

ÍNDICE

Agradecimientos

1. Historia del Barrio del Cabanyal

- 1.1. Inicios
- 1.2. El Grau, el Canyamelar y el Cabanyal
- 1.3. Pueblo Nuevo del Mar
- 1.4. La anexión a la ciudad de Valencia
- 1.5. La vivienda: barracas
 - 1.5.1. Los incendios de las barracas
 - 1.5.2. Estilo posterior a los incendios en las viviendas del Cabanyal
- 1.6. La guerra civil y la posguerra
- 1.7. Las riadas de 1949 y 1957
- 1.8. En la democracia
 - 1.8.1. Conflictos sociales
- 1.9. Planes urbanísticos en la zona
- 1.10. Los veranos en la costa
- 1.11. El teatro y otros entretenimientos
- 1.12. Edificios característicos
 - 1.12.1. Balneario Las Arenas
 - 1.12.2. Las Termas Victoria
 - 1.12.3. La casa de Vicente Blasco Ibáñez
 - 1.12.4. Asilo Hospital de San Juan de Dios
- 1.13. Personajes influyentes del barrio del Cabanyal
 - 1.13.1. José Benlliure y Gil
 - 1.13.2. Eugenia Viñes
 - 1.13.3. Arquitecto Juan Bautista Gosálvez
 - 1.13.4. Joan Lerma Blasco

2. Calle Escalante

- 2.1. Eduardo Escalante Mateu
- 2.2. Acontecimientos en la calle Escalante
- 2.3. Personas influyentes en la calle Escalante
 - 2.3.1. Doctor José Puchades Carles

- 2.4. Actual calle Escalante
- 2.5. Parroquia de San Rafael Arcángel

3. Edificio en la calle Escalante, 192 (Actual 206)
 - 3.1. Historia del edificio
 - 3.2. Comparación de las dos fachadas
 - 3.3. Estilo arquitectónico de la construcción
 - 3.4. Biografía de José Peris Martínez
 - 3.5. Cambios en el edificio desde cuando se construyó hasta el día de hoy

4. Localización, accesos y vistas
 - 4.1. Localización
 - 4.2. Accesos
 - 4.3. Vistas

5. Levantamiento de planos
 - 5.1. Fachada
 - 5.2. Planta baja
 - 5.3. Primera planta
 - 5.4. Segunda planta
 - 5.5. Planta de cubiertas
 - 5.6. Sección A-A'
 - 5.7. Sección B-B'

6. Estudio fotográfico
 - 6.1. Fachada
 - 6.2. Espacios comunes
 - 6.3. Entrada vivienda
 - 6.4. Sala de estar
 - 6.5. Despacho
 - 6.6. Dormitorio principal
 - 6.7. Dormitorio
 - 6.8. Comedor
 - 6.9. Cocina
 - 6.10. Galería
 - 6.11. Baño

7. Estudio constructivo

- 7.1. Cimentaciones
- 7.2. Pilares de ladrillo
- 7.3. Forjado de revoltón de ladrillo
- 7.4. Muro de fachada de ladrillo
- 7.5. Escalera de bóveda tabicada
- 7.6. Cubierta de correas y cañizo
- 7.7. Peto
- 7.8. Canal integrado en el muro
- 7.9. Claraboya
- 7.10. Techumbre de fibrocemento sobre la galería
- 7.11. Tabique de ladrillo
- 7.12. Cielorraso
- 7.13. Revestimiento de fachada
- 7.14. Ornamentos de la fachada
- 7.15. Revestimiento interior
- 7.16. Pavimentos
 - 7.16.1. Pavimento continuo
 - 7.16.2. Pavimento de baldosines hidráulicos
 - 7.16.3. Pavimento de gres
 - 7.16.4. Pavimento del balcón
- 7.17. Revestimiento de las paredes con azulejos cerámicos
- 7.18. Puertas balconeras con fraileros
- 7.19. Persianas
- 7.20. Ventanas
 - 7.20.1. Ventanas correderas de aluminio
 - 7.20.2. Ventana de aluminio del comedor
 - 7.20.3. Ventana de aluminio de la cocina y el baño
- 7.21. Hueco de aireación entre el comedor y el dormitorio principal
- 7.22. Ventana de la primera planta del rellano
- 7.23. Balcón de fundición
- 7.24. Barandilla de la escalera de fundición
- 7.25. Puertas de la vivienda
 - 7.25.1. Puerta de apertura simple en fachada y de entrada a la vivienda
 - 7.25.2. Puerta corredera de distribución interna
- 7.26. Revestimiento de pinturas

8. Estudio de lesiones y propuesta de intervención

- 8.1. Planos con los mapeados de las lesiones

- 8.1.1 Fachada
- 8.1.2 Planta baja
- 8.1.3 Planta de cubiertas
- 8.1.4 Vista cenital de la segunda planta
- 8.1.5 Sección A-A'
- 8.1.6 Sección B-B'
- 8.2. Ensuciamiento en fachada
- 8.3. Fisuras en fachada
- 8.4. Desprendimiento en fachada
- 8.5. Desconchados en fachada
- 8.6. Lavados en fachada
- 8.7. Eflorescencias en fachada
- 8.8. Exfoliación en fachada
- 8.9. Resto de adhesivos en fachada
- 8.10. Desgaste de la carpintería en fachada
- 8.11. Oxidación de las barandillas en fachada y en espacios comunes
- 8.12. Ensuciamiento de las paredes de las zonas comunes
- 8.13. Fisuras en espacios comunes
- 8.14. Desprendimiento de los azulejos en espacios comunes
- 8.15. Desconchados debido a humedades en espacios comunes
- 8.16. Desconchados en espacios comunes
- 8.17. Picaduras en espacios comunes y en el baño
- 8.18. Humedades en la vivienda de la segunda planta debido a la rotura del canalón oculto de la cubierta
- 8.19. Otras humedades situadas en el distribuidor de la vivienda y en el dormitorio
- 8.20. Humedades situadas en la pared del despacho y del dormitorio
- 8.21. Desconchados debidos a humedades en el dormitorio principal y en la sala de estar
- 8.22. Desconchados en el dormitorio, en la sala de estar y en la entrada
- 8.23. Fisuras en los falsos techos de la vivienda
- 8.24. Fisuras en la pared entre el dormitorio principal y la sala de estar
- 8.25. Fisuras en los escalones y en los pavimento de la vivienda
- 8.26. Ensuciamiento en la cubierta de la galería
- 8.27. Cuadro de lesiones

9. Posible intervención en el edificio

- 9.1. Explicación de la intervención

9.2. Plano de la intervención

10. Anexo de documentación

- 10.1. Ficha de los catálogos de los bienes protegidos por el Ayuntamiento de Valencia
 - 10.1.1. Ficha del edificio de la calle Escalante, 184
 - 10.1.2. Ficha del edificio de la calle Escalante, 321
 - 10.1.3. Ficha del edificio de la Unión Musical
- 10.2. Documentos del registro de la propiedad
- 10.3. Proyecto original
- 10.4. Croquis de la toma de datos de las medidas de la vivienda

11. Bibliografía

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar quería agradecer a David Gimeno Sanevaristo que me dejará realizar el proyecto de su casa. Sin él no hubiera tenido nada sobre que hacerlo. Por eso le agradezco que me haya dejado invadir su casa y medir hasta el último rincón de ella. Además de las agradables conversaciones que hemos tenido de la vida en general.

También quiero agradecer a los profesores Jaime LLinares Millán y a Manuel Ramírez Blanco por ser los tutores del proyecto, y por habernos explicado tantas anécdotas curiosas de la intervención, así como dejarnos jugar un poco con los aparatos que se utilizan para hacer ensayos no destructivos, y sobre todo por corregir concienzudamente las más de doscientas páginas que he escrito.

Por otro lado también quería agradecer al equipo de personas que componen el archivo histórico de Valencia por la ayuda recibida todos los días que iba a la búsqueda del proyecto original y por compartir mi alegría cuando lo encontramos.

Además, no puedo olvidarme de mencionar a mi querido amigo Adrián por haberme ayudado con la presentación del proyecto, ya que sin su ayuda nunca hubiera quedado tan bien.

Es justo también mencionar a todos mis amigos por no haber pasado todo el tiempo que hubiera querido con ellos, y porque cuando tenía que tomar la decisión entre salir con ellos o quedarme estudiando, siempre ganaba el estudio. Pero ahora voy a recuperar todo el tiempo perdido con vosotros.

Y ya por último, y no por ello menos importante, tengo que agradecer a mi familia el enorme apoyo recibido, no sólo durante la carrera, sino en todos mis estudios en general. Sin ese ánimo diario no sé si hubiera llegado hasta el final. Pero sobretodo quiero agradecer a mi madre y a mi hermano el enorme esfuerzo que han realizado durante todos estos años para que hoy esté aquí. A mi madre las noches sin dormir pensando en el examen que tenía al día siguiente y por renegarme cuando no estaba encerrada en la habitación estudiando. A mi hermano las muchísimas horas que ha dedicado de su vida a explicarme química, física, matemáticas o cualquier otra asignatura en la que tenía dudas, y nunca perder la paciencia.

Por eso, este proyecto está dedicado íntegramente y con muchísimo cariño a esas personas “que no daban un duro por mí”.

1. HISTORIA DEL BARRIO DEL CABAÑAL

1.1. INICIOS

Es por primera vez en el año 1249 cuando aparece mencionada esta población. Sin embargo, esta no es la fecha de su fundación ya que existía previamente, sólo se considera la consolidación de un núcleo poblacional existente, al que Jaime I quiere regularizar y controlar.

Así pues, el 27 de mayo de 1249 se ha ido considerando como el acta fundacional del Grau, y por el que Jaime I se dirige a los que ya tenían barracas, patios o propiedades para edificar dentro del muro de la Vila nova del mar de Valencia. A estos les otorga la facultad de edificar casa de construcción sólida exentas de tributación, reservándose para la corona una parte del terreno para levantar un nuevo muro, quizá sobre la base del antiguo creado por los musulmanes.

Parece ser que Jaime I tiene mucho interés en que marineros y pescadores vivan más cerca del mar, y para ello buscó alicientes que revalorizaran la zona y convirtieran al Grau en un pueblo. Por ello les obliga a residir en el lugar bajo pena de pérdida de la heredad y no les permite enajenar las casas sin autorización propia.

Ni árabes ni cristianos estaban entusiasmados por vivir junto al litoral, pues era demasiado insalubre y peligroso. Tanto es así que los mismos marineros que vinieron con Jaime I formaron un gremio, pero su domicilio social lo fijaron en la ciudad, en una barriada contigua a la de pescadores.

1.2. EL GRAU, EL CANYAMELAR Y EL CABANYAL

A pesar de las incomodidades que representaba una vivienda en condiciones junto a los matorrales y las charcas, sin una población con la que sentirse acogido y sin equipamientos de ningún tipo, como por ejemplo hornos y tiendas, fuera de las murallas de Grao empezó a vivir gente a la que podríamos nombrar de marginal. Esa zona contigua a las murallas comenzó a denominarse Cabanyal.

En aquella época podía distinguirse dos zonas del litoral donde se empezaba a asentar la población: el Grao y el Cabanyal. El Grao se sitúa en la zona del puerto, y allí vivían las personas dedicadas a la actividad mercantil del puerto, el Cabanyal era para los

pescadores. En cambio, el Canyamelar se encuentra entre el Grao y el Cabanyal, pero siempre permanecerá más unido a este último. Siempre se ha considerado la frontera entre el Canyamelar y el Cabanyal la acequia de Gas.

El Cabanyal fue creciendo y en el año 1821 se constituyó en municipio independiente, fusionándose en el año 1838 con su vecino el poblado del Canyamelar y con el Cap de França y la Malvarrosa, surgiendo de esta unión el municipio que recibió el nombre de Poble Nou de la Mar, y que como tal no duraría muchos años, puesto que como ya veremos más adelante, será absorbido por el Ayuntamiento de Valencia en el año 1897. Dentro de la jurisdicción del Cabanyal y el Canyamelar, se hallaba el caserío del Cabo de Francia y la playa de la Malvarrosa.



Plano del Pueblo Nuevo del Mar, antes de la fusión con la ciudad de Valencia, año 1883

Es curioso saber de dónde proviene el nombre de Malvarrosa. Parece ser por las inmediaciones de la acequia de la Cadena se hallaban terrenos especialmente aptos para plantaciones de hierbas aromáticas. Por ello un francés, Monsieur Robillard, de profesión perfumista, se instaló en esta zona plantando en un huerto de su propiedad abundantes malvas rosáceas, con el fin de extraer de las mismas esencias para la elaboración de perfumes y cuya fabricación la desarrollaba en un edificio cercano a la vecina ermita de Vera. Así pues, desde las desiertas playas del Cap de França comenzaron desde entonces a ver transformado su paisaje en zona ajardinada con variedad de palmeras, naranjales y plantas

aromáticas, entre las que sobresalían las malvas rosáceas. Desde entonces la gente comenzó a llamar a aquel paraje como Malvarrosa, y se conserva hasta el día de hoy.

A pesar de que el barrio era principalmente pescador, no podemos olvidar que también disponía de huerta, tanto en regadío como de secano, viña e incluso olivares.

1.3. PUEBLO NUEVO DEL MAR

Desde un primer momento, el Cabanyal junto con el Canyamelar y el cabo de Francia eran nombrados como Pueblo Nuevo del Mar y eran como una especie de pedanía de la ciudad de Valencia que tenía una cierta independencia municipal. Sin embargo, la plena autonomía la alcanza en 1837 y es Francisco Cubells el primer alcalde, aunque Valencia siempre tendrá una relación muy estrecha con este pueblo nuevo. Como curiosidad comentar que estuvieron más de 30 años buscando una Casa Consistorial en condiciones, ya que la falta de medios económicos les hacía ir peregrinando y haciendo chapuzas en diferentes locales de alquiler, que no reunían las mínimas condiciones. Ni siquiera llegó a consolidarse como definitiva la que se construyó expresamente por el arquitecto Juan Bautista Gonsálvez Navarro para Casa-Ayuntamiento en la calle Rosario 132. Lo cierto es que lo disfrutarían poco tiempo, y que hoy está convertido en un solar. El edificio Ayuntamiento ha tenido siempre tan poca relevancia, que la gente ha ido considerando como Ayuntamiento al edificio que en realidad se usaba como matadero, en la calle San Pedro 39. Actualmente, es en esta dirección donde se celebran las asambleas de la asociación “Salvem el Cabanyal”.



Antiguo matadero- Casa Consistorial en la calle de San Pedro, 39



Actual edificio en la calle San Pedro, 39

También desde 1842 se tenía previstos construir las Escuelas, pero el ayuntamiento padecía una economía de subsistencia. Los locales de la Escuela eran tan provisionales como los del Consistorio. En 1850 tiene que construirse un nuevo tejado en la *“Casa de enseñanza de los niños y niñas de la partida del Canyamelar”*. En 1854 un temporal afecta al edificio, y se tiene que reparar por sus padres. En 1865 y 1868 necesita reformarse de nuevo. En 1869 se declaran ruinosos los edificios de las escuelas y se inicia expediente para habilitar nuevos locales. Ni siquiera puede pensarse un edificio de nueva planta. Esta situación seguirá así hasta muchos años más tarde.

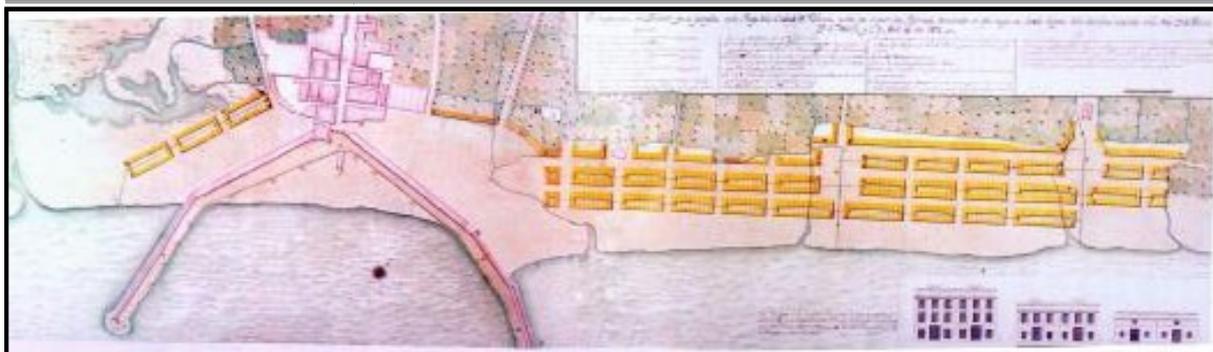
Cuando de verdad se coge un tiralíneas y una pluma para diseñar el nuevo Pueblo del Mar es en 1839, fecha clave en la que convergen tres hechos fundamentales que van a configurar su nueva fisionomía. Primero se trata de la retirada del mar y el consiguiente crecimiento de la zona litoral, eso es debido a la construcción del muelle del puerto iniciado en 1872. Las nuevas tierras creadas pertenecían a la corona. En segundo lugar el Ayuntamiento está con muchas ganas de hacer cosas debido a que el poblado ha adquirido su independencia. Y por la última razón es debido a que estamos en plena desamortización, fase en la que se advierte con claridad la importancia de los terrenos edificables y se intenta delimitar al máximo a quien pertenece cada palmo de terreno. Estos elementos darán lugar a un ambicioso plan urbanístico para la zona, aunque en 20 años sufrirá muchas modificaciones, motivadas sobre todo por la influencia de la llegada del tren al Grau y el consiguiente aumento de la demanda turística.

La primera calle que nace con todos los elementos propios de un urbanismo moderno es la calle la Reina, sobre todo en la zona entre Francisco Cubells y la Avenida del Mediterráneo. De ella se conserva el plano original, que es en realidad la base del actual plano del barrio, en el que podemos apreciar seis manzanas a cada lado.

Las manzanas no son todas igual dimensión, sino que entre travesía y travesía las distancias son desiguales, por lo tanto el número de viviendas es variable. Además estas travesías tenían la distancia establecida por costumbre, que son 84 palmos, demasiado estrechas por las cuales circulaban carros y a veces con peligro para los transeúntes.

Estos nuevos solares en la calle de la Reina eran cedidos a cambio de 10 sueldos anuales, y en caso de posterior venta, ceder al Real Patrimonio el diez por cien del coste. Porque las fianzas de la Corona no podían verse perjudicada. También era necesario levantar el edificio en menos de un año, sino el contrato podría rescindirse, además de que los edificios que resultaran en la parte recayente del mar solo podían tener planta baja.

Hemos encontrado la norma original en la que deja clara la forma en la que se debe edificar: *“todos los edificios o casas tendrán un andén comprensivo (se refiere a las actuales aceras) de todo el ancho de su fachada principal, y lo mismo la de las espaldas de 12 palmos*



Plano topográfico de la Población que se proyecta en la Playa de la Ciudad de Valencia, año 1796



Plano geográfico de la Población de la Playa de la Ciudad de Valencia desde la Alquería del Capital Alegre hasta el río Turia, año 1796.

valencianos de ancho y unidos unos con otros entre ambas casas, y sin que suban o bajen unas más que otras, y perfectamente alineadas, a las que se les marcará la altura y nivel que deberían tener respecto a la superficie de la calle; su construcción será formando una pared del espesor o grueso de un ladrillo, la que también podrá ser de mampostería ordinaria, y su coronación en cualquier clase de losas de sillería, y su terraplén de piedra y grava buena de río. En la división de cada una de las paredes medianeras de ambas casas se plantará un árbol de la clase de chopo que todos formen una perfecta línea recta. En caso de permitirse toldos en las puertas de la calle para precaverse del sol se colocarán de modo que quede siempre libre de todo el andén para el tránsito de las gentes, y que los palos que sostienen a la parte de afuera tengan de alto nueve palmos valencianos; cuya obra de andenes, árboles y su conservación será de cuenta y a costa de los dueños propietarios de las casas. La decoración de las fachadas, altura de puertas, ventanas y pisos, serán idénticas. Y los números de las casas se han de poner sobre la puerta en azulejos de cuatro pulgadas en cuadro; los impares a la derecha y los pares a la izquierda. El edificio por todas sus caras se ha de pintar de blanco.”

Pero pasan catorce años y en muchos solares no se ha efectuado ninguna obra. Pero a partir de 1854 se produce un gran acelerón que incluso es necesario buscar jornales de otras partes.

El 24 de febrero de 1854 por primera vez se plantea la realización de un paseo marítimo, y se dirige una instancia al Real Patrimonio de la Corona, solicitando que se les concedan unos solares, en cuyo espacio construir un Paseo o Glorieta de recreo, según ellos *“para reunión en sociedad o para que disfruten los que se presentan en el verano a tomar los baños de mar, que son muchísimos de “esa” ciudad y de la corte de Madrid”*. Este paseo ocuparía los números impares de la calle de la Reina (solares que no se habían edificado todavía y que hasta un par de años no se veía intención de hacerlo) y entre las actuales calles Arcipreste Vicente Gallart y Justo Villar. Pero claro, a la Corona no le interesaba perder alquileres del terreno y las contribuciones, por eso el proyecto se queda aparcado.

También se quería construir en estos terrenos que estaban vacíos un mercado fijo, ya que en estos momentos era ambulante. El problema resultó que la Corona le pidió que si quería los terrenos, que los compraran y que el propio mercado le pagará el mismo alquiler como si en esos solares hubieran viviendas. Pero el Ayuntamiento se había creado hacía muy poco tiempo y no tenía demasiados recursos, así que también se abandonó la idea del mercado.

Sin embargo, desde un principio el mercado se emplaza entre las calles de San Andrés (actual calle Escalante) y Virgen de los Ángeles; es decir en la actual plaza del Dr. Lorenzo la Flor, prácticamente en el centro geográfico de Pueblo Nuevo del Mar.

En 1863, por ejemplo todavía es al aire libre, y el Ayuntamiento subasta a los vendedores las sillas y los pesos. A pesar de su precariedad, el mercado funcionaba a buen ritmo. Hasta 1869 no se llevará a cabo el deseo de montar un mercado en condiciones, se construyen 52 casitas en el lugar donde estaba el anterior.



Sello de la alcaldía del Poble Nou de la Mar

1.4. LA ANEXIÓN A LA CIUDAD DE VALENCIA

A diferencia de lo que ocurriría 17 años más tarde con Vilanova del Grau, que opuso resistencia a su anexión, ya en diciembre de 1880 se origina en Pueblo Nuevo del Mar un movimiento anexionista. Según ellos, lo hacen en nombre de los que constituyen la mayoría y el “nervio” de la población. Por el retrato que hacen de Pueblo Nuevo del Mar, la situación no tiene salida. El principal síntoma se advierte en la hacienda municipal, pues tiene que soportar demasiadas cargas y no puede atender *“importantes servicios de policía urbana”*. Tiene un déficit persistente e incurable, y su deuda actual asciende a 75000 pesetas. Por si fuera poco, ha aumentado el cupo de consumos por encabezamiento.

No hay más que un remedio: la agregación total de ese término a la municipalidad de Valencia. Pueblo Nuevo del Mar no tiene elementos de vida propia, pues no posee más término municipal que el casco de la población, careciendo de término rural y por tanto de producción agrícola. Por otro lado, *“la propiedad urbana pertenece en su mayor parte a vecinos de Valencia, que sólo residen aquí en las temporadas de verano y que por lo tanto no contribuyen a levantar las cargas vecinales más que en la mínima proporción establecida por la ley”*. Todo debe correr a cargo de los marineros, pescadores y jornaleros, que no poseen bienes ni salarios suficientes. Ello es sobrado motivo para desear la agregación. El núcleo de la argumentación es que el peso de todos los gastos recae en una pequeña parte del vecindario, es decir, los firmantes, que deben soportar una absurda carga de consumos, viéndose colocada así *“entre la ruina o la emigración”*. Hay más: dado el carácter de estación balnearia que tiene el poblado deben hacer unos gastos excepcionales en comodidad de la vía pública para satisfacer a la población flotante del verano.

Por tanto, se propone que el Ayuntamiento de Pueblo Nuevo del Mar tome dos acuerdos:

- 1- Aprobar la agregación del término Pueblo Nuevo de Mar al de Valencia, alegando el número de vecinos, los que contribuyen con impuestos directos, las deudas municipales, la certificación de ingresos y gastos y padrón de riqueza.
- 2- Dirigir el expediente al Ayuntamiento de Valencia y si lo acepta dirigirlo todo a la Diputación pidiendo la agregación.

Estas intenciones expresadas a título particular las retoman más tarde, en mayo de 1881, y las exponen en el seno del Ayuntamiento de Pueblo Nuevo del Mar. La mayoría decide que se celebre una asamblea.

Porque la anexión hay que situarla en el contexto de las pretensiones de grandeza de la cercana y voraz capital. Desde el punto de vista de la ciudad, el Pueblo Nuevo del Mar era

un continuo foco de conflictos. Demasiadas preocupaciones y escaso rendimiento. Valencia consideraba que en el Pueblo Nuevo del Mar metía más que sacaba. Aunque es bien cierto que encontraba cierta complicidad.

El 3 de mayo de 1888, la capital sigue insistiendo, aunque esta vez sí que consulta por medio del gobernador. El Ayuntamiento de Pueblo Nuevo del Mar decide elaborar una encuesta, recogiendo las respuestas por los domicilios. En estos momentos, hay en el Cabanyal 2677 vecinos o familias y se recogen 1767 respuestas. El 100% responden que no se hallan conformes con los intentos anexionistas. Faltan por contestar 910 vecinos, pero el Ayuntamiento da por supuesto que éstos son los pescadores que están fuera la mayor parte del año.

A partir de estas fechas se somete al Ayuntamiento de Pueblo Nuevo de Mar a una presión extraordinaria. Entre otras cosas, según las actas del 9 de agosto de 1890, se le exige que pague por cupo de consumo de 75000 ptas. Dice el Ayuntamiento que eso no es correcto, pues si hay 11291 habitantes y cada uno de ellos debe pagar 733391'50 ptas. Por tanto, concluye el Ayuntamiento de Pueblo Nuevo del Mar que la Dirección General de consumos le exige 1608,50 ptas. de más, sin razón alguna.

La anexión parecía inminente. La política expansiva de la capital era muy fuerte, respondiendo a un modelo ideológico de ciudad engrandecida, dispuesta a no permitir más conflictos con municipios del entorno (básicos en el abastecimiento de productos de consumo, como por ejemplo hortalizas, pescado, carne, leche...) y deseosa de someter sus intereses inmobiliarios y urbanísticos a los terrenos prácticamente vírgenes de los municipios de alrededor. Por otra parte, no hay que olvidar el factor de prestigio "nacional" para la burguesía valenciana, que suponía habitar una gran ciudad o metrópoli de un tamaño semejante al de otras capitales del Estado. Para eso se incorporaron de 1870 a 1900 Patraix, Benimaclet, Masarrojos, Carpesa, Benifaraig y Campanar.

Durante el resto de años se producen varios cambios de alcalde y de concejales, debidos a la presión por el Ayuntamiento de Valencia, y se contrae una deuda muy alta con la Hacienda Pública.

Cuando el Pueblo Nuevo del Mar cae en las manos de del Ayuntamiento de Valencia, este hace una limpieza a fondo, y destituye a todos los oficiales, escribientes temporeros, depositarios de fondos municipales, vigilantes, alguaciles, serenos, guardas del repeso, mercados, matadero, sepultureros y alcaldes de barrio.

En los siguientes planos vamos a poder comprobar como de lejana parecía que estaba la ciudad de Valencia desde el Pueblo Nuevo del Mar.

1.5. LA VIVIENDA: BARRACAS

El 29 de julio de 1784, el rey Carlos III firma una sentencia en la cual se dice que todos los pescadores tienen derecho a poder construirse una barraca en la playa, bien para vivir ellos o bien para poder ejercer su trabajo (bien pescadores, bien tenderos o similares). Además tenían que tener una escritura en la que quedarán claras las propiedades y el permiso para habitar en sus propias casas.

Las barracas en un primer momento estaban construidas casi todas por sus mismos moradores con materiales sacados de los campos o de las cercanas acequias o con cañas traídas de la Albufera. Con este tipo de construcciones los moradores estaban siempre expuestos a los caprichos del viento, la lluvia o del fuego, su principal enemigo. Para la lluvia no tenían más remedio que utilizar la cal, ya que se utilizaba como capa protectora. Si en la pared de barro se formaba un solo poro, las gotas de lluvia la erosionaban con facilidad. La cal era un impermeabilizante barato. Su efecto blanco radiante era muy llamativo, y confería a la zona una belleza sencilla y sin estridencias.



Barracas hechas con cubierta de cañas y encaladas.



Niños jugando en la calle.

Las barracas no estaban hechas para ser alineadas a lo largo de una calle, unas al lado de otras, ya que para que las aguas de lluvia caigan a los lados significa que al lado no había otra barraca. Pero cuando la población crece y se dedica a la pesca tanto como a la agricultura, se ve la conveniencia de disponer las calles en dirección paralela al mar. Ello, (junto con el peligro de incendios) hace que, progresivamente, las barracas vayan cambiando de forma. La combustibilidad de sus materiales, más peligrosa cuantas más barracas haya en sus cercanías, empuja a construir viviendas de ladrillo y teja. Y para poderse adosar a otras viviendas sin que a las del lado le cayera encima el agua de otro tejado, modifica la forma de estos tejados. El agua, en lugar de caer por los lados, caerá por delante y por detrás.



Calle de barracas completamente alineadas.



Manzana realizada con barracas.

En cuanto a las medidas, podemos decir que todas las viviendas entre las calles Doctor Lluch y Escalante son derivadas o heredadas de las medidas de las antiguas barracas. La medida básica de una fachada era de 7 metros. Esto no significa que hoy todas las fachadas tengan 7 metros, ya que a veces se unían dos barracas, o por cuestiones de herencia de la barraca se dividía entre dos hermanos. Otras veces la fachada tendrá la longitud de la antigua barraca más la longitud de medio pasillo o “escala” que había entre una barraca y otra. Así lo explica Vicente Mas:

“El elemento distorsionador del proceso de sustitución (de la barraca por la casa) fue la escalá, que implicaba la servidumbre de paso necesaria para la reparación de la cubierta.

De modo que cuando un propietario se planteaba la sustitución de su vivienda podía ocurrir que las dos barracas vecinas aún siguen en pie y por lo tanto debía de dejarse sin edificar tres palmos de parcela por parte, con lo que la nueva construcción sólo tenía 6'40 metros de fachada. Si uno de los vecinos ya había procedido a la sustitución y el otro no, era posible comprar al primero su media escalá, con lo que la fachada era de 34 palmos, y en caso contrario de 31 palmos. Si los vecinos ya habían edificado sus casas, las posibilidades eran de 40, 34 y 37 palmos. De este modo aparecen parcelas de 5'40 metros, 7'80, 8'45 y 9'15 metros. Todo ello sin contar con la posibilidad de unificar dos parcelas o de que las cuestiones hereditarias dividieran alguna de ellas. Este último caso, más frecuente de lo que cabría esperar, proporciona unas fachadas próximas a los cuatro metros, que son relativamente habituales en las calles más antiguas"

La cuestión se hace más compleja si la fachada original de la barraca no tenía esa medida base de 7 metros. Porque lo mismo tenían 28 palmos de ancho por 78 de largo (a 22,65 centímetros el palmo valenciano) que 77 por 35 palmos. Un simple recorrido visual por las calles Barraca, Progreso y Padre Luís Navarro confirmará estas observaciones, con fachada entre 3'30 y 3'40 metros de anchas.



Vivienda de 3,30- 3,40 m de fachada. Calle del Progreso, 172 *División de las barracas por motivos de herencia*

Las barracas originales se construían con barro y paja. Un procedimiento usual consistía en clavar en el suelo unas estacas de morera y, sobre una zanja de medio metro, levantar las paredes. El material de las paredes era barro arcilloso cogido de la misma tierra de labor. Mezclado con desperdicios de paja (pallús) forma unos adobes llamados "gasó", cuyo tamaño suele ser de 40 centímetros de largo por 35 de ancho y 6 de grosor. Se cuenta que esos gasons se construían usando como molde una simple escalera de mano, tumbada

sobre el suelo. Se rellenaban de barro el hueco entre peldaños, se retiraba la escalera y se secaban los adobes al sol.

Si la barraca era muy ancha, había habitaciones a los dos lados y un pasillo central. Si era más estrecha, había un solo pasillo lateral y habitaciones a un solo lado. Como todo era muy combustible, la cocina no formaba parte de la barraca, sino que estaba adosada a ella por la parte del corral. Todas las barracas tenían andana, pero no todas las andanas tenían el mismo uso ni eran de la misma calidad. Si la vivienda sirve también de comercio o taller se destina la sala- recibidor para tales fines, y entonces se emplea la andana como dormitorio. En caso contrario, se destina a trastero o almacén de la cosecha. Normalmente, no podía emplearse para contener mucho peso, pues su suelo estaba formado por las cañas gruesas de los márgenes de las acequias.



Ejemplo de barracas

1.5.1 Los incendios de las barracas

Los primeros habitantes del Cabanyal tenían la amenaza constante del fuego. Las barracas eran muy frágiles y bastaba con una pequeña chispa escapada del fogón para transmitir el fuego a todas las barracas vecinas.

En 1796 hubo un gran incendio. Había algunas insinuaciones de que fue provocado, aunque lo cierto es que no era difícil que se prendieran fuego. Sin embargo la vida debía continuar, y los damnificados tuvieron que reemprender otra vez los trámites para conseguir una nueva vivienda en el solar que tenían.

Este incendio sirvió para alertar a las autoridades, que a raíz de él se decidieron a establecer algunas normas urbanísticas y constructivas. De entrada se suspende lo que podríamos decir licencia de obras a la espera de demarcar con más claridad las líneas de las calles, además de aprovechar para clarificar las escrituras de propiedad. Al estado le corría cierta prisa, ya que mientras no se edificara la zona, no podrían cobrar alquileres, como el terreno no era suyo cobraba un canon por todas las viviendas.

El 30 de mayo de 1875 se volvió a producir otro gran incendio. En la calle San Roque 24 se inició y se extendió como un abanico hacia el mar. El fuego se fue alimentando de todas las barracas, empezando por los techos de paja y siguiendo con todos los enseres domésticos: sillas, camas, armarios, mesas... el número de barracas incendiadas ascendió a 250, prácticamente el 70% de la barriada, y si no se incendiaron más fue debido al esfuerzo de los marineros. Este incendio afectó a una quinta parte del Pueblo Nuevo del Mar.



Grabado de la destrucción del enorme incendio que se produjo en el barrio del Cabanyal en el año 1886

Pero parece ser que Don José Campo y Pérez Arpa, primer alcalde de Valencia durante el reinado de Isabel II y opulento financiero, quiso colaborar financieramente por su cuenta en la reconstrucción de las barracas incendiadas. Reconstruyó la manzana que corresponde a las calles de San Nicolás (Padre Luís Navarro), Buenaguía (Barraca), y las travesías de la Marina y de Campos (Vicente Guillot “el tío bola”). El procedimiento que se sigue para la reedificación es singular. Porque no se trataba de reconstruirle la cada vecino la barraca que había perdido, sino un procedimiento más radical que partía de cero. En primer lugar un grupo de siete personas renunciaba simplemente a sus solares y los ponía a disposición de la Junta de Socorro para que en ellos se edificaran casitas del mismo tamaño y se adjudicaran por sorteo a los más necesitados del barrio. Esas nuevas edificaciones no iban a tener las mismas medidas que las anteriores, sino que a lo ancho de la manzana elegida se construirán dos viviendas, con entrada cada una por diferente calle, y de unas dimensiones aproximadas de 52 m², es decir, la mitad de una barraca estándar. De modo que quien ofrecía su anterior solar, que iba de calle a calle, perdía medio. Ganaría, en cambio, la vivienda que iba a construir. Este trato resultaba rentable, pues el valor de los terrenos

oscilaba entre 212 ptas. el más barato (de 35'70 m²) y 900 ptas. el más caro (123'37 m²). Les salía a cuenta ofrecerlo, pues a cambio les edificaban una casa que constaba unas 4.000 ptas. de promedio.

Además de los incendios de 1796 y 1875, también se producen otros en julio de 1883 y en febrero de 1888.

Ahora se trataba de edificar casas de obra sólida y hacerlo de acuerdo a una línea trazada por los arquitectos del Real Patrimonio. Pero las condiciones sociológicas de los pescadores no permitieron aplicar a raja tabla estas normas, pues en varias ocasiones se consideró que "el suplicante" no tenía medios suficientes para edificar una casa, y se permitían excepciones. A mucha gente se le conceden 30 o 40 palmos para edificar, con la obligación de que su barraca guarde la línea. Sin embargo, no se les obliga a edificar con ladrillos, pues sus posibles no alcanzan para obra de material sólido. Otra de las condiciones que imponían era que no formarían rellano delante de la barraca, ni criaran maleza que impida el tránsito y afee el aspecto público.



Convivencia de las barracas con los nuevos tipos de construcciones

1.5.2. Estilo posterior a los incendios en las viviendas del Cabanyal

Mientras que en las zonas de Pueblo Nuevo del Mar existe un plan de construcción de viviendas como en cualquier otro punto de la ciudad en orden a los estilos modernos de nuestros días, sin embargo sí que hay en este poblado un tipo de construcción que cabe dentro del concepto popular modernista consistente en casa generalmente unifamiliares de planta baja y piso.

Se distinguen especialmente sus fachadas por su variado chapado cerámico, unas veces ajedrezado, otras biselado y hasta pictórico, reproduciendo incluso las conocidas escenas de inmediatas playas.

Es posible que la utilización de los azulejos tanto en las fachadas como en el interior de las viviendas sea debido a la gran humedad existente en el terreno. Es posible que se colocaran para tapar las humedades que en el caso de que las paredes estuvieran pintadas, estas se verían. Además que estos servían de barrera para que la humedad no siguiera subiendo por la pared.

La afluencia de gentes de la ciudad con tendencia a veranear en las casas que de este estilo abundan como por ejemplo en la calle del Progreso, Escalante, Padre Luís Navarro, etc.... dieron lugar a la construcción en estas viviendas de balcones de hierro fundido, que luego se han pintado en tonos plateados o colores verdes. La ornamentación de estas pequeñas fachadas con molduras de yeso, también caracteriza a muchas de estas viviendas y en algunas incluso sirven de decoración poniendo en números la fecha de construcción (1909, 1915, 1919, etc.) y que para la posteridad resultan muy significativas.

Otro tipo de construcción típico de esta zona eran los “*miramares*” que como una reminiscencia de las atalayas para defender nuestras costas de incursiones berberiscas en anteriores siglos, ahora se utilizan para contemplar el panorama del litoral mediterráneo desde sitio elevado.

Se encuentran estas torres “*miramares*” indistintamente en vivienda, tanto de tipo rural como de tipo señorial. Los “*miramares*” de los cuales aún quedan interesantes ejemplares repartidos por el distrito marítimo, suelen disponer en su interior de una estancia de dos a tres metros cuadrados aproximadamente y techo bajo y que resultaría un acogedor recinto apropiado para contemplar el mar y tener entre los amigos agradables tertulias.

Cabe destacar entre sus características el que, si bien alguno posee una sola ventana practicada, esta es en el muro de la parte de Levante. Sin embargo la mayoría tiene tres: una frente al mar y las otras dos abiertas al Norte y al Sur respectivamente, pero casi nunca a Poniente, aunque alguno que otro sí que las tenga.

Generalmente, el remate del “*miramar*” está formado por una terracita con barandilla de hierro o también de obra, accediéndose a esta parte superior por una escalerilla de madera, estrecha y empinada, vulgarmente conocida como de “*caracol*” y que desembocaba en el pavimento de dicha terraza por una escotilla.

1.6. LA GUERRA CIVIL Y LA POSGUERRA

Se empezó a sentir la guerra en el barrio del Cabanyal a partir del 12 de enero de 1937 donde dos barcos desde la costa bombardearon de madrugada.



Ejemplo de arquitectura modernista de azulejo cerámico. Escalante, 323



Ejemplo miramar en la calle Escalante, 205

Las primeras bombas cayeron al lado de San Juan de Dios y en el cuartel de la Remonta. Le acertaron al cine Imperial, al Alhambra (que estaba en una nave de las Atarazanas) y a las Salas Dorado y Escalante. Estas bombas al caer sobre los adoquines, no podían penetrar en la tierra y se escampaba la metralla, siendo todavía más dañino para los habitantes. También rozaron la antigua casa consistorial del Pueblo Nuevo del Mar, en la calle Rosario 132, que estaba lindando con el cine Escalante.

No extraña que los alrededores del puerto fueran calificados como zona de alto riesgo y el 6 de marzo de 1938 se dispuso la evacuación del Distrito del Puerto, prohibiéndose a los menores de 16 años pasear por la zona. Tampoco los tranvías podían pasar del paso a nivel.

Hay que pensar que el puerto era un objetivo militar de primera importancia, y por lo tanto la mayoría de los bombarderos iban dirigidos aquí. Además se pusieron minas en la playa.

Los peores momentos fueron cuando terminó la guerra y la racionalización de alimentos. Los pescadores obtenían más beneficios vendiendo el combustible que el gobierno les daba para las barcas que saliendo a la mar. Por la escasez de jabón surgieron enfermedades como el piojo verde o el tifus exantemático. Desde el puerto de Tánger se traían multitud de objetos y alimentos para venderlos luego en el mercado negro.

En esos tiempos se creó las “Regiones Devastadas”, que se dedicó a la reconstrucción y creación de viviendas. Se rehabilitaron las parroquias del barrio y se crearon nuevos bloques de viviendas, como por ejemplo los que están en la plaza Virgen del Castillo y en la

calle del Dr. Lluch, por ejemplo. Hubo problemas muy grandes de humedad, debido a que no se tuvo en cuenta que en ese suelo hubo mar antes, y esa humedad subía por las paredes.



Foto aérea de un bombardeo en el puerto durante la Guerra Civil

1.7. LAS RIADAS DE 1949 Y 1957

El 28 de septiembre de 1949 una masa de agua roja proveniente del río Turía asoló los barrios del Canyamelar y Cabanyal. El agua llegó hasta metro y medio. La fuerza del agua llegó a levantar incluso las vías del tren del Puig. Se puso en marcha el mecanismo solidario del Estado y se repartieron millares de raciones de comida.

La riada de 1957 es considerada la más trágica de la historia de Valencia. Ninguna riada ha ocasionado tantos muertos. La noche del 12 al 13 de octubre media ciudad y todo el Distrito Marítimo quedaron cubiertos por las aguas.

En el Cabanyal las aguas llegaron hasta el metro y medio, y socavó cimientos y muchos edificios se derrumbaron, sobre todo los cercanos a la playa. El día 15 de octubre ya no había agua, pero quedaron 30 cm de barro en las calles y en las casas.

Todo el mundo recuerda con emoción la ayuda recibida por parte de toda España. Sin embargo, las enfermedades fueron muy frecuentes: gripes e infecciones.



Calle del Padre Luís Navarro, en la riada de 1949



Destrucción de las travesías debido a la fuerza de la agua



Desoladora vista aérea del Cabanyal

1.8. EN LA DEMOCRACIA

En 1977 murió un niño debido a una meningitis y encefalitis producidas por septicemia. Estas enfermedades fueron debidas a las condiciones higiénicas de la playa y la carencia de una infraestructura sanitaria. Inmediatamente se canalizó una protesta popular, que desembocó en una manifestación con el lema “No más muertes, queremos un barrio sano”. El barrio siempre tuvo problemas con el alcantarillado. Así pues, se pedía una reestructuración de la infecta acequia de Vera y un servicio médico de urgencia”. Se hicieron numerosas manifestaciones, he incluso se cortaron calles.

Además también se protestaba contra la autopista que se pensaba construir que fuera por el antiguo cauce del Turia y siguiera por la costa hasta Barcelona, quedándose así sin paseo marítimo. En el Plano Parcial 13, aprobado en 1975, y modificado en 1979, hay trazada una espléndida autopista por la playa.

Sorprendentemente llega la noticia de que el MOPU está preparando un proyecto de Paseo Marítimo. Se confirma cuando sus técnicos acuden a los locales de las Asociaciones, bien pertrechados con unos voluminosos tomos en los que se dibujaba todo el proyecto, ilustrado con dibujos y planos.

Sin embargo, no era tan fácil, ya que debían ponerse de acuerdo el MOPU y el Ayuntamiento, ya que para realizar el trazado se tenían que ocupar terrenos propios. Pero las asociaciones no estaban de acuerdo ya que ellos querían el respeto total de las playas, por constituir una reserva natural o una riqueza ecológica.

Posteriormente, se decidió convertir en la playa de la Malvarrosa en una masa arbolosa. Se plantaron 5.000 árboles, y el Ayuntamiento fletó gratuitamente autobuses para realizar la fiesta de la plantación, y fueron gran cantidad de familiar para colaborar. Incluso se hicieron gorras para recordar el día. Pero en solo un mes murieron todos los arboles, bien por la climatología y bien porque la gente no los respetaba y pasaban por encima caminando o con el coche.

La lucha por el Paseo Marítimo aún seguía. En diciembre de 1981, el Ayuntamiento, el Puerto Autónomo y la Jefatura Provincial de Carreteras ya se habían puesto de acuerdo en que la autopista no pasaría por el Cabanyal. Reconocían que la autopista hubiera podido ahogar al Cabanyal y a la Malvarrosa, y además hubiera degradado mucho su patrimonio histórico- artístico.

Las asociaciones pedían que en el nuevo proyecto no se tocara ni un centímetro de arena para cubrirla de cemento. Para ellos el paseo no iría sobre la arena, sino que su eje vertebrador serían las calles Eugenia Viñes e Isabel de Villena. Tampoco se tendrían en cuenta estas propuestas.

El resultado final es el que tenemos actualmente: se ha invadido la arena, no se ha planeado un uso alternativo para el invierno, los restaurantes tienen un diseño anodino y desde algunas travesías obstaculizan lo que podría ser una nítida visión del mar.

Un hito muy importante para el barrio fue cuando se decidió enterrar las vías del tren que constituían una barrera entre Valencia y el Distrito marítimo.

La idea era muy buena, pero la financiación solo permitía enterrar las vías desde la Avenida de Francia, por el camino de las Moreras, hasta la parte Oeste del Hospital de San Juan de Dios. De ahí hasta Alboraiá, cruzando toda la Malvarrosa, el trazado continuaría en superficie, aunque dejándolo todo preparado para prolongar el enterramiento una vez se adjudicara un nuevo presupuesto.

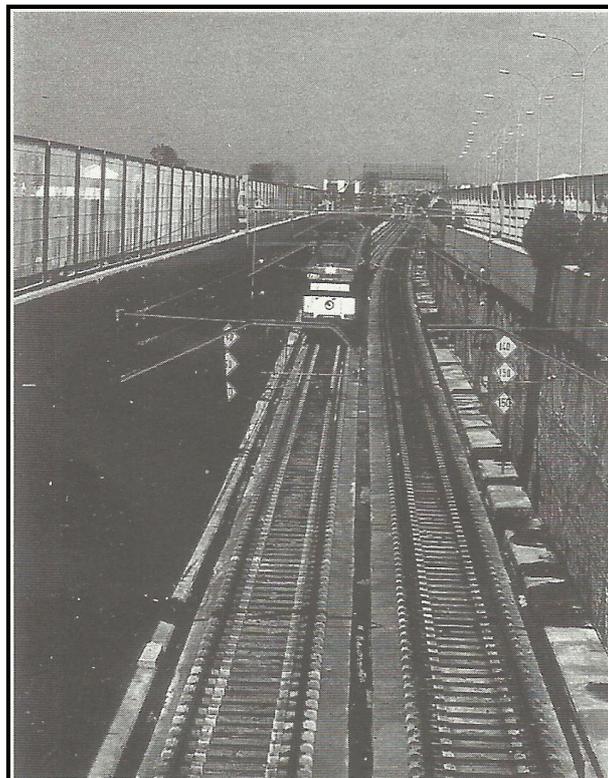
Paradójicamente la Malvarrosa salió perjudicada, debido a que el tren empezaba ese tramo del camino de Vera al salir del túnel y a subir en cuesta para volver de nuevo a discurrir en superficie. De modo que se perdió el paso a nivel del milenario camino de Vera, truncándose la principal entrada que hasta entonces tenía el barrio, que quedó ocupada por un horroroso y frustrante muro de cemento.

Es necesario comentar también que durante los últimos años del franquismo y los primeros de la democracia, hubo una migración española desde el interior hacia las grandes ciudades. Esto fue debido a la mejora económica del país y a que el trabajo se encontraba en las ciudades. Así pues Valencia creció enormemente. Estos inmigrantes nacionales se asentaron en los barrios periféricos de la ciudad, como Patraix, Campanar, Torrefiel, etc.

Pero sin embargo, el barrio del Cabanyal fue el que menos recibió. Es posible que esto fuera debido a que las edificaciones son relativamente pequeñas comparado con los grandes edificios de apartamentos que se estaban construyendo en las afueras.



Vía de los trenes pasando por el Grao



Tren saliendo a la altura del antiguo paso a nivel de la Malvarrosa

1.8.1. Conflictos sociales

A partir de los años 90 en la zona de la Malvarrosa se empezó a extender el consumo y tráfico de drogas, y la convivencia en el barrio resultó muy complicada.

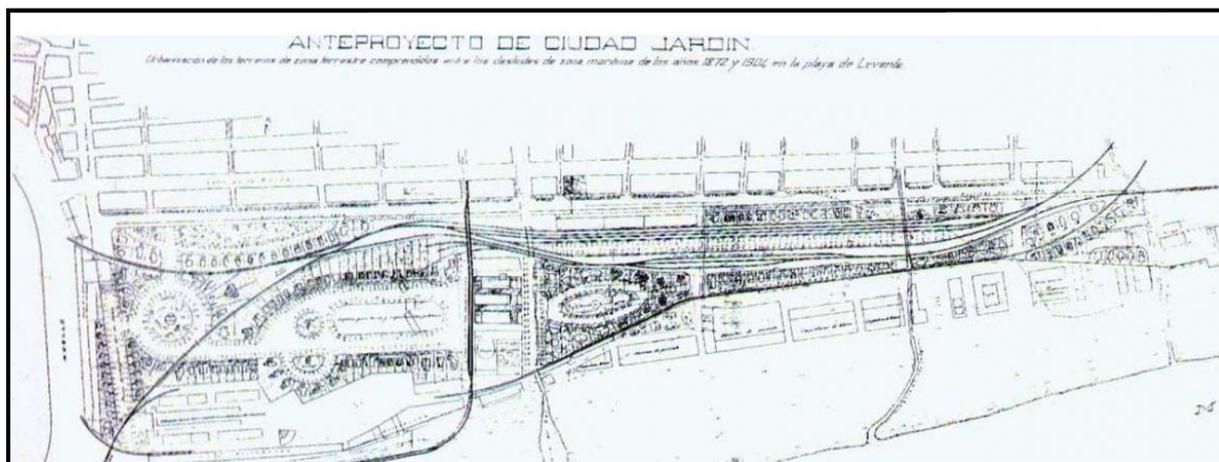
Por esta razón, los habitantes del Cabanyal se manifestaron en contra de la droga, e incluso llegaron a crear patrullas vecinales debido a la inseguridad que se respiraba. Con estas manifestaciones se cortaron las vías de entrada al barrio durante todo un año, todos los días había manifestación. Las luchas con los policías eran constantes.

1.9. PLANES URBANÍSTICOS SOBRE EL BARRIO

Ya en el año 1846, César Santomá Allaigné, blasquista y como campaña electoral para la alcaldía del Ayuntamiento de Valencia, dio a conocer un ambicioso programa urbanístico en el que se cita el proyecto de prolongar la actual Avenida de Blasco Ibáñez hasta la costa:

*“Hemos cambiado el alma de Valencia; ha llegado el momento de que transformemos su cuerpo. Hay que derribar casa para abrir nuevas vías; hay que dar al pueblo otra agua; hay que hacer desaparecer los barrios antiguos de la ciudad... Es deshonoroso para Valencia ese mercado estilo moruno. Las necesidades de la vida civilizada hace tiempo que exigen un mercado de hierro y cristal. Es una vergüenza que las escuelas municipales estén establecidas en callejones tortuosos donde no se ve el Sol... **Es conveniente llevar a cabo el proyecto del boulevard desde el antiguo jardín del Real a los poblados marítimos. Valencia tendrá un nuevo paseo, una verdadera calle moderna, semejante a la Avenida del Parque de Bolonia en París, o la Castellana de Madrid, y la parte más extrema del Cabanyal se uniría a la ciudad por un camino más corto. Hay, en fin, que preocuparse no sólo de la salud y de la decencia, sino del embellecimiento de la ciudad, y crear en las playas valencianas y en sus terrenos colindantes grandes bosques de pinos y eucaliptus**”*

Años más tarde, en el 1872, en pleno “boom” de los planes urbanísticos en las ciudades españolas, a parece el plan de convertir la fachada marítima del Cabanyal en una ciudad jardín. Este plan nunca llegaría a realizarse.



Plano del anteproyecto de la ciudad- jardín en las nuevas tierras que había dejado la playa

En 1953, Víctor Gosálvez, hijo del gran arquitecto Juan Bautista Gosálvez que tanto trabajó en el barrio del Cabanyal, ya critica un plan del Colegio de Arquitectos del año 1939 que pretendía la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez.

En el año 1960 se vuelve a proponer otro plan similar al anterior.

El 22 de febrero de 1978, por parte de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura, se acordó tener por incoado el expediente de declaración de Conjunto Histórico- Artístico a favor de seis zonas de Valencia, especificando las zonas de conservación y de respeto del Grau- Cabanyal. La propuesta del ministerio fue recogida en buena parte por el PGOU redactado por el Ayuntamiento de Valencia. En este plan se pretende nada menos que hacer objeto de una protección especial a 823 viviendas, tres barracas (desaparecidas), la alquería del Coche (desaparecida), el molino y la ermita de Vera, una chimenea, el balneario Las Arenas, nueve conjuntos, el chalet de Gosálvez (desaparecido), las Termas Victoria, 4 edificios, 11 naves- almacén, 4 iglesias, un conjunto de parcela y arbolado, las Atarazanas, los Docks, la Aduana, la fábrica de El Águila (desaparecida), los Tinglados del Puerto, la fuente de la fachada de Santa María, el Hospital de San Juan de Dios, el Colegio de las Escuelas Pías, el antiguo ambulatorio sede de la Junta de Distritos, el Cuartel de la Guardia Civil, la estación de la Cadena (desaparecida), cuatro casa de la huerta, siete jardines y 5 árboles.

Por otro lado quedaba como suelo no urbanizable (SNU, ya urbanizado) toda la zona de huerta comprendida entre los caminos de Vera y Farinós (convertida en Universidad Literaria y Universidad Politécnica).

El PGOU de 1988, hoy en día continua vigente, define como Conjunto Histórico Protegido todo el barrio del Cabanyal-Canyamelar. Además, reconoce que la prolongación de la avenida de Blasco Ibáñez no es necesaria para la funcionalidad de la estructura urbana ni para la red viaria que accede desde el centro hasta el mar:

“(...) no obstante debe dejarse constancia de que la estructura urbana, tal y como aparece definida en el plan tiene funcionalidad en sí misma con independencia de que se decida (con respecto a la avenida Blasco Ibáñez) a través del futuro planeamiento de desarrollo, una u otra solución” ya que el Plan aborda “esta necesaria y capital operación de conexión a través de dos operaciones clave (...): al norte la operación del Bulevar de los Naranjos/Nuevo Campus Universitario y al Sur, la operación del corredor del viejo cauce del Turia entre la Avenida de Francia y la Autopista del Saler. Estas dos grandes operaciones aprovechan los últimos suelos vacantes que puedan facilitar esta integración urbana y, apoyados en dos grandes Bulevares (el de los Naranjos y el de Francia) conectan adecuadamente, con el refuerzo del Bulevar Sur, el área litoral y el núcleo central”.

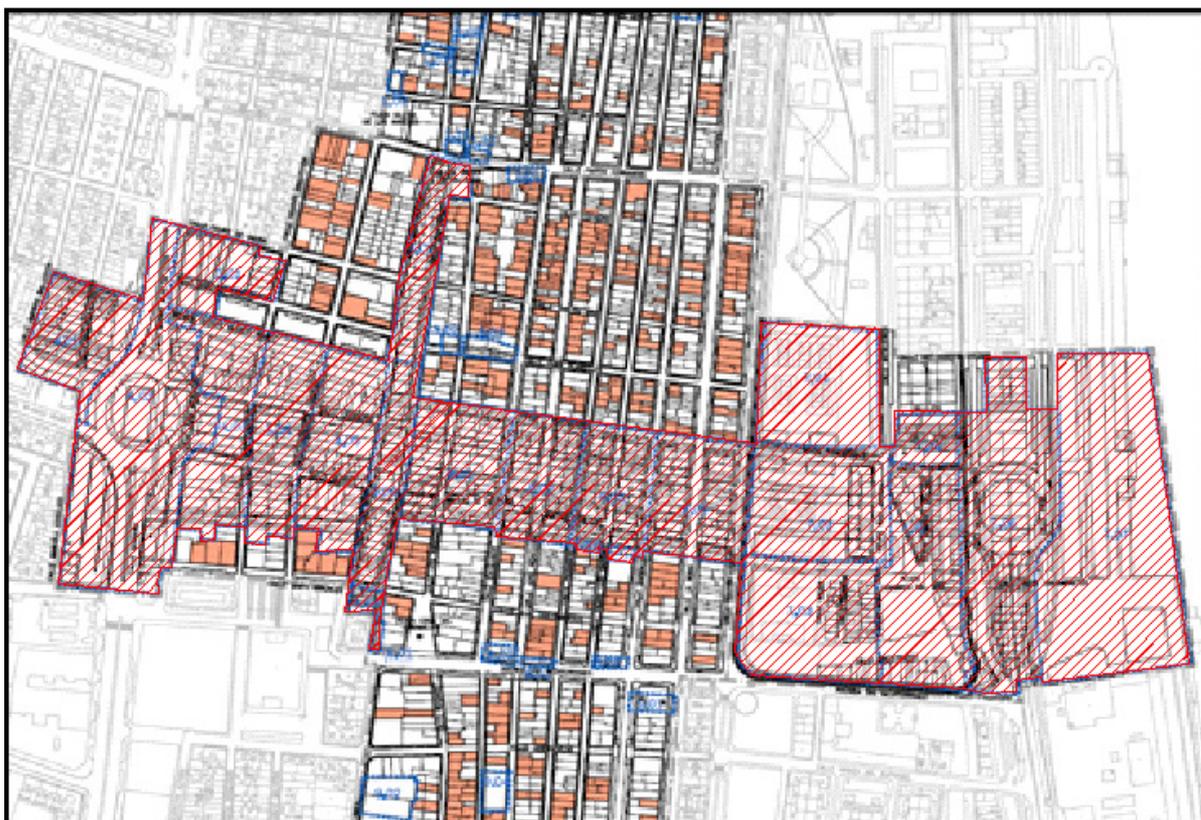
Además, 3 de mayo de 1993 se declara el barrio del Cabanyal como Conjunto Histórico de la ciudad de Valencia como Bien de Interés Cultural, que recoge con una delimitación precisa el ensanche del Cabanyal, del que se valora su peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas barracas, en las que se desarrolla una arquitectura popular de clara raigambre eclecticista.

El 24 de enero de 2001, después de la modificación de varios planes, se aprobó el PEPRI (Plan Especial de Protección y Reforma Interior). Este plan centra su actuación en la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez hasta su terminación en una gran rotonda cerca de mar y en la creación de un bulevar paralelo a Serrería y que derruirá los números impares de la Calle San Pedro y parte de Luis Despuig. Asimismo, también incluye la alineación forzosa de muchas de las travesías. El PEPRI deja Fuera de Ordenación Diferido la mayor parte de los edificios de más de cuatro alturas, sin entrar en consideraciones particulares. Por último incluye una serie de dotaciones municipales.

El eje central de la avenida que se quiere construir tiene 48 metros de vial, con 20+10 metros a ambos lados, para bloques de edificios, acera y separación de la trama existente. En su parte más estrecha superaría los 100 metros de sección.

Para poder realizar esta avenida se tendrían que derruir 600 edificios y 1600 viviendas.

Actualmente este plan está paralizado.



Zona que queda afectada por la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez y la calle paralela a la calle Serrería.

1.10. LOS VERANOS EN LA COSTA

En los finales del siglo XIX y principios del XX comenzó mucha gente de la ciudad a mostrar sus preferencias por acudir a los que se suele llamar las playas de Levante, entendiendo concretamente por las mismas la zona litoral desde el Canyamelar hasta el Cap de França.

Pero por aquellos tiempos estos poblados del mar para mucha gente parecían como lugares extraños y alejados y, por ello, se hacían grandes preparativos para iniciar desde la ciudad un verdadero éxodo hacia aquellas inmediaciones del mar escogidas y preferidas por los valencianos de antaño.

Para dirigirse al Cabanyal y alrededores, en un principio todavía no existían tranvías y el vehículo normal para las personas era la tartana, que se deslizaba por el Camino del Grao, por el que más tarde se estrenaría el tranvía de caballos y, ya más perfeccionado, el impulsado a vapor con el célebre nombre de “*Rabachol*”.

La calle la Reina, como la de San Rafael, iba adquiriendo poco a poco un tono aristocrático por las gentes que provenientes de la capital iban construyendo sus propias villas, no escasas casa de lujo en muchas ocasiones, donde acudieron hasta familias distinguidas provenientes de la corte. Todo ello daría lugar a la progresiva urbanización del antiguo Pueblo del Mar, abriéndose para la atención de la creciente colonia veraniega, tanto importantes establecimientos, como lugares de esparcimiento, cuál sería el famoso Teatro de la Marina.

El popular veraneo pues fue motivando una evolución normal que transformaría el viejo panorama de aquel primitivo Cabanyal; y así también fueron abriéndose nuevas calles, edificaciones, e impulsados por los intereses de algunas empresas, fondas, barracones y hasta algunos hoteles que se construirían más allá el Cap de França, en la Malcarrosa, donde cabrá destacar la célebre villa del novelista Vicente Blasco Ibañez.

Así pues, fueron abundando por estas playas una serie de clásicas casetas de mar “*les barraquetes*”, para la atención de sus bañistas.

Las típicas barraquetas formaban como largas hileras, unidas unas con otras, de forma que con ello se evitaban las paredes medianeras entre las mismas. Cada una de ellas tenía aproximadamente quince metros de longitud y estaban cubiertas con techo de cañas y lona, y con vertiente a dos aguas. Consta su planta de pasillo central y cuartos a ambos lados con sus correspondientes puertas de madera y piso de listones, y en las paredes había unos grades clavos destinados a servir de pecheros. Un barreño de aquellos antiguos de barro cocido con agua dulce se encontraba en cada una de estas barraquetas con el fin de que el cliente pudiese limpiarse los pies cubiertos de arena; y completaba los elementos

útiles de la barraca, un tendedero de cuerdas a la intemperie, destinado a secar la ropa de baño.

