubo	5	6	7	8	9	10
Número de la chapa	10	10	11	11	12	12
Diámetro interior, en cm	5	6	7	8	9	10
Desarrollo, en mm	180	195	225	255	285	320

También se debía colocar siempre, en la entrada del tubo de bajada una rejilla llamada galá-pago, además de disponer la canal de un aliviadero.

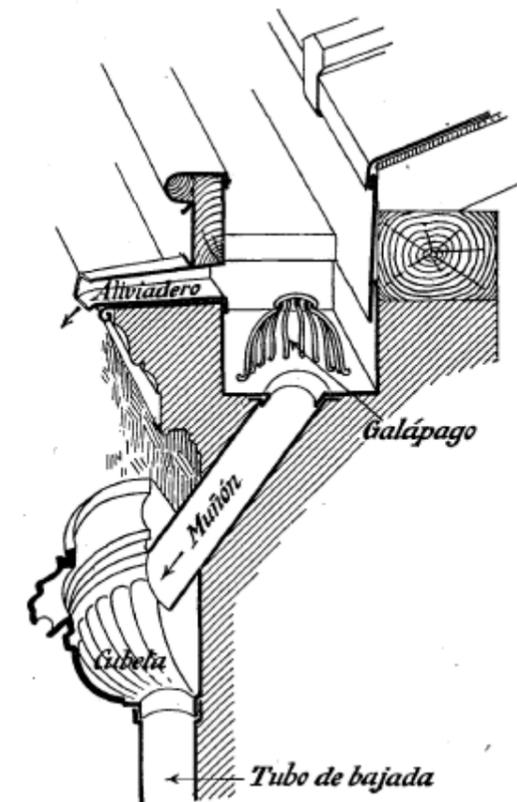
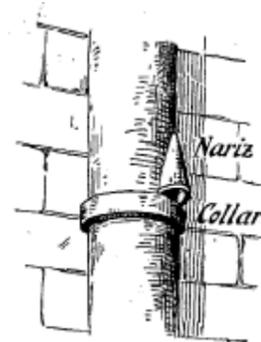
RED DE SANEAMIENTO.

Formada por:

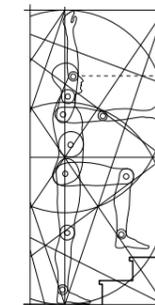
Tubos de bajada para evacuación de aguas pluviales:

Se denominaba así en aquella época a las *bajantes*. Se hacían generalmente, de zinc del número 12 ó del 14, y tienen 8 u 11 cm o de diámetro; según la cantidad de agua a que deban dar salida; su sección debía tener 1,2 cm² por cada metro cuadrado de proyección horizontal de cubierta que deba desaguar el tubo. Estos tubos se sostenían por collares de hierro empotrados o clavados, según que se adosen a obras de fábrica o de madera. Para impedir el deslizamiento, se soldaba al tubo, en el sitio del collar, y apoyándose en él, un pequeño apéndice de zinc en forma de nariz.

El zinc es poco adecuado para resistir los choques, por lo cual, en la parte inferior de la tubería que es la más expuesta, se colocaba un tubo de fundición liso o adornado, cuyo extremo inferior formaba una *boca* que tomaba el nombre de *delfín* porque, al principio, se daba a este extremo del tubo de bajada la forma de una cabeza de delfín.



En la actualidad estas tuberías parecen ser en toda su longitud de hierro de diámetro 110 mm, y pintadas según el color de la fachada, ya que solo se ha podido comprobar su material y dimensiones desde la acera exterior al nivel de planta baja.



Canalización:

Se le denominaba así a la instalación entre la salida de las viviendas y la red de alcantarillado, las cuales se encargaban de recoger las aguas sucias de las viviendas y llevarlas a un solo punto.

Los materiales utilizados eran:

- *Fundición*, para tubos exteriores de bajada de aguas pluviales.
- *Plomo*, para las canalizaciones interiores.
- *Gres vidriado*, para todo lo colocado en zanja o enterrado.

En la actualidad me ha sido posible averiguar exactamente la composición real de esta red, pero según me ha comunicado la arquitecta que está realizando obras en el edificio, la red enterrada según comentarios del propietario, estaba formada por canalizaciones enterradas de ladrillo macizo, las cuales van a parar una arqueta situada en la línea de la pared de medianera trasera en la calle Cruz nueva. En lo que se refiere al interior, no se ha podido realizar ninguna comprobación.

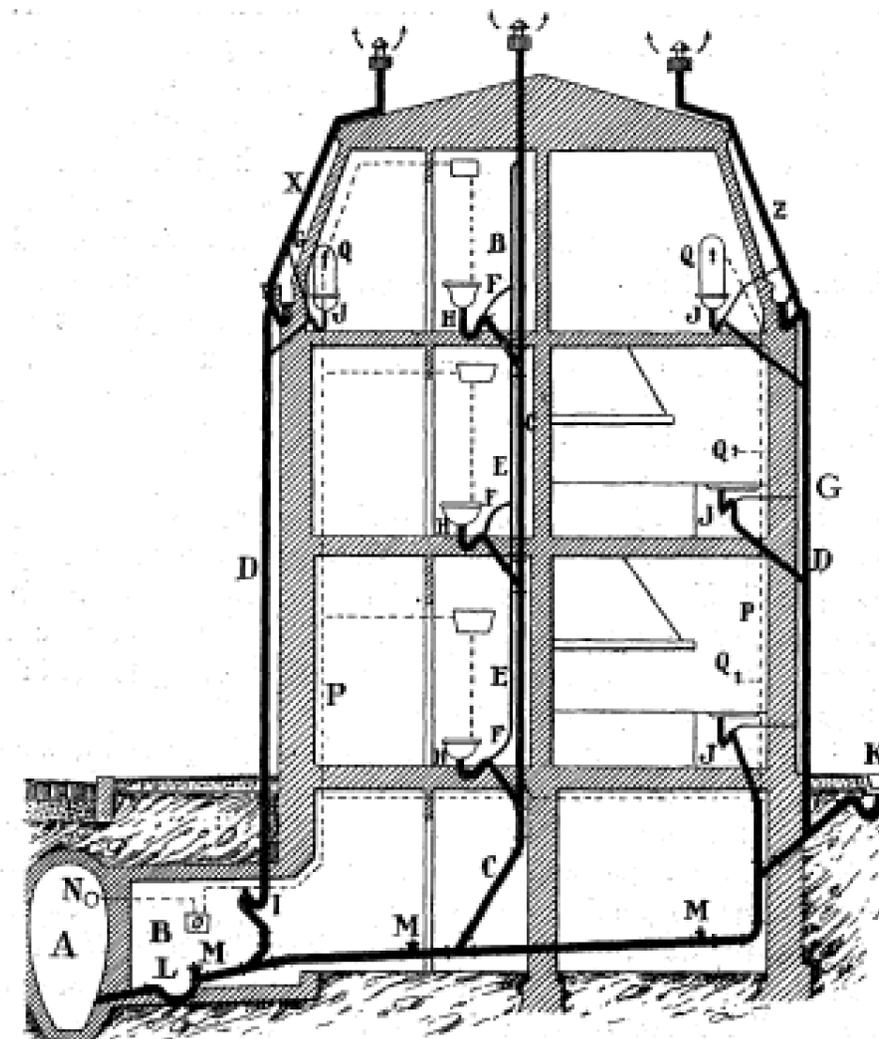
Acometida a la red de alcantarillado:

Como he comentado anteriormente desconozco el estado y composición actual de este apartado en concreto, pero actualmente debe estar formado por los mismo elementos que cualquier edificación de hoy en día, ya que debe haber sufrido cambios o mejoras impuesta por la administración o propietarios. Por todo esto, que pasare o comentar la tipología de construcción de este elemento en la fecha de construcción del edificio.

Se le llamaba acometida, a una galería abovedada, perpendicular a la red de alcantarillado público de las cuales aconsejaban las siguientes dimensiones:

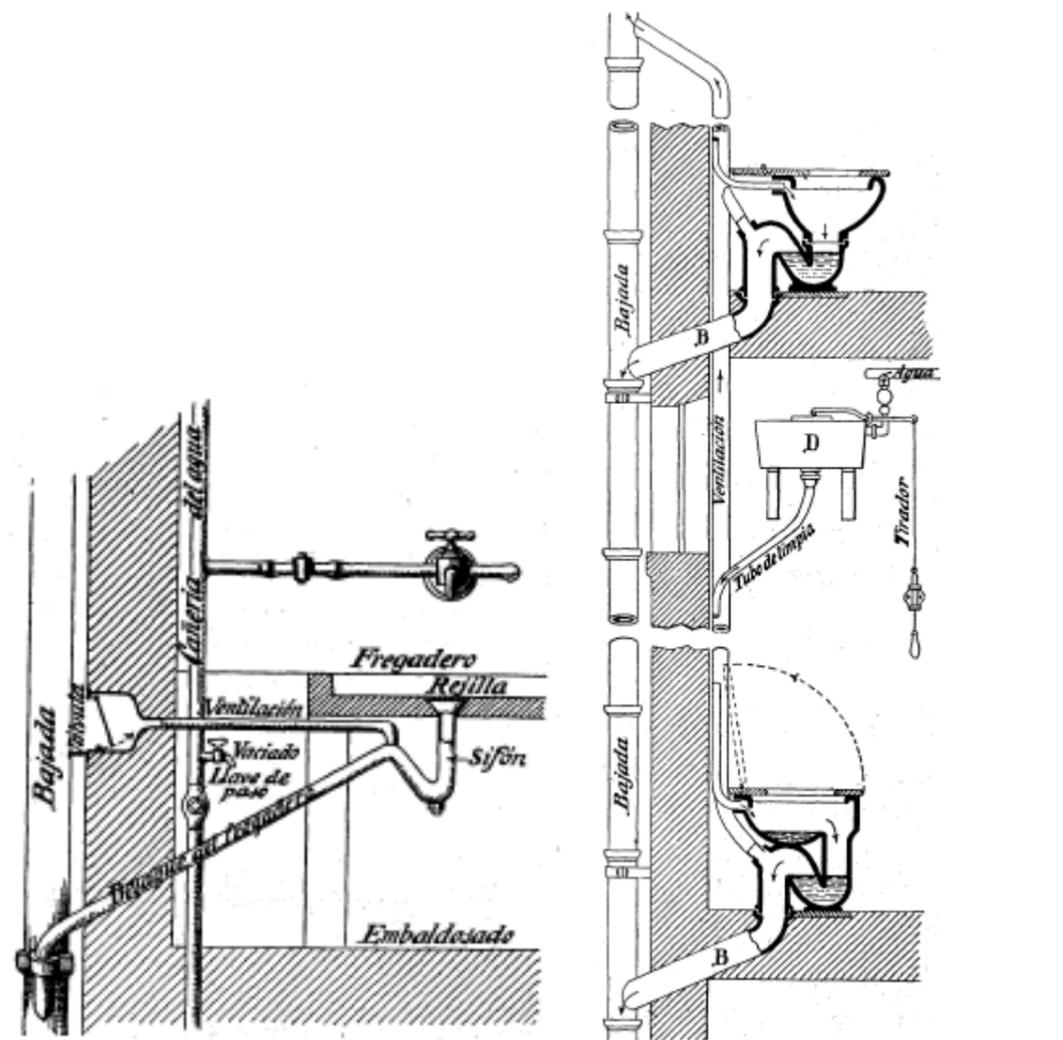
<i>Dimensiones de las acometidas</i>	<i>Paris</i>	<i>Madrid</i>
altura desde la solera hasta la clave del intradós . . .	1,80	1,12
ancho interior en los arranques	0,90	0,56
ancho interior en la solera	0,50	—
espesor de la bóveda	0,22	0,14
espesor de los estribos.	0,22	0,28
espesor de la solera	0,22	—
altura de la solera sobre la de la alcantarilla pública.	—	0,14
profundidad mínima del trasdós bajo el adoquinado de la calle.	0,50	—

Como parte interesante de este apartado, y que puede servir para entender un poco la metodología de este tipo de instalaciones de aquella época, adjunto a este documento una imagen del conjunto de una instalación de saneamiento encontrada en un tratado de construcción.



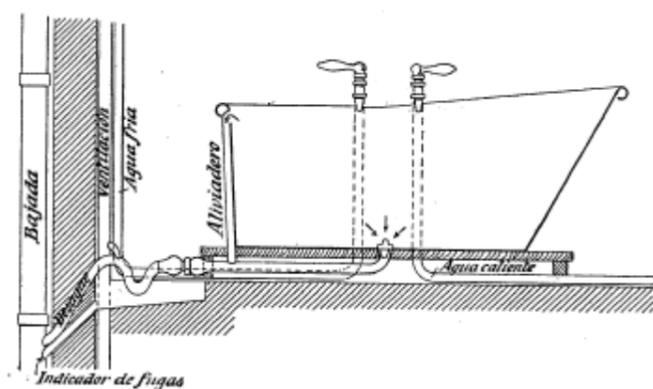
A, alcantarilla pública.—B, acometida.—C, bajada de los retretes.—D, bajada de aguas pluviales.—E y F, tuberías de ventilación de los sifones.—G, tubos de ventilación de los fregaderos.—H, sifones de los retretes.—I, sifones de los canalones.—J, sifones de los fregaderos.—K, sumidero con sifón del patio.—L, sifón horizontal de la acometida.—M, tapones de desatasco.—N, tubería de distribución de agua de la ciudad.—O, contador.—P, tubería ascendente.—Q, grifos de agua. Los ventiladores X y Z se han indicado fuera de la figura sólo para claridad de la misma.

Fig. 156B.—Conjunto de una instalación de saneamiento.



Instalación de un fregadero

conjunto de una instalación de retrete con sifón



Instalación de una bañera

3.3.4. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS.

PAVIMENTOS.

Se conservan la gran mayoría de los pavimentos originales de cada estancia, los cuales son los siguientes:

Zonas comunes:

El tipo de material colocado en estas zonas, es mármol blanco macael, dispuesto en rellanos de viviendas y escaleras en piezas de 20x20 colocadas a 45º con distintas tonalidades.

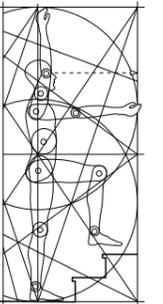
En los peldaños de escalera se disponen del mismo material adecuándose a las dimensiones de la huella y contrahuella, con un vuelo de la primera de 2 cm en sus 2 lados (frente y sobre el ojo de escalera).



Interior de viviendas:

En la vivienda visitada se pueden observar los pavimentos originales, pero se desconoce si se conserva en las viviendas de la 3ª y 4ª planta, ya que en la 5ª planta que estaba sometida a la reforma, se apreciaba un pavimento de gres blanco de 45x45.

La pavimentación original de la vivienda esta diferenciada según la estancia o recinto, por ejemplo en la visita realizada, se aprecia un tipo de pavimento para la zona de recibidor o entrada,



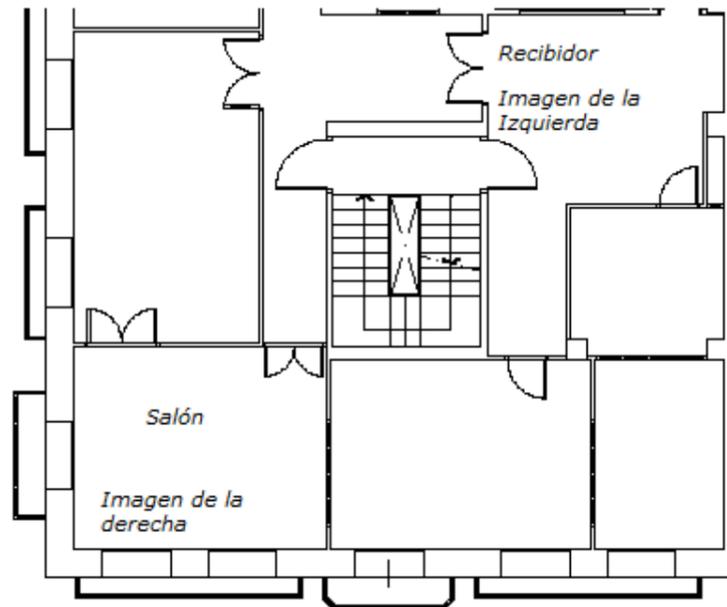
y otra para la zona de salón estar. En el resto de las estancias se desconoce el tipo de pavimentos utilizados



A continuación represento otro tipo de estas baldosas de la época.



Pavimento hidráulico encontrado en el mercado central de Valencia



Recibidor (imagen de la Izquierda)

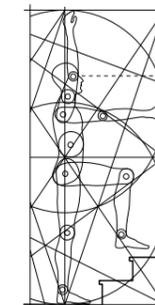
En esta estancia, deduzco por su forma y dimensiones, que se utilizan las losetas hidráulicas (pavimento hidráulico). Esta clase de pavimentación era muy decorativa a causa de sus dibujos adornados con ricos colores, que tomo gran incremento en aquella época debido a su bajo coste. Se le llamaba, ordinariamente y sin razón, embaldosado de mosaico, pero ésta era sólo una designación comercial. La colocación se realizaba extendiendo primero una capa de arena sobre el forjado y luego se colocaba el embaldosado a baño de cemento.

Imagen de la derecha (Salón estar).

En esta estancia, el tipo de revestimiento utilizado le encuentro una gran similitud con el “pavimento de gres Nolla” (Miguel Nolla). Pavimentación muy utilizada en esta época y en el modernismo, que se componía de piezas pequeñas de diferentes tamaños y geometría realizadas con gres porcelánico coloreado en masa, fabricado con monococción a 1300°C, y que mediante la combinación de piezas y colores, formaban cenefas y alfombras personalizadas a cada recinto y edificio. Este material constituía un producto a la vanguardia de las mejoras tecnológicas de la época ya que sus características técnicas permitían una gran durabilidad y resistencia. Este producto lo producía la Fábrica de Mosaico Nolla situada en Meliana, imitando los modelos de la fábrica inglesa de Nilton. Las posibilidades de diseño por combinación de las teselas eran casi infinitas y como ya he dicho, los proyectos de colocación eran de tipo personalizado y de un elevado coste.



Fragmento de un pavimento del museo nacional de la cerámica



REVESTIMIENTOS.

Paramentos exteriores

Revoque de mortero de cal:

El mortero propio de la época para revocar muros exteriores era de dosificación 1:2 ó 3. Para este revoque se prefería a veces la cal grasa. Se daba en distintas capas, la primera (enfoscado) en la que la arena del mortero debía ser de grano grueso, y la de la última (enlucido) de grano fino. Esta última capa, si debía tener color, se alisaba con llana. El espesor total del revoque no debía pasar de 2 o 2,5 cm.

Una vez revocado se pasa a la pintura.

Pintura:

Originariamente se puede haber utilizado para los exteriores pintura a la cal.

Realizada apagando la cal en agua, y agregándole un poco de alumbre y trementina. Esta mezcla debía darse por capas muy tenues. La composición más generalizada en esta época era de 17 litros de cal viva en terrones, que se apagaban en agua caliente, teniendo cuidado de que la cal quedase bien sumergida; el líquido obtenido se pasaba por un tamiz fino y se le añadía después 9 litros de sal blanca (previamente disueltos en agua caliente); 0,225 kg de blanco de España en polvo y 0,5 kg de cola clara, disuelta en agua y calentada en baño maría. Después se agregaba a todo esto, 23 litros de agua caliente, se removía bien y se dejaba reposar durante unos días. Esta lechada se aplicaba en caliente y necesitaba el empleo de un hornillo portátil.

Para la fachada se pudo emplear lechadas coloreadas en tonos gris y beige; que si estaban bien apagadas podían conservar bien las tonalidades, pero con el tiempo han recobrado el color blanco amarillento.

Actualmente el revestimiento de pintura del patio ha sido restaurado mediante la aplicación de pinturas pétreas actuales en color blanco, y del exterior no se tiene ninguna información al respecto.



Paramentos Interiores

En los paramentos interiores existen 2 tipos de acabados.

- En zonas comunes: revoco y pintado.
- En interior de viviendas: enlucido y papel pintado de varias formas o dibujos.

Revoco:

Revestimiento con mortero de yeso de un espesor mayor al enlucido, suficiente para corregir los desperfectos de los muros. Se daba también en dos capas una de yeso con arena bien cribada, y la última era la del enlucido de yeso blanco. El yeso debía ser de reciente cochura y de fino molido; para que resultase fuerte y duradero podían agregársele diversos materiales.

Cuando se utilizaba en muros expuestos a la humedad (cerramientos exteriores) solían proceder al pintado de los paramentos interiores con varios preparados hidrófugos (Isol, Isolit, Inertol, Siderosteno, etc.) o también con cartón embreado.

Pintura:

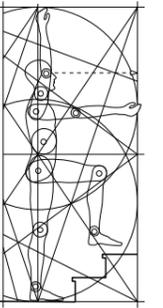
Pintura interior en zonas comunes (pintura al temple o a la cola).

El método de realización consistía en diluir los colores primeramente en agua y después se templaban con la cola. Estaba compuesta de agua, cola animal, blanco España y el color correspondiente. El temple servía para los techos y paredes. Para obtener un buen resultado debía aplicarse en caliente y siempre sobre superficies secas. Debía tenerse la precaución de no emplear aguas cargadas de sulfato cálcico; el agua de río era la mejor opción. En el edificio en concreto el color elegido para estas zonas era el beige oscuro, del cual debido a las obras es muy difícil de apreciar actualmente.



Enlucido:

Revestimiento que se extendía por capas delgadas sobre los muros, para dar continuidad a los paramentos, a fin de que pudiesen recibir un tapiz o papeles pintados.



Papel pintado:

Las superficies destinadas a recibir el papel pintado debían rasparse y limpiarse. Cuando se empleaban papeles caros convenía preservarlos contra la acción destructora del yeso, pegando sobre éste un papel intermedio, encima del cual se aplicaba luego el papel más fino.

La longitud de los rollos, ordinariamente, era de ocho metros y el ancho de 50 cm. Para pegar, se usaba el engrudo ordinario que consistía, sencillamente, en harina desleída y hervida en agua; cuando se trata de papeles barnizados se agrega un 8 % de dextrina.

3.3.5. ELEMENTOS ORNAMENTALES DE INTERES.

INTERIORES.



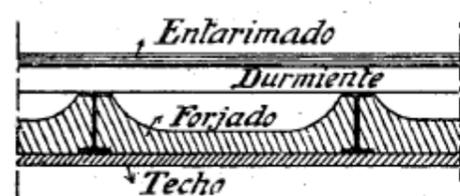
Techo de la sala de estar



Molduras en paredes entrada al zaguán

Cielorraso:

Es el revoco o enlucido que cubren la superficie inferior de un suelo (con vigas de madera o de hierro) y que se aplica sobre el forjado del piso (entrevigado) o sobre un enlistonado (cañizo)



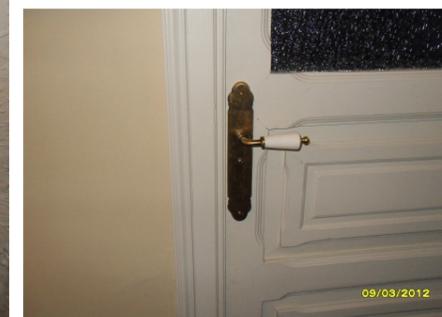
Cielorraso sobre forjado



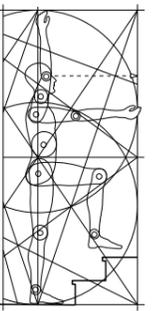
Cielorraso Sobre enlucido



Techo del zaguán de entrada



manivela de una puerta



Tras la consulta de distintos tratados de construcción de aquella época, paso a explicar las posibles maneras de ejecución de este tipo de decoración:

- 1) En cuanto a los techos, su realización puede haber sido ejecutada mediante los *forjados decorativos*, explicados ya en el apartado 3.3.1.
- 2) Otra opción son los denominados *Staff*. Que son una composición de creta fina, yeso de moldear muy fino y estopa, consolidado todo con una armadura interior de madera. Después de preparado y engrasado el molde, para evitar la adherencia, se le da una ligera mano de yeso; después se extiende una capa de estopa que se aprieta con la mano, cubriéndolo con yeso y colocando, en los sitios donde hace falta asegurar la rigidez, listones de madera que constituyen la armazón y que se entrecruzan y ligan con alambre de hierro. Con staff se hacían grandes molduras, adornos para techos y perfiles de todas clases. Aunque muy rígidas, estas aplicaciones son extremadamente delgadas y, por lo tanto, muy ligeras.

Para montar las piezas, se humedecía ligeramente el adorno, se clava empleando clavos galvanizados; otras veces, cuando se sabía el sitio que iba a ocupar el adorno, se introducía un clavo en el techo o en el muro y se ataba a él por medio de un alambre de hierro que se envolvía con una ligadura de cáñamo que mojada con yeso, después se clavaba. El sistema de sujetar la armadura de staff al clavo, no podía practicarse más que si se trataba de un perfil ordinario cuyo interior fuese a quedar visible y libre para meter las manos; en el caso contrario había que fijar la moldura o el adorno por medio de clavos galvanizados. Las molduras, cornisas, etc., se hacían en trozos de pequeña longitud, que se unían entre sí con yeso, después que todo está bien seco; se terminaba el trabajo lo mismo que si se trataba de un perfil de piedra. Se consideraba para cálculo de peso propio del forjado, para un techo muy alargado, una sobrecarga de 10 a 12 Kg/m²,

- 3) *Cartón-piedra*. - Era una composición hecha con pasta de papel, cola fuerte, arcilla y creta, materias a las que se agregaba a menudo el aceite de linaza. Los adornos de cartón-piedra se fijaban por medio de clavos galvanizados; las uniones se hacían con una pasta de la misma composición si estaban colocadas en el interior, y si se fijaban en el exterior con un mástique compuesto de aceite de linaza, blanco de cerusa y creta. Las pastas que se empleaban en la confección de rosetones y ornamentos diversos se moldeaban a mano; el moldeador apretaba con fuerza la materia en los moldes y hacía que se extendiese en todos los sentidos, introduciendo en la misma un alambre delgado que enlazaba todas las partes delicadas de estos adornos. La colocación se hacía igual que para el staff: se empezaba por trazar los ejes y se ponían, entonces, en su sitio los ornamentos que se conservaban con plásticos. Se fijaban con clavos de zinc y se hacían las uniones con pasta de la misma composición.

EXTERIORES.

El exterior está muy cargado de elementos decorativos de los cuales desconozco su forma y materiales de su realización, por lo que me limitare a mostrarlos de manera gráfica, por medio de fotografías.

EXTERIORES.



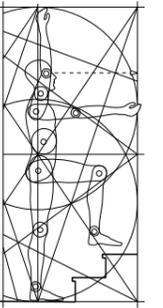
Barandillas de la primera planta, C/ Cruz Nueva y C/ de la Paz respectivamente



Modelo de Barandilla de la 2ª a 4ª planta



Decoración parte inferior balcones 2ª planta y superior ptas. 1ª



Balcón 1ª planta



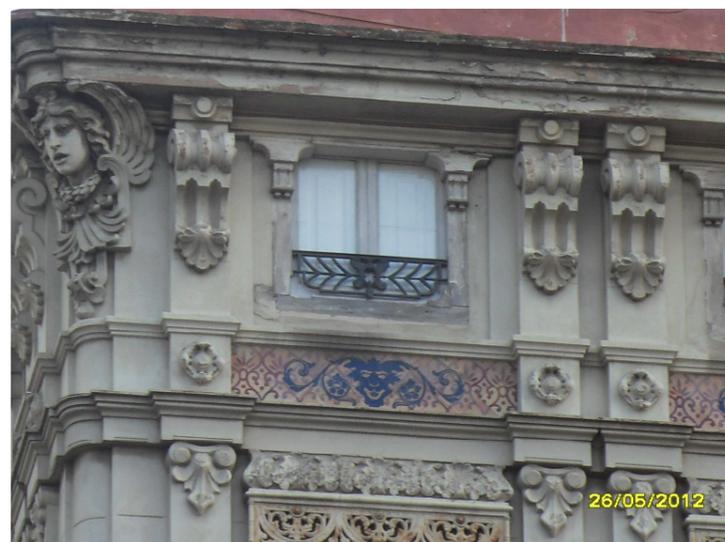
Machón del cerramiento en 1ª C/ la Paz



Machón de cerramiento 1ª C/Cruz Nueva



Parte superior ventanas de la 2ª a 4ª



Decoración planta porche (5ª)

3.3.6. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS SINGULARES.

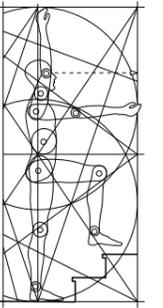
A parte de toda la ornamentación interior y exterior del edificio, he encontrado como punto interesante los siguientes aspectos:

- 1) Debido a la falta de iluminación del recinto de la escalera, se ha dispuesto en esta una iluminación cenital, a través de un lucernario, el cual actualmente está compuesto de una estructura metálica y una placa de policarbonato, que proporcionan de gran luz natural al recinto. Todo esto favorecido por el aumento del ojo de la escalera desde planta baja hasta la cubierta permitiendo el paso de la mayor cantidad de luz hasta la planta baja; y la carpintería dispuesta en un lateral del casetón de la escalera, exactamente a la parte Izquierda paralela a la calle Cruz Nueva.



- 2) Debido a la ausencia de un ascensor, se había dispuesto en cada relleno de la zanca de escalera, una especie de madera en la esquina, con la función de asiento para poder descansar a medida que se va ascendiendo a cada planta.



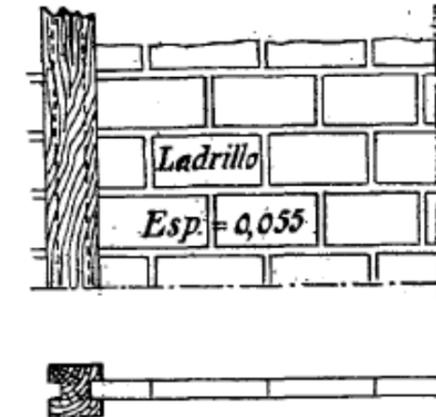


- 3) Como elemento de curiosidad, además de su valor artístico, doy a conocer la puerta de salida del casetón de escalera a la terraza, la cual representa la fecha de su colocación



Tabiquería interior

Es a panderete de ladrillo macizo de espesor 5,5 cm. Según los tratados consultados en este tipo de tabiquerías era necesario consolidarlas con postes de madera colocados con una separación de 2 metros como máximo. Este tipo de consolidación no se ha podido detectar a simple vista debido al papel pintado, así que no puedo asegurar de su existencia o de su falta.

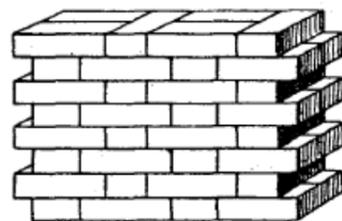


3.3.7. PARTICIONES Y CARPINTERIAS.

PARTICIONES.

Los muros divisorios

Son aquellos con un espesor considerable, que pueden soportar cargas, y utilizados generalmente para separación de elementos comunes con las viviendas o entre estas. En la edificación estudiada, se utilizan espesores de asta (similar a 1 pie) para este tipo de muros, utilizando el aparejo de sogá y tizón.



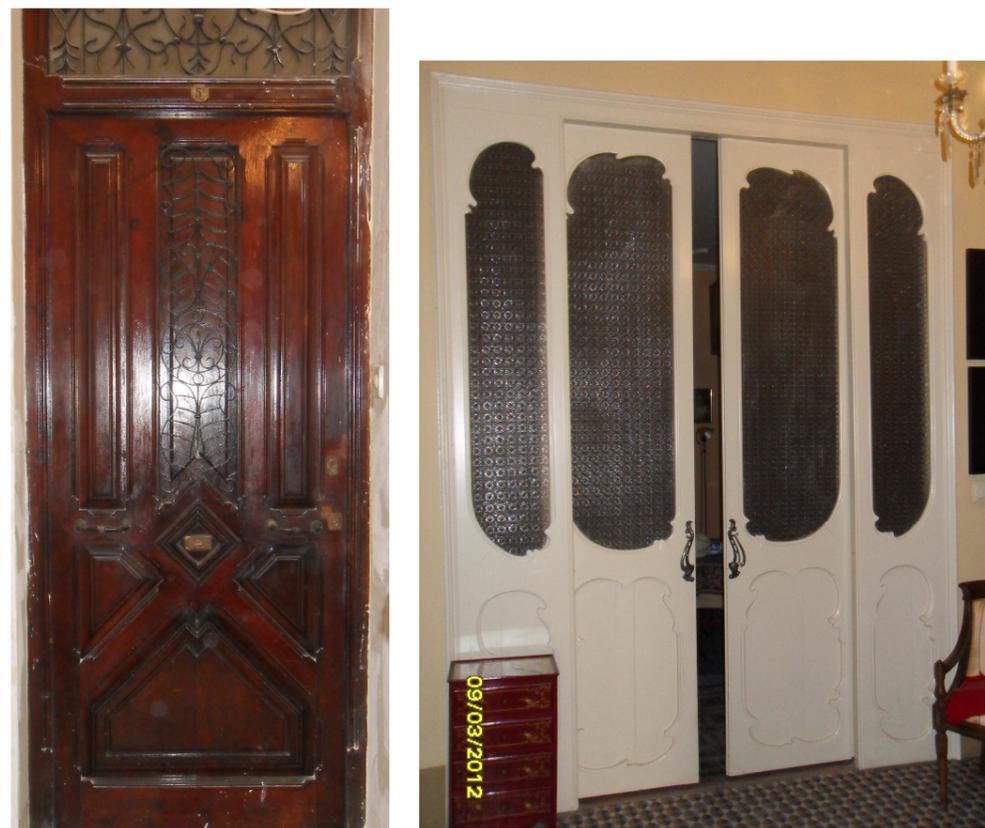
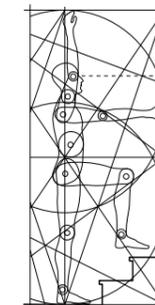
Citara de Asta, con ladrillos a sogá y Tizón

CARPINTERIAS.

