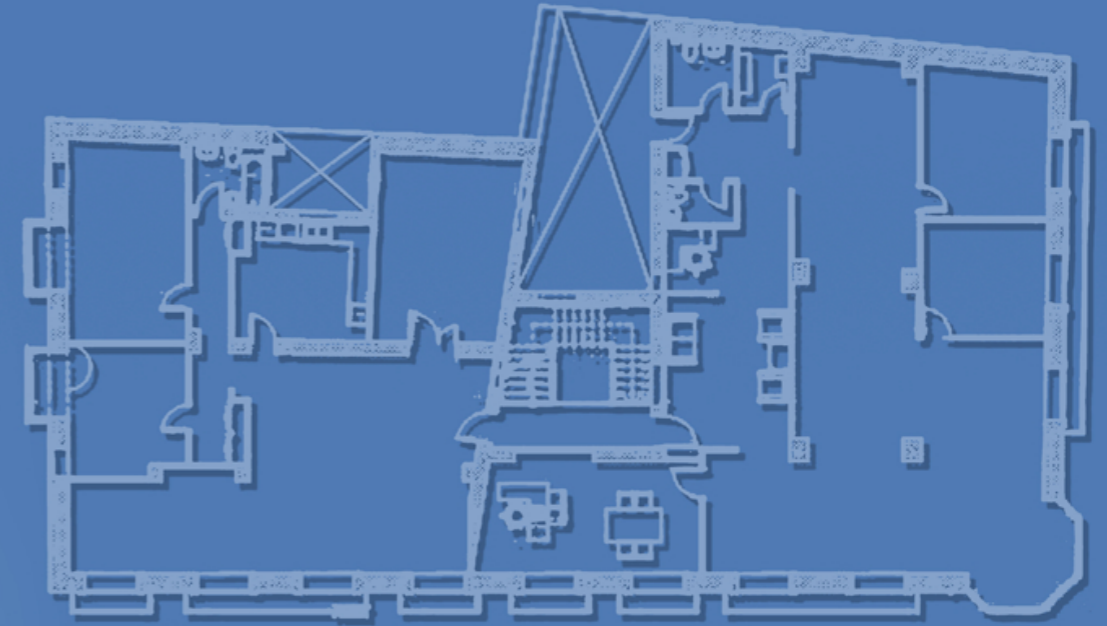


PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DE LA OFICINA DE TURISMO EN EL EDIFICIO BOLINCHES (1903-05) CALLE DE LA PAZ, 46



ÍNDICE.

1. **INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.**
2. **ESTADO ACTUAL (DESCRIPCIÓN, ANTECEDENTES Y DATOS HISTÓRICOS).**
 - 2.1. EL EDIFICIO BOLINCHES: TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS Y GENERALIDADES ESTILÍSTICAS EN EL CONTEXTO HISTÓRICO ESTUDIADO.
 - 2.2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO.
 - 2.3. ANÁLISIS DEL CONTEXTO HISTÓRICO Y SOCIOCULTURAL.
 - 2.4. LA CALLE DE LA PAZ: ORÍGENES HISTÓRICOS Y URBANÍSTICOS.
 - 2.5. RESEÑA BIOGRÁFICA DEL AUTOR DEL PROYECTO ORIGINAL.
 - 2.6. EL EDIFICIO BOLINCHES: ESTILO Y ENTORNO.
3. **TOMA DE DATOS GENERAL DEL EDIFICIO.**
 - 3.1. DOCUMENTACIÓN DEL ESTADO ORIGINAL (PROYECTO DE 1903).
 - 3.2. DOCUMENTACIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y ÚLTIMAS INTERVENCIONES. (OFICINA DE TURISMO).
4. **MEMORIA CONSTRUCTIVA Y ESTADO GENERAL DEL EDIFICIO.**
 - 4.1. ESTADO ESTRUCTURAL.
 - 4.2. ESTADO DE LA FACHADA.
 - 4.3. ESTADO DE LAS INSTALACIONES
 - 4.4. ELEMENTOS INTERIORES: CIELOS RASOS, PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS.
 - 4.5. CUBIERTA, AZOTEA Y PATIOS DE LUCES.
 - 4.6. TABIQUERÍA Y PARTICIONES INTERIORES.
 - 4.7. CIMENTACIÓN.
5. **ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PLANTEADA.**
 - 5.1. PROGRAMA DE NECESIDADES Y USOS.
 - 5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
 - 5.3. ZONIFICACIÓN, RELACIONES DE COMUNICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN.
 - 5.4. CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES Y ANÁLISIS DE LA ZONIFICACIÓN
 - 5.5. ILUMINACIÓN, MOBILIARIO Y ACABADOS INTERIORES
6. **EXPOSICIÓN Y DEFENSA.**
 - 6.1. PANELES Y VISUALIZACIÓN DEL PROYECTO
 - 6.2. CONCLUSIONES.
7. **BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS**
8. **LIBRO DE PLANOS.**

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

El contenido de este proyecto se centra en el estudio, análisis y propuesta de reforma de interiorismo de un edificio existente previamente seleccionado. El objetivo del presente estudio consiste pues en explorar los diversos condicionantes constructivos y posibilidades arquitectónicas del edificio proyectado teniendo en cuenta su estado original, evolución histórica y transformaciones hasta alcanzar su estado actual. Por lo tanto, lo que aquí se pretende es relacionar el actual programa de usos existente con las distintas posibilidades funcionales que nos permite la propuesta planteada. Para ello, en primer lugar se ha realizado un amplio trabajo de información y documentación del edificio consultando los distintos archivos urbanísticos de la ciudad y demás fuentes bibliográficas para así poder obtener lo más fidedignamente el estado actual y usos del inmueble y de ese modo poner en práctica los conocimientos y criterios de intervención en los espacios arquitectónicos preexistentes, combinando técnicas y procedimientos gráficos avanzados (sistema BIM y Archicad 16) para el estudio, el análisis y la propuesta de reforma interior que se plantea en este trabajo.

El proyecto planteado tiene por objeto, como tantos otros pertenecientes al área de Arquitectura de interiores, el análisis exhaustivo de uno de los edificios que componen la calle de la Paz, en Valencia.

En este caso particular, tras haber realizado un breve estudio de otras edificaciones, opté finalmente por centrar mi trabajo en el “Edificio Bolinches” dado que bajo mi punto de vista es un ejemplo paradigmático y muy interesante del tipo de arquitectura que alberga dicha calle.



2. ESTADO ACTUAL (DESCRIPCIÓN, ANTECEDENTES Y DATOS HISTÓRICOS).

2-1.EL EDIFICIO BOLINCHES: TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS Y GENERALIDADES ESTILÍSTICAS EN EL CONTEXTO HISTÓRICO ESTUDIADO.



Calle de la Paz 1906.



Edificio Bolinches y calle de la Paz 1908.

Construido por el maestro de obras D. Manuel García Sierra en 1903, el “Edificio Bolinches” es un ejemplo arquetípico de la arquitectura del eclecticismo. Al igual que en muchos otros edificios de entre finales del siglo XIX y principios del XX, entre los complementos arquitectónicos aplicados, destacan los miradores y las portadas comerciales. Los miradores amplían el espacio de las salas de estar en las viviendas, al modo de una galería acristalada para dotar de luz natural las estancias interiores. En las edificaciones de esta zona y del Ensanche, esta función era cumplida también por galerías y patios de luces instalados en la parte trasera de las viviendas. Diseñados indistintamente por arquitectos y maestros de obra, estos miradores se basaban en pequeñas estructuras acristaladas al estilo de umbráculos o invernaderos.

Respecto a las portadas comerciales, combinan acroterios, palmetas, volutas, florones y otros elementos de adscripción estilística más indefinida. Estructuralmente suelen presentar un basamento decorado con placas y molduras sobre el cual apoyan los pilares de los bajos comerciales. Entre ellos, se abren los vanos de ingreso y escaparates. En ciertos casos se pretende conferir al local comercial un tono de modernidad inspirándose en decoraciones extranjeras al estilo del “Art Nouveau” o “Liberty”. De esa manera se introducen en Valencia a partir de 1901 los primeros ejemplos modernistas aplicados a la arquitectura. Con el transcurso de los años, arquitectos y maestros de obra como Vicente Alcayne o Manuel García Sierra (autor del edificio objeto de nuestro estudio), se harán eco de este nuevo estilo.

2-2.MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO.

El edificio objeto del presente estudio fue construido entre 1903 y 1905 y su autoría pertenece al maestro de obras D. Manuel García Sierra. Dicho edificio consta de planta baja, entresuelo y cuatro plantas de viviendas. Posee asimismo un núcleo de escaleras, con ascensor ubicado en su parte central y dos viviendas por planta, azotea transitable con trasteros y una vivienda de portero (actualmente en desuso). Encima de esta última vivienda, existe un cuerpo superior donde se hallaban instalados los contadores de luz antes de las últimas obras de reforma.

Asimismo, consta de tres fachadas; dos de ellas principales recayentes a la calle de la Paz y la plaza de Alfonso el Magnánimo, y que configuran, en su intersección, un cuerpo de miradores acristalados, y una tercera fachada con tratamiento secundario recayente a la calle Vercher.

La fachada está realizada con un tratamiento de los entrepaños chapados con azulejos, con superficie vidriada, biselados de color verde, carpintería de madera pintada de blanco y antepechos de balcones y cerramiento del mirador poligonal de hierro pintado en tonos grises metalizados claros. Rematado a la altura de la azotea por unos adornos florales de hierro, este mirador es el elemento más destacable de la obra dada su altura, magnitud y protagonismo compositivo a nivel estético y visual.



Edificio Bolinches: Fachada principal y mirador en esquina (plaza de Alfonso el Magnánimo y calle de la Paz).

Contrasta por la sobriedad formal con este modo de resolver el encuentro entre estos 2 planos principales de fachada, el simple encuentro en esquina de la fachada menor recayente a la calle Vercher con la principal recayente a la plaza Alfonso el Magnánimo.

En cuanto a la ornamentación, como ya hemos comentado en el anterior apartado, este edificio recoge todos los elementos típicos de la arquitectura ecléctica de entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX. A destacar la fusión y convivencia de pilares de hierro fundido y demás elementos metálicos con los ladrillos vistos, las complejas molduras y la utilización del vidrio para los vanos, escaparates comerciales, lucernarios y miradores acristalados.

El local ahora perteneciente a la oficina de información y turismo de Valencia está ubicado en el número 46 de la calle de la Paz. No obstante, la fachada principal es la recayente a la plaza Alfonso el Magnánimo y está dotada de un zaguán (portal nº 15) por donde se accede a las plantas superiores destinadas a viviendas particulares de las cuales ya hemos hablado.

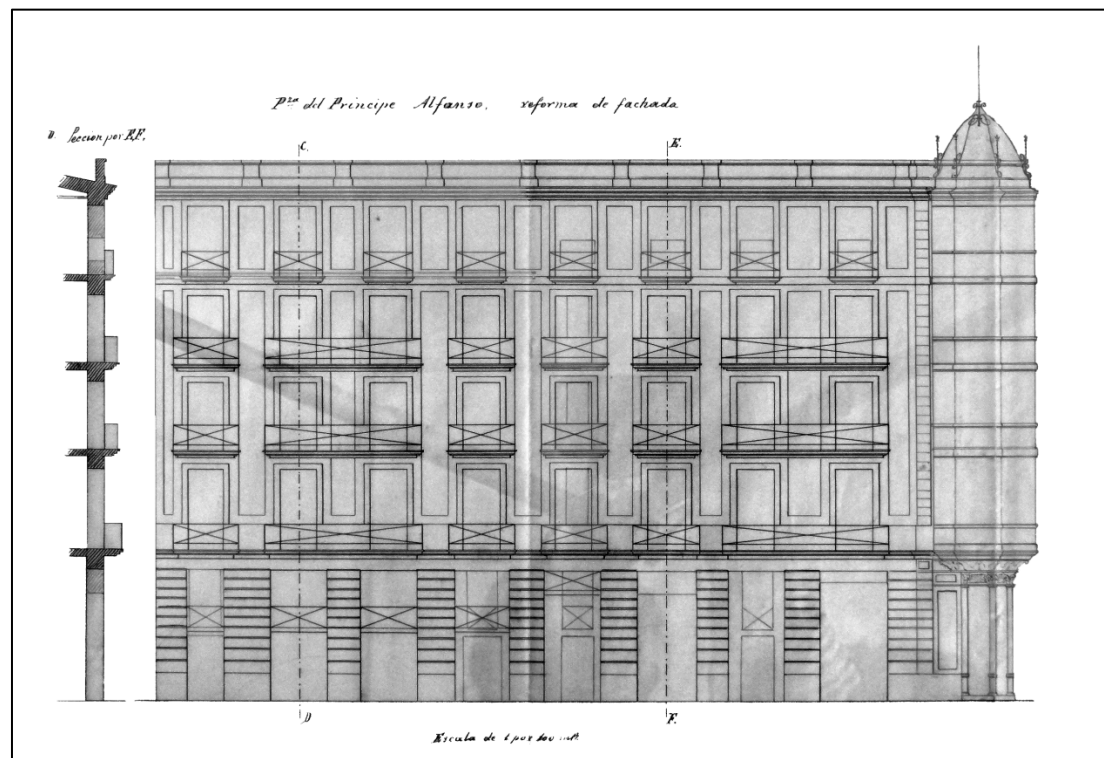


Edificio Bolinches: fachada recayente a la calle de la Paz.

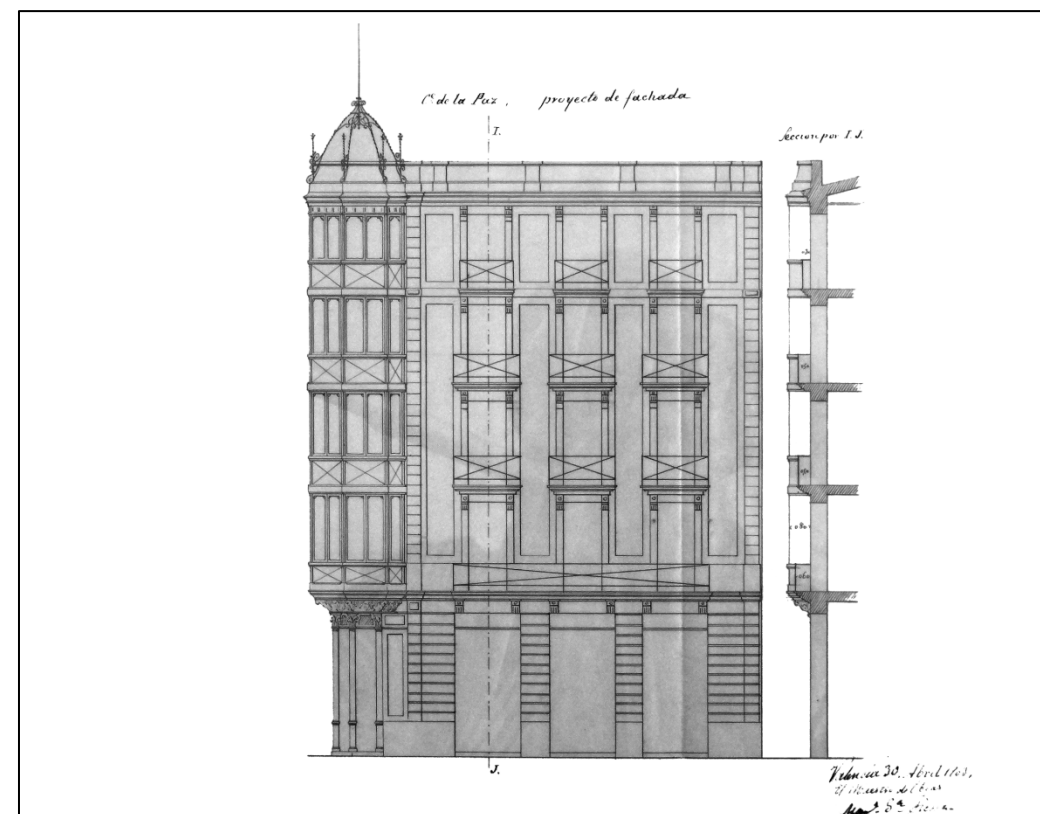


Edificio Bolinches: Chaflán y arranque del mirador en esquina.

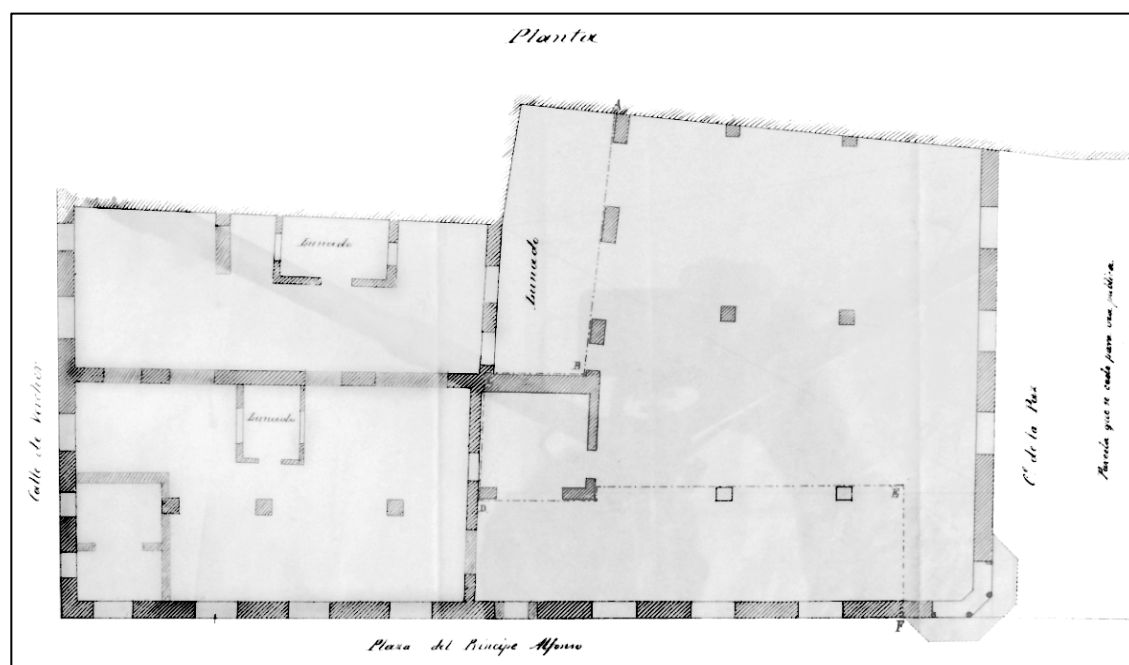
***PLANOS ORIGINALES (1903).**



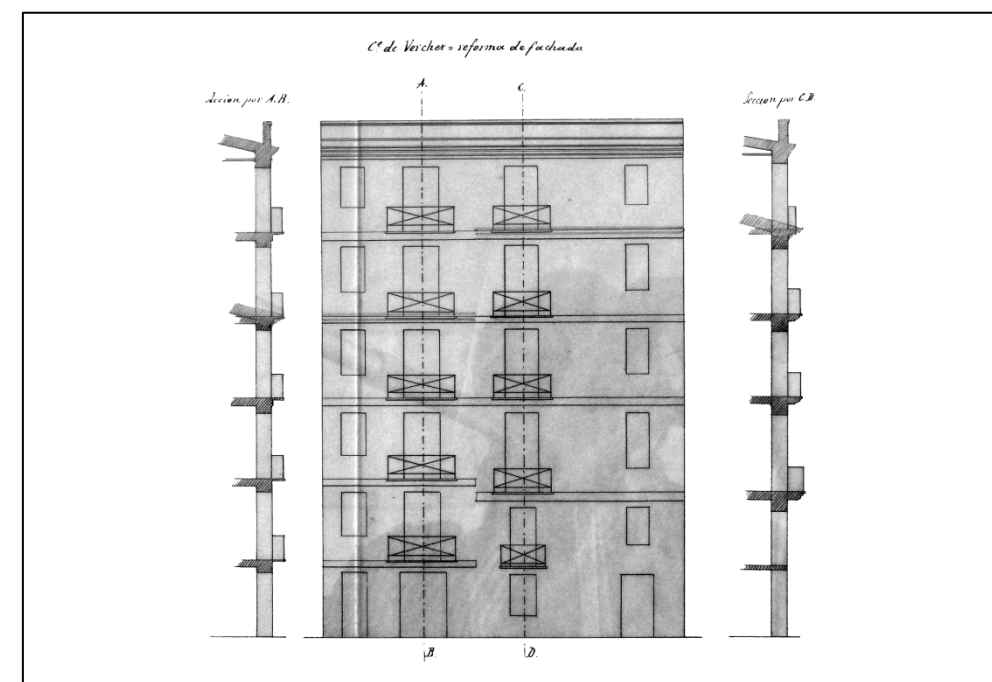
Alzado de fachada recayente a la plaza de Alfonso el Magnánimo.



Alzado de fachada recayente a la calle de la Paz.



Planta de distribución del edificio.



Alzado de fachada recayente a la calle Vercher.

2-3. ANÁLISIS DEL CONTEXTO HISTÓRICO Y SOCIOCULTURAL.



Calle de la Paz 1898.

En la última década del siglo XIX, el eclecticismo llega a Valencia a un tercer estadio de evolución en la arquitectura. Tras admitirse la posibilidad de combinar distintos estilos en una obra de nueva planta, ahora, los motivos y elementos de estos diversos estilos, se toman para deformarlos hasta alcanzar nuevas interpretaciones de los mismos, ajustándolos además a planteamientos y necesidades distintos de aquellos para los que fueron pensados. En conjunto, se vislumbra una nueva actitud que se proyecta sobre todo en la arquitectura privada. Es la búsqueda de un carácter más urbano y cosmopolita, que lleva a intentar mostrar en los nuevos edificios un cierto lujo y riqueza de carácter capitalino e internacional.

En cuanto al urbanismo, la degradación del interior de la ciudad y el empeoramiento de sus condiciones de vida, hace aflorar la necesidad de modificar o eliminar el antiguo y obsoleto sistema de alineaciones y trazado de calles sinuoso e ineficaz frente a las nuevas necesidades que los nuevos tiempos requerían. En este contexto, surgen ambiciosos planes de "reforma interior". Como veremos a continuación, este fue uno de los más ambiciosos intentos de la sociedad burguesa de finales del siglo XIX y principios del XX para modernizar la ciudad. El fenómeno urbanístico al que nos estamos refiriendo no fue un hecho aislado y es extrapolable y común a todas las grandes urbes de la época. No obstante, en lo que a Valencia se refiere, los más destacables de estos ambiciosos planes de reforma fueron los de Luis Ferreres Soler en 1891 y el de Federico Aymaní en 1907 a pesar de que nunca llegaron a ponerse en práctica.



Calle de la Paz 1896.

Un caso distinto, temprano y muy singular, es el del trazado de apertura de la calle de la Paz, entonces conocida como calle de la Revolución. A continuación pasaremos a detallar las vicisitudes e historia de su apertura.

2-4. LA CALLE DE LA PAZ: ORÍGENES HISTÓRICOS Y URBANÍSTICOS.

Proyectada como alternativa a la calle del Mar, histórica entrada del tráfico portuario al centro urbano, y con el propósito de llegar hasta el mercado, la calle de la Paz ocupa un lugar de gran relevancia por sintetizar el espíritu del tránsito del siglo XIX al siglo XX con las sucesivas intervenciones de reforma interior de la ciudad. Posiblemente, este sea el enclave urbano que más admiración suscite por su singularidad. Su primera concepción se produjo en 1868, aprovechando los derribos de los conventos de san Cristóbal y santa Tecla, para conectar el puente del Mar con el mercado al aprobarse la propuesta de apertura de esta calle, bautizada entonces "de la revolución", cuyas dimensiones eran de 14 metros de ancho por 414 de largo y que debía abrirse paso a través de la compleja trama de callejuelas existentes. El proceso de apertura se desarrolló muy lentamente, con grandes dificultades y con la generalizada oposición de los vecinos. En 1883, se aprobaba el proyecto de regularización de la plaza de la Reina y apertura de la calle de la Paz con la reforma de las vías relacionadas con esta, de los arquitectos Luis Ferreres y Joaquín María Arnau con el que se retomó la idea original, consiguiéndose finalmente lograr la apertura completa de la calle en el año 1902. Importante vía de comunicación al centro de la ciudad, su mayor época de esplendor corresponde a las primeras décadas del siglo XX, momento este en el que se erige como el centro de lujo de la ciudad con modernos comercios, restaurantes, hoteles y suntuosos edificios residenciales.

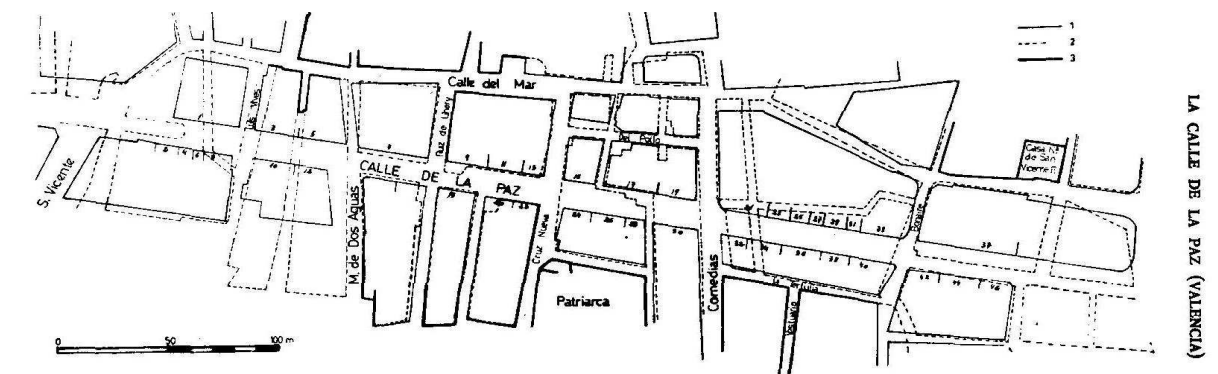


Fig. 1.—La calle de la Paz y el trazado anterior a la reforma. 1, alineación moderna. 2, antiguas alineaciones que han desaparecido o han sido modificadas. 3, antiguas alineaciones que persisten.

La calle de la Paz y el trazado anterior a la reforma (el trazo discontinuo corresponde a la antigua alineación urbana).

***CRONOLOGÍA Y DATOS DE RELEVANCIA HISTÓRICA.**

-El **7 de Diciembre de 1868**, se inicia la **tramitación** para conseguir la **apertura de la nueva calle, que fue bautizada como calle de la Revolución.**

-Pocos meses después, **se presentan los planos del nuevo trazado, realizados por Manuel Sorní y Juan Mercader (arquitectos municipales).** Tras introducir algunas pequeñas modificaciones, la propuesta es plenamente asumida por la comisión de policía urbana que propone a su vez la aprobación del proyecto.

-El **11 de Agosto de 1869**, tras largos debates y discusiones, **el proyecto es aprobado** en el pleno municipal pese al informe desfavorable de Blanco y Cano (tercer arquitecto municipal).

-Pese a la fuerte oposición y las numerosas protestas formuladas por los propietarios de varios edificios de la calle del Mar, el ayuntamiento aprueba la propuesta de los arquitectos municipales Manuel Sorní y Juan Mercader.

-El **29 de Febrero de 1872**, la sesión municipal acuerda exponer al público un nuevo proyecto, limitado ya a la apertura de la nueva calle, denominada entonces de la Revolución.

-En la sesión del **20 de junio de 1874**, el ayuntamiento acuerda desistir del proyecto, dejándolo únicamente reducido al ensanche de la plaza de la Reina.

-El **proyecto queda olvidado hasta que en Mayo de 1878, el concejal Tomás Falcó propone su continuación.** Su propuesta no es aceptada pero sirve reavivar el tema de la apertura de la calle.

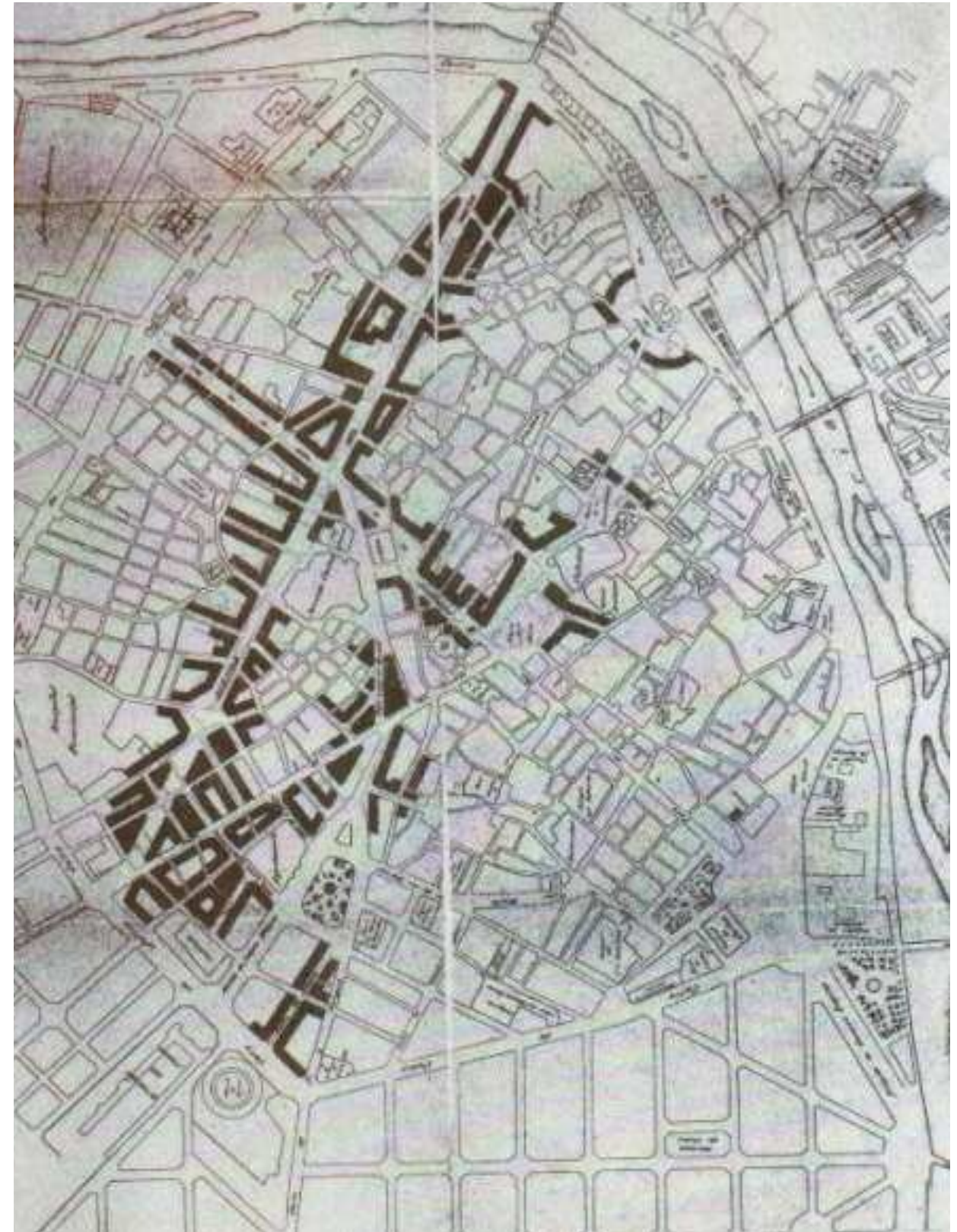
-Pocos meses más tarde, la comisión de policía urbana encarga al arquitecto José Quinzá levantar el plano.

-El 18 de Julio de 1878, Quinzá presenta el plano encargado.

-El **4 de Septiembre de 1878, el alcalde aprueba el proyecto.**

-Las reclamaciones continúan y finalmente el ayuntamiento, en su sesión del **9 de Abril**, acuerda desestimarlas quedando el **proyecto de apertura de la calle de la Paz definitivamente aprobado.**

-Diversas gestiones para llevar a cabo la reforma se realizan hasta que en **Febrero de 1880 se aprueban las bases propuestas por el concejal Gonzalo Julián para proceder a la apertura de la calle.**



Plan Goerlich de reforma de centro urbano de 1928.

-Tras 2 años de litigios sin conseguir transformar el proyecto en realidad, el concejal Gonzalo Julián trata de acelerar el proceso de ejecución de las obras proponiendo al consistorio los siguientes acuerdos:

1º. Se aprueba el dictamen de la comisión de policía urbana en cuanto al trazado de la calle de la paz y plaza de la Reina con las dimensiones propuestas.

2º. Las obras para la apertura de dicha calle en su primera sección, o sea desde la plaza de la Reina hasta la calle de la Cruz Nueva se verificarán desde luego con arreglo al artículo 47 de la Ley de 10 de enero de 1879 y el capítulo quinto del Reglamento de 13 de Junio del mismo año, expropiando el terreno para la vía y zonas laterales y paralelas.

3º. En cuanto a las restantes secciones de la calle de la Paz y mediante la circunstancia de hallarse aprobadas las líneas, previo juicio contradictorio, desde 30 de abril de 1879, se declararon subsistentes para todos los efectos del R.D. de 12 de marzo de 1878, pudiendo los propietarios interesados reconstruir sus edificios con respecto a aquellos, mientras no acuerde el Ayuntamiento la inmediata ejecución de las obras comprendidas entre las referidas secciones y la plaza de la Reina, con arreglo a la ley de 10 de enero de 1879, en previsión de lo cual se remitirá todo el proyecto al gobernador de la provincia para la tramitación del expediente innecesaria autorización para expropiar en su día no sólo el terreno para la vía pública sino las formas laterales y paralelas.

4º. Una vez obtenidas las autorizaciones del gobierno, se adjudicará en pública subasta el servicio de construcción de la calle de la paz en su primera sección, con arreglo a las condiciones económicas que en su día se fijarán.

-**La propuesta fue aprobada en todos sus extremos.** Sin embargo, de las escuetas noticias de los libros de actas, no es posible establecer con exactitud la forma en que se desarrollaron los hechos, pero a la vista de algunas de sus referencias, cabe suponer que **tampoco este proyecto llegó a conseguir la aprobación del gobierno central.** Prueba de ello es que en 1885, se inicia un nuevo expediente para la apertura de una calle —de la que no se cita el nombre— entre las calles de Luis Vives y Torno de San Cristóbal. Incluso se llegó a enviar un telegrama al presidente del Consejo de Ministros pidiendo la aprobación del proyecto, “para dar trabajo a la clase obrera”. Pero el informe de la Real Academia de S. Fernando, fue totalmente opuesto a la aprobación. El informe, firmado por Simeón Ávalos, quien también había realizado ese mismo año el dictamen sobre el proyecto de ensanche de Valencia, denunciaba la conflictiva situación a que se había llegado por falta de una adecuada actuación municipal: el trazado, no aprobado, de la calle, había ido creando expectativas e intereses de particulares que con la autorización, o al menos con la tolerancia del Ayuntamiento habían edificado ya con arreglo a las nuevas líneas. De donde se suscitaba una doble cuestión: por una parte, los propietarios que habían construido en parte de la calle, podían, si no se realizaba la apertura, reclamar el demérito ocasionado a sus fincas; por otra, al no poder considerarse la apertura como obra de utilidad pública, no quedaba claro el derecho del Municipio para realizar las necesarias expropiaciones, por lo que se recomendaba al Ayuntamiento procurar el



Plan Parcial aprobado en 1956 en desarrollo del PGV y su cintura de 1946 de los mismos autores. Mantiene las mismas propuestas del Plan de Reforma Interior de Goerlich de 1928 con nuevas intervenciones.

entendimiento con los propietarios de las fincas que hubieran de demolerse para la apertura de la calle, respecto a la compra de las mismas, realizando el necesario esfuerzo económico. El **nuevo intento de apertura** se realizará según el **“Proyecto de regularización de la plaza de la Reina y apertura de la calle de la Paz con la reforma de las vías relacionadas con ésta”**, firmado en **Febrero de 1884** por los arquitectos Luis Ferreres y Joaquín María Arnau. El proyecto no aporta diferencias de diseño respecto a las propuestas anteriores, aunque aporta un contenido técnico importante, aun cuando se eche en falta una normativa más específica que regule la edificación. Solo la definición de las alturas mínimas de los pisos -cuatro metros para el principal- y algunas recomendaciones sobre las características de las nuevas fachadas constituyen la parte proyectual de un documento pensado fundamentalmente con una finalidad expropiatoria, en el que los costos de la actuación y los precios de los solares van a tener el mayor grado de protagonismo. Sin embargo es interesante conocer algunas de las intenciones reguladoras que se contienen en el proyecto: *“La decoración que deben revestir las fachadas de los edificios que sobre estos solares se levanten no pueden sujetarse a modelos determinados, so pena de dificultar mucho la venta de aquellos, imponiendo condiciones onerosas siempre para el propietario, pues la ornamentación y proporciones que puedan convenir a sus casas de alquiler no pueden servir para una lujosa vivienda particular, y las alturas que serían buenas quizá para un gran café o bazar no son los convenientes para el pequeño comercio o taller. Hay sin embargo que prevenir contra el mal gusto y en este supuesto se ha creído preferible fijar las condiciones que deberán reunir las fachadas recayentes a la plaza de la Reina y calle de la Paz en los*



Calle de las Comedias año 1900.

siguientes términos”.

En este sentido, se proponían recomendaciones de regularización, de decoración severa, que realmente es la predominante en la calle, dentro de un contenido eclecticismo, aunque algunos edificios singulares impriman un toque modernista al conjunto.

-A la vista de lo que antecede, y de otras informaciones posteriores, puede deducirse que **la calle de la Paz nunca tuvo un proyecto oficialmente aprobado**. Sin embargo, la alineación propuesta, reforzada por las construcciones realizadas en los solares de los antiguos conventos de Santa Tecla y San Cristóbal, fueron imponiéndose. En algunos casos, por ser los propietarios de los terrenos los primeros interesados; en otros, por la lenta pero constante política de expropiaciones llevada a cabo por el Ayuntamiento.

-El proceso de apertura continúa realizándose lentamente hasta que **en 1895, se urbaniza el último tramo**.

-**En 1901 se derriban los últimos edificios que impedían la continuidad del trazado** junto a la calle de las Comedias y dos años más tarde, tras realizarse unas expropiaciones en **la calle del Paraíso***(en el nº12 de esta calle se construyó la casa de nueva planta que dio origen al edificio Bolinches) queda finalizada la urbanización de la nueva calle.

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. Pero si la calle se ha mantenido hasta nuestros días sin cambios sustanciales, no ha sido por falta de proyectos. Prácticamente desde su terminación, y hasta los años 40, la prolongación de la calle de la Paz hasta el Mercado, ha sido un tema constante en los proyectos urbanísticos de la ciudad.

Así pues, en 1946, se aprobó el plan general de Valencia y su cintura, en donde tanto la calle como su entorno próximo quedaban incluidos dentro del “recinto antiguo histórico artístico”, protección que se mantendría en el plan parcial 1.3.4 de 1956. El tipo de protección derivado de la zonificación del plan general, de acuerdo con la Ley de 12 de Mayo de 1956 sobre el Régimen de suelo y ordenación urbana, no permitía un control estricto de las medidas protectoras previstas por la ley. Por ello, el Ayuntamiento, pocos meses después de la aprobación de la reforma de la ley del suelo, de 2 de Mayo de 1975, aprovechaba los recursos legales del nuevo texto, y en el pleno del 7 de noviembre del mismo año, acordaba:

“Primero. — Que se encargue a los Servicios Técnicos de Arquitectura el estudio y redacción de un plan especial de ordenación de la calle de la Paz, con el fin de conservar su entorno y su conjunto.

Segundo.— Asimismo, que se suspenda por un año el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y edificaciones en el plan parcial nº 1, sector calle de la Paz y todos los edificios que teniendo o no su entrada por la misma, tengan fachada que recaiga a la referida calle, así como a la prolongación de la misma y cuyos edificios tengan fachada a la plaza de Alfonso el Magnánimo y a la plaza de Zaragoza hasta su encuentro de la calle de la Paz con la de San Vicente, y toda la manzana comprendida entre las calles de la Paz, Luis Vives, Mar y Plaza de Zaragoza, con el fin de estudiar el plan a que se refiere el apartado anterior, a tenor de lo previsto en el artículo 22 de la Ley de 2 de Mayo de 1975, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.”

El “Plan especial de ordenación de la calle de la Paz” se aprobó inicialmente el 4 de febrero de 1977, (B.O.P. de 21 de Noviembre de 1977) incluyendo el catálogo de edificios de interés de la zona:

Plaza de Zaragoza, 5 y 26

Calle del Mar, 2 y 58

Calle Luis Vives, 2, 5, 6, 7 y 8

Calle Marqués de Dos Aguas, 1 y 2

Calle Ruiz de Lihory, 5

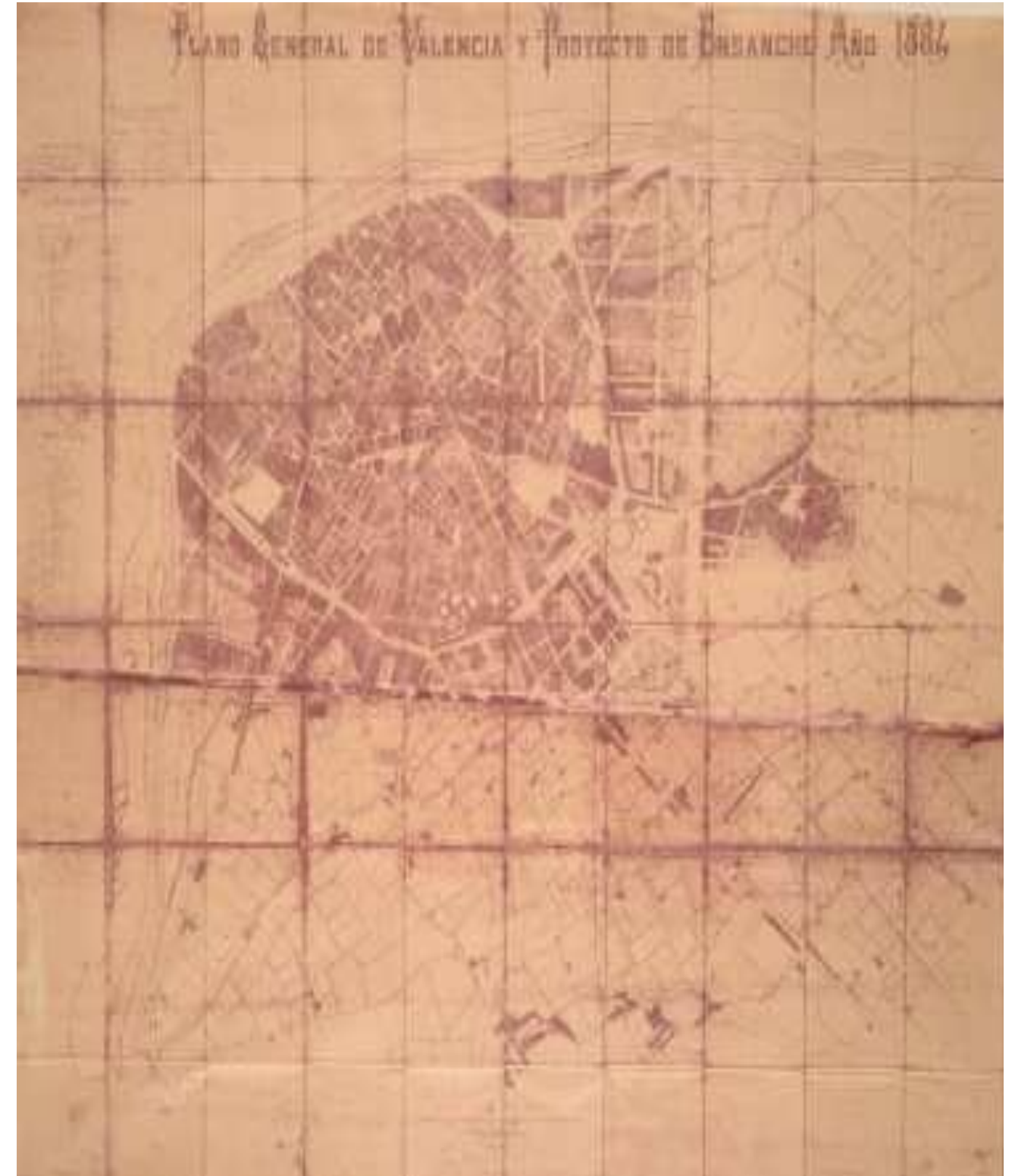
Calle Muñoz Degrain, 3 y 4

Calle Comedias, 7

Plaza Alfonso el Magnánimo, 2

Calle de la Paz, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33,34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44 y **46*(Oficina de turismo-Edificio Bolinches)**

-La redacción del Plan, basado en los artículos 17, 18 y 19 del texto refundido de 9 de Abril de 1976 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, respetaba las alineaciones del Plan General de 7 de Diciembre de 1946, así como las Ordenanzas de la edificación de Valencia, aprobadas en 23 de Octubre de 1950. Sin embargo, en la reglamentación de los usos es donde se producen cambios sustanciales, con medidas tendentes a favorecer la función residencial de la calle que estaba siendo sustituida paulatinamente por las actividades terciarias.



Plano general de Valencia y Proyecto de Ensanche 1884 realizado por los arquitectos Luís Ferreres y Joaquín María Arnau.

PLANES DE REFORMA POSTERIORES A LA APERTURA DE LA CALLE– CRONOLOGÍA.

- Plan Aymami (1908 – 1911):

Primer Plan de Reforma interior aprobado para Ciutat Vella. Ignoraba el patrimonio, arrasaba los tejidos históricos superponiendo una nueva red viaria.

- Plan Goerlich (1928):

Mantiene los mismos criterios, las mismas hipótesis, y casi las mismas actuaciones. Derribo masivo en el barrio de Velluters. Zonas interiores en proceso de marginalización social, degradación física y declive económico.

- Ley republicana, conservación y acrecentamiento del patrimonio histórico-artístico (1933)

- Plan General 1946:

Trazados de una gran elementalidad y falta de detalle. Destaca la inclusión de una simple zonificación que diferencia que diferencia Ciutat Vella en dos ámbitos: el llamado histórico-artístico y el casco antiguo.

- Ordenanzas Regulatoras de la Edificación (1950 – 1955)

- 1956 Plan Parcial Hoja 1-3-4, en desarrollo del PGOU de 1946:

Retoma las propuestas de Goerlich de 1928, con una estrategia renovadora, que incluye aperturas viarias y sobreelevaciones edilicias: Su ejecución completa habría supuesto la desaparición de las tramas históricas.

- 1958 Plan Parcial Hoja 1-3-4. Sector Oeste:

Redactado para resolver la prolongación y finalización de la apertura de la Avenida del Oeste.

- Plan General 1966:

Redacción que modificaba el Plan de 1946 impuesta por la riada de 1957, que tuvo efectos catastróficos. Se ajustaba a la Ley del Suelo de 1956 y contemplaba actuaciones fragmentarias con efectos demoledores sobre el patrimonio.

-18 de Marzo de 1978:

Incoación del expediente para la Declaración de Conjunto Histórico-Artístico. No aprobado hasta 1992. Ciutat Vella es declarada conjunto histórico-artístico (Ministerio de Cultura. - **1980**: Modificación de la zonificación del Recinto Histórico.

- 3 de Mayo de 1983:

Ciutat Vella es declarada BIC

- Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985:

Establece un reparto de competencias patrimoniales que obliga a obtener autorización previa de la Administración de cultura para cualquier actuación que se desarrolle en un BIC o en su entorno.

- **1987**:La Conselleria de Cultura redacta los documentos ADU (Área de Diseño Urbano) de entornos de monumentos que delimitan el perímetro de los entornos BIC.

- PEP's 1984 (vigente desde 1988 hasta 1991):

Cinco Planes Especiales de Protección (Mercat, Velluters, Seu-Xerea, Universitat-Sant Francesc y Carmen) que dividen administrativamente Ciutat Vella. Objetivos generales: mantenimiento de la estructura urbana histórica (Recuperación tipologías edificatorias representativas), regulación de los usos y actividades y potenciación de la estructura social.

- Plan General de 1988:

PEPRI's 1991:

Se realizan para revisar los Planes de 1984 que los denomina solo de protección.

Objetivos generales: determinaciones de los BIC (bienes de interés cultural) y su entorno, redefinición de los Catálogos, redefinición de los usos.

