

CASA NIEDERLEYTNER (1916)

CALLE PASCUAL Y GENÍS 22

PROYECTO DE INTERIORISMO



Resumen

El trabajo realizado trata sobre el estudio pormenorizado de un edificio histórico en concreto, en este caso la Casa Niederleytner, para su posterior intervención en forma de cambio de usos. Se han estudiado tanto los planos originales del edificio como los realizados en 1991 para su reforma integral, de esta manera se ha podido entender mejor el edificio y así poder realizar el levantamiento gráfico del mismo mediante tecnología BIM. Del mismo modo se ha estudiado el periodo histórico de construcción del edificio y al arquitecto que lo diseñó. Todo ello ha conducido al levantamiento completo del edificio y a ejecutar una propuesta de cambio de uso para la planta baja y la planta entresuelo.

El edificio, desde su reforma integral hasta la actualidad, ha servido como sede de oficinas bancarias. De modo que se ha decidido realizar un cambio de uso total y proyectar un establecimiento de venta de tabaco en la planta baja, un gastrobar en la planta baja y la planta entresuelo, aprovechando la doble altura existente, y un despacho de arquitectura e ingeniería en la planta entresuelo.

The realized work treats on the study detailed of a historical building in concretely, in this case the Niederleytner House, for his later intervention in the shape of change of uses. There have been studied both the original planes of the building and the realized ones in 1991 for his integral reform, Hereby one could have understood better the building and to be able like that to realize the graphical raising of the same one by means of technology BIM. In the same way there has been studied the historical period of construction of the building and to the architect who designed it. All this has driven to the complete raising of the building and when executed an offer of change of use for the ground floor and the plant mezzanine.

The building, from his integral reform up to the current importance, has served as headquarters of bank offices. So that it has been decided to realize a change of total use and to project an establishment of sale of tobacco in the ground floor, a gastrobar in the ground floor and the plant mezzanine, taking advantage of the double existing height, and an office of architecture and engineering in the plant mezzanine.

Índice

- 1 Introducción	4	- 4. Estado proyectado	65
- 1.1 Justificación sobre la elección del edificio	4	- 4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio	65
- 1.2 Datos urbanísticos y catastrales	5	- 4.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución	65
- 2. Antecedentes. Estado original	8	- 4.1.2 Estudio de variaciones y posibilidades funcionales	66
- 2.1 Evolución del entorno. Cartografía histórica. Situación y emplazamiento	8	- 4.1.3 Posibilidades de uso. Programa de necesidades	66
- 2.1.1 Evolución del entorno	8	- 4.2 Transformación, habilitación o cambio de uso	67
- 2.1.2 Cartografía histórica	10	- 4.2.1 Usos propuestos, condicionantes y viabilidad	67
- Situación y emplazamiento	11	- 4.2.2 Zonificación	67
- 2.2 documentación de archivos históricos	12	- 4.2.3 Selección de mobiliario	70
- 2.2.1 Proyecto original	12	- 4.3 Documentación gráfica del estado proyectado	72
- 2.2.2 Intervenciones posteriores	18	- 4.3.1 Plantas proyectadas	73
- 2.3 Marco socio-económico y cultural de la época de construcción	22	- 4.3.2 Secciones del estado proyectado	78
- 2.4 Breve biografía del autor	23	- 4.3.3 Fases de rehabilitación	83
- 2.5 Tipología, estilo y usos para los que fue proyectado	26	- 4.3.4 Planos acotados	85
- 2.6 Fotografías históricas de archivo del edificio y su entorno	27	- 4.3.5 Saneamiento y electricidad	87
- 3. Estado actual	31	- 4.3.6 Imágenes del proyecto en 3D	93
- 3.1 Memoria descriptiva del estado actual	31	- 5. Anexo 1. Centenario de la obtención del título de Javier Goerlich Lleó	97
- 3.2 Memoria constructiva del estado actual	32	- 5.1 Entrevista a Andrés Goerlich, presidente de la fundación Goerlich	97
- 3.2.1 Sistema estructural	32	- 5.2 Exposición conmemorativa a Javier Goerlich	100
- 3.2.2 Cimentación del edificio	32	- 5.3 Artículos de prensa en los que se menciona a Javier Goerlich	104
- 3.2.3 Cerramientos	32	- 6. Conclusiones	106
- 3.2.4 Cubiertas y saneamiento	33	- 7. Bibliografía	107
- 3.2.5 Pavimentos y revestimientos	33		
- 3.2.6 Elementos ornamentales de interés	33		
- 3.3 Levantamiento de planos del estado actual	35		
- 3.3.1 Plantas	36		
- 3.3.2 Fachadas	45		
- 3.3.3 Secciones	47		
- 3.3.4 Sistema estructural	50		
- 3.3.5 Memoria de carpinterías	61		
- 3.3.6 Perspectivas	63		

1. INTRODUCCIÓN.

El presente proyecto pretende realizar un estudio y análisis del Edificio histórico “Casa Niederleytner”, situado en la ciudad de Valencia y proyectado por el gran arquitecto valenciano Javier Goerlich en el año 1916. Se analizará la evolución urbana del entorno, así como el marco socio-económico de la época de construcción del edificio y se realizará una breve descripción del arquitecto autor del proyecto, del cual este año se cumple un centenario desde que empezó su carrera profesional. Se pretende recabar información sobre el estado original del edificio así como de los diferentes usos a los que estaban destinadas sus distintas estancias y proponer un proyecto de rehabilitación y reforma, dotando a las zonas comerciales de un uso diferente del que estaban proyectadas actualmente. Todo esto se ejecutará mediante la realización de planos en dos dimensiones y el levantamiento gráfico del edificio en tres dimensiones mediante metodología BIM.

Para la ejecución de este proyecto se han utilizado los planos obtenidos en el Registro Municipal de la ciudad de Valencia fechados en 1991, año en el que el edificio sufrió una reforma integral, en la cual se cambió el tipo de estructura así como toda la distribución interior para dotar a las plantas de una mayor diaphanidad y poder dedicarlas de esta manera a albergar la totalidad de las oficinas de una entidad bancaria.

Solo se ha podido acceder a la planta baja del edificio, ya que este se encuentra en proceso de venta y no se nos ha permitido el acceso al resto de plantas del mismo.

1.1 Justificación sobre la selección del edificio de interés patrimonial objeto del estudio.

Se ha seleccionado el edificio Casa Niederleytner debido a su importancia arquitectónica, por su estilo ecléctico, por la cúpula que posee como elemento singular de interés, por la importancia que supuso para la ciudad de Valencia su arquitecto Javier Goerlich y por su interés histórico. Se trata de un edificio fascinante situado en pleno centro de Valencia, en la Calle Pascual y Genís, lo cual le otorga un aliciente añadido.



Ilustración 1. Fachada de la Casa Niederleytner

1.2 Datos urbanísticos y catastrales. Marco normativo.

Ficha urbanística:

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

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
 Superficie gráfica (m²): 1.083,92 | Número de parcelas: 1 | Subparcela: 1 | Superf. subparcela (m²): 1.083,92 | Hoja/Serie C: 34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 | (RI1276) - PEPRU Univ.-St.Francesc. AP20/11/92. BOP 18/01/93 NN.UU.

CLASIFICACIÓN:
 (SU) Suelo Urbano | Sistema General

CALIFICACIÓN:
 (CHP-134)C. Histórico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC

USOS:
 (T) Terciario | Art. 5.23 Ord. PEPRU

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 5.24 Ord. PEPRU):
 0,00 | 0,00 | 0

CONDICIONES DE VOLUMEN:
 5a | Altura Planta Baja (m): | Altura máxima (m):

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
 APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:
 Las cond. de parcela, vol. y forma, funcionales y estéticas, atendiendo a lo dispuesto para el área. (CHP-131/132/133) en que se ubique el edificio. Ver Art. 5.22 al 5.25 Ord. PEPRU. Ambito de protección arqueológica. Incluido en el Ambito BIC del Conjunto Histórico.

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	1	-2	00	581
OFICINA	1	-1	00	581
OFICINA	1	B0	00	581
OFICINA	1	EN	00	570
OFICINA	1	01	00	533
OFICINA	1	02	00	548
OFICINA	1	03	00	538
OFICINA	1	04	00	541
OFICINA	1	05	00	78

Fecha Emisión: 10 de junio de 2014 | Página: 1/1

Ficha catastral:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 5922210YJ2752D0001UJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 CL PASCUAL Y GENIS 22
 46002 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Oficinas | **AÑO CONSTRUCCIÓN:** 1991

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 | **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):** 4.566

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
 CL PASCUAL Y GENIS 22
 VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.566 | **SUPERFICIE SUELO (m²):** 581 | **TIPO DE FINCA:** Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	1	-2	00	581
OFICINA	1	-1	00	581
OFICINA	1	B0	00	581
OFICINA	1	EN	00	570
OFICINA	1	01	00	533
OFICINA	1	02	00	548
OFICINA	1	03	00	538
OFICINA	1	04	00	541
OFICINA	1	05	00	78

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA
 INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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

Martes, 10 de Junio de 2014

El edificio objeto de estudio se trata de una construcción de 1916 con una superficie total construida de 4566 metros². Es un edificio histórico protegido con un nivel de protección 2A. La normativa urbanística a seguir se encuentra en los artículos de PREPI Universitat-San Francesc AP20/11/92.BOP18/01/93 NN.UU. Para los usos permitidos y prohibidos se recurrirá a los artículos 5.22, 5.23, 5.24 y 5.25 de la Ordenanza. En nivel de intervención que se podrá realizar se halla en el artículo 6.10 de dicha ordenanza.

Artículo 5.23.-Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante de este área es el terciario en edificio exclusivo.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales Tco.2.
- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el plan, infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

Artículo 5.24.-Condiciones de la parcela y de la edificación.

Las determinaciones referentes a condiciones de la parcela, condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones funciones de la edificación y condiciones estéticas se atenderán a lo dispuesto en sus homólogas, para cada área de calificación urbanística CHP-131, CHP-132 o CHP-133, en que se insertan los edificios por su ubicación.

Artículo 5.3.-Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda

de 14 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

g) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Régimen Urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública (en cuanto a los entrantes se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente).

La profundidad edificable será la señalada en el Plano de Régimen Urbanístico. No obstante en aquellas parcelas que no tengan señalada expresamente la profundidad edificable o las que comprendan alguna porción de patio de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, se liberará un patio (libre de edificación sobre rasante) de fondo de parcela, con las siguientes características:

- El patio se situará en contacto con el linde testero (el opuesto al linde frontal; artículo 5.6.2 NU P.G.O.U.) con una anchura igual a la de la parcela entre sus lindes laterales y una dimensión no inferior a 3 metros en la dirección transversal a fachada.
- En las parcelas que se sitúen en esquina, el patio se resolverá en la confluencia de los dos lindes testeros, con una dimensión mínima de 3x3 m.
- En las parcelas pasantes, el patio se reservará en el tercio central.
- No se exigirá liberar el patio de fondo de parcela cuando la superficie ocupable resultante fuera inferior a 80 m cuadrados, ni en aquellas manzanas en las que no pueda inscribirse un círculo de 20 metros de diámetro en la porción en la que se sitúa la parcela.
- En cualquier caso serán de aplicación las dimensiones mínimas que para los patios de luces y de ventilación tiene establecidas el vigente plan general.

Artículo 5.4.-Condiciones de volumen y forma de los edificios no protegidos individualmente.

A. Edificios referidos a un edificio protegido individualmente en su entorno.

Sobre estos edificios se grafía expresamente en el Plano de Régimen Urbanístico una letra minúscula (a, b, c, etc...) que indica que la altura de cornisa del edificio debe ser idéntica a la del edificio protegido individualmente, situado en su entorno, y sobre el que se señala la misma letra mayúscula (A, B, C, etc...). El número de plantas autorizado será el correspondiente al grafiado en dicho plano a continuación de la letra minúscula mencionada.

Artículo 6.10.-Intervenciones en edificios con nivel de protección 2.

El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de rehabilitación subgrupo reforma.

En los elementos sujetos al nivel de protección 2 o estructural, se permiten las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definatorios de la estructura arquitectónica: espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de los espacios interiores, escaleras principales, zaguanes, fachadas, muros y elementos portantes... y demás elementos propios.

También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo.

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

La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección no está autorizada.

2. ANTECEDENTES. ESTADO ORIGINAL.

2.1 Evolución del entorno. Cartografía histórica. Situación y emplazamiento.

2.1.1 Evolución urbana del entorno

Para la redacción de la evolución urbana se han utilizado como fuentes de información el libro *Valencia entre el ensanche y la reforma interior* de Francisco Taberner Pastor y el libro *La arquitectura del eclecticismo en Valencia* de Daniel Benito Goerlich, que recogen los hechos más destacados de la historia urbana de Valencia desde mediados del siglo XIX hasta la tercera década del siglo XX, abarcando la época de construcción del edificio objeto del proyecto.

Hacia la mitad del Siglo XIX la ciudad de Valencia necesitaba unos instrumentos de regulación urbanística que permitieran el correcto desarrollo urbano de esta. En el año 1844 se promulgó el “Reglamento de Policía Urbana y Rural para Valencia y su término”, con el cual se empezaban a regular los diferentes aspectos de la edificación.

Anteriormente ya existían normas urbanísticas a seguir en el ámbito de la edificación, desde la fundación de la ciudad en tiempos de los romanos, pasando por la época árabe y posteriormente en la época medieval, existían instituciones y normativas a seguir cuando se construía.



Ilustración 2. Dibujo de una vista aérea de Valencia realizada por Alfred Guesdon en 1832

En el ámbito político español gobernaba el General Espartero, ejerciendo como regente de la reina Isabel II desde el año 1841, por lo cual se había enemistado con gran parte del partido progresista que veía en él un general autoritario. Su modo militarista de gobernar provocó que se enemistara con muchos de sus partidarios. Tras varios levantamientos se vio obligado, en 1843, a disolver las cortes ante la hostilidad de las mismas. En este año 1843, previo a la promulgación del *Reglamento de Policía Urbana*, el panorama político estaba muy agitado y en Valencia el Capitán General abandona su cargo, por lo que se crea la *Junta Provincial de Salvación*, la cual toma las riendas de la situación hasta la proclamación de Isabel II como reina de España. A partir de este momento comienza una recuperación económica en España.

El *Reglamento de Policía Urbana* es un instrumento que recoge diferentes normas urbanísticas que habrán de ser aplicadas en el ámbito de la edificación, tanto para obra de nueva construcción, como para la inspección de edificios y para la actuación frente a edificios ruinosos. Lo que se pretendía también con esta nueva normativa era regular las alineaciones a los viales, debido a que hasta el momento no se respetaba una alineación única y para evitar que se construyeran elementos salientes a una altura que dificultara el paso de los viandantes por las aceras. Se pretende de esta manera que esta normativa esté al alcance de cualquier persona que requiera información sobre como acontecer en los tres casos descritos anteriormente.



Ilustración 3. Portada del Reglamento de Policía Urbana y Rural 1844

Como bien cita Francisco Taberner en su libro *Valencia entre el ensanche y la reforma interior*: “en el articulado de este Reglamento de Policía Urbana puede constatarse la influencia de diversas leyes contenidas en la Novísima Recopilación, o de artículos de las Ordenanzas de Madrid recopiladas por Ardemas, que aunque carecían de valor legal era frecuentemente empleadas para la resolución de pleitos y constituían una auténtica fuente de derecho”.

La figura del arquitecto cobra gran importancia a raíz de la entrada en vigor del *Reglamento de Policía Urbana de 1844* ya que será de obligado cumplimiento su participación en cualquier tipo de obra que se realice en el término de Valencia. Fue en este momento cuando se nombraron los primeros arquitectos municipales, divididos en cuarteles, que estarían supervisados por un Arquitecto Mayor del Ayuntamiento.

En el año 1858 se decidió proyectar un ensanche de la ciudad de Valencia debido a la escasez de solares aptos para la edificación, las deficiencias higiénicas que sufría la ciudad de Valencia y al elevado coste de los alquileres. Todo esto viene propiciado por un elevado aumento

demográfico que deriva en la ocupación de los escasos solares edificables y en la ampliación en altura de los edificios para ofrecer un mayor número de alojamientos.

La propuesta para el ensanche, realizada por Monleón, Sancho y Timoteo Calvo, se trata de la construcción de una calle de 15m de anchura y cuatro tramos de diferente longitud, que crea una envolvente de la ciudad excepto en la parte recayente al río, en la cual se quería construir un bulevar que abarcara la zona comprendida entre la Ciudadela el Paseo de la Pechina. También se proyectaron cuatro plazas además de un total de 64 calles de diferente anchura. Algunos de los mayores defectos de este plan de ensanche son la falta de estudio de las dotaciones y el mantenimiento del recinto amurallado de la ciudad. Aunque el ensanche no se llegó a realizar, sirvió para tomar conciencia de la necesidad de ampliar la ciudad.



Ilustración 4. Proyecto de ensanche para la ciudad de Valencia año 1858

En el año 1865 el gobierno valenciano recibió la autorización para derribar las murallas de la ciudad, que en ese momento impedían la expansión de esta y la puesta en marcha del proyecto de ensanche. El derribo aprobado por el Gobernador Cirilo Amorós sirvió para emplear a un gran número de trabajadores del sector de la seda que empezaba en aquel entonces una grave crisis. Para hacer frente a una parte de los gastos del derribo se acordó poner en venta los materiales de desecho procedentes del derribo. El Ayuntamiento de Ruzafa costeó el derribo de la parte de la muralla situada junto a la puerta de Ruzafa ya que, como bien dice *Francisco Taberner* en su libro *Valencia entre el ensanche y la reforma interior* haciendo referencia al Ayuntamiento de Ruzafa: “No cabe duda de era consciente de los beneficios que podría reportarle el ensanche de la ciudad en aquella dirección, que habría de realizarse algunos años más tarde”. Como consecuencia del derribo se produjo una importante expansión de la ciudad de Valencia hacia los frentes en los que se encontraba la muralla y la zona donde antes estaban los muros pasó a ser una amplia avenida.



Ilustración 5. Inicio del derribo de la muralla de Valencia junto a la puerta del Real



Ilustración 6. Encuentro Calle Colón con la Plaza del MAR



Ilustración 7. Calle de Félix Pizcueta



Ilustración 8. Plaza Cánovas del Castillo

Ya en el año 1887, se aprobó el *Proyecto de Ensanche de Valencia*. Los autores del proyecto fueron José Calvo, Luís Ferreres y Joaquín María Arnau, estos dividen la superficie del ensanche en cinco agrupaciones. Se pretende articular el proyecto a partir de las grandes vías de Ramón y Cajal-Fernando el Católico y Marqués del Turia-Germanías. Se optó por un tipo de plano en cuadrícula, tomando como referencia el Plan Cerdá de Barcelona, aunque esta solo se llevó a término desde la Calle Colón hasta la Gran Vía de Marqués del Turia. *Daniel Benito Goerlich* hace referencia a esto en su libro *La arquitectura del eclecticismo en Valencia*: “Esta parte sería conocida como “ensanche noble”, por ser preferida para la instalación de sus residencias por las clases más pudientes de la ciudad y porque en ella se construyeron los edificios más suntuosos”. Entre algunas de las medidas a realizar se creará un trazado semicircular en la Plaza Cánovas del Castillo para solventar el cruce de la Gran Vía con la Calle Serrano Morales, en la actual Plaza de América se traza una línea curva de 76 metros de radio para la disposición de los edificios, en la intersección de la Calle Pascual y Genís (calle donde se encuentra el edificio objeto del proyecto) y la ronda (actual Calle Colón) se crea la Calle Félix Pizcueta. En cambio la actuación sobre la 4ª agrupación, la cual abarca el espacio entre la Calle Quart y el río, fue ínfima, la mayor

modificación se realizó en la ampliación de la Calle Turia y en la creación de dos calles amplias. La 5ª agrupación se centra en la unión del barrio de Ruzafa a la ciudad, creándose aquí una retícula cuadrangular.

Algunas de las calles pertenecientes al ensanche de la ciudad ya existían antes de la aprobación del *Proyecto de Ensanche de Valencia*, como es el caso de la Calle Pizarro o la Calle del Puerto, ya que se habían construido en ellas algunas edificaciones.



Ilustración 9. Plan de Reforma Interior de Valencia año 1891

Posteriormente, en el año 1891, se requiere a Luís Ferreres Soler para la realización de un proyecto de reforma con seis importantes puntos a tratar. Al observar la dificultad de realización de estos, el arquitecto decide simplificar el proyecto y abarcar los puntos más fundamentales que son: la apertura de una gran vía, la cual cruzará Valencia desde la antigua puerta de Ruzafa hasta la puerta de San José con una amplitud de treinta metros, un nuevo ensanche de la plaza de la reina y la continuación de la Calle de la Paz.

Federico Aymamí presentó en 1906 un ambicioso proyecto de reforma interior para la ciudad de Valencia siendo técnico responsable del Negociado de Policía Urbana. Este proyecto de reforma estuvo impulsado por la subida al poder político de los partidarios de Blasco Ibáñez, que buscaban realizar una reforma del casco antiguo de la ciudad. El proyecto de Aymamí pretende mejorar la accesibilidad a los puntos más céntricos de la ciudad pero a la vez presenta unas dificultades que derivarán en la congelación del plan de reforma. El proyecto fue rechazado por la Junta Consultiva de Urbanización y Obras, la cual propuso en el año 1909 la reducción del plan a las reformas fundamentales. La revisión del proyecto, por parte de Aymamí, dejó un plan de reforma que abarcaba la intervención en las avenidas del Oeste y del Real así como el ensanche de la plaza de la Reina.



Ilustración 10. Proyecto de Reforma Interior de F. Aymamí año 1912

En la Avenida del Oeste se pretende realizar una vía de 25 metros de anchura y 1360 metros de longitud que una la plaza de San Agustín con el puente de San José. Con esto se pretendía incrementar la altura edificable de los edificios, ya que como dice *Francisco Taberner* en su libro *Valencia entre el ensanche y la reforma interior*: “En el proyecto de Aymamí la elevación máxima vendrá regulada por lo establecido en la <<Adición>>-aprobada por el Excmo. Ayuntamiento en 9 de Agosto de 1909, y por el Gobernador Civil el 23 de Mayo de 1912-, a las



Ilustración 11. Proyecto de Goerlich para la Avenida del Oeste siguiendo las directrices de F. Aymamí

Ordenanzas Municipales, que condicionan la altura máxima edificable, a la clasificación de la calle. Según dicha clasificación, que se realiza en función del ancho de la calle, la proyectada avenida pertenecería al grupo de calles de primer orden, por lo que le correspondería una altura edificable de 22 metros lo que equivaldría a poder edificar inmueble de planta baja y 6 alturas”.

En contraposición a la Avenida del Oeste, la Avenida del Real se proyecta con el fin de enlazar el centro neurálgico de la ciudad con la zona norte de esta a través del puente del Real. La amplitud prevista para esta avenida era de 40 metros.

La propuesta de Aymamí para la reforma de la Plaza de la Reina pretende conformar una plaza amplia y de planta rectangular, siguiendo el modelo neoclásico utilizado en la época. Este proyecto de reforma para la Plaza de la Reina no se llegó a llevar a cabo y fue en 1970 cuando por fin se realizó el ensanche de dicha plaza.

Ya en el año 1912 se presenta otra propuesta de ensanche de la mano del arquitecto Francisco Mora y el ingeniero Vicente Pichón, el cual pretende prolongar el esquema iniciado por Ferreres, Calvo y Arnau, tomado como eje la avenida Victoria Eugenia (Actual Reino de Valencia) para a la vez que se mejor la comunicación de la ciudad se cree una avenida comercial del estilo de la Diagonal de Barcelona. En este proyecto se clasificarán las calles según su amplitud, siendo las de primer orden las correspondientes a una anchura de 20 metros y siendo las de segundo orden las de 12 metros de anchura, con unas alturas de cornisa de 20 metros las primeras y 17,5 metros las segundas, las calles de anchura inferior a 12 metros serán las de tercer orden y dispondrán de una altura edificable de 15 metros.



Ilustración 12. Jardines de la Gran Vía proyectados por Francisco Mora

2.1.2 Cartografía histórica

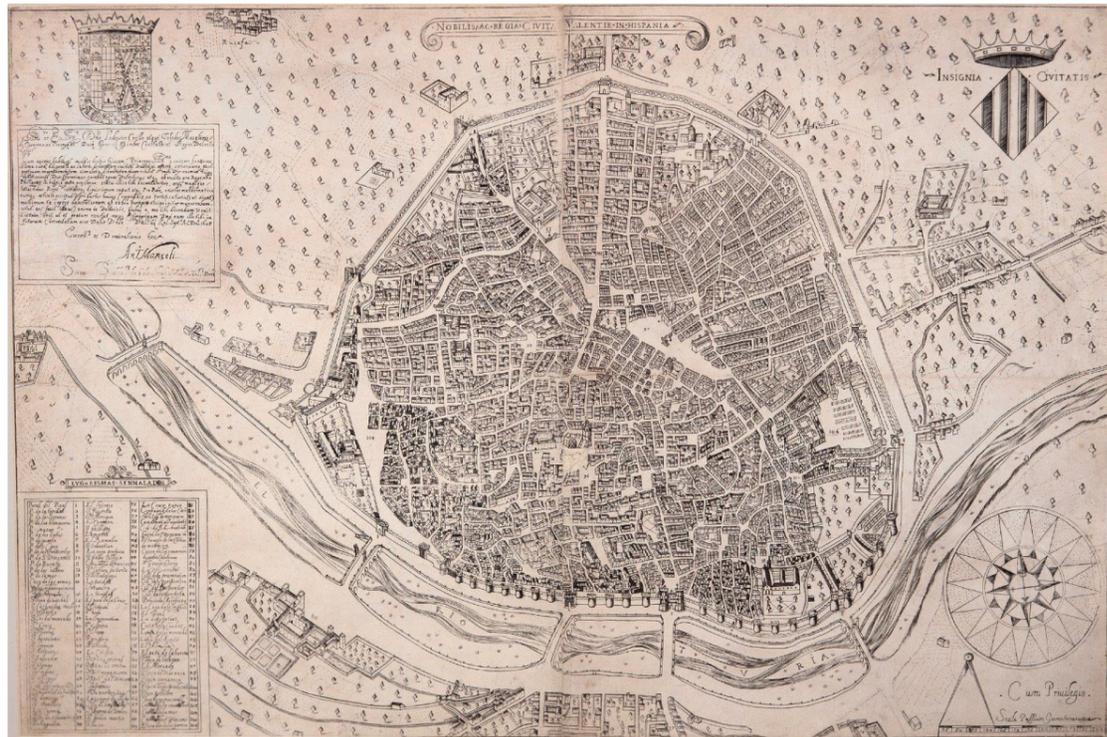


Ilustración 13. Plano de la ciudad de Valencia año 1608. Realizado por Antonio Mancelli

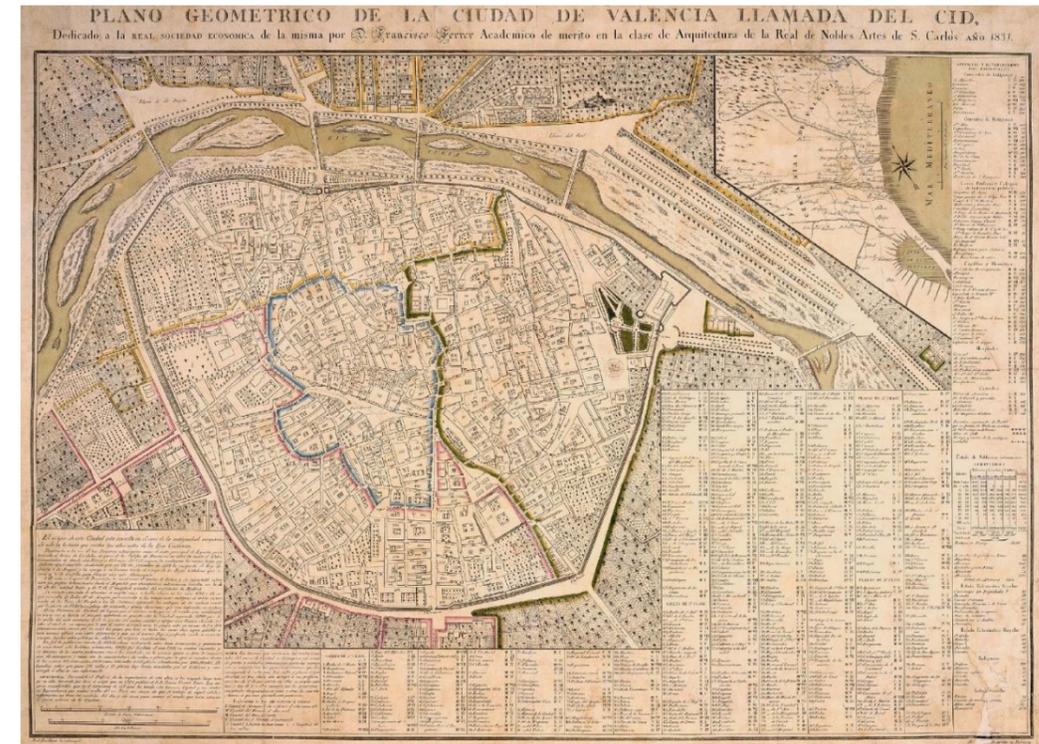


Ilustración 15. Plano de la ciudad de Valencia año 1828. Realizado por Francisco Ferrer y Guillén



Ilustración 14. Plano de la ciudad de Valencia año 1738. Realizado por Tomás Vicente Tosca



Ilustración 16. Plano de la ciudad de Valencia año 1852. Realizado por Vicente Montero

2.1.3 Plano de situación y emplazamiento



Ilustración 17. Plano de situación de la "Casa Niederleytner"



Ilustración 19. Vista aérea de la "Casa Niederleytner"



Ilustración 18. Plano de emplazamiento de la "Casa Niederleytner"

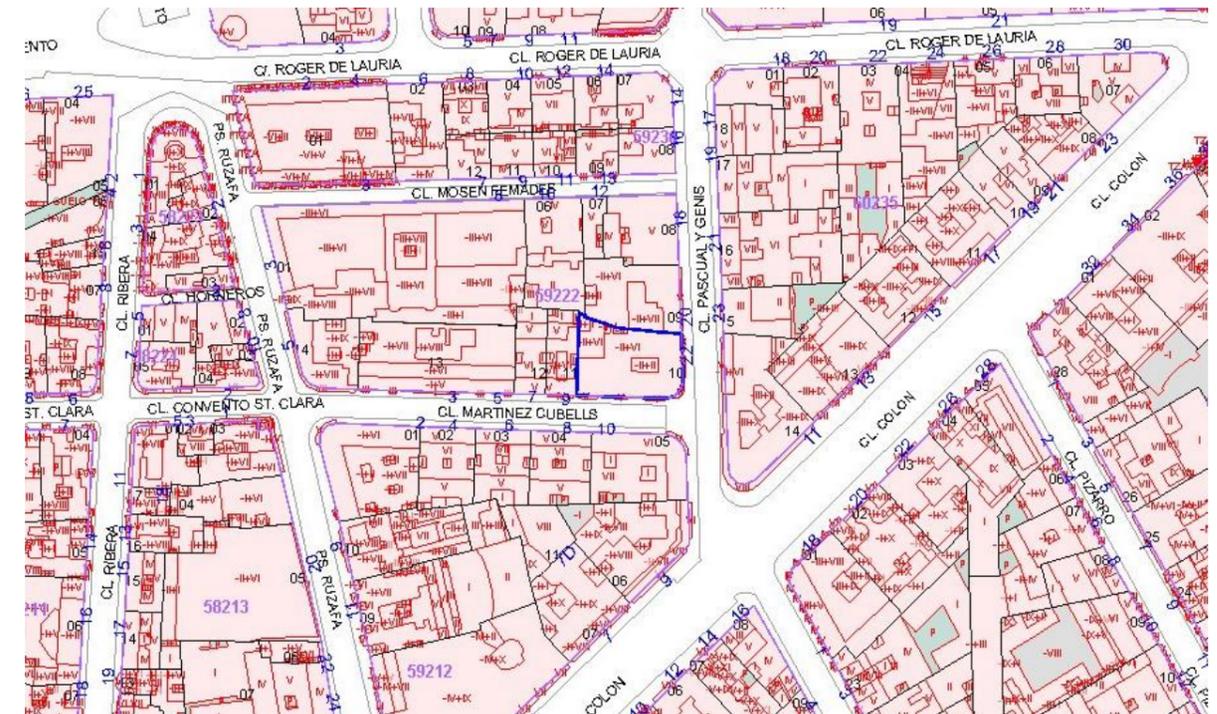


Ilustración 20. Localización de la "Casa Niederleytner" en la cartografía del catastro

2.2 Documentación de archivos históricos

2.2.1 Proyecto original 1916

El proyecto original, fechado en 1916, es obra del arquitecto valenciano de origen Austro-Húngaro Javier Goerlich Lleó.

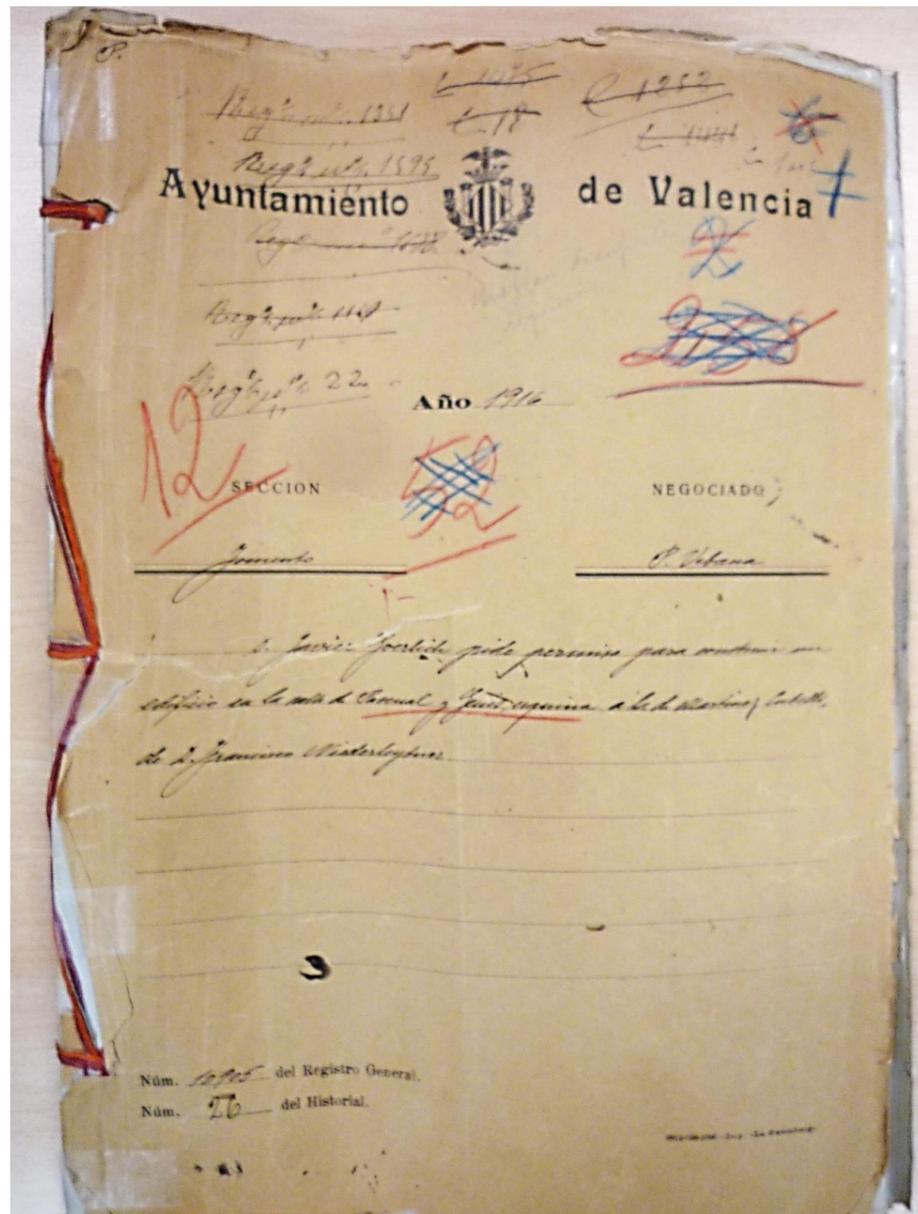


Ilustración 21. Proyecto Original de la Casa Niederleytner

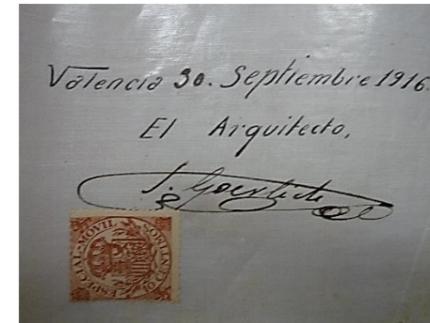


Ilustración 22. Firma original del arquitecto Javier Goerlich

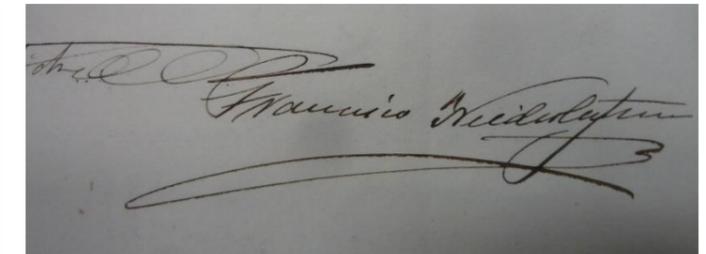


Ilustración 23. Firma original del Promotor y propietario Francisco Niederleytner



Ilustración 24. Petición de aprobación de licencia de alquiler

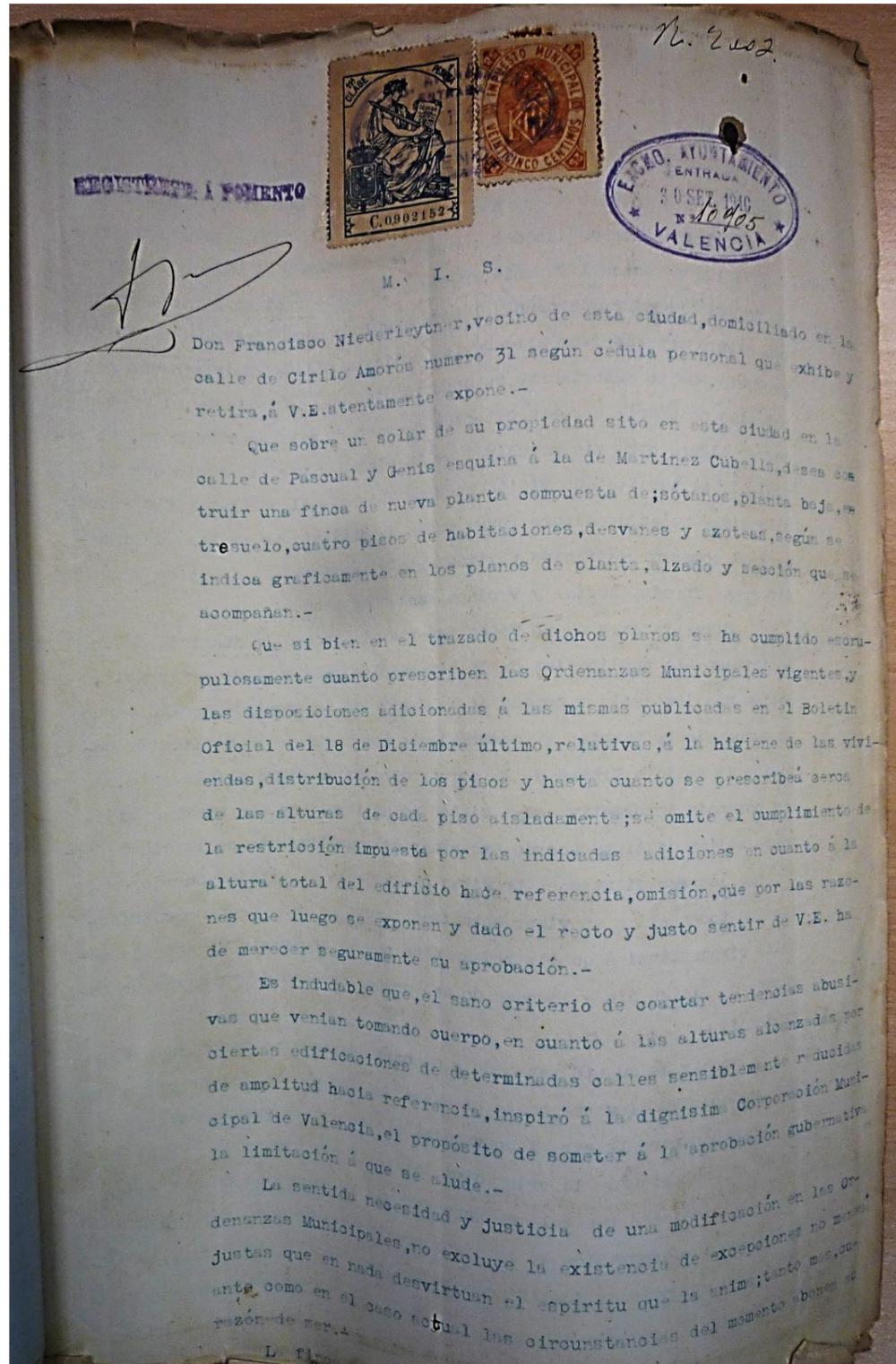


Ilustración 25. Petición de licencia para sobrepasar la altura de edificio permitida

