

“La arquitectura es el juego sabio, correcto y magnífico de los volúmenes reunidos bajo la luz”... “La arquitectura es una obra de arte, un fenómeno de emoción, situado fuera y más allá de los problemas de la construcción. La construcción tiene por misión afirmar algo; la arquitectura, se propone emocionar. La emoción arquitectónica se produce cuando la obra suena en nosotros en diapason de un universo, cuyas leyes sufrimos, reconocemos y admiramos. Cuando se logran ciertas relaciones, la obra nos capta. La arquitectura consiste en armonías, en pura creación del espíritu”.

Le Corbusier.

ÍNDICE

I 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 (FASE 1ª)

2.1 Antecedentes.

- 2.1.1 Memoria descriptiva del edificio
- 2.1.2 Marco socio-económico y cultural.
- 2.1.3 Documentación sobre el autor del proyecto.
- 2.1.4 Edificio: estilo y entorno.
- 2.1.5 Estado original. Documentación de archivo.
- 2.1.6. Evolución histórica.
- 2.1.7. Documentación fotográfica del estado original.

2.2 Documentación gráfica del estado actual.

- 2.2.1 Situación y emplazamiento.
- 2.2.2 Toma de datos del estado actual.
- 2.2.3 Plantas, alzados y secciones actuales.
- 2.2.4 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 (FASE 2ª)

3.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.

- 3.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución.
- 3.1.2 Posibilidades de uso. Programa de necesidades.
- 3.1.3 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos.
- 3.1.4 Estudio del proyecto de interiorismo.

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 Cumplimiento del CTE DB-SI y DB-SUA.
- 3.2.5 Estructura y sus posibles modificaciones.
- 3.2.6 Instalaciones. Saneamiento, electricidad, fontanería, climatización, etc.
- 3.2.7 Selección de mobiliario, sanitarios, iluminación, etc.

3.3 Documentación gráfica del estado propuesto.

- 3.3.1 Plantas, secciones, alzados y perspectivas.

4 CONCLUSIÓN

5 BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación sobre la selección del edificio objeto del estudio.

El edificio seleccionado se encuentra ubicado en la esquina C/la Paz y C/Comedias (Valencia). La calle de la Paz anteriormente llamada Peris y Valero, surge de una importante reforma urbanística. Fue diseñada en 1869 por los arquitectos Sorní y Mercade, uniendo la plaza de la Reina con los jardines de la Glorieta y la plaza del Príncipe Alfonso. La calle de la Paz es por entonces un foco de comercio y de viviendas burguesas.

Debido a la importancia urbanística, política y social que supone la realización de esta calle, se realiza la propuesta por parte del profesor Vicente Olcina, para la realización del levantamiento gráfico uno de los numerosos edificios que conforman la calle. En base a ello se ha estudiado las fachadas de los edificios de la calle y basándose en las preferencias estéticas del edificio y a las posibilidades que ofrecía la planta respecto a la intervención, procedí a la elección del edificio. Para ello se lleva a cabo una investigación en el Archivo Histórico de Valencia y en el Archivo Urbanístico del Polígono Industrial de Vara de Quart.



Tramo de la Calle de la Paz donde podemos observar los edificios N°38, 36, 34, 32 (de izq. a derecha)



Esquina C/ La Paz con la C/ Comedias



Fachada lateral C/Comedias

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

Tipología de uso actual:

El edificio N°32 de la Calle de la Paz se encuentra ubicado en una manzana cerrada, es de uso administrativo con bajo comercial. Dicho edificio fue construido en 1906 y se encuentra situado en el casco histórico de Valencia, en la Ciutat Vella.

El edificio posee un total de seis plantas. En la actualidad la planta baja está ocupada por una agencia de viajes "Viajes Paz". El resto del edificio está siendo utilizado por una única empresa, la cual es una promotora especializada en rehabilitación de edificios e inmobiliaria. La planta primera es una galería de arte de uso privado perteneciente al dueño de la empresa que desarrolla su función en el edificio. En la planta 2ª se encuentra la secretaría, con diversas habitaciones de uso administrativo. La tercera y cuarta están destinadas a oficinas. Y el ático se utiliza como despacho del jefe de la empresa, además posee una terraza.

El edificio fue rehabilitado entre los años 2003-2008. La empresa que llevó a cabo la reforma es Urbyagri S.L y es la que se encuentra instalada en el edificio descrito anteriormente, en el N° 32 de la C/ de la Paz.

Cambio de uso:

Tras un estudio realizado sobre el edificio y su entorno urbano, se pretende realizar como propuesta de cambio de uso transformando la agencia de viajes en una Vinoteca y unir la planta baja con la planta primera. De esta manera se consigue que la galería de arte sea de uso público pudiendo realizar exposiciones temporales y actividades relacionadas con la cata de vinos.

La decisión de realizar este cambio se basa en un estudio de comercio realizado anteriormente, donde podemos comprobar que en la calle de la Paz predominan en sus bajos comerciales los restaurantes, joyerías, tiendas de ropa y agencias de viajes. Por lo tanto se ha considerado que la ubicación de dicha Vinoteca podría ser un lugar estratégico para un buen funcionamiento, ya que es una calle de pública concurrencia y muy transitada por visitantes extranjeros.

En el resto de plantas (excepto el ático) se mantendrá el uso actual administrativo.

El ático también será objeto de reforma pasando a ser una pequeña vivienda, un "LOFT", con cocina, habitación con vestidor y baño. Se ha considerado que una vivienda de dichas características podría ser una buena solución, ya que se trataría de una vivienda con las dimensiones mínimas y más asequible económicamente que viviendas de mayor tamaño.

Para poder realizar estas reformas es necesario aplicar la normativa vigente, entre ella se destacará:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA:

EL CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE CONJUNTOS HISTÓRICOS PROTEGIDOS. SECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN, ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS:

- **Artículo 6.4.- Definición y ámbito:** La Zona de Conjuntos Históricos protegidos está constituida por el grupo de áreas : Ciutat Vella, Poblats Marítims,...
- **Artículo 6.5.- Subzonas:** Se diferencian las siguientes subzonas:
 - a) CHP-1. Ciutat Vella. (Subzona donde se ubica el edificio nº32 de la Calle de la Paz)
 - b) CHP-2. Grao- Cabañal.
 - c) CHP-3. Poblats y Pobles del Nort, del Sud y de l'Oest.

- **Artículo 6.5.- Usos:**

1. El uso predominante de esta Zona es el residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los usos mencionados en este apartado, los puntos que pueden hacer referencia al nuevo uso cumple ya que:

Respecto al local comercial (planta baja):

- El aforo del local es < a 1500 personas.
- El local comercial y la galería de arte (planta primera) no comparten la planta con ninguna vivienda, de manera que la vivienda y las oficinas tienen accesos diferentes al local comercial.

Respecto a la realización de vivienda en el ático:

- Se sitúa por encima del uso del local comercial y del uso administrativo.
- Las plantas con oficinas se sitúan todas por debajo del uso residencial.

GRADO DE PROTECCIÓN:

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

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.

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

- **Artículo 3.63.- Enumeración de los niveles de protección:**

Se establecen cuatro niveles de protección:

- NIVEL nº 1: Incluye la protección monumental (básica) y la integral (subsidiaria).
- **NIVEL nº 2: Incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria).**
- NIVEL nº 2 bis: Incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria).
- NIVEL nº 3: Incluye la protección arquitectónica (básica) y la ambiental (subsidiaria).

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

1. Se incluyen en el nivel de protección nº 1 (con protección básica monumental) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. Se incluyen en el nivel de **protección nº 2** (con protección básica estructural) los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservan-

do los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

3. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 bis (con protección básica estructural) aquellos edificios o construcciones cuyo valor arquitectónico no estriba tanto en su faceta histórica o artística cuanto en la presencia de peculiaridades constructivas físicas de difícil o muy costosa reproducción y que sean de gran valor de uso para la comunidad, con independencia de su explotación pública o privada y de que su buena utilización sea igual o distinta a la inicialmente prevista cuando se construyeron, pudiendo constituir un despilfarro ajeno a la función social de la propiedad proceder a la demolición del inmueble.

4. Se incluyen en el nivel de protección nº 3 (con protección básica arquitectónica) los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

- **Artículo 3.66.- NIVEL nº 2. Régimen.**

I. Protección básica: estructural.

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

2. Protección subsidiaria: parcial:

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

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

c) La inclusión de un inmueble en este nivel de protección nº 2, con protección específica de la fachada pormenorizada en el catálogo, excluye la posibilidad de aplicar las soluciones propias

de la “protección ambiental”; si el catálogo autorizara expresamente la demolición de todos los elementos del edificio excepto de la fachada, protegiendo ésta, se aplicarán las mismas medidas previstas para la “protección arquitectónica” pero nunca las propias de la “protección ambiental”. La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección, no es procedente ni por aplicación de su tipo básico ni por aplicación de su tipo subsidiario.

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

2. ESTADO ACTUAL (FASE I^a)

2.1 Antecedentes.

2.1.1 Memoria descriptiva del edificio

El edificio objeto de estudio se encuentra situado en la calle de la Paz, para obtener información acerca de él se recurre al Archivo Histórico de Valencia (Plaza Tetuán), en el cual no se encuentra ninguna información sobre el edificio original. La búsqueda de información se realiza también en el Archivo de Urbanismo ubicado en el Polígono Industrial de Vara de Quart, donde se consiguen planos de las fachadas, secciones y las plantas, junto con la documentación relativa a la obtención de licencias de obras para la rehabilitación. Entre dichos planos se encuentran diversas propuestas, donde se deja en duda la solución realmente ejecutada.

Tras la recopilación de la documentación encontrada y las numerosas visitas al edificio se considera necesario la búsqueda de más información que permita definir el edificio. Para ello se contacta con los arquitectos que llevaron a cabo la reforma, Jorge Trullas y Adrian Follana, se consiguen los planos de la reforma correspondiéndose con lo realmente hay ejecutado e imágenes del proceso de rehabilitación.

Se trata de un edificio de viviendas en esquina de planta sensiblemente rectangular que ocupa una parcela de superficie aproximada 106,13m². El edificio linda al Este con otro de diferente propiedad y forma una medianera recta con aquel de longitud aproximada 6,40m. Al sur, el edificio forma una medianera con otro de diferente propiedad; la medianera forma una línea quebrada de longitud aproximada de 14,96 m, recae a la calle La Paz y es aquí donde se ubica el zaguán de acceso a las viviendas. La fachada Oeste, de longitud aproximada 11,21m, recae a la calle Comedias. Las características principales del edificio responden a la tipología edificatoria calificada como edificación vecinal, que tuvo su origen en la construcción de edificios para alquilar desde la primera mitad del siglo XIX en adelante, o la reparación y reforma de edificaciones preexistente para dicho uso. Este proceso de reconversión se lleva a cabo simultáneamente a la introducción de los preceptos academicistas de herencia neoclásica y por lo tanto con un continuo incremento en el uso de los elementos formales clásicos.

Las principales características formales que definen esta categoría son las siguientes:

- Introducción de los criterios académicos de composición: basamento, cuerpo y remate constituidos por planta baja, cuerpo de viviendas y cornisa con antepecho respectivamente.
- Jerarquización de la planta mediante el uso de la entreplanta y del zócalo.
- Molduras elaboradas enmarcando los huecos e impostas señalando el nivel de forjado.
- Existencia de una cornisa clásica, con correcta definición de sus elementos ortodoxos, coronada con un antepecho o barandilla superior, frente al alero de tradición medieval.
- Repetición de las plantas de forma idéntica. No suele apreciarse variación entre la primera planta y las restantes.
- Aparición progresiva de frisos y paneles decorativos.
- Uso de las pilastras simplificadas y almohadillado en planta baja como reflejo compositivo de la edificación señorial.

La EDIFICACIÓN VECINAL ECLÉCTICA posee las siguientes características compositivas:

- Composición académica :
Basamento- cuerpo –coronación.
- Ornamentación:
Mayor abundancia ornamental, con abandono progresivo de elementos clásicos y elaboración de nuevos elementos formales:
 1. Elementos formales eclécticos
 2. Elementos formales modernistas.
- Color:

Policromía en el uso de los materiales.

El edificio es de principios de siglo XX, es de lenguaje eclectista y está compuesto originalmente de planta baja, cuatro plantas, ático (pequeña casa de portero) y terraza con cubierta plana. El edificio posee un patio interior de forma rectangular aprovechable en planta primera, y se sitúa en el linde Este del edificio en medianera con la propiedad colindante.

En la fachada Norte, en la calle de La Paz, cercano al edificio colindante y en planta baja se encuentra el zaguán de acceso con la escalera, dejando a la derecha el único local comercial que ocupa la planta baja, el cual está ocupado por una agencia de viajes hasta el momento en el que se realiza el nuevo proyecto. Este local situado a la derecha del acceso se abre formando esquina a las calles Paz y Comedias.

En las plantas altas, (primera, segunda, tercera y cuarta) antes de realizar la reforma, se repite el esquema de una vivienda por planta con la única variación de las dimensiones y forma de los balcones o miradores. En el ático se ubica la pequeña vivienda de portería que da acceso a la terraza de cubierta plana.

La vivienda tipo, de la planta primera a la cuarta, tiene tres huecos recayentes a la calle de la Paz, otros tres recayentes a la Calle Comedias y luces al patio propio interior.

El sistema constructivo estaba basado en muro portante en fachada y pórticos isostáticos, paralelos a la calle Comedias, compuestos por machones de fábrica de ladrillo y pilar central de fundición con vigas de madera bajo viguetas de madera y revoltón de ladrillo. Tiene tres crujeas, situándose la escalera en la crujía más al Este. La escalera es de cuatro tramos tabicada, e iluminada y ventilada mediante huecos abiertos al patio interior y por medio de un lucernario situado en la cubierta que ocupa toda la superficie en planta de la misma.

La vivienda del portero que se sitúa en la planta ático de acceso a la terraza de cubierta plana.

Esta pequeña vivienda se cubre con cubierta plana inclinada de teja curva cuyas aguas recaen en la propia terraza de cubierta plana en el caso de la fachada de la calle comedias y en la fachada de la calle la Paz las aguas se resuelven por canalón al final del alero del tejado inclinado camuflado tras el antepecho de cubierta.

Tras la rehabilitación el edificio paso a tener uso administrativo, La estructura portante esta compuesta por pilares metálicos y la horizontal por vigas metálicas y forjados unidireccionales de hormigón armado.

A continuación se adjunta el cuadro de superficies del edificio construido tras dicha reforma:

PLANTA BAJA				
RECINTO	SUP. ÚTIL	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONS	TOTAL SUP. CONST.
LOCAL COMERCIAL	67,53			
Baño minusválidos	5,09			
Aseo	2,23			
		74,85	85	
ACCESO EDIFICIO				
Záguan	12,79			
Escalera y ascensor	5,41			
		18,2	24	
		93,05		109

PLANTA PRIMERA				
RECINTO	SUP. ÚTIL	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONS	TOTAL SUP. CONST.
SALA DE EXPOSICIONES	55,4			
Baño minusválidos	5,26			
Vestido del baño	2,23			
		62,89	82,13	
ARCHIVO	12,07		13,5	
ZONAS COMUNES	13,3		14,81	
PATIO INTERIOR	4,1		4,75	
		92,36		115,19

PLANTA SEGUNDA				
RECINTO	SUP. ÚTIL	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONS	TOTAL SUP. CONST.
DESPACHOS				
Despacho 1	12		17,88	
Despacho 2 (Recibidor)	12,91		15,07	
Despacho 3	18,72		23,31	
Baño minusválidos	4,77		6,61	
SALA DE ESPERA	8,73		10,62	
PASILLO	18,43		19,9	
ARCHIVO	3,7		4,55	
ZONAS COMUNES	10,97		12,6	
		90,23		110,54

PLANTA TERCERA				
RECINTO	SUP. ÚTIL	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONS	TOTAL SUP. CONST.
DESPACHOS				
Despacho 1	15,37		18,79	
Despacho 2	15,96		18,18	
Despacho 3	15,29		19,34	
	46,62		56,31	
Aseo	3,61		4,91	
SALA DE REUNIONES	17,78		21,96	
PASILLO	13,73		14,38	
ARCHIVO	4,37		5,18	
ZONAS COMUNES	8		9,15	
		94,11		111,89

PLANTA CUARTA				
RECINTO	SUP. ÚTIL	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONS	TOTAL SUP. CONST.
DESPACHOS				
Despacho 1	16,72		22,37	
Despacho 2	8,92		11,13	
Despacho 3	17,37		21,68	
Despacho 4	11,37		13,71	
	54,38		68,89	
Aseo	3,51		4,9	
PASILLO Y SALA	20,35		22,98	
ARCHIVO	5,35		6,25	
ZONAS COMUNES	8,34		9,7	
		91,93		112,72

PLANTA ÁTICO				
RECINTO	SUP. ÚTIL	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONS	TOTAL SUP. CONST.
DESPACHOS				
Despacho 1	27,65		33,9	
Baño	3,07		4,93	
	30,72		38,83	
ARCHIVO	5,07		7,15	
TERRAZA	24,47		47,97	
ZONAS COMUNES	9,47		10,65	
		69,73		104,6

2.1.2 Marco socio-económico y cultural.

Para entender mejor el espacio y sociedad en el que se desarrolla Valencia durante la creación de la calle de la Paz, perteneciente al barrio de la Xerrea en Valencia, es necesario comentar los diferentes acontecimientos que tienen lugar en esta época (desde mediados del siglo XIX hasta principios del XX).

Debido a la instalación de la primera estación de Ferrocarril (1852) en el huerto del convento de San Francisco (1859), la construcción de la plaza de toros (1857-60) y el definitivo traslado del ayuntamiento desde la plaza de la Seo a la de San Francisco (1859), se inició el desplazamiento del centro urbano hacia el sur, mientras que la burguesía en la crisis textil intentaba salir de ella mediante la creación de establecimientos asistenciales (Beneficiencia, Asilo de Párvulos...).

Las reformas en el interior de la ciudad eran insuficientes, donde se intentaba mejorar las precarias condiciones en que se encontraba la mayor parte del caserío, agravadas por la excesiva concentración de habitantes en el interior de la misma. Por entonces se planteó ampliar el perímetro amurallado, añadiendo al viejo núcleo un nuevo trazado de calles y plazas en torno a una avenida central de 25m. de anchura. Los autores del proyecto Sebastián Monleón, Timoteo Calvo y Antonino Sancho, pretendieron con su propuesta en 1858 presentar una alternativa al desarrollo a base de pequeñas intervenciones puntuales que hasta entonces se venían realizando, propugnando una moderna ciudad de calles anchas y rectas, en oposición al antiguo núcleo, que aún conservaba profundas huellas de su estructura medieval. El proyecto de ensanche redactado no llegó a aprobarse, pero sirvió de pauta para el desarrollo exterior de la ciudad y propició un estado de opinión favorable a la necesidad de ampliar la ciudad, que terminó en 1865 con el inicio del derribo de las murallas junto a la Puerta del Real, cuya ubicación junto a la Ciudadela está muy bien detallada en la litografía VALENCIA. VISTA TOMADA DESDE LA PUERTA DEL MAR (A. Guesdon, 1858 ca.).

Éste es un periodo clave en el desarrollo urbanístico y arquitectónico de Valencia, puesto que al mismo tiempo que se definen los primeros proyectos globales de intervención aparecen incipientes historicismos que, tras la crisis de la enseñanza académica, anticiparán el final de la etapa neoclásica y el **inicio de los eclecticismos** que establecerán la imagen de la ciudad hasta principios del siglo XX. Hay que destacar los planos cartográficos de Vicente Espinosa; Sebastián Monleón, Antonio Sancho y Timoteo Calvo; y Ramón M^a Ximénez. El primero, PLANO GEOÉTRICO Y TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA DEL CID, fue realizado cumpliendo la R.O de 25 de julio de 1846 y representa el estado de la ciudad tras el proceso desamortizador.



Litografía de Valencia (A. Guesdon, 1858 ca.).

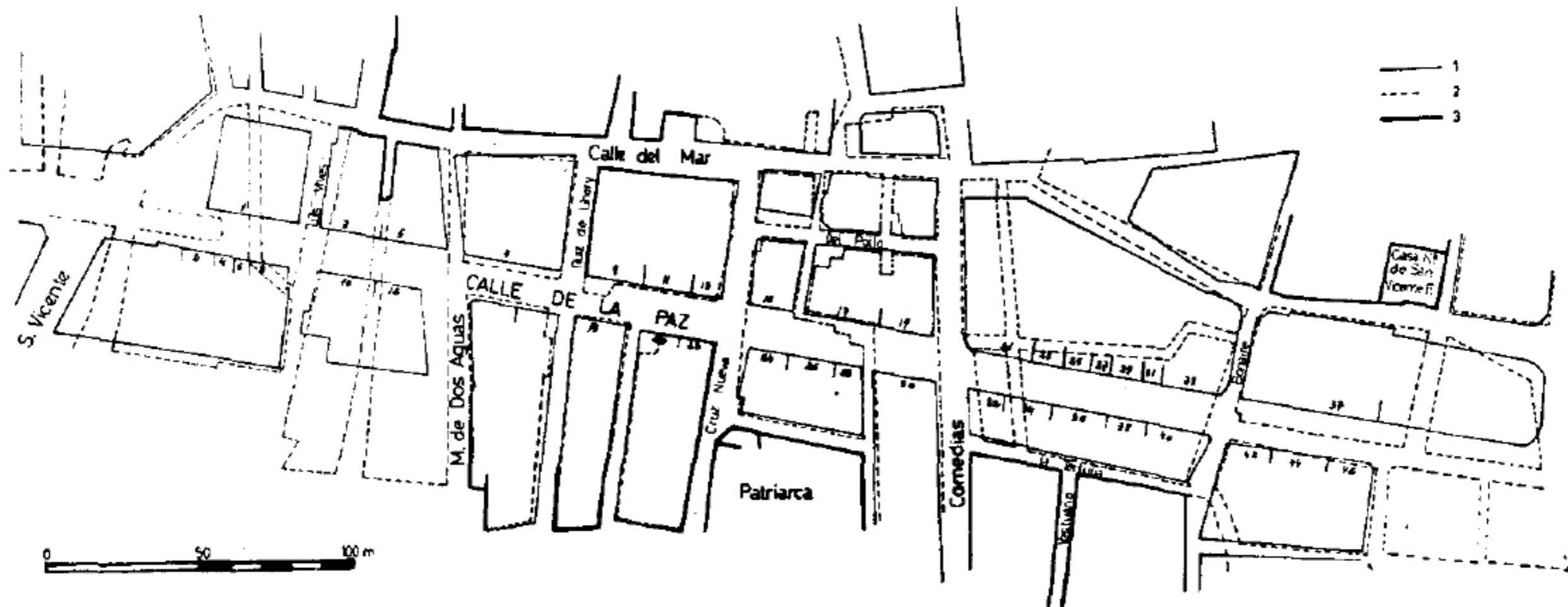
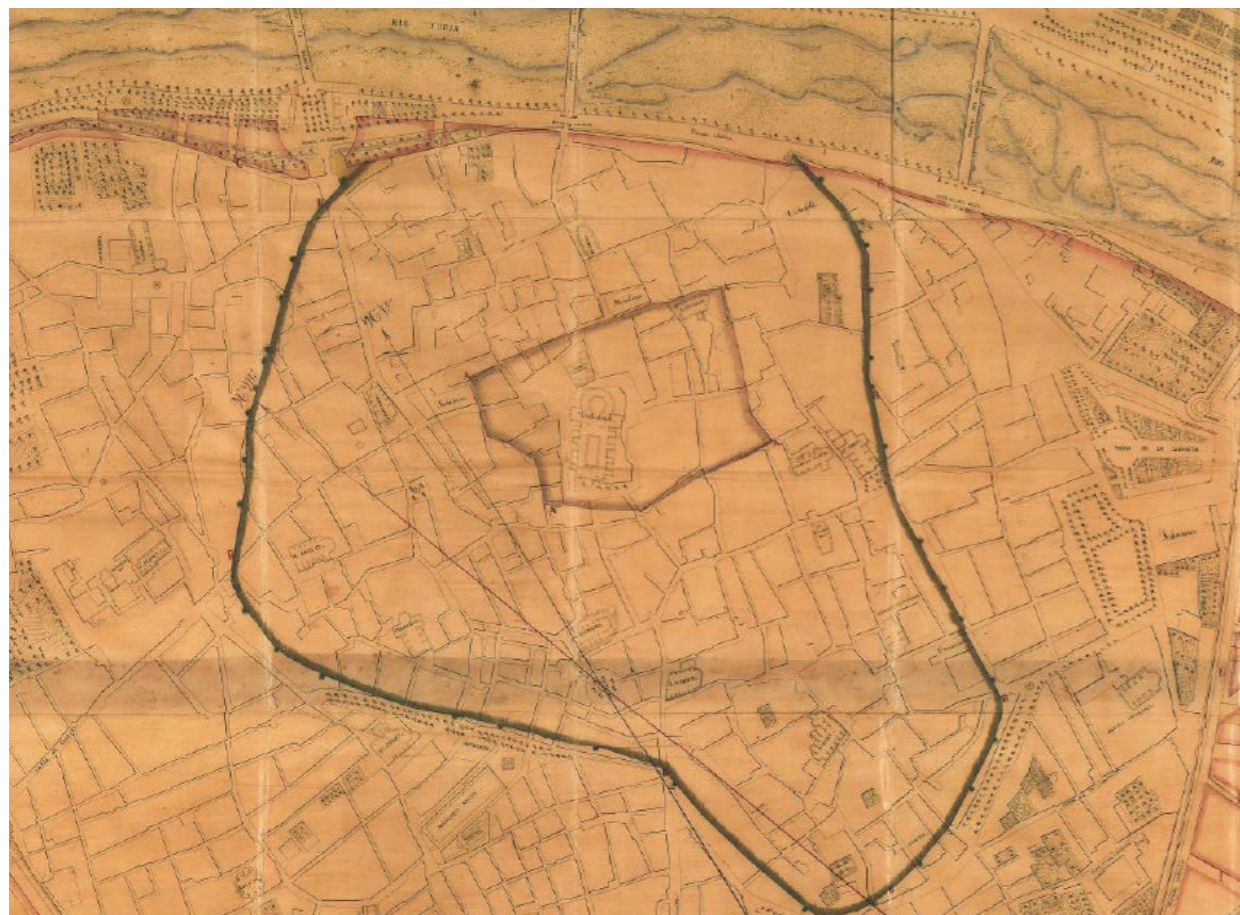


Fig. 1.—La calle de la Paz y el trazado anterior a la reforma. 1, alineación moderna. 2, antiguas alineaciones que han desaparecido o han sido modificadas. 3, antiguas alineaciones que persisten.

Reforma de la Calle de la Paz, extraído del artículo "La Calle de la Paz", de María Teixidor de Otto.



PLANO GEOÉTRICO Y TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA DEL CID, 1846.

El PROYECTO GENERAL DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA Y PLANO TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA DEL CID, se realizaron a partir del anterior y contienen las modificaciones llevadas a cabo en el recinto intramuros entre 1853 y 1864, así como los trazados de los Proyectos en Ensanche General y Paseo de Isabel II, que si bien no llegaron a realizarse tal y como aparecen dibujados fueron piezas esenciales en la posterior evolución de la ciudad.

El tercer periodo se inicia tras la promulgación de la 1ª Ley de Ensanche (1864) y de su Reglamento en 1867. Tras el derribo de las murallas, el Ayuntamiento retomó la idea de ensanchar exteriormente la ciudad.

Una nueva propuesta, formada en 1868 y basada en el proyecto redactado diez años antes, introdujo las modificaciones señaladas por el Reglamento en el sentido de compatibilizar la trama del casco antiguo con la propuesta geométrica del crecimiento. La situación política derivada de los sucesos revolucionarios del 68 impidió que esta propuesta fuese llevada a cabo. Tras la imposibilidad de realizar los ensanches, las reformas urbanísticas se centraron en la mejora del sistema viario interior, mediante la apertura de calles rápidas, regulares y espaciosas, como la de la Paz, y la reestructuración del espacio ocupado por la muralla en vía-ronda de circunvala-

ción y enlace con los futuros barrios del Ensanche (calle Colón...).

Con la llegada de la Restauración se pondrán en marcha los definitivos proyectos de Ensanche y Reforma Interior, momento en el que se restablece la convivencia política y la burguesía se dedica plenamente a sus actividades económicas. Entre la cartografía del periodo destacan las sucesivas copias y ediciones del plano de Ramón M^º Ximénez, donde se reconstruye el alzamiento y sublevación republicana llevados a cabo en la ciudad en octubre de 1868.

LA ÉPOCA DE LA RESTAURACIÓN

Entre 1877 y 1900 Valencia sufre un fuerte incremento demográfico que desbordaría el perímetro urbano limitado por las murallas medievales que habían sido derribadas durante la época isabelina. Por entonces Valencia optó por la realización de un ampliación que bajo la protección de la Ley de Ensanche de 1876, resolviera cuatro grandes y endémicos problemas: la progresiva escasez y encarecimiento de solares urbanos, la insalubridad de las viviendas tradicionales y la ausencia de un sistema viario más eficaz y sencillo.

Finalmente el ensanche de Valencia comienza en 1876, al construirse en el Ayuntamiento la comisión de Ensanche, según el artículo 10 de la Ley de Ensanche de las Poblaciones. Pero su desarrollo será largo y no concluirá hasta la aprobación, en 1887, del proyecto realizado por los arquitectos Jose Calvo, Joaquín María Arnau y Luis Ferreres cuatro años antes (PLANO GENERAL DE VALENCIA Y PROYECTO DE ENSANCHE).



PLANO TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA, 1882 - 1883

La definitiva aprobación del Ensanche supondrá la ordenación de una amplia extensión de terrenos adyacentes al antiguo casco que adquieran progresivamente su carácter urbano. La zona del Ensanche que adquiere mayor desarrollo es la que se encuentra entre la avenida Navarro Reverter y la calle Ruzafa, puesto que en ella, cuando se produce la aprobación definitiva, ya existían multitud de edificaciones que han iniciado algunas calles como las llamadas del Puerto, Pizarro...y la de Colón.

La zona del ensanche, no está constituida en su totalidad por una cuadrícula homogénea. La rectangularidad de su trama solo se consigue en el área comprendida entre la gran vía Marques del Turia y la Calle Colón. Desde la calle Ruzafa hacía el noroeste su trazado viene ya condicionado por los caminos y urbanizaciones existentes, y en cierto modo sería más adecuado hablar de Reforma Interior.

En el interior del antiguo recinto intramuros se procedió en 1891 al derribo del convento de San Francisco y se llevaron a cabo algunas obras completas en los proyectos de reformas interiores, como el ensanchamiento de las calles San Vicente, la Uría y Barcas, y la apertura de la nueva calle Pascual y Genis; y se acometió con decisión la terminación de la calle de la Paz.

Los planos terminados entre 1892 y 1894, muestra con fidelidad como era Valencia a finales del siglo XIX.

A la izquierda del Turia se incorpora a Valencia en 1897 el núcleo de Campanar, y un año después se intenta acercar la ciudad al mar aprobando el proyecto municipal "Camino- Paseo de Valencia al Mar".

Otros dos planos, uno en 1883 y otro de 1899, ofrecen, total o parcialmente la visión exacta del territorio situado en el entorno de la ciudad de Valencia. El primero, PLANO DE VALENCIA Y SUS ALREDEDORES, es el plano principal de la campaña topográfica de 1882 de la que también formó parte el plano topográfico de la ciudad de Valencia, y en él se describe, de una manera precisa y minuciosa la periferia de Valencia que se verá afectada por el desarrollo metropolitano en los siguientes cien años. La importancia del segundo S/t, radica en la información que contiene, relativa a la colmatación del Ensanche y a sus ámbitos límites y alineaciones de tres importantes proyectos; "Camino de Transitos", "Ensanche del Este y ampliación del actual", y " Paseo de Valencia al Cabañal".

LA CIUDAD BURGUESA 1902 -1929

Los primeros años del siglo XX constituyen una etapa económica de desarrollo agrícola y comercial que impulsó la puesta en marcha de propuestas urbanísticas formuladas y desarrolladas durante el siglo anterior. Estas se apoyarán en sus legislaciones específicas y serán desarrolladas en el ámbito municipal por dos comisiones diferentes que se encargarán, tanto de las reformas interiores, con el arquitecto Federico Aymamí como el máximo responsable, como de regular el crecimiento en el exterior de la vía-ronda, con Francisco Mora como arquitecto jefe. La primera de ellas (Comisión de la Policía Urbana), presentó en 1908 una propuesta de reforma interior que alteraba radicalmente la trama del centro histórico de la ciudad y, por ello, fue considerada como excesiva por la Junta Consultiva de Urbanización y Obras, que opinaba que la realización de las reformas propugnadas "equivaldría a hacer un pueblo nuevo acosta de innumerables sacrificios que de seguro no podría soportar el Ayuntamiento". Dos años después Federico Aymamí redactó un nuevo proyecto (REFORMA INTERIOR DE VALENCIA), que planteaba únicamente la realización de tres reformas: la ampliación de la plaza de la Reina y los nuevos trazados de las avenidas del Real (Nuevo Acceso al Centro, de 40m. de ancho enlazando la Plaza de la Reina con la puerta del Real) y del Oeste (unión de las plazas de San Agustín y del Portal Nuevo, atravesando en línea recta la zona oeste del antiguo casco, tratando de sanear este barrio y establecer un cómodo acceso al Mercado). Dificultades económicas municipales, unidas a la rápida sucesión de alcaldes y concejales en el consistorio municipal hicieron inviables la propuesta, de la que solo llegaría a realizarse parte de la Avenida del Oeste y la ampliación de la plaza de la Reina, aunque de forma distinta a la ideada por F.Aymamí. La segunda (Comisión de Ensanche), procedió por

su parte a ampliar la superficie ordenada según el proyecto de 1887 extendiendo su trazado al otro lado del río. La nueva propuesta (PROYECTO DE ENSANCHE DE VALENCIA Y AMPLIACIÓN DEL ACTUAL), redactada en 1907 por el arquitecto Francisco Mora y el ingeniero Vicente Pichó tan sólo consiguió su aprobación en 1912 para un área más reducida, desarrollándose con eficacia únicamente en la zona comprendida entre la gran vía Marques del Turia y Camino de Transito. Las sucesivas modificaciones de este proyecto (surgidas tras la promulgación en 1924 del “Estatuto Municipal” y del “Reglamento de obras, servicios y bienes municipales”) desvirtuaron gran parte del contenido inicial, y propiciaron su colmatación y pusieron de manifiesto el agotamiento del modelo de “ciudad burguesa”, impulsado durante los años finales del siglo XIX y primeras décadas del siglo XX (PLANO DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA) en este periodo se terminaron las operaciones urbanas de larga gestación, como la abertura de la **calle de la Paz, en 1903**) y la urbanización de antiguo barrio de pescadores (1908), y al mismo tiempo se inicia un tímido desarrollo de la zona comprendida entre el paseo al Mar y el río Turia, con la ubicación de los pabellones de la Exposición Regional y la construcción de un nuevo puente, “La Pasarela”.

Durante la época de la dictadura de Primo de Rivera (1923-1930), especialmente los tres últimos años y con el Marqués de Sotelo como Alcalde, se puso en marcha un ambicioso programa de reformas urbanas, en el que se retomaron los viejos y nunca olvidados de Luis Ferreres, Carlos Carbonel o Federico Aymamí. En la versión definitiva de este vasto programa, realizada por el arquitecto municipal Javier Goerlich (PLANO DE NUEVAS LÍNEAS PARA LA REFORMA DEL INTERIOR DE VALENCIA), se actualizaron operaciones como la Avenida del Oeste, la remodelación de los alrededores del Ayuntamiento, la prolongación de la calle de la Paz hasta las puertas de Quart o el ensanchamiento de la plaza de la Reina. Sin embargo las realizaciones solo alcanzarán una mínima parte de lo proyectado, reduciéndose sustancialmente a la apertura de la Avenida de María Cristina y a la remodelación de la plaza de Emilio Castelar (hoy del ayuntamiento).

EVOLUCIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE DE LA PAZ

En el siglo XIX por lo general las plantas bajas eran ocupadas por comerciantes o talleres artesanales, la planta principal era la vivienda del propietario, el primer piso solía estar habitado por profesionales, médicos, abogados, sastres, etc. y el último piso normalmente se alquilaba a los sirvientes o a trabajadores.

El derribo de la muralla en 1865 creó unas expectativas que ya venían recogidas en la 1ª Ley de Ensanche de 1864 y reglamentada en 1867. El derribo de dos conventos, el de Sant Cristòfol y el de Santa Tecla, serían decisivos para el nacimiento de la nueva calle y de un nuevo urbanismo. Pero el proceso también fue largo y costoso, tardó más de treinta años en completarse la calle de la Paz.

Finalmente en 1875, el Ayuntamiento decidió vender el solar del convento de Sant Cristòfol junto con el de Santa Tecla para su parcelación y posterior construcción de viviendas. La calle nacería en la nueva plaza de la Reina para desembocar en la Plaza del Príncipe Alfonso.

En él habían trabajado muchos arquitectos, Federico Aymamí entre ellos, pero fueron Manuel Sorní y Juan Mercader los que finalmente diseñaron la nueva calle y en ella dejaron su huella Luis Ferreres, Joaquín María Arnau, Francisco Mora, José Camaña, Antonio Martorell y Peregrín Mustieles entre otros. En principio, la calle se proyectó con una anchura de 20 a 25 metros, pero el ayuntamiento la consideró que era excesivo y la redujeron a 14 metros.

La urbanización de la calle comprendía así mismo la de la plaza de la Reina, nacida también gracias al derribo del convento de Santa Tecla. El urbanismo higienista dominante en Europa a mediados del siglo XIX, propugnaba una ciudad con calles amplias y rectas, plazas de las que radialmente partían avenidas. En París, Haussmann fue su principal exponente de este proyecto y Cerdá en Barcelona, este modelo se quiso aplicar también al nuevo proyecto urbano de Valencia.

En los años de la “Gloriosa” se pensó poner el nombre de la calle de la *Revolución*, pero en 1878 con la monarquía restaurada y el carlismo derrotado, se optó por el nombre de calle de la Paz, en conmemoración del final de la tercera Guerra Carlista. Pero en 1899 se decidió cambiar el nombre por el de Peris y Valero, el alcalde de Valencia que era además presidente de la Junta Revolucionaria de la ciudad en el año 1868, fue impulsor de múltiples reformas (adoquinado de las calles, alumbrado...) y del proyecto de urbanización de dicha calle.

En el año 1913 la comisión de estadística recomendó al Ayuntamiento volver a la anterior denominación de calle de la Paz. El rótulo sólo duró en su sitio tres años; en 1916 nuevamente recobró el nombre de Peris y Valero, y en el año 1923 hasta la actualidad volverá a denominarse de la Paz.

Entre los planes de Reforma Interior que se barajaron, figuraba el de Federico Aymamí (1908): la prolongación de la calle de la Pau. El proyecto desestimado en principio, fue retomado por Javier Goerlich en 1939. Consistía, partiendo de la plaza de la Reina, en continuar la nueva avenida hasta las Torres de Quart. De Santa Caterina sólo quedaría la torre en medio de la calle, la Llotja estaría en una gran plaza junto con la del Mercat Central y las calles de la Carda y Murillo, desaparecerían engullidas por la nueva avenida. El proyecto quedó definitivamente archivado.

La torre de Santa Caterina desde su privilegiada situación, contemplaba pacientemente el curso de las obras y así vio en 1862 demoler las casas que conformaban el callejoncito de Caputxers y las del Forn de Ceca. Cuatro años después sería el convento de Santa Tecla. Aquel que en 1562 acogió a las religiosas agustinas del convento de San José en la Corona, por la razón que Escolano tan crudamente describió: “Como la casa de las mujeres perdidas cayese a las espaldas de la huerta de estas religiosas, y pudiesen los relinchos de aquellas yeguas lascivas alcanzar a los honestos oídos de estas religiosas, acordaron de desamparar el puesto y pasarse a la iglesia de Santa Tecla en la calle del Mar”.

En 1885 se adoquino la calle hasta la de Lluís Vives, poco después comenzaban a construirse edificios. Las primeras edificaciones tenían estilo ecléctico y a medida que avanzaba iban ganando en riqueza artística y ornamental. En 1899, la calle llegó hasta la altura de la calle Bonaire. Y allí se detuvo unos años, por el tapón que formaban las casas de la calle Paraíso. En ese tiempo vio

acabar el adoquinado de la calle e instalar el alumbrado. Pero a pesar de la longitud alcanzada, en 1899 la calle solo contaba con diez números de policía y 175 habitantes censados, de los que una mayoría eran comerciantes.

Hubo que esperar al año 1903, para que la calle de la Paz pudiera llegar por fin a la Plaza del Príncipe Alfonso. En enero de dicho año se expropiaron las casas que conformaban la calle del Paraíso y en junio del mismo año se realizó la apertura de la calle.

Numerosos acontecimientos tuvieron lugar en esta calle, Se contemplaron desfiles y procesiones, cabalgatas y ofrendas. Incluso se vio como un municipal accionaba manualmente el primer semáforo de Valencia.

Entre 1903 y 1905 edificios con elementos modernistas, casticistas y racionalistas dieron por concluida una espléndida calle, que ahora sí, se convirtió en residencia ideal para la clase burguesa. En sus bajos, lujosas cafeterías, como El Siglo, el Café de la Paz, el Ideal Room... tiendas de tejidos y sastrerías, como The Smart, El Águila o la Isla de Cuba, hoteles como el Palace Hotel o el Hotel Munich, hicieron de esta calle junto con la de Sant Vicent y la Baixada de Sant Francesc, un eje comercial de alto nivel.

En 1903, una vez terminada la calle de la Pau, nuevamente el empedrado tuvo que ser levantado en parte, para instalar las vías del tranvía. La línea del Cabanyal se electrificó en 1907, por lo que también se tendió la correspondiente catenaria. Pero la de Russafa hasta el año 1917 continuó siendo de tracción animal. Ese mismo año a la torre de Santa Caterina le pusieron un reloj, seguramente para que los vecinos de la calle de la Pau estuvieran informados en cualquier momento de la hora en la que se hallaban.

El pequeño Atzucac de Caputxers, dará lugar a la futura calle de la Paz, conducía hasta la Ceca, la fábrica de moneda creada por Pere IV en 1369 y que estuvo allí hasta principio del siglo XVIII. También hay que destacar que en dicha zona se encuentran restos de la necrópolis de la época romana. Al comienzo de la calle, se encuentra el recinto que fue el Call valenciano, el barrio de la Juderia, a la derecha se encuentra la casa que fue de la familia Vives. Lluís Vives en uno de sus "Diálogos", nos describe donde estaba su casa. Escribe Vives en boca de Centellas: "No, iremos por la calle de la Taberna del Gallo, que quiero ver la casa donde nació mi amigo Vives, la que, según tengo oído, está bajando la calle a lo último y mano izquierda; así visitaré a sus hermanas." Desde finales del siglo XIX y a petición del cronista de la ciudad, Vicente Boix, la calle de la Taverna del Gall, se llama de Lluís Vives.

Donde se encontraba la iglesia de Sant Cristòfol anteriormente había una mezquita mayor, que también fue objeto de derribo y facilitó la apertura de esta calle. Un poco más hacia adelante, los vestigios del Circo de Valentia, construido en la época imperial allá por el siglo II, tenía una longitud de 350 por 70 metros de ancho. La cabecera estaba situada a la altura de la calle Almirall aproximadamente y el final cerca de la calle Cardenal Payá, a espaldas del Colegio del Patriarca.

A la derecha, la calle de la Creu Nova desemboca en una plazoleta, allí tuvo la Juería una puerta

de entrada: el Portal dels Cabrerots, cuando en 1390 se amplió la Jueria se derribó y en su lugar quedó la Plaza dels Cabrerots. Unos años después de la expulsión, en el 1500, se descubrió en la plaza dels Cabrerots una sinagoga clandestina, perteneciente a unos tíos de Lluís Vives, Salvador Vives y Castellana Guioret, pero regida por su hijo -su padre ya había fallecido-, Miguel Vives y su esposa Castellana March. Éstos fueron procesados y encarcelados. En el lugar donde estaba la sinagoga se levantó una ermita, que ya no existe, y a la plaza se le cambió el nombre de Cabrerots por la de plaça de la Creu Nova. En enero de 1501, Castellana Guioret, su hijo Miguel Vives Guioret y la esposa de éste Castellana March fueron muertos en la hoguera.

La calle de las Comedias marca el límite del último recinto de la Juderia. Hasta el siglo XVIII, esta calle que no era calle sino plaza, recibía el nombre de l'Olivera. Se comenta que en este barrio, en torno al siglo XVI, abundaban las tabernas y los comediantes. De esta manera en la plaza de L'Olivera se estableció el nuevo corral de comedias.

En el año 1748, el teatro tuvo que ser demolido y mientras se construía uno nuevo se habilitó un local en el Grau, hasta el año 1781 que se abrió uno nuevo junto a la Porta de la Trinitat.

El nombre de las calles adyacentes a la de las Comedias, Vestuari y de la Tertúlia, muestra la actividad del barrio. La calle de los Nocturnos, nos recuerda a la Academia de los Nocturnos, una tertulia literaria que entre los años 1591 al 1594, se celebraban en el palacio de Valeriola.

El Palace Hotel había alojado a personas relevantes como Carles Salvador, Adolfo Pizcueta y Ricardo Blasco.

También es de destacar el Ideal Room, con su suelo embaldosado en blanco y negro; donde se reunían entre otros, Josep Renau, Ángel Gaos y Juan Gil Albert.



Cafetería y Restaurante en la Calle de la Paz

LA VIENESA. - EUGENIO BURRIEL

Eugenio Burriel, uno de los establecidos más importantes de Valencia, lamentablemente desaparecido, levemente acaudalado, pero por su importancia el recuerdo de su actividad y su buen gusto. Durante muchos años, el Sr. Burriel ha viajado por Europa. Ya de regreso en su ciudad, repatrió las novedades y adquisiciones que adquirió en el extranjero. Por ejemplo y como de nacimiento de su labor, citamos "La Vienesa", un auténtico reflejo de la elegancia y de la buena amable y con todos los refinamientos, que es "La Vienesa". Una tienda de bonitos y elegantes de arte. Ya que nada de preciosos artículos de arte, de cerámica, cuanto poco desde el mandamiento más alabado.

No hay en "La Vienesa" nada tan decorado y tan como "La Vienesa" de Eugenio Burriel, verdadero trasunto de los honores aristocráticos de Londres, Viena y París.

Y se avisa así las etapas de Eugenio Burriel. En una de las principales vías de Valencia, en el distrito industrial sus labores de comercio, donde se congregan los aficionados más acaudalados de su laboración.

A su tiempo habitará la "Boscha" de la nueva fábrica.

Por hoy, bastan el homenaje al éxito ya alcanzado y el asilo a la grandeza futura.





Exterior de la Confitería Interior de "La Vienesa" Exterior de la Confitería

PLAZA DE LA REINA, 1, Y CALLE DE LA PAZ, 3. - VALENCIA

Confitería y tienda de objetos de arte "La Vienesa".

FORTIS

CERVECERÍA Y RESTAURANT

ESTABLISSEMENT DE PREMIER ORDRE.

CERVEZA de Munich, marca Spatenbräu. CAFE superior, LICORES, marcas acreditadas. Botega surtida de los mejores vinos nacionales y extranjeros. Bebidas, aperitivos, refrescos, lunch y banquetes, a precios convencionales.

ALMUERZOS de 3 pesetas en adelante, desde las 10 de la mañana a 2 de la tarde. COMIDAS de 3:50 pesetas en adelante, desde las 6 de la tarde a 9 de la noche. CENAS desde 3 pesetas, de 7 a 10 de la noche. Servicio permanente a la carta.

Abierto hasta las 3 de la madrugada. Servicio a domicilio dentro y fuera de la capital.

PERIÓDICOS NACIONALES Y EXTRANJEROS

PLAZA DE LA REINA Y CALLE DE LA PAZ, 2
TELÉFONO NÚM. 537-VALENCIA

Cervecería y Restaurante "Fortis. Cl de la Paz, nº2

Las Escopetas marca JABALI

Son las más perfectas de fabricación española. Pida V. catálogo a los fabricantes.

EDUARDO SCHILLING, S. E. C.

BARCELONA

6 a sus sucursales:
VALENCIA-Paz, 13
MADRID Alcalá, 18



Armería "Eduardo Schilling", Calle de la Paz, nº13



Hotel y Restaurante Munich, Cl Peris y Valero (de la Paz), nº2.

HOTEL ~ ~ MUNICH

RESTAURANT

PROPIETARIO: MÁXIMO YUSTE

Especialidad en servicios de Lunches y Banquetes
Cubiertos desde 4 pesetas en adelante

SERVICIO ESMERADO con Todas las habitaciones equipadas con agua corriente, D.M., calefacción y baño central. Servicio de coches a la llegada de trenes y vapores. Intérprete en las estaciones ferroviarias y marítimas.

Toutes les chambres donnent à l'extérieur, ont eau courante et salle de bain Chauffage central

Calle de la Paz, 2 y Calle San Martín, 5, entl.* y pral.
TELÉFONO 11822
VALENCIA

GRANDES ALMACENES EL AGUILA

ROPAS CONFECCIONADAS PARA SEÑORAS, CABALLEROS, NIÑOS Y NIÑAS

Camisería	Revista Moderna	Zapatería
Géneros de punto	Revista Moderna	Bastones
Corbatería	CUPON REGALO N.º 4	Paraguas
Guantería	Presentado este cupón en la Administración de este periódico, se les entregará un vale con 5 números para el primer número que la Revista Nacional que se celebre el próximo Noviembre.	Sombrillas y artículos para viaje
Sombrerería	El lector que haga el número igual al del premio mayor de dicho sorteo, podrá presentarse en el establecimiento de Plaza Mesetas, Paz, 8, en donde se le entregará pronta posesión del mismo premio.	

Todo recién construido, con arreglo a las exigencias del último figurín de cada temporada.

EL AGUILA

Calle de la Paz, 10 y 12

Grandes Almacenes "El Aguila", Cl de la Paz, nº10 y 12

LUIS FARINETTI - CALLE DE LA PAZ, 16

SELLOS DE CAUCHÚ Y METAL, = GRABADOS



PAGADO BADAJOZ

RÓTULOS ESMALTE VALENCIA

Rótulos y grabados "Luis Farinetti", Cl de la Paz, nº16

- **Ley de Ensanche:**

Este apartado se centra en la ley de Ensanches en España entre 1854-1868, se ha considerado de interés incluirlo ya que será un punto clave para las reformas urbanísticas que se llevarán a cabo en este país y por consiguiente en la ciudad de Valencia:

Durante los 15 años que transcurren entre el acceso de los liberales al poder (O. Donell, julio de 1854) y la revolución popular (la Gloriosa) de 1868, tendrá lugar en España una de las experiencias más destacadas del urbanismo del siglo XIX, que conferirá al proceso de urbanización español formas originales, muy distintas de las de los países del norte de Europa.

Cuatro hechos de gran importancia tendrán lugar en este periodo respecto a lo teórico y práctico, para los problemas del planeamiento urbano y su resolución.

1. En 1854, en Barcelona, pocos meses después que se acordara el permiso para derribar las murallas de la ciudad, el ingeniero civil Ildefonso Cerdá es comisionado para iniciar el estudio topográfico de los alrededores de la ciudad, para preparar en consiguiente plan de ensanche. Entre 1854 y 1859 continúan los estudios técnicos, la fricción entre el municipio y el gobierno, el concurso de proyectos, las discusiones públicas y las polémicas. Finalmente, en julio de 1859 el gobierno central aprueba una orden real que confirma el “*Proyecto de Ensanche de Barcelona*” de Ildefonso Cerdá frente a sus competidores municipales. El plan Cerdá es hoy conocido por la mayoría de estudiosos. En los últimos años distintos ensayos han propagado intensamente su imagen. De hecho, una exposición que lo interpreta y da una visión detallada de algunos de los aspectos del plan tiene lugar paralelamente a esta conferencia. Esta circunstancia exige estas notas del deber de describirlo.

Es de destacar la escala y el rigor del plan, que propone un área 10 veces mayor que la nueva ciudad, que realiza una parrilla de calles ortogonales de capacidad de crecimiento ilimitado y conectividad isotropa, que diseña soluciones de propiedad de las vías para los casos de conflicto de propiedad de terrenos, que ofrece un programa completo de actuación mediante nuevas comisiones de desarrollo.

2. Desde 1856 hasta su publicación 1867, Cerdá trabaja en la preparación del texto de la que será su Teoría general de la urbanización, el primer tratado moderno de urbanismo, en el que el crecimiento urbano se observa como un proceso continuo (urbanización) y el planeamiento como una aplicación racional de análisis científicos (soluciones técnicas de circulación, prioridades higiénicas para el alojamiento, subdivisión racional del terreno, estadística de las necesidades sociales.)
3. En 1861 empieza la discusión de un proyecto de la ley general del planeamiento en el parlamento (Ley de ensanche de 1861). El debate político continúa hasta la aprobación de una “ley de ensanche de poblaciones” que se modificó en 1864, y las ordenanzas para su viabilidad práctica (instrumentación, utilización) (“reglamento para su ejecución”, 1967).

La influencia de la cultura francesa en la administración municipal y en otros sectores era muy fuerte en España en el segundo tercio del siglo (especialmente después de la muerte de Fernando VII). Por ello, poco antes de los años 50, una ley orgánica de policía urbana de este tipo supuso un progreso importante en la articulación para la práctica del planeamiento en España.

Hacia 1861, la polémica experiencia del plan de Barcelona proporciona la base para la extensión de la estrategia del ensanche a todo el país mediante una “ley de ensanche de ciudades” general propuesta como una ley de planeamiento completamente integrado. Los importantes avances en instrumento de planeamiento y organización legal del urbanismo que supone esta ley pueden evaluarse por las materias incluidas y por el debate político que generaron.

Las leyes de ensanche supusieron los siguientes cambios como fue la cesión obligatoria del derecho de viarios, a la reparcelación de propiedades, al fijar anchuras para calles y alturas reguladas de edificios (solar mínimo edificable, compensaciones de terrenos, cambios de alineación, ordenanzas formales de edificios, etc).

A pesar de que la ley inicial de 1861 no fue aprobada, sí se aprobó una versión mermada de la misma en 1864.

4. El ejemplo del plan de Barcelona tomaron cuerpo un buen número de planes de extensión (proyecto de ensanche) en muchas ciudades españolas: Madrid (1860), Bilbao (1863), San Sebastián (1864), Sabadell (1865), Elche (1866), Bilbao por segunda vez (1867).

2.1.3 Documentación sobre el autor del proyecto.

Respecto al autor del proyecto original no se tiene información ninguna, ya que tampoco se han encontrado planos ni ningún tipo de referencia.

En lo que se refiere al autor podemos suponer que la documentación que éste aportó para poder llevar a cabo el proyecto fue mínima para la otorgación de las Licencias y que dicho proyecto no se realizó por una única persona sino por diversas personas anónimas especializadas en el oficio.

2.1.4 Edificio: estilo y entorno.

El edificio nº32 de la C/ de la Paz, realizado en el año 1906 posee estilo ecléctico.

Respecto a su etimología es de importancia destacar que el término ecléctico viene del verbo griego escoger.

El ecléctico como es sabido se basa en múltiples teorías, estilos, ideas. En cuanto a la historia y desarrollo del estilo ecléctico, el eclecticismo apareció en Grecia a partir del siglo II a. C (César León y Platón), como una forma de sintetizar los grandes hallazgos intelectuales de la filosofía clásica anterior de los presocráticos, Platón y Aristóteles.

En España, se desarrolló en la Ilustración del siglo XVIII como única escuela alternativa a la escolástica dominante y en ese sentido destacan pensadores como Benito Jerónimo Feijoo o el médico y lógico Andrés Piquer.

En el siglo XIX se percibe aún el eclecticismo en Francia a través de la obra del filósofo Victor Cousin, que trató de unir el idealismo de Emmanuel Kant, la filosofía del sentido común y las doctrinas inductivas de René Descartes.

La **arquitectura ecléctica** es una corriente artística que aparece hacia la segunda mitad del siglo XIX, como consecuencia del progresivo declive al que se va llegando con la arquitectura clasicista impuesta desde la Academia a través del Neoclasicismo; esta imposición limitaba la libertad del arquitecto a una serie de normas y cánones estrictos, que ya no se deseaba.

El eclecticismo se ve influido por la arquitectura historicista, pero va más allá tratando de crear un estilo nuevo, permitiendo la máxima creatividad, libertad en el diseño y la composición. Se manifiesta en Occidente entre 1860 y finales de los años 1920. La arquitectura ecléctica integra por lo tanto en los nuevos edificios el conocimiento de la historia del arte con la ciencia y la técnica del momento, y da la oportunidad de poder utilizar cualquier elemento arquitectónico conocido, que frecuentemente es sometido a una depuración que lo actualiza. En esta nueva arquitectura, las fachadas son “de estilo”, a veces con recursos caprichosos tomados o reinventados del pasado.

Su éxito y su particularidad se basaba en la posibilidad de escoger para cada caso la opción que mejor se adaptara a los fines de la obra, permitiéndose combinar distintos estilos a la vez sin dar lugar a aparentes problemas de coherencia estilística. Y para adaptarse a las necesidades del momento, supo aprovechar y poner a disposición de la obra las nuevas técnicas y materiales de la arquitectura industrial y del acero.

Un ejemplo de esta arquitectura está en la Catedral de la Almudena de Madrid, proyectada en 1881 por Francisco de Cubas, que levanta un gran templo gótico sobre una cripta de concepción románica, al tiempo que concibe la fachada principal junto con sus torres con soluciones arquitectónicas y estéticas completamente diferentes.

Durante la segunda mitad del siglo XIX, gran parte del debate arquitectónico se sustentó en la conveniencia de imitar unos u otros estilos del pasado. La elección se realizaba según la función del edificio o el lugar donde se ubicaba. Así, por ejemplo, para las iglesias se prefirió el gótico, mientras las construcciones oficiales se levantaron en estilos clasicistas. También, unas determinadas formas artísticas se asociaban con un país, lo que dio lugar a unos supuestos «estilos nacionales», cuya utilización se convirtió en un elemento expresivo de primer orden.

La situación arranca de una identificación simplista entre arquitectura y elementos formales, donde los aspectos escenográficos o simbólicos parecían tener más importancia que los estructurales o espaciales.

Eclécticismo en Valencia

La arquitectura realizada en el Ensanche, entorno a 1887, se realiza siguiendo unos ejes de conexión, que se aplica a partir de las escuelas de arquitectura. Las condiciones físicas que ofrece el Ensanche proporcionan dos límites de desarrollo, en fachada y centro de manzana, que junto al establecimiento de uno o varios patios de luces, estructuran el conjunto en un esfuerzo racionalizador de la vivienda similar al planeamiento urbanístico implícito en el Ensanche.

La integración de los **nuevos materiales**, en especial de fundición, permitirá obtener mayores luces entre los puntos de apoyo, incrementando sus posibilidades de utilización, sobre todo respecto a las condiciones comerciales.

El eclecticismo y la versatilidad de los arquitectos proporciona un amplio margen de actuación. Así, encontramos en edificios como el del maestro Alcayne, para la Condesa de Buñol (1906), en la calle Colón (1880) la casa construida por el maestro de obras Moltó, la casa del maestro Bochons de la calle de Ruzafa (1900) o numeros edificios de la calle de la Paz.

Según indica Ignacio Solà-Morales, “*si bien el historicismo aporta, en un primer momento, alternativas al viejo neoclasicismo, el eclecticismo será la actitud válida que en esa situación conforma tanto la actitud válida que en esa situación conforma tanto la actitud creadora del arquitecto como la posibilidad de dar una más amplia respuesta a las nuevas necesidades, aportando con la liberación de los códigos, una mayor funcionalidad y capacidad expresivas a la arquitectura*”.

La industrialización dio un gran protagonismo al el hierro, que ya se había utilizado antes como material auxiliar de la construcción. Pero alcanzó gran auge cuando surgió la posibilidad de fabricar en serie piezas de hierro colado, que se podían transportar y ensamblar rápida y fácilmente. El diseño era realizado por ingenieros, como si su empleo fuera una concesión utilitaria, ajena a la belleza de la arquitectura, que debía ser histórica.

Primeramente se usó en los puentes, pero su popularidad se extendió gracias a los pabellones de las exposiciones universales, como el Cristal Palace de J. Paxton (1803-1865), en la de Londres de 1851, o la Galería de las máquinas de C. L. F. Dutert y V. Contamin, en la de París de 1889. En esa ocasión se levantó la torre Eiffel, concebida por el ingeniero Gustave Eiffel como un gigantesco monumento a los logros de la civilización, en una ostentación inusitada de la estructura y del material como parte sustancial de una nueva idea de arquitectura.

El hierro fue utilizado en otro tipo de edificios, como en la sala de lectura de la Biblioteca Nacional (1862), en París, obra de Henri Labrouste (1801-1875), donde se acomoda a unas formas históricas, que generan un espacio diáfano.

A continuación se muestran dos imágenes donde se puede observar la utilización de un pilar metálico dentro del edificio. Tras la rehabilitación del edificio se cambió la ubicación de dicho pilar, instalándolo en la planta baja frente al acceso del edificio, su función es meramente estética.

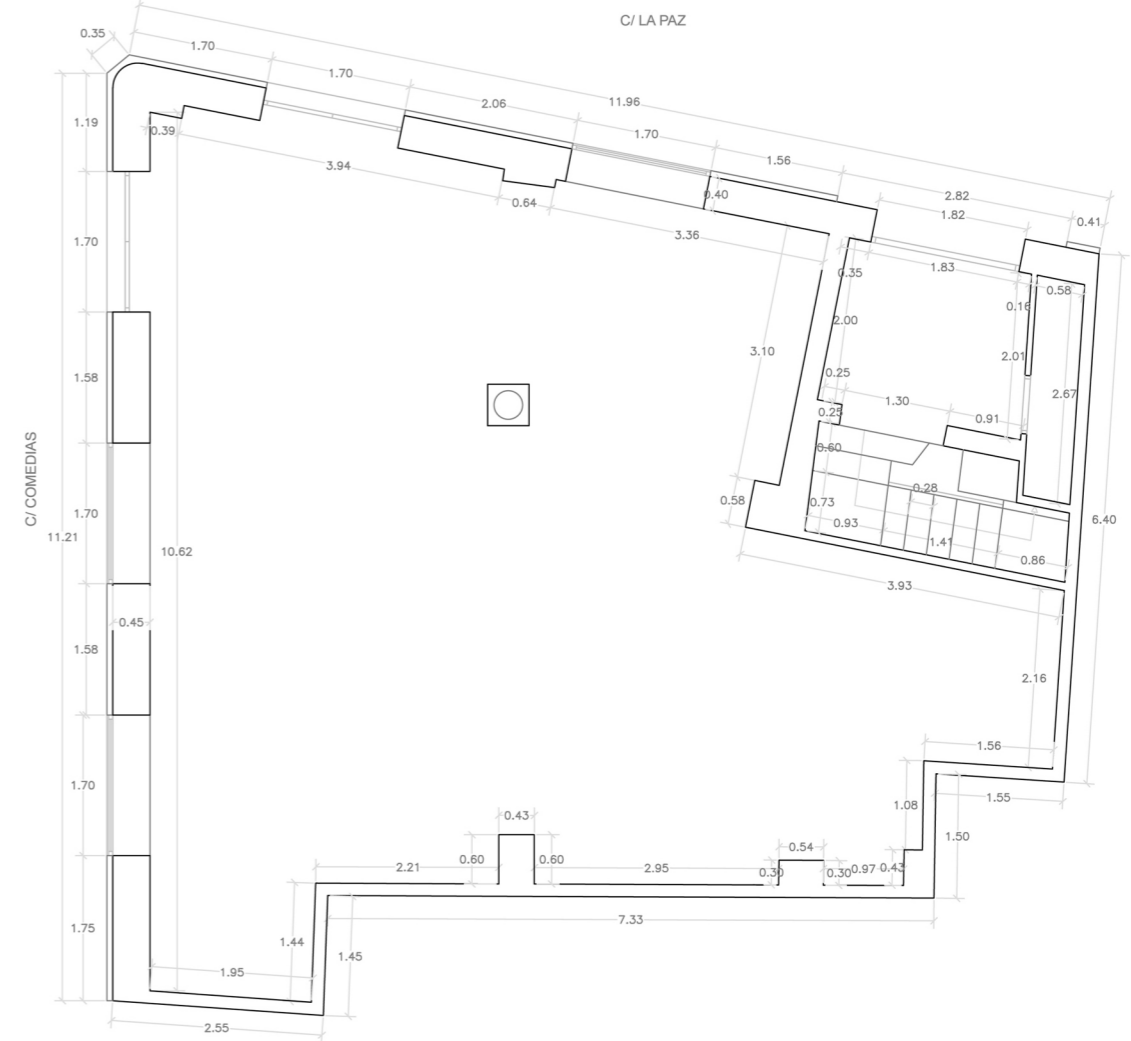


Pilar de fundición recuperado y con diferente ubicación tras la reforma.

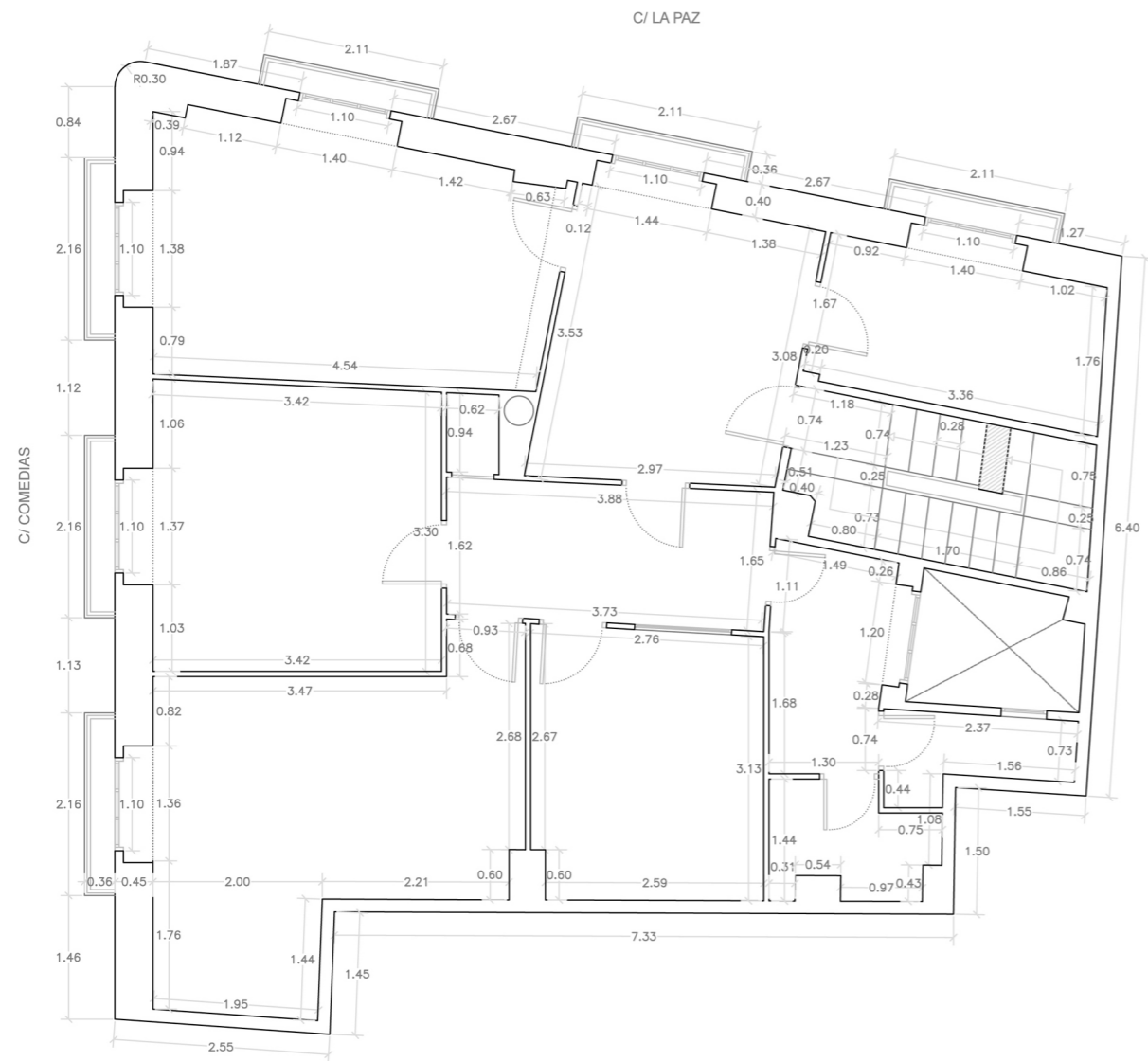
2.1.5 Estado original. Documentación de archivo.

Tras buscar documentación en el archivo histórico de la Calle Tetuan de Valencia, y en el archivo del Polígono industrial de Vara de Quart, no se encontró información sobre el estado original del edificio en el primer archivo, mientras que en el segundo se recogía la información necesaria para la aprobación del proyecto de rehabilitación, incluyendo planos del mismo.

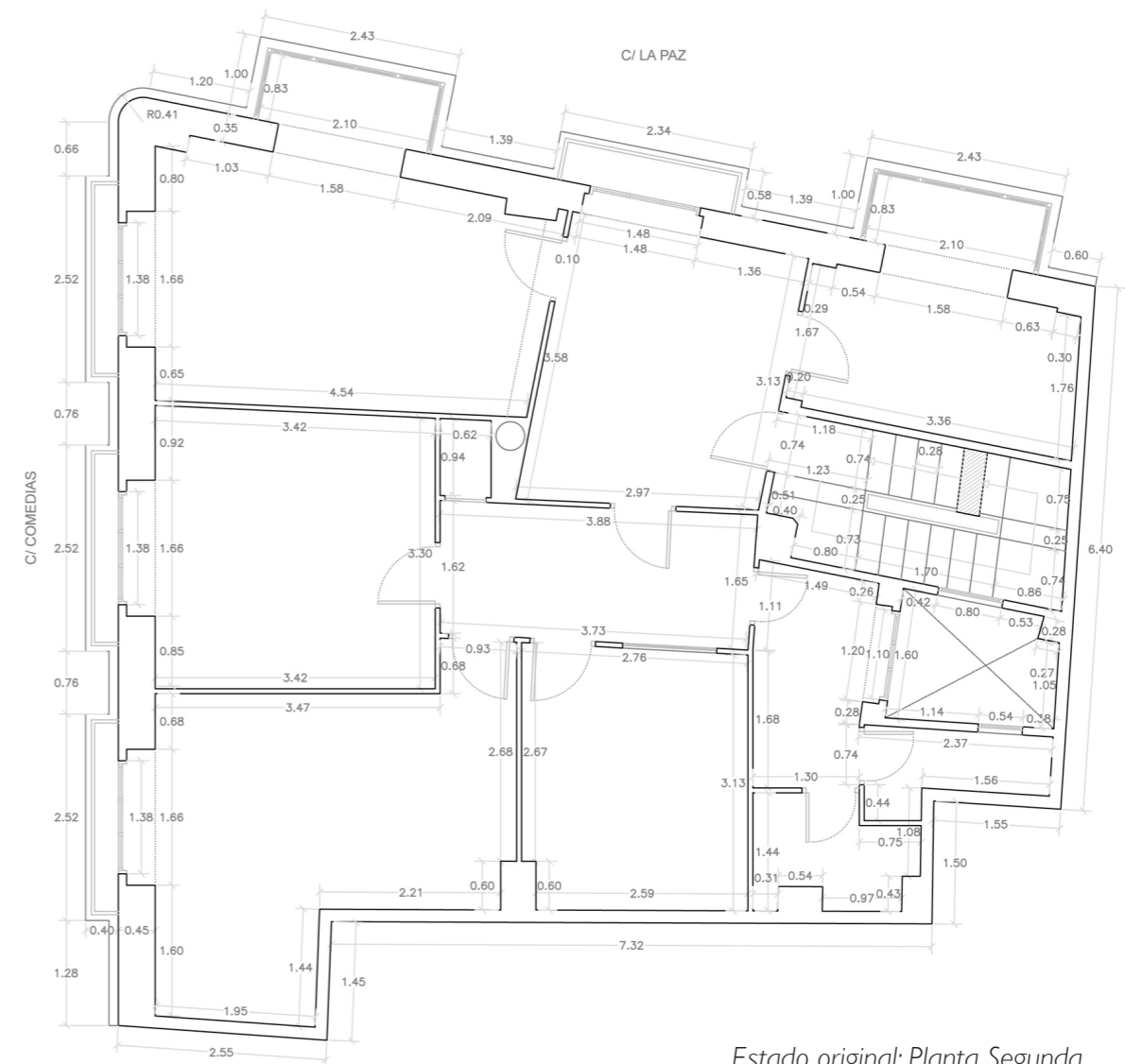
Los arquitectos que realizaron el proyecto de demolición y rehabilitación, Jorge Trullas Arias y Adrián Follana Galant llevaron a cabo el levantamiento gráfico del edificio existente, gracias a los cuales podemos aportar a continuación la siguiente documentación:



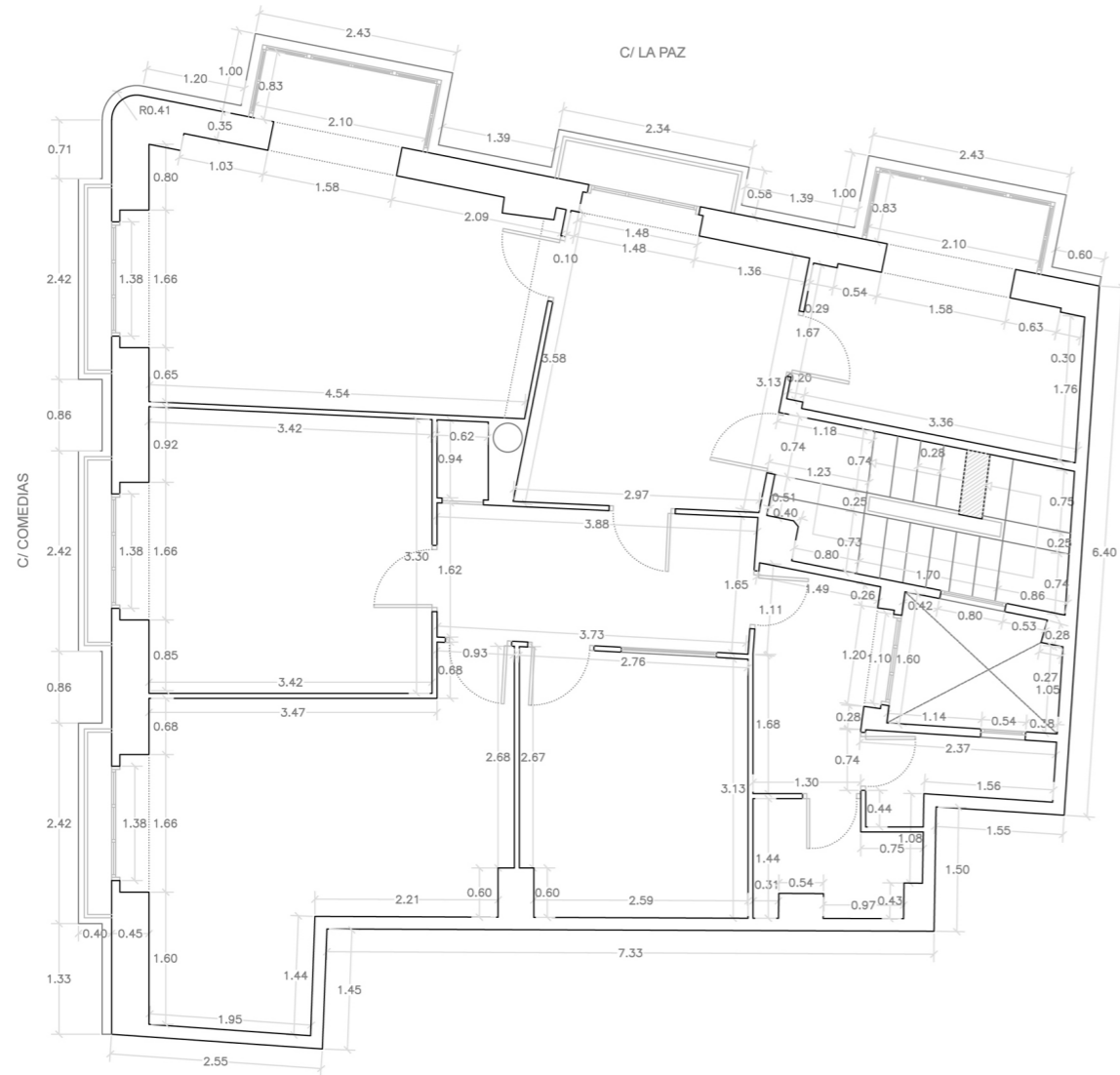
Estado original: Planta Baja



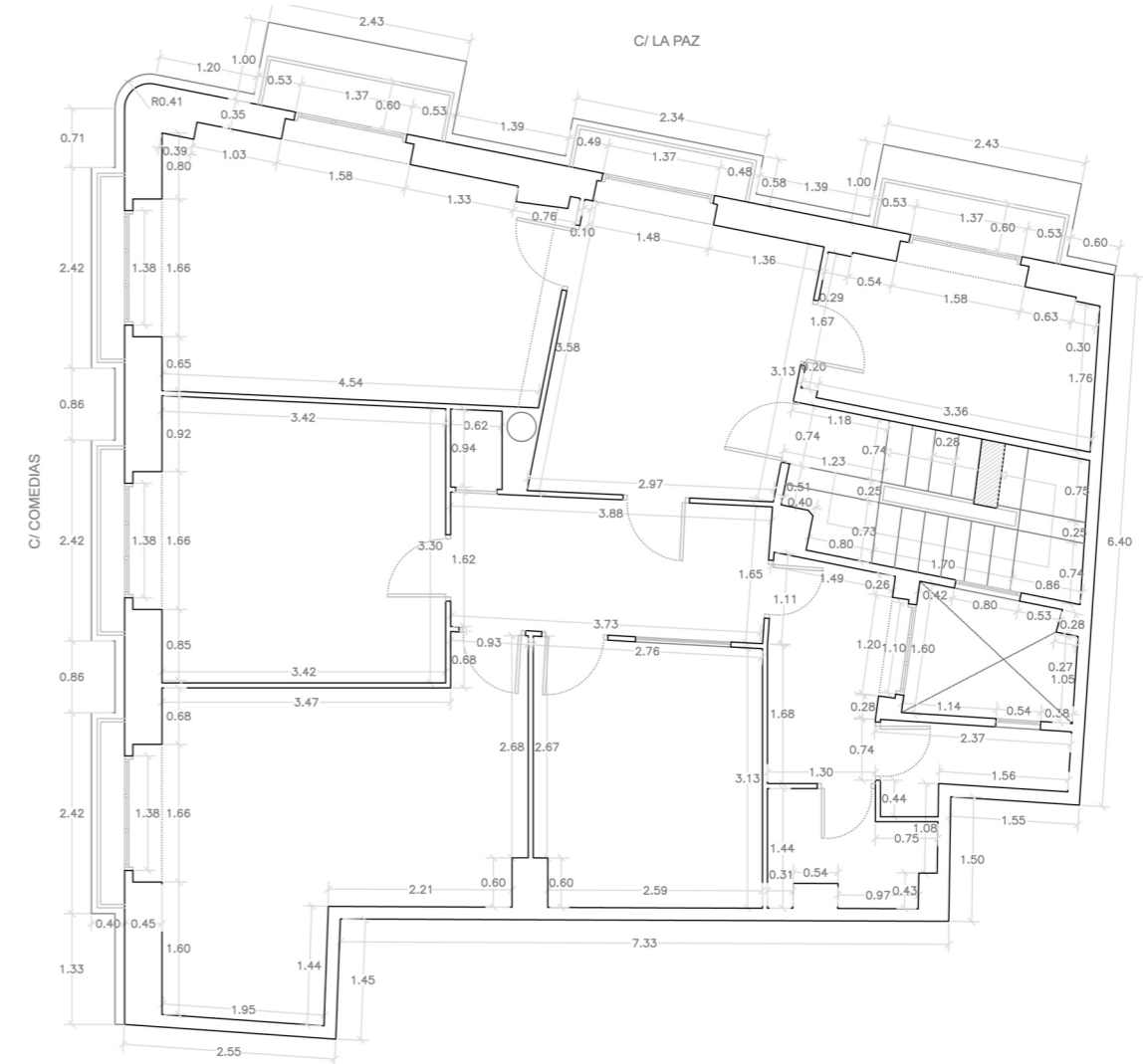
Estado original: Planta Primera



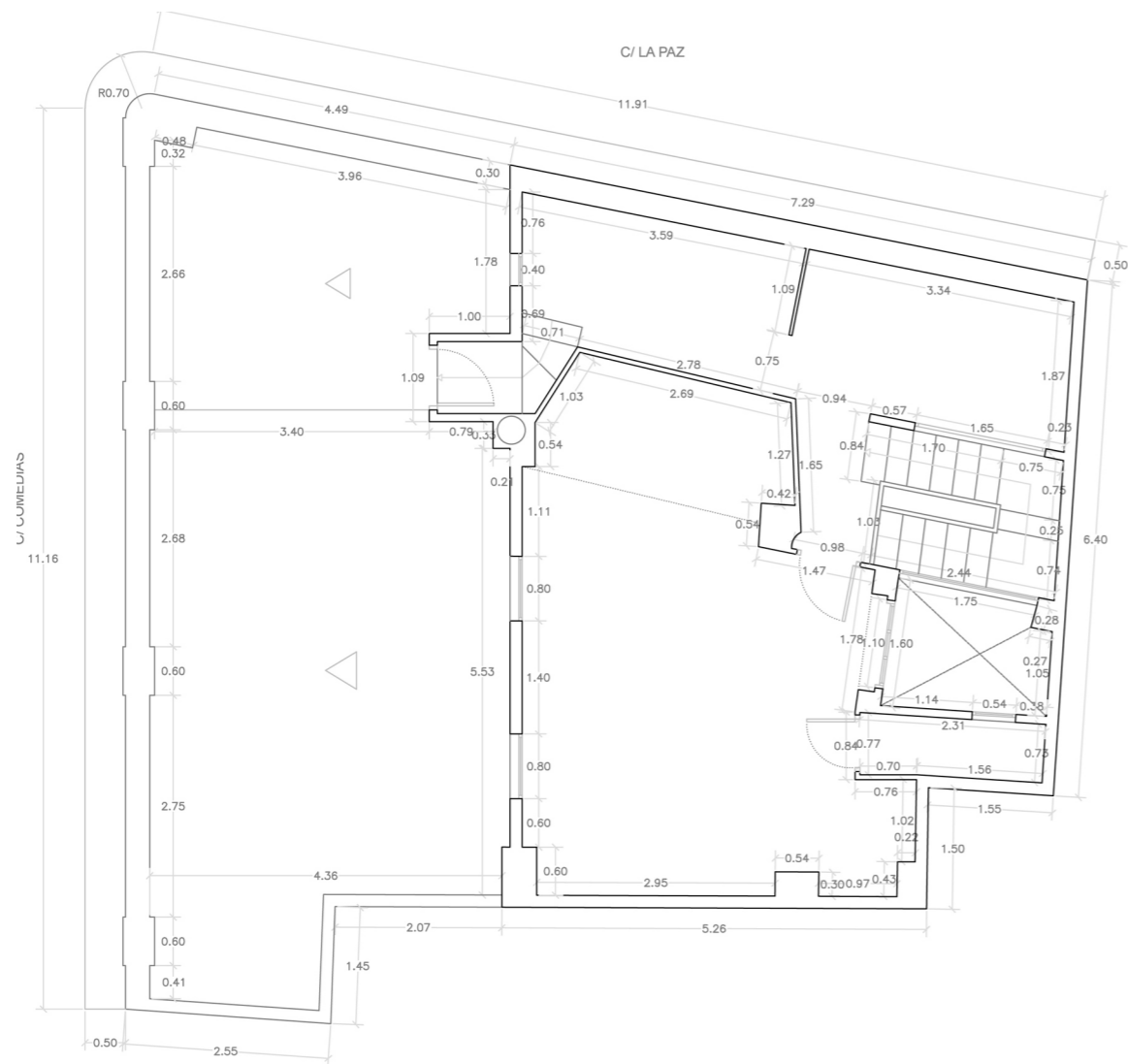
Estado original: Planta Segunda



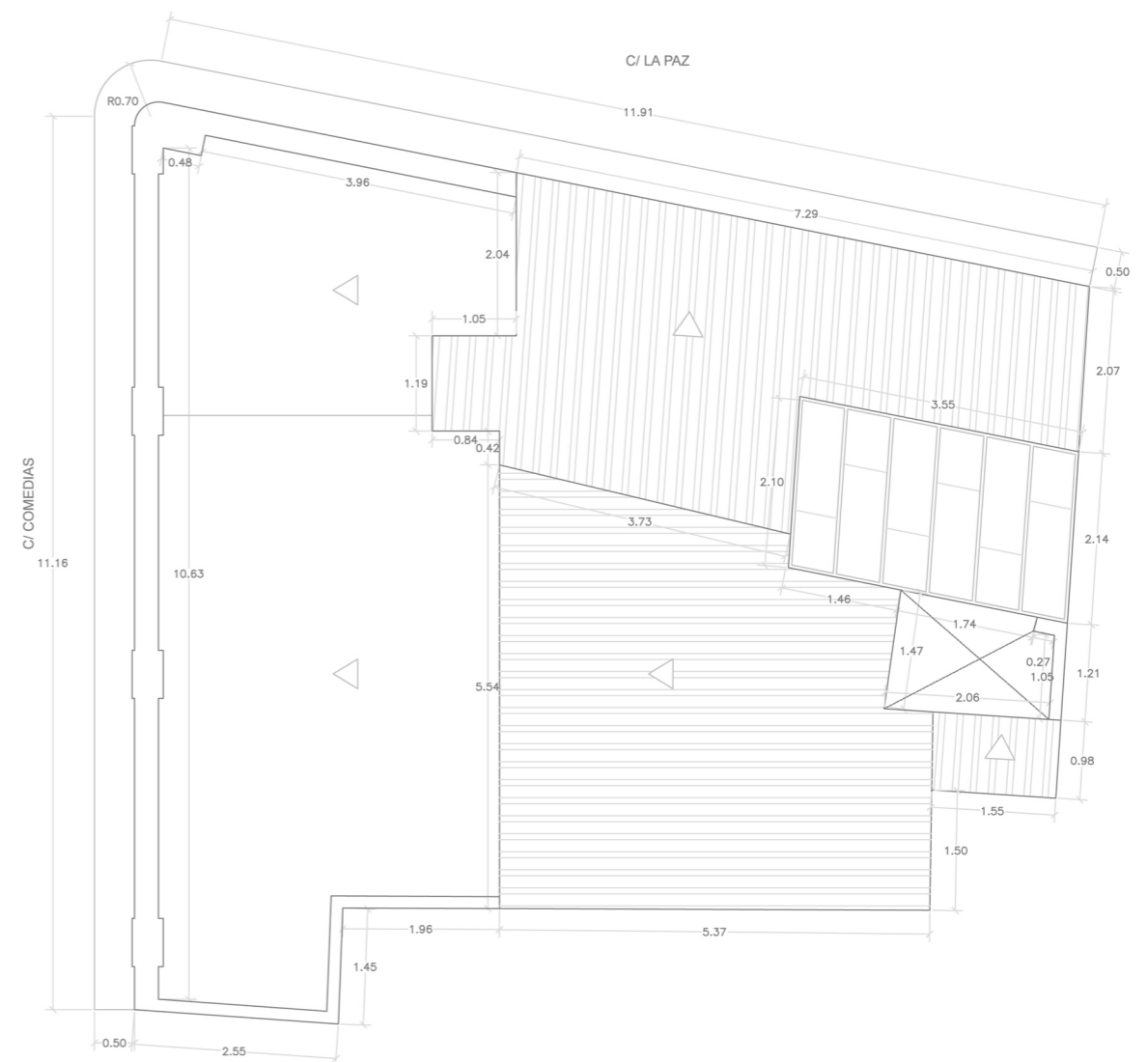
Estado original: Planta Tercera



Estado original: Planta Cuarta



Estado original: Planta Quinta



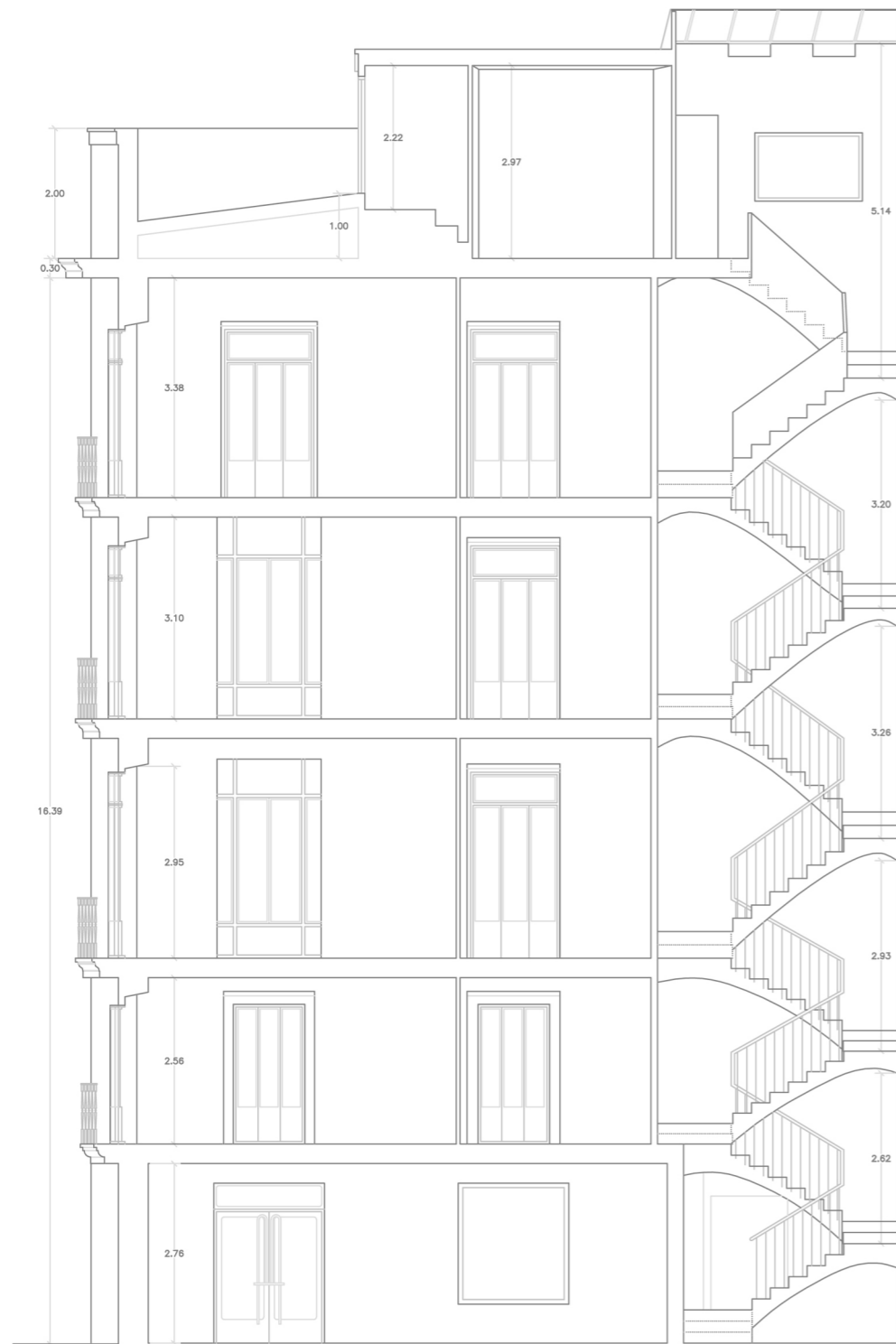
Estado original: Planta Ático



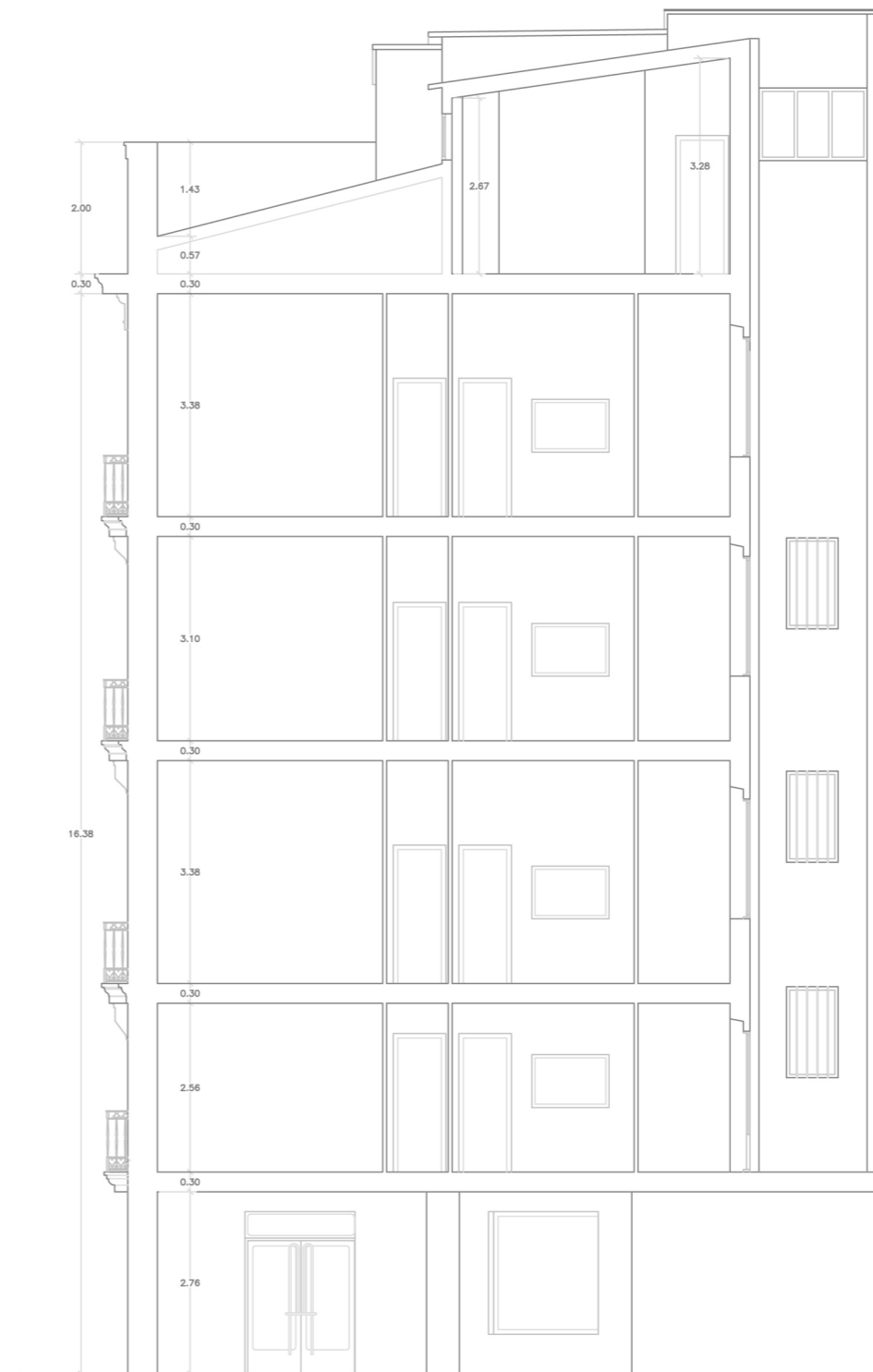
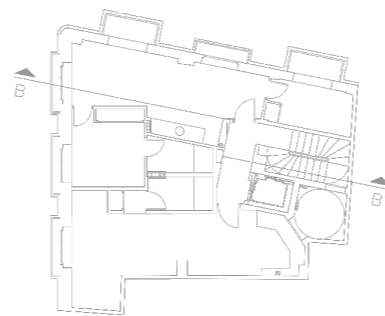
Estado original: Fachada Principal



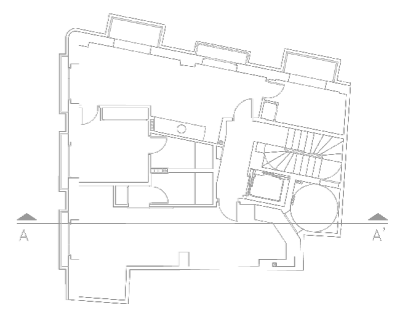
Estado original: Fachada Lateral

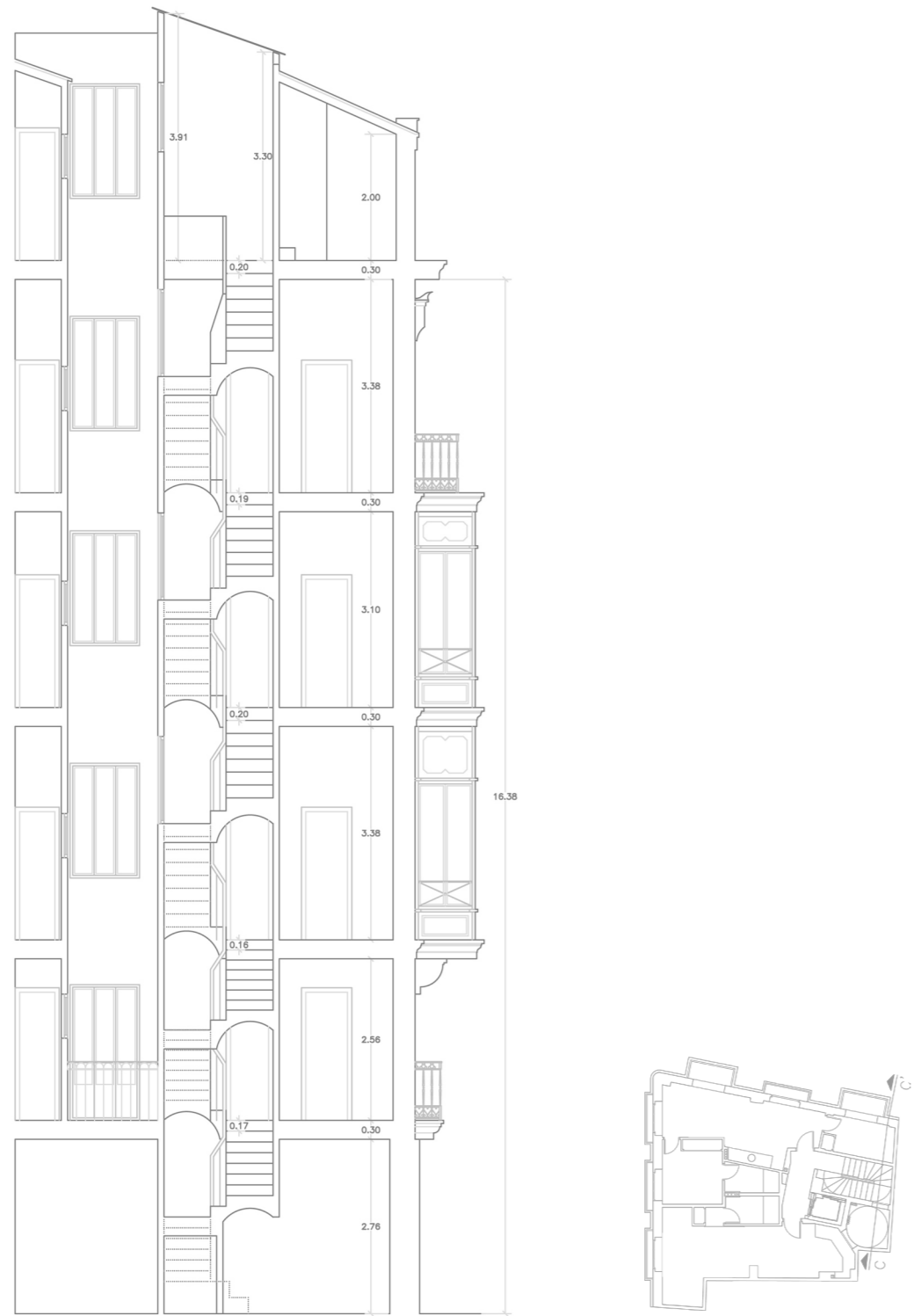


Estado original: Sección B-B'



Estado original: Sección A-A'





Estado original: Sección C - C'

I.6 Evolución histórica del edificio.

El uso original del edificio nº32 de la calle de la Paz, es residencial. La planta baja estaba destinada a un bajo comercial donde se encontraba una agencia de viajes y también se daba acceso al edificio. Dicho local comercial desde 1906 hasta la actualidad ha tenido el mismo uso.

Tras la rehabilitación del edificio, iniciada en el año 2003, el uso del edificio pasa a ser administrativo, donde se instalará la empresa Urbyagri. S.L., utilizando todas las plantas incluso el ático, excepto el local comercial.

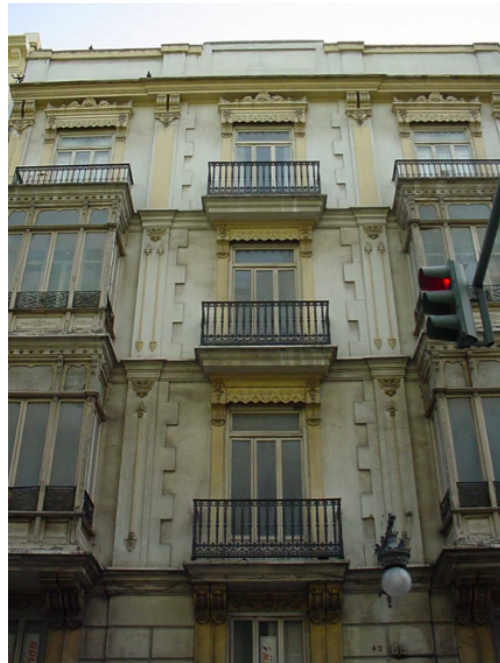
Es de relevancia mencionar que los acabados exteriores han ido variando según la empresa ubicada en el local comercial y también la proporción de huecos. La rehabilitación llevada a cabo ha reproducido los acabados y huecos del edificio a su estado original; sustituyendo el aplacado de piedra por un zócalo de piedra natural y el resto de cerramiento acabado con cemento propio para realizar las molduras que simulan piedra almohadillada.

Los rótulos del local comercial también han variado con el paso del tiempo, en las imágenes que se adjuntan a continuación podemos observar las numerosas modificaciones.



Fotografías tomadas antes de la rehabilitación, anteriores al año 2003.

2.1.7. Documentación fotográfica del estado original.



Fachada principal



Acceso al edificio



Acceso del local comercial C/ de la Paz.



Acceso del local comercial C/ de las Comedias.



Cimentación escalonada bajo pilares



Cimentación continua bajo muro



Escalera de acceso común principal (último tramo)



Escalera principal común.



Derribo del forjado, desprendimiento del cañizo.



Patio interior.



Cuartos húmedos vivienda.



Habitaciones interior de vivienda.



Mirador en fachada principal.



Balcón en fachada C/ de las Comedias.



Planta ático.



Acceso a la azotea.



Encuentro de vigas de madera con pilar de ladrillo macizo.



Núcleo de escalera del último tramo.



Acceso azotea



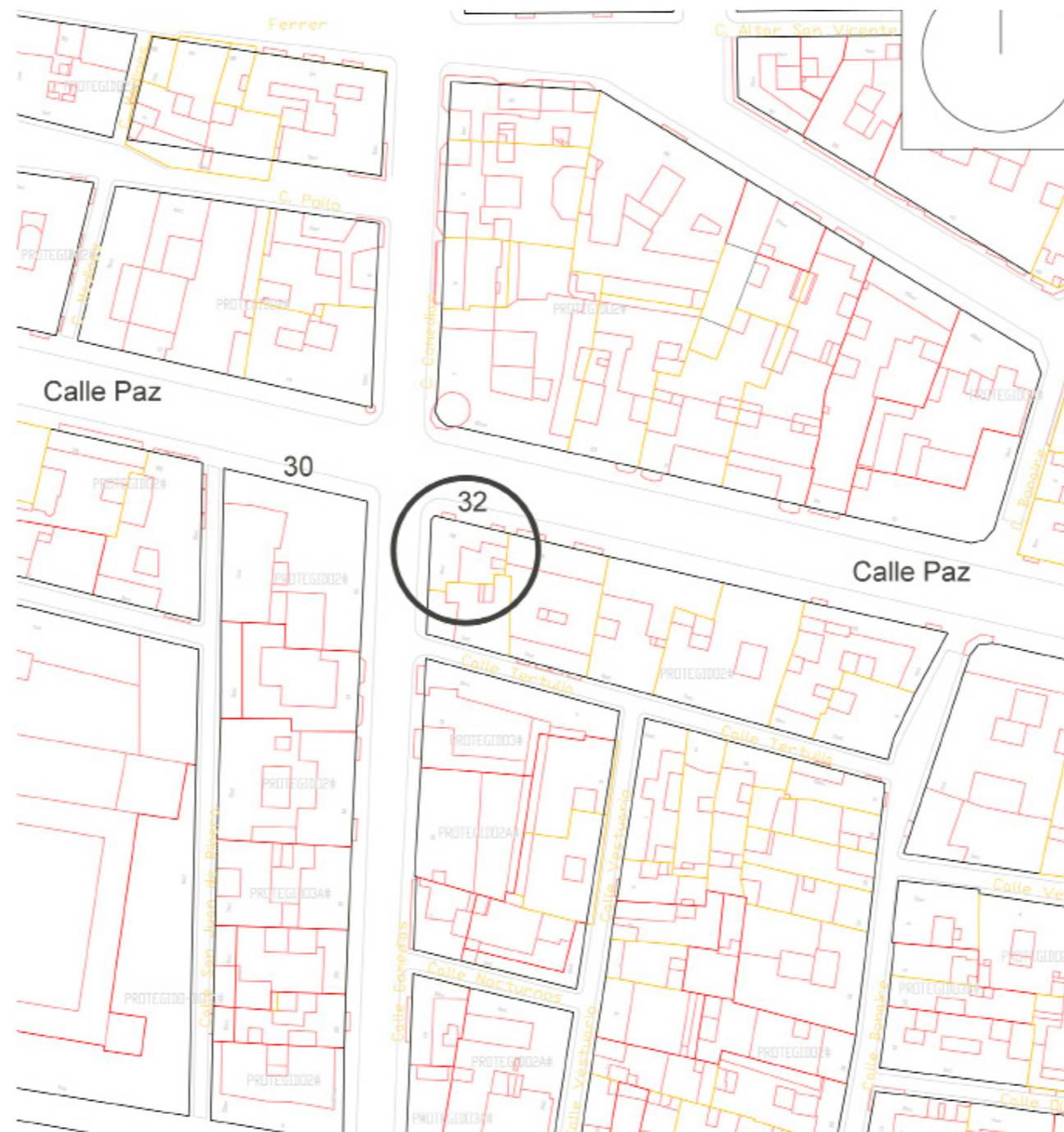
Aberturas en el antepecho.

2.2 Documentación gráfica del estado actual.

2.2.1 Situación y emplazamiento.

El edificio objeto del proyecto se encuentra en la Calle de la Paz, N°32 de Valencia. La fachada principal recae sobre la Calle de la Paz y la fachada lateral sobre la Calle de las Comedias.

El edificio se encuentra ubicado en el distrito de “Ciutat Vella”, en el barrio de “La Xerea”, en el centro de la ciudad de Valencia.



Plano de emplazamiento del edificio objeto de estudio, N32 Calle de la Paz, Valencia

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6127401YJ2762G0001JW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL PAZ 32 Es:1 Pl:B0 Pl:00
46003 VALENCIA (VALENCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Comercial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 90,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 105

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL PAZ 32
VALENCIA (VALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 560 SUPERFICIE SUELO (m²): 106 TIPO DE FINCA: (division horizontal)

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	00	00	90	15
ELEMENTOS COMUNES				

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

Miércoles , 31 de Julio de 2013

726.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6127401YJ2762G0002KE

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL PAZ 32 Es:1 Pl:01 Pl:01
46003 VALENCIA (VALENCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 96,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 112

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL PAZ 32
VALENCIA (VALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 560 SUPERFICIE SUELO (m²): 106 TIPO DE FINCA: (division horizontal)

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	01	01	96	16
ELEMENTOS COMUNES				

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

Miércoles , 31 de Julio de 2013

726.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía



INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

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

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6127401	YJ2762G	PAZ	32

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie pública (m ²)	Número de parcelas	Subparcela	Superf. subparcela (m ²)	Hoja(s) Serie C
106.1	1	1	106.1	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
 P.C.O.U. / C. Especial / Instrumento de Escarcello
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 / (RI1276) - PEPRU Univ.-St.Francisc. AP20/11/92. BOP 18/01/93 NN.UU.

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

CALIFICACIÓN:
 Calificación urbanística
 (CHP-131)C. Histórico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC

USOS:
 Usos permitidos y prohibidos / Usos permitidos y prohibidos
 (Rpl.) Residencial plurifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA:
 Sup. Mín (m²) / Fach. Mín (m) / Rectángulo Inscrib (m) / Ángulo Límites (º, sexº) / Orientación / Agragación Obligatoria / Informe Líneas
 Art. 5.7 NN.UU PGOU

CONDICIONES DE VOLUMEN:
 Número Parcelas / Altura Cornisa (m) / Altura Planta Baja (m) / Altura cornisa máxima / Consulta Específica

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
 APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 10 de julio de 2013
 Página: 1/1

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

CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS:

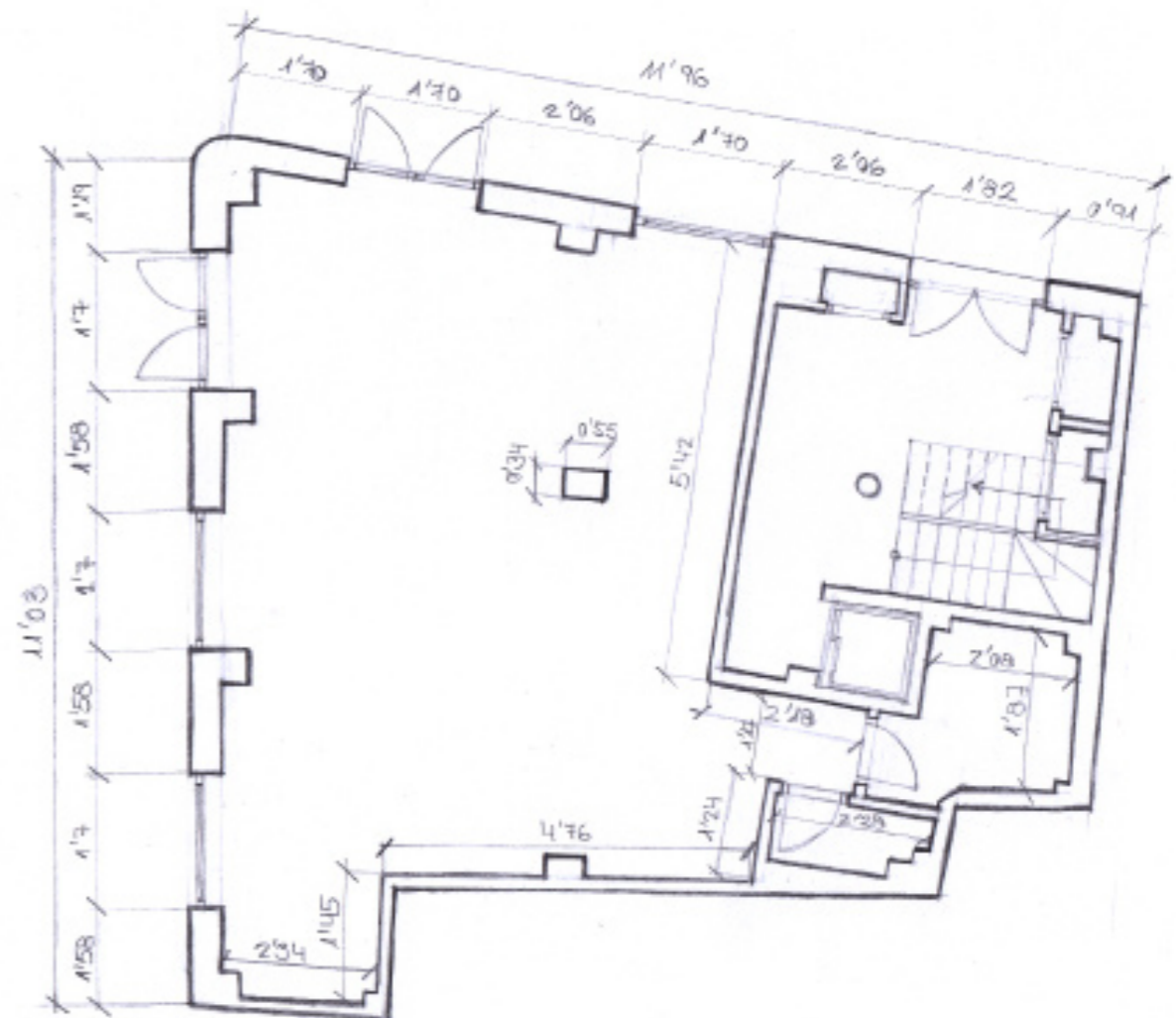
Datos del inmueble:

- Localización: *Calle de la Paz, N°32*
- Documento urbanístico: *Doc./ BOE 14/01/ 1989- DOGN 03/05/1993*
- Clasificación: *SU/ Suelo Urbano*
- Calificación: *(CHP-131) C. Histórico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC*
- Uso glogal o dominante: *(Rprf) Residencial plurifamiliar*
- Distrito: *Ciutat Vella*
- Barrio: *La Xerrea*

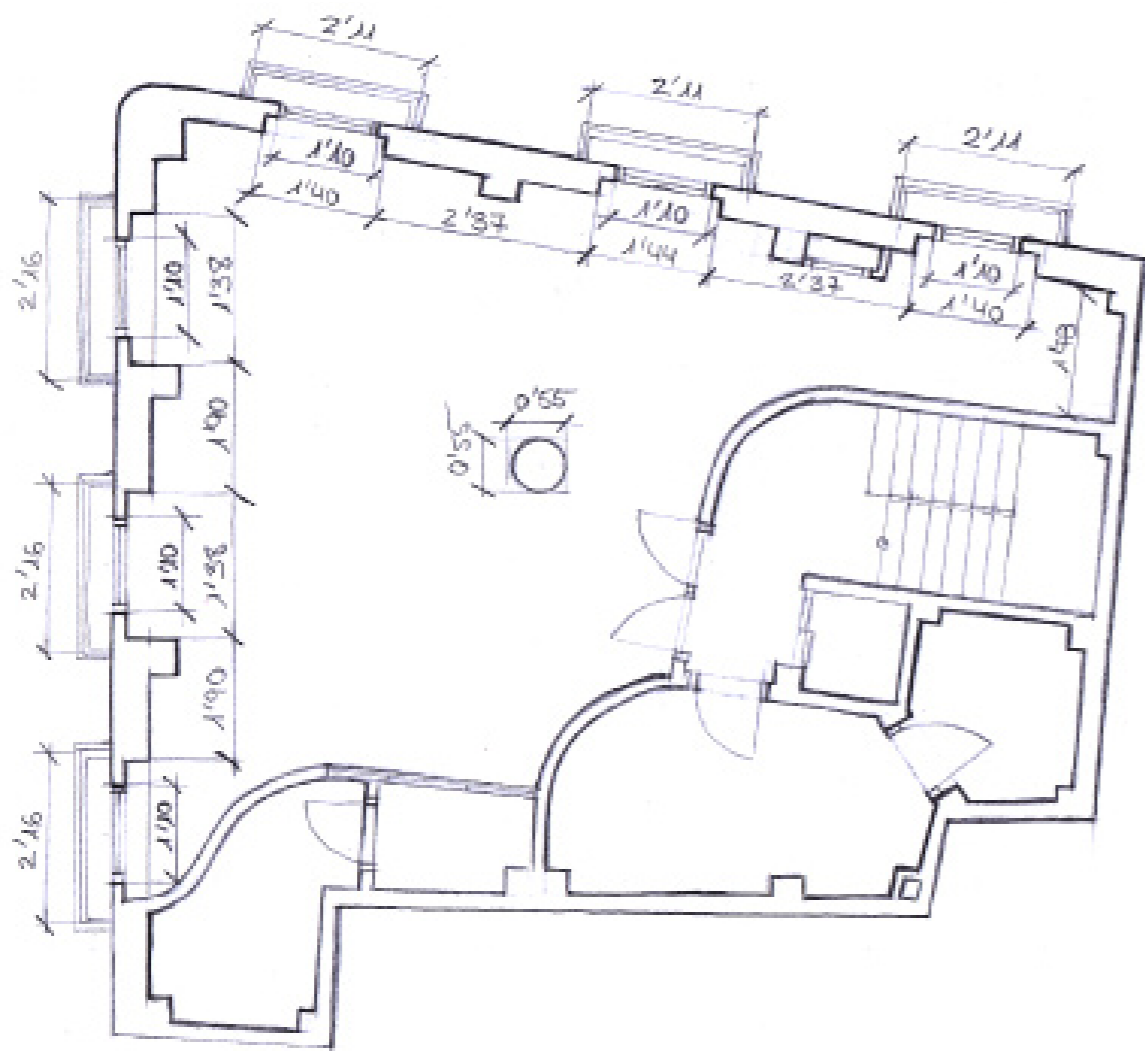
2.2.2 Toma de datos del estado actual.



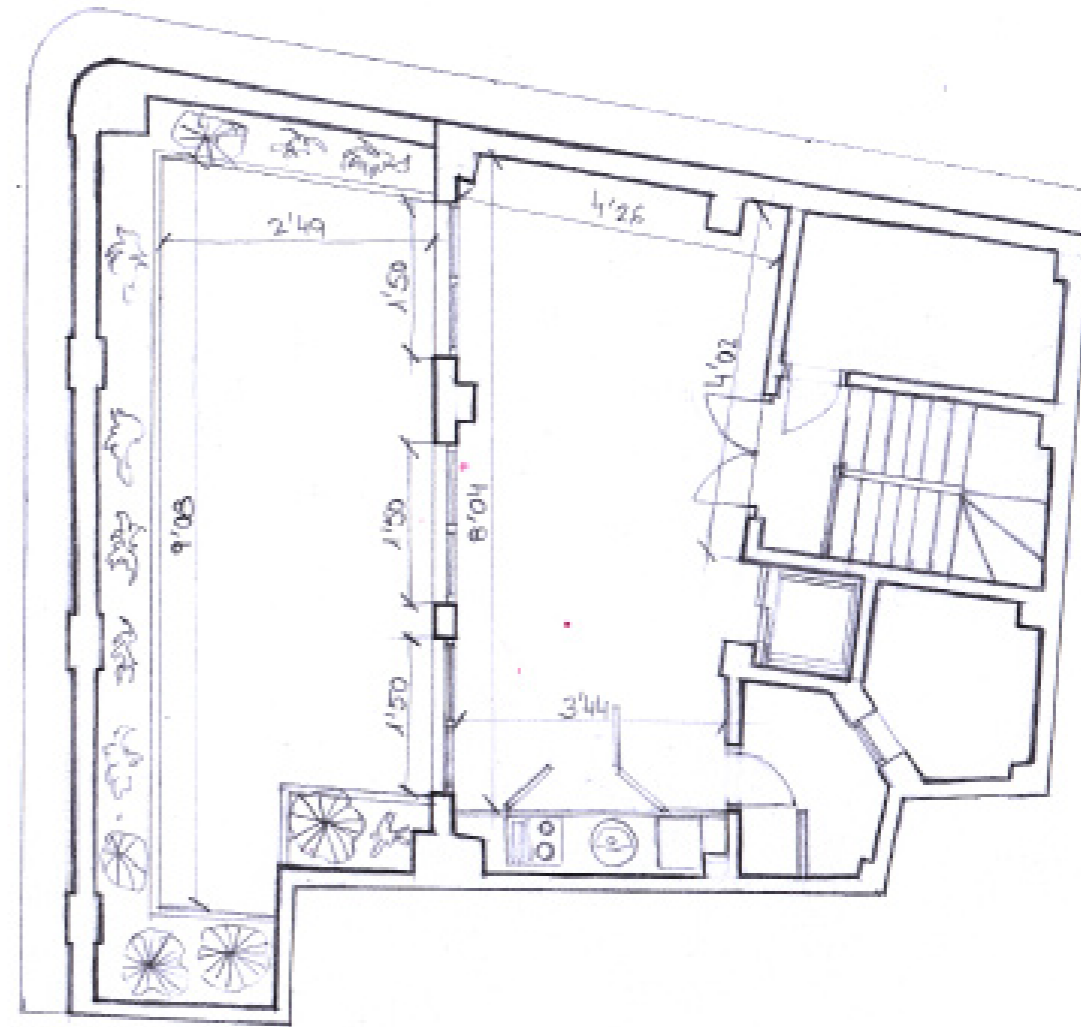
Apunte del edificio n°32, C/ de la Paz



Croquis Planta Baja



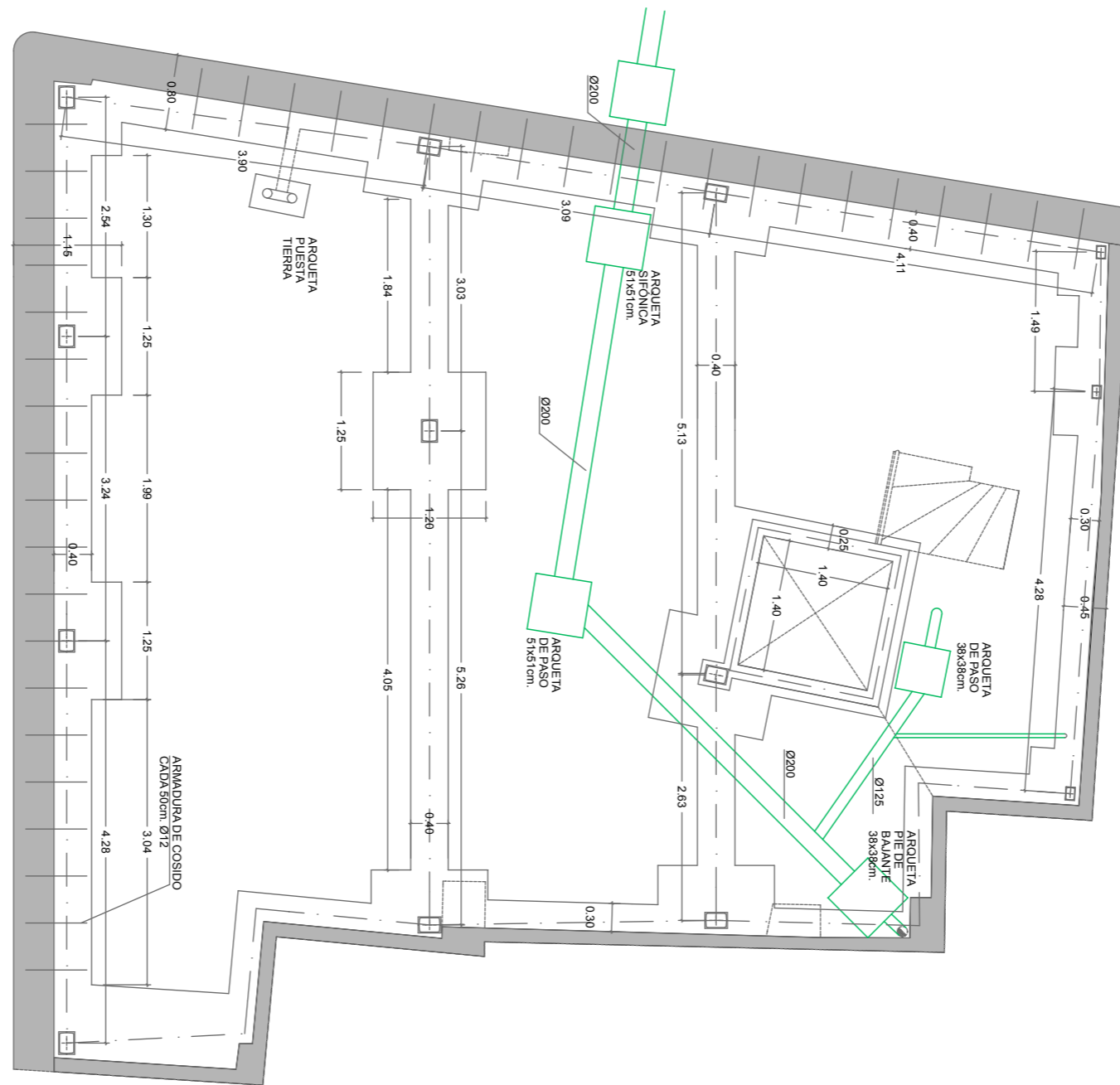
Croquis Planta Primera



Croquis Planta Ático

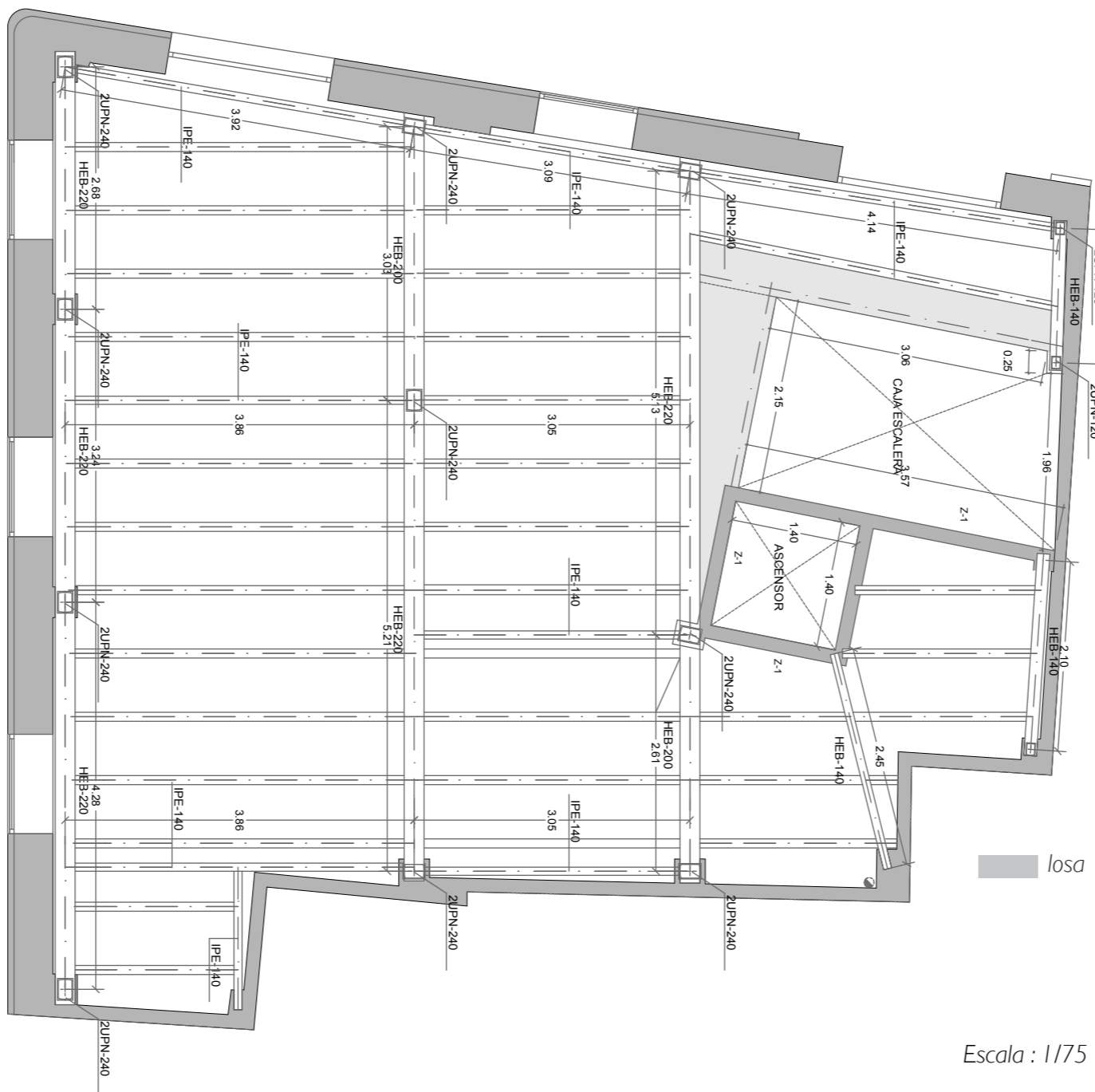
2.2.3 Plantas, alzados y secciones actuales.

ESTRUCTURA



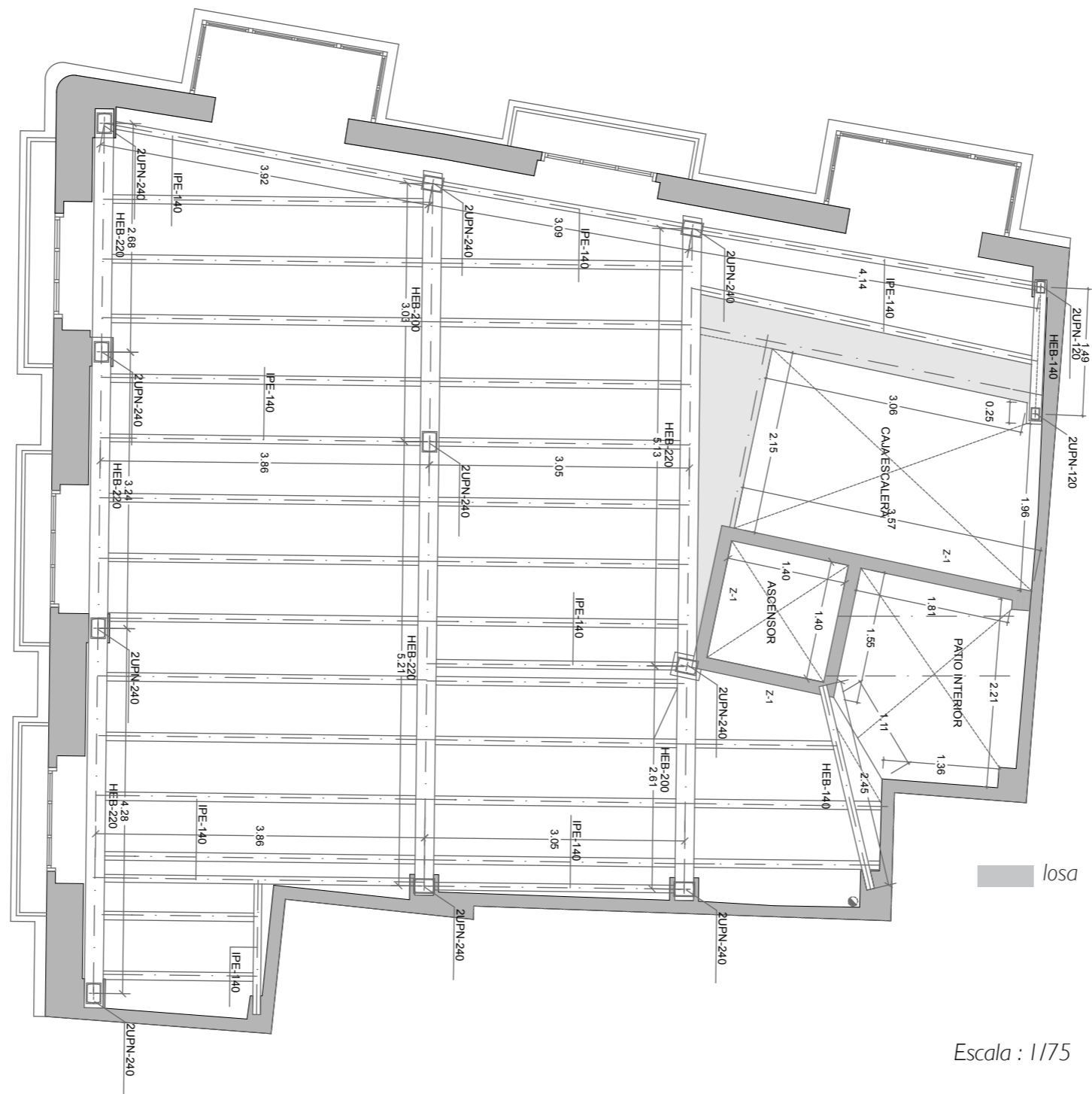
Escala : 1/75

Cimentación



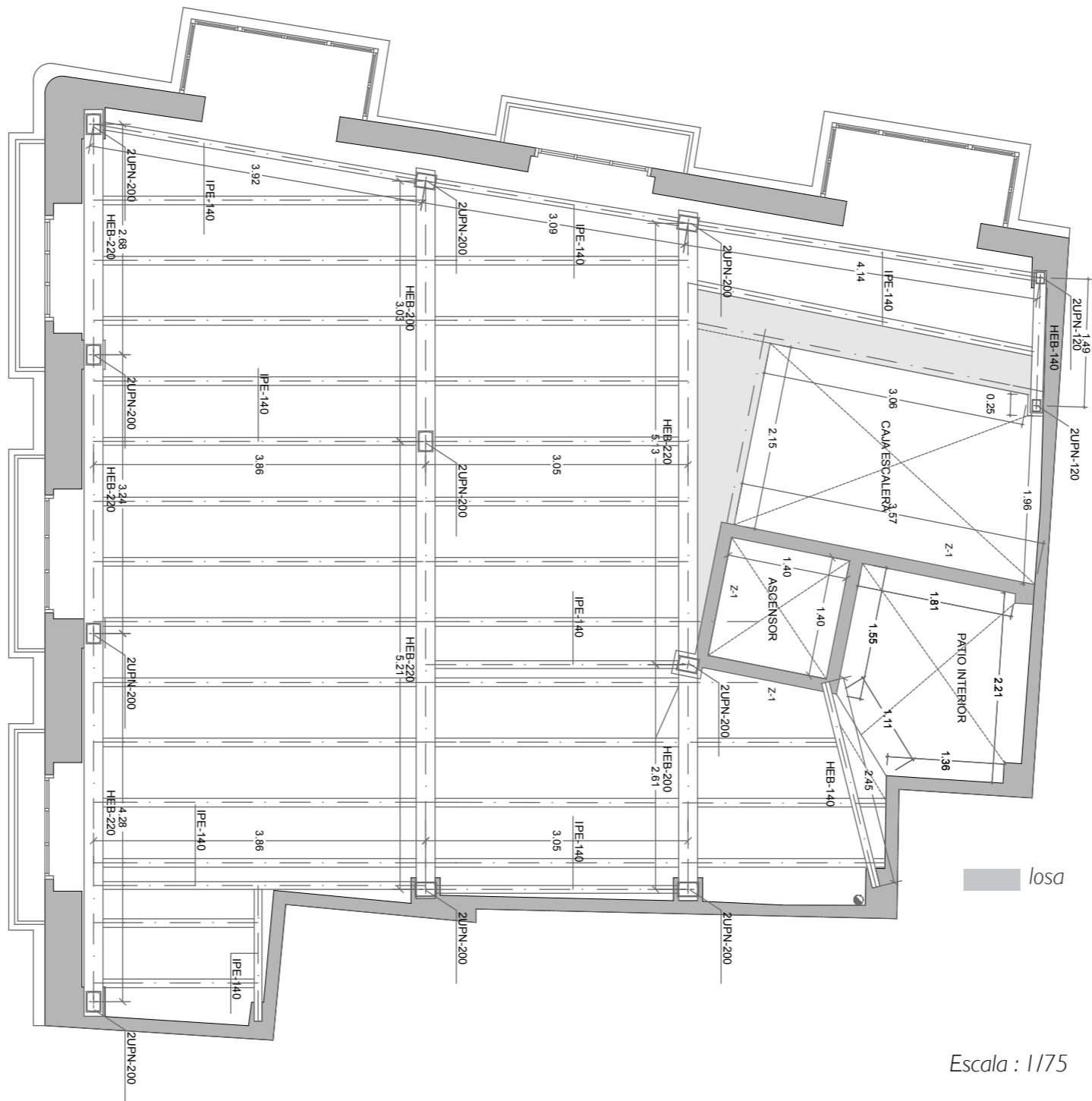
Escala : 1/75

Forjado planta primera



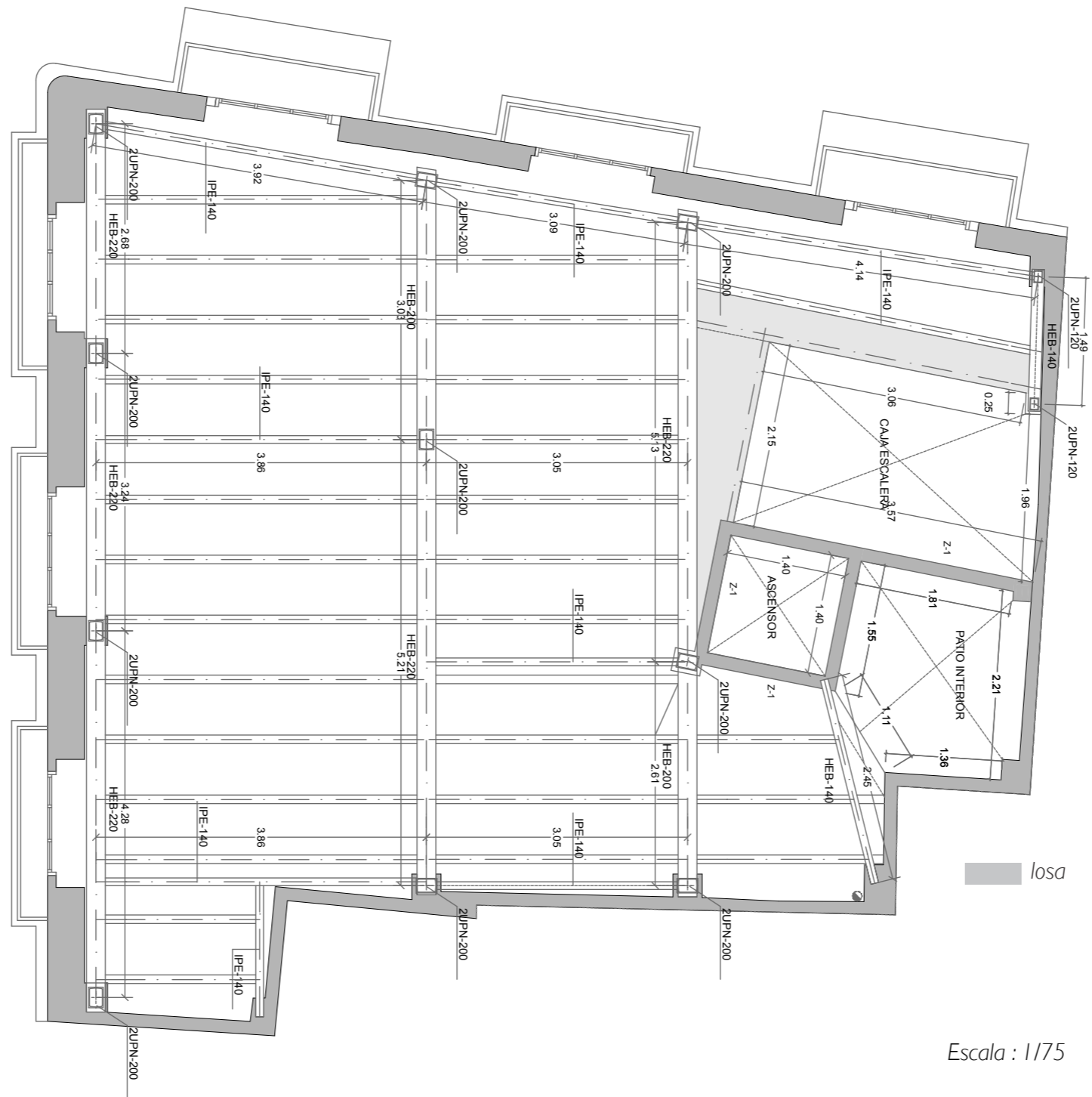
Escala : 1/75

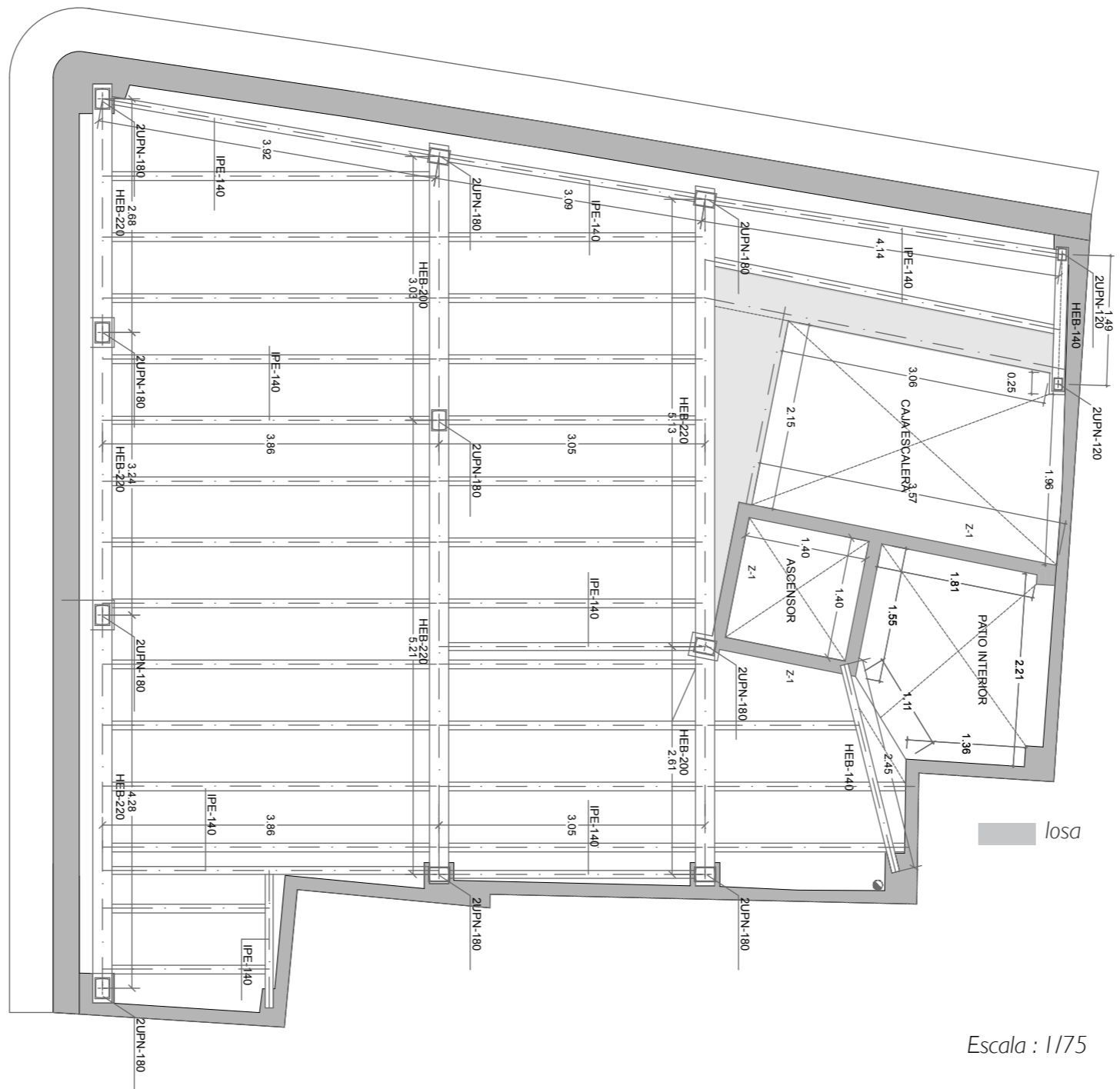
Forjado planta segunda

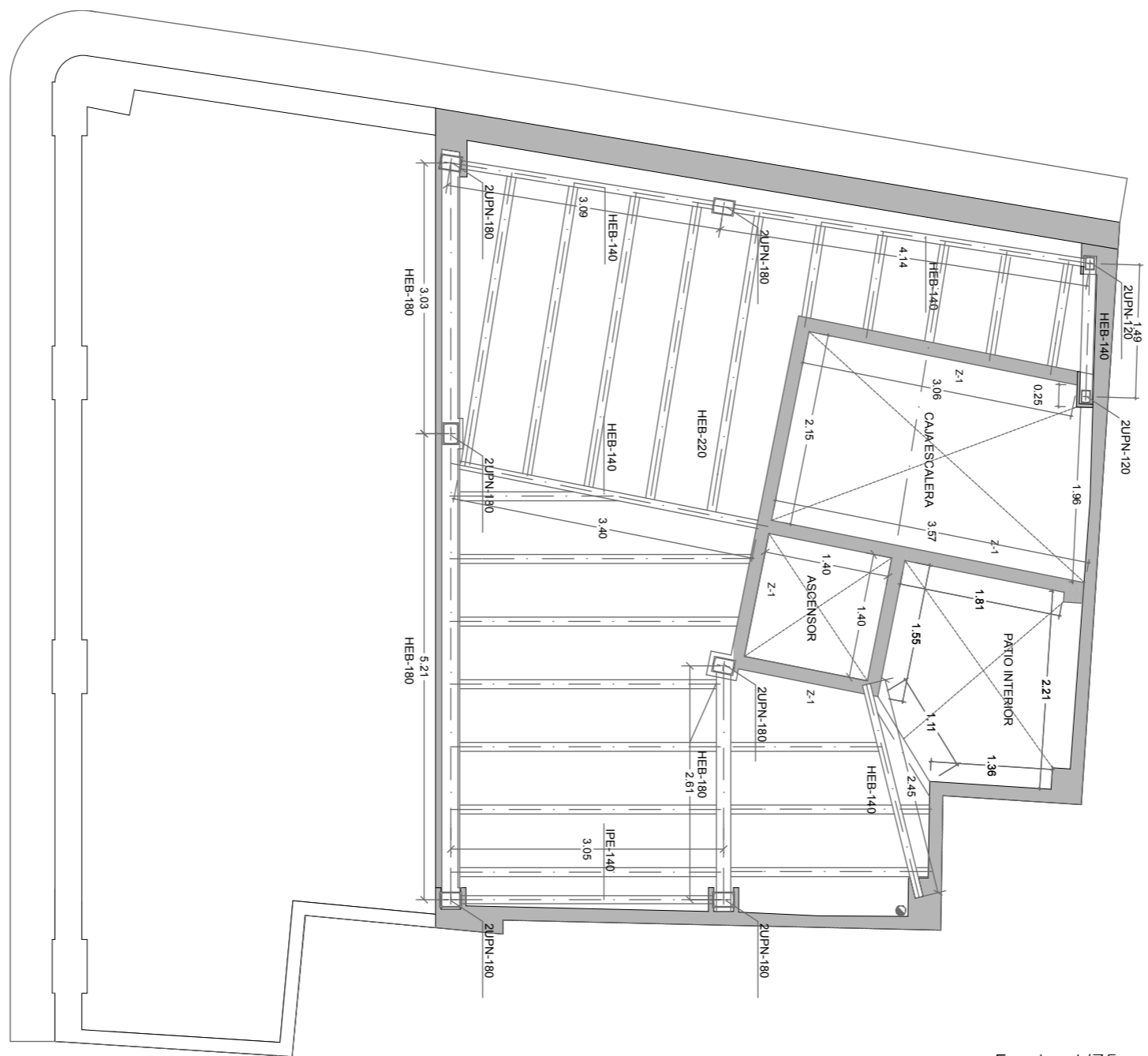


Escala : 1/75

Forjado planta tercera



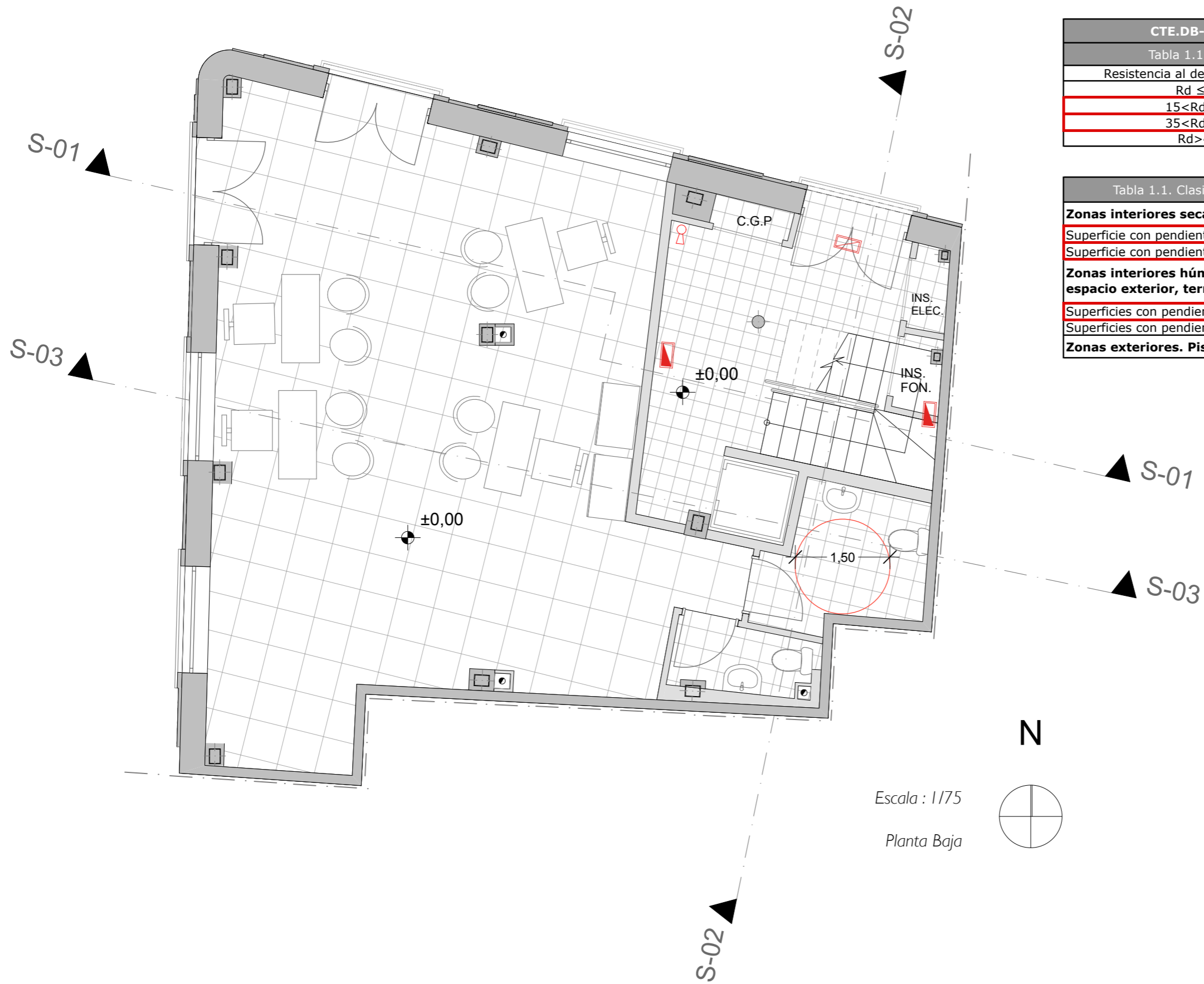




Escala : 1/175

Forjado planta sexta

DISTRIBUCIÓN

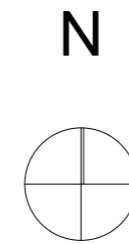


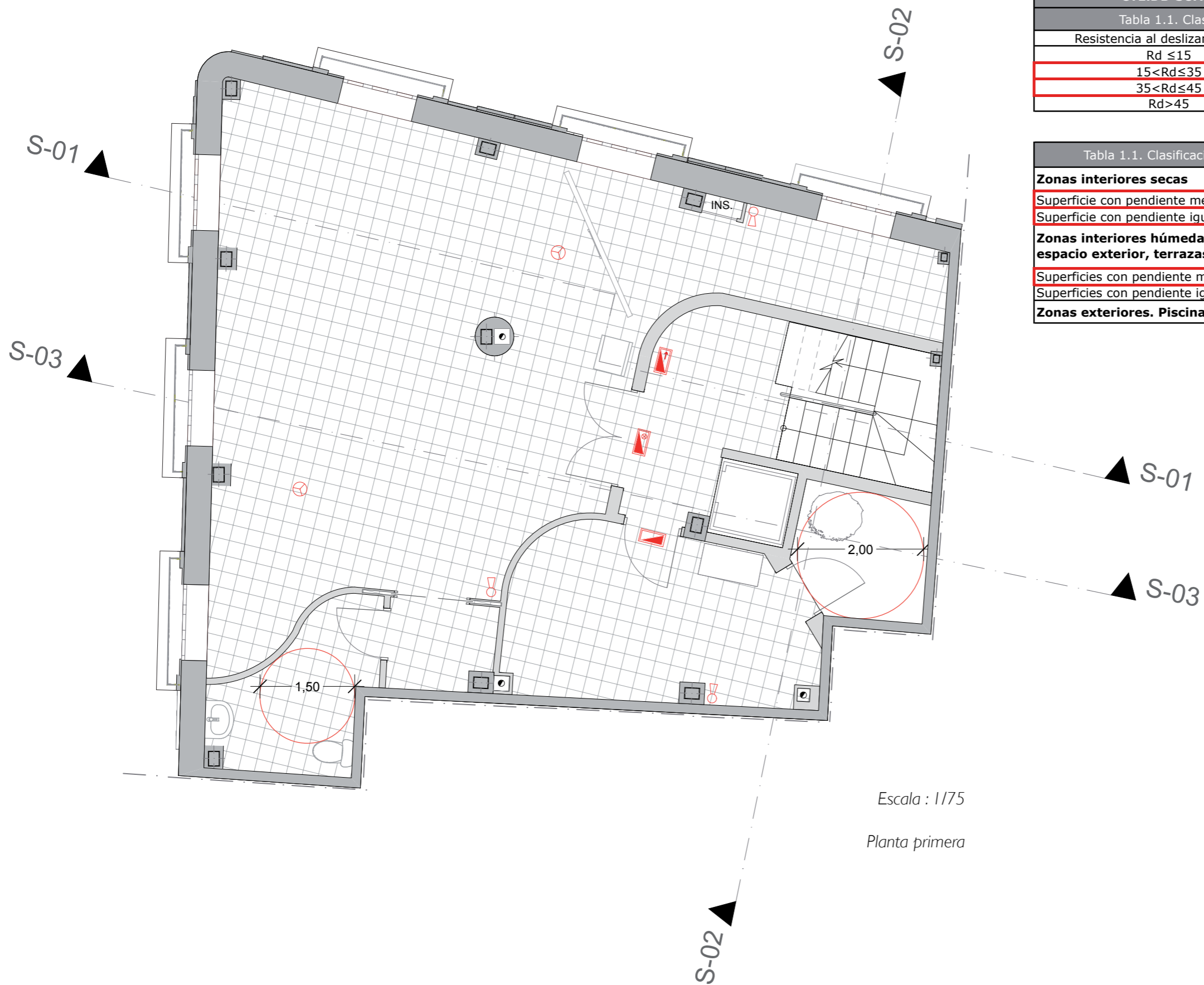
CTE.DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad	
Tabla 1.1. Clasificación de los suelos según su resbaladidad	
Resistencia al deslizamiento Rd	Clase
Rd ≤15	0
15<Rd≤35	1
35<Rd≤45	2
Rd>45	3

Tabla 1.1. Clasificación exigible a los suelos en función de su localización	
Zonas interiores secas	
Superficie con pendiente menor que el 6%	1
Superficie con pendiente igual o mayor que el 6% y las escaleras	2
Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.	
Superficies con pendiente menor que el 6%	2
Superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	3
Zonas exteriores. Piscinas. Duchas	
	3

Escala : 1/75

Planta Baja





CTE.DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad	
Tabla 1.1. Clasificación de los suelos según su resbaladidad	
Resistencia al deslizamiento Rd	Clase
Rd ≤15	0
15<Rd≤35	1
35<Rd≤45	2
Rd>45	3

Tabla 1.1. Clasificación exigible a los suelos en función de su localización	
Zonas interiores secas	
Superficie con pendiente menor que el 6%	1
Superficie con pendiente igual o mayor que el 6% y las escaleras	2
Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.	
Superficies con pendiente menor que el 6%	2
Superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	3
Zonas exteriores. Piscinas. Duchas	
	3

Escala : 1/175
Planta primera

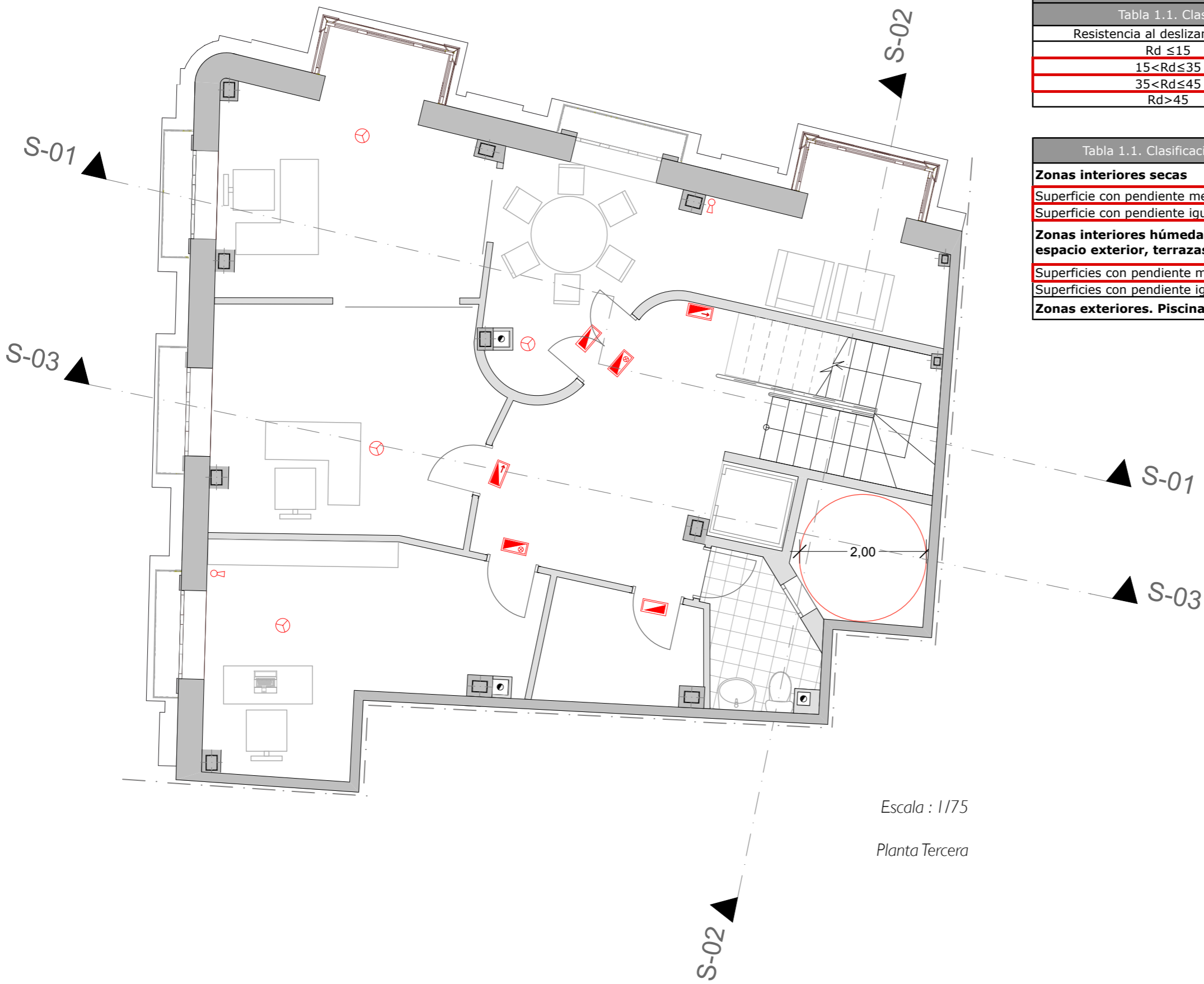


Escala : 1/75

Planta Segunda

CTE.DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad	
Tabla 1.1. Clasificación de los suelos según su resbaladicidad	
Resistencia al deslizamiento Rd	Clase
Rd ≤15	0
15<Rd≤35	1
35<Rd≤45	2
Rd>45	3

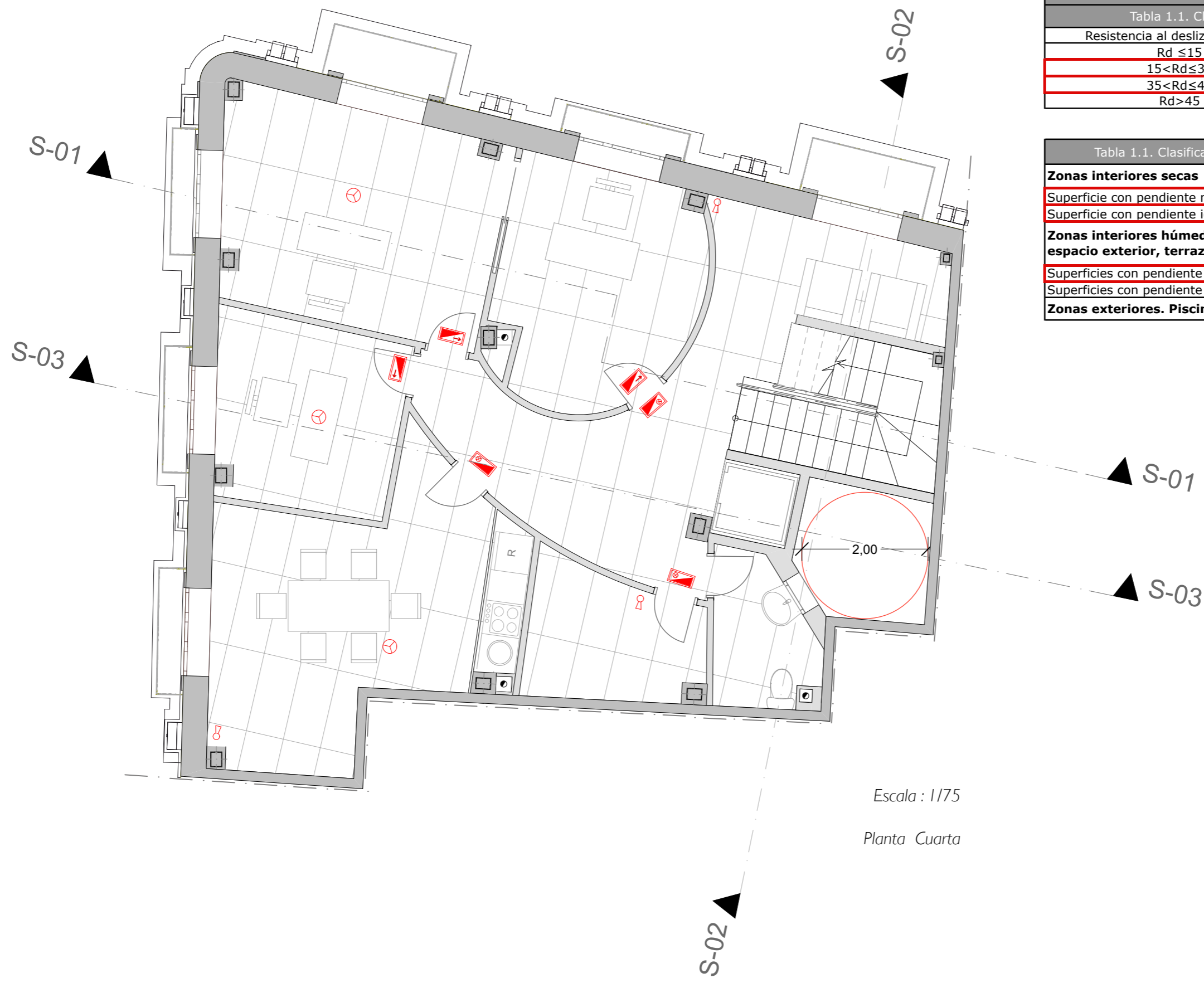
Tabla 1.1. Clasificación exigible a los suelos en función de su localización	
Zonas interiores secas	
Superficie con pendiente menor que el 6%	1
Superficie con pendiente igual o mayor que el 6% y las escaleras	2
Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.	
Superficies con pendiente menor que el 6%	2
Superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	3
Zonas exteriores. Piscinas. Duchas	
	3



Escala : 1/75
Planta Tercera

CTE.DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad	
Tabla 1.1. Clasificación de los suelos según su resbaladicidad	
Resistencia al deslizamiento Rd	Clase
Rd ≤15	0
15 < Rd ≤35	1
35 < Rd ≤45	2
Rd >45	3

Tabla 1.1. Clasificación exigible a los suelos en función de su localización	
Zonas interiores secas	
Superficie con pendiente menor que el 6%	1
Superficie con pendiente igual o mayor que el 6% y las escaleras	2
Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.	
Superficies con pendiente menor que el 6%	2
Superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	3
Zonas exteriores. Piscinas. Duchas	
	3

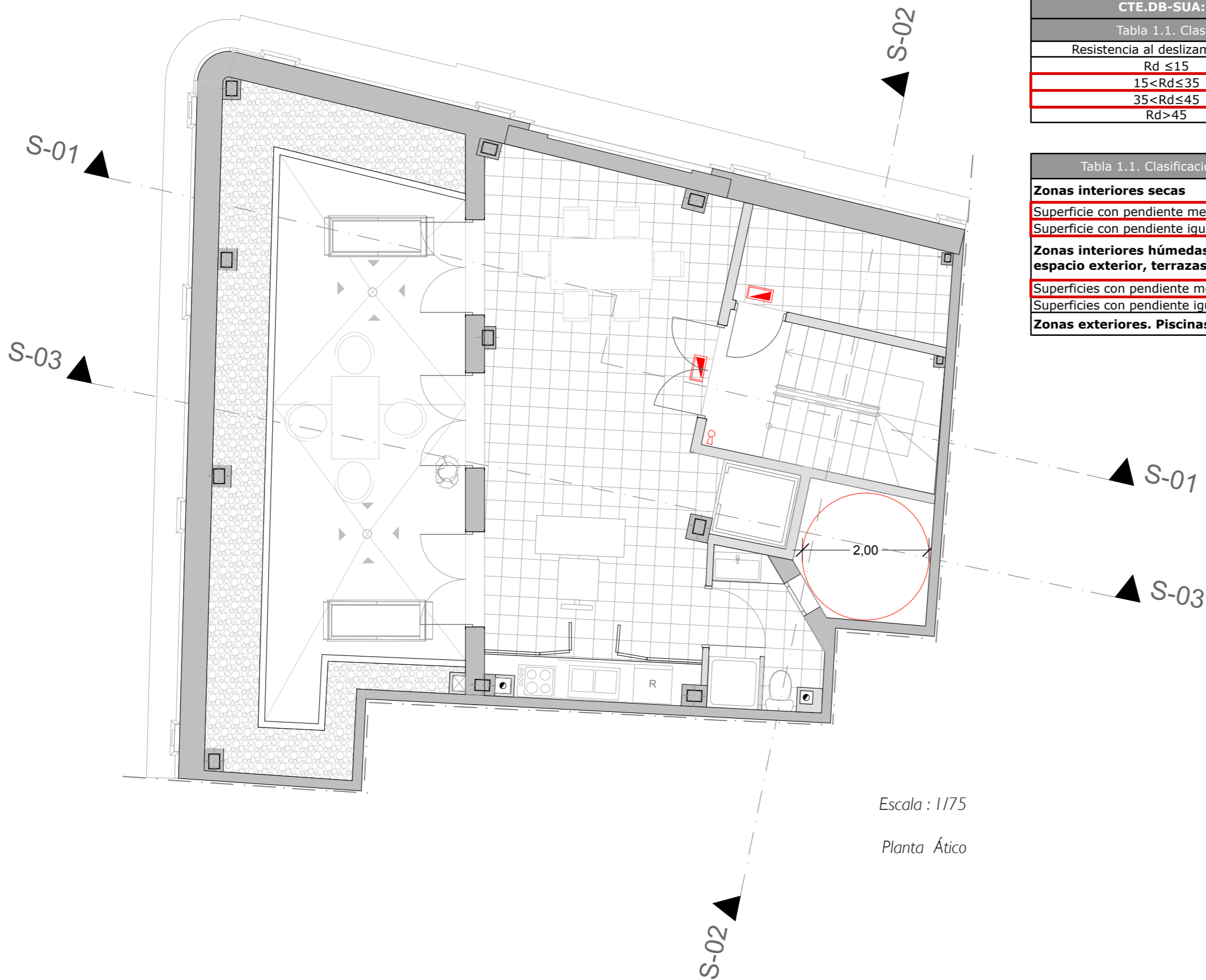


Escala : 1/75

Planta Cuarta

CTE.DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad	
Tabla 1.1. Clasificación de los suelos según su resbaladidad	
Resistencia al deslizamiento Rd	Clase
$Rd \leq 15$	0
$15 < Rd \leq 35$	1
$35 < Rd \leq 45$	2
$Rd > 45$	3

Tabla 1.1. Clasificación exigible a los suelos en función de su localización	
Zonas interiores secas	
Superficie con pendiente menor que el 6%	1
Superficie con pendiente igual o mayor que el 6% y las escaleras	2
Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.	
Superficies con pendiente menor que el 6%	2
Superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	3
Zonas exteriores. Piscinas. Duchas	
	3

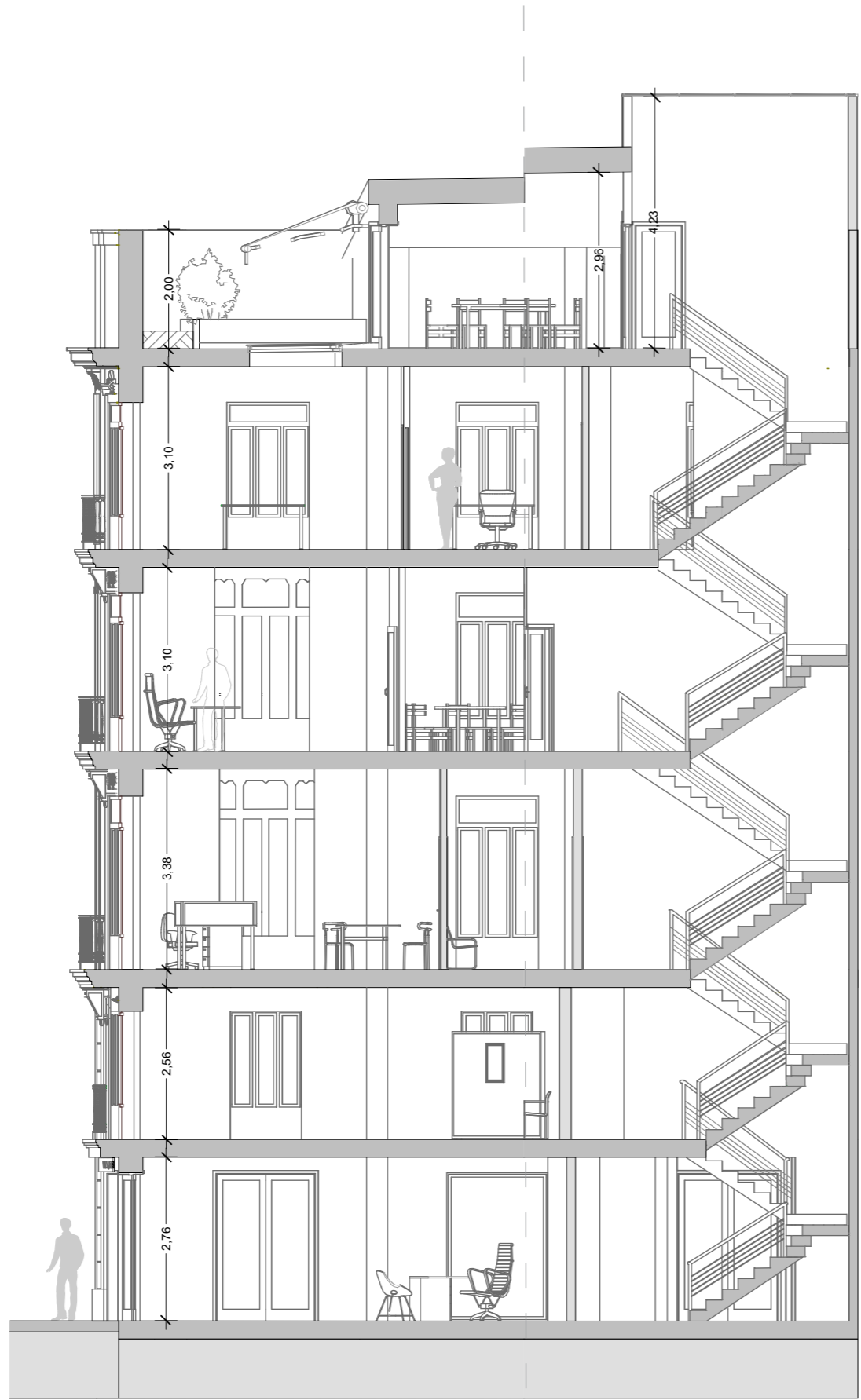


Escala : 1/75

Planta Ático

CTE.DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad	
Tabla 1.1. Clasificación de los suelos según su resbaladidad	
Resistencia al deslizamiento Rd	Clase
Rd ≤15	0
15<Rd≤35	1
35<Rd≤45	2
Rd>45	3

Tabla 1.1. Clasificación exigible a los suelos en función de su localización	
Zonas interiores secas	
Superficie con pendiente menor que el 6%	1
Superficie con pendiente igual o mayor que el 6% y las escaleras	2
Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior, terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.	
Superficies con pendiente menor que el 6%	2
Superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	3
Zonas exteriores. Piscinas. Duchas	
	3



+16,38

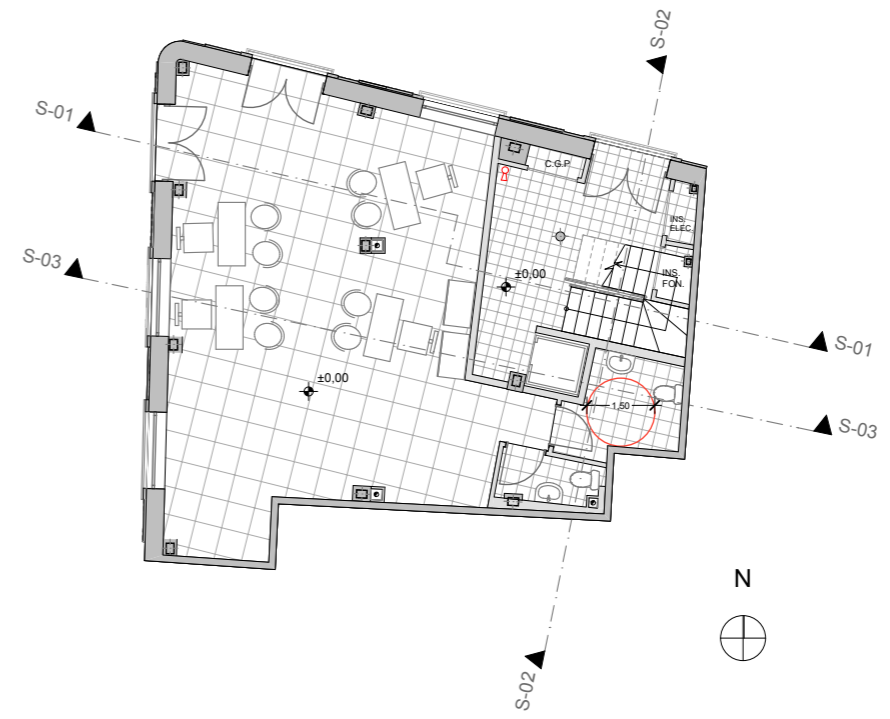
+13,00

+9,60

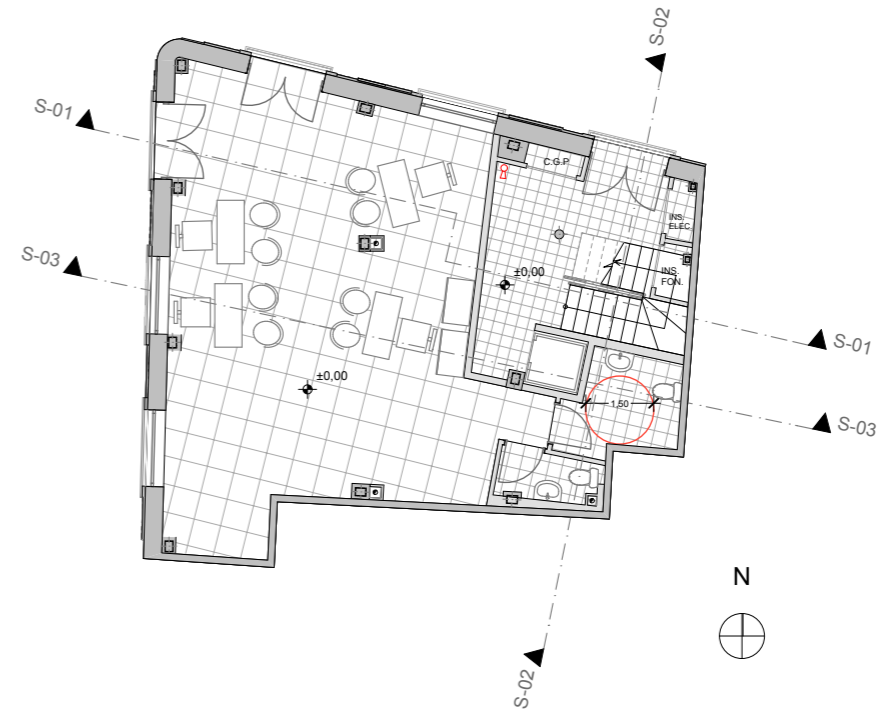
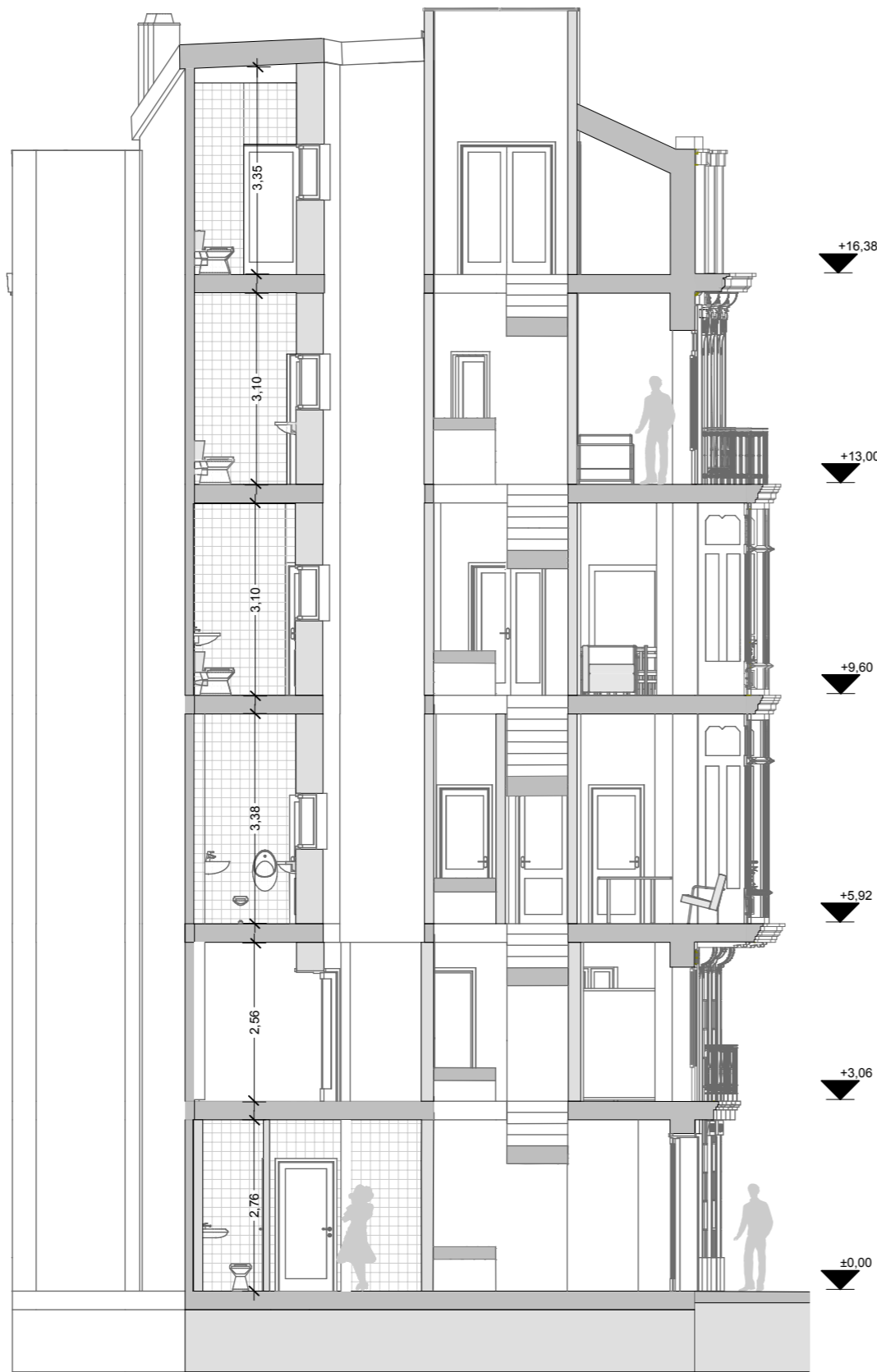
+5,92

+3,06

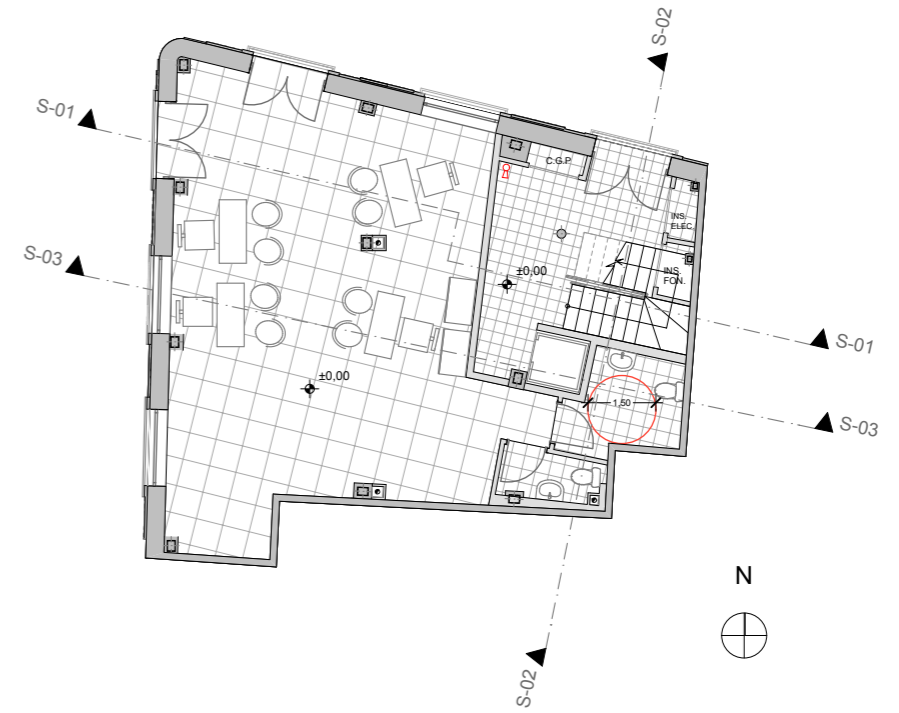
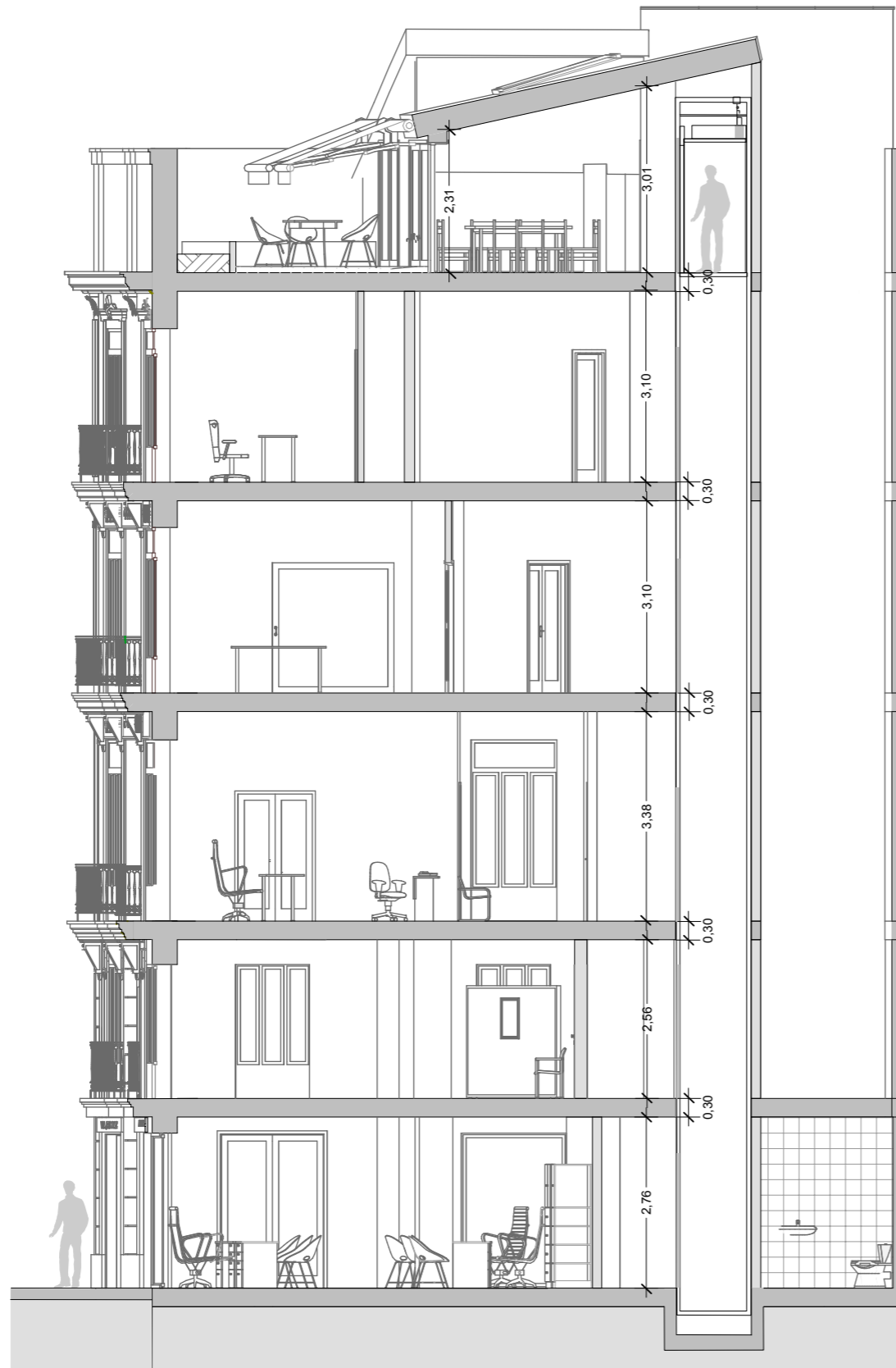
±0,00



