

1. INDICE

FASE 1ª

- 0 Título: "Estudio y Propuesta de transformación de edificio"
- 1. INDICE
- 2. INTRODUCCIÓN
 - 2.1 Justificación sobre la selección del edificio objeto del estudio.
 - 2.2 Tipología de uso. Cambio de uso. Metodología a utilizar.
- 3. ESTADO ACTUAL (FASE 1ª)
 - 3.1 Antecedentes.
 - 3.1.1 Memoria descriptiva del edificio.
 - 3.1.2 Contexto socio-económico y cultural.
 - 3.1.3 Breve biografía del autor del proyecto.
 - 3.1.4 Edificio: estilo y entorno. Nivel de protección.
 - 3.1.5 Evolución histórica del edificio.
 - 3.1.6 Estado original. Antecedentes. Archivo Histórico.
 - 3.2 Documentación gráfica del estado actual.
 - 3.2.1 Situación y emplazamiento. Ficha urbanística.
 - 3.2.2 Toma de datos del estado actual.
 - 3.2.3 Plantas, fachadas y secciones.
 - 3.2.4 Detalles constructivos.
 - 3.2.5 Reportaje fotográfico.
 - 3.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio.
 - 3.3.1 Estado del sistema estructural.
 - 3.3.2 Cimentación y cerramientos.
 - 3.3.3 Cubiertas y red de saneamiento.
 - 3.3.4 Pavimentos y revestimientos.
 - 3.3.5 Elementos ornamentales de interés.
 - 3.3.6 Elementos constructivos singulares.
 - 3.3.7 Particiones y carpinterías.

FASE 2ª

- 4. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PROPUESTA (FASE 2ª)
 - 4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio.
 - 4.1.1 Estudio de la zonificación original. Tipologías
 - 4.1.2 Estudio de variaciones y posibilidades funcionales.
 - 4.1.3 Estudio por similitud de referentes arquitectónicos.
 - 4.1.4 Posibilidades de uso. Programa propuesta.
 - 4.2 Transformación, habilitación o cambio de uso.
 - 4.2.1 Uso propuesto. Condicionantes y viabilidad.
 - 4.2.2 Conceptos, diagramación y bocetos previos.
 - 4.2.3 Zonificación. Relaciones de comunicación.
 - 4.2.4 Distribución y justificación de usos.
 - 4.2.5 Selección de mobiliario, sanitarios, iluminación, etc.
 - 4.2.5 Estructura y sus posibles modificaciones.
 - 4.2.6 Instalaciones. Saneamiento, climatización, etc.
 - 4.3 Documentación gráfica del estado propuesto.
 - 4.3.1 Diagramación, esquemas y análisis conceptual.
 - 4.3.1 Emplazamiento, fachadas color y sombras reales.
(A 1 de mayo de 2011 a las 12h.)
 - 4.3.2 Detalles constructivos de elementos singulares.
 - 4.3.3 Plantas de distribución.
 - 4.3.4 Plantas de cotas y superficies. Cuadro de superficies.
 - 4.3.5 Cuadro de Carpinterías Interiores
 - 4.3.6 Dos secciones edificio: Una por acceso principal, escaleras, huecos y patios de luces
 - 4.3.7 Perspectiva exterior/interior
 - 4.3.8 Perspectivas interiores.
 - 4.3.9 Estudio de asoleo de un espacio interior/exterior

FASE 3ª

- 5. EXPOSICIÓN Y DEFENSA (FASE 3ª)
 - 5.1 Planificación en 3 paneles 100 x 70
Orden: 1/3, 2/3 y 3/3.
 - 5.2 Visualización del proyecto.
 - 5.2 Conclusiones finales.
- 6. BIBLIOGRAFÍA.

2 INTRODUCCIÓN

2.1 Justificación sobre la selección del edificio objeto del estudio.

El contenido de este proyecto se centra en el estudio, análisis y propuesta de un edificio existente previamente seleccionado. Susceptible de transformación en el que se valora el entorno, valor histórico y el interés como tipología arquitectónica heredada.

Se pretende mediante este estudio explorar los condicionantes y posibilidades arquitectónicas del edificio proyectado. Estudiar y analizar el programa de usos del proyecto original y su evolución histórica. Relacionar el programa existente con el programa de usos propuesto, proyectando soluciones para las exigencias actuales, compatibilizando las soluciones con un discurso integrador donde las huellas históricas del lugar se relacionen como elementos relevantes que retroalmente desde el pasado la propuesta adoptada para el futuro compartiendo un único hilo conductor común.

Se propone conocer los sistemas y materiales que produce la industria actual y cual es la relación con los medios de producción, a partir de los cuales, se define la concepción del proyecto contemporáneo de arquitectura basado en las posibilidades técnicas.

