

PROYECTO FINAL DE GRADO

TALLER CIENTIFICO-TECNICO Nº 26

ESTUDIO Y PROYECTO DE REFORMA
DEL EDIFICIO 26 DE LA CALLE DE LA PAZ

ALUMNO: MARTÍNEZ VIDAL, ALFREDO

INDICE

1- INTRODUCCIÓN

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

2- ESTADO ACTUAL

2.1- Antecedentes

- 2.1.1- Memoria descriptiva del edificio
- 2.1.2- Marco socio-económico y cultural
- 2.1.3- Breve biografía del autor del proyecto
- 2.1.4- Estilo y entorno: El edificio/Población
- 2.1.5- Estado original. Documentación de los archivos municipales de Valencia
- 2.1.6- Evolución histórica

2.2- Estado actual

- 2.2.1- Situación y emplazamiento
- 2.2.2- Toma de datos del estado actual
- 2.2.3- Plantas, alzados y secciones
- 2.2.4- Detalles constructivos
- 2.2.5- Reportaje fotográfico

2.3- Memoria constructiva. Estado general del edificio

- 2.3.1- Estado del sistema estructural
- 2.3.2- Cimentación y cerramientos
- 2.3.3- Cubiertas y red de saneamiento
- 2.3.4- Pavimentos y revestimientos
- 2.3.5- Elementos ornamentales de interés
- 2.3.6- Elementos constructivos singulares
- 2.3.7- Particiones y carpinterías

3- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

3.1- Análisis morfológico y funcional del edificio.

3.1.1- Tipologías de la zona

3.1.2- Estudio de variaciones y posibilidades funcionales

3.1.3- Estudio por similitud de referentes arquitectónicos

3.1.4- Posibilidades de uso. Programa de necesidades

3.2- Transformación, habilitación o cambio de uso

3.2.1- Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad

3.2.2- Conceptos, diagramación y bocetos previos

3.2.3- Zonificación. Relaciones de comunicación

3.2.4- Distribución y justificación de usos

3.2.5- Estructura y sus posibles modificaciones

3.3- Documentación gráfica del estado propuesto

3.3.1- Emplazamiento, plantas secciones y perspectivas

3.3.2- Selección del mobiliario y aparatos sanitarios

4- PANELES EXPOSICIÓN DEFENSA

5- BIBLIOGRAFÍA

6- CONCLUSIONES

1- INTRODUCCIÓN



1.1 Justificación sobre la selección del edificio objeto de estudio

El objetivo principal de este proyecto se basa en el estudio y análisis de un edificio ubicado en la calle de la Paz que puede ser perfectamente sometido a transformación siempre y cuando se conserve su fachada y elementos protegidos.

A través de dicho proyecto, se pretende examinar los condicionantes y posibilidades arquitectónicas de dicho edificio.

Del mismo modo, se pretende estudiar y analizar los usos del proyecto original y su evolución histórica, así como, relacionar los usos existentes con los propuestos proyectando soluciones que se adapten a las exigencias actuales. Conservando los elementos históricos, resaltándolos e integrándolos de tal forma que sirvan de base para la futura intervención.

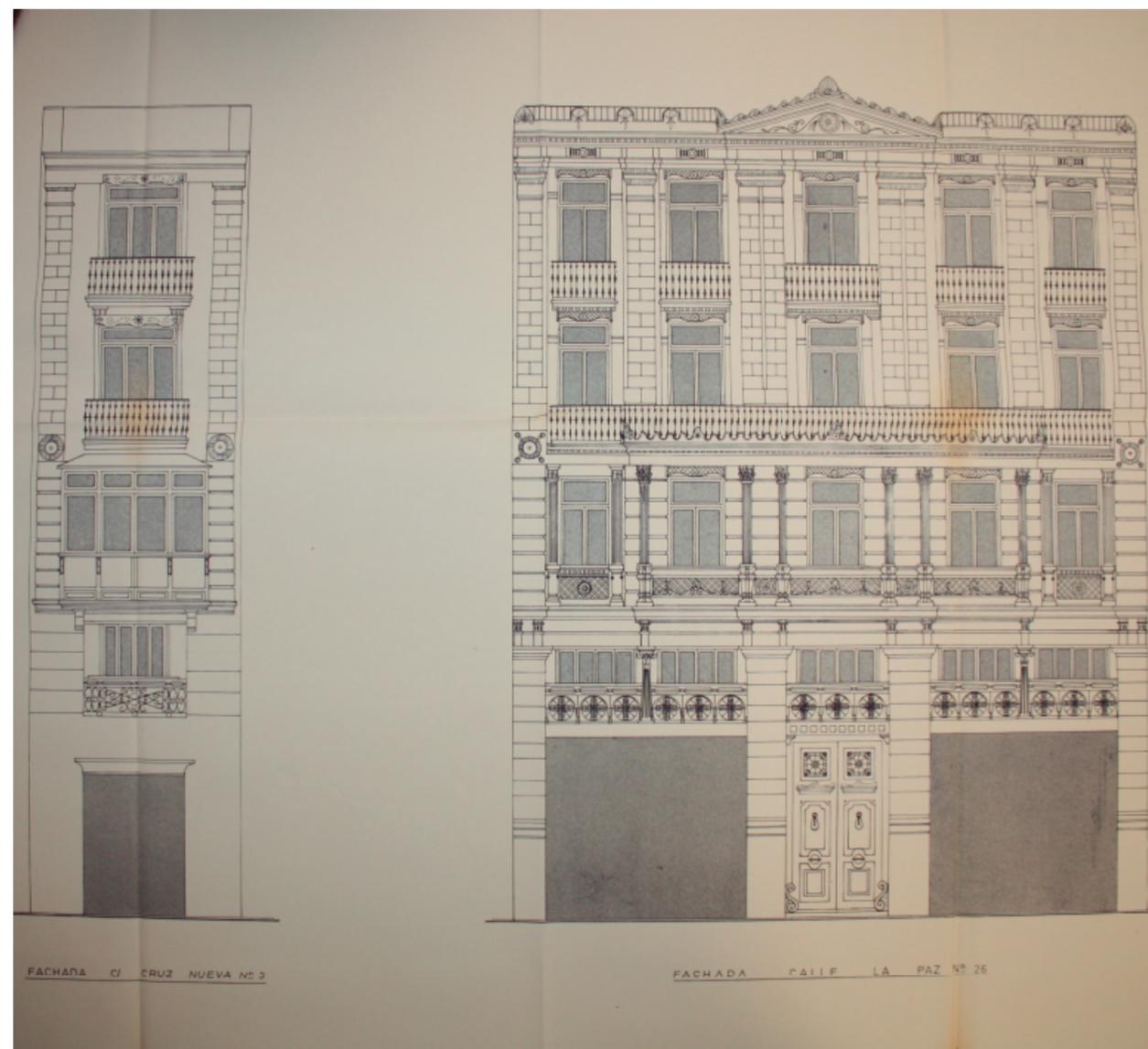
Mediante dicho proyecto, también se pretende dar a conocer los sistemas y materiales presentes en la industria actual y establecer así la relación con los medios de producción mediante los que se define el proyecto basado en las posibilidades técnicas.

En dicho trabajo, se llevan a cabo los conocimientos y razonamientos de intervención en los espacios físicos preexistentes combinando técnicas y procedimientos gráficos desarrollados (BIM) necesarios para la transformación, habilitación o cambio de uso, y potenciando las posibilidades funcionales adaptándolas a las diferentes formas de habitar, trabajar, relacionarse y comunicarse.

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

El edificio fue construido en la calle de la Paz, y se ha transformando con el paso del tiempo. Las antiguas viviendas burguesas han dejado paso a despachos, oficinas, academias, etc. Por ello la distribución y finalidad, para las cuales fueron proyectados los edificios, han quedado obsoletas, ya que la sociedad ha evolucionado y las tendencias han cambiado.

Actualmente, se trata de un barrio habitado, principalmente, por personas de la tercera edad, en el que predomina el sector femenino. A ello se añade que los edificios del casco antiguo están siendo deshabitados. Por ello, en el presente trabajo se ofrece un proyecto de reforma interior y cambio de uso del edificio que se adecue a las necesidades del entorno.



Dibujos de la fachada sobre el estado original del edificio de 1895

En la actualidad el edificio es utilizado como oficinas, academia y residencias. Con lo cual, se pretende realizar un cambio de uso, transformando el edificio en albergue juvenil, promoviendo la circulación de población joven por el casco antiguo, cosa que aumentaría el turismo y repercutiría favorablemente en el comercio de un área cercana en primera instancia.

Para su realización se ha empleado el programa Archicad 15, dotado de herramientas que proporcionan de una forma visual muy clara los resultados y transformaciones de dicha reforma.

2- ESTADO ACTUAL



2.1 Antecedentes históricos

2.1.1 Memoria descriptiva del edificio

SITUACIÓN

El edificio nº 26 de la calle de la paz se encuentra dentro del casco histórico, según el Plan General de Ordenación Urbana, de la ciudad de Valencia. Concretamente en el Barrio llamado Xerea.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta singular, pues tiene forma de "L", con número de policía en la Calle de la Paz nº26, siendo esta su única entrada a los diferentes pisos. No obstante también se puede acceder al bajo comercial por la C/ Cruz Nueva. Consta de planta baja destinada toda ella a bajos comerciales y al zaguán que permite acceso a los pisos superiores, 4 plantas de viviendas y una planta ático.

El edificio en su conjunto sigue una tendencia ecléctica, donde el autor ha incorporado todos aquellos elementos de otras épocas combinando las diferentes corrientes arquitectónicas.

La fachada principal ha sido resuelta de forma simétrica, conservando los elementos a un lado y a otro respecto de un eje de la vertical situado en el centro. No ocurre del mismo modo en la distribución en horizontal pues todas las plantas son distintas unas de otras, ya sea por la distribución de los huecos, por los balcones o por las diferentes molduras utilizadas. El empleo de molduras, columnas y capiteles, así como una balaustrada en los balcones, le dotan de una armonía en su conjunto, con líneas curvas agradables a la vista.

Es importante resaltar unos detalles que destacan en la fachada y son los cubrepersianas de hierro fundido colocados en la parte superior de las 3 últimas plantas (a excepción del ático).

La fachada se trata de un muro portante, de ahí su dimensionado de 0,50cm que le permite soportar las cargas que actúan sobre él. Está realizado mediante fábrica de ladrillo y aplacado de piedra.

En su planta baja predominan grandes huecos, tanto horizontales como verticales, favoreciendo el fin de su diseño: el comercio, que exige grandes escaparates donde los comerciantes puedan mostrar sus productos. Predominan los elementos metálicos tanto en las columnas como en los cerramientos. La puerta de acceso a la vivienda se sitúa en el eje central de la vertical, manteniendo las mismas proporciones que los huecos de los comercios, otorgándole uniformidad a la planta baja, en cuanto la distribución de los espacios. Su ornamentación se base en un zócalo con acanaladuras horizontales en su parte superior.

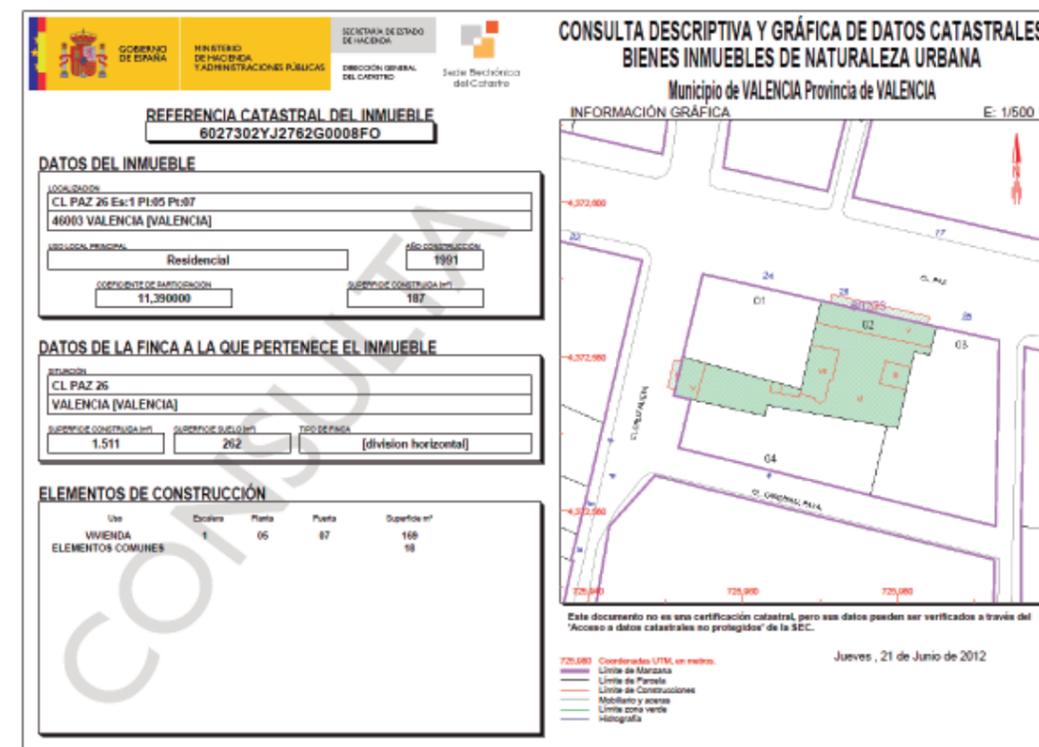
La primera planta se resuelve independientemente del conjunto pues está formada por unos ventanales, sin balcones y con unas barandillas metálicas que no se repiten en el conjunto. El resto de plantas mantienen la distribución en los huecos, alternando ventanales con puertas, éstas siempre empleadas para acceder a los balcones. Éstos aparecen en la parte central, respecto de la vertical, dejando los ventanales hacia los extremos, lindando con los edificios medianeros.

El remate de cubierta se completa con un frontón provisto de molduras curvas simulando un oleaje, elemento utilizado también en el balcón de la segunda planta. Este elemento provoca que la planta del ático, retranqueada respecto de la fachada, no sea visible desde la calle.

Los huecos de la fachada de las viviendas están resueltos mediante carpintería de madera en su totalidad.

DATOS TIPOLÓGICOS

- Edificio en manzana compacta con patios de luces interiores.
- Zaguán de entrada desde el cual se accede a las viviendas de los pisos superiores.
- Simetría claramente marcada respecto a su eje vertical central.
- Gran tratamiento en las molduras, enfatizando la elegancia del conjunto.



Documentación catastral con los datos del edificio

2.1.2 Marco socio-económico y cultural.

El barrio de la Xerea es uno de los cinco barrios que componen el distrito de Ciutat Vella, en el centro de Valencia. Se extiende desde la "Plaza Poeta Llorente", "Paseo de la Ciudadela", hasta "Calle de la Paz", "Poeta Querol" y "Calle Trinitarios". Xerea deriva del árabe "xaria", que significa camino, vía hacia fuera (arrabal).

Hasta mediados del siglo XIV, este barrio fue originalmente un arrabal árabe, también conocido como al- Musalla (ermita musulmana extramuros). Pero se incluyó en la muralla cristiana cuando el Rey Pedro "el Ceremonioso" edificó en el año 1356 una muralla cristiana que acogiese a los arrabales muy poblados para darles protección; la construcción de esta nueva muralla abarcaba una superficie mucho mayor que la anterior que integró en la ciudad. Así pues, existieron dos puertas cristianas, la del Real y la de Porta de la Mar, pero la que dio nombre a este barrio fue la puerta árabe que se hallaba en la actual Iglesia de Santo Tomás Apóstol.

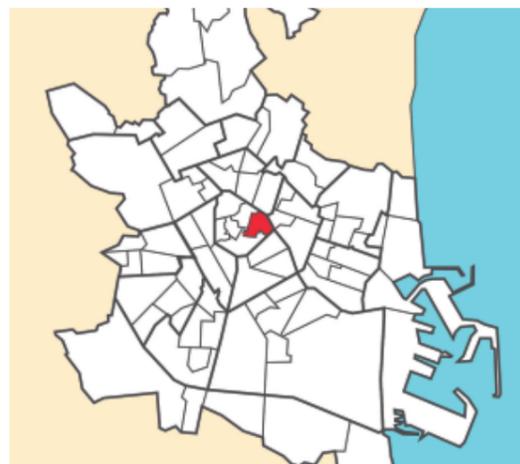
En este barrio se edificaron iglesias y conventos como la Iglesia de San Esteban, la Iglesia de San Andrés, Iglesia de San Juan del Hospital y conventos como el Temple y el de Santo Domingo. Además el hallazgo de una antigua imagen de un bulto de Jesús en la Cruz, hizo que este barrio se llamase "Barrio de Sant Bult". Pero también tuvo protagonismo la población judía en este entorno, ya que el Rey Don Jaime concedió en la actual "Calle de la Paz" y el entorno del "Colegio del Patriarca" hasta la "Calle Pintor Sorolla" su espacio de residencia y culto. Es por ello que el "Portal de los Judíos" de la muralla cristiana ubicado en la actual "Plaza de los Pinazo" recibió este nombre.

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

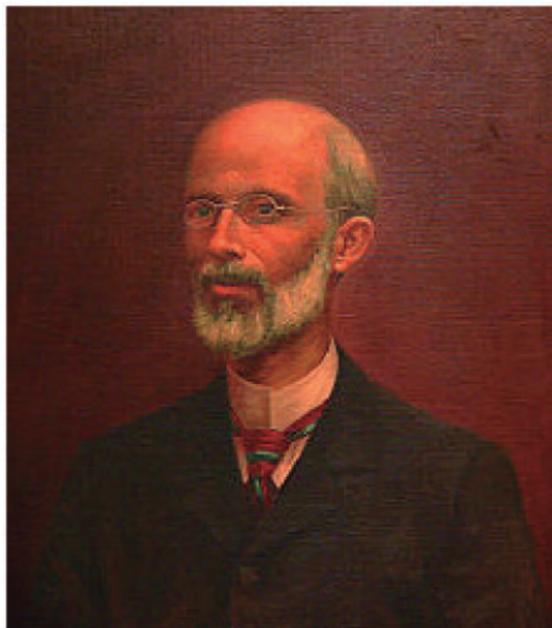
El siglo XX, período en el que se construye el edificio, coincide con el auge de la ciudad de Valencia. Se había dado a conocer con la Exposición Regional de 1909, inaugurada por Alfonso XII, que emulaba las exposiciones nacionales y universales, celebradas en otras ciudades del mundo. La ciudad tomó relevancia en el panorama nacional. Valencia se convirtió en la capital de la España Republicana a manos de Manuel Azaña, presidente del gobierno, hasta que a finales de ese mismo año, el nuevo presidente Negrín cambió la sede del Estado a Barcelona.

En esta etapa, Valencia se expandía hacia el Ensanche. El centro de la ciudad se desplazaba hacia una zona nueva y con edificaciones majestuosas como la calle del Mar o la calle de la Paz.

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



2.1.3 Breve biografía del autor del proyecto



Retrato de Joaquín María Arnau Miramón (1849-1906)

Joaquín María Arnau Miramón nació en Valencia (España) el 16 de marzo de 1849 y murió el 8 de septiembre de 1906. Es considerado el arquitecto más importante del romanticismo ecléctico valenciano. A él se deben destacados ejemplos de la aplicación del hierro a la arquitectura valenciana de finales de siglo XIX y algunas de las más innovadoras propuestas en cuanto a diseño y utilización de nuevos materiales.

En 1869 ingresa en la escuela de arquitectura de la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos, donde cursa estudios hasta que en septiembre de 1870, prosigue sus estudios en la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid.

En Madrid tiene ocasión de conocer las primeras aplicaciones importantes del hierro en la arquitectura y los inicios del neomudejarismo. Obtiene el título de arquitecto el 25 de abril de 1874. El 8 de junio del mismo año es nombrado arquitecto de los Lugares Píos de Santiago y Montserrat en la ciudad de Roma. Esta institución de apoyo a intelectuales y artistas españoles residentes en Roma cuenta con una serie de edificios. Al joven Arnau le compete la restauración y conservación de dichos lugares.

Su estancia en Roma le permite el estudio minucioso del arte clásico y un conocimiento de la arquitectura italiana del Risorgimento. En ese año, 1875, Arnau Miramón es nombrado arquitecto municipal del Ayuntamiento de Valencia. Junto a José Calvo Tomás y Luis Ferreres Soler trabaja por esos años en el plan de ensanche de Valencia, firmando en 1884, con dichos arquitectos, un nuevo Plan General de Valencia y Proyecto de Ensanche, que es aprobado tres años más tarde: en 1887. Tras diez años de servicio, solicita su renuncia al cargo de arquitecto municipal para dedicarse plenamente al ejercicio privado de su profesión.

Su primera obra conocida en Valencia fue la reforma y renovación de la fachada norte de la iglesia del Convento del Pie de la Cruz. Posteriormente, en diciembre de 1886, por encargo del Conde de Trigona en representación de la Gran Asociación Domiciliaria de Nuestra Señora de los Desamparados, realizó el proyecto, en la calle Blanquerías, de un gran salón para el reparto de raciones de comida a las familias pobres. Este salón, constituye una de sus obras más destacadas y conocidas, debido al original empleo de una bóveda metálica para cubrir la nave de la gran sala.

A partir de estos años realizó de importantes obras, entre las que destacan: un palacio residencia en la Alameda, y un edificio de gran empaque, con pasaje interior, en la calle San Vicente.

En 1893 es nombrado académico de número de la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos. Respecto a los edificios de viviendas, Arnau Miramón muestra una especial predilección por los vanos rectangulares con embocaduras que imitan la sillería, o arcos adintelados de ladrillo. En la decoración, en general muy sobria, es abundante el uso del hierro fundido en balcones, tornapuntas, remates y acroterios. Sirvan como ejemplo la Casa Peris (1886) en la Bajada de San Francisco, la Casa Oliag (1891) en la calle San Vicente, la casa de la calle Baja esquina Portal de Valldigna (1898) o la Casa Sancho (1900) en la calle La Paz.

En 1896 recibe el encargo de proyectar la Casa Social del Círculo Valenciano, donde ideó una especie de pórtico de ojivas, cerrado por cristalerías. A ambos lados había cuerpos torreados de estilo neogótico.

En los años siguientes Arnau Miramón proyecta dos de sus más importantes edificios, la Casa Sancho en la calle de la Paz y el Palacio de Fuentehermosa, en la calle Caballeros. La Casa Sancho, construida en 1900 es un edificio de cinco plantas con fachadas en ángulo que se integran en un mirador volado de planta poligonal. Es uno de los edificios más emblemáticos y de más cuidado diseño de la calle La Paz.

A partir de 1903 edificó para Pascual Garrigues el Palacio de Fuentehermosa, también conocido como Palacio del Marqués de Castellfort, en cuya fachada utiliza elementos clasicistas, renacentistas, neogriegos y medievalizantes para lograr la obra más importante del eclecticismo en Valencia.

Otros edificios importantes de este periodo son la Casa Merlé (1901) con un mirador de hierro de estilo neogriego sobre el balcón central, la Casa en la calle Colón que construyó con gran sencillez decorativa para sí mismo en 1903, la Casa de Salvador Montónen en la calle Pintor Sorolla y la Casa Montesinos concluida en abril de 1905 en la calle Pizarro esquina Gran Vía. Todas ellas hoy han desaparecido.

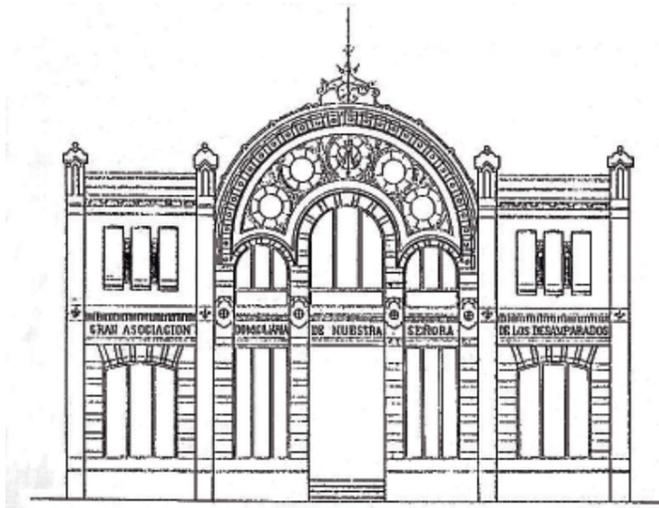
Fuera de la ciudad de Valencia llevó a cabo numerosas obras, entre las cuales destaca el Asilo de Santo Domingo de Villanueva de Castellón. Su actividad intelectual fue relativamente intensa con discursos y trabajos para las numerosas entidades culturales y religiosas a las que perteneció. Su muerte tuvo lugar en Godella, donde pasaba temporadas de descanso durante los veranos, el 8 de septiembre de 1906 a los 57 años de edad.



Casa calle La Paz núm.26. (1896)



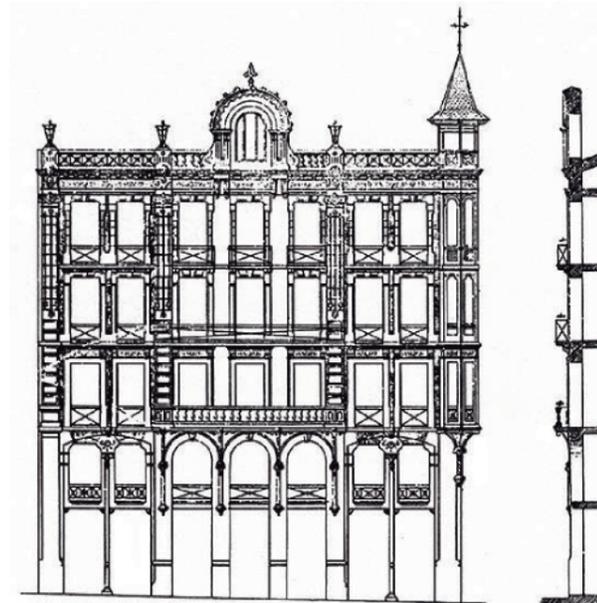
Iglesia de San Isidro(1900)



Salón de racionistas (1886)



Casa Palacio de la Condesa de Ripalda en la Alameda. (desaparecida) (1889)



Casa Sancho (1900)



Palacio de Fuentehermosa(1903)

2.1.4 Estilo y entorno. El edificio

ESTILO

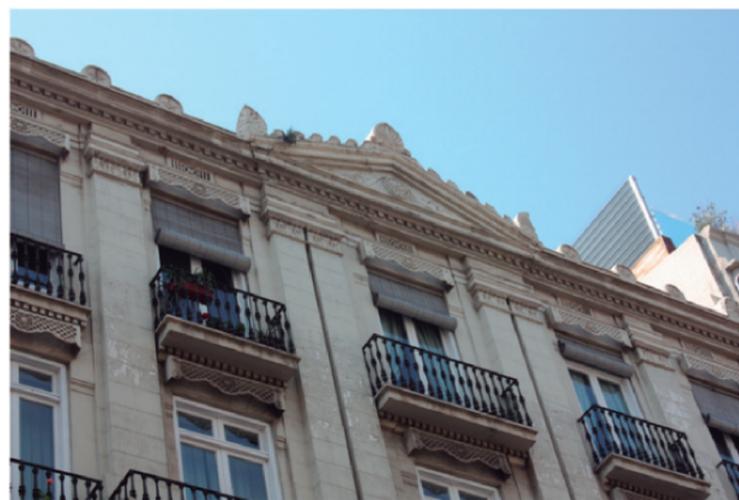
Edificio construido en 1895, sito en el número 26 de la calle de la Paz, situado entre medianeras, con fachada principal recayente a la calle de la Paz y una fachada secundaria que recae a la calle de la Cruz Nueva. Se trata de un bloque de viviendas destinadas actualmente a oficinas y a viviendas.

En su construcción el arquitecto se basó en una tendencia ecléctica, inspirada en las corrientes históricas, muchas de ellas vigentes en la ciudad de Valencia.

Es en la fachada donde se aprecia el objetivo del autor, elementos neoclásicos mezclados con elementos industriales. Es el caso de los balaustres de las barandillas, compuestos de metal, y conteniendo unas formas circulares a lo largo de su vertical que se adaptan al conjunto. Se hace presente la revolución industrial que está teniendo lugar en la ciudad. Otro estilo presente es el neoclásico, grandes molduras verticales aparecen en los extremos medianeros, siguiendo un módulo uniforme en todo su recorrido. Del mismo modo, el empleo de columnas con estrías, de estilo dórico y corintio, que recuerdan a edificios clásicos, rematadas con grandes capiteles de hojas de acanto, propias de los templos griegos. La configuración vertical del edificio va cambiando conforme vamos ascendiendo de planta. En la planta baja nos encontramos con elementos metálicos, lisos, en la entreplanta se mezclan dichos elementos en las barandillas con molduras neoclásicas. En la primera planta aparece un balcón con una barandilla de piedra con remates y decoraciones talladas, así como unas columnas dóricas y corintias empotradas en la fachada. Aparece una molduración con acanaladuras horizontales y en los huecos cubrepersianas metálicos. Las dos últimas plantas comparten el mismo estilo, columnas cuadradas entre huecos hasta la cubierta de los áticos, barandillas metálicas con balaustres y cubrepersianas en los huecos.



Comercios de Planta Baja



Frontón de remate en planta ático



Fachada a calle de la Paz

En su conjunto se puede concluir que arranca con formas bruscas y elementos aglomerados, y las va perdiendo conforme se asciende en altura, acabado con formas suaves y limpias. Otro claro ejemplo de la mezcla que produce el estilo ecléctico empleado es el conjunto de la planta baja y los cerramientos empleados. Columnas, ventanales y puertas metálicas, rompiendo con el resto del edificio, queriendo mostrar un gran edificio neoclásico sustentado por una fuerte estructura de metal.

Una fachada de medias dimensiones, con grandes huecos que la ocupan. Cabe destacar el gran número de huecos que hay presentes en la fachada, 5 por planta. Y no solo eso, también es destacable la dimensión de dichos huecos, pues ocupan casi la distancia entre plantas. Este aspecto nos hace pensar la importancia que el autor a la entrada de luz. Es un edificio entre medianeras, por ello los grandes huecos originados en la fachada introducen la luz necesaria al edificio. A ello se añade la orientación del mismo, pues está orientado hacia el norte y la luz durante el día es escasa.

ENTORNO

En cuanto a la edificación, esta se muestra en un estilo que en conjunto puede denominarse ecléctico, alimentado por la iconografía romántica de finales de siglo y por una pervivencia de la tradición (por ejemplo, el revestir las fachadas de azulejos, las composiciones de tipo académico, etc.). También, aunque en menor grado, se introduce el modernismo, ya sea claramente en todo el edificio (cosa que ocurre solamente en un par de ellos), ya sea en detalles puntuales de diseño como puertas y zaguanes, estucos, cerrajería, remates, marquesinas, etc.



Calle de la Paz. Tránsito. 1930

Como la construcción de toda la calle duró algo más de treinta años, se puede apreciar diferencias progresivas de estilo a medida que nos adentramos en ella (eclecticismo, modernismo, algo de casticismo y racionalismo incluso), pero sin perder nunca la unidad de conjunto. Los edificios se pensaron en su mayoría como viviendas de alquiler, si bien a menudo se reserva el principal para el dueño. Existen curiosas soluciones al respecto: o bien significar fuertemente el principal o hasta, incluso ubicar dos zaguanes paralelos, unos de ellos reservado para la vivienda de los dueños y otro para las de alquiler. En general, tienen cuatro o cinco alturas, y en alguno de ellos ya se introdujo el ascensor, el cual se conoció desde los primeros años de este siglo.

Las plantas bajas se dedicaron a los comercios y frecuentemente también el entresuelo, como ocurre en el tramo moderno de la calle de San Vicente. Los zaguanes, aunque significados y cuidados en los detalles de diseño, a menudo no están en el centro sino en uno de los extremos y son de proporciones más reducidas, beneficiando, en cuanto a amplitud, tanto a la planta baja como al entresuelo. En cuanto a las esquinas de los edificios todas son concebidas teniendo en cuenta el punto de perspectiva que enfocan y también el que representan, de manera que se achaflanan. Y se ubican miradores, se les hace objeto de diseños y adornos especiales y se remata el conjunto con torres, templos, etc. Los solares en los que se asientan son grandes y regulares y en general los edificios tienen fachadas posteriores y/o laterales. Ambas características evidencian la envergadura de esta intervención urbana, en el centro de una ciudad de trazado y edificaciones tan antiguos.



Calle de la Paz. Comercios. 1930

Toda la calle, pues, forma una unidad; así se la concibió y así se intenta actualmente que sea considerada (de hecho, el Ayuntamiento encargó un plan especial para proteger su arquitectura). Y puesto que consideremos que todos sus edificios presentan un valor como integrantes de un conjunto pero también individualmente, hemos querido resaltar los más significativos.



Calle de la Paz. Vista de la torre de Santa Catalina. 1945



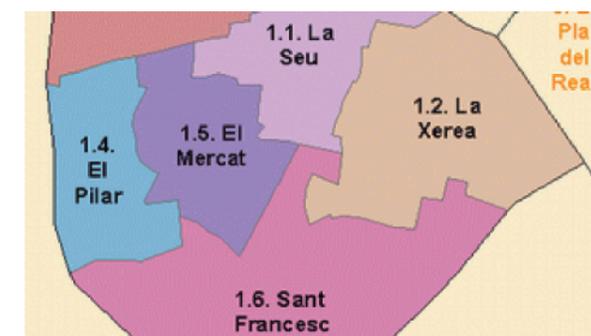
Calle de la Paz. Inundaciones en la riada de 1956



Calle de la Paz. En la actualidad. 2012

ENTORNO

Tras analizar la información del instituto de estadística del Ayuntamiento de Valencia, la población del barrio de la Xerea, perteneciente al distrito de la ciudad vella, se caracteriza por un estatus social alto. La gran mayoría son personas cualificadas con estudios superiores y de nacionalidad española. A su vez, la mayoría de la población es adulta, cercana a la tercera edad y en su mayoría mujeres. Otro dato de gran interes es la ocupación de las viviendas, en su mayoría ocupadas por uno o dos individuos y en las cuales se reside sin ningún menor de 18 años en su mayoría. Todos estos datos llevan a generar una conclusión final: se puede afirmar que la clase alta económica y de avanzada edad, prefiere residir en este barrio, caracterizado por ser una zona histórica y antigua del centro de la ciudad, con pisos de gran tamaño.