Escala : 1/100
Sección 01



Escala : 1/100
Sección 02



Escala : 1/100
Sección 03



Escala : 1/100

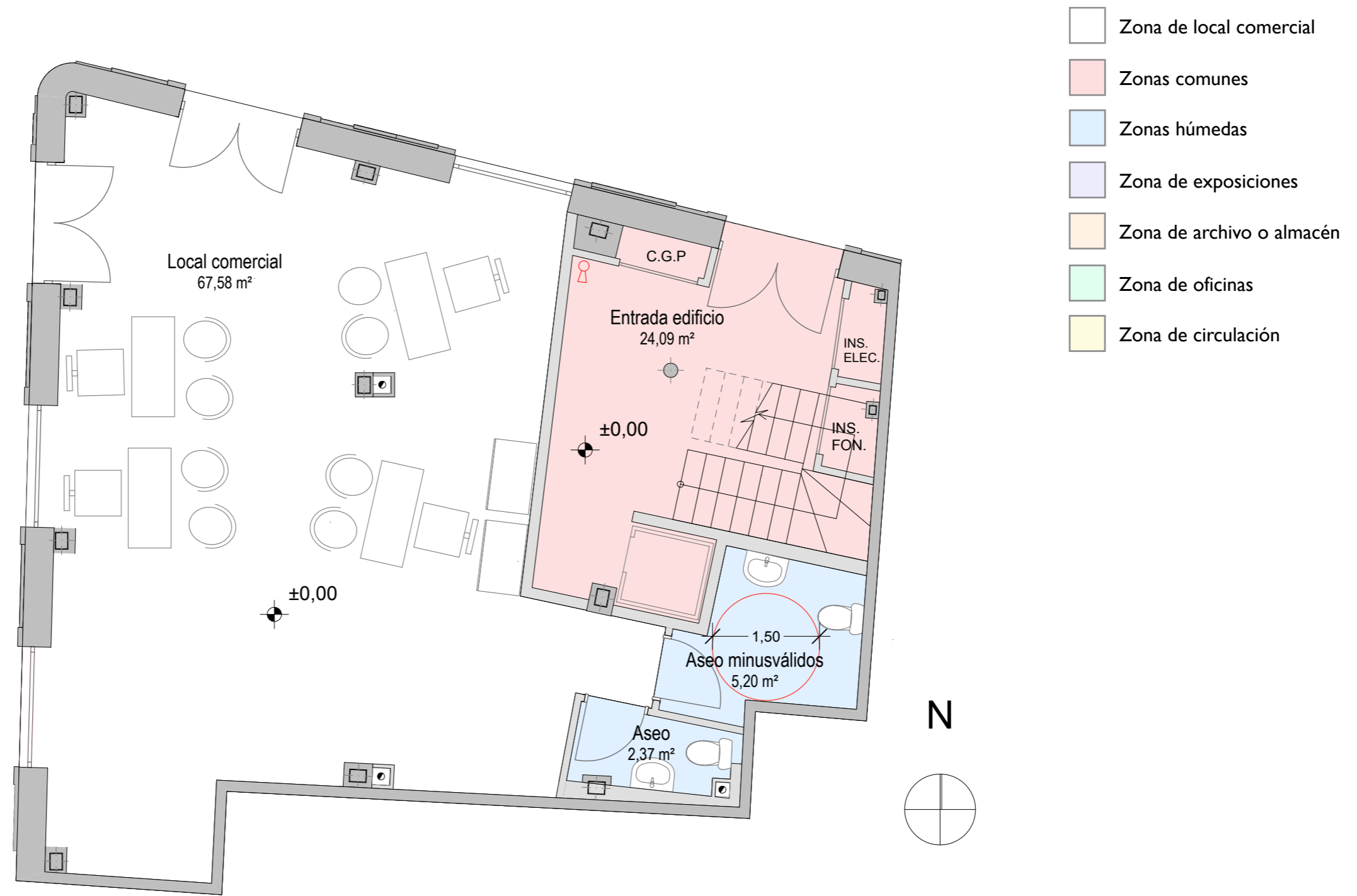
Fachada principal



Escala : 1/100

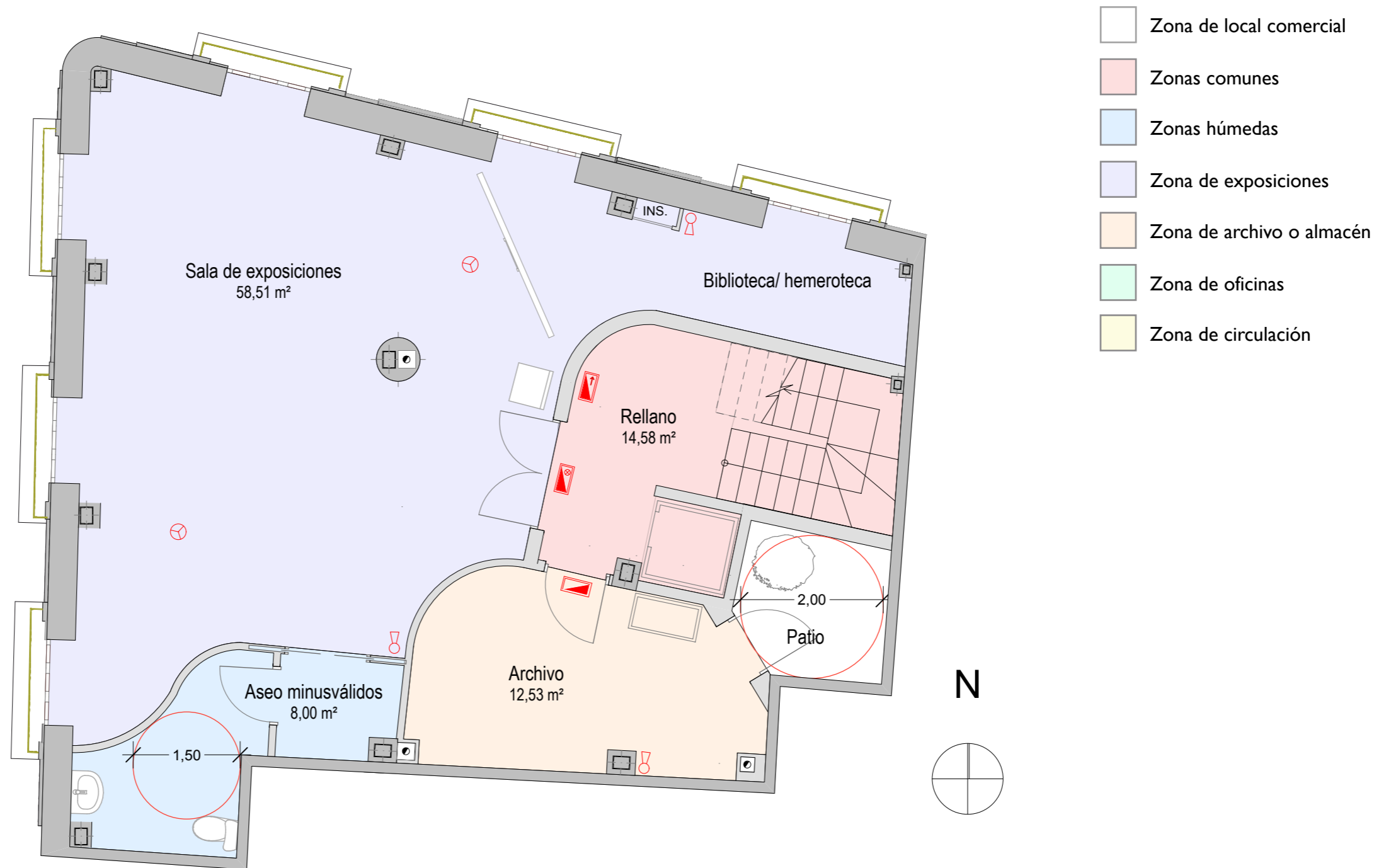
Fachada lateral

ZONIFICACIÓN



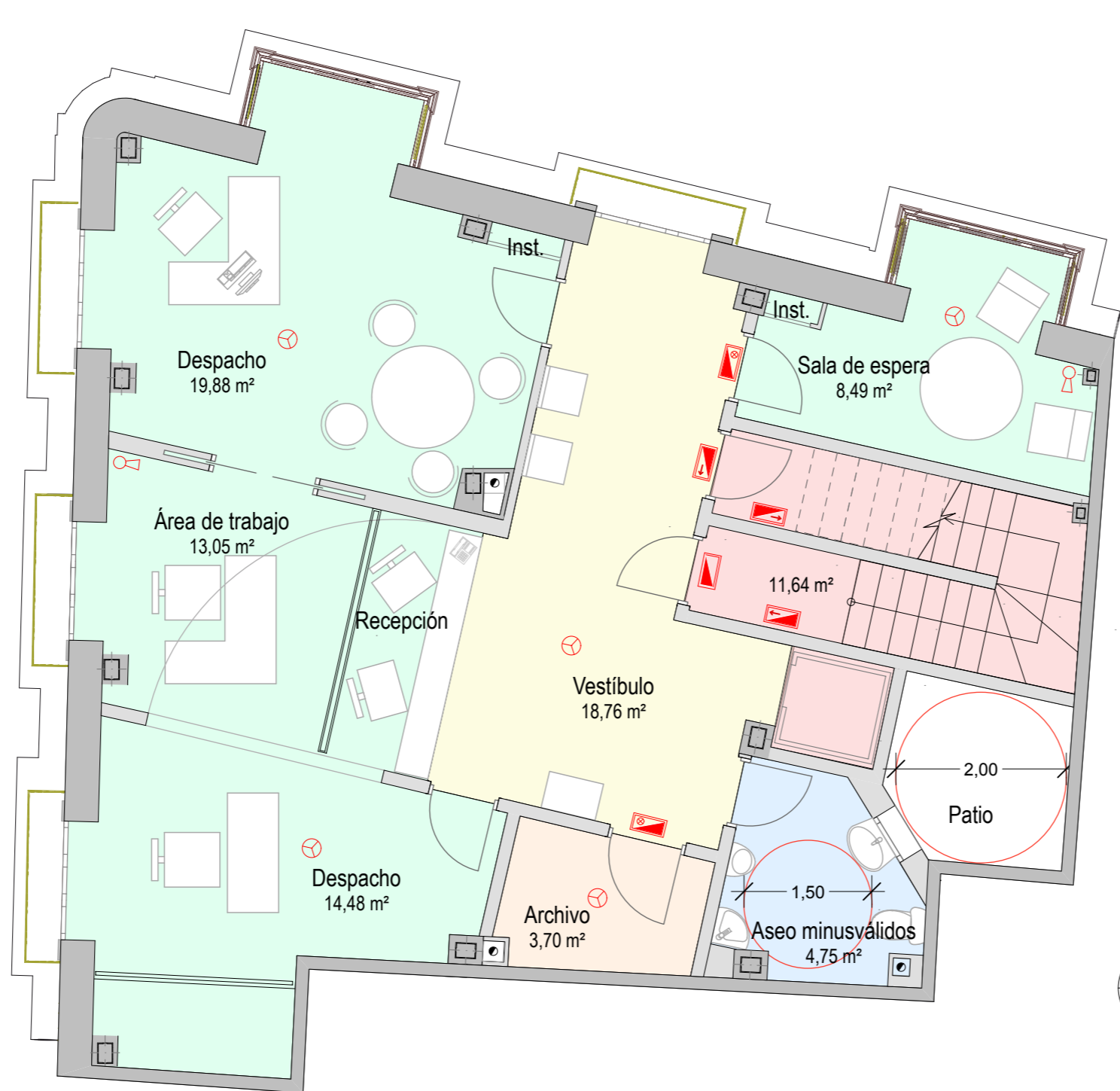
Escala : 1/75

Planta baja

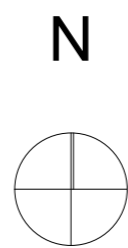


Escala : 1/75

Planta primera



- Zona de local comercial
- Zonas comunes
- Zonas húmedas
- Zona de exposiciones
- Zona de archivo o almacén
- Zona de oficinas
- Zona de circulación



Escala : 1/75

Planta segunda



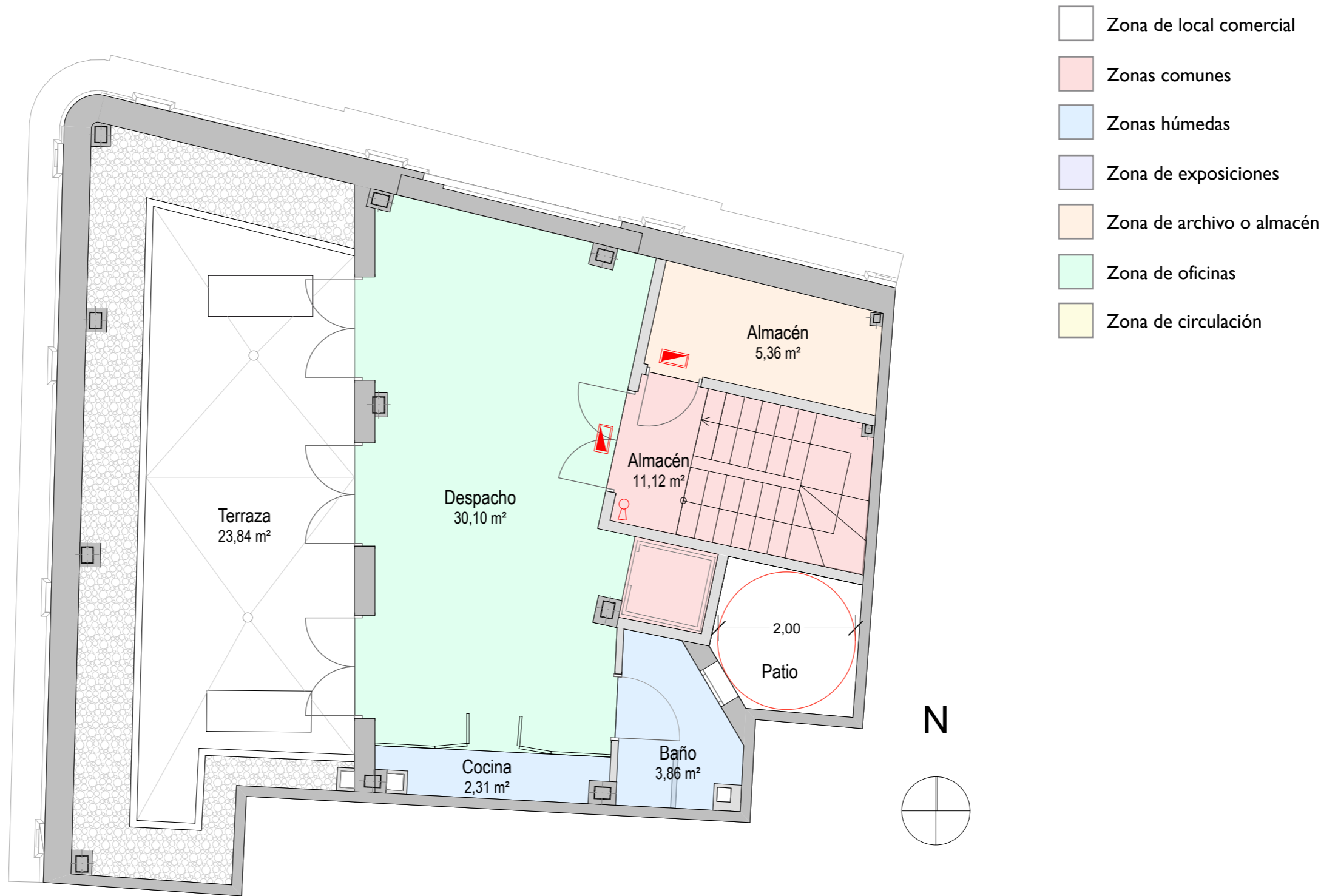
Escala : 1/75

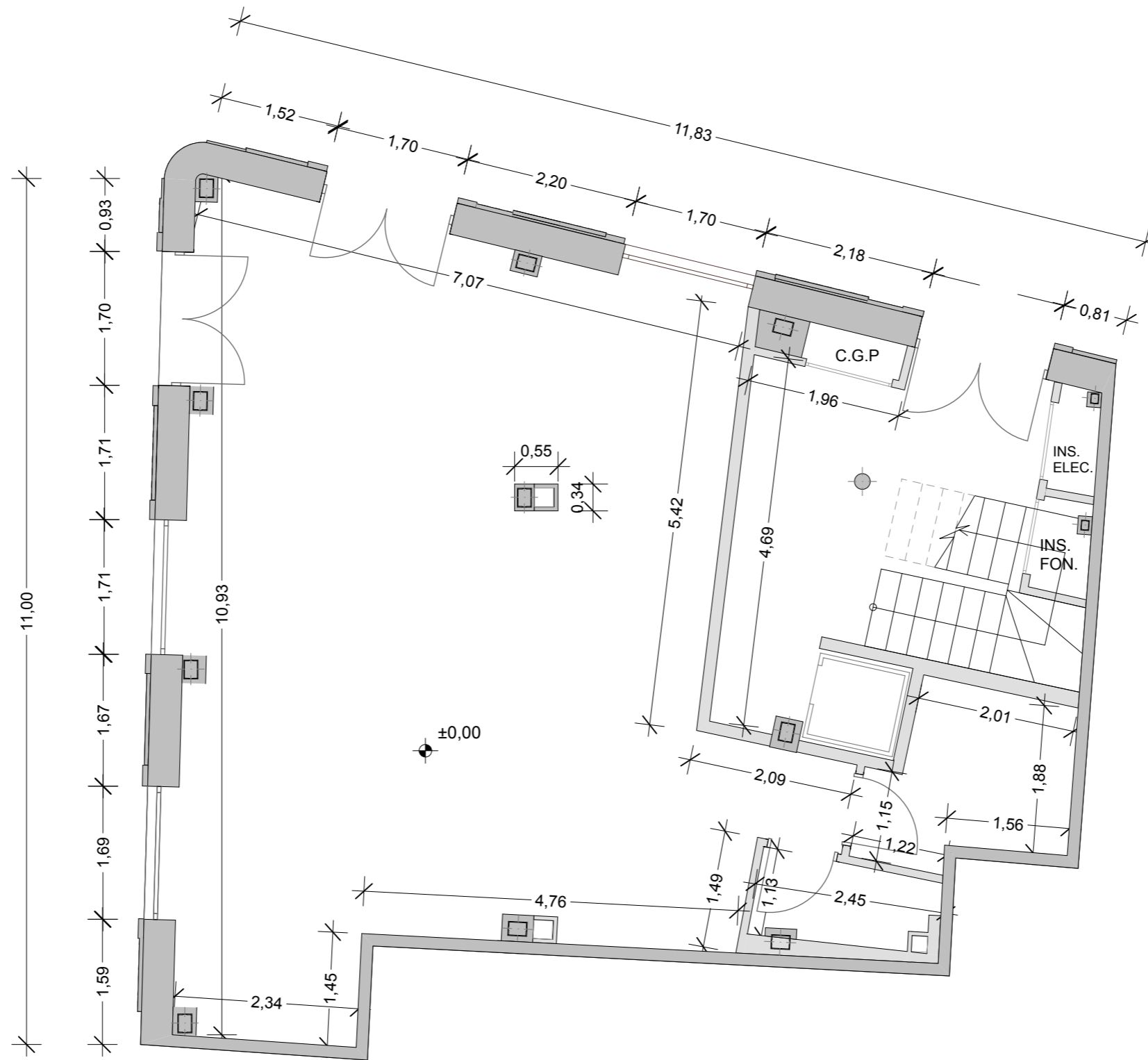
Planta tercera



Escala : 1/75

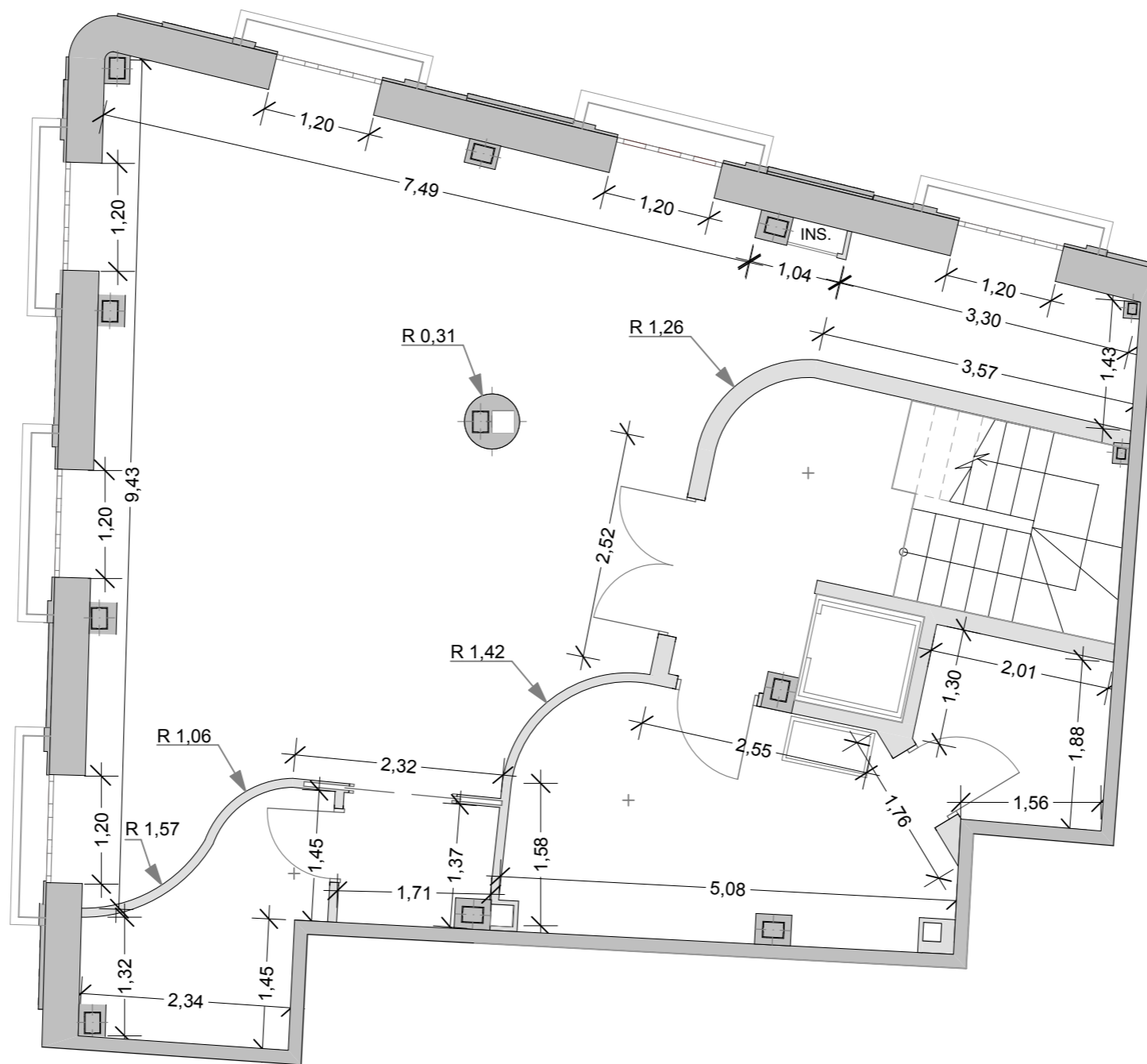
Planta cuarta





Escala : 1/75

Planta Baja



Escala : 1/75

Planta Primera



ESTUDIO DE SOLEAMIENTO DEL EDIFICIO N32 DE LA CALLE DE LA PAZ, VALENCIA (VALENCIA)

Fecha: 20 / 08 / 2012

Del amanecer al anoecer (6:01 a.m - 18:07 p.m)



6:01 a.m - 8:30 p.m



8:30 a.m - 10:00 p.m



10:00 a.m - 11:30 p.m



11:30 a.m - 12:00 p.m



12:00 a.m - 13:30 p.m



13:30 a.m - 15:00 p.m



15:00 a.m - 16:30 p.m



16:30 a.m - 18:07 p.m

2.2.4 Reportaje fotográfico.



Esquina C/ la Paz con C/ de las Comedias



Balcón y mirador de la fachada C/ de la Paz



Mirador de la fachada principal



Esquina Bajo Comercial de la agencia de viajes "Viajes Paz"



Puerta de acceso del edificio C/de la Paz Vista interior del local comercial y puerta de acceso C/la Paz



Zaguán



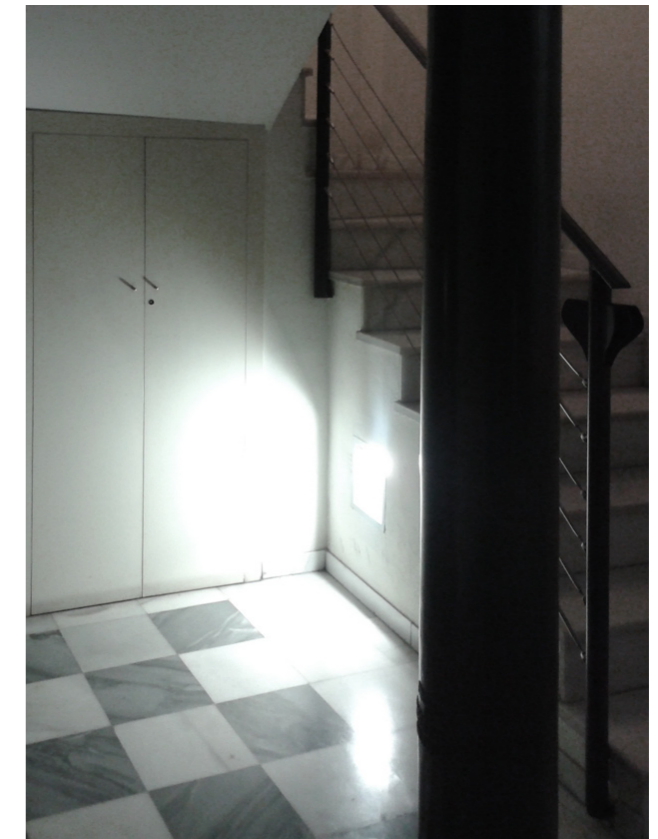
Pilar de fundición



Vista desde el interior del local comercial "Viajes Paz"



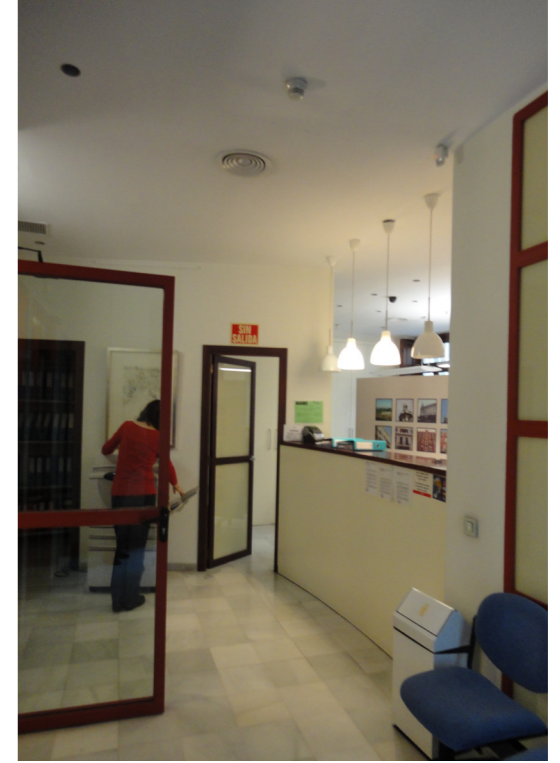
Ascensor común del edificio



Primer tramo de escalera común



Escalera común del edificio



Planta segunda: Recepción de la empresa Urbyagri



Planta primera: Sala de exposiciones



Planta tercera: Sala de reuniones de la empresa Urbyagri / Mirador desde el exterior



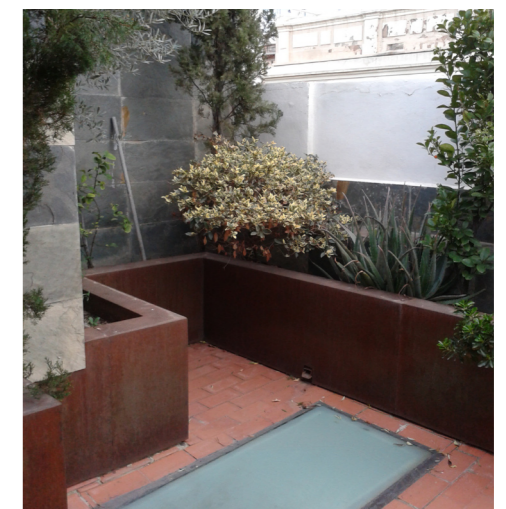
Planta cuarta: Escalera común / Despacho de la empresa Urbyagri



Planta ático: Despacho del jefe de la empresa Urbyagri S.L.



Planta cuarta: Lucernario / Baño



Planta ático: Terraza de la empresa Urbyagri S.L.



Patio interior del edificio

CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS:

Datos del inmueble:

- Localización: *Calle de la Paz, N°32*
- Documento urbanístico: *Doc./ BOE 14/01/ 1989- DOGN 03/05/1993*
- Clasificación: *SU/ Suelo Urbano*
- Calificación: *(CHP-131) C. Histórico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC*
- Uso global o dominante: *(Rprf) Residencial plurifamiliar*
- Distrito: *Ciutat Vella*
- Barrio: *La Xerrea*

2.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio.

2.3.1 Estado del sistema estructural.

Para analizar el sistema estructural ha sido fundamental la información aportada por los arquitectos que llevaron a cabo la rehabilitación del edificio, Jorge Trullas y Adrian Follana.

Respecto a su estado original, cabe destacar que la estructura estaba formada por muros de carga de fábrica de ladrillo macizo, con un único pilar ubicado en el centro de la planta en todos los pisos, mientras que el resto de pilares se encuentran empotrados en dicho muro de carga.



Imagen del hueco del mirador con dintel de madera y fachada de fábrica de ladrillo macizo de l'asta.



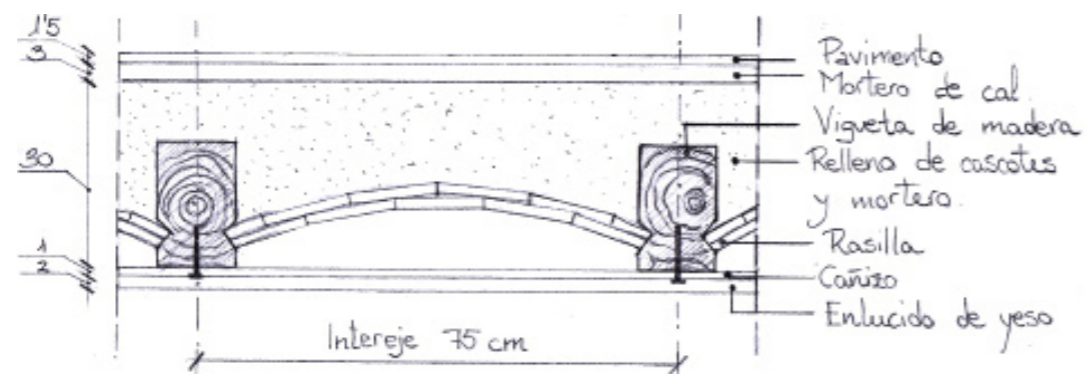
Pilares de ladrillo macizo

Los forjados contenían vigas y viguetas de madera, y el entrevigado estaba conformado por: capa doble de rasillas, relleno de cascotes y mortero.



Forjado de viguetas y vigas de madera con entrevigado de rasillas, cascotes y mortero.

Los techos estaban revestidos con cañizo y placa de yeso.



Detalle del forjado original antes de la demolición

En la rehabilitación sólo se conservó la fachada, mientras que todos los forjados y la tabiquería fueron demolidos, dando lugar a un nuevo edificio con un cambio de uso diferente al original, excepto la planta baja, que continúa siendo una agencia de viajes.

La demolición del edificio se ejecutó de manera que a la vez que se demolía cada forjado se construía el nuevo. Una vez demolida toda la tabiquería se demolía el perímetro del forjado para permitir la colocación del nuevo zuncho perimetral metálico y los pilares metálicos en todas las plantas, de ésta forma la estructura arriostraba la fachada, sin necesidad de estabilizador.



También es de destacar la estructura de cerchas de la planta ático. La estructura estaba formada por vigas y vigüetas de madera, siguiendo el esquema que a continuación se adjunta:



Estructura de cerchas de madera de la planta ático.

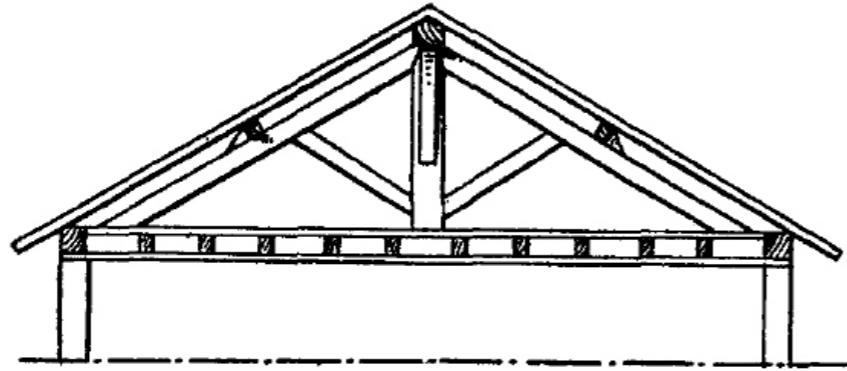


Fig. 766. -- Cercha que sostiene un piso.

*Detalle de cercha del Tratado Práctico de Edificación por E. Barberot
(Traducido de la 5ª Edición Francesa por Lino Álvarez Valdés).*

Como podemos observar las viguetas podían descansar sobre el tirante, que hace el papel de sofrito, ensambladas al mismo.

La azotea es transitable con un acabado de baldosas cerámicas, el desagüe se realiza por caída libre mediante aberturas localizadas en el antepecho.



Imagen de aberturas en el antepecho para el desagüe de la azotea.

A continuación se detalla el estado actual de edificio objeto:

2.3.2 Cimentación .

La cimentación del edificio es propia de comienzos del siglo XX, consiste en una cimentación continua bajo muro y con forma escalonada (zampeado). Ésta estaba formada por sillares en forma de trapecio. Se utilizaba como criterio de apoyo que cada hilada inmediatamente superior de sillares era 2/3 de la pieza. De esta manera podemos intuir que las excavaciones se realizaban de manera invertida trapezoidal, siendo posteriormente rellenada con tierras.

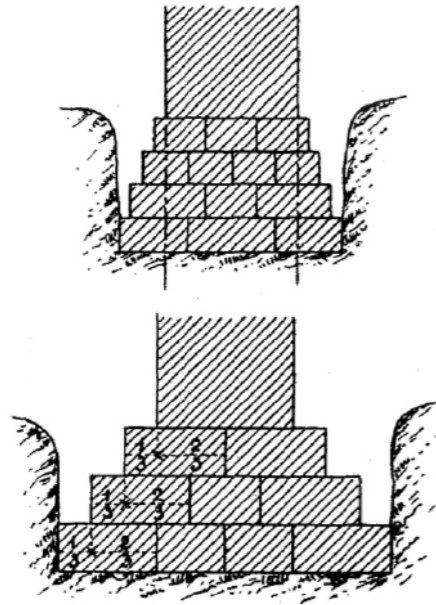
El **zampeado** es el que reparte el peso de toda la construcción, sobre una superficie mayor, lo que disminuye la compresión vertical por unidad de superficie y permite construir sobre un terreno aunque sea poco resistente.

La superficie del zampeado se determina por la calidad del terreno y por el peso del edificio que ha de soportar; pero además es necesario que sea gradual, sin crear puntos débiles.

Tras la intervención ejecutada, la cimentación fue reforzada, realizando una cimentación superficial mediante zapatas unidas con vigas de atado para recibir el peso de la nueva estructura con soportes metálicos y forjados unidireccionales.

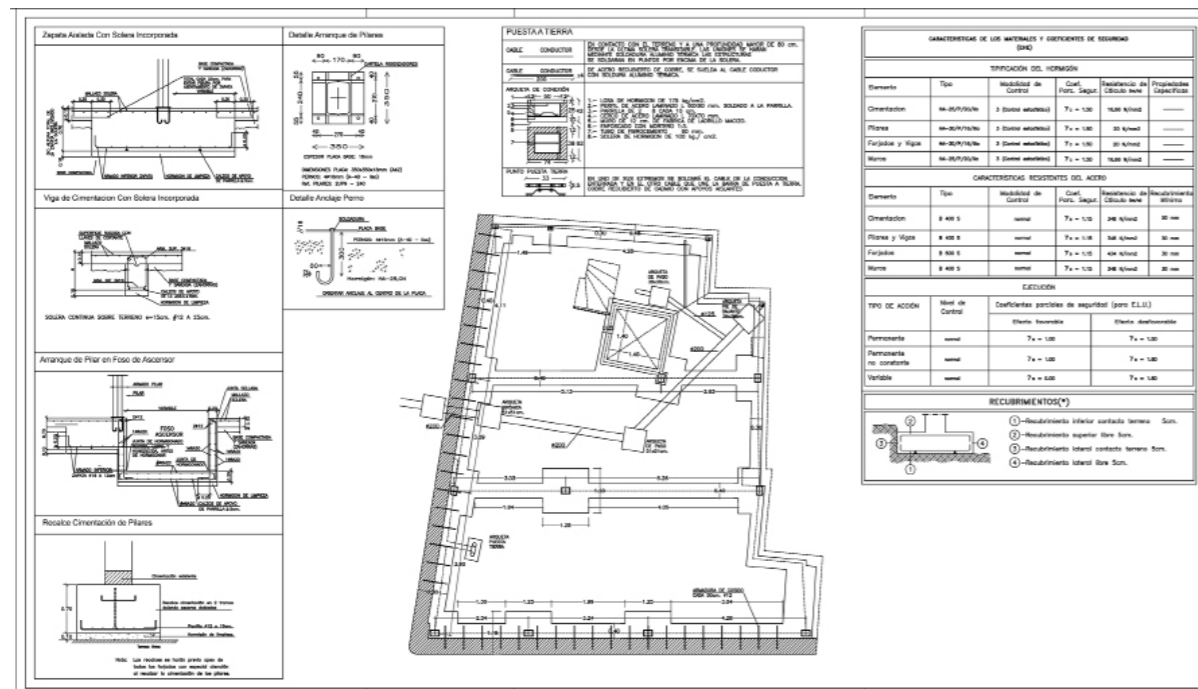


Excavación y ejecución de zapatas arriostradas con vigas de atado.



Figs. 40 y 41.—Zampeados.

Detalle de cimentación según el Tratado Práctico de Edificación de 1927



Plano de cimentación tras la rehabilitación

2.3.3. Estructura portante

La estructura portante se compone de pilares metálicos formados por 2 UPN soldados a tope. Sobre estos pilares se apoyarán vigas metálicas IPN ó HEB, sobre las que apoyarán los forjados unidireccionales. El arranque de los pilares se realizará sobre las zapatas aisladas según el plano adjuntado anteriormente.

Los muros que conforman el muro del hueco del ascensor y de la escalera se realizarán mediante muros de HA-25/P/20/IIIA.



Imágenes de pilares metálicos de la estructura portante

2.3.4. Estructura horizontal

La estructura horizontal esta compuesta por vigas metálicas y forjados unidireccionales que se realizaron con HA-30/16/P/III A. Las vigas son perfiles metálicos HEB ó IPN, dependiendo de su ubicación, según se indica en los planos adjuntos.

Los forjados, incluido el forjado inclinado del ático, contienen: viguetas semirresistentes pretensadas, bovedillas de poliestireno expandido y capa de compresión.



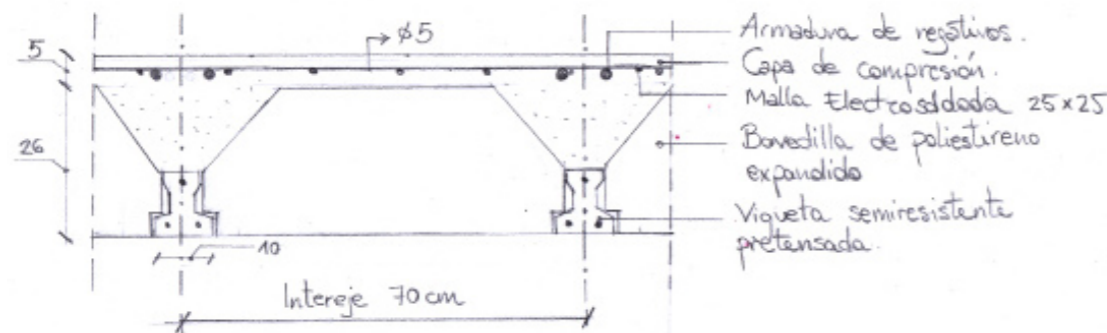
Colocación de estructura metálica



Colocación de bovedillas de poliestireno ext.



Hormigonado del forjado unidireccional



Detalle constructivo del forjado unidireccional

2.3.5. Cerramientos

A comienzos del siglo XX, el ladrillo utilizado en España tenía unas dimensiones de 28 x 14 x 4,5 cm. Ambas fachadas poseían muros de ladrillo macizo. Gracias a la información extraída de los planos originales que realizaron los arquitectos que llevaron a cabo la rehabilitación, se adjunta una tabla donde se detalla el espesor de los muros:

FACHADA	PLANTA	ESPESOR DEL MURO
C/ de la Paz	Planta Baja	40cm
	Planta 1ª	40cm
	Planta 2ª	35cm
	Planta 3ª	35cm
	Planta 4ª	35cm
	Planta ático	30cm
C/ de las Comedias	Planta Baja	45cm
	Planta 1ª	45cm
	Planta 2ª	45cm
	Planta 3ª	45cm
	Planta 4ª	45cm
	Planta ático	30cm

Además es de tener en cuenta la siguiente documentación que se aporta en el Tratado Práctico de Edificación:

En un metro cúbico de fábrica entran 300 ladrillos.

En España, el ladrillo tiene 28 x 14 x 4,5 cm, y los espesores de los muros son:

Muro de media asta	14 cm, con enlucidos 17 cm.
Muro de asta	28 » » » 31 »
Muro de asta y media	43 » » » 46 »
Muro de doble asta	57 » » » 60 »

El aparejo de las fachadas dependiendo del espesor del muro puede variar. En el edificio objeto de estudio se puede encontrar muros de espesor igual al largo del ladrillo o muros de ladrillo y medio de espesor.

- Los **muros de espesor igual al largo del ladrillo**, se llaman muros de asta, y pueden hacerse con distintos aparejos:

1º. Con los ladrillos colocados a tizón:

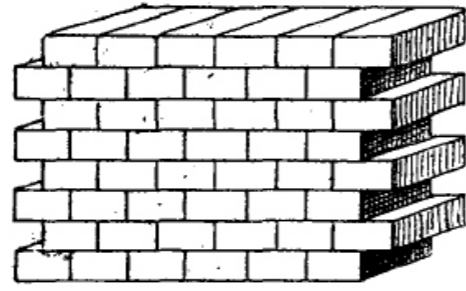


Fig. 119.
Cítara de asta, ladrillos a tizón.

2º. Hiladas compuestas con sogas y tizones alternados.

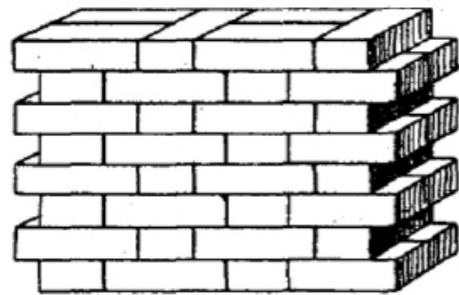


Fig. 120.—Cítara
de asta, ladrillos a soga y tizón.

3º. Hiladas de tizones alternadas con otras de soga.

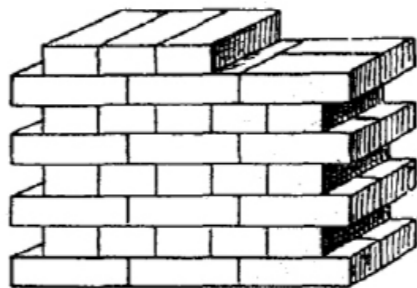


Fig. 121.—Cítara de asta, hiladas
a soga alternando con hiladas a tizón.

- Los **muros de ladrillo y medio de espesor**, llamados muros de asta y media. También el aparejo es de tipo variable:

1º. El paramento compuesto de hiladas alternadas, formadas por dos ladrillos a tizón y uno a soga.

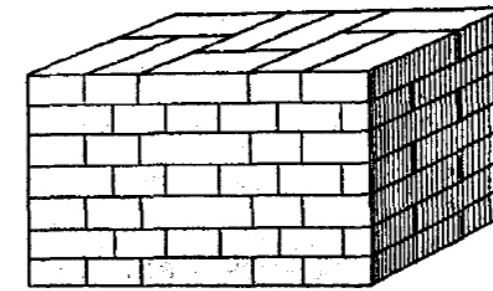
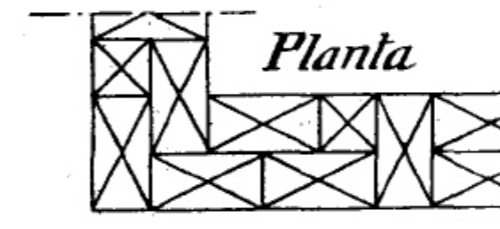
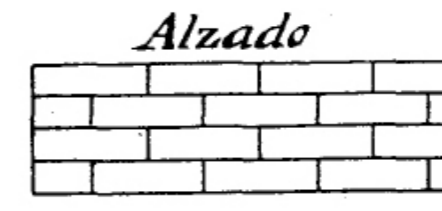


Fig. 122.—Muro de asta y media.

2º. Con una soga y un tizón alternados, llenando el hueco restante con un medio ladrillo.

Las **esquinas de muros** de ladrillo deben seguir la regla según la cual hay que alternar las hiladas de ladrillos colocados a tizón, con las de ladrillos dispuestos a soga. Además se han de disponer de la misma manera las hiladas correspondiente de los muros de la misma dirección, de forma que en las esquinas se tenga una hilada de ladrillos a tizón, en un sentido, y una hilada de ladrillos a soga en el otro.



Figs. 125 y 126.
Esquinas de muros de ladrillo.

Los vanos en los muros de ladrillo en las construcciones ordinarias, los resaltos que se dejan en las jambas del vano, en los muros de asta, se hacen sencillamente dejando sobresalir cada dos hiladas un ladrillo colocado a soga; los intervalos se rellenan después, al enlucir. Algunas veces se labran los alfizares en el ladrillo después de montar las jambas, que es el caso cuando el ladrillo debe quedar aparente.

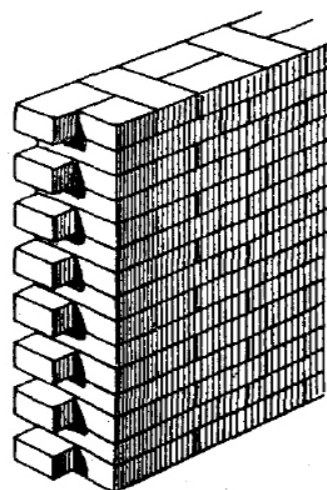
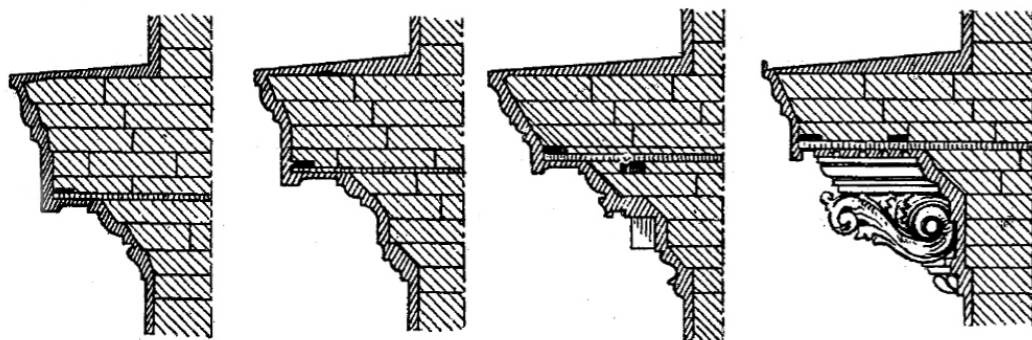


Fig. 127.
Jamba de vano en un muro de ladrillo.

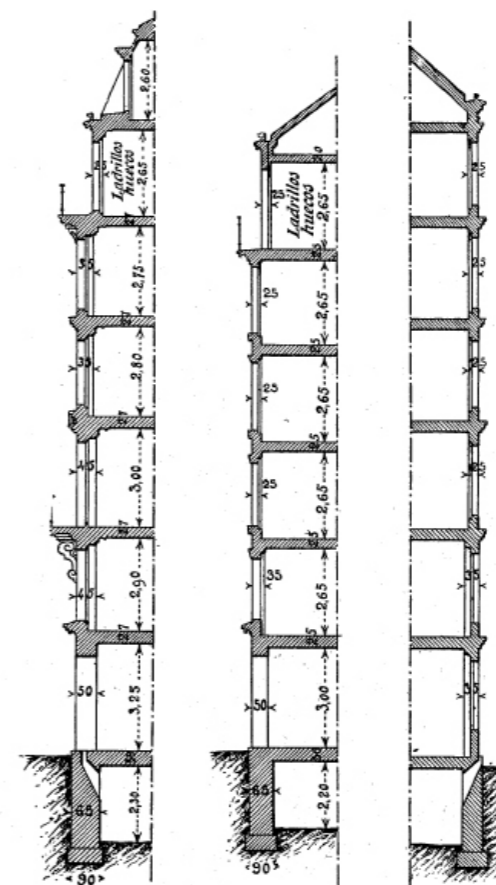
Las molduras son piezas destinadas a decorar la fachada, en el edificio se puede observar que a la altura del canto del forjado se encuentran molduras que podrían seguir el siguiente esquema:



Figs. 191, 192, 193 y 194.—Cornisas de coronación.



Imagen de fachada lateral donde se observan las moluras a la altura del canto del forjado.



Figs. 42, 43 y 44.—Muros de fachada.

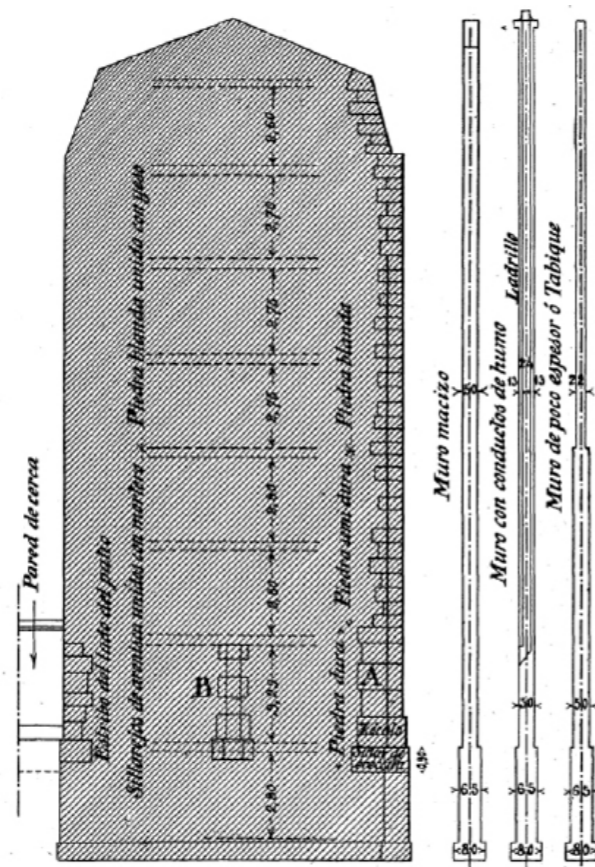
Sección vertical según el Tratado Práctico de Construcción de 1927.

Según el *Tratado Práctico de Edificación de 1927*, en la sección anterior podemos apreciar como los muros pueden ir disminuyendo de espesor a medida que se aumenta la altura.

Los muros del patio interior también son de nueva construcción ya que las dimensiones mínimas del hueco del patio no cumplían con la normativa vigente en el momento de la construcción (año 2003), pasando a tener un diámetro de 2 metros. Los nuevos muros podemos suponer que son de doble hoja de ladrillo hueco con cámara de aire y aislante térmico en su interior.

Los muros originales del patio interior es muy posible que no estuviesen sujetos a ninguna reglamentación, y por lo tanto eran los constructores los que daban unos espesores mínimos de seguridad. Se construían de ladrillo y se les daba un espesor de 35 ó 45cm en la planta baja, 22 ó 35 en la planta primera y 22 cm en los demás, siempre que los ladrillos fueren de gran resistencia al aplastamiento, calculando siempre la carga a la que se someten.

Los Muros Piños (de medianeras), debían de realizarse según *Tratado Práctico de Edificación de 1927*, con materiales resistentes, imputrescibles e incombustibles. Estaba prohibido que se alojaran tubos de humos y que se empotraran viguetas de madera.



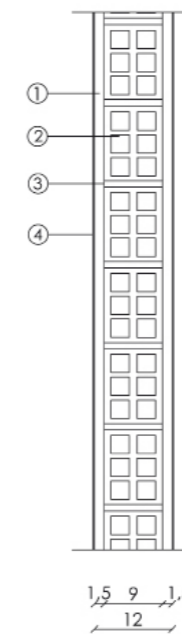
Figs. 45, 46, 47 y 48.—Muros medianeros.

Esquema de medianera de sillares principios del s. XX

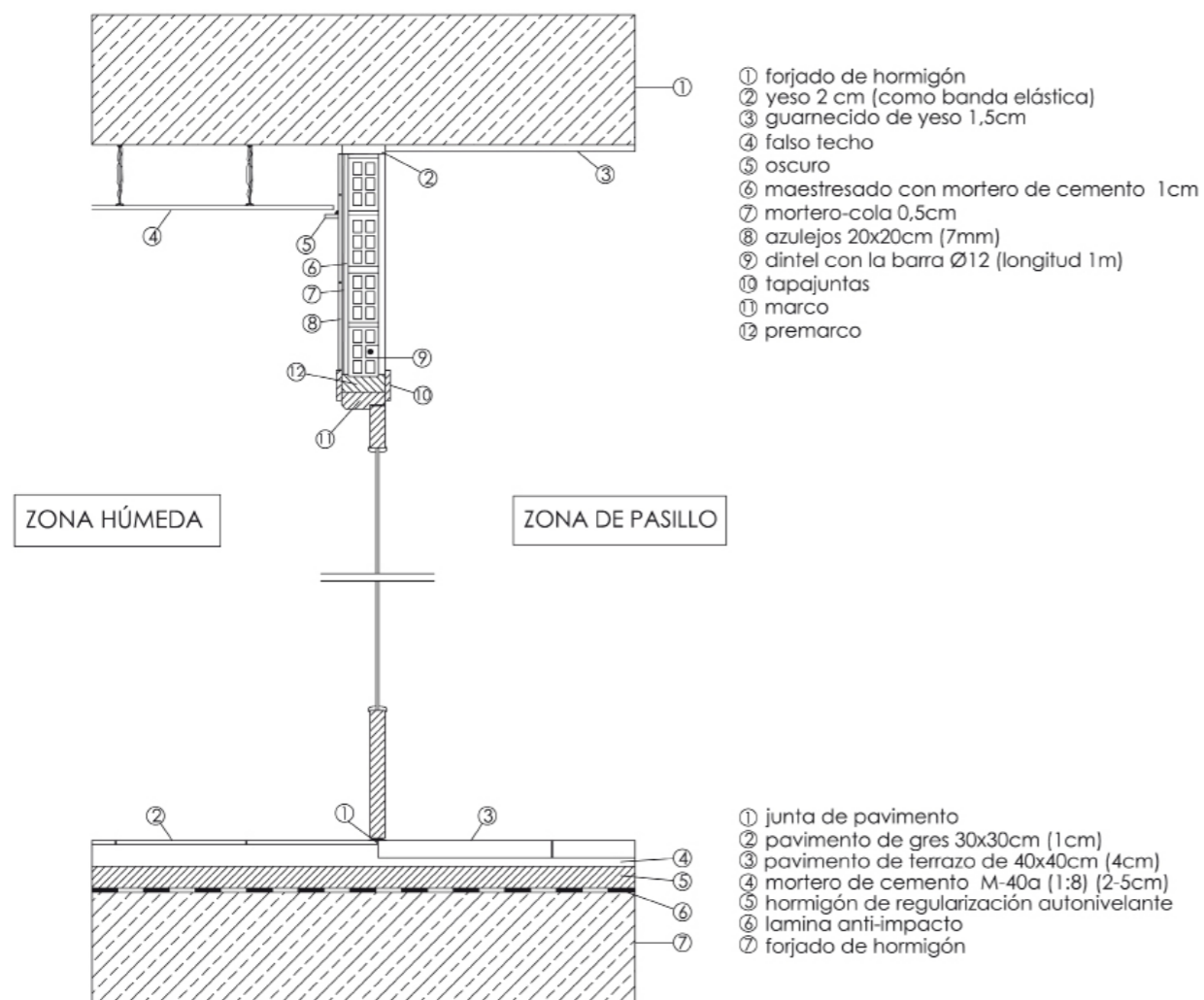


Imagen durante la demolición donde se puede observar el muro medianero de fábrica de ladrillo macizo.

La tabiquería interior es de nueva obra, la cual se dispuso de forma que cambiaba la distribución respecto la tabiquería original. Ésta contiene ladrillos cerámicos huecos revestidos de yeso y en el caso de los cuartos húmedos con azulejos.



Detalle de tabiquería de zonas comunes: 1. Enfoscado de yeso de 1'5cm/ 2.Ladrillo cerámico hueco de 24x11,5x9cm/ 3.Junta de mortero 1:6, 1cm de espesor/ 4. Pintura).



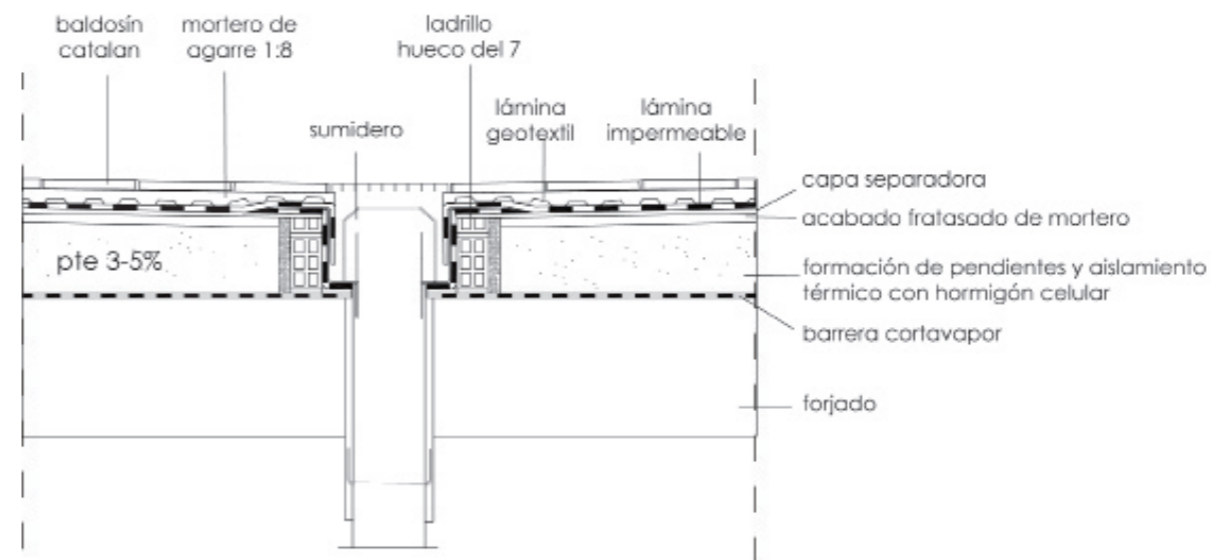
2.3.3 Cubiertas y red de saneamiento.

CUBIERTAS

En el edificio puede observarse cuatro tipos de cubiertas: azotea transitable (ubicada en la terraza del ático), azotea ajardinada en el perímetro de dicha terraza, cubierta inclinada acabada con teja curva árabe y cubierta inclinada acabada con gres cerámico para el exterior.

Todas las cubiertas tienen como elemento de sustentación forjados de hormigón armado de 30 cm, formados por: vigas metálicas, viguetas semirresistentes pretensadas y un entrevigado de bovedillas de poliestireno expandido.

En el caso de la **azotea transitable**, por estar en contacto con espacios habitables, se ha supuesto que ésta contendrá: barrera cortavapor, hormigón celular para la realización de las pendientes y aislante térmico, lámina impermeable con refuerzo en encuentros y sumideros, fieltro geotextil, mortero de agarre y pavimento de baldosas cerámicas.



Detalle del sumidero en la azotea transitable



Imagen de la terraza en la planta ático

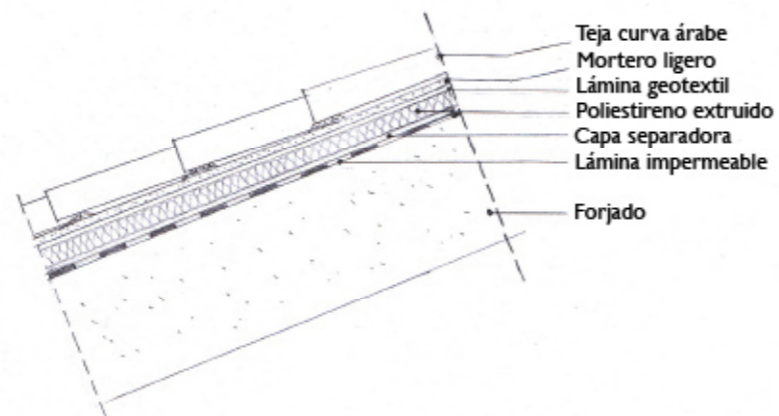
El tramo de **azotea ajardinada**, que bordea parte del perímetro de la terraza de la planta ático, también está en contacto con espacios habitables de la planta 4ª, por lo tanto se ha considerado que la composición de dicha azotea sobre el sistema de sustentación, podría ser la siguiente: Imprimación, lámina impermeable bicapa, capa separadora, aislante térmico, sistema de drenaje, capa antiraíz y contenedora de sustrato, capa de tierra (sustrato) y por último la vegetación.



La **cubierta inclinada** de la planta ático es un tejado con dos tipos diferentes de acabados, el tramo de cubierta que posee la pendiente hacia la C/de la Paz está acabada con teja curva árabe, la cual se ha supuesto que podría ser de composición invertida con las capas que a continuación se nombran, sobre el soporte: Lámina impermeable, capa separadora, poliestireno extruido, lámina geotextil, mortero ligero, mortero pobre de agarre para las tejas y tejas árabes curvas. Sin embargo el tejado que contiene las placas solares está acabada con gres cerámico para exteriores para poder realizar reparaciones o futuras revisiones.



Imagen de tejados inclinados



Detalle constructivo de tejado con teja árabe

RED DE SANEAMIENTO

Respecto a la red de saneamiento se puede suponer que desde la realización de la calle en 1865 se habrán realizado cambios o posibles reparaciones, según diversas fuentes las canalizaciones enterradas eran de ladrillo macizo.

El Tratado de Edificación de 1927, indica que en las grandes ciudades se conducían directamente a la alcantarilla las aguas pluviales y residuales, lo que se podía hacer sencillamente por medio de una canalización. Toda propiedad que se construía en una calle que tenía alcantarillado debía estar provista de una acometida que unía la propiedad con la alcantarilla. Las acometidas particulares tenían las siguientes dimensiones: 2,74m de profundidad de excavación, medida por debajo del pavimento; 2,24m de altura de alcantarilla, desde la cara inferior del zampeado hasta el trasdós; 0,90m de ancho fuera del edificio, en los cimientos, y 1,30m de ancho en el nacimiento de la bóveda. Las medidas interiores, después de dados los enlucidos, son: 1,80 m de altura, entre el zampeado y la clave de la bóveda, 0,50 de ancho en el zampeado y 0,90 de ancho en el nacimiento de la bóveda.

La fábrica de las acometidas realizadas con piedra tenían 20 cm de espesor, trabada con mortero compuesto de dos partes de cemento y cinco de arena de río, sobre el trasdós de la bóveda se hacía una chapa de 2 cm de espesor con mortero de cemento; los enlucidos interiores de la bóveda y estribos tenían de 1 a 2 cm de espesor y son de mortero compuesto de una parte de cemento y una de arena; el revoque del fondo era de 3cm de espesor de un mortero compuesto por una parte de cemento portland y tres partes de arena de río.

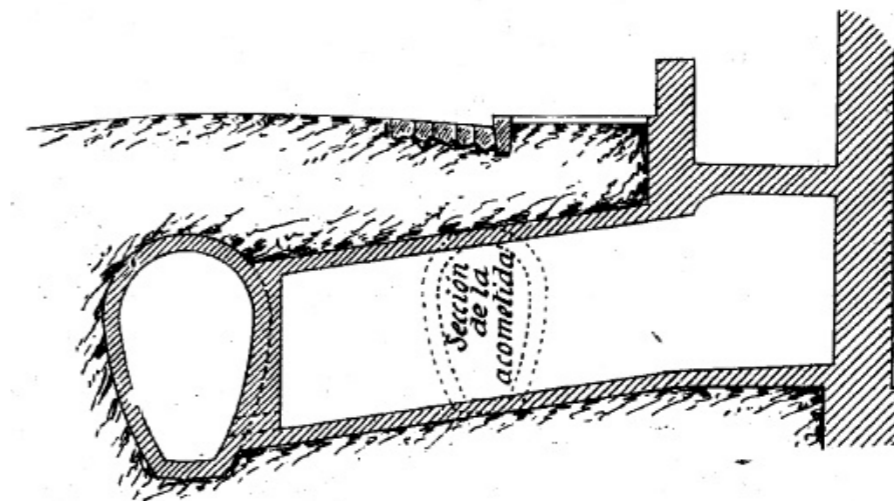


Fig. 230.—Acometida.

Para la realización del proyecto de rehabilitación los arquitectos Jorge Trullas y Adrián Follana, realizaron el plano de cimentación que a continuación se muestra, donde se puede observar los conductos horizontales de saneamiento y las arquetas.

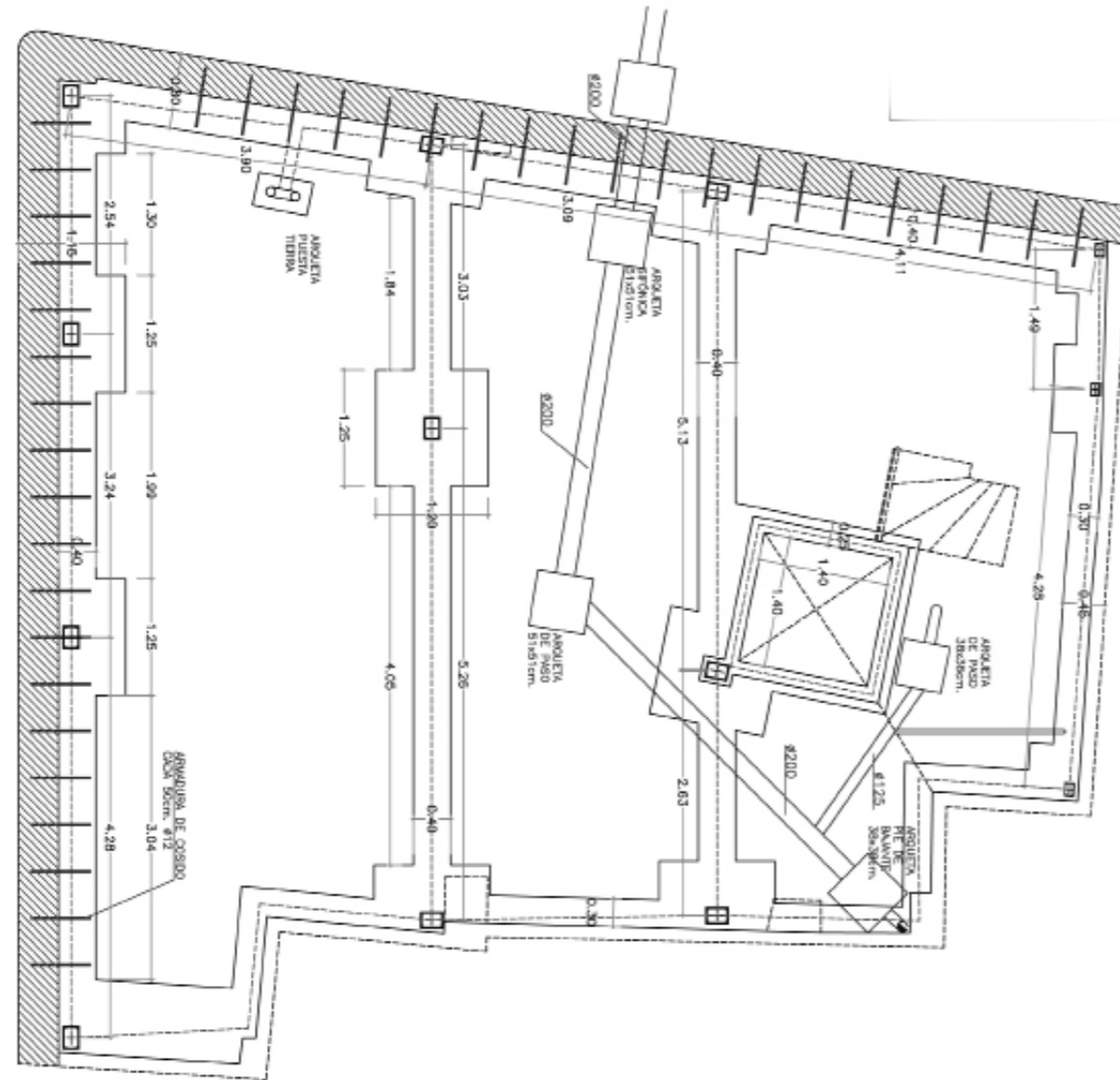
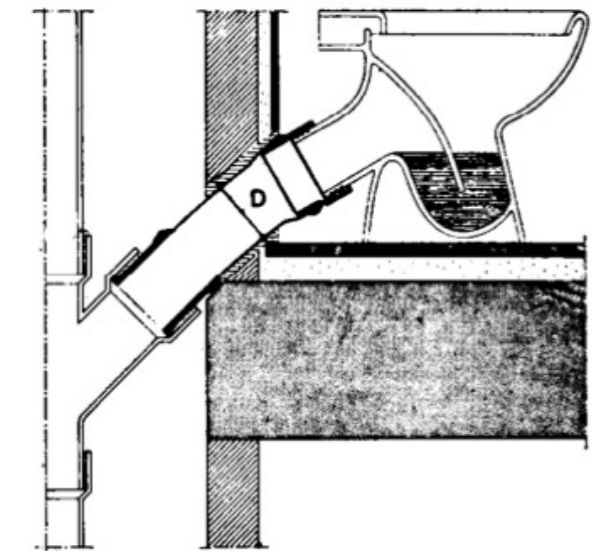
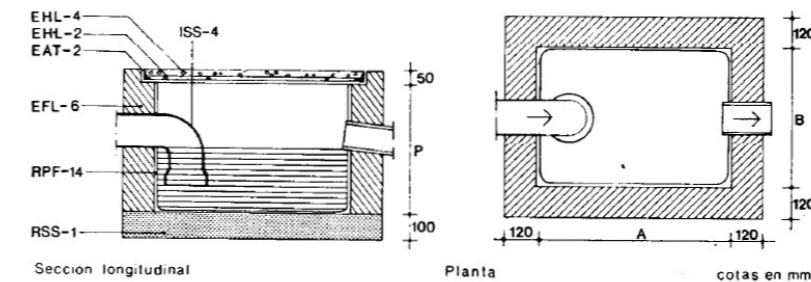


Imagen de bajante de aguas residuales procedente de los cuartos de baño



Detalle constructivo desagüe del inodoro, según la NTE-ISS

ISS-52 Arqueta sifónica -A-B-P



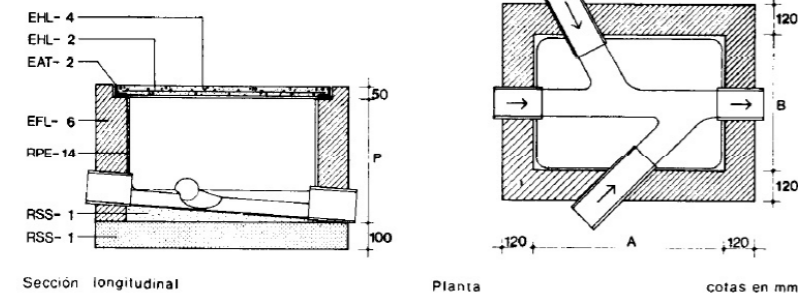
- EAT- 2 Cerco de perfil laminado L 505 mm al que irán soldadas las armaduras de la tapa de hormigón.
- EFL- 6 Muro aparejado de 12 cm de espesor, de ladrillo macizo R-100 kg/cm², con juntas de mortero M-40 de espesor 1 cm.
- EHL- 2 Armadura formada por rondos \varnothing 8 mm de acero AE 42 formando retícula cada 10 cm.
- EHL- 4 Losa sustentada en cuatro bordes de hormigón de resistencia característica 175 kg/cm².
- RPE-14 Enfoscado con mortero 1:3 y bruñido. Angulos redondeados.
- RSS- 1 Solera y formación de pendientes de hormigón en masa de resistencia característica 100 kg/cm².

En la rehabilitación del edificio se utilizó una nueva red de saneamiento en el interior. Los conductos de las bajantes, por la fecha en la que se rehabilitó el edificio (2003-2008), se puede considerar que son de PVC.

A continuación se adjunta una imagen donde puede verse la bajante en el patio interior procedente de cada uno de los cuartos de baño del edificio.

Detalle constructivo de la arqueta sifónica según la NTE-ISS

ISS-51 Arqueta de paso -A-B-P



- EAT- 2 Cerco de perfil laminado L 50 x 5 mm al que irán soldadas las armaduras de la tapa de hormigón.
- EFL- 6 Muro aparejado de 12 cm. de espesor, de ladrillo macizo R-100 kg/cm² con juntas de mortero M-40 de espesor 1 cm.
- EHL- 2 Armadura formada por rondos \varnothing 8 mm de acero AE 42 formando retícula cada 10 cm.
- EHL- 4 Losa sustentada en cuatro bordes de hormigón de resistencia característica 175 kg/cm².
- RPE-14 Enfoscado con mortero 1:3 y bruñido. Angulos redondeados.
- RSS- 1 Solera y formación de pendientes de hormigón en masa de resistencia característica 100 kg/cm².

Detalle constructivo de la arqueta de paso según la NTE-ISS

2.3.4 Pavimentos y revestimientos.

Pavimentos:

ZONAS COMUNES:

El pavimento del zaguán es de baldosas de mármol blanco macael y gris de 25x25cm, colocadas de manera alternada consiguiendo una composición que recuerda a los tableros de ajedrez o también llamado *damero*.

En la escalera común los peldaños, huella y contrahuella también son de mármol blanco macael.



Pavimento de baldosas de mármol blanco macael y gris de 25x25cm



RESTO DE PAVIMENTOS: PLANTA SALA DE EXPOSICIONES Y PLANTAS DE OFICINAS:

Pavimento Planta 1ª "Sala de Exposiciones"

Baldosas de mármol blanco macael de 25x25cm en la sala y en baños.



Pavimento Planta 2ª , Recepción de la empresa Urbyagri S.L.

Baldosas de mármol blanco macael de 25x25cm en toda la planta.



Pavimento Planta 4ª , Recepción de la empresa Urbyagri S.L.

Baldosas cerámicas porcelánicas de color gris oscuro de 30 x 60 cm, en toda la planta.



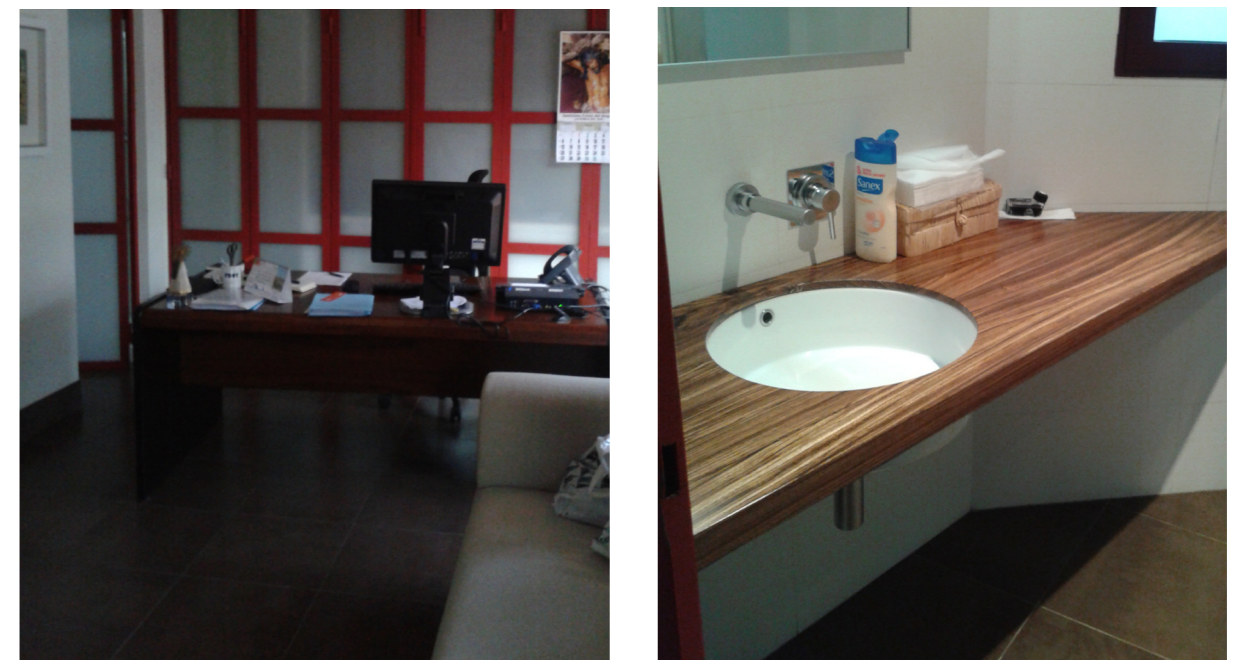
Pavimento Planta 3ª , Oficinas de la empresa Urbyagri S.L.

Parquet en despachos, archivos y en baños.



Pavimento Planta Ático , Recepción de la empresa Urbyagri S.L.

Baldosas cerámicas porcelánicas de color gris oscuro de 30 x 60 cm, en toda la planta.



Pavimento Terraza de la Planta Ático de la empresa Urbyagri S.L

La azotea transitable está acabada con baldosín catalán.

Revestimientos:

EXTERIORES:

Según la época del edificio se considera que el mortero que se utilizaba para realizar los revestimientos exteriores eran de mortero revoco de dosificación 1:2 ó 3. Se podrían distinguir las siguientes capas: **enfoscado**, **enlucido**, que se alisaba con una llana, y **pintura**. El espesor total del revestimiento será entre 2 ó 2,5cm.

La pintura originalmente sería pintura a la cal, ésta se realizaba apagando la cal en agua, y agregándole alumbre y trementina. Es una pintura cuyo aglutinante y pigmento es la cal.

Tras la rehabilitación las fachadas han sido pintadas de nuevo utilizando pintura plástica blanca.

INTERIORES:

En los interiores podemos distinguir entre los cuartos húmedos y el restos de las habitaciones y zonas comunes.

Todos los paramentos verticales están revestidos con guarnecido y enlucido, y acabados con pintura, excepto los cuartos húmedos.

El patio interior está revestido con mortero monocapa.

Los paramentos verticales de los cuartos húmedos poseen alicatados de azulejos.

El techo está compuesto por guarnecido y enlucido de yeso; las zonas donde hay falsos techos son placas de escayola lisa.

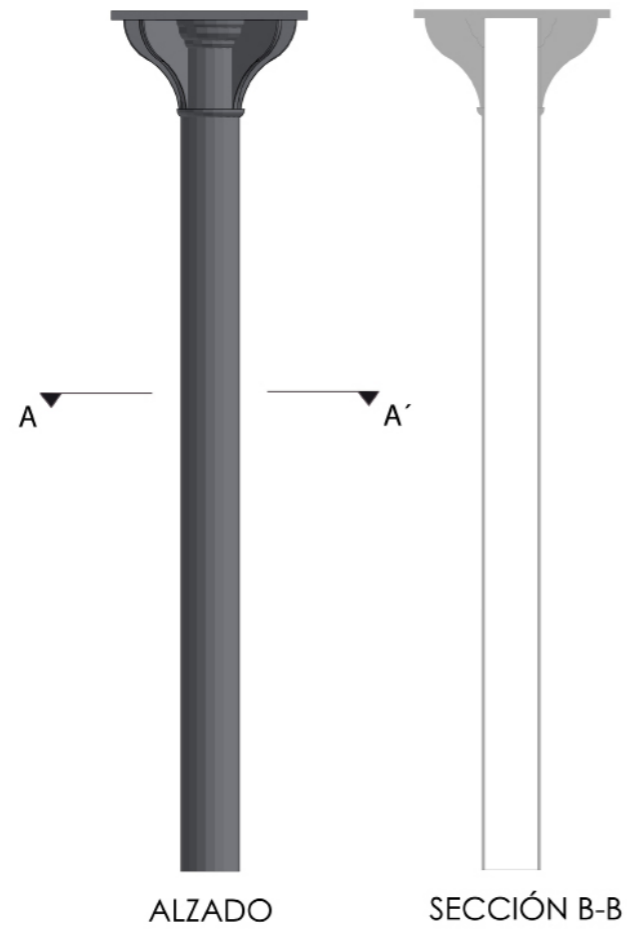
Elementos ornamentales de interés:

INTERIOR:

Como ya se ha comentado en otros apartados, del interior del edificio no se conservo nada, ya que todo su interior fue demolido, a excepción de un pilar de función que pudo recuperarse, el cual posee una coronación típica de la época y que era de interés mostrarlo. La nueva ubicación del pilar es el zagúan de la planta baja. Tras su reubicación éste dejó de tener función estructural pasando a ser un elemento de decoración.

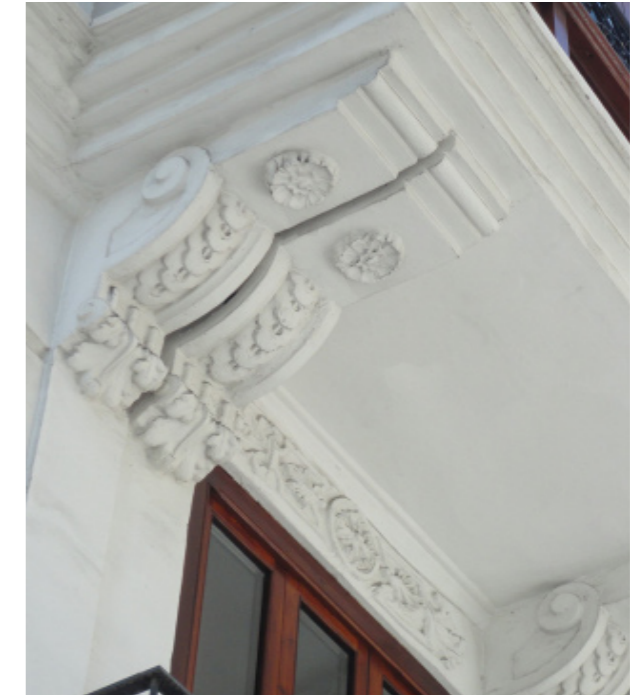


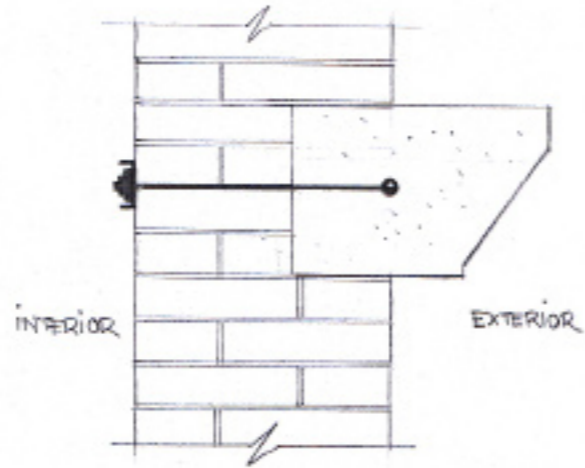
Vista 3D Pilar de fundición



EXTERIOR:

El estilo ecléctico que posee el edificio puede mostrarse en la composición de las fachadas que responden al esquema de basamento, cuerpo y coronación. Las molduras que sirven para decorar los huecos y otras de la fachada son de diversas formas; dependiendo del elemento y de su ubicación estos varían.





Detalle constructivo de agarre metálico de moldura



Carpintería original antes de la intervención



Colocación de la carpintería reparada

2.3.5 Carpintería

La carpintería se dividirá en dos grupos, según su ubicación: exterior e interior. La carpintería exterior es la carpintería original del edificio, la cual ha sido reparada y tratada en la rehabilitación del edificio. Tras la intervención, la carpintería de las fachadas adquiere un gran protagonismo, creando un juego de contrastes entre la carpintería de madera y el revestimiento exterior pintado de blanco, de esta manera se consigue una fachada más potente que la que había anteriormente.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

La carpintería de principios de siglo XX más utilizada era de álamo, abeto, pino, haya y en algunas ocasiones de tilo. En esta ocasión la carpintería de los miradores y huecos de balcones son de madera con tonos rojizos lo que hace suponer que podría ser de cerezo, haya, pino canario, pino carrasco o pino negral.

La puerta principal de acceso al edificio también es de madera con las mismas características descritas para las carpinterías de los huecos de ventanas y miradores.



Bajo relieve en la carpintería de los miradores y puerta principal

La carpintería del bajo comercial es diferente a la original, ya que las dimensiones de los huecos de ventanas han variado y por lo tanto han sido sustituidas por otras nuevas, las cuales poseen marcos metálicos lacados en negro.



En la segunda planta, las carpinterías son de aluminio con cristalería laminada de seguridad, dependiendo de la ubicación son transparentes o translúcidos.



CARPINTERÍA INTERIOR:

La carpintería interior varía dependiendo de su ubicación, hay de diversos tipos:

Las imágenes que a continuación se adjuntan pertenecen a las puertas de la planta primera, donde se encuentran la sala de exposiciones y un cuarto con la maquinaria del ascensor.

En la primera imagen, la puerta de la izquierda es la de el cuarto de maquinas, que debido a las características especiales cortafuegos que requiere es de acero, tipo EI-90. La puerta de la sala de exposiciones es de doble hoja de perfil laminado, tanto las hojas como el marco son de acero.

La imagen de la derecha muestra la puerta corredera de acceso al baño, la cual es de doble hoja de madera lacada en blanco.

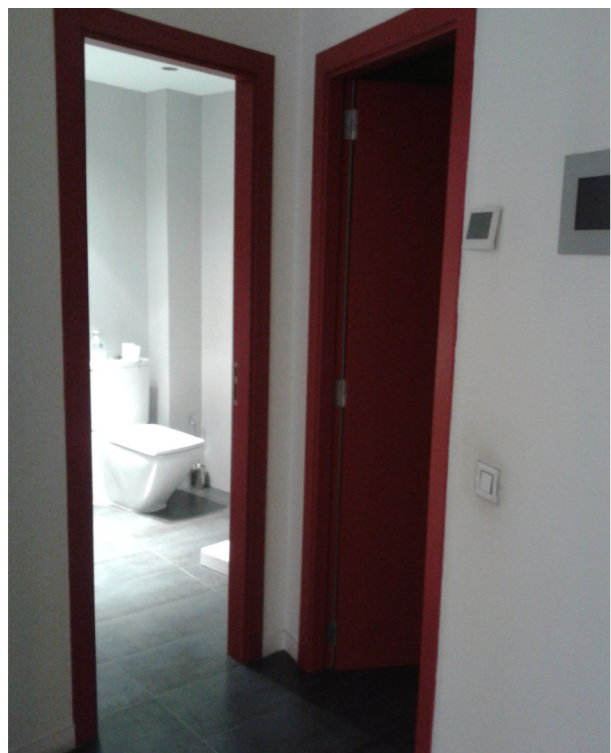
En la tercera planta también son de aluminio o de madera con cristalería laminada de seguridad translúcidos.



En la planta ático, las carpinterías son de aluminio con cristalería laminada de seguridad, dependiendo de la ubicación son transparentes o translúcidos.



En la planta cuarta la carpintería es de madera lacada en color rojo.



3. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

3.1. Análisis morfológico y funcional del edificio.

3.1.1. Estudio de la zonificación original y su evolución.

El estudio se centra en la planta baja, planta primera y en la planta ático, ya que son las plantas objeto para llevar a cabo la reforma. Como ya se ha comentado en apartados anteriores, no se ha podido obtener información sobre el proyecto original, pero gracias a los planos realizados en la rehabilitación del edificio se puede estudiar el estado original y las modificaciones que ha sufrido éste.

La planta baja original se semeja mucho a la disposición que tiene actualmente, es de dimensiones medias 90m². Dicha planta está diferenciada en dos sectores: el local comercial y el acceso al edificio. El acceso al edificio es de pequeñas dimensiones, de esta forma se deja mayor espacio para que el local comercial pueda darle más utilidad. La ubicación de los huecos y sus dimensiones marcan las pautas principales para realizar la distribución del interior. También es de destacar que ubicación de la tabiquería se compone siguiendo como eje principal la línea de fachada de la C/ de la Paz, a partir de la cual se trazan paralelas y perpendiculares.

El local comercial posee un pilar en mitad de la planta, al igual que ocurría en su estado original. Éste posee tres huecos de grandes dimensiones en ambas fachadas, de manera que le otorga a dicho espacio gran cantidad de luz y se le permite actuar de forma similar a un escaparate, desde donde puede verse su interior a través de la C/ de la Paz y la C/ de las Comedias, las cuales son muy transitadas.

La planta primera tras su rehabilitación cambia su distribución y su uso de forma que no se asemeja nada a la composición original. Un detalle a destacar en la nueva tabiquería es que muchos de los tabiques poseen forma curvilínea lo que permite en muchas ocasiones economizar el espacio y dar mayor dinamismo a los recintos. La sala de exposiciones que pertenece a la empresa Urbyagri es prácticamente diáfana, sino fuese por la situación del pilar central, que se repite en todas las plantas; esta cualidad permite instalar paredes móviles que se adaptan a la exposición. Se considera un lugar estratégico para realizar exposiciones, ya que su espacio y la orientación del edificio aportan gran cantidad de luz natural a la sala.

La planta ático posee un cuarto de archivos y la oficina del jefe de la empresa Urbyagri S.L. La oficina es diáfana, donde solo está compartimentado el baño, lo que permite un cambio de uso de manera sencilla, sin necesitar numeros cambios en tabiquería y mobiliario. La terraza que tiene acceso desde la oficina de la planta ático aporta luminosidad y permite a los usuarios disfrutar de las vistas, ya que desde ella puede observarse la parte más alta de muchos de los edificios singulares que conforman la calle de la Paz.

3.1.2. Posibilidades de uso. Programa de necesidades

Para definir las necesidades será de gran importancia estudiar con anterioridad la forma, dimensiones y ubicación del edificio, así se podrá saber si este local se adapta al uso al cual se pretende destinar.

El edificio situado en la calle de la Paz, posee como muchos otros edificios de la calle, carácter ecléctico, donde se mezclan elementos de diferentes estilos y épocas de la historia del arte y la arquitectura. Se distingue de otros estilos de decoración por su falta de reglas.

Por ello su ubicación y estilo son dos factores estratégicos que lo hacen singular; de esta manera se ha propuesto la realización de una vinoteca con sala de exposiciones y una vivienda en la última planta.

3.1.3. Estudio por similitud de referentes arquitectónicos

Los referentes arquitectos han sido diversos, las principales causas para utilizar estos ejemplos han sido: la época en la que han sido realizados, su ubicación, las reformas llevadas a cabo en ellos y los usos.

Para realizar la propuesta sobre la ejecución de una vinoteca en la Calle de la Paz, es fundamental el estudio del mercado y como ya se ha comentado en otros puntos la calle de la Paz, es una de las más transitadas en la ciudad. Recientemente se ha creado una tienda virtual que consiste en unos vinilos donde aparecen diferentes vinos que se pueden adquirir directamente desde el móvil. El sistema funciona con capturas del código QR. Este tipo de venta está basada en una experiencia que realizó TESCO en Corea del Sur. En este caso hay que destacar la situación estratégica de la tienda y la utilización de la última tecnología, que se pone a prueba en un edificio muy próximo al que se está estudiando.



Imagen de la tienda QR Bodega Finca San Blas en la calle de la Paz nº7



El edificio ubicado en la Calle de la Cruz Nueva nº4, es otra de las referencias en cuanto a reformas de locales comerciales. Debido a la proximidad con el edificio y al estilo que éste posee se puede suponer que son de la misma época. El proyecto de restaurante y tienda delicatessen ha sido realizado por el estudio *mLlongo*, el cual ha respetado los elementos constructivos originales, y ha sabido establecer con el interiorismo del local su propia identidad corporativa.



Las paredes de ladrillo cara vista conviven con muros revestidos de yeso pintado en blanco creando diferentes ambientes, con un toque industrial, una estética que el mobiliario y la iluminación refuerzan.

El color, la combinación de texturas, los materiales, la ilustración, la tipografía y la iluminación, hacen que **Deli_rant** sea un conjunto integrado. y el acero. Además, se tuvo cuidado de que la cantidad de luz y la transparencia dominase la atmósfera, se puede ver por ejemplo en el techo transparente. Mediante el uso de madera y metal hace que el apartamento sea atemporal y actual. El diseño de muebles con estilos de diferentes épocas decoran el apartamento.



Por último, otro referente a destacar por la estética ecléctica de su interior, es el **apartamento Madeleine** en el centro de París, realizado por Michael Herman.

El resultado de la rehabilitación es un moderno apartamento de tres habitaciones, que interioriza y refleja el carácter del edificio de 200 años de antigüedad. La idea del proyecto es la creación de un apartamento que revive el espíritu de un museo.

La roca original fue integrada en el interior y se combinan con modernos materiales como el vidrio y el acero. Además, se tuvo cuidado de que la cantidad de luz y la transparencia dominase la atmósfera, se puede ver por ejemplo en el techo transparente. Mediante el uso de madera y metal hace que el apartamento sea atemporal y actual. El diseño de muebles con estilos de diferentes épocas decoran el apartamento.



3.1.4. Estudio del proyecto de interiorismo.

El primer paso para realizar el proyecto de interiores será atender a las necesidades exigidas por el cliente. Las actividades humanas que se desarrollan en diferentes espacios pueden variar dependiendo de la época, el lugar, la economía y la cultura, entre otros factores.

La misión de este proyecto es dar una respuesta funcional y creativa distinta a la actual, al edificio de la calle de la Paz N°32 (Valencia), el cual tiene actualmente uso administrativo.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE INTERIORISMO

Para desarrollar el proyecto de interiorismo, se ha de tener en cuenta diversos aspectos, como por ejemplo:

1. Definir las necesidades:

Utilización del espacio : El uso, los usuarios, el equipamiento,... Será de gran importancia estudiar las necesidades del cliente y las características del espacio (superficie, estructuras, luz, orientación, posibilidades de equipamiento), proporcionando la mejor solución posible al proyecto.

2. Solicitar las licencias:

Antes de comenzar la obra, es obligatorio solicitar las correspondientes licencias al Ayuntamiento y por consiguiente adecuar la obra a la normativa vigente.

3. Realizar el presupuesto

4. Conocimiento del mercado.

Conocer con profundidad el mercado sobre materiales, equipamiento y soluciones constructivas.

5. Estética

Combinar el espacio, los materiales, las instalaciones y el mobiliario para lograr un resultado funcional y estético.

6. Calidad

De ejecución, mediante la dirección de obra.

3.2. Transformación, habitabilidad o cambio de uso

3.2.1 Uso propuesto, condicionantes y viabilidad

La propuesta realizada en el edificio de la C/de la Paz nº32, plantea mantener el uso administrativo de la planta segunda, tercera y cuarta; cambiando el uso del local comercial en planta baja, pasando de ser una agencia de viajes a una vinoteca, con acceso a la galería de arte de la primera planta. Además, la planta ático dejará de ser una oficina para convertirse en una vivienda.

La planta baja esta compuesta por el acceso al edificio y el local comercial. Éste últimos tiene doble acceso, uno por la calle de la Paz y segundo por la calle de las Comedias, que contiene un baño para minusválidos y mujeres, y otro para hombres. Como ya se ha comentado en otros apartados, se pretende que la galería de arte deje de tener uso privado para poder ser una sala de exposiciones abierta al público. Para ejecutar este cambio ha sido necesario crear un acceso mediante una escalera de dos tramos en forma de U, que ocupase el mínimo espacio, ya que la planta del local comercial contiene un espacio limitado para cumplir la normativa de accesibilidad e incendios.

El local comercial se centrará en la venta de vinos de origen valenciano, pudiendo también ser consumidos en el propio local. La planta primera seguirá utilizándose como sala de exposiciones, las cuales serán temporales, permitiéndose la venta de obras y realizar catas de vinos en momentos puntuales. El acceso para minusválidos hasta la planta primera deberá de llevarse a cabo por el acceso común del edificio, siendo habilitado el uso del ascensor, que anteriormente deberá haber sido autorizado por la empresa que ocupa el edificio actualmente.

Por último, el cambio de uso de la planta ático propone realizar una vivienda de dimensiones mínimas, la cual esté compuesta por cocina, baño, habitación con vestidor y terraza. El acceso a la planta ático puede realizarse por la escalera común del edificio o mediante el ascensor. El acceso directo a la planta en ascensor, hace que al ser de uso privado y no pertenecer a la empresa instalada en el edificio, deba tener un sistema de seguridad que solo pueda habilitarse por los propietarios o inquilinos de la vivienda. Este sistema podría ser el de las llaves que contienen un imán, las cuales crean un flujo magnético detectado por un circuito electrónico amplificador que activa el ascensor.

3.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos.

Local comercial y planta primera:

Según las necesidades y las limitaciones que implica la morfología del edificio se procede a la intervención del local comercial y de la planta primera.

Para llevar a cabo la propuesta definitiva ha sido necesario realizar una serie de propuestas previas y que ésta cumpla la normativa.

Para cumplir el CTE en accesibilidad para minusválidos, a sido necesario la demolición de la tabiquería del baño masculino, de manera que pudiese inscribirse el diámetro de 1,5m antes de acceder al baño de minusválidos, respetándose un espacio para giros.

La distribución del local tiene como idea clave que tanto mobiliario, como las zonas de tránsito giren en torno a un eje, el cual está marcado por el pilar central, así dicho pilar en vez de suponer un obstáculo sirve para delimitar el recorrido junto con la ubicación de la barra. Como puede observarse en los planos, se aprovecha la zona de huecos de las fachadas para colocar mesas donde los usuarios pueden consumir, y los cerramientos sin huecos para la colocación de estanterías o frigoríficos, según las necesidades de los productos que estén a la venta.

La distribución planteada hace que los trabajadores del local comercial puedan controlar toda la zona de manera sencilla y próxima a la zona de acceso.

Además en el local comercial se realiza un cambio de pavimento con baldosas hexagonales de cemento y la nueva instalación eléctrica posee una iluminación que varía dependiendo de la zona y el ambiente que se pretende crear. El cambio de color en la pintura del local también ayuda a crear una imagen corporativa que hace que este local destaque por su originalidad.

La planta primera tiene acceso desde la escalera ubicada en el local comercial, está es una escalera metálica que además de su uso pretende ser un elemento estético característico del local. Para poder realizar este nuevo acceso ha sido necesario la demolición del baño de la planta primera, que ya no es necesario, al comunicarse con la planta baja.

También se demuele el tabique que comunica la sala de exposiciones con el archivo de la planta primera, de esta forma se consigue que la sala tenga más espacio y ayuda a que ésta sea más diáfana.

Vivienda en la planta ático:

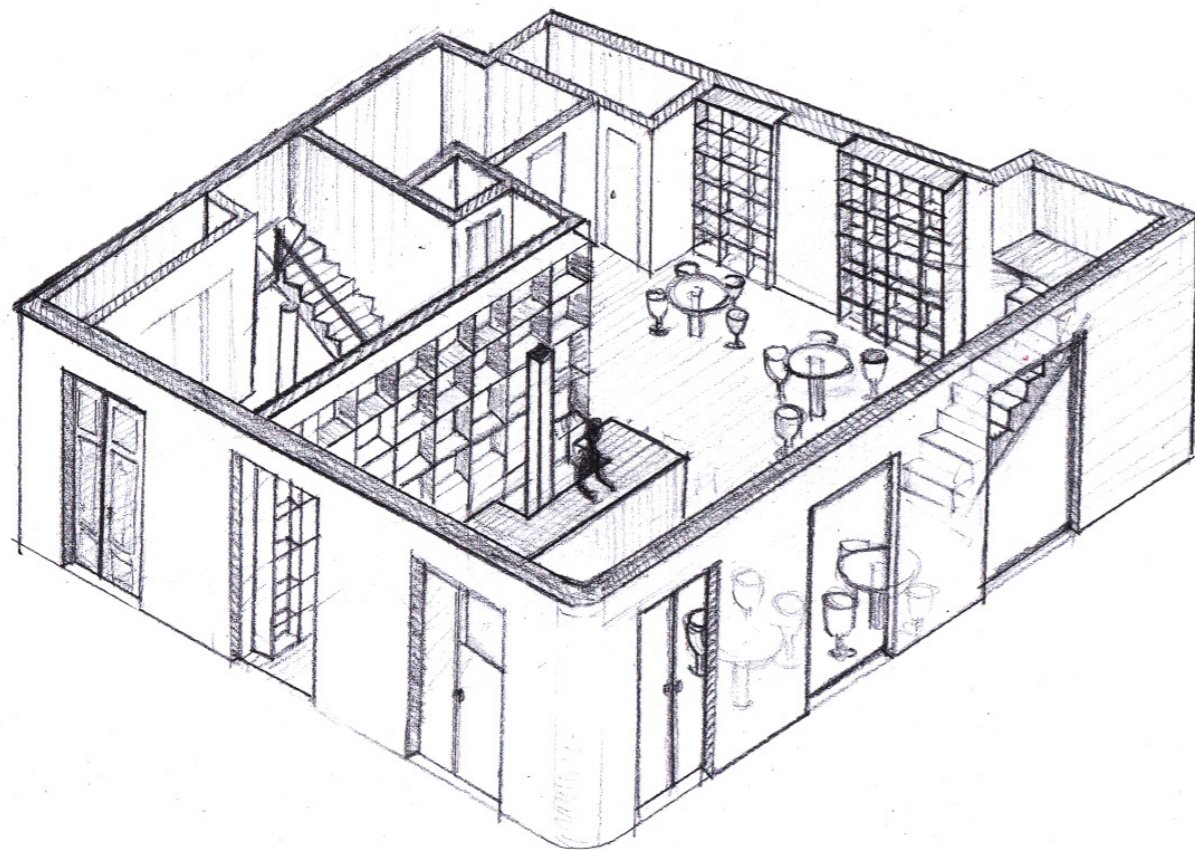
En la planta ático la realización de la vivienda supone la demolición del tabique que comunicaba el archivo con la oficina y tabique común entre la oficina y el hueco de escalera.

Esta reforma es necesaria para poder aportar mayor espacio a la vivienda, así se consigue que la zona del dormitorio tenga espacio habilitado para realizar un vestidor. La demolición del tabique común con el hueco de escalera, supone también ofrecer mayor espacio a la vivienda, colocando una puerta de acceso a la vivienda de una sola hoja.

Además, el pavimento de baldosas cerámicas que tenía anteriormente la oficina se cambiará por una tarima flotante de laminas de madera.

La instalación eléctrica también se adecua al nuevo uso, aportando la iluminación adecuada dependiendo de la zona.

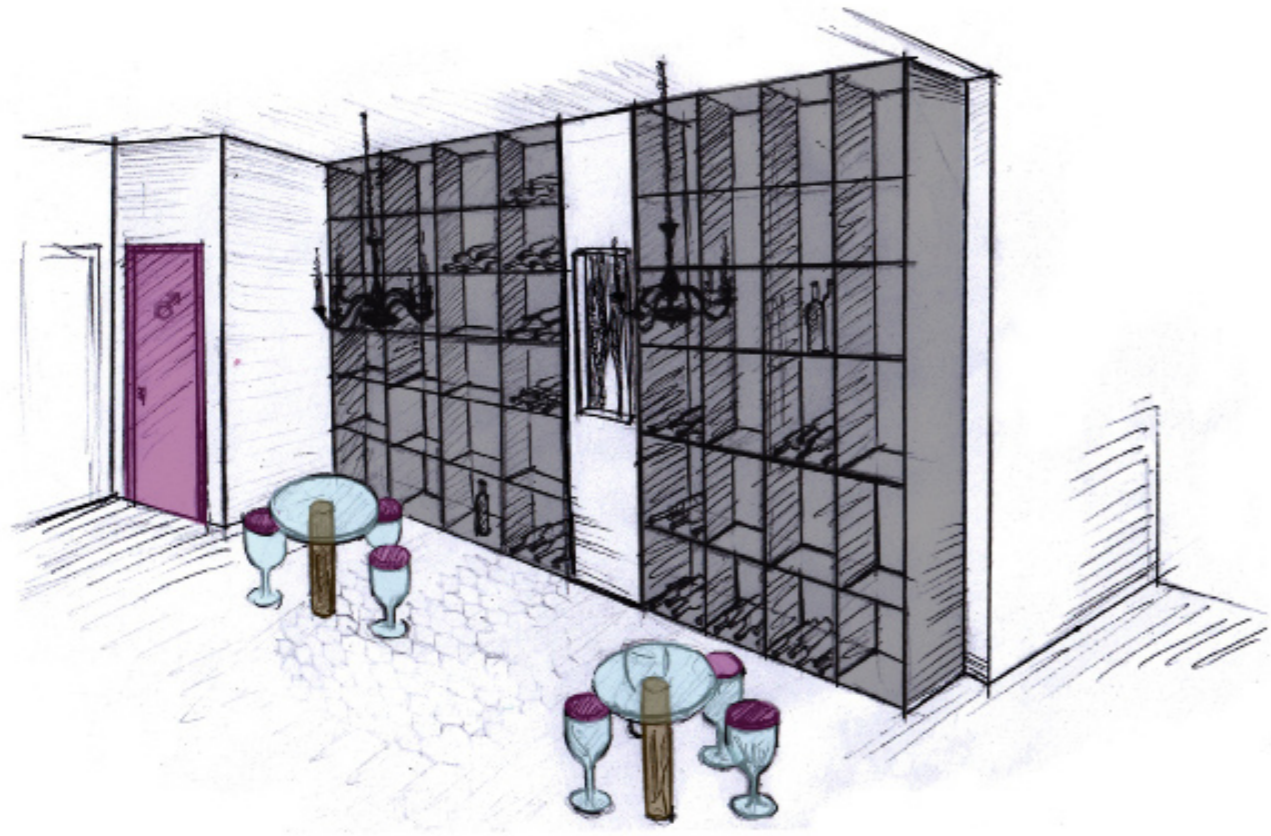
La colocación de un mueble giratorio en mitad de la vivienda servirá de elemento que puede compartimentar la zona del comedor y el dormitorio, éste tendrá doble funcionalidad ya que es armario y mueble para colocar la televisión.



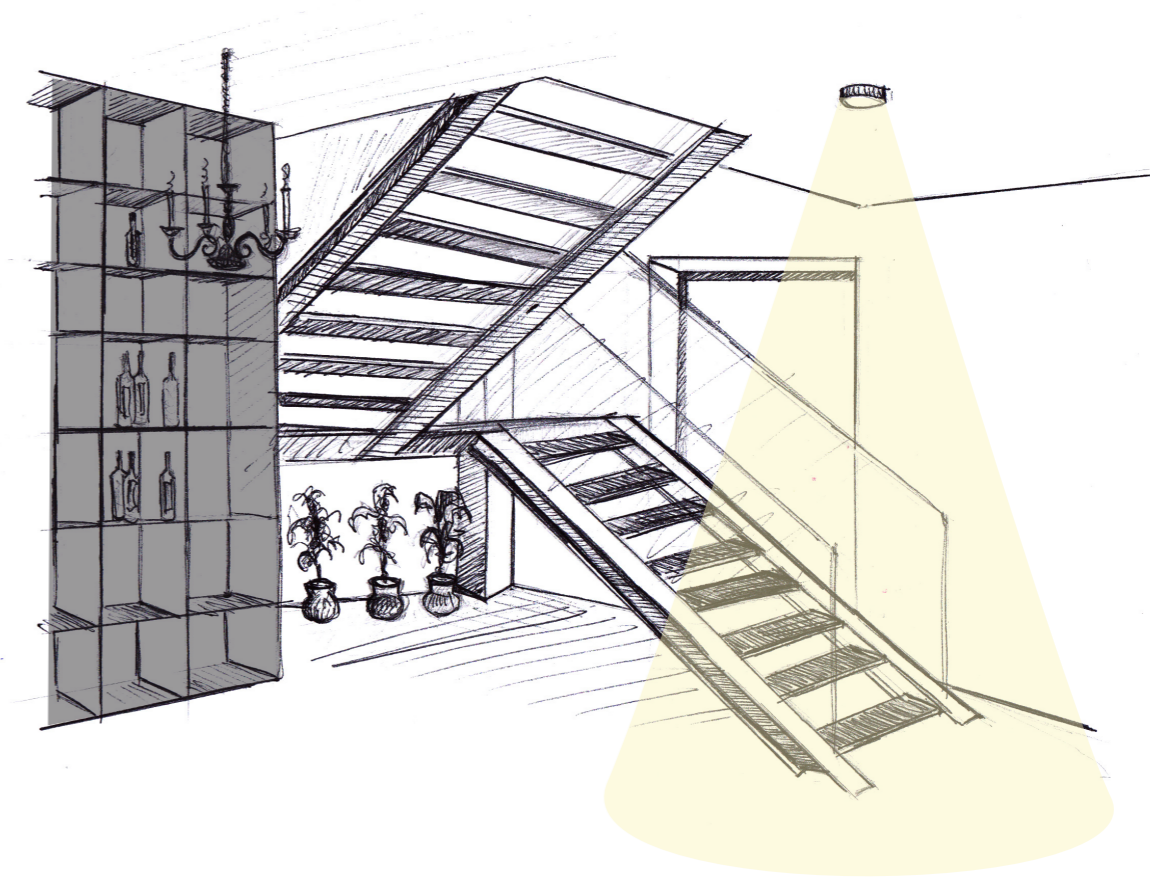
Volumetría de la propuesta de la reforma en planta baja



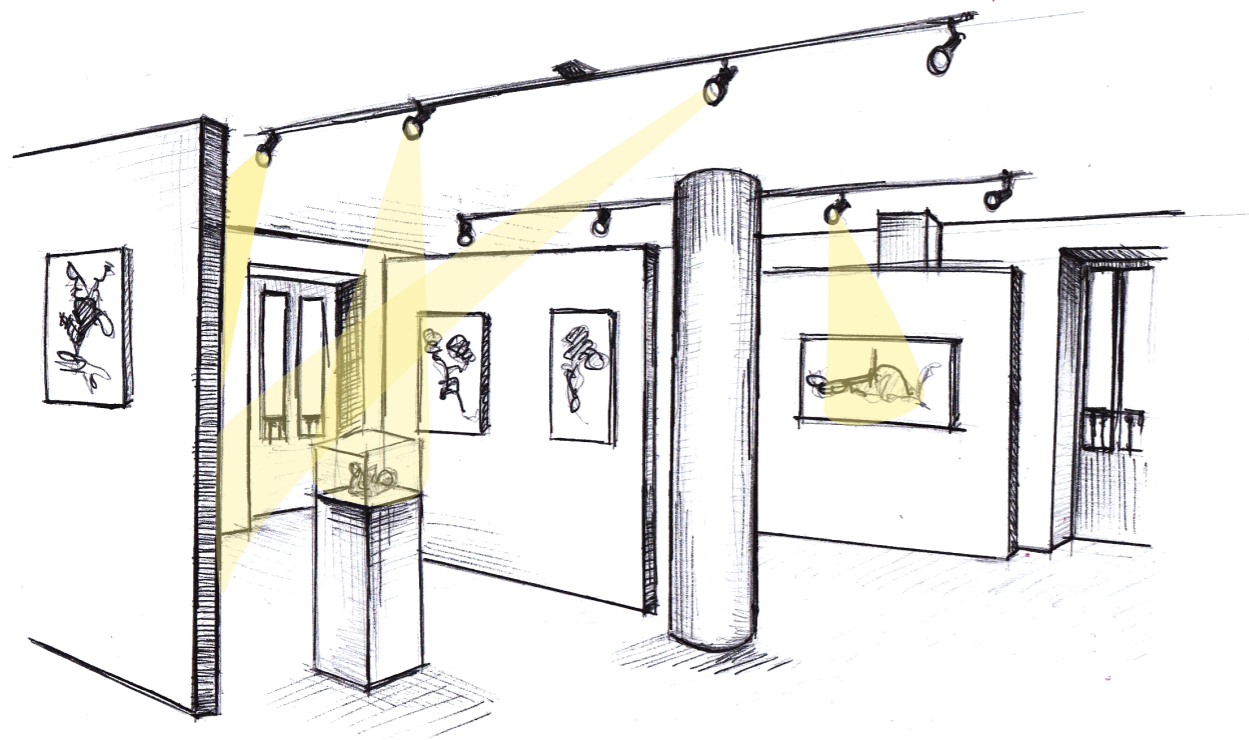
Boceto del interior de la vinoteca: zona de acceso y barra



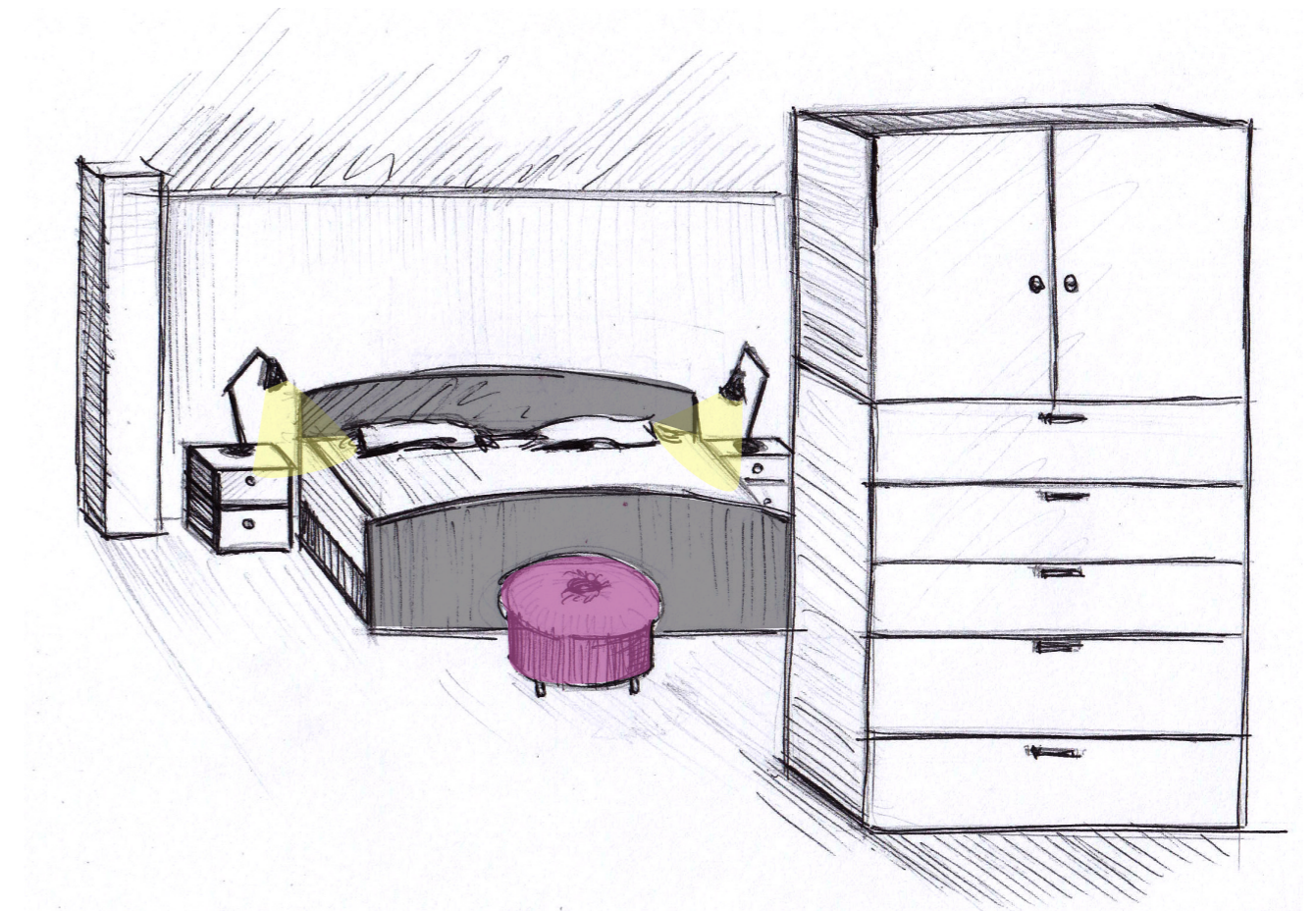
Boceto del interior de la vinoteca: zona fondo del local



Boceto del interior de la vinoteca: escalera a sala de exposiciones



Boceto del interior de la sala de exposiciones



Boceto del dormitorio de la vivienda

3.2.3. Zonificación. Relaciones de comunicación

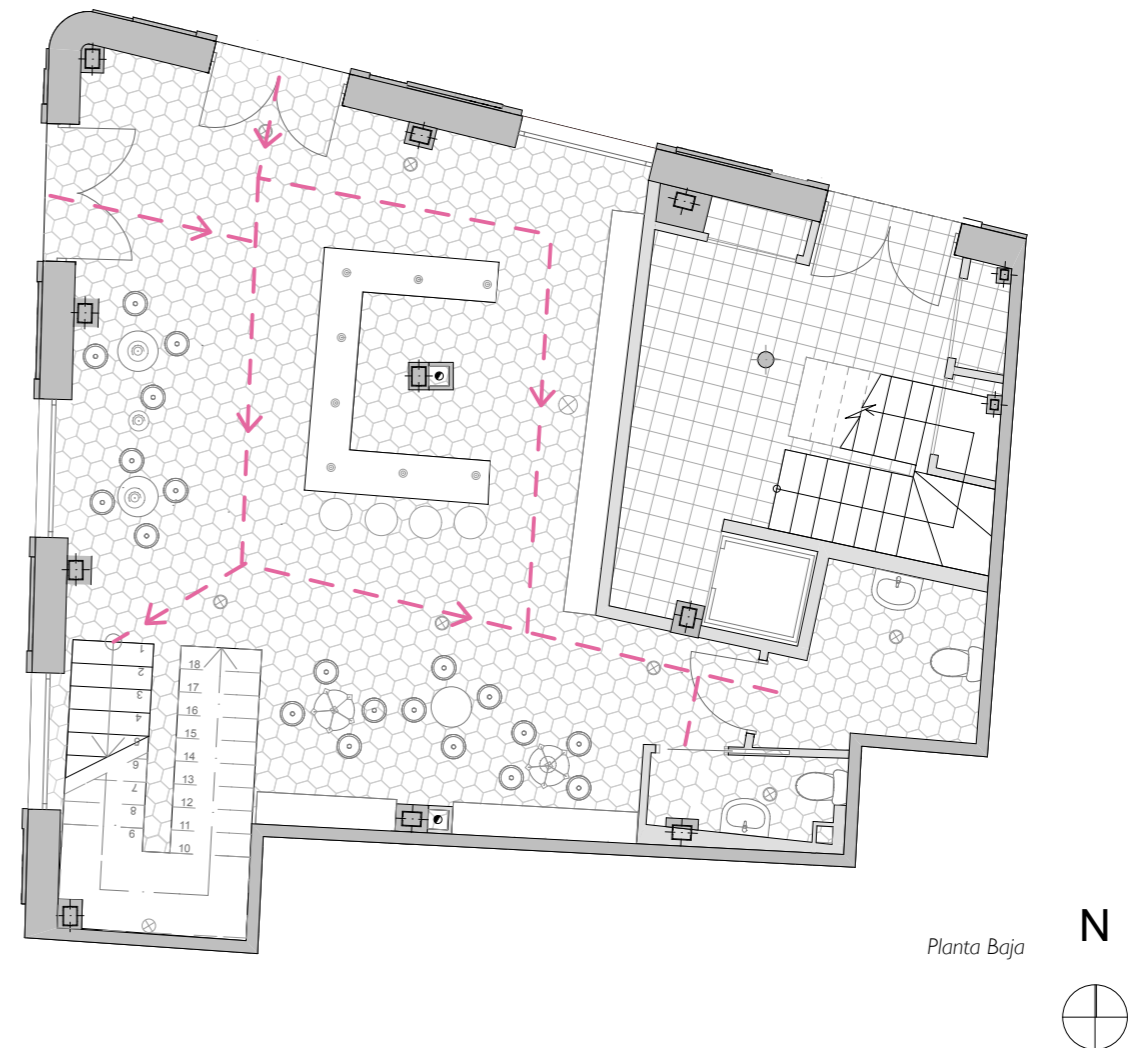
Para realizar el cambio de uso ha sido fundamental el estudio previo del edificio, de la distribución de las particiones, la ubicación de patios interiores, y de huecos en fachada u en otras particiones.

En el caso del **local comercial**, como ya se ha comentado en otras ocasiones, la ubicación de la barra donde se atenderá a los clientes será un elemento central a partir del cual se puede transitar a su alrededor. La zona recayente sobre fachada lateral del edificio se utilizará para la colocación de mesas y el resto de particiones, donde no hay huecos, se utilizarán para la colocación de estanterías donde se colocarán las botellas.

El local comercial también está provisto de un baño de minusválidos y mujeres, y un aseo para hombres. Estos se encontrarán en una zona independiente, a la cual se accede por un pasillo al final del local.

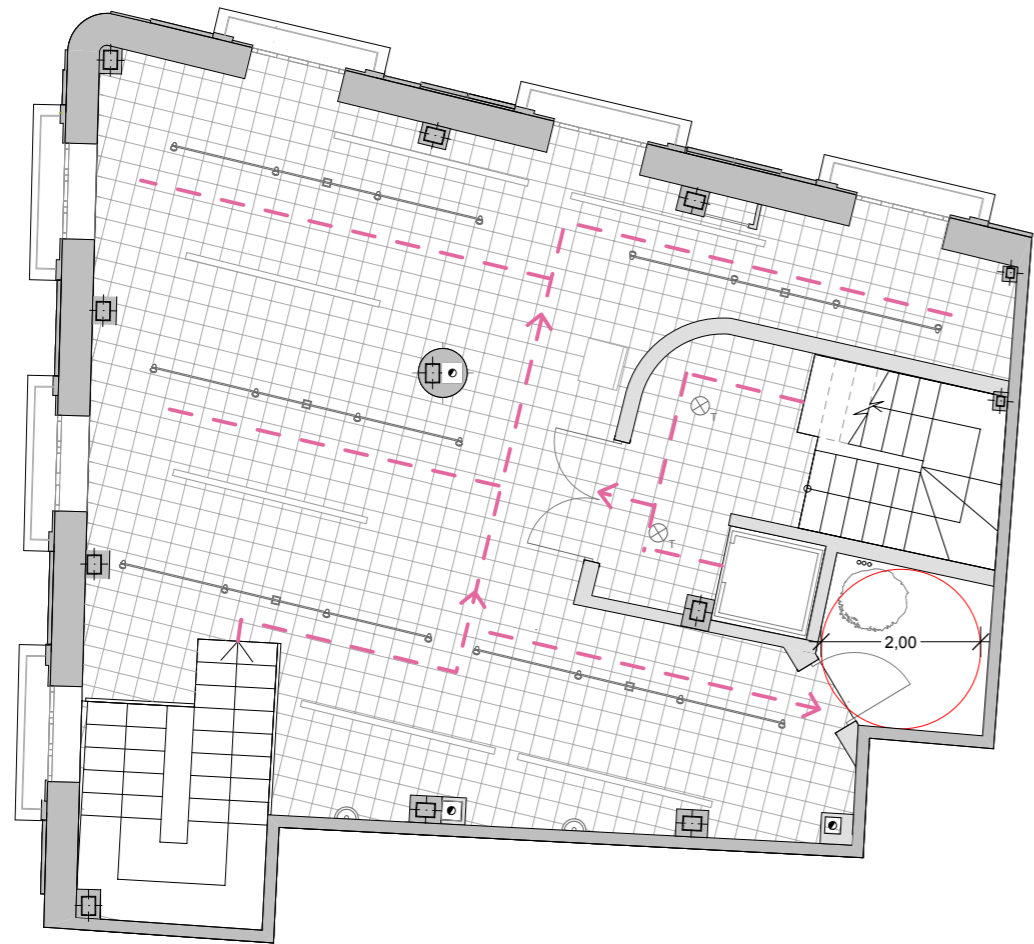
La planta baja está comunicada con una escalera con la **planta primera**, la cual tiene como uso una sala de exposiciones. Dicha planta es diáfana, sin embargo las mamparas móviles servirán de elementos que compartimentan el espacio y crearán recorridos para poder observar las obras. Desde dicha planta se accede al patio interior.

En la **planta ático**, según la propuesta realizada, lo que se pretende es aprovechar al máximo todos los espacios, ya que se trata de una vivienda de dimensiones mínimas. El dormitorio con vestidor solo se encuentra delimitado con el comedor por un mueble giratorio, lo que permite economizar el espacio. La cocina se encuentra dentro de un armario, lo que hace que este compartimentada del resto de la vivienda. Desde la vivienda se tiene acceso a la terraza.

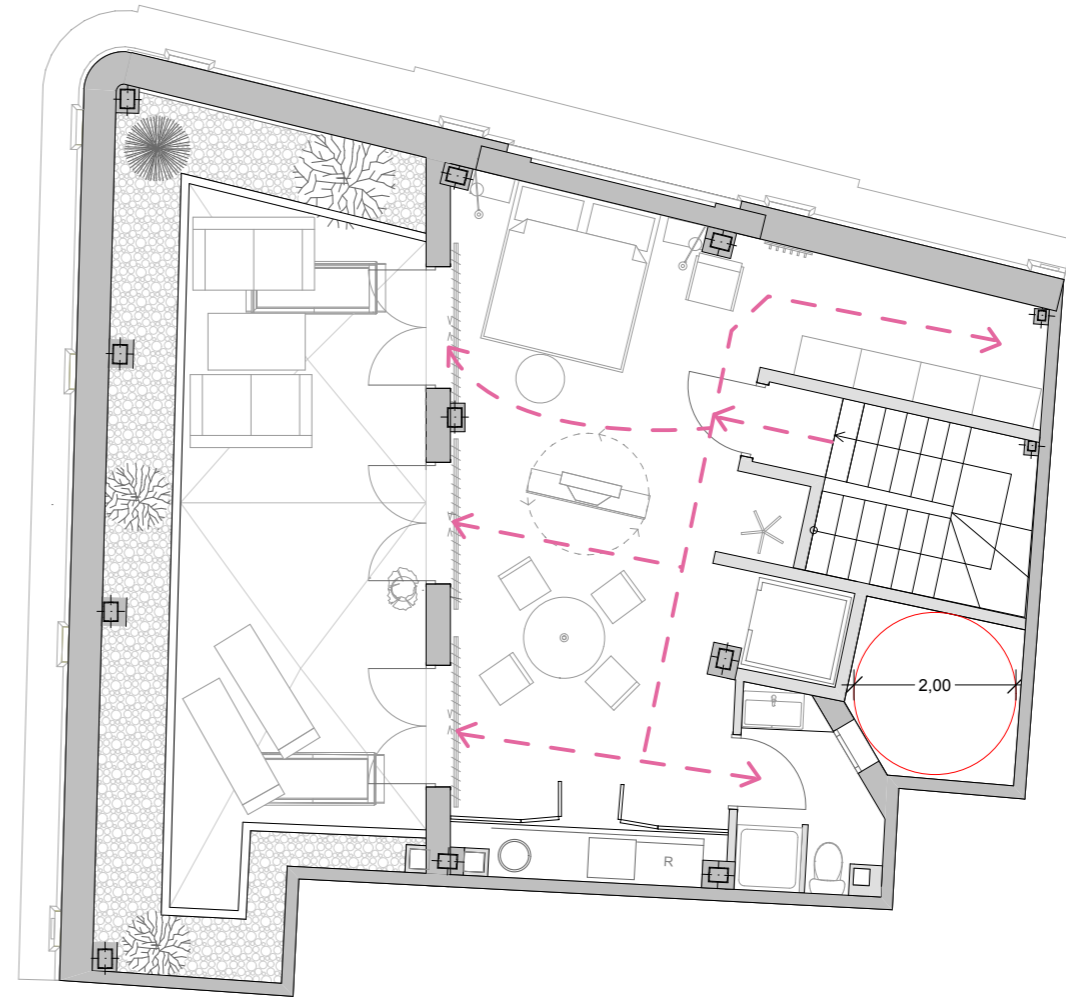


Planta Baja





Planta Primera



Planta Ático



3.2.4. Cumplimiento del CTE DB-SI

PROPAGACIÓN INTERIOR

I. Compartimentación en sectores de incendio:

I.1. Condiciones de compartimentación.

Según la propuesta planteada el edificio posee un local comercial en planta baja y una sala de exposiciones en la planta primera, ambas de uso público; el resto del edificio posee un uso administrativo, a excepción de la planta ático que es de uso residencial.

Éste se divide en los siguientes sectores de incendio, según la Tabla I.1 del DBSI:

SECTOR 1 (Planta Baja y Planta 1ª): USO PÚBLICO..... 167,13 m²
 SECTOR 2 (PLANTA 2ª, 3ª, y 4ª): USO ADMINISTRATIVO..... 375,96 m²
 SECTOR 3 (Planta ático): USO RESIDENCIAL..... 104,6 m²

I.2. Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendio:

Según la Tabla I.2 del DBSI:

La altura de evacuación del edificio sobre rasante está entre $15 < h \leq 28$ m:

- Sector Vivienda y administrativo: EI 90
- Sector Comercial, Pública Concurrencia: EI 120

Puertas de paso entre sectores de incendio: EI2 t-C5 siendo t la mitad del tiempo de resistencia al fuego requerido a la pared en la que se encuentre, o bien la cuarta parte cuando el paso se realice a través de un vestíbulo de independencia y de dos puertas.

2. Locales y zonas de riesgo especial

2.1. Clasificación de locales y zonas de riesgo especial:

La sala de maquinaria de ascensores de la planta primera: Riesgo bajo. En todo caso.

3. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.

3.1 Clases de reacción al fuego de los elementos constructivos.

SITUACIÓN DEL ELEMENTO	REVESTIMIENTOS	
	De techos y paredes	De suelos
Zonas ocupables	C-s2,d0	EFL
Pasillos y escaleras protegidos	B-s1,d0	C _{FL} -s1
Aparcamientos y recintos de riesgo especial	B-s1,d0	B _{FL} -s1
Espacios ocultos no estancos, tales como patinillos, falsos techos y suelos elevados (excepto los existentes dentro de las viviendas) etc. o que siendo estancos, contengan instalaciones susceptibles de iniciar o de propagar un incendio.	B-s3,d0	B _{FL} -s2

PROPAGACIÓN EXTERIOR

I. MEDIANERAS Y FACHADAS

Cuando se trata de edificios diferentes y colindantes, los puntos de la fachada del edificio considerando que no sean al menos EI 60, cumplirán el 50% de la distancia d hasta la bisectriz del ángulo formado por ambas fachadas.

α	0° ⁽¹⁾	45°	60°	90°	135°	180°
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

⁽¹⁾ Refleja el caso de fachadas enfrentadas paralelas

En este caso el edificio cumple con los dos casos siguientes:

I.1. Fachadas enfrentadas.

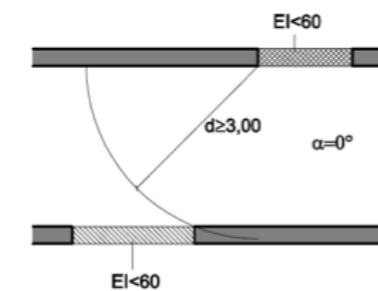


Figura 1.1. Fachadas enfrentadas

I.2. Fachadas a 180°.

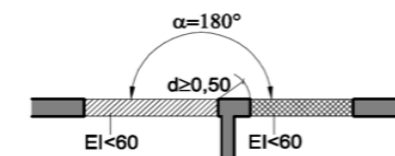


Figura 1.6. Fachadas a 180°

3. El apartado de riesgo de propagación vertical no cumple los requisitos mínimos, ya que dicha fachada no es al menos EI 60 en una franja de 1 m de altura, como mínimo, medida sobre el plano de la fachada. En este caso los elementos salientes no son aptos para impedir el paso de las llamas. Al tratarse de una fachada protegida habría que estudiar la manera de protegerla de la propagación.

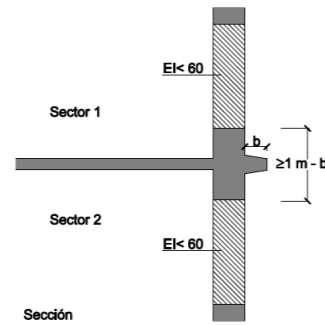


Figura 1. 8 Encuentro forjado- fachada con saliente

2. CUBIERTAS:

El edificio cumple con los siguientes puntos:

1. Con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior del incendio por la cubierta, entre edificios colindantes, o en el mismo edificio, esta tendrá una resistencia al fuego REI 60, como mínimo, en una franja de 0,50 m de anchura medida desde el edificio colindante, así como en una franja de 1,00 m de anchura situada sobre el encuentro con la cubierta de todo elemento compartimentador de un sector de incendio.

2. En el encuentro entre una cubierta y una fachada que pertenezcan a sectores de incendio o a edificios diferentes, la altura h sobre la cubierta a la que deberá estar cualquier zona de fachada cuya resistencia al fuego no sea al menos EI 60 será la que se indica a continuación, en función de la distancia d de la fachada, en proyección horizontal, a la que esté cualquier zona de la cubierta cuya resistencia al fuego tampoco alcance dicho valor.

En este caso cumple, ya que: $d(m)=1,50$; $h(m)= 2,00$

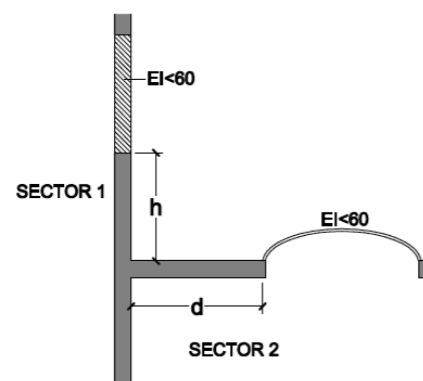


Figura 2.1 Encuentro cubierta-fachada

EVACUACIÓN DE OCUPANTES:

1. CÁLCULO DE LA OCUPACIÓN:

1. Para calcular la ocupación se tomarán los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 en función de la superficie útil de cada zona, salvo cuando sea previsible una ocupación mayor o bien cuando sea exigible una ocupación menor en aplicación de alguna disposición legal de obligado cumplimiento. En aquellos recintos o zonas no incluidos en la tabla se deben aplicar los valores correspondientes a los que sean más asimilables.

2. A efectos de determinar la ocupación, se debe tener en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las diferentes.

Tabla 2.1. Densidades de ocupación		
Uso previsto	Zona, tipo de actividad	Ocupación (m2/persona)
Comercial	En <i>establecimientos</i> comerciales:	2
	área de ventas en planta baja y entreplanta	
Pública Concurrencia	Galería de arte y exposiciones	2

2. NÚMERO DE SALIDAS Y LONGITUD DE LOS RECORRIDOS DE EVACUACIÓN:

En la tabla 3.1 se indica el número de salidas que debe haber en cada caso, como mínimo, así como la longitud de los recorridos de evacuación hasta ellas.

- Plantas o recintos que disponen de una única salida de planta o salida de recinto respectivamente:

La ocupación no excede de 100 personas,

La longitud de los recorridos de evacuación hasta una salida de planta no excede de 25m,

La altura de evacuación descendente de la planta considerada no excede de 28 m.

3. DIMENSIONADO DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

3.1 Cálculo.

Siguiendo los cálculos de la tabla 4.1 de Evacuación de ocupantes, comprobamos que el proyecto cumple con los siguientes parámetros:

- **Puertas y pasos:** $A \geq P / 200 \geq 0,80$ m. La anchura de toda hoja de puerta no es menor que 0,60 m, ni excede de 1,23 m.
- **Pasillos y rampas:** $A \geq P / 200 \geq 1,00$ m.
- **Escaleras no protegidas:** $A \geq P + 160$. La anchura mínima es la que se establece en DB SUA I-4.2.2, tabla 4.1.

Según la tabla 4.1: La anchura mínima en escaleras previstas para un número de personas menor a 50 y de uso de pública *concurrencia y comercial* es de: 0,90 metros.

4. PROTECCIÓN DE LAS ESCALERAS

1. En la tabla 5.1 se indican las condiciones de protección que deben cumplir las escaleras previstas para evacuación.

En este caso es necesario determinar la protección de la escalera de uso común que llega hasta la vivienda de la planta ático planteada, y la escalera que da acceso desde el local comercial hasta la planta primera:

Escaleras para protección descendente:

- *Residencial vivienda*: $h \leq 28$ m. **Escalera protegida**
- *Comercial, Pública Concurrencia*: $h \leq 10$ m. **Escalera no protegida**

5. PUERTAS SITUADAS EN RECORRIDOS DE EVACUACIÓN

- Las puertas previstas como salida de planta y de edificio serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación.
- Las puertas de salida abrirán en el sentido de la evacuación.

6. SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

Se utilizarán las señales de evacuación definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios:

- Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA".
- La señal con el rótulo "Salida de emergencia" en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.
- Se dispondrán señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciben directamente las salidas o sus señales indicativas.
- En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existen alternativas que puedan inducir a error, también se disponen las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta (bifurcaciones de pasillos).
- En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación debe disponerse la señal con el rótulo "Sin salida" en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.
- Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida.
- Los itinerarios accesibles para personas con discapacidad que conduzcan a una zona de refugio, a un sector de incendio alternativo previsto, o a una salida del edificio accesible se señalarán mediante las señales establecidas en los párrafos anteriores a), b), c) y d) acompañadas

del SIA (Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad). Cuando dichos itinerarios accesibles conduzcan a una zona de refugio o a un sector de incendio alternativo, irán además acompañadas del rótulo "ZONA DE REFUGIO".

h) La superficie de las zonas de refugio se señalará mediante diferente color en el pavimento y el rótulo "ZONA DE REFUGIO" acompañado del SIA colocado en una pared adyacente a la zona.

Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Las fotoluminiscentes deben cumplir lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

7 EVACUACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN CASO DE INCENDIO

Toda planta de salida del edificio dispondrá de algún itinerario accesible desde todo origen de evacuación situado en una zona accesible hasta alguna salida del edificio accesible.

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

I DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Uso previsto del edificio:

· *En general*:

Extintores portátiles:

Uno de eficacia 21A -113B:

- A 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación.
- En las zonas de riesgo especial conforme al capítulo 2 de la Sección I(1) de este DB.

CUMPLIMIENTO CTE - DB SUA

Condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda

Normativa:

- ORDEN de 7 de Diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad.
- ORDEN 19/2010, de 7 de Septiembre de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de modificación de la Orden anterior.

Esta normativa será de aplicación ya que el cambio de uso y rehabilitación de la planta ático hace que se vea afectada por ésta.

La superficie mínima de vivienda indica que: La superficie útil interior de vivienda-apartamento es de 24m².

A continuación se adjunta la tabla que indica el cumplimiento de la superficie mínima de los recintos:

SUPERFICIE DE LOS RECINTOS (m)			
Normativa CTE-DB SUA (superficie mín.)		Superficies de proyecto	
Dormitorio-comedor-cocina	21	Dormitorio-comedor-cocina	36,88
Baño	3	Baño	3,8

* Relación entre los distintos espacios y recintos Art.2.

La planta ático destinada al uso de vivienda cumple con las dimensiones lineales que indica la norma, ya que:

- La altura libre es mayor de 2,50 m.
- Los espacios de circulación, baño y cocina es mayor de 2,20m.

En todos los recintos deberán poderse inscribir dos tipos de figuras mínimas:

- Figuras libres de obstáculos.
- Figuras para mobiliario.

SUPERFICIE DE LOS RECINTOS (m)			
Normativa CTE-DB SUA (superficie mín.)		Superficies de proyecto	
Dormitorio-comedor-cocina	21	Dormitorio-comedor-cocina	36,88
Baño	3	Baño	3,8

FIGURAS MÍNIMAS DE TODOS LOS RECINTOS					
	Estar	Comedor	Cocina	Lavadero	Dormitorio
Fig. libre de obstáculos	Ø1,2	Ø1,2	Ø1,2		
Fig. para mobiliario	3,00 x 2,50	Ø2,5	1,60 para paramentos	1,10 x 1,20	D.dobles: 2,60x2,60 2x2,60 ó 4,10x 1,80 D. Sencillo: 2,00 x 1,80

Las dimensiones en el baño y espacios se han dimensionado según los aparatos que estos contienen:

Las dimensiones del proyecto cumplen con las dimensiones mínimas de aparatos sanitarios y zonas de uso según la tabla 3.2.

Tipo de aparato sanitario	Zona de aparato sanitario		Zona de uso	
	ancho (m)	profundidad (m)	ancho (m)	profundidad (m)
Lavabo	0,7	Igual dimensión aparato sanitario	0,7	0,6
Ducha	Igual dimensión aparato sanitario		0,6	
Inodoro	0,7		0,7	

Tipo de aparato	Zona de aparato sanitario		Zona de uso	
	ancho (m)	profundidad (m)	ancho (m)	profundidad (m)
Lavadora	0,6	0,6	Anchura (m) igual dimensión que aparato	0,6

Circulaciones horizontales y verticales:

El acceso cumple con las dimensiones mínimas de 0,80 y 2,00 de altura, ya la planta ático posee un acceso de 0,92 m de ancho y 2,10 m de altura.

Equipamientos:

Almacenamiento: 0,80m³ por usuario, profundidad de 0,55m.

Secado de ropa: secado natural (espacio exterior de viv. o en fachada ext. o int. con protección de vistas).

Aparatos:

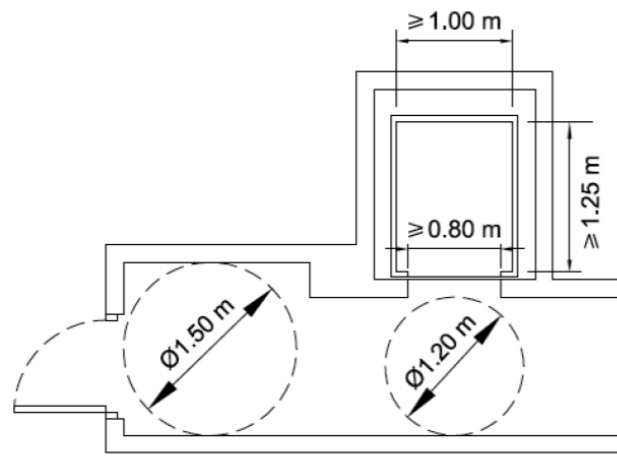
- Cocina: fregadero, espacio lavaplatos, cocina, horno y frigorífico. Desarrollo de la bancada de 2,50m.
- Lavadero: espacio lavadora.
- Baño: Lavabo, ducha e inodoro.

Acabados superficiales:

Cuartos húmedos: revestidos con material lavable e impermeable hasta 2,00 m en área de cocción será imcombustible.

Ascensor:

Características del ascensor (itinerario practicable):



Iluminación natural:

Los recintos o zonas con excepción del acceso, baño disponen de hueco acristalado.

Condiciones de iluminación:

- Al menos el 30%, de la superficie útil interior de la vivienda. Los huecos recaerán directamente sobre vía pública, patio de manzana o tipo I (espacios que dan a cualquier recinto).
- Estrangulamientos; tendrán hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a la anchura del estrangulamiento, excepto en cocinas ($P \leq 1,20A$).
- La superficie mínima de iluminación de la ventana deberá estar comprendida ente 0,50m y los 2,20 m de altura.

Ventilación:

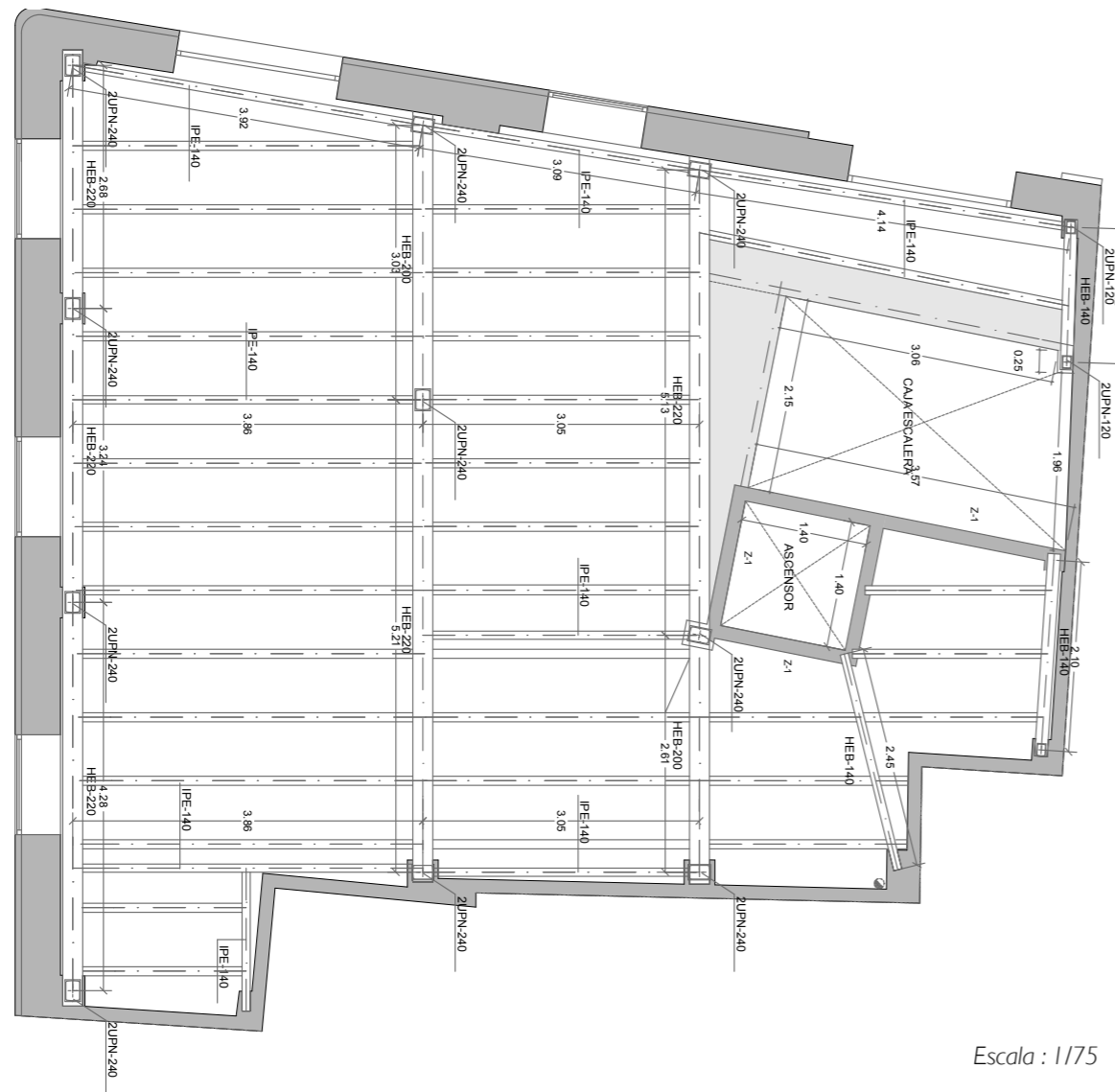
Cumple con la ventilación mínima ya que, más de una tercera parte de la superficie del hueco de iluminación es practicable.

3.2.5. Estructura y posibles modificaciones

La adaptación a las necesidades propuestas del local comercial y la planta primera supone un cambio en el primer forjado e intervenir en la cimentación para poder ejecutar la escalera de acceso a la primera planta.

Como solución para resolver la escalera de uso público se ha optado por realizar una zanca constituida por perfiles de acero laminado, con dos tramos rectos cruzados y con descansillo intermedio. Para la ejecución de dicha escalera ha sido fundamental la utilización del documento NTE-Zancas, el cual ha servido de referencia.

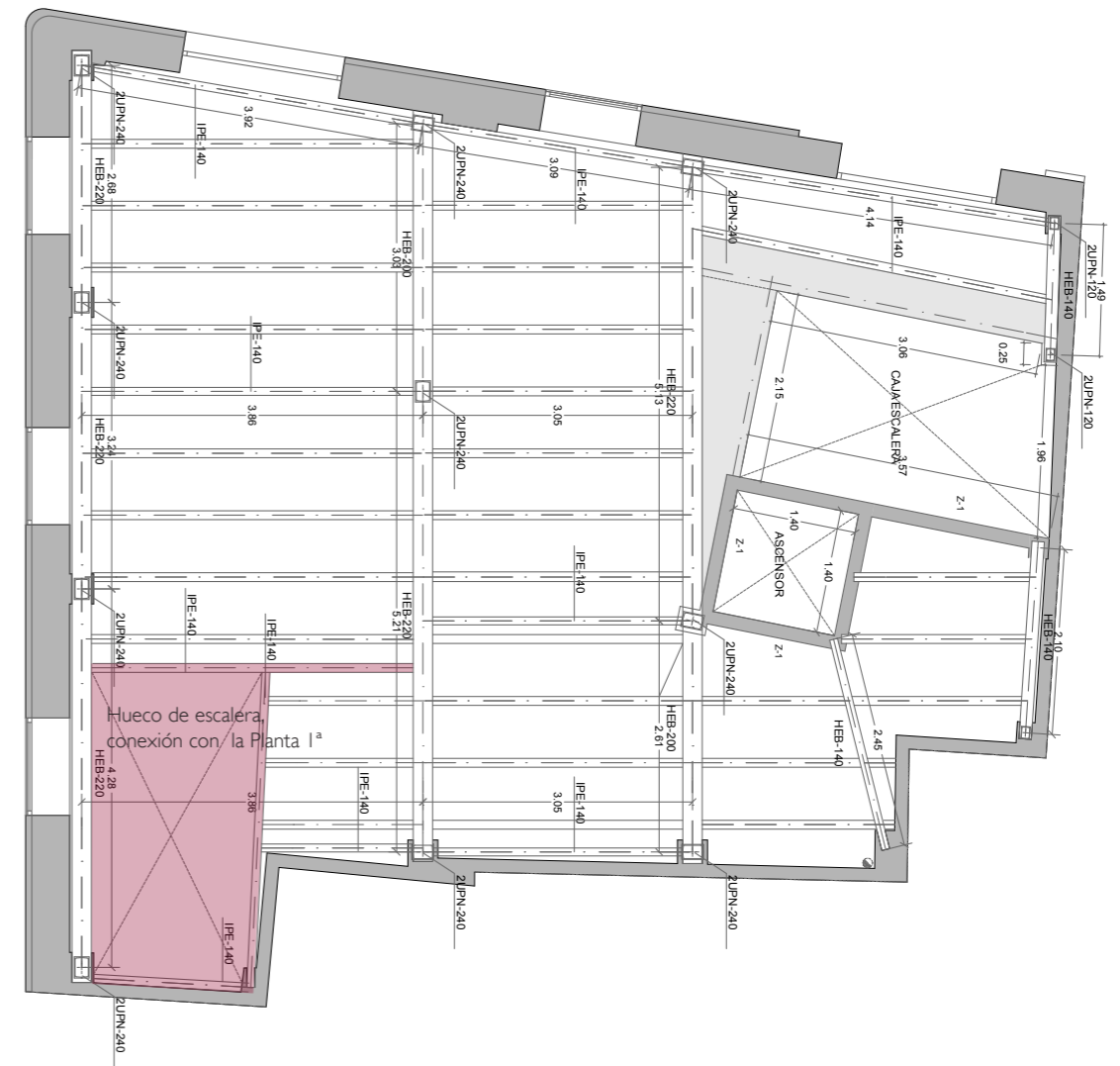
A continuación se adjuntan los planos de estructura antes y después de la intervención:



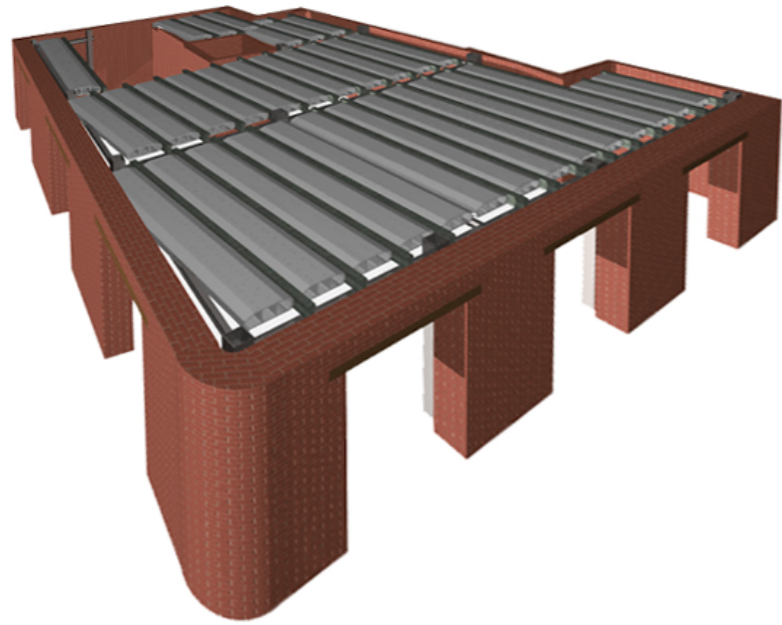
Escala : 1/75

Forjado planta primera

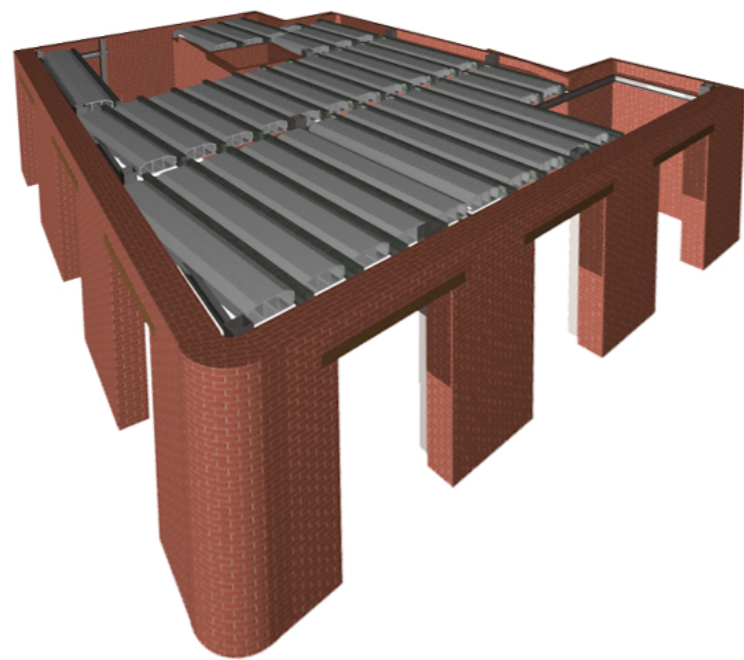
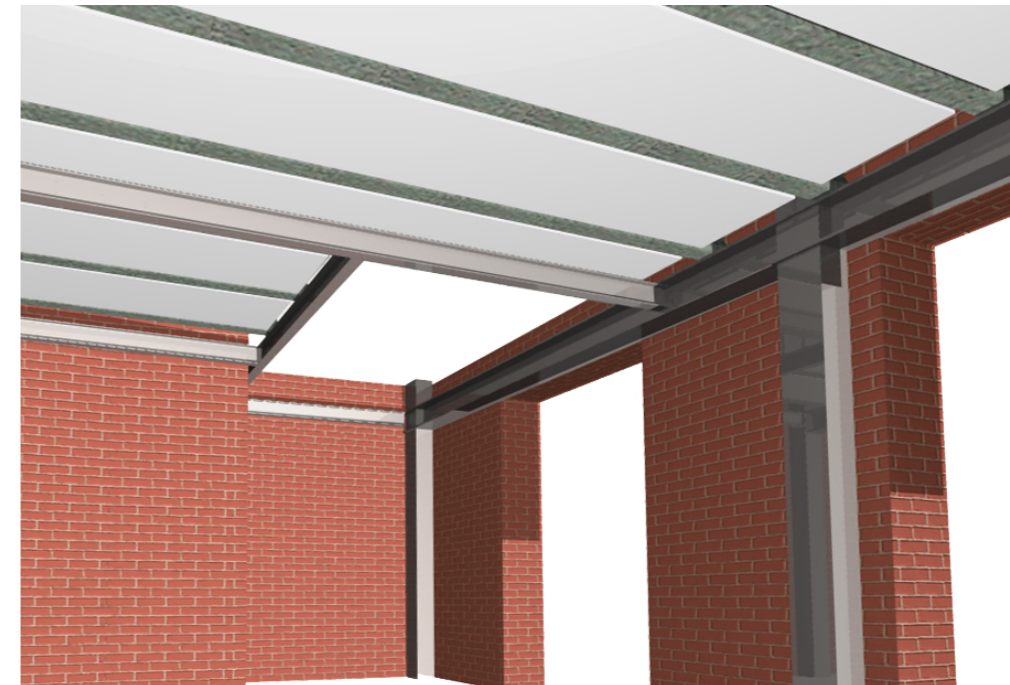
Estructura primer forjado: Estado actual



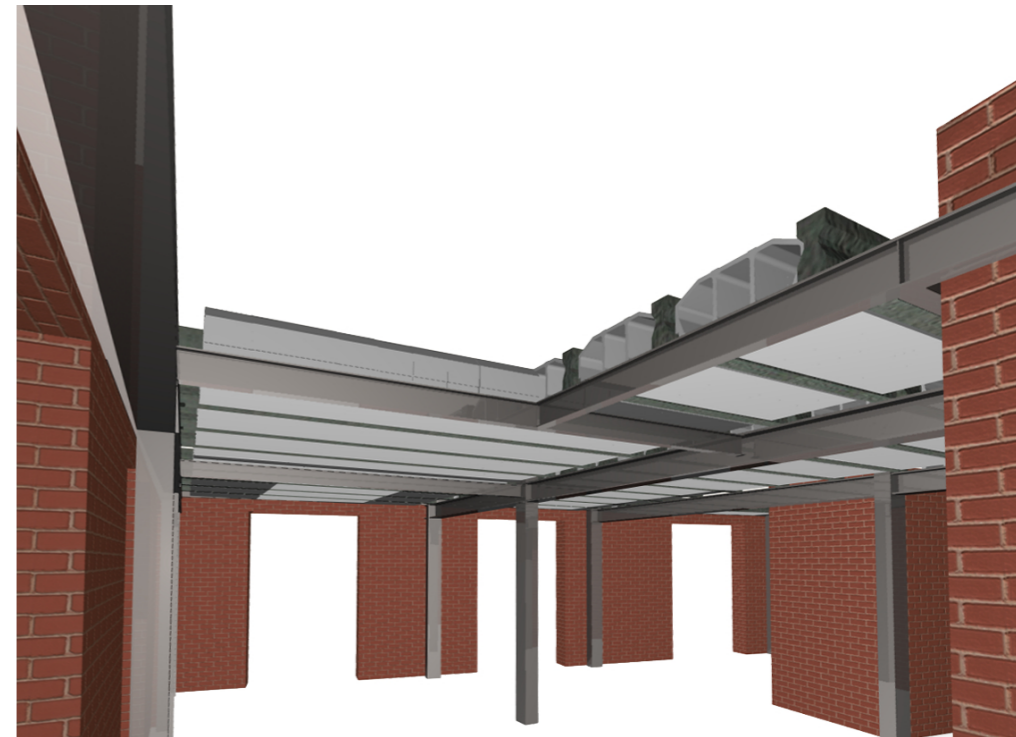
Estructura primer forjado: Estado de rehabilitación



Vista 3D del forjado 1º actual

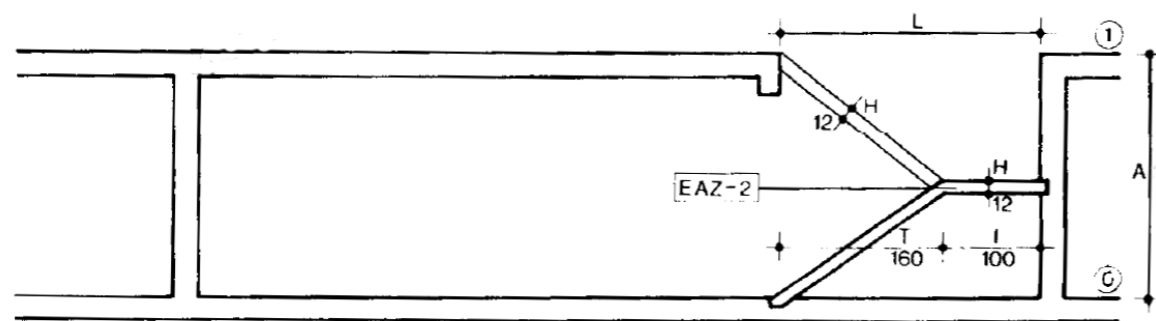
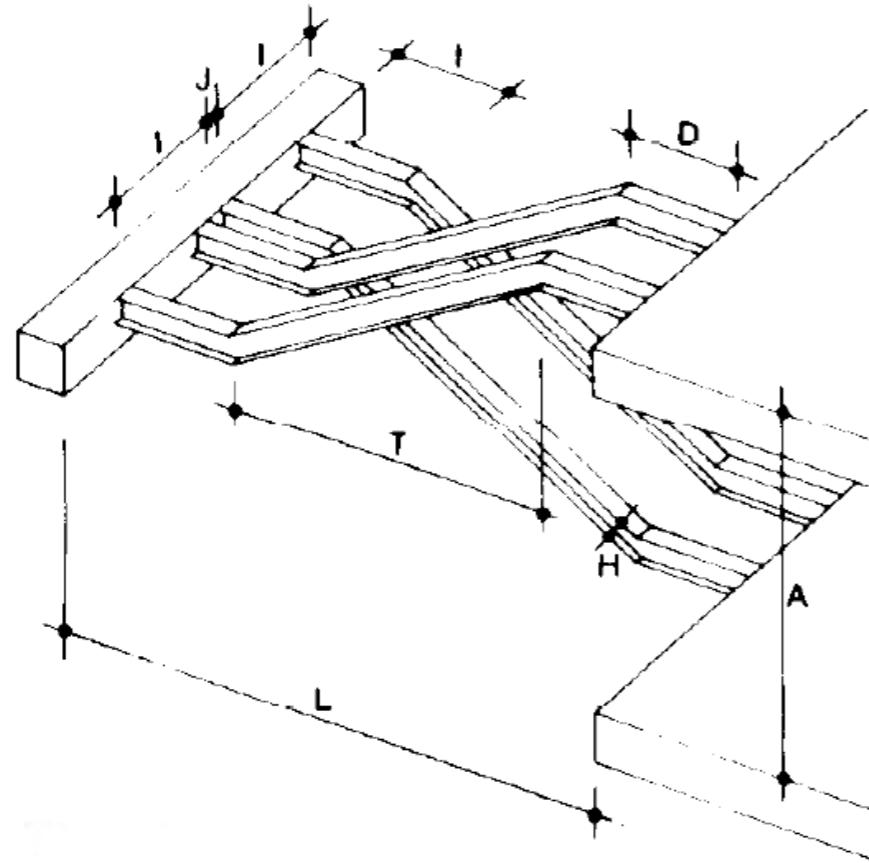


Vista 3D del forjado 1º tras la reforma



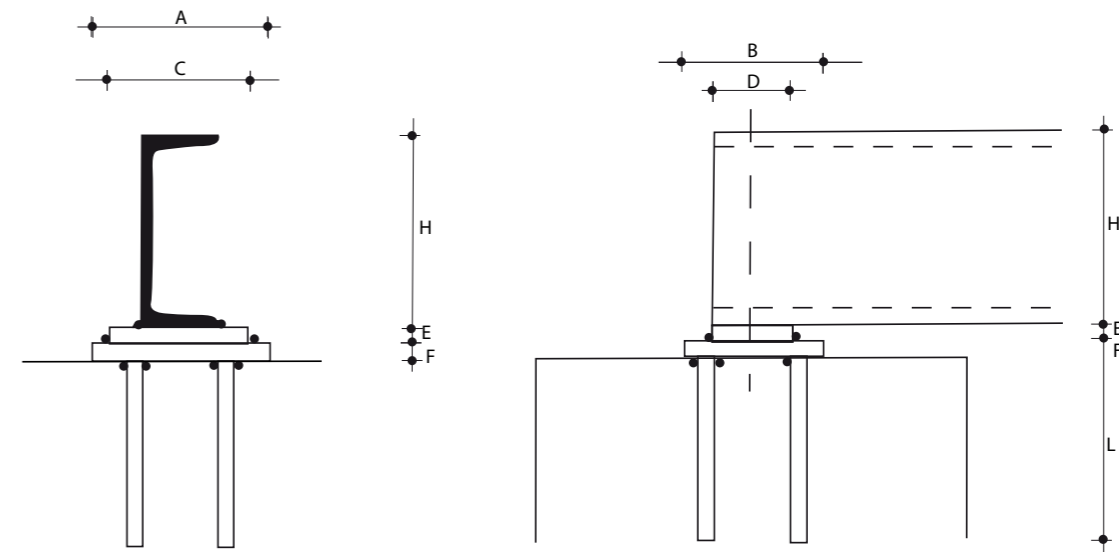
Tras la apertura del hueco en el forjado de la planta baja, se procede a la ejecución de la escalera con perfiles metálicos. Para ello se utiliza, como se ha comentado anteriormente las NTE-zancas.

Antes de ejecutar dicha solución, es fundamental poseer información de la estructura del edificio y de los elementos de apoyo directo de la zanca. También hay que tener en cuenta los pesos de los materiales empleados en solados y formación de peldaños y sobrecarga de uso de la zanca.

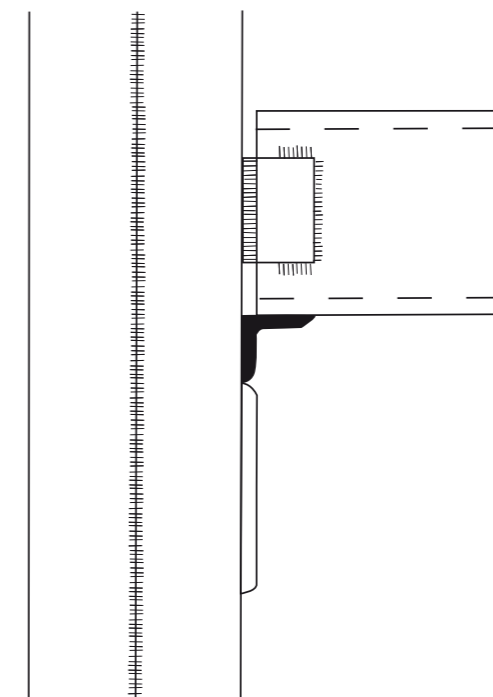


Esquema escalera metálica en planta baja del local comercial

APOYO EN FABRICA U HORMIGÓN

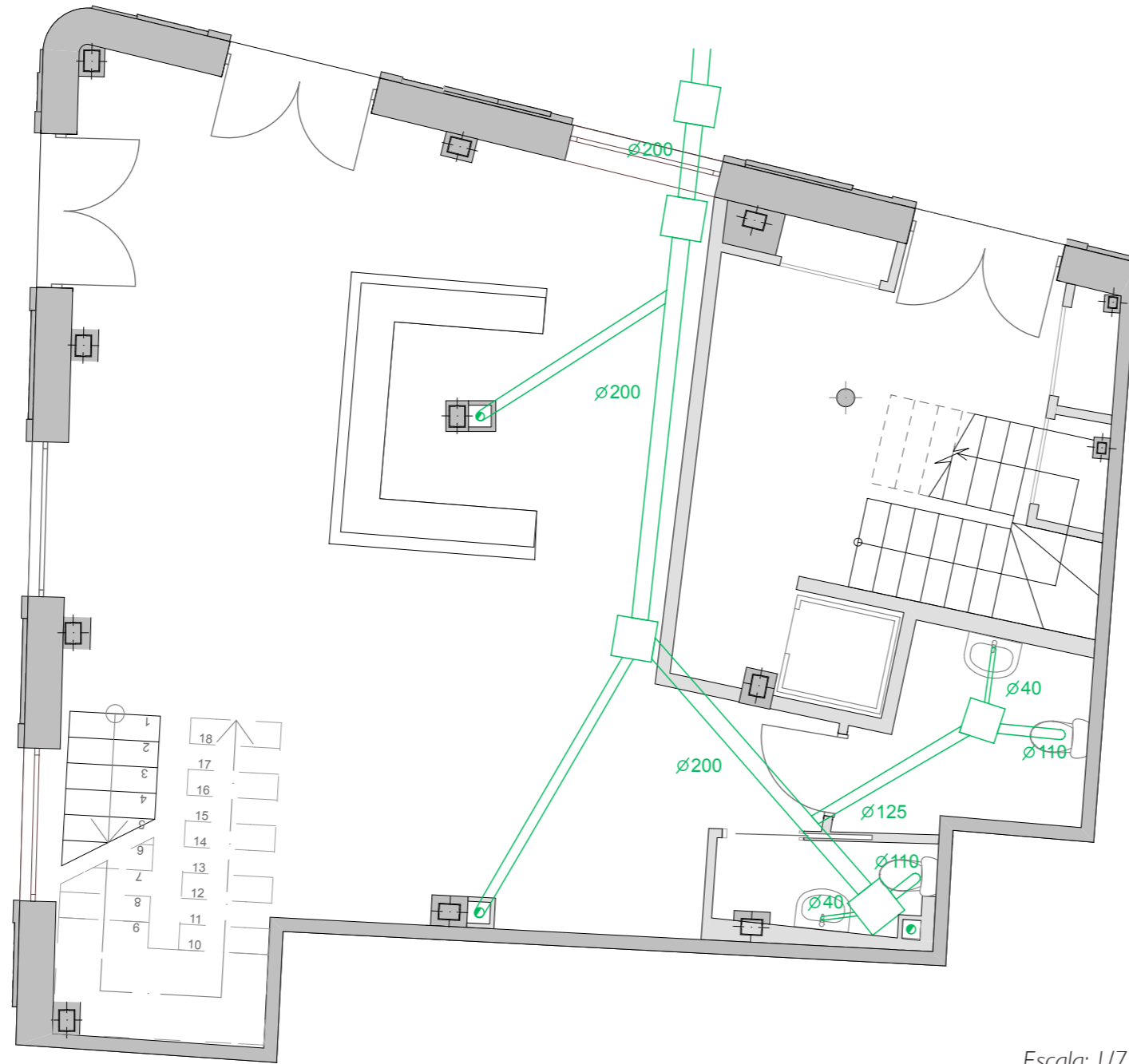


APOYO EN SOPORTE DE ACERO



3.2.6. Instalaciones: Saneamiento, electricidad, fontanería, climatización, etc.

SANEAMIENTO. Según DB HS. (Se realizarán los planos de saneamiento de todas aquellas plantas donde se interviene).



Escala: 1/75
Planta Baja

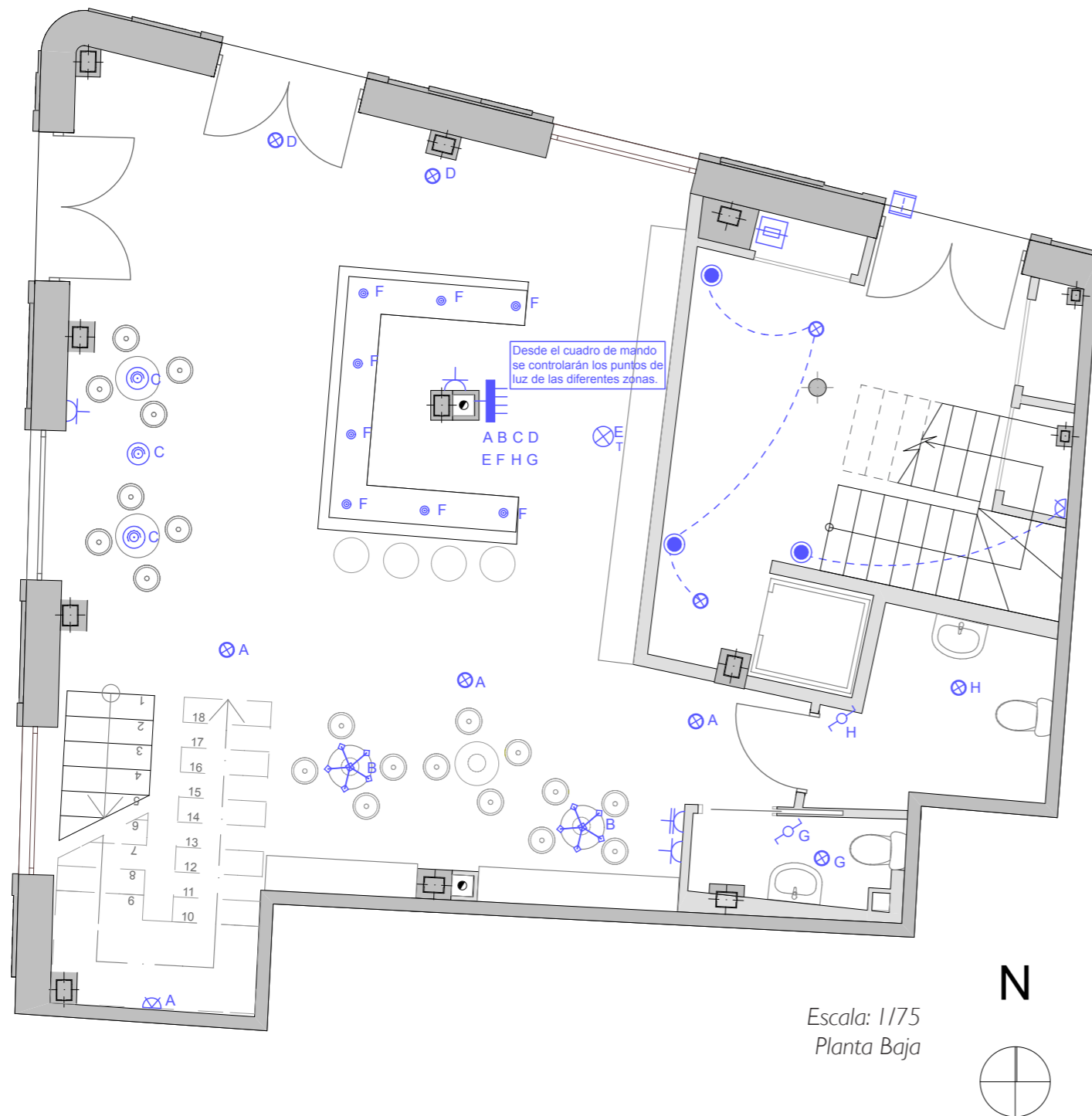
SANEAMIENTO	
Simbología	Descripción
	Tubería P.V.C(Desagüe)
	Bajante
	Bote sifónico



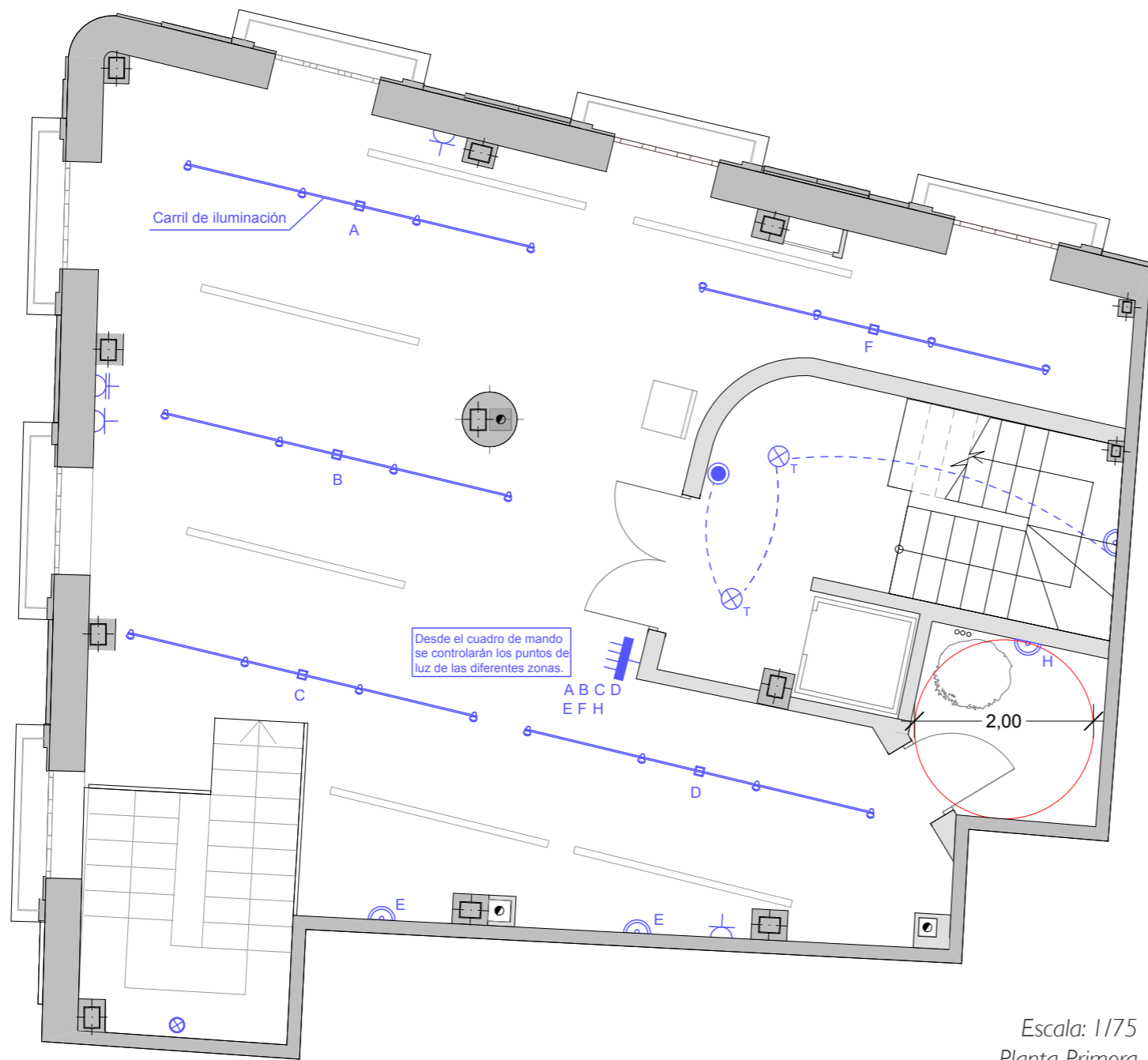
Escala: 1/75
Planta Ático

SANEAMIENTO	
Simbología	Descripción
	Tubería P.V.C(Desagüe)
	Bajante
	Bote sifónico

ELECTRICIDAD. Según Reglamento Electrónico para Baja Tensión. (Se realizarán los planos de instalación eléctrica de todas aquellas plantas donde se interviene).



ELECTRICIDAD	
Simbología	Descripción
	Cuadro general de distribución
	Pulsador colocado (IEB-46)
	Timbre
	Portero automático
	Caja toma de teléfono colocada
	Caja general de protección
	Extractor
	Punto de luz
	Aplique de pared
	Interruptor colocado(unipolar) (IEB-48)
	Conmutador colocado (IEB-49)
	Base enchufe 10A colocada (IEB-50)
	Base enchufe 16A colocada (IEB-50) con toma de tierra



Escala: 1/75
Planta Primera

ELECTRICIDAD	
Simbología	Descripción
	Cuadro general de distribución
	Pulsador colocado (IEB-46)
	Timbre
	Portero automático
	Caja toma de teléfono colocada
	Caja general de protección
	Extractor
	Punto de luz
	Aplique de pared
	Interruptor colocado(unipolar) (IEB-48)
	Conmutador colocado (IEB-49)
	Base enchufe 10A colocada (IEB-50)
	Base enchufe 16A colocada (IEB-50) con toma de tierra

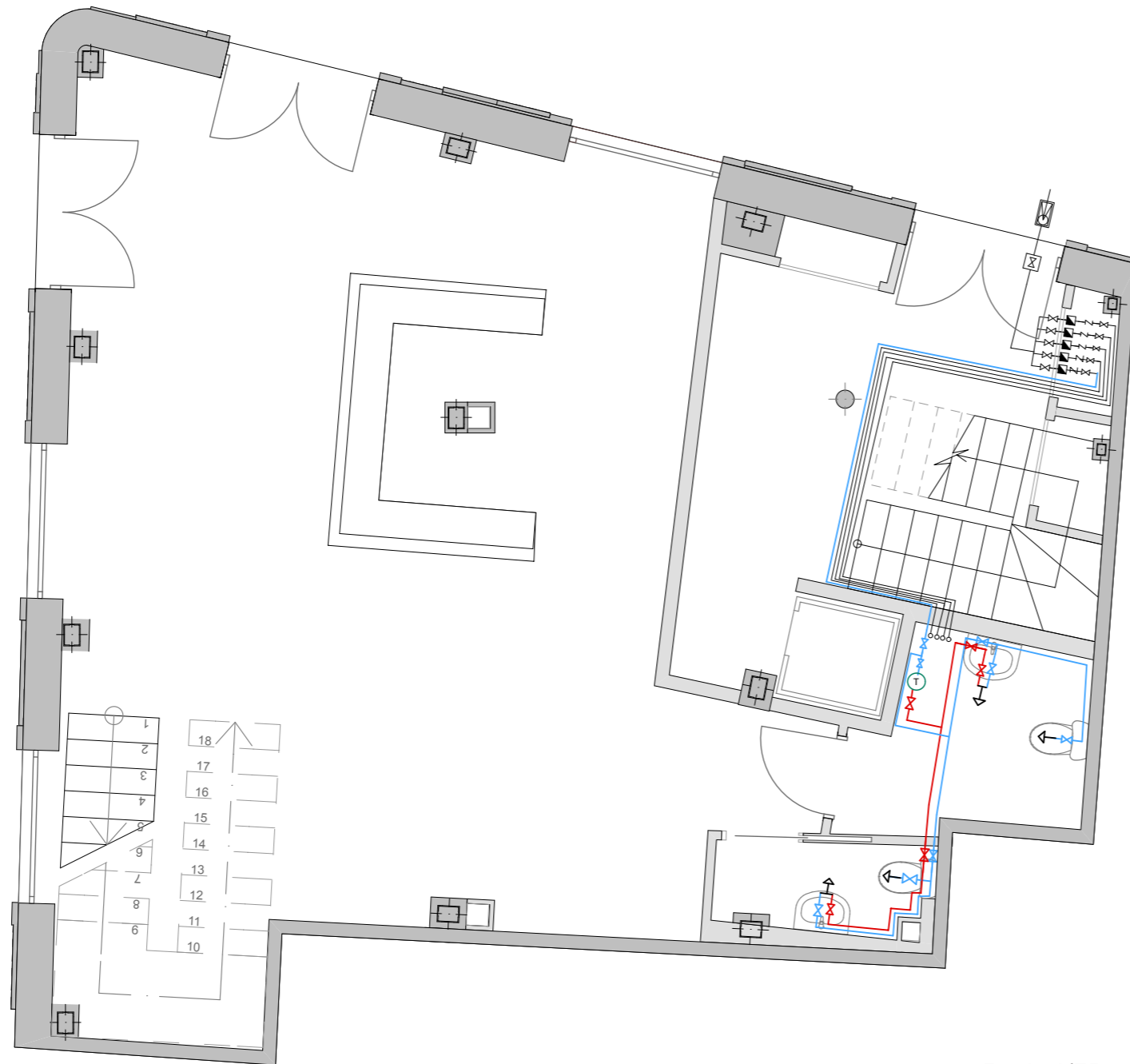


■ Electricidad exterior
■ Electricidad interior

Escala: 1/75
 Planta Ático

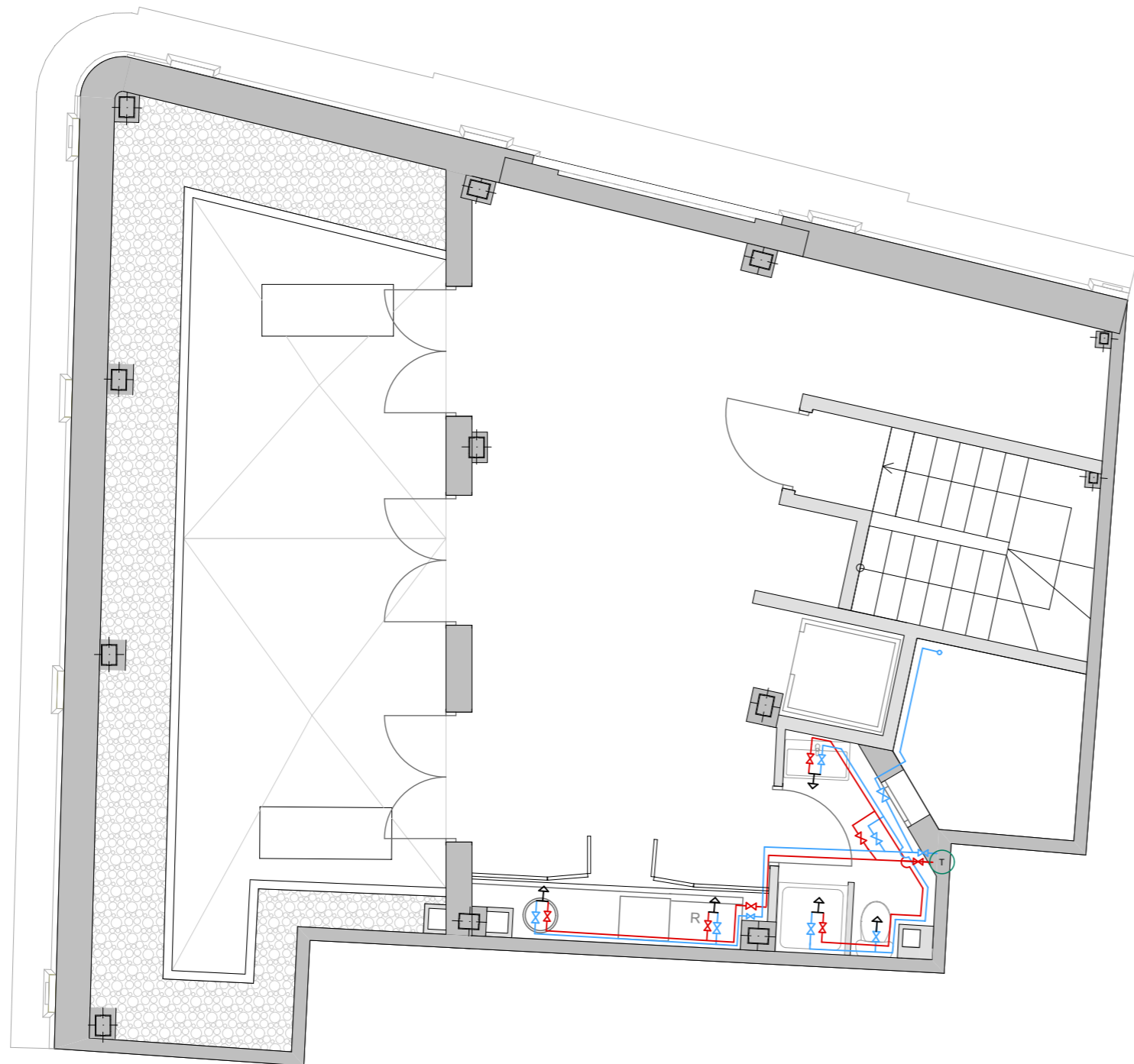
ELECTRICIDAD	
Simbología	Descripción
	Cuadro general de distribución
	Pulsador colocado (IEB-46)
	Timbre
	Portero automático
	Caja toma de teléfono colocada
	Caja general de protección
	Extractor
	Punto de luz
	Aplique de pared
	Interruptor colocado(unipolar) (IEB-48)
	Conmutador colocado (IEB-49)
	Base enchufe 10A colocada (IEB-50)
	Base enchufe 16A colocada (IEB-50) con toma de tierra

FONTANERÍA. Según DB HS. (Se realizarán los planos de suministro de agua de todas aquellas plantas donde se interviene).



Escala: 1/75
Planta Baja

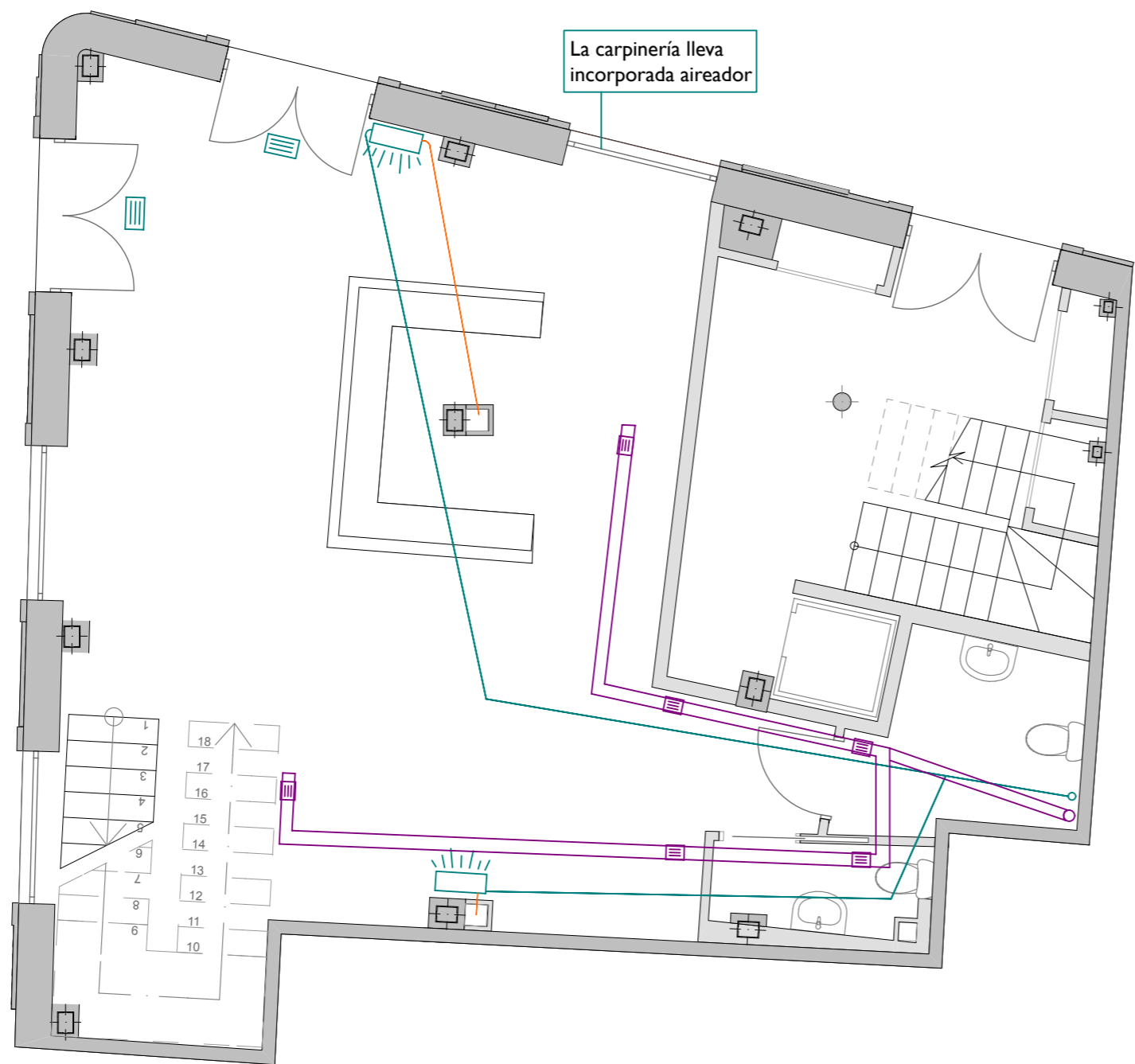
FONTANERÍA	
Simbología	Descripción
	Acometida a red publica y arqueta
	Contador divionario(IFC-22)
	Llave general
	Llave de paso
	Valvula de retención
	Montante
	Gripo de agua fría
	Gripo de agua caliente
	Termo eléctrico
	Canalización de agua caliente
	Canalización de agua fría



Escala: 1/75
Planta Ático

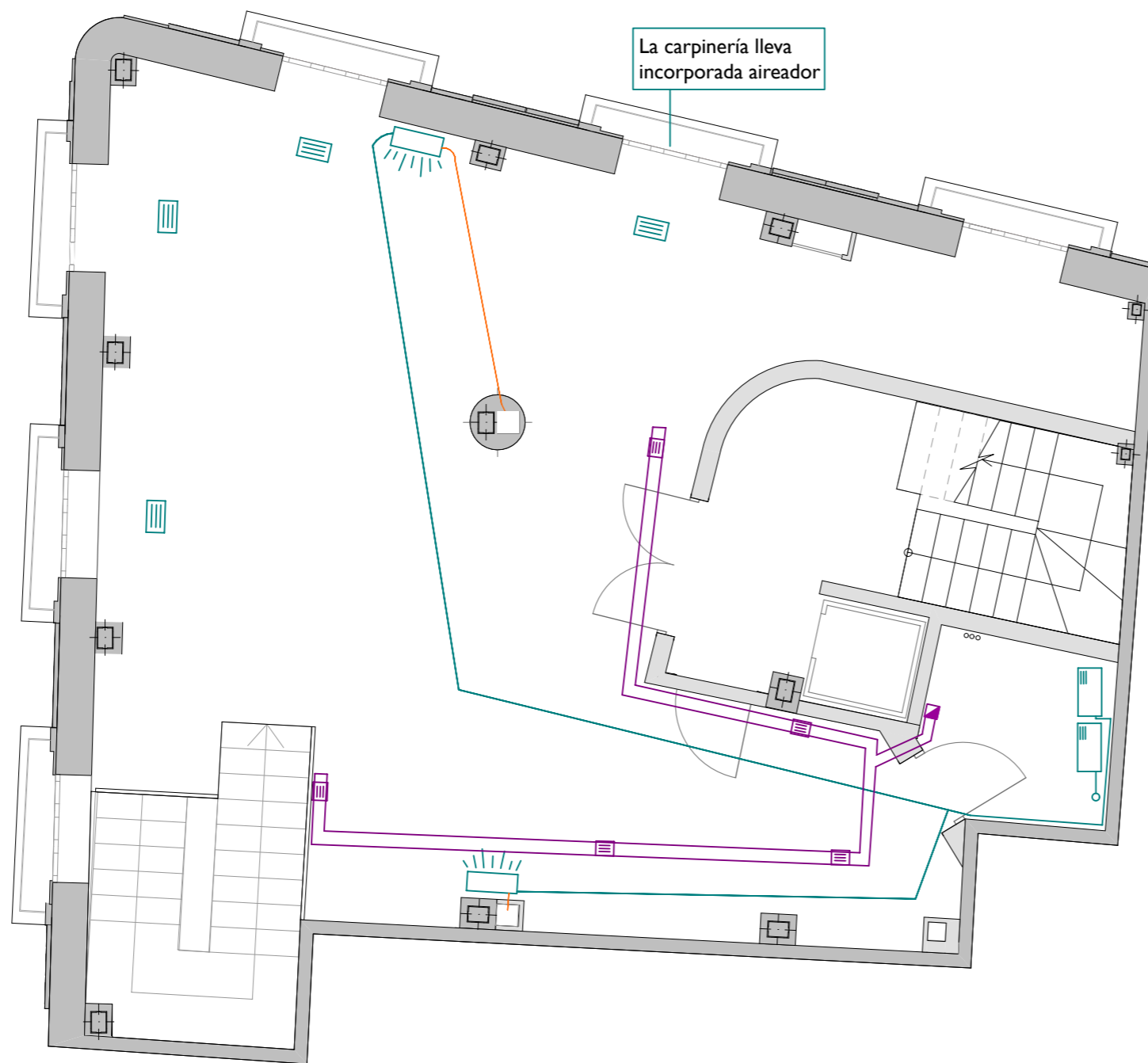
FONTANERÍA	
Simbología	Descripción
	Acometida a red publica y arqueta
	Contador divionario(IFC-22)
	Llave general
	Llave de paso
	Valvula de retención
	Montante
	Gripo de agua fría
	Gripo de agua caliente
	Termo eléctrico
	Canalización de agua caliente
	Canalización de agua fría

CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN. Según DB HS. (Se realizarán los planos de climatización y ventilación de todas aquellas plantas donde se interviene).



Escala: 1/75
Planta Baja

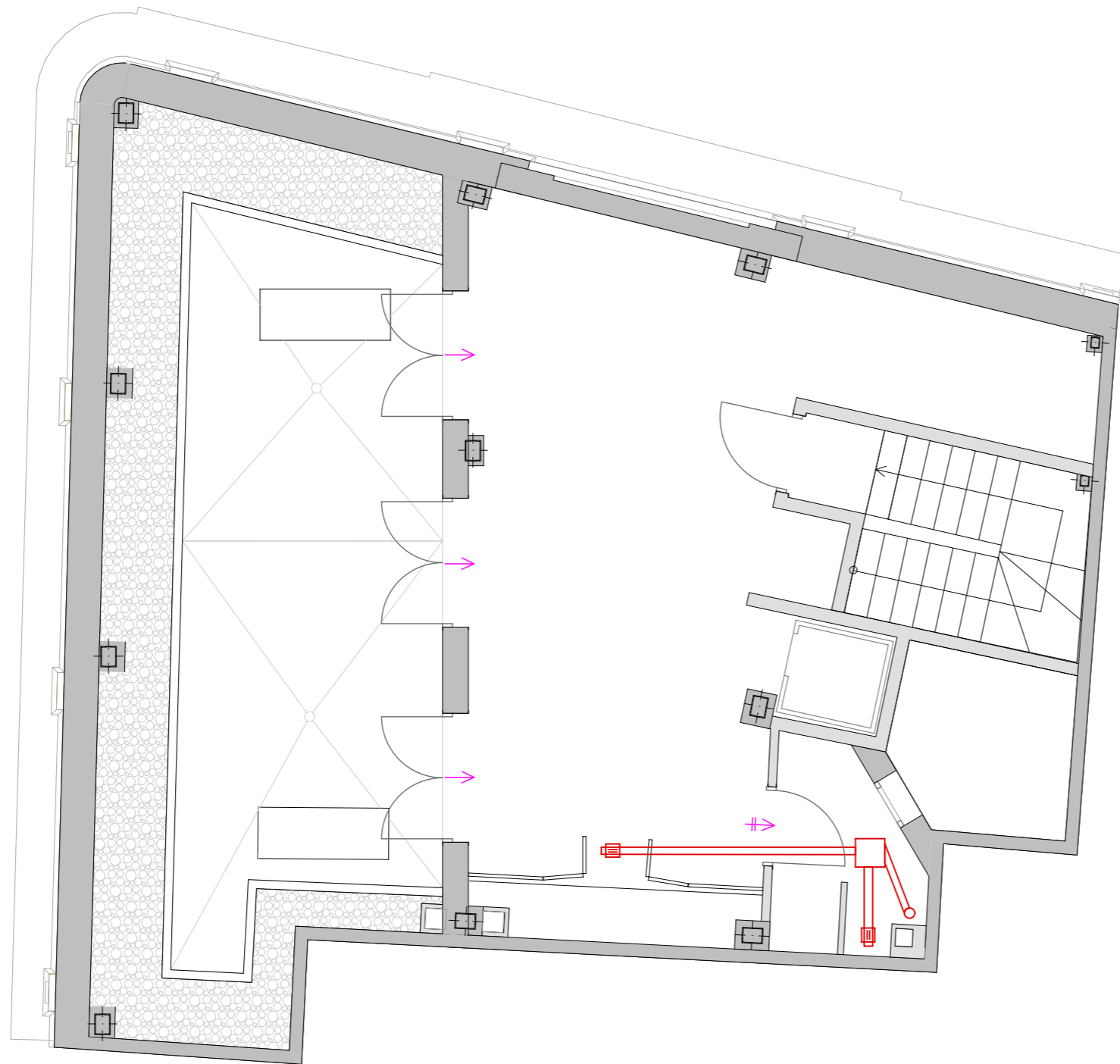
CLIMATIZACIÓN	
Simbología	Descripción
	Unidad condensadora
	Rejilla de extracción
	Unidad climatizadora
	Extractor
	Desagüe para evacuar el aire de las u. Condensadoras
	Rejilla de entrada de aire



La carpinería lleva incorporada aireador

CLIMATIZACIÓN	
Simbología	Descripción
	Unidad condensadora
	Rejilla de extracción
	Unidad climatizadora
	Extractor
	Desagüe para evacuar el aire de las u. Condensadoras
	Rejilla de entrada de aire

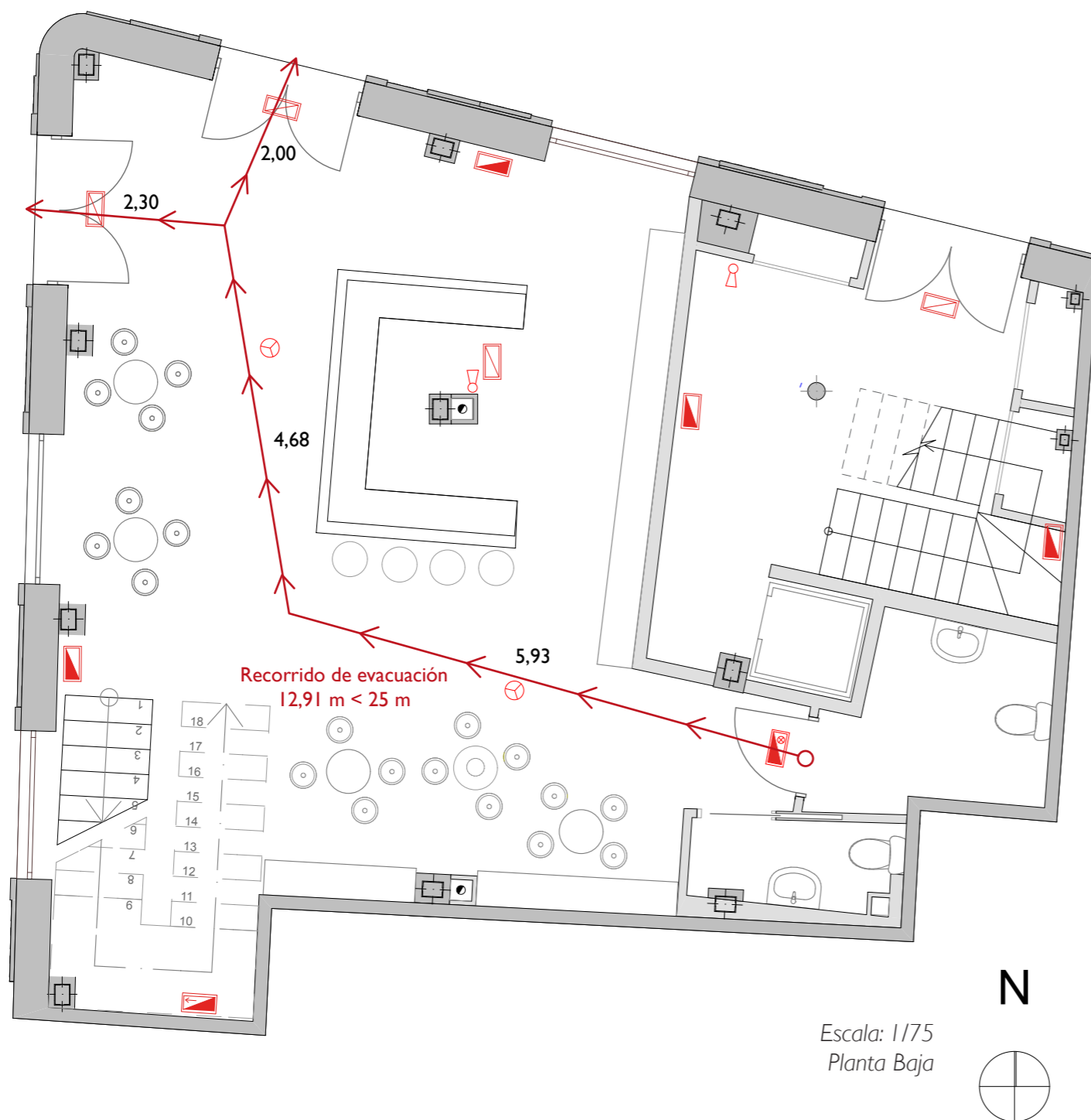
Escala: 1/75
Planta Primera



Escala: 1/75
Planta Ático

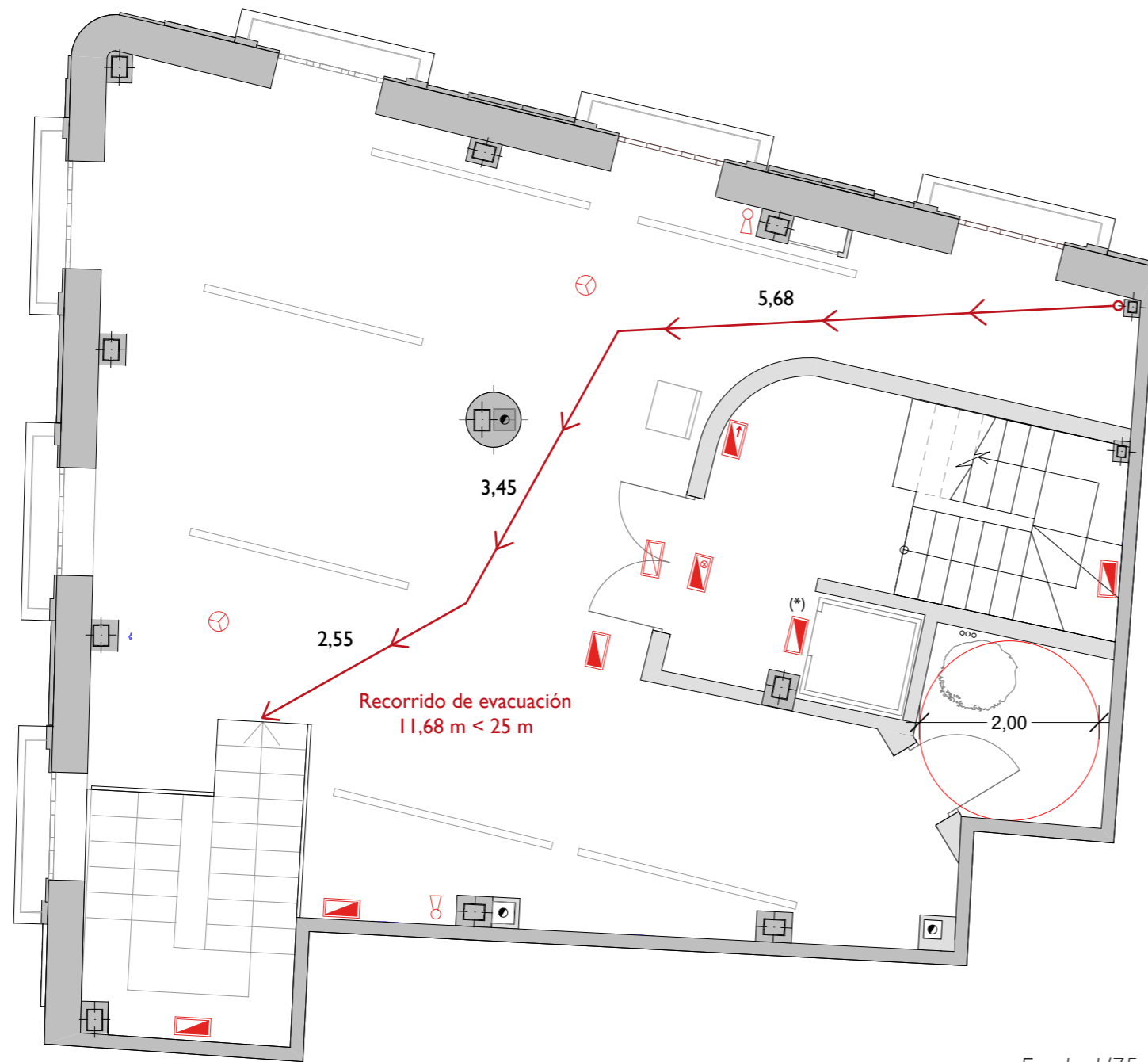
CLIMATIZACIÓN	
Simbología	Descripción
→	Abertura de absorción
⇨	Abertura de paso
⊞	Abertura de extracción
—	Conducto de P.V.C

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. Según DB HI. (Se realizarán los planos de protección contra incendios de todas aquellas plantas donde se interviene).



PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
Simbología	Descripción
	Equipo autónomo alumbrado de emergencia
	Eq. autónomo alumbrado de emergencia con señalización
	Señalización de salida
	Señalización sin salida
	Extintor eficacia 21A-113B
	Dector
	Dirección de evacuación

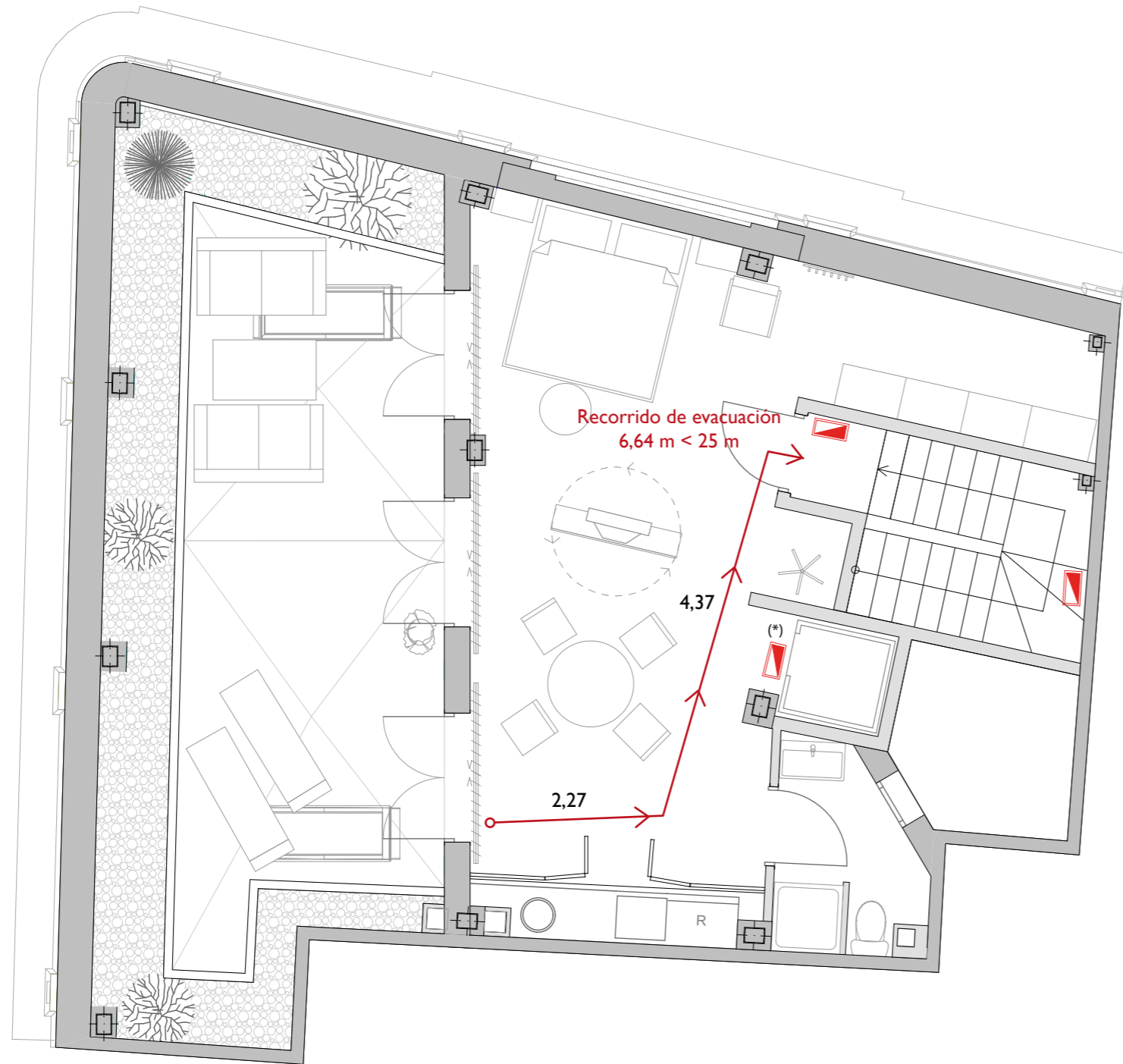
(*) No utilizar el ascensor en caso de evacuación.



Escala: 1/75
Planta Primera

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
Simbología	Descripción
	Equipo autónomo alumbrado de emergencia
	Eq. autónomo alumbrado de emergencia con señalización
	Señalización de salida
	Señalización sin salida
	Extintor eficacia 21A-113B
	Dector
	Dirección de evacuación

(*) No utilizar el ascensor en caso de evacuación.



Recorrido de evacuación
6,64 m < 25 m

2,27

4,37

Escala: 1/75
Planta Ático

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
Simbología	Descripción
	Equipo autónomo alumbrado de emergencia
	Eq. autónomo alumbrado de emergencia con señalización
	Señalización de salida
	Señalización sin salida
	Extintor eficacia 21A-113B
	Dector
	Dirección de evacuación

(*) No utilizar el ascensor en caso de evacuación.

3.2.7 Selección de mobiliario, sanitarios, iluminación, etc.

Planta Baja: Vinoteca

La estética que pretende conseguirse tras la reforma, es un interior ecléctico, donde la mezcla de materiales, elementos y acabados se integre, aportando originalidad al local comercial.

Pavimento:

El pavimento de baldosas cerámicas será sustituido por baldosas hexagonales de cemento. Esta elección se realiza porque es un pavimento creado por un mosaico hidráulico con baldosas de cemento pigmentado, de uso interior y exterior. Este pavimento fue inventado en el sur de Francia a mediados del siglo XIX, fue usado como pavimento en las construcciones hasta los años 60 del siglo XX.

El proceso de fabricación se caracteriza por el uso de moldes metálicos («trepas») para la aplicación de los colores, que posteriormente son fijados a la base de cemento mediante el uso de prensa hidráulica.

Este pavimento podría ser adquirido a través de *Mosaic sur*, el cual es una fábrica de baldosas hidráulicas.



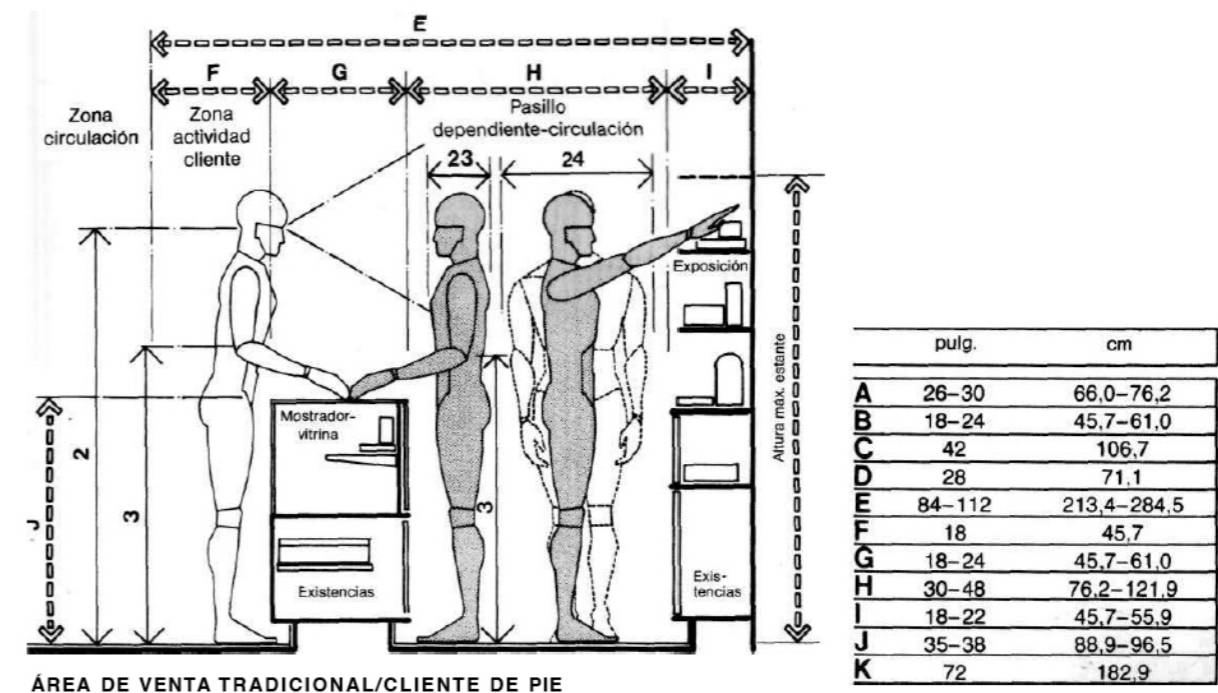
Barra de bar:

El material escogido para realizar el mueble de la barra es de polipropileno, generalmente se usan para exteriores ya que es un material bastante resistente a los diversos climas y a su facilidad de poderlos limpiar. Los muebles de polietileno también se usan para interiores, como ocurre en este caso.

El diseño sería similar al que a continuación se muestra:



Para el diseño de las dimensiones de la barra de la vinoteca, donde se podrá consumir y cobrar a los clientes, se ha utilizado con referencia el libro *Las dimensiones humanas en los espacios interiores. Estándares antropométricos de Julius Peneo y Martin Zelnik*.



Estanterías:

Las estanterías para la colocación de las botellas de vino, escogidas son de acero *Lark*. Están construidas con láminas de acero plegado. Las uniones entre las chapas horizontales y verticales se realizan de una forma invisible, de manera que no se aprecian tornillos, ni una perforación, el sistema está perfectamente oculto. La chapa de acero se puede lacar con una amplia gama de colores metalizados.



En el caso de necesitar acondicionar los productos a una temperatura determinada se ha considerado incorporar estanterías con climatización. A continuación se muestra un ejemplo:



Mesas:

Las mesas elegidas para la vinoteca son las realizadas por la marca RIVA 1920, el diseño de éstas defiende la idea del reciclaje, utilizan la madera que ha sido carcomida, como el elemento principal de diseño.

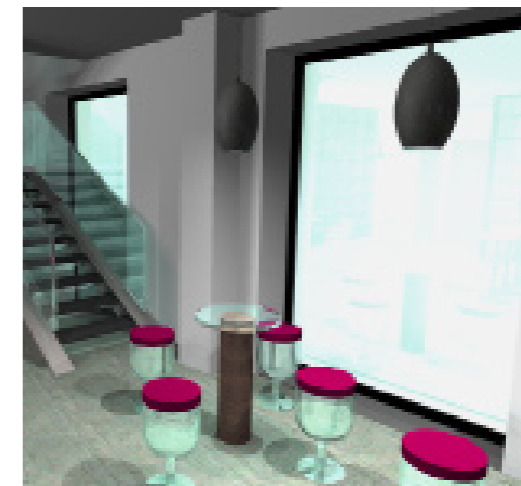
La estructura de los muebles se logra utilizando el acero como elemento de unión de los trozos escultóricos de madera. Las superficies de las mesas se resuelven utilizando un grueso vidrio.

Tanto el acero como el vidrio realzan las imperfecciones de la madera.

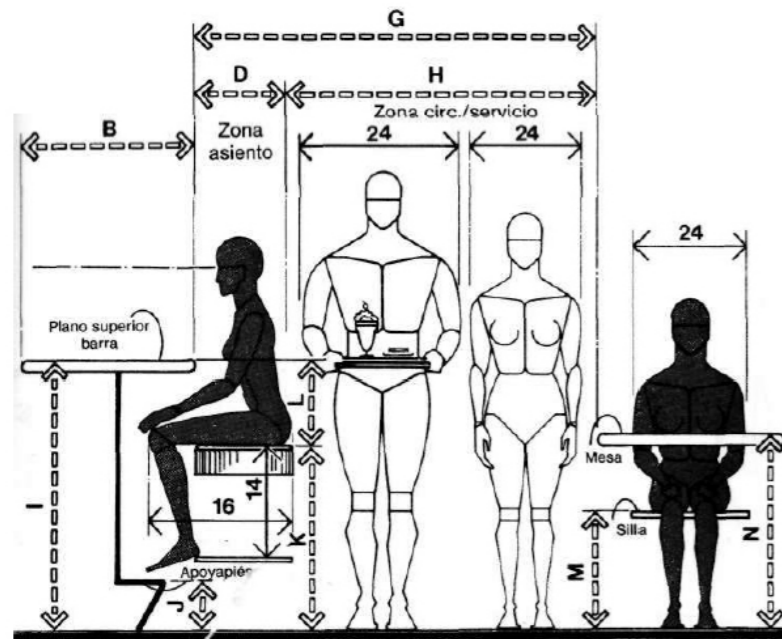


Taburetes para mesa:

Los taburetes han sido diseñados exclusivamente para la vinoteca, los cuales poseen una forma que recuerda a las copas de vino. Éstos tendrán unas dimensiones de 45 x 35 cm aproximadamente. El material será metacrilato y la base del asiento, de plástico en color magenta.



Para el diseño de las proporciones de las mesas y los taburetes ha sido de gran ayuda los parámetros aportados por el libro *Las dimensiones humanas en los espacios interiores. Estándares antropométricos* de Julius Penner y Martin Zelnik.



	pulg.	cm
A	96-120	243,8-304,8
B	18-24	45,7-61,0
C	60-72	152,4-182,9
D	12-18	30,5-45,7
E	36 min.	91,4 min.
F	10	25,4
G	60-66	152,4-167,6
H	48 min.	121,9 min.
I	42	106,7
J	12-13	30,5-33,0
K	30-31	76,2-78,7
L	11-12	27,9-30,5
M	16-17	40,6-43,2
N	29-30	73,7-76,2

BARRA PARA COMER/HOLGURAS MESAS

Lamparas e iluminación:

La iluminación escogida en la vinoteca depende de la zona del local comercial, del uso y de los diferentes ambientes que se pretenden crear. Para ello se va a realizar la siguiente clasificación:

- Lamparas de araña Chateliers:

Para acentuar el estilo ecléctico es de interés la utilización de este tipo de lamparas las cuales surgen en los siglos XVII y XVIII. La marca elegida es WEVER & DUCRÉ, la cual posee las siguientes características:

- Fuente de alimentación: 220-240V-50Hz
- Grado de protección: I
- Grado del IP: IP20
- Material: PVC/Aluminium
- Glowtest: no
- Estándar: EN60598-1
- Fijación: techo
- Montaje: suspendido
- Peso: 7,23kg

396301

LAMP INFO: Incandescent

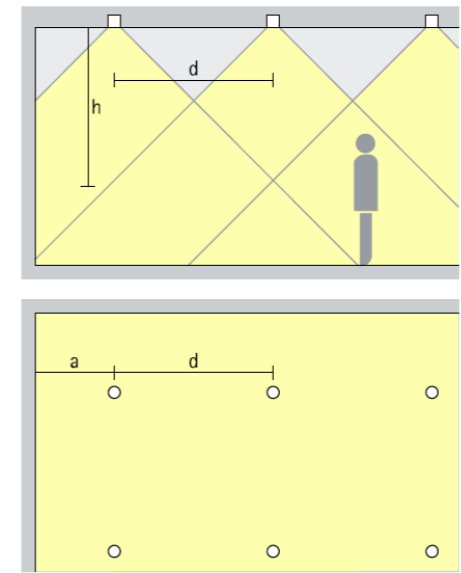
12x C35 (max. 25W) / E14 / 220-240VAC / 50-60Hz

TECHNICAL DATA:

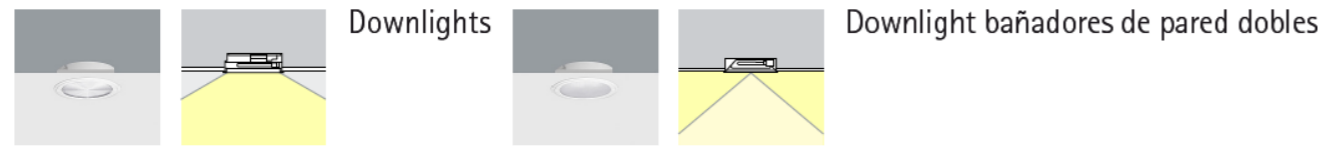
CE

- Luminarias empotradas en techo:

Para las zonas de paso se utilizará la marca ERCO, en concreto las luminarias Panarc cuya iluminación horizontal es uniforme, se aconseja una disposición regular. El valor orientativo para la medida del módulo d es la altura de la luminaria h sobre el plano de trabajo. Como distancia a la pared de las luminarias a se aconseja la mitad de la medida del módulo d .



Panarc Luminarias empotrables en el techo



Lámparas fluorescentes compactas			Lámparas fluorescentes compactas		
	Lente Flood	Difusor		Lente prismática	
2x9W 1200lm	83481.000	83484.000	2x9W 1200lm	83482.000	
2x18W 2400lm	83474.000	83489.000	2x18W 2400lm	83475.000	
36W 2800lm	83478.000	83493.000	36W 2800lm	83479.000	

- Lámparas Vessel Serie 01-03:

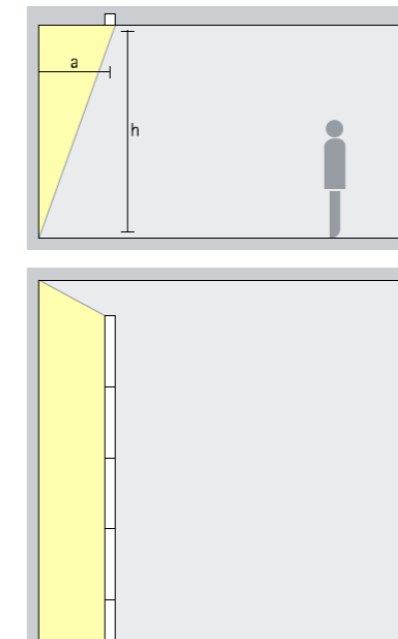
Este tipo de iluminación se utilizará en la zona de la barra de la Vinoteca, son lámparas de vidrio soplado del diseñador industrial Samuel Wilkinson. Cada una posee un corte transversal que les permite ser lámparas de mesa o piso o bien pueden ser lámparas colgantes. La bombilla Plumen es especial no solo por su forma, sino porque utiliza 80% menos energía y duran 8 veces más que las bombillas incandescentes.



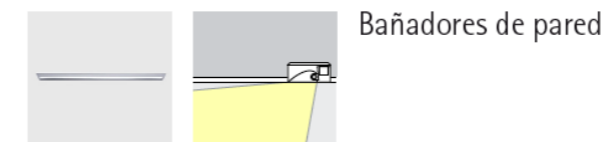
Lámparas Vessel

- Lámpara de superficie:

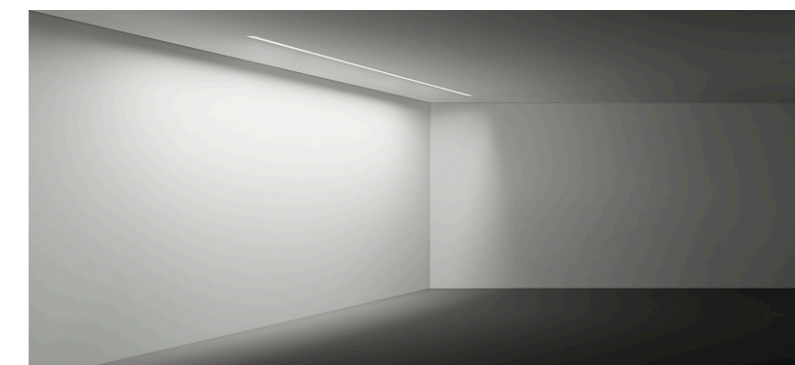
Para iluminar las estanterías y la zona de paso que se encuentran detrás de la barra se ha considerado apropiado la utilización de la iluminación TFL Wallwasher de ERCO. Las luminarias empotrables en el techo pretenden una iluminación económica de paredes en museos, pero también de zonas de venta y de presentación. La iluminación de paredes se puede orientar, por ejemplo, a tareas visuales verticales en exposiciones, pero también a la representación de la pared como superficie delimitadora de espacios tales como vestíbulos. La iluminación general indirecta a través de la reflexión en la pared consigue una luz difusa uniforme y un ambiente luminoso y acogedor en el espacio.



TFL Wallwasher Luminarias empotrables en el techo



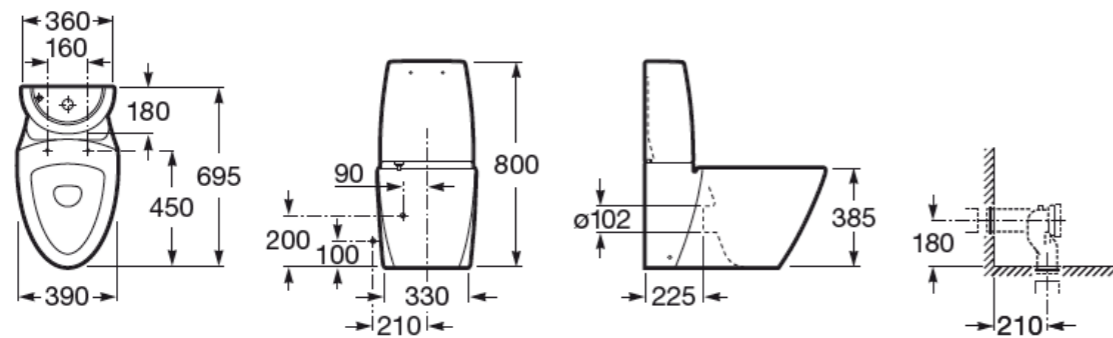
Lámparas fluorescentes compactas		Lámparas fluorescentes	
18W 1200lm	83516.000	28W 2600lm	65059.000 DALI, varychrome
26W 1800lm	83517.000		65040.000 65080.000 DALI
		35W 3300lm	65042.000 65082.000 DALI



Baños:

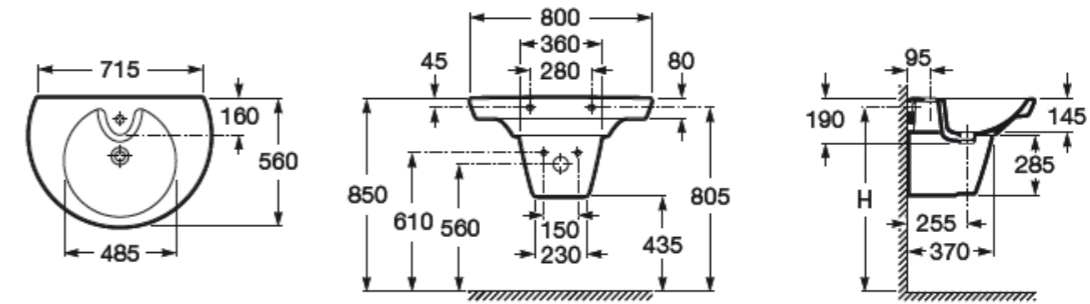
Para los sanitarios de la Vinoteca se utilizará la marca Roca, ambos baños estarán compuestos por inodoro y lavabo.

El inodoro es tipo Veranda, de porcelana con salida dual, en color grafito, con las siguientes medidas: Longitud: 390 mm, anchura: 695 mm, 800 mm. Diseñado por Schmidt & Lackner.



Características: Adosado a pared / Codo de evacuación incluido / Conjunto de fijaciones: Incluido / Forma: Redondo / Sistema de descarga: Arrastre / Tipo de instalación: De pie / Tipo de salida: Dual (vario).

El lavabo también es tipo Veranda, semipedestal para lavabo de porcelana, en color grafito, con las siguientes medidas: Longitud: 330 mm, anchura: 380 mm, 390 mm. Diseñado por Schmidt & Lackner. También diseño por Schmidt & Lackner.



Planta Primera: Sala de exposiciones

Para la realización de salas de exposiciones es fundamental el estudio previo de recorridos, espacios y circulación. También es de gran importancia la iluminación, artificial y natural; así como el tipo de obras que se van a exponer: bidimensionales, tridimensionales,...

Tabiques móviles/ Mamparas:

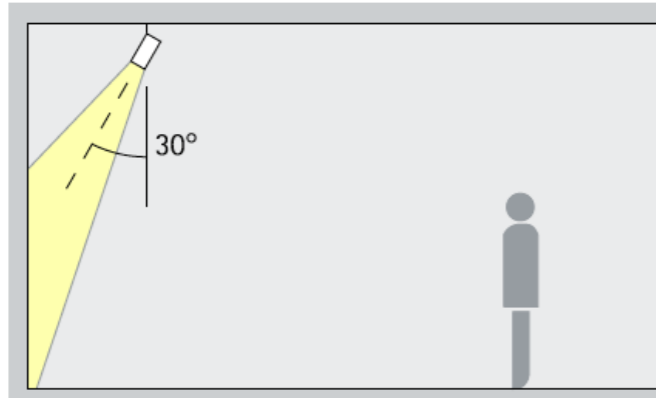
Para la colocación de las obras se utilizarán mamparas móviles de la marca TecniHispania, dicho sistema es modular con paneles de las siguientes dimensiones: alto 2,00m x ancho 1,1m.

Iluminación:

- Proyectores con raíles:

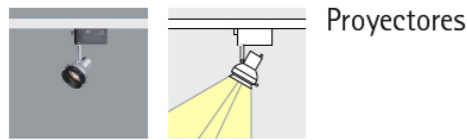
Para la iluminación de la sala se utilizarán los productos Pollux con raíles de la marca ERCO, ya que permite la acentuación y la escenificación con gobos. Mediante el regulador de contornos en los proyectores, la iluminación puede ajustarse individualmente al formato de los cuadros.





Angulo de inclinación para la iluminación de acento: 30°

Pollux para railes electrificados



Proyectores



Lámparas halógenas de bajo voltaje

	Blanco	Plateado
50W 1250lm	73759.000 Cono anti-deslumbrante	73758.000 Cono anti-deslumbrante
	73753.000 Aro de apantallamiento	73752.000 Aro de apantallamiento



Lámparas halógenas reflectoras de bajo voltaje

	Blanco	Plateado
35W	73756.000 Cono anti-deslumbrante	73751.000 Aro de apantallamiento
	73750.000 Aro de apantallamiento	



Lámparas de halogenuros metálicos

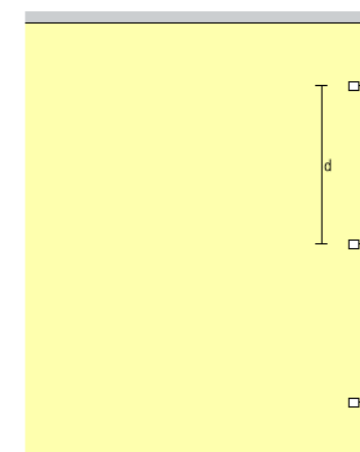
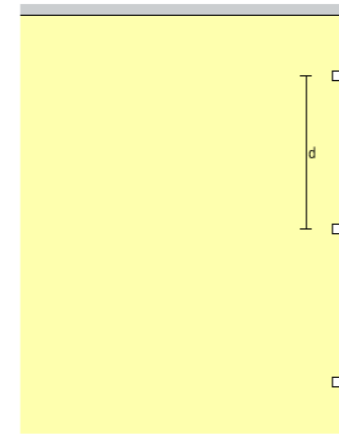
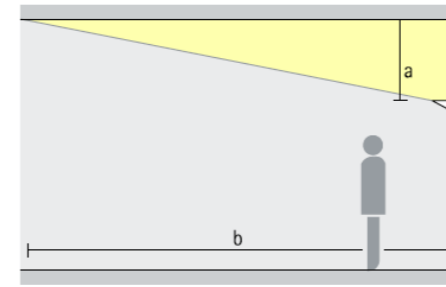
	Blanco	Plateado
20W 1650lm	73821.000 Cono anti-deslumbrante	73822.000 Cono anti-deslumbrante
	73824.000 Aro de apantallamiento	73825.000 Aro de apantallamiento

- Iluminación de pared:

Para algunas zonas de paso, como puede ser la meseta de la escalera que comunica la planta baja con la planta primera y terminadas zonas de la sala de exposiciones se utiliza iluminación de pared de la marca ERCO.

Los bañadores de techo proporcionan una iluminación de techo con alta uniformidad. Mediante limitadores de luz adicionales ajustables se puede adaptar exactamente el cono de luz a la superficie de techo a iluminar. Los Uplights pretender optimizar luminotécnica del rendimiento y la distribución luminosa. Por ello, los Uplights son idóneos para una iluminación indirecta económica, p. ej. con lámparas de halgenuros metálicos o lámparas fluorescentes compactas. Los bañado-

res de suelo proporcionan una iluminación segura de vías de tránsito.



Bañadores de techo

Uplight

Planta Ático: Vivienda

Pavimento:

En la reforma de la planta ático hay que destacar que el pavimento existente será sustituido por un entarimado de madera, al igual que el pavimento de la terraza. La norma UNE 56823 regula los pavimentos de madera para exteriores.

MADEX es un ejemplo de marca de productos de madera tratata que podría servir de ejemplo de pavimento.



- Mueble giratorio TV Media Centre:

Para compartimentar el dormitorio de la zona comedor se a elegido este mueble, que sirve de elemento que compartimenta ambas zonas. La marca Porada fabrica con maderas naturales y acero, muebles giratorios con instalación interior de enchufes, también tiene lateralmente unos espacios para libros o CD. En este caso se el mueble estará lacada en color blanco.



- Muebles cocina:

Los muebles de cocina serán de la marca Kvik, ya que se ajustan a espacio y a los acabados que pretenden conseguirse. Los muebles son en color negro al igual que el armario que los contiene, según se ha indicado en los planos.



- Vestidor:

El vestidor del dormitorio será también en color blanco y negro de la marca Vaquer.



- Muebles dormitorio:

Cabecero: Tapizado en color negro es de la marca Moltex.



Mesitas de noche: Son de la marca IKEA tipo Bikerland en color blanco.

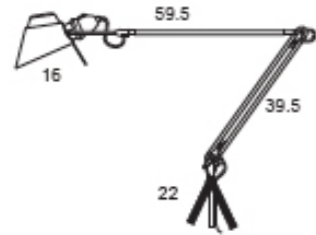


Lamparas de noche: Estas lamparas son brazo articulado de la marca LUMINA, el color elegido es negro.

Tangram

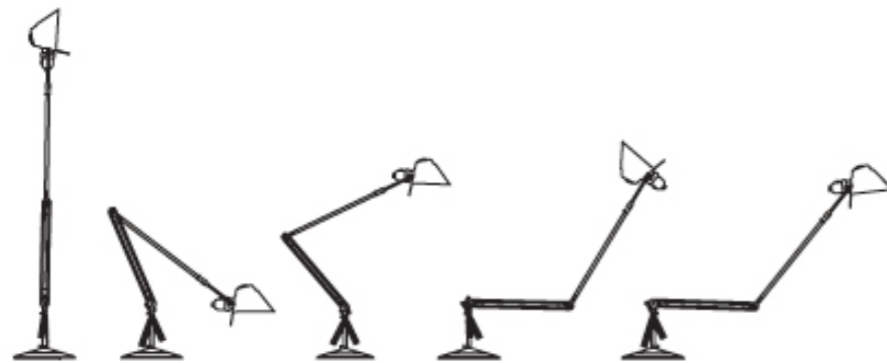
Designer
Walter Monici - 1992

Multi directional two arms table lamp: 360° rotating head. It can be used with different supports. Structure in aluminium and steel. When using fluorescent compact bulbs, model code 102 must be chosen.



Denominazione - Name - Name	Tangram (cod. 101 - 102)
Certificazioni - Certificates - Prüfzeichen	CE
Normative - Norms - Normen	EN 60-598-1 (CEI 34-21)
Lampadina - Light sources - Leuchtmittel	MAX 100W HAL - 15W FL EL (cod. 102)- E27/E26 (not included) 230V (Europe) - 120V (USA - Japan) - 240V (England) (fittings come with appropriate plug)
Versioni - Available - Versionen	
Classe di isolamento - Insulation Class - Isolierungsklasse	II
Classe di protezione - Protection Class - Protektionsgrad	IP20
Imballo - Packaging - Verpackung	0,042m ³ - 1,94Kg

Col. 01 Nero Black Schwarz	Col. 08 Alluminio anodizzato Anodised aluminium Eloxiertes Aluminium	Col. 19 Grigio gofrato Crackled grey Grau aufgerauth	Col. 44 Nichelato Nickled Vernickelt



Lumina Italia Srl - Via Casorezzo, 63 I-20010 Arluno (MI) Italy - info@lumina.it - Tel. (+39) 02 903752.1

• Comedor:

Sillas: Las sillas elegidas son del fabricante Bonaldo del diseñador James Brönte. No poseen posabrazos, con estructura de acero y tapizada en piel negro.



Lampara: De la marca FontanaArte, tipo Cupola de suspensión, con estructura metálica.

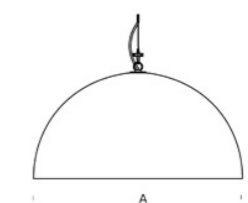


PRESS RELEASES

COLORS.



DIMENSIONS AND
GLOWING SOURCES.



A=40 B=20 C=200

A=54 B=27 C=200

ø 40 x 20 + 200 cable

1x105W (HA) (Halogen Eco Saver) E27

ø 54 x 27 + 200 cable

1x140W (HA) (Halogen Eco Saver) E27

FILES.

instruction (pdf - 1.26 MB)

- Baño:

Para los sanitarios de la vivienda se utilizará la marca Roca, al igual que en la vinoteca.

El inodoro es tipo Veranda, de porcelana con salida dual, en color grafito, con las siguientes medidas: Longitud: 390 mm, anchura: 695 mm, 800 mm. Diseñado por Schmidt & Lackner.

El lavabo también es tipo Veranda, semipedestal para lavabo de porcelana, en color grafito, con las siguientes medidas: Longitud: 330 mm, anchura: 380 mm, 390 mm. Diseñado por Schmidt & Lackner. También diseño por Schmidt & Lackner.

Además el baño posee ducha también de la marca Roca, ésta es una columna de líneas rectas.



- Terraza:

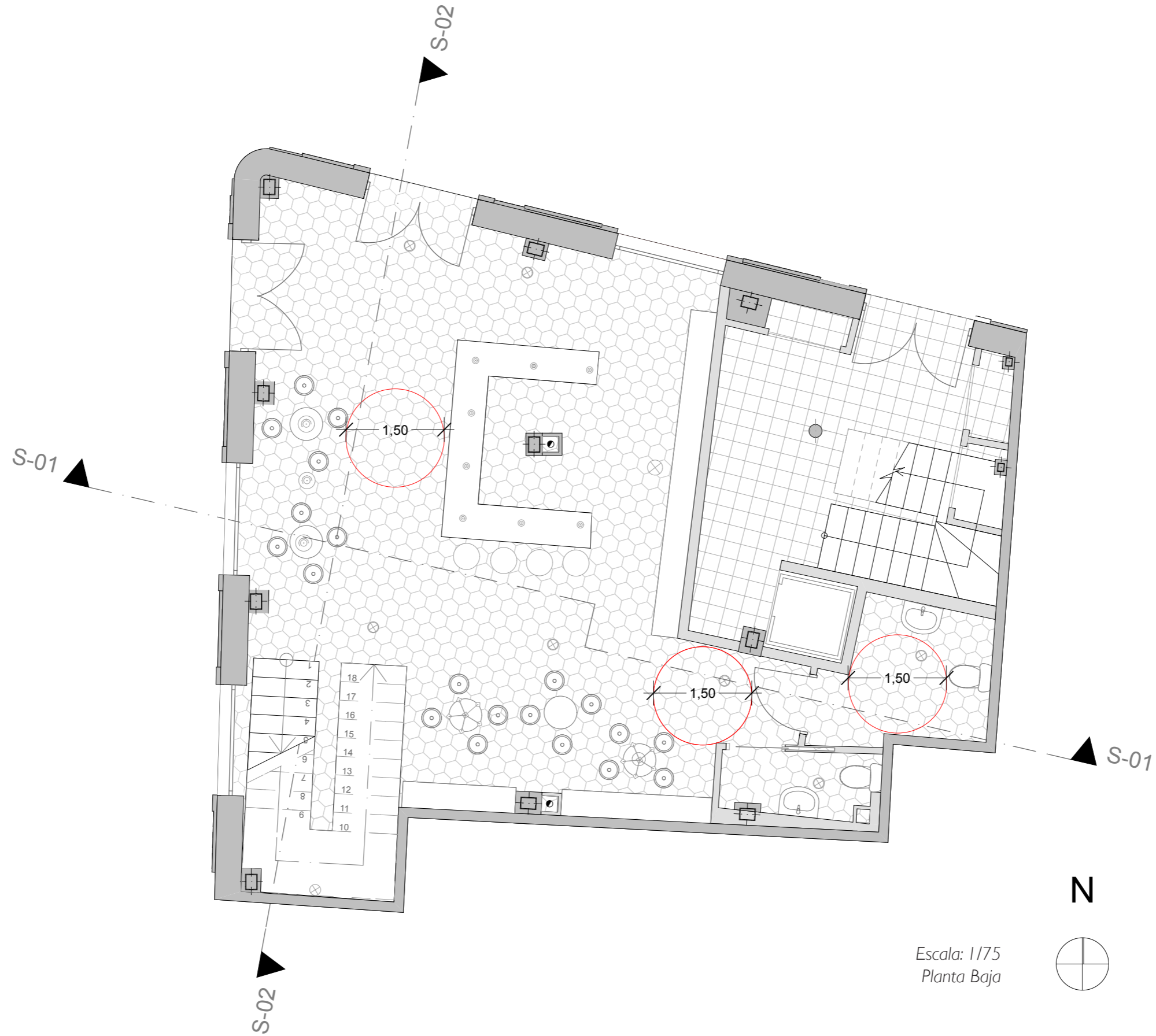
Tumbonas: La tumbona elegida es de estilo CHAISE LONGUE TOKIO, de Charlotte Perriand. La firma italiana Cassina para su colección I Maestri, reedita esta tumbona de estructura compuesta por doce láminas hechas de su material original, el bambú, pero también disponible en haya y teka. Sobre esta estructura reposa una colchoneta de un material más actual, poliuretano drenante, la cual está cubierta por fundas de pvc, que podemos encontrar disponible en cinco colores diferentes. La tumbona puede encontrarse en tiendas como la del diseñador valenciano Vicente Navarro.

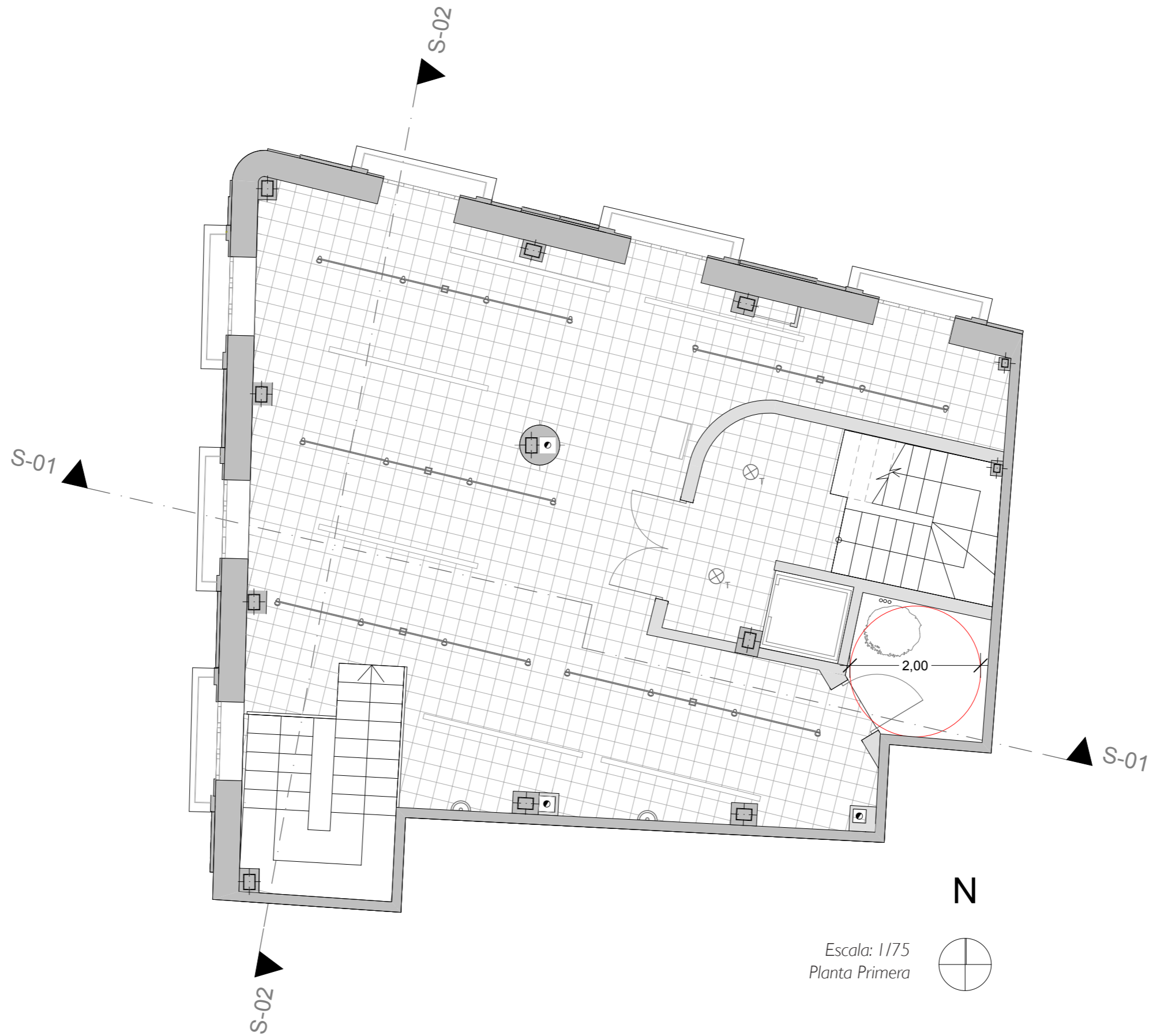


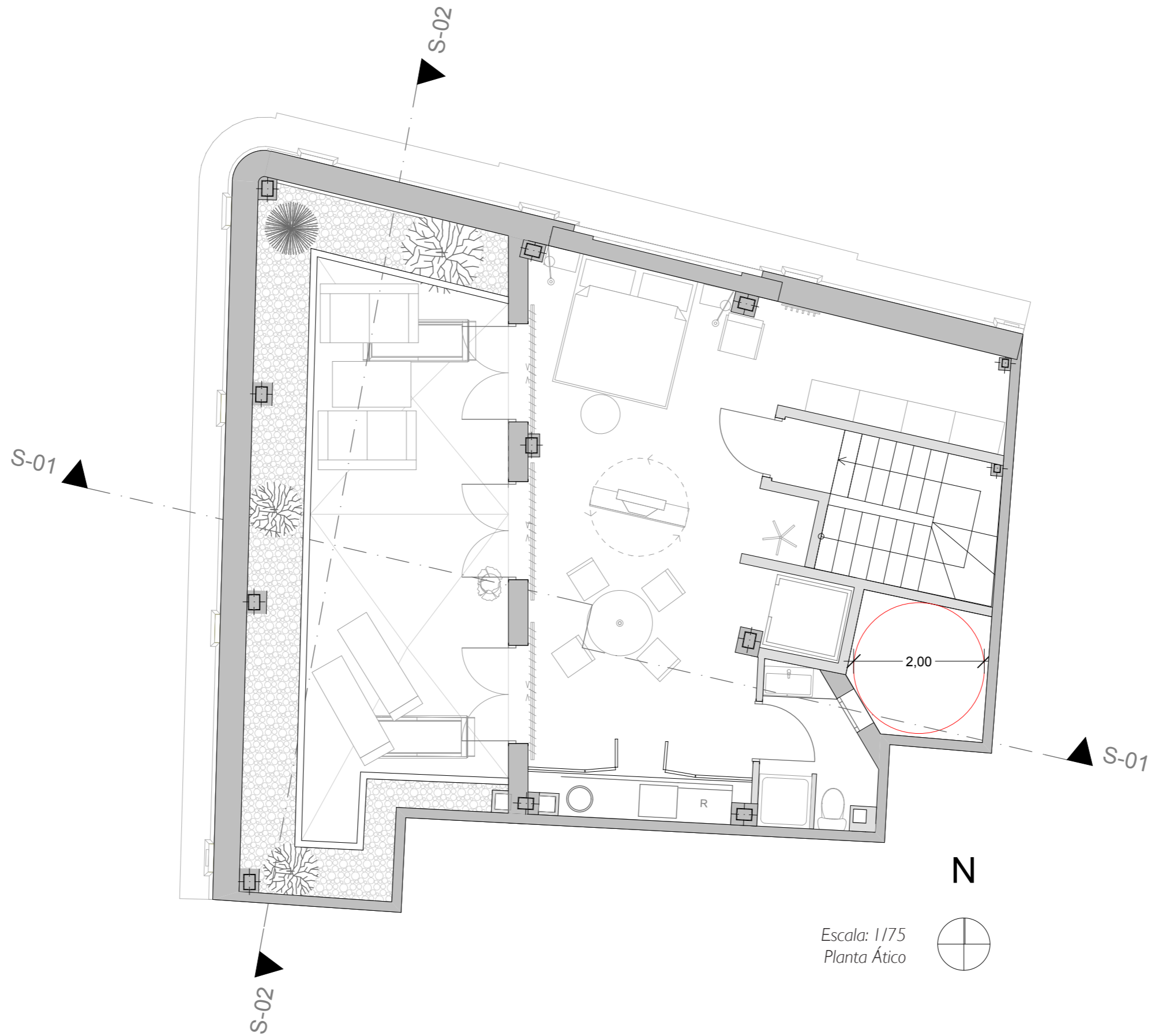
Sofás: Los sofás son biplaza en la firma Armani Casa, en color blanco.