Las carpinterías interiores y exteriores son todas de madera. Para las interiores de zonas comunes como las puertas de entrada a vivienda, el acabado según mi opinión se asemeja mucho al Sapelli, lo cual no puedo confirmar con rotundidad. En las interiores de vivienda acabado es en color blanco del cual se desconoce si es su revestimiento original.

La puerta de salida a la terraza o cubierta es la única que es metálica, incluyendo las de entrada al bajo de la Izquierda.

La madera utilizada en esta época para la carpintería de taller era el álamo, abeto, pino, haya y en algunas ocasiones el Tilo. Para puertas correderas se aconsejaba el Carpe, debido a su buen comportamiento en presencia del rozamiento.



Puerta de entrada a vivienda (foto1)

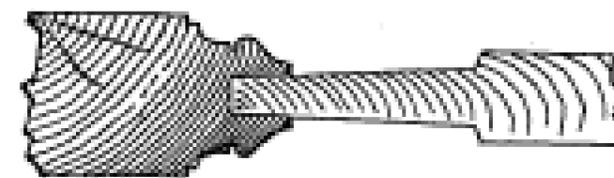
Puerta interior de vivienda, entrada a despacho 2 (foto 2)

Interiores:

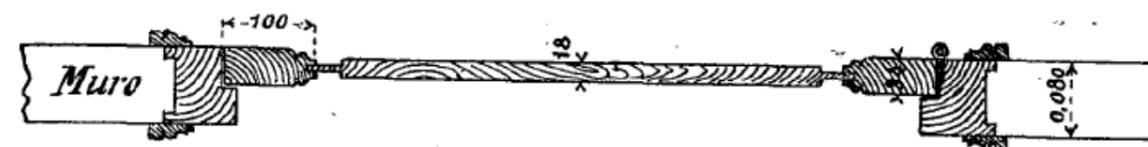
La descripción más parecida a los tipos de puertas interiores del edificio, se les denominaba según los catálogos como **puertas de tableros pequeños o de moldura remetida**, porque la moldura se labraba en el mismo marco de la puerta.

Nos encontramos varios tipos de puertas, de 1 hoja abatible, de 2 hojas abatibles o correderas.

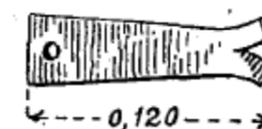
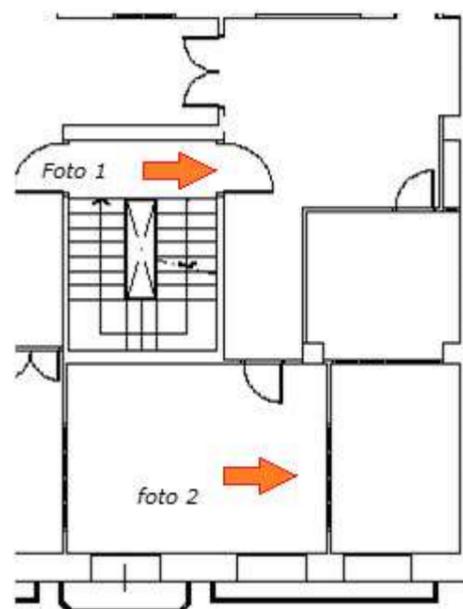
Las abatibles solían construirse según los tratados, con largueros y peinazos de 35 a 40 mm de espesor, y tableros de 18 a 22 mm aproximadamente, dos o tres tableros, según el lujo de la construcción. Se alojaban en un cerco o en un marco, pudiendo ir en vidriadas en la parte superior. Las puertas de una hoja estaban provistas ordinariamente de tres pestillos, empleándose, como cerraduras: picaportes, cerraduras de dos pestillos, cerraduras para abrir por ambos lados o cerraduras de seguridad en las puertas de entrada; en este último caso, se colocaba fuera un tirador en cada hoja. Las puertas de dos hojas, con marco y contramarco, se fijan por medio de siete patillas de 12 cm, seis bisagras de 11 cm y dos pasadores de vástago semirredondo y botón de cobre.



Moldura remetida



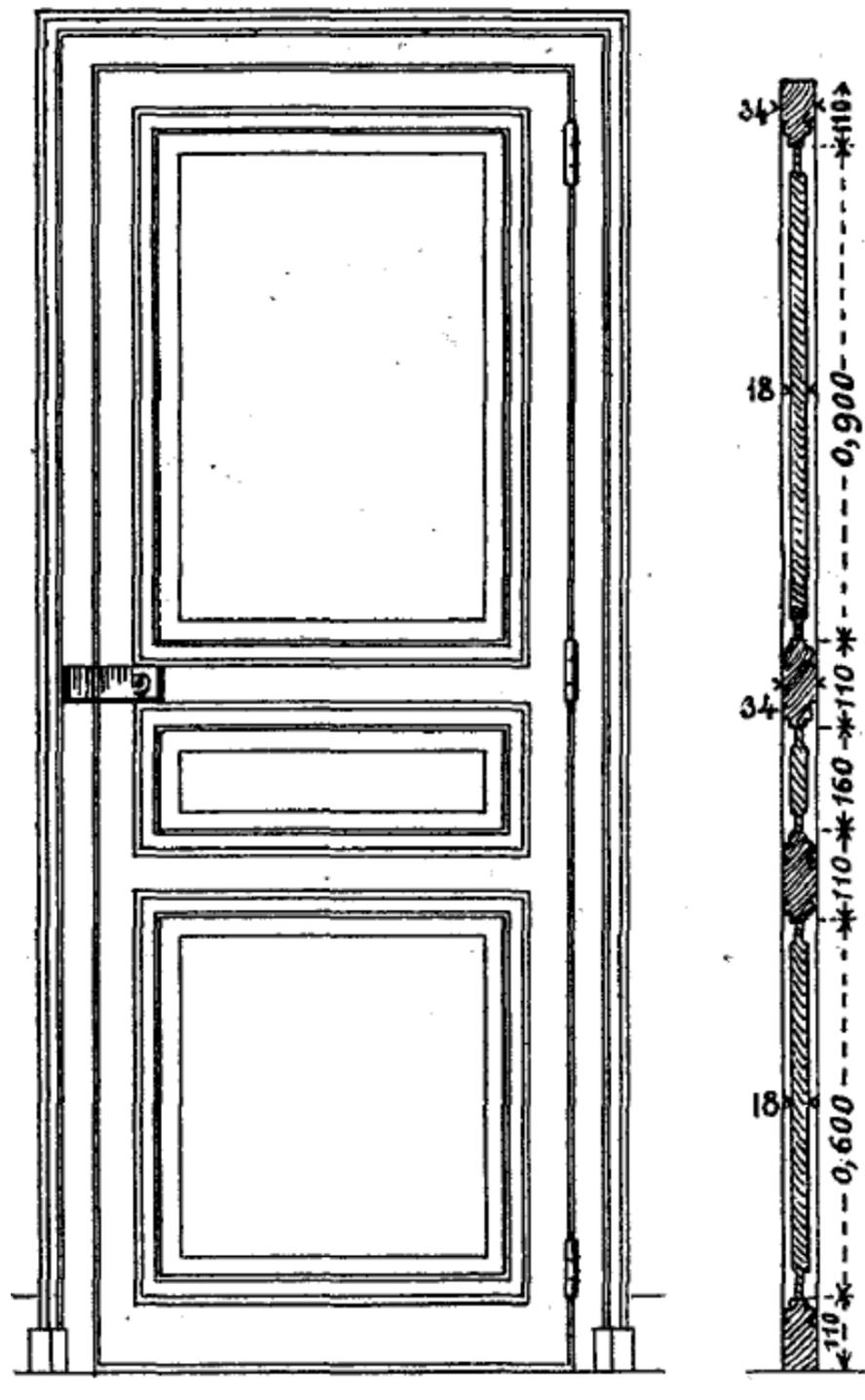
Corte horizontal de una puerta de moldura remetida con cerco de entramado.



Patilla



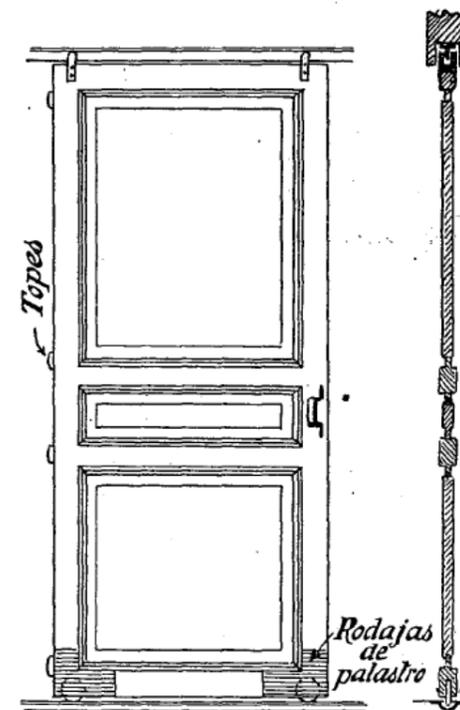
Pasador



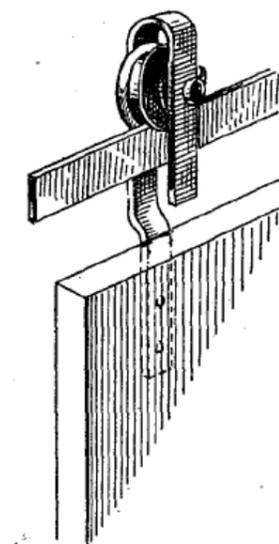
Puerta de tableros pequeños

En cuanto a las correderas, no difieren mucho de las anteriores en cuanto al punto de vista de la carpintería de taller, pero ofrecen interés sus herrajes. Debido a la problemática de realizar más visitas a la vivienda, me ha sido imposible observar con detenimiento el sistema utilizado, pero a través de las fotografías puedo deducir que la puerta está suspendida, contradiciendo lo aconsejado en los tratados, para puertas de interiores de viviendas, a las cuales se les da el sistema de rodamientos sobre un carril situado en suelo y una guía en la parte superior; ya que por el tipo de uso de la puerta, no pueden haber obstrucciones en dichos carriles y provocar descarrilamientos. La opción de suspendidas se las daban para l puertas exteriores.

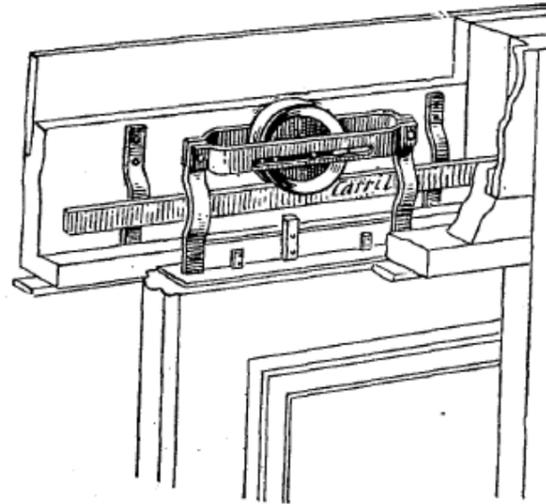
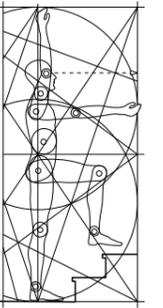
El sistema utilizado en las puertas, es oculto, al cual se asemeje en los descritos en los tratados al de **suspensión Fontaine**, de doble rodadura, en la cual el eje del rodamiento rueda en una ranura, en vez de girar dentro de un orificio, lo cual reduce el rodamiento.



Puerta corredera para recinto interior



Suspensión de una puerta corredera exterior



Suspensión Fontaine para puerta corredera exterior

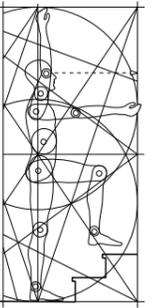
Exteriores:

Las carpinterías exteriores son también de madera y acabadas en blanco, similar a las interiores.

En cuanto a dimensiones se puede establecer similitudes por plantas, la planta 1ª posee puertas plegables de 3 y 4 hojas de mayor altura, desde la 2ª a la 4ª se reduce un poco la altura en relación a la 1ª, y en la planta 5ª (porche), el sistema empleado es el de ventanas abatibles de 2 hojas.

Todas las puertas son de 3 o 4 hojas plegables con la mayor parte de su superficie compuesta por un cristal transparente, y con un zócalo de 50 cm. Para contrarrestar la diferencia de alturas de las hiladas al nivel de los dinteles de las puertas, se coloca un fijo superior que ayuda a mantener las dimensiones de las hojas plegables, variando este su altura en relación con las demás plantas de la misma tipología (2ª a 4ª planta).





4. ESTUDIO Y ANALISIS DE LA PROPUESTA (FASE 2ª)

4.1 ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y FUNCIONAL DEL EDIFICIO

4.1.1 ESTUDIO DE LA ZONIFICACIÓN ORIGINAL Y SU EVOLUCIÓN.

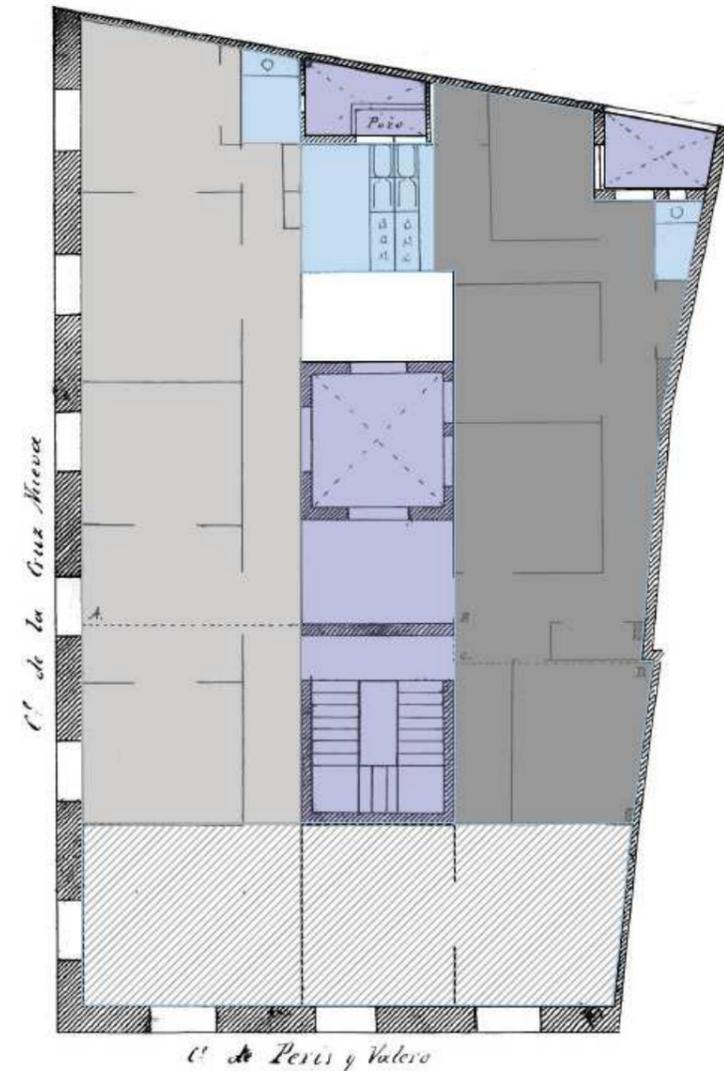
ZONIFICACION ORIGINAL

El arquitecto en su proyecto parte de un concepto fundamental para la distribución de viviendas, los niveles de ruido presentes en las calles, por esto parece dividir la superficie en franjas horizontales y verticales paralelas a las fachadas.

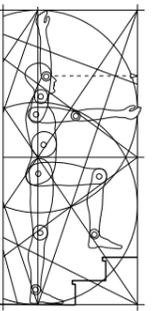
Parte inicialmente de las franjas verticales, perpendiculares a la calle de la paz, ubicando a la parte central la destinada a zonas comunes como escalera, zaguán y patios de luces, a los cuales adhiere las zonas húmedas (cocina y baños). Las dos laterales las destinada a cada una de las dos viviendas que forman la planta. En la distribución de cada franja de vivienda, ubica las zonas de comedor, salón o despachos, recintos que pueden estar expuestos a un nivel sonoro más alto, paralelo a la fachada principal.

Las delimitaciones verticales las mantiene en la planta baja, quedando destinadas las dos laterales a locales comerciales, y la central como ocurre en el resto de plantas para el zaguán de entrada y zonas de comunicación vertical; dejando al final junto al patio de luces central trasero, una zona destinada al portero. Esta zona se ha ubicado en un nivel intermedio (+2,08), para dotar de mayor superficie los bajos; y proporcionar un mayor aprovechamiento del subsuelo (sótano), facilitando así la altura mínima suficiente para acceder a las escaleras del sótano.

La última planta la destinada a trasteros para los propietarios e inquilinos, motivo que desconozco, ya que contaba con la altura libre mínima suficiente para poder realizar más viviendas. Posiblemente este hecho se deba a algún tipo de necesidad o imposición del propietario, o debido al poco aislamiento que podía ofrecer la cubierta.



Grafiado general de zonas de las plantas de viviendas



EVOLUCION DE LAS ZONAS

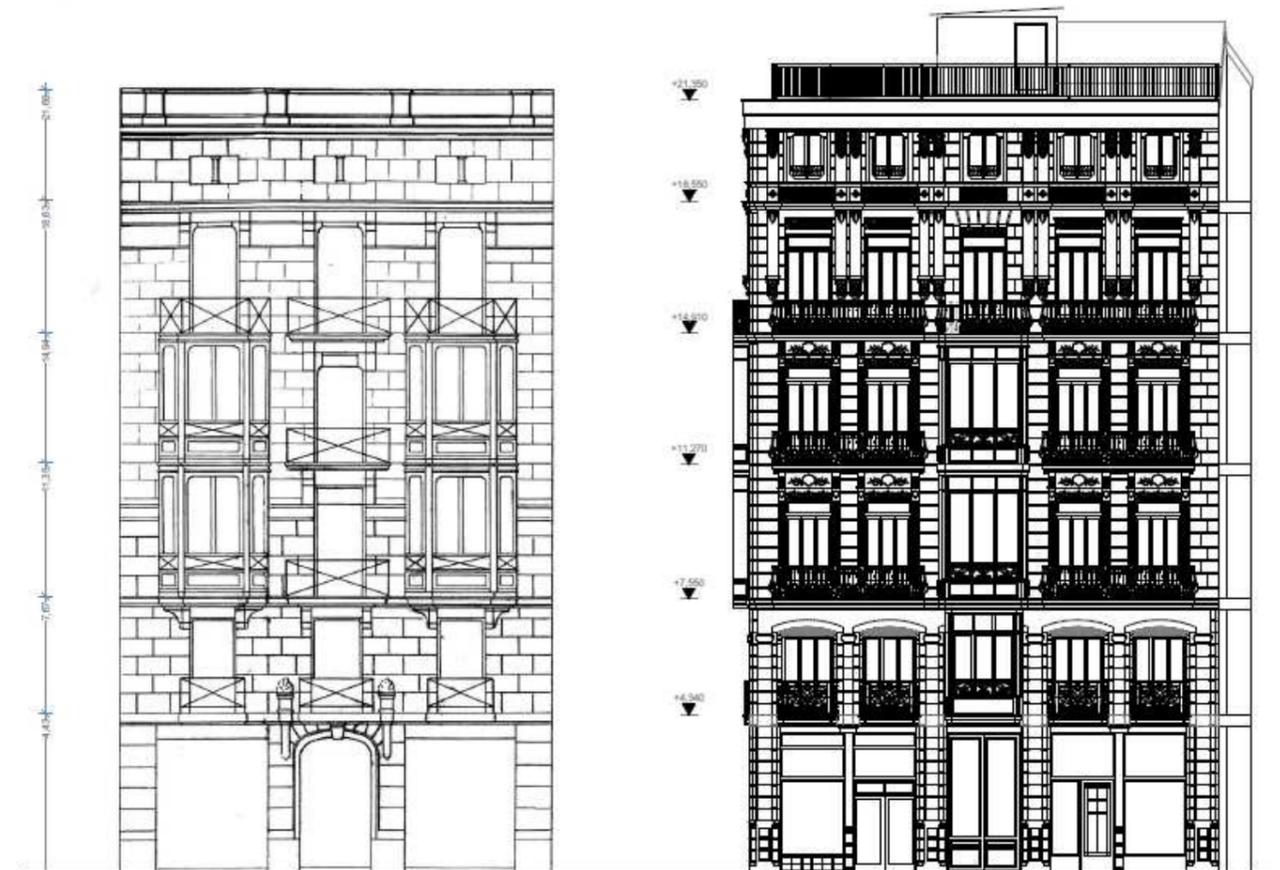
Tras las investigaciones realizadas sobre el edificio en los archivos correspondientes de la sección de Urbanismo he encontrado lo siguiente:

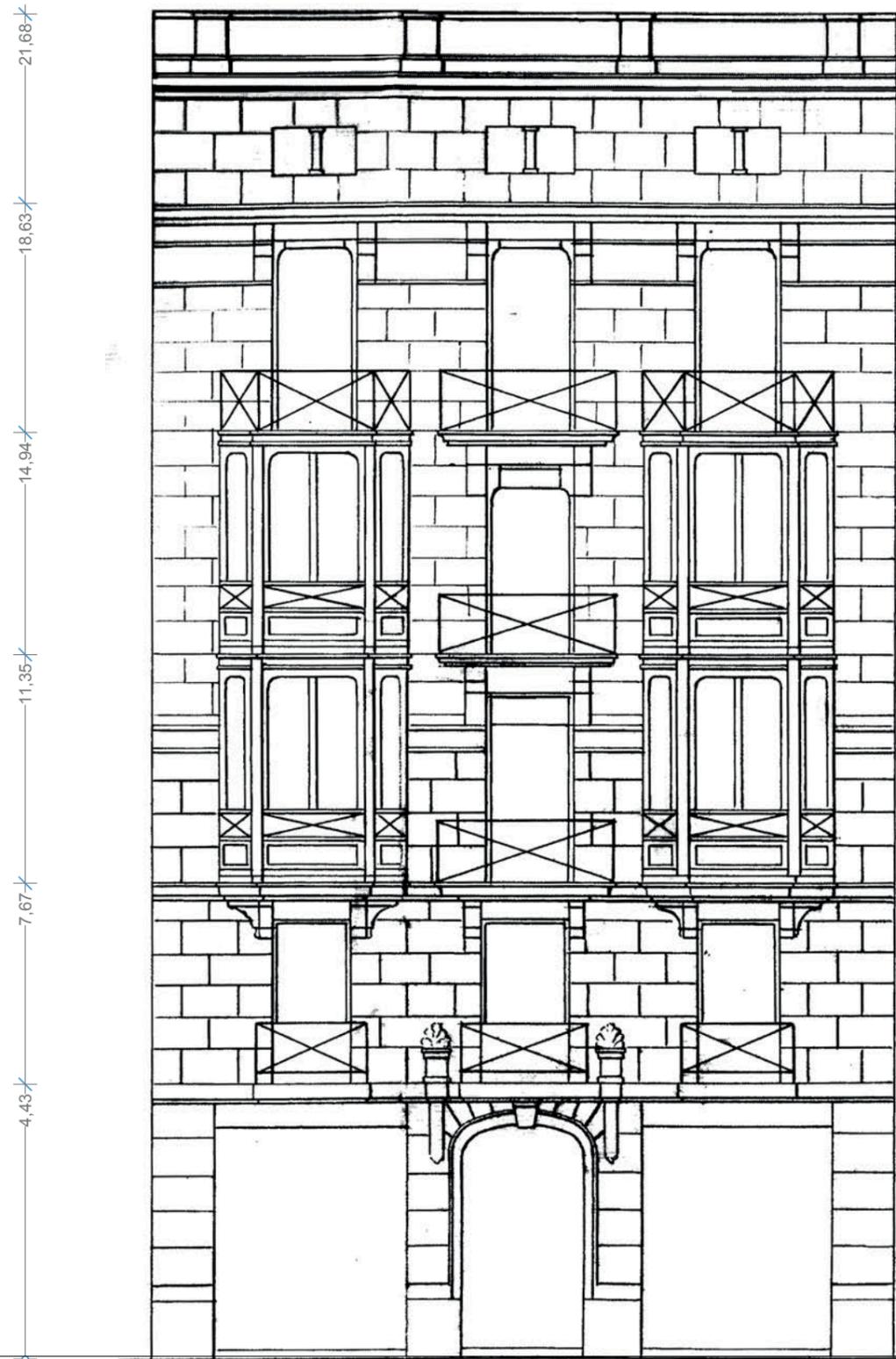
- 1) En lo relacionado a las viviendas se desconoce si se llegó a construir tal cual como aparece grafiado en la documentación de la licencia, debido a que a las plantas que se ha tenido acceso (1ª y 2ª), sufrieron modificaciones durante su ejecución. Las de la 3ª y 4ª no se sabe a ciencia cierta su distribución, pero según como he comentado ya en apartados anteriores, si que seguían el mismo criterio inicial marcado por el arquitecto

La diferencia más notable, es el aumento de huecos en la fachada de la calle de la paz (Perris y Valero), que inicialmente en los planos grafiados eran de 3 y los actuales o construidos son 5, así como el cambio en el número y situación de los miradores (antes eran dos situados a los extremos, y ahora es uno situado a la parte central).

No puedo argumentar de una manera clara estos cambios, ya que no se ha encontrado ninguna documentación al respecto, posiblemente cuando se decidió el cambio de las distribuciones de planta 1ª y 2ª, se optase por modificar la fachada.

- 2) En la planta baja sí que ha existido una evolución notable en cuanto a superficie, en beneficio del local recayente a la calle de Cruz Nueva, al cual se le ha dotado del espacio ubicado de bajo del altillo, disminuyendo notablemente el de la medianera.
- 3) El porche ha evolucionado en cuanto al número de trasteros realizados, los cuales eran 6 y ahora son 10, distribuidos en la misma superficie total.





