



ESTUDIO EDIFICIO EN CALLE SAN
PEDRO 29, BARRIO DEL CABANYAL

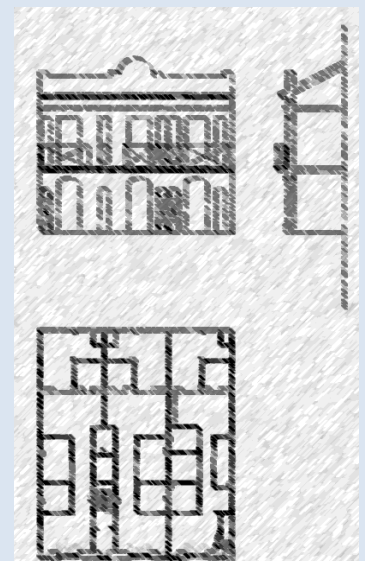
JOSE DAVID GIL ARA



Estudio edificio en Calle San Pedro 29, Barrio
del Cabanyal

TALLER T 20: RESTAURACION Y CONSERVACION DEL
PATRIMONIO CONSTRUIDO

JOSE DAVID GIL ARA





Índice

1.- ESTUDIO HISTÓRICO DEL BARRIO DEL CABANYAL Y SU SITUACIÓN ACTUAL

1.1.- Breve estudio histórico del Barrio del Cabanyal, desde sus inicios hasta nuestros días.

1.2.- Estudio del PEPRI (Plan de Protección y Reforma Interior) del Cabanyal.

1.3.- Estudio histórico del edificio.

2.- LOCALIZACIÓN DEL EDIFICIO Y POSIBLES ACCESOS

3.- ESTUDIO EN PLANTA Y LEVANTAMIENTO DE PLANOS

4.- ESTUDIO FOTOGRAFICO

5.- ESTUDIO CONSTRUCTIVO

5.1.- Cimentación

5.2.- Estructura

5.3.- Particiones interiores

5.4.- Pavimento y alicatados

5.5.- Cubierta

6.- ESTUDIO DE LESIONES

7.- PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN SOBRE LAS LESIONES DEL EDIFICIO Y SU ENTORNO





1.- ESTUDIO HISTÓRICO Y SITUACIÓN ACTUAL





1.1.- Breve estudio histórico del Barrio del Cabanyal, desde sus inicios hasta nuestros días.



Breve estudio histórico del Barrio del Cabanyal, desde sus inicios hasta nuestros días.

El barrio del Cabanyal apareció como un barrio de pescadores en el siglo XII cuando éstos se asentaron al lado del barrio del Grau para vivir de la pesca con sus familias.

En el siglo XVII se le da el nombre del Cabanyal, Jaime I instó a los pescadores a que construyeran pequeñas barracas en primera línea de playa para que la industria pesquera creciese cerca de la ciudad de Valencia. En torno a 200 barracas se levantaron a principios del siglo XVII. Las barracas con su forma de Cabaña son las que le dan el nombre al Barrio, Cabanyal.



Alineación de Barracas frente a la playa

<http://www.manuelvegagamiz.com/2011/01/fotos-de-cabanal-malbarosa-y-puerto.html?sref=bl>

En la zona se practicaba la pesca denominada *pesca dels bous*, dicha pesca da el nombre a las edificaciones ya que las casas eran conocidas como *las casas dels bous* y consistían de dos partes: por un lado, la casa donde vivían y por otro un patio que se utilizaba como corral para animales.

Durante éste periodo, se fueron organizando gremios de pescadores, los cuales fueron tomando diálogo con las autoridades debido a la importancia de sus actividades.

Plano Geográfico de la Población de la
Ciudad de Valencia desde la
Alquería del Capitan Alegre o de la
Llantera, hasta el Rio Turia, y después
del incendio sucedido el día 21 de Febrero
de 1796. Formado de Orden del Ex-
cmo. D. Luis de Urbina Cap-^o. G. de dicha
Ciudad y Reyno. Presidente de la Real
Academia.
(BIBLIOTECA NACIONAL)



Plano aéreo después del incendio de 1796

A medida que avanzaba la construcción del muelle del puerto, iniciado en 1792, el mar se alejaba cada día un trecho por lo que en su lugar iba naciendo una nueva tierra. En la costa de Valencia, el oleaje va de Norte a Sur, y arrastra los fondos marinos hacia Cullera, hasta que unos oleajes de signo contrario restablecen el equilibrio. Pero a este proceso se le puso un muro de contención artificial: el muelle constituía un freno para las arenas, que al chocar con él se iban sedimentando lentamente. Todo este aterramiento fue elevando el nivel básico del terreno lo que produjo que el agua que inundaba el Cabanyal durante los temporales se contenía por las arenas, y como consecuencia de ello, la franja costera estaba cada día más seca. Este fenómeno produjo una gran sorpresa en los pescadores, ya que veían una playa cada día más extensa.



Un hecho importante de este barrio, se produjo el 21 de Febrero de 1796, cuando un incendio arrasó con muchas de las cabañas construidas a base de paja y madera. Esta tragedia marcó a aquel barrio en el cual, poco tiempo después, en 1814, se contabilizaron 1515 habitantes, motivo por el cual se solicitó una iglesia. Dicha iglesia no sólo se concedió al barrio de pescadores, sino que fue el arquitecto de la Real Academia de San Carlos, Josef Fornés, quien la construyó con el nombre de *Iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles*.



Iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles

(www.hermandadrociovalencia.com/HermanNews.htm)

No fue hasta 1836 cuando se constituyó el nuevo ayuntamiento del Cabanyal. Esta inauguración dio pie a un nuevo pueblo con autonomía municipal cuyo primer alcalde constitucional sería el capitán de Milicia Nacional Francisco Cubells.



El Poble Nou del Mar, que es así como se denominó al pueblo, fue concebido para la pesca y sus límites son:

- Por el Sur con Villanueva del Grau
- Por el Este con el Mar
- Por el Oeste con el Partido de Santo Tomás
- Por el Norte con la acequia de la Cadena (la actual Malva-Rosa)

Este pueblo está dividido, a su vez, en dos partes: por un lado toda la zona más próxima al Grau que ocupa desde el Rihuet hasta la acequia de Gas, llamado el **Canyamelar** y por otro el área contigua desde la acequia de Gas hasta la acequia Cadena que es el **Cabanyal**.

Aunque el barrio del Cabanyal comenzó en sus orígenes siendo un barrio humilde de pescadores, se convirtió, con el tiempo, en una zona en la que personas con cierto estatus se acomodaron. La llegada de los pequeños empresarios, patrones de barca o transportistas hizo que muchas de las casas que se construían poseyeran mayor distinción que las barracas erigidas hasta entonces por las familias de los pescadores. Este hecho, junto con el de la llegada de familias de la Corte, propiciaron un hecho sin precedentes en este lugar: el trazado de planos del diseño del Cabanyal.

Si bien es cierto que otras razones hicieron decisiva la iniciativa de realizar planos, como el crecimiento de la zona litoral debido a la retirada del mar, la recién adquirida independencia y la desamortización del barrio, no fue hasta 1839 cuando comenzaron a darse cuenta de la importancia de los terrenos edificables, por lo que sólo un año más tarde, en 1840, el arquitecto José Serrano redactó dicho plano.

La primera calle en aparecer fue la que aún es conocida como *Calle de la Reina* y que en la actualidad sigue siendo una de las avenidas principales del Cabanyal.

Como primera opción, el Cabanyal fue concebido para disponer de tres tipos de casas, en las que pescadores, patrones y familias adineradas pudieran convivir. Esta planificación constaba de tres filas de casas: las más cercanas al mar y a la vez más humildes (con una sola planta) serían para los pescadores. La segunda hilera de casas, un poco mejor acondicionadas en dos plantas, las habitarían patrones y marineros,



mientras que las casas más lujosas dotadas de tres plantas serían las casas de recreo para las familias con mayor poder adquisitivo de Valencia. Sin embargo, y como nos podemos imaginar, esta proyección del Cabanyal nunca se llegó a poner en práctica debido al impedimento de los pescadores, quienes no permitieron que se realizara el plan a causa de las condiciones sociológicas de los mismos. En su lugar, un nuevo tipo de casa que les costaría casi veinte años levantar, fue lo que se implantó en el barrio. Estas eran casas de ladrillo y teja, divididas en manzanas en las cuales las casas se unían por la parte trasera, resultando dos hileras de fachadas de edificios. El nexo de unión entre las casas era un patio o corral cerrado en sus extremos por el que circulaba el agua, y es aquí donde surgió el problema, ya que para poder adosar unas casas a otras sin que a una le cayera el agua de una a otra casa fue necesario modificar la forma de los tejados, para que así el agua descendiera por delante y por detrás en lugar de por los lados.

El final del siglo XIX fue de vital importancia para este barrio de origen pesquero, pues la adquisición y alquiler de casas por parte de las familias más pudientes de Valencia junto con la construcción de pomposas viviendas de recreo de la alta burguesía valenciana, el alcantarillado y la inauguración del balneario de Las Arenas hizo del Poble Nou del Mar contar con más de once mil habitantes, dos mil quinientos de los cuales se dedicaban exclusivamente a la navegación. Justo antes de acabar este siglo XIX, más concretamente en el año 1897, el Ayuntamiento del Cabanyal decidió, en contra de la voluntad de los vecinos, adherirse al municipio de Valencia para beneficiarse de numerosas ventajas.

En el año 1957 el Cabanyal sufrió otra catástrofe, en esta ocasión no fue el fuego sino el agua la que lo arrasó todo. Se cuenta que el agua cubría por completo las plantas bajas de las casas y fue necesario desalojar a los enfermos del Sanatorio del Carmen debido a la crecida de las aguas.

Pasando a la actualidad, podemos decir que estamos frente a un barrio tranquilo y no masificado, de hecho existen zonas bastantes despobladas. Aquí podemos encontrar casas de unifamiliares y calles peatonales que le dan al barrio ese matiz sereno y a la vez lleno de vida que caracteriza al Cabanyal.



Además de lo característico de sus edificios, el Cabanyal destaca por una fiesta tradicional y única en toda la ciudad, ésta es la *Semana Santa Marinera*, cuyos orígenes se remontan al siglo XV.

Hoy en día, el Cabanyal cuenta con **21.101** vecinos, puede parecer una cifra muy alta comparada con sus inicios, pero nada más lejos de la realidad. Lo cierto es, que el barrio del Cabanyal ha perdido en las últimas tres décadas el treinta por ciento de su población. Esto es debido a dos factores importantes. El primero es consecuencia del crecimiento de la ciudad, mientras que el segundo es una problemática, que abordaremos más adelante, que arrastra el barrio desde hace años por la intención por parte del Ayuntamiento de Valencia de la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez.

La arquitectura del Cabanyal

En los poblados marítimos como el Cabanyal, la arquitectura empleada era de tipo popular que, aunque no cuenta con arquitectos o ingenieros de renombre, presenta una calidad y uniformidad tan típica y única que tanto valor le da. La influencia modernista de esta zona se ve en la ornamentación, donde los azulejos que recubrían las fachadas tienen una importancia relevante, debido a la mezcla de tradición, temas modernistas, art nouveau y arte secesionista.

Como ya hemos dicho con anterioridad, la llegada al Cabanyal de la burguesía y familias adineradas hizo que aumentara en cantidad y rapidez la urbanización de la zona, por lo que en un corto periodo de tiempo la arquitectura del Poble Nou del Mar adquirió una fuerte personalidad por los nuevos tipos de personas que llegaban desde Valencia.



Fachada típica del barrio del Cabanyal

(<http://alrevesyalderecho.infolibre.es/wp-content/uploads/2013/05/cabanyal.jpg>)

Como bien dice Patricia Espejo Merchan en un artículo publicado en el 2008:

“La arquitectura popular del Cabanyal aparece como una interpretación libre y original del modernismo creada por la clase popular: los pescadores. (...) La arquitectura del Cabanyal es una manifestación espontánea y última del tipo de arquitectura no profesionalizada, llena de características inéditas y llena de poética ingenuidad.”



Fachada típica del barrio del Cabanyal

(http://arcoatlantico.blogspot.com.es/2010_04_01_archive.html)

El Paseo al Mar: ¿ampliación de la ciudad o reducción del Cabanyal?

Aunque es desconocido para mucha gente, la idea de prolongar la Avenida Blasco Ibáñez hasta el mar no es para nada reciente. En realidad, el “Paseo al Mar” es un proyecto con más de un siglo de antigüedad. Este concepto de una avenida amplia que una la ciudad con la playa se pensó por primera vez en 1861, aunque no en las coordenadas actuales, sino que era un trazado más próximo al camino del Grau. Y es en 1883 cuando la propuesta de dicho paseo tal y como se desea hacer en la actualidad ve la luz gracias a Casimiro Meseguer.



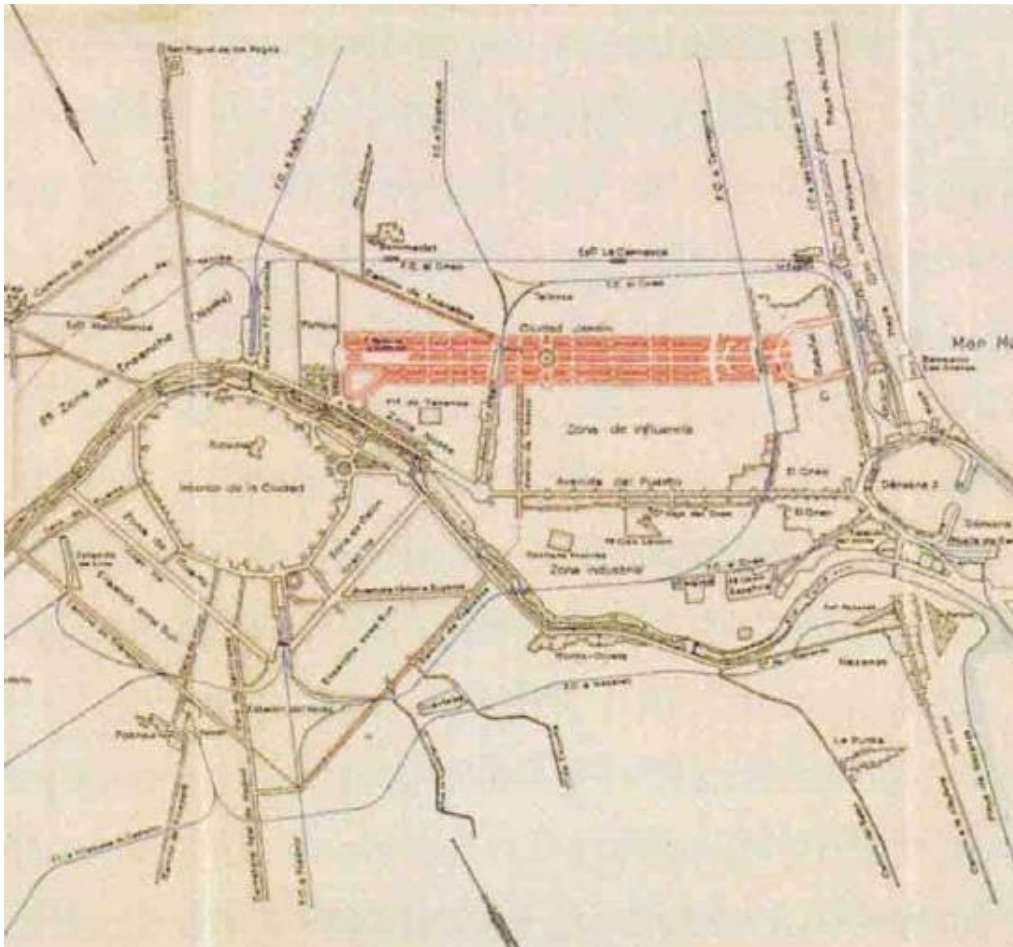
Plano de J. M. Cortina 1899

(<http://sites.google.com/site/valenciaalmar/origen>)

El proyecto del “Camino-Paseo de Valencia al mar” de Casimiro Meseguer consistía en una avenida de más de tres mil doscientos metros de longitud, cien metros de ancho con tres grandes plazas de doscientos metros de diámetro, calles laterales de veinte metros y un paseo central ajardinado de sesenta metros. Esta avenida fue vista por algunos como un avance en Valencia muy significativo, pues el propio Blasco Ibáñez declaró que *“Valencia tendría un nuevo paseo, una verdadera calle moderna semejante a la Avenida del Parque de Bolonia de París, o a la Castellana de Madrid, y la parte más extrema del Cabanyal se uniría a la ciudad por un camino más corto.”*

El proyecto del ingeniero Meseguer buscaba, además de un nuevo acceso a las playas, un paseo que se convirtiera en una espina dorsal para un nuevo ensanche de la ciudad que iría desde el la explanada contigua al jardín del Real hasta el caserío de Poble Nou del Mar. El problema de este maravilloso paseo, es que no deja ninguna opción a todas aquellas viviendas y edificaciones que se encuentran dentro del radio de dicho paseo.

Un poco más tarde, casi a mediados del siglo XX, el arquitecto municipal José Pedrós hizo unos cambios en los planos sugeridos por Meseguer, pues vislumbró un ambicioso proyecto residencial introduciendo una franja de 40 metros dentro de la plataforma central de sesenta y cuatro metros en la que se construirían lujosas viviendas unifamiliares para las clases altas.



Proyecto de 1931

(<http://sites.google.com/site/valenciaalmar/origen>)

El proyecto de José Pedrós sí que vio la luz, sin embargo no por mucho tiempo, pues lo único que queda de aquello son los chalets construidos en 1933 al inicio del paseo.



Chalets del proyecto de José Pedrós

(www.flickr.com) (www.levante-emv.com)

El tema de la prolongación o no prolongación de la avenida Blasco Ibáñez continuó siendo motivo de discusión y el 28 de diciembre de 1988 los defensores del antiguo barrio de pescadores creyeron ver sus súplicas concedidas, pues se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia, el cual reconoce con la calificación de **Conjunto Histórico Protegido** al conjunto que reúne los barrios del Canyamelar-Cabanyal-Cap de França. Sin embargo, y aunque sus intenciones eran buenas, no consiguieron dar por finalizado el problema surgido: *“debemos optar entre mantener una traza urbana de casi un siglo de vigencia (...), o a la integridad de un barrio (...) con una fuerte personalidad”*.

Y así fue pasando el tiempo, hasta que en 1997 el Ayuntamiento de Valencia encargara un Plan especial de Reforma Interior que proponía la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez, con 148 metros de ancho, de los cuales 48 metros estarían destinados a viales y 100 metros a la construcción de edificios de cinco alturas. Este plan se aprobó en el año 2001.



Plan de Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar aprobado en 2001



Plan de Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar aprobado en 2001

(<http://sites.google.com/site/valenciaalmar/origen>)



Este Plan de Reforma Interior supone la destrucción de 1651 viviendas y edificios, y con ellos la trama urbana típica y única de este barrio. Además, lugares que constituyen el conjunto histórico como pueden ser la Casa del Bous o la Lonja de Pescadores se ven en medio de este proyecto de gran magnitud que afectará no sólo a los vecinos del Cabanyal sino al conjunto de Bienes de Interés Cultural (B.I.C) de la ciudad de Valencia, pues el 3 de mayo de 1993 el barrio del Cabanyal-Canyamelar fue declarado Bien de Interés Cultural por Decreto.

Las viviendas declaradas Bien de Interés Cultural son aquellas que disponen de estos dos valores:

- La peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas barracas.
- La arquitectura popular de clara tradición eclecticista que mezcla varias fuentes y estilos.

La **ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español**, prevé las siguientes categorías para la declaración de un Bien de Interés Cultural:

Bienes inmuebles

Jardín Histórico

Conjunto Histórico-Artístico

Sitio histórico

Zona arqueológica

Bienes Muebles

El Cabanyal sería un Conjunto Histórico-Artístico:

Es la agrupación de inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo



individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado.



La Plataforma “Salvem el Cabanyal”

Los habitantes del Cabanyal luchan desde hace años por sus derechos y hogares y solicitan un Plan de Conservación y Rehabilitación del barrio. La plataforma más conocida y popular es la llamada “Salvem el Cabanyal” que reclama el derecho de la persona a *“tomar parte libremente en la vida cultural de la comunidad”*, este derecho recogido en la Declaración Universal de Derechos Humanos, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1948, es entendido por los participantes de esta plataforma como *“el derecho de los ciudadanos a participar en la creación urbana, en la definición del estilo urbanístico de la ciudad en la que viven.”*



Exposición de apoyo a la plataforma *Salvem el Cabanyal*(www.tebeoesfera.com)



Una vez se expuso de forma pública el Proyecto del Plan de Restauración Interior, se redactaron 598 escritos diferentes en los cuales se exponen 72.834 alegaciones que fueron presentadas por 6.692 personas que se oponen al proyecto y solicitan su retirada, pues según esta plataforma, dicho proyecto de prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez hasta el mar incumple la legislación patrimonial. Aún así, se han llevado a cabo numerosos derribos mientras que otros han podido ser paralizados. Pero, ¿qué hace la *Plataforma Salvem el Cabanyal* para que se retire el proyecto de ampliación? Pues bien, no sólo recogen firmas y escritos, sino que además participa elaborando estudios de percepción del barrio para proponer planes alternativos o defender el valor que el barrio del Cabanyal-Canyamelar contiene.

