



Projecto de rehabilitacion de la alqueria del Xufo

PFG 2012

T15 

OLMO LOSADA CRUAÑES

TUTORES:

- CARMEN CÁRCCEL GARCÍA
- PEDRO VERDEJO GIMENO



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ



# ÍNDICE

## 1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

1.1. OBJETIVOS 3

1.2. METODOLOGÍA 3

## 2. UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL INMUEBLE 5

## 3. ENTORNO Y ANTECEDENTES

3.1. LA HUERTA VALENCIANA 9

3.2. LA ALQUERÍA EN LA HISTORIA 12

## 4. ESTUDIO DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

4.1. EL INMUEBLE: LA ALQUERÍA DEL XUFO 15

4.2. ESTUDIO ESTRATIGRÁFICO Y EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO 17

4.3. ESTADO ACTUAL: MEMORIA DESCRIPTIVA 18

4.4. ESTADO ACTUAL: MEMORIA CONSTRUCTIVA 22

## 5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

5.1. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: SOCIEDAD GASTRONÓMICA DEL XUFO 33

5.2. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: MEMORIA DESCRIPTIVA 36

5.2. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: MEMORIA CONSTRUCTIVA 39

## 6. ANEXOS

6.1. PLANOS 50

6.2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO 93

## 7. DOSSIER 116

## 8. CONCLUSIONES 131

## 9. BIBLIOGRAFÍA 131

# 1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

1.1. OBJETIVOS

1.2. METODOLOGÍA

# 1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN



El proyecto Final de Grado a realizar está dentro del Taller de PFG T15: Proyectos residenciales, intervención y obra nueva. Con la temática para este curso 2011/12 de “Estudio tipológico y constructivo de la vivienda tradicional.

Todos los proyectos a realizar en dicho taller se engloban dentro de un proyecto de colaboración entre diversos alumnos, que tiene como objetivo revitalizar y promocionar el barrio de Campanar, a través del estudio de una serie de edificaciones con un alto valor histórico-cultural.

Cada componente del grupo tiene asignado un inmueble sobre el cuál se realiza un estudio exhaustivo del mismo. Este estudio está estructurado en diversas fases que van, desde la toma de datos del propio edificio, la recopilación de información de éste, hasta una pro esta final de actuación sobre el mismo, dando un enfoque distinto a elección de cada alumno.

El proyecto de colaboración tiene como objeto, además de la realización de los distintos Proyectos Final de Grado de cada alumno, la publicación de un libro que recoja los distintos casos estudiados. Además, se realizará una exposición en el propio barrio de Campanar donde se den a conocer, mediante una serie de paneles expositivos, las diferentes propuestas aportadas por cada alumno.

## 1.1. Objetivos

Los objetivos del proyecto a realizar sobre el edificio asignado son varios: En primer lugar el estudio histórico del entorno y del propio edificio, recurriendo a las fuentes disponibles. Por otro lado el estudio tipológico del mismo comparándolo con edificaciones de similares características y emplazamiento. Tras esto, se procederá al estudio constructivo de todos los elementos que componen el inmueble, analizando su estado de conservación, los materiales empleados y las técnicas constructivas utilizadas, apoyándose en la información de construcciones similares.

Se deben realizar varias visitas al inmueble con el fin de tomar todos los datos necesarios para el estudio y levantamiento gráfico de todo el edificio.

Una vez realizado el levantamiento del estado actual del edificio, se realiza una propuesta de intervención sobre el mismo, dándole un cambio de uso distinto al que tiene actualmente, analizando todos los aspectos formales y constructivos que requiera dicha intervención. Por último se analizarán los aspectos de diseño de la propuesta de intervención, seleccionando los materiales y el mobiliario a emplear.

## 1.2. Metodología

Para llevar a cabo el proyecto se debe seguir una metodología lo más ordenada posible con el fin de poder alcanzar los objetivos de forma satisfactoria.

En primer lugar se realiza la búsqueda de toda la información disponible sobre el entorno del edificio, tanto histórica como referida a tipologías constructivas, para esto se recurre a bibliografía relacionada con el tema.

A continuación se procede a la búsqueda de información del edificio sujeto a estudio de todas las fuentes posibles: Datos catastrales facilitados por la sede electrónica del catastro, documentación del archivo histórico municipal, datos urbanísticos del ayuntamiento de Valencia. Posteriormente se contacta con los actuales propietarios del edificio para recabar toda la información de la que disponen, a través de su propio testimonio.

Una vez recogida toda la información disponible, se procede a la toma de datos in situ del propio edificio. Esta toma de datos comienza con un reportaje fotográfico que recoja toda la información necesaria del edificio: materiales, elementos constructivos, posibles patologías, etc. Este reportaje debe ser muy completo para evitar reiteradas visitas al edificio posteriormente.

Luego se realiza el levantamiento gráfico del edificio, empezando por la realización de una serie de croquis a mano alzada, donde se analiza la forma, disposición y medidas del mismo. Estos croquis se realizan de la fachadas, las plantas generales del edificio, y de todas las estancias del mismo, realizando los esquemas necesarios para definir todos los elementos que componen el inmueble. Una vez dibujados, todos los elementos se deben quedar acotados correctamente para poder realizar el posterior levantamiento gráfico.

Para esto se realizan una serie de mediciones in situ, empleando los medios disponibles: Metro y cinta métrica, distanciómetro láser, nivel de burbuja, y elementos auxiliares para subsanar las limitaciones de estos elementos, tales como reglas, lienzas o tiza.

Una vez realizada la toma de datos del propio edificio, se realiza el levantamiento gráfico empleando medios electrónicos, concretamente se emplea una herramienta BIM. Gracias a ésta además de introducir toda la información gráfica del edificio, se genera un edificio virtual donde se definen las propiedades de todos los elementos que componen el mismo.

Una vez levantado el edificio en su estado actual, se procede a la redacción de toda la documentación sobre los datos tomados, analizando de forma exhaustiva el edificio existente.

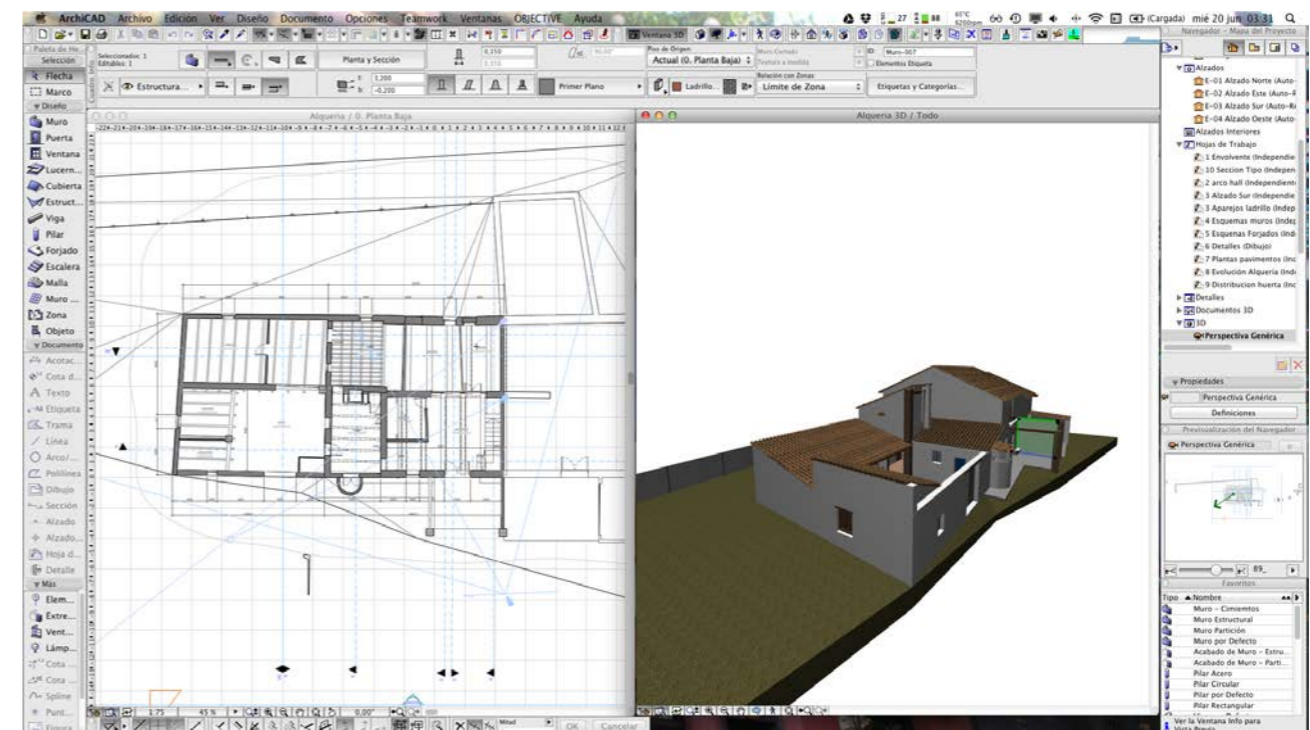
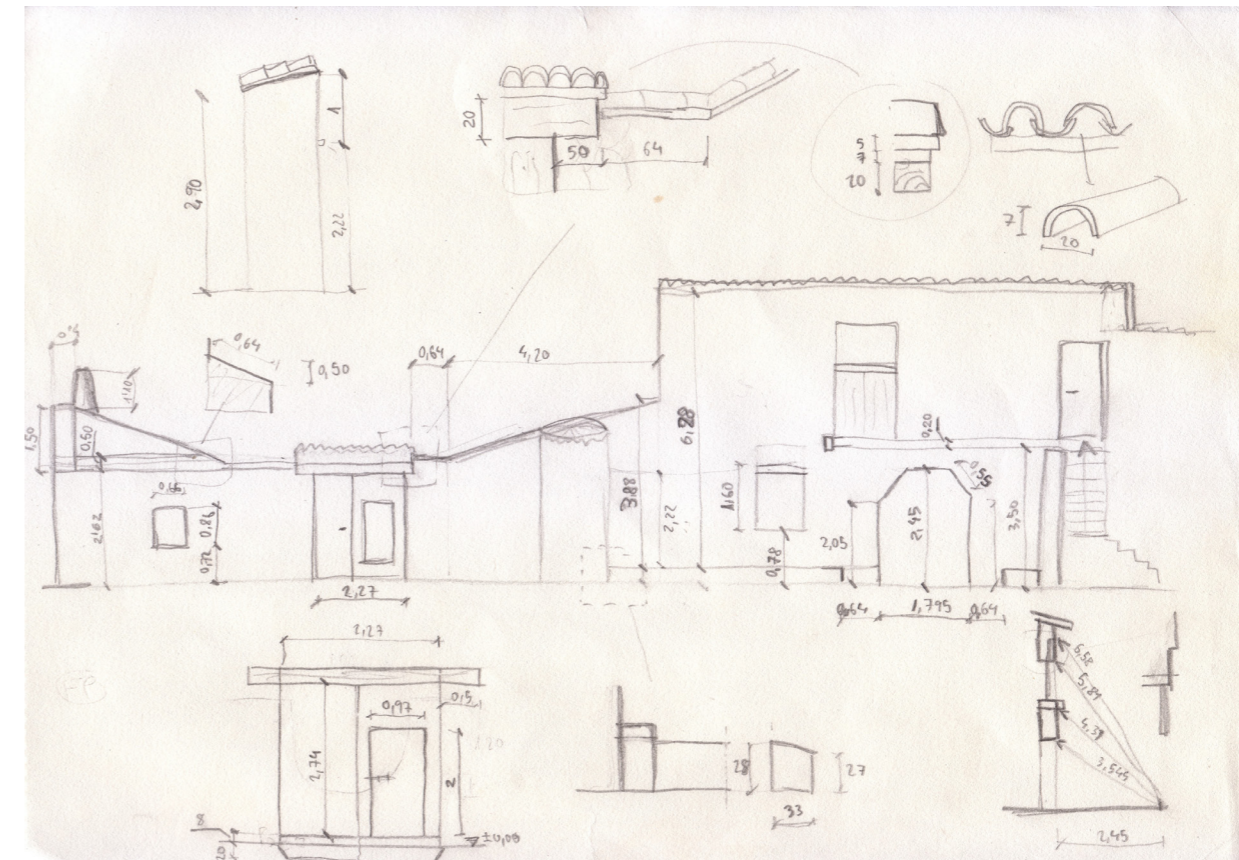
Con el edificio perfectamente definido, se plantean las posibles actividades a realizar en el mismo, para buscar un uso acorde con las características del mismo. Tras esto se analiza la actividad a realizar sobre el mismo definiendo de forma concreta cual va a ser su desarrollo. Esto define un programa de necesidades que deben ser atendidas a la hora de proponer la posible intervención sobre el edificio.

Atendiendo al programa de necesidades que surge de la actividad planteada se realiza una nueva distribución de los espacios disponibles en el edificio, de tal modo que ésta pueda llevarse a cabo de forma adecuada.

Una vez planteada la nueva distribución se analizarán todos los aspectos constructivos: elementos a ser demolidos, reparados o sustituidos, elementos introducidos, paso de instalaciones, etc.

Por último, con todos los aspectos formales y constructivos resueltos se pasa al diseño, tanto interior como exterior, de los componentes del edificio, seleccionando los materiales de acabados, equipamientos, mobiliario, etc. Para esto se consultan catálogos comerciales y técnicos de fabricantes, para seleccionar los productos existentes en el mercado.

Todo el desarrollo de este proyecto consta de una documentación escrita apoyada siempre sobre una documentación gráfica a la cual hace referencia, y una documentación gráfica normalizada donde se desarrollan todos los contenidos del mismo.



## 2. UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL INMUEBLE

## 2. UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL INMUEBLE

El inmueble sujeto de estudio se trata de una alquería tradicional situada en la ciudad de Valencia, ubicada dentro de la huerta del barrio de Campanar. (Latitud 39°29'8.94"N - Longitud 0°24'51.31"O)

Este barrio está situado al noroeste de la ciudad de Valencia y está limitado al norte por la acequia de Mestalla y el Camino Viejo de Paterna, la zona este, por la Av. de Burjasot hasta el puente de San José, y el río turia actúa como límite oeste y sur. Queda dividido en dos partes por la Av. Pío XII, siendo la parte oriental la que alberga un mayor número de servicios públicos y privados, y la occidental donde se concentra la zona residencial y de mayor interés histórico.

El núcleo histórico de Campanar lo conforman principalmente la plaza de la iglesia y su entorno más próximo: la calle Barón de Barxeta (carrer dels porcs) y calle Obispo Mayor, Grabador Enguïdanos (antes Conde Buñol), Maestro Vagant, Vinalesa, Mosén Rausell, Molino de la Marquesa, Benidorm y Avda. Médico Vicente Torrent.

El valor histórico y cultural para la ciudad de Valencia de este barrio es notable, puesto que tanto por su antigüedad, su origen se remonta al siglo XIII, como por su influencia en la vida de sus habitantes le conceden ese estatus. Y es que no hay que olvidar que la actual ciudad de Valencia se concibió por y para la huerta, y sus habitantes han estado ligados durante siglos a ésta, ya que ha sido y es una gran fuente de riqueza.

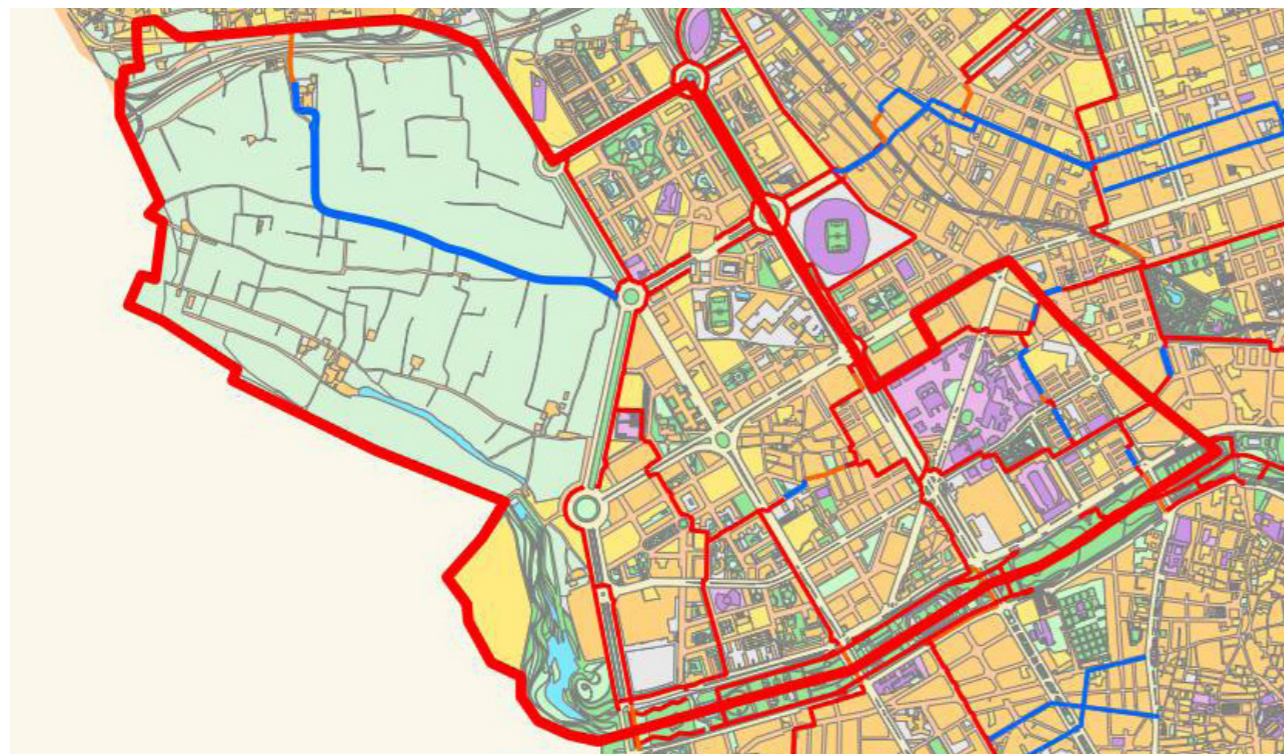


Fig.1: Plano del distrito de Campanar

El área de huerta donde se ubica el edificio se encuentra en la zona noroeste de la ciudad, colindando con el centro histórico del barrio de Campanar. Linda con las localidades de Mislata al sur, Paterna al noroeste, y Benimamet al norte.

Con una superficie de más de 270 ha constituye junto a la de Alboraya, el área de huerta más cercana actualmente a la ciudad.

Parte de esta área se encuentra dentro del planeamiento urbanístico como suelo urbano, fruto de la expansión durante los últimos años del barrio de Campanar. Pero debido a la actual coyuntura económica y tras el estallido de la burbuja inmobiliaria ha quedado paralizada toda urbanización en dicho suelo. Aunque la mayor superficie de esta área está clasificada como suelo rústico, y actualmente se encuentra explotada por los pocos agricultores que quedan en la zona.

Las edificaciones existentes en el lugar se reducen a antiguas alquerías, antiguos molinos y algún inmueble de posterior construcción pero con fines de explotación agraria en su mayoría. El estado de conservación de los mismos es, en general de gran deterioro, debido al abandono producido en este lugar en los últimos años, además de no existir ningún tipo de protección sobre estas edificaciones tradicionales.

Está situada en la Partida de Arriba número 28-30, a 1,5 km aproximadamente del núcleo histórico del barrio de Campanar. Esta calle comunica con el camino del cementerio, que a su vez desemboca en la Av. Pío Baroja. A ésta se puede acceder a través de la Av. Maestro Rodrigo desde el norte, la Av. General Avilés desde el noreste, la Av. de Manuel de Falla y el Paseo de la Pexina desde el este de la ciudad, y con la Av. de tres cruces desde el sur.