+21,350

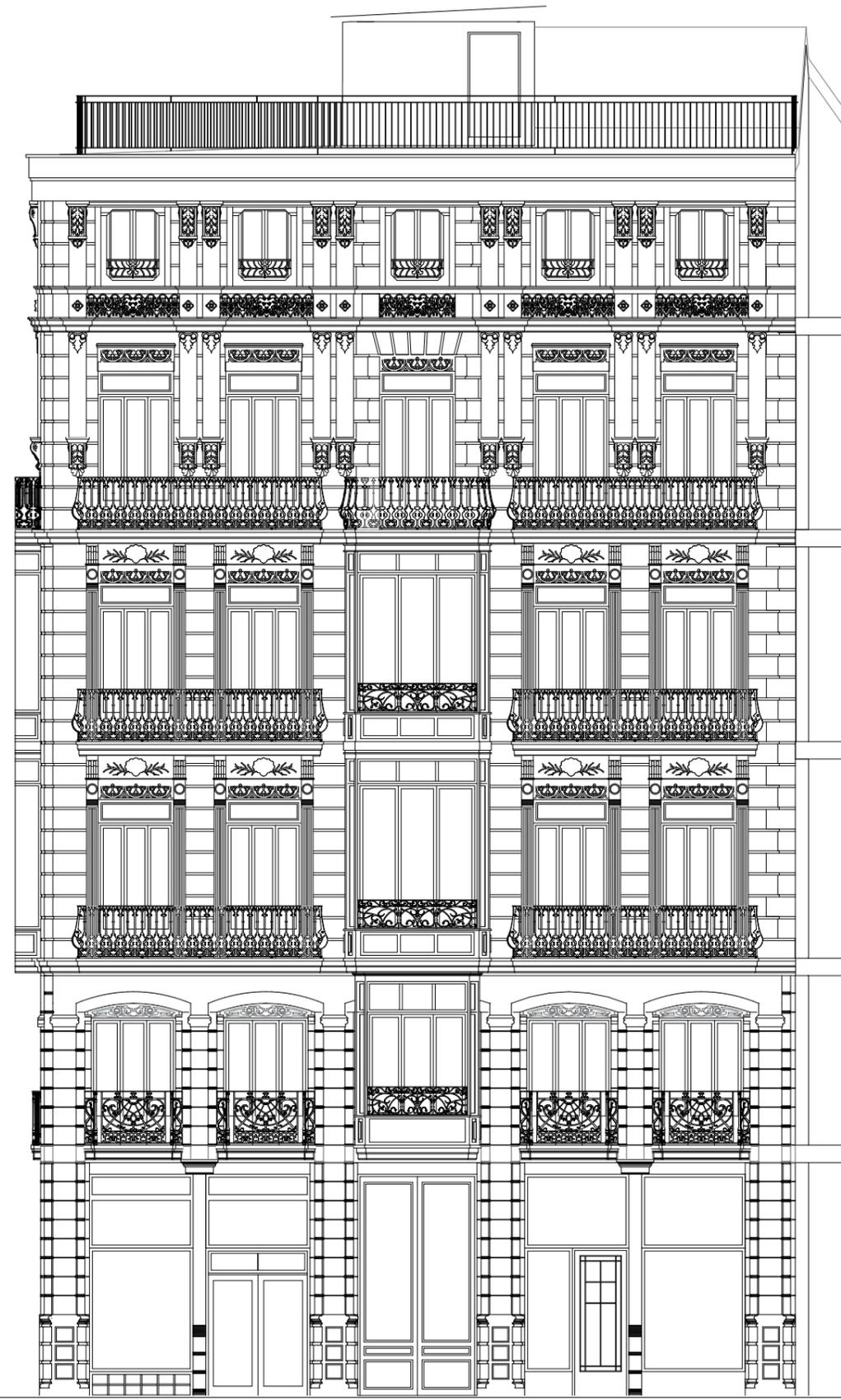
+18,550

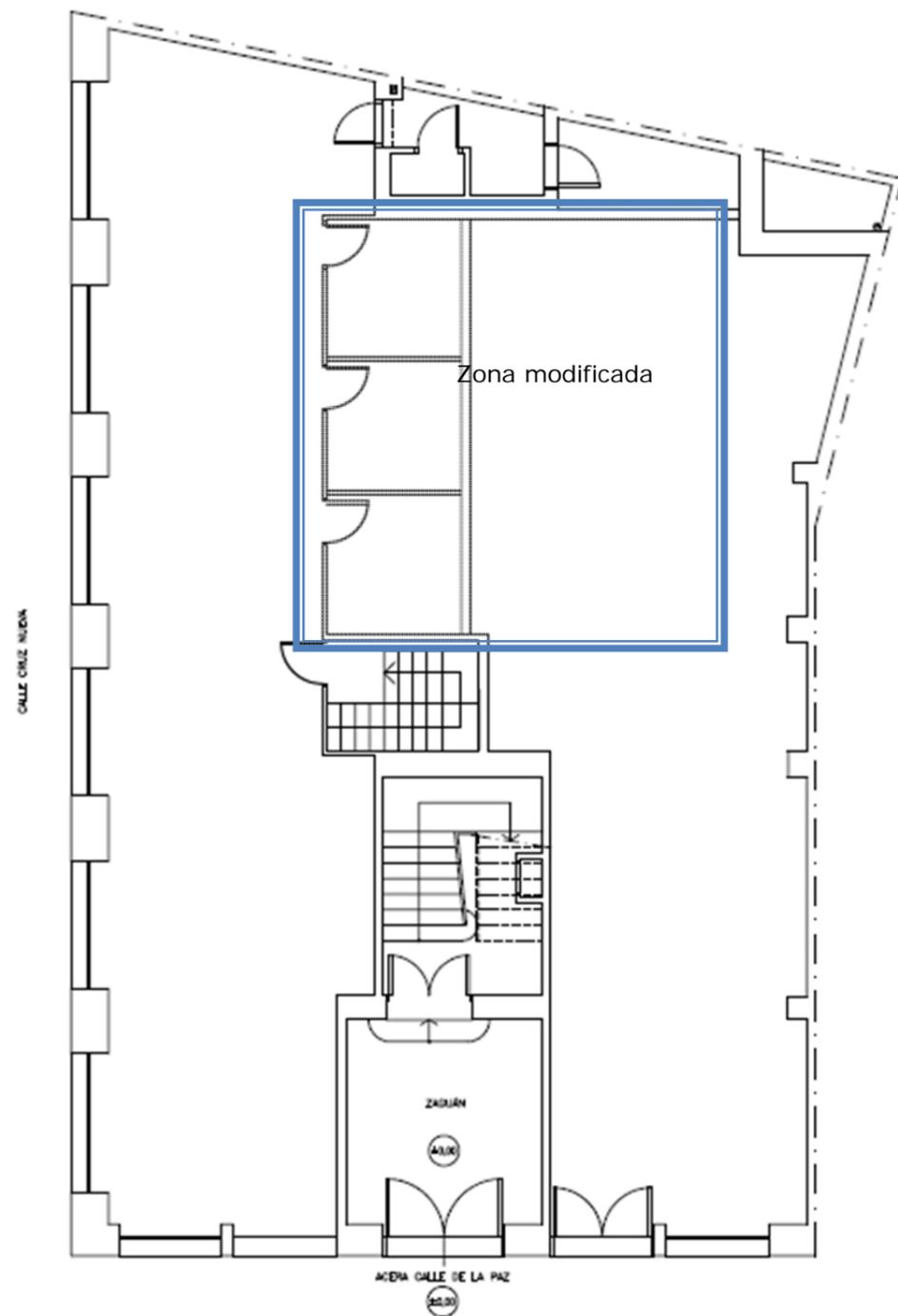
+14,910

+11,270

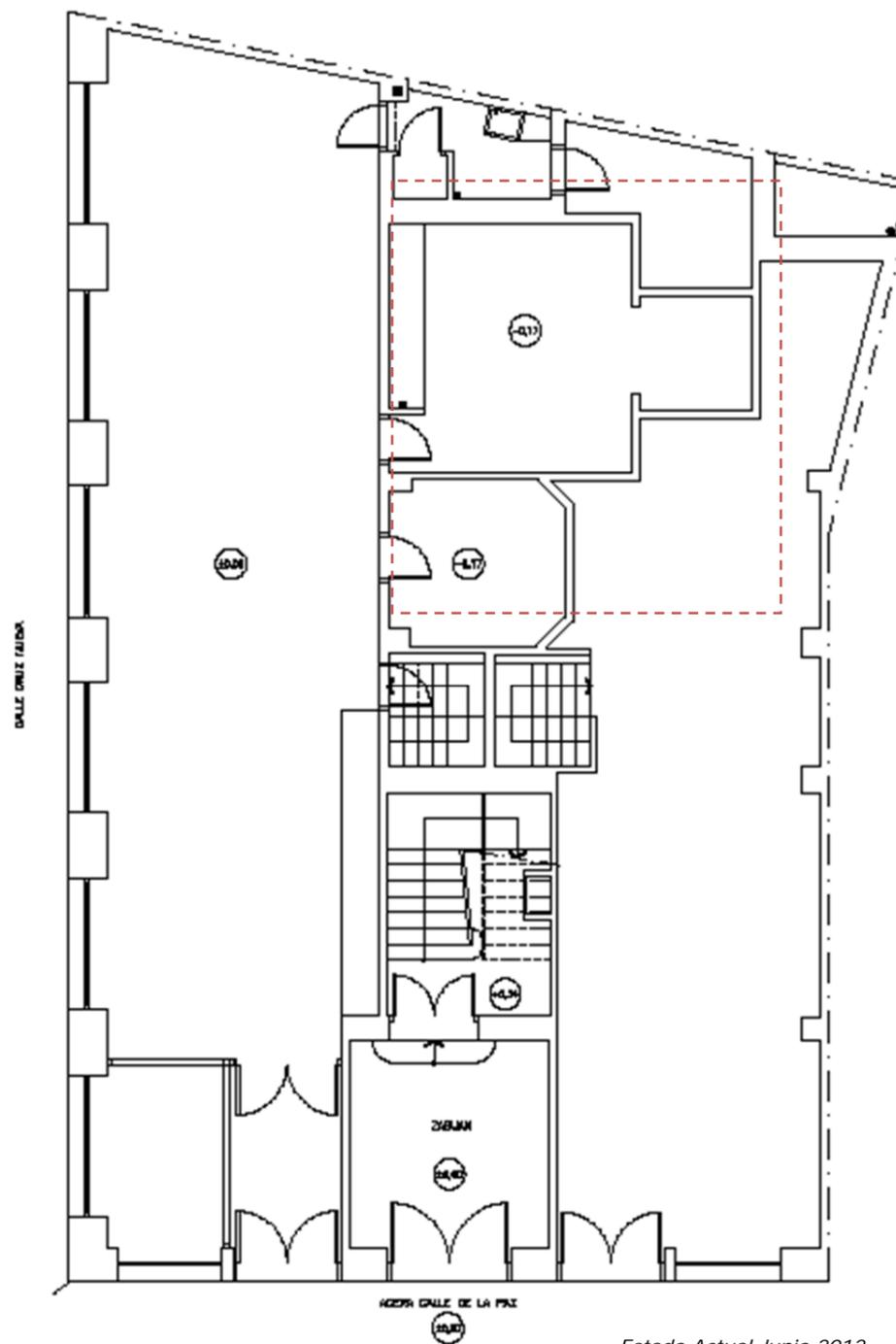
+7,550

+4,340

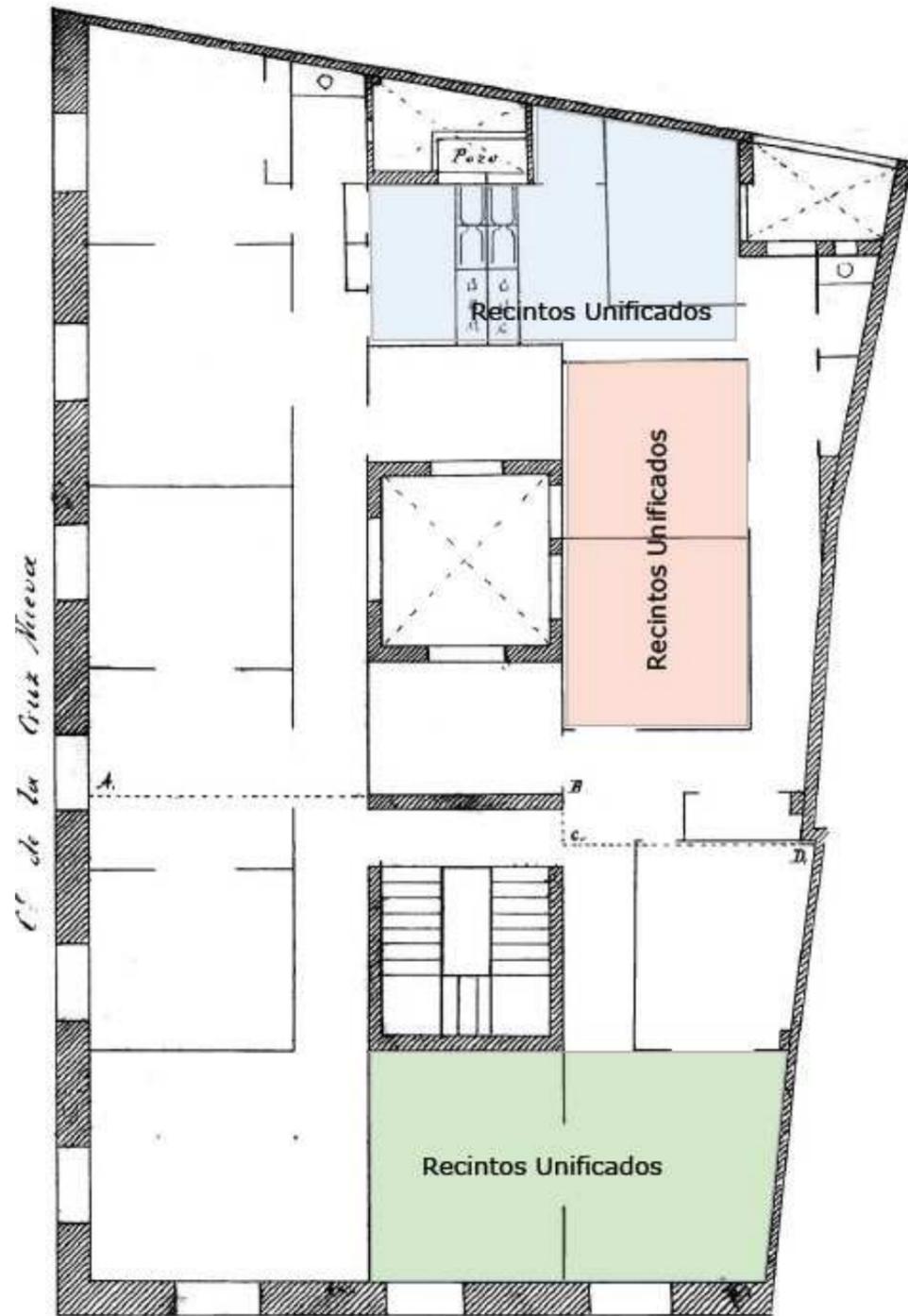
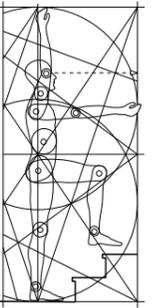




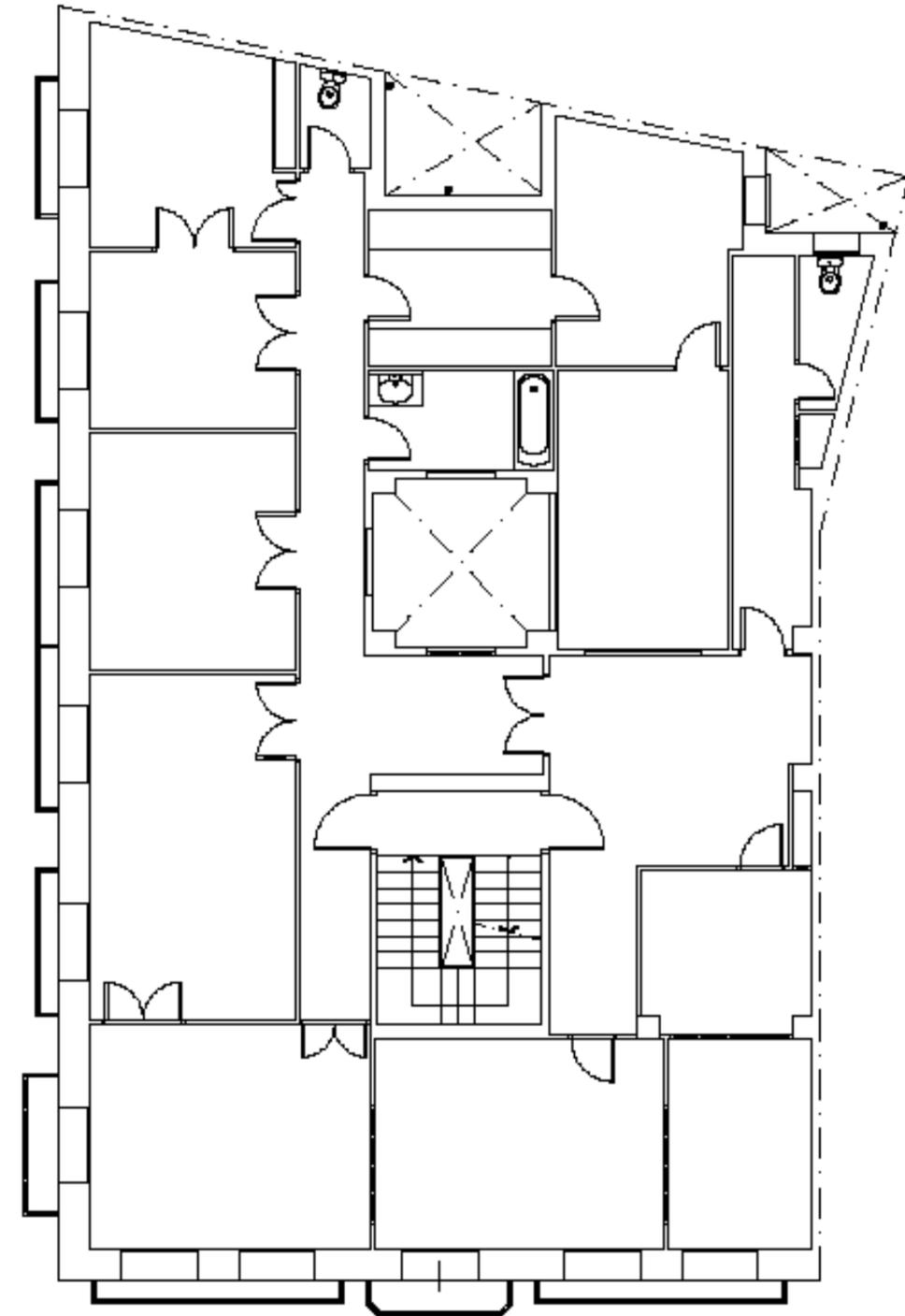
Primer plano conocido, posterior al original de Planta baja, Julio del 2006



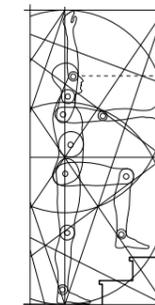
Estado Actual Junio 2012



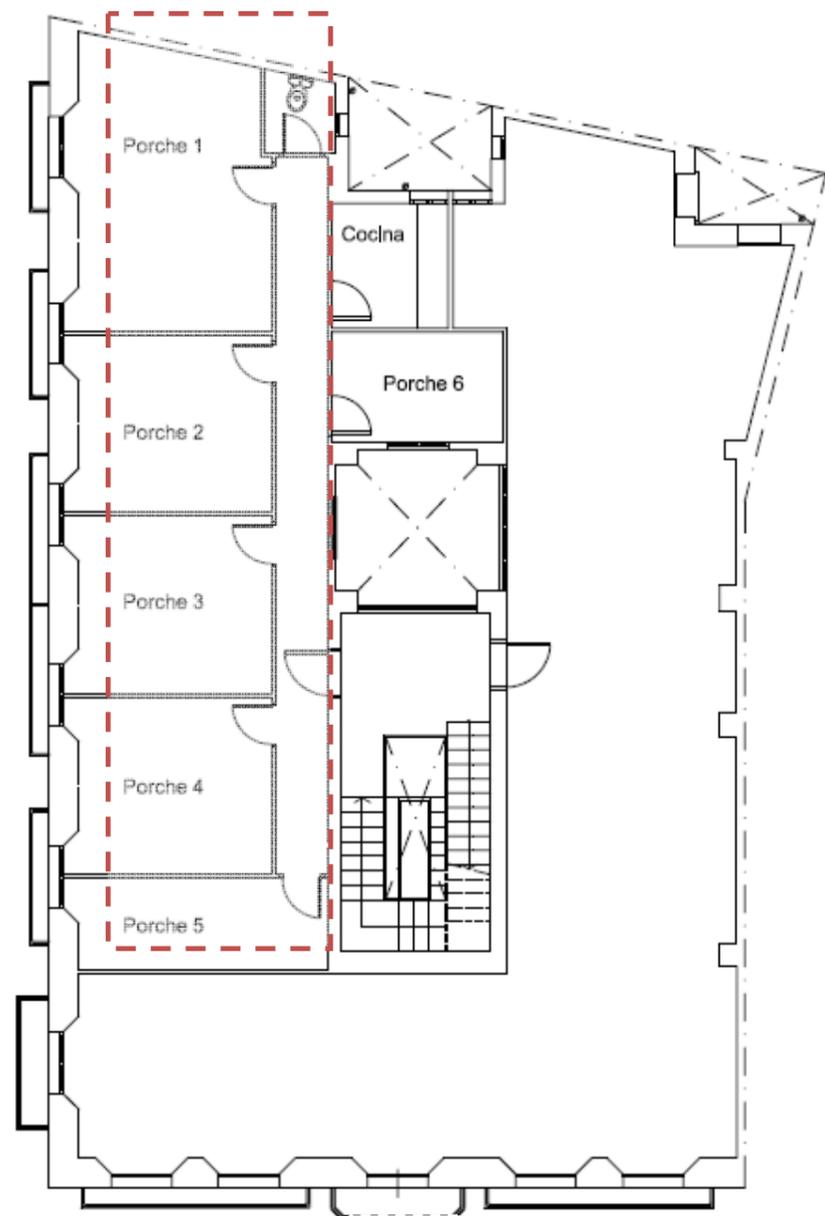
C/ de Peris y Valero
 Plano original de la licencia de obras de planta
 tipo
 Abril 1904



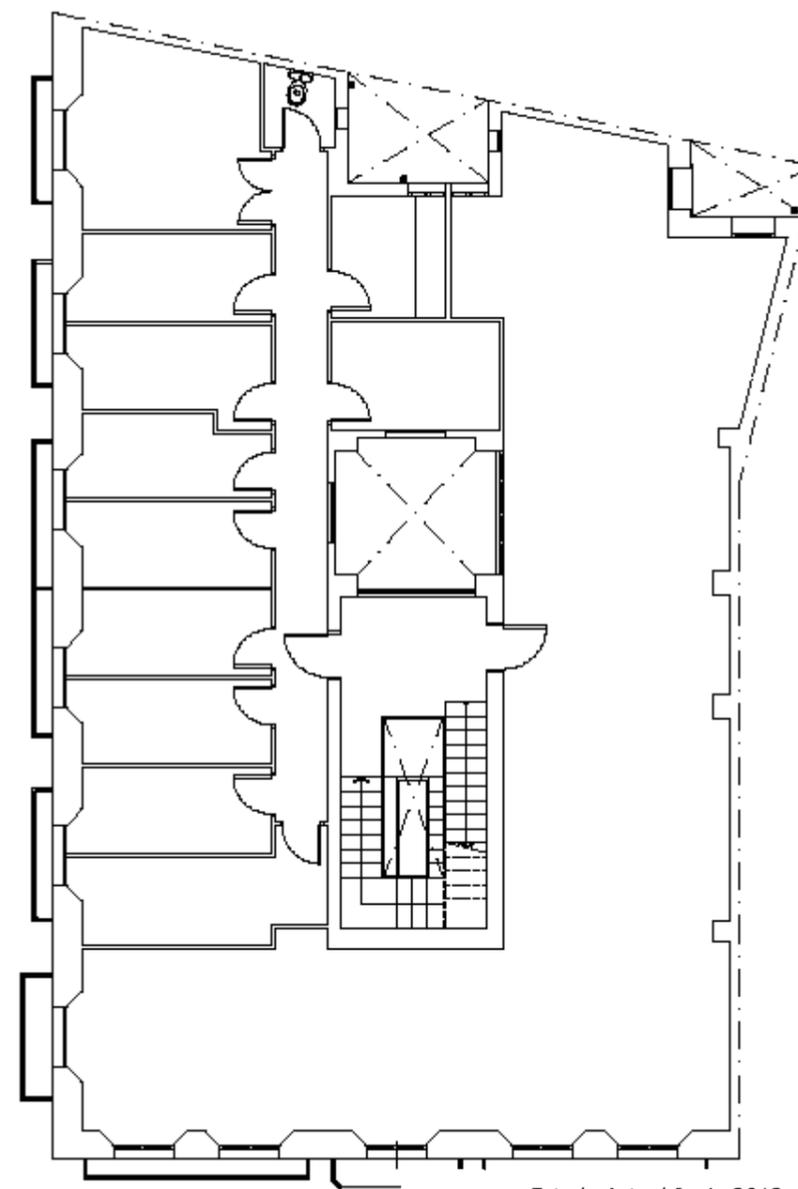
Estado actual de plantas conocidas (1ª y 2ª)
 Junio 2012



Zona modificada



Primer plano conocido de la planta porche
Junio 2006



Estado Actual Junio 2012

4.1.2 ESTUDIO POR SIMILITUD DE REFERENTES ARQUITECTONICOS

La elección de la edificación para el estudio por similitud, la realizo por la fecha de construcción del edificio, estableciendo así las costumbres de proyección y construcción de esta época.

La edificación más próxima en cuanto a fecha, es la proyectada por Don Juan Calvo Catarineu y denominada “casa de Antonio Palacio”, por ser el propietario además de la persona física que realizó el encargo.

La edificación recae también a dos fachadas, pero con una forma más regular, y un chaflán redondeado en su esquina. Posee sótano (también sin ocupar toda la superficie del solar), planta 1ª a 4ª (destinadas a viviendas), y en la última planta un porche bajo la cubierta inclinada y una azotea transitable. (Una planta menos que la edificación de Antonio Ferrer).

En esta se distribuye una vivienda por planta, dejando las zonas húmedas a la parte del patio de luces (cocina y 1 baño) y destinando las superficies paralelas a la fachada a los espacios más importantes de la vivienda. Otros dos aspectos también idénticos en cuanto a la distribución de viviendas, son la comunicación entre estancias (algo que sería impensable realizar hoy en día), motivo que no he podido llegar a averiguar, y que creo, le quita la intimidad al recinto a menos que sea comedor-salón. Otros puntos en común son la gran disposición de estancias en relación a los cuartos de baño.

También destina la superficie de la última planta bajo cubierta a zona de trasteros, pero esto se puede justificar a que la altura libre en el punto más bajo es mucho menor (1,70 m); además de su forma en L, siendo su ancho menor que el largo.

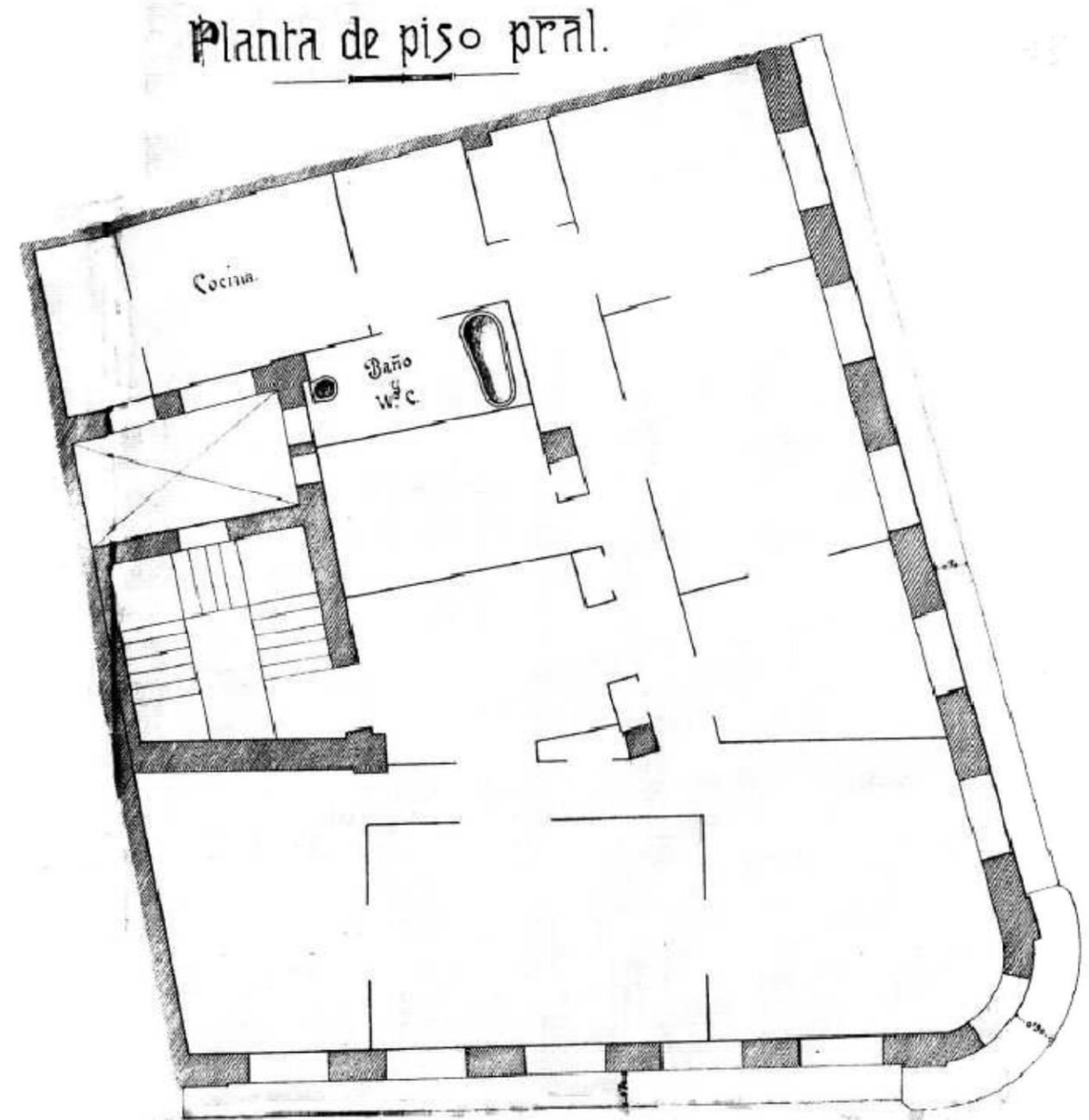
La mayor ventaja que he encontrado en la distribución de zonas de este edificio en relación a la de Antonio Ferrer, es que ha dispuesto la zona de entrada al zaguán y comunicación vertical a la parte de la medianera, perpendicular a la calle de la paz; dándole así mayor superficie a un único local comercial y una forma más regular, en viviendas.

En cuanto a similitudes constructivas, se observa la utilización de muros de carga de gran espesor en la fachada y patios de luces (mayores o igual a 50 cm), dándole a las medianeras un espesor más reducido. También dispone de pilares de fábrica de ladrillo macizo, para reducir la luz de los vanos. La utilización de cubiertas inclinadas de teja árabe, azoteas transitables y lo tragaluces

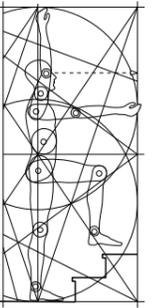
Dispone como elemento de evacuación de aguas pluviales, bajantes en la fachada, las cuales vierten directamente las aguas a la acera, utilizando en su parte superior posiblemente el canalón de cajón, dejándolo oculto a la vista desde el exterior mediante una cornisa muy decorada.

Utiliza revestimientos de piedra en las partes bajas y un mortero, supuestamente de cemento en las partes más altas.

Los tonos de pintura del exterior son claros, diferenciando el acabado de la carpintería de madera con tonos más oscuros.



Plano de planta Tipo De edificación C/ Paz 14, Juan Luis Calvo Catarineu 1905



4.1.3 POSIBILIDADES DE USO. PROGRAMA DE NECESIDADES.

POSIBILIDADES DE USO.

La calle de la paz está incluida en una de las zonas céntricas de valencia, vinculadas al turismo debido a su cercanía con la plaza del ayuntamiento, la catedral y el miguelete; generando una continua circulación de gente por sus alrededores tanto en el día como por la noche.

Con lo que podemos ver hoy en día, en la gran mayoría de los bajos de esta calle, locales destinados a usos de bares, cafeterías y/o restaurantes. En las plantas altas también se puede observar la prevalencia del uso de oficinas.

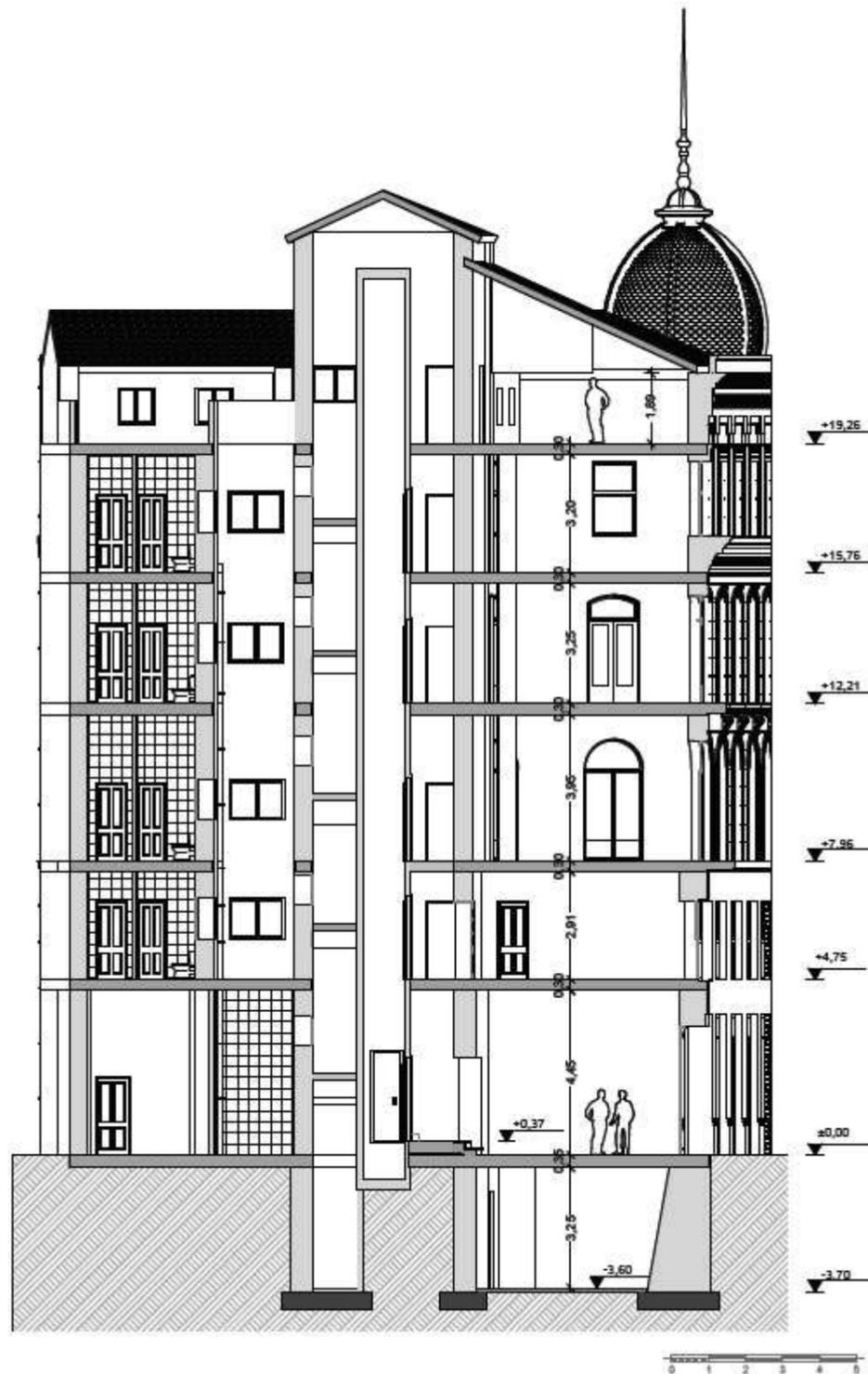
Por esto he contemplado las siguientes posibilidades de Uso:

- 1) Para los bajos:
 - Cafetería
 - Gimnasio. (Por la falta de recintos destinados a este fin en la zona).
 - Zona común para los propietarios del edificio
- 2) Para las plantas altas:
 - Oficinas o despachos para alquiler.
 - Viviendas de semilujo.

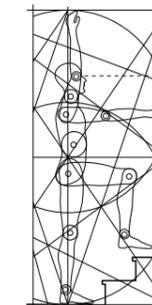
PROGRAMA DE NECESIDADES.

Generalmente el programa de necesidades viene fijado anteriormente al desarrollo de la propuesta, por la persona física que encarga el proyecto. Pero este caso viene determinada entre un bombardeo de ideas propuesto por el tutora de esta área. Para la elección me baso en aspectos actuales que considero objetivos e importantes; que son:

- 1) Sensación de amplitud para cada recinto, principalmente en las zonas de comedor y salón estar.
- 2) Gran luminosidad.
- 3) Baño integrado en el dormitorio principal.
- 4) Mínimo de 2 habitaciones (principal y doble).
- 5) En las zonas de noche (dormitorios) el mayor aislamiento al ruido.
- 6) Un mínimo de 2 cuartos de baño ó baño y aseo.
- 7) Superficies lisas y en tonos claros y brillantes.
- 8) Zonas de circulación centradas y reducidas al máximo.
- 9) Incorporación de un ascensor.



Sección longitudinal Edificio C/ Paz nº 14



4.2 TRANSFORMACIÓN, HABILITACIÓN O CAMBIO DE USO

4.2.1 USO PROPUESTO. CONDICIONANTES Y VIABILIDAD

Entre las distintas posibilidades estimadas en el punto anterior, me he decantado por lo siguiente:

PROPUESTAS INICIALES

- Para los bajos:

Había contemplado una innovadora propuesta, que presentaba unas zonas privadas para el ocio y descanso de los propietarios, utilizando la separación de los 2 bajos para diferenciarlas en 2 usos, uno localizado en la zona de la fachada de la calle Cruz Nueva, la cual tiene más espacio y entrada de luz, destinada a albergar una zona de juegos para niños del edificio. La otra que recae a la medianera, destinada principal a los padres utilizándola como lugar para la vigilancia de los niños y lugar donde puedan sociabilizarse con los demás propietarios. Esta idea fue desechada por el punto de vista económico, ya que los ingresos del alquiler o venta del bajo serían nulos, además de la necesidad de imputar a la comunidad de la finca los gastos derivados de estas zonas, ya que corresponden a usos comunes del edificio.

- En las viviendas, desde el comienzo mantengo el criterio inicial del arquitecto, estableciendo 2 viviendas por planta, generalizando su distribución en todas las plantas.
- En cuanto al attillo, es el lugar idóneo para ubicar los recintos destinados a cuartos de instalaciones y ascensor.

CONDICIONANTES Y ELECCIÓN

- En las viviendas: Debido a la gran existencia en la zona de plantas destinadas a oficinas, y a que dispone de todo el abanico de ventajas de un lugar céntrico de nuestra ciudad, mi propuesta se ha desarrollado hacia la promoción de viviendas que se adapten a un cliente presente de hoy en día en nuestra sociedad, de mediana edad, con un nivel adquisitivo medio-alto, de vida solitaria o en pareja, y con la visión de un futuro de un número reducido de hijos, trabajador de la zona o que haga frecuentemente uso de ella. De gustos modernos y contemporáneos, tendencias minimalistas y superficies limpias de obstáculos.

Que busque una zona de concurrencia alta, ya sea por la facilidad de poder trasladarse fácilmente en este entorno sin la necesidad de utilizar la red de circulación pública, además de disfrutar de las opciones de ocio diurno o nocturno que dispone esta zona, como por ejemplo los restaurantes, zona comercial de colón y los cines, etc.

