



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

ESTUDIO Y PROPUESTA DE REUTILIZACIÓN  
ADAPTATIVA DE LAS CASAS-CHALET DEL CONJUNTO  
SIDERÚRGICO DE PUERTO DE SAGUNTO (VALENCIA)

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Conservación del Patrimonio  
Arquitectónico

AUTOR/A: Quintanilla Gutierrez, Hilary Katline

Tutor/a: Viñals Blasco, M<sup>a</sup> José

Cotutor/a: Herrero García, Luís Francisco

CURSO ACADÉMICO: 2022/2023

# ESTUDIO Y PROPUESTA DE REUTILIZACIÓN

## ADAPTATIVA DE LAS CASAS CHALET DEL CONJUNTO SIDERÚRGICO DE PUERTO DE SAGUNTO (VALÈNCIA, ESPAÑA)

### TRABAJO FIN DE MASTER

CURSO 2022-2023

Autora: Hilary Katline Quintanilla Gutierrez

Tutora: Prof. Doctora María José Viñals Blasco

Tutor: Prof. Doctor Luís Francisco Herrero García



Septiembre 2023



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA  
SUPERIOR  
D'ARQUITECTURA



MASTER OFICIAL EN  
CONSERVACIÓN DEL  
PATRIMONIO ARQ.

---

## AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, quisiera agradecer a mi familia, por su apoyo constante, por creer en mí y por inspirarme cada día a seguir adelante.

A mi tutora, la Dra. María José Viñals Blasco por su orientación, por su interés, por su profesionalidad y por el tiempo brindado desde la concepción del tema hasta el desarrollo final del presente trabajo.

A mi tutor, el Dr. Luís Francisco Herrero García, por compartir su interés por el patrimonio industrial, por su guía durante la búsqueda de información y contactos, por permitirme evaluar distintas perspectivas para desarrollar la propuesta y por comentarios técnicos y sugerencias.

A Sonia Garcés Romero, por su amabilidad y paciencia para absolver dudas y por mostrarme el Museo Industrial mientras me comentaba sobre las dinámicas de educación patrimonial que se han ido realizando.

Al presidente de APIPS, el arquitecto Oscar Cosín Ramírez, por estar en comunicación constante, por brindarme de su tiempo para poder conversar conmigo y aclarar dudas al mostrarme copias de la planimetría original de los inmuebles patrimoniales.

Por último, agradecer a la Universitat Politècnica de València por brindarme la oportunidad de realizar mis estudios de maestría y haberme permitido aprender de excelentes profesionales.

---

## RESUMEN

El presente trabajo parte del reconocimiento de la relevancia del patrimonio industrial de Puerto de Sagunto, como conjunto siderúrgico de gran importancia histórica que ha sido olvidado durante un gran periodo de tiempo debido a que no se le otorga la debida atención a aquellas edificaciones que fueron producto del auge industrial entre los años 1900 – 1975 y que poseen valores arquitectónicos, patrimoniales e históricos que se deben salvaguardar apropiadamente.

Dentro del conjunto de edificaciones que conforman el patrimonio arquitectónico de Puerto de Sagunto, en la denominada Ciudad Jardín de la Gerencia, se encuentran las casas chalet, inmuebles que se encuentran en mal estado de conservación ya que no han sido propiamente intervenidos y que aún en la actualidad no cuentan con un uso público ni privado, lo que acelera su deterioro año tras año, incrementándose así el riesgo de derrumbes parciales.

Debido a todo lo expuesto, este trabajo pretende analizar las condiciones y necesidades del entorno en el que se encuentran estos bienes patrimoniales, identificar su potencial y evaluar la viabilidad de una propuesta de reutilización que muestre mayor compatibilidad junto a un plan de gestión que sea congruente y sostenible.

### **PALABRAS CLAVES**

Reutilización de edificios, patrimonio industrial, conjunto siderúrgico de Puerto de Sagunto, casas chalet de la Ciudad Jardín.



---

## ABSTRACT

The present work is based on the recognition of the relevance of the industrial heritage of Puerto de Sagunto, as a steel complex of great historical importance that has been forgotten for a long period of time due to the fact that enough attention is not given to those buildings that were the product of the industrial boom between the years 1900 - 1975 and that have architectural, patrimonial and historical values that must be properly safeguarded.

Within the set of buildings that make up the architectural heritage of Puerto de Sagunto, in the Ciudad Jardin of La Gerencia, are the chalet houses, buildings that are in a poor state of conservation since they have not been properly intervened and that even today, they do not have public or private use, which accelerates their deterioration year after year, thus increasing the risk of partial collapse.

Due to all the above, this work aims to analyse the conditions and needs of the environment in which these heritage assets are found, identify their potential, and evaluate the feasibility of a reuse proposal that shows greater compatibility with a management plan that is consistent and sustainable.

### KEYWORDS

Reuse of buildings, industrial heritage, Puerto de Sagunto steel complex, chalet houses of the Ciudad Jardin.

---

## RESUM

El present treball part del reconeixement de la rellevància del patrimoni industrial de Port de Sagunt, com a conjunt siderúrgic de gran importància històrica que ha sigut oblidat durant un gran període de temps pel fet que no se li atorga la deguda atenció a aquelles edificacions que van ser producte de l'auge industrial entre els anys 1900 – 1975 i que posseeixen valors arquitectònics, patrimonials i històrics que s'han de salvaguardar apropiadament.

Dins del conjunt d'edificacions que conformen el patrimoni arquitectònic de Port de Sagunt, en la denominada Ciutat Jardí de la Gerència, es troben les cases xalet, immobles que es troben en mal estat de conservació ja que no han sigut pròpiament intervinguts i que encara en l'actualitat no compten amb un ús públic ni privat, la qual cosa accelera la seua deterioració any rere any, incrementant-se així el risc d'ensulsiades parcials.

A causa de tot l'exposat, aquest treball pretén analitzar les condicions i necessitats de l'entorn en el qual es troben aquests béns patrimonials, identificar el seu potencial i avaluar la viabilitat d'una proposta de reutilització que mostre major compatibilitat al costat d'un pla de gestió que siga congruent i sostenible.

### PARAULES CLAU

Reutilització d'edificis, patrimoni industrial, conjunt siderúrgic de Port de Sagunt, cases xalet de la Ciutat Jardí.

---

# ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	6	4.3 PRINCIPIOS DE DISEÑO APLICABLES .....	61
1.1 OBJETIVOS.....	6	4.4 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO .....	65
1.2 METODOLOGÍA .....	7	4.5 LÍNEAS DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN.....	68
1.3 ÁMBITO DE ESTUDIO .....	9	4.6 PROPUESTA DE DISEÑO DE DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS.....	82
2. SITUACIÓN ACTUAL .....	13	5. PLAN DE GESTIÓN.....	90
2.1 ANTECEDENTES DE USO RESIDENCIAL.....	13	5.1 MODELO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.....	90
2.2 CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO PATRIMONIAL .....	15	5.2 PLAN DE GESTIÓN TURÍSTICA .....	93
2.3 CONTEXTO HISTÓRICO DE LA INDUSTRIA SIDERÚRGICA: OJOS NEGROS – SAGUNTO .....	25	5.3 PLAN DE MANTENIMIENTO .....	98
3. JUSTIFICACIÓN.....	37	5.4 PLAN DE PROMOCIÓN Y DIFUSIÓN.....	101
3.1 MARCO CONCEPTUAL DE LA REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS PATRIMONIALES.....	37	6. CONCLUSIONES .....	107
3.2 VIABILIDAD TÉCNICA.....	45	7. BIBLIOGRAFÍA .....	109
3.3 VIABILIDAD SOCIOECONÓMICA .....	47	8. ANEXOS .....	119
4. PROPUESTA DE USO Y PUESTA EN VALOR.....	56	8.1 PROTOCOLO DE ATENCIÓN AL ALBERGUISTA.....	119
4.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	56	8.2 PLAN DE BIOSEGURIDAD.....	120
4.2 PROGRAMA DE NECESIDADES .....	59	8.3 PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.....	123

---

# 1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo estudia la situación actual de las casas chalet del Conjunto Siderúrgico de Puerto de Sagunto, ubicado en la Comunidad Valenciana en España. Se centra en el potencial de adaptación de aquellos inmuebles que, si bien han sido producto de estudio en investigaciones anteriores, no se ha llegado a concretar una nueva propuesta de usos. Por ello, se abordarán los antecedentes del conjunto residencial y se evaluará la viabilidad técnica y socioeconómica de una propuesta que permita su reintegración en la sociedad actual.

El interés del trabajo parte de la necesidad de poner en valor aquellas edificaciones de relevancia histórica y arquitectónica que conforman el patrimonio industrial de Puerto de Sagunto, especialmente de aquellas que, en la actualidad, se encuentran en estado de abandono debido a que, desde el cierre de las actividades industriales que fueron el motivo de su origen, estas dejaron de ser utilizadas y con el pasar de los años, han sido desatendidas y hasta cierto punto olvidadas, ya que la población actual no muestra preocupación por ellos. Si bien se han realizado actuaciones para fomentar la concientización acerca de la importancia de estos bienes, es aún necesario seguir trabajando en este aspecto y además es importante evaluar las condiciones y necesidades de la sociedad actual para que estos inmuebles puedan adaptarse, integrarse y formar parte de ella nuevamente al involucrarse en las actividades económicas, sociales,

culturales y turísticas, dotándolos de esta forma de un nuevo uso que permita su conservación y asegure su integración en el conjunto local.

Por todo ello, la intención final de este trabajo es consolidar una propuesta de reutilización adaptativa de las casas chalets seleccionadas como objeto de estudio a través del diseño arquitectónico, junto a un Plan de Gestión que contemple las necesidades y acciones a realizar para efectuar una adecuada ejecución de las labores de la nueva actividad y así contribuir al desarrollo sostenible de Puerto de Sagunto y de la sociedad.

## 1.1 OBJETIVOS

El objetivo general del presente trabajo es identificar una propuesta de reutilización adaptativa de las casas chalet comprendidas en el antiguo Conjunto Siderúrgico de Puerto de Sagunto (València, España). Dicha propuesta debe preservar los valores patrimoniales existentes en las mismas, por lo cual se plantean los siguientes objetivos específicos:

- Identificar los valores histórico-arquitectónicos de los bienes patrimoniales y su capacidad para reintegrarse en la sociedad actual.

- 
- Reconocer el potencial existente en estas edificaciones para brindarles un nuevo uso y así plantear su reutilización como instrumentos que aporten un beneficio para la sociedad.
  - Analizar las condiciones y necesidades del entorno en el que se encuentra el bien patrimonial y evaluar la viabilidad de la propuesta que muestre mayor compatibilidad.
  - Establecer las líneas directrices de la propuesta de reutilización adaptativa para una congruente puesta en valor de las casas chalet.
  - Identificar las líneas de actuación para que el Plan de Gestión sea congruente y sostenible.
  - Establecer protocolos de actuación primordiales para el correcto desarrollo de la actividad propuesta.

## 1.2 METODOLOGÍA

El desarrollo de este trabajo presta especial atención al análisis físico-estructural de las casas chalet y a su estado de conservación debido a las condiciones de abandono en que se encuentran. Los inmuebles son propiedad del Ayuntamiento de Sagunto; en la actualidad no es posible la visita interna debido al riesgo en materia de seguridad presente. Por ello, se ha optado por desarrollar el trabajo en seis

fases, en cada una de las cuales se ha precisado de una aproximación metodológica concreta:

- **FASE 1: Investigación previa y contextualización histórica:**  
Durante el curso 2021-2022 del Máster en Conservación del Patrimonio Arquitectónico (MCPA), se realizó un estudio previo en grupo en la asignatura de Taller de Gestión, que consistió en una primera aproximación al patrimonio industrial de Ojos Negros y Puerto de Sagunto. Asimismo, como parte de las actividades de esta asignatura, se realizó un seminario en torno este patrimonio, en el cual profesionales con gran conocimiento en el área dieron charlas durante dos días; todo esto permitió a la autora conocer sobre los aspectos arquitectónicos, históricos, socioeconómicos y legales de los bienes patrimoniales en ambas localidades y la conexión entre ellas. Posteriormente, se recopiló información bibliográfica de las fuentes documentales disponibles, para ello se visitó y se realizó una búsqueda en la Biblioteca Municipal de Puerto de Sagunto, la Biblioteca Central de la Universitat Politècnica de València (UPV) y el Centro de Información Arquitectónica (CIA) de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSA). También, se llevaron a cabo búsquedas en internet de libros, artículos de revistas científicas, artículos de conferencias, normativa legal, tesis doctorales, informes, acuerdos y páginas web relacionadas con el patrimonio industrial a nivel internacional

---

y nacional, con la reutilización de edificaciones patrimoniales, con temas de intervención y conservación de bienes protegidos, con el patrimonio industrial de Ojos Negros y Puerto de Sagunto; y finalmente, con la Ciudad-Jardín la Gerencia y, específicamente, con las casas chalet. Es importante mencionar además que se consultaron algunas de las conferencias pasadas realizadas por la Asociación de Patrimonio Industrial de Puerto de Sagunto (APIPS) que se encuentran en YouTube, en las que se tratan temas como el estado actual de los bienes de la Ciudad-Jardín, la rehabilitación del Chalet N°3, las propuestas políticas a futuro para el conjunto, entre otros. Finalmente, también fue posible reunirse con dos profesionales que conocen a fondo el tema y que siguen contribuyendo a la salvaguarda del patrimonio de Puerto de Sagunto, ellos son: Sonia Garcés Romero, Técnica de patrimonio a cargo de la Fundació de la Comunitat Valenciana de Patrimoni Industrial i Memòria Obrera de Port de Sagunt; y Oscar Cosín Ramírez, Arquitecto Presidente de APIPS.

- **FASE 2: Levantamiento gráfico y toma de datos:**

Partiendo de las fuentes obtenidas, se identificó y delimitó el ámbito de estudio que abarcará el trabajo. Se visitó la Ciudad-Jardín de la Gerencia en cinco ocasiones para la observación directa y la toma de datos y fotos de los inmuebles; sin embargo, en todas las ocasiones sólo fue

posible recopilar imágenes de las fachadas posteriores y laterales debido a que las casas chalet se encuentran cercadas y no se permite el acceso al público. Posteriormente, debido a que no existe una planimetría actualizada, se procedió a la elaboración propia de los planos en base a la planimetría presente en la tesis de grado de Cormano García (2014), la tesis de máster de Fernández Pérez (2021) y en el Tomo IA del Plan Director del Patrimonio Histórico-Artístico, Arqueológico e Industrial de Sagunto (Departament de Patrimoni i Contractació de l'Ajuntament de Sagunt, 2010).

- **FASE 3: Clasificación de datos:**

Tras la recopilación de la información necesaria para el desarrollo de los capítulos propuestos y la elaboración del material gráfico, se procedió a organizar las fuentes bibliográficas y los datos obtenidos de los documentos legales en materia de normativa urbanística, calidad y diseño y accesibilidad en edificaciones. Se clasificó la información según los temas de interés para el presente trabajo y se elaboraron tablas para compilar la información según los apartados en los que se desarrollarán.

- **FASE 4: Análisis e interpretación de datos:**

Una vez organizadas las fuentes se procedió a analizarlas e interpretar aquellos contenidos que se necesitarán de base

---

para realizar el estudio previo de los edificios patrimoniales. Según la clasificación de los datos, se organizaron en apartados tales como los antecedentes, el estado actual de los bienes, la compatibilidad de usos y la teoría en torno a la reutilización de edificios patrimoniales. En la fase previa al diseño de la propuesta se analiza la situación actual de las casas chalet, se identifica el origen histórico y su importancia social, la tipología arquitectónica y los aspectos constructivos de los mismos. Se evaluaron todas las condiciones que justifican la viabilidad de la propuesta de un nuevo uso a partir de la utilización de una serie de criterios.

- **FASE 5: Diseño de la propuesta de reutilización:**

Se desarrollaron las líneas directrices de diseño para la propuesta de reutilización adaptativa de las casas chalet, teniendo en consideración las adaptaciones básicas necesarias para ello. Se confeccionó el programa arquitectónico partiendo del diagnóstico de necesidades y, posteriormente, se diseñaron los planos arquitectónicos de la nueva propuesta haciendo uso del software AutoCAD 2D y el modelo 3D con el software SketchUp.

- **FASE 6: Desarrollo de las líneas directrices para un Plan de Gestión y los protocolos de actuación:**

Se determinan las líneas directrices para el desarrollo del Plan de Gestión, partiendo del análisis de los aspectos legales

a nivel patrimonial, urbanístico y socio-jurídico. Como parte del Plan, se propone un modelo de concesión administrativa y las directrices para el Plan de mantenimiento y el Plan de promoción y difusión. Posteriormente, se proponen los protocolos de actuación para el desarrollo de las actividades del nuevo uso propuesto.

Finalmente, se redactan las conclusiones de la información recopilada en el presente trabajo, analizando el alcance de los objetivos a partir del diagnóstico realizado en cada uno de los aspectos propuestos en esta tesis.

### 1.3 ÁMBITO DE ESTUDIO

En la Comunidad Valenciana existe una extensa muestra de bienes patrimoniales, cada uno con características singulares y valores propios que debemos preservar. Dentro de la extensa clasificación de los bienes patrimoniales, se encuentra el patrimonio industrial y una clara muestra de este legado se ubica en Puerto de Sagunto, núcleo urbano marítimo perteneciente al municipio de Sagunto, capital de la comarca del Camp Morvedre, localizado al norte de la ciudad de València (fig. 1).

Puerto de Sagunto es una de las pocas ciudades industriales españolas cuyo origen se remonta al siglo XX y es por ello que tiene una personalidad singular dentro de la Comunidad Valenciana, ya que, a diferencia de otras ciudades de su entorno, el desdoblamiento

urbano de Sagunto entre la antigua ciudad y la aglomeración porteña no se deben a los condicionantes del paisaje natural, sino, a una dinámica histórica que partió del desarrollo de la industria siderúrgica en el litoral saguntino (Ortiz López y Prats Escriche, 2002). Así pues, se caracteriza por ser una urbe representante de las poblaciones vinculadas con la minería y, posteriormente, con la siderurgia, las cuales proliferaron durante la tardía incorporación de España a la revolución industrial

## DATOS GENERALES:

El territorio en el que se desarrolla la actividad siderúrgica es la llanura litoral septentrional del golfo de València, en el entorno de la desembocadura del río Palancia (fig. 2). Presenta las siguientes características:

- Superficie: 3,69 Km<sup>2</sup>
- Altura: 55 msnm

Climáticamente, presenta temperaturas medias: Verano 22 – 29°C e invierno 7 - 16°C, con elevada humedad relativa y con presencia de brisas costeras debido a la cercanía al mar Mediterráneo.

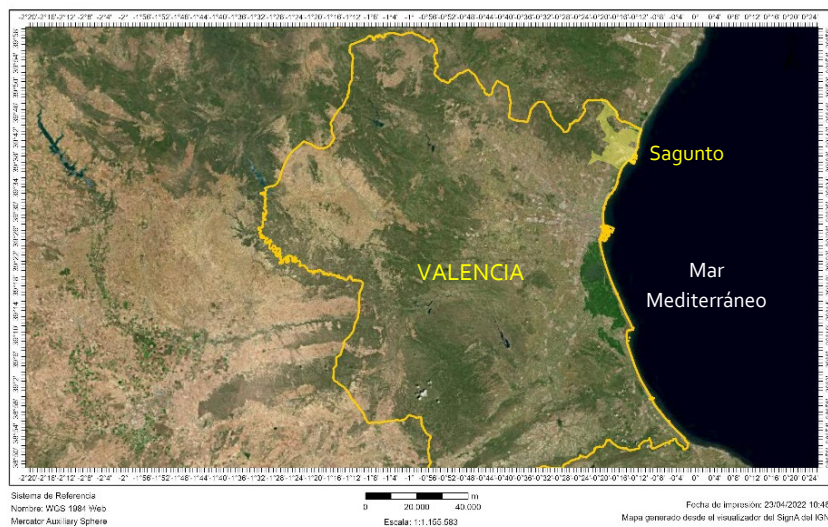


Figura 1. Localización Municipio de Sagunto con relación a la Provincia de Valencia (Comunidad Valenciana). Fuente: Imagen satelital extraída del visor SInA.



Figura 2. Localización del Puerto de Sagunto en la llanura costera valenciana. Fuente: Imagen satelital extraída del visor SInA



Para el presente estudio nos situamos en la Ciudad-Jardín de los ingenieros conocida como “La Gerencia” la cual era el núcleo residencial designado para los directivos de la empresa siderúrgica. Está situada tras el conjunto de la Gerencia formado por la Casa Gerencia y las Oficinas Generales y se encuentra limitado por el trazado del ferrocarril minero, el Economato y la avenida principal de entrada a la factoría (fig. 3). Este grupo de inmuebles se despliega sobre un terreno de forma triangular situado en un jardín lleno de palmeras y otros árboles, lo que en conjunto se conformó como una barrera entre las viviendas obreras y la Siderurgia, dando así mayor privacidad a los directivos (Departament de Patrimoni i Contractació de l’Ajuntament de Sagunt, 2010).

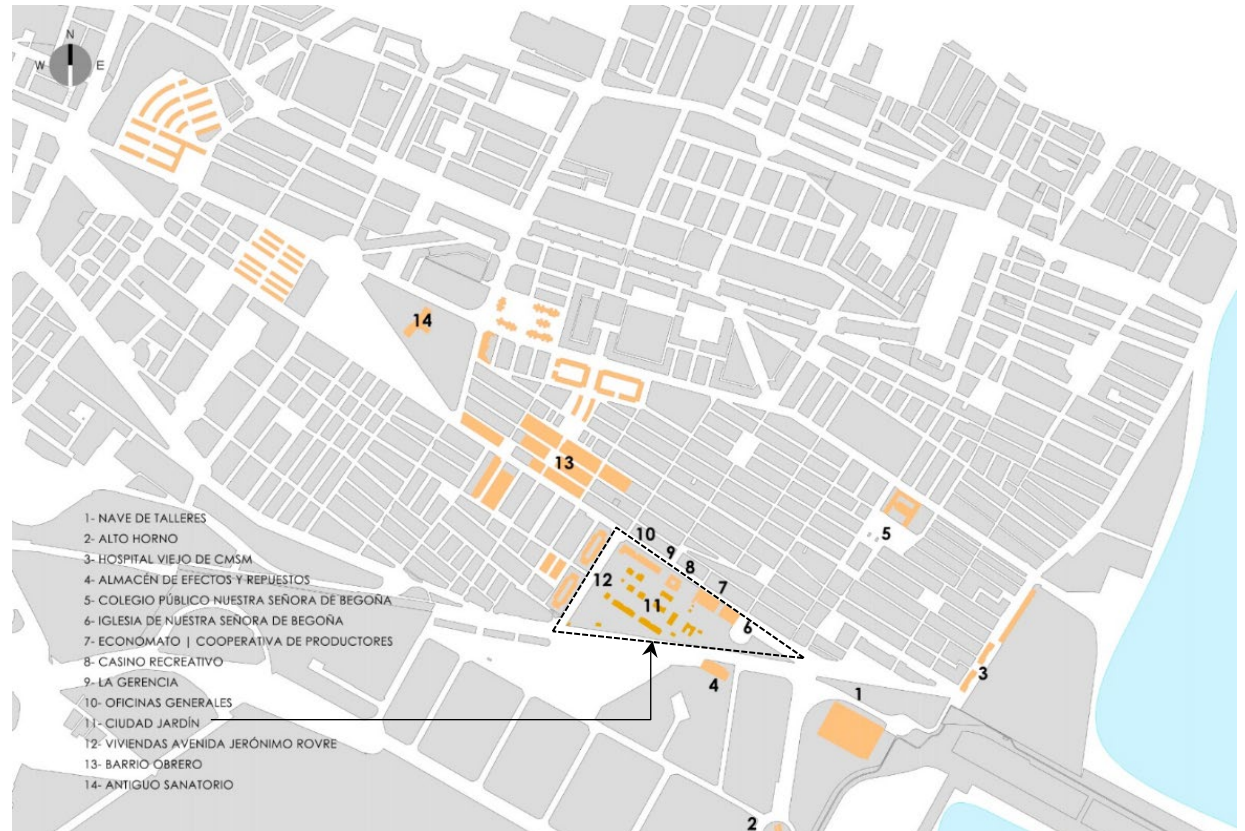


Figura 3. Localización de la Ciudad-Jardín en el Conjunto Siderúrgico de Puerto de Sagunto. Fuente: Planimetría elaborada por Alejandro Forero Rodríguez durante el curso de Taller de Gestión (Master CPA 2021-2022).

El ámbito de estudio del presente trabajo está delimitado por la selección de las casas chalet adosadas que se muestra en la siguiente imagen (fig. 4). El motivo por el que se decide optar por este grupo de inmuebles en la Ciudad-Jardín del Conjunto Siderúrgico se debe a que, en primera instancia, este conjunto de viviendas se trata de bienes patrimoniales que se encuentran en mal estado y abandono y que, en la actualidad, no cuentan con una protección legal, por lo cual han sido objeto de invasiones en años anteriores.



Figura 4. Delimitación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de la información obtenida de la Ortofoto 2023 CC BY 4.0 © Institut Cartogràfic Valencià, Generalitat

Cabe resaltar que, como se puede observar en la figura 5, se han seleccionado específicamente esos ocho chalets de los 22 que se encuentran en el conjunto debido que, como se ha podido investigar durante la recolección de información, son inmuebles que si bien se han tomado en cuenta para investigaciones anteriores relacionadas a la Ciudad-Jardín, no se ha desarrollado un estudio que conlleve el planteamiento de una propuesta que permita asignarles un nuevo uso para reintegrarlos a la sociedad actual.



Figura 5. Selección de los dos bloques de casas chalet. Fuente: Google Maps (2023)

## 2. SITUACIÓN ACTUAL

### 2.1 ANTECEDENTES DE USO RESIDENCIAL

En el ámbito del marco legal a escala local determinado por la normativa urbanística de aplicación para todo el territorio del Municipio de Sagunto, se cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que data del año 1992 y que, en el año 1997, se aprobó el Texto refundido de las Normativas urbanísticas del PGOU. Dentro de este documento se definen las distintas zonificaciones de suelos (fig. 6), siendo para el presente caso de estudio el estar ubicado en la zona denominada "Zo: Protección arquitectónica urbanística".

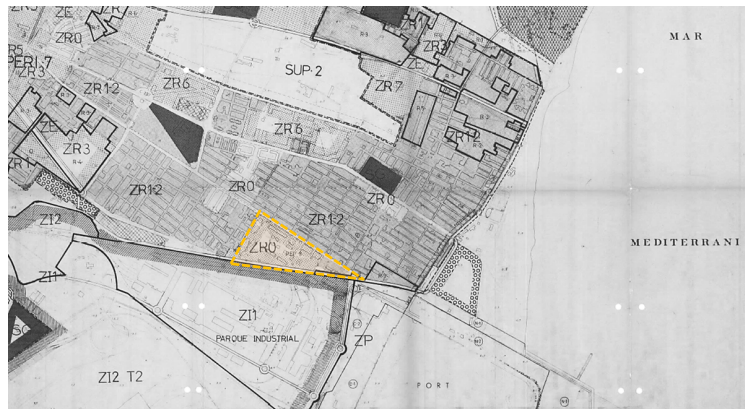


Figura 6. Clasificación urbanística de tipos de suelos. Fuente: PGOU Sagunto, Ayuntamiento de Sagunto.

Tal como se puede observar en la figura 6, las casas chalet se encuentran en el terreno triangular conocido como Ciudad-Jardín dentro de la Zo. Esta zona posee normas particulares que han sido señaladas en el PGOU debido al grado de relevancia de los inmuebles ubicados en ella, ya que como se describe en el documento:

*A.98. - De acuerdo con el R. Decreto 3316/78 de 1º de diciembre, Sagunto (ciudad vieja) está declarado como Conjunto Histórico-Artístico. Las manzanas y sectores calificados como Zo constituyen el Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de carácter Histórico-Artístico de Sagunto, que comprenden ese Conjunto y otros elementos y grupos que merecen protección (Ayuntamiento de Sagunto, 1997, p. 36)*

Al tener esta declaración, se habla de un suelo protegible que conlleva restricciones y tolerancias en cuanto a sus usos pero que, a la fecha de la redacción del PGOU, se trata de una zona de viviendas exclusivamente. Asimismo, en el Plan Director del Patrimonio Histórico-Artístico, Arqueológico e Industrial de Sagunto, se señala que la normativa urbanística de aplicación para el área correspondiente a la Ciudad-Jardín es la "Zo: Manzana Residencial Protección Arquitectónica", siendo reconocida en este documento como un núcleo residencial (Departament de Patrimoni i Contractació de l'Ajuntament de Sagunt, 2010).

El origen de la Ciudad-Jardín se remonta al deseo de la Compañía Siderúrgica del Mediterráneo (CSM) por crear un entorno agradable



para los directivos procedentes de Bilbao, que contemplara el nivel social de los mismos, dotándolos de privacidad y comodidad (Ortiz López y Prats Escriche, 2002). Para lograr dotar a la ciudad de una zona de vivienda cualificada y residencial que cumpliera con dichas características, se diseña y construye un conjunto residencial de 22 chalets en el terreno antes mencionado.

La ubicación del terreno es parte clave también en el logro de buscar crear un entorno que estuviese cerca de la industria y el resto de las edificaciones civiles, pero que, asimismo, estuviera separado de ellos, convirtiéndose en una pequeña ciudad dentro de la ciudad; una ciudad rodeada de vegetación que la dotaba de la privacidad que era requerida para sus futuros habitantes. Según Ortiz López y Prats Escriche (2002), dicho entorno era concebido como una *"síntesis ilusoria de campo y ciudad"* (p.176), en tanto que era un ideal contrapuesto a la uniformidad arquitectónica y a la mezcla social de barrios. Este argumento se puede identificar claramente al visitar Puerto de Sagunto, ya que es posible diferenciar tres conjuntos residenciales sumamente distintos que marcan la diferencia social a pesar de su proximidad y su relación; siendo el conjunto de casas chalet la residencia notoria para los altos cargos, ya que además de tratarse de edificios con características arquitectónicas excepcionales, se encuentran rodeadas de calles arboladas y cuentan con jardines propios, creando un espacio aislado tanto visual como acústicamente (figs. 7 y 8).



Figura 7. Vista fachada frontal del Bloque A de casas chalet (fotografía de los años 1920-1930). Fuente: Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto N2 "Puerto de Sagunto" (Oficina Técnica Municipal de l'Ajuntament de Sagunt, 1997).



Figura 8. Plaza en la Ciudad-Jardín y vista frontal del Chalet N°3 (fotografía de los años 1920-1930). Fuente: Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto N2 "Puerto de Sagunto" (Oficina Técnica Municipal de l'Ajuntament de Sagunt, 1997)

---

## 2.2 CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO PATRIMONIAL

El origen de las casas chalet se remonta al año 1907, siendo el eclecticismo el estilo elegido con predominio del casticismo de origen vasco; sin embargo, se emplearon también elementos de otros estilos como el neogótico o el neorrenacentista (Ferri Ramírez, 1998). Tal mezcla de estilos es clara al observar las diferentes viviendas, ya que podemos encontrar chalets individuales, adosados por pares o en hileras y dentro de este conjunto de edificios podemos distinguir chalets con porche y terraza, y chalets con elementos renacentistas y barrocos.

De acuerdo con Martín Martínez (1990), estas viviendas guardan atrayentes semejanzas con aquellas que se construyeron en el País Vasco en aquella época por arquitectos como Leonardo Rucabado y Manuel María Smith dentro de la corriente regionalista neovasca o montañesa. Ello se debe a que los altos cargos de la CSM para quienes fueron diseñadas estas edificaciones, procedían, como se ha mencionado anteriormente, de Bilbao y es por ello que sus características arquitectónicas son excepcionales en València, ya que como mencionan Ortiz López y Prats Escriche (2002), el aire de estas viviendas no es mediterráneo, sino norteño, acorde con la tendencia arquitectónica regionalista o castiza de los años 1920-30 que se puede encontrar en el País Vasco.

Es así que las casas chalet ostentan características poco usuales en la provincia valenciana, destacando por presentar buhardillas con hastiales triangulares a la fachada principal, arcos ojivales en puertas traseras y una distribución interna que hace reminiscencia a la arquitectura inglesa (Martín Martínez, 1990). Cuentan además con otros detalles procedentes del norte como cubiertas con doubles vertientes, aleros en voladizo de canecillos de madera, terrazas con balaustrada de madera y carpintería de este mismo material, pintada de color verde. Sin embargo, también presentan aspectos historicistas como balconadas con columnas toscanas y columnas salomónicas dentro de nichos que sirven de soporte a las ventanas geminadas. Las diferencias formales claramente distinguibles en estas edificaciones se deben a que fueron construidas en distintas etapas, aunque la mayoría data de la segunda mitad de los años veinte, es decir, entre los años 1925 a 1930 (Ortiz López y Prats Escriche, 2002).