- Ley de Patrimonio Cultural Valenciano 1998:

Bienes de Interés Cultural Valenciano (BIC). Bienes Inmuebles:

Monumento: Se declararán como tales las realizaciones arquitectónicas o de ingeniería y las obras de escultura colosal.

Conjunto histórico: Es la agrupación de bienes inmuebles, continua o dispersa, claramente delimitable y con entidad cultural propia e independiente del valor de los elementos singulares que la integran.

Bienes de Relevancia Local (BRL): Bienes inventariados no declarados de interés cultural que tienen, no obstante, significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico.

- Plan RIVA 1992:

Puesto en marcha el Plan, el conjunto histórico declarado y el convenio entre la Generalitat y el Ayuntamiento, se planteaba una nueva época en la gestión de Ciutat Vella.

Objetivos:

Integración de barrios entre sí y el resto de la ciudad.

Mejora de la accesibilidad, de los equipamientos y de los espacios públicos e infraestructuras.

Enfatizar la conservación / rehabilitación del patrimonio y el establecimiento de estándares de calidad arquitectónica mediante las actuaciones públicas.

Dos vías de actuación:

Indirectas: Ayudas / subvenciones a edificios de uso residencial y equipamientos.

Directas: Unidades de ejecución intervención pública; reurbanización espacio público; rehabilitación/edificación de viviendas; restauración del patrimonio documental.

(El nuevo RIVA 1998-2002 retoma los objetivos manteniendo las mismas intenciones, aunque son necesarios ciertos cambios.)

2-5. RESEÑA BIOGRÁFICA DEL AUTOR DEL PROYECTO ORIGINAL.

D. Manuel García Sierra: Maestro Mayor de obras

El autor del proyecto del edificio objeto de estudio tiene la particularidad de no haber cursado estudios de arquitectura sino de maestría de obras. Este hecho, al parecer bastante común en aquellos años, ha supuesto, pese a su importancia profesional y la relevancia de su obra en el campo de la arquitectura del eclecticismo en Valencia, una mayor dificultad a la hora de recabar datos biográficos sobre él. Es por ello que he considerado oportuno comenzar por hablar de esta histórica denominación de un oficio de la construcción, que paulatinamente fue diferenciándose del de arquitecto.

***ACERCA DEL OFICIO DE MAESTRO DE OBRAS.**

Históricamente, el Maestro mayor de obras cumple las mismas funciones que el arquitecto hasta la Edad Moderna; mientras que se mantiene indistinguible la denominación *alarife* (que a su vez se confunde con las de arquitecto y albañil). A partir de la Edad contemporánea es de uso más habitual la denominación de aparejador; oficio que se identifica con las funciones del maestro de obras. Posteriormente y hasta nuestros días, han ido surgiendo distintas denominaciones establecidas como grados académicos, el de arquitecto técnico y el de ingeniero de edificación.

A pesar de ser el autor del proyecto del “Edificio Bolinches” y de tantas otras importantes edificaciones de la época, Manuel García Sierra no ostentó el título académico de arquitecto, si no que fue un maestro de obras que desarrolló el grueso de su actividad profesional en la Valencia de principios del siglo XX. Como ya hemos explicado, esta antigua denominación, tendría su equivalente actual en la figura del “jefe de obra”, y su descendiente directo sería el aparejador, arquitecto técnico o más recientemente, el ingeniero de edificación. En aquellos años de transición y desde el surgimiento de las modernas escuelas de arquitectura a mediados del siglo XIX, convivirían los tradicionales “maestros mayores de obra” con los nuevos arquitectos, titulados en las escuelas de Madrid, Barcelona u otras ciudades (dado que la enseñanza de arquitectura fue suprimida en nuestra ciudad en 1871). De este modo, estas otras escuelas dejaron su impronta con un importante legado estilístico en la arquitectura valenciana que perdura hasta nuestros días...

De evidente influencia y formación estética ecléctica, estilo muy en boga en la época, el maestro de obras Manuel García Sierra es autor de numerosas e importantes construcciones como el “Edificio Aznar” (1905) en la calle Embajador Vich, la “Casa Tatay”(1909) sita en la Gran Vía Marqués del Turia esquina con la

calle Conde Salvatierra, así como varios edificios de viviendas diseminados por el tejido urbano del Ensanche que datan de 1912 y 1914 (calles Sueca y Palleter).

En su obra arquitectónica destacan detalles de origen vienés (*jugendstil*), que se mezclan con fantasía y libertad con otros de origen francés. Existe asimismo una cierta tendencia a la geometrización de los detalles ornamentales en contraste con algunas recargadas formas florales. También cabría destacar la tendencia a concentrar la decoración en la parte superior de los edificios y en los extremos con esbeltos miradores en esquina que recogen suaves curvas y sinuosidades que dejan entrever una incipiente influencia modernista, así como la importante incorporación de elementos constructivos de hierro fundido y vidrio.

***MANUEL GARCÍA SIERRA: CRONOLOGÍA Y OBRA.**

-Edificio Bolinches en la C/Paz nº 46 y plaza Alfonso el Magnánimo nº 15 (1903).

Se trata del edificio sobre el cual trata este estudio. Para más información ver siguiente apartado 2-6. EL EDIFICIO BOLINCHES: ESTILO Y ENTORNO.

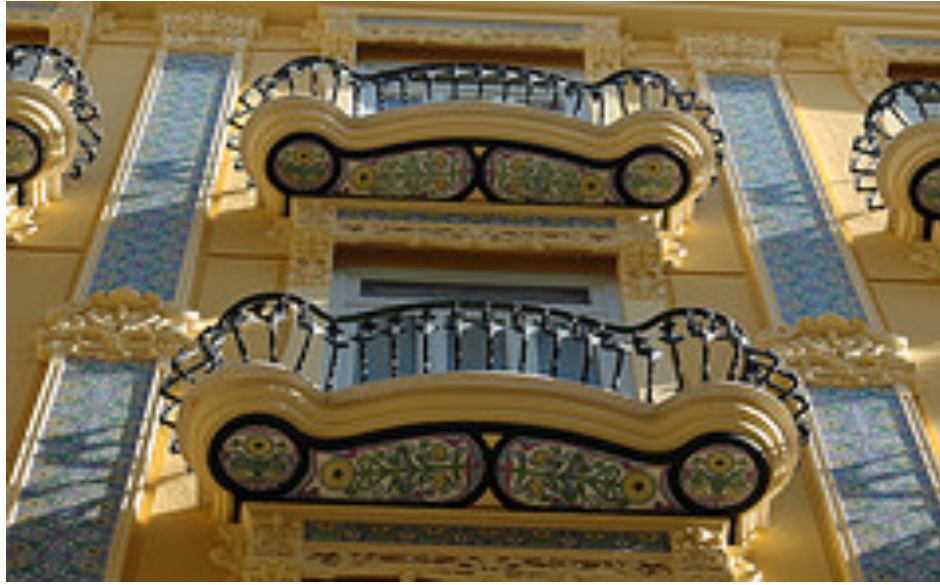
Edificio Aznar en la C/Embajador Vich nº 15 (1905).

Ubicado en una parcela en esquina dando a tres espacios urbanos totalmente diferentes, este edificio responde con un diseño y composición distintos en cada una de sus fachadas, según las demandas espaciales y la categoría de los distintos espacios a los que vuelca. La fachada del acceso principal situado en la calle Embajador Vich asume una decoración modernista de influencia francesa más profusa, con las trabajadas barandillas de hierro de los balcones y los azulejos de girasoles en la cara inferior de éstos o en las listas de los entrepaños entre huecos. La esquina que se abre a la plaza se transforma en un pequeño chaflán al ubicarse el cuerpo del mirador rematado por una pequeña cúpula con linterna. La fachada lateral a la calle Prócida pierde todo elemento decorativo y la que vuelca a la placita de Picadero de Dos Aguas está tratada prácticamente como si se tratara de una fachada posterior en un patio interior de



Mirador en esquina del Edificio Aznar.

manzana. Se pueden apreciar en el bajo comercial los pilares de hierro de su estructura. Asimismo, señalar que se ha intervenido recientemente en la recuperación de sus fachadas y elementos comunes.



Balcones del edificio Aznar.

-Casa Tatay en la Gran Vía Marqués del Turia nº 61 (1909).

Pese a que la foto pertenece únicamente a la fachada recayente al nº 61, este edificio incluye también la vecina fachada del nº 63 de la Gran Vía Marqués del Turia que resuelve el encuentro con la calle conde Salvatierra en forma de chaflán. Como podemos observar, existe en el piso principal un cuerpo volado en forma de mirador sobre el que, también en este caso, abundan los ornamentos florales. No obstante, en las plantas inferiores el almohadillado geométrico es muy similar al del "Edificio Bolinches".



Edificio "Casa Tatay".

-Edificio de viviendas en la C/ Sueca nº 25 (1912).

Los detalles de origen vienés se mezclan con fantasía y libertad con otros de origen francés. Existe una cierta tendencia a la geometrización de los detalles ornamentales tipo líneas colgantes, indistintamente situadas en horizontal o en vertical en contraste con la rica ornamentación de algunos dinteles de los vanos decorados con formas recargadas de flores y hojas vegetales. Al mismo tiempo, se alterna la balaustrada de los balcones con la rejería metálica más simplificada. La decoración se concentra en la parte superior del edificio y en los extremos de la fachada. El remate central de coronación lo forma una peineta de formas forzadas con un óculo circular central, con sendos circulitos y tres líneas colgando a los lados



Fachada del edificio de viviendas en la calle Sueca nº 12.

-Edificio de viviendas en la C/ del Palleter nº 12 (1914).

Se trata de una fachada más elaborada y madura, en la que la composición vertical que nace del basamento inferior (la planta baja) separa el cuerpo de fachada en tres partes. La central, de paramentos lisos, recoge dos huecos de ventana por cada una de las tres plantas que tiene el edificio. En los dos cuerpos laterales se sitúan los balcones. El piso superior recoge la mayor parte de la ornamentación, con círculos concéntricos y líneas suspendidas y un antepecho que combina fábrica de obra y rejería de hierro, también con decoración geométrica de círculos y líneas. Estas cuatro bandas que recorren la fachada en vertical, se recogen mediante curvas para formas en antepecho de los balcones del primer piso.

2-6. EL EDIFICIO BOLINCHES: ESTILO Y ENTORNO.



Encuentro de los dos planos de fachada principales (mirador).



Plantas 1, 2, 3 y 4 de la fachada recayente a la calle de la Paz.

Entre finales del siglo XIX y principios del XX, la calle de la Paz es un importante foco de vida social y comercial así como lujoso lugar de residencia de las más significativas familias de la burguesía. Este es un hecho que sirve como catalizador y revulsivo a la hora de que se instalen negocios y tiendas especializadas como joyerías y sastrerías. Más recientemente se han ido instalando otros tipos de establecimientos más enfocados al turismo, como las agencias de viajes o la propia oficina de información y turismo objeto de nuestra propuesta.

Dada la necesidad de manifestar esta ostentación, se adoptan los estilos arquitectónicos más en boga en aquellos años; principal y fundamentalmente el eclecticismo y posteriormente el modernismo. Fruto de todo ello, se desarrolla una arquitectura que entremezcla interpretaciones más o menos libres de los más diversos estilos con elementos neoclásicos, barrocos, medievalizantes o renacentistas.

El Eclecticismo es un enfoque conceptual que no se sostiene rígidamente a un paradigma o un conjunto de supuestos, sino que se basa en múltiples teorías, estilos, ideas o para obtener información complementaria en un tema, o aplica diferentes teorías en casos particulares.

El término ecléctico viene del verbo griego escoger, puesto que lo que harán los arquitectos y artistas en general de esta época, será escoger de toda la Historia del Arte lo que más les interesa. También se utiliza para definir este período la palabra Historicismo, que se refiere a una nueva visión de la historia, en la que se indaga filosóficamente. Sus referencias principales, serán el arte gótico (Neogótico), románico (Neorrománico) y oriental (Orientalismo, Exotismo). Pese a ello, Eclecticismo e Historicismo no son lo mismo y se diferencian en que mientras el primero integra varios lenguajes anteriores en una misma arquitectura, el



Edificio Bolinches: Amplios vanos acristalados en la planta baja de la fachada recayente a la calle de la Paz.

segundo no es tan proclive a este tipo de fusiones estéticas. El periodo que nos ocupa, se caracteriza por su gran complejidad dada la superabundancia de tendencias que se entrecruzan y unas muy diversas versiones de carácter nacional ya que cada país intenta resucitar sus más ancestrales tradiciones autóctonas, coincidiendo con los movimientos nacionalistas y regionalistas. Aunque suele imperar una arquitectura de corte clasicista, empieza a generalizarse la idea extendida por toda Europa de que ciertos "estilos" son más apropiados que otros para determinadas tipologías. Así, mientras las referencias medievales resultan habituales para construcciones de carácter religioso, las referencias a la Grecia clásica suelen ser las predominantes en aquellas de carácter cívico o político, desde una academia a un parlamento, etc...

En cuanto al modernismo, se trata de un arte burgués, muy caro, que intenta integrar en la arquitectura todo el arte y todas las artes. Es una corriente esencialmente decorativa, aunque posee soluciones arquitectónicas propias y originales. Se desarrolla entre los siglos XIX y XX, casi paralelamente al eclecticismo. Este movimiento utiliza las novedosas posibilidades constructivas que la revolución del hierro y del cristal aportan a la arquitectura, aunque se sirve de la industria para la decoración de interiores y las forjas de las rejerías, etc.. Sus formas son blandas y redondeadas, aunque no es esto lo único característico del modernismo sino la profusión de motivos decorativos. La influencia del modernismo arquitectónico se deja sentir aún en la arquitectura actual. Pese a ello, en el entorno urbano estudiado hay un ligero predominio de eclecticismo sobre este otro estilo dada la tardía llegada de las corrientes modernistas a nuestra ciudad.

En el Edificio Bolinches, al igual que en muchos otros construidos en la calle de la Paz durante el periodo que nos ocupa, destacan los miradores y las portadas comerciales. Los miradores amplían el espacio de las salas de estar en las viviendas para un mayor aprovechamiento de la luz natural. En las edificaciones de esta zona, esta función la cumplen también las galerías y patios de luces situados en la parte trasera de las viviendas. Dado el uso comercial al que solían estar destinadas las plantas bajas, resultan muy habituales los amplios vanos de ingreso y escaparates acristalados. En muchos casos, se pretendía conferir a los locales un tono de modernidad inspirándose en decoraciones extranjeras al estilo del Art Nouveau o Liberty. De este modo, se introducen en Valencia los primeros ejemplos de arquitectura modernista.

El modernismo arquitectónico nace en Bélgica (donde se le dará el nombre de Art Nouveau) con la obra de Henry Van de Velde y Victor Horta. La ondulación de los tejados y fachadas, la aplicación de materiales como el hierro forjado, los motivos de vegetación natural y el cuidado diseño de la decoración y de cada elemento arquitectónico y de mobiliario del interior son características de sus obras: de Van de Velde la casa Bloemenwerf; y de Horta los kioscos y bocas de metro, la escalera de la calle Paul-Emile Janson y el Hotel Solvay (especialmente su característico interior de diseño muy recargado, con lámparas, papel pintado, vidrieras, etc.), el Hotel Tassel, la Casa del Pueblo y el Palacio de Bellas Artes, todo ello en Bruselas, y el Gran Bazar de Fráncfort.

* EDIFICIOS DEL ECLECTICISMO VALENCIANO.



Centro Cultural Bancaja.

Estilo ecléctico de inspiración barroca. Construido como vivienda urbana para D. Manuel Gómez Fos, tiene una apariencia lujosa con torres en las esquinas, coronadas por sendas cúpulas, todo ello de aspecto palaciego con elementos barrocos en su decoración. El edificio tiene seis plantas y doble ingreso. Fue remodelado en 1980 siendo eliminada la parte interior del edificio, conservando únicamente la fachada. Alberga el centro cultural de la Caja de Ahorros de Valencia, actual Bancaja.



Edificio de correos (1922).

El Palacio de Comunicaciones (como realmente se llama el edificio de Correos de Valencia) se terminó de construir en 1922, obra del arquitecto Miguel Ángel Navarro. Es curioso porque en sus orígenes fue construido, en parte, en el antiguo barrio de pescadores, donde vivían los del gremio, con la intención de sanear y dignificar un poco la zona que se empezaba a integrar en el centro de la ciudad. Ahora sólo nos queda el nombre de una calle (Barcas). El estilo arquitectónico responde a algunas tendencias populares en la época, clasicismo, barroco y sobre todo un eclecticismo tardío ya claramente modernista.



Casa Pedro Sánchez de León(1897)

calle San Vicente, 2. Del maestro de obras y arquitecto Lucas García Cardona, con elementos ornamentales de inspiración francesa (por ejemplo las mansardas en los tejados). Tiene doble entresuelo, columnas de hierro fundido y cupulino con óculos en el chafalán. Fue diseñado a solicitud de Pedro Sánchez de León. Justo enfrente (a la izquierda en la foto), podemos también apreciar el singular Edificio Monforte, más conocido como "edificio de la isla de Cuba" por alojarse allí los antiguos almacenes así denominados.



Edificio La Isla de Cuba (1895)

Sito en la calle San Vicente nº 1, su denominación real es "Edificio Monforte". Se trata de uno de los más conocidos ejemplos de la arquitectura del eclecticismo. También proyectado por el arquitecto y jefe de obras Lucas García Cardona que destaca por sus columnas de hierro fundido y las cerámicas de su fachada que representan figuras de bacantes danzando. Albergó los populares almacenes "La Isla de Cuba", siendo hoy en día sede de una entidad bancaria. El edificio fue un encargo de Josefa Sancho.



1889 Casa calle Colon, 25(1889).

Estilo ecléctico de inspiración neogriega. Edificio de viviendas en el que destaca el mirador situado en el chaflán y el original frontón que corona el edificio. Como curiosidad se puede reseñar que se proyectó la vivienda principal en el segundo piso y no en el primero como era norma en esa época. Fue un encargo de la Viuda e hijos de Ylario.



Edificios Sancho (1881).

calle Caballeros, 14, 16 y 18 y calle Marevella. De estilo historicista ecléctico neorromántico. Se trata de un edificio de viviendas situado sobre lo que fue Palacio de los duques de Villahermosa. Consta de tres edificios con una composición unitaria de la fachada. Destaca por las barandillas de los balcones y los cubrepersianas, todo realizado en hierro fundido. Tiene detalles decorativos de inspiración oriental.



Casa Sancho (1901).

Proyectado por Joaquín María Arnau i Miramón, es uno de los primeros ejemplos arquitectónicos que integran elementos modernistas dentro de un contenido ecléctico. Se trata de un edificio de cinco plantas con fachadas en ángulo que se integran en un mirador volado de planta poligonal y que, aparentemente es sostenido en el entresuelo por una columna sobre ménsula. Recuerda en cierta manera el goticismo del arquitecto francés Viollet-le-Duc. Esta característica se repite también en el tratamiento de las ménsulas de fundición que se apoyan en delgadas pilastras. Es uno de los edificios más hermosos y de más cuidado diseño de la calle La Paz.



Estación del Norte (1907).

Proyectado por Demetrio Ribes, el edificio es de planta rectangular con dos zonas claramente diferenciadas: el gran hangar, de planta igualmente rectangular y cerrado con estructura de arcos articulados de acero laminado, y el edificio de viajeros propiamente dicho, de planta en U y pilares independientes de la estructura del hangar. Se enmarca un estilo ecléctico donde se aprecian las influencias de la vertiente europea del secesionismo vienes, y especialmente del Arquitecto Otto Wagner.

3. TOMA DE DATOS GENERAL DEL EDIFICIO.

La información que ha sido consultada para el estudio y realización del presente proyecto ha sido recabada consultando los dos principales archivos urbanísticos de Valencia. El archivo histórico Municipal aporta datos sobre el estado original del edificio y los usos a los que estaba destinado según los planos del proyecto realizado en 1903 por el Maestro de obras D. Manuel García Sierra. No obstante, dado que el presente proyecto está centrado en la propuesta de reforma de la oficina de información y turismo, resultan tanto o incluso más útiles los datos obtenidos en los planos de la última intervención firmada por el arquitecto Miguel Martín Velasco en Noviembre de 1986. Esta última intervención consistió en un proyecto de ampliación de la oficina de turismo. Es por ello que en adelante y para una mayor coherencia expositiva, comenzaremos por mostrar la documentación del proyecto original de 1903 para después aportar la información oportuna acerca del posterior proyecto de ampliación de la oficina de turismo. Así pues, dividiremos en dos bloques el presente apartado: **documentación del estado original** y **documentación del estado actual**.

3-1. DOCUMENTACIÓN DEL ESTADO ORIGINAL

*HISTORIA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.

Según hemos podido comprobar tras consultar el archivo histórico municipal, el edificio objeto de estudio no era de nueva planta en su totalidad, sino que a petición del propietario (D. Francisco Bolinches), el maestro de obras Manuel García Sierra fue el encargado de una compleja obra consistente en edificar una nueva casa en el nº 12 de la calle del Paraíso (calle que una vez ejecutado el proyecto desaparecería) y reformar la nº 17 de la plaza Príncipe Alfonso, así como también la nº 15 de la calle Vercher. Todo este intrincado proyecto, tenía por objeto unificar estas tres casas en un solo edificio cuyas fachadas serían recayentes a la plaza Alfonso el Magnánimo, la calle de la Paz y la calle Vercher. Dada la complejidad de las obras y reformas que dieron origen al edificio estudiado y los trámites administrativos e instancias para solicitar las pertinentes licencias de construcción, se prorrogó la culminación de la edificación desde Abril de 1903 hasta el año 1905. La documentación histórica adjuntada da fe de la complejidad de todo este proceso.

-PETICIÓN DE LICENCIA DE OBRAS (TRANSCRIPCIÓN DE LA INSTANCIA ORIGINAL).



“El maestro de obras que suscribe la presente instancia, respetuosamente expone: que por D. Francisco Bolinches me ha sido encargada la construcción de la casa nº 12 de la calle del Paraíso y la reforma de la nº 17 de la plaza del Príncipe Alfonso, como también de la nº 15 de la calle Vercher; formando todo un solo edificio. La obra de nueva planta corresponde a la parte de la calle del Paraíso que, en una fachada después de esta reforma, formará parte de la calle de la Paz y está limitada su superficie por una línea de trazos según los planos adjuntados y el resto de la planta de todo el edificio es la que se reforma como se indica en los planos y secciones que se acompañan. En el ángulo formado por las calles de la Paz y plaza Príncipe Alfonso, se construirá un pequeño chafalán cuyo terreno cede gratuitamente el propietario a beneficio de la vía pública, lo cual proporciona más comodidad para el tránsito y evita el ángulo tan saliente que formaría al construir el mirador que se indica en el plano de fachada. Dicho esto y necesitando de la licencia para llevar a efecto las correspondientes obras es por lo que (...) suplica a V.E. para que se digna a conceder el permiso.”

VALENCIA 30 ABRIL 1903

Planos y documentación original sobre la tramitación de la instancia para la licencia de obras (1903).

EL MAESTRO DE OBRAS: D. Manuel García Sierra

EL PROPIETARIO: D. Francisco Bolinches

-INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL (TRANSCRIPCIÓN DE LA RESPUESTA ORIGINAL).

“Al estudiar los planos que forman parte de este expediente, he observado discrepancias notables entre la planta y el alzado que pueden afectar a la ejecución de las obras proyectadas.

Asimismo deben indicarse en planta la posición de las secciones. Por lo tanto entiendo que debe llamarse al facultativo y que presente nuevos planos en los que se salven las deficiencias antes dichas. No obstante, resolverá lo que estime más oportuno.”

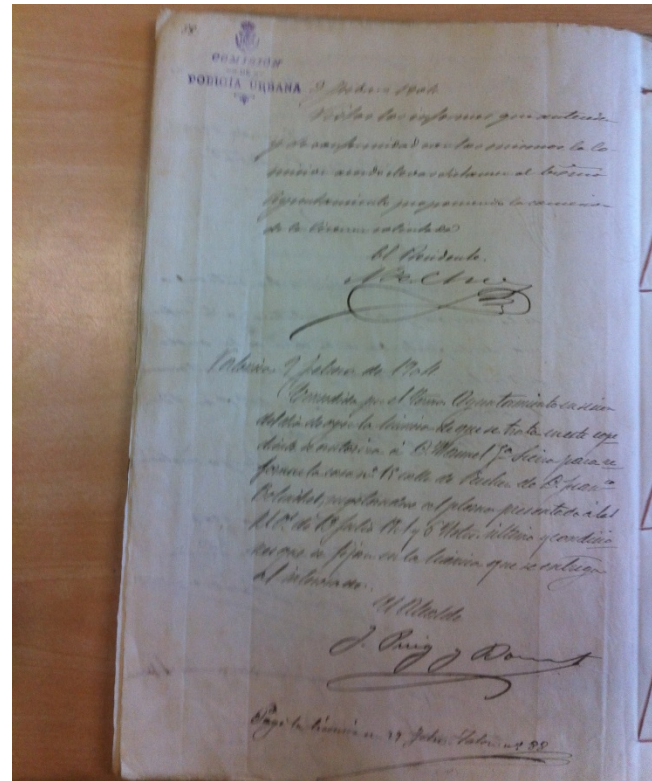
VALENCIA 8 MAYO 1903

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

-NUEVA PETICIÓN DE LICENCIA DE OBRAS CON LAS CORRECCIONES SOLICITADAS EN LOS PLANOS. (NO TRANSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO ORIGINAL ANTE LA DIFICULTAD DE COMPRESIÓN DEL MANUSCRITO.)

Suponemos que el maestro de obras D. Manuel García Sierra realiza las oportunas correcciones.

-NUEVO INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL (TRANSCRIPCIÓN DE LA RESPUESTA ORIGINAL).



Manuscrito original por el que el arquitecto municipal concede la licencia de obras (1903).

“Vista esta instancia y planos que se acompañan, el arquitecto que suscribe cree que puede accederse a la pretensión del beneficiario previo pago de mil trescientas cincuenta y cuatro pesetas a que asciende la observación de las líneas oficiales aprobadas para las calles Peris y Valero y plaza Príncipe Alfonso y en cumplimiento de las prescripciones reglamentarias que siguen a esta fase de obras (...) liquidación que se cita. Obra de nueva planta en la calle Peris Y Valero. Tira de cuerdas de 12 m.”

VALENCIA 14 SEPTIEMBRE 1903

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

3-2. DOCUMENTACIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y ÚLTIMAS INTERVENCIONES (OFICINA DE TURISMO).

Tras haber realizado la toma de datos e investigación en los archivos urbanísticos sobre las últimas intervenciones y trabajos de rehabilitación practicados en el edificio objeto de estudio, lo más destacable a nivel general es el **“Proyecto básico y de Ejecución de Reparación de Edificio. Comunidad de propietarios. Alfonso el Magnánimo 15” visado el 7 de Mayo de 1991** por el colegio oficial de arquitectos. Posteriormente a dicho proyecto de rehabilitación, se redacta uno nuevo para complementar y modificar la reparación de daños ya prevista en el anterior.

Sendos proyectos a los que venimos de hacer referencia tenían por objeto la reparación de daños y reforma del edificio en su conjunto y no comenzaron a ejecutarse hasta Abril del año 1992. Otra importante cuestión a tener en cuenta es el hecho de que previamente a todo esto, se realizaron varios estudios y catas sobre patologías en la estructura portante y las conclusiones a las que se llegaron fueron que el estado de la edificación era tan ruinoso, que los técnicos encargados se plantearon incluso la posibilidad de reconstruirlo todo por completo manteniendo solo las fachadas. Por consiguiente, la intervención llevada a cabo no fue el producto de un proyecto de rehabilitación propiamente dicho sino de una serie de reparaciones que se realizaron manteniendo los usos, el programa de necesidades y la antigua estructura del edificio.



Documentación, memoria y planos originales para el primer proyecto de reforma de los locales en los que se ubicaría la oficina de información y turismo (1964).

En cuanto al local sito en el nº 46 de la calle de la Paz que es objeto de nuestra propuesta de reforma, es importante aclarar que, según los documentos consultados, ya en 1964, el ministerio de información y turismo del gobierno franquista acordó la instalación de sus oficinas entre estos locales que hasta la fecha ocupaba el Club Lara (conocida sala de fiestas muy popular en nuestra ciudad durante los primeros años sesenta). Por lo tanto, se puede afirmar que el programa de usos y necesidades de dicho local no ha variado sustancialmente desde hace décadas ya que pese a las diversas obras y reformas que se han llevado a cabo allí en el transcurso de los años, ya que actualmente la oficina de turismo continúa exactamente en el mismo lugar.

Aclarado esto, a continuación pasaremos a detallar los documentos anexos a los últimos proyectos de reparación del edificio y que **afectan exclusivamente a la oficina de turismo objeto de nuestra propuesta.**

1. memoria de la intervención para la reparación de la oficina de turismo llevada a cabo por el arquitecto Miguel Martín Velasco en 1993:

“1º Objeto: La presente memoria así como los planos y demás documentación anexa, determinará las obras a acometer para la reparación de la oficina de información turística en Valencia, Pza. Alfonso el Magnánimo nº 15 bajo, debidas a la restauración estructural y de instalaciones del edificio donde se situaban.

La presente documentación se refiere pues a las obras no contempladas en el proyecto previo de restauración y comprende la reposición y reparación de los elementos deteriorados.

2º Dimensiones:

-Superficie Oficina Bajo 162 m2

-Superficie Oficina Altillo 32 m2

-Superficie Total Oficina= 194 m2

-Superficie Almacén Bajo 72 m2

-Superficie Almacén Altillo 25 m2

-Superficie Total Almacén= 97m2

-Superficie Total= 291 m2

-Altura Libre Oficina Bajo 5 m.

-Altura libre Oficina Aseos 2,40 m.

-Altura Libre Almacén Bajo 2,50 m.

-Altura Libre Almacén Altillo 2,40 m.

3º Justificación de la obra:

Se trata de la reparación del falso techo, la protección al fuego de la estructura y forjado por proyección neumática, reparación de los aseos, recolocación de pavimento de goma en almacén, reposición de instalaciones y pulido y abrillantado del pavimento.

La carpintería se limpiará convenientemente y se volverá a pintar.

La instalación de aire acondicionado se comprobará y reparará, volviendo a colocar los conductos y rejillas de impulsión.”

(Valencia, abril 1993. El arquitecto; Miguel Martín Velasco)

2. Remisión del proyecto para informe y autorización preceptivos:

“La intervención de reforma parcial, reducida al ámbito de las oficinas que ya ocupaba el servicio territorial de turismo, es consecuencia de la actuación global de consolidación estructural, renovación de instalaciones y restauración exterior concluida recientemente sobre la globalidad del inmueble y que por magnitud llegó a implicar su total desalojo.

Así pues el proyecto ahora presentado contempla las actuaciones necesarias para devolver a estos locales la funcionalidad y dignidad con que fueron concebidos, dotarles de las adecuadas condiciones de seguridad y poder a continuación reemprender la actividad que albergaban.

En cuanto a la trascendencia patrimonial diremos que la actuación sigue la tónica de la inicial habilitación de 1984-88, respetando y poniendo en valor los elementos de significación urbana (fachadas, incluyendo la parte correspondiente del mirador en esquina), tipológica estructural (columnas de fundición vistas de planta baja) que caracterizan el edificio.”

(14 de Junio de 1993).

3. Anexo a la memoria del proyecto de reforma de oficinas del servicio territorial de turismo de Valencia (protección contra incendios).

“Se trata de un local cuyo uso es el de oficina de información turística ubicado en la planta baja de un edificio de viviendas que sufre una actuación urgente de restauración estructural vigente en cuanto a condiciones de protección contra incendios.

La presente actuación, pretende restituir o reparar los elementos deteriorados a causa de la restauración.

Dichas actuaciones son las siguientes:

Reparación del falso techo de escayola lisa, sustitución del pavimento de goma, pulido abrillantado de terrazo, reparación de aseos, tapado de huecos y rozas, pintura y reparación de instalaciones. Todo ello sin variar el uso, ni la distribución, ni la ocupación.

Por otro lado, debido a la intervención estructural llevada a cabo en el edificio, se ha reconstruido el primer tramo del forjado recayente a la calle Vercher y sus correspondientes vanos de estructura, soportado por cuatro pilares metálicos.

También se han llevado a cabo sustituciones y refuerzos puntuales en otras zonas, operación que ha menoscabado, en dichas zonas, la protección al fuego preexistente, las cuales se han vuelto a proteger de acuerdo a la norma básica, que será de aplicación a los elementos constructivos modificados.”

(Valencia, 24 Junio 1993).

4. Anexo al proyecto de reforma del servicio territorial de turismo de Valencia.

“En base a las consideraciones expuestas por los técnicos del Servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y con objeto de mantener la estética de la fachada, se plantea la necesidad de quitar del emplazamiento previsto en los balcones, las unidades condensadoras de la instalación de aire acondicionado.

Surge por ello la necesidad de modificar la carpintería exterior del local con el fin de ocultar, alojada en su parte baja, dicha maquinaria.

La nueva carpintería tendrá pues un fijo inferior de lamas que permita tanto la toma como la extracción de aire de las condensadoras, formándose interiormente un cajón de DM hidrofugado e ignifugado con el fin de ocultarlas y aislarlas en su interior. La parte superior será ahora una ventana de cuatro hojas abatibles tal como estaba previsto.

Por otro lado, dado que el proyecto reformado de restauración estructural del edificio no contempla ninguna medida de protección contra el fuego, se presenta la necesidad de realizarla ahora, y con el fin de ejecutarla de acuerdo con la normativa vigente, se modifica la solución prevista de protección por proyección neumática, haciéndose a base de placas de cartón yeso.”

(Valencia, 28 de Junio de 1993).

4. MEMORIA CONSTRUCTIVA Y ESTADO GENERAL DEL EDIFICIO.

Según la documentación aportada por los últimos proyectos y actuaciones de los cuales ya hemos adelantado algunos datos (el **Proyecto Básico y de ejecución de Reparación de daños** de Abril de 1991 de las arquitectas Rosario Canet Guardiola y Soledad Martínez Reig y su posterior modificación), ha sido posible obtener información muy valiosa y concreta de los sistemas constructivos y estado actual tanto del edificio estudiado como de los locales que son objeto del presente proyecto de interiorismo. A continuación pasaremos a analizar y desglosar todos estos datos.

4-1. ESTADO ESTRUCTURAL.

El estado estructural previo a las últimas reparaciones y probablemente el actual, es tal que no corresponde a una idea global proyectada en su día y que a su vez, por lo que se ha podido constatar, tampoco era una idea clara, sino que es el producto de un gran número de actuaciones que han ido solucionando una serie de problemas puntuales pero agravando la situación general del edificio. Otro importante factor a tener en cuenta es el posible estado de degradación las piezas de madera por el ataque de insectos xilófagos. Volviendo al primer hecho al que nos hemos referido, vemos como aparecen por ejemplo, pilares en forjados intermedios sin apoyos inferiores, muros que no se corresponden en planta, vigas sustituidas que no apoyan en estructura pensada a tal efecto, etc...

Por esta razón, ha sido necesaria una búsqueda de información exhaustiva con el fin de lograr un levantamiento de planos lo más coherente y fidedigno posible.

*REPARACIÓN PREVISTA

Las actuaciones de reparación de daños y patologías llevadas a cabo, han tenido como eje prioritario y fundamental la consolidación de muros de carga y estructura portante del edificio.

Paralelamente a esto, y tras determinar el alcance, profundidad y localización del ataque de xilófagos, se procedió a un tratamiento insecticida curativo total procediendo a la eliminación de las partes de madera que por su estado de degradación hubiesen perdido su capacidad mecánica.

4-2. ESTADO DE LA FACHADA.

En las últimas actuaciones ejecutadas, se tuvo la intención de respetar al máximo el aspecto exterior del edificio, puesto que está situado en el Conjunto del Plan Especial de Protección de la calle de la Paz (categoría de protección P.I.G). Todo ello implica la conservación tanto de los huecos como de las molduras e incluso las carpinterías, sustituyendo únicamente aquellos elementos muy deteriorados por otros del mismo tipo. No obstante, pese a las últimas reparaciones practicadas, existen algunas fisuras en parte de los azulejos. En el pequeño retranqueo de la fachada recayente a la calle Verger, también se tuvieron que reparar pequeñas grietas y fisuras producidas por el desplome de la misma, por lo que interiormente, esa zona fue de máxima intervención.

En definitiva, dados los graves problemas del sistema estructural, la fachada fue uno de los elementos más seriamente dañados y hubo de ser intervenida con el fin de arriostrarla a la estructura proyectada.

4-3. ESTADO DE LAS INSTALACIONES.

Otro importante capítulo en lo referente a la última intervención practicada y a la cual venimos refiriéndonos en los anteriores apartados, es la reparación y sustitución de las instalaciones del edificio.

Según la documentación consultada, actualmente la acometida general discurre, previa la correspondiente arqueta exterior de registro, bajo el solado del zaguán, empotrada a la pared de la escalera hasta alcanzar la hornacina donde se alojan los contadores.

Los montantes generales de cada vivienda se localizan en la cara externa del muro de separación entre el patio de luces y la escalera.

A pesar de que en el momento en que se proyectó toda esta última reforma solo existían tres viviendas en el edificio (puertas 4, 6 y 9), la acometida general fue diseñada con capacidad suficiente para que todos los locales en plantas superiores pudiesen tener este tipo de dotación.

En cuanto a la instalación eléctrica de Baja Tensión (RSIE), una hornacina se encuentra colocada en cubierta, a espaldas de la escalera principal, con cuatro puertas abatibles, rejillas de ventilación y tratamiento impermeabilizante.

4-4. ELEMENTOS INTERIORES: CIELOS RASOS, PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS.

Los cielos rasos son de cañizo claveteados directamente a las viguetas de madera de los forjados y, en la medida de lo posible, han sido conservados, si bien durante las últimas obras de reparación de daños estructurales y desinsectación de xilófagos, algunos de ellos han debido ser levantados. Pese a ello, una vez efectuadas dichas reparaciones, han sido restituidos y las molduras periféricas de cada uno de ellos han sido en la mayoría de los casos respetadas.

Los solados han sido igualmente, en la medida de lo posible conservados, si bien en algunos casos han debido levantarse durante las obras de consolidación estructural o de sustitución de instalaciones. No obstante, una vez ejecutadas dichas obras, han sido repuestos en las calidades actuales, salvo en el caso de aquellos pavimentos que no existen en el mercado.

En el caso del zaguán, se trata de piezas de mármol blanco Macael que, tras la apertura de zanjás para empotrar las acometidas de instalaciones durante las últimas reformas, han sido igualmente repuestas procurando recuperar el mayor número posible de ellas, e igualando el tono de las que han sido sustituidas. Asimismo, los suelos de aquellos balcones cuya pendiente resultaba insuficiente para desaguar fueron dotados de un nuevo pavimento de terminación.

En cuanto a los revestimientos internos de muros y tabiques, según los informes consultados, gran parte de ellos han sido suprimidos y posteriormente recolocados en las zonas necesarias, tanto para ejecutar las barreras insecticidas, como en el caso de obras de consolidación o rejuntado de fisuras, así como en aquellos en que se han realizado rozas para instalaciones.

Los paramentos en cocinas, baños y zonas húmedas, están revestidos con azulejos tomados con mortero de cemento o cemento adhesivo, según el caso.

4-5. CUBIERTA, AZOTEA Y PATIOS DE LUCES.

La cubierta y la azotea, son dos de los elementos que más modificaciones han sufrido durante las sucesivas obras y reformas de las que ha sido objeto el edificio. Así pues, se procedió a la demolición del cuarto existente en cubierta y a suprimir los antiguos depósitos de agua alojados en su interior. Tras haber podido acceder físicamente a la azotea, ha sido posible corroborar todas estas modificaciones que acabamos de comentar. Tanto es así, que la pronunciada pendiente en ciertas zonas de esta, invita a pensar que originalmente cumplía la función de un tejado que posteriormente fue modificado revistiéndolo de baldosín catalán para, de este modo, convertirlo en azotea transitable. La estanqueidad en planos de cubierta está realizada mediante la cobertura con placas de fibrocemento instaladas sobre correas IPE apoyadas a su vez en vigas.

En cuanto a la cubierta plana transitable, a la que nos hemos referido antes, está formada con faldones de hormigón aligerado

Por otra parte, según los informes del proyecto de reparación de 1991, se consolidaron las coronaciones de los muros de los patios interiores.

En cuanto a los trasteros existentes en planta de azotea, están realizados con tabiquería de poco espesor. Existe asimismo, un gran lucernario acristalado que cumple la función de techado inclinado para el casetón del hueco de escalera por el cual se accede a esta última planta.

4-6. TABIQUERÍA Y PARTICIONES INTERIORES.

La distribución, separación interior de espacios y demás divisiones fijas sin función estructural son de tabiquería de ladrillo hueco sencillo. Todos estos tabiques están realizados a panderete de 4 cm. de espesor salvo en aquellos que limitan con zonas húmedas o que llevan alojados conducciones de diámetro superior a 2cm.

4-7. CIMENTACIÓN.

Los documentos y planos originales consultados son del año 1903 y en aquella época no existía la actual exigencia de adjuntar una memoria con datos concretos sobre sistemas constructivos ni cimentaciones, el único modo de averiguar con certeza el tipo de cimentación empleado sería realizando catas u otras comprobaciones in situ que obviamente no nos ha sido posible realizar. Por otro lado, en informes consultados sobre actuaciones de reparación estructural más recientes apenas se aborda este tema. No obstante, es de suponer, haciendo referencia al tipo de cimentaciones que se solían realizar en 1900, que esta está resuelta mediante zapatas en excavación de sección trapezoidal invertida. Probablemente, debe de tratarse de zapatas corridas en los casos en que sirven de base sustentante a los muros de carga y aisladas en aquellos en que sirven de apoyo a pilares (*ver figura 1*).

Otra de las cimentaciones más utilizadas en edificios de esta época, es la zanja corrida, debido a que la estructura de muros de carga era la más extendida. La ejecución empezaba con el apisonado del terreno, una vez excavado a la cota deseada, algo por debajo del firme, y nivelado. Para el apisonado se utilizaba un pisón de madera. Posteriormente, y dependiendo del terreno y de la disponibilidad, se extendía una capa de arena a modo de capa filtrante. Finalmente, la cimentación en sí la formaba una mezcla de gravas y mampuestos de distintas granulometrías, con un aglomerante, que habitualmente era un mortero de cal aérea. La zanja normalmente se terminaba con unas hiladas de ladrillo prensado de espesor mayor que el muro a modo de base y reparto del muro de carga (*ver figura 2*).

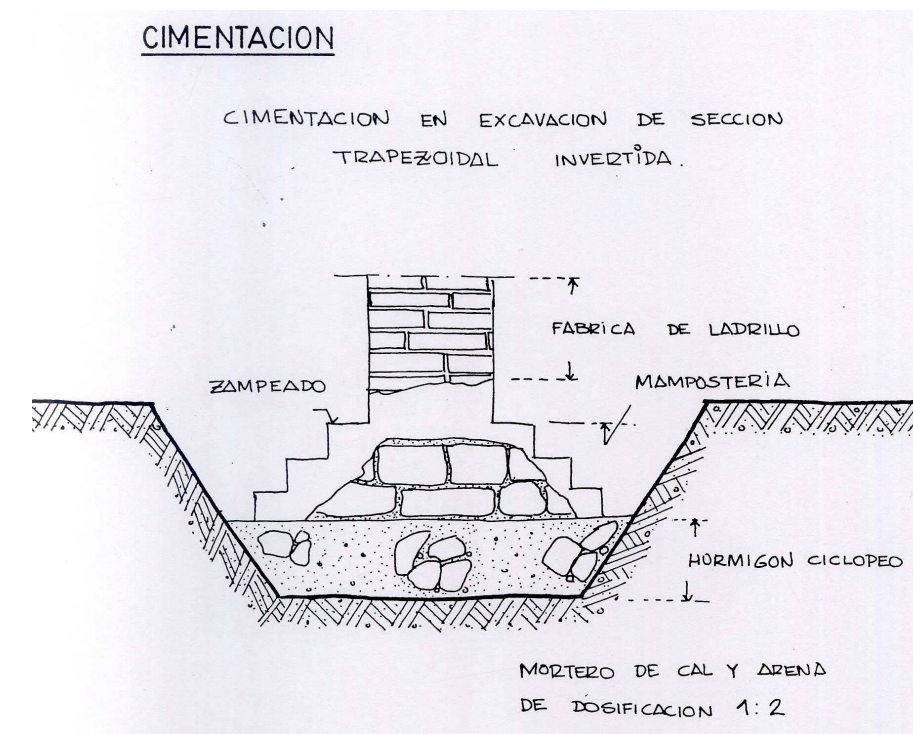


Figura 1: Esquema constructivo extraído del PFC de Luis Palmero (profesor de la UPV).