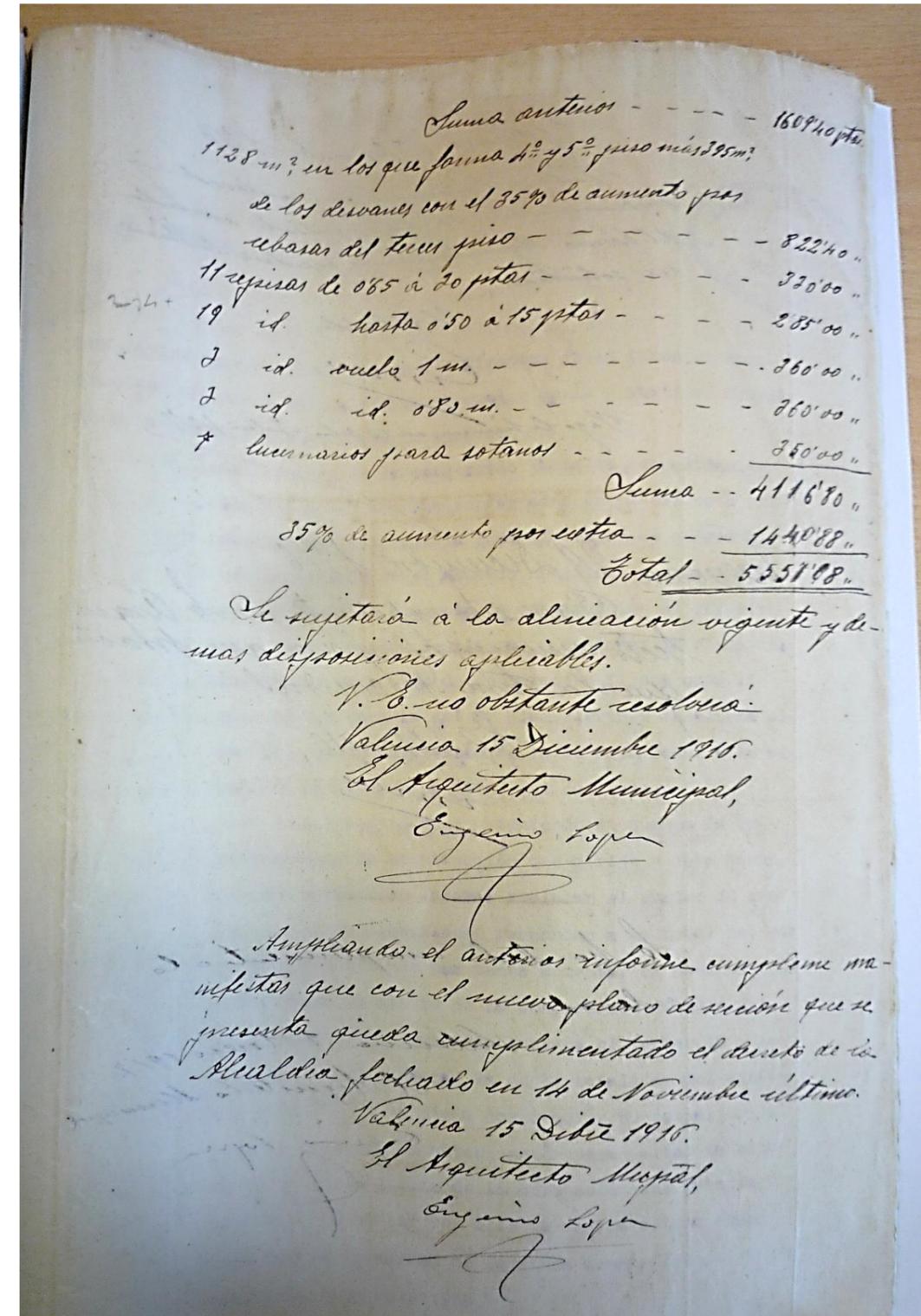


Ilustración 26. Presupuesto original de la obra

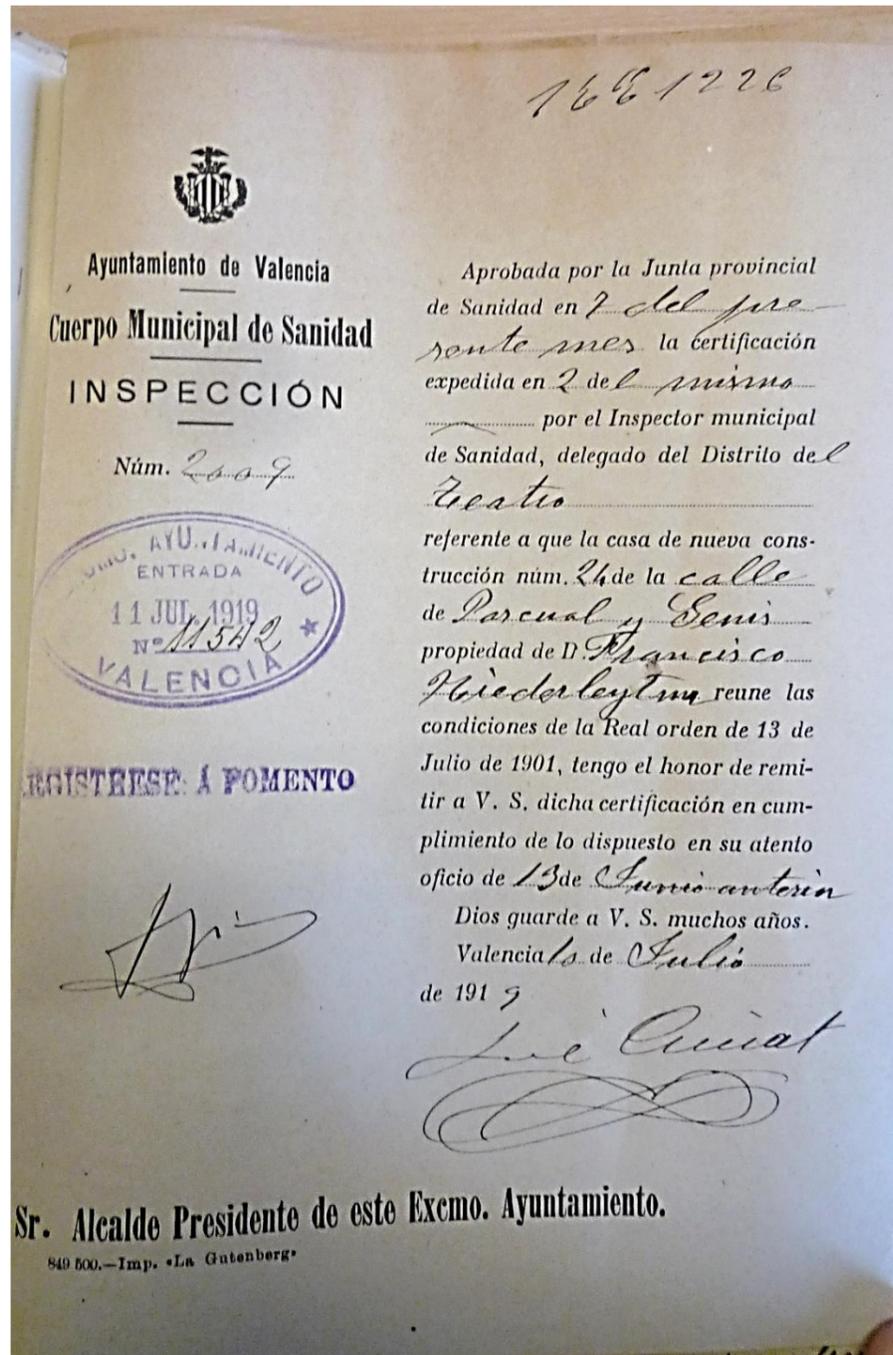


Ilustración 27. Certifica de sanidad de la obra

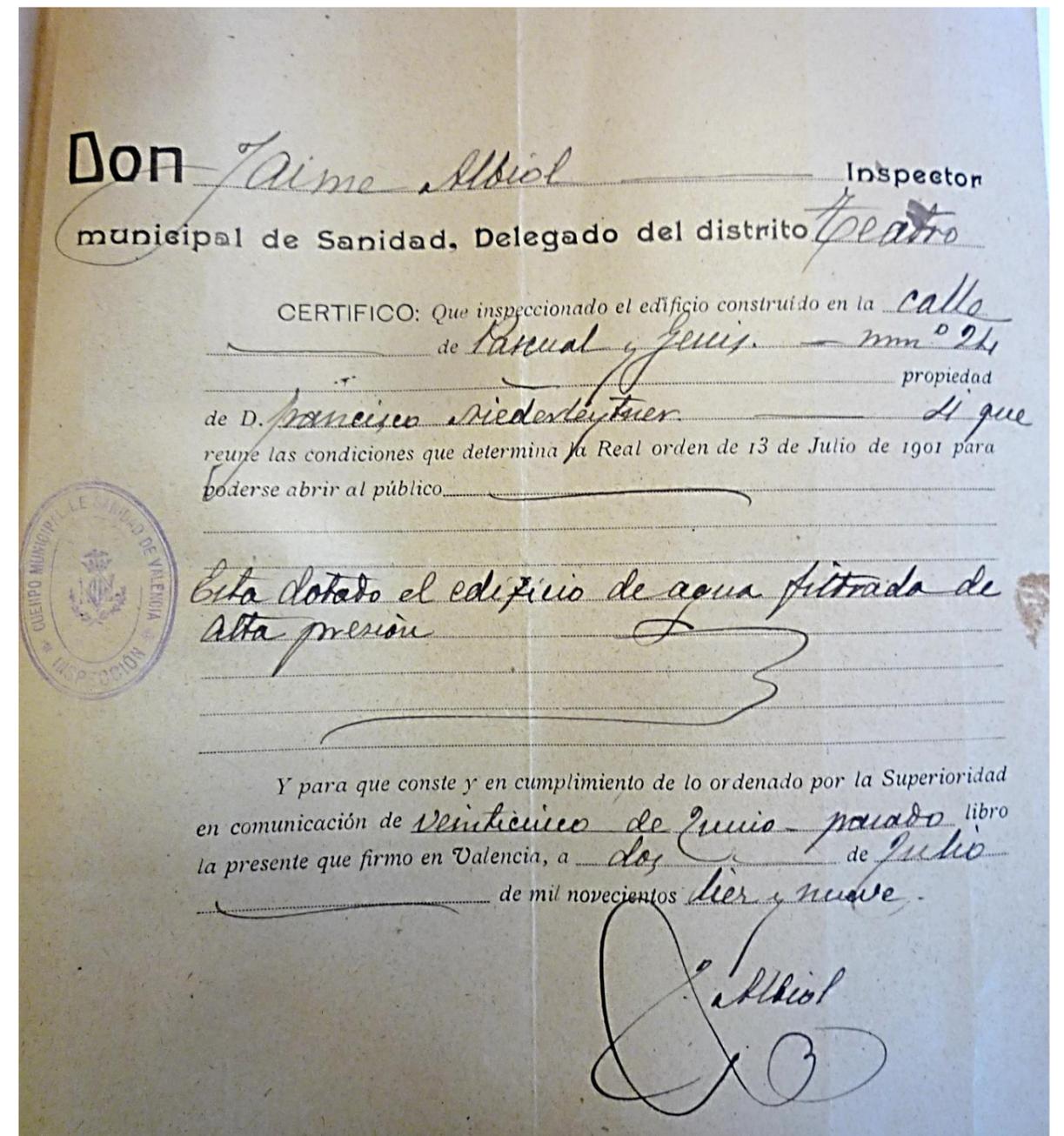


Ilustración 28. Certificado de sanidad de la obra

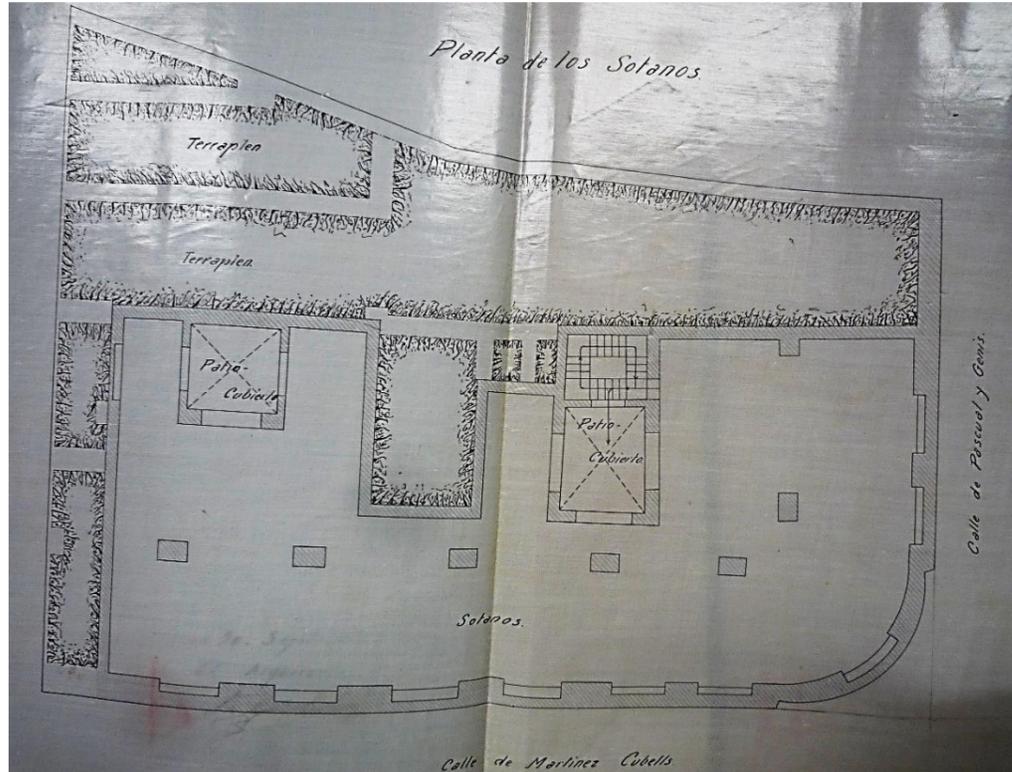


Ilustración 29. Plano original Planta Sótano

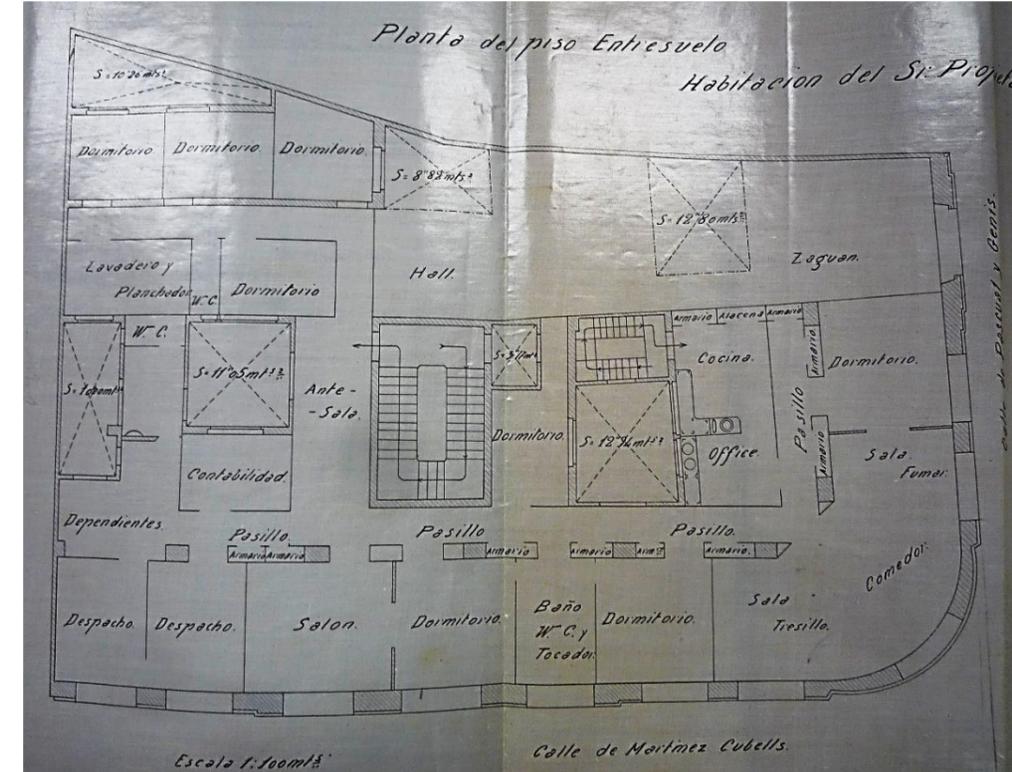


Ilustración 31. Plano original Planta Entresuelo "Planta del Propietario"

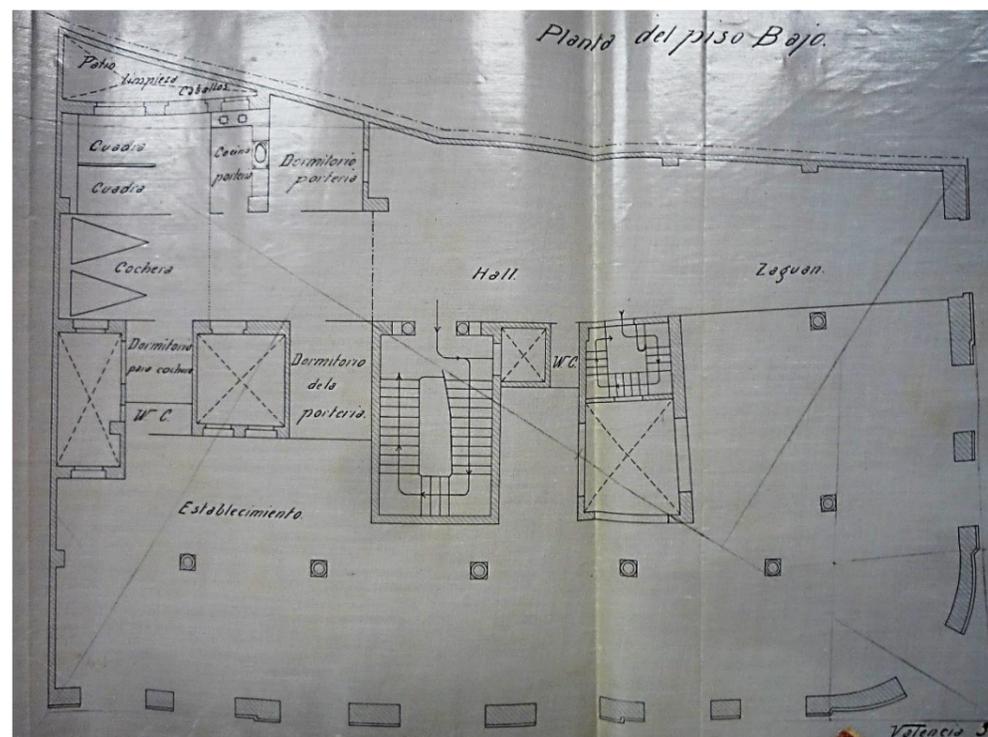


Ilustración 30. Plano original de la Planta Baja

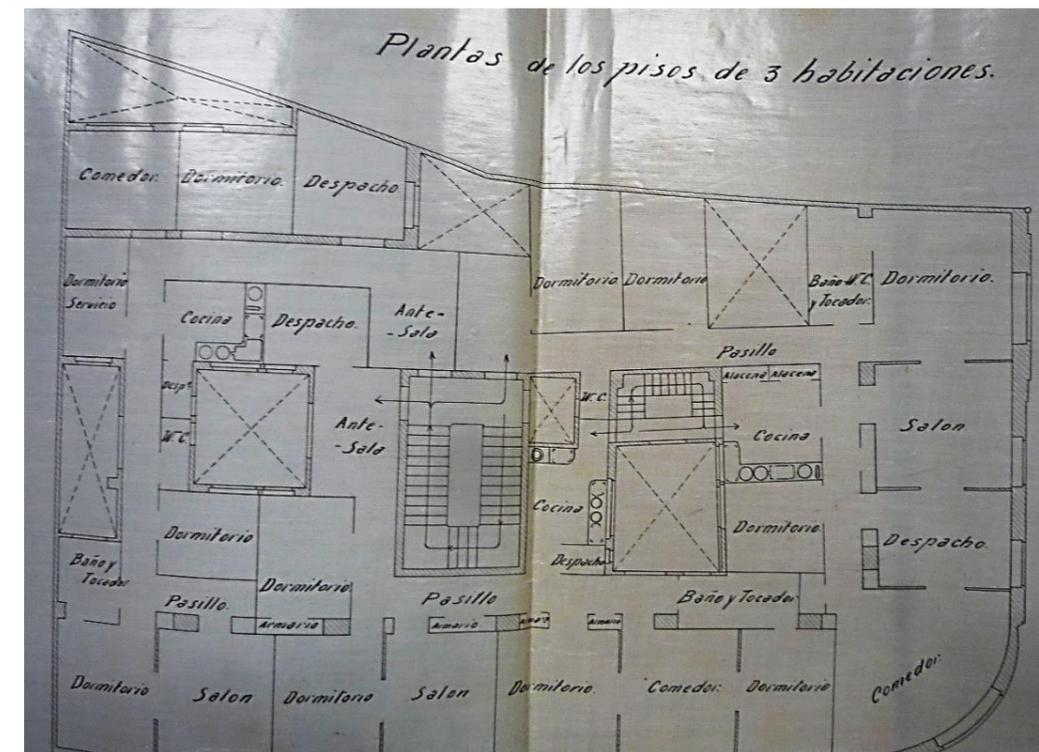


Ilustración 32. Plano original de la Planta Tipo, planta 1,2,3,y 4

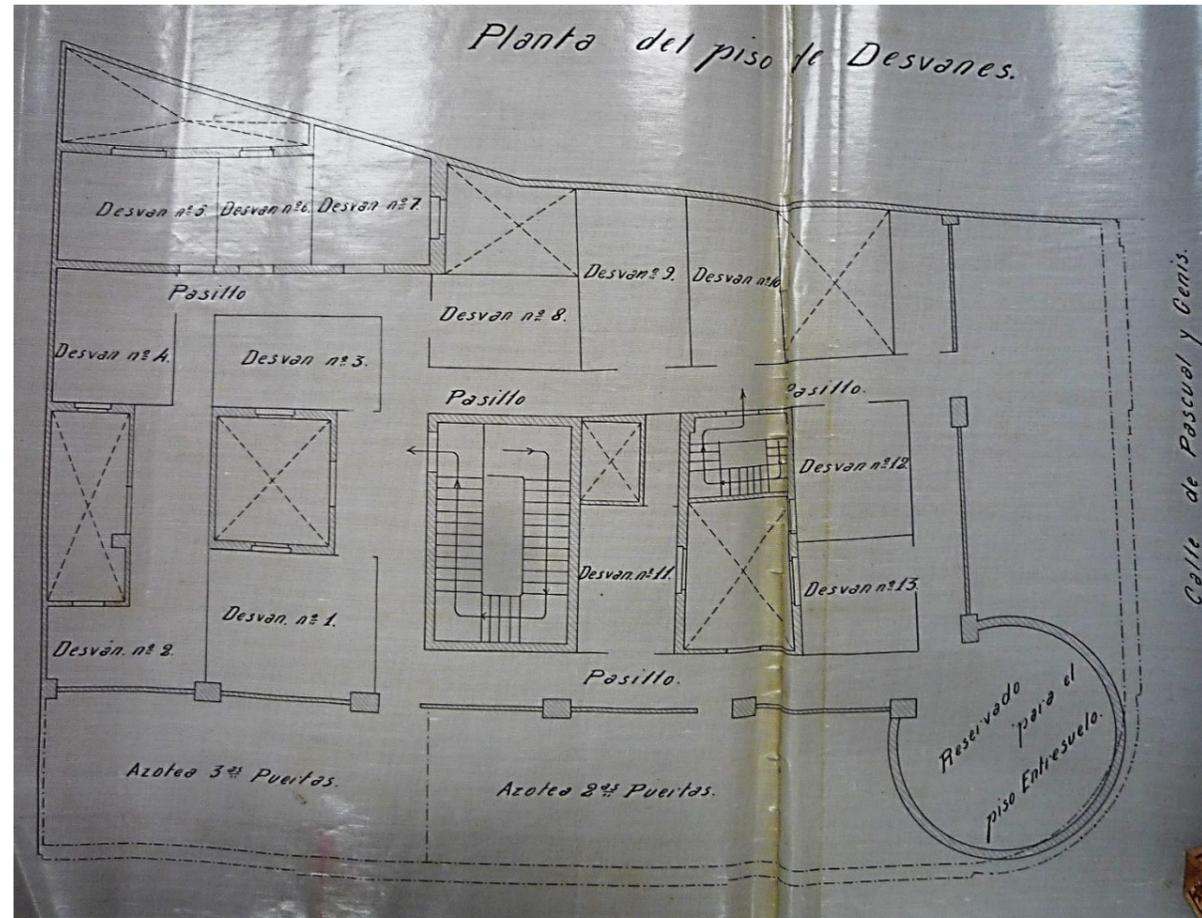


Ilustración 33. Plano original de la Planta de desvanes

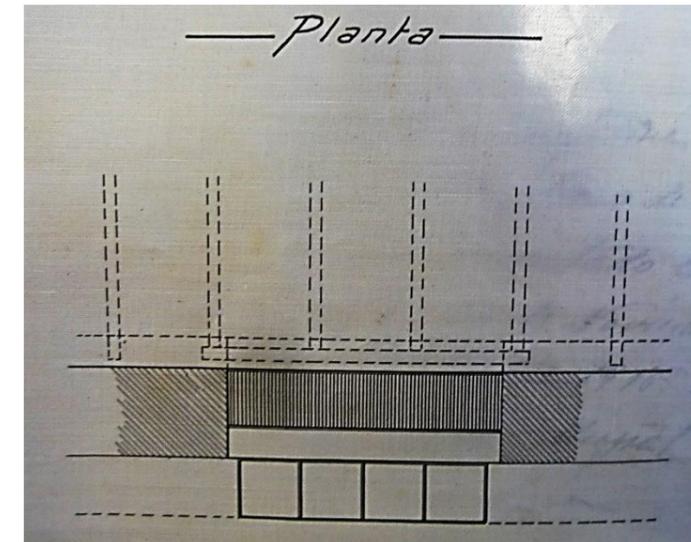


Ilustración 35. Detalle en planta de lucernario de sótano

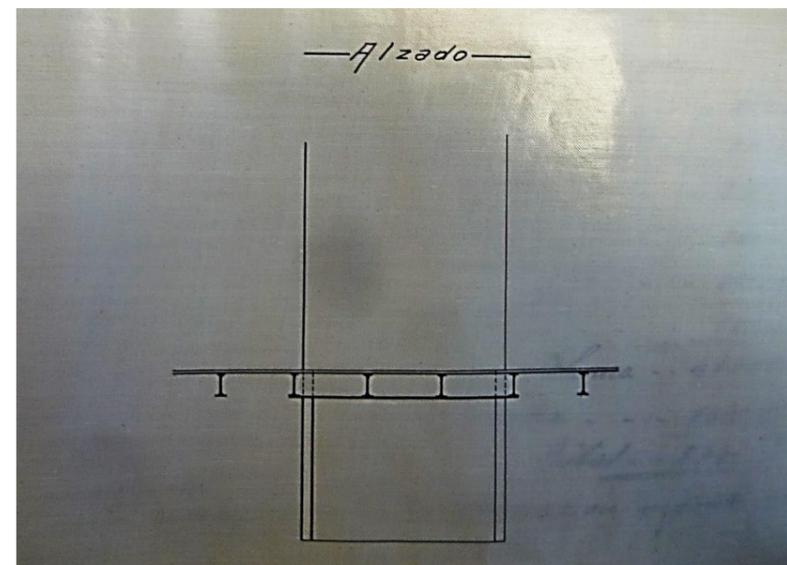


Ilustración 34. Detalle en alzado de lucernario de sótano



Ilustración 36. Detalle en sección de lucernario de sótano

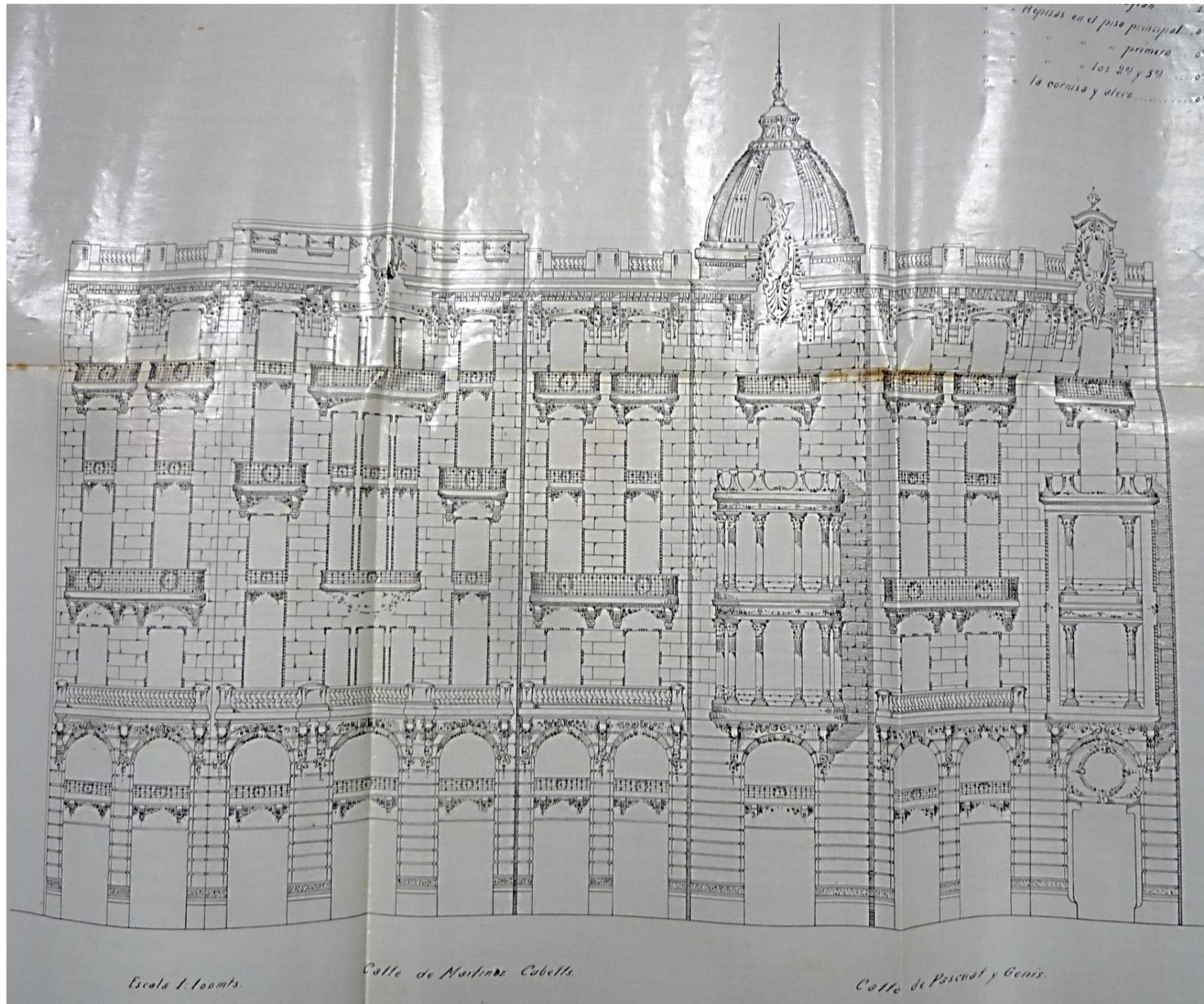


Ilustración 37. Alzado completo del edificio

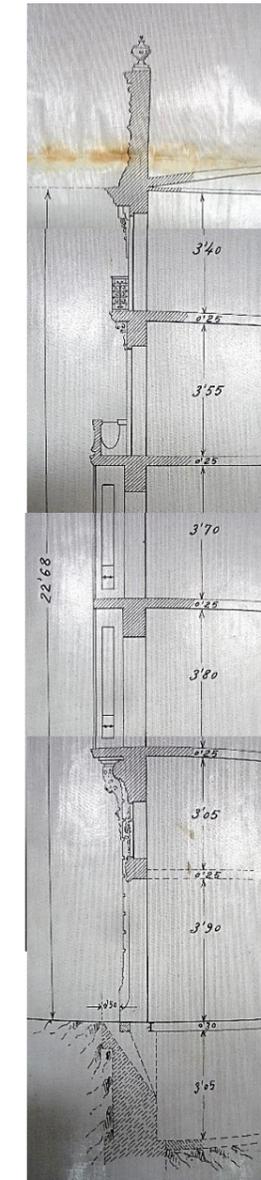


Ilustración 38. Sección del edificio

2.2.2 Intervenciones posteriores. Reforma integral 1987

En el año 1987 se sometió al edificio a una rehabilitación integral en la que se mantuvo la fachada original del edificio pero se sustituyó la estructura de vigas y pilares metálicos por una de hormigón. Dotando al edificio de unas plantas diáfanas con el objetivo de albergar oficinas y convertirlo de esta forma en un edificio de uso terciario en su totalidad. La reforma fue llevada a cabo por los arquitectos Manuel Portaceli, Antonio Osorio y Giménez Julián.

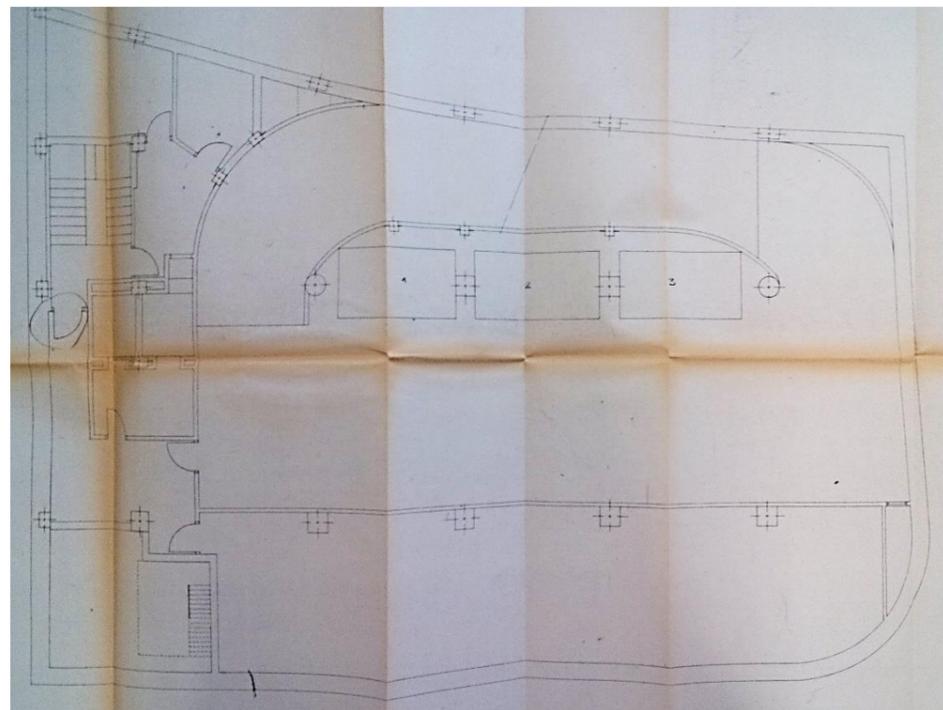


Ilustración 39. Plano Planta Sótano 2

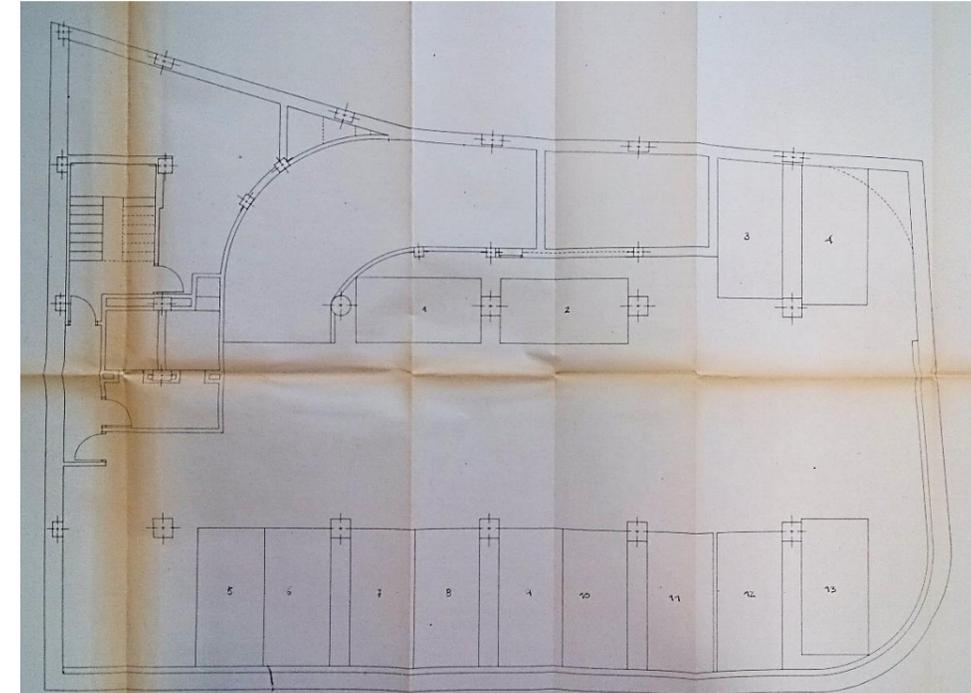


Ilustración 40. Plano Planta Sótano 1

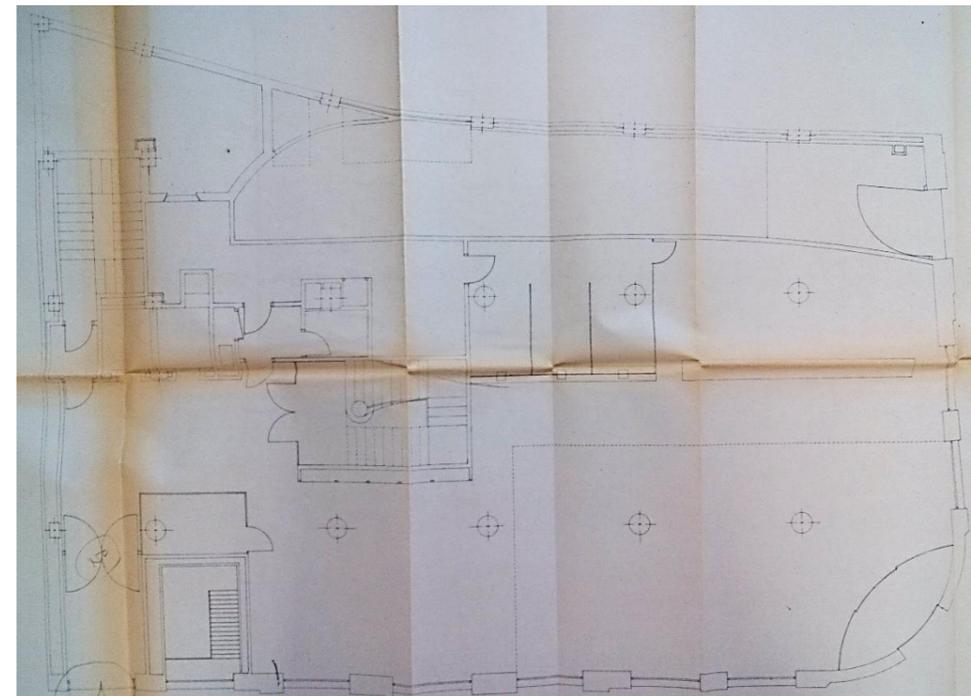


Ilustración 41. Plano Planta Baja

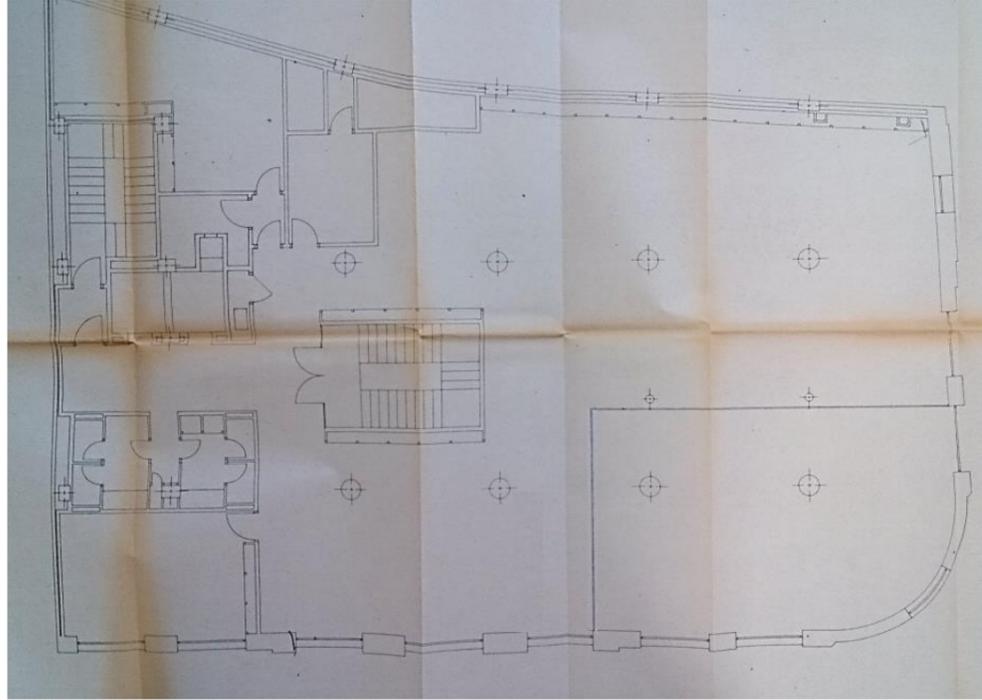


Ilustración 42. Plano Planta Entresuelo

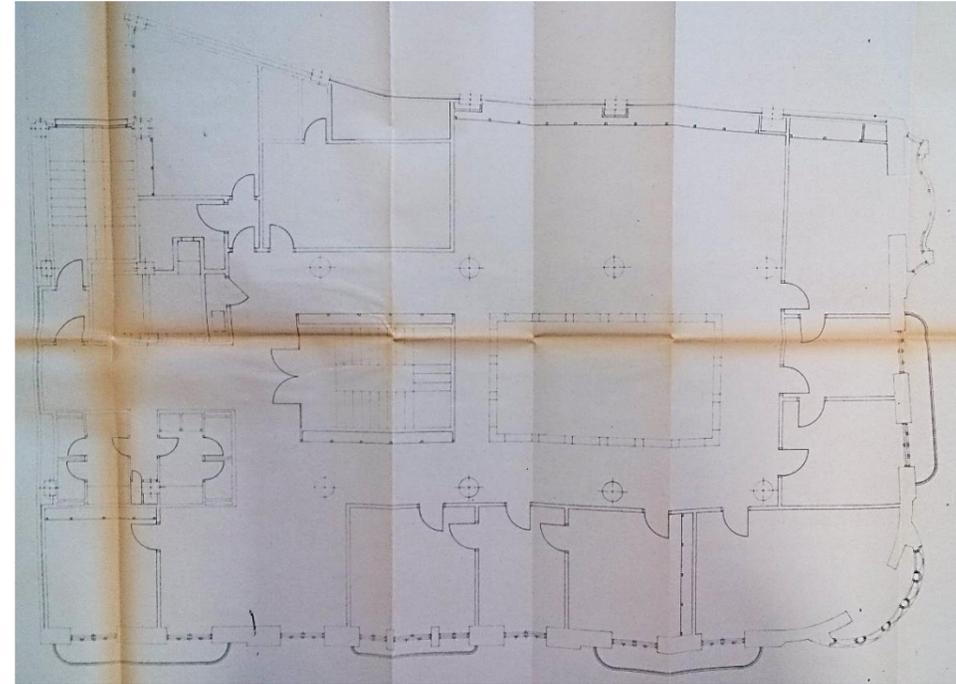


Ilustración 44. Plano Planta Segunda

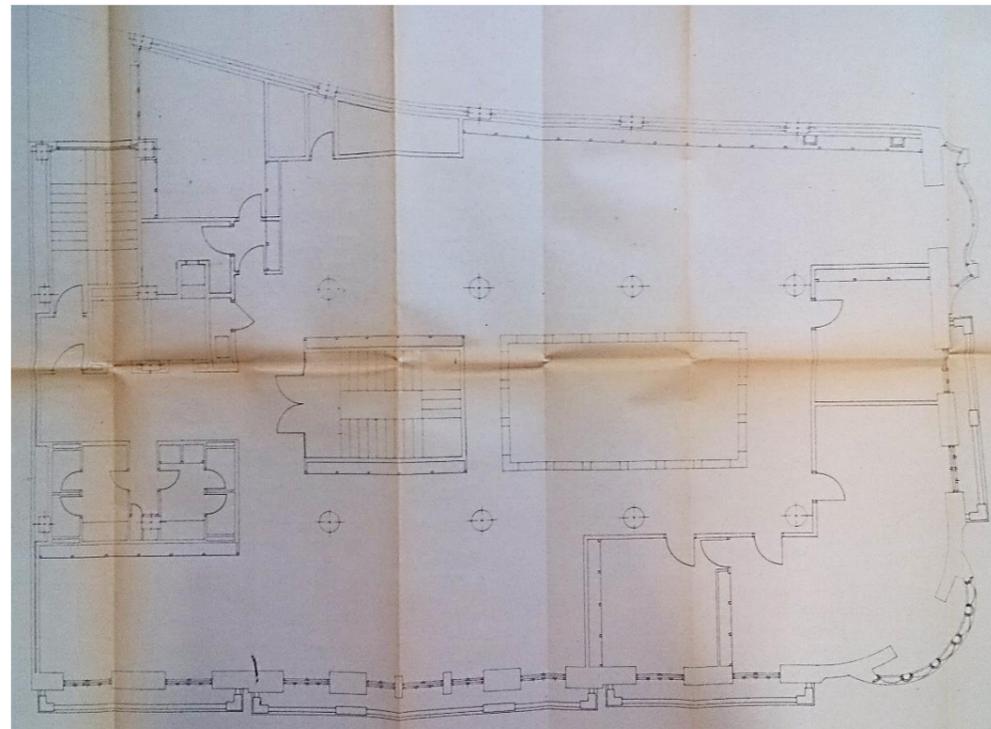


Ilustración 43. Plano Planta Primera

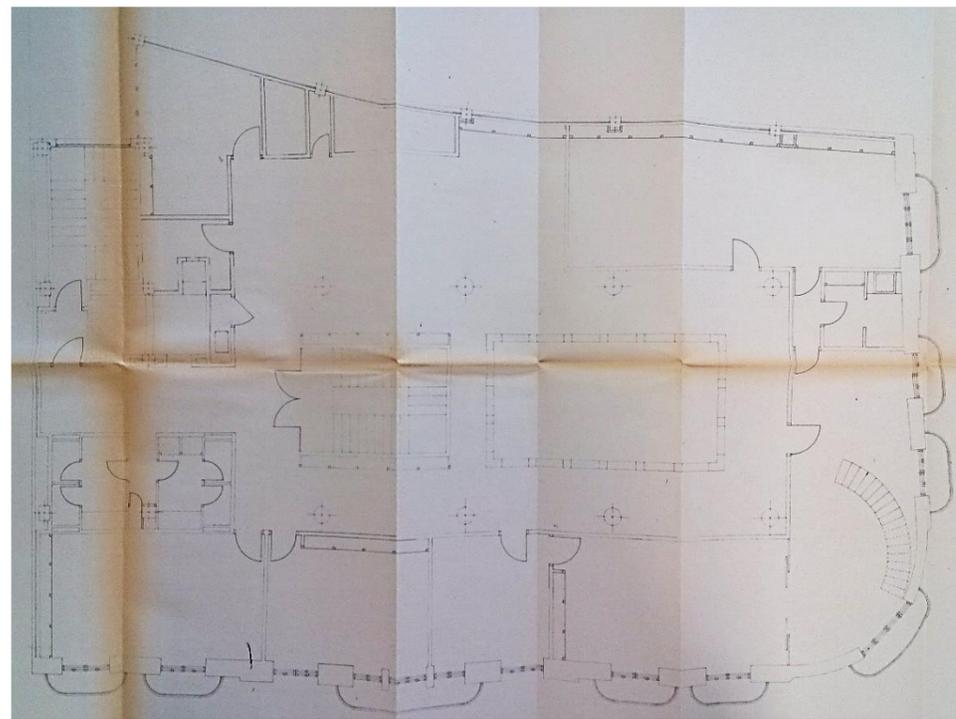


Ilustración 45. Plano Planta Cuarta

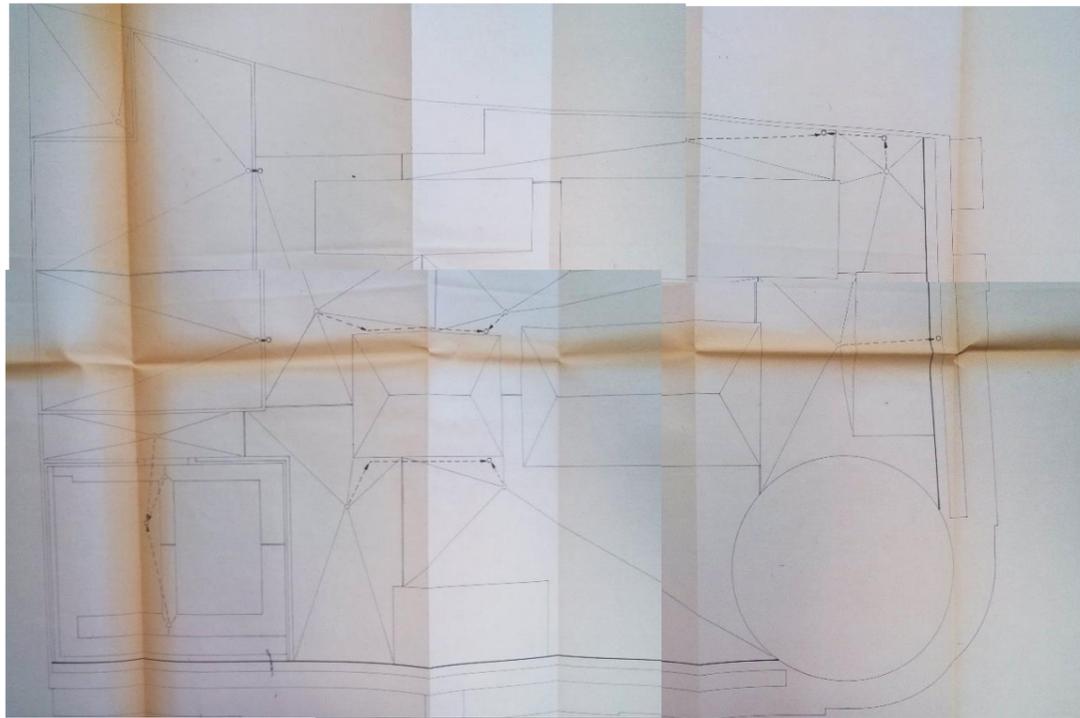


Ilustración 46. Plano Cubierta

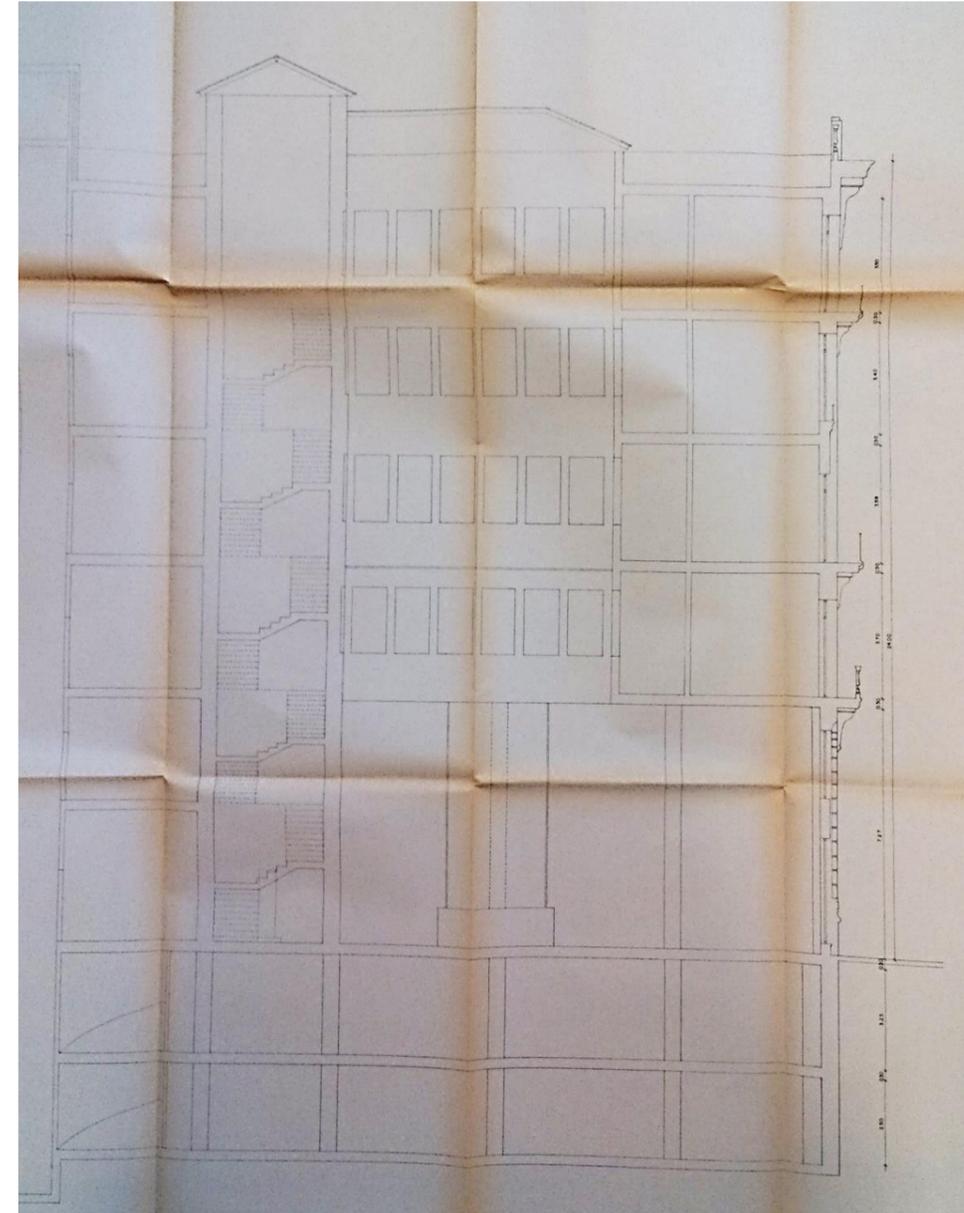


Ilustración 48. Sección Longitudinal

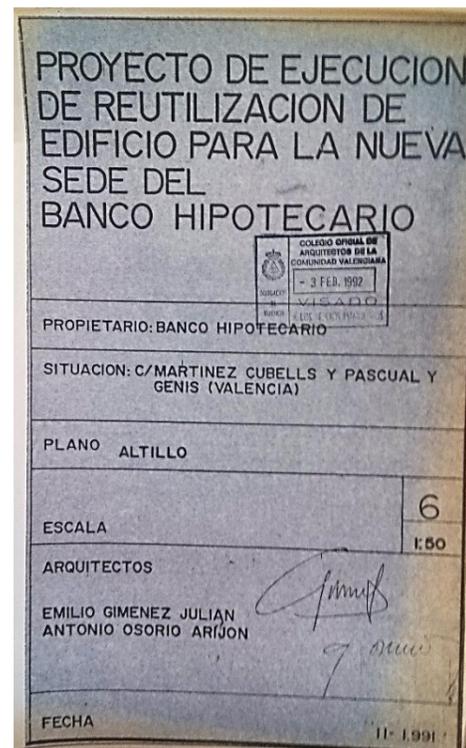
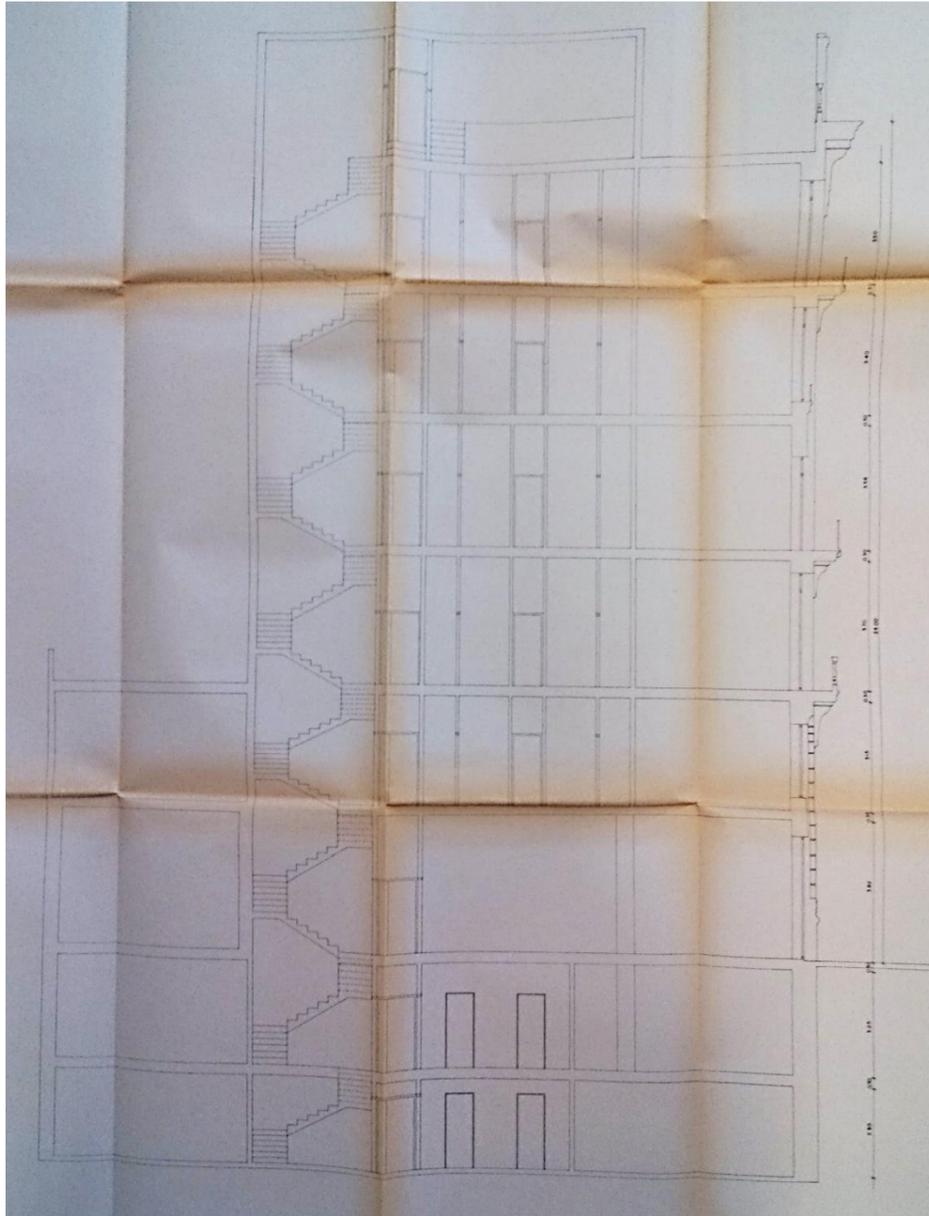


Ilustración 47. Cajetín del Plano de Entresuelo



Il·lustració 49. Secció Transversal

2.3 Marco socio-económico y cultural de la época de construcción del edificio

A principios del siglo XX la región de Valencia tuvo una ligera emigración de su población, en comparación con otras regiones de España, que se dirigía en mayor parte hacia la Argelia francesa. Se produce un descenso de la natalidad y la mortalidad en la población valenciana, que se ve ininterrumpido hasta la aparición de una epidemia de gripe durante los años 1917-1919. A principios de siglo Valencia era una ciudad industrializada ya que, aunque la producción de seda había desaparecido, se mantenía la producción de curtidos y empezaba a florecer el sector de la madera, el de la metalurgia y el de la alimentación. Durante la primera guerra mundial se produjo una crisis en la economía valenciana ya que se colapsaron las exportaciones de cítricos y esto produjo un alza desmesurada en los precios dejando desabastecidos los mercados locales.