En lo que se refiere a espacio, he establecido un número de 2 viviendas por planta, basando la distribución en los huecos de fachada existente y destinando la zona de recayente a la calle de la Paz como lugar para los recintos de comedor y salón principal, y a la parte trasera y la recayente a los patios como lugar de dormitorios. También se ha intentado ubicar las nuevas zonas húmedas sobre los mismos espacios anteriores, para así utilizar de los elementos de evacuación de agua existentes (bajantes).

- Para los bajos: debido al uso y a la trascendencia histórica que posee el bajo de derecha (Joyería arte de plata), lo mantengo tal cual, y en el de la Izquierda decido ubicar

una tienda de bisutería y cuentas, con su taller de elaboración ubicado en la zona más baja (cota -0,17)

VIABILIDAD:

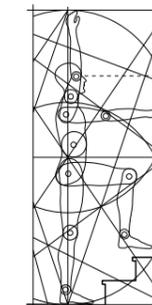
La situación actual del mercado puede ser un punto en contra de la propuesta escogida para las plantas superiores, pero hay una parte del sector inmobiliario al cual la crisis no ha afectado tanto, que es el destinado a viviendas de lujo. Por esto he intentado introducir mi propuesta a este tipo de viviendas, ofreciendo una distribución más moderna y utilizando materiales sofisticados, sin que dejen de ser asequibles para una persona de nivel medio alto, aumentando así el abanico de posibles compradores.

Un punto que introduce la edificación dentro del mercado de viviendas de lujo es primeramente su ubicación, y atractivo de la zona, tal como he mencionado en párrafos anteriores.

Para el bajo, he realizado un estudio del uso de las diferentes plantas bajas de la Calle La Paz, con el cual he obtenido el nº de cada tipo de establecimiento. Paso a mencionar cada uno de ellos, y representarlos mediante un gráfico:

BAJOS DE LA CALLE LA PAZ

- Nº 1: Terraza sugar Café, Pan Pan Panadería, Tienda de Regalos (Antigua Cafetería El Siglo) y Cappuccino Cafetería.
- Nº 2: Divatto Tienda de sofás.
- Nº 3: Kanmes Tienda de Ropa y Universidad Oberta de Cataluña (UOC).
- Nº 4: Vicente Gracia Joyería y Trinidad García Joyería.
- Nº 5: Rafael Torres Joyería-Relojería y Carolina Herrera Tienda de ropa.
- Nº 6: Escuela de Idiomas.
- Nº 7: 2 bajos sin uso y Tienda de Artículos para la Iglesia.
- Nº 8: Bajo sin uso y Carlos Iborra Joyería.
- Nº 9: Dehesa Santa María Bar y Ale-hop Tienda de Regalos.
- Nº 10: Paloma Verdeguer Tienda ropa y La Caixa.
- Nº 11: Carlín Papelería y Summit Tienda de deportes.
- Nº 12: Camper Tienda de Zapatos.
- Nº 13: Bajo sin uso.
- Nº 14: Hugo Boss Tienda ropa.
- Nº 15: Unión Musical Española.
- Nº 16: I. Farinetti Sellos de caucho, Grabados y Rótulos; F. Fajaron Joyería y Orfebrería.
- Nº 17: Banco Santander, Evangerina Tienda ropa y Subastas Gema Oro.
- Nº 18: Cafetería Bahía y Óptica Andorrana.
- Nº 19: Rivera tienda de instrumentos música y Cervecería Cafetería.
- Nº 20: Estanco y Cafetería Fiaskilo.
- Nº 21: Óptica Comedias.
- Nº 22: Bajo sin uso y Platería objetos de Arte.
- Nº 23: Oromania compra oro, Kyuntur Viajes, Meli y Melo Moda y complementos, Rafael Platería y Maica Monzo Joyería.
- Nº 24: Bajo sin uso.
- Nº 25-27: Soins de... Cafetería Delicatessen, Folders Papelería y Paquita Ors Cosméticos.



- Nº 26: Ortopedia y Farmacia.
- Nº 28: Joyería Contemporánea Mondaine.
- Nº 29: Mercader de Indias Proyectos, interiorismo y reformas.
- Nº 30: Real Sociedad Valenciana de Agricultura.
- Nº 31: Outlet y Joya Joyería; y Kuoni Viajes.
- Nº 32: Viajes Iberia.
- Nº 33: Vibo Viajes y Pizza ristorante.
- Nº 34: MCarthy´s Lounge Tienda Zapatillas y Camisetas; y Bajo Vacio.
- Nº 35: Iberia Viajes y Be Green Restaurante.
- Nº 36: Cupcake, Red rest Hotel y Nautalia Agencia de Viajes.
- Nº 37: Be Green Restaurante, Oro Bank, Cafetería Paz 37.
- Nº 38: Barceló Viajes.
- Nº 40: L´espress Cafetería y Restaurante Chino.
- Nº 42: Hotel Vinci.
- Nº 44: Vibo viajes y Cafetería Starbucks.

BAJOS CALLE SAN VICENTE MARTIR RECAYENTE EN LA CALLE LA PAZ

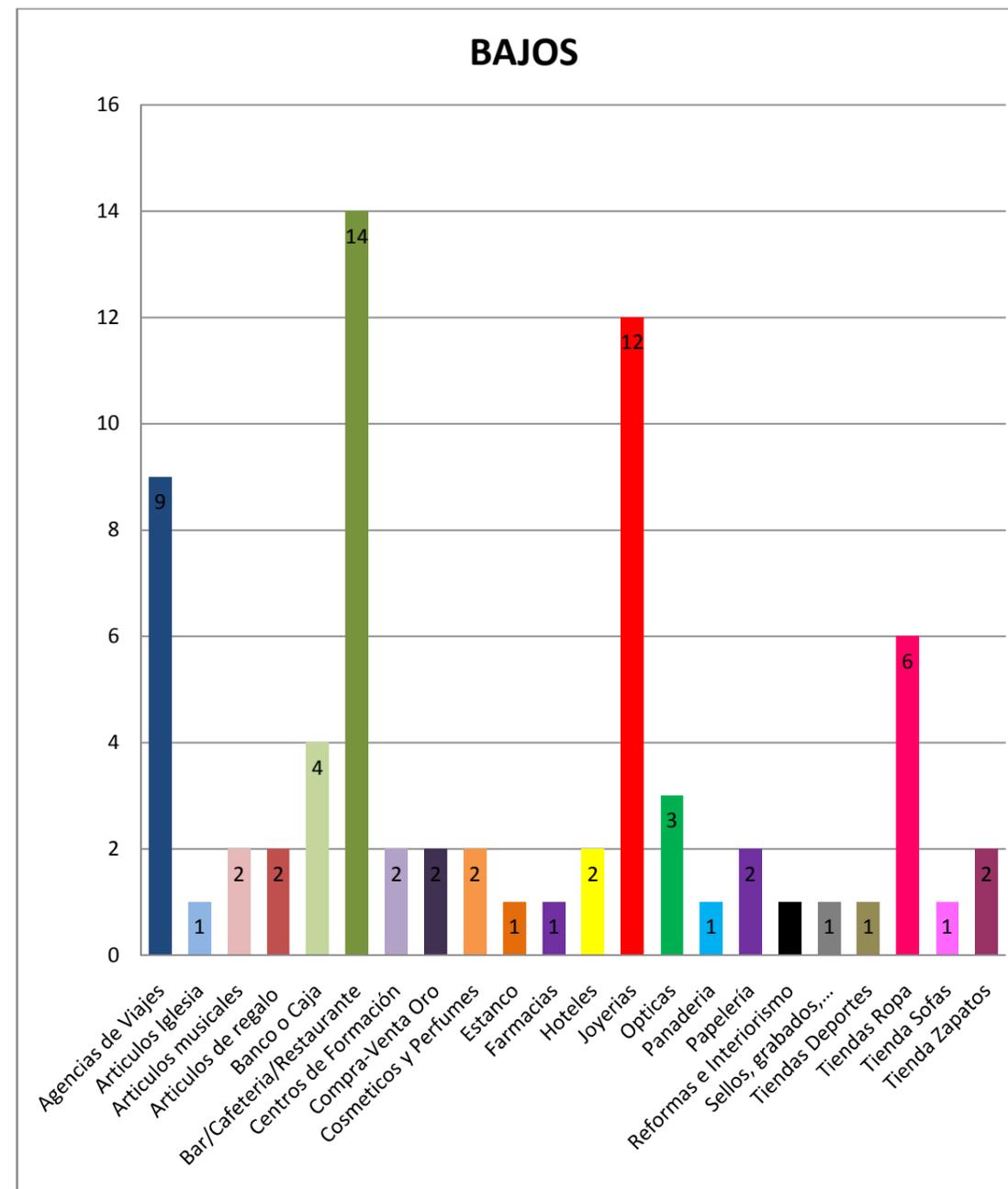
- Nº 2: Colegio Oficial de Registradores de España y Caja Madrid.
- Nº 4: Sofia Joyeros y Valencia Flats alquiler de apartamentos.

BAJOS CALLE GENERAL TOVAR RECAYENTE EN LA CALLE LA PAZ

- Nº 1: Halcón Viajes y Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- Nº 3: Perfumerías Prieto y Cafetería.

*Todos los Bajos están citados correlativamente de Izquierda a derecha en el caso de tuviera varios usos en un Nº de bajo.

* Y sólo se han analizados los usos de las plantas bajas, omitiéndose el uso comercial de los pisos superiores de la calle.



Debido a esto decido finalmente a decantarme por el establecimiento dedicado a la venta de cuentas para la realización de bisutería; ya que en la zona no hay ninguno con el mismo uso.

4.2.2 CONCEPTOS, DIAGRAMACIÓN Y BOCETOS PREVIOS.

CONCEPTOS Y CONDICIONANTES

Vivienda:

Partiendo del programa de necesidades y siguiendo las pautas marcadas por el edificio, se propone la demolición de toda la tabiquería interior por los siguientes motivos (respetando siempre el cerramiento de escalera y elementos de carga):

- 1) Mejor adaptación de la alternativa propuesta.
- 2) Adaptación a la normativa vigente en cuanto a niveles de ruido y a instalaciones.
- 3) Posibilidad de empotramiento de las nuevas instalaciones sin causar el derrumbamiento de la tabiquería, debido a su reducido espesor.
- 4) Generar una superficie de acabado acorde a nuestros tiempos.

Para poder adaptar la propuesta a los puntos referidos por el programa en relación con la amplitud y luminosidad, conceptos limitados en su desarrollo, debido a las formas de las viviendas (desproporción entre el ancho y largo, siendo el primero de dimensiones muy reducidas), y por la necesidad de adaptación a los huecos existentes en fachada; se ha optado por incorporar en un solo espacio los recintos de comedor, cocina y sala de estar, generando así una sensación de amplitud y paso de luz entre estas, eliminando los odiados espacios de comunicación (pasillos).

La incorporación del ascensor dentro del edificio ha sido realmente problemático, por no disponer de un espacio físico dentro de las zonas comunes, y por el gran número de niveles existentes entre la Planta Baja y la primera. La única opción posible es situarlo en el patio de luces, solución adoptada por la arquitecta que se encuentra ejecutando las obras de reformas. Esta opción perjudicaba a ciertos puntos de la normativa en cuestión de ventilación, pero he de pensar que el departamento correspondiente de la administración puede hacer una excepción debido a la complejidad del edificio, prevaleciendo siempre la facilidad de acceso de personas con minusvalía al edificio, además que es posible de justificar por otros medios, según comento más adelante. Con todo esto es imposible salvar el desnivel entre la planta baja y el altillo, ya que el acceso al ascensor se realizará desde este último, quedando únicamente la opción de colocar un salva escaleras (en caso que se quiera habilitar el acceso a personas con minusvalías) para los primeros 10 peldaños.

No es posible situar un acceso al ascensor desde planta baja, por los siguientes motivos:

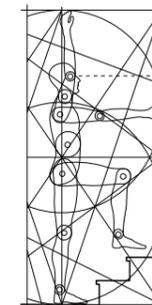
- Imposibilidad de acceso desde planta baja.
- Obligaría a realizar un ascensor de doble desembarco, aumentado el ancho de la cabina como mínimo a 1,20 y lado correspondiente de su cerramiento; reduciendo la superficie del patio de luces.
- Necesidad de profundizar más en la cimentación para crear el foso

En cuanto a los puntos de acabados en viviendas, se realizarán unas de terminadas propuestas en los puntos posteriores, sin salirse de las marcas pautadas.

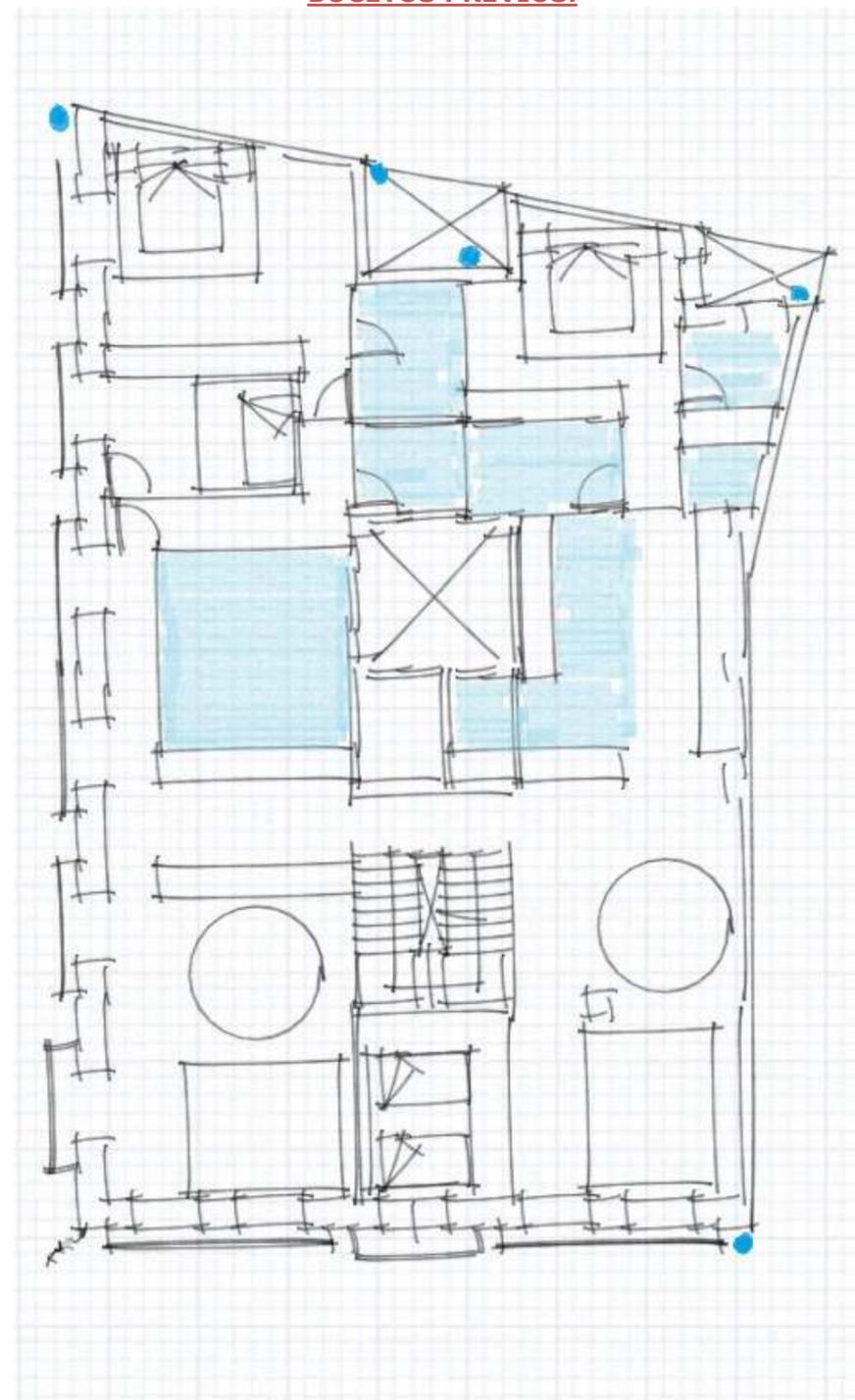
Local Comercial:

Siguiendo el concepto anterior para los bajos, se ha mantenido la separación de zonas marcadas por el estado actual, sin realizar modificaciones de gran importancia, afectando únicamente a la apertura de huecos al patio de luces trasero (ventanas).

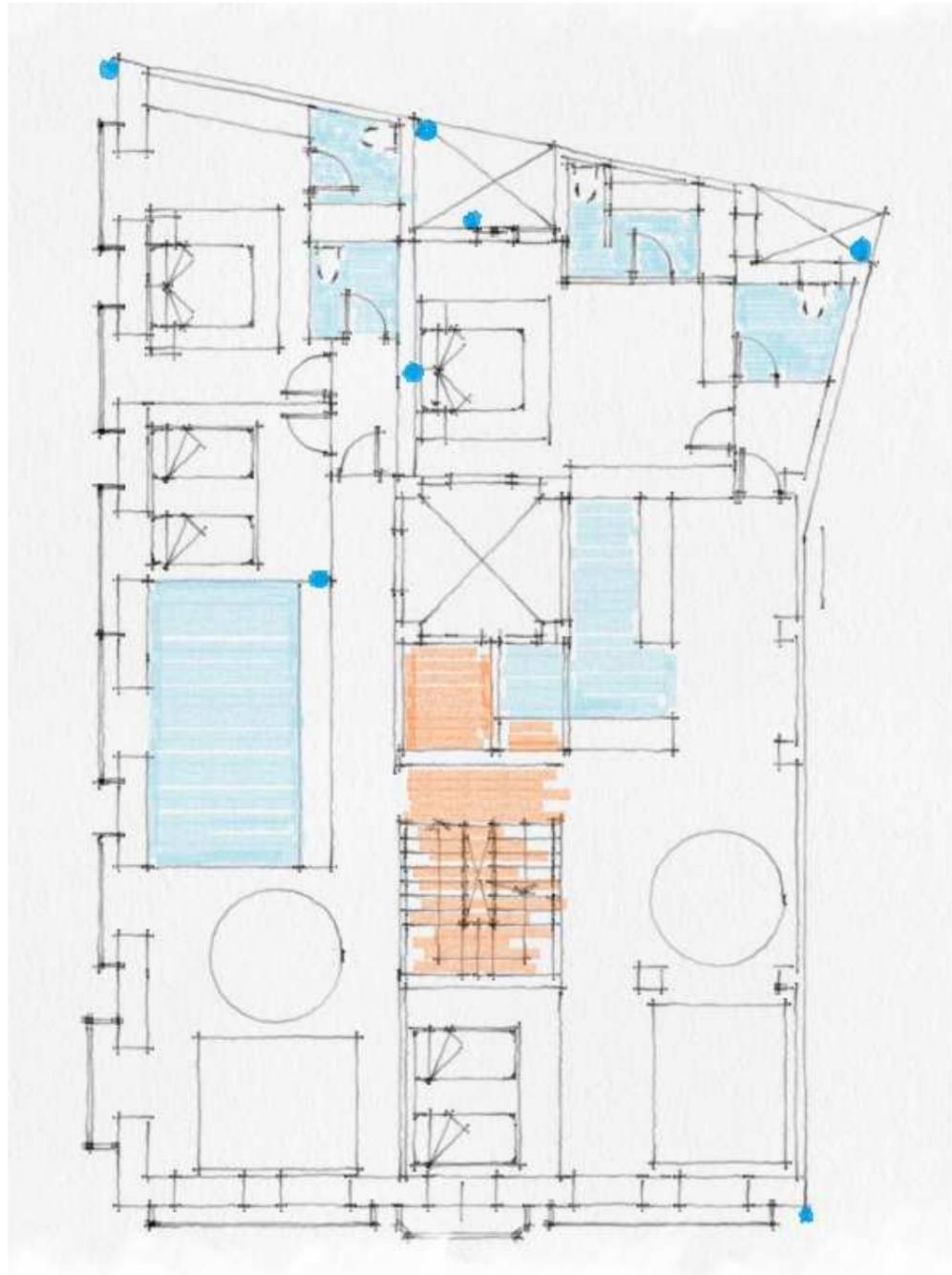
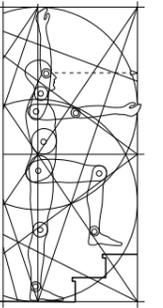
Las limitaciones encontradas son su forma (igual que para las viviendas, muy alargada y estrecha), y la existencia de dos niveles en la zona central, además de la limitación en altura marcada por la presencia del altillo. Todo lo solvento mediante la ubicación de un taller en esta zona.



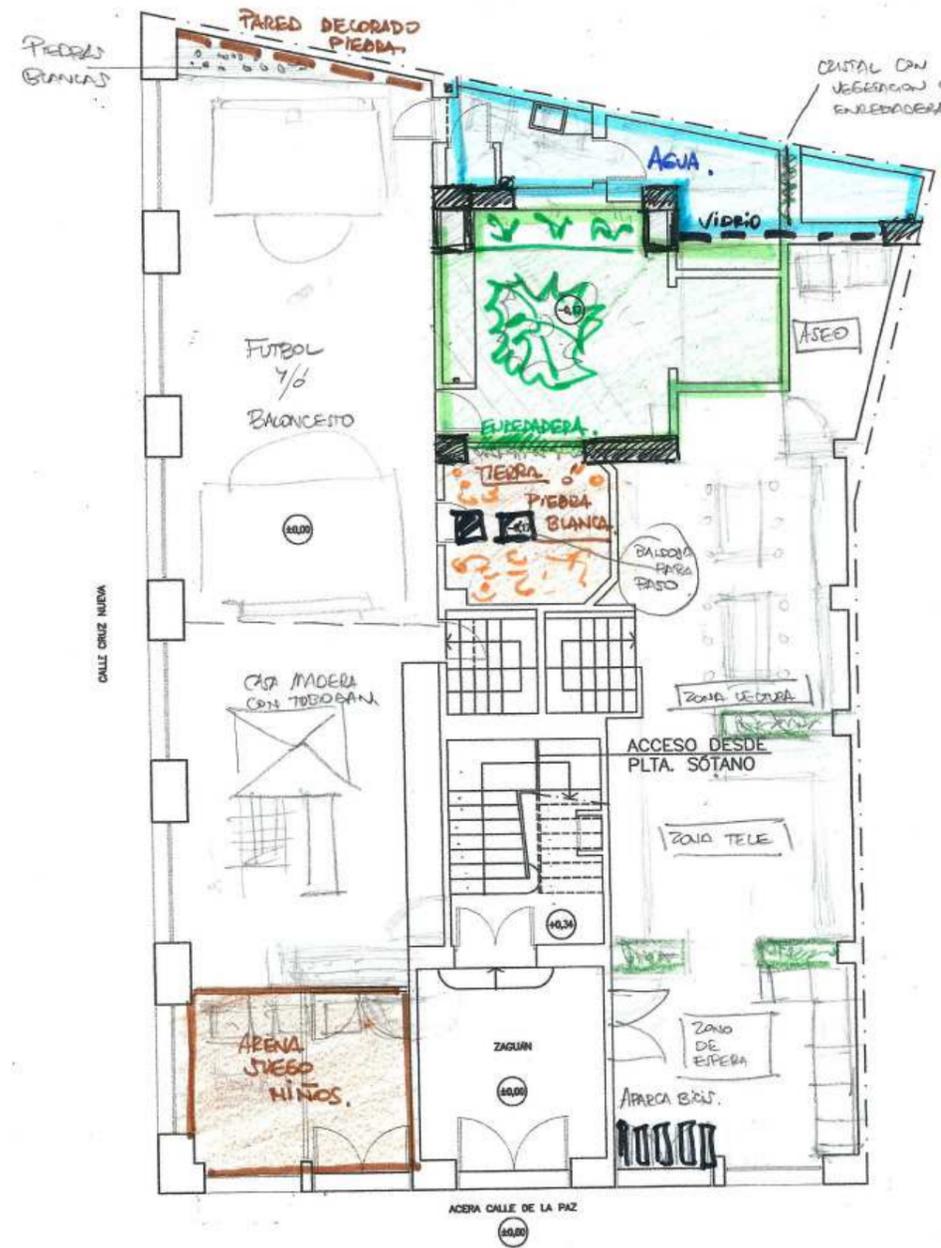
BOCETOS PREVIOS.



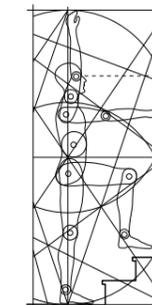
Opción 1 Planta tipo



Opción 2 Planta tipo (Elegida)



PLANTA BAJA
 Boceto Opción 1 Planta baja



4.2.3 ZONIFICACION. RELACIONES DE COMUNICACIÓN

Como puede apreciarse en los gráficos adjuntados (zonas de plantas), y como ya he mencionado resumidamente en apartados anteriores, la distribución por zonas o usos de las viviendas se ha realizado de la siguiente manera:

- Planta Primera :

Siguiendo el criterio de situar los recintos de descanso o lo que denomino como zonas de noche (Dormitorios), en los emplazamientos de menor exposición al ruido, siendo estos los cercanos al patio de luces o en el caso de la vivienda de la izquierda, a la fachada menos transitada. Los recintos que no requieran una exposición sonora baja, como el comedor, cocina y sala de estar, a los cuales he denominado como zonas de día; están situados a la calle de la paz, ya que de las dos calles es la que posee un tráfico más intenso.

Las zonas húmedas como cocina, aseos o baños, se han situado lo más próximo a las existentes, para así disponer fácilmente de la instalación de saneamiento actual (bajantes) y montantes de fontanería, evitando la realización de unas nuevas. Esto se ha podido conseguir en la mayoría de los casos, exceptuando a la cocina de la vivienda denominada como B (parte izquierda), a la cual me he visto obligado a generar una bajante nueva, conducida por el mismo recinto que se debe de ejecutar para las ventilaciones de la cocina (campana y/o calentador).

En cuanto a las zonas comunes, en comparación con las existentes, ha aumentado, al cambiar el uso de una pequeña superficie destinada anteriormente a viviendas, generando así el vestíbulo previo del ascensor y el patillo de subida de instalaciones (electricidad, telecomunicaciones).

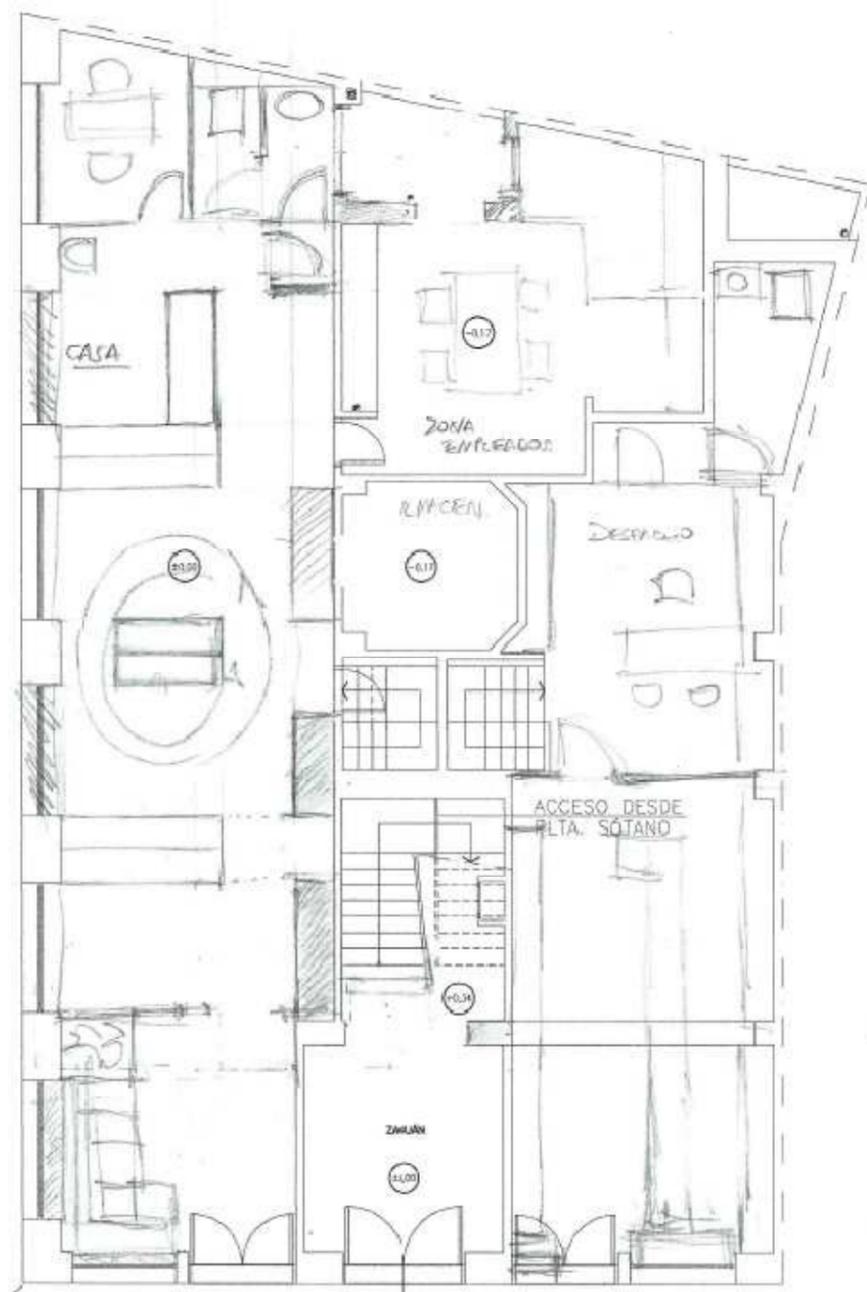
- Planta tipo (2ª a 4ª) y Planta Porche (5ª):

La distribución de zonas no varía demasiado con respecto a la planta primera, lo único que sufre cambios es una parte de la vivienda B, causados por la reducción de los huecos de puertas de fachada de la cocina y el comedor. Reduciendo la primera en favor de la segunda estancia. Por lo demás se sigue el mismo criterio.

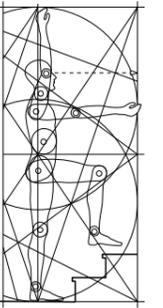
En la planta Porche o 5ª, debido al desplazamiento de las puertas de viviendas para facilitar el emplazamiento de la escalera de subida a cubierta, la zona común de rellano de planta se ve aumentada, disminuyendo la de la vivienda tipo A (derecha). Por esto la cocina ve reducida su superficie, eliminado la zona de lavadero. En el resto de estancias no hay ningún tipo de variación.

- Cubiertas:

Se mantiene a la actual, con la única variación que se utilizara una porción de superficie, la recayente a la medianera trasera, para la colocación de la maquinaria exterior de la instalación de aire acondicionado (representado gráficamente en el apartado de instalaciones)



Opción 2 Local Comercial Izquierdo
Elegida Pero con pequeños cambios posteriores de mobiliario



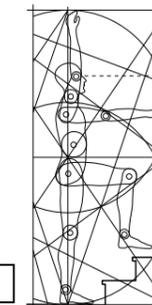
Zonas y justificación CC-09 de Planta Primera



- Zona de paso de instalaciones
- Zona de noche
- Zonas Húmedas
- Zonas de circulación
- Zonas de día



Zonas y justificación DC-09 de Planta tipo (2ª a 4ª)



4.2.4 DISTRIBUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE USOS

DISTRIBUCION.

Se ha mantenido una distribución tipo para el interior de viviendas en todas las plantas, coincidiendo así la ubicación en vertical de las zonas húmedas y pasillos, facilitando de esta manera la ejecución de las correspondientes instalaciones dentro del falso techo de la planta inferior (concretamente la red de saneamiento).

En cuanto a la distribución, he intentado aprovechar al máximo el espacio, dotando a la vivienda del mayor número de estancias que satisfacen las necesidades diarias de hoy en día del perfil de cliente para el cual va destinada esta actuación. Debido a la poca superficie que posee el edificio y a la forma alargada de cada vivienda, he preferido dotar de mayor espacio a la habitación principal, la zona de comedor estar y cocina; reduciendo así las posibilidades de ubicar más de 2 habitaciones por vivienda, ya que actualmente el ritmo de vida de las personas va generando familias poco numerosas o reducidas, en las cuales se da prioridad a estancias amplias y con gran luminosidad.

Para generar la sensación de amplitud, se utilizará el mismo tipo de pavimento en toda la vivienda, generando así una sensación de continuidad entre estancias.

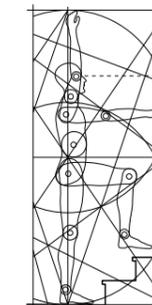
Cada vivienda cuenta:

- **Comedor salón.**
Al cual se ha unido visualmente la cocina, dando así un efecto de amplitud y luminosidad por la entrada de luz a través de todos los huecos exteriores de cada uno de los recintos. Se utilizará para el desarrollo estético del mobiliario tonos en negro y blanco de líneas rectas.
- **Cocina** con electrodomésticos integrados (Nevera, Frigorífico, lavavajillas y despensa), de la misma tonalidad que el comedor.
Para no crear diferencias visuales entre estancias y generar una estética más sofisticada y minimalista, se utilizará la misma tonalidad que para el salón comedor, utilizando para el revestimiento de las paredes donde se encuentra el mobiliario de cocina, evadiéndose de los elementos cerámicos corrientes, el mismo material de la misma banca (silestone blanco zeus, o cualquier otro material homogéneo) colocado en vertical hasta los muebles altos de la cocina.
- **Dormitorio Principal** con vestidor y baños incorporados.
Este es funcional, con un amplio espacio destinado a vestidor, ubicado cerca del baño. A este recinto se le dotará de todas las comodidades en cuanto instalación de telefonía y tele comunicaciones, generando así un espacio multifuncional (tomas de televisión, red de datos, etc.).
- **Dormitorio secundario.**
Recinto más sencillo de toda la vivienda, dando la opción de poder destinarlo como despacho
- **Aseo**
Accesible desde las zonas de circulación. Espacio dotado para satisfacer las necesidades básicas de aseo personal (Inodoro y lavabo.)
- **Instalación de aire acondicionado por conductos.** (con bomba de calor).
La instalación se realizará por conductos de fibra de vidrio de sección aprox. 40x25 cm, colocados en el falso techo, ubicando la unidad condensadora (exterior) en cubierta y las líneas de interconexión entre máquinas por canal vista en uno de los pa-



- Zona de paso de instalaciones
- Zona de noche
- Zonas Húmedas
- Zonas de circulación
- Zonas de día

Zonas y justificación de Planta Porche (5ª)



tios de luces. La unidad interior o climatizadora se ubicara inicialmente en las cocinas, alejada de las zonas de descanso o dormitorios. En el caso que pueda existir exceso de longitud de las líneas, la unidad interior se ubicara en el cuarto de baño o aseo más cercanos.