Oficina d'Estadística Ajuntament de València

DISTRICTE 01. CIUTAT VELLA BARRI 2. LA XERIA

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

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

1. Dades Socio-Demogràfiques
1.1. Evolució de la població 1981-2012

	1981	1986	1991	1996	2010	2011	2012	Var 81/12	Var 11/12
Total	5.300	4.647	4.057	3.861	3.866	3.843	3.881	-26,8%	1,0%

1.2. Superfície i densitat de població. 2012
1.2. Superfície y densidad de población. 2012

	Sup. Total (en Hectàrees)	Població	Densitat de població
Total	31,2	3.881	124,5

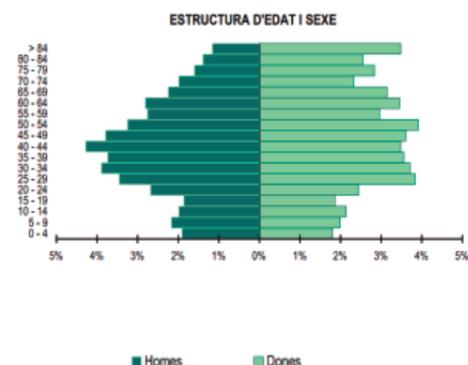
1.3. Població per sexe i edat (grans grups). 2012
1.3. Población por sexo y edad (grandes grupos). 2012

	Total	0-15	16-64	65 i més
Total	3.881	487	2.513	881
Homes	1.821	246	1.250	325
Dones	2.060	241	1.263	556

1.4. Població per sexe i edat (grups de 5 anys). 2012
1.4. Población por sexo y edad (grupos de 5 años). 2012

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44
Total	144	161	160	144	199	283	295	283	301
Homes	74	84	77	72	104	134	151	145	166
Dones	70	77	83	72	95	149	144	138	135

	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	>84
Total	287	278	222	243	209	167	172	153	180
Homes	147	126	107	109	87	77	82	54	45
Dones	140	152	115	134	122	90	110	99	135



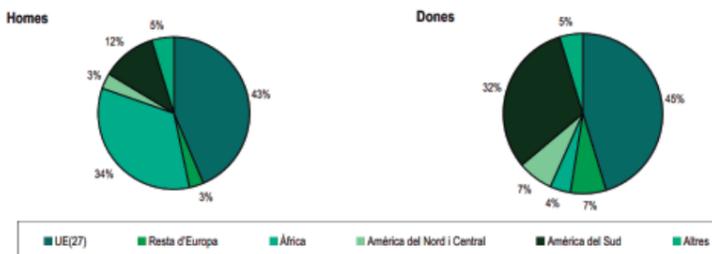
Oficina d'Estadística Ajuntament de València

1.5. Població segons lloc de naixement i sexe. 2012
1.5. Población según lugar de nacimiento y sexo. 2012

	Total	València	Reste de l'Horta	Reste de la Comunitat	Reste de l'Estat	Estranger
Total	3.881	2.136	145	436	624	540
Homes	1.821	1.008	50	198	281	284
Dones	2.060	1.128	95	238	343	256

1.6. Població estrangera per sexe i nacionalitat, per continents. 2012
1.7. Población extranjera por sexo según nacionalidad, por continentes. 2012

	Total	UE(27)	Reste d'Europa	Àfrica	Amèrica del Nord	Amèrica Central	Amèrica del Sud	Àsia, Oceania i Altres
Total	448	198	22	92	13	9	91	21
Homes	250	109	8	84	4	4	29	12
Dones	196	89	14	8	9	5	62	9



Oficina d'Estadística Ajuntament de València

1.8. Població en habitatges familiars de 10 i més anys per sexe i estudis realitzats. 2001
1.8. Población en viviendas familiares de 10 y más años por sexo y estudios realizados. 2001

	Total	Analfabets	Sense estudis	Primer grau	ESO, EGB, Batx. Elem. i sup. i FP grau mitjà i sup.	Diplomatura, llicenciatura i doctoral
Total	3.293	31	120	455	1.304	1.383
Homes	1.488	15	26	153	544	748
Dones	1.807	16	94	302	760	635

1.9. Població en habitatges familiars de 16 i més anys per sexe i relació amb l'activitat econòmica. 2001
1.9. Población en viviendas familiares de 16 y más años por sexo y relación con la actividad económica. 2001

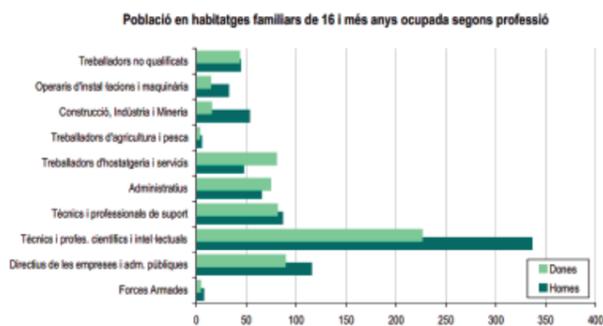
	Total	Actius	Ocupats	Desocupats buscant primer treball	Desocupats que han treballat abans	Inactius
Total	3.125	1.599	1.419	43	137	1.526
Homes	1.407	876	790	19	67	531
Dones	1.718	723	629	24	70	995

1.10. Població en habitatges familiars de 16 i més anys ocupada, per sexe i l'activitat de l'establiment. 2001
1.10. Población en viviendas familiares de 16 y más años ocupada, por sexo y la actividad del establecimiento. 2001

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

1.11. Població en habitatges familiars de 16 i més anys ocupada, per sexe i professió. 2001
1.11. Población en viviendas familiares de 16 y más años ocupada, por sexo i profesión. 2001

	Total	Forces Armades	Directius empres. i adm. pub.	Tècnics profes.	Tècnics profes. de suport	Administratius	Hostalgeria i serveis	Agricult. i pesca	Construc. Indust. i Minería	Instal·lacions i maquinària	Treballadors no qualificats
Total	1.419	11	204	562	167	139	127	8	68	46	87
Homes	790	7	115	336	86	65	47	5	53	32	44
Dones	629	4	89	226	81	74	80	3	15	14	43



1.12. Població en habitatges familiars de 16 i més anys ocupada, per sexe i situació professional. 2001
1.12. Población en viviendas familiares de 16 y más años ocupada, por sexo i situación profesional. 2001

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

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

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

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

	Total	No l'entén	L'entén però no el parla	L'entén i llig però no el parla	El parla	El parla i llig	El parla, llig i escriu
Total	3.548	378	1.114	516	172	668	700
Homes	1.628	158	447	244	76	344	359
Dones	1.920	220	667	272	96	324	341

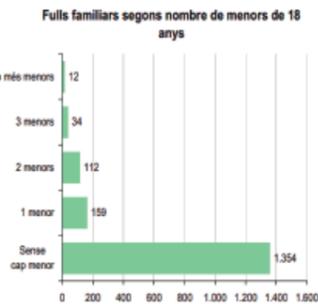
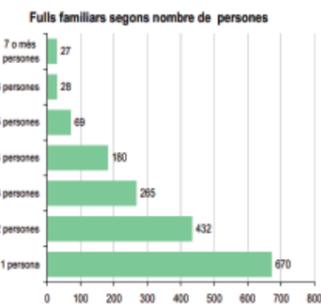
1.15. Nombre de fulls i persones. 2012
 1.15. Número de hojas y personas. 2012

	Total fulls	Total persones	Fulls familiars	Persones en fulls familiars	Mitjana de persones en fulls familiars	Fulls col·lectius	Persones en fulls col·lectius
	1.681	3.881	1.671	3.802	2,28	10	79

1.16. Nombre de fulls familiars segons nombre de persones i de menors de 18 anys. 2012
 1.16. Número de hojas familiares según número de personas y de menores de 18 años. 2012

	1 persona	2 persones	3 persones	4 persones	5 persones	6 persones	7 o més persones
	670	432	265	180	69	28	27

	Cap menor	1 menor	2 menors	3 menors	4 menors	5 menors	6 o més menors
	1.354	159	112	34	7	1	4



1.17. Nombre de fulls familiars segons composició. 2012
 1.17. Número de hojas familiares según composición. 2012

	Algú de 0-15	Algú de 16-24	Solament de 0-24	Algú de 25-64
	283	220	21	1.292
	Algú de 65 i més	Solament de 65 i més	Algú de 80 i més	Solament de 80 i més
	641	354	269	164

1.18. Resum de moviments registrats al Padró. Any 2011
 1.18. Resumen de movimientos registrados en el Padrón. Año 2011

	Naixements	Altes per canvi de domicili	Immigrants	Altres altes	Total altes
Total	30	171	195	19	415
	Defuncions	Baixes per canvi de domicili	Emigrants	Altres baixes	Total baixes
Total	37	149	137	50	373
	Creixement vegetatiu	Saldo migratori intraurbà	Saldo migratori interurbà	Saldo altres moviments	Saldo net
Total	-7	22	58	-31	42



1.19. Principals indicadors demogràfics
 1.19. Principales indicadores demográficos

Taxa bruta de natalitat	(Naixements / Població total) x 1.000	7,8
Taxa bruta d'immigració intraurbana	(Altes per canvi de domicili/ Població total) x 1.000	44,3
Taxa bruta d'immigració interurbana	(Immigrants / Població total) x 1.000	50,5
Taxa bruta de mortalitat	(Defuncions / Població total) x 1.000	9,6
Taxa bruta d'emigració intraurbana	(Baixes per canvi de domicili/ Població total) x 1.000	38,6
Taxa bruta d'emigració interurbana	(Emigrants / Població total) x 1.000	35,5
Taxa general de fecunditat	(Naixements / Dones en edat fèrtil 15-49 anys) x 1.000	34,4
Relació de masculinitat	(Homes / Dones) x 100	88,4
Edat mitjana		44,9
Índex d'envel·liment	(Pobl. >64 anys / Pobl. <16 anys) x 100	180,9
Índex de sobreenvelliment	(Pobl. >84 anys / Pobl. >64 anys) x 100	20,4
Índex demogràfic de dependència	((Pobl.>64 anys + Pobl.<16 anys) / Pobl. 16-64 anys) x 100	54,4
Índex d'estructura de la població activa	(Pobl.40-64 anys / Pobl. 16-39 anys) x 100	112,6
Índex de reemplaçament de la població en edat activa	(Pobl.61-64 anys / Pobl. 16-19 anys) x 100	163,9
Raó de progressivitat demogràfica	(Pobl. 0-4 anys / Pobl. 5-9 anys) x 100	89,4
Percentatge població estrangera	(Població estrangera / Població total) x 100	11,5

Nota: Per al càlcul de les taxes la població utilitzada correspon a la mitjana entre la població a 01/01/2011 i la població a 01/01/2012.
 Per a la resta d'indicadors s'ha utilitzat la població a 01/01/2011.
 Font: Població a 01/01/2012 aprovada al Ple de l'Ajuntament el 30 de març de 2012. Moviments registrats al Padró Municipal d'Habitants al llarg de l'any 2011. Cens de Població i Habitatge de 2011.

2. Parc de vehicles

2. Parque de vehículos

2.1. Vehícules segons tipus. 2012

2.1. Vehículos según tipo. 2012

	Total	%		Total	%
Total vehicles	3.864	100,0	Turismes	2.423	62,7
Autobusos	2	0,1	Menys de 8 CV	59	2,4
Camions	466	12,1	De 8 a 11,99 CV	948	39,1
Tractors	229	5,9	De 12 a 15,99 CV	1.009	41,6
Remolcs	81	2,1	De 16 a 19,99 CV	279	11,5
Motocicletes	491	12,7	De 20 i més CV	128	5,3
Ciclomotors	172	4,5	Turismes particulars	1.889	48,7 per 100 habitants

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

3. Cadastre immobiliari urbà

3. Catastro inmobiliario urbano

3.1. Habitatges segons any d'antiguitat. 2011

3.1. Viviendas según el año de antigüedad. 2011

Total	<= 1900	1900-1900	1901-20	1921-40	1941-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	2001-05	2006-10
2.740	50	433	278	496	319	513	220	105	163	89	72

3.2. Habitatges construïts després de 1800 segons superfície construïda. 2011

3.2. Viviendas construidas después de 1800 según superficie construida. 2011

	<= 80 m²	De 81 a 100 m²	De 101 a 120 m²	De 121 a 150 m²	De 151 a 200 m²	200 m² i més	Sup. construïda mitjana (m²)
	373	374	362	280	469	319	513
							133,13

3.3. Habitatges construïts després de 1800 segons valor cadastral (en milers d'euros). 2011

3.3. Viviendas construidas después de 1800 según valor catastral (en miles de euros). 2011

Total	<= 12	12-18	18-24	24-30	30-36	36-48	48-60	60-72	més de 72	No hi consta
2.890	364	387	286	200	174	286	272	174	547	0

3.4. Valors cadastrals mitjans per habitatge (sòl, construcció i total) per als posteriors a 1800. 2011

3.4. Valores catastrales medios por vivienda (suelo, construcción y total) para los posteriores a 1800. 2011

	Total Habitatges	Valor del sòl per habitatge	Valor construcció per habitatge	Valor total per habitatge	Valor per m²
	2.890	24.834,34 €	19.830,97 €	44.665,31 €	335,51 €

3.5. Superfície total dels aparcaments i superfície per habitatge i turisme. 2011

3.5. Superficie total de los aparcamientos y superficie por vivienda i turismo. 2011

	Superf. Total Aparcaments (m²)	N. Habitatges	Superf. Aparc. / N. Habitatges	N. Turismes 2011	Superf. Aparc. / N. Turismes
	66.515	2.740	24,28	2.441	27,25

Font: Cadastre de Béns Immobles a 01/01/2011. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València.

4. Cens d'activitats econòmiques

4. Censo de actividades económicas

4.1. Activitats econòmiques segons tipus. 2012

4.1. Actividades económicas según tipos. 2012

	Total	%
Industrials	85	100,0
Comerç i serveis	1.395	100,0
Comerç, restaurants hostaleria i reparacions	433	31,0
Transports i comunicacions	32	2,3
Institucions financeres i assegurances	728	52,2
Resta de serveis	202	14,5
Professionals	471	100,0
Tècnics Agricultura	2	0,4
Tècnics Indústria i construcció	86	18,3
Comerç, hostaleria i transports	15	3,2
Prof. finances, dret, assegurances	293	62,2
Professionals resta de serveis	75	15,9

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

2.1.5 Estado original. Documentación de los archivos municipales de Valencia

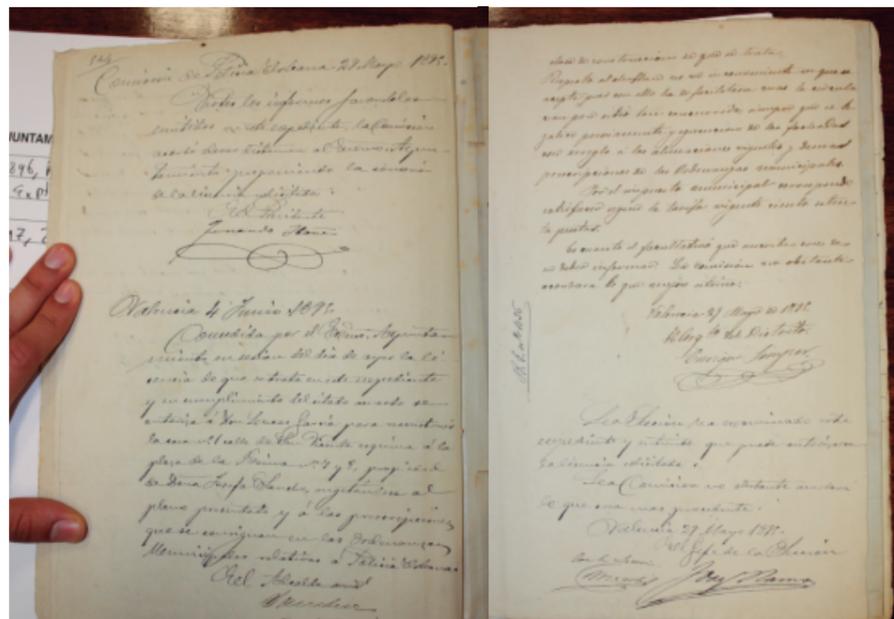
La búsqueda de información se ha realizado en los archivos municipales, pues se trata de un edificio antiguo. Por ello, la documentación encontrada del mismo ha sido muy escasa, pero suficiente para su análisis.

Archivo Histórico Municipal de la ciudad de Valencia

Plaza Tetuán 3, Palacio Cervelló

En una primera toma de contacto con el archivo municipal, los resultados encontrados no fueron los esperados pues la única documentación que contenía el archivo era una serie de documentos de la memoria original. Su desarrollo es escaso pues consta de unas 20 hojas que contienen la solicitud al ayuntamiento de Valencia para la ejecución del proyecto y una breve memoria de las características del edificio.

Por aquella época no se requería ningún otro tipo de documentación, se podría decir que era un trámite para dejar constancia de la ejecución del nuevo edificio.



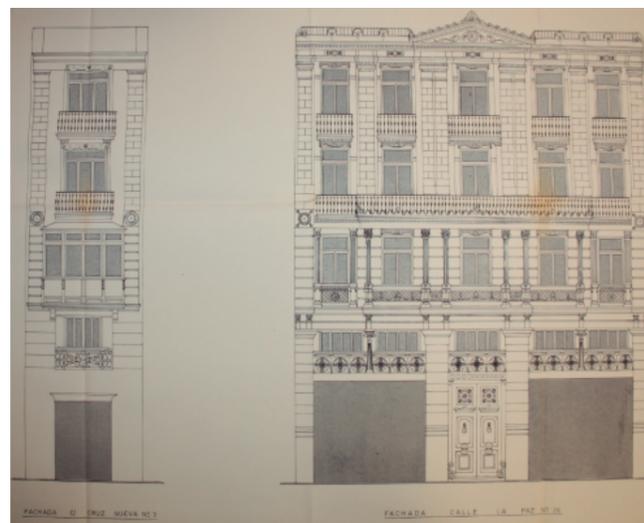
Archivo Municipal de Urbanismo

Calle Traginers, S/N

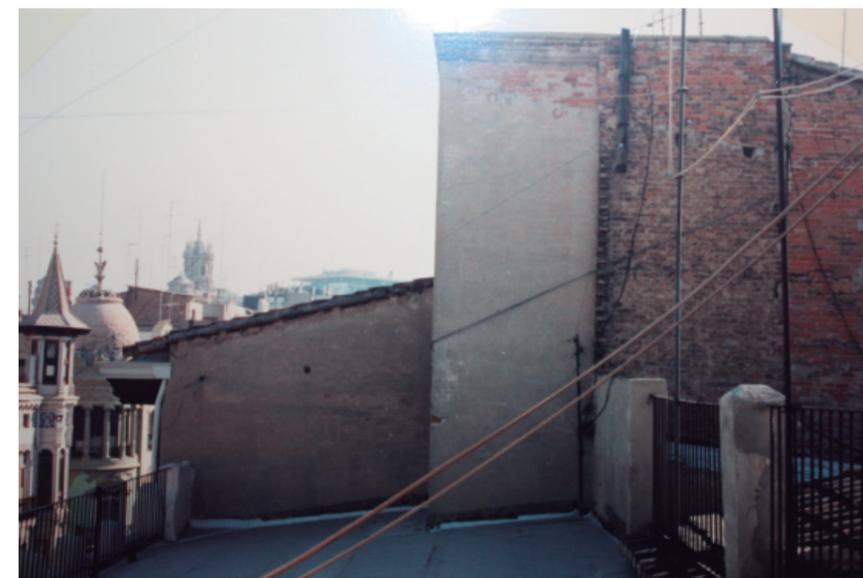
Tras la primera búsqueda, sin éxito, en el propio archivo municipal me informaron de la existencia del archivo municipal de urbanismo, el cual contiene obras de rehabilitación de años posteriores.

Una vez obtenida la documentación, encontré unos planos de gran interés pues mostraban el estado inicial del edificio, tal cual lo proyectó Joaquín Arnau, y una reforma integral que se hizo posteriormente en 1991. También encontré entre la documentación un par de fotografías del estado inicial de la cubierta.

La documentación obtenida ya era suficiente pero quise investigar un poco más. Visité el edificio e intenté acceder a los comercios y viviendas. A los comercios pude acceder sin ningún problema pero no pude tomar datos. También pude acceder a la academia de repaso de la entreplanta, prestándome unos planos de la reforma de la planta para convertirla en academia. No obstante la investigación se complicó a la hora de acceder a las viviendas particulares pues no se me facilitó.



Planos de las fachadas del edificio en su estado inicial en 1896



Fotografía estado inicial planta cubierta (1)



Fotografía estado inicial planta cubierta (2)

Con toda la información recogida, y a la espera de noticias del Archivo Histórico Municipal que ha colaborado para facilitar la información, comencé a dibujar los planos del edificio, tanto de su estado inicial como de la reforma de 1991.

2.1.6 Evolución histórica

VALENCIA DESDE EL SIGLO XVIII

El solar valenciano consta de una depresión geológica, colmatada por materiales detríticos de varios centenares de metros de espesor, en la que han intervenido la subsidencia reciente, es decir, un hundimiento continuado del sustrato, la dinámica litoral, sujeta a los cambios del nivel marino, y la dinámica fluvial. Los depósitos del río y barrancos cercanos han respondido de forma reiterada a los cambios tectónicos - fracturas, hundimientos- y litoral es para formar el actual llano de inundación holocénico, surcado por cauces y confrontante con un marjal o marisma, más o menos antropizado.

Es en uno de estos ríos, el Túria, sobre el cual se asienta la ciudad de Valencia. Su evolución como ciudad la comenzaremos desde el siglo XVIII, en los orígenes de la Valencia moderna, donde el desarrollo de la industria y la agricultura produjeron muchos puestos de trabajo. No obstante la fisonomía de la ciudad, tan llena de contrastes, no cambió -palacios junto a barrios deprimidos- y su tejido estaba compuesto por calles angostas, insalubres e irregulares.



Plano de la antigua Valencia romana del Padre Tosca (1705)

La incipiente llegada de la clase burguesa ocasionó la rehabilitación de las edificaciones existentes, la subida de los alquileres y la necesidad de nuevas viviendas más confortables para albergar a la nueva clase social, en decremento de la clase social media y baja. En este marco el suelo entró en una clase de valoración diferente, iniciando el proceso de reforma interior que garantizase calles alineadas, basándose en la cesión del suelo a beneficio público.

Ello propició la creación de unas ordenanzas dibujadas, la publicación de un Reglamento de Policía Urbana y Rural y la prefiguración de la tipología edificatoria según su localización.

Valencia fue creciendo poco a poco, pero la primera expansión significativa de la ciudad tuvo lugar, como muchas otras ciudades, aprovechando la desamortización de Mendizabal. La introducción de nuevas industrias en la agricultura canalizó las inversiones de la ciudad hacia esta. No obstante, por otro lado, la industria tuvo su propio desarrollo, instalándose en 1837 la primera máquina de vapor en la ciudad. La burguesía se modernizaba pero la ciudad seguía estancada. La ciudad se desarrollaba interiormente pero no se expandía. Todo ello condujo a la redacción del Plano de Ensanche de 1858 y al derribo de las murallas. Pero Valencia seguía siendo una ciudad de grandes contrastes, la clase adinerada, siendo minoría, se asentaba en caseríos, mientras que el resto de la población se hallaba en malas condiciones por la mucha pobreza y el alto precio de los alquileres, circunstancia que venía ocasionada por la densificación de la ciudad. Se desarrolla un Proyecto General de Ensanche en 1858, pero no tiene una gran acogida por parte de los arquitectos valencianos, que se ven recelosos.

El nuevo ensanche se limitará a salir del paso con una solución ecléctica, encajando alrededor de un eje principal de 16 metros, 64 calles, 4 plazas y 131 manzanas, cercado por una nueva muralla.



Cartografía histórica de 1858, antes de la reforma de la Calle de la Paz

Mientras tanto la ciudad se desarrollaba a partir de la construcción de sus edificios principales: plaza de toros, casa de la ciudad, teatro principal, Glorieta, estaciones de ferrocarril, casa de la beneficencia, casa de misericordia. Habrá que esperar hasta 1887 donde se aprueba el primer ensanche moderno, proyectado por Calvo, Ferreres y Arnau, marcado por las influencias del plan Cerdá de Barcelona, caracterizado por la geometrización de su trazado, con una tipología de manzanas cerradas con patio interior, que le convierten en el artífice de la transición de la ciudad antigua a la moderna.

Este proceso fue dilatado en el tiempo y discontinuo en la forma. La modulación de las fluctuaciones económicas nacionales y valencianas en el siglo XIX, las políticas municipales de los distintos Ayuntamientos de la ciudad y la paulatina asunción del ideario urbanístico europeo complicaban la evolución de la ciudad. Bajo el régimen de la restauración se inició una etapa inspirada en el proyecto de Cánovas, con todos sus inconvenientes, por un lado por los patricios de la nobleza local y personas ligadas a la propiedad de la tierra, y por otro, por descreídas facciones del centro-izquierda, lo que suponía la marginación de una burguesía dispuesta a participar en los procesos urbanísticos, de los grupos reformistas y radicales, así como de un proletariado en los estadios iniciales de organización. En este periodo tiene lugar tres intervenciones significativas.

La primera incluye aquellas zonas más concretas, circunscritas a una calle, cuyo alcance empezaba y acababa en ellas mismas, independientemente de su área de influencia. La calle de la Paz, formulada por primera vez en 1869 y aprobada definitivamente en 1889, constituye el mejor ejemplo de este tipo de intervenciones. Su ponderación, equilibrio y severidad la convierten en la calle más representativa tanto del urbanismo decimonónico como del gusto de la época. La segunda comprendía intervenciones más complejas, que constaban de varias calles y cuyo objetivo prioritario era la sustitución de áreas enteras, con el objetivo de eliminar barrios degradados y crear un suelo apto para la nueva construcción. La tercera se refiere al conjunto de las propuestas de reforma recogidas en proyectos globales.

La expansión de la ciudad durante la segunda mitad del siglo XIX y la primera del XX se inicia con la desaparición de las murallas, incluyendo a los municipios de la periferia. No obstante el nuevo ensanche no abastece las necesidades de la ciudad pero dará cabida a lo que con el tiempo constituirá su principal seña de identidad: la entrada emblemática apoyada por los dos ejes maestros concurrentes en el puente del Mar.

El primero que lo conectaba en línea recta con el nuevo centro administrativo (actual plaza del ayuntamiento) y el segundo que lo unía con la calle de Russafa, próximas a la plaza de toros y a las líneas de ferrocarril. En la parte suroeste de la ciudad existía independencia edificatoria, al encontrarse fuera de las murallas se habían formado pequeñas edificaciones situadas en los senderos principales, por lo que el nuevo ensanche tendrá una existencia arbitraria como resultado de la adición de dichas edificaciones. Sus especiales características y su reducido tamaño recomendará su ampliación doce años después. El nuevo ensanche debería seguir las pautas consideradas en el anterior, pero diez veces más grande, absorbiendo todo el área metropolitana de la ciudad, basándose en la retícula del plan Cerdá de Barcelona.

No obstante su verosimilitud era más que dudosa, empezaban a correr otros tiempos y a aparecer nuevos problemas. Sin embargo sirvió para conducir una parte del crecimiento de la ciudad y fijar definitivamente su forma.

El área exterior, entre los límites del Ensanche y los del municipio, experimentó un crecimiento lento y complejo, condicionado, en su organización por la implantación del ferrocarril y de carreteras. En este crecimiento influyó, además, la anexión de municipios, como se ha comentado anteriormente, y el desarrollo de la actividad industrial que favorecía la ampliación de las instalaciones del puerto. En este periodo el gobierno principal tomó tres medidas que tuvieron una gran repercusión en la ciudad: la declaración de utilidad pública de un paseo desde la ciudad hasta el mar, la construcción de un camí de tránsito y la ampliación del ensanche aprobado en la década anterior.

La mentalidad de no edificar en la parte norte del río paró el crecimiento de la ciudad hasta mediados del siglo XX, cuando se descarta el modelo de crecimiento de los ensanches. Las distintas clases sociales existentes en la ciudad produjo una diferenciación en los trazados, donde se diferencia el orden burgués, representado por los serenos y ecuanímenes trazados de los ensanches y la limpieza de la reforma interior, sobre la urbidumbre tejida por los innumerables caminos y pueblos de su cintura. Tuvo que ser con el paso de los años y una guerra para que la ciudad despertase. Se proyectó el Plan General de Ordenación de Valencia y su Cintura, aprobado en 1946. La nueva reforma se basa en la descentralizadora, en la visión de la relación campo-ciudad y en una racionalización de las infraestructuras básicas: red viaria y ferrocarriles, y en la incorporación de una zonificación suficiente para compatibilizar los usos de la ciudad e incorporar nuevas tipologías edificatorias, tales como la edificación abierta o ciudad jardín.

No obstante la solución estará mediatizada por la presencia del puerto sobre el que gravita gran parte de la actividad aérea, lo que provoca cierta tensión entre la red de carreteras y la de ferrocarriles, desdibujando el radiocentrismo que informa el plan. Tras la riada de 1957 la iniciativa privada prima sobre la pública, lo que produjo una ciudad desequilibrada, sin equipamientos y con escasas infraestructuras y servicios, lo que se dejará sentir sobre el planeamiento actual. Desde este punto de vista el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de 1988 tendrá que pelear con los vicios heredados. Los objetivos del nuevo plan se basan en corregir la improvisación y desdén de los últimos 20 años.

La población de la ciudad de Valencia ha ido incrementando sin interrupciones hasta los años ochenta, donde el área metropolitana de la ciudad experimentó un gran crecimiento en su población.

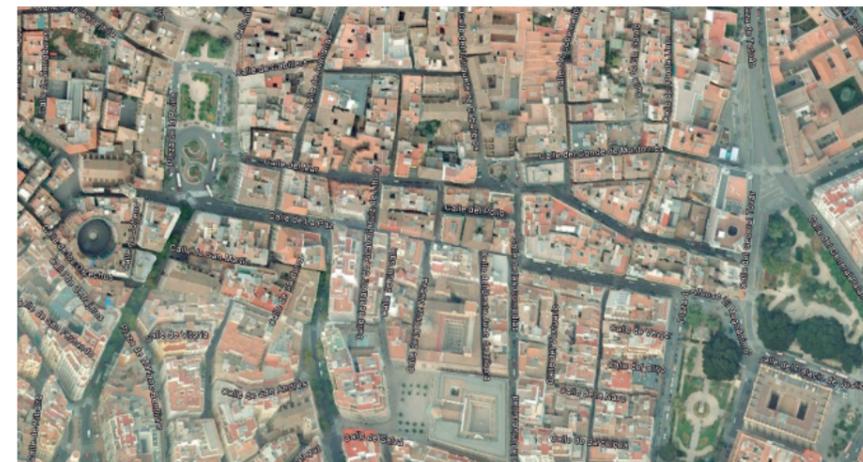
Paralelamente al desarrollo de las poblaciones, se aprecian síntomas de una metropolización orgánica, que dará al traste con la antigua estructura urbana al sentarse las bases de una nueva ciudad. El área metropolitana adquiere una estructura polarizada que gira en torno a la terciarización y a la direccionalidad de sus distritos centrales, con un predominio del sector servicios en la ciudad de Valencia y la industrialización de la periferia metropolitana, concretamente en sus municipios más importantes. La agricultura queda relegada a los municipios más pequeños. A partir de 1940 el área metropolitana muestra una clara tendencia a la suburbanización al aumentar regularmente la proporción de gentes residentes en el anillo, evolución acorde con la mostrada en la mayoría de las áreas metropolitanas europeas. Las ciudades jardín empiezan a proliferar en la década de 1970 cuando empiezan formarse en la que podríamos denominar la primera corona residencial suburbana. También empieza a producirse un crecimiento importante de las parcelas de segunda residencia, formando una segunda corona, que buscará localizaciones ventajosas de accesibilidad o altura en las primeras estribaciones montañosas.

LA CALLE DE LA PAZ

La calle de la Paz fue una de las más importantes reformas urbanas interiores de finales de siglo XIX. Sustituta en cierta manera de la calle del Mar (en cuanto a vía de comunicación), se convirtió rápidamente en eje comercial y comunicativo y también zona residencial de la burguesía. Fue concebida con pretensiones de "boulevard", según los gustos del moderno urbanismo decimonónico y siguiendo las trazas que Hausmann había impuesto en París unos años antes, hacia mediados de siglo. Reunía todas las condiciones: gran vía recta; de una cierta capacidad para recoger el tráfico que se preveía cada vez más importante (aunque ya desde recién estrenada, hacia 1920, sus contemporáneos la consideraron estrecha); de modernísima edificación, toda ella singular dentro de una composición unitaria y con pocas diferencias de estilos; y enlace de puntos viales, como la entonces pequeña pero muy importante plaza de la Reina (que de esta manera se convertía en punto convergente entre las calles de San Vicente, del Mar y de la Paz) y los jardines de la Glorieta. Al concentrarse aquí el comercio moderno, se constituyó en una continuación del de la calle de San Vicente pero con un aire más élite.

Los criterios estéticos apoyaron a los funcionales. Y así, además de concebirse de manera muy especial toda la edificación (cosa

que seguidamente trataremos), se ideó considerando dos puntos de referencia singulares: por una parte la bella torre barroca de Santa Catalina, y por otra los relativamente recién creados jardines de alrededor de la Aduana, el Parterre y la Glorieta. En 1868 se permitió el derribo de dos conventos que obstaculizaban su línea, el de San Cristobal y el de Santa Tecla, y en 1893 ya se había llegado, más o menos, al último tercio de su trazado, concretamente a la calle de Bonaire, teniéndose que expropiar el resto para su conclusión. De hecho, toda la calle fue realizada atravesando manzanas a base de expropiaciones.



Plano estado actual calle de La Paz

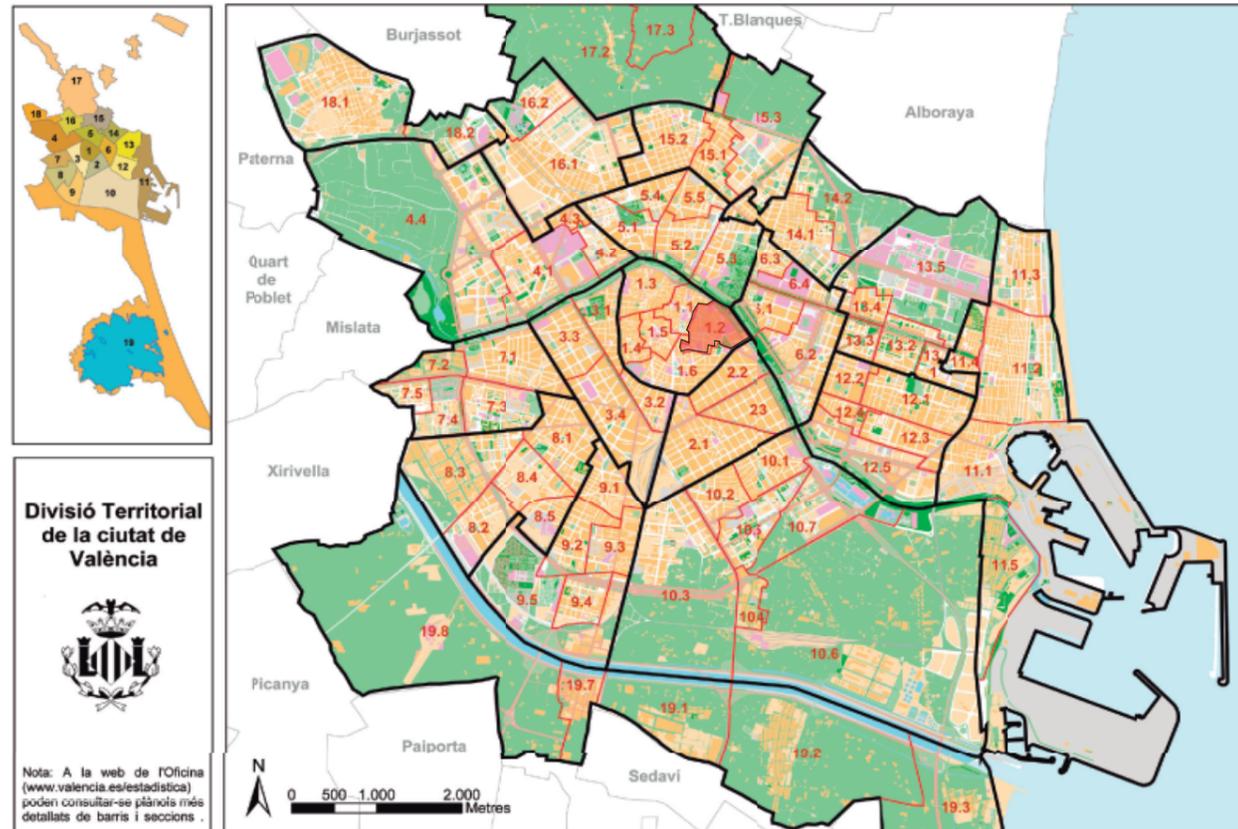


Calle de la Paz sobre cartografía histórica de 1858

2.2 Estado actual

2.2.1 Situación y emplazamiento

Dentro de la ciudad de Valencia, el edificio se encuentra en el distrito de la "ciudad vella", concretamente al barrio de la Xerea.



Plano de Valencia dividido en barrios



Barrio de la Xerea



Emplazamiento edificio 26 en Calle de La Paz

2.2.2 Toma de datos del estado actual

La primera información que tuve en mi mano respecto al edificio la obtuve en el Archivo Histórico Municipal de Valencia, donde encontré la memoria del proyecto original y un plano de detalle y sección de la fachada. En aquella época no se requería nada más por parte de las instituciones.

Posteriormente, la gran totalidad de la información la encontré en el Archivo del Registro Municipal de Valencia. Donde apareció una reforma integral del edificio, respetando la fachada. El documento también contenía los planos del estado inicial del edificio, que se tuvieron que realizar para poder hacer la reforma que se pretendía llevar a cabo.

Para finalizar, realicé una visita in situ al edificio para comprobar que toda aquella documentación era verídica y así fué. Intenté acceder a todas las plantas pero solo se me permitió hacerlo en la entreplanta, debido a que en ella se encuentra una academia de repaso que se dispuso a colaborar en todo lo que necesitase. Pude hacer una inspección ocular de la distribución y del estado interior, pero no fué de gran ayuda para ver el estado real del edificio pues en ella se había realizado una reforma más moderna cambiando totalmente la estética de la planta. Revestimientos de paredes de enlucidos de yeso pintado y techos de placas de yeso ocultan su pasado. No obstante se me facilitaron los planos de la reforma que se llevó a cabo, que comparé con los obtenidos en el archivo del Registro Municipal de Valencia, y observando que el único cambio realizado para adaptar el piso a academia era la distribución de las particiones interiores para crear aulas de estudio.