Bibliografía y fuentes utilizadas

- Espejo Merchán, Patricia. *ElCabañal, historia de un barrio marinero*. ISSN 1988-6047. Dep. Legal: GR 2922/2007 N° 21 de agosto de 2008. Granada.
- Herrero García, Luis Francisco. *Vida en el barrio: Cabanyal, un conjunto histórico protegido... y amenazado*. I. T. N° 75. 2006
- <http://sites.google.com/site/valenciaalmar/origen>





1.2.-Estudio del PEPRI (Plan de Protección y Reforma Interior) del Cabanyal.

Dificultades Históricas del Cabanyal, un barrio siempre en el ojo del Huracán por parte de los ayuntamientos que han regido la ciudad.

El PEPRI (Plan Especial de Protección y Reforma Interior) es el nuevo plan urbanístico del Ayuntamiento de Valencia, que amenaza con destruir más de 1.600 viviendas y alrededor de 600 edificios.



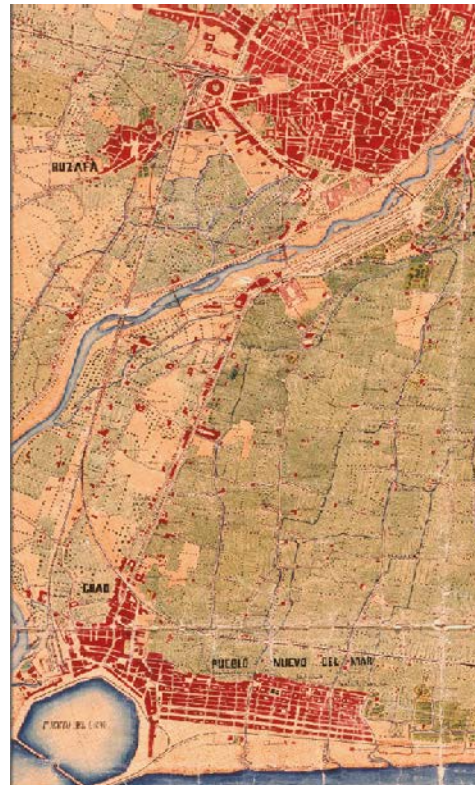
Mar Mediterráneo Costa oriental de España 1877

La pretensión de extender una vía de comunicaciones que acercara Valencia al mar nace a finales del siglo XIX, cuando el Cabanyal constituía un municipio independiente de la ciudad de Valencia, y su trama ya estaba constituida. La vía de comunicación con los Poblados Marítimos, el llamado Camino/Paseo de Valencia al Mar debía servir para aproximar a la burguesía valenciana en las playas, a diferencia del Camino al Grau actual avenida del Puerto, utilizado para el tráfico de mercancías. En 1883 Casimiro Meseguer propone un trazado que daría lugar a la actual Avenida Blasco Ibáñez y que acababa a las orillas del actual barrio del Cabanyal, aunque municipio independiente.

Hay registros de una propuesta anterior de 1865 que llegaba desde la parte superior de la Alameda hasta el norte del puerto, que no llegaría a concretarse.

En el plano de la derecha podemos observar el Camino/Paseo de Valencia al Mar. Lo que hoy es la Avenida del Puerto.

Mapa de Valencia de 1883



El proyecto de Meseguer sería el que alaba el político y escritor Valenciano Vicente Blasco Ibáñez, establecido en la Malvarrosa, en su revista El Pueblo en 1901:

“Es conveniente llevar a cabo el proyecto del boulevard desde el antiguo jardín del Real a los poblados marítimos. Valencia tendrá un nuevo paseo, una verdadera calle moderna, semejante a la Avenida del Parque de Bolonia en París, o la Castellana en Madrid, y la parte más extrema del Cabañal se uniría a la ciudad por un camino más corto.”



Imagen de la avenida del parque de Bolonia, París



Imagen paseo de la Castellana, Madrid



Así, sin definir de qué manera se uniría la nueva vía con el Cabanyal, se construyó la avenida que debería servir como eje del ensanche de la ciudad de Valencia. Los diferentes planes de Ordenación Urbana que propondrían a lo largo del siglo XX fracasarían en su intento de unir un barrio a una ciudad que ya la había engullido.

Sólo a partir de la Guerra Civil surgen las primeras propuestas que implican la destrucción de parte de la trama de el Cabanyal, que fueron ampliamente contestadas. Se conserva de 1953 las reclamaciones de Víctor Gosálbez (hijo del maestro de obras responsable de la lonja de pescado, el cual tendrá un papel muy especial más adelante en nuestro proyecto) en que se hace referencia a las críticas del Colegio de Arquitectos en 1939 y a la vez crítica una nueva propuesta de prolongación que, como el actual, emprendió el Cabanyal con un giro hacia el Norte y derriba la Lonja de Pescado, obra de su padre.

Posteriormente, en 1960, se vuelven a producir nuevas reclamaciones con motivo de la exposición al público de un nuevo proyecto para la prolongación de la avenida: ante la prevista expropiación de 1500 propietarios, se presentan 585 alegaciones tipo firmadas por más de cinco afectados por alegación.

El PGOU de 1988 podría haber cerrado el tema y, de hecho, en su versión preliminar no mencionaba como problema a solucionar la unión de Valencia con el mar a través del Cabanyal. Fue el arquitecto Alejandro Escribano quien, en la redacción de la memoria justificativa introducía, con motivaciones de carácter personal, la urgente necesidad de dar una respuesta a la conexión de Valencia con el mar, deslizando las siguientes frases:

“(...) nos encontramos con un dilema urbanísticamente muy difícil: anteponer o no los intereses generales de la ciudad para finalizar un proyecto de alcance histórico a los intereses locales de un barrio en concreto, con una arquitectura popular del XIX, en muchos casos coetánea el proyecto inicial del propio paseo, con un valor histórico innegable pero que exige necesaria matizaciones.”

“(...)En definitiva podría resumirse así el dilema: debemos optar entre mantener una traza urbana de casi un siglo de vigencia, el proyecto urbano de ilusión colectiva de más larga vida de la ciudad, o la integridad de un barrio, en su mayor parte de la misma o menor antigüedad, con una fuerte personalidad.”

En realidad, la trama del Cabanyal es mucho más antigua que el proyecto de avenida. Escribano reconoce en el párrafo siguiente que una solución intermedia capaz de conjugar en ambos intereses enfrentados es difícil y puede acabar teniendo efectos negativos en las dos piezas urbanas.

El PGOU de 1988, hoy vigente, perdió la oportunidad de apostar por la singularidad de un barrio que se reconoce en su redacción: se define como Conjunto Histórico Protegido todo el barrio del Cabanyal-Canyamelar. Además, reconoce que la prolongación de la avenida no es necesaria para funcionalidad de la estructura urbana ni para la red viaria que accede desde el centro hasta el mar:



“(…) no obstante debe dejarse constancia de que la estructura urbana, tal y como aparece definida en el plan tiene funcionalidad en sí misma con independencia de que se decida (con respecto a la avenida) a través del futuro planeamiento de desarrollo, una u otra solución” [Memoria Justificativa, página 52] ya que el Plan aborda “esta necesaria y capital operación de conexión a través de dos operaciones clave (...): al norte la operación del Bulevar de los Naranjos/Nuevo Campus Universitario y al Sur, la operación del corredor del viejo cauce del Turia entre la Avenida de Francia y la Autopista del Saler. Estas dos grandes operaciones aprovechan los últimos suelos vacantes que puedan facilitar esta integración urbana y, apoyados en dos grandes Bulevares (el de los Naranjos y el de Francia) conectan adecuadamente, con el refuerzo del Bulevar Sur, el área litoral y el núcleo central” [Memoria Justificativa página 49].

Aunque habrá otra oportunidad para El Cabanyal: la declaración el 3 de mayo de 1993 del Conjunto Histórico de la ciudad de Valencia como Bien de Interés Cultural, que recoge con una delimitación precisa del ensanche del Cabanyal, del que se valora su peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas barracas, en las que se desarrolla una arquitectura popular de clara raigambre ecléctica.

Esta declaración debería haber resuelto el dilema municipal a favor de la rehabilitación del barrio. Y eso sin tener que renunciar al acceso fluido al mar.



¿En qué Consiste el Plan?

El PEPRI, Plan Especial de Reforma Interior, fue elaborado por AUMSA (Sociedad Anónima Municipal Acciones Urbanas de Valencia) por encargo del Ayuntamiento, a finales de 1997. En una primera exposición pública, el plan ofrecía tres alternativas:

1. Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez con directriz recta y mantenimiento de la anchura del tramo actual, 100 metros. (Esto haría llegar Blasco Ibáñez al actual hotel de las Arenas).
2. Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez con directriz ligeramente rota hacia el norte, para una mejor adaptación a la trama de El Cabanyal, reduciendo la anchura a 48 metros.
3. No prolongación de la avenida Blasco Ibáñez y previsión de una gran plaza en la confluencia de la actual Avenida con el Bulevar de Serrería, como solución de cierre del encuentro de la Avenida con los barrios marítimos.

El Ayuntamiento, además, sometió las diferentes alternativas a consulta popular. La Asociación de Vecinos y la Plataforma Salvem el Cabanyal redactaron un escrito en el que se pedía una nueva planificación urbana con participación vecinal que respetara el patrimonio, la trama urbana y que no supusiera escombros generalizados. Este escrito obtuvo en pocos días más de 3000 firmas de apoyo.

Finalizada la consulta, se contabilizaron un total 3.308 participantes. Pero, y con total descaro, se publicó que la opción más votada había sido la segunda, que contaba con catorce votos, agrupados, eso sí, en una cantidad mayor de escritos. Y son los propios redactores del plan que no tienen ningún inconveniente en que así figure en la memoria justificativa del PEPRI, contabilizando el tanto por ciento de escritos que apoyan una u otra alternativa y obviando la cantidad de firmas que apoyan cada escrito. De esta manera fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 24 de julio de 1998 el



encargar a la sociedad AUMSA la redacción definitiva del Plan del Cabanyal-Canyamelar, eligiendo la alternativa número 2.

Tras una segunda exposición pública del plan en 1999 (que entonces había adquirido la 'P' de protección), el PEPRI fue aprobado definitivamente por la Generalitat Valenciana el 24 de enero de 2001.

El PEPRI centra su actuación en la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez hasta su terminación en una gran rotonda cerca del mar y en la creación de un bulevar paralelo a Serrería y que derruirá los números impares de la calle San Pedro y pares de Luis Despuig, una de las vías más antiguas y bien conservadas, al menos cuando se inició la tramitación del plan. Asimismo, también incluye la alineación forzosa de muchas de las travesías, sin atender que la propia historia del barrio las configurar desalineada. El PEPRI deja Fuera de Ordenación Diferido la mayor parte de los edificios de más de cuatro alturas, sin entrar en consideraciones particulares. Finalmente incluye una serie de dotaciones municipales, muchas de las cuales no se han llevado a cabo, aunque nadie se opusiera a las mismas.

El eje central de la avenida tiene 48 metros de vial, con 20 +10 metros a ambos lados, por bloques de edificios, acera y separación de la trama existente. En su parte más estrecha supera los 100 metros de sección que afectan todas las calles centrales del área del Cabanyal, precisamente la menos afectada por el desarrollismo de los años 60. Por lo tanto no es cierto que el eje tenga sólo 48 metros de ancho (con el tráfico del que bastaría para fragmentar el barrio).

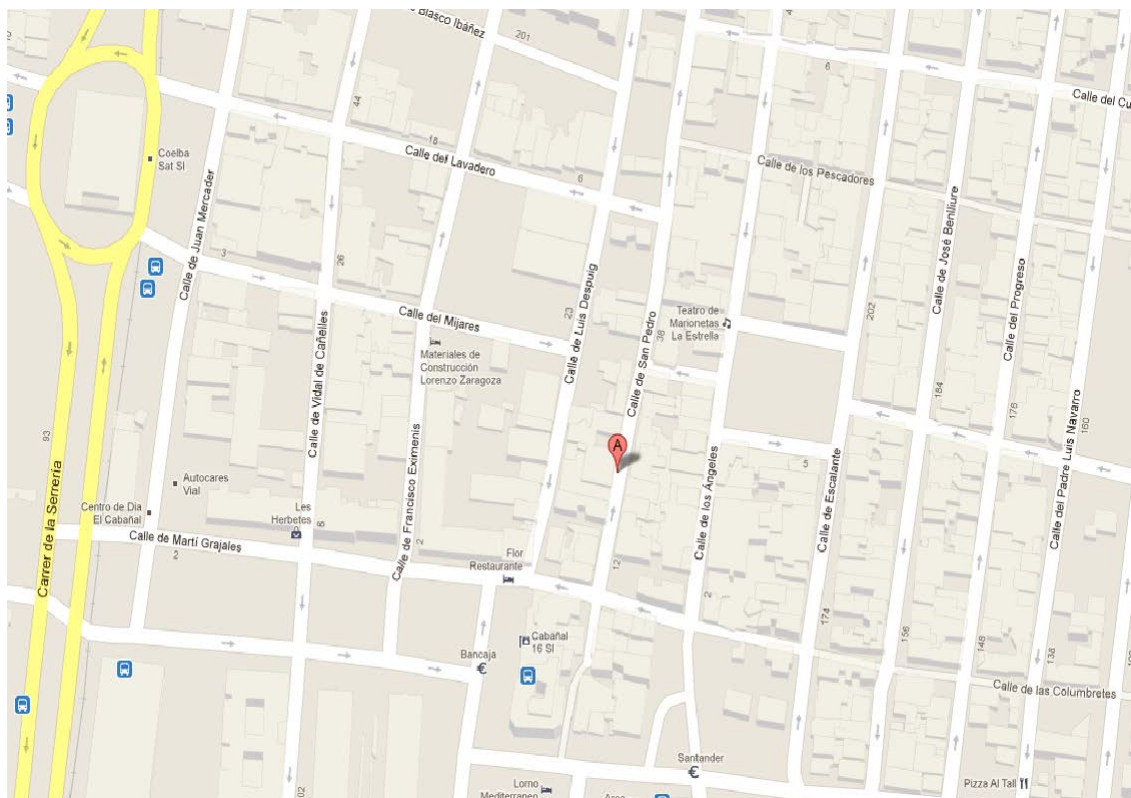
Por otra parte, el PEPRI afecta al 30% del barrio del Cabanyal estricto, sin considerar Cap de França. Esta es la zona con menor densidad de alturas, la que mejor conserva los rasgos de principios del siglo pasado: la que es más necesario conservar.



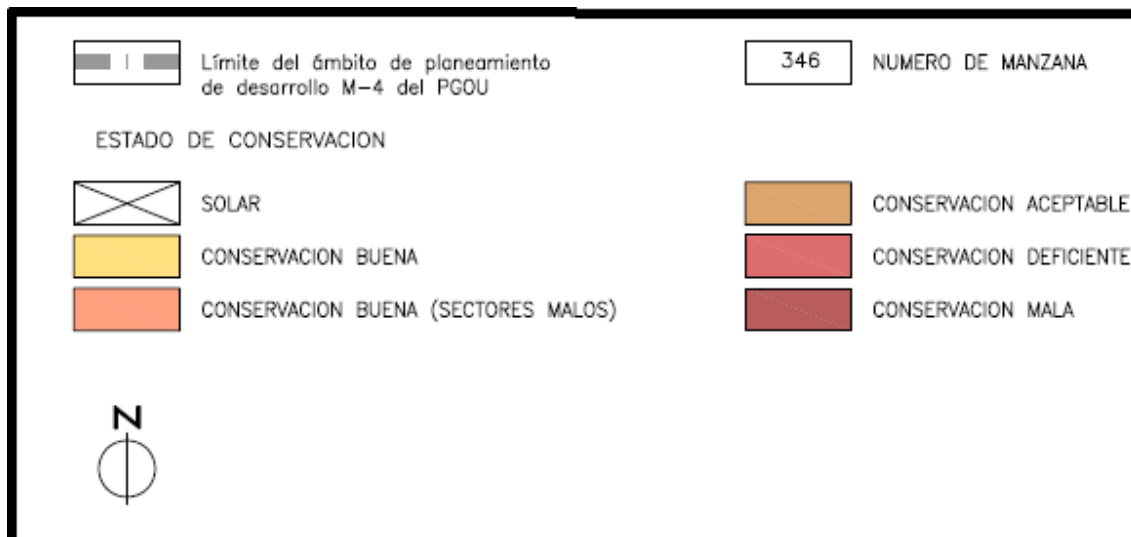
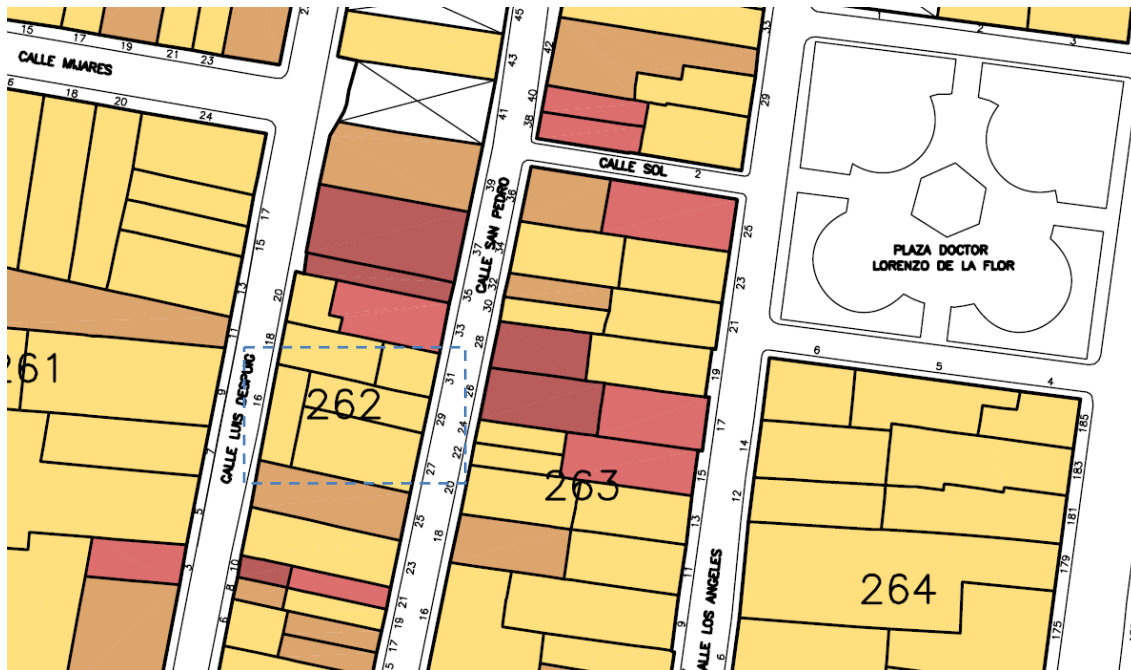
Recreación del plan

Ahora vamos a ver en qué afecta éste plan a nuestro edificio en cuestión.

Primero vamos a situar la calle San Pedro en un plano de situación:



Una vez situada la vivienda en el plano vamos a ver en el PEPRI, cómo cataloga éste plan el edificio en cuanto a estado de conservación:



Como podemos observar nuestra vivienda tiene la designación de **CONSERVACIÓN BUENA**.

En la siguiente hoja podemos observar el plano del PEPRI:





Límite del ámbito de planeamiento de desarrollo M-4 del POU	346 NÚMERO DE MANZANA
ESTADO DE CONSERVACION	
SOLAR	CONSERVACION ACEPTABLE
CONSERVACION BUENA	CONSERVACION DEFICIENTE
CONSERVACION BUENA (SECTORES MALOS)	CONSERVACION MALA

N

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA DE URBANISME - SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 AUMBA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
 EL CABANYAL-CANYAMELAR**
 ÀMBIT DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO M-4 DEL POU
 INFORMACION URBANÍSTICA

**PLANO 13
 ESTADO DE CONSERVACION**
 Febrero 1.998

Lo siguiente que vamos a mirar en éste plan es si el edificio está protegido o no:



Como podemos observar nuestro edificio (señalado en rojo) no sólo no es un edificio declarado protegido si no que es uno de los que según el plan debe ser derruido para la construcción de una zona verde, la cual se puede observar en el plan en color verde.





ENTORNO P.E.P.R.I.

LÍMITE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

EDIFICIOS PROTEGIDOS

★ EDIFICIOS PROTEGIDOS NO RESIDENCIALES

EDIFICIOS PROTEGIDOS



ESCALA GRÁFICA

0 10 50 100 150



Según el plan de régimen urbanístico la calle San Pedro prácticamente en su totalidad desaparecería para dar lugar a zonas verdes, y con ello nuestro edificio.

Obsérvese que el nº 29 de la calle San Pedro desaparece en una mancha verde, la cual significa que pasará a pertenecer a la red primaria de zonas verdes.