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

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

La tipología de uso, es la de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada, siendo históricamente usado como viviendas, la actual coyuntura económica lleva ha abandonar la dinámica de venta de viviendas convirtiéndose en un mercado mucho mas activo el alquiler para el sector mas joven de la ciudad. Así pues en mi propuesta he proyectado el edificio para obtener únicamente una primera planta con viviendas para la venta por su amplitud y el beneficio de una terraza al descubierta que inunda las viviendas de luz y ambiente.

Para los demás pisos he sugerido la implantación de viviendas puramente funcionales para aquellos que buscan un desplazamiento al centro de la ciudad rápido incluso andando, pisos individuales con todas las comodidades para renta.

El resto del edificio seria interesante destinarlo a oficinas pues mantienen el edificio conservado y vinculan un volumen de gente que únicamente habita la finca ciertas horas al día, dando esto un resultado muy ecológico del edificio.

Por estas razones he concluido que seria interesante invertir en la rehabilitación del edificio, sufragando parte de los gastos con la venta de ciertas viviendas y recuperando así el resto de la inversión paulatinamente sin perder la propiedad del edificio.

Por otra parte dentro del capitulo de exigencias básicas he apostado por comunicar verticalmente el edificio con elevadores hidraulicos por ser menos lesivos para la configuración primitiva del edificio, esto quiere decir el acceso desde el exterior al zaguán se encuentra a cota cero siendo este el punto donde acaban las barreras arquitectónicas, cualquier persona disminuida será capaz de tomar el ascensor y llegar al piso deseado sin encontrar obstáculo, por otro parte el interior de las plantas esta dotado de puertas correderas y amplios pasillos de paso.

3. ESTADO ACTUAL (FASE 1ª)

3.1 Antecedentes.

3.1.1 Memoria descriptiva del edificio.

El edificio sobre el que se realiza este proyecto constituye tres fincas urbanas independientes que en su conjunto conforma el volumen arquitectónico a estudiar.

Históricamente el edificio ha realizado la función de edificio de viviendas para clase media alta hasta mitad de los años sesenta encontrándose en sus bajos comercios y almacenes, así como conserjería como era habitual ya en muchos edificios de esta época.

Es a partir de los años setenta cuando comienza su declive y las viviendas son ocupadas en su mayoría por alquileres de baja renta donde los inquilinos descuidaron por completo el buen uso y mantenimiento del edificio.

Actualmente se encuentra deshabitado y precintado por el ayuntamiento de Valencia, parece haber indicios de actividad interior que puede deberse a la presencia de "ocupas" gente sin recursos, según vecinos algunas familias de inmigrantes de Europa del este.

3.1.2 Contexto socio-económico y cultural.

EL ENSANCHE

Desde mediados del siglo XIX el crecimiento de la ciudad obligó a ampliar el recinto urbano. Las causas fueron la prosperidad agraria, un primer proceso de industrialización (en torno a las industrias de la madera y del mueble y de la metalurgia) y la revolución de los transportes (trazado de una tupida red ferroviaria que tenía como centro la ciudad y ampliación y modernización del puerto del Grao), que consolidó la función exportadora de la ciudad y la convirtió en centro importador y redistribuidor.

Para ampliar la ciudad, las murallas del siglo XIV fueron derribadas (1865) y en su lugar se creó una ronda exterior que se convirtió en la calle principal.

El ensanche burgués se realizó rodeando por el sur al casco antiguo, en diversas fases que vienen limitadas por grandes vías. El primero (1877), entre el casco antiguo y las grandes vías del Marqués del Turia y Fernando el Católico, tenía plano en cuadrícula inspirado en el de Cerdá de Barcelona, trama en manzanas amplias y casas grandes y de calidad. El segundo ensanche (1907) ampliaba el anterior y extendía la ciudad hasta el antiguo Camino de Tránsitos (avenida de Pérez Galdós y de Pérez Valero), que fue replaneado como un tercer anillo o ronda exterior.

Las barriadas industriales se crearon sobre todo en la zona portuaria y en la parte meridional, con casas pequeñas y materiales de mala calidad, que sufrieron un temprano deterioro.

Además, el crecimiento urbano llevó a anexionar entre 1870 y 1900 barrios y pueblos circundantes, como Rusafa, el Campanar, El Grao, etc., entonces todavía diferenciados de la gran ciudad, pero actualmente integrados en el casco urbano, y a ampliar el recinto urbano a costa de la huerta, aunque a diferencia de otras ciudades, el alto precio de las tierras suburbanas impidió la aparición de barrios degradados.