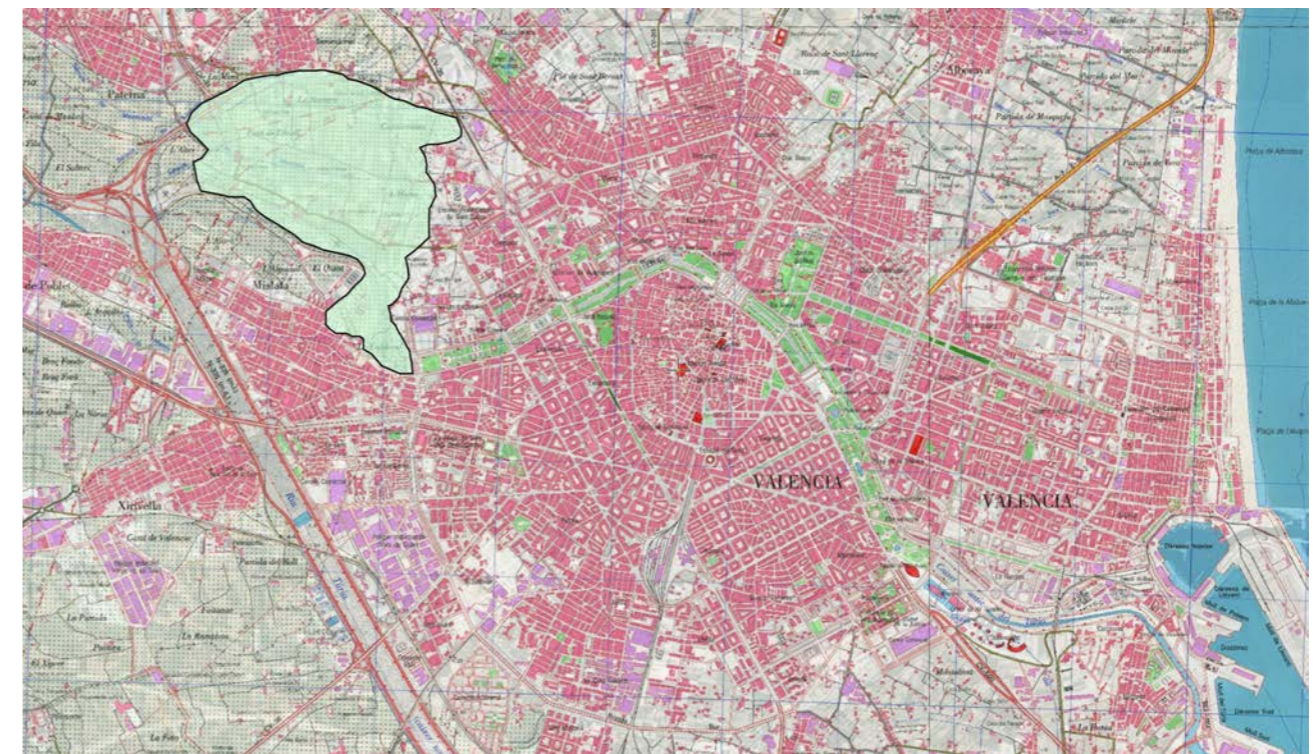


Fig. 2: Área de huerta de Campanar



Fig. 3: Ubicación de la alquería dentro de la huerta



Fig. 4: Vista satélite del emplazamiento de la alquería

Datos climáticos de la ciudad

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	11.5	16.1	7.0	36	63	4	0	0	1	0	9	169
Febrero	12.6	17.2	7.9	32	61	3	0	0	2	0	6	169
Marzo	13.9	18.7	9.0	35	61	4	0	1	1	0	7	212
Abril	15.5	20.2	10.8	37	60	5	0	1	1	0	5	229
Mayo	18.4	22.8	14.1	34	65	5	0	2	1	0	5	256
Junio	22.1	26.2	17.9	23	65	3	0	2	1	0	8	271
Julio	24.9	29.1	20.8	9	66	1	0	2	0	0	13	314
Agosto	25.5	29.6	21.4	19	68	2	0	3	1	0	10	285
Septiembre	23.1	27.6	18.6	51	67	4	0	3	1	0	7	237
Octubre	19.1	23.6	14.5	74	66	5	0	2	0	0	6	201
Noviembre	14.9	19.5	10.4	51	65	4	0	1	1	0	7	167
Diciembre	12.4	16.8	8.1	52	65	5	0	0	1	0	7	150
Año	17.8	22.3	13.4	454	65	44	0	18	10	0	91	2660

Leyenda

- T Temperatura media mensual/anual (°C)
- TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- R Precipitación mensual/anual media (mm)
- H Humedad relativa media (%)
- DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DN Número medio mensual/anual de días de nieve
- DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF Número medio mensual/anual de días de niebla
- DH Número medio mensual/anual de días de helada
- DD Número medio mensual/anual de días despejados
- I Número medio mensual/anual de horas de sol

Datos climatológicos medios de la ciudad de Valencia según la agencia estatal de meteorología

Variable	Anual
Máx. núm. de días de lluvia en el mes	21 (oct 1990)
Máx. núm. de días de nieve en el mes	3 (dic 1946)
Máx. núm. de días de tormenta en el mes	10 (oct 1986)
Prec. máx. en un día (l/m2)	262.6 (17 nov 1956)
Prec. mensual más alta (l/m2)	365.6 (oct 1965)
Prec. mensual más baja (l/m2)	0.0 (jul 2007)
Racha máx. viento: velocidad y dirección (Km/h)	Vel 117, Dir 270 (25 feb 1989 19:23)
Tem. máx. absoluta (°C)	43.0 (27 ago 2010)
Tem. media de las máx. más alta (°C)	33.1 (ago 2003)
Tem. media de las mín. más baja (°C)	0.9 (feb 1956)
Tem. media más alta (°C)	28.1 (ago 2003)
Tem. media más baja (°C)	6.2 (feb 1956)
Tem. mín. absoluta (°C)	-7.2 (11 feb 1956)

Valores máximos absolutos de la ciudad de Valencia extraídos de la agencia estatal de meteorología



# 3. ENTORNO Y ANTECEDENTES

## 3.1. LA HUERTA VALENCIANA

3.1.1. El medio físico, la cultura del agua y la definición del paisaje

3.1.2. La evolución del huerto valenciano

## 3.2. LA ALQUERÍA EN LA HISTORIA

## 3.1. LA HUERTA VALENCIANA

### 3.1.1. El medio físico, la cultura del agua y la definición del paisaje

Hace 50 o 60 años Valencia podía ser definida como “una ciudad de huerta”, con un peso importante del mundo rural. Permanecen muchos testimonios de ello, pero, como bien se puede observar en la actualidad, el avance implacable de la civilización urbana, la economía especulativa y las decisiones institucionales han ido transformando todo aquel entorno.

La huerta se extiende a lo largo de la gran llanura litoral, la depresión inundable de la que hablan los geógrafos, encajonada entre los escalones intermedios del sistema montañoso Ibérico (Norte) y las últimas estribaciones de las sierras Béticas (Sur) y que se abre al mar por el Este.

Esta llanura ha sido modelada secularmente por el sistema fluvial (ríos y barrancos) y las avenidas y riadas que han depositado limos y arenas finas en las zonas más bajas. El río Guadalaviar o Turia y los barrancos del Carraixet y de Torrente son los principales responsables de estas llanuras de inundación.

La depresión acaba por manifestarse, al sur, en la gran área de la Albufera, con su orla de “marjals” (tierras pantanosas) y, al norte, en los “aiguamolls” o albuferetas residuales que se extienden entre Puzol y Albuixec, Alboraiá o Museros. Un nivel freático muy alto y cargado a floraba fácilmente y dificultaba el drenaje de las tierras.

En este panorama físico no se puede obviar el clima: la irregularidad hídrica y su variabilidad de un año a otro (450 mm. de lluvia media anual) hablan más de escasez que de abundancia y, de ahí, el gran desarrollo de los sistemas de regadío para aprovechar y distribuir el agua. La media de temperaturas es alta (entre 10 y 25 grados de medias mensuales) lo que provoca gran evaporación, unido al elevado nivel de insolación (2.500 horas anuales).

El hábitat humano escapa cuándo puede del exceso de agua y del riesgo de inundaciones (marjals y barrancos) y las casas se protegen del sol y del calor con aberturas escasas y la gran puerta principal abierta. A su vez, cómo el invierno también existe, las fachadas suelen orientarse hacia el mediodía.

La domesticación del agua se convertirá en tarea fundamental en este medio: la progresiva humanización de la llanura aluvial produjo una transformación de la cuenca hidrológica y de su red natural de ríos, barrancos, ramblas o rieras y el drenaje progresivo del sistema lacustre.

Desde la época árabe se empieza a desarrollar todo un sistema artificial de regadío y de conducción del agua hacia dónde era necesaria, a través de acequias e ingenios hidráulicos. En el momento de la conquista cristiana (siglo XIII) ya existía ese modelo de regadío estructurado.

El sistema se organiza a partir de la construcción de azudes (presas) para la captación controlada del agua en el curso bajo del río Turia. En ese tramo arrancan las 9 grandes acequias madres que son, ordenadas desde la cota más alta: Montcada, Quart, Tormos, Mislata, Mestalla, Favara, Ras-canya, Rovella y la del Oro, repartidas por igual a izquierda y derecha del cauce del río.

La gran riada de 1957 y el desvío y construcción del nuevo cauce del Turia, hacia el sur de la ciudad, obligaron a la sustitución de los últimos 4 azudes por otro de uso común llamado “del Repartiment”. De las acequias madres salen otras secundarias que completan toda una red irrigadora de la vega de Valencia.

La expansión urbana ha transformado el sistema de acequias, soterrándolo en muchos casos o integrándolo en la red de alcantarillado, manteniendo el riego sólo en ámbitos puntuales. La administración se organiza por comunidades de riego tradicionales, que suelen corresponderse con cada acequia principal. El Tribunal de las Aguas es el organismo consuetudinario que ejerce la máxima jurisdicción.

El sistema de riego de toda la zona es básicamente superficial y por gravedad, si bien hay zonas de huerta que explotan los acuíferos mediante la captación por pozos. Los arrozales de la Albufera utilizan, además del riego proporcionado por las aguas del Turia y del Júcar, el que proviene de la elevación del agua de la propia Albufera. El riego se produce por inundación controlada de las parcelas, desde las cotas superiores a las más bajas y los sobrantes son conducidos por los tramos finales de las acequias hacia zonas perimetrales de la huerta, que en algunos casos constituyen “marjals” y “extremals” (Marjal del Moro en Sagunto o los de Alfafar, Sedaví y Catarroja).

Así pues la necesidad de control y dominio del agua ha transformado un paisaje pantanoso e insalubre en otro habitable y productivo. La construcción de ingenios hidráulicos (azudes, acequias, partidores, cañones, acueductos) ha contribuido a crear y definir un paisaje producto del diálogo permanente entre el hombre y la naturaleza.

Entre los elementos que definen el paisaje de la huerta se distinguen unos naturales, como “els marjals”, las llanuras, los secanos o el fondo montañoso, junto a otros artificiales, acequias, huertas y parcelas agrícolas, todo ello recorrido por una vasta red de caminos que comunican el centro de la ciudad con todos los núcleos y partidas de la huerta.

Se trata de un territorio horizontal, con ausencia de arbolado significativo, lo que le da una gran profundidad visual y dónde cualquier elemento nuevo afecta la percepción del paisaje.

El territorio está en evolución permanente. La imagen de la huerta ha variado como han variado las formas de asentamiento, la arquitectura, la sociedad, el comercio y el concepto de uso del suelo.

La imagen del territorio ha sido definida por cultivos, desecaciones, plantaciones de moreras en los límites de las parcelas, frutales y huertos de cítricos, inundaciones, acequias, pozos, etc. Cambios y variaciones de una estructura coherente que permanece.

Lejos de ser algo uniforme, los distintos usos del suelo y la variedad de elementos naturales conforman un paisaje de gran diversidad y riqueza.

El lago de la Albufera forma un sistema en equilibrio natural, aunque frágil. Los cultivos del arroz, con su estructura de acequias, canales y caminos, crean una red de elementos nítidos sobre su entorno, con ausencia de construcciones, al tratarse de un lugar insalubre (sólo aparecen almacenes y casetas de uso temporal).

Al sur de Valencia, la barrera arenosa y las dunas separan los terrenos cultivados, del mar y las playas, con una vegetación modelada por el viento. En las zonas más próximas a la ciudad predominan los cultivos de hortalizas y el terreno plano, con alquerías dispersas y, más alejados, aparecen los campos de cítricos, donde el cromatismo domina y la profundidad visual se ve reducida por los árboles.

El desarrollo de la ciudad y las infraestructuras necesarias generan a su alrededor nuevos paisajes, concebidos según su propia lógica y superpuestos al sistema de parcelación agraria. Aparecen así elementos ajenos al territorio que no modifican, sino transforman totalmente el paisaje y con una gran rapidez: grandes carreteras, vías de alta velocidad, líneas eléctricas, trazados ferroviarios, etc.

La no coherencia de estos nuevos paisajes metropolitanos con los anteriores, basados en la producción agraria y en la tierra, supondría la eliminación de la huerta y con ello de una cultura y de las huellas del pasado. Es pues necesario pararse a reflexionar sobre el futuro del territorio y tratar de conseguir una evolución lógica del paisaje.



### 3.1.2. La evolución del huerto valenciano

El Huerto Histórico constituye un recorrido por las necesidades y por los resultados de las generaciones que nos han precedido y que aquí se han resumido en cuatro: el Huerto Romano, el Huerto Árabe, el Huerto del Descubrimiento y el Huerto Actual.

Esta cuádruple estructuración hace referencia a épocas históricas que han sedimentado una visión del paisaje asociada al agua y a la biodiversidad hasta conformar un patrimonio cultural donde el origen se remonta a las riberas fluviales que desde siempre nos han acompañado.

#### El huerto romano

Los agrimensores romanos dividían el territorio mediante líneas rectas perpendiculares entre sí: cardos y decumanos. Con ello, definían parcelas cuadrangulares de 50 hectáreas denominadas centurias. Este modo de intervenir en el territorio es todavía visible y en él se ha inspirado el trazado del Huerto Histórico. De la influencia romana en nuestra agricultura destacan el trigo y la cebada, la vid y el olivo o, lo que es lo mismo, el pan, el vino y el aceite, distintivos de la cultura mediterránea. Además, las lentejas, garbanzos y guisantes, entre las leguminosas; la acelga y la lechuga entre las hortalizas de hoja; la higuera o el melocotonero entre los frutales; el lino y el cáñamo entre las plantas textiles; y el algarrobo para alimentar a los animales de tiro, son algunas de tantas especies legadas por la civilización romana.



### El huerto árabe

Después de la llegada de los pueblos islámicos, la tierra quedó en propiedad de los iberorromanos convertidos al islam: los muladíes. Se reparcelan las tierras, aumenta el número de propietarios y gana esplendor el paisaje agrario, debido a las aportaciones de grandes expertos procedentes de Siria y Egipto.

La influencia de esta cultura en la agricultura valenciana queda de manifiesto en la introducción de cultivos tan emblemáticos como el arroz, junto con hortalizas como la alcachofa, la berenjena o la zanahoria. Arranca la elaboración de la popular horchata con el cultivo de la chufa, y se utilizan numerosas especies medicinales, como el aloe. Se perfecciona y amplía el regadío, incorporándose el vocablo árabe “sèquia” (acequia) a nuestro idioma, y proliferan las “alqariya” (alquerías) con sus huertos-jardín perfumados de jazmín, naranjo amargo y limonero, expresión del esplendor de aquella cultura.



### El huerto del descubrimiento

Con el descubrimiento de América cambia profundamente la dieta de los europeos. Cultivos como la patata y el maíz, rápidamente extendidos, contribuyen a una sensible mejora en la alimentación e influyen, incluso, en la recuperación demográfica del viejo continente.

Además, hortalizas como el tomate, la judía o el pimiento, hoy tan familiares en nuestra dieta, son de origen americano. Nuevas especies frutales, como el chirimoyo, el aguacate o la papaya se incorporan a la cocina europea, y muchas otras plantas, como el higo chumbo (“figuera de pala”), se adaptan rápidamente al ambiente local. Los jardines de Europa se pueblan de especies ornamentales procedentes del otro lado del Atlántico: buganvillas, pimenteras, tuyas, palmeras americanas, flores de pascua, y muchas otras cuyo exotismo fascinó a nuestros antepasados.



### El huerto actual

Tras la II Guerra Mundial, el abastecimiento de alimentos se convierte en una prioridad, por lo que se generaliza la agricultura de corte industrial basada en el uso intensivo de los medios de producción, mediante la tecnificación y la utilización de productos químicos de síntesis. Con indudables ventajas, sobre todo relacionadas con la ganancia de productividad, esta nueva agricultura también presenta riesgos ambientales: alto coste energético, agotamiento del suelo, contaminación de acuíferos, proliferación de plagas asociadas al monocultivo, pérdida de biodiversidad, etc. Por eso se impulsan nuevas tendencias, como la agricultura ecológica, que favorece el empleo de recursos renovables, respeta los mecanismos naturales para el control de plagas y enfermedades, y prima los métodos mecánicos sobre los químicos en las técnicas agrícolas.

En el Huerto Actual se muestran esas tendencias, con presencia de invernadero, cultivo en sustrato artificial, riego localizado, etc., y la expansión de nuevos cultivos, como el de plantas aromáticas o el de flores. La citricultura está simbolizada por los ejemplares de naranjo, mandarino y pomelo, y también se encuentran aquí especies y variedades recientemente introducidas, como el caqui o el níspero.



## 3.2. LA ALQUERÍA EN LA HISTORIA

**Alquería** (Diccionario de la Lengua Española): Del árabe “al-qarya”, poblado pequeño.

- 1.- Casa de labranza o granja, lejos de poblado.
- 2.- Conjunto de dichas casas.

De origen árabe, se extiende por el mundo mediterráneo musulmán y en la península ibérica se encuentra en toda el área de Al-Andalus y sus zonas de influencia. No es por tanto exclusiva de las tierras valencianas aunque aquí alcance gran desarrollo y adquiera connotaciones particulares.

Como en todo proceso histórico el concepto de alquería será cambiante, al ritmo de los cambios sociales.

Está documentada su existencia desde la llegada de los árabes en el siglo VIII y se mantendrá, con pocos cambios, hasta la conquista cristiana en el siglo XIII. Durante esta larga época histórica, dominada por el mundo árabe, la alquería constituía un núcleo pequeño de poblamiento rural colectivo: grupo de casas, 5 o 6 hasta un centenar, habitadas por grupos familiares extensos e incluso tribales. Fue un elemento clave de vertebración del mundo rural en la sociedad andalusí.

En la época final de la dominación musulmana, en los llamados reinos de Taifas, se produce una primera transformación del concepto de alquería, en la periferia de las ciudades (bien observable en Valencia): se empiezan a sustituir los poblamientos colectivos por explotaciones agrarias privadas, en manos de nobles o funcionarios, que tenían una extensión de terreno considerable y, en algunos casos, construidas con cierto gusto arquitectónico y no exentas de lujo; son lo que las fuentes cristianas denominarán tras la conquista cómo “rafals”.



Fig. 1: Ilustración de una alquería tradicional

A la conquista de Valencia, en 1238, las tropas cristianas se encontrarán con estos poblamientos rurales: alquerías y rafals. Al realizarse el Repartiment de Jaume I se darán diversas situaciones: los rafals particulares serán entregados a nobles y burgueses y las alquerías, de poblamiento colectivo, pasarán a manos de nobles, constituyendo después auténticos señoríos feudales o serán donadas a un Consell municipal, lo que dará lugar a su fragmentación y a base de asentamiento de los colonos repobladores.

El resultado en la periferia de la ciudad de Valencia fue la aparición de 2 anillos: uno más cercano a las murallas, dónde las alquerías fueron parceladas y desaparecieron como núcleos habitados (Malilla, Patraix o Campanar) y un segundo anillo, un poco más exterior, dónde continuó el poblamiento concentrado (Benimaclet, Alborai, Rascanya, Benimamet, Mislata).

A partir del siglo XIII cambia el significado de la palabra alquería: las que constituían núcleos de población pasan a denominarse “vilas” o “llocs” y el vocablo alquería hace referencia a “casa rural de cierta entidad y dimensión, con varias dependencias, con funciones de residencia y almacén agrícola, propiedad de nobles o burgueses que residen habitualmente en la ciudad, de construcción antigua o de nueva planta”.

Este proceso provocará la transformación del paisaje rural: pueblos concentrados, sobre la base de pequeñas explotaciones familiares y gran fragmentación parcelaria, alquerías con extensiones agrarias más grandes y , sobre todo, casas populares dispersas de pequeños propietarios y enfitteutas agrícolas. Este modelo se mantendrá casi sin cambios hasta bien entrado el siglo XVIII y se pueden rastrear sus huellas a lo largo de los caminos radiales que partían de la ciudad de Valencia hacia Sagunto, Campanar, Torrente, Quart o El Grao.