Una pequeña ilustración:



Plano de regulación urbanística del PEPRI:





ÁMBITOS

- Limite del ámbito de planeamiento de desarrollo M-4 del PGOU
- Limite del ámbito ampliado del PEPR
- Limite del ámbito BIC

BIENES PROTEGIDOS

- Elemento protegido
- Elemento protegido en áreas no residenciales

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

- Alineación exterior o interior
- Cambio de altura
- Alineación diferida
- Partido de parcela o espacio libre de uso privado
- Altura máxima en número de plantas (incluida planta baja)
- Agregación parcelaria obligatoria

RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

- GRV Red viaria primaria
- GEL Red primaria de zonas verdes y espacios libres

RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS

- GSP-1 Equipamiento Deportivo-Recreativo

RED PRIMARIA DE TRANSPORTES

- GTR-1 Transporte público urbano (tranvía)
- GTR-2 Estación ferroviaria

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

- RV Red viaria secundaria
- EL Red secundaria de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales

RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS

- EC Equipamiento Educativo-Cultural
- SP-1 Equipamiento Deportivo-Recreativo
- SP-2 Equipamiento Socio-Cultural
- SP-3 Equipamiento Sanitario-Asistencial
- SP-4 Equipamiento Administrativo-Institucional

ZONAS Y ENCLAVES DE USO DOMINANTE NO RESIDENCIAL

- ED Educativo
- SO Socio-Cultural
- RG Religioso

PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

- PMS Patrimonio municipal de suelo

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME - SERVEI DE PLANIAMENT

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

RÉGIMEN URBANÍSTICO.
 Marzo 2000



Como ya hemos dicho antes el Cabanyal está declarado como BIC (Bien de Interés Cultural), vamos a ver si nuestro edificio cae dentro de la designación de BIC:



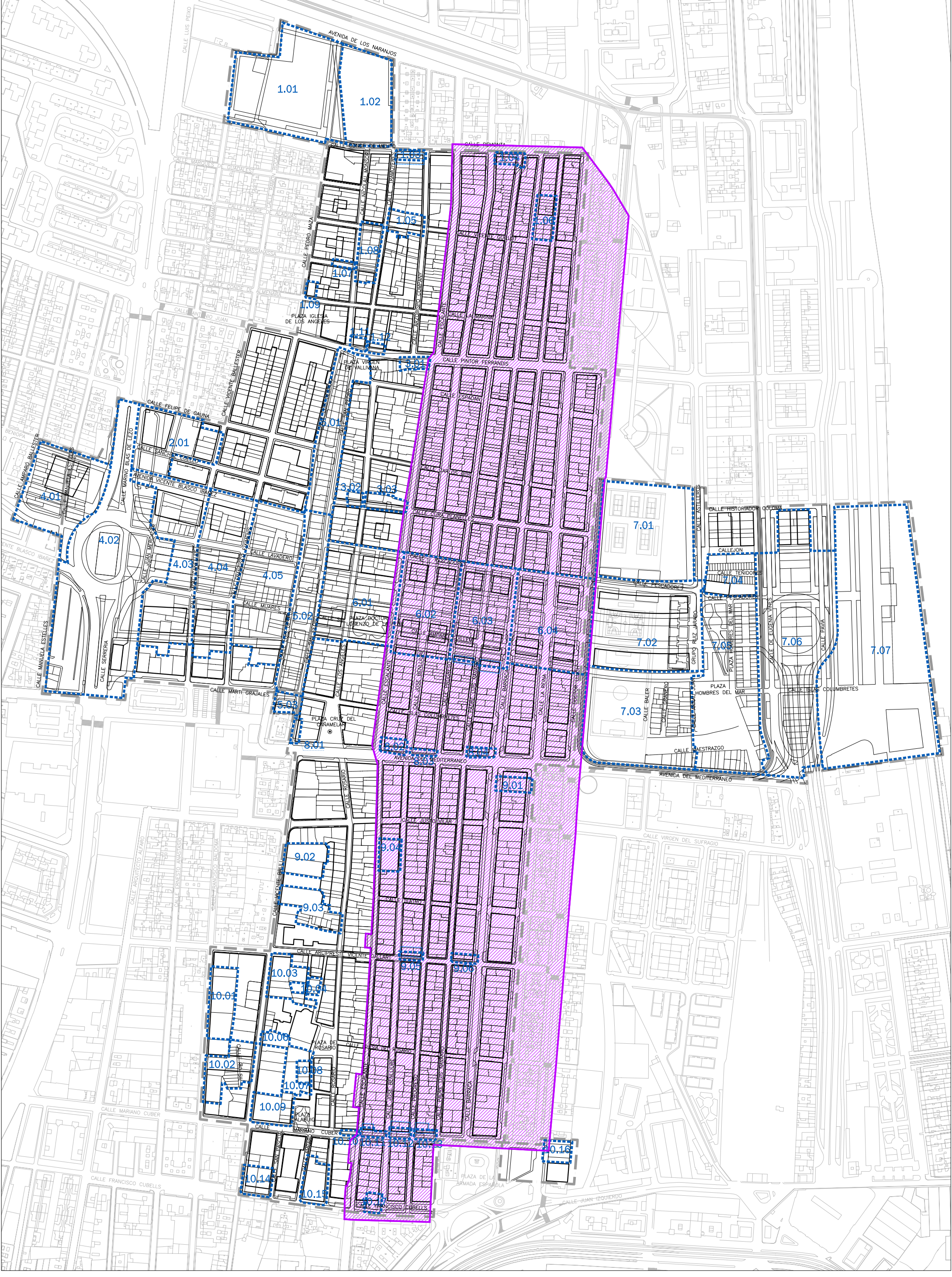
ENTORNO P.E.P.R.I.

ZONA BIC DE EL CABANYAL - CANYAMELAR

LÍMITE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Como podemos comprobar, no está en la zona BIC del Cabanyal, pero sí que entra dentro del Límite de los ámbitos de Actuación.





ENTORNO P.E.P.R.I.

ZONA BIC DE EL CABANYAL - CANYAMELAR

LÍMITE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

ÁMBITO BIC



ESCALA GRÁFICA

0 10 50 100 150

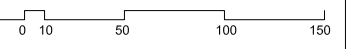


- ENTORNO P.E.P.R.I.
- LÍMITE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN
- EDUCATIVO-CULTURAL
- SOCIO-CULTURAL
- DEPORTIVO-RECREATIVO
- ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL
- ZONAS VERDES

EQUIPAMIENTOS



ESCALA GRÁFICA





Como podemos observar, si se llevara a cabo el plan nuestro edificio sería derruido para dar paso a una zona verde, llámese parque o jardín, pero se tirarían a tierra 90 años de una construcción que como veremos más adelante no se lo merece.

Después de haber hablado de la historia del Cabanyal y de el plan que le afecta en la actualidad y de cómo afecta al edificio que vamos a estudiar, vamos a hablar de la historia de nuestro edificio, del cual aunque poca se ha conseguido recopilar una información muy buena, ya que hemos encontrado en el archivo municipal de Valencia el proyecto que en su día presentó Víctor Gonsálbez.





1.3.- Estudio Histórico del Edificio.



Estudio Histórico del Edificio:

Buscando en el archivo municipal de Valencia (Plaza de Tetuán, palacio de Cerveró, Valencia) se encontraron dos documentos sobre la calle San Pedro nº 29.

En el primero sólo existía una petición del propietario para poder elevar una crujía de la casa en el 1905, de la cual sólo constaba la hoja de petición al ayuntamiento.

En el segundo ya existía una solicitud de Permiso para la construcción de una casa y data del 1922, y ésta es la edificación que existe hasta hoy.

El proyecto de solicitud de construcción de la casa se divide en dos partes, la primera la solicitud al ayuntamiento por parte del arquitecto y con el consentimiento del propietario, y los planos que se van a adjuntar, y una segunda en la que el ayuntamiento le da el visto bueno.

Primera parte, Petición de permiso de construcción y planos:



S/ *Reg. n.º 943* *Caja 7*

Ayuntamiento de Valencia

51 ~~*585*~~ ~~*26*~~

Año *1922*

SECCION *Acumulo* NEGOCIADO *J. Urbana*

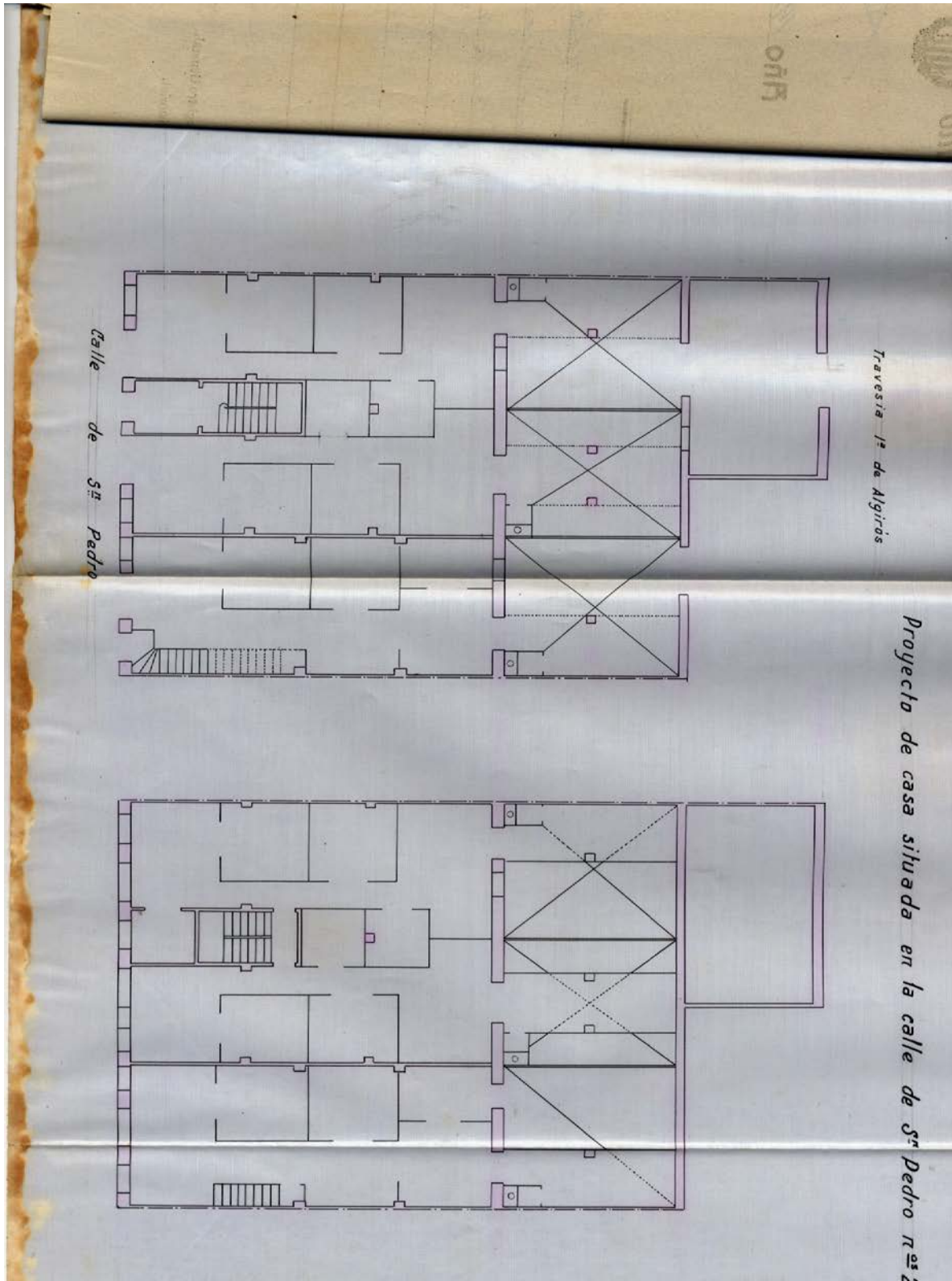
*D. Víctor Gosálbez pide permiso para
construir una casa en la calle de San
Pedro 27 y 29 (Puerto), de D. Salvador Fu-
rió*

Núm. *4749* del Registro General.
Núm. *2º* del Historial.

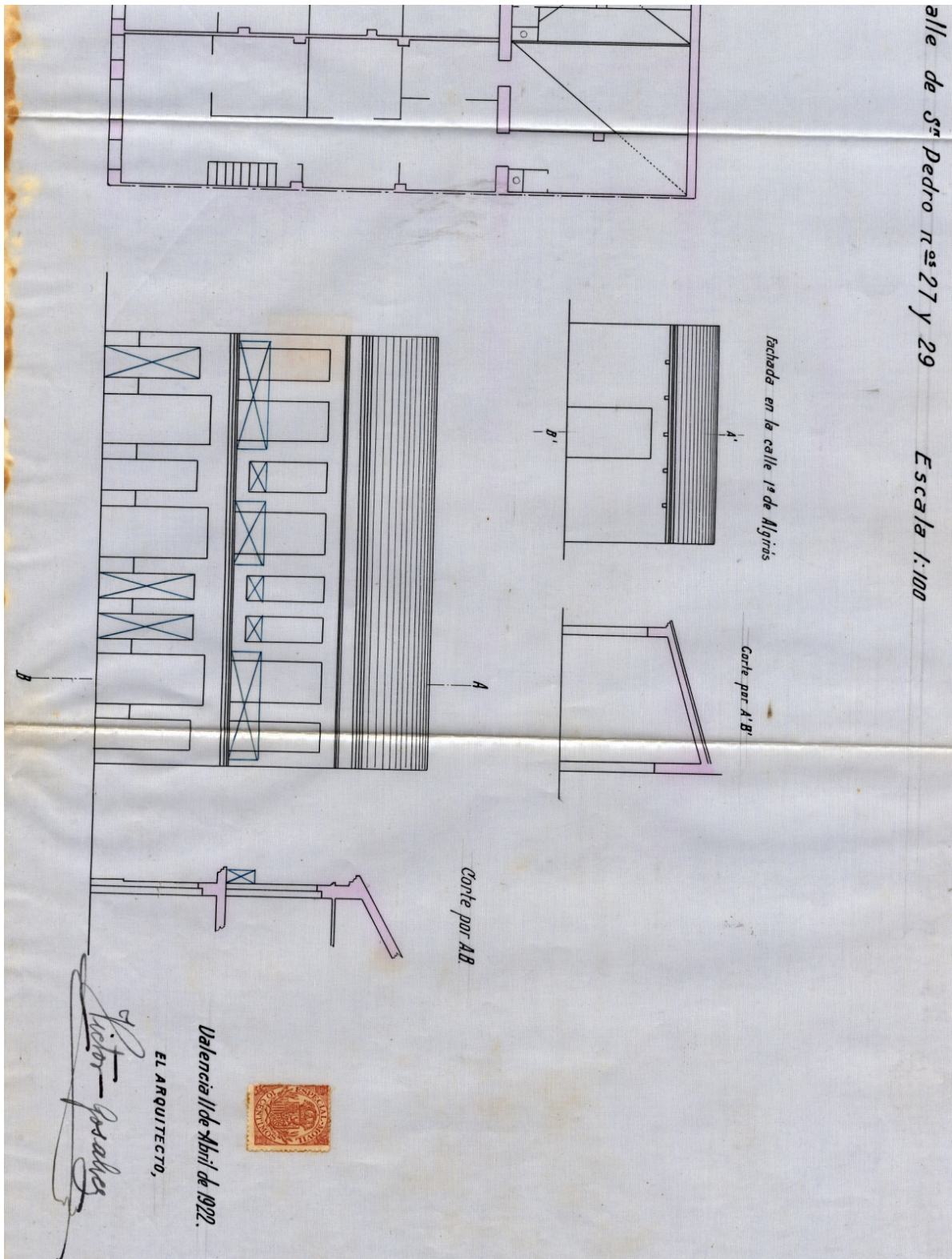
*12 Julio 91
6 Agosto 92
r/ov*

2896 - 656 - 2000. - Imp. La Gutenberg

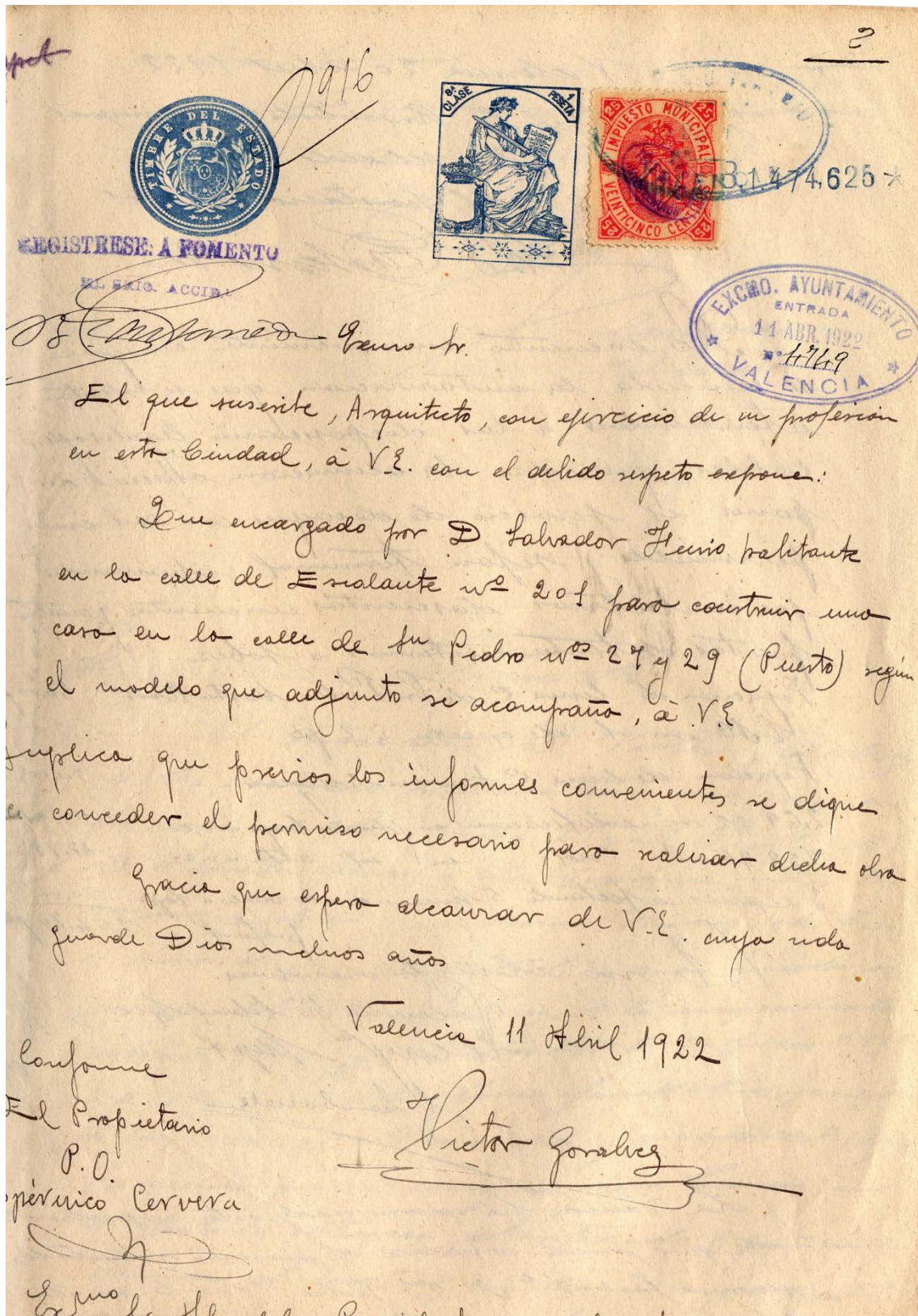
Víctor Gosálbez pide permiso al ayuntamiento para construir una casa en la calle de San Pedro 27 y 29, de don Salvador Furió.



Plano de las dos viviendas



Plano de las dos viviendas



El arquitecto solicita la construcción.

Valencia 20 abril 1922

Informe el Sr. Arquitecto Municipal
El Alcalde

D. O. El Secretario Auxiliar

[Signature]

No encuentro inconveniente en que se conceda la autorización que se solicita atendiéndose a las disposiciones legales aplicables, queriendo la dimensión oficial, disponer el servicio de desagüe con red impermeable y sifón terminal abonando por arbitrios doscientos cincuenta y cuatro pesetas setenta centimos a saber.

Fijación de línea C. de San Pedro hasta Centro...	50,00 p
4,50 m. l. de exceso a 2 pts	3,00
Fijación de línea C. Provenia de Algirós	50,00
269,55 m ² edificación en planta baja a 0,20	59,91
238,95 m ² id. en id. altura a 0,20	47,79
3 respiras afectando 5 huecos de 0,50 vueltos a 10 pts	50,00
Total	354,70 p

V. O. no obstante resolver

Valencia 26 abril 1922
[Signature]
[Signature]

La Sección ha examinado este expediente y entiende que puede concederse el permiso solicitado, con sujeción a las R. D. de 13 julio 1901, 6 octubre 1901 con la obligación de construir

Compendio de la petición de obra con nº 27, 29 calle 1.º Pedro

con sifón terminal

La Comisión no obstante resolver

Valencia 29 abril 1922

El Jefe de la Sección

[Signature]

Conforme
El Secretario

[Signature]

Excmo Sr.

