

INFORME SOBRE EL INMUEBLE Nº 24
DE LA RONDA DE CIRUELA, ANTES PASEO CISNEROS.



JOSE RIVERO SERRANO
DIEGO PERIS SÁNCHEZ

1. ANTECEDENTES

Se emite el presente Informe a petición de la Junta Directiva de la demarcación de Ciudad Real del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha, sobre el edificio referido de la Ronda de Ciruela número 24 de Ciudad Real. Sobre el que recayó autorización de licencia de demolición en el mes de septiembre, según el proyecto redactado por el arquitecto técnico Juan Esteban Carrasco Naranjo. Proyecto que formula pocas aclaraciones sobre la génesis del edificio y sus diferentes peculiaridades, y que resuelve la procedencia de su demolición por carecer de 'valores arquitectónicos' relevantes. Habiendo recaído, posteriormente, orden de paralización de las obras por parte de la Delegación provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha. Igualmente, señalar que se ha iniciado solicitud de declaración como BIC por parte de la asociación Círculo de Bellas Artes de Ciudad Real el 9 de junio pasado, estando en el momento presente las obras paralizadas, a la espera de la resolución que pueda recaer.

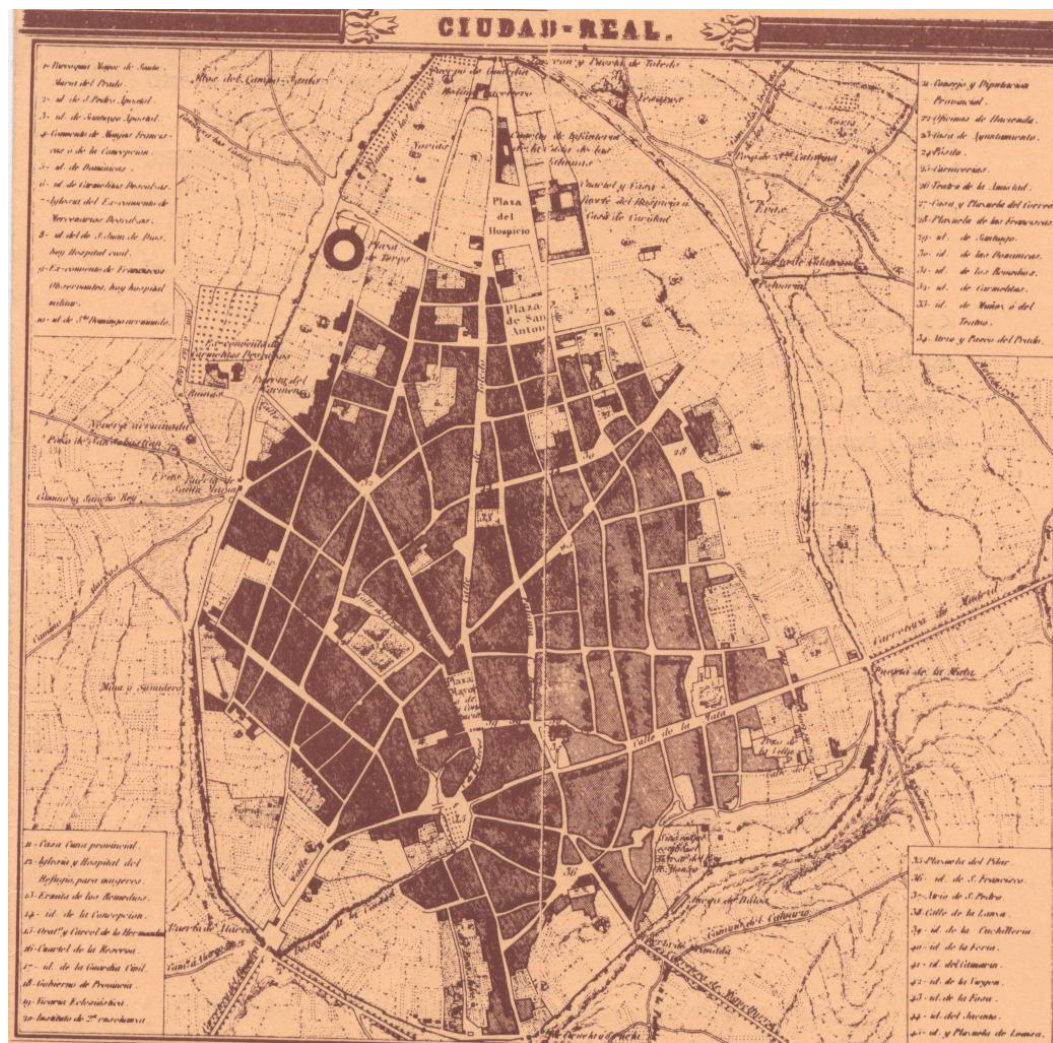
2. FUENTES

Para la elaboración del presente Informe se han tenido en cuenta los diferentes trabajos que con mayor o menor profundidad han abordado el estudio de la ciudad y su arquitectura en el primer cuarto de siglo. Trabajos como los de Almarcha¹, Muñoz Fajardo², Peris³, Pillet⁴, Rivero⁵ y Romero⁶, se han tenido presente en diferentes consideraciones. De la misma forma se han consultado los archivos de obra del Ayuntamiento de Ciudad Real y de la Diputación Provincial. Se ha complementado con la consulta de los Libros de Acuerdos Municipales desde 1880 a 1925. Finalmente, se ha cotejado la prensa de la época, tanto el diario 'El Pueblo Manchego', como el semanario 'Vida Manchega'. La documentación gráfica se ha obtenido del Proyecto de demolición, obrante en los archivos Municipales; consecuencia de no contar con referencias relativas al Proyecto de construcción.

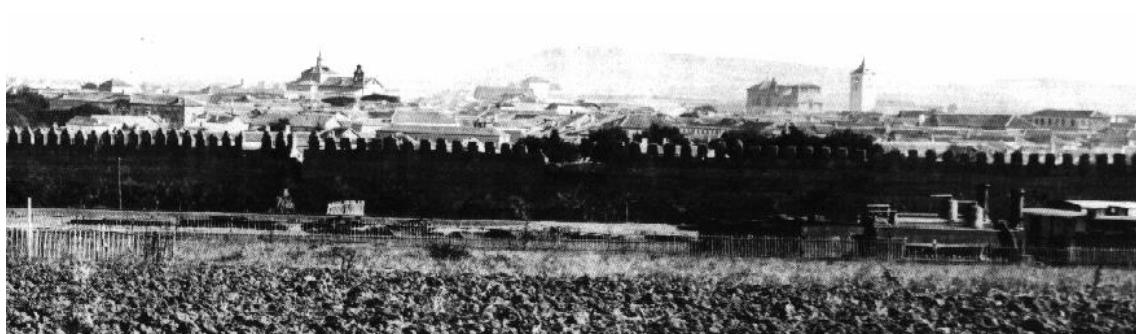
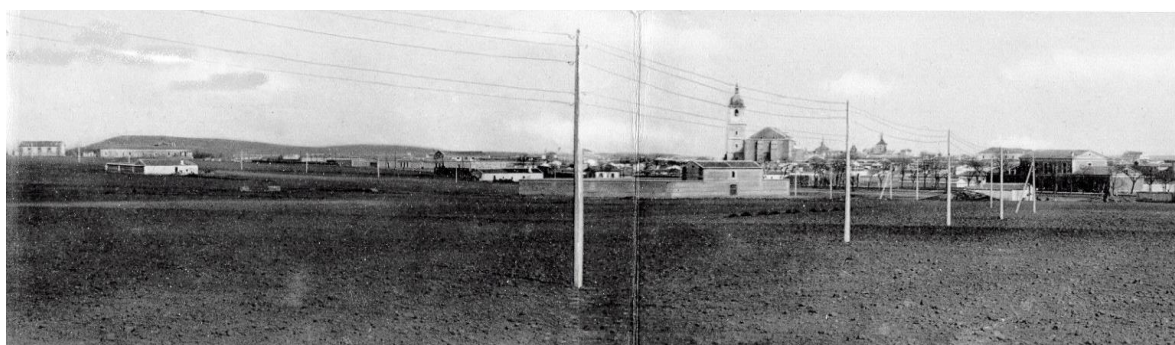
3. LA CIUDAD Y SU PERÍMETRO