- **Instalación de video portero.**
Las viviendas dispondrán de dos tomas video portero electrónico, uno cerca de la cocina o comedor; y el otro en la habitación principal.
- **Instalación de telecomunicaciones.**
Todas las estancias o recintos dispondrán de toma de telefonía, de datos, y televisión.
- **Instalación eléctrica con grado de electrificación elevado.**

JUSTIFICACION DE USOS.

Como justificación de usos entiendo a la adaptación de cada recinto a la normativa correspondiente para el fin que se va a destinar. Para este planteamiento inicial o básico de reforma, me he basado en la siguiente normativa:

- Condiciones de diseño y calidad en edificios de viviendas (DC 09).
- CTE, exigencias básicas de seguridad de utilización (SU).

En superficies mínimas:

VIVIENDA TIPO					
RECINTO	SUP MINÍMA	SUP REAL		CUMPLE	
		Viv. A	Viv. B	Viv. A	Viv. B
Dormitorio sencillo	6 m ²	-	11,03 m ²	-	Si
Dormitorio Doble	8 m ²	10,56 m ²	-	Si	-
Dormitorio Principal	10 m ²	23,25 m ²	19,22 m ²	Si	Si
Comedor-estar	16 m ²	30,84 m ²	30,44 m ²	Si	Si
Cocina	5 m ²	14,20 m ²	13,76 m ²	Si	Si
Baño	3 m ²	3,46 m ²	3,96 m ²	Si	Si
Aseo	1,5 m ²	2,46 m ²	1,78 m ²	Si	Si

En Figuras mínimas para mobiliario y libres de obstáculos:

En los planos de zona se ha grafiado en líneas discontinuas las figuras mínimas inscribibles en cada recinto, tanto la de mobiliario y las libres, observándose fácilmente el cumplimiento. A parte de esto expongo en una tabla las dimensiones de cada figura.

VIVIENDA TIPO					
RECINTO	FIG. MINIMAS		CUMPLE		
	Mobiliario	Obstáculos	Viv. A	Viv. A	
Dormitorio sencillo	1,80x2,00		Si	si	
Dormitorio Doble	2,60x2,00		Si	si	
Dormitorio Principal	2,60x2,60		Si	si	
Comedor-estar	(2,50+3)x2,50	Ø 1,20	Si	si	
Cocina	1,60 ancho	Ø 1,20	Si	si	
Baño		Ø 1,20	Si	si	
Aseo		Ø 0,90	Si	si	
Lavadero	1,20x1,10		Si	si	

En Ventilación e iluminación:

En este apartado hay que mencionar el incumplimiento inicial de la normativa en lo referido a las dimensiones del patio de luces central, que según la DC-09, estaría contemplado dentro de los tipos 2 y 3, con un diámetro mínimo inscribible de 3m. En la actualidad dicho elemento cuenta con unas dimensiones aproximadas de 2,70m x 2,80m. Todo esto se ve agravado por la ubicación del ascensor en dicho recinto.

La justificación encontrada puede ser expuesta de la siguiente manera:

- Existe inicialmente el incumplimiento en el apartado correspondiente de esta norma (art. 7 tabla 7), hecho que pueda hacer que la normativa no se aplique estrictamente.
- Dicho elemento (cocina) al estar comunicado con el comedor y sala de estar, que si que están ventilados directamente a la fachada, se consideraría todo integrado como un único recinto (cocina-comedor-salón; tal como se contempla en la misma DC-09) el cual **SI** estaría ventilado al patio y a la fachada, por uno y dos elementos respectivamente.

Justificación de la ubicación del ascensor:

Como punto fundamental, y el cual creo que ya he expuesto en apartados anteriores, es la inexistencia de un espacio para dicho fin que sea accesible desde zonas comunes del edificio, al cual se le añade el gran número de niveles o plantas intermedias entre la planta baja y la primera planta (niveles +0,34, 1,74 y 1,93).

La DC-09 contempla la posibilidad de ubicación en el patio de luces, concretamente en el Capítulo IV art. 25 sección d.

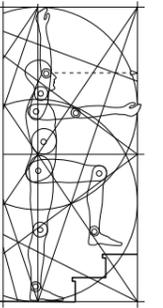
Las dimensiones de la cabina serán las mínimas para el cumplimiento de la normativa (1,00 x 1,25m y un ancho mínimo libre de puerta de 80 cm) y el acceso se realizará desde la cota +1,93, existiendo entre este y la planta baja 10 escalones, tal como permite la normativa en el artículo 24 apartado o sección d).

4.2.5 SELECCIÓN DE MOBILIARIO, SANITARIOS, ILUMINACIÓN, ETC.

Como elemento principal de la vivienda se encuentra la Cocina; para la cual parto de ideas adquiridas en la página web de SingularKitchen, con soluciones que integran la cocina con las estancias de comedor y salón. Su distribución utiliza la integración de los electrodomésticos en el mobiliario. Estas ideas las he personalizado a la distribución de propuesta elegida, manteniendo los materiales y colores de los ejemplos



Idea para la cocina tipo A



Ejemplos para la vivienda tipo A

Los materiales y acabados son los siguientes:

- Acabados vistos con MDF, laminado en blanco brillo en los frentes, y en los laterales negro brillo (para la cocina tipo B).
- Acabados vistos con MDF, laminado en blanco brillo para los frentes, y los laterales en roble. (para la cocina tipo A)
- Encimera de la marca Silestone modelo Negro Taos para la cocina tipo B



- Acabado de cuerpo en melanina.
- Tirador de acero inoxidable.
- Zócalos de acabado en inox.
- Cajones extraíbles con amortiguadores.
- Fregaderos de la marca Franke y modelo Granito grafito kubus para la cocina B, y granito blanco polar Kubus para la tipo A.



Granito grafito Kubus



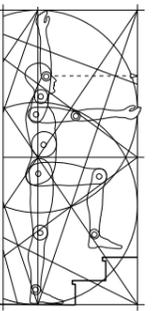
Granito Blanco polar Kubus

- Para los electrodomésticos se da la opción entre varias marcas como por ejemplo Dietrich, Whirlpool, Fagor.
- La paredes de las cocinas hasta los muebles superiores, serán revestidas del mismo material de la encimera.

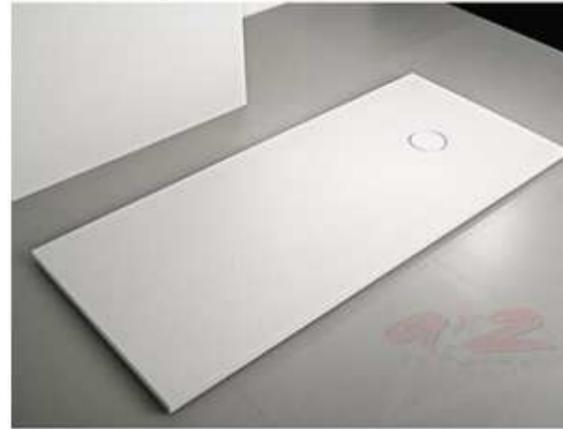
Sanitarios:

- Para los cuartos de baños se elige Inodoro y lavabo de la marca ITALIAN POZZI-GINORI modelo NOVECENTO.



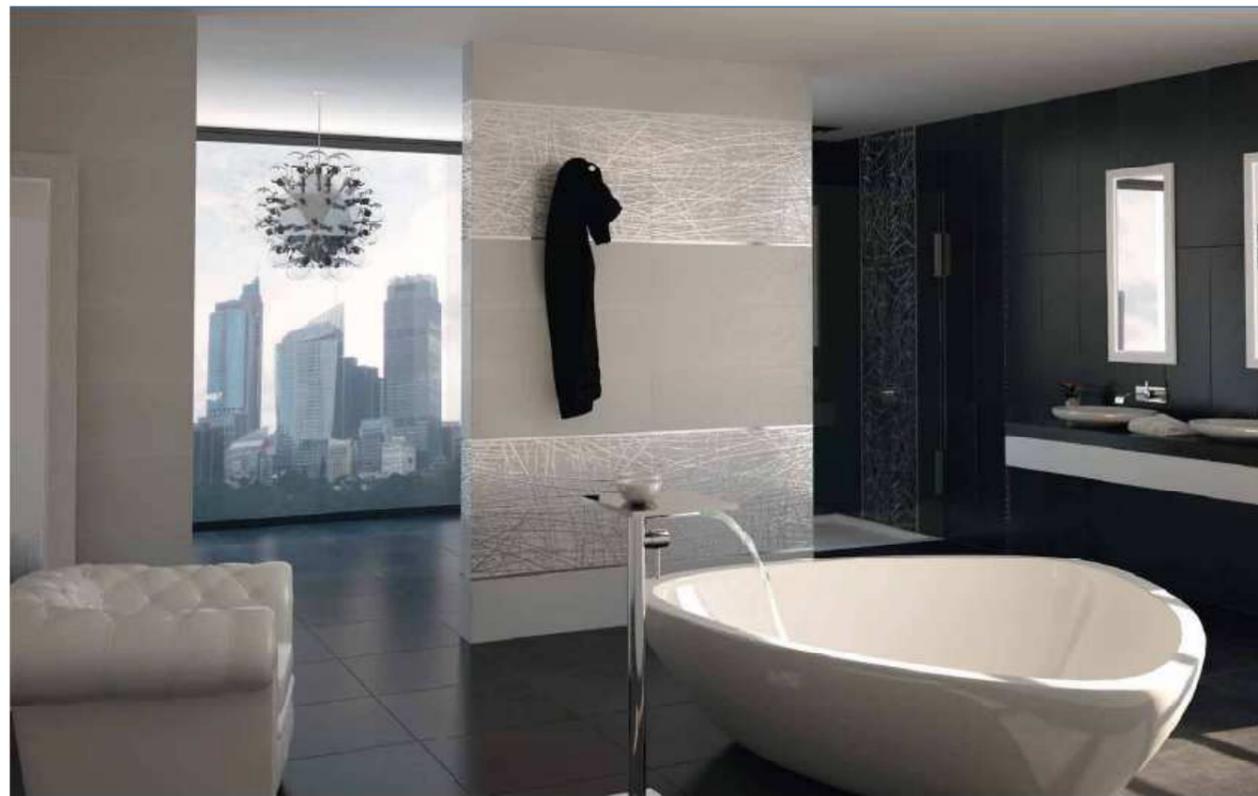


- La bañera de los baños del dormitorio principal serán de la marca Bettecombo facilitando así su colocación y retirada, con la posibilidad de ofrecer el cambio a plato de ducha rectangular modelo compact Pizarra en blanco o negro.



Revestimientos de cuartos de baño:

Modelo castilla de Grespania



Castilla 30 x 90 cm 11 mm x 25 mm

REVESTIMIENTO MULTICOLOR III

Castilla Blanco 30 x 90 1100000 (10-04)

Castilla Negro 30 x 90 1100000 (10-04)

Astorga Blanco 30 x 90 1100000 (10-04)

Astorga Negro 30 x 90 1100000 (10-04)

Astorga 6 Blanco 3 x 90 1100000 (10-04)

Astorga 6 Negro 3 x 90 1100000 (10-04)

Luzon Blanco 30 x 90 1100000 (10-04)

Luzon Negro 30 x 90 1100000 (10-04)

Luzon 6 Acero 1,5 x 90 1100000 (10-04)

Perfil Aluminio 1,5 x 90 1100000 (10-04)

Model Negro 3 x 90 1100000 (10-04)

Char Swige 3 x 30 1100000 (10-04)

Kamla Marfil 3 x 30 1100000 (10-04)

Seriego 3,5 x 30 1100000 (10-04)

Luzon 1 Cinc 1,5 x 30 1100000 (10-04)

Char Blanco 3 x 30 1100000 (10-04)

Namix Negro 3 x 30 1100000 (10-04)

Luzon 1 Acero 1,5 x 30 1100000 (10-04)

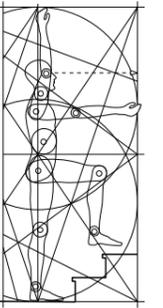
Luzon 1 Cinc 1,5 x 30 1100000 (10-04)

Luzon 1 Acero 1,5 x 30 1100000 (10-04)

Luzon 1 Cinc 1,5 x 30 1100000 (10-04)

200 **GRESPIANIA**

medida cm	m ² puzos	m ² box	kg/box	box/m ² total	m ² total	kg/total
30x90	1	1,2	18,00	18	18,00	324,00



Revestimientos de suelos:

He elegido para el revestimiento de suelos, el pavimento continuo de microcemento; el cual es un elemento indispensable en el diseño de proyectos de alta decoración permitiendo recubrir amplias superficies de suelos, paredes y techos sin necesidad de juntas, facilitando así la creación de espacios únicos además de permitir en este caso, agilizar las obras y acortar los tiempos de ejecución, reduciendo el desescombro y los inconvenientes de una obra tradicional.

Otro punto a favor es que se puede revestir cualquier tipo de material, por ser flexible y altamente adherente. Es posible recubrir azulejos, terrazo, morteros cementosos, autonivelantes, yeso y pladur, exceptuando madera o parquet.

Es un mortero de dos componentes formulado a base de aglomerantes hidráulicos, resinas sintéticas, aditivos específicos y pigmentos. Se aplica en varias manos mediante llana con un grosor de 2 o 3 mm.

Su aplicación debe ser realizada por profesionales en este sector, de los cuales paso a dar algunos nombres:

- MECOPA S.L.
- “Pavimentos Continuos Milenium SL”
- Topciment.

El color elegido es blanco, tal como represento en la imagen posterior.



Imagen de los posibles acabados del pavimento



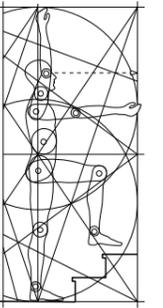
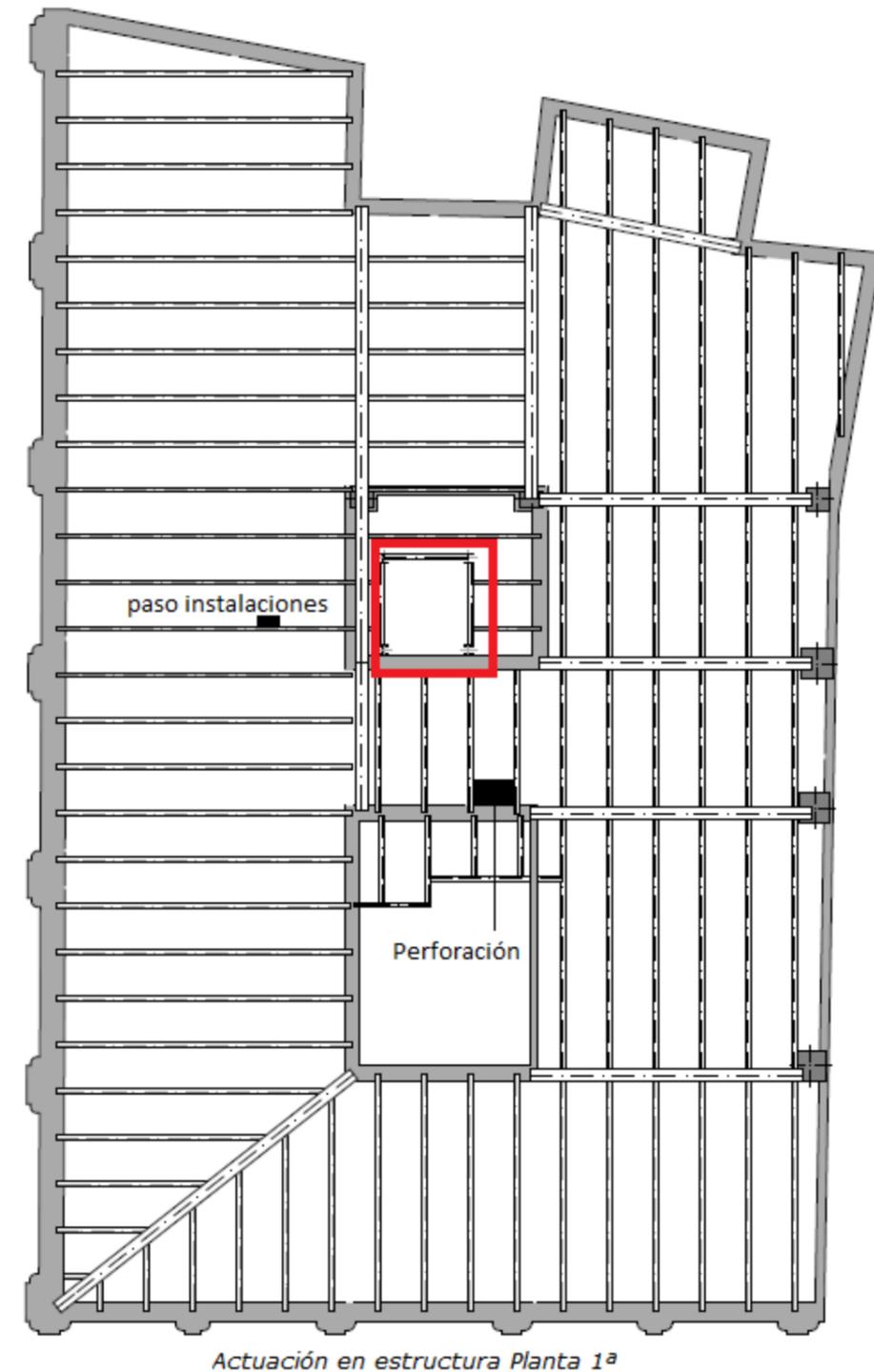
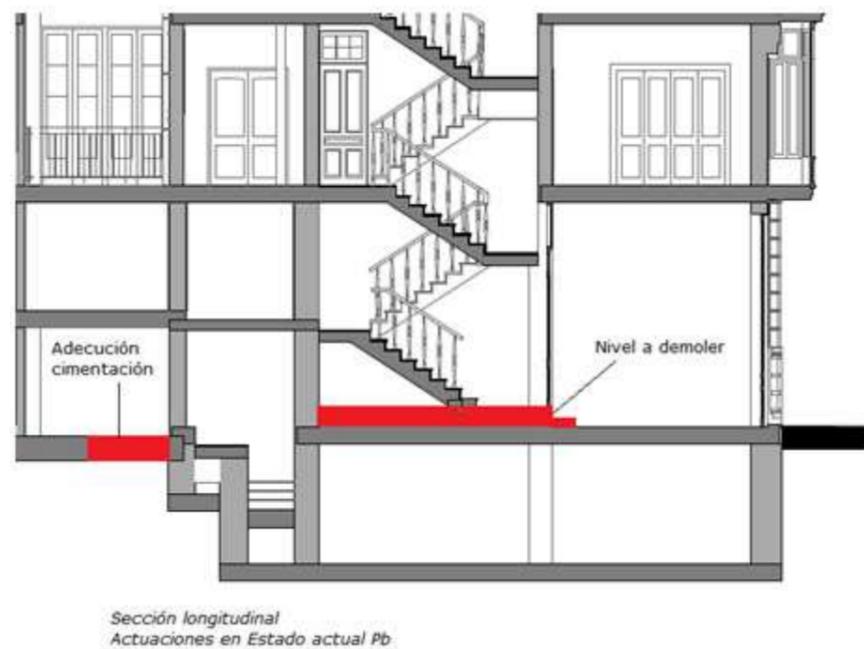
Tabiquería interior:

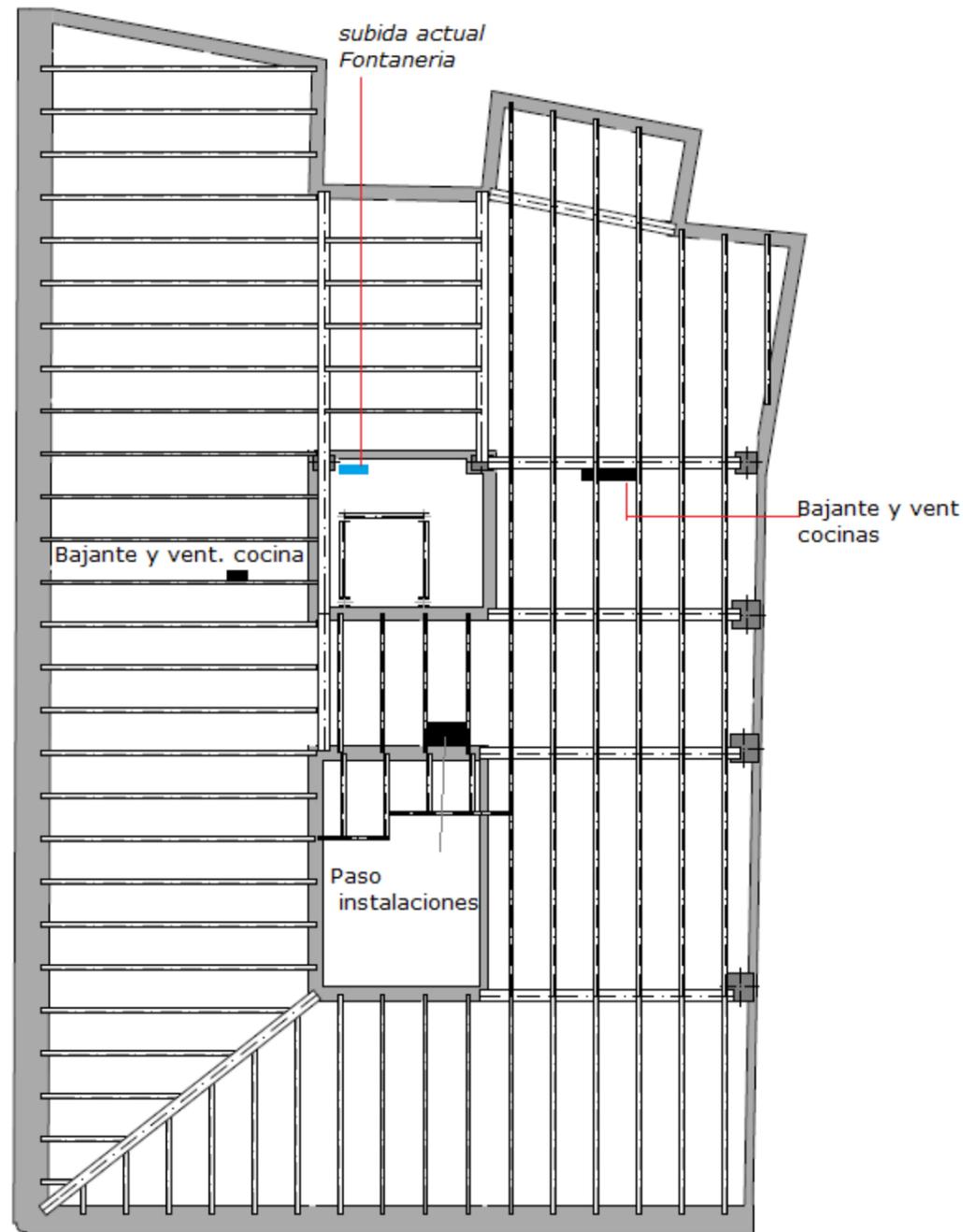
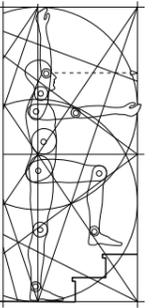
Se realizara mediante el sistema pladur, según indicaciones técnicas de esta marca.

4.2.6 ESTRUCTURA Y POSIBLES MODIFICACIONES

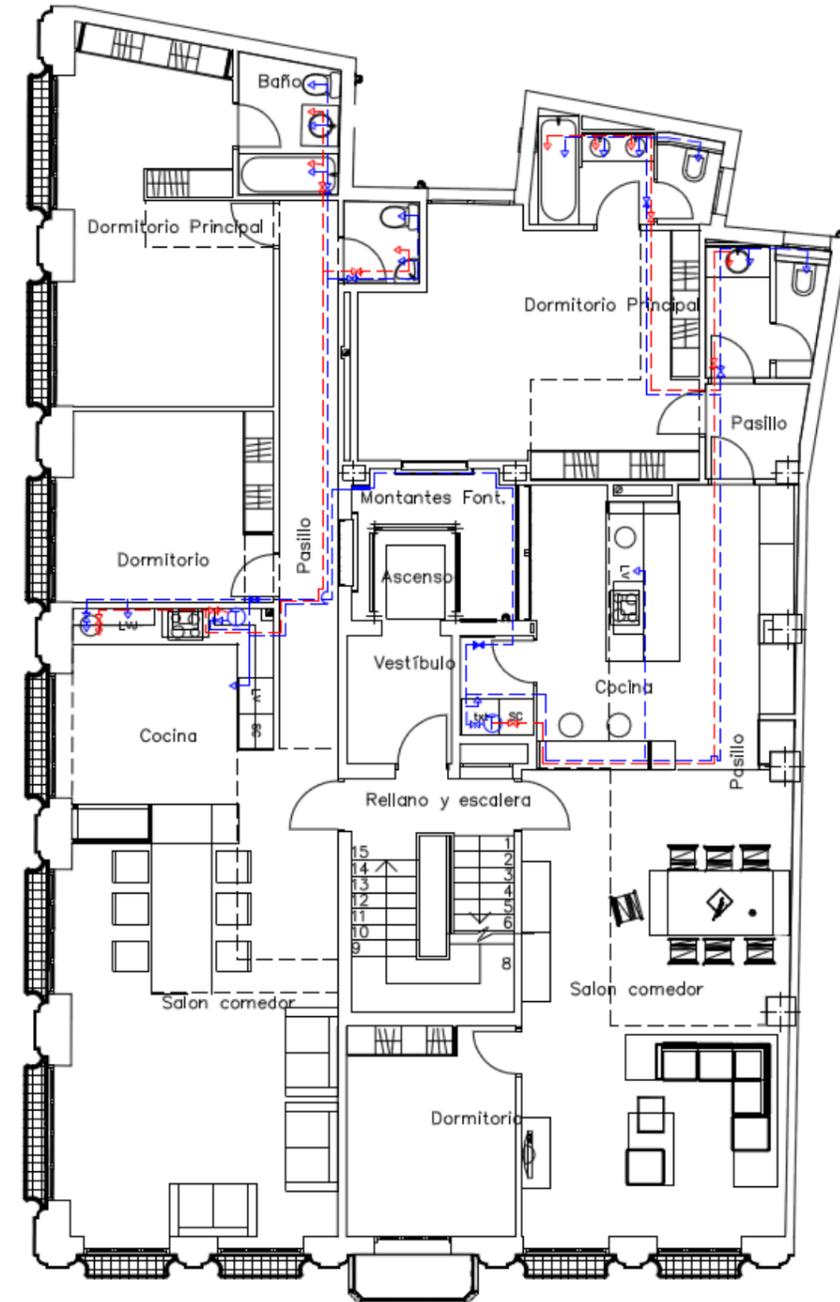
Debido al nivel de protección del edificio la actuación en la estructura ha sido muy limitada, siendo estas las siguientes:

- 1) Adaptación puntual en la cimentación para adecuación de los arranques de los perfiles metálicos del ascensor, mediante la eliminación de una zona actual a cota -0,17 y la formación de una losa de hormigón armado de 1,5 x 1,5 de superficie, de donde nacerán dichos pilares.
- 2) En planta baja, para la adecuación a la normativa de accesibilidad, se ha optado por eliminar el desnivel existente de +0,34 en la entrada al zaguán, añadiendo así 2 peldaños más a la escalera, formados por ladrillos cerámicos.
- 3) Formación del hueco del ascensor en los niveles de altillo y planta primera, actuando inicialmente mediante el apuntalamiento de la zona, eliminación de los 2 primeros ríos de bovedillas o entramados, corte de 2 nervios afectados, colocación de los perfiles horizontales de la estructura del ascensor y la correspondiente fijación a los mismos de los nervios cortados de la estructura existente.
- 4) En el resto de plantas afectadas por la distribución tipo, se realizan únicamente perforaciones en los ríos o entramados afectados por el paso de nuevos elementos de instalaciones, como por ejemplo bajantes, conductos de ventilación de cocinas y campanas.
- 5) En planta de cubiertas, se debe abrir las perforaciones correspondientes y continuar con los conductos de ventilación hasta su altura mínima establecida.





Actuación Estructura Planta tipo (2ª a 4ª)

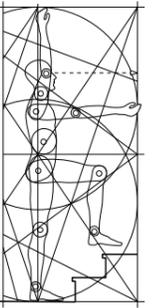


- Línea de paso general
- Línea de paso
- Toma de Agua fría
- Toma de Agua caliente
- Canalización agua fría Cobre UNE EN 1.057.
- Canalización agua caliente Cobre UNE EN 1.057.
- Termo
- Bajante PVC UNE EN 1.329.
- Desagüe de superficies PVC UNE EN 1.329.

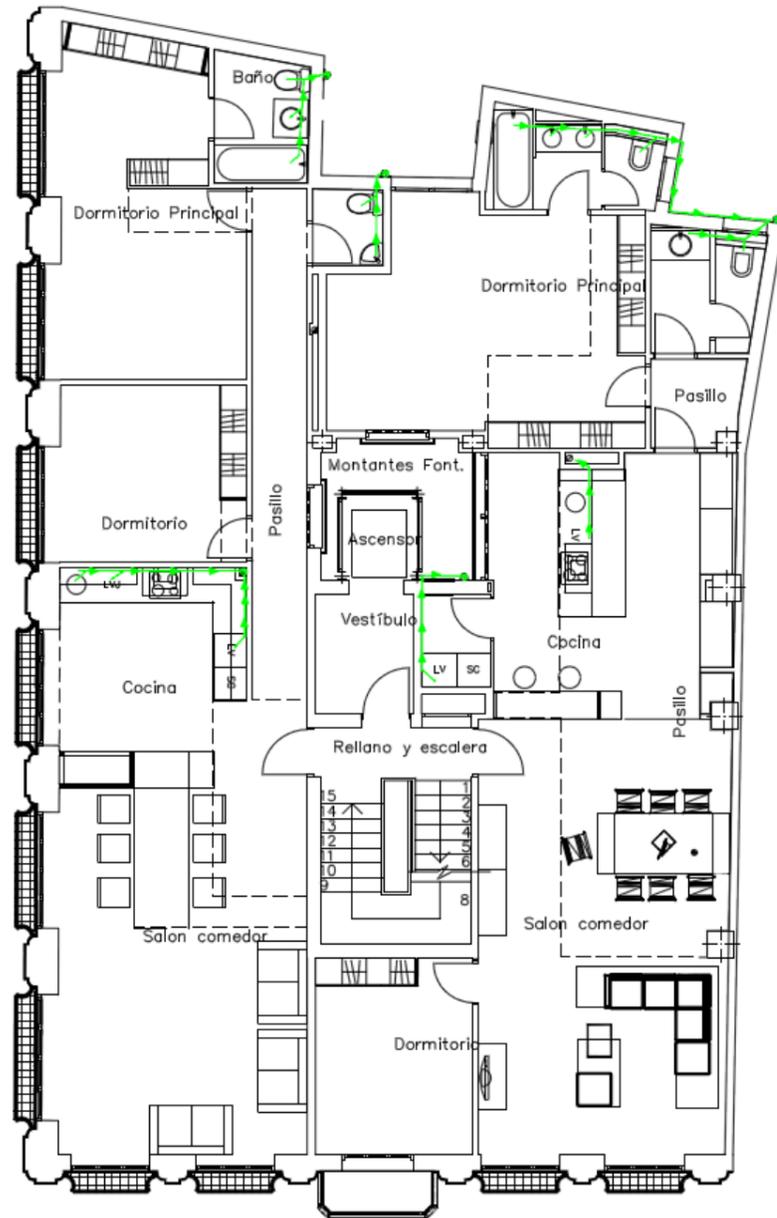
4.2.7 INSTALACIONES. SANEAMIENTO, CLIMATIZACIÓN, ETC.

Debido a que este documento corresponde a un estudio básico, o propuesta, paso realizar una esquematización de algunas de las instalaciones del edificio que creo que llevan mayor dificultad en relación a los espacios y alturas (por ejemplo la red saneamiento).

INSTALACIÓN DE FONTANERIA.