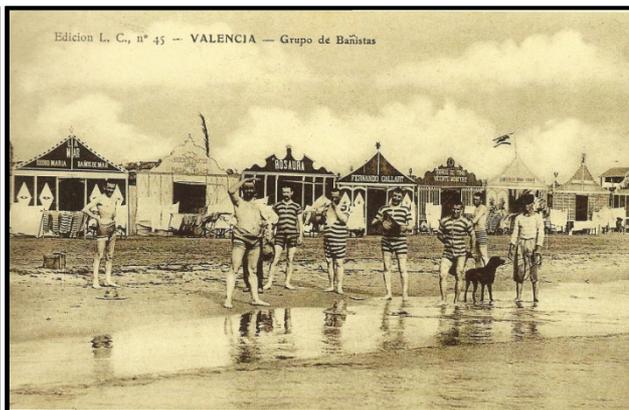
Una vez terminada la estación de los baños; el barraquero destruye la choza, recogía los escasos muebles, y se dirigía al Cabanyal a ocupar su antigua casa, la cual solía estar alquilada durante este tiempo a veraneantes. El resto del año seguía ejerciendo su trabajo normal.

También existían cabinas privadas, así como públicas, que solamente se utilizaban para desnudarse, entregando los vestidos al propietario, el cual daba como contraseña una chapa con la que recuperaba la ropa.

Había barracas famosas como por ejemplo “El globo”, “La gloria”, “La esfera”, “El avión”, “La estrella”, “El sol”, “La valenciana” y “La monkilí”.



Grupo de barracas de baños



Grupo de bañistas con las barracas de baños detrás

Hoy en día aquellos rudimentarios establecimientos forman una alineación de edificios con fachada posterior frente al mar y cuya entrada principal recae al Paseo hoy denominado de Neptuno. Construcciones de una arquitectura más bien indefinida que en su modernización han mantenido los antiguos nombres que los caracterizaron en aquel ya lejano y desaparecido barracón de madera. Así pues, de todos son bien conocidos por su excelente gastronomía, especialmente de todo tipo de variedades de arroces: Miramar, La Marcelina, La Pepica, El Estimat, La Rosa, Tres Cepas, Hostal Chicote, Genaro, etc.

Las barriadas marítimas se iban consolidando como núcleos turísticos, y que por esas fechas empezaban a edificarse los chalets más bonitos de la zona, intentando hacer del Cabanyal una colonia veraniega. La sociedad valenciana no podía ser menos que la Villa y Corte, que buscaban el agua y la brisa del norte para ventilarse.

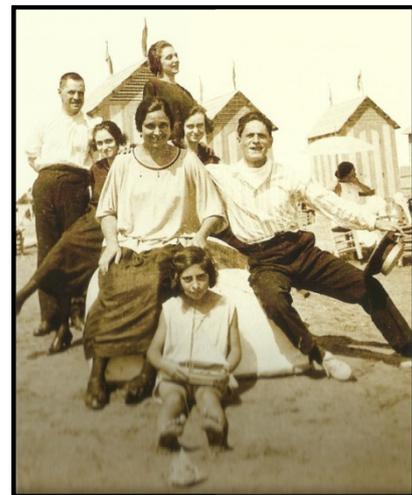
Pero no era sólo la alta sociedad la que iba buscando el contacto de las olas. También había otra clase más “snob”, con ciertas pretensiones entre el quiero y no puedo, a la que Escalante satiriza con gracia y buenas dotes de comprensión. Aunque esta clase (menestrales, artesanos, pequeños comerciantes) no veraneaban en sus propias casas de recreo, sino que alquilaban las barracas que los pescadores desocupaban durante el verano, viviendo estos como podían, con tal de ganarse unos cuantos reales. Estas barracas no estaban en el cogollo, sino alejadas hacia el Cap de França. En esas barracas, cuya puerta posterior daba frente al mar, se arracimaban dos o tres familias para economizar el alquiler, e intentaban disfrutar de la brisa marina, en la medida que lo permitía la humedad o los mosquitos. Aguantaban estoicamente las estrecheces con tal de vivir cerca de la crema de la sociedad (*“los madrileños y las personas de rango”*) y pasearse al atardecer por el contramuelle.

Para los habitantes del Cabanyal bañarse en la playa resultaba ser algo normal, sin embargo desde finales del siglo XIX y principios de XX se pusieron una serie de normas a la hora de tomar los baños.

Así pues, estaba prohibido bañarse en ningún río o acequia de la ciudad. Tampoco se podían mezclar los sexos, los hombres se tenían que bañar a 200 pasos de distancia de las mujeres, y estos tenían que llevar calzoncillos blancos. Las mujeres debían llevar camisa. Quien no cumpliera con este reglamento tendría una multa muy alta, de 60 reales de vellón.



Bañistas de la época



1.11. EL TEATRO Y OTROS ENTRETENIMIENTOS

En Valencia se había construido el Teatro Principal en 1833 y el Princesa en 1853, y para que el Canyamelar no se quedara a atrás, algunos hombres activos de negocios emprendieron aquí la aventura del teatro, así en la recién nacida calle la Reina en el año

1856 se construyó el teatro que en un primer momento fue llamado de Las Delicias, para ir cambiando de nombre según la coyuntura económica. Este teatro fue disfrutado por los habitantes del barrio, pero sobretodo por los veraneantes. Diez años más tarde sufrirá un terrible incendio, pero se volverá a reconstruir con el nombre de Teatro de la Reina. La fachada principal recaía en el número 53 de la calle de la Reina, y la lateral estaba orientada hacia el Norte, daba a la denominada travesía del Teatro, por esta misma circunstancia. También se crea contiguo al teatro la Casa Café donde van los artistas y amantes del teatro. Posteriormente en la 1ª República se le cambiará el nombre por el de La Marina. Este teatro-cine fue destruido en un incendio en 1963. El teatro dejó paso a un local comercial

Por su popularidad en las veladas veraniegas, cabe recordar el Teatro Serrano, construido todo de madera y al aire libre e inaugurado la noche del 18 de junio de 1910. Según testimonios de quienes lo frecuentaron, disponía de muy buenas condiciones, capacidad para tres mil personas y estaba situado muy cerca del balneario de Las Arenas.

Conforme avanzaba el siglo XX, fueron abriéndose otras salas dedicadas ya especialmente a cines, de entre los cuales aquí solamente nos vamos a limitar a citar dos, debido a los históricos lugares donde estuvieron instalados: El Cine Alambra, en la plaza Juan Antonio Benlliure número 1 y ubicado, nada menos, que en una de las naves de las Atarazanas; así como el cinema Tívoli, que se montó en el elegante edificio de la plaza de la Iglesia del Rosario e inmediato a ésta y donde estuvo su sede el Patronato Musical del Pueblo Nuevo de Mar.

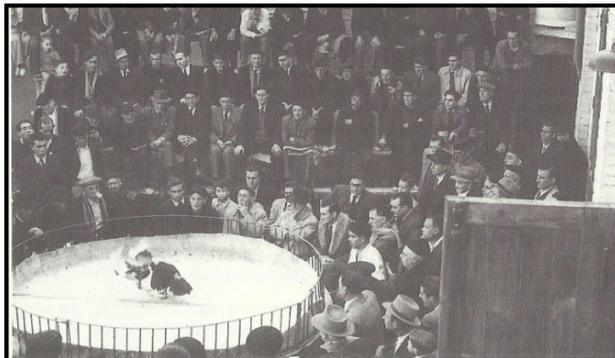
Y antes de terminar con este tema popular de locales destinados a espectáculos, no sería justo olvidar que también aquí en el Cabanyal llegó la afición de las “galleras”, tan extendida por la capital, como nos lo demuestran los “reñideros de gallos” de los que nos hablan las crónicas entorno al año 1870. Aquí pues, en el Cabanyal, existió uno de estos locales y que dio nombre a la calle de la Gallera, la cual figura en el callejero de 1910, y actualmente se llama Conde de Pestagua.

Además, en el Cabanyal también se practicaba deporte, así pues podemos ver con claridad que el fútbol había sido introducido por los marinos ingleses. Lógico que su primera cuna fueran los poblados marítimos, y que sus primeros practicantes fueran los jóvenes. Ya en 1907 se tienen noticias de la existencia de dos equipos. Uno de ellos era el “Cabanyal”, y otro llamado “Lo Rat Penat” que jugaba en Malvarrosa.

El caso es que el “Cabanyal” cambiará de nombre en 1909. Se llamará “Levante U.D.” nombre que podían considerar más pomposo o menos localista y que hacía una referencia directa al nombre de la playa donde jugaban.



Teatro La Marina en la calle Libertad, actual de la Reina



La Gallera instalada en la Sociedad Escalante



Afición marinera



Primeros jugadores y primeros partidos

Con el paso de los años, la zona de Isabel de Villena y Eugenia Viñes se fue rejuveneciendo y empezó a ser una zona de ocio nocturno de Valencia. En ella estuvieron las discotecas de moda, algunas de ellas en el edificio donde estuvieron las Termas Victoria. Así podemos mencionar Casablanca, Tropical, ACTV y actualmente Luna Rossa y Akwarela Playa.

1.12. EDIFICIOS CARACTERÍSTICOS

A continuación se van a comentar algunos de los edificios más característicos de los Poblados Marítimos.

1.12.1. Balneario Las Arenas

Al finalizar el paseo de Neptuno con sus típicos restaurantes, y ya adentrándonos en la playa de la Malvarrosa, subsiste todavía el balneario de las Arenas, con dos pabellones con apariencia de templos helénicos por sus pórticos de columnas.

Edificación, en un principio un tanto aislada, que venía a constituir un lugar de esparcimiento único en esta variedad por las novedades en sus instalaciones y la diversidad de atracciones.

Era el verano de 1888 cuando se inauguraba Las Arenas- Baños de Ola. Es curioso el nombre Baños de Ola, puesto que el introducirse el bañista entre las olas del mar era algo verdaderamente nuevo en nuestro litoral, ya que estaba generalizado el bañarse en recipientes, más o menos adecuados: desde el típico barreño de alfarería valenciana que se encontraba *“en las barraquetas de baños”*, hasta las tinas, hoy habituales bañeras de los cuartos de baño.

La idea de montar en la playa de la Malvarrosa un balneario al estilo de los que ya se tenían noticias en Francia, y como algunos del Norte de España nació de D. Antonio Zarranz.

Así surgió las *“Las Arenas”* como un amplio pabellón de madera y una valla de tablones que lo cercaban por ambos lados, teniendo acceso por la entonces rudimentaria fachada principal que daba a lo que hoy es Paseo Neptuno.

Pronto fueron Las Arenas un atrayente lugar para los baños de ola por la mañana, mientras que por la tarde se celebraban en el templete del jardín conciertos por una banda, a los que acudía la elegancia valenciana.

Los trajes de baño, a tono con la largura de la moda imperante, resultaban también quizás excesivamente púdicos; y para quienes no se bañaban y querían beneficiarse del aire del mar para broncear sus rostros, disponían de unos extraños asientos de mimbre, cuyo respaldo se elevaba considerablemente formando una especie de techumbre para preservar de los rayos solares: eran los vulgarmente conocidos con el valenciano nombre de *“panerots”*.

En el transcurso del tiempo, hacia mediados del presente siglo, el primitivo balneario de Las Arenas fue cambiando totalmente su original fisonomía, puesto que se construyeron dos edificios importantes destinados a Baños Calientes de agua de mar, vapor y de algas; duchas, vestuarios, salones para banquetes y restaurante. Arquitectura que quiere recordar de alguna manera las estructuras del Partenón.

Mucho llamó la atención cuando en el año 1925 se construyó el pabellón lacustre en forma de cruz introducido en las aguas del mar rematado por la airosa y elegante cúpula de madera destinado a servir a los comensales que preferían disfrutar directamente del bello panorama que ofrecían las aguas circundantes del litoral. Aquel pabellón se desmontaba al finalizar la temporada de verano y se dejaban solamente los pivotes, pero se fue deteriorando y ya hacia mediados de los años cuarenta dejó de instalarse.

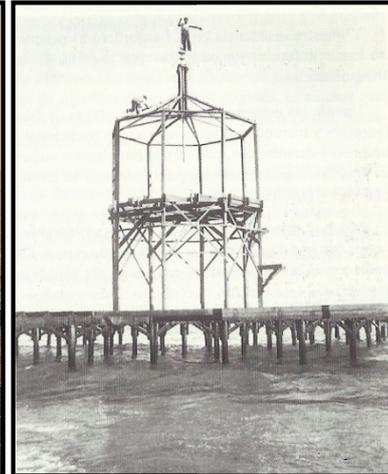
Muy sonada fue la inauguración de la piscina de Las Arenas en el año 1934, pues además era (según dicen) la primera de Europa que dispuso de agua del mar y agua dulce.

En el año 1937, un bombardeo destruyó parcialmente uno de los pabellones y también la piscina. Conforme fueron pasando los años, Las Arenas fue cayendo en el olvido de la sociedad valenciana.

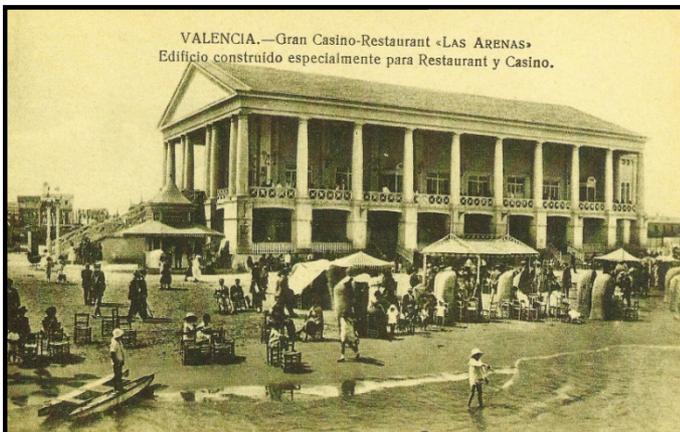
En el año 2000 Hoteles Santos compra el balneario y rehabilita los columnarios y el complejo de la piscina. El nuevo hotel se realizó siguiendo las trazas clásicas de los columnarios. Actualmente es un hotel de cinco estrellas superior.



Vista general del pabellón sobre el mar



Estructura del pabellón



Balneario Las Arenas a principios del siglo XX



Vista actual del balneario

1.12.2. Las Termas Victoria

Otro balneario de la época fue el de las Termas Victoria, así denominada en homenaje a la reina Victoria Eugenia de Battenberg, esposa de Alfonso XIII. Restaurante suntuoso con espacioso salón en el piso alto al que se ascendía por amplias escaleras. Se

abría ante los ojos del visitante un gran comedor acristalado y adornado con profusión de grandes plantas cultivadas en maceta.

De todas formas, las Termas Victoria, inauguradas más tarde que Las Arenas, nunca pudieron competir con éstas y, en realidad, permanecieron más como estación termal, con los baños calientes de vapor y de algas.

Posteriormente las Termas Victoria fueron transformadas en el salón de baile “Casablanca” y por último “Tropical”.

En 1988 las antiguas Termas victoria se convirtieron en la mítica discoteca ACTV, y era el único recinto de la ruta del bakalao que existía dentro de la ciudad de Valencia. La discoteca tuvo que cerrar en 1992, y reabrió dos años después con una temática no tan radical como la anterior, pero la cosa no funcionó: ACTV se acabó definitivamente en 1999. Actualmente, el edificio lo ocupa la discoteca Luna Rossa (en invierno) y el pub con terraza Akuarela Playa (en verano).



Termas Victoria cuando fueron inauguradas



Reforma de las termas en la actual discoteca Akuarela

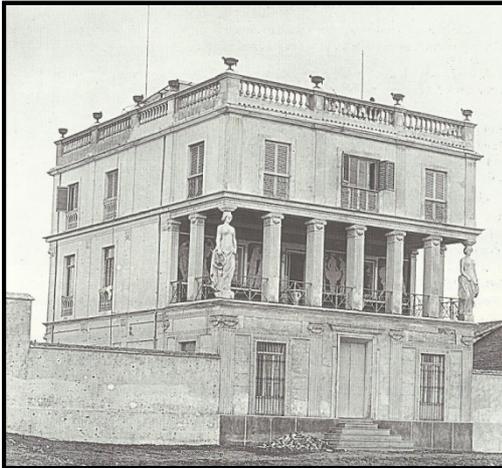
1.12.3. La casa de Vicente Blasco Ibáñez

La casa de Vicente Blasco Ibáñez es de un historicismo neogriego, bastante difundido a finales del mil ochocientos.

El edificio original que acabó derruyéndose (si bien hoy se ha reedificado siguiendo las mismas estructuras) mostraba un pórtico y galería en la fachada principal, mientras que las laterales ofrecían motivos decorativos de grecas, recuadros y palmetas.

Lo que más caracterizaba a este conjunto arquitectónico era la amplia terraza que coronaba la primera planta con pilares jónicos y cariátides. Es precisamente donde estaba situado el despacho del escritor.

El edificio fue atravesando a lo largo de los últimos años una serie de vicisitudes para al final derrumbarse parcialmente, de tal suerte que era ya imposible la reconstrucción. Para realizarla se propusieron varios proyectos en distintos estilos, pero no prosperaron. Fue entonces cuando el Ayuntamiento decidió declarar el lugar como zona verde, hasta que por fin ha resurgido de nuevo conservando el antiguo estilo y actualmente es su casa-museo.



Chalet de Blasco Ibáñez. Años 30



Actual casa- museo del escritor

1.12.4. Asilo hospital de San Juan De Dios

Habiéndose difundido por la capital la obra sanitaria y benéfica de los Hermanos Hospitalarios, lograron comprar un campo junto al camino del Cabanyal.

Comenzaron las obras del edificio en 1889 y terminaron en marzo de 1890. El edificio consta de dos cuerpos, el cual tiene la figura de un paralelogramo rectangular, y en uno de ellos se encuentra la iglesia que no figura en ningún orden de arquitectura, y allí se haya la escuela y a continuación el refectorio.

El Asilo Hospital de San Juan de Dios comenzó a funcionar acogiendo ya desde sus primeros momentos a los niños pobres con dolencias tales como la escrofulosis, distrofia muscular progresiva y también, en menor medida, afectados de parálisis cerebral, esclerosis, osteomielitis, etc. Por todo este cúmulo de enfermedades era pues muy aconsejable el que este importante centro de acogida se emplazase cerca del mar, porque en tal ambiente y

según los entendidos “allí aspirando los niños las brisas marinas y bañándose a diario podrían obrarse prodigios de curación”.

Aquel primitivo edificio fue reconstruido y notablemente ampliado por el arquitecto Francisco de Mora Berenguer en 1908, y está realizado a base de ladrillo sobre una planta con claustro abierto por uno de sus lados con dos torres en los extremos de la parte de delante y otras dos que permanecen ocultas en la parte de la fachada posterior por la edificación del fondo. En el lado izquierdo del conjunto arquitectónico se construyó un amplio templo para la atención religiosa del Asilo Hospital.



Niños recibiendo tratamiento. Año 1931



Actual estado del Asilo San Juan de Dios

1.13. PERSONAJES INFLUYENTES DEL BARRIO DEL CABANYAL

Con el paso de los años las calles del Cabanyal han ido cambiando de nombre según los tiempos, pero es curioso ver como actualmente la mayoría de las calles están dedicadas a las personas que han vivido en el barrio y a las que actualmente se les admira. Por esta razón vamos a comentar algunas de estas personalidades.

1.13.1. Jose Benlliure y Gil

José Benlliure y Gil (1855 - 1937). Nació en la casa de los Beltrán de Lis, en la calle de la Reina el 30 de septiembre de 1855. Destacó especialmente por su pintura costumbrista y por representar la Valencia de ayer. Nació en el seno de una familia de artistas, ya que su hermano Mariano fue un escultor de renombre, y su hermano Juan Antonio también destacó en la pintura.

Falleció el 5 de abril de 1937, en plena guerra civil y fue enterrado sin la solemnidad que merecía junto a sus familiares en el cementerio del Cabanyal, pueblo que le vió nacer, y por ello recordando con gratitud y cariño su memoria, una calle tiene su nombre y hay un monumento en la cercana plaza del Doctor Lorenzo la Flor.



Busto de Jose Benlliure en la plaza del Dr. Lorenzo la Flor, en pleno centro del Cabanyal. Esta situado junto al busto de Escalante

1.13.2. Eugenia Viñes

Eugenia Viñes fue una mujer piadosa y sencilla que fundó junto con las hermanas postulantes de la Congregación Hospitalaria del Sagrado Corazón de Jesús, rama femenina de San Juan de Dios, el Sanatorio de la Virgen del Carmen (actual hospital de la Malvarrosa). En este asilo se cuidaba de niñas lisiadas, escrufulosas pobres y raquíticas.

El terreno para construirlo es cedido por el Ayuntamiento, pero será Eugenia con su propio dinero el que lo mantendrá, a pesar de que era dirigido por las Hermanas.

1.13.3. Arquitecto Juan Bautista Gósálvez Navarro

El arquitecto que más ha edificado y más ha marcado la identidad el Pueblo Nuevo del Mar sea Juan Bautista Gosálvez Navarro. Hijo de Ignacia Navarro Collado y de José Gosálvez Ramón, nació hacia 1845. No sabemos nada de su infancia, excepto que eran ocho hermanos y que uno de ellos, Francisco estaba incapacitado. Del resto de los hermanos, Ramón tenía una confitería en la calle San Andrés (actual calle Escalante) y Antonio tenía otra en la calle Bolsería; Manuel era sombrerero en la calle Beneficencia; Vicente era cantero y José era presbiterio. Con esto queremos decir que fue el único de los hermanos que realizó estudios. De su padre sabemos que fue vendedor de nieve y síndico de este gremio, que

ejercía en el barrio del Cabanyal. El título de Maestro de Obras, equivale en la práctica al de arquitecto, lo recibió en Madrid, aunque estudió en la Escuela de Arquitectura de la Real Academia de San Carlos.

Contemplando su obra, se advierte que Gosálvez no se conforma sólo con dibujar planos de tipo impersonal, sino que su trabajo revela una auténtica preocupación por el arte y una concepción bastante desarrollada de todo lo que significa urbanismo. Y que su trabajo se ciñe casi exclusivamente a Pueblo Nuevo del Mar. Resulta imposible deslindar su vida y su obra de este poblado, con el que se siente profundamente identificado. De hecho, aparece como arquitecto municipal en multitud de ocasiones; da la impresión de que el Ayuntamiento le nombra siempre que su trabajo como ayudante de Obras Públicas no le requiere desplazarse fuera de Valencia. Incluso hay una nota en las Actas de 24 de enero de 1887, según la cual el Ayuntamiento de Pueblo Nuevo del Mar requiere sus servicios, para lo cual ha de mediar nada menos que una autorización por Real Decreto. Incluso llega un momento en que el mismo pueblo le reclama para que ocupe la presidencia del Consistorio, y así lo hace el 1 de enero de 1890. Pero su paso por la alcaldía es muy fugaz: sólo dura 25 días, hasta el 25 de enero. Los motivos que aduce son enfermedad y exceso de trabajo. También sabemos por las Actas del 15 de marzo de 1890 que, con motivo de unas obras de saneamiento en el pueblo, Gosálvez cede su sueldo para que arreglen el reloj de la Iglesia.

Prácticamente todas las obras municipales las realizó él, con la única limitación de su edad, que no le permitió trabajar con anterioridad a 1875. Pero a partir de esa fecha, además de innumerables casas particulares de las que tenemos constancia, firmó los proyectos, por ejemplo, del matadero, del Cementerio, del Ayuntamiento emplazado en la calle Rosario 132, de algunas escuelas, el Casinet y de la Lonja de Marina Auxiliante, aunque ésta ya en 1909, así como informes sobre el trazado del ferrocarril económico, propiedad de Vicente Chapa y con proyecto del ingeniero Eduardo Serrano.

En 1898, poco después de producirse la integración de Pueblo Nuevo del Mar en el municipio de Valencia, fue comisionado para la construcción de una casa en la calle Nueva Frente al Mar (la actual Dr. Lluch). Presenta, efectivamente, el plano, pero no se conforma con eso, sino que aprovecha para exponer un proyecto de urbanización integral de la calle, intentando que en ella domine cierta homogeneidad. Gosálvez propone una urbanización distinta a la que imperaba en su época que, dice, deja mucho que desear. Se trataba de atraer con su propuesta *“a la mayoría de las gentes que necesitan de baños y de solaz recreo en tiempo o época canicular”*. Constata que al ser transformado las condiciones higiénicas de un barrio *“se ha transformado al mismo tiempo el modo de ser de sus habitantes”*.

Aunque la mayoría de sus construcciones parecían ser de estilo sencillo, a partir de al menos 1901 ya encontramos edificaciones de un estilo más cuidado, encargos de personas más adineradas. Hay bastantes en la calle la Reina. En 1907 tiene valor artístico la construida

para M. Sanz en la calle Navarro Colechá, decorada con elementos del modernismo floral. Y dos años después, un chalet para Antonio Cola en el Barrio del Marino, con planta de cruz griega.

Así, sigue trabajando hasta sus últimos minutos, que le sobrevienen el 9 de enero de 1927, a los 81 años.

La mano de Juan Bautista Gosálvez Navarro todavía puede apreciarse. Su huella será difícil de borrar del barrio del Cabanyal. Su obra (mejorada incluso) tendrá un digno continuador con la persona de su hijo el arquitecto Víctor Gosálvez Gómez.

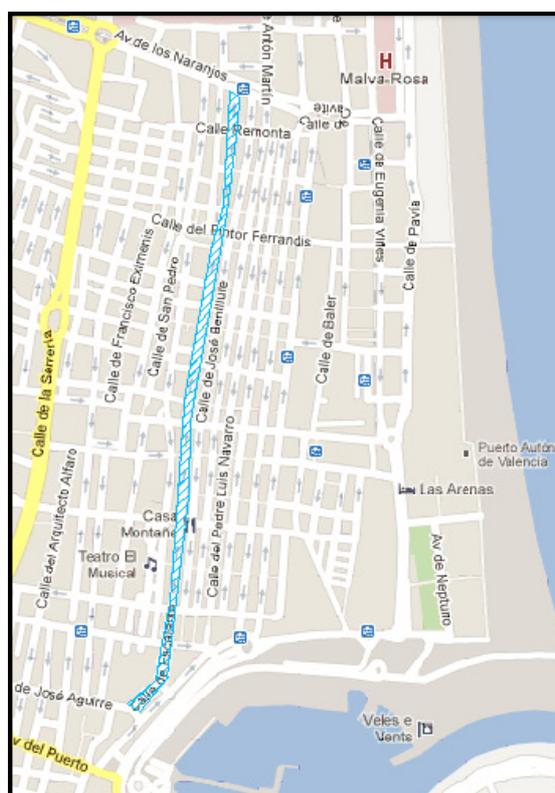
1.13.4. Joan Lerma Blasco

Joan Lerma ha sido la persona que más alto ha llegado en la política, nacida en el barrio del Cabanyal, y tuvo gran protagonismo en la transición. Nació el 15 de Julio de 1951 en la calle Barraca. Sus ascendientes estuvieron ligados a la actividad marítima y tenían una mentalidad republicana. Se recuerda que su abuelo paterno tenía una barraqueta de baños desmontable.

Lerma se licenció en ciencias económicas y empresariales en 1976. Después de un breve paso por el trotskismo, su análisis de la situación le condujo a la militancia en el Partido Socialista, juntamente con su hermana Encarna Lerma, que estuvo ligada a la Asociación de Vecinos Carmen- Beteró. En el partido, Joan fue escalando posiciones en la dirección hasta que fue elegido secretario general en el Congreso Extraordinario de julio de 1979, siendo reelegido en todos los congresos posteriores hasta 1990. Fue elegido para las Cortes en 1979. En 1981 y 1982 fue miembro de la Comisión redactora del Estatuto de Autonomía, pero renuncia a su acta de diputado en febrero de 1983 al ser elegido presidente de la Generalitat Valenciana, resultando el gobernante más joven de las autonomías. En los momentos en los que se hablaba de la previsible retirada de Felipe González alguien habló de que Lerma estaba en el cuarto lugar de la línea sucesoria. Más tarde fue nombrado Ministro de relaciones con las comunidades.

2. CALLE ESCALANTE

La calle Escalante es una de las más largas y más antiguas que recorren el barrio del Cabanyal. Es paralela a la playa y esta situada entre la de José Benlliure y la de los Ángeles y la del Rosario. Se considera que está en el centro del barrio.



Calle Escalante situada en el plano

Es bastante popular debido a la cantidad de comercio y de bares que tiene. Además es en esta calle donde se pone el mercado ambulante los jueves. Por lo tanto podemos decir que es una calle bastante transitada.

La calle Escalante no siempre ha tenido este nombre, antiguamente tenía un nombre u otro según la barriada por la que discurría: de San José, San Andrés (también de la chapa durante algún tiempo) y Sol.

Los primeros trazos de este vial urbano recibieron (según aparece en el callejero de 1888) el nombre de la calle San José. En el año 1910 se le dio el rótulo de Escalante hasta la travesía de En Gash; y el resto hasta la acequia de la Cadena, continuó como San José. Ya en 1929 pasó a denominarse toda la calle, desde el Paseo de Colón hasta la acequia de la

Cadena, Escalante. Y desde 1974, la longitud total de la misma discurre entre los cabos antes citados.

Es necesario comentar que desde que se creó la calle Escalante hasta el día de hoy hay catorce números de diferencia. Es decir, el edificio del cual estamos realizando el estudio está en el número 206, pero antiguamente constaba con el número 182.

2.1. EDUARDO ESCALANTE MATEU

El 20 de octubre de 1834 nace Eduardo Escalante Mateu. Nace en el nº 183 de la calle Escalante (pero que por aquellos tiempos se llamaba San Andrés). Huérfano de madre nada más nacer, su padre fue desterrado como liberal a raíz de los sucesos de 1835 (serias agresiones a los carlistas). Muerto el padre de Escalante en 1839, Eduardo quedó al cuidado de unos familiares y se sabe por sus aptitudes artísticas que estudió en la Sociedad “El Liceo”; y a partir del año 1847, a los trece años de edad, empezó a trabajar como pintor de abanicos.

Tras una breve estancia en Madrid, comenzó a colaborar en los periódicos “La Flauta”, “El Rehilete” y “El Rubí” de Valencia y en los de Alicante, tales como “El Iris” y “La palma”. También le dieron a conocer como poeta dos “Miracles”, para representar los altares de San Vicente, en 1855; pero sobre todo se reveló como valioso sainetero.

Hasta 1861 no empezó a escribir sainetes, empezando por la pieza “Deu, dèneu i noranta”. Y desde este momento llegó a escribir hasta cuarenta y siete sainetes, de los cuales la mayoría alcanzaron extraordinario éxito. Con ellos alcanzó gran popularidad, empleando un valenciano que reflejaba las posiciones del público al que iba destinado.

En general, aunque también era muy normal la representación de obras líricas o de los dramas de Echegaray, el teatro representado durante la segunda mitad del siglo XIX era poco ambicioso, de carácter costumbrista; limitación que quedaba paliada con su arraigo popular. Escalante y otros autores, dotados de una chispeante habilidad satírica y de un acusado sentido de la observación, se convirtieron en intérpretes de las inquietudes sentimentales y sociales más humildes. Por otra parte, el teatro que se sentía valenciano se veía forzado desde sus inicios a ser bilingüe. Una Real Orden de 1867 dispuso que aquellas obras dramáticas “*exclusivamente escritas*” en algunas lenguas distintas a la oficial no serán aprobadas por la censura. Con el fin de soslayar esta prohibición, los autores recurrieron a diversos subterfugios, tales como poner en castellano las acotaciones escénicas o haciendo intervenir algún personaje que hablara en dicho idioma incorrectamente o con deliberadas equivocaciones de inevitable efecto cómico. Este ardid les permitía, a la vez, satirizar a la burguesía ascendente, que adoptaba el castellano en detrimento de su lengua nativa.

Efectivamente, el popular sainetero del Canyamelar que hoy en día no es todo lo conocido que debería ser, sin embargo, fue el autor de este género que más tiempo de risas y entretenimientos proporcionó a nuestra sociedad de la segunda mitad del siglo XIX, por el realismo festivo con que se supo llevar a la escena tantas y tantas estampas populares de la Valencia de aquellos tiempos y, concretamente, de aquel Pueblo Nuevo del Mar, como bien se puede apreciar, entre otros, en el sainete que lleva por título “Barraca en lo Cabanyal”.

Eduardo Escalante, por su profesión, al parecer frecuentaba especialmente dos tertulias: una en el Teatro de la Princesa y otra en la antigua redacción de las “Las Provincias” en la calle del Mar.

Tras largos años de haber deleitado al público valenciano con sus castizos sainetes, de los cuales tantos se representaron en el Teatro de la Marina del Cabanyal, don Eduardo Escalante y Mateu falleció en Valencia el día 30 de agosto del año 1895.

El 27 de febrero de 1896, se le dedicó una calle que todavía hoy lleva su nombre, calle que en esa época, aunque durante un corto tiempo, se llamaba de Chapa y que cuando Escalante nació en ella se llamaba de San Andrés. En abril de 1897, para perpetuar su memoria, ya se coloca en la puerta de la casa donde nació una placa conmemorativa colocada por la asociación Amics del Marítim. A día de hoy aún perdura la placa, y eso que se ha construido un edificio nuevo.



Busto de Escalante en la plaza del Dr. Lorenzo la Flor



Placa en la calle Escalante, número 183

2.2. ACONTECIMIENTOS EN LA CALLE ESCALANTE

En 1848 hubo un incendio que asoló la calle de San José.

En 1868 se habilita un edificio en la calle San José (actual Escalante) como sede del Ayuntamiento del Pueblo Nuevo del Mar, justo al lado de la casa del alcalde, aunque es

relevado enseguida en la alcandía. Se piensa que este nuevo ayuntamiento ocupaba en profundidad toda la manzana, pues también se habla que está ubicado en la calle Ángel (calle José Benlliure).

La Sociedad Artística Escalante estuvo situada en la calle de la Reina, número 110, en la que como centro recreativo se daban toda serie de actividades folclóricas, rondallas, baile de disfraces y funciones, también existió una gallera a la que asistía numeroso público. Esta Sociedad dejó de existir como tal a principio de los años 50.

A esta época pertenece también el Salón el Dorado, que inaugurado en 1912 estaba situado en la calle Chapa (actual Escalante), pasando más tarde a ser habilitado para el cine. En esta misma calle existió otro local de espectáculos titulado Teatro La Rosa por aquellos años de principios de siglo, dedicado especialmente al género valenciano.

Cabe destacar también como una de las Hermandades surgidas a mediados de los años 20, la del *Ecce-Homo*, que en 1926 la juventud de la Sociedad Escalante, llevada de su entusiasmo por estas fiestas, *“pensó organizar una Hermandad que secundando la labor de las ya existentes en las diversas parroquias viniera a dar un mayor realce a los citados festejos religiosos”*.

La guerra civil se empezó a sentir cuando se iniciaron los bombardeos el 12 de enero de 1937. Estas bombas afectaron a la Sala Escalante, y en ese bombardero murió una pareja de recién casados, todavía con el traje puesto y en la escalera de su casa, en la calle Escalante 270.

2.3. PERSONAS INFLUYENTES EN LA CALLE ESCALANTE

Es en plena guerra carlista, en 1836, cuando dos protagonistas de la historia escogen el Cabanyal para edificar en él su residencia de verano: se trata de D^a Luisa María Carlota, con su esposo, Serenísimos Infantes de España. Se trata de la hermana de Fernando VII, partidaria de su sobrina Isabel II y no de su hermano Carlos María Isidro. No hay datos de la acogida que recibieron por parte de los vecinos del Cabanyal. La alquería que compran ya está edificada sobre dos solares en la calle de los Angeles 35, cuadruplicado (actual José Benlliure), que tiene a sus espaldas la calle de San José (actual calle Escalante). Pagan por la alquería 70.000 reales de vellón, con lo cual los dueños resultan satisfechos.

2.3.1. Doctor José Puchades Carles

Un ilustre hijo del Cabanyal fue el doctor don José Puchades Carles (1880- 1959), que se distinguió además de por su atención clínica desinteresada a favor de los enfermos más necesitados, por sus actuaciones culturales por y con el pueblo.

Era hijo del Horno de la Estrella en la calle Escalante número 189, y dado su carácter llano y afable se le conocía en estos vecindarios familiarmente con el nombre de “Pepet”.

Dentro pues de esas actividades, don José Puchades organizó una compañía infantil denominada “La Pandilla”, cuyo inicio se produjo cuando los falleros de la calle Escalante se vieron muy apurados para recaudar fondos con el fin de construir su falla, la cual había sido inscrita, nada menos, que en la primera categoría.

Conociendo aquellas gentes que su querido médico era muy aficionado al teatro, concibieron la idea de hablar con él para que les ayudara; y fue entonces cuando él pensó que se podía formar una compañía infantil con todos los niños de la calle e hijos de falleros. Todo fue *pensat i fet*. Y comenzaron a ensayar, primero obras en valenciano y después incluso se atrevieron con la zarzuela, llegando a representar algunas de ellas como “Los Claveles”, “La dolorosa”, “La Reina Mora” y “Los de Aragón”. Los niños se hicieron famosos actuando primero en el Teatro de la Marina y posteriormente en otros teatros más importantes de Valencia como el Apolo y el Princesa.

2.4. ACTUAL CALLE ESCALANTE

La calle Escalante es una de las calles más largas del Cabanyal, tiene 366 números.

Actualmente resulta afectada por su el plan PEPRI del Ayuntamiento de Valencia, que en el caso de realizarse finalmente desaparecerían desde la manzana 199- 218 a la 185- 198, incluyendo el edificio del cual vamos a realizar el estudio de intervención.

También resulta ser una de las calles en las que más casan están protegidas del barrio. Están protegidas por el Plan PEPRI, así pues todas las casas que según el plan tienen que ser derribadas no están protegidas, por esa razón solo vamos a comentar los números que a día de hoy sí que lo están.

El plan empieza por el número 23, por lo tanto los números anteriores no están protegidos. Son, 23, 26, 30, 39, 43, 53, 55, 57, 61, 63, 66, 75, 85, 87, 89, 94, 101, 103, 105, 119, 121, 125, 127, 129, 135, 147, 149, 158, 166, 176, 184, 188, 203, 205, 215, 217, 219, 223, 225, 231, 233, 234, 235, 238, 241, 243, 244, 245, 246, 251, 253, 254, 255, 256, 257, 262, 263, 264, 265, 267, 268, 269, 270, 274, 276, 278, 279, 299, 308, 313, 321, 323, 325, 327 y 329.

Estos edificios están protegidos por su construcción característica de la zona. Por esta razón el Ayuntamiento ha realizado una ficha de cada uno de estos edificios. En ellas se puede ver una fotografía del edificio y un croquis de la fachada, el grado de protección ambiental, los datos generales, la objetivación del interés, la valoración pormenorizada de la fachada, las posibles obras que se podrían realizar, así como los elementos impropios. Al final del proyecto veremos algunos ejemplos.



Escalante, 184



Escalante, 321



Sociedad Musical Poblados Marítimos,
Escalante, 201

2.5. PARROQUIA DE SAN RAFAEL ARCANGEL

En la calle Escalante 202 (actual 216, rehabilitado) se encontraba una importante parroquia dedicada al Arcángel San Rafael nacida del elevado contingente de fieles a los que no podía atender debidamente la parroquia de Nuestra Señora de los Ángeles.

Este edificio fue bombardeado en la Guerra Civil y en él había una droguería donde se conservaban las andas de la Semana Santa del barrio. Años después este edificio se utilizó para construir la parroquia de San Rafael.

La creación de aquella nueva parroquia (que como luego veremos, hoy ya no existe como tal) se debió al decreto del arzobispo de entonces de Valencia don Prudencio Melo, de 15 de julio de 1941 y cuya demarcación contaba en aquel entonces con 6.500 habitantes. Fue su primer cura párroco don Isidro Maicas y coadjuntor don Antonio Valiente Cuevas. Esta creación fue debida a la política de expansión religiosa por el régimen en la posguerra

El proceso fue como sigue: los párrocos de Nuestra Señora de los Ángeles (Cabanyal) y de Nuestra Señora del Rosario (Canyamelar) *“solicitaron del Arzobispado que se erigiese una nueva Parroquia en aquella barriada, mediante la desmembración de las mismas por ser excesivamente numerosas y dilatadas y no ser posible atender a las necesidades de los fieles comprendidos en ellas”*.

Sus límites quedaron establecidos en un principio de la siguiente manera: *“Al Norte el ferrocarril eléctrico de Valencia al Grao; por Levante, el mar; por el Sur, la avenida Mare Nostrum y su prolongación ideal, excluyendo el balneario de las Arenas; por Poniente, as calles de los Ángeles y San Ramón”*.

En realidad, los casi cincuenta y dos años de vida estuvieron marcados por una cierta competencia devocional, o por una cierta fricción con la feligresía de los Ángeles, ya que les quitó al párroco Don José, muy querido en esta última parroquia.

El edificio en que estuvo ubicada esta parroquia, en cuanto tal presentaba pocos elementos de interés arquitectónico. Entre dos huecos apuntados se leía el rótulo: Parroquia de San Rafael Arcángel; a ambos lados de la misma fachada se alzaban espadañas en las que se encontraban colocadas las campanas, y encima un ático de línea escalonada.

Sin embargo, el interior era de techo plano y tramos enmarcados por vigas, que al mismo tiempo delimitaban los espacios laterales en los que abunda una buena imaginería sagrada, obra en general de cualificados escultores. De ellas conserva el Archivo Metropolitano del Arzobispado de Valencia una relación de imágenes de las que en su iglesia se veneraban, con las características de las mismas, que ahora se encuentran en la nueva parroquia de San Rafael- Cristo Redentor de la calle la Reina.

En el interior del templo de aquella iglesia parroquial y a un lado del presbiterio estaba colocada una gran escultura del *“Cristo del Salvador y del Amparo”*, una de cuyas características es que llevaba una cabellera de pelo natural. Fue tallada por el escultor Francisco Teruel Francés. Mientras que al testero y en el interior de una hornacina se hallaba el titular de la parroquia, San Rafael con el joven Tobías.

Al lado izquierdo del presbiterio destacaba una lápida con la siguiente inscripción *“A la memoria del Reverendo Sr. José Ferrer, Presbiterio, primer párroco de San Rafael Arcángel 9- VII- 42 – 2- VII- 49. Pastor vigilantísimo de sus ovejas”*.

Entre otras valiosas imágenes cabe destacar la gran escultura de la Inmaculada del artista Teruel Francés, inspirada en la catedral de José Esteve Bonet.

Según información de las gentes de aquella parroquia se guardan algunos de los importantes pasos de Semana Santa fuera del recinto parroquial, tales como *“Cristo*

Yacente”, escultura que labró Federico Siurana en 1943; el de la *“Virgen de las Angustias”*, original de Teruel Francés y que no pudo terminar por haberle sobrevenido su fallecimiento; y el paso con una réplica del Santo Cáliz de la catedral de Valencia realizado por el orfebre Agustín Devesa Olmos.

Esta iglesia parroquial de San Rafael ha dejado de existir desde el año 1994. Esto fue debido a los procesos de remodelación de la ciudad de Valencia y Poblados Marítimos en años anteriores, llegamos a una reestructuración que últimamente ha sido realizada con el fin de una posible mejor adaptación a las actuales necesidades pastorales.

Así pues, a lo que atañe a las que fueron parroquias de San Rafael Arcángel y de Cristo Redentor les ha afectado directamente el Decreto de 14 de marzo de 1994 del arzobispo de Valencia don Agustín García- Gasco Vicente, “por el que se suprimen las parroquias de Cristo Redentor y San Rafael Arcángel de Valencia- Ciudad (Cabanyal), y se erige la de Cristo Redentor y San Rafael Arcángel en la misma ciudad de Valencia (Cabanyal)”. Esto significa que la iglesia de San Rafael de la calle Escalante desaparece, y esta se une con la del Cristo Redentor de la calle la Reina. Todas las imágenes pasan a esta iglesia, así como los fieles.

Esta parroquia contaba con dos Hermandades, una dedicada a la *Muerte y Resurrección del Señor* desde el año 1967 y otra titulada del *Santísimo Cristo del Salvador y del Amparo*, y ambas se trasladaron para integrarse en la nueva parroquia de la calle de la Reina.

Como podemos ver en la fotografía adjunta, hoy en día no queda nada de este edificio. Ahora hay una vivienda que parece ser que está todavía en construcción, aunque las ventanas están tapiadas.



Actual vivienda donde antes estaba la parroquia San Rafael Arcángel

3. EDIFICIO EN LA CALLE ESCALANTE, 192 (Actual 206)

3.1. HISTORÍA DEL EDIFICIO

Después de haber estudiado la historia del barrio del Cabanyal y de la calle Escalante, vamos a centrarnos en la historia del edificio en cuestión.

A la hora de encontrar información, el dueño de la vivienda nos dio la poca información que tenía, y eso se remontaba a un contrato de compra-venta de la vivienda actual (de la última compra, que había sido realizada por él) y el nombre de la segunda y tercera generación que habían vivido en esa vivienda.

Con esta información se acudió al Archivo Municipal de Valencia para poder buscar el proyecto original de la vivienda. Allí se descubrió que con esa información no era suficiente y que los números de los portales habían variado desde que se construyó el edificio hasta la actualidad.

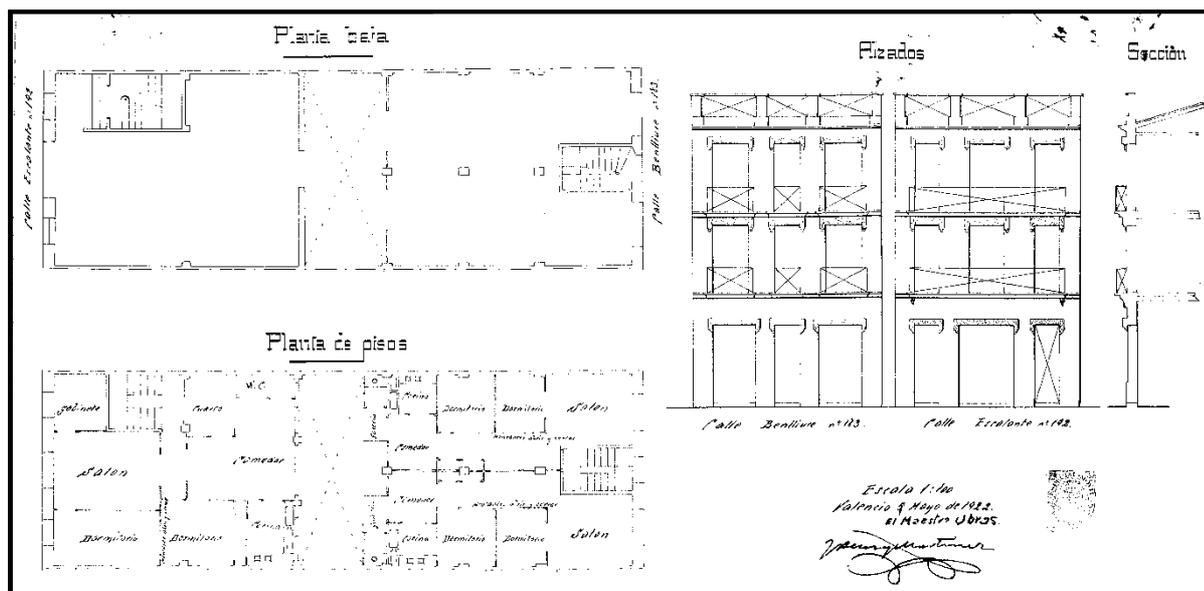
Así pues, las personas encargadas del Archivo nos recomendaron que para hacer la investigación era necesario saber el nombre del promotor de la vivienda, que solía coincidir con la primera persona que había habitado la casa.

A continuación se fue al Registro de la propiedad para poder conseguir un certificado de propiedad de dicha vivienda. En este certificado a parece el testamento de la dueña de la vivienda, Doña Concepción Carles Tomás, la cual fallece en el año 1928. En esta notificación ya se ve que es dueña del edificio de la calle Escalante con número 192 y del edificio de José Benlliure con número 183. También se deja claro que es adquiriente de esta finca por construcción, por lo tanto nos queda claro que fue la promotora de la obra. En la herencia deja a su hija soltera Teresa Martorell Carles todo el edificio de la calle Escalante y el bajo de la finca de la calle José Benlliure. Y a su otra hija, Concepción Martorell Carles, así como a su marido, le deja los dos pisos altos del edificio de la calle José Benlliure. Parece ser que este es el momento en el que los edificios se independizan el uno del otro. De todas formas, esta información en un primer momento tampoco se pensaba que era muy fiable, ya que se había inscrito en el registro en el año 1941, trece años después del fallecimiento de la primera propietaria.

Con esta información se fue al Archivo Municipal de Valencia y se encontró el proyecto de reforma de las viviendas situadas en Escalante 192 y José Benlliure 183. En ellas figuraba que era el proyecto de elevación de dos pisos de las dos viviendas, aunque al ver el proyecto, más bien parece que es la construcción prácticamente de nueva planta de las dos.

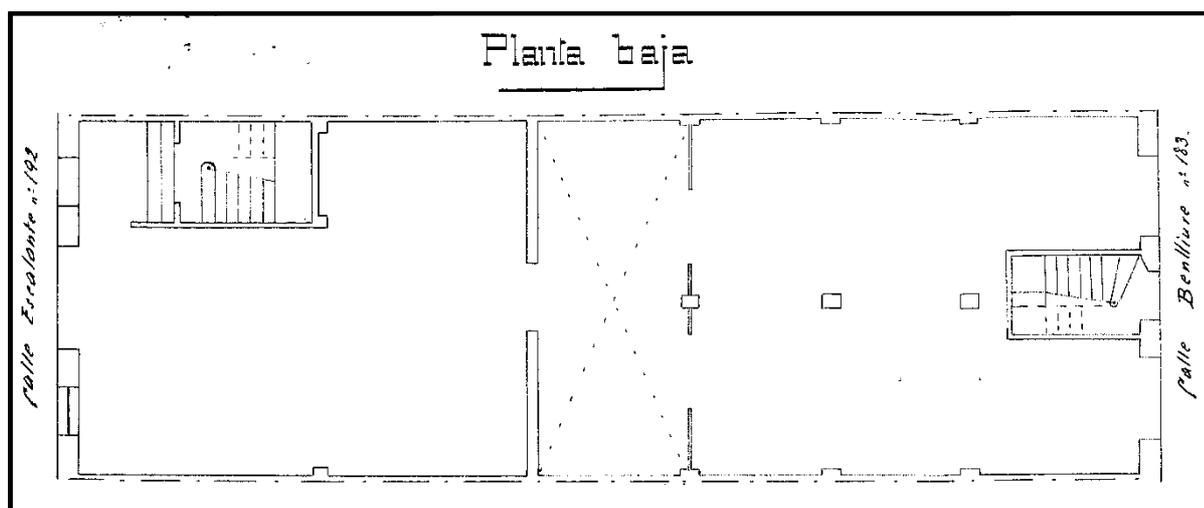
Este proyecto es del año 1922 y es del maestro de obras José Peris, un arquitecto que años más tarde será bien conocido debido a los edificios que eclécticos realizados, sobre todo en el centro de la ciudad.

En los planos están los dos edificios, cada uno diseñado de una forma, como podemos ver a continuación. Estos planos están realizados a escala 1/100, pero nosotros al tenerlos escaneados hemos perdido la escala.

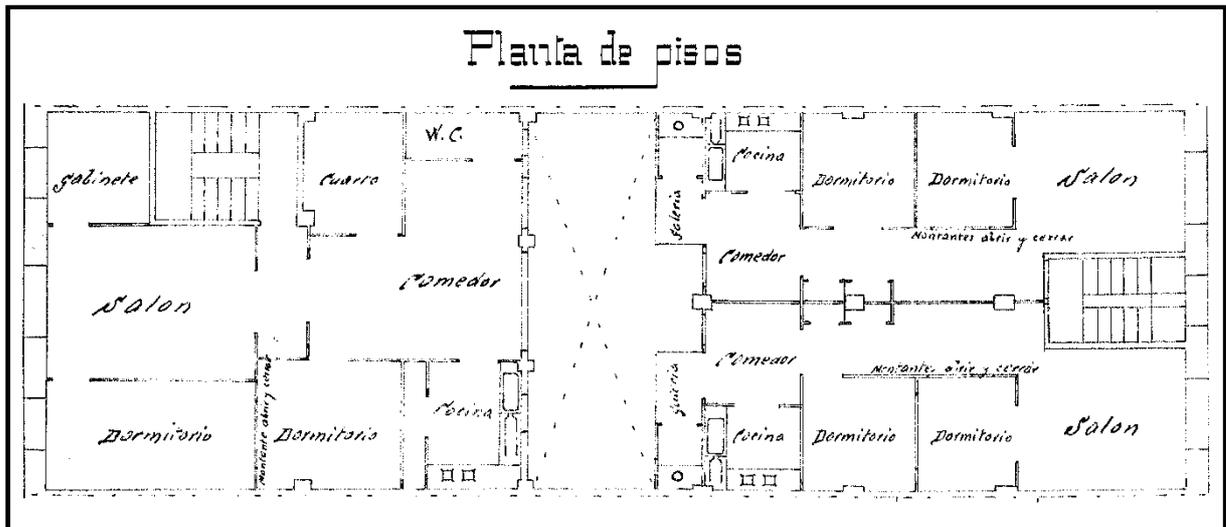


Planos de las dos viviendas

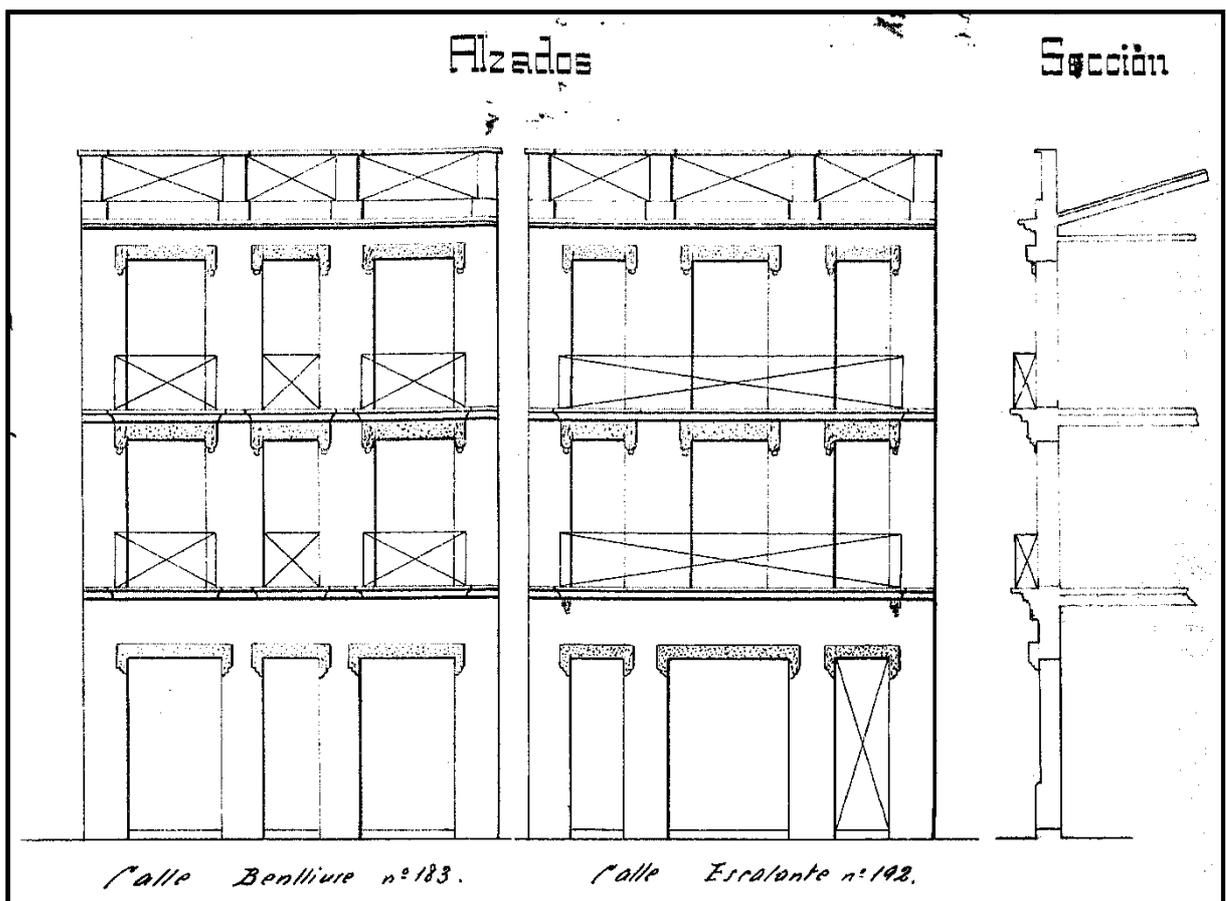
A continuación vamos a ampliar los planos para que se puedan apreciar mejor:



Plano de la planta baja, con la entrada por la calle Escalante y por la de José Benlliure



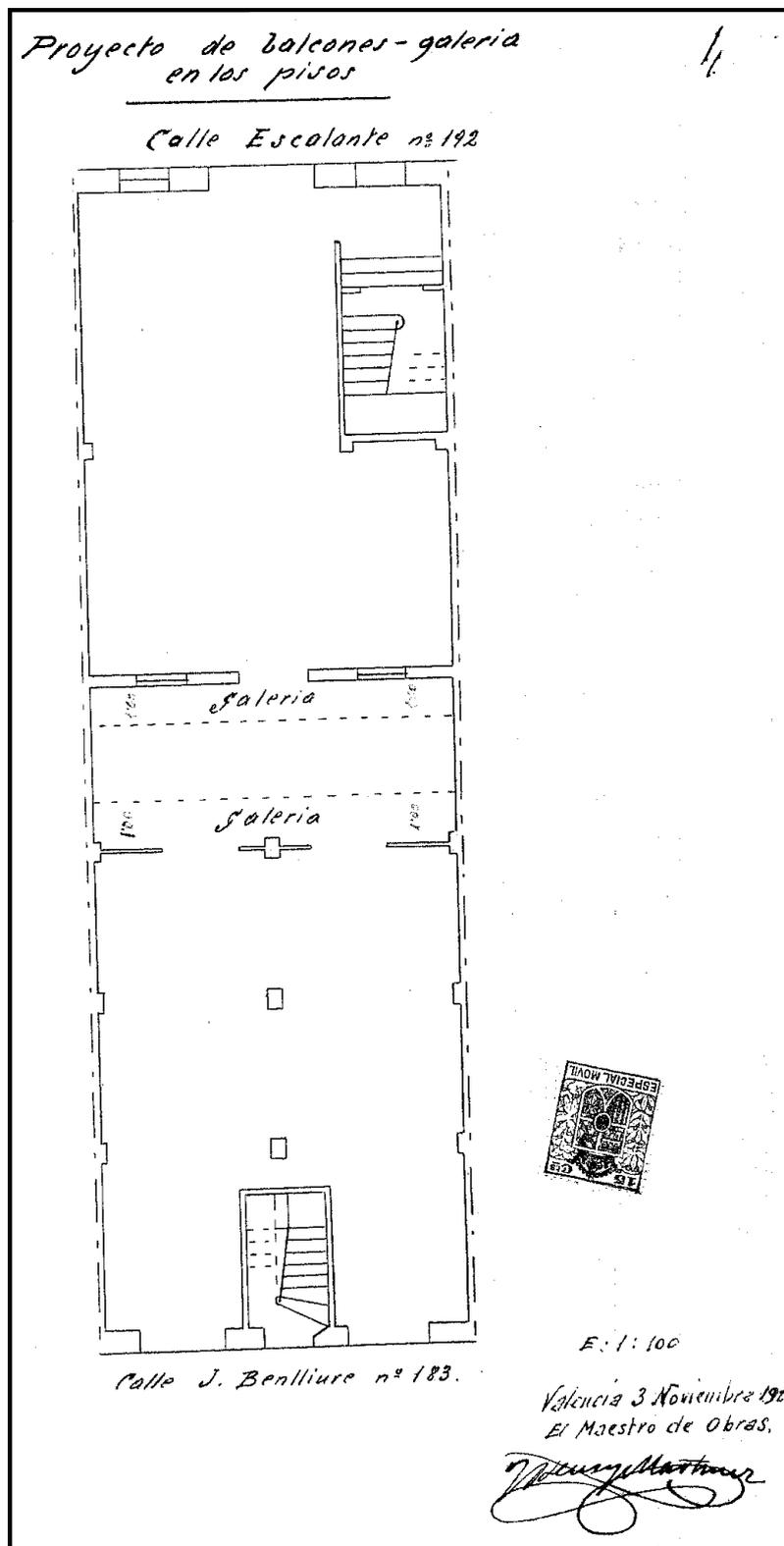
Distribución de las plantas tipo. La vivienda de la izquierda corresponde con la calle Escalante y la derecha con la calle José Benlliure



Alzados y sección que corresponden con la actual fisonomía de la construcción

En otro plano podemos ver cómo están acotados los patios interiores, para así dejar claro que se estaba cumpliendo las ordenanzas pertinentes la ventilación y soleamiento de

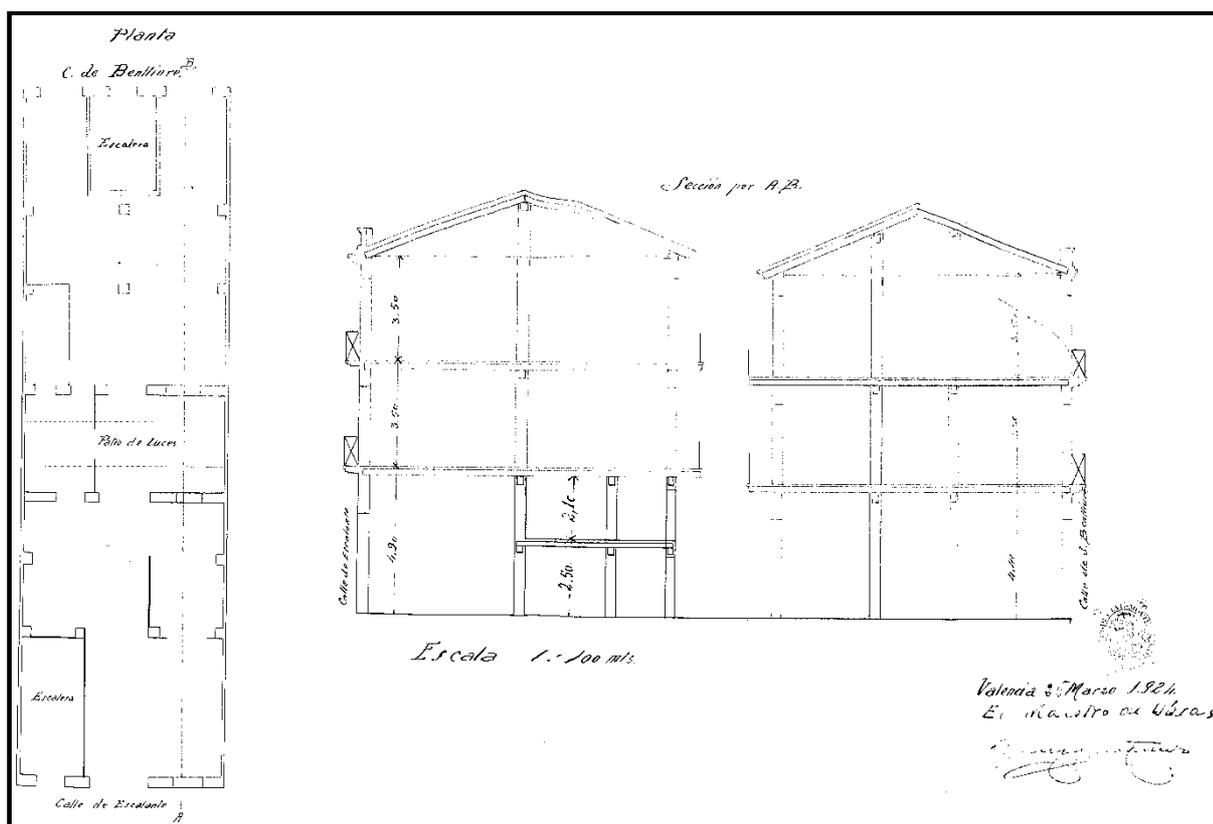
las viviendas. Más adelante veremos las consecuencias que tiene esta ordenanza en concreto.



