



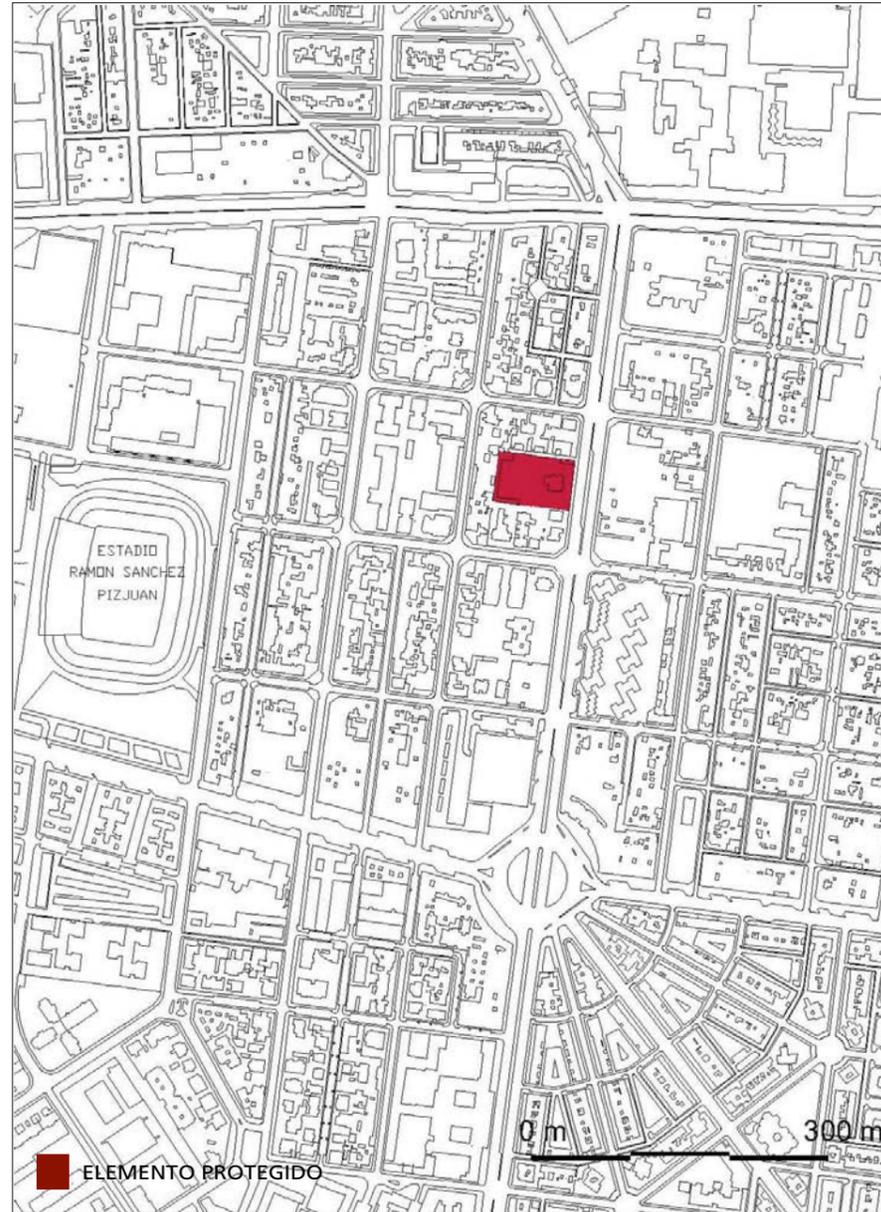


SITUACIÓN	Avenida de la Cruz del Campo 36
SECTOR	-
REFERENCIA CATASTRAL	7519009,38 y 39
SUPERFICIE PARCELA	3895
OCUPACIÓN APROX EDIFICACIÓN	2501
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	1394
Nº DE PLANTAS	B+2
Nº DE VIVIENDAS	-
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Bueno
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	Baja
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Villa residencial
USOS	?
VARIOS	-

DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	1928
AUTOR DEL PROYECTO	Antonio Arévalo
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	-
AUTOR DE LA REFORMA	-

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS



DESCRIPCIÓN

Villa Gracia, conocida también como Casa Guija, responde a los mismos parámetros que las edificaciones del entorno, donde predominan los edificios residenciales de 2 plantas y carácter regionalista. Dentro de lo que fuera la parcela original se disponen ahora dos edificios, la villa que mantiene su situación adelantada hacia la Avenida de la Cruz del Campo y un edificio de viviendas duplex que ocupa la parte trasera de la parcela. En cuanto al edificio histórico, éste sitúa elevado sobre el nivel del jardín, resolviéndose los accesos a través de pequeñas escaleras. Es una construcción de dos plantas rematadas con una azotea de la que se eleva un torreón configurando así una volumetría muy en consonancia con las claves regionalistas, a la que se suma el adelantamiento del cuerpo de acceso, en el eje de la fachada, que se prolonga con un mirador. La falta de uso y el abandono del edificio y el proceso de expolio sistemático posterior que ha afectado incluso a las especies vegetales del jardín, concluyeron en la práctica ruina de las construcciones. Puede decirse que del edificio original solo se conservan los lienzos de fachada, habiendo desaparecido elementos tan significativos como ventanas, escaleras, pavimentos, etc. Este edificio fue rehabilitado manteniendo y recuperando su configuración exterior y la ordenación de los jardines previsto. Sin embargo, ante la desaparición del conjunto de construcciones menores que se distribuían por la parcela, en esta zona trasera se construye un edificio de viviendas, un paralelepípedo con una fachada que constituye un muro continuo perforado sobre el que se recorta la volumetría de la Villa.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Dentro de la expansión de la ciudad hacia la periferia y en concreto la que se produce en torno al eje este oeste, esta zona se enmarca dentro un modelo de crecimiento en el que en torno a grandes avenidas se define una trama residencial de villas aisladas ligadas a un parcelario dilatado. La construcción de esta villa coincide con el trazado de la Avenida de la Cruz del Campo, al hilo de la cual se levantarían otros ejemplos similares de vivienda, con una estética regionalista en la que abundan los recercados de ladrillo, la incorporación del azulejo a la fachada o la adopción de elementos de forja. Construida originalmente como vivienda unifamiliar de la cual hereda el título de Villa Gracia, pasará posteriormente a manos del Doctor Guija que la convierte en clínica psiquiátrica. Por último se remodela para su uso como restaurante. Abandonada y expoliada, se rehabilita recientemente en una operación que incluye la construcción de un edificio de viviendas en la parte trasera de la parcela.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Esta villa constituye un interesante ejemplo de la arquitectura regionalista que se desarrolla en la primera mitad del siglo XX, estilo que llegará a asumirse como seña de identidad de este periodo. Si bien transformada, mantiene su configuración exterior y su relación con el entorno, tal como debió producirse en otros edificios tipo villas, ya desaparecidos.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

En la edificación histórica original: fachada y elementos característicos de la misma, tipo de cubiertas, elementos singulares, espacio libre de parcela y cerramientos, jardines y vegetación.

OBRAS PERMITIDAS

- En la edificación histórica original:
- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
  - Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.
  - Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

- Ocupación: La máxima permitida será la existente.
- Posición: Se mantendrá la existente.
- Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
- Edificabilidad: Se mantiene la edificabilidad actual.

OTRAS AFECCIONES DE LA PROTECCIÓN