Fig. 2: Alquería cerca de Alzira



Fig. 3: Alquería de Puchades

Estas alquerías, que pueden denominarse como señoriales o feudales, constaban de varios edificios alrededor de la residencia noble para almacenes y casas de los trabajadores. De diferente tamaño (5 o 6 Has.) y producción básicamente cerealística, no eran grandes explotaciones, como en otras zonas de Europa, ni centros de producción agraria para el mercado, base del posterior capitalismo agrario. Sus propietarios, grupos urbanos (nobles, mercaderes, burgueses, la Iglesia), las utilizaban como lugares de segunda residencia y para garantizar su abastecimiento particular. La forma de explotación de la tierra consistía en el arrendamiento, bien de la totalidad o parcelando entre varios labradores a cambio de censos en especie o en dinero.

Hacia la 2ª mitad del siglo XVIII se desarrolla un modelo nuevo, la alquería burguesa, que se extenderá hasta finales del XIX. El ascenso de la burguesía urbana y el progresivo empobrecimiento del campesinado provocará que estos se vean obligados a vender sus tierras (vuelven a ser arrendatarios) y un aumento del número y extensión de las alquerías. Estas se hacen más grandes (nuevos edificios) y siguen siendo lugar de residencia del propietario y los arrendatarios pasando a convertirse en grandes centros de producción para el mercado urbano.

A finales del XIX y principios del XX hay nuevos cambios: el campesinado vuelve a acceder a la propiedad de la tierra y se generaliza el minifundio y la construcción de pequeñas residencias en los bordes de las parcelas. La alquería contemporánea pasa a ser residencia de familias de labradores, de gran diversidad en su construcción según el poder económico, alternando con las casas y barracas de vecinos arrendatarios.

Por cuestiones económicas y geográficas la densidad de alquerías es mucho mayor en el perímetro más cercano a la ciudad de Valencia y constituyen un distintivo fundamental del paisaje de los campos que rodean a la ciudad en la actualidad; así cómo un elemento primordial en la estructura urbanística de la gran área metropolitana y sus proyecciones de futuro.

Por desgracia, en la actualidad el número de alquerías que se conservan se ve reducido drásticamente conforme avanzan los planes urbanísticos, pues rara vez se tienen en cuenta a la hora de elaborar estos, y su conservación se debe más, en muchos casos, al interés privado y no de las instituciones públicas.



Fig. 4: Alquería de Barrinto (1996)



Fig. 4: Alquería de Barrinto (2011)

## 4. ESTUDIO DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

4.1. EL INMUEBLE: LA ALQUERÍA DEL XUFO

4.2. ESTUDIO ESTRATIGRÁFICO Y EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO

4.3. ESTADO ACTUAL: MEMORIA DESCRIPTIVA

4.4. ESTADO ACTUAL: MEMORIA CONSTRUCTIVA

4.4.1. Cimentación

4.4.2. Estructura Vertical: Muros y pilare

4.4.3. Estructura horizontal: Vigas y forjados

4.4.4. Estructura inclinada: Cubiertas

4.4.5. Cubiertas: Puntos singulares

4.4.6. Fachadas

4.4.7. Particiones interiores

4.4.8. Carpinterías

4.4.9. Revestimientos verticales

4.4.10. Pavimentos

### 4.1. EL INMUEBLE: LA ALQUERÍA DE XUFO

El inmueble objeto del proyecto es una alquería tradicional valenciana característica de la huerta de Campanar. Según fuentes particulares el edificio recibe el nombre de "Alquería del Xufo", aunque no existe información documental que recoja dicha denominación. Así mismo, tampoco se encuentra catalogado ni sujeto a ningún tipo de protección.

Según los datos catastrales, la alquería se encuentra dividida en dos viviendas independientes, el proyecto de rehabilitación se centra en la correspondiente al número 28, puesto que ambas viviendas pertenecen a distintos propietarios. Según el testimonio del propietario, esta división se realizó por los antiguos propietarios, a modo de reparto familiar.

Según los mencionados datos catastrales la parcela correspondiente al inmueble tiene 414 m2 de suelo, y la superficie construida es de 380 m2. El perímetro cercado comprende a las dos parcelas colindantes, y a otra edificación existente correspondiente al número de policía 26.

El uso al que se refieren dichos datos es el de residencial. El año de construcción que facilita es el 1890, aunque según el testimonio de los propietarios actuales podría ser algo anterior. En cualquier caso, las características de la edificación así como las técnicas constructivas empleadas confirman que su construcción debe ser de finales del siglo XIX aproximadamente.



Fig.1: Vista aérea de la alquería facilitada por <http://www.goolzoom.com/>

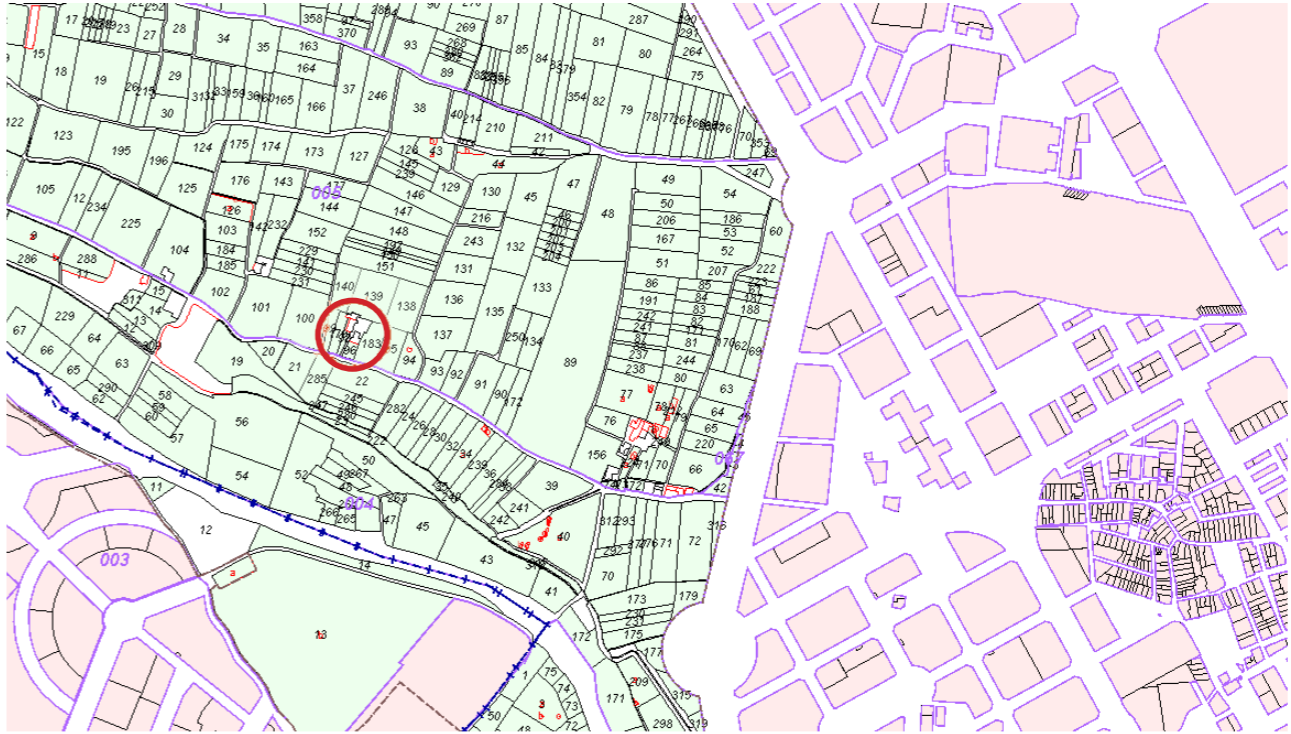


Fig. 2: Plano catastral de la ubicación del inmueble

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 000801500YJ27C0001AA

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: PD ARRIBA 28 Es:1 Pl:B0 Pl:00  
46015 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1890

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 380

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: PD ARRIBA 28  
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 570      SUPERFICIE SUELO (m²): 414      TIPO DE FINCA: [division horizontal]

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escala	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	00	00	102
ALMACEN	00	00	66
ALMACEN	00	00	26
ALMACEN	00	00	18
ALMACEN	00	00	168

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/2000

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.

Viernes, 23 de Marzo de 2012

722,500 Coordenadas UTM, en metros.  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Fig. 3: Ficha catastral extraída de la sede electrónica del catastro



Según el testimonio del propietario, la alquería no se encuentra dividida en dos, si no en tres propiedades independientes. La vivienda objeto de estudio constituye el mayor volumen de los tres, ya que la alquería queda dividida más o menos en dos mitades iguales, una ocupada por la vivienda estudiada y la otra dividida entre las otras dos.

Ninguna de las tres viviendas están habitadas como residencial habitual, solo la planta baja de la zona anexa no correspondiente a la estudiada está acondicionada para su uso. De hecho el propietario acude a menudo ya que realiza actividades de explotación agraria. La planta superior de esta zona anexa se encuentra en un estado de alto deterioro, fruto de su abandono y esporádicas ocupaciones ilegales de los últimos años. El abandono de esta vivienda es total según el testimonio de los propietarios de las otras dos, con los que se si se ha podido contactar.

La zona a intervenir se usa actualmente como almacén y no cumple ningún requisito de habitabilidad. Su estado de conservación es también bastante deficiente debido a su falta de uso. El actual propietario acude muy esporádicamente.

La parcela donde se encuentra la alquería se encuentra cercada perimetralmente mediante una valla metálica, que comparte con otras dos viviendas. El camino de acceso a la parcela se encuentra en el centro de la parcela y la divide en el espacio ocupado por ésta y las otras dos vivienda. El espacio no edificado de la parcela se encuentra actualmente explotado parcialmente como huerta.



Fig. 4 y 5: Acceso y parcela donde se ubica la alquería



Fig. 6,7,8 y 9: Vistas de la alquería



Fig. 10: Fachada del volumen ocupado por las dos viviendas anexas

## 4.2. ESTUDIO ESTRATIGRÁFICO Y EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO

A continuación se realiza un estudio de la evolución del crecimiento, las ampliaciones y las modificaciones que ha sufrido el edificio a lo largo del tiempo. Ante la falta de datos concluyentes que permitan conocer con exactitud esta evolución, más allá del testimonio del propietario de la misma, que carecía de información más allá de la primera mitad del siglo XX, se ha realizado una estimación.

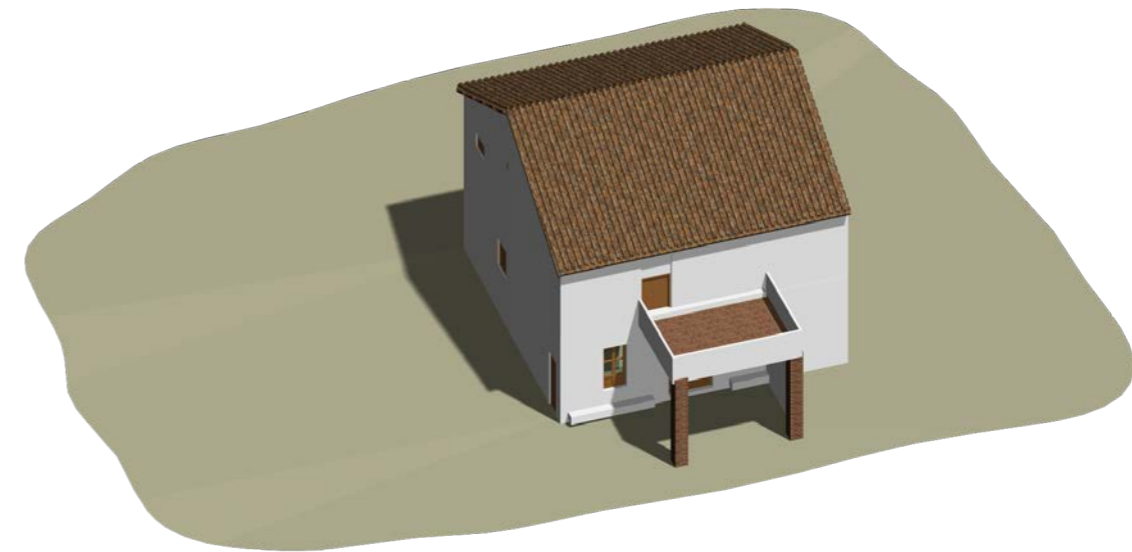
La estimación se basa en el propio testimonio del propietario, la estructura del edificio, los distintos materiales empleados, y los sistemas constructivos. A partir de esta información se deduce que elementos son de una mayor antigüedad y cuales son más recientes.

La evolución del edificio se supone en **tres fases**, correspondientes a la construcción del edificio original, una primera ampliación y la última modificación dando lugar a su estado actual.

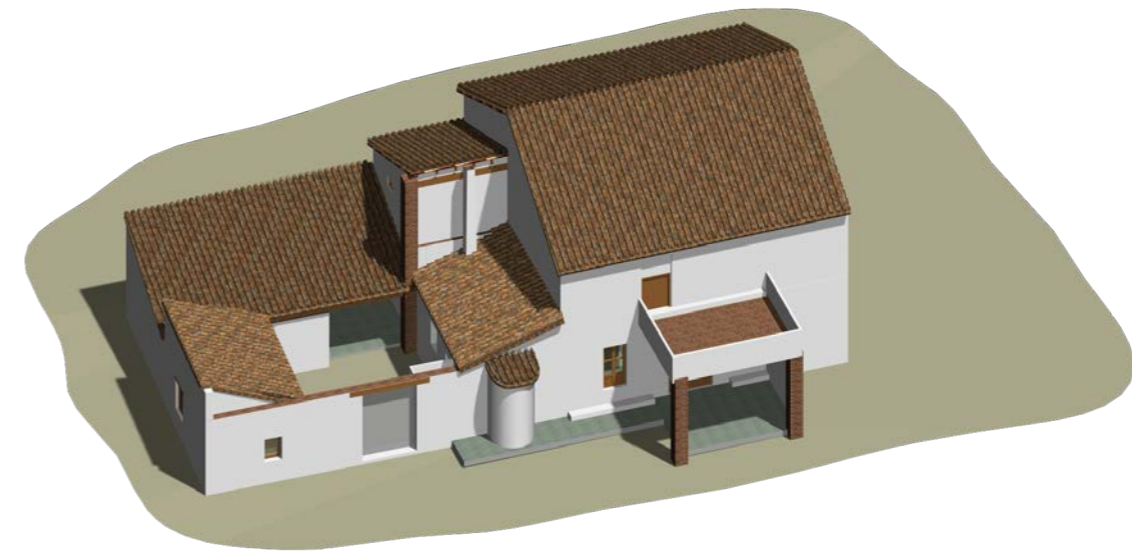
La **primera fase** se trata de la construcción, a finales del siglo XIX, del volumen principal de la alquería, con forma rectangular, dos alturas, y la cubierta resuelta a dos aguas.

La **segunda fase**, realizada aproximadamente a mediados del siglo XX, corresponde con una primera ampliación, añadiendo la cocina, cuya cubierta a un agua apoya sobre uno de los muros del edificio, y la cuadra anexa a esta, ampliando además la alcoba superior mediante la creación de una nueva cubierta. Además de la creación del patio y el corral.

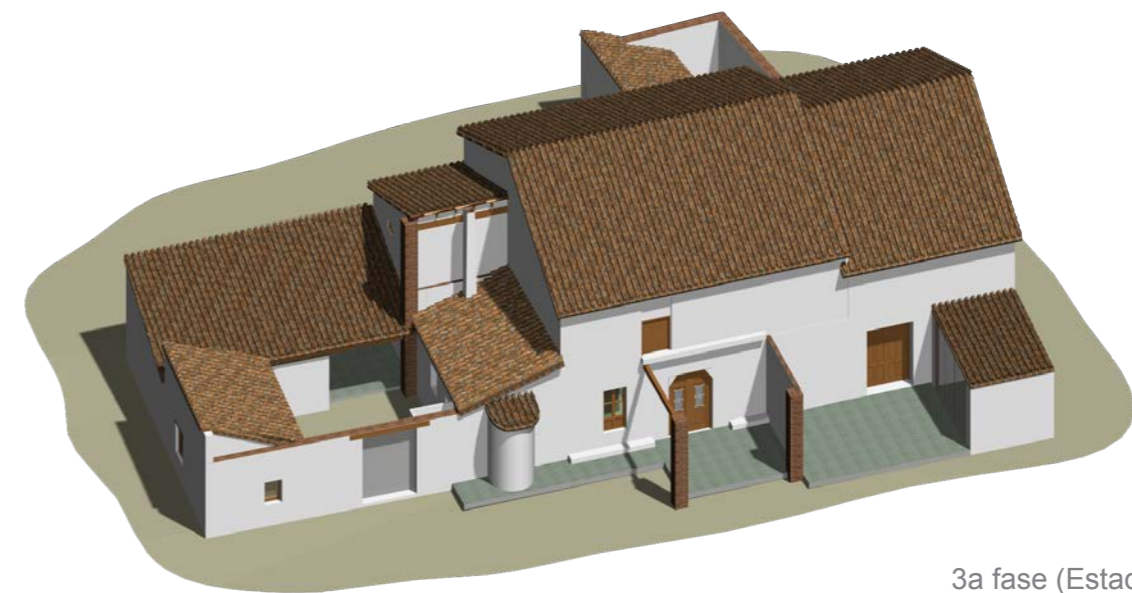
En la **tercera fase**, se anexionó, en la fachada norte del edificio, otro volumen de vivienda a dos alturas, y con cubierta a dos aguas, siguiendo la orientación original, pero con una menor altura. Tras esta ampliación, quedó dividida la alquería original en 3 vivienda independiente, fruto del reparto patrimonial por parte del propietario. Se realizó a mediados de la segunda mitad del siglo XX.



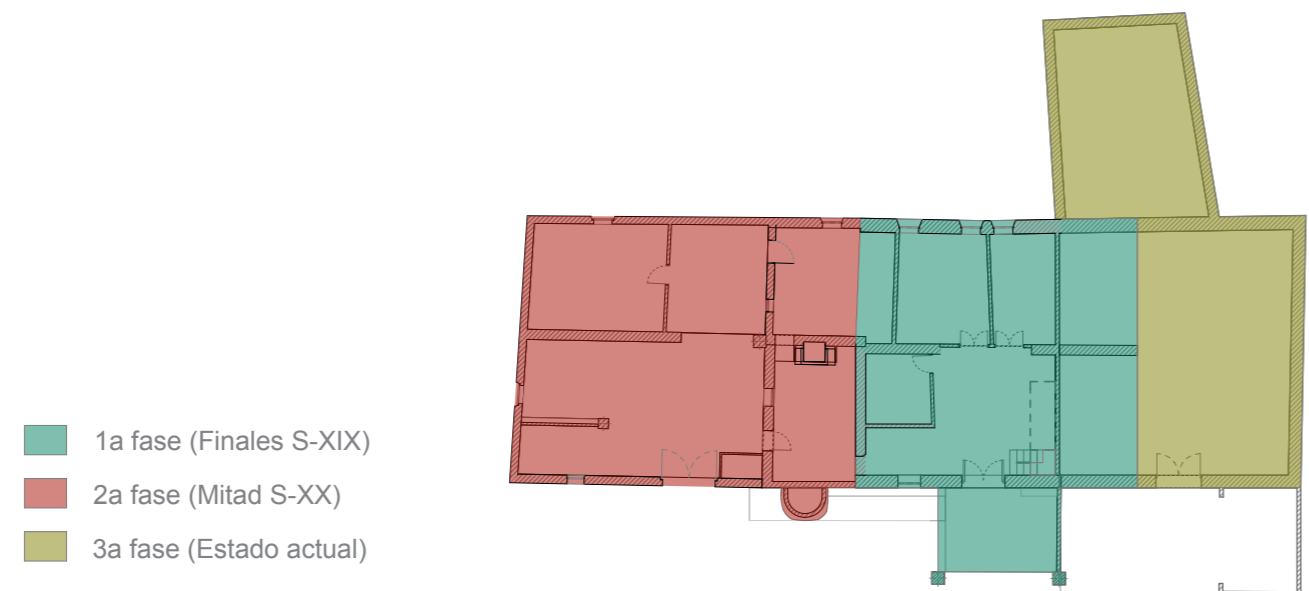
1a fase



2a fase



3a fase (Estado actual)



## 4.3. ESTADO ACTUAL: MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble se compone, siguiendo las características tipológicas de las alquerías, de un cuerpo principal, con función de vivienda, distribuido en dos alturas, y cubierta a dos aguas de teja árabe. Adosado a éste se encuentra un cuerpo anexo con destinado a la explotación agropecuaria cubierto parcialmente con una cubierta a un agua. Ambos espacios se comunican entre sí por un patio interior abierto.