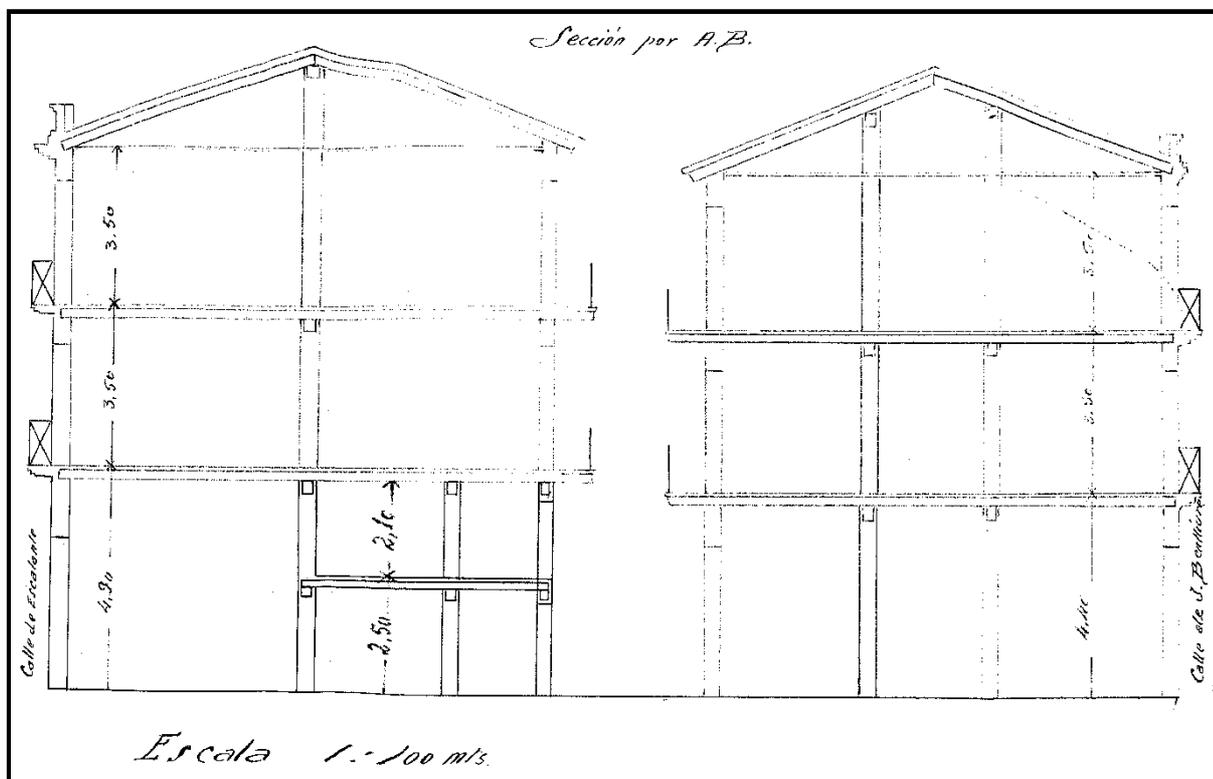
Plano específico del patio interior y la galería.

Después de que se haya realizado el proyecto, se presenta al Ayuntamiento para su aprobación. Ahora veremos la serie de inconvenientes y denuncias que obtiene este proyecto. Las organizaremos todas por orden cronológico.

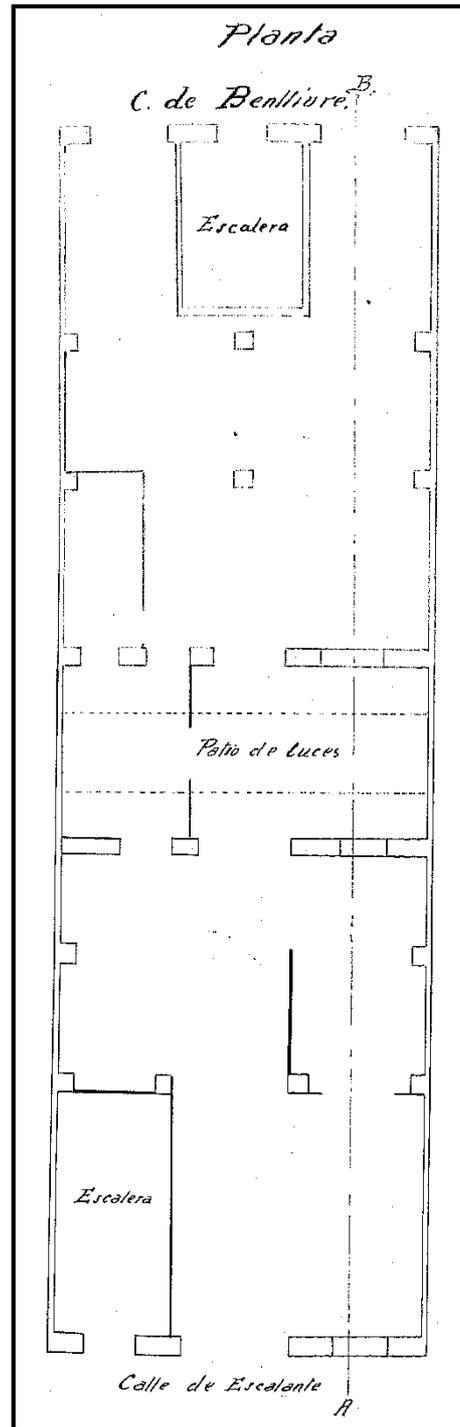
- 11 de mayo de 1922. Se pide la licencia en el Ayuntamiento. Se presenta el proyecto y los planos.
- 16 de mayo de 1922. El arquitecto municipal no ve ninguna objeción y da la licencia. Pero la promotora tiene que pagar 70 ptas. por la fijación de la línea en la calle José Benlliure, 264 ptas por la edificación de 520 m² en cuatro plantas, 150 ptas. por seis repisas de 0,5 m de vuelo (los balcones, dos en la calle Escalante y cuatro en José Benlliure), 88,80 ptas. por los 14,8 metros lineales de antepecho, y 9 ptas por convertir una ventana en puerta. Así pues a Doña Concepción Carles le toca pagar lo la licencia 681,80 ptas.
- 30 de junio de 1922. Doña Concepción Carles paga las costas.
- 28 de octubre de 1922. El arquitecto de la obra denuncia a la propietaria porque está efectuando obras que no están en el proyecto original y además porque no cumple las ordenanzas municipales. Se ordena la suspensión de la licencia. Se ordena la paralización de las obras, pero se continúa trabajando.
- 3 de noviembre de 1922. Se ve el plano y se envía el informe al arquitecto municipal.
- 10 de noviembre de 1922. El arquitecto municipal habiendo visto los planos anteriores, pide a la interesada que le aporte un plano con la sección transversal
- 13 de diciembre de 1923. El alcalde pide que se entregue el informe antes pedido
- 18 de diciembre de 1923. Se cita a la interesada. No acude.
- 23 de febrero de 1924. Doña Concepción Carles manifiesta haber estado enferma, pero que en el plazo de ocho días presentará el plano solicitado.
- 26 de marzo de 1924. Doña Concepción Carles presenta los planos de las viviendas ya terminadas, y alega que modificó los planos del facultativo pensando que no tenía importancia, y pide que se legalicen las mismas. A continuación vamos a ver el plano con las modificaciones, y las ampliaciones
- 2 de abril de 1924. La alcaldía pasa los planos y el informe al arquitecto municipal
- 10 de abril de 1924. El arquitecto municipal ve que hay diferencia entre el plano actual y el que se presentó en un primer momento para obtener la licencia, ve una diferencia de 50 centímetros de longitud en la fachada, pero el principal problema reside en el patio interior, que en un primer momento era de de 2,50 m, tal y como marcan las ordenanzas municipales, y esto no se ha cumplido, actualmente es mucho menor. Se recrimina no haber parado las obras cuando se pidió, el 28 de octubre de 1922 y se procederá al derribo de los edificios, ya que se han realizado sin licencia.



Plano completo con las modificaciones. Con fecha de 26 de mayo de 1924



Ampliación de la sección del plano modificado



Planta de las modificaciones

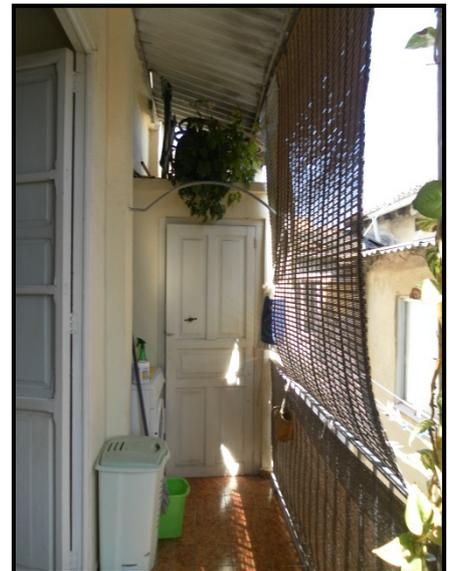
- 16 de abril de 1924. Se informa al maestro de obras de la decisión tomada, y este informará a la interesada.
- 20 de mayo de 1924. Doña Concepción pide la comparecencia del arquitecto de la obra para que explique lo sucedido.

- 23 de mayo de 1924. El arquitecto Don José Peris comparece diciendo que los planos muestran el estado actual de la vivienda.
- 2 de julio de 1924. Informa Doña Concepción Carles de que el hecho de que se haya modificado el proyecto es culpa suya y no del arquitecto. Alega que lo hizo para regular la distribución interior de los pisos dándole mayor capacidad, y que consideraba que la ordenanza que regula las dimensiones de los patios de luces no deberían afectar a su vivienda debido a que las edificaciones son de poca elevación y las calles son anchas, y el aire pasa sin problemas, así todo queda ventilado. Además comenta que siempre ha habido tolerancia para este tipo de obras, y que el director de la obra también tuvo culpa ya que fue él el que realizó la modificación. Pide que se legalicen las obras y que no la obliguen a derruir toda la edificación.
- 9 de julio de 1924. El arquitecto municipal deniega la solicitud de legalización de las obras y pide a la propietaria que derribe las obras.
- 11 de julio de 1924. El maestro de obras pide que no se legalicen las obras de las viviendas ya que ha modificado los planos originales y actualmente no cumplen con la normativa. Pide que se derriben las obras, y que si no lo hace ella, que lo realice el Ayuntamiento de oficio corriendo la interesada con los gastos.
- 3 de septiembre de 1924. Doña Concepción Carles alega que se debe legalizar sus viviendas debido a que en el Pueblo Nuevo del Mar ninguna vivienda cumple las ordenanzas, y que estas están hechas para el centro de la ciudad, ya que por allí son las calles estrechas y los edificios son altos y es difícil que haya corrientes de aire. En cambio, la suya está situada en una calle larga, ancha y recta donde hay ventilación en todas las habitaciones. También alega que se han permitido hacer edificios en Pueblo Nuevo del Mar que desde un principio no cumplían con el tamaño del patio interior ni con el de la escalera. Pide que se derogue esa ordenanza en el barrio del Cabanyal y que se legalicen sus obras ya que solo incumple en un metro.
- 3 de octubre de 1924. El arquitecto municipal no legaliza las obras ya que considera que actuó con mala fe porque no siguió el plano original. Además que no va a cambiar las ordenanzas en el Cabanyal porque lo pida ella.
- 13 de julio de 1925. Se modifican las ordenanzas de higiene.
- 14 de agosto de 1925. El arquitecto municipal no cambia de opinión respecto a la legalización de las viviendas, ya que se actuó desde un principio de mala fe por no seguir los planos primitivos.
- 16 de mayo de 1930. El ayuntamiento dicta la ilegalidad de las obras, y obliga a Doña Concepción Carles a derruir las obras, y si no lo hace, el propio Ayuntamiento lo hará de oficio corriendo ella con los gastos.
- 18 de julio de 1930. Comparece Doña Teresa Martorell, hija de Doña Concepción Carles. Doña Teresa alega que su madre falleció en el año 1928 y que ella no tiene

conocimiento de las obras que se realizaron en esa vivienda. Por esta razón pide al Ayuntamiento que se le imponga una multa para poder legalizar las obras.

- 12 de marzo de 1931. Se le impone una multa de 25 ptas. a Doña Teresa Martorell para que se puedan legalizar las obras y obtener de nuevo la licencia de obras.
- 8 de julio de 1931. Se obliga a Doña Teresa Martorell al pago de 6,80 ptas. por la obtención de la nueva licencia de obras.
- 21 de julio de 1931. Doña Teresa paga las 25 ptas de la multa, con lo cual se legalizan las obras y le concede de nuevo la licencia de obras (a pesar de que las obras estaban ya terminadas desde muchos años atrás).

Como podemos ver en las fotos, el tamaño del patio de luces es ciertamente pequeño, es más casi se puede acceder a la vivienda de enfrente. La galería también es muy estrecha, tiene un metro.



Aquí se puede ver desde el patio interior de la vivienda de Escalante lo cerca que queda de la vivienda de José Benlliure

Aquí se puede ver la anchura de la galería

Después de todos estos acontecimientos, vemos que se han tardado nueve años en poder obtener la licencia de obras y la legalización de las obras. Por esta razón, a la hora de buscar la documentación original del proyecto, hemos tenido tantos problemas, ya que en el catastro la fecha de construcción es del año 1931, cuando el proyecto consta del año 1922.

3.2. COMPARACIÓN DE LAS DOS FACHADAS

A continuación vamos a ver un reportaje fotográfico en el que vamos a poder observar las similitudes y las diferencias de estos dos edificios.



Fachada de la calle Escalante, 192 (actual 206)



Fachada de la calle José Benlliure, 183 (actual 173)

En un primer momento podemos ver cierto parecido, pero la fachada de la calle José Benlliure ha sido restaurada y pintada, por lo tanto tiene mejor aspecto que la de la calle Escalante.

También podemos ver que no se ha realizado ninguna gran reforma de la fachada, ya que no se ha modificado ningún hueco y las persianas son de las antiguas. Es decir, que no se ha cambiado la carpintería.

Además se puede observar como el bajo de la calle Escalante ha sido utilizado y reformado como bajo comercial, aunque actualmente este cerrado.

La otra diferencia que observamos es la de los balcones, esto es debido a como se puede ver en el plano, en la calle Escalante hay una vivienda por planta y la escalera está situada a un lado, en cambio, en la calle José Benlliure consta de dos viviendas por planta, por eso la puerta principal está en el centro y la escalera está ahí colocada. En el primer caso se puede realizar un balcón corrido, en el segundo caso cada vivienda tiene un balcón y la ventana central es la que da luz a la escalera.

También se puede observar que el tamaño de los huecos no es el mismo. En el caso de la fachada que recae en la calle Escalante se ve como la puerta del balcón que da al comedor (según el plano original) es de mayor tamaño que la de los laterales que darían al despacho y a un dormitorio. En el caso de los de la calle José Benlliure, todos los balcones tienen el mismo tamaño, y podría decirse que son del mismo tamaño que el central de Escalante.

A continuación vamos a comparar más exhaustivamente los detalles arquitectónicos.



Fachada calle Escalante



Fachada calle José Benlliure

Como podemos ver, el diseño de la puerta es muy similar, aunque la de la calle José Benlliure tiene en la parte superior como una especie de ventana para que entre la luz. Esto no es necesario en Escalante porque hay una claraboya que ilumina los rellanos, que no la tiene José Benlliure. Además la de la calle José Benlliure tiene un adorno sobre la puerta y sobre las otras puertas laterales, cosa que la de la calle Escalante no tiene. Aunque también hay que decir el bajo de Escalante ha sido reformado para poner un comercio, en José Benlliure no.

Los detalles que están bajo el balcón son iguales, lo que pasa en José Benlliure están pintadas de dos colores y parecen diferentes. La arcada del balcón, el canto del forjado, la

anchura del voladizo y la barandilla son del mismo estilo, incluso podríamos decir que iguales.



Calle Escalante



Calle José Benlliure

En un primer momento se puede ver que la pieza de escayola que está en la zona del dintel y la moldura que sigue por la fachada es la misma, aunque pintada de diferente color.

Sin embargo, llama la atención el detalle de la calle Escalante, la especie de pilastras que sujetan el balcón superior con forma de león y con muchos detalles, incluso algunos con motivos florares. Este detalle le da la fachada mayor elegancia y queda más recargada que la de su gemela en la calle José Benlliure. Lo cierto es que también se podrían haber puesto estas escayolas en la de José Benlliure, porque aunque no sea el mismo tipo de balcón, se podrían haber colocado. No sabemos si la promotora quiso distinguir una fachada de la otra, darle a una más categoría que a la otra, o primero realizó la de la calle Escalante y al ver que quizás se aumentaba demasiado el precio ya no la realizó en la siguiente.

En la última planta de la fachada de la calle Escalante podemos ver que en la zona del dintel ya no está la placa de escayola que sí que estaba en el piso interior. No está en ninguna de las tres puertas balconeras del segundo piso, en cambio, en la fachada de José Benlliure, están en todas. No sabemos si esto es debido a que en su momento no se pusieron o que con el paso del tiempo se han caído, pero todas las de la última planta. Sin embargo, sí que se ven algunos remiendos de la moldura realizados con mortero de cemento, que lo único que han hecho es estropearlo más, porque no es el mismo material ni sigue la forma. En cambio sí que están los otros detalles del león y la moldura que pasa por toda la fachada.

Ya por último vamos a ver la terminación de la cubierta. Aunque la cubierta es de teja, tiene un antepecho que tiene función meramente estética.



Fachada calle Escalante



Fachada calle José Benlliure



Fachada de la calle Escalante



Fachada de la calle José Benlliure

Aunque pueden parecer similares, no lo son. El cuerpo central parece igual porque tiene los mismo motivos, pero el tamaño no es el mismo, ya que tienen relación con el tamaño del hueco de la ventana o puerta del balcón, por esta razón es más ancho en el caso de Escalante y más estrecho en José Benlliure. Además parece que el detalle que tiene de

cabeza de león de José Benlliure, o bien no está en Escalante, o se ha caído con paso del tiempo. A los laterales de este cuerpo central también tiene más detalles en José Benlliure que en Escalante.

Los extremos tampoco son iguales, los de José Benlliure tiene más detalles, tiene un dibujo de escayola, además de la especie de jarrones. En el caso de Escalante hay como unas figuras geométricas que guardan relación estética con el resto del antepecho.

Los espacios entre el cuerpo central y los laterales están solucionado, en el caso de Escalante con figuras geométricas, y en José Benlliure decrece desde el cuerpo central hasta los extremos. En ninguno de los dos casos esta zona está especialmente decorada.

Como ya hemos apuntado anteriormente, no sabemos si esta diferencia de decoración es debida a que se construyo desde un primer momento así, o que como la fachada de José Benlliure fue restaurada, se decidió cambiar algunas molduras y poner otras.

3.3. ESTILO ARQUITECTÓNICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Se puede considerar que este tipo de construcción es electricista, que es típica de Valencia y más en el periodo de tiempo en el que se construyo (1922, en pleno periodo del eclecticismo), además que el maestro de obras, José Peris destacó especialmente por este tipo de arquitectura.

El Eclecticismo destaca especialmente por la profusión de la ornamentación. Las nociones de adecuación y decoro, aplicadas a la arquitectura, van a ser sustituidas por las necesidades, cada vez mayores de lujo y ornamentación, especialmente en la arquitectura privada, dando lugar al “amor excesivo del siglo XIX por la decoración”, que por reacción motivará a principios del siglo XX en los ideales del movimiento moderno.

La vivienda acomodada durante este periodo de tiempo permanece vinculado a los modelos tradicionales, y las novedosas decoraciones de carácter historicista será empleadas preferentemente en aquellos edificios en los que sus dueños puedan permitirse un mayor dispendio económico.

La creciente importancia del tratamiento decorativo permitió hablar en algún momento de “fachadismo” al referirse a ella. Es la búsqueda de un carácter más urbano e incluso más cosmopolita, que lleva a intentar mostrar en los nuevos edificios, no sólo gravedad y grandiosidad, sino un lujo y una riqueza nuevos de carácter capitalino e internacional.

Para algunos autores, este estilo representaba dos cosas: el gusto de la burguesía agrícola hacia una decoración fácil, banal, recargada, que quería ofrecer un aire triunfalista... y la falta de coherencia ideológica de unos arquitectos... en tomar de un estilo sólo la parte llamativa que estaba de moda. Se refiere a esto porque en estos momentos, otros arquitectos europeos, como por ejemplo Le Corbusier estaba cambiando la forma de crear los edificios, mientras que en Valencia se seguía el mismo estilo, salvo cambiando los adornos.

En este tipo de construcciones, los pisos superiores suelen ser sólo dos, y presentan sus vanos sobre un enlucido liso atravesado por impostas molduradas y en ocasiones con elementos apilastrados y decorados en los extremos de las fachadas. Los vanos son todos iguales, casi siempre escazanos, más raramente rectangulares, sus jamabas están reforzadas con marcos apilastrados y su dintel decorado con esgrafiados, relieves o en algún caso pequeños frontones. Frecuentemente los tres centrales del piso principal presentan un balcón corrido de hierro que realza esta parte.

Las “casa de renta” eran viviendas plurifamiliares destinadas por sus propietarios a ser alquiladas. En este tipo de edificios no se utiliza la jerarquización de los pisos, son todos iguales, por lo que mantienen una gran uniformidad en el tratamiento de sus fachadas. Por eso se utilizan siempre vanos adintelados con un pequeño friso decorado con incisiones o relieves en el dintel, limitado por las ménsulas del balcón inmediatamente superior, y a veces marcos apilastrados. Las puertas de acceso principales y secundarias abarcan únicamente la planta baja, normalmente entre vanos enverjados. En las calles en que las circunstancias lo aconsejan se instalan en estas plantas bajas locales comerciales, dotados en principio también de un tratamiento uniforme. En un primer momento estos edificios carecen de entresuelo y ático, pero más tarde se les añadirán de esas plantas para asimilarlos a las residencias de las clases altas.

Al leer esta descripción, nos hace pensar que los edificios sobre los que estamos haciendo el estudio se realizaron como casa de renta. Hemos llegado a esta conclusión porque aunque las viviendas se terminaron de construir en 1924, Doña Concepción Carles tiene su domicilio en todos los documentos en la Avenida del Puerto, número 269 bajo. Ella nunca llegó a vivir en ellas. Además, solo tenía dos hijas, y en cambio construyó seis apartamentos. Leyendo la descripción anterior sobre las casas de renta, y viendo que se cumple todo lo que se dice, nos hace pensar que estas se realizaron para alquilarlas, o bien en las estaciones cálidas para los veraneantes o bien durante todo el año. Lo cierto es que con la fachada se intenta buscar un parecido con los edificios que se estaban construyendo en la zona del ensanche de la ciudad, es quizás por eso por lo que utilizó este estilo tan recargado que difiere de las viviendas que hay y que se estaban construyendo en esos

momentos en el barrio. Con esto pensamos, que quería que las personas que alquilaban los pisos para el verano sintieran que no perdían su “*estatus*”.

Siguiendo con la descripción de los edificios y del eclecticismo, el tratamiento de los vanos es bastante uniforme, lo que no excluye en algún otro caso leves diferencias en la ornamentación de cada piso. Con el paso del tiempo, los paramentos situados entre los vanos fueron también decorados formando paneles de marcos moldurados y adornándose las impostas con grecas y anchas fajas decoradas. Así fue desarrollándose el particular “estilo cubriente” de Antonio Martorell, auténtico patriarca de la arquitectura valenciana en el período que comprende este estudio. Este consistía en recubrir fachadas de un sencillo y aún monótono diseño con prolijas decoraciones a base de frisos, paneles, etc., realizados con molde, que no encarecían demasiado los presupuestos y proporcionaban mayor empaque a los edificios.

Debe recordarse que la ornamentación y el tratamiento final de una fachada terminaban por ser responsabilidad directa del tallista, el cual trabajaba también en el acabado interior de las viviendas. Desde luego, los tallistas partían regularmente de los diseños del propio arquitecto, aunque en ocasiones éste dejaba la resolución final de los motivos al criterio del artista decorador. Durante esta época muchos de los adornos seguían siendo moldeados o esculpidos a mano, en razón de lo cual el trabajo del tallista era relativamente largo y costoso.

En este tiempo harán decidida aparición nuevos planteamientos en la distribución interior, impulsados por la legislación que se va promulgando. Así irán desapareciendo las alcobas y cuartos interiores sin ventilación y prodigándose cada vez más la construcción de amplios deslunados interiores. Normalmente estos deslunados serán situados tras la caja de la escalera, que en muchos casos empieza a albergar, además, aparatos ascensores, y también junto a las medianeras, permitiendo así la duplicación de su capacidad al construirse las casas contiguas.

Las condiciones funcionales e higiénicas de las viviendas tenían unos mínimos determinados por las ordenanzas municipales de policía urbana. Tales disposiciones en el período de nuestro estudio estaban contenidas en el *Apéndice de las Nuevas Ordenanzas de Policía Urbana* (1925) y después en las más amplias y renovadoras *Ordenanzas Municipales de la Ciudad de Valencia* (1929). Unas y otras acusan el impacto de la legislación municipal promulgada en tiempo de la Dictadura del general Primo de Rivera, especialmente del *Estatuto Municipal y del Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales*, ambos de 1924. Esta normativa había dado un importante paso adelante al exigir que todas las habitaciones tuviesen luz y ventilación directas, con lo que se incorporaron en todos los edificios patios interiores cuya amplitud estaba también regulada en función de la altura total de la construcción y de la superficie del solar disponible. Tales patios solían situarse en

el centro del edificio, pero los planteamientos más avanzados los colocaban junto a las medianeras para facilitar el cumplimiento de las ordenanzas en los edificios que se construyan adyacentes sin renunciar a espacio útil en la primera casa, como es en nuestro caso ya que juntando los dos patios interiores, estos se podían hacer más pequeños y así construirse más vivienda. La normativa requería además que cada vivienda contase con un mínimo de tres dormitorios: uno para el matrimonio, el segundo para los hijos varones, y el último para las hijas.

Las líneas de fachada tenían que tener al menos seis metros en el centro urbano y un mínimo de ocho en la zona del Ensanche y la altura total del edificio quedaba limitada en proporción al ancho de la calle, consintiendo la construcción de grandes bloques de trece metros o más de fachada y una altura máxima de treinta y dos metros en las calles de mayor envergadura. De esta forma se favorecía la mayor densidad del espacio construido, superando ampliamente las limitaciones de altura establecidas en reglamentos precedentes.

Estas disposiciones eran cumplidas en la mayoría de los casos, pues la vigilancia que los facultativos municipales ejercían sobre los proyectos era bastante eficaz en este aspecto, obligando con frecuencia al arquitecto a modificar los planos presentados en el Ayuntamiento. Además de la sanción facultativa, las comisiones de Fomento y Ensanche raramente permitían la transgresión de las ordenanzas en la planta, a diferencia de los que sucedía en el alzado.

La documentación aún plantea otro problema añadido, que ha sido más difícil de esquivar. Por su carácter administrativo, la fiabilidad de los datos recogidos en el examen de los expedientes es limitada: la fecha de tramitación de la licencia no coincide necesariamente con la ejecución, ni mucho menos con el remate de las obras, y los arquitectos que firman los proyectos no parecen haber sido en todos los casos autores materiales de las trazas. Hay dudas razonables sobre la extrema fecundidad de algunos arquitectos de aquellos años, o sobre los estrechos lazos establecidos entre algunos profesionales del periodo, que pudieran llevarles a suscribir proyectos ajenos o firmar como únicos autores de una obra en colaboración.

3.4. BIOGRÁFIA DE JOSÉ PERIS MARTÍNEZ

Nació en la ciudad de Valencia en 1852 y obtuvo el título de maestro de obras por la Real Academia de San Carlos hacia 1872. Pertenece por tanto a la última promoción de maestros de obras que pudo adquirir la titulación de acuerdo con lo dispuesto en la Real Orden de 29 de mayo de 1871, la cual permitía que los alumnos matriculados en el momento de la supresión del título oficial de maestro de obras (26 de enero de 1871)

alcanzaran el mismo en el plazo de máximo de un año. José Peris Martínez, epígono de un gremio con dilatada tradición en la arquitectura valenciana, prolongó su actividad hasta la fecha misma de su muerte, acaecida en 1933. Ese mismo año, Peris aparecía como único maestro de obras todavía activo en la lista oficial del Colegio de Arquitectos de la zona de Valencia.

Las competencias de los maestros de obras se limitaban a la construcción y dirección de edificios particulares, de modo que fue en ese campo en el que Peris desarrolló su intensísima actividad de estos años. En efecto, José Peris Martínez fue sin duda el facultativo que firmó mayor número de proyectos durante el periodo que abarca este estudio. La cifra es tan elevada que resulta difícil de comprender cómo pudo atender tal cantidad de encargos, especialmente si se tiene en cuenta que en 1926 debía contar con unos setenta y cuatro años. Cabe preguntarse pues, si a través de Peris no se canalizaría la obra de constructores no cualificados, que trataban de abastecer la gran demanda de edificaciones de renta baja en esta década. La extraordinaria diversidad y abundancia de la obra firmada de Peris induce a pensar así.

La producción de Peris puede calificarse, sin reparos, en masiva. En primer lugar, destaca la multitud de viviendas obreras especulativas construidas según los planos firmados por él en la periferia de los sectores de expansión urbana. Pueden servir de muestra las casitas encargadas por Agustín Pérez en la calle San Bruno en 1926; todas son edificios de una o dos plantas con tres habitaciones por vivienda y fachada de traza muy simple.

En el siguiente escalón de su obra se sitúan las viviendas de renta baja dispuestas en edificios de tres a cinco plantas. Aunque las condiciones de vida no son mucho mejores que en la típica vivienda obrera especulativa, estas edificaciones se insertan en la trama urbana y fueron promovidas con mayor voluntad duradera. En las fachadas es común la decoración con paneles y antepechos de escayola que recubren la desnudez del muro. Se advierte en el tratamiento de estas construcciones el deseo de imitar en las viviendas modestas el enriquecimiento exterior de los edificios burgueses, pero sin elevar en exceso el precio de la obra. Si bien la originalidad no parece haber sido un factor muy importante en el diseño de estos edificios, la variedad de lenguajes no es desdeñable. La ornamentación de las fachadas suele moverse entre dos polos: el Eclecticismo tradicional más o menos simplificado y el *Art Decó* de los años treinta. Con todo, es notable el predominio del primero a través de motivos estereotipados que tienen sus raíces en el neorenacimiento y neobarroco del período anterior. Con el avance de los años treinta la decoración de las fachadas tiende a desaparecer por la influencia superficial del Renacimiento y el racionalismo.

José Peris figura también como proyectista de edificios tipo medio comparables a los de la mayoría de los arquitectos contemporáneos. Destaca en ese punto su capacidad para recurrir a los diferentes lenguajes como opciones para el acabado exterior, que él parece

haber manejado con desacostumbrada libertad. Con frecuencia sus composiciones producen una impresión de desasosiego debida a la combinación arbitraria de repertorios decorativos asimilados despreocupadamente. El único interés pudiera haber sido crear conjuntos vistosos conformes con las nuevas tendencias del gusto.

Así hasta 1930, construye algunas muestras tardías del Eclecticismo internacional, en las que simplifica los detalles decorativos. Como variante Peris trata en ocasiones de incorporar a estos modelos algún elemento neobarroco o neorrenacentista español.

A partir de 1930 alterna un neobarroco de líneas muy estilizadas con el retorno al clasicismo. La tendencia dominante en la arquitectura de Peris es el *Art Decó*, con elementos de formas geométricas presuntamente cubistas y falsas pilastras de bandas verticales, el maestro de obras dio cuerpo a un elevado contingente de sus edificios de tipo medio de los años treinta. La modernidad y el bajo precio de este estilo de decoración lo convirtieron en una fórmula de éxito. Paralelamente Peris realiza algunas incursiones en repertorios exóticos dentro del gusto *déco* por el primitivismo.

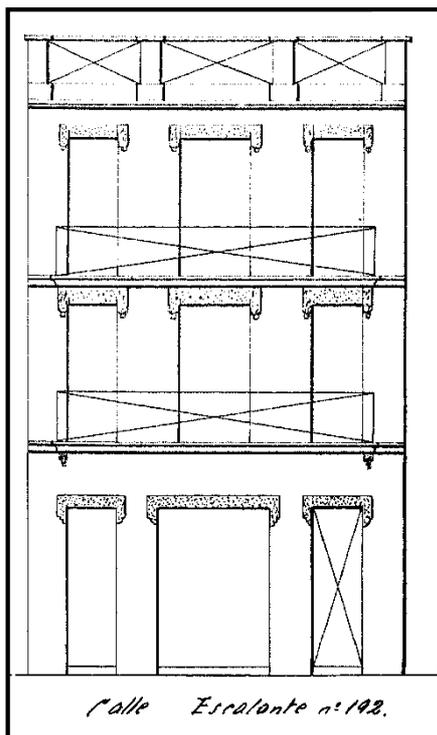
3.5. CAMBIOS EN EL EDIFICIO DESDE CUANDO SE CONSTRUYÓ HASTA EL DÍA DE HOY

Considerando que el edificio se construyó según los planos encontrados en el registro del año 1922, podemos que ver se han ido realizando reformas, estas según las necesidades de la época y de los propios residentes de las viviendas.

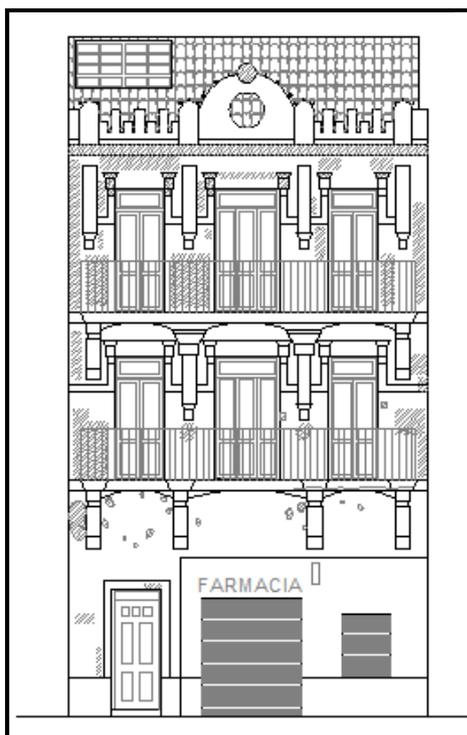
Empezaremos comentando la fachada. Los huecos de las ventanas y de la puerta principal de entrada no han variado, pero años más tarde se modificó la planta baja creándose un local comercial que antes no existía, más concretamente una farmacia que hasta hace apenas dos años seguía en funcionamiento.

En el caso de las diferencias entre las molduras aparentemente proyectadas y las realizadas, no es debido a que posteriormente se hayan modificado, sino que cuando se realizaron los planos esta parte no estaba clara y se decidió sobre la marcha cuando se construyó.

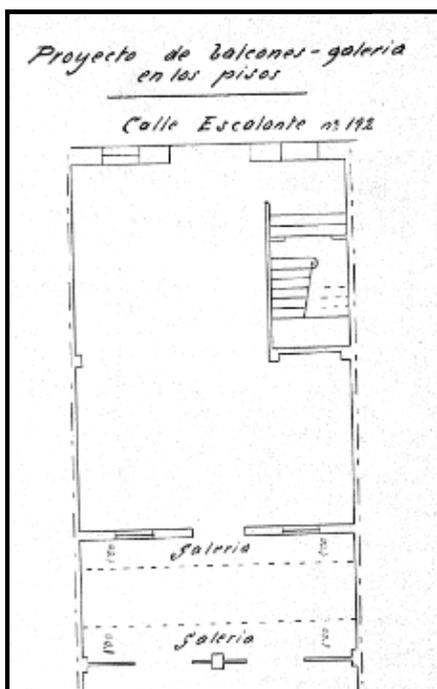
Respecto a la planta baja y el patio de luces, como se puede ver, las modificaciones son los dos escalones en la entrada que están antes de las escaleras, y la propia dirección de subir por la escalera. Pero esta modificación no ha sido por reformas posteriores, sino que se hizo cuando se ejecutó la obra.



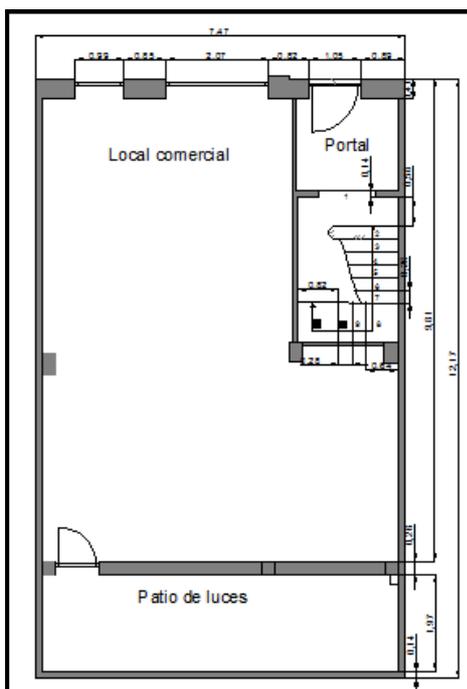
Plano original



Plano del estado actual



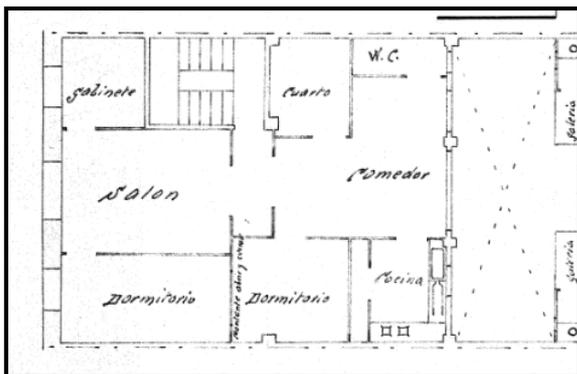
Plano original



Plano del estado actual

A continuación vamos a comparar la distribución interior de la vivienda, que es la que más variaciones tiene. Vemos que debido a reformas posteriores se ha eliminado una habitación para hacer el salón más grande. Lo que sí que sigue igual es el despacho, y los dos

dormitorios. Pero lo más curioso es el caso del baño, ya que el plano original se sitúa en el interior de la casa, pero ahora está en la galería. Resulta muy extraño que primitivamente se colocara dentro y después en una reforma se sacará al exterior, por eso es posible que nunca se construyera dentro, es decir, que no se siguieron los planos en todo. Por eso al ver esta incoherencia, podemos pensar que en el caso de este lado de la vivienda, ya se construyó la distribución tal y como está ahora, es decir, el baño fuera, en el lugar del baño está la cocina, y donde la cocina el comedor actual.



Plano original



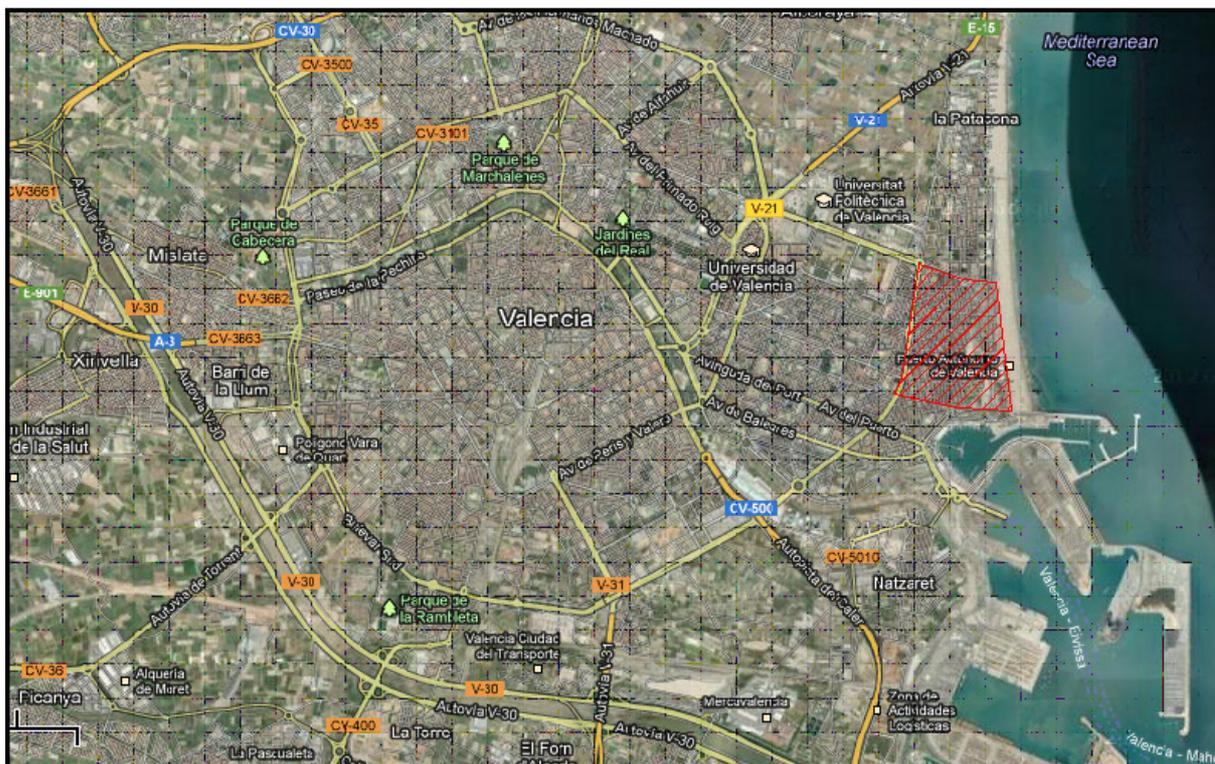
Plano del estado actual

Al ver las comparativas de los dos planos (los originales y los creados ahora), parece que haya diferencias respecto al tamaño de las habitaciones y en las escalas. No sabemos si esto es así debido al error que ha podido haber en el escáner al pasar los planos originales, o si que realmente hay un diferencia de distancias. Lo cierto que aunque los planos originales estén a escala, nos fiamos más de los datos obtenidos midiendo directamente el edificio.

4. LOCALIZACIÓN, ACCESOS Y VISTAS DEL EDIFICIO

4.1. LOCALIZACIÓN

El edificio se encuentra en el barrio del Cabanyal, al Este de la ciudad de Valencia.



Plano de la ciudad de Valencia con sombreado en el barrio del Cabanyal

Como vamos a ver a continuación, el edificio se encuentra en pleno centro del barrio del Cabanyal. La calle Escalante cruza todo el barrio y se podría decir que respecto la calle serrería y el mar, que podrían ser las fronteras del barrio del Cabanyal, está en el centro longitudinalmente.

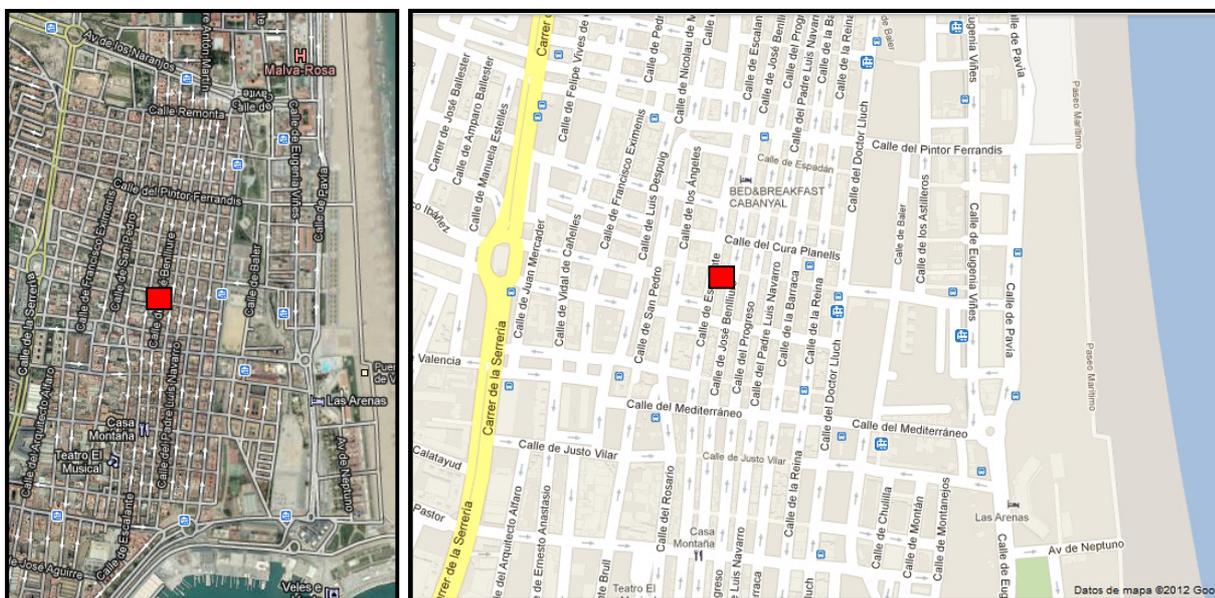
El edificio se encuentra rodeado en la manzana por las calles Escalante, que es a la calle a la que da, por la derecha tiene a la calle de los pescadores, por la izquierda con la calle de Amparo Guillem, y por la parte de detrás con la calle de José Benlliure.

Se podría decir que el edificio está bien situado dentro del barrio, ya que está en una calle amplia y larga, y no en una travesía, por ejemplo; y más o menos centrado dentro del barrio. No está especialmente lejos de la playa ni tampoco de la calle Serrería, que sería la otra “frontera” y calle muy importante donde se encuentran la mayoría de transportes

públicos del Cabanyal. Y como hemos comentado ya anteriormente, la calle Escalante destaca especialmente por ser de las calles que más comercio tiene, incluyendo que en esta calle se pone el mercado ambulante todos los jueves.

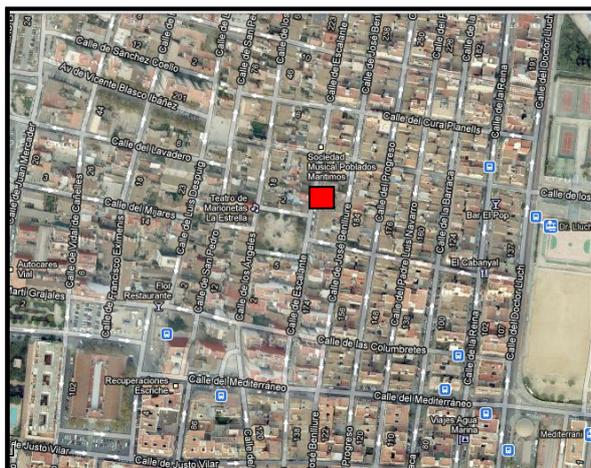
El hecho de que este situado cerca de un parque también es positivo. Además tiene cerca el teatro de marionetas “La Estrella” y la “Sociedad Musical de los Poblado Marítimos”.

Actualmente, debido a los derribos que ha habido en su propia manzana y en la de enfrente, tiene mayor visibilidad. Lo cierto es que este edificio destaca de los que tiene alrededor, primero por su altura, ya que tiene dos alturas y los cercanos no, y además de por la fachada tan recargada.

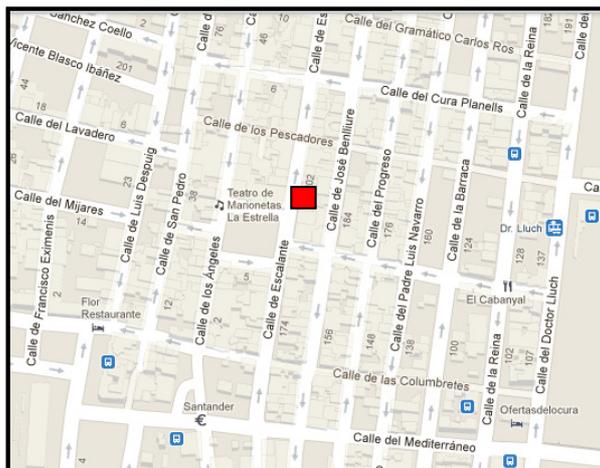


Plano del barrio del Cabanyal

Situación del edificio



Situación del edificio



Situación del edificio



Situación del edificio

Como hemos apuntado anteriormente, como faltan algunos edificios cercanos es visible desde más puntos, como por ejemplo desde el parque o desde la misma calle.

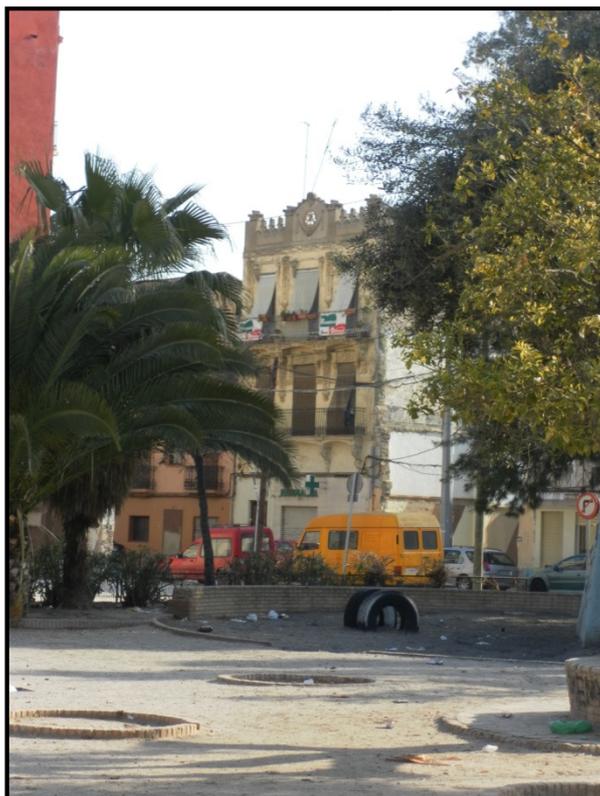
Ahora vamos a ver como se ve desde los diferentes puntos del parque. La fotografía está tomada desde el punto más extremo del parque y se ve el edificio.

También podemos observar otras vistas desde el parque. El hecho de que el edificio que estaba delante del nuestro se haya derribado, permite este tipo de vistas.

Como curiosidad comentar que en el parque se encuentra el busto de Eduardo Escalante y José Benlliure, y que la vivienda donde nació Escalante, que fue en el número 183 se encuentra en la manzana siguiente.

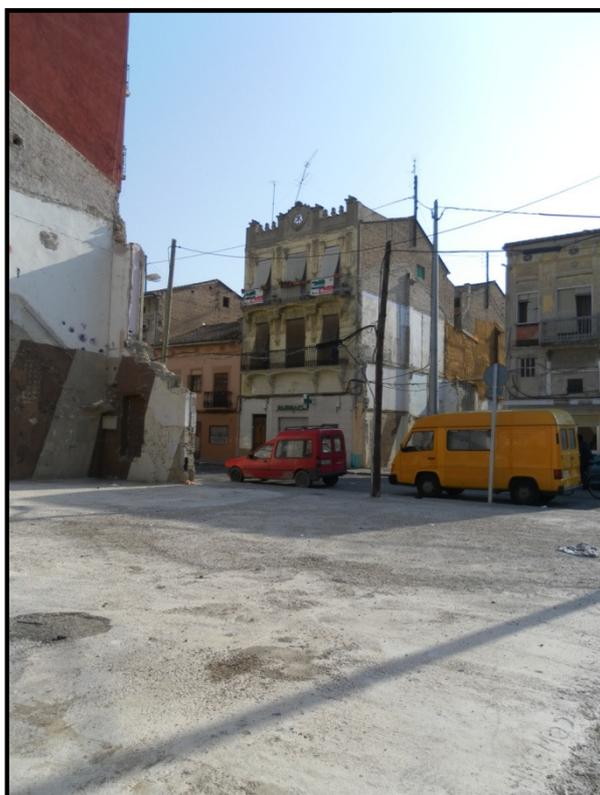
Primero, vamos a ver como se ve el edificio desde el final de la calle, por el lado de la derecha del edificio (aumentando la numeración de la calle). Como el edificio no está retranqueado, se pierde más la visión desde los lados de las calles.

Ahora vamos a ver desde el otro lado de la calle. Las fotos están tomadas desde la acera del parque. El edificio se ve bien, pero conforme nos vamos alejando, se ve cada vez peor, no se distingue de los que tiene más cerca.



Vista desde la calle de Los Ángeles (extremo del parque)

Ampliación con el zoom de la cámara de la vista anterior

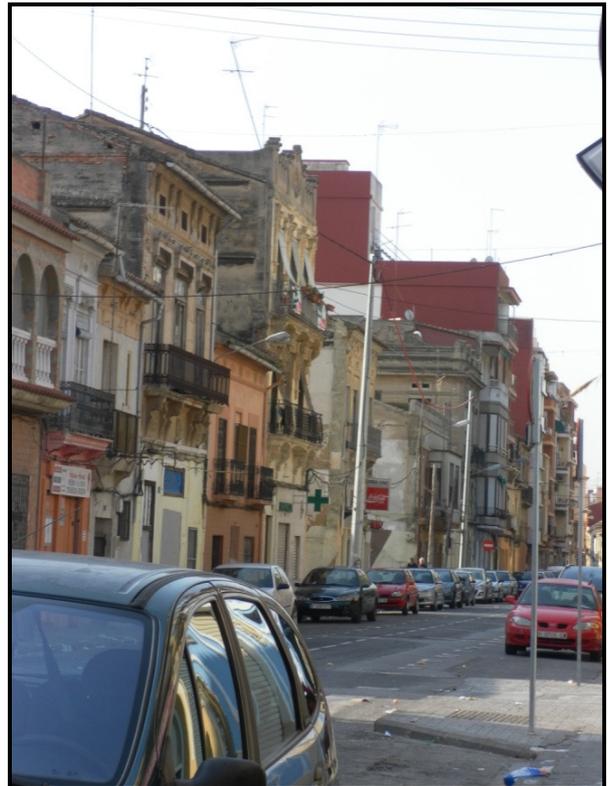


Vistas desde el centro del parque

Vistas desde el lado del parque más cercano al solar



Vista del edificio desde la manzana siguiente



Vista más cercana.



Vista desde la acera del parque



Vista más cercana desde la esquina del parque

Anteriormente hemos comentado que debido a que el edificio se encontraba rodeado de solares, este era más visible. Ahora vamos a ver los solares que le rodean y donde están situados respecto del edificio.



Solar delante del edificio



Solar en la misma manzana que el edificio



Solar que está en la medianera del edificio

4.2. ACCESOS

Aunque el edificio de la calle Escalante se haya construido en conjunto con el de la calle José Benlliure y que en el registro de la propiedad conste que este edificio también tiene una puerta por la calle José Benlliure, en la realidad no hay ningún acceso.

Así pues, el único acceso se puede hacer por la calle Escalante que es de una sola dirección y que no tiene demasiado tráfico. Además como el parque tiene la función de “rotonda” desde la calle de los Ángeles que es de dirección contraria se puede acceder. La calle José Benlliure también es de dirección contraria a la de Escalante, pero desde la travesía de Amparo Guillem se puede acceder a la Escalante.

En general, no es difícil de acceder al edificio en cuestión, ya que el barrio no tiene mucho tráfico y es fácil de aparcar. El hecho de que en general todas las calles sean de una sola dirección, complica un poco el acceso, pero como hemos explicado antes, esto no supone en espacial un gran problema.



Situación del edificio y dirección de las calles contiguas

4.3. VISTAS

Las vistas las vamos a distinguir de las vistas desde la puerta de entrada del edificio, y las de la segunda planta, que es la vivienda de la cual hemos hecho el estudio.

Desde el portal la primera vista es la vivienda de enfrente, aunque al lado izquierdo esta el solar que hace esquina con el parque y no se ve.



Vista desde la salida del edificio

También tenemos las vistas hacia la calle de la segunda planta del edificio.

Como podemos ver, debido a que en general los edificios de barrio del Cabanyal no son especialmente altos, desde esta altura se puede ver prácticamente toda la calle, ya que no hay viviendas que nos tapen la visión.

Además, como hemos explicado antes, es por la calle Escalante por donde se pone el mercado ambulante los jueves por la mañana, y en estas fotos lo podemos ver.

En las fotografías que se ve la calle hacia la izquierda se puede ver el solar que hace medianera con el edificio, y el grande que hace esquina donde está el parque.



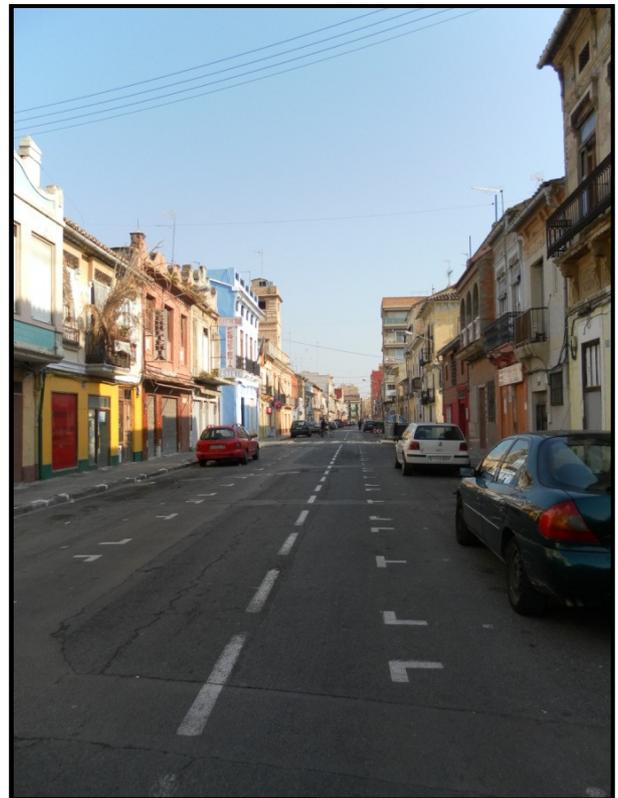
Vista hacia el Sur al salir del edificio



Vista hacia el Norte al salir del edificio



Vista de la calle mirando hacia el Sur



Vista de la calle mirando hacia el Norte



Vista desde el balcón de la segunda planta



Vista desde el balcón de la segunda planta hacia el Norte



Vista desde el balcón hacia el Sur



Vista desde el balcón hacia el parque

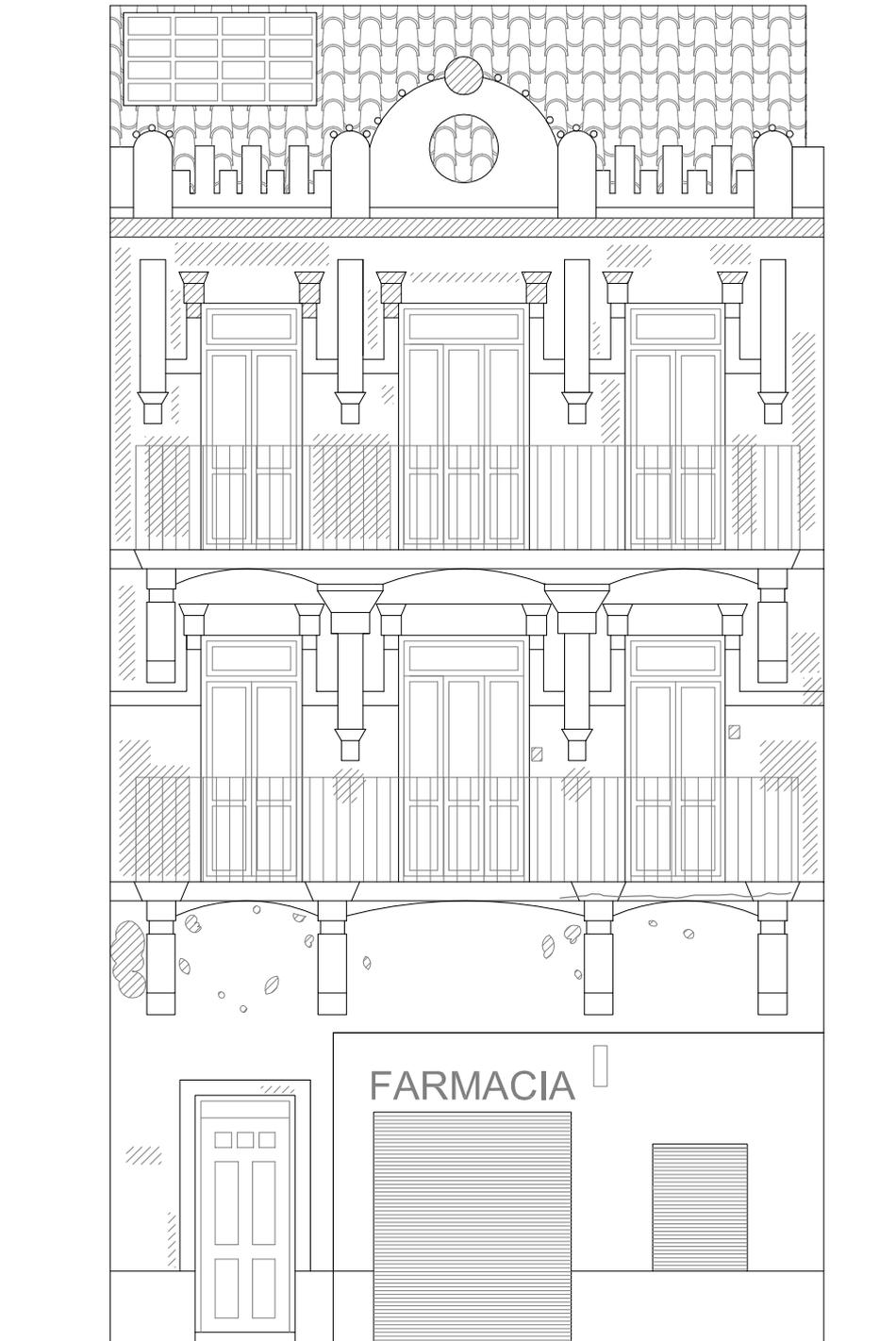
5. LEVANTAMIENTO DE PLANOS

A continuación vamos a ver los planos que hemos obtenido después de haber realizado la medición de todo el edificio. Los croquis con las medidas están como documentos adjuntos al final del proyecto.