La incorporación del tramo de murallas comprendido entre las Puertas de Alárcos y Ciruela, va a experimentar un proceso de transformaciones sensibles y notorias, que se desencadenan con la llegada del ferrocarril a Ciudad Real en 1861⁷. "El ferrocarril llegó a Ciudad Real en 1861 proveniente del Este, por la línea de la compañía MZA desde Manzanares, situándose la estación al sur de la ciudad cerca de Puerta de Ciruela". El posterior trazado de la línea directa desde Madrid, por el poniente determinaría más tarde la fusión de ambas líneas y la consiguiente reordenación. Así: "Ambas estaciones se unieron, construyéndose una variante del trazado del ferrocarril directo a Madrid, para bordear la ciudad por el Este y tras una curva muy cerrada entrar a la ciudad, paralelamente al ferrocarril de Manzanares"⁸. La ubicación de la estación fusionada de ambas líneas, acabaría produciéndose en 1933. Mientras tanto, y en ese periodo temporal, se había inaugurado la recuperación de un segmento de ciudad caracterizado por sus baldíos, solares libres, huertas y, lo que era peor, el sumidero que recogía las aguas residuales, desde la Puerta de Ciruela, para llevarlas a la zona de La Mina, camino de Las Casas. Casi en paralelo al proceso de implantación ferroviaria, se suceden los acontecimientos orientados a la demolición de los restos del recinto amurallado⁹, como se reflejan en diferentes acuerdos municipales de los años 1880 y siguientes. Debates originados, en parte, por la petición del material constitutivo para diferentes obras y por la pérdida del carácter fiscal que venía sustentando su integridad. Así el 18 de enero de 1883 se conoce el hundimiento parcial de algunos lienzos de muralla; el 12 de junio de 1884 se produce acuerdo relativo a la demolición parcial de la zona del Matadero y el 3 de enero 1890 se solicitan diferentes

demoliciones. De tal suerte que la desaparición de los restos amurallados origina toda una política de saneamiento y ornato del perímetro urbano, con la creación de diferentes paseos, como ocurre con el acuerdo del 16 de octubre de 1889, creándose el Paseo de invierno de la Puerta de Alárcos. Se acomete el trazado de unas, así llamadas, Alineaciones de las Murallas en 1890, que muy tardíamente son aprobadas el 13 de enero de 1900. Reactivándose la petición a MZA de la cesión de los terrenos no ocupados por el trazado para levantar paseos en la Puerta de Alárcos y en otros enclaves perimetrales. Petición que se ultima en 1915 con otro expediente de adquisición de terrenos próximos al Parque Gasset, a la compañía MZA. Así se perfila todo un borde urbano, que desaparecida la muralla y cerca pasa a ser tratado como Paseos en unos casos y como salones en otros. De esta forma se van consolidando las actuaciones en el Paseo de Alárcos, que se pospone hasta 1912 por una parte, y por otra hasta 1913 con el expediente de carretera de circunvalación del mismo. De esta manera se inicia un proceso de ocupación edificatoria de lo que antes había quedado cerrado por la cerca amurallada y por la canalización del desagüe. Esta liberación espacial originaria el consecuente proceso de intervención edificatoria. Existe constancia de otorgamiento de licencias en 1911 en el Paseo Cisneros 9, o el expediente de 1913 para levantar 4 casas Baratas en la Ronda de Granada por López de Haro. El crecimiento edificatorio puntual pasa a ser sintomático en dicha área, con el desarrollo del barrio general Aguilera (vulgo Larache) tras las vías del tren en los primeros años de la década de los años 20¹⁰. Años que ven despegar igualmente las iniciativas sobre la expansión edificatoria, con la aplicación de la legislación de Casas Baratas. De esta forma el 21 de agosto de 1913 se produce la bendición de los terrenos del 'Ciudad Real moderno'¹¹.



PLANO DE CIUDAD REAL, 1857. F COELLO.



VISTAS CIUDAD REAL, LAURENT, 1868.



CIUDAD REAL PLANO CENSO MARTÍN SOFÍ ,1925.