Estas viviendas de carácter unifamiliar constan de una planta baja y una o dos alturas, y algunas de ellas cuentan con buhardilla. El presente trabajo se centra en los dos bloques de chalets adosados en hileras, siendo cuatro chalets por grupo. Como se puede observar en la figura 9, ambos grupos están separados por la vía principal que atraviesa la Ciudad-Jardín, conectando así la zona residencial con la antigua zona industrial que, en la actualidad, aún conserva importantes inmuebles representativos del desarrollo industrial en Puerto de Sagunto, siendo el más próximo a nuestro objeto de

---

estudio la Nave de Efectos y Repuestos (actual Museo Industrial y de la Memoria Obrera de Puerto de Sagunto).

Esta tipología de casa chalet consta de una planta baja y una primera planta (fig. 10). Se caracteriza por la forma peculiar de su fachadas principal y posterior (fig. 11), presentando en la primera un porche en la entrada que es, a su vez, la base de la terraza que se encuentra en el nivel superior. En el segundo frente, como se puede observar en la figura 12, cuenta con una pérgola de acceso a su jardín privado.

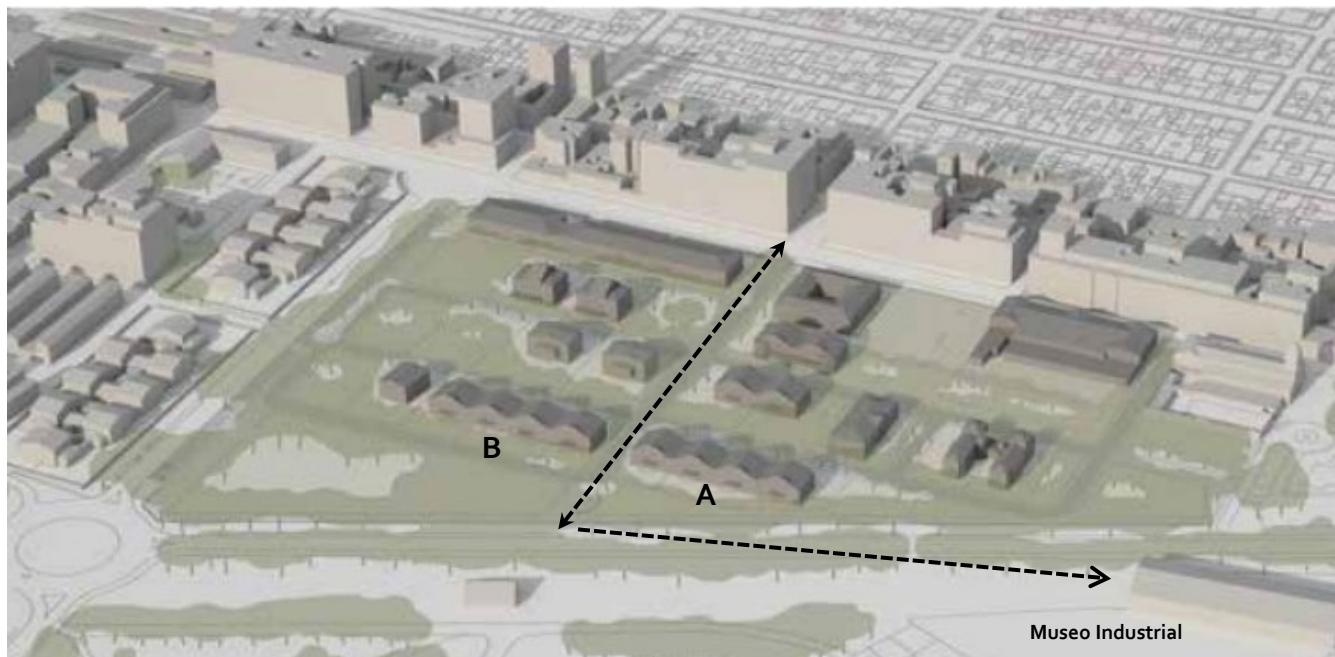


Figura 9. Ciudad-Jardín la Gerencia, paseo central que separa ambos bloques. Fuente: Àrea Dotacional de la Gerència en Port de Sagunt: Estudi de Detall i Pla Director (2016)

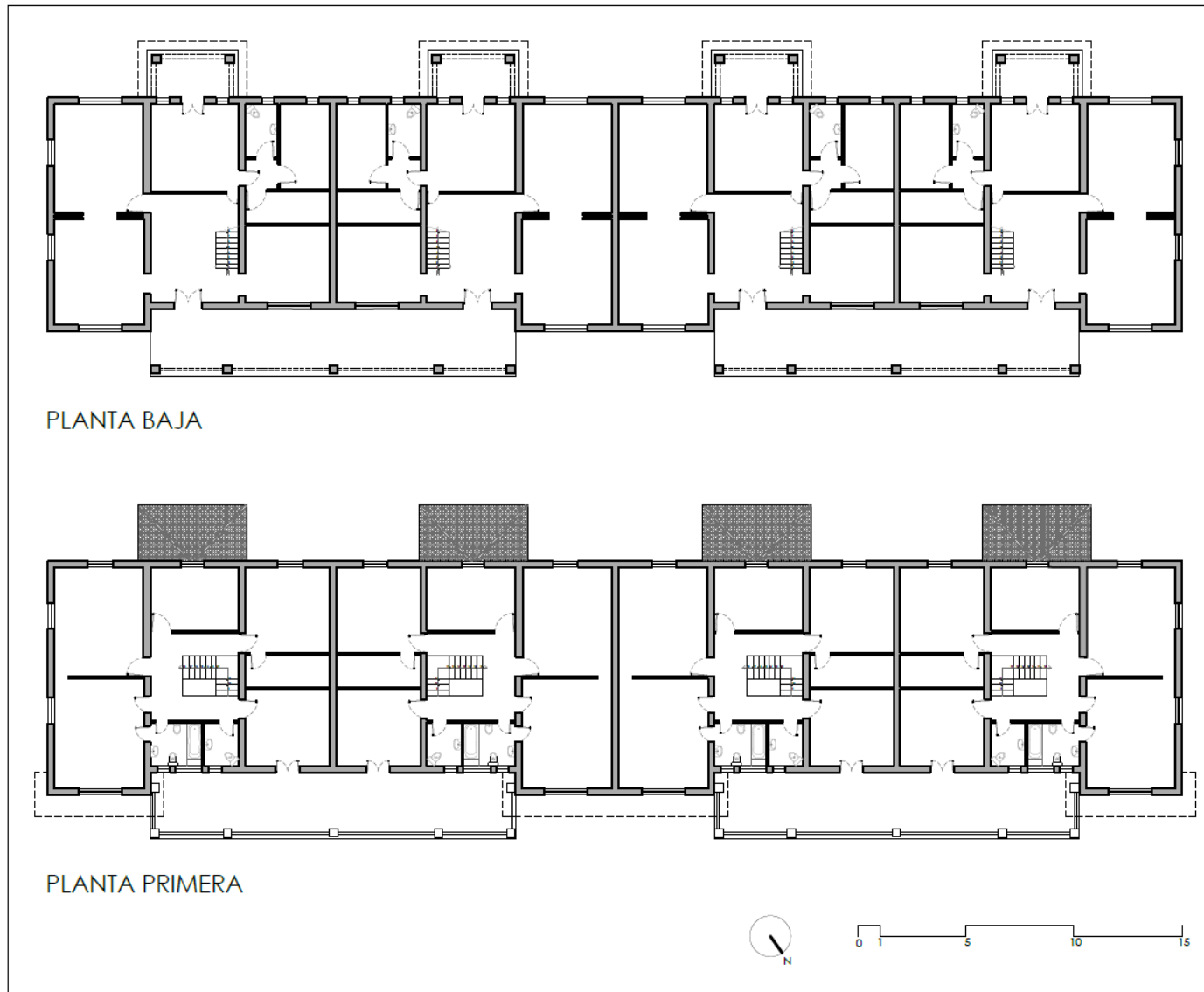


Figura 10. Planta baja y primera de bloque de casas chalet. Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría de Cormano García (2014), Fernández Pérez (2021) y del Plan Director del Patrimonio de Sagunto (2010).



Figura 11. Alzado posterior y frontal del bloque de casas chalet. Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría de Cormano García (2014) y Fernández Pérez (2021).





*Figura 12. Chalets directivos de la Ciudad jardín. Autora: H. Quintanilla (mayo 2023)*

---

## DESCRIPCIÓN DE MATERIALES Y ACABADOS:

La información de los materiales constructivos de ambos bloques de casas chalet ha sido recopilada de la memoria gráfico-descriptiva la tesis de Fernández Pérez (2021) que a su vez cita la tesis de Cormano García (2014) y la ficha de materiales del Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto N2 "Puerto de Sagunto" (Oficina Técnica Municipal de l'Ajuntament de Sagunt y Unidad Departamental Urbanística II de la UPV, 1997).

Se trata de dos grupos de cuatro viviendas adosadas en hilera, presentando viviendas simétricas dos a dos que se encuentran elevadas a 30 cm sobre rasante para evitar humedades.

### CUBIERTA:

Porche de la entrada trasera: estructura de vigas y viguetas de madera cubiertas por cañizo.

Cubiertas a dos aguas que disponen de un canalón para la evacuación de agua y utilizan listones de madera sobre viguetas metálicas que se empotran en los muros, cañizo y acabado de teja árabe.

### CIMENTACIÓN:

Zapatas corridas de mampostería con mortero de cemento como material de agarre.

### ESTRUCTURA:

Pórticos delanteros: pilastras de ladrillo macizo con núcleo central de hormigón armado. La parte superior está formada por un forjado unidireccional de viguetas metálicas y bovedillas cerámicas y relleno de concavidades con hormigón en masa.

Muros portantes de ladrillo macizo, inexistencia de pilares en el interior. Forjado realizado con viguetas metálicas y revoltón de ladrillo, entre los cuales se empotran unos listones de madera para sujetar el falso techo de cañizo y yeso.

Se disminuye la altura de la primera planta mediante un forjado de vigas metálicas doble T sobre los muros de carga, entre ellas, existen unos listones de madera para sujetar el falso techo de escayola.

### CERRAMIENTOS:

Muro de ladrillo macizo de 1 pie formando muros de carga que arrancan de la cimentación. Exteriormente, se revisten con un enfoscado de mortero de cemento con acabado liso posteriormente pintado y en el interior, se enlucen con yeso y se pinta directamente.

### ACABADOS Y PAVIMENTOS:

Terraza: baldosa de hormigón y balaustrada de madera.

Interior viviendas: baldosa hidráulica tomada con mortero de cemento, rodapié y alfeizar cerámico.

---

Entrada: borde perimetral de ladrillo macizo. Mosaico de rasillas cerámicas adornados con piezas con dibujos sobre una capa de agarre de mortero de cemento.

Entrada posterior: existen diferentes tipos, siempre bordeados con ladrillo macizo realizando el perímetro, diferenciamos: baldosas de hormigón, hormigón en masa y rasilla cerámica.

#### CARPINTERÍAS:

Madera maciza compuesta por ventana y contraventana. Los dinteles de los huecos están realizados con vigas metálicas de doble T revestidas con ladrillo macizo.

Puertas de acceso e interiores de madera.

#### **VALORACIÓN PATRIMONIAL:**

Todo el conjunto residencial ubicado dentro de la Ciudad-Jardín conforma un ejemplar único de bienes que fueron y son parte fundamental del patrimonio de Puerto de Sagunto, y que no solo destacan por todos los valores arquitectónicos descritos anteriormente, sino que, también cabe resaltar en ellos los siguientes valores descritos en el *Estudi de Detall i Pla Director de l'Àrea dotacional de La Gerència* (Ayuntamiento de Sagunto, 2016):

- Histórico: por ser pieza clave en la historia del nacimiento y desarrollo de Puerto de Sagunto a partir del desarrollo de la actividad siderúrgica.
- Monumental: en tanto que son símbolo de identidad para la sociedad de una época en la que el desarrollo de la industria predominaba la actividad económica en el poblado porteño.
- Paisajístico: por sus jardines y la gran variedad de vegetación presente en la Ciudad-Jardín que se integra con el espacio público.
- Urbanístico: su diseño urbano consta de una interpretación particular de las propuestas de ciudad-jardín que se concebían en el momento en el que fueron construidos.
- Funcional: debido a que, aunque originalmente se construyeron con un fin residencial, en la actualidad existe una gama de posibilidades de uso que se pueden asignar a estas edificaciones para dar respuesta a necesidades de la población.
- Social: porque los ciudadanos se sienten identificados con ellos y los consideran como propios, siendo así objeto de diversas campañas en la lucha de la población por su conservación.

#### **ESTADO ACTUAL:**

Con el pasar de los años, estas edificaciones han sufrido gran daño debido a la falta de mantenimiento tras su abandono, ello es claramente visible tanto en las viviendas como en el entorno vegetal



---

que las rodea. Como parte del desarrollo del presente trabajo se ha realizado un estudio patológico de las lesiones que se han podido observar en las fachadas tras varias visitas al sitio el último año, el cual será desarrollado en el capítulo 4. Cabe resaltar que el grado de deterioro externo que se puede percibir es diferente en ambos grupos de chalets (fig. 13 y 14), debido a que uno de ellos fue intervenido hace menos de 10 años. Sin embargo, las actuaciones realizadas fueron llevadas a cabo solo en las fachadas, dotándolas según se ha podido observar, de una capa de pintura blanca para eliminar la gran cantidad de grafitis y falsos cerramientos en los vanos para aparentar la forma de estos y así también evitar que personas ajenas ocupen estos edificios nuevamente.

#### **TITULARIDAD:**

La construcción de los primeros chalets en 1907 (Ferri Ramírez, 1998) para los directivos fue iniciativa de la Compañía Minera de Sierra Menera (CMSM); sin embargo, posteriormente tras creación de la Compañía Siderúrgica del Mediterráneo (CSM), fue esta quien se encargó de la construcción del resto de chalets durante los años 1920-1930, conformando el conjunto residencial dentro de lo que actualmente se conoce como la Ciudad-Jardín de la Gerencia (Ortiz López y Prats Escriche, 2002).



*Figura 13. Casas chalet del bloque B. Autora: H. Quintanilla (marzo 2022)*



*Figura 14. Casas chalet del bloque A. Autora: H. Quintanilla (marzo 2022)*

---

Debido a que las casas chalet son viviendas de promoción empresarial construida, su titularidad le corresponde a las mismas. Es así como hasta 1940 fueron propiedad de la CSM, pero al ser esta absorbida por la compañía Altos Hornos de Vizcaya (AHV), pasaron a estar en posesión de esta última. Posteriormente, en 1971 se crea la empresa Altos Hornos del Mediterráneo (AHM) con el capital mayoritario de AHV, la cual permite en 1974 que la AHM absorba también su acería (Ortiz López y Prats Escriche, 2002). Es así como las casas chalet cambian nuevamente de propietario a pesar de que aún eran habitadas y constituían la exclusiva zona residencial de los directivos; y no fue hasta finales de 1980 cuando la Gerencia de AHM perdió su función residencial y años después se encontraba prácticamente deshabitada. Para mediados de 1989, su titularidad pasa a manos de ENSIDESA, la que posteriormente transitaría a ser la Corporación Siderúrgica Integral (CSI). En 1996, es adquirida por SIDMED<sup>1</sup> (Grupo Aceralia) cuya titularidad continúa hasta septiembre de 2009, fecha en que la Gerencia pasa a ser de titularidad pública. A mediados del año 2014 pasa nuevamente a ser propiedad de Arcelor Mittal tras haber ganado esta empresa el recurso contencioso administrativo impuesto ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJCV) desde el 2009 (Bodí Ramiro, 2018). Pese a esto, tras una serie de negociaciones, en enero de 2015 se pactó un acuerdo con dicha

empresa y la Gerencia pasó a ser de titularidad municipal (Ayuntamiento de Sagunto, 2019), la cual se ha mantenido de la misma forma hasta la actualidad.

### **PROTECCIÓN LEGAL:**

Con relación a la base legal para su protección, dentro de la Comunitat Valenciana, se han establecido diferentes figuras de protección en torno a los bienes patrimoniales. La Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, cuyo objetivo es proteger, conservar, difundir, investigar e incrementar el patrimonio cultural valenciano abarca y detalla aquellos aspectos importantes que se han de tener en consideración al momento de tratar con bienes patrimoniales dentro del territorio valenciano. Entre ellos, especifica dos tipologías de bienes existentes: los Bienes de Interés Cultural (BIC) y los Bienes de Relevancia Local (BRL); sobre estos últimos indica que se trata de aquellos bienes inmuebles que aunque no sean hayan sido declarados como BIC, tienen un valor significativo ya sea en el ámbito local o como un bien que destaca por sus características históricas, artísticas, arquitectónicas, entre otras (Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, 1998). Añade además que, en relación con el régimen de protección de los BRLs, las medidas a tomar deben estar señaladas

---

<sup>1</sup> Esta empresa privada junto con SOLMED y GALMED se convierten posteriormente en Arcelor Mittal-Thyssen Kupp (Bodí Ramiro, 2018)

---

en los respectivos catálogos en los que se encuentren registrados estos bienes y estipula que:

*"Los catálogos prestarán la adecuada protección, mediante su calificación como bienes inmuebles de relevancia local a las muestras más representativas y valiosas de la arquitectura popular y del patrimonio arquitectónico industrial del término municipal ... Asimismo podrán proponer la calificación como bienes de relevancia local a los núcleos históricos tradicionales existentes en su término municipal, o a una parte de los mismos, cuando sus valores patrimoniales así lo merezcan"* (Presidencia de la Generalitat, 1998).

En el Plan Director del Patrimonio Histórico-Artístico, Arqueológico e Industrial de Sagunto, se observa que la Ciudad-Jardín de la Gerencia cuenta con un grado de protección urbanística BRL s/PC 2008, como Bien de Relevancia Local según el precatálogo de 2008 (Departament de Patrimoni i Contractació de l'Ajuntament de Sagunt, 2010)

---

<sup>2</sup> Durante la charla del seminario realizada por Sonia Garcés (técnico de la Fundació) y posterior visita a la Nave Almacén de Efectos y Repuestos, donde la autora tuvo oportunidad de conversar con ella; así como en la reunión con el Arq. Oscar Cosín (Presidente del APIPS), se habló sobre la necesidad de contar con un

De acuerdo con lo expuesto, las casas chalet y la Ciudad-Jardín como conjunto histórico cumplirían las condiciones para ser consideradas BRLs. Es importante mencionar que el 30 de abril de 1998 se presentó una instancia a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Generalitat Valenciana, donde se fundamentaron razones de carácter jurídico para la declaración del conjunto histórico de la Gerencia de AHM como BIC (Col.lectiu La Compañía, 2011); sin embargo, esta no tuvo el resultado esperado. Ello no implica que su valor no sea del grado de importancia descrita; por el contrario, son considerados como conjunto patrimonial no sólo por la comunidad local sino por diversas asociaciones e instituciones dentro de la Comunitat Valenciana. Finalmente, cabe señalar que existe una idea compartida por muchos profesionales acerca de la necesidad de redactar un documento para la protección del conjunto patrimonial de Puerto de Sagunto<sup>2</sup>.

Si bien no existe una normativa específica de protección en torno a las edificaciones de la Ciudad-Jardín como elementos patrimoniales, debido a su emplazamiento, los principios de protección a nivel urbanístico que son de aplicación para ellos están estipulados en el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto (PGOU) de 1992. El

catálogo de protección actualizado para el patrimonio industrial de Puerto de Sagunto ya que es de suma importancia disponer de una normativa para la protección de todos esos bienes.

contenido consolidado en el Texto Refundido de Normas Urbanísticas PGOU de 1997, es relevante debido a que en él se describen los elementos de la estructura del territorio, se determina la clasificación de suelos, se establece la normativa de aplicación para cada tipo y la compatibilidad con otros usos, así como las medidas de protección y preservación de todo aquello que conforma el patrimonio de Sagunto. Como se describió previamente, las casas chalet se ubican en la "Zo" de Protección arquitectónica/urbanística, por lo cual son objeto de aplicación de una serie de normas con el único fin de lograr la salvaguarda de los inmuebles. Dentro de dichas normas, se describen también los usos preferentes, alternativos y tolerados para esta zona (Ayuntamiento de Sagunto, 1997).

### 2.3 CONTEXTO HISTÓRICO DE LA INDUSTRIA SIDERÚRGICA: OJOS NEGROS – SAGUNTO

El origen de la ciudad de Puerto de Sagunto se remonta a fines del siglo XIX, nace de la decisión empresarial y consiguiente inversión por parte de Don Ramón de la Sota y Llano, quien un 7 de agosto de 1900 acuerda junto a su primo y socio Eduardo Aznar de la Sota, arrendar las minas de Sierra Menera en Ojos Negros (Teruel) para explotar las abundantes reservas de hierro existentes en la cuenca minera. Para consolidar sus objetivos económicos, Sota establece la Compañía Minera de Sierra Menera (CMSM) el 3 de septiembre en Bilbao (Ortiz López y Prats Escriche, 2002). Junto con el

establecimiento de la CMSM, Sota y Aznar realizan una carta-escrito donde detallan la asignación de las acciones de la compañía con el fin de explotar las minas arrendadas pertenecientes a Don Cosme Echevarrieta.

Ambos empresarios reconocen el potencial de explotación de dichos yacimientos, por lo cual creen necesario la construcción de un ferrocarril que los conecte con el mar Mediterráneo, donde también se precisaría construir un embarcadero (Navarro Herráiz, 2003). Según Lluca (1990), inicialmente se había considerado transportar el mineral haciendo uso del ferrocarril Central de Aragón; sin embargo, debido al fracaso en las negociaciones, se decide construir una línea propia de ferrocarril de vía estrecha que haga de conexión directa entre las minas y Sagunto (fig. 15). Cabe resaltar que, a lo largo del trayecto señalado para la vía del nuevo ferrocarril, se establecieron dieciocho estaciones en total, siendo las de Ojos Negros y Puerto de Sagunto las de inicio y término.



Figura 15. El proyecto ferroviario de Sota.  
Fuente: Ortiz López y Prats Escriche (2002)

---

En 1907, siete años después del establecimiento de la CMSM, esta se vio en la necesidad de iniciar la construcción de las primeras casas chalet en el terreno que posteriormente sería la Ciudad-Jardín la Gerencia, ya que se necesitaba dotar de una vivienda adecuada para los directivos que ocuparían los altos cargos en el embarcadero y las plantas de aglomeración. Posteriormente, al inaugurarse el 26 de marzo de 1909 el muelle de la CMSM, Sota decide establecer junto a este las plantas de aglomeración necesarias para poder tratar el hierro extraído de las minas, instalándose posteriormente dos plantas de briquetas y una noduladora (Ortiz López y Prats Escriche, 2002). Es así como tras el establecimiento del embarcadero y la instalación de la maquinaria necesaria para el tratamiento del mineral, se origina la ciudad de Puerto de Sagunto puesto que, para llevar a cabo todas las labores necesarias con el fin de exportar el hierro, era necesario contar con mano de obra estable.

En el año 1916, Sota propone a los accionistas de la CMSM un nuevo proyecto que implicaba la construcción de una siderurgia en Puerto de Sagunto que produjese grandes toneladas de bienes de acero y que estuviese orientada al mercado español (Sáez García y Díaz Morlán, 2009). El diseño de la nueva fábrica le fue encomendado al ingeniero norteamericano Frank C. Roberts y tras la consolidación de la propuesta, en 1917 los accionistas convienen crear la Compañía Siderúrgica del Mediterráneo (CSM) teniendo como gerentes a Ramón de la Sota y Luis María Aznar (Ortiz López y Prats Escriche, 2002).

La construcción de la planta siderúrgica se retrasó debido a que resultó ser más complicada de lo que originalmente se había previsto; por ello, no fue sino hasta el 6 de enero de 1923 que el horno alto pudo dar su primera colada a pesar de que los hornos de acero y los trenes de laminación aún no estaban terminados. En agosto del año siguiente finalmente se inaugura la acería, obteniendo los resultados de producción esperados, por lo cual se procede con la construcción del segundo horno alto, el que fue encendido en junio de 1926 (Sáez García y Díaz Morlán, 2009). Como se puede observar en la figura 16, la actividad siderúrgica se estaba consolidando en Puerto de Sagunto con los dos altos hornos, los Talleres generales y su conexión con el muelle.

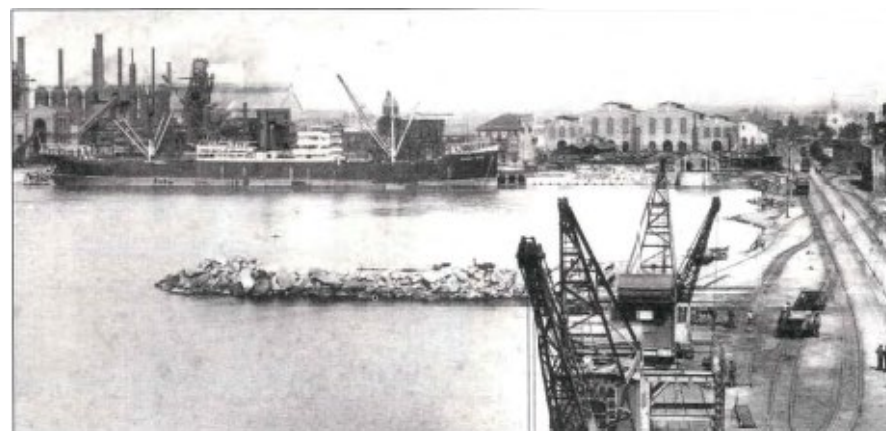


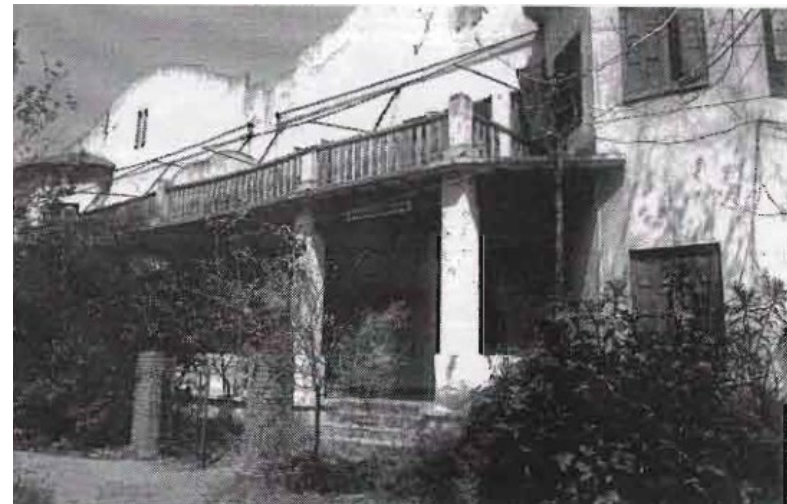
Figura 16. Panorámica de la Siderurgia del Mediterráneo en 1926. Fuente: Archivo AHM en Ortiz López y Prats Escriche (2002).



A la par del desarrollo del sector industrial, Ortiz López y Prats Escriche (2002) mencionan que entre 1920 hasta 1930 la CSM se encarga de construir en el terreno triangular el resto de las casas chalet (figs. 17 y 18) rodeándolas de jardines con palmeras y árboles frondosos que brindarían, como se ha comentado, cierto nivel de privacidad y aislamiento, ambos requeridos para resaltar la importancia de sus destinatarios, el personal directivo de la compañía, quienes procedían desde Bilbao, formando así el núcleo residencial de la Ciudad-Jardín la Gerencia.



*Figura 17. Chalets con porche y terraza rodeados de vegetación (fotografía de los años 1920-1930). Fuente: Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto N2 "Puerto de Sagunto" (Oficina Técnica Municipal de l'Ajuntament de Sagunt, 1997).*



*Figura 18. Chalets pareados, porche con extensa vegetación (fotografía de los años 1920-1930). Fuente: Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto N2 "Puerto de Sagunto" (Oficina Técnica Municipal de l'Ajuntament de Sagunt, 1997).*

Puerto de Sagunto se estaba transformando en una ciudad atractiva por la basta oferta laboral que resultó en la consolidación de su núcleo urbano debido al crecimiento poblacional ligado al incremento de la presencia siderúrgica (Bodí Ramiro, 2018). Muchos de los inmigrantes que llegaron al Puerto eran antiguos campesinos que constituían la mano de obra barata requerida por la compañía; sin embargo, su inexperiencia se vio reflejada en una serie de accidentes laborales. A todo ello, se sumó el hecho de que inicialmente no contaban con vivienda ni con los servicios básicos; por lo cual, fue Sota quien se encargó de dotar a la ciudad con

---

servicios sanitarios, deportivos, religiosos y con un modelo de vivienda accesible para sus trabajadores. A pesar del aparente auge tras la inauguración de los altos hornos, pocos años después surge la crisis económica de los años treinta, afectando enormemente a la CMSM y la CSM puesto que hubo una significativa reducción en los pedidos de sus clientes, por lo que ambas compañías se vieron forzadas a reducir costes y despedir trabajadores (Ortiz López y Prats Escriche, 2002).

Todo ello conllevó que, en abril de 1932, se tuviesen que parar los altos hornos y los hornos de cok, y en julio del año siguiente, Sota se vio forzado a paralizar también la fábrica de Sagunto. Se ha de tener en consideración que la situación política en España era inestable en ese momento debido a las disputas entre los partidos y fue en el año 1936 cuando la factoría se ve involucrada en el conflicto de la Guerra Civil, al ser incautada por el Gobierno de la República, hecho que la convirtió en el principal proveedor de acero para el ejército. Es en ese mismo año fallece Don Ramón de la Sota y Llano, y los demás propietarios de la CSM se disputaban su control, siendo finalmente los Aznar los que resultan victoriosos al convertirse en los accionistas mayoritarios y destituyendo a los familiares de Sota. Al término de la

disputa, la fábrica es vendida a la compañía Altos Hornos de Vizcaya (AHV), la cual había intentado anteriormente hacerse acreedor de ella (Sáez García y Díaz Morlán, 2009).

De este modo, en julio de 1940, un año después del fin de la contienda civil española<sup>3</sup>, la compañía AHV absorbe las acciones de la CSM, desapareciendo esta última definitivamente cinco meses después. Teniendo una nueva propietaria, la fábrica de Sagunto que aún dependía del mineral procedente de la CMSM, necesitaba que se restaurase la conexión con las minas, vínculo que se había visto afectado durante la guerra, para lo cual se hizo una solicitud al gobierno franquista y una vez se restituyó el suministro de minerales en 1941, se procedió a encender el horno alto número 2. Debido a la serie de conflictos internacionales que conllevó la II Guerra Mundial que se desarrollaba en ese momento, existía mucha incertidumbre y carencias entre los habitantes de Puerto de Sagunto. A pesar de ello, una vez finalizada la guerra en 1945, durante los cinco años posteriores la AHV junto al régimen franquista dotó al pueblo de centros sanitarios (fig. 19), colegios (fig.20), cementerio y mercado de abastos (Ortiz López y Prats Escriche, 2002).

---

<sup>3</sup> La Guerra Civil en España se inicia en 1936 con el golpe de Estado de los partidarios de la derecha y finaliza en abril de 1939, siendo el general Franco quien saldría victorioso, imponiendo además una dictadura militar de corte fascista. Ese mismo año se daría inicio a la II Guerra Mundial que finalizaría el año 1945 con la

derrota de Alemania e Italia, regímenes fascistas que apoyaron a Franco (Ortiz López y Prats Escriche, 2002).



*Figura 19. Construcción del Sanatorio de AHV (1950). Fuente: Archivo AHM en Ortiz y Prats (2002).*



*Figura 20. Construcción del Colegio de Primaria para Niños de AHV (1947). Fuente: Archivo AHM en Ortiz y Prats (2002).*

España se mantuvo aislada desde 1946 por la condena hecha por la Organización de Naciones Unidas (ONU); sin embargo, se reincorpora al escenario internacional en 1950 a través de la extensión hecha por Estados Unidos de la Ley de Cooperación Económica, la que permitió que la fábrica de Sagunto pueda obtener divisas para importar la materia prima necesaria y así continuar su producción (Sáez García y Díaz Morlán, 2009). De acuerdo con Ortiz López y Prats Escriche (2002), la AHV al advertir la revitalización en la demanda de acero opta por realizar las primeras inversiones en la fábrica y así, en marzo de 1954, se inaugura el nuevo alto horno número 3, mejorando los niveles de producción y fomentando el crecimiento de la empresa.

Durante los años siguientes y hasta 1969, las inversiones de AHV se enfocan en sus instalaciones en Vizcaya, mostrando claramente su falta de interés en realizar una mayor inversión en la fábrica de Sagunto, aplazando constantemente su ampliación y limitando su intervención económica en el Puerto a través de algunas obras como ampliaciones en el muelle de descarga y la modernización de las instalaciones de subproductos. Así, en dicho año, se realizan reformas que afectaron a las acerías, instalando dos convertidores de LD y una fábrica de oxígeno para su correcto funcionamiento. También se reforma el área de laminación, realizando modificaciones en los trenes e instalando un horno para recalentar. Finalmente, tras esta serie de cambios, se reconstruye uno de los altos hornos y se instala una nueva sintetizadora, siendo estos los

---

únicos intentos realizados desde 1940 por AHV para modernizar de la fábrica de Sagunto (Sáez García y Díaz Morlán, 2009). De este modo, se tenía una siderurgia que pasó de ser un foco de atracción económica por su gran capacidad productiva a un lugar con carencias tecnológicas debido a la falta de inversiones por parte de la compañía propietaria.