Este es el orden en el que aparecen:

- 5.1. FACHADA
- 5.2. PLANTA BAJA
- 5.3. PRIMERA PLANTA
- 5.4. SEGUNDA PLANTA
- 5.5. PLANTA DE CUBIERTAS
- 5.6. SECCIÓN A-A'
- 5.7. SECCIÓN B-B'

5.1. FACHADA. ESCALA 1/75



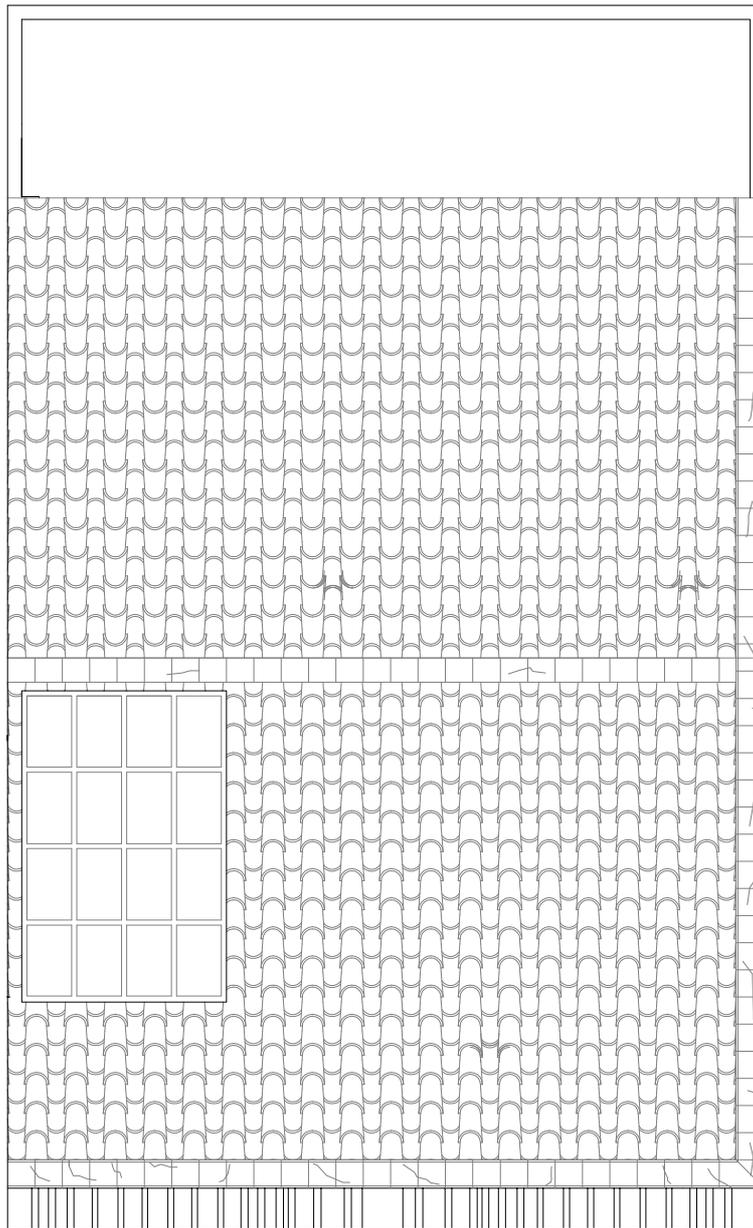
5.3. PRIMERA PLANTA. ESCALA 1/75



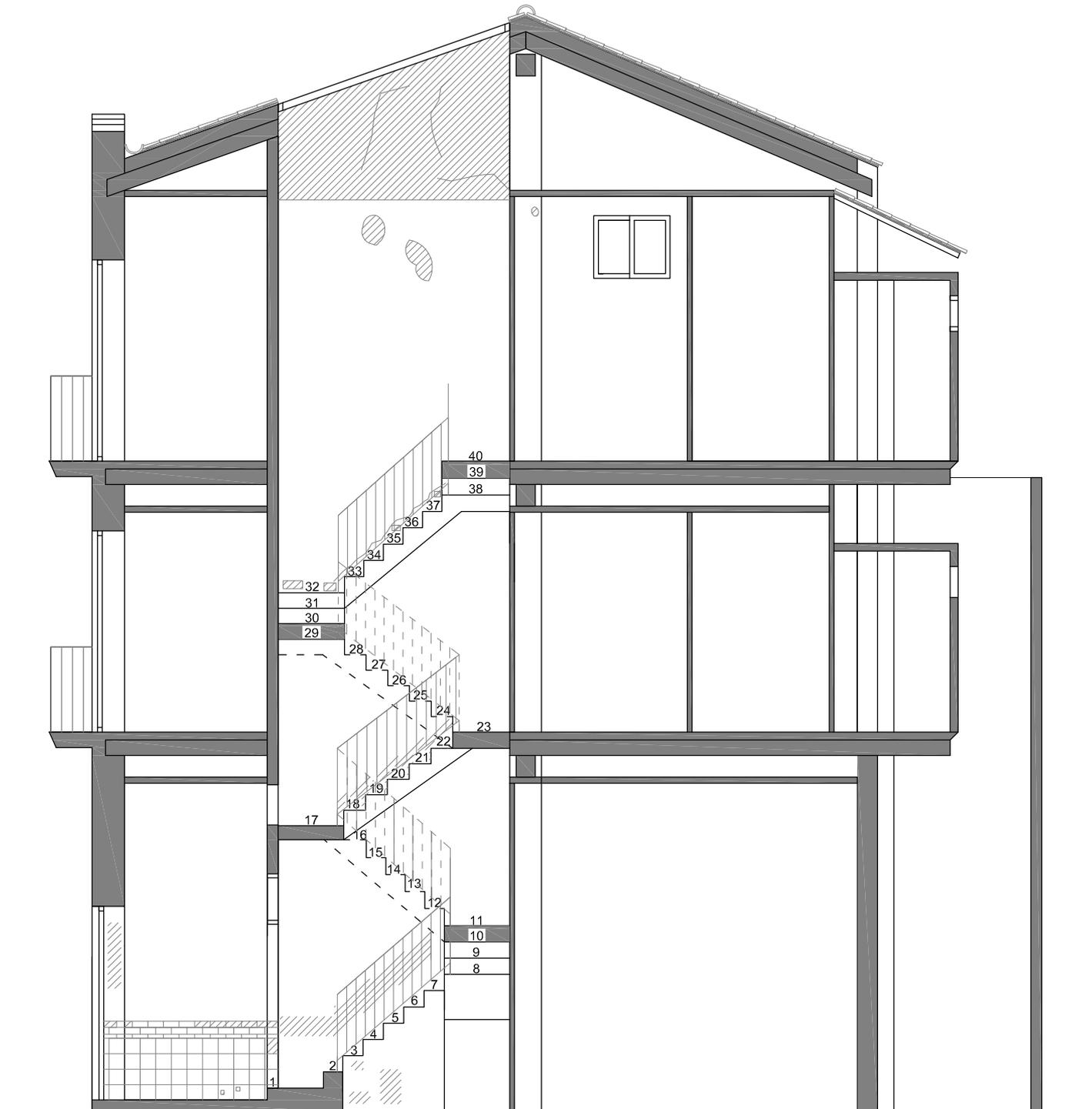
5.4. SEGUNDA PLANTA. ESCALA 1/75



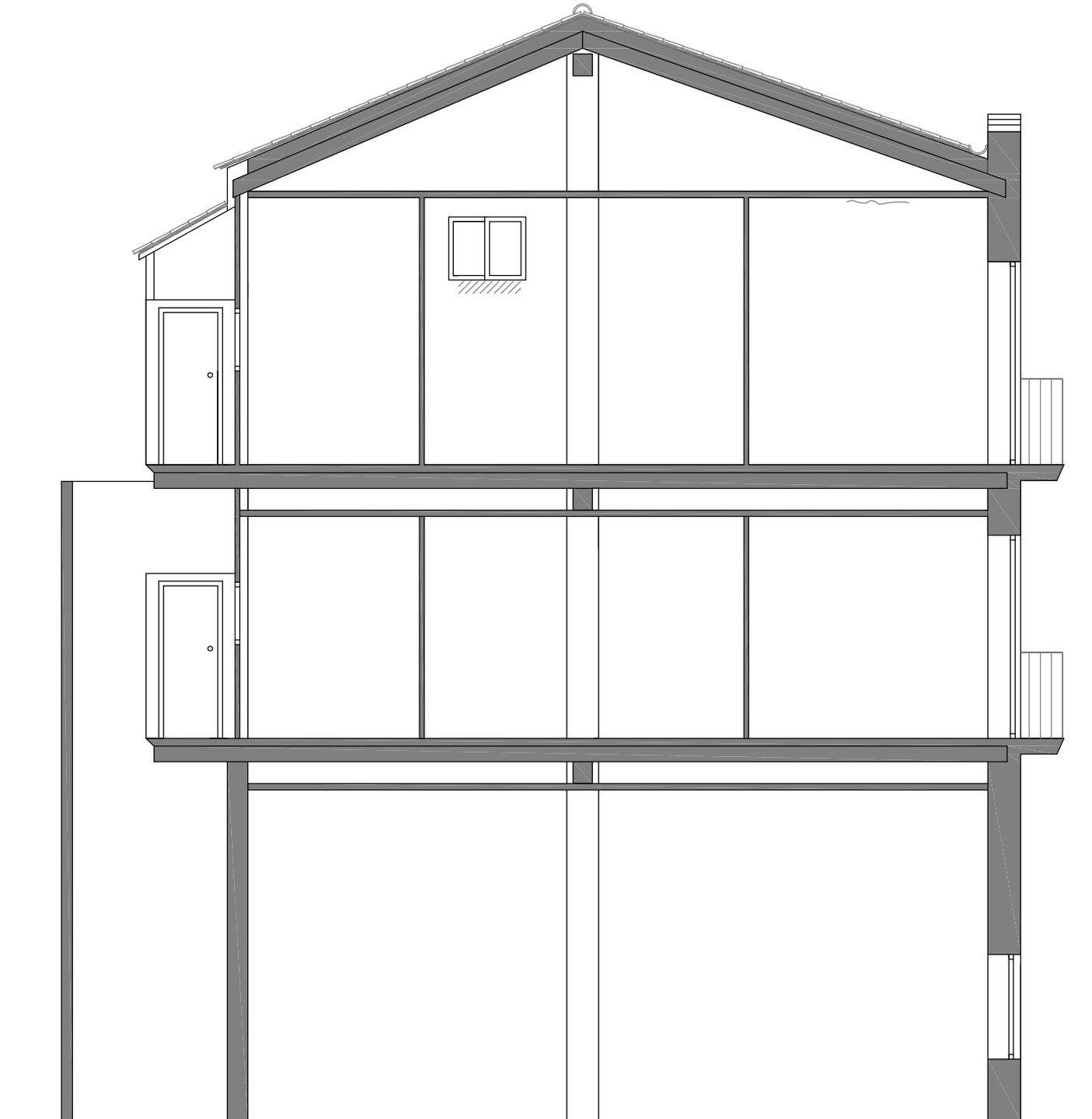
5.5. PLANTA DE CUBIERTAS. ESCALA 1/75



5.6. SECCIÓN A-A'. ESCALA 1/75



5.7. SECCIÓN B-B'. ESCALA 1/75



6. ESTUDIO FOTOGRÁFICO

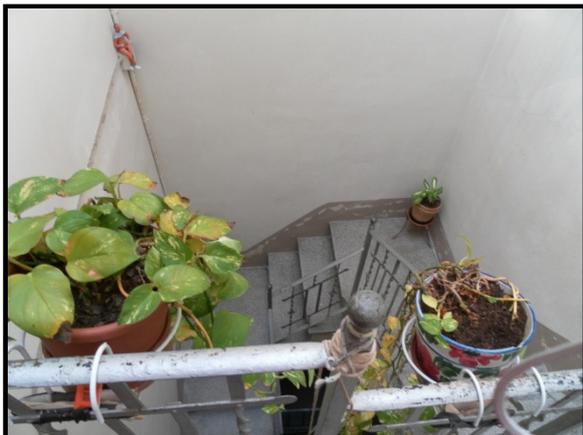
6.1. FACHADA



Diferentes vistas de la fachada principal del edificio

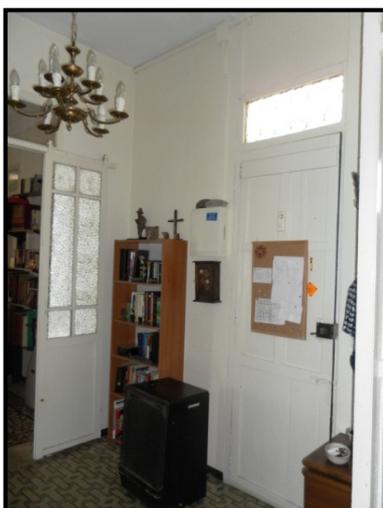
6.2. ESPACIOS COMUNES



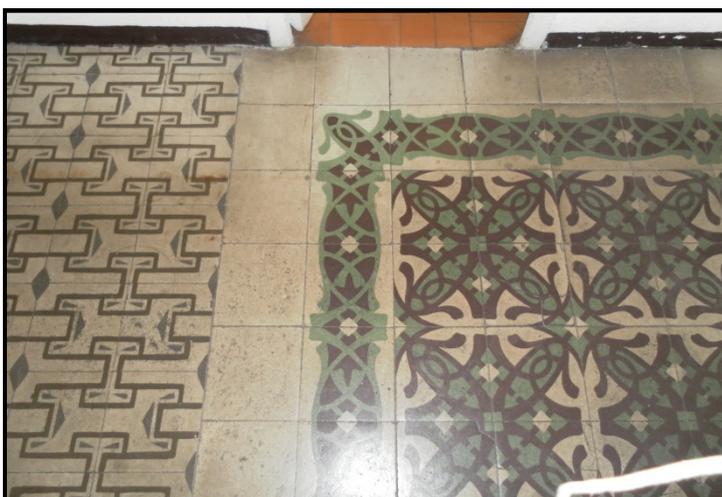


Vistas del patio interior, destacando sobretodo la escalera

6.3. ENTRADA VIVIENDA

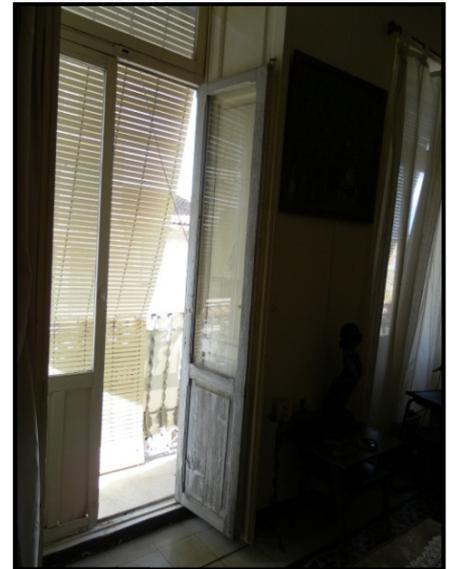


Fotografías de las diferentes vistas de la sala de estar



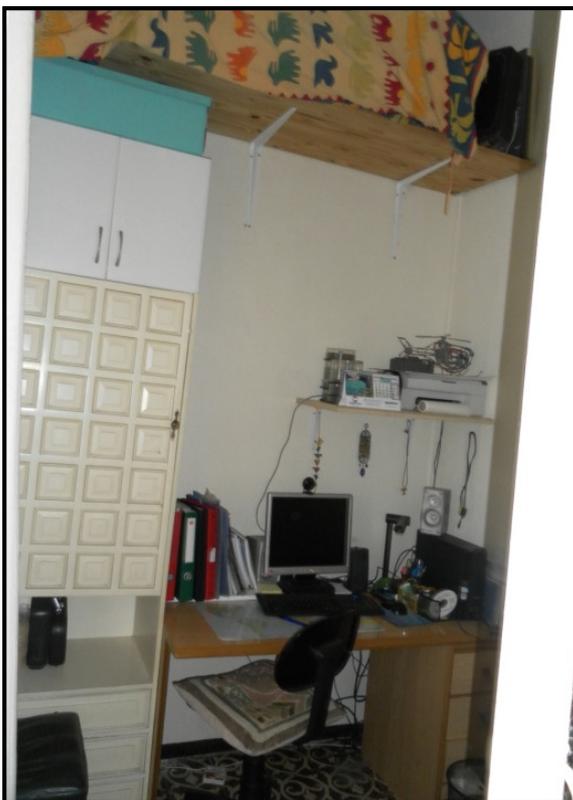
Imágenes del suelo de la entrada de la vivienda

6.4. SALA DE ESTAR



Vistas destacadas de la sala de estar

6.5. DESPACHO



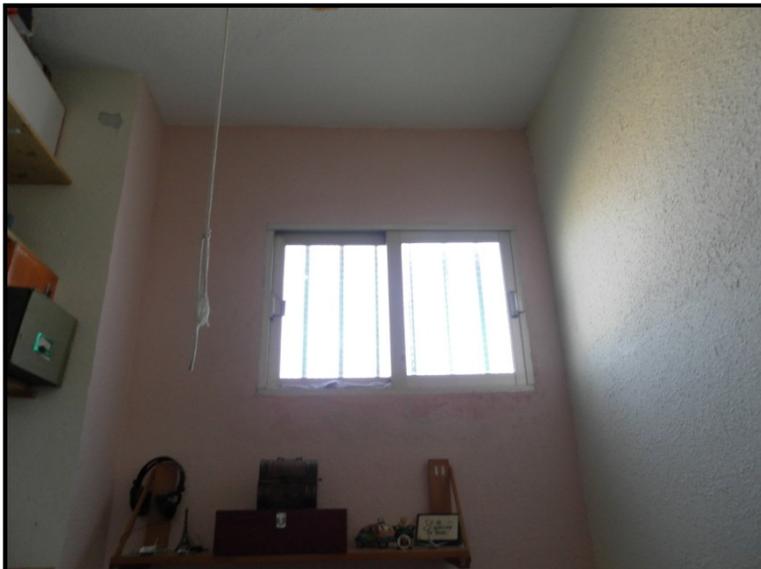
Imágenes del despacho

6.6. DORMITORIO PRINCIPAL



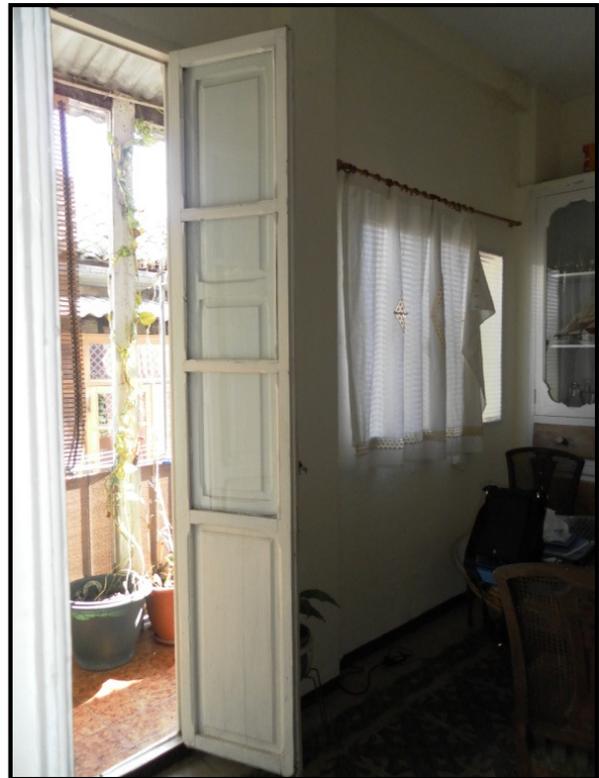
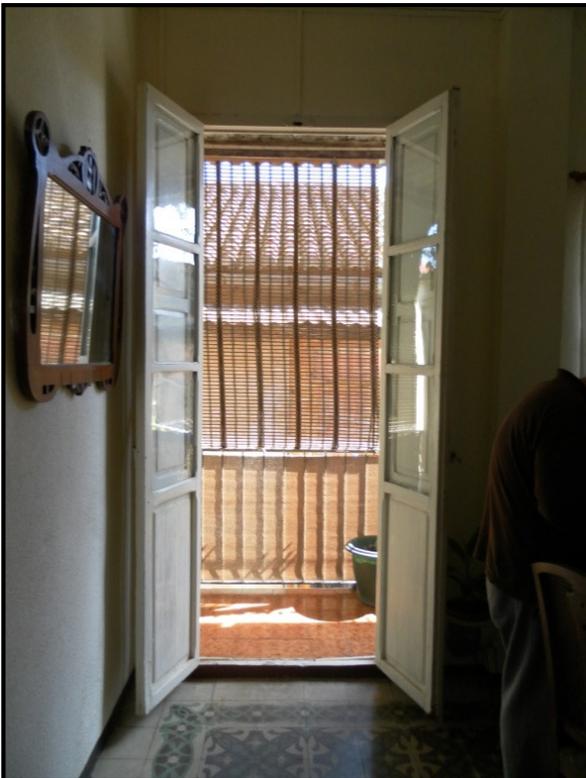
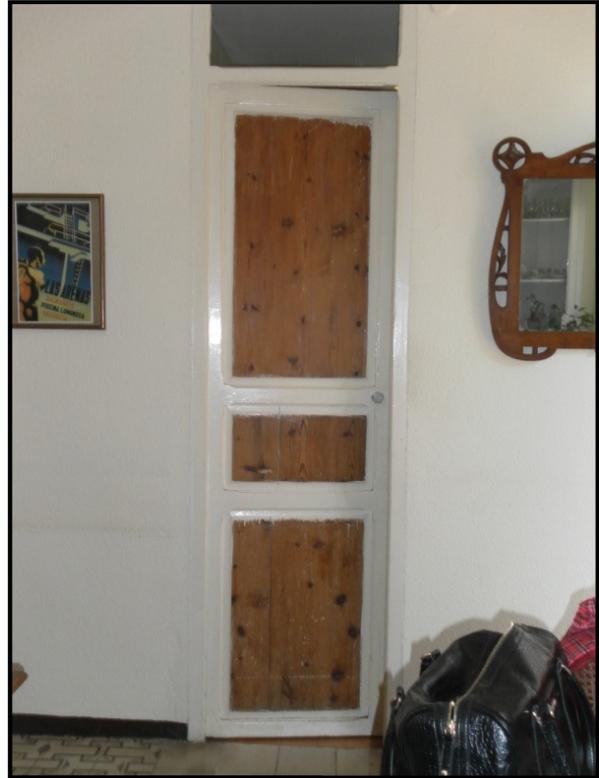
Vistas del dormitorio principal

6.7. DORMITORIO



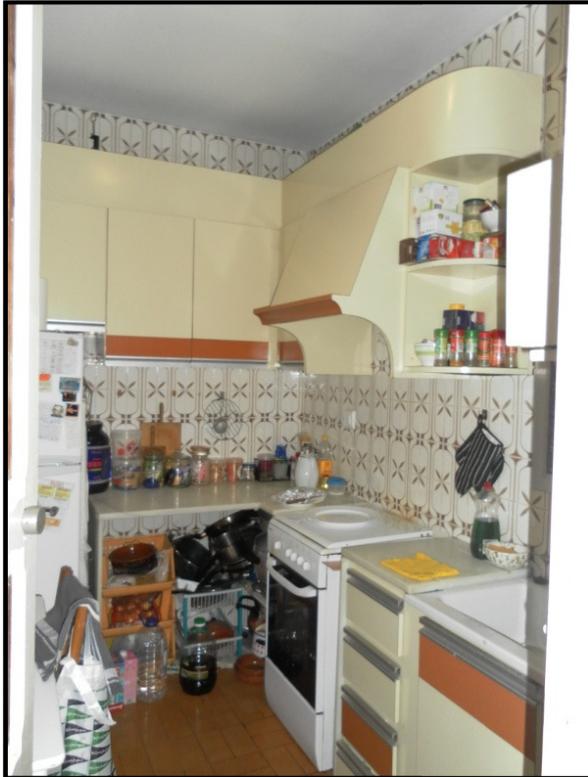
Fotografías del dormitorio

6.8. COMEDOR



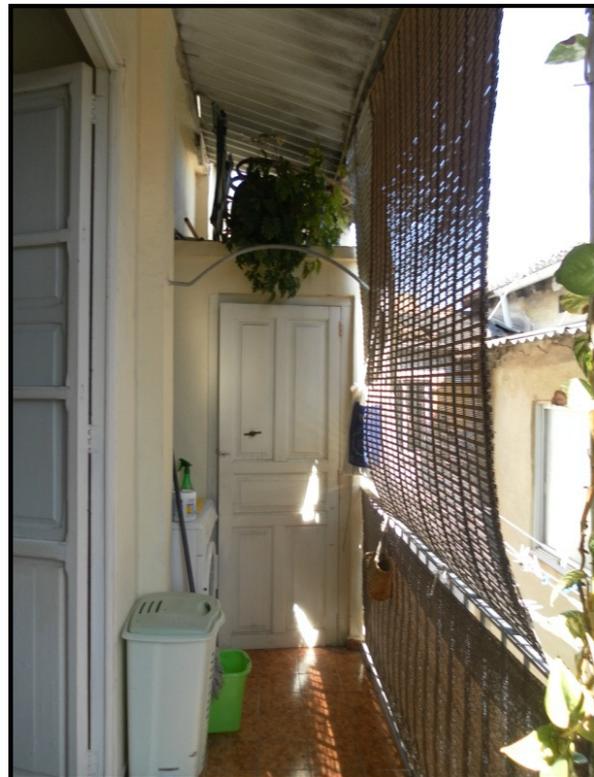
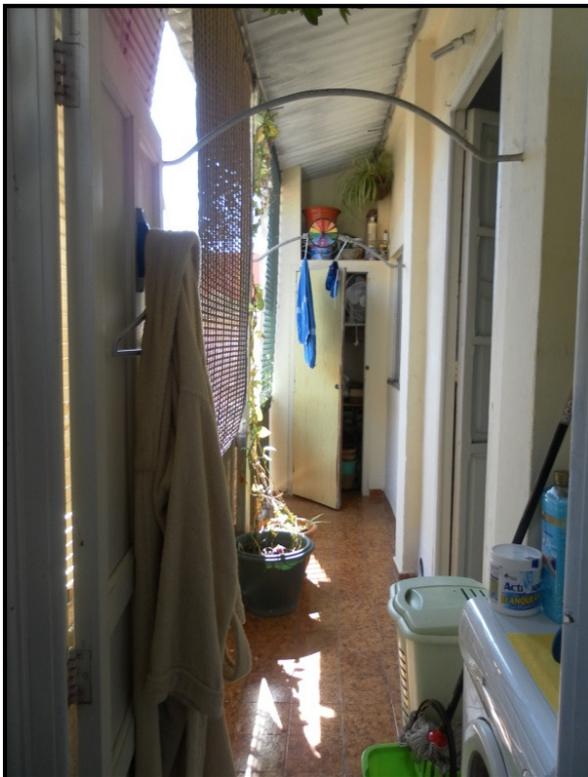
Diferentes vistas del comedor

6.9. COCINA



Fotografías de la cocina

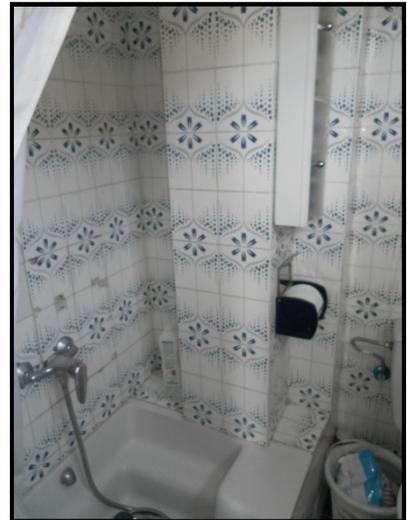
6.10. GALERÍA





Diferentes puntos de vista de la galería de la vivienda

6.11. BAÑO



Fotografías del baño

7. ESTUDIO CONSTRUCTIVO

A continuación vamos a comentar como están construidas las diferentes partes del edificio. En algunos casos, debido a que no tenemos acceso a esas partes haremos suposiciones teniendo en cuenta la forma típica de construir en la zona en aquellos años y teniendo en cuenta la correspondencia con el resto de partes a las que sí que tenemos acceso.

7.1. CIMENTACIONES

Como veremos más adelante, hemos considerado que tanto la fachada (que es un muro de carga), como los pilares, los forjados y la escalera, son de ladrillo, debido a que nos encontramos en un edificio urbano en una zona en la cual en las últimas décadas se ha obligado a abandonar los materiales constructivos que pudieran provocar incendios (como podrían ser las cañas en los forjados) o los pilares de madera. Debido también a que nos encontramos en una zona costera en la que no hay canteras cerca, hemos supuesto que todas las partes estructurales posibles se han realizado de ladrillo cerámico macizo.

Además, también suponemos que se utiliza un ladrillo cerámico macizo de tamaño valenciano, es decir de 25 centímetros de soga y 12 de tizón. Al estudiar la tabiquería interior vemos que esta es de 6 centímetros de espesor, y suponemos que se han utilizado ladrillos de 5 centímetros de grueso y que el centímetro restante es de enlucido. Además, suponemos que se ha utilizado el mismo tipo de ladrillo para toda la construcción. Por lo tanto establecemos la medida del ladrillo en 25 x 12 x 5 cm.

Aunque es posible la construcción de cimentaciones de ladrillo, hemos supuesto que las cimentaciones y la losa se fabricaron con mampuestos, y el resto de la estructura con ladrillo. Esto puede ser debido a que los mampuestos tienen mayor capacidad de resistir las cargas que les transmite la estructura y se mantienen más estables frente a las agresiones químicas del suelo.

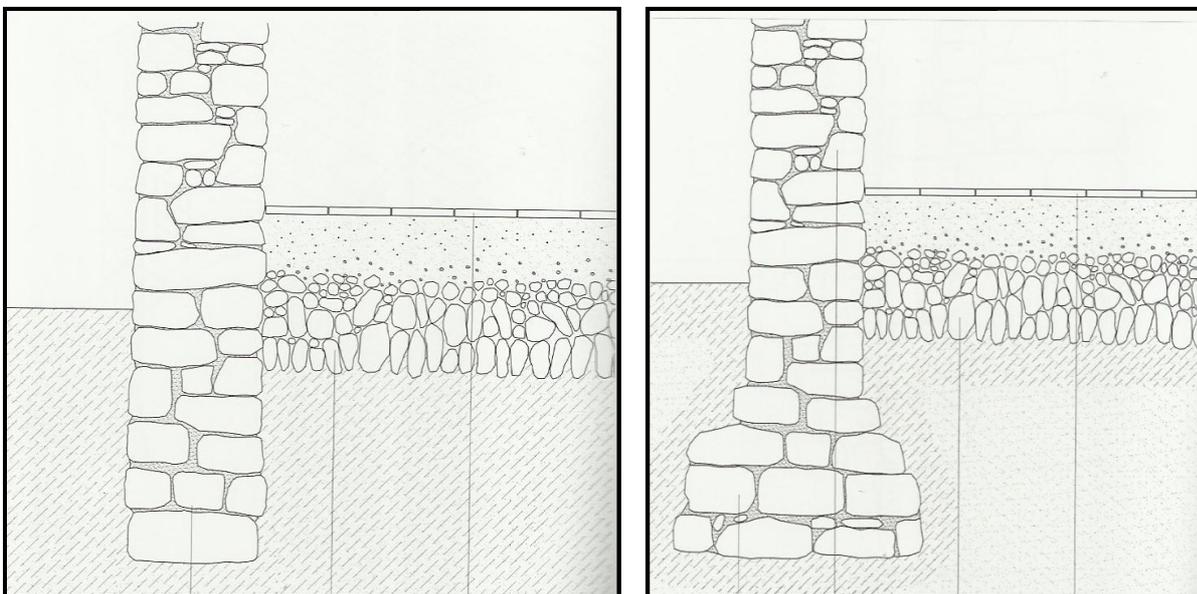
En el caso de la fachada y de los otros muros de carga realizados con ladrillo macizo, estos tendrán como cimentación un muro. Consiste en la prolongación del muro existente, pero con mampostería. La cota del plano de apoyo en el subsuelo depende en cada caso de las condiciones geológicas y resistentes de los estratos del subsuelo, pero lo habitual es que se excave simplemente para evitar los terrenos de relleno más superficiales, que en este caso podría ser la propia arena de la playa.

Esta fábrica de mampostería se crea lo más aparejada posible para poder garantizar la máxima estabilidad posible. Se utilizarán ripios, y aunque pueda ser recibida en seco, es preferible que este recibida con mortero de cal o arcilla, de esta forma se absorberán las irregularidades de su superficie.

En el caso de los pilares, suponemos que se han realizado zapatas de piedra. En estos casos, el ensanchamiento de las zapatas se suele realizar según la vista de maestro de obras, pero habitualmente se les daba la forma escalonada por encima del ángulo de transmisión de las cargas. Igual que en el caso del muro, por lo general se excava el terreno hasta encontrar una superficie de apoyo solida. En este caso, los mampuestos más grande se emplean en la base y conforme se va ascendiendo se van utilizando sillares más pequeños. También se pueden colocar en seco o con mortero de cal o arcilla.

Como solera, hemos supuesto que se ha excavado ligeramente (a menos cota que con la cimentación) y se han colocado pequeños mampuestos o encachados de piedra. A continuación, encima se ha colocado tierra para compactar y ya por último el pavimento. Esta disposición se puede observar en las imágenes que aparecen a continuación.

A pesar de que los esquemas siguientes corresponden a fachadas realizadas con mampostería, lo que en realidad nos interesa es ver las cimentaciones, que son de mampostería, y como esta solucionada la mampostería.



Esquema de cimentación bajo fachada y solera de mampuestos *Esquema de cimentación de una zapata de un pilar, con solera de mampuestos*

(Imágenes obtenidas del libro "Aprendiendo a restaurar" de Fernando Mileto)

7.2. PILARES DE LADRILLO

El pilar de ladrillo es de los más frecuentes en la vivienda tradicional, por esta razón consideramos que en el edificio en el que estamos realizando este estudio se ha realizado así.

El ladrillo empleado en esta edificación es macizo de tamaño 25x 12 x5 cm, y las juntas son de 1 cm de espesor. Se recibe habitualmente con mortero de cal, yeso o una combinación de ambos. Sirve de soporte a rollizos o más frecuentemente vigas escuadradas que se calzan o reciben con ayuda de yeso. Esto es dependiendo del tipo de vigas empleados en los forjados y en la cubierta.

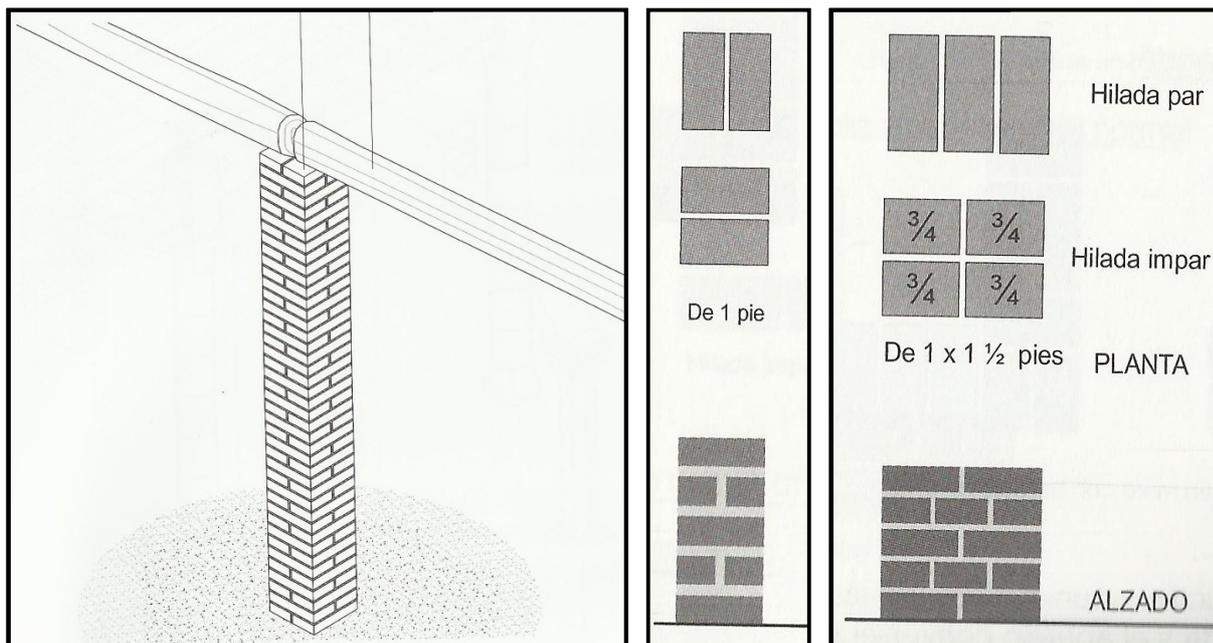
Los pilares se dimensionarán para soportar y transmitir a la cimentación, sin que se produzcan fisuras, su peso propio, las cargas, las sobrecargas y los empujes que reciben de los otros elementos estructurales del edificio que apoyan sobre ellos. En los casos en que corresponda, deberán resistir los posibles sismos, así como las acciones reológicas o térmicas.

Como los pilares son elementos constructivos con función resistente, su construcción debe ser muy cuidada y el aparejo convenientemente elegido para garantizar que a pesar de estar formado por muchos ladrillos, trabajen como un elemento unitario. En nuestro caso se tratan de pilares rectangulares de pie y medio en la parte central del edificio, y de un pie en la zona posterior. En estas hiladas, las pares y las impares son diferentes, y no se forman por el giro de 90º de una hilada sobre la anterior.

En lugares donde superan los 4 metros de altura, como es en el caso de la planta baja y en la buhardilla, donde a la altura de una planta se suma la adquirida por el faldón de la cubierta, es habitual colocar vigas intermedias o tirantes de madera para colaborar en su estabilidad.

7.3. FORJADO DE REVOLTÓN DE LADRILLO

Siguiendo con la descripción constructiva y con los elementos estructurales explicados anteriormente, hemos llegado a la conclusión de que los forjados se han realizado con revoltones de ladrillo y viguetas de madera. Aunque se podría haber realizado con cañizo o con tablas de madera, pero como hemos apuntado anteriormente con los incendios acaecidos en el barrio y la obligación de construir con elementos que no sean fácilmente inflamables, hemos optado por esta opción, ya que no tenemos acceso al forjado en sí porque para ello sería necesario realizar una cata.

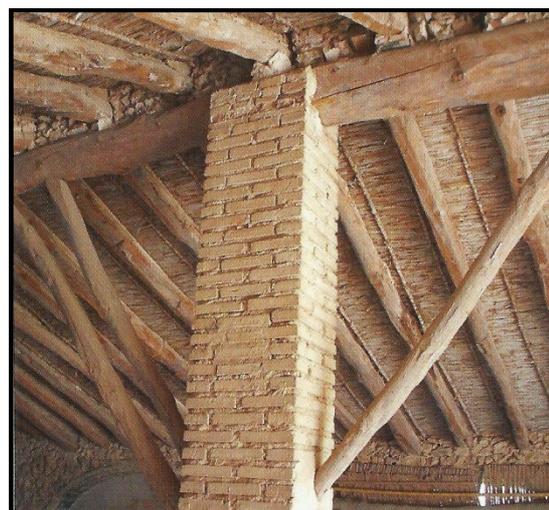
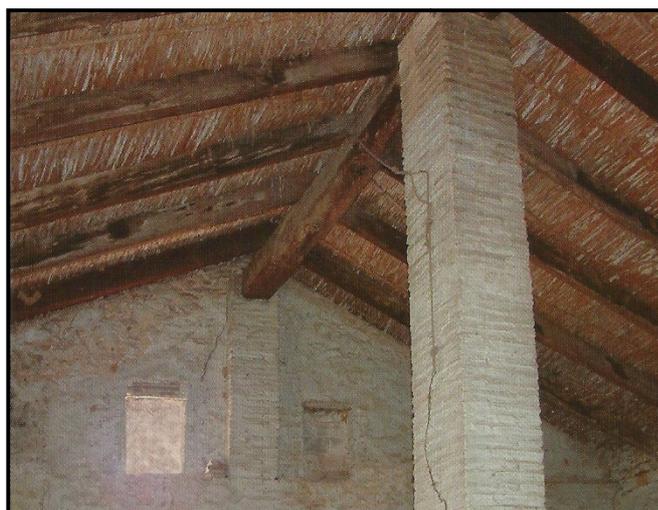


Pilar de ladrillo con vigas de madera

Aparejo de 1 pie Aparejo de un pilar de 1 x 1 1/2

(Imagen obtenida del libro "Aprendiendo a restaurar" de Fernando Mileto)

(Imágenes obtenidas del libro de Construcción I de José Vicente Blat)



Ejemplo de pilares de ladrillo en una cubierta con encuentro de vigas

Estos forjados están constituidos por viguetas escuadradas de madera y revoltones de ladrillos apoyados en sus laterales, con un relleno en la parte superior de yeso, arena o escombros hasta formar un plano horizontal de base donde recibir el pavimento de la planta superior.

En los casos más antiguos y donde existe disposición de madera, las viguetas se entallaban lateralmente para apoyar los revoltones. Para ahorrar madera, existen soluciones que clavan lateralmente listones de apoyo de para los revoltones, o escuadran rollizos en

forma ortogonal o colocan las viguetas inclinadas a 45º, ofreciendo un plano de apoyo para los revoltones. Como en nuestro caso, no tenemos acceso a las viguetas, suponemos que se ha utilizado alguno de estos métodos.

El revoltón está construido con dos, tres, cuatro, cinco o hasta seis rasillas cerámicas recibidas con yeso. En los revoltones de mayor amplitud se suele colocar generalmente una rasilla más en la zona de los riñones con el objetivo doble de reforzar y ahorrar en yeso en el rellano superior.

Las ventajas que presentan este tipo de forjados es evitar la construcción de cimbras, la facilidad de construcción, la economía, las buenas cualidades resistentes unidas a su gran capacidad para adaptarse una gran variedad de situaciones constructivas.

Continuando con la explicación constructiva, en un forjado se pueden diferenciar los elementos que tienen una función resistente de los que no la tienen. La función resistente es asumida por un entramado resistente (viguetas), que está situado en la parte intermedia. La función no resistente está formada por la terminación de su cara superior (pavimento) y de su cara inferior (cielo raso).

En lo que respecta a un forjado de madera, la parte resistente está formada por elementos lineales (viguetas), entre las que se colocan los materiales de relleno (tablas, bovedillas tabicadas, de yeso, cerámicas, etc.). La forma de su parte resistente es a flexión y cortadura. La resistencia de un forjado depende de la separación entre ellas y la distancia entre ellas y la distancia entre sus apoyos.

Las viguetas se sitúan paralelas entre sí, a distancias entre los 50 y los 100 cm, si bien lo normal es no sobrepasar los 60 cm. no se aconsejan distancias, entre los apoyos, superiores a 5 m. En tal caso las viguetas necesitan mucha sección, tienen mayor altura y los forjados resultan muy caros.

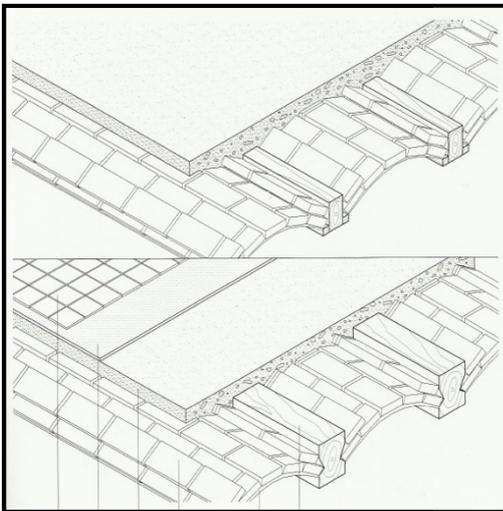
Hay dos modos de apoyar los forjados. El primero es disponiendo las viguetas perpendiculares a la dimensión mayor de la planta. Para evitar debilitar el muro de apoyo, perforándolo en el apoyo de cada una de las viguetas, se dispone una “viga paredera” a lo largo del muro, que apoya sobre modillones de piedra. En el segundo, las viguetas siguen la dirección paralela a la mayor dimensión de la planta. En este caso se subdivide la planta con vigas sobre las que se apoya el entramado de viguetas. Al apoyar las vigas en el muro, y no las viguetas, el número de perforaciones se reduce a cada tres metros, más o menos.

Las viguetas pueden apoyarse o empotrarse: directamente en los muros de carga, sean estos muros perimetrales o muros interiores; o en las vigas de la estructura, bien sean de madera o de otro material.

Para realizar el reparto equidistante de las viguetas, éstas se colocan, generalmente, siguiendo la dirección paralela a uno de los muros perimetrales. La primera (vigüeta de arrimo) se separa unos 2 cm. En los muros divisorios se colocarán dos viguetas, una a cada lado (viguetas paredañas) y separadas también 2 cm. de cada paramento. Esta separación se deja con el fin de evitar que el muro pueda transmitir, circunstancialmente, humedades al viguerío de madera. La experiencia en multitud de restauraciones llevadas a cabo en forjados o estructuras de madera, ha demostrado de modo contundente que, las cabezas de vigas y viguetas empotradas en los muros son las partes más dañadas por causa de estados alternativos de humedad.

Una vez situadas las vigas singulares se reparten las viguetas restantes a la distancia conveniente. Cuando es necesario dejar huecos en los forjados, como en el caso de las escaleras, conductos de chimeneas, u otros, se recurre a soluciones particulares. Estas construcciones pueden consistir en variar la dirección del forjado, o colocar una viga o vigüeta transversal (brochal), para recibir la vigüeta o viguetas más cortas llamadas cortas.

Para la formación de este cielo raso, en la construcción tradicional, se han utilizado cañizos o arpilleras que clavados a las viguetas servían de soporte al guarnecido y enlucido de yeso. En la cara superior se coloca un pavimento, que en este caso son baldosines hidráulicos o baldosas del tipo gres.



Esquema de la formación del forjado



Forjado de revoltón de ladrillo y viguetas de madera

(Imágenes obtenidas del libro "Aprendiendo a restaurar" de Fernando Mileto)

7.4. MURO DE FACHADA DE LADRILLO

Consideramos que la fachada está construida con un muro de ladrillo. Hemos desestimado la opción de que se realizara con fábrica de mampostería.

Como hemos visto en los planos, la fachada es de carga, ya que apoyan en ella los pares de la cubierta. Por esta razón esta dimensionada para soportar y transmitir a la cimentación, sin que se produzcan fisuras, su peso propio, las cargas, las sobrecargas y los empujes que reciben de otros elementos estructurales del edificio que apoyen sobre ella. Los muros con función estructural están limitados a edificios de pocas plantas, como es en este caso que sólo tiene dos.

Debido al tamaño de la fachada, que es de 42 cm, pensamos que se ha utilizado un aparejo de pie y medio, así sería $12 + 25 = 37$ cm. Podemos suponer que se ha utilizado tendeles de 2 cm, aunque lo óptimo sean tendeles de 1 cm, tanto verticales como horizontales. Esto variable y dependiendo de los recursos, se tendía a incrementar el grosor de las juntas para abaratar la construcción. Después suponemos que entre el revestimiento y la pintura de los dos lados obtenemos los 3 cm que faltan para completar los 42 cm (1,5 cm para cada lado).

Generalmente, en esta época se solía emplear un mortero determinado para el asiento y el aparejado de la fábrica, generalmente pobre en cal y con junta rehundida o avitolada, y tras su completo fraguado se ponía un mortero de rejuntado más rico, de protección frente a las inclemencias. Además, como esta fábrica es para revestir, existe cierta tolerancia en la perfección de las juntas que el revestimiento ocultará. Así pues, en modo alguno se permite tendeles inclinados, perder el solape entre los ladrillos, romper muchos ladrillos, no replantear los huecos, las esquinas y los puntos singulares.

Debido al tamaño de la fábrica, que es de un pie y medio, la colocación del aparejo se consigue colocando tres piezas a soga (3 por $\frac{1}{2}$ pie= pie y medio), o adosando una pieza a soga a otras colocadas a tizón (1 pie + $\frac{1}{2}$ pie= pie y medio). De esta forma obtenemos dos posibles aparejos que se han podido utilizar en la realización de la fachada: el aparejo inglés y el aparejo de sogas.

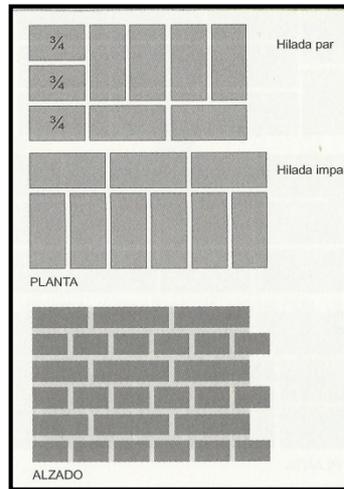
-Aparejo inglés: las piezas se colocan a soga, para evitar la coincidencia de juntas en el sentido vertical, se colocan alternativamente en cada uno de los dos paramentos del muro. El desplazamiento entre hiladas para conseguir el solape de $\frac{1}{4}$, propio de utilizar tizones, se consigue iniciando las hiladas, alternativamente, con tres piezas de $\frac{3}{4}$.

-Aparejo de sogas: se define con cuatro hiladas, dos de las cuales están formadas por piezas (tres) colocadas a sogas, y las otras dos hiladas por piezas (una) colocadas a tizón, dobladas con una soga. Para conseguir los solapes longitudinales, en el arranque, se

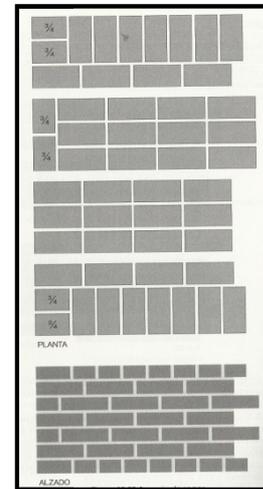
desplazan las hiladas a tizón con dos piezas de $\frac{3}{4}$ a sogá, y las hiladas a sogá, alternadamente, con dos piezas de $\frac{3}{4}$ colocadas a tizón. Para evitar la continuidad de las juntas verticales, el doblado de las hiladas de tizones se realiza en hiladas alternadas por el paramento anterior y por el paramento posterior.



Fachada de ladrillo



Aparejo inglés



Aparejo de sogas

(Imágenes obtenidas del libro de "Construcción I" de José Vicente Blat)

7.5. ESCALERA DE BÓVEDA TABICADA

En este caso, la escalera se podría haber realizado con rollizos de madera o con cañizo, pero siguiendo con la forma constructiva del resto de la edificación hemos optado por suponer que se ha realizado con bóveda tabicada, o a la catalana como es también conocida.

La escalera se construye con una bóveda plana de rasillas cerámicas recibidas con yeso que se sostiene en el aire a medida que se ejecuta por su gran ligereza y la rapidez de fraguado del yeso, ahorrando el empleo de una cimbra. Sobre el primer estrato de rasillas se extiende un alisado de yeso y se construye una segunda bóveda sobre la primera recibida esta vez con mortero de cal. El arranque de la escalera con los primeros peldaños suele ser un macizado de fábrica de ladrillo. El peldañeado del resto de la escalera, se construye con fábrica de ladrillo y yeso que se puede dejar visto, o como es en nuestro caso, se revestirá con un pavimento continuo.

Estos elementos estructurales, pueden seguir un trazado recto formando zancas (lineales) y rampas (superficies), o pueden seguir un trazado curvo dando lugar a arcos (lineales) y bóvedas (superficiales). En nuestro caso sigue las dos formas.

A continuación vamos a explicar cómo se realiza el trazado de la bóveda tabicada para una escalera. Se trata de construir una bóveda “por tranquilo”, es decir, con los apoyos a distinto nivel, en cada uno de los tramos en los que se subdivide la altura entre plantas, o al mismo nivel en el caso de los rellanos.

Primero hay que dibujar los peldaños correspondientes al tramo a realizar. Con la ayuda del nivel se dibuja la sección de los peldaños sobre el muro, marcando la huella y la contrahuella de cada peldaño, así como la anchura del descansillo que corresponde al tramo. Se debe dibujar el peldaño de obra y el revestimiento que se vaya a utilizar tanto en los peldaños como en el rellano o descansillo donde termine el tramo. Para facilitar el dibujo se debe preparar a superficie del muro de la caja de la escalera, siendo muy conveniente para ello enlucir con yeso una franja con la pendiente a seguir y de anchura suficiente. A continuación se dibujará ahí con azulete.

Una vez dibujados los peldaños se trazará, por debajo de ellos, el extradós de la bóveda que será tangente en algún punto, a la línea de la pendiente de la parte inferior de los peldaños dibujados. Para obtener la curvatura que debe seguir la bóveda se puede recurrir a dos sistemas: uno es utilizar un cerchón flexible (un listón largo de madera) que fijo en el extremo del arranque se puede ir doblando hasta obtener la curvatura que dé la tangencia necesaria en algún punto de la pendiente. La otra opción es utilizar una cadena fina de longitud un 10% mayor que la línea de arranques o cuerda de la bóveda a trazar. Tomando la línea de arranques de la curvatura de la bóveda a trazar. Tomando la línea de arranques de la curva como eje de coordenadas se pueden obtener suficientes puntos de la bóveda para dibujar su curvatura.

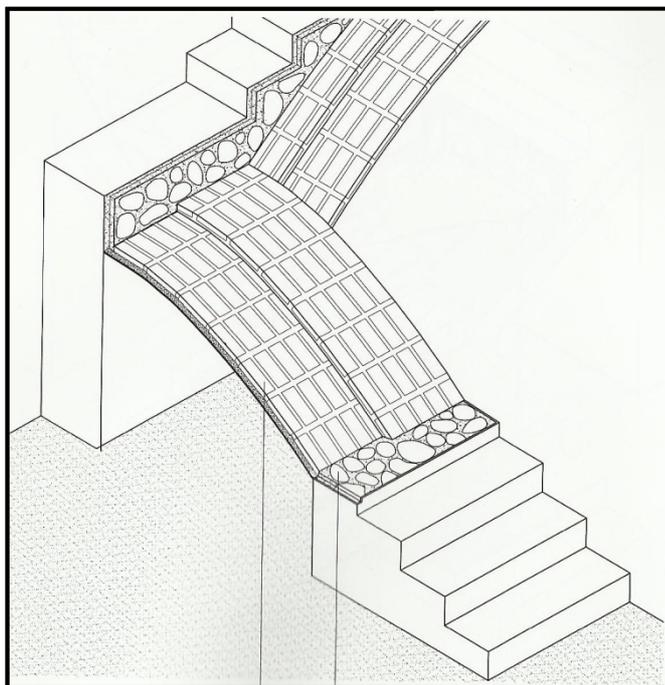
Una vez que se ha obtenido el extradós de la bóveda, se marcará paralelo al intradós que define su canto. Siguiendo el trazado obtenido, para facilitar el apoyo lateral de la bóveda, se abre en el muro una roza de unos 5 cm de profundidad.

La ejecución de la bóveda se inicia con la colocación de la primera hoja con rasillas tomadas con yeso. Las dos hojas restantes se pueden hacer con ladrillo hueco tomado con mortero de cemento. En el caso, muy frecuente, de que las bóvedas tabicadas en escaleras se apoyen lateralmente solo en unos de los muros (escaleras de un ojo), se les da una ligera inclinación hacia el muro (empino), con el fin de mejorar su forma de trabajo en voladizo.

La unión de los distintos tramos entre sí, se realiza aprovechando el dentado que se puede conseguir con un pequeño desplazamiento en las tres hojas.

Una vez terminada la bóveda, se forjan sobre ella los peldaños. La bóveda puede arrancar de una cimentación, de un muro, de un forjado o de otro tramo de bóveda ya

ejecutado. Para obtener la superficie horizontal en rellanos y descansillos se utiliza cascote, al igual que en algunos casos para el macizado de los peldaños.



Esquema de la construcción de una escalera tabicada



Escalera tabicada del edificio

(Imagen obtenida del libro "Aprendiendo a restaurar" de Fernando Mileto)

1.1. CUBIERTA DE CORREAS Y CAÑIZO

Esta solución es propia de zonas con cañaverales y va asociada a estructuras de rollizos de madera por la capacidad que tiene el cañizo de adaptarse a la irregularidad de los troncos sin escuadrar. A pesar de que en todos los elementos constructivos anteriormente explicados se ha evitado el uso de cañizo, vemos que en el caso de la cubierta es imprescindible su uso, ya que otra solución, como por ejemplo la realizada con correas y tableros o con rasillas, no se han utilizado en las edificaciones contiguas, que es de las que estamos tomando ejemplo para poder determinar nuestra forma constructiva.

Las cañas se cruzan sobre la estructura de la cubierta ceñidas entre sí con la ayuda de cuerdas y cañas maestras de mayor diámetro dispuestas en sentido transversal. Para mayor sujeción, en ocasiones se colocaba un listón de madera en el borde del alero claveteado a los rollizos que servía de tope y freno al cañizo de la cubierta o incluso se clavaba también el cañizo a los rollizos. Sobre la superficie del cañizo se disponían las tejas de cubierta con un mortero de asiento de barro o pobre en cal. Las tejas se aparejaban sin mortero a excepción de las que formaban el alero, los extremos y la cumbre. En algunos casos se colocan piedras en el perímetro de la cubierta contra la acción del viento.

Las estructuras de los tejados estarán formadas por faldones que presenten en sus entramados la inclinación necesaria para la evacuación del agua o la nieve. Los entramados permiten la subdivisión sucesiva del espacio a cubrir en dimensiones adecuadas para la colocación de las tejas. Para ello permiten la subdivisión sucesiva del espacio a cubrir en dimensiones adecuadas para la colocación de las tejas. Para ello los entramados están formados por:

-Par: cada uno de los elementos principales de la estructura de un tejado que siguen la dirección de la pendiente. El nombre le viene de su colocación pareada en el caso de cubiertas a dos aguas.

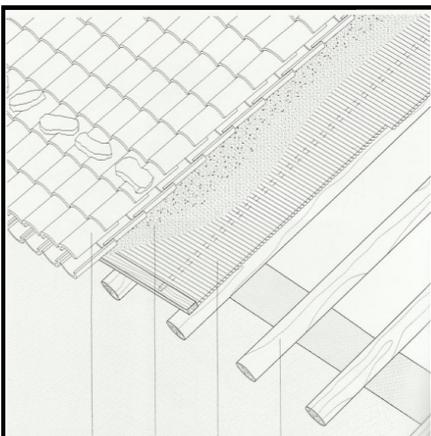
-Correas: elementos colocados transversalmente a la pendiente, generalmente apoyan en los pares.

-Cabios o cabrios: van situados entre las correas en el sentido de la máxima pendiente. Sus dimensiones son mucho menores que las de los pares, por lo que también se les conoce como parecillos.

-Latas o listones: constituyen última subdivisión de la superficie, se colocan entre los cabios, y sirven de apoyo o sujeción a las tejas. En algunos casos se puede sustituir por un tablero continuo.

En el caso de nuestro edificio se ha construido con el sistema de par y picadero. Así se utiliza pares apoyados en muros cuya distinta altura determina su pendiente. Con la utilización de un muro central, entre dos más bajos, se obtiene una cubierta a dos aguas.

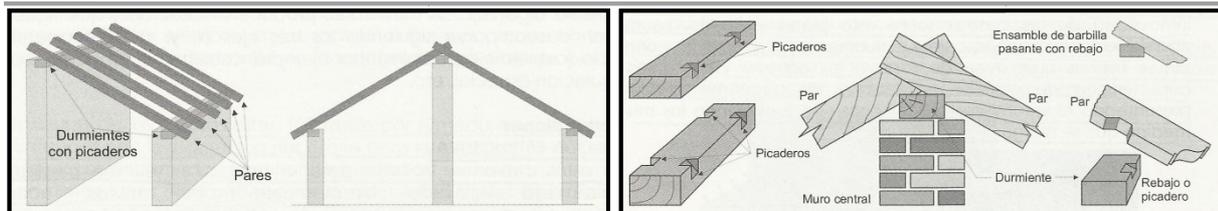
Para facilitar el reparto de cargas y el apoyo sobre los muros, se coloca un durmiente en su coronación. Para establecer las debidas condiciones en el apoyo, los pares se ensamblan en barbilla pasante con rebajo (picadero) en los durmientes. Del rebajo que se realiza en el durmiente tiene el nombre de picadero. Las durmientes se sujetan a los muros con nudillos, tornillos o grapas.



Esquema de cubierta de correas y cañizo



Fotografía de una cubierta de similares características



Cubierta de par y picadero a dos aguas

Detalles del ensamble

(Imágenes obtenidas de los libros "Aprendiendo a restaurar" de Fernando Mileto, y de "Construcción I" de José Vicente Blat)

1.2. PETO

Con el fin de ocultar los faldones de la cubierta, la fachada se eleva por encima de la cornisa. Este peto tiene una altura aproximada de 1,8 metros y está muy decorada, como lo está la fachada en sí.

Debido a que el peto es una prolongación de la fachada, suponemos que es del mismo material y del mismo espesor que esta.



Peto creado para ocultar el faldón de la cubierta

1.3. CANAL INTEGRADO EN EL MURO

Debido a que la fachada tiene un peto, el agua de la cubierta no puede caer por ese lado. Por eso hay en el encuentro entre el peto y la cubierta hay como una especie de canal realizado con las mismas tejas que se han utilizado en el tejado, pero colocadas hacia arriba formando como una especie de canalón. Esta canal rodea toda la cubierta por un lateral y el agua acaba saliendo por el patio posterior.

Este sistema se típico de las zonas en las que no llueve mucho, ya que es un sistema en el que si se rompe alguna teja de la canal, entraría en la vivienda toda el agua del faldón

creando humedades e incluso goteras. Con este sistema se puede ver que en la construcción de este edificio es muy importante la estética al construir un peto que tape la cubierta para evitar que esta se vea desde la calle, y por hacer un sistema de evacuación de agua en el que al tener que rodear una canal de agua por todo el edificio, es muy probable que este pueda crear lesiones.



Ejemplo de canal integrado en un muro

(Imagen obtenida del libro "Aprendiendo a restaurar" de Fernando Mileto)

1.4. CLARABOYA

Como forma para que el patio interior y la escalera tengan iluminación natural, aunque la puerta de la entrada tiene una especie de ventana en su parte superior, por esta no entra suficiente luz. Por esta razón hay una claraboya que ocupa todo el espacio de la escalera en la cubierta.

Esta claraboya esta realizada con travesaños y montantes metálicos. El cristal es translucido y está armado con pequeñas fibras metálicas para evitar roturas por impacto. Como se puede ver en las fotografías, parece ser que las juntas con la cubierta no son lo suficientemente estancas y por eso hay humedades por las paredes.



Vista de la claraboya desde la escalera



Vista aérea del edificio y de la claraboya

1.5. TECHUMBRE DE FIBROCEMENTO SOBRE LA GALERÍA

Encima del balcón de la galería se ha puesto una cobertura de fibrocemento para poder prolongar la vivienda útil. Gracias a esto, se ha podido utilizar una parte del balcón para construir el baño de la vivienda y un armario, así como donde está el calentador de agua y la lavadora. Este techo de fibrocemento, solo está colocado en la vivienda de la segunda planta, ya que la de la primera no hay porque ya tiene como techo el balcón de la planta superior. Suponemos que esta techumbre no es original del proyecto, sino que se construyó más tarde, cuando se reformó la cocina y se construyó el baño.

Además de estar encastrada en la pared, tiene tres pies derechos de madera que la sujetan. Hay dos en los extremos que están introducidos dentro de la tabiquería que forma el baño y el armario, y el tercero esta en el centro del balcón.