El edificio esta compuesto por 3 fachadas: La **fachada principal** (Fig. 1-3), situada al éste, a la cual se llega directamente por el camino de acceso a la parcela, por la cual que se accede a la vivienda y al patio interior. La **fachada sur** (Fig. 4) delimita la zona de almacén y corrales. La **fachada posterior** (Fig. 5), u oeste, es la fachada donde recaen los dormitorios principales de la vivienda. Al norte, linda con la otra vivienda que constituye la alquería.



Fig. 1,2,3: Fachada Este (Principal)



Fig. 4: Fachada Sur



Fig. 5: Fachada Oeste (Posterior)

### La zona Habitable

El cuerpo correspondiente a la zona de vivienda está dividido en dos plantas comunicadas entre si verticalmente por una escalera interior, quedando divididas las dos zonas primitivas de la vivienda: La zona habitable y la zona de almacenaje, comúnmente denominada “cambra” o “alacena”.

La **Planta Baja** corresponde a la zona destinada a la residencia de los propietarios, y es donde se encuentran los dormitorios y la primitiva cocina. Tiene una superficie construida total de aproximadamente **125 m<sup>2</sup>**, distribuidos en un distribuidor de acceso, donde se encuentra la escalera de comunicación vertical, tres dormitorios independientes, una cocina, y una zona de cuadra, comunicada directamente con la zona no habitada.

La **Planta superior** corresponde con la zona de almacenaje de la primitiva alquería; por ello esta compuesta por dos grandes salas destinadas al almacenaje y conserva de productos relacionados con la huerta principalmente. Una de estas salas se encuentra particionada formando el que constituye el cuarto dormitorio de la vivienda.

A la vivienda se accede a través de la entrada principal situada en la fachada este. Esta puerta da acceso al **distribuidor principal** (Fig. 1-2), con que tiene una superficie útil de **27 m<sup>2</sup>**, donde se encuentra la escalera de comunicación vertical que da acceso a la planta superior. En frente de la entrada se encuentran los dos dormitorios principales, colindantes entre sí con unas superficies de **11,1 m<sup>2</sup>** el **dormitorio 1** (Fig. 3) y **15,6 m<sup>2</sup>** el **dormitorio 2** (Fig. 4). El recibidor también de acceso al **tercer dormitorio**, con una superficie de **7 m<sup>2</sup>**, y a través de un pequeño pasillo se accede a la primitiva **cocina** de la vivienda (Fig. 5-6), que tiene una superficie útil de **17 m<sup>2</sup>**. La cocina está comunicada directamente con el patio interior así como con una de las cuadras, por la que se accede por un pequeño pasaje. Esta **cuadra**, de **20,3 m<sup>2</sup>** útiles, aunque se encuentra en el volumen de la zona de vivienda, correspondería ya a la zona anexa de uso no habitable.



Fig. 1: Recibidor y puertas de acceso dormitorios



Fig. 2: Pasillo acceso cocina



Fig. 3: Dormitorio 1



Fig. 4: Dormitorio 2



Fig. 5: Vista de la cocina



Fig. 6: Pozo en la cocina

Al ascender por las escaleras (Fig. 9) del recibidor se llega al que sería el **cuarto dormitorio** del inmueble (Fig. 10), que se trata de una estancia de **16,6 m<sup>2</sup>**, creada a partir de la división de una de las salas de almacenajes o “**alacenas**”. Luego se encuentran las dos salas mencionadas ambas a distintas alturas, y divididas por el muro de carga principal que divide las dos aguas de la cubierta. La primera de estas salas (Fig. 7-8), a la que se accede directamente por las escaleras tiene una superficie útil de **34 m<sup>2</sup>**, la otra “**cambrá**” o “**alacena**” (Fig. 11-12) se encuentra a una cota menor, y se accede a través de la primera, esta segunda estancia tiene una superficie de **33 m<sup>2</sup>**.



Fig. 7-8: Alacena principal



Fig. 9: Escalera



Fig. 10: Dormitorio 4



Fig. 11-12: Alacena 2



Fig. 13-14: Cocina y almacén patio exterior

### La zona de explotación agropecuaria

La zona anexa al volumen principal que forma la vivienda esta compuesta por 3 espacios: una zona de **cuadra y corral**, donde antiguamente se albergarían los animales, protegidas por una cubierta a un agua de teja árabe. El segundo espacio esta compuesto por una antigua **cocina exterior**, que según testimonios de los propietarios, estaba destinada al uso del servicio doméstico, junto a está se encuentra lo que sería un antiguo **almacén**. Toda esta zona se encuentra en un estado de conservación muy deficiente, de hecho está semiderruido, aunque se conserva, parcialmente, una cubierta a un agua que servía como protección.

Estos dos espacios, están intercomunicados entre sí por un gran **patio** descubierto, el cual tiene acceso directo desde la fachada principal de la vivienda a través de una gran puerta que permite el acceso de pequeños vehículos, también comunica con la zona de cuadras, y con la cocina principal de la vivienda. De esta forma se articula toda la comunicación entre la huerta, la zona de trabajos relacionada con ésta, y la zona de vivienda. Este sistema deja claro el carácter rural y de uso agrario de este tipo de edificaciones.



Fig. 15: Acceso corral vivienda



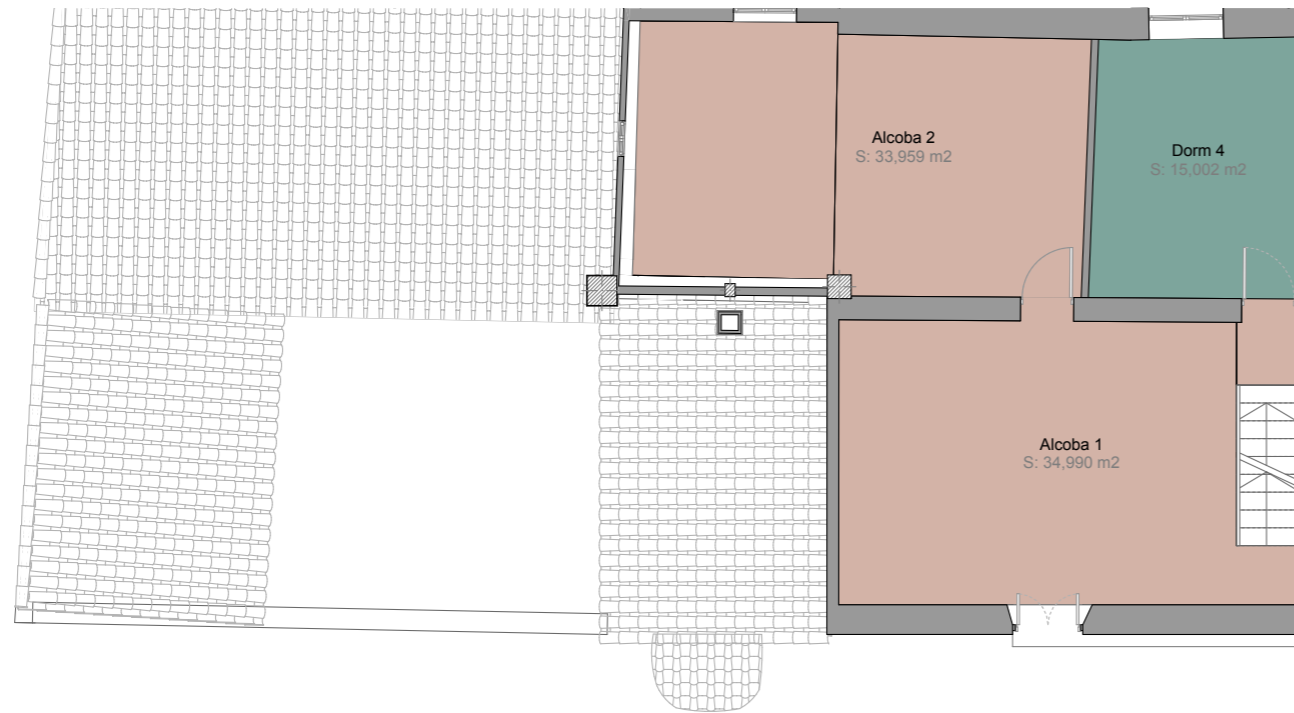
Fig. 16: Antiguo bebedero cuadra

En el patio interior, existe un pequeño aseo semiderruido anexionado al lado de la cocina. Éste aseo se construyó claramente con posterioridad a la alquería original, y se encuentra inutilizado e inservible.

El estado general de conservación de toda la zona de explotación agropecuaria es bastante deficiente, estando algunas de las cubiertas en estado ruinoso, así mismo los materiales empleados en esta zona son de una calidad inferior al de la zona de vivienda.

La suma de la cocina exterior, el almacén y el patio forman una superficie de **50 m<sup>2</sup>**, mientras que la zona de cuadra y corral cubiertas tienen una superficie total de **44 m<sup>2</sup>**.

ESQUEMAS ZONIFICACIÓN ACTUAL DEL EDIFICIO



Planta Superior

PLANTA BAJA	
ESTANCIAS	SUPERFICIE (M2)
RECIBIDOR	27,84
DORMITORIO 1	11,14
DORMITORIO 2	15,78
DORMITORIO 3	7,13
COCINA PRIMITIVA	16,25
CUADRA	20,32
PATIO	44,62
CORRAL	39,92
COCINA EXTERIOR	6,83
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>189,83</b>



Planta Baja

PLANTA SUPERIOR	
ESTANCIAS	SUPERFICIE (M2)
ALCOBA 1	35,00
ALCOBA 2	33,95
DORMITORIO 4	15,00
<b>TOTAL PLANTA PLANTA SUPERIOR</b>	<b>83,95</b>

<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>273,78</b>
-------------------------	---------------

## 4.4. ESTADO ACTUAL: MEMORIA CONSTRUCTIVA

La Alquería se encuentra en un estado de conservación de gran deterioro, aunque los principales elementos estructurales conservan su capacidad portante. El sistema estructural de el edificio, correspondiendo con la tipología a la que pertenece, consiste en gruesos muros de carga y vigas de madera principalmente.

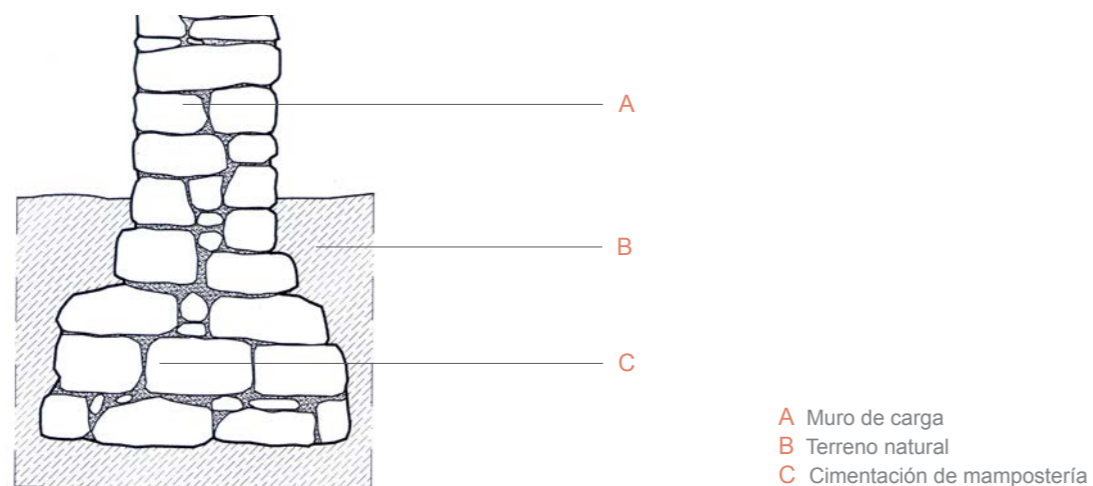
El edificio original está resuelto siguiendo las técnicas constructivas características de las alquerías valencianas tradicionales, si bien, se encuentran distintas técnicas añadidas a posteriori, en el proceso de ampliación y mantenimiento de la misma.

### 4.4.1. Cimentación

En este tipo de edificaciones rústicas situadas en la zonas de huerta, la cimentación no suele tener mucha entidad. La ausencia de cargas importantes y el desconocimiento de técnicas para su ejecución son algunas de las razones. Es por ello que la cimentación de estos edificios puede ser inexistente o una simple prolongación de los muros principales.

Debido a la imposibilidad de averiguar con exactitud la naturaleza del sistema de cimentación del edificio objeto de estudio, se deduce el mismo siguiendo los criterios tipológicos propios de las alquerías.

El sistema que se estima empleado es la de la formación de una zapata corrida de cimentación mediante mampuestos, que no es más que el ensanchamiento del muro por ambas partes. Este ensanchamiento esta ejecutado mediante mampostería, con un aparejo, más o menos cuidado, recibidos con un mortero de cal y arcilla, siguiendo la composición del muro que sustenta. La entrega con el terrenos no debe tener demasiada profundidad, simplemente evitando los estratos más superficiales.



### 4.4.2. Estructura Vertical: Muros y pilares

El sistema estructural del edificio se compone principalmente de muros carga mixtos sobre los que apoyan los forjados y las cubiertas.

Estos muros de carga están ejecutados, en su mayoría, y hasta donde se ha podido averiguar, mediante una combinación de fábrica de mampostería y ladrillo cerámico. Estas fábricas están constituidas por pequeños mampuestos, no excesivamente trabajados, que se aparejan con ayuda de ladrillos cerámicos macizos, y se reciben con mortero, seguramente de barro, cal o yeso. Las zonas que precisan una mayor geometría, tales como las esquinas, jambas, machones, impostas, cornisas, arcos, alféizares, etc. están resueltos con ladrillo, ya que estos permiten una mejor traba mucho más aristada.

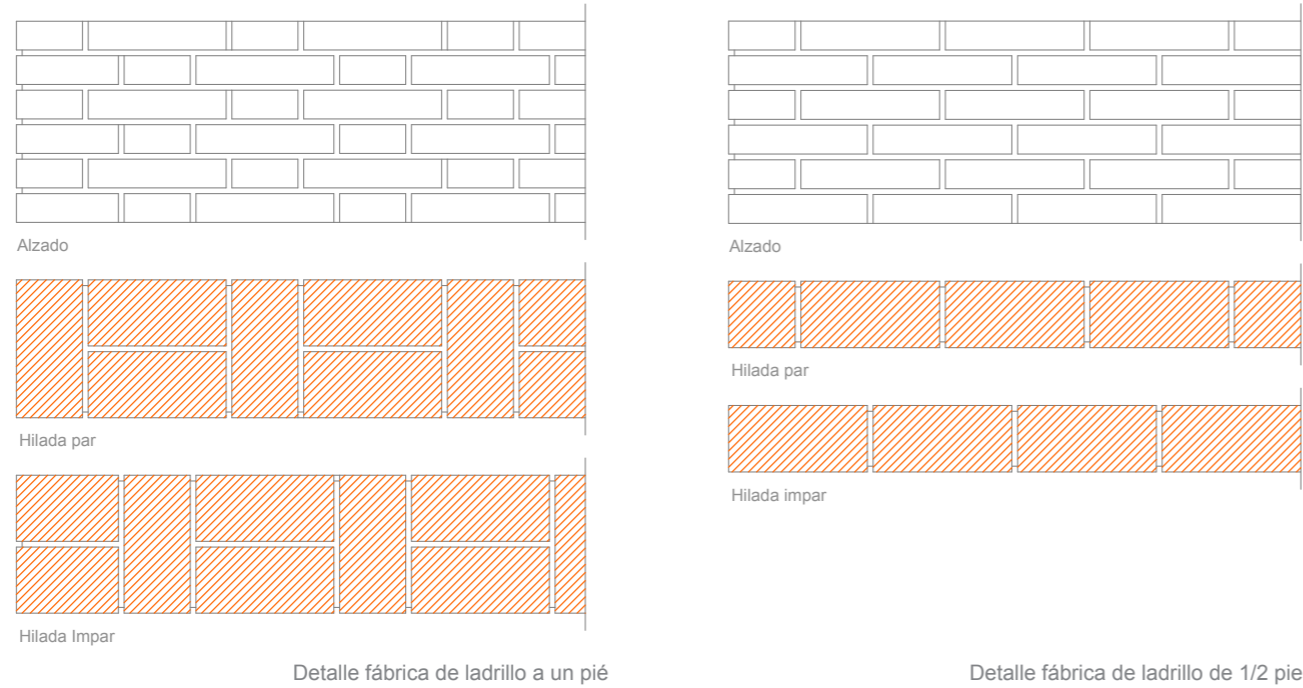


Fig. 2: Muro de carga mixto

En la planta superior, en las zonas donde las cargas son menores, los muros se resuelven exclusivamente con **fábrica de ladrillo de un pie** recibida con mortero de cal.

Los muros que componen el cerramiento del edificio pero no reciben carga, ya que se orientan paralelos a la dirección del forjado, están ejecutados mediante **fábrica de ladrillo de medio pie** recibida con mortero de cal. El espesor de la junta es irregular, pero en todo caso moderado, y posiblemente se emplearan morteros distintos para el asiento y aparejo del mortero, éste más pobre en cal, y otro de protección más rico a modo de rejuntado.

Todos los muros están parcialmente revestidos con mortero de cal, ya que debido al deterioro éste se ha desprendido. Esto hacer suponer que en su estado originarios se revistieron todos con dicho mortero, siguiendo las características tipológicas de la zona.

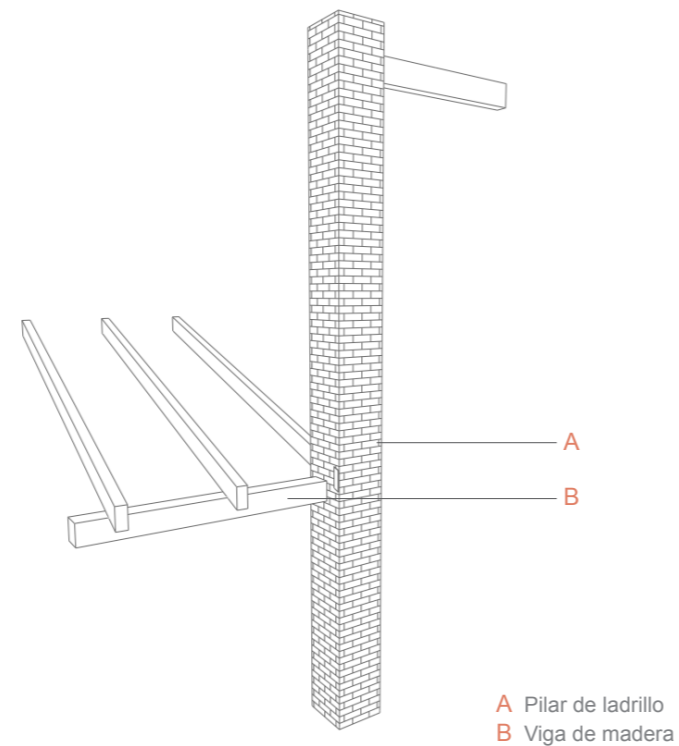


En algunas zonas del edificio, concretamente en una de las estancias de la planta superior y en la zona del corral, se emplea como sistema estructural **pilares de fábrica**, sobre los que apoyan las vigas para sustentar la cubierta o generar un vano.