En 1970, se crea una comisión por parte del Instituto Nacional de Industria (INI) para evaluar la posibilidad de crear una IV Planta Siderúrgica que complementarían a las tres existentes en las ciudades de Asturias, Sestao y Puerto de Sagunto, y se decide que efectivamente se debía construir en esta última. El año siguiente se establece la sociedad Altos Hornos del Mediterráneo (AHM), siendo la mayor parte de su capital originario de AHV, y con el fin de construir y explotar la planta prevista por el INI. Desafortunadamente, en 1972 se desmantela el tren ferroviario de la CMSM que había sido el vínculo proveedor de minerales desde Ojos Negros hasta Sagunto y acto seguido, la AHM absorbe la acería del Puerto. A pesar de las expectativas que acarrecaba la construcción de la nueva planta, sólo fue posible ejecutar la primera fase que consistía en un tren de tres bandas en frío en julio de 1976, debido a que el mercado potencial se vino abajo a causa de la crisis internacional producida por el incremento del precio del petróleo (Ortiz López y Prats Escriche, 2002).

Debido a las deudas acumuladas y a la gravedad de la situación económica del sector industrial, en 1978 se nacionaliza la AHM para evitar su quiebra y a su vez mantener la AHV en el sector privado. Se intentaron establecer medidas que pudieran contrarrestar las dificultades por las que pasaba la industria siderúrgica española los años siguientes, pero no fue hasta 1981, cuando se establece un acuerdo basado en el informe realizado por la empresa japonesa Kawasaki, que permitiría a las industrias integrales consolidar sus deudas y reestructurar el sector a través de la instalación de un Tres de Bandas en Caliente en Sagunto (Sáez García y Díaz Morlán, 2009). Con el fin de modernizar la industria y reconvertirla, el gobierno de aquel momento decide que los esfuerzos deben concentrarse en las factorías de AHV. Ello implicaba el desmantelamiento de la industria saguntina, hecho que se inició con la orden de cerrar el horno alto número dos el día 4 de febrero de 1983, dando así lugar a una serie de luchas por parte de la población para mantener las inversiones en el Puerto que continuarían hasta el año siguiente. Las huelgas y campañas de sensibilización fueron constantes (fig. 21), los trabajadores transmitieron la importancia de la actividad siderúrgica como núcleo vital de la actividad económica en Puerto de Sagunto; sin embargo, aquellos esfuerzos no fueron suficientes para mantener la fábrica y se inicia su desmantelamiento el 4 de octubre de 1984, después de haber llegado éstos a un acuerdo con el INI para que se creasen nuevos puestos de trabajo en la ciudad saguntina (Ortiz López y Prats Escriche, 2002).



Figura 21. Manifestación por parte de la población saguntina en 1983 para mantener la Siderurgia.  
Fuente: Ortiz López y Prats Escriche (2002).

Así pues, se da fin a un largo período en la historia valenciana, siendo la actividad industrial siderúrgica la que da nacimiento a una ciudad que pronto pasó a constituirse como núcleo urbano y cuyo destino estuvo determinado por las actividades económicas de los empresarios vascos. Puerto de Sagunto es un ejemplo de *factory town* sumamente interesante ya que con la creación de la CMSM y de la CSM, sus promotores vieron la necesidad de organizar un nuevo tipo de ciudad que atendiera a las diversas necesidades tanto para las actividades realizadas en la fábrica como para el personal que trabajaba en ella. Como menciona Hebenstreit (2015), “el paternalismo constituirá a lo largo de todo el marco cronológico una constante de trascendental importancia y tendrá una influencia directa en los movimientos sociales de Puerto de Sagunto” y efectivamente, así es como se desarrolló esta nueva ciudad. Surgió ese núcleo urbano caracterizado por su arquitectura social y asistencial como el Economato (fig. 22), el Casino, el Hospital Viejo y el Antiguo Sanatorio, por las soluciones de vivienda que se incorporaron: el barrio obrero (fig. 23), los chalets de los ingenieros (fig. 24), y la Ciudad-Jardín de los directivos; por su arquitectura religiosa: Iglesia de Begoña; y finalmente, por las edificaciones que participaron en la actividad industrial, de los cuales aún permanecen vigentes: las Oficinas Generales, la Nave de Almacén de Efectos y Repuestos, la Nave de Talleres Generales y el Alto Horno N°2 (figs. 25, 26, 27 y 28).





Figura 22. Economato. Autora: H. Quintanilla (agosto 2023).



Figura 23. Vivienda del barrio obrero. Autora: H. Quintanilla (marzo 2022).





Figura 24. Chalets de ingenieros. Autora: H. Quintanilla (marzo 2022).



Figura 25. Oficinas Generales. Autora: H. Quintanilla (marzo 2022).





*Figura26. Nave de Almacén de Efectos y Repuestos. Autora: H. Quintanilla (enero 2022).*



*Figura27. Nave de Talleres Generales. Autora: H. Quintanilla (marzo 2022).*





Figura 28. Alto Horno N°2. Autora: H. Quintanilla (marzo 2022).

Como mencionan Ortiz López y Prats Escriche (2002), después de todo un siglo de agitada historia, solo queda la memoria colectiva de Puerto de Sagunto y entre todos los elementos patrimoniales frutos de ella, el Alto Horno N°2 (fig. 28) como símbolo de la actividad siderúrgica, de tal envergadura que, fueron los obreros quienes lograron evitar su desmantelamiento durante la reconversión industrial de 1983-1984. La particularidad de este yace no solo en ser el instrumento que hizo posible la industria siderúrgica, sino en sus *“valores propios que hacen deseable su conservación: su carácter*

*conmemorativo de una etapa industrial ya histórica, su potencial didáctico y, por supuesto, su poderosa imagen”* (Fundació de la Comunitat Valenciana de Patrimoni Industrial i Memòria Obrera de Port de Sagunt, 2023a).

Fue por ello por lo que el Ayuntamiento de Sagunto encargó en 1991 la realización de un estudio técnico para comprobar el grado de deterioro del horno y las acciones necesarias para su conservación. Los resultados no se ajustaron a lo pretendido por lo cual, en 1995, la

---

Conselleria de Cultura del Gobierno Valenciano solicitó la redacción de un nuevo proyecto técnico que contemplara la correlación entre su historia y su futuro. En 1996 la Fundación de la Comunidad Valenciana para el Patrimonio Industrial de Sagunto encarga el Anteproyecto de Rehabilitación del Horno Alto N°2 a los Arquitectos Carmel Gradolí Martínez, Luis Francisco Herrero García y Arturo Sanz Martínez (Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, 2021). El fin era restituir este elemento cultural como un nexo con el pasado de Puerto de Sagunto, para lo cual se propuso: la consolidación estructural del horno que había estado abandonado durante más de 13 años, la recuperación de su imagen y su habilitación funcional para que pueda ser visitado y accesible (Inventario de Arquitectura S.L., 2011). Su rehabilitación en 1998 llevó consigo su puesta en valor como icono del paisaje histórico-cultural y símbolo de identidad del pasado industrial y, además, esta fue premiada por el Jurado Internacional de Europa Nostra el año 2012 en la categoría de Conservación (Hispania Nostra, 2023). Tal ha sido el esfuerzo de los profesionales encargados de su rehabilitación y de aquellos que trabajan constantemente en la difusión del patrimonio industrial de Puerto de Sagunto que, el 2020 se incoa el expediente elaborado por el APIPS para declararlo como bien de interés cultural, con categoría de monumento (Resolución de 2 de noviembre de 2020, de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, por la que se incoa expediente para declarar bien de interés cultural, con categoría de monumento, el Alto Horno número 2 de la siderúrgica del Puerto de Sagunto, 2020).

El Alto Horno N°2 es testigo y símbolo de la historia del pueblo porteño saguntino, pero también es un hito en la actualidad, una representación de una memoria que se encuentra viva y que no se debe olvidar. Encarna la consolidación del esfuerzo en conjunto de pobladores, obreros y profesionales durante un largo periodo de tiempo, todo ello con el fin de conservar este elemento emblemático del patrimonio industrial para que sea el nexo que permita que las personas en la actualidad puedan tener una experiencia directa con lo que fue parte de la fábrica y lo que es y seguirá siendo parte de la memoria colectiva del Puerto.

---

## 3. JUSTIFICACIÓN

### 3.1 MARCO CONCEPTUAL DE LA REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS PATRIMONIALES

Para poder tratar el tema de la reutilización de los edificios patrimoniales se deben establecer dos puntos de partida: el primero que considere la importancia de conservar aquellas edificaciones que son objeto de estudio, y el segundo, que se enfoque en los principios, criterios y recomendaciones de reutilización del patrimonio.

Se debe iniciar entonces con la definición de nuestro objeto de estudio, como mencionamos anteriormente, se enfoca en los dos grupos chalets en hileras de cuatro. Estas edificaciones forman parte del patrimonio local de Puerto de Sagunto y, sobre todo, forman parte del patrimonio industrial de España al ser bienes de gran relevancia por el conjunto de valores que ostentan. Pero ¿qué es el patrimonio industrial? y ¿por qué es relevante este tipo de patrimonio? Estas son cuestiones que usualmente se hace la población, ya sea porque en líneas generales se tiene una concepción del patrimonio como bienes que datan de fechas muy anteriores a la era industrial, o quizás se deba al hecho de que estos no son reconocidos como parte de su patrimonio porque no se identifican con ellos.

Según la Real Academia de la Lengua Española (2019), el patrimonio histórico es el *“conjunto de bienes de una nación acumulado a lo largo de los siglos, que, por su significado artístico, arqueológico, etc., son objeto de protección especial por la legislación”*. De acuerdo con esta definición, podemos reconocer que efectivamente, el patrimonio industrial está compuesto por un conjunto de bienes que surgieron durante un periodo específico en el tiempo, que conllevan una significancia artística, histórica, arquitectónica, entre otras, y que se deben proteger. Según Álvarez (2007), se debe entender el patrimonio industrial como *“el conjunto de elementos de explotación industrial, generado por las actividades económicas de cada sociedad que responde a un determinado proceso de producción y a un sistema tecnológico concreto caracterizado por la mecanización dentro de un determinado sistema socio-económico”*; es decir, un grupo de bienes que se originaron a partir de la actividad económica industrial y que comparten un trasfondo social e histórico. Afirma también que, dichos elementos pueden diferenciarse en tres tipos:

- Elementos aislados: objetos únicos que por los valores que presentan son muestra clara de la actividad industrial para la que fueron concebidos.
- Conjuntos industriales: muestra completa del conglomerado de muebles e inmuebles que se constituyeron para la realización de una determinada actividad industrial.

- 
- Paisajes industriales: paisaje natural transformado por las actividades industriales que aún mantiene claros vestigios de los procesos de producción.

Debemos enfocarnos ahora en abordar la cuestión acerca de la importancia de este patrimonio, para ello partiremos del contexto en el que se origina, la era del inicio y desarrollo de la actividad industrial. Según Feliú-Torras (2007), *“el proceso de la industrialización ha generado una de las mayores transformaciones históricas”* en tanto que, cambió el estilo de vida de diversos grupos poblacionales, los que fueron adquiriendo nuevas costumbres y estableciendo nuevas relaciones entre empresas y trabajadores a la par del desarrollo industrial. Acerca de la industrialización, el Plan Nacional de Patrimonio Industrial la reconoce como un proceso histórico de origen europeo que permite establecer un enlace entre la historia española contemporánea con la europea originada por la revolución científica y la Ilustración (Ministerio de Cultura y Deporte, 2016). Se trata entonces de una etapa de la historia que se relaciona con los procesos de identidad cultural a partir del reconocimiento de las huellas del pasado, siendo estas las que nos permiten desarrollar el sentido de pertenencia y entender la actualidad.

La importancia del patrimonio industrial radica en ser un recurso lleno de significados, partiendo de la industria como el motor de la transición de la sociedad decimonónica a la sociedad moderna occidental que durante ese proceso transformó el paisaje, la

economía y la sociedad (Marrodán y Cruz, 2021). El patrimonio industrial es el testimonio vivo de los grandes cambios que se produjeron en la sociedad con el desarrollo de la industria, nos permite conocer los procesos de producción adoptados, los modos de vida adaptados al mundo laboral y los conflictos sociales que se originaron. Su importancia radica en que los bienes que lo conforman nos ayudan a comprender estos cambios y a aprender de ellos; por ejemplo, nos permiten conocer las condiciones de trabajo de las personas en el pasado, las tecnologías utilizadas, los productos que se fabricaban, los impactos en la sociedad en la que establecían los elementos industriales y la huella medioambiental fruto de su actividad.

Es entonces este patrimonio una contribución cultural, económica y social que incluye los edificios, máquinas y herramientas utilizadas en la industria, así como los conocimientos y las habilidades que se desarrollaron en los procesos de producción. Este también abarca la historia de los conflictos sociales y medioambientales que se generaron por la actividad industrial, así como los contenidos simbólicos que se asocian a la industria, como la innovación, el trabajo duro y la creatividad (ICOMOS & TICCIH, 2011).

Y al reconocer su importancia, también se debe reconocer que son *“recursos con potencial productivo si se ponen en valor (a través de la protección, conservación y reutilización) que pueden incorporarse a las estrategias de desarrollo local y de revitalización urbana”* (Cañizares Ruiz

---

et al., 2020). Es decir, debido a que son bienes de relevancia, llevan consigo el testimonio de una etapa de la historia y por ello poseen cierto potencial que, con el enfoque adecuado, pueden aportar gran valor al sitio donde se encuentran de manera que se adapten a las necesidades de la población actual.

La conservación del patrimonio industrial es un reto que implica tomar decisiones sobre cómo tratarlo en la actualidad. Existen diversas formas de conservar el patrimonio, pero cada una de ellas presenta sus propias ventajas y desventajas. Dentro de ese amplio abanico de posibilidades, se puede optar por conservarlo como una ruina arqueológica, musealizarlo, o darle un nuevo uso (Marrodán y Cruz, 2021). La primera opción implica dejar el sitio en su estado natural, lo cual podría ser una manera respetuosa de conservar el patrimonio, pero también podría hacerlo vulnerable a la destrucción. La segunda involucra la restauración del bien y su puesta en valor para convertirlo en un lugar donde las personas puedan aprender sobre su pasado y la historia del fenómeno que se originó a partir de la actividad industrial. Esta opción sería una forma efectiva de difundir la información sobre el patrimonio, pero que podría resultar costosa y requerir mucho mantenimiento. Finalmente, la última opción conlleva ocupar los bienes dotándolos de nuevos usos; esto significaría buscar un nuevo fin para el sitio que lo mantenga y lo proteja del desgaste y la destrucción, permitiéndonos así conservar el patrimonio. No obstante, al implicar una transformación podría

resultar controvertida si el nuevo uso no es respetuoso con el bien y la historia del sitio.

Cabe resaltar que, dentro del territorio del Estado Español, los principios sobre el cuidado y la conservación del patrimonio industrial se encuentran descritos en el Plan Nacional del Patrimonio Industrial, cuya última actualización data del año 2016. Las actuaciones que se pueden y deben realizar en torno a estos bienes están definidas en este documento. En la primera parte de dicho documento se define todo aquello que se considera como patrimonio industrial, tipologías, delimitación cronológica, el tipo de riesgo que sufre en la actualidad, los criterios que se deben usar para valorarlos y las áreas temáticas a las que pueden pertenecer. En la segunda parte, se describen los criterios de intervención en elementos o conjuntos industriales, se detallan las fases de actuación que se tienen previstas para el desarrollo del Plan y los instrumentos necesarios para ello; y finalmente, se especifican una serie de propuestas para la recopilación de información y fomento de este patrimonio (Ministerio de Cultura y Deporte, 2016). En conclusión, se trata de un instrumento valioso que permite discernir aquellos bienes que se deben considerar patrimonio industrial y su reconocimiento como objetos de gran valor para el patrimonio nacional español, por ende, se reconoce igualmente la importancia de su conservación, estudio, documentación y difusión.



---

En definitiva, la mejor forma de conservar el patrimonio industrial es aquella que se adecue más al contexto específico en el que este se encuentra, partiendo del enfoque que sea más apropiado para el sitio y que permita atender a las necesidades de la comunidad. No existe entonces una sola respuesta, es importante tener en cuenta los valores históricos, culturales y sociales de estos bienes al momento de tomar la decisión acerca de cómo conservarlos.

El presente trabajo ha optado por el enfoque de la reutilización de los edificios patrimoniales ya que se considera que asignarles un nuevo uso es de suma importancia para lograr su puesta en valor y su integración en la sociedad actual de tal forma que se estimule el sentido de pertenencia por parte de la población y se pueda asegurar así su mantenimiento a lo largo de los años. Acerca de la reutilización del patrimonio edificado, Soria (2021) menciona que *"es una práctica de carácter histórico que ha permitido conservar inmuebles de todas las épocas a través del cambio de uso para adaptarse a nuevas necesidades de sus habitantes"*. El reusar o volver a usar un bien patrimonial que no posee un uso actual, que se encuentra abandonado y que se está degradando por la falta de mantenimiento, significa darle vida nuevamente a través de un proceso de reconversión con el fin de que se le asigne un nuevo programa de actividades que puedan desarrollarse en él y que éstas estén acorde a las necesidades actuales de la población del entorno en la que se encuentra ubicado.

Además de los motivos antes expuestos, cabe añadir que en el contexto actual en el que se tienen definidos los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) dentro de la Agenda 2030, se buscan constantemente oportunidades para cumplirlos. Así, se considera que *"el patrimonio industrial se concibe como cohesionador del territorio, además de su conservación y reutilización para otros usos"* (Ramón Fernández, 2020), en tanto que se presenta como una oportunidad para contribuir a la transformación sostenible de las ciudades y comunidades. Lo que se busca lograr es *"superar la visión descriptiva y simplista que reduce el patrimonio industrial a un conjunto de elementos y bienes sobre los que se interviene con criterios conservacionistas"* (Cañizares Ruiz et al., 2020). Bien es cierto que, en muchas ocasiones, se prefiere optar por mantener lo que hay y el uso para el cual fue creado porque *"algunos de los proyectos han vaciado de contenido los elementos originales de aquellos lugares rehabilitados, provocando la ausencia de referencias y la pérdida de la memoria del trabajo"* (Ministerio de Cultura y Deporte, 2016). Sin embargo, al terminar la actividad industrial, son los bienes los que quedan en estado de abandono porque se vuelven obsoletos para la sociedad si es que no es posible seguir usándolos. Para incorporarlos a las políticas de desarrollo territorial nos apoyamos en la significancia de reutilizar edificaciones con valor patrimonial en base a la posibilidad de contribuir a reducir el impacto ambiental al extender su ciclo de vida (Soria López, 2021).

---

Con el fin de establecer una relación entre el patrimonio industrial y los ODS, la reutilización de los bienes que lo conforman *“se trata de intervenciones de carácter sostenible basadas en conservar, proteger y reutilizar elementos inservibles de la industrialización histórica, pero con un valor de representación y una singularidad que justifican su recuperación y puesta en valor”* (Cañizares Ruiz et al., 2020). La reutilización de este patrimonio es una práctica con un grado de relevancia en el contexto de la sostenibilidad que tiene como objetivo mejorar las condiciones de vida de la sociedad y de las personas, a través de la conservación, puesta en valor y asignación de nuevos usos a los espacios y bienes preexistentes. En última instancia, la reutilización del patrimonio industrial implica *“encontrar un destino compatible con las características tipológicas y espaciales de estos edificios, preservando a la vez su valor cultural sin arruinar ni eliminar la memoria de lo que fueron”* (Hernández Martínez, 2007). De esta forma, se puede tener un impacto positivo en el ámbito social, cultural, económico y ambiental al desarrollar una propuesta que permita que el bien se reintegre en la sociedad de acuerdo con una nueva función, pudiendo así contribuir dentro del proyecto a la reducción del consumo de energía, la conservación de los recursos naturales y la creación de nuevos puestos de trabajo.

En relación con los bienes patrimoniales que tiene como objeto de estudio el presente trabajo, al ser testigos del origen de la ciudad y el desarrollo de la actividad industrial en Puerto de Sagunto, se considera necesaria una propuesta de reutilización de estos que

busque asignarle un nuevo uso acorde a las necesidades de la población actual en miras a lograr la consolidación del conjunto industrial. Para ello será necesario su puesta en valor, pero debido a su estado actual, el primer paso requiere que sean rehabilitados porque como se indica en un informe realizado sobre la Gerencia y el Alto Horno N°2, *“la rehabilitación tiene como objetivo recuperar una parte de nuestra historia industrial devolviendo su esplendor a la antigua Gerencia, pero esta vez haciéndola accesible a todos los vecinos, como una parte importante del patrimonio de Sagunto.”*(Comissió Lligat Històric i Artístic del CVC, 2012). La rehabilitación del patrimonio industrial es ciertamente un tema complejo ya que debe abordarse teniendo en consideración la compatibilidad de usos con el edificio histórico y el contexto en el que se encuentra, además esta debe ser respetuosa no sólo con el inmueble, sino también con su historia de tal forma que prevalezca su valor patrimonial.

Para efectuar dicha rehabilitación se requiere cierto grado de intervención en los edificios, por ello es importante tener presentes las cartas, convenios y recomendaciones internacionales que *“abordan la protección del patrimonio”* (Ministerio de Cultura y Deporte, 2015) y han sido fundamentales para el desarrollo de la teoría y la práctica de la conservación del patrimonio proporcionando orientación a los profesionales y a las comunidades en sus esfuerzos por salvaguardarlo para las futuras generaciones. En un principio, se denota que estos documentos se refieren al patrimonio sólo como aquellos que son considerados monumentos;

---

sin embargo, la concepción de patrimonio se ha ampliado a lo largo de los años y es por ello por lo que, de todos esos documentos, los más relevantes para la presente investigación son:

- La Carta de Atenas de 1931 en cuanto a la ocupación de monumentos: *"la Conferencia recomienda mantener, cuando sea posible, la ocupación de los monumentos asegurando así su continuidad vital, con tal de que el destino moderno respete el carácter histórico y artístico de la obra"* (UNESCO, s. f.-a).
- La Carta de Venecia de 1964 señala que:  
*"La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres"* (ICOMOS, 1964).
- Las Normas de Quito de 1967 sobre la puesta en valor del patrimonio cultural argumenta que se trata de: *"una acción sistemática, eminentemente técnica dirigida a utilizar todos y cada uno de esos bienes conforme a su naturaleza, destacando y exaltando sus características y méritos hasta colocarlos en condiciones de cumplir la nueva función a que están destinados"* (ICOMOS, 1967).

- La Carta del Restauo de 1972 en cuanto a las restauraciones arquitectónicas y los nuevos usos indica que:  
*"Siempre con el fin de asegurar la supervivencia de los monumentos, se ha venido considerando la posibilidad de usos nuevos de los edificios monumentales, cuando éstos no resulten incompatibles con los intereses histórico-artísticos. Las obras de adaptación deberán limitarse al mínimo conservando escrupulosamente las formas externas y evitando alteraciones sensibles de la individualidad tipológica del organismo constructivo y de la secuencia de espacios internos"* (Ministerio de Instrucción Pública, 1972).
- La Carta del turismo cultural de 1976 estipula que:  
*"El turismo cultural es el que tiene por objeto, entre otros objetivos, el descubrimiento de los sitios y de los monumentos. Ejerce sobre estos un efecto positivo considerable en la medida en que, persiguiendo sus propios fines, contribuye a mantenerlos con vida y a protegerlos. En efecto, esta forma de turismo justifica los esfuerzos que ese mantenimiento y protección exigen de la comunidad humana, debido a los beneficios socio-culturales y económicos que resultan para el conjunto de las poblaciones implicadas"* (ICOMOS, 1976).

- 
- La Carta de Granada de 1985 en cuanto a sus políticas de conservación señala en el Artículo 11 que:  
*"Cada parte, si bien respetando el carácter arquitectónico e histórico del patrimonio, se compromete a favorecer:*  
*-la utilización de los bienes protegidos, teniendo en cuenta las necesidades de la vida contemporánea;*  
*-la adaptación, cuando ello resulte apropiado, de los edificios antiguos a nuevos usos"* (Consejo de Europa, 1985).
  - La Carta de Burra de 1999 al definir los procesos de conservación en su artículo 14 indica que:  
*"De acuerdo a las circunstancias, la conservación puede incluir los procesos de: retención o reintroducción de un uso; retención de asociaciones y significados; mantenimiento, preservación, restauración, reconstrucción, adaptación e interpretación; y generalmente incluye una combinación de más de uno de ellos"* (ICOMOS, 1999a).
  - La Carta Internacional sobre Turismo Cultural de 1999 dentro del desarrollo de la relación entre patrimonio y turismo, afirma en su segundo principio que:  
*"La interacción entre los recursos o valores del Patrimonio y el Turismo es dinámica y está en continuo cambio, generando para ambos oportunidades y desafíos, así como potenciales situaciones conflictivas. Los proyectos turísticos, sus actividades y su desarrollo, deberían conseguir resultados positivos y minimizar los impactos negativos para el Patrimonio y para los modos de vida de la comunidad anfitriona, al mismo tiempo que deberían responder a las necesidades y expectativas del visitante"* (ICOMOS, 1999b).
  - La Carta de Cracovia del 2000 al tratar el tema de las diferentes clases de patrimonio edificado manifiesta que:  
*"La intención de la conservación de edificios históricos y monumentos, estén estos en contextos rurales o urbanos, es mantener su autenticidad e integridad, incluyendo los espacios internos, mobiliario y decoración de acuerdo con su conformación original. Semejante conservación requiere un apropiado "proyecto de restauración" que defina los métodos y los objetivos. En muchos casos, esto además requiere un uso apropiado, compatible con el espacio y significado existente. Las obras en edificios históricos deben prestar una atención total a todos los períodos históricos presentes"* (UNESCO, s. f.-b).
  - La Carta de Nizhny Tagil sobre Patrimonio Industrial es uno de los documentos más importantes en el ámbito internacional ya que contempla todos aquellos elementos, paisajes o edificaciones que forman parte de la memoria industrial de la sociedad. Este documento que data del año 2003 se enfoca en primer lugar en la definición del patrimonio industrial, sus valores, la importancia de

---

catalogar los elementos que lo componen, de realizar registros que servirán de fuentes en el futuro y de promover la investigación de estos sitios. En segundo lugar, desarrolla las recomendaciones entorno a la protección legal, al mantenimiento y conservación de estos bienes, a la educación y formación de profesionales, y a la presentación de estos al público. Con relación a los aspectos relevantes en materia de protección legal, es necesario tener presente los siguientes enunciados (ICOMOS, 2003):

- I. El patrimonio industrial debe entenderse como parte del patrimonio cultural en general. No obstante, su protección legal debe tener en cuenta la naturaleza especial del patrimonio industrial. Debe ser capaz de proteger la planta y la maquinaria, los elementos subterráneos, las estructuras en pie, los complejos y los conjuntos de edificios, y los paisajes industriales.*
- II. Las políticas para el desarrollo económico y la planificación regional y nacional deben integrar programas para la conservación del patrimonio industrial.*
- VII. No deben escatimarse esfuerzos a la hora de asegurar la consulta y la participación de las comunidades locales en la protección y la conservación de su patrimonio industrial.*

Es importante entonces considerar también el entorno legal que tenga como objetivo final la salvaguarda del patrimonio

industrial en todas sus tipologías y que estos bienes sean considerados dentro de los planes de desarrollo nacional y regional para que sea posible conservarlos, por lo cual es sumamente necesario involucrar además a la población local. En cuanto al mantenimiento y conservación propiamente de cada bien, este documento señala que (ICOMOS, 2003):

- I. La conservación del patrimonio industrial depende de la preservación de la integridad funcional, y las intervenciones en un sitio industrial deben, por tanto, estar enfocadas a mantener su integridad funcional tanto como sea posible.*
- IV. La adaptación de un sitio industrial a un nuevo como forma de asegurar su conservación suele ser aceptable, excepto en el caso de sitios de especial importancia histórica. Los nuevos usos deben respetar el material significativo y mantener los patrones originales de circulación y actividad, y debe ser tan compatible con el uso original o principal como sea posible.*
- V. Continuar adaptando y usando edificios industriales evita malgastar energía y contribuye al desarrollo sostenible. El patrimonio histórico puede tener un papel importante en la regeneración económica de áreas deterioradas o en declive. La continuidad que implica la reutilización puede proporcionar estabilidad psicológica a las comunidades que se enfrentan al repentino fin de una fuente de trabajo de muchos años.*



---

La reutilización de bienes patrimoniales y su adaptación a nuevos usos es una práctica bienvenida en tanto sea posible preservar la utilidad total de los mismos y se puedan asignar usos compatibles a los originales.

Finalmente, hemos de concluir que ante la existencia de edificaciones que son lugares de memoria, testigos del pasado y bienes únicos e irremplazables, nos vemos en la necesidad de tomar un enfoque que involucre tanta sensibilidad como seriedad hacia el patrimonio industrial. Es imprescindible “*conocer su historia, su evolución, sus características, preservar su estructura, su carácter, su planimetría, conservar su memoria, memoria arquitectónica, memoria tecnológica, memoria productiva, memoria humana*” (Aguilar Civera, 1997). Así, a través del correcto análisis de usos compatibles para nuestros bienes objeto de estudio, será posible desarrollar una propuesta de reutilización que se adapte a sus características particulares, a las condiciones del sitio en el que se encuentra y a las necesidades de la población actual. Solo mediante un riguroso proceso de análisis para la rehabilitación de estos edificios, será posible lograr su puesta en valor y salvaguardarlos.

### 3.2 VIABILIDAD TÉCNICA

Establecer una propuesta congruente de reutilización adaptativa para las casas chalet de la Ciudad-Jardín sólo será posible si se toman en consideración los aspectos legales y técnicos que se deben

evaluar al momento de plantear un proyecto cuyas adaptaciones físicas necesarias serían asumibles sin afectar a los valores patrimoniales del edificio.

En primera instancia, se debe evaluar la normativa urbanística correspondiente al terreno en el que se encuentran emplazadas. Como se mencionó anteriormente, estas edificaciones se encuentran ubicadas en la Zo, cuyo suelo es susceptible a cierto grado de protección y que, según está estipulado en el PGOU, en cuanto a los usos de esta zona le corresponde el siguiente régimen de tolerancias (Ayuntamiento de Sagunto, 1997):

- Preferente: viviendas
- Alternativos: comerciales, hoteleros, recreativos, oficinas
- Tolerados: industria urbana, garajes-aparcamientos

A continuación, se deben valorar los criterios de compatibilidad arquitectónica para determinar los usos compatibles con la composición arquitectónica de los chalets. Para ello, se usará de referencia el Estudi de Detall i Pla Director de l'Àrea Dotacional de la Gerència en Port de Sagunt, desarrollado a fines de 2016 y finalmente aprobado en julio de 2017. Este es un instrumento redactado con el fin de definir los usos para los equipamientos de la Gerencia y así lograr la recuperación de un área que cuenta con muchas edificaciones en abandono (Ayuntamiento de Sagunto, 2017). Para ello, detalla los criterios que se deben tener en

---

consideración previamente: compatibilidad arquitectónica, necesidad y oportunidad. Finalmente, establece las condiciones bajo las cuales se podrán intervenir los edificios para rehabilitarlos: asegurar la estabilidad de la estructura, la habitabilidad y la recuperación de la ornamentación; y adicionalmente a esto, agrega que se deben establecer soluciones que sean compatibles con la mejora energética ambiental, las condiciones de accesibilidad y la protección de los valores patrimoniales (Ayuntamiento de Sagunto, 2016). Así pues, en el Estudi de Detall i Pla Director de l'àrea dotacional de La Gerència, se analiza la afinidad de ciertos usos para *els habitatges* y se menciona que por su tipología residencial como viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila necesitan usos dotacionales compatibles con sus características arquitectónicas de tipología afín al residencial, como: albergue, *youth hostel*, residencia de estudiantes, entre otros (Ayuntamiento de Sagunto, 2016).

Seguidamente, es preciso evaluar *“la necesidad técnica de rehabilitación de estructuras y suministros”* (Bodí Ramiro, 2016), estas últimas en referencia a las instalaciones de agua y luz así como el sistema de desagüe. En este aspecto, durante la visita realizada al sitio en el mes de mayo, se pudo observar que se estaban ejecutando obras de rehabilitación en la Gerencia (fig. 29), entre las cuales se incluía la instalación de estos servicios básicos y, asimismo, tienen

contemplado el reforzamiento estructural de las cubiertas de las casas chalet<sup>4</sup>.

En última instancia, es fundamental considerar el factor humano en tanto que existe personal técnico perteneciente al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Sagunto que, debido a las exigencias laborales, conocen a fondo la historia y la situación de estas edificaciones, y por ese motivo recalcan la necesidad de *“pensar en usos antes de acometer una intervención”* (Bodí Ramiro, 2016). Esto se debe a que en la Gerencia se han realizado intervenciones en algunas de sus edificaciones sin antes haber establecido un uso que se les pueda asignar tras una rehabilitación, lo que conlleva nuevamente al abandono del inmueble.



Figura 29. Obras en la Ciudad-Jardín para la disposición de instalaciones. Autora: H. Quintanilla (mayo 2023).

---

<sup>4</sup> Rehabilitaciones comentadas durante la charla del Arq. Pablo Ruiz en el Seminario de Patrimonio Industrial (Master CPA curso 2021-2022).