CONTEXTO HISTÓRICO

EL SIGLO XX

A principios de siglo Valencia era una ciudad industrializada. La seda había desaparecido, pero subsistía la producción de curtidos y empujaba con fuerza el sector de la madera, la metalurgia y la alimentación, este último con una vertiente exportadora, en particular de vinos y agrios, muy activa. Predominaba la pequeña explotación industrial, pero día a día se introducía la mecanización y la producción se regía por criterios capitalistas. La mejor expresión de esta dinámica eran las exposiciones regionales, en particular la de 1909, emplazada junto a la Alameda, donde se mostraban los avances de la agricultura y la industria.

Con todo, se vivían momentos de crisis: el sistema bipartidista que había sustentado la Restauración cada vez concitaba menor apoyo en las urnas; la pérdida de Cuba provocó una ola de indignación generalizada; los obreros, en número creciente por la industrialización, comenzaron a organizarse en demanda de mejores condiciones de vida. Era el terreno abonado para el arraigo de ideologías radicales. En Valencia el partido republicano de Blasco Ibañez recogió durante varias décadas los frutos de ese descontento, obteniendo un enorme respaldo popular, y gobernó el consistorio de manera casi ininterrumpida entre 1901 y 1923.

La primera guerra mundial afectó seriamente a la economía valenciana, colapsando las exportaciones de cítricos y produciendo el alza descontrolada de los precios y el desabastecimiento de los mercados. A 1917 el malestar en la capital se canalizó en forma de huelga general, que se prolongó durante varias semanas, enrareciendo el ya de por sí tenso panorama social. En 1919 y 1920 se repitieron las movilizaciones y se entró en una espiral de violencia en la que se sucedieron las bombas y los asesinatos de civiles y de agentes del orden.

La instauración de la dictadura de Primo de Rivera en 1923 frenó durante algunos años la conflictividad social, pero no apagó la creciente radicalización política. El movimiento obrero fue consolidando su organización sindical, mientras los sectores conservadores se aglutinaban en torno a la Derecha Regional Valenciana.

El 12 de abril de 1931 se celebraron elecciones locales, en las que obtuvo una victoria absoluta la coalición de partidos republicanos, ante lo cual Alfonso XIII renunció al trono y abandono el país, proclamándose la Segunda república el 14 de abril. La república abrió los cauces democráticos de participación, incrementando la politización de los ciudadanos. No pudo escapar, sin embargo, de un clima casi permanentemente de agitación social, que estalló en Valencia ya desde el mes de mayo con el asalto de diversas iglesias y conventos y prosiguió en los meses siguientes con huelgas y tumultos. La movilización de las masas obedecía en ocasiones a motivos menos conflictivos, como el sepelio de los restos mortales de Vicente Blasco Ibañez en 1932, fallecido en Francia, que constituyó una espectacular manifestación de duelo y respeto.

El ascenso del frente conservador al poder en 1933 propició la llegada de los blasquistas hasta las más altas instancias del poder, pero al mismo tiempo marcó el inicio de su declive por el progresivo conservadurismo del partido. El freno a las reformas emprendidas en la etapa anterior crispó los ánimos de la izquierda, cada vez más radicalizada, mientras los sectores derechistas más extremistas se organizaban en torno a la recién creada Falange.

Este clima de enfrentamiento marcó las elecciones de 1936, ganadas por el Frente Popular, lo que desató el fervor de las clases populares, que de inmediato exigieron la adopción de reformas sociales y económicas. El ayuntamiento fue disuelto, pasando sus competencias a una comisión gestora, y se excarceló a los presos políticos. Pero las protestas continuaron, de nuevo se asaltaron iglesias y conventos, y la polarización entre izquierdas y derechas se hizo cada vez más palpable.

El levantamiento militar del 18 de julio no prendió en Valencia, pues ante la actitud indecisa de los militares, los milicianos del Comité Ejecutivo Popular asaltaron los cuarteles y se hicieron con el control de la ciudad. Durante unos meses se vivió en un ambiente revolucionario, paulatinamente neutralizado desde el gobierno. La marcha de la contienda bélica aconsejó trasladar la capital de la República a Valen-

cia en noviembre de 1937: el gobierno se instaló en el palacio de Benicarló, y los ministerios ocuparon señalados palacios. La ciudad fue intensamente bombardeada por aire y por mar, lo que llevó a la construcción de más de doscientos refugios para proteger a la población. El 30 de marzo de 1939 Valencia se rindió y las tropas nacionales hicieron su entrada en ella.

El advenimiento de la Dictadura provocó un cambio radical: se prohibieron los partidos políticos, se inició una severa represión ideológica, la administración recuperó las competencias anteriores a la guerra y la iglesia abanderó el rearme moral de la sociedad. La autarquía económica provocó una profunda crisis y el desabastecimiento de los mercados: los racionamientos y el estraperlo se impusieron durante más de una década. Para colmo de desgracias, el 14 de octubre de 1957 el Turia se desbordó en la peor riada de su Historia.

A principios de los sesenta se inició la recuperación económica, que Valencia vivió con un espectacular crecimiento demográfico debido a la inmigración y con la ejecución de importantes obras urbanísticas y de infraestructuras. Se puso en marcha el Plan Sur para construir un cauce alternativo al río Turia que evitara futuros desbordamientos, se mejoraron los accesos y se iniciaron reformas interiores, cambiando la fisonomía de algunas plazas destacadas (como la del Ayuntamiento o la de la Reina) y abriendo calles (Poeta Querol). La ciudad creció, se diseñaron nuevos barrios en la periferia y se trazaron nuevas avenidas. El ritmo de vida mejoró: llegó el seiscientos y la televisión.

A la muerte del general Franco en 1975 se inició el proceso de transición democrática y el posterior de transferencia de competencias a la Comunidad Valenciana. La noche del 23 de febrero de 1981, sin embargo, estuvieron a punto de truncarse ambos por la intentona golpista que, desde Valencia, lideró el capitán general Milans del Bosch, afortunadamente fracasada. La democracia propició la recuperación de la lengua y la cultura valenciana, aunque no se pudo evitar cierta crispación social en torno a los símbolos.

En las dos últimas décadas Valencia ha cambiado de cara. Proyectos emblemáticos, como el Jardín del Turia, el IVAM, el Palau de la Música o el de Congresos, el metro, o la Ciudad de las Ciencias, han identificado a los valencianos con su ciudad y están atrayendo cada día más y más turismo. Pero, junto a ellos, son las infraestructuras y los servicios los que convierten a Valencia en una urbe moderna, una ciudad que afronta el futuro con optimismo, consciente de los retos que tiene delante (el crecimiento sostenible, los cambios sociales, la revitalización del centro y de los barrios históricos, la coordinación con los municipios de su entorno) pero firmemente asentada en una destacada posición dentro de España y de Europa.

3.1.3 Breve biografía del autor del proyecto.

LORENZO CRIADO OLTRA (1894-1921-1968)

Nació en Valencia en 1894 y curso la carrera en las Escuelas de Barcelona y Madrid hasta la obtención del título en 1921. Desde el principio, orientó su actividad hacia la arquitectura privada y en este campo desarrolló una ingente obra durante el periodo contemplado en este estudio. Caracteriza a Criado su gusto por una decoración profusa y abigarrada con independencia del estilo que practique. Como José

Penis y Alfonso Garin, Criado construyó gran cantidad de viviendas mínimas con todo tipo de ornamentos. Como ya apuntó Daniel Benito, este arquitecto respaldó con su firma un buen número de proyectos, que en realidad corrieron a cargo de maestros de obras o constructores no cualificados, para satisfacer el requisito administrativo que exigía la firma de un titulado superior en las peticiones de licencias de obras. Por irregularidades en el ejercicio de la profesión fue suspendido como arquitecto por un año en noviembre de 1928.

La abundancia de la producción de Lorenzo Criado no se corresponde con la variedad. Realmente su copiosa obra puede agruparse en tres grandes corrientes, que son para este arquitecto tres repertorios decorativos intercambiables.

Acaso sea el neo-renacimiento español la tendencia por la que Criado se sintió más atraído, pues la eligió para su propia casa de la calle Maestro Gozalbo (1926). En ella hay reminiscencias de la casa Paya, construida por el mismo sólo un año antes, aunque el proyecto no sea tan pretencioso. Son característicos de su estilo en tal clase de proyectos los pináculos de formas flamígeras, y la exuberante ornamentación en relieve con motivos neo-platerescos manejados libremente. Su obra más ambiciosa en esta línea es la casa Diez (1928), en el chaflán de la avenida del Antiguo Reino con Almirante Cadarso". Aunque el neo-renacimiento español puede considerarse extinguido en torno a 1930, Criado lo volverá a emplear en alguna ocasión pero con la ornamentación más somera. Sirva de ejemplo la casa de la esquina de Sala-manca con Burriana (1934), donde vuelve al modelo de mirador que aparecía en la casa Paya".

Muy numerosas son sus construcciones adscribibles a la última fase del Eclecticismo internacional. Criado aproximó esta tendencia a las corrientes nacionalistas y regionalistas que rechazaban toda influencia foránea. Al propio tiempo evitó la estilización y la simplificación formal dominantes en su tiempo, prestando gran atención al ornamento de la fachada. En este aspecto muestra preferencia por los temas vegetales que se combinan con ecos del neobarroco entonces en boga, y los inevitables pináculos trenzados. Es asimismo notable en Lorenzo Criado la aplicación despreocupada de algunos elementos canónicos, especialmente los órdenes, que emplea con un sentido exclusivamente ornamental y nada normativo. Su proyecto más ambicioso es la casa que construyó para R. Bayona en la confluencia de Joaquín Costa con la avenida del Antiguo Reino (1927)⁷⁹. Por la heterodoxia de su composición pueden citarse también la casa Gamón (1926) en la calle Almirante Cadarso, y la casa Salom en Conde Altea (1928).

Cuando, a partir de 1930, Criado decide sumarse al Art Déco lo hace en su vertiente más ornamental, construyendo un elevado número de edificios de tipo medio en este estilo. Lo más destacable quizá sea el absoluto predominio de los temas geométricos extraídos del repertorio de las artes decorativas, con formas caprichosas de trazo quebrado. Dentro de tales características se sitúa la casa Esteban (1933) de la esquina de Gran Vía Marques del Tuna con Joaquín Costa'. Es un edificio de ocho plantas dispuesto en chaflán y enteramente decorado en el estilo 1925, con paneles en bajorrelieve y molduras geometrizzantes. Con el tiempo Criado se mostraría sensible a la influencia del Racionalismo, pero sobre los muros lisos aplicaría siempre una abundante ornamentación déco, sobre todo con bandas horizontales. La obra de mayor envergadura en la que ensayó su propia versión de la nueva ar-

quitectura fue la casa Ortiz Bau (1934), del chaflán de Oscar con Burriana". El proyecto original prueba que Criado se resistía a dejar desnudas las superficies murales, a pesar de la tendencia dominante.

3.1.4 Edificio: estilo y entorno. Nivel de protección.

ESTÍLO Y ENTORNO: ART DÉCO

- El Art Déco se basa principalmente en la geometría imperante del cubo, la esfera y la línea recta, además de los imprescindibles zigzags.
- Tratan de representar algunas abstracciones que muestran en la naturaleza, rayos luminosos radiantes, fluidos acuáticos, nubes ondulantes.
- Representación faunística haciendo referencia a ciertas cualidades como la velocidad y usan para ello gacelas, galgos, panteras palomas, garzas.
- Representación de elementos fitomorfos se utilizan las flores, los cactus, las palmeras, representados por medio de delineaciones geométricas.
- Utiliza imágenes de fuentes congeladas de formas ascendentes.
- Utilización de nuevos materiales como la baquelita, el cromo y el plástico, maderas nobles el ébano y el palisandro, pieles naturales de zapa, de tiburón y el carey.
- Se utilizan motivos de las culturas prehispánicas de las culturas azteca, maya o inca y motivos inspirados en los objetos de los descubrimientos arqueológicos de Egipto, Mesopotamia, vikingo o de los pueblos africanos o indios.
- En arquitectura, además de las formas geométricas, se recurre a remates terminados escalonadamente y con proas marítimas que sostienen mástiles que sirven como astas; arcos y puertas ochavadas y lujosos materiales como el mármol, el granito y el aluminio consuman el aparato decorativo.

NIVEL DE PROTECCIÓN

Este edificio viene catalogado con Nivel de "Protección Arquitectónica (Grado I)". y esta comprendido como uno de los edificios que, por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana, y las posibilidades de su puesta en buen uso, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución.

La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes, escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad. Así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.

No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición analógica con el mismo concepto tipológico.

Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados actuales

y no admitiéndose el cambio de sistema portante, ni diafanados, que no vayan dirigidos a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.

El cumplimiento de ordenanzas ó, normas higiénicas oficiales, no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.

Con las siguientes posibilidades:

a) Conservación de fachada: Entendiendo ésta con su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevos forjados (de la 1ª crujía) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

La conservación de la fachada se entiende sin ningún tipo de demolición y reconstrucción, salvo en los casos de ruina inminente de la propia fachada. La reconstrucción en este caso, serán con los mismos elementos anteriores de carpintería y cerrajería que se conserven en buen estado y reproducirá fidedignamente el edificio original con todo su ornamento, atendiendo especialmente a los sistemas constructivos de los vuelos de balcones y cierros y su grosor visto.

Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación.

Sólo se permiten obras de adecuación en la fachada de los locales de planta baja para la reposición de su estado original.

b) Conservación tipológica: La arquitectura de nueva planta deberá dar respuesta conceptual a los invariantes tipológicos del edificio sustituido.

Especialmente en la concepción de su organización interna y disposición estructural. Organización alrededor de patios, sistemas de crujías paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de éstas, situación de escaleras, etc... deberán ser temas a abordar adaptados al modo de vida de hoy.

Así mismo, la composición de fachadas hará referencia a ritmos y proporciones del edificio sustituido.

c) Conservación de elementos: Cuando excepcionalmente el catálogo imponga la conservación de un elemento del edificio sustituido de evidente interés histórico-artístico.

Se procurará su incorporación al nuevo edificio, siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético.

Cuando por las características de la nueva arquitectura, de tipo racional, que tal incorporación resulte incongruente, el Ayuntamiento podrá solicitar, con arreglo a la importancia del elemento, su cesión a los fines museísticos o de otro tipo que se determinen.

Podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de Ordenación Urbana, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

Artículo 13.3.8. Legitimación de expropiaciones

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

Se permiten ampliaciones en parcelas que no tengan agotado su aprovechamiento, mediante propuesta que habrá de aprobarse previamente, que deberá justificar la adecuación de la ampliación al edificio existente y el mantenimiento de las características que motivaron su protección.

La ubicación de locales en plantas bajas requerirá la redacción de proyecto arquitectónico específico que asegure la integración de las fachadas de dichas plantas con el resto del edificio.

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño, la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio.

6. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto específico para cada caso.

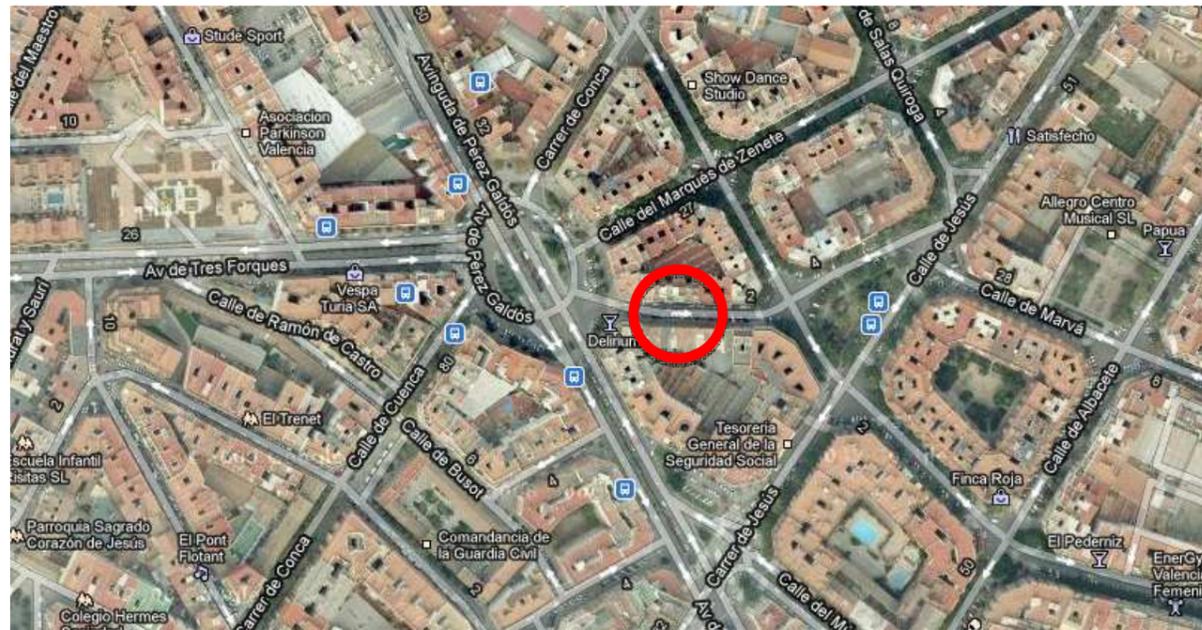
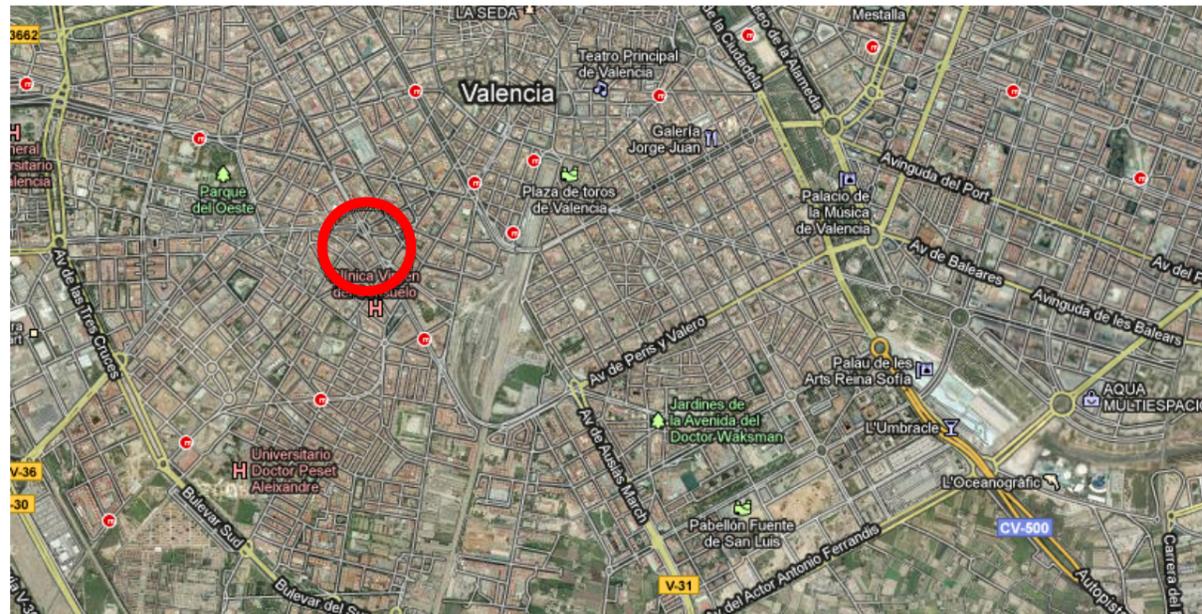
No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

La regulación de usos en los edificios protegidos fuera del área central tiene por objeto mantener o recupera un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato.

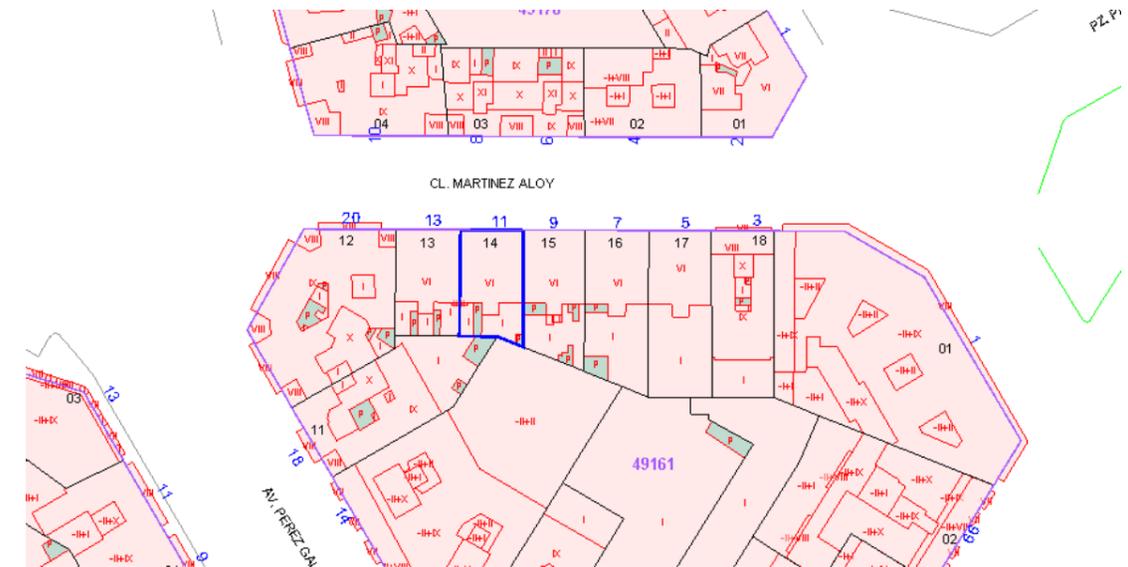
En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos existentes, excepto en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

3.2 Documentación gráfica del estado actual.

3.2.1 Situación y emplazamiento. Ficha urbanística.



SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO: Ver informe anexo nº1



FICHA URBANÍSTICA: Ver informe anexo nº2

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA		PARTICIÓN URBANÍSTICA:	
		Superficie parcela (m²): 883,04	Parcelas: 1
		Superficie parcela (m²): 883,04	Parcelas: 1
INFORMACIÓN URBANÍSTICA:		DOCUMENTO URBANÍSTICO:	
CLASIFICACIÓN:		BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	
CALIFICACIÓN:		[ENS-1] Ensanche	
USOS:		[Rpt.] Residencia plurifamiliar	
CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):		CONDICIONES DE VOLUMEN:	
100,00 m²		[] m²	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		CONDICIONES DE VOLUMEN:	
[] m³		[] m³	
CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:		APARCAMIENTOS: No será exigible reserva	
OBSERVACIONES:		OBSERVACIONES:	
[]		[]	

3.3 Memoria constructiva: Estado general del edificio.

3.3.1 Estado del sistema estructural.

Actualmente el sistema estructural se aprecia sin ruina eminente, únicamente los frentes de voladizo y partes concretas de la fachada, presentan fisuras y grietas.

Los pilares no presentan grieta alguna, siendo esta visibles en algunos de los paramentos anteriormente mencionados, los forjados que no presentan tampoco flecha excesiva aunque sería conveniente el tratamiento con sistemas actuales de reducción de peso para liberar de carga los pilares y recuperar la flecha que se haya producido y que se hace visible en las uniones de la tabiquería con el forjado.

3.3.2 Cimentación y cerramientos.

Los cerramientos están realizados en su total con ladrillo macizo, aparejado, siendo el espesor de la fachada recayente a la vía pública de 50 cm y la fachada del patio de luces de medio pie, ambas enfoscadas y sin revestimiento de color.

La cimentación esta realizada mediante zapatas aisladas sin vigas riostras, siendo una zapata corrida la que sustenta la fachada principal y reposando las demás, medianeras y trasera sobre la solera que cubre la cimentación.

3.3.3 Cubiertas y red de saneamiento.

Las cubiertas que en el proyecto original vienen dadas como inclinadas a dos aguas,,con teja sobre tablero y sustentado todo por cerchas de madera, pares y parrecillos, que descansan sobre los muros de fachada y vigas intermedias, se observa que están resueltas mediante un forjado de hormigón con vigueta y bovedilla, un terraza transitable de tipo catalana, con un lucernario en la parte superior del buque de la escalera.

El patio interior esta cubierto actualmente por chapas que cubren el deslunado en las zonas donde no queda forjado.

La red de saneamiento permanece en su estado original, pudiendo haber sido sustituida en su parte visible en los años sesenta por otra de fibrocemento, pero fuertemente deteriorada y exterior al edificio, por su patio interior, causando fuertes olores debido a la ausencia de cierres hidráulicos ni arquetas sifónicas.

Únicamente evacuaba el agua que provenía de la minúscula cocina pegada a la galería trasera y el wc que allí se sitúa.

3.3.4 Pavimentos y revestimientos.

La mayoría de los pisos conservan hoy en día sus particiones lucidas y pintadas con tintes naturales en una variedad cromática tenue, mezclada con cal, anterior a los

años setenta periodo en que dejo de ser eminentemente funcional. Así pues el wc, situado en el exterior de la galería trasera presenta chapados hasta una altura de 1´5 metros aproximadamente. En toda la vivienda encontramos pavimento hidráulico, y en la cocina un chapado, realizando una tímida composición.

En el zaguán se observa el mismo tipo de composición que para el resto de la casa a excepción de los peldaños de la escalera que están resueltos con piedra tallada a medida por singularidades y quiebros, es decir paredes lucidas y pintadas de una altura de 1,5m hacia el techo y chapado hasta esta en azulejo con motivos de la huerta valenciana en tonalidades azules y los suelos en mosaicos hidráulicos con piezas de menor tamaño que las empleadas en las viviendas.

3.3.5 Elementos ornamentales de interés.

Como elementos ornamentales de interés destacan aquellos que hacen referencia a su estilo propio, a medias entre el racionalismo y el art déco, así como pueden ser las pilastras continuas que parten del primer piso y culminan en planta de cubierta, a modo de pináculos piramidales, la repetición de elementos como balcones por planta que evolucionan en su línea recta a medida que se asciende haciéndose a menudo mas livianos de carga arquitectónica.

3.3.6 Elementos constructivos singulares.

Carece de elementos singulares puesto que esta realizado con una construcción típica que se ve en la mayoría de los autores de esta época.

3.3.7 Particiones y carpinterías.

Las particiones interiores están realizadas en ladrillo de cuatro centímetros revestidas en ambas caras por un enlucido pobre de yeso y cal, quedando las instalaciones primitivas y las que se han implantado posteriormente sin poder integrarse, en los cerramientos, así pues puede verse como algún vecino ha colocado su propia antena en el balcón como anécdota.

Las carpinterías interiores, son de madera de pino, visiblemente deshidratada, con vidrieras de cristal transparente de muy poco espesor, 3-4mm aprox., teniendo las puertas una altura a partir de 2,3m.

Las carpinterías exteriores estan constituidas por puertas de iguales dimensiones de madera pintada en blanco con cristaleras separadas por junquillos, y oscurecimiento mediante puertas batientes acopladas, el conjunto de la carpintería esta formado por dos hojas con apertura hacia el interior y de un tamaño significativamente inferior al de las carpinterías interiores.

Las ventanas del patio trasero guardan la línea de esta pero apoyadas sobre un antepecho de 1,2 metros y apertura simple.