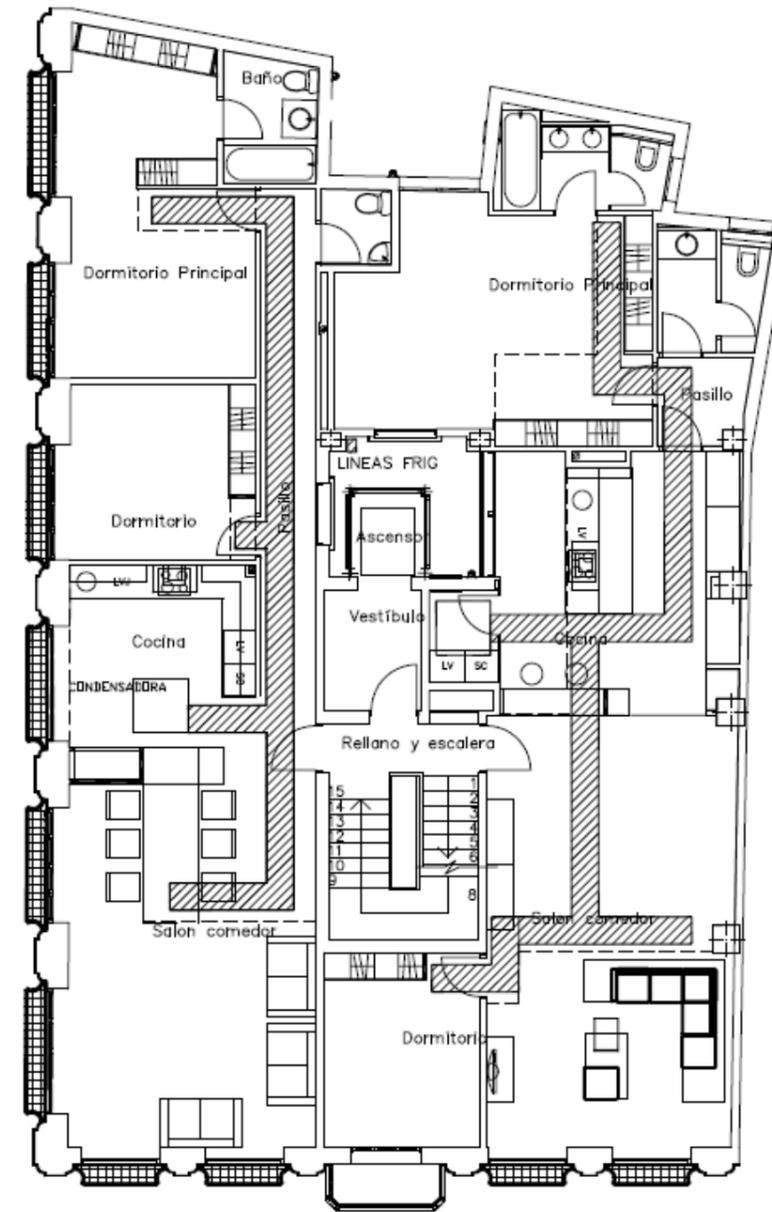


INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO.



● Bajante
 — Desagüe de aparatos PVC UNE EN 1.329.

INSTALACIÓN AIRE.



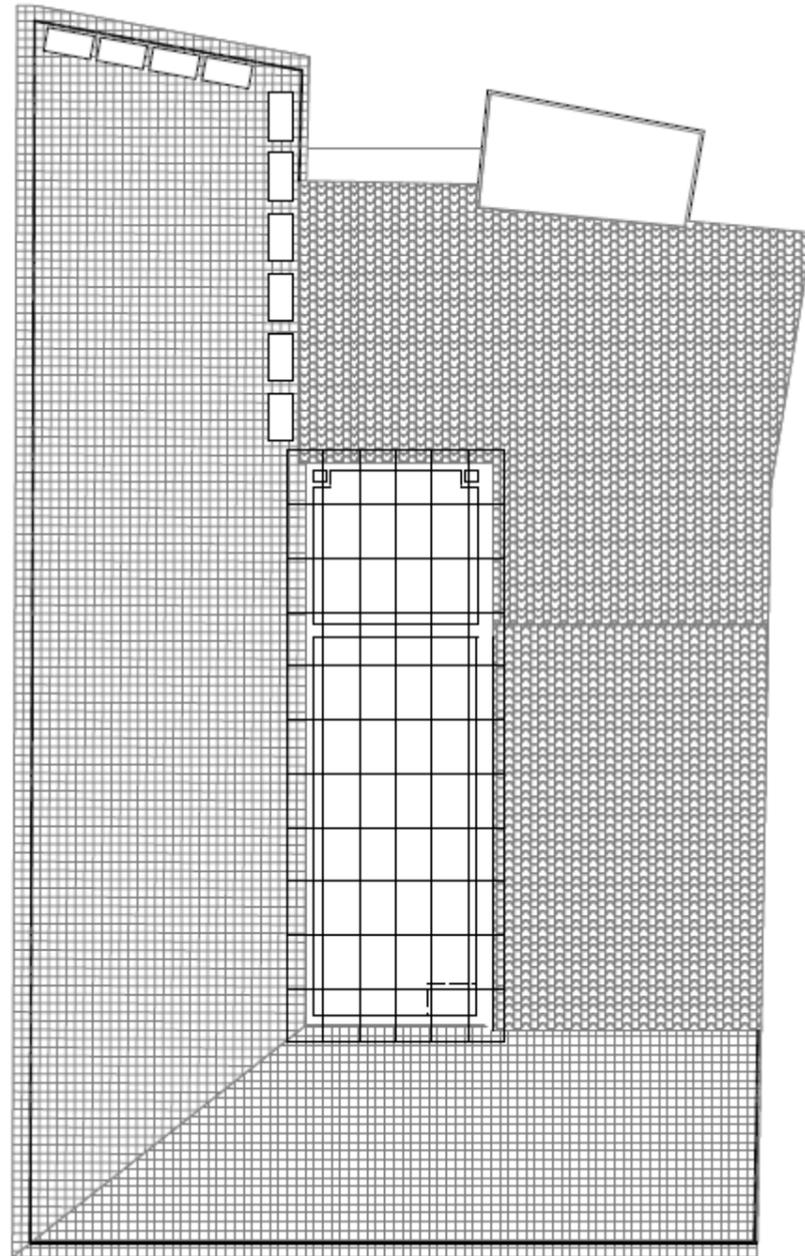
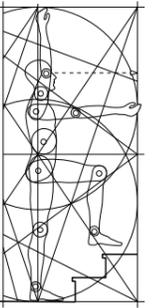
La sección de conducto grafiada es de 50 x25 cm, esta deberá ser estudiada a fondo en función del tipo de maquinaria, potencia y volúmenes de cada recinto.

Las líneas de interconexión entre máquinas, se realizará por el patio de luces central, mediante canal de pvc vista.

Las condensadoras (máquina exterior) se ubicaran en cubierta, a la parte posterior de la azotea

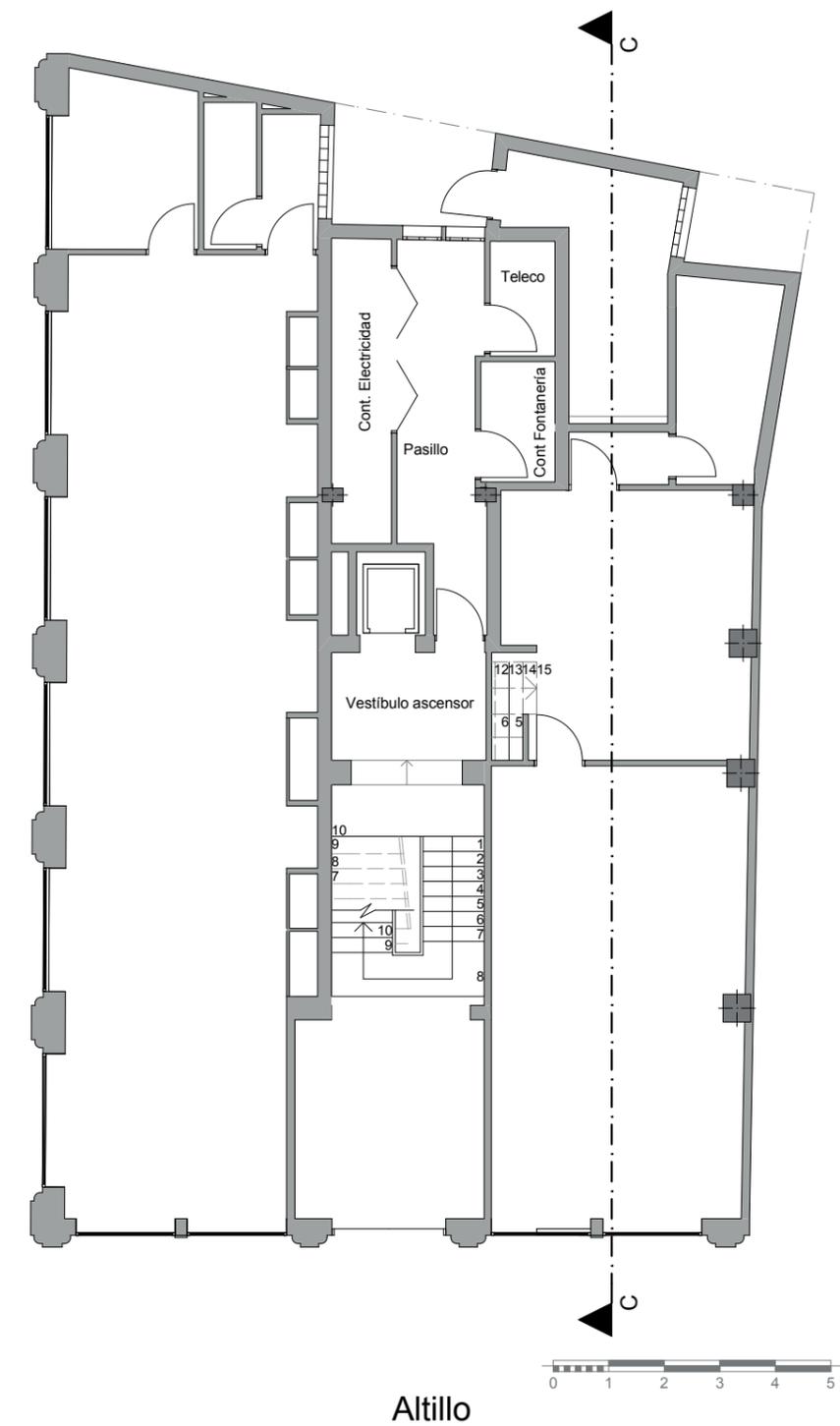
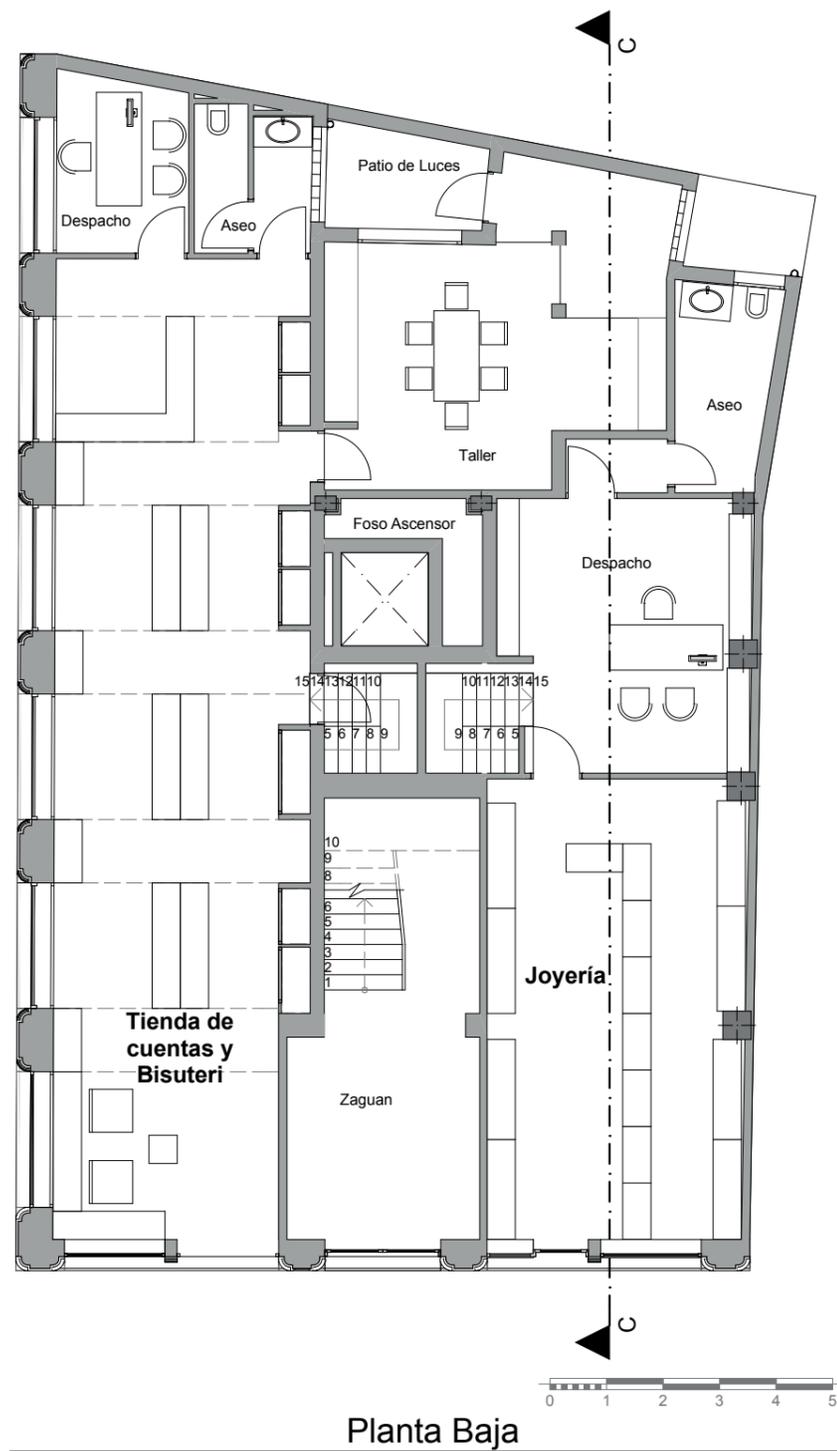
La unidad interior se colocara preferentemente en las cocinas, para evitar el ruido cercano a dormitorios. En el falso techo de esta, se deberá realizar una especie de registro desmontable

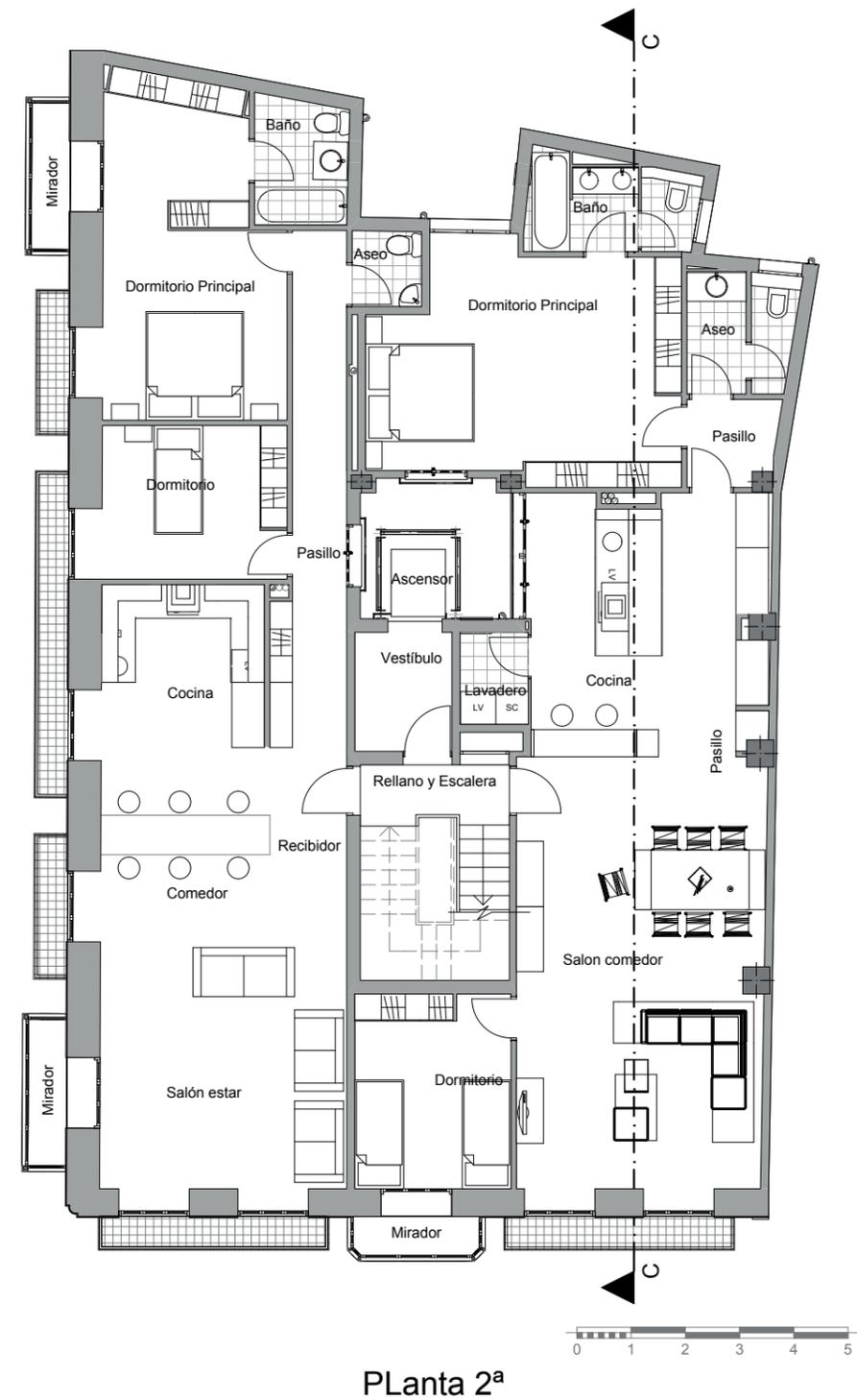
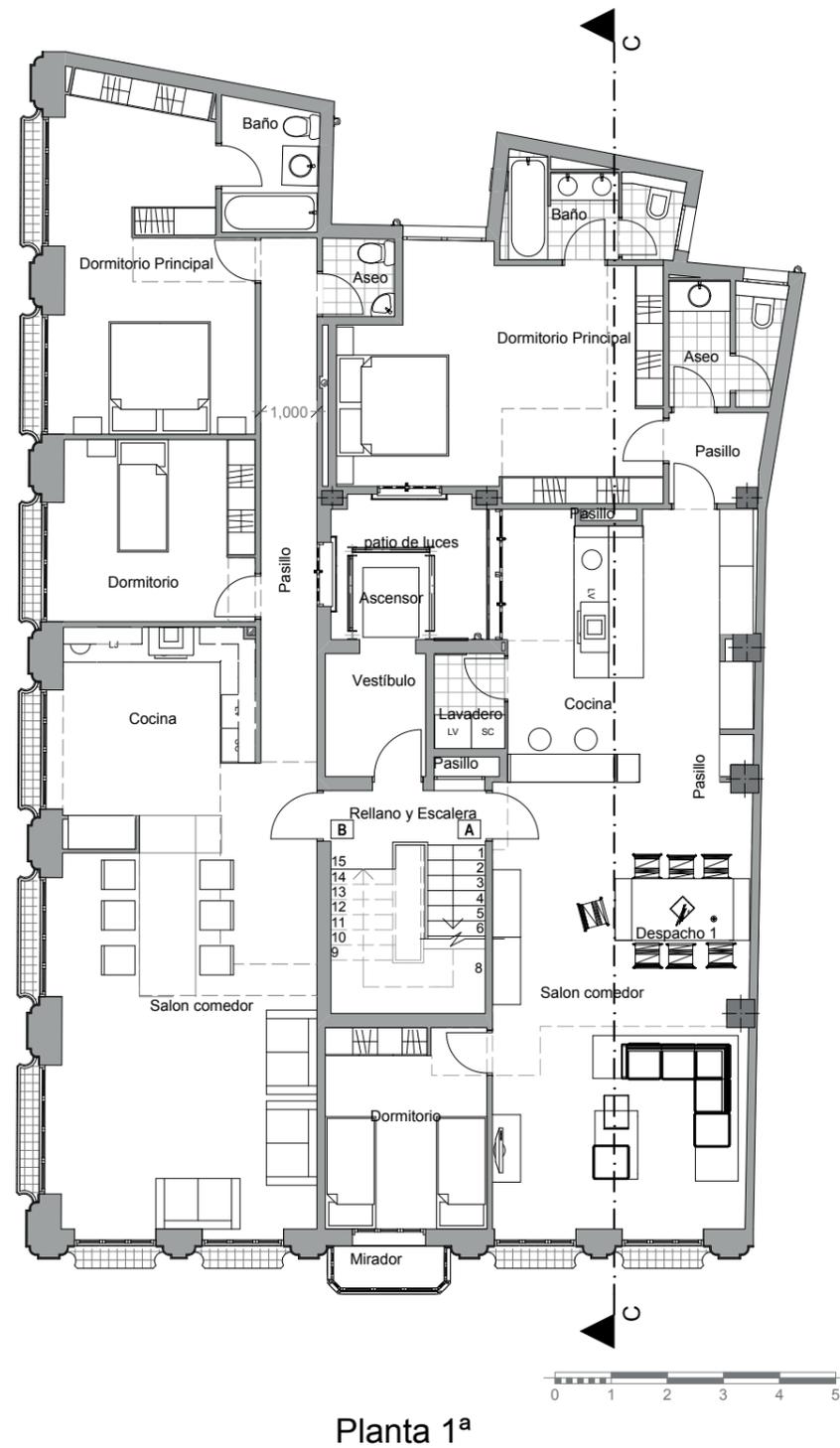
para acceso de los trabajos de mantenimiento. Dicha maquinaria debe poseer la instalación correspondiente de desagüe con sifón, el cual se conducirá por techo y pared a la bajante de la cocina.

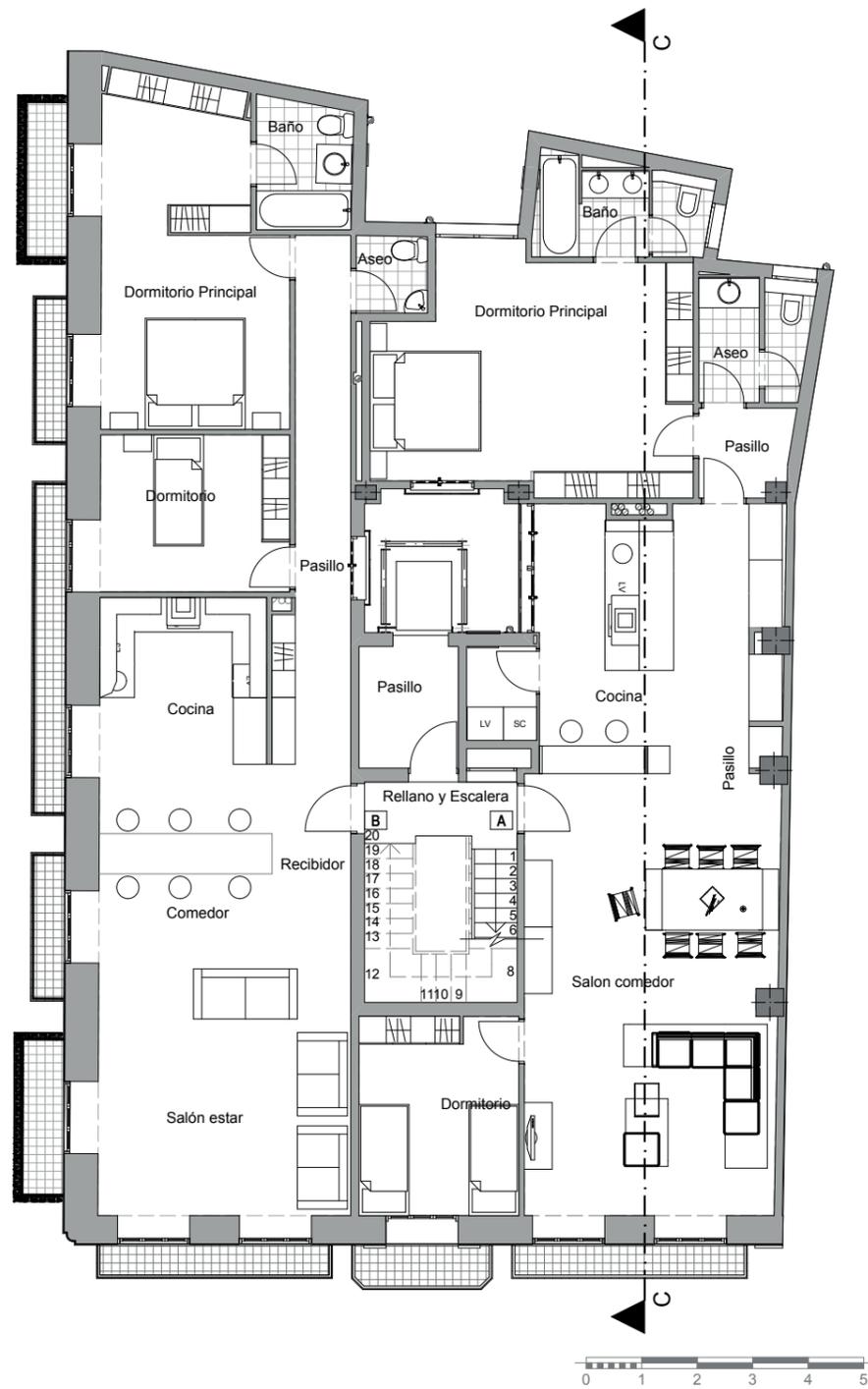


Planta Cubierta Inst. Aire acondicionado

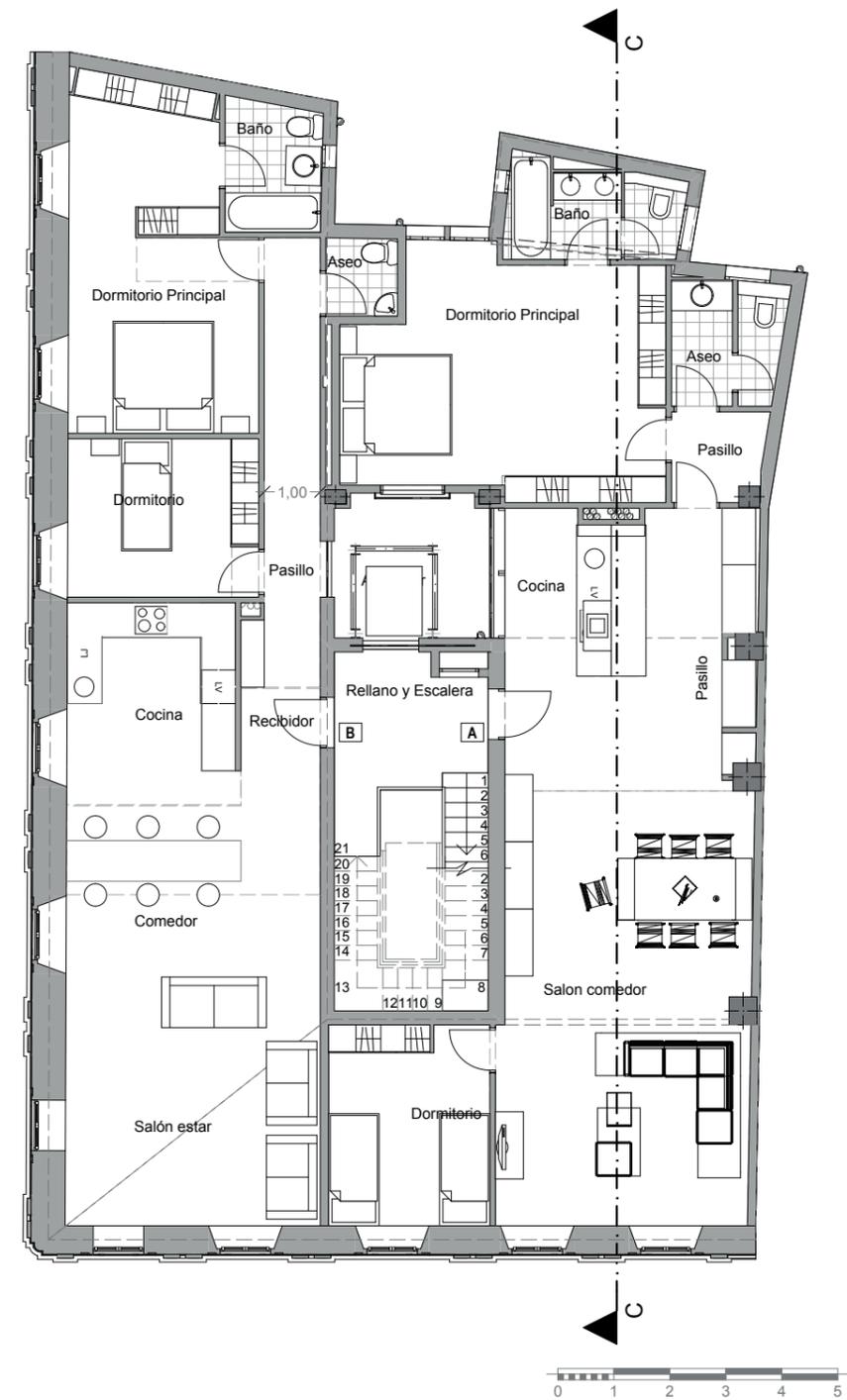
4.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL ESTADO DE PROPUESTA



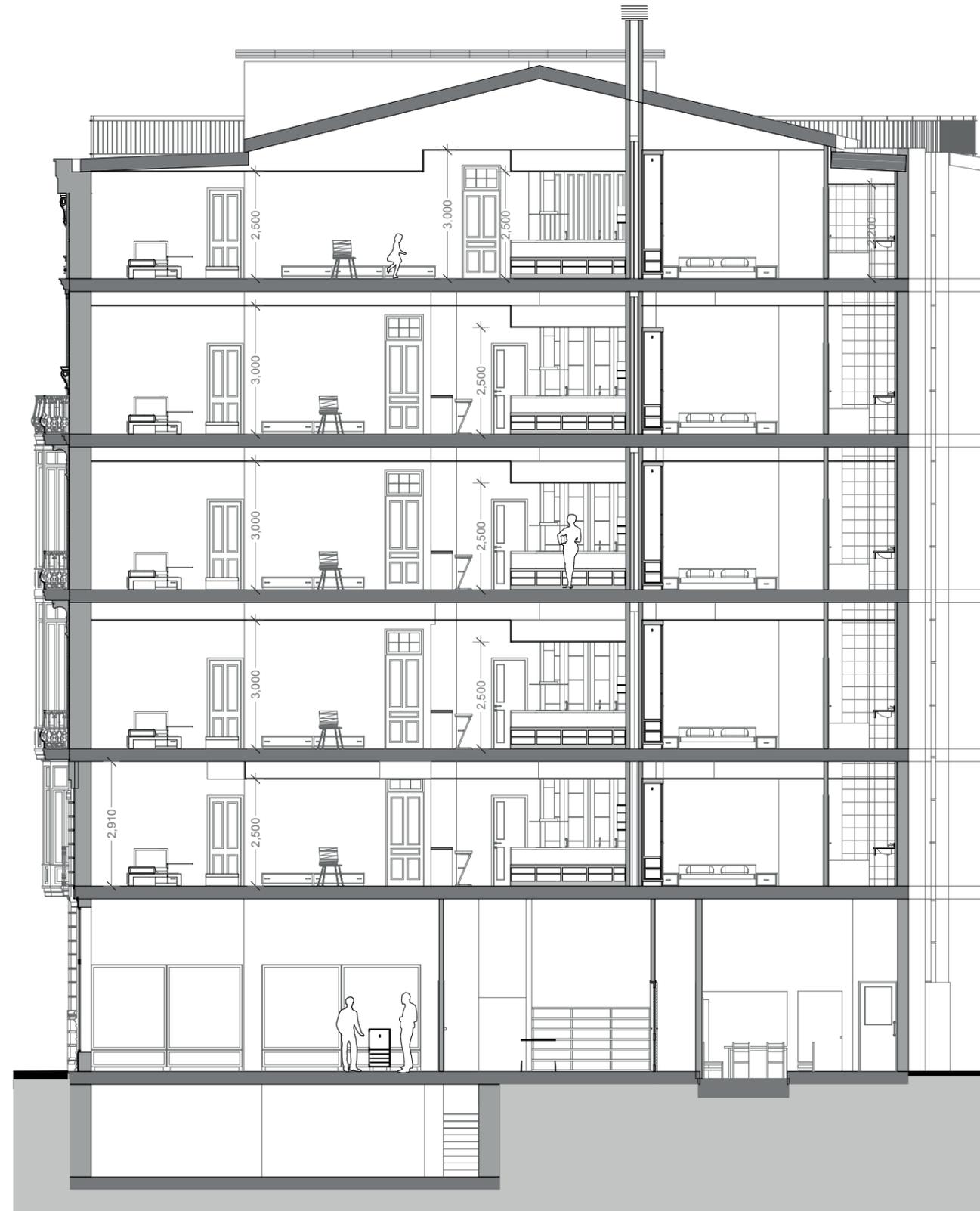




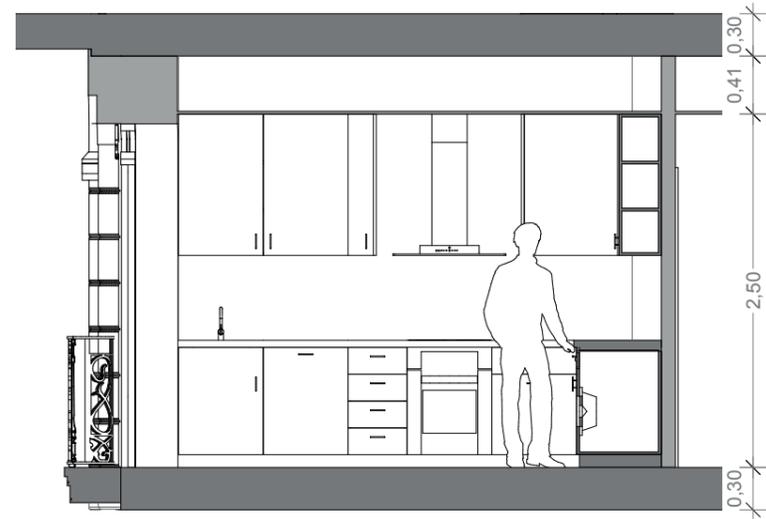
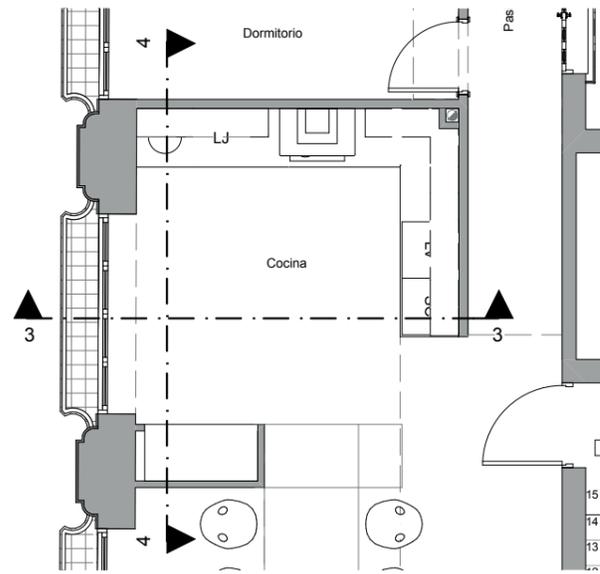
Planta 4ª