---

La reutilización de estos bienes patrimoniales que tuvieron un uso original residencial es compatible con la asignación de un nuevo uso como es el hostelero ya que tanto las residencias como los hospedajes o alojamientos cuentan con una zona privada fundamental dedicada al descanso de los usuarios y otra zona pública donde se encuentran distintas áreas de servicios como la cocina, comedor, áreas de descanso, etc.

### 3.3 VIABILIDAD SOCIOECONÓMICA

#### ASPECTO SOCIAL:

La factibilidad de toda nueva propuesta reside en gran parte en la relación entre el proyecto que se desea desarrollar y su impacto en la comunidad. Para que este sea socialmente viable, en primer lugar, debe tener en consideración las necesidades y expectativas de la comunidad en la que se llevará a cabo. Esto significa que la nueva propuesta debe atender a las necesidades más urgentes de la comunidad, se debe reconocer los problemas que experimentan sus miembros, y así, diseñarla de manera que sea aceptada y apoyada por la población.

En primer lugar, hemos de iniciar el análisis identificando a las partes de la comunidad que se encuentran ligadas a estas edificaciones. Es cierto que el conjunto de bienes que conforman el patrimonio industrial en Puerto de Sagunto, al ser testigos de la historia del origen y desarrollo de su sociedad, son elementos que les pertenecen

a todos y cada uno de sus miembros porque los han heredado de sus antepasados. Este hecho no significa que necesariamente todos los pobladores sientan este patrimonio como suyo o que se pueda generar un sentido de identidad a partir de él; sin embargo, si existe una concepción arraigada de la importancia del patrimonio:

*"Nosaltres les ciutats i comarques valencianes, conscients que els bens mobles, immobles, paisatgístics i intangibles d'aquest patrimoni cultural són elements d'identitat i adhesió social al territori; són a més a més una eina bàsica d'un desenvolupament socialment harmònic i conciliador; són matèria excepcional de suport a la creació i a l'educació, i són un factor clau en la vertebració de polítiques econòmiques i productives més respectuoses amb el medi"* (Centre d'Estudis del Camp de Morvedre, 2002).

El texto extraído procede del *1er Congreso sobre Patrimonio Cultural Valenciano* realizado en el Camp de Morvedre y resalta la importancia de los elementos que conforman su patrimonio, así como el hecho de que pueden convertirse en una ventana de oportunidad con miras al desarrollo en un futuro. Cabe resaltar que ya desde el año 1998 existía una Comisión Ciudadana para la Defensa de la Gerencia Pública conformada por más de treinta entidades y asociaciones de los sectores sociales, vecinales, deportivos y culturales (Col.lectiu La Compañía, 2011). En la actualidad existen numerosas asociaciones cuyo objetivo principal es la protección y

---

difusión del patrimonio industrial en Puerto de Sagunto, entre ellas se encuentran la Asociación de Patrimonio Industrial de Puerto de Sagunto (APIPS) y la Fundació de la Comunitat Valenciana de Patrimoni Industrial i Memòria Obrera de Port de Sagunt.

En segundo lugar, hemos de reconocer el problema que se presenta para los pobladores de Puerto de Sagunto en este caso particular. Se trata de la pérdida de la Ciudad-Jardín como espacio urbano debido a que se encuentra abandonado y cuyas edificaciones están marcadas por el deterioro, esto debido al uso irregular que tuvieron en algún momento<sup>5</sup>, al simple pasar del tiempo o a la falta de interés de las instituciones públicas (Bodí Ramiro, 2016). Así, existe una preocupación generalizada que requiere una actuación urgente debido a que:

*"La desaparición de más elementos arquitectónicos y patrimoniales en Puerto de Sagunto es para los ciudadanos un acto de genocidio de la cultura industrial definidora del talante de la población y la pérdida de un referente cultural válido ante Europa"* (Col.lectiu La Compañía, 2011).

La población del Puerto necesita que se realicen labores enfocadas a la protección de su patrimonio y a la recuperación del conjunto como

---

<sup>5</sup> Debido a que las casas chalet fueron desocupados tras el cierre de la fábrica y la Gerencia era un espacio público abierto, estos eran frecuentados por indigentes y

dinamizador de la memoria colectiva que, a su vez, tiene el potencial de optar por diferentes valores dotacionales, convirtiéndolo en un espacio urbano exclusivo que se consolidaría con la malla urbana actual y las interacciones sociales que en ella se suscitan.

En tercer lugar, se puede identificar que, en concordancia al reconocimiento de esta necesidad, durante el año 2016 el Ayuntamiento de Sagunto convocó un concurso para dar paso a un proceso participativo que permita consultar a los diferentes agentes sociales sobre los usos de la Gerencia de Altos Hornos. Entre los agentes sociales se encontraban los portavoces de los distintos partidos políticos, el personal técnico municipal, los empresarios, profesionales y por su supuesto, también participaban los diferentes grupos etarios de la población local (Bodí Ramiro, 2016). A través de dicho proceso participativo se recopilaron las propuestas de los distintos actores involucrados, encontrando entre ellas muchas coincidencias, por lo cual posteriormente se genera un documento redactado por el Dr. Julio Bodí Ramiro donde este realiza un diagnóstico de la información recaba y en el cual se puede encontrar un cuadro basado en las propuestas, a partir del cual se ha extraído aquellas que hacen referencia a las casas chalet objeto de estudio del presente trabajo (fig. 30).

fueron expuestos al vandalismo. Asimismo, este espacio se convirtió en escenario de fiestas *raves* a las que acudían un gran número de jóvenes (Bodí Ramiro, 2018).

USOS	PROPUESTAS	DOTACIONES Y ACCIONES	POSIBLE EMPLAZAMIENTO
Turístico	Alojamientos para turismo industrial		Chalets de ingenieros
	Albergue juvenil		Chalets de ingenieros
	Albergue Vía Verde Ojos Negros		Chalets de ingenieros
Formativo	Escuela de Hostelería		Chalets de ingenieros
Divulgativo	Museo arquitectónico e industrial		Chalet
Recreativo	Espacio infantil	Guardería Zona de juegos Cuentacuentos y animaciones Talleres creativos de pintura, reciclaje, manualidades Proyección de películas y actividades Representaciones teatrales para público infantil Talleres sociales	Jardines Chalets Laboratorio (Espacio a desarrollar) Auditorio (Espacio a desarrollar)
Recreativa	Cafetería y Restaurante		Chalet / Casino
Social	Comedor Social		1er Chalet rehabilitado

Figura 30. Propuestas de Usos para los Chalets de la Gerencia. Elaboración propia a partir del cuadro de usos presentado en el Diagnóstico Participado de Usos sobre el Área Dotacional de la Gerencia de Altos Hornos por Julio Bodí Ramiro (2016).

Como se puede observar en la figura 30, los usos compatibles con los 22 chalets existentes son diversos, básicamente porque si bien todos ellos comparten el mismo uso inicial que fue residencial como viviendas unifamiliares, también comparten ciertas características arquitectónicas; no obstante, difieren en otras y se ha de tener en consideración el hecho de que algunos se encuentran adosados o agrupados en hilera, lo cual ha permitido que se opte por diferentes enfoques para identificar los usos compatibles con ellos.

En cuarto lugar, se debe tener presente las actividades económicas que se realizan en Puerto de Sagunto, para poder reconocer la oferta y la demanda de los servicios prestados en la actualidad y analizar si efectivamente la compatibilidad de usos reconocidos por los distintos agentes sociales se alinea a la demanda de servicios que necesita la población. Por este motivo, partimos del análisis socioeconómico realizado durante el trabajo grupal de la asignatura de Taller de Gestión (UPV, curso 2021-2022) del Master CPA, donde



tal como se observa en la figura 31, se identificó que dentro de las empresas que desarrollan actividades en Sagunto, en el sector de servicios las de mayor porcentaje son aquellas destinadas a comercio, transporte y hostelería con casi un 38% en el 2020.

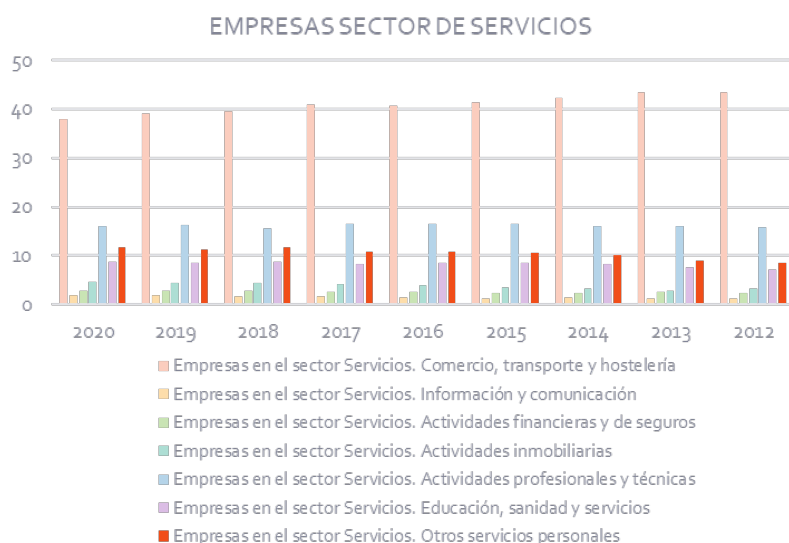


Figura 31. Porcentaje de empresas del sector servicios en el Municipio de Sagunto, gráfico realizado durante el diagnóstico grupal de la asignatura de Taller de Gestión. Fuente: Ayuntamiento Municipio de Sagunto / IGN / INEE / SIGN\_A

Al observar la figura 31, se puede denotar una reducción de las actividades ligadas al comercio, transporte y hostelería desde el año

2012. Esto debido en el 2020 a la pandemia originada por el CoVid-19; sin embargo, la diferencia no es tan acentuada, especialmente si observamos que este sector de actividades es el que tiene mayor envergadura en todo Sagunto. Desafortunadamente, no se ha podido obtener información específica sobre qué porcentaje de estas empresas desarrolla sus actividades propiamente en Puerto de Sagunto, ya que la información solo está disponible por municipios. A pesar de ello, tras las visitas realizadas desde marzo del 2022 hasta agosto del presente año 2023 a la ciudad portuaria, se pudo observar que efectivamente existe una diversa oferta de establecimientos comerciales; pero, dentro de lo que es el sector hostelero, su presencia es claramente escasa.

Por dicho motivo, se realizó una búsqueda en internet acerca de la oferta de alojamientos en Puerto de Sagunto y efectivamente, como se puede observar en la figura 32, son pocos los establecimientos que brindan este servicio; entre ellos solo se pudo identificar hoteles de 4 a 2 estrellas y hostales o pensiones. Asimismo, se ha podido recabar información acerca de los costos de hospedarse una noche a través de una búsqueda en Booking<sup>6</sup>, teniendo como resultado que los precios de dichos alojamientos oscilan entre 75 a 205€ por noche en temporada de verano y entre 50 a 65€ durante invierno como mínimo.

<sup>6</sup> Se realizaron dos búsquedas para averiguar el rango de precios de la oferta alojativa, la primera se realizó en junio del 2022 y la segunda en junio del 2023. Se

buscaron los precios para una noche de hospedaje en verano entre los meses de julio a septiembre y, en invierno entre diciembre a febrero.

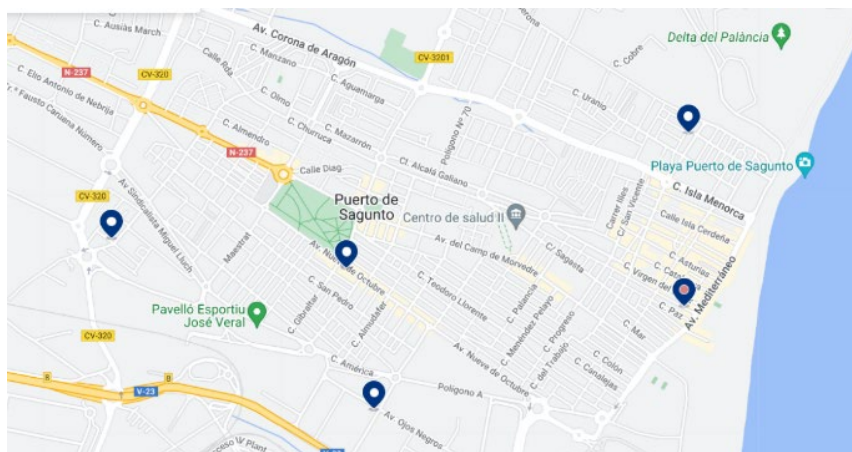


Figura 32. Búsqueda de hoteles y hostales en Puerto de Sagunto. Fuente: Booking 2023.

Finalmente, se deben considerar las actividades socioculturales realizadas en este ámbito territorial. Al ser una ciudad con un pasado enriquecedor, a lo largo del año se llevan a cabo diversos eventos, siendo los más conocidos y promovidos por el propio Ayuntamiento: las fiestas de Sant Antoni en enero (fig. 33), las Fallas en marzo, la celebración de Semana Santa en abril (fig. 34), la fiesta de Sant Joan en junio, las fiestas Patronales y las Cucañas Marítimas en agosto, el Día de la Comunidad Valenciana en octubre y las fiestas de fin de año (Ayuntamiento de Sagunto, 2021). Cabe añadir que debido a que Puerto de Sagunto es una ciudad que se encuentra junto al mar, usualmente como pasa en todas las ciudades costeras, las playas se convierten en un foco de atracción y este hecho es bien aprovechado por entidades privadas ya que allí se realizan dos festivales de música que convocan a un gran número de personas: el *Music Port Fest* en

julio (fig. 35) y el *Festardor* en octubre (fig. 36). Todos estos eventos que se realizan año tras año tienden a convocar nuevos visitantes de distintos rangos de edad, pero son posiblemente los jóvenes los que desafortunadamente no cuentan con una oferta de alojamiento económica, sobre todo porque estos tienden a viajar en grupo para participar de los eventos y conocer nuevas ciudades, pero al no tener opciones de alojamiento que vayan acorde a sus necesidades, la actividad turística se puede ver restringida.



Figura 33. Cartel de publicidad sobre la fiesta de San Antón. Autora: H. Quintanilla (enero 2023).



Figura 34. Fallas en Puerto de Sagunto. Fuente: Ayuntamiento de Sagunto (2021)



Figura 36. Festardor 2019. Fuente: Abel Gimeno



Figura 35. Music Port Fest, 2019. Fuente: Ayuntamiento de Sagunto (2020)

En conclusión, se trataría de una oferta alojativa adecuada que permitiría la pernoctación a los visitantes a estos eventos y otras actividades culturales y educativas programadas a lo largo del año para así ampliar su periodo de permanencia en el municipio y poder conocer todos los atractivos naturales y culturales existentes. De lo contrario, las actividades recreativas quedarían enmarcadas en el excursionismo de un día.

---

## ASPECTO ECONÓMICO:

La viabilidad económica parte de dos supuestos, el primero se basa en la existencia de fondos europeos destinados al apoyo de proyectos en una amplia gama de áreas. Entre estos fondos se encuentran los Fondos *Next Generation* y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), los cuales se presentan como una ventana de oportunidad para la recuperación de los inmuebles patrimoniales, en tanto que esta se alinee al cumplimiento de los objetivos que tienen predeterminados.

Los fondos *Next Generation* se aprobaron en julio del 2020 como un instrumento temporal de la Unión Europea (UE) que tiene como objetivo la recuperación de las economías afectadas por las secuelas de la pandemia sanitaria provocada por el virus Covid-19. Su periodo de actuación es desde el 2021 al 2027 y del monto total, se han destinado 140.00€ para España (Dhais Consultoría Empresarial, s. f.), la cual ha establecido una estrategia denominada *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia* para canalizar dichos fondos. Dentro de este plan se han establecido treinta componentes, dentro de los cuales, sería el componente 14: *Plan de modernización y competitividad del sector turístico*, el que se alinee a las necesidades de Puerto de Sagunto reconocidas anteriormente y que estipula que se necesita establecer una estrategia para modernizar el sector turístico de tal forma que pueda afrontar las transformaciones pendientes en el ámbito de la sostenibilidad y la digitalización (Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria

Democrática, 2023a). En el calendario del Plan de Recuperación para el periodo de enero a junio de 2023, podemos destacar para nuestro caso de estudio las convocatorias previstas a:

*Ayudas para promover la mejora de la competitividad de los destinos turísticos y potenciar el turismo cultural mediante la protección, mantenimiento y rehabilitación de proyectos promovidos por parte de entidades locales y comunidades autónomas en bienes inmuebles del patrimonio histórico, por una cuantía de 208 millones* (Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, 2023b).

Entre las actuaciones descritas en dicho calendario destinadas a desarrollarse específicamente durante la primera parte del año 2023, se encuentran: la línea de ayudas para el fortalecimiento de la actividad comercial en zonas turísticas y Programa de mejora de la competitividad y de dinamización del Patrimonio Histórico con uso turístico (Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, 2023b). Así, es posible considerar que estos fondos podrían ser destinados a la rehabilitación de los elementos patrimoniales de Puerto de Sagunto para fomentar la dinamización económica y el desarrollo de actividades turísticas en la zona.

Los Fondos FEDER son también uno de los instrumentos de la UE que actúa con el objetivo de reducir las diferencias de desarrollo económico entre sus distintas regiones. Estos están destinados a

---

utilizarse para apoyar proyectos que promuevan el crecimiento económico, la creación de empleo, el desarrollo sostenible y la cohesión social. Durante el periodo 2014-2020 respaldaron también el desarrollo urbano sostenible para abordar los desafíos que afectaban a las zonas urbanas (Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos y Dirección General de Fondos Europeos, 2023a). Para el periodo desde 2021 al 2027 se ha optado por un enfoque al desarrollo regional, estableciendo para ello cinco objetivos, de los cuales el que más se alinea a las necesidades de la población portuaria sería el quinto, que busca lograr: una Europa más cercana a los ciudadanos, que respalde estrategias de crecimiento de gestión local y que contribuya a un desarrollo urbano sostenible en toda la UE (Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos y Dirección General de Fondos Europeos, 2023b). Teniendo en consideración este objetivo como base, se podría solicitar dichos fondos, tras realizar una propuesta viable socialmente con miras a contribuir al desarrollo urbano de Puerto de Sagunto y así consolidar poco a poco la rehabilitación del conjunto histórico industrial y con ella el crecimiento local.

El segundo supuesto se basa en la propuesta de gestión de estos bienes patrimoniales, la cual tendría como fundamento la rentabilidad económica propia de las casas chalet elegidas. Se desea que estos inmuebles se destinen a un uso que les permita brindar un servicio al público y que con esto puedan a su vez generar ingresos económicos para el mantenimiento de los edificios, teniendo como

objetivo final la conservación del patrimonio industrial a través de la dinamización económica y tomando como base la promoción de la actividad turística. Esta última comprendida en primera instancia por aquellas actividades fruto de los eventos socioculturales que se realizan en Puerto de Sagunto y en segunda instancia por las actividades que surgen a partir del fomento del turismo industrial en Europa, siendo una de estas la "Ruta europea de Patrimonio Industrial" que congrega más de 1.300 sitios de interés patrimonial de 45 países europeos, creando así una red de rutas temáticas de diferentes sectores, siendo el patrimonio de Puerto de Sagunto en el caso de España, el que se encuentra comprendido en dicho itinerario (Delegación de Turismo del Ayuntamiento de Sagunto, 2020).

Cabe añadir que, como una de las respuestas al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de España ha redactado el documento denominado Estrategia de Sostenibilidad Turística en Destinos, con el objetivo de apoyar a los destinos turísticos y lograr una mayor cohesión territorial. Asimismo, este sirve como instrumento para diferenciar los tipos de destinos que existen y entre ellos se considera que, para el lugar de estudio del presente trabajo, sería de aplicación el de Ciudades con identidad turística. Acerca de estos, señala que además de conservar y potenciar el patrimonio del destino, se deben desarrollar otros productos turísticos con el fin de consolidar una mejor oferta y enriquecer la experiencia turística (Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, 2022a).



---

Para finalizar el presente capítulo, hemos de concluir que, ya que el objeto de estudio de este trabajo son los dos grupos de casas chalet en hileras de cuatro, estamos tratando con unas edificaciones patrimoniales de gran relevancia no solo porque permiten preservar la memoria del pueblo saguntino, sino por el conjunto de valores patrimoniales que los hacen únicos e irremplazables como conjuntos históricos para la Comunidad Valenciana. De esta forma, se ha podido reconocer que se trata de infraestructuras existentes que han sido intervenidos en algún momento pero que no cuentan con un uso público ni privado, lo cual acelera su deterioro; sin embargo, debido a las necesidades de la población en la actualidad y a sus características arquitectónicas, son compatibles con una serie de nuevos usos. Debido a su cercanía a zonas turísticas de sol y playa tienen potencial como atractivo turístico para los núcleos urbanos próximos en otras áreas que van a Puerto de Sagunto para asistir a los diferentes eventos que se realizan a lo largo del año, o también pueden ser aliados en la promoción de una modalidad de turismo denominada turismo industrial. Esto sería posible si se trabaja en la consolidación del conjunto de elementos patrimoniales que conforman el patrimonio industrial de Sagunto.

Además de todo lo expuesto, es importante considerar que existen asociaciones que trabajan activamente a favor de la recuperación de este patrimonio y también un gran interés por parte de instituciones de educación superior como la Universitat Politècnica de València (UPV) y la Universitat de València (UV) cuyas investigaciones y

publicaciones buscan dar a conocer a más usuarios sobre la historia del Puerto y a su vez, fomentar el estudio del patrimonio industrial existente. Finalmente, es sustancial considerar la posibilidad de acogerse a programas con financiación nacional y europea para la recuperación, rehabilitación y puesta en valor de estos inmuebles, tratando de alinear los fines de una nueva propuesta de usos a cumplir los objetivos de estos programas en tanto sea acorde a las necesidades de la población.

---

## 4. PROPUESTA DE USO Y PUESTA EN VALOR

### 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La definición de una propuesta de reutilización adaptativa para las casas chalet objeto de estudio del presente trabajo parte en primer lugar del análisis de la situación actual de los bienes, del reconocimiento de sus características particulares y sus valores patrimoniales, y de la importancia de su rehabilitación para poder reintegrarse a la estructura urbana y a las actividades que se desarrollan en Puerto de Sagunto. En segundo lugar, se ha considerado los distintos aspectos técnico, social y económico que involucran la viabilidad de un proyecto para la asignación de nuevos usos en las casas chalet. La propuesta a desarrollar a continuación ha optado por elegir el enfoque turístico del cuadro de usos resultante del diagnóstico participativo, teniendo como resultado la asignación de un nuevo uso de tipo hostelero para las casas chalet seleccionadas dada su compatibilidad y debido a las necesidades reconocidas del entorno en el que se encuentran emplazadas. Se ha decidido pues desarrollar una solución orientada al turismo debido a que como se pudo observar en el capítulo anterior, existe una ventana de oportunidad que se debe aprovechar para fomentar la dinamización económica del sector y que esta permita la puesta en valor del conjunto patrimonial ubicado en la Ciudad-Jardín. Asimismo, se optó

por asignarles dicho uso debido a que, en España uno de los ejemplos más significativos de la reutilización de edificaciones patrimoniales es el de los Paradores Nacionales de España. Estos son conocidos también como la Red de Paradores de Turismo de España y cuya misión describe claramente lo que son y lo que buscan lograr:

*Paradores es un instrumento de política turística, que proyecta la imagen de modernidad y calidad de nuestro turismo en el exterior y que contribuye a la integración territorial, a la recuperación y mantenimiento del Patrimonio Histórico-Artístico de nuestro país y a la preservación y disfrute de espacios naturales, siendo, a la vez, motor dinamizador de zonas con reducido movimiento turístico o económico (Paradores de Turismo S.M.E. S.A., 2022).*

En la Comunidad Valenciana existen los siguientes paradores: el Parador de Benicarló en Castellón, el Parador de El Saler en Valencia y el Parador de Jávea en Alicante (Gómez, 2017). Si bien es cierto que en este caso los edificios reutilizados son inmuebles que cuentan con un destacado valor histórico, artístico o cultural y que son fácilmente reconocidos como patrimonio por la sociedad actual, son igualmente un claro ejemplo de cómo se puede lograr la puesta en valor de un inmueble a partir de la integración de la actividad económica y la mirada a su potencial turístico.

---

Es por este motivo que, al no existir una oferta de alojamientos que cubra las necesidades de los distintos grupos de visitantes que podrían fomentar potencialmente la actividad turística en Puerto de Sagunto, se plantea que sean las casas chalet las que cubran dicha carencia al reutilizarse como un albergue turístico destinado más específicamente a los visitantes jóvenes ya que se trata del uso que se considera más compatible con la naturaleza de estos edificios. Dado que uno de los supuestos en los que se basa la viabilidad de la propuesta es la percepción de ingresos económicos a través de la prestación del servicio de alojamiento, en la Comunidad Valenciana se delimita esta actividad en particular para los que reconoce como establecimientos hosteleros y que hasta mayo del 2021 estaban clasificados en cuatro grupos, siendo el último el que reunía a los albergues de ciudad o albergues urbanos (Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana, 2015). La Ley 15/2018 de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (LTOH), define el concepto de alojamientos turísticos en el Capítulo II expresando que se trata de empresas que profesional y regularmente proporcionan habitación a personas a través de un precio establecido, ya sea que ofrezcan servicios complementarios o no. Asimismo, dentro de este concepto, se incluye por primera vez al albergue turístico como una de las

modalidades de alojamiento (Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, 2018). La definición de este tipo de alojamientos, se encuentra actualmente descrita en el Decreto 10/2021 del 22 de enero de la Generalitat Valenciana que señala en su capítulo VI, artículo 78: *"son albergues turísticos, aquellos establecimientos que ofrecen alojamiento turístico en habitaciones colectivas ... cuentan con instalaciones de uso colectivo y ocupan la totalidad o parte independizada de un edificio, con entrada, escaleras y ascensores de uso exclusivo"* (Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021). Un albergue turístico es entonces una modalidad de alojamiento a través de la cual se proporciona hospedaje a las personas en habitaciones de uso colectivo a cambio de un precio establecido, ya sea que se ofrezcan servicios adicionales o no.

Por todo lo expuesto, debido a que las casas chalet son edificaciones que se encuentran dentro del núcleo urbano y existe una necesidad de tener una mayor oferta alojativa en Puerto de Sagunto, se propone un albergue urbano de carácter turístico. Además, es imperante considerar que, según la normativa de la Comunidad Valenciana<sup>7</sup>, los albergues están regulados en la actualidad por el

---

<sup>7</sup> La Ley de la Generalitat Valenciana 4/1989 estipuló en su artículo 3 que una de las funciones del IVAJ es: "Planificar, gestionar, crear y mantener los albergues, residencia, campos de trabajo, campamentos, casas de juventud e instalaciones

juveniles en general de la Generalitat" (Ley de la Generalitat Valenciana 4/1989, de 26 de junio, sobre el Instituto Valenciano de la Juventud, 1989). Posteriormente fue derogada por la Ley 18/2010, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de Juventud de

---

Institut Valencià de la Joventut (IVAJ) y pertenecen a la Red Valenciana de Albergues Juveniles<sup>8</sup> tanto los de titularidad pública como privada. Aquellos gestionados por entidades privadas, están adheridas en la Red Española de Albergues Juveniles (REAJ) con el fin de facilitar a jóvenes y personas de otros grupos etarios, alojamiento y un ambiente donde puedan intercambiar experiencias (Institut Valencià de la Joventut, s. f.). Por su parte, el REAJ define un albergue juvenil como una *“instalación fija que, de forma permanente o temporal, se destina al alojamiento, como lugar de paso, de estancia o de realización de una actividad a personas, preferente o exclusivamente jóvenes, de forma individual o colectiva”* (Albergues Juveniles España S.A., 2023). Este concepto se ajusta a las necesidades del uso requerido para Puerto de Sagunto y teniendo en cuenta ambas descripciones de lo que es un albergue, es posible adaptar tales características a nuestro objeto de estudio. Cabe añadir que el REAJ tiene carácter internacional puesto que colabora con el Grupo Ciudades Patrimonio de España, donde se llevan a cabo diferentes

iniciativas y acciones entre ambos con el fin de se fomenta conocer las diferentes Ciudades Patrimonio que posee España (Albergues Juveniles España S.A., 2021). De esta forma, teniendo presente la posible inclusión en el futuro del proyecto que se desarrolla a estas redes de albergues consolidadas, se propone reutilizar las casas chalet adaptándolas como un albergue turístico juvenil que pueda servir de alojamiento a los turistas de distintas edades, pero que también pueda ofrecer su servicio a estudiantes, profesores e investigadores de universidades, a participantes en congresos académicos y científicos, a grupos culturales y deportivos; todo ello sin perder su autenticidad y respetando la memoria del conjunto histórico.

Para ello, primero se optará por analizar las adaptaciones básicas necesarias para la reutilización de estos bienes, las cuales deben desarrollarse bajo las pautas de usos de espacios y la relación entre ellos. Posteriormente, se redactará la propuesta del programa

---

la Comunitat Valenciana, que mantenía lo estipulado, pero esta a su vez fue derogada por la Ley 15/2017 que señala que la red valenciana de albergues está formada por los albergues juveniles de titularidad del Institut Valencià de la Joventut, así como todos aquellos de titularidad pública o privada que hayan sido reconocidos por el IVAJ (Ley 15/2017, de 10 de noviembre, de la Generalitat, de políticas integrales de juventud, 2017).

<sup>8</sup> El Decreto 86/2015 por el que se desarrolla reglamentariamente la Ley 18/2010 de Juventud de la Comunitat Valenciana, desarrolla una serie de disposiciones en materia de políticas juveniles, entre ellas es de especial interés para el presente trabajo el Título V, referente a las instalaciones juveniles, en la Sección cuarta, el

Artículo 61 que describe los fines de los albergues juveniles y el Artículo 62 que indica la importancia de la inscripción de los albergues juveniles públicos o privados en la Red Valenciana de Albergues Juveniles (REVAJ) para que les sea de aplicación los acuerdos de colaboración nacional e internacional establecidos con otras entidades. Adicionalmente a esto, en el Anexo III, se describen los Principios de las normas de calidad y del código de prácticas garantizadas establecidos por la Federación Internacional de Albergues Juveniles (Decreto 86/2015, de 5 de junio, del Consell, por el que se desarrolla reglamentariamente la Ley 18/2010, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de Juventud de la Comunitat Valenciana, 2015).

arquitectónico y se indicarán las pautas de diseño a tener en consideración, luego se describirán las líneas directrices de las intervenciones necesarias que deben realizarse en cada caso. Finalmente, se concluirá con una propuesta de distribución arquitectónica con los ambientes necesarios para el correcto funcionamiento del albergue que se desea plantear.

## 4.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

En el programa de necesidades se identifican aquellos ambientes necesarios para la correcta funcionalidad del nuevo uso que se desea asignar.

En primer lugar, como se puede observar en la figura 37 se han reconocido cinco áreas diferenciadas que debe tener toda edificación que procure prestar el servicio de alojamiento: el área administrativa, área de servicios, área de mantenimiento, áreas de uso común y el área privada.

Debido a las características arquitectónicas de las casas chalet seleccionadas, se plantea que la distribución de los ambientes necesarios para el desarrollo de las actividades de un albergue turístico atienda a las necesidades de las personas externas o futuros usuarios, y a las del personal encargado de ofrecer el servicio de alojamiento.

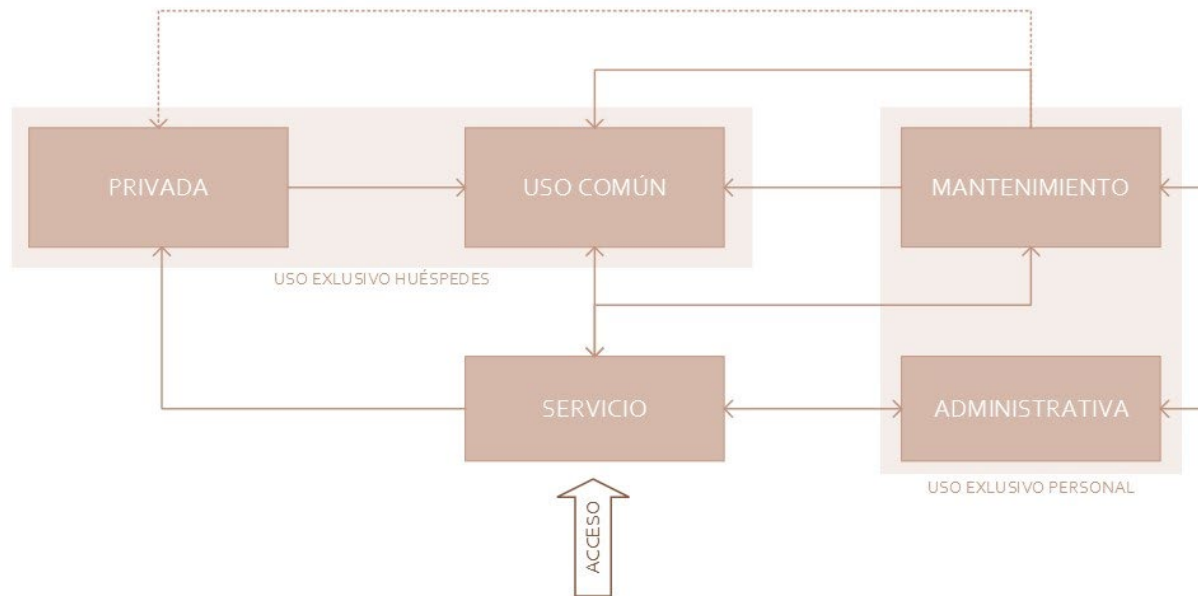


Figura 37. Diagrama de relación entre las áreas de un alojamiento. Fuente: Elaboración propia.