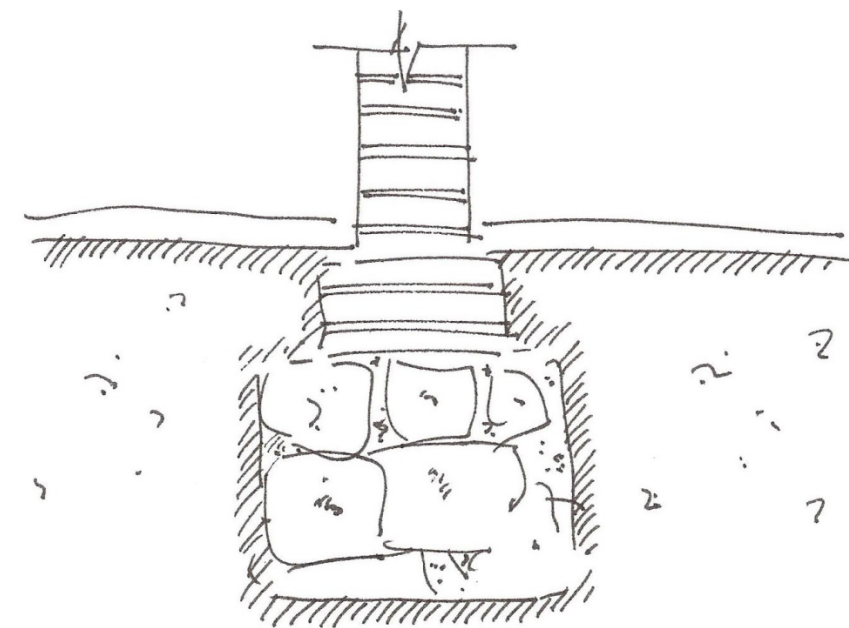
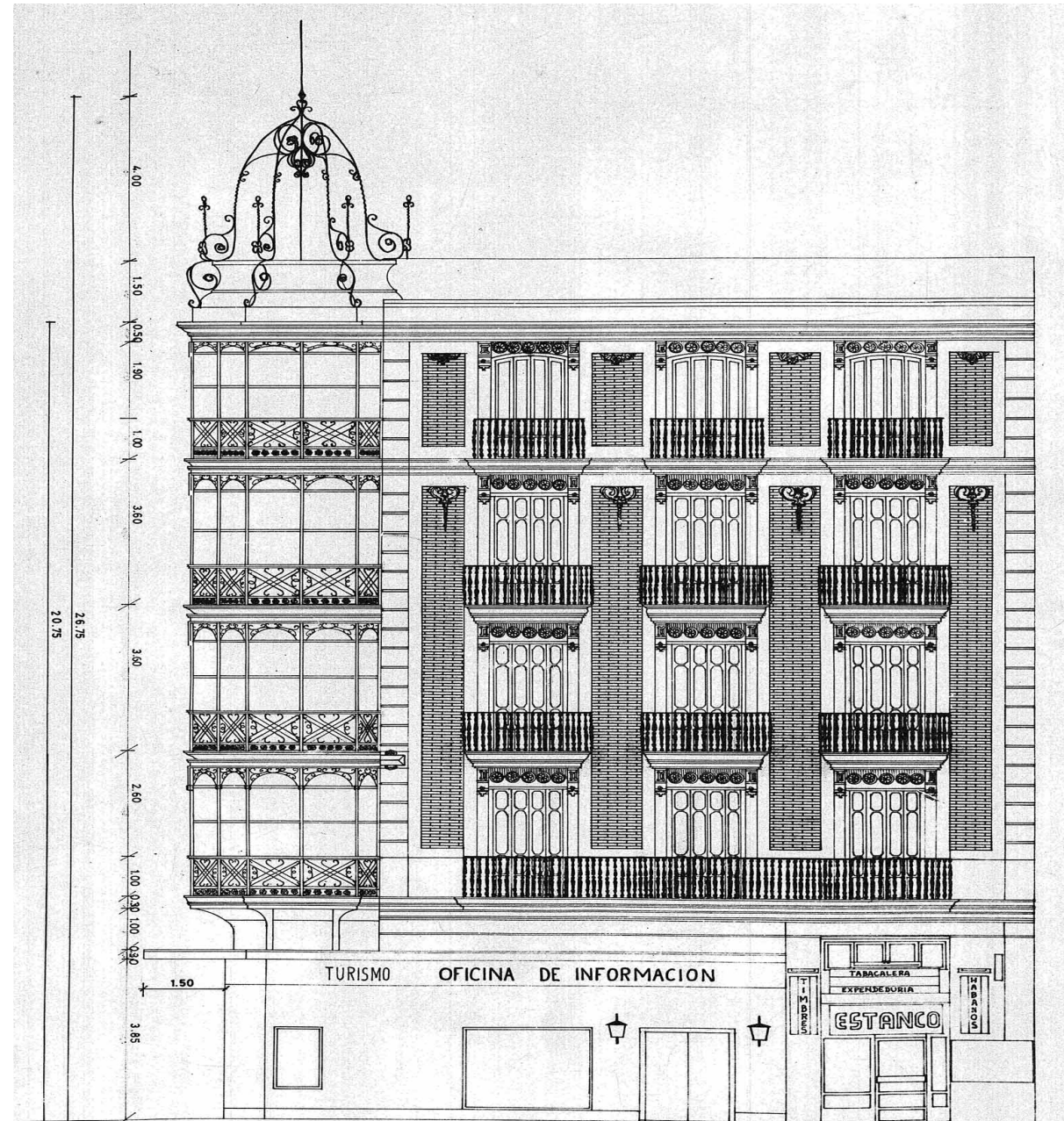


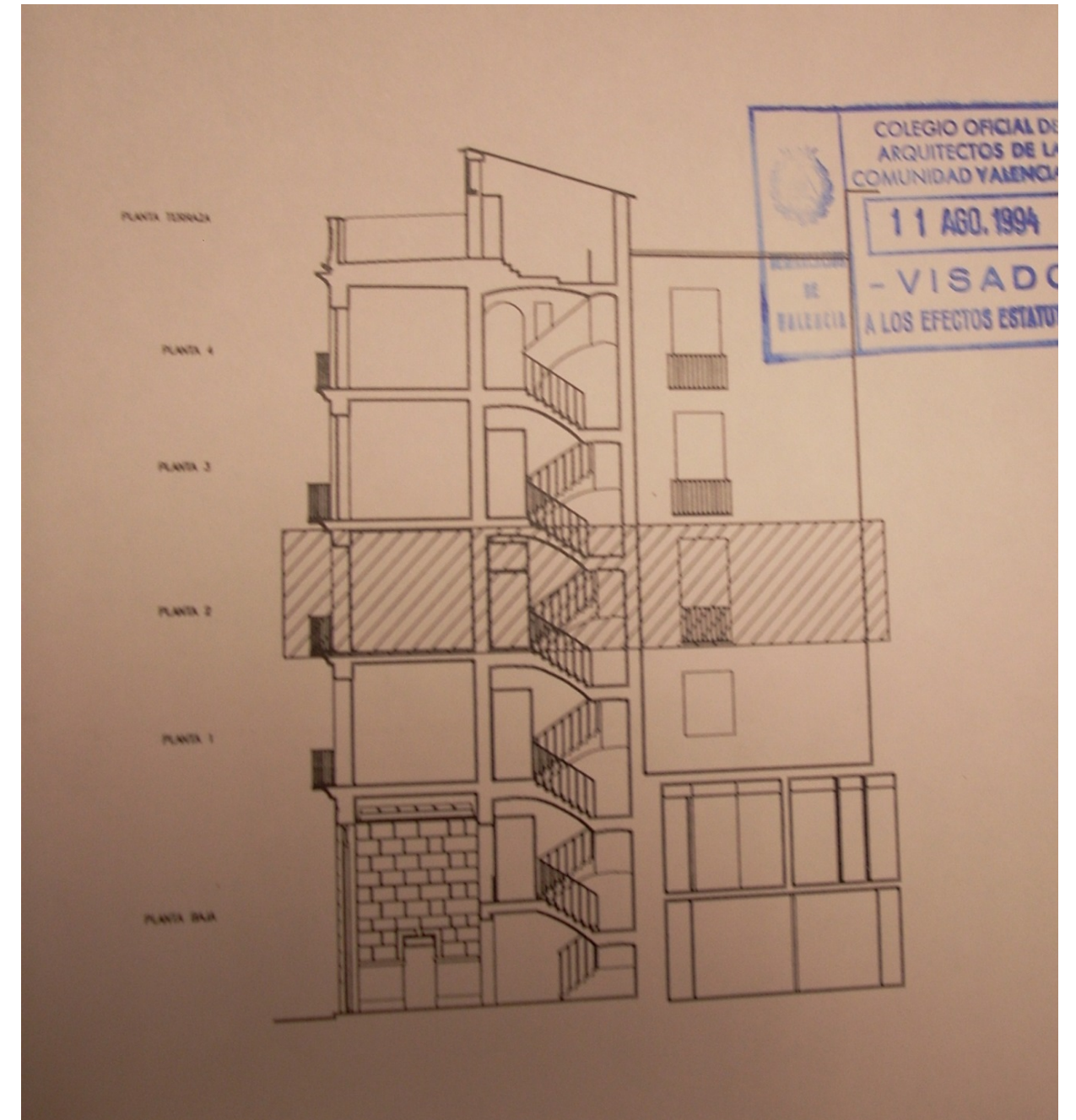
Figura 2: Esquema constructivo extraído de estudios sobre Cimentaciones en Edificios Históricos de la empresa especializada en rehabilitaciones *Bombarel*.

4-8. PLANOS DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO OBTENIDOS EN LOS ARCHIVOS DE URBANISMO.

*ALZADO Y SECCIÓN.

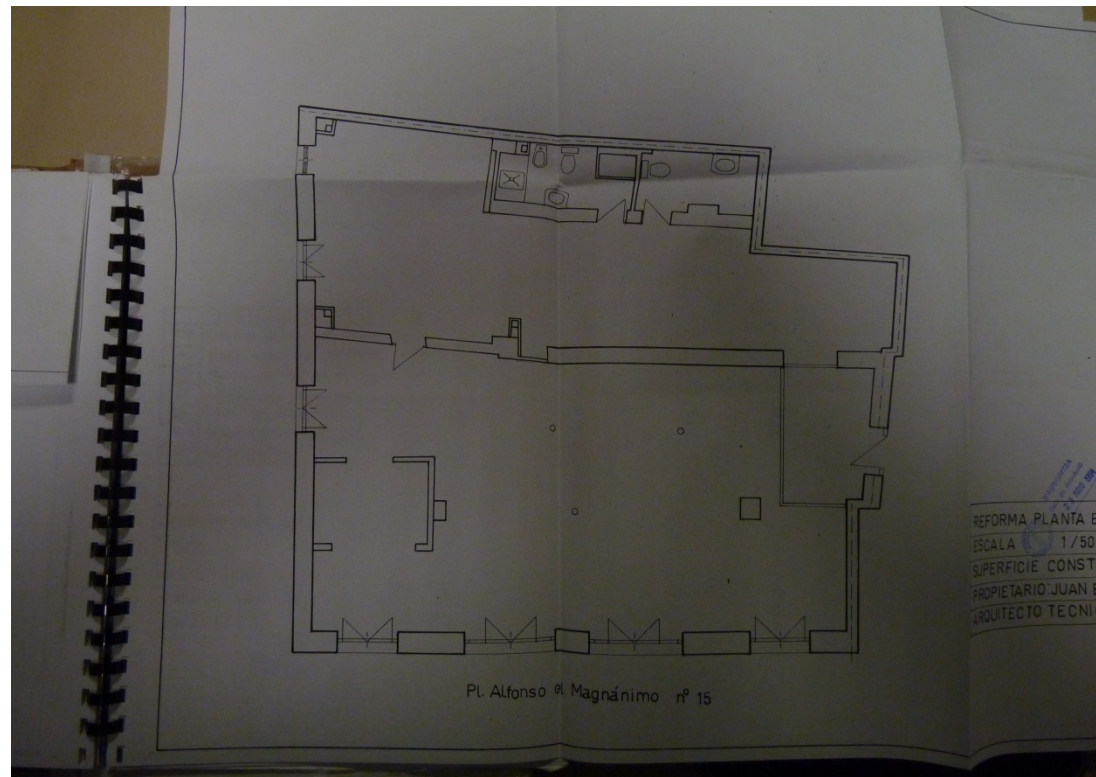


Alzado de la fachada y puerta de la oficina de turismo recayentes a la calle de la Paz (1964).

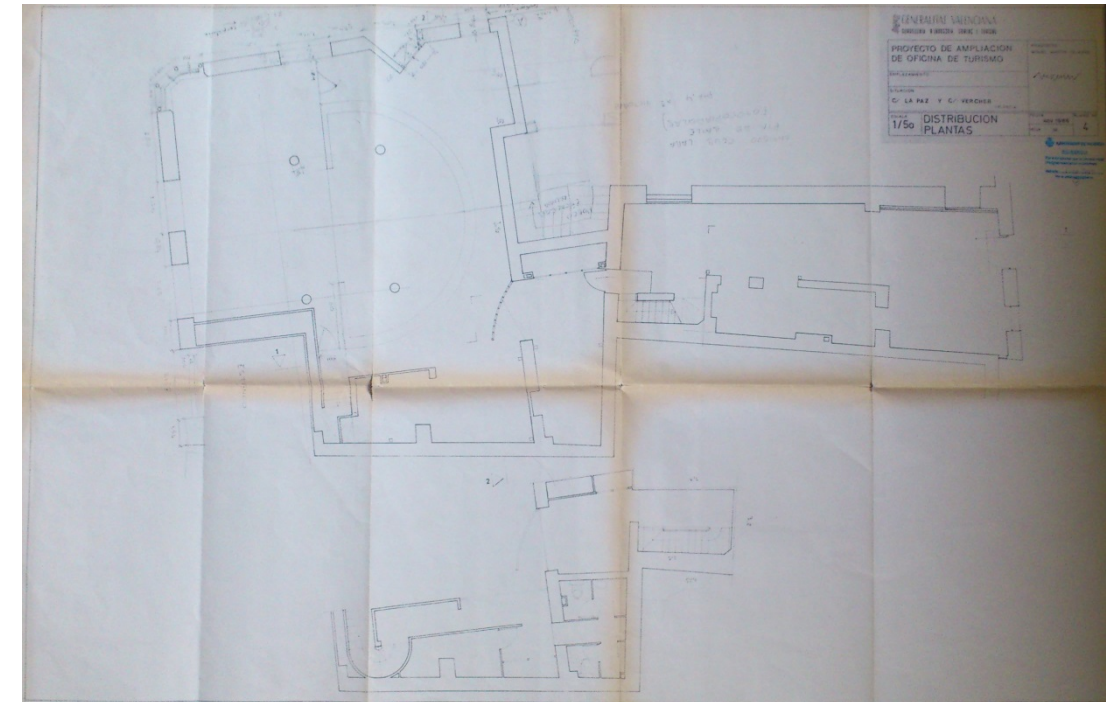


Sección transversal del edificio por zaguán y escalera (1994).

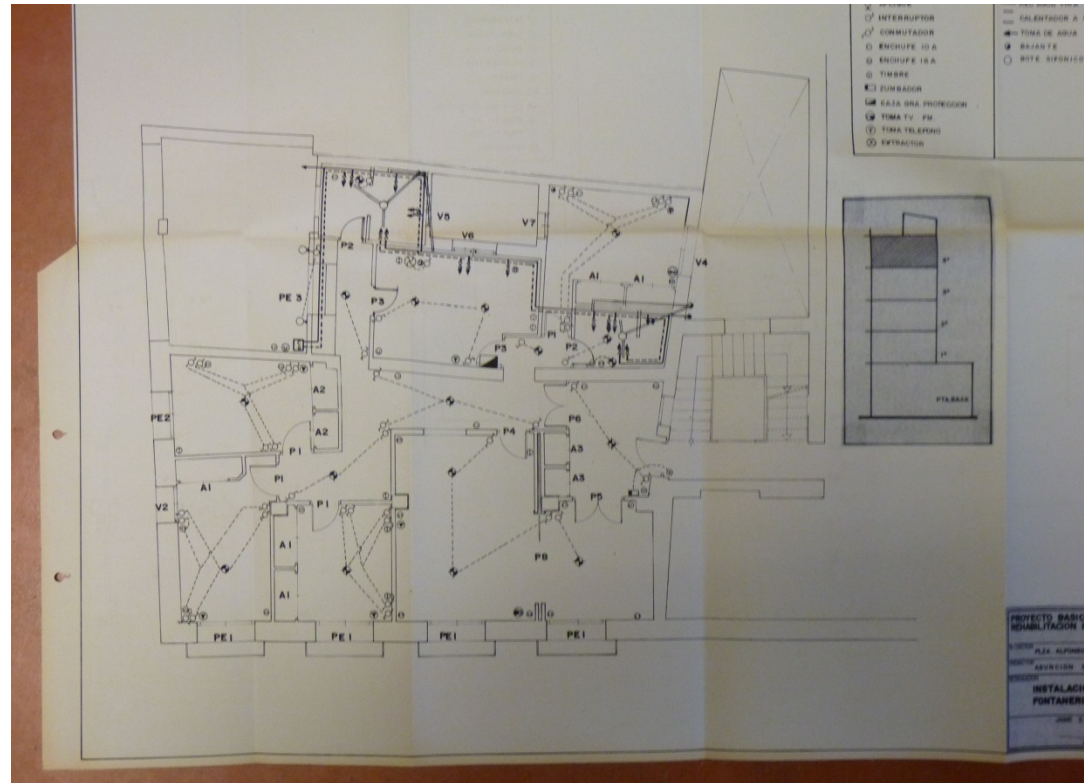
***PLANTAS (PARTICIONES INTERIORES Y DISTRIBUCIÓN).**



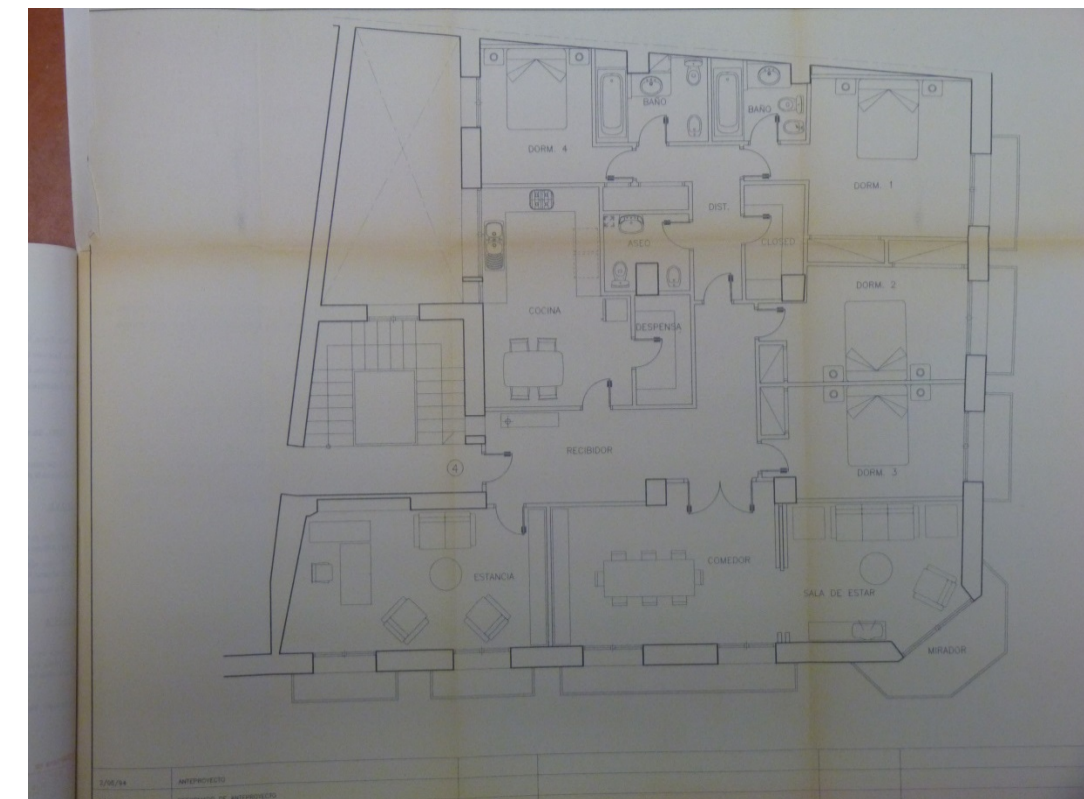
Planta de entresuelo en bloque B recayente a la calle Vercher.



Plano de distribución Planta baja (Estado actual Oficina de turismo).



Planta Piso 4 en bloque B recayente a la calle Vercher.



Planta Piso en bloque A recayente a la calle de la Pa

5. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PLANTEADA.

5-1. PROGRAMA DE NECESIDADES Y USOS.

La propuesta de reforma proyectada tiene como único ámbito de actuación, los locales pertenecientes a la oficina de turismo de Valencia así como su ampliación prevista tomando el estanco de la calle de la paz y el bajo actualmente en desuso adyacente al zaguán y recayente a la plaza de Alfonso el Magnánimo y la calle Vercher respectivamente. Esto implica que salvo en estas zonas pertenecientes a las plantas inferiores (planta baja, entresuelo y sector del primer piso no destinado a vivienda y de uso administrativo), el programa de necesidades previsto sería el actual de viviendas particulares. Todo ello se puede visualizar en los planos y esquemas de zonificación adjuntados. Asimismo, es importante puntualizar que la actuación prevista tiene la intención de máximo respeto tanto a la zona urbanística donde está situada como al entorno arquitectónico del edificio en que se ubica.

5-2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta aquí planteada tiene por objetivo que los distintos espacios pertenecientes a la oficina de turismo y centro de visitantes estén cohesionados e integrados en un amplio conjunto independiente del resto del edificio destinado a viviendas pudiendo así desempeñar una función pública que abarque gran variedad de actividades culturales. Todo ello implica que, como en todo local público, habrán zonas de acceso restringido a los trabajadores y zonas abiertas a cualquier persona. Para ello, el edificio se ha dividido en 2 grandes bloques; el público (objeto del presente proyecto de interiorismo y destinado a usos turísticos, culturales y administrativos) y el privado (accesible a través del zaguán para acceder a domicilios particulares).

Dentro del bloque de uso público en el que está basada la presente propuesta de intervención, se ha priorizado la diaphanía y amplitud de los espacios, tanto en los lugares abiertos y destinados a los visitantes como en aquellos de uso restringido a los trabajadores. De este modo, se han eliminado todas las barreras arquitectónicas dotando de accesos independientes desde la calle todos los locales pertenecientes a este bloque. Asimismo, se han incluido todos los elementos de comunicación vertical necesarios para que los

trabajadores que gestionan la oficina de turismo y el centro de visitantes tengan un acceso permanente y fluido a todas las dependencias en las que desarrollan su labor.

Para lograr el objetivo planteado de cohesionar en un solo bloque los distintos espacios pertenecientes a la oficina de turismo, se propone construir una nueva escalera de peldaños volados que permita la comunicación vertical desde la planta baja hasta el primer piso eliminando la pesada escalera de obra ya existente. Asimismo, aprovecharemos el espacio junto a dicha escalera y la pilastra del muro de carga para situar un elevador hidráulico que agilice la comunicación vertical con las distintas plantas eliminando de ese modo las barreras arquitectónicas. Para obtener una mayor diaphanía, se propone también ampliar la oficina eliminando el estanco adyacente en la calle de la Paz aprovechando de este modo el espacio obtenido como punto de encuentro de los guías turísticos con los visitantes. Con esta operación obtenemos una mayor sensación de amplitud en el local logrando asimismo una mayor liviandad al no perder la interesante perspectiva de la escalera de peldaños volados.

Con el fin de dotar a la actual oficina de turismo de un nuevo espacio de encuentro novedoso e interactivo en el que el público pueda obtener toda la información cultural y/o patrimonial sobre Valencia y gestionar visitas a cualquier lugar de interés turístico de la ciudad, se propone realizar una ampliación sobre el bajo adyacente al zaguán de la fachada principal recayente a la plaza de Alfonso el Magnánimo y la calle Verger. De este modo, los locales de uso público/administrativo pertenecientes a Tourist –info Valencia abarcarían toda la superficie correspondiente a las plantas inferiores del edificio objeto de nuestro estudio. Como se puede observar en los esquemas y planos de zonificación aportados, este nuevo espacio destinado a centro de visitantes, podría albergar exposiciones o eventos culturales diversos e incluye distintas dotaciones como una sala de proyecciones audiovisuales, lavabos públicos y una sala de descanso y/o esparcimiento con internet -wifi, máquinas de autoservicio y todo tipo de soportes multimedia en los que los asistentes puedan gestionar visitas o profundizar en temas de su interés mientras toman un café, charlan o leen...

5-3. ZONIFICACIÓN, RELACIONES DE COMUNICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN.

Como ya hemos comentado, la pretensión de eliminar barreras arquitectónicas y la búsqueda de espacios abiertos y diáfanos, ha sido uno de los principales factores tenidos en cuenta a la hora de proyectar esta reforma. No obstante, esta pretensión se ha visto en ciertos casos limitada por diversos condicionantes como el necesario respeto a los muros de carga, pilastras, pilares y demás elementos estructurales. Pese a ello, ha sido posible abrir vanos, eliminar tabiques y establecer elementos de comunicación vertical para una

mayor operatividad y cumplimiento del programa de necesidades planteado. No obstante, la diaphanidad a la que venimos de referirnos se ha practicado fundamentalmente en los espacios abiertos destinados al público mientras que en aquellas dependencias de acceso restringido y uso privado para el personal administrativo, se han mantenido tipologías de distribución más tradicionales manteniendo para ello tabiques de pavés, mamparas y particiones acristaladas propias de un lugar de trabajo como es una oficina. Para una mayor comprensión de todos estos aspectos comentados relativos a la zonificación y distribución, se adjuntan esquemas, plantas y documentación gráfica virtual en 3-D.

5-4. CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES Y ANÁLISIS DE LA ZONIFICACIÓN.

PLANTA BAJA USOS	ESTADO ACTUAL		ESTADO PLANTEADO			
	ZONA	SUPERFICIE (m2)	SUP. TOTAL	ZONA	SUPERFICIE (m2)	SUP. TOTAL
PÚBLICO	Vestíbulo-información	55,10	55,10	Vestíbulo-información Vestíbulo-Sala de visitantes Sala de audiovisuales Área de descanso Aseo 1 Aseo 2 Pasillo Aseos Punto de encuentro guías	59,61 65,84 20,98 16,70 4,69 5,45 6,07 19,09	198,43
ADMINISTRATIVO	Atención al Público- información Área de accesos y comunicación Espacio sin uso Zona de paso sin uso Zona de paso sin uso Almacén- zona sin uso Escaleras-Altillio Armario	31,06 46,15 18,16 25,37 2,90 66,81 7,72 3,68	201,85	Atención al público-info Área accesos y comunicación Cabina Ascensor Escaleras-Altillio Rampas y escalera Distribuidor Almacén 1 Almacén 2 Atención al público-sala visit. Rellano + escalera (Zaguán)	32,42 61,14 4,50 7,75 5,52 9,19 12,47 2,18 12,51 2,98	150,66
COMUNITARIO	Zaguán Acceso escaleras plantas sup. Trastero-portería Ascensor	13,19 11,98 5,00 3,24	33,41	Zaguán Acceso escaleras plantas sup. Trastero-portería Ascensor	13,19 11,98 5,00 3,24	33,41
AMPLIACIÓN	Local adyacente (zona sin uso) Estanco	85,71 22,06	107,77			

ENTRESUELO USOS	ESTADO ACTUAL			ESTADO PLANTEADO		
	ZONA	SUPERFICIE (m2)	SUP. TOTAL	ZONA	SUPERFICIE (m2)	SUP. TOTAL
ADMINISTRATIVO	<u>Altillio-Oficina Turismo:</u> Zona de paso Distribuidor Armario Trastero-Almacén Pasillo Lavabo 1 WC 1 Lavabo 2 WC 2 Despacho Armario Zona de paso <u>Oficina-entresuelo:</u> Sala de espera Personal administrativo Despacho Sala de reuniones Archivo 1 Archivo 2 Equipos técnicos Aseo 1 Aseo 2	11,44 2,28 0,72 4,45 2,33 1,76 1,86 2,38 2,61 13,24 1,45 8,62 =53,14 11,37 53,28 5,53 10,94 21,66 20,28 10,36 5,78 4,24 =143,44	196,58	<u>Nueva Oficina-entresuelo:</u> Sala de espera-vestíbulo Despacho Personal aux-distribuidor Sala de reuniones Archivo Almacén-equipos técnicos Despacho Personal aux-distribuidor Zona de paso Personal aux-distribuidor Armario Aseo 1(personal) Aseo 2 (personal) Pasillo-distribuidor	11,71 9,10 9,25 11,26 14,24 8,08 8,72 21,02 8,62 14,03 1,45 7,31 4,49 15,69	144,97
COMUNITARIO	Rellano+ Escalera Escalera	7,39 9,71	17,10	Rellano+ Escalera Escalera	7,39+ 9,71	17,10

PLANTA 1ª	ESTADO ACTUAL			ESTADO PLANTEADO		
USOS	ZONA	SUPERFICIE (m2)	SUP. TOTAL	ZONA	SUPERFICIE (m2)	SUP. TOTAL
ADMINISTRATIVO	Despacho-sala reuniones	25,11	202,66	Despacho-sala reuniones	25,11	195,25
	Sala de espera	17,99		Sala de espera	17,99	
	Personal auxiliar	4,31		Personal auxiliar	4,31	
	Distribuidor	10,17		Distribuidor	20,18	
	Armario	0,63		Armario	0,63	
	Personal administrativo	94,76		Personal administrativo	79,63	
	Aseo 1	4,85		Aseo 1	4,35	
	Aseo 2	3,77		Aseo 2	3,77	
	Trastero	3,43		Despacho 1	19,76	
	Despacho 1	18,11		Despacho 2	13,54	
	Despacho 2	13,54		Mirador	5,99	
	Mirador	5,99				
	PRIVADO	Dormitorio 1		23,10	74,06	
Dormitorio 2		14,08	Dormitorio 2	14,08		
Dormitorio 3		17,98	Dormitorio 3	17,98		
Armario		0,96	Armario	0,96		
Armario		1,01	Armario	1,01		
Armario		1,05	Armario	1,05		
Pasillo-distribuidor		15,88	Pasillo-distribuidor	15,88		
COMUNITARIO	Rellano	6,45	54,15	Rellano	6,45	54,15
	Escalera	10,10		Escalera	10,10	
	Patio de luces A	30,11		Patio de luces A	30,11	
	Patio de luces B	7,49		Patio de luces B	7,49	

*ANÁLISIS DE LOS DATOS.

-PLANTA BAJA.

Según la propuesta planteada, el espacio abierto al público pasaría de tener 55,10 m2 a 198,43 m2. Esto supone un incremento de 143,33 m2 repartidos entre la sala de visitantes y el resto de zonas de libre acceso. En cuanto a las zonas de uso administrativo, pasarían de tener 201,85 m2 a 150,66 m2, lo cual implica una disminución de 51,19 m2 de la superficie útil destinada a este uso. Los elementos comunes (zaguán, escalera y demás espacios), permanecen invariables dado que pertenecen al conjunto de propietarios y usuarios del inmueble.

Todos estos datos, implican que el proyecto de ampliación y reforma propuesto va encaminado a un mayor aprovechamiento de los espacios destinados al personal administrativo con el fin de habilitar nuevas zonas de libre acceso como la sala de visitantes o el punto de encuentro entre guías turísticos y el público.

-ENTRESUELO Y PLANTA 1ª.

Estas plantas tienen un uso exclusivamente administrativo tanto en su estado actual como en el propuesto. En el entresuelo, pasaríamos de tener 2 espacios separados de los cuales uno está comunicado con la oficina de turismo (altillo-oficina turismo), siendo el otro accesible a través del zaguán en la plaza Alfonso el Magnánimo (oficina-entresuelo), de 53,14 m2 y 143,44 m2 respectivamente, a un solo espacio de 144,97 m2. Esto supone una disminución de 51,61 m2 de la superficie útil destinada a este uso.

En cuanto a la primera planta, también habría una disminución (muy leve en este caso) de la superficie destinada a uso administrativo ya que pasaríamos de tener 202,66 m2 a 195,25 m2. Esto se debe a los huecos abiertos en el forjado para establecer elementos de comunicación vertical (escaleras y elevador). Dado que el resto de zonas destinadas a otros usos (ya sea este privado o comunitario) no han sido objeto de modificación en la propuesta planteada, sus superficies permanecen invariables.

Según los datos aportados en los cuadros de superficies, comparando el estado actual con el estado planteado, pasamos de un total de 399,24 m2 (202,66+196,58) a 340,22 m2 (144,97+195,22). Es decir que la reforma planteada en la presente propuesta implica una disminución de la superficie de las zonas de uso administrativo de 59,02 m2 en las plantas entresuelo y primera.

-BALANCE TOTAL Y CONCLUSIONES.

PLANTA BAJA, ENTRESUELO Y 1ª PLANTA	ESTADO ACTUAL		ESTADO PLANTEADO		
	USOS	SUPERFICIE (m2)	TOTAL	SUPERFICIE (m2)	TOTAL
PÚBLICO	55,10	55,10	198,43	198,43	+143,33
ADMINISTRATIVO	201,85+196,58+202,66	601,09	150,66+144,97+195,25	409,88	-191,11
PRIVADO	74,06	74,06	74,06	74,06	0
COMUNITARIO	33,41+17,10+54,15	104,66	33,41+17,15+54,66	104,66	0
LOCALES-AMPLIACIÓN	107,77	107,77			+107,77

En el cuadro comparativo global de las distintas superficies y zonas por usos que hay sobre estas líneas, podemos observar que la propuesta de reforma planteada prioriza la ampliación de los espacios de libre acceso y uso público, tratando así de comprimir y aprovechar al máximo los espacios cerrados destinados al uso del personal administrativo. Asimismo, para lograr este objetivo de aprovechar mejor el espacio en estas zonas de uso administrativo, se han eliminado tabiques y particiones y se han habilitado elementos de comunicación vertical abriendo huecos en los forjados.

5-5. ILUMINACIÓN, MOBILIARIO Y ACABADOS INTERIORES.

Para un mejor aprovechamiento de los recursos energéticos, y pretendiendo ser coherentes con la propia filosofía del edificio, se han priorizado todos aquellos materiales y elementos arquitectónicos que permiten un mejor aprovechamiento de la luz natural. Así pues, el empleo de vidrios, ventanas y claraboyas ha sido otra de las constantes a la hora de proyectar la reforma aquí planteada.

En cuanto al mobiliario y decoración de los interiores, se ha buscado continuar con el mismo lenguaje estético del estado actual de la oficina de turismo para los nuevos locales según la ampliación propuesta. Para ello se han empleado revestimientos de madera de pino o caoba en la sala de visitantes y muebles convencionales de oficina para las dependencias de uso administrativo cerrado al público.

Todos estos aspectos relativos a iluminación, mobiliario y decoración se pueden apreciar en la documentación gráfica virtual adjuntada.



Vista virtual en 3-D del vestíbulo de la sala de visitantes según la propuesta de reforma y ampliación planteada.



Vista virtual en 3-D de la Oficina de Información y Turismo (C/Paz) en su estado planteado.



Vista virtual en 3-D de la Sala de Visitantes según la propuesta de reforma planteada.



Vista virtual en 3-D de la Oficina de Información y Turismo (C/Paz) en su estado planteado.



Vista virtual en 3-D de la Oficina de Información y Turismo (C/Paz) en su estado planteado.

***SELECCIÓN DE MUESTRA DE MATERIALES Y MOBILIARIO (CATÁLOGOS COMERCIALES).**



MÁRMOL BLANCO MACAEL.

La luminosidad conseguida en el interior de este edificio se debe, en gran medida, a las características del mármol blanco Macael empleado en los pavimentos interiores.



APARATOS SANITARIOS ELIS Y CERÁMICA PORCELÁNICA PULIDA GRIS OCEANO CUADRADA.

Cerámica porcelánica pulida de Venato. Se trata de una baldosa que puede utilizarse tanto en pavimentos (suelos), como en revestimientos (paredes). El método de fabricación es extrusionarla en proceso de monococción.

Modelo (fotografía): Gris Océano

Acabado: Liso Brillo.

Formato: Cuadrado

(consultar el despiece para rodapiés, cenefas, etc...)



PUESTO DE TRABAJO OPERATIVO ESTRUCTURA BLANCA EURO 5000.

Sillas modelo: operativa giratoria respaldo alto-color rojo.

Disponibles en distintos colores.

Fotografía: disposición en serie.

Extraído de catálogo comercial de mobiliariodeoficina.com



PUESTO DE TRABAJO OPERATIVO ESTRUCTURA BLANCA EURO 5000.

Sillas modelo: operativa giratoria respaldo alto- color verde.

Disponibles en distintos colores.

Fotografía: disposición en cruz.

Extraído de catálogo comercial de mobiliariodeoficina.com



-MODELO DE ESCALERA CURVA DE PELDAÑOS VOLADOS.

Extraído del catálogo de Archiexpo
(www.archiexpo.es)



CABINA DE VIDRIO DE ELEVADOR HIDÁULICO.

Fabricante: Hagzhou Sword Elevator Co.Ltd

Extraído del catálogo (swordlift.en.alibaba.com)



MAMPARA DIVISORIA DE VÍDRIO TRANSLÚCIDO GAMALUX :

Extraído del catálogo comercial de Gamalux

Las **mamparas divisorias** son el sistema más limpio y rápido de dividir el espacio de trabajo, con multitud de posibilidades y sin necesidad de obra alguna. Estas **mamparas de oficina** proporcionan un buen aislamiento térmico y acústico.



MAMPARA DIVISORIA DE VÍDRIO TRANSPARENTE GAMALUX :

Extraído del catálogo comercial de Gamalux

Las **mamparas divisorias** son el sistema más limpio y rápido de dividir su espacio de trabajo, con multitud de posibilidades y sin necesidad de obra alguna. Estas **mamparas de oficina** proporcionan un buen aislamiento térmico y acústico.

7. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS.

-“La Arquitectura del Eclecticismo en Valencia: Vertientes de la arquitectura valenciana entre 1875 y 1925” (Daniel Benito Goerlich/ Segunda edición 1992).

- “La Arquitectura del Eclecticismo valenciano en relación con el *Jugendstil* vienes. Paralelismos y conexiones 1898-1918” (Tesis doctoral de la arquitecta María Mestre Martí).

-Planos y documentos originales de 1903 del proyecto del Maestro de Obras D. Manuel García Sierra para “construir la casa nº 12 calle del Paraiso y reformar la nº 17 plaza Príncipe Alfonso y nº 15 calle Vercher” (Archivo histórico municipal del ayuntamiento de Valencia).

-Planos y documentos originales de 1986-87 del proyecto de reforma de la oficina de Turismo del Arquitecto D. Miguel Martín Velasco (Archivo municipal de urbanismo del ayuntamiento de Valencia).

-“Conocer Valencia a través de su arquitectura”. Varios autores. (Ed. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana-Ajuntament de València, Valencia. 2001.)

-Proyecto Final de Grado de Interiorismo sobre el edificio “Casa Sancho” (Alumno: Benito, Navarro Celia /Tutor: Vicente Olcina/ Julio 2012)

- Planos y documentos originales de 1964 del proyecto de instalación de las oficinas de información y turismo en el nº 64 de la calle de la Paz y los bajos y entresuelo del nº 15 de la plaza de Alfonso el Magnánimo (“expediente de obras menores”) y proyecto de “restauración de la fachada de la oficina de turismo, sita en la C/ Paz/plaza de Alfonso el Magnánimo”. (Archivo histórico municipal del ayuntamiento de Valencia).

-Memoria y documentos anexos del “Proyecto Básico y de ejecución de reparación de daños en edificio” de Mayo de 1991 y “Modificado de Proyecto de reparación de reparación de daños” de 1992. (Archivo municipal de urbanismo del ayuntamiento de Valencia).

-Plan de Marketing turístico 2012 (www.comunitatvalenciana.com).

-“La Ciutat de Valencia: Síntesi d’història i geografia urbana” (Sanchis Guarner, Manuel-Ed. Ajuntament de València 1997).

-ARCHIVOS CONSULTADOS:

1. ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL

TETUÁN, 3 (Palacio de Cervelló)

46003 VALENCIA

Teléfono: 96.352.54.78 - Ext. 2651

OBSERVACIONES:

La serie libros de actas desde 1306 hasta 1983.

La serie de resoluciones de la alcaldía desde 1961 hasta 1993.

Registro civil -nacimientos, matrimonios y defunciones- desde 1840 a 1870.

ARCHIVO HISTÓRICO: Documentos desde 1226 hasta 1900.

ARCHIVO MODERNO: Documentos desde 1901 hasta 1983.

ARCHIVO URBANÍSTICO: Planos anteriores a 1987.

Su sede se encuentra en el Palacio de Cervelló.

2. ARCHIVO MUNICIPAL DE URBANISMO

TRAGINERS, S/N (Frente al edificio del Diario Levante)

46014 VALENCIA

Teléfono: 96.352.54.78 ext. 2615 - 2614 Fax: 96.389.50.05

HORARIO: De lunes a viernes de 9.30 a 13.30. Los lunes y miércoles, de 16.00 a 18.30 horas, con cita.

Julio, agosto, septiembre y diciembre: de 9.30 a 13.30 horas.

OBSERVACIONES: Documentos del Ayuntamiento y planos de viviendas posteriores a 1987 hasta la actualidad. La documentación urbanística anterior a esta fecha, se encuentra en el Archivo Histórico Municipal

3. ARCHIVO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. E.T.S. de ARQUITECTURA DE VALENCIA. U.P.V.

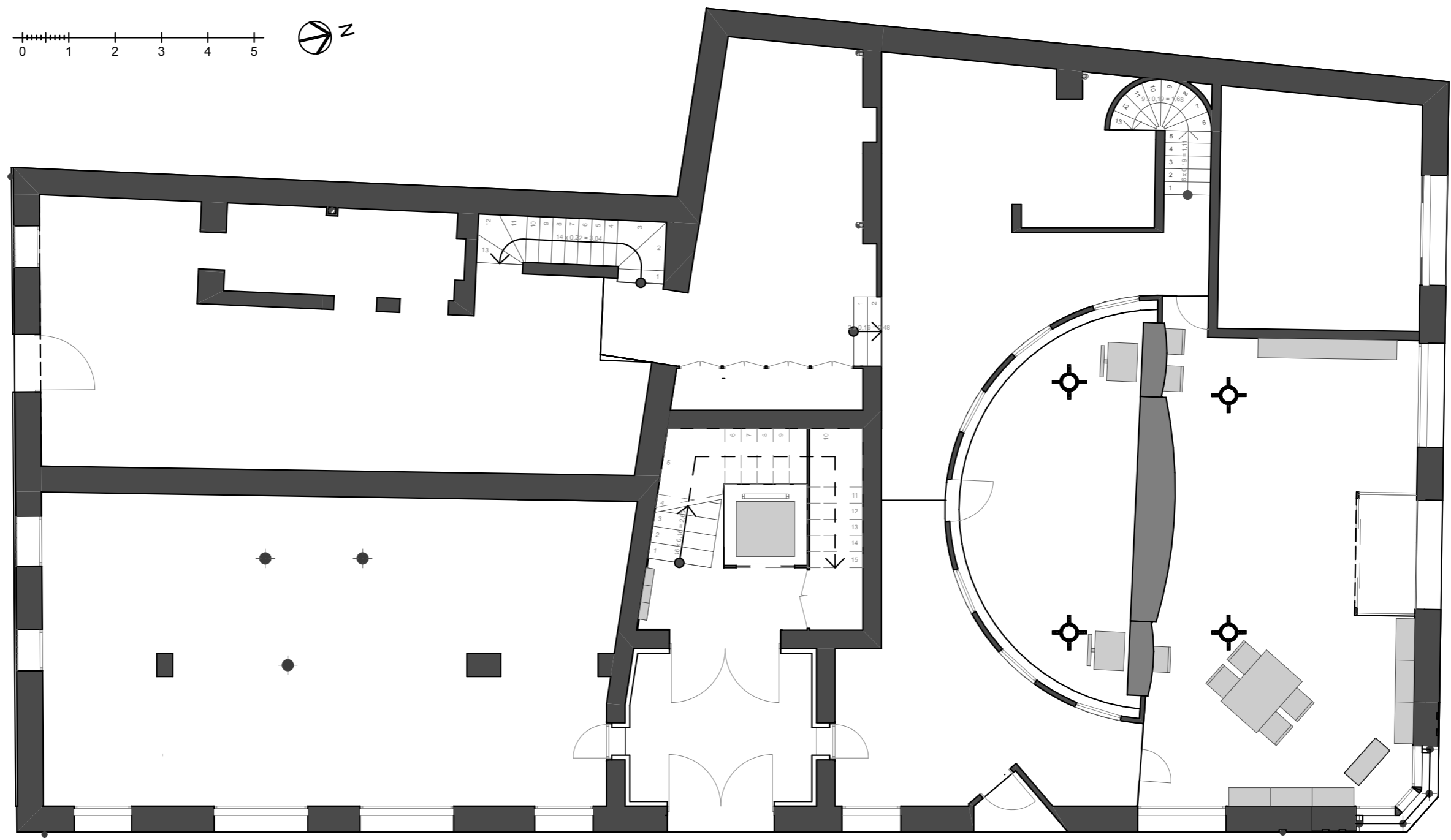
Cno, de Vera s/n. 46022 valencia.

LIBRO DE PLANOS.**8.1. ESTADO ACTUAL**

- 8.1.1. PLANTA BAJA
- 8.1.2. PLANTA ENTRESUELO
- 8.1.3. PLANTA 1ª
- 8.1.4. PLANTA 2ª Y 3ª
- 8.1.5. PLANTA 4ª
- 8.1.6. PLANTA AZOTEA
- 8.1.7. PLANTA CUBIERTA
- 8.1.8. SECCIONES. LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL
- 8.1.9. ALZADOS
- 8.1.10. AREAS Y ZONIFICACIÓN
 - 8.1.10.1. PLANTA BAJA ÁREAS
 - 8.1.10.2. ENTRESUELO ÁREAS
 - 8.1.10.3. PLANTA 1ª ÁREAS

8.2. PROPUESTA

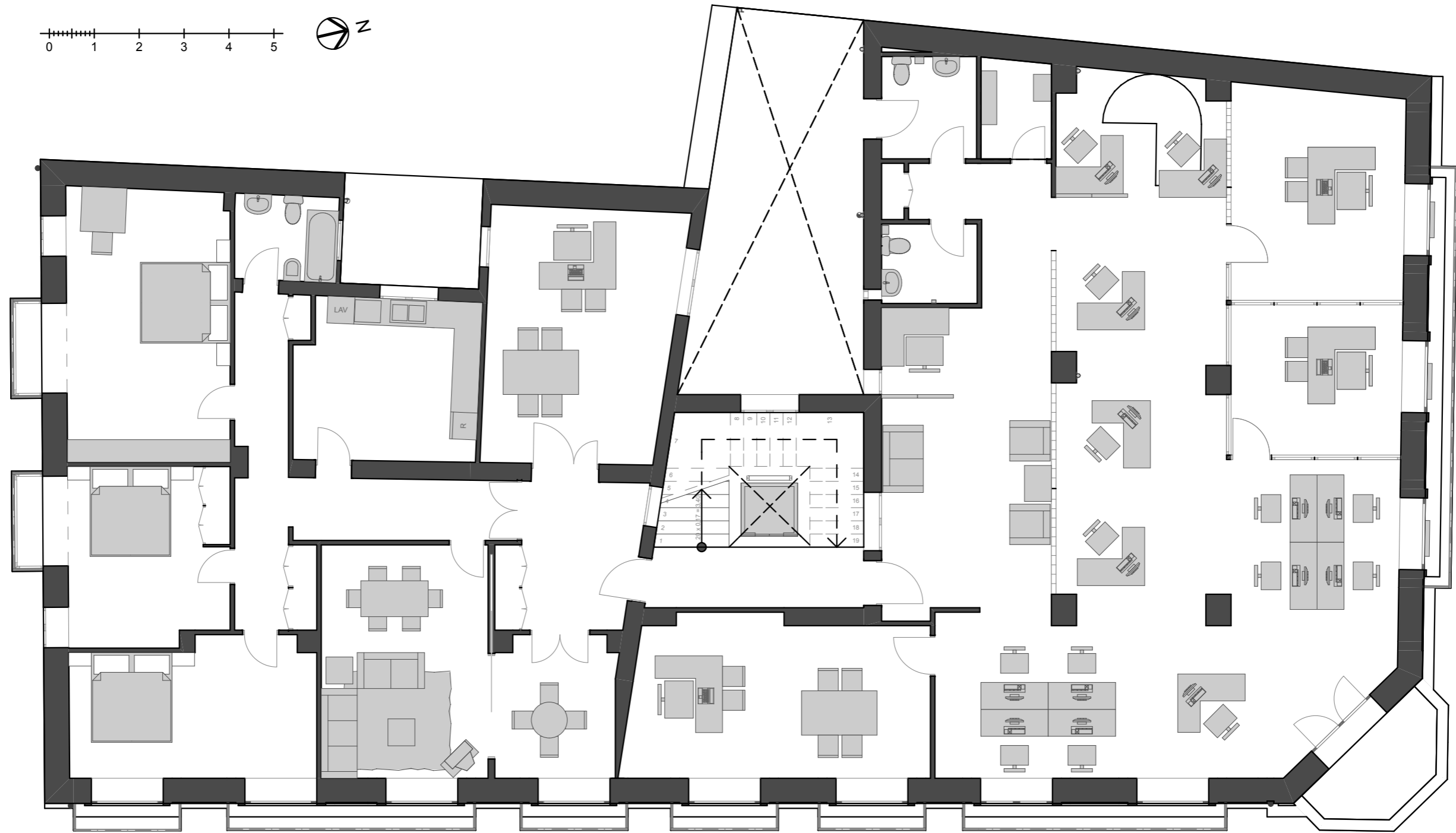
- 8.2.1. PLANTAS DERRIBO
 - 8.2.1.1. PLANTA BAJA DERRIBO
 - 8.2.1.2. PLANTA ENTRESUELO DERRIBO
 - 8.2.1.3. PLANTA 1ª DERRIBO
- 8.2.2. PLANTAS NUEVA CONSTRUCCIÓN
 - 8.2.2.1. PLANTA BAJA NUEVA CONSTRUCCIÓN
 - 8.2.2.2. PLANTA ENTRESUELO NUEVA CONSTRUCCIÓN
 - 8.2.2.3. PLANTA 1ª NUEVA CONSTRUCCIÓN
- 8.2.3. PLANOS ESTADO PLANTEADO
 - 8.2.3.1. PLANTA BAJA (ESTADO PLANTEADO)
 - 8.2.3.2. PLANTA ENTRESUELO (ESTADO PLANTEADO)
 - 8.2.3.3. PLANTA 1ª (ESTADO PLANTEADO)
 - 8.2.3.4. SECCIONES. LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL
 - 8.2.3.5. ALZADOS
- 8.2.4. PLANOS ACOTADOS
 - 8.2.4.1. PLANTA BAJA ESTADO PLANTEADO (ACOTADO)
 - 8.2.4.2. PLANTA ENTRESUELO ESTADO PLANTEADO (ACOTADO)
 - 8.2.4.3. PLANTA 1ª ESTADO PLANTEADO (ACOTADO)
- 8.2.5. PLANOS DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO PLANTEADO
 - 8.2.5.1. PLANTA BAJA ESTADO PLANTEADO (ZONIFICACIÓN)
 - 8.2.5.2. PLANTA ENTRESUELO ESTADO PLANTEADO (ZONIFICACIÓN)
 - 8.2.5.3. PLANTA 1ª ESTADO PLANTEADO (ZONIFICACIÓN)
- 8.2.6. PLANOS DE ESTRUCTURA DE FORJADOS DE LA OFICINA DE TURISMO
 - 8.2.6.1. ESTRUCTURA PL. ENTRESUELO. ESTADO ACTUAL, DEMOLICION Y ESTADO PLANTEADO
 - 8.2.6.2. ESTRUCTURA PL. PISO 1. ESTADO ACTUAL, DEMOLICION Y ESTADO PLANTEADO
- 8.2.7. PERSPECTIVAS



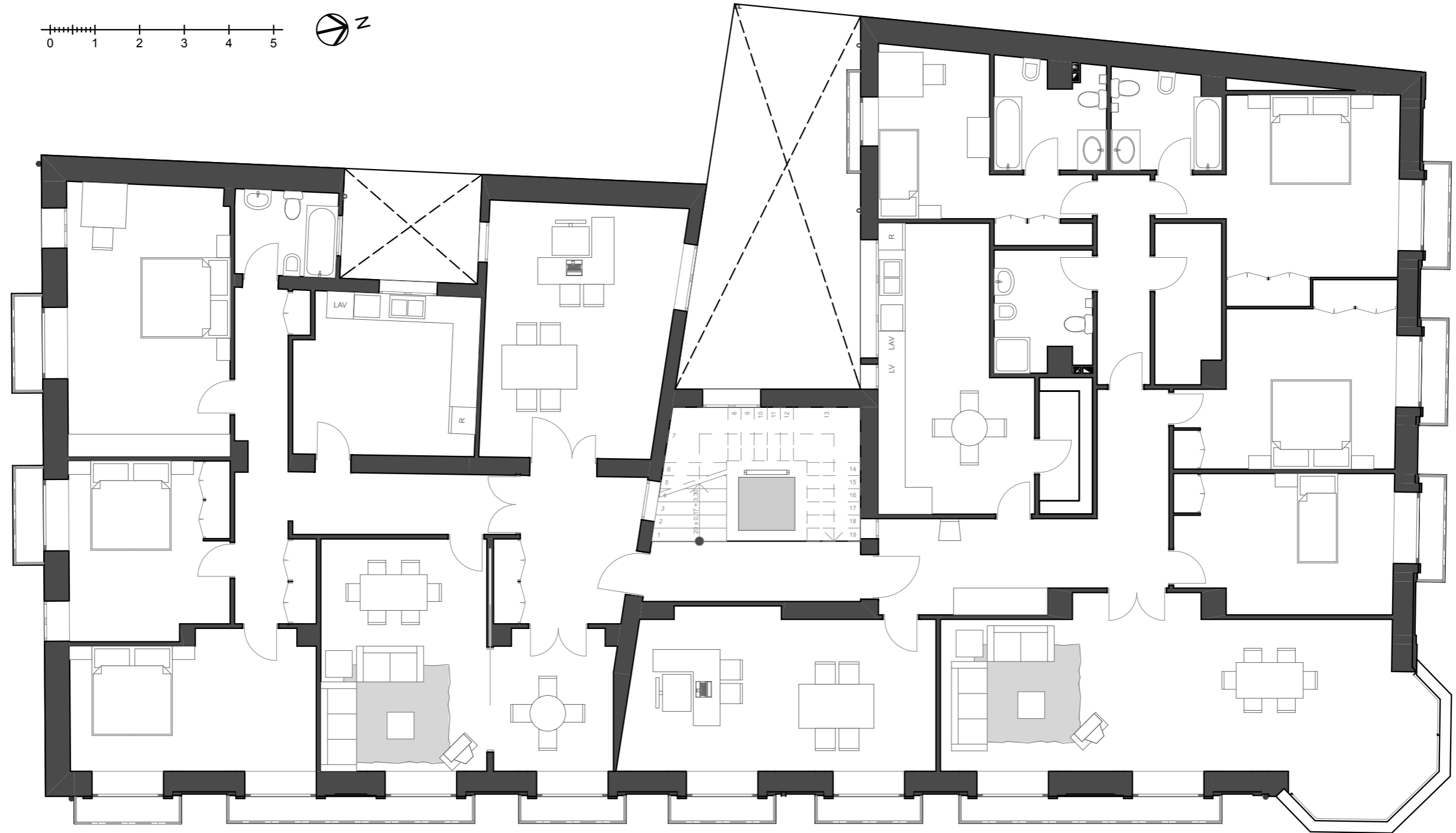
Estado Actual. Planta Baja
1:100



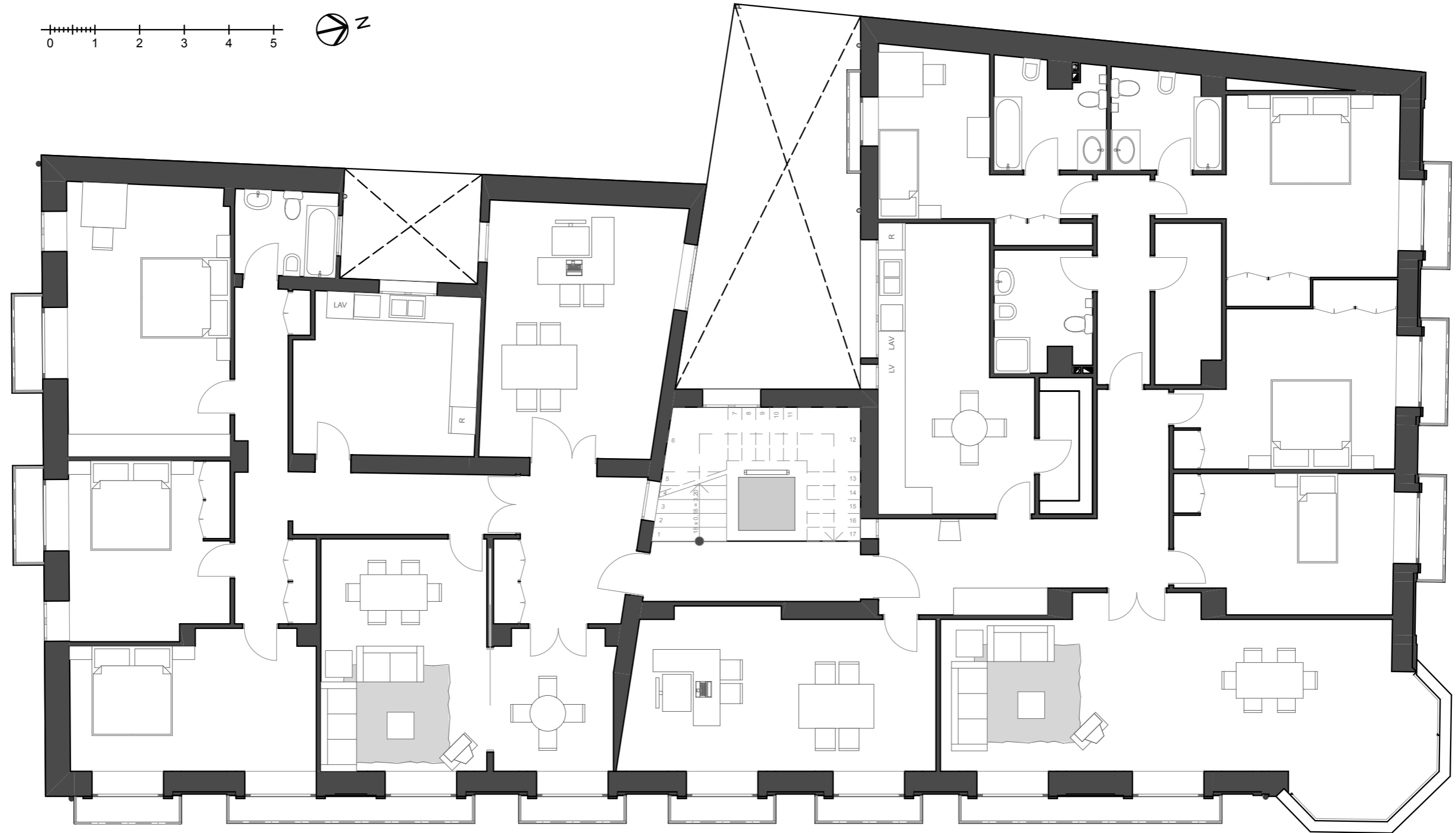
Estado Actual. Planta Altillo
1:100



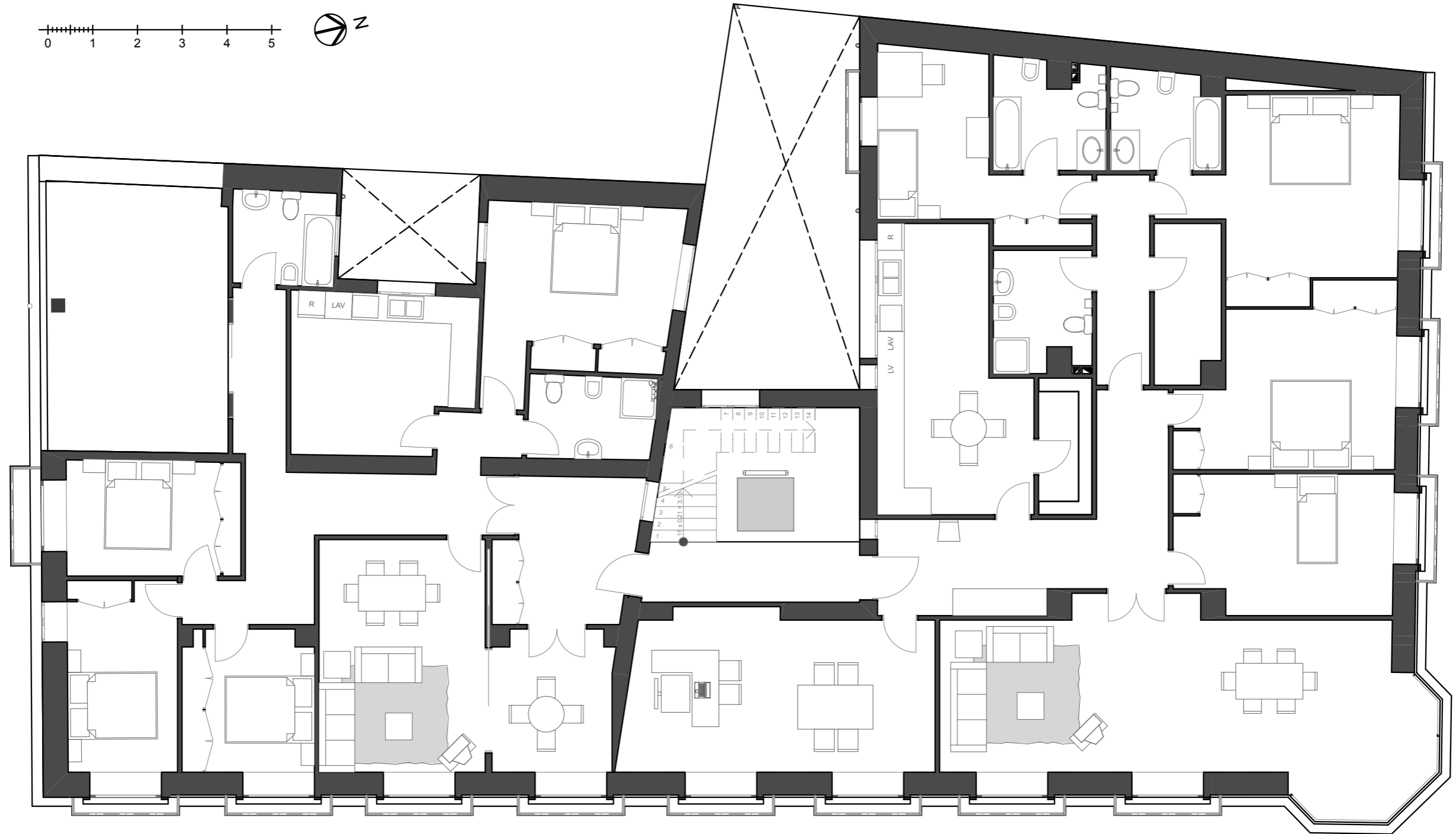
Estado Actual. Piso 1
1:100



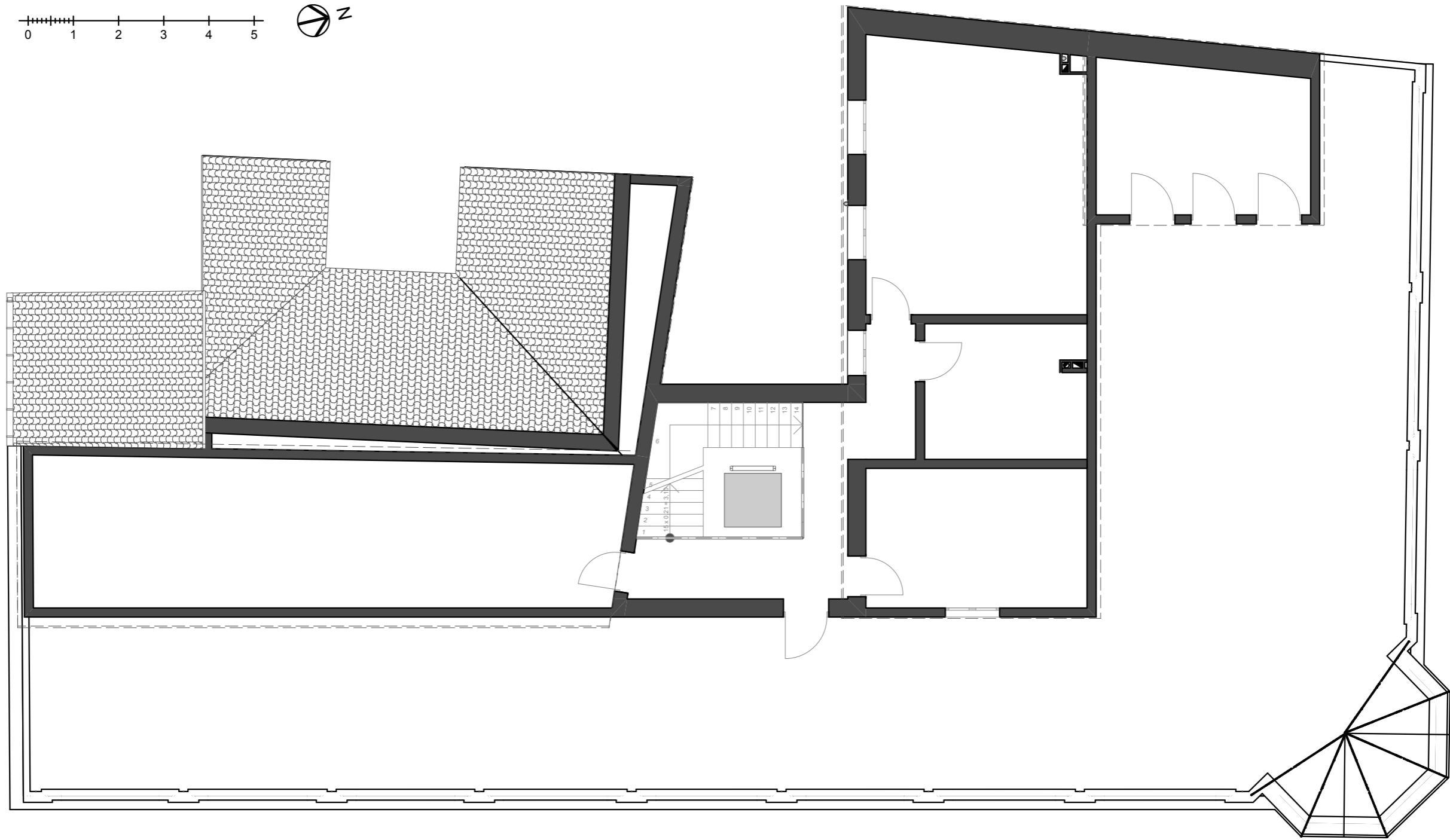
Estado Actual. Piso 2
1:100



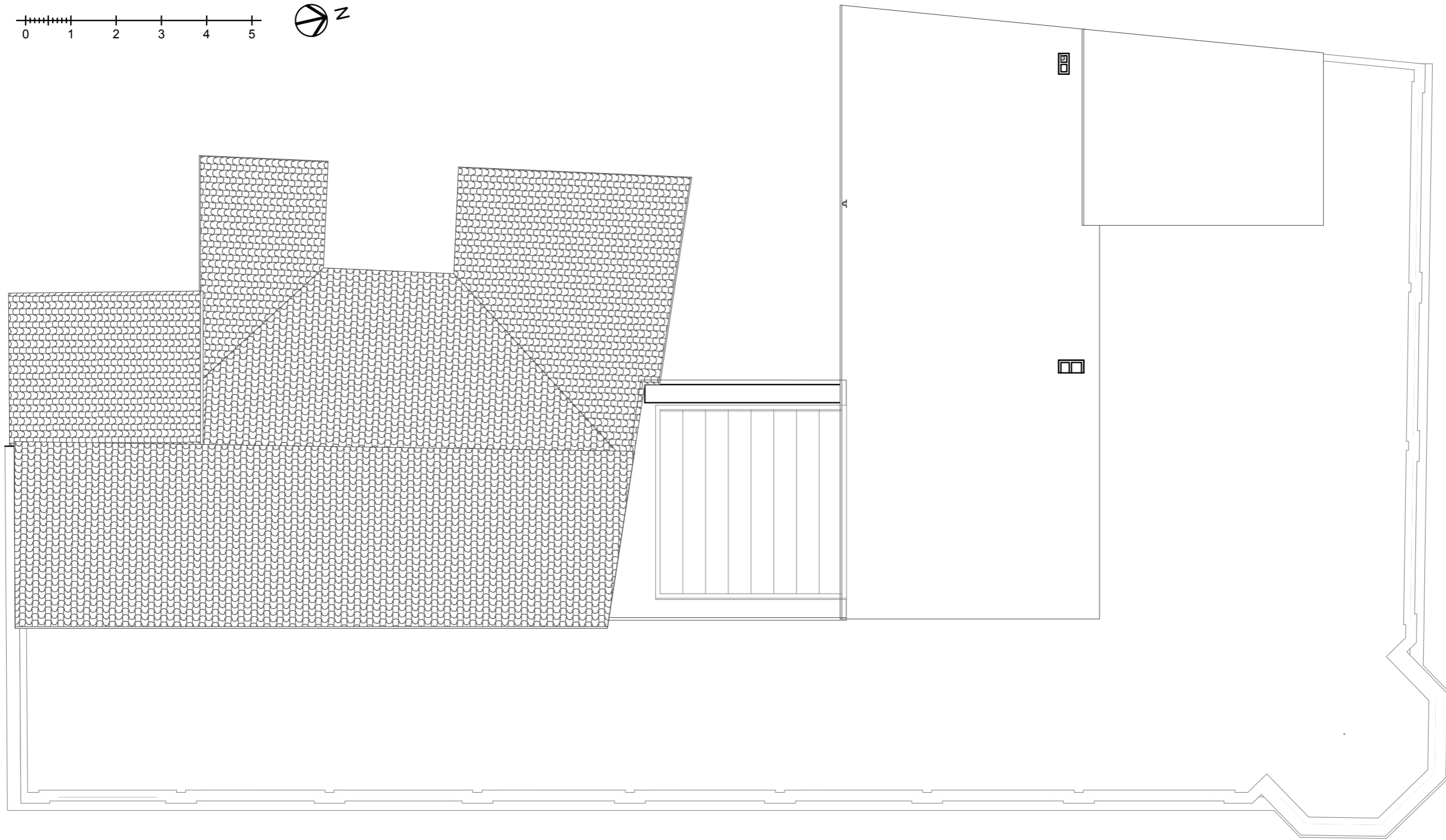
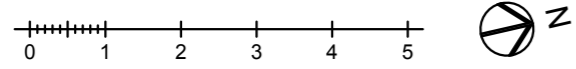
Estado Actual. Piso 3
1:100



Estado Actual. Piso 4
1:100



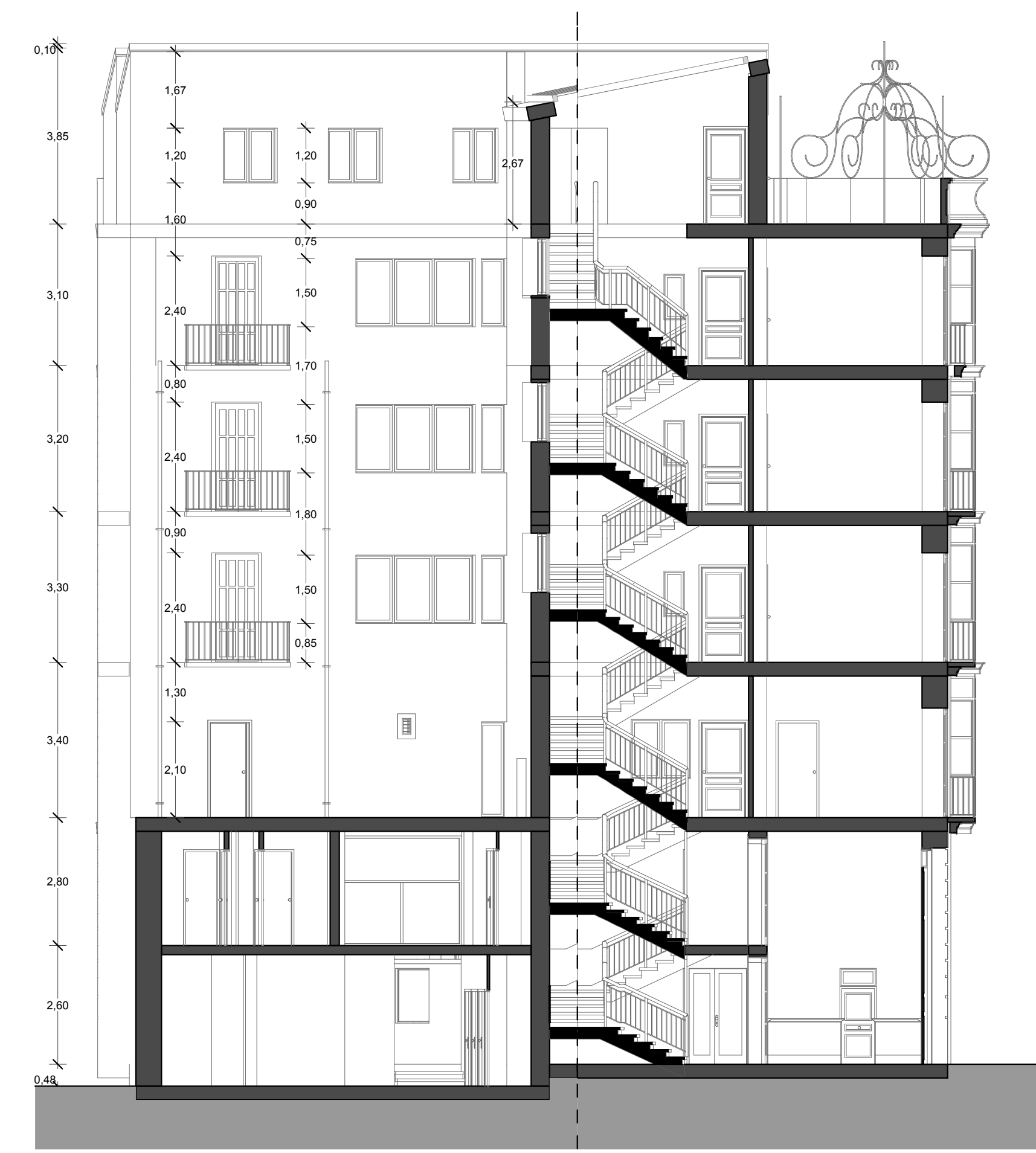
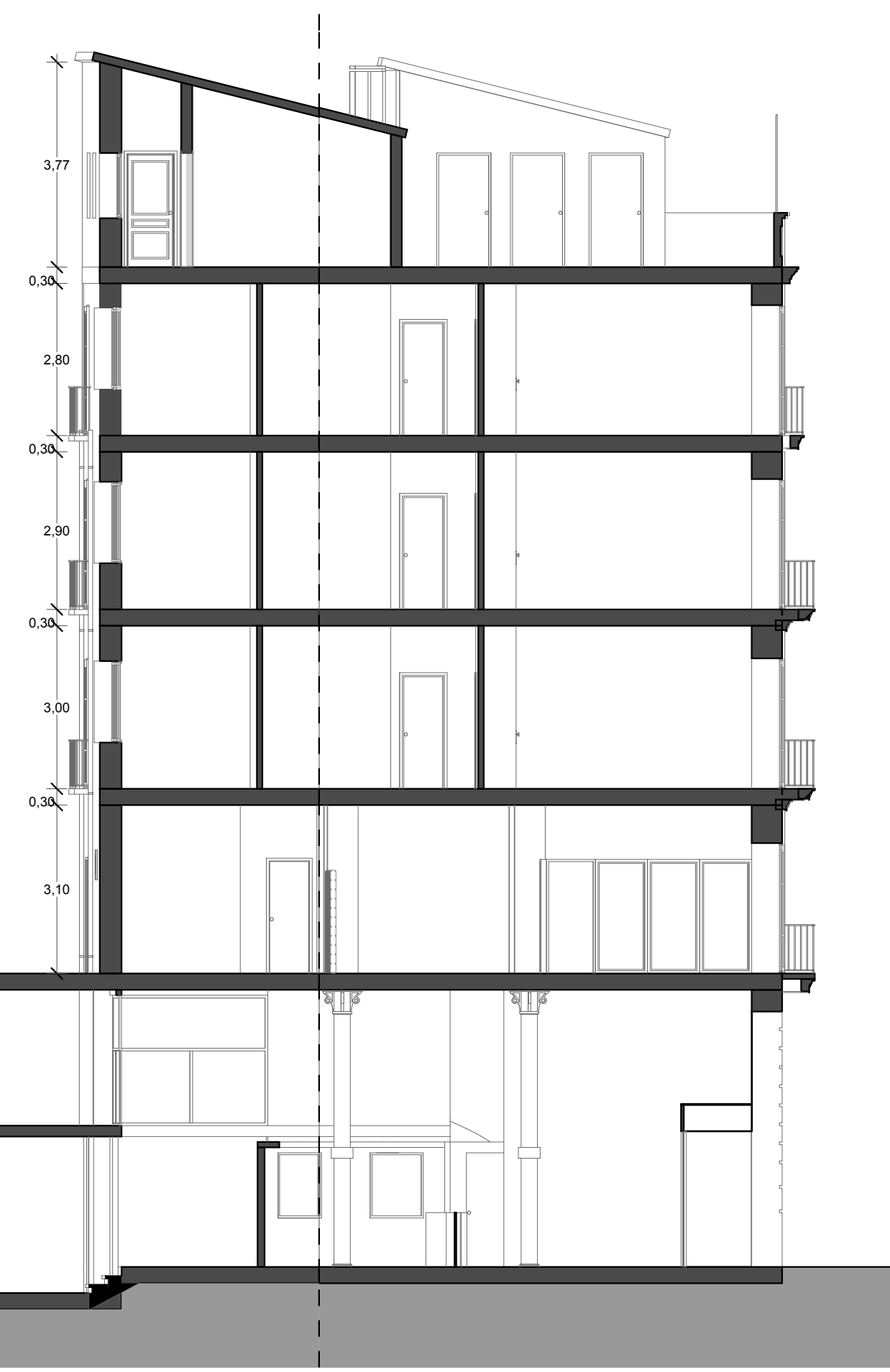
Estado Actual. Azotea
1:100



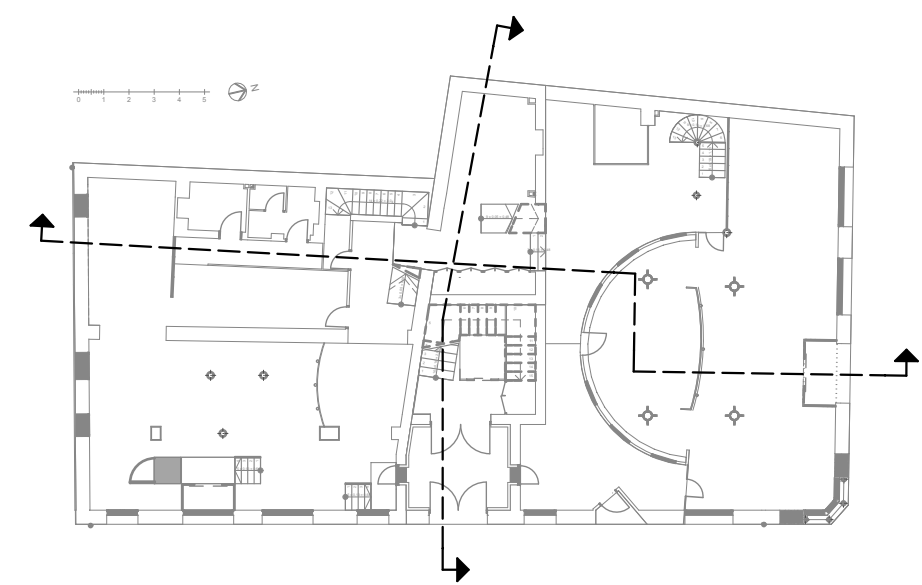
Estado Actual. Cubiertas
1:100

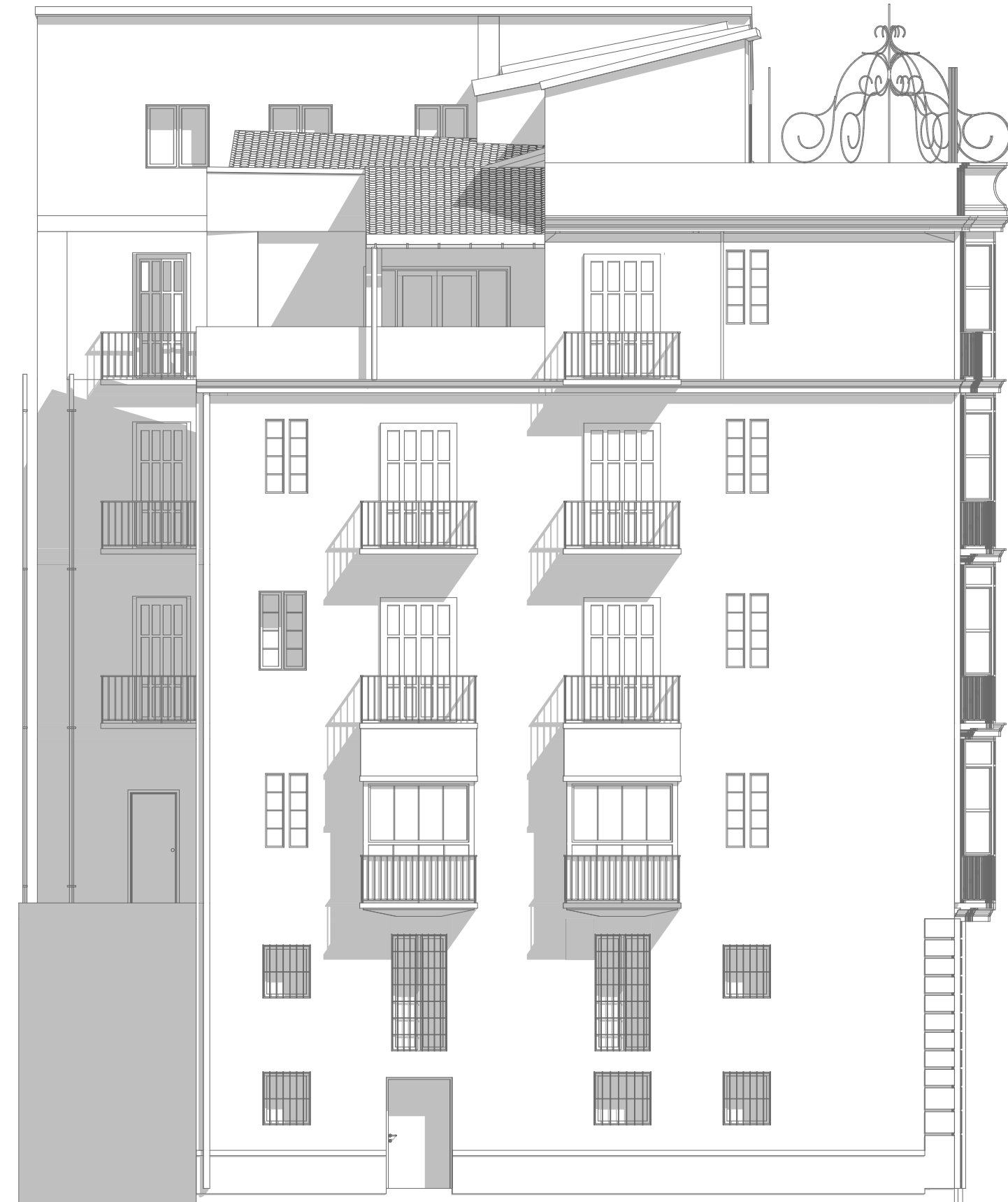


Estado Actual. Seccion Longitudinal
1:100



Estado Actual. Seccion Transversal
1:100





Estado Actual. Alzado Calle Vercher
1:100



Estado Actual. Alzado Pza. Alfonso el Magnanimo
1:100

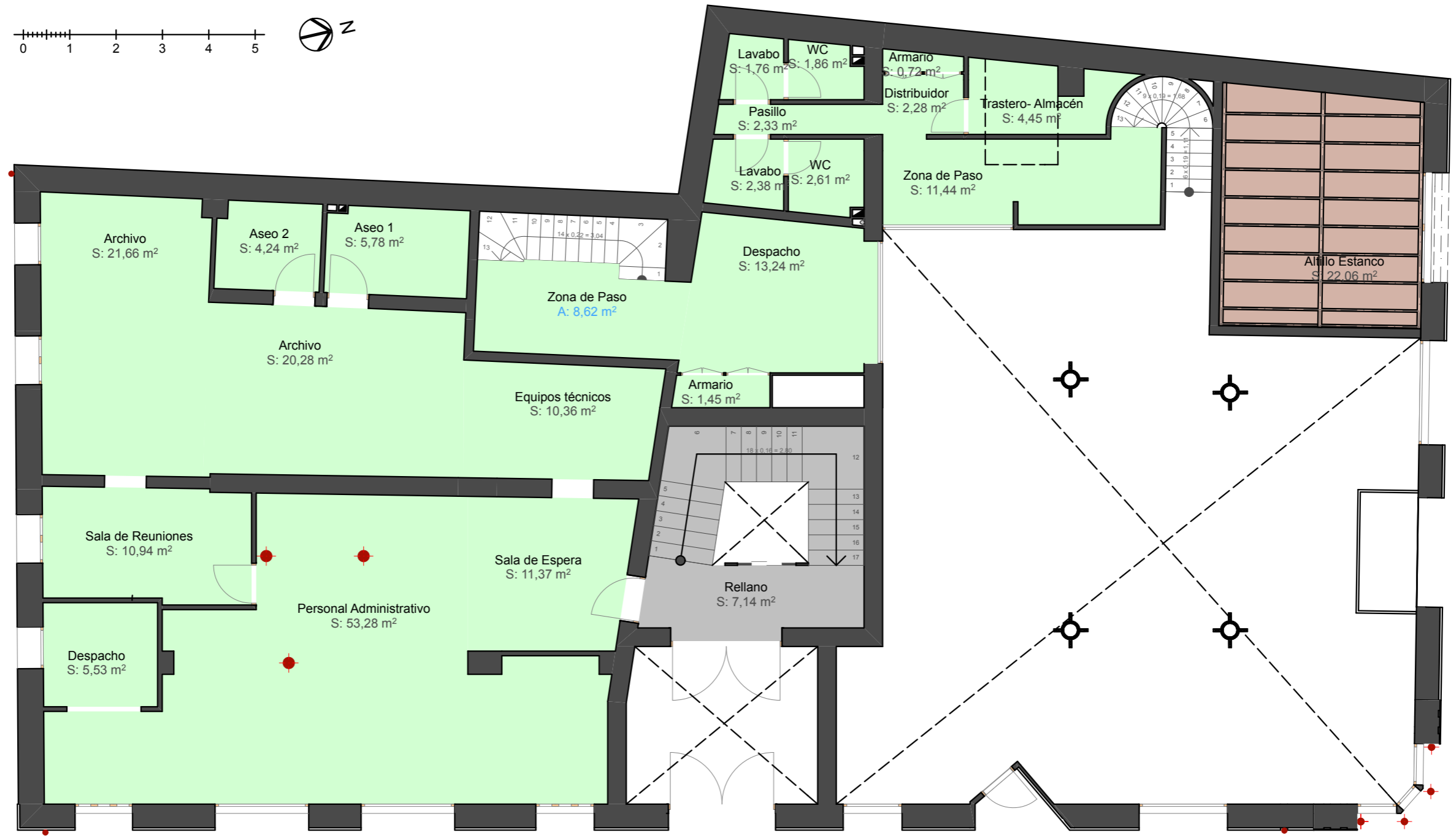


Estado Actual. Alzado Calle la Paz
1:100



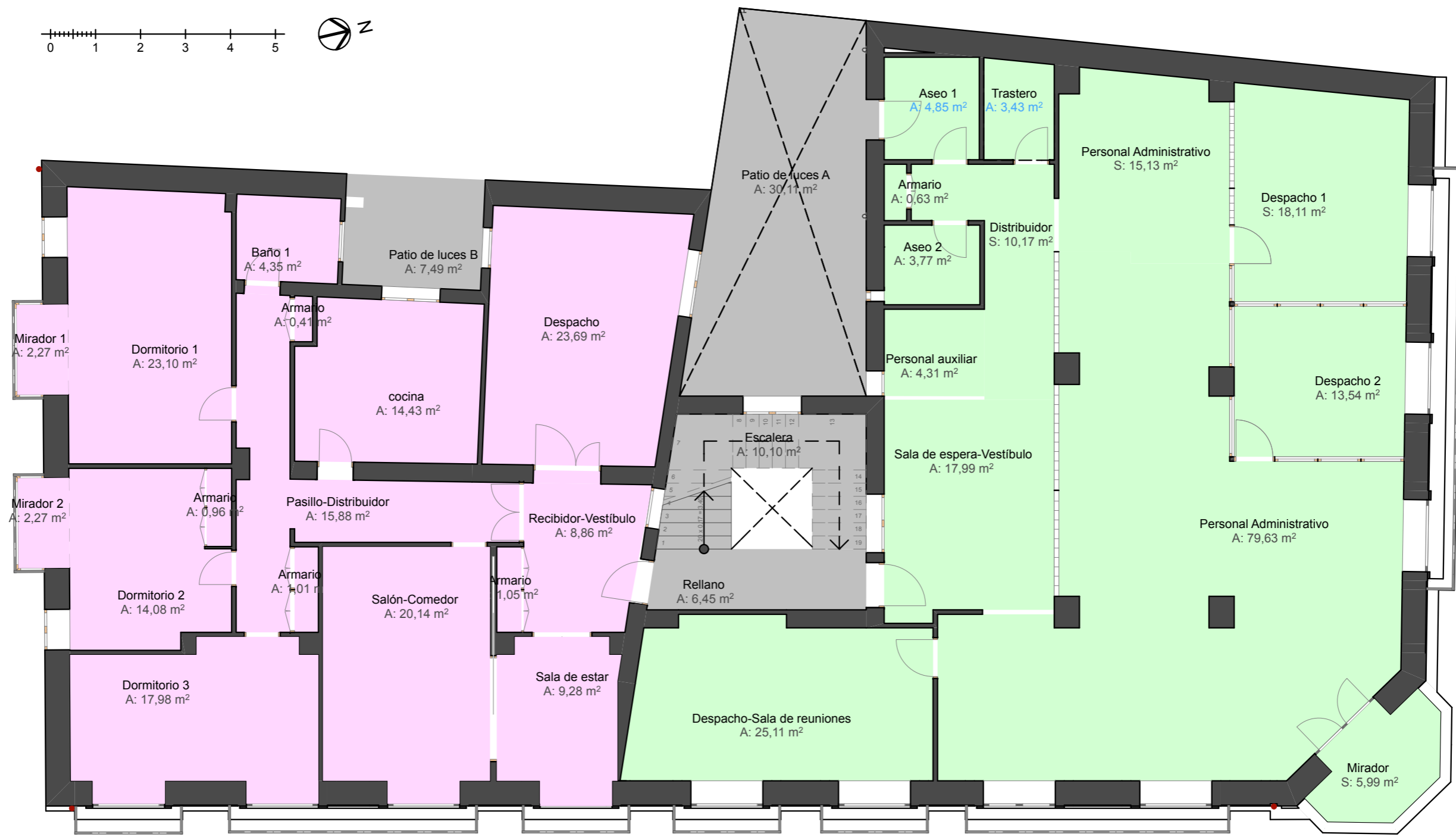
Estado Actual. Zonificación Planta Baja
 1:100

- Uso Administrativo.**
- Uso Privado.**
- Uso Comunitario.**
- Uso Público.**
- Local comercial/Venta.**



Estado Actual. Zonificación Planta Altillo
 1:100

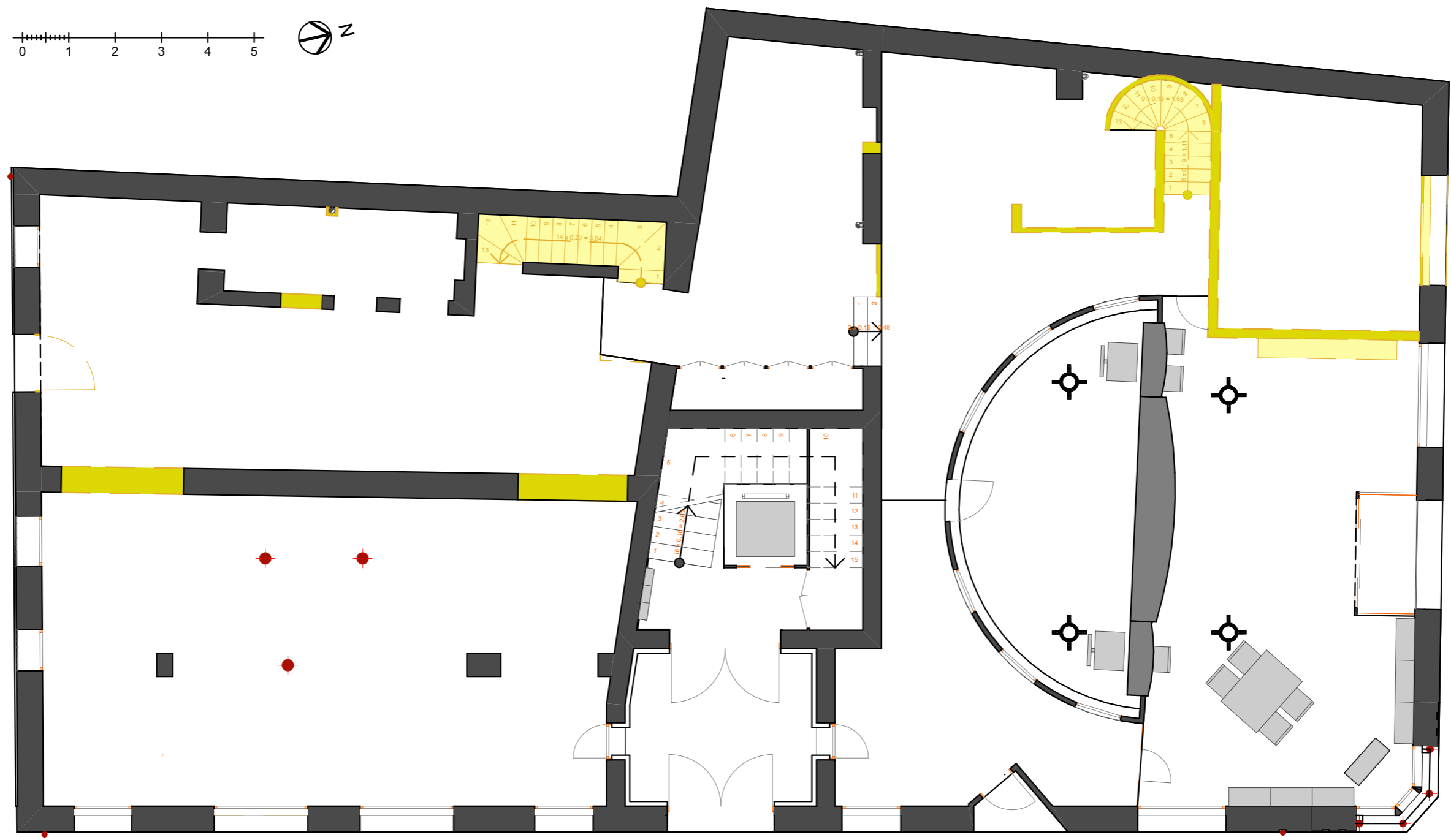
- Uso Administrativo.**
- Uso Privado.**
- Uso Comunitario.**
- Uso Público.**
- Local comercial/Venta.**



Estado Actual. Zonificación Planta 1

1:100

- Uso Administrativo.**
- Uso Privado.**
- Uso Comunitario.**
- Uso Público.**
- Local comercial/Venta.**



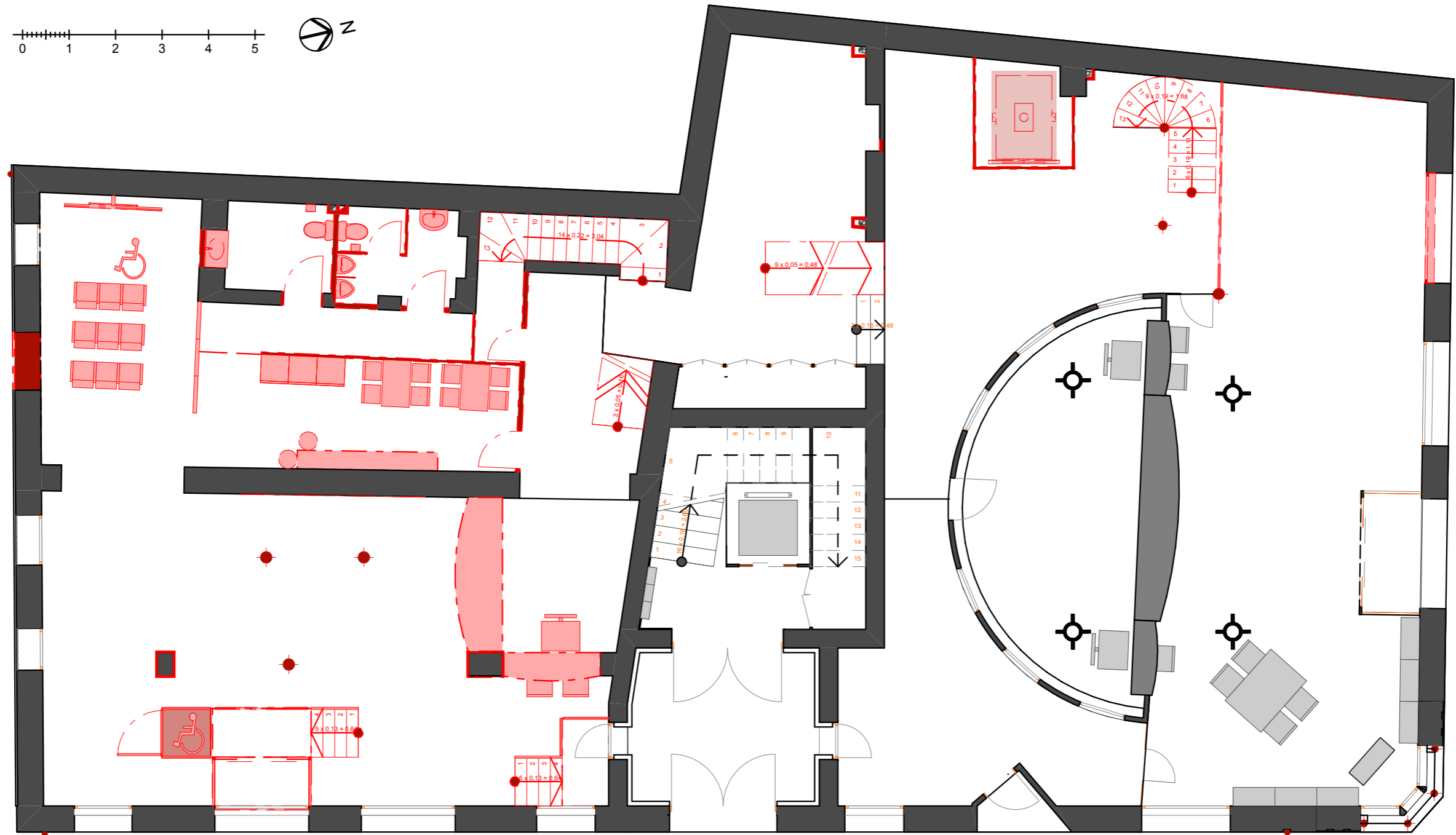
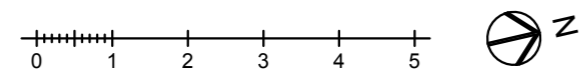
Demoliciones. Planta Baja
1:100



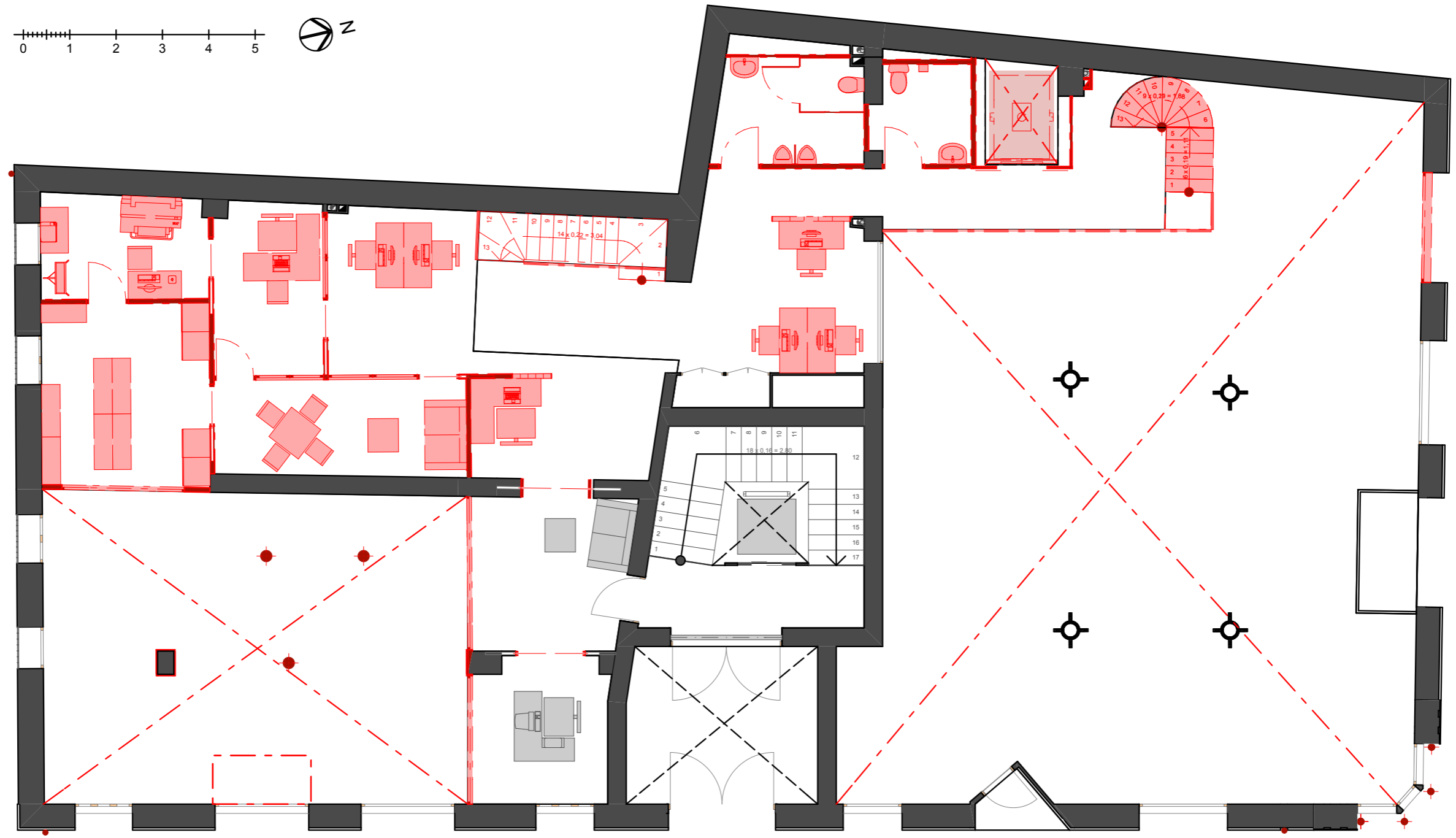
Demoliciones. Planta Altillo
1:100



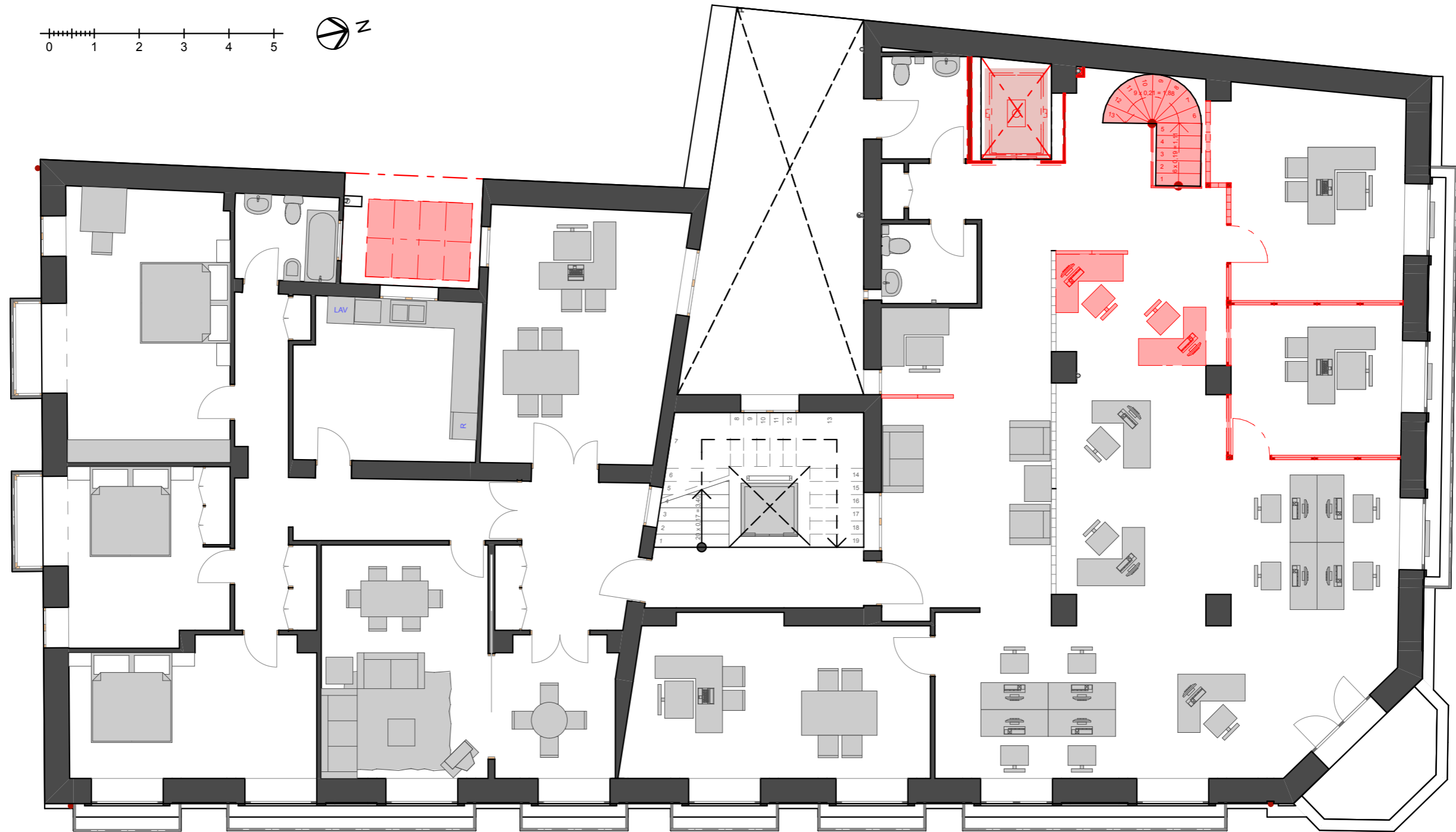
Demoliciones. Planta 1
1:100



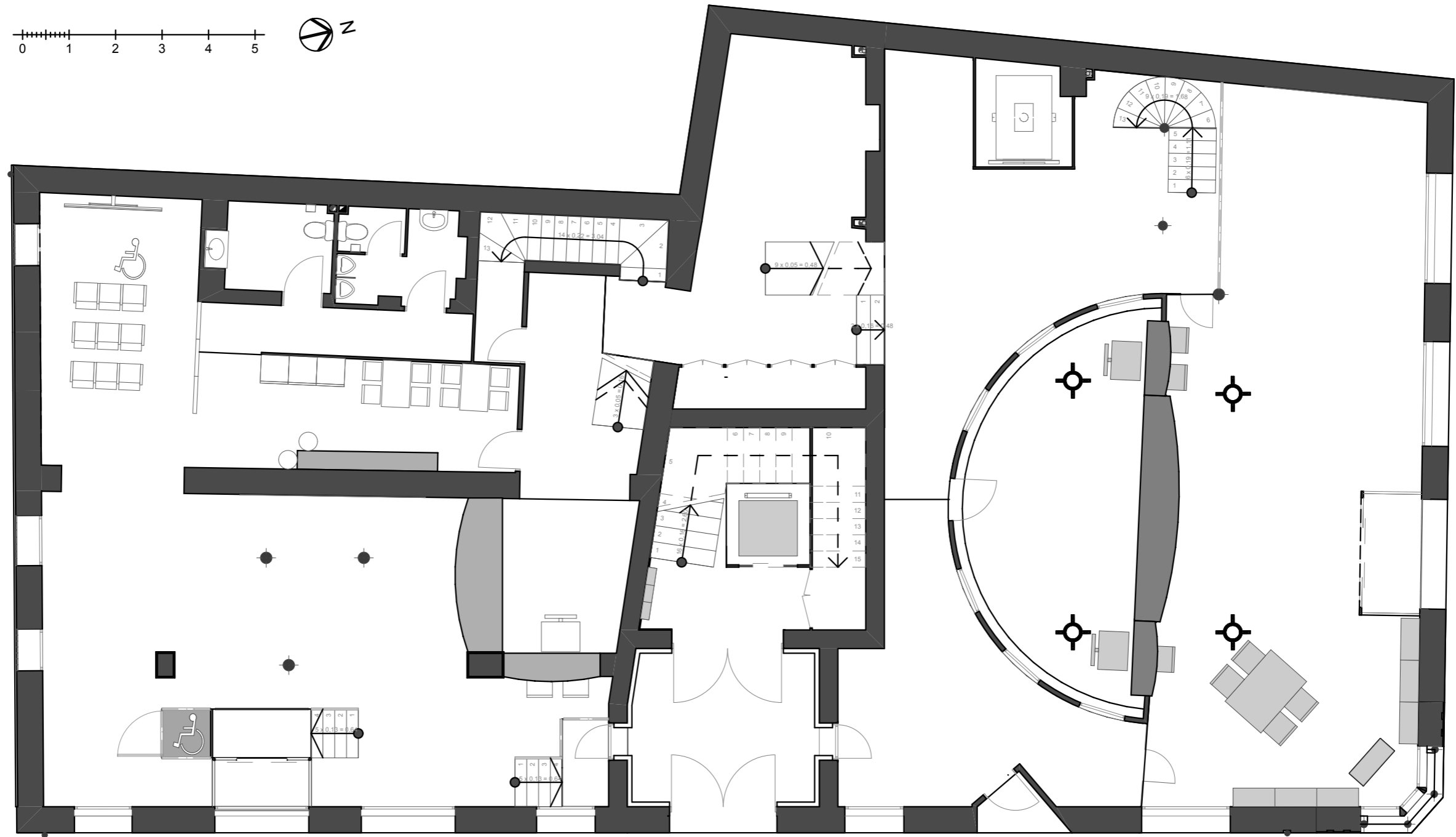
Nueva Construcción. Planta Baja
1:100



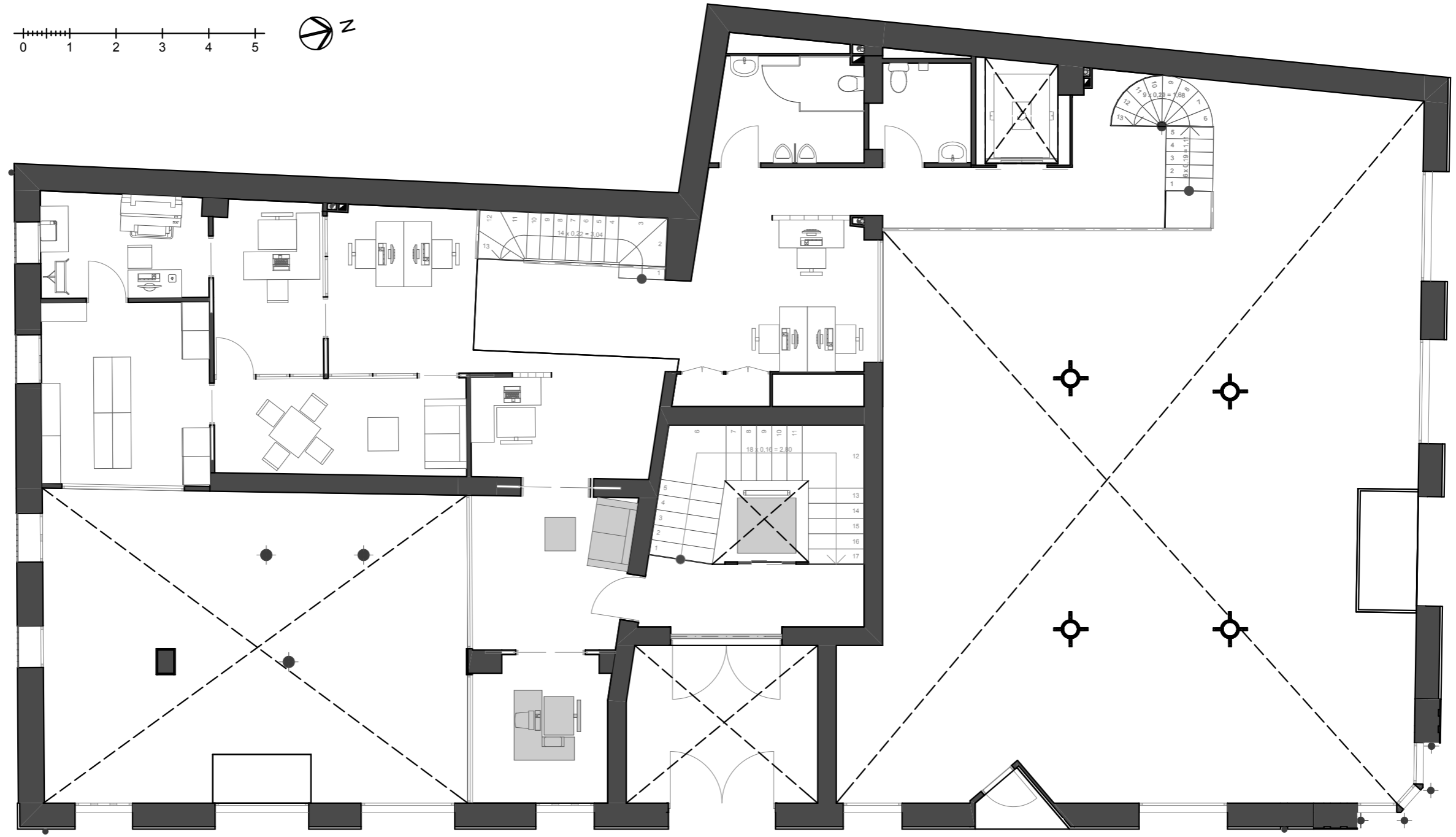
Nueva Construcción. Planta Altillo
1:100



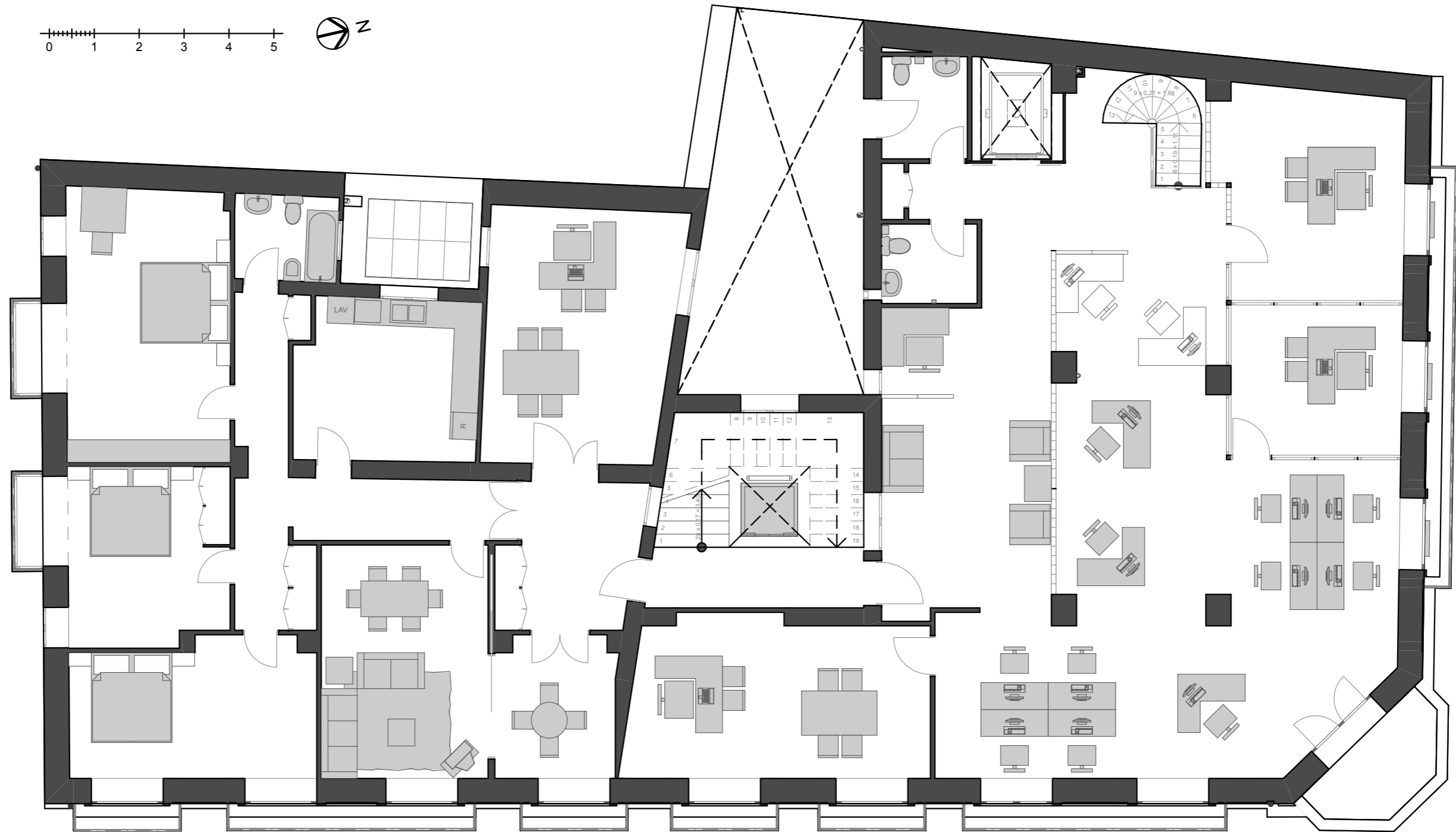
Nueva Construcción. Planta 1
1:100



Estado Planteado. Planta Baja
1:100



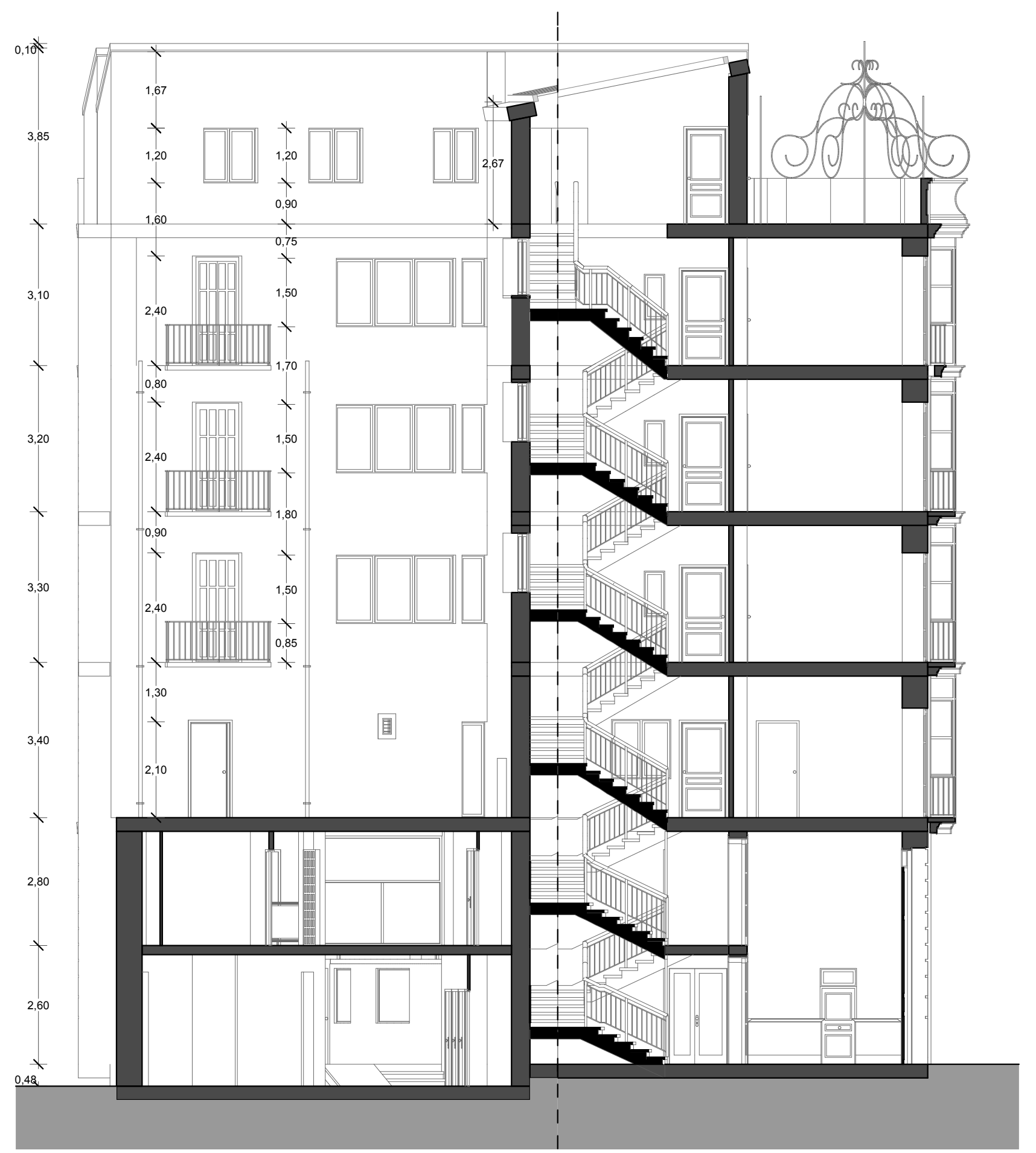
Estado Planteado. Planta Altillo
1:100



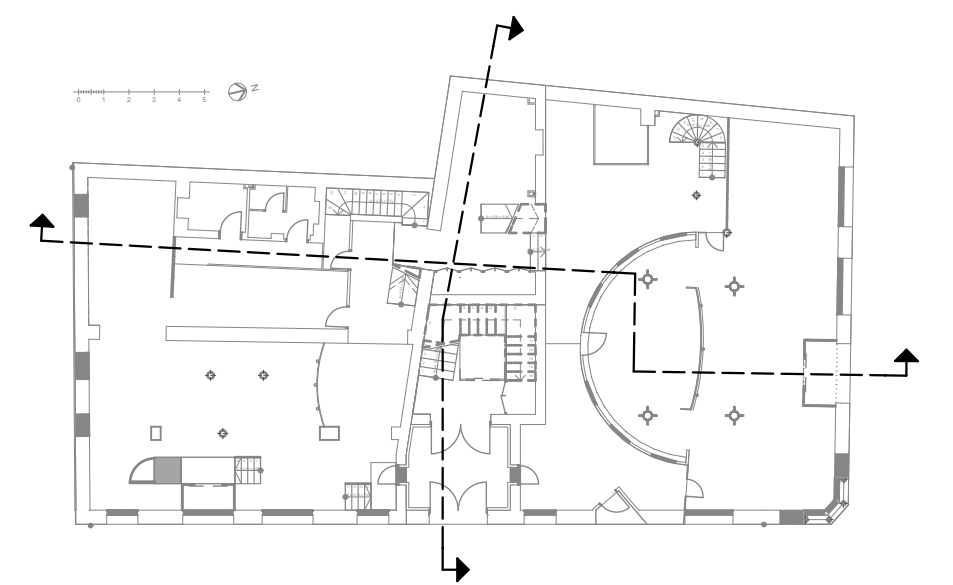
Estado Planteado. Planta 1
1:100



Estado Planteado. Seccion Longitudinal
1:100



Estado Planteado. Seccion Transversal
1:100





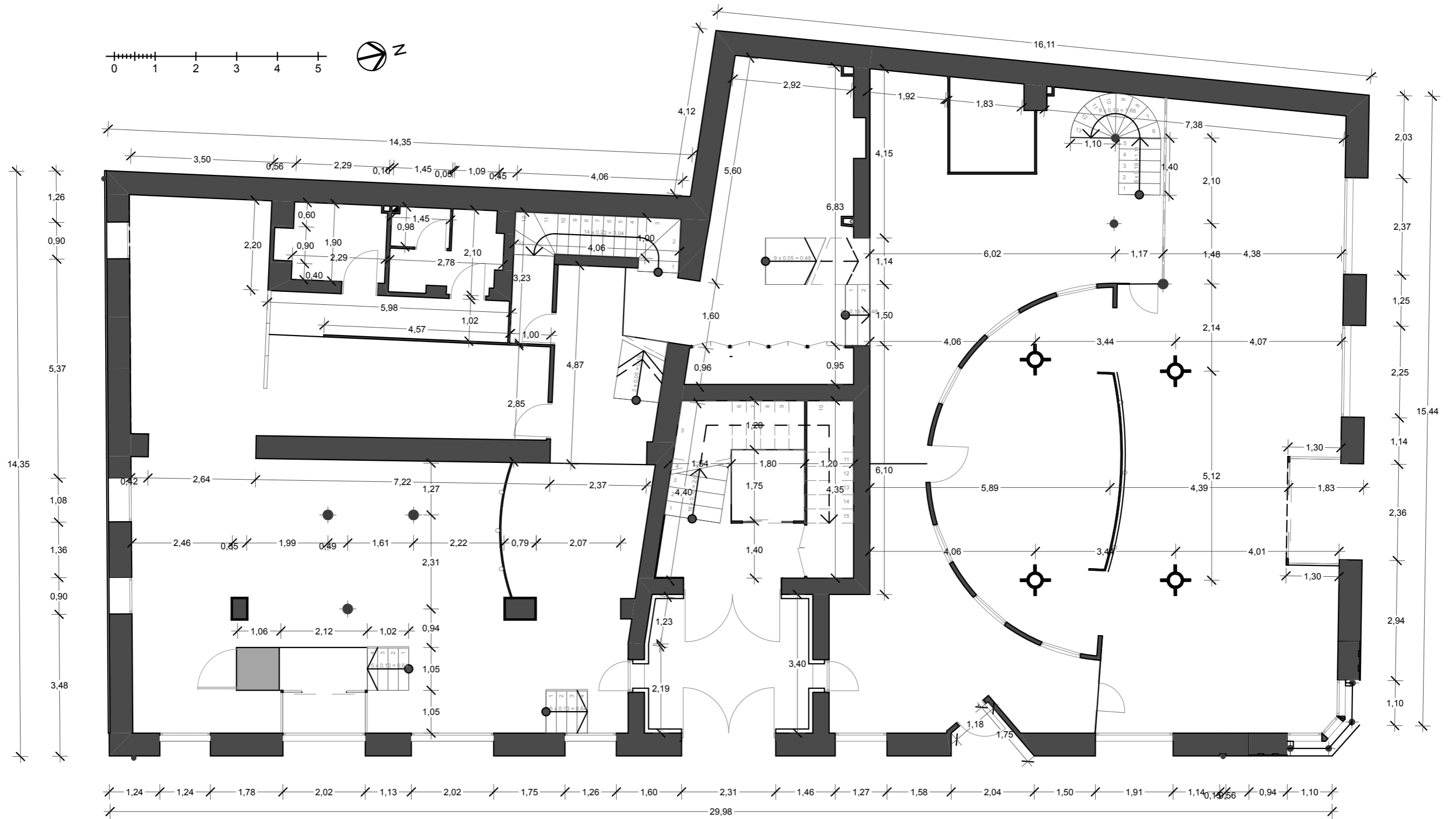
Estado Planteado. Alzado C/ Vercher
1:100



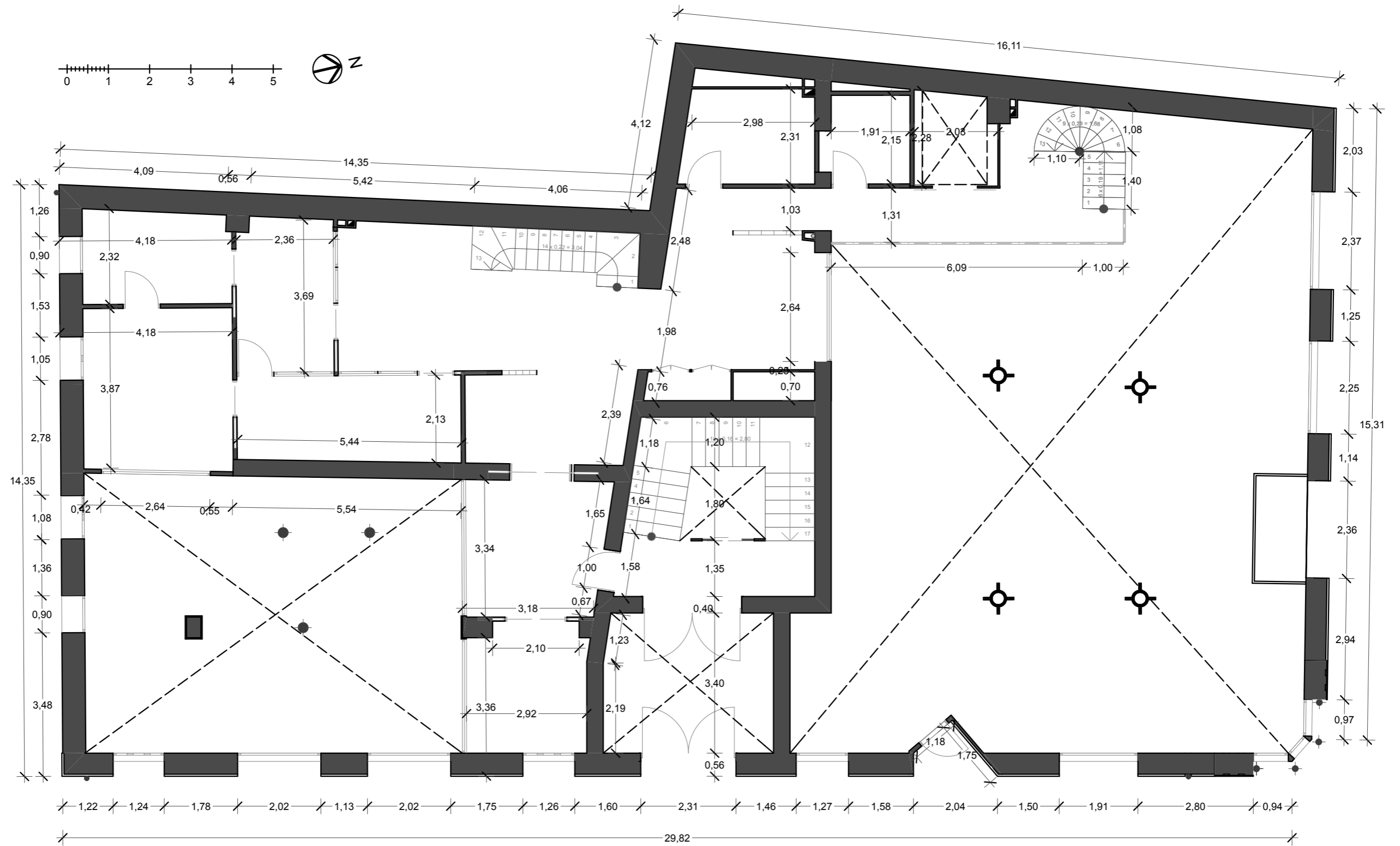
Estado Planteado. Alzado Pza. Alfonso el Magnanimo
1:100



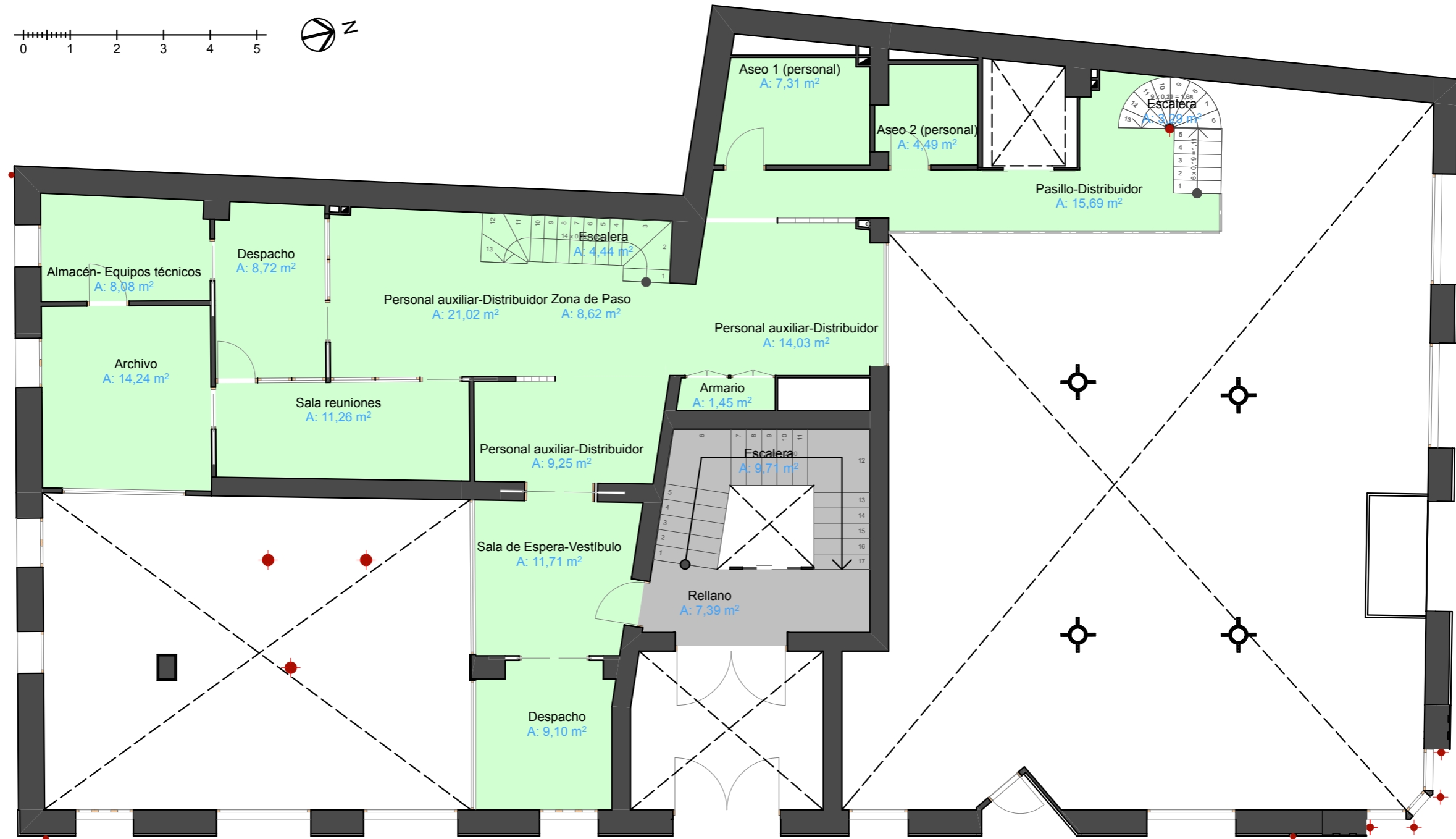
Estado Planteado. Alzado Calle La Paz
1:100



Estado Planteado. Acotados Planta Baja
1:100

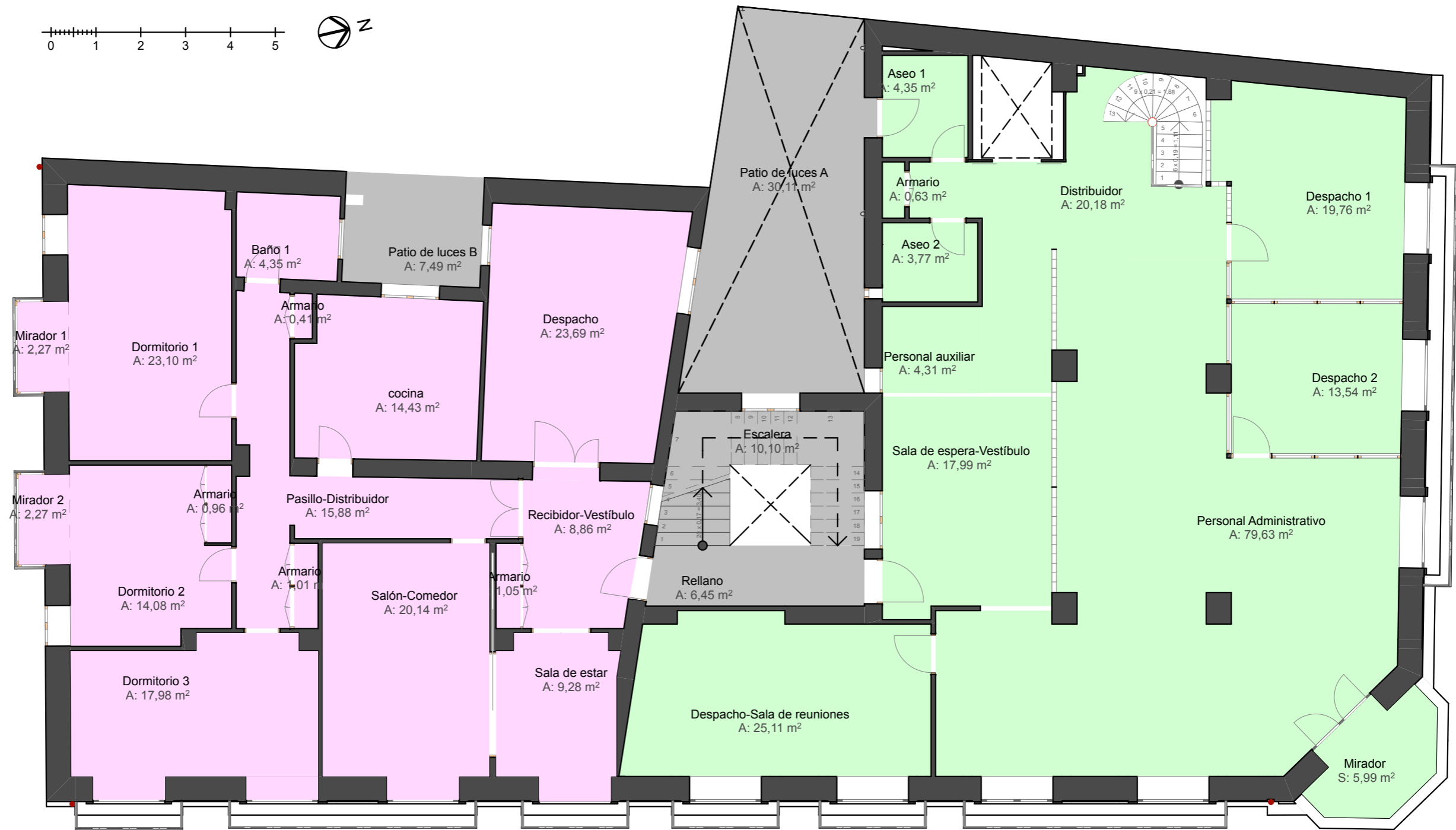


Estado Planteado. Acotados Planta Altillo
 1:100



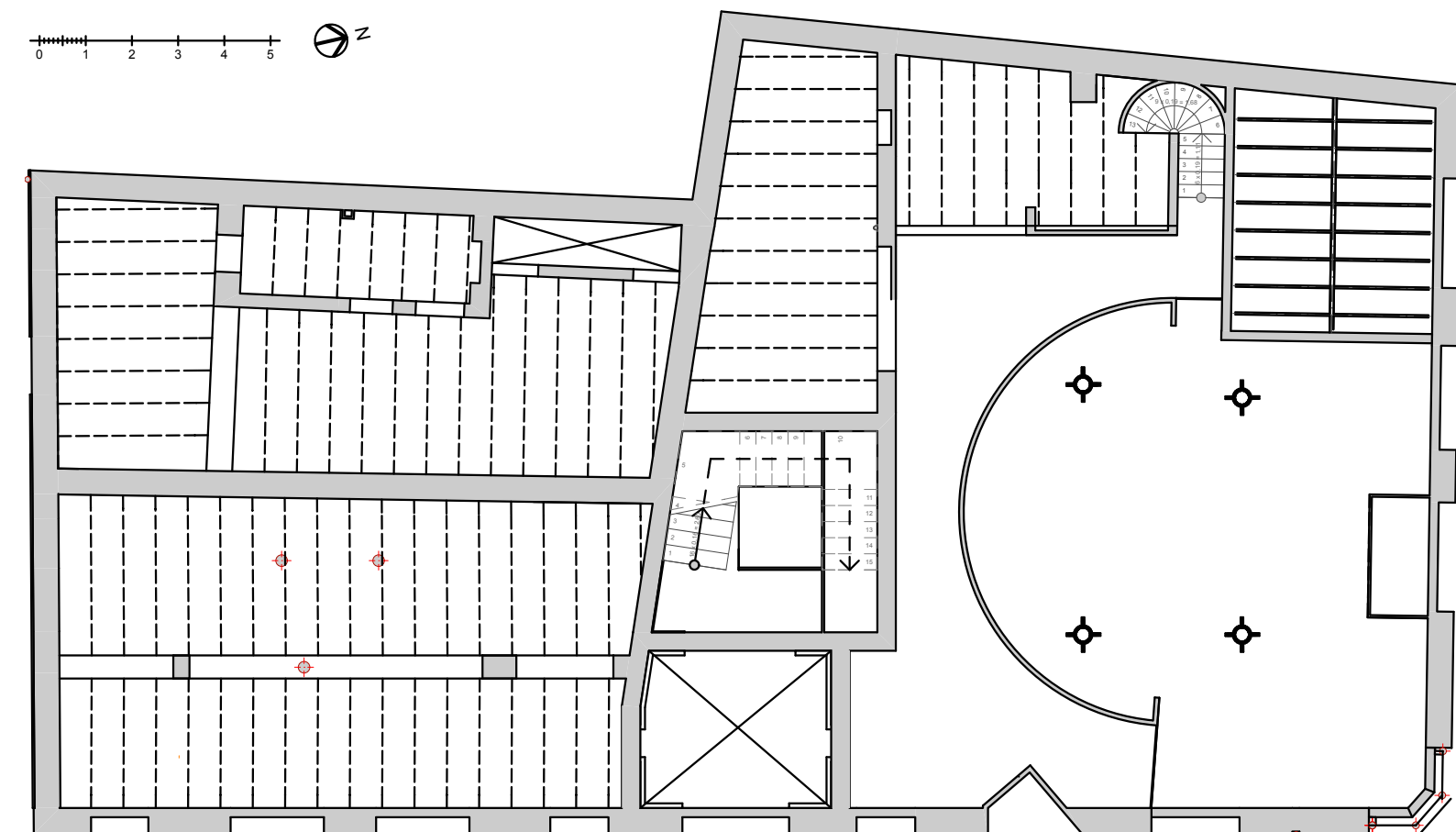
Estado Planteado. Zonificación Planta Altillo
 1:100

- Uso Administrativo.**
- Uso Privado.**
- Uso Comunitario.**
- Uso Público.**
- Local comercial/Venta.**

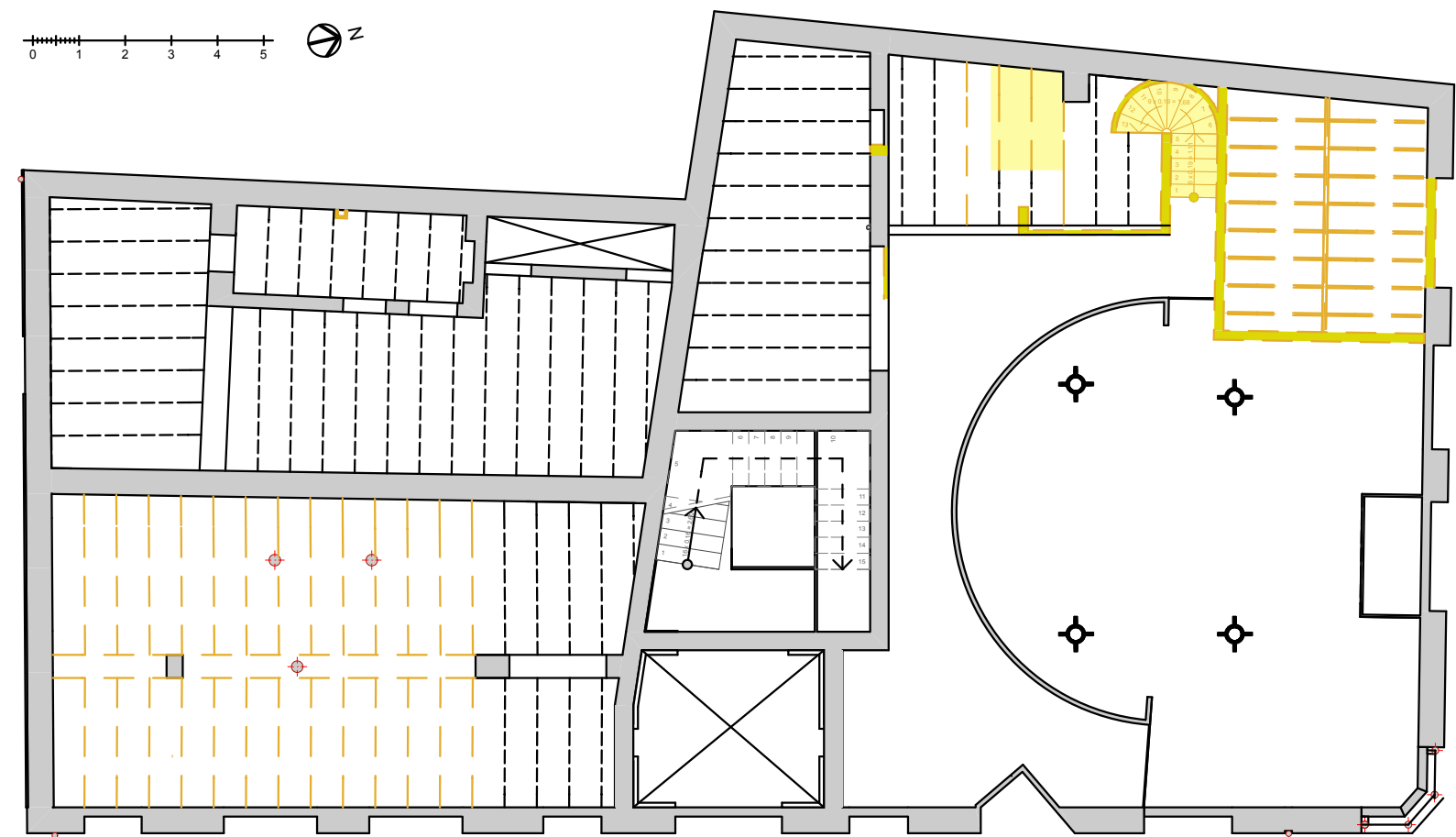


Estado Planteado. Zonificación Piso 1
 1:100

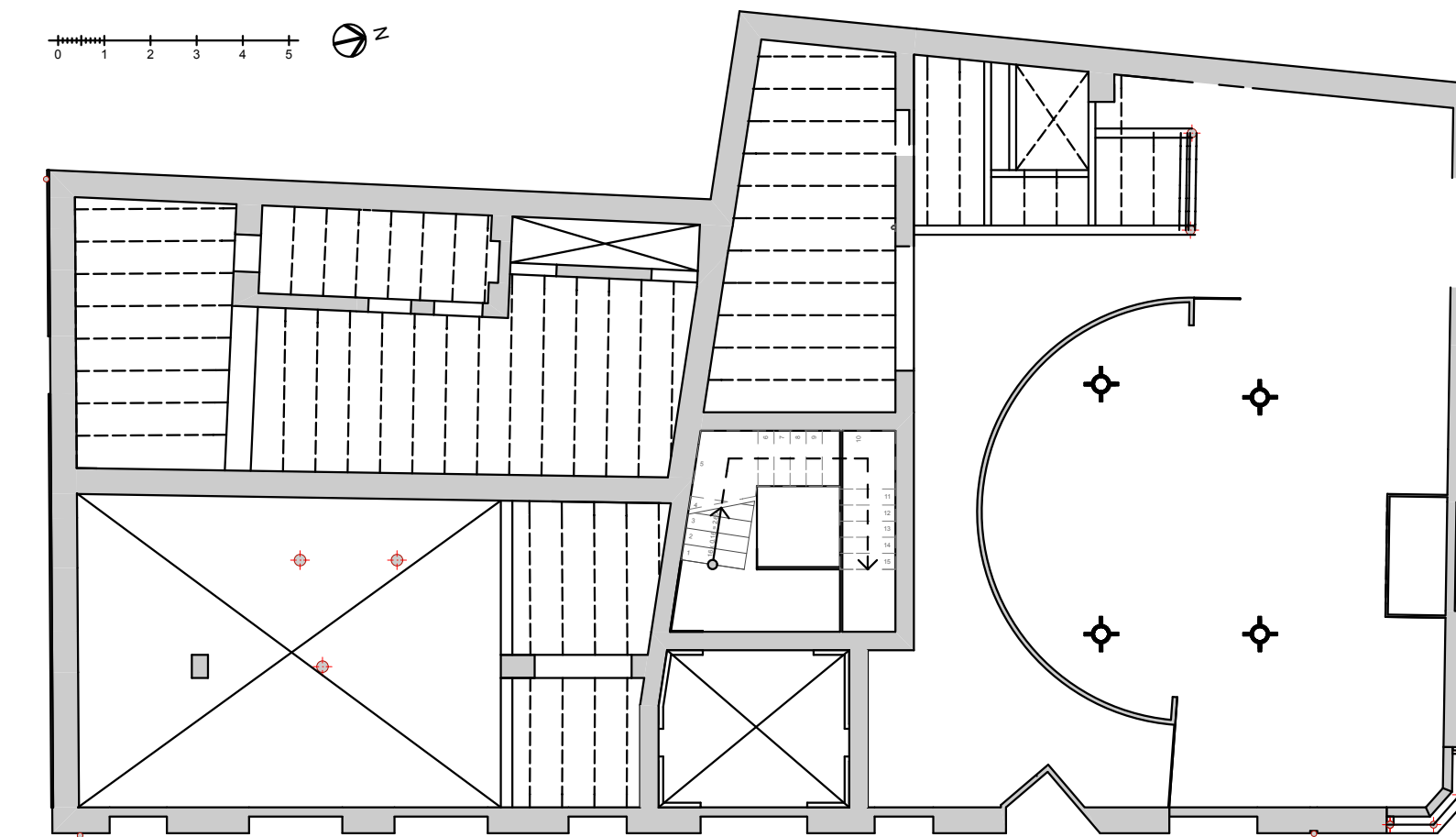
- Uso Administrativo.
- Uso Privado.
- Uso Comunitario.
- Uso Público.
- Local comercial/Venta.



Estructura Planta Entresuelo. Estado Actual.
 1:150

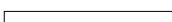

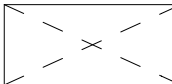


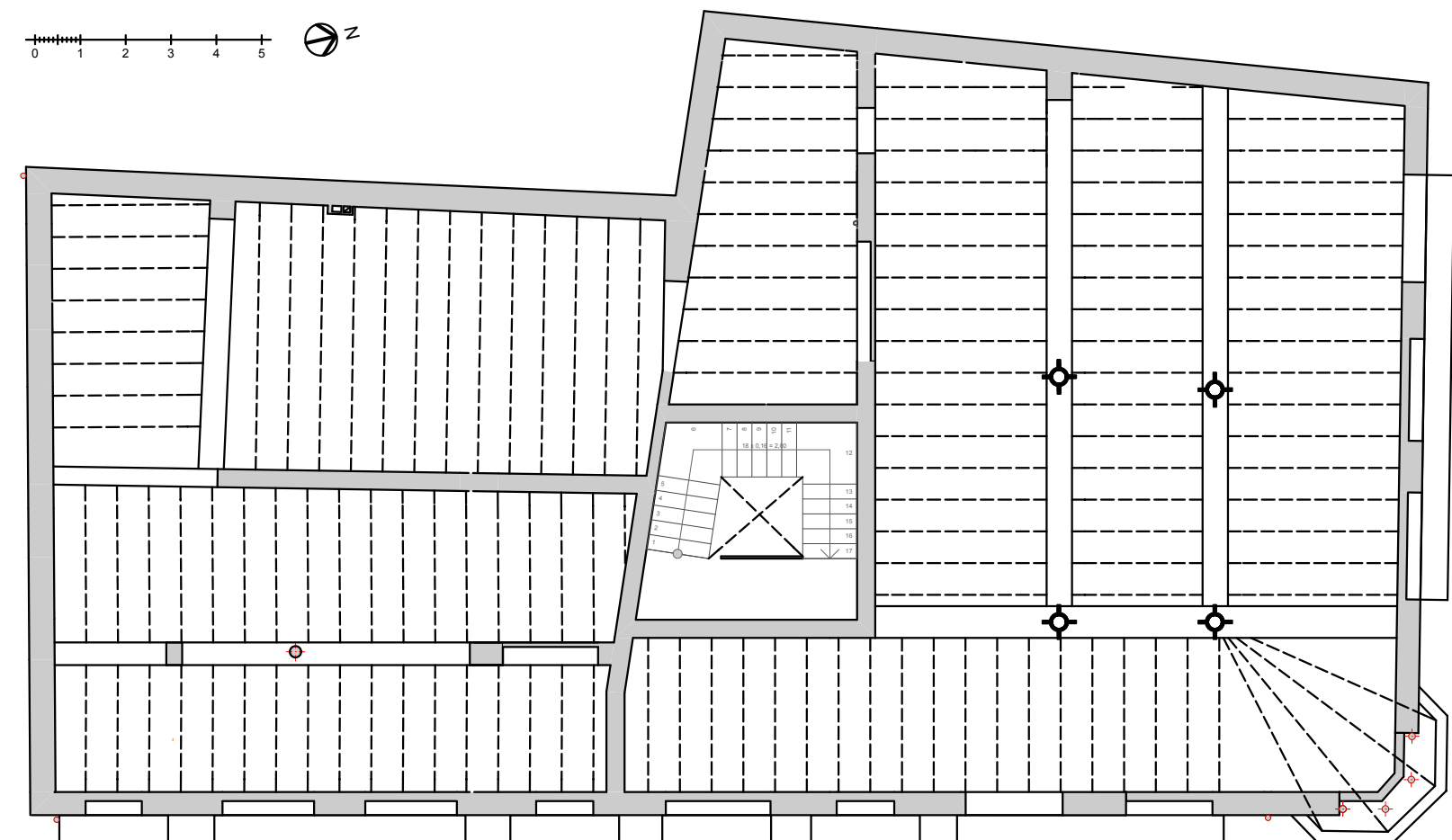
Estructura Planta Entresuelo. Demolicion
 1:150



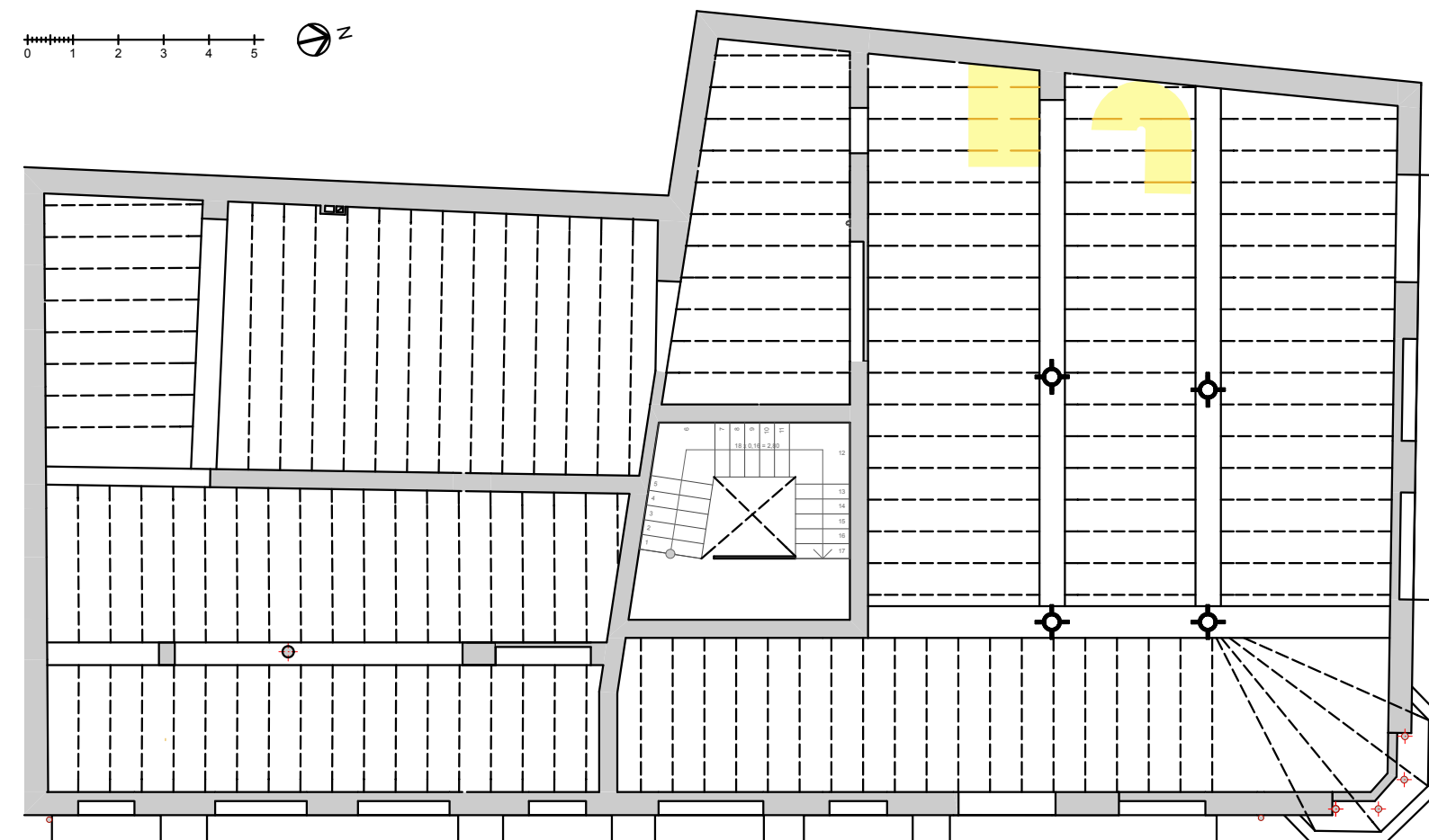
Estructura Planta Entresuelo. Estado Planteado
 1:150

Elementos estructurales de los forjados modificados.

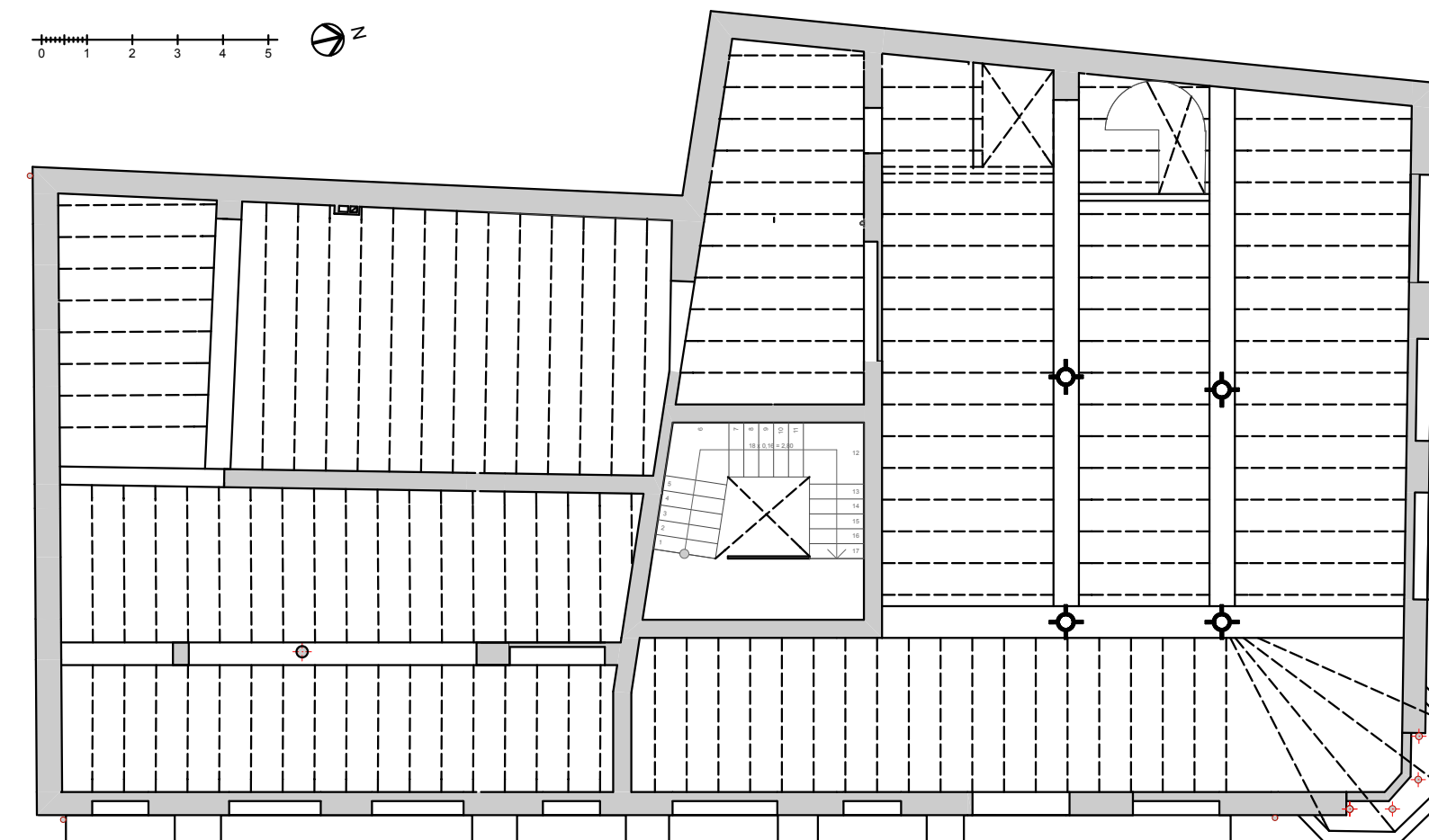
-  Vigas.
-  Viguetas.
-  Huecos de forjado.



Estructura Planta 1. Estado Actual.
 1:150

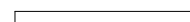

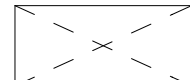


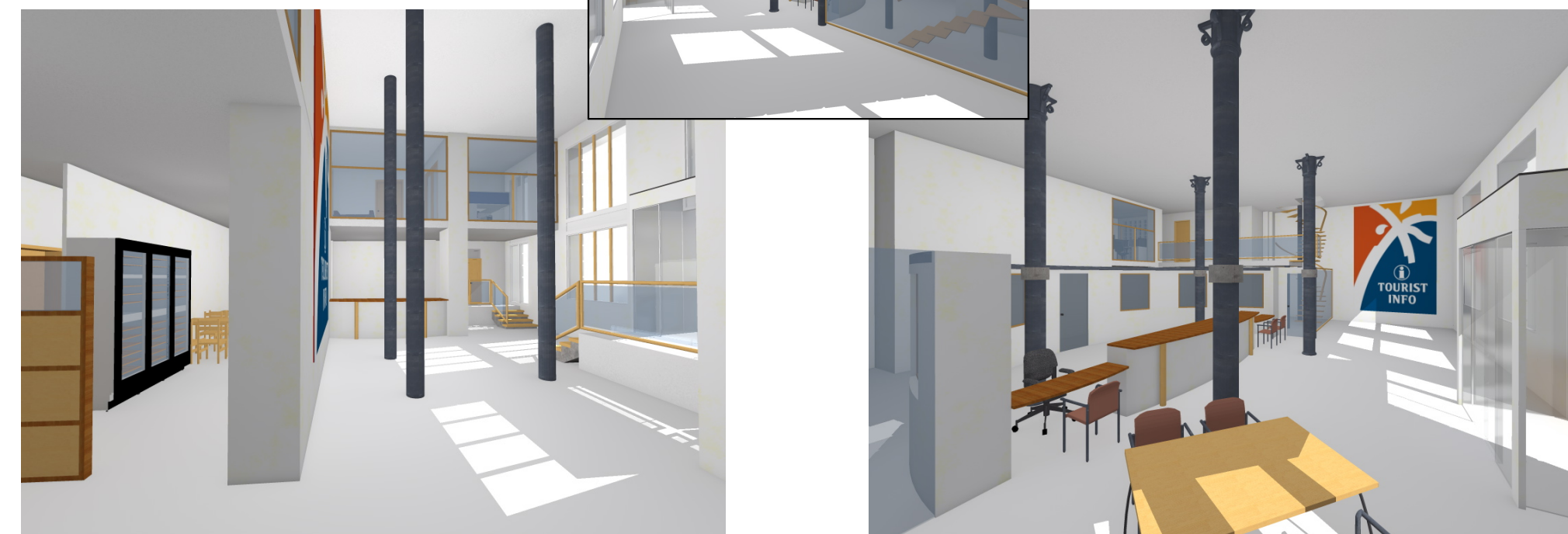
Estructura Planta 1. Demolicion
 1:150



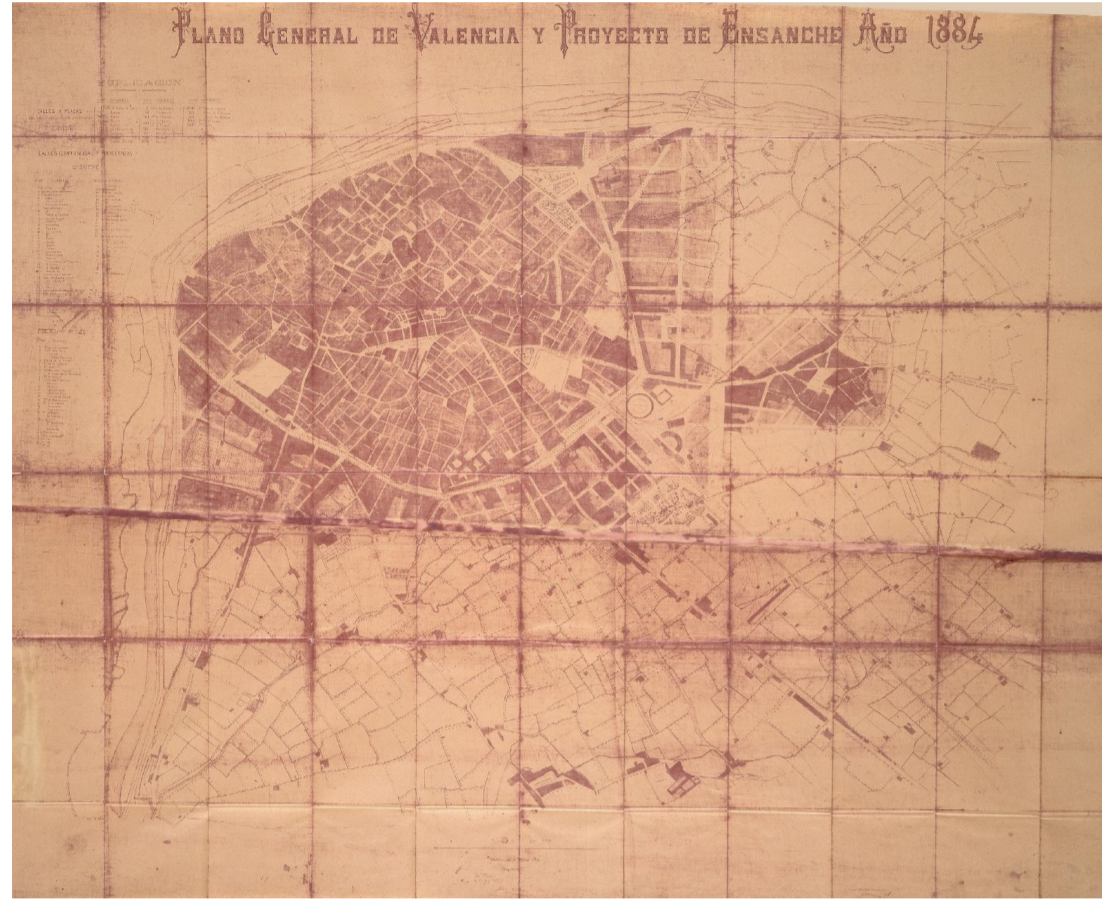
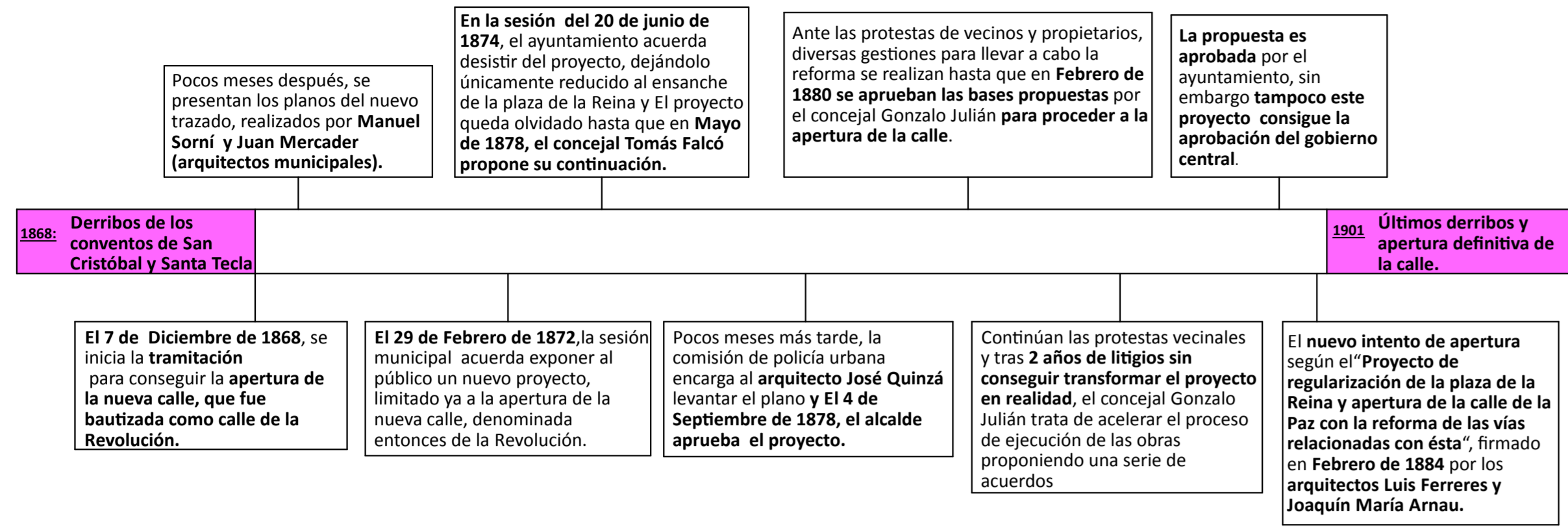
Estructura Planta 1. Estado Planteado
 1:150

Elementos estructurales de los forjados modificados.

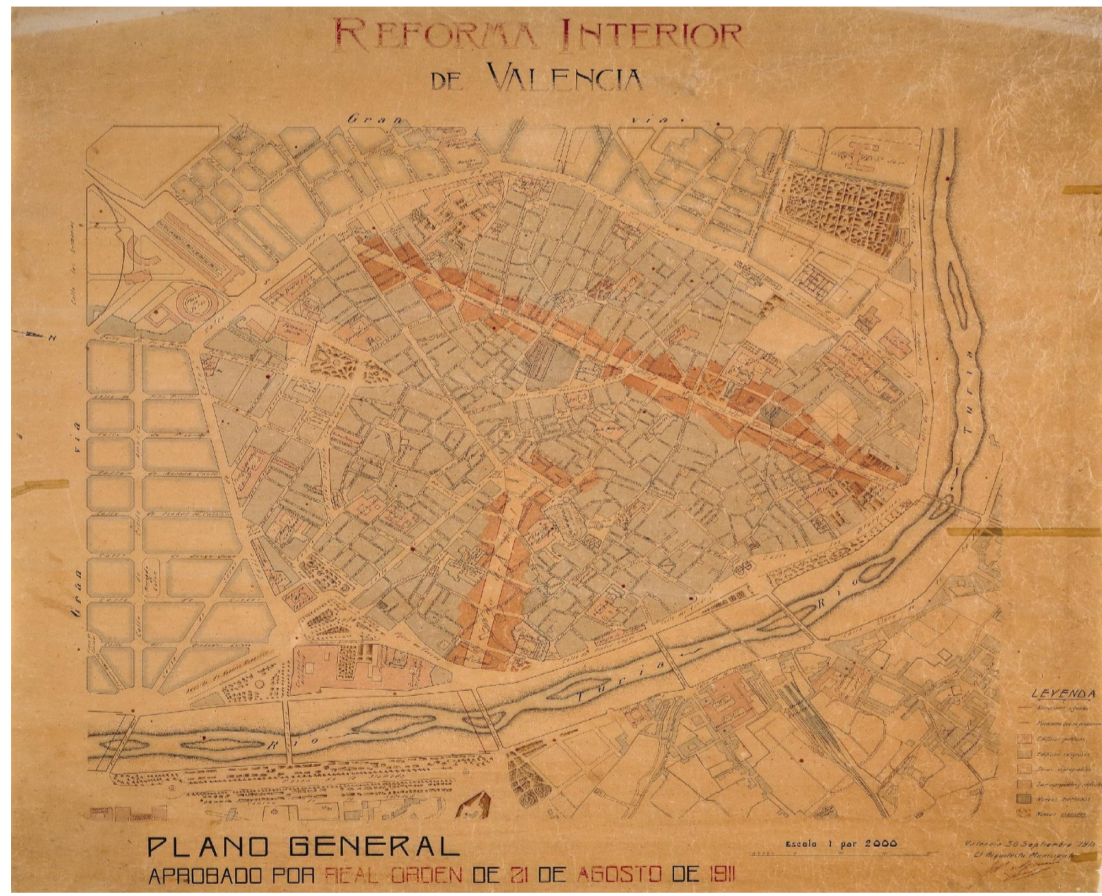
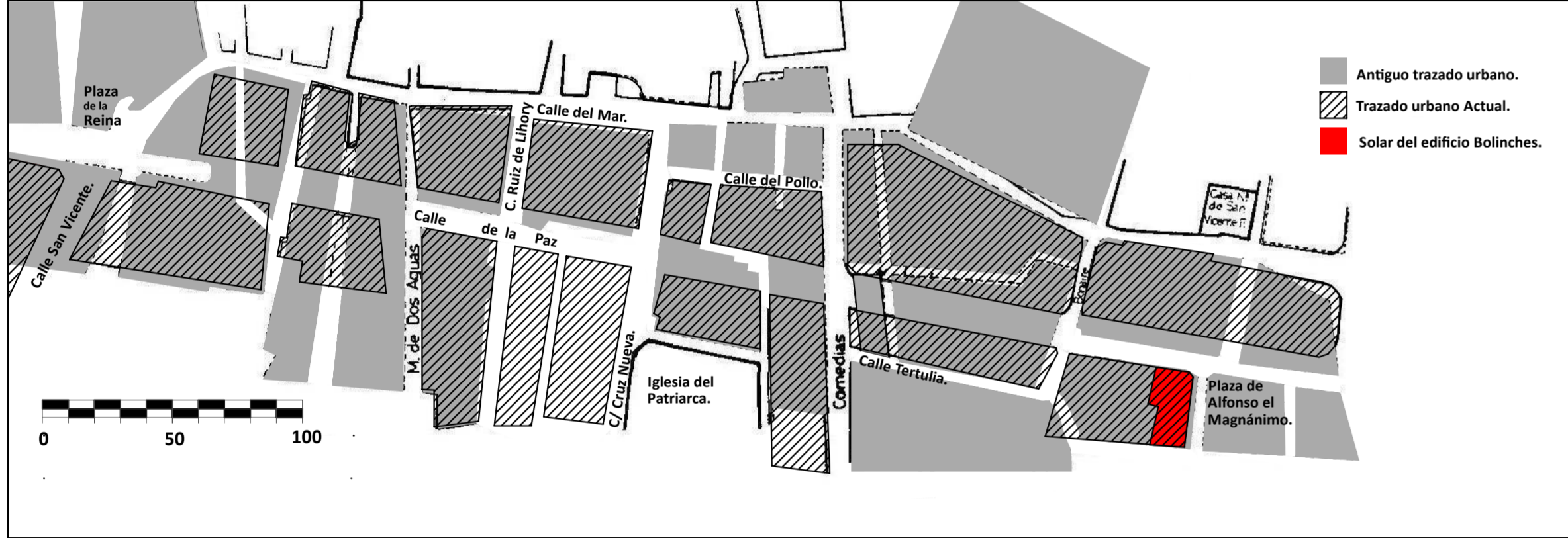
-  Vigas.
-  Viguetas.
-  Huecos de forjado.



Cronología del proceso de apertura de la calle de la Paz (1868-1901).



Plano general de Valencia y proyecto de ensanche por José Calvo, Luis Ferreres y Joaquín Arnau (1884).



Plano de reforma interior de Valencia por Ferrerico Aymami Faura (1910).



1.920 Actual Calle de la Paz, adoptó la denominación de Calle de Peris y Valero en varias ocasiones, la primera fue en 1.899 y luego más tarde, entre los años 1.905 y 1.913 y también entre los años 1.916 y 1.923

La calle de la Paz: Orígenes Históricos y Urbanísticos.

Proyectada como alternativa a la calle del Mar, histórica entrada del tráfico portuario al centro urbano, y con el propósito de llegar hasta el mercado, la calle de la Paz ocupa un lugar de gran relevancia por sintetizar el espíritu del tránsito del siglo XIX al siglo XX con las sucesivas intervenciones de reforma interior de la ciudad. Posiblemente, este sea el enclave urbano que más admiración suscite por su singularidad. Su primera concepción se produjo en 1868, aprovechando los derribos de los conventos de san Cristóbal y santa Tecla, para conectar el puente del Mar con el mercado al aprobarse la propuesta de apertura de esta calle, bautizada entonces "de la revolución", cuyas dimensiones eran de 14 metros de ancho por 114 de largo y que debía abrirse paso a través de la compleja trama de callejuelas existentes. El proceso de apertura se desarrolló muy lentamente, con grandes dificultades y con la generalizada oposición de los vecinos. En 1883, se aprobaba el proyecto de regularización de la plaza de la Reina y apertura de la calle de la Paz con la reforma de las vías relacionadas con esta, de los arquitectos Luis Ferreres y Joaquín María Arnau con el que se retomó la idea original, consiguiéndose finalmente lograr la apertura completa de la calle en el año 1902. Importante vía de comunicación al centro de la ciudad, su mayor época de esplendor corresponde a las primeras décadas del siglo XX, momento este en el que se erige como el centro de lujo de la ciudad con modernos comercios, restaurantes, hoteles y suntuosos edificios residenciales.

Como se puede observar en la cronología y el plano del antiguo trazado, el proyecto de apertura de la calle de la Paz fue un largo y complejo proceso que no pudo llevarse a cabo hasta pasados muchos años desde su primera concepción. Tanto es así, que a pesar de los numerosos planes urbanísticos de que fue objeto, nunca tuvo un proyecto oficialmente aprobado. No obstante, las alineaciones originalmente previstas acaban imponiéndose lentamente hasta que ya en 1901, se derriban los últimos edificios que interrumpían el trazado y en 1903, al realizarse unas expropiaciones en la antigua calle del Paraiso, queda finalizada la urbanización de la nueva calle que curiosamente dará origen a la construcción del edificio objeto de este estudio.

Al abrirse completamente, la calle de la Paz adquiere una gran importancia que genera una enorme actividad comercial, se construyen nuevos y suntuosos edificios y se convierte en una vía de denso tráfico con las aceras invadidas por las mesas de los cafés junto a los escaparates de las tiendas. Cuando Valencia celebra su Exposición Regional de 1909, la construcción de la calle puede darse por finalizada y desde entonces hasta nuestros días, ya no verá alterada su peculiar fisonomía. Pero si se ha mantenido sin cambios sustanciales hasta nuestros días, no ha sido por falta de proyectos ya que desde su terminación y hasta los años 40, la prolongación de la calle de la Paz hasta el Mercado ha sido un tema constante en los planes urbanísticos de la ciudad.



La calle de la Paz (1936): Comité provincial de mujeres antifascistas y federación de Juventudes Libertarias. Desde finales del año 1936 y hasta 1937 la ciudad de Valencia acogió el Gobierno de la República que se había trasladado de Madrid, convirtiéndose en la capital provisional de la Segunda República Española en plena Guerra Civil. La llegada de intelectuales, artistas, políticos, refugiados, periodistas, delegaciones y diplomáticos extranjeros transformó Valencia en una urbe cosmopolita donde la vida transcurría en los cafés literarios, cines, teatros y sedes sociales, caracterizados por su constante actividad.



El Edificio Bolinches (1903-1905).

Manuel García Sierra: Maestro Mayor de Obras.

El autor del proyecto original del edificio objeto de estudio, tiene la particularidad de no haber ostentado del título académico de Arquitecto, sino que fue un maestro de obras que desarrolló el grueso de su actividad profesional en la Valencia de principios del siglo XX.

Históricamente, el Maestro Mayor de Obras cumple las mismas funciones que el Arquitecto hasta la Edad Moderna. A partir de la Edad contemporánea es de uso más habitual la denominación de aparejador. Posteriormente y hasta nuestros días, han ido surgiendo distintas denominaciones como las de Arquitecto técnico o Ingeniero de Edificación.

De evidente influencia y formación estética Eclecticista, estilo muy en boga en la época, el Maestro de Obras Manuel García Sierra es autor de numerosas e importantes construcciones como el "Edificio Aznar" (1905) en la calle Embajador Vich, la "Casa Tatay" (1909) en la Gran Vía Marqués del Turia y otros edificios residenciales que aun siendo menos lujosos, destacan por su cuidada estética ornamental. Tal es el caso de la fachada del edificio de viviendas en la calle Sueca nº25 (1912) por citar un ejemplo.

En su obra destacan detalles inspirados por el Jugendstil vienes que se mezclan con fantasía y libertad con otros de origen francés, así como una cierta tendencia a geometrizar remates y ornamentaciones en contraste con algunas recargadas formas florales. También cabría destacar la tendencia a concentrar la decoración en la parte superior de los edificios y en sus extremos con esbeltos miradores en esquina así como la incorporación de elementos de hierro fundido y vidrio.



Mirador en esquina del Edificio Aznar en la calle Embajador Vich nº 15 (1905).



Remate superior en forma de cupulín del mirador de Edificio Aznar en la calle Embajador Vich (1905).



Casa Tatay, G. Vía Marqués del Turia nº61 (1909).



Edificio de viviendas en la C/ Sueca nº 25 (1912).



La doble vía del tranvía con Santa Catalina al fondo de la Calle de la Paz (1906).



El Edificio Bolinches y calle de la Paz (1908).

Un arquetipo del Eclecticismo en la arquitectura valenciana.

El Edificio Bolinches: Eclecticismo y entorno urbano.

Entre finales del siglo XIX y principios del XX, la calle de la Paz es un importante foco de vida social y comercial así como lujoso lugar de residencia de las familias de la alta burguesía. Este hecho sirve como catalizador y revulsivo para que se instalen negocios y tiendas especializadas como joyerías o suterías.

No será hasta una época reciente, en que se instalen otros establecimientos enfocados al ocio como las agencias de viajes o la propia oficina de información y turismo situada en el edificio objeto del presente estudio.

Fruto de la necesidad de manifestar ostentación y opulencia, se adoptan los estilos arquitectónicos más en boga en aquellos años; el Eclecticismo y el Modernismo. Como consecuencia de todo ello, se desarrolla una arquitectura que entremezcla interpretaciones de los más diversos estilos con elementos neoclásicos, barrocos, neogóticos o renacentistas.

El Eclecticismo es un enfoque conceptual que no se sostiene rigidamente a un paradigma o un conjunto de supuestos, sino que se basa en múltiples teorías, estilos, ideas o para obtener información complementaria en un tema, o aplica diferentes teorías en casos particulares. El término "eclectico" viene del griego escoger y en eso mismo se basa esta tendencia, puesto que lo que hacen los arquitectos es seleccionar de toda la historia del arte aquello que les interesa en función a las distintas necesidades planteadas.

En cuanto al modernismo, se trata de un arte caro y opulente muy ligado a la burguesía urbana, que trata de integrar en la arquitectura todo el arte y todas las artes. Pese a ser una corriente esencialmente decorativa, posee soluciones arquitectónicas propias y originales. Se desarrolla entre los siglos XIX y XX, casi paralelamente al eclecticismo. Este movimiento utiliza las novedosas posibilidades constructivas que la revolución del hierro y del cristal aportan a la arquitectura. Sus formas son blandas y redondeadas, con tendencia al organicismo y abundancia de motivos decorativos de inspiración floral.

En el Edificio Bolinches, al igual que en tantos otros construidos durante el periodo que nos ocupa, destacan los miradores y las portadas comerciales. Los miradores amplían el espacio de las salas en las viviendas para un mayor aprovechamiento de la luz natural. En muchos casos, esta función la cumplen también las galerías y patios de luces situados en la parte trasera de las viviendas. Los amplios vanos de ingreso y escaparates acristalados son igualmente habituales dado el uso comercial al que solían estar destinadas las plantas bajas.

Edificios del maestro de obras Manuel García Sierra en Valencia

Edificio AZNAR en la calle Embajador Vich nº 15 (1905).

Este edificio responde con un diseño y composición distintos en cada una de sus fachadas, según las demandas espaciales y la categoría de los diferentes espacios a los que vuelca. En la calle Embajador Vich asume una decoración modernista de influencia francesa más profusa, con la compleja rejería de hierro en los balcones y los azulejos de girasoles en la cara inferior de estos o en las listas de los entrepaños entre huecos. La esquina que se abre a la plaza se transforma en un pequeño chaflán al ubicarse el cuerpo del mirador rematado en este caso por una pequeña cupula con linterna. La fachada lateral a la calle Prócida pierde todo elemento decorativo y la que vuelca a la placita de Picadero de Dos Aguas está tratada como si se tratara de una fachada posterior en un patio interior de manzana.

Edificio "Casa Tatay en la Gran Vía Marqués del Turia nº 61 (1909).

Ubicado también en una parcela en esquina, incluye el nº63 de la Gran Vía resolviendo el encuentro con la calle Conde Salvatierra en forma de chaflán. Existe en la fachada que vuelca al número 63, un cuerpo volado en forma de mirador plano sobre el que abunda la ornamentación de motivos florales. Por otro lado, en planta baja, el almohadillado geométrico de los paramentos recuerda al empleado en el Edificio Bolinches.

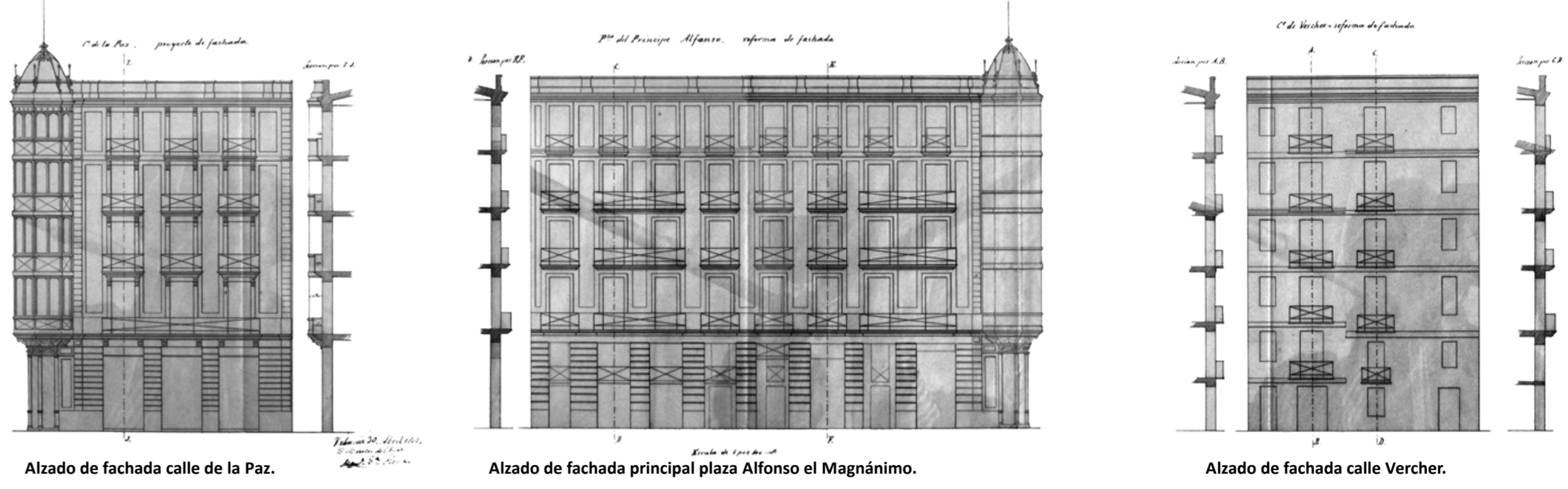
Edificio de viviendas en la calle Sueca nº 25 (1912)

Los detalles de origen vienes se mezclan con fantasía y libertad con otros de origen francés. Existe una cierta tendencia a la geometrización de los detalles ornamentales tipo líneas colgantes, indistintamente situadas en horizontal o en vertical en contraste con la rica ornamentación de algunos dinteles de los vanos decorados con formas recargadas de flores y hojas vegetales. Al mismo tiempo, se alterna la balaustrada de los balcones con la rejería metálica más simplificada. La decoración se concentra en la parte superior del edificio y en los extremos de la fachada. El remate central de coronación lo forma una peneta de formas forzadas con un óculo circular central, con sendos circuitos y tres líneas colgando a los lados.



La calle de la Paz completamente inundada durante la gran riada de Valencia en 1957.

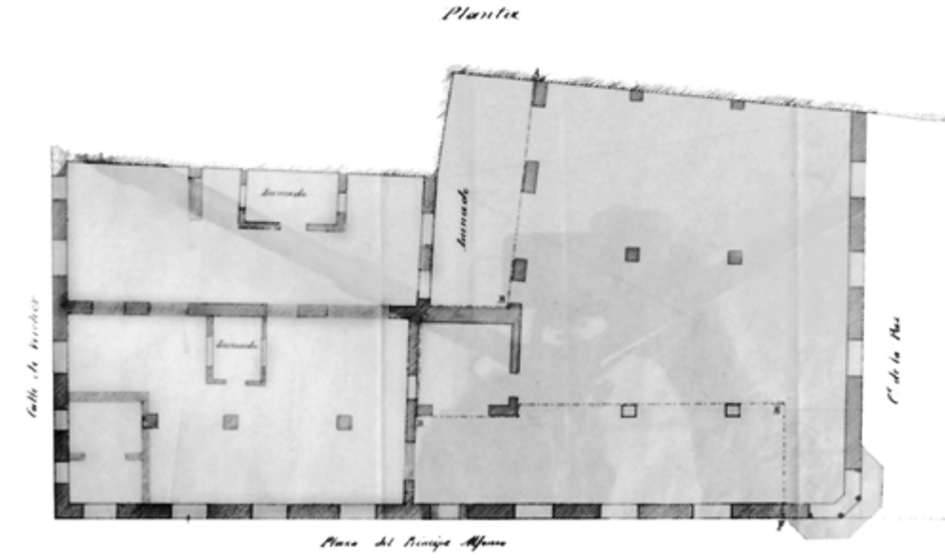
Planos originales del proyecto del Edificio Bolinches (1903).



Alzado de fachada calle de la Paz.

Alzado de fachada principal plaza Alfonso el Magnánimo.

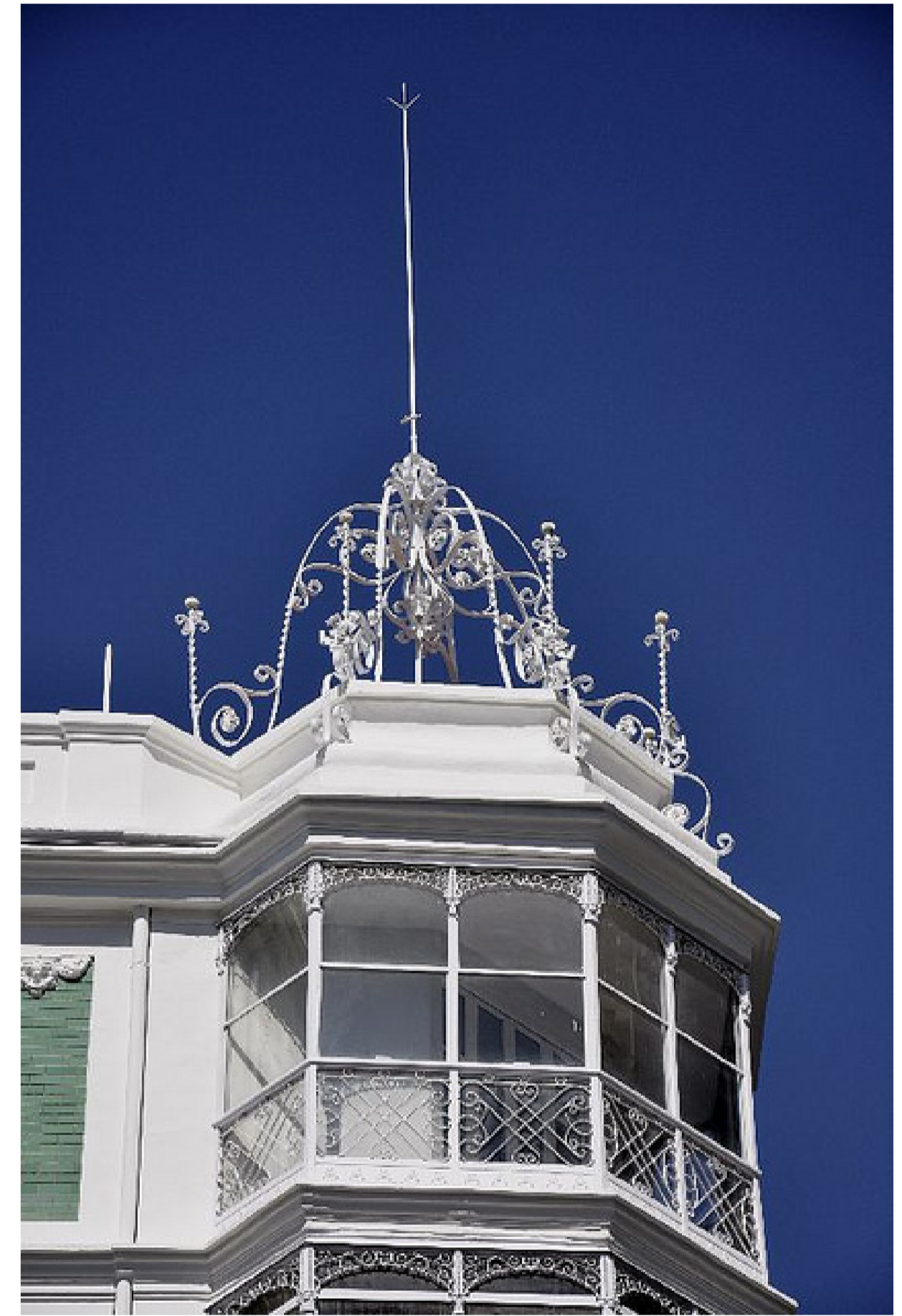
Alzado de fachada calle Vercher.



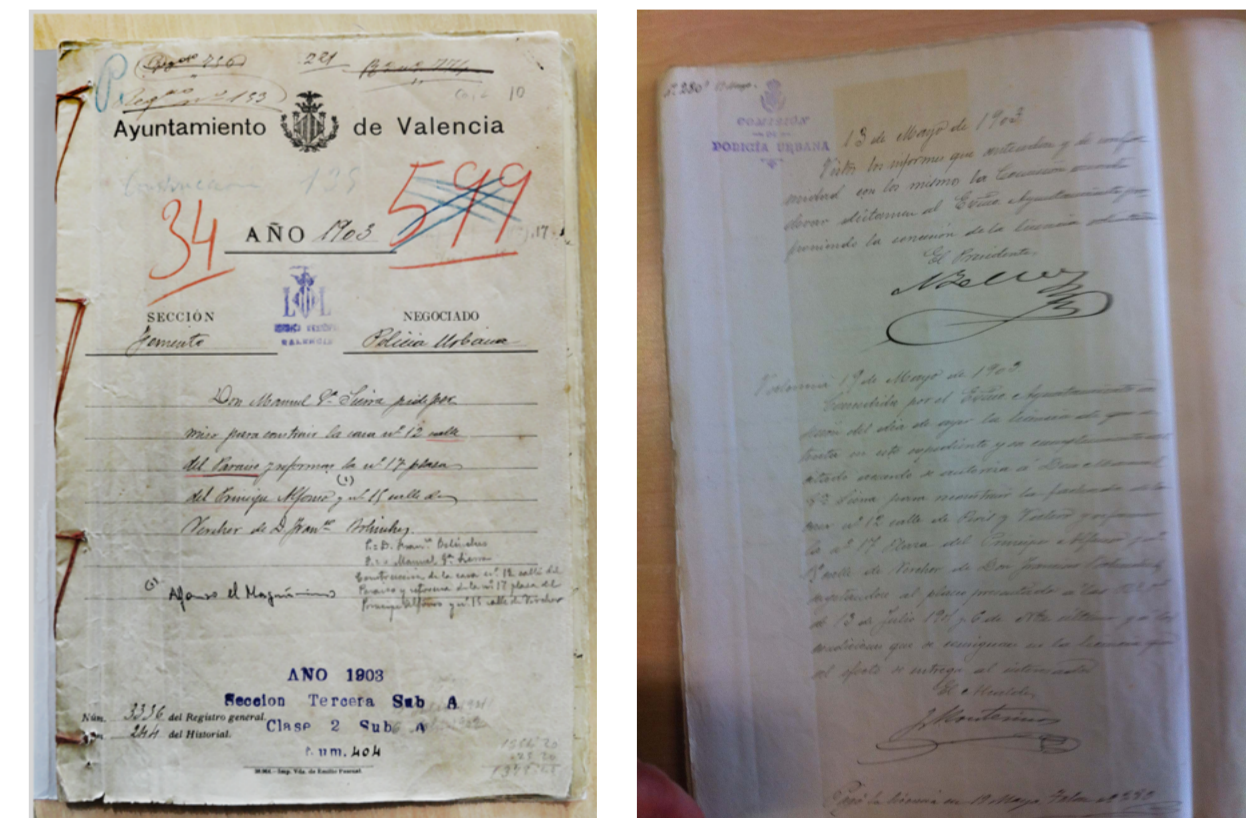
Planta de distribución del edificio.

El Edificio Bolinches: Tipologías constructivas y estéticas en la arquitectura del Eclecticismo.

Construido por el maestro de obras D. Manuel García Sierra en 1903, el "Edificio Bolinches" es un ejemplo arquetipo de la arquitectura del eclecticismo. Al igual que en muchos otros edificios de entre finales del siglo XIX y principios del XX, entre los complementos arquitectónicos aplicados, destacan los miradores y las portadas comerciales. Los miradores amplían el espacio de las salas de estar en las viviendas, al modo de una galería acristalada para dotar de luz natural las estancias interiores. En las edificaciones de esta zona y del Ensanche, esta función era cumplida también por galerías y patios de luces instalados en la parte trasera de las viviendas. Diseñados indistintamente por arquitectos y maestros de obra, estos miradores se basaban en pequeñas estructuras acristaladas al estilo de umbráculos o invernaderos. Respecto a las portadas comerciales, combinan acroterios, palmetas, volutas, florones y otros elementos de adscripción estilística más indefinida. Estructuralmente suelen presentar un basamento decorado con placas y molduras sobre el cual apoyan los pilares de los bajos comerciales. Entre ellos, se abren los vanos de ingreso y escaparates. En ciertos casos se pretende conferir al local comercial un tono de modernidad inspirándose en decoraciones extranjeras al estilo del "Art Nouveau" o "Liberty". De esa manera se introducen en Valencia a partir de 1901 los primeros ejemplos modernistas aplicados a la arquitectura. Con el transcurso de los años, arquitectos y maestros de obra como Vicente Alcayne o Manuel García Sierra (autor del edificio objeto de nuestro estudio), se harán eco de este nuevo estilo.

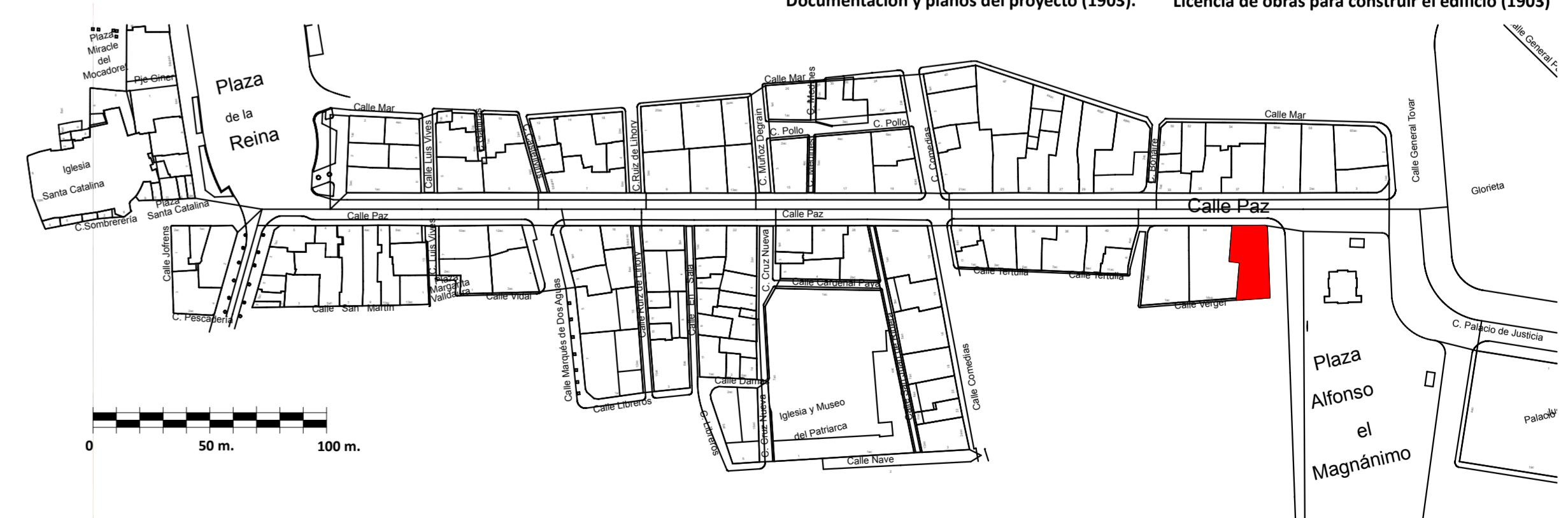


Edificio Bolinches: Ornamentación floral en la rejería y remate superior del mirador.

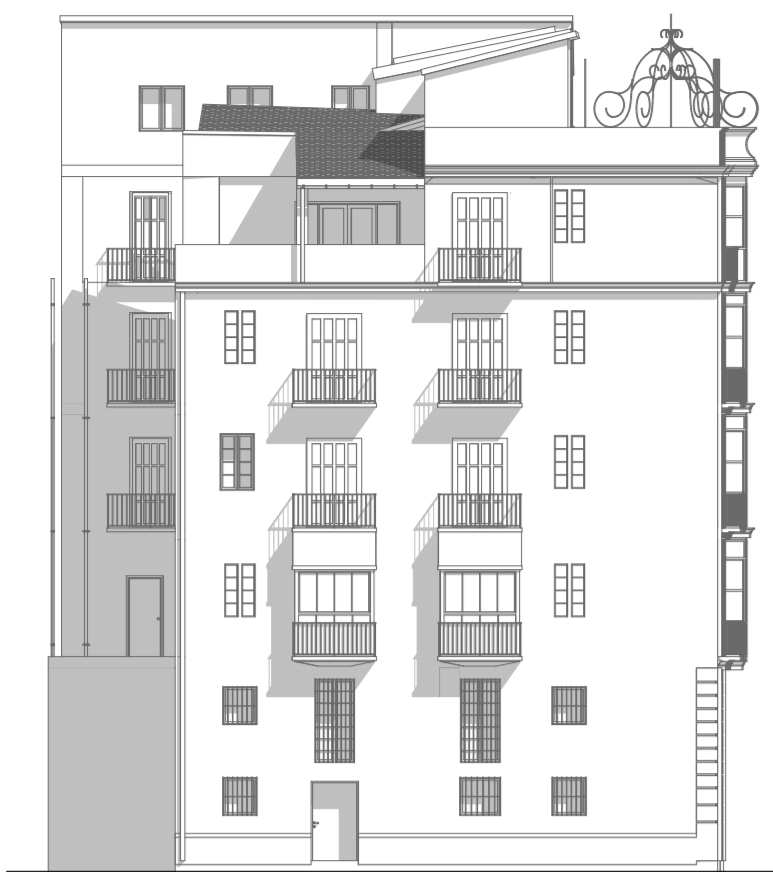


Documentación y planos del proyecto (1903).

Licencia de obras para construir el edificio (1903)



Plano de situación del Edificio Bolinches en la calle de la Paz.



Estado Actual. Alzado Calle Vercher
1:200



Estado Actual. Alzado Pza. Alfonso el Magnánimo
1:200



Estado Actual. Alzado Calle la Paz
1:200



El Edificio Bolinches en la actualidad.

Estado general del edificio.

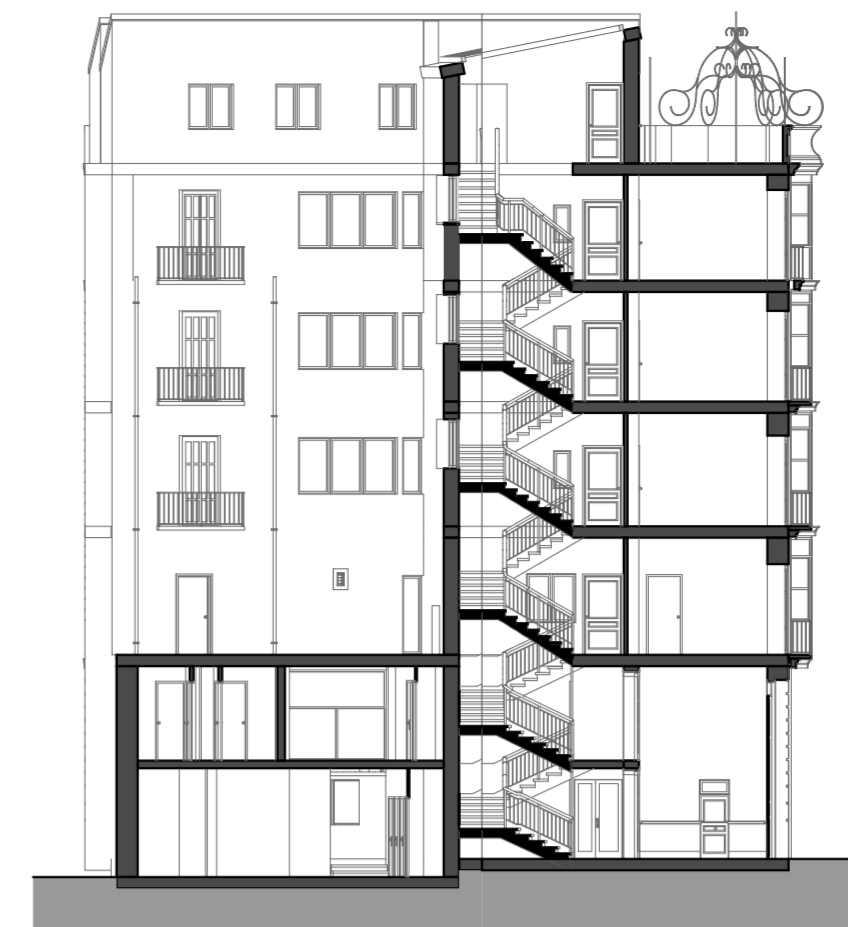
Situado en un solar entre medianeras y con tres fachadas recayentes a la calle de la Paz, la plaza de Alfonso el Magnánimo y la calle Vercher respectivamente, el edificio consta de planta baja, entresuelo y cuatro plantas de viviendas. Posee asimismo un núcleo de escaleras, con ascensor ubicado en su parte central y dos viviendas por piso, azotea transitable con trasteros y una pequeña vivienda de portería (en desuso). Sus dos fachadas principales configuran, en su intersección, un cuerpo volado de miradores acristalados mientras que la tercera, recayente a la calle Vercher, resuelve el encuentro entre planos en forma de esquina simple.

El tratamiento de fachada está realizado con entrepaños biselados de color verde, chapados de superficie vidriada, carpintería de madera pintada de blanco y antepechos de balcones y cerramiento del mirador poligonal de hierro pintado en tonos metalizados claros. Rematado a la altura de la azotea por unos adornos florales de hierro, este mirador es el elemento más destacable a nivel estético y visual.

El local objeto de la propuesta que veremos más adelante, ahora perteneciente a la Oficina de Información y Turismo, está ubicado en el número 46 de la calle de la Paz. No obstante, la fachada de mayor tamaño es la recayente a la plaza de Alfonso el Magnánimo y está dotada de un zaguán (portal nº 15) por el que se accede a las plantas superiores.

Según la documentación de las últimas obras de reparación realizadas, el estado estructural del edificio no se corresponde a una idea global proyectada en su día ya que tal idea no estaba clara, sino que es el producto de un gran número de actuaciones que han ido solucionando una serie de problemas puntuales pero agravando la situación general de la estructura.

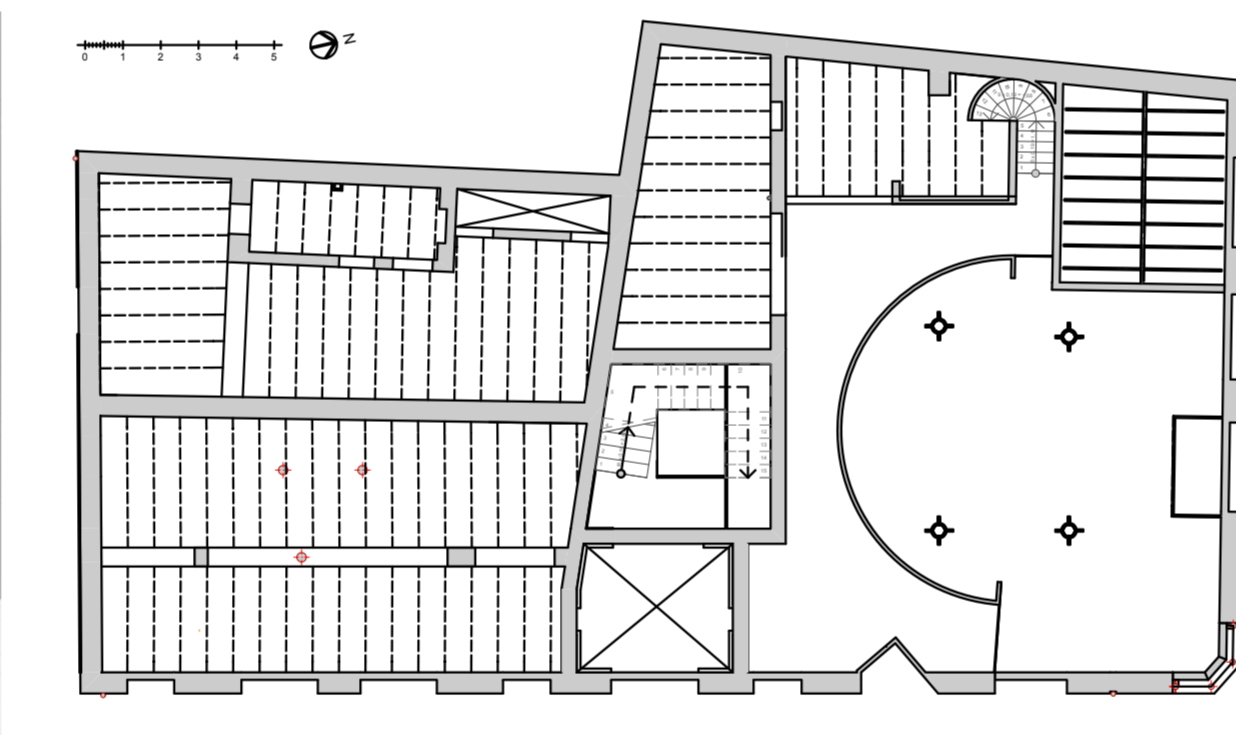
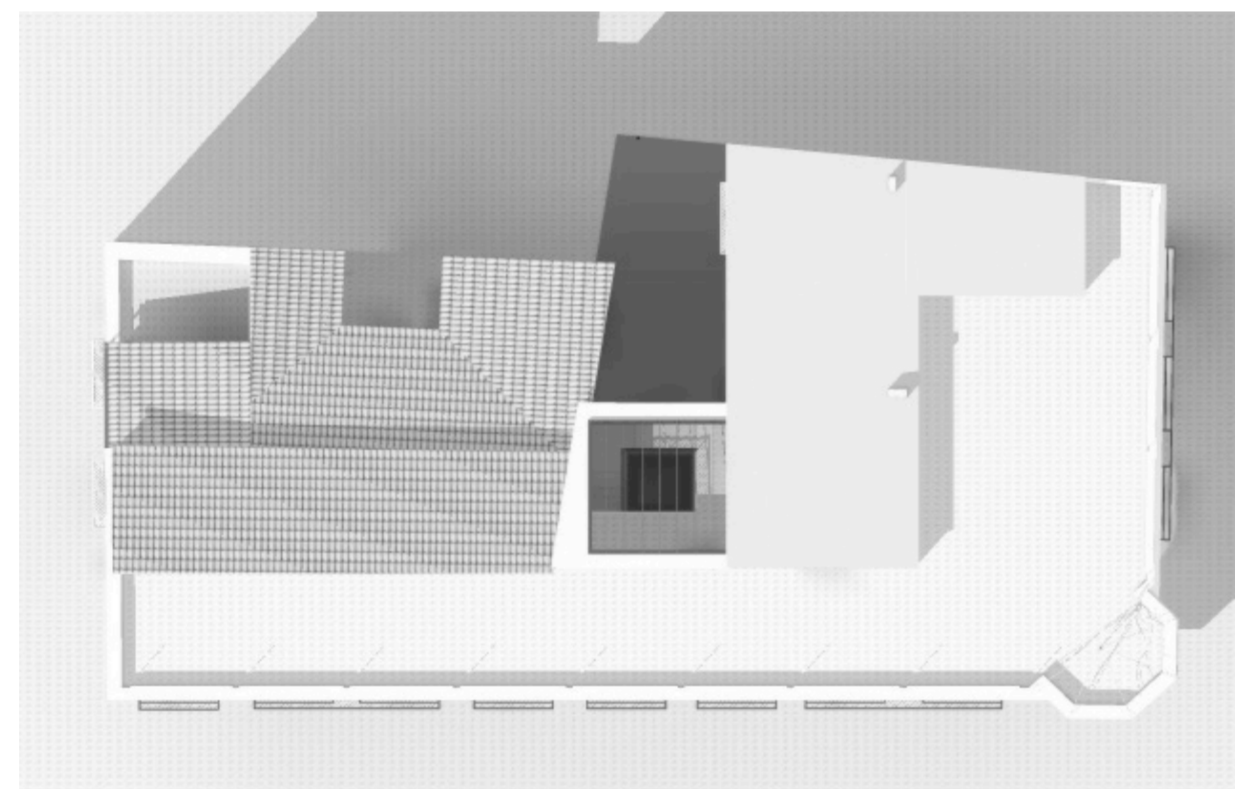
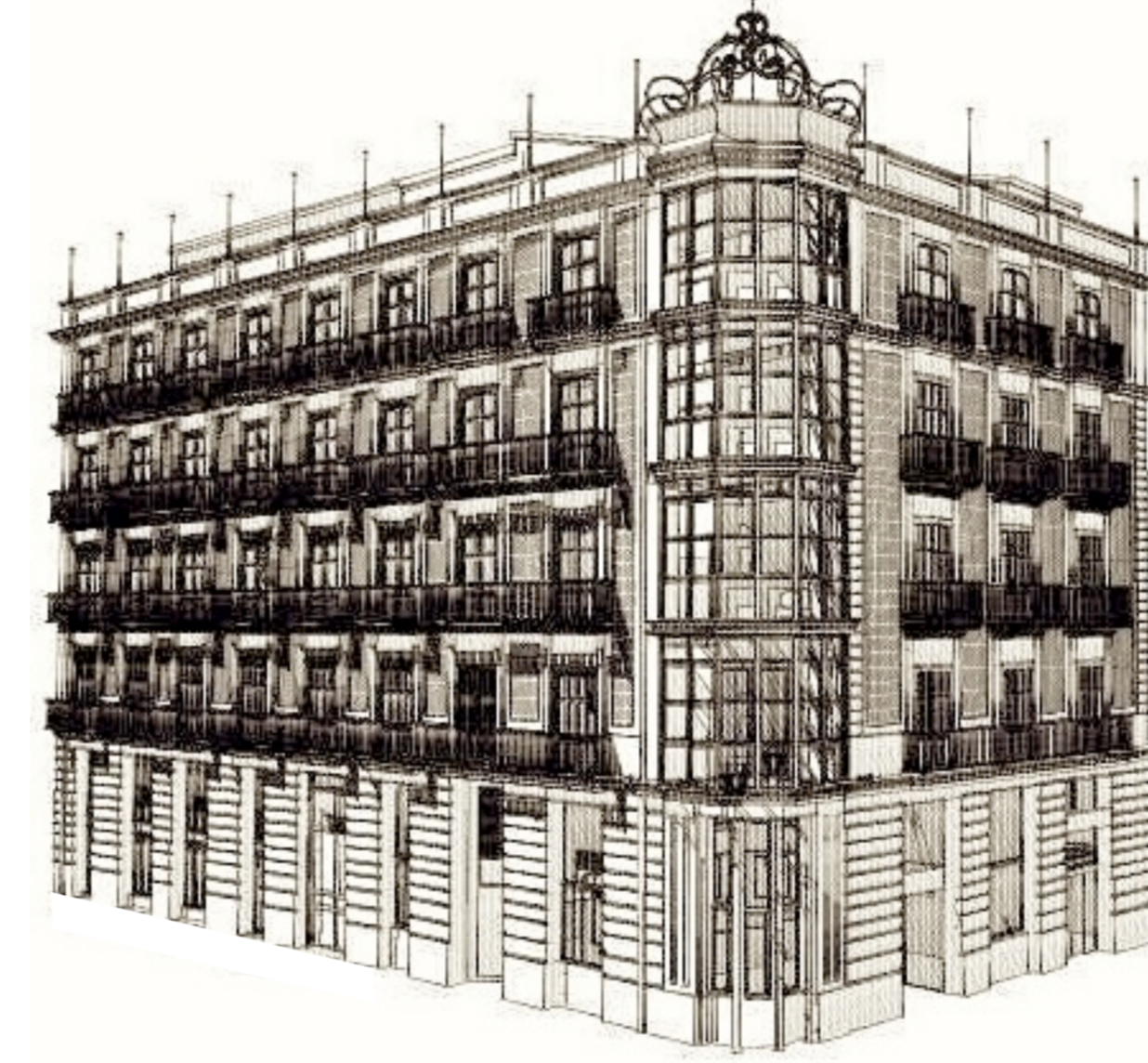
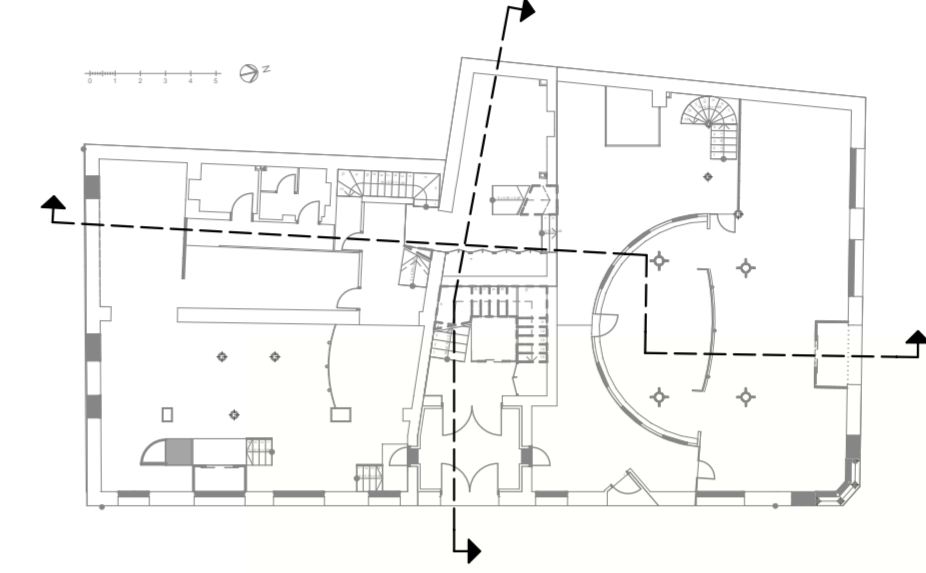
Otro importante factor que se tuvo en cuenta en estas actuaciones, fue el estado de degradación de las vigas y piezas de madera por el ataque de insectos xilófagos.



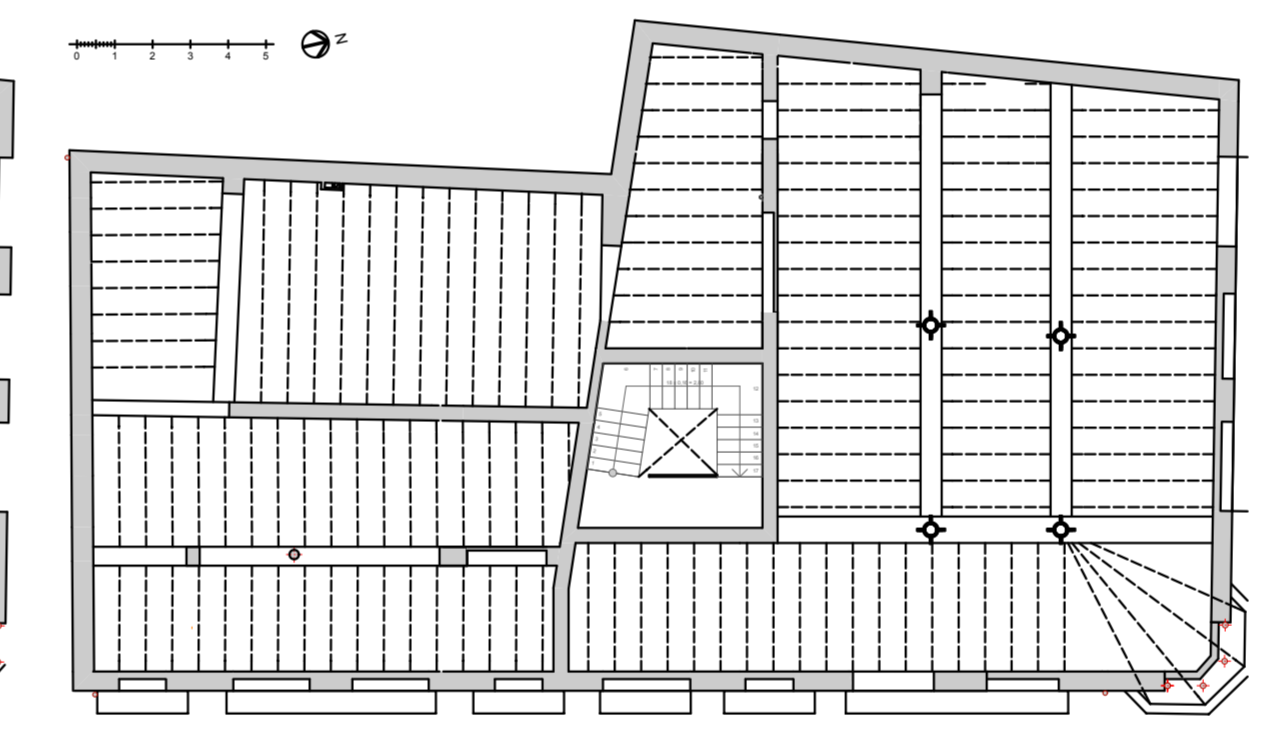
Estado Actual. Sección Transversal
1:200



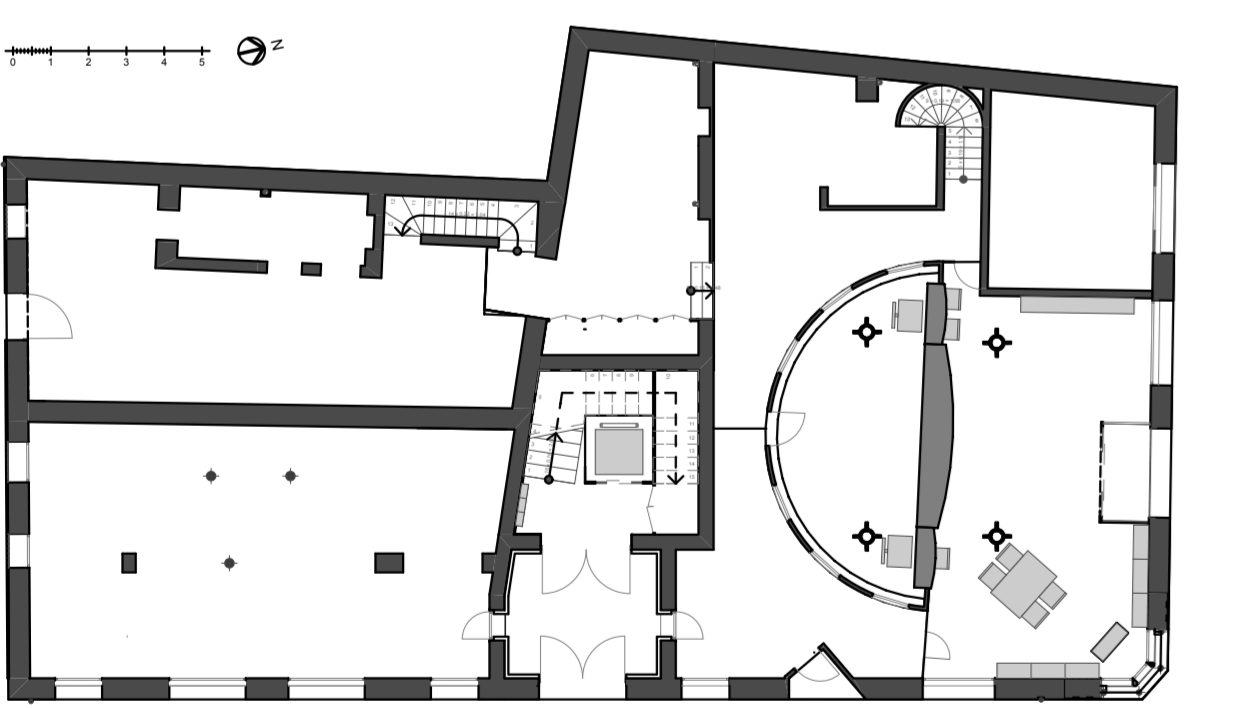
Estado Actual. Sección Longitudinal
1:200



Estado Actual. Estructura de forjado Planta Entresuelo
1:200



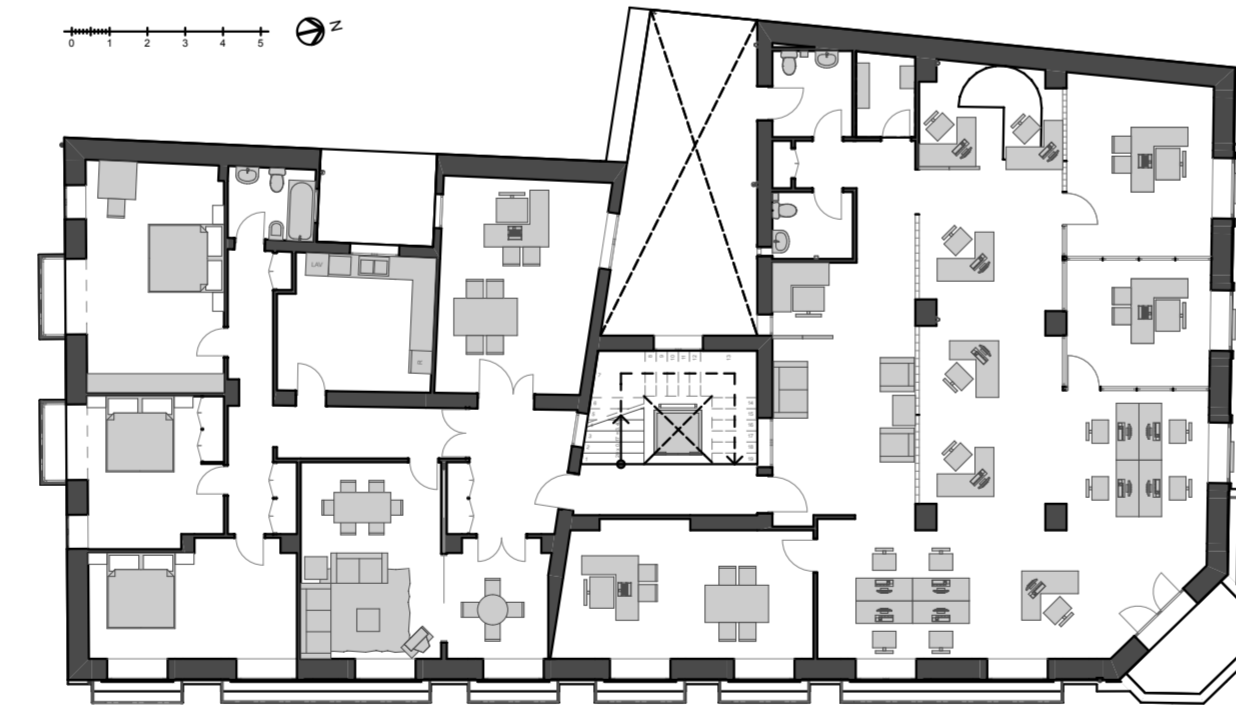
Estado Actual. Estructura de forjado planta piso
1:200



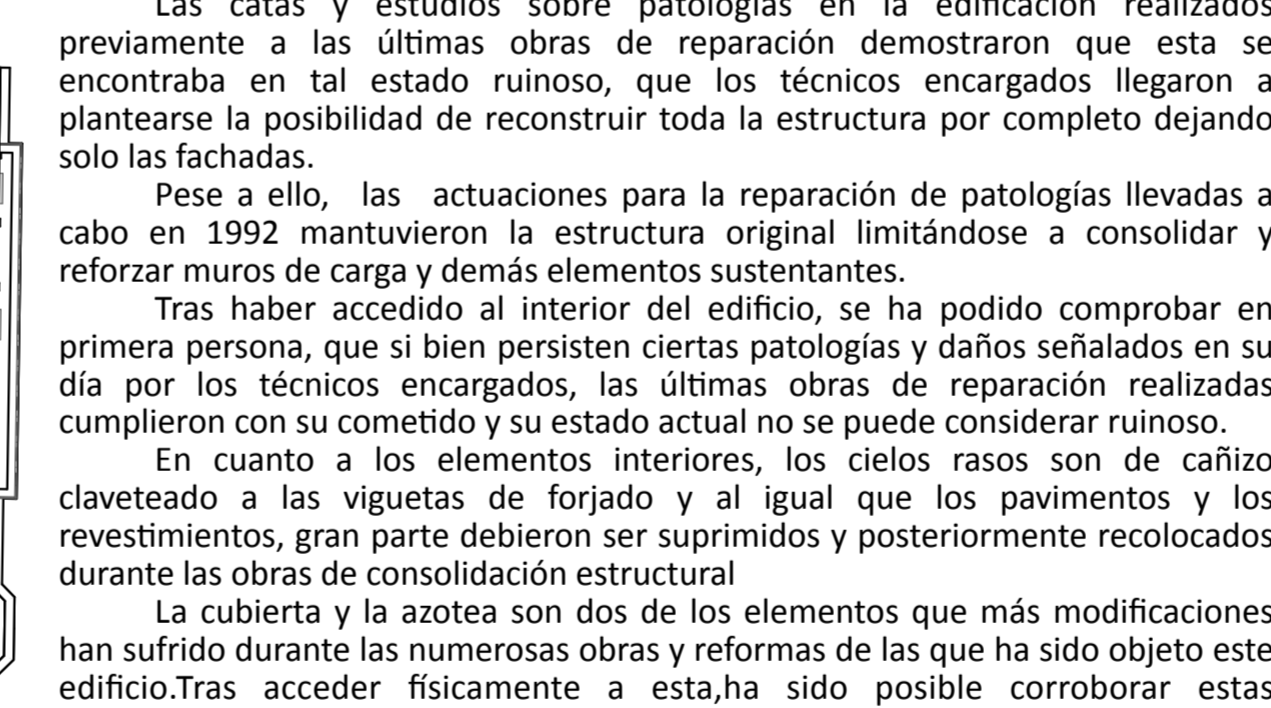
Estado Actual. Planta Baja
1:200



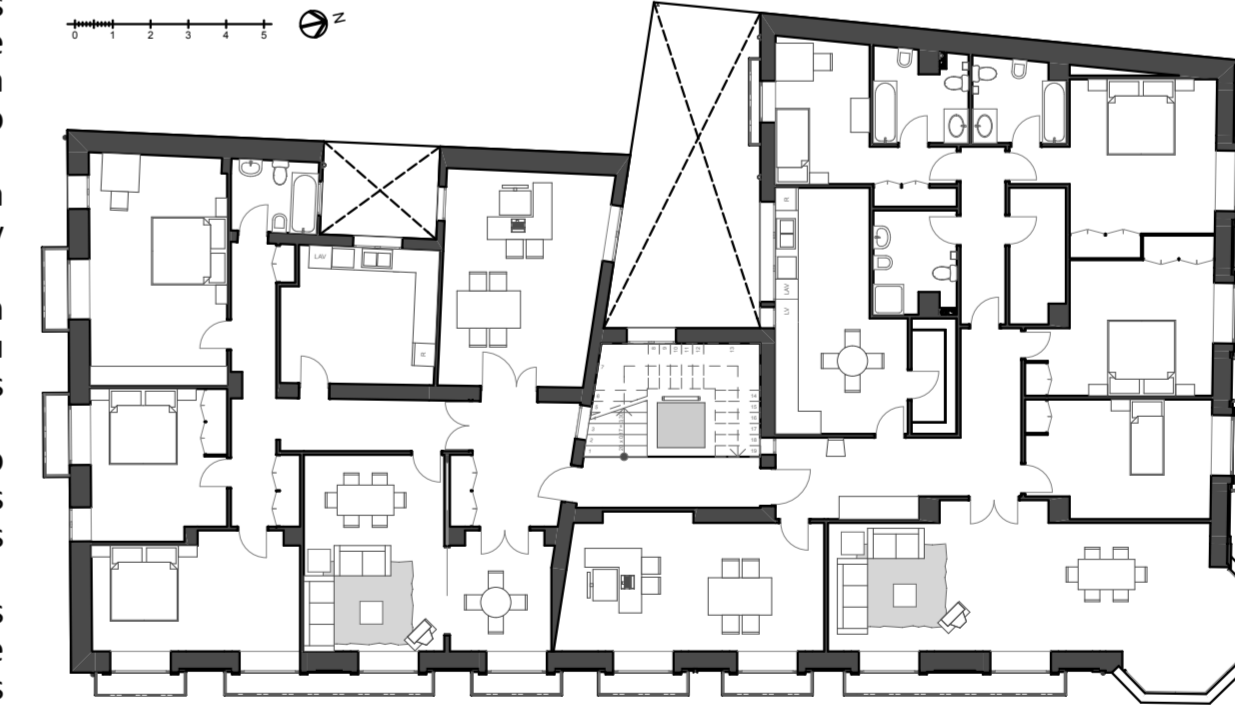
Estado Actual. Planta Altillo
1:200



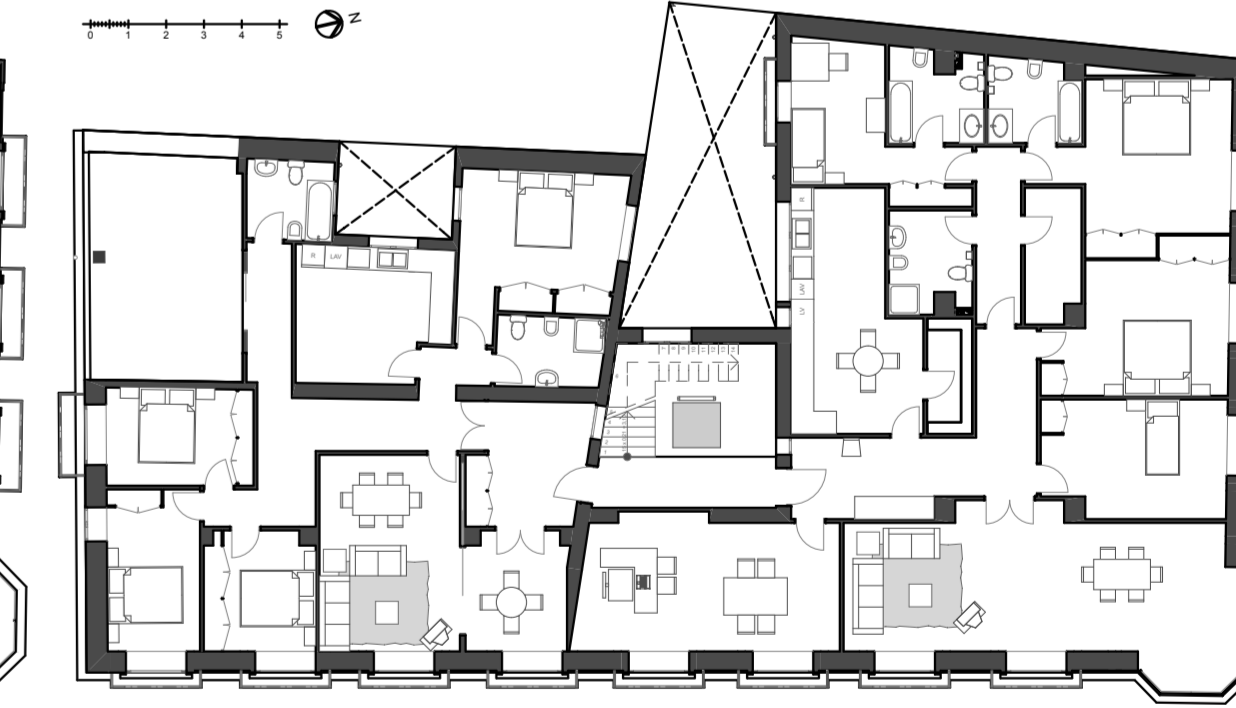
Estado Actual. Piso 1
1:200



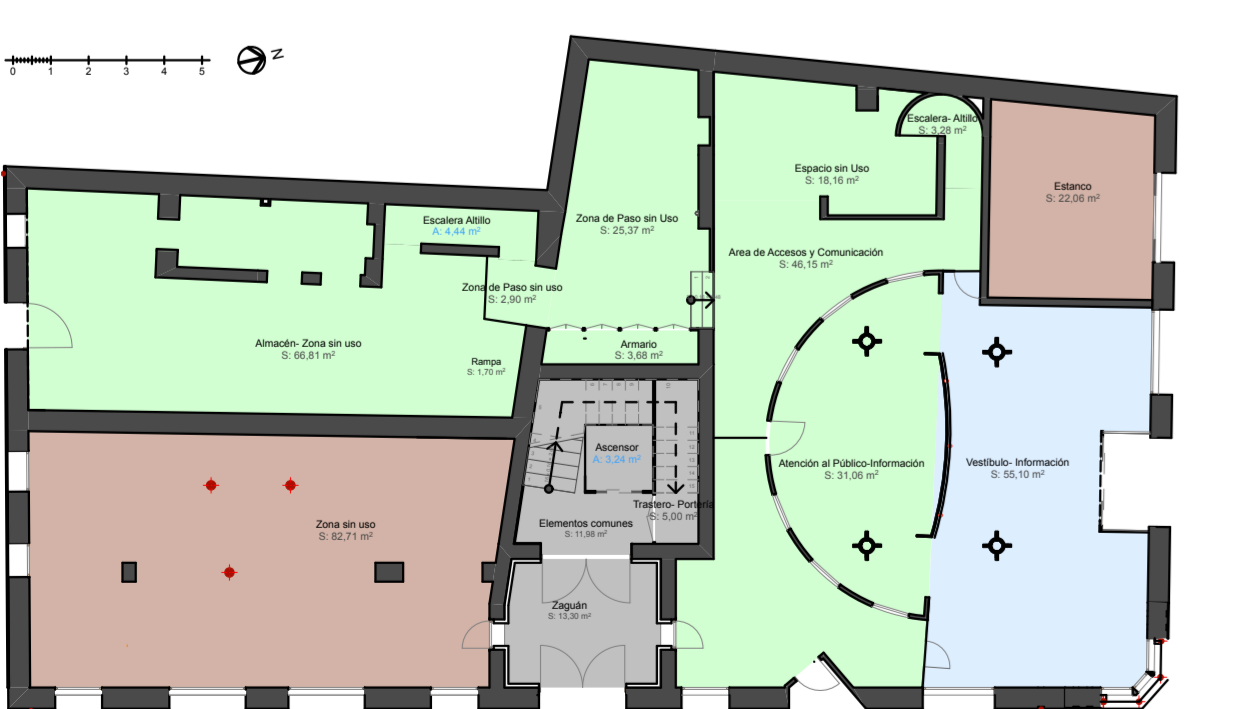
Estado Actual. Piso 2
1:200



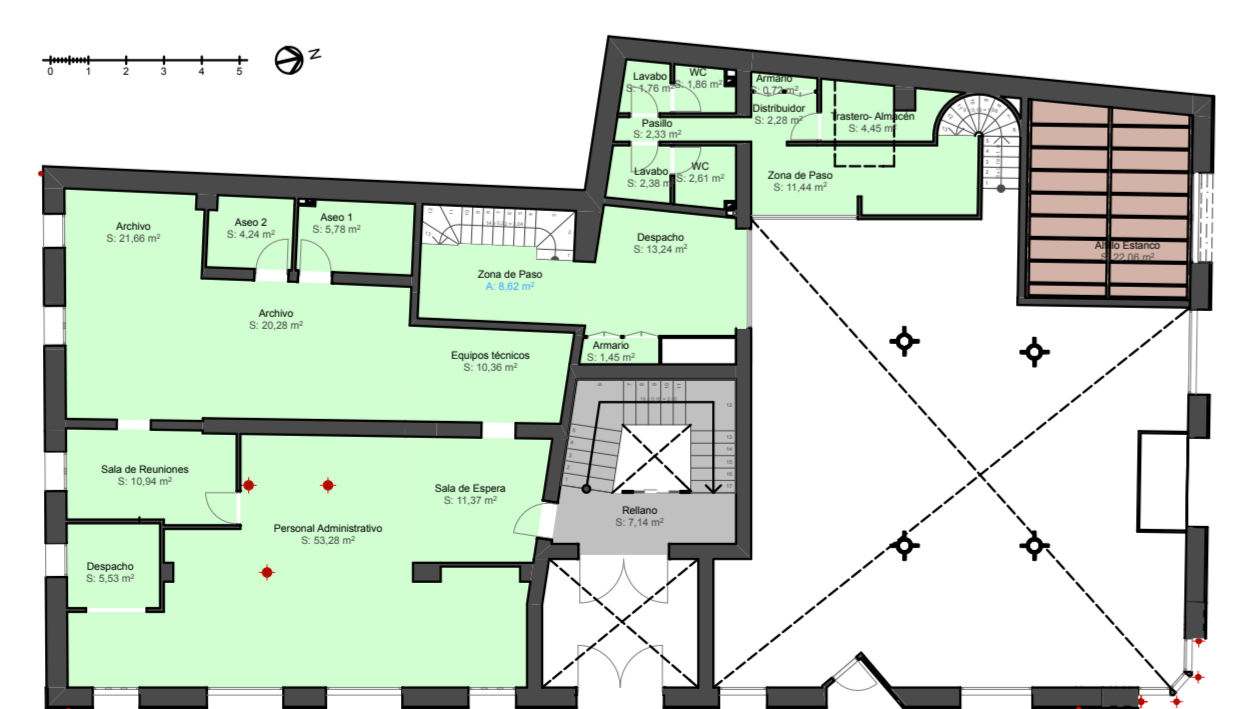
Estado Actual. Planta tipo (piso 2 y piso 3)
1:200



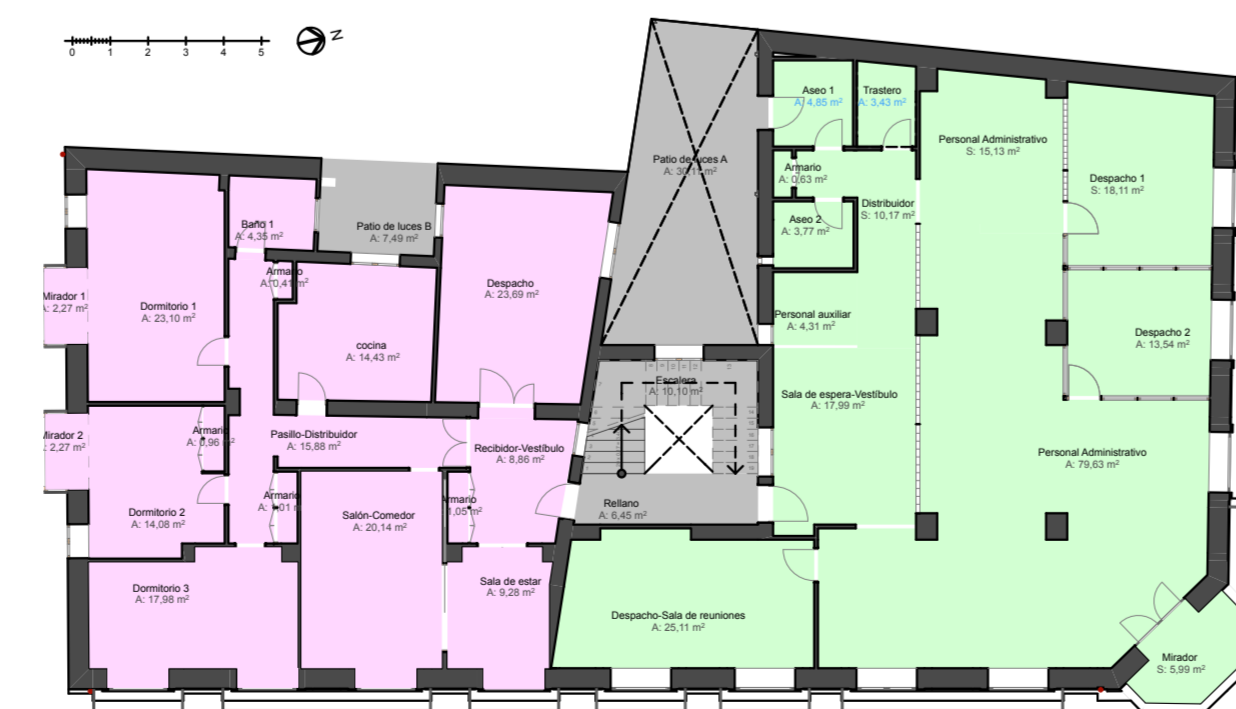
Estado Actual. Piso 4
1:200



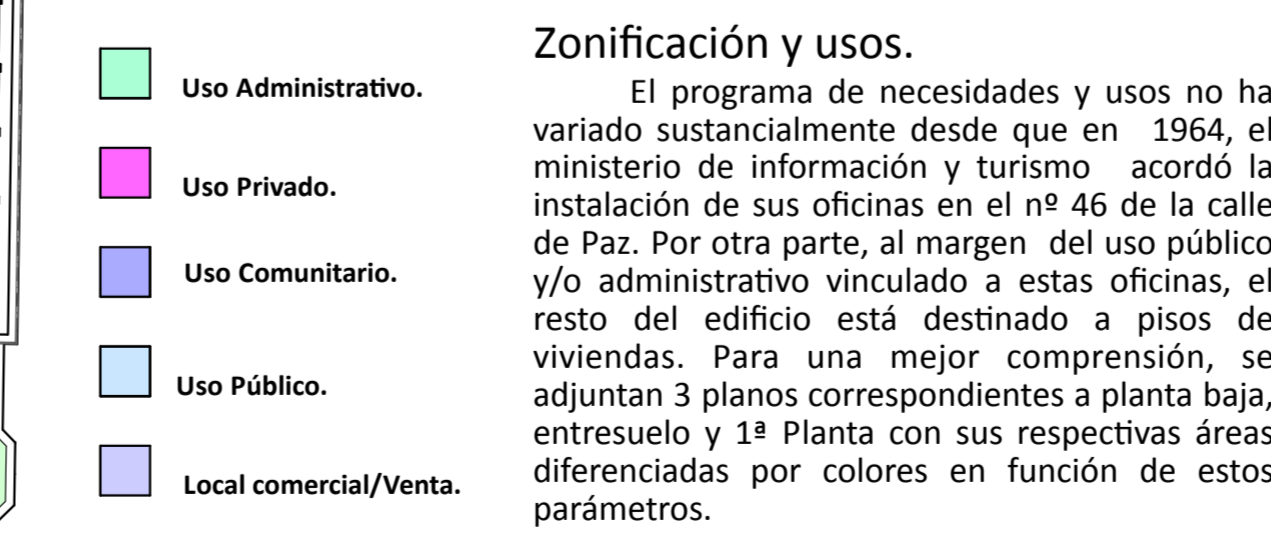
Estado Actual. Zonificación Planta Baja
1:200



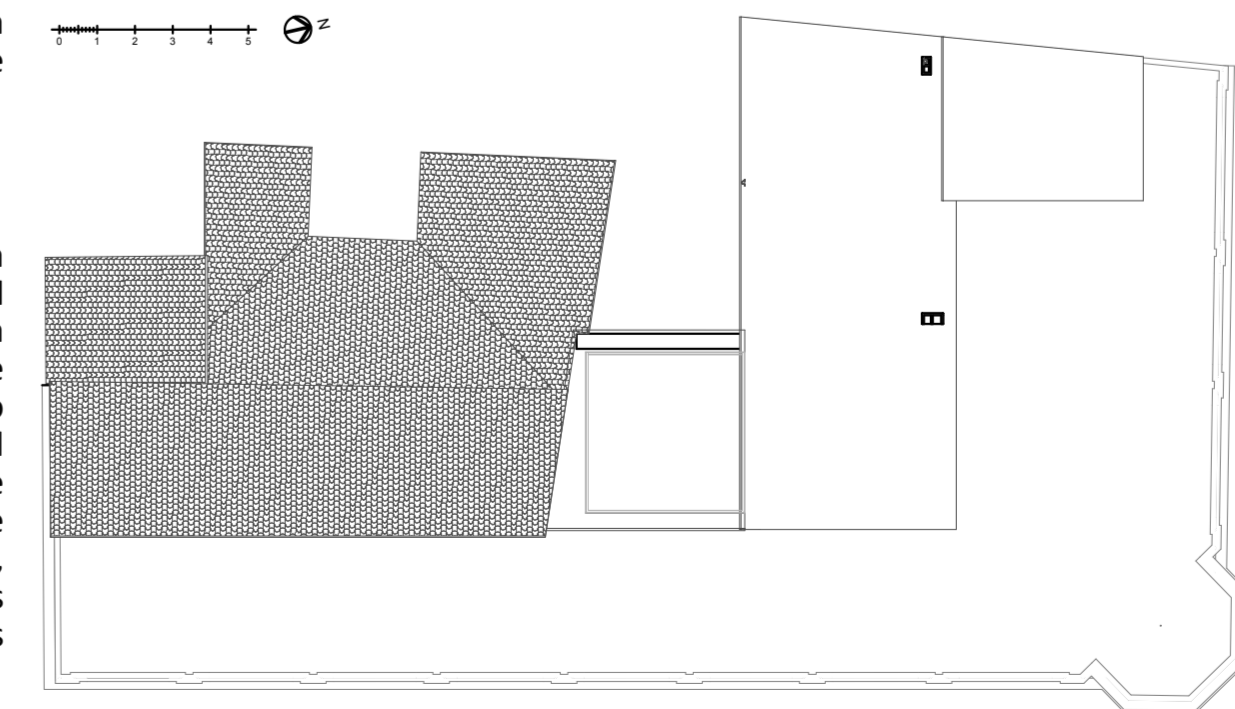
Estado Actual. Zonificación Planta Altillo
1:200



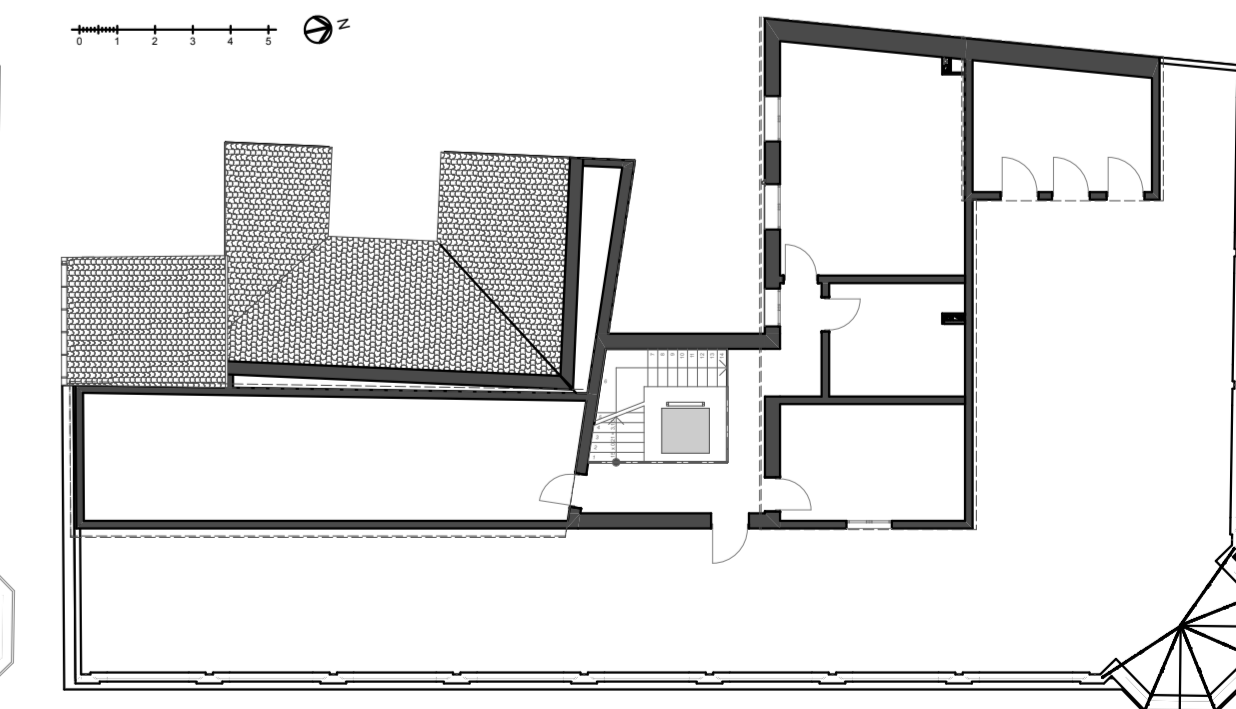
Estado Actual. Zonificación Planta 1
1:200



Estado Actual. Zonificación Planta 2
1:200



Estado Actual. Cubiertas
1:200



Estado Actual. Azotea
1:200

- #### Zonificación y usos.
- Uso Administrativo.
 - Uso Privado.
 - Uso Comunitario.
 - Uso Público.
 - Local comercial/Venta.
- El programa de necesidades y usos no ha variado sustancialmente desde que en 1964, el ministerio de información y turismo acordó la instalación de sus oficinas en el nº 46 de la calle de Paz. Por otra parte, al margen del uso público y/o administrativo vinculado a estas oficinas, el resto del edificio está destinado a pisos de viviendas. Para una mejor comprensión, se adjuntan 3 planos correspondientes a planta baja, entresuelo y 1ª Planta con sus respectivas áreas diferenciadas por colores en función de estos parámetros.



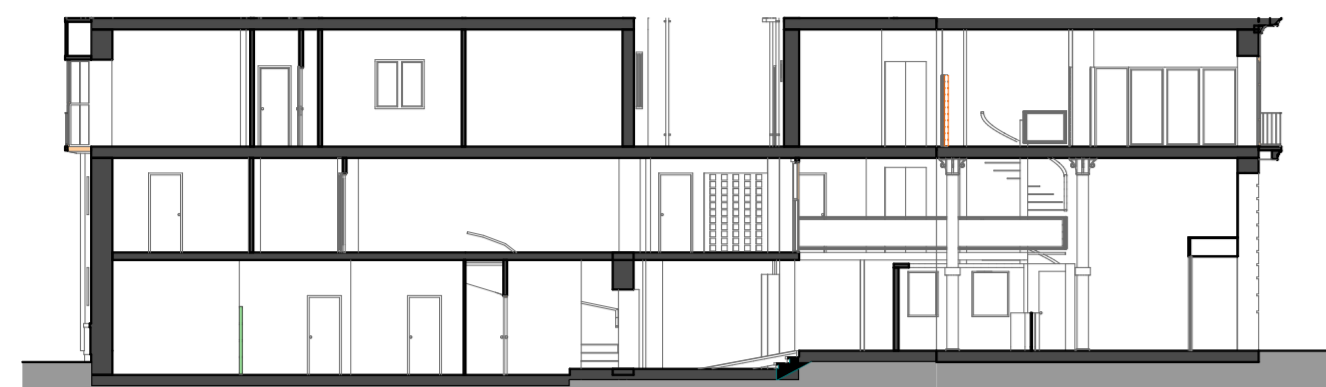
Estado Planteado. Alzado C/ Vercher
1:200



Estado Planteado. Alzado Pza. Alfonso el Magnanimo
1:200



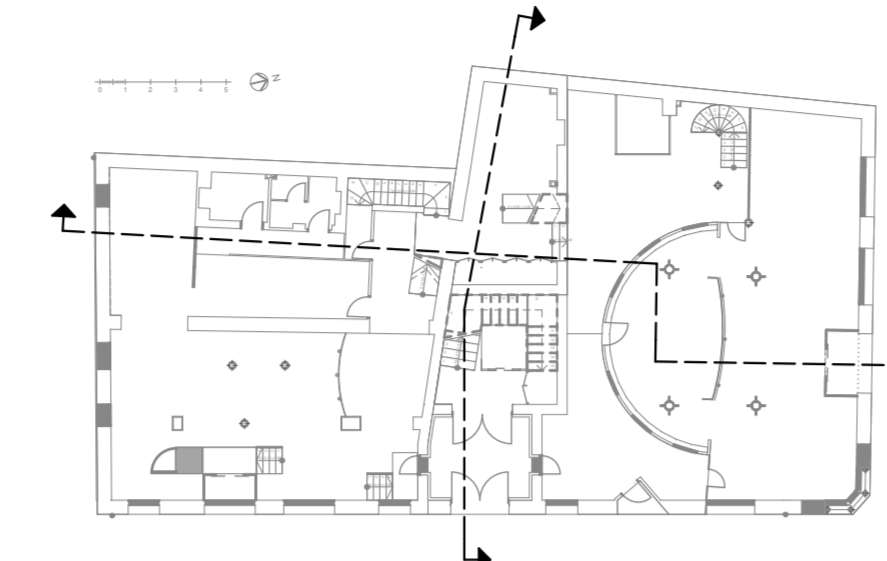
Estado Planteado. Alzado Calle La Paz
1:200



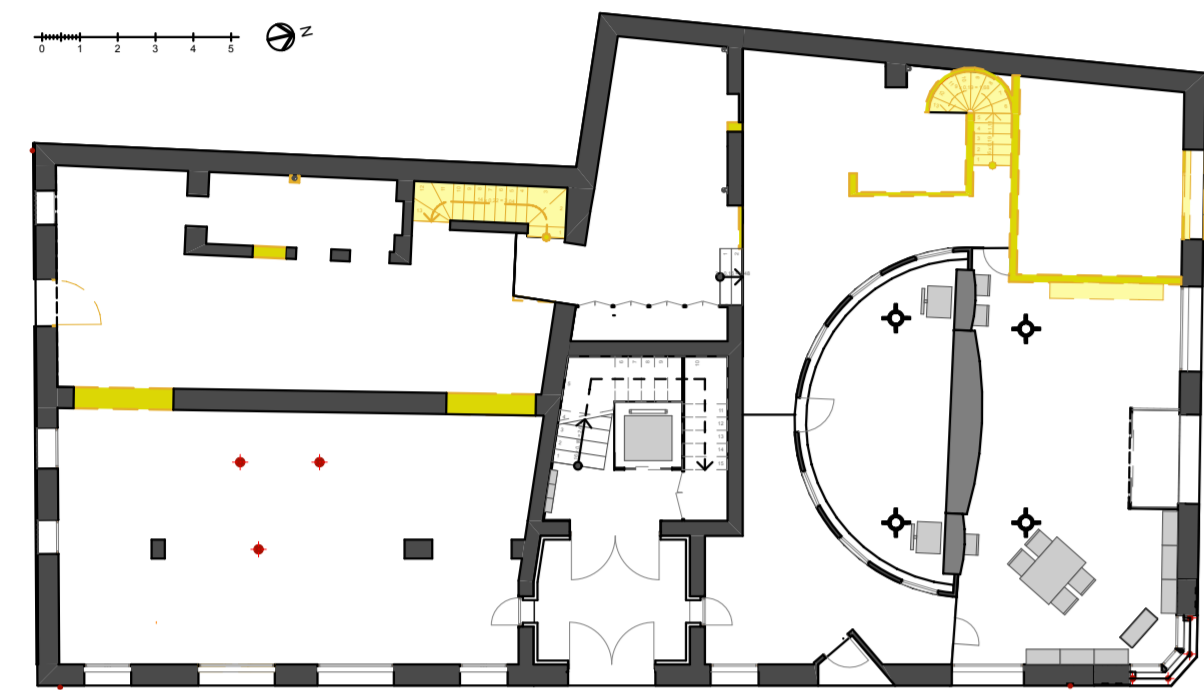
Estado Planteado. Sección Longitudinal
1:200



Estado Planteado. Sección Transversal
1:200



Cohesión, diaphanidad y funcionalidad.



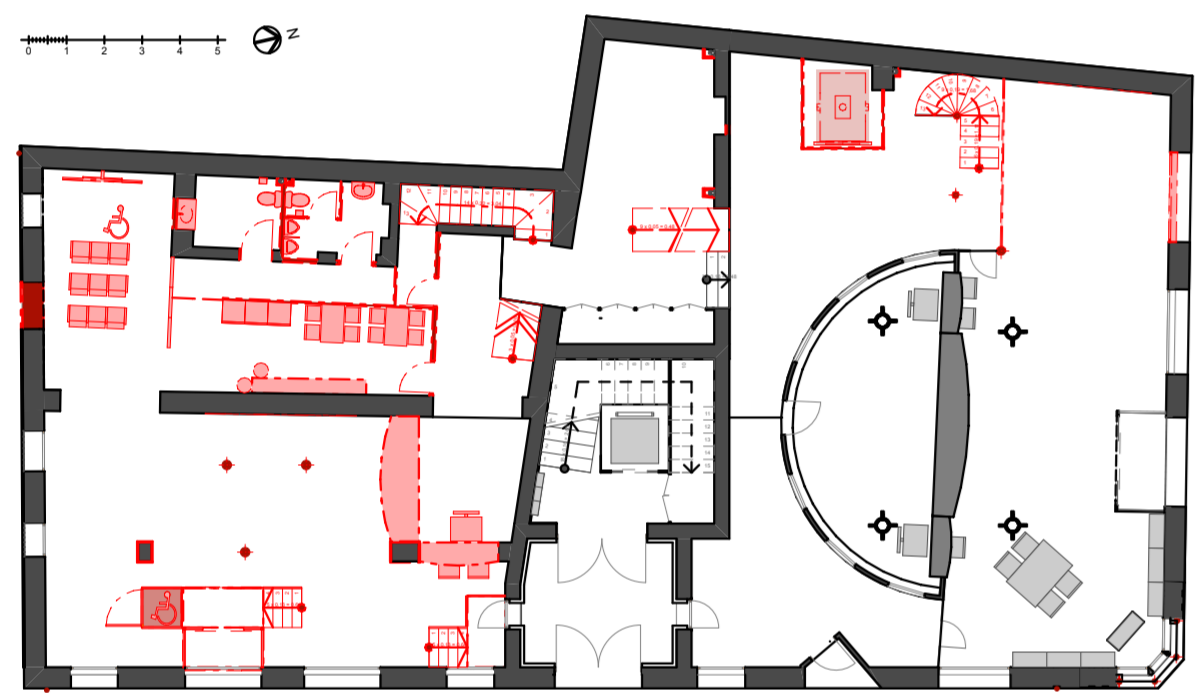
Demoliciones. Planta Baja
1:200



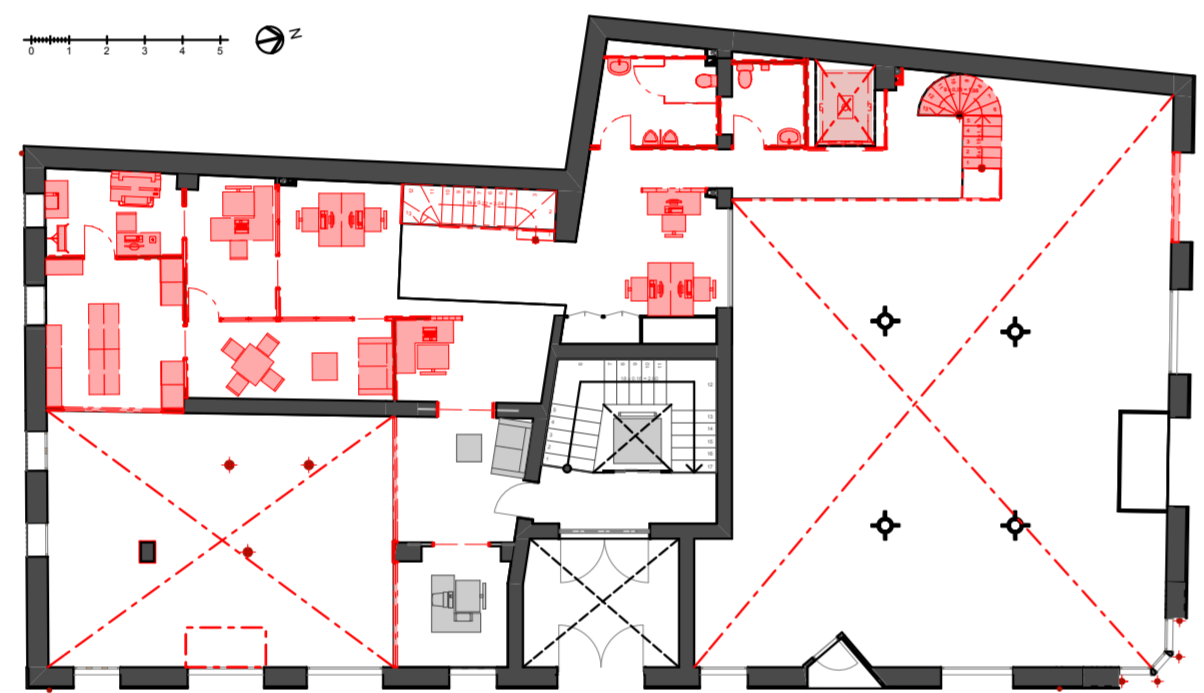
Demoliciones. Planta Altillo
1:200



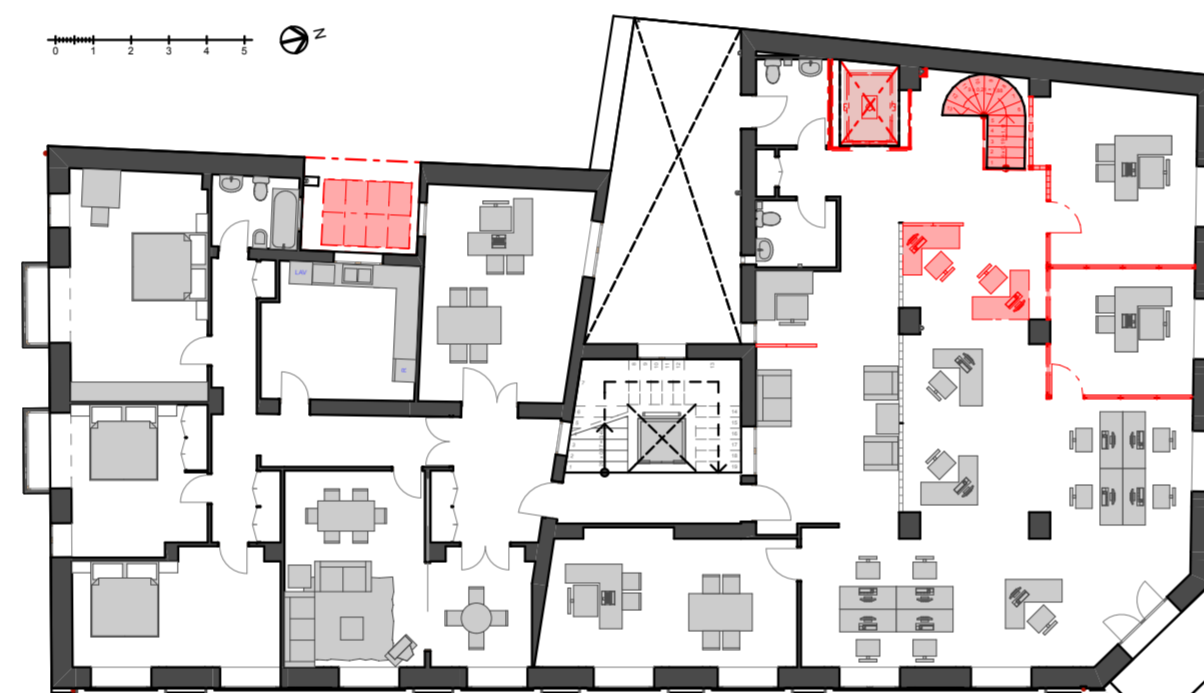
Demoliciones. Planta 1
1:200



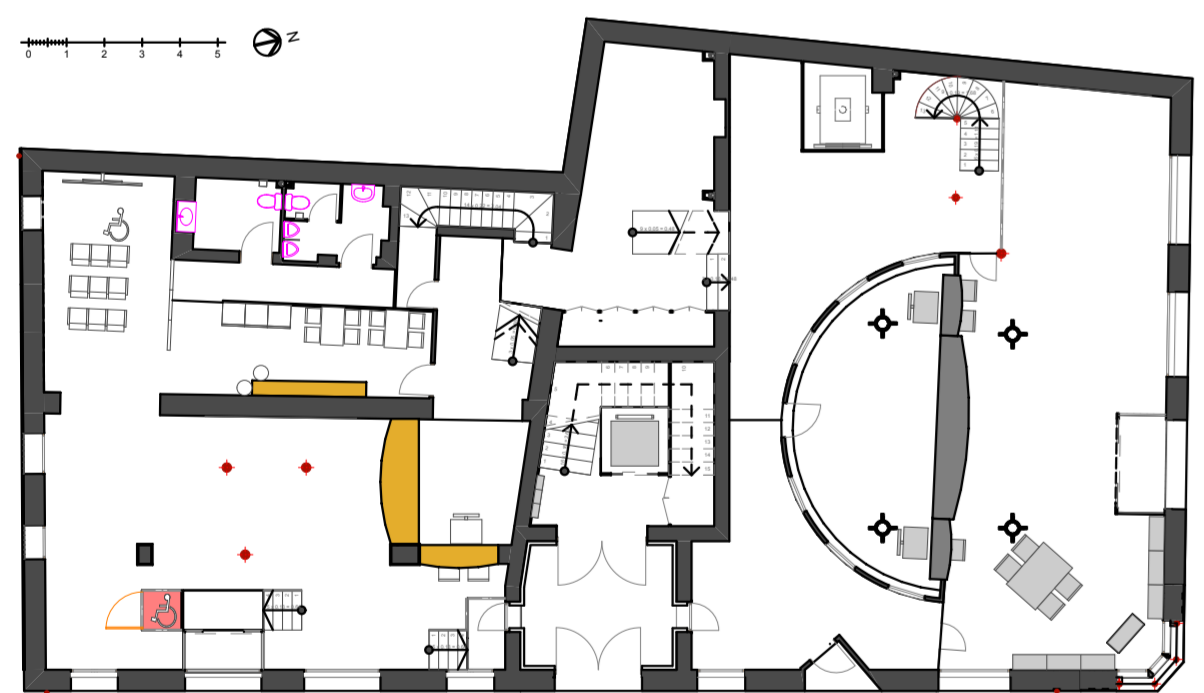
Nueva Construcción. Planta Baja
1:200



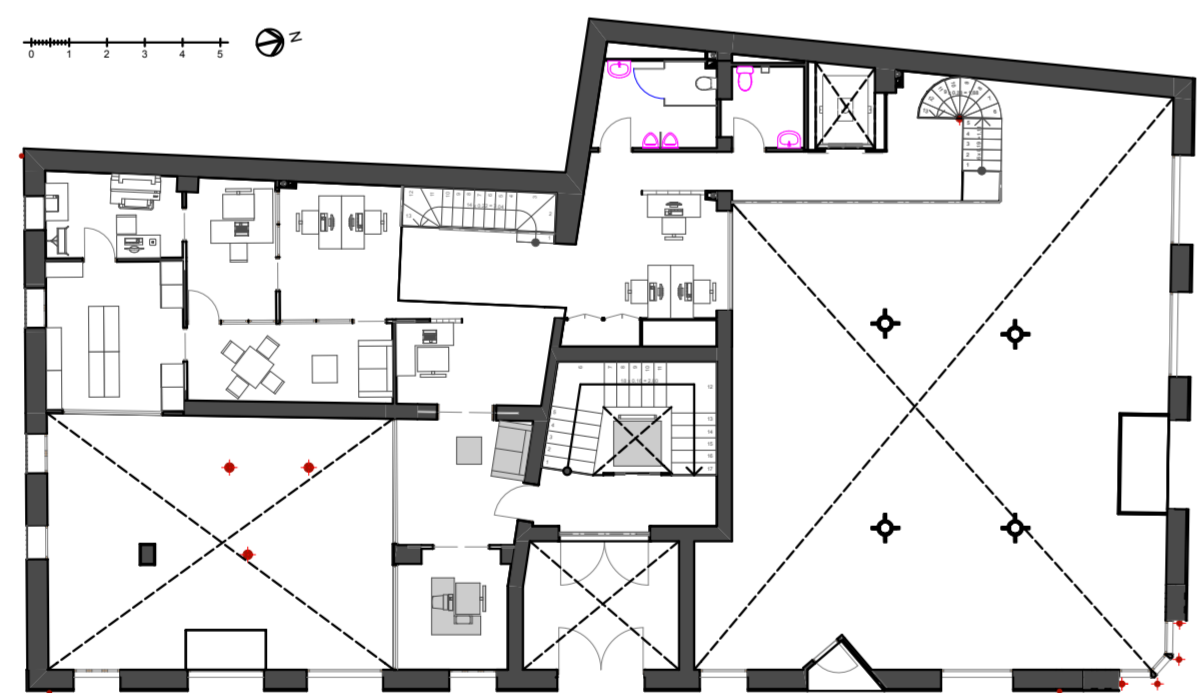
Nueva Construcción. Planta Altillo
1:200



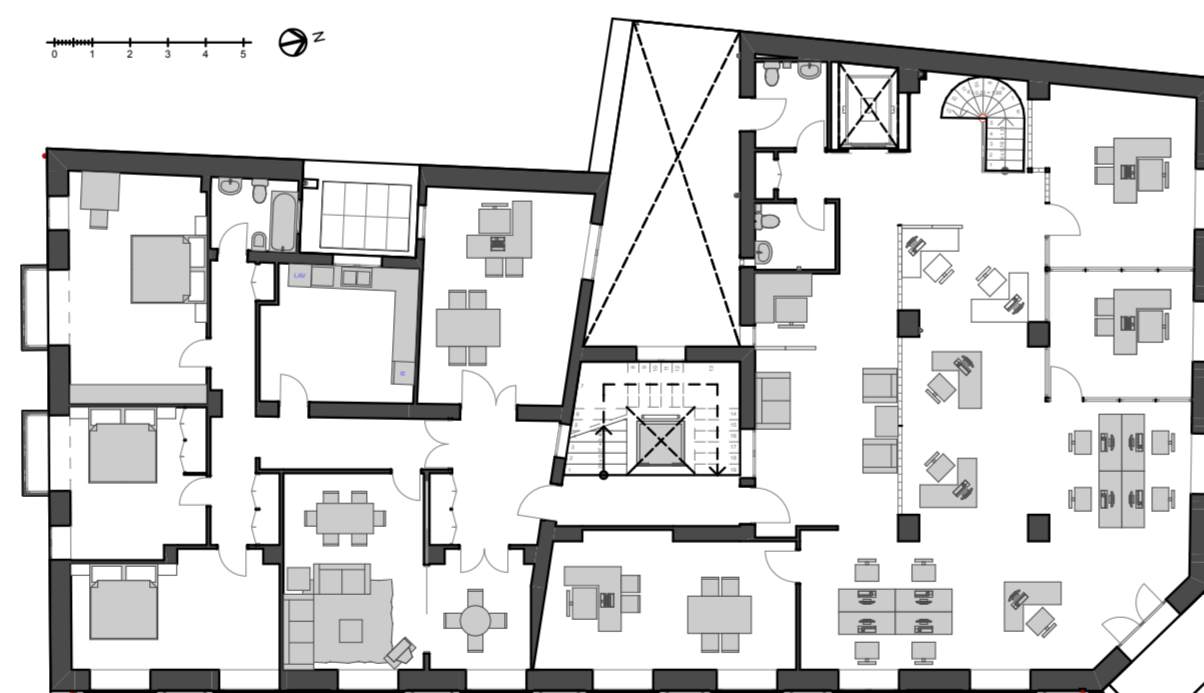
Nueva Construcción. Planta 1
1:200



Estado Planteado. Planta Baja
1:200



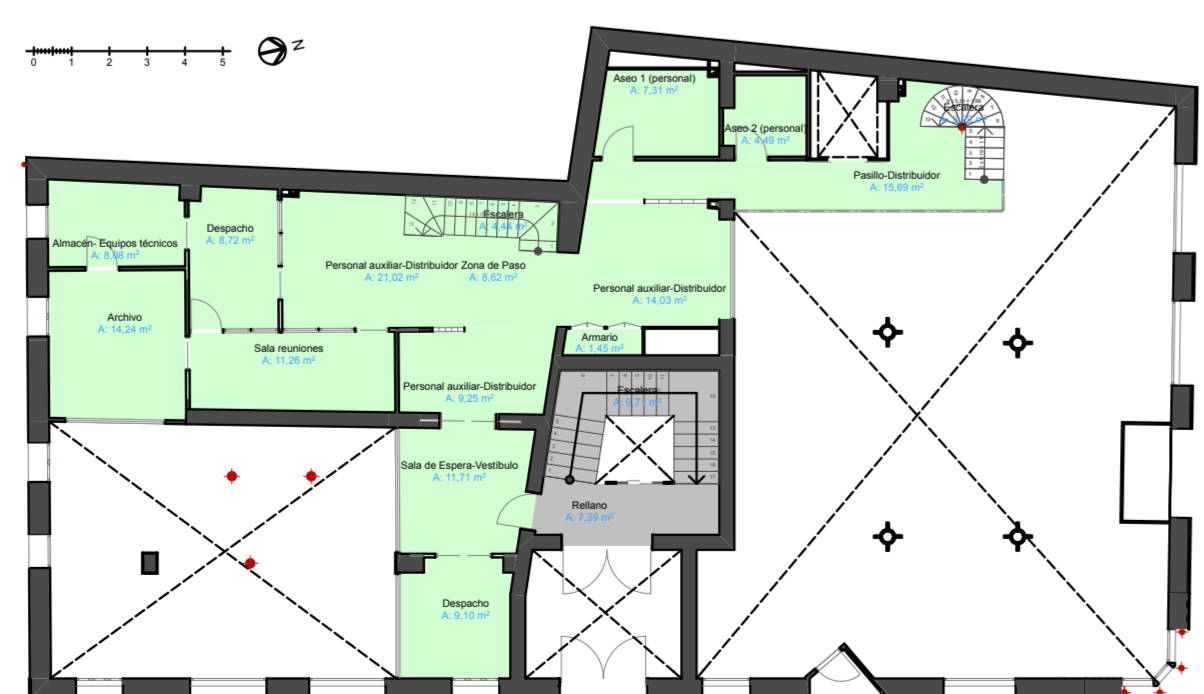
Estado Planteado. Planta Altillo
1:200



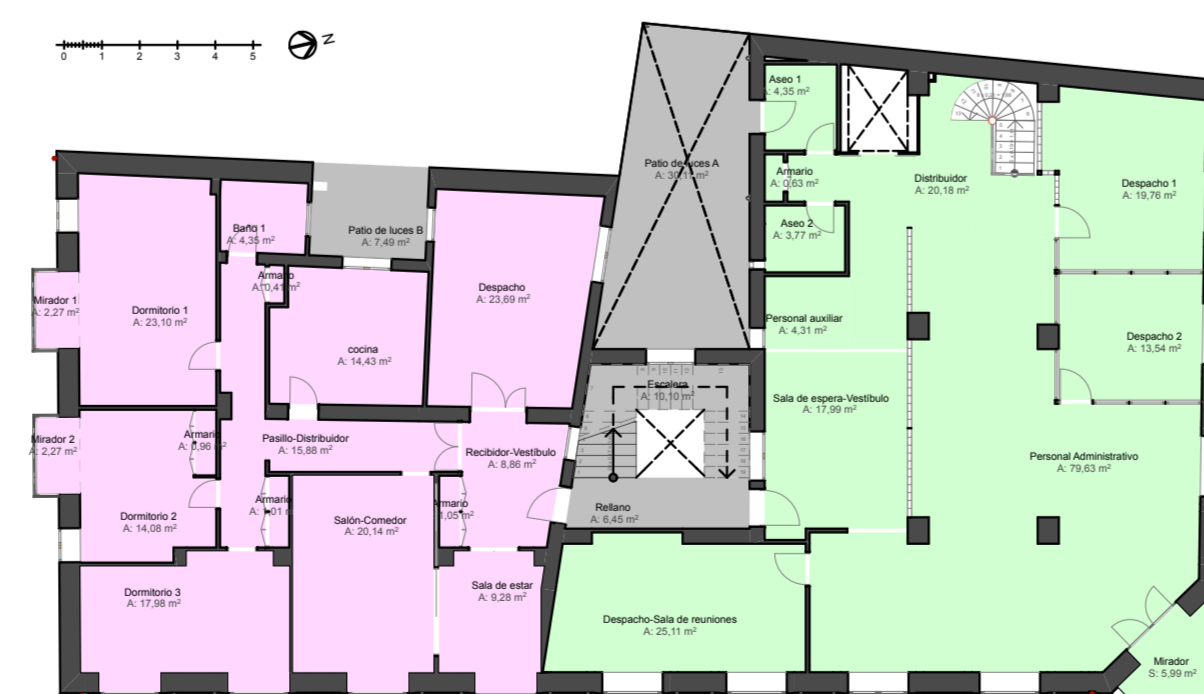
Estado Planteado. Planta 1
1:200



Estado Planteado. Zonificación Planta Baja
1:200



Estado Planteado. Zonificación Planta Altillo
1:200



Estado Planteado. Zonificación Piso 1
1:200



Propuesta de reforma y ampliación.

La propuesta de reforma y ampliación planteada, tiene por objetivo que los distintos espacios de uso público y/o administrativo pertenecientes a la oficina de turismo estén integrados en un amplio y único conjunto cohesionado e independiente del resto del edificio destinado a viviendas pudiendo así desempeñar una función sociocultural que abarque gran variedad de actividades.

Para ello se ha previsto que, como en todo local público, hayan unas zonas de acceso restringido destinadas al personal y otras zonas abiertas a cualquier persona. Esto implica que en el mismo edificio coexistan por un lado los espacios de uso privado (viviendas) y comunitario (zagujón, escaleras y zonas comunes) y por otro lado los espacios públicos pertenecientes a la Oficina de Turismo-Centro de visitantes (objeto de nuestra propuesta y destinado a usos turísticos, culturales y administrativos).

Dentro del bloque de uso público en el que está basado el proyecto planteado, se ha priorizado la diaphanidad y amplitud de los espacios. Siguiendo esta filosofía, se han eliminado todas las barreras arquitectónicas dotando asimismo de accesos independientes los locales que lo integran. También se han incluido todos los elementos de comunicación vertical necesarios para que el personal encargado de gestionar estos espacios tenga un acceso permanente y fluido a todas las dependencias en las que desarrolla su trabajo.

Para lograr estos objetivos de cohesión y comunicación entre los distintos espacios, se propone construir una nueva escalera de peldaños volados que permita acceder desde la planta baja hasta las oficinas del primer piso. Junto a dicha escalera se prevé instalar un elevador hidráulico de cabinas acristaladas. También se propone la ampliación de la oficina en planta baja eliminando el estanco adyacente para así utilizar la superficie ganada como punto de encuentro de los guías turísticos con los visitantes. Esta operación nos permite además obtener una mayor sensación de liviandad sin perder la interesante perspectiva de la escalera de peldaños volados.

Con el fin de dotar a la actual Oficina de turismo de un nuevo espacio musealizado e interactivo en el que el público pueda obtener toda la información cultural o patrimonial sobre Valencia y gestionar visitas a cualquier lugar de su interés, se propone realizar una ampliación sobre el bajo adyacente al zagujón del edificio y que hace esquina con la calle Vercher. Como se puede observar en la información gráfica aportada a y en las plantas de distribución y zonificación, este nuevo espacio destinado a centro de visitantes, permitiría albergar exposiciones o eventos culturales diversos e incluye distintas dotaciones como la sala de proyecciones audiovisuales, lavabos y otra sala de descanso o esparcimiento con mesas, máquinas de venta de comida y bebida, internet y todo tipo de soportes multimedia en los que los asistentes puedan gestionar visitas o profundizar en temas de su interés mientras comen, toman un café, charlan o leen...



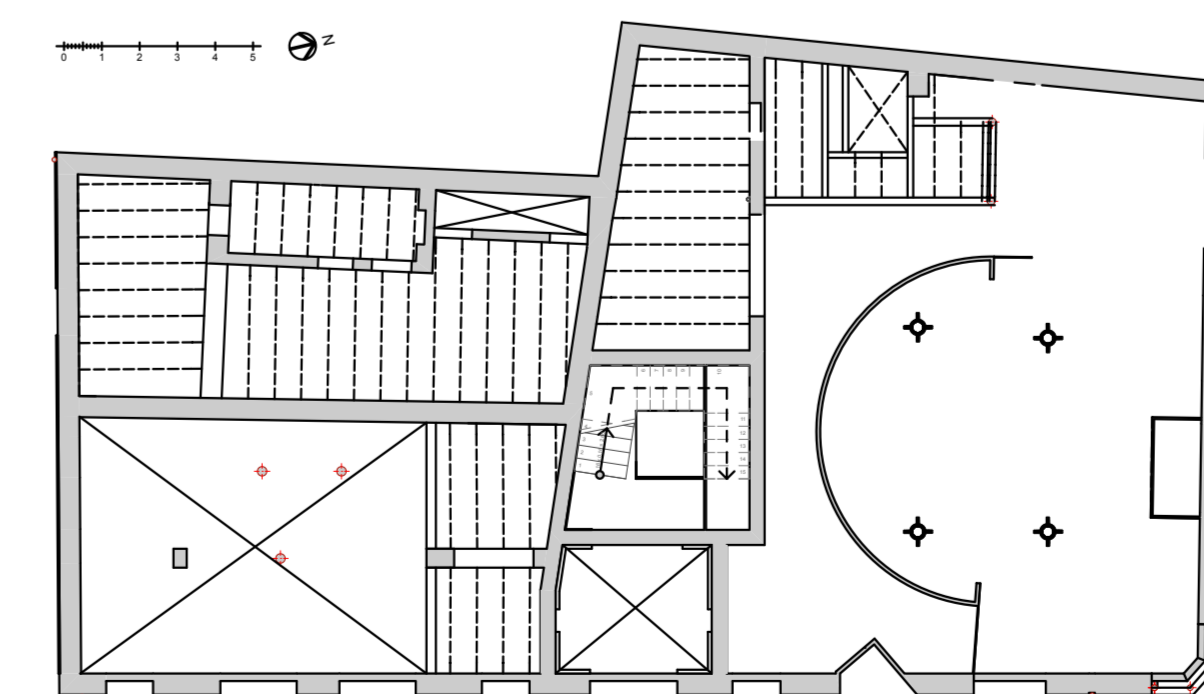
Etapas de la reforma propuesta.

- 1. Estado actual.
- 2. Elementos a demoler.
- 3. Elementos de nueva construcción.
- 4. Estado planteado.

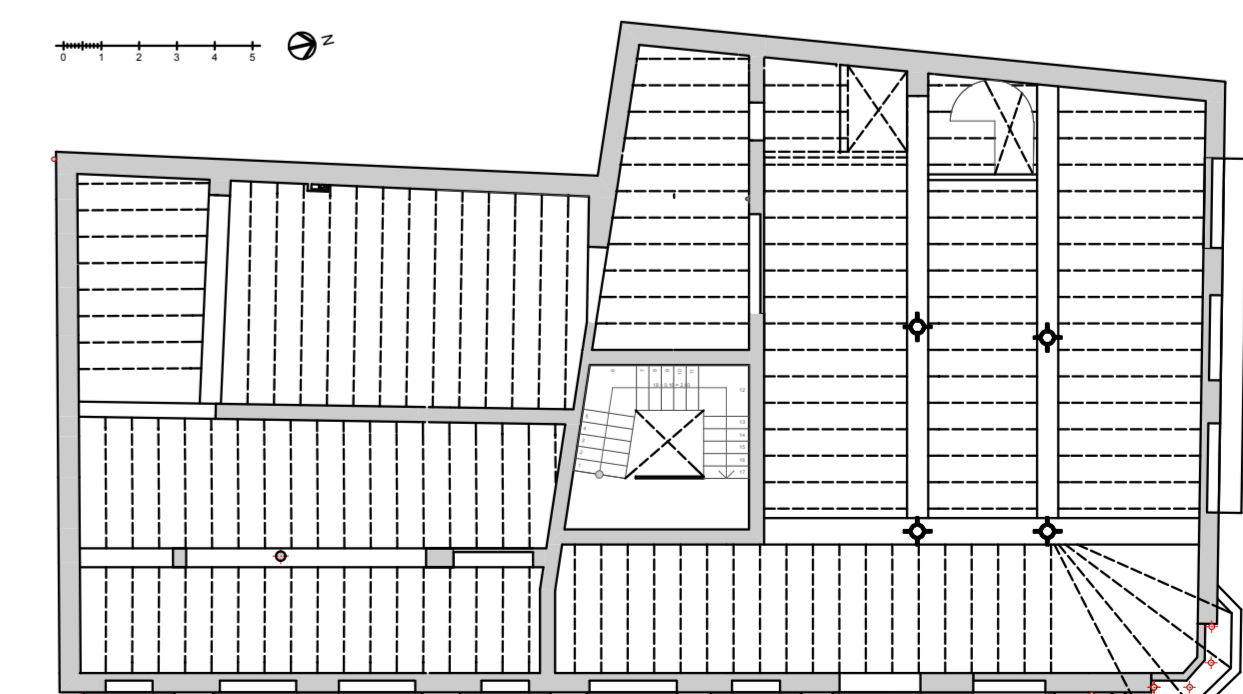


Zonificación.

- Uso Administrativo.
- Uso Privado.
- Uso Comunitario.
- Uso Público.
- Local comercial/Venta.



Estructura de forjado Planta Entresuelo. Estado Planteado
1:200



Estructura de forjado Planta 1. Estado Planteado
1:200

Elementos estructurales de forjados de entresuelo y primera planta.

- Vigas.
- - - Viguetas.
- ⊠ Huecos de forjado.