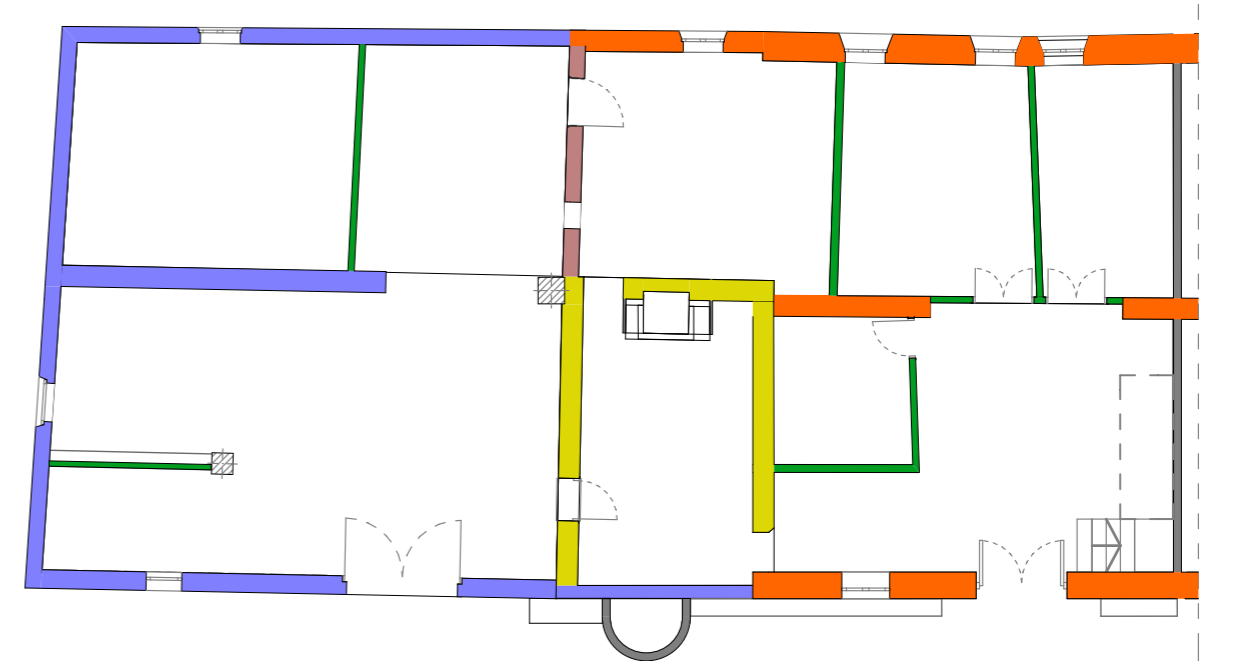
Estos soportes están ejecutados aparejando las diversas hiladas de ladrillo hasta alcanzar la altura deseada. Los ladrillos son macizos y de aproximadamente 5 cm de espesor, y están recibidos con mortero de cal. Al igual que los muros están parcialmente revestidos con mortero de cal.



Fig. 5: Pilar de ladrillo

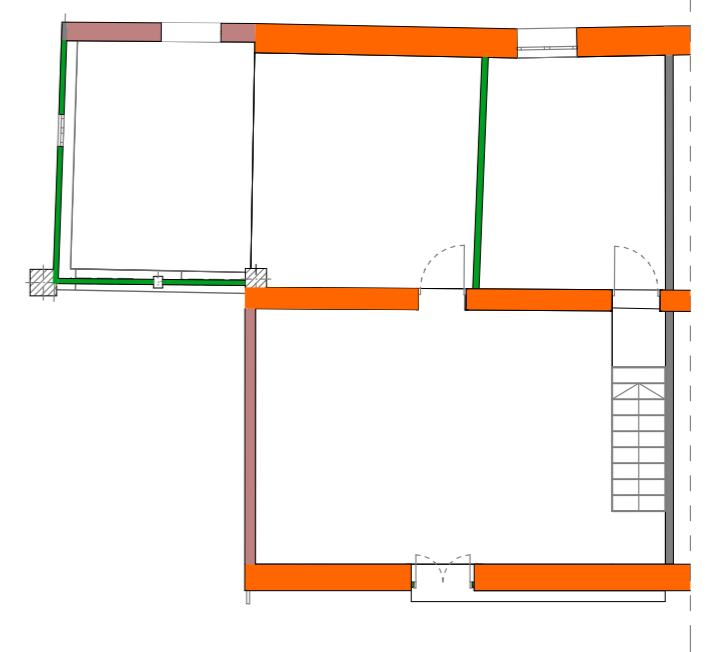


ESQUEMAS DE LOS DISTINTOS TIPOS DE MUROS DEL EDIFICIO



Planta Baja

- LEYENDA
- Muro mixto mampostería y ladrillo
  - Muro ladrillo 1 pie y 1/2
  - Muro mampostería y cal
  - Muro ladrillo 1 pie
  - Tabique de ladrillo a panderete
  - Tabique de ladrillo hueco



Planta Primera



#### 4.4.3. Estructura horizontal: Vigas y forjados

La estructura horizontal del edificio está resuelta mediante distintas soluciones constructivas, en función del elemento que sustentan, la importancia de éste, y posiblemente, el momento de su ejecución.

El **forjado principal**, que sirve de sustento para la planta superior del edificio donde se alojan las “cambras”, esta conformado por **vigas de madera rebajadas y revoltones** de ladrillos apoyados en sus laterales, con un relleno en la parte superior de yeso, arena y escombros, hasta formar el plano horizontal de base de la planta superior. Las vigas están estalladas lateralmente para apoyar los revoltones, tienen unas dimensiones aproximadas de **20x25 cm** y están dispuestas con un intereje de **1,30 m**. El revoltón está constituido mediante rasillas aparejadas recibidas con yeso.



Fig. 1: Forjado de vigas de madera y revoltones visto desde el recibidor

El forjado que constituye el techo de la **cuadra** integrada en la zona habitable de la alquería esta formado por un **entabicado de rasillas y rastreles**. Éste esta constituido por **viguetas de madera** escuadradas de **8x17 cm** aproximadamente y con un intereje medio de **0,65 m**, sobre las cuales se entrecruzan unos rastreles de **8x4 cm**, cada **0,3 m** para permitir el apoyo de la hilera de rasillas. Las rasillas se reciben con cal, y sobre éstas se extiende una capa de mortero de cal, sobre el cual se coloca el pavimento de rasillas de la planta superior.

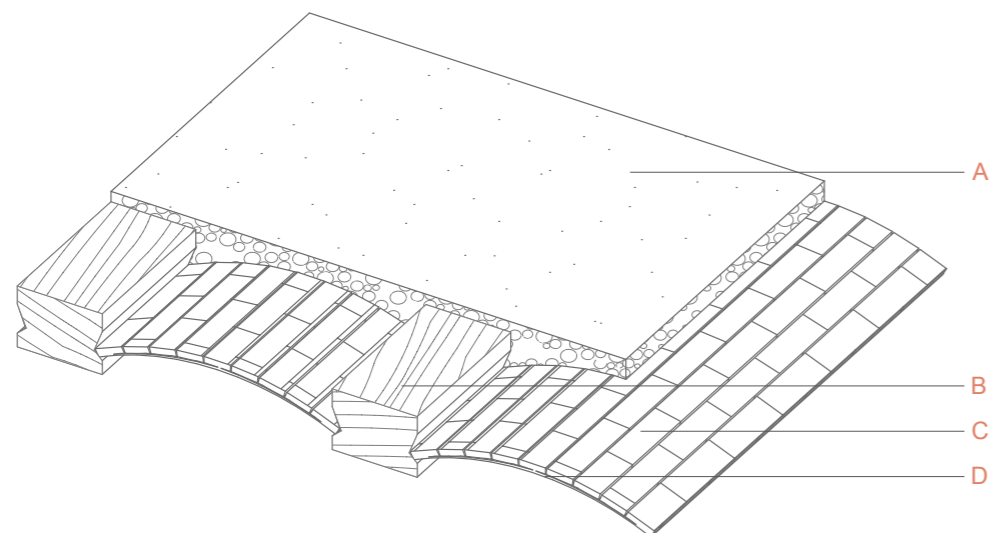
Este forjado se encuentra en un estado de gran deterioro, de hecho se encuentra reparado parcialmente mediante un macizado de hormigón armado en uno de los encuentros con el muro, ya que parte del mismo se ha desprendido. Para garantizar su estabilidad y su capacidad portante se precisa de un refuerzo y la sustitución de algunos de sus componentes que se encuentran en un estado de conservación muy deficiente.



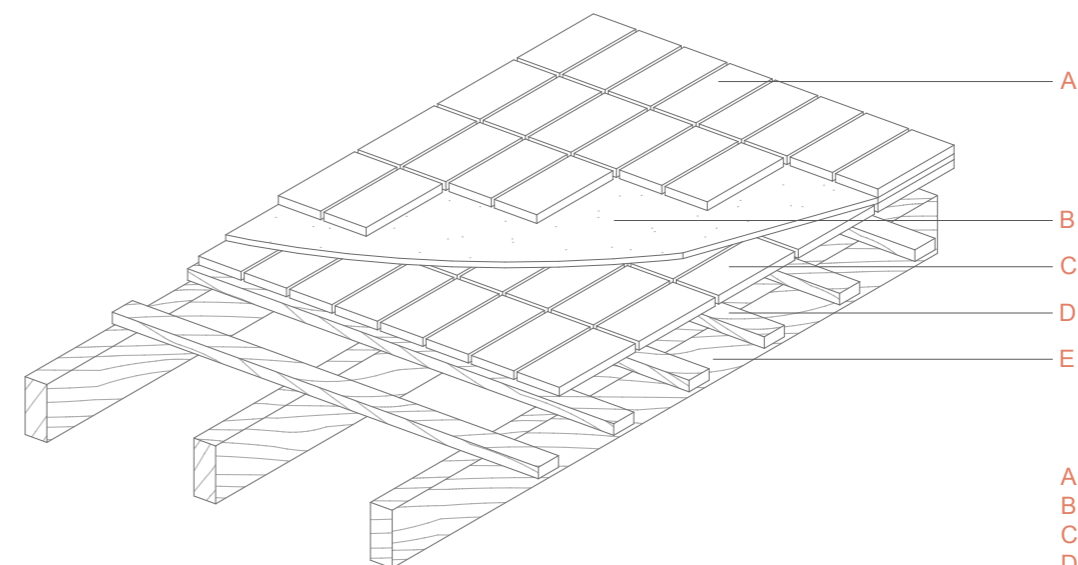
Fig. 2: Forjado entabicado de rastreles y rasillas



Fig. 3: Macizado de refuerzo forjado cuadra



- A Relleno de yeso y tierra
- B Viga de madera
- C Revoltón de rasillas
- D Enlucido de yeso



- A Rasilla de pavimento
- B Capa de mortero
- C Rasillas
- D Rastreles de madera
- E Viga de madera

#### 4.4.4. Estructura inclinada: Cubiertas

La estructura que sirve como apoyo de las diferentes cubiertas del edificio está resuelta empleando distintas técnicas.

La cubierta del **volumen principal** que conforma la zona habitable, está resuelta a dos aguas, formada por una estructura de **correas de madera de 15x25 cm**, sobre las que apoyan unos **rastreles de madera**, sobre los cuales se apoyan hileras de **rasillas**. Encima de las rasillas se extiende una capa de mortero de cal que sirve como asiento de la **teja árabe**.

Esta cubierta se encuentra en algunas zonas en un estado deficiente de conservación, de hecho, se encuentran algunas de las correas apuntaladas, por lo que se precisa de su reparación para asegurar su estabilidad e impermeabilidad.



Fig. 1: Cubierta inclinada desde una de las alcobas



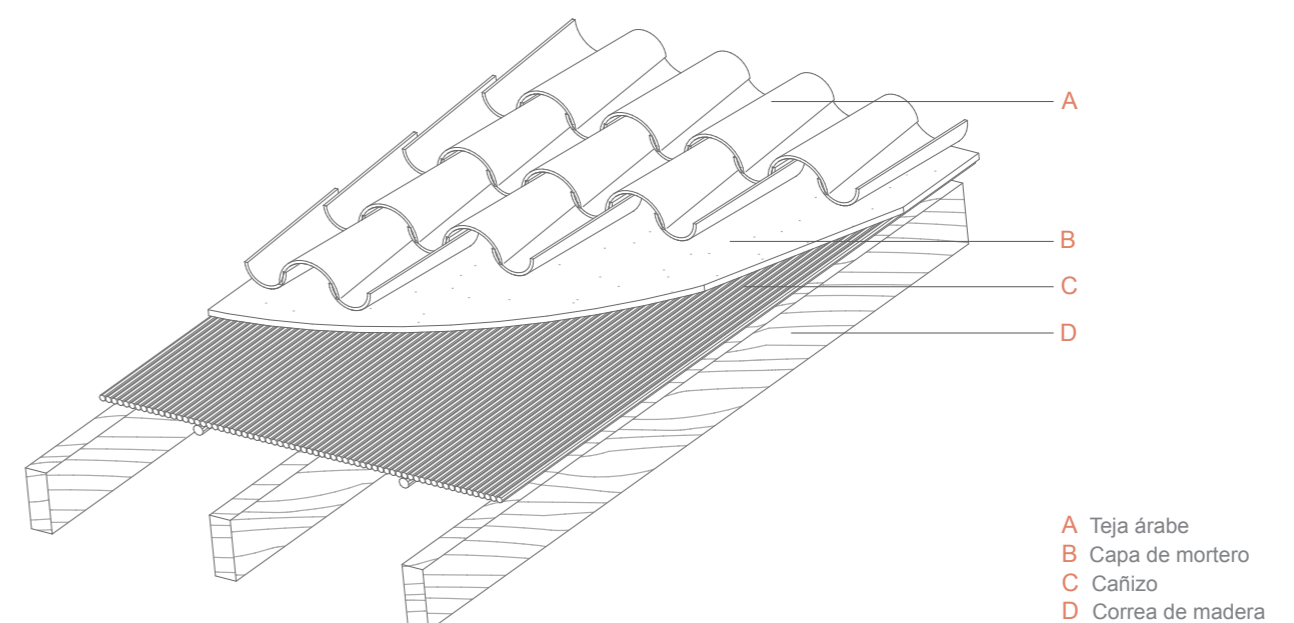
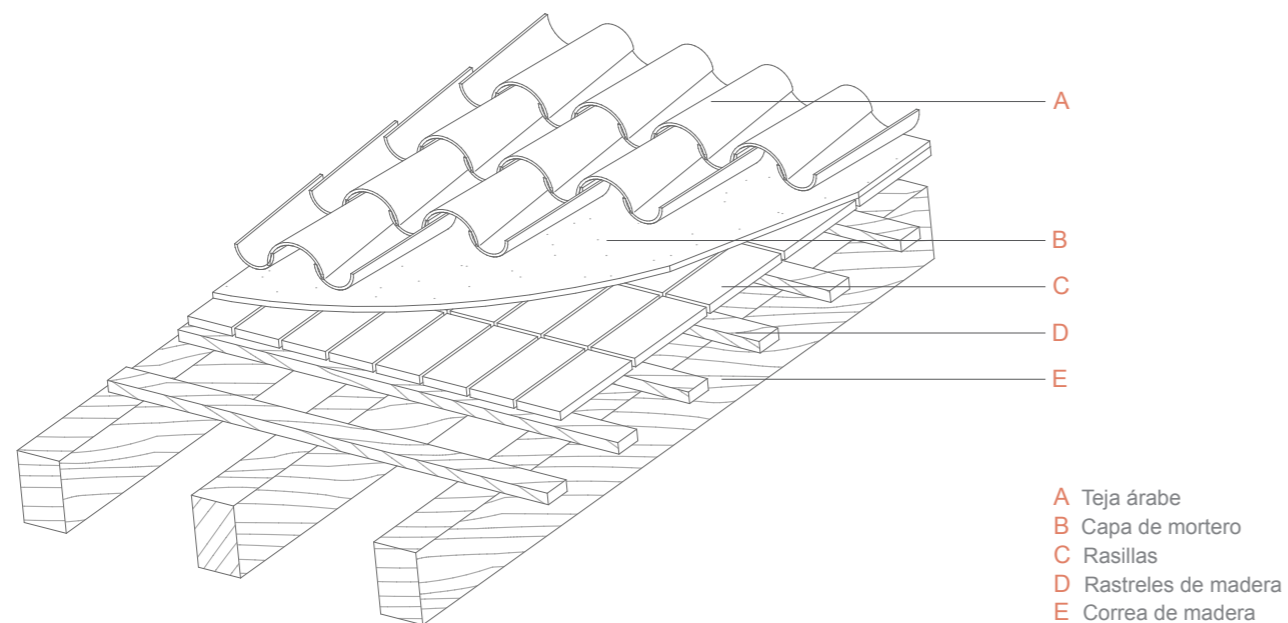
Fig. 2: Cubiertas corral y patio



Fig. 3: Cubierta teja árabe



Fig. 4: Sistema de cañizo sobre viguetas



ESQUEMAS DE LOS DISTINTOS TIPOS DE FORJADOS Y CUBIERTAS



LEYENDA

- Forjado de revoltón tabicado
- Forjado de rastreles y rasillas
- Cubierta inclinada de rastreles y rasillas
- Cubierta inclinada de cañizo - alero de rasilla
- Cubierta inclinada de cañizo - alero de cañizo

4.4.5. Cubiertas: Puntos singulares

La estructura sobre las que se apoyan las cubiertas del edificio está resuelta con dos sistemas constructivos, éstos están rematados, en función del tipo de estructura, de distinto modo.

Aleros

Tanto en las cubiertas conformadas mediante **rastreles y rasillas** como la resuelta mediante **cañizo**, los aleros para permitir el vuelo de la cubierta sobre las fachadas, están constituidos por la prolongación, mediante varias hiladas de **rasillas** escalonadas del propio tejado. Estas están colocadas a tizón, y están recibidas con mortero de cal, sobre las mismas se prolongan las tejas y se duplican macizadas entre si para conseguir el vuelo deseado.

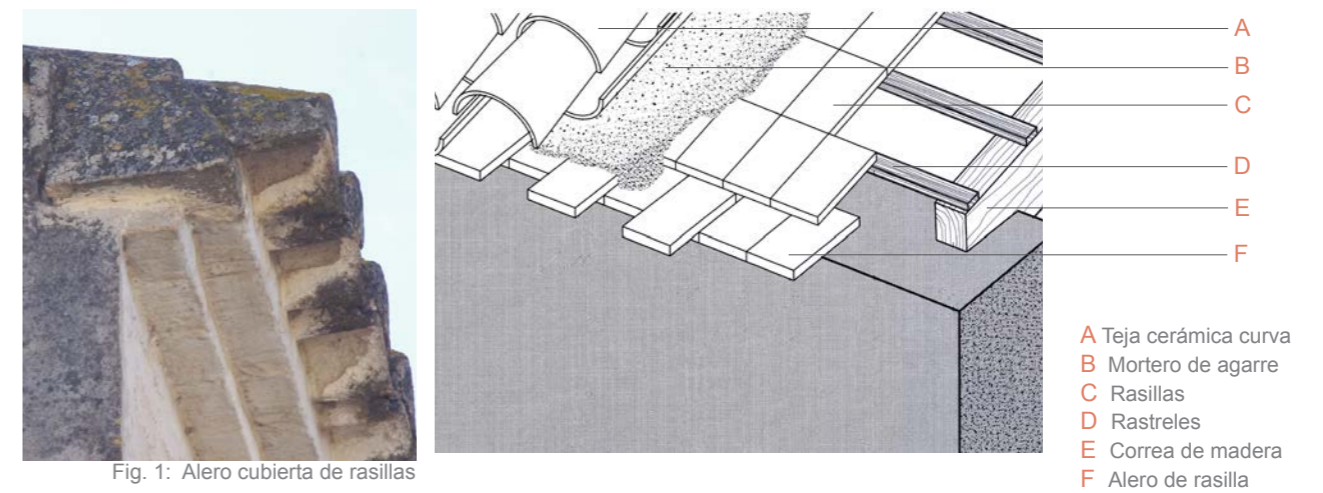


Fig. 1: Alero cubierta de rasillas

En las cubiertas del **patio** que sirven como cerramiento del **corral** y de la **cocina exterior**, el remate de los aleros consiste en la mera prolongación de las tejas. Las viguetas que sostienen la cubierta apoyan sobre vigas y simplemente se prolongan sobre estas, prolongando a su vez el cañizo que apoya sobre un listón transversal, sobre el que apoyan las tejas también con un ligero vuelo, doblándose y mazizándose la ultima hilada al igual que en el caso anterior.