En segundo lugar, se han identificado las principales actividades a realizar y los distintos ambientes que se requieren para ello. Para ello, se parte del esquema de interrelación de las distintas áreas reconocidas (fig. 37) donde se puede observar que si bien las cinco se relacionan unas con otras, el grado de relación varía ya que algunas necesitan estar próximas porque las actividades a realizar muchas veces se conectan o se realizan en secuencia, y en otros casos se encuentran alejadas porque se necesita establecer una separación entre aquellos ambientes a los que pueden acceder todos y aquellos que están restringidos a ciertos usuarios. Para detallar mejor todo lo expuesto, se presenta la información en la figura 38.

Finalmente, es necesario mencionar que los ambientes descritos en la figura 38 han sido propuestos teniendo en consideración su compatibilidad con los bienes patrimoniales en los que se desea desarrollar el albergue. Asimismo, debido a que este cuadro compila una primera mirada a las necesidades básicas para el funcionamiento del futuro recinto adaptado, se ha tenido en consideración el listado de información recopilada acerca de los requisitos de clasificación exigibles a los albergues turísticos; sin embargo, estos serán descritos y analizados en el siguiente subcapítulo.

ÁREAS	AMBIENTE	USUARIO	CANTIDAD	ACTIVIDAD
SERVICIOS	Hall de ingreso	Huéspedes	1	Llegar/ingresar
	Recepción	Recepcionista	1	Registrarse
	Comedor-Cafetería	Huéspedes	1	Servicios de alimentación
	Lavandería	Huéspedes Personal de limpieza	2	Limpieza ropa
	Sala de equipajes	Recepcionista	1	Consigna equipajes
	Tienda de deportes	Personal de ventas	1	Comprar/Adquirir
	Primeros Auxilios	Personal de salud	1	Tratamiento de urgencias menores
USO COMÚN	Sala de estar	Huéspedes	Varios	Descansar/Conversar
	Sala de reuniones		1	Reunión/Conferencia
	Salón de TV		1	Ver televisión
	Sala de ocio		1	Actividades lúdicas en interiores
PRIVADA	Habitaciones para personas con discapacidad	Huéspedes	5%	Dormir/Cambiarse
	Habitaciones privadas matrimoniales		25%	
	Habitaciones de 4 - 8+ camas		70%	
	Servicios higiénicos		Varios	Higiene personal
ADMINISTRATIVA	Oficina de administración	Director administrativo Secretaría	1	Trámites administrativos
	Sala de personal y control	Personal (todos)	1	Registrar llegada de personal Consigna pertenencias Comer Descansar
	Sala de vigilancia (CCTV)	Personal de vigilancia	1	Vigilar las actividades del recinto a través de videocámaras
MANTENIMIENTO	Almacén	Personal de limpieza	4	Guardar materiales, insumos para las áreas de servicio y administrativa Guardar insumos para la reposición o cambio en las habitaciones
	Cuarto de limpieza	Personal de limpieza	2	Guardar insumos para la limpieza

Figura 38. Programa de necesidades para albergue en Ciudad-Jardín la Gerencia. Elaboración propia a partir de la investigación realizada en torno a albergues del IVAJ y la REAJ.

### 4.3 PRINCIPIOS DE DISEÑO APLICABLES

Para establecer los principios de diseño que aplican a este caso nos basamos en los siguientes documentos legales vigentes concernientes al territorio de aplicación de la Comunidad Valenciana:

**a) LEY 3/2004 de 30 de junio: Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE)**

En el apartado del Título III, Artículo 4: se señalan *los requisitos básicos de funcionabilidad, seguridad y habitabilidad que debe cumplir toda edificación para garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente*. Entre ellos, es importante tener presente (Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, 2004):

- La correcta adecuación de los espacios a los usos previstos.
- Que los edificios sean accesibles a todos.
- Contar con dotaciones de instalaciones para que funcionen correctamente.
- La seguridad estructural del edificio.
- Medidas preventivas en caso de incendios.
- La salud e higiene de los usuarios, así como la protección al medio ambiente.
- El aislamiento sonoro y térmico.
- El ahorro energético.

**b) ORDEN de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en edificios del Decreto 151/2009:**

El Decreto 151/2009 señala en su Artículo 2.4 que *“los alojamientos turísticos quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica”* (Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento., 2009). Sin embargo, la Orden señalada que complementa la información de esta disposición, desarrolla una lista de exigencias que deben ser consideradas en esta sección del trabajo debido a que se redactan para aquellos inmuebles considerados edificios para alojamiento, los cuales son reconocidos como aquellos que cuentan con áreas comunes de uso compartido y áreas privadas denominadas unidades de alojamiento, concepto aplicable también a los alojamientos turísticos. Es por ello por lo que se han tomado en consideración algunos de los requerimientos del capítulo III del documento donde se especifican las superficies mínimas en el edificio para alojamiento, el equipamiento e instalaciones en las unidades de alojamiento y otras generalidades en torno a circulación, ventilación, accesos, etc. En la figura 39, se presentan las consideraciones específicas para alojamientos.

APARTADOS	ESPECIFICACIONES
Superficies mínimas	Superficie útil espacios comunes > 20% Superficie útil total de alojamientos
	Superficie útil zona de higiene mínimo 2,20 m <sup>2</sup>
Equipamiento e instalaciones	Espacio de almacenamiento en habitaciones: por usuario 0,80 m <sup>3</sup> min.
	Cocina: fregadero con suministro de agua fría y caliente   Frigorífico   Microondas
	Baño: lavabo y ducha con suministro de agua fría y caliente   Inodoro
Circulaciones horizontales y verticales	Acceso edificio: 0,90 m x 2,10 m min.
	Escalera: ancho 1,00 m min.   huella 0,28 m min.   Tabica 0,185 m máx.

Figura 39. Consideraciones en edificios para alojamiento. Elaboración propia a partir de la información extraída de los artículos 4 y 6 del Capítulo I, y los artículos 20, 21 y 23 del Capítulo III (ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, 2009).

### c) Decreto 65/2019 de 26 de abril: Accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos:

Se establecen las condiciones básicas de accesibilidad exigibles a todas las edificaciones y se incluyen además las condiciones funcionales y de seguridad. Con relación al cumplimiento de las directrices de diseño para lograr la accesibilidad universal en las edificaciones, se debe tener presente los siguientes aspectos descritos en el documento (Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, 2019):

- En el Artículo 5, en el caso de edificios existentes, si no es viable aplicar las condiciones establecidas en el decreto a través de reformas, ya sea por la naturaleza del edificio o por su grado de protección, se realizarán ajustes o tolerancias razonables para poder cumplir con los requerimientos.
- En el Artículo 37, se señala que los establecimientos de alojamiento turístico, incluyendo sus instalaciones, deben ser accesibles de acuerdo con lo estipulado en el Título I de Accesibilidad en la edificación del mismo documento y con lo señalado en materia de accesibilidad en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Se presenta una Modificación del Artículo 21.1 de la Orden de 7 de diciembre de 2009, en materia de Circulaciones verticales, y determina que los edificios dispondrán de ascensor o rampa accesible "cuando existan más de 10 unidades de alojamiento en plantas distintas a las de la entrada accesible al edificio".

### d) CTE: Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad:

En la Sección 9 referente a la Accesibilidad, el subcapítulo 1.2 de dotación de elementos accesibles señala que, para el caso de los alojamientos, se dispondrá de 1 alojamiento accesible cuando el total de alojamientos es de 5 a 50 y 2 cuando el total sea hasta 100. Cabe resaltar que en este documento se define un alojamiento accesible como:

---

*Habitación de hotel, de albergue, de residencia de estudiantes, apartamento turístico o alojamiento similar, que cumple todas las características que le sean aplicables de las exigibles a las viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y personas con discapacidad auditiva, y contará con un sistema de alarma que transmita señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2022).*

Se menciona también las medidas mínimas que deben tener los ascensores accesibles (1,10 m x 1,40 m para edificios de más de 1000 m<sup>2</sup>), el itinerario accesible que deben contemplar estas edificaciones, considerando para ello los desniveles, el espacio para giro (Ø 1,50 m libre vestíbulo de entrada), el ancho de pasillos y puertas, la pendiente para rampas (4%); la instalación de mecanismos accesibles (interruptores y pulsadores); y finalmente describe las características del equipamiento de los servicios higiénicos con los elementos pertinentes que permitan cumplir las condiciones de accesibilidad.

**e) Decreto 10/2021 de 22 de enero: Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana:**

Desarrollado con el fin de unificar en un solo documento la normativa de las diferentes modalidades de alojamiento turístico. Por ser la legislación más reciente en materia de

alojamientos turísticos, esta aborda un número considerable de aspectos, desde las definiciones, los regímenes de precios, los requisitos generales y los específicos para cada tipo de alojamiento. En relación con los principios de diseño que se debe considerar para los albergues turísticos, se rescata la información resumida en la figura 40.

REQUISITOS	AMBIENTE	ESPECIFICACIONES	OBSERVACIONES		
Generales	Espacios comunes	Asegurar la calidad del aire interior	<i>Requisitos de carácter general para tomar en consideración en el diseño y calidad de los albergues turísticos</i>		
	Todos	Asegurar las condiciones de confort térmico			
	Baños y cocinas	Suministro de agua caliente y fría			
	Habitaciones y baños	Iluminación según recomendaciones en materia energética autonómica o estatal			
	Servicios higiénicos (Compartidos y privados)	Ventilación directa al exterior o uso de dispositivos de renovación de aire			
	Habitaciones	Mismas condiciones de iluminación natural y ventilación establecidas para viviendas			
	Zona de personal	Dotaciones y condiciones según normativa de seguridad y salud en lugares de trabajo			
Específicos	Habitaciones	Capacidad	Máxima: 20 plazas	<i>Se permite habitaciones de menor capacidad si el número de plazas no supera el 30 % del total</i>	
			Mínima: 8 plazas		
		Equipamiento: calefacción, camas o literas y perchas			<i>Literas máximo dos alturas</i>
		Superficie	Mínimo: 10 m <sup>2</sup>		<i>Equivalente a 4 plazas</i>
			Incrementar 4 m <sup>2</sup> por cada litera adicional		
		Distancia entre literas > 75 cm			<i>En el caso de cabezales/pies establecer una separación física mediante muro o similar</i>
	Un armario o taquilla por cada plaza				
	Servicios higiénicos	Duchas	1 por cada 6 plazas		
		Lavabos			
		Inodoros			
		Incluir dotación de tomacorrientes para cada uno			
	Servicios comunes	Zonas comunes de comedor y esparcimiento en espacios distintos		<i>Superficie útil mínima del conjunto de salas de uso común será de 1,5 m<sup>2</sup> por persona</i>	
		Ludoteca, biblioteca o business center diferenciados de otras zonas comunes			
		Lavadero y fregadero	1 por cada 20 personas	<i>Salvo que se disponga de lavavajillas</i>	
		Lavadora y secadora			
Se podrá ofertar el servicio de desayunos y comidas o facilitar el uso de cocinas					

Figura 4.o. Requisitos mínimos para albergues turísticos. Elaboración propia a partir de la información extraída del Artículo 8o del Capítulo VI y los Requisitos de clasificación exigibles a los albergues turísticos del Anexo VI (Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021).



---

**f) Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto N2 "Puerto de Sagunto":**

En este documento podemos encontrar una ficha de la normativa de aplicación para las casas chalet de los directivos, entre las que se encuentra nuestro objeto de estudio. Se deberá tener en consideración los siguientes anunciados para realizar la propuesta de diseño (Oficina Técnica Municipal de l'Ajuntament de Sagunt y Unidad Departamental Urbanística II de la UPV, 1997):

- El Artículo 3 señala que *no se permitirán alteraciones en la fachada en tanto que se respeten los huecos existentes en ellas.*
- El Artículo 4 indica que *se permite sustituir las carpinterías exteriores por unas de cualquier material siempre y cuando este cambio sea parte de la rehabilitación del inmueble.*
- El Artículo 5 menciona que *se pueden realizar cambios en la distribución interna siempre que se respete los elementos de la estructura arquitectónica.*

De esta forma, se ha logrado recopilar una serie de consideraciones que deben estar presentes al momento de desarrollar la propuesta de reutilización para poder adaptar el nuevo uso a las casas chalet de

---

<sup>9</sup> El valor mínimo de plazas se obtuvo de la página web de REAJ, donde figura el listado de albergues asociados a esta red y donde en muchos casos los albergues indican el número de plazas con las que cuentan, así como los tipos de

forma óptima, pero teniendo siempre presente la importancia patrimonial de estos bienes, de modo que su conservación y protección deben ser una prioridad e ir a la par de las adaptaciones que se consideren necesarias para el albergue.

#### **4.4 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO**

Se ha desarrollado el programa arquitectónico para la propuesta de albergue, teniendo presentes los lineamientos de diseño y calidad para establecer el equipamiento necesario y la lista de ambientes imprescindibles para poder realizar las actividades en el recinto y que esto permita el correcto funcionamiento del establecimiento (fig. 41).

En total se proponen 40 habitaciones, esto se debe en primer lugar a que, al ser originalmente edificaciones de uso residencial, muchos de los espacios internos cumplen las condiciones requeridas para las unidades de alojamiento. Por otro lado, la cantidad de habitaciones que se deseaba conseguir era un promedio de 20 a 60 habitaciones, debido a que investigando sobre la cantidad de habitaciones que poseen los albergues en València, estas varían entre 70 a 130 plazas<sup>9</sup> distribuidas en distintos tipos y cantidades de habitaciones.

habitaciones. El valor máximo se obtuvo tras una consulta electrónica al YouthHostel Center Valencia, quienes informaron a la autora que cuentan con 20 habitaciones con un total de 130 plazas.

AMBIENTES	CANTIDAD	UNIDAD (m <sup>2</sup> )	PARCIAL (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>1.ÁREA DE SERVICIOS</b>				
Hall de ingreso	1	25,00	25,00	161,65
Recepción	1	12,50	12,50	
Comedor-Cafetería	1	42,00	42,00	
Lavandería	2	11,50	23,00	
Sala de equipajes	1	4,00	4,00	
Tienda de deportes	1	19,50	19,50	
Primeros Auxilios	1	12,00	12,00	
Servicios higiénicos	3	-	23,65	
<b>2.ÁREAS DE USO COMÚN</b>				
Sala de estar/descanso (incluye zona de máquinas dispensadoras)	11	21,50	236,50	613,60
Sala de conferencias	1	42,30	42,30	
Sala de TV	1	12,00	12,00	
Sala de internet	1	12,00	12,00	
Sala de ocio	1	42,30	42,30	
Cocina equipada	2	12,00	24,00	
Terraza	4	52,00	208,00	
Servicios higiénicos	3	-	36,50	
<b>3.ÁREA PRIVADA</b>				
Habitaciones adaptadas (incluye baño privado)	2	21,00	42,00	857,30
Habitaciones matrimoniales con baño privado	2	20,65	41,30	
Habitación compartida con baño privado (capacidad 6 plazas)	4	22,00	88,00	
Habitación compartida con baño compartido (capacidad 4 plazas)	2	12,00	24,00	

Habitación compartida con baño compartido (capacidad 6 plazas)	22	14,00	308,00	
Habitación compartida con baño compartido (capacidad 6 - 8 plazas)	8	18,00	144,00	
Servicios higiénicos	13 (39 lavabos 34 inodoros)	-	134,00	
Duchas y vestidores	10 (31 duchas)	-	76,00	
<b>4.ÁREA ADMINISTRATIVA</b>				
Oficina de administración	1	20,00	20,00	
Secretaría	1	11,60	11,60	
Archivo	1	4,00	4,00	62,95
Sala de personal	1	16,00	16,00	
Sala de vigilancia	1	11,35	11,35	
<b>5.ÁREA DE MANTENIMIENTO</b>				
Almacén	4	4,00	16,00	
Cuarto de limpieza	2	4,00	8,00	35,50
Lavandería y planchado	1	11,50	11,50	
<b>SUBTOTAL</b>				1731,00
Circulaciones y muros (26%)				615,00
<b>TOTAL</b>				2346,00

Figura 41. Propuesta de Programa arquitectónico para albergue. Elaboración propia en base al cálculo de áreas mínimas según las directrices de diseño. También se tuvo en consideración las características arquitectónicas, la normativa y la adaptabilidad de los espacios a ser reutilizados

En segundo lugar, al haber investigado sobre los Paradores de España y teniéndolos como modelo de referencia, en estos el promedio de habitaciones es de 65; por lo cual, se consideró el rango de habitaciones mencionado anteriormente.

Teniendo presente la cantidad de habitaciones y la cantidad de plazas, se puede estimar la cantidad de servicios higiénicos que serán necesarios. Debido a que 8 habitaciones cuentan con baño privado, el cálculo se realiza para las restantes que deben compartir los servicios, siendo estas 188 plazas, por lo que se necesitan 31 inodoros,

lavabos y duchas. Asimismo, la norma establece que para menos de 50 habitaciones se debe contar con una habitación adaptada, por lo que en este caso estamos considerando dos habitaciones de este tipo debido a la morfología del albergue.

Finalmente, es importante mencionar que se han tenido presentes los porcentajes de superficie útiles que requieren ciertos ambientes, así como la disposición en m<sup>2</sup> que deben tener las habitaciones para calcular la capacidad del número de plazas que pueden tener.

#### 4.5 LÍNEAS DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

La tipología de casas chalet seleccionadas como objeto de estudio en el presente trabajo presentan una serie de lesiones que se han podido observar en las visitas realizadas al sitio en diferentes ocasiones; y a su vez, en la tesis de Cormano (2014) se realiza un estudio de la Ciudad-Jardín donde se presenta un análisis patológico que ha servido de guía para identificar las diferencias entre la condición en la que se encontraban estos inmuebles en el 2014 y su situación actual. Asimismo, debido a que el acceso a estos recintos se encuentra restringido desde hace años, se ha limitado el estudio a la identificación de lesiones en las fachadas, lo que ha sido posible lograr en gran medida a las fotografías tomadas durante el presente año. Sin embargo, debido a las obras que se están ejecutando en el conjunto actualmente, no se pudo realizar el registro fotográfico de las zonas más alejadas al paseo principal de la Ciudad-Jardín, por lo

cual para estos casos en particular se ha procedido a tomar los datos de la tesis antes mencionada como referencia.

Durante la toma de datos, se reconocieron una serie de lesiones que se repiten en las ocho fachadas estudiadas, por lo cual se ha consolidado la información recabada en la figura 42 que servirá de leyenda para toda la planimetría que se mostrará en este apartado. Para la identificación de las distintas lesiones este trabajo se ha basado en la Normal 1/88 del Istituto Centrale Per Il Restauro (1980), en la Enciclopedia Broto de Patologías de la Construcción (Broto, 2005), y en los conocimientos adquiridos durante la clase de “Evaluación de lesiones en fachadas” de la asignatura de “Técnicas constructivas y materiales para la conservación” del MCPA. Todas estas fuentes han servido como línea guía para el reconocimiento de los datos tomados

LEYENDA	
	Depósito superficial
	Descamación del revoco
	Desprendimiento de revoco y pintura
	Elementos impropios
	Falta o pérdida de partes
	Fisuras
	Grafitis
	Manchas
	Oxidación y corrosión
	Presencia de vegetación

Figura 4.2. Leyenda de lesiones en fachada. Elaboración propia en base a las fuentes mencionadas y a las lesiones observadas durante las visitas y posterior análisis fotográfico.



Figura 43. Alzado frontal del bloque A con identificación de lesiones. Fuente: Elaboración propia a partir de galería personal de fotografías de H. Quintanilla (2023) y Cormano (2014).

Se inició el estudio patológico con el bloque "A" de casas chalet, como se puede observar en la figura 43, la parte superior de las fachadas frontales presenta manchas que se extienden a lo largo del borde característico de estas edificaciones.

También se ha podido reconocer una gran presencia de vegetación que ha extendido a través de las columnas hasta llegar al nivel superior, logrando esparcirse por la superficie de las fachadas en ciertos sectores (fig. 44). Ya sea por este hecho o por la falta de mantenimiento que se observó la notable pérdida de la balaustrada; pero, también se ha perdido gran parte del tejado en los volúmenes sobresalientes de los extremos. Se han identificado de igual forma grafitis a lo largo de las fachadas, junto a los vanos de la planta baja

(fig. 45). Con relación a estos, hay que mencionar que están cubiertos totalmente por unos paneles con representaciones gráficas de la forma original de los perfiles de madera (fig. 46). Finalmente, se identificó que las vigas y viguetas del pórtico delantero del lado derecho se encuentran oxidados, esto probablemente se repite en el lado izquierdo, pero no fue posible verificar este hecho debido a la vegetación que cubre todo el pórtico izquierdo.





Figura 44. Vegetación cubriendo gran parte del pórtico de entrada y la terraza. Autora: H. Quintanilla (julio 2023).



Figura 45. Grafitis junto a vanos de la planta baja. Autora: H. Quintanilla (enero 2023).



Figura 46. Cerramiento de vanos en planta baja. Autora: H. Quintanilla (julio 2023).





Figura 47. Alzado posterior del bloque A con identificación de lesiones. Fuente: Elaboración propia a partir de galería personal de fotografías de H. Quintanilla (2023) y Cormano (2014).

En la fachada posterior (fig. 47) se pudo observar manchas no solo en la parte superior sino también en las uniones entre las casas chalet debido a que se habían adaptado unos tubos para que el agua de lluvia acumulada entre las cubiertas pueda desembocar hacia el exterior. Además de los elementos impropios en algunos vanos y los grafitis que se vieron también en el Alzado frontal, en este sale a relucir la gran presencia de fisuras en la parte superior (fig. 48), y la pérdida de diversas proporciones del revoco. En el caso de los pórticos, se debe resaltar que, dentro de lo perceptible, dos de ellos han sufrido la pérdida de gran parte de sus cubiertas y la estructura de madera que las sostenía en general, los tejados y sus superficies se encuentran en mal estado (fig. 49).



Figura 48. Fisuras en la fachada y pórticos, grafitis, cerramiento de vanos. Autora: H. Quintanilla (enero)



Figura 49. Pérdida parcial de pórticos, grafitis, cerramiento de vanos. Autora: H. Quintanilla (julio 2023).

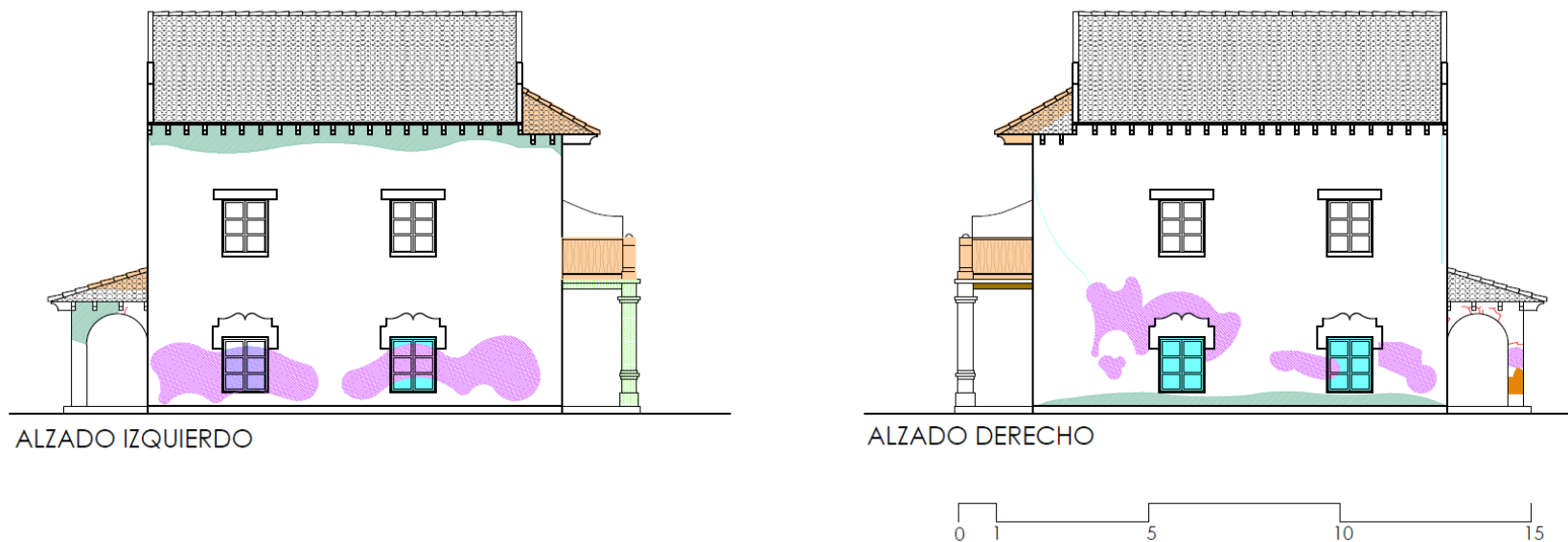


Figura 50. Alzados laterales del bloque A de casas chalet con su respectiva identificación de lesiones. Fuente: Elaboración propia a partir de galería personal de fotografías de H. Quintanilla (2023) y Cormano (2014).

En la figura 50 se pueden observar ambas fachadas laterales. En ellas resalta la presencia de grafitis, los elementos impropios en los vanos de la planta baja, manchas bajo el tejado en el alzado izquierdo (fig. 51) y manchas en la base del alzado derecho (fig. 52). Asimismo, los pórticos presentan fisuras y desprendimiento del revoco, y se ha perdido parte del tejado en las cubiertas y toda la balaustrada.





Figura 51. Fachada izquierda con manchas, grafitis, cerramiento de vanos. Autora: H. Quintanilla (julio 2023).



Figura 52. Fachada derecha con manchas en la base, grafitis, cerramiento de vanos. Autora: H. Quintanilla (mayo 2023).

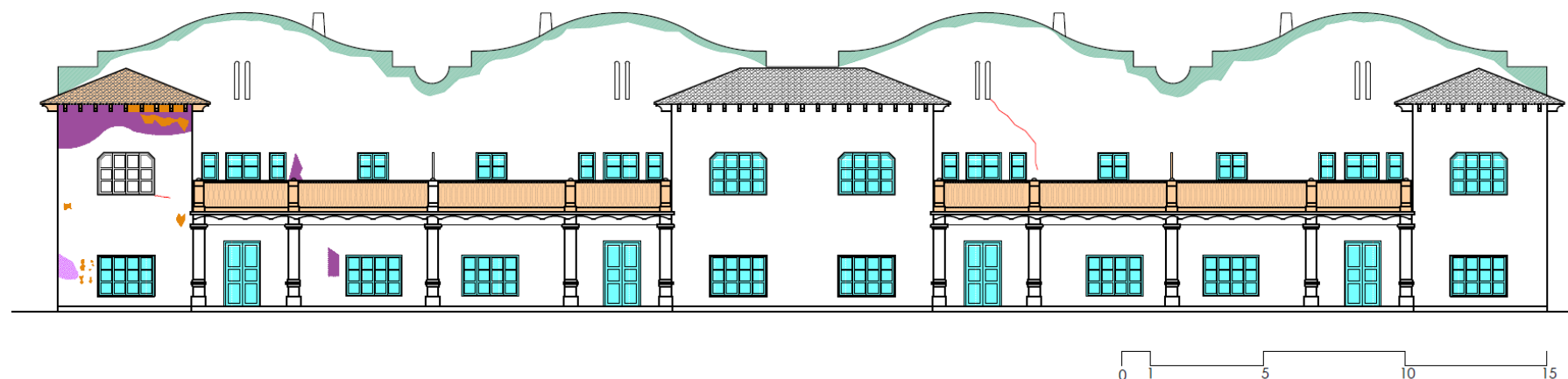


Figura 53. Alzado frontal del bloque B con identificación de lesiones. Fuente: Elaboración propia a partir de galería personal de fotografías de H. Quintanilla (2023) y Cormano (2014).

Se continua el estudio patológico con el bloque “B” de casas chalet, y en este caso se debe considerar que este grupo de casas chalet fue intervenido entre el 2014 y el 2015<sup>30</sup>. Esta intervención limitó sus actuaciones a las fachadas, se consolidaron y limpiaron las superficies, se recuperaron los pórticos, se aplicó una capa de pintura blanca a todas las fachadas, pero no se repararon ni las carpinterías, que se encuentran tapadas igual que en el caso del grupo “A” y tampoco se reparó la balaustrada de las terrazas. En el levantamiento de datos de la fachada frontal (fig. 53) se puede

observar que efectivamente se ha perdido el total de la balaustrada, que se han cubierto todos los vanos excepto uno con elementos impropios del conjunto, y que hay una serie de manchas que se extienden por toda la superficie de las fachadas en la parte superior. Finalmente, en el volumen que sobresale en el extremo izquierdo, se ha perdido la cubierta de tejas y en la parte superior junto los listones de madera, hay una descamación de gran parte del revoco que también se ha desprendido en algunas secciones (fig. 54).

<sup>30</sup> El rango de fechas para estas actuaciones ha sido delimitado entre el 2014 y 2015 debido a que la información y fotografías presentadas en la tesis de Cormano (2014) muestra el estado de este bloque de casas chalet antes de ser intervenido y

el registro fotográfico de Street View en Google Maps (2015) muestra imágenes de estas edificaciones tras la intervención de fachadas.





Figura 54. Fachada principal con manchas en la parte superior, cerramiento de vanos, pérdida de balaustrada y parte del tejado. Autora: H. Quintanilla (mayo 2023).



Figura 55. Alzado posterior del bloque B con identificación de lesiones. Fuente: Elaboración propia a partir de galería personal de fotografías de H. Quintanilla (2023) y Cormano (2014).

En la fachada posterior (fig. 55), se pudieron identificar lesiones muy similares a las del otro bloque de casas chalet, entre ellas fisuras y manchas en la parte superior (fig. 56), y también el producto de la desembocadura de agua de las cubiertas, ocasionando no solo manchas en este caso, sino también la descamación y desprendimiento del revoco (fig. 57). Además de lo expuesto, la totalidad de vanos ha sido cubierta con los paneles antes mencionados y a pesar de que en este caso no se observaron grafitis, si había una mayor presencia de zonas de descamación y depósito superficial en los vanos del chalet del extremo izquierdo (fig. 58).





Figura 56. Fisuras, manchas, descamación, pérdida del revoco, cerramiento de vanos. Autora: H. Quintanilla (mayo 2023).



Figura 57. Descamación y pérdida del revoco, cerramiento de vanos, manchas. Autora: H. Quintanilla (mayo 2023).



Figura 58. Chalet del extremo izquierdo (vista posterior), presenta depósito superficial en los cerramientos de vanos superiores. Autora: H. Quintanilla (mayo 2023).

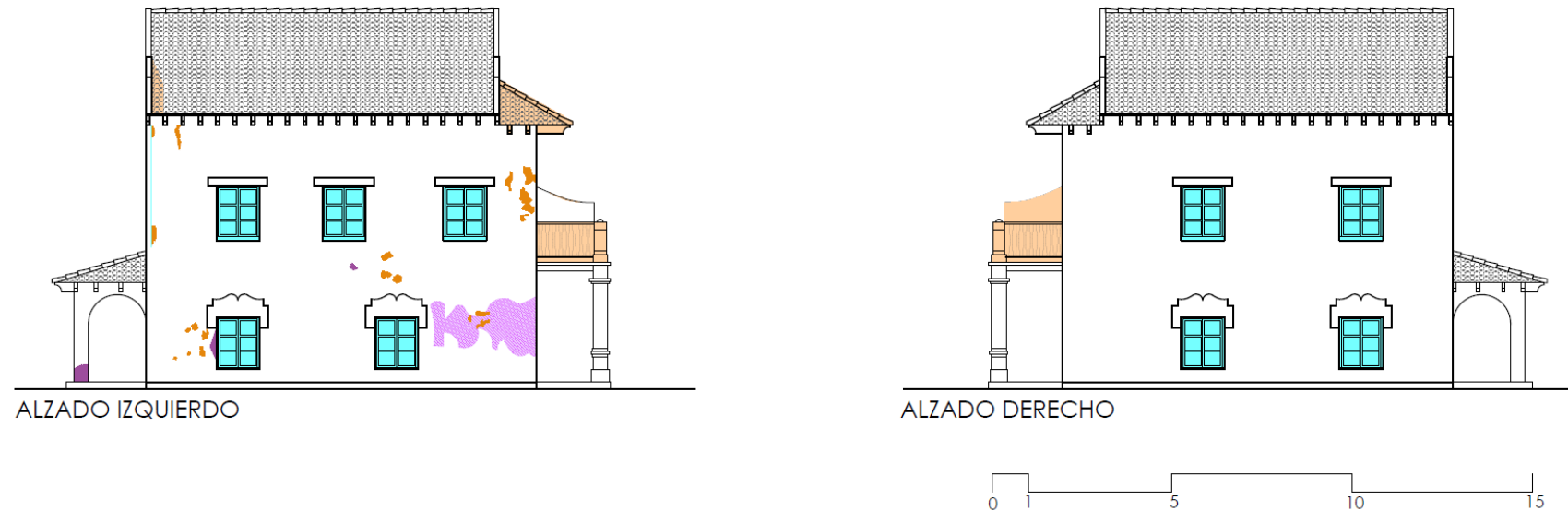


Figura 59. Alzados laterales del bloque B de casas chalet con su respectiva identificación de lesiones. Fuente: Elaboración propia a partir de galería personal de fotografías de H. Quintanilla (2023) y Cormano (2014).