Los archivos no contienen ninguna fotografía histórica del edificio, por ello, para mostrar el aspecto del edificio, realicé un reportaje fotográfico del mismo.

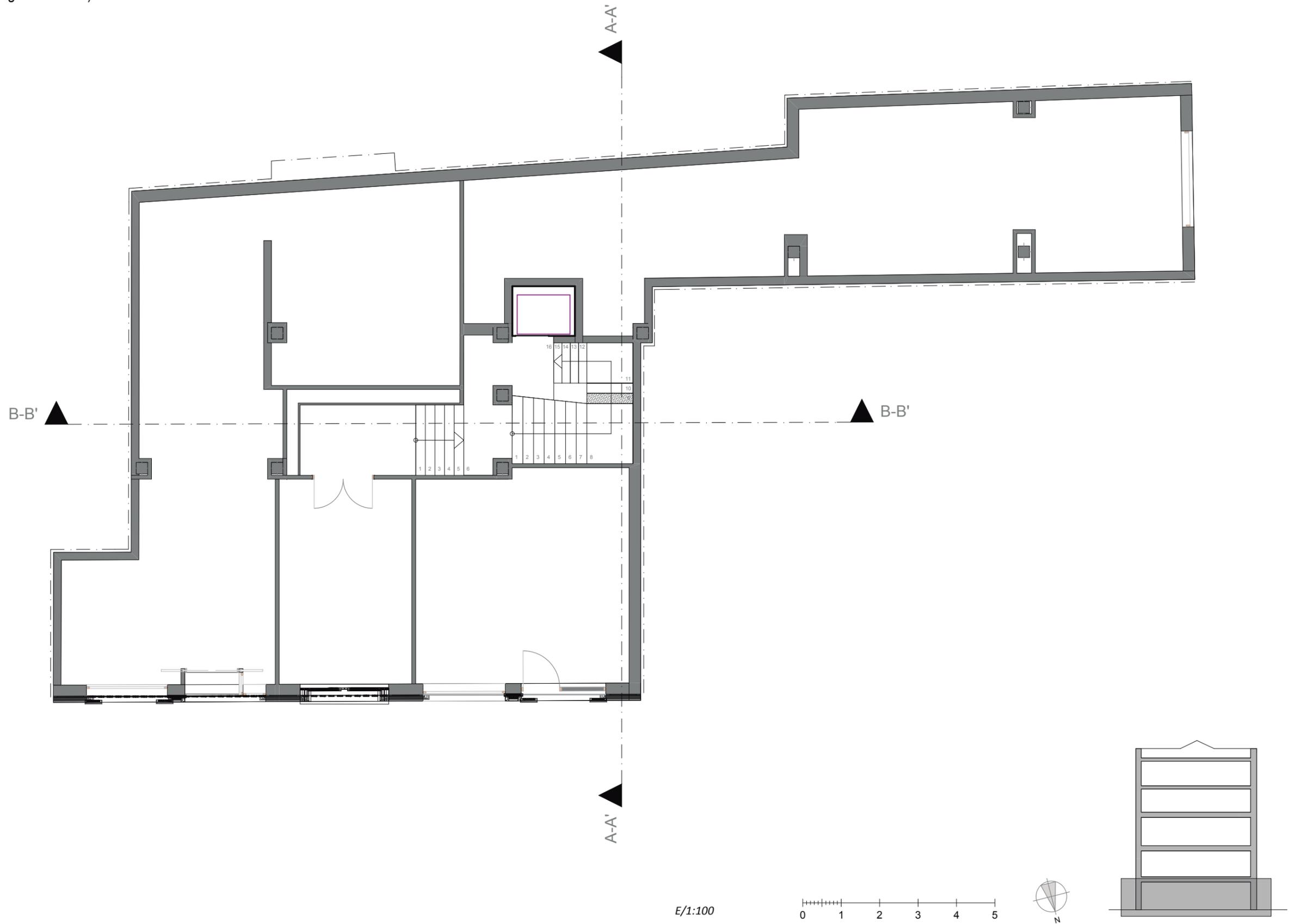


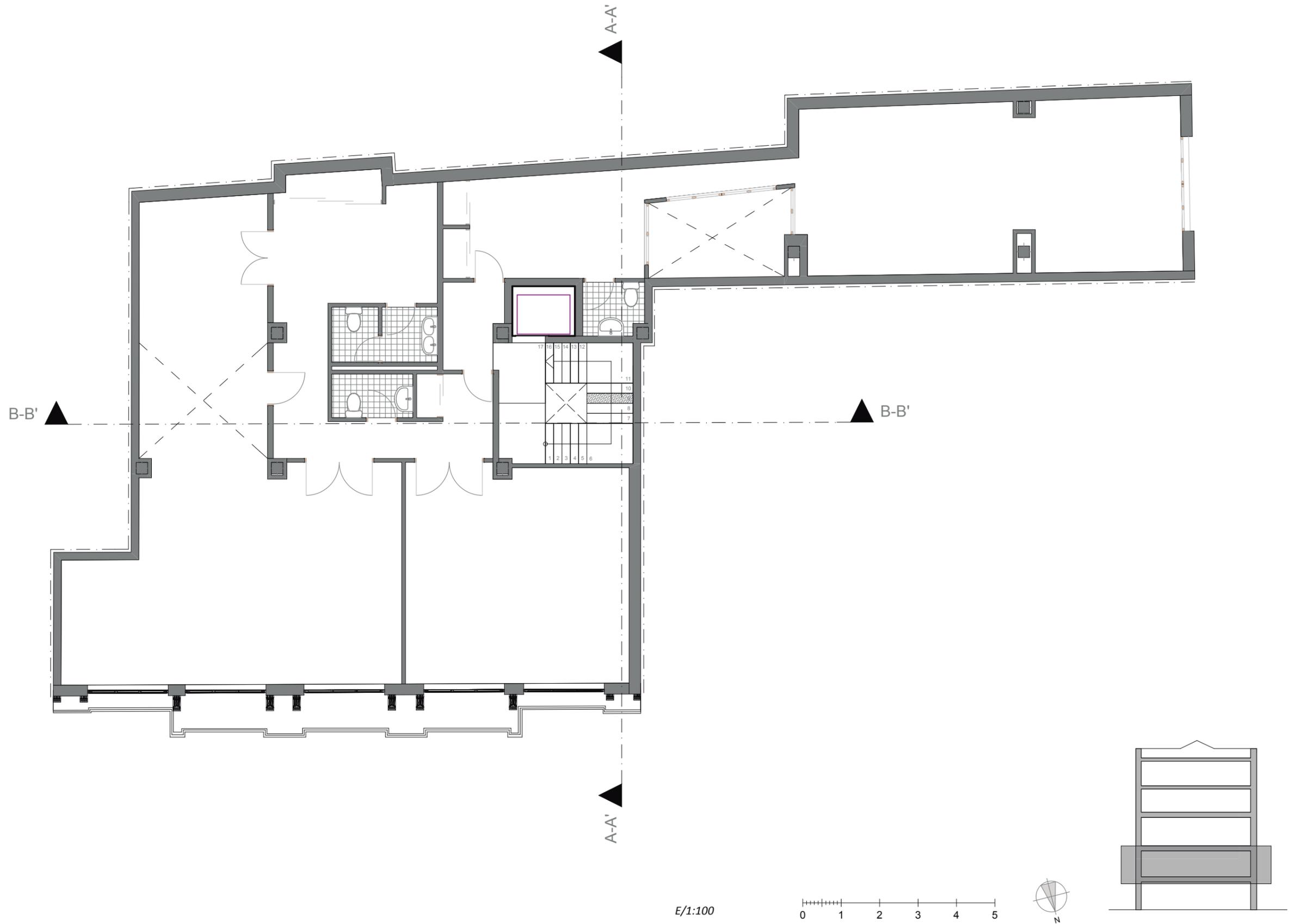
Fachada Proyectada (1895)

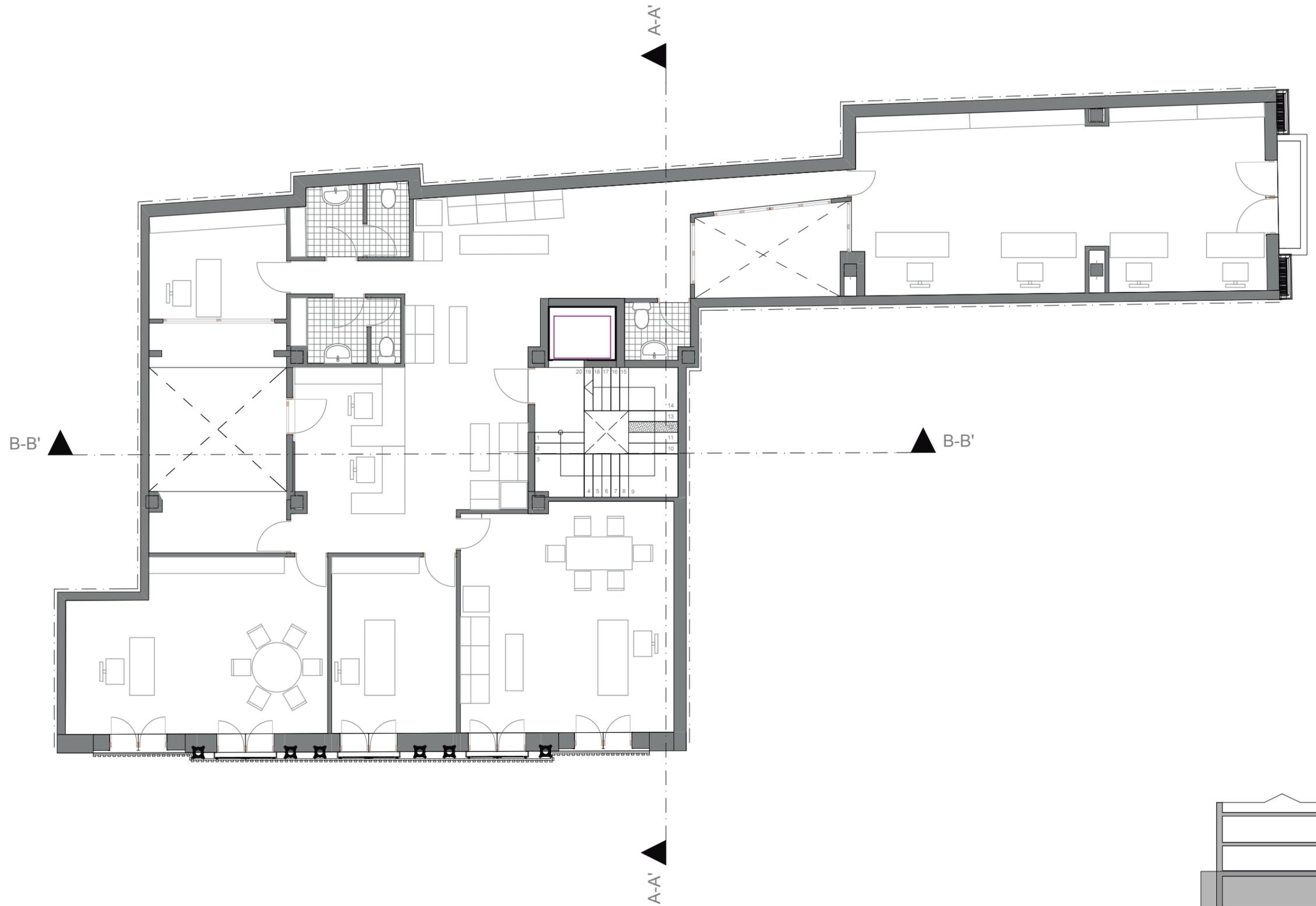


Fachada Actual (2013)

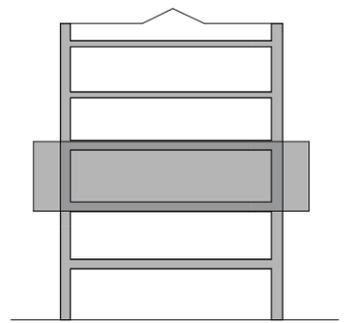
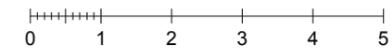
2.2.3 Plantas, alzados y secciones
Planta Baja (Estado original en 1991)

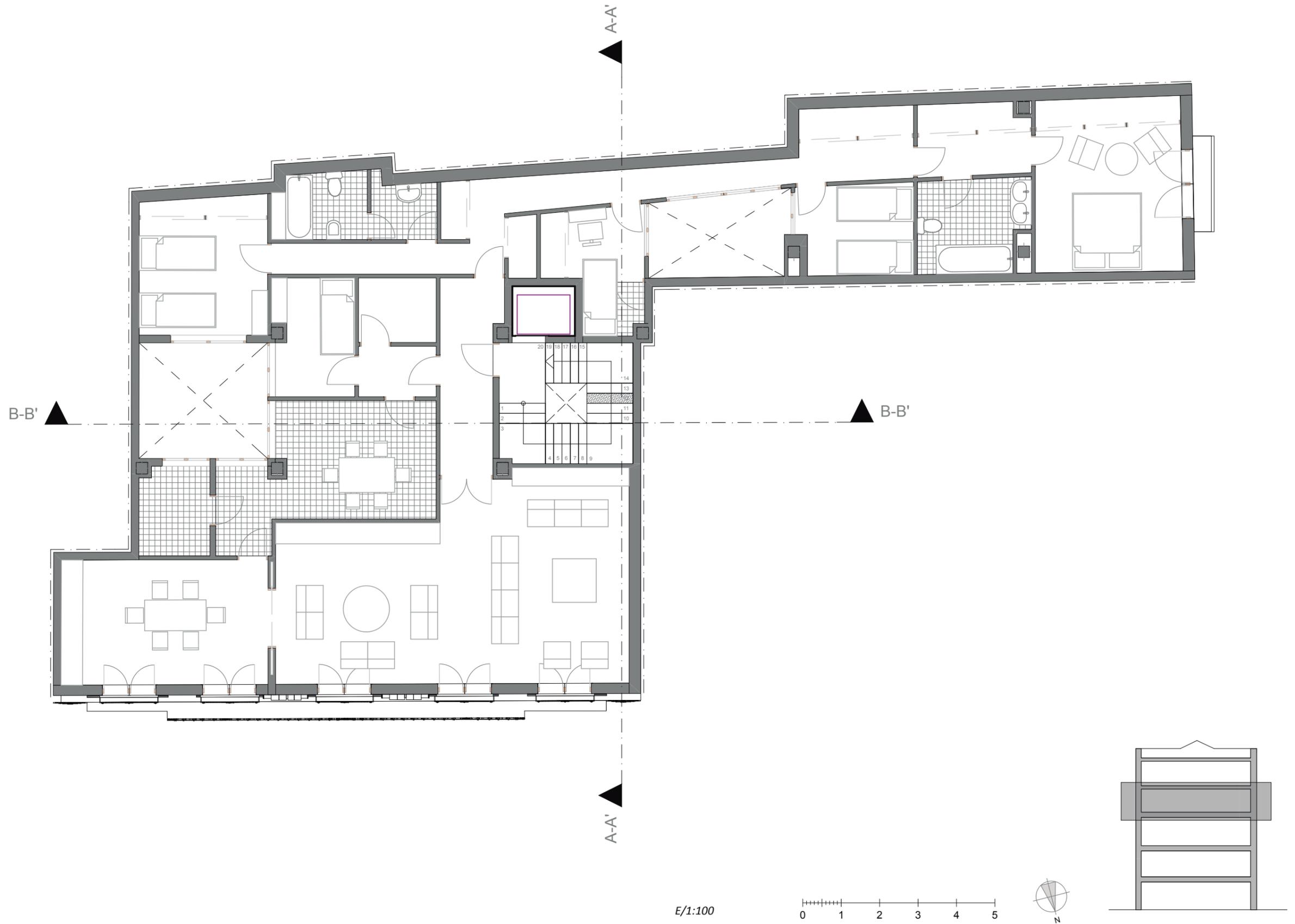




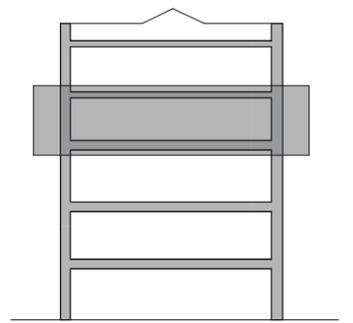


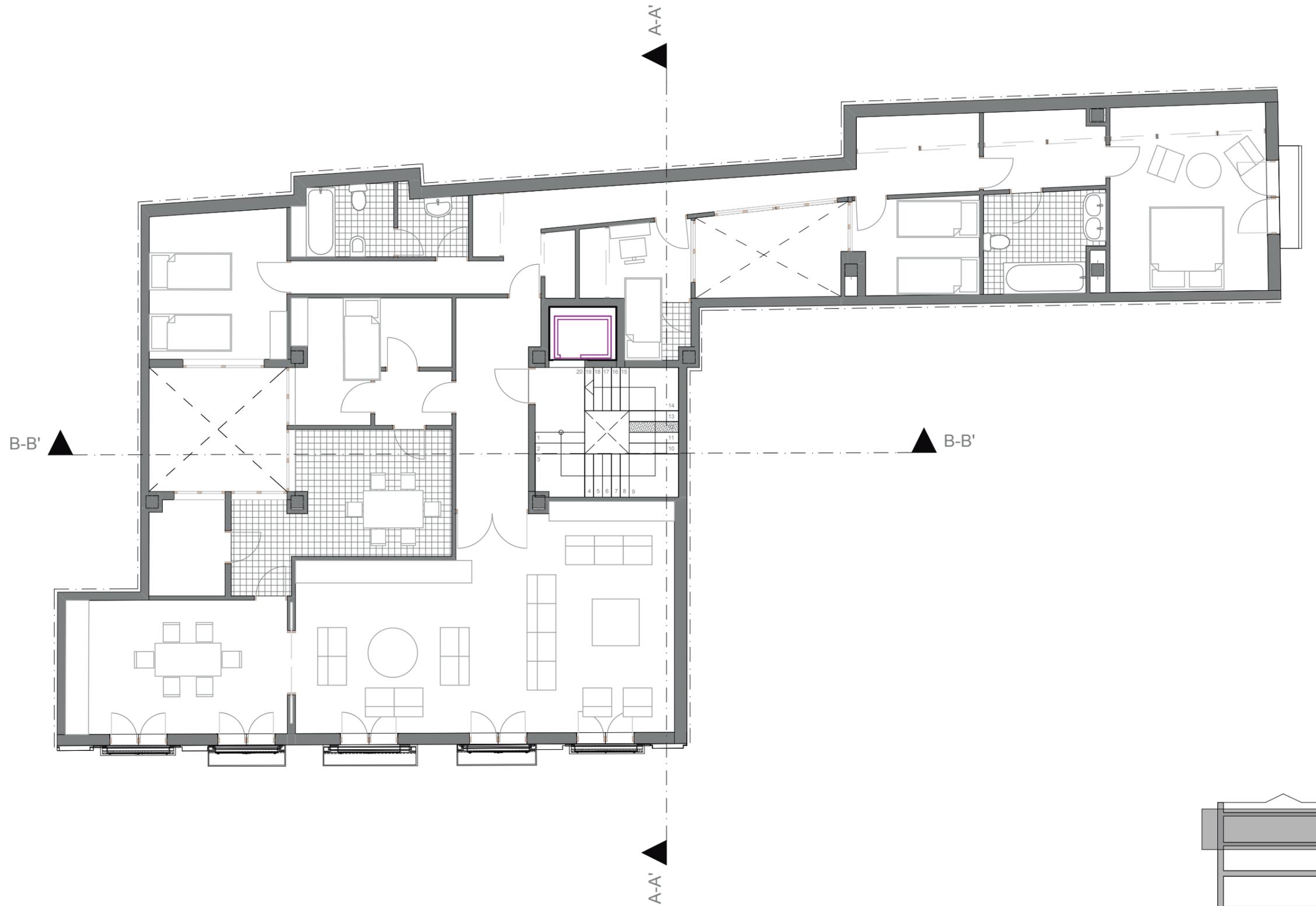
E/1:100



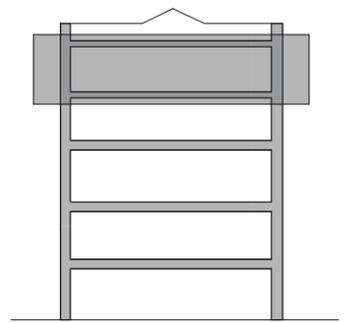


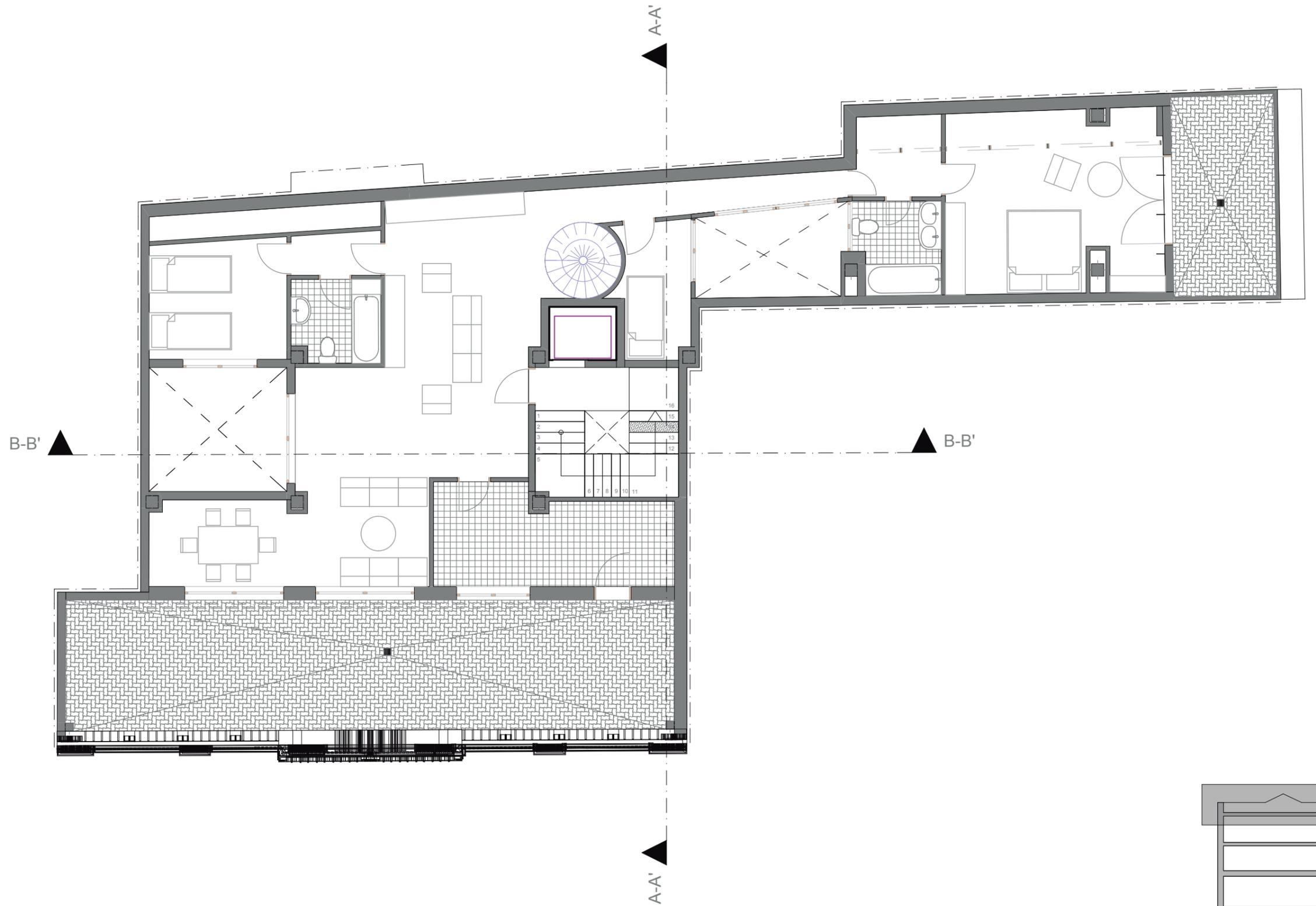
E/1:100



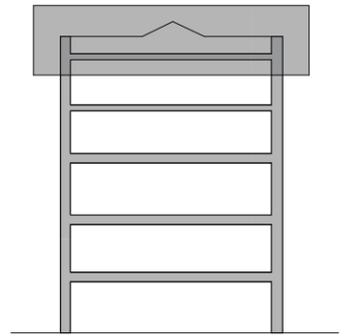


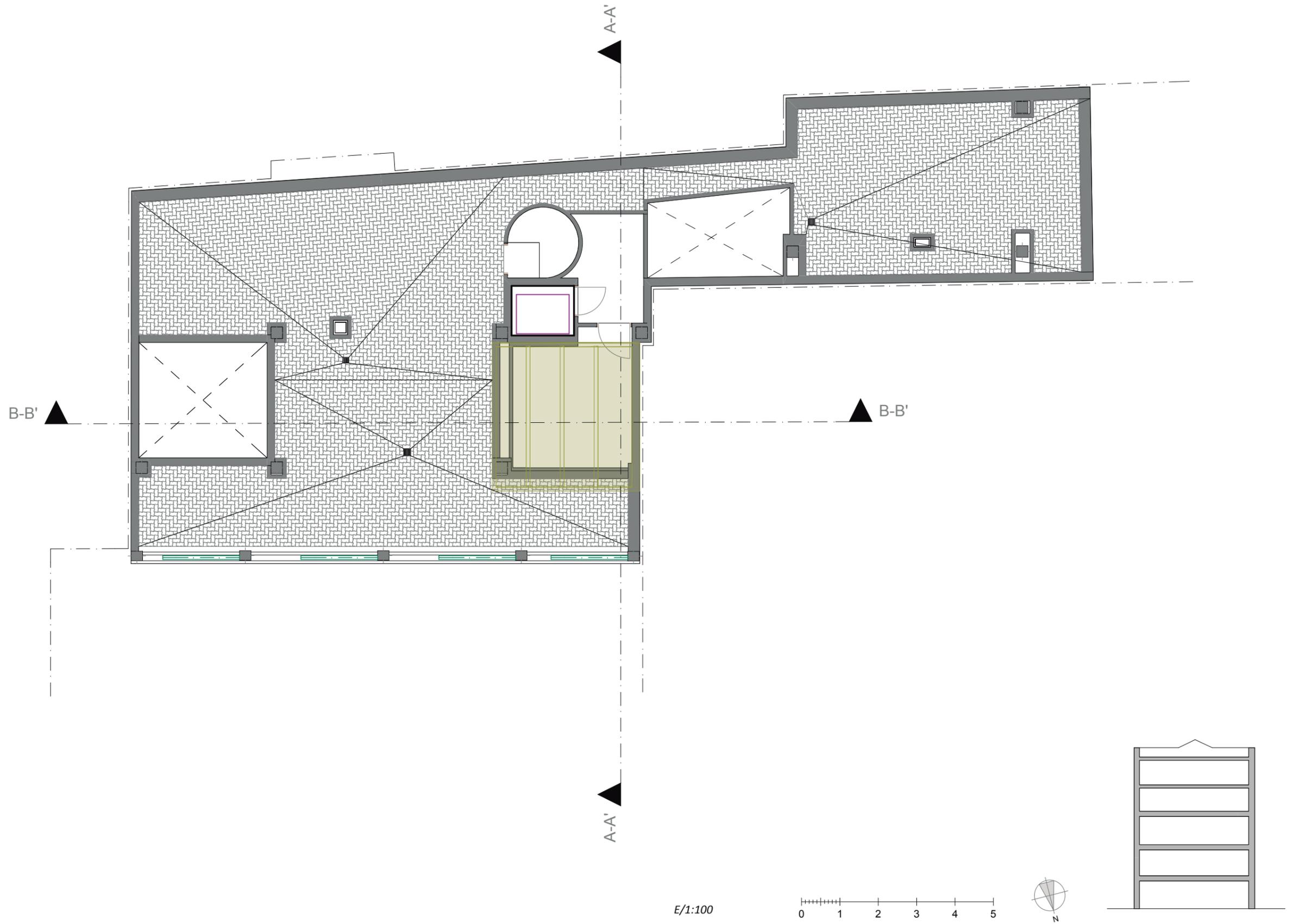
E/1:100

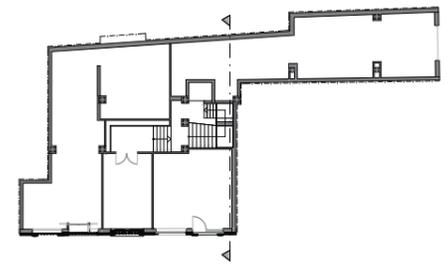
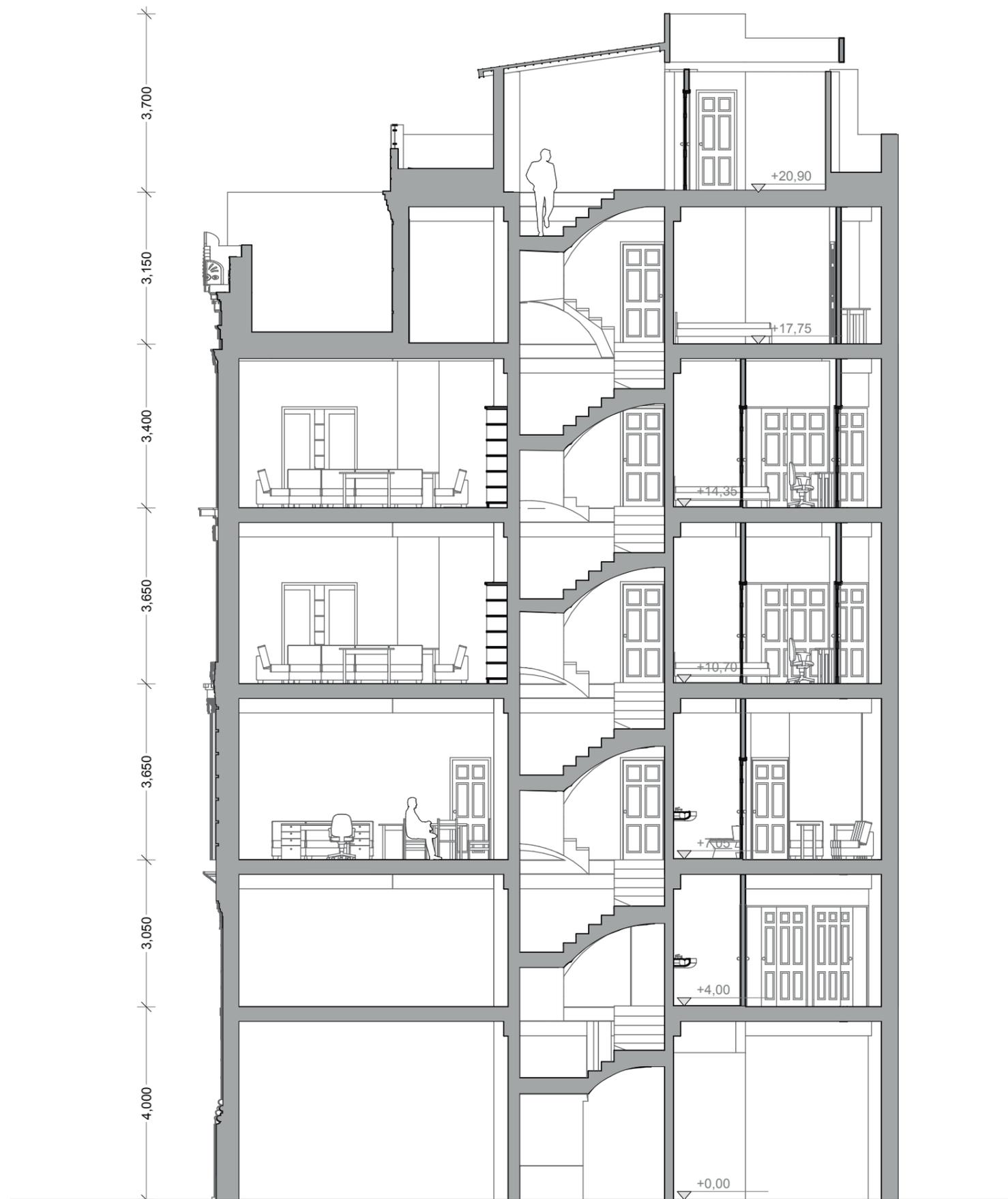




E/1:100



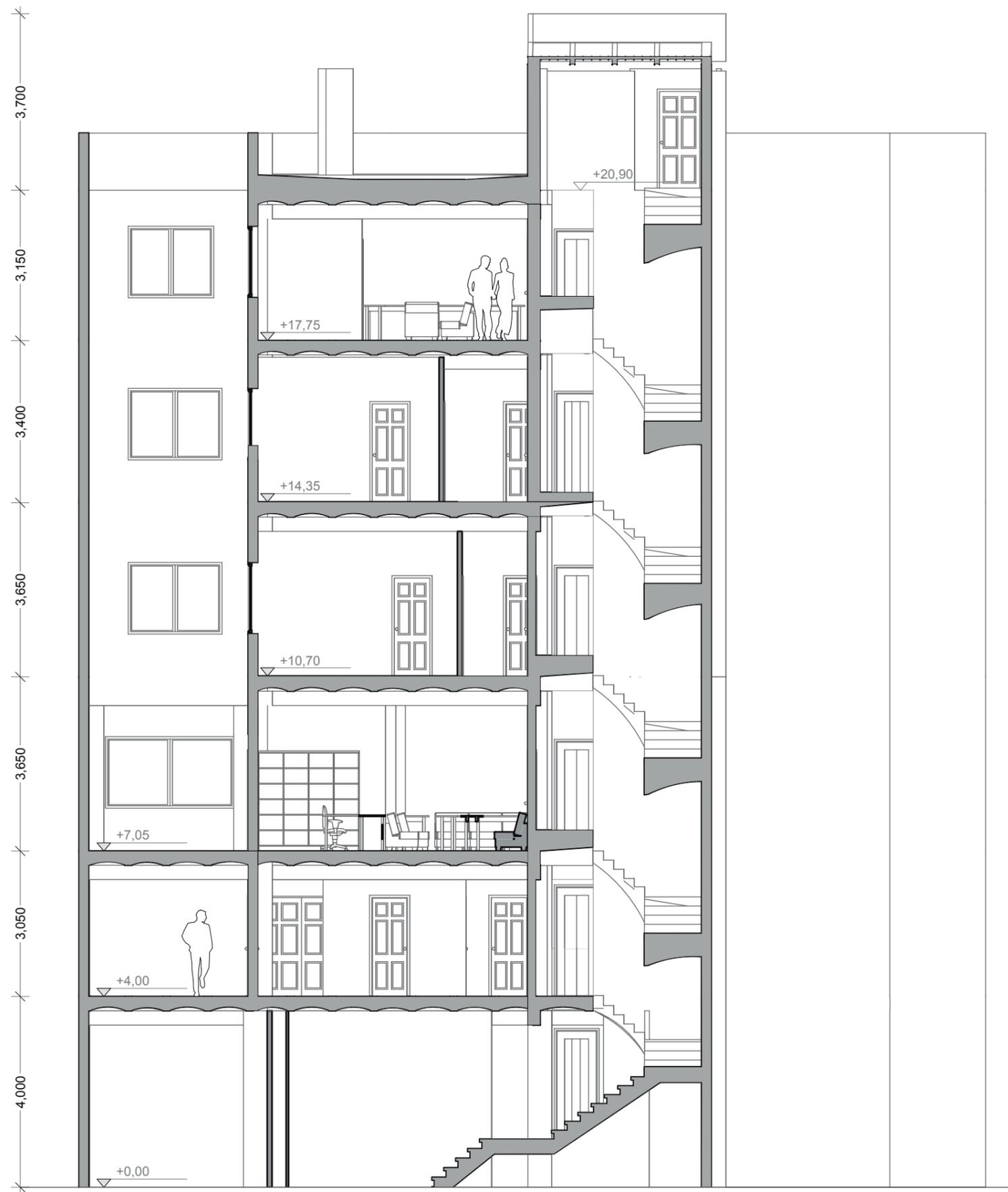




Sección A-A

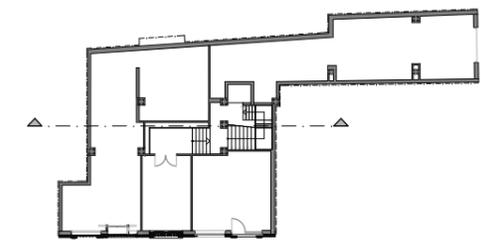
E/1:100





Sección B-B

E/1:100





Fachada Calle de la Paz



Fachada Calle de la Cruz Nueva

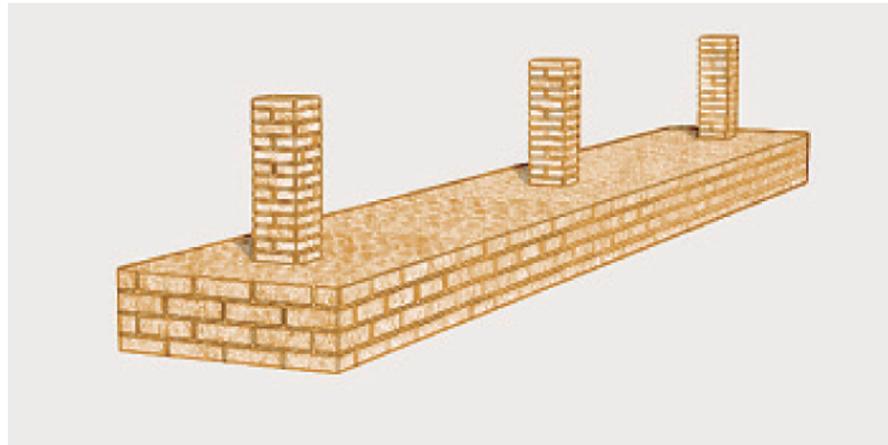
E/1:100



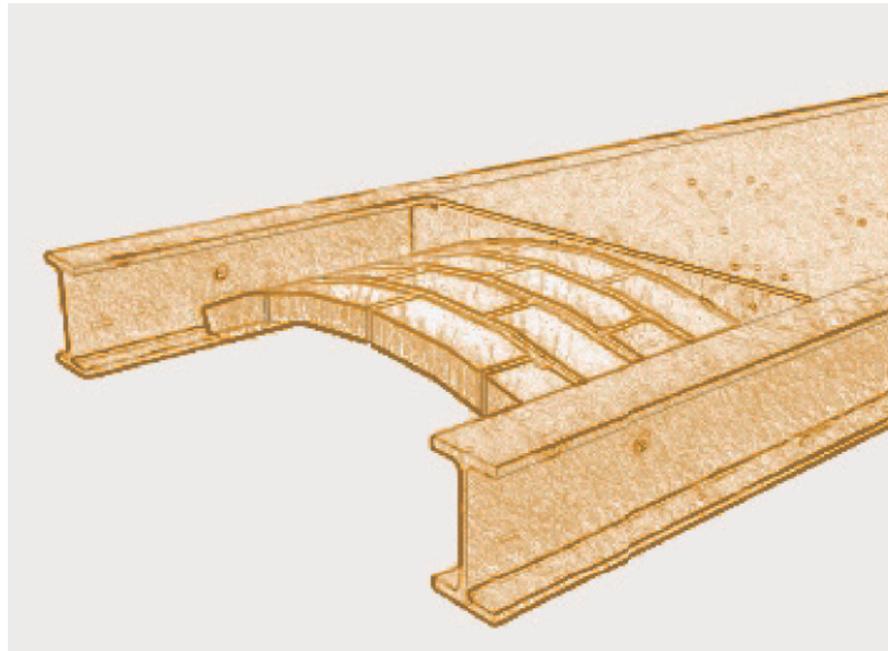
2.2.4 Detalles constructivos

No se ha obtenido la memoria constructiva del edificio, por lo que su desarrollo se basará en la determinación de la misma por observación y comparación de las obras del arquitecto en ese periodo de tiempo y por la tipología edificatoria de los edificios de su entorno y tiempo.