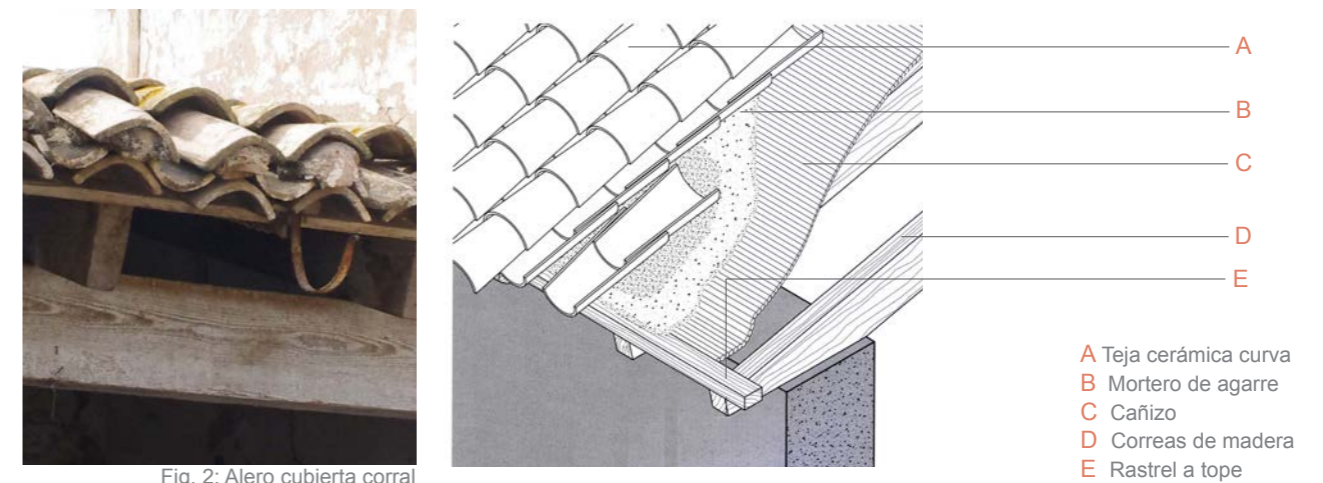


Fig. 2: Alero cubierta corral

#### 4.4.6. Fachadas

Las fachadas del edificio están resueltas mediante los propios muros de carga, como se ha explicado en el apartado de muros, y las zonas donde no se reciben cargas se resuelve con fabricas de ladrillo también explicadas en dicho apartado.

Toda la superficie de los muro que actúan como cerramiento del edificio están revestidas originalmente con mortero de cal, aunque su estado de conservación es de gran deterioro, por lo que gran parte del revestimiento se ha desprendido. Además presentan zonas con problemas de humedad provocados por el contacto con el terreno y los agentes externos agresivos propios de la zona, unido a la falta de mantenimiento de la misma.

La fachada principal es la que se conserva la mayor parte de su revestimiento, debido que se ha realizado operaciones de reposición del mismo, aunque empleando materiales impropios. Por esto precisa de ser reparada al igual que el resto de fachadas, puesto que presenta lesiones ocasionadas por la humedad y demás agentes externos.



Fig. 1 y 2: Fachadas principal y posterior en gran deterioro

#### 4.4.7. Particiones interiores

Las particiones interiores que dividen las diferentes estancias del edificio están ejecutadas mediante fabricas de ladrillo hueco y macizo revestidas con mortero de cal.

Las divisiones entre los dormitorios y el recibidor están ejecutadas con tabiques de ladrillo hueco colocados a panderete con un espesor de 7 cm y revestidos mediante enlucido de yeso a ambas caras. La separación entre la cuadra y uno de los dormitorios está ejecutado con fábrica de ladrillo macizo de medio pie enlucido a ambas caras también.

En la planta superior existe una única división entre una de las “cambras” realizada mediante fábrica de ladrillo hueco a panderete de 10 cm de espesor. La separación entre las dos “cambras” se realiza mediante el muro de carga central del edificio que sustenta la cubierta.

En general estas particiones se encuentra en buen estado, puesto que su ejecución es relativamente reciente.



Fig. 3 y 4: Tabiques de separación de cuadra y dormitorios con recibidor

#### 4.4.8. Carpinterías

Las carpinterías del edificio son, en general, de carácter muy básico, pues debido al carácter rural de la edificación con están creadas, en su mayoría, con una función estética. Tanto las puertas como las ventanas son todas de madera y estas últimas están protegidas con rejería metálica.

##### Carpinterías exteriores

La **puerta de acceso** (Fig. 1) principal a la vivienda, situada en la fachada principal, es de las pocas carpinterías elaboradas de la alquería. Esta compuesta por doble hoja abatible de madera, y presenta una geometría poligonal, estando además rematada con detalles de reja metálicos. El umbral, las jambas y el dintel están rematados con piezas pétreas, pero se deduce que el vano de la puerta está resuelto mediante un arco tabicado.

La **ventana** situada en la fachada principal (Fig. 2), junto a la puerta de acceso, está también algo elaborada: esta formada por dos hojas abatibles, divididas en tres paneles cada una, uno de ellos ciego, y el los otros dos con una hoja de oscurecimiento abatible en el interior.

El resto de ventanas son ya muy básicas, todas ellas abatibles, de una o dos hojas, colocadas sobre un marco simple de madera. Los telares de las situadas en la planta baja son inclinados, tanto vertical, como horizontalmente.

Solo las ventanas recayentes a los dormitorios tienen acristalamiento, y éste no es más que un delgado cristal, que no ocupa la totalidad de la hoja. La rejería metálica de estas ventanas está en todos los casos embebida en el propio telar la misma.



Fig. 1: Puerta de acceso principal (PA1)



Fig. 2: Ventana fachada principal (V1)



Fig. 3: Puerta alcoba fachada ppal (P2)



Fig. 4: Puerta acceso corral (PA2)



Fig. 5: Ventana cocina ext. (V2)

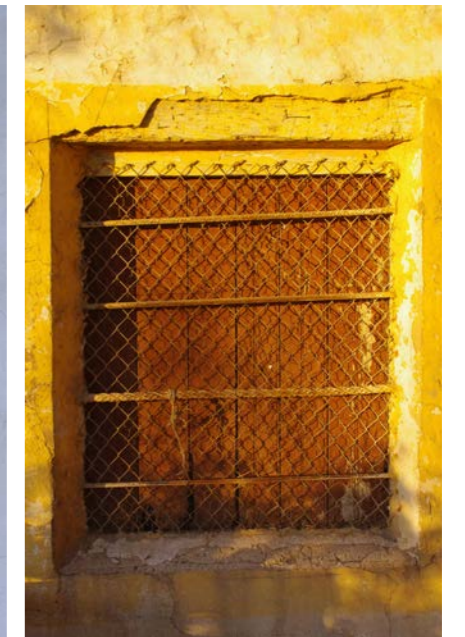


Fig. 6: Ventana patio (V3)



Fig. 7: Ventana corral (V4)



Fig. 8: Ventana cuadra (V5)



Fig. 9: Ventana dorm 1-2 (V7-8)

En la fachada posterior del edificio hay 2 huecos, que corresponden con antiguas ventanas que se encuentran cegadas. Una de ellas comunicaba con el dormitorio 1 de la planta baja, y otra recayente al dormitorio 2. Ambos huecos están cegados por ambas caras, por lo que desde el interior son prácticamente imperceptibles.

Como se puede observar en las imágenes, cada ventana tiene unas características distintas al resto, debido, en parte a la estancia con la que comunican. Las ventanas que recaen a la zona habitable tienen acristalamiento y sombrilla por el interior, mientras que las que recaen a las zonas no habitables están compuestas simplemente de hojas de madera abatibles ciegas.

### Carpinterías interiores

En cuanto a las carpintería interiores, encontramos varios tipo en las distintas dependencias. En la zona habitable se pueden encontrar carpinterías con cierta elaboración, sobretodo en las que dan acceso a los dormitorios. Las puertas más elaboradas, pues están parcialmente acristaladas, son las de lo armarios de la cocina y el recibidor.

Las puertas que son de dos hojas de madera abatibles, en el caso de los dormitorios 1 y 2, y del iguales características pero una sola hoja en el dormitorio 3. El resto de puertas que comunican tanto la cocina, como la escalera que da acceso a la planta superior, así como las puertas de comunicación entre las cuadra y el corral, son de una sola hoja simple conformada con tableros de madera.

En la planta superior sucede lo mismo, la planta que da acceso al dormitorio 4, presenta una mayor elaboración, mientras que la puerta que comunica las "cambras" es un simple tablero de madera.



Fig.1: Puertas acceso dormitorios 1 y 2



Fig.2: Armario recibidor



Fig.3: Puerta escalera



Fig. 4: Puerta acceso cocina

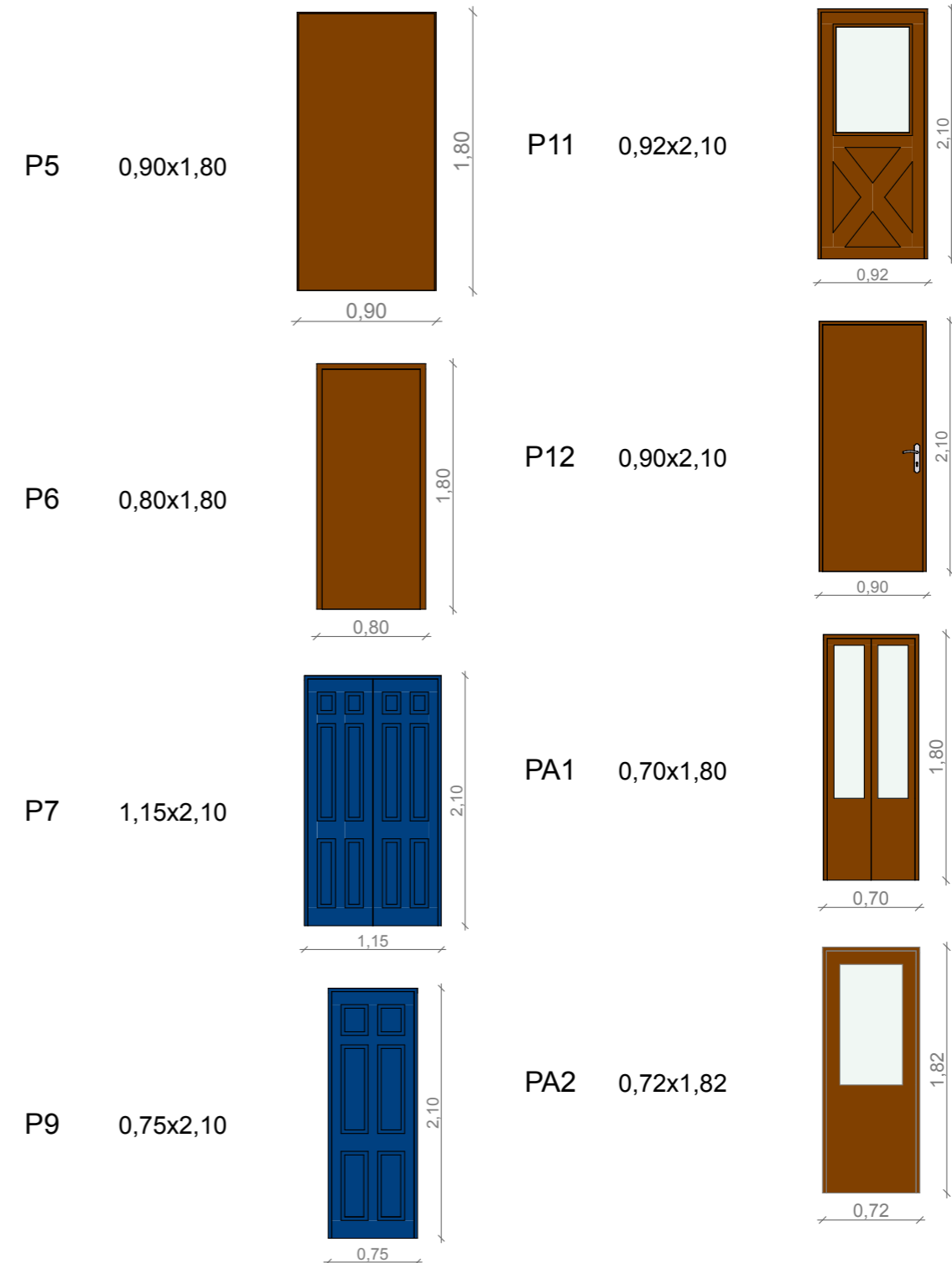


Fig. 5: Puerta comunicación alcobas



Fig. 6: Puerta armario cocina

### ESQUEMAS DE LAS CARPINTERÍAS INTERIORES EXISTENTES



#### 4.4.9. Revestimientos verticales

Los revestimientos verticales exteriores del edificio están realizados, tal y como se ha comentado en el apartado de fachadas mediante enlucido de cal, sobre éste se ha aplicado en algunas zonas una capa de pintura, pero en general se encuentra desprendida.

En el interior los revestimientos son enlucidos de yeso en su mayoría, acabados mediante pintura de diferentes tonalidades en las diferentes estancias. El estado de estas pinturas es de gran deterioro y presentan lesiones ocasionadas por la humedad y la falta de mantenimiento.

En la cocina existe un alicatado hasta la mitad de los tabiques ejecutado con piezas cerámicas. Está rematado con una cenefa con un motivo decorativo en su parte superior, y el resto del tabique hasta el techo está revestido mediante enlucido de yeso.



Fig. 1,2,3 y 4: Distintos tipos de acabados de los revestimientos verticales

#### 4.4.10. Pavimentos

Los pavimentos de la alquería son de lo más variado, van desde pavimentos continuos de mortero hasta elaboradas piezas de baldosa hidráulica.

En la **planta baja**, dentro de la zona habitable, encontramos hasta 4 tipos de pavimentos. En el **recibidor** de acceso y dentro del **dormitorio 3**, hay un pavimento de baldosas hidráulicas (Fig. 1), compuestos por piezas de distinto tamaño, formando una combinación geométrica.

El **dormitorio 1** (Fig. 2) tiene un pavimento de rasillas cuadradas apenas trabajadas y recibidas con mortero a sin junta.

El **dormitorio 2** (Fig. 3) está acabado con un pavimento de baldosa hidráulica con un dibujo en varios colores que en combinación forman un mosaico.

La **cocina** (Fig. 4), tiene también un pavimento de baldosa hidráulica, ésta con dibujos de rombos en dos colores.

En la las cuadras, y en las “cambras” de la planta superior los pavimentos son continuos constituidos por una combinación de tierra y cal sobre la propia estructura del forjado.



Fig. 1: Pavimento hidráulico recibidor



Fig. 2: Pavimento de rasillas



Fig. 3: Pavimento hidráulico dormitorio 2

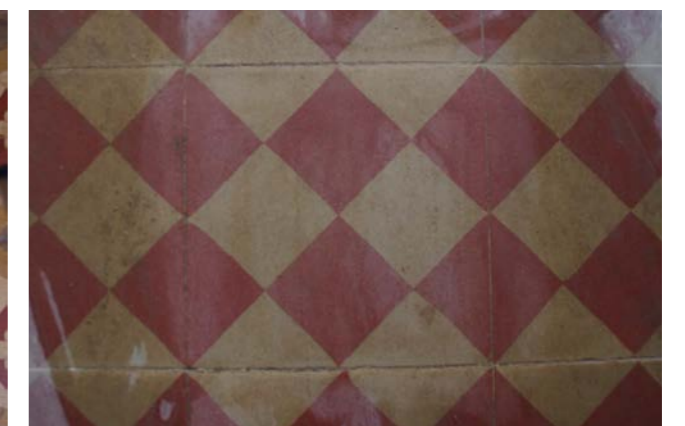
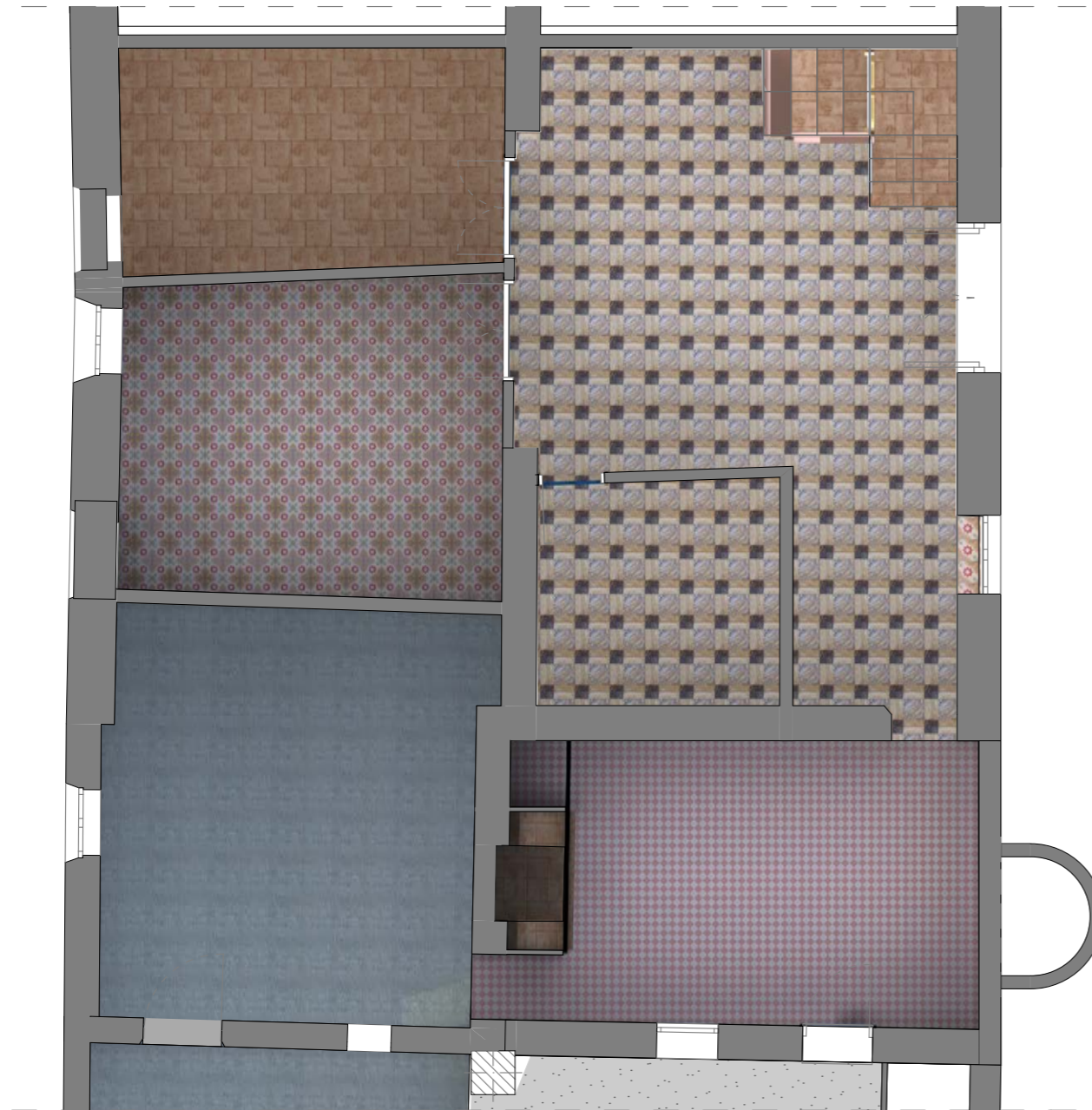
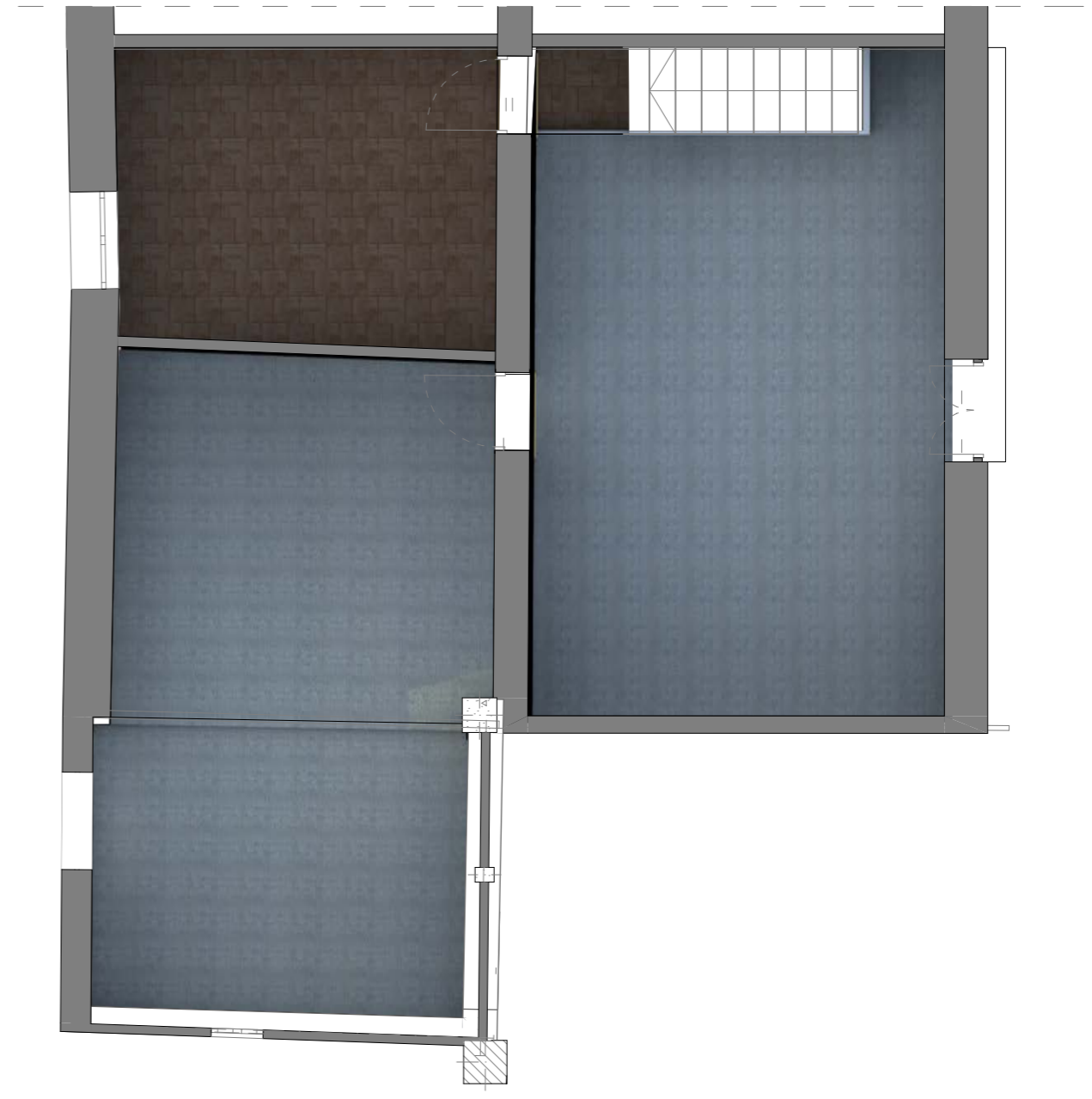