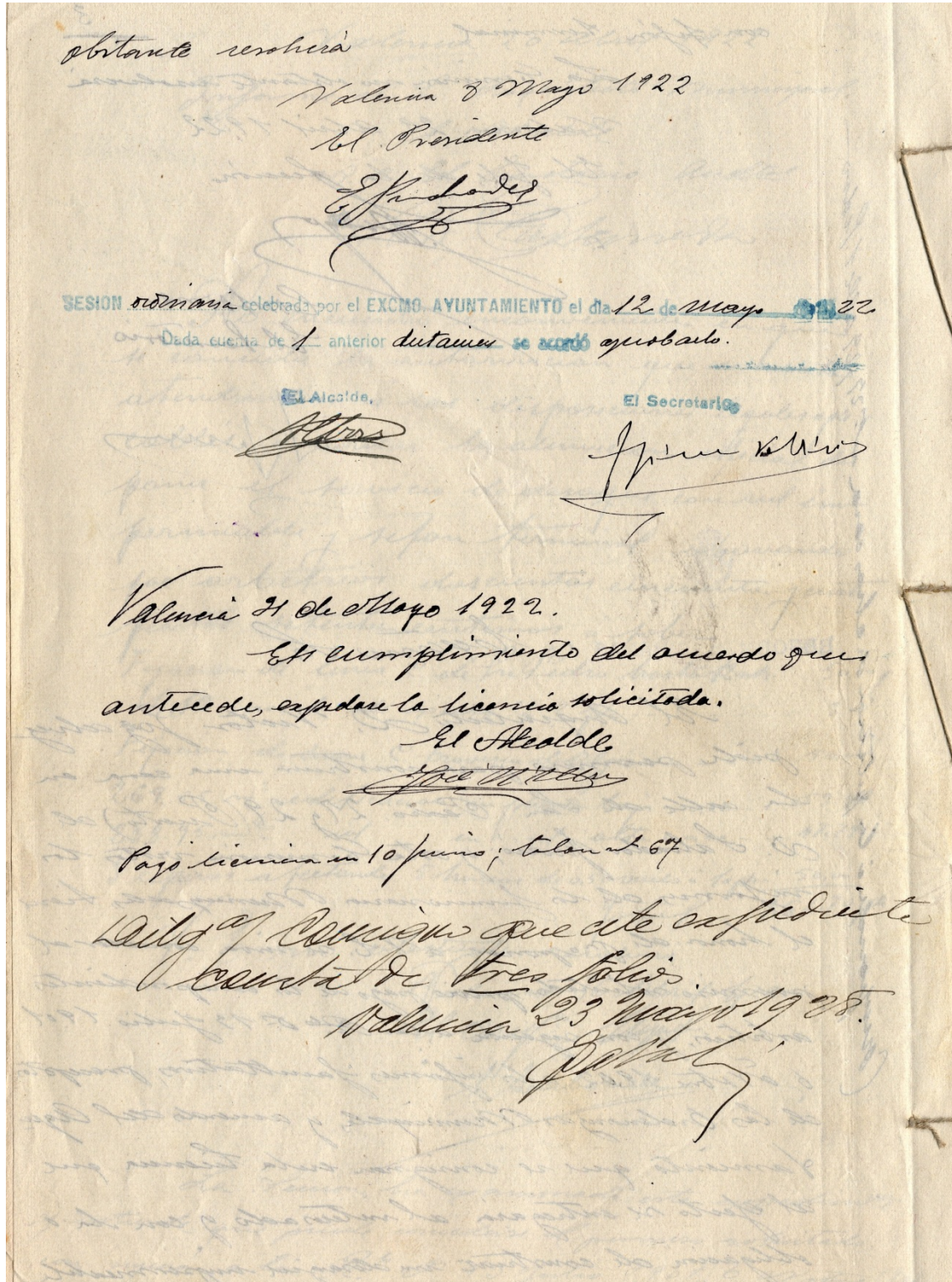
El Arquitecto D. Victor Joz abreg pide permiso para construir una casa en la calle de San Pedro, 27 y 29 (Puerto) de D. Salvador Jurio; y esta Comisión visto los informes de la Juntación Municipal, tiene el honor de proponer a V. E. se sirva conceder el permiso solicitado, previo pago de los correspondientes arbitrios, y con sujeción a las R. D. de 13 julio 1901 6 octubre 1902; a los informes facultativos, preceptos de las Ordenanzas Municipales, y acuerdo del Ayuntamiento que se consignaron en la licencia que al efecto se entregara al interesado, y con la obligación de construir un desagüe impermeable con sifón terminal



En la anterior imagen se observa el desglose de lo que va a costar la casa en ésta época y la petición formal al Excmo. Alcalde de Valencia para construir la casa.



La segunda parte sólo consta de una hoja en la cual el ayuntamiento dictamina que sí se le concede la licencia para poder edificar una casa en la calle San Pedro 27 y 29 de Valencia, firmado por el Alcalde y el Secretario:





Este es el proyecto que se realizó en su día y mediante el cual se levanto un edificio de dos alturas en la calle San Pedro nº 27 y 29 de Valencia, lo cual nos da una idea de la labor del maestro de obra puesto que con tan poca información de proyecto, debía de ser complicado levantar un edificio.

Y lo más curiosos es que hoy en día, excepto alguna aportación auxiliar que podremos observar más adelante, ésta casa está idénticamente igual a cuando se construyó, incluso en los pisos de la primera planta existe la misma distribución que el arquitecto VíctorGonsálbez diseñó.

En las plantas bajas se ha cambiado muy poco la distribución, se le ha añadido un tabique a una de las habitaciones, y poco más. Incluso en las cocinas se puede observar el mismo banco de cocina de la época de construcción.



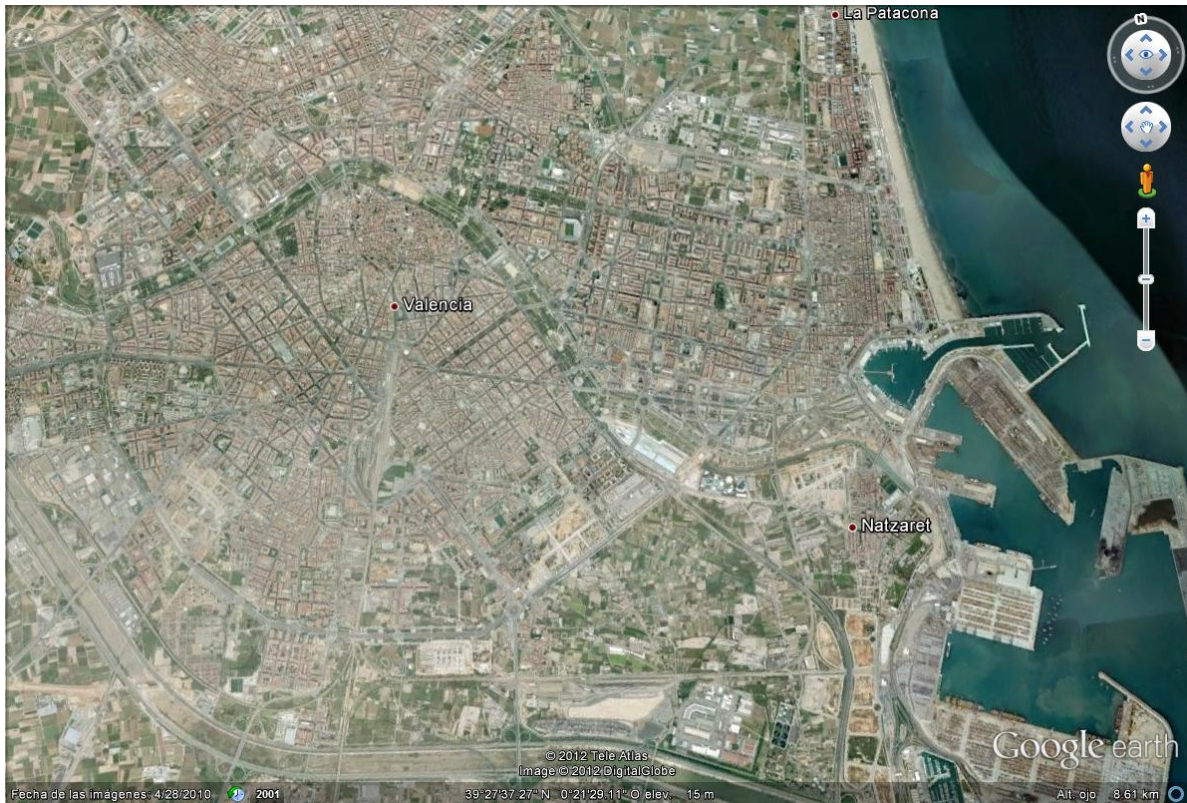


2.- LOCALIZACIÓN DEL EDIFICIO Y POSIBLES ACCESOS

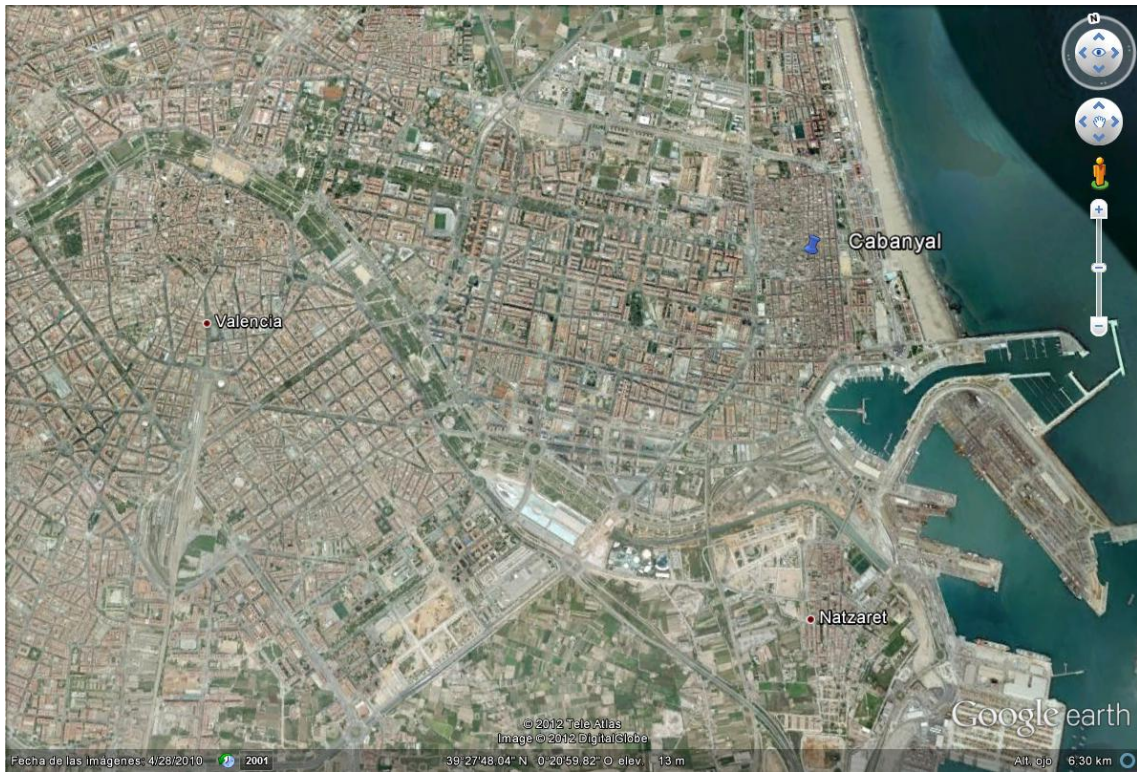


Localización del edificio y sus posibles accesos.

El edificio se encuentra en la calle San Pedro nº 29 de Valencia, ésta se ubica dentro del barrio del Cabanyal – Canyamelar.



Plano de emplazamiento Aéreo de Valencia



Plano de emplazamiento aéreo Cabanyal



Plano de situación del barrio del Cabanyal

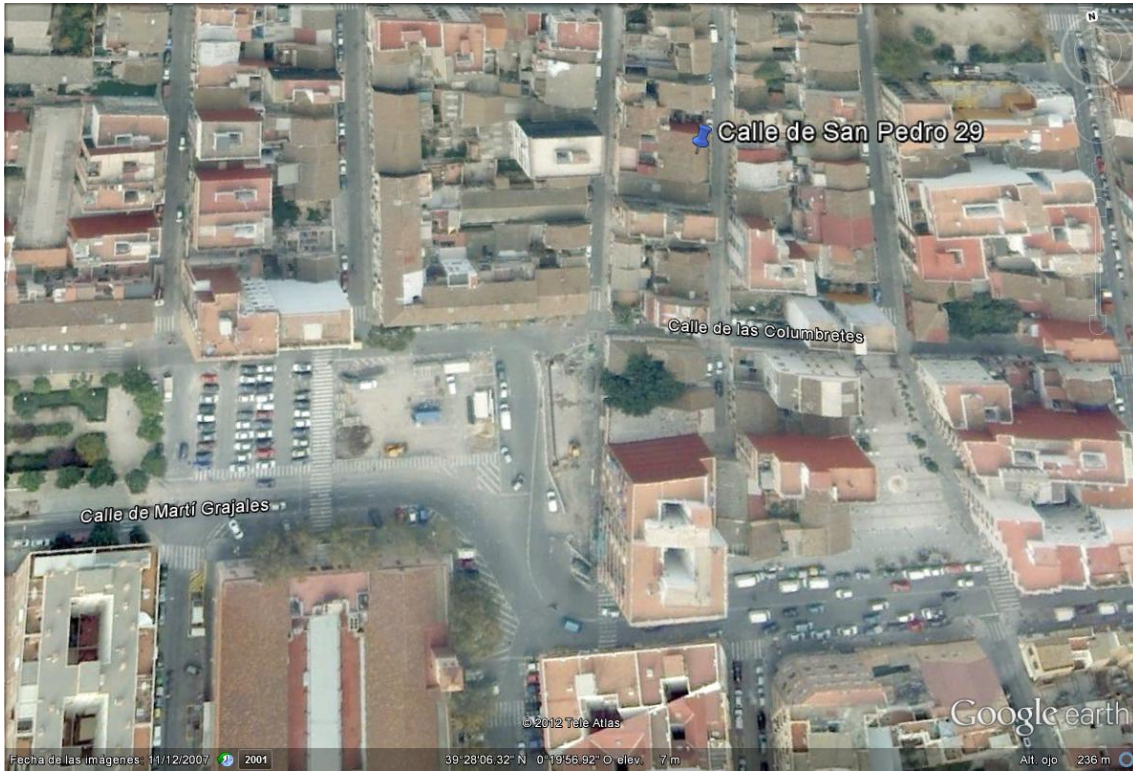
TALLER T 20: RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO



Plano de emplazamiento Cabanyal

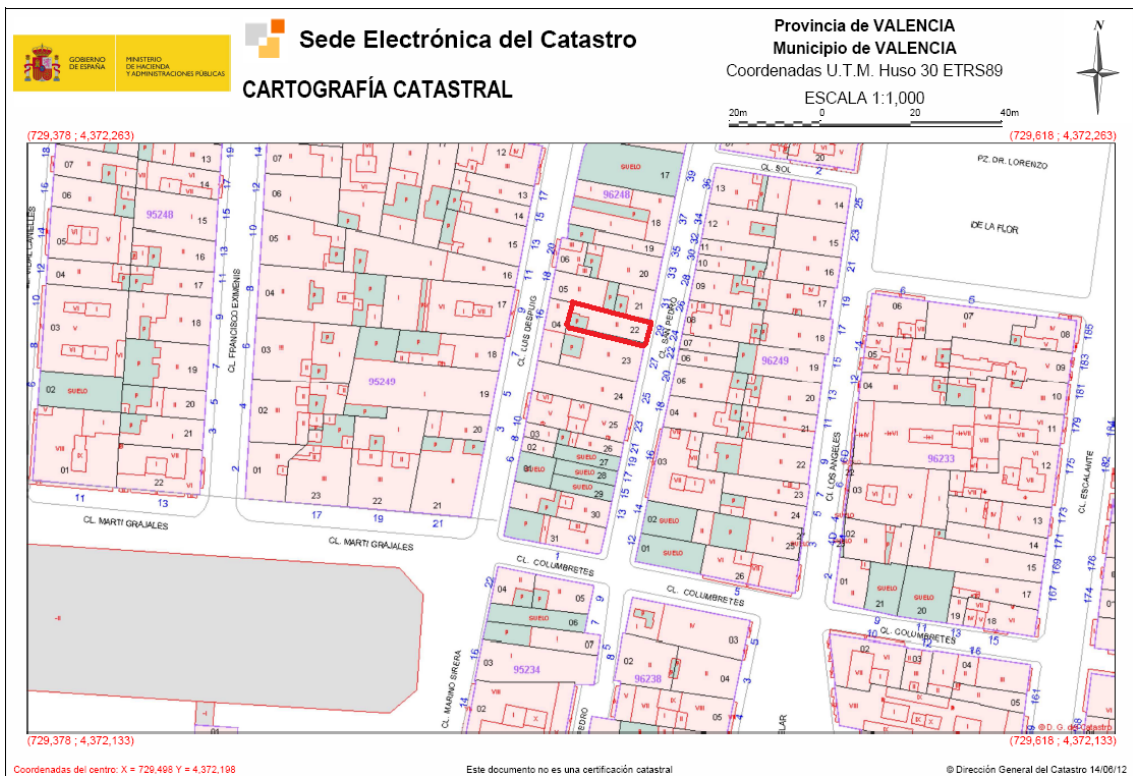


Plano de situación de la calle y número



Plano de situación

Datos catastrales de la el edificio:



Cartografía catastral

Datos catastrales de la vivienda de estudio dentro del edificio:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 9624822YJ2792D0002GA  Obtener etiqueta  Copiar referencia al portapapeles

Localización CL SAN PEDRO 29 Es:1 Pl:01 Pt:01
46011 VALENCIA (VALENCIA)

Clase Urbano

Superficie (**) 81 m²

Coefficiente de participación 50,000000 %

Uso Residencial

Año construcción local principal 1932

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización CL SAN PEDRO 29
VALENCIA (VALENCIA)

Superficie construida 156 m²

Superficie suelo 90 m²

Tipo Finca Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA		01	01	68
ALMACEN		01	01	10
VIVIENDA		00	00	3

Para poder acceder a nuestro edificio en la calle San Pedro nº 29, andando se puede llegar desde la calle la calle del Lavadero e ir andando en dirección Sur o desde la calle de les Columbretes y andar en dirección Norte una vez se entre en la calle san Pedro.

Para acceder vía automóvil es necesario llegar hasta la calle columbretes para poder entrar en la calle San Pedro y llegar hasta nuestro número.

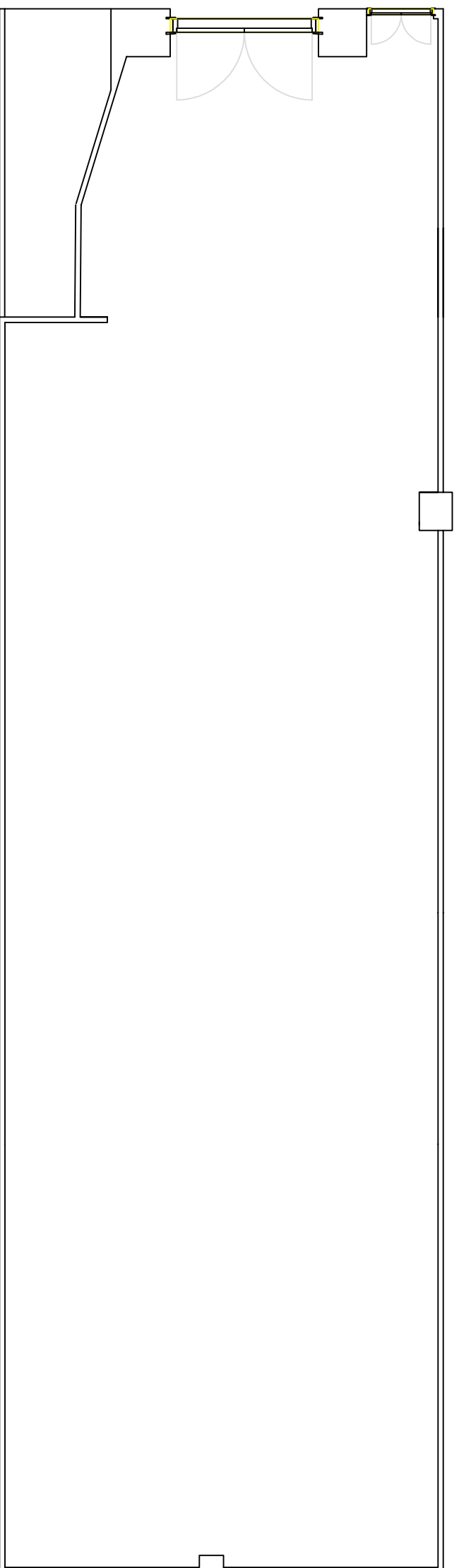




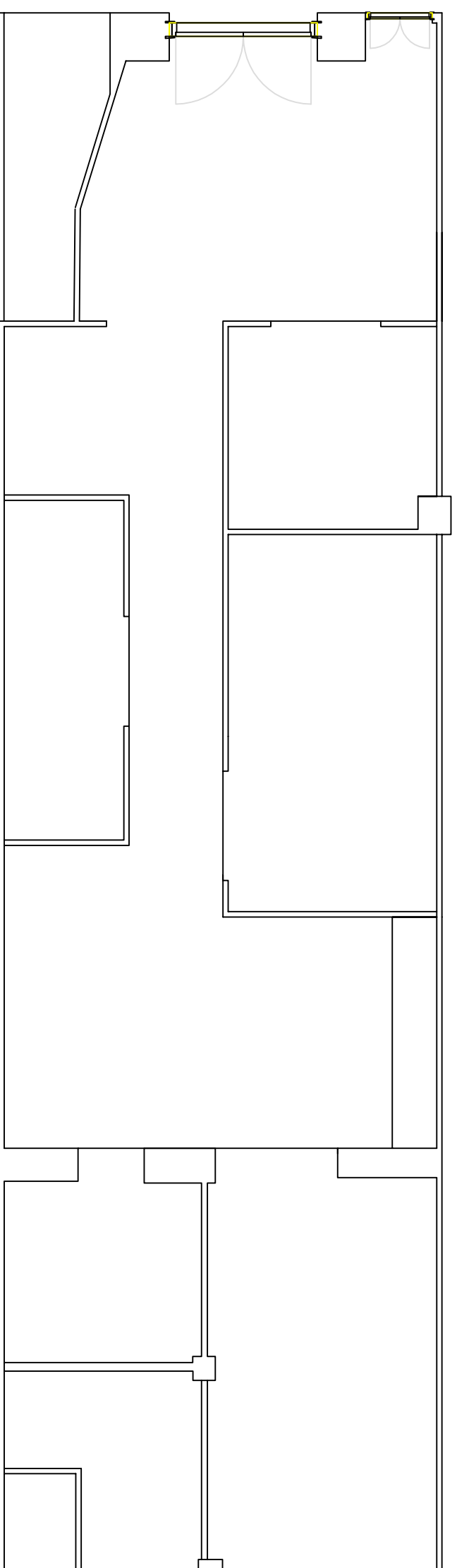


3.- ESTUDIO EN PLANTA Y LEVANTAMIENTO DE PLANOS





PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

PLANO: COTAS

PROYECTO:

TALLER DE RESTAURACION DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO

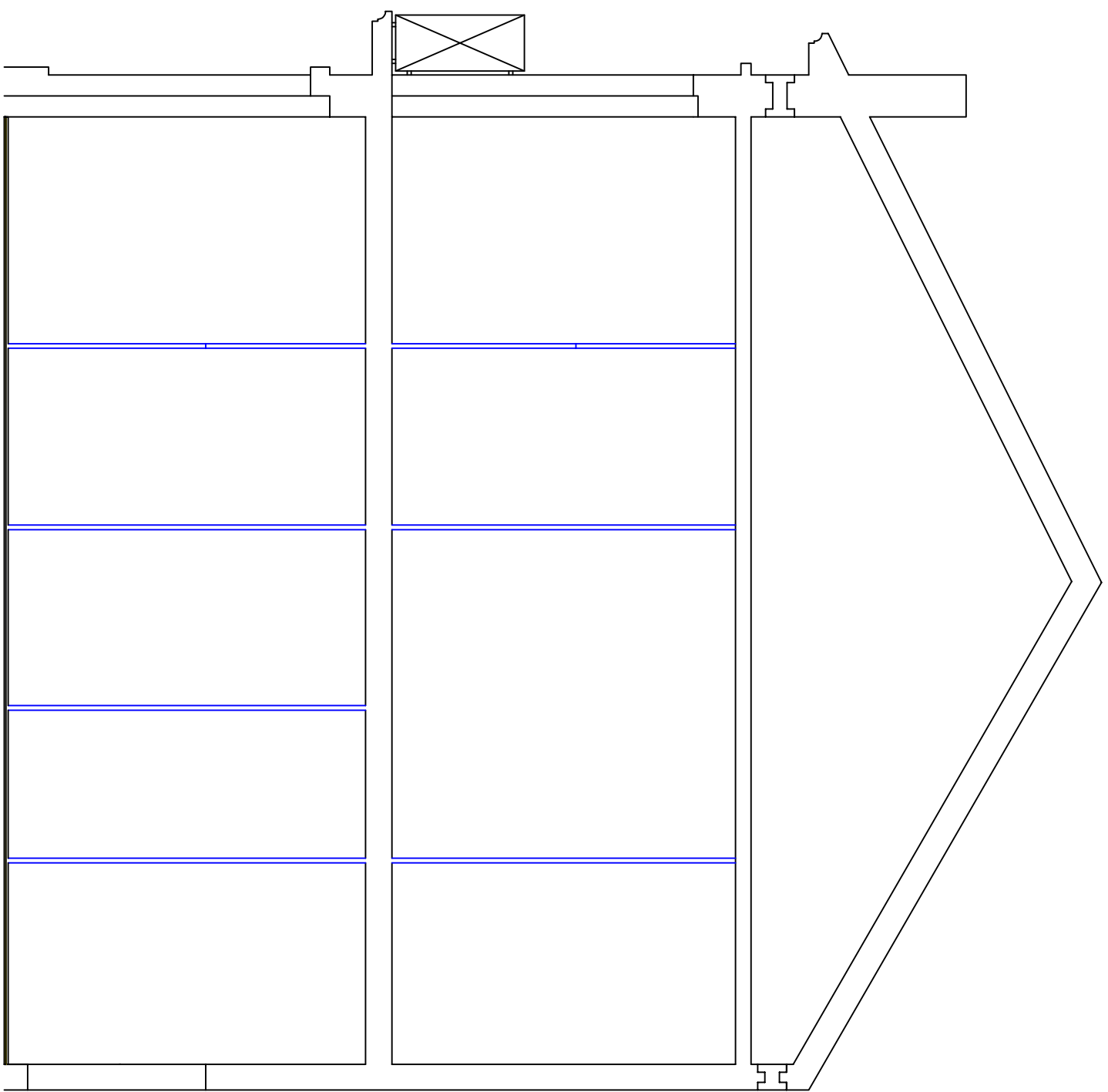
Nº PLANO: 1

ESCALA: 1/60

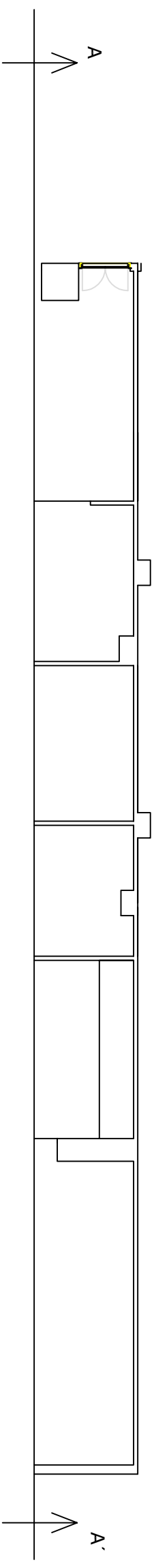
AUTOR:

JOSE DAVID GIL ARA





SECCIÓN A-A'



PLANTA



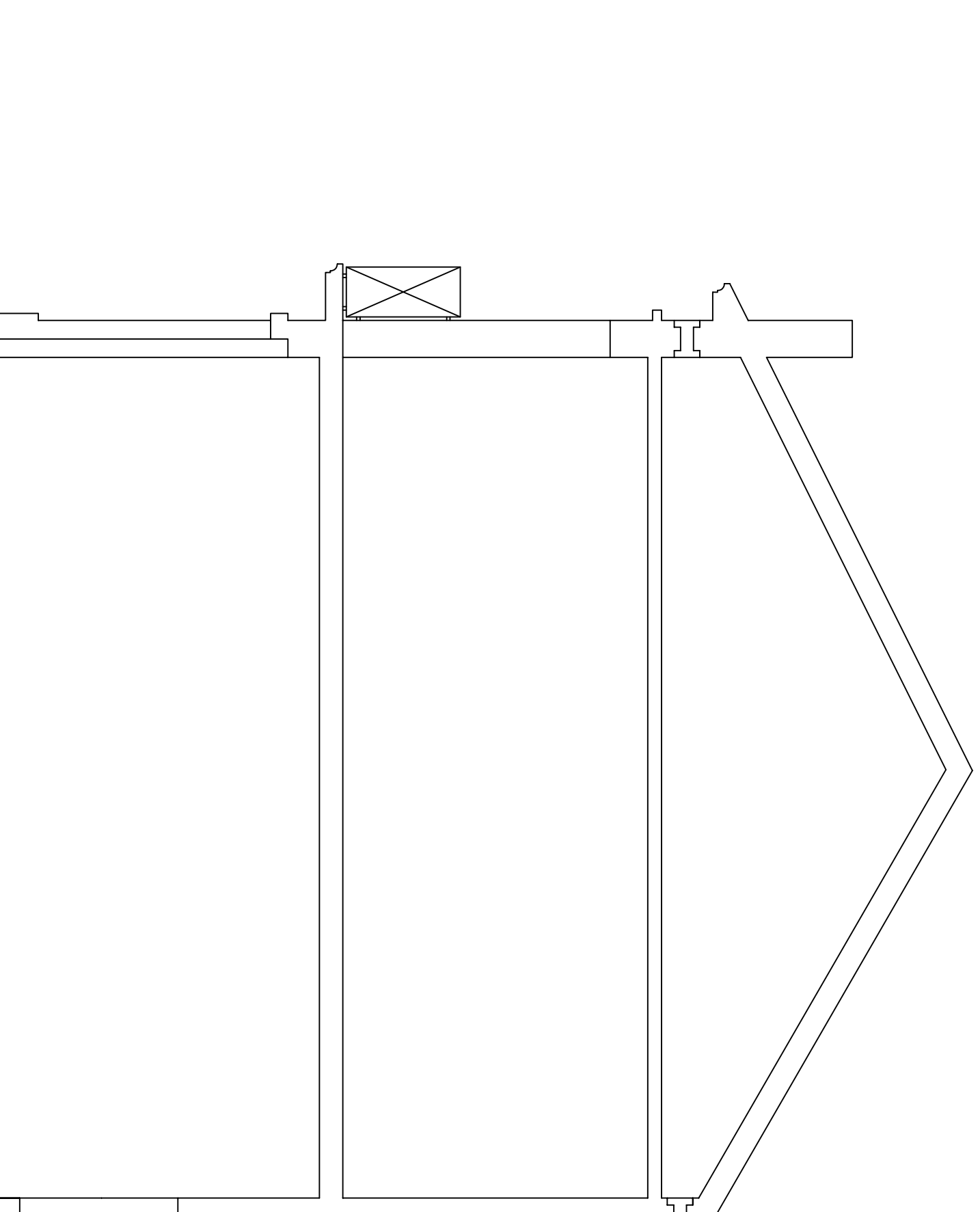
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
PLANO: SECCIÓN A-A' LESIONES

PROYECTO: TALLER DE RESTAURACION DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO

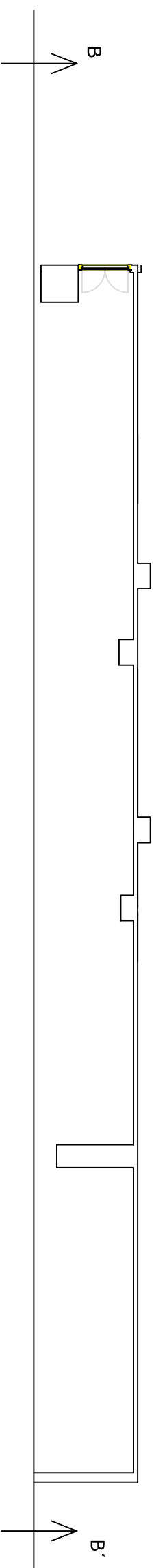
Nº PLANO: 1
ESCALA: 1/75

AUTOR: JOSE DAVID GIL ARA





SECCIÓN B-Bº



PLANTA



PLANO: SECCIÓN B-B' LESIONES

PROYECTO:

TALLER DE RESTAURACION DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO

Nº PLANO: 2

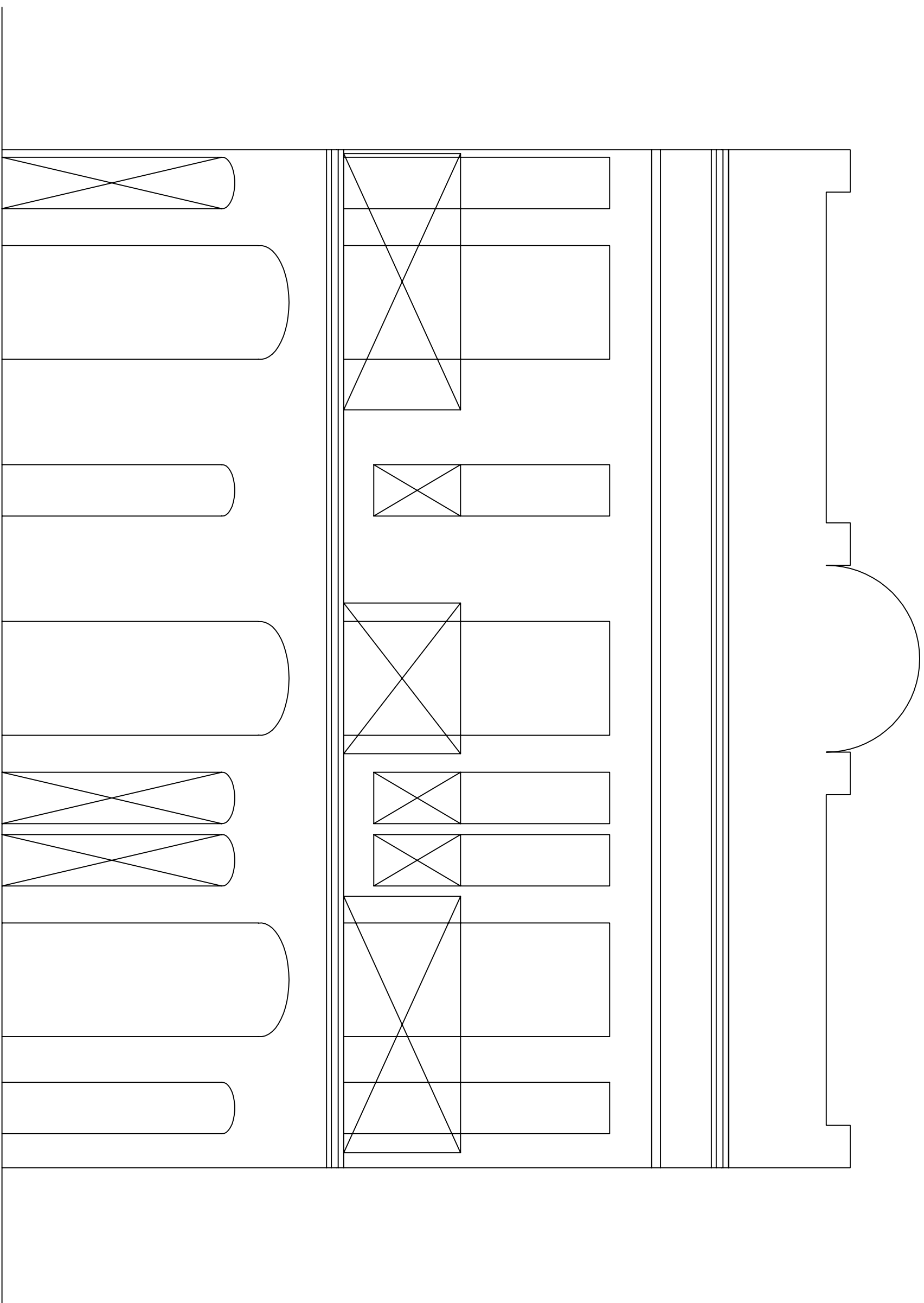
ESCALA: 1/75

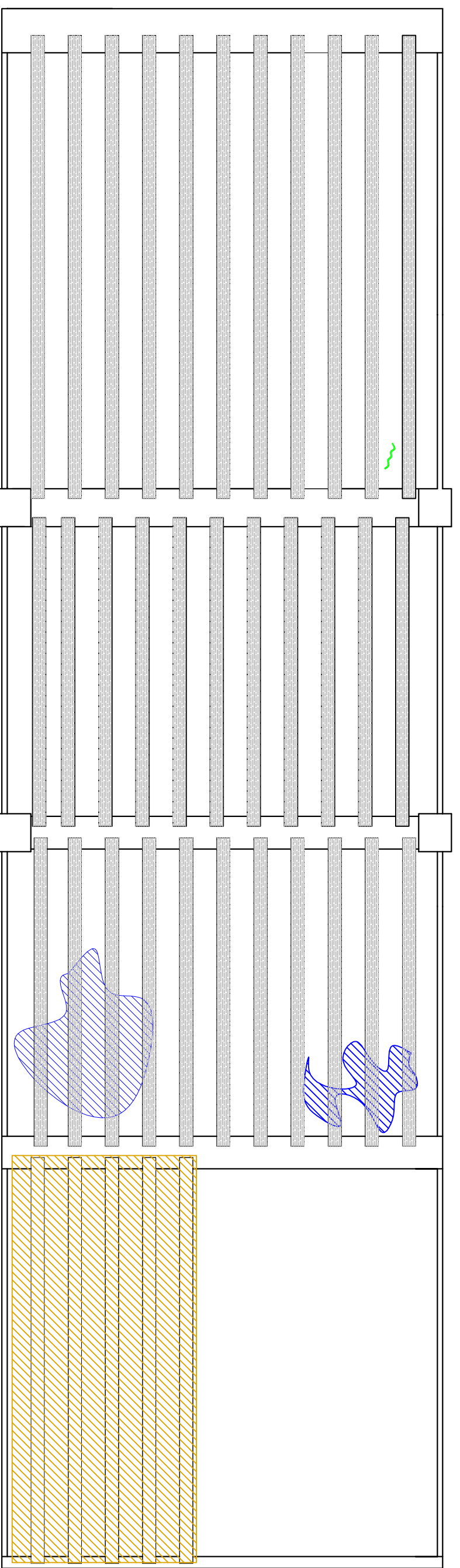
AUTOR:

JOSE DAVID GIL ARA









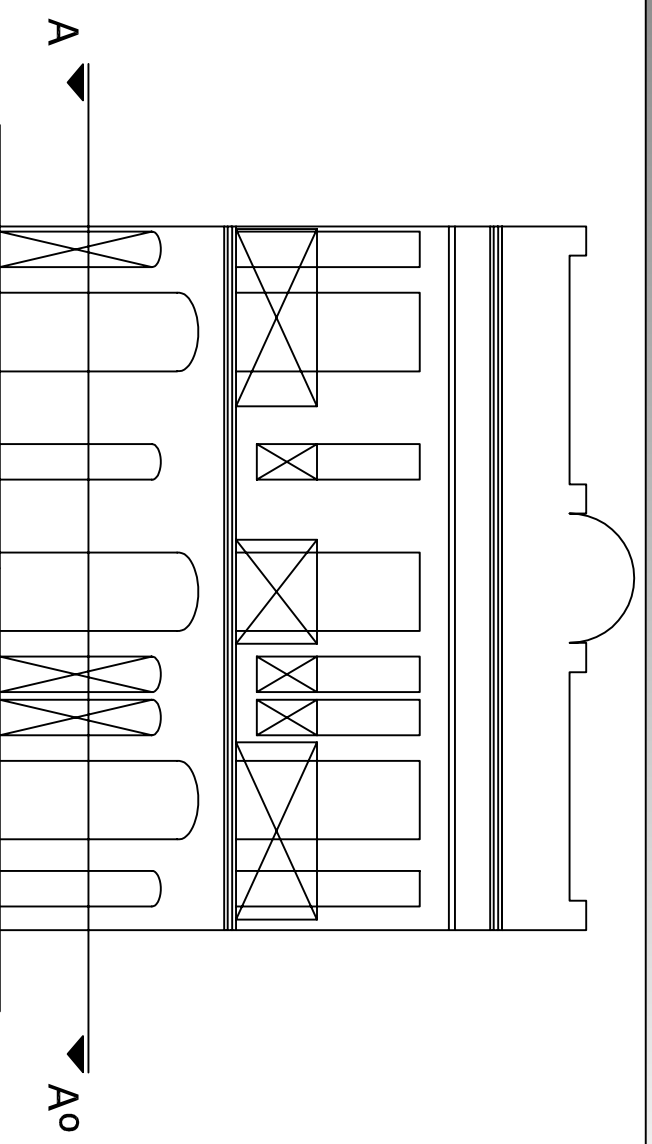
ALZADO PRINCIPAL





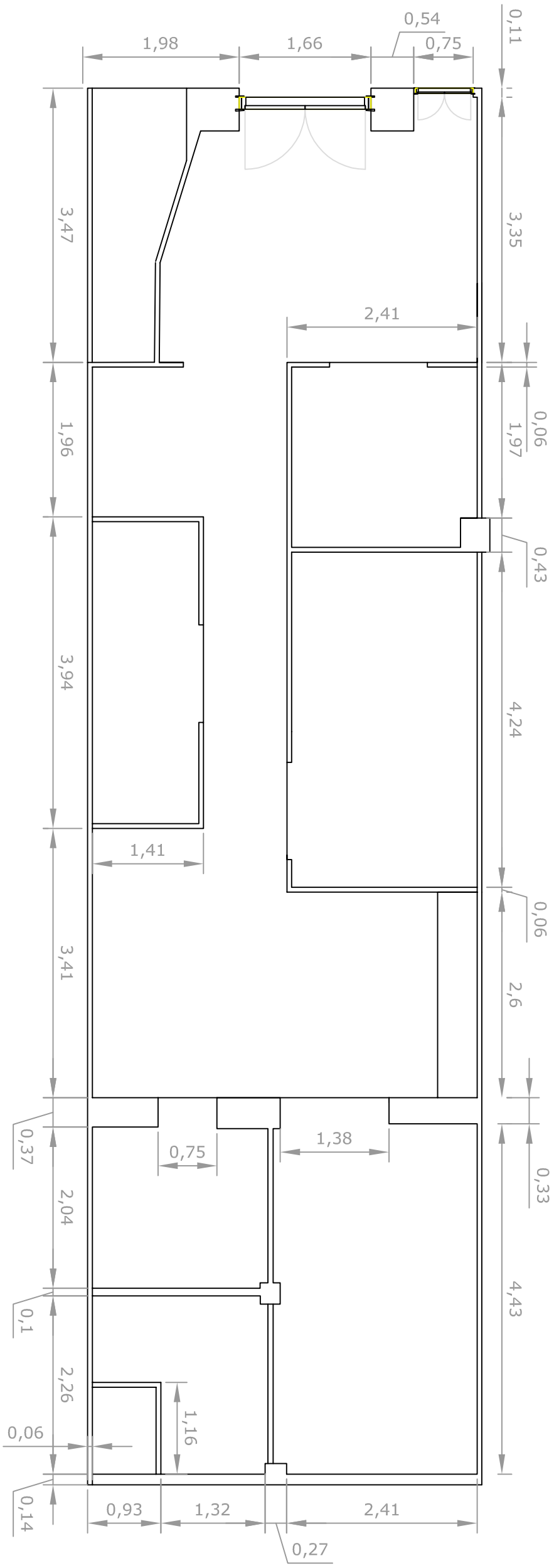
SECCIÓN A-A° PLANTA

	Humedad
	Desconchado
	Grietas
	Fisuras
	Falta de planeidad del pavimento
	Pudrición