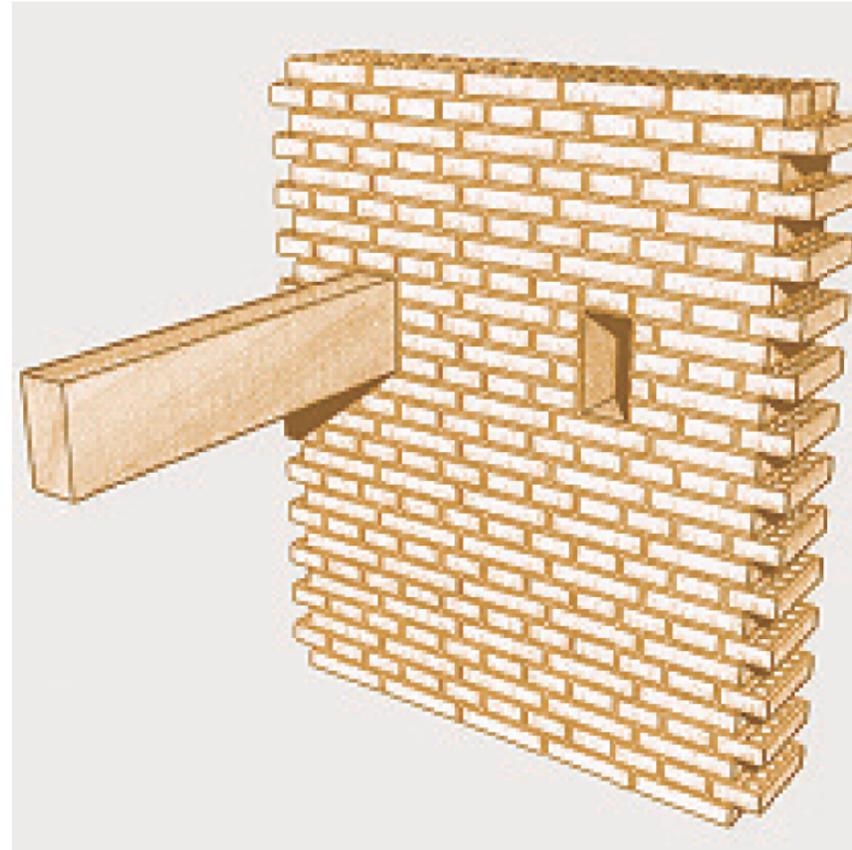
Comenzando por su estructura, no se puede determinar su cimentación pero analizando la tipología de muros de contención se puede determinar que se trate de una cimentación a base de zapatas corridas.



Los forjados están realizados a revoltón, compuestos de perfiles metálicos a modo de viguetas y con ladrillos colocados a rosca, aparejados con yeso, entre ellas a modo de bóvedas, rellenando la parte superior con mortero.

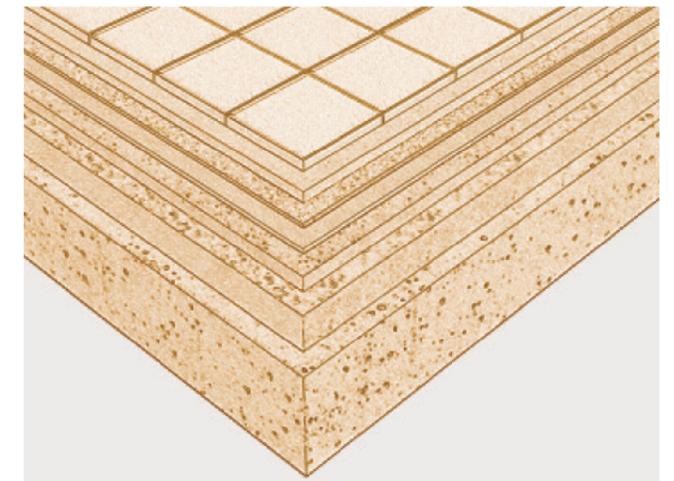


Una vez lisa la superficie se coloca el mortero de agarre y el pavimento. Estas viguetas apoyan sobre vigas más grandes y éstas a su vez, sobre muros de carga de gran espesor o pilares.



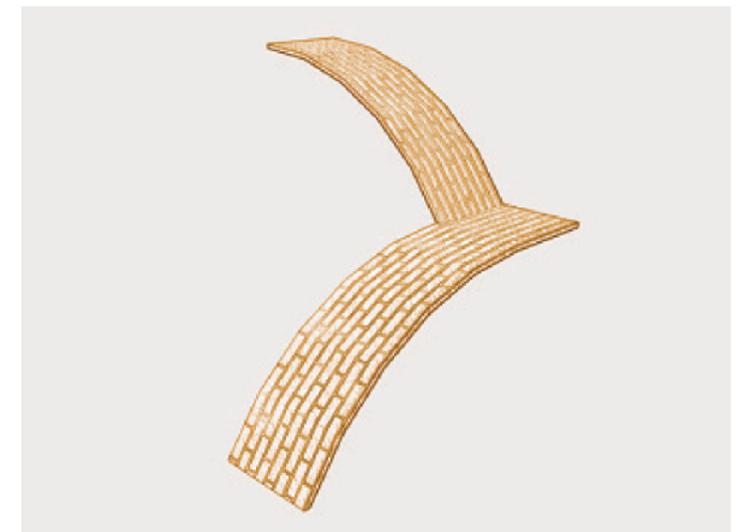
Su fachada principal es de ladrillo cerámico para revestir, terminada en su exterior con molduras de piedra. En la planta baja se localizan unas delgadas columnas de hierro, con la intención de conseguir un mayor espacio para los escaparates de los comercios. En los balcones se han colocado dos tipos de bardandillas, unas de balautres metálicos de hierro y otras de piedra. La carpintería exterior es de madera con persianas exteriores adicionales a la fachada. Como elementos que caben destacar, están las molduras exteriores de fachada: se encuentran en todas las plantas, teniendo diferencias entre ellas. También son reseñables los cubrepersianas de hierro fundido colocados en los huecos de las tres últimas plantas, sin incluir la planta ático.

En su interior, las particiones están realizadas con ladrillo cerámico y enlucidas con yeso. Del revestimiento de suelos original sólo queda la entrada de mármol ya que las viviendas, en su mayoría, han reemplazado éste para colocar un nuevo pavimento. La cubierta es una azotea plana transitable, con pavimento cerámico. Esta cubierta es la actual, pues tras la reforma de 1991, se realizó una reforma posterior cambiando la cubierta que pasó de ser un tejado inclinado a la actual azotea transitable.



Las escaleras están resueltas a base de bóveda tabicada de ladrillos cerámicos, unidos con yeso, y acabado en pavimento de mármol blanco.

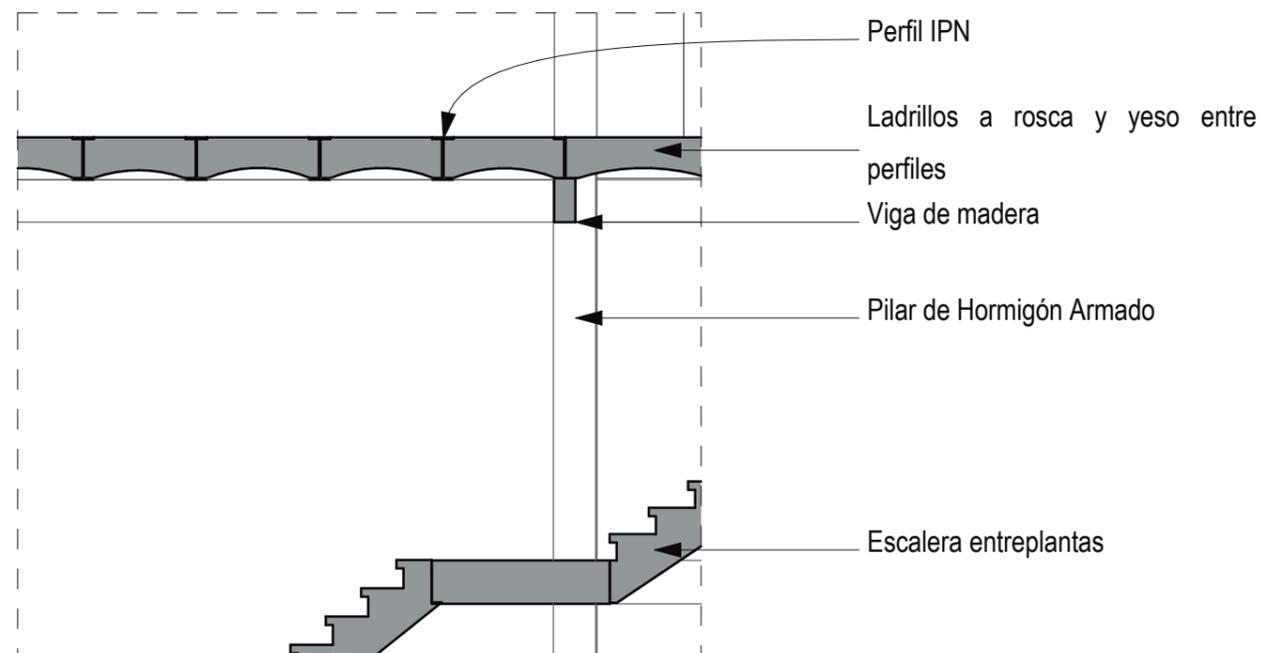
A continuación se desarrollan los planos de estructura del edificio. No obstante son una interpretación en base a edificios de características similares y siguiendo las referencias claras que se pueden extraer de los planos obtenidos.





Vista 3D de la estructura del edificio

Detalle de la estructura



Escaleras

Como elementos singulares del edificio destacan las escaleras. Existen dos tipos de escaleras, una de caracol situada en la planta ático y desde la cual se accede a la cubierta, siendo esta el único acceso a la misma. Y una segunda escalera que es la principal del edificio que comunica todas las plantas, construida mediante la técnica de la bóveda tabicada típica de la época.



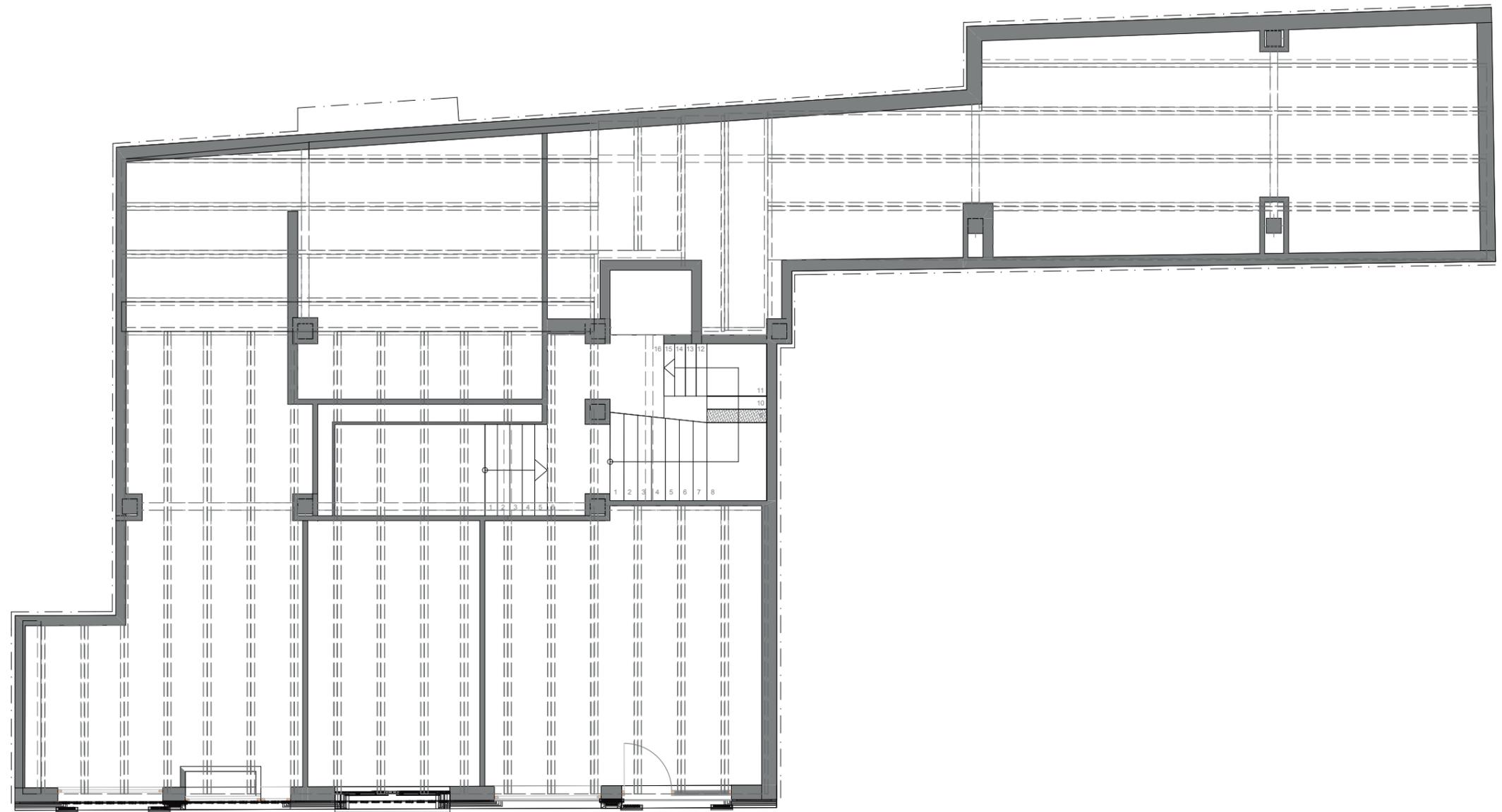
Escalera de caracol



Escalera de bóveda tabicada

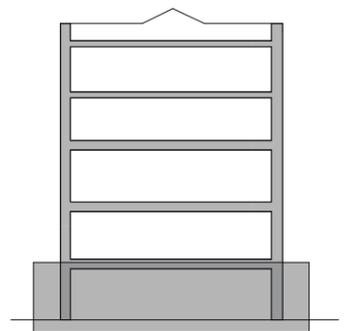
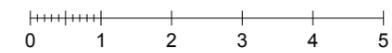


Planta Baja (Estructura)

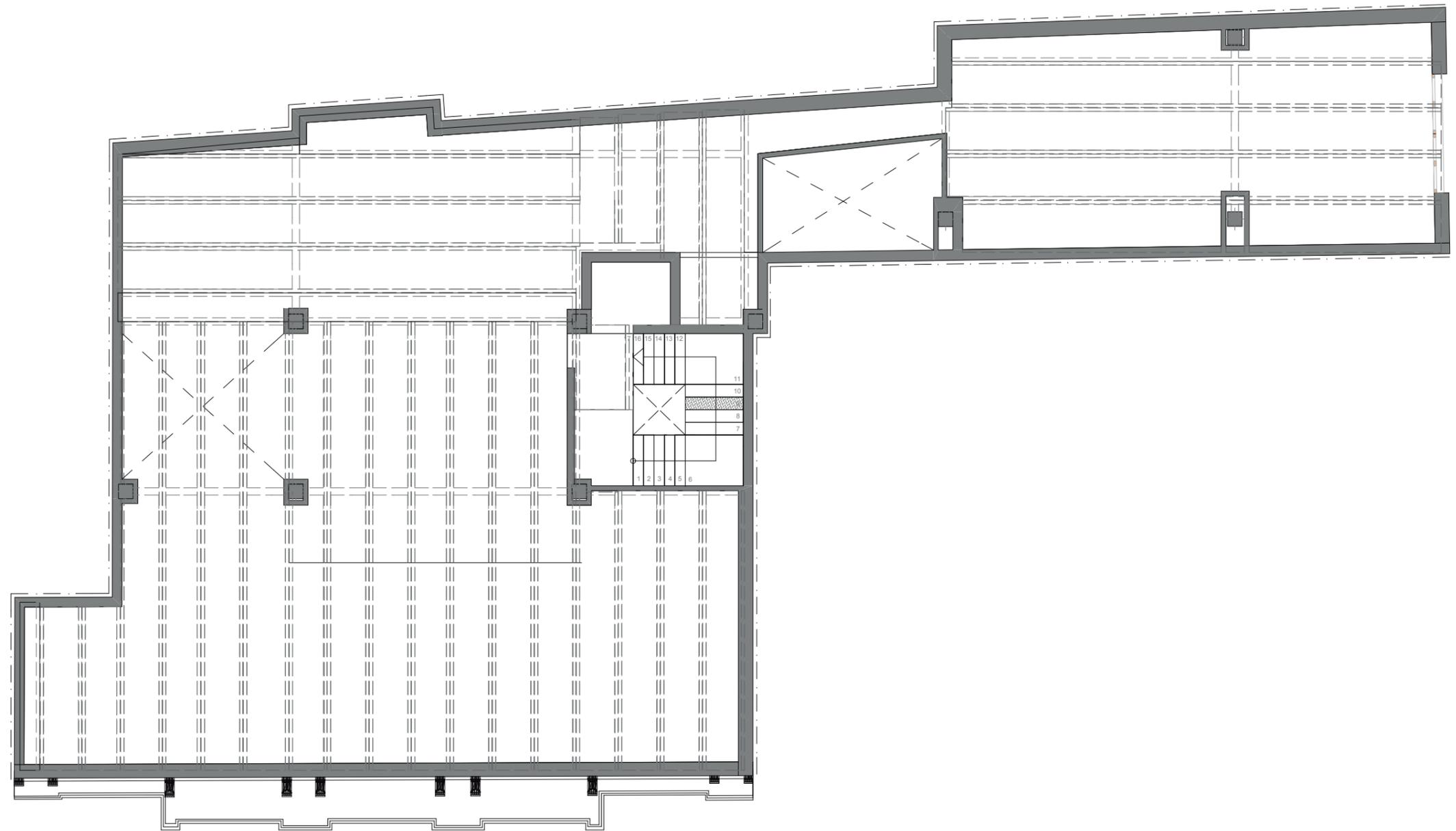


Los planos de estructura que se presentan son una interpretación en base a los pilares localizados en los planos obtenidos en el archivo y al análisis de edificios colindantes sobre los cuales se han podido obtener los planos de estructura.

E/1:100

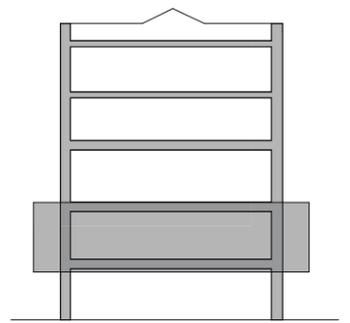
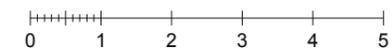


Planta Primera (Estructura)

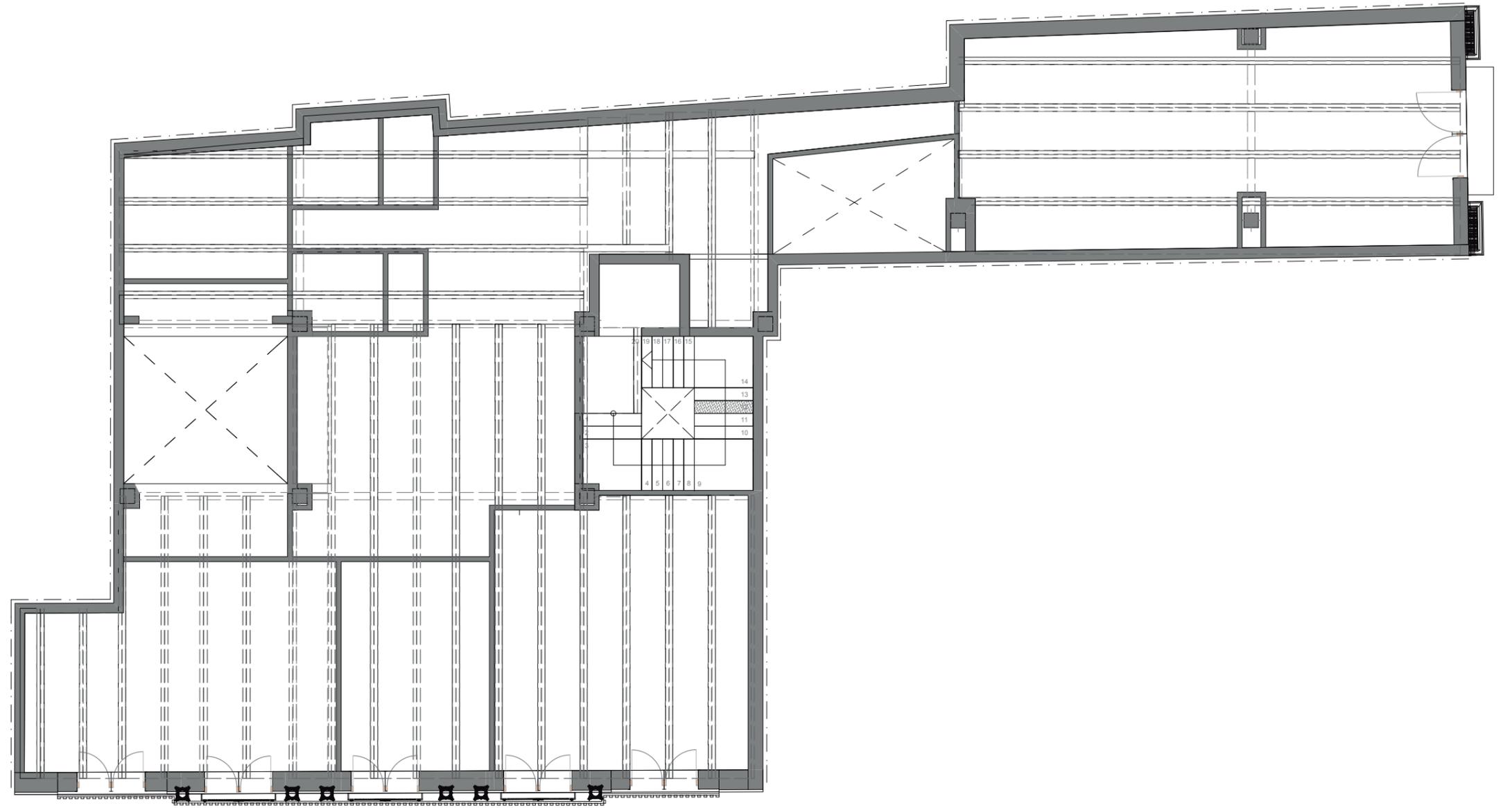


Los planos de estructura que se presentan son una interpretación en base a los pilares localizados en los planos obtenidos en el archivo y al análisis de edificios colindantes sobre los cuales se han podido obtener los planos de estructura.

E/1:100

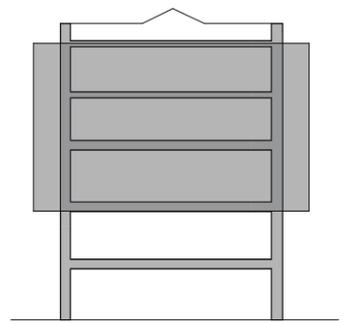


Planta Tipo (Estructura)

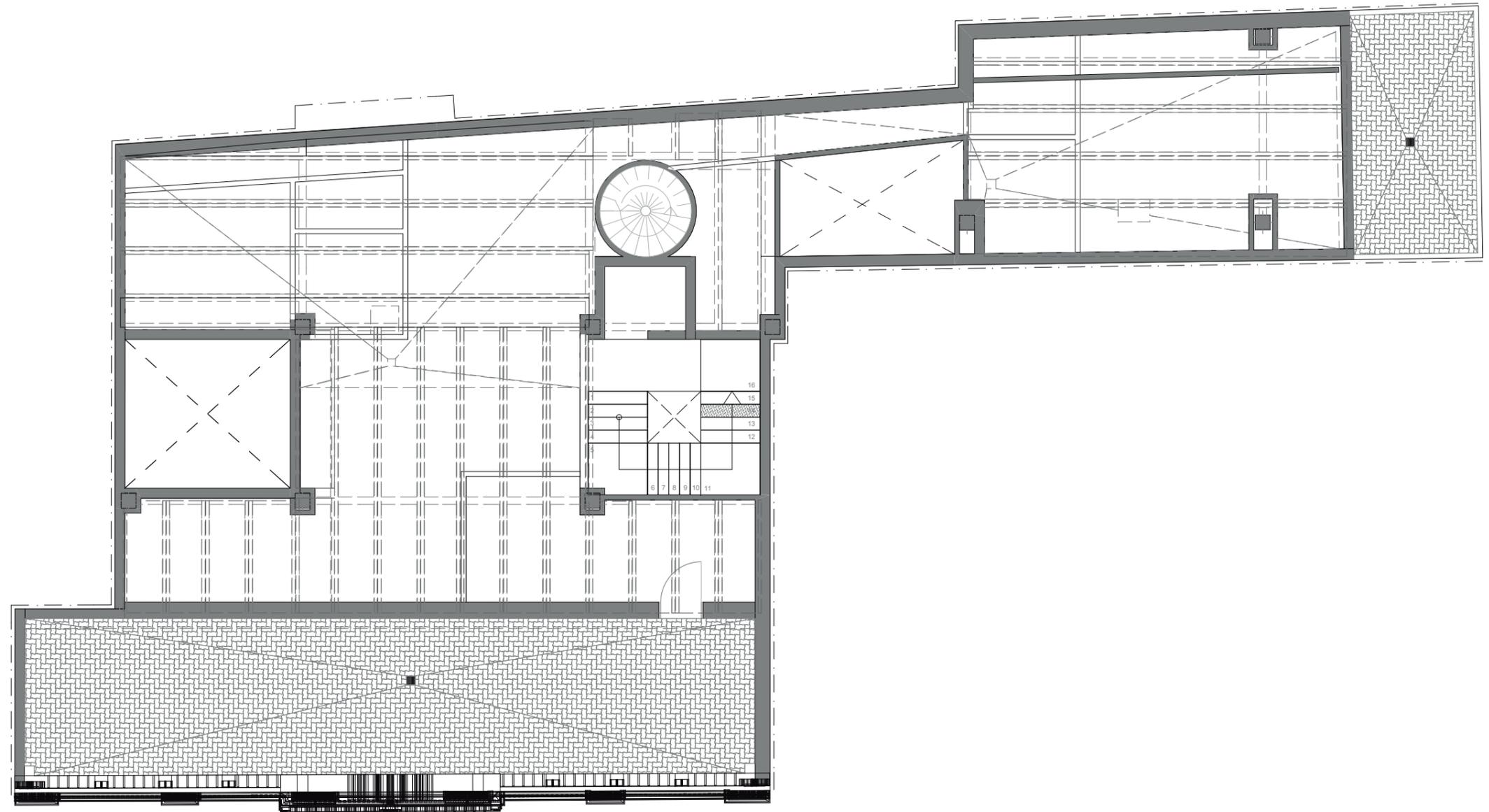


Los planos de estructura que se presentan son una interpretación en base a los pilares localizados en los planos obtenidos en el archivo y al análisis de edificios colindantes sobre los cuales se han podido obtener los planos de estructura.

E/1:100

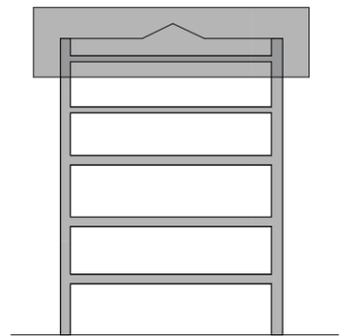
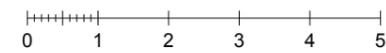


Planta Ático (Estructura)



Los planos de estructura que se presentan son una interpretación en base a los pilares localizados en los planos obtenidos en el archivo y al análisis de edificios colindantes sobre los cuales se han podido obtener los planos de estructura.