Fig. 4: Pavimento hidráulico cocina

ESQUEMAS DE LOS DISTINTOS TIPOS DE PAVIMENTOS



Planta Baja



Planta Primera



# 5. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

**5.1. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO:  
SOCIEDAD GASTRONÓMICA DEL XUFO**

**5.2. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:  
MEMORIA DESCRIPTIVA**

**5.3. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:  
MEMORIA CONSTRUCTIVA**

- 5.3.1. Cimentación
- 5.3.2. Estructura Vertical: Muros y pilare
- 5.3.3. Estructura horizontal: Vigas y forjados
- 5.3.4. Estructura inclinada: Cubiertas
- 5.3.5. Cubiertas: Puntos singulares
- 5.3.6. Fachadas
- 5.3.7. Particiones interiores
- 5.3.8. Carpinterías
- 5.3.9. Revestimientos verticales
- 5.3.10. Pavimentos
- 5.3.11. Red de saneamiento
- 5.3.12. Instalación de fontanería
- 5.3.13. Instalación eléctrica
- 5.3.14. Sistema geotérmico para ACS y climatización
- 5.3.15. Equipamiento de cocina
- 5.3.16. Varios

## 5.1. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO: SOCIEDAD GASTRONÓMICA DEL XUFO

Debido a su emplazamiento, en plena huerta de Campanar, además de su uso originario de carácter agrícola, la Alquería sobre la que se realiza el proyecto debe estar necesariamente ligada a la huerta y a la explotación de la misma.

En el contexto urbano de la ciudad de Valencia, donde a lo largo de los años, debido a las necesidades lógicas de expansión, se ha ido ampliando cada vez más el área urbana de la ciudad a costa de ir ganándole terreno cada vez a las zonas agrícolas que la rodeaban. Esto a su vez ha provocado la desvinculación por parte de la población, cada vez más urbanita, de este bien tan ligado a nuestra cultura y nuestra ciudad como es la huerta. Esto ha provocado que se pierda toda conciencia, por parte de muchas personas, sobre la necesidad de preservar y mantener uno de los símbolos y razón de ser de nuestra tierra.

En un intento por acercar a esta gente y de este modo tratar de recomponer el vínculo perdido con la huerta, se deben crear actividades que traten, desde una perspectiva lúdica, de crear una comunicación y una implicación con la misma.

Partiendo de esta base, y con el fin de innovar, surge la idea de crear una actividad que una, de un modo ameno, dos de las grandes bases de nuestra cultura: la **huerta** y la **gastronomía**, pues no son nada la una sin la otra.

De este modo se idea la creación de una **sociedad gastronómica**, sin ánimo de lucro, donde los socios, personas ajenas o no al ámbito rural, puedan disfrutar de la gastronomía tradicional valenciana, participando además, en el proceso de producción de los productos que luego serán empleados para concebirla.



Esta sociedad estará constituida, debido a las limitaciones espaciales de la alquería, por unas **15-20 personas**. Estas personas se reúnen esporádicamente, al igual que otras sociedades gastronómicas, para disfrutar de cocina típica del lugar. La novedad introducida es, que además de reunirse para comer, cada socio dispone de una superficie de huerta propia, además de una común para todos los socios, donde poder cultivar él mismo los productos que luego se van a consumir. Para ello la sociedad dispondrá de un **agricultor/a profesional**, que además de encargarse del mantenimiento de la huerta, instruirá a los socios en las técnicas relacionadas con el cultivo.

Además de esto, la asociación dispondrá de un **cocinero/a** especializado en comida tradicional valenciana, con el cual los socios puedan formarse en las técnicas de elaboración de la misma, y así participar no solo en la producción, si no también en la elaboración de los productos.

De este modo, los socios se reunirán periódicamente, para mantener los productos cultivados en cada una de sus parcelas de la huerta y realizar la cosecha en su caso. Este encuentro se aprovechará también para cocinar estos productos con la ayuda del cocinero, y disfrutar de la comida así como de las instalaciones a disposición de todos. Al margen de estos encuentros cada socio tendrá libertad para asistir cuando quiera a las instalaciones.

Como anteriormente se ha comentado, se dispondrá de una zona de huerta común para todos los socios, cuyo mantenimiento realizará el agricultor contratado. El resto de la zona de cultivo se dividirá equitativamente entre los socios, en pequeñas parcelas donde poder cultivar libremente los productos que cada socio estime oportuno, tanto para compartir con el resto de socios, como para el consumo propio fuera de la sociedad.

Cada socio deberá abonar una cantidad periódica que se empleará para cubrir los gastos de mantenimiento de las instalaciones, el **agricultor/a**, el **cocinero/a**, así como la adquisición de productos que no se produzcan en la propia sociedad. Siempre priorizando dicha adquisición a los productores cercanos a la alquería, y de este modo incentivar el consumo de productos provenientes de la propia área de huerta donde se ubica la sociedad.



Fig. 1: Esquema de reparto de parcelas de huerta



Fig. 2,3,4: Vistas de la zona de huerta existente en la parcela

### Programa de necesidades y configuración de espacios

Una vez concebido el uso como sociedad gastronómica que se le va a dar a la alquería, surgen una serie de necesidades que requieren ser estudiadas para componer las instalaciones que deben albergar dicha actividad.

El carácter gastronómico de la actividad a realizar, implica directamente la necesidad de disponer de una cocina bien equipada, capaz de permitir la elaboración de cantidades de comida acordes con el número de comensales. Así mismo es necesario habilitar un gran comedor donde poder albergar a todos los socios.

Como la actividad de la sociedad implica además de explotación agraria de la huerta, se debe disponer de una zona donde almacenar el material necesario para dicha explotación. Así mismo se precisa una zona donde poder preparar dichos productos para su elaboración y un lugar que permita su almacenaje. Un elemento importante para este tipo de actividad es una zona con condiciones atmosféricas adecuadas para el almacenaje de vinos, por tanto se debe reservar también un espacio para colocar una bodega.

Debido al carácter lúdico de la sociedad, ésta debe disponer necesariamente, de una zona de descanso, donde los socios puedan sentarse para relacionarse más cómodamente.

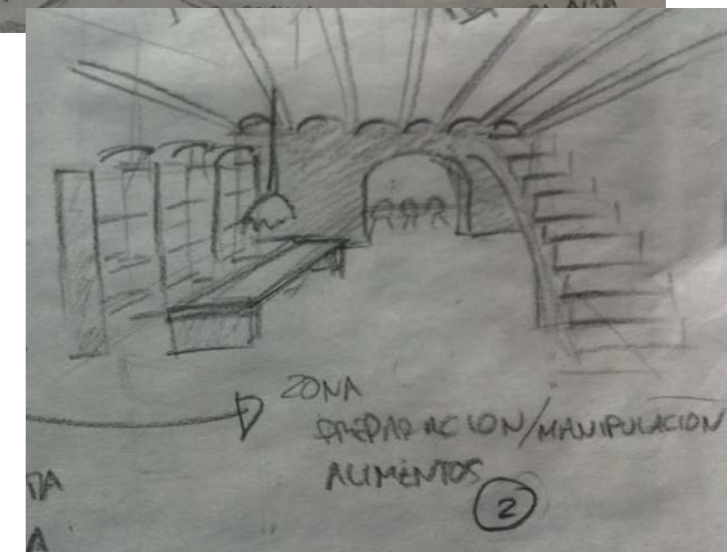
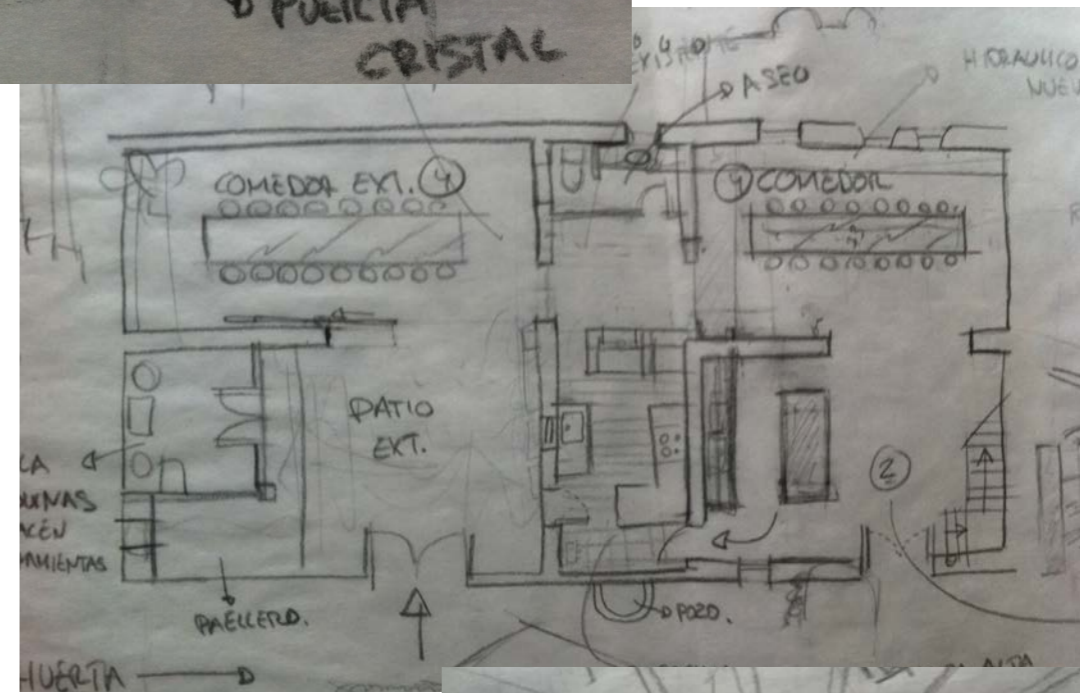
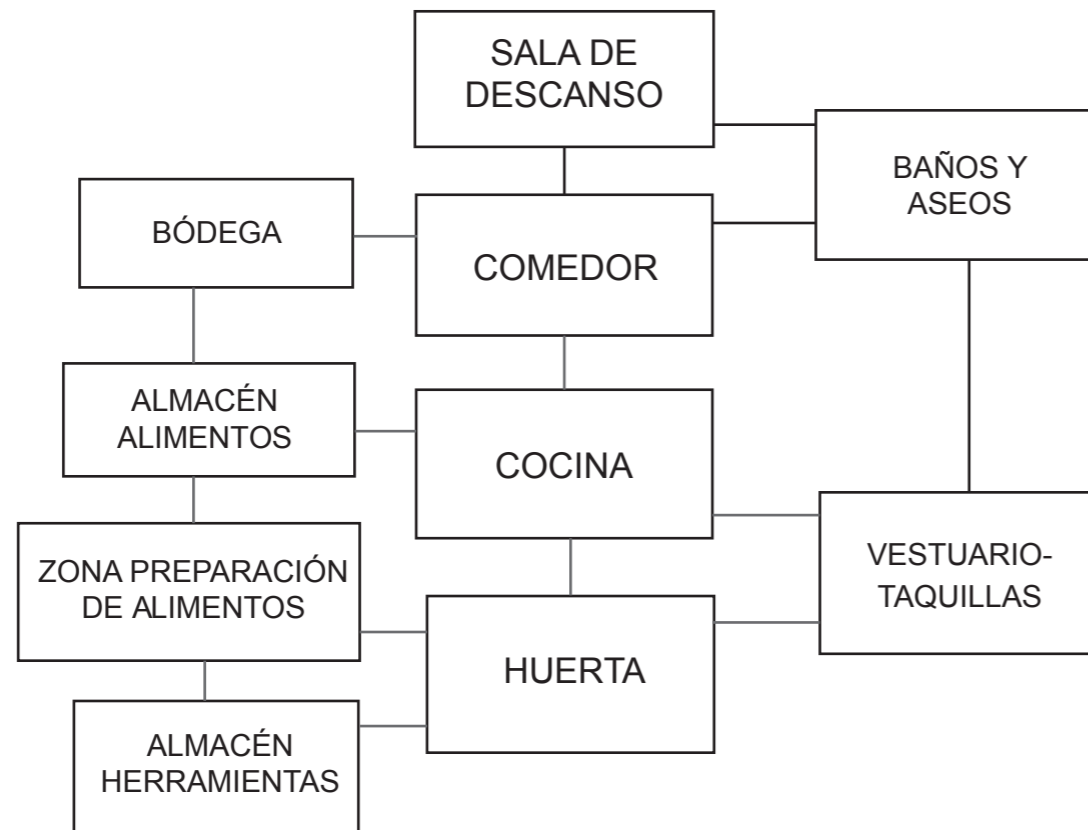
Además de las condiciones específicas, todo espacio dispuesto a albergar un número elevado de personas que durante una jornada completa, debe disponer por supuesto de baños y aseos. Además, para realizar los trabajos relacionados con la huerta de forma cómoda, se debe habilitar una zona donde los socios puedan cambiar su ropa de calle por ropa de trabajo y viceversa, así como una zona de almacenaje para sus objetos personales.

A modo de resumen, las estancias necesarias que deben componer las instalaciones de la sociedad gastronómica son:

- Cocina bien equipada
- Comedor de gran tamaño
- Sala para la preparación de organización de alimentos
- Sala de almacenaje de alimentos
- Bodega climatizada
- Baños y aseos
- Zona de vestuarios-taquillas
- Sala de descanso
- Sala de almacenaje de herramientas y productos agrícolas

Partiendo de esta base, se deben adaptar los espacios disponibles del edificio, tratando de conseguir habilitar cada uno de espacios requeridos con una superficie acorde a las necesidades de la actividad que se va a realizar en cada una de ellas, así como al número de personas que van a disfrutar de las mismas.

Además estos espacios deben de tener una comunicación adecuada entre ellos que permita una circulación fluida entre las diferentes estancias, sin que se obstaculicen ninguna de las actividades a realizar entre sí. Todo ello, teniendo en cuenta las limitaciones propias del edificio, ya que la configuración de las superficies del mismo, está sujeta a las restricciones impuestas por su sistema estructural.



## 5.2. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: MEMORIA DESCRIPTIVA

La nueva distribución de los espacios del edificio viene definida por el programa de necesidades planteado. Debido a que el uso propuesto como sociedad gastronómica implica una actividad agraria, se decide mantener parcialmente la composición general del edificio, dividido en dos grandes zonas: la habitable y la de explotación agraria. Esta última conserva en parte su uso actual, quedando como zona de almacenaje de elementos relacionados con la explotación de la huerta. La zona habitable actual, por su parte, quedaría como espacio de las actividades gastronómicas y de ocio de la sociedad.

La división en dos zonas empleada con anterioridad (habitable y explotación agropecuaria), deja de existir con el cambio de uso del edificio, por lo que pasa a dividirse en tres grandes zonas: Patio, Planta Baja y Planta Superior.

### Planta Baja

Como Planta baja se considera la actual planta baja de la zona habitable, el corral anexo a la primitiva cocina y el corral que da al patio. En esta planta se plantea ubicar la **cocina**, la **sala de preparación de alimentos**, **los comedores** (interior y exterior) y un **aseo**.

Con el fin de conseguir mayores superficies útiles se decide demoler todos los tabiques sin función estructural y de esta forma obtener espacios diáfanos capaces de albergar el número de personas previsto. Con esta demolición las estancias actuales que actúan como **dormitorios 1, 2 y 3**, y **corral**, quedan intercomunicados entre sí resultando una gran sala de **48 m<sup>2</sup>**, donde se ubicará el comedor, un aseo y un espacio de comunicación con el patio y la cocina.

Este **comedor** resultante tiene una superficie de **34 m<sup>2</sup>** con una capacidad de **22 comensales** aproximadamente. El **aseo** se ubica en el antiguo corral recayente a una de las ventanas de la fachada posterior y tiene una superficie de **5 m<sup>2</sup>**. Está comunicado con el comedor interior y exterior por una zona de paso que a su vez comunica con la cocina.

La **cocina** se coloca en el mismo espacio donde se ubicaba la cocina primitiva, respetando la chimenea existente, por lo que se obtiene una superficie de **16 m<sup>2</sup>**.

Al plantearse la posibilidad de participación de los socios de la sociedad en la preparación de los alimentos, el espacio de la cocina es insuficiente, por ello se aprovecha parte de la sala que actúa como recibidor, para preparar los productos provenientes de la huerta para luego ser cocinados. Esta sala de **preparación de alimentos** suma la superficie del recibidor más la del dormitorio 3, resultando una superficie total de **33 m<sup>2</sup>**. Parte de esta sala actúa como zona de paso entre el acceso desde el exterior y el comedor, con el cual comunica mediante un gran arco descubierto tras demoler el tabique que comunica con los dos dormitorios existentes.

Cruzando el comedor a través de la zona de paso o desde la cocina, se accede al comedor exterior, ubicado en el actual corral cubierto, el cual se amplía derribando un tabique que lo separa del patio. El **comedor exterior** resultante tiene una superficie de **40 m<sup>2</sup>**, pudiendo albergar de este modo los mismos comensales que el comedor interior.

Este comedor está pensado para ser usado principalmente en verano, pero colocando un cerramiento móvil que lo separa del patio exterior, se consigue dejar el comedor totalmente cerrado respecto al exterior, y por tanto puede ser usado prácticamente todo el año.

### Patio exterior

El Patio exterior de la zona de explotación agraria actual se mantiene como zona de intercomunicación entre la huerta y la zona gastronómica y de ocio. La zona de **patio** descubierta tiene una superficie de unos **35 m<sup>2</sup>** y se accede al mismo directamente desde el exterior de la vivienda, además comunica con la cocina y con el comedor exterior, llegando a estar integrado con éste cuando el cerramiento esté abierto.

En este patio se aprovechan los restos de una primitiva cocina exterior para crear una **cocina** de verano donde poder cocinar con leña, este pequeño espacio tiene unos **6 m<sup>2</sup>** y está cubierto horizontalmente.

Al lado de esta cocina exterior, se aprovecha el trazado de la cubierta existente para reproducirla de nuevo, obteniendo una zona de almacenaje techada donde albergar las herramientas y utensilios necesarios para la explotación de la huerta además de servir como **sala de máquinas**. Este espacio tiene unos **10 m<sup>2</sup>** y comunica con el patio que tiene acceso directo desde el exterior, facilitando de este modo, la posible entrada y salida de herramientas y maquinaria.