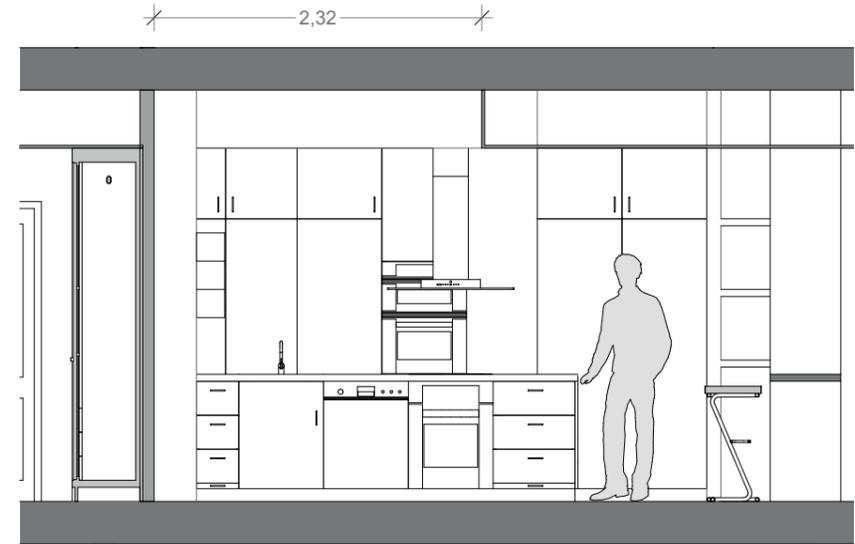
Porche



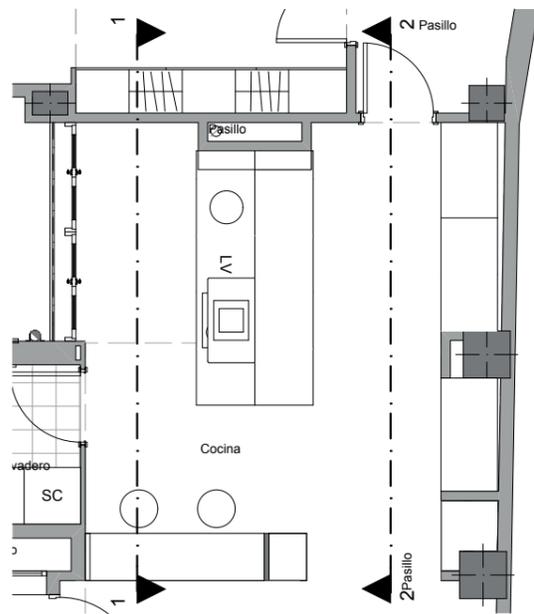
Sección Longitudinal C



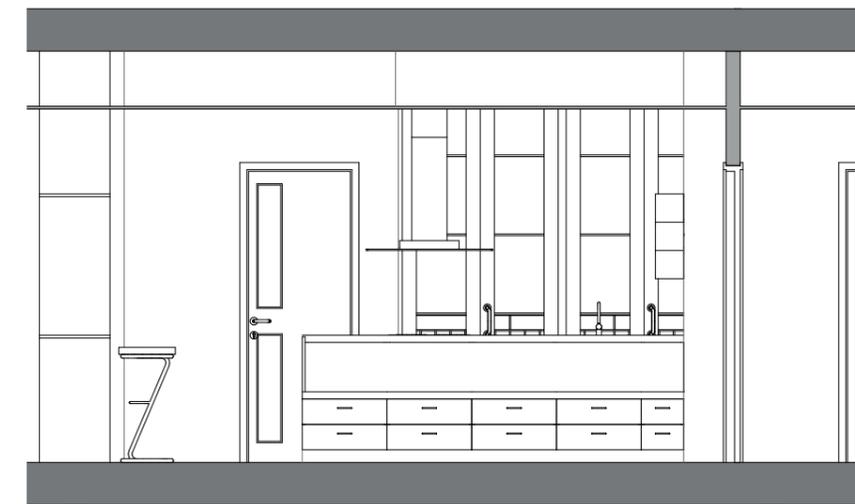
Alzado 3



Alzado 1



Alzado 4



Alzado 2

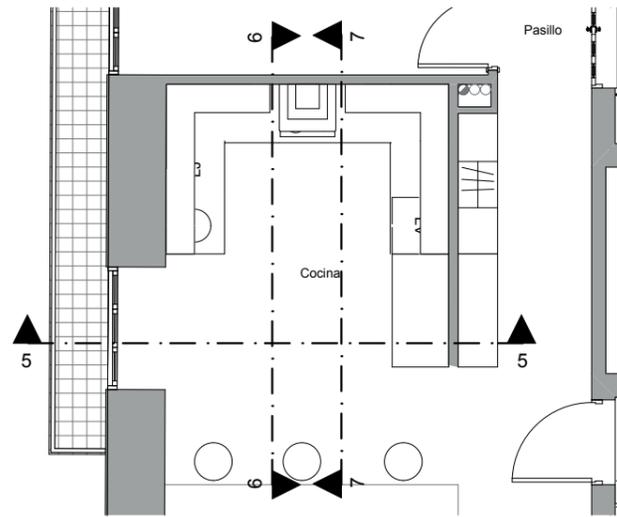
Alzados Interiores de viviendas



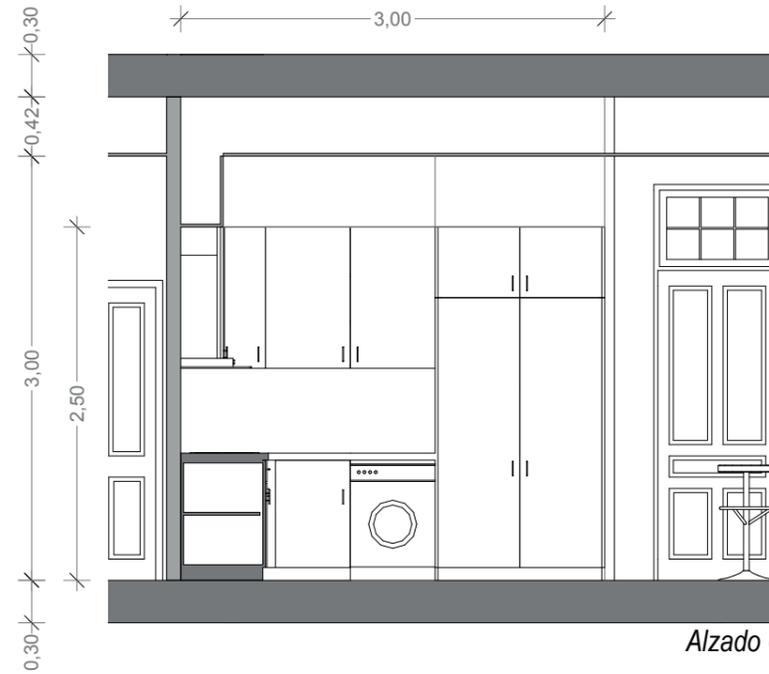
Perpectiva Cocina Tipo A



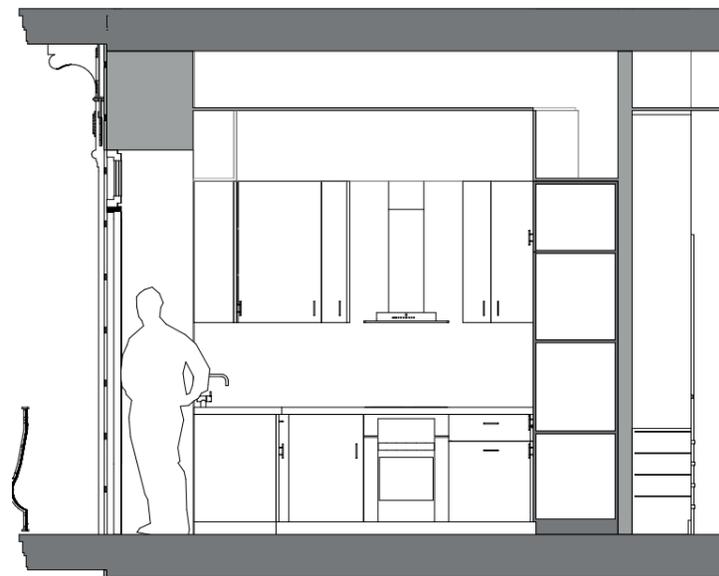
Perpectiva Cocina Tipo B Primera Planta



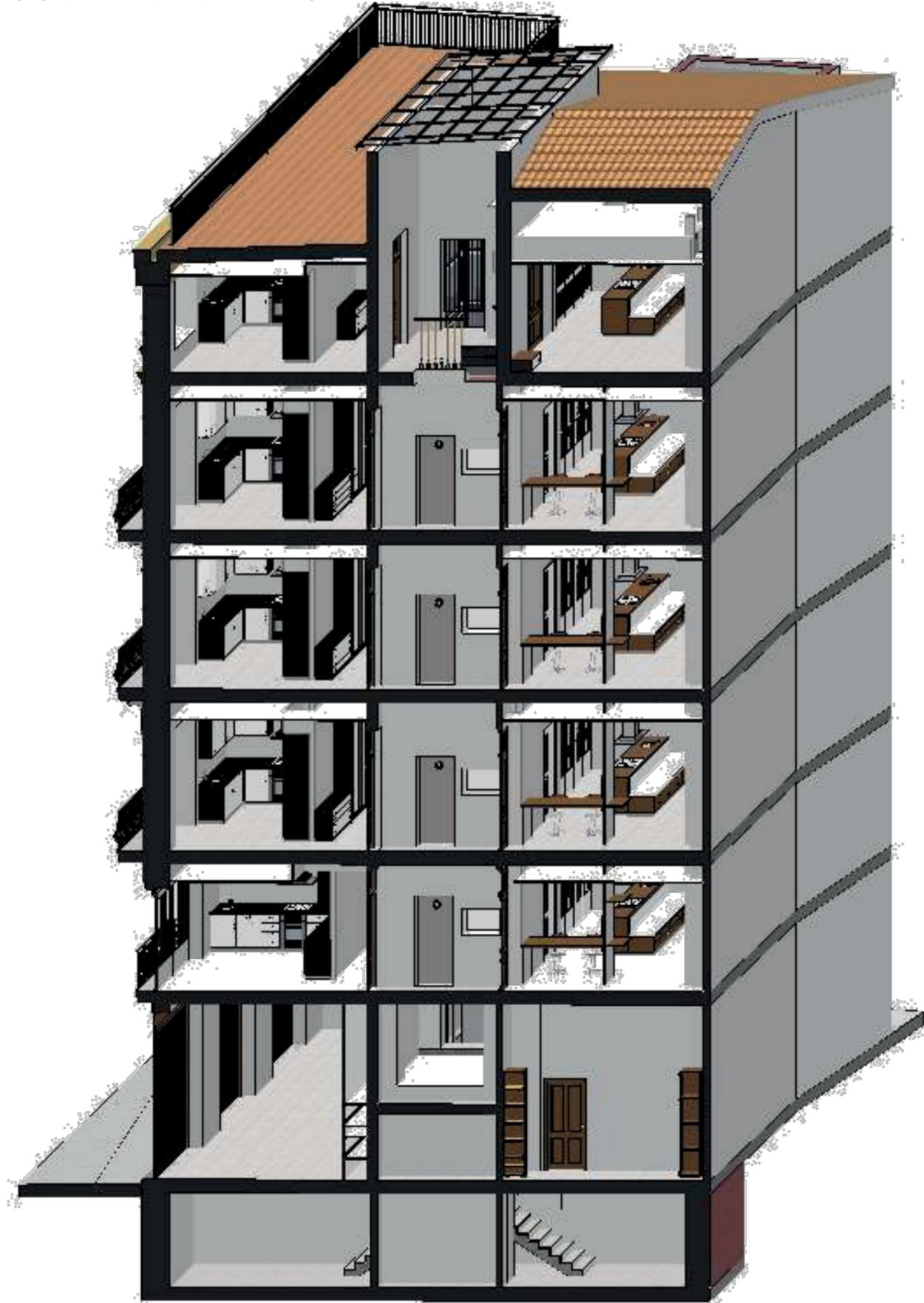
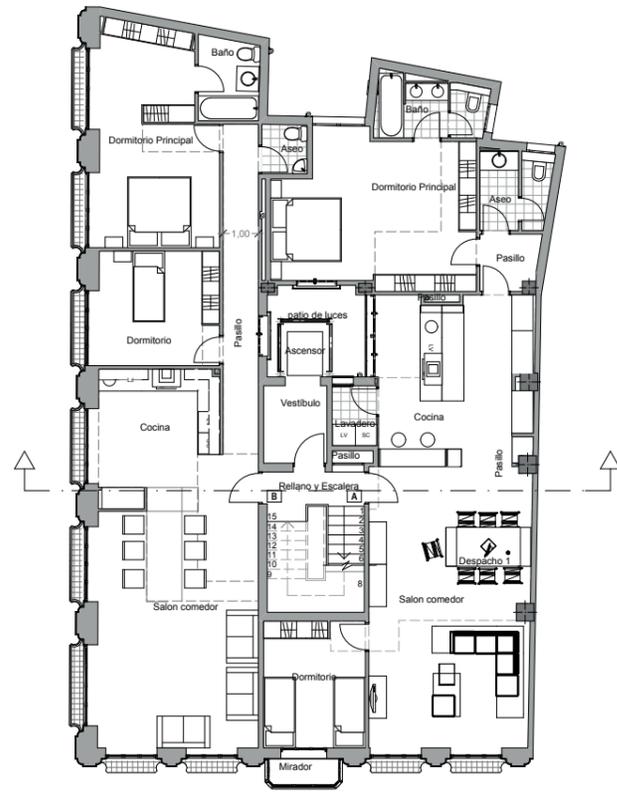
Cocina Tipo A Segunda planta



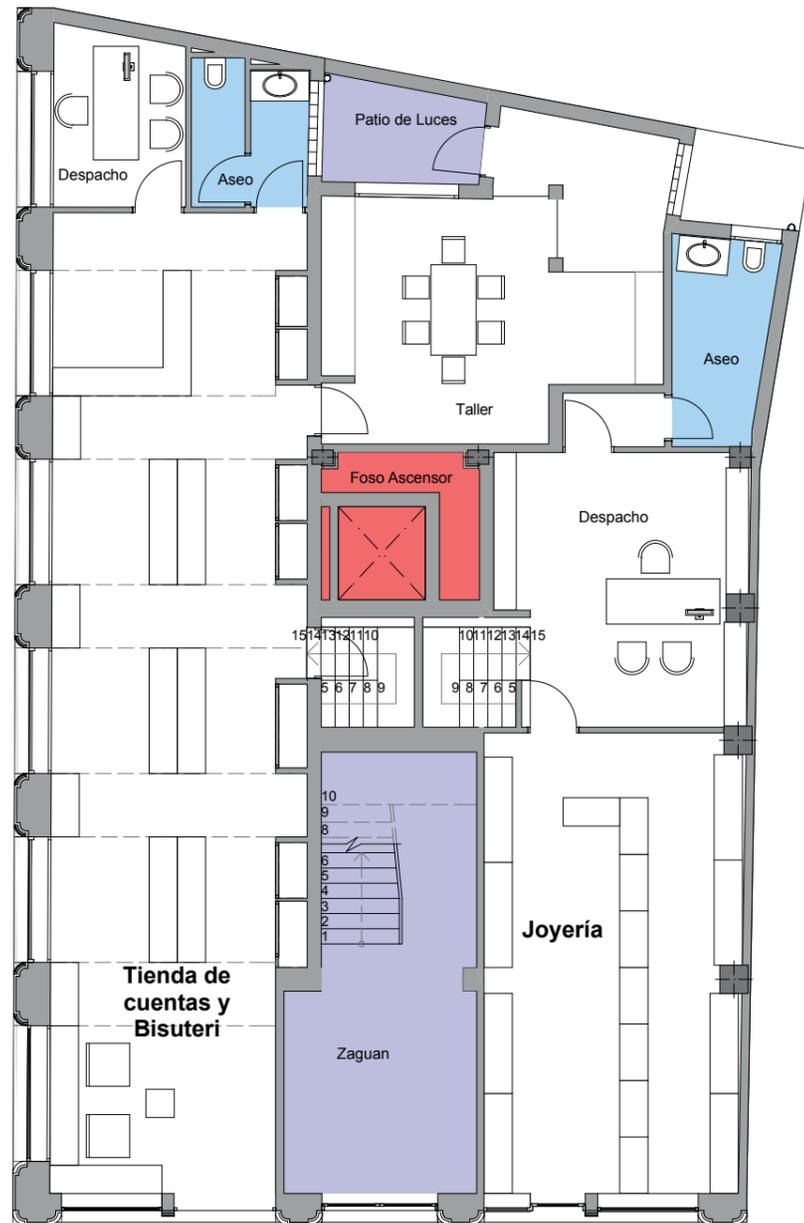
Alzado 6



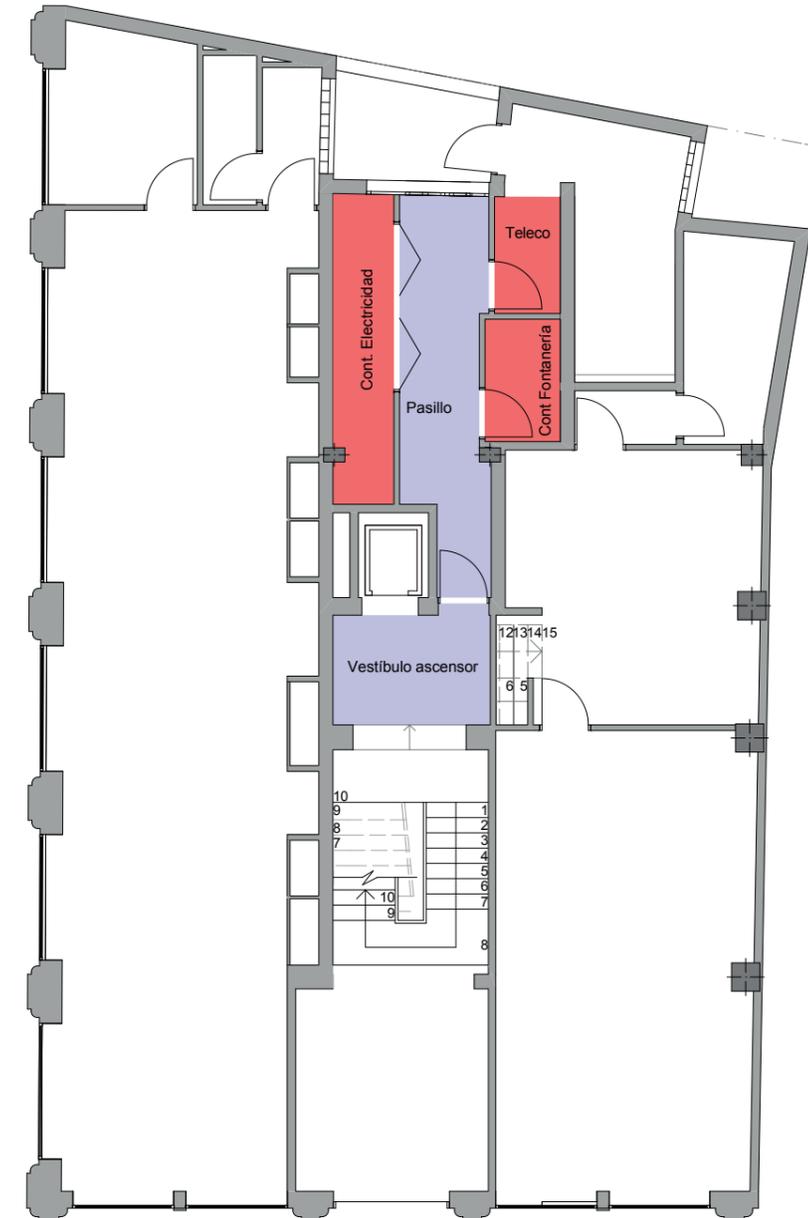
Alzados Interiores Cocina Tipo B 2ª Planta



- Local comercial
- Zonas comunes
- Zonas de Circulación Interior
- Zonas de descanso o noche
- Zonas de día
- Zonas Húmedas
- Zonas de Trasteros



Planta Baja Zonas



Zonas Altillo

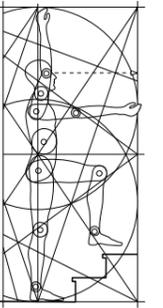
- Local comercial
- Zonas comunes
- Zonas de Circulación Interior
- Zonas de descanso o noche
- Zonas de día
- Zonas Húmedas
- Zonas de Trasteros



Zonas y justificación DC09 Planta 1ª

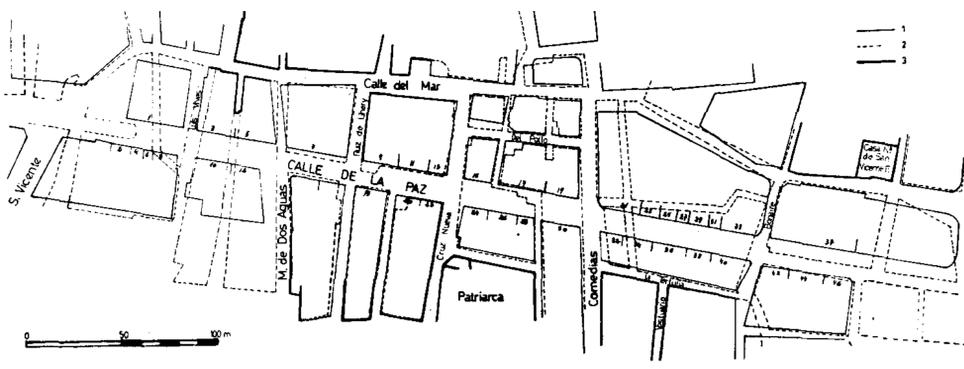


Zonas y justificación DC09 Planta 2ª

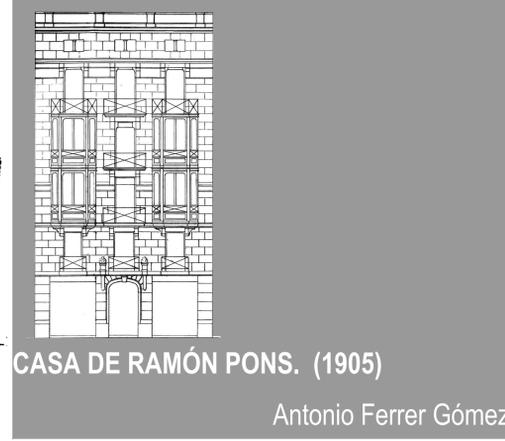


5. EXPOSICION Y CONCLUSION FINAL.

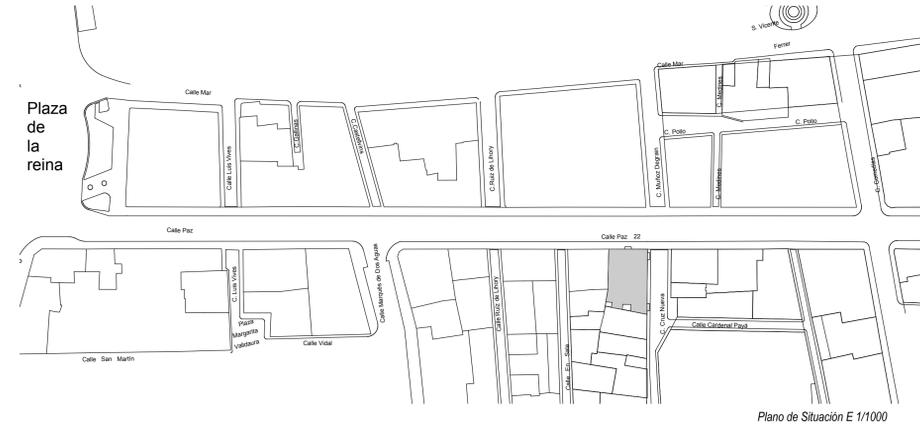
5.1 PLANIFICACION EN PANELES



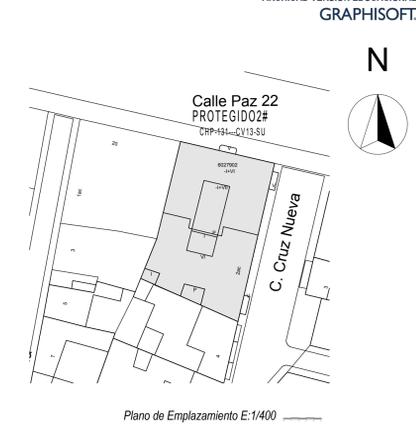
La calle de la paz y el trazado anterior a la reforma. 1, alineación moderna. 2, antiguas alineaciones que han desaparecido o han sido modificadas. 3, antiguas alineaciones que persisten.



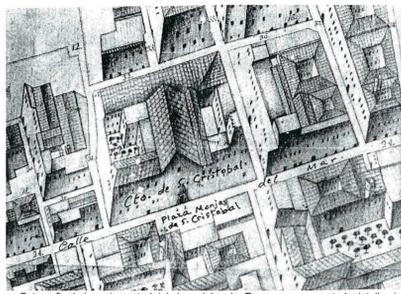
CASA DE RAMÓN PONS. (1905)
Antonio Ferrer Gómez



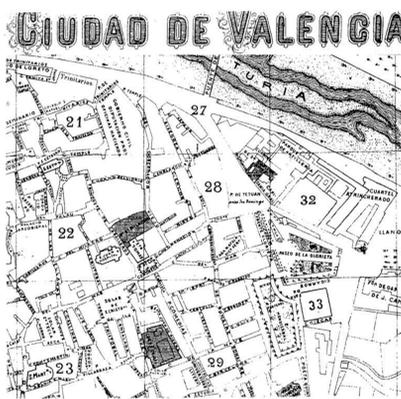
Plano de Situación E 1/1000



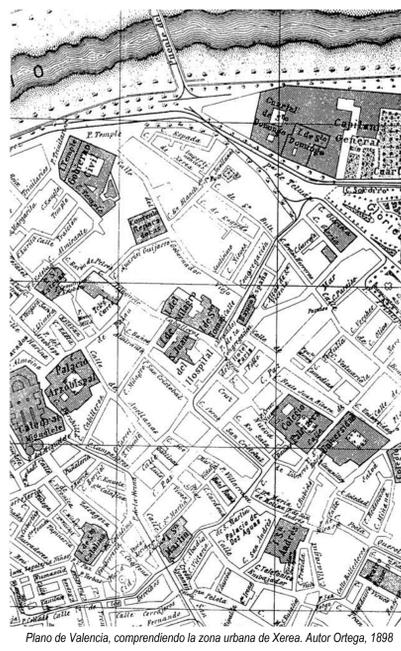
Plano de Emplazamiento E:1/400



Fotografía de la parte central del plano del padre Tosca, recoge con todo detalle el convento de San Cristóbal. Frente al mismo, la plazuela de las Monjas de San cristóbal, y en su ángulo izquierdo, el palacio de los Valeriola, con su encapuzada torre y veleta.



Plano de Valencia que comprende el sector urbano de la Xerea delineado por R. Gilabert en 1878



Plano de Valencia, comprendiendo la zona urbana de Xerea. Autor Ortega, 1898

EL ENSANCHE DE LA CALLE LA PAZ

A lo largo del Siglo XIX, la morfología de la ciudad en general experimento una gran transformación. En 1862, se dio el primer paso para la apertura de la actual Calle La Paz y seis años después, en 1868, por acuerdo de la Junta de Obras del Ayuntamiento, y en sesión celebrada el 7 de Diciembre, se demarcaron dos conventos el de Santa Tecla y San Cristóbal en la Calle del Mar, con la parte posterior recayente en la Calle La Paz. Esta medida fue de gran importancia por lo que respecta al futuro de esta vía, ya que estos impedían la prolongación de las calles inmediatas. A partir de la fecha anteriormente citada quedo proyectada la calle La Paz, con un trazado rectilíneo, diseñado en 1869 por los arquitectos Somi y Mercader, de 16 metros de anchura, uniendo la plaza de la Reina con los jardines de la Giorieta y el Parterre, ofreciendo al fondo la bella perspectiva de la torre de Santa Catalina.

Esta calle fue 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, transformo esta parte de la ciudad, atrayendo el comercio y convirtiéndose junto con el Ensanche de Colón en lugar de residencia de la clase burguesa.

El proceso de apertura de la calle, fue realizándose lentamente, completándose con el último y decisivo impulso para conseguir la apertura, que se realizaría en 1895, formándose un empréstito extraordinario de dos millones de pesetas, para, entre otras mejoras, urbanizar la calle en su último tramo.

En 1901 se producía el derribo de los edificios que impedían la continuidad del trazado, junto a la calle de las Comedias y dos años más tarde, tras realizarse una serie de expropiaciones en la calle del Paraíso, junto al jardín de la Giorieta, quedaba finalizada la urbanización de la nueva calle.

En 1903, las obras de ensanche, se hallaban próximas a su término. Las obras se complementaron con la ampliación del alumbrado. Otra obra interesante, fue la instalación de los Tranvías eléctricos. Las nuevas líneas arquitectónicas hacen su aparición en los edificios que se construyen en la calle. En la esquina con la de Comedias, se empezó uno de extraordinarias proporciones, así como también en el amplio solar con fachadas a las calles de Paz, Bonaire y Mar.

Al abrirse completamente la calle, su importancia se acrecentó considerablemente: se construyeron nuevos y suntuosos edificios, se generó una importante actividad comercial, y se convirtió en una vía de denso tráfico, con doble vía de tranvías, y con las aceras invadidas por las mesas de los cafés. Cuando en 1909 Valencia celebra su Exposición Regional, la construcción física de la calle, puede darse por finalizada, y la esporádica construcción de algún edificio, el último a mediados de los años 50, no alterarán ya su peculiar fisonomía

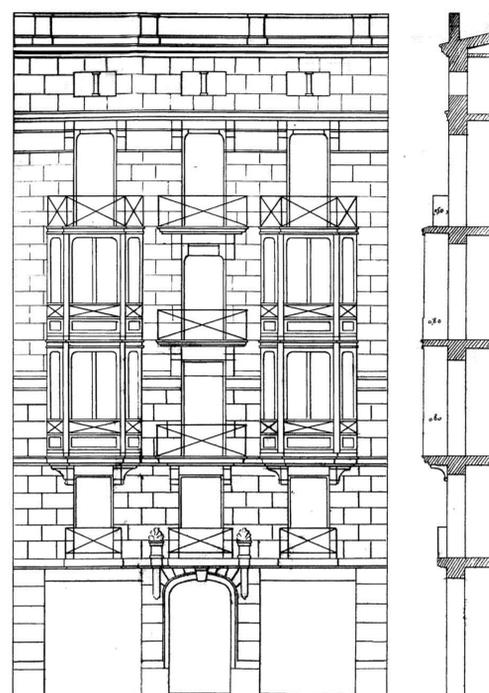
En 1912, la Junta de Obras del Ayuntamiento presentó un informe sobre el proyecto de reforma y mejora del casco urbano. Se negó la propuesta para prolongar la Calle la Paz, en dirección hacia las Torres de Quart, debido al hecho de que su realización implicaría la desaparición de la Iglesia Santa Catalina. 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, reservando la planta principal para el propietario.

Recibió varios cambios de nombre, primero conocida con el nombre de Calle de la Revolución, aludiendo a los sucesos de esas fechas. La primera noticia en que se menciona a esta calle con el nombre de la Paz, procede de un acuerdo del 14 de Enero de 1878. El Ayuntamiento de la ciudad, decidió ponerle esta denominación para conmemorar el final de la tercera guerra carlista. No acaban aquí los cambios de nombre; a lo largo de S. XIX y de los primeros del S. XX, se produjeron nuevas modificaciones. Así en 1899, se rotuló con el nombre Peris y Valero, antiguo alcalde de Valencia que llevó a cabo importantes obras de mejora para la ciudad. En 1913, el Ayuntamiento propuso restablecer el antiguo nombre de la Paz; y tres años después volvió a denominarse Peris y Valero y finalmente en 1923, ante la petición de los habitantes de la calle, fue rotulada de nuevo como la calle la Paz, hasta hoy.