En el estudio de las fachadas laterales (fig. 59) se puede observar que en ambos casos se ha perdido la balaustrada y que los vanos han sido tapados. Sin embargo, existe una clara diferencia entre estas dos fachadas: las lesiones en el Alzado izquierdo son mayores, y constan de presencia de grafitis, pérdida del tejado, descamación y desprendimiento del revoco (figs. 60 y 61); a diferencia del Alzado derecho, donde se ha podido reconocer la pérdida del muro que dividía la terraza entre los dos chalets del lado derecho.





Figura 60. Fachada izquierda con desprendimientos y cerramiento de vanos.  
Autora: H. Quintanilla (mayo 2023).



Figura 61. Fachada izquierda con grafitis, descamación del revoco, cerramiento de vanos  
y pérdida del tejado en la esquina superior derecha. Autora: H. Quintanilla (mayo 2023).

Como parte del estudio patológico, es importante conocer las causas de las lesiones reconocidas y asimismo, se debe tener presente que las lesiones se pueden dividir en tres grandes familias en función del carácter y del proceso patológico tal como propone Broto (2005). Por ello, se ha podido clasificar las lesiones identificadas anteriormente y a su vez, se ha tratado de identificar las causas directas de las mismas, todo ello se presenta en la figura 62.

TIPOLOGÍA	LESIONES	CAUSAS
<b>Físicas</b>	Suciedad: manchas	Ensuciamiento por lavado diferencial
	Suciedad: depósito superficial	Ensuciamiento por depósito
<b>Mecánicas</b>	Fisuras y grietas	Movimientos de dilatación-contracción para ambas y retracción solo en el caso de las fisuras en morteros
	Desprendimiento: del revoco y pintura, del tejado	Falta de adherencia + lesión previa
	Erosiones: descamación del revoco	Impactos, rozamientos, acción eólica
<b>Químicas</b>	Organismos (vegetación)	Peso y/o acción de sus raíces y ramas
	Oxidación	Exposición del metal al oxígeno

Figura 62. Tipología y causas de lesiones en fachadas de casas chalet. Elaboración propia en base al análisis del Capítulo de Aspectos Generales del Diagnóstico y Reconocimiento de Lesiones de la Enciclopedia Broto de Patologías de la Construcción.

En este punto es importante señalar que dentro de la clasificación no están consideradas las pérdidas de partes puesto que estas lesiones son consecuencia de lesiones previas; y a su vez, tampoco están consideradas aquellas que son producto de la acción humana, es decir, los grafitis y los elementos impropios. En conclusión, las lesiones observadas son en su mayoría ocasionadas inicialmente por acciones físicas, mecánicas o químicas, las que se agravan posteriormente debido a la falta de mantenimiento periódico adecuado. En el caso de las ocasionadas por personas, se observó que aquellas fachadas con mayor accesibilidad son las que tienden a ser vandalizadas y es justamente para restringir el acceso a estos recintos que se han usado elementos impropios del conjunto para sellar los vanos. Es por todo esto que, es necesaria una propuesta de reutilización adaptativa para las casas chalet y con ella, es preciso establecer un plan de mantenimiento que ayude a prevenir la aparición de nuevas lesiones.

### LISTADO DE ACTUACIONES:

Debido a que el estudio presentado se ha realizado únicamente sobre las fachadas, para tener una imagen global de todas las afecciones del conjunto a nivel constructivo, se han analizado las fichas del estudio patológico de Cormano (2014) y se ha recopilado información de la ponencia del Arq. Pablo Ruiz en el seminario realizado durante el curso 2021-2022 (Master CPA, Universitat Politècnica de València). De esta forma, una vez identificadas las lesiones y sus causas en ambos grupos de casas chalet, el siguiente



---

paso debe enfocarse en corregirlas o anularlas, para ello se recomiendan las siguientes actuaciones con el fin de rehabilitar estos inmuebles:

- Limpieza de todas las fachadas (a través del método que se considere más adecuado).
- Consolidar la protección de las superficies.
- Reparar los enlucidos que podrían desprenderse.
- Cepillado y añadido de nueva protección para los elementos de metal.
- Consolidación estructural de los muros.
- Reparar los forjados y reforzarlos.
- Reparar cuando sea posible o cambiar la estructura de las cubiertas.
- Restaurar las cubiertas de tejas.
- Añadir nueva carpintería y contemplar un tratamiento contra los xilófagos<sup>11</sup>.

No obstante, para reconvertir los dos bloques de casas chalet en un albergue turístico juvenil, estos deben ser sometidos a otras intervenciones adicionales como:

- Derrumbamiento de la tabiquería interior de ladrillo, ya sea porque se encuentra en mal estado o porque es necesario modificar el tamaño de los ambientes.
- Crear ductos de ventilación para aquellos ambientes que no se puedan ventilar naturalmente.
- Contemplar el paso y ubicación de las instalaciones de luz, agua y desagüe.
- Renovar el falso techo de cañizo y escayola con materiales compatibles a la propuesta.
- Construir nuevas escaleras y barandillas.
- Reparar y conservar los acabados exteriores, en el interior será necesario cambiarlos o repararlos, dependiendo de su estado.
- Renovar la terraza: construir una nueva barandilla y conservar acabados.

## 4.6 PROPUESTA DE DISEÑO DE DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS

En el presente apartado se presentará la propuesta de reutilización adaptativa de las casas chalet de la Ciudad-Jardín, basada en la adaptación de los espacios existentes con los ambientes descritos y áreas desarrolladas en el programa arquitectónico.

---

<sup>11</sup> Según Cormano (2014), durante su investigación pudo analizar la carpintería original de madera maciza que aún permanecía, la cual había sido afectada

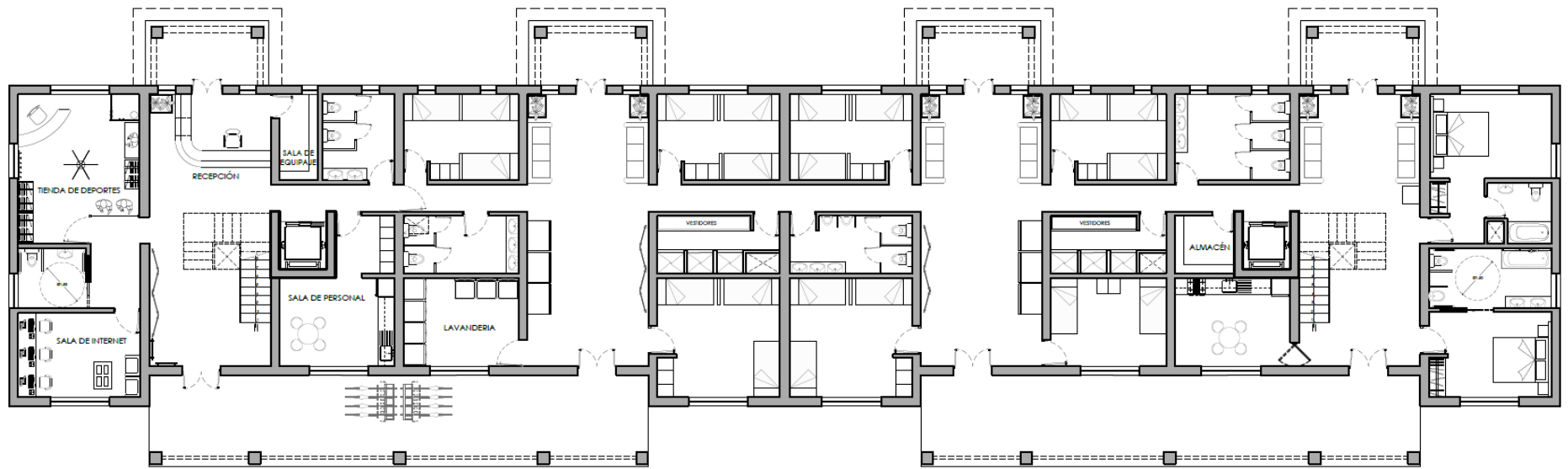
principalmente por el ataque de termitas, la falta de mantenimiento y el vandalismo.

---

Para el desarrollo de la propuesta se ha tenido en consideración la información recabada en el apartado de Lineamientos de diseño. En primer lugar, debido a lo estipulado en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto sobre las alteraciones realizadas al interior de la vivienda, ya que la estructura principal de estos inmuebles está compuesta por muros portantes de ladrillo macizo, una de las prioridades al desarrollar la propuesta ha sido mantener todos los muros estructurales, modificándolos mínimamente a través de la incorporación de algunas aberturas en los interiores con el fin de poder lograr una conexión entre los cuatro chalets que conforman cada bloque de viviendas. En segundo lugar, se han tenido presentes los requerimientos de los espacios necesarios para el funcionamiento de albergues turísticos, para ello se propone una serie de espacios comunes distribuidos a lo largo de las cuatro plantas arquitectónicas sobre las cuales se ha trabajado. También se han diseñado y adaptado las habitaciones realizando cambios en la distribución interna de la tabiquería existente y se han planteado distintas tipologías de habitaciones, proponiendo en las mismas varias formas en la que podrían estar distribuidas las literas o camas. Con relación a los servicios higiénicos, se ha contemplado la cantidad requerida de acuerdo con la normativa, y se ha intentado que la mayoría de ellos cuenten con luz y ventilación natural; sin embargo, para aquellos casos en los que no, se propone utilizar ductos de ventilación. En tercer lugar, en materia de circulaciones, se plantean dos escaleras y dos ascensores en cada bloque de casas chalet para la circulación vertical y para la horizontal, en el interior se

han diseñado una serie de pasillos cortos que conectan los espacios comunes en los cuatro chalets, y estos a su vez se conectan con las terrazas, de tal modo que pueda haber un flujo continuo en todo el conjunto para sus usuarios.

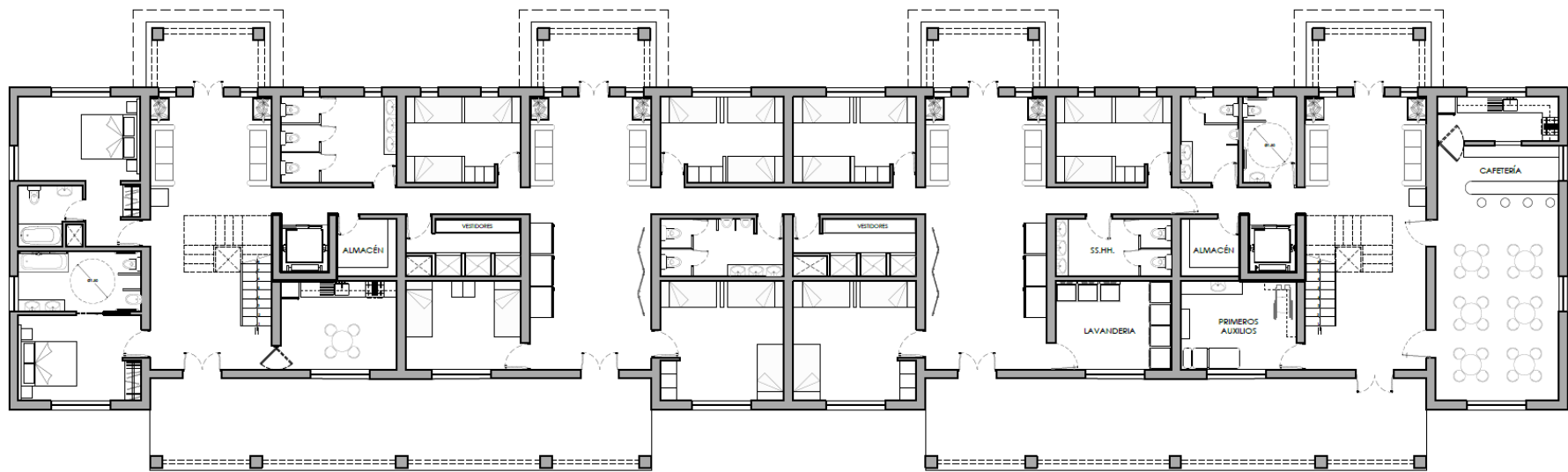
Como se puede observar en la figura 63, se plantea que el ingreso principal esté ubicado en la planta baja del Bloque B, en la casa chalet que se encuentra junto al paseo principal. Al ingresar, se propone un pequeño hall de bienvenida con paneles informativos del albergue y actividades que se pueden realizar en Puerto de Sagunto. Seguidamente, se encuentra la recepción donde las personas se podrán registrar y acceder al servicio de guardado de equipaje, a su izquierda se plantea situar una tienda de deportes y la sala de internet, debido a que ambos servicios deben ser de fácil acceso. En este nivel, se puede acceder a las habitaciones, servicios higiénicos, salas de estar, lavandería y cocina a través de la conexión de pasillos desde la recepción o se puede optar por ingresar a través de las puertas principales de las tres casas chalet ubicadas al lado derecho; sin embargo, para esto sería necesario estar registrado y tener la llave o clave de acceso para estos recintos. Se ha planteado en este nivel también la sala de personal y servicios higiénicos para su uso exclusivo.



PLANTA BAJA  
Bloque B



Figura 63. Planta baja de distribución de ambientes del bloque B de casas chalet. Fuente: Elaboración propia.



PLANTA BAJA  
Bloque A

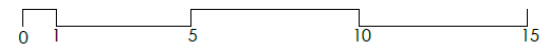


Figura 64. Planta baja de distribución de ambientes del bloque A de chalets. Fuente: Elaboración propia.

---

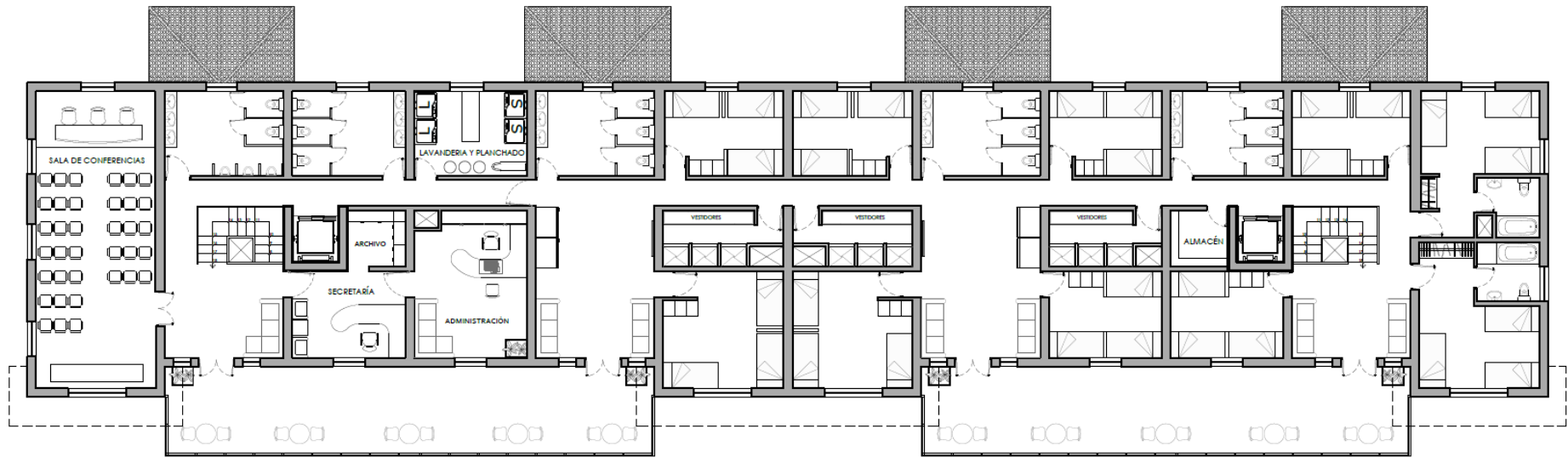
En el bloque A (fig. 64), se encuentra la cafetería y la sala de primeros auxilios en la casa chalet del extremo derecho debido a su proximidad con el ingreso principal y la recepción del albergue, y al paseo principal de la Ciudad-Jardín ya que la cafetería podría o no estar abierta al público externo que quiera comprar un café o un bocadillo y disfrutarlo en el exterior contemplando el paisaje de este conjunto histórico. La distribución de las habitaciones y demás espacios comunes es bastante similar al Bloque B, por lo cual, la circulación fluye de la misma manera.

El acceso al nivel superior se plantea a través de las escaleras o al ascensor, ambos situados juntos para formar los núcleos de circulación vertical ubicados en los extremos de ambos bloques de casas chalet. Como se puede observar en la figura 65, la escalera del hall del ingreso principal conduce directamente a la sala de conferencias, al área administrativa y al acceso a la terraza ubicadas en la primera planta. El ascensor llega directamente al pasillo y dependiendo del usuario, se puede acceder a los ambientes antes mencionados o desde este punto se puede dirigir a las habitaciones y salas de estar.

En la primera planta del bloque A (fig. 66), además de las habitaciones y salas de estar, podemos encontrar la sala de ocio, donde se podrían realizar diversas actividades lúdicas de salón como billar o juegos de mesa, y la sala de televisión, ambas conectadas a una pequeña sala de estar que se sitúa antes del ingreso a la terraza.

También se propone en este nivel la sala de vigilancia por su cercanía con los ambientes que podrían ser focos de concentración para los visitantes, en caso de que se tenga que actuar o simplemente para prevenir y controlar el acceso a las habitaciones en el pasillo.

Para concluir, se ha diseñado la distribución de los espacios con el fin de que la mayoría de estos cuenten con luz y ventilación natural, manteniendo en este caso la ubicación y forma de los vanos originales; sin embargo, para aquellos casos como los de los aseos y duchas de la planta primera, estos podrían ser iluminados y ventilados cenitalmente a través de la cubierta. También es importante mencionar que se analizaron diversas formas de plantear la circulación para que el conjunto funcione como un solo edificio y se puedan establecer conexiones internas, pero siempre priorizando la conservación de los muros estructurales. Si bien la presente es una propuesta de la distribución de habitaciones y servicios necesarios, se ha desarrollado consolidando toda la información recopilada hasta el momento y si bien es cierto que, en inmuebles como estos, que necesitan ser protegidos y conservados, no es posible aplicar los requerimientos para establecimientos nuevos, se han adaptado los ambientes de la forma más viable posible para que se pueda cumplir con la norma.

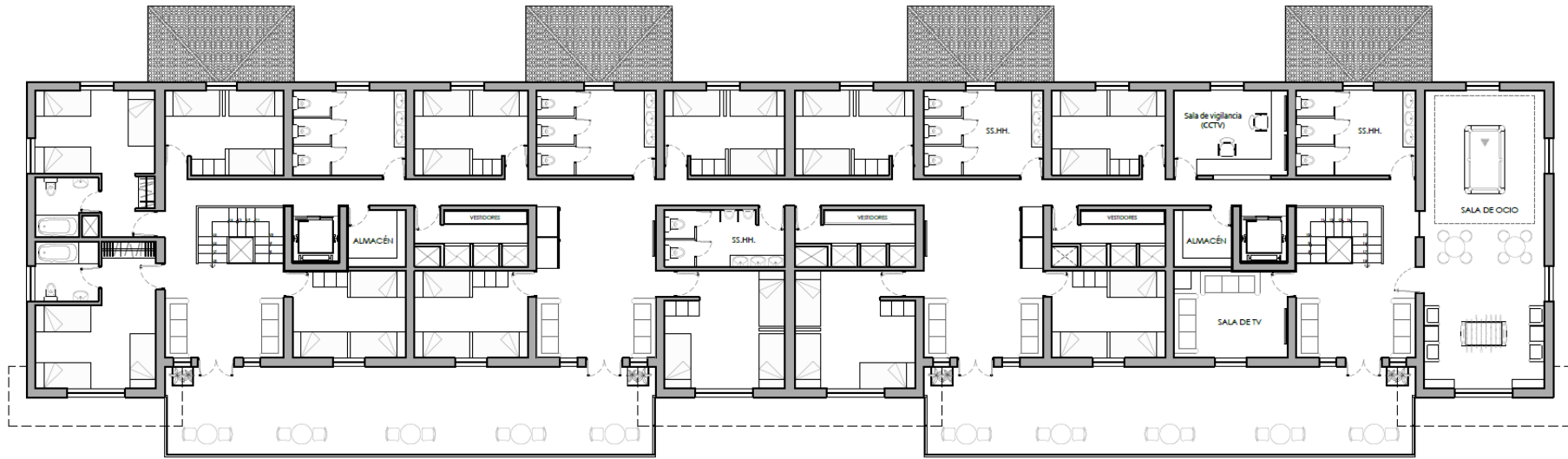


PLANTA PRIMERA  
Bloque B



Figura 65. Primera planta de distribución de ambientes del bloque B de casas chalet. Fuente: Elaboración propia.





PLANTA PRIMERA  
Bloque A



Figura 66. Primera planta de distribución de ambientes del bloque A de casas chalet. Fuente: Elaboración propia.



Figura 6710. Vista bloque B de casas chalet. Fuente: Elaboración propia.

En la figura 67 se puede observar una vista al acceso principal del Albergue turístico. Además de mantener sus características arquitectónicas, se busca integrar los bienes al entorno y que estas edificaciones se mantengan activas a través del constante flujo de

personas que experimentarán una estancia acogedora y asequible. Todo ello, siempre teniendo presente la salvaguarda de los bienes patrimoniales como objetivo intrínseco.

---

## 5. PLAN DE GESTIÓN

### 5.1 MODELO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Actualmente, las casas chalet como parte del conjunto de edificaciones comprendidas en la Ciudad-Jardín la Gerencia, son propiedad del Ayuntamiento de Sagunto, es decir, son bienes de titularidad pública. En noviembre de 2019 se aprobó la redacción de proyectos de urbanización y de ejecución para la Gerencia, así como la dotación presupuestaria para iniciar las obras en 2021 (Ayuntamiento de Sagunto, 2019); sin embargo, debido a que no se ha redactado un documento en el cual se hayan analizado y establecido los usos que definitivamente deberían asignarse a las casas chalets de todo el conjunto en función de las necesidades de la población, las obras a ejecutarse tienen como único fin la rehabilitación del área. Desafortunadamente, no es posible lograr una rehabilitación completa si estas edificaciones no logran reintegrarse funcionalmente al núcleo urbano, ya que sin actividades que se desarrollen en su interior, los inmuebles terminan siendo abandonados y, por ende, se repite el ciclo de deterioro por falta de mantenimiento.

Se debe tener en consideración también que en muchas ocasiones los proyectos no se logran concretar por *“falta de financiación y de recursos municipales y se entiende que la administración local es incapaz*

*por sí misma de llevar a cabo la puesta en uso integral del recinto”* (Bodí Ramiro, 2016). Debido a esta situación, se deben buscar otras alternativas para la gestión de estos inmuebles. En las entrevistas realizadas a las portavocías políticas de Sagunto durante la realización del Diagnóstico Participado de Usos de la Gerencia, se identificó que una de las modalidades que estos consideraban viable es la formalización de *“concesiones de uso a largo plazo sin perder la titularidad pública. Una entidad privada rehabilitaría y desarrollaría una actividad lucrativa a disposición de la ciudadanía con una dimensión formativa, educativa o de servicios”* (Bodí Ramiro, 2016). Se trata de establecer un acuerdo legal que permita financiar la rehabilitación de los inmuebles a través de concesiones de propiedad pública a empresas o iniciativas privadas a cambio de una retribución a las arcas municipales. Las empresas podrían invertir en las obras de rehabilitación de las edificaciones, para posteriormente desarrollar alguna de las actividades compatibles a los usos de los bienes de tal forma que sean viables económicamente y así poder amortizar su inversión (Bodí Ramiro, 2016).

El modelo de gestión que se propone para asegurar la viabilidad del proyecto de reutilización adaptativa en el presente trabajo es la concesión administrativa a una entidad privada. La normativa que regula los diferentes tipos de contratos en torno a la Administración Pública es la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP). En esta se describen los contratos de concesión

---

como una de las modalidades de contrato introducidas en la legislación y recalca que:

*Desaparece la figura del contrato de gestión de servicio público y, ... surge en su lugar, y en virtud de la nueva Directiva relativa a la adjudicación de contratos de concesión, la nueva figura de la concesión de servicios, que se añade dentro de la categoría de las concesiones a la ya existente figura de la concesión de obras (Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, 2017).*

El fin de establecer un contrato de concesión pública con una entidad privada se debe a que las iniciativas privadas deben contar no solo con el capital económico para llevar a cabo las obras y la posterior ejecución de los servicios, sino que además cuentan con experiencia y conocimientos que pueden ser sumamente útiles sobre todo en las primeras fases de un proyecto. La incorporación de los saberes del sector privado contribuye a que los contratos del sector público se ajusten a la realidad social, técnica y económica (Cámara de Concesionarios de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos [CCIES], 2019). Todo ello es sumamente importante puesto que se debe tener siempre presente que las actuaciones a realizarse deben tener como fin la salvaguarda de los bienes patrimoniales.

Debido a todo lo expuesto, se contempla como mejor opción la concesión administrativa para la gestión del albergue turístico propuesto en las casas chalet. Para establecer un esquema del contenido básico que debe incluir un contrato de concesión se ha tomado de guía la publicación de Zegarra (1998) sobre Concesión Administrativa e Iniciativa Privada. Con el fin de desarrollar los elementos que conformarán el documento se deben tener presente las siguientes consideraciones:

- Determinar la actividad para la cual se desea ejercer la concesión.
- Determinar si se otorgará exclusividad en los términos contractuales.
- Establecer que la propiedad de los activos es de dominio público.
- Establecer el esquema tarifario.
- Fijar el plazo de duración de la concesión.
- Precisar el plan de inversiones que se realizará por parte de la entidad privada.
- Definir un esquema para el control de la concesión y una lista de infracciones que requieran de sanción.
- Preservar la significancia cultural del bien patrimonial mientras dura la actividad.

Una vez establecidas las bases, se debe determinar los apartados en los que se desarrollaran las condiciones del contrato. En el Registro

---

Oficial de Contratos de la Generalitat (CONREG) se puede observar la información básica que contienen los contratos de concesión (Generalitat Valenciana, 2020):

- Datos generales.
- Presupuesto de licitación y sistema de precios.
- Publicación.
- Adjudicación y formalización.
- Lotes.
- Tipo de modificación.
- Conclusión/extinción del contrato.

Como se puede observar en la figura 68, el primer apartado de Datos Generales contiene la información básica fundamental de las características de la concesión. Cada contrato debe determinar claramente los contenidos de cada apartado, ya que es necesario definir las condiciones bajo la cuales se efectuará la concesión administrativa.

Cabe resaltar que, al tratarse de un contrato elaborado en torno a la concesión de bienes patrimoniales, es de suma relevancia contemplar que se establezcan en el mismo cláusulas que busquen asegurar la protección de los inmuebles y la salvaguarda de sus valores patrimoniales durante todas las etapas del proceso administrativo y posterior ejecución del proyecto.

De esta forma, se plantea establecer un modelo de concesión pública a una entidad privada para poder asegurar la conservación de las casas chalet y otorgarle viabilidad al ejercicio de las actividades correspondientes al funcionamiento de un albergue turístico. El organismo privado que obtenga rentabilidad tras su inversión se involucrará con mayor ímpetu en la conservación y el mantenimiento de los inmuebles y en la promoción del nuevo uso propuesto para las casas chalet.

DATOS GENERALES			
Objeto	<input type="text"/>		
Número de registro	<input type="text"/>	Ejercicio	<input type="text"/>
Expediente	<input type="text"/>	Conselleria/Entidad adjudicadora	<input type="text"/>
Unidad administrativa	<input type="text"/>	Lugar de ejecución	<input type="text"/>
Tipo	<input type="text"/>	Número de lotes	<input type="text"/>
Tipo de tramitación	<input type="text"/>	Acuerdo/contrato marco	<input type="text"/>
Plazo de ejecución, duración	<input type="text"/>	Plazo máximo del contrato incluidas prórrogas	<input type="text"/>
Número de anualidades previstas	<input type="text"/>	Fecha prevista de finalización	<input type="text"/>
Fecha prevista fin sin periodo de garantía	<input type="text"/>	Incluye cláusulas de responsabilidad social	<input type="text"/>
Contrato reservado	<input type="text"/>		

Figura 68. Datos generales del contrato. Elaboración propia a partir de la información extraída del CONREG.

## 5.2 PLAN DE GESTIÓN TURISTICA

Al proponer un nuevo uso adaptativo para las casas chalet, se ha contemplado el desarrollo del proceso del bien desde su estado actual hasta la formalización de la propuesta arquitectónica; sin embargo, para que el proyecto sea realmente viable, se debe establecer también un modelo de gestión actualizado que establezca las bases sobre las cuales se realizaran las nuevas

actividades en los recintos. Debido a que “es fundamental mejorar la capacidad que el patrimonio histórico y cultural español tiene para seguir atrayendo turistas en todo el territorio” (Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, 2022b), se desarrollarán los aspectos más relevantes que debe contemplar el Plan de Gestión, con el objetivo final de asegurar el correcto funcionamiento del Albergue turístico propuesto.



---

En primer lugar, se debe partir de lo señalado en el Decreto 10/2021 del Reglamento regulador del alojamiento turístico, establecido para desarrollar la normativa de aplicación a los establecimientos de alojamiento turístico, incluyendo la definición de sus características y prestaciones de las diferentes modalidades. Asimismo, describe la regulación del procedimiento de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, y el sistema de precios que pueden establecer las empresas que prestan el servicio de alojamiento. Es importante, en cuanto a la inscripción en el Registro, contemplar lo señalado en el Capítulo V, Artículo 20, del ejercicio de la actividad de alojamiento turístico, en el cual se indica que las empresas y entidades que pretendan iniciar estas actividades deberán informar al departamento de turismo correspondiente a través de una comunicación o declaración responsable. El contenido de lo que debe incluir dicho documento en el caso de los albergues turísticos, está descrito en el Artículo 22, que requiere:

- La disposición de un título que permita que realicen las actividades en el inmueble indicado.
- Contar con los requisitos técnicos exigidos por la norma y mantenerlos mientras dure su actividad.
- Disponer de certificado de persona técnica que garantice que se cumplen las exigencias de seguridad del CTE.

- La elaboración e implementación de un plan de autoprotección o emergencias.
- Contar con las licencias, certificados o autorizaciones de otras entidades públicas para la apertura del establecimiento.
- Disponer de un seguro de responsabilidad civil o similar.

Finalmente, la declaración responsable debe ser presentada para ser evaluada por el órgano competente que *“clasificará turísticamente el establecimiento y lo inscribirá de oficio en el Registro, en el grupo, modalidad, categoría y especialidad indicadas”* (Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021).

En segundo lugar, se deben definir los servicios básicos<sup>12</sup> que se ofrecerán para cubrir las necesidades esenciales de los futuros clientes. Entre ellos se encuentran:

- Servicio de alojamiento en cama y acceso a taquilla individual.
- Acceso a los servicios higiénicos y vestidores.
- Acceso a las salas comunes: salas de estar/descanso, sala de TV, sala de ocio/juegos.
- Cocina equipada con los equipos y utensilios principales.
- Servicio de cafetería.

---

<sup>12</sup> Gómez (2013) señala que una vez se conoce el tipo de producto que se ofertará, se deben explicar los servicios que se ofrecerán.

- 
- Acceso a la sala de internet y conexión gratuita mediante red Wifi.
  - Acceso a la tienda de deportes.
  - Atención en la sala de Primeros Auxilios.
  - Servicio de limpieza diario en áreas comunes y en las habitaciones estará condicionado según el tipo de habitación y el periodo de estancia de los clientes; pero siempre priorizando la higiene y salubridad en todos los ambientes.

En tercer lugar, se deben precisar los servicios adicionales disponibles dentro de la oferta de alojamiento:

- Consigna de equipaje.
- Servicio de lavandería: disponibles con lavadoras y secadoras para uso individual de los clientes.
- Alquiler de bicicletas.
- Reserva de la Sala de Conferencias.
- Servicio de rutas y excursiones.

En cuarto lugar, se han de describir las orientaciones básicas de los procedimientos requeridos para la gestión del sitio:

### **CALENDARIO Y HORARIO DE APERTURA**

Al tratarse de inmuebles de relevancia histórica con fines turísticos, los días de apertura al público se estipulan de lunes a domingo durante todo el año. La Recepción permanecerá abierta las 24 horas

al día y le conciernen las siguientes funciones: atención de reservas de alojamiento, formalización del hospedaje, recepción de los clientes y verificación de la identidad de los mismos, inscripción en el registro de entrada y asignación de habitación, atención de reclamaciones, recepción del pago por los servicios y expedición de facturas; y finalmente, entrega de mensajes o avisos a los clientes (Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021). El Albergue turístico dispondrá de una Cafetería que atenderá desde las 7:30am hasta las 9:00pm.