Vista de la cubierta de fibrocemento



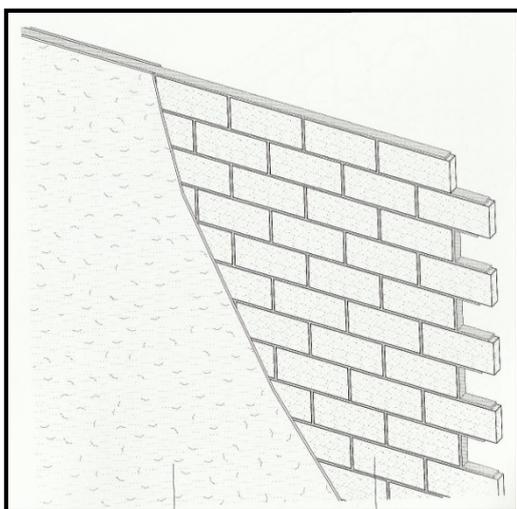
Vista de las soportes de la cubierta

1.6. TABIQUE DE LADRILLO

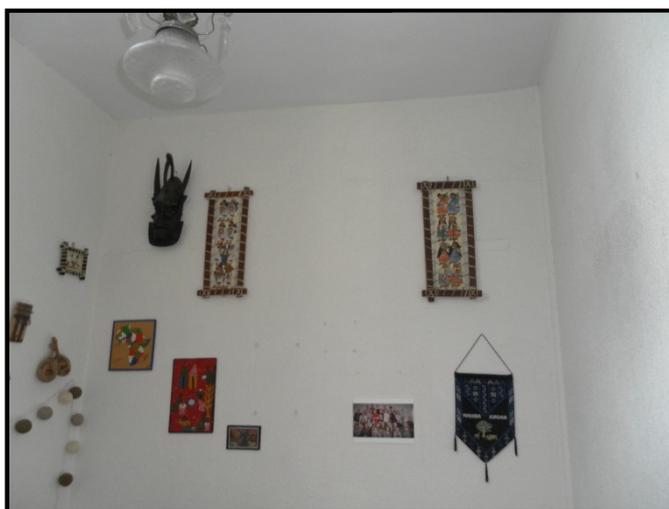
Se trata de una construcción con ladrillo macizo de 6 centímetros de espesor. En este caso se han utilizado ladrillos macizos de 25x 12x 5 cm, y el centímetro restante corresponde a los revestimientos. Se considera medio centímetro a cada lado. Las carpinterías quedan completamente enrasadas con los tabiques. Las piezas están colocadas a panderete. Debido a que se han utilizado ladrillos macizos, y además estos son de poco espesor, la instalación eléctrica no puede ir por dentro de la fábrica.

Estos tabiques se verán sometidos a esfuerzos de menor intensidad que los cerramientos exteriores, pero deben ser capaces de resistir su peso propio y las derivadas de su uso, además de aquellas que puedan ocasionar las instalaciones alojadas en ellos (en el caso de haberlas). Es importante que en los puntos en los que coincidan con los elementos estructurales, estos se puedan mover libremente para no arrastrar fisuras. Además es necesario tener la precaución de establecer una junta elástica en su encuentro horizontal con los forjados.

Igual que en el caso de la fachada, debido que esta fabrica va a ser revestida, existe una cierta tolerancia en la perfección de los tendeles o el solape entre los ladrillos.



Esquema tabique a panderete con enlucido



Tabique de la vivienda

(Imagen obtenida del libro "Aprendiendo a restaurar" de Fernando Mileto)

1.7. CIELORRASOS

Tanto bajo la cubierta, como bajo los forjados, hay colocados falsos techos de escayola. Debido a que no tenemos acceso a ellos, suponemos que están suspendidos mediante madera o cañas al forjado (en el caso de la primera planta) y a la cubierta (en el caso de la segunda).

Como podemos apreciar, estos son lisos, sin ningún efecto decorativo. Sin embargo, en la sala de estar se ha puesto una moldura entre la unión de la pared con el falso techo. Es la única estancia de la vivienda que lo tiene.



Cielorraso de la vivienda



Unión del cielorraso con la tabiquería por la moldura

1.8. REVESTIMIENTO FACHADA

La fachada realizada de ladrillo ha sido revestida con mortero de cemento, suponemos por la cara exterior, y por la interior de yeso, como en el resto de la vivienda. Según nuestra opinión, posteriormente se colocaron las molduras ornamentales de escayola, y ya por último se pintó. Consideramos que en un principio con cal (ya que encalar es típico de esta época y sobre todo en las zonas costeras), y años más tarde, cuando ya no se utilizaba la cal con motivos higiénicos, se pintó con pintura plástica.

Como podemos ver, en algunas partes de la fachada se ha caído el revestimiento de la pintura amarilla, y podemos ver que debajo hay otra de un tono más oscuro.



Fachada del edificio

1.9. ORNAMENTOS DE LA FACHADA

Consideramos que los ornamentos que hay en la fachada están realizados con escayola y que fueron creados en serie, ya que era la moda en esta época. El precio no era muy elevado y estéticamente ganaban mucho. Este edificio, profusamente adornado tenía la misión de destacar entre los que le rodeaban en el barrio. La persona que los colocaba era el escayolista y el que le daba los últimos retoques para adaptarlo al edificio en cuestión.

Según nuestro punto de vista, debido al paso del tiempo y a un mal mantenimiento por parte de los habitantes del edificio, se ha ido cayendo piezas, no se han vuelto a colocar, y se han hecho malas intervenciones, como es en el caso de utilizar mortero de cemento para rellenar los huecos de las piezas caídas.



Ornamentación de la fachada



Detalle de la ornamentación

1.10. REVESTIMIENTO INTERIOR

Dentro del edificio podemos ver que las paredes han sido revestidas con enfoscado de yeso y posteriormente han tenido como acabado pintura.

Dentro de las viviendas, las paredes tienen gotelé. Esta técnica siempre se ha utilizado para disimular las imperfecciones, tanto de planeidad de las paredes como del enlucido final de yeso. Generalmente, cuanto más grueso es el gotelé, mayor imperfección tiene el paramento. De todas formas, pensamos que el gotelé se puso cuando se realizó la reforma en la vivienda de la cocina y de los baños, ya que en los años 20 este sistema de revestimiento todavía no había sido inventado. Además esta teoría toma más fuerza al ver que en el patio del edificio las paredes son lisas, así que cuando se construyó el edificio, todas las paredes interiores se enlucieron de igual manera.

Sin embargo, en las zonas comunes del edificio, se puede ver como las paredes no quedaron perfectamente maestreadas, y es por esa razón por lo que se pueden ver como en las partes más sobresalientes se ha instalado polvo, y se aparecen como “sombras” de imperfecciones.

De todas formas, consideramos que el gotelé se puso cuando se reformó la vivienda (baño y cocina), ya que en los años 70 o 80, que son en los que consideramos que se reformó, este revestimiento estaba de moda, y además ocultaba los defectos de construcción.



Gotelé de la sala de estar



Sombras de polvo en el patio debido a las irregularidades

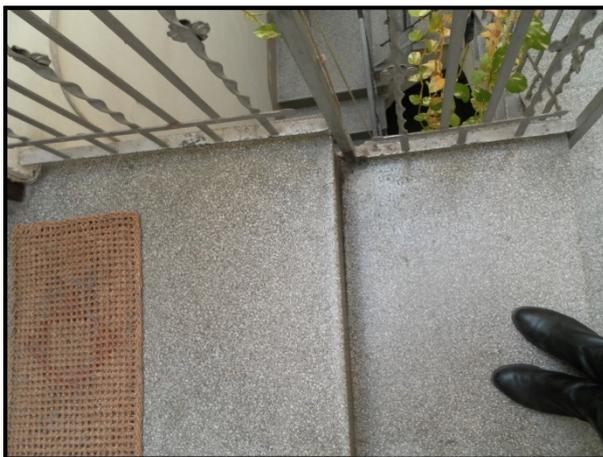
7.16. PAVIMENTOS

7.16.1. Pavimento continuo

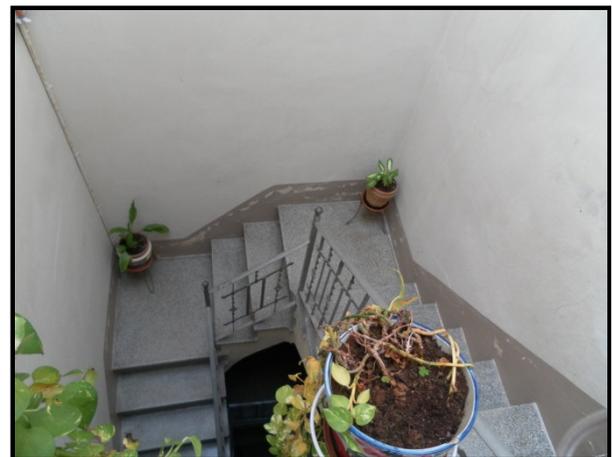
En la escalera y en los rellanos está dispuesto un pavimento continuo de terrazo. Este tipo de solado continuo sin juntas es típico de esta época y se utilizaba en la planta baja, en las escaleras y en los rellanos de las viviendas desde finales del siglo XIX, aunque en nuestro caso el solado de la planta baja no es de este tipo de pavimento.

Estas piezas se fabricaban y se pulían en taller. Posteriormente se llevaban a la obra y se adaptaban a las medidas que se necesitaban. Están creadas con mortero de cemento y con grava de pequeño tamaño de color blanco.

Este terrazo se coloca con una capa de mortero de unos tres o cuatro centímetros de espesor, y a continuación se coloca el terrazo, que también tiene de espesor unos cuatro centímetros.



Pavimento de terrazo continuo



Pavimento de terrazo continuo en toda la escalera

7.16.2. Pavimento de baldosines hidráulicos

Son los pavimentos obtenidos a partir de morteros de cemento comprimidos, por lo tanto las baldosas son muy solidas y muy resistentes. Además son muy versátiles debido a la cantidad de dibujos y los que se pueden realizar según la colocación de la baldosa.

Es curioso ver que en esta vivienda cada estancia tiene el pavimento diferente, cada una tiene unos baldosines son de un tamaño y un dibujo diferente, aunque todos son cuadrados. Especialmente llama la atención que en la zona del comedor y de la sala de estar, los dibujos empiezan por una baldosa blanca alrededor, después una cenefa y ya por último la baldosa que se utiliza en todo el espacio con su dibujo.

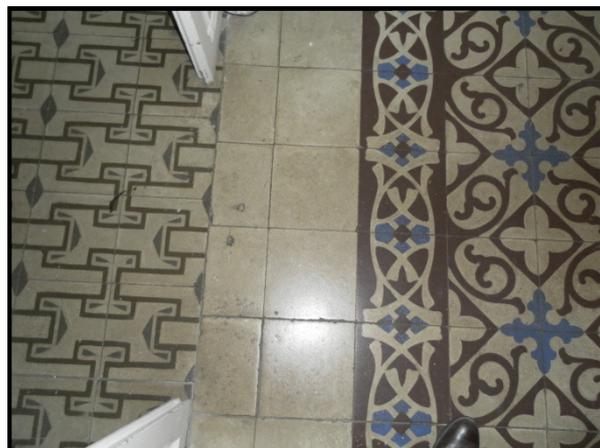
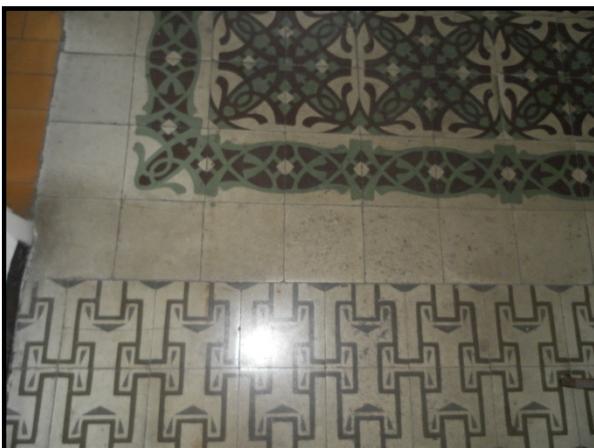
En la cocina, el baño y la galería no hay este tipo de pavimento, aquí se ha utilizado gres, que consideramos que se puso debido a una posible reforma años atrás.

Estos detalles y esta estética tan cuidada en el pavimento hacen pensar que se trataba de una vivienda de alto nivel económico.

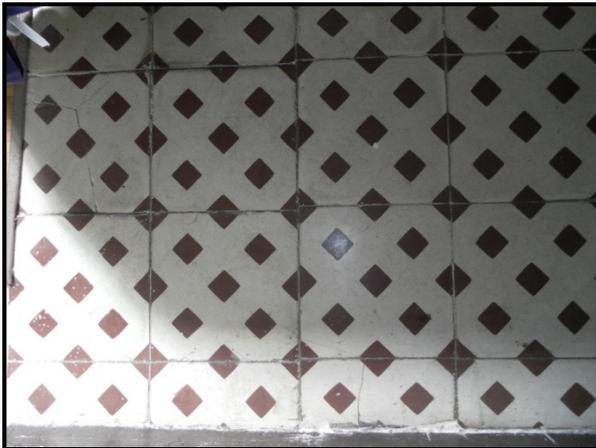
7.16.3. Pavimento de gres

Los suelos de la entrada del edificio, de la cocina, del baño y de la galería no están resueltos con baldosines hidráulicos, sino con piezas de gres.

Como hemos apuntado anteriormente, pensamos que esto es debido a reformas posteriores de la vivienda y del edificio, ya que consideramos que los baldosines hidráulicos son de los años 20, cuando se edificó la casa.



Pavimento de baldosines entre el comedor y es distribuidor Pavimento de baldosines entre el distribuidor y la sala de estar



Pavimento de baldosines hidráulicos del dormitorio principal

Pavimento de baldosines hidráulicos del otro dormitorio



Pavimento de baldosines hidráulicos del despacho

Excepto en el suelo del patio, las piezas empleadas son de pequeño tamaño, similar al del pavimento hidráulico. En el caso de de la cocina, hay baldosas rectangulares que parecen formar un dibujo, pero no llega ni parecerse a los que se hay creados en el resto de la vivienda.

En el balcón de la fachada principal, el suelo esta de mortero de cemento, como era originariamente, en cambio en el balcón de la galería sí que se ha pavimentado. Suponemos que eso es debido a que en la galería hay mayor tránsito ya que esta el baño, la lavadora, el calentador y un armario. Además, el balcón de la fachada principal bastante estrecho y es complicado transitar por ahí.



Pavimento de gres de la entrada del edificio



Pavimento de gres de la galería



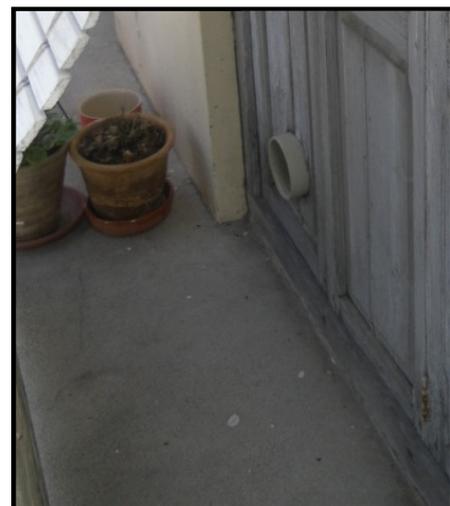
Pavimento de la cocina



Pavimento del baño

7.16.4. Pavimento del balcón

En el caso del balcón, al contrario de cómo pasa con la galería, no tiene ningún tipo de baldosa o azulejo que lo recubra. Está todo cubierto por una capa de mortero. Suponemos que ha sido reparado y se ha colocado una capa nueva recientemente ya que no presenta a priori ningún tipo de grieta o desconchamientos.



Pavimento del balcón de la fachada



Pavimento de mortero de cemento del balcón principal

7.17. REVESTIMIENTO DE PAREDES CON AZULEJOS CERÁMICOS

El cuarto de baño, así como la cocina, tienen sus paredes revestidas con azulejos cerámicos. Se puede apreciar a simple vista que estos se colocaron años más tarde que la construcción original, posiblemente durante la comentada ya reforma en los años 70 o 80.

Estos azulejos parecen ser de pasta roja y estarán colocados sobre una base de 6cm de mortero.

En el caso de los azulejos que hay hasta media pared en la entrada del edificio, en un primer momento no sabemos si son originales de la construcción, o se colocaron a posteriori. Estas dudas nos surgen ya que el suelo de gres parece ser el típico de los años 90. Sin embargo, aunque no sepamos qué año fueron colocados, lo que sí que sabemos es la misión que tienen, que es la de evitar que suban humedades por las paredes, o la de que no se vean estas. Es fácil llegar a esa conclusión debido a que toda la pared está repleta de desprendimiento de pintura, humedades y también la falta de algunas piezas que parece ser que se han caído, como consecuencia, se han roto, y se han tratado de poner otras similares para no perder la armonía del revestimiento.



Azulejos de la cocina



Azulejos del baño



Revestimiento del portal

7.18. PUERTAS BALCONERAS CON FRAILEROS

Son conjuntos que presentan normalmente dos hojas acristaladas y contraventanas generalmente internas o fraileros de dos batientes, plegadas entre sí. Al contrario que ocurre con el póstigo, es posible la iluminación de manera independiente de la ventilación. Para que se ventile la vivienda es necesario abrir las hojas, y para la iluminación sólo los batientes. Las hojas se subdividen en partes mediante pequeños listones horizontales llamados peinazos y los cristales están sujetos con la ayuda de junquillos y pequeñas tachas de cabeza perdida.

Los fraileros están confeccionados con estructuras de madera y plafones o cuarterones de madera y presentan molduras o sencillas tallas ornamentales. Las hojas se

unen a los montantes que forman el quicio mediante bisagras. El sistema de cierre está formado por pasadores en el travesaño superior e inferior.



Vista desde el balcón



Vistas desde el interior de la sala de estar



7.19. PERSIANAS

El sistema de obscurecimiento en el caso de las puertas de las ventanas balconeras se realiza con persianas alicantinas o de cadenilla. Estas son independientes de las ventanas y se colocan por fuera. El problema de este sistema es que no se puede regular la entrada de luz, sino que o bien están sin recoger y no entra la luz dentro de la habitación, o bien sí que lo están y entra toda. No es como en el caso de las persianas enrollables o mallorquinas en las que sí que se puede tener un control.

Sin embargo, la ventaja que tiene es su bajo precio, y que en caso de rotura o de envejecimiento, se pueden cambiar por otras o reparar sin complicaciones y sin tener que tocar la carpintería de la ventana. Además, si son de madera se pueden pintar y cambiar el color. Como inconvenientes tiene que como están bajadas prácticamente todo el tiempo, el sol les afecta mucho, haciendo que pierdan el color y que se deterioren. Las persianas de plástico, prácticamente no tienen mantenimiento, comparadas con las de madera que hay que barnizarlas y realizar cuidados sobre ella más frecuentemente.

En el caso del edificio, podemos ver que las persianas de las dos plantas se encuentran en buen estado. Pensamos que estas no son las persianas originales de la obra,

ya que desde el año 1924 en el que se terminó la obra, no podrían estar en tan buenas condiciones. En cada vivienda hay un tipo: la de la primera planta es de madera, y esta ya un poco deteriorada; y la de la planta superior es de plástico blanco, y esta no parece aparentar que tiene problemas de envejecimiento.



Persianas de la primera planta de madera, y la segunda de plástico

7.20. VENTANAS

7.20.1. Ventanas correderas de aluminio

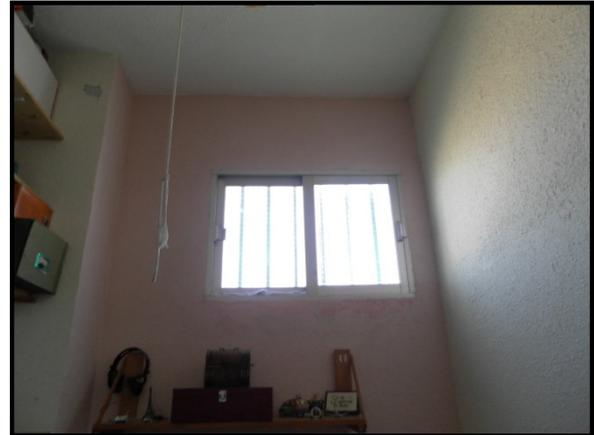
Como podemos ver, en los dos dormitorios de la vivienda hay una ventana que da al exterior, que en este caso son las medianeras. Como las viviendas de los laterales son de una altura (en el lado izquierdo ya no está la vivienda pero se pueden ver sus restos) se podían hacer, aunque estas fueran ilegales. Además, se tomó la precaución de colocar rejas. Estas son rectas sin ningún adorno.

Estas ventanas son ilegales, pero dan ventilación e iluminación a la vivienda que de otra forma no tendrían. Consideramos que se pondrían en la misma época en la que se reformó la vivienda.

Como podemos ver en la fotografía, parece ser que estas ventanas, quizás debido a la antigüedad, no cierran bien y hace que entre el frío. Por esta razón podemos ver como en una de ellas hay colocado un paño para evitar la entrada del aire del exterior.



Ventana del dormitorio principal

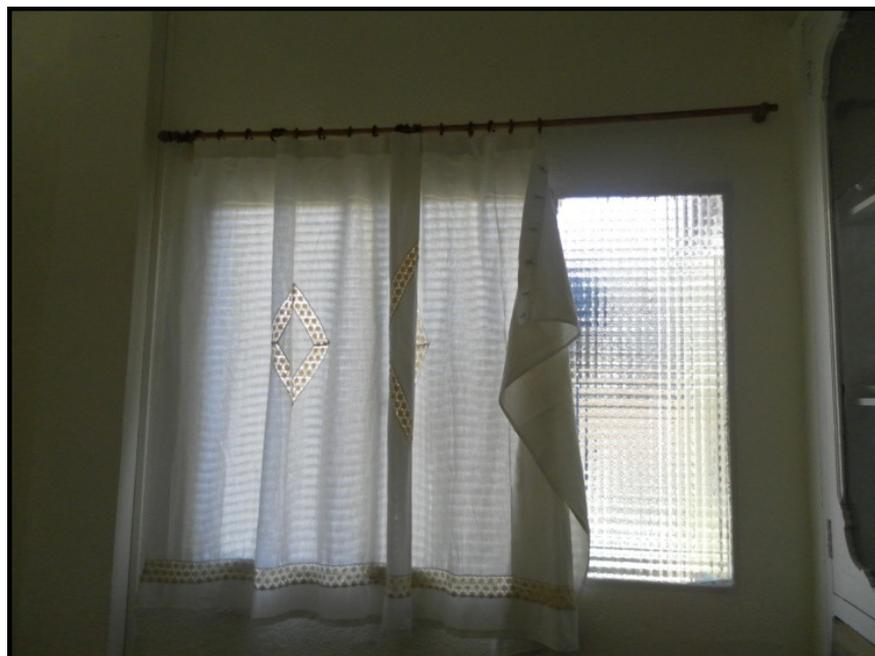


Ventana del otro dormitorio

7.20.2. Ventana de aluminio del comedor

Como podemos ver en la fotografía, en el comedor hay una ventana que solamente tiene la misión de iluminar la estancia ya que esta fija y no se puede abrir, por lo tanto no se puede utilizar para ventilar la vivienda. Además de que no tiene persiana.

A pesar de que es de aluminio, el marco ha sido pintado de blanco cuando se pinto las paredes y por eso no tiene el color plateado. El cristal utilizado es del mismo tipo que el utilizado en la claraboya, es traslucido reforzado con hilos metálicos. Se puede pensar que se ha decidido utilizar un cristal traslucido debido a que el edificio de enfrente está muy cerca y así no puedan ver el interior.



Ventana del comedor

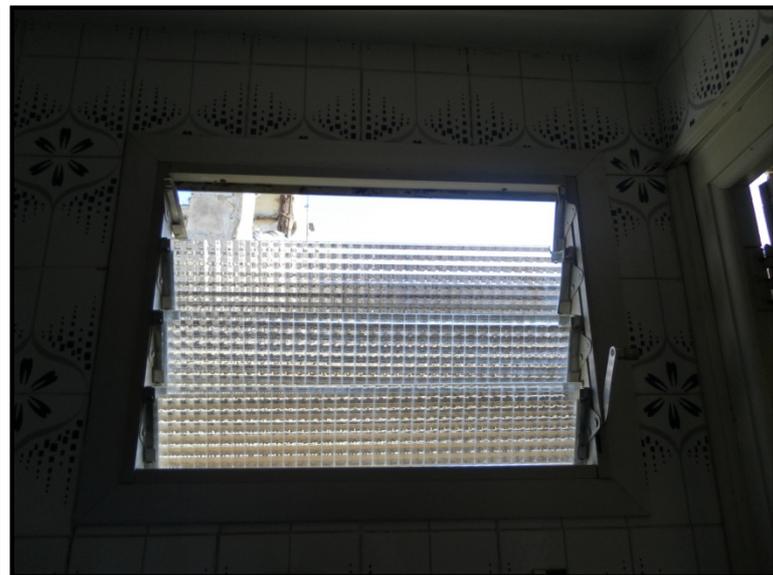
7.20.3. Ventanas de aluminio de la cocina y el baño

En la cocina y en el baño, las ventanas son de lamas de cristal abatibles. También conocidas como de celosía. Estas ventanas destacan porque la renovación del aire se realiza muy bien ya que al unir las celosías, estas no terminan de ser muy estancas. Lo cierto que debido a que en estas estancias es necesario una ventilación superior, se ha utilizado este tipo de carpintería interior. La ventana de la cocina da a la galería y la del baño, al patio interior.

Esta ventana no tiene opción a persiana, e igual que ocurría con la claraboya y con la ventana del comedor, el cristal es traslucido y esta reforzado con hilos metálicos.



Ventana de la cocina



Ventana del baño

7.21. HUECO DE AIREACIÓN ENTRE EL COMEDOR Y EL DORMITORIO PRINCIPAL

Como hemos explicado anteriormente, en el dormitorio principal hay una ventana que da a la medianera, y que es ilegal, pero se hizo porque la vivienda de la medianera era de solo una planta y esto se podía hacer.

Suponemos que en un principio, cuando se diseñó la casa, esta ventana no estaba hecha y que sería años más tarde (pensamos eso porque la carpintería es de aluminio) cuando se realizó. Como la habitación no tenía ni iluminación ni ventilación exterior, se hizo un hueco adornado (porque que iba a quedar visto) entre la habitación principal y el comedor. Actualmente no tiene el uso originario



Vista desde el comedor



Vista desde el dormitorio principal

7.22. VENTANA DE LA PRIMERA PLANTA AL RELLANO

La disposición de la vivienda de la primera planta con la segunda varía principalmente en que en la de la segunda se han podido hacer dos ventanas en las medianeras, y en la de la primera no. Así las dos habitaciones que hay tienen iluminación y ventilación.

Por esta razón encontramos una ventana en la primera planta que da al rellano. Era la única forma con la cual el dormitorio podía estar iluminado. Con esta ventana se intentaba conseguir que entrara luz a la habitación por el patio que estaba iluminado por la claraboya. Además tenía barrotes para evitar la entrada a la vivienda por ahí. A pesar de todo, parece que hoy en día esta cegada, ya que no se ve desde fuera que entre luz.



Ventana que da al patio de la vivienda de la primera planta

7.23. BALCÓN DE FUNDICIÓN

Son los balcones típicos de esta época y están constituidos, normalmente, por una combinación del tradicional hierro de forja, que se emplea para la estructura interior y el barandal, y hierro de fundición, que se utiliza para formar la barandilla. El hierro de fundición es aquel cuyo contenido en carbono supera el 2% de su composición. Se caracteriza por su gran dureza, pero al mismo tiempo por su relativa fragilidad al no ser dúctil.

Se ha utilizado este tipo de material porque el empleo del balcón de fundición se extendió paulatinamente en la segunda mitad del siglo XIX en sustitución de los balcones decorados de volutas de forja, ya que con este casi se permitían la prefabricación en taller de forma seriada y un montaje relativamente rápido con anillos y remaches.

Sus posibilidades decorativas tienen como límite únicamente la imaginación del proyectista y, por esta razón, fueron tan socorridos en una época de búsqueda de nuevos lenguajes para la arquitectura. Son menos frecuentes en ámbito rural frente a su presencia más extendida en zonas urbanas.

Como podemos observar en la fotografía, cada vivienda tiene la barandilla de pintada de un color. La de la primera planta es negra, y la de la segunda planta es de color plateado, que eran como estaban pintadas en un principio todas las rejas de la zona.



Barandillas de la primera planta y de la segunda

7.24. BARANDILLA DE LA ESCALERA DE FUNDICIÓN

Igual que ocurre con la barandilla de los balcones, ocurre con la de la escalera. Estas son de fundición, debido primero a la economía de estas frente a las realizadas mediante la forja tradicional, y a la estética, ya que se pueden hacer más detalles con este sistema.

Otra característica es el diseño, ya que es muy común. En muchos lugares podemos encontrar el diseño de la barra retorcida con la flor en el centro, como por ejemplo en otras barandillas e incluso en rejas de ventana. Esto quiere decir que se fabricaron en gran cantidad, y debido a ello es posible que resultara asequible. Como pasamanos tenemos el propio metal de la barandilla.



Inicio de la barandilla



Detalle de los dibujos de la barandilla

7.25. PUERTAS

7.25.1. Puerta de apertura simple en fachada y de entrada a la vivienda

Aunque tengan un uso diferente la puerta de entrada del edificio con la de la entrada de cada vivienda, prácticamente tienen el mismo diseño y están hechas ambas con madera.

Se trata de la solución más sencilla de puerta común de acceso externo y pivotan sobre un eje. Esta puerta es de madera maciza y tiene una aldaba con forma de mano, y un pomo. Los batientes de la puerta se unen al montante del marco con pernos.

Estas puertas son bastante discretas, y tienen algunas decoraciones en forma de molduras de madera. Además, en la parte superior de la puerta hay una especie de ventana con adornos de forja que en el caso de la puerta del patio sirve para la entrada de luz al portal, y como no tiene cristal, también sirve para ventilación. En el caso de las puertas de la

entrada de la vivienda sí que tiene cristal. Con este cristal entra luz a la entrada de las viviendas debido a que la escalera este siempre iluminada mediante la claraboya que ocupa en la cubierta todo el tamaño de la escalera.

La puerta del patio, además de la cerradura habitual, tiene un cerrojo para cerrarse por dentro. Como curiosidad, debido a que la vivienda no tiene portero automático, el dueño de la vivienda ha ideado un sistema de poleas por el cual mediante una cuerda que atraviesa el ojo de la escalera puede abrir la puerta del edificio desde la segunda planta. Las puertas de las viviendas también tienen un cerrojo para cerrar por dentro además de la cerradura habitual.



Puerta principal de entrada al edificio



Puerta de entrada a la vivienda

7.25.2. Puerta corredera de distribución interna

Prácticamente la totalidad de las puertas de la vivienda son correderas, pensamos que estas son las que son originarias de la obra, y que la de la cocina, el baño y el armario de la galería no lo son, y son debidas a posteriores reformas.

Estas puertas de madera maciza tienen una especie de sistema de raíles con una rueda en la parte superior de la puerta que es la que permite el movimiento. Estos raíles no

pueden estar dentro de la tabiquería debido a que esta es maciza y además es de pequeño espesor (6 cm).

Estas puertas tienen un cierto parecido a las de las balconeras, debido a que ya que se dividen en rectángulos mediante listones horizontales, y en la parte inferior no hay cristales. Esta estructura de la puerta está realizada con molduras y pequeños motivos ornamentales de madera.

También destaca que todas tengan cristales, aunque estos sean translucidos. Gracias a este sistema toda la vivienda está siempre iluminada, ya que la luz pasa de una estancia a otra. Además, debido a que la altura entre los cantos de forjados es muy grande, queda espacio en la parte superior para poner una ventana de cristal, esta de cristal transparente, que también hace que circule la luz.

Todas las puertas están pintadas de blanco, igual que prácticamente toda la vivienda. Pensamos que en un primer momento este no fue el color original, pero que con el paso de los años se pintó por estética.



Puertas correderas del comedor



Puerta corredera del dormitorio principal



Puerta corredera del despacho

7.25.3. Puerta de apertura simple de distribución interna

Las puertas de apertura simple son las más utilizadas debido a su simplicidad, ya que es una hoja que se abre mediante unas bisagras o pernos sobre un eje.

Lo curioso de estas puertas en esta vivienda es que solo hay tres: una la de la puerta de la cocina, otra en el baño y otra en un armario en la galería, que parece ser que son las de las estancias que por allá en los años 70 o 80 sufrieron una reforma.

Las tres son diferentes. Como curiosidad se puede ver que la puerta de la cocina es igual que la puerta de los armarios del comedor, y prácticamente tienen el mismo tamaño. No sabemos si desde el primer momento esta ha sido la puerta original de la cocina o en algún momento se ha querido utilizar una puerta de un armario que en algún momento de reforma se haya reciclado como puerta de la cocina.

La puerta del baño no se ve de diseño moderno o de los años en los cuales se realizó la reforma, parece ser la original. No tiene ninguna parte de cristal, pero sí que esta dividida por rectángulos y tiene algunas molduras decorativas. Es de madera maciza y está pintada de blanco, que suponemos que ese no fue su color original y que años más tarde se pintó de ese color.

Ya por último podemos ver la puerta del armario de la galería. Esta puerta se ve la más reciente de toda la vivienda. No tiene pomo, sólo tiene una cerradura. Es de contrachapado y no es maciza. Pensamos que es una puerta hueca con alma alveolada, es decir, que esta rellena por una retícula de cartón del tipo denominado “nido de abejas”, y revestidas por ambas caras de una chapa de madera. Con estas puertas se ahorran de un 60 a un 65% del volumen de la madera, teniendo un menor costo y una gran ligereza. Como inconvenientes tiene que ofrecen poca resistencia y que un golpe fuerte las puede afectar, y que por ser de cartón de alma alveolada, dan mal comportamiento en lugares húmedos alabeando.

7.16. REVESTIMIENTO DE PINTURAS

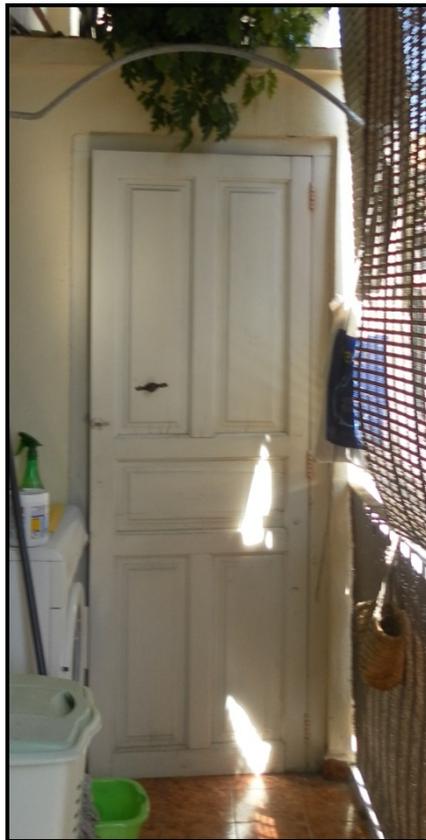
La pintura es un revestimiento que se aplica encima de un enlucido uniforme. Se pinta para embellecer la fachada y las particiones, por higiene y por protección. En este caso se ha aplicado sobre paredes revestidas anteriormente.

Es posible que en un primer momento la fachada no se pintara sino que se encalara, ya que era típico de las zonas costeras. Actualmente esta revestida con pintura plástica, que está por cierto bastante deteriorada, y gracias a ese deterioro podemos ver que debajo de la pintura amarilla hay otra de un tono ocre.

Tanto en el patio como en la propia vivienda, se pueden ver desprendimientos de pintura debidos a humedades. Además, debido a estas, esta pintura a tomado un tono amarillento- ocre.



Puerta de la cocina



Puerta del baño



Puerta del armario

En el caso de que se quisiera volver a pintar, tanto en la fachada como en la vivienda, primero es necesario reparar la humedad y las grietas existentes porque si no volverán a salir y el trabajo realizado no habrá servido de nada.



Fachada con desconchados de pintura



Desconchados de pintura del patio

8. ESTUDIO DE LESIONES Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

En este apartado estudiaremos la patología del edificio, así como sus causas y sus posibles soluciones, tanto de la sesión en sí, como de lo que la creó para que no se vuelva a producir.

Así pues, empezaremos describiendo las lesiones más importantes una por una. Todas las lesiones están referenciadas en el mapeado de lesiones. Comenzaremos estudiando la fachada.

8.1. PLANOS CON LOS MAPEADO DE LAS LESIONES

A continuación vamos a poder observar de una forma gráfica donde están situadas las lesiones tanto en el exterior como en el interior del edificio.

En las propias fichas de lesiones se mencionan en que color está la patología sombreada, y en cada plano está también la leyenda para que sea más fácil de encontrarlo.

Algunas lesiones no parecen marcadas en estos planos debido a su pequeño tamaño o a que no aparecen en ninguna de las vistas propuestas. En estos casos, simplemente se menciona en el apartado de descripción del plano donde está.

Además para que queden más claras las lesiones del falso techo de la vivienda hemos creado un plano con la vista cenital de la segunda planta. Este plano no parece en el apartado de levantamiento de planos, ya que para ese apartado la vista cenital es la misma que la planta, pero en este caso es necesario para poder mostrar las lesiones.

En este apartado no vamos a poner las plantas del primer piso ni del segundo ya que las lesiones que tienen son pequeñas lesiones en el pavimento y por su pequeño tamaño no aparecen grafiadas.

El orden en el que aparecen es el siguiente:

8.1.1. Fachada

8.1.2. Planta baja

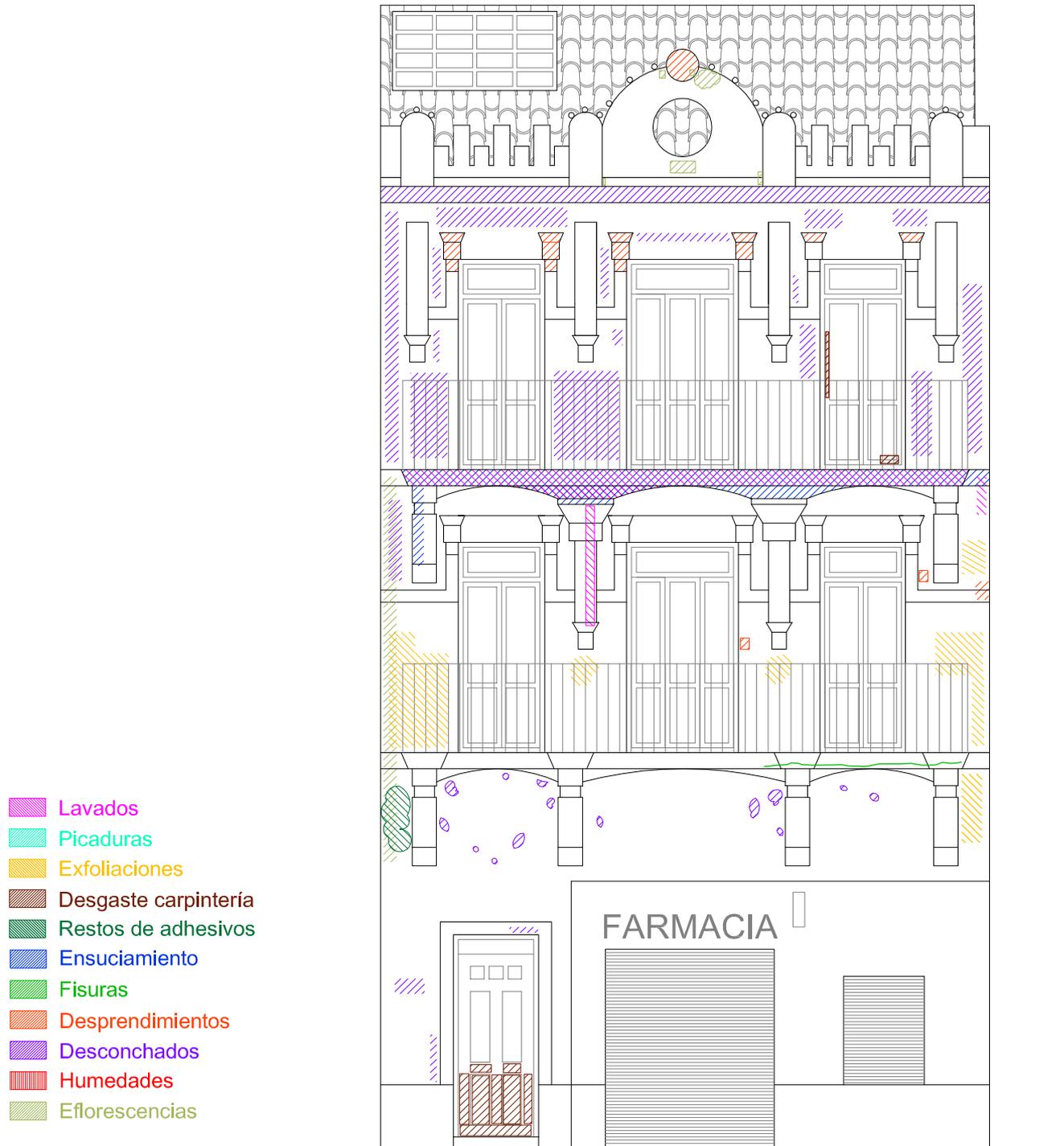
8.1.3. Planta de cubiertas

8.1.4. Vista cenital de la segunda planta

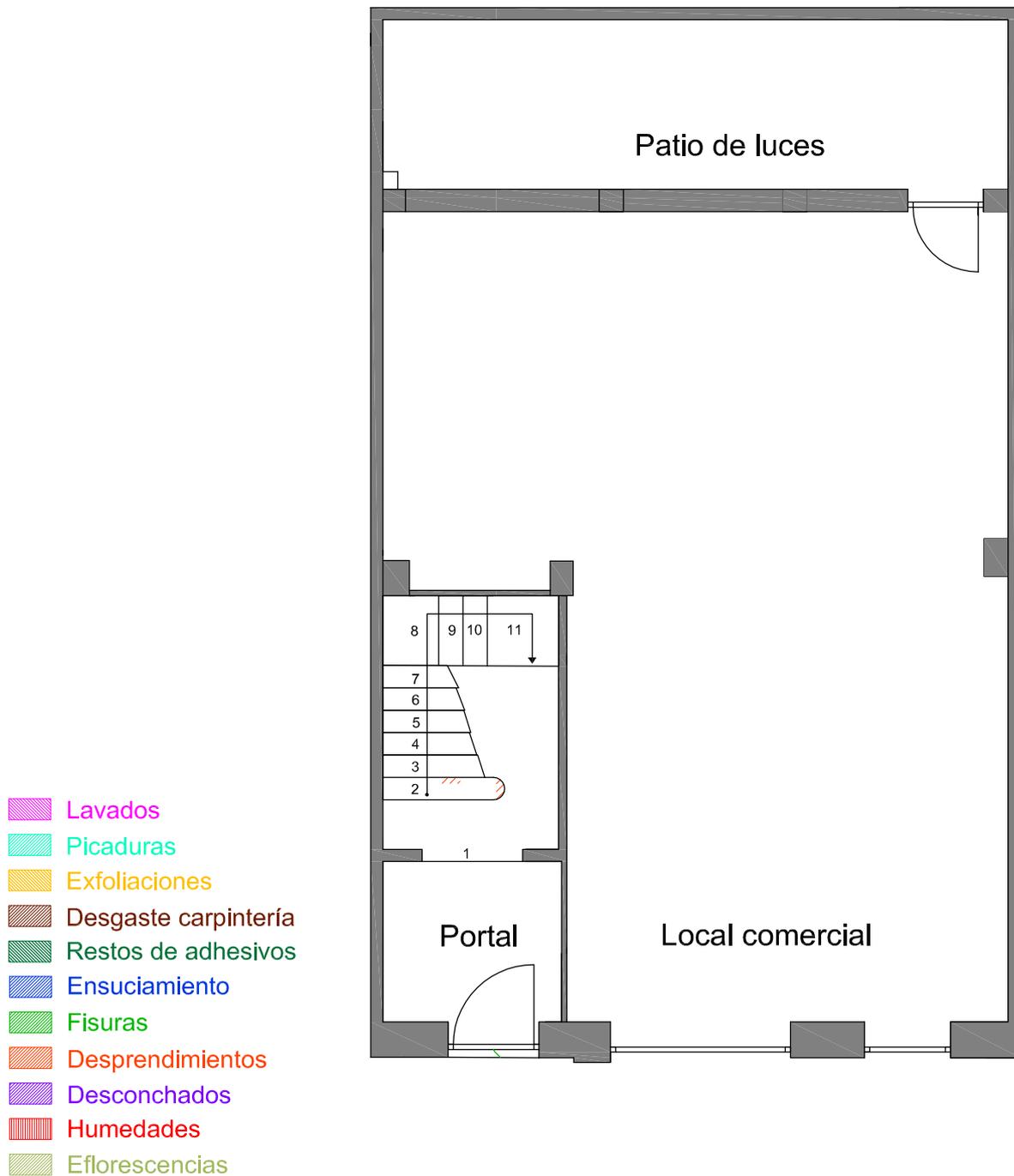
8.1.5. Sección A-A'

8.1.6. Sección B-B'

8.1.1 Fachada. Escala 1/75

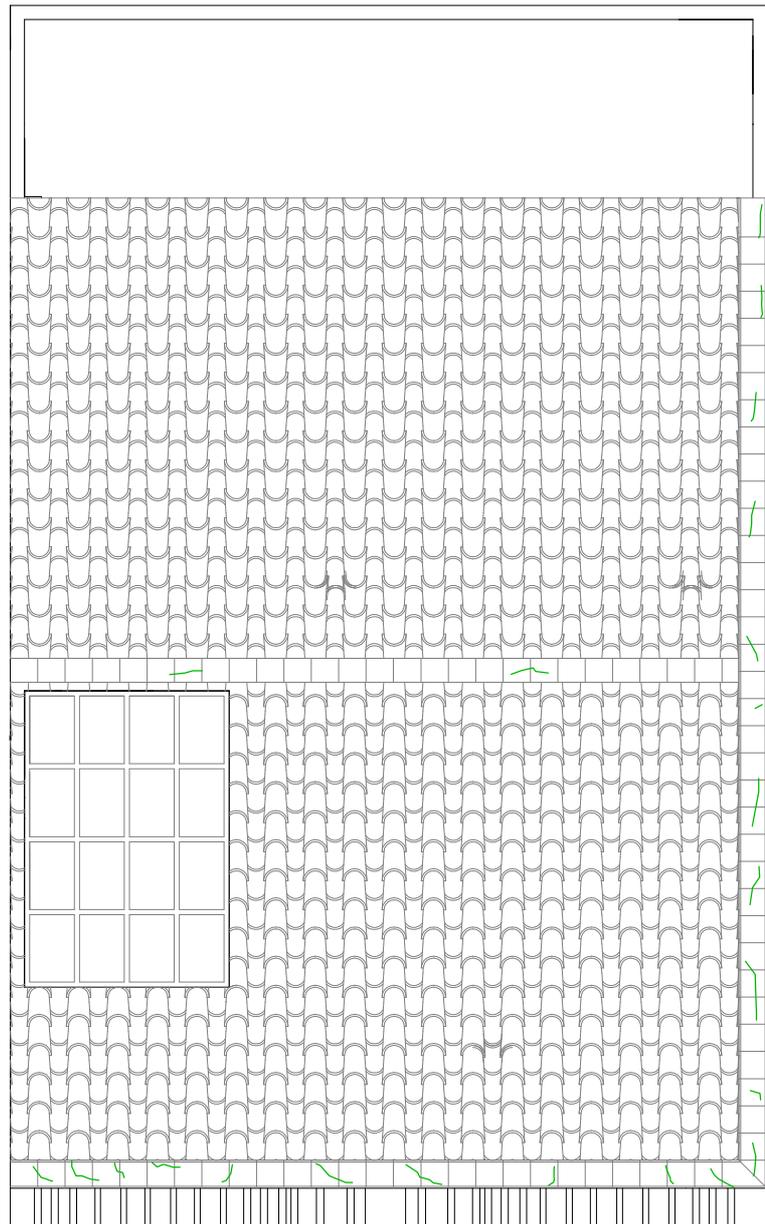


8.1.2 Planta baja. Escala 1/75

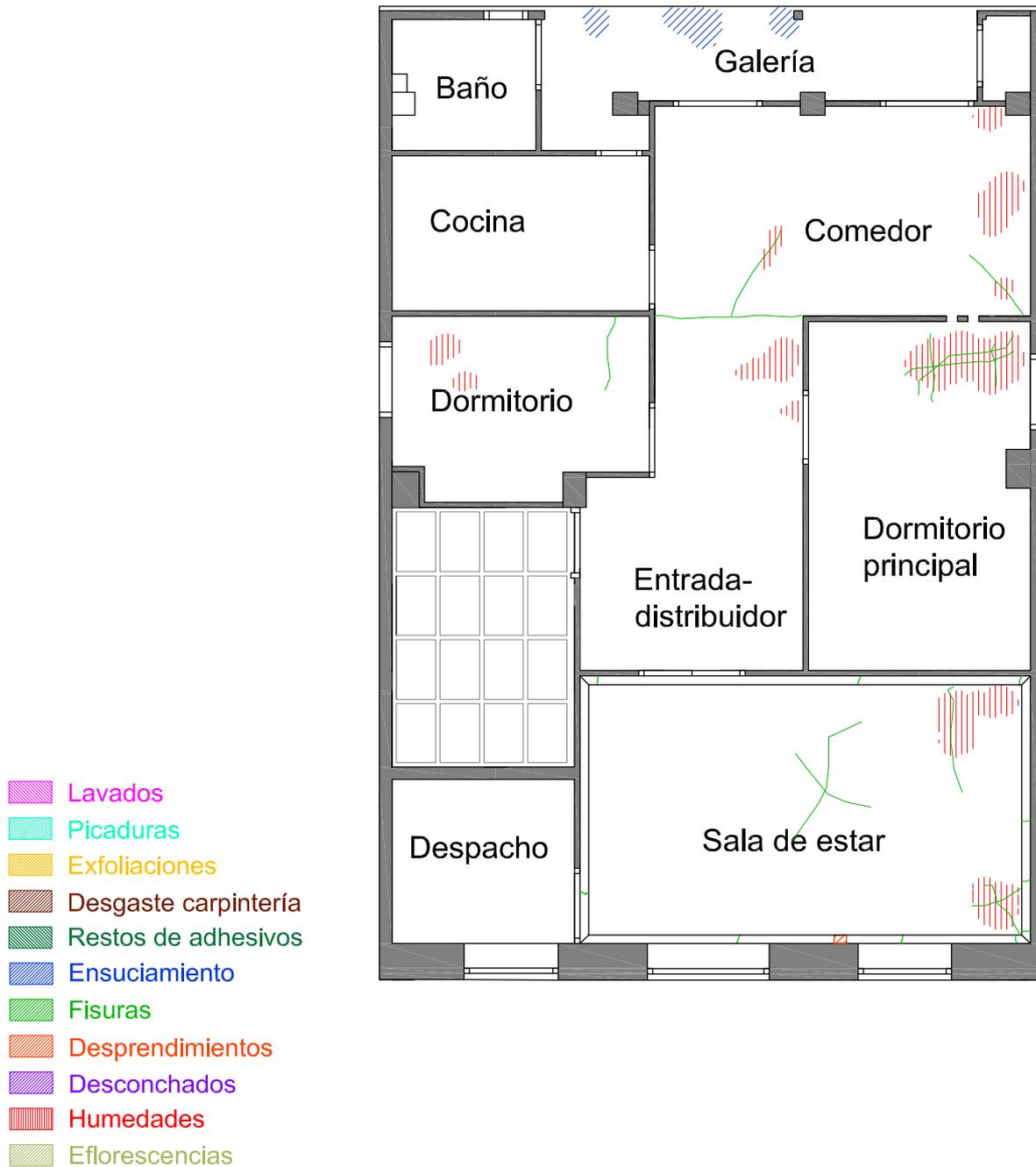


8.1.3. Planta de cubiertas. Escala 1/75

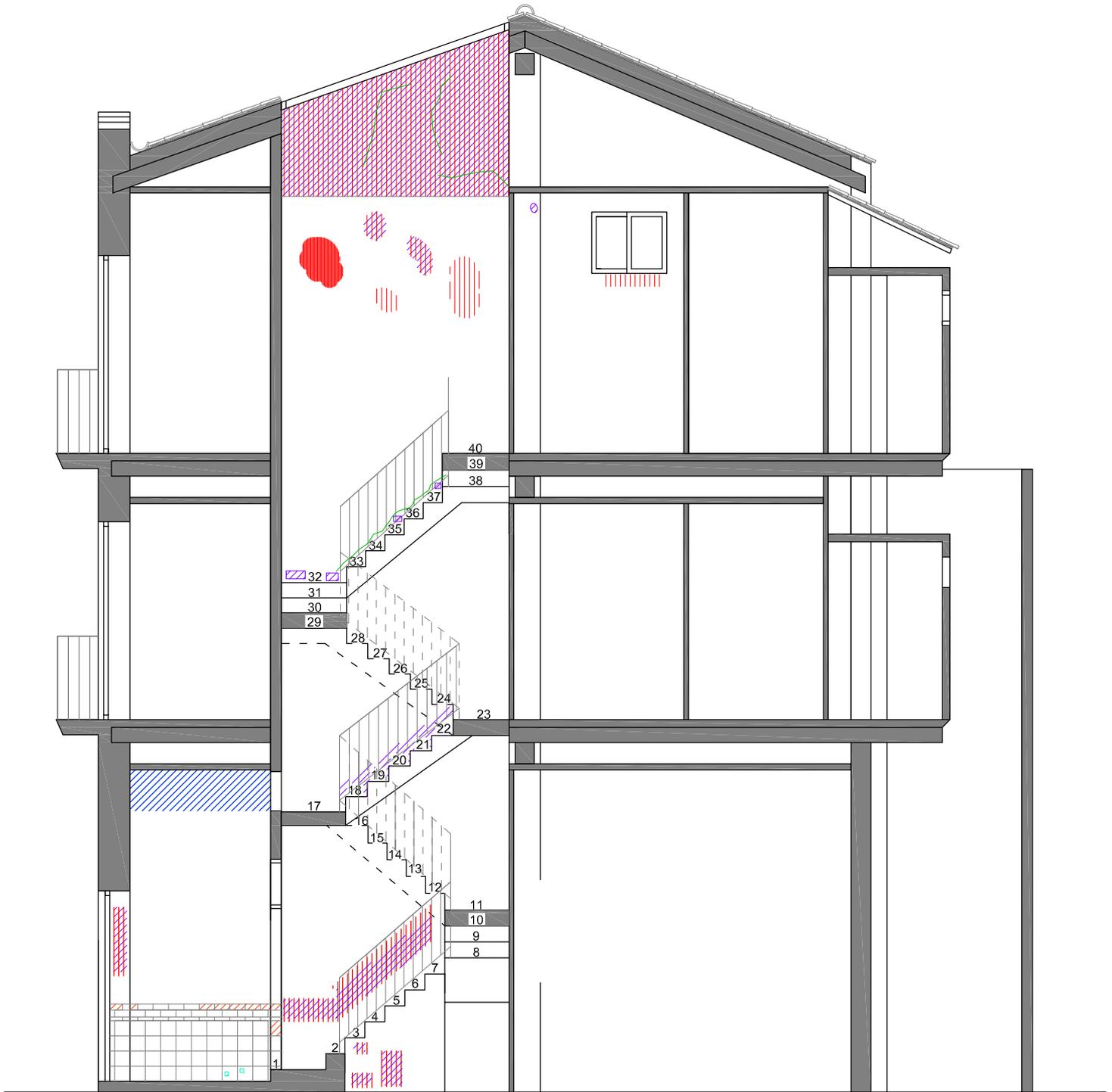
-  Lavados
-  Picaduras
-  Exfoliaciones
-  Desgaste carpintería
-  Restos de adhesivos
-  Ensuciamiento
-  Fisuras
-  Desprendimientos
-  Desconchados
-  Humedades
-  Eflorescencias



8.1.4. Vista cenital de la segunda planta. Escala 1/75

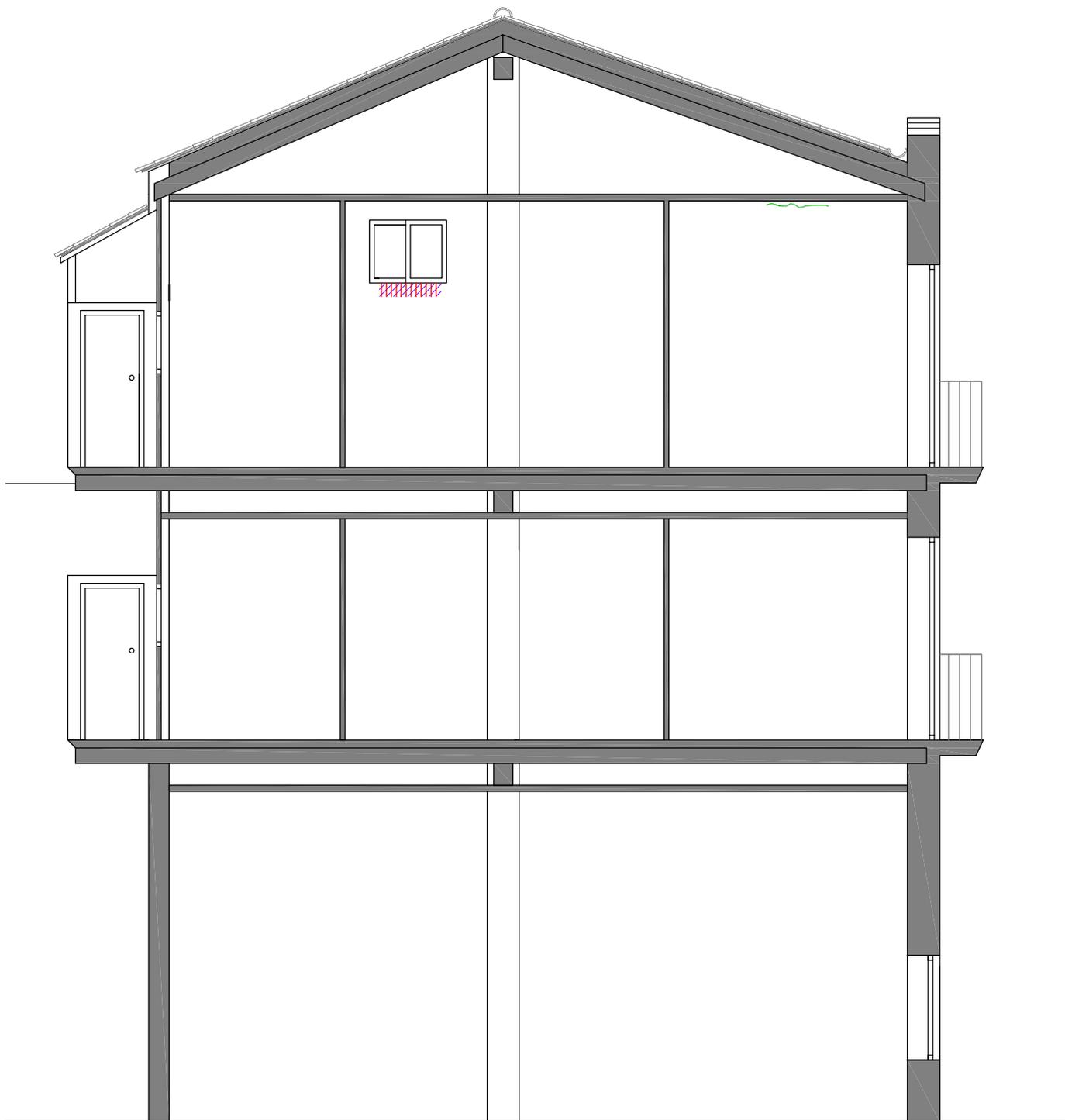


8.1.5. Sección A-A'. Escala 1/75



- | | | |
|------------------|----------------------|---------------------|
| Ensuciamiento | Fisuras | Lavados |
| Desprendimientos | Picaduras | Exfoliaciones |
| Desconchados | Desgaste carpintería | Restos de adhesivos |
| Humedades | | |
| Eflorescencias | | |

8.1.6. Sección B-B'. Escala 1/75



- | | |
|--|--|
|  Ensuciamiento |  Lavados |
|  Fisuras |  Picaduras |
|  Desprendimientos |  Exfoliaciones |
|  Desconchados |  Desgaste carpintería |
|  Humedades |  Restos de adhesivos |
|  Eflorescencias | |

Después de haber visto todos los mapeados de lesiones, pasamos a explicar cada una de ellas. Cada tipo de lesión está referenciada a un color de los planos.

8.2. ENSUCIAMIENTO EN FACHADA

Descripción en el plano: Sombreados azul oscuro

Lesión: Ensuciamiento debido a los agentes contaminantes ambientales, como son el polvo y partículas de humo.

Descripción de la lesión: Ensuciamiento de las zonas en que se produce lavado por el agua de lluvia. Depósitos de polvo en todas las molduras y en la propia pared de la fachada.

Causas de la lesión: Debido a la acumulación de polvo y a que el balcón no tiene una ningún tipo de canal para que salga el agua, este escurre por el canto del forjado y hace que se introduzca dentro de los poros del revestimiento el polvo humectado. Es por eso que aunque con el agua de lluvia se lave, no lo hace del todo, por eso hay zonas más sucias y otras más claras debido al lavado. En general, hay polvo en todas las molduras y en todo el paramento de la fachada, ya que en algunas zonas no llega el agua de lluvia.

Propuesta de intervención: En un primer momento consideramos efectuar la limpieza en húmedo. Se empezaría probando a limpiar la zona con jabón y con un cepillo, es la forma que menos daña al elemento. Dependiendo de qué resultado dé, se utilizarán cepillos más duros, u otros sistemas que consistan en chorro de agua. Lo apropiado sería utilizar algún sistema de los siguientes, ya que además de centrarse en la suciedad que hay en el canto del forjado, se debe eliminar el polvo del resto de la fachada.

Con el agua nebulizada se puede eliminar la suciedad poco adherida. La técnica consiste en pulverizar agua a través de unas boquillas fijas o rotantes que permiten controlar la zona de rociada, de manera que la suciedad se disuelve más rápidamente y se reduce el empleo de agua sobre las superficies menos sucias. Además, es muy poco agresivo.

También se puede proyectar agua fría, aunque con este sistema no se termina de eliminar la suciedad si está muy introducida en el paramento. En el caso de proyectar agua caliente, se tiene que controlar la temperatura del agua para que no produzca daños, pero es mejor en el caso de que se tenga que eliminar suciedad grasa.

Fotos:



Ensuciamiento del canto del forjado de la segunda planta



Molduras ennegrecidas y con polvo

8.3. FISURAS EN FACHADA

Descripción en el plano: No aparecen debido a su pequeño tamaño

Lesión: Pequeñas fisuras en algunas zonas de la fachada

Descripción de la lesión: Pequeñas fisuras que pueden derivar en desprendimientos en la zona del forjado del balcón. Apparently es en la única zona de la fachada que tiene este tipo de lesión.

Causas de la lesión: Las grietas en los cantos de los forjados son similares a las que se han producido en las molduras de los balcones de la segunda planta. Estas molduras no tienen función estructural, por lo tanto, el hecho de que tengan grietas no nos afectan, pero sí hasta el punto en el que se puedan crear desprendimientos y puedan producir daño a algún

viandante. Además, es posible que con las fisuras creadas en las molduras, el agua se vaya introduciendo dentro del forjado que si que tiene función estructural, y que acabe por dañarlo.