Ilustración 50. Exportación de cítricos en Valencia. (1915)

En el libro *Història dels Països Catalans*, escrito por Manuel Ardit, Albert Balcells y Núria Sales encontramos una referencia sobre el cambio en la situación social de la región de Valencia cuando citan: “Las tierras del interior empezaron a despoblarse de una manera absoluta, y esta disminución se ha mantenido hasta nuestros días como un proceso irreversible. En contraposición, las zonas de regadío y los núcleos industriales concentraron todo el crecimiento demográfico”. La crisis producida por la Primera Guerra Mundial daría fuerza a este fenómeno migratorio desde las zonas de montaña hacia los núcleos de población. Durante la primera quincena del siglo XX la producción agrícola de naranjas no paró de aumentar, introduciéndose nuevas variantes de esta fruta como la clementina o la sanguina. La industrialización valenciana hizo progresos notables durante el primer tercio del siglo XX, ya que la coyuntura favorable que



Ilustración 51. Inauguración de las obras del dique exterior del puerto de Valencia (1913)



Ilustración 52. Teatro principal vacío por las huelgas de 1912.

Región Española, reorganizándose así el anarquismo español. Los años comprendidos entre el 1903 y el 1923 son años de agitación en tierras valencianas, lo que produjo un gran número de huelgas y protestas.



Ilustración 53. José Canalejas (Izquierda) minutos antes de ser asesinado por un anarquista en 1912



Ilustración 54. Tranvía descarrilado por los huelguistas en la huelga general de 1916 contra la guerra Europea

2.4 Biografía del autor del proyecto

Para la redacción de esta parte del proyecto se ha extraído la información del libro “Javier Goerlich Lleó” del Colegio de Arquitectos de Valencia y el libro “La arquitectura del eclecticismo en Valencia” de Daniel Benito Goerlich.

Francisco Javier Goerlich Lleó nació en la ciudad de Valencia el día 30 de Noviembre de 1886 siendo hijo del Cónsul del Imperio Austro-Húngaro de la misma ciudad. Comienza sus estudios en los Jesuitas y luego pasó a la Facultad de Ciencias químicas de la Universidad de Valencia, donde cursa los preparatorios de la carrera de Arquitectura y los primeros cursos de la licenciatura de Ciencias Exactas, estudiando después la carrera de arquitectura en la universidad de Madrid y trasladándose posteriormente hacia el clima más húmedo de Barcelona debido a una enfermedad (tifus) que contrajo mientras vivía en la Capital. En Barcelona coincidió con el que fuera una de sus arquitectos de referencia, Luís Ferreres, junto al cual trabajaba durante los periodos vacacionales y al que consideró siempre su maestro.



Ilustración 55. Javier Goerlich Lleó

Al finalizar sus estudios, en el año 1913 y obteniendo el título el 6 de Febrero de 1914, recibe diversos encargos de obras privadas tanto en Valencia como en Barcelona, además de un cine, el Trianon Palace. Su habilidad para manejar los estilos le lleva en 1917 a obtener el primer premio en el concurso convocado por el Círculo de Bellas Artes y patrocinado por Benlliure y Sorolla para la realización del Palacio de Exposiciones en Valencia. A partir de 1920 se adhiere a la búsqueda de una arquitectura nacional y casticista pero sin dejar de hacer incursiones en otras formas arquitectónicas.

En el año 1924 accedió mediante oposición a una plaza como arquitecto municipal en el Ayuntamiento de Valencia y ya en 1931 promocionó para obtener la plaza de Arquitecto Mayor del Ayuntamiento de Valencia. En el año 1923 fue nombrado arquitecto del Ministerio de Bellas Artes e Instrucción Pública, de este modo intervino en diversas obras de carácter docente en la región de Valencia. En el año 1935 fue elegido académico correspondiente de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando. Durante el periodo de Guerra Civil en España estuvo apartado de sus funciones como arquitecto municipal y fue a partir de 1939 cuando fue repuesto de todos sus cargos. En 1947 fue elegido académico correspondiente de la Real de Bellas Artes de Santa Isabel de Hungría de Sevilla y en 1949 de la Real de Bellas Artes de San Telmo de Málaga.

El 30 de Noviembre de 1956 es declarado jubilado en el cargo de Arquitecto Mayor del Ayuntamiento de Valencia por cumplir la edad reglamentaria de setenta años. En 1961 s designado presidente de la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos, de la Comisión Provincial de Monumentos y del Patronato de Obras de Arte. El día 25 de Marzo de 1972, a la edad de 85 años, falleció en la ciudad de Valencia.

Realizó un incontable número de obras, algunas estimaciones rondan las 600 obras entre edificios de vivienda, colegios, vivienda de obra social, obra religiosa e incluso alguna obra industrial. Entre sus obras más destacadas podemos encontrar:

- Obra Pública

- 1914 Trianón Palace en la Calle Pí Margall
- 1915 Campanario Parroquial de San Salvador y Santa Mónica
- 1917 Campanario parroquial de Patraix
- 1920 Casa del Pueblo en la Calle Guillem de Castro
- 1923 Club Náutico Valencia
- 1931 Reforma de la Plaza del Ayuntamiento
- 1935 Colegio Mayor Lluís Vives
- 1939 Mercado de Abastos

- Obra Privada

- 1914 Casa de Manuel Castelló en la calle de Grabador Esteve núm. 12
- 1914 Casa Gay en la calle Avellanas núm. 21
- 1914 Casa Barona en la Gran Vía Marqués del Turia núm. 70
- 1915 Casa de Francisco Renau en la calle Manuel Renau
- 1915 Casa Calatayud en la calle Dr. Chiarri
- 1915 Casa Niederleytner en Pascual y Genís núm. 24
- 1916 Escuela de Cristo en la calle Caballeros núm. 29
- 1917 Casa de Juan Sala en la Gran Vía Germanías
- 1921 Casa de Manuel Gimeno en la calle Maestro Gozalvo
- 1921 Casa de Ángela Ferrer en la calle Sueca
- 1922 Casa de los Obreros San Vicente en la calle Caballeros núm. 31
- 1922 Casa para sí mismo en la Gran Vía Marqués de Turia

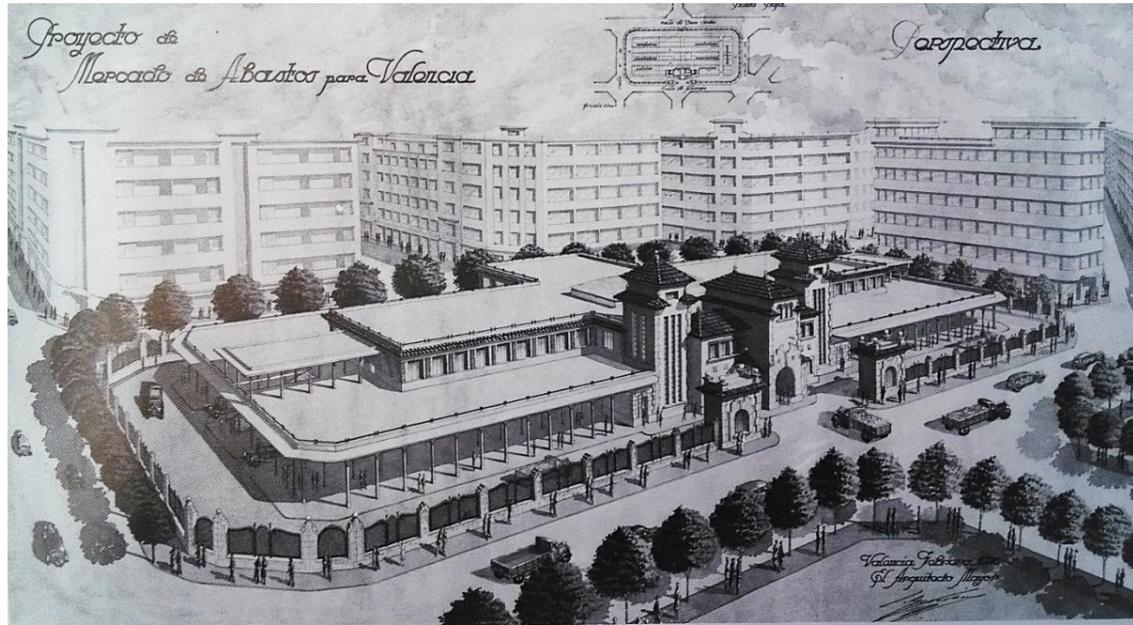


Ilustración 56. Perspectiva del Mercado de Abastos en Valencia

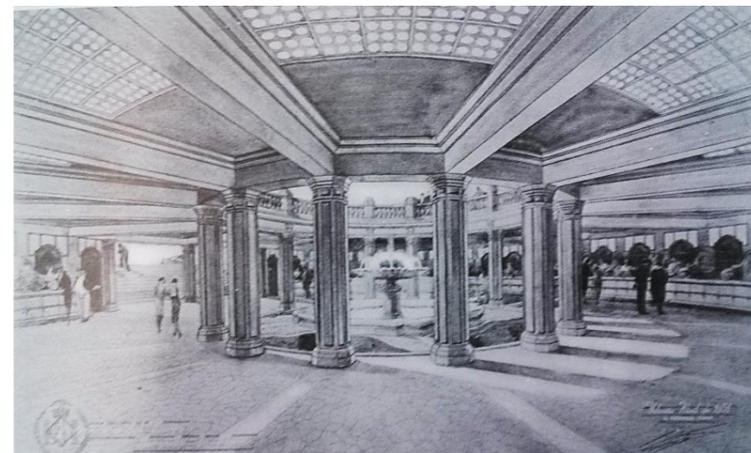


Ilustración 57. Perspectiva de la reforma de la Plaza del Ayuntamiento de Valencia



Ilustración 58. Perspectiva del Colegio Mayor Luis Vives en Valencia

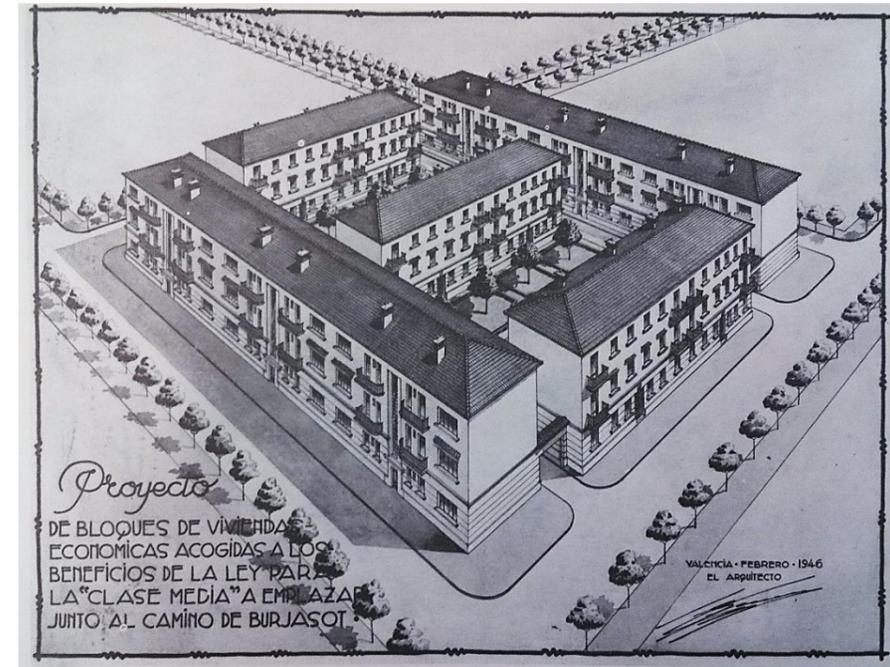


Ilustración 59. Perspectiva de un proyecto de Vivienda Social junto al camino de Burjasot

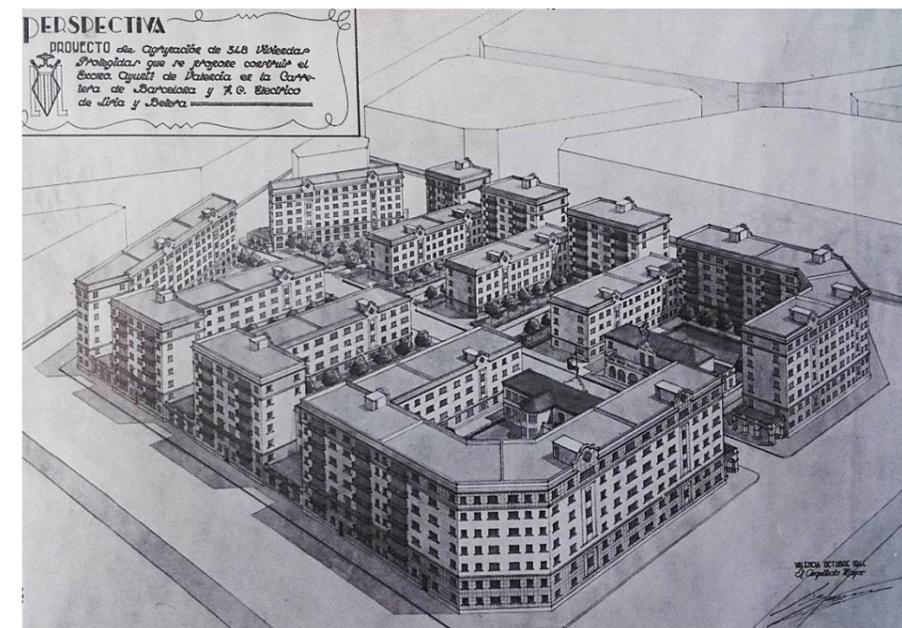


Ilustración 60. Perspectiva de un proyecto de Vivienda Social en la carretera de Barcelona



Ilustración 61. Casa para el Dr. Manuel Castelló en Grabador Esteve núm. 12 (1914)



Ilustración 62. Calle Campaneros 4, actual Plaza de la Reina (1914)



Ilustración 63. Casa Barona en Gran Vía Marqués del Turia 70 (1914)

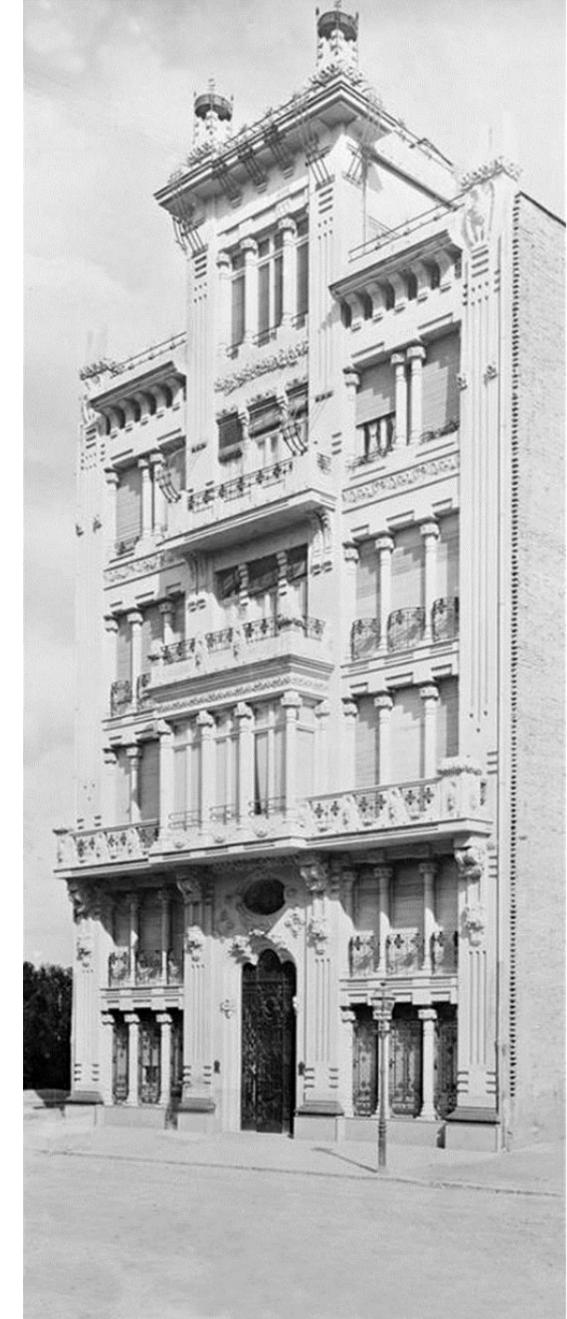


Ilustración 64. Casa Barona en Gran Vía Marqués del Turia

2.5 Tipología, estilo y usos para los que fue proyectado

El edificio sobre el que se realiza el proyecto es un edificio residencial proyectado el año 1916 por Javier Goerlich Lleó. Se trata de un edificio de estilo ecléctico con notada influencia francesa. El eclecticismo es un estilo arquitectónico que mezcla diferentes variantes y épocas arquitectónicas, en el diseño de este edificio predomina un carácter neobarroco. Esta obra, como la mayor parte de las de su época, se caracteriza por el uso de arquerías para albergar la planta baja y el entresuelo con múltiples escaparates para los locales comerciales de la planta baja. Cada una de las plantas está muy bien ornamentada y se disponen coronamientos de edificio de carácter singular como la cúpula que se encuentra en la esquina principal de la Casa Niederleytner. A pesar de pertenecer, la mayoría de los edificios de la época, al mismo estilo arquitectónico estos edificios tienen marcadas diferencias ya que el eclecticismo permite diferenciar el diseño entre edificios dependiendo del estilo de cada arquitecto. Aún con las diferencias exteriores de los edificios, todos se proyectaban con tipos de plantas de similares características, con un zaguán como entrada principal del edificio y con dos escaleras como comunicación vertical, planta de sótano a modo de almacén y con diversos patios de luces para la ventilación de las diferentes estancias del edificio.

El edificio fue proyectado como edificio de viviendas. En la planta baja se encontraba el local comercial, la planta del entresuelo correspondía a la vivienda del propietario del edificio y las demás plantas estaban destinadas a viviendas de alquiler. La planta de desvanes se utilizaba como trastero de las diferentes viviendas de las plantas inferiores.



Ilustración 65. Detalle de la cúpula y ornamentación de la Casa Niederleytner



Ilustración 67. Detalle de miradores de estilo ecléctico



Ilustración 66. Detalle de cerrajería coetáneo a nuestro edificio

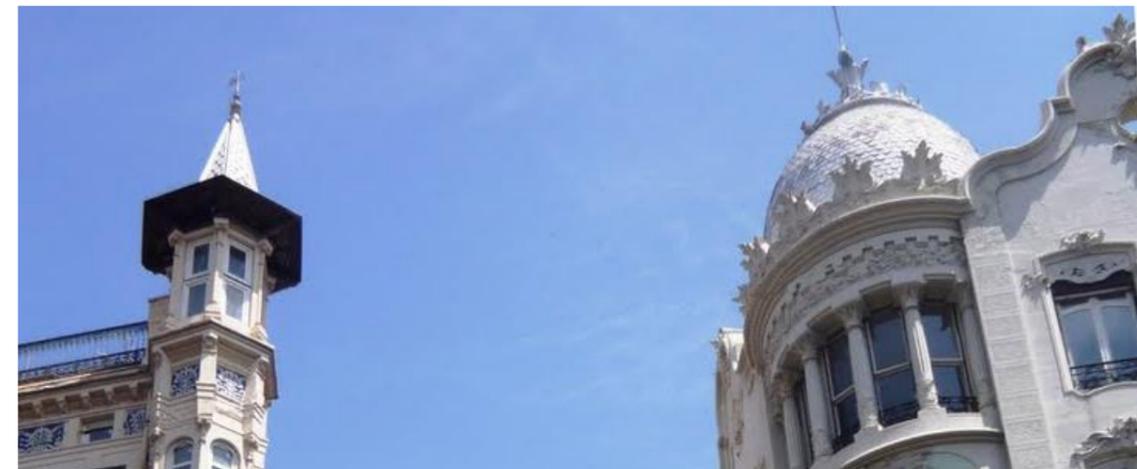


Ilustración 68. Detalle de coronación coetáneo a nuestro edificio

2.6 Fotografías históricas de archivo del edificio y su entorno



Ilustración 69. Fotografía del edificio



Ilustración 70. Fotografía de la escalera principal



Ilustración 72. Fotografía de uno de los dormitorios del edificio



Ilustración 73. Fotografía de la entrada al zaguán del edificio



Ilustración 71. Fotografía del salón de la vivienda del propietario



Ilustración 74. Fotografía de uno de los baños del edificio



Ilustración 76. Fotografía de una estancia del edificio



Ilustración 77. Fotografía de una de las habitaciones



Ilustración 75. Fotografía de una sala de estar del edificio



Ilustración 78. Fotografía de uno de los salones



Ilustración 79. Fotografía de una sala de estar



Ilustración 80. Tienda de comestibles en la calle Pascual y Genís núm. 8 (principios del siglo XX)



Ilustración 81. Fotografía de la calle Pascual y Genís (1920)



Ilustración 82. Fotografía de la calle Pascual y Genís (1927)



Ilustración 83. Fotografía calle Pascual y Genís (1910)



Ilustración 84. Fotografía del cruce de la calle Correos con Pascual y Genís (1917)



Ilustración 85. Fotografía de unos ultramarinos en la calle Pascual y Genís



Ilustración 86. Fotografía de la calle Roger de Lauria junto a Pascual y Genís (1920)

3. ESTADO ACTUAL

3.1 Memoria descriptiva del estado actual

El edificio objeto de estudio fue proyectado por el arquitecto valenciano Javier Goerlich Lleó bajo encargo de Francisco Niederleytner. Se trata de un edificio de grandes dimensiones, 4566 metros² construidos y que en su origen constaba de sótano, planta baja dedicada a un gran local comercial, una planta entresuelo vivienda del señor propietario, cuatro plantas tipo dedicadas al alquiler de viviendas y una planta de desvanes. En el año 1991 se ejecutó un proyecto de reforma integral de edificio, llevado a cabo por los arquitectos Antonio Osorio, Manuel Portaceli y Giménez Julián, en el cual se sustituyó la estructura original, resuelta mediante perfiles metálicos en su totalidad, por una estructura de hormigón armado y se dotó a las planta de una mayor diafanidad. Se construyó un nuevo nivel de sótano y se amplió el ya existente para aumentar la capacidad de garaje que tenía el edificio. Se decidió mantener la escalera principal del edificio por su valor artístico e histórico y se ejecutó una nueva que permitiera comunicar los niveles de sótano con las diferentes plantas sobre rasante del edificio. En definitiva se transformó el edificio para que dejara de ser de uso principal residencial y

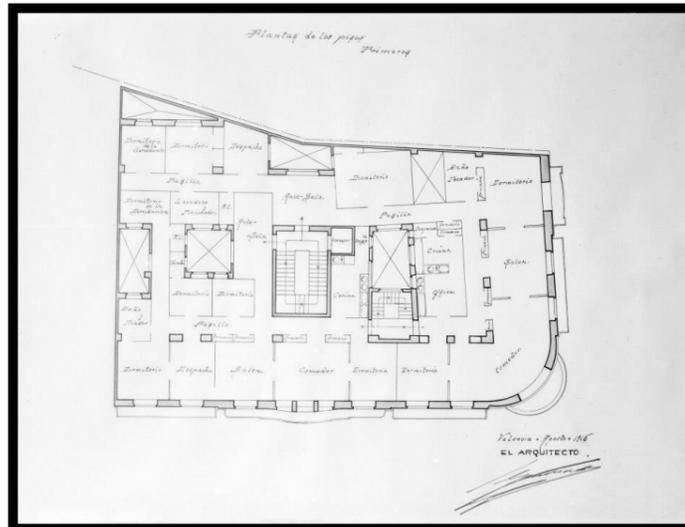


Ilustración 87. Plano original la planta Entresuelo

convertirlo en un edificio de uso terciario. En esta reforma se mantuvo la fachada original debido a su valor arquitectónico, esta cuenta con un gran número de elementos ornamentales de interés, así como también se mantuvo la cúpula que sirve de remate del edificio.

El edificio recae a la Calle Pascual y Genís y a la Calle Martinez Cubells, con una superficie por planta de 581 m² y una altura de cornisa de 24m.

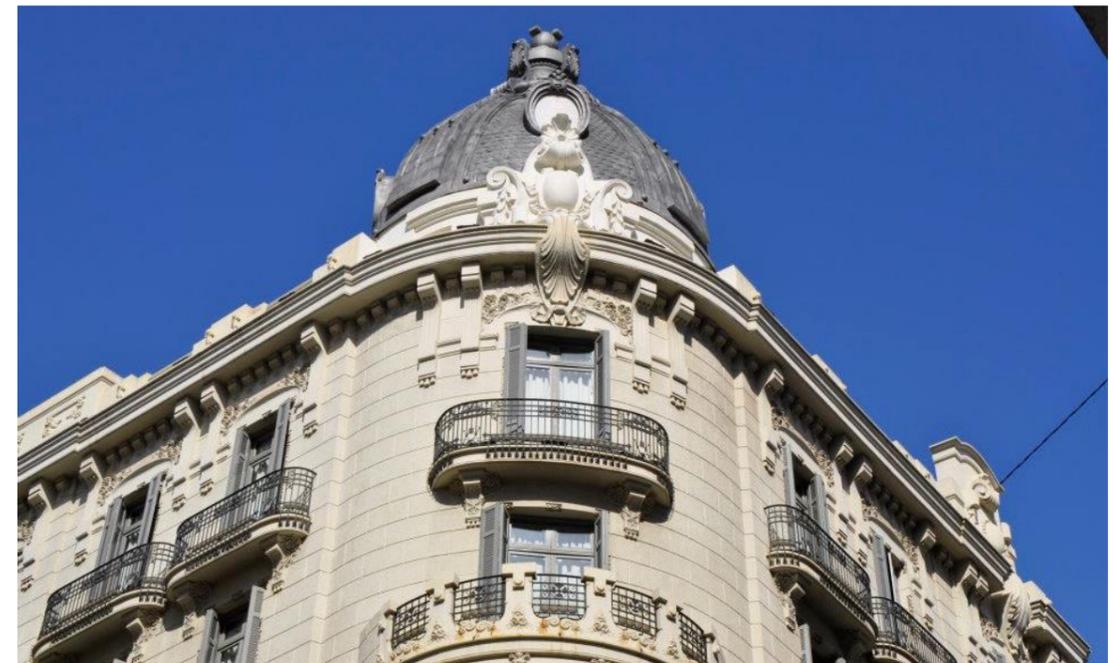


Ilustración 88. Cúpula y detalles ornamentales del edificio.

3.2 Memoria constructiva del estado actual

3.2.1 Sistema estructural

En los archivos municipales, tanto en el histórico de la Plaza Tetuán como en el del Polígono Vara de Quart, no se han hallado planos de estructura del edificio por lo que se desconoce como está realizada, pero una hipótesis lógica es que esté formada por un sistema de forjados unidireccionales de hormigón armado de 30cm de canto y pilares, tanto circulares como de planta cuadrada, también de hormigón armado. La sección de los pilares, que sí es conocida, es para los cuadrados de 65x65cm y la de los circulares de 65cm de diámetro, existen otros pilares de sección rectangular de 65x35cm en la fachada de medianera del edificio y dos de 60x45cm en la zona del hueco de ascensor.

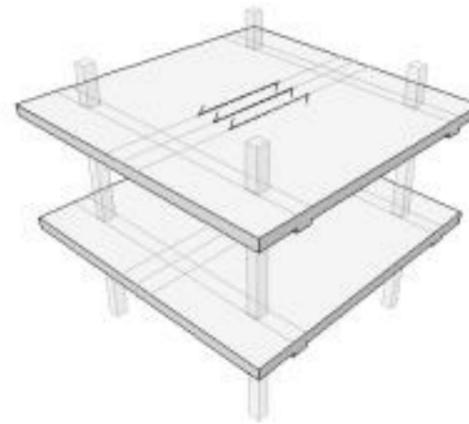


Ilustración 89. Sistema estructural mediante forjados unidireccionales

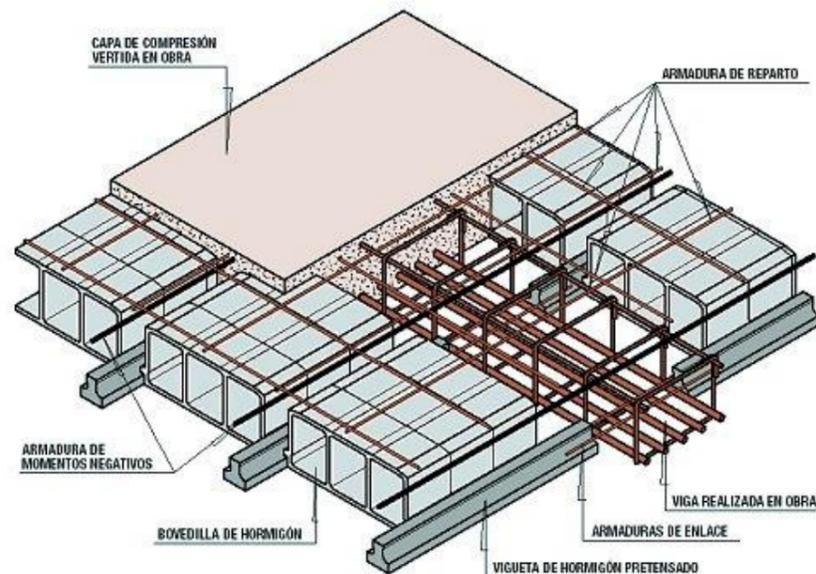


Ilustración 90. Forjado unidireccional tipo

3.2.2 Cimentación del edificio

De la cimentación tampoco se tiene información debido a que tampoco se han encontrado planos, pero por las similitudes con otros edificios una opción válida sería resolverla mediante una losa de cimentación y muros pantalla.



Ilustración 91. Ejemplo de losa de cimentación

3.2.3 Cerramientos

La fachada principal del edificio se conservó cuando se realizó la reforma integral del mismo, cambiando las carpinterías originales, todas ellas de madera, por unas renovadas.



Ilustración 92. Imagen de la fachada del edificio

3.2.4 Cubiertas y red de saneamiento

No se ha podido acceder a la cubierta principal del edificio pero se sabe que se trata de una cubierta transitable en la que se han realizado unos refuerzos de forjado en las zonas sobre elevadas donde se colocarán los equipos de aire acondicionado. Una hipótesis lógica es que se realizara la formación de pendientes mediante hormigón aligerado, se colocaran láminas impermeables y se recubriera con un material para el suelo apto para zonas de exterior.

En cuanto a la red de saneamiento, las bajantes de aguas pluviales se encuentran ocultas, una en la fachada y las otras dos en zonas interiores del edificio. Se desconoce en que material están realizadas las bajantes de pluviales y de fecales.

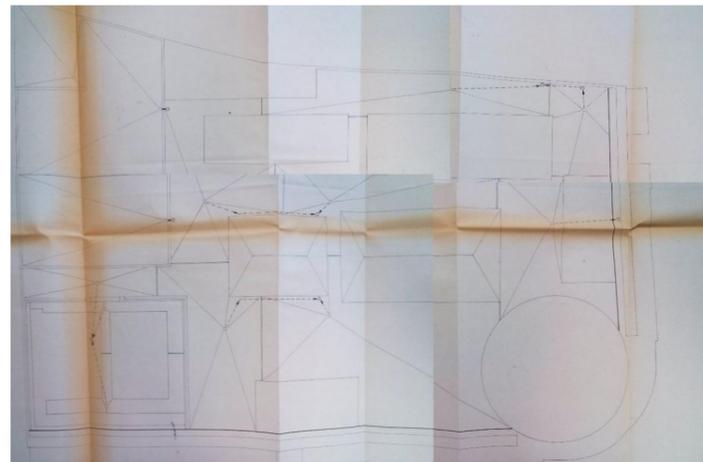


Ilustración 93. Fotografía de la bajante de pluviales del edificio

3.2.5 Pavimentos interiores y revestimientos

Solo se conoce el pavimento de la planta baja del edificio, ya que al resto del inmueble no se pudo acceder, que está realizado en mármol blanco tanto en lo que es la actual entidad bancaria como en el zaguán de entrada.

Al revestimiento de fachada se le ha realizado un llagueado para simular un muro de sillería.



Ilustración 94. Fachada del edificio

3.2.6 Elementos ornamentales de interés



Ilustración 95. Detalle de coronación de fachada



Ilustración 96. Detalle de coronación de fachada



Ilustración 97. Detalle de la balconada de primera planta

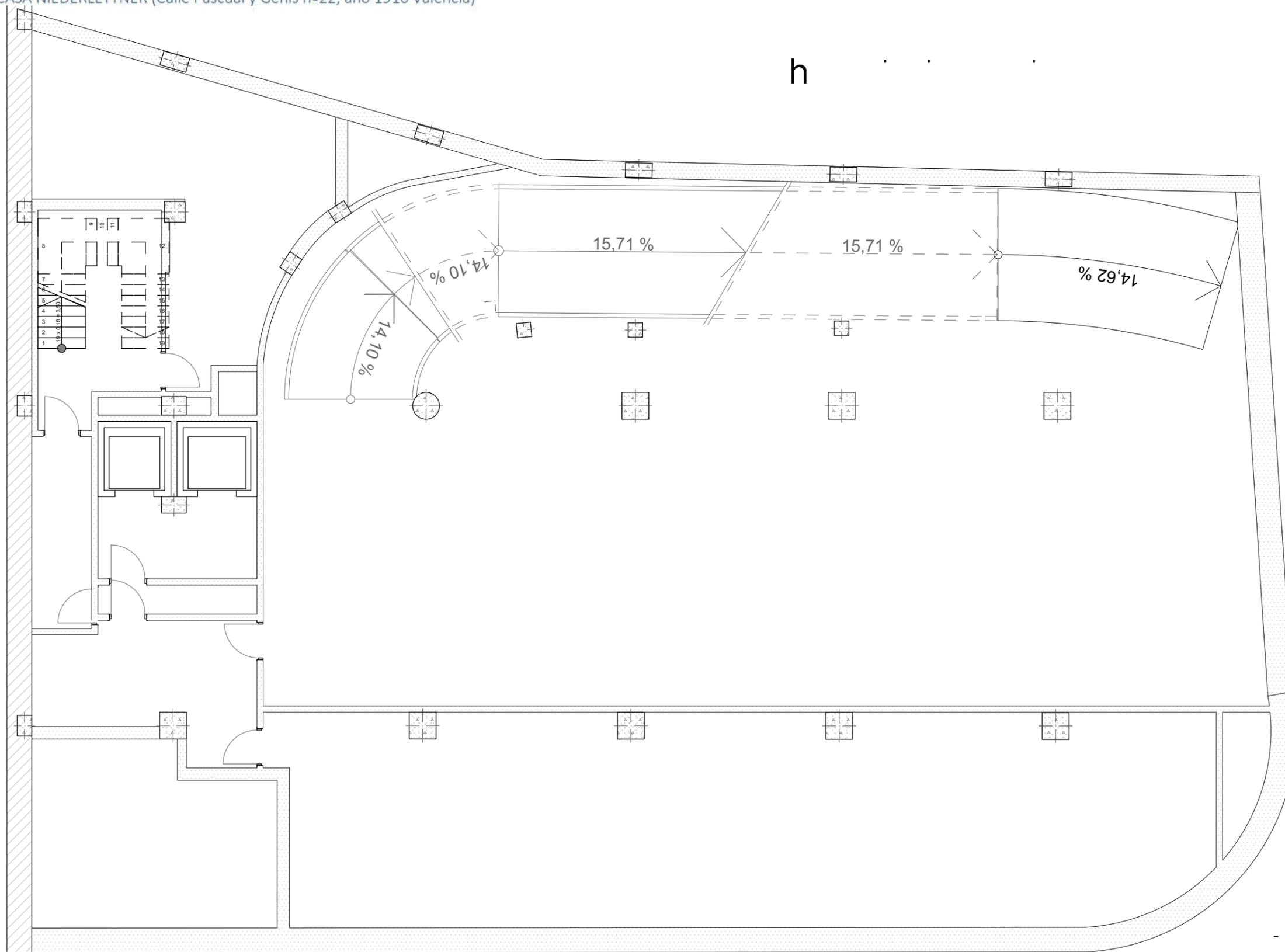


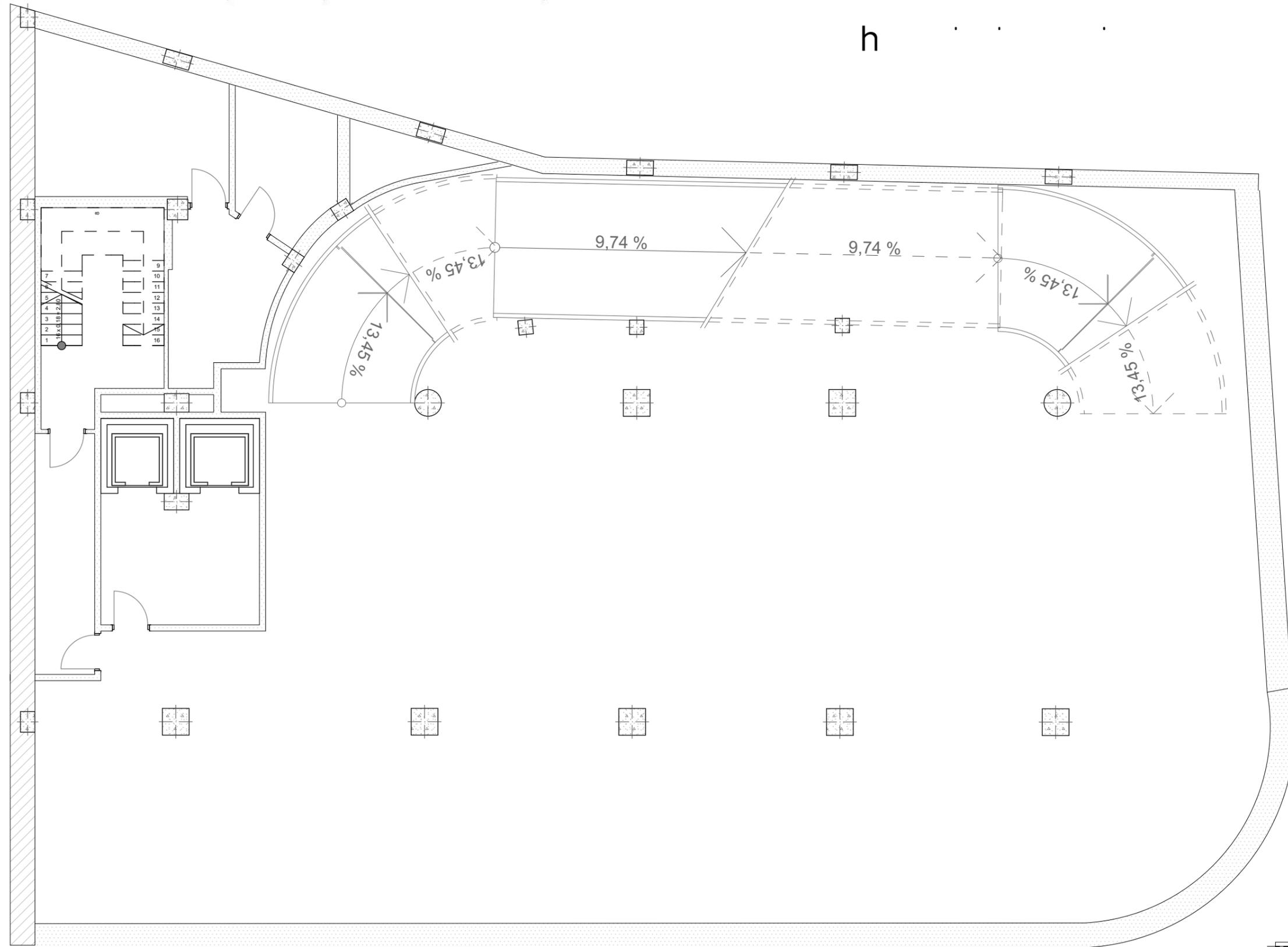
Ilustración 99. Detalle de miradores

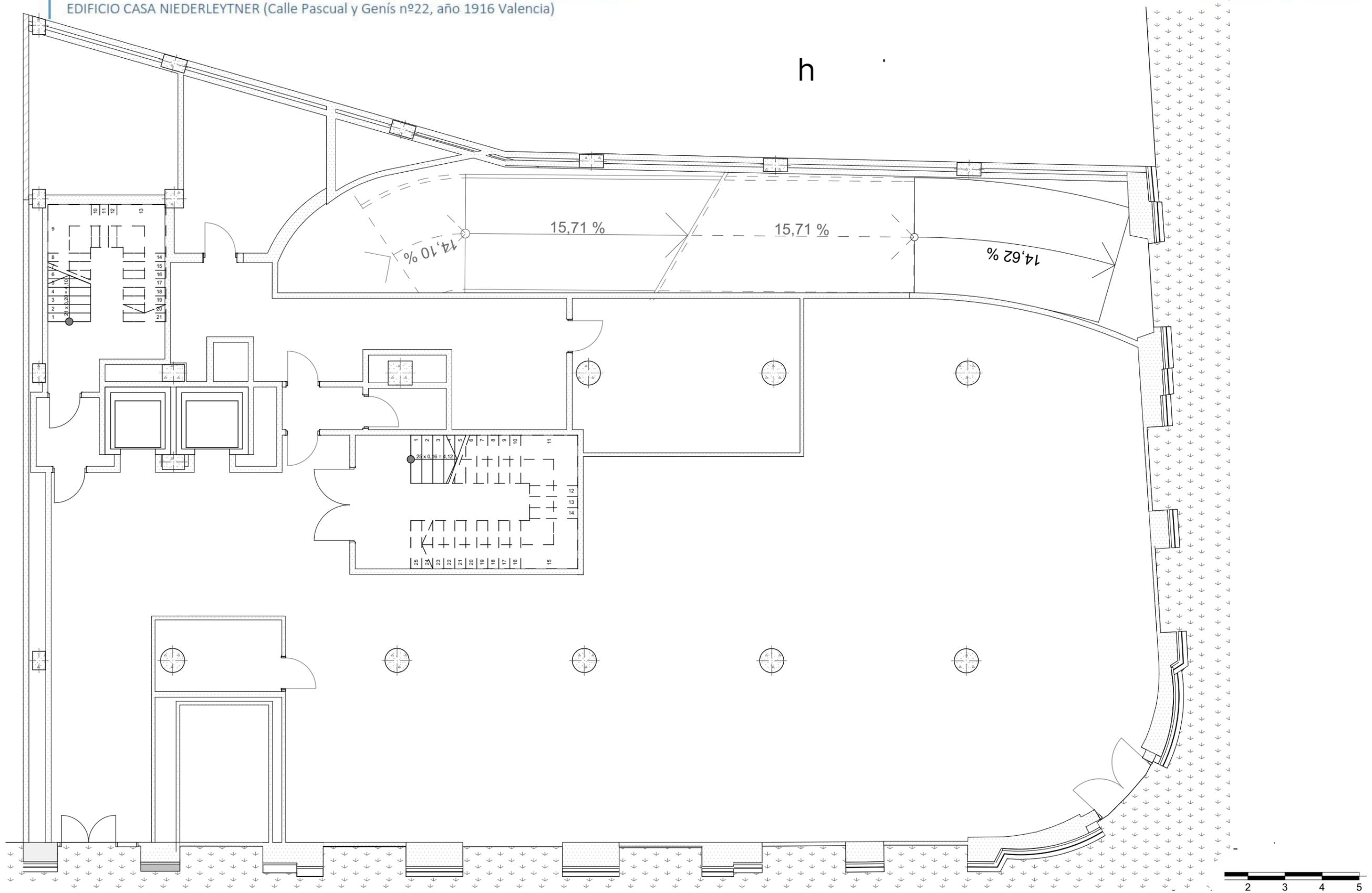


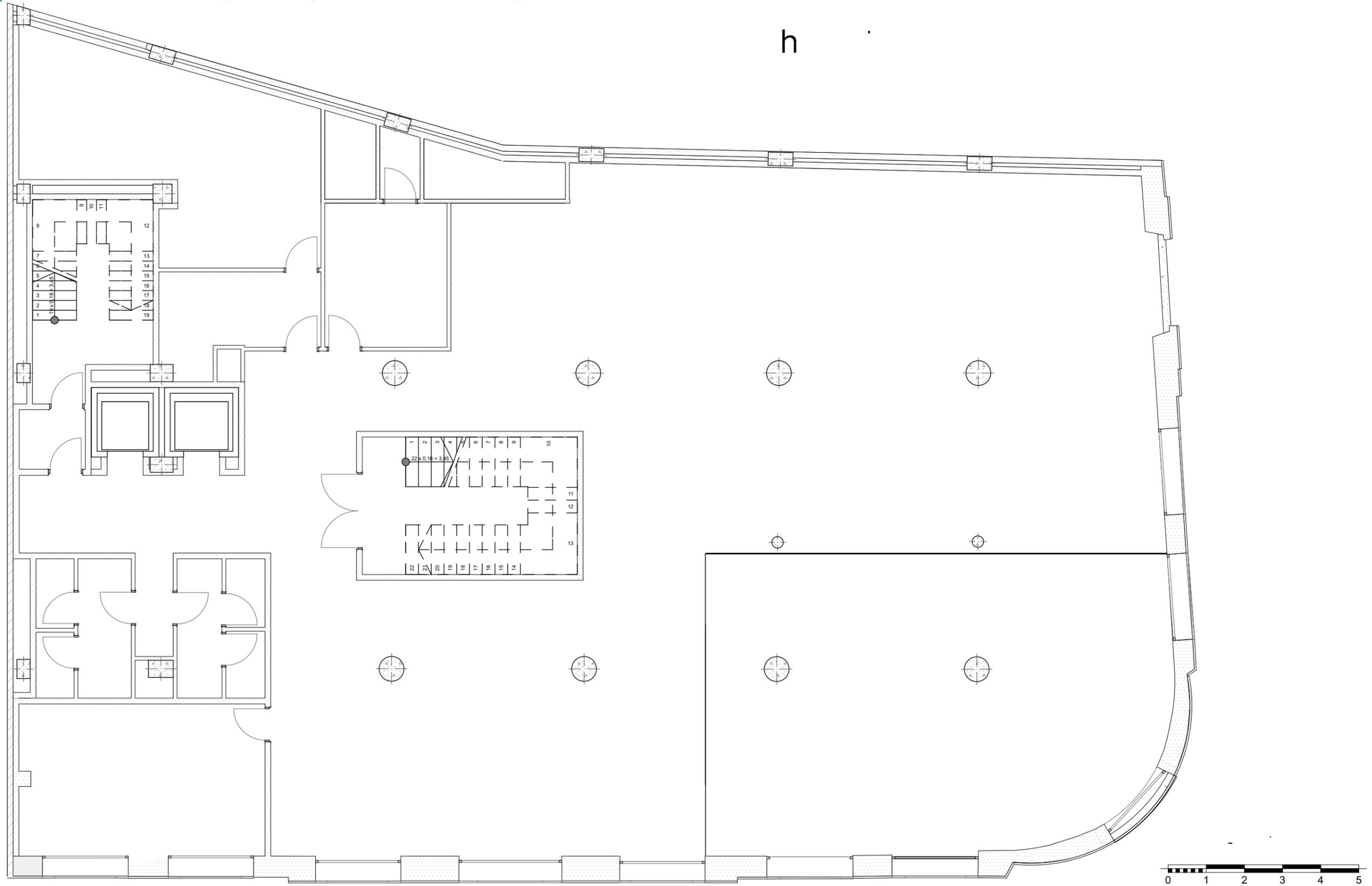
Ilustración 98. Detalle de la cúpula del edificio