### **USO DE ESPACIOS Y SALAS COMUNES**

Para que se puedan desarrollar todas las actividades contempladas que posibiliten el correcto funcionamiento del Albergue turístico, se ha de tener presente que la condición base es la conservación y protección de las casas chalet. Con este enunciado en mente, se propone que el uso de los espacios comunes como las terrazas, el área de máquinas dispensadoras, las cocinas equipadas y la lavandería; así como las salas comunes, sean todas de libre acceso para los clientes, con la excepción de que, dentro de estas últimas, la sala de internet, la sala de juegos y la sala de TV tendrán un horario de apertura y cierre para que se pueda realizar la limpieza adecuada.

En el caso de la Sala de Conferencias, este espacio está destinado a la realización de actividades de carácter formativo o eventos

---

menores, por lo cual es un espacio que debe reservarse con anticipación y teniendo en consideración el aforo de este.

En relación con las normas internas del establecimiento, se toma de guía lo estipulado en el Artículo 37 de Normas de régimen interior del Decreto 10/2021 que señala que la clientela tiene prohibido: introducir muebles, alojar más personas de las que permite el aforo de la habitación, hacer uso de la unidad de alojamiento con fines distintos al hospedaje, ingresar al recinto con sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daño, actuar en contra de los usos de convivencia o cualquier otra acción que impida el descanso de los demás clientes, ingresar con animales sin previa autorización y, finalmente, incumplir con las normas y horarios de silencio establecidos (Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021).

En síntesis, las actividades realizadas dentro de los inmuebles deberán respetar la normativa interna y los objetivos del Albergue, y a su vez, no deberán comprometer la calidad ni descuidar la conservación de los edificios.

### **ASISTENCIA SANITARIA**

De acuerdo con la normativa valenciana, *“los establecimientos de alojamiento turístico procurarán todos los medios para que la clientela pueda disponer de asistencia sanitaria”* (Decreto 10/2021, de 22 de

enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021), por lo cual se propone contar con una sala de Primeros Auxilios que disponga de los equipos y materiales necesarios, y personal capacitado para atender urgencias menores. Ante una emergencia o cualquier otra situación que requiera atención especializada, se optará por llamar a una ambulancia.

### **LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO**

Se deberá contar con un personal de limpieza que sea contratado por la empresa como trabajadores fijos. Las tareas y funciones que cumplirá este personal, así como aquellos aspectos necesarios para el correcto mantenimiento de las casas chalet se desarrollarán en el siguiente subcapítulo.

### **ACCESIBILIDAD**

El Albergue turístico propuesto debe responder satisfactoriamente a las necesidades de los clientes con necesidades especiales, ofreciendo de esta manera la misma calidad de acogida a todos. Para ello, se asegurará de que los accesos estén adaptados, de que los ascensores se encuentran funcionando correctamente y que son de uso prioritario para ellos, así como la calidad y confort de las dos habitaciones adaptadas con las que cuenta la propuesta arquitectónica.

---

También se debe contemplar la accesibilidad idiomática, la información brindada a los clientes debe estar disponible en diferentes idiomas, sobre todo cuando se ha hecho una reserva anticipada y se contempla la estancia de personas que no están familiarizadas con el idioma del lugar.

### **SEGURIDAD Y VIGILANCIA**

El Albergue turístico deberá contar con una red privada a través de la cual se pueda vigilar y registrar las actividades en los espacios comunes con el fin de asegurar el bienestar de los clientes y la protección de los inmuebles. Para ello, se propone una sala de vigilancia equipada con un circuito cerrado de Televisión al que solo podrán tener acceso el personal de vigilancia y el director administrativo o en casos excepcionales, las autoridades locales de ser requerido.

### **EQUIPO TÉCNICO ADMINISTRATIVO**

En el área administrativa *“se gestionan los recursos humanos y materiales pero para los administradores éstos se acaban convirtiendo en recursos económicos, documentos y justificantes en soporte papel o informatizados”* (Gómez García, 2013). Debido al amplio rango de funciones que se ejercen en esta área, el Albergue turístico deberá disponer de un Equipo Profesional técnico que mantendrá reuniones regulares de planificación, organización, articulación y coordinación

con relación al funcionamiento general del establecimiento, consolidando el trabajo del equipo interno y la red de acompañamiento externa. Se deberá contemplar además las siguientes funciones a realizarse: los cobros y pagos de cuentas, la contabilidad<sup>13</sup>, el almacenaje de documentos en el Archivo, la administración y dirección del Albergue, la seguridad de todo el recinto, la organización de eventos, la gestión del personal contratado y la publicidad y *marketing*.

### **PERFIL PROFESIONAL**

Es necesario establecer los requisitos en cuanto a los conocimientos y experiencia necesarios para aquellas personas que vayan a realizar su actividad laboral en el Albergue turístico. El fin es contar con personal capacitado para brindar un buen servicio a los futuros clientes y para velar por la salvaguarda de los bienes patrimoniales en los que se desarrolla la actividad hostelera. Para ello, se debe contemplar la contratación de profesionales para las siguientes áreas: recepción, tienda de deportes, cafetería, mantenimiento, vigilancia, secretaría y Dirección administrativa.

### **ÉTICA Y HOSPITALIDAD**

Según lo estipulado por la normativa valenciana en esta materia, *“los alojamientos turísticos atenderán los principios del Código Ético Mundial para el turismo y su adaptación al ámbito territorial de la Comunitat*

---

<sup>13</sup> El servicio de contabilidad puede ser gestionado por un agente externo.

---

*Valenciana, a través del Código Ético del turismo valenciano, especialmente el de la hospitalidad como principio básico” (Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021). Por lo cual, el Albergue turístico habrá de regirse por los principios determinados en dichos documentos y se priorizará la hospitalidad hacia los clientes antes, durante y después de su estancia.*

### **5.3 PLAN DE MANTENIMIENTO**

Para poder conservar los bienes patrimoniales sobre los cuales se desarrollarán las actividades del Albergue turístico, se debe redactar un Plan de mantenimiento que contemple dos partes claramente diferenciadas. La primera de trata de aquellas tareas que deberá realizar el personal de limpieza en las instalaciones para asegurar la salubridad en todos los ambientes y así se puedan desarrollar las actividades en el albergue de forma regular. Entre las labores que realizará el personal en materia de limpieza diaria como parte de los servicios ofrecidos a los clientes se encuentran:

- Limpieza de las habitaciones que han sido reservadas y serán ocupadas; así como de aquellas cuya ocupación ha finalizado antes de las 5pm. Esto deberá incluir el cambio y reposición de sábanas y cobertores, la ropa de cama usada ha de ser llevada a la lavandería de uso exclusivo para el personal y posteriormente almacenada.

- Limpieza de los servicios higiénicos, duchas y vestidores de uso compartido.
- Limpieza de los espacios y salas comunes.
- Inventariado del equipo de limpieza necesario para realizar sus labores, así como de los materiales utilizados.

La segunda parte del Plan se centrará propiamente en las actividades rutinarias que se deben efectuar para el correcto mantenimiento de las casas chalet, de tal forma que se asegure su salvaguarda patrimonial, se respeten y reconozcan sus valores patrimoniales, y se prevengan los daños que se podrían ocasionar debido a la interacción de los clientes. Seguidamente, se redactan los procedimientos de actuación que se han contemplado de mayor relevancia (fig. 69):

	ELEMENTO	MATERIAL	PERIODICIDAD	COMPROBACIÓN	ACCIÓN DE REPARACIÓN	ACCIÓN DE MANTENIMIENTO	
ESTRUCTURAL	Cimentación	Obra de fábrica	5 años	Asientos	Recalces	Revisión periódica de las juntas de cimentación con los muros de cargas	
				Grietas	Recalces		
				Lavados	Recalces e impermeabilización		
	Muros de carga Pilastras Arcos	Obra de fábrica	2 años	Deformaciones	Refuerzo	Revisión periódica	
				Grietas y fisuras	Refuerzo		
				Erosión mecánica, física y química	Saneado y protección		
				Estado de la protección existente	Reposición si es necesario		
	Pilastras	Hormigón armado	2 años	Deformaciones	Refuerzo	Revisión periódica	
				Grietas y fisuras	Refuerzo		
				Erosión mecánica, física y química	Saneado y reparación		
				Estado de la protección existente	Saneado y reparación		Reposición si es necesario
				Estado de armaduras	Saneado y reparación		Protección
	Vigas	Perfiles metálicos	5 años	Deformaciones	Refuerzo o sustitución	Limpieza y protección	
				Oxidación y corrosión	Cepillado y protección		
		Madera	5 años	Deformaciones	Refuerzo o sustitución	Reposición si es necesario	
Fendas				Refuerzo	Protección		
Organismos				Refuerzo o sustitución	Limpieza y tratamiento anti xilófagos		
Apoyos y nudos				Refuerzo o sustitución			
Forjados y losas	Viguetas y bovedillas	5 años	Erosión biológica en madera	Refuerzo o sustitución	Limpieza y protección		
			Corrosión de armaduras	Saneado y reparación Refuerzo o sustitución			
			Corrosión de viguetas metálicas	Refuerzo o sustitución			
TABICAJERÍA	Tabiques	Obra de fábrica	2 años	Deformaciones	Refuerzo o sustitución	Reposición si es necesario	
				Grietas y fisuras	Refuerzo	Limpieza periódica de superficies	



	Pavimentos	Baldosas hidráulicas	2 años	Humedales (accidentales y de condensación)	Una vez secas, limpieza	Limpieza periódica y reposición de material de acabados	
				Erosión mecánica y química	Saneado y protección		
				Grietas y fisuras	Saneado y reparación		
				Desprendimientos	Sustitución		
				Humedales (accidentales y capilares)	Una vez secas, limpieza capilares)		
FACHADA	Zócalo	Obra de fábrica	2 años	Estado superficial	Saneado y protección	Limpieza general con productos adecuados, dependiendo del grado de contaminación ambiental	
				Grietas y fisuras	Refuerzo		
				Desprendimientos	Sustitución		
	Terraza	Losetas hidráulicas	2 años	Erosión mecánica y química	Saneado y protección	Limpieza periódica y reposición de material de acabados	
				Grietas y fisuras	Saneado y reparación		
				Desprendimientos	Sustitución		
				Humedales (accidentales y capilares)	Una vez secas, limpieza capilares)		
				6 meses	Sistema de drenaje	Limpieza de sumideros	Reposición si es necesario
				2 años	Oxidación y corrosión	Saneado, protección y pintura	Limpieza y protección
	Molduras	Obra de fábrica	2 años	Suciedad	Limpieza	Limpieza periódica de superficies	
Grietas y fisuras				Refuerzo			
Desprendimientos				Saneado y reparación			
CUBIERTA	Cubiertas inclinadas	Perfiles metálicos	2 años	Deformaciones	Refuerzo o sustitución	Limpieza general cada 6 meses (incluir canalones y bajantes)	
		Madera	2 años	Oxidación y corrosión	Cepillado y protección	Limpieza y protección	
	Deformaciones			Refuerzo o sustitución			
	Fendas			Refuerzo	Protección		
					Organismos	Refuerzo o sustitución	Limpieza y tratamiento anti xilófagos
					Apoyos y nudos	Refuerzo o sustitución	
	Tejas árabes	2 años	Desprendimientos	Saneado y reparación			

CARPINTERÍA				Humedales (accidentales, de condensación y de filtración)	Una vez secas, limpieza	Comprobar la integridad de los elementos de la cubierta cada 5 años
	Ventanas	Madera	2 años	Humedades de filtración	Una vez secas, limpieza	Limpieza y protección
				Ensuciamiento por lavado diferencial	Limpieza	
				Desprendimientos	Saneado y reparación	Renovación de sellados de juntas cada 5 años
				Erosión física y química	Sustitución o saneamiento	Reposición si es necesario
				Organismos	Refuerzo o sustitución	Limpieza y tratamiento anti xilófagos
	Puertas	Madera	2 años	Deformaciones	Refuerzo o sustitución	Saneado, protección, pintura o barnizado cada 5 años
			Humedades	Una vez secas, limpieza		

Figura 69. Plan de Mantenimiento de los Elementos Constructivos en las Casas Chalet. Elaboración propia a partir de la información extraída de la Enciclopedia Broto de Patologías (Broto, 2005).

En conclusión, la propuesta del Plan de Mantenimiento debe contemplar todas las actuaciones que se consideren necesarias para el correcto funcionamiento del Albergue turístico y a su vez, para mantener la integridad de las casas chalet, poniendo de esta forma en valor no sólo los bienes patrimoniales, sino todo el proyecto.

#### 5.4 PLAN DE PROMOCIÓN Y DIFUSIÓN

El Plan de Promoción y Difusión que se propone debe desarrollarse bajo la concepción de dos pilares, que son en conjunto, el objetivo final del Plan: la puesta en valor de las casas chalet como factor de identidad patrimonial en Puerto de Sagunto y el fomento de las actividades y servicios propios del Albergue turístico.

En relación con la primera idea, el Plan Nacional de Patrimonio Industrial de 2016 propone que una de las actuaciones a realizarse en torno al patrimonio industrial sea:

*Realizar acciones de difusión y de formación para que la sociedad comprenda mejor la importancia del Patrimonio Industrial como un testimonio de la implicación de nuestro país en el proceso industrial y así comprender mejor la historia de los últimos siglos. La difusión ha de servir para visualizar las muchas actuaciones de preservación realizadas (Ministerio de Cultura y Deporte, 2016).*

Es decir, dar a conocer el bien patrimonial es tan importante como restaurarlo, porque para inculcar el sentido de pertenencia en la

---

población es absolutamente necesario que se conozca su origen, su importancia y su potencial; solo así, las personas podrán valorarlo y querrán protegerlo porque *"no se puede amar lo que no se conoce, ni defender lo que no se ama"*<sup>14</sup>. En este sentido, el éxito de la salvaguarda del bien dependerá en gran parte también de la posibilidad de contribuir al desarrollo local y por ello, el Plan Nacional de Patrimonio Industrial propone que se debe *"fomentar el turismo industrial y difundir ejemplos de regeneración de barrios o de territorios que hayan tenido un impacto positivo"* (Ministerio de Cultura y Deporte, 2016).

Con la relación a la segunda idea, se deben establecer las herramientas de divulgación y comunicación estratégica que permitirán la puesta en marcha de las acciones dirigidas a la promoción y difusión de los servicios y actividades ofertados por el Albergue turístico. En este sentido, es importante tener presente lo estipulado por la normativa valenciana en materia de alojamientos que señala lo siguiente:

*La publicidad, la oferta y la gestión de los alojamientos turísticos se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando a las personas usuarias información suficiente*

*sobre las características de aquellas, las condiciones de accesibilidad y de uso y las prestaciones que comprenden los servicios contratados; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa de las personas consumidoras y de las usuarias* (Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021).

Así pues, para ser capaces de comunicar la información con precisión y veracidad, se deben identificar en primera instancia las herramientas necesarias para alcanzar el objetivo del Plan. Viñals (2021) propone el uso de herramientas como instrumentos de gestión preventiva para la puesta en valor y las diferencia en tres categorías: planificación del lugar, gestión de visitantes y divulgación y comunicación estratégica. Para la propuesta orientativa del Plan de Promoción y Difusión del presente trabajo nos enfocaremos en la aplicación de la última categoría, en la que se encuentran las siguientes herramientas:

#### **PLAN DE COMUNICACIÓN ESTRATÉGICA:**

Se trata de un procedimiento que establece una serie de estrategias de comunicación que ayudarán a definir, elaborar y publicitar

---

<sup>14</sup> Esta frase es atribuida a Leonardo Da Vinci, cuya fuente se encuentra en una versión traducida en inglés que dice: *"for nothing can be loved or hated unless it is first known"* (Da Vinci, 1970).

---

mensajes de manera efectiva, estos deberán ser amenos, relevantes, organizados y orientados siempre hacia la promoción del Albergue y del patrimonio de Puerto de Sagunto. Para el desarrollo del Plan de comunicación estratégica, se ha tomado de base la información impartida durante la asignatura de Turismo y Patrimonio Arquitectónico del curso 2021-2022 del Master CPA (Viñals, 2022). Antes de establecer las estrategias, se deben definir los siguientes aspectos:

- Mensaje interpretativo principal: El Albergue turístico es un referente para el conocimiento de los valores histórico-artísticos, sociales y culturales del patrimonio industrial de Puerto de Sagunto y para la dinamización socioeconómica de su población.
- Objetivo principal: Lograr el reconocimiento y valoración como entidad promotora del turismo industrial a nivel local, regional, nacional e internacional a medida que pasen los años.
- Objetivo específico 1: Desarrollar el aprecio por las casas chalet y fomentar su conocimiento.
- Objetivo específico 2: Crear una buena imagen y reputación del nuevo establecimiento de tipo hostelero ubicado en la Ciudad-Jardín.

- Objetivo específico 3: Actuar como instrumento de dinamización socioeconómica en Puerto de Sagunto.
- Identificación del público objetivo:  
Para el desarrollo de actividades turísticas: principalmente personas jóvenes procedentes de otras ciudades o países, pero no limitado exclusivamente a ellos.  
Para el desarrollo de conferencias o reuniones: población local.

Seguidamente, se procede a identificar las líneas estratégicas en función de los objetivos establecidos y del público al que irán dirigidas:

- OE1 - Desarrollar el aprecio por las casas chalet y fomentar su conocimiento:
  - Acciones de sensibilización dirigidas a divulgar el conocimiento histórico de las casas chalets propiamente, de la Ciudad-Jardín y del conjunto patrimonial en Puerto de Sagunto.
- OE2 - Crear una buena imagen y reputación del nuevo establecimiento de tipo hostelero ubicado en la Ciudad-Jardín:
  - Acciones de información y divulgación que busquen despertar el interés de los potenciales clientes.

- 
- Acciones de promoción y posicionamiento con el fin de fortalecer la imagen institucional del Albergue.
  - OE<sub>3</sub> - Actuar como instrumento de dinamización socioeconómica en Puerto de Sagunto:
    - Acciones de Relaciones públicas, todo nuevo visitante que busque alojarse en el Albergue será provisto de información acerca de los negocios locales que podrían ser de su interés, así como de los eventos que se realizan a lo largo del año.
    - Promoción y desarrollo de actividades colectivas como rutas y excursiones, que busquen atraer más visitantes a Puerto de Sagunto.

Una vez se han reconocido las estrategias necesarias, se procede con el desglose de las acciones, actividades y medios comunicativos involucrados:

- Acciones de sensibilización y educación: A través de la creación de buenas experiencias se intentará estimular una percepción positiva de las casas chalet al mismo tiempo que se impartirán conocimientos sobre su historia ligada a los orígenes de la ciudad portuaria. Para ello se propone la realización de:

- Tertulias en la Sala de conferencias del Albergue.
- Exposiciones temporales de paneles en los espacios comunes previos a las terrazas y en el hall principal.
- Acciones de información y divulgación:
  - Publicidad comercial: anuncios de prensa, spots televisivos, cuñas publicitarias, ciberspots, entre otros.
  - Medios informativos tradicionales (offline): noticias de prensa, ruedas de prensa, entrevistas, cartelería, folletos divulgativos, mapas turístico-interpretativos.
  - Medios de comunicación online o digitales: página web y redes sociales.
- Acciones de Branding: Se trata del establecimiento de una marca propia para el Albergue mediante la cual pueda ser reconocido y diferenciado de los demás. Esta debe estar inspirada en los valores del lugar, y se compone de:
  - Logo.
  - Manual de imagen corporativa.
- Acciones de Relaciones públicas: Se trata de establecer relaciones mutuamente beneficiosas entre el Albergue y la población local, ya sea que esta se presente en forma de asociaciones o como entes particulares:



- 
- Atención al cliente: se debe mantener un diálogo fluido con los clientes y brindarles un servicio de calidad. Al tratarse de un Albergue turístico, se debe establecer un Protocolo de Atención al Alberguista que incluya una lista de funciones sobre cómo tratar a este tipo de clientes. En el Anexo X se han desarrollado las líneas directrices de este protocolo.
  - Organización y gestión de rutas y excursiones: al ser actividades que se organizan generalmente para un grupo de personas, tiene la finalidad de atraer a potenciales clientes a través de la oferta de excursiones en el centro histórico de Sagunto y por el patrimonio industrial de Puerto de Sagunto, y a través de la oferta de rutas en bicicleta que puedan conectar Puerto de Sagunto con Ojos negros a través de la Vía Verde.

Posteriormente, se debe establecer un cronograma que incluya todas las actividades y las fechas en las que se planea realizarlas. Es importante tener definido un calendario que diferencie las actividades a realizar y promover en temporada baja y temporada alta, y tener presente los eventos que se realizan anualmente en Puerto de Sagunto para poder planificar las estrategias de promoción y difusión con anticipación.

Finalmente, es importante hacer un seguimiento de la efectividad de las acciones ejecutadas para poder realizar las modificaciones necesarias si alguna de ellas no obtiene el resultado esperado. Para ello se deben evaluar:

- El sistema de indicadores: a través del registro cuantitativo de las acciones propuestas y labores realizadas, así como el proceso de implementación para evaluar si fue posible aportar al cumplimiento del objetivo para el que fueron planteadas.
- Las fuentes: compuestas por las encuestas de satisfacción, conteo de excursiones y rutas realizadas, seguimiento diario de noticias y alertas de Google, dossier compilatorio de la información publicada en canales tradicionales, estadística de las diferentes redes sociales y visitas a la página web del Albergue.

#### **CAMPAÑAS DE SENSIBILIZACIÓN Y DE APOYO:**

Se trata de la implementación de herramientas de comunicación estratégica que *"intentan influir la percepción, creencias, actitudes y comportamientos de la población y cambiar políticas y estrategias en relación a la concienciación y comprensión sobre la conservación y protección del patrimonio y otros temas asociados con el desarrollo turístico"* (Viñals, 2021). El objetivo es lograr un cambio positivo en la percepción de las casas chalet como viviendas abandonadas y

---

establecer una nueva imagen como ente dinamizador de la actividad turística que se desarrolla en Puerto de Sagunto.

Para ello, se propone hacer uso de carteles, dípticos y paneles de exposición que cuentan la historia de las casas chalet, y de las demás edificaciones patrimoniales. La exposición, al ser de carácter temporal, puede cambiar la información mostrada cada cierto tiempo y se pueden diseñar los carteles y dípticos acorde a la temática de temporada. También se debe contemplar la posibilidad de realizar reuniones y talleres prácticos en la Sala de conferencias, y participar en los medios de prensa y radio cuando sea posible para dar a conocer el proceso de rehabilitación de los chalets y difundir a su vez la puesta en valor de estas a través del nuevo Albergue. Cabe añadir que, actualmente en Puerto de Sagunto, la *Fundació de la Comunitat Valenciana de Patrimoni Industrial i Memòria Obrera de Port de Sagunt* ha estado desarrollando actividades en este ámbito a través de visitas guiadas al Alto Horno Nº2 y a la Nave Almacén de Efectos y Repuestos los viernes. Además, han realizado talleres didácticos para niños dirigidos por ARAE Patrimonio con el fin de promover el interés de los más pequeños por el patrimonio industrial de Puerto de Sagunto (Fundació de la Comunitat Valenciana de Patrimoni Industrial i Memòria Obrera de Port de Sagunt, 2023b). Debido a la proximidad de la Nave y los dos bloques de casas chalet, se podrían organizar eventos de una índole similar y/o promocionar entre ellos las actividades y servicios que el otro brinda.

---

## 6. CONCLUSIONES

Las conclusiones del presente trabajo son las siguientes:

- Se ha podido identificar un conjunto de valores que caracterizan a las casas chalet y que las convierte en elementos únicos del patrimonio industrial de Puerto de Sagunto que, por su importancia histórica y arquitectónica, deben ser contempladas en los planes de regeneración urbana al plantearse su reutilización y reintegración a la sociedad actual.
- Una vez finalizado el análisis de la viabilidad técnica, social y económica, se ha podido identificar el potencial que tienen las casas chalet seleccionadas para ser reutilizadas y su compatibilidad con un nuevo uso que respete tanto sus características físicas como sus antecedentes funcionales e históricos y que sea rentable en un futuro cercano.
- El análisis de las condiciones sociales del entorno en el que se encuentran estos bienes en Puerto de Sagunto ha demostrado que existe una necesidad de dotar de nuevos usos a las edificaciones de la Ciudad-Jardín y, específicamente, de equipamiento hostelero debido a que los diversos eventos que se desarrollan en la ciudad portuaria a lo largo del año reúnen a una gran cantidad de personas, especialmente jóvenes que asisten a conciertos; por lo cual, se precisa contar con una oferta de alojamiento de carácter social que a su vez contribuya con la dinamización turística.
- Posteriormente al establecimiento del Albergue turístico juvenil como propuesta de reutilización adaptativa más congruente para las casas chalet elegidas, se ha logrado desarrollar una propuesta de diseño arquitectónico en la que se contempla la adaptación física de los ambientes necesarios para realizar la nueva actividad. Cabe resaltar que es la primera vez que se consolida una propuesta de reutilización adaptativa para estos bienes a través de una elaboración planimétrica que contempla a su vez una propuesta de intervención al replantear la tabiquería interna y eliminar en cada bloque de casas chalet, dos escaleras incompatibles con el flujo de circulación necesario para la nueva actividad planteada. Se obtiene de esta forma, dos espacios de estar por planta, se racionalizan las circulaciones, se mejora la accesibilidad con menos recursos y se concentran los ambientes de uso compartido.
- Para desarrollar un Plan de Gestión que sea congruente con la propuesta de reutilización adaptativa de los bienes patrimoniales objeto de estudio, se han identificado los componentes base que se deben contemplar en su desarrollo. Partiendo de su situación legal actual y los

---

antecedentes de intervenciones en la Ciudad-Jardín, se propone optar por un modelo de concesión administrativa para la gestión de la actividad hostelera planteada. Asimismo, debido a su significancia patrimonial y su estado actual, es necesario desarrollar un Plan de mantenimiento que asegure la periodicidad de las actuaciones a través de las cuales se buscará conservar y proteger las casas chalet. El Plan de Gestión también debe incluir las directrices bajo las cuales se organizará y ejecutará la nueva oferta turística sostenible; y finalmente, debe contemplar los medios a través de los cuales transmitirá y recibirá información.

- Como parte del correcto desarrollo de las nuevas actividades propuestas en las casas chalet, se debe contemplar también el establecimiento de los siguientes protocolos de actuación: Protocolo de Atención al Alberguista, Plan de Bioseguridad y Plan de Autoprotección.

Finalmente, dado que el estudio realizado ha demostrado que una propuesta de reutilización adaptativa para las casas chalet seleccionadas es viable, se espera que el presente trabajo sea una referencia para la realización de estudios especializados de mayor profundidad que permitan la reintegración de estos inmuebles en las dinámicas de la sociedad actual; y que a su vez, sirva como una hoja de ruta para las autoridades administrativas que velan por la salvaguarda de estos bienes patrimoniales.

---

## 7. BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar Civera, I. (1997). *El patrimonio arquitectónico industrial. Una reflexión a partir de la actividad valenciana*. Revista PH, 21. <https://doi.org/10.33349/1997.21.575>
- Albergues Juveniles España S.A. (2023). *Definición de Albergue Juvenil—Albergue REAJ*. Recuperado el 07 de agosto de 2023 de [https://reaj.com/wp-content/uploads/2023/06/Definicion\\_Albergue\\_OK.pdf](https://reaj.com/wp-content/uploads/2023/06/Definicion_Albergue_OK.pdf)
- Albergues Juveniles España S.A. (2021, marzo 9). *REAJ: Patrimonio Mundial*. Red Española de Albergues Juveniles. Recuperado el 07 de agosto de 2023 de <https://reaj.com/patrimonio-mundial/>
- Álvarez Areces, M. Á. (2007). El Patrimonio Industrial en España. Situación Actual y Perspectivas de Actuación. *Patrimonio Industrial y la Obra Pública*. Colección de actas. [https://www.dehuesca.es/~sipca/IMAGEN/documentos\\_web/BDPCA\\_12.pdf](https://www.dehuesca.es/~sipca/IMAGEN/documentos_web/BDPCA_12.pdf)
- Ayuntamiento de Sagunto. (1997). *Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto*. <https://aytosagunto.es/es/ayuntamiento/areas-y-servicios/urbanismo-y-vivienda/planes-ordenacion-y-convenios-urbanisticos/pgou/>
- Ayuntamiento de Sagunto. (2016). *Àrea Dotacional de la Gerència en Port de Sagunt: Estudi de Detall i Pla Director* (p. 50). Ajuntament de Sagunt.
- Ayuntamiento de Sagunto. (2017, julio 26). *El Pleno aprueba de forma definitiva el Estudio de Detalle y Plan Director de la Gerencia*. Ajuntament de Sagunt. Recuperado el 17 de julio de 2023 de <https://sagunto.es/es/actualidad/el-pleno-aprueba-de-forma-definitiva-el-estudio-de-detalle-y-plan-director-de-la-gerencia/>
- Ayuntamiento de Sagunto. (2019, diciembre 9). *El Pleno aprueba la redacción de proyectos de urbanización y de ejecución para la Gerencia y la dotación presupuestaria para iniciar las obras en 2021*. Ajuntament de Sagunt. Recuperado el 17 de agosto de 2023 de <https://aytosagunto.es/es/actualidad/el-pleno-aprueba-la-redaccion-de-proyectos-de-urbanizacion-y-de-ejecucion-para-la-gerencia-y-la-dotacion-presupuestaria-para-iniciar-las-obras-en-2021/>



---

Ayuntamiento de Sagunto. (2021). *Fiestas y eventos*. Ajuntament de Sagunt. Recuperado el 05 de junio de 2023 <https://aytosagunto.es/es/el-municipio/fiestas/>

Bodí Ramiro, J. (2016). *Abrir la Gerencia* [Diagnóstico participativo]. Recuperado el 07 de febrero de 2023 de [sagunt-4\\_1\\_2017Abrir-la-gerencia.pdf](https://sagunt-4_1_2017Abrir-la-gerencia.pdf)

Bodí Ramiro, J. (2018). *De ferralla a patrimoni: El procés de patrimonialització industrial de les antigues instal·lacions siderometal·lúrgiques de Port de Sagunt (1984-2014)*. Institució Alfons el Magnànim.

Broto, C. (2005). *Enciclopedia Broto de patologías de la construcción. Conceptos generales y fundamentos: [Aspectos generales, causas de alteración]*. Links International.

Cámara de Concesionarios de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos [CCIES]. (2019). *Iniciativa Privada en las Concesiones de Obras y Servicios* (Informe de Posición 5). Recuperado el 18 de julio de 2023 <https://www.ccies.org/wp-content/uploads/2019/12/iniciativa-privada-en-las-concesiones-de-obras-y-servicios.pdf>

Cañizares Ruiz, M. C., Benito del Pozo, P., & López Patiño, M. G. (2020). *El patrimonio industrial en el contexto de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la resiliencia territorial: De la teoría a la práctica*.

Centre d'Estudis del Camp de Morvedre (Ed.). (2002). Carta de Morvedre pel Patrimoni Cultural Valencià. En *1er Congrés sobre Patrimoni Cultural Valencià* (pp. 1-2). [https://www.uv.es/patrimoni\\_industrial\\_sagunt/Cartamor\\_archivos/Carta%20Morvedre%202002.pdf](https://www.uv.es/patrimoni_industrial_sagunt/Cartamor_archivos/Carta%20Morvedre%202002.pdf)

Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana. (2021). *Rehabilitación del Horno Alto número 2 de Sagunto*. COACV Col·legi d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana. Recuperado el 26 de agosto de 2023 de <https://www.coacv.org/es/cultura/premios-coacv/2010-2011-2012/arquitectura/rehabilitacion-del-horno-alto-numero-2-de-sagunto/>

Col·lectiu La Compañía. (2011, agosto 20). *Conjunt Històric de la Gerència d'AHM, Bé d'Interés Cultural*. PATRIMONI INDUSTRIAL DEL PORT DE SAGUNT. Recuperado el 20 de enero de 2023 de [https://www.uv.es/patrimoni\\_industrial\\_sagunt/bicgerencia/bic1.html#presentacio](https://www.uv.es/patrimoni_industrial_sagunt/bicgerencia/bic1.html#presentacio)

---

Comissió Llegat Històric i Artístic del CVC. (2012). *Informe sobre la Gerencia y el Alto Horno Número 2 de la antigua siderúrgica de Puerto de Sagunto*. Consell Valencià de Cultura.

Consejo de Europa. (1985). *Convención de Granada* (M. J. Martínez Justicia, Trad.). Convención para la Salvaguardia Del Patrimonio Arquitectónico de Europa. Recuperado el 12 de agosto de 2023 de <https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/1985-convencion-granada.pdf>

Cormano García, F. R. (2014). *Estudio y restauración de la gerencia (Ciudad-Jardín) del Puerto de Sagunto* [Tesis de grado]. Universitat Politècnica de València.

Da Vinci, L. (1970). *The Notebooks of Leonardo Da Vinci* (J. P. Richter, Ed.; M. R. C. Bell, Trad.; Vol. 1). Courier Corporation.

Delegación de Turismo del Ayuntamiento de Sagunto. (2020, enero 17). Patrimonio Industrial de Puerto de Sagunto. *Sagunto Turismo Blog*. Recuperado el 15 de junio de 2023 de <https://saguntoturismoblog.wordpress.com/2020/01/17/patrimonio-industrial-de-puerto-de-sagunto/>

Departament de Patrimoni i Contractació de l'Ajuntament de Sagunt. (2010). *Plan Director del Patrimonio Histórico-Artístico, Arqueológico e Industrial*.

Dhais Consultoría Empresarial. (s. f.). *Fondos Next Generation*. Fondos Next Generation. Recuperado 6 de agosto de 2023, de <https://fondosnextgeneration.es/fondos-next-generation/>

Feliú-Torras, A. (2007). La importancia de recuperar la memoria y el patrimonio industrial. *Dyna (Bilbao)*, 82(4), 64-64.

Fernández Pérez, M. (2021). *Rompiendo el muro: Regeneración de La Gerencia, ciudad-jardín, en Puerto de Sagunto*. [Trabajo fin de máster, Universitat Politècnica de València]. <https://riunet.upv.es/handle/10251/173556>

Ferri Ramírez, M. (1998). *Cataleg general del patrimoni del Camp de Morvedre*. Fundació Bancaixa.

Fundació de la Comunitat Valenciana de Patrimoni Industrial i Memòria Obrera de Port de Sagunt. (2023a). Horno Alto. *Fundació Port de Sagunt*. Recuperado el 26 de agosto de 2023 de <https://fundacioportedesagunt.com/es/horno-alto-2/>

- 
- Fundació de la Comunitat Valenciana de Patrimoni Industrial i Memòria Obrera de Port de Sagunt. (2023b). *Las Actividades*. Fundació Port de Sagunt. Recuperado el 01 de julio de 2023 de <https://fundacioportdesagunt.com/es/inicio-fundacion/>
- Generalitat Valenciana. (2020). *Consulta de Contratos Inscritos en el Registro Oficial de Contratos de la Generalitat*. GVA Oberta. Recuperado el 06 de mayo de 2023 de <https://gvaoberta.gva.es/es/registre-oficial-contractes-gva>
- Gimeno, A. (s. f.). *Galería de imágenes*. FESTARDOR. Recuperado 5 de agosto de 2023, de <https://festivalfestardor.com/galeria/>
- Gómez, E. (2017, agosto 22). *Lista de los Paradores Nacionales de España*. Astelus. Recuperado el 26 de mayo de 2022 de <https://astelus.com/lista-de-los-paradores-nacionales-de-espana/>
- Gómez García, R. (2013). *Plan de empresa para la apertura y desarrollo de un albergue juvenil en la ciudad de Albacete* [Trabajo final de carrera, Universitat Politècnica de València]. <http://hdl.handle.net/10251/30176> oai:riunet.upv.es:10251/30176
- Hebenstreit, M. (2015). *La oposición al franquismo en el Puerto de Sagunto (1958-1977)*. Publicacions de la Universitat de València. <https://lectura.unebook.es/viewer/9788437095318/556>
- Hernández Martínez, A. (2007). El reciclaje de la arquitectura industrial. *Patrimonio Industrial y la Obra Pública*. Colección de actas. Recuperado el 14 de junio de 2023 de [https://www.dehuesca.es/~sipca/IMAGEN/documentos\\_web/BDPCA\\_12.pdf](https://www.dehuesca.es/~sipca/IMAGEN/documentos_web/BDPCA_12.pdf)
- Hispania Nostra. (2023). *Asociación de Patrimonio Industrial Puerto de Sagunto APIPS*. Hispania Nostra. Recuperado el 26 de agosto de 2023 de [https://www.hispanianostra.org/asociaciones\\_/asociacion-de-patrimonio-industrial-puerto-de-sagunto-apips/](https://www.hispanianostra.org/asociaciones_/asociacion-de-patrimonio-industrial-puerto-de-sagunto-apips/)
- ICOMOS. (1967). *Las Normas de Quito*. <https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/1967-carta-de-quito.pdf>
- ICOMOS. (1964). *Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios (Carta de Venecia 1964)*. II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, Venecia. [https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice\\_sp.pdf](https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice_sp.pdf)
- ICOMOS. (1976). *Carta del Turismo Cultural*. ICOMOS Cultural Tourism Charter, Paris, Francia. <https://openarchive.icomos.org/id/eprint/3018/>

- 
- ICOMOS. (1999a). *Carta de Burra*. Carta del ICOMOS Australia para Sitios de Significación Cultural, Australia. [https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/burra1999\\_spa.pdf](https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/burra1999_spa.pdf)
- ICOMOS. (1999b). *Carta Internacional sobre Turismo Cultural*. La Gestión del Turismo en los sitios con Patrimonio Significativo, Mexico. [https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/tourism\\_sp.pdf](https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/tourism_sp.pdf)
- ICOMOS. (2003, julio 17). *Carta de Nizhny Tagil sobre el Patrimonio Industrial*. Congreso del TICCIH del 2003, Moscú, Rusia. <http://www.ticcih.es/wp-content/uploads/2012/03/nizhny-tagil-charter-sp.pdf>
- ICOMOS & TICCIH. (2011). *Joint ICOMOS – TICCIH Principles for the Conservation of Industrial Heritage Sites, Structures, Areas and Landscapes*. 7. [https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/GA2011\\_ICOMOS\\_TICCIH\\_joint\\_principles\\_EN\\_FR\\_final\\_20120110.pdf](https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/GA2011_ICOMOS_TICCIH_joint_principles_EN_FR_final_20120110.pdf)
- Institut Cartogràfic Valencià. (2022). *Ortofoto Comunidad Valenciana* [Ortofoto]. <https://visor.gva.es/visor/>
- Institut Cartogràfic Valencià. (2023). *Ortofoto Puerto de Sagunto* [Ortofoto]. <https://visor.gva.es/visor/>
- Institut Valencià de la Joventut. (s. f.). *Albergues de la Comunitat Valenciana*. IVAJ. Recuperado 7 de agosto de 2023, de <https://ivaj.gva.es/ca/albergs>
- Inventario de Arquitectura S.L. (2011). *Restauración del Alto Horno número 2*. Gradolí & Sanz Arquitectes. <http://www.gradolisanz.acontrapeu.com/proyecto/restauracion-del-alto-horno-no-2/>
- Istituto Centrale Per Il Restauro & Consiglio Nazionale delle Ricerche. (1980). *Normal 1/88: Alterazioni macroscopiche dei materiali lapidei: Lessico*. [https://elearning.uniroma1.it/pluginfile.php/877187/mod\\_resource/content/1/normal%201\\_88.pdf](https://elearning.uniroma1.it/pluginfile.php/877187/mod_resource/content/1/normal%201_88.pdf)
- Llueca Ubeda, E. (1990). *Sagunto, crónica de cien años (1874-1975)*. (2ª ed.). Fundación Municipal de Cultura del Ayuntamiento de Sagunto.
- Mancomunidad Colosuca, Municipalidad de Gracias, & AECID. (2020). *Protocolo de Bioseguridad para el Centro Cultural Casa Galeano* (p. 22) [Informe Técnico]. Universitat Politècnica de València.

- 
- Marrodán, E., & Cruz, L. (2021, junio 18). *Nueva vida para el Patrimonio Industrial obsoleto: Industria y Arte*. VII SEMINARIO INTERNACIONAL SOBRE PATRIMONIO DE LA ARQUITECTURA Y LA INDUSTRIA, Madrid. [https://issuu.com/aulagi\\_pai/docs/actas\\_vii\\_seminario-2020](https://issuu.com/aulagi_pai/docs/actas_vii_seminario-2020)
- Martín Martínez, J. (1990). *Urbanismo y arquitectura industrial en Puerto de Sagunto (1907-1936)*. Caja de Ahorros y Socorros de Sagunto.
- Ministerio de Cultura y Deporte. (2015). *Plan Nacional de Emergencias y Gestión de Riesgos en Patrimonio Cultural*. Instituto del Patrimonio Cultural de España. Recuperado el 26 de junio de 2023 de <https://www.culturaydeporte.gob.es/planes-nacionales/dam/jcr:bb8f84d7-ge86-4bb2-8426-d23bc23b2637/convecciones-cartas-y-acuerdos-internacionales.pdf>
- Ministerio de Cultura y Deporte. (2016). *Plan Nacional del Patrimonio Industrial*. <https://www.culturaydeporte.gob.es/planes-nacionales/dam/jcr:eba404cd-e170-419d-b46a-e241ebd1b1bo/04-texto-2016-pnpi-plan-y-anexos.pdf>
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. (2022a). *Estrategia de Sostenibilidad Turística en Destinos*. Recuperado 7 de agosto de 2023, de [https://turismo.gob.es/es-es/estrategia/V2022\\_Estrategia\\_Sostenibilidad\\_Turistica\\_Destino.pdf](https://turismo.gob.es/es-es/estrategia/V2022_Estrategia_Sostenibilidad_Turistica_Destino.pdf)
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. (2022b). *Plan de Modernización y Competitividad del sector turístico*. Recuperado 7 de agosto de 2023, de [https://turismo.gob.es/es-es/estrategia/02\\_doc\\_completo\\_pmcst\\_enero\\_2022\\_online.pdf](https://turismo.gob.es/es-es/estrategia/02_doc_completo_pmcst_enero_2022_online.pdf)
- Ministerio de Instrucción Pública. (1972). *Carta del Restauo 1972* (María José Martínez, Trad.). Grupo Español del International Institute for Conservation. [https://www.ge-iic.com/files/Cartasydocumentos/Carta\\_del\\_restauo.pdf](https://www.ge-iic.com/files/Cartasydocumentos/Carta_del_restauo.pdf)
- Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática. (2023a). *Plan de modernización y competitividad del sector turístico*. Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Recuperado 3 de julio de 2023, de <https://planderecuperacion.gob.es/politicas-y-componentes/componente-14-plan-de-modernizacion-y-competitividad-del-sector-turistico>
- Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática. (2023b, febrero 3). *Calendario de próximas convocatorias previstas del Plan de Recuperación*. Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Recuperado 01 de agosto de 2023, de <https://planderecuperacion.gob.es/ejecucion/calendario-de-proximas-convocatorias>



- 
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2022). *Documento Básico SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad*. Código Técnico de la Edificación. Recuperado 30 de mayo de 2023, de <https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SUA/DcmSUA.pdf>
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s. f.). SignA [Visor cartográfico]. Sistema de Información geográfica Nacional. Recuperado 4 de mayo de 2022, de <https://signa.ign.es/signa/>
- Museo Larco. (2020). *Guía Referencial de Medidas de Bioseguridad para el Funcionamiento de Museos* (p. 64) [Documento de trabajo]. Recuperado 20 de agosto de 2023, de [https://www.museolarco.org/wp-content/uploads/2020/05/MuseoLarco\\_Guia-referencial-de-medidas-de-bioseguridad-para-museos-1.pdf](https://www.museolarco.org/wp-content/uploads/2020/05/MuseoLarco_Guia-referencial-de-medidas-de-bioseguridad-para-museos-1.pdf)
- Navarro Herráiz, B. (2003). La memoria necesaria: Historia de Puerto Sagunto. Volumen I. En *La memoria necesaria: Historia de Puerto Sagunto. Volumen I*. Buenaventura Navarro Herráiz.
- Oficina Técnica Municipal de l'Ajuntament de Sagunt & Unidad Departamental Urbanística II de la UPV. (1997). *Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto N2 «Puerto de Sagunto»* [Catálogo].
- Ortiz López, A., & Prats Escriche, J. M. (2002). *El Puerto: Crónica de un siglo 1902-2002: «Los lugares de la memoria»*. Martínez Impresores.
- Paradores de Turismo S.M.E. S.A. (2022, diciembre 31). *Misión, visión y valores*. Paradores Hoteles & Restaurantes 1928. Recuperado 01 de julio de 2023, de <https://paradores.es/es/quienes-somos>
- Ramón Fernández, F. (2020). Patrimonio histórico industrial de la Comunitat Valenciana. *Tecnica Industrial*, 325, 36-41. <https://doi.org/10.23800/10328>
- Real Academia Española. (2019). *Diccionario de la lengua española: Patrimonio* [Versión 23.6 en línea]. Diccionario de la lengua española, 23.ª ed. Recuperado 10 de marzo de 2023, de <https://dle.rae.es/patrimonio>
- Sáez García, M. Ángel., & Díaz Morlán, Pablo. (2009). *El puerto de acero: Historia de la siderurgia de Sagunto (1900-1984)*. Marcial Pons.

- 
- Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos [SEPG] & Dirección General de Fondos Europeos [DGFE]. (2023a, enero 18). *Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)*. Fondos Europeos. Recuperado 06 de agosto de 2023, de <https://www.fondoseuropeos.hacienda.gob.es/sitios/dgfc/es-ES/Paginas/FEDER.aspx>
- Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos [SEPG] & Dirección General de Fondos Europeos [DGFE]. (2023b, julio 5). *Fondos Europeos: Periodo 2021-2027*. Fondos Europeos. Recuperado 05 de agosto de 2023, de <https://www.fondoseuropeos.hacienda.gob.es/sitios/dgfc/es-ES/ipr/fcp2020/Paginas/inicio.aspx>
- Soria López, F. J. (2021). La reutilización del patrimonio construido, nuevos usos, buenas prácticas. *Revista PH*, 104, 144-162. <https://doi.org/10.33349/2021.104.4958>
- Turisme Comunitat Valenciana. (s. f.). *Código Ético del Turismo Valenciano*. Recuperado 21 de agosto de 2023, de [https://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/Codigo\\_Etico\\_Turismo\\_Valenciano.pdf](https://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/Codigo_Etico_Turismo_Valenciano.pdf)
- UNESCO. (s. f.-a). Carta de Atenas. Conferencia de Atenas 1931. En *Compendio de Leyes sobre la protección del Patrimonio Cultural de Guatemala* (pp. 182-184). Recuperado 12 de agosto de 2023, de [https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala\\_carta\\_de\\_atenas\\_1931\\_spa\\_orof.pdf](https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala_carta_de_atenas_1931_spa_orof.pdf)
- UNESCO. (s. f.-b). Carta de Cracovia 2000. En *Compendio de Leyes sobre la protección del Patrimonio Cultural de Guatemala* (pp. 205-208). Recuperado 12 de agosto de 2023, de [https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala\\_carta\\_cracovia\\_2000\\_spa\\_orof.pdf](https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala_carta_cracovia_2000_spa_orof.pdf)
- Viñals Blasco, M. J. (2021). Herramientas técnicas y principios básicos en el proceso de planificación turística de los sitios patrimoniales. *Revista PH*, 104, 104-125. <https://doi.org/10.33349/2021.104.4969>
- Viñals Blasco, M. J. (2022). *Plan de Comunicación Estratégica* [Presentación de clase]. Turismo y Patrimonio Arquitectónico, Valencia.
- Zegarra Valdivia, D. (1998). Concesión administrativa e iniciativa privada. *THEMIS: Revista de Derecho*, 39, 99-119.

---

## REFERENCIAS LEGISLATIVAS

- Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento., 2009/11279, Conselleria Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (2009). Recuperado 9 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/auto/dogv/docvpub/rlgv/2009/D\\_2009\\_151\\_ca\\_D\\_2019\\_065.pdf](https://dogv.gva.es/auto/dogv/docvpub/rlgv/2009/D_2009_151_ca_D_2019_065.pdf)
- Decreto 32/2014, de 14 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo de Actividades con Riesgo de la Comunitat Valenciana y se regula el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección, 2014/1325, Conselleria de Governación y Justicia (2014). Recuperado 21 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/auto/dogv/docvpub/rlgv/2014/D\\_2014\\_032\\_ca\\_D\\_2020\\_067.pdf](https://dogv.gva.es/auto/dogv/docvpub/rlgv/2014/D_2014_032_ca_D_2020_067.pdf)
- Decreto 86/2015, de 5 de junio, del Consell, por el que se desarrolla reglamentariamente la Ley 18/2010, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de Juventud de la Comunitat Valenciana, 2015/5396, Conselleria Bienestar Social (2015). Recuperado 14 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/datos/2015/06/08/pdf/2015\\_5396.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2015/06/08/pdf/2015_5396.pdf)
- Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana, 2015/4640, Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo (2015). Recuperado 8 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/datos/2015/05/20/pdf/2015\\_4640.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2015/05/20/pdf/2015_4640.pdf)
- Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, 2019/5000, Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio (2019). Recuperado 9 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/datos/2019/05/16/pdf/2019\\_5000.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2019/05/16/pdf/2019_5000.pdf)
- Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021/999, Presidencia de la Generalitat (2021). Recuperado 21 de julio de 2023, de [https://dogv.gva.es/datos/2021/02/08/pdf/2021\\_999.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2021/02/08/pdf/2021_999.pdf)
- Ley de la Generalitat Valenciana 4/1989, de 26 de junio, sobre el Instituto Valenciano de la Juventud, Presidencia de la Generalitat, DOGV núm. 1096 de 29.06.1989 (1989). Recuperado 7 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/portal/ficha\\_disposicion\\_pc.jsp?sig=1464/1989&L=1](https://dogv.gva.es/portal/ficha_disposicion_pc.jsp?sig=1464/1989&L=1)

---

Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, 1998/5159, Presidencia de la Generalitat (1998), modificación publicada 30/12/2022. Recuperado 14 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/auto/dogv/docvpub/rlgv/1998/L\\_1998\\_04\\_ca\\_L\\_2022\\_08.pdf](https://dogv.gva.es/auto/dogv/docvpub/rlgv/1998/L_1998_04_ca_L_2022_08.pdf)

Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, 2004/6915, Presidencia de la Generalitat (2004). Recuperado 8 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/datos/2004/07/02/pdf/2004\\_6915.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2004/07/02/pdf/2004_6915.pdf)

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, BOE-A-2017-12902, Jefatura del Estado (2017). Recuperado 7 de agosto de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2017-12902&p=20230509&tn=1>

Ley 15/2017, de 10 de noviembre, de la Generalitat, de políticas integrales de juventud, 2017/10179, Presidencia de la Generalitat, DOGV núm. 8168 de 13.11.2017 (2017). Recuperado 7 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/datos/2017/11/13/pdf/2017\\_10179.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2017/11/13/pdf/2017_10179.pdf)

Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, 2018/5692, Presidencia de la Generalitat (2018). Recuperado 8 de agosto de 2023, de [https://dogv.gva.es/datos/2018/06/08/pdf/2018\\_5692.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2018/06/08/pdf/2018_5692.pdf)

Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, 2009/14535, Conselleria Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (2009). Recuperado 21 de julio de 2023, de [https://dogv.gva.es/portal/ficha\\_disposicion\\_pc.jsp?sig=014234/2009&L=1](https://dogv.gva.es/portal/ficha_disposicion_pc.jsp?sig=014234/2009&L=1)

Resolución de 2 de noviembre de 2020, de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, por la que se incoa expediente para declarar bien de interés cultural, con categoría de monumento, el Alto Horno número 2 de la siderúrgica del Puerto de Sagunto, BOE-A-2020-16667, Comunitat Valenciana (2020). Recuperado 11 de agosto de 2023, de <https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/21/pdfs/BOE-A-2020-16667.pdf>

Real Decreto 524/2023, de 20 de junio, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil, BOE-A-2023-14679, Ministerio del Interior (2023). Recuperado 12 de agosto de 2023, de <https://www.boe.es/boe/dias/2023/06/21/pdfs/BOE-A-2023-14679.pdf>

---

## 8. ANEXOS

### 8.1 PROTOCOLO DE ATENCIÓN AL ALBERGUISTA

Se trata del proceso de atención al cliente, que en el caso de la presente propuesta tiene como público objetivo a las personas jóvenes que son denominadas como alberguistas porque, individualmente o en grupos, utilizan los servicios del Albergue para realizar una serie de actividades deportivas, culturales, turísticas o recreativas (Institut Valencià de la Joventut, s. f.).

Debido a que la actividad principal del Albergue turístico será la de brindar alojamiento u hospedaje a sus clientes, este servicio se debe regir bajo los principios básicos de hospitalidad: cordialidad, respeto, inclusión, sostenibilidad y profesionalidad (Turisme Comunitat Valenciana, s. f.).

Una vez establecido el marco de referencia aplicable a todas las actividades que se vayan a desarrollar en el Albergue, se describen las pautas básicas del proceso de atención al alberguista:

- Acogida y bienvenida:
  - Dar personalmente la bienvenida a los visitantes
  - Hacer que el visitante se sienta esperado al llegar
- Orientación al cliente:
  - Informar al cliente sobre los lugares de mayor atractivo y relevancia, así como sobre las actividades que se realizan en Puerto de Sagunto.
  - Facilitar mapas e información sobre el Albergue y la ciudad en diferentes lenguas.
  - Detallar la lista de servicios provistos por el Albergue, así como los horarios y actividades que se pueden realizar dentro de este.
  - Instruir sobre el uso de la página web y aplicación multimedia (de existir).
- Sensibilización:
  - Informar a los visitantes sobre la importancia de las casas chalets, su historia y la de los demás elementos que conforman el patrimonio industrial de Puerto de Sagunto.
  - Anticipar sobre el comportamiento esperado de los clientes para el mejor disfrute de su estancia y para la conservación de los elementos patrimoniales.
- Atención de necesidades:
  - Contestar las preguntas y resolver las dudas de los clientes.
  - Explicar las condiciones de los servicios que se brindan en el destino.

- 
- Percatarse de los intereses de los clientes para brindarles información asociada a ellos.
  - Finalización de la estancia:
    - Consultar acerca de la experiencia en el Albergue.
    - Tomar nota de las sugerencias o quejas que pueda haber.
    - Agradecer a los clientes por haberse alojado en el Albergue e invitarlos a retornar.

Todo este proceso debe estar organizado correctamente y enfocado a lograr que la experiencia del cliente sea satisfactoria, de tal forma que, en respuesta a la atención brindada, actúe con respeto tanto hacia el personal trabajador como hacia los bienes patrimoniales.

## 8.2 PLAN DE BIOSEGURIDAD

El Plan propuesto comprende una serie de medidas que están orientadas a servir de guía sobre cómo minimizar los factores que pueden generar la transmisión de enfermedades infecciosas en las personas, y evitar así riesgos de salud pública.

Se deben cumplir obligatoriamente e incluyen medidas de salud pública a nivel personal y comunitario. Se ponen en marcha en el momento en que existe una declaración oficial del estado de alerta sanitaria. Los sitios patrimoniales, áreas protegidas y cualquier atractivo turístico son objeto de estas medidas preventivas en

periodos de emergencia y alerta sanitaria. Se trata de acciones especialmente relevantes en establecimientos como los alojamientos donde transcurren personas de diferente procedencia constantemente. Por ello por lo que las medidas deben ser rigurosas y cumplirse para salvaguardar el bienestar de todos.

En primer lugar, se han de identificar los elementos que componen el Albergue turístico: los dos bloques de chalets y sus jardines privados, las personas (clientes y trabajadores) y el equipamiento interno (muebles y objetos). Seguidamente, se deben analizar los espacios dentro del Albergue: su funcionalidad, el aforo permitido para cada ambiente y el tipo de ventilación (natural o artificial). Al tratarse de bienes patrimoniales, se debe considerar que las medidas que se propongan para actuar en periodos de emergencia sanitaria deben contemplar también el respeto hacia los valores arquitectónicos de los mismos.

En segundo lugar, se debe identificar el Equipo de Protección Personal (EPP) necesario según el grado de exposición que se pueda correr (Museo Larco, 2020):

- Bajo: guantes y mascarilla.
- Medio: guantes, mascarilla y lentes.
- Alto: guantes, mascarilla, lentes y protector facial.



---

En tercer lugar, se procede a establecer las medidas de salud pública no farmacéuticas orientadas a reducir la probabilidad de contagio en caso de epidemias (Mancomunidad Colosuca et al., 2020):

- Medidas personales de protección:
  - Distanciamiento físico
  - Uso de mascarilla.
  - Higienización regular de manos.
  - Protocolo de higiene respiratoria.
- Medidas ambientales:
  - Gestión de espacios de uso común.
  - Limpieza y desinfección de superficies y objetos de uso común.
  - Ventilación de los espacios.
- Medidas para reducir la interacción social:
  - Confinamiento.
  - Cuarentena.
  - Aislamiento de personas contagiadas.
  - Trazabilidad de los contactos.
  - Restricciones de la movilidad de las personas.
  - Control o cancelación de todo tipo de actividades que supongan concentraciones humanas.

En cuarto lugar, se debe evaluar la situación en materia de salud pública local, nacional y mundial. La aplicación de las medidas y su rigurosidad variarán según la situación actual, y según lo estipulado por organizaciones como la Conselleria de Sanidad o la Organización Mundial de la Salud (OMS). Así pues, durante aquellos periodos donde no existan alertas y no se deban tomar medidas adicionales para evitar exponerse a algún tipo de contagio, las actividades del Albergue se desarrollarán con regularidad, pero siempre manteniendo:

- Las tareas de mantenimiento, limpieza y desinfección diarias de las casas chalet.
- La vigilancia de todo el recinto por el personal de seguridad, realizando recorridos habituales.

Finalmente, los protocolos de bioseguridad que se deben desarrollar para cada tipo de persona que interactúa en el Albergue, se pueden sintetizar en fichas compilatorias de actuaciones y recomendaciones. En la figura 70 se muestra un ejemplo:

INSUMOS   MATERIALES EPP	RESPONSABLE	OBJETIVOS	RESULTADOS
DESCRIPCIÓN			
<p>ANTES DE LA ACTIVIDAD:</p> <p>DURANTE LA ACTIVIDAD:</p> <p>DESPUÉS DE LA ACTIVIDAD:</p>			
RIESGOS		ACCIONES	

Figura 70. Ficha de Protocolo de Bioseguridad. Elaboración propia a partir de las tablas de desarrollo de protocolos presentadas en la Guía Referencial de Medidas de Bioseguridad para el Funcionamiento de Museos (Museo Larco, 2020)

---

### 8.3 PLAN DE AUTOPROTECCIÓN

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 8o de la normativa valenciana en materia de alojamientos:

*Los establecimientos de más de 30 habitaciones, o más de 60 plazas, que conforme a la normativa vigente no requieran de un plan de autoprotección, deberán disponer de un plan de emergencia. El plan deberá ser elaborado por técnico o técnica competente, conforme a los contenidos establecidos en la norma básica de autoprotección y suscrito por la persona responsable de la actividad (Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2021).*

A ello se le suma lo señalado por la normativa autonómica que aprueba el Catálogo de Actividades de Riesgo, en la cual se contemplan los albergues (Anexo 6.B) con una capacidad igual o superior a 100 personas, como parte del conjunto de establecimientos que necesitan tener un Plan de Autoprotección (Decreto 32/2014, de 14 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo de Actividades con Riesgo de la Comunitat Valenciana y se regula el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección, 2014).

El motivo de contar con este tipo de planes para la protección del patrimonio es en primer lugar la prevención a través de la

identificación de los factores de riesgo; y, en segundo lugar, contar con un protocolo de actuación ante situaciones de riesgo o peligro eminente. Los objetivos que se deben alcanzar con el documento que se ha de desarrollar se encuentra descrito en el Plan Nacional de Emergencias y Gestión de Riesgos en Patrimonio Cultural (Ministerio de Cultura y Deporte, 2015):

- Identificar los fenómenos naturales y la probabilidad de que ocurran en función de los indicadores geográficos, climatológicos, geológicos y biológicos del lugar en el que se encuentran los bienes.
- Identificar el peligro que pueda ser ocasionado por las personas, intencionado o no, y la probabilidad de que ocurra en función de la situación social, política y económica.
- Diseñar las medidas de prevención y protección frente a los distintos riesgos a los que pueden verse expuestos.
- Establecer los mecanismos a través de los cuales se realizarán las coordinaciones entre las distintas administraciones.
- Diseñar una metodología de evaluación de daños.
- Instituir los criterios que se utilizarán para priorizar las actuaciones.
- Planificar con antelación los recursos y protocolos de actuación en casos de emergencia para la salvaguarda de los bienes patrimoniales.

- 
- Intercambiar los conocimientos y experiencias adquiridas en materia de emergencias entre las instituciones involucradas.
  - Sensibilizar a la población e implicarlos en la salvaguarda de los bienes.

Tal como ha señalado la normativa, se trata de un documento que debe ser desarrollado por un profesional competente en base a la normativa de autoprotección vigente, por lo cual en el presente trabajo se desarrollarán las directrices del Plan de Autoprotección para el Albergue turístico.

### **FACTORES DE RIESGO**

Los riesgos específicos identificados para las casas chalet y la actividad hostelera son: incendios, peligro de origen antrópico (contra los bienes) y otras emergencias médicas de diversa índole.

### **ACCESOS Y CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN CASO DE EMERGENCIA**

Cada bloque de casas chalet dispone de cuatro salidas en la fachada principal, que se conectan directamente con un paseo interno de 13,00 m de ancho y que permite dirigirse a la vía principal de la Ciudad-Jardín de 9m de ancho, a partir de la cual se puede evacuar en dirección suroeste teniendo la salida más próxima a 56,00 m. Además de ello, cada bloque de chalets cuenta con cuatro salidas adicionales a los jardines interiores, los cuales se encuentran junto a

una gran área libre dentro de la Ciudad-Jardín, la cual puede utilizarse como zona de seguridad y reunión.

Las puertas varían dependiendo del ambiente, pero siempre superiores a 0,80m, sobre todo en el caso de las habitaciones adaptadas y las salas de uso común. Interiormente, cada uno de los niveles de los bloques de chalets cuenta con dos pasillos de 8,70 m y uno de 9,20 m de largo y 1,00 m de ancho para todos los casos. También se cuenta con cuatro escaleras en total de 1m de ancho libre, ubicadas en las casas chalet de los extremos, con una distancia de 35,00 m entre ellas. No deberían existir otros obstáculos en la ruta de evacuación que se deba plantear.

### **MEDIDAS DE AUTOPROTECCIÓN**

El Albergue turístico dispondrá de:

- Un botiquín de primeros auxilios ubicado en la Sala de Primeros Auxilios que deberá disponer de: desinfectantes y antisépticos autorizados, gasas estériles, algodón hidrófilo, venda, esparadrapo, apósitos adhesivos, tijeras, pinzas y guantes desechables. Dicho material deberá ser revisado periódicamente, y se repondrá una vez haya caducado o haya sido utilizado.
- Puertas de ingreso/salida, que funcionaran como salidas de emergencia en perfecto estado de funcionamiento.

- Planos en cada nivel con las rutas de evacuación establecidas, los cuales deberán ser ubicados en lugares visibles a los clientes.
- Señalización de emergencia a través de la cartelería específica para señalar zonas seguras y rutas de evacuación, así como el alumbrado de emergencia situado cerca de las escaleras y las salidas. En las puertas de las habitaciones se colocará plano de planta reducido con instrucciones de evacuación en varios idiomas
- Protección contra incendios: la posibilidad de que ocurra un incendio está basada en la presencia de productos que pueden contribuir a la propagación del fuego como el mobiliario, materiales de construcción de madera, y la abundante vegetación en la Ciudad-Jardín. Además de ello, no se puede descartar la posibilidad de que pueda producirse un cortocircuito eléctrico. Para ello, se debe disponer de extintores de emergencia adecuados para el tipo de fuego que puede producirse. Estos deben ser revisados frecuentemente y las instrucciones de su uso deben ser claramente visibles.

### **ESTRUCTURA Y CONTENIDO**

El Plan de Autoprotección al ser un tipo de Plan de Protección Civil, posee una estructura establecida por la ley autonómica y debe tener un contenido mínimo que se encuentra estipulado en el Artículo 7 de la Norma Básica de Protección Civil aprobada el presente año (Real

Decreto 524/2023, de 20 de junio, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil, 2023).

### **PERSONAL RESPONSABLE**

Se deberá conformar una Comisión de Emergencias del Albergue turístico que sea la responsable de su autoprotección, con el objetivo garantizar las condiciones de seguridad para las personas, los inmuebles patrimoniales y las instalaciones del establecimiento. La comisión debe componerse por el director administrativo y por los trabajadores del Albergue. Si bien todos ellos deben conocer el Plan de Autoprotección y las medidas que deben ejecutarse en casos de emergencia, la parte administrativa se debe encargar además de establecer las relaciones con otras organizaciones o instituciones involucradas en estos procesos. Por otro lado, son los trabajadores del establecimiento los que tienen mayor probabilidad de detectar los riesgos y de actuar antes de que lleguen los profesionales que manejan las situaciones de emergencia, por lo cual estos deben estar capacitados para ejecutar las primeras operaciones de actuación.

### **PROCEDIMIENTO EN CASO DE EVACUACIÓN**

Cuando se detecta una situación de emergencia, el protocolo que se debe seguir debe contemplar las siguientes acciones:

- Emitir una señal de alerta: normalmente a través de la alarma de incendios
- Comunicarse y solicitar la presencia de la policía, bomberos y/o servicios médicos.

- 
- Evacuar los edificios según la ruta de evacuación establecida para cada nivel hasta llegar a las zonas de seguridad y reunión.
  - En las zonas de reunión establecidas se procederá a contabilizar a las personas para asegurarse de que todos fueron capaces de evacuar el recinto.
  - Si hay personas afectadas, administrar primeros auxilios.
  - Neutralizar la emergencia, de ser posible con el uso de los extintores como primera respuesta y con el apoyo de los bomberos una vez se encuentren en el lugar.

Finalmente, lo que se plantea es desarrollar un Plan de Autoprotección que permita prever y prevenir las situaciones de riesgo tanto para las personas como para los bienes patrimoniales; pero que, a su vez, consolide una serie de procedimientos que se deben tener presentes para actuar en casos de emergencia en los que haya que velar tanto por la seguridad de los individuos que puedan estar expuestos, así como por la protección integral de las casas chalet.