E/1:100



2.2.5 Reportaje fotográfico.



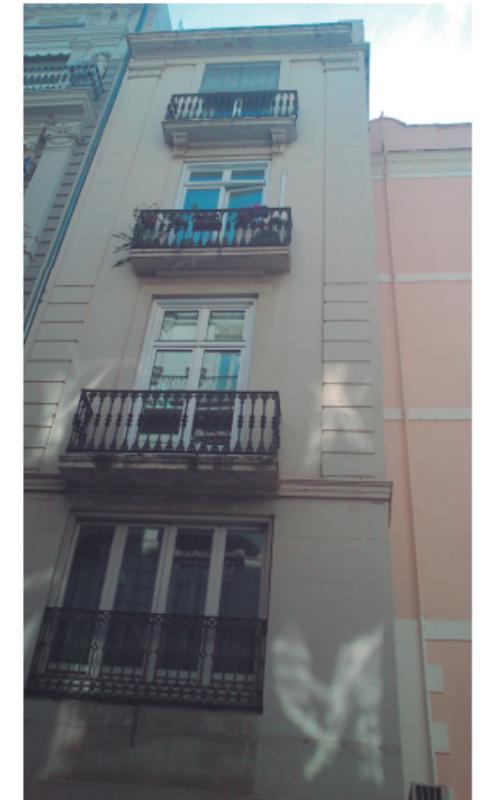
Vista frontal de la fachada recayente a C/La Paz



Vista inferior de la fachada recayente a C/La Paz



Vista inferior de la fachada recayente a C/Cruz Nueva



Vista superior de la fachada recayente a C/Cruz Nueva



Vista aérea desde el edificio nº17 de la C/La Paz



Vista a pie de calle de las plantas superiores del edificio



Vista aérea de las plantas inferiores del edificio



Balaustrada decorada con elementos naturales



Decoración con cabezas de leones



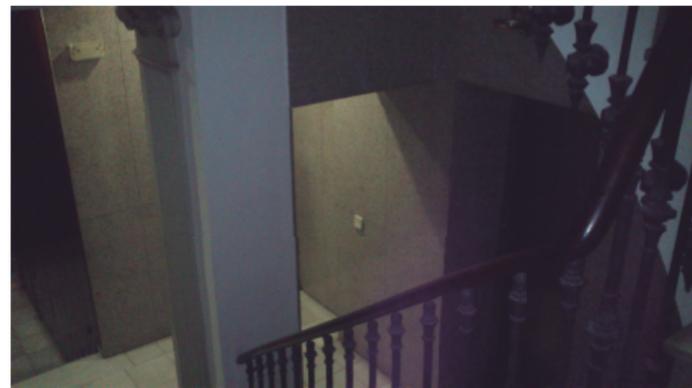
Frontón en ático decorado con elementos naturales



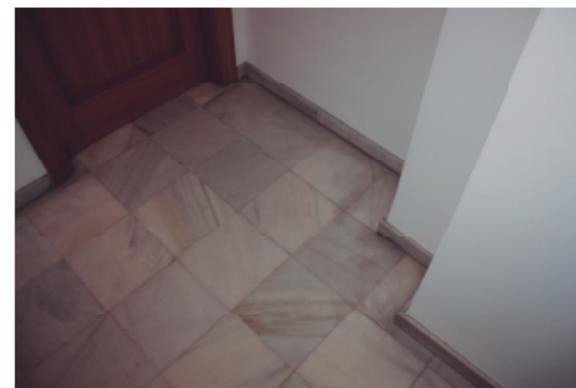
Barandillas de hierro y columnas corintias



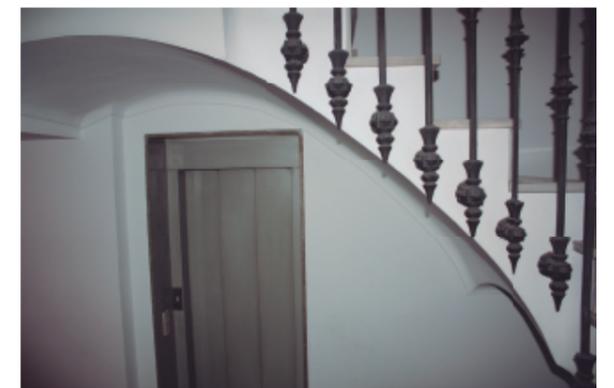
Zaguán de entrada



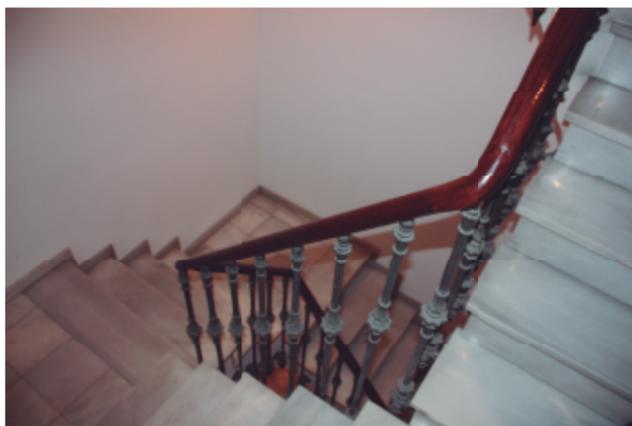
Decoraciones interiores con volutas jónicas



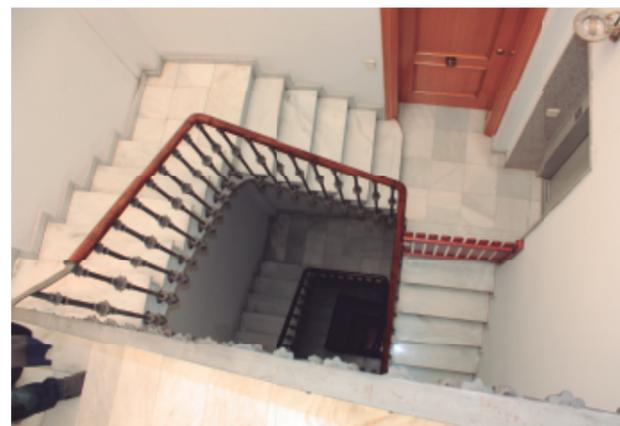
Pavimento de mármol en todo el edificio



Escalera abovedada



Barandilla de hierro ornamentada y pasamanos de madera



Vista superior del hueco de escalera



Puerta de acceso a azotea con techo en hueco de escalera traslúcido

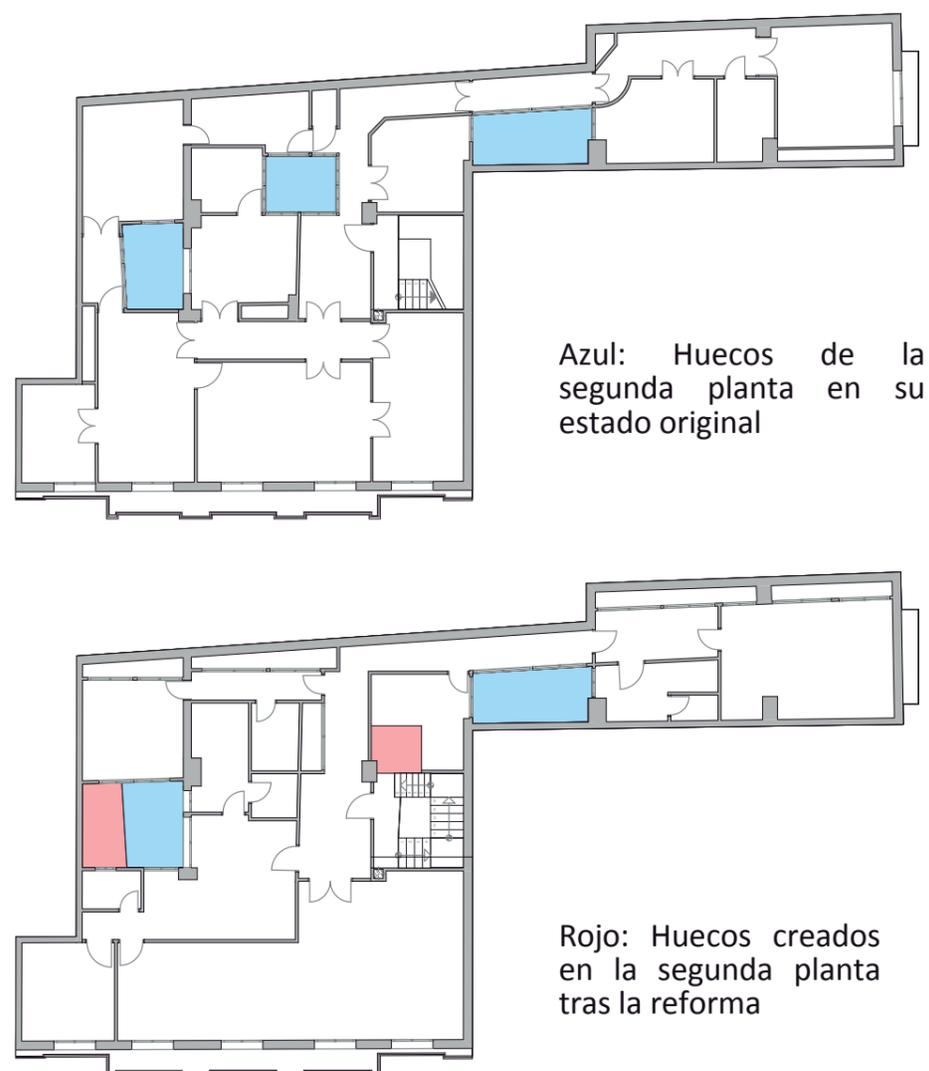


Azotea transitable con depósitos de agua caliente

2.3 Memoria constructiva. Estado general del edificio

2.3.1 Estado del sistema estructural

Se desconoce el estado del sistema estructural. La poca información es visual. El edificio se compone de fachada, núcleo de ascensor y escalera. Cabe destacar que el hueco del ascensor se realizó tras la reforma de 1991 sobre el forjado existente, además, se cegó uno de los patios de luces del edificio y otro se amplió. Estas tres reformas tienen gran relevancia en la estructura, por lo que es evidente que fue necesaria un nuevo refuerzo estructural.



2.3.2 Cimentación y cerramientos

Como se ha mencionado anteriormente, se desconoce cual es su estructura, y por tanto su cimentación, no obstante de los planos se puede deducir que dada la gran sección de los muros perimetrales y de algunos interiores, éstos actúen como portantes y estén sustentados mediante una zapata corrida. Los cerramientos forman parte de la estructura del edificio y están realizados a base de fábrica de ladrillo. En las fachadas aparecen numerosos huecos con grandes ventanales o puertas de acceso a los balcones. También destaca la gran cantidad de molduras que revisten la fábrica.

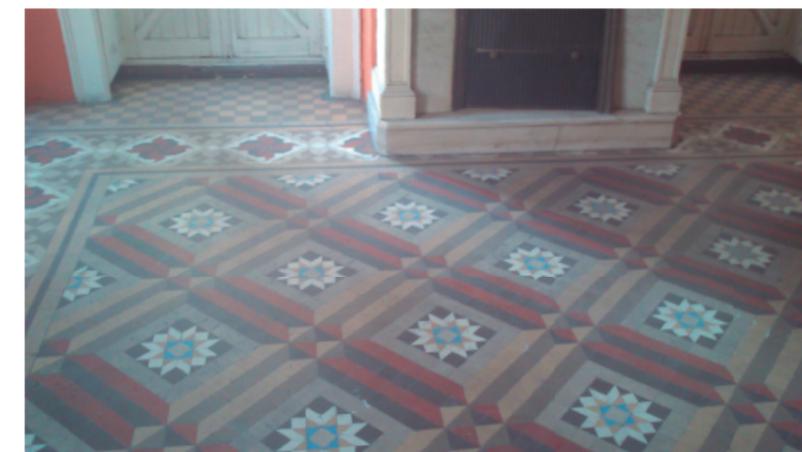
2.3.3 Cubiertas y red de saneamiento

La cubierta también ha sufrido una gran modificación pues como se aprecia en los planos de la reforma de 1991, el edificio poseía una cubierta de tejado no transitable, no obstante las fotografías obtenidas muestran una cubierta plana transitable, ejecutada de manera tradicional o a la catalana con pavimento cerámico. Cabe destacar la cubierta colocada en el hueco de escalera pues se trata de una cubierta con estructura metálica inclinada y vidrio traslúcido.

2.3.4 Pavimentos y revestimientos

Los revestimientos de las zonas comunes son de mármol blanco veteado. Se desconoce el revestimiento original de las viviendas pues han sido todas reformadas, así como los locales de oficinas, que ahora poseen un pavimento de parquet.

No obstante es fácil hacer una aproximación del tipo de revestimiento empleado en las viviendas, pues en aquella época era muy común el uso de azulejo de gres en forma de mosaico. Se muestra una fotografía de una vivienda del edificio nº17 sito enfrente del nº26 y datado de 1901. Esta fotografía es una buena muestra del azulejo empleado en pavimentos en la época que fueron edificados.



2.3.5 Elementos ornamentales de interés

Gran parte de la ornamentación se basa en el carácter ecléctico empleado por el arquitecto pues combina elementos naturales y capiteles corintios, propios de Grecia, con barandillas de hierro ornamentadas propias de la época en que se ejecuta el edificio. La totalidad de ornamentos se localizan en la fachada de la C/La Paz, quedando en el interior pequeñas piezas y volutas a modo de decoración.

2.3.6 Elementos constructivos singulares

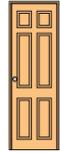
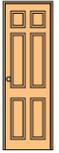
Quizá el elemento constructivo más llamativo del edificio sea el balcón de la segunda planta por dos motivos. Uno por el gran voladizo ejecutado y otro por la gran cantidad de detalle de la balaustrada.

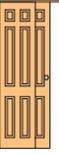
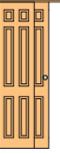
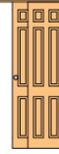
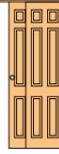
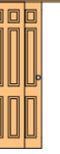
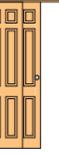
2.3.7 Particiones y carpinterías

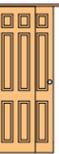
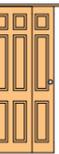
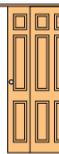
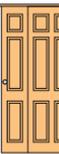
Las particiones interiores se ejecutaron a base de fábrica de ladrillo enlucido a ambas caras y de espesor variable. Las carpinterías originales no se conservan, pero observando las carpinterías de los edificios contiguos se puede afirmar que no se asemejan a las colocadas actualmente: marco de madera con panel de vidrio, así como una contraventana interior. La utilización de la contraventana viene favorecida por el espesor del muro, que consta de 40cm.

A continuación se detalla una memoria de la carpintería de todo el edificio:

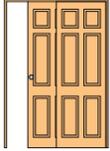
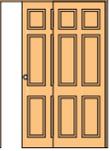
Listado de Puertas

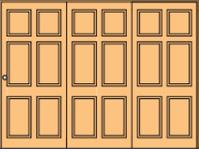
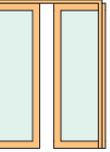
Lista Puertas								
Nombre Puerta	Puerta 16	Puerta 16	Puerta 16	Puerta 16	Puerta 16	Puerta 16	Puerta 16	Puerta Corredera 16
Cantidad	1	1	1	2	3	7	51	1
Tamaño A x H	0,662x2,100	0,700x2,100	0,800x2,100	0,662x2,100	0,700x2,100	0,900x2,100	0,800x2,100	0,984x2,100
Altura Dintel Puerta	2,100	2,100	2,440	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
Vista Frontal 3D								

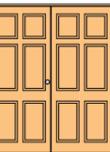
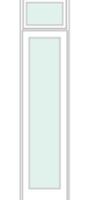
Lista Puertas								
Nombre Puerta	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,072x2,100	1,072x2,100	1,076x2,100	1,077x2,100	1,099x2,100	1,138x2,100	1,143x2,100	1,169x2,100
Altura Dintel Puerta	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas								
Nombre Puerta	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,170x2,100	1,193x2,100	1,279x2,100	1,289x2,100	1,407x2,100	1,412x2,100	1,442x2,100	1,454x2,100
Altura Dintel Puerta	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
Vista Frontal 3D								

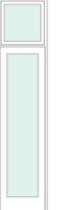
Listado de Puertas

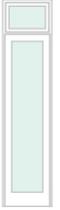
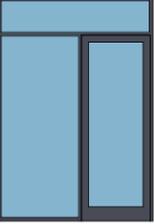
Lista Puertas								
Nombre Puerta	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,467x2,100	1,532x2,100	1,541x2,100	1,548x2,100	1,552x2,100	1,620x2,100	1,718x2,100	1,738x2,100
Altura Dintel Puerta	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas								
Nombre Puerta	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera 16	Puerta Corredera Empotrada ...	Puerta Corredera Empotrada ...	Puerta Doble 16	Puerta Doble 16
Cantidad	1	1	2	3	1	2	1	1
Tamaño A x H	1,747x2,100	2,831x2,100	1,424x2,100	1,544x2,100	1,416x2,400	1,562x2,100	1,377x2,100	1,453x2,100
Altura Dintel Puerta	2,100	2,100	2,100	2,100	2,600	2,100	2,100	2,100
Vista Frontal 3D								

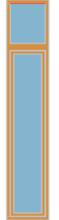
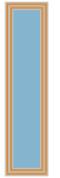
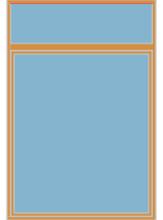
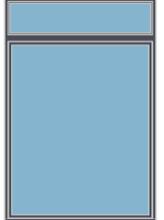
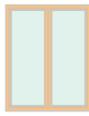
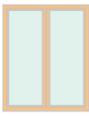
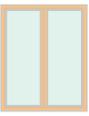
Lista Puertas								
Nombre Puerta	Puerta Doble 16	Puerta Doble 16	Puerta Doble 16	Puerta Doble 16	Puerta Garaje Plegado Vertica...	Puerta planta baja 01	Puerta Tarja Hor 16	Puerta Tarja Hor 16
Cantidad	1	1	1	2	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,595x2,100	1,761x2,100	2,187x2,100	1,800x2,100	2,500x2,100	2,303x3,670	0,692x2,923	0,697x3,011
Altura Dintel Puerta	2,100	2,100	2,103	2,100	2,103	3,670	2,926	3,011
Vista Frontal 3D								

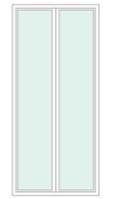
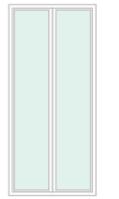
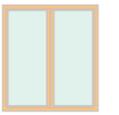
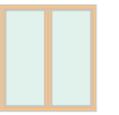
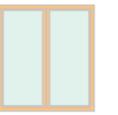
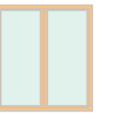
Listado de Puertas

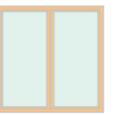
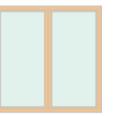
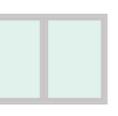
Lista Puertas								
Nombre Puerta	Puerta Tarja Hor 16	Puerta Tarja Hor 16	Puerta Tarja Hor 16	Puerta Tarja Hor 16	Puerta Tarja Hor 16	Puerta Tarja Hor 16	Puerta Tarja Hor 16	Puerta Tarja Hor 16
Cantidad	1	1	1	1	1	2	9	9
Tamaño A x H	0,897x2,923	0,897x2,923	0,897x2,923	0,898x2,923	0,900x2,566	0,898x2,923	0,697x2,923	0,697x3,011
Altura Dintel Puerta	2,926	2,926	2,926	2,926	2,566	2,926	2,926	3,011
Vista Frontal 3D								

Lista Puertas		
Nombre Puerta	Puerta Tarja Hor 16	Puerta TarjVert TarjHor 16
Cantidad	10	1
Tamaño A x H	0,697x2,923	2,200x3,170
Altura Dintel Puerta	2,923	3,320
Vista Frontal 3D		

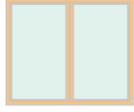
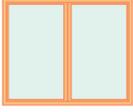
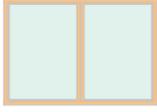
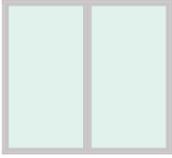
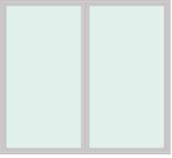
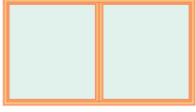
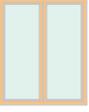
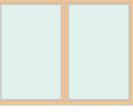
Listado de Ventanas

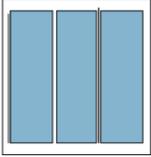
Lista Ventanas								
Nombre Ventana	Ventana 16	Ventana 16	Ventana 16	Ventana 16	Ventana 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	0,595x3,117	0,596x2,450	1,515x0,717	2,106x3,117	2,140x3,167	1,198x1,500	1,216x1,500	1,216x1,500
Altura Antepecho Ventana	0,200	0,000	0,000	0,200	0,150	0,901	0,901	0,901
Vista Frontal 3D								

Lista Ventanas								
Nombre Ventana	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,216x1,500	1,226x2,700	1,227x1,500	1,233x2,700	1,350x1,500	1,354x1,500	1,364x1,500	1,370x1,500
Altura Antepecho Ventana	0,901	0,000	0,901	0,000	0,902	0,902	0,901	0,901
Vista Frontal 3D								

Lista Ventanas								
Nombre Ventana	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16
Cantidad	1	1	1	1	1	1	1	1
Tamaño A x H	1,402x1,500	1,404x1,500	1,424x1,500	1,446x1,500	1,502x1,500	1,504x1,500	1,599x1,500	1,781x1,265
Altura Antepecho Ventana	0,900	0,900	0,901	0,901	0,900	0,900	0,901	0,912
Vista Frontal 3D								

Listado de Ventanas

Lista Ventanas								
Nombre Ventana	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16	Ventana Doble Hoja 16
Cantidad	1	1	1	1	1	1	2	2
Tamaño A x H	1,795x1,500	1,832x1,500	2,170x1,500	2,396x2,177	2,399x2,177	2,705x1,500	1,237x1,500	1,968x1,500
Altura Antepecho Ventana	0,897	0,900	0,900	0,000	0,000	0,897	0,902	0,897
Vista Frontal 3D								

Lista Ventanas		
Nombre Ventana	Ventana Doble Hoja 16	Ventana planta baja
Cantidad	10	5
Tamaño A x H	1,500x1,500	2,098x2,201
Altura Antepecho Ventana	0,901	0,000
Vista Frontal 3D		

3- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA



3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio

3.1.1 Tipologías de la zona

El edificio se encuentra en el centro histórico de la ciudad de Valencia. Los edificios de su entorno están destinados a viviendas, muchos de ellos en estado ruinoso, otros de reciente reforma y solo unos pocos de obra nueva.

Acercándonos más a la calle de La Paz, en la cual se encuentra el edificio, las construcciones adquieren un marcado estilo ecléctico, con gran cantidad de adornos y huecos en sus fachadas, estructuras mixtas que combinan el hierro con el hormigón y viviendas de grandes superficies destinadas, en su mayoría, a vivienda.

A continuación se presentan algunos ejemplos:



Casa Sancho C/La Paz. Arquitecto Joaquin Arnau Miramón (1900)



Edificio nº17 C/La Paz. Arquitecto José Juan Camaño (1901)



Entorno próximo a la calle de La Paz (Carrer de La Pau)



Edificio nº31 C/La Paz. Arquitecto Francisco Mora Berenguer (1903)



Edificio "Almacenes Cuba" C/La Paz. Arquitecto Lucas García (1895)

3.1.2 Estudio de variaciones y posibilidades funcionales

Nos encontramos entre el centro histórico de la ciudad de Valencia. Los edificios de dicho entorno se destinan a viviendas, algunas en estado ruinoso y otras, sin embargo, de obra nueva.

Así pues, el hecho de hacer el estudio de un edificio situado en la calle de la Paz, supone una gran variedad de posibilidades.

En un principio la tipología original del edificio en cuestión era de uso residencial, aunque posteriormente ha establecido un modelo de edificio en el que, además de pisos residenciales, también se constituyen plantas enteras rehabilitadas para uso de oficinas, así pues, sus bajos de carácter comercial se han convertido en tiendas lujosas. Aunque gran parte de los locales comerciales de dicha zona son tiendas especializadas, también se han rehabilitado varios edificios para reconstruirlos posteriormente y convertirlos en hoteles de distinguida categoría.

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

Atendiendo al análisis realizado y que determina que la población en este sector de la ciudad se caracteriza por un estatus social alto, siendo la mayoría personas cualificadas, con estudios superiores y de nacionalidad española. Dicha población es, en su mayoría, adulta y perteneciente al sexo femenino. Tras lo cual, podemos concluir que, debido al alto coste que supone residir en esta zona, sólo los ancianos compradores de pisos de renta antigua o personas pertenecientes a una clase social alta, pueden permitirse residir en dicha zona. Estos datos son importantes para entender y valorar las posibilidades de cambio de uso del edificio.

3.1.3 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos

Como ya sabemos, la calle de la Paz es una de las principales arterias urbanas, pues se sitúa en pleno corazón de Valencia.

Sus edificios, a pesar de sus diferentes estilos, presentan una gran unidad de conjunto, ya que, en su mayoría se proyectaron como casas de rentas.

Por ello, podemos decir que prácticamente todas las edificaciones de la calle de la Paz y de su entorno son de la misma tipología y uso. Es por ello, que cualquier edificio de dicha vía, supone una gran oportunidad de cambio de uso que nos permite aprovechar al máximo todas sus posibilidades, sin obviar el equilibrado urbanismo que la define.

3.1.4 Posibilidades de uso. Programa de necesidades

Atendiendo al PGOU de la ciudad de Valencia, el edificio nº26 de la calle de la paz está situado dentro de la zona del conjunto histórico concretamente a la subzona de la "ciutat vella".

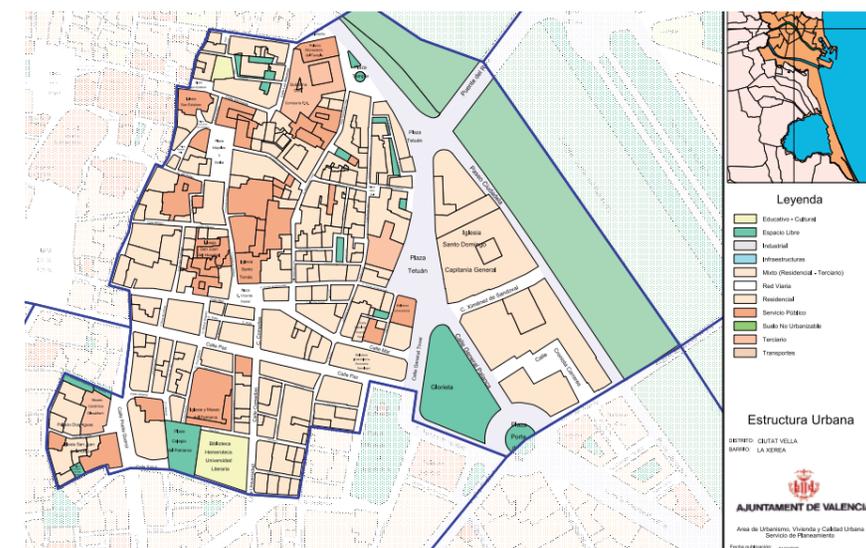
El artículo 6.6 del PGOU nos habla de los usos que se permiten en esta subzona, y observando el subapartado 4.G, que dice:

"El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):...

... Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales".

Con ello la propuesta de albergue juvenil, incluida dentro de pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera, está permitido.

El edificio está protegido con un nivel de protección 2, por lo que no se pueden efectuar cambios que afecten a su fachada.



Subzona de la "ciutat vella"

3.2 Transformación, habilitación o cambio de uso

3.2.1 Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad

Se ha considerado un cambio de uso y transformación integral del interior del edificio, convirtiéndolo en un albergue juvenil.

Se ha querido integrar los locales comerciales como parte del albergue, pues se pretende que el flujo de circulación durante el día sea continuo. Residentes que entran y salen continuamente sin horario definido. Ello viene favorecido por la no incorporación de comedor, forzando a los usuarios a realizar las comidas fuera del albergue. Este hecho lo dota de un carácter de albergue-dormitorio, forzando que los residentes deban estar fuera de él durante el día.

Para adaptar el edificio a las nuevas necesidades, en la entrada principal, que recae a la calle de la Paz, se ha proyectado un espacio diáfano, desde un gran acceso con sala de descanso y una tienda de bicicletas, se llega a la recepción, la cual da acceso al núcleo de comunicación vertical. En el acceso secundario se ha colocado una cafetería de uso tanto para los residentes del albergue como para el uso público. A la cafetería se puede acceder desde el interior del albergue.

También se incluye un almacén y un vestuario de uso exclusivo para el personal.

Al proyectar las habitaciones se ha tenido en cuenta al público al cual van dirigidas y adaptadas, según la normativa, a minusválidos.

En primer lugar, se ha considerado la división entre zonas de día y zonas de noche, puesto que las zonas comunes del albergue están constantemente utilizadas. De esta forma se respeta tanto el descanso como el ocio de las personas que lo requieran. También se considera la organización de las habitaciones en tres tipos: habitación individual, habitación doble y habitación cuádruple.

Las plantas están pensadas para albergar a familias, parejas o grupos pequeños y la inferior para el ocio, aunque se pretende que éste se realice fuera del albergue.

La configuración de las habitaciones es simple, pues se pretende que los visitantes no pasen mucho tiempo en ellas y lo dediquen al ocio y turismo, ya sea dentro o fuera del albergue. No obstante todas ellas están dotadas de baño propio.

Se pretende que la estancia de los visitantes sea muy variada, desde periodos semanales o simplemente algunos días.

3.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos

Los primeros bocetos quedan muy lejos del proyecto final pues la batería de opciones era muy amplia, y los interrogantes muchos.

Desde un principio se pretendía que la planta baja fuese diáfana, con espacios amplios para la circulación y que todos los elementos estuviesen conectados entre si, no obstante la distribución no era la mejor. Los espacios públicos y privados no quedaban claros, así como el uso de ciertos elementos, pues se quería incorporar una tienda de recuerdos.

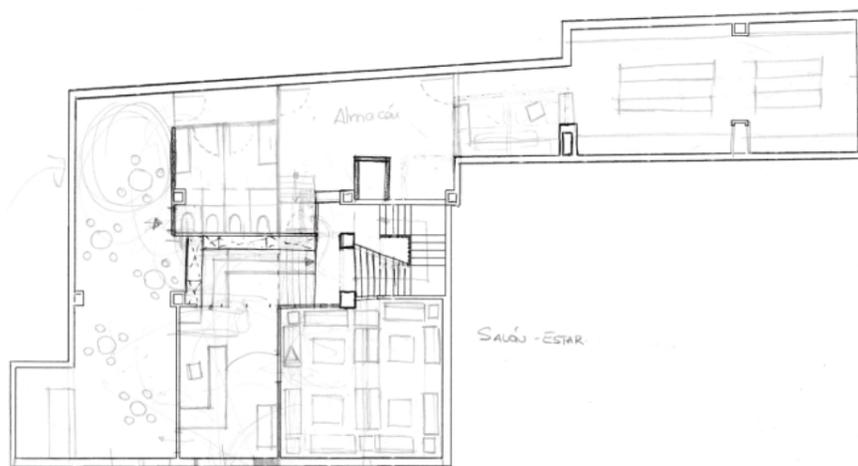
Se barajó la posibilidad de incorporar un comedor en el albergue, no obstante, analizando los objetivos que se pretenden conseguir en él y la reforma que se ha de llevar a cabo para introducir una cocina, hicieron que se descartara.

Este comedor se situaba en la planta primera, la cual también incorporaba una zona de ocio y recreo con billar y sala de video.

Analizando el tipo de residentes y considerando la opción albergue-dormitorio, se descartó la incorporación de dichas zonas pues implicar que los usuarios del albergue permanezcan mas tiempo en él, contradictorio al uso que se pretende del albergue ya que se debe de ser en su mayoría nocturno.

Por ello se concluyó que la mejor opción era hacer todas las plantas privadas, con habitaciones. Otro dilema se planteó, ¿baños comunes o privados? Se consideró que la mejor opción, por las características del albergue, era que cada habitación tuviese su propio baño. Se hicieron muchos bocetos para conseguir una distribución uniforme de las habitaciones, pero dada la complejidad de la planta, su distribución, aunque uniforme, es distinta.

Se incorpora en la primera planta una zona de lavado para aquellos residentes de mayor duración que quieran hacer uso de ella.



Esquema Planta Baja



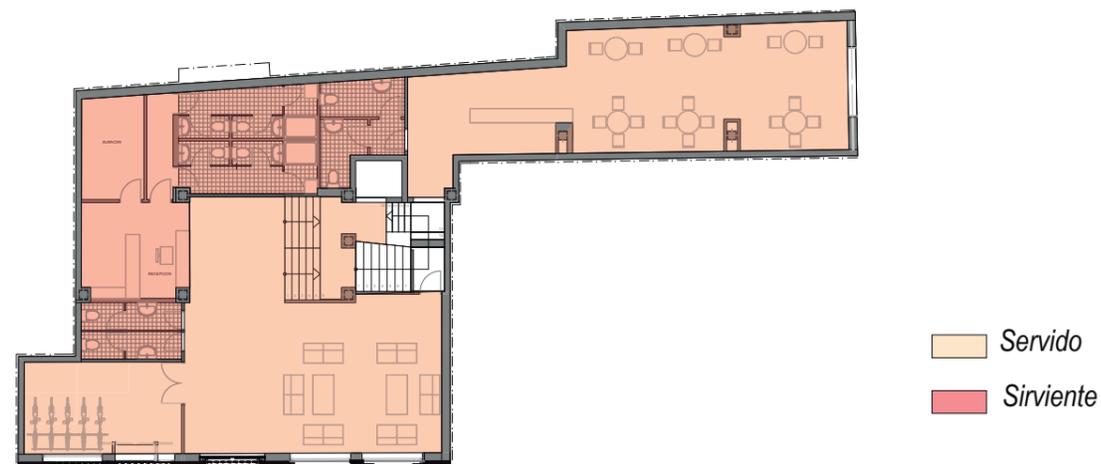
Esquema Planta Primera



Esquema Habitaciones

3.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación

A continuación se detallan las principales funciones de cada planta, la zona pública y privada, sirviente y servida en planta baja, las zonas húmedas y la circulación en planta primera. Posteriormente se detalla la zonificación planta por planta. La comunicación principal se produce mediante el núcleo ascensor-escalera, que comunica todas las plantas en vertical. Una vez se accede a planta hay un recinto obligatorio por el CTE SI, que actúa a modo de hall desde el cual se accede a los núcleos de habitaciones. De este modo se privatizan de la circulación vertical.



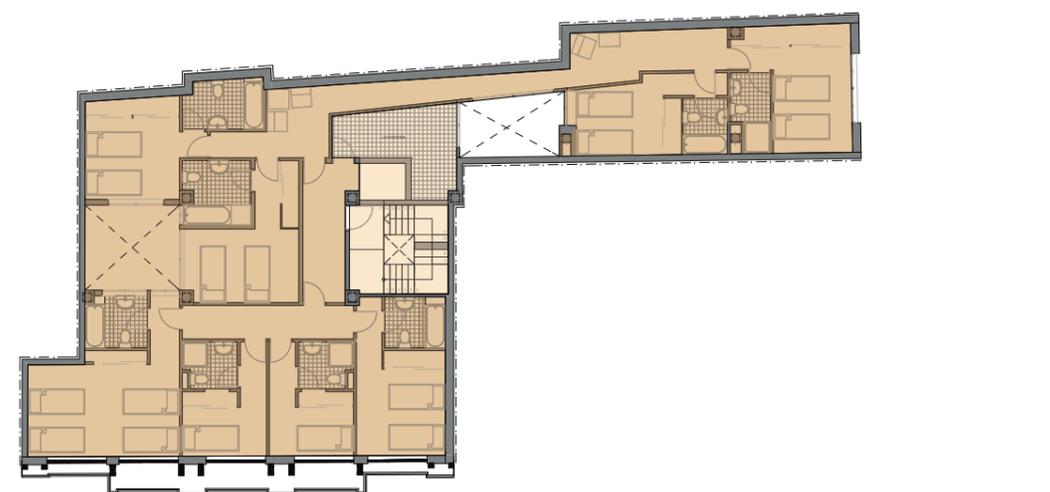
Esquema Planta Baja Sirviente/Servido



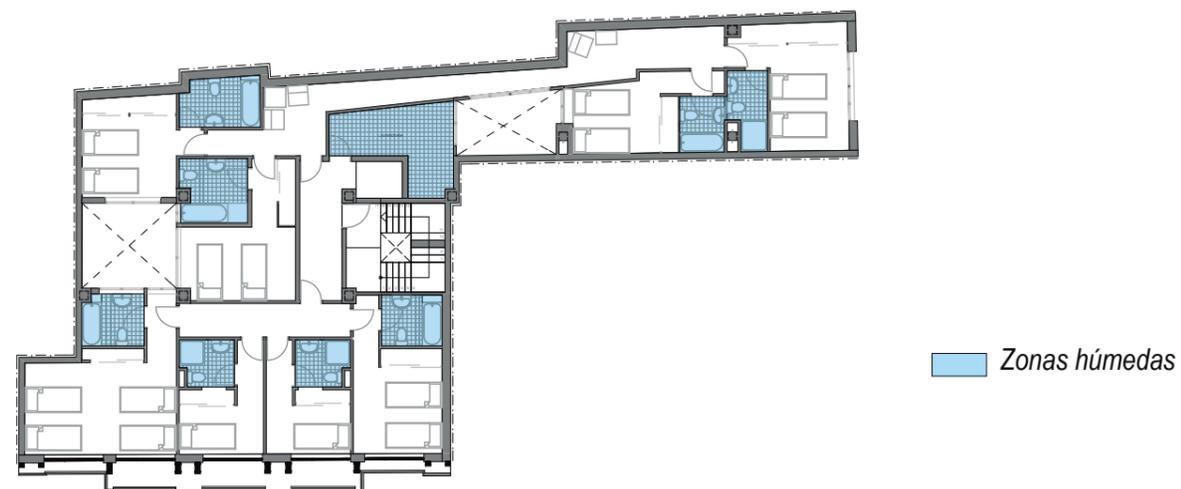
Esquema Planta Baja Publico/Privado



Esquema Planta Tipo Circulación

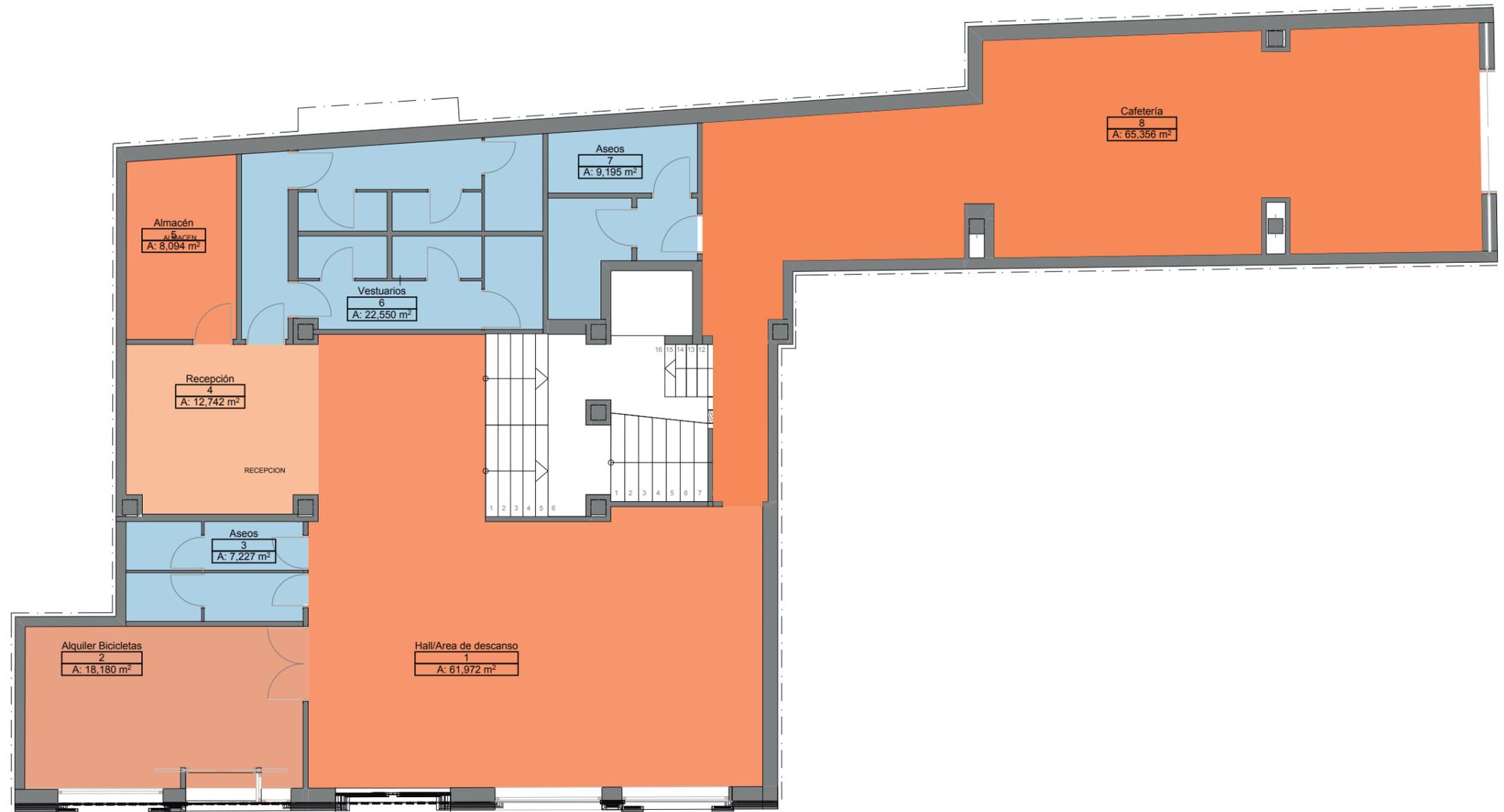


Esquema Planta Primera Publico/Privado

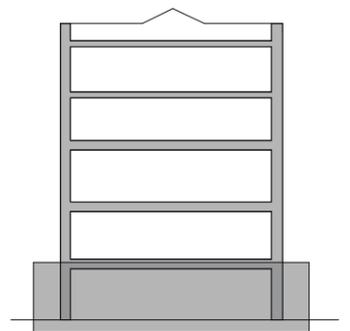


Esquema Planta Tipo Zonas Húmedas

Planta Baja (Zonificación)



