

# ANTE PROYECTO

C.SERRANOS 23, CIUDAD VELLA  
VALENCIA



## MANZANA CON HISTORIA

A lo largo de los siglos, el trazado de la Calle Serranos se ha visto inalterado. Es parte del núcleo de la ciudad de Valencia que siempre ha permanecido, ha formado parte tanto de la época romana, como del trazado musulmán y posteriores ampliaciones de la ciudad.

La evolución que presenta la manzana que me ocupa se puede ver reflejada desde el plano de Antoni Marcell, realizado en 1608, pasando por el plano del Padre Tosca de 1704, cuyo trazado estuvo inalterado hasta 1900.



1608



1704



1992



ACTUALIDAD



La manzana tuvo siempre un elemento continuo en el tiempo, su patio/ jardín interior, hacia el que se volcaban todas sus viviendas. Actualmente la naturaleza de la manzana ha sido modificada, aunque curiosamente las viviendas siguen respondiendo a esta actitud de volcarse al interior.



Actualmente el solar cuenta con el edificio preexistente con fachada a la Calle Serranos 23, apuntalado y con necesidad de rehabilitación. En la parte posterior, se encuentra exento de edificación, hecho que han aprovechado los edificios colindantes para abrir aperturas hacia el solar. Podemos ver como el comentado carácter de la manzana, con patio/jardín interior permanece a pesar de sus modificaciones y construcciones posteriores.

nuevas como las existentes.

21.18

11.6

2.5

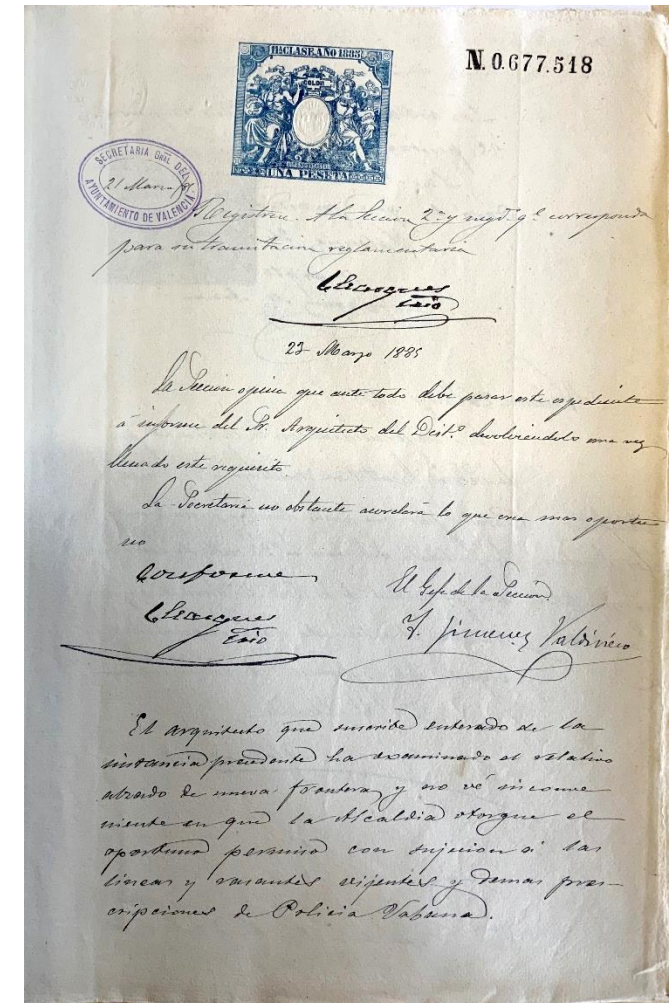
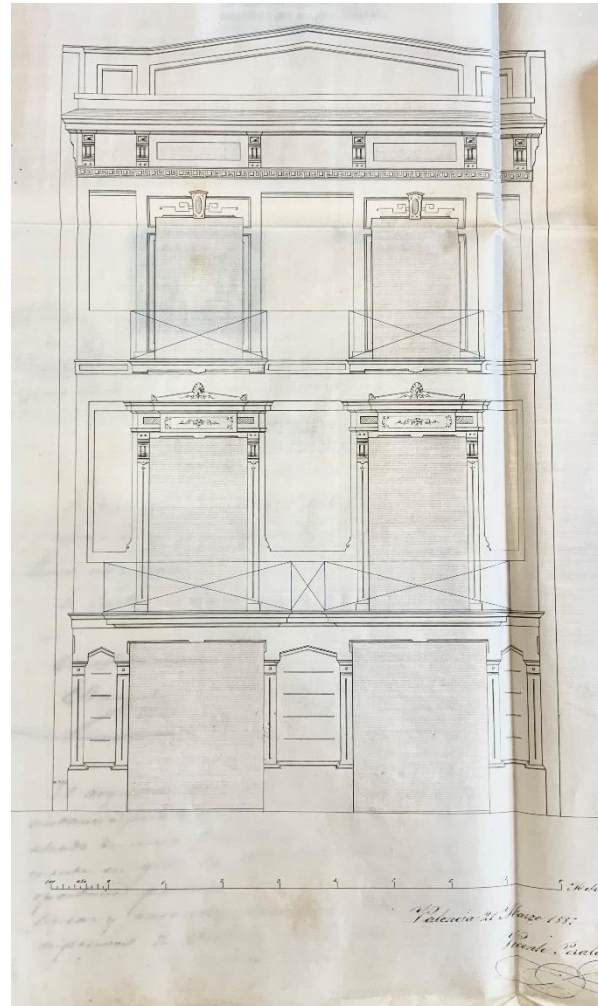
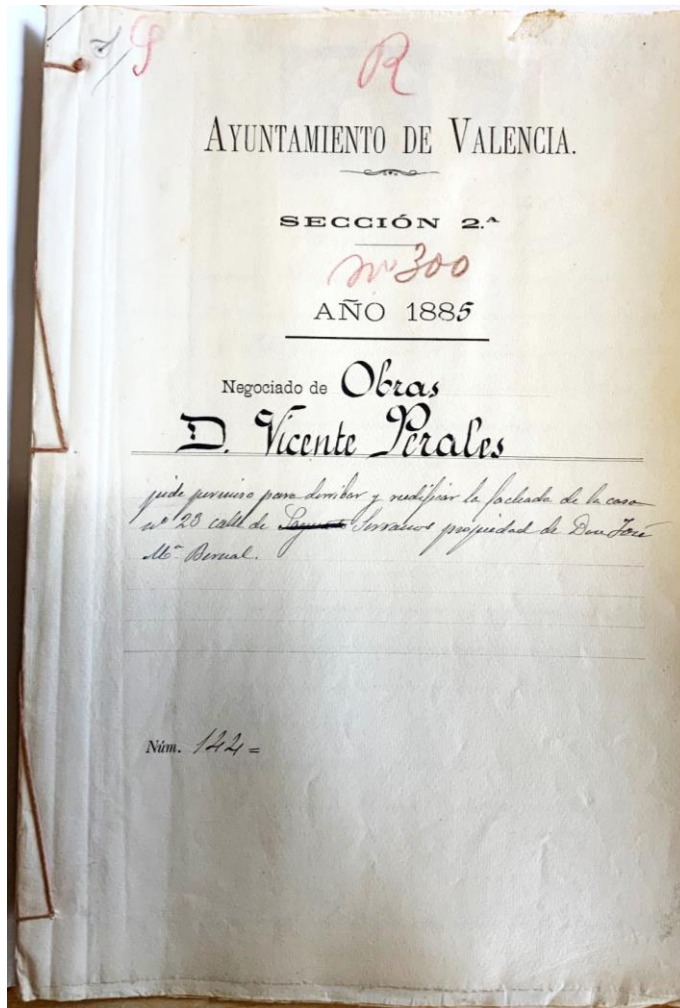




## LA PREEXISTENCIA

La investigación realizada en el archivo histórico sobre el edificio preexistente, arroja datos relevantes para el proyecto:

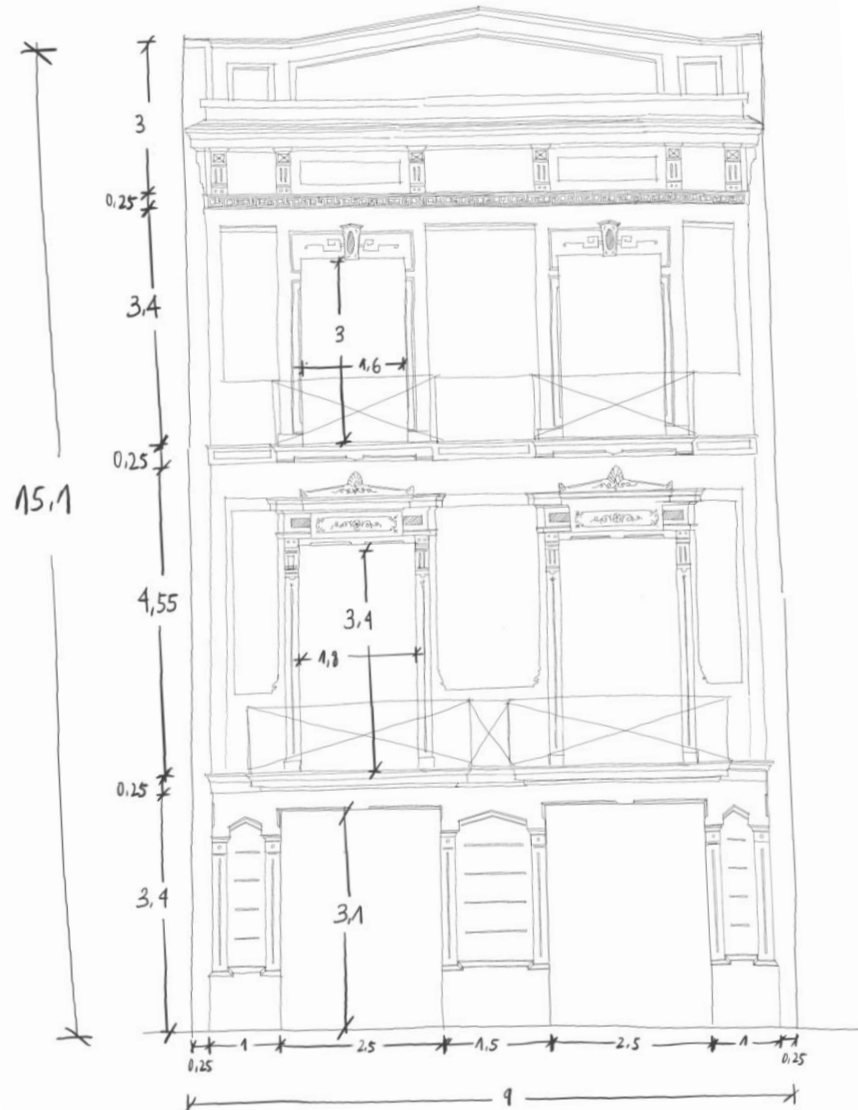
La fachada, que actualmente se conserva, surgió a petición del propietario del inmueble en 1885, quien solicitó el derribo y reconstrucción de esta. Pude obtener el alzado proporcionado por el maestro de obras de la época, adjuntado en la solicitud de la licencia de obra.





## LA PREEXISTENCIA

Este alzado obtenido me proporciona las medidas en altura y ancho de fachada. Al ser de mi interés conservar y rehabilitar esta construcción, mi proyecto adoptará estas medidas de cornisa y de alturas entre plantas.



FACHADA EN LA ACTUALIDAD





## LA PREEXISTENCIA

Otro dato obtenido de la investigación fue gracias a la solicitud de habilitar la tercera planta del edificio, destinada a cambra, como vivienda. De esta solicitud, realizada en 1949, obtengo información del edificio, siendo esta:

- El número de viviendas existentes era un total de 2, a raíz de una por planta.
- Las viviendas contaban en su parte posterior con un patio, actualmente desaparecido.
- La ubicación de la escalera de distribución de plantas, así como la medida del fondo edificado.

MEMORIA

Tiene por objeto el presente proyecto la habilitación para vivienda de los porches de la casa nº 23 de la Calle de Serranos, propiedad de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Josefa de Arrue Alzamora. Esta vivienda estará constituida por: Recibidor, comedor, cocina, tres dormitorios, cuarto de aseo y cuarto trastero; todas estas dependencias recibirán luz y ventilación directa, para ello, en las recayentes a fachada se ampliarán en altura las dos ventanas existentes y se abrirá otro hueco nuevo. al nuevo

CONSTRUCCION.- Los tabiques para la distribución, serán de los llamados de panderete, con ladrillos del 4.-La carpintería será de madera de pino del país convenientemente pintada y con cristales corrientes.-La pintura será a la cola con basamentos al barniz.-Se construirá un cielo raso de cañizo enlucido con yeso blanco.

DATOS PARA LA FISCALIA DE LA VIVIENDA

Propietario.....D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Josefa de Arrue Alzamora

Emplazamiento.....Calle de Serranos nº 23

Superficie.....72'100 m<sup>2</sup>.

Altura.....3'00 m.

Nº de viviendas antes.....Dos

Nº de viviendas ahora.....Tres

Presupuesto.....10.000 pesetas

Renta mensual.....250 pesetas

Valencia 30 de Junio de 1949

EL ARQUITECTO

Planta

Fachada

Sección

FISCALIA DELEGADA DE LA VIVIENDA-VALENCIA REGISTRO ENTRADA N.º 08370 FECHA 9 JUL 1949

FISCALIA DELEGADA DE LA VIVIENDA-VALENCIA REGISTRO SALIDA N.º 08370 FECHA 30 JUL 1949

PROYECTO de habilitación para vivienda de los porches de la casa nº 23 de la C/ de Serranos

PROPIETARIO D<sup>a</sup> MARIA de ARRUE ALZAMORA

ESCALA = 1:100

Valencia Junio de 1949

El Arquitecto

Valencia 7 - Julio - 1949

Pase a informe de la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo.

El Alcalde

En cumplimiento del precedente decreto de V.E. tengo el honor de informar:

que no puede autorizarse la reforma o habilitación para vivienda de los porches de la casa nº 23 de la calle de Serranos.

1º - Por quedar fuera de línea con arreglo a la línea que sobre el plano se le señala con trazo encarnado y

2º - que aún cuando no puede considerarse como obra de consolidación, la reforma que se proyectó en fachada está en contradicción en el artº 744 de las Ordenanzas municipales, por cuanto las ventanas que se proyectan, rompen por completo la composición de la fachada y fundamentalmente la cornisa.

V.E. no obstante resolverá.

Valencia, 3 de agosto de 1949

El Arquitecto Municipal de Urbanismo,

## OCUPACION DEL SOLAR

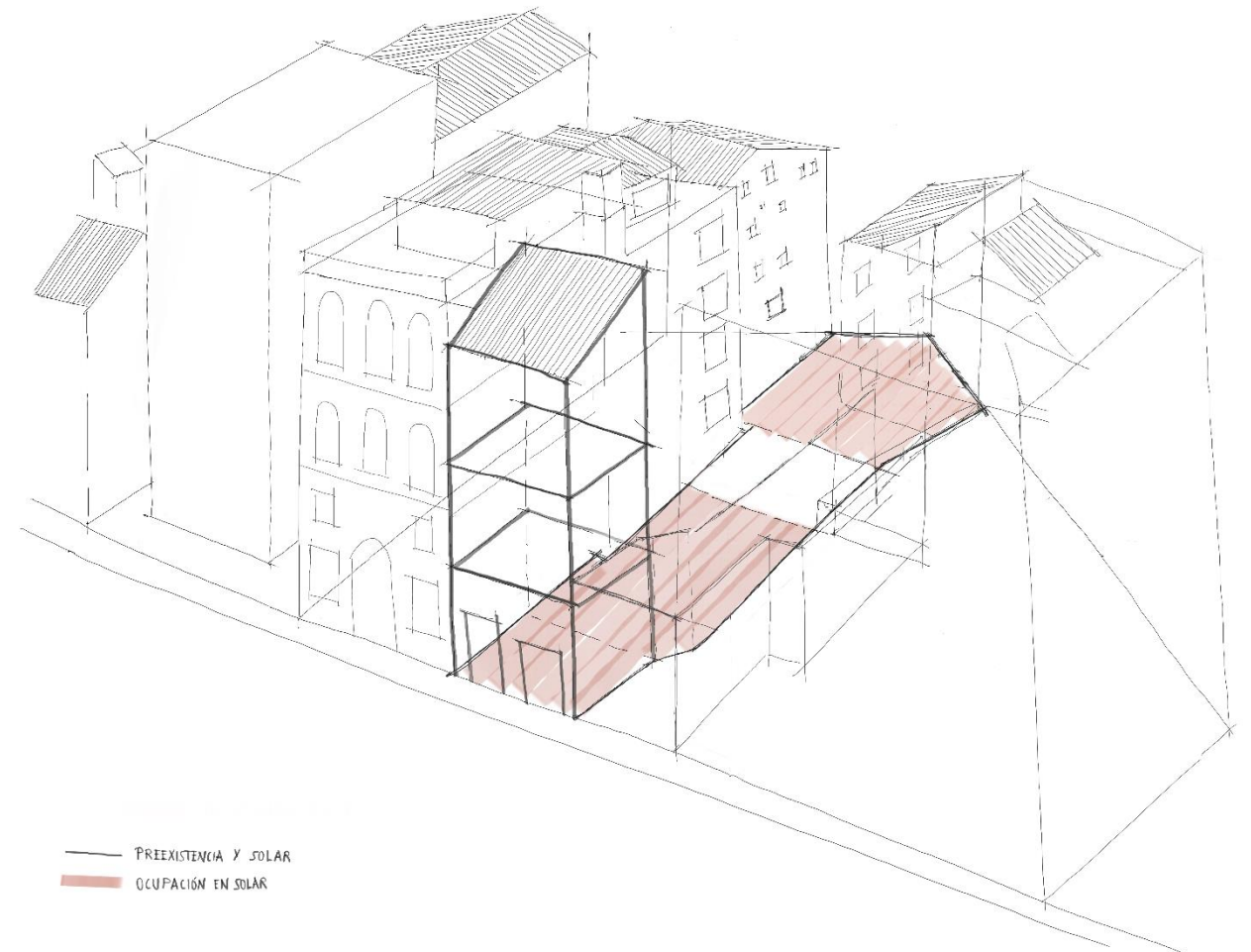
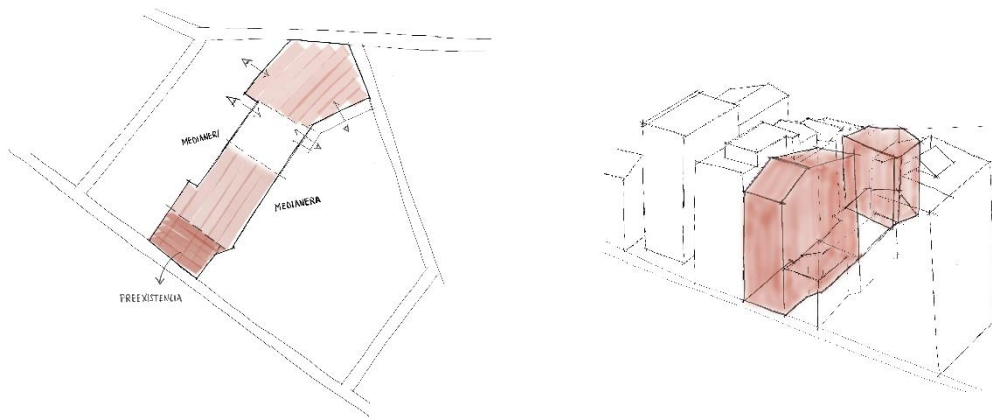
Ha sido de mi interés mantener y conservar este edificio existente y además, la intención del proyecto es trasladar el carácter del mismo a la edificación de nueva planta que lo complementa.

El solar irregular elegido para este proyecto parte del condicionante de las edificaciones colindantes, las cuales cuentan en su inmensa mayoría con ventanas abiertas hacia el solar.

Analizando este punto junto con la información obtenida de la edificación preexistente, observo que la parte posterior de mi solar prácticamente nunca ha sido edificada, explicando esto el hecho de que las medianeras cuenten con aberturas hacia el.

Tras comprender el carácter histórico del solar a lo largo del tiempo, llego a la conclusión de que lo mas razonable será ocupar el solar hasta el punto donde en el siglo XIX se decidió ocupar, siendo este el punto donde comienzan las aberturas vecinales y continuar con la edificación en la parte posterior, adhiriéndome a una de las medianeras.

De este modo obtengo dos conjuntos residenciales conectados por la parte central de patio/jardín que se genera al respetar las servidumbres de vistas vecinales, características de la manzana.



## USO DE LA PLANTA BAJA

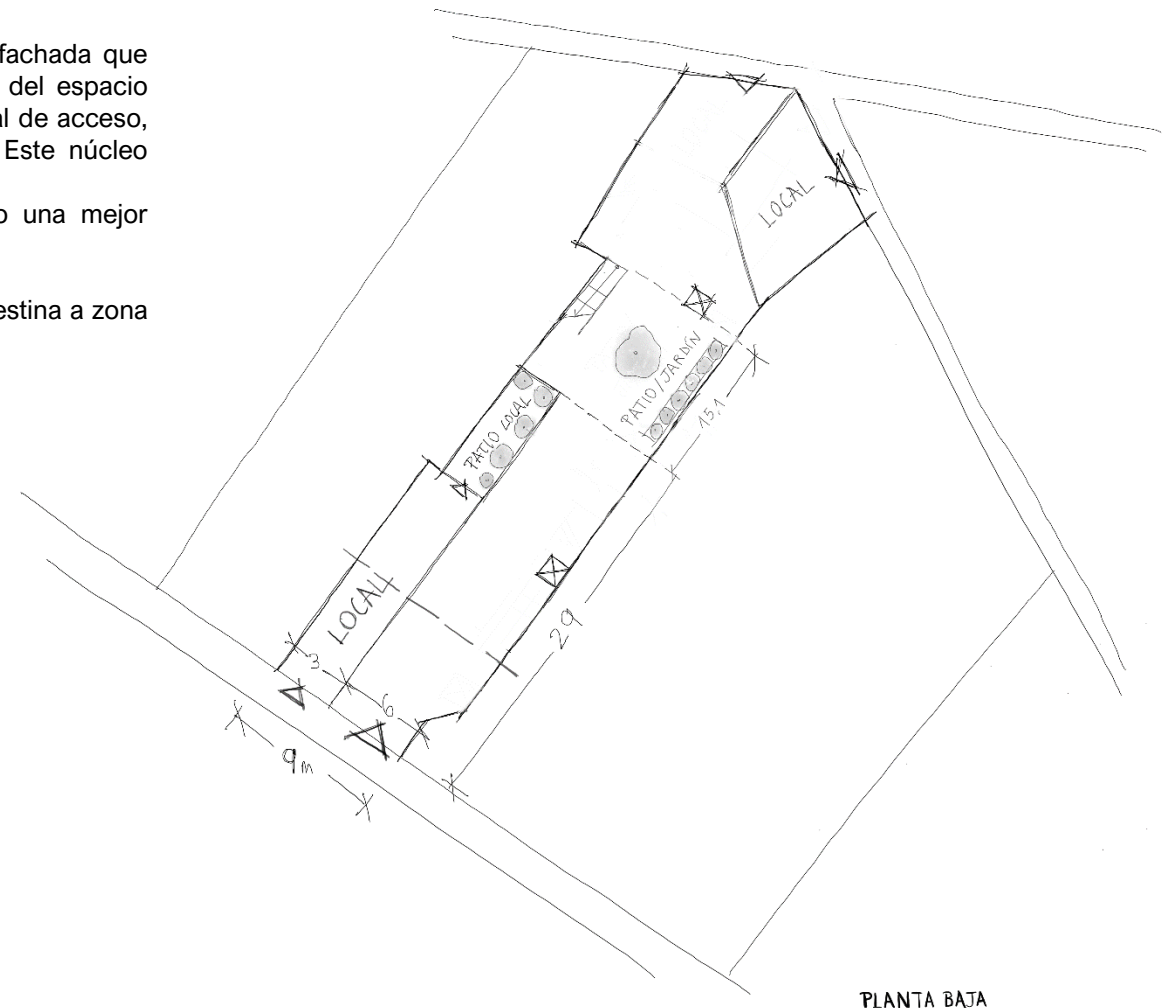
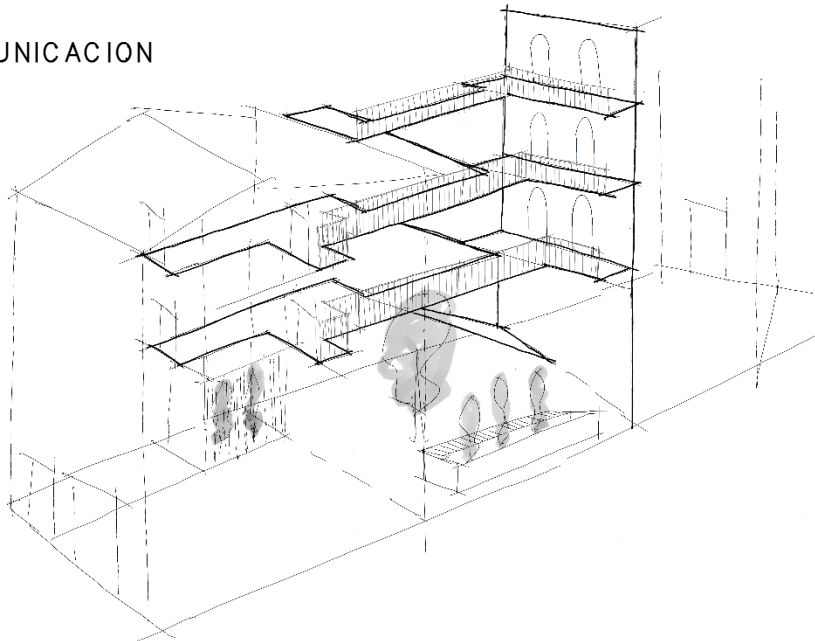
Frente a la dualidad edificio a restaurar - nueva edificación residencial, opto por mejorar todo ello, uniendo lo nuevo con lo viejo de manera intensa.

El conjunto cuenta con dos accesos, a través de la Calle Serranos 23 y de la Calle de la Cruz 2, correspondientes a los dos bloques, ambos comunicados en planta baja.

El Bloque 1, correspondiente con C/Serranos, contará con un local comercial de 3 metros de fachada que tendrá un patio/jardín posterior, considerado este como el mejor uso para el aprovechamiento del espacio disponible en la zona donde se ubica el. El resto de espacio en planta baja será destinado a portal de acceso, seguido del patio/jardín interior, en el que se encuentra el núcleo de comunicación vertical. Este núcleo vertebrará ambos bloques y permite ocupar el mínimo espacio útil al ubicarse en el patio. Esta sucesión de espacios contribuye a la sensación de hallazgo hacia el usuario, así como una mejor articulación de ambos bloques.

El Bloque 2 a su vez, contará con otro local, mientras que el resto del espacio en esta planta se destina a zona común, seguida de dichas comunicaciones verticales.

## NUCLEO DE COMUNICACION



PLANTA BAJA



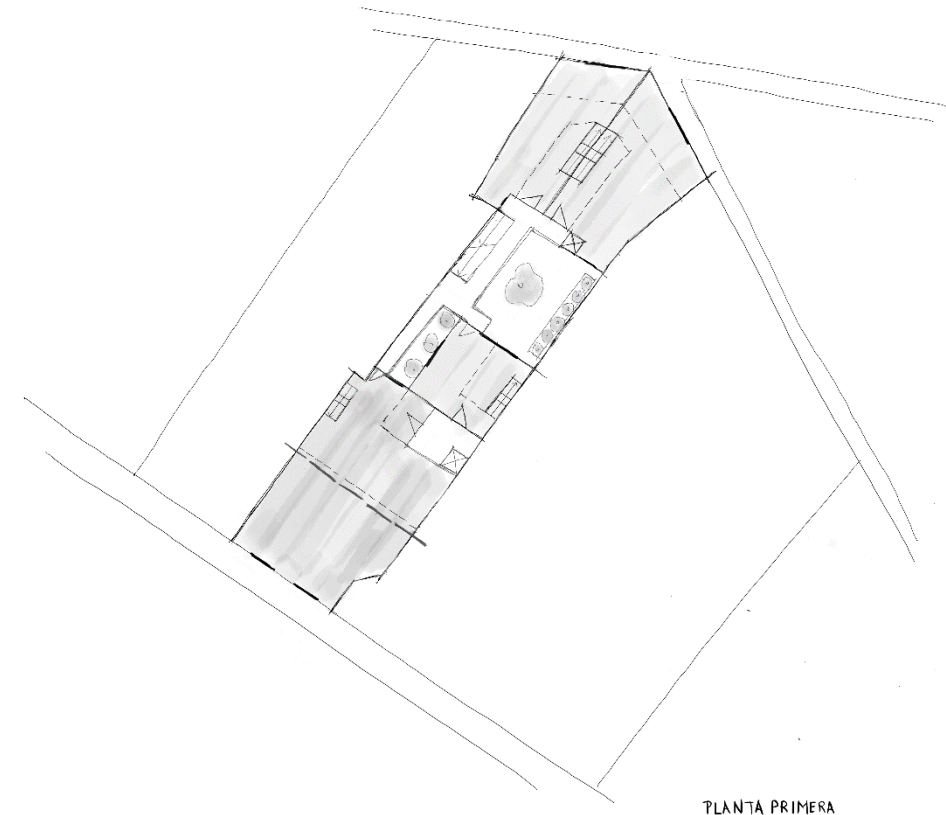
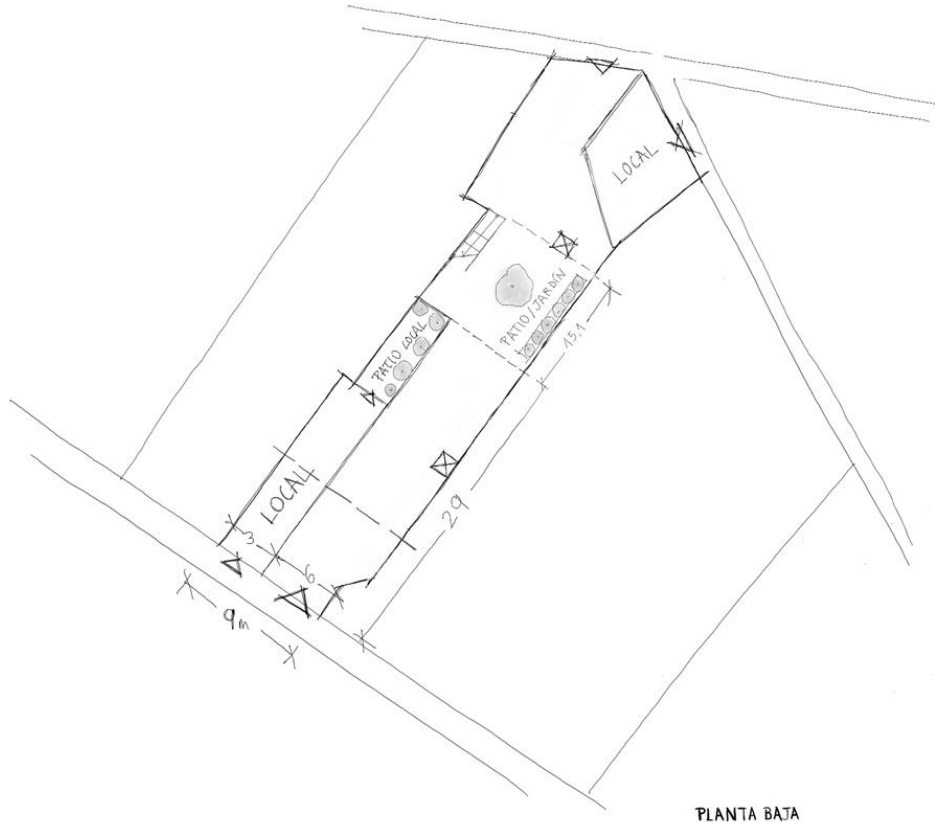
## DISTRIBUCION DE PLANTAS

Con respecto al Bloque 1, todas las viviendas del programa se desarrollan en dos plantas, con doble orientación, ya que las fachadas se abren tanto al exterior como a los espacios libres interiores de patios.

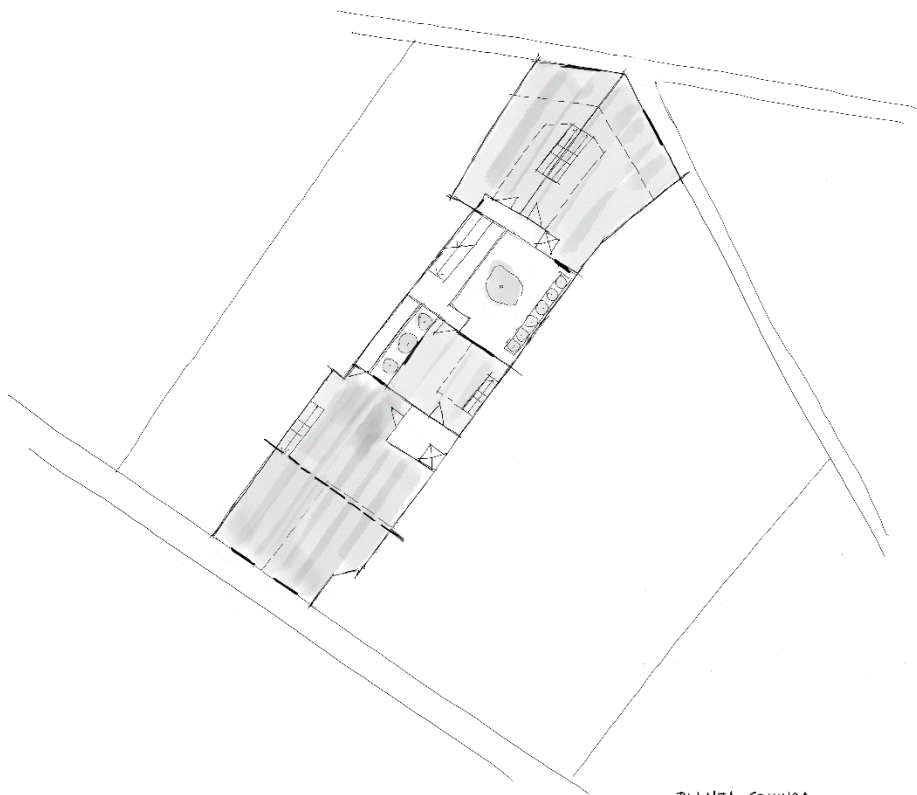
Las viviendas, proyectadas para un usuario que trabaje desde casa, constan de una estancia de doble altura, destinada a un uso de despacho- zona de trabajo, que se asoma a su planta inferior.

En este bloque se obtiene un total de dos viviendas por planta, teniendo dos plantas en altura debido a la preexistencia, que establece esta regulación en altura.

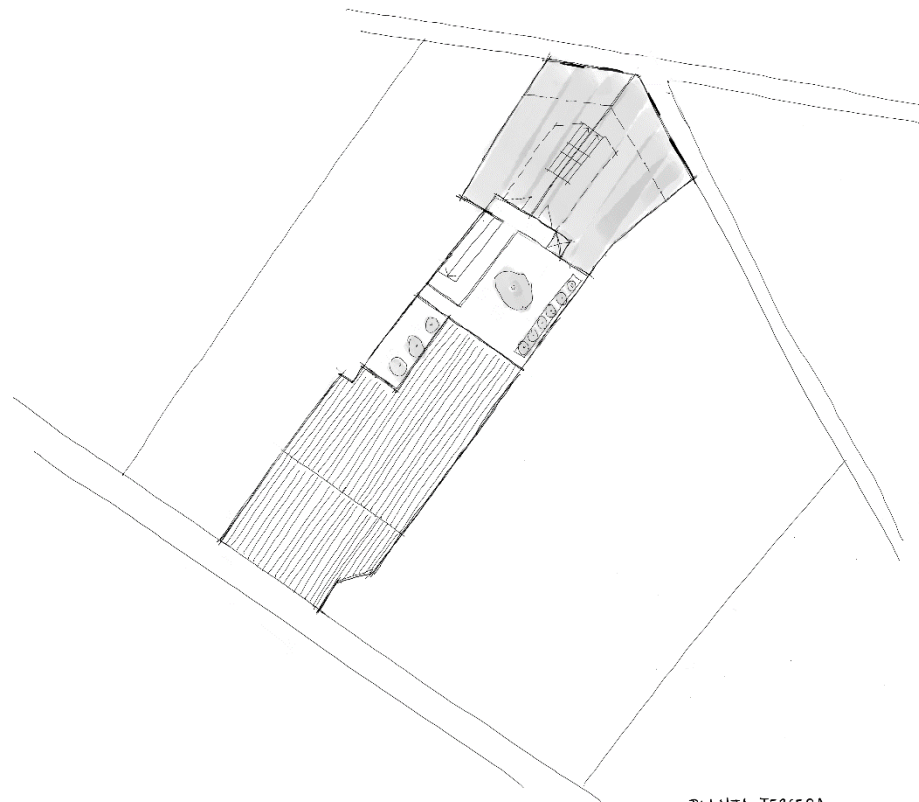
En cuanto al Bloque 2, con la intención de integrarlo en la manzana donde se encuentra, se proyecta una planta más que en el otro bloque, siendo de este modo, igual en altura a sus dos edificios medianeros. Se proyectan también dos viviendas por planta, con doble altura.



## DISTRIBUCION DE PLANTAS



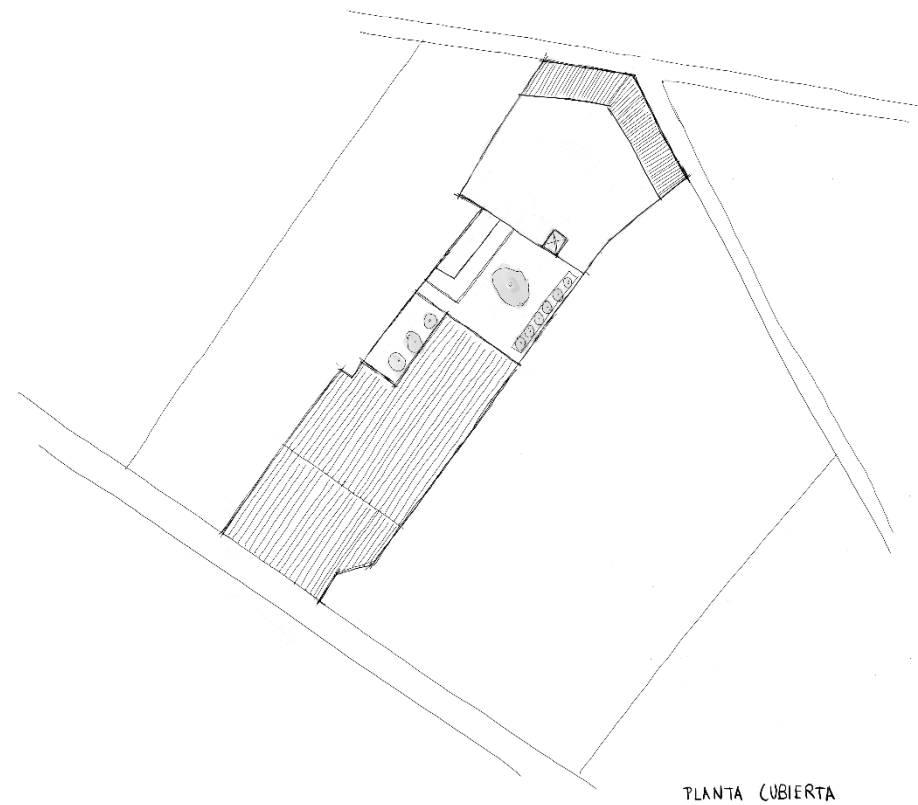
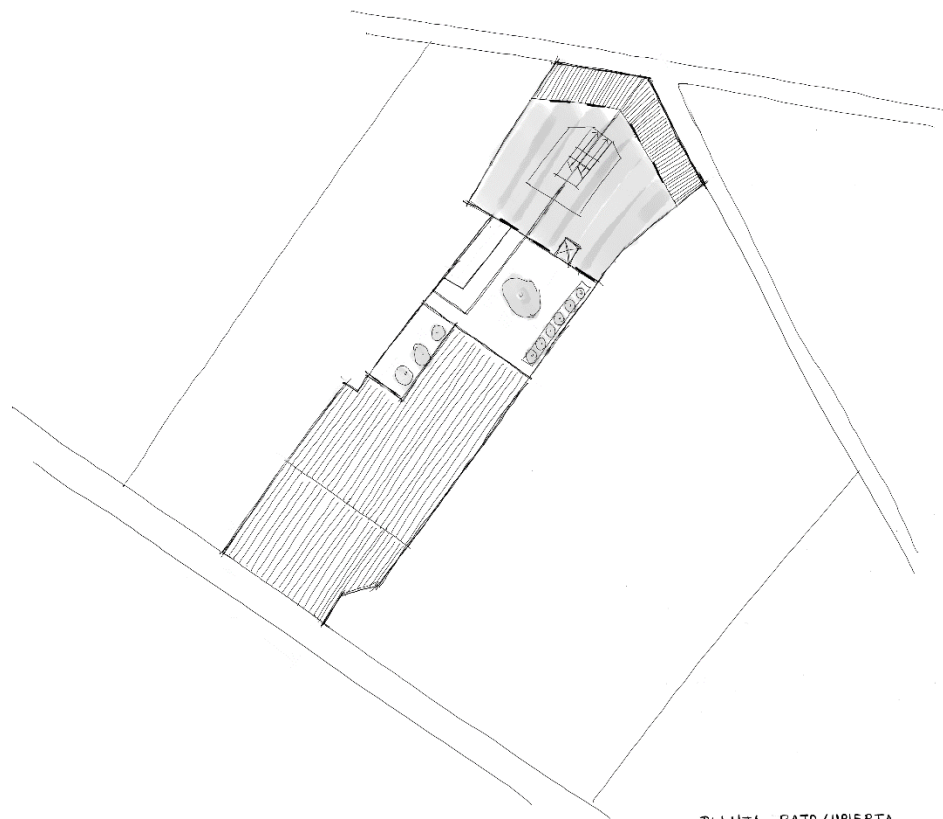
PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA



## DISTRIBUCION DE PLANTAS

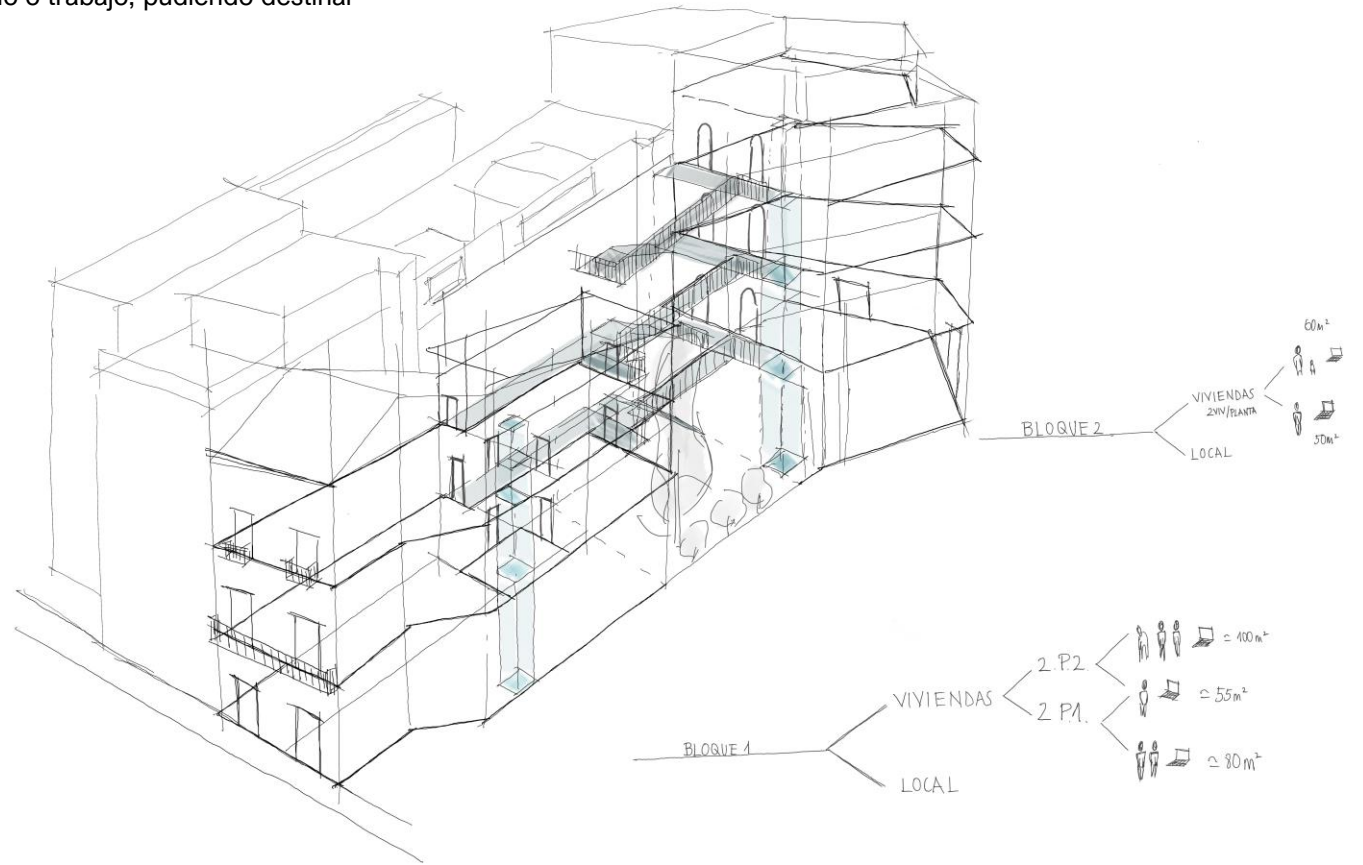
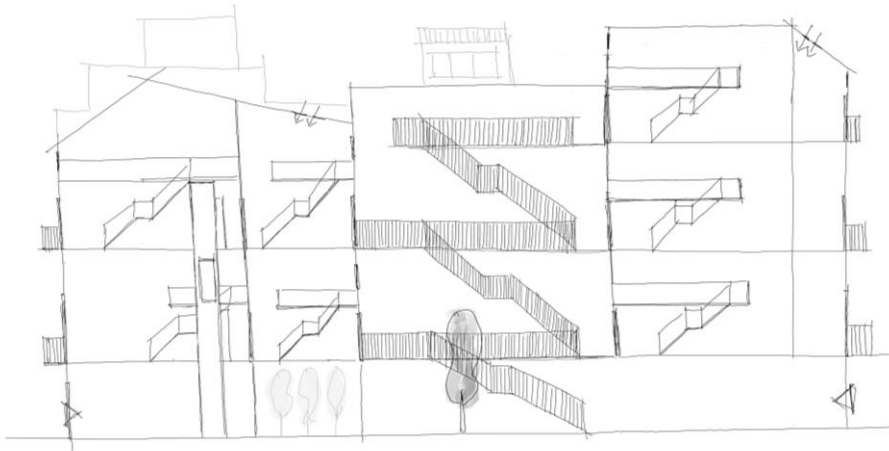


## ESQUEMA DE USOS Y USUARIOS DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas proyectadas se desarrollan en una doble altura, permitiendo establecer un orden de usos del espacio diferenciado. Esto favorece la integración en las viviendas de un lugar de trabajo separado. Por ello el usuario tipo al que están destinadas las viviendas es para personas que trabajen desde casa, algo en auge en los tiempos que estamos atravesando.

La viviendas por tanto varían para una, dos o hasta tres personas y todas cuentan con este espacio de trabajo, respondiendo a las necesidades que la variación en el número de usuarios pueda crear.

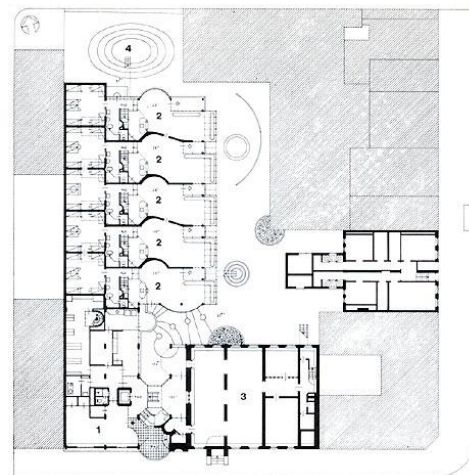
El patio/jardín central, que vertebraba ambos bloques, es también un espacio de ocio o trabajo, pudiendo destinar parte de la planta baja cubierta como lugar de reuniones.





## REFERENCIAS EMPLEADAS

ALDO VAN EYCK. CASA HUBERTUSHUIS



IGNAZIO GARDELLA. CASA EN LE ZATTERE, VENEZIA



CRUZ Y ORTIZ ARQUITECTOS. VIVIENDAS C/ DOÑA MARIA CORONEL Y FRABIRCA TORT CAN PLANELL