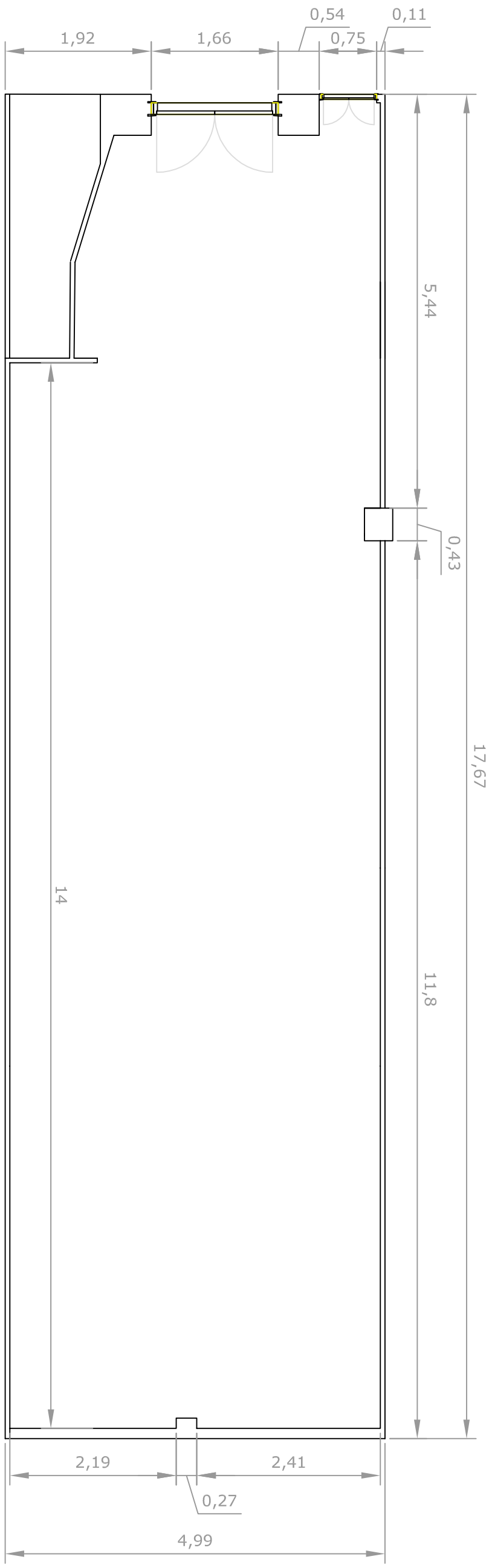


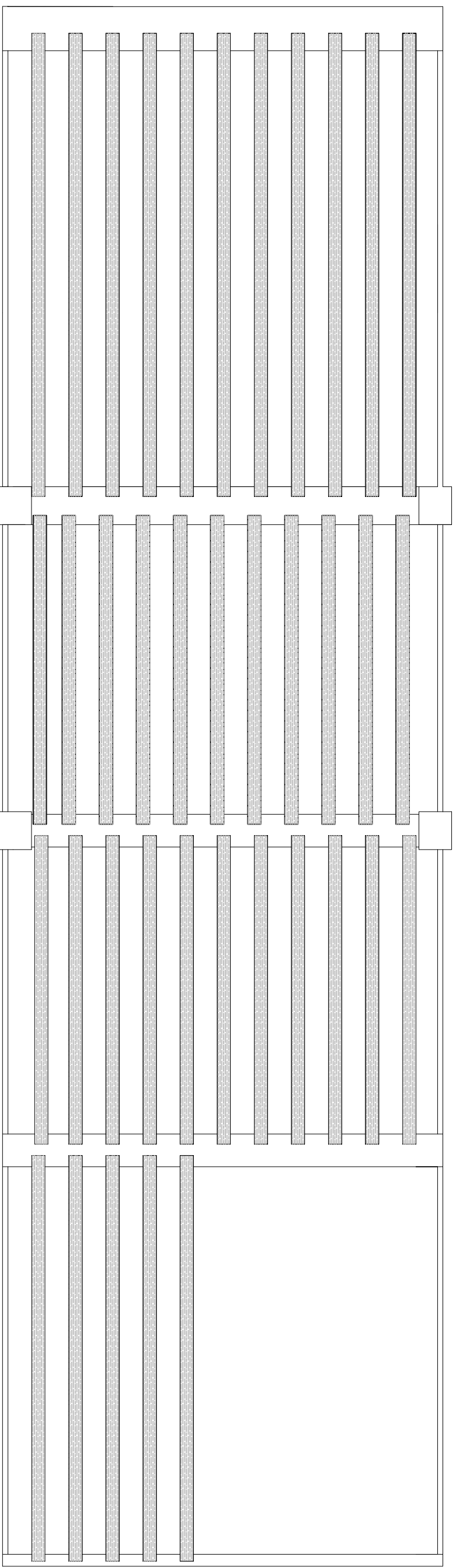
S/N

PLANTA PRIMERA









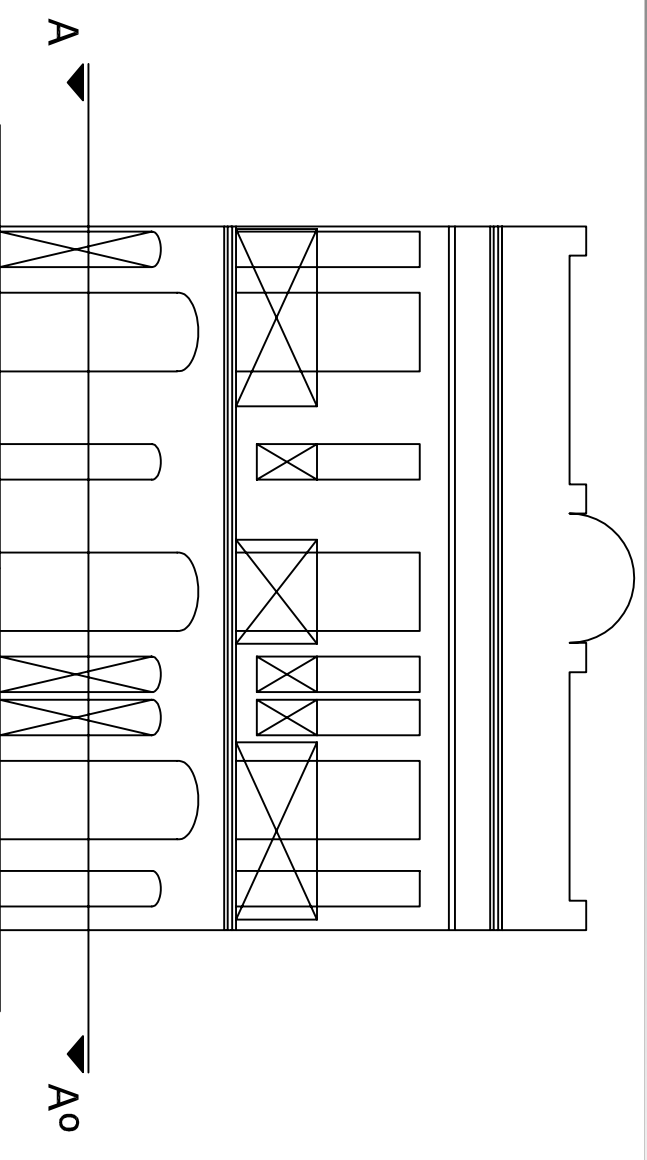
PLANTA BAJA





SECCIÓN A-A° PLANTA

	Humedad
	Desconchado
	Grietas
	Fisuras
	Falta de planeidad del pavimento
	Pudrición



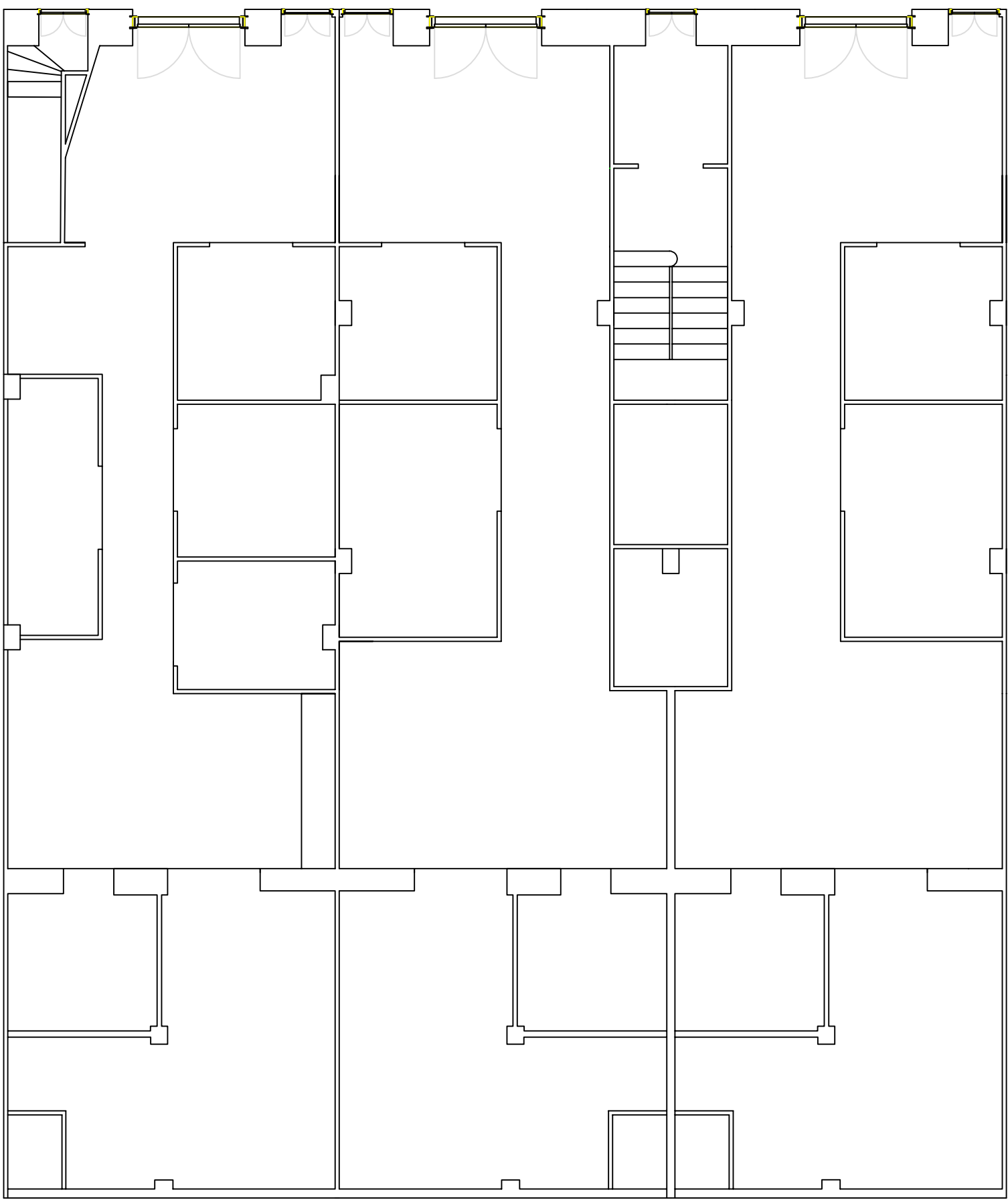
S/N

LEYENDA

ALZADO



PLANTA DISTRIBUCIÓ





4.- ESTUDIO FOTOGRAFICO

Estudio fotográfico:



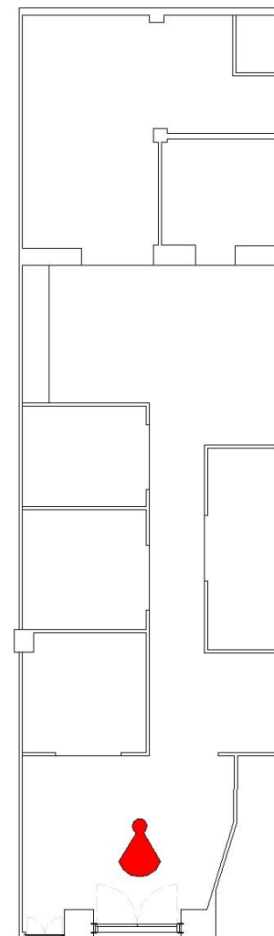
Foto de la fachada del edificio

Al tratarse de un edificio del Cabanyal, sólo se puede ver desde la calle la fachada principal, ya que la construcción típica de éste barrio es de dos edificios unidos por el patio trasero, partido, y con las fachadas adyacentes a las calles.

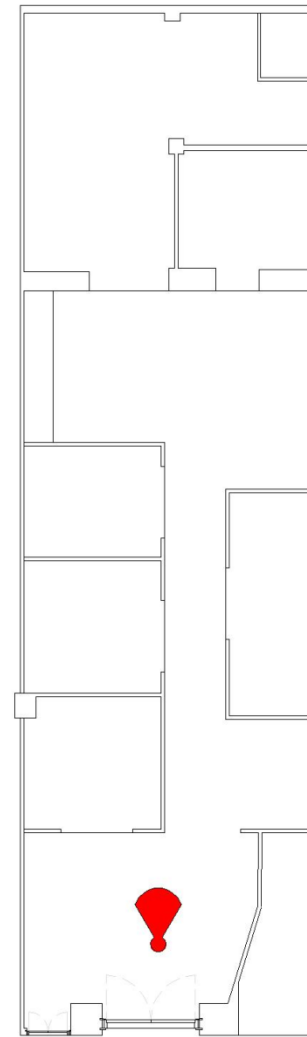
Nuestro estudio tratará exclusivamente de la vivienda nº 29, aunque el edificio tiene dos números, el 27 y el 29, pero es indispensable estudiar el edificio entero para poder saber cómo funciona constructivamente nuestra vivienda.

En éste apartado vamos a incluir una serie de fotos para que se pueda comprender la vivienda a nivel de particiones interiores y para comprobar que el proyecto de Víctor Gonsálvez no se ha movido un ápice en cuanto a particiones se refiere:

Fotos de la distribución Interior



Vista de la puerta desde el interior, aunque reforzada por el paso del tiempo, sigue siendo la de origen.



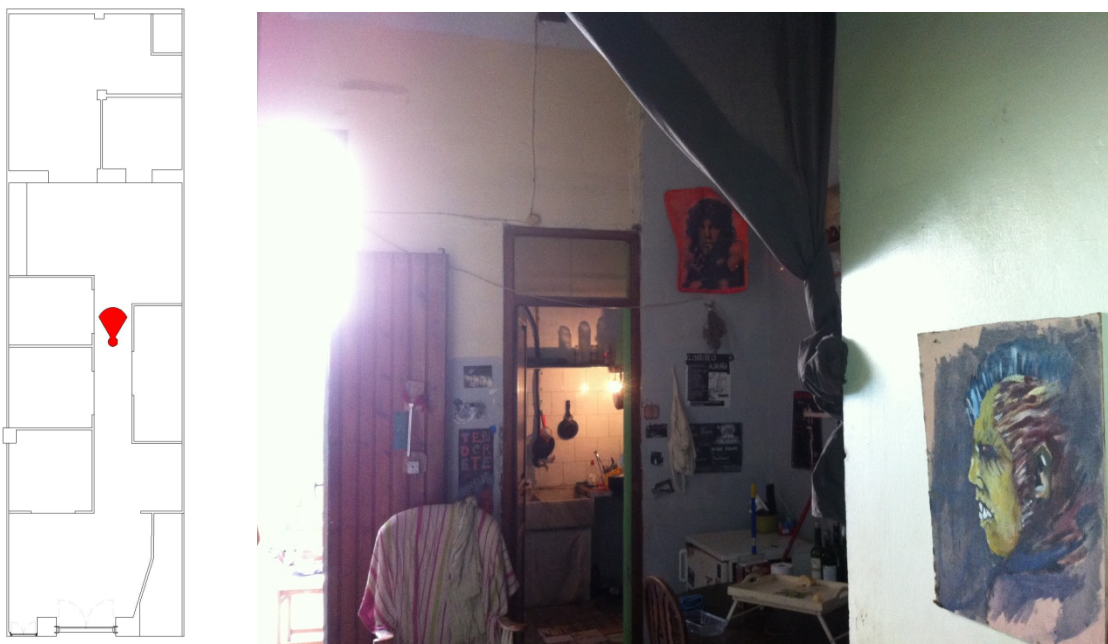
Como se puede observar, la estancia primera al acceder a la casa sigue siendo la misma.

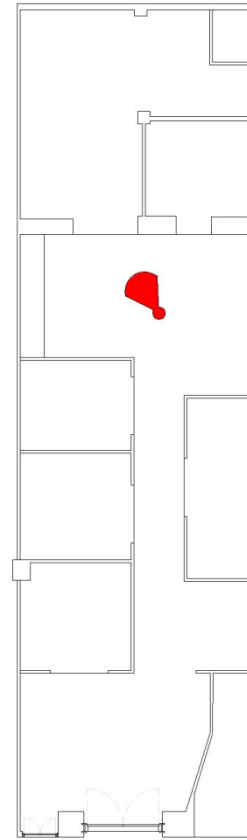


En ésta fotografía se puede observar el pasillo de acceso a las habitaciones y que lleva directo hasta el salón, la cocina y el patio exterior trasero.

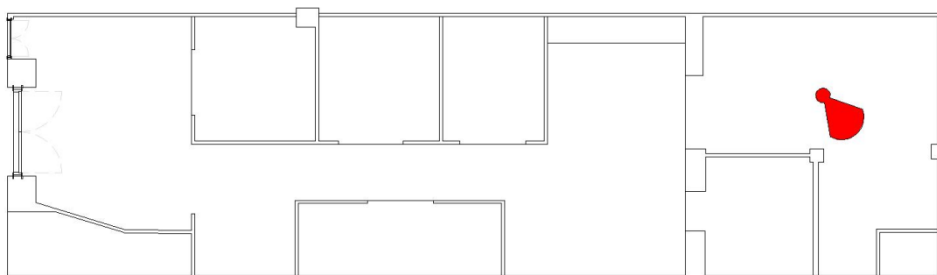


Diferentes vistas desde el pasillo, a las habitaciones y al salón con la cocina de fondo.





Diferentes vistas desde el salón hacia el patio y desde el patio en el que se encuentra el baño





5.- ESTUDIO CONSTRUCTIVO





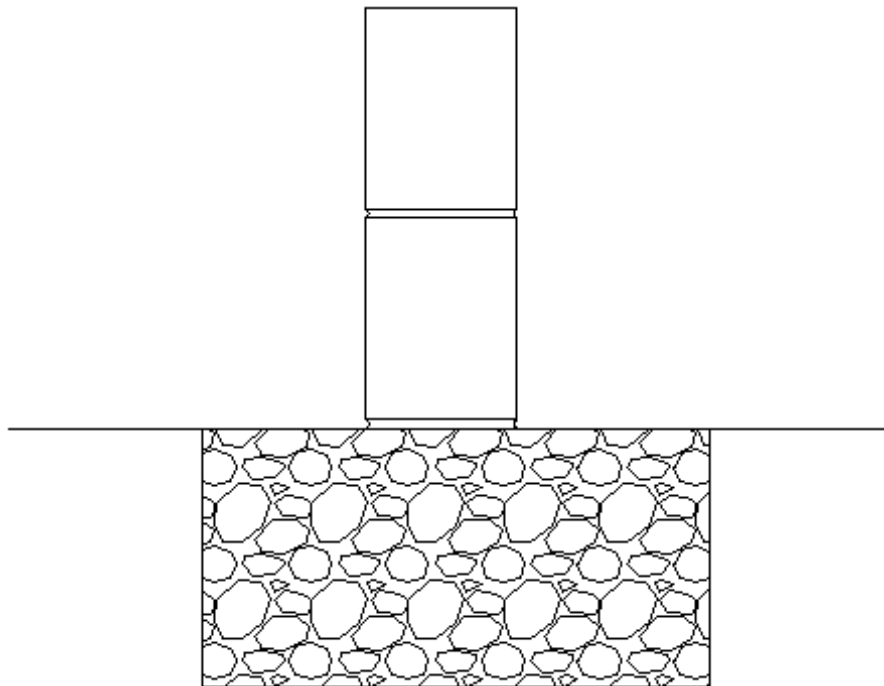
Estudio constructivo

En éste apartado vamos a hacer un breve repaso de cómo se construyó y con qué materiales en el 1922 por Víctor Gonsálvez éste edificio.

Éste repaso lo vamos a realizar desde la cimentación hasta la cubierta, pasando por todos los sistemas constructivos que existan.

5.1.-CIMENTACION

La cimentación se realiza mediante zanjas rellenas con mampostería hormigonada y, en ocasiones, se enrasa con una hilada de ladrillo. Para luces mayores existe un pilar central y su cimentación será una zapata aislada.