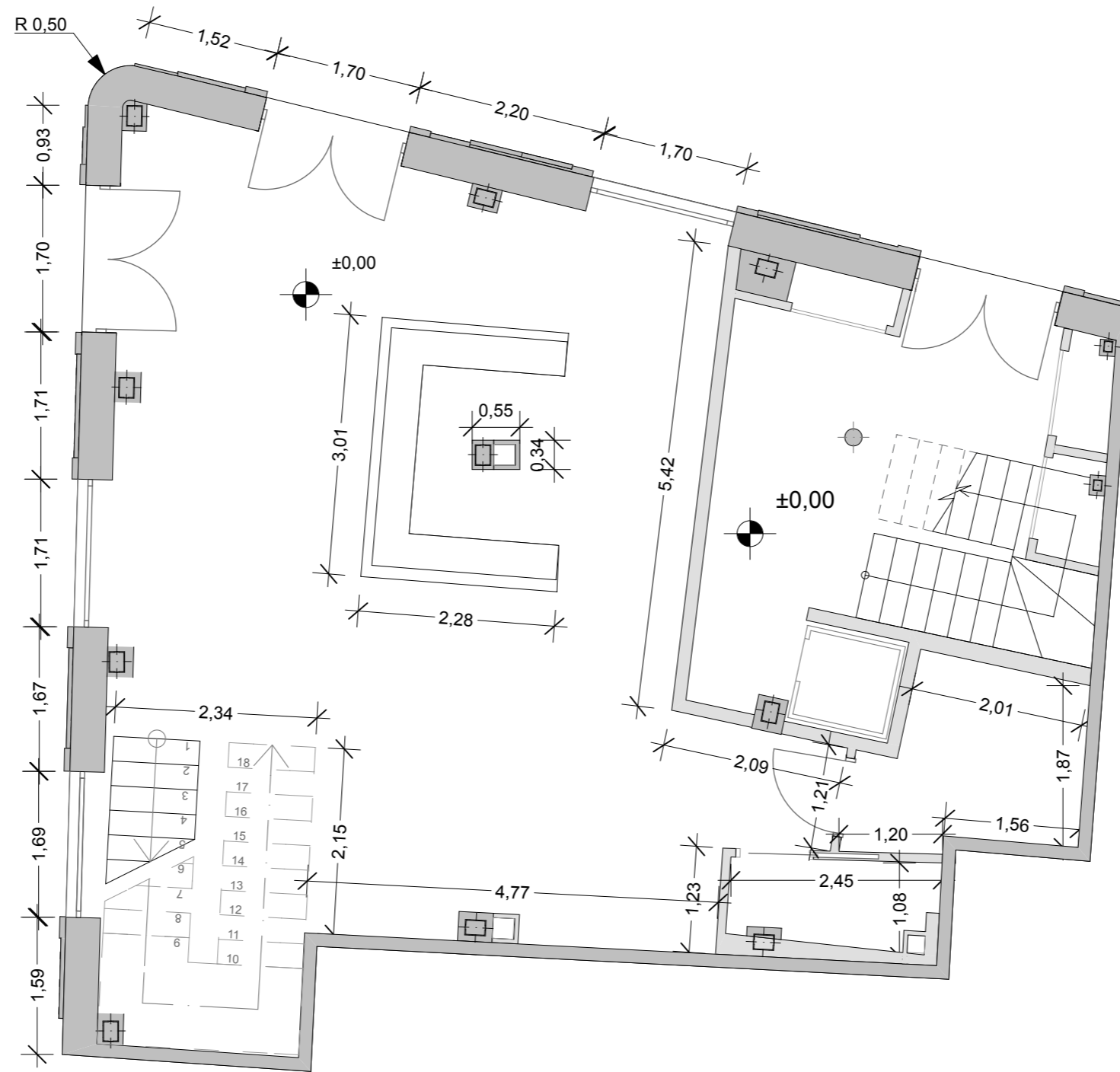


3.3 Documentación gráfica del estado propuesto.

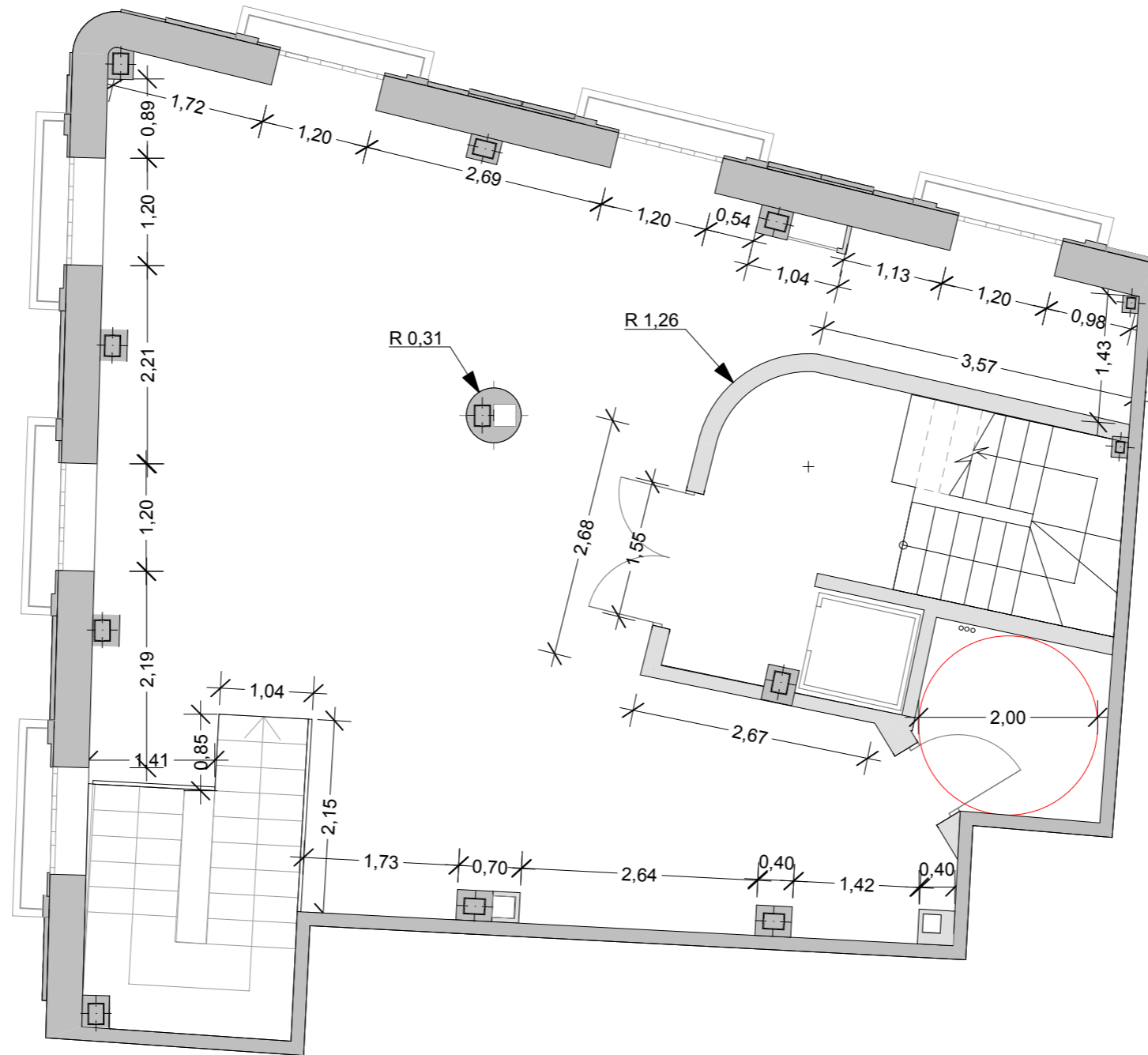




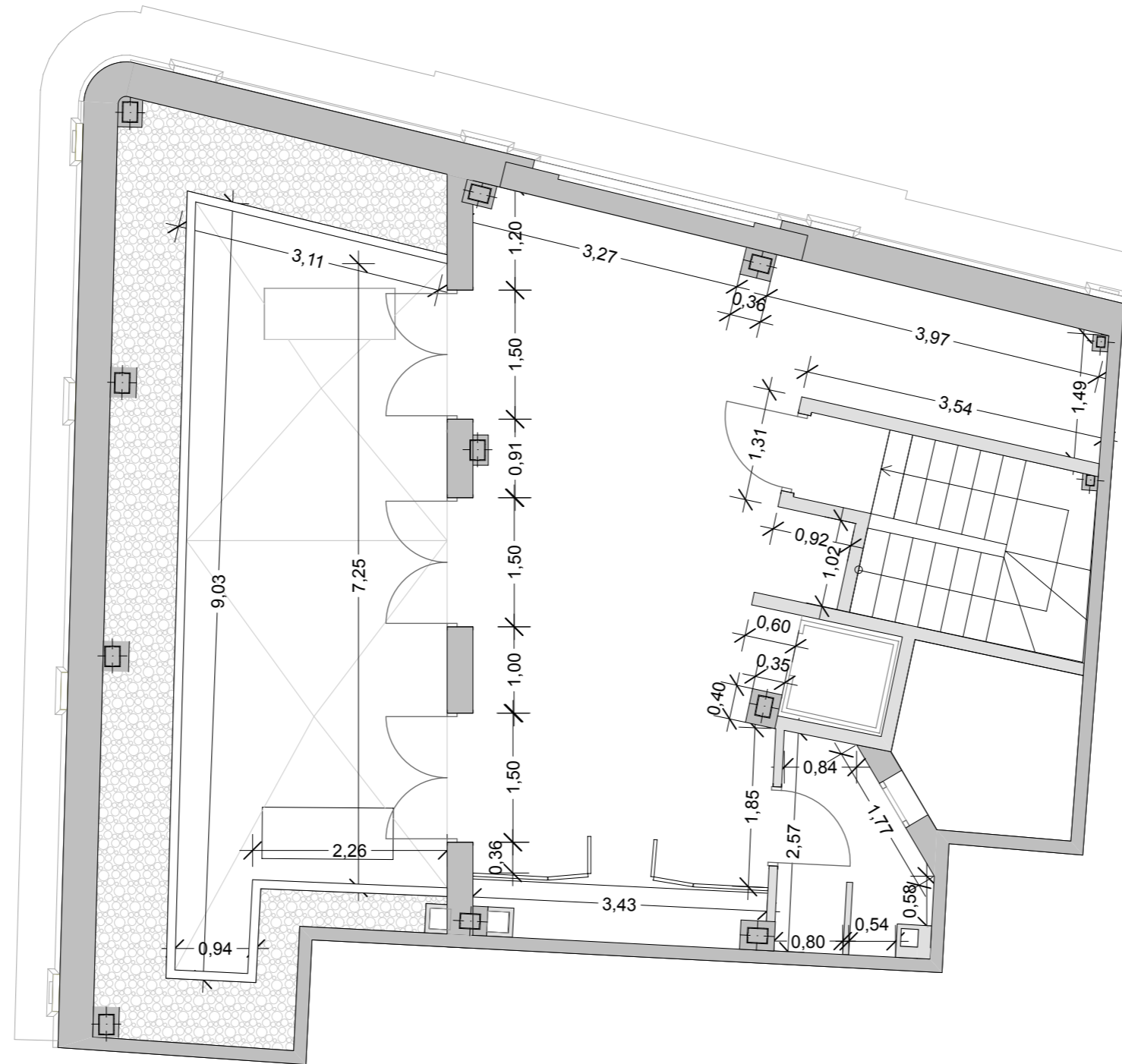




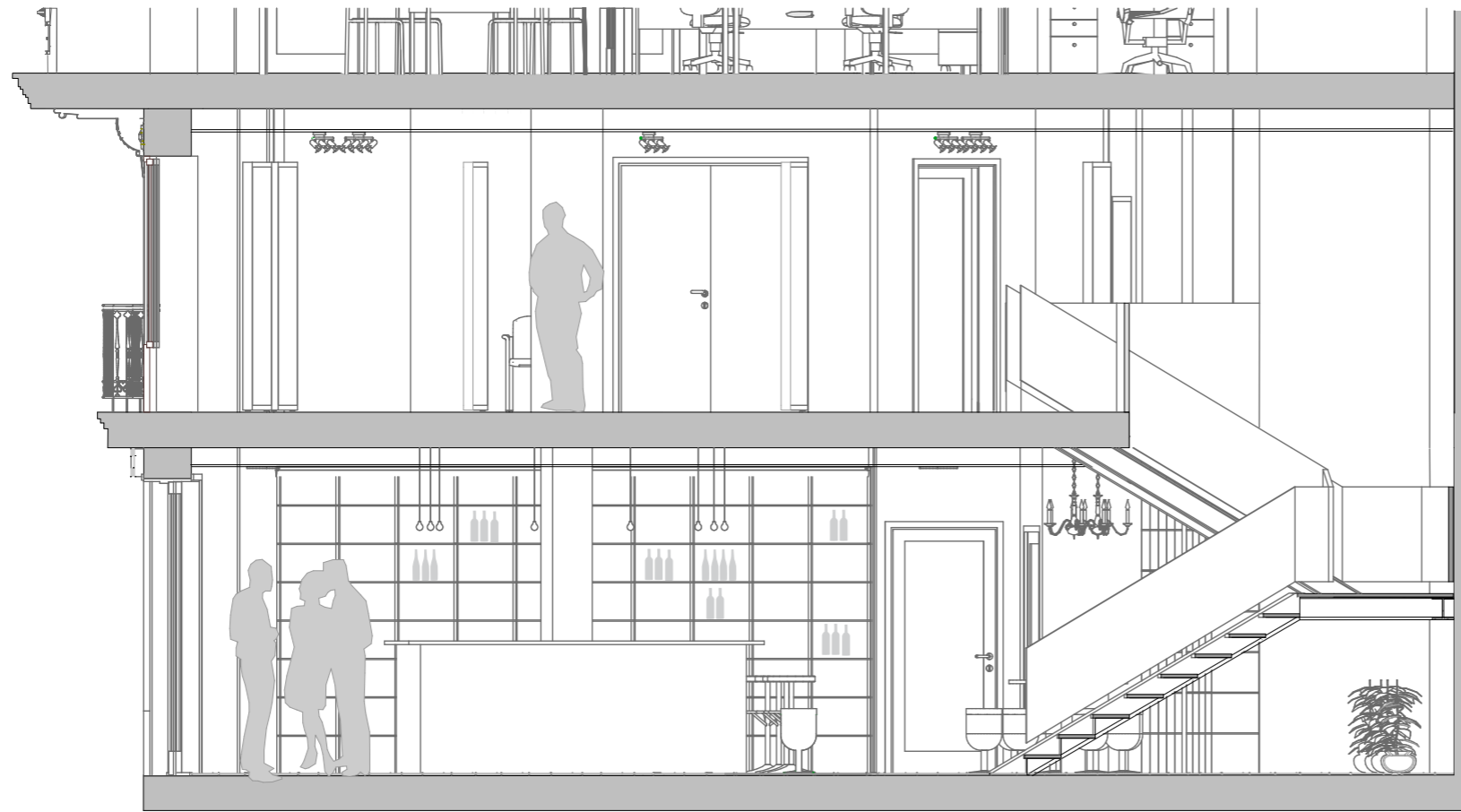
Escala: 1/75
Planta Baja



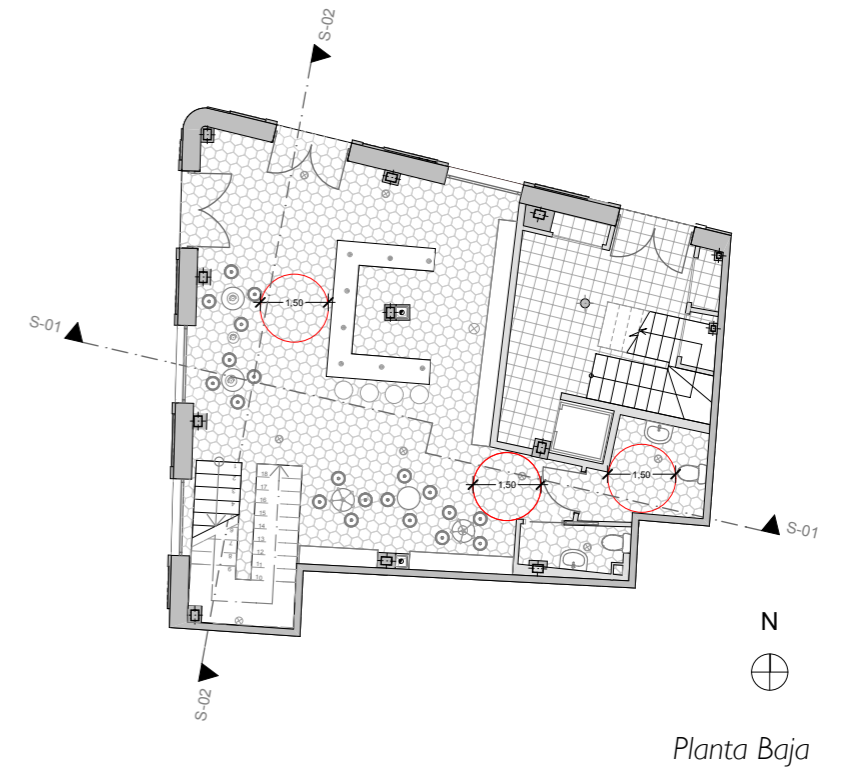
Escala: 1/75
Planta Primera



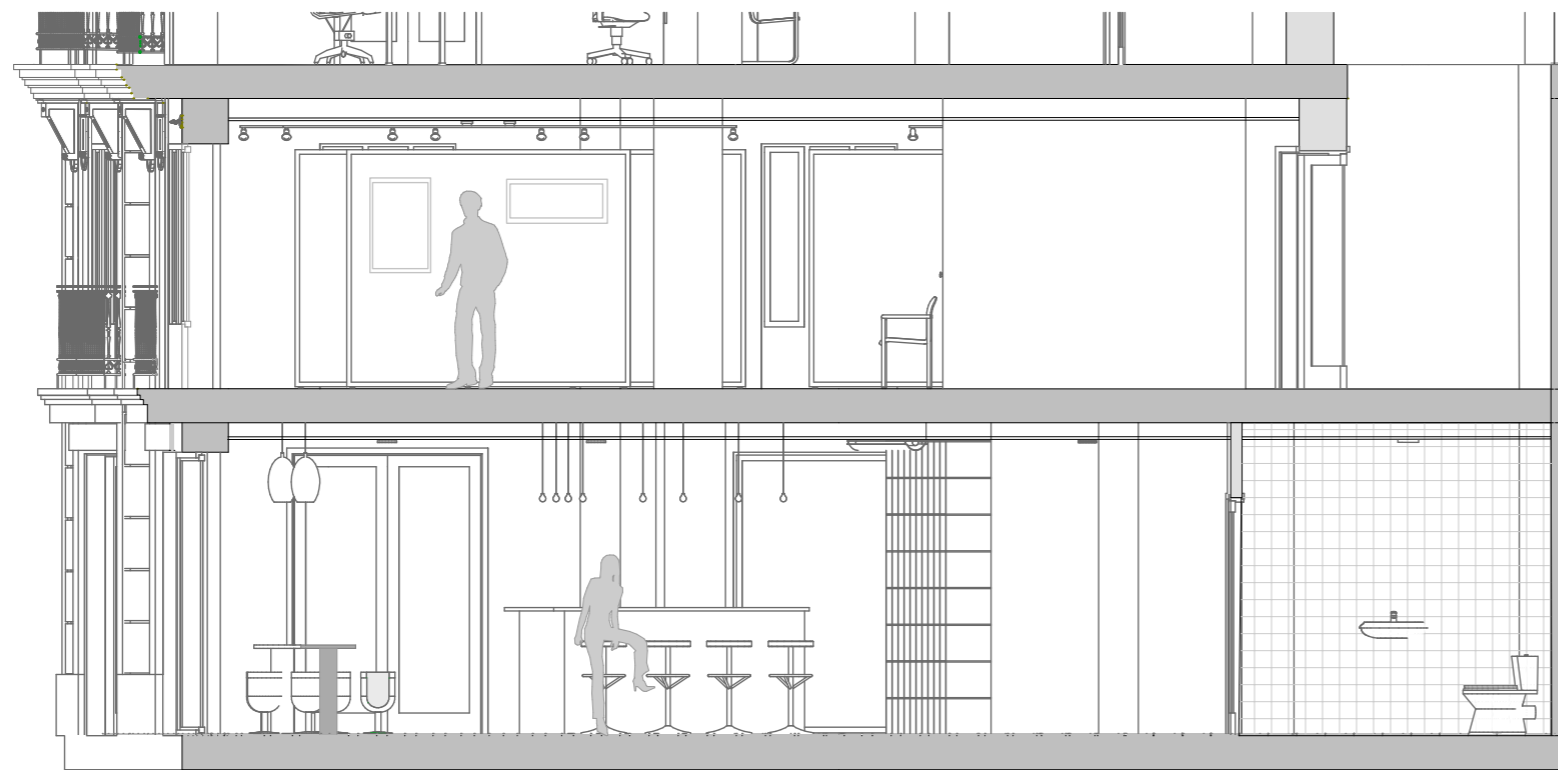
Escala: 1/75
Planta Ático



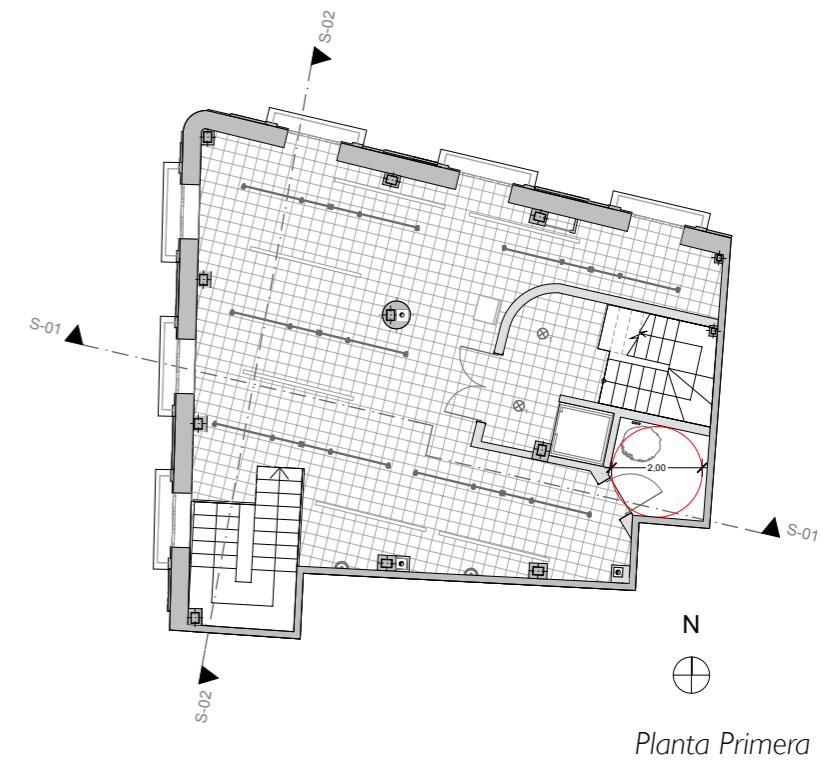
Sección 01



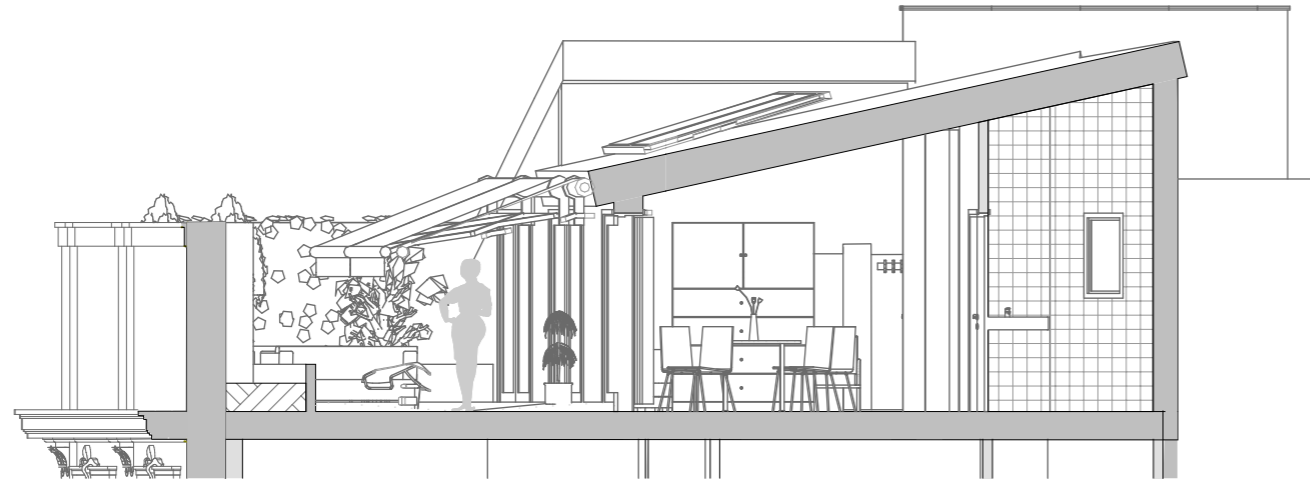
Planta Baja



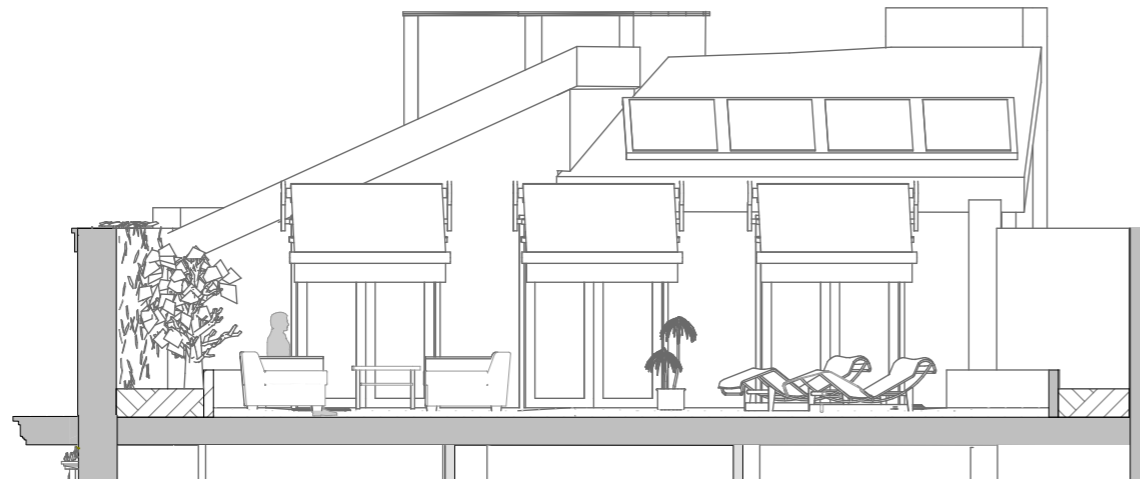
Sección 02



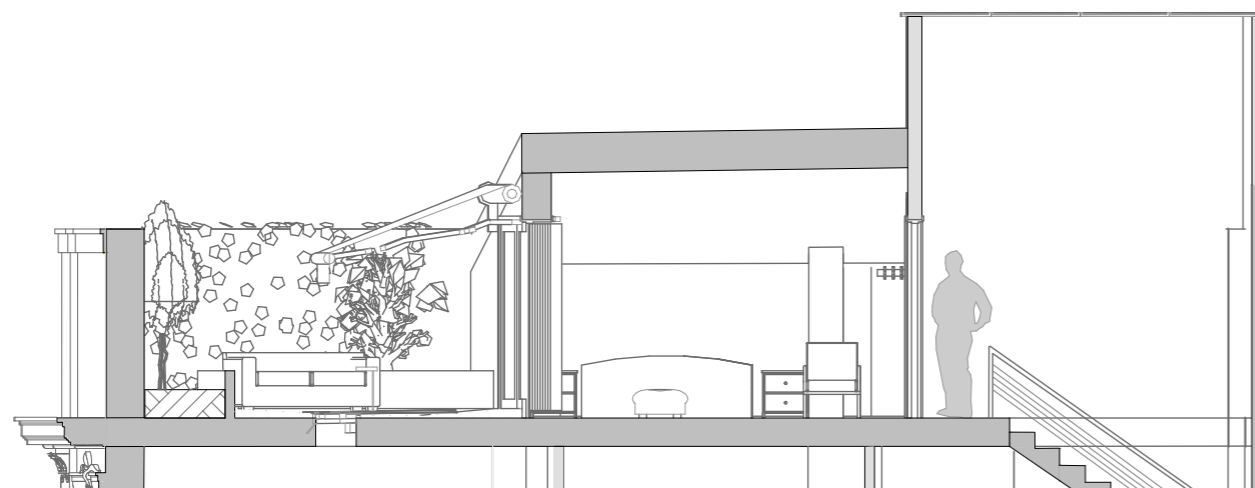
Planta Primera



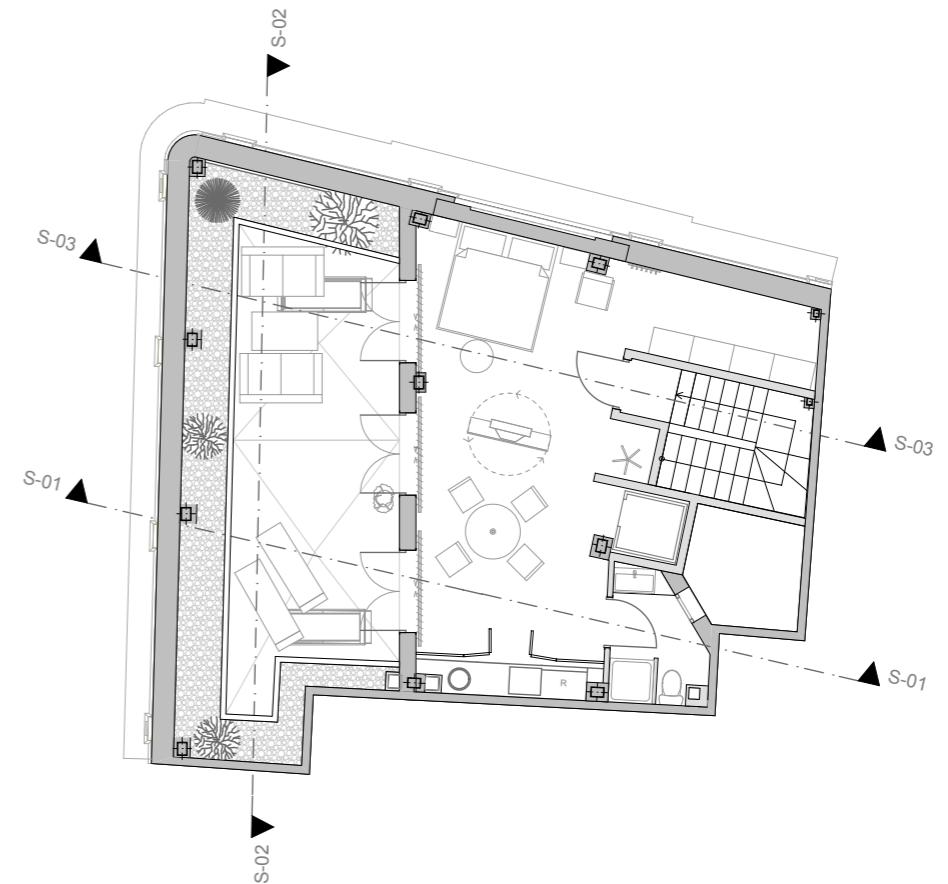
Sección 01



Sección 02



Sección 03

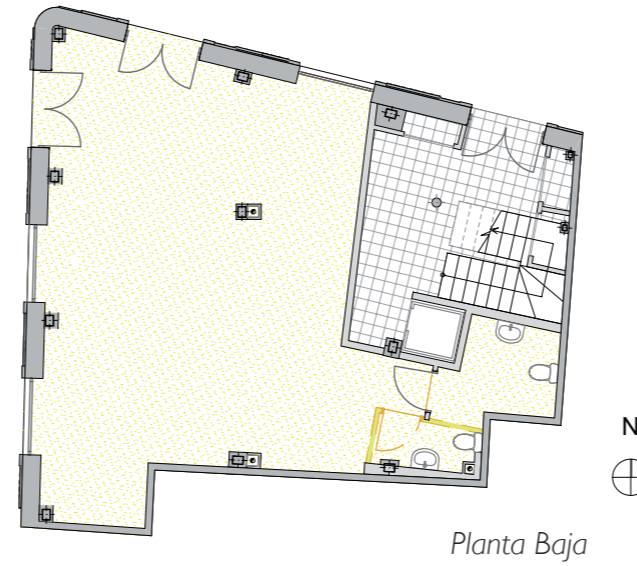


PROCESO DE CAMBIO DE USO

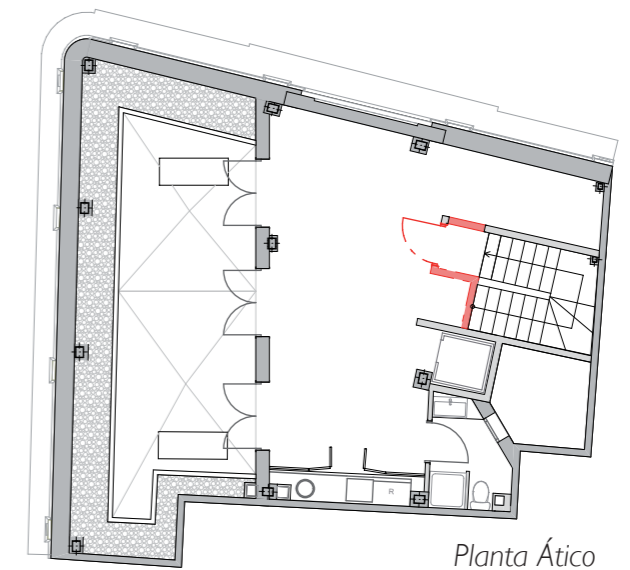
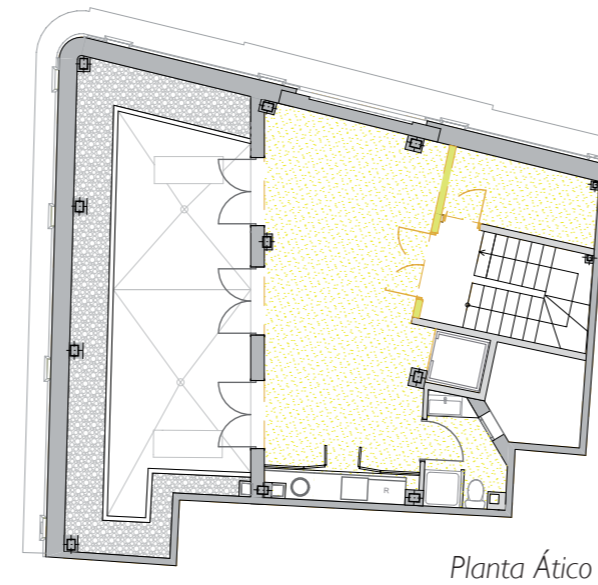
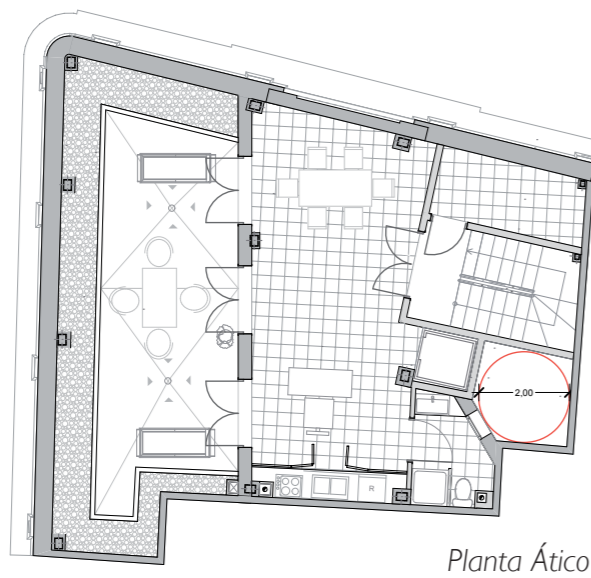
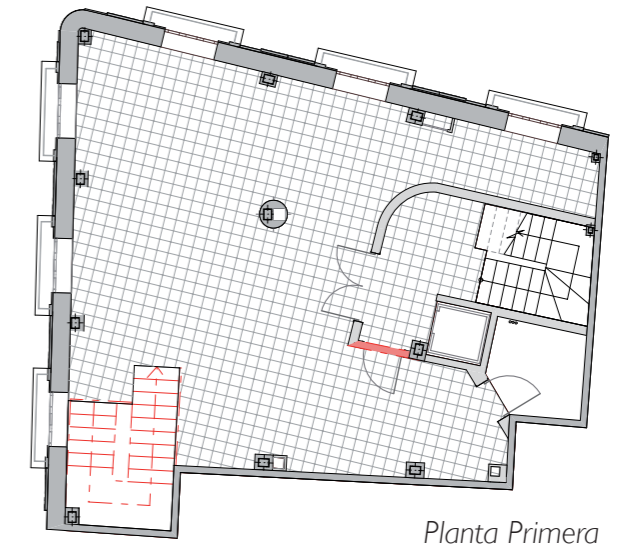
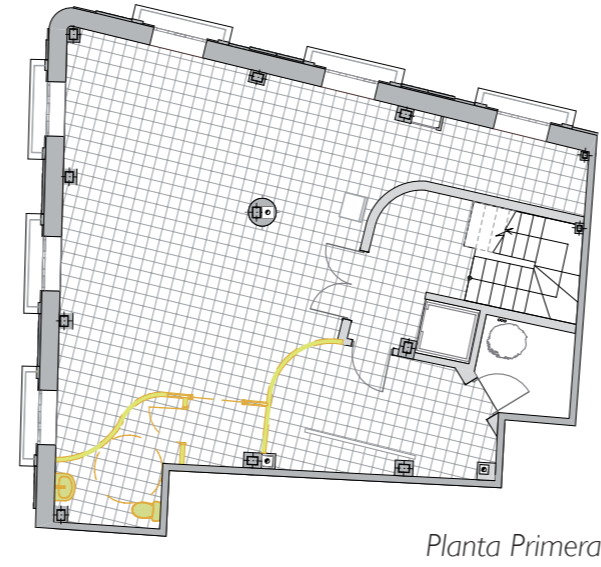
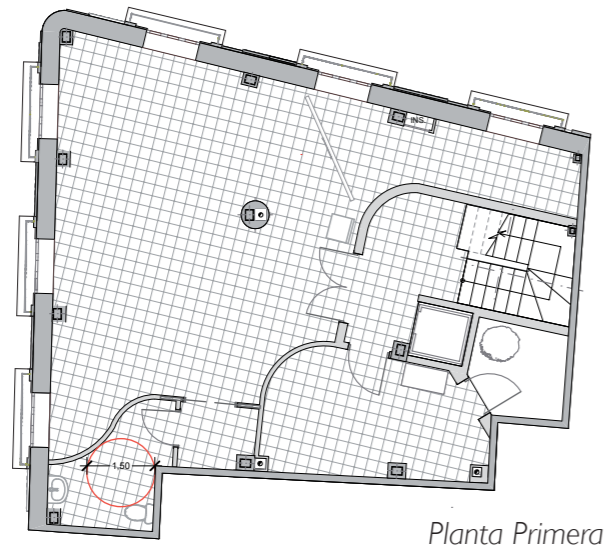
EXISTENTE



DEMOLICION



NUEVA CONSTRUCCIÓN

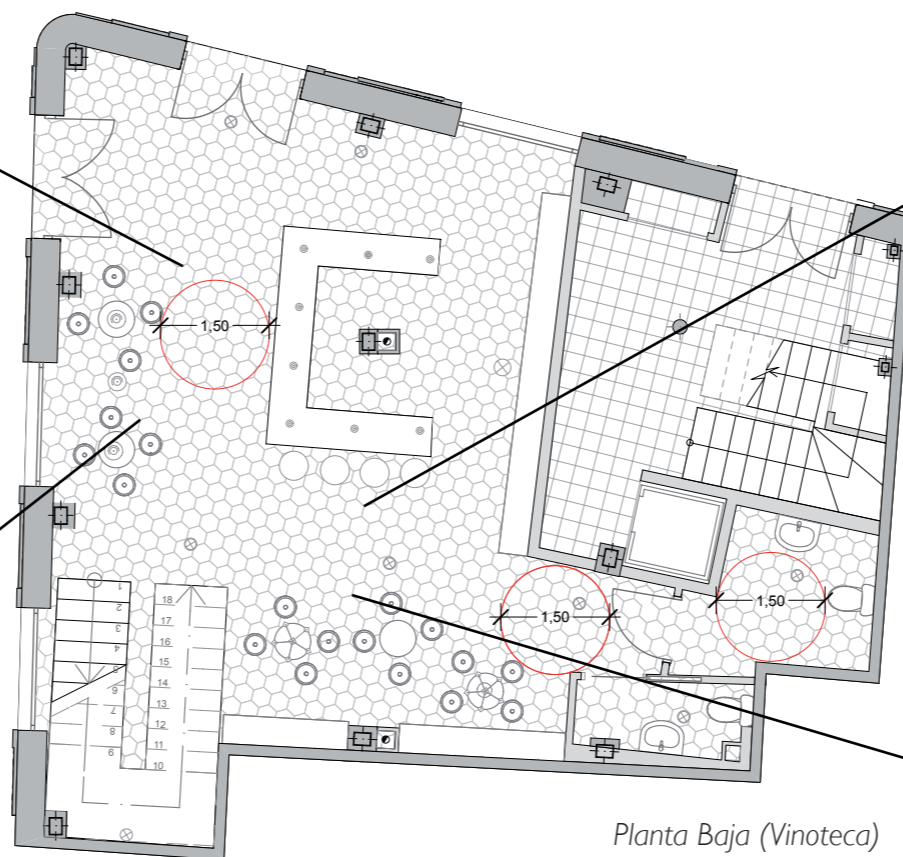




1.



2.



Planta Baja (Vinoteca)



3.

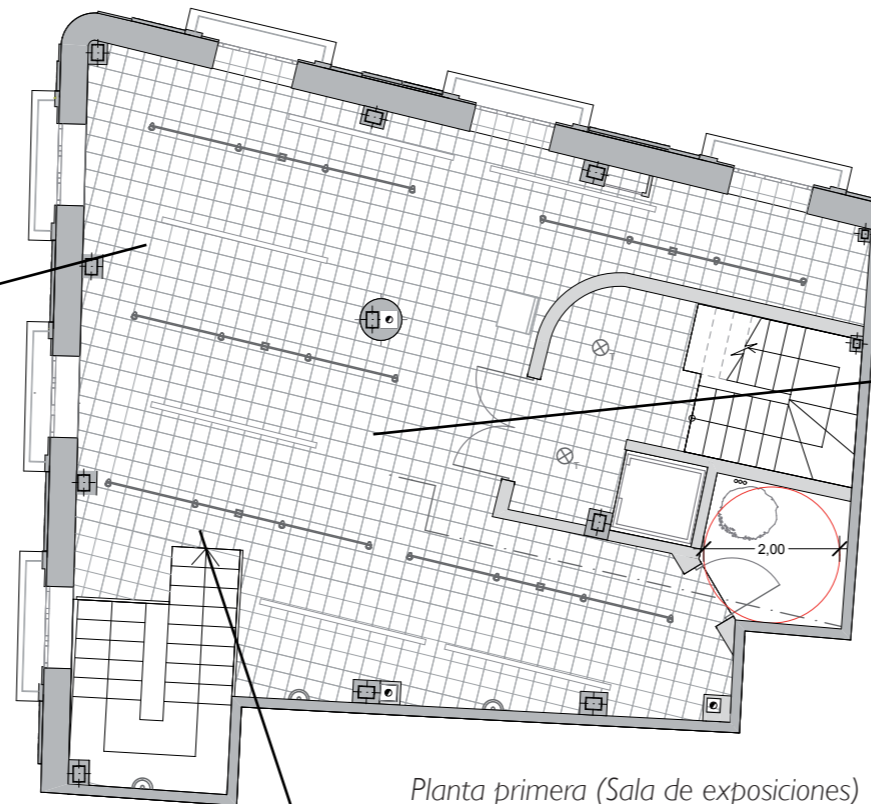


4.

1. Zona de la barra 2. Zona de la barra y accesos 3. Zona de mesas y acceso a la planta primera 4. Zona de mesas y acceso a baños



1.



Planta primera (Sala de exposiciones)



2.

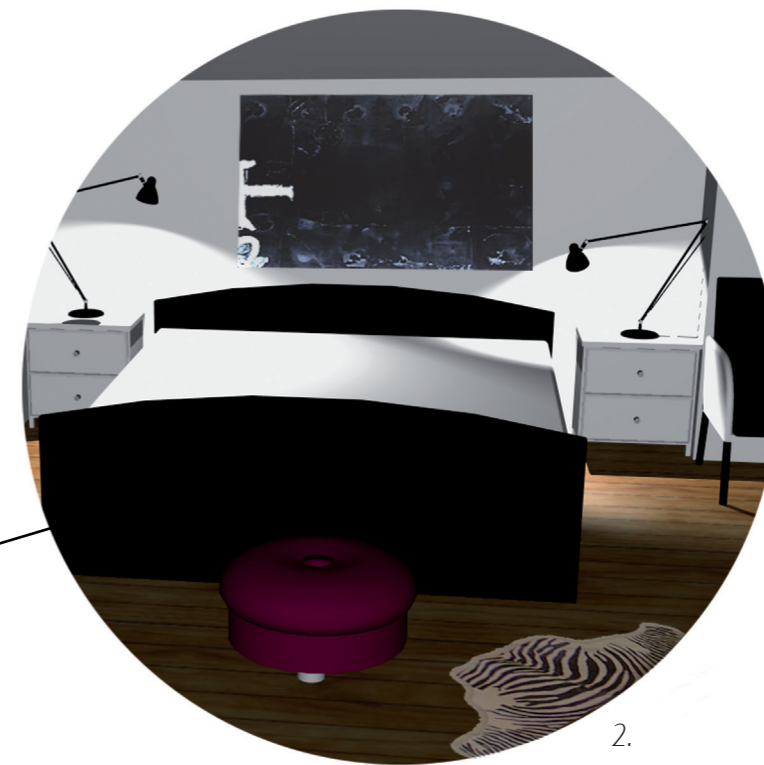


3.

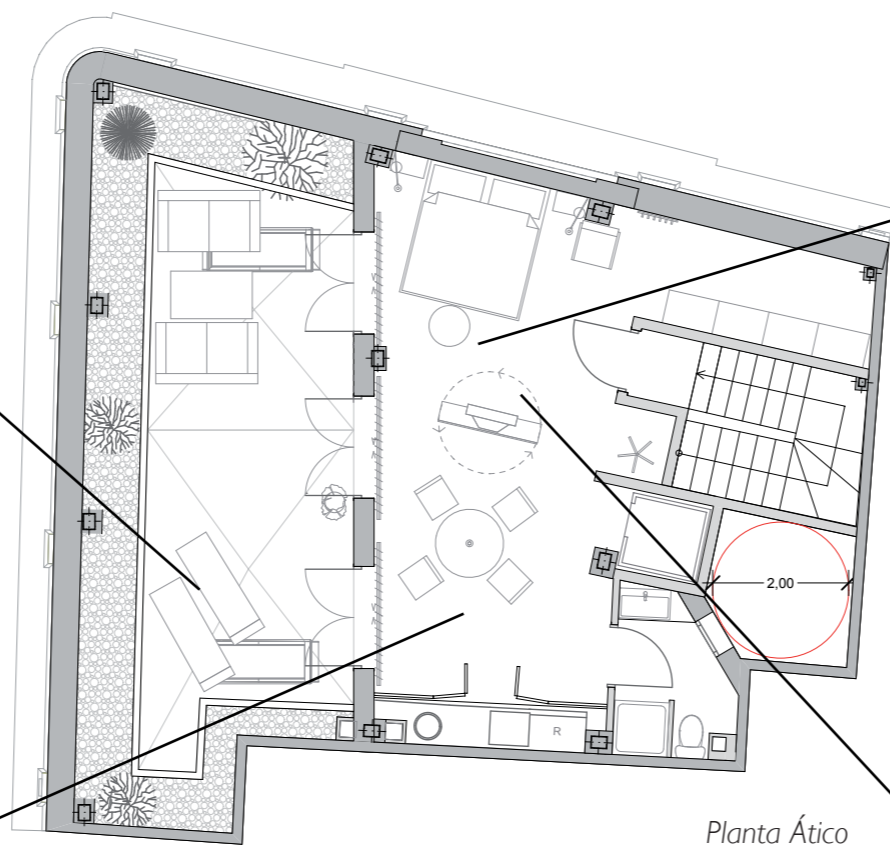
1. Zona de acceso desde el edificio 2. Zona central de mamparas móviles 3. Zona acceso a la planta primera



1.



2.



Planta Ático



4.



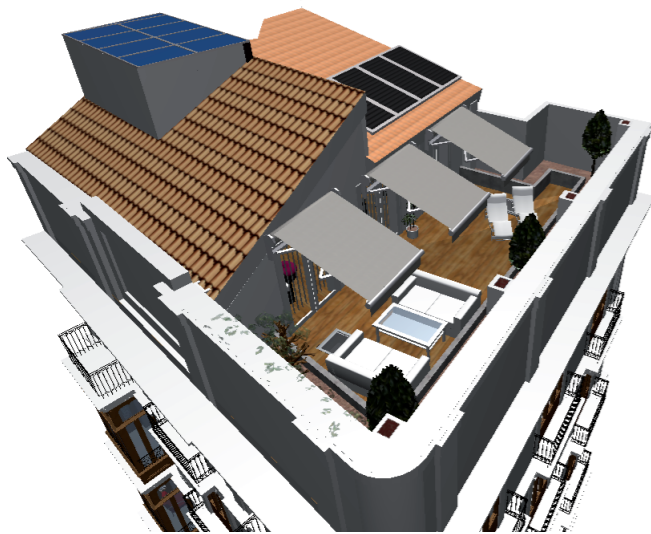
3.

1. Terraza 2. Dormitorio 3. Comedor 4. Zona de acceso a la vivienda y armario giratorio

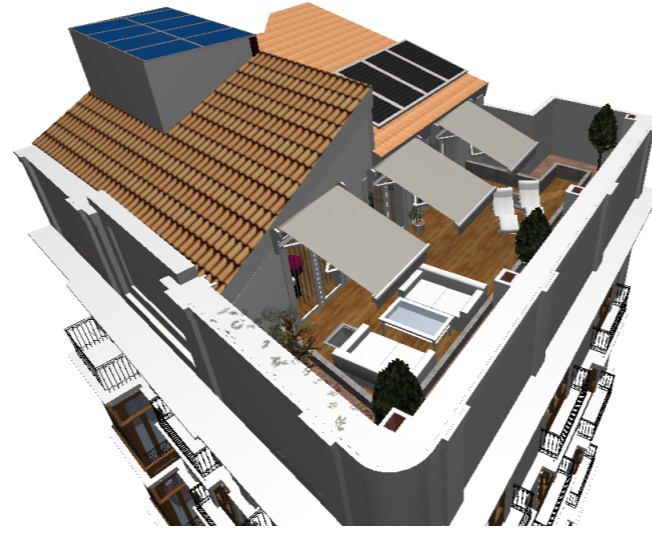
ESTUDIO DE SOLEAMIENTO DE LA PLANTA ÁTICO

Fecha: 20 / 08 / 2012

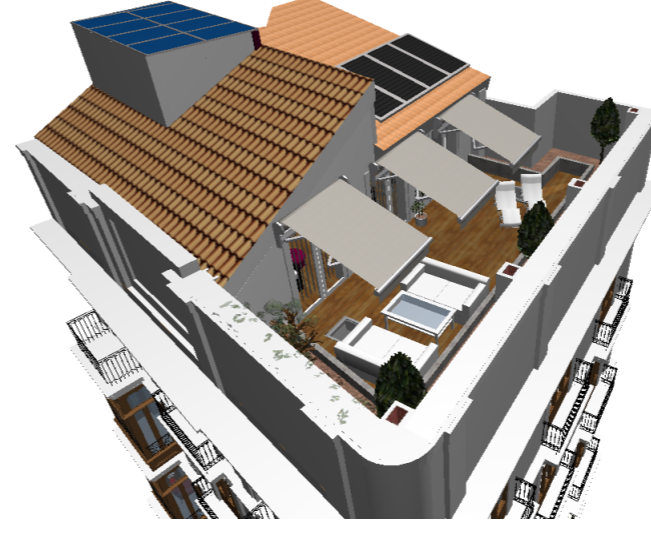
Del amanecer al anochecer (6:01 a.m - 18:07 p.m)



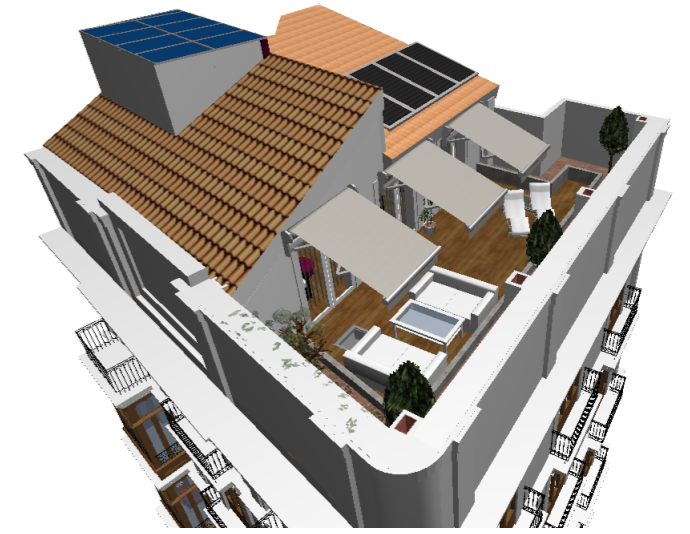
6:01 a.m - 8:30 p.m



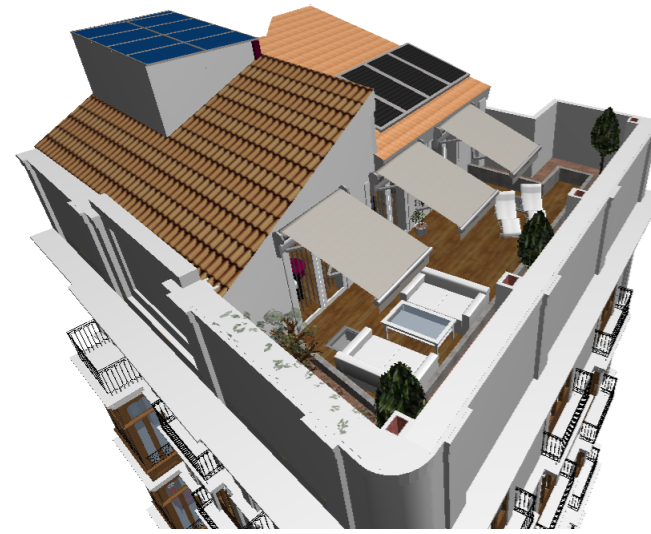
8:30 a.m - 10:00 p.m



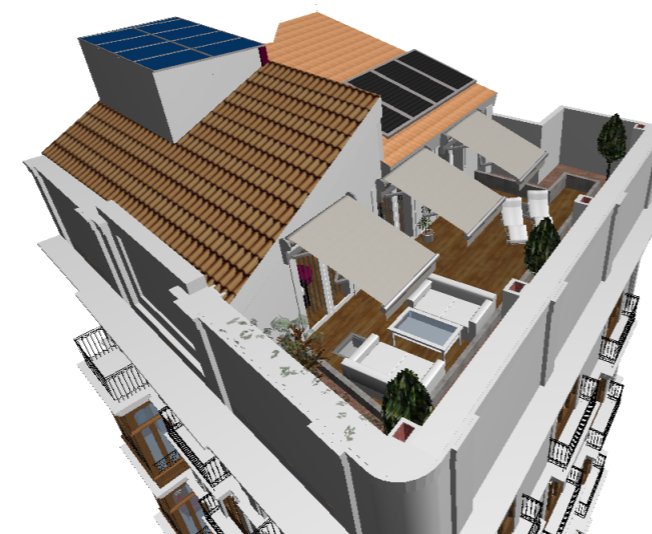
10:00 a.m - 11:30 p.m



11:30 a.m - 12:00 p.m



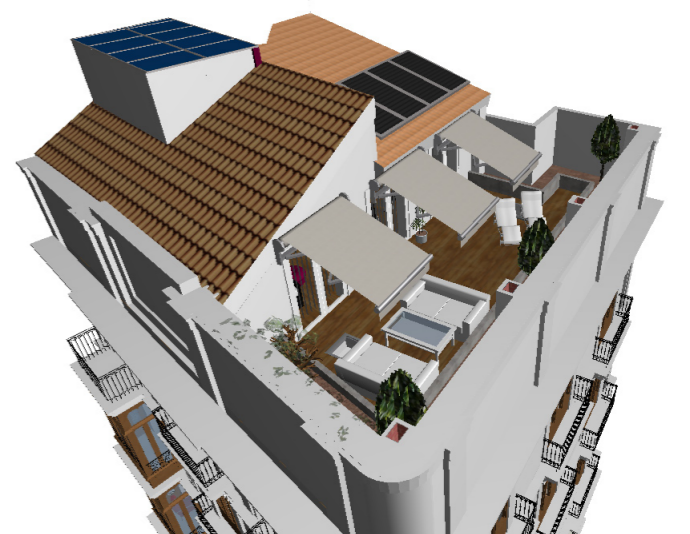
12:00 a.m - 13:30 p.m



13:30 a.m - 15:00 p.m



15:00 a.m - 16:30 p.m



16:30 a.m - 18:07 p.m



Vista interior Vinoteca



Vista interior Sala de exposiciones



Vista de terraza en Planta Ático

4. CONCLUSIÓN

Para realizar este proyecto de interiorismo, partiendo de la premisas establecidas por el tutor del proyecto final de grado, ha sido necesario un laborioso trabajo de investigación.

Para comenzar, una de los puntos claves es saber estructurar el proyecto, tener claro el índice del cual se parte y saber donde están los límites, ya me acotar y delimitar en muchas ocasiones no es una tarea sencilla, pero sí necesaria.

En este caso, ha sido fundamental el estudio del edificio, para ello se requiere conocer la época en la que fue realizado, su contexto sociocultural, los materiales que lo componen, dimensiones, el arquitecto que lo diseñó o si éste es anónimo, pudiendo ser realizado por maestros de obra de esa época, entre otros factores.

La labor de investigación del proyecto en muchos momentos ha sido costosa, ya que no se encontró ninguna información en el archivo histórico de Valencia y esto supuso en un principio un reto. Tras conseguir contactar con los arquitectos que realizaron la reforma se consiguió mucha información sobre el estado en el que se encontraba el edificio antes de rehabilitarlo, los materiales que lo componen y su levantamiento gráfico.

Una vez conocido el edificio, sabiendo el estado actual en el cual se encuentra, se procede a desarrollar la propuesta de interiorismo del edificio. Para llevar a cabo el cambio de uso en diversas plantas del edificio, es necesario conocer la normativa establecida por la ordenanzas de actividades, el plan general de ordenanzas urbanísticas y el cumplimiento del CTE; en este caso con mayor interés ya que el edificio sobre el que se va a actuar está protegido.

Una de las finalidades principales de este proyecto ha sido aplicar los conocimientos adquiridos durante la carrera. Para el levantamiento gráfico es esencial cuidar el grafismo y sobre todo controlar las posibilidades del software, en este caso es el sistema BIM de ArchiCAD. La realización de las instalaciones de las plantas donde se va a intervenir, el conocimiento de materiales y sus características; y la resolución de detalles constructivos hacen que se trate de un trabajo técnico propio de esta profesión.

Además de la calidad técnica y constructiva, hay que destacar el apartado de interiorismo donde el mobiliario y materiales que componen el edificio poseen un papel relevante. Para crear interiores que sean interesantes estéticamente y de calidad artística es fundamental conocer el mercado de mobiliario y al cliente al cual irá destinado.

Para concluir, solo queda resaltar que este proyecto ha sido muy motivador en todo momento, del cual he adquirido muchos conocimientos que espero poder aplicar en un futuro no muy lejano.

5. BIBLIOGRAFÍA

Fuentes:

Artículo: Carles Recio. "100 años del carrer de la Pau". Levante. El mercantil valenciano. 02/08/2010.

Artículo: María Jesús Teixidor de Otto. "La calle de la Paz (Valencia)"

Colegio de Arquitectos de Valencia. "El Ensanche de la ciudad de Valencia de 1884"

Francisco Taberner Pastor. Arquitectura y Urbanismo. "Valencia entre el ensanche y la reforma interior". COACV y otros, 1987.

Manuel de Solá-Morales i Rubio. "Las formas de crecimiento urbano". Col·lecció d'Arquitectura. Edicions UPC

Fernando Gaja i Diaz. "Pensar València. Taller XXI d'Urbanisme. Monografies de la Universitat Politècnica de València".

Luis Perdigón Fernández; Amando Llopis Alonso. "Cartografía Histórica de La Ciudad de Valencia (1608-1944)". VV.AA., Universidad Politecnica de Valencia. Servicio de Publicacion, 2010.

Conselleria de cultura, educación y ciencia de la Generalidad Valenciana. "Catalogo de monumentos y conjuntos de la Comunidad Valenciana, Tomo II, Paterna- Zucaína".

Daniel Benito Goerlich; Pedro Navascués Palacio. "La arquitectura del eclecticismo valenciano en Valencia: Vertient es de la arquitectura valenciana entre 1875 y 1925. Ayuntamiento de Valencia. 1983.

Archivo municipal de urbanismo de Valencia. Ayuntamiento de Valencia.

Webs:

Portal de la Dirección General del Catastro. <http://www.catastro.meh.es/>

Ayuntamiento de Valencia. Ordenanzas. http://www.valencia.es/twav/ordenanzas.nsf/fCategoriaVistaAcc2?readForm&Vista=vCategoriasAccTodas&Categoria=Sin_categoria&lang=1&nivel=4&expand=16&bdorigen=ayuntamiento/ayuntamiento.nsf&idapoyo=967B0E31C3940650C12576700045950A

Plan General de Ordenanzas Urbanas de Valencia. http://www.valencia.es/planos_urbanismo/NORMATIVA/PGOU/NormasUrbanisticas.pdf

Reglamento Instalaciones Térmicas de Edificios: <http://www.boe.es/boe/dias/2013/04/13/pdfs/BOE-A-2013-3905.pdf>

Documentos CTE. <http://www.codigotecnico.org/web/cte/>

Mobiliario:

Rachael Brown y Lorraine Farrelly. "Materiales de interiorismo". Ed.:Blume

Neufert. "El arte de proyectar en arquitectura". Ed. Gustavo Gili

Julius Panero; Martin Zelnik. "Las dimensiones humanas en los espacios de interiores"

Patricia Bueno. "Sillas". Ed:Atrium Group de ediciones y publicaciones, S.L.

Sanitarios. <http://www.roca.es/>

Iluminación. <http://www.lumina.it/>

Iluminación. <http://www.erco.com/homepage/start/es/>

Muebles y decoración. <http://www.ikea.com/es/es/>

Vinotecas:

<http://www.danielpaya.com/2010/11/vinoteca-albert-reichmuth-de-zurich.html>

<http://www.dezeen.com/2012/01/21/red-pif-restaurant-and-wine-shop-by-aulik-fiser-architekti/>

<http://www.dezeen.com/2012/12/17/weinhandlung-kreis-wine-shop-by-furch-design-production/>

<http://knstrct.com/2012/09/18/mistral-wine-champagne-bar-sao-paulo/>