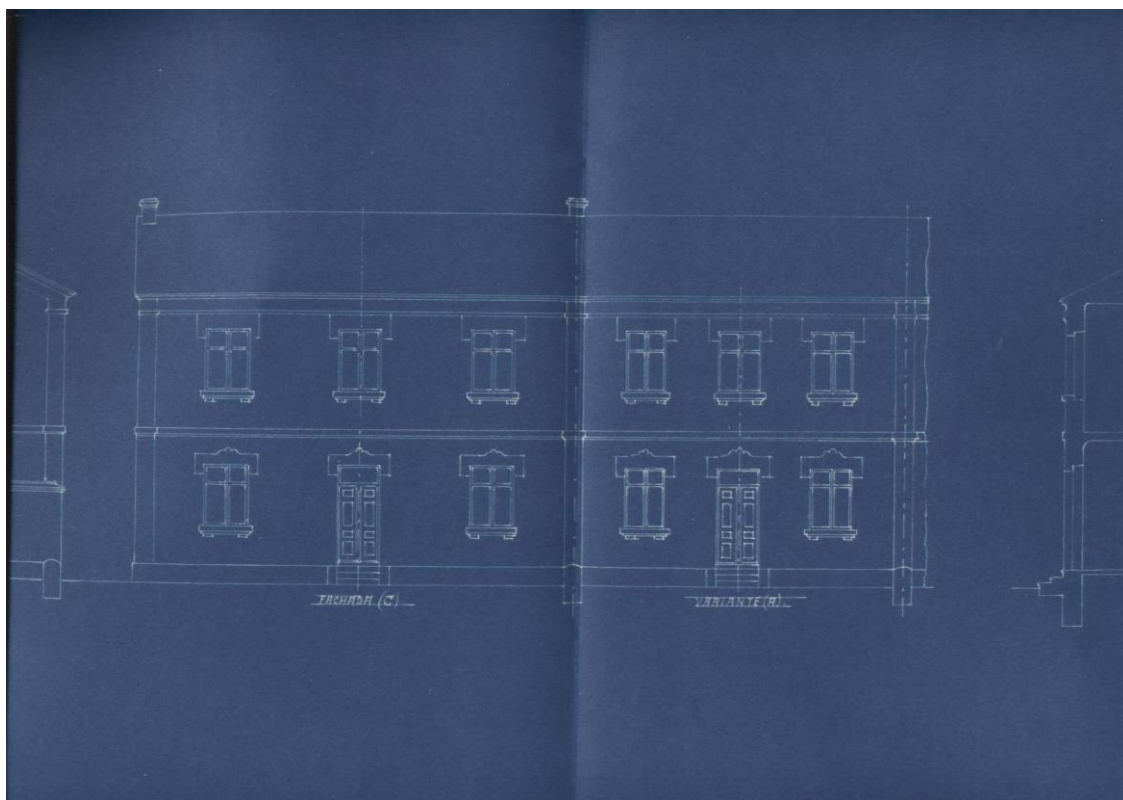
CIUDAD REAL, PUERTA NUEVA DE CIRUELA, 1868, CIRILO VARA Y SORIA.



CIUDAD REAL ESTACIÓN NUEVA PUERTA DE CIRUELA.



COLEGIO HUÉRFANOS FERROVIARIOS
PUERTA DE ALÁRCOS, CALVO (a). 1922



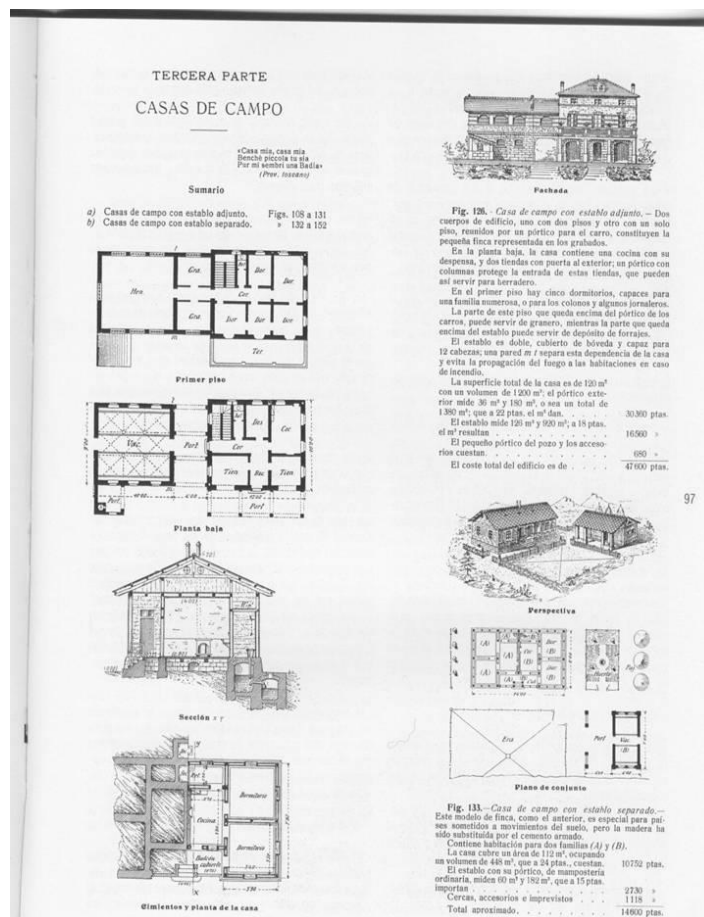
PROYECTO DE CASAS BARATAS, CIUDAD REAL
1925. SÁNCHEZ

4. EL EDIFICIO

Pocas veces, como este caso, un edificio aparece vinculado fuertemente con el promotor interesado en su levantamiento. Conrado López, farmacéutico llegado a Ciudad Real en 1908, es el promotor que verifica el encargo de algo más que una casa al arquitecto provincial Telmo Sánchez¹², que da respuesta a un programa novedoso que proyecta en los primeros meses de 1925 y que cuenta con aprobación municipal el 10 de junio. Esta circunstancia temporal es la que propicia que en el Plano Censo de Martí Sofí, aprobado el 20 de enero de 1925, no se refleje la edificación y sí la farmacia del citado Conrado López, cuya autorización de apertura tuvo lugar el 7 de noviembre de 1923; aunque en la Guía de Ferias de 1921 ya aparece como anunciante con el domicilio de Mercado Nuevo 3.

Las características de la actuación de una Palacete en la periferia de Rondas, se asemeja más a otras similares que se venían verificándose en los ensanches de las poblaciones. Un Hotel, burgués, con pretensiones de casa moderna, que nace en los extrarradios de la población y que rompe con el sesgo de la residencia habitual de la burguesía que venía utilizando dispositivos de casas solariegas. Serían los casos próximos de los proyectos desarrollados por el mismo Telmo Sánchez en 1909 en la calle de los Infantes (Casa Poblador), la actuación de 1918 en la calle Ballesteros 5 o la reforma de la Casa Ibarrola en 1919 en la calle Toledo. Frente a estos ensayos, el mismo arquitecto había verificado otras actuaciones, eminentemente rurales, como serían las actuaciones de 1912 en Almodóvar del Campo, la casa de Campo en Urda en 1921 o la casa de Fernando Vázquez en 1922. Enclaves que posibilitan resoluciones

formales mucho más libres que las actuaciones precedentes, y en donde se juega con universos visuales de muy diversas procedencias. Justamente esta disyuntiva tipológica: casa solariega de reminiscencias urbanas y casa rural, con otras características formales y tipológicas. Habría que manifestar la aparición desde principios de siglo de programas residenciales burgueses en enclaves centrales y con una formalización distinta a la denominada casa solariega. Formalización que ya se puede contemplar en algunos manuales de estos años y en piezas locales como el Palacete de Barrenengoa de Rebollar (1904) y el de Messía de Sánchez (1918), ambos en la Plaza del Pilar.



TIPOS DE CASA DE CAMPO DEL MANUAL LA CASA EN ESPAÑA

SEGUNDA PARTE

VILLAS

«Nec tamulus nec solitudo».
«Necentibus, sibi et amicis».
«Nihil sine sole domus».

Sumario

a)	Villas de planta baja y un piso . . .	Figs. 42 a 58
b)	» agrupadas, de bajos y un piso . . .	» 59 y 60
c)	» de bajos y dos pisos sólo en parte . . .	» 61 a 63
d)	» de planta baja y dos pisos . . .	» 64 a 80
e)	» agrupadas, de planta baja y dos pisos . . .	» 81
f)	» por encargo (proyectadas con arreglo a programa) . . .	» 82 a 88
g)	» ya construidas . . .	» 89 a 96
h)	Anexos (porterías, cuartos, garajes, etc.) . . .	» 97 a 107

96

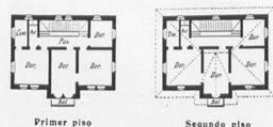
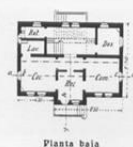
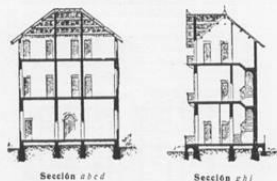
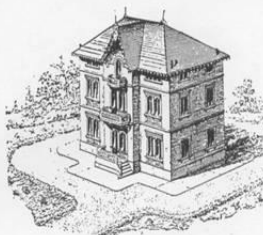


Fig. 96.—Ilustraciones de la 4.ª edición (1926) del libro «Modelos de Edificios Económicos» del Ingeniero I. Casali, de amplia difusión e influencia en esos años.



Vista de conjunto

El área ocupada es de 90 m² y el volumen de la construcción de 900 m³. Teniendo en cuenta los balcones que figuran en el bosquejo y la decoración de la fachada, puede establecerse como coste unitario de la obra el de 25 ptas. el m², y por consiguiente el coste total ascenderá a unas 22400 ptas.



Perspectiva

Fig. 65.—Villa de planta baja y dos pisos.—La planta de esta villa es rectangular, con un cuerpo saliente en la fachada principal. Las ventanas de esta fachada están agrupadas de dos en dos. La entrada principal está situada en el mencionado cuerpo, al cual corresponde en el primer piso un balcón espacioso, y un balcón de menores dimensiones en el piso superior. La distribución de las piezas se ha hecho para que la villa sirva de alojamiento a una sola familia.

El área cubierta es de 96 m² y el volumen del edificio de 1220 m³; suponiendo que el coste del m³ sea de 32 pesetas, el valor de la villa ascenderá a unas 39000 pesetas.

TIPOS DE VILLAS URBANAS DEL MANUAL LA CASA EN ESPAÑA



PALACETE BARRENENGOA. CIUDAD REAL 1904,
REBOLLAR.



PALACETE MESSÍA DE LA CERDA, CIUDAD REAL
1918, SÁNCHEZ.



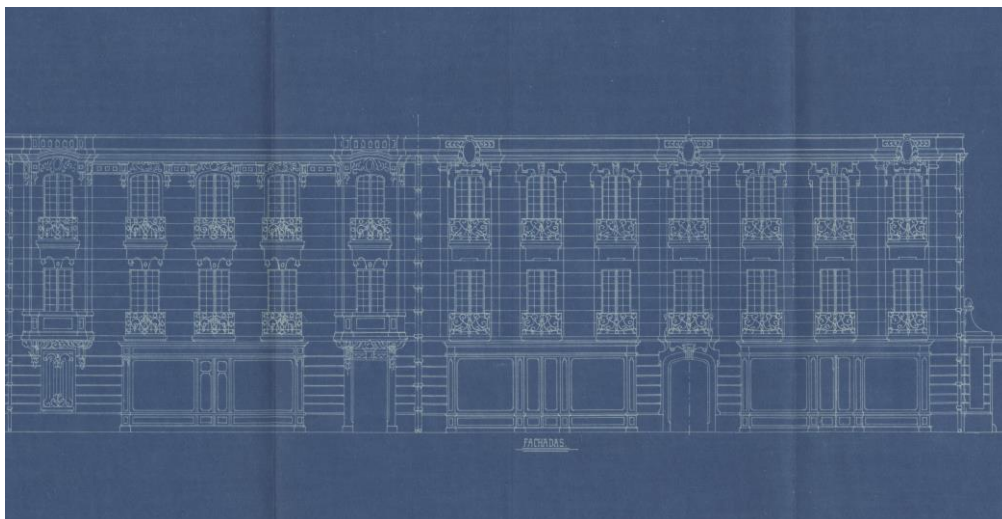
CASA CAMPO EN ALMODOVAR, 1912. TELMO SÁNCHEZ

Junto a estos ensayos referidos como enclaves enfrentados, la década anterior ve aparecer las primeras propuestas de soluciones de Casas Baratas, con proyectos de Florián Calvo o de Victoriano Ortiz Fernández, donde comienza a plantearse una clara sistematización de tipología abierta; propiciando un dispositivo de muros de carga que definen crujías homogéneas. Incluso otras actuaciones diferentes merecen ser tenidas en cuenta, por sus implicaciones formales. Me refiero a la verificada por Daniel Rubio en 1913 con la casa de su hermano Vicente, en la calle Ciruela 5; o la más ambiciosa del mismo Telmo Sánchez en Valdepeñas en 1916, la Casa Castellanos. En ambos casos, las soluciones a los tratamientos residenciales comienzan a reflejar una nueva acumulación decorativa, o si se quiere formalista, que supone ya una tímida emulación de los movimientos vigentes de tamizados modernismos. En la práctica ello supone la introducción de elementos cerámicos sobre los soportes de los paramentos, la liberalidad en el tratamiento de cerrajerías y cierta ornamentación (más evidente en el primer caso, que en emparentan con las soluciones de Rubio en Albacete para la casa Hortelano de

1912 o con la casa Zavala de 1913) 'nouveau' o goticista incluso; pero rara vez alteraciones espaciales o tipológicas más pronunciadas.



CIUDAD REAL CASA RUBIO, 1913. DANIEL RUBIO.