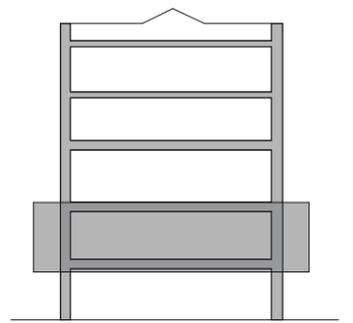
E/1:100



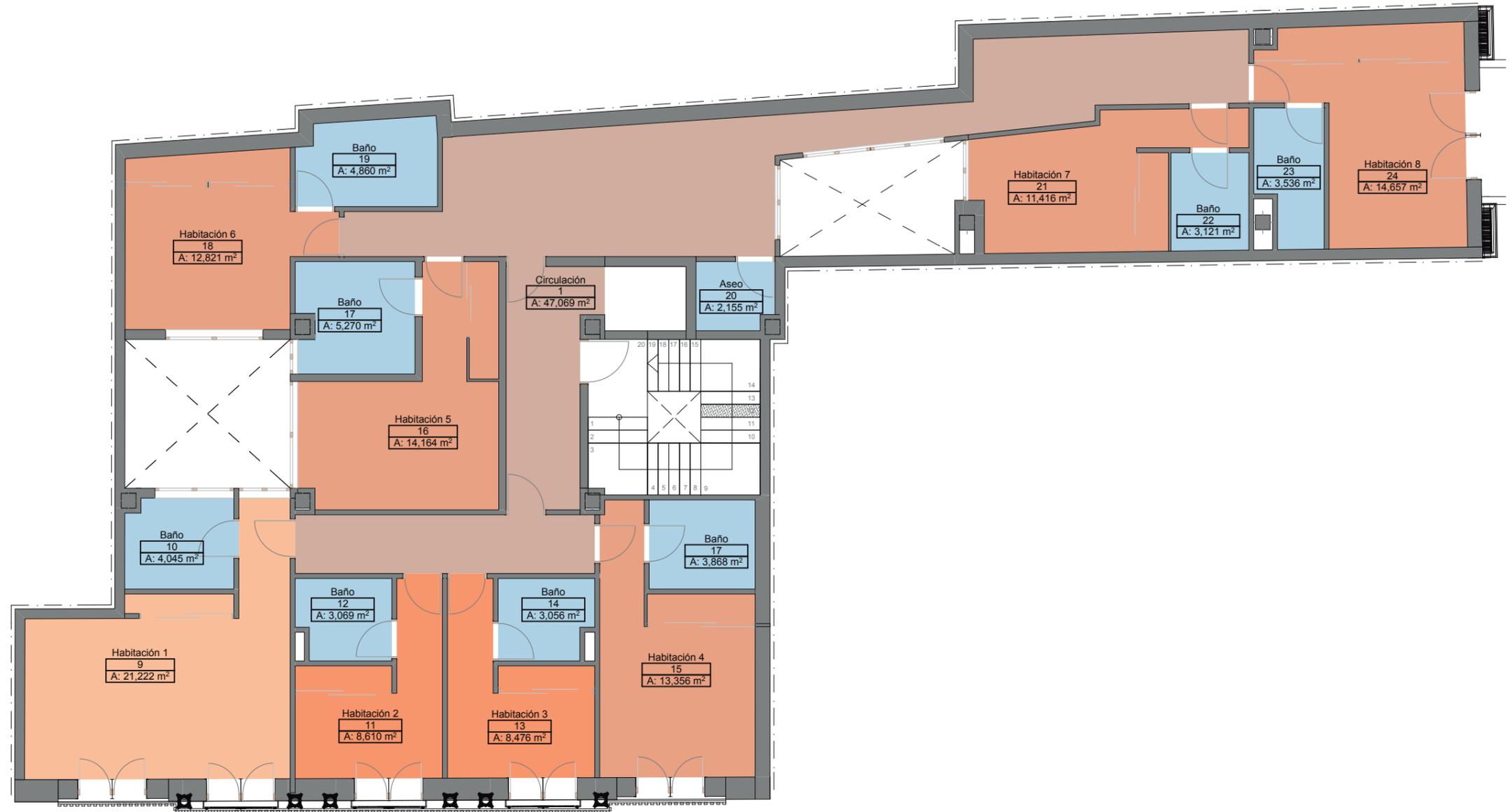
Planta Primera (Zonificación)



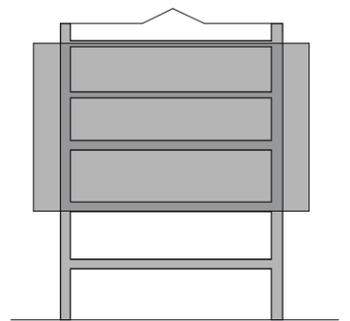
E/1:100



Planta Tipo (Zonificación)



E/1:100



3.2.4 Distribución y justificación de usos

En planta baja el acceso desde la calle se realiza por la puerta principal que queda en el eje de simetría de la fachada. Debido a ello se aprovecha esta parte central para crear la zona de paso dejando, a ambos lados de ella, unas zonas de remanso. Al final del pasillo se encuentra la recepción, la cual delimita la entrada al núcleo de comunicación vertical, que constituye el acceso a la parte privada (de habitaciones) del albergue. De esta forma se consigue crear un gran hall de entrada que los residentes pueden usar sin perjuicio de la privacidad de las estancias.

A un lado del corredor central se encuentra una zona de sillones, de reunión y descanso, donde los residentes, ya sea en grupo o individualmente, pueden establecer relaciones sociales.

Esta estancia abierta está comunicada con la cafetería, aprovechando los 2,20 de altura que hay en la meseta de la escalera. Así se establece un corredor de circulación más privado que comunica dos zonas, en principio separadas, y que garantiza la privacidad del albergue pues dicho corredor queda oculto del público.

Al otro lado del corredor central se encuentran tres zonas de servicios. La primera que nos encontramos es un espacio de alquiler de bicicletas, donde se aprovecha el cristal que da a la calle a modo de escaparate. La incorporación de este servicio se justifica observando el tránsito del entorno y el tipo de residentes del albergue. El perfil medio de usuarios es de poco nivel económico y joven, por ello se ofrece este servicio barato y ecológico, cosa de moda entre el público juvenil de hoy en día. Este hecho queda reforzado con la cantidad de tráfico del centro de Valencia, que invita al uso de la bicicleta para descongestionar el tránsito. Además, el clima valenciano invita al paseo en bicicleta, muy arraigado en culturas del norte de Europa. Los otros servicios que quedan son unos aseos y la recepción.

En la parte interior de la planta baja se ubican el almacén y un vestuario, ambos de uso privado del personal. Este espacio queda destinado a garantizar todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento interno del albergue.

Una vez pasamos al núcleo de comunicación vertical, nos encontramos con un pequeño hall que alberga las escaleras y el ascensor. Al acceder a las plantas pasamos una primera puerta que nos da acceso a un vestíbulo donde se encuentran otras dos puertas, las cuales delimitan las dos subzonas en las que se dividen las habitaciones del albergue.

Estas subzonas garantizan más privacidad, pues cada una de ellas tiene un corredor desde el cual se accede a las habitaciones.

La distribución de las habitaciones cumple con la gama de usuarios que se pretende que residan en el albergue. No se considera la posibilidad de habitaciones comunes para grandes grupos, por ello, como mucho, hay habitaciones de 4 camas que pudiesen dar cabida a una familia o grupo pequeño.

Todas las habitaciones tienen ventilación natural y aseo propio, no obstante no todas disponen de las mismas vistas, pues dada la complejidad de la planta, se han aprovechado los patios de luces para garantizar dicha ventilación. No obstante, siendo este un aspecto a considerar al plantear un proyecto, en el proyecto que nos incumbe no protagoniza un papel principal pues se ha de cumplir la función albergue-dormitorio. Con este hecho se fuerza a que las habitaciones, aunque acogedoras, no permitan unas vistas que inviten a disfrutarlas.

El albergue debe estar capacitado para acoger cualquier tipo de residentes. Dentro del marco establecido, y en el caso de pequeños grupos, puede producirse la necesidad de habitaciones individuales para monitores o profesores. Por ello se dota al mismo con habitaciones individuales.

3.2.5 Estructura y sus posibles modificaciones

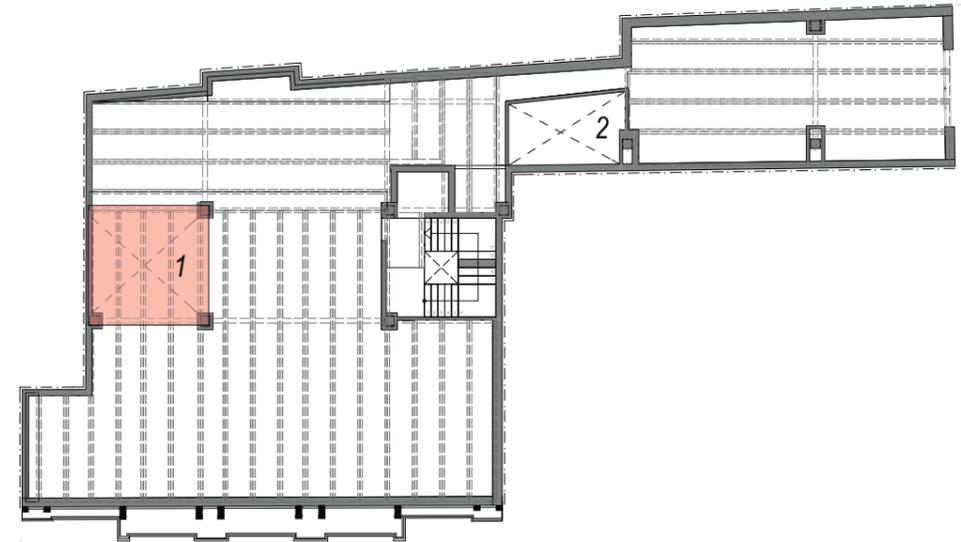
Las modificaciones estructurales han sido escasas pues el nivel de protección no permite grandes intervenciones. Además, se quiere conservar el aspecto antiguo de la época, por ello se ha intentado conservar su estructura lo máximo posible.

Los cambios realizados han sido los siguientes:

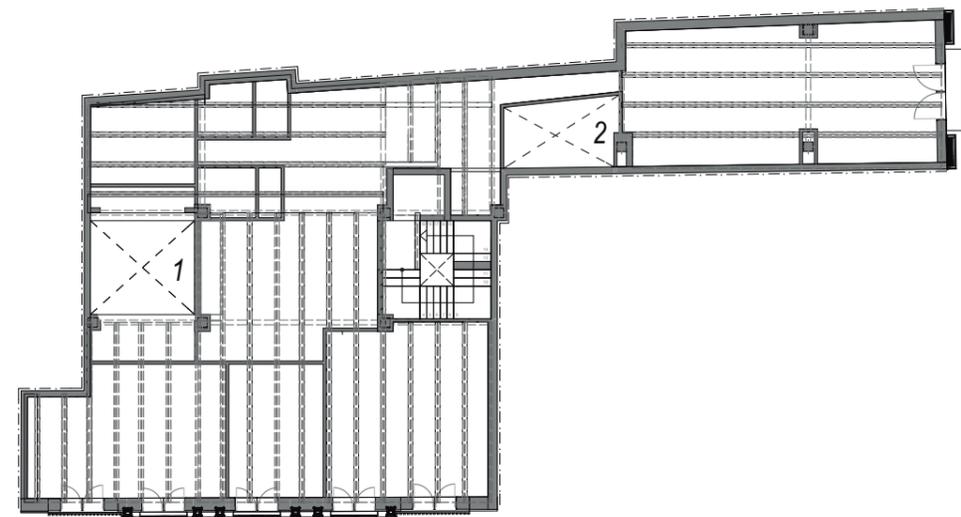
El patio de luces (1) se ha prolongado hasta la planta primera, como se encontraba el edificio en su estado original. Esta intervención se ha llevado a cabo para poder ventilar e iluminar las habitaciones de planta primera.

El segundo cambio ha sido el cambio de la puerta de acceso del ascensor a planta. Este cambio se ve obligado por normativa, pues el ascensor debe recaer a un rellano independiente de la escalera, al deberse de una escalera protegida.

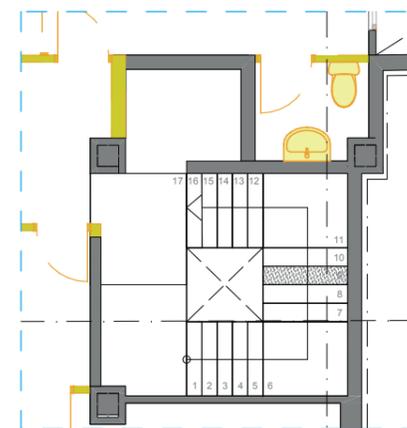
En planta baja se han eliminado muros, para conseguir que todos los espacios estén comunicados, que por su grosor se deduce que podían ser muros de carga. Por ello será necesario reforzar la estructura en dichos puntos.



Reforma Estructura Planta Segunda



Estructura Planta Segunda tras reforma



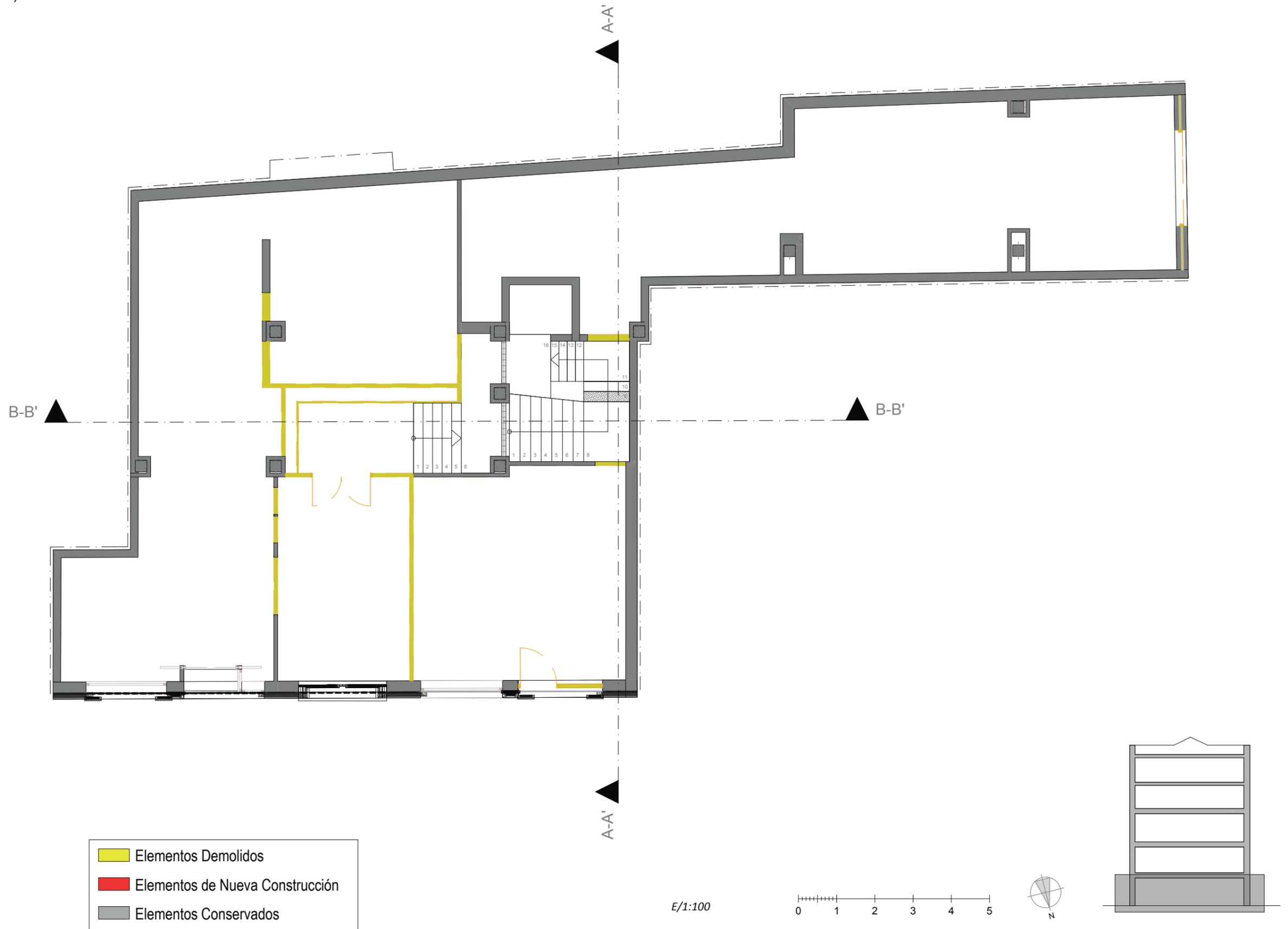
Demolición tabique



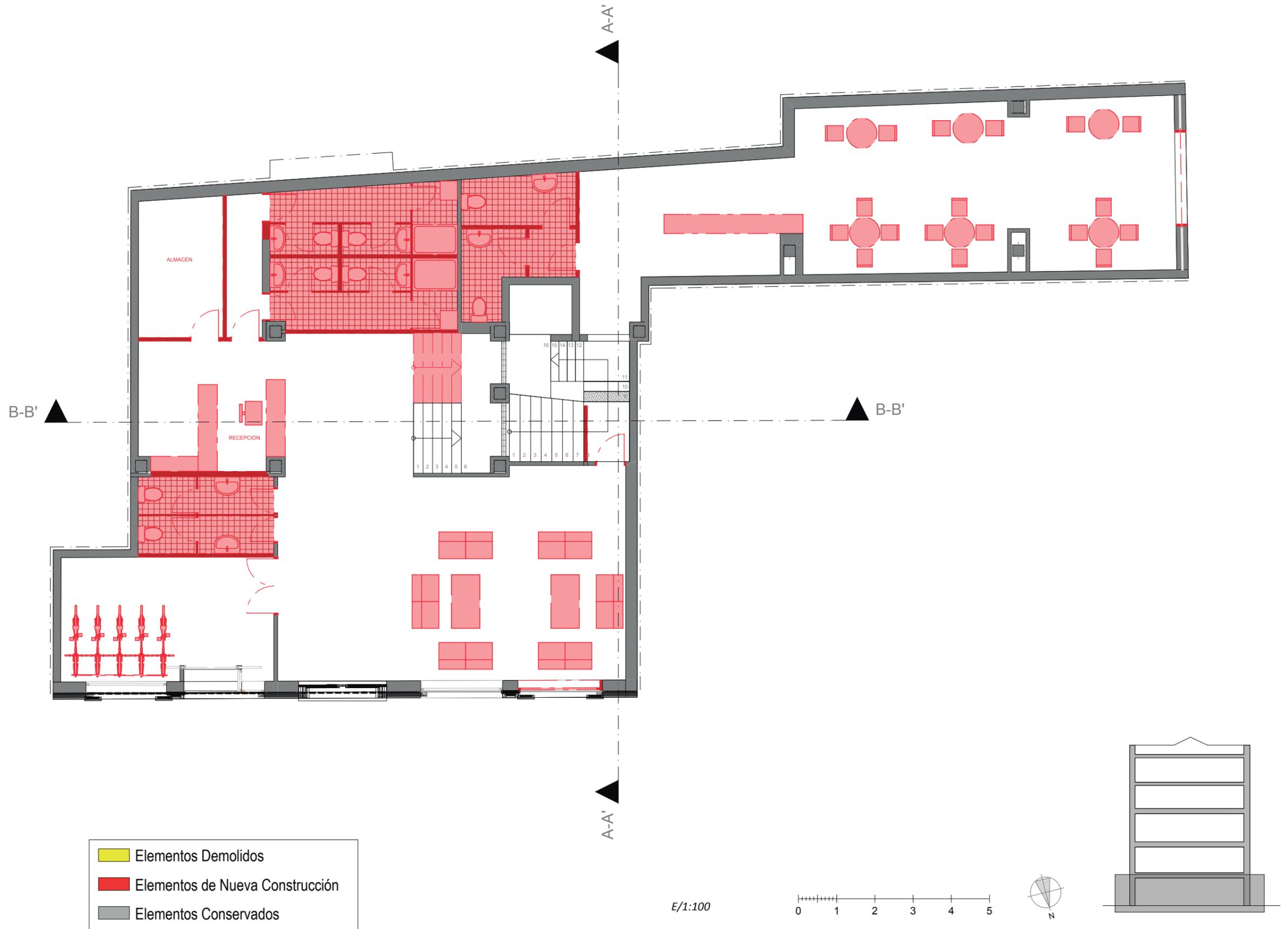
Apertura de hueco y reconstrucción

3.3.1 Emplazamiento, plantas, secciones y perspectivas

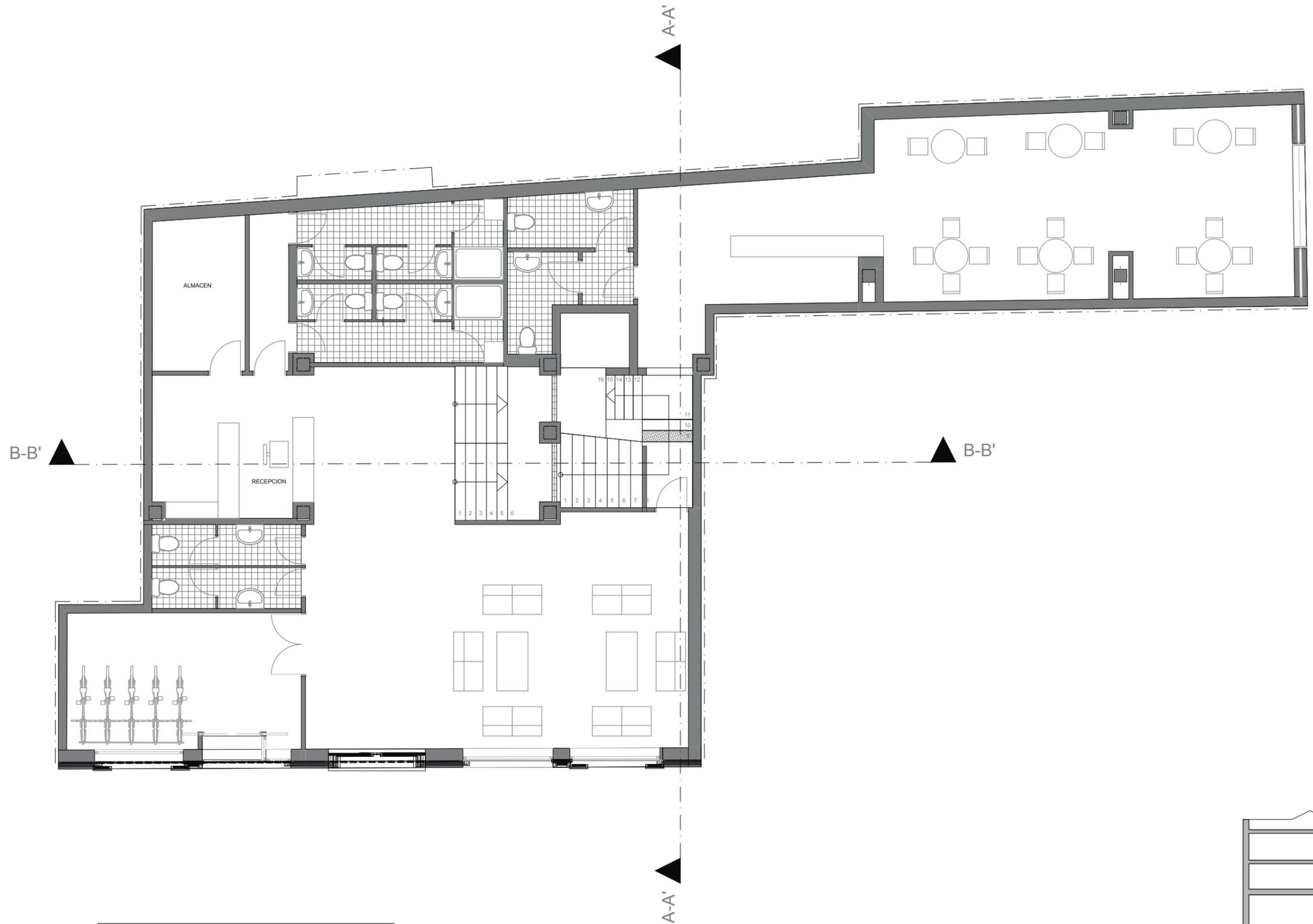
Planta Baja (Demolición)



Planta Baja (Nueva Construcción)

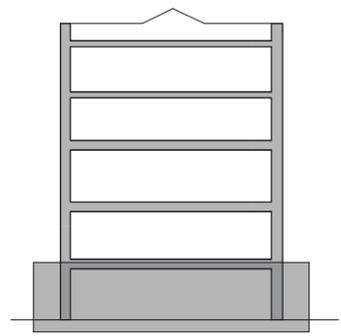


Planta Baja (Estado Planteado)

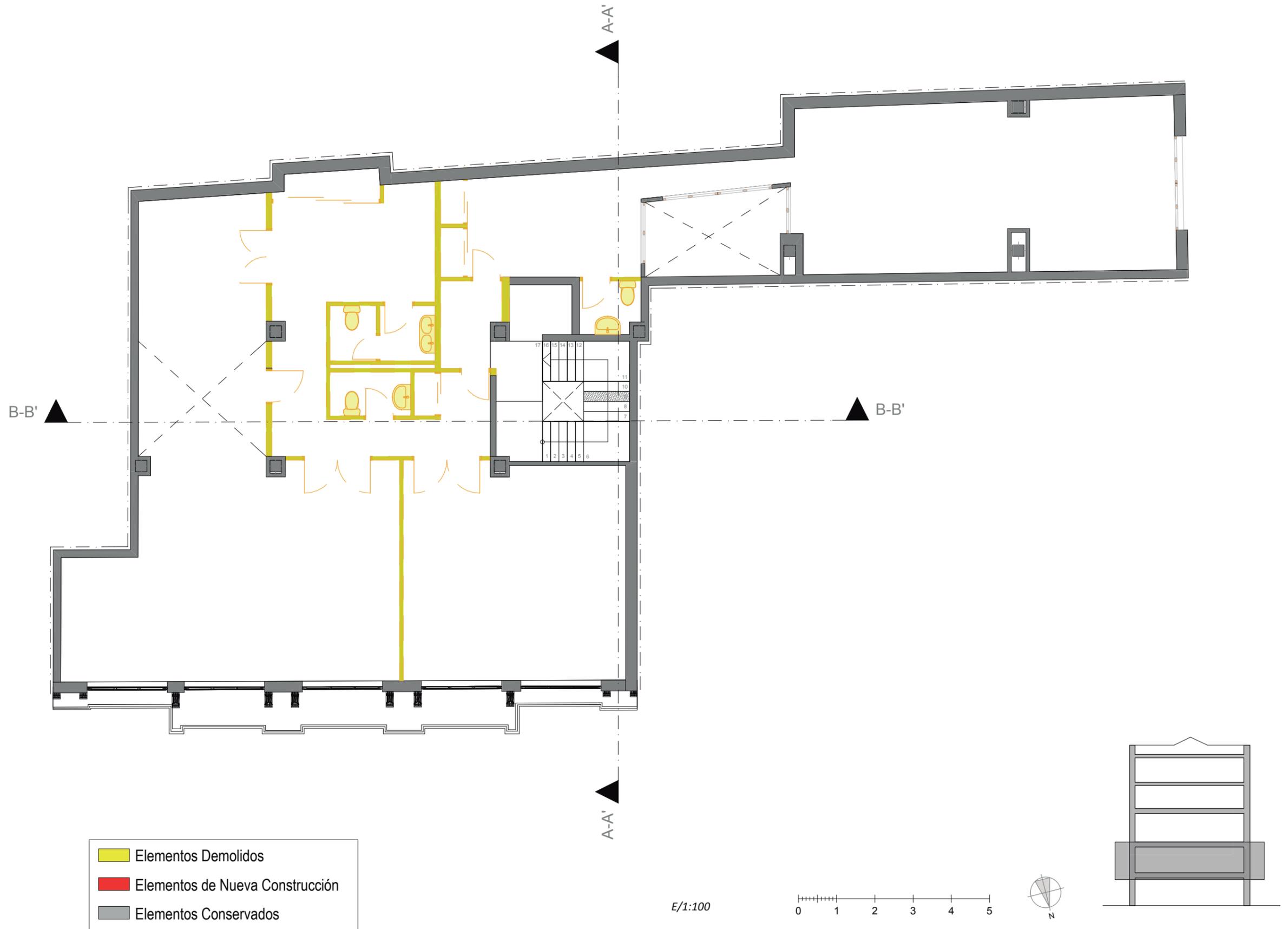


	Elementos Demolidos
	Elementos de Nueva Construcción
	Elementos Conservados

E/1:100



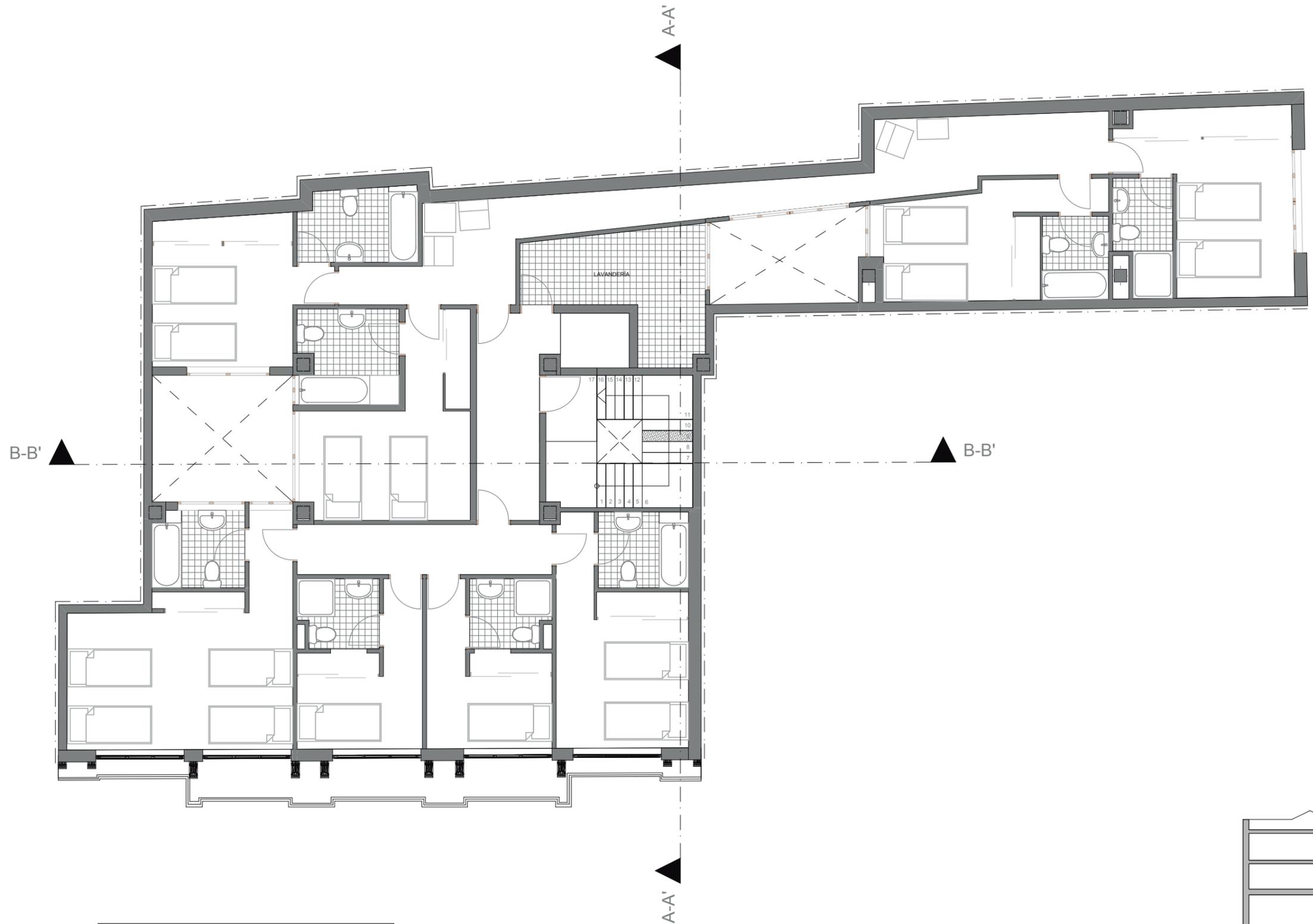
Planta Primera (Demolición)



Planta Primera (Nueva Construcción)

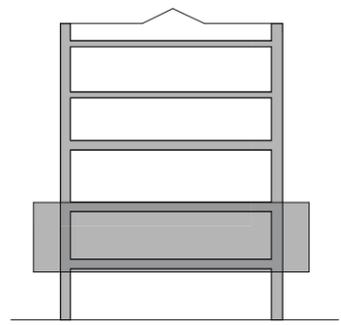


Planta Primera (Estado Planteado)



- Elementos Demolidos
- Elementos de Nueva Construcción
- Elementos Conservados

E/1:100

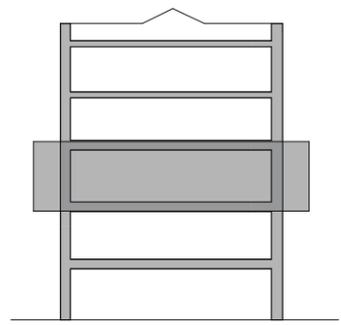


Planta Segunda (Demolición)



- Elementos Demolidos
- Elementos de Nueva Construcción
- Elementos Conservados

E/1:100

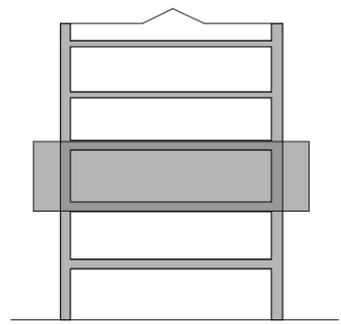


Planta Segunda (Nueva Construcción)