### Planta superior

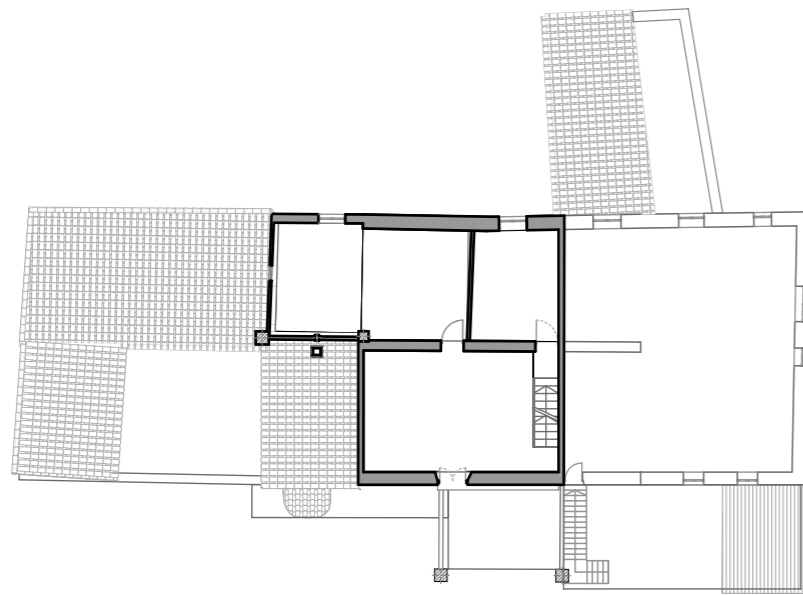
La Planta superior del edificio, está actualmente ocupada por las “cambras” de almacenaje, y el dormitorio 4, y tiene una superficie total de unos **83 m<sup>2</sup>**. En este espacio se deben ubicar, para completar el programa de necesidades, una zona de almacenaje, una sala de descanso, y una zona de vestuario y taquillas.

El espacio ocupado por el actual dormitorio 4 se mantiene, transformándose en un **baño-vestuario**, con una serie de taquillas, donde los socios puedan cambiarse de ropa. Este espacio mantiene la superficie **15 m<sup>2</sup>** ocupada por el dormitorio actualmente.

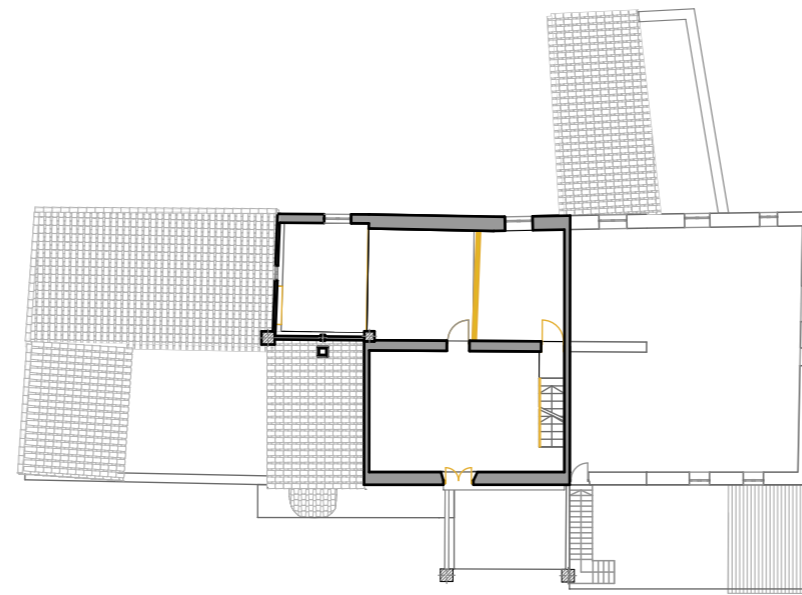
La primera de las “cambras”, por la cual se accede al subir por las escaleras, se convierte en la **zona de descanso**, con una superficie de **34 m<sup>2</sup>**.

En la otra estancia de la planta se ubican la zona de almacenaje y conserva de productos, respetando de este modo el uso original de dicha sala. Además se crea una pequeña bodega independizada y climatizada. Esta sala tiene una superficie total de **32,5 m<sup>2</sup>**, de los cuales **9 m<sup>2</sup>** se destinan a la bodega.

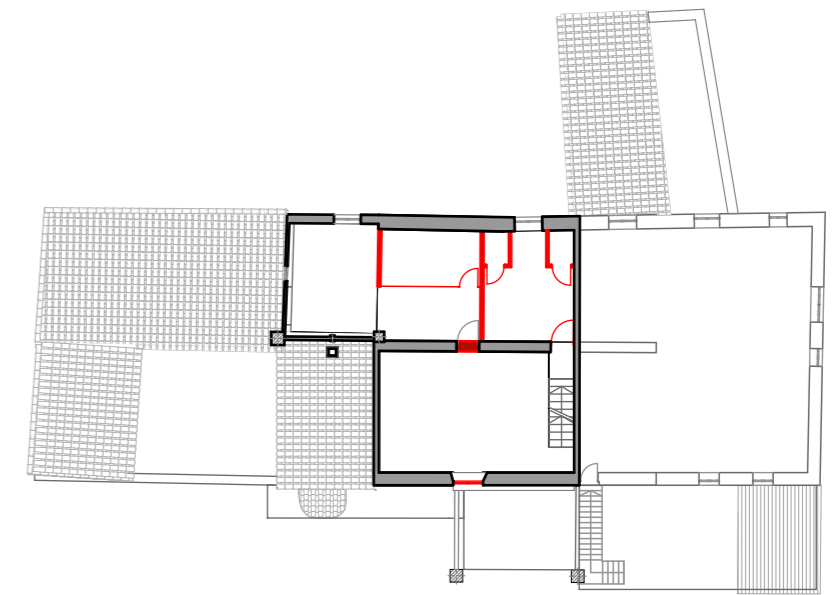
ESQUEMAS DEL PROCESO DE REHABILITACIÓN



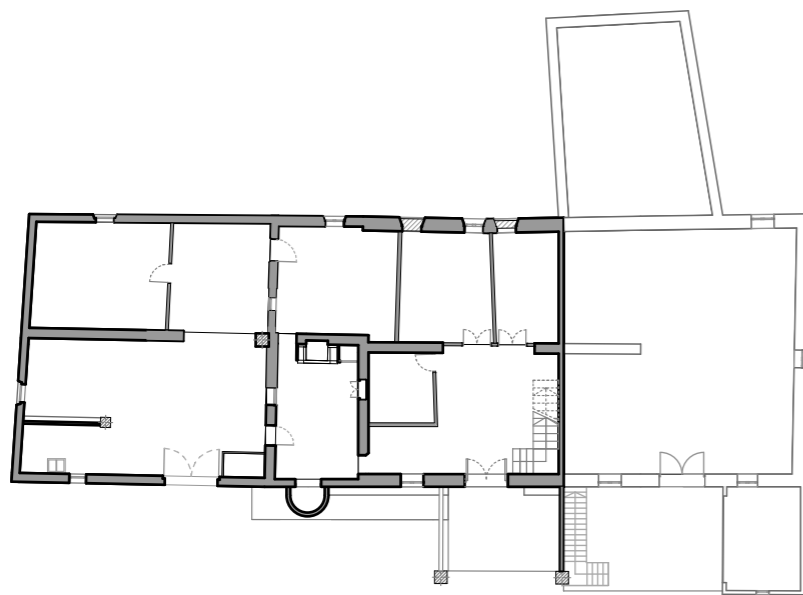
Estado actual Planta Superior



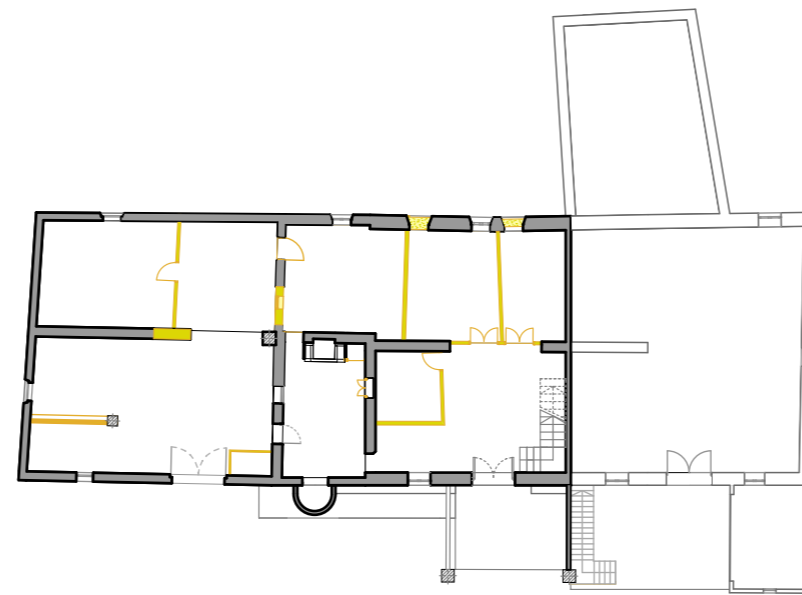
Esquema de demolición Planta Superior



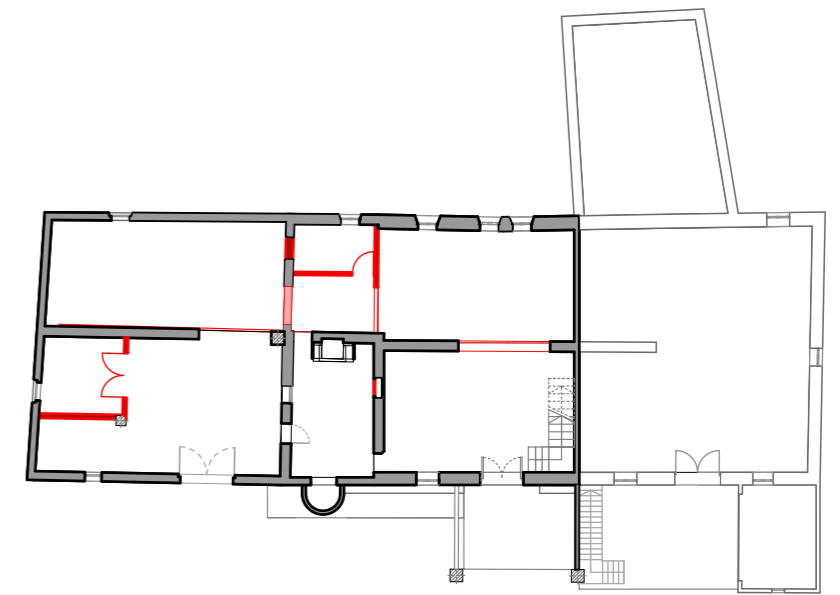
Esquema de nueva construcción Planta Superior



Estado actual Planta Baja

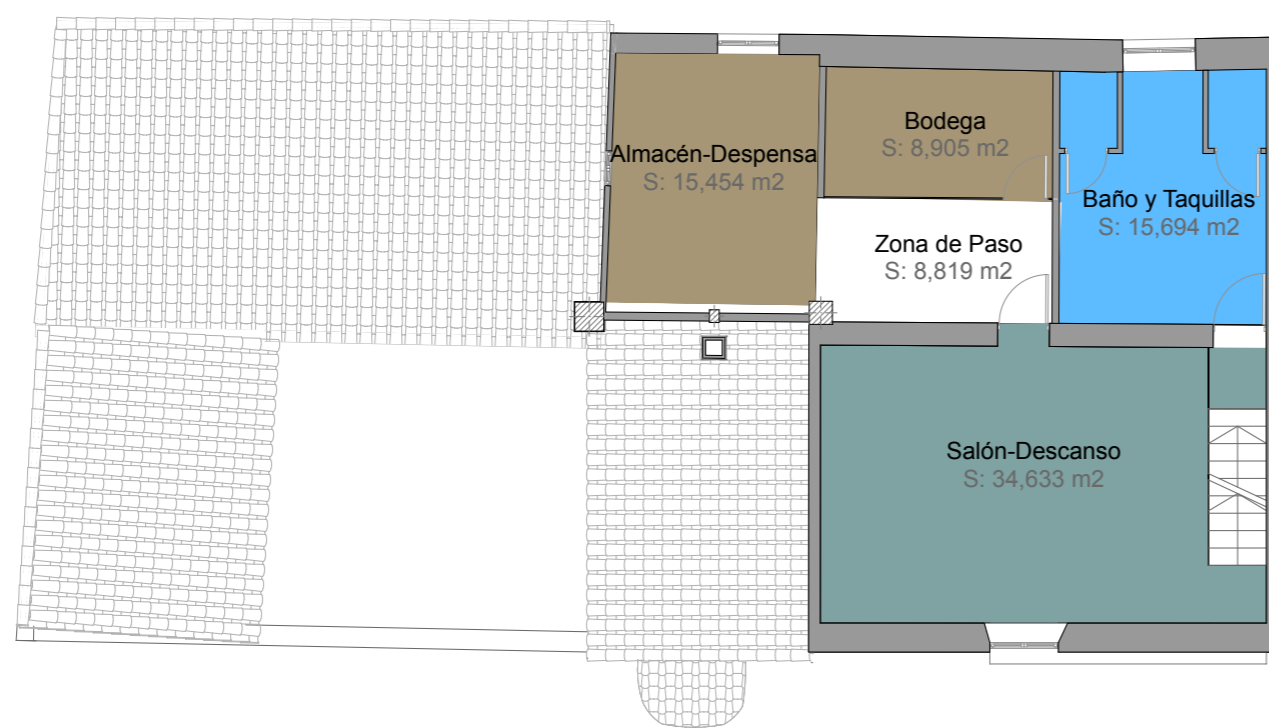


Esquema de demolición Planta Baja

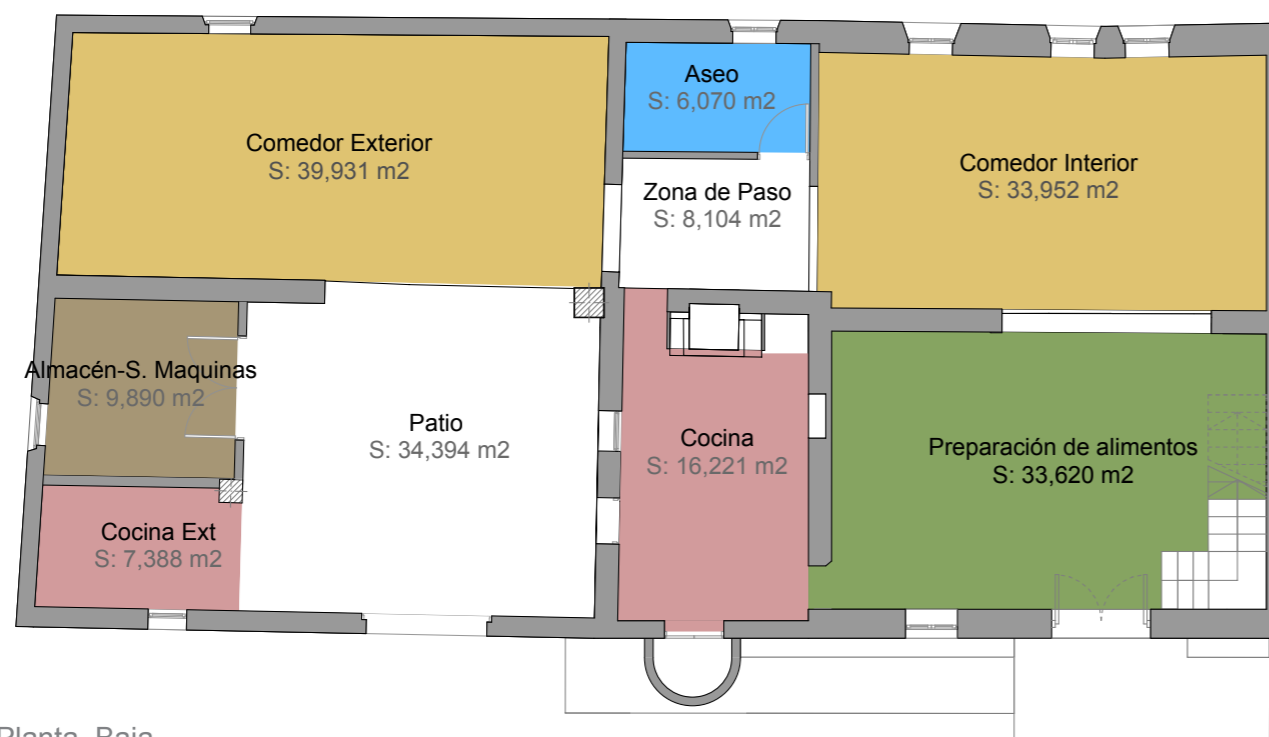


Esquema de nueva construcción Planta Baja

ESQUEMAS ZONIFICACIÓN PROPUESTA DEL EDIFICIO



Planta Superior



Planta Baja

PLANTA BAJA	
ESTANCIAS	SUPERFICIE (M2)
PREPARACION DE ALIMENTOS	33,62
COMEDOR INTERIOR	33,95
COCINA	16,25
ZONA DE PASO	8,10
ASEO	6,07
PATIO	34,40
COMEDOR EXTERIOR	39,93
ALMACEN-SALA DE MAQUINAS	9,90
COCINA EXTERIOR	7,38
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>189,60</b>

PLANTA SUPERIOR	
ESTANCIAS	SUPERFICIE (M2)
SALON-DESCANSO	35,00
ZONA DE PASO	8,82
BODEGA	8,90
ALMACEN-DESPENSA	15,45
BAÑO-TAQUILLAS	15,69
<b>TOTAL PLANTA PLANTA SUPERIOR</b>	<b>83,86</b>

<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>273,46</b>
-------------------------	---------------

## 5.3. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: MEMORIA CONSTRUCTIVA

Para la rehabilitación de la alquería se ha intentado conservar, en la medida de lo posible, los elementos del edificio existentes, con el fin de preservar las técnicas constructivas originales. Es por esto que a la hora de resolver los distintos problemas constructivos que surgen, prevalece la reparación de los elementos existentes frente al empleo de técnicas constructivas actuales.

Este proyecto no parte de un estudio patológico exhaustivo del edificio existente, por lo que las soluciones planteadas para los diferentes elementos constructivos existentes son de carácter general a modo orientativo.

### 5.3.1. Cimentación

Debido a la ausencia de cargas importantes tanto en el estado actual como en el estado propuesto, y a las buenas condiciones del terreno sobre el que se sustenta el edificio la cimentación carece de excesiva importancia. Además no se aprecia ninguna lesión que haga intuir posibles problemas en la cimentación, por lo que esta se entiende esta en buenas condiciones y no precisa de intervención.

El problema principal que tienen los muros de carga en su encuentro con el terreno es el de las humedades, hecho que se puede observar en el estado de deterioro de la parte inferior de los muros. Por esto se debe realizar un tratamiento contra la humedad adecuado antes de revestir los muros, con el fin de desviar la humedad del entorno del edificio y evitar el ascenso por capilaridad del agua sobre el muro.

Para este fin se propone la combinación de dos técnicas: En primer lugar se forma una protección perimetral impermeable a la humedad pero transpirable al vapor de agua. Para ello se realiza una excavación perimetral del muro hasta llegar a la base del mismo, y las tierras extraídas se mezclan y batan con un 10% de cal. Posteriormente se rellena la zanja con estas tierras estabilizadas, inclinandolas ligeramente hacia el exterior del edificio (Fig. 1).

En segundo lugar se colocan una serie de **higroconvectores cerámicos** en todo el perímetro del edificio, con el fin de eliminar la humedad que asciende por los muros por capilaridad. Este sistema consiste en la inserción de unos tubos cerámicos huecos en el propio muro ligeramente inclinados hacia el exterior (Fig. 2)

Con esto se consigue que el aire más húmedo del interior del muro, y por tanto más pesado, tienda a caer hacia el exterior puesto que es más seco. Para su colocación se realizan unas perforaciones en el muro cada 30 cm aproximadamente, dejando una ligera pendiente hacia el exterior del edificio. Los tubos cerámicos de unos 3 cm de diámetro se colocan sobre una base de mortero poroso, y se colocan en su extremo exterior unas boquillas con rejillas que protejan el conducto de la entrada directa de agua.