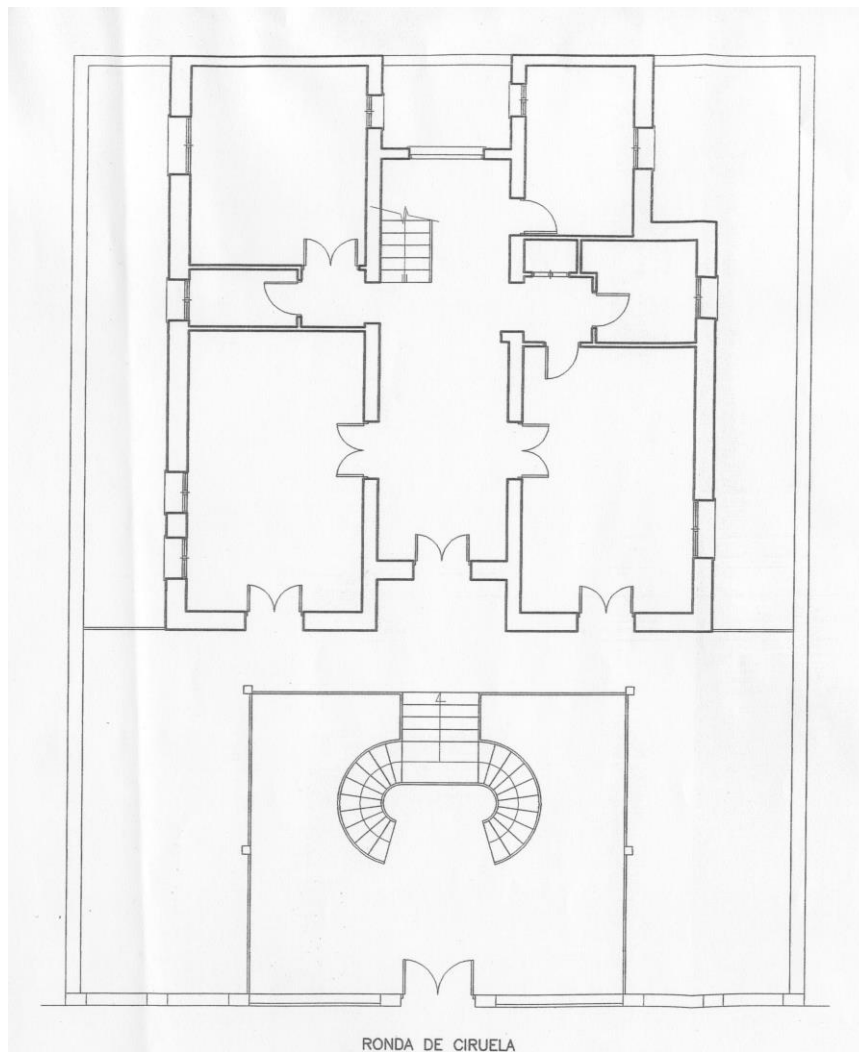


VALDEPEÑAS, CASA CASTELLANOS 1916, TELMO SÁNCHEZ.

La actuación perseguida por Conrado López, cuento con un programa claramente residencial que lo asemeja a las torres catalanas o a los palacetes periféricos de otras ciudades. Donde cierta burguesía incipiente y deseosa de manifestar su presencia otorga a la arquitectura la responsabilidad de expresar esas mutaciones del orden social y político que se han producido desde el final de la Gran Guerra. La definición está realizada por tres crujías perpendiculares a fachada que definen el sistema estructural de muros de ladrillo macizo, sobre los que se disponen forjado realizado con viguetas de hierro y entrevigado cerámico. Un dispositivo sistematizado en dos plantas y una planta de áticos que resuelve la cubrición y el torreón en el lado oeste. El acceso a la planta principal se resuelve mediante una escalera elíptica de tres tramos, dejando bajo la cota de acceso dependencias de servicio y espacios auxiliares. Los recursos visuales puestos en juego en la definición de los alzados son escuetos y severos: recercados de hueco y dinteles, abultamiento de esquinas con falsas pilastras y definición de la cerrajería con un modelo de corte floral que se repite en cancelas, celosías y barandillas.



PLANO SITUACIÓN INMUEBLE



CIUDAD REAL, PLANTA CASA CONRADO LÓPEZ, 1925.
TELMO SÁNCHEZ(a).



CIUDAD REAL, ALZADO CASA CONRADO LÓPEZ, 1925.
TELMO SÁNCHEZ. (a)



5. ÚLTIMAS TRANSFORMACIONES

A finales de la década de los cincuenta se produce el traslado de la residencia familiar y su utilización como Academia de Enseñanza, con algunas transformaciones interiores de tabiquerías y puertas. Este uso subsiste hasta la posterior venta a Cruz Roja que instala sus dependencias; produciéndose transformaciones en el tratamiento de los exteriores: pinturas, señalización y habilitación de cocheras.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1978, aprobada en 1988, introduce el edificio en el Catálogo de Edificios, con el nivel de protección B) Protección estructural, con el epígrafe número 2 (Centro de la Cruz Roja, Ronda de Ciruela nº 28). Circunstancia que desaparece en el documento del Plan General de 1997.

Tras la venta del inmueble por parte de Cruz Roja a promotores privados, se redacta en junio de 2006 proyecto de demolición que obtiene Licencia Municipal en septiembre del mismo año. En paralelo a estas actuaciones tiene lugar la solicitud de incoación del inmueble como BIC el 9 de junio y la posterior suspensión de las obras de demolición por parte de la Delegación de Cultura. Habiéndose realizado ya el desmontaje de la cubierta del torreón y del casetón de acceso de la escalera a cubiertas.



ESTADO DE LA DEMOLICIÓN TRAS SU SUSPENSIÓN



6. CONCLUSIONES

La desaparición del inmueble del Catálogo del anterior Plan General de Ordenación Urbana, no impide pese a todo reconocer la singularidad del elemento, como se ha venido exponiendo con anterioridad. Al ser una pieza representativa, y ya prácticamente única, de los modos edificatorios y formales de los años veinte. La progresiva extinción del medio circundante y su consecuente asfixia por las edificaciones colindantes con una altura desproporcionada, se han esgrimido como las razones que dictaron su desaparición del catálogo. Sin que hayan sido sus razones físicas de deterioro o de degradación, las pudieran dictar tal medida. Si no existen razones físicas y constructivas que determinen su demolición, tampoco parecen existir razones históricas y culturales que fuercen a ello. Debiéndose, consecuentemente, de iniciar –aunque ya tardíamente– la declaración como Bien de Interés Cultural, adoptándose las medidas de restitución de los elementos demolidos.

7. VALORACIÓN EL INMUEBLE.

Se incluye, a título orientativo, el valor del inmueble en su situación actual.

El Catastro de Hacienda da las siguientes características del inmueble:

RD de Ciruela 28 (D)

Ciudad Real 13004 Ciudad Real.

Superficie 693 m²

Uso: Sanidad y Beneficencia.

Superficie construida 693 m²

Superficie suelo: 394 m²

Tipo de finca: parcela con un único inmueble.

Dada la localización del edificio y su estado de conservación podemos establecer una valoración de 1400 euros/ metro cuadrado con lo que resultaría un valor de : $693 \times 1400 = 970.200$ euros.

Considerando la antigüedad del inmueble y sus estado de conservación introducimos los siguientes coeficientes:

1. Coeficiente por antigüedad: con un antigüedad entre 72 y 77 años es de 0,37
2. Coeficiente por estado de conservación: 0,7 por estado de conservación regular (ello si no atendemos al deterioro intensivo de los últimos tiempos).

Por lo que resulta un valor de:

$$693 \times 1400 \times 0,37 \times 0,8 = \mathbf{287.179 \text{ €}}$$

-
- ¹ Almarcha E. Arte contemporáneo, *Ciudad Real y su provincia*, Gever, Sevilla 1997.
- ² Muñoz Fajardo R. *Arquitectura modernista de Castilla-La Mancha. III. Provincia de Ciudad Real*. Ledoira, Toledo 2006.
- ³ Peris Sánchez D. La imagen urbana de Ciudad Real, *Villa Real 1252*, nº 4, 1992..
- ⁴ Pillet Capdepón F. *Geografía urbana en Ciudad real*. Akal, 1981
- ⁵ Rivero Serrano J. Arquitectura del XIX y del XX: una aproximación. *El arte y la cultura de la provincia de Ciudad Real*. Ciudad Real, BAM, 1985.
- Ídem. Arquitectura moderna y contemporánea. *La provincia de Ciudad Real III: El arte y la cultura*, Ciudad Real, BAM, 1993.
- Ídem. *Arquitectura del siglo XX en Castilla-La Mancha*. Ciudad Real, Almud, 2003
- ⁶ Romero Fernández M. Ciudad Real imágenes de un pasado reciente, *Villa Real 1252* nº 2, 1990.
- ⁷ El Ave en Ciudad Real y Puertollano. *Cuadernos de Ingeniería y Territorio* nº 2, 2002.
- ⁸ Ibídem. Página 24.
- ⁹ Sánchez Lillo J. El recinto amurallado de Ciudad Real y Puertas de acceso. Ciudad Real, 1982. Los Anexos, reflejan diferentes acuerdos municipales sobre el proceso de demolición. Página 62 y ss.
- ¹⁰ Pillet Capdepón F. Op. Cit. Página 282 y ss.
- ¹¹ Vida Manchega 21 agosto 1913.
- ¹² La imputación del edificio a Sánchez, se produce desde el análisis de los arquitectos actuantes en Ciudad Real en estos años. Muerto Calvo en 1922, sólo queda en activo Sánchez. La aparición de Arias como arquitecto municipal se producirá en 1924, y hasta 1926 no se le autoriza a dirigir obras en el municipio de promoción particular.