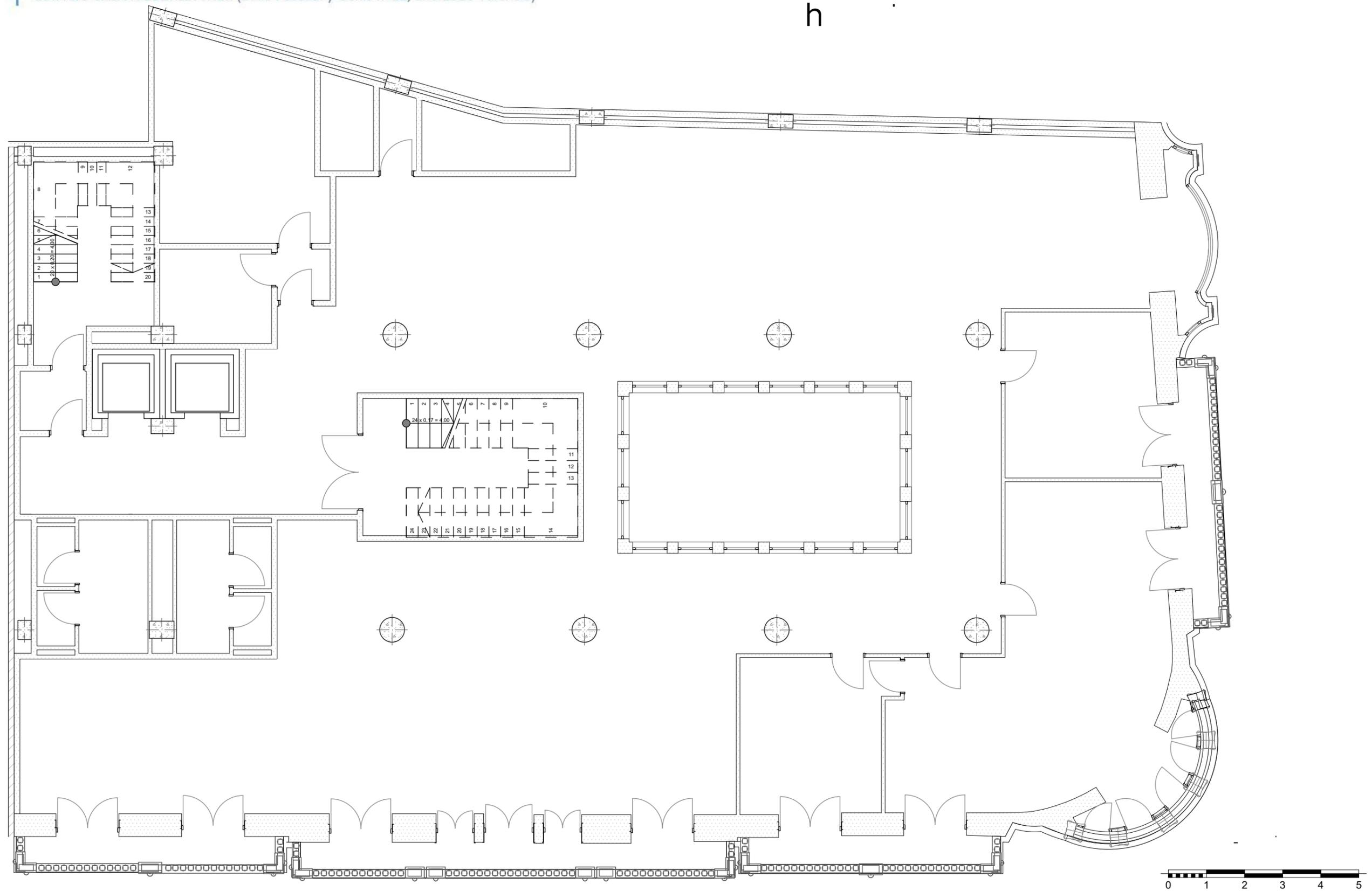
3.3 Levantamiento de planos del estado actual

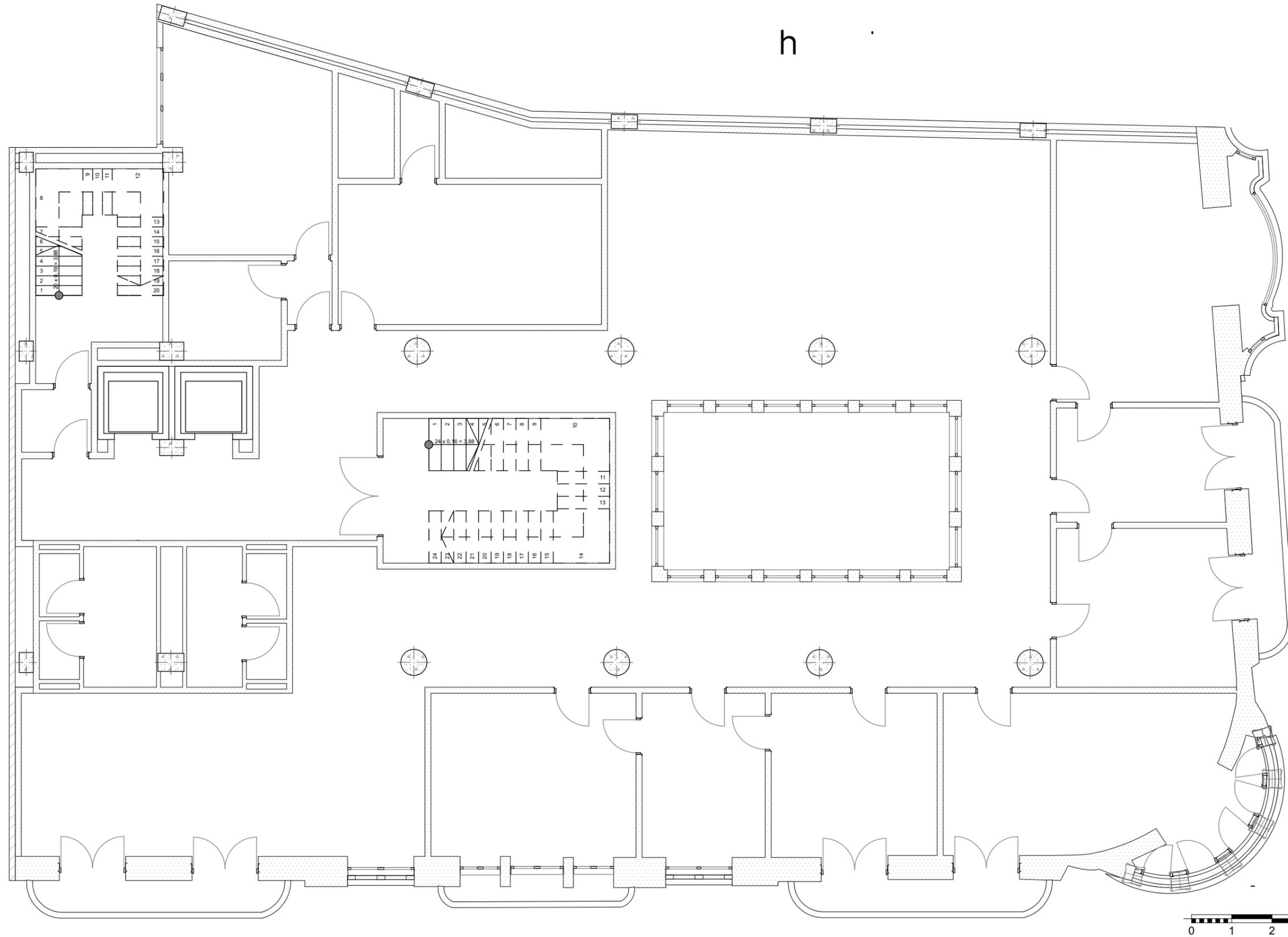


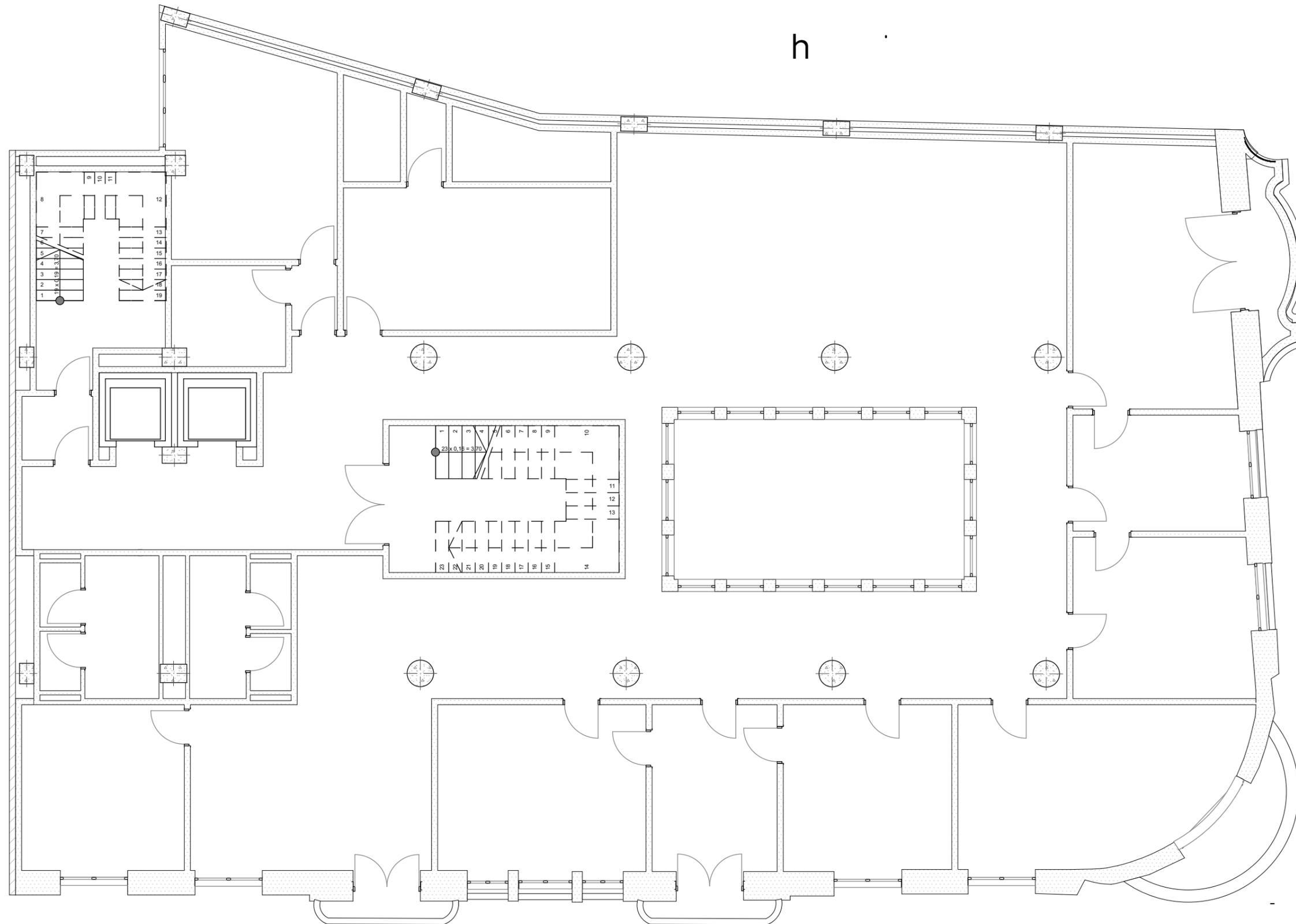


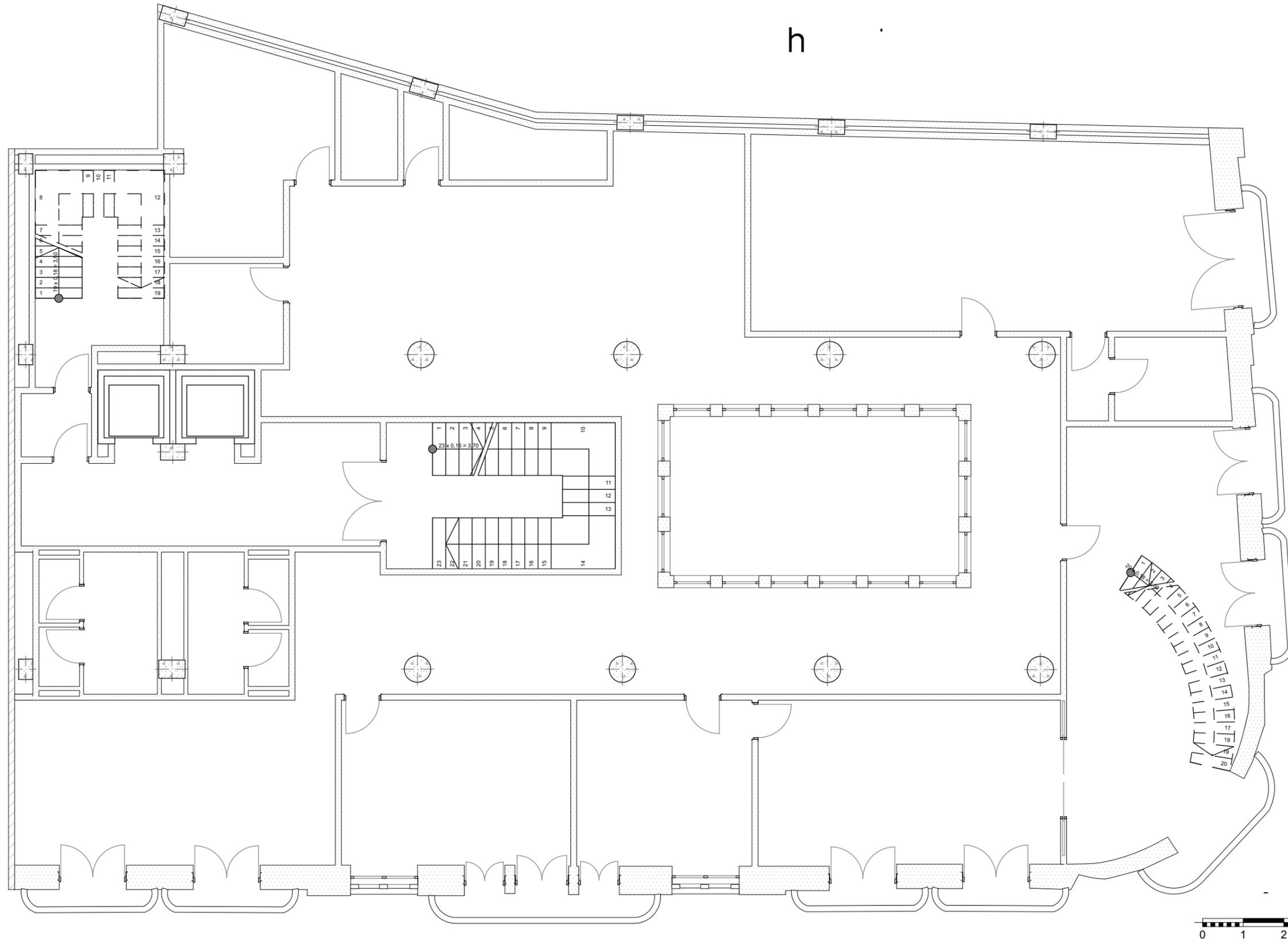


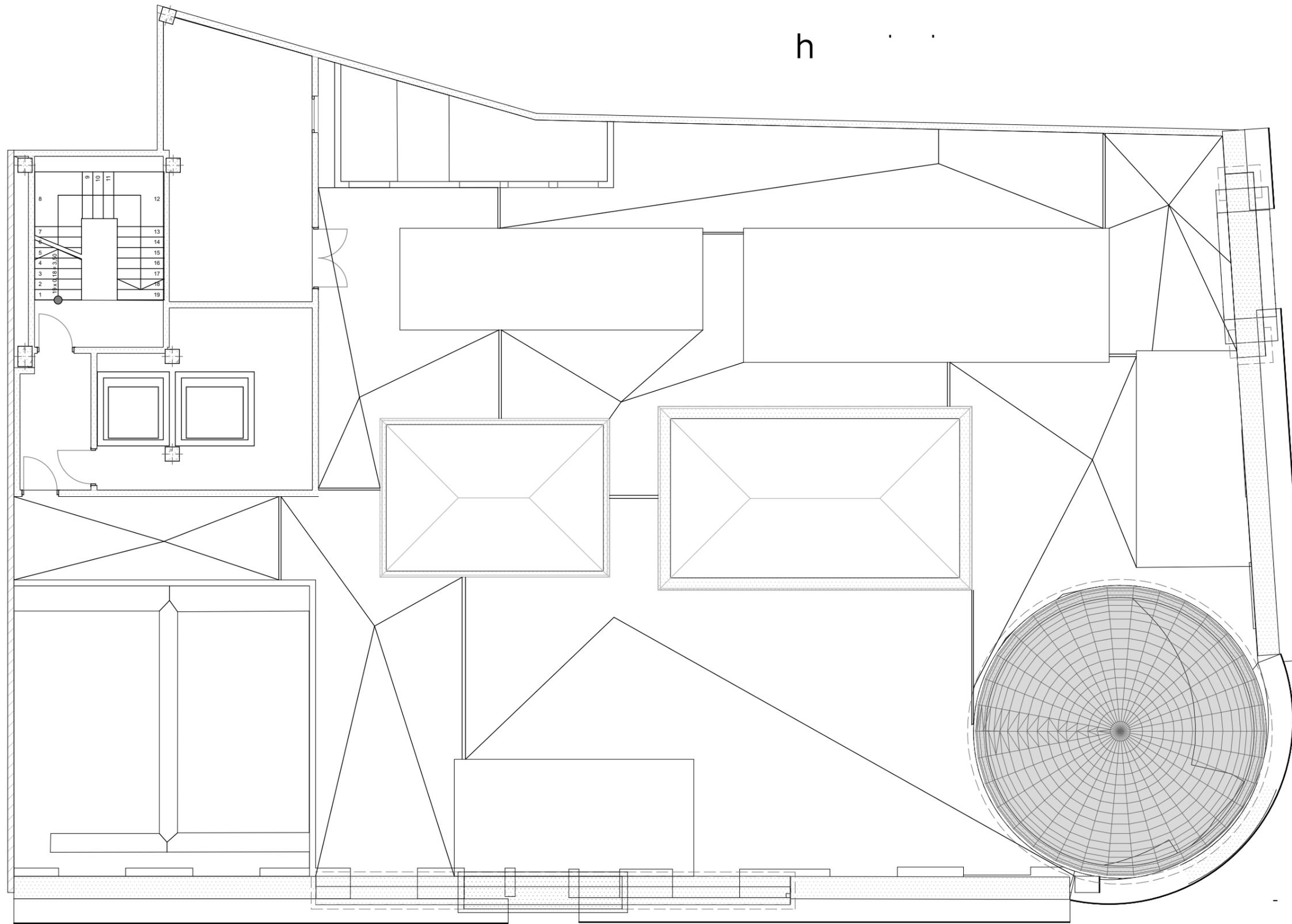


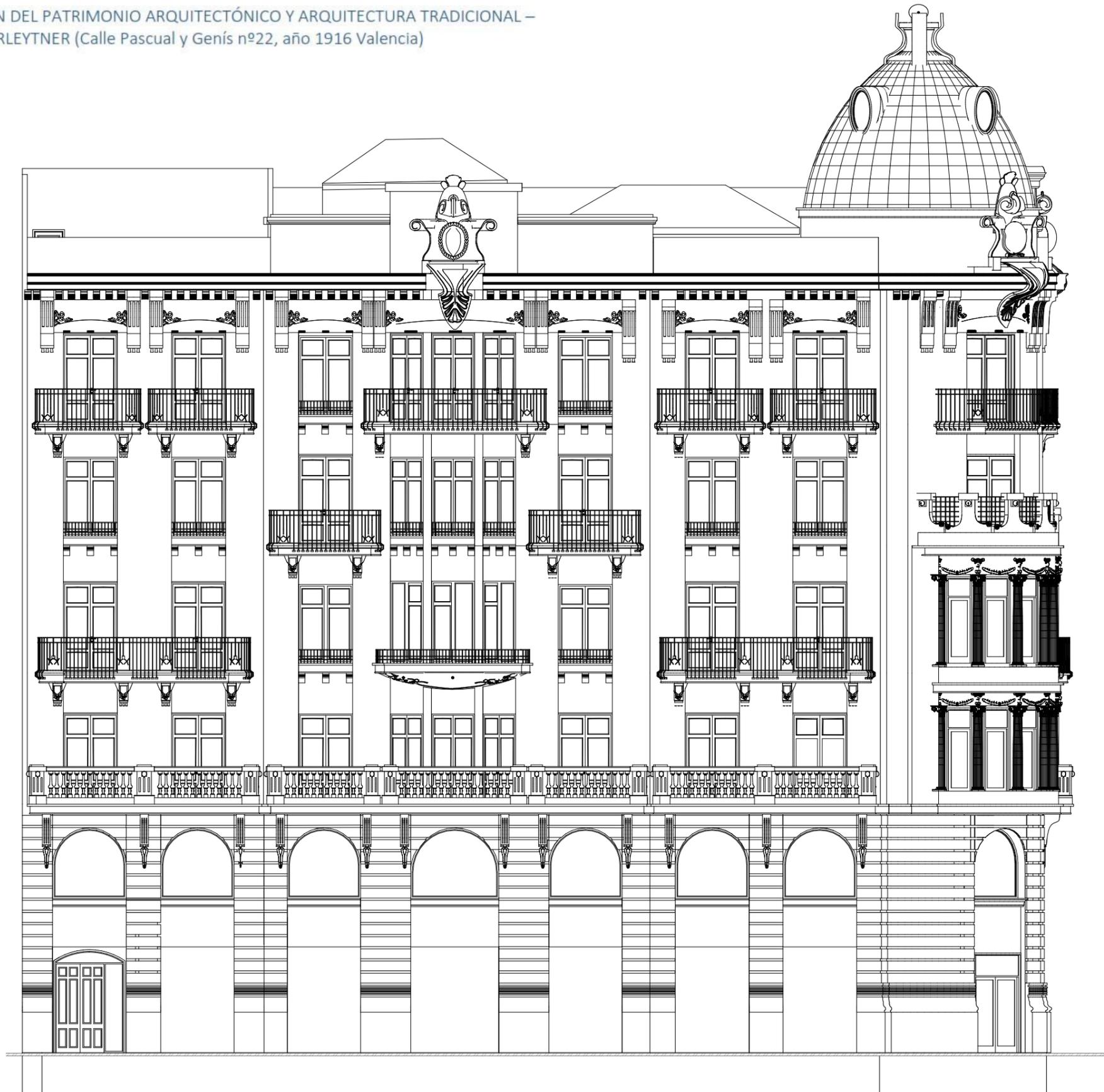




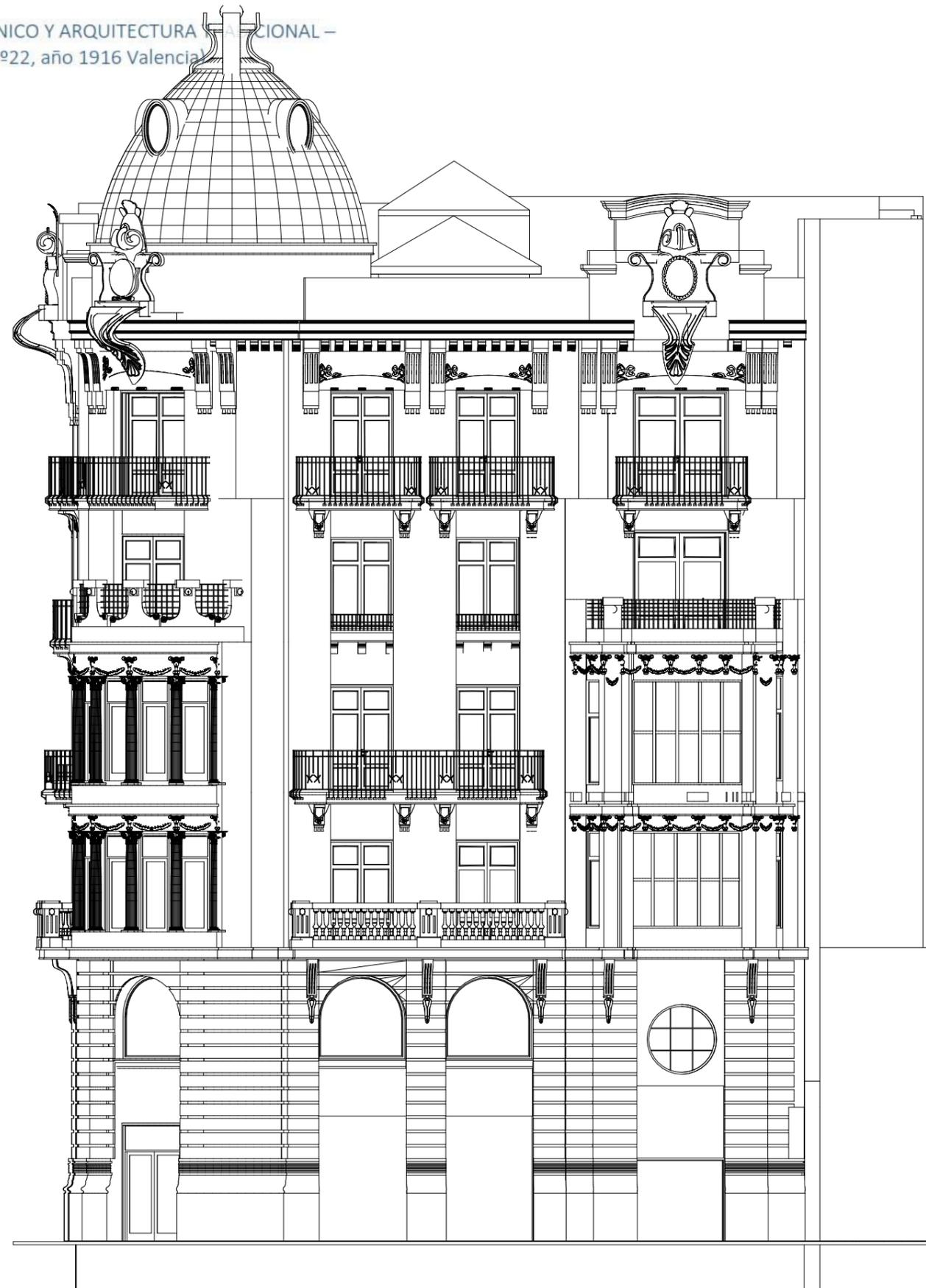




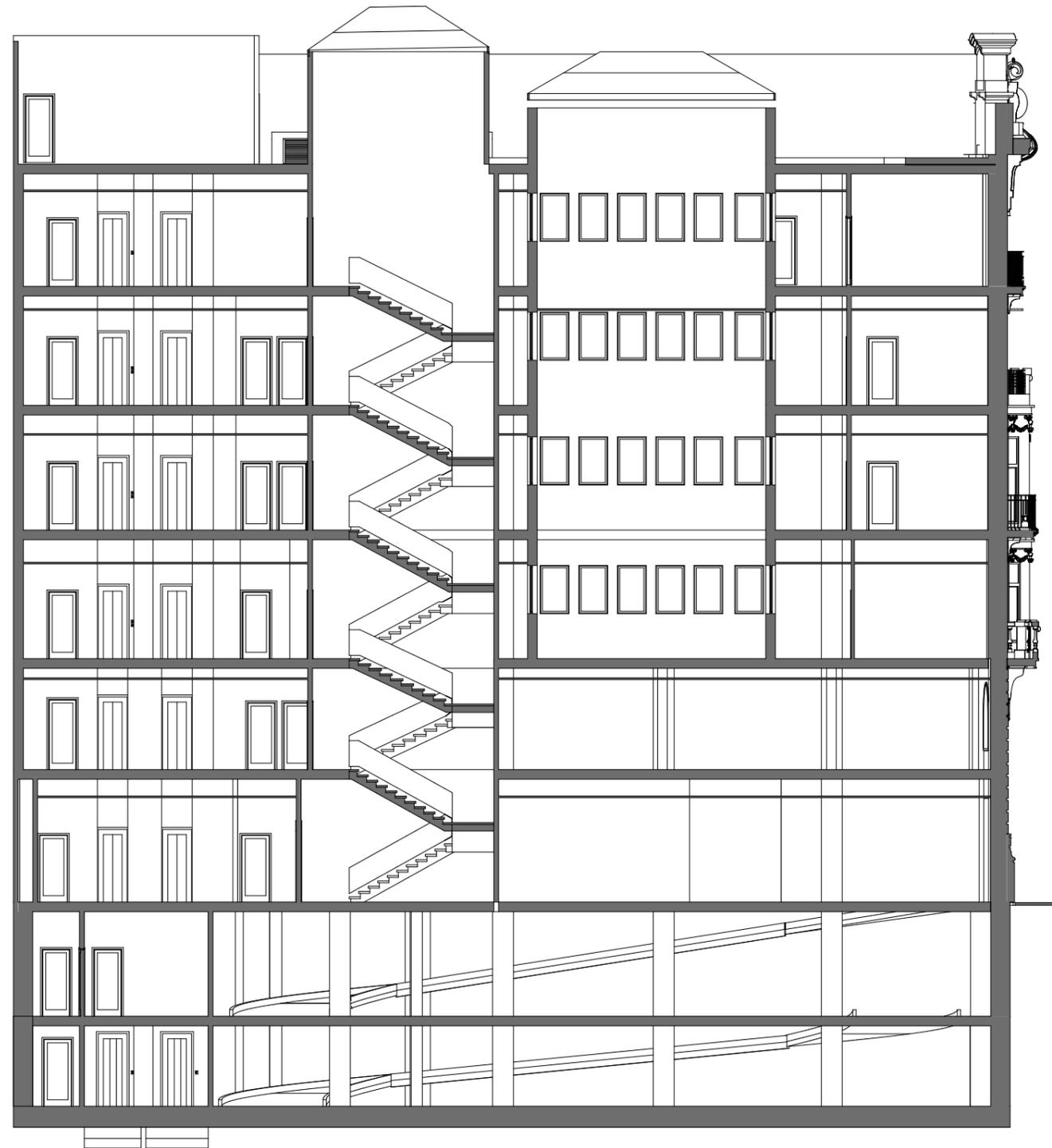




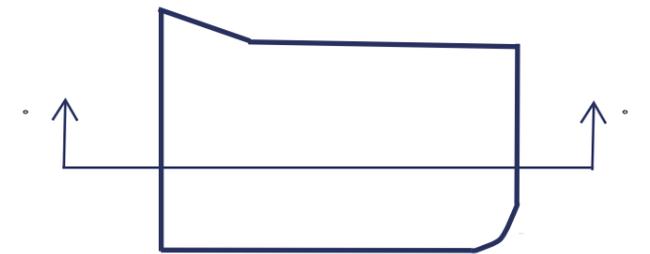
U

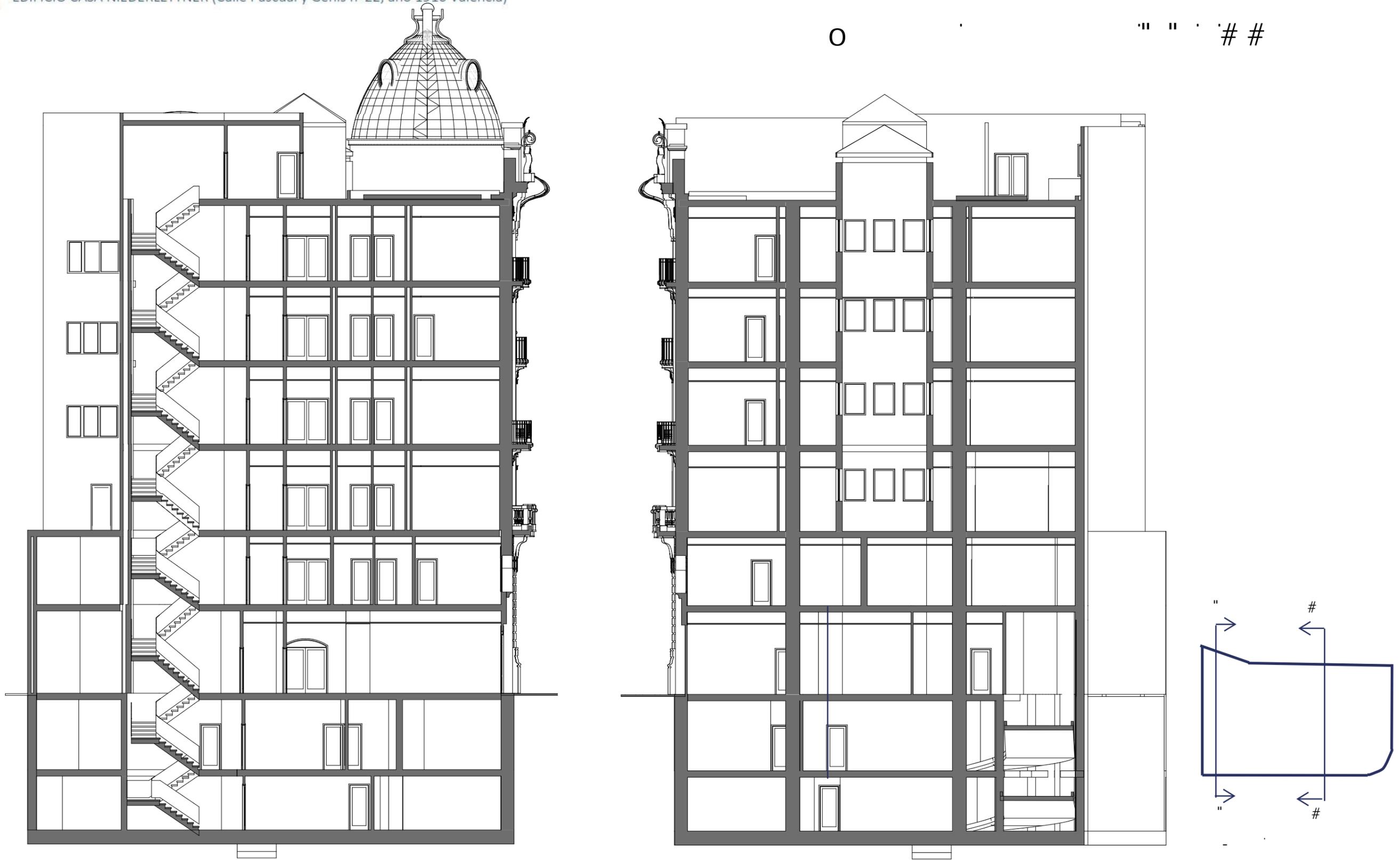


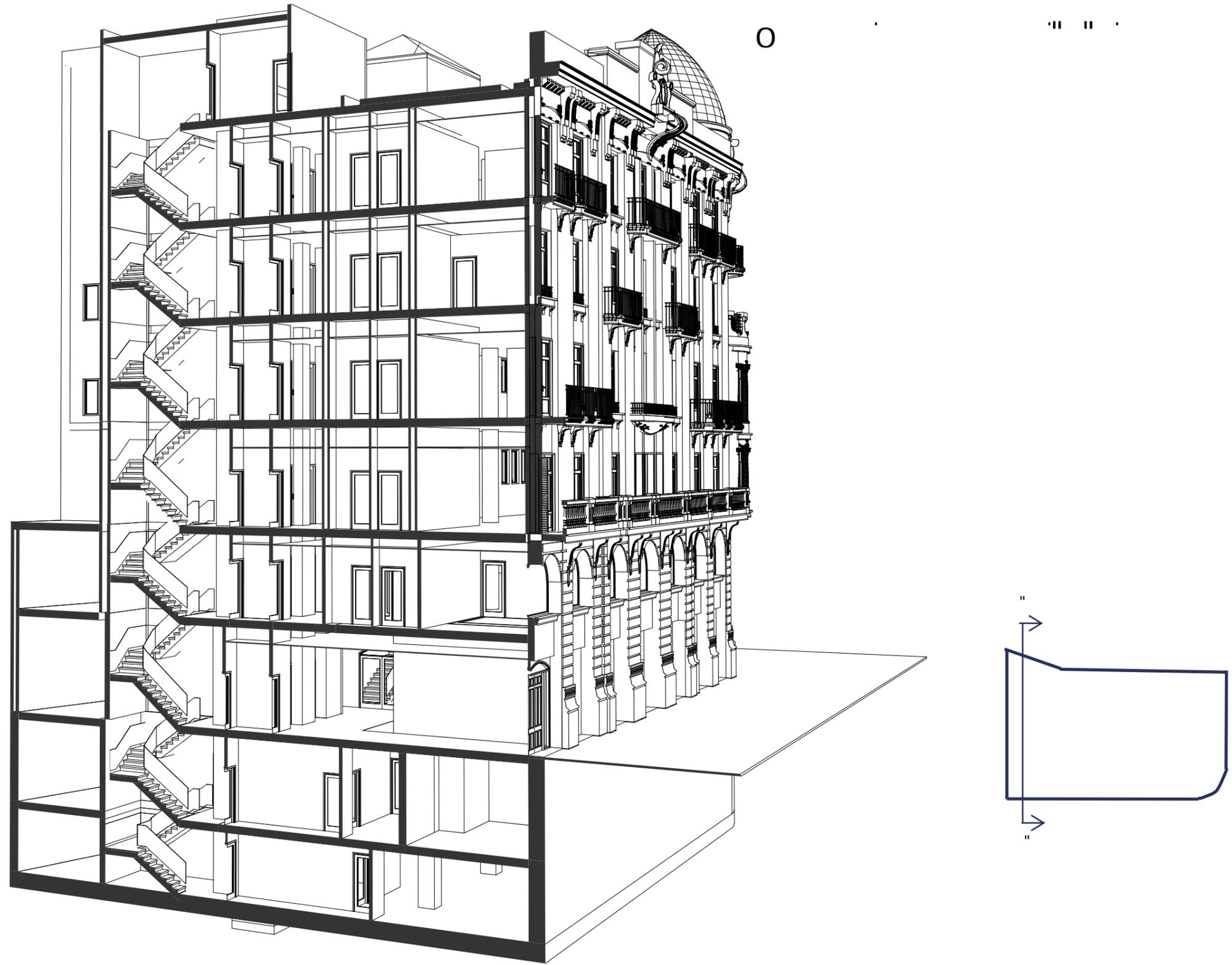
8 h . . .

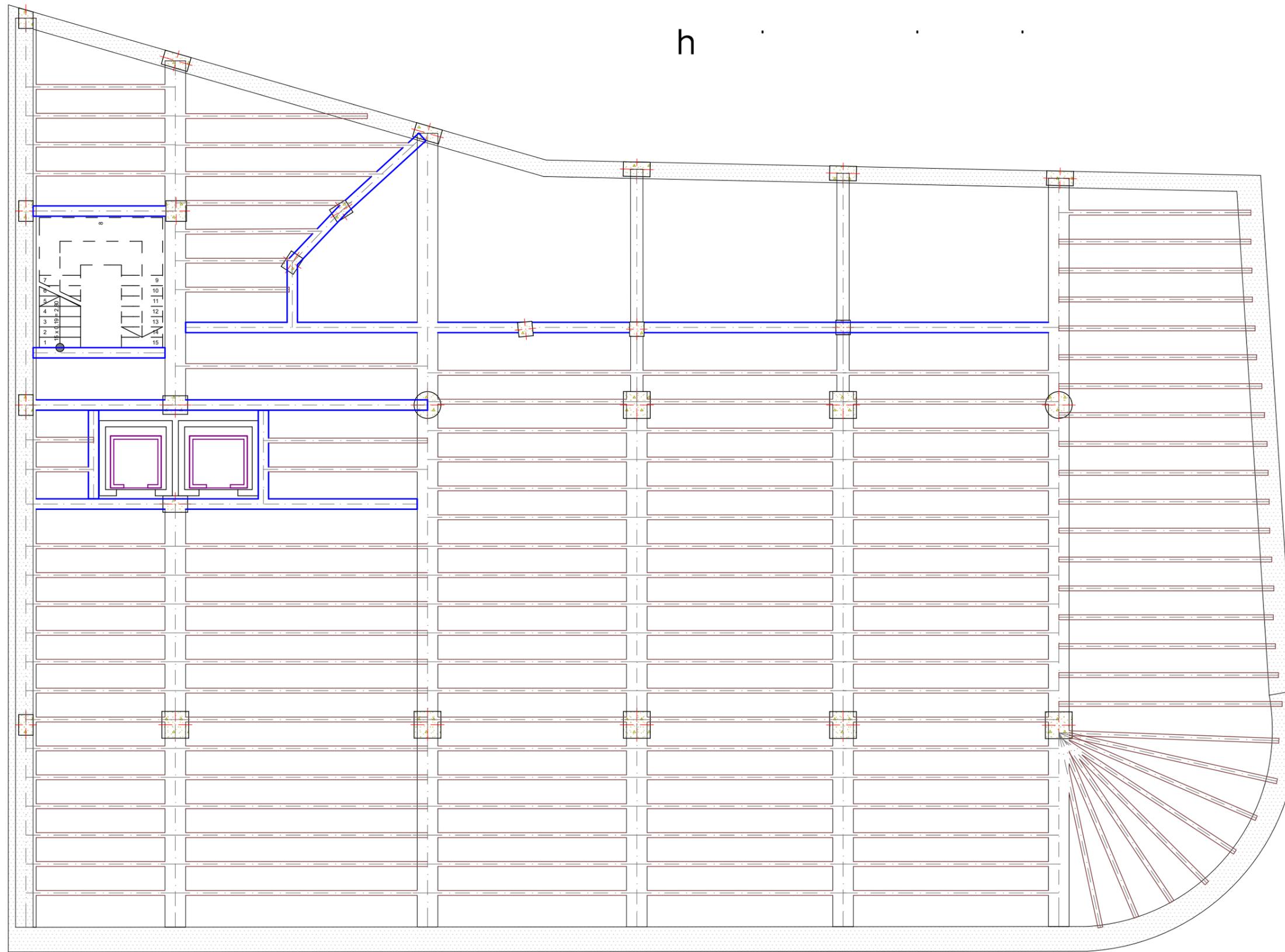


0

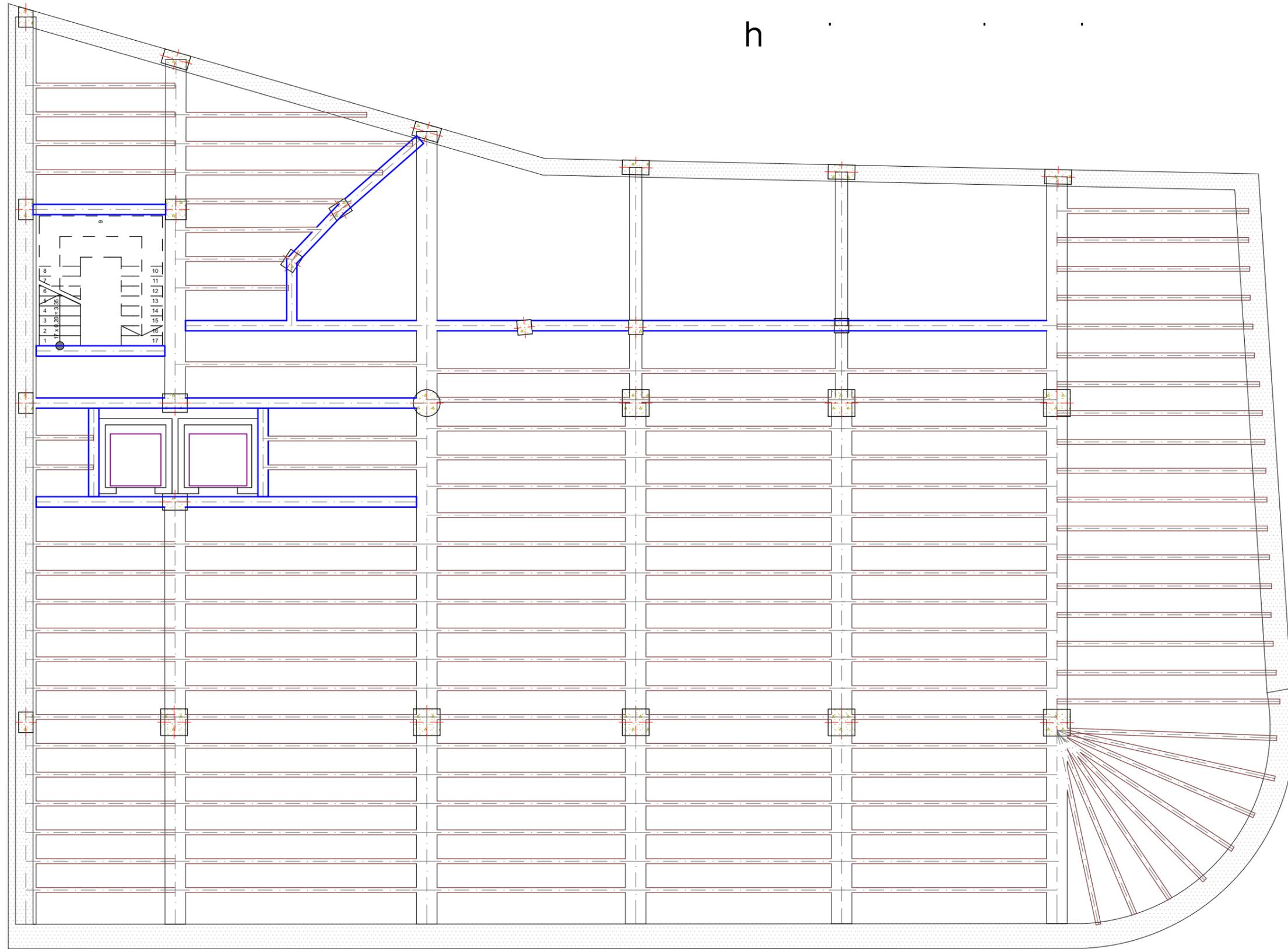






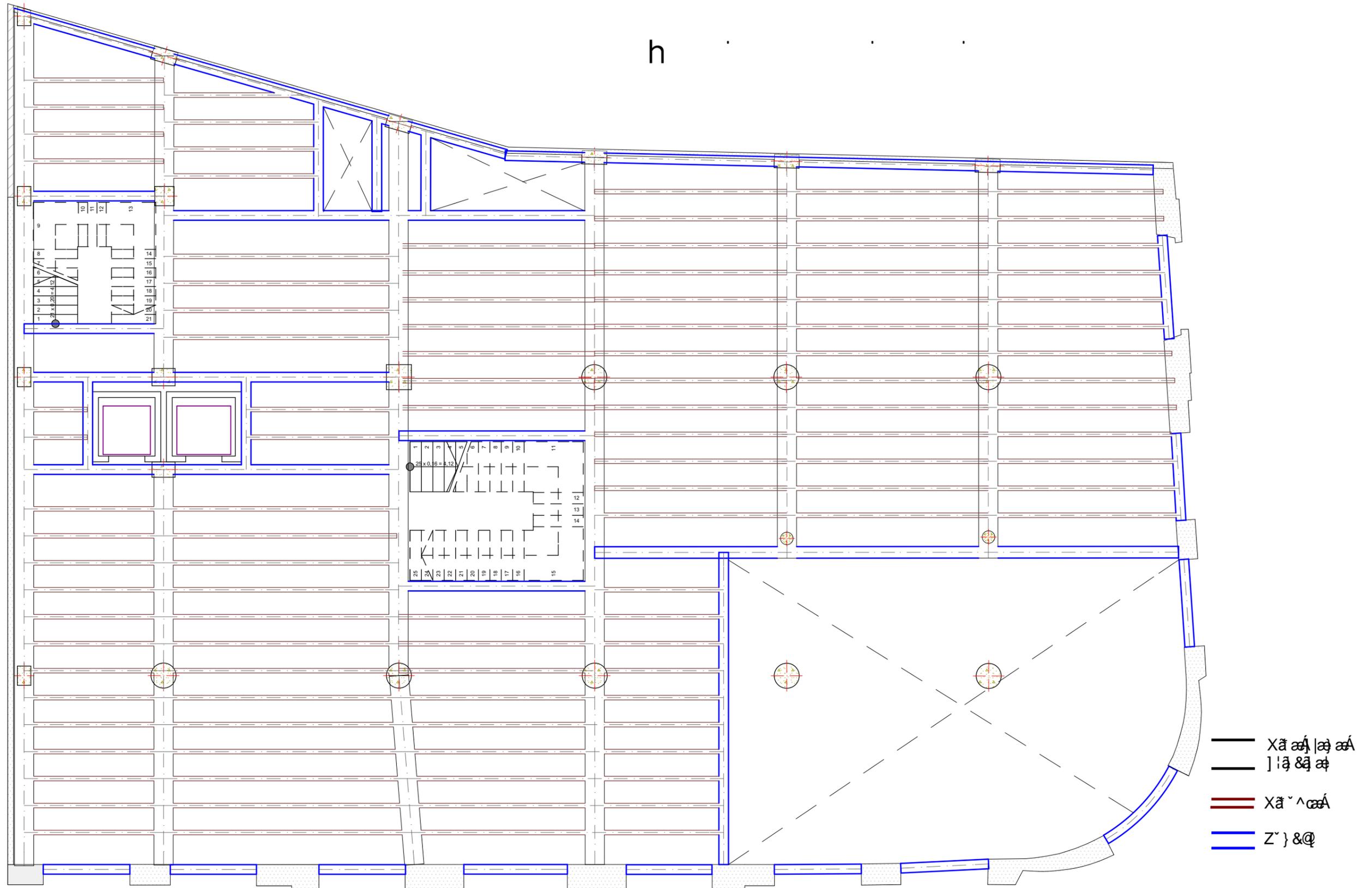


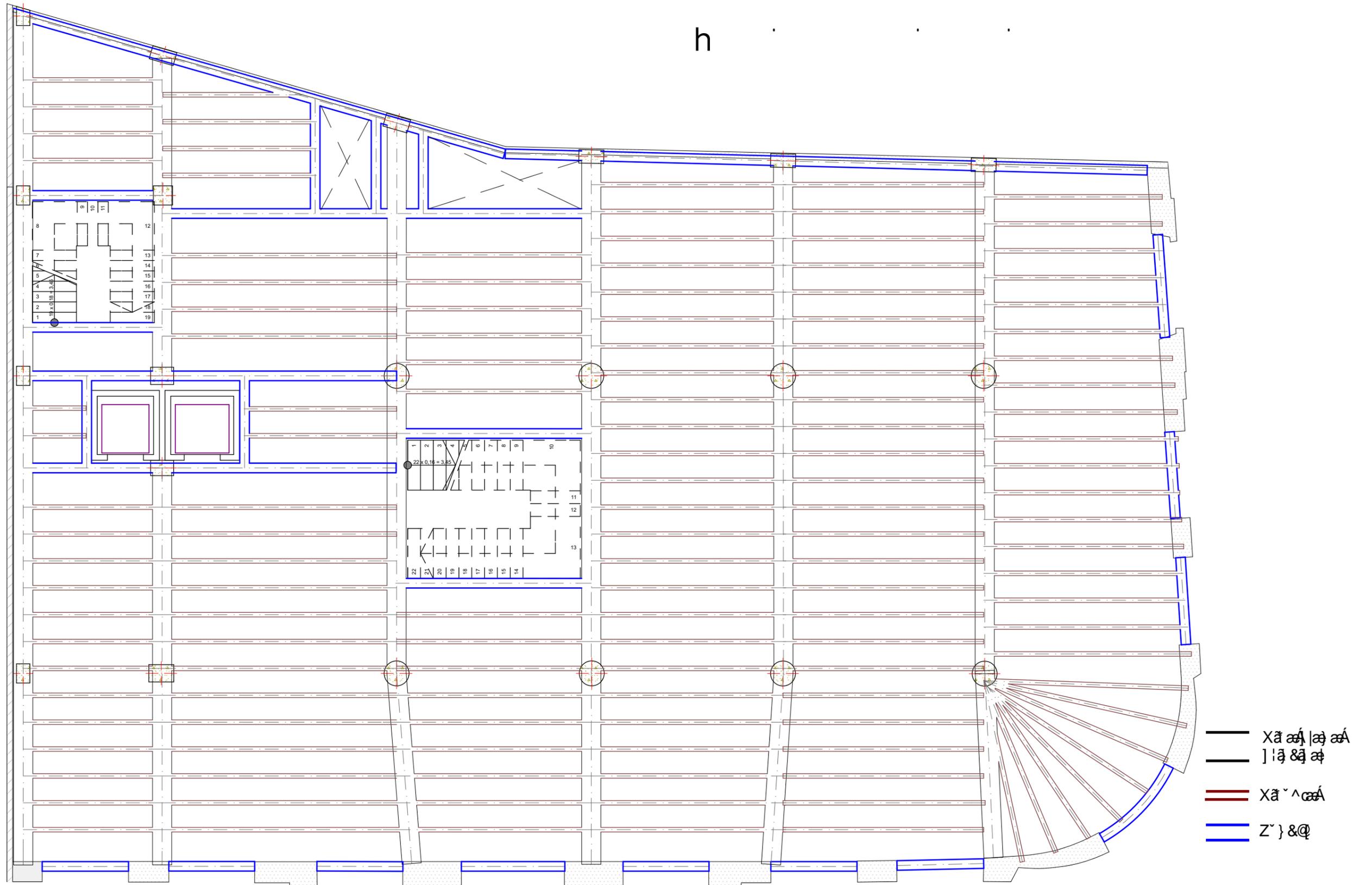
-  Xà ã | ã ã
-  | ã & ã
-  Xà ^ ã
-  Z } & @

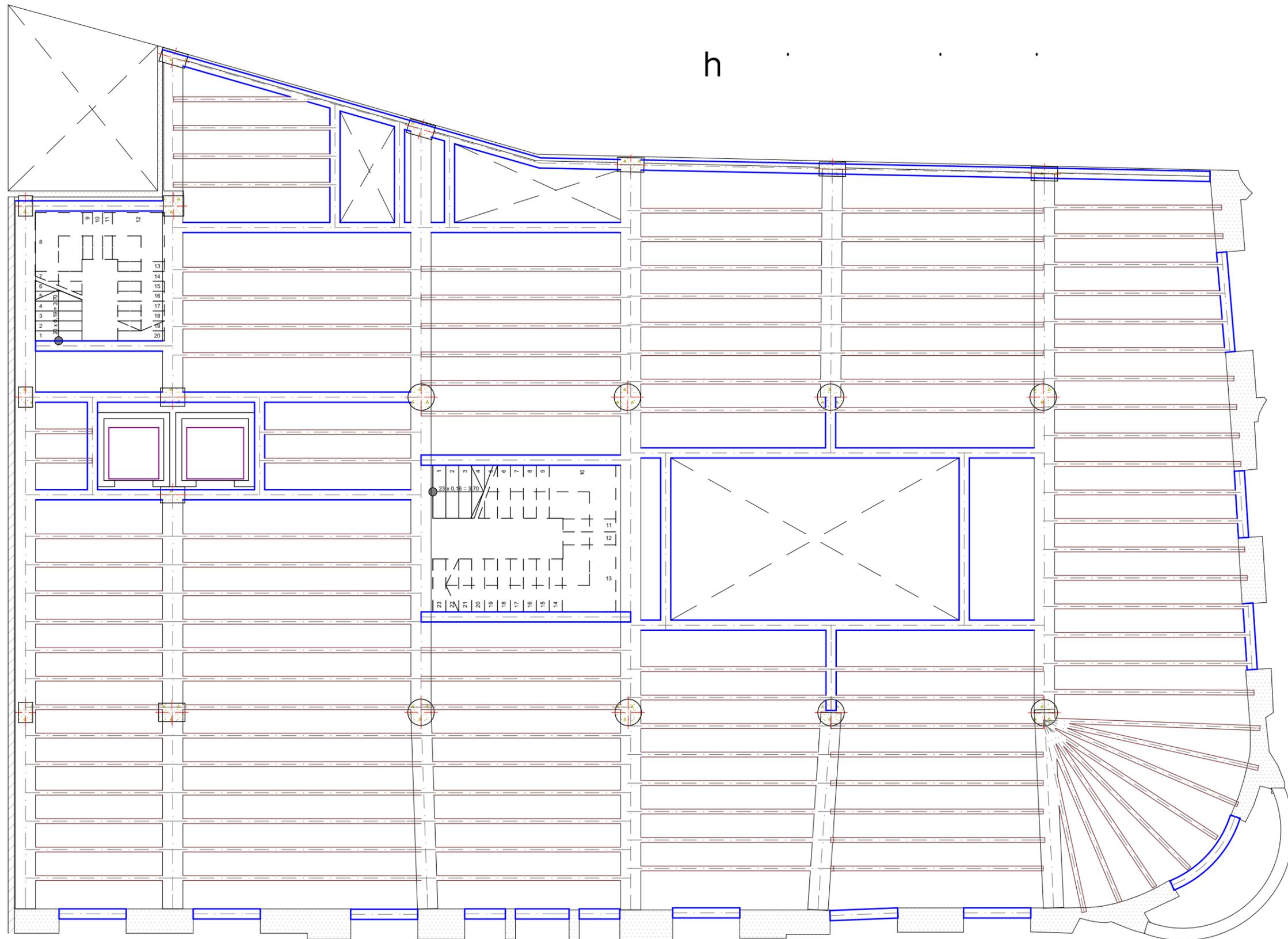


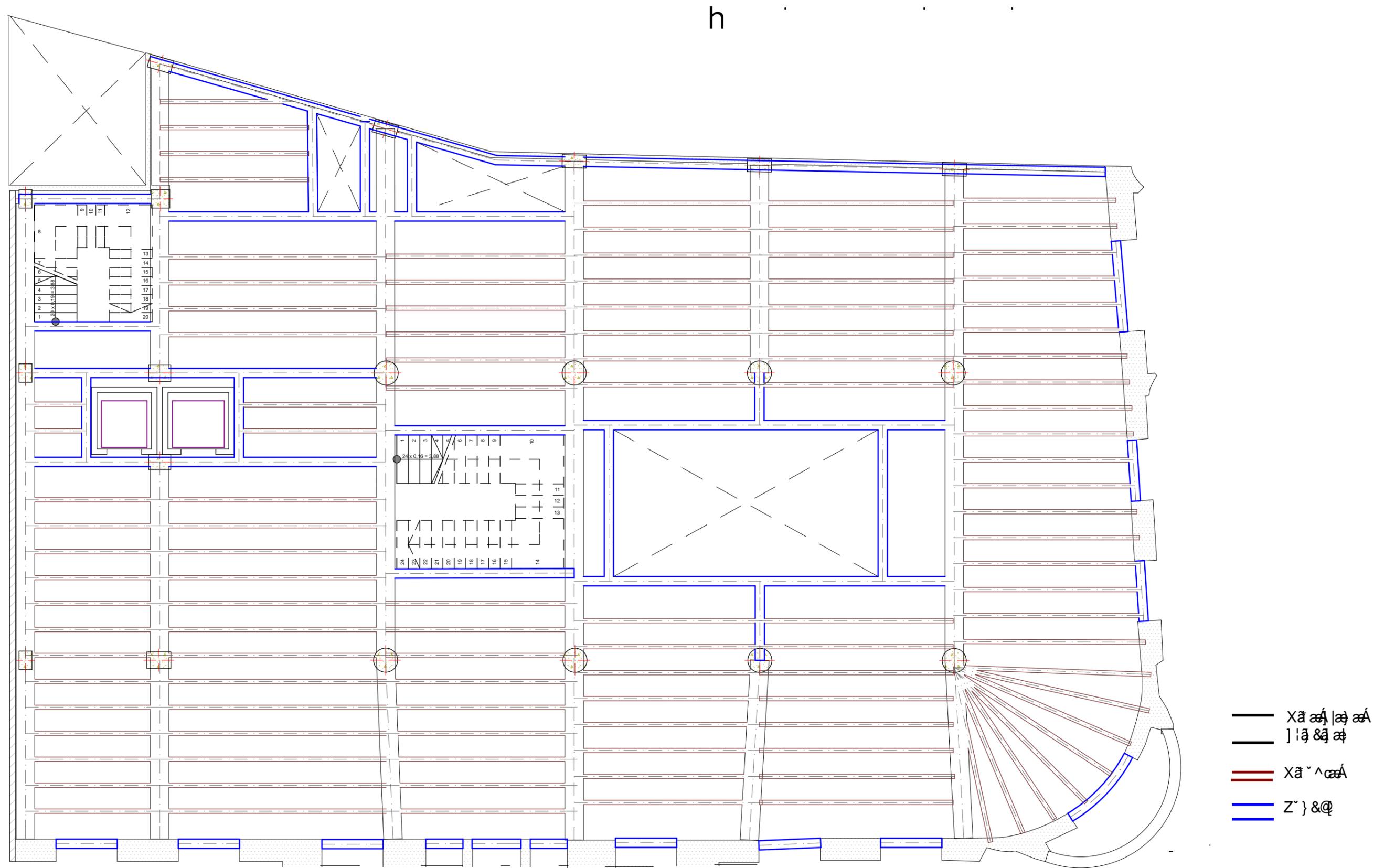
h

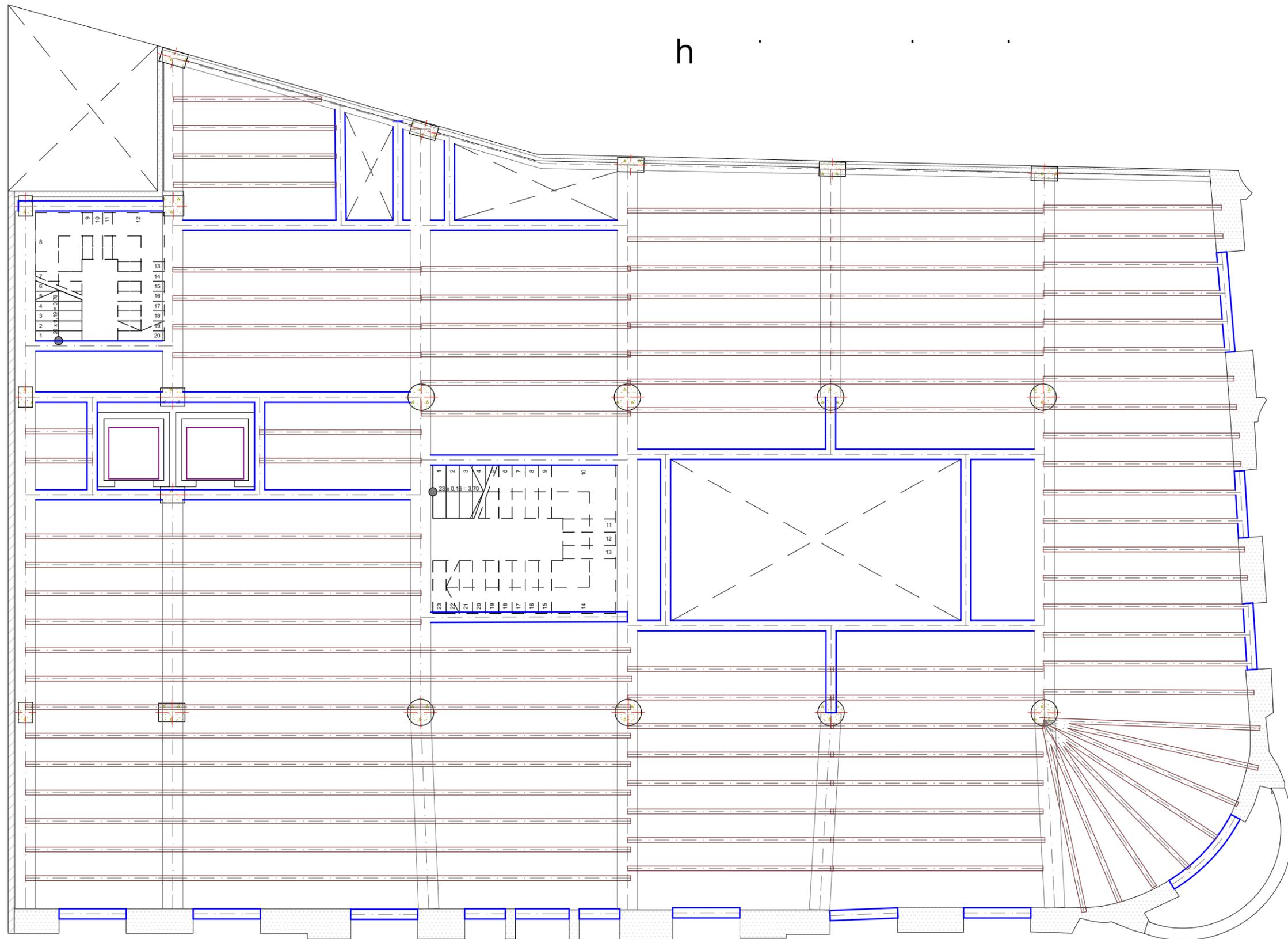
- Xā āā |ā āÁ
- |ā āā ā
- Xā ^ āÁ
- Z } & @

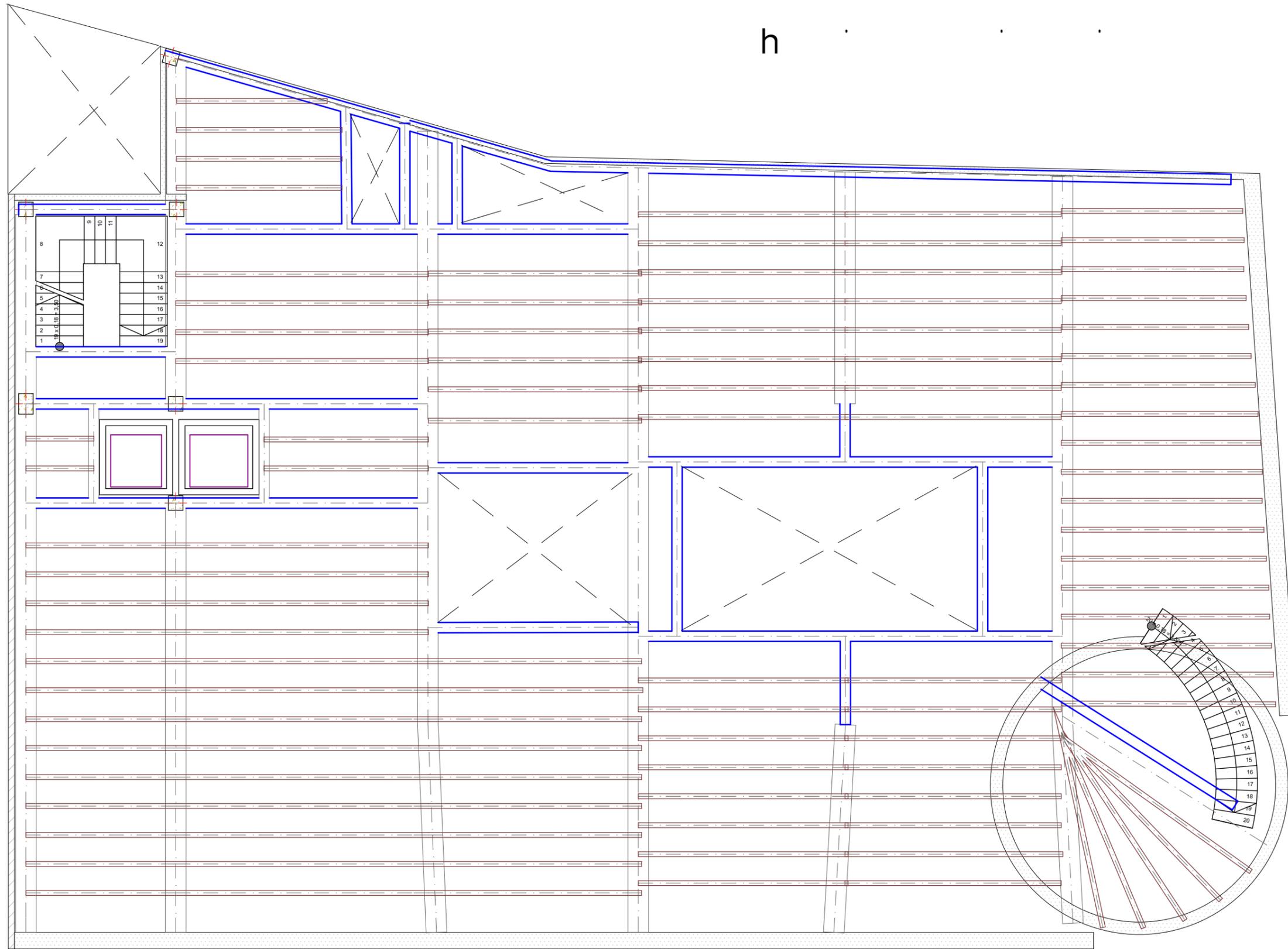






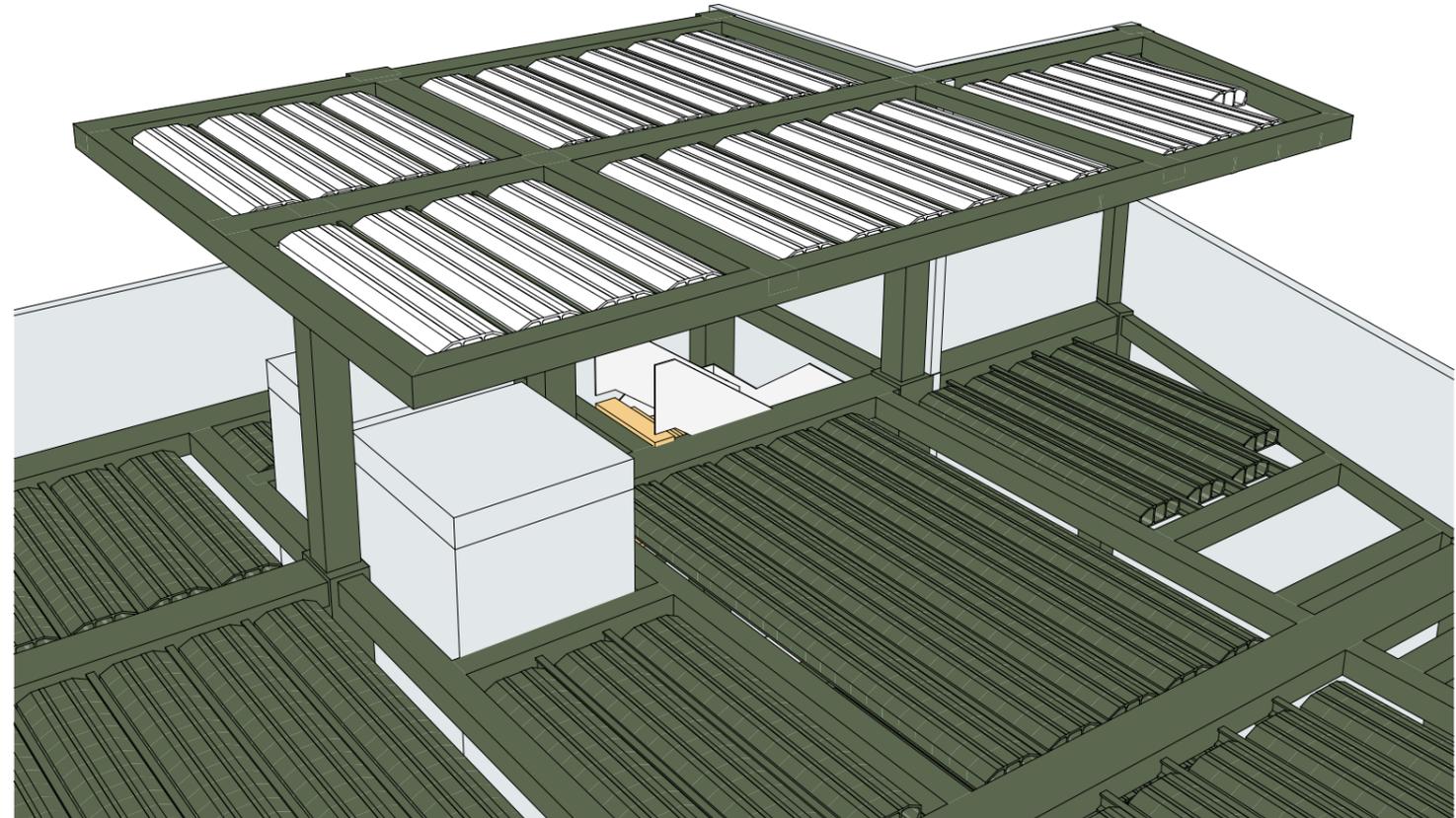
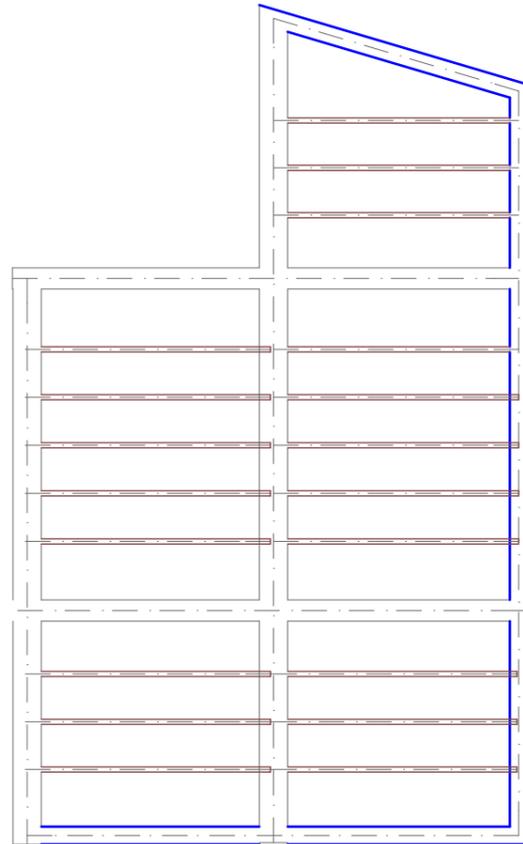




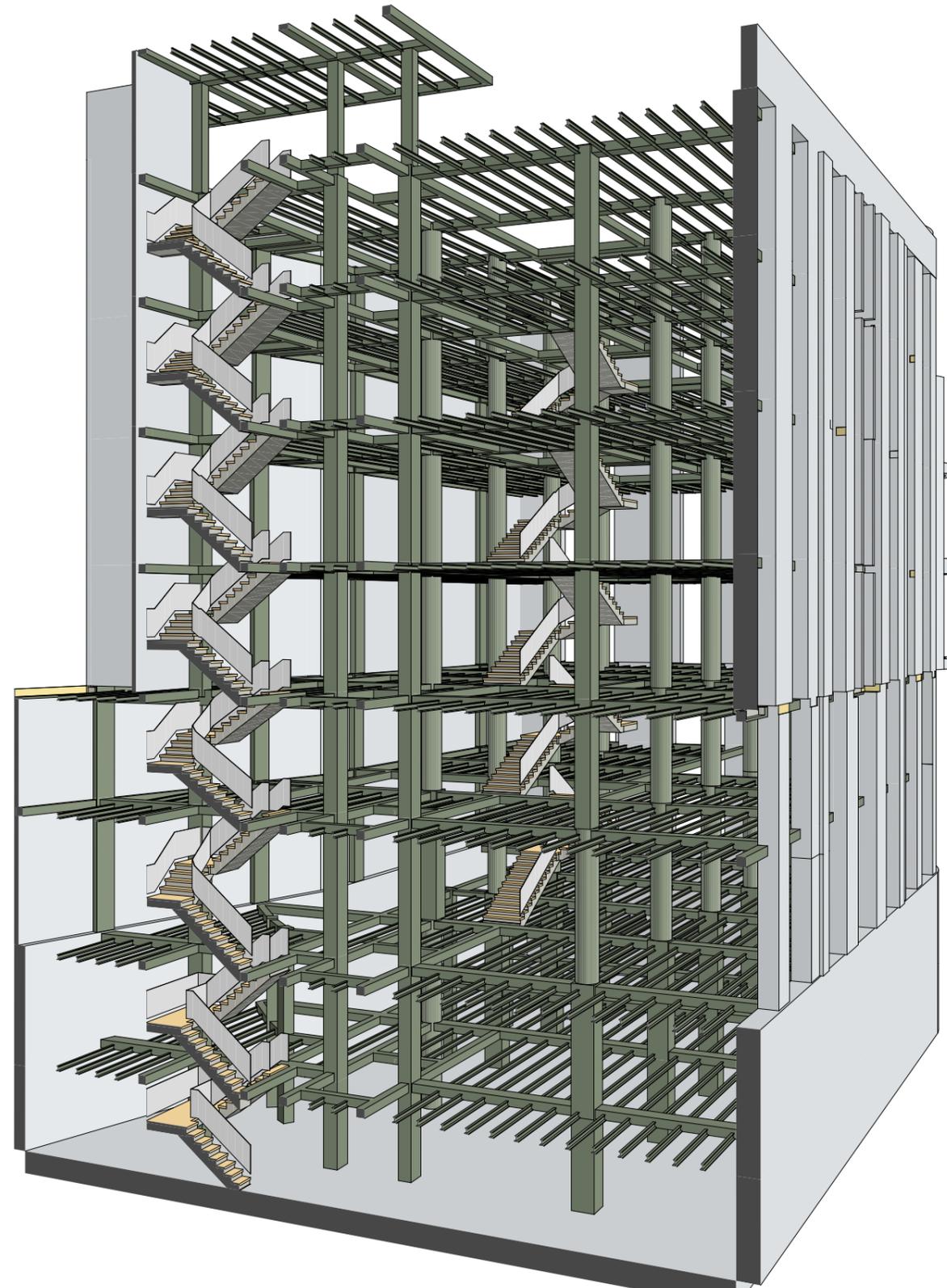
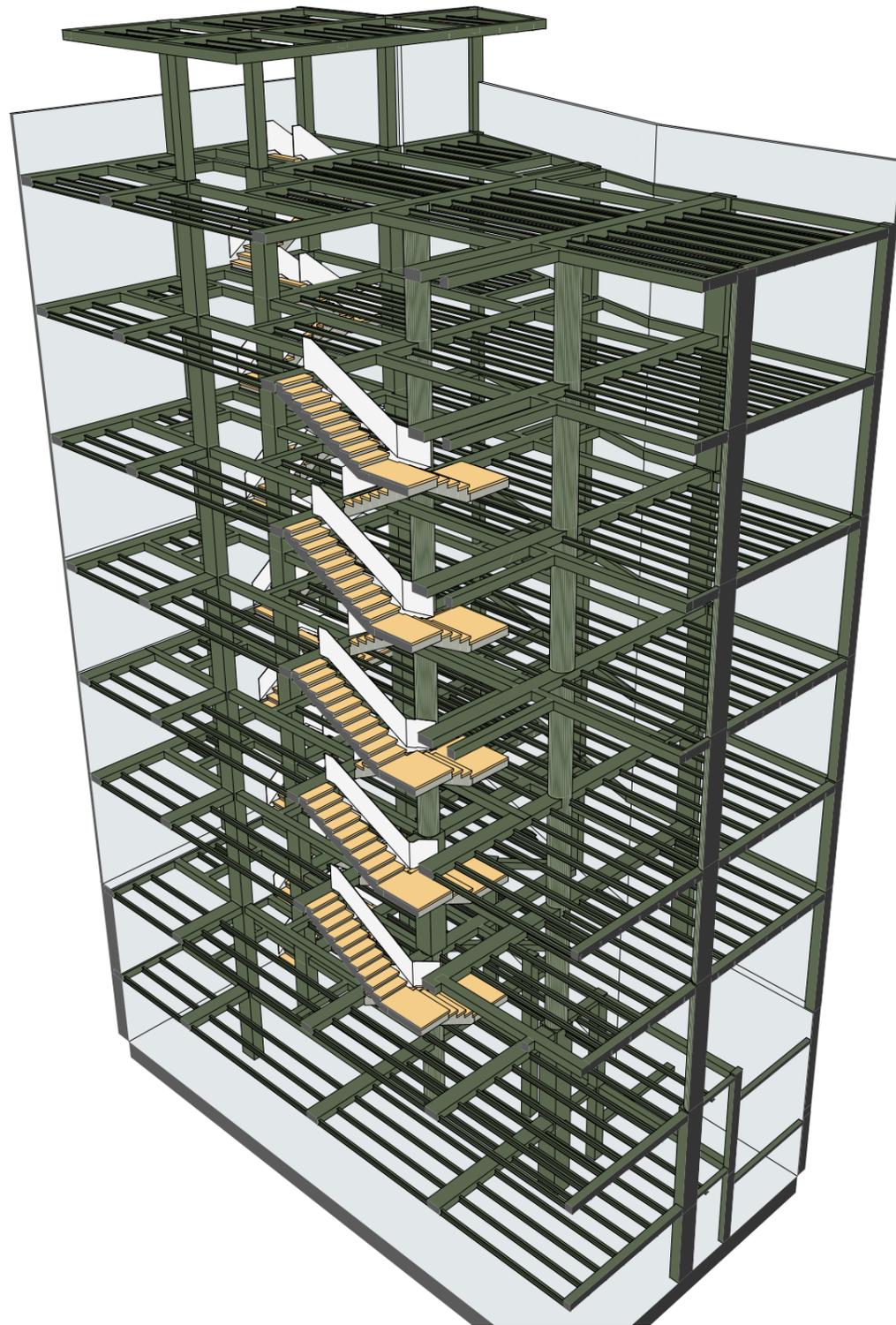


- Xā ǎǎ |ǎǎ ǎǎ
- |ǎǎ &ǎǎ ǎǎ
- Xā ~ ^ ǎǎ
- Z ~ } & @

h



h



U

Nombre Puerta	Abertura Rectangular 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17	Puerta 17
Cantidad	2	1	1	1	2	2	5	49	
A Número Estancia									
Tamaño A x H	1,10x2,10	0,60x2,10	1,25x2,10	1,50x2,10	0,90x2,20	1,10x2,10	1,10x2,20	0,90x2,10	
Orientación		D	I	I	I	I	D	D	
Altura Antepecho Puerta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Altura Dintel Puerta	2,10	2,10	2,10	2,10	2,20	2,10	2,20	2,10	
Símbolo 2D									
Vista Frontal 3D									
Puerta 17	Puerta Arco Doble con Tarja 17	Puerta Arco Doble, TarjVert, T...	Puerta Corredera 17	Puerta Corredera 17	Puerta Corredera Empotrada ...				
63	1	1	1	1	1	1	10	1	
0,90x2,10	2,00x2,50	2,10x3,10	1,00x2,10	1,50x2,10	0,90x2,10	1,20x2,10	0,90x2,10	2,00x2,10	
I	I	D	D	D	I	D	D	D	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	
2,10	2,50	3,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,15	

Puertas								
Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble 17
1	1	1	1	1	2	2	2	5
1,50x2,10	2,20x2,70	2,20x2,70	2,40x2,70	2,40x2,80	1,00x2,70	1,00x2,70	1,30x2,70	2,00x2,10
I	D	I	D	I	D	I	I	I
0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00
2,15	2,75	2,75	2,75	2,85	2,75	2,75	2,75	2,10
Puerta Doble 17	Puerta Doble 17	Puerta Doble Tarja Hor 17	Puerta Doble, 2 TarjVert, TarjH...	Puerta Metal 17	Puerta Tarja Hor 17			
9	13	1	1	1	2	2	2	4
1,65x2,70	1,65x2,70	2,10x3,30	2,60x3,20	2,40x2,10	0,75x2,60	0,80x2,60	0,80x2,60	0,75x2,60
I	D	I	D	I	D	D	D	I
0,05	0,05	0,82	0,00	0,00	0,30	0,30	0,30	0,30
2,75	2,75	4,12	3,20	2,10	2,90	2,90	2,90	2,90

Nombre Ventana	Ventana 17							
Cantidad	1	1	1	1	1	12	12	16
Desde Número Estancia								
Tamaño A x H	0,50x2,50	0,50x2,50	0,50x2,70	0,50x2,70	0,90x1,50	0,90x1,50	1,00x1,50	1,00x1,50
Orientación	D	I	I	I	I	D	D	I
Altura Antepecho Ventana	0,50	0,50	0,50	0,60	1,10	1,40	1,40	1,40
Altura Dintel Ventana	3,00	3,00	3,20	3,30	2,60	2,90	2,90	2,90
Símbolo 2D								
Vista Frontal 3D								

Lista Ventanas

Ventana 17	Ventana Arco Superior 17	Ventana Circular 17	Ventana Curvada 17	Ventana Curvada 17	Ventana Doble 17			
32	1	1	3	5	1	1	1	1
0,90x1,50	2,15x2,15	2,70x2,15	2,25x2,15	2,25x2,15	1,80x1,80	2,80x2,50	2,80x2,70	1,00x2,50
I	I	I	D	I	I			D
1,40	0,10	0,00	0,00	0,00	0,30	0,50	0,50	0,30
2,90	2,25	2,15	2,15	2,15	2,10	3,00	3,20	2,80

Ventana Doble 17	Ventana Doble Hoja 17	Ventana Triple 17				
1	1	1	1	3	6	3
1,65x2,40	1,00x2,40	1,00x2,40	1,30x2,40	1,65x2,40	1,65x2,40	2,40x1,50
D	D	I	I	D	I	D
0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	1,80

h



4. Estado Projectado

4.1 Análisis morfológico y funcional del edificio

4.1.1 Estudio de la zonificación original y su evolución

EL edificio se encuentra en una zona de la ciudad que en su origen estaba enfocada hacia edificios residenciales de clase media-alta. Los locales comerciales se empleaban para ubicar todo tipo de comercios como tiendas de ultramarinos, tiendas de tejidos, bares y restaurantes, papelerías, etc. Actualmente los edificios de esta zona son edificios de predominante uso terciario, dedicados la mayoría de ellos a albergar oficinas. Nuestro edificio en particular alberga en su totalidad una oficina bancaria.



Ilustración 102. Publicidad de una tienda de vinos, año 1926



Ilustración 103. Publicidad de un bazar, año 1917

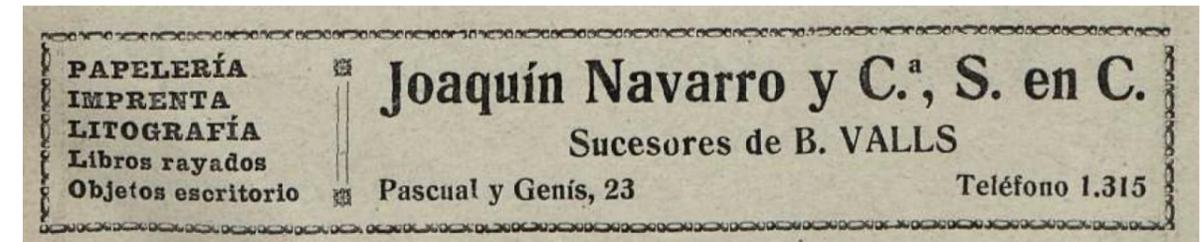


Ilustración 104. Publicidad de una papelería, año 1920

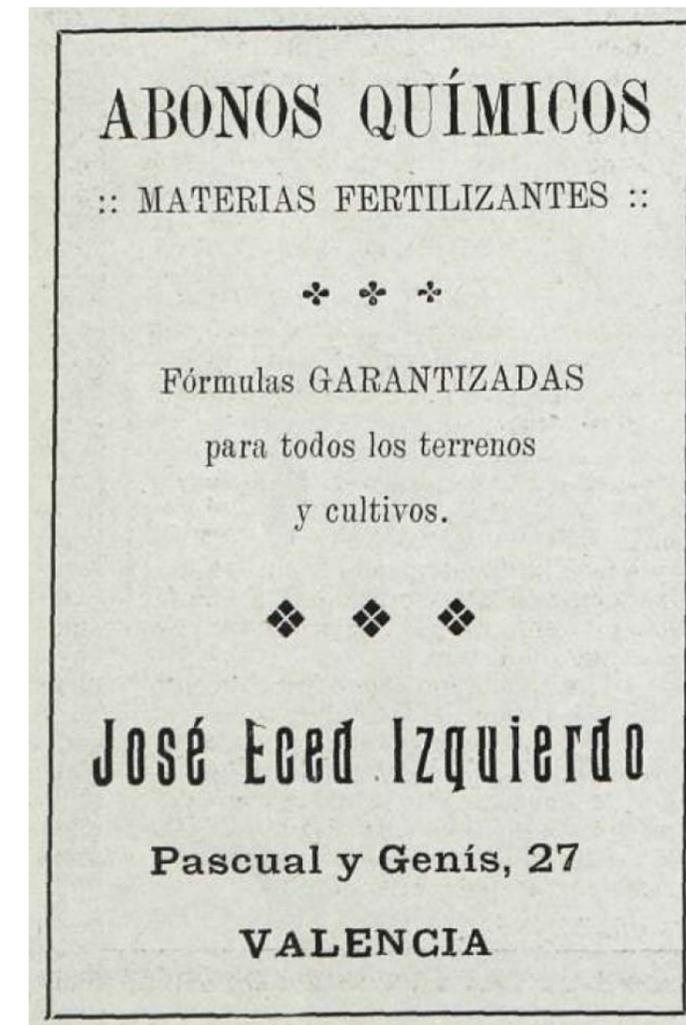


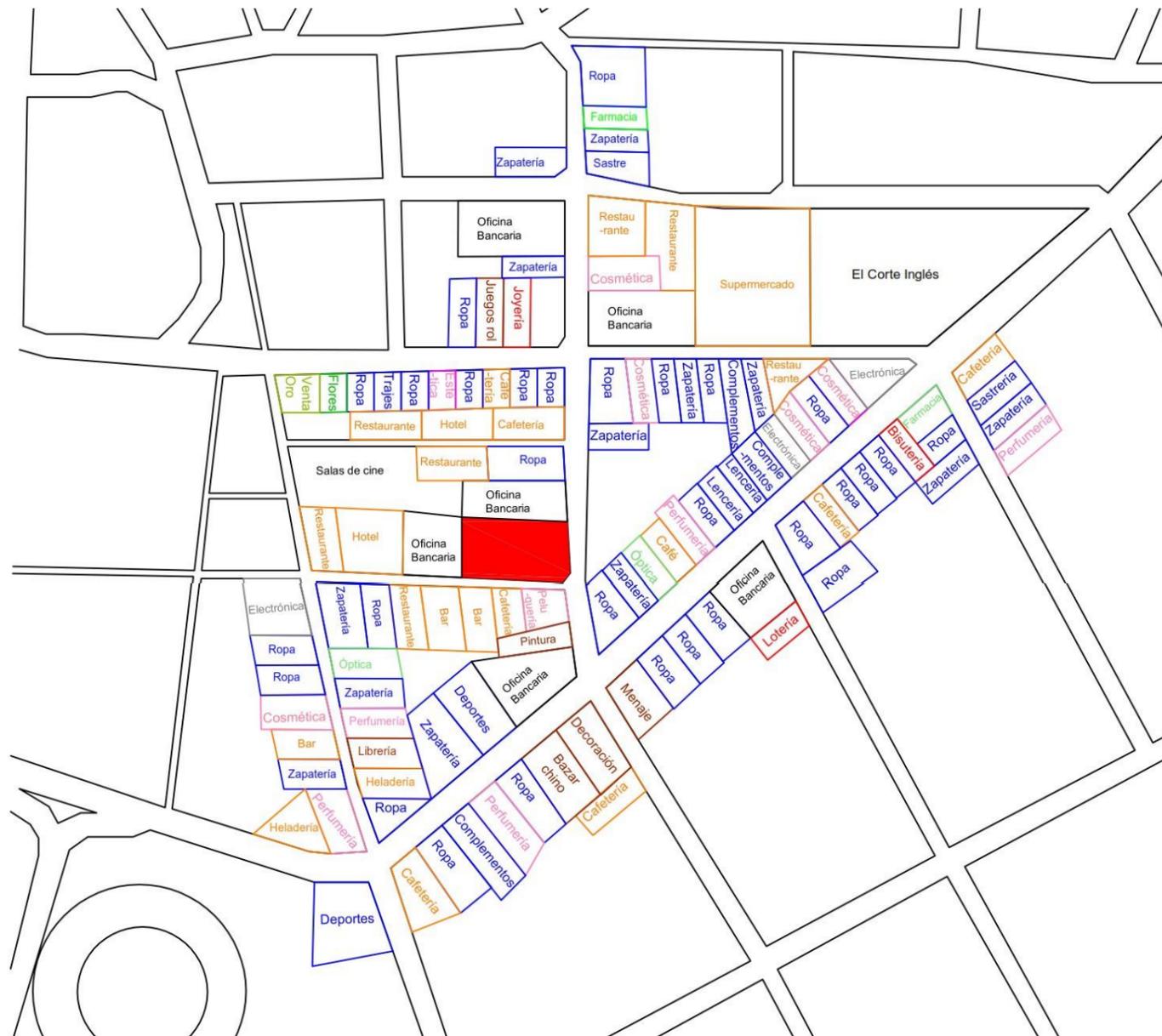
Ilustración 105. Publicidad de una tienda de abono, año 1920

4.1.2 Estudio de variaciones y posibilidades funcionales

Existe una gran posibilidad de usos a los que dedicar las zonas en las que se va a intervenir del edificio. En primer lugar la planta baja tiene una gran cantidad de superficie y unas longitudes de fachada que permiten la distinción de varios espacios propios, gracias al hueco en el forjado de la planta entresuelo se puede dedicar la zona a un local comercial en doble altura con vistas de la planta interior y una sensación de mayor amplitud. El resto de la planta entresuelo puede dedicarse, como las planta superiores, a la implantación de un local de oficinas.

4.1.3 Posibilidades de uso. Programa de necesidades.

Según el estudio realizado en la zona se pretende transformar la planta baja en dos locales diferenciados, el primero de menor tamaño será un estanco, ya que en la zona circundante no se encuentra ninguno. El segundo local se dedicará a emplazar un gastrobar, debido a que en la zona hay muchos bares y algunos restaurantes pero ninguno de este tipo, que se centra en acercar la alta cocina mediante tapas de autor a un precio muy asequible. La zona de la planta entresuelo restante se dedicará a la colocación de un despacho de arquitectura e ingeniería.



ESTUDIO COMERCIAL DE LA ZONA	
TIPO DE LOCAL COMERCIAL	NÚMERO DE LOCALES EN LA ZONA
Tiendas de ropa	29
Zapaterías	12
Restaurante	7
Cafeterías	7
Oficinas bancarias	6
Tiendas de cosmética	5
Tienda de perfumería	5
Tienda de complementos	3
Tienda de electrónica	3
Bares	3
Farmacias	2
Sastrerías	2
Joyerías	2
Hoteles	2
Heladería	2
Tiendas de lencería	2
Tienda de decoración	2
Ópticas	2
Tienda de deportes	2
Peluquería	1
Tienda de juegos de rol	1
Compra-venta de oro	1
Floristería	1
Trajés	1
Estética	1
Bazar chino	1
Librería	1
Pintura	1
Lotería	1

Edificio objeto de estudio



4.2 Transformación, habilitación o cambio de uso

4.2.1 Usos propuestos, condicionantes y viabilidad

El uso propuesto para el edificio sigue siendo el uso terciario pero con la diferencia que ahora se pretende diferenciar cada una de las plantas para albergar oficinas independientes y se pretende dar un uso comercial a la planta baja y a la doble altura que une la planta entresuelo con la planta baja.

Para el local comercial del estanco se habilitará una zona acondicionada para situar una cava de puros, este tipo de habitación tiene que tener unas condiciones de humedad y de temperatura específicas. Además se diseña un espacio para albergar tanto el almacén de productos como un pequeño despacho.

Para el local comercial donde se colocará el gastrobar se diseña una gran cocina con un cuarto especial para colocar una cámara frigorífica. Se proyectan tres cuartos de baño, dos en la planta baja, uno para los empleados y uno para clientes con acceso para personas con movilidad reducida y el tercero en la planta entresuelo. La zona inferior del local se dispone para albergar mesas altas con banquetas para un tipo de cena más de “picoteo” e informal, así como una zona con sofás para tomar café o copas después de comer. La parte alta del gastrobar se proyecta con mesas para dos, cuatro y seis personas, pudiéndose ampliar el número de comensales mediante la unión de estas. La comunicación vertical del gastrobar se soluciona mediante la colocación de una escalera de un solo tramo con los peldaños antideslizantes y una barandilla de vidrio.

En cuanto al despacho de arquitectura e ingeniería se ha diseñado una amplia zona de trabajo, dos despacho individuales más una sala de conferencias y reuniones, además de una sala de impresión y una zona que sirva de archivo de la empresa. Se ha diseñado un pequeño espacio dedicado a albergar una cocina, un pequeño comedor y un aseo para los trabajadores.

Para el diseño de los locales comerciales se ha seguido la norma de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la edificación. Además para el diseño del estanco se ha tenido en cuenta que según normativa el almacén debe estar en el mismo local de venta y que el local debe distar 150m de otros locales del mismo tipo.

- Ordenanza de ruidos de Valencia

- Aislamiento acústico: nuestros locales comerciales se encuentran en el grupo 4 de los que recogen las ordenanzas, que son bares, restaurantes y otros establecimientos sin equipo de reproducción sonora (80dBA). Por lo que deberán tener un aislamiento DnTA de 60 y un aislamiento D(125) de 45, siendo DnTA la diferencia de niveles estandarizada y D(125) el aislamiento en la banda de frecuencia central de 125 Hz.

- Normativa CTE-SUA:

- Resbaladidad del suelo: Las zonas interiores secas con pte. menor del 6% serán consideradas de Clase 1 y las zonas interiores húmedas con pte. menor del 6% de Clase 2, además las escaleras se consideraran Clase 3.

Tabla 1.1 Clasificación de los suelos según su resbaladidad

Resistencia al deslizamiento R_d	Clase
$R_d \leq 15$	0
$15 < R_d \leq 35$	1
$35 < R_d \leq 45$	2
$R_d > 45$	3

- Escaleras: Los peldaños de las escaleras de uso público deberán tener una huella mayor de 28cm y una contrahuella de entre 13cm como mínimo y 18,5cm como máximo.

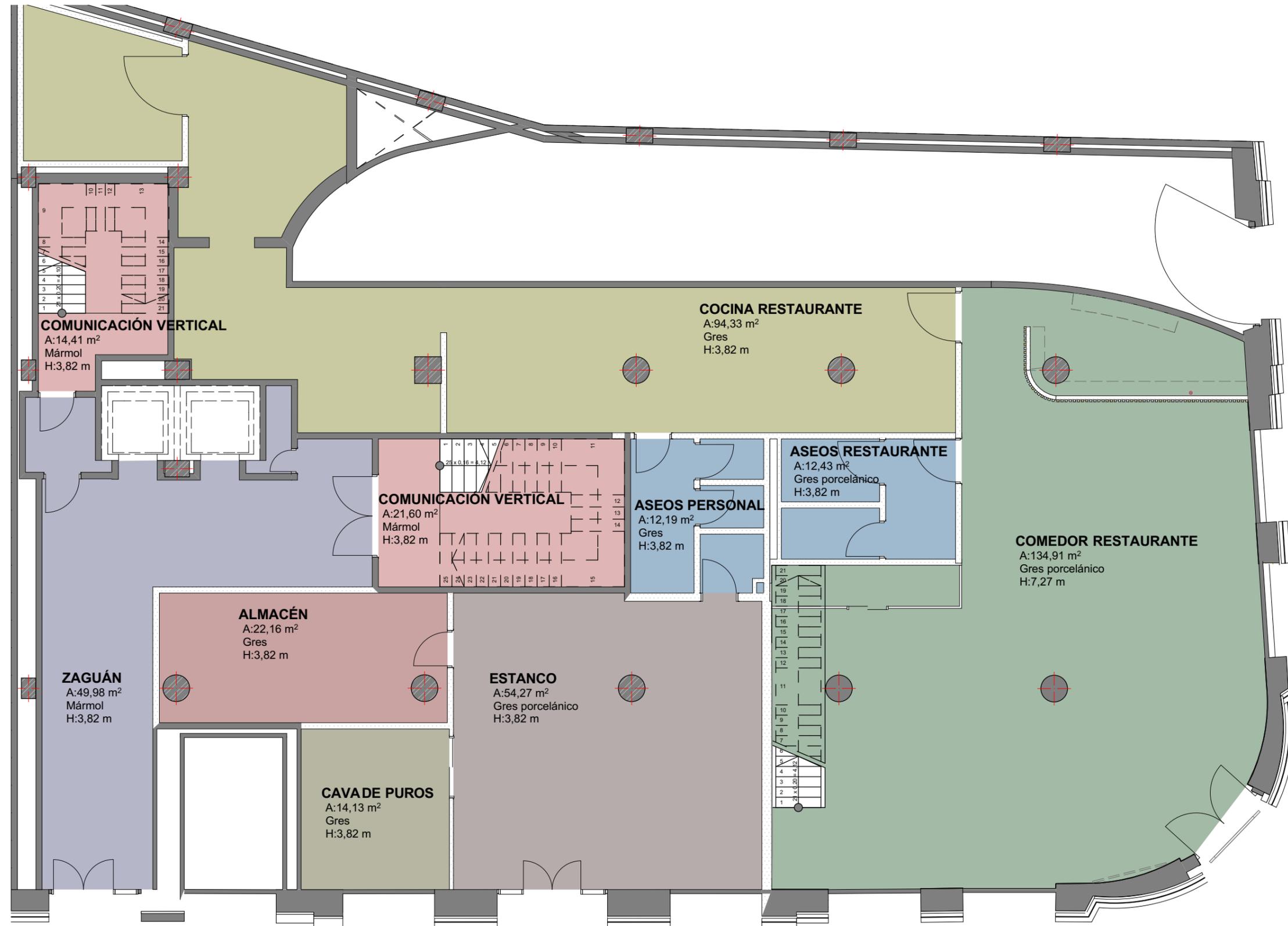
- Se deberá colocar un sistema de desbloqueo para la puerta principal en caso de que esta pueda cerrarse desde el interior.

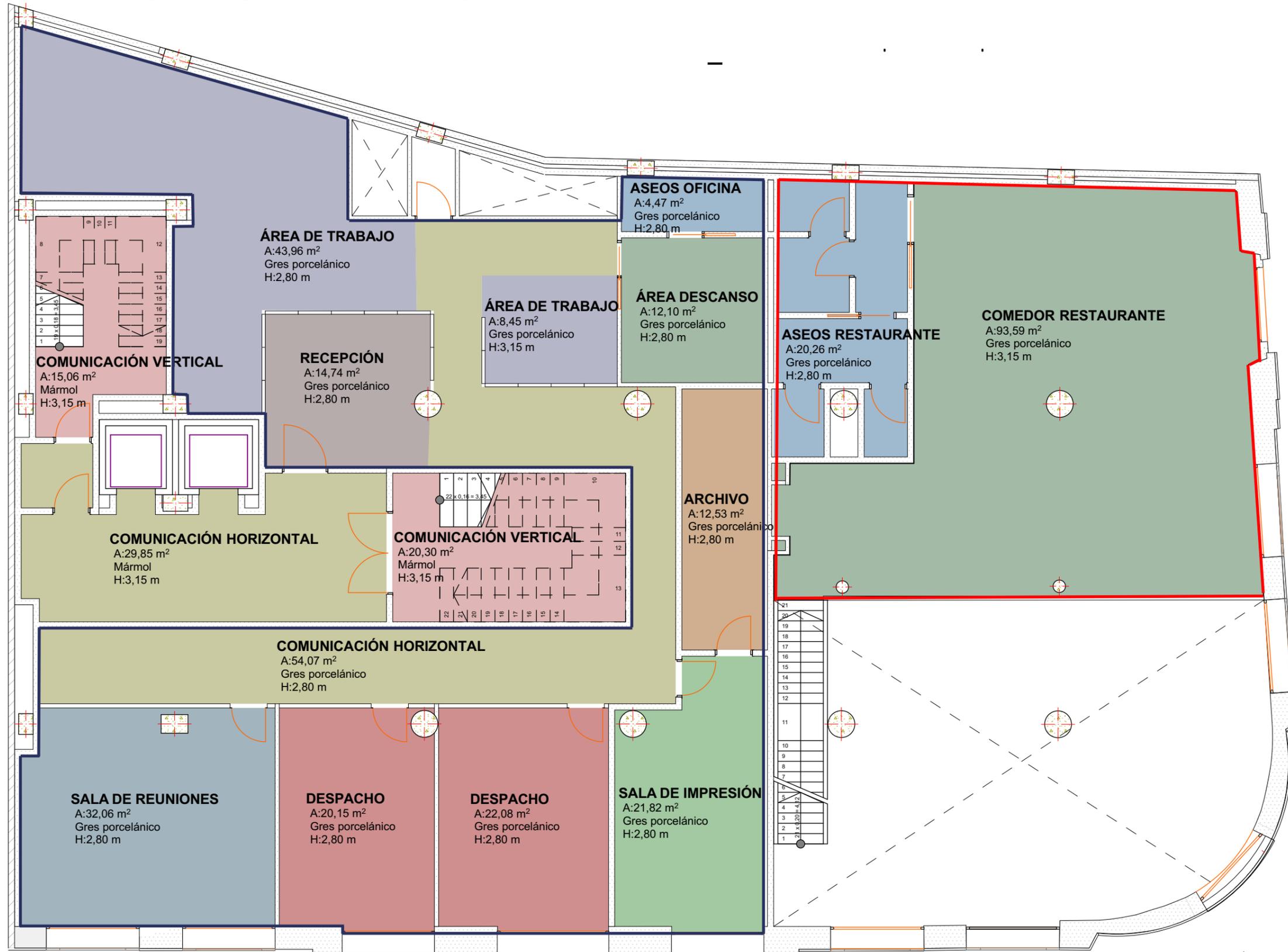
- La iluminación mínima del local será de 100 Lux.

- La accesibilidad al local será adecuada para personas con movilidad reducida, así como el acceso a los cuartos de baño que deberán estar acondicionados para el uso por estas personas, con un radio mínimo sin obstáculos de 150cm de diámetro y 70cm de altura.

4.2.2 Zonificación

A continuación se muestran los planos con la zonificación de la planta baja y la planta entresuelo, ya que son las principales plantas objeto de estudio en este proyecto.





4.2.3 Selección de mobiliario, sanitarios, etc.

- Gastrobar



Ilustración 106. Mesas altas



Ilustración 108. Mesa rectangular

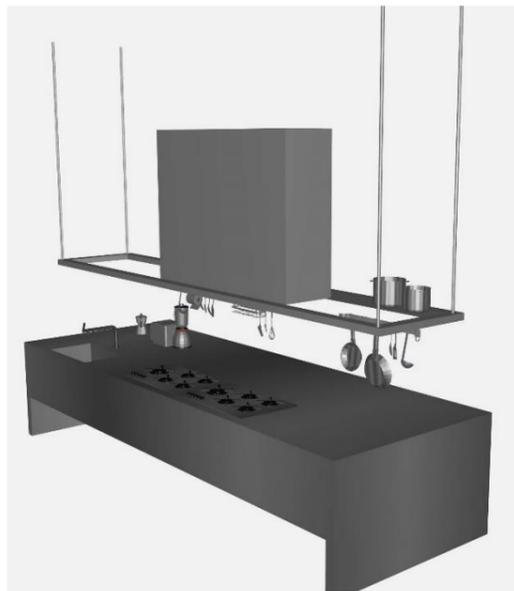


Ilustración 107. Cocina del gastrobar



Ilustración 109. Mesa circular



Ilustración 110. Fregadero de cocina del gastrobar

- Estando



Ilustración 111. Mostrador del estanco



Ilustración 112. Expositor del estanco

- Despacho de arquitectura



Ilustración 113. Cocina empleados

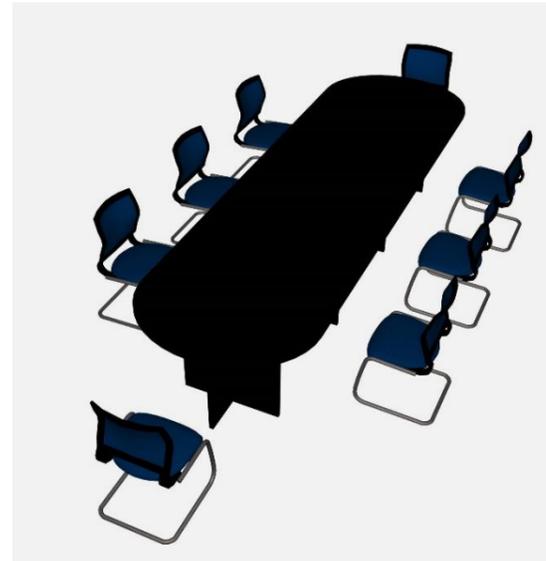


Ilustración 114. Mesa de reuniones

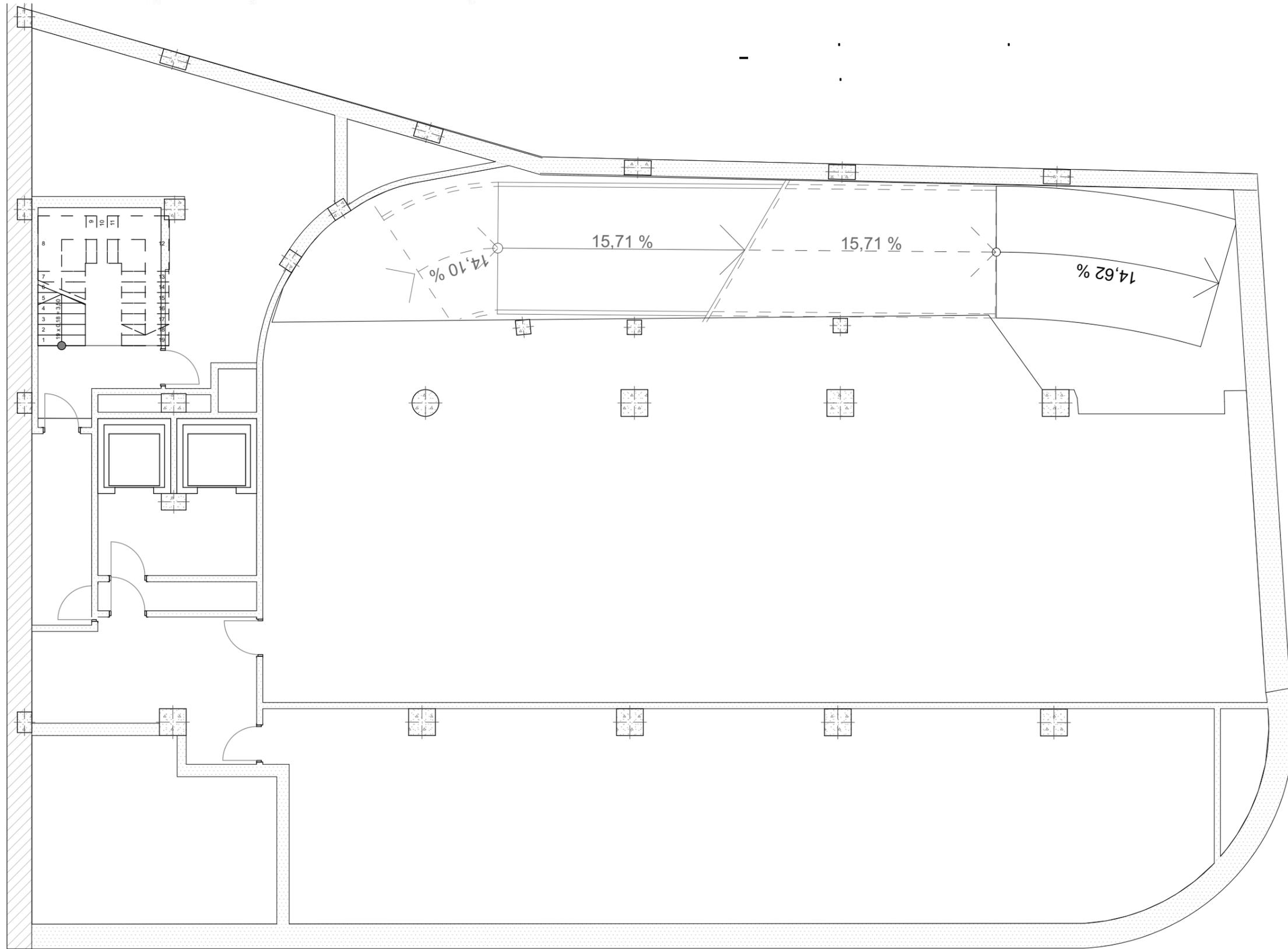


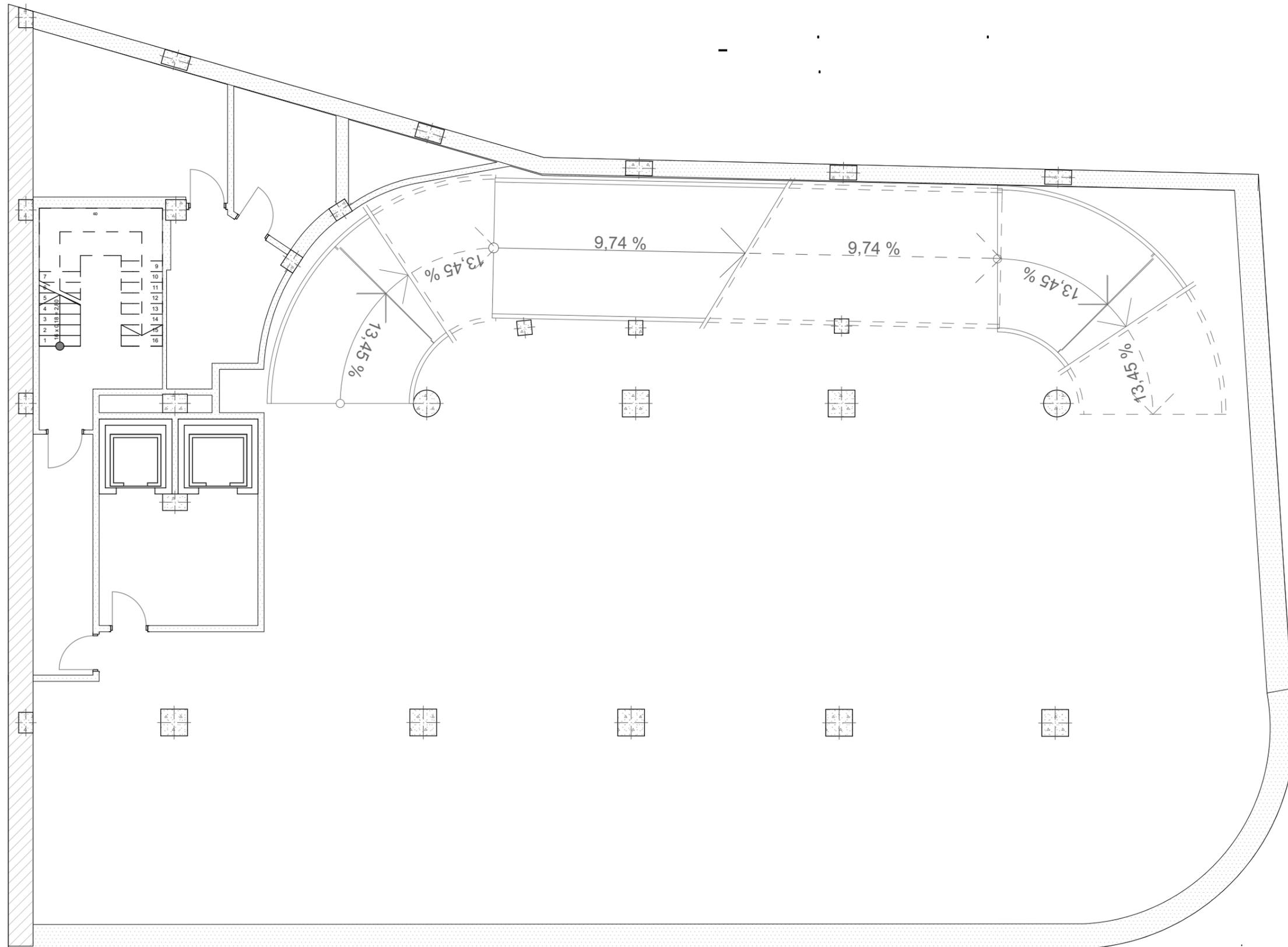
Ilustración 116. Mesa despacho

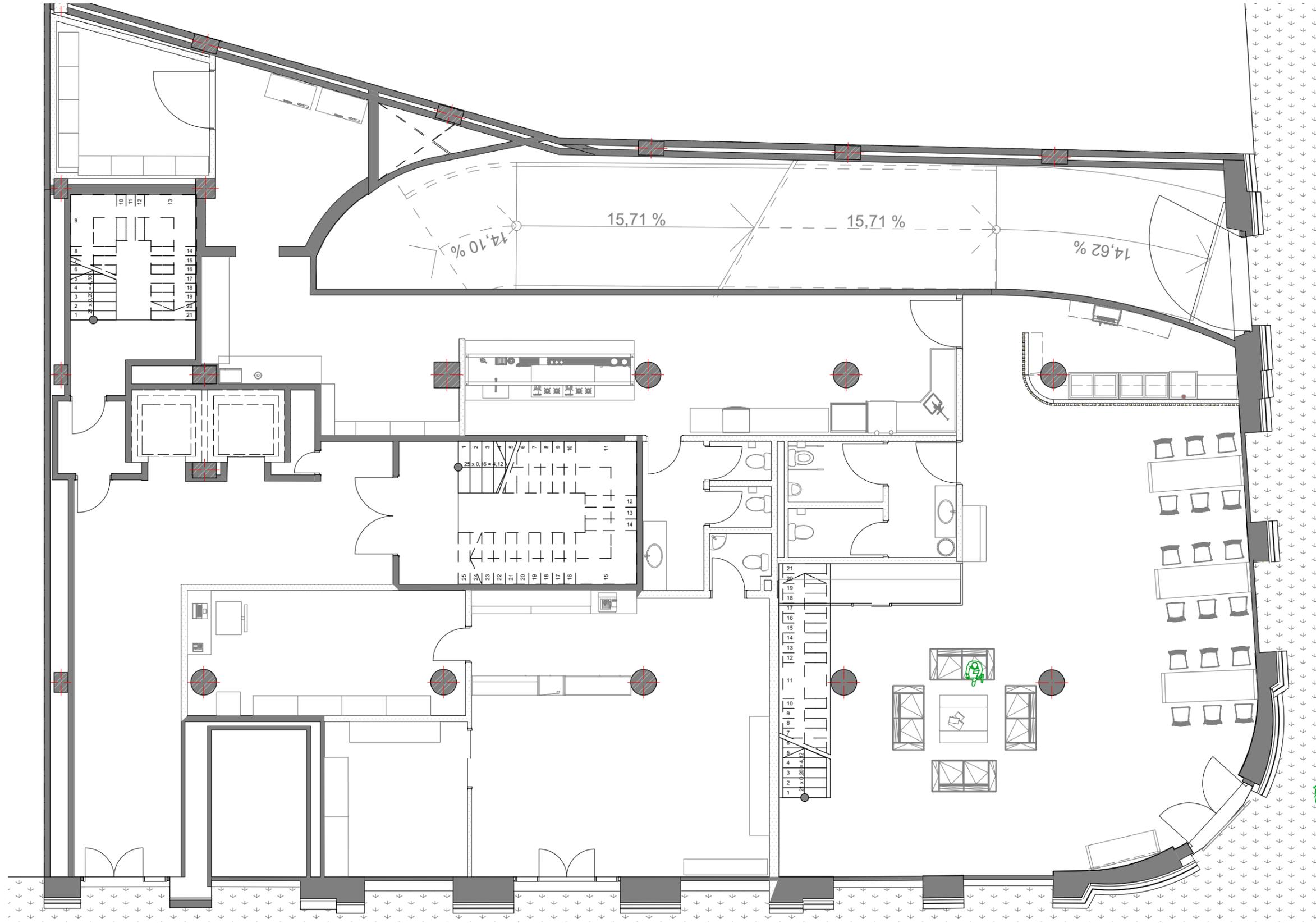


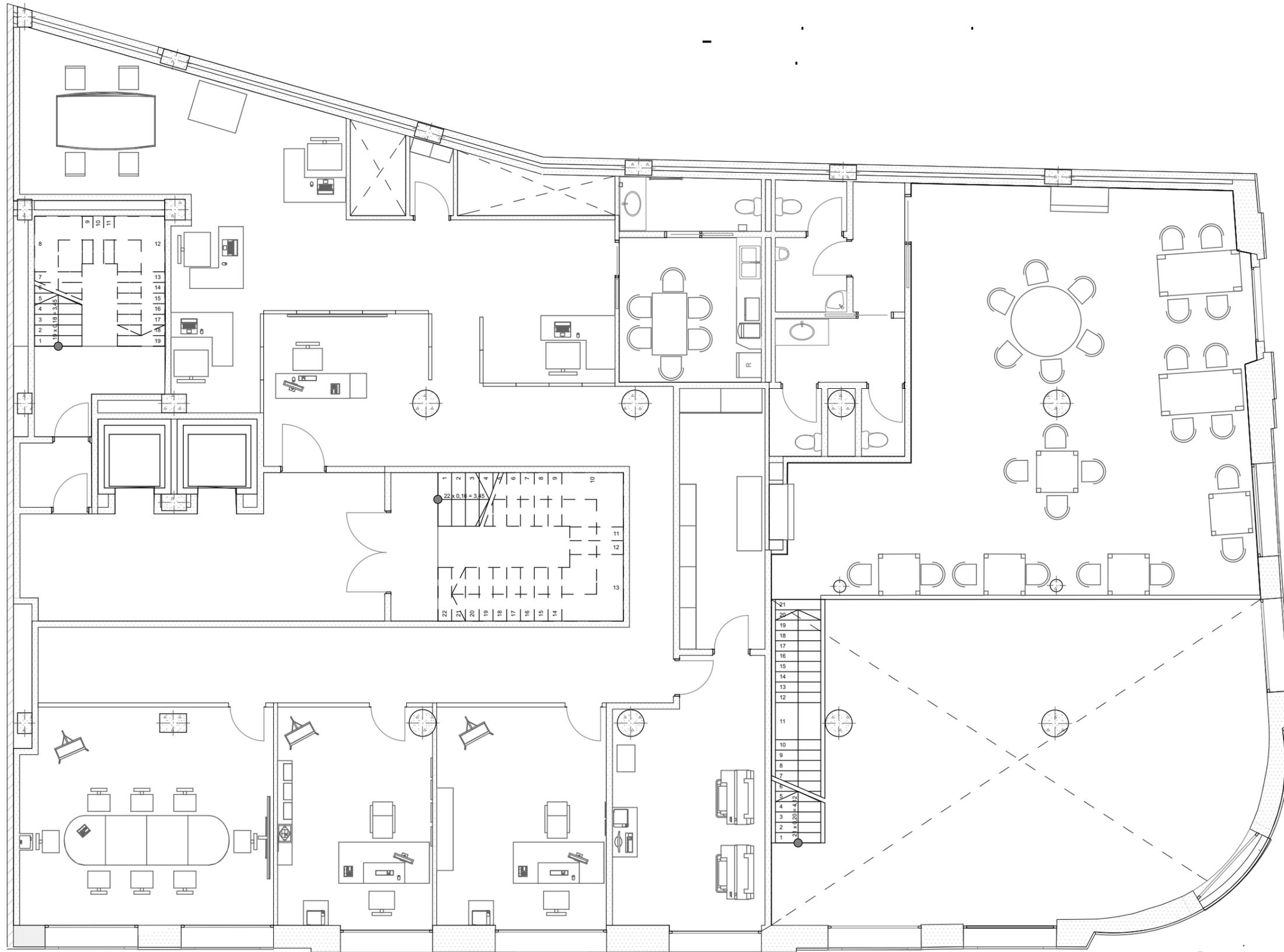
Ilustración 115. Mesa empleados

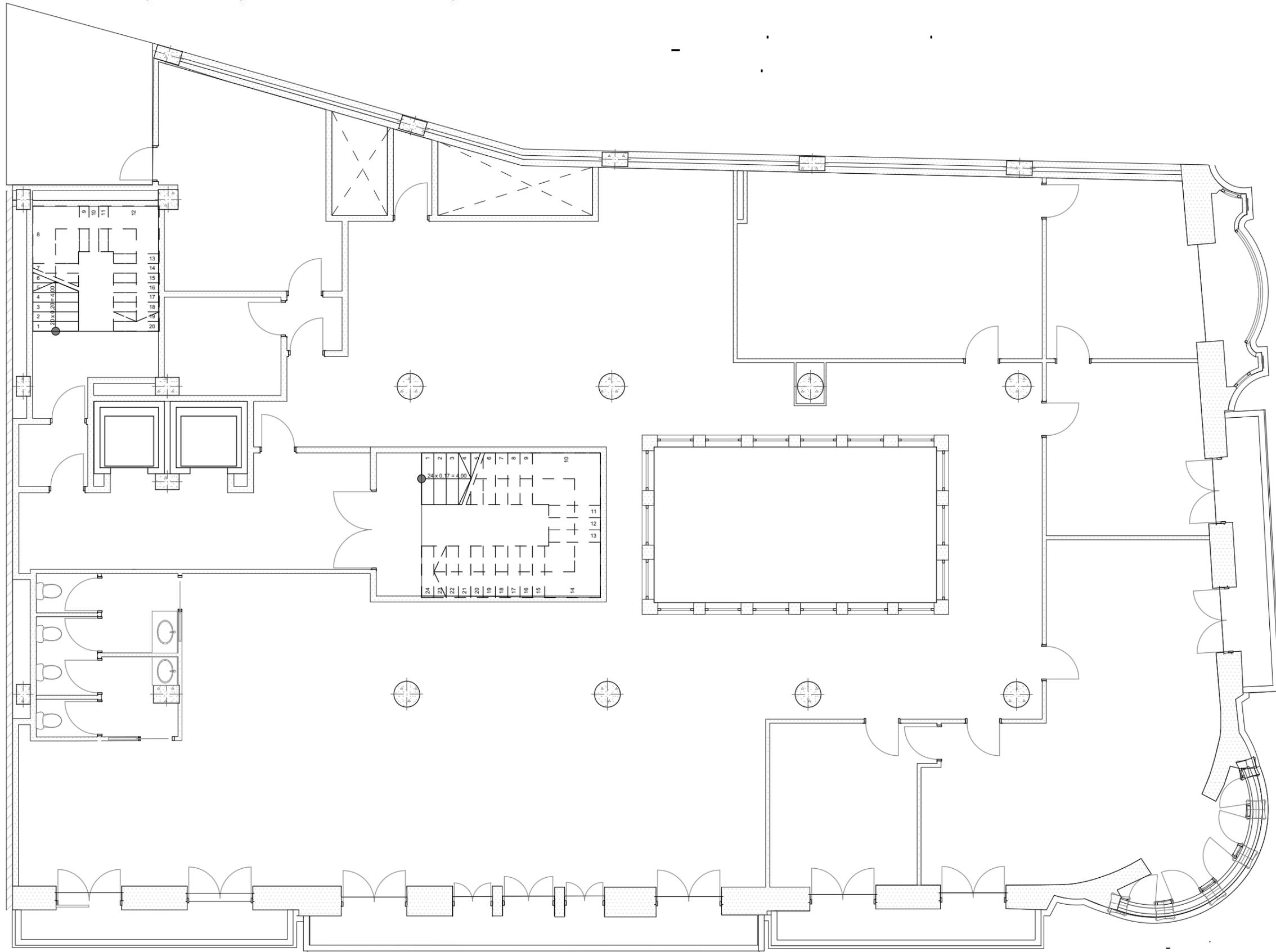
4.3 Documentación gráfica del estado proyectado

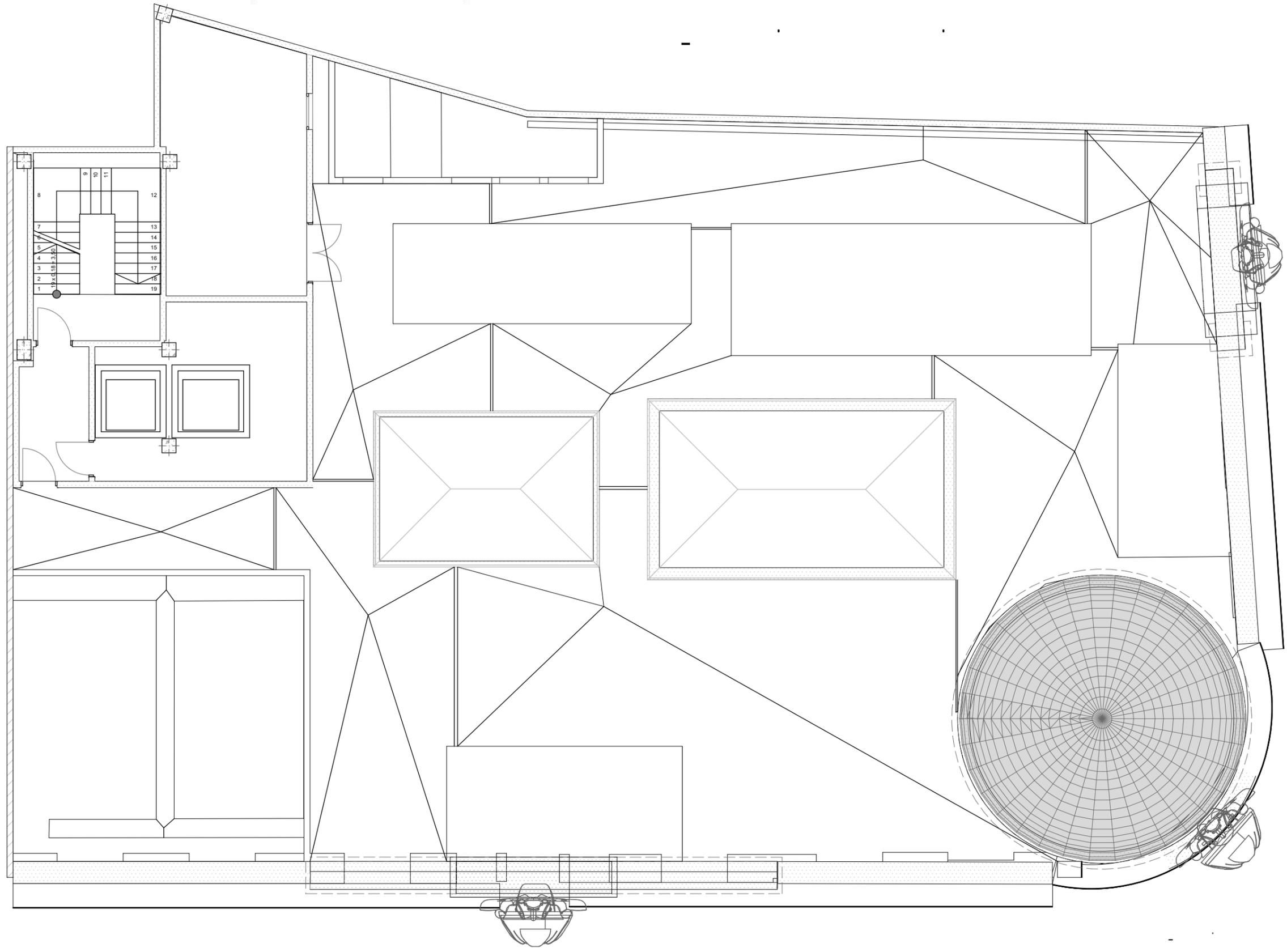


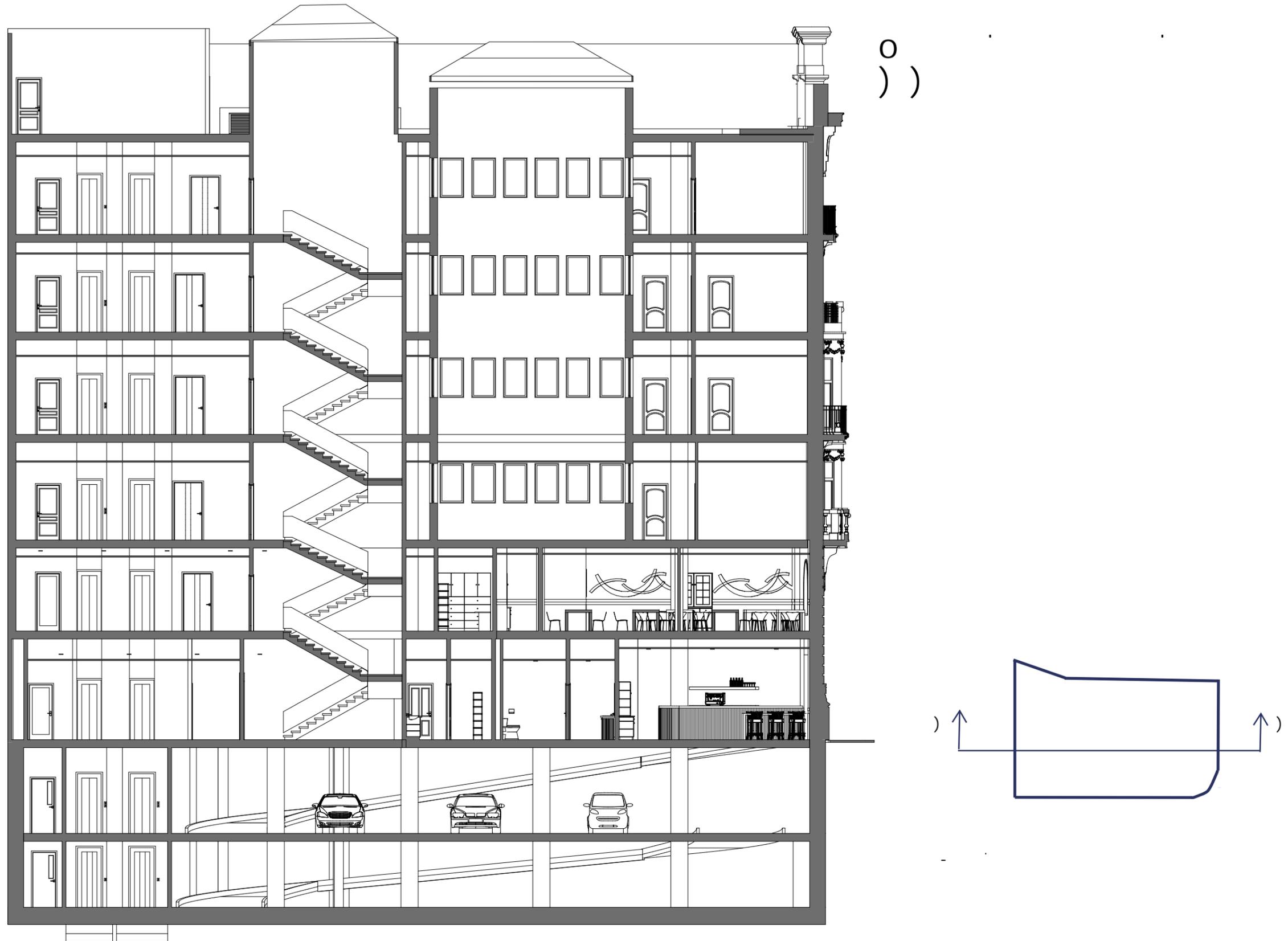


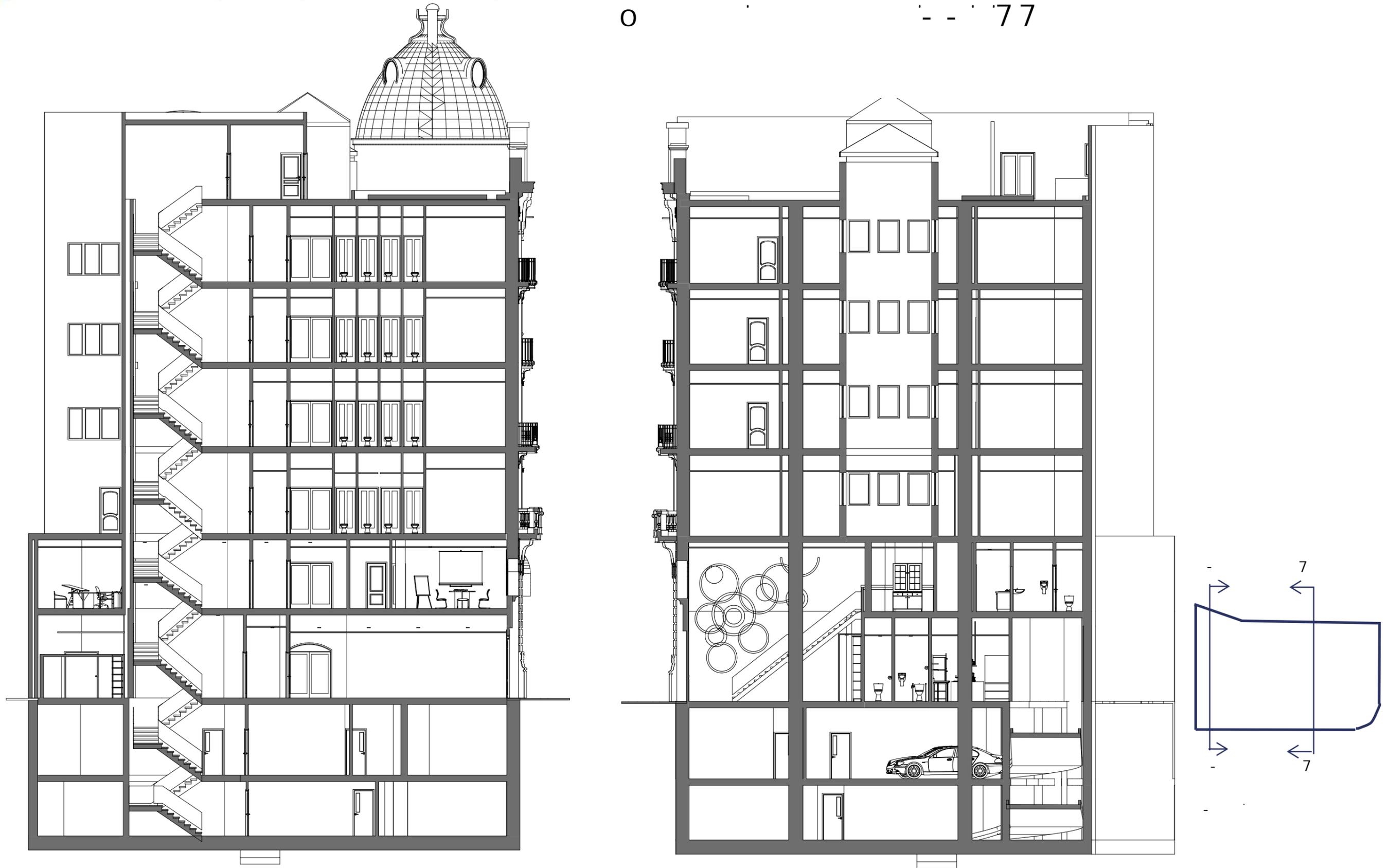


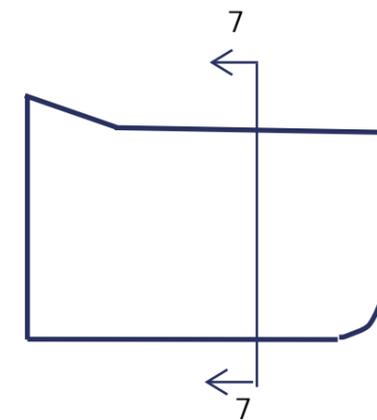
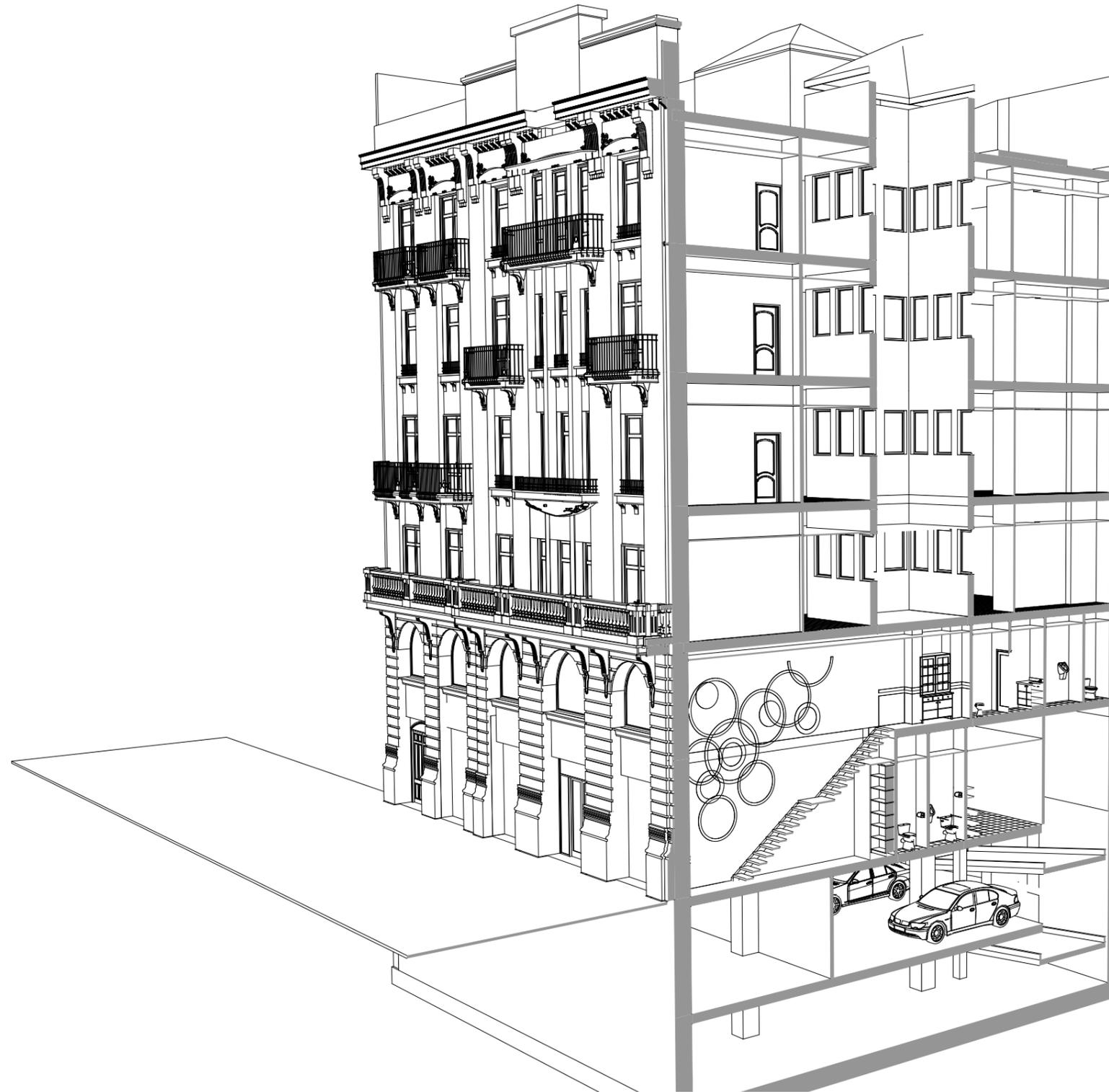


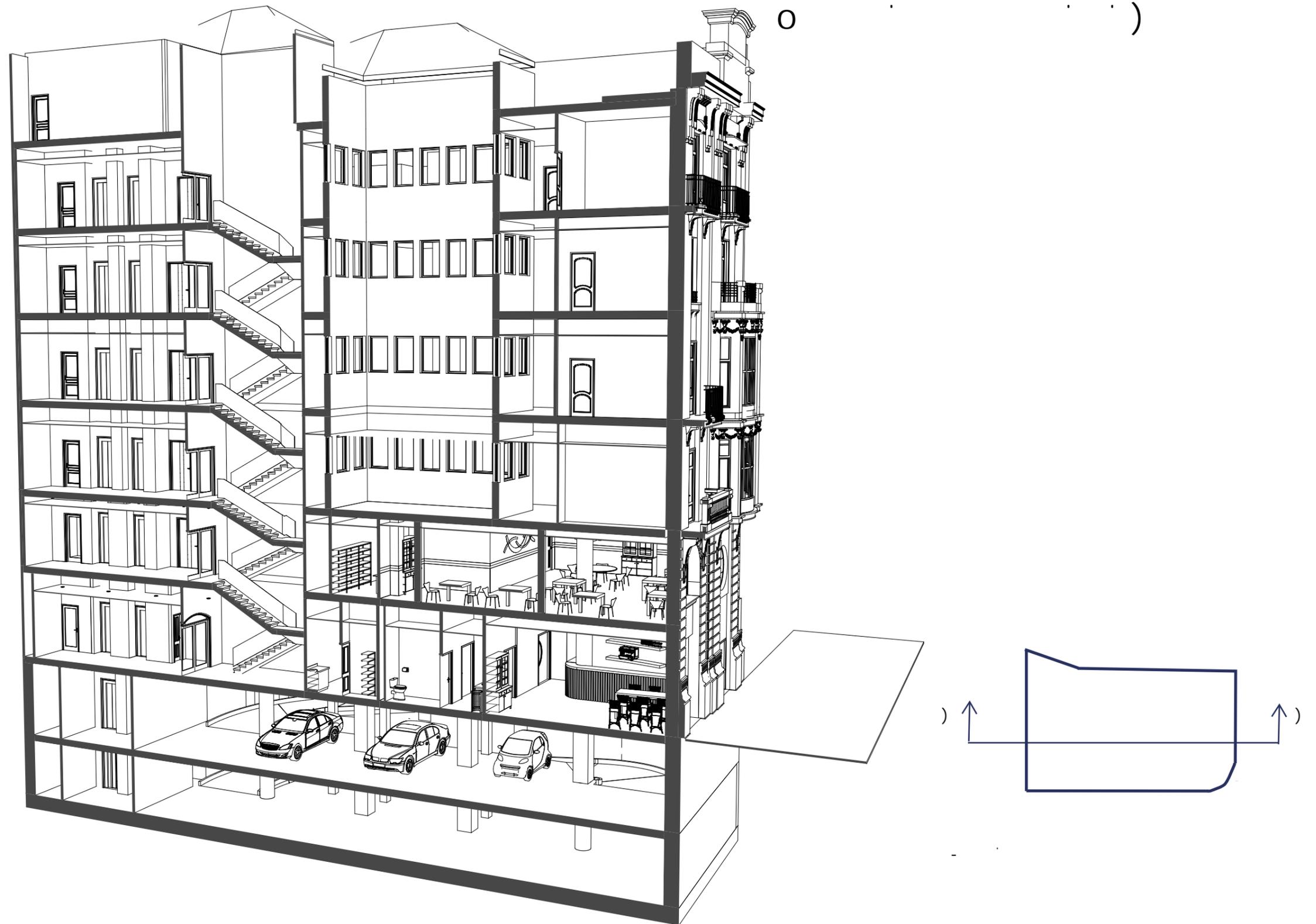


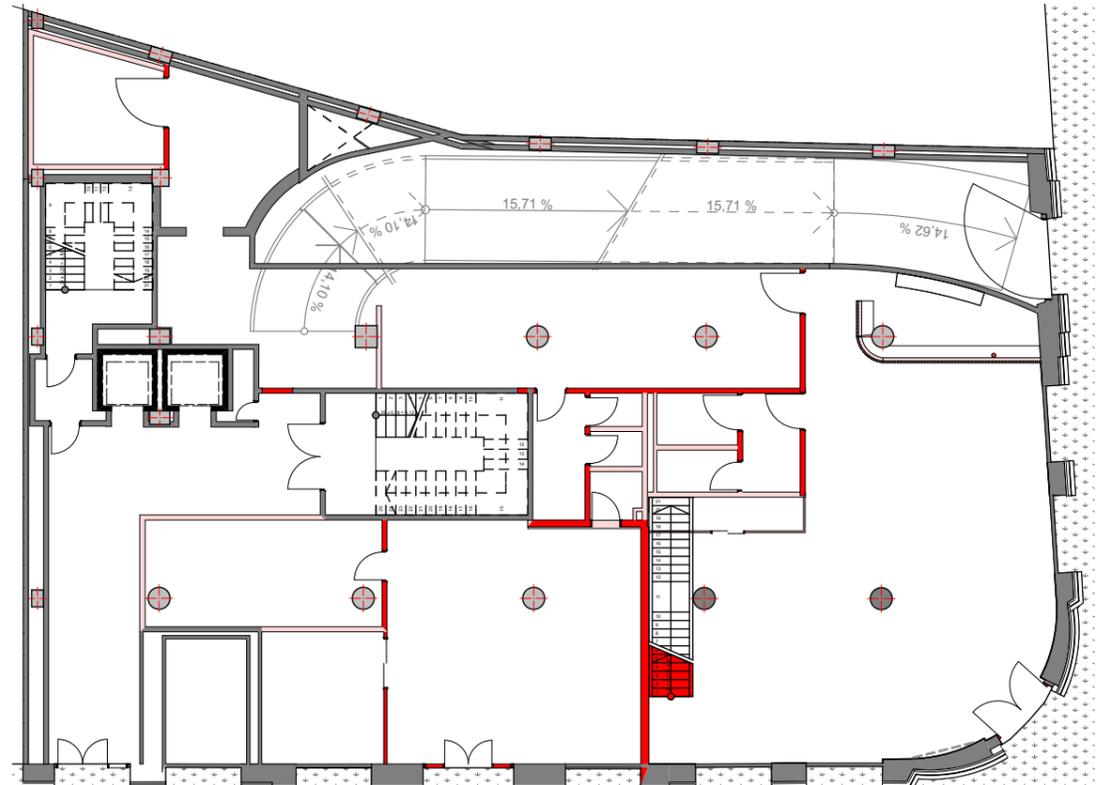
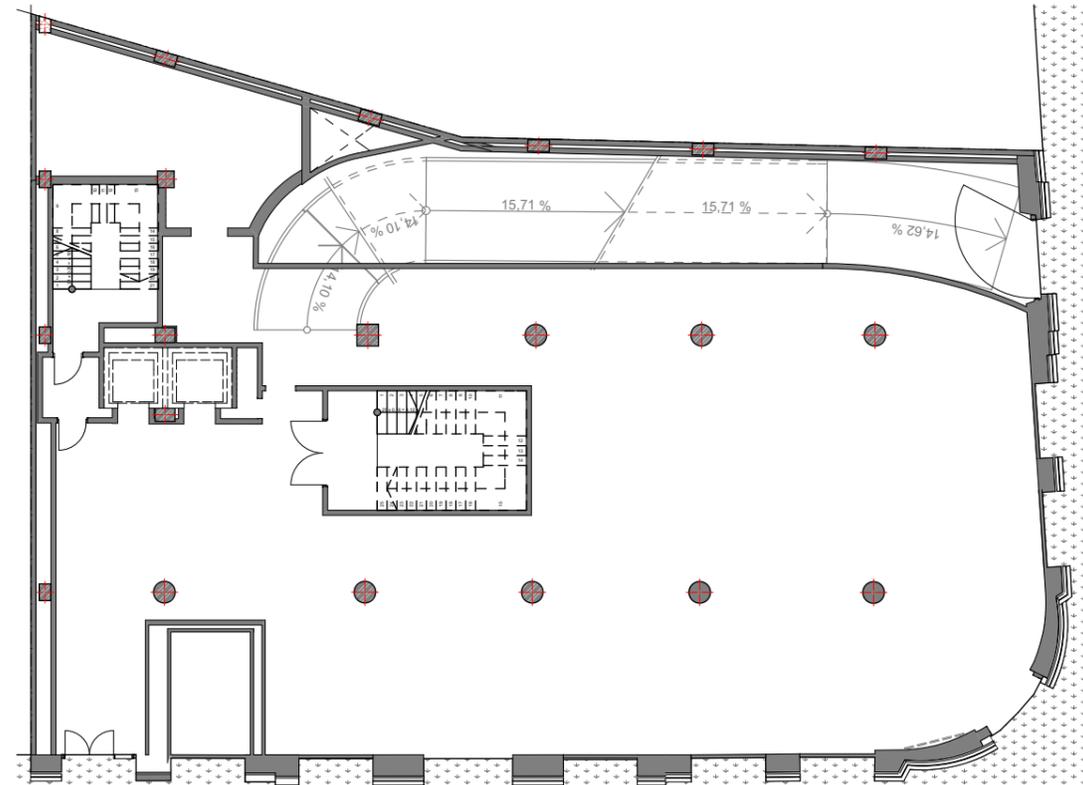
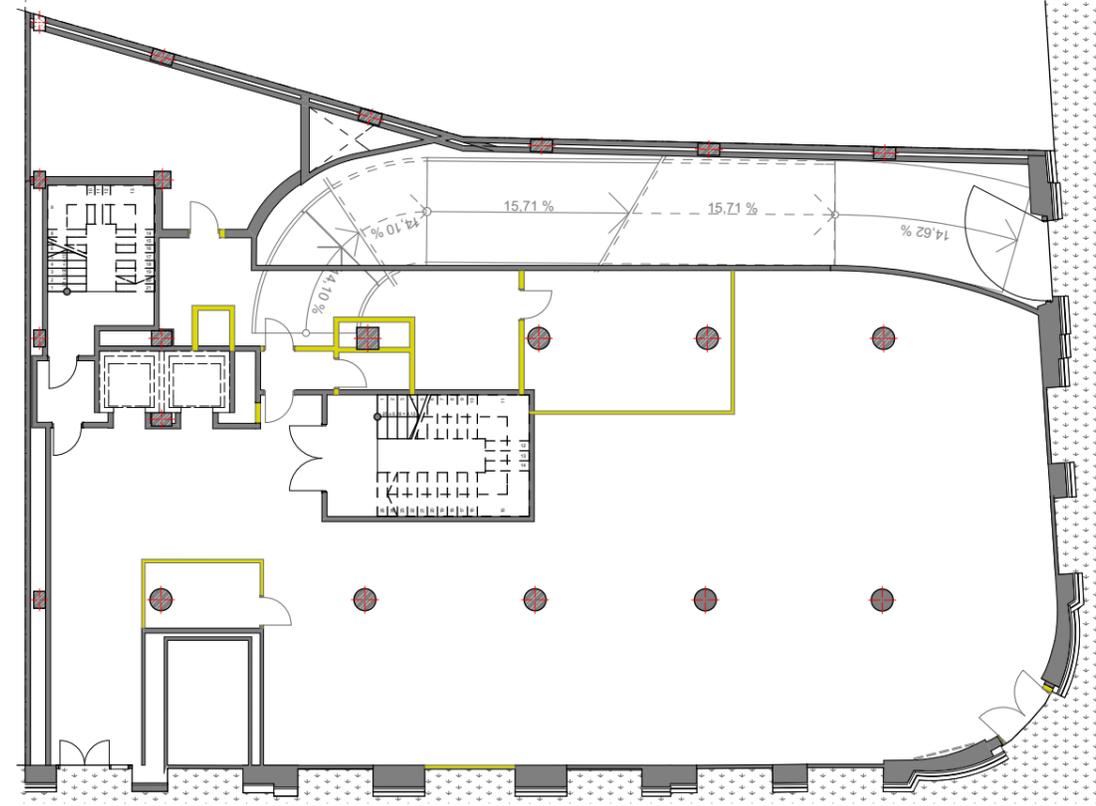
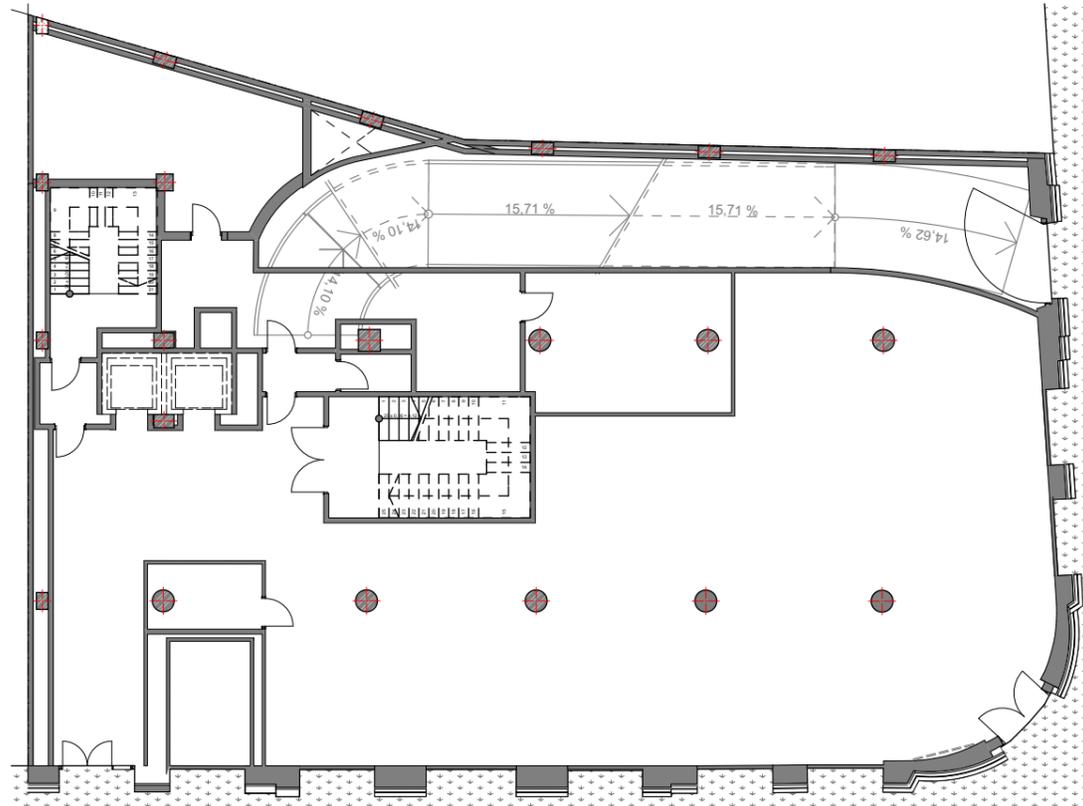


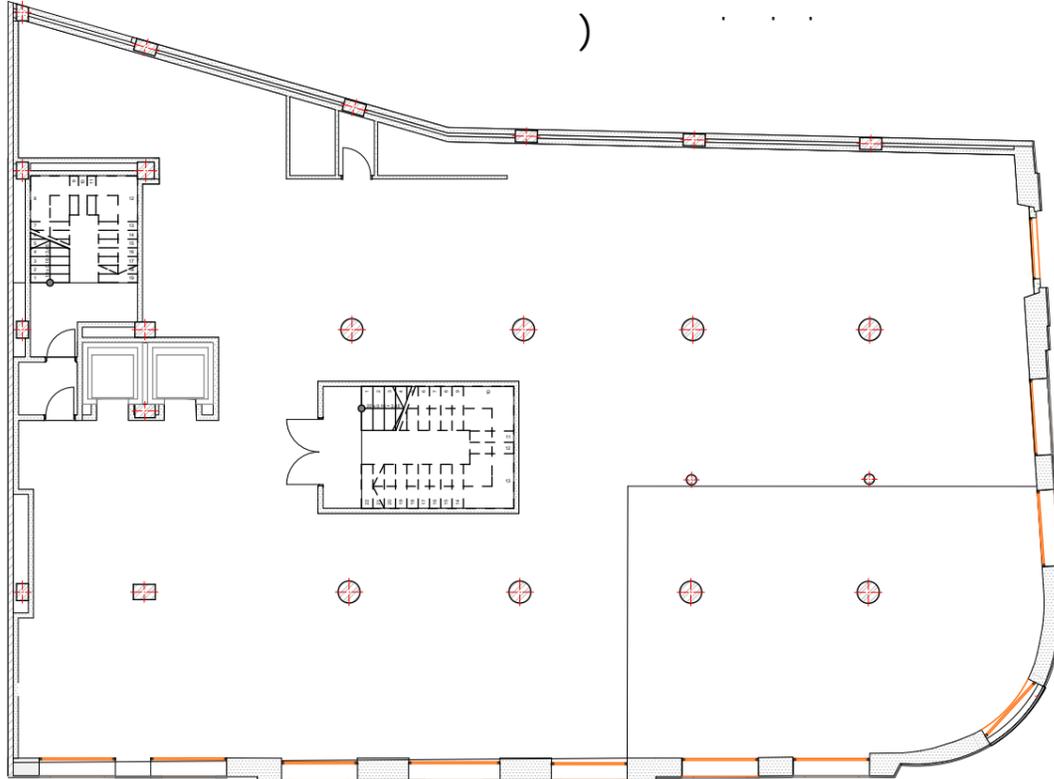
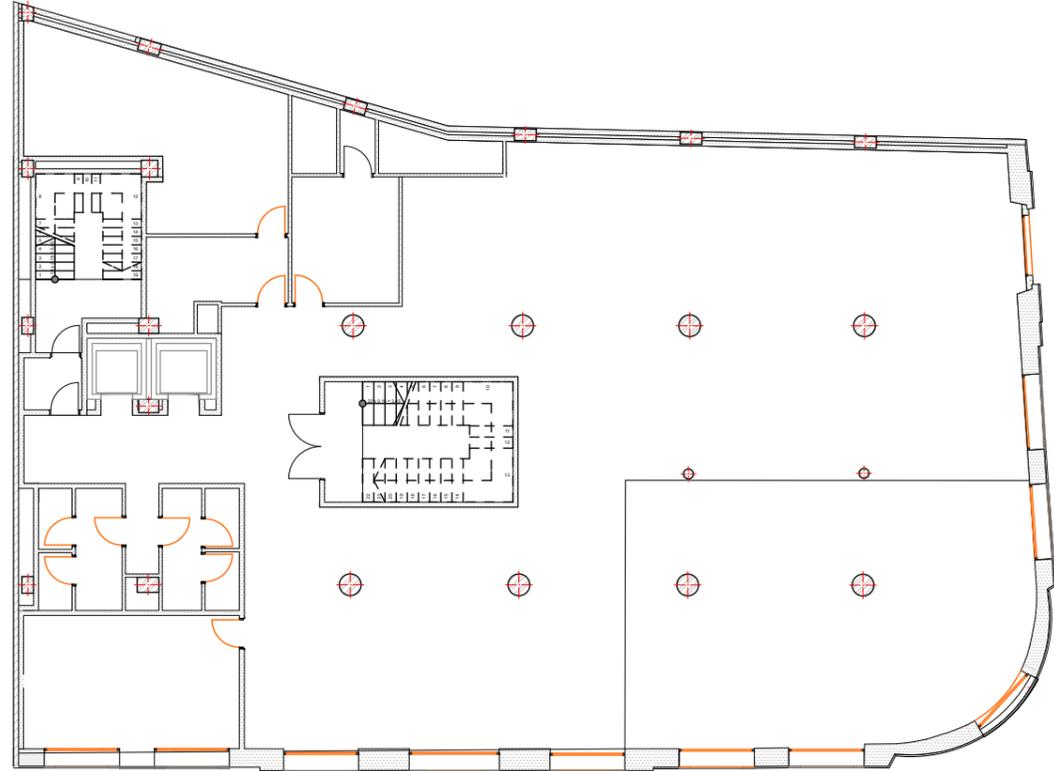




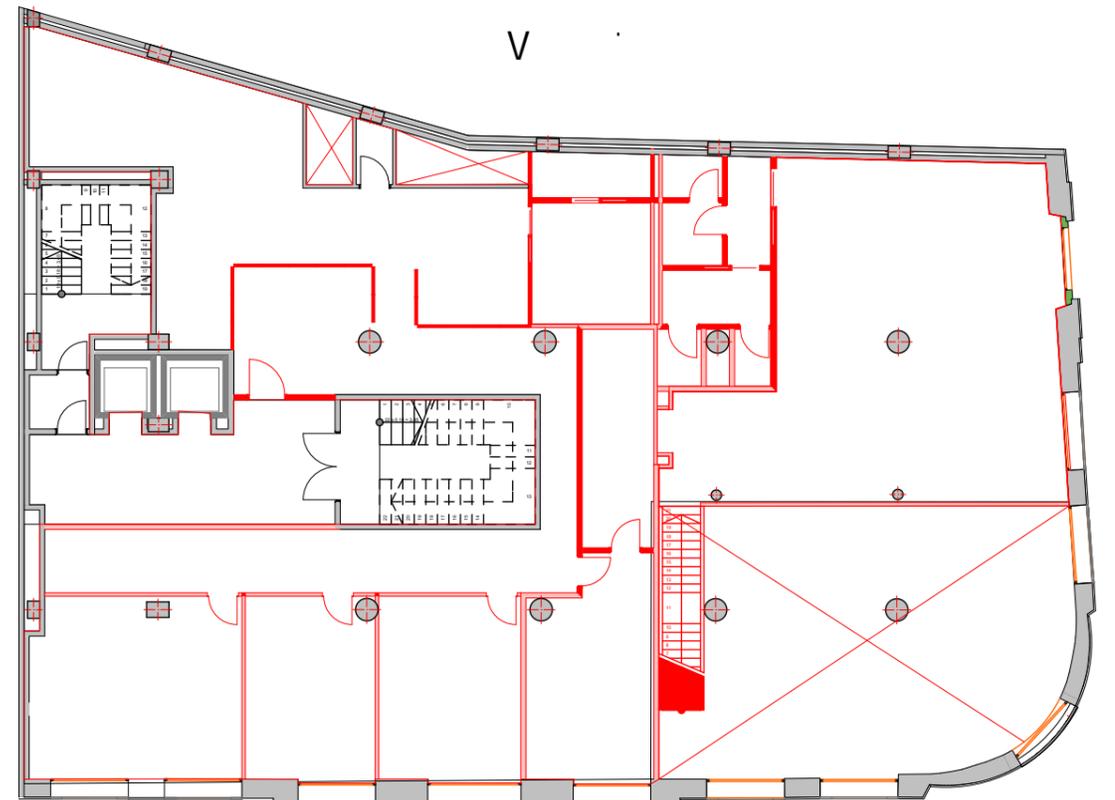
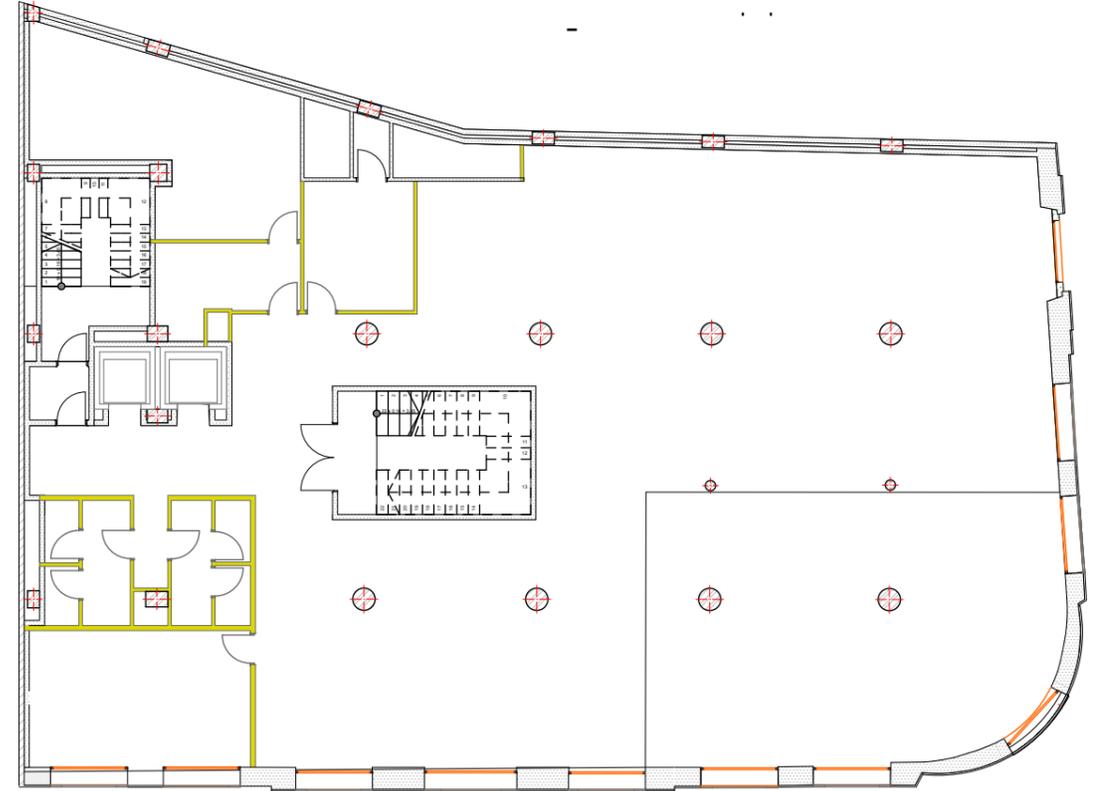


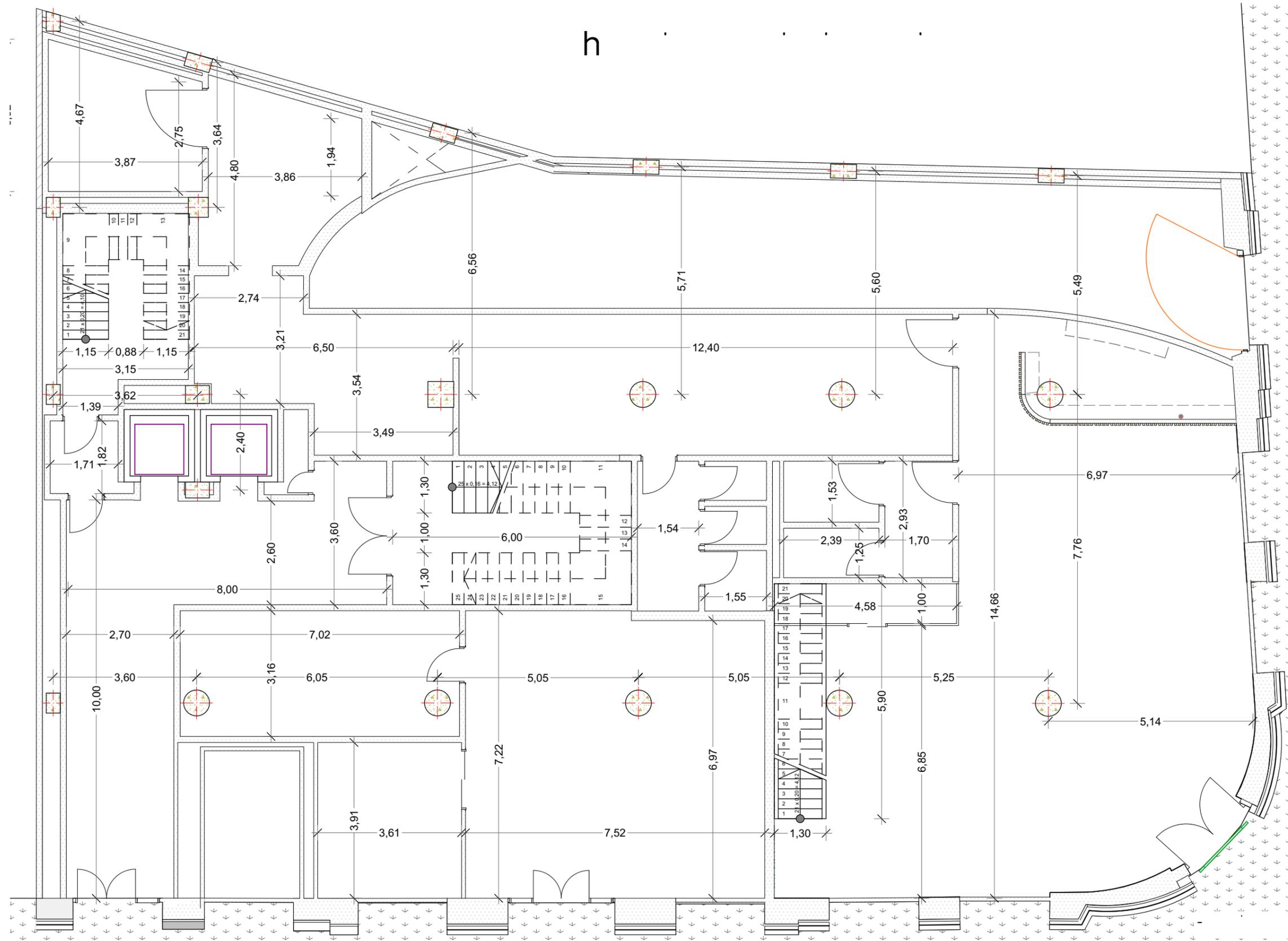


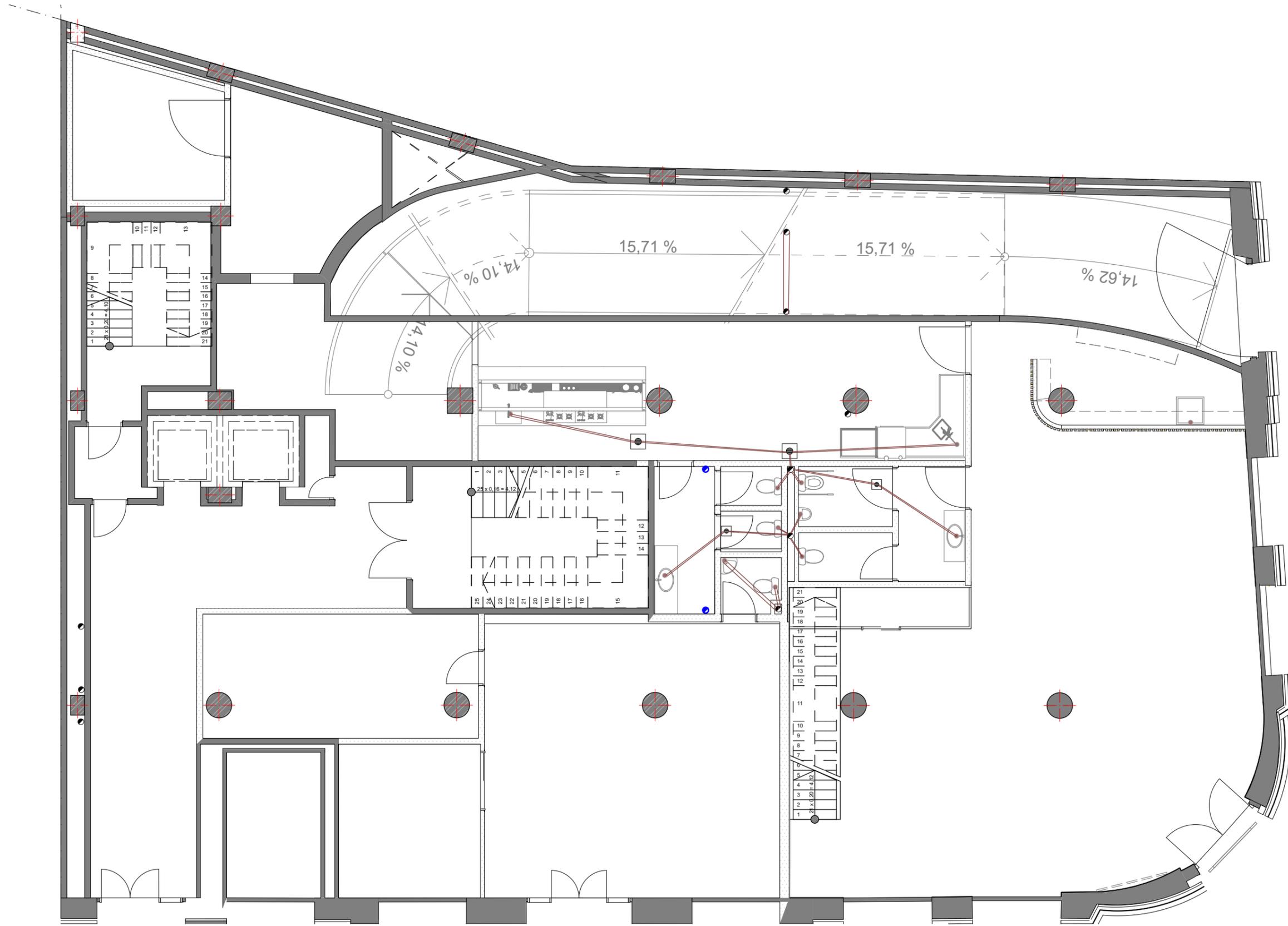


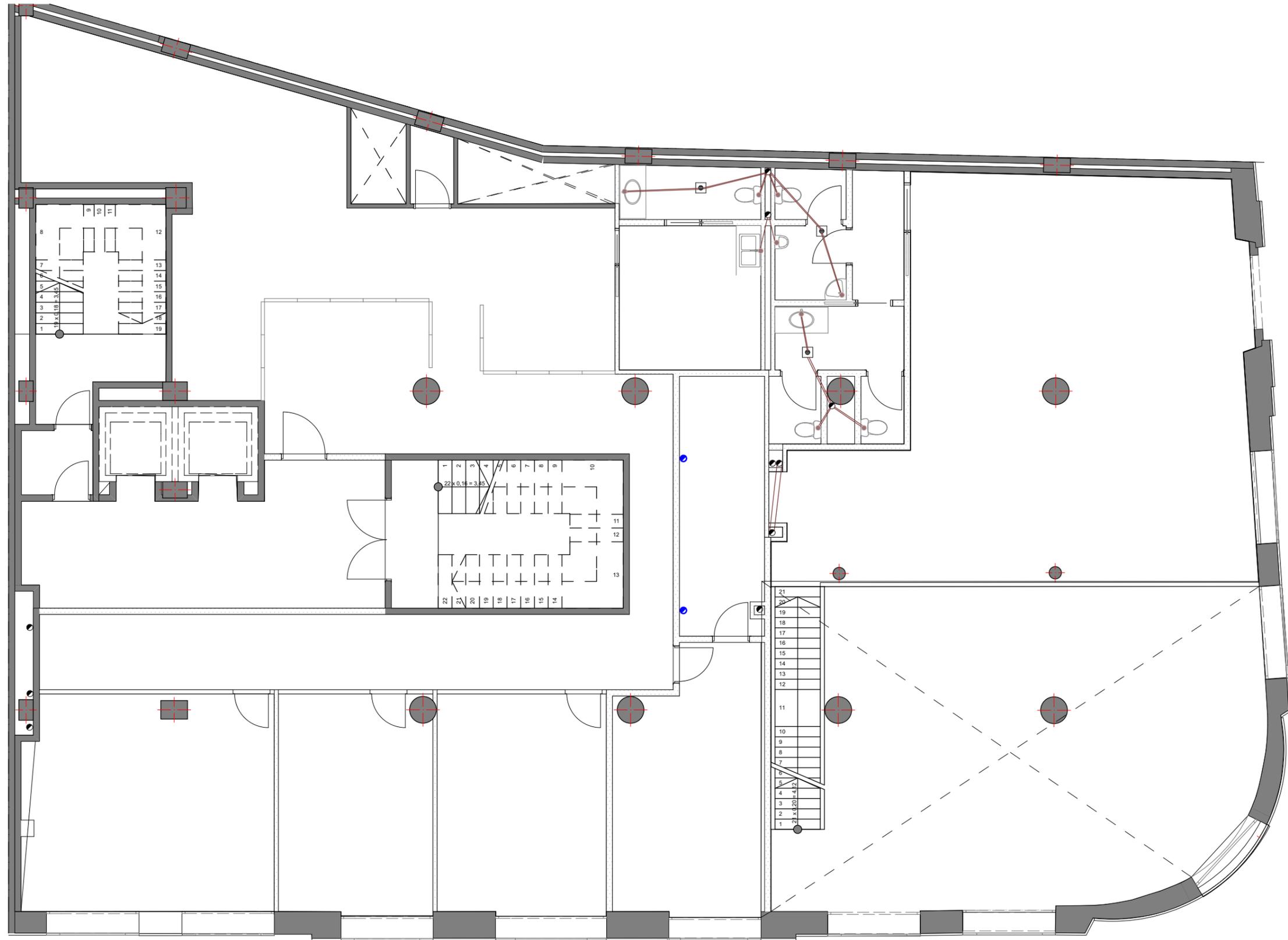


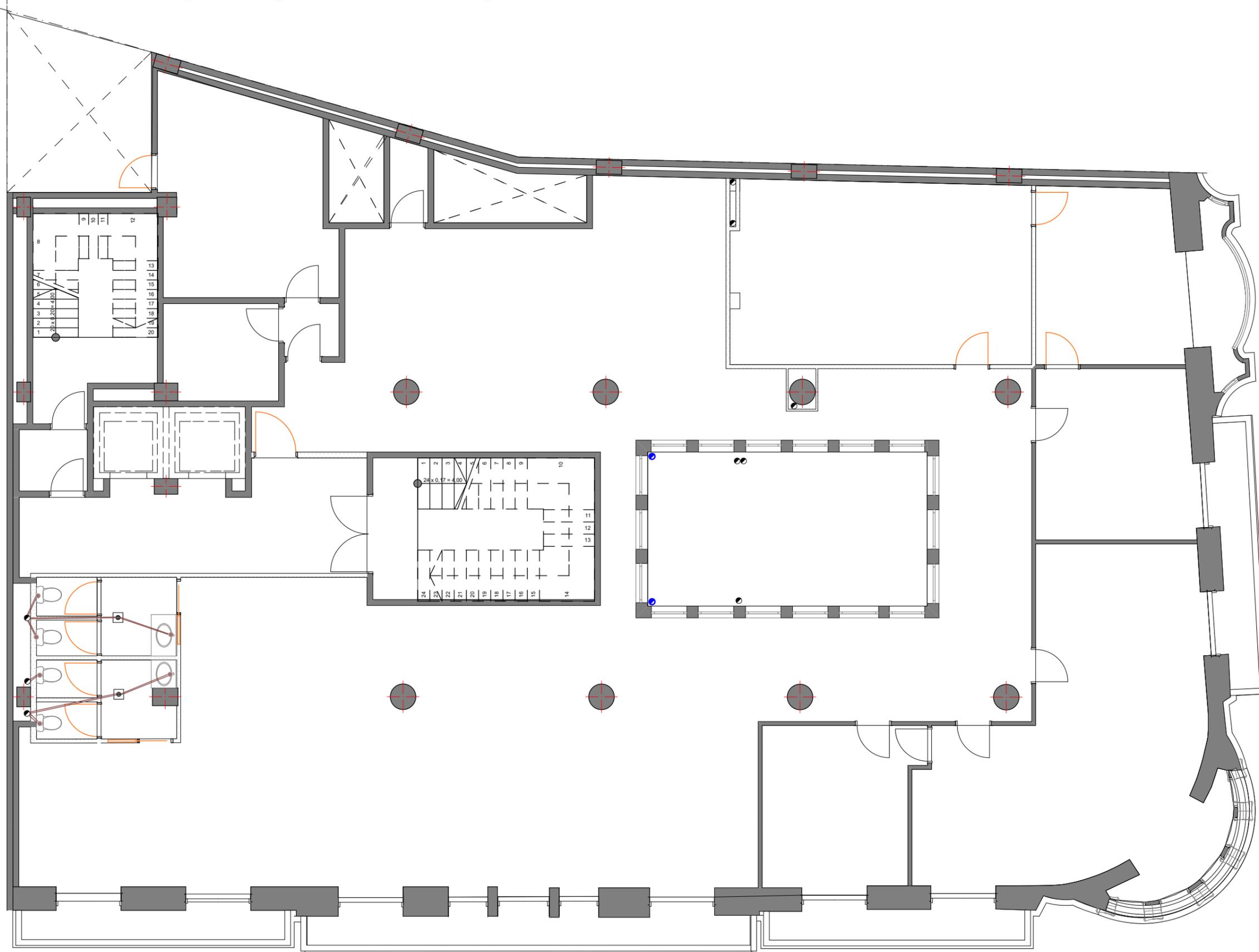
h



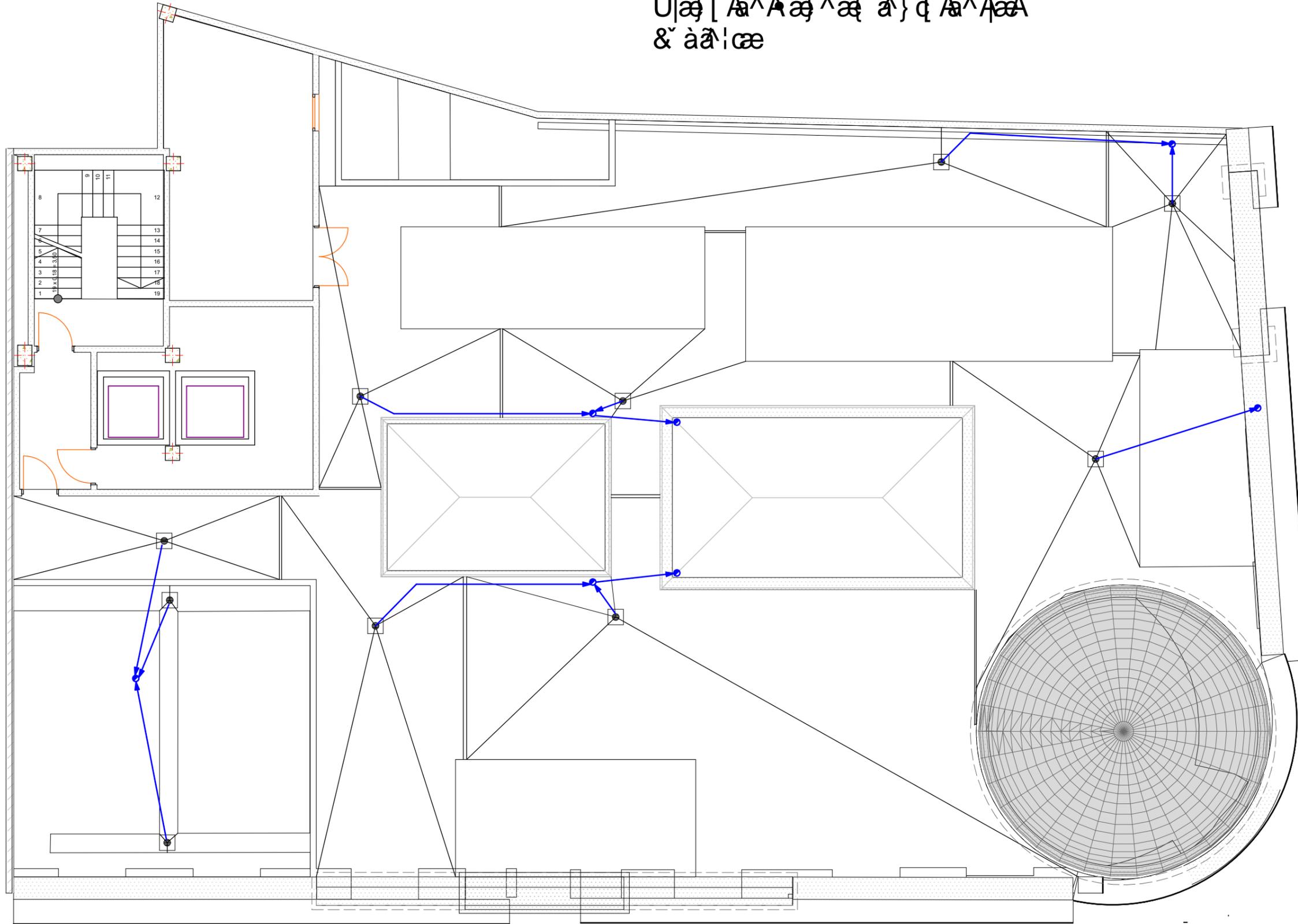




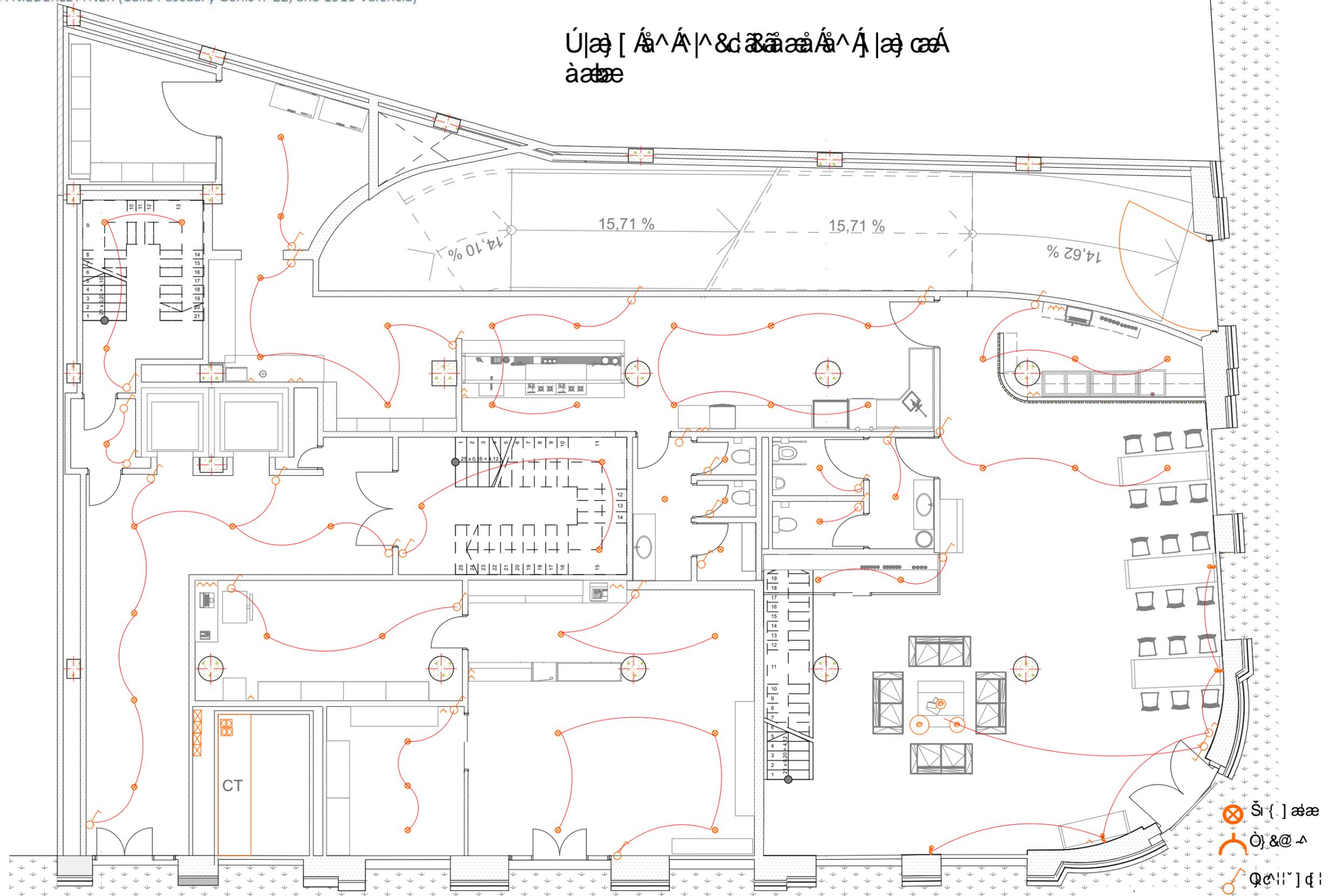


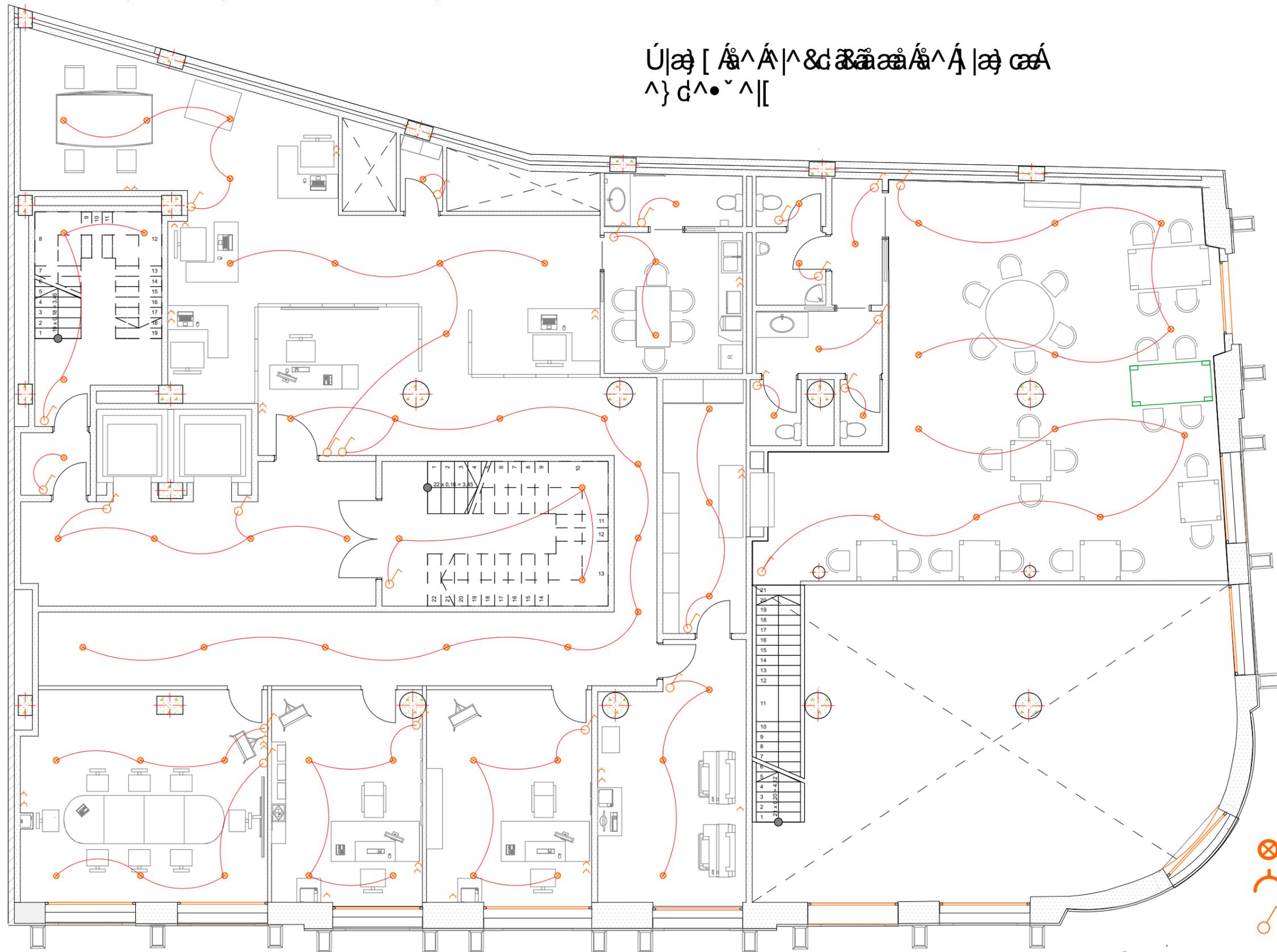


Úlç [Å^Áæ ^æ ã } ç Å^Áæ
& ã ã!æ



- Óææ ç^Á | çãæ^•
- Û { æ^! [





Imágenes 3D del proyecto



Ilustración 117. Imagen del salón inferior del gastrobar



Ilustración 119. Salón superior del gastrobar

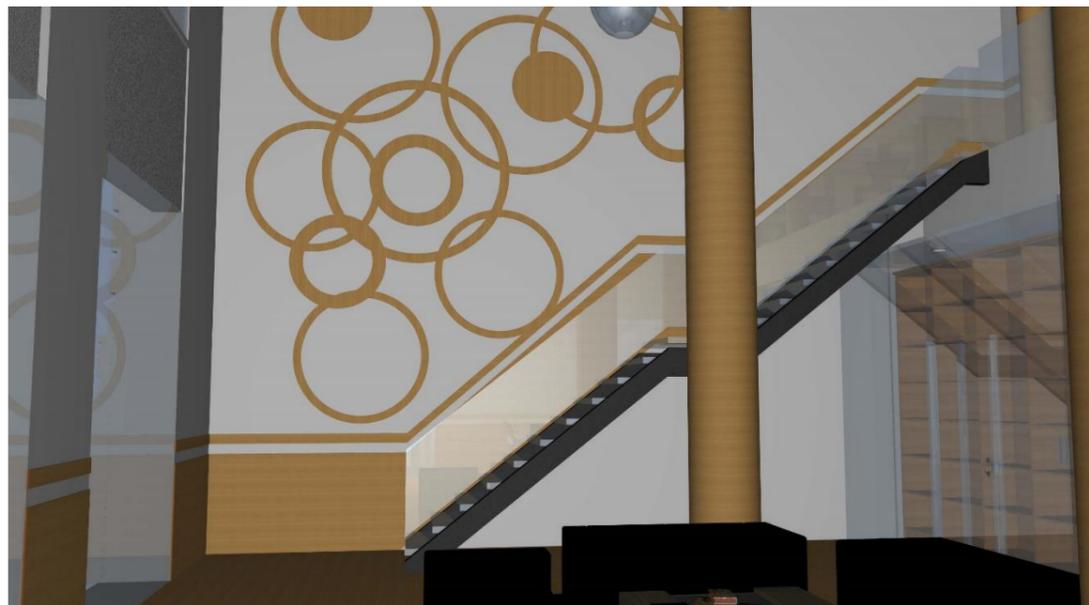


Ilustración 118. Imagen de la escalera del gastrobar



Ilustración 120. Salón superior del gastrobar



Ilustración 121. Cocina del gastrobar



Ilustración 123. Sala de reuniones del despacho de arquitectura

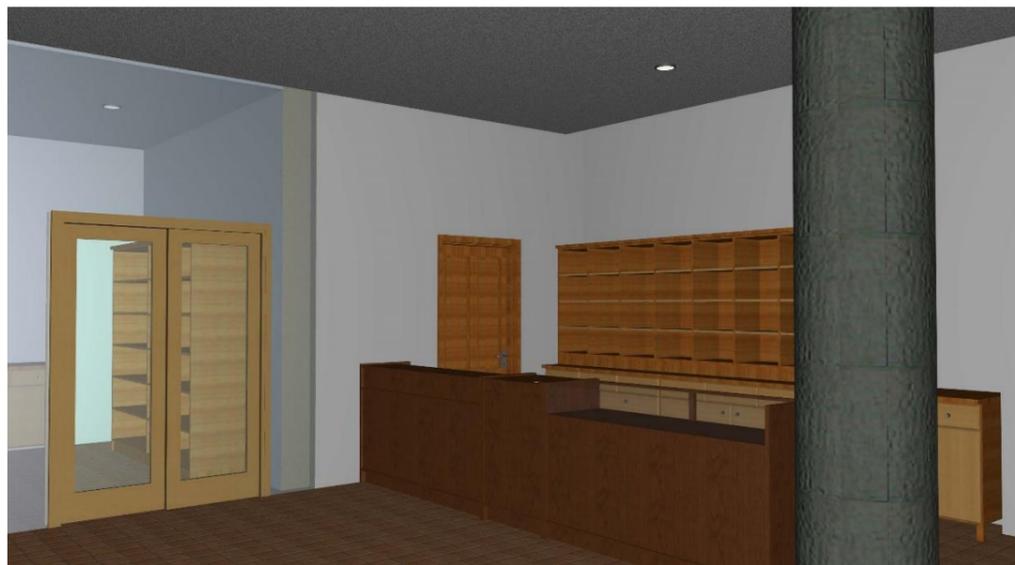


Ilustración 122. Estanco



Ilustración 124. Zona de trabajo del despacho de arquitectura



Ilustración 125. Despacho privado



Ilustración 127. Zaguán de entrada al edificio



Ilustración 126. Zona de trabajo común

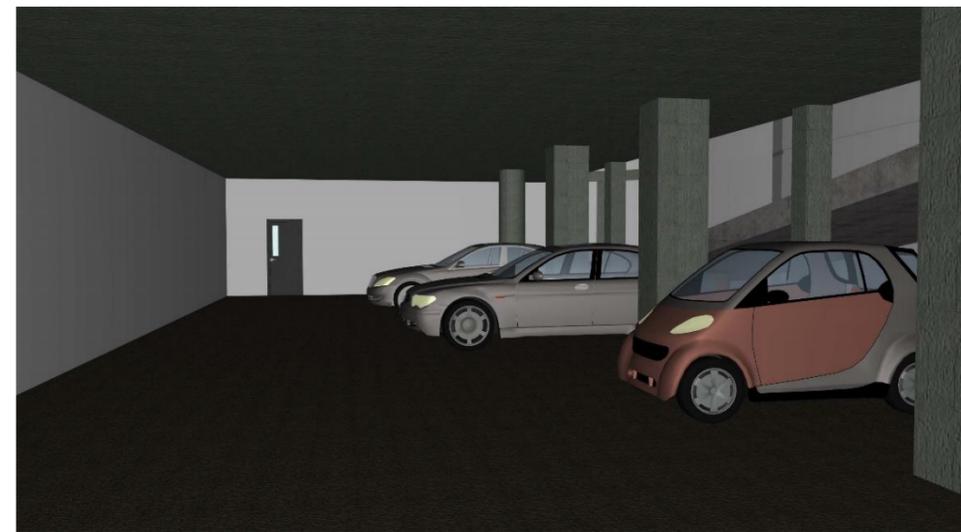
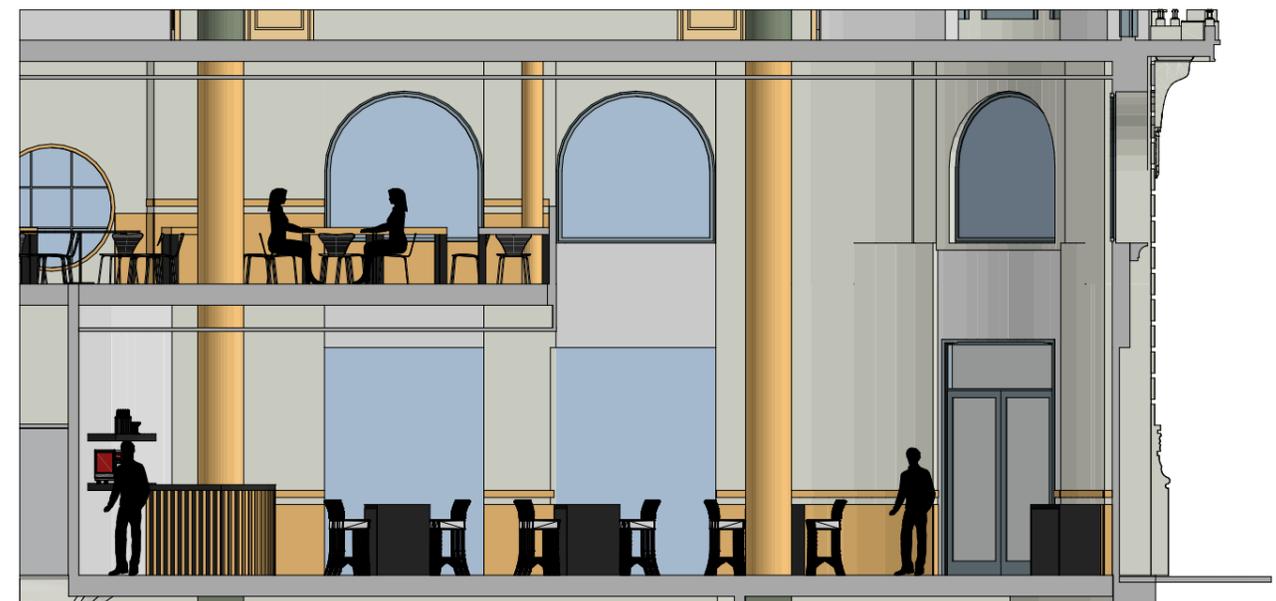


Ilustración 128. Garaje del sótano 1

0E æ[• Á c | q | ^ • Á ^ | Á • æ [Á
] | [^ ^ & æ [



5. Anexo 1. Centenario de la obtención del título de arquitecto de Javier Goerlich Lleó

5.1 Entrevista a Andrés Goerlich, presidente de la Fundación Goerlich.

1. *P: ¿La afición de Javier Goerlich por la arquitectura le venía de familia o fue el primero en optar por esta profesión?*

R: Javier Goerlich fue el primero en su familia en ser arquitecto, su padre Francisco Goerlich era el cónsul del imperio Austro-hungaro aquí en Valencia y se casó con una valenciana y montó el bazar Viena en la calle Zaragoza, una de las calles más comerciales de Valencia. Su padre se dedicaba al comercio de naranjas, cristalerías de bohemia y revistas de arquitectura y diseño, a raíz de lo cual él empezó a ver determinadas cosas que le atrajeron de la profesión.

2. *P: ¿Qué tal estudiante fue Javier Goerlich?*

R: Javier fue muy buen estudiante y tuvo serias dudas entre estudiar ingeniería o arquitectura. Al final se inclinó por arquitectura que necesitaba un preparatorio y él estudió ciencias exactas e ingeniería mecánica. Posteriormente empezó arquitectura en Madrid donde cogió una grave enfermedad, el tifus, que casi le cuesta la vida y pasó unos años complicados hasta que los médicos le aconsejaron que cambiara de clima, cambiando la sequedad de la meseta por la humedad del mediterráneo y regresó a Valencia y una vez curado de la enfermedad se trasladó a Barcelona donde acabó segundo curso y la carrera con magníficos arquitectos maestros del modernismo catalán.

3. *¿Cuál fue el estilo predominante en las obras de Javier Goerlich?*

R: Realmente si conoces su obra no tiene un estilo fijo, va cambiando de estilo sin utilizar ninguno de manera heterodoxa. Transita desde un modernismo inicial, desde el año 1914 hasta el 1917 como por ejemplo el edificio Barona en la calle Marqués del Turia 70, luego ya transita hacia un eclecticismo que era la arquitectura de moda del momento. Luego ese eclecticismo, llamémosle

casticismo español fue el que empleo más en los años 20 hasta el 31 por ejemplo todos los edificios de la plaza en Ayuntamiento, de la propia lo que se llamó plataforma la tortada de Goerlich en plaza el Ayuntamiento 2, 3, 4, 5, 6, 7, y el 29, esta arquitectura es más o menos como la que se estaba haciendo en esa época en Madrid en la Gran vía, más o menos una copia de los rascacielos de Estados Unidos, de Chicago o Boston pero con cierto toque español en cuanto a detalle de molduras. De ahí transita a un racionalismo que empleó durante los años de la república y luego aunque en el régimen de Franco ese racionalismo que pese a ser el lenguaje arquitectónico del nazismo y en Italia del fascismo de Mussolini, Franco no lo quería debido a que lo asociaba con la república y aparte de toda la depuración de arquitectos que hubo después de la guerra, por parte del régimen se pidió que se utilizará un lenguaje más casticista o neobarroco con mucho empleo del ladrillo caravista y del granito. Aun así Goerlich en los años 40 sigue utilizando el racionalismo y ya en los años 50 toma el lenguaje arquitectónico "oficial".

4. *P: ¿Quién fue el arquitecto de referencia de Javier Goerlich?*

R: Su maestro fue Luís Ferreres que fue un arquitecto Valenciano, que fue también arquitecto municipal y aparte él se embebía un poco de todos los movimientos y en cada momento fue bastante vanguardista. También tuvo muchísimos colaboradores que le ayudaban en sus trabajos, ya que por las mañanas se centraba en los trabajos del Ayuntamiento y por la tarde en su estudio con toda la actividad privada. Para la España de aquellos años su estudio era bastante vanguardista.

5. *P: ¿Por su origen Austro-Húngaro tuvo que participar de alguna manera en la Primera Guerra Mundial?*

R: Se quedó completamente al margen, en la Primera Guerra Mundial él ya tenía 34 o 35 años y estaba ejerciendo como arquitecto. Llegó un momento a la hora de empezar a ejercer en el que tuvo que optar a ser austriaco o español, ya que la doble nacionalidad en aquella época no existía, y él optó por ser español.

6. *P: ¿La casa Niederleytner fue su primer edificio?*

R: No, la casa Niederleytner fue uno de sus primeros proyectos pero esta se diseñó en el año 1915 y él acabó la carrera en Diciembre de 1913 y en el año 1914 diseñó gran cantidad de edificios, pero pon que esté entre sus primeras 20 obras.

7. P: *¿Por lo que he leído, Javier Goerlich trabajó en Baleares y en Huesca al finalizar la carrera?*

R: No, él cuando termina la carrera viene a Valencia, se casa y empieza a trabajar por libre, en aquellos momentos la economía valenciana iba muy bien y se realizaban muchos edificios. La Primera Guerra Mundial, en un primer momento, a la Comunidad Valenciana le viene muy bien porque exportaba gran cantidad de productos a ambos bandos, productos de la huerta, productos cítricos, hierro, madera, etc. Pero llegó un momento que entramos en una crisis terrible en el año 20 y se pasó a no proyectar ni construir nada. En ese momento Goerlich optó por opositar y sacó una oposición al catastro de Huesca y posteriormente en Baleares, luego opositó para entrar en el ministerio de educación, para hacer los proyectos de los colegios. Esa fue la primera plaza que obtuvo en Valencia. Al poco tiempo había que cubrir la plaza de arquitecto mayor del Ayuntamiento y eligieron a Javier Goerlich para cubrir la plaza.

8. P: *¿Qué significó para Javier Goerlich construir la Casa Niederleytner?*

R: La Casa Niederleytner no es una de las casas que en cuanto a diseño tenga parecido alguno a ningún otro proyecto de los que hizo él, por lo tanto es un proyecto muy singular de los que hizo él. Sí que había un interés personal porque Francisco Niederleytner, que era el promotor del proyecto, y Fran Joseph Goerlich, que era el padre de Javier Goerlich, eran amigos, por lo que Goerlich tenía interés en hacerlo y en hacerlo bien. Goerlich era una persona muy férrea y se tomaba muchísimo interés en los proyectos que realizaba.

9. P: *¿Cuántos edificios proyectó Goerlich?*

Muchísimos, no sabría decirte exactamente cuántos pero mira en el Ayuntamiento de Valencia tenemos catalogados cerca de 500, tanto en el archivo histórico municipal como en el archivo de su estudio que fue depositado en el colegio de arquitectura. Pero también ten en cuenta que todos los edificios industriales que hizo como no tenían que hacer un proyecto, no se depositaban en el colegio. También todo lo que son los colegios que proyectó en toda la Comunidad Valenciana, unos 40 o 50 colegios y universidades. También proyectó vivienda social que se movía en Madrid desde lo que era el ministerio de la vivienda. Con lo cual un total de 600 no sería una cifra descabellada.

10. P: *¿Sabe que supuso para él el nombramiento de Arquitecto Mayor del Ayuntamiento?*

R: Pues significó muchísimo, porque fue su vida, él aspiraba a eso. La vida de Goerlich es muy desconocida y para bien o para mal, yo creo que para bien, fue el arquitecto al cual debemos el actual diseño de la ciudad. Piensa que coge una ciudad en el año 20, cuando él entra en el Ayuntamiento, casi casi medieval ya que las calles eran muy estrechas, sin ninguna continuidad, predominando la infravivienda, sin alcantarillado, sin iluminación, con la complicación de circular personas y vehículos por las calles, etc. A Goerlich se le ha reprochado muchísimo el tema de la Avenida del Oeste, que aunque lo ejecutó él este no era un proyecto suyo, es decir esto es un proyecto de 1908 que aprueba el Ayuntamiento en 1910. En aquel momento los republicanos querían buscar una ciudad moderna, por lo que había que abrir la ciudad, higienizar la ciudad, modernizar la ciudad, dotarla de amplias avenidas y eso era lo que le hizo a los Blasquistas ganar las elecciones, pero por motivos económicos no se lleva a cabo y ya en los años 40 se le pide a Goerlich que ejecute ese plan aunque al final no se acabó. De todas maneras a Goerlich le debemos el 50% del alcantarillado del centro de Valencia, los colectores de pluviales, la iluminación de la ciudad, gran parte de la urbanización de la misma, de aceras, en fin abrir muchas calles como Poeta Querol y Marqués de Dos Agua y la alineación de muchas calles del centro de la ciudad y hacer con tan pocos medios a su alcance todo lo que hizo yo creo que merece mención.

11. P: *¿Siendo Arquitecto Mayor del Ayuntamiento durante la Guerra Civil tuvo que proyectar algún edificio de carácter militar?*

R: Durante la guerra estuvo en stand-by, es decir, ahí el gran problema es que una persona que es neutra tiene sus riesgos porque los republicanos pensaban que era de derechas, que era golpista en cambio los defensores de la España nacional pensaba que era republicano. De hecho unos meses antes de estallar la guerra, determinados arquitectos de Valencia firman un manifiesto de adhesión a la república, algunos con mayor efusividad y otros con menor, Javier Goerlich firmó el manifiesto. Cuando estalla la guerra él sigue ejerciendo su actividad municipal con normalidad y en un momento dado unos revolucionarios quemaron la basílica de los desamparados y él fue allí con el alcalde Cano Coloma y en parte salvaron la Virgen de los desamparados, la cual se llevaron en un camión envuelta en sacos de patatas y la emparedaron en el ayuntamiento hasta el final de la guerra civil cuando la restauraron y la sacaron en procesión para devolverla a la basílica. También recuperaron parte de las joyas que estaban por el suelo y Goerlich compró unas cajas de puros en la Plaza de la Virgen para esconder las joyas y las llevaron al notario Taulet, que estaba en la actual plaza del Ayuntamiento número 29 y las depositaron hasta el fin de la guerra, cuando fueron devueltas a la Virgen. Fue un hecho muy valiente pero que ocasionó que fuera apartado, los dos últimos años de la guerra, del Ayuntamiento por parte del gobierno republicano que le acusaba de golpista. Montó una granja de pollos en Godella, para vivir durante esos tiempos. Cuando acaba la guerra civil el régimen fue bastante receloso de Javier

Goerlich, ya que pensaban que era próximo a la república, pero el Barón de Cárcer intercedió por él y le repuso en el cargo de Arquitecto Mayor del Ayuntamiento.

12. P: *¿Cuál es tu edificio preferido de Javier Goerlich?*

R: Yo tengo varios edificios como preferidos, porque ten en cuenta que no tienen que ver unos con otros. Por ejemplo a nivel de modernismo me iría al Secesión de Grabador Esteve 16, luego por ejemplo del racionalismo para mí uno de los preferidos, que desgraciadamente ya ha desaparecido, es el Club Náutico de Valencia, el Colegio Mayor Luís Vives en Blasco Ibáñez o el Banco de Valencia también es un edificio emblemático, también le tengo mucho cariño a toda la vivienda social que proyectó Javier Goerlich por el hecho de ser vivienda social, ya que me identifico mucho con la vivienda social.

13. P: *¿Cuál era el edificio, de todos los que proyectó Javier Goerlich, del que se sentía más orgulloso?*

R: Yo tengo muy vagos recuerdos de él porque cuando él falleció en el año 72 yo tenía 7 años y tengo pocos recuerdos de él, muy buenos recuerdos pero pocos. Desgraciadamente no tuve la suerte de poder comentar con él todas estas cosas. Ten en cuenta que por lo que sé de la familia, él no transmitía en casa todos los problemas derivados del trabajo que como sabes en una obra son muchos y entonces en su casa se hablaba de arte, mucho de pintura, de música, sobre todo de cultura. Hablando, por ejemplo, con mi padre no me transmiten que se hablara mucho de arquitectura en casa.

14. P: *¿Cuál fue el número máximo de trabajadores que tuvo en su despacho de arquitectura?*

R: No te puedo decir un número exacto, era un estudio muy compacto. Estaba un sobrino suyo que se llamaba Carlos Viñes y era aparejador, también había una persona multiusos, era chofer, mecánico y recadero. También había un secretario que era el que atendía las llamadas y hacía notas y un equipo muy importante de dos tres arquitectos jóvenes que hasta que montaban su estudio propio aprendían de Goerlich y pasaron muchísimos arquitectos.

15. P: *¿Quién se dedicó en la familia posteriormente al ámbito de la arquitectura?*

R: Pues su sobrino Carlos Viñes Goerlich que era aparejador y ejerció durante bastantes años, trabaja prácticamente en toda la obra de Goerlich a partir de los años 50 o 60. También tuvo un sobrino-nieto Daniel Benito Goerlich él es historiador de arte y bueno se ha preocupado muchísimo por estudiar la obra de Javier. Algunos negocios familiares han estado relacionados con la promoción inmobiliaria pero ninguno se ha dedicado a la arquitectura.

16. P: *¿Cuál es tu parentesco con Javier Goerlich?*

R: Yo soy sobrino-nieto.

17. P: *¿A qué se dedica la fundación Goerlich?*

R: Javier Goerlich a lo largo de toda su vida gestionó una importante colección de arte formada por alrededor de ciento veintitantas obras y esta donada a la real academia de Bellas artes de San Carlos y nosotros seguimos un poco con el tema del premio de pintura fundación Goerlich que es sobre el paisaje urbano de la ciudad de Valencia y nos dedicamos a la catalogación y difusión de su obra. Realizamos exposiciones, en la medida de las posibilidades. Tenemos una página en Facebook relativamente activa y estamos preparando la apertura de un blog y una página web, además de un proyectito de hacer unos pequeños libros de las calles o los edificios en los que trabajó Goerlich y de otros arquitectos.

5.2 Exposición conmemorativa a Javier Goerlich.

A continuación se muestran algunas fotografías tomadas de la exposición conmemorativa a Javier Goerlich con motivo del centenario de su obtención del título de arquitecto realizada en el Colegio de Arquitectura de Valencia.

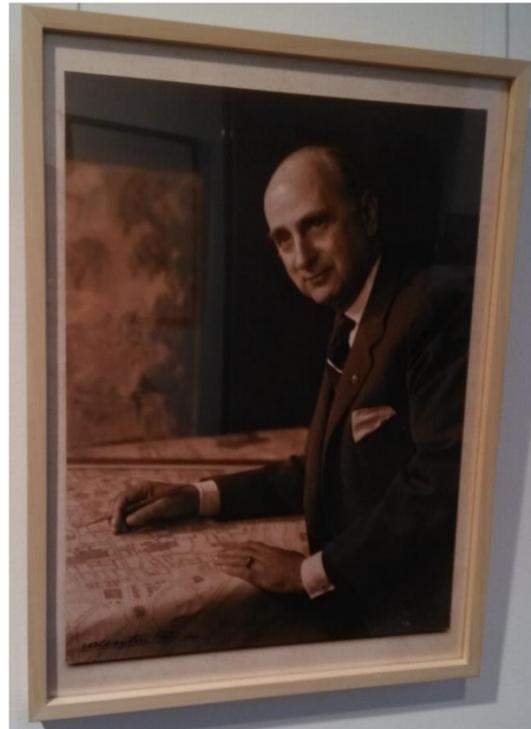


Ilustración 129. Fotografía de Javier Goerlich lleó junto a un plano de Valencia



Ilustración 131. . Fotografía de la exposición de Jvier Goerlich



Ilustración 130. Fotografía de la exposición de Jvier Goerlich



Ilustración 132. . Fotografía de la exposición de Jvier Goerlich

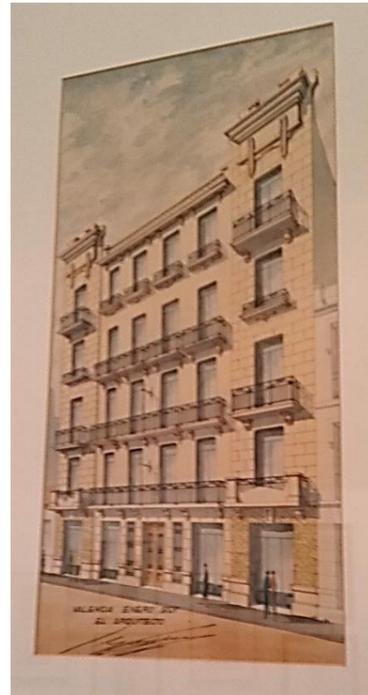


Ilustración 133. . Perspectiva de un proyecto de Goerlich



Ilustración 134. Perspectiva de un proyecto de Goerlich



Ilustración 135. Casa para don Vicente Vives



Ilustración 139. Proyecto de vivienda



Ilustración 138. . Proyecto de vivienda



Ilustración 136. Proyecto de edificio para don Gervasio Logla



Ilustración 137. Edificio para comercio y vivienda



Ilustración 140. Boceto de Goerlich

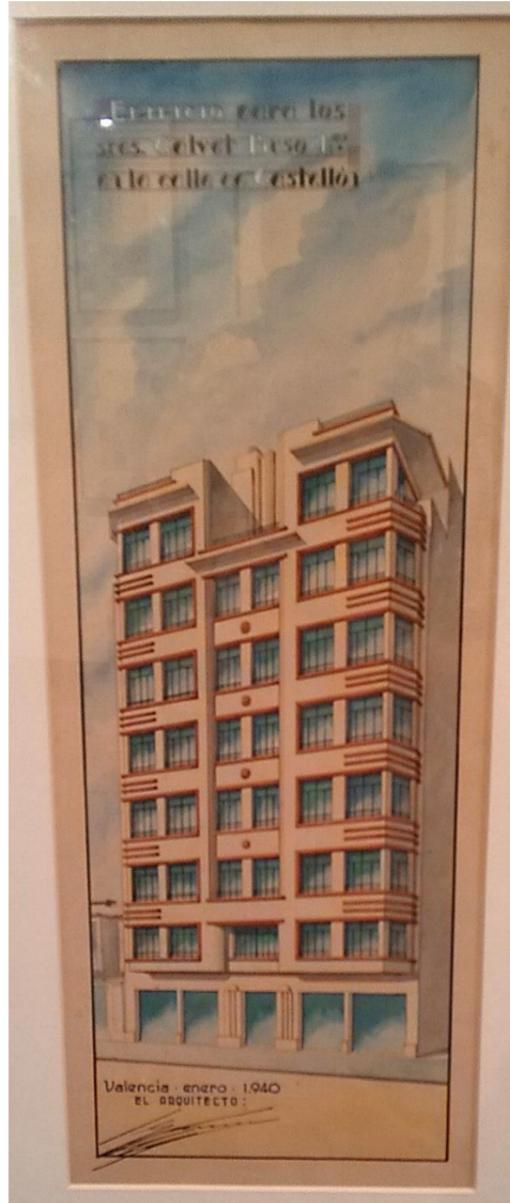


Ilustración 141. Edificio para los señores Colvet



Ilustración 142. Casa chalet de Goerli



Ilustración 143. proyecto de edificio para Maria Noguera



Ilustración 144. Perspectiva de un edificio de nueva planta



Ilustración 145. Exposición Goerlich



Ilustración 146. Casa para la Marquesa de Dos Aguas

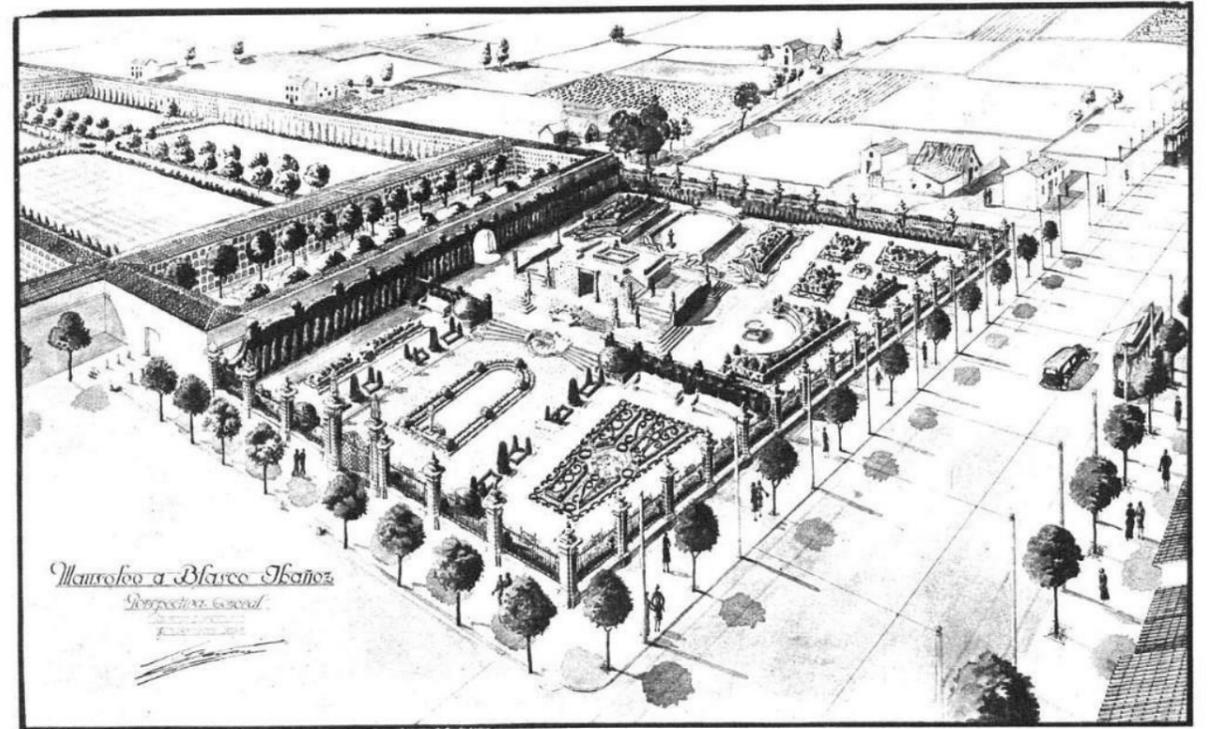
5.3 Artículos de prensa en los que se menciona a Javier Goerlich



Ilustración 147. Entrevista a Javier Goerlich Lleó en la revista El Sol el año 1932



Ilustración 148. Artículo sobre Javier Goerlich en la revista Mundo Gráfico año 1935



En ese espacio se abrirá una cripta, según planos trazados por el arquitecto mayor, don Javier Goerlich, quien ha dispuesto asimismo el proyecto de los jardines. Y sobre la cripta se elevará el mausoleo, para el cual se convocó oportunamente un concurso entre artistas valencianos: concurso aun no fallado a la hora en que escribimos las presentes líneas. Líneas que acompañan a las fotografías de los bocetos presentados a dicho certamen. El lector, a la vista de las reproducciones, puede sentirse jurado y conceder el premio al que más le guste.

ALMELA Y VIVES

Una perspectiva general del sitio en que ha de emplazarse, en el Cementerio Municipal, el mausoleo de Blasco, entre jardines típicamente valencianos, y según planos trazados por el arquitecto mayor, don Javier Goerlich

Otro de los proyectos presentados al concurso, no fallado a la hora en que ha sido escrita esta información

16

MUNDO GRÁFICO

LAS REFORMAS DE VALENCIA

Breve charla con el arquitecto señor Goerlich



DON JAVIER GOERLICH
Arquitecto, autor de las grandes reformas urbanas que se están realizando en Valencia

licitadísimo por teléfono, y en su despacho, donde acuden en demanda de datos sobre las nuevas reformas, no cesan los timbres, que llaman constantemente. Es un trabajito bastante incómodo el de nuestro amigo. Por fortuna, cesa la tormenta telefónica, que aprovechamos rápidamente. Habla el señor Goerlich:

—Las obras de la plaza de Castelar comienzan con el Mercado para las floristas; luego se hará la explanación para la decoración central de la plaza. Será toda la obra de sillería, menos el pavimento central, que irá con trozos de mármol. Estos no irán muy unidos, para que entre las grietas se críe el musgo. Producirá un gran efecto

decorativo este procedimiento, empleado últimamente en París. Después se hará el trabajo de instalación de la maquinaria, para la elevación de agua a las fuentes y la luz que han de tener éstas. Las fuentes serán tres, y no habrá en su construcción ni cemento ni ladrillos. Todo será materia definitiva. Estas fuentes representan a las tres provincias de la región valenciana. Ninguna de estas tres fuentes será igual, aunque todas del mismo estilo, o sea, del barroco valenciano, para darles el mayor carácter posible. Costará la reforma y decoración de la plaza un millón de pesetas, y el Mercado de Flores costará cuatrocientas mil.

—¿Y durarán los trabajos?...
—Se fija el plazo de un año para la completa terminación de estas obras; pero pueden terminarse para la próxima feria de Julio.

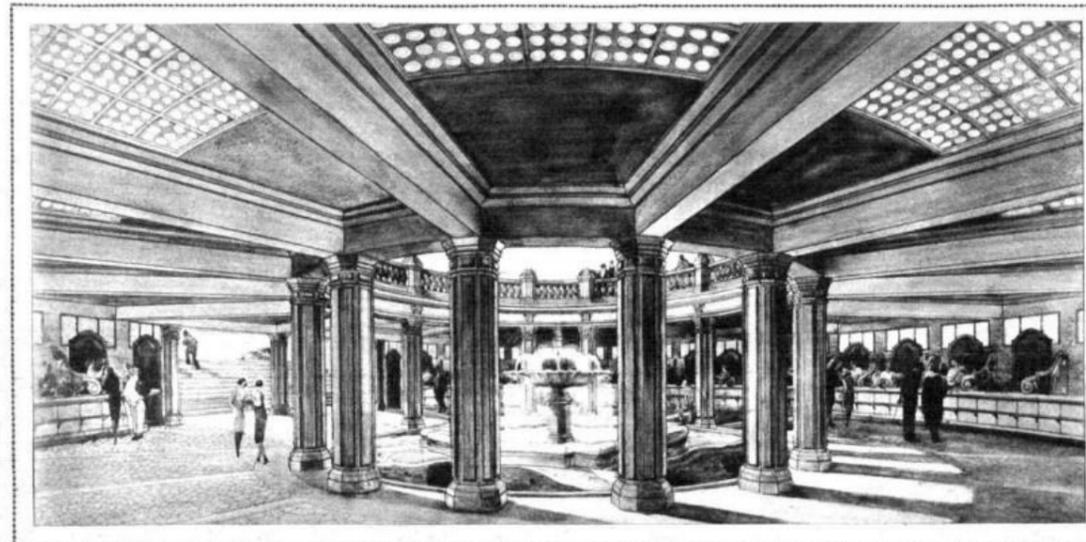
No es tarea fácil una charla con el arquitecto mayor del Ayuntamiento de Valencia, don Javier Goerlich. Hace rato que le esperamos en su despacho, donde trabaja en las reformas monumentales que convertirán a Valencia en una de las más bellas ciudades europeas. El señor Goerlich está conferenciando con el alcalde, con quien estudia los planos de construcción de la Gran Vía del Oeste. Monumental reforma que convertirá el casco viejo de la ciudad en una preciosa avenida. Obra magna que transformará toda la ciudad vieja, que acabará con todas las callejuelas del titulado barrio chino, las situadas detrás del Mercado Central y las clásicas del Carmen, hasta desembocar en el puente de San José.

Desde los amplios ventanales del despacho se domina la magnífica visión de la plaza de Castelar, donde se realizan los trabajos de la nueva reforma e instalación del nuevo Mercado de Flores, subterráneo.

Nos sorprende el señor Goerlich contemplando los trabajos que dan ocupación a infinidad de obreros. Breve saludo. Iniciamos la charla, antes que un nuevo aviso nos dejara sin poder empezar nuestro propósito. El señor Goerlich es so-



Las obras del nuevo Mercado de Flores que se levantará en la plaza de Emilio Castelar



Perspectiva del nuevo Mercado de Flores que se está construyendo en la plaza de Emilio Castelar

Ilustración 149. Artículo sobre Javier Goerlich en la revista Mundo Gráfico año 1931

6. Conclusiones

Al tratarse de un edificio elegido por el alumno, y aprobado por el tutor, el nivel de implicación e interés siempre es mayor. Ha resultado ser un trabajo complejo, debido tanto a la magnitud del edificio como a la imposibilidad de acceder al interior de este, pero mediante el estudio de todos los documentos recabados y los conocimientos adquiridos durante los años de carrera se han podido resolver e hipotetizar ciertos detalles de proyecto que nos eran desconocidos.

Gracias a este estudio y al levantamiento virtual del edificio mediante metodología BIM se ha podido apreciar y conocer más a fondo un edificio histórico de nuestra ciudad, así como analizar al detalle cada uno de los espacios gracias a la interfaz 3D que proporciona el programa y que permite una gran movilidad por todo el edificio.

El análisis exhaustivo de los planos originales del edificio y de toda la documentación recogida ha permitido al alumno profundizar en una época arquitectónica en particular, principios de siglo XX, y adquirir conocimientos sobre la materia. Del mismo modo ha servido para conocer y apreciar el trabajo de un gran arquitecto valenciano como fue Javier Goerlich, para tantos por desgracia, aún desconocido.

7. Bibliografía

Libros:

- Eclecticismo tardío y art decó en la ciudad de Valencia (1926-1936), Autor: Amadeo Serra Llopis/ Edita: Ayuntamiento de Valencia/ ISBN: 84-88639-91-0
- La ciutat de Valencia, Autor: Manuel Sanchis Guarner/ ISBN: 84-7274-002-1
- La arquitectura del eclecticismo en Valencia, Autor: Daniel Benito Goerlich/Edita: Ayuntamiento de Valencia
- El color de Valencia, Autores: Ángela García, Jorge Llopis, Ana Torres, Ramón Villaplana/Edita: U.P.V.
- Valencia entre el ensanche y la reforma interior, Autor: Francisco Taberner/Edita: Edicions Alfons el Magnànim/ ISBN: 84-600-5079-3
- Història dels Països catalans, Autor: Manuel Ardit, Albert Balcells y Núria Sales/ Edita: Edhasa/ ISBN: 84-350-0291-8
- Javier Goerlich LLeó, Edita: Colegio de Arquitectos de Valencia.

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Fachada de la Casa Niederleytner.....	4
Fuente: página de facebook de la Fundación Goerlich	
Ilustración 2. Dibujo de una vista aérea de Valencia realizada por Alfred Guesdon en 1832.....	7
Fuente: commons.wikimedia.org/wiki/File	
Ilustración 3. Portada del Reglamento de Policía Urbana y Rural 1844.....	7
Fuente: google.com/store/books	
Ilustración 4. Proyecto de ensanche para la ciudad de Valencia año 1858.....	8
Fuente: www.zonu.com	
Ilustración 5. Inicio del derribo de la muralla de Valencia junto a la puerta del Real.....	8
Fuente: es.wikipedia.org/wiki/muralla_medieval_de_Valencia	
Ilustración 6. Encuentro Calle Colón con la Plaza del MAR.....	8
Fuente: Libro Valencia entre el ensanche y la reforma interior	

Ilustración 7. Calle de Félix Pizcueta.....	8
Fuente: Libro Valencia entre el ensanche y la reforma interior	
Ilustración 8. Plaza Cánovas del Castillo.....	8
Fuente: www.juanansoler.blogspot.com	
Ilustración 9. Plan de Reforma Interior de Valencia año 1891.....	9
Fuente: Libro Valencia entre el ensanche y la reforma interior	
Ilustración 10. Proyecto de Reforma Interior de F. Aymamí año 1912.....	9
Fuente: www.skyscrapacity.com	
Ilustración 11. Proyecto de Goerlich para la Avenida del Oeste siguiendo las directrices de F. Aymamí.....	9
Fuente: www.juanansoler.blogspot.com	
Ilustración 12. Jardines de la Gran Vía proyectados por Francisco Mora.....	9
Fuente: Libro Valencia entre el ensanche y la reforma interior	
Ilustración 13. Plano de la ciudad de Valencia año 1608. Realizado por Antonio Manceli.....	10
Fuente: butronmaker.blogspot.es	
Ilustración 14. Plano de la ciudad de Valencia año 1738. Realizado por Tomás Vicente Tosca.....	10
Fuente: butronmaker.blogspot.es	
Ilustración 15. Plano de la ciudad de Valencia año 1828. Realizado por Francisco Ferrer y Guillén.....	10
Fuente: butronmaker.blogspot.es	
Ilustración 16. Plano de la ciudad de Valencia año 1852. Realizado por Vicente Montero.....	10
Fuente: butronmaker.blogspot.es	
Ilustración 17. Plano de situación de la "Casa Niederleytner".....	11
Ilustración 18. Plano de emplazamiento de la "Casa Niederleytner".....	11
Ilustración 19. Vista aérea de la "Casa Niederleytner".....	11
Ilustración 20. Localización de la "Casa Niederleytner" en la cartografía del catastro.....	11
Ilustración 21. Proyecto Original de la Casa Niederleytner.....	12
Ilustración 22. Firma original del arquitecto Javier Goerlich.....	12
Ilustración 23. Firma original del Promotor y propietario Francisco Niederleytner.....	12
Ilustración 24. Petición de aprobación de licencia de alquiler.....	12
Ilustración 25. Petición de licencia para sobrepasar la altura de edificio permitida.....	13
Ilustración 26. Presupuesto original de la obra.....	13
Ilustración 27. Certifica de sanidad de la obra.....	14
Ilustración 28. Certificado de sanidad de la obra.....	14
Ilustración 29. Plano original Planta Sótano.....	15
Ilustración 30. Plano original de la Planta Baja.....	15
Ilustración 31. Plano original Planta Entresuelo "Planta del Propietario".....	15
Ilustración 32. Plano original de la Planta Tipo, planta 1,2,3,y 4.....	15
Ilustración 33. Plano original de la Planta de desvanes.....	16
Ilustración 34. Detalle en alzado de lucernario de sótano.....	16
Ilustración 35. Detalle en planta de lucernario de sótano.....	16
Ilustración 36. Detalle en sección de lucernario de sótano.....	16
Ilustración 37. Alzado completo del edificio.....	17
Ilustración 38. Sección del edificio.....	17

Ilustración 39. Plano Planta Sótano 2	18
Ilustración 40. Plano Planta Sótano 1	18
Ilustración 41. Plano Planta Baja	18
Ilustración 42. Plano Planta Entresuelo	19
Ilustración 43. Plano Planta Primera.....	19
Ilustración 44. Plano Planta Segunda	19
Ilustración 45. Plano Planta Cuarta.....	19
Ilustración 46. Plano Cubierta.....	20
Ilustración 47. Cajetín del Plano de Entresuelo	20
Ilustración 48. Sección Longitudinal	20
Ilustración 49. Sección Transversal.....	21
Fuente: propia	
Ilustración 50. Exportación de cítricos en Valencia. (1915).....	22
Ilustración 51. Inauguración de las obras del dique exterior del puerto de Valencia (1913).....	22
Ilustración 52. Teatro principal vacío por las huelgas de 1912.	22
Ilustración 53. José Canalejas (Izquierda) minutos antes de ser asesinado por un anarquista en 1912	22
Ilustración 54. Tranvía descarrilado por los huelguistas en la huelga general de 1916 contra la guerra Europea.....	22
Fuente: Valenciapedia, la hemeroteca valenciana	
Ilustración 55. Javier Goerlich Lleó	23
Fuente: página de facebook de la Fundación Goerlich	
Ilustración 56. Perspectiva del Mercado de Abastos en Valencia	24
Ilustración 57. Perspectiva de la reforma de la Plaza del Ayuntamiento de Valencia	24
Fuente: Libro de Javier Goerlich	
Ilustración 58. Perspectiva del Colegio Mayor Luís Vives en Valencia	24
Fuente: www.138acmagazine.com	
Ilustración 59. Perspectiva de un proyecto de Vivienda Social junto al camino de Burjasot.....	24
Ilustración 60. Perspectiva de un proyecto de Vivienda Social en la carretera de Barcelona	24
Fuente: Libro de Javier Goerlich	
Ilustración 61. Casa para el Dr. Manuel Castelló en Grabador Esteve núm. 12 (1914).....	25
Ilustración 62. Calle Campaneros 4, actual Plaza de la Reina (1914)	25
Ilustración 63. Casa Barona en Gran Vía Marqués del Turia 70 (1914)	25
Fuente: Blog Valencia arena y cal de Tono Gimenez	
Ilustración 64. Casa Barona en Gran Vía Marqués del Turia	25
Fuente: www.juanansoler.blogspot.com	
Ilustración 65. Detalle de la cúpula y ornamentación de la Casa Niederleytner.....	26
Ilustración 66. Detalle de cerrajería.....	26
Ilustración 67. Detalle de miradores de estilo ecléctico.....	26
Ilustración 68. Detalle de coronación	26
Fuente: Imágenes de google	
Ilustración 69. Fotografía antigua del edificio	27
Ilustración 70. Fotografía antigua de la escalera principal.....	27

Ilustración 71. Fotografía antigua del salón de la vivienda del propietario	27
Ilustración 72. Fotografía antigua de uno de los dormitorios del edificio	27
Ilustración 73. Fotografía antigua de la entrada al zaguán del edificio	27
Ilustración 74. Fotografía antigua de uno de los baños del edificio	27
Ilustración 75. Fotografía antigua de una sala de estar del edificio.....	28
Ilustración 76. Fotografía antigua de una estancia del edificio	28
Ilustración 77. Fotografía antigua de una de las habitaciones.....	28
Ilustración 78. Fotografía antigua de uno de los salones.....	28
Ilustración 79. Fotografía antigua de una sala de estar	29
Fuente: página de facebook de la Fundación Goerlich	
Ilustración 80. Tienda antigua en la calle Pascual y Genís núm. 8	29
Fuente: www.comercioshistoricos.blogspot.com	
Ilustración 81. Fotografía antigua de la calle Pascual y Genís.....	29
Fuente: Fuente: página de facebook de la Fundación Goerlich	
Ilustración 82. Fotografía antigua de la calle Pascual y Genís (1927)	30
Fuente: www.postalesdevalencia.blogspot.com Autor: J.D.P.	
Ilustración 83. Fotografía antigua calle Pascual y Genís (1910)	30
Fuente: www.postalesdevalencia.blogspot.com Autor: Andrés Fabert	
Ilustración 84. Fotografía antigua del cruce de la calle Correos con Pascual y Genís (1917)	30
Fuente: www.comercioshistoricos.blogspot.com	
Ilustración 85. Fotografía antigua de unos ultramarinos en la calle Pascual y Genís	30
Fuente: www.valenciaenblancoynegro.blogspot.com Autor: Alfredo Calderon	
Ilustración 86. Fotografía antigua de la calle Roger de Lauria junto a Pascual y Genís (1920).....	30
Fuente: www.valenciadesaparcida.blogspot.com Autor: Ángel M.	
Ilustración 87. Plano original la planta Entresuelo.....	31
Ilustración 88. Cúpula y detalles ornamentales del edificio.....	31
Fuente: página de facebook de la Fundación Goerlich	
Ilustración 89. Sistema estructural mediante forjados unidireccionales.....	32
Ilustración 90. Forjado unidireccional tipo.....	32
Ilustración 91. Ejemplo de losa de cimentación.....	32
Fuente: imágenes de google	
Ilustración 92. Imagen de la fachada del edificio	32
Ilustración 93. Fotografía de la bajante de pluviales del edificio	33
Ilustración 94. Fachada del edificio	33
Ilustración 95. Detalle de coronación de fachada	33
Ilustración 96. Detalle de coronación de fachada.....	33
Ilustración 97. Detalle de la balconada de primera planta	34
Ilustración 98. Detalle de la cúpula del edificio.....	34
Ilustración 99. Detalle de miradores	34
Ilustración 100. Perspectiva del edificio.....	64
Ilustración 101. Perspectiva del edificio.....	64
Fuente: propia	

Ilustración 102. Publicidad de una tienda de vinos, año 1926	65
Ilustración 103. Publicidad de un bazar, año 1917	65
Ilustración 104. Publicidad de una papelería, año 1920.....	65
Ilustración 105. Publicidad de una tienda de abono, año 1920	65

Fuente: hemeroteca nacional online

Ilustración 106. Mesas altas	70
Ilustración 107. Cocina del gastrobar	70
Ilustración 108. Mesa rectangular	70
Ilustración 109. Mesa circular.....	70
Ilustración 110. Fregadero de cocina del gastrobar	70
Ilustración 111. Mostrador del estanco.....	70
Ilustración 112. Expositor del estanco.....	70
Ilustración 113. Cocina empleados.....	71
Ilustración 114. Mesa de reuniones	71
Ilustración 115. Mesa empleados.....	71
Ilustración 116. Mesa despacho	71
Ilustración 117. Imagen del salón inferior del gastrobar.....	93
Ilustración 118. Imagen de la escalera del gastrobar	93
Ilustración 119. Salón superior del gastrobar.....	93
Ilustración 120. Salón superior del gastrobar.....	93
Ilustración 121. Cocina del gastrobar	94
Ilustración 122. Estanco.....	94
Ilustración 123. Sala de reuniones del despacho de arquitectura	94
Ilustración 124. Zona de trabajo del despacho de arquitectura.....	94
Ilustración 125. Despacho privado	95
Ilustración 126. Zona de trabajo común.....	95
Ilustración 127. Zaguán de entrada al edificio.....	95
Ilustración 128. Garaje del sótano 1	95
Ilustración 129. Fotografía de Javier Goerlich lleó junto a un plano de Valencia	100
Ilustración 130. Fotografía de la exposición de Jvier Goerlich	100
Ilustración 131. . Fotografía de la exposición de Jvier Goerlich	100
Ilustración 132. . Fotografía de la exposición de Jvier Goerlich	100
Ilustración 133. . Perspectiva de un proyecto de Goerlich.....	101
Ilustración 134. Perspectiva de un proyecto de Goerlich.....	101
Ilustración 135. Casa para don Vicente Vives	101
Ilustración 136. Proyecto de edificio para don Gervasio Logla	101
Ilustración 137. Edificio para comercio y vivienda	101
Ilustración 138. . Proyecto de vivienda.....	101
Ilustración 139. Proyecto de vivienda.....	101
Ilustración 140. Boceto de Goerlich.....	101
Ilustración 141. Edificio para los señores Colvet	102
Ilustración 142. Casa chalet de Goerlih	102
Ilustración 143. proyecto de edificio para Maria Noguera.....	102
Ilustración 144. Perspectiva de un edificio de nueva planta	103
Ilustración 145. Exposición Goerlich.....	103
Ilustración 146. Casa para la Marquesa de Dos Aguas	103

Fuente: propia

Ilustración 147. Entrevista a Javier Goerlich Lleó en la revista El Sol el año 1932.....	104
Ilustración 148. Artículo sobre Javier Goerlich en la revista Mundo Gráfico año 1935.....	104
Ilustración 149. Artículo sobre Javier Goerlich en la revista Mundo Gráfico año 1931.....	105

Fuente: hemeroteca nacional