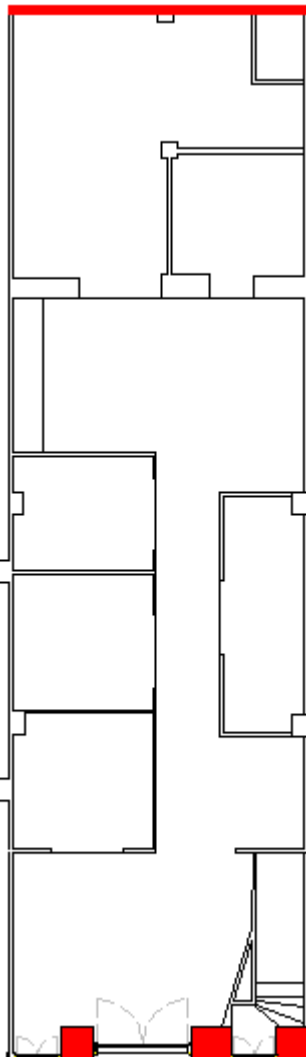


5.2.- ESTRUCTURA

La estructura se comprende de muros portantes, los cuales se encuentran en las dos fachadas, la delantera y la trasera, en los cuales se apoyan las vigas de madera creando revoltones.

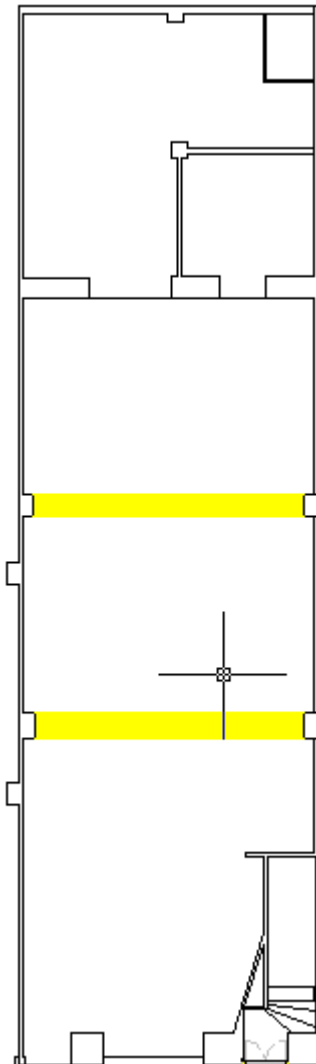
“Los inmuebles estudiados, están contruidos en su mayoría con 2 crujiás, siendo el cerramiento de la fachada anterior y posterior muros de carga. Se dispone en el centro una jácena de madera de mobila, que más adelante será sustituida por una de hierro, apoyando sobre las medianeras reforzadas por pilastras”

Lectura tipológica y constructiva de la arquitectura residencial de El Cabanyal: 1900-1936
Rosa Pastor Villa
Vicente Blanca Giménez



Nuestra vivienda tiene exactamente la disposición constructiva que citan Rosa Pastor y Vicente Blanca:

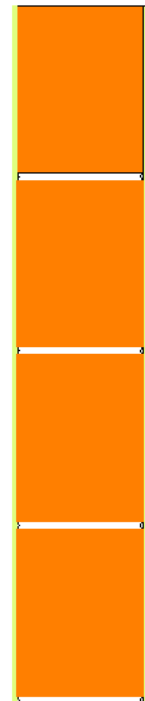
Los cerramientos de fachada anterior y posterior son muros de carga, se han resaltado en rojo y se puede observar que son de una mayor sección, sobre todo en el cerramiento de fachada que da a la calle.



Se puede observar las dos vigas de madera que sustentan el forjado (en amarillo), una de ellas como dicen Rosa Pastor y Vicente Blanca, ha sido sustituida por una de hierro.

“Los muros de fachada son de fábrica de ladrillo macizo tomado con mortero mixto de cal grasa y portland; son del mismo material las pilastras resaltadas en fachadas y medianeras, y los pilares. El espesor de los muros de fachada oscila alrededor de los 50 cm, siendo las medianeras de 1/2 pié, sin cámara de aire.”

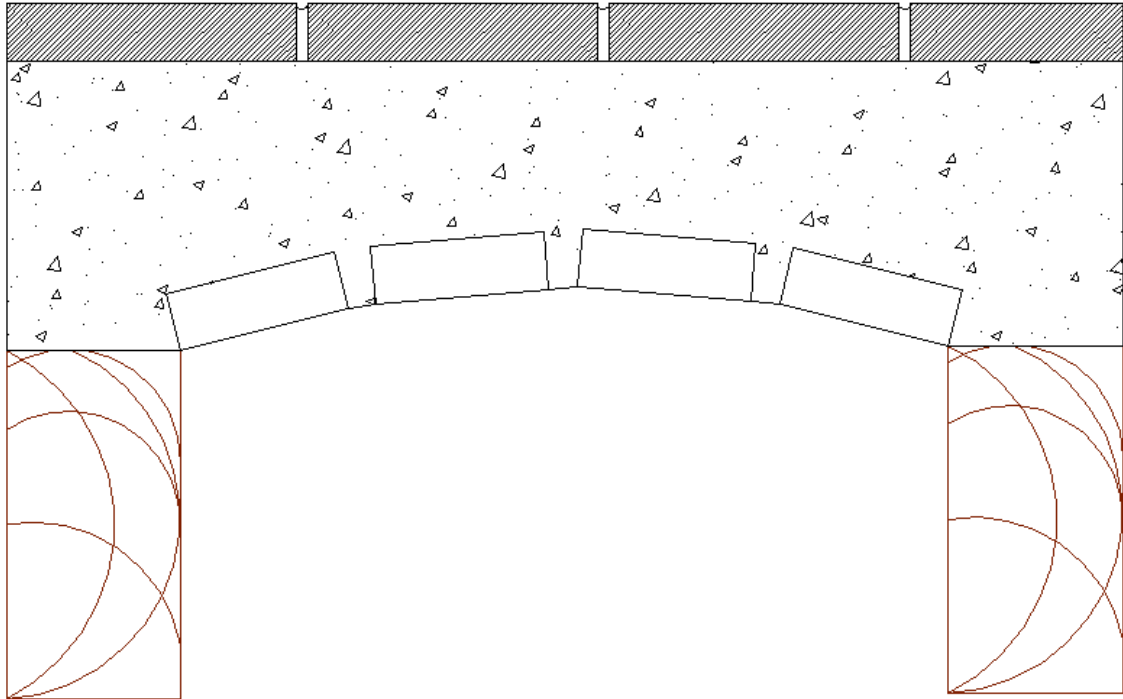
Lectura tipológica y constructiva de la arquitectura residencial de El Cabanyal: 1900-1936
Rosa Pastor Villa
Vicente Blanca Giménez



Detalle de acabado del muro de fábrica de ladrillos macizos.



Los entramados horizontales se realizan con viguetas de madera de mobila con revoltones de ladrillo macizo, rellenando los senos con mortero bastardo.



Detalle de sección revoltón

5.3.- PARTICIONES INTERIORES

Las particiones interiores se realizan mediante un ladrillo macizo (“*Ladrillo macizo*, aquellos con menos de un 10% de perforaciones en la tabla. Algunos modelos presentan rebajes en dichas tablas y en las testas para ejecución de muros sin llagas”) colocado a panderete y tomados con yeso.

En nuestra vivienda tenemos la suerte de poder observarlo en primera persona ya que existe un butrón, el cual ha sido tapiado por la otra cara de la vivienda y nosotros podemos verlo in situ:



Se puede observar el butrón en la pared



Ladrillo con capa de yeso y pintura

Se puede observar el ladrillo macizo, la capa de yeso y sobre ésta se llega a ver la pintura al temple en azul que en su día se le dio a la vivienda ya que ahora tiene una capa de pintura plástica encima.

Para los techos y las particiones interiores se enlucía con yeso y se le daba una capa de pintura al temple.

Para las fachadas exteriores se utilizaba la pintura a la cal.

5.4.- PAVIMENTOY ALICATADOS

Los Pavimentos en nuestra vivienda están constituidos por baldosa hidráulica de 20 cm. × 20 cm. en la mayoría de la vivienda, en los baños puede cambiar en algunas casas, en ésta no es el caso.

El pavimento está puesto sobre la misma arena o tierra que hubiera en su día en el terreno, se le añade una capa de mortero para rejuntar y nada más. Esto ha podido ser refutado puesto que existen partes de la vivienda en las que el pavimento está totalmente levantado y lo hemos comprobado.

Los alicatados del baño son de azulejo blanco de 20 cm x 20 cm y llegan a una altura de 1.60 m, las cocinas se alicatan 4 o 5 hiladas por encima del banco con azulejos de 20 cm × 20 cm. Los bancos de cocina, pilas y fregaderos son de piedra artificial.



Pavimento de cocina.

5.5.- CUBIERTA

“La cubierta se resuelve mediante unacercha construida con piezas de madera ensambladas, que soportan la techumbre de tejas árabes colocadas sobre una argamasa. Estas estructuras triangulares resuelven la pendiente de la cubierta y transmiten verticalmente las cargas sobre los apoyos, que son idénticos a los de los pisos. En ocasiones se sustituye la teja árabe por baldosas de barro, constituyendo una azotea igualmente en pendiente pero accesible.”

Como no hemos podido acceder a la cubierta suponemos que la cubierta está realizada de ésta manera, ya que sabemos por las vistas aéreas y las secciones constructivas del arquitecto que se trata de una cubierta a dos aguas.



Interior de una cubierta de una vivienda situada en el Cabanyal
(Fotografía: R. Pastor y V. Blanca)



6.- ESTUDIO DE LESIONES

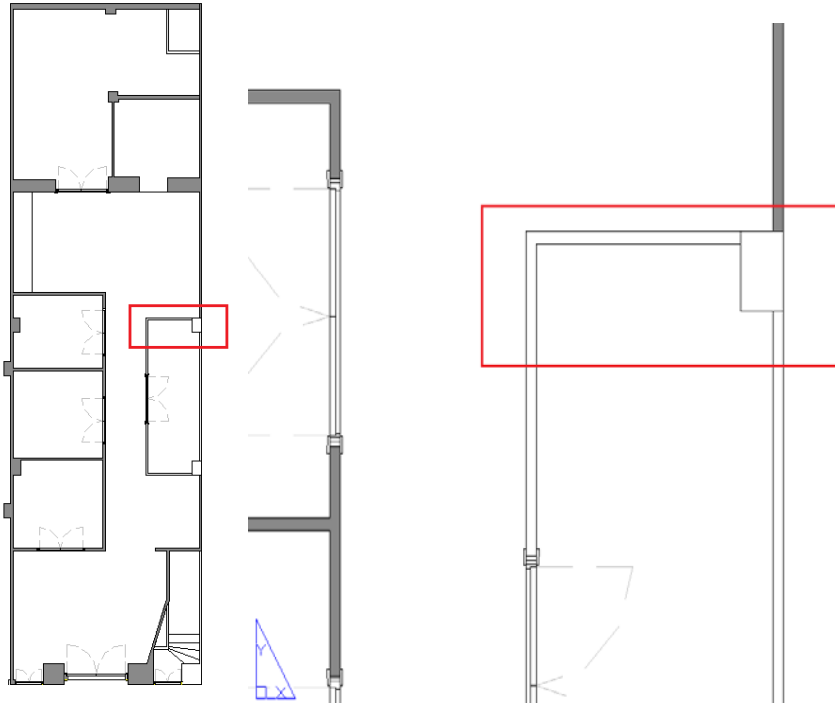


Fichas de Lesiones

Grieta

Situación de la lesión:

Unión de un tabique interior con un pilar.



Explicación de la lesión:

Definimos una grieta como una abertura longitudinal, con ancho mínimo de 1 mm, que se produce en un cuerpo sólido debido a diferentes circunstancias tales como acciones exteriores (nuevas fuerzas agentes) o interiores (por ejemplo por defecto del mismo material). Además es aquella que alcanza todo el espesor de un elemento constructivo.

Según la RAE (Real Academia Española), una grieta es:

Hendidura alargada que se hace en la tierra o cualquier cuerpo sólido

Causas

La grieta aparece porque el forjado de encima flexa produciendo que el tabique que hay debajo no pueda absorber éste movimiento y produzca desplazamiento del tabique que provoca una grieta. A esto añadimos la falta de trabazón entre el pilar y el tabique.

Fotografías



En la imagen de la izquierda se puede observar la grieta que empieza desde el forjado hasta el pavimento. Siguiendo la dirección del pilar.

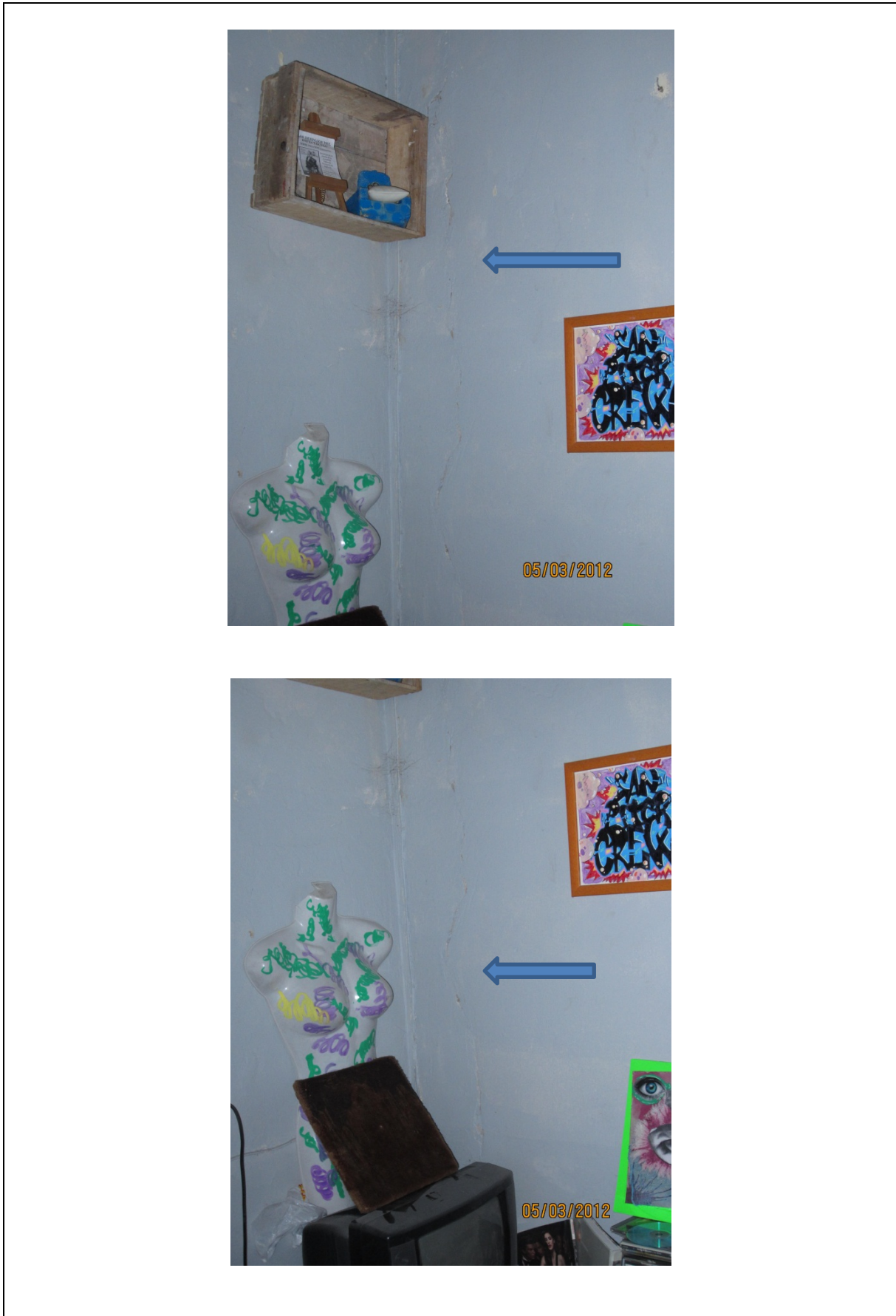
En la imagen de imagen de la derecha lo que se puede observar es el grosor de la grieta.





Imagen de la grieta desde el tabique exterior.



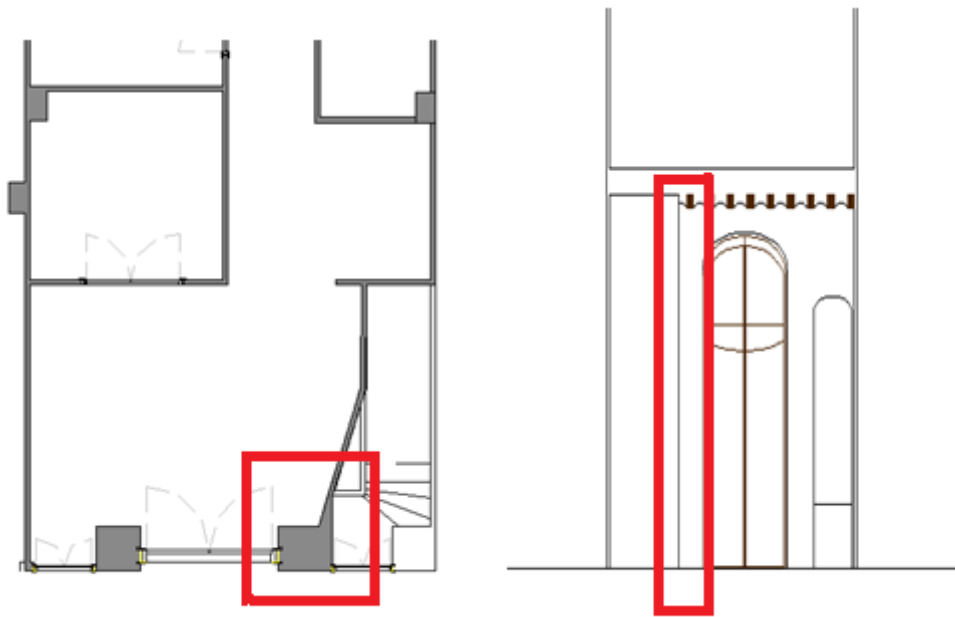


Fichas de Lesiones

Grieta

Situación de la lesión:

Unión de un tabique interior con fachada.



Explicación de la lesión:

Definimos una grieta como una abertura longitudinal, con ancho mínimo de 1 mm, que se produce en un cuerpo sólido debido a diferentes circunstancias tales como acciones exteriores (nuevas fuerzas agentes) o interiores (por ejemplo por defecto del mismo material). Además es aquella que alcanza todo el espesor de un elemento constructivo.

Según la RAE (Real Academia Española), una grieta es:

Hendidura alargada que se hace en la tierra o cualquier cuerpo sólido

Causas

Debido a una mala realización de la zanca de la escalera, dicha escalera ejerce un apoyo excesivo sobre el tabique que la sujeta que hace que el tabique se mueva y produzca una grieta en la unión entre el muro de fachada exterior desde el trasdós.

Fotografías





Se puede observar que la grieta es muy grande.



La grieta llega desde el forjado superior hasta el suelo



Propuestas de solución

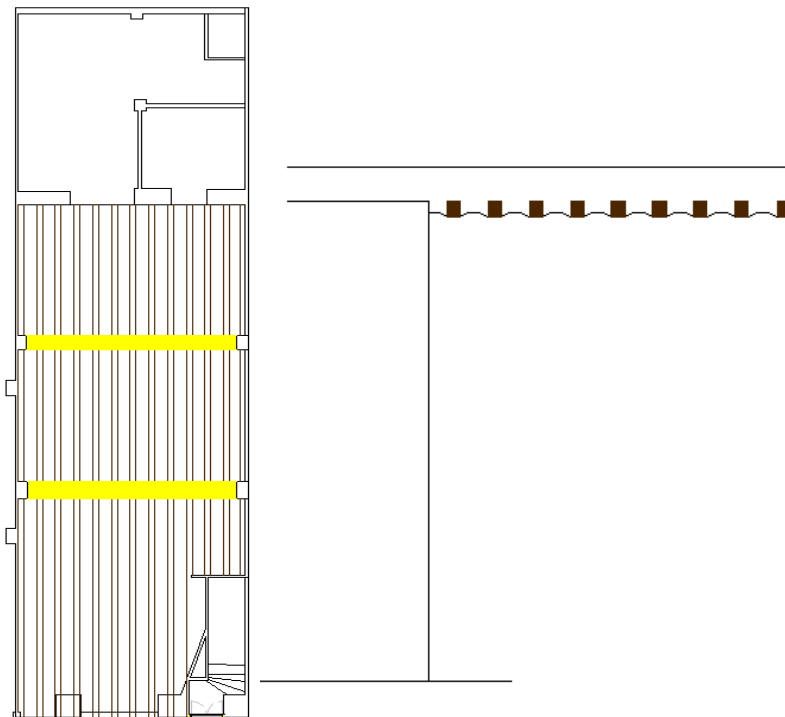
Se podría coser la fisura con varillas metálicas las cuales se unirían al muro de fachada o mediante grapas de esquina. Después rellenarla con resinas o material similar y finalmente darle una capa del revestimiento y luego una de pintura.

Fichas de Lesiones

Fisura

Situación de la lesión:

Revoltones de los forjados, en todo el forjado prácticamente



Explicación de la lesión:

Definimos una fisura a todas aquellas aberturas incontroladas que afectan solamente a la superficie del elemento o a su acabado superficial.

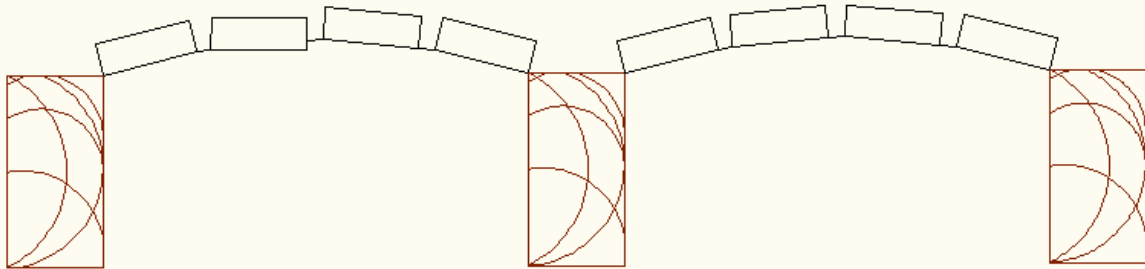
Según la R.A.E (Real Academia Española), una fisura es:

Grieta que se produce en un objeto

Causas

Suponemos que debido a una mala trabazón de los ladrillos que delimitan el revoltón se ha producido un movimiento hacia abajo de gran parte de éstos que ha producido la aparición de las fisuras.

Fotografías



En la imagen se puede observar como en la derecha los ladrillos están bien colocados y en la izquierda uno de ellos se ha desplazado hacia abajo, provocando la fisura.

Nota: el movimiento es mucho menos acentuado, pero para que se pueda observar se ha alargado dicho movimiento











Propuestas de solución

La solución en éste caso sería volver a darle una capa de revestimiento a todos los revoltones por debajo junto con una capa de pintura y rellenando bien las fisuras incluso grietas que hubieran. Será muy complicado garantizar que no vuelvan a emerger éste tipo de fisuras puesto que el problema es un problema debido a una mala trabazón de los ladrillos y a un bajo o nulo mantenimiento de la vivienda.

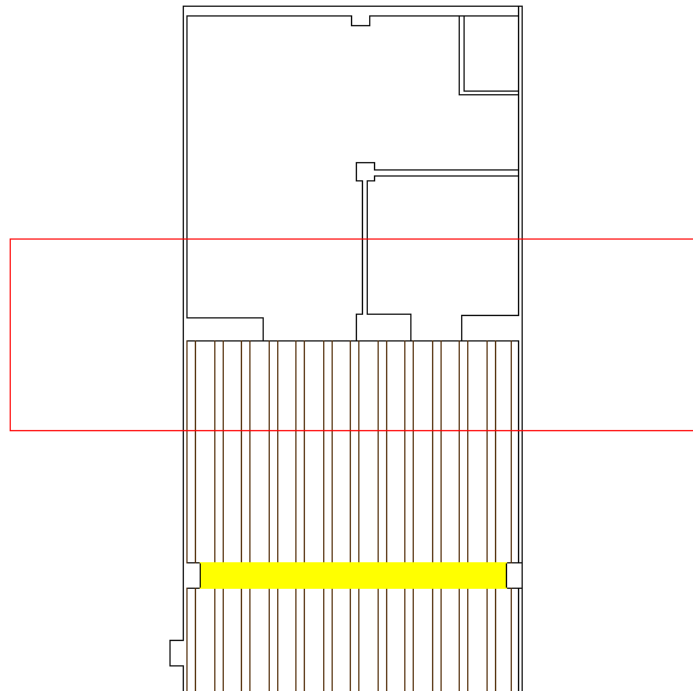
Otra solución sería retirar todo el revestimiento que tienen los revoltones por debajo e ir arreglando y sellando las juntas de los ladrillos afectados y reforzando los nos afectados, para una vez finalizado volver a revestir. Ésta es una solución muy cara puesto que habría que apuntalar la casa y se tendría que ir uno por uno los ladrillos desde abajo observando y reparando, pero es otra solución.

Fichas de Lesiones

Fisura

Situación de la lesión:

Revoltones de los forjados, en la unión con la fachada anterior.



Explicación de la lesión:

Definimos una fisura a todas aquellas aberturas incontroladas que afectan solamente a la superficie del elemento o a su acabado superficial.

Según la R.A.E (Real Academia Española), una fisura es:

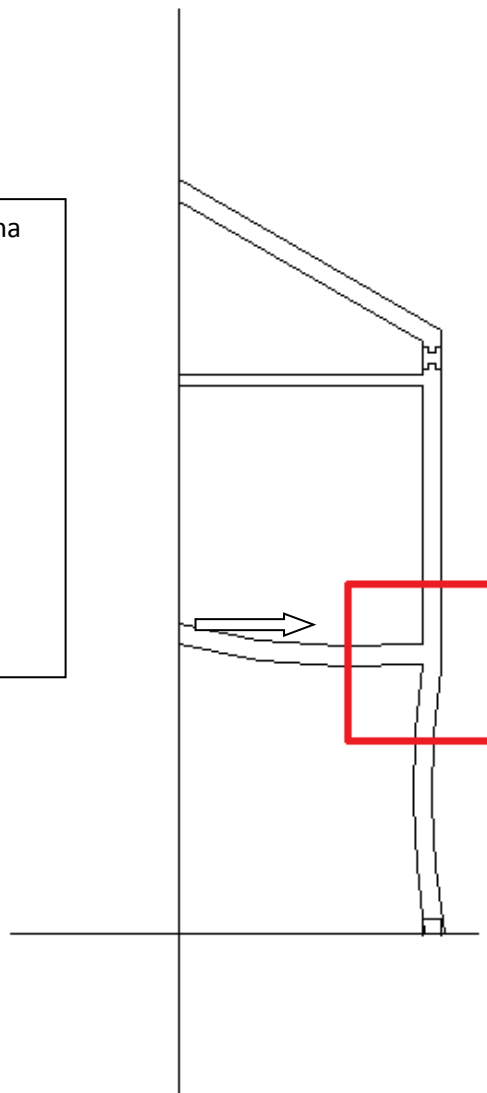
Grieta que se produce en un objeto

Causas

La causa más probable es que el forjado haya sufrido movimientos debido a no existir mantenimiento alguno y haya provocado la fisura.

Fotografías

Como siempre decimos, se ha exagerado muchísimo el movimiento para que lo podamos observar







Propuestas de solución

La solución de ésta lesión sería indirecta ya que debemos fijarnos en la fachada y en el forjado, así que deberíamos reforzar la fachada e intentar hacer que ésta fuera capaz de aguantar el empuje del forjado.

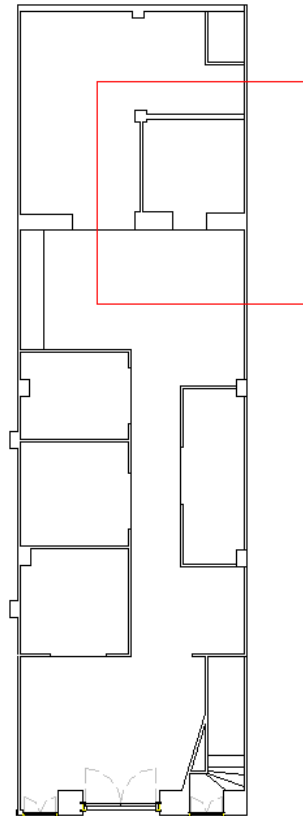
Y la que a la lesión se refiere, deberíamos hacer una reparación rellenando la fisura y revistiéndola para luego volver a pintarla.

Fichas de Lesiones

Humedades

Situación de la lesión:

Humedades localizadas justo debajo de la cocina del piso superior.



Explicación de la lesión:

La humedad se convierte en patológica cuando aparece en forma indeseada, incontrolada y en proporciones superiores a las esperables en cualquier material o elemento constructivo. Se denomina **humedad accidental** a la aparición de la misma en una construcción como consecuencia de accidente como rotura de tuberías, inundación, vertidos o derrames. Puede ocasionar otro tipo de humedades como la Humedad Capilar o la Humedad por Filtración.

Causas

La causa que se puede apreciar aquí es que la situación de la cocina del piso superior está justo encima de dicha humedad, así que asociamos a la humedad por filtración de algún elemento de la cocina que tiene pérdidas.

Fotografías



La humedad ha producido desconchamientos en el techo y posibles fisuras, que desde abajo no apreciamos pero que al hacer la foto se observan.







Propuestas de solución

Lo primero que deberíamos de mirar o intentar es buscar donde está la fuga por la que se pierde agua y genera la humedad.

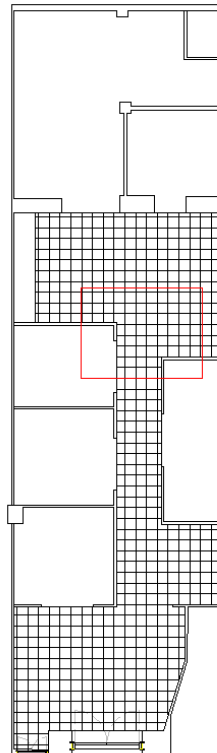
Un vez hecho esto debemos limpiar la humedad, hasta llegar a quitarla entera, y después darle dos capas de pintura.

Fichas de Lesiones

Falta de planeidad del pavimento

Situación de la lesión:

Pavimento de algunas zonas de la vivienda



Explicación de la lesión:

Ésta lesión aparece con más frecuencia en los pavimentos antiguos de la vivienda como la rasilla manual o toba. Las piezas cerámicas que forman el pavimento se encuentran a diferente altura entre ellas, perdiendo así la linealidad en toda su superficie.

Estudio histórico, gráfico y de lesiones de la masia Can Serra, en Vilassar de Dalt

Causas

Debido a que el pavimento de la planta baja que es nuestro caso está asentado sobre una capa de arena a la cual se le añadió un mortero muy pobre, esto y el paso del tiempo ha hecho que se esté levantando el pavimento poco apoco

Fotografías



Observamos que se ha ido reponiendo con otro tipo de pavimento que además en éste caso tiene aspecto de baldosa del tipo alicatado.



Propuestas de solución

Se debe repicar el pavimento y extraer las piezas para observar el estado de la capa de nivelación inferior. Ésta suele estar formada por tierra y afectada en su espesor debido al paso del tiempo.

Hay que reparar todo el material afectado y ejecutar una nueva base formada por una capa de mortero anclada a todo su perímetro, y finalizando se deberá colocar otra vez el pavimento tomándolo con mortero.

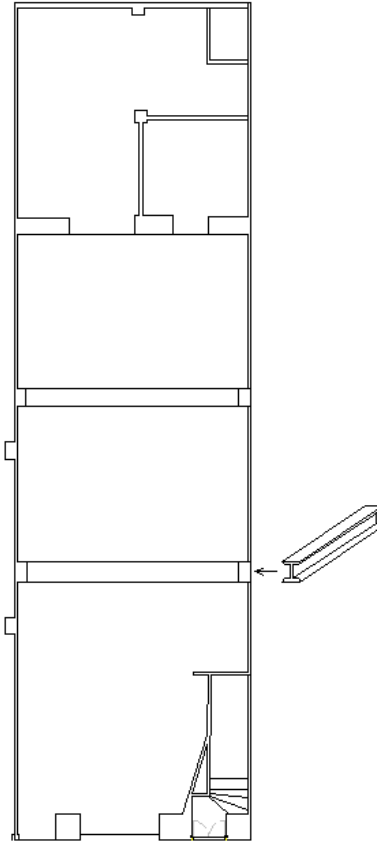
Las piezas que estuvieran deterioradas o las que no pertenecieran al pavimento original se quitarían y deberían de encargarse unas piezas si no iguales como mínimo lo más parecidas y siempre colocándolas lo menos accesible posible a la vista.

Fichas de Lesiones

Viga metálica

Situación de la lesión:

Viga metálica sustituyendo a la viga de madera de mobila original



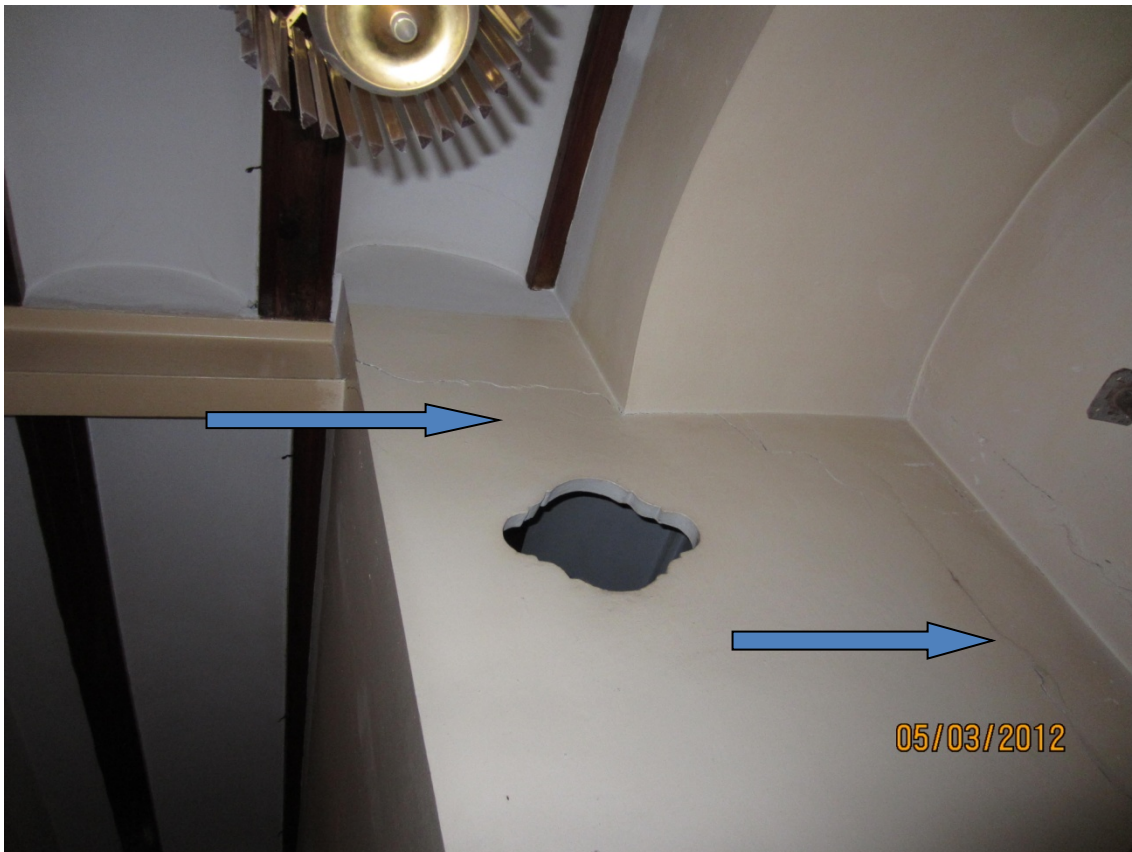
Explicación de la lesión:

La colocación de una viga metálica en un lugar que no está calculado ni pensado para eso crea una serie de lesiones.

Causas

Debido a la fuerza que ejerce la zanca de la escalera que se apoya sobre la viga metálica, dicha viga ejerce un movimiento que el tabique, por el cual pasa, no puede absorber y aparece una grieta. Ésta grieta llega desde el punto de unión entre el tabique y la viga hasta el suelo.

Fotografías





También podemos observar la falta de material







Propuestas de solución

Solucionando la escalera, una vez ésta este reforzada y asentada en perfectas condiciones podremos solucionar la grieta, ya que la escalera ejerce un movimiento excesivo que la viga transmite al tabique.

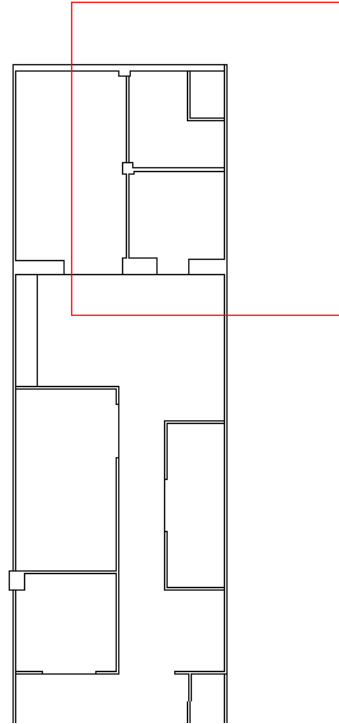
Una vez solucionada la escalera ya estaríamos en disposición de rellenar la grieta con resina y revistiéndola para poder pintarla después.

Fichas de Lesiones

Pudrimiento de vigas y presencia de carcoma

Situación de la lesión:

Planta primera bajo el aseo



Explicación de la lesión:

La madera está podrida por culpa de la absorción de agua y el nulo mantenimiento de ésta.

Causas

Debido al nulo mantenimiento de la madera y a la filtración de aguas fecales en su mayoría ya que se trata de la cubierta donde reside el aseo de la vivienda superior, la madera ha ido perdiendo con el tiempo sección y capacidad portante, además de haberse expandido en algunas secciones.

Fotografías



Imagen de cómo están las vigas





Propuestas de solución

Retirada inmediata de toda la cubierta y reposición con otra nueva, no se puede reparar ninguna pieza de ésta madera, ya que esta destrozada.



7.- PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN SOBRE LAS LESIONES DEL EDIFICIO Y SU ENTORNO





7.- PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN SOBRE LAS LESIONES DEL EDIFICIO Y SU ENTORNO

Este apartado lo dividiremos en tres fases, el **critério** que vamos a escoger sobre la vivienda, la **idea** y la **propuesta** de solución.

CRITERIO:

Creemos que se debe derruir el edificio por dentro conservando la fachada ya que es significativa de las construcciones del Cabanyal de los años 20 y además se encuentra en perfectas condiciones estructurales. Pensamos ésto ya que existen algunas lesiones en el interior del edificio que llegan a ser estructurales y que podrían ser muy caras a la hora de la reparación. Además una de las facetas más significativas del Cabanyal, que son sus fachadas estaría preservada manteniendo la fachada en su totalidad.

IDEA:

Conservando la fachada, levantar un nuevo edificio con las técnicas y las tipologías estructurales modernas. El nuevo edificio sería un edificio residencial con una planta baja habitable y un primer piso con acceso a la buhardilla que sería la antigua cambra, siempre intentando no perder la tradición del cabanyal de utilizar el patio trasero como lugar de reunión de las familias.

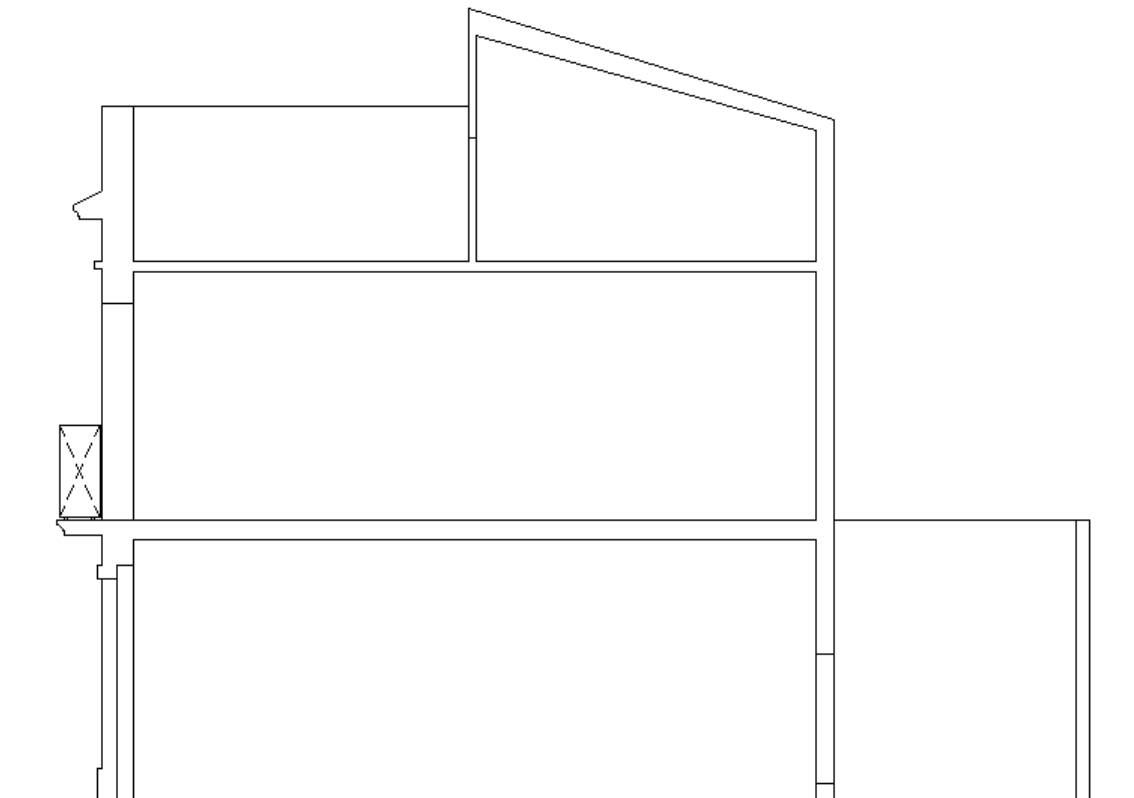


PROPUESTA:

Adecuándonos a las normas edificatorias de hoy en día, crearíamos una vivienda de una altura más altillo.

La planta baja sería como ha sido hasta ahora una vivienda además habría que preservar la tradición que durante tanto tiempo ha tenido la gente de éste barrio de utilizar el patio exterior para la reunión de la gente en casa o para tomar el aire.

La planta primera tendría la misma distribución pero con un patio de luces que daría al patio trasero de la planta baja. Y un acceso a la buhardilla que ahora mismo es la cambra.





Esta es una idea de cómo debería de quedar la nueva vivienda, conservando la fachada y utilizando prácticamente la misma distribución que había cuando se construyó la vivienda.