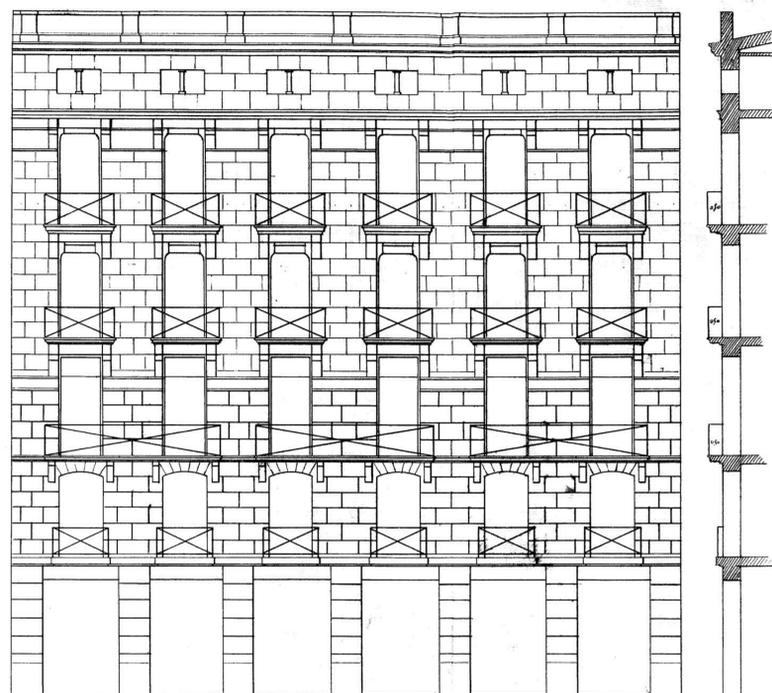
En la actualidad, su antiguo carácter residencial ha ido desapareciendo al irse transformando las antiguas viviendas burguesas en despachos, oficinas, academias, etcétera. Ni la brutal terciarización ni el intenso tráfico rodado consiguen restarle encanto, según comenta Tomás Llorente: "Esta calle constituye 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".

ANTONIO FERRER GÓMEZ (Valencia. 1872-1926)

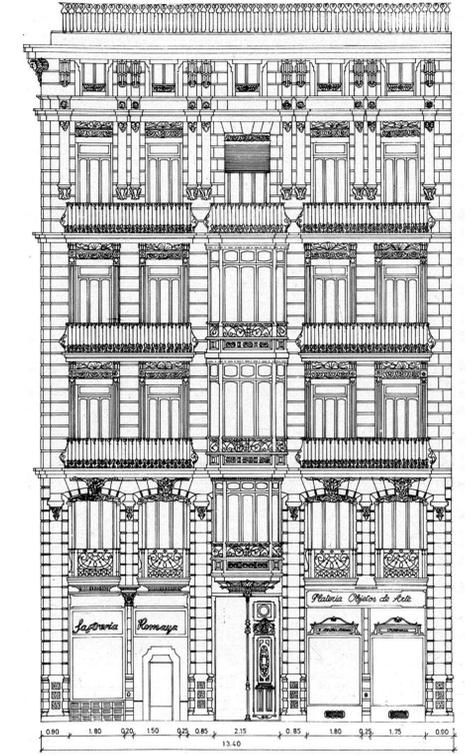
Arquitecto, que en 1904 proyecta la casa de Ramón Pons, con seis plantas en la calle Peris y Valero, actual Calle la Paz, cuya fachada, de líneas muy originales, está enriquecida por cuatro miradores. Estuvo influido por la corriente romántica.



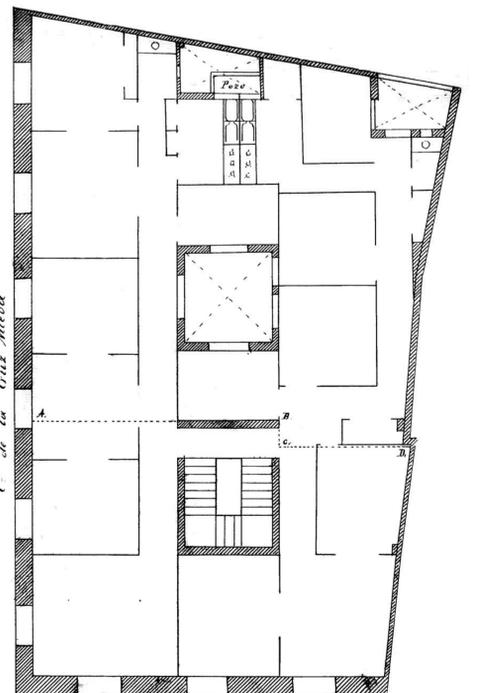
Plano original de Fachada y detalle de la C/ Peris y Valero (C/ la paz)



Plano Original de la Fachada y detalle de la C/ Cruz Nueva



Plano de fachada, facilitado por el archivo de Arq. y Urbanismo de la E.T.S.A de la UPV



Plano original de la Planta de distribución Tipo



Referencia de la documentación en el archivo de Plaza Tetuan



Portada del expediente de la petición de licencia de obras



Fotografía histórica del edificio



Parte de pavimentos y mobiliarios, originales de las viviendas



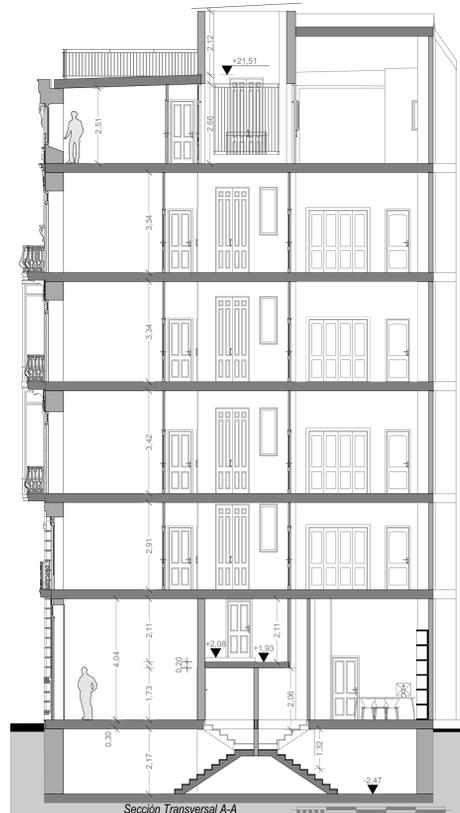
Imagen del estado actual de la fachada, Junio 2012



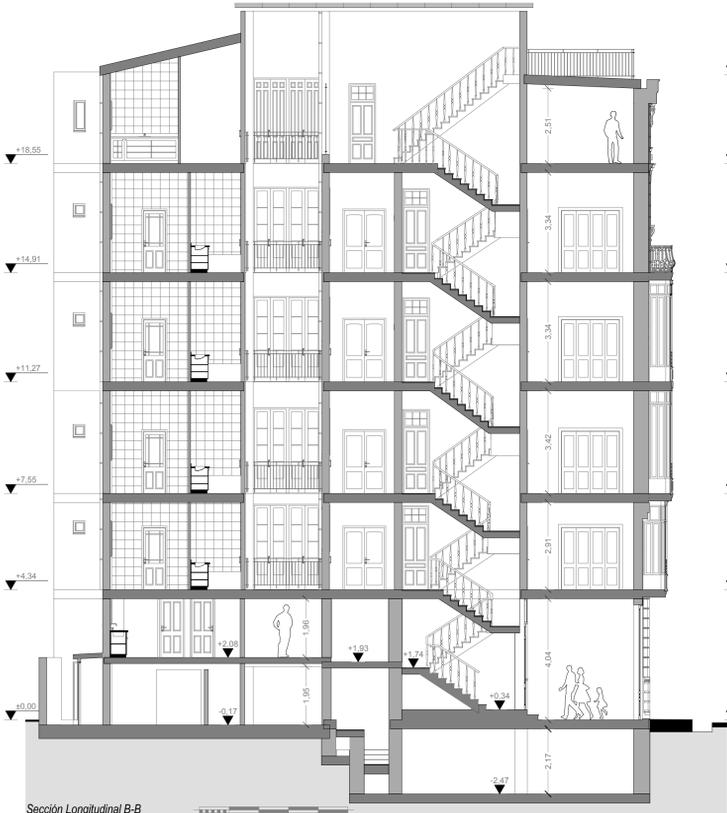
Alzado Principal C/ Paz nº 22



Alzado Lateral C/ Cruz Nueva



Sección Transversal A-A

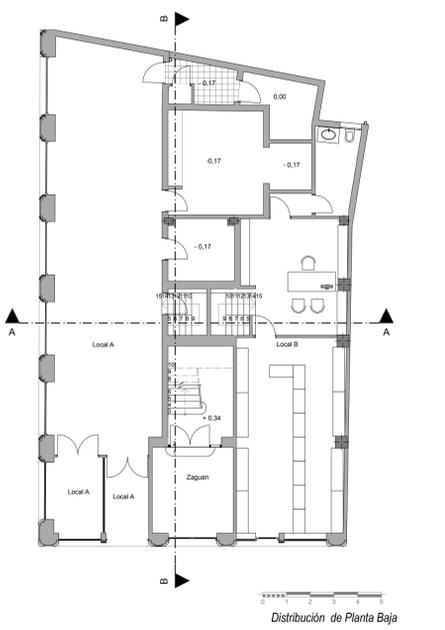


Sección Longitudinal B-B

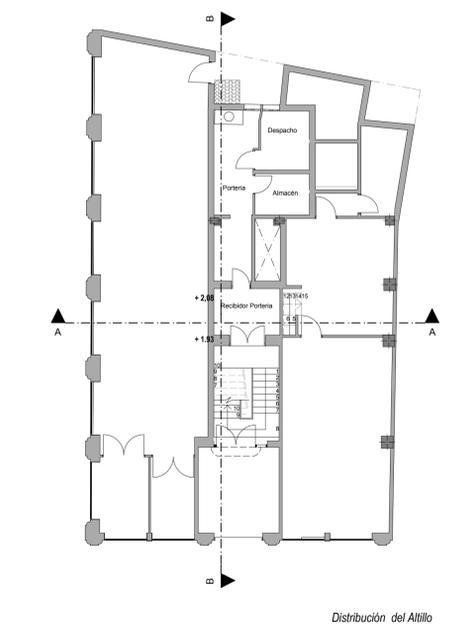


CASA DE RAMÓN PONS. (1905)
Antonio Ferrer Gómez

POSIBLE SISTEMA CONSTRUCTIVO EMPLEADO
Cimentación:
Cimentación realizada con sillares o mampostería en forma de trapezio, en la cual se pasa gradualmente, sin crear puntos débiles, del ancho del firme al del muro. Su excavación por tanto es de forma invertida trapezoidal la cual posteriormente era rellenada por las tierras extraídas.
Es posible que se utilizase una base o firme en la cimentación de una capa de hormigón ciclopeo, tal como detalla los datos encontrados de las cimentaciones de la casa "Casa Sancho" y "Sagnier II"
Sistema estructural:
Compuesto básicamente de muros de carga formados por fábricas de ladrillo macizo de unos 56 cm de espesor, pilares para liberar a los muros de medianería, también de fábrica de ladrillo macizo; y elementos metálicos en I para Vigas y viguetas colocadas a una distancia de 75 cm, todo formando el sistema denominado en aquella época de "Suelos ensamblados". El entrevigado o forjado puede estar realizado, con ladrillos aplastillados llamados salmeres que se adaptan el hierro en I y reciben el empuje, o con ladrillo hueco ordinario dispuestos con los huecos horizontalmente.
Cerramientos:
Primeramente hay que mencionar que las dimensiones del ladrillo cerámico utilizado en aquella época, el cual era de 28x14x4,5 cm. Los espesores que se mencionan a continuación incluyen su revestimiento.
Para las fachadas en planta baja unos 65 cm (muro de doble asta), contando con el revestimiento de piedra, a partir de la planta 1ª unos 60 cm. El cerramiento de patios de luces poseen un espesor de 30 cm aproximadamente (muro de asta) y para las medianeras con 17 cm (media asta).
Fábricas interiores:
Es a panderete de ladrillo macizo de espesor 5,5 cm.
Cubiertas:
En el edificio existen dos tipos de cubiertas, una es una azotea transitable y la otra es no transitable, inclinada con teja árabe. Las dos utilizan la misma metodología de sustentación, diferenciadas por el elemento de cubrición en cada tipo. Este sistema de sustentación está formado por un entramado de madera con vigas de pórtico, pares y correas, sosteniendo un tablero de rasilla cerámica maciza, sobre el que descansa la cubrición.
Pavimentos:
En zonas comunes se utiliza mármol blanco macael, colocado con juntas a 45°, en interiores de viviendas se utiliza la loseta hidráulica para recintos de poca importancia, y el denominado "Gres de Nolla", para estancias más importantes.
Revestimientos interiores:
Se utiliza revocos de mortero de yeso, con aplicación de pintura, para las zonas comunes. Para las viviendas, enlucido de yeso y papel pintado de distintos dibujos, dependiendo del tipo de recinto.
En los techos se utiliza el cielo raso con elucido para las estancias de poca importancia, y para las de mayor relevancia como comedores, mediante forjados decorativos.



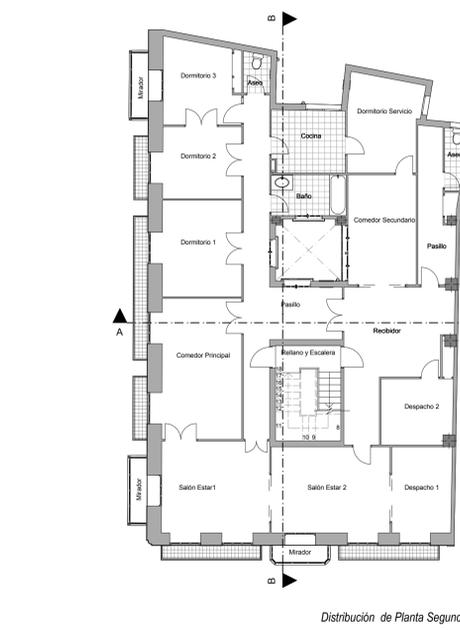
Distribución de Planta Baja



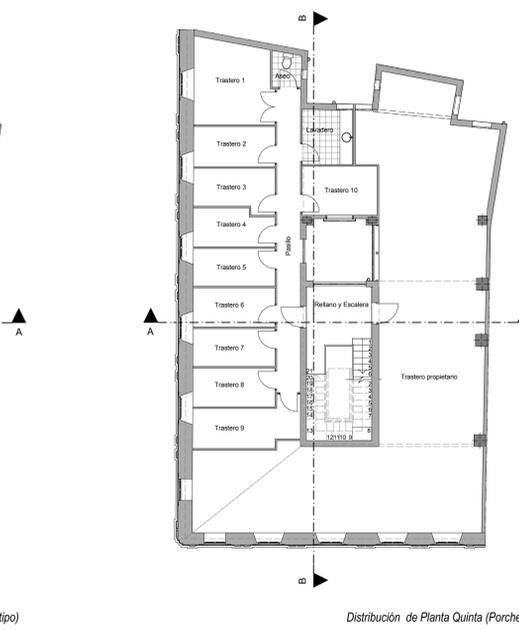
Distribución del Altillo



Distribución de Planta Primera

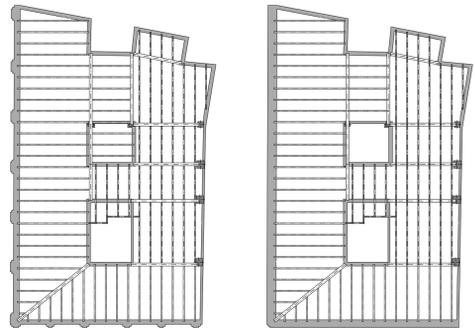


Distribución de Planta Segunda (tipo)



Distribución de Planta Quinta (Porche)

Esquema de Interpretación Estructural de 1ª y 2ª Planta



Esquema de Interpretación Estructural de 1ª y 2ª Planta

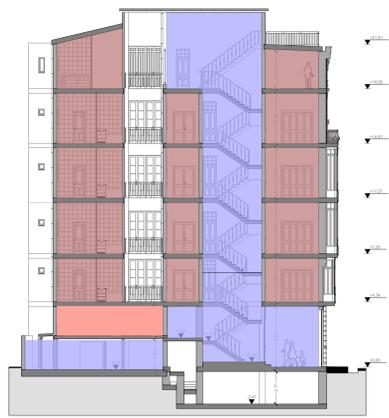
Estudio de la Zonificación actual



Planta Baja Planta Altillo Planta Primera Planta Segunda

Local comercial Zonas comunes Zonas de Circulación Interior Zonas de descanso o noche Zonas de día Zonas Húmedas

Esquema de Ubicación de usos

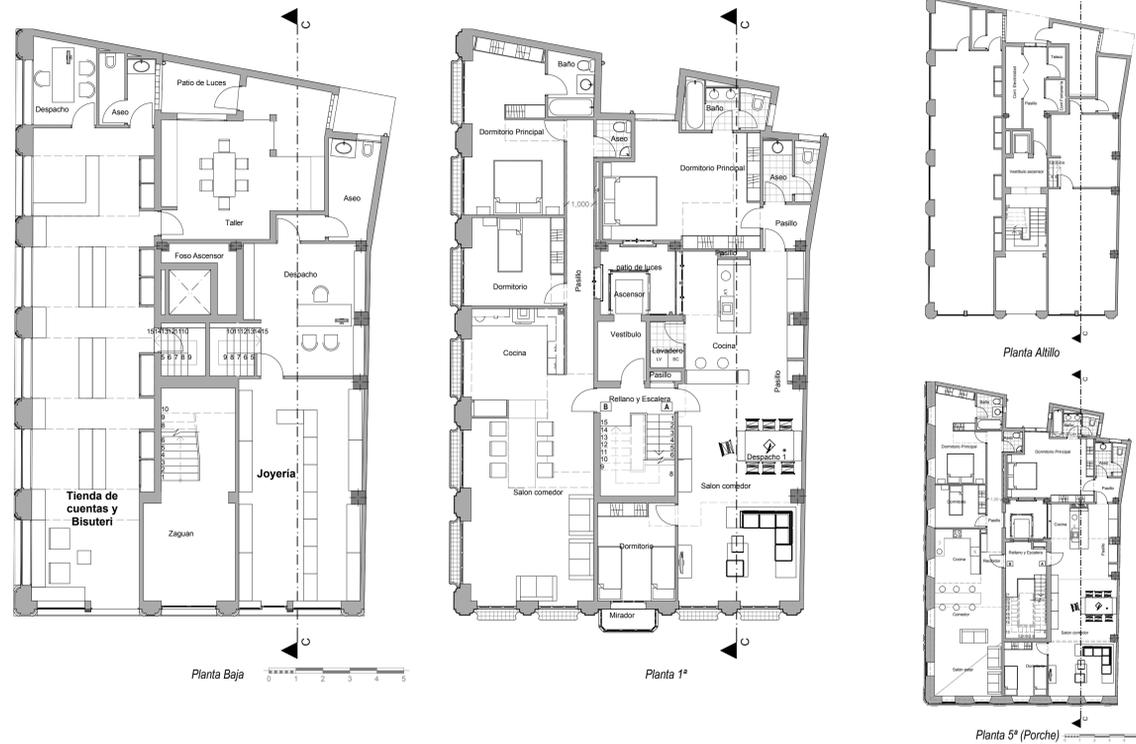


- Uso Viviendas
- Uso cuartos de instalaciones
- Zonas comunes y comunicación vertical

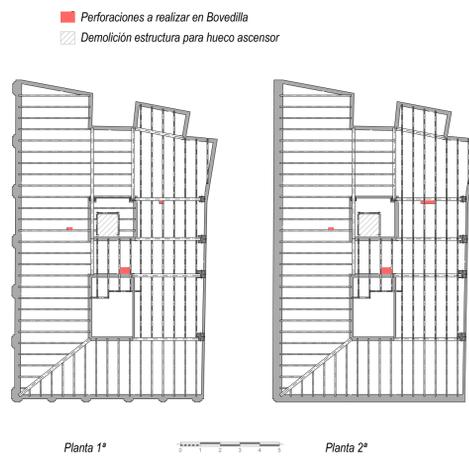
Esquema de Demoliciones



Documentación gráfica del Estado Propuesto



Esquema de Modificación estructural



Planta 1ª Planta 2ª

CASA DE RAMÓN PONS. (1905)

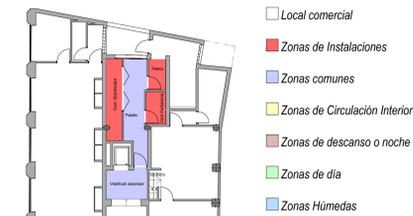
Antonio Ferrer Gómez

Zonificación y Justificación DC-09

En la planta baja se decide mantener el uso actual del local de la derecha, debido a su antigüedad y tradición (Joyería arte de Plata). Para el bajo de la izquierda se destina como local dedicado a la venta de accesorios para elaborar bisutería y complementos (Tienda de Cuentas), con el añadido de ofrecer sus propios elementos ya elaborados y pequeñas clases de los procedimientos de confección. Este tipo de establecimiento inexistente en la calle, permite diseñar y confeccionar al cliente su propia bisutería, de una manera personalizada y económica, además de entretenida.

Debido a lo anterior, las superficies de los bajos no se ven alteradas, únicamente se reduce la del local izquierdo en favor del foso del ascensor, y se sectoriza la parte trasera de la misma para crear un aseo y despacho.

A continuación se representan las zonas o sectorización en viviendas:



PLANTA ATILLO				
RECINTO	Sup. útil	Total sup. útil	Sup. const.	Total Sup. Const.
Vestibulo entrada	5,4			
Cuarto Electricidad	5,87			
Recinto Teleco	2,42			
Contadores	2,89			
Pasillo	9,8			
		26,37	36,31	36,31

PLANTA PRIMERA				
RECINTO	Sup. útil	Total sup. útil	Sup. const.	Total Sup. Const.
Vivienda A				
Dormitorio	12,23			
Baño Dormitorio	3,46			
Aseo	2,46			
Pasillo	2,56			
	12,11			
Cocina	14,2			
Lavadero	2,78			
Comedor-salón	30,84			
Dormitorio	10,56			
Balcones C/ Pas 50%	0,6			
		100,8	122,81	
Vivienda B				
Dormitorio principal	19,22			
Baño Dormitorio	3,96			
Aseo	1,78			
Pasillo	10,98			
Dormitorio	11,03			
Salón-comedor	30,44			
Cocina	13,76			
Balcones C/ Cruz 50%	2,8			
Balcones C/ Pas 50%	0,6			
		94,55	116,56	
COMUNES				
Relano y escalera	11			
Vestibulo Ascensor	4,17			
Cabina Ascensor	2,14			
patio de luces	5,62			
		22,33	26,1	265,47



Planta Primera



Planta Tipo

Planta 5ª (Porche)



Perspectiva Cocina Tipo A

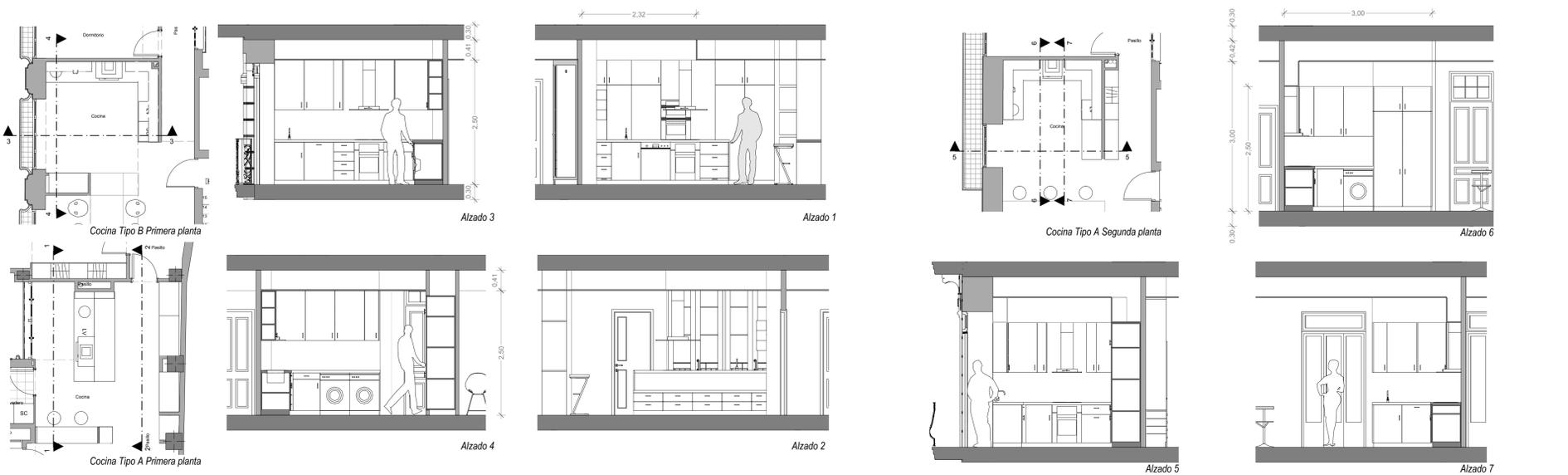


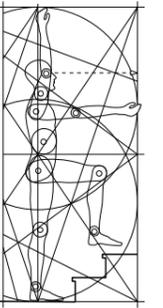
Perspectiva Cocina Tipo B Primera Planta



Perspectiva Cocina Tipo B Segunda Planta

Alzados Interiores





5.2 CONCLUSIÓN FINAL

APARTADO HISTÓRICO.

En primer lugar y como hecho relacionado de la primera parte de este documento, creo que es fundamental conocer los hechos históricos que han marcado el desarrollo de nuestra ciudad, por lo menos de aquellos puntos en los cuales solemos transitar miles de veces sin prestar atención a su encanto y connotación arquitectónica, para poder así apreciar cada elemento, con el grado de importancia que le corresponde y no como un bloque que fue elaborado simplemente de manera artesanal.

Y como estudiantes de esta escuela debemos conocer a fondo aquellos puntos que nos puedan facilitar información relacionada con la construcción o edificación, me refiero puntalmente a los archivos de Urbanismo del ayuntamiento, como el de plaza Tetuán y el de la calle Traginers. Estos son puntos que debemos tener muy en cuenta a la hora de desempeñar nuestra profesión, ya que nos pueden ayudar a entender un edificio desde el punto de vista constructivo e histórico, en el caso de tener que realizar en una intervención.

Como punto de interés pasó a exponer algunas conclusiones realizadas en épocas próximas a la construcción del edificio, que definen de alguna manera lo que he intentado transmitir en el primer párrafo.

“Los estilos pasados son como flores marchitas guardadas entre las hojas del libro de la historia que conserva para quien sabe olerlas el delicioso perfume de la época en que florecieron. Tocárlas es destruirlas. ¿Cómo hemos de gozar de estos perfumes si esparcimos sus pétalos al viento?”

“Conservemos el culto a las bellezas de otras épocas como se conserva el culto a un muerto querido, no le profanemos poniendo en él nuestras manos pecadoras y colgando sus despojos para mayor escarnio de las paredes de nuestras viviendas”

Leído por el Arquitecto Don Demetrio Ribes, en una ponencia presentada en el congreso Nacional de Arquitectos de San Sebastián de 1915.

“ En Valencia, tenemos templos, edificios de carácter civil y militar, museos y palacios, que contienen y encierran, demasiado escondidas a veces, exquisiteces de ornamentación, dibujo y composición artísticas, que merecen ser más conocidas, y si lo fueran bastante, no iríamos en busca de importación artística a otros países.”

Fragmento leído por Francisco Mora Berenguer con motivo de su ingreso en la Real Academia de Bellas Artes. Valencia 1916

APARTADO DE PROPUESTA:

Tal y como se nos ha transmitido a lo largo de los años de aprendizaje, es fundamental conocer y entender toda aquella normativa relacionada con nuestra profesión para así actuar tomando las decisiones más acertadas, argumentándolas correctamente desde el punto de vista de la norma. Por esto antes de actuar en una edificación, debemos empaparnos de toda la documentación legal que le es de aplicación.

Además que en nuestra profesión, no tratamos simplemente con objetos materiales, sino con elementos de una alta misión social, que van acompañar a las personas en varios estados de su vida; y de aquí la importancia de obtener el mayor grado de nivel en aspectos, constructivos, estéticos, funcionales y de utilidad, para que el destinatario goce plenamente de este bien material, respondiendo a sus necesidades, deseos e ideales.

Otro conocimiento que he adquirido gracias a este taller, es que no debemos limitarnos simplemente al hecho meramente constructivo, también podemos y estamos capacitados para hacer más.

También que es importante saber y conocer bien los medios que nos pueden facilitar y agilizar el trabajo, concretamente me estoy refiriendo a las técnicas de trabajo en sistema BIM (Archicad), las cuales me han permitido una mayor optimización de trabajo, así como la obtención de los objetivos con una calidad óptima.

A continuación expongo esta idea con conclusiones realizadas por Peter Neufert.

“Alguien que sienta profundamente el anhelo de construir se tapaná las orejas y cerrará los ojos cuando se le presente la solución a una tarea, ya que posee tantas ideas propias, que sólo necesita los elementos para ponerse manos a la obra y crear un todo a partir de ellos”

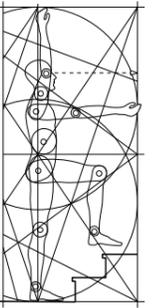
“Quien alguna vez ha confiado en sí mismo, quien ha puesto la mirada en las relaciones, en el juego de las fuerzas, los materiales, los colores y las proporciones, quien puede aprehender la apariencia externa de las construcciones y estudia el efecto que producen analizándolas críticamente, se encuentra en el camino correcto hacia la gran satisfacción de la vida que sólo experimentan las personas creativas”.

Otras frases que me han hecho pensar.

“Para mí, el arte tiene algo inconsciente, algo de espontáneo, y es inútil que esté en nuestro cerebro si no reina en nuestro corazón”

“Dejad al artista libre, enseñadle la técnica pero no pretendáis dirigir sus pensamientos y sentimientos”.

Demetrio Ribes Publicado en Arquitectura y construcción en 1918.



6. BIBLIOGRAFIA

Análisis Histórico.

- **“La arquitectura del eclecticismo en Valencia.** Vertientes de la arquitectura valenciana entre 1875 y 1925.
Colección “Estudis” 3. Ayuntamiento de Valencia.
Benito Goerlich, D. (1992).
- **Catálogo Monumental de la ciudad de Valencia**
Garin Ortiz de Taranco, F. (1983).
- **Gran enciclopedia de la Comunidad Valenciana (2005).** Tomo 3. Págs.334-336.
Levante: El mercantil valenciano. Ed. Prensa Valenciana.
- **Gran enciclopedia de la Región Valenciana.** (1973).
Tomo 2. Pág. 291.
- **Gran enciclopedia Valenciana (1991) Tomo bana-cata.**
Págs. 195-196. Difusora de Cultura valenciana.
- **“Trazado y apertura de la calle de la Paz: del sventramento a la protección patrimonial”** Texto publicado en Historia de la Ciudad III. Arquitectura y transformación urbana de la ciudad de Valencia. Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia)
Taberner Pastor, Francisco (2004):
- «**Artículo “La Calle de la Paz (Valencia)”**, publicado en Cuadernos de Geografía de la Universidad de Valencia, nº 8, páginas 83-103».
Teixidor de Otto, María Jesús (1971).
- **“La Arquitectura de la Renovación Urbana de Valencia”.**
Albatros Ediciones.
Trinidad Simó - 1973
- II Seminario: Arquitectura y pensamiento. 28 de Noviembre al 2 de Diciembre de 2011.
Huellas Urbanas. La ciudad a través de las trazas. Valencia.
- **“Arqueología Urbana”** Análisis de la construcción 1750 – 1936.
Colegio Oficial de Aparejadores y arquitectos Técnicos de Madrid.
Pascual Úbeda de Mingo – 1988.
- **“Valencia 1874 – 1959” Ciudad, Arquitectura y Arquitectos.**
Escuela Técnica Superior de Arquitectura (U.P.V.)
Alberto Peñin Ibañez, 1978.
- “Atlas Histórico de Ciudades Europeas” Península Ibérica

Análisis Estado Actual y constructivo:

- **“Tratado Práctico de Edificación”**
Gustavo Gil, Editor.
E. Barberot (Arquitecto) 1921.
- **“Diccionario Básico de la Construcción”.**
Ediciones CEAC
José Zurita Ruiz (1985).
- Apuntes extraídos del **PFC de Luis Palmero.**
- **“Tratado General de Construcción” 1952 (tomo I)**

Ediciones G. Gili, S.A
Carlos Esselborn.
- **“Tratado de Construcción” 1970**
Editorial Gustavo Gili S.A
Heinrich Schmitt

Estado de Propuesta:

- Arte de Proyectar en Arquitectura (NEUFERT)
Peter Neufert y Planungs-AG Neufert Mitmann Graf
Ediciones G. Gili SA de CV.
- Condiciones de Diseño y Calidad en Edificios de vivienda y en Edificios para Alojamiento (DC- 09)
- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
- Código Técnico de la Edificación.
Documento Básico SU seguridad de Utilización