En el caso de las fisuras que vemos que siguen de las molduras hasta la parte inferior del forjado del balcón. Por el pequeño tamaño de las grietas suponemos que no suponen un problema para la estructura, y que se deben problemas en el revestimiento, que como podemos ver en general en toda la fachada, está dañado.

Fotos:



Pequeñas fisuras localizadas en los forjados de los balcones y en los cantos

Propuesta de intervención: Para poder solucionar estas lesiones, lo indicado sería revisar las molduras y ver si hay peligro de desprendimiento. En el caso de que sí que lo hubiera, habría que, o bien eliminar la moldura para que no se produzca ningún peligro, o bien reforzar su unión con el canto del forjado. Todo depende del grado de adherencia que tenga con el elemento.

En el caso de las fisuras que se encuentran debajo del forjado del balcón, lo recomendable sería rellenarlas del mismo mortero utilizado en el revestimiento de la fachada, para que así tenga las mismas dilataciones y contracciones que el resto del

paramento. Y ya para finalizar, pintar la zona del mismo color para que todo tenga la misma terminación.

8.4. DESPRENDIMIENTOS EN FACHADA

Descripción en el plano: Sombreado en naranja

Lesión: Caída de molduras y deficiente intervención.

Descripción de la lesión: Caídas y agrietamientos de molduras, debido a la falta de unión con el paramento. Además mala intervención en las lesiones con la introducción de elementos impropios.

Causa de la lesión: Debido a la ausencia de algún elemento que proteja a estas molduras de las inclemencias meteorológicas, con el paso del tiempo se ha ido introduciendo agua por las pequeñas fisuras que suponemos que tenían, y han acabado haciéndose más grandes con la posterior caída del elemento. También es importante señalar que han caído solo un tipo de molduras, que el resto a pesar de estar en las mismas condiciones, sí que han soportado el paso del tiempo. Pensamos que esto es debido a que quizás el material con el que están creadas sea de inferior calidad que los demás, o que lo es el material de agarre.

Además del propio desprendimiento, la lesión se agrava debido a la mala intervención que se ha realizado. En un primer momento, no se trató de reparar las piezas cuando empezaban a tener fisuras, y cuando el mal ya se había producido, se puso pasta de mortero para adherir algunos trozos desprendidos o rellenar donde ya no había nada. Además de utilizar un material que no es de las molduras, porque estas son de escayola, no se pinta ni se intenta disimular o crear la forma de la pieza que estaba anteriormente.

Propuesta de intervención: En este caso, la mejor opción sería retirar los restos de las molduras existentes, así como las deficientes reparaciones anteriores, ya que lo que queda está en muy malas condiciones y tienen peligro de desprenderse por ellas mismas. Después de esto, se plantean dos posibles soluciones: eliminar las molduras y el espacio en el que estaban alisar y dejarlo como el resto de la fachada; o bien poner otras molduras similares.

También sería recomendable revisar el resto de molduras, que aunque a priori tengan buen aspecto, es posible tengan pequeñas fisuras que con el tiempo puedan crear desprendimientos.

Fotos:



Desprendimiento en las molduras del peto y en las de alrededor de los balcones



Grietas de los desprendimientos vistos desde el balcón



Desprendimientos en la primera planta



Pequeños desprendimientos en el forjado

8.5. DESCONCHADOS EN FACHADA

Descripción en el plano: Sombreado en morado

Lesión: Caída de la pintura de la fachada

Descripción de la lesión: Caída de la pintura, debido a la falta de unión con el paramento.

Fotos:



Desprendimientos en la segunda planta



Desconchados de pintura en la planta baja

Causa de la lesión: En un primer momento vemos que la pintura se está cuarteando debido a que es muy antigua, y parece ser que hace mucho tiempo que no se ha realizado ningún tipo de mejora en la fachada. Además, el hecho de que este orientada al Oeste hace que durante las tardes el sol caliente el paramento y que este tenga dilataciones y contracciones que afectan a que se agrave la lesión. Esto se puede ver porque la parte más afectada es la de la segunda planta, que es la que más rayos de Sol recibe. El exceso de Sol produce que el paramento pierda la humedad que tiene y se acabe cuarteando. El agua de lluvia y a suciedad también ayuda a que se desprenda la pintura. Aunque esto a día de hoy no afecte mucho, las condiciones en las cuales se pintó hace que se soporte mejor el paso del tiempo, es decir, si el paramento estaba sucio, la pintura se adhiere peor, si el Sol incidía

directamente sobre la pintura esta también se calentaba y no se adhería, o en cambio si hacía mucho frío se puede congelar el agua, o si hacia viento, etc.

Propuesta de intervención: Para solucionar esta lesión, en un principio hay que limpiar la fachada, tanto por la suciedad que tiene, como para eliminar los restos de pintura. Esta limpieza se puede hacer con chorros de agua para eliminar la suciedad, y con chorro de arena para decapar. También se pueden usar otros sistemas de limpieza en seco como pueden ser el chorro mediante polvo de vidrio, silicato de aluminio o arena húmeda.

A continuación, si se quiere volver a tener como acabado pintado, sería recomendable tomar unas medidas para evitar que se puedan volver a producir desconchamientos. Por ejemplo, es posible que se tenga que aplicar una capa de imprimación antes de pintar con la pintura definitiva, para que la unión entre el enfoscado y la pintura definitiva sea óptima. Además, también se tiene que cuidar la calidad de la pintura y la ejecución.

8.6. LAVADOS EN FACHADA

Descripción en el plano: Sombreado en fucsia

Lesión: Lavado del paramento de la fachada, concentrado en la primera planta

Fotos





Zonas de la fachada con lavados

Descripción de la lesión: Debido a la escorrentía del agua de lluvia, se elimina parte de la suciedad y por ello quedan como manchas blancas.

Causa de la lesión: En el caso del canto del forjado, el lavado se produce porque el suelo del balcón no tiene ninguna salida para el agua. Es decir, los balcones se crean con una pequeña pendiente que va a parar a un pequeño desagüe con salida a la calle, y esta, en general, siempre tiene goterón para que no escurra por la pared. En este caso, al no tener nada, el agua sale por donde puede, y escurre por toda la fachada, limpiando el paramento. Además podemos ver como el agua sucia se queda acumulada bajo el canto del balcón produciendo así una gran mancha.

Propuesta de intervención: Ante todo, lo más importante en el caso del canto del forjado, es que se elimine la causa de la lesión, en este caso sería que el balcón tuviera pendientes que desahogaran en un desagüe. Por esta razón, habría que crearlas, o bien picando ligeramente el suelo de mortero del balcón y después volver a poner nuevo creando las pendientes, o bien sin quitar el mortero preexistente, poner otra capa encima. Debido al pequeño tamaño del balcón (55 cm de anchura), se pueden realizar estas soluciones. Es recomendable que debido a la longitud del balcón, se creen varios desagües, como por ejemplo tres. Estos tienen obligatoriamente goterón, y que el agua que salga no afecte a la fachada.

Después de eliminar la causa de la lesión, limpiaremos toda la zona como hemos explicado en el apartado de ensuciamiento.

8.7. EFLORESCENCIAS EN FACHADA

Descripción en el plano: Sombreado en verde oscuro

Lesión: Eflorescencia debido a los materiales

Fotos:



Eflorescencias en el lado izquierdo de la fachada y en el peto

Descripción de la lesión: Eflorescencia que está situada en el lado izquierdo de la fachada y va desde el canto del forjado del segundo piso al primero. Las otras eflorescencias están en el peto, unas donde había antes una moldura que actualmente esta desprendida, y otras que surgen del detalle central y en los laterales.

Causa de la lesión: Debido a que el agua escurre por la fachada, en algunas zonas han emergido del interior de los materiales al exterior las sales solubles de los ladrillos con los cuales se creó la fachada y también de los otros materiales utilizados, como por ejemplo el mortero de rejuntado y de revestimiento.

Propuesta de intervención: Eliminar las eflorescencias es muy complicado, ya que no proviene de elementos externos, sino internos. Es importante realizar un estudio para saber sobre qué tipo de sales hay que realizar el tratamiento. El procedimiento general que se utiliza en estos casos es colocar sobre al material una especie de pasta de celulosa impregnada con agua destilada. Es importante que mientras están los apósitos, no reciba la luz directa del sol para que no se evapore el agua. Otra forma de intervenir en la lesión es utilizar unas pastas de arcilla especiales para estos casos.

8.8. EXFOLIACIÓN EN FACHADA

Descripción en el plano: Sombreado en amarillo en el plano

Lesión: Exfoliación de la pintura de la fachada

Fotos:



Localización de las exfoliaciones

Descripción de la lesión: Exfoliación de la pintura de la fachada debido a la erosión.

Causa de la lesión: Esta lesión es similar a la de desconchados. En ella se va desprendiendo la capa de pintura. Sin embargo, en este caso se va desprendiendo de forma diferente, se desprende grano a grano, y no pieza a pieza como ocurre con los desconchados.

Esta exfoliación es debida en primer lugar a la antigüedad de la pintura, y a que se encuentra al exterior, por lo tanto está expuesta a los factores externos. En este caso concreto, lo que más afecta es sin duda el Sol, ya que al estar orientado el edificio al Oeste, el Sol le incide directamente todas las tardes y hace que la pintura se vaya decapando. Sin embargo se puede ver la diferencia de cómo afecta el Sol. Por ejemplo, en la segunda planta los rayos son más directos, por eso la acción es mayor y se producen desconchamientos, pero como en la primera planta los rayos del Sol no actúan con tanta fuerza, la forma de desprenderse es menos agresiva, y lo hace en forma de minúsculos granos de arena.

Aunque el Sol actué evaporando el agua interna del enfoscado, el agua de lluvia también afecta. Se introduce en las pequeñas fisuras existentes, y poco a poco va separando la pintura de la fábrica.

Propuesta de intervención: La intervención sobre esta lesión es bastante similar a la realizada para los desconchados, tanto es que con la misma intervención se podrían solucionar los dos daños.

Debido al pésimo estado de toda la fachada en general, lo recomendable sería eliminar toda la pintura del paramento para poner otra nueva. Así pues, se puede decapar con chorro de arena, que es el modo más común y el más utilizado, o bien utilizar otros sistemas como el chorro mediante polvo de vidrio, silicato de aluminio o arena húmeda.

Después de aplicar estos sistemas, es recomendable ver en qué estado se encuentra el revestimiento en sí, ya que con la pintura no se ve bien. En el caso de que estuviera dañado, también habría que intervenir en él. Suponiendo que el revestimiento de mortero está en buenas condiciones, el acabado de la fachada puede hacerse como se quiera: se puede dejar el revestimiento visto, se puede poner otros revestimientos, se puede poner aplacados, se puede volver a pintar, etc.

8.9. RESTO DE ADHESIVOS EN FACHADA

Descripción en el plano: Sombreado de verde oscuro

Lesión: Restos de adhesivos debido a algún tipo cartel colocado años atrás.

Fotos:



Mancha debida a los restos de algún adhesivo

Descripción de la lesión: Oscurecimiento del paramento debido al pegamento utilizado años atrás para la colocación de un cartel.

Causas de la lesión: Debido a que en el pasado se puso un cartel en la fachada, ese adhesivo ha dejado rastros que con el paso del tiempo han ido aumentando de color hasta llegar al color caramelo que tiene ahora. Parece ser que cuando se quitó no se quitaron los restos que quedaban o bien estos se introdujeron del paramento y ya es imposible de quitar.

Propuesta de intervención: Como se puede apreciar, esta mancha está introducida en el paramento, por lo tanto, para eliminarlo o bien se quita la capa de pintura en la cual se encuentra esta pigmentación, o se pinta encima para taparla.

La forma de eliminar la pintura es similar a la que se podría utilizar para eliminar los desconchados, que es utilizando chorro de arena para eliminar toda la capa superficial y dejar el paramento preparado para posteriores acabados, como podría ser en este caso pintar de nuevo. También se pueden usar otros sistemas de limpieza en seco como pueden ser el chorro mediante polvo de vidrio, silicato de aluminio o arena húmeda.

8.10. DESGASTE DE LA CARPINTERIA EN FACHADA

Descripción en el plano: Sombreado en marrón

Lesión: Desgaste de la madera en la puerta de la entrada del edificio, en las puertas balconeras y en las persianas de madera.

Fotos:



Desgaste de persianas de madera

Descripción de la lesión: Desgaste de la madera debido al uso, al paso del tiempo y a los factores climatológicos externos.



Desgaste de la madera debido a los agentes climatológicos



Falta de material en la zona inferior de la puerta debido al desgaste.



Desgaste debido al uso

Causa de la lesión: La madera, con el propio paso del tiempo y las agresiones externas va perdiendo el color, el barniz que la protegía y se va perdiendo también el propio material en sí. En el caso de la puerta principal de la vivienda, la parte más desgastada es la de abajo, esto es debido a que la lluvia rebota en el suelo y daña ahí.

En el caso de las persianas, es debido a su propio uso, van perdiendo la protección y poco a poco se van desgastando también.

En las puertas del balcón, se puede apreciar el mismo desgaste que en las otras partes ya citadas. Sin embargo, aquí aparecen como unos hundimientos en la carpintería debidos al esponjamiento de la madera. Eso es porque la madera está podrida, por eso en algunas zonas tiene como hundimientos. Además, en la zona inferior se ha perdido un trozo, así, la ventana ha perdido la capacidad de aislar la vivienda de la temperatura exterior y de los ruidos.

Propuesta de intervención: Para poder devolver a la madera su estado anterior, lo primero que deberemos hacer es con la ayuda de un cepillo, agua y jabón, limpiar bien las superficies. Además, también se debería pasar una lija para eliminar los restos de barnices antiguos y dañados. A continuación, sería recomendable aplicar un barniz para proteger la madera. El acabado final puede ser el que nos dé el propio color del barniz o bien a continuación podemos darle una capa de pintura.

En el caso de la puerta balconera en la que le faltaban trozos por la parte inferior, aunque se pueden utilizar masillas o productos similares para restaurar lo que falta, lo recomendable es poner un trozo de madera, y si es posible más o menos de la misma antigüedad y de la misma composición. La razón por la cual no es recomendable usar masillas, es que aunque resulte más económico y más sencillo, la madera es un material vivo, y que seguirá moviéndose, dilatándose y contrayéndose, por eso la masilla no trabajaría bien. El problema de que la madera se esté pudriendo no tiene solución, simplemente en las zonas en las que este muy deteriorada se puede cambiar por otras maderas nuevas u optar por otras soluciones

8.11. OXIDACIÓN DE LAS BARANDILLAS EN FACHADA Y EN ESPACIOS COMUNES

Ubicación Barandilla de los balcones, de la escalera y los montantes de la claraboya

Lesión: Oxidación de las barandillas de los balcones, de la escalera y de los montantes de la escalera.

Fotos:



Pérdida del material por la corrosión



Oxidación y pérdida de la pintura de la barandilla



Oxidación de los montantes de la claraboya

Descripción de la lesión: Oxidación de los metales. Pérdida de la pintura que los protegía con la siguiente oxidación y pérdida en algunos casos de la propia masa metálica.

Causa de la lesión: En el caso de la barandilla del balcón, al estar continuamente expuesta a los agentes externos, ha perdido la capa de protección que tenía, con ello se ha oxidado, e

incluso en algunos casos a perdido sección. En este caso podemos ver como la falta de mantenimiento ha hecho que sea imposible volver al estado original del elemento. El hecho de que el edificio se encuentre en una atmosfera corrosiva por estar a poco metros del mar ha conseguido que la oxidación sea más rápida que la que podríamos esperar en otras zonas. En casos como este, el mantenimiento es muy importante. Es necesario utilizar pinturas que protejan al metal de la corrosión, y no se ha hecho, por lo tanto una causa es la falta de mantenimiento por parte de los propietarios.

A pesar de que podemos ver que las barandillas de las dos plantas son de diferente color debido a la pintura utilizada en el mantenimiento realizado, podemos apreciar que en las dos hay corrosión, aunque mayor en la del primer piso, vivienda que a día de hoy nos consta que está deshabitada.

En el caso de la barandilla de de la escalera, la corrosión no es tan grave como la del balcón, pero aún así destaca la pérdida del recubrimiento y el propio desgaste por el uso. Las zonas más dañadas son los pasamanos. A pesar de estar a cubierto, a estos metales también les afectan la atmosfera corrosiva de la zona.

Los montantes de la claraboya están oxidados simplemente por el propio uso, ya que tiene la función de cubierta, y por lo tanto tiene que estar siempre en contacto con el agua de lluvia.

Propuesta de intervención: Para eliminar la corrosión en las barandillas exteriores, quizá lo adecuado sería proyectar chorro de arena para eliminar los restos de pintura y de oxidación, aunque tendría como inconveniente el que toda la zona quedaría cubierta de polvo. A continuación habría que pintar las piezas con pinturas que protejan al metal de la oxidación y seguir todas las instrucciones del fabricante. Además se tendrá que tener especial cuidado en el mantenimiento, ya que tendrá que repetirse frecuentemente. Se pueden reponer las piezas que han desaparecido ya por la corrosión, aunque se debe ser muy cuidadoso con ese tema, ya que al tratarse de una pieza de acero colado con antigüedad, lo recomendable es hacer esta reparación utilizando piezas similares que se puedan encontrar en derribos, por ejemplo.

En el caso de la barandilla interior, en lugar de usar el chorro de arena, lo adecuado sería lijar bien las piezas para eliminar los restos de pintura y de óxido. Este sistema también podría haberse realizado en las barandillas del balcón, pero sería más engorroso. Después de lijar, habrá que volver a pintar el metal con pintura que lo proteja de la oxidación y repetir las veces que sea necesario este mantenimiento.

La intervención más importante es la de la claraboya, ya que tiene función que podríamos decir “estructural”. En este caso, y debido a como se puede ver, el estado de

oxidación es bastante alto, porque se pueden ver algunos trozos desprendidos. Por eso, en este caso, quizá lo más seguro sería cambiarla por otra nueva, ya que hay peligro de que se pueda desprender. Lo recomendable para la nueva es que los montantes sean de acero inoxidable o similar, aunque en general todos los productos a la venta similares a este ya están fabricados con la idea de que no se oxiden.

8.12. ENSUCIAMIENTO DE LAS PAREDES EN ZONAS COMUNES

Descripción en el plano: Sombreado en azul oscuro

Lesión: Acumulación de polvo en las paredes de la entrada del edificio

Fotos:



Ensuciamiento de las paredes del patio del edificio

Descripción de la lesión: Ensuciamiento de las paredes en las zonas que no están bien maestreadas.

Causa de la lesión: Debido a que las paredes no están perfectamente lisas, en las zonas que quedan ligeramente hundidas se acumula polvo, y crea lesiones de ensuciamiento. En general, siempre que se construyen paredes de ladrillo, nunca quedan perfectamente maestreadas. Eso es imposible porque como la fábrica se compone de multitud de ladrillos, es normal que no queden todos iguales.

Como se puede apreciar en las fotos, es a partir de la altura de la ventana donde se ve un aumento de la suciedad. Pensamos que es debido a que cuando se ha pintado el portal

no se ha utilizado un andamio, y no se podía llegar a esa altura. Por eso se ve la zona inferior más limpia y la superior más sucia.

Propuesta de intervención: Solucionar esta lesión es relativamente fácil, ya que consiste en limpiar la zona. Lo más fácil y lo más económico es hacerlo con agua, jabón y un cepillo. Otra solución sería utilizar chorro de agua, pero el problema sería que se inundaría todo el patio, y no es recomendable, ya que se podría filtrar en los azulejos del suelo y nos causaría más problemas, pero es una opción.

A continuación, lo más adecuado sería volver a pintar el paramento. Para ello primeramente dejaremos que se seque bien la pared, y a continuación la aplicaremos según las recomendaciones del fabricante. Debido a la altura a la que se tiene que pintar (ya que estamos hablando de más de cuatro metros), se deberá poner un andamio.

8.13. FISURAS EN ESPACIOS COMUNES

Descripción en el plano: Pintadas de verde en el plano

Lesión: Pequeñas fisuras en las paredes de las escaleras y más grandes bajo la claraboya

Foto:



Fisuras en los espacios comunes, una bajo la claraboya, y la otra en una esquina de la escalera

Descripción de la lesión: Fisura cerca de la claraboya, con peligro de desprendimiento de una zona. Esta está viva, y va hacia abajo. En el caso de las fisuras de la escalera, estas están en las esquinas y son verticales.

Causas de la lesión: En el caso de la claraboya, esta lesión se ha producido porque al estar los montantes oxidados, las uniones que hay entre las piezas de metal y el cristal no son estancas, por lo tanto, entra el agua. Además, parece ser que el encuentro entre la claraboya y la cubierta no está bien resuelto y hay filtraciones de agua. También, se puede ver una mala intervención realizada, que es la de poner un taco de madera para hacer como tapón para que no entre el agua, que lo cierto es que en lugar de solucionar el problema, lo complica más porque al mojarse la madera, se hincha y desplaza el montante, haciendo que así entre todavía más agua. Pero ante todo, la causa de las fisuras es la entrada de agua que hace que la fábrica pierda resistencia y se agriete ante los cambios de temperatura.

En el caso de las fisuras que se encuentran en las paredes de la escalera, estas no son demasiado importantes, son relativamente pequeñas y están situadas en las esquinas. También hay algunas situadas en la pared siguiendo los escalones, aunque realmente parecen más bien debidas al desconchamiento de la pintura.

Propuesta de intervención: Como también veremos más adelante en el resto de las intervenciones que analizaremos, la solución al problema de las fisuras es la eliminación de la claraboya, que es la que las crea directamente. La claraboya podría repararse, pero como ha perdido la estanqueidad en todo su perímetro y en las juntas entre los montantes y los cristales, parece más sencillo retirarla. Además que también el encuentro entre la claraboya y la cubierta actualmente no está en perfectas condiciones.

Así, la solución principal es poner otra claraboya, siendo está completamente estanca, habiéndose realizado el encuentro con la cubierta perfectamente, y que los montantes sean de acero inoxidable. También podría cegarse el hueco tapándolo y convertirlo en cubierta, pero lo más apropiado sería seguir la construcción del edificio original. Para solucionar las grietas, primero habría que ver en qué estado se encuentran los ladrillos y sus juntas, ya que es posible que las juntas hayan perdido el mortero y los ladrillos estén un poco deshechos debido a la humedad. Si como decimos, parte del paramento está afectado, se cambiarán las piezas por unas nuevas. De todas formas, la fisura que va en dirección hacia abajo que es de menor tamaño, simplemente con rellenarla de mortero y después darle el mismo acabado de pintura blanca que tiene el resto de la pared sería suficiente, debido a su pequeño tamaño.

En el caso de las fisuras de las escaleras, debido a su pequeño tamaño, podemos ver que no producen ningún efecto en la estructura, por eso simplemente se rellenaría con masilla y a continuación se pintaría del mismo color que esta el resto del paramento.

8.14. DESPRENDIMIENTOS DE AZULEJOS EN ESPACIOS COMUNES

Descripción en el plano: Sombreadas de naranja en el plano

Lesión: Caída de algunos azulejos en la entrada del edificio.

Fotos:



Caída y en algunos casos sustitución de las piezas.

Descripción de la lesión: Caída de piezas del alicatado debido a la humedad del suelo que sube por la pared, y sustitución de las que se han caído por otras similares.

Causas de la lesión: Como se puede ver, en toda la planta baja hay humedades y desconchados. Estas son debidas a la humedad que sube del suelo a la fábrica de ladrillo. En este caso, la humedad ha hecho que se lave el mortero que unía los azulejos con la pared, que pierda sección y que estos acaben por caer. Además, las intervenciones anteriormente realizadas solo han consistido en reponer las piezas caídas, y en algunos casos ni se ponían las mismas, en lugar de actuar sobre la subida del agua por capilaridad.

Propuesta de intervención: En este caso la solución es eliminar la humedad del suelo que afecta a los azulejos, para ello habrá que impermeabilizar la solera. Esta solución consiste en el levantamiento del pavimento existente y en la colocación de una capa anti vapor para cortar la subida del agua. A continuación se colocará otra vez el pavimento según la buena práctica constructiva. Sin embargo, este edificio debido a que está construido sobre la arena del mar, siempre va a ser propenso a tener humedades, por eso, habrá que estar pendiente realizar otras intervenciones si vuelve a parecer esta lesión.

Una vez colocada la capa corta vapor habrá que solucionar la disposición de los azulejos. Debido a que parece ser que ya no se fabrican los mismos que los originales, lo recomendable es quitarlos todos, porque en general todos tendrán peligro de desprenderse, y colocar nuevos. Otra opción sería quitarlos y no poner nuevos, dejando la pared con la misma terminación que el resto de la entrada. Sin embargo, parece que si el edificio fue construido originariamente con ese estilo, lo adecuado sería respetarlo y continuarlo.

8.15. DESCONCHADOS DEBIDO A HUMEDADES EN ESPACIOS COMUNES

Descripción en el plano: Sombreado en el plano de morado y de rojo

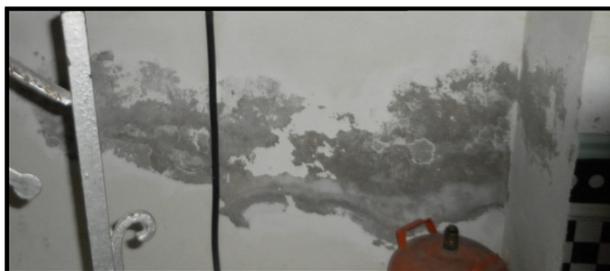
Lesión: Humedades en las paredes, y con ello el desprendimiento de la pintura y del revestimiento de mortero.

Descripción de la lesión: En las zonas comunes, hay diferentes lesiones debidas a la humedad. En un primer lugar tenemos las que se producen en la planta baja que son debidas a la ascensión de la humedad del suelo por el paramento, y por ello se produce el desconchamiento y la exfoliación de la pintura. Por el otro lado tenemos las humedades producidas por el agua que entra debido a las deficiencias de la claraboya.

Causas de la lesión: En el caso de las humedades que se encuentran en la planta baja, son debidas a la humedad que sube por la pared. El hecho de que el edificio esté cerca del mar y que sea posible que no exista solera hace que sean comunes estas lesiones en este tipo de viviendas. Podemos ver que este problema se trato de solucionar antiguamente colocando un chapado de azulejos hasta media pared. Las humedades están en las zonas que no están los alicatados. Sin embargo, los azulejos no evitan el problema, porque también se han producido desprendimientos de estos debido a la misma causa.

En el caso de las humedades y los desprendimientos (que también podrían considerarse como exfoliaciones) la causa es la pérdida de estanqueidad de la claraboya. Por esta razón, el agua se introduce por el paramento y hace que salte la pintura. Además, ese color amarillento es debido a la pudrición. Pero además de la estética de la pared, esta humedad afecta directamente a la fábrica, ya que esta agua puede hacer que los ladrillos se estén deshaciendo y que la fábrica en sí pierda su resistencia. Además, el mortero de agarre se está lavando y está desapareciendo, aumentando así el riesgo de desprendimiento de parte de la pared.

Fotos:



Humedades con desconchamientos y exfoliaciones en la entrada del edificio



Humedades en todo el paramento con desprendimiento de pintura

Propuesta de intervención: Igual que hemos visto en el caso de las fisuras, la solución empieza cambiando la claraboya, porque es la causante de diferentes lesiones. La sustitución se realizaría igual que se ha comentado en el apartado anterior. Sin embargo, hay que tener una cosa en cuenta, y es que las claraboyas en general, y con las tecnologías

actuales, siempre se producen entradas de agua a la vivienda. Esto es porque el encuentro entre la claraboya y la cubierta es complicado de hacer, y siempre se suelen cometer equívocos. Por eso, en el caso de ponerse una nueva, se tiene que tener mucho cuidado, y tener en mente que es posible que se vuelva a introducir agua. Con estos consejos, se deberá volver a plantear si es preferible poner otra claraboya, o simplemente cubrir el hueco y convertirlo en cubierta, como el resto del tejado.

En el caso de de los desconchados de donde está la cubierta, lo primero que tenemos que hacer es estudiar en qué condiciones se encuentra la fábrica. En el caso de que esté dañada, se cambiaran esas piezas por otras nuevas. En el caso del paramento en general, se eliminará toda la capa de pintura e incluyendo el revestimiento de yeso o mortero, ya que esta húmedo y estropeado todo en general. Esta eliminación se puede realizar a mano con una espátula, o utilizar por ejemplo chorro de arena, pero es recomendable la primera opción porque el chorro crea mucho polvo y es más incomodo de realizar en zonas interiores. Pero antes de volver a enlucirlo, se dejará unos días para que se seque bien toda la superficie y así eliminar la humedad.

Para las humedades provenientes del suelo de la planta baja, la solución también resulta complicada. Para ello hay que levantar el suelo, y colocar una barrera corta vapor encima (suponiendo que la colocamos encima de la solera). Entendemos que esta es la única opción que tenemos para evitar que suba la humedad. A continuación, se volverá a poner el pavimento, con una capa de arena y con mortero de agarre. Para solucionar las humedades en sí, se rascará los restos de pintura dañada, y en el caso de que el revestimiento de mortero este afectado, también se quitará. Se dejarán unos días para que se evapore la humedad antes de aplicar las correcciones antes citadas. Lo cierto que en este tipo de lesiones que se producen por la humedad proveniente del suelo, es complicado solucionarlo, ya que el edificio está asentado sobre arena de la playa y a muy pocos metros de ella. Por lo tanto siempre va a haber peligro de humedades, aunque se tomen precauciones contra ella.

8.16. DESCONCHADOS EN ESPACIOS COMUNES

Descripción en el plano: Sombreado en el plano de morado

Lesión: Desconchados de pintura

Descripción de la lesión: En toda la zona de la escalera, donde están los escalones, la pintura de color gris se está desconchando.

Fotos:



Desconchados en toda la zona de las escaleras

Causas de la lesión: Parece ser que la pintura gris utilizada simulando el rodapié de las escaleras es plástica, por eso parece que no ha aguantado la humedad que en general tiene el paramento y se ha ido desprendiendo. El desprendimiento es mayor conforme se va ascendiendo, eso es debido a que la humedad aumenta según lo cerca que estés de la cubierta, ya que es el origen de prácticamente todas las humedades.

Propuesta de intervención: En este caso, sería necesario en primer lugar, eliminar toda la humedad de la pared, pero esa intervención ya se ha explicado en los puntos anteriores. Para este caso en particular, lo primero que haremos será eliminar con una espátula los restos de pintura plástica, dejaremos un tiempo para que el paramento este seco antes de aplicar la nueva pintura. Esta pintura no deberá ser plástica para que no nos vuelva a suceder esta patología, es referible que sea transpirable, ya que aunque se elimine la humedad del paramento, debido a donde está situada la casa, siempre tendremos problemas de humedades.

8.17. PICADURAS EN ESPACIOS COMUNES Y EN EL BAÑO

Descripción en el plano: Sombreado en azul claro

Lesión: Picaduras en los azulejos de la entrada del edificio y del baño de la vivienda de la segunda planta

Descripción de la lesión: Picaduras tanto en las zonas comunes, como por ejemplo en la entrada del edificio, como en el baño de la propia vivienda, con la pérdida de material correspondiente, debidas principalmente a un mal mantenimiento y al propio uso.

Causa de la lesión: La causa principal de la lesión es que se ha aplicado amoniaco en estos azulejos y como el material es de mala calidad, ha hecho se debilite la capa de esmalte y que con cualquier pequeño golpe se produzca una picadura. Suponemos que el chapado es de

mala calidad por las condiciones en las que esta, ya que además de las picaduras hay muchos desprendimientos (en el caso de la entrada).

Fotos:



Picaduras en los azulejos de la entrada del edificio y del baño de la vivienda

Propuesta de intervención: La solución es bastante compleja, ya que no hay forma de solucionar la picadura, por lo tanto lo óptimo sería cambiar los azulejos dañados por unos nuevos. En el caso de no tener más, estaría bien cambiar todo el revestimiento, porque como podemos ver, en general todo va a acabar con lesiones. En este caso será recomendable prestar atención sobre la calidad del material nuevo para que no nos vuelva a ocurrir.

8.18. HUMEDADES EN LA VIVIENDA DE LA SEGUNDA PLANTA DEBIDA A LA ROTURA DEL CANALÓN OCULTO DE LA CUBIERTA

Descripción en el plano: Sombreados de rojo en la medianera derecha del edificio

Lesión: Humedades en el falso techo de la vivienda

Descripción de la lesión: Humedades situadas a lo largo de todo el falso techo de la vivienda de la segunda planta, en el lado derecho de la vivienda, coincidiendo con el recorrido del canalón oculto de la vivienda.

Fotos:



Humedades en la sala de estar: la primera es de la zona más cercana a la fachada, y la segunda en la más alejada



Humedades en el comedor: la primera es de la zona más cercana al patio interior, y la segunda la más alejada



Gran humedad situada en el dormitorio principal

Causa de la lesión: A la hora de construir el edificio, quizá se le dio más importancia a la estética que a la funcionalidad o a evitar futuras lesiones con relación a las humedades. En este caso, se creó un canalón oculto que recoge toda el agua proveniente de un faldón de la cubierta (hay que tener en cuenta que la cubierta es a dos aguas). Como podemos ver en los planos, este canalón empieza en el lado de la fachada y gira hacia la derecha para al fin verter en el patio interior. Con este sistema se hace que gran cantidad de agua recorra varios metros hasta su final, y con ello se corre el riesgo de que haya roturas en ese canalón y que entre agua en la vivienda. Sin embargo, la causa más importante de estas humedades es que el canalón no es un elemento de una pieza, sino que está construido con tejas colocadas a canal. Debido a la gran cantidad de juntas, es de esperar que se produzcan filtraciones, además de que se produzcan fisuras o roturas por el propio paso de tiempo y por el propio uso. Además, otro defecto de esta construcción es que no es posible acceder a la cubierta por ningún sitio, así que si hay problemas con las tejas, es imposible sustituirlas.

Debido a que las zonas más débiles de los falsos techos están en las uniones con las tabiquerías, es por ahí donde se filtra el agua. El agua queda en la parte superior del cielo raso, y acaba entrando en la vivienda por la zona más frágil, produciéndose las humedades. También es necesario tener en cuenta que debido a las humedades pueden aparecer hongos o algunos otros microorganismos.

Como podemos ver, la patología aparece el falso techo de la vivienda de la segunda planta. Aunque no tengamos acceso a la cubierta, es fácil pensar que la propia estructura de la cubierta que es de madera y cañizo está afectada. Por esta razón es posible que hayan comenzado a pudrirse las maderas, creando así hongos con pudrición y el hábitat adecuado para que vivan insectos. Con todas las razones anteriormente expuestas, suponemos que la cubierta en sí está dañada y que es posible que tenga problemas de resistencia. Con esto también advertimos la falta de la idea de mantenimiento que se tuvo cuando se construyó el edificio, porque tampoco se puede acceder a la zona bajo cubierta, que en este caso sería muy útil para observar las lesiones existentes y poder solucionarlas.

Por lo tanto, el hecho de que el canalón tenga de llevar gran cantidad de agua durante varios metros, y que este realizado con tejas que con el tiempo se puedan desplazar o romper, es la causante de la mayoría de las humedades de la vivienda.

Propuesta de intervención: Lo primero que se tiene que hacer determinar cómo son las lesiones en realidad, porque sólo estamos haciendo suposiciones, y solo conocemos el fin último de estas.

Así, lo primero es que se tendrá que subir a la cubierta para examinar los daños de las tejas colocadas a canal. Para este caso, lo adecuado será cambiar todo el sistema, cambiando las tejas por un canal de otro material, o bien metálico o de PVC. Con esto se

conseguirá que no haya muchas uniones como ocurría antes, sino que solo las estrictamente necesarias y además impermeabilizadas. También sería adecuado, quizás, aumentar el tamaño del canalón para así transportar mayor cantidad de agua, ya que es posible que parte de las filtraciones se hayan producido porque la canal de tejas se quedaba pequeña respecto al caudal y se vierte por encima.

Otra intervención será acceder a la zona bajo cubierta para ver en qué estado se encuentra la estructura y actuar sobre ella como sea necesario, ya que aquí estamos hablando de un problema estructural. Además hemos visto en la fachada que no hay ninguna rendija para que circule el aire. Aunque no sabemos en qué condiciones se encuentra la cubierta, siempre es bueno para los materiales orgánicos que haya movimiento de aire.

También sería recomendable, aprovechando esta intervención, crear un acceso mediante un trampilla o similar a la zona de bajo cubierta, aunque no se pueda andar por la zona porque estaría el falso techo el cual sobre el que estamos trabajando, pero si para tener una visión de la zona desde allí.

Ya por ultimo habrá que reparar el falso techo. En este caso, debido a que es de escayola, podría eliminarse solamente la zona dañada y ponerse de escayola nueva. Sin embargo, lo mejor sería quitarlo todo, ya que aunque solo en una zona tenga humedades, es seguro que toda la parte superior está mojada, y con el tiempo el daño pasaría a ser visible esa humedad en la parte de inferior, que es la de la vivienda. Además que en general todos los falsos techos de las viviendas tienen fisuras.

Con este tipo de lesiones hay que tener un cuidado especial, porque con la humedad se descomponen los materiales del cielo raso creando así mohos y microorganismos que con el tiempo pueden afectar a las personas que habitan la vivienda. Por ello es recomendable eliminar lo antes posible todos los focos de humedad del edificio.

8.19. OTRAS HUMEDADES SITUADAS EN EL DISTRIBUIDOR DE LA VIVIENDA Y EN EL DORMITORIO

Descripción en el plano: Sombreados de rojo en el distribuidor y en el dormitorio

Lesión: Pequeñas humedades en el falso techo de la vivienda

Descripción de la lesión: Humedades situadas en el falso techo de la vivienda, pero no en la zona del canalón oculto de la cubierta. Hay una de gran tamaño en la entrada del edificio,

que está junto a la pared del dormitorio principal, y otras que en la fotografía no se pueden apreciar bien debido a la luz, en el comedor y el dormitorio.

Fotos:



Humedades de pequeña entidad en la zona de la entrada, del comedor y del dormitorio

Causa de la lesión: Al contrario que en el caso anterior de humedades, estas se han producido por roturas puntuales de tejas de la cubierta. Debido a estas roturas se ha ido filtrando el agua hasta acabar en el falso techo.

Igual que en el caso anterior, también suponemos que la estructura de madera y el cañizo que componen la cubierta está afectada, con posibles procesos de pudrición, mohos o insectos.

Propuesta de intervención: En general, la propuesta de intervención es similar a la expuesta anteriormente. Lo primero a realizar es subir a la cubierta y reparar las tejas rotas, tanto las que han producido estas humedades, como cualquier otra que veamos que se ha movido o que se ha roto aunque no quede la lesión patente en la vivienda.

La siguiente tarea a realizar es la de ver las vigas y otros elementos de la cubierta y observar el grado de daño sufrido. En el caso de que este tenga problemas, será completamente necesario subsanarlas.

A continuación, se deberá sustituir las zonas dañadas del falso techo, bien cortando las zonas de escayola con humedades y volviendo a poner nuevas, o bien eliminando todo el cielo raso. Esta última opción, a pesar de parecer muy radical porque en un principio no está todo dañado, pero sí que es cierto que puede que por la parte superior tenga humedad, y que con el tiempo pueda pasar a la parte inferior.

8.20. HUMEDADES SITUADAS EN LA PARED DEL DESPACHO Y DEL DORMITORIO

Descripción en el plano: Sombreados de rojo en la sección por el dormitorio. La del despacho no aparece

Lesión: Humedades sin desprendimiento en la pared

Fotos:



Primera humedad situada en el despacho, y la segunda en el dormitorio

Descripción de la lesión: Humedades producidas en las paredes exteriores del edificio. La primera, la del despacho está en la pared de la fachada, y la segunda está bajo la ventana del dormitorio que tiene vistas a la medianera. En ninguna de las dos hay desprendimientos.

Causa de la lesión: En estos casos, la causa de la lesión es debida a la filtración de agua por la fachada o por la medianera, según el caso. En el despacho, la humedad es por la fachada, pero lo curioso es que desde el exterior no se ve ninguna mancha de humedad ni parecida. Suponemos que es debido a que en esta zona de la fachada el paramento es más débil que en el resto, por eso se ha ido empapando con el paso de tiempo, y es posible que desde el exterior no aparezca nada porque con los rayos de Sol que inciden directos sobre la fachada haya hecho que se seque el paramento exterior rápidamente y que no queden rastros.

En el caso de la humedad bajo la ventana, es posible que se deba a la mala solución adoptada en la colocación de esta ventana. Como hemos comentado en la descripción constructiva, esta ventana se puso años más tarde de la construcción del edificio, y se hizo hacia una medianera. Cuando se puso no se realizó bien el sellado entre la pared y la ventana, por eso se introduce el agua de lluvia.

Propuesta de intervención: En el caso de la humedad del despacho, hay que picar la pared interior, eliminando así los ladrillo y el mortero dañado. Se dejará secar al aire libre. A continuación, se pondrá una capa de mortero hidrófugo, y después los ladrillos necesarios, realizando la traba, para que se queden a con la misma terminación que el resto de la pared.

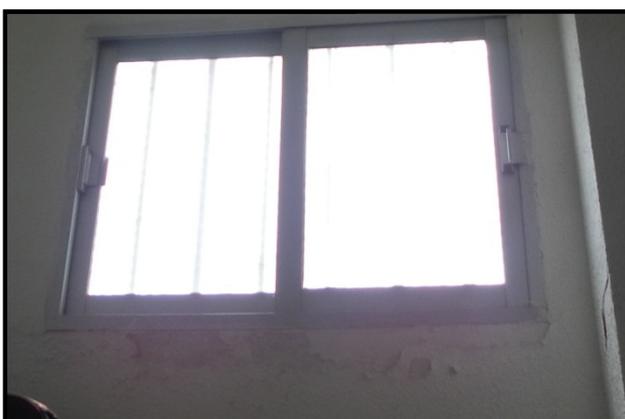
Para solucionar la humedad bajo la ventana, igual que en el caso anterior, habrá que picar la pared hasta que no encontremos humedad. A continuación dejaremos que se airee la zona y aplicaremos un revestimiento de mortero hidrófugo. Después ya se pondrán el resto de ladrillos hasta que quede todo el paramento igual. Habrá que tener especial cuidado en la estanqueidad de la unión entre la pared y la ventana, ya que ha sido ahí por donde ha entrado el agua produciendo la humedad. De todas formas, abría que estudiar la estanqueidad de la ventana en sí, porque como podemos ver, el propietario de la vivienda ha puesto un trazo entre los raíles de la hoja porque en invierno entra aire por ahí. Por eso pensamos que en general sería recomendable cambiar la ventana en sí, ya que parece que tiene bastantes deficiencias.

8.21. DESCONCHADOS DEBIDOS A HUMEDADES EN EL DORMITORIO PRINCIPAL Y EN LA SALA DE ESTAR

Descripción en el plano: Sombreados de rojo en la sección por el dormitorio y como una fisura en el caso de la sala de estar.

Lesión: Humedades con desprendimiento del revestimiento

Fotos:



Desprendimientos en bajo la ventana del dormitorio principal y en la pared de la sala de estar

Descripción de la lesión: Debido a la humedad, se separa la capa de revestimiento del paramento. En este caso se desprende en enlucido de yeso, incluyendo la capa de gotelé. En la pared de la sala de estar todavía no ha habido un desprendimiento claro, pero al tocar la zona con la mano se nota que esta el revestimiento de una gran zona a punto de caer. Esta zona coincide con la zona del techo en la que están las humedades.

Causa de la lesión: En el caso de la ventana, la humedad y el desconchamiento tiene el mismo origen que la humedad de la otra habitación. Esta es debida a al mal sellado de la pared con la ventana. Al llover, el agua se introduce por la rendija creada en la medianera y va cayendo por el paramento, y de esta manera se pierde la unión del enlucido con el enfoscado.

En el caso de la sala de estar, estos desconchados son debidos a la humedad que desde el falso techo va bajando por las paredes, afectando al paramento. También es posible que la humedad se filtre a través de la pared medianera, en la que no hay edificio, y acabe saliendo la humedad por la pared de la vivienda.

Propuesta de intervención: Para solucionar la patología del dormitorio, se seguirá la intervención realizada en el otro caso de humedad bajo la ventana del otro cuarto. Para ello se picara la pared hasta eliminar todos los restos de materiales humedecidos y se dejará unos días al aire para que se seque la zona. Después se aplicara una capa de mortero hidrófugo, y ya por último se volverá a construir la fábrica de ladrillo, teniendo siempre muy en cuenta el perfecto sellado entre la ventana y la pared.

En el caso de la sala de estar, lo primero que hay que hacer es solucionar las humedades del techo, que al parecer son las causantes de esta lesión. En el apartado de las humedades ya hemos explicado cómo hacerlo. Para solucionar el desconchamiento, primero se tendrá que eliminar las capas dañadas, empezando por el revestimiento de yeso y el gotelé y siguiendo con los ladrillos de la pared. Igual que en los casos anteriores, se eliminaran todos los materiales dañados. Después se pondrá una capa de mortero hidrófugo y los ladrillos necesarios. Para terminar se pondrá gotelé y se pintará la pared del mismo color que estaba antes para que tenga la misma terminación.

8.22. DESCONCHADOS EN EL DORMITORIO, EN LA SALA DE ESTAR Y EN LA ENTRADA

Descripción en el plano: No aparecen en los mapeados

Lesión: Desconchados en las paredes con caída de revestimiento

Fotos:



Desconchados situados en el pilar del dormitorio, en la sala de estar y en la entrada

Descripción de la lesión: Desconchados con desprendimiento, dejando a la vista el enfoscado de mortero. En la primera fotografía la patología se encuentra situada en la parte alta del pilar del dormitorio. En la segunda foto, el desconchado está tras el sofá de la sala de estar, y ya por último, la última lesión está a la entrada de la vivienda.

Causa de la lesión: Anteriormente hemos visto desconchados producidos por humedades que han hecho que con el tiempo el revestimiento pierda la adherencia y caiga. En este caso, en general se han desprendido por otros motivos, como podrían ser una mala ejecución cuando se realizó el revestimiento, o por el propio uso de la vivienda en la que se producen impactos que acaban por afectar al paramento.

Para la lesión situada en el pilar, suponemos que se ha producido porque cuando se ejecutó el revestimiento, en esa zona, debido quizás a una posible humedad o a otros factores ambientales, no se adhirió bien y con el tiempo se ha desprendido.

En el caso de las otras dos lesiones, una la encontrarse detrás del sofá y otra en la entrada, suponemos que se ha debido a golpes recibidos debidos al propio uso de la vivienda. De todas formas, pensamos que en general en la vivienda, el revestimiento no está bien ejecutado, porque aunque sean lesiones pequeñas y no muy importantes, no es común este tipo de desconchados en las viviendas.

Propuesta de intervención: En los tres casos, lo mejor sería con una espátula retirar el resto de revestimiento alrededor de la lesión, para retirar los restos que estén desprendidos pero que todavía no han caído. También será recomendable revisar en general resto de las paredes y ver las zonas en las que parece haber un abombamiento del paramento, ya que si se han producido estas lesiones, puede haber más zonas dañadas. Entonces, todas las zonas

que veamos que tiene peligro de abombares y desprenderse se actuará también con la espátula para poder eliminar de gotelé.

A continuación, se volverá a realizar el mismo revestimiento que estaba antes, incluyendo la misma terminación y la misma pintura. Se tendrá especial precaución a la hora de realizarlo para que no la unión sea lo más adecuada posible para que no vuelvan a aparecer estas lesiones.

8.23. FISURAS EN LOS FALSOS TECHOS DE LA VIVIENDA

Descripción en el plano: Líneas en verde en la vista cenital

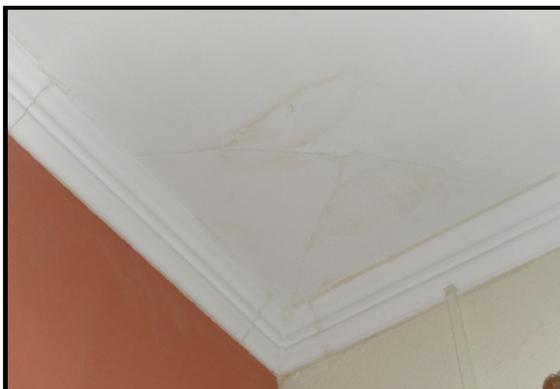
Lesión: Fisuras en los falsos techos

Descripción de la lesión: Fisuras situadas en el falso techo de la vivienda, en general situadas donde aparecen humedades.

Causa de la lesión: Estas fisuras están claramente relacionadas con las humedades. Estas se han producido debido a que en esas zonas el cielo raso está dañado y con principio de pudrición debido a la acción de microorganismos, por lo tanto estas zonas no soportan grandes esfuerzos y con pequeños movimientos se agrietan. También hay que apuntar que parte de estas fisuras son debidas al propio desprendimiento de la pintura. En algunas zonas se puede ver peligro de que caída o desprendimiento de un trozo de falso techo.

Propuesta de intervención: Igual que en el caso de las humedades explicado anteriormente, lo recomendable sería eliminar la zona donde está la humedad, ya que en la mayoría de los casos están ahí las fisuras, y reparar la zona colocando material nuevo. Pero en general, como por ejemplo se ve en la zona de la entrada en la que una fisura corta todo el pasillo, parece ser mejor cambiar toda la estructura en sí por una nueva, ya que están muy estropeadas

Fotos





Fisuras situadas en las zonas en las que hay humedades

8.24. FISURAS EN LA PARED ENTRE EL DORMITORIO PRINCIPAL Y LA SALA DE ESTAR

Descripción en el plano: No aparecen grafiadas en el plano

Lesión: Pequeñas fisuras en una pared de la vivienda.

Descripción de la lesión: Fisuras horizontales producidas en la pared que divide la sala de estar del dormitorio principal. Hay fisuras en los dos lados de la pared.

Causa de la lesión: Al ver este tipo de lesión, y al observar que no se produce en ninguna otra pared de la vivienda, queda claro que es debido a algún tipo de patología que sólo afecta a esta fábrica.

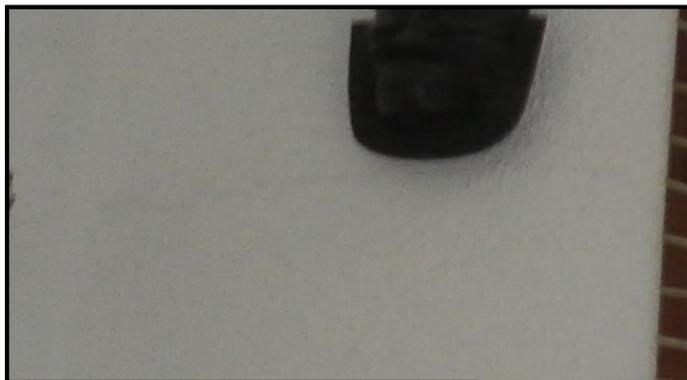
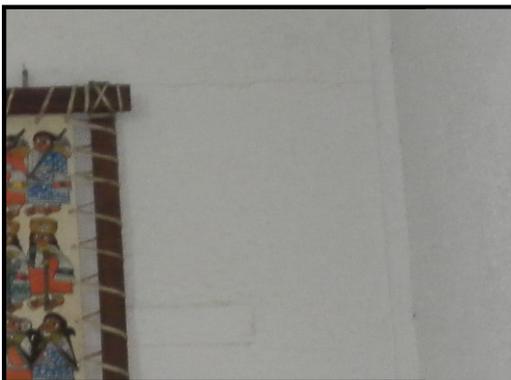
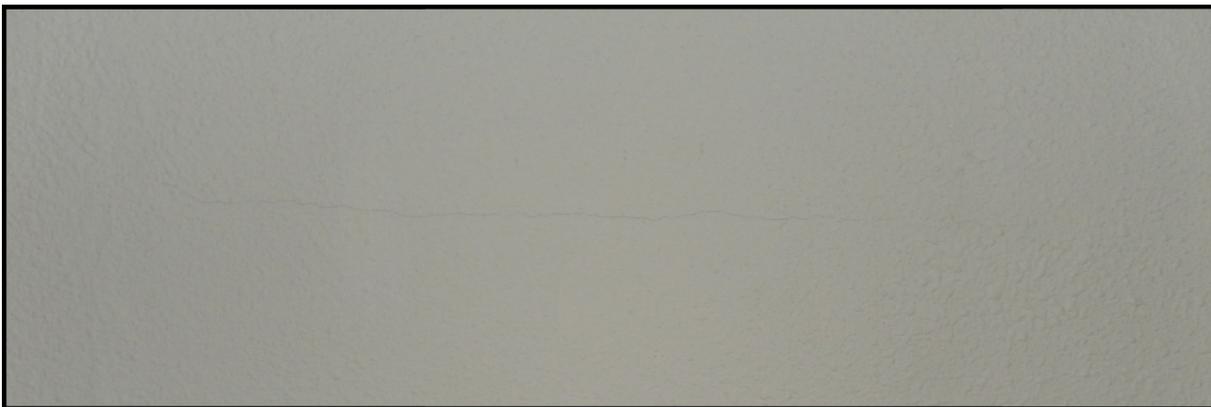
Las causas pueden ser varias: puede ser debido a que se ha producido un pequeño hundimiento en el suelo, y con ello se han producido las grietas. También es posible que desde la parte superior de la pared se esté ejerciendo una fuerza sobre ésta, que podría estar producido por el falso techo. Es posible que también el mortero utilizado para rejuntar no sea de muy buena calidad y ahora este deshaciéndose, haciendo que bajen los ladrillos por encima y rompan. O también, es posible que los ladrillos utilizados sean menos resistentes de lo esperado, y por ello se agrieten porque no resisten el peso de la fábrica colocada por encima.

Propuesta de intervención: Para poder solucionar esta patología, lo primero es eliminar la causa, para ello, habrá que estudiar todas las causas citadas anteriormente.

En caso del hundimiento del suelo es el más importante y el más difícil de solucionar. Para ello se tendrán que realizar varias mediciones para ver si hubiera peligro de hundimiento, y después reforzar la estructura como fuera necesario. En el caso de que una gran fuerza esté actuando sobre la fábrica, habrá que observar el falso techo, y como está apoyado en este, o si por encima del cielo raso tenemos algún elemento que nos causa esta lesión y no lo sabíamos hasta ahora.

Pero en general para eliminar las fisuras, lo óptimo sería derribar la pared y construirla de nuevo tomando las medidas necesarias, pero al ver el pequeño tamaño de estas, lo recomendable sería rellenarlas de masillas y después pintarlas del mismo color que el resto de la pared.

Fotos:



En la primera foto, fisuras desde el lado de la sala de estar, y la segunda desde la habitación principal

8.25. FISURAS EN LOS ESCALONES Y EN LOS PAVIMENTOS DE LA VIVIENDA

Descripción en el plano: Sombreado de naranja en los primeros escalones del edificio. Los del pavimento de la vivienda no aparecen grafiadas en el plano debido a su pequeño tamaño y a la cantidad de ellas

Lesión: Fisuras en todos los pavimentos de la vivienda y en los primeros escalones.

Fotos:



Ejemplos de algunas roturas de los pavimentos de la vivienda y de los escalones

Descripción de la lesión: Pequeñas roturas en todos los pavimentos de la vivienda. Están en todas las estancias y en ningún lugar en particular. Y ausencia de grandes trozos en el primer escalón.

Causa de la lesión: Suponemos que hay varias posibles causas para este tipo de lesión. La primera parece ser la ausencia de juntas, o bien el pequeño espesor de estas. Es posible que también el material de la junta no sea lo elástico que debiera ser. Por estos motivos es posible que en verano, debido al calor, el pavimento se dilate, y al no tener el tipo de junta necesaria, el pavimento acabe rompiendo por no tener espacio para expandirse. Otra causa podría ser que el material propio de las baldosas no es lo suficientemente elástico para soportar las dilataciones y contracciones propias de los cambios de temperatura.

La otra causa posible, es que hay un pequeño descenso del forjado, y por eso la aparición de grietas. Debido a que el suelo tiene movimientos, y en este caso de descenso, las juntas no los pueden absorber y el azulejo rompe.

En el caso del primer escalón, es posible que la rotura se haya producido por el propio uso, o más bien por la caída de algún objeto pesado, y de ahí la rotura. También es posible que por algún motivo el material sea más débil en esa zona, y por eso que haya fisuras. No se ve ninguna otra grieta en el resto de escalones.

Propuesta de intervención: La causa que esta clara es que las juntas no están bien realizadas, que o bien no son lo suficientemente anchas o el material utilizado no es lo elástico que debería ser. Por ello realizaremos con las herramientas necesarias el vaciado de las juntas y el relleno de nuevo con materiales que si que soporten los movimientos de las baldosas. En el caso de que aunque se ponga una junta elástica nueva la distancia no sea lo suficientemente ancha, se deberá levantar el pavimento y ponerlo de nuevo. La recomendación para este caso es quitar con mucho cuidado el pavimento existente y volverlo a colocar después. A pesar de que se podría poner pavimento nuevo, es preferible poner el original del edificio, aunque tenga piezas rotas.

El caso del forjado es más grave. Para ello se tendrá que medir cuanto ha descendido. En el caso de que haya ocurrido esto, suponemos que el descenso no es de gran entidad, ya que a priori no se aprecia. Para solucionarlo, se deberá reforzar el forjado y la estructura, pero para ello, tenemos que saber muy bien en qué estado se encuentran.

Para los escalones, lo más apropiado es cambiar la pieza entera por otra nueva. Es posible que sea complicado encontrar piezas de terrazo de este estilo ya que hace muchos años que ya no se ponen, pero se puede buscar en algún derribo una pieza similar o bien poner un escalón nuevo de mármol o granito, aunque no quede bien estéticamente con el resto de los escalones y de la entrada.

8.26. ENSUCIAMIENTO EN LA CUBIERTA DE LA GALERIA

Descripción en el plano: Sombreado de azul oscuro en la planta cenital

Lesión: Ensuciamiento de la parte inferior de la cubierta de fibrocemento de la galería

Descripción de la lesión: Ennegrecimiento de la parte inferior de la cubierta de la galería. En particular en la zona central

Causa de la lesión: El ensuciamiento se ha producido por estar expuesto a la intemperie. En general es normal que se acumule el polvo, como ocurre en otras zonas de la fachada y del

propio edificio en sí. Pero en este caso en concreto, la patología se ha producido en las zonas en las que hay elementos que tapan la acción del viento y del agua, y de esta forma no se puede limpiar de forma natural. Como podemos ver en la fotografía, hay más suciedad localizada en la zona del pie derecho que sujeta la cubierta y en la del parasol de cañizo.

Fotos:



Ensuciamiento de la cubierta de fibrocemento de la galería

Propuesta de intervención: Para solucionar esta lesión, realizaremos una limpieza manual a base de jabón, agua y un cepillo. En el caso de que la suciedad sea más resistente, se puede utilizar chorro de agua a presión. Hay otras opciones, como por ejemplo, de agua fría, caliente o nebulizada.

8.27. CUADRO DE LESIONES

Después de haber descrito todas las lesiones del edificio con su posible intervención, pasamos a resumir todas las patologías en un cuadro.

	Fachada	Espacios comunes	Entrada-distribuidor	Dormitorio	Cocina	Comedor	Dormitorio principal	Sala de estar	Despacho	Baño	Galería
AGENTES CONTAMINANTES											
Suciedad											



<u>ACCIONES</u>											
<u>VANDÁLICAS</u>											
Grafitis y carteles											
Mutilaciones											

9. POSIBLE INTERVENCIÓN EN EL EDIFICIO

9.1. EXPLICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

Desde mi punto de vista, la intervención que yo realizaría sobre la vivienda, sería la de seguir manteniendo el edificio con dos viviendas, una en cada planta, y un local comercial en la planta baja.

Sin embargo, lo que sí que cambiaría sería la distribución de las viviendas, ya que a día de hoy no cumplen la normativa.

Como lo que pretendemos cambiar es el interior de las viviendas, solucionaremos las lesiones que se encuentran en la fachada, en las zonas comunes y la cubierta. Las de las viviendas, solamente las humedades y los desconchados que hay en el lado interior de las cuatro fachadas. Las lesiones de humedades que hay en el falso techo y las roturas de los baldosines hidráulicos no se solucionarán porque se van a colocar elementos nuevos.

Como hemos comentado ya en los apartados anteriores, las dos habitaciones de la vivienda tenían las ventanas en la medianera, y gracias a que los edificios de los laterales tenían solo una altura (ahora uno de ellos es ya un solar) tenía iluminación y aireación. Por lo tanto, eso se tiene que cambiar y esas ventanas se cerrarán.

Además, el baño está actualmente en la galería, y vamos a situarlo ahora en el interior.

Pero, las razones más importantes por las que se modifica todo el interior de la vivienda son porque suponemos que en los años en los que se construyó el edificio, las tuberías de las instalaciones de agua eran de plomo, y por lo tanto siguen siendo de plomo. Actualmente están prohibidas y lo más prudente sería cambiarlas lo antes posible.

Por otro lado, también es necesario cambiar la instalación eléctrica porque va por fuera de la tabiquería, ya que esta es maciza y no se pueden meter los cables por dentro. Así también se cambia la instalación eléctrica por una actual.

Entonces, como hay que cambiar las habitaciones de lugar para que tengan una ventana, el baño hay que colocarlo dentro de la vivienda y cambiar las instalaciones de agua y electricidad, se va a cambiar la propia distribución de la vivienda.

Por ello, la nueva distribución está creada con tabiques realizados con ladrillo hueco de 7 cm de espesor. En el caso de las paredes de medianera y la fachada, se ha puesto un ladrillo hueco de 4 cm de espesor para poder pasar el cableado eléctrico.

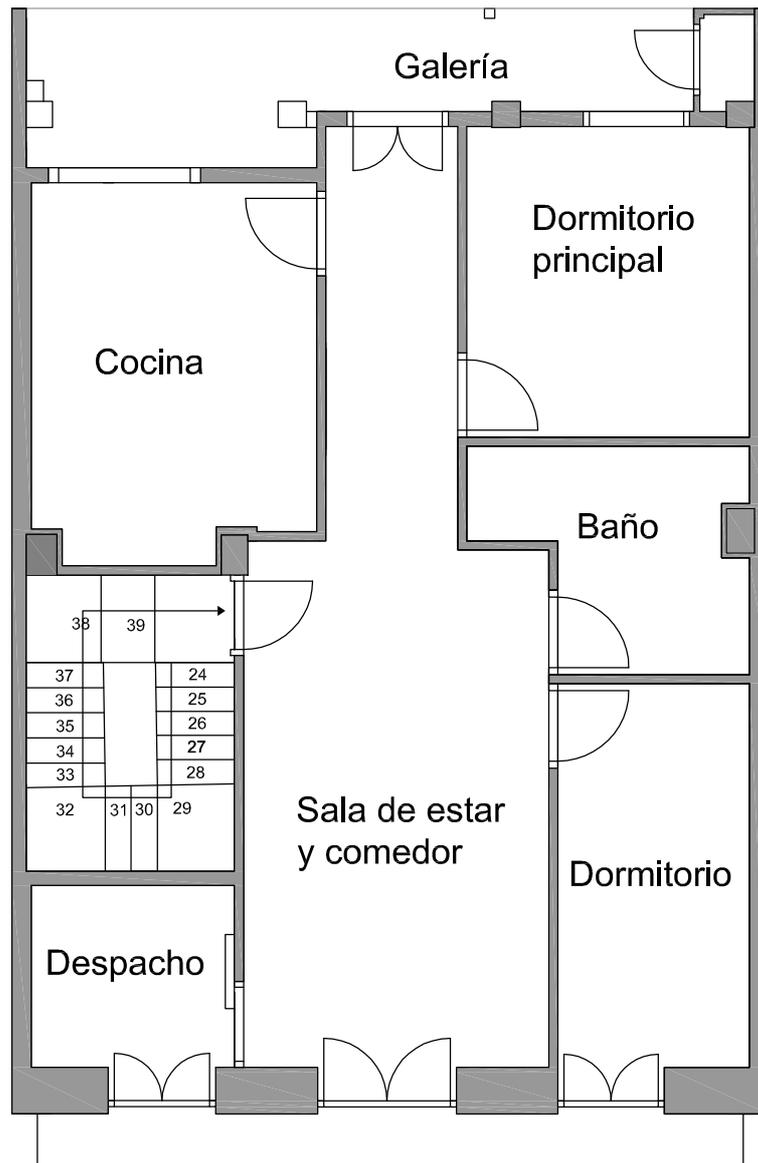
Como se puede ver en los planos, la nueva distribución tiene una cocina mucho más grande que la anterior, y además el baño ahora está dentro del piso. En el caso de los dormitorios, se han hecho dos, cada uno con ventana, en el caso del dormitorio que no es el de matrimonio con salida al balcón principal. El despacho se ha decidido dejarlo en el mismo lugar que antes y además se ha mantenido la puerta corredera. Y ya por último se ha eliminado la entrada creando la sala de estar y el comedor el centro de la vivienda y donde van a parar todas las estancias.