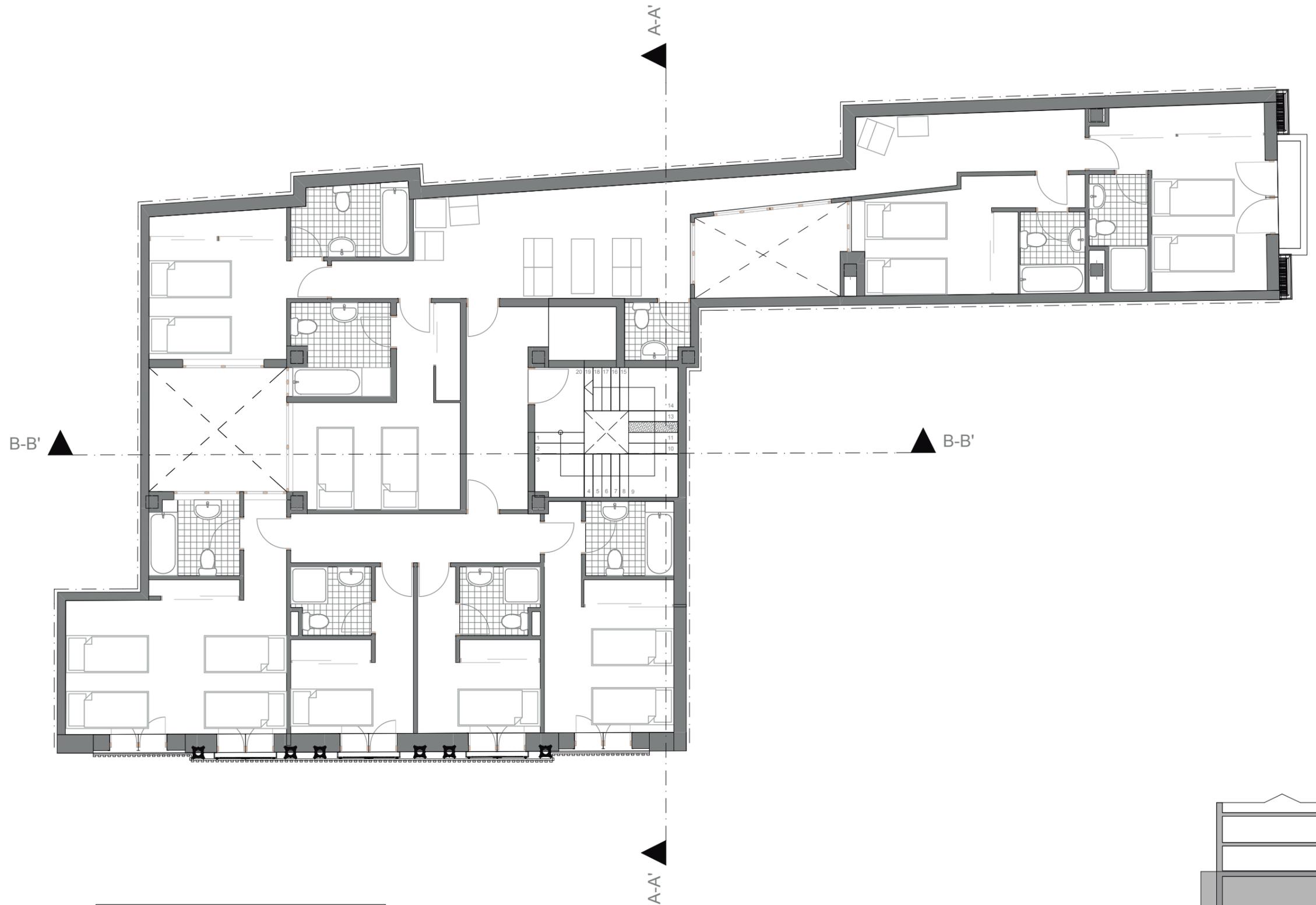


- Elementos Demolidos
- Elementos de Nueva Construcción
- Elementos Conservados

E/1:100

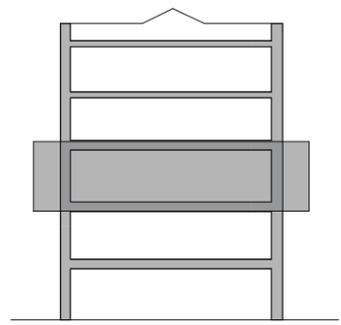


Planta Segunda (Estado Planteado)

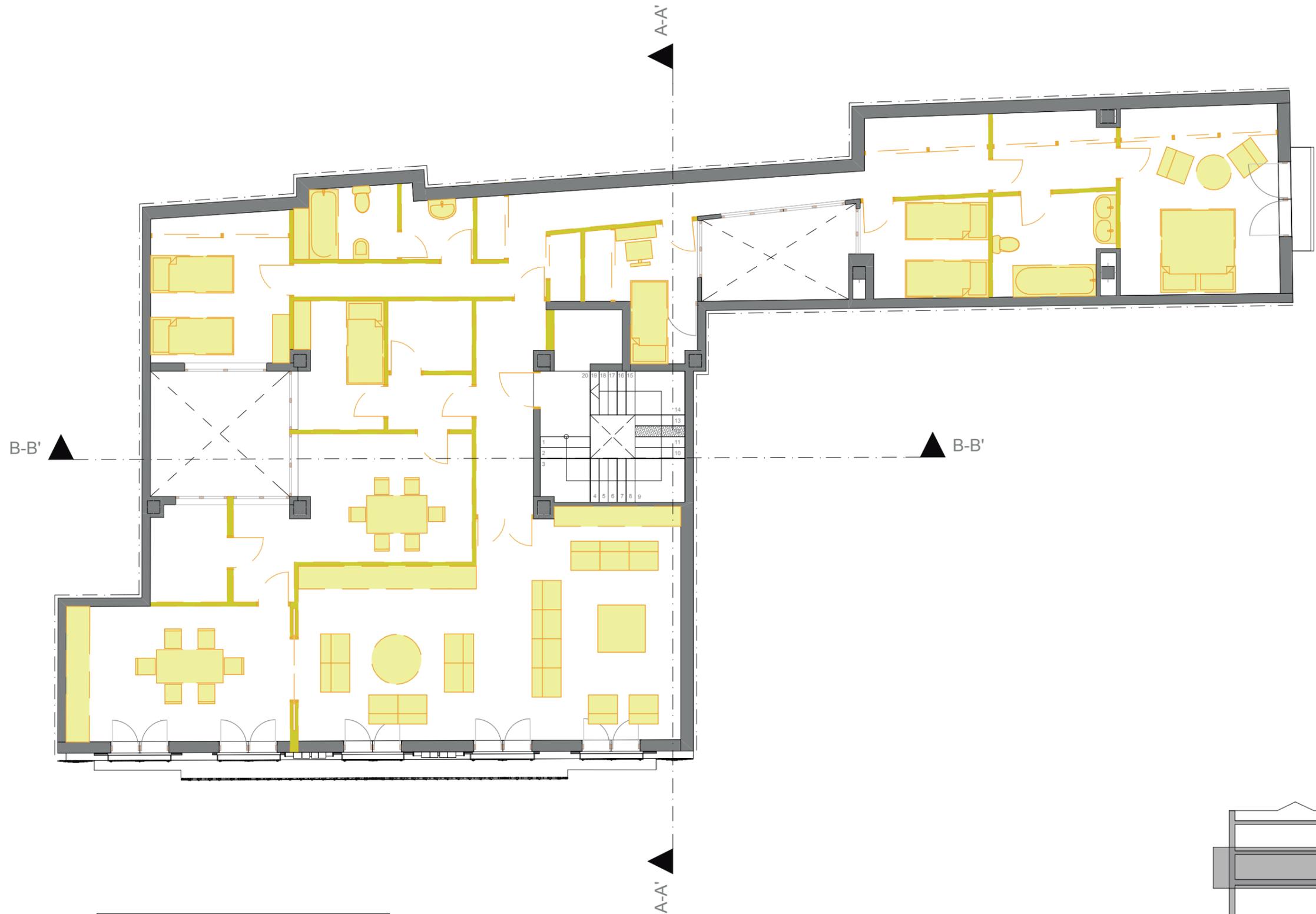


	Elementos Demolidos
	Elementos de Nueva Construcción
	Elementos Conservados

E/1:100

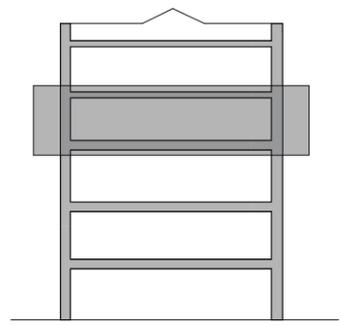


Planta Tercera (Demolición)



- Elementos Demolidos
- Elementos de Nueva Construcción
- Elementos Conservados

E/1:100

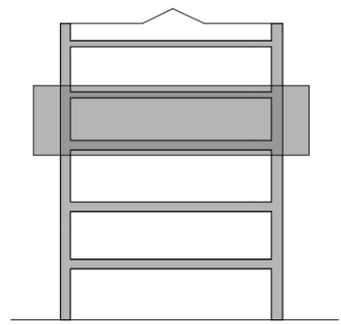


Planta Tercera (Nueva Construcción)

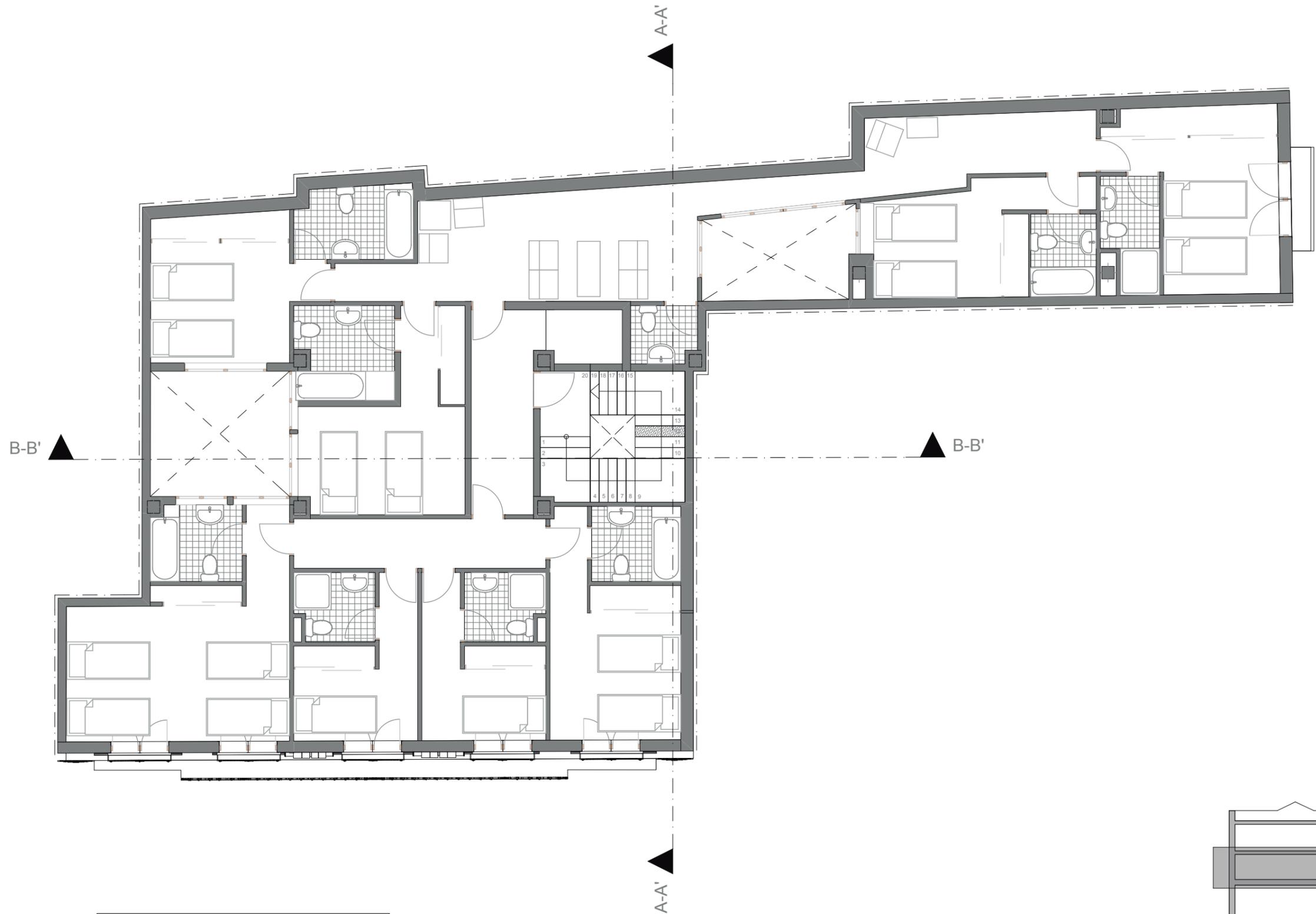


	Elementos Demolidos
	Elementos de Nueva Construcción
	Elementos Conservados

E/1:100

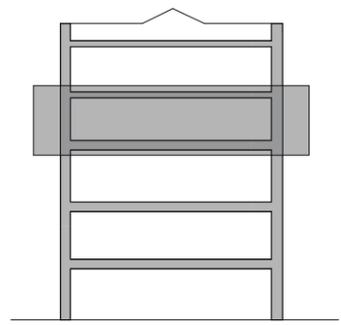


Planta Tercera (Estado Planteado)



	Elementos Demolidos
	Elementos de Nueva Construcción
	Elementos Conservados

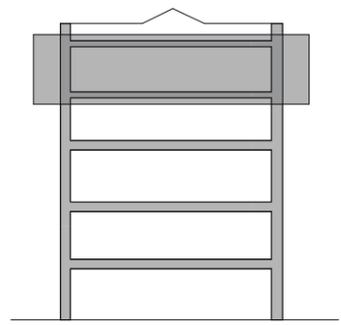
E/1:100



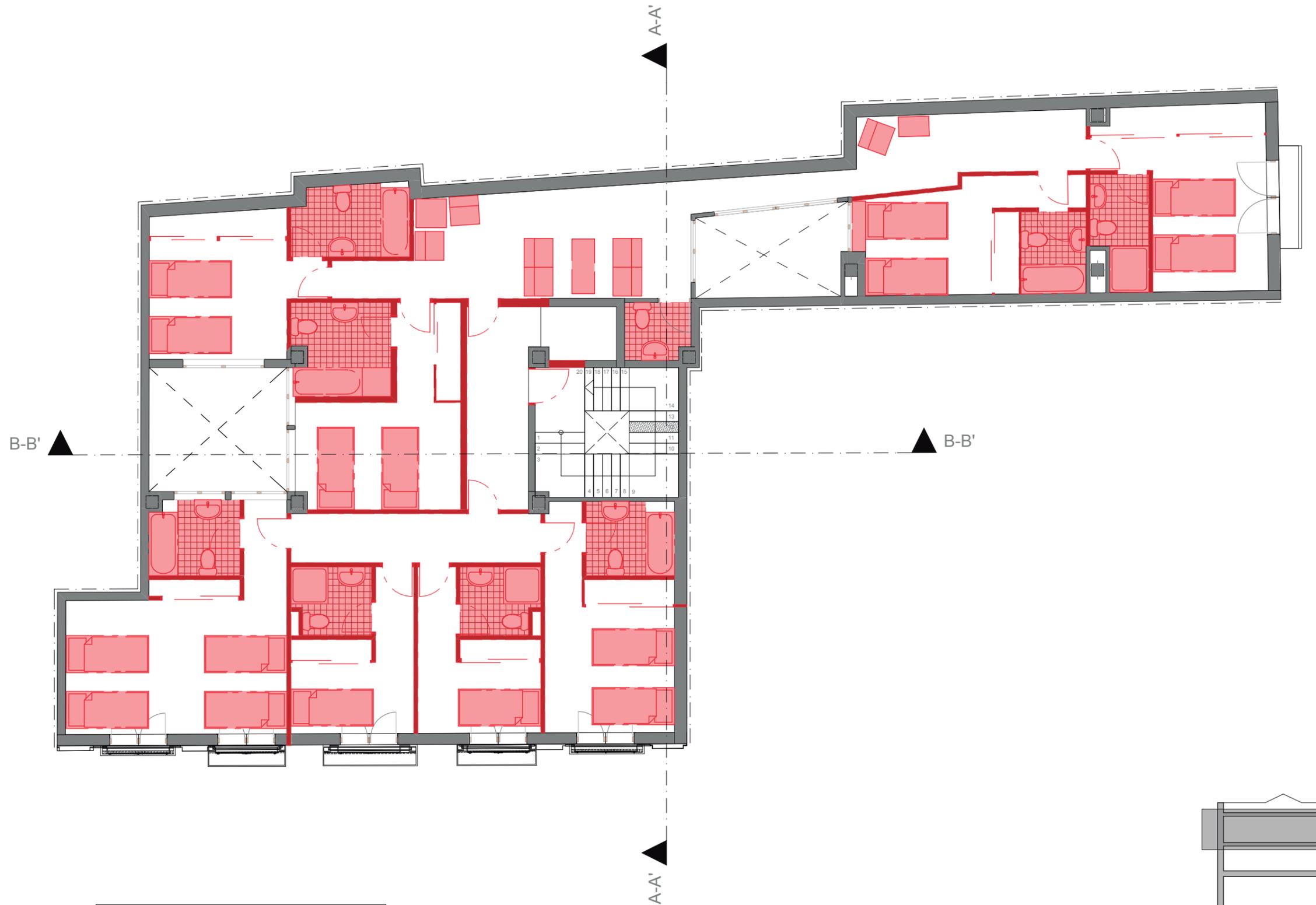


- Elementos Demolidos
- Elementos de Nueva Construcción
- Elementos Conservados

E/1:100

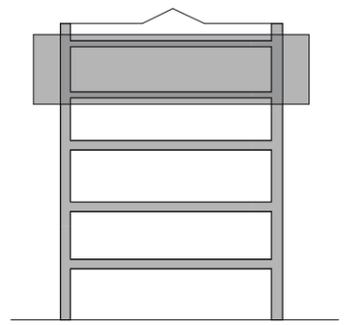


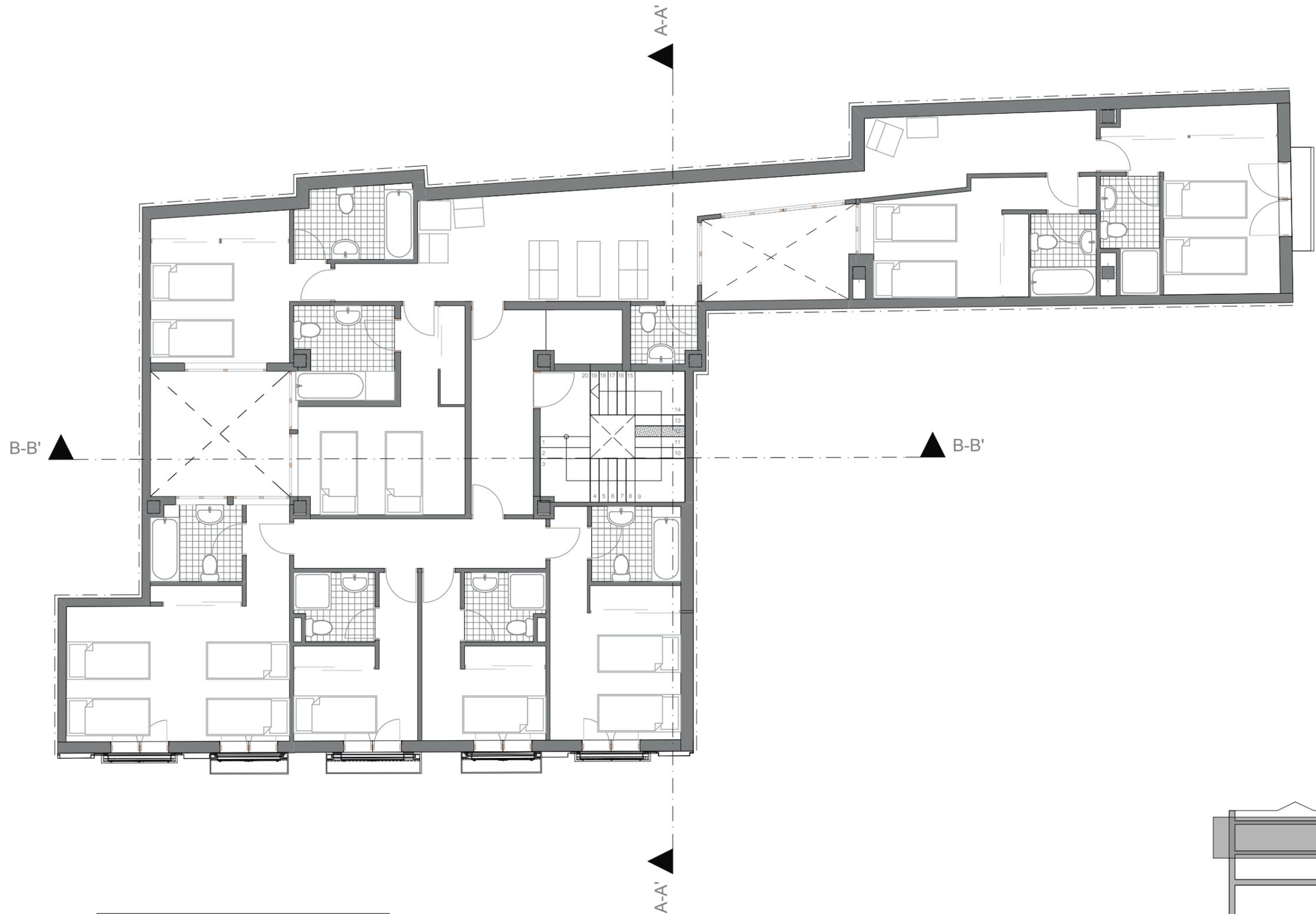
Planta Cuarta (Nueva Construcción)



- Elementos Demolidos
- Elementos de Nueva Construcción
- Elementos Conservados

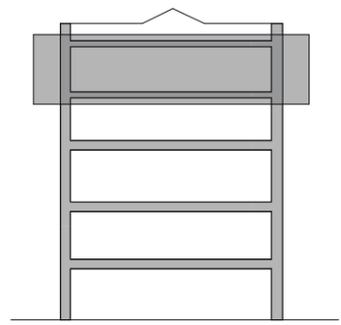
E/1:100



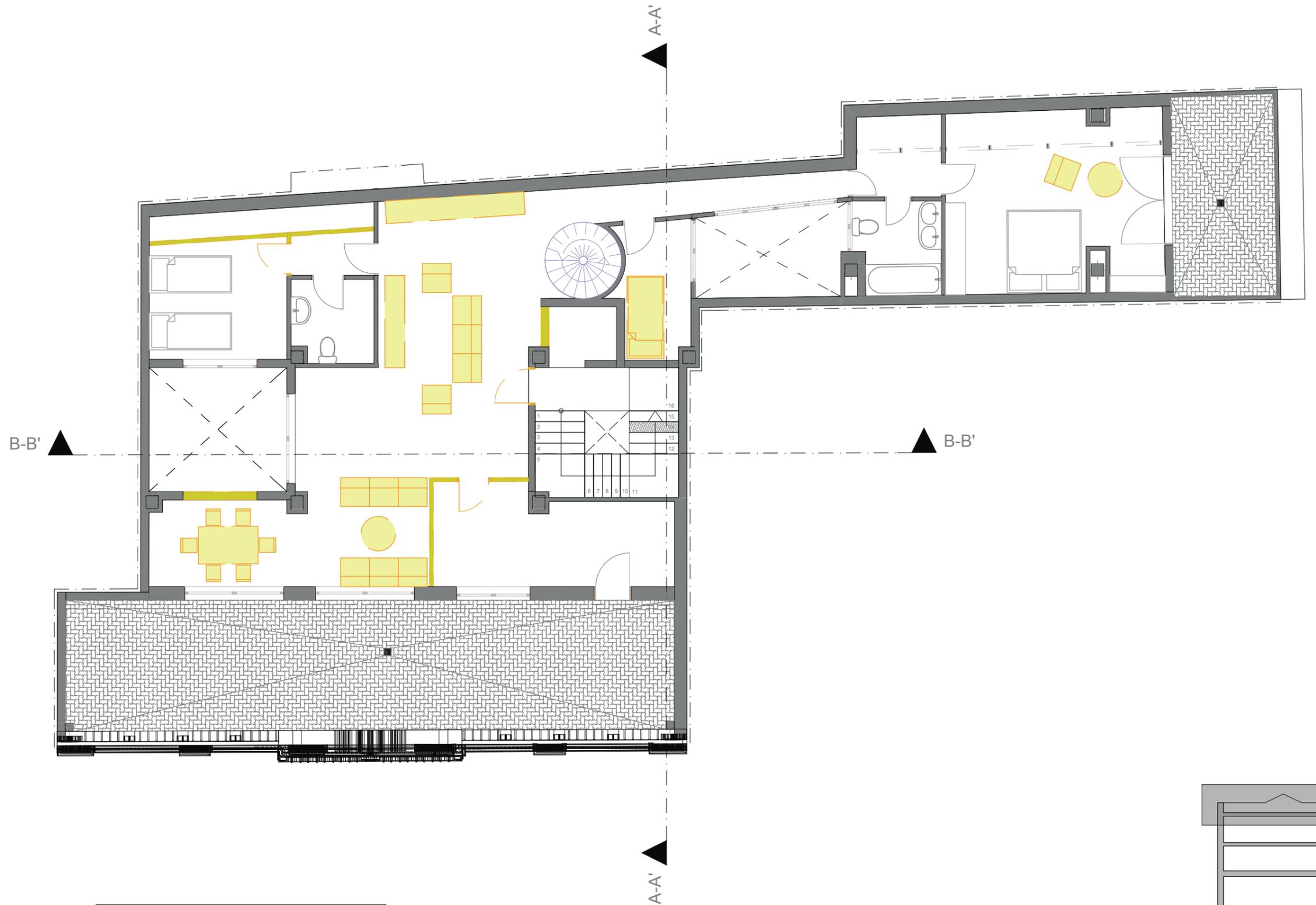


	Elementos Demolidos
	Elementos de Nueva Construcción
	Elementos Conservados

E/1:100

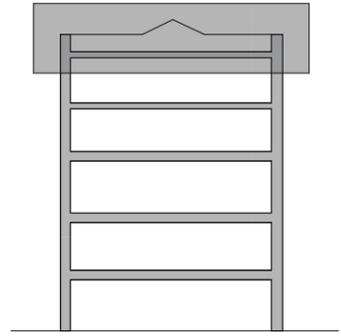


Planta Ático (Demolición)

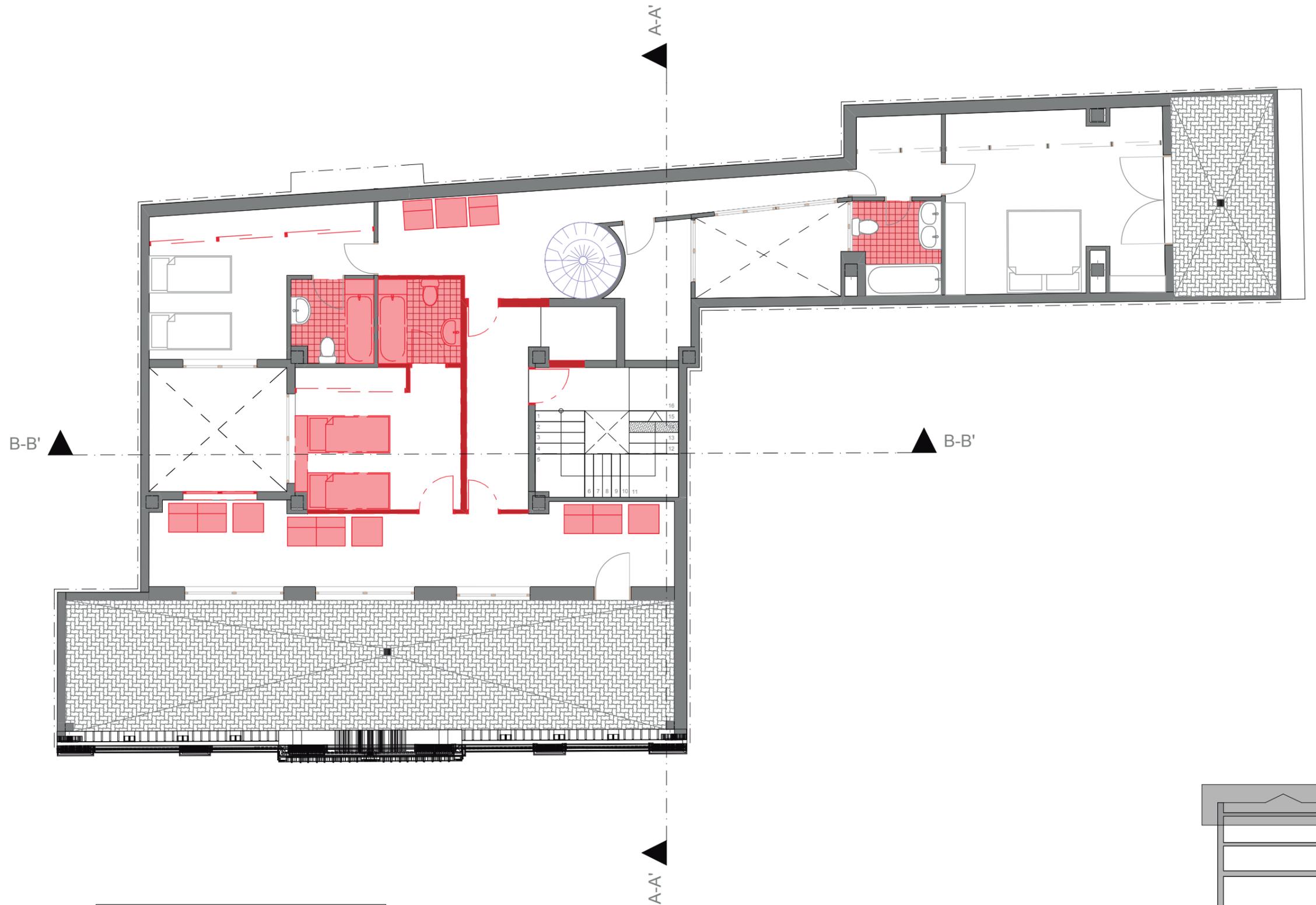


- Elementos Demolidos
- Elementos de Nueva Construcción
- Elementos Conservados

E/1:100

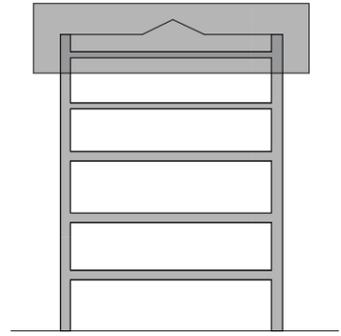
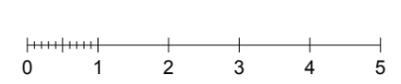


Planta Ático (Nueva Construcción)

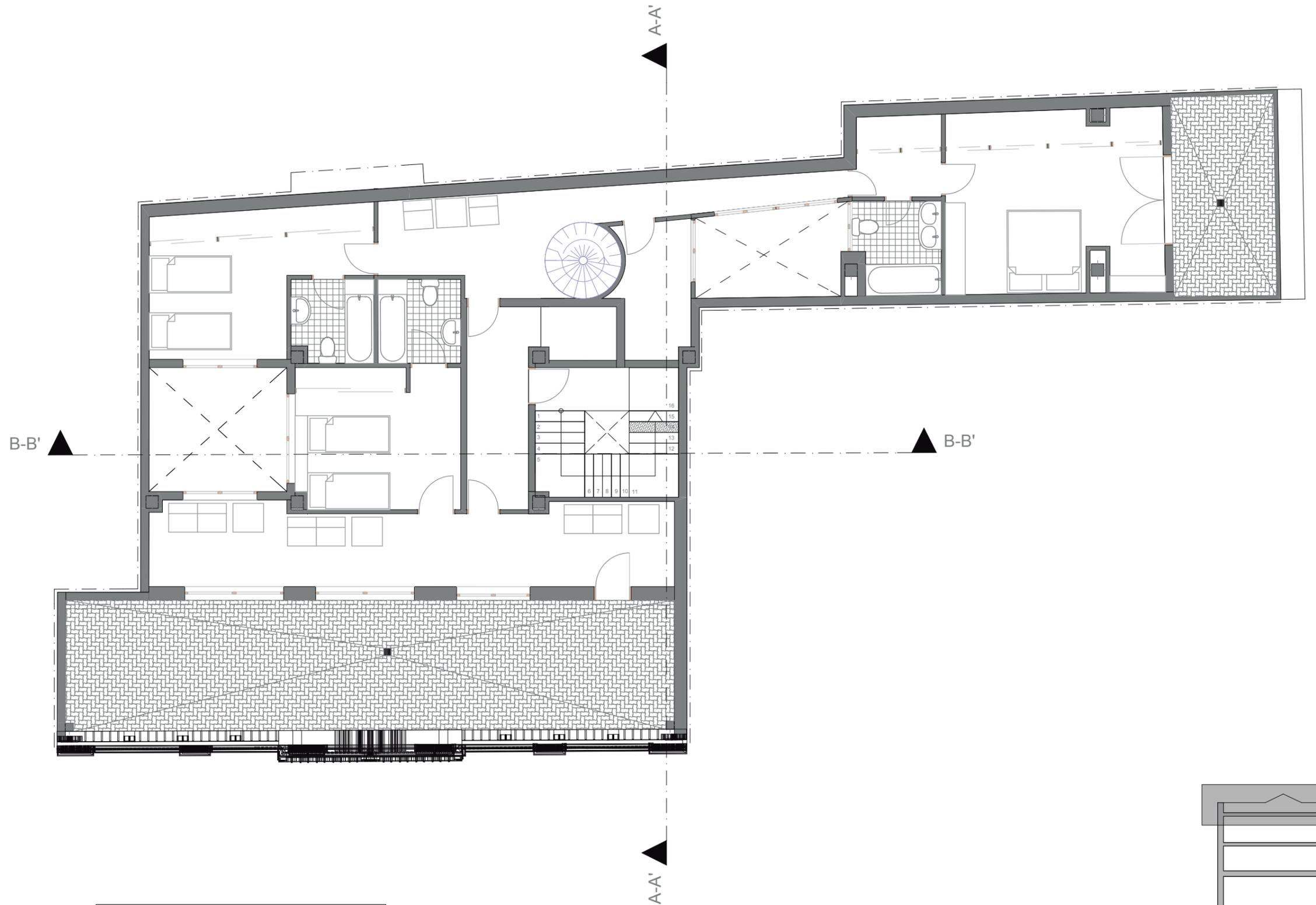


-  Elementos Demolidos
-  Elementos de Nueva Construcción
-  Elementos Conservados

E/1:100

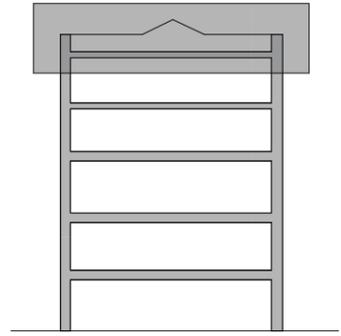


Planta Ático (Estado Planteado)

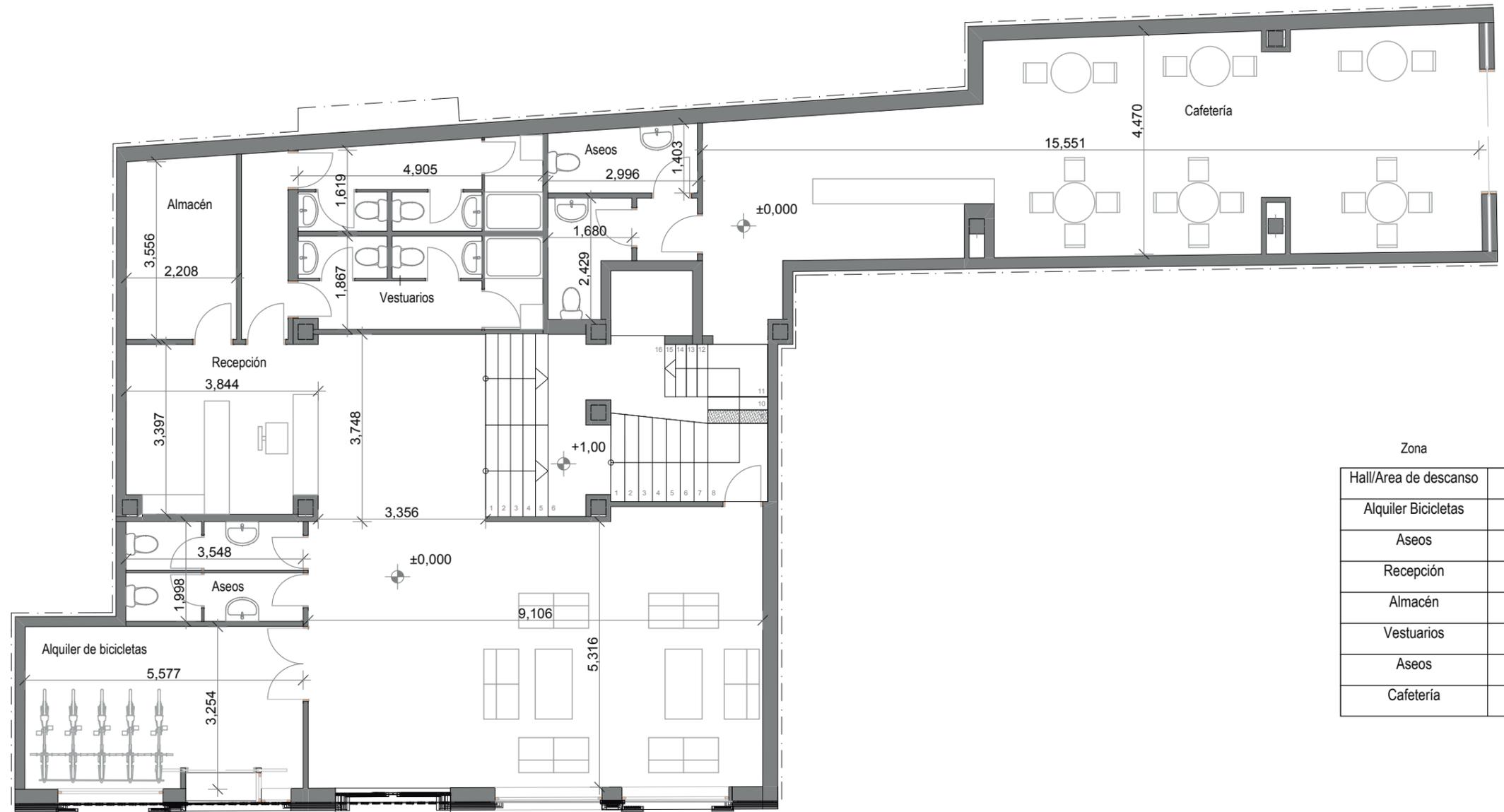


- Elementos Demolidos
- Elementos de Nueva Construcción
- Elementos Conservados

E/1:100

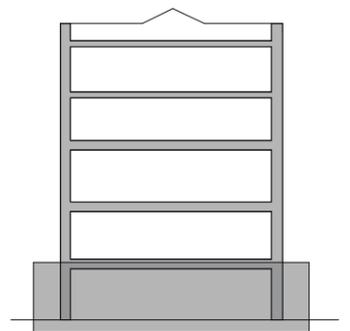
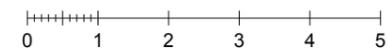


Planta Baja (Cotas y Superficies)

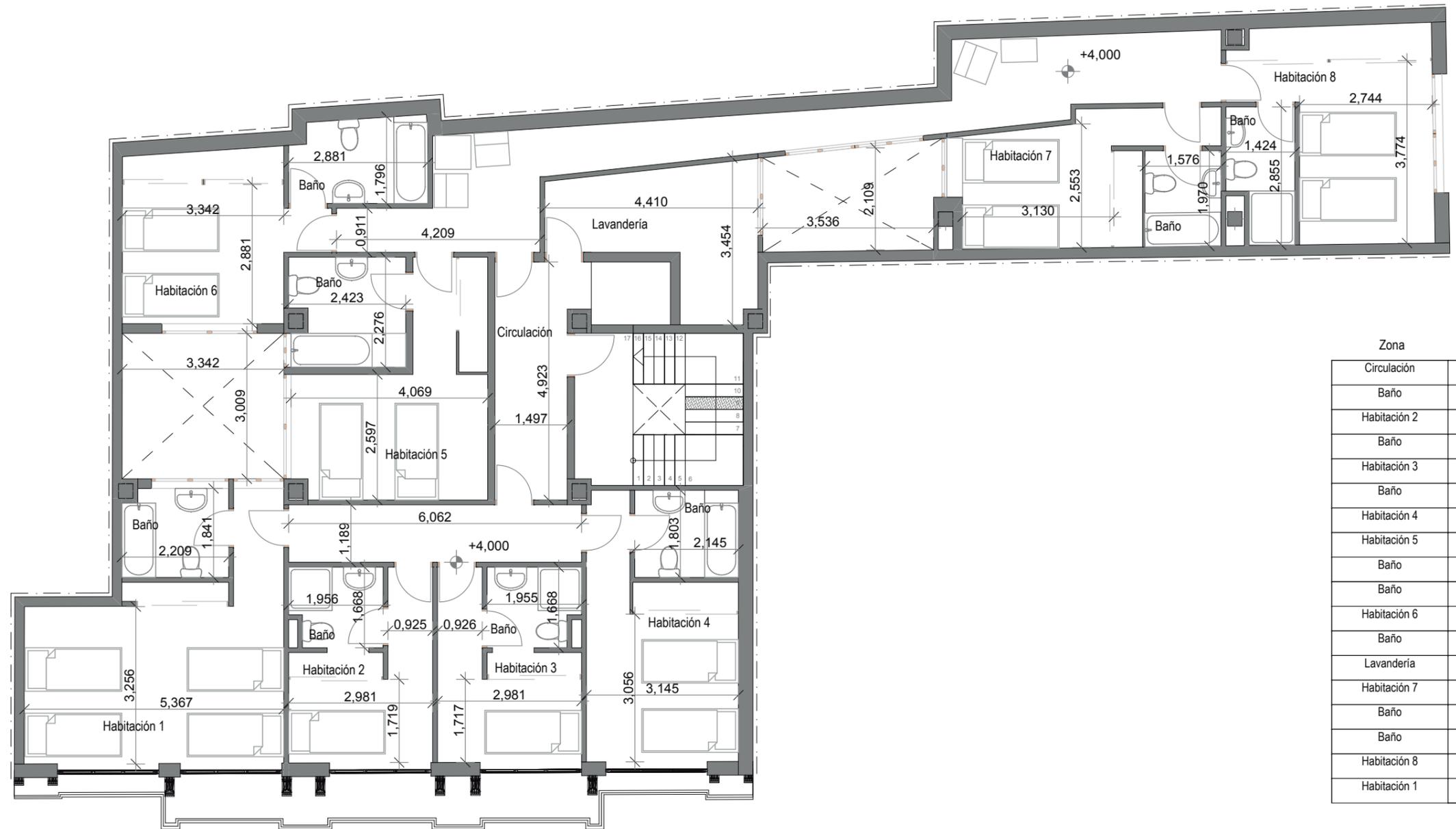


Zona	Superficie
Hall/Area de descanso	22,21 m ²
Alquiler Bicicletas	5,60 m ²
Aseos	2,46 m ²
Recepción	13,81 m ²
Almacén	0,00 m ²
Vestuarios	20,25 m ²
Aseos	21,31 m ²
Cafetería	124,21 m ²

E/1:100

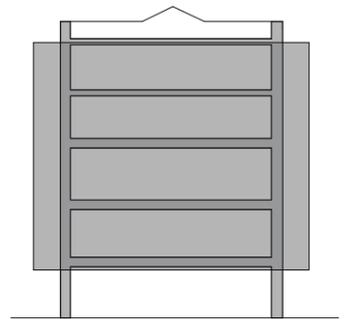


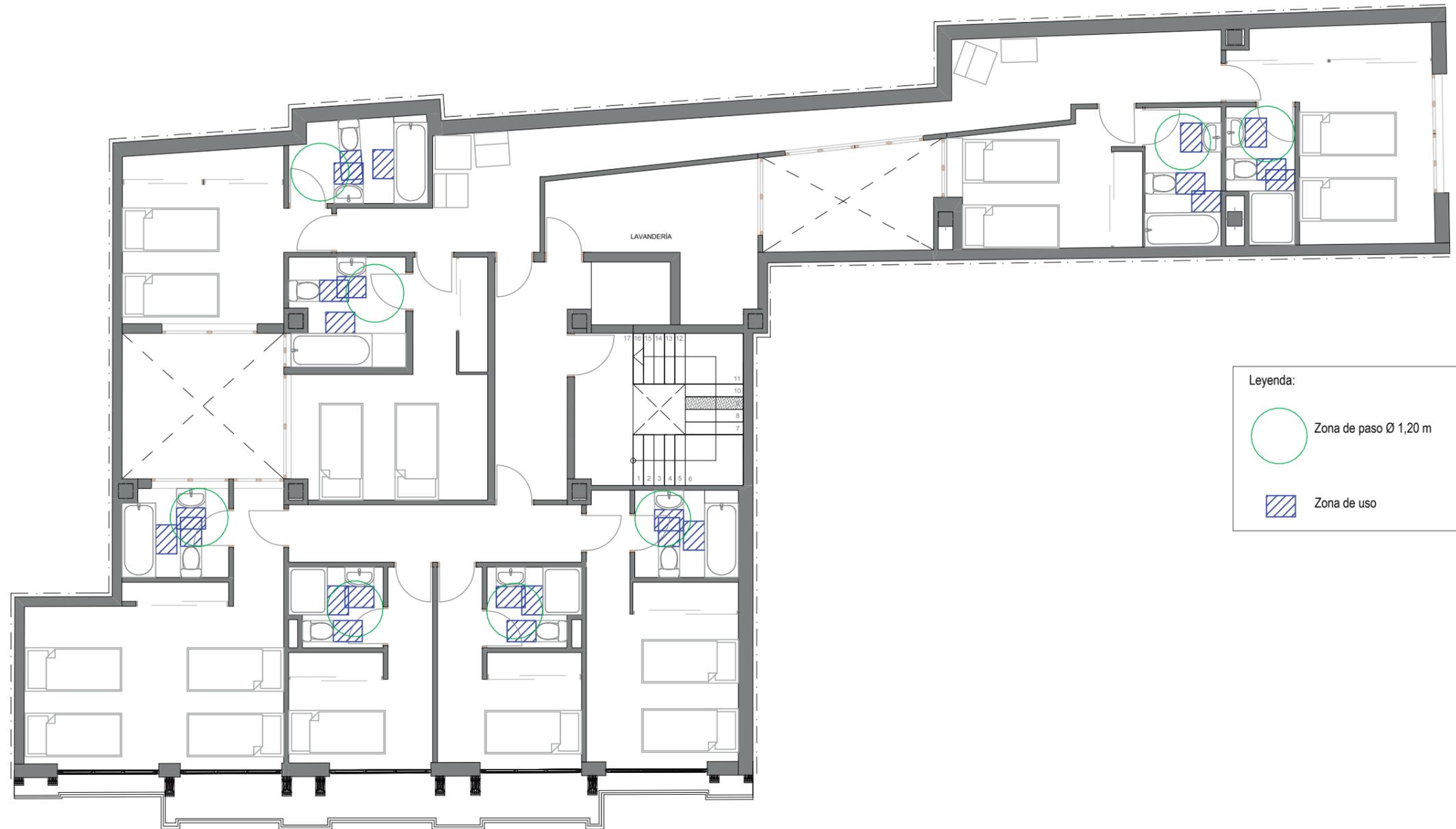
Planta Tipo (Cotas y Superficies)



Zona	Superficie
Circulación	38,91 m ²
Baño	4,05 m ²
Habitación 2	8,61 m ²
Baño	3,07 m ²
Habitación 3	8,48 m ²
Baño	3,06 m ²
Habitación 4	13,36 m ²
Habitación 5	14,16 m ²
Baño	3,87 m ²
Baño	5,27 m ²
Habitación 6	12,82 m ²
Baño	4,86 m ²
Lavandería	9,83 m ²
Habitación 7	11,42 m ²
Baño	3,12 m ²
Baño	3,54 m ²
Habitación 8	14,66 m ²
Habitación 1	21,22 m ²

E/1:100

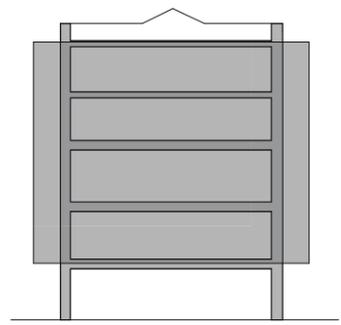
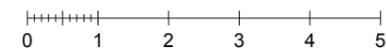




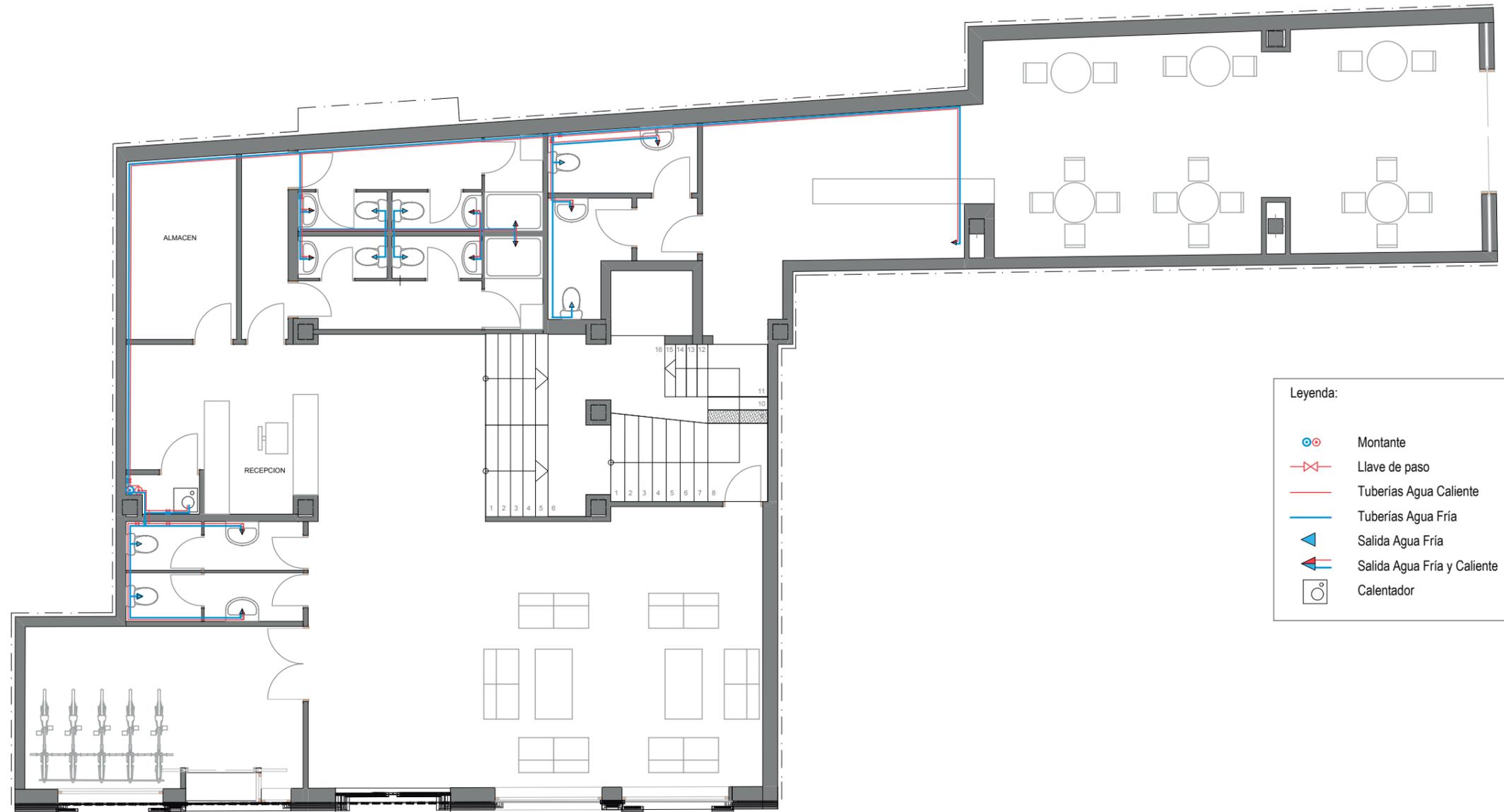
Leyenda:

-  Zona de paso Ø 1,20 m
-  Zona de uso

E/1:100



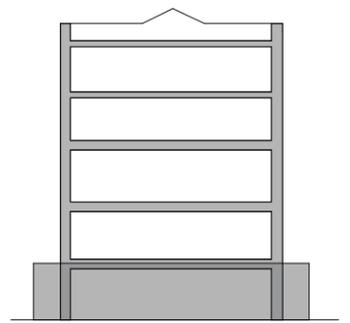
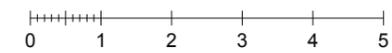
Planta Baja (Instalación de Fontanería)



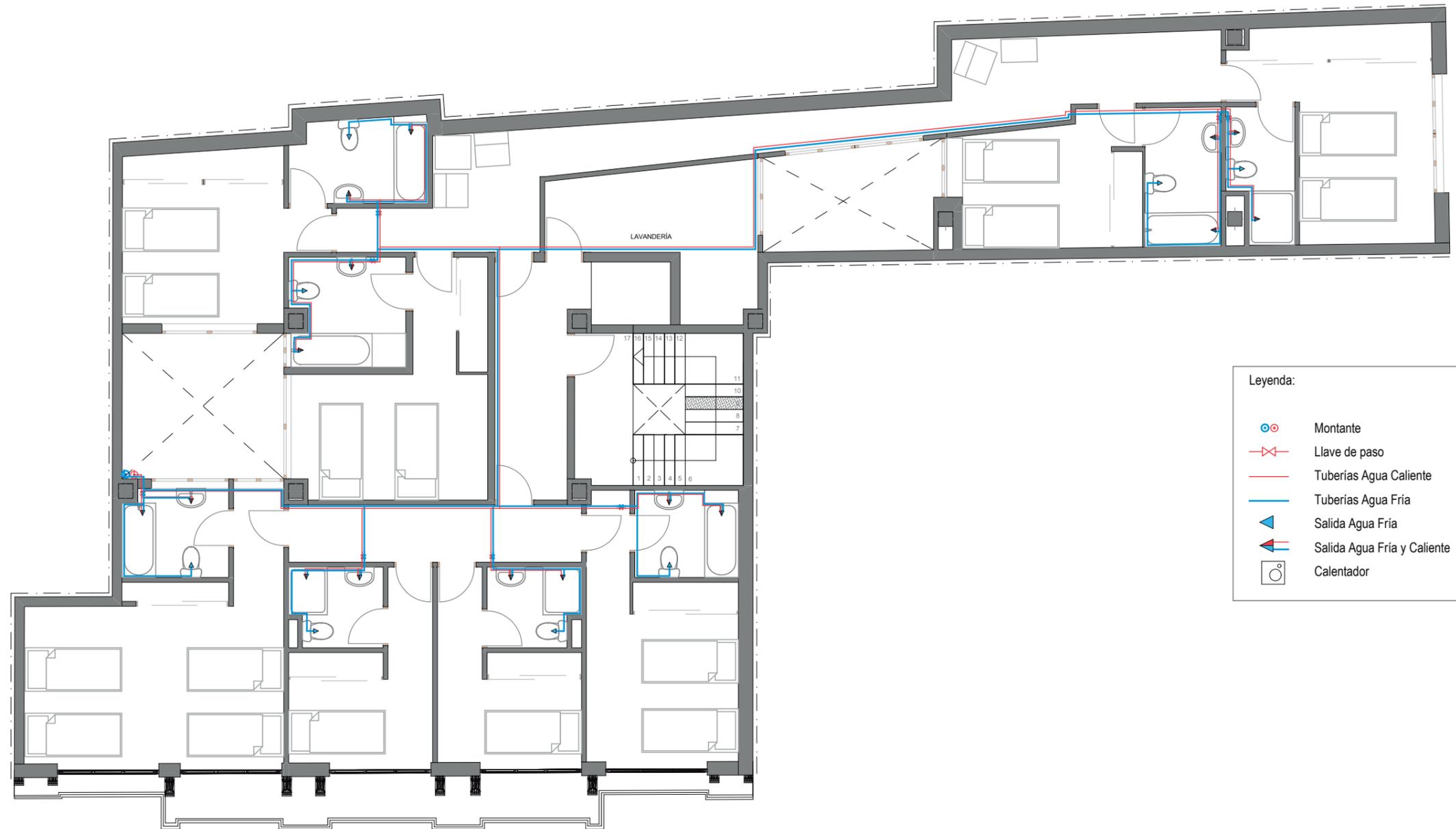
Leyenda:

-  Montante
-  Llave de paso
-  Tuberías Agua Caliente
-  Tuberías Agua Fría
-  Salida Agua Fría
-  Salida Agua Fría y Caliente
-  Calentador

E/1:100

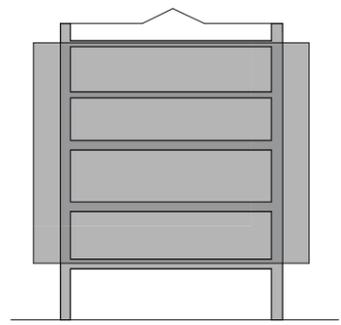
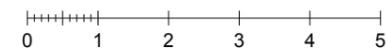


Planta Tipo (Instalación de Fontanería)

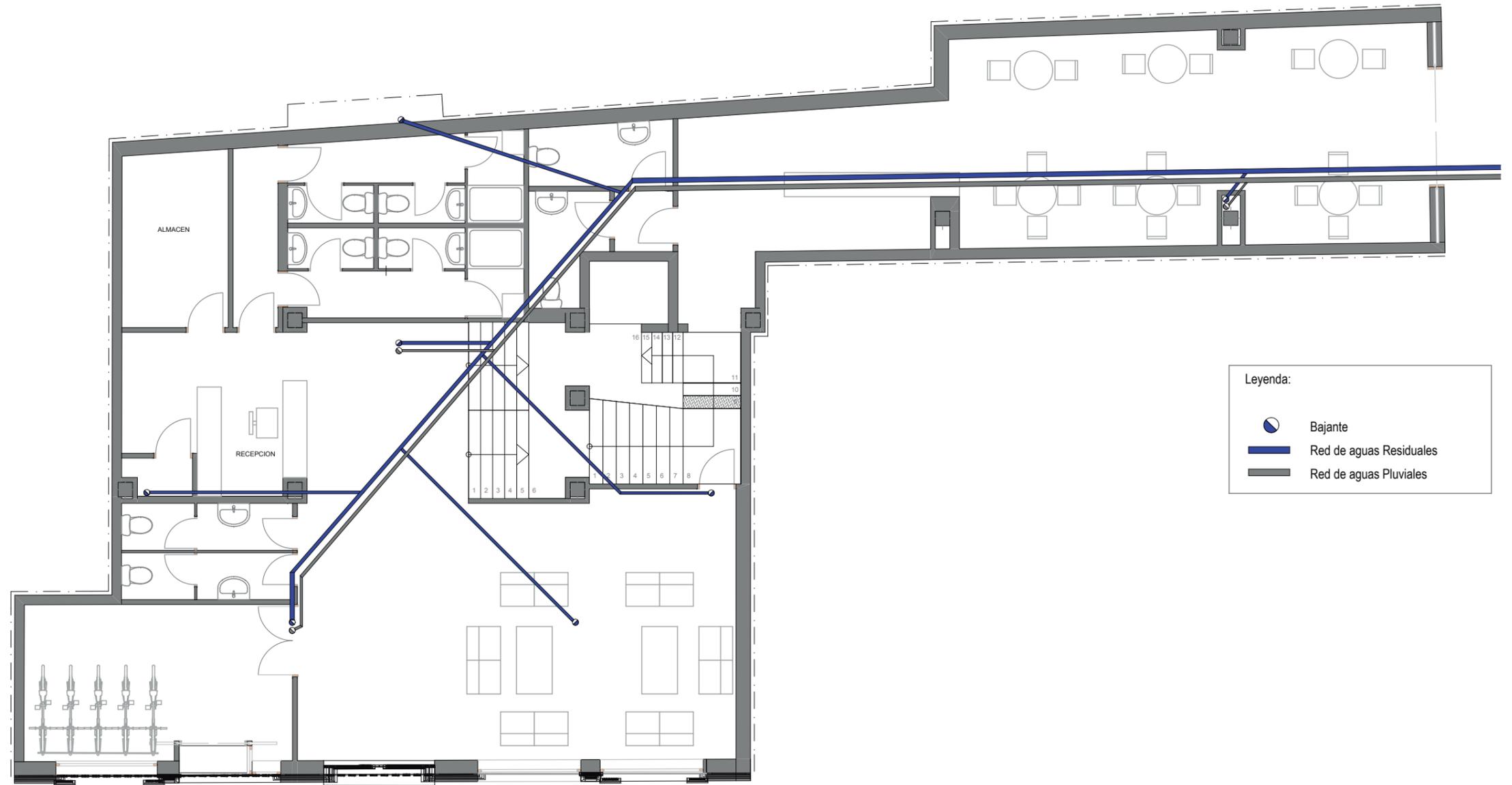


- Leyenda:
- Montante
 - Llave de paso
 - Tuberías Agua Caliente
 - Tuberías Agua Fría
 - Salida Agua Fría
 - Salida Agua Fría y Caliente
 - Calentador

E/1:100



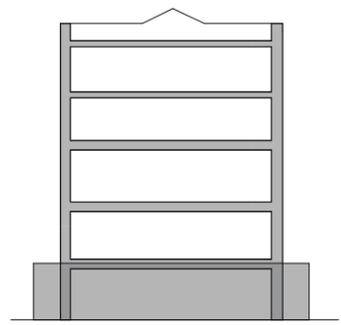
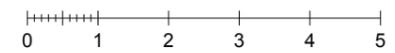
Planta Baja (Instalación de Saneamiento)



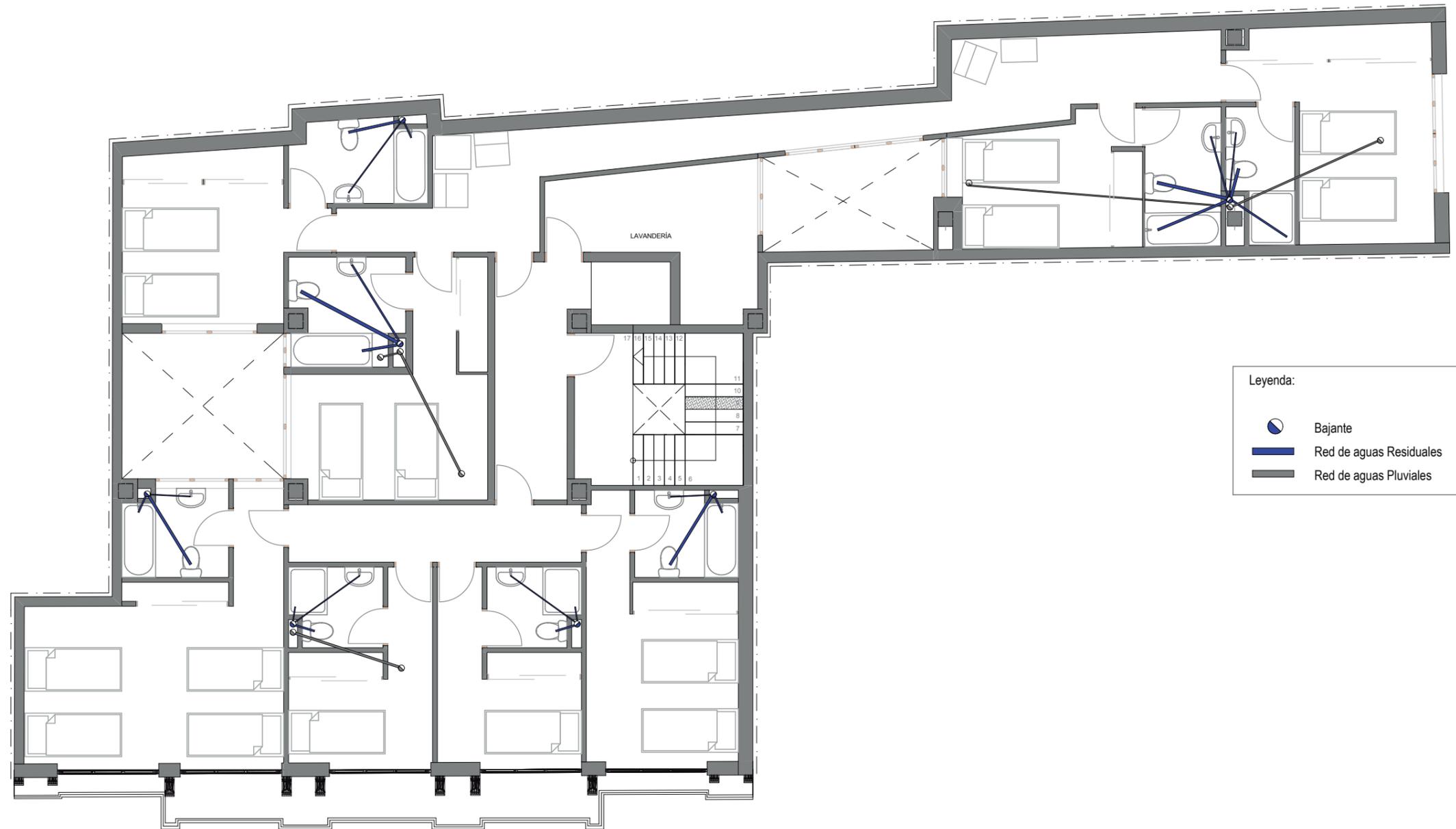
Leyenda:

- Bajante
- Red de aguas Residuales
- Red de aguas Pluviales

E/1:100



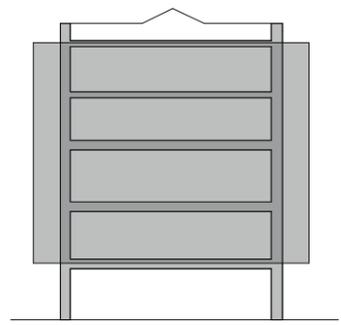
Planta Tipo (Instalación de Saneamiento)



Leyenda:

-  Bajante
-  Red de aguas Residuales
-  Red de aguas Pluviales

E/1:100





Vista 3D Interior de la Cafetería



Vista 3D Hall de entrada



Vista 3D Terraza comunitaria



Vista 3D Hall desde recepció

3.3.2- Selección del mobiliario y aparatos sanitarios

Aseos y Baños



Lavabo de porcelana suspendido, de la empresa Roca y diseñado por el arquitecto Carlos Ferrater. Se trata de un lavado de color blanco y grifería de aluminio que combina el estilo clásico de las formas con un acabado moderno. Dispone de toallero en su parte inferior. Debido a su configuración se adapta a cualquier espacio.



Ducha con mampara, de la empresa Roca y diseñado por el arquitecto Carlos Ferrater. El acabado de la plataforma de la ducha es de wengé y el material acrílico. Posee una protección antideslizante.

Todas las habitaciones están dotadas con este tipo de duchas, ya sean mas grandes o más pequeñas, dependiendo de las dimensiones de los aseos o los baños. Escogiendo un formato de ducha y no de bañera, se pretende fomentar el ahorro de agua entre los inquilinos.



Inodoro de porcelana izquierda con salida dual. De la empresa Roca y diseñada por el arquitecto Carles Ferrer. Se adosa a la pared, de forma cuadrada. Su sistema de descarga es mediante arrastre. La ausencia de cisterna otorga a la estancia una mayor amplitud.



Alógenos empotrados en el techo, de cristal. Con ello se consigue una iluminación puntual y tenue en aquellos puntos donde se requiera. A su vez, al estar empotradas, la percepción del espacio es mayor.



En la parte superior del espejo se colocarán unos apliques que permitan una mayor iluminación del cristal y mejoren la visión. Es el modelo Granada de la empresa DGAMALIGHT.

Habitaciones



Cama de matrimonio Alivar, con base de MDF lacada o en mate. El cabezal tapizado. El revestimiento es tejido. El somier con duelas de haya. Se sigue la combinación del conjunto, en tonos blancos destacando pequeños detalles en negro.



Cama de matrimonio Alivar, con base de MDF lacada o en mate. El cabezal tapizado. El revestimiento es tejido. El somier con duelas de haya. Se sigue la combinación del conjunto, en tonos blancos destacando pequeños detalles en negro.

Zonas Comunes



Sofá 191 MOOV, creado por Piero Lissoni. Sus brazos y su respaldo se componen de una estructura de acero intera, de una espuma de CFC- libre del poliuretano. Mantiene los ángulos rectos clásicos pero con ciertos detalles modernos, como es la distancia sobre el suelo. Se alterna el color blanco del sofá con el color negro en los complementos (cojines).



Mesa para la sala de espera y zonas comunes de la empresa Gonzalo de Salas. El acabado es en hierro lacado al horno gris champán. Un tono intermedio entre el gris y el negro.

Cafetería



Silla de cafetería realizada por la empresa Colico design. Se trata de una silla circular que rompe su forma mediante un corte. Su aspecto moderno contrasta con el color granate, que dota al objeto de mayor personalidad. Su estructura está realizada de acero cromado y el asiento de tecnopolímero brillante.



Mesa Roma giratoria, y de altura regulable, con estructura de acero cromado y tabla de PVC de color roja. Al ser regulable permite crear diferentes ambientes dentro del mismo espacio dependiendo del momento.

Terraza



Para la terraza se dispone del siguiente conjunto de mesa y sofás de mimbre sintético, complementados con cojines de color blanco.



Farola de acero inoxidable de 1,05 m de altura. Portalámparas E-27 y grado de protección IP-44. Luz tenue a media altura que produce un ambiente privado.

5- BIBLIOGRAFÍA



Bibliografía

- "La arquitectura del eclecticismo en Valencia : vertientes de la arquitectura valenciana entre 1875 y 1925"* Autor: Daniel Benito Goerlich.
- "El arte de proyectar"* Neufert, Peter.
- *Código Técnico de la Edificación.*
- DC-09
- "AA. VV. *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia 1704-1910*". Ayuntamiento de Valencia.
- "*Valencia antigua y moderna*" Alfons el Magnanim. Piñón Pallares J.C
- www.archibase.net

6- CONCLUSIONES



Conclusiones

Una vez concluido el proyecto no cabe otra cosa que sentarse a pensar, volver la vista atrás y analizar el trabajo realizado.

Una vez concluido el proyecto no cabe otra cosa que sentarse a pensar, volver la vista atrás y analizar el trabajo realizado.

Mi inquietud sobre el diseño de proyectos me llevó a matricularme en el Taller de Proyectos de Interiorismo. Una vez en él, se abrió ante mí un nuevo sistema de desarrollo de proyectos, el sistema BIM (Building Information Modeling). El programa Archicad 16 nos permite la posibilidad de ejecutar dicho sistema, por lo que esa fue mi primera tarea, comprender, analizar y aprender a usar una herramienta tan compleja.

Debido al poco tiempo de que disponía, el aprendizaje del programa fue paralelo a la ejecución del proyecto, así pues, una vez aprendidas las herramientas básicas comencé a investigar sobre el contenido del proyecto: El edificio 26 de la Calle de la Paz.

Hablar de este edificio no puede hacerse superficialmente pues se encuentra en el casco antiguo de la ciudad de Valencia y en una de las calles más importantes, tanto en nuestros tiempos como hace 100 años. Por ello, para comprender el edificio primero debía de comprender la historia de su entorno. La investigación comenzó buscando bibliografía de la historia de la calle de la Paz, su origen y evolución en el tiempo.

Una vez contextualizado el edificio, me sumergí en él. En primer lugar debía encontrar quien fue el autor, y mi sorpresa creció pues se trataba de Arnau Miramón, un ilustre arquitecto valenciano de gran prestigio en su época. En ese momento comprendí que estaba trabajando con un edificio importante y que mi propuesta de reforma debía mantener ese prestigio que la historia le había otorgado.

Ahora venía la parte más complicada: la obtención de la documentación del proyecto. Mis visitas al archivo histórico fueron muchas y cada vez que iba mi ánimo decaía pues no se encontraba ningún documento de valor del edificio sobre el cual basarme. Pero la suerte se puso de mi lado, y gracias a la colaboración de una trabajadora del archivo, pude descubrir la existencia de otro archivo donde se guardan todas las reformas realizadas en un periodo de años delimitado, posterior a la ejecución del edificio. Ahí si obtuve la información óptima para poder comenzar.

El trabajo de desarrollo ha sido largo, y a veces muy laborioso y costoso, pero el resultado final es muy satisfactorio.

Es muy satisfactorio el poder controlar un proyecto al 100% en todos los ámbitos, siendo yo quien lo ha creado, desarrollado y proyectado una alternativa a las exigencias actuales. También me ha sido muy útil todo el trabajo de investigación, conociendo donde se encuentran los archivos históricos y el poder empaparme de alguna de la documentación que conservan.

Asimismo, me ha enriquecido mucho conocer los porqués de una calle por la cual suelo transitar, hasta ahora, con la cabeza agachada. El proyecto me ha enseñado que muchos edificios conservan en su fachada un libro abierto que nos muestra su historia, ahora soy capaz de leer muchos de ellos.

Por último dar las gracias todas aquellas personas que me han apoyado y han hecho posible la redacción de este proyecto.

Por todas esas personas

Alfredo Martínez Vidal