Lo que sí que sería recomendable, es que el pavimento escogido para toda la casa sea de baldosines hidráulicos haciendo un dibujo diferente en cada estancia, porque a pesar de haber reformado todo el piso, estaría bien que tuviera la esencia en ese sentido que en su origen.

9.2. PLANO DE LA INTERVENCIÓN

Ahora vamos a poder ver con el plano siguiente como quedaría la nueva propuesta de distribución de la vivienda.

9.2. PLANO DE LA INTERVENCIÓN. ESCALA 1/75



10. ANEXO DE DOCUMENTACIÓN

10.1. FICHA DE LOS CATÁLOGOS DE BIENES PROTEGIDOS POR EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Con las siguientes fichas, vamos a poder ver como el Ayuntamiento de Valencia cataloga los edificios protegidos del barrio del Cabanyal y más concretamente los de la calle Escalante, que se encuentran relativamente cerca del que estamos realizando el estudio.

En estas fichas, primero se marca la zona del barrio en la que está situado el edificio a analizar, a continuación se le da unos datos de referencia. Después se le da unos tipos de valores al edificio, por su valor urbanístico, estético, etc. Además, también se realiza un croquis a escala de la fachada y se comentan los elementos impropios.

Para finalizar con el estudio, se comenta el sistema constructivo y más o menos como está distribuida por el interior.

Como ya hemos comentado en los primeros apartados, nuestro edificio actualmente no está protegido, ya que el plan PEPRI del ayuntamiento modificó algunas de estas protecciones. Por eso, con estos ejemplos podemos hacernos una idea de cómo podría estar catalogado el nuestro.

10.1.1. Ficha del edificio de la calle Escalante, 184

Este edificio se encuentra a una manzana del nuestro, y está justo enfrente del donde nació el dramaturgo Eduardo Escalante.

Como podemos ver, a pesar de estar protegido, se encuentra en lamentables condiciones, ya que las ventanas están rotas, y están todos los huecos tapiados para evitar la entrada de ocupas.

Sin embargo, mantiene todavía el estilo propio del barrio con la barandilla del balcón de fundición, las puertas balconeras de madera y las molduras en la fachada.

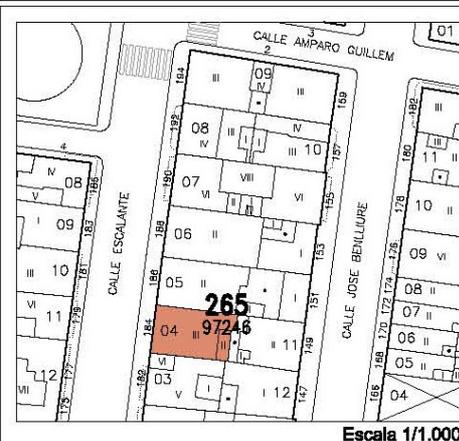
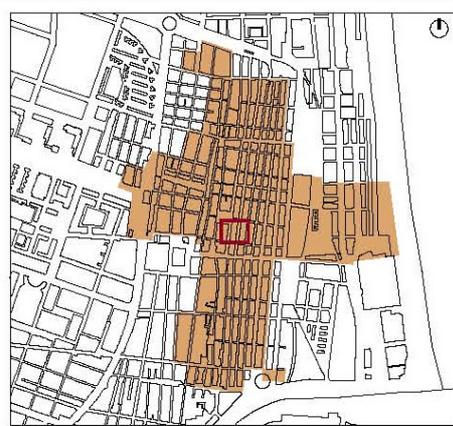
Ahora vamos a ver el informe.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

FICHA 265-04

HOJA 1/2



Escala 1/1.000



Escalante, 184

GRADO DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN AMBIENTAL

SITUACIÓN

CALLE ESCALANTE, 184

DATOS GENERALES

Manzana PEPRI	265
Manzana Catastral	97246
Parcela Catastral	04
Superficie solar (m2s)	92
Superficie construída (m2t)	000

OBJETIVACIÓN DEL INTERÉS

VALORACIONES URBANÍSTICAS	
Valor ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>
Integración conjunto homogéneo	<input type="checkbox"/>
Carácter articulador	<input type="checkbox"/>
Carácter estructural	<input type="checkbox"/>
VALORACIONES ARQUITECTÓNICAS	
Adscripción tipológica	<input type="checkbox"/>
Carácter modelo referencia	<input type="checkbox"/>
Referencia cultural-arquitectónica	<input type="checkbox"/>
VALORACIÓN SOCIO-CULTURAL	
Referencia histórica	<input type="checkbox"/>

VALORACIÓN PORMENORIZADA

FACHADA PRINCIPAL:

GRADO DE ALTERACIÓN		SOLUCIONES ORNAMENTALES	
<input type="checkbox"/> Conservada	<input type="checkbox"/> Poco alterada	<input checked="" type="checkbox"/> Carpintería	<input type="checkbox"/> Rejería
<input type="checkbox"/> Muy alterada		<input type="checkbox"/> Barandillas	<input type="checkbox"/> Guardapersianas
COMPOSICIÓN		<input type="checkbox"/> Recercados y cenefas	<input type="checkbox"/> Revestimientos Vidrados
<input type="checkbox"/> MATERIALES, COLOR, TEXTURAS	<input checked="" type="checkbox"/> SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	<input type="checkbox"/> Ornamentos	<input type="checkbox"/> Otros
<input type="checkbox"/> Vuelos	<input type="checkbox"/> Dinteles		
<input type="checkbox"/> Coronación	<input type="checkbox"/> Otros		

CUBIERTA:

<input checked="" type="checkbox"/> PRESENCIA AMBIENTAL	
<input type="checkbox"/> CORRESPONDENCIA TIPOLOGICA	

OTROS:

- Ménsulas
- Persianas

Diciembre 1998

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO / AUMSA / CORELL y MONFORT arquitectos



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

FICHA
265-04

HOJA 2/2

OBRAS ADMISIBLES

- CONSERVACIÓN
- RESTAURACIÓN
- REFORMA
- REESTRUCTURACIÓN CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS
 - FACHADA PRINCIPAL
 - Conservación
 - Reproducción / Repristinación
 - CUBIERTAS
 - Conservación
 - Reproducción / Repristinación

PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

- NO ALTERACIÓN DEL VOLUMEN
- ALTERACIÓN DEL VOLUMEN
 - EDIFICACIÓN AUXILIAR
 - Adecuación
 - EDIFICACIÓN PRINCIPAL
 - Sobreelevación referenciada
 - Adecuación profundidad edificable

ELEMENTOS IMPROPIOS

TIPOLÓGICOS

- Tapiado de huecos en pl. baja.

REPRISTINO /MODIFICACIÓN SEGÚN:

- Elementos tipológicos del edificio original o modelos de referencia del tipo.

NO TIPOLÓGICOS

ELIMINACIÓN Y ADECUACIÓN SEGÚN:

- Ordenanzas.

ALZADO FACHADA PRINCIPAL



184

Escala 1/100 0 0,5 1 2,5 5 m

OBSERVACIONES

ADSCRIPCIÓN TIPOLÓGICA

SISTEMA CONSTRUCTIVO

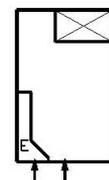
- Sistema constructivo de dos o tres crujeas.
- Muros de carga de ladrillo en fachada principal y trasera.
- Medianeras de medio pie reforzadas por pilastras.
- Viga/s de madera de mobla en pórtico/s central/es.

ORGANIZACIÓN INTERNA

- Vivienda plurifamiliar desarrollada en dos plantas.
- Una vivienda por planta.
- Escalera lineal de un tramo de acceso a vivienda en planta primera.

LENGUAJE ARQUITECTÓNICO/ESTILO

- Tradicional popular



TIPO B1

Diciembre
1998

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO / AUMSA / CORELL y MONFORT arquitectos



10.1.2. Ficha del edificio de la calle Escalante, 321

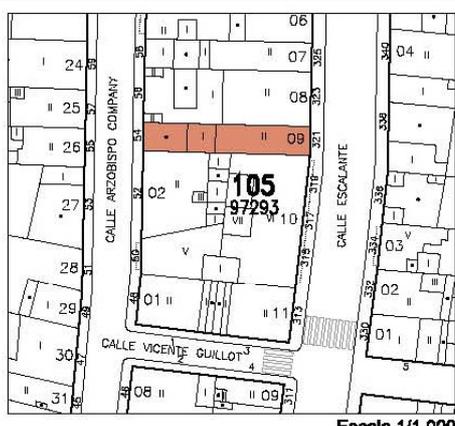
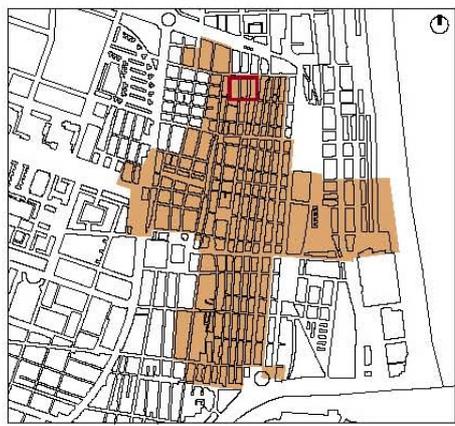
Ahora veremos la ficha de otra vivienda también catalogado. En este caso, no se trata de un edificio abandonado, como ocurría en el caso anterior, sino que en este se trata de una de las casas típicas y características del barrio con toda la fachada realizada de azulejo.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

FICHA
105-09

HOJA 1/2



Escala 1/1.000



Escalante, 321

GRADO DE PROTECCIÓN
PROTECCIÓN AMBIENTAL

SITUACIÓN
CALLE ESCALANTE, 321

DATOS GENERALES

Manzana PEPRI	105
Manzana Catastral	97293
Parcela Catastral	09
Superficie solar (m2s)	115
Superficie construída (m2t)	170

OBJETIVACIÓN DEL INTERÉS

VALORACIONES URBANÍSTICAS	
Valor ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>
Integración conjunto homogéneo	<input checked="" type="checkbox"/>
Carácter articulador	<input type="checkbox"/>
Carácter estructural	<input type="checkbox"/>
VALORACIONES ARQUITECTÓNICAS	
Adscripción tipológica	<input checked="" type="checkbox"/>
Carácter modelo referencia	<input checked="" type="checkbox"/>
Referencia cultural-arquitectónica	<input type="checkbox"/>
VALORACIÓN SOCIO-CULTURAL	
Referencia histórica	<input type="checkbox"/>

VALORACIÓN PORMENORIZADA

FACHADA PRINCIPAL:

GRADO DE ALTERACIÓN		SOLUCIONES ORNAMENTALES	
<input checked="" type="checkbox"/> Conservada	<input type="checkbox"/> Poco alterada	<input checked="" type="checkbox"/> Carpintería	<input type="checkbox"/> Rejería
<input type="checkbox"/> Muy alterada		<input type="checkbox"/> Barandillas	<input type="checkbox"/> Guardapersianas
COMPOSICIÓN		<input type="checkbox"/> Recercados y cenefas	<input type="checkbox"/> Revestimientos Vidriados
<input checked="" type="checkbox"/> MATERIALES, COLOR, TEXTURAS	<input checked="" type="checkbox"/> SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	<input type="checkbox"/> Ornamentos	<input checked="" type="checkbox"/> Otros
<input type="checkbox"/> Vuelos	<input type="checkbox"/> Dinteles		
<input type="checkbox"/> Coronación	<input type="checkbox"/> Otros		
CUBIERTA:		OTROS:	
<input type="checkbox"/> PRESENCIA AMBIENTAL	<input checked="" type="checkbox"/> CORRESPONDENCIA TIPOLOGICA	- Mosaicos de azulejo	

Diciembre
1998

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO / AUMSA / CORELL y MONFORT arquitectos



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

FICHA
265-04

HOJA 2/2

OBRAS ADMISIBLES

- CONSERVACIÓN
- RESTAURACIÓN
- REFORMA
- REESTRUCTURACIÓN CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS
 - FACHADA PRINCIPAL
 - Conservación
 - Reproducción / Repristinación
 - CUBIERTAS
 - Conservación
 - Reproducción / Repristinación

PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

- NO ALTERACIÓN DEL VOLUMEN
- ALTERACIÓN DEL VOLUMEN
 - EDIFICACIÓN AUXILIAR
 - Adecuación
 - EDIFICACIÓN PRINCIPAL
 - Sobre elevación referenciada
 - Adecuación profundidad edificable

ELEMENTOS IMPROPIOS

TIPOLÓGICOS

- Tapiado de huecos en pl. baja.

REPRISTINO /MODIFICACIÓN SEGÚN:

- Elementos tipológicos del edificio original o modelos de referencia del tipo.

NO TIPOLÓGICOS

ELIMINACIÓN Y ADECUACIÓN SEGÚN:

- Ordenanzas.

ALZADO FACHADA PRINCIPAL



184

Escala 1/100 0 0,5 1 2,5 5 m

OBSERVACIONES

ADSCRIPCIÓN TIPOLÓGICA

SISTEMA CONSTRUCTIVO

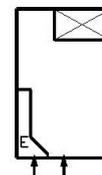
- Sistema constructivo de dos o tres cruñas.
- Muros de carga de ladrillo en fachada principal y trasera.
- Medianeras de medio pie reforzadas por pilastras.
- Viga/s de madera de mobila en pórtico/s central/es.

ORGANIZACIÓN INTERNA

- Vivienda plurifamiliar desarrollada en dos plantas.
- Una vivienda por planta.
- Escalera lineal de un tramo de acceso a vivienda en planta primera.

LENGUAJE ARQUITECTÓNICO/ESTILO

- Tradicional popular



TIPO B1

Diciembre
1998

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO / AUMSA / CORELL y MONFORT arquitectos



10.1.3. Ficha del edificio de la Unión Musical

En esta ficha se puede ver cómo está protegido este edificio institucional del barrio, y como que partes tienen valor.

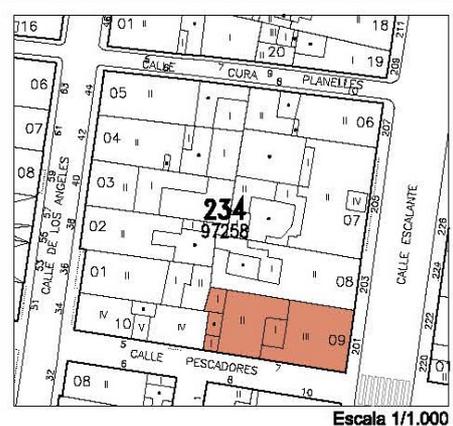
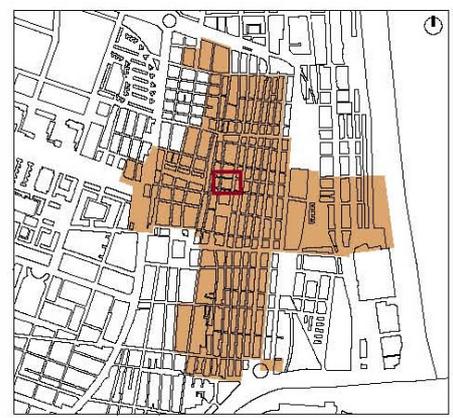
La diferencia entre esta ficha y las anteriores que este edificio al hacer esquina también tiene croquis de la otra fachada.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

FICHA
234-09

HOJA 1/3



Escala 1/1.000



Escalante, 201

GRADO DE PROTECCIÓN
PROTECCIÓN AMBIENTAL

SITUACIÓN
SOCIEDAD MUSICAL POBLADOS MARÍTIMOS (CALLE PESCADORES, 7)
CALLE ESCALANTE, 201

DATOS GENERALES

Manzana PEPRÍ	234
Manzana Catastral	97258
Parcela Catastral	09
Superficie solar (m2s)	233
Superficie construída (m2t)	524

OBJETIVACIÓN DEL INTERÉS

VALORACIONES URBANÍSTICAS

Valor ambiental

Integración conjunto homogéneo

Carácter articulador

Carácter estructural

VALORACIONES ARQUITECTÓNICAS

Adscripción tipológica

Carácter modelo referencia

Referencia cultural-arquitectónica

VALORACIÓN SOCIO-CULTURAL

Referencia histórica

VALORACIÓN PORMENORIZADA

FACHADA PRINCIPAL:

GRADO DE ALTERACIÓN	SOLUCIONES ORNAMENTALES
<input type="checkbox"/> Conservada	<input checked="" type="checkbox"/> Carpintería
<input type="checkbox"/> Poco alterada	<input checked="" type="checkbox"/> Rejería
<input checked="" type="checkbox"/> Muy alterada	<input type="checkbox"/> Barandillas
COMPOSICIÓN	<input type="checkbox"/> Guardapersianas
<input type="checkbox"/> MATERIALES, COLOR, TEXTURAS	<input checked="" type="checkbox"/> Recercados y cenefas
<input checked="" type="checkbox"/> SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	<input type="checkbox"/> Revestimientos Vidriados
<input checked="" type="checkbox"/> Vuelos	<input type="checkbox"/> Ornamentos
<input type="checkbox"/> Dinteles	<input checked="" type="checkbox"/> Otros
<input type="checkbox"/> Coronación	
<input type="checkbox"/> Otros	
CUBIERTA:	OTROS:
<input checked="" type="checkbox"/> PRESENCIA AMBIENTAL	-Ménsulas
<input checked="" type="checkbox"/> CORRESPONDENCIA TIPOLOGICA	

Diciembre
1998

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO / AUMSA / CORELL y MONFORT arquitectos



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

FICHA
234-09

HOJA 2/3

OBRAS ADMISIBLES

- CONSERVACIÓN
- RESTAURACIÓN
- REFORMA
- REESTRUCTURACIÓN CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS
- FACHADA PRINCIPAL
 - Conservación
 - Reproducción / Repristinación
- CUBIERTAS
 - Conservación
 - Reproducción / Repristinación

PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

- NO ALTERACIÓN DEL VOLUMEN
- ALTERACIÓN DEL VOLUMEN
 - EDIFICACIÓN AUXILIAR
 - Adecuación
 - EDIFICACIÓN PRINCIPAL
 - Sobreelevación referenciada
 - Adecuación profundidad edificable

ELEMENTOS IMPROPIOS

TIPOLÓGICOS

- Modificación de huecos y carpinterías en planta baja.

REPRISTINO /MODIFICACIÓN SEGÚN:

- Elementos tipológicos del edificio original o modelos de referencia del tipo.

NO TIPOLÓGICOS

- Cierres metálicos de seguridad en planta baja.
- Rótulos en fachada.

ELIMINACIÓN Y ADECUACIÓN SEGÚN:

- Ordenanzas.

ALZADO FACHADA PRINCIPAL CALLE ESCALANTE, 201



201

Escala 1/100 0 0,5 1 2,5 5 m

OBSERVACIONES

ADSCRIPCIÓN TIPOLÓGICA

SISTEMA CONSTRUCTIVO

ORGANIZACIÓN INTERNA

LENGUAJE ARQUITECTÓNICO/ESTILO

- Tradicional popular

TIPO

Diciembre
1998

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO / AUMSA / CORELL y MONFORT arquitectos



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

FICHA
234-09

HOJA 3/3

INFORMACIÓN GRÁFICA COMPLEMENTARIA

CALLE PESCADORES, 7



Escala 1/100 0 0,5 1 2,5 5 m

Diciembre
1998

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO / AUMSA / CORELL y MONFORT arquitectos



10.2. DOCUMENTOS DE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Como ya hemos comentado en apartados anteriores, para poder obtener los planos originales de la vivienda así como el proyecto original en sí, primero tuvimos que investigar hasta encontrar el nombre del primer dueño de la parcela, y desde ahí buscar toda la información posible en el archivo histórico de la ciudad.

Así pues, se pidió en el registro este nombre, y previo pago de 7,09 euros por el trámite de los documentos y la espera de una semana, obtuvimos el nombre de la dueña, doña Concepción Carles.

Aquí se incluyen todos los datos obtenidos, así como el escrito realizado por el archivo histórico y la propia factura de la tasa.



Registro de la Propiedad
de
Valencia número Tres

- = O = -

Ana María del Castillo González

Registrador de la Propiedad

certificación

valencia3@registrodelapropiedad.org
cl Periodista J. Ombuena, 4, 1º - 46010 Valencia tel. 963 898 175 fax 963 898 349

Irene Palomares Hernández

AV.29.03



Formulario de solicitud de certificación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA NÚMERO TRES

DATOS DEL/LA SOLICITANTE O INTERESADO/A:

Nombre: Irene Apellidos: Palomares Hernández
 D.N.I./N.I.F./PASAPORTE/T. RESIDENCIA: 53 256024 F Teléfono de contacto: 695843535
NO A LOS USOS

DATOS PARA FACTURACIÓN (SI SON DISTINTOS A LOS DEL SOLICITANTE)

Nombre y apellidos o Entidad:
 N.I.F./PASAPORTE/T. RESIDENCIA: Teléfono de contacto:

SOLICITA

Certificación relativa a las fincas o titulares que se detallan al dorso, y a tal efecto

MANIFIESTA

- A) Que tiene interés legítimo en la Información que solicita por la siguiente causa (*márquese lo que proceda*):
- a) investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad
 - b) investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones
 - c) Investigación para contratación o interposición de acciones
 - d) otros (especificar): para proyecto final de carrera, necesito saber un poco más de detalles para saber el estado del edificio de oficinas
- B) Que señala como domicilio hábil a efectos de notificaciones, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el siguiente: (*dirección postal completa*): Alda. R.d. 195, pta. 2, Valencia
- C) Que SI NO (*márquese lo que proceda*) ACEPTA que dichas notificaciones, de acuerdo con dicho artículo 322, puedan realizarse por vía telemática, y se compromete a remitir acuse de recibo por igual medio:
 Fax:
- D) Que, a los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
- 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
 - 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
 - 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Valencia, 20 de Marzo 2012

Firma del /la presentante o interesado/a

B REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA TRES
Presentado 20 de Marzo de 2012 a las 12:02

Nº ENTRADA: 986/2012

Caducidad: 05/06/2012

APORTADO DOCUMENTO COMPLETO
TARIO 20/3/12

7€ EFECTIVO
PREMIUM



Formulario de solicitud de certificación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALÈNCIA NÚMERO TRES

FINCAS O TITULARES DE LOS QUE SE SOLICITA CERTIFICACIÓN

Finca postal 1119 P^o N^o Mat

CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES QUE DESEA QUE FIGUREN EN LA CERTIFICACIÓN QUE SE EXPIDA

Se desea la inscripción de

Por necesidades de una investigación del proyecto original de la calle Escalante, número 206 (antiguamente 192 según desfase), y dada la dificultad para localizar el autor del proyecto original, solicitamos, si pudiera ser posible, nos facilite el propietario o autor el proyecto a fin de dar con la investigación.

Todo esto es para una investigación de Proyecto Final de Carrera.





CERTIFICACIÓN



ANA MARÍA DEL CASTILLO GONZÁLEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, Titular del REGISTRO número TRES DE VALENCIA

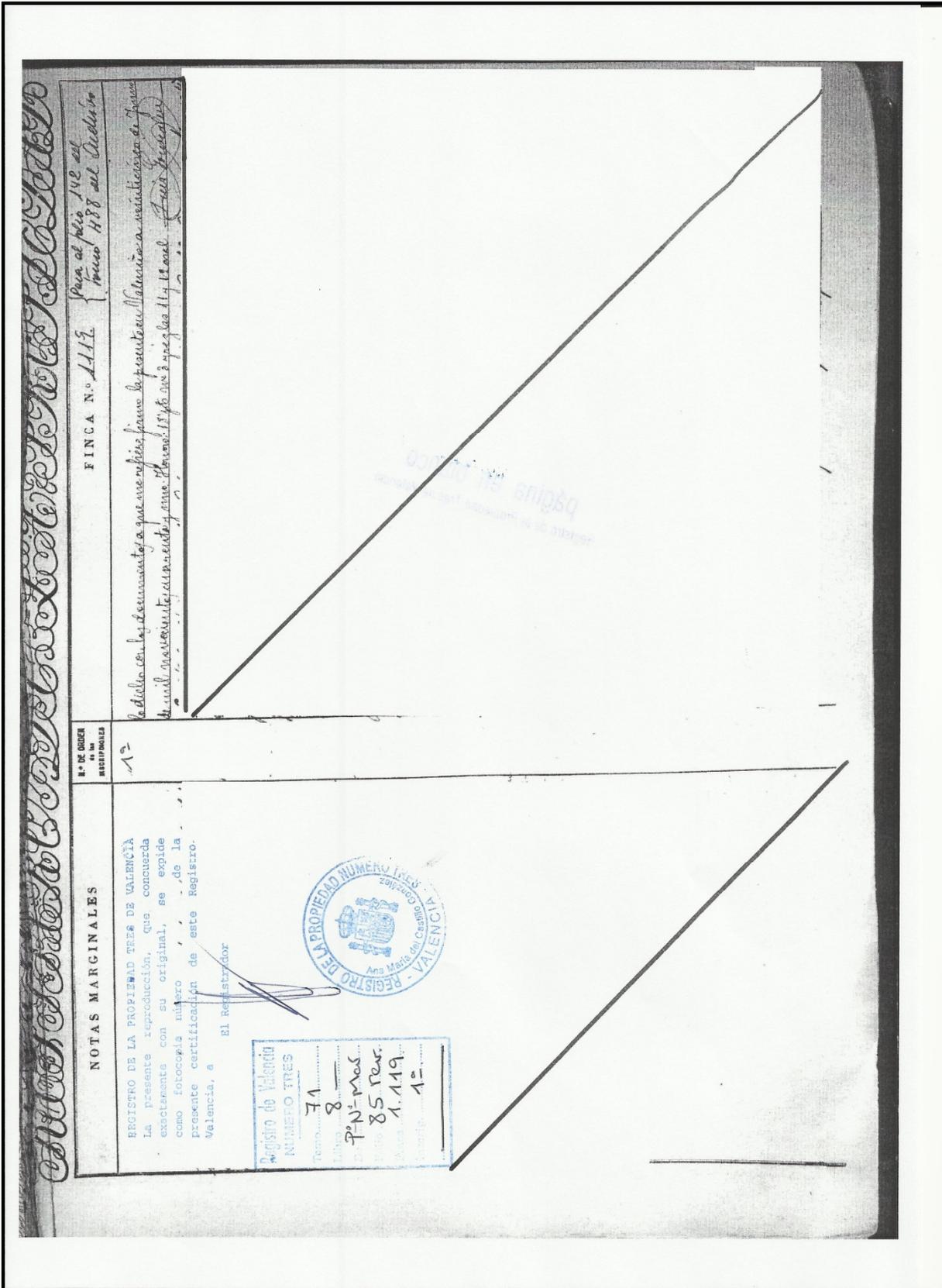
CERTIFICO

Que, para expedir la certificación solicitada en la instancia y adición a la misma que preceden, y en sus propios términos, he examinado en lo que ha sido necesario los libros del archivo de este Registro de mi cargo, y según se solicita, a continuación **se transcribe literalmente la inscripción 1ª de la finca 1.119 extendida al folio 85 del tomo 71, libro 8 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar**, mediante fotocopia en dos folios de papel común, con el dorso en blanco, numerado y con el sello del Registro, haciéndose constar que la descripción y titularidad no se hallan vigentes.

NO SE CERTIFICA de dominio y cargas por no haberse solicitado expresamente.



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.





CERTIFICACIÓN



Extiendo la presente a continuación de la instancia y adición a la misma que ha sido presentada en esta Oficina a las 12:02 horas del 20 de marzo de 2012 con el número 986/2012 del Libro de entradas, ocupando además dos folios de papel especial distribuido por el Colegio Nacional de Registradores, el último de los cuales firmo en Valencia a las nueve horas del día veintisiete de marzo de dos mil doce. *Sobrescrito "registro" vale y se salva. Joffe.*



BASE: nº2, 2º inciso 2º, dispos. Adic. 3ª Ley 8/89
número 4 del Arancel.
HONORARIOS (IVA. incl.): Euros.
minuta número:

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles.... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

ANA MARIA DEL CASTILLO GONZALEZ
648008Y
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE Valencia TRES
Dirección: PERIODISTA JOSE OMBUENA,4 1º
46010 VALENCIA
Tif:963898175 Fax:963898349

Factura Número: **E129**
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
VALENCIA TRES
30 MAR 2012
PAGADO

Nº ENTRADA: 2012 / 986	IRENE PALOMARES HERNÁNDEZ N.I.F.: 53256024F
DIARIO/ASIENTO: Nº ORDEN: 173.273	

Arancel	Descripción del Arancel	Base Imponible	Cuota	Cantidad	Importe	Exento	No Sujeto	
4.1c	certific. genérica	0,00 €	6,010121 €	1,00	6,010121 €			
Suplidos	Honorarios	Exento I.V.A.	No Sujeto I.V.A.	Sujeto I.V.A.	18% I.V.A.	0% I.R.P.F.	Total Minuta	TOTAL PAGAR
0,00 €	6,01	0,00 €	0,00 €	6,01 €	1,08 €	0,00 €	7,09 €	7,09 €

VALOR: Declarado

RECURSOS: La presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante el Registrador, o ante la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad, en el plazo de 15 días hábiles, en la forma que establece la norma 6 del R.D. 1427/1989 (B.O.E. nº 285 del 28 de Noviembre). Aún pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos (Art 619 del R.H.).

LOPD: A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

LITERAL INSCRIPCIÓN 1ª FINCA 1.119 DE PUEBLO NUEVO DEL MAR

EL REGISTRADOR



10.3. PROYECTO ORIGINAL

Con la información obtenida en el registro de la propiedad, pudimos encontrar el proyecto original de la obra, que como ya hemos comentado anteriormente se incluía también la construcción del edificio con el que hace medianera por detrás en la calle de José Benlliure. Además, gracias a encontrar esta documentación, vimos que fue el arquitecto José Peris el encargado del proyecto.

En estos documentos vamos a poder ver cómo se concede la licencia de obras al proyecto original, las denuncias por parte del arquitecto municipal porque la dueña modificó el proyecto y ya no cumplía las ordenanzas de salubridad, las razones de Doña Concepción Carles, y después ya el pago de la multa por parte de su hija, Teresa Martorell. Pasan nueve años desde que se obtiene la licencia de obras hasta que se obtiene la conformidad de ellas, y esto sucede en el año 1931.

E *(488)* *1880* *2922* *2589* *2806*

Ayuntamiento de Valencia

Reg. nº 4762 *Reg. nº 2985* *Reg. nº 2719*

210 *2241* *265* **Año 1922** *Reg. nº 6414* *Reg. nº 6406* *Reg. nº 6444* *756*

102 SECCION *102* NEGOCIADO *P. Urbana*

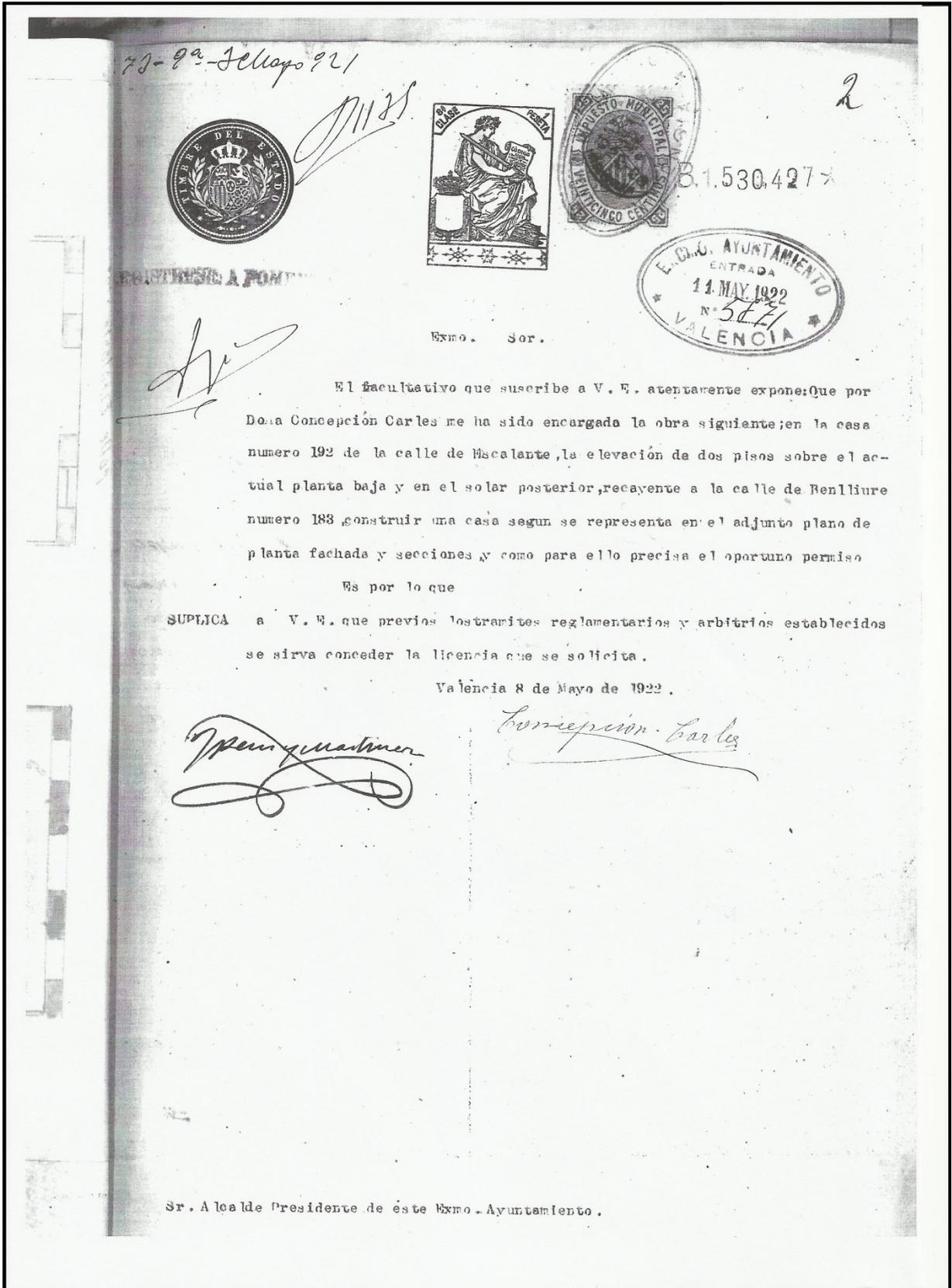
Acueducto

D. José Ferris, pide permiso para elevar dos pisos en la casa nº 192 calle de Escalante y S. Nuñez 183, de D^a Concepcion Carles, hoy la heredera D^a Juana Mantorella, vi. D^a Juana Mantorella.

copy -4 -DJ-

Núm. *5871* del Registro General.
 Núm. *74* del Historial.

484-800-8000.-Imp. La Gutenberg



Valencia 16 Mayo 1922
 Informe al Sr. Arquitecto Municipal
 al Alcalde
 P. o. Sr. Secretario

[Signature]

No encuentro inconveniente en que se conceda la autorización que se solicita atendiendo a las disposiciones legales aplicables cuando la eliminación de las caras contiguas en la C. de José Benlliure disponga el servicio de desagües con red impermeable y se fijen firmemente abarcando por arbitrios cincuenta ochenta y una pts. ochenta centimos a saber

Fijación de línea C. J. Benlliure	-----	70.00 pts
520 m ² edificación comprendidas cuatro plantas a 0.70	-----	364.00
6 repisas vuelo 0.50 afectando 10 huecos a 15 pts huecos	-----	150.00
14.80 m. l. arstepicho de coronación a 6 pts m. l.	-----	88.80
Convertir ventana en puerta	-----	9.00
		<hr/>
		681.80 pts

520
 7
 364

V. D. no obstante
 J. Benlliure
 Valencia 6 Junio 1922
[Signature]
[Signature]

La Sección ha manifestado...

3

reproducible y entendiéndose que puede darse el permiso solicitado, sujetándose a las R.º D.º de 12 Julio 1901 y 6 Noviembre 1902 y con la obligación de construir un ensayo irremovible con rifón terminal.

La Comisión, no obstante, resuelve

Valencia 9 junio 1902

Al Jefe de la sección

[Signature]

Confesarse

El Secretario

[Signature]

REFORMA

Excmo Sr.

El Maestro de Obras, D. José Pérez, pide permiso para elevar dos pisos en la casa n.º 192 calle de Escalante y J. Boullier 183, de D.ª Concepción Carles; y esta Comisión visto los informes de los funcionarios municipales, tiene el honor de proponer a V. E. se sirva conceder el permiso solicitado, previo pago de los correspondientes arbitrios, y con sujeción a las R.º D.º 13 Julio 1901, 6 Noviembre 1902; a los informes facultativos, preceptos de las Ordenanzas Municipales, y acuerdos del Ayuntamiento, que se consignan en la licencia que al efecto se entregará al interesado.

meable con rifor terminal.

V. b. no obstante resolvera.

Valencia 12 junio 1922

El Presidente

[Signature]

SESION ordinaria celebrada por el EXCMO. AYUNTAMIENTO el dia 16 de Junio de 1922
Dada cuenta de l anterior dictamen se acordó aprobarlo.

El Alcalde,

El Secretario,

[Signature]

[Signature]

Valencia 30 junio 1922

En cumplimiento del acuerdo que contiene
expidido la licencia solicitada

El Alcalde

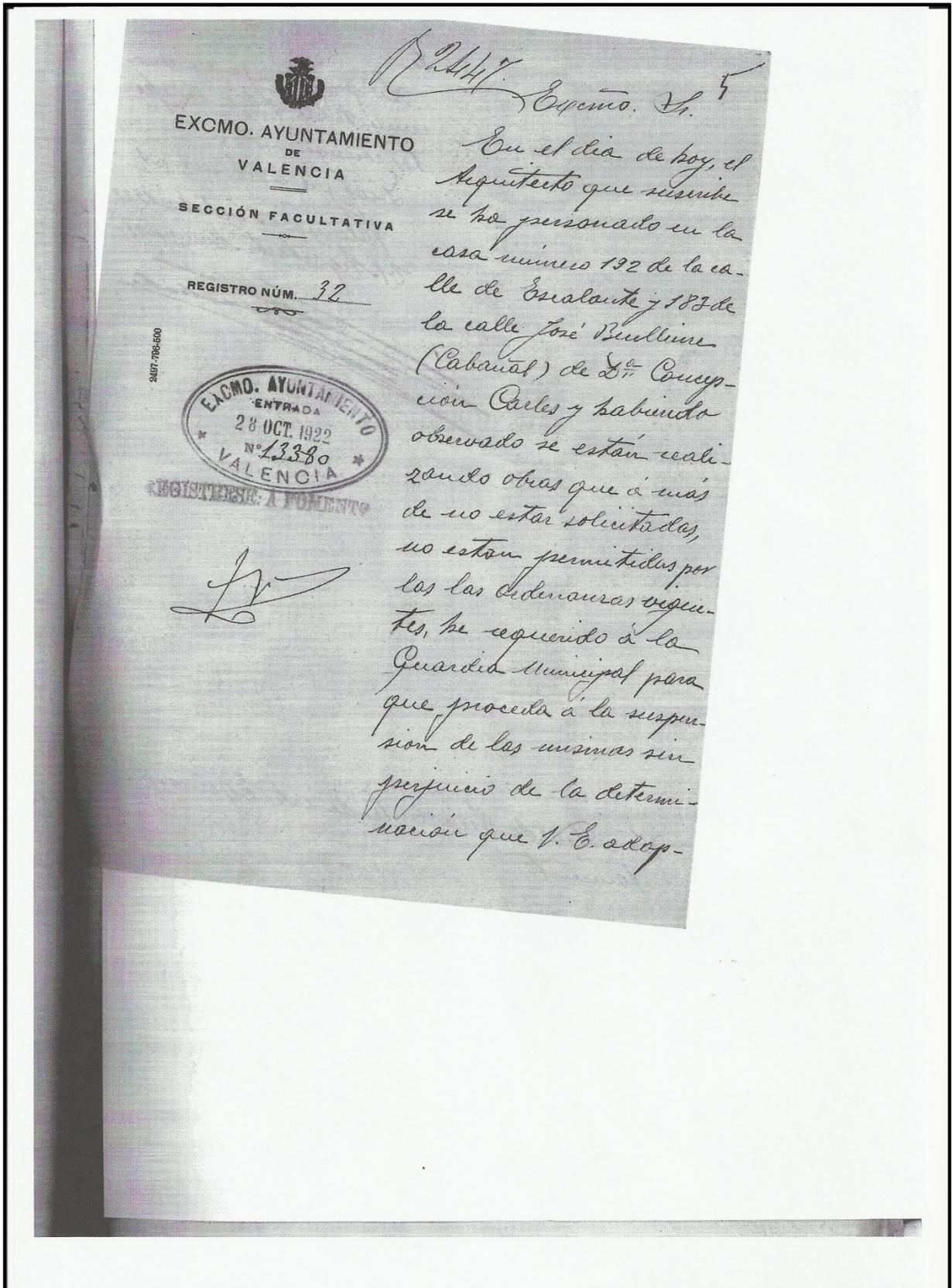
[Signature]

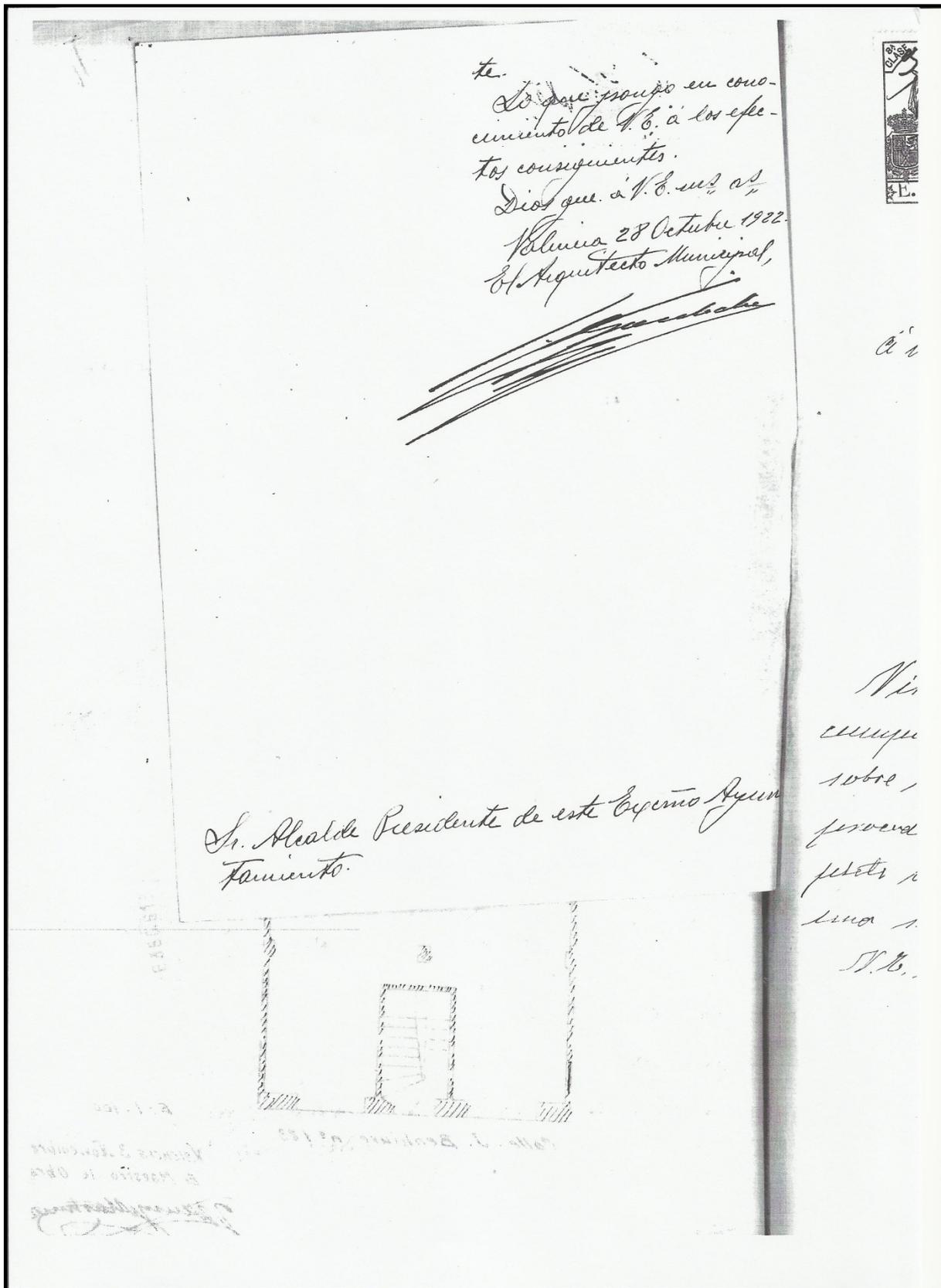
Pago habi n: 126 a 18 julio 1922

Compraventa: En el Ayuntamiento de Valencia
fomento, negociado de Palma Urbana
Compraventa Juan Hto. Sura en rep
venta de la propiedad de los señores
Carles y presenta para legalizar
ampliacion de obras anteriores y p
de que certifico Valencia 7 Noviembre 1922

[Signature]

[Signature]





do en cono-
a los efe-
s.
E. ms. as
Diciembre 1922
Municipal,
Escalante



6

Valencia 3 Noche 1922

Visto el plano que antecede, pase
a informe del Sr. Arquitecto Municipal

El Alcalde
D. J. O.
El Secretario

J. O.

to de

Visto la comparencia y plano que antecede
cumplido manifestar, que para poder informar
sobre la demolición a que en adelante se debe
proceder se requiere el intermedio para que com-
pletar los planos presentados con la aportación de
una sección transversal.

N.B. no obstante malera

Valencia 10 Nbre. 1922
El Arquitecto Municipal

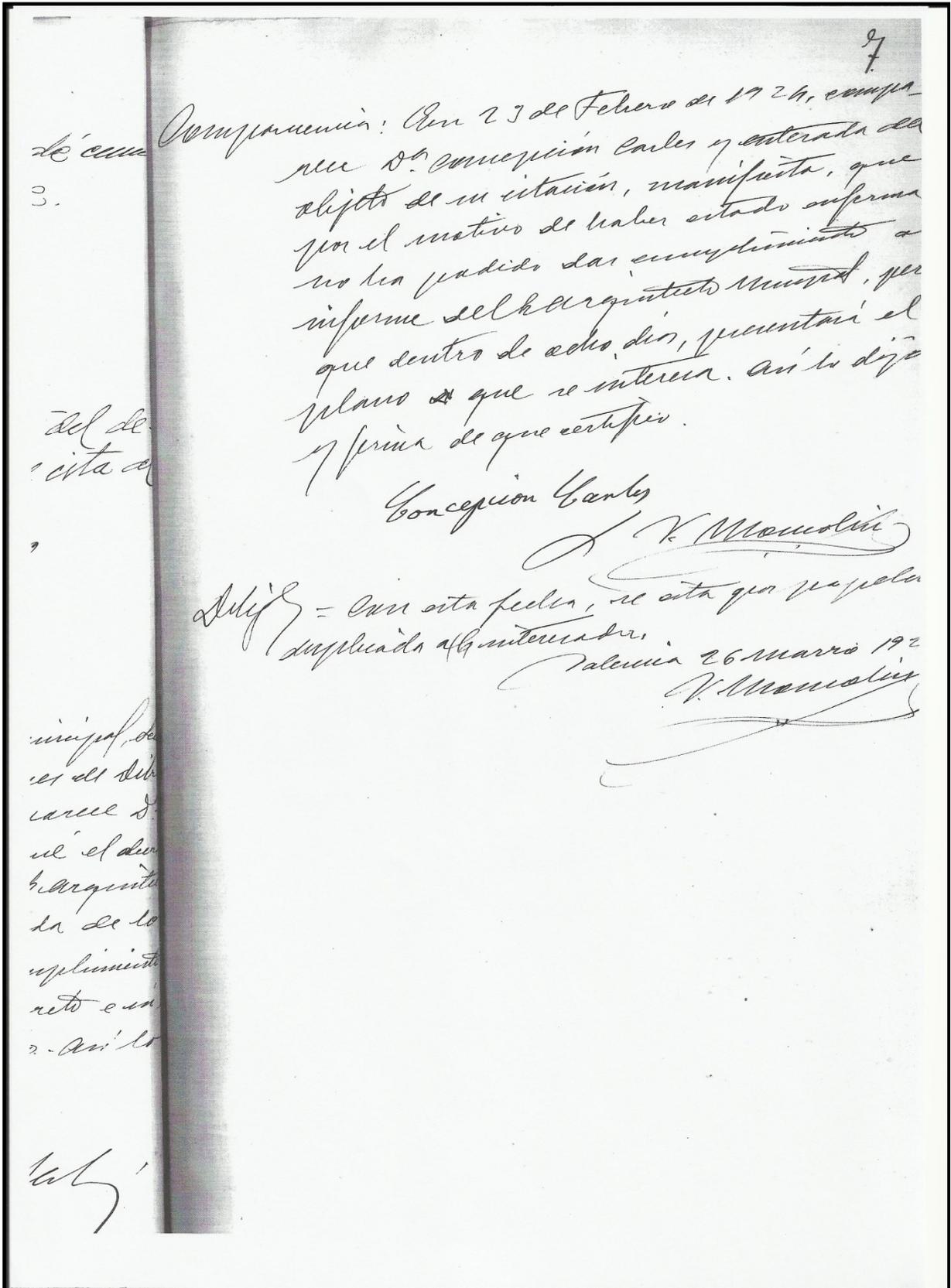
[Signature]

Valencia 13 Dto 1923.
Requiere al interesado para que de cum-
plimiento al informe que antecede.
El Alcalde
Añus

Relig. Certificado: Que en cumplimiento del de-
creto que antecede, con esta fecha se cita al
interesado por papeleta duplicada.
Valencia 18 Dto. 1923
G. P. Añus

Comparecencia = En la Secretaría municipal, de
de Fomento, a los veinte días del mes de mayo
de mil novecientos veintitres, comparece D.
Concepción Carlos, a quien notifique el de-
creto de la Alcaldía e informe del Sr. Arquitecto
lo municipal que anteceden y enterada de los
minutos, manifiesta que dará cumplimiento
a lo que se ordena en los citados decreto e in-
forme, dentro del plazo señalado. Así lo
dijo y firmó de que certifico.

Concepción Carlos G. P. Añus



de como
3.

del de
cita a

2

inicial de
es de del
carce de
el el de
arquitecto
de de lo
cumplimiento
reto e un
2. Así lo

calz'

7

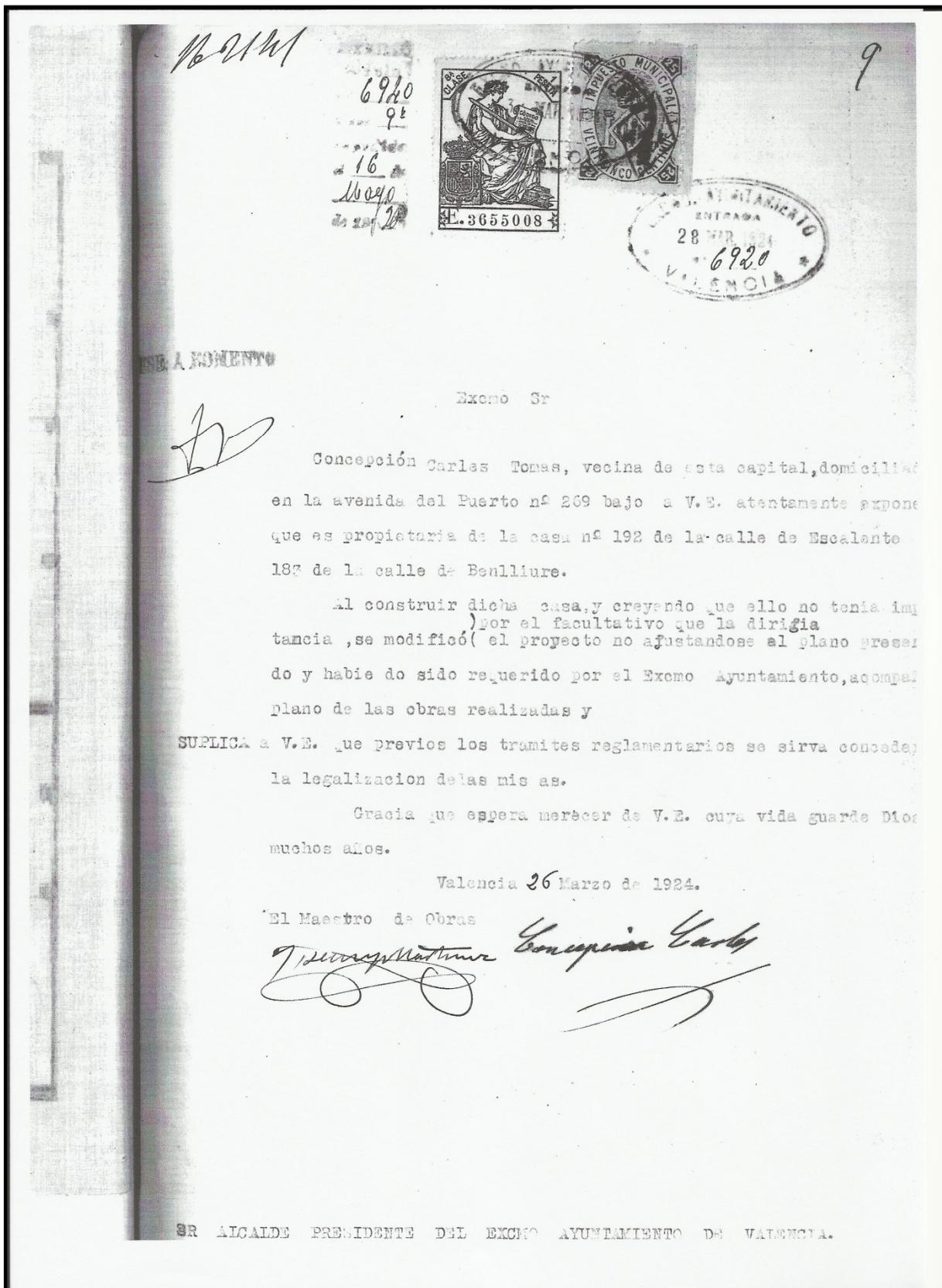
Comunicación: Con 23 de Febrero de 1924, comparece D. Concepción Carlos y enterada de lo objeto de su citación, manifiesta, que por el motivo de haber estado enferma no ha podido dar cumplimiento a informe del arquitecto municipal, pero que dentro de pocos días, presentará el plano de que se interesa. Así lo digo y firmo de que certifico.

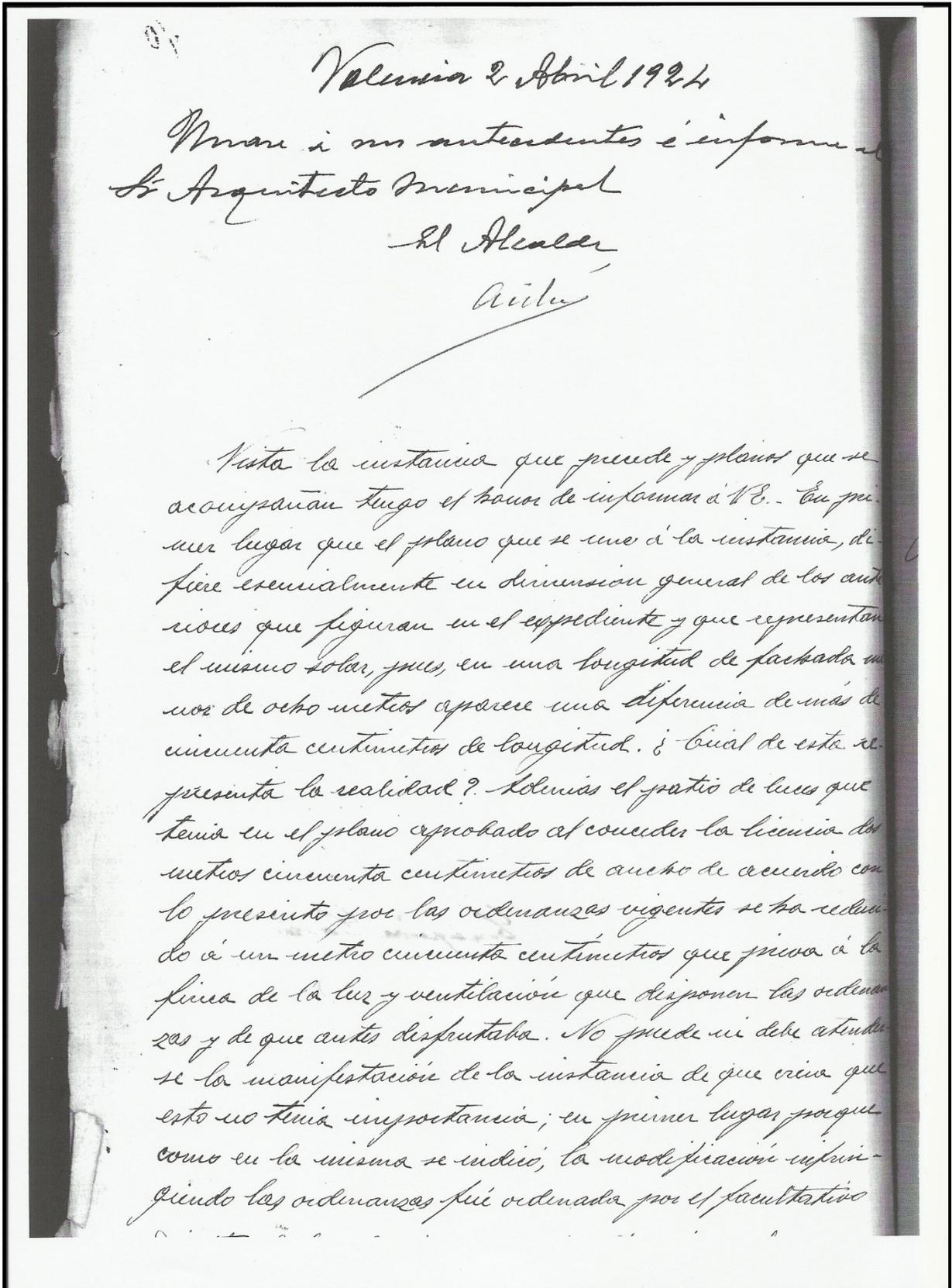
Concepción Carlos

[Signature]

Adjunto = Con esta fechor, se cita por segunda vez para duplicado al arquitecto municipal.

Valencia 26 marzo 1924
[Signature]





10

tos y en segundo lugar porque fue denuncia
 lo por el que suscribe en 28 Octubre de 1922;
 ordenada la suspensión de las obras según
 lo que figura en este mismo expediente.

Procede en consecuencia se denuncie las ob-
 ras construidas sin licencia.

V.E. no obstante resolver
 Valencia 10 Abril 1924.

El Arquitecto Municipal,

[Signature]

Comparación: Con lo el Abril de 1924, con-
 ponce el mandato de alcaide de obra
 y enterado del informe del h. Arqui-
 tecto Municipal que antecede, man-
 ifiesta que lo pondrá en ejecución
 de la intercedida a sus efectos. Con
 lo dijo y firma de que certifica.

[Signature] *[Signature]*

Atte. - Con esta fecha se cita a la intercedida
 a los efectos del anterior informe del h.
 Arquitecto.

Valencia 20 de Abril 1924.

[Signature]

Atte. - Con esta fecha, se resuelve a citar a la
 intercedida a los efectos de su intercedida.

Valencia: En 20 de Mayo de 1924, con
firma de D. Concepción Carlos Tomás
y entrada del informe que antecede
del Sr. Arquitecto Municipal, manifiesta
que se lo participará a su facultativo
para que como técnico se conpa-
raron en este expediente y pueda certificar
al informe del Sr. Arquitecto Municipal
Ací lo dejo y firmo de que certifico.

Concepción Carlos

V. Moruelin

Valencia: En 23 de Mayo de 1924, con
firma de D. Carlos Tomás y manifiesta
que el último plano que se aportó
a este expediente, representa la realidad
de los obra ejecutados Ací lo dejo
firmo de que certifico.

V. Moruelin

V. Moruelin

Valencia 26 de Mayo de 1924.

Informe del Sr. Arquitecto Municipal.
Valencia

Ací lo dejo

Vista la manifestación del facultativo

11

(Polias)

de, de que el plano últimamente presentado es el que representa la realidad, tengo el deber de recomendar cuanto dije acerca de los restantes estucos en mi informe de 10 de Abril último.

V. B. no obstante resolución
Valencia 20 Junio 1924.
El Arquitecto Miguel,

~~Arquitecto Miguel~~

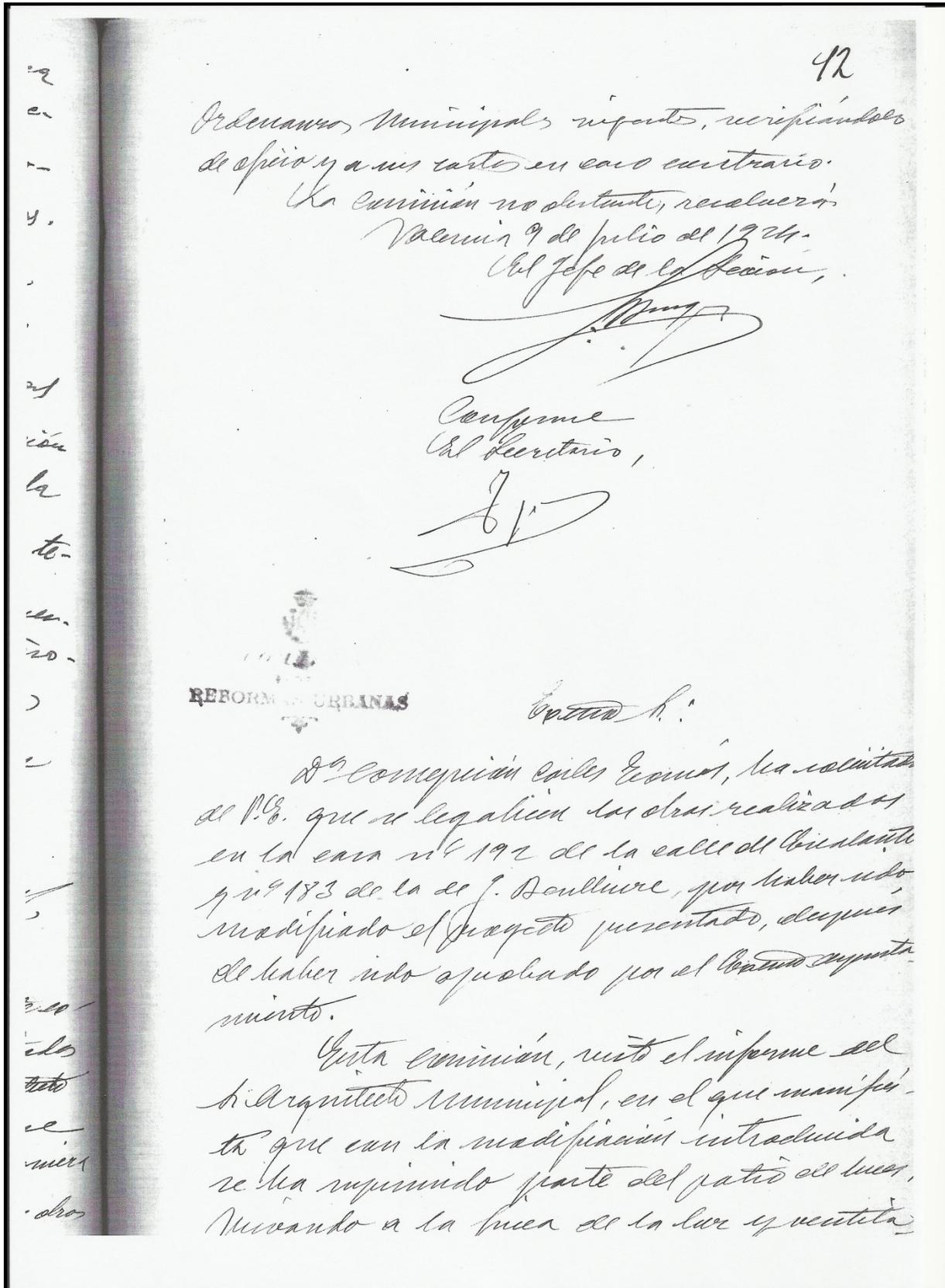
Atest: Con esta fecha, se está ya pagada la duplicada, al interesado.
Valencia 24 Junio 1924.
V. M. M. M. M.

Comparencia. - En 2 Julio 1924, compareció D. Dña Concepción Carles y enterada del informe del Sr. Arquitecto manifiesta que el exceso de la obra realizada en dicha casa de su propiedad es debido a la necesidad de regular la distribución interior de los pisos dando les mayor capacidad y teniendo en cuenta que esas reducciones de los patios de luces ya costumbre llevadas

como las edificaciones son de poca elevación y las calles anchas y rectas el aire juega libremente y con pocos huecos las casas están ventiladas. Esto, unido a que ha existido siempre tolerancia para esta clase de obras fue la que movió al director de las mismas a efectuar la modificación reduciendo el patio de luces de la finca. espera pues la comarcal que teniendo en cuenta las razones expuestas y el perjuicio inmenso que se le ocasionaría de obligarle a derribar las obras ya realizadas suplica que se legalicen las mismas y firma de que Antefiro:

Concepción Carles

La Comisión ha examinado este expediente, visto las diligencias practicadas en el mismo y los informes del Sr. Arquitecto Municipal, entendiéndose que debe otorgarse la legalización solicitada y que se requiere a la propietaria, para que derribe las obras



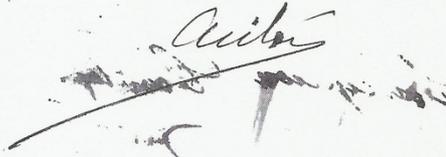
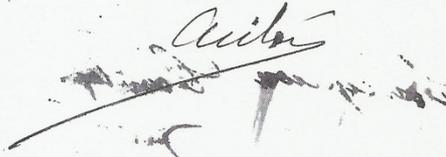
cian que disponen las Ordenanzas y ~~de~~ ^{de} igual-
 mente los superiores de la Sección y Secretaría
 y de conformidad con las mismas, tiene
 el honor de proponer en V. G. se decerniese
 la legalización de las obras realizadas en
 la citada casa y que no fueran concedi-
 das en la licencia que el Excmo. Ayuntamiento
 le otorgó en 16 de junio de 1922,
 y que se obligue a la propietaria a demar-
 car las obras que rebasan de las permite-
 das por las vigentes Ordenanzas Municipales,
 verificándolo de oficio y a sus expensas,
 en caso contrario y ratificándose
 los gastos que se originen con cargo al
 capítulo de impuestos del presupuesto
 corriente.

V. G. no obstante, resolverá.
 Valencia 11 de julio 1926.
 El Presidente,


Dése cuenta a la Comisión Municipal permanente.

Valencia 14 de julio de 1926

EL ALCALDE,

13

SESIÓN ordinaria celebrada por la Comisión Municipal Permanente el día 16 de Julio de 1924.

Dada cuenta de l anterior dictamen se acordó aprobarlo

El Alcalde, Acitx El Secretario, A. in volu'

Valencia 29 de Julio de 1924.

En cumplimiento del acuerdo que ante sede, notifíquese a lo interesado.

El alcalde,
Acitx

03957440

CERTIFICADO.— Certifico que en cumplimiento del decreto que antecede, con esta fecha se cita al interesado por papeleta duplicada.

Valencia 30 de Julio 1924.

A. Mansueto

Notificación: En 29 de agosto de 1924, notifíquese por lectura íntegra y entrega de copia literal a D^a Concepción Carles Bonafé, el acuerdo que antecede de la Comisión Municipal Permanente, advirtiéndole que contra el mismo, queda recurrido a lo contencioso administrativo, solicitando que dentro del plazo de ocho días, la reposición de acuerdo. Y firmo de que certifico.

Concepción Carles A. Mansueto

sa mayoría de las casas y se hubiera privado al derecho de propiedad a los humildes vecinos de aquel poblado.

Tanto los anteriores componentes de la Corporación municipal como los actuales, han consentido edificaciones con patios de luz muchos mas reducidos que el que tiene en dicha casa la que suscribe y hasta las escaleras que deben tener un ancho de un metro, la mayoría tiene solamente ochenta y hasta setenta centímetros y edificaciones sin la cubricación necesaria.

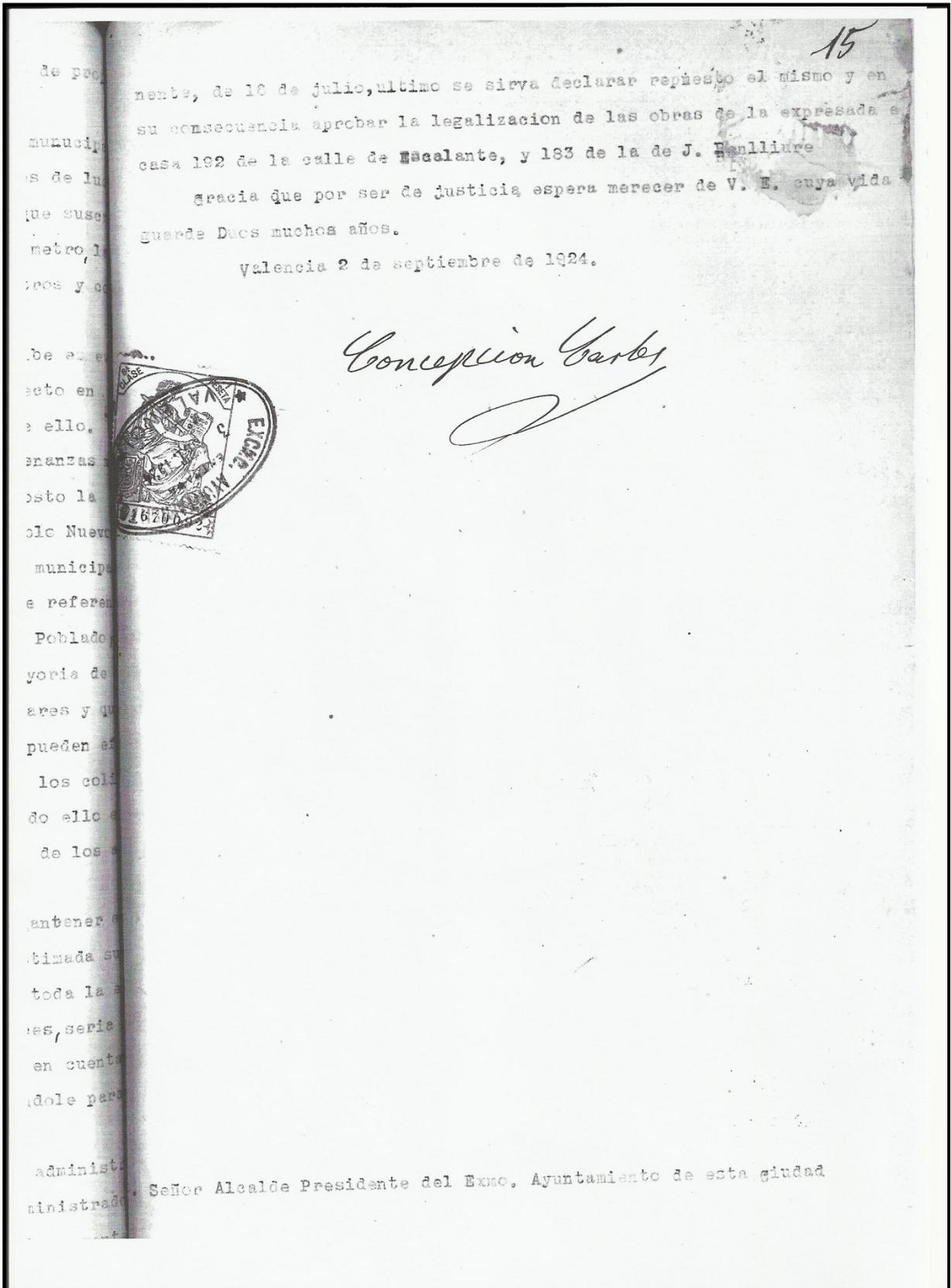
El aserto de cuanto lleva manifestado la que suscribe es evidente y basta una ligera inspección ocular, llevada a efecto en cualquiera de las calles del Poblado, para convencerse de ello.

De tanta importancia es que no se apliquen las Ordenanzas municipales al repetido Poblado, que en el pasado mes de agosto la Junta de Defensa de los intereses del vecindario de Pueblo Nuevo del Mar, presento una instancia a esa Exma. Corporación municipal en que pide que se modifiquen las Ordenanzas en la parte referente a la edificación, por no ser aplicable en la realidad al Poblado sin grave lesión de los intereses de toda la inmensa mayoría de vecinos que son casi todos propietarios de pequeños solares y que al tener que edificar o reedificar sobre los mismos, no pueden efectuarlo y se verian obligados a enagenar sus inmuebles a los colindantes que en mejor situación económica estuvieran, siendo ello el principio de terminar la pequeña propiedad, en beneficio de los especuladores.

El perjuicio que se irroga a la que suscribe con mantener a la Exma. Corporación municipal su acuerdo de que sea desestimada su petición y derivada la parte de las obras que afecta a toda la estructura de la casa, para dejar un metro mas de patio de luces, seria grande y tan irreparable, que no duda que teniendo ello en cuenta el Exmo. Ayuntamiento, volverá sobre su acuerdo, sirviendole para ello los innumerables precedentes que existen.

Y como la misión de los Ayuntamientos no solo es administrar sino tambien fomentar la riqueza y bienestar de sus administrados. Se

SUPILCA a V. E. que teniendo presente lo manifestado en esta instancia...



Valencia 9 de Septiembre de 1924.

Inferme al Sr. Arquitecto Municipal.
El abate acc?

Olinj

La anterior instancia se reduce á pedir sean derogadas las ordenanzas municipales vigentes para las construcciones que se libanten en el poblado del Cabanyal, y sobre este particular solo la Corporación puede resolver. No obstante el que suscribe no encuentra ninguna razón que abone esta pretension pues las mismas expuestas por la interesada quedan desvirtuadas con tan solo examinar el plano de proyecto primitivo que encabeza este expediente, que fue aprobado por la Corporación y que resuelve perfectamente las vicitudes sin infringir las ordenanzas vigentes.

Es cuanto tengo el honor de informar á V. S. para su resolución.

Valencia 2 Octubre 1924.

El Arquitecto Municipal,

[Signature]

Las Ordenanzas municipales que regulan la higiene de las viviendas son del año 1918 y desde su aprobación vienen aplicándose sin excepción á los poblados. Por tanto

REPUBLICA DE ESPAÑA *Señor a 13 Julio 1925*

Visto y tenidas en cuenta que
han sido aprobadas las nuevas Or-
denanzas Municipales que en lo re-
lativo han de regir, se acuerda que
para este expediente al Sr. Arquitecto
Municipal para que informe ca-
rregado a los preceptos de las mismas.

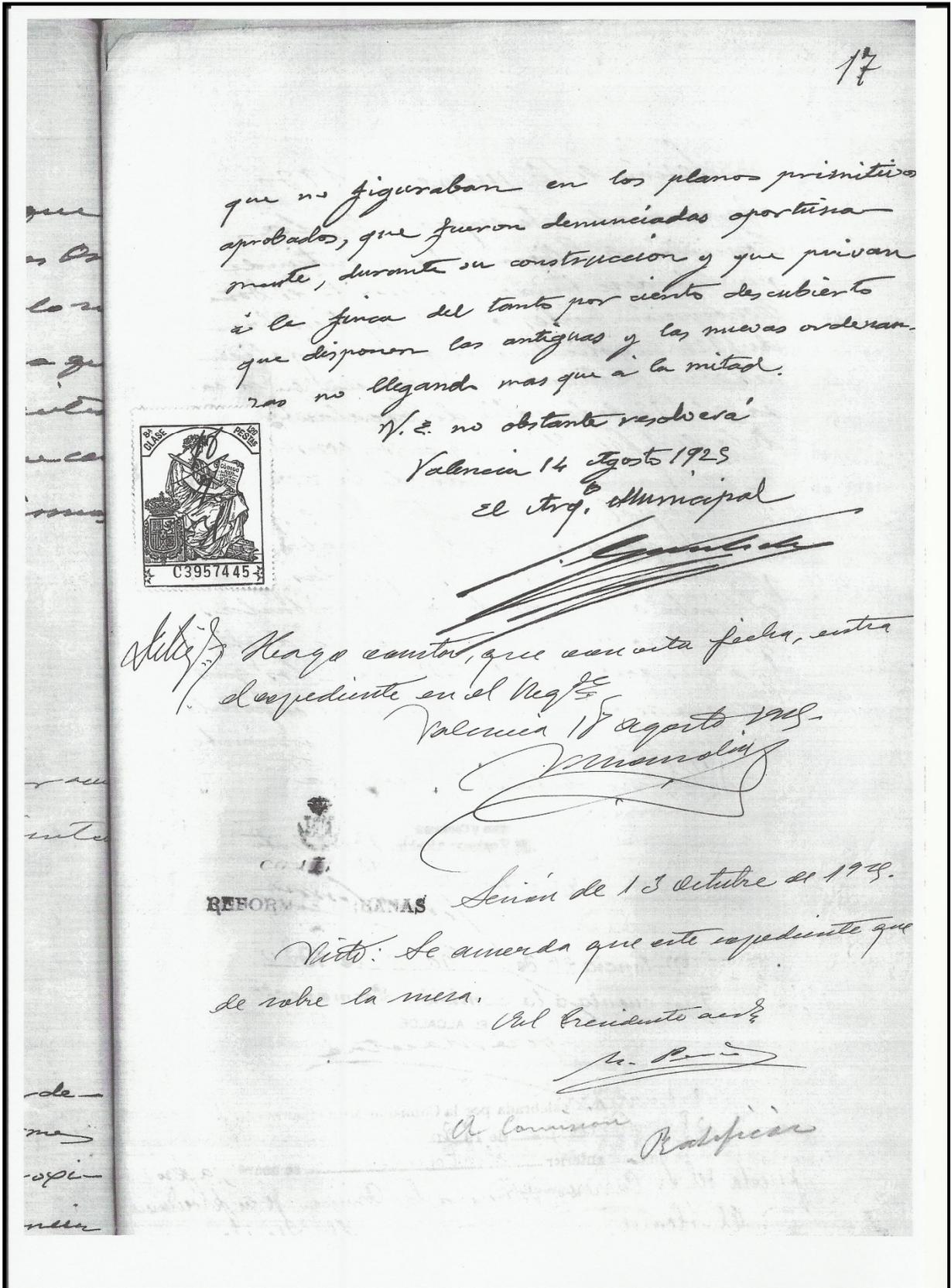
El Presidente

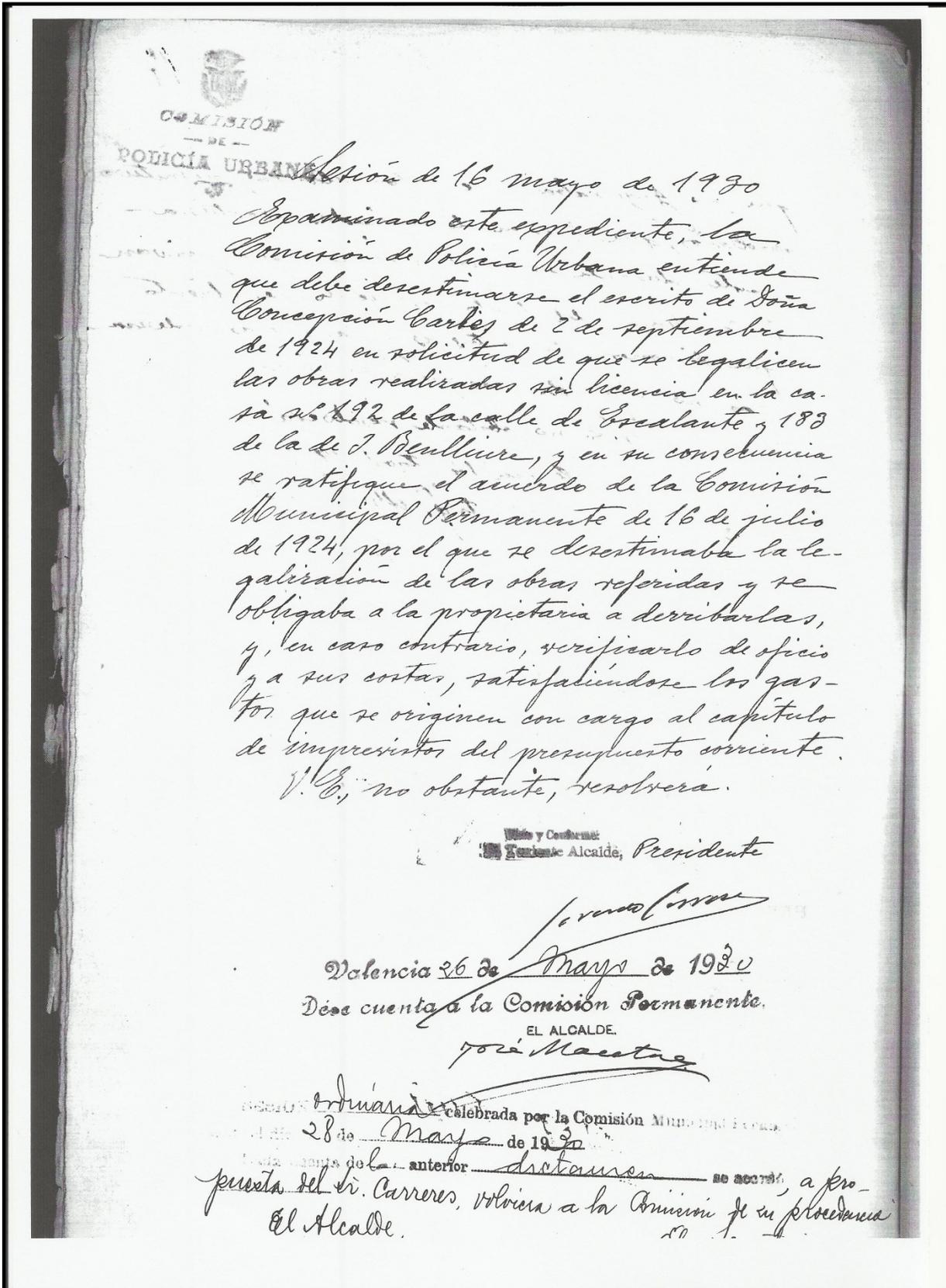
Valencia 20 Julio 1925

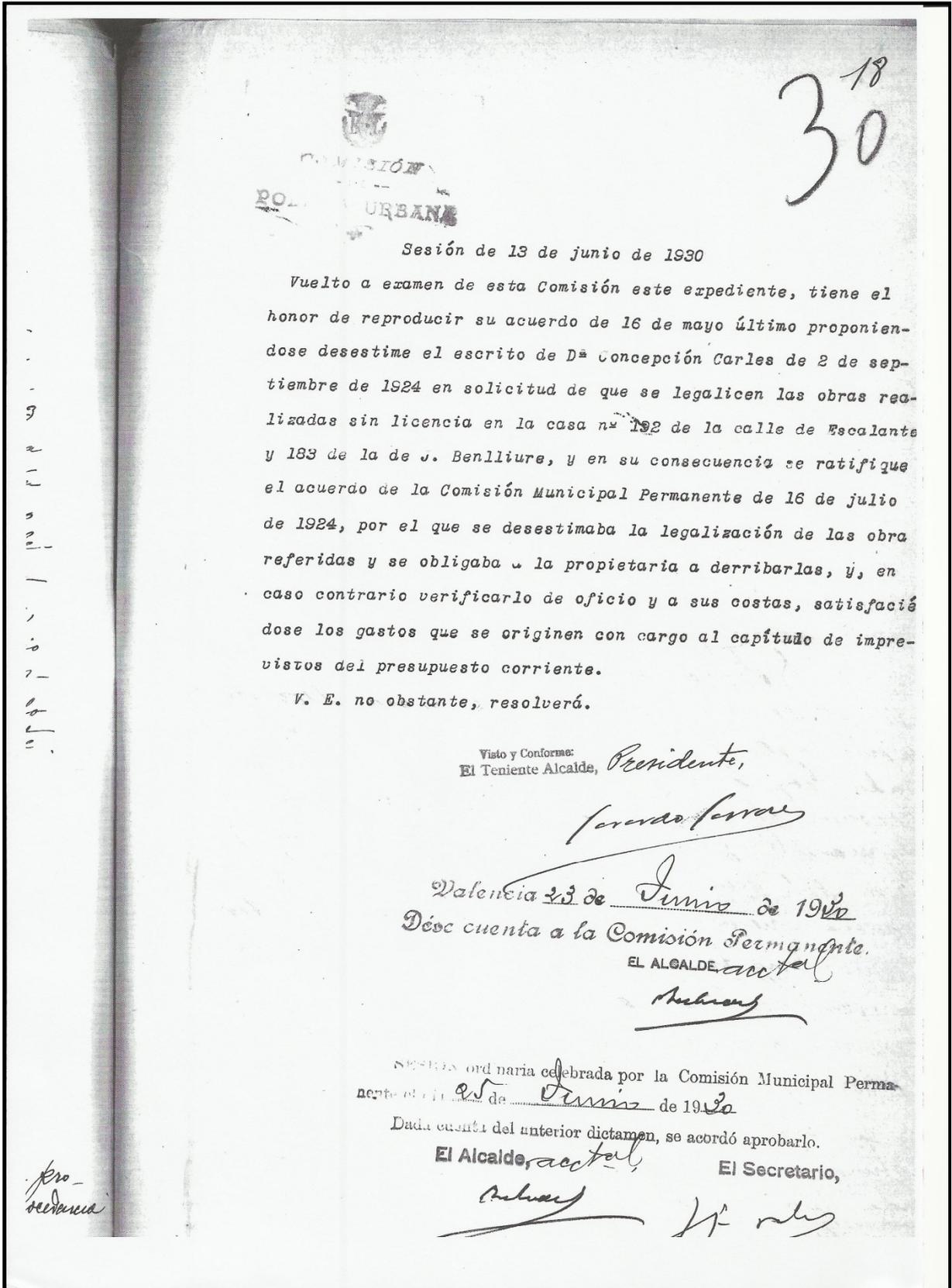
De conformidad con el anterior se-
do, para informar al Sr. Arquitecto
Municipal

El Alcalde

Las disposiciones de las nuevas orde-
nanzas no permiten modificar mis informes
de 10 de Abril y 2 de Octubre del propi-
o pasado año, procediendo en consecuencia







Levada 11 de julio de 1930.
Cumplase el anterior acuerdo, al efecto,
notifíquese al interesado.

El Alcalde,

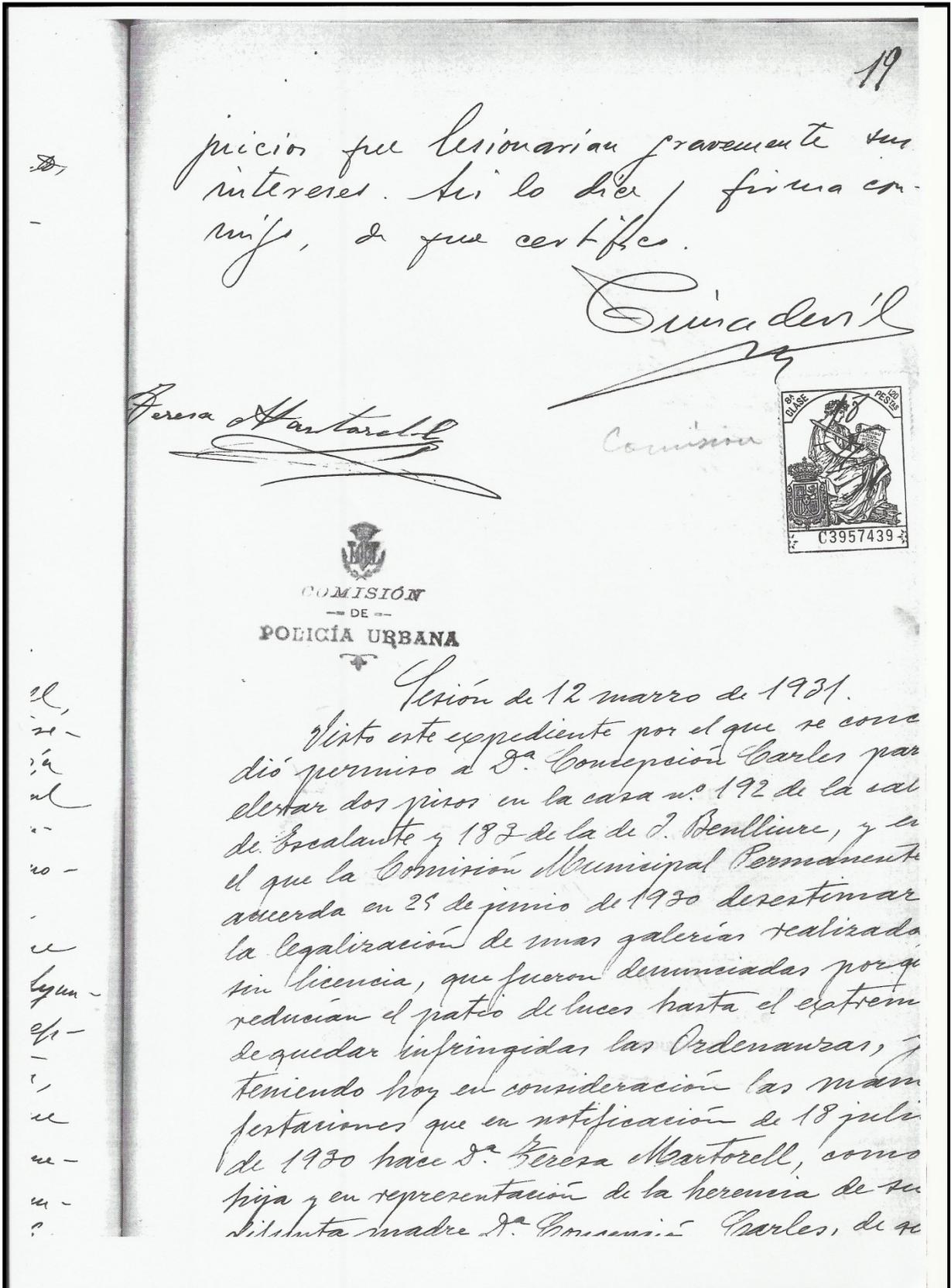
[Firma]

DILIGENCIA: Se cumplió en cumplimiento del decreto que auto-
riza, en esta fecha se cita al interesado por papelita
duplicada.

Valencia 14 de Julio 1930

[Firma]

Notificación: En Valencia a 18 de julio
de 1930 comparece D. *[Firma]*,
como letrado y en representación de la intere-
sada, Dña. *[Firma]*, a fin de notificar presen-
te el acuerdo de la Comisión Municipal
Permanente de fecha 25 de junio último, y en-
tera del mismo manifiesta: Que por igno-
rancia fueron realizadas las obras en esta
forma hoy lo están, pero que está conforme
en verificar las modificaciones que el Ayun-
tamiento ordene para ajustarse a los precep-
tos de las Ordenanzas Municipales vigentes,
o, en otro caso, a satisfacer la multa que
estimarán el Ayuntamiento por la falta cometi-
da por ignorancia, suplicando en cam-
bio que se le sea abstenido de la orden de D. *[Firma]*.



que el Ayuntamiento le ordene o a satisfacer la multa que estimara por la infracción cometida en las obras por ignorancia, esta Comisión acuerda proponer que se rectifique el citado acuerdo de la Comisión Municipal Permanente de 25 de junio de 1930 en el sentido de que se conceda a D.^a Berusa Marfrell la legalización de las obras realizadas sin licencia en la casa n.^o 192 de la calle de Escalante y 183 de la de J. Benlliure, previo pago de los arbitrios que procedan, e imponiendo a la parte interesada una multa de 25 pesetas por la infracción contra las Ordenanzas cometida.

V. E. no obstante, resolverá.
El Vicepresidente,

J. C. G. G.

Valencia 16 de marzo de 1934
Dada cuenta a la Comisión Permanente.
EL ALCALDE.

José Noventa

SESION ordinaria celebrada por la Comisión Municipal Permanente el día 18 de marzo de 1934

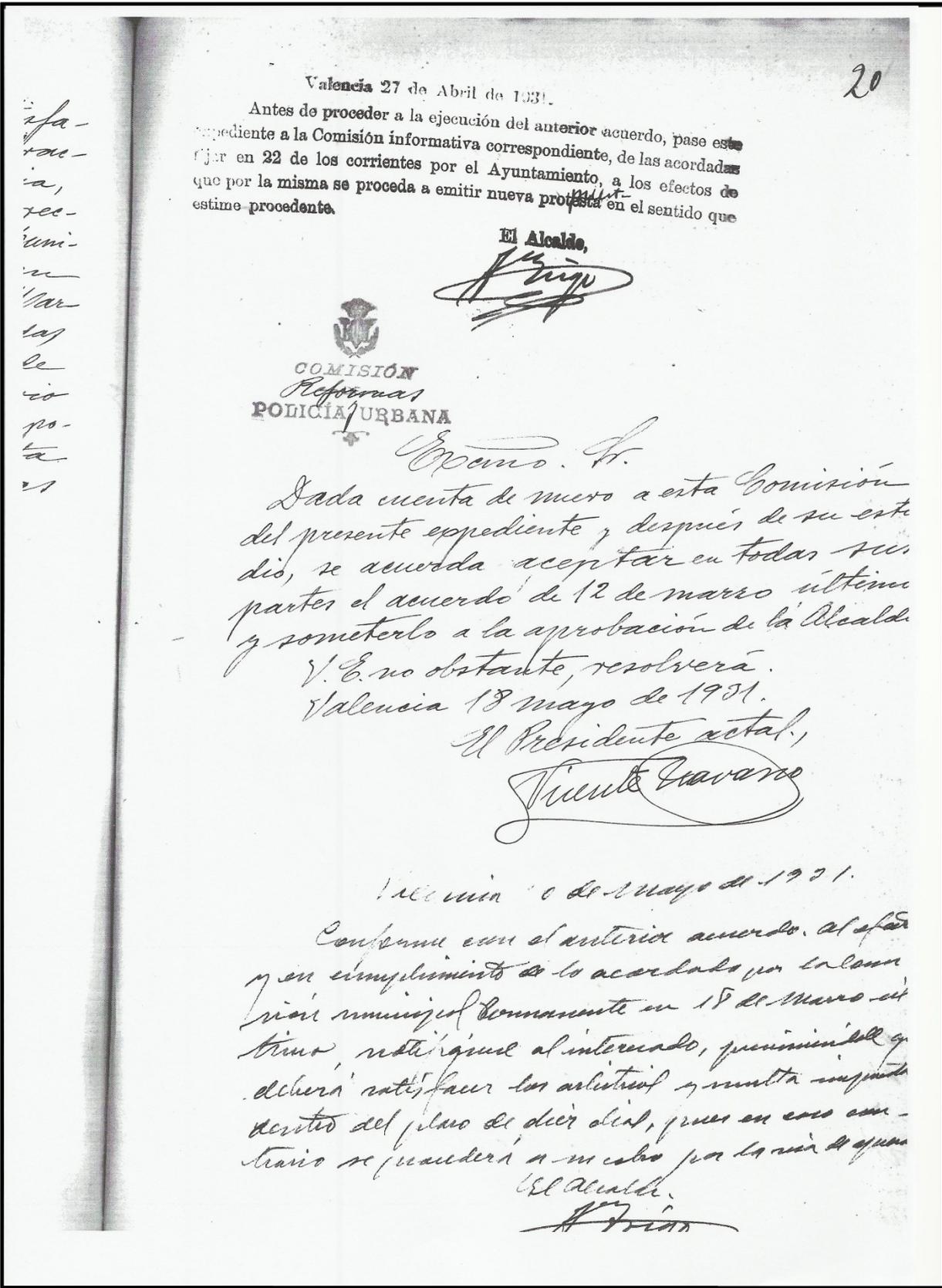
Dada cuenta del anterior dictamen, se acordó aprobarlo.

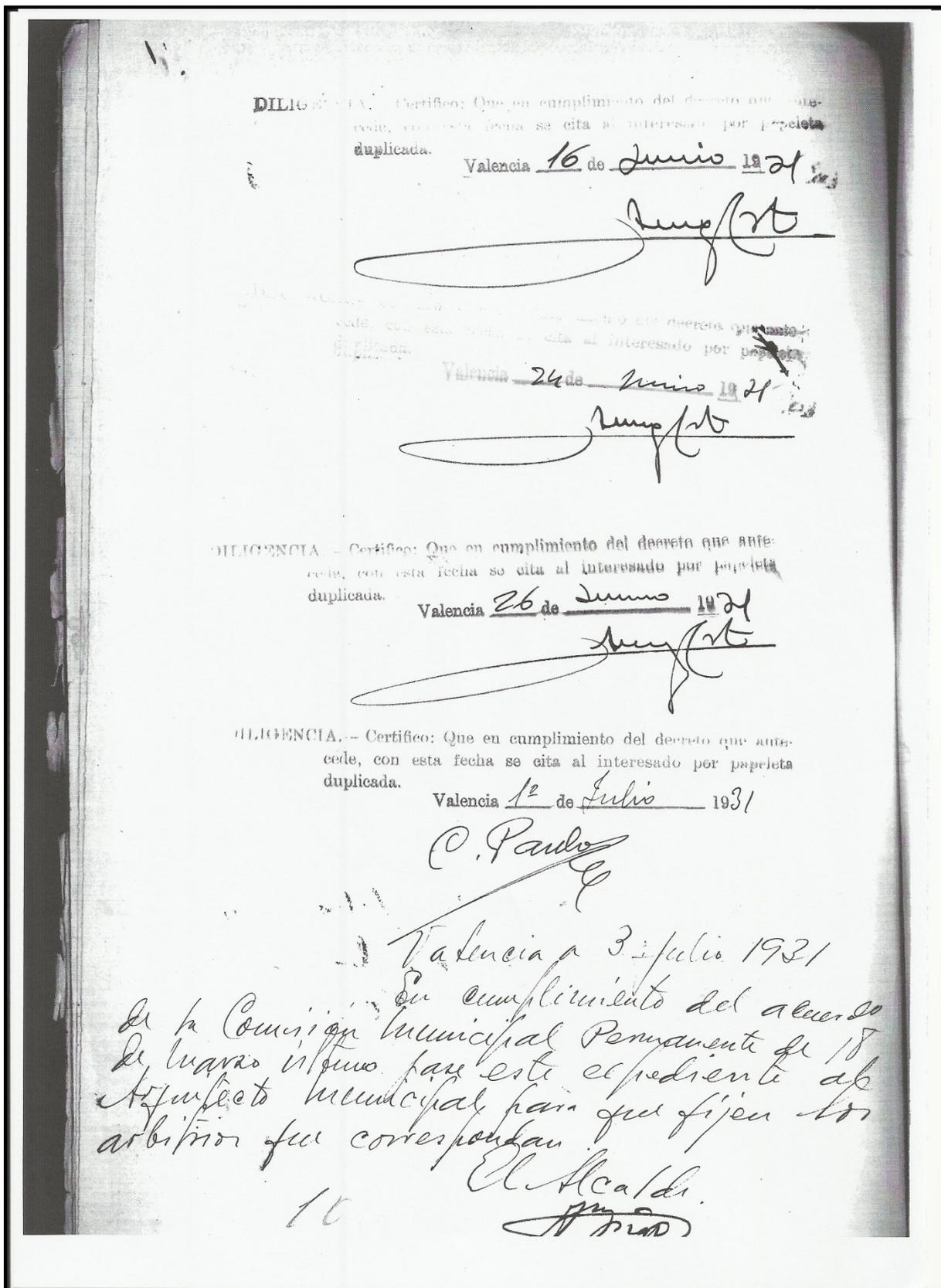
El Alcalde,

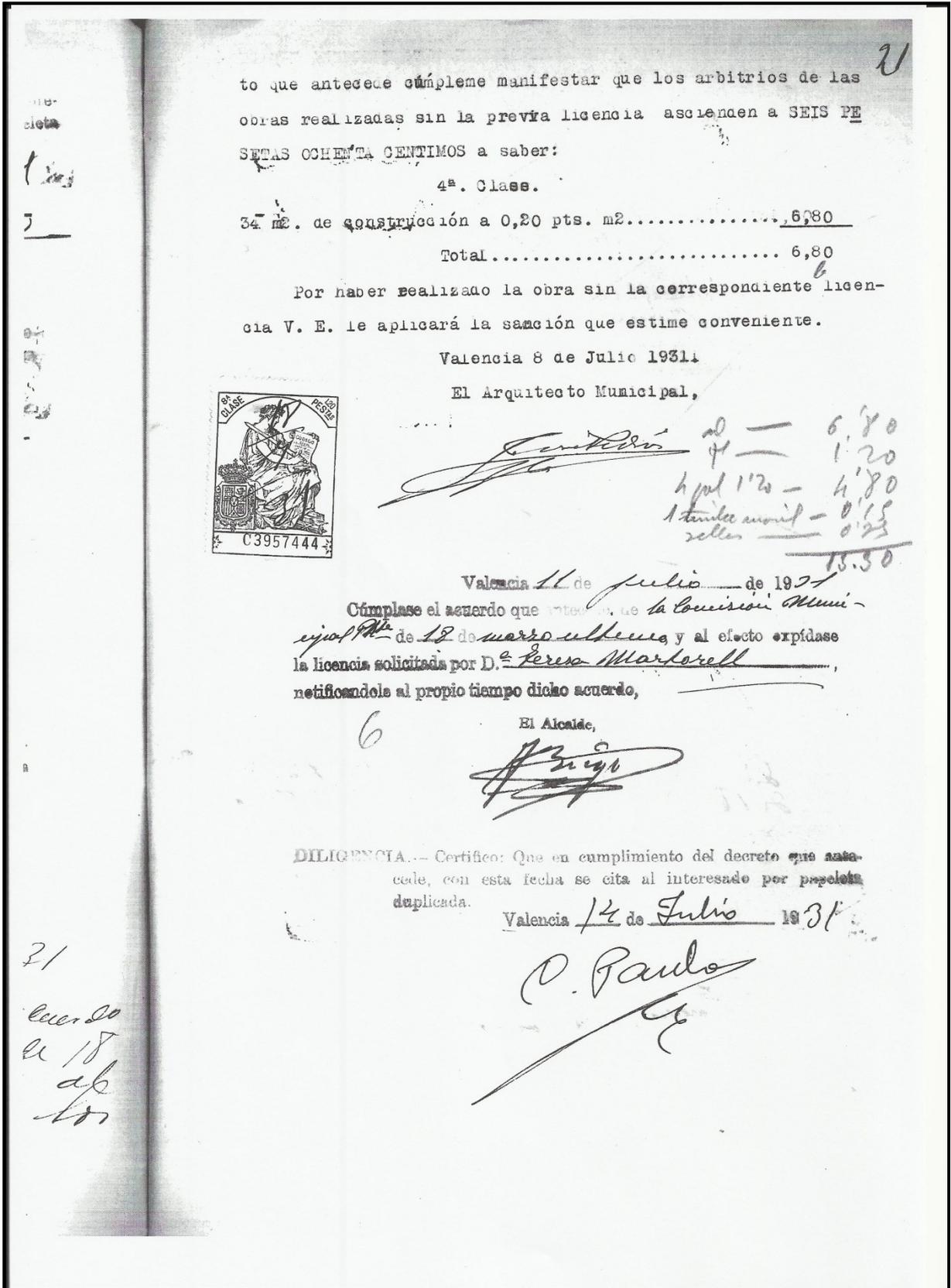
José Noventa

El Secretario,

Guillem







NOTIFICACION ADVVA.—En Valencia a 17 de julio de 1931 el Oficial que suscribe, teniéndolo en presencia a D. Jose M. Canals en nombre intercalado procedió a notificarle la precedente resolución de la Comisión Permanente de 17 marzo último leyéndosela íntegramente, con entrega en el acto de copia literal de la misma, y de quedar enterado lo acredita con su firma

Enterado,

[Handwritten signature]

NOTIFICACION ADVVA.—En Valencia a 16 julio 1931 el Oficial que suscribe, teniéndolo en presencia a D. Feres Martorell en representación intercalada procedió a notificarle la precedente resolución de la Comisión Permanente de 17 de marzo último leyéndosela íntegramente, con entrega en el acto de copia literal de la misma, y de quedar enterado lo acredita con su firma

Enterado,

[Handwritten signature]

[Handwritten note:] - Hago constar que por la interacción de los dos acuerdos de 20 de mayo último, se ha producido el efecto de que el acuerdo de 20 de mayo último, en un plejón de papel serie A, es el n.º 731, con el número de papel de serie A continuación. (Valencia 21 de julio 1931)

22

MO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 SECCIÓN DE FOMENTO
 Asociado de Obras particulares

licencia n.º 14 letra E año 1922

ilicenciado

De conformidad con lo acordado por la Comisión Municipal Permanente en 18 de mayo de 1921 se concede legalización a D.ª Teresa Marañón de las obras realizadas en la casa nº 192 de la calle de Escalante y 193 de la de J. Benlliure.

y mediante el cumplimiento de las condiciones siguientes:

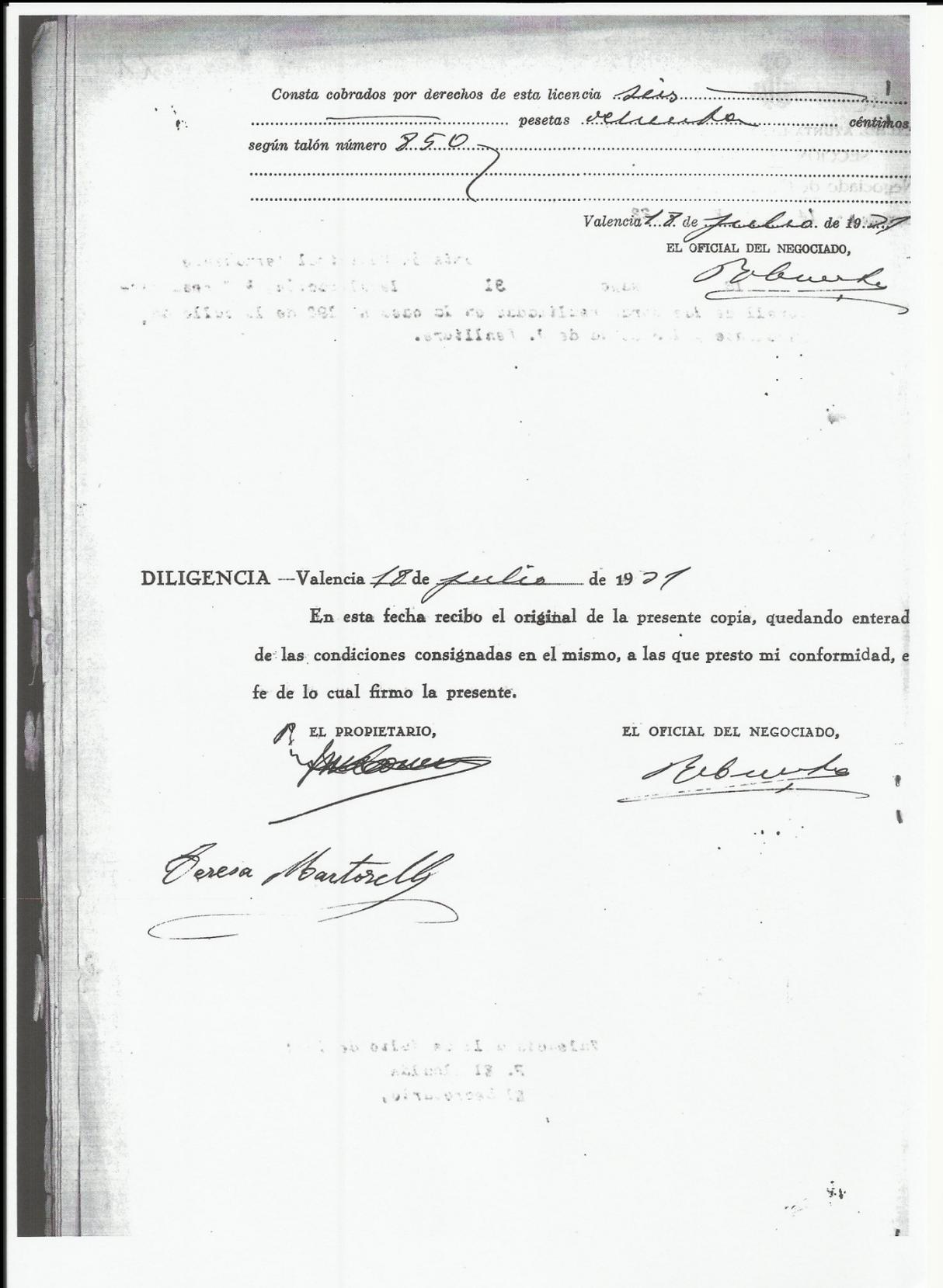
- 1.ª La presente licencia se concede sin perjuicio de tercero y con sujeción estricta a los planos, Memorias e instancia presentados; a las disposiciones que le sean aplicables de las Ordenanzas municipales y demás disposiciones vigentes, quedando nula y sin valor en caso de infracción de dichos preceptos, de las presentes condiciones o de los planos sellados que se entregan al interesado.
- 2.ª Las obras no podrán comenzarse sin haber obtenido esta licencia y haber abonado los arbitrios correspondientes.
- 3.ª Las bajadas de aguas pluviales se establecerán precisamente en comunicación con la alcantarilla sin desaguar en la vía pública. (Art. 29 de las Ordenanzas municipales de obras.)
- 4.ª Las redes de desagüe serán impermeables, que verterán precisamente a la alcantarilla. La acometida podrá hacerse con sifón terminal o sin él, pero siempre estarán las conducciones principales en comunicación con una chimenea de ventilación, que se elevará cuando menos dos metros sobre la cubierta. Cumpliéndose lo demás que sobre este particular establece el artículo 29 de las vigentes Ordenanzas de obras.
 Donde no esté establecido el alcantarillado, se dispondrá de una fosa séptica depuradora, con todos los adelantos que la higiene prescribe. Esta fosa séptica no podrá cubrirse sin haber sido revisada por la oficina facultativa municipal.
- 5.ª Dentro de los dos días siguientes a la terminación de las obras, deberá comunicarse por escrito a la Alcaldía, a fin de que se inspeccionen y autoricen; no pudiendo ser habitada la casa sin haber obtenido licencia especial para ello.
- 6.ª Antes de colocarse ninguna valla que ocupe vía pública, o andamio, deberá proveerse de la oportuna licencia previo pago de los arbitrios.
- 7.ª Se construirá la acera, debiendo el interesado solicitar el correspondiente permiso.
- 8.ª El frente de la casa o solar donde se practique obra nueva, se cerrará en la forma prevenida en el artículo 54, de las referidas Ordenanzas municipales de obras.
- 9.ª El interesado deberá solicitar previamente, por escrito, de la Alcaldía, la fijación de línea oficial en el caso que proceda.
- 10.ª La licencia caducará transcurridos seis meses después de obtenida sin hacer uso de la misma; así como si durante la ejecución de las obras se interrumpiera por un plazo mayor de seis meses dará motivo también a su caducidad, con arreglo al artículo 781 de las Ordenanzas municipales vigentes.

Valencia a 11 de Julio de 1921

P. El Alcalde
 El Secretario,

[Signature]

ilicenciado
etc
[Signature]



23

Ayuntamiento de Valencia

Serie A



Nº 000731

Pago de las multas que se impongan por incumplimiento de las Ordenanzas y disposiciones vigentes.

Corresponde este pliego a la multa de reintegro de costas impuesta a don Juan Martínez, por infracción cometida en la realización de obras en la casa n.º 192 de la calle de San Carlos (E-16-922)

Valencia 21 de Julio de 1931

El Alcalde

10

INTERVENCIÓN:

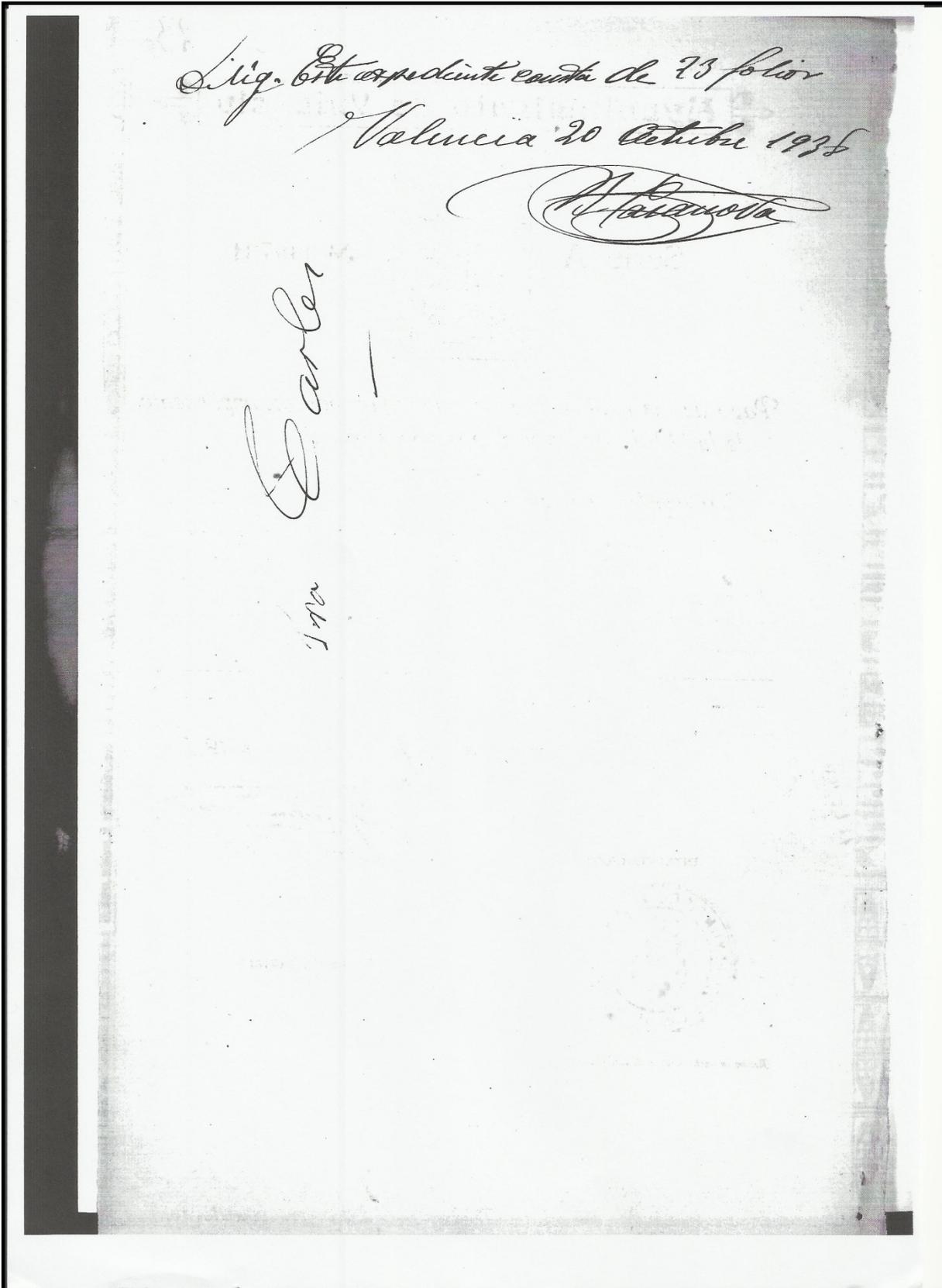


Recibo la parte derecha de este pliego:

DEPOSITARIA:



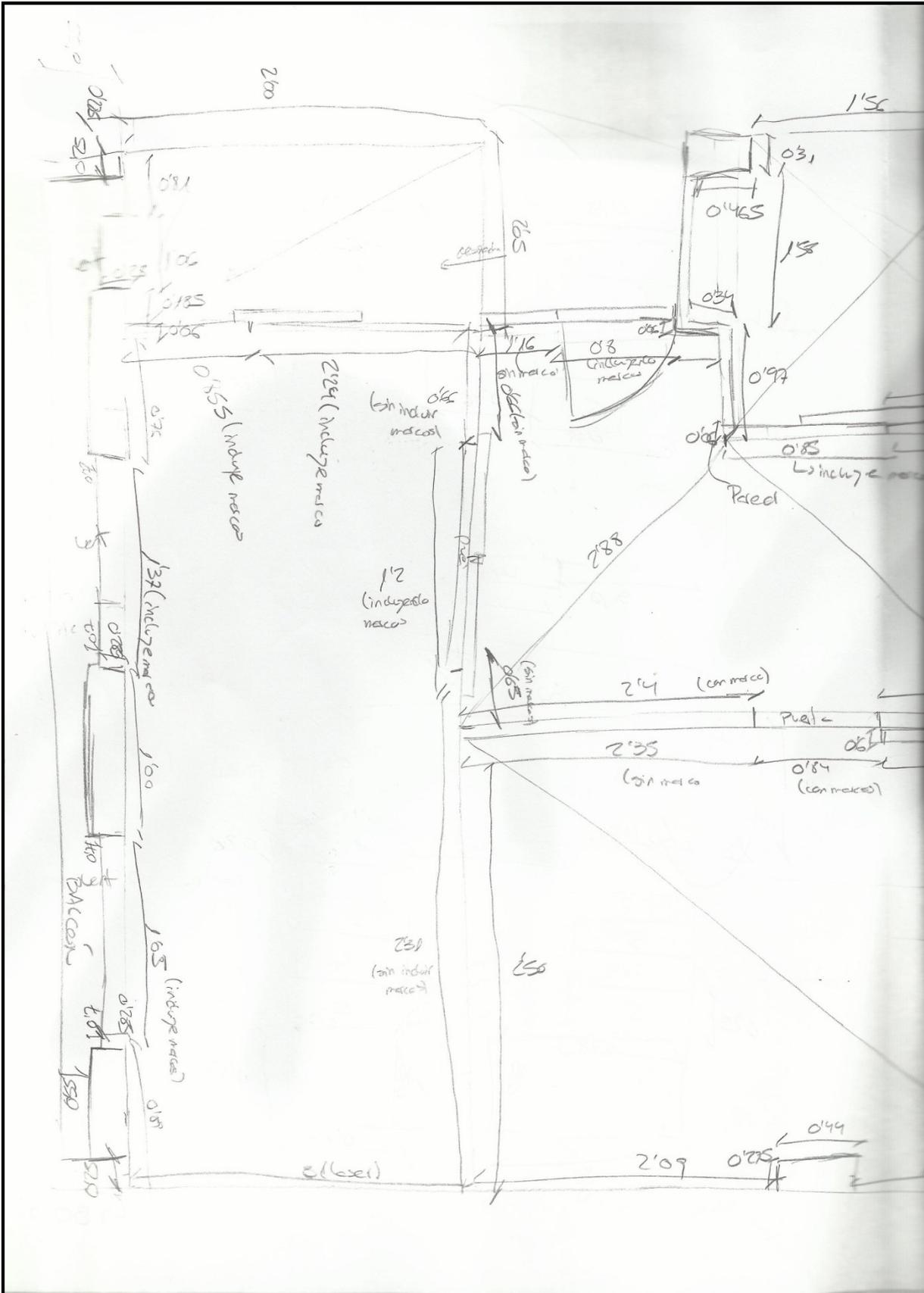
(Parte izquierda para el expediente)

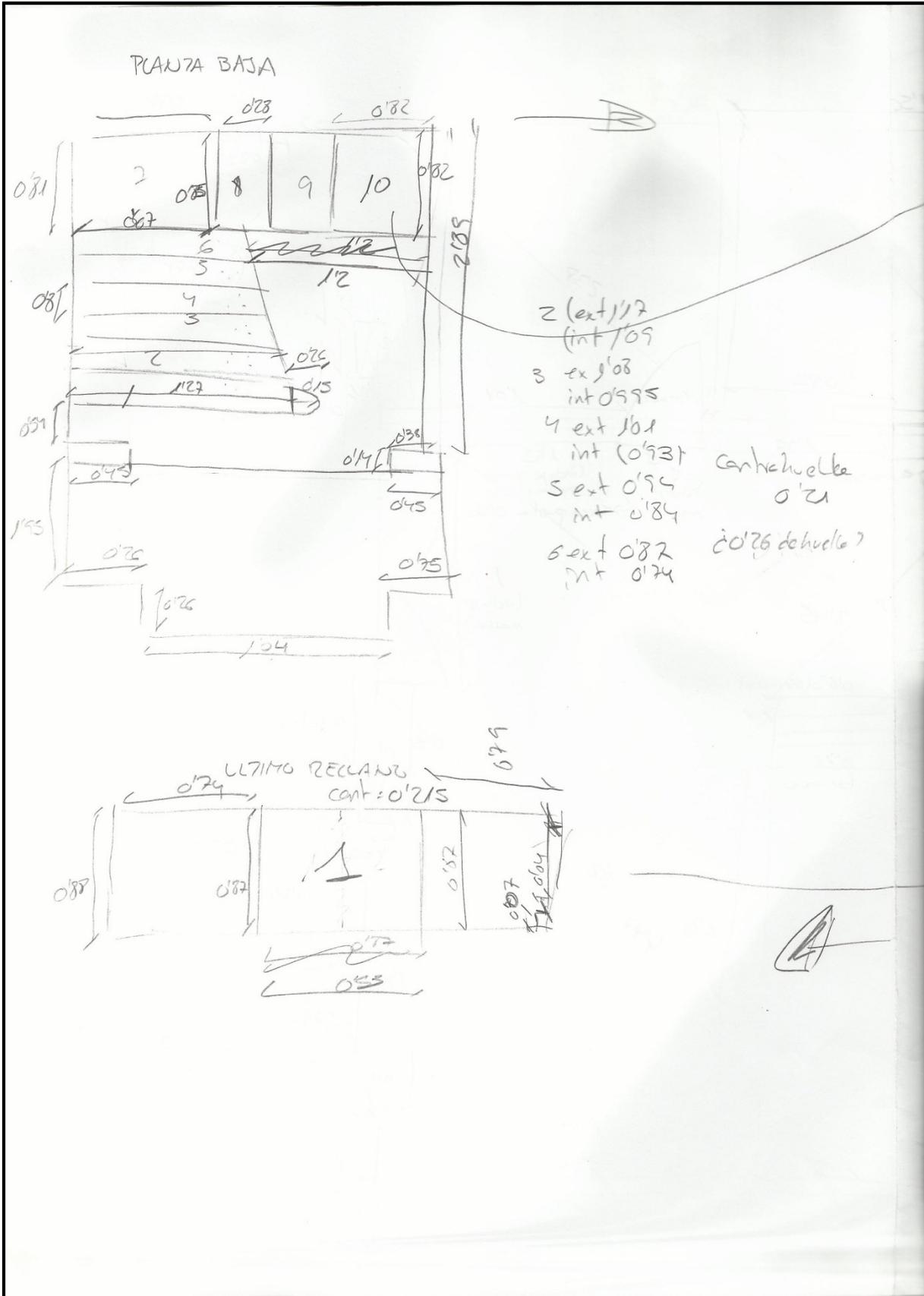


10.4. CROQUIS CON LA TOMA DE DATOS DE LAS MEDIDAS DE LA VIVIENDA

Aunque se encontraron los planos originales y estos estaban a escala, decidimos medir por nosotros mismos la vivienda. Además, como se ha explicado anteriormente, ha habido variaciones respecto al plano original por lo tanto, había que medir esas reformas.

Las medidas de estos croquis en sucio son las que se han utilizado para realizar todos los planos.





11. BIBLIOGRAFÍA

- BENITO GOERLICH, Daniel: La arquitectura del eclecticismo en Valencia. Vertientes de la arquitectura valenciana entre 1875 y 1925. Ed. Ayuntamiento de Valencia. Valencia, 1992
- BLAT LLORENS, José Vicente: Construcción. Ed. UPV. Valencia, 2007
- CORBÍN FERRER, Juan Luís: La Valencia Marinera: del Grao a la Malvarrosa. Ed. Federico Domenech S.A. Valencia, 1994
- SANCHIS PALLARES, Antonio: Historia del Cabanyal. Poble Nou de la Mar (1238-1897). Ed. El farol del Llautet. Valencia, 2009.
- SANCHIS PALLARES, Antonio: Historia del Cabanyal. Siglo XX y un incierto futuro. Ed. El farol del Llautet. Valencia, 1998.
- SERRA DESFILIS, Amadeo: Eclecticismo tardío y Art Decó en la ciudad de Valencia (1926- 1936). Ed. Ayuntamiento de Valencia. Valencia, 1996.
- SOLAZ ALBERT, Rafael: El Marítim. Ed. Ayuntamiento de Valencia, 2006.
- VEGAS, Fernando; MILETO, Camila: Aprendiendo a restaurar. Un manual de restauración de la arquitectura tradicional de la Comunidad Valenciana. Ed. Generalitat Valenciana y COACV (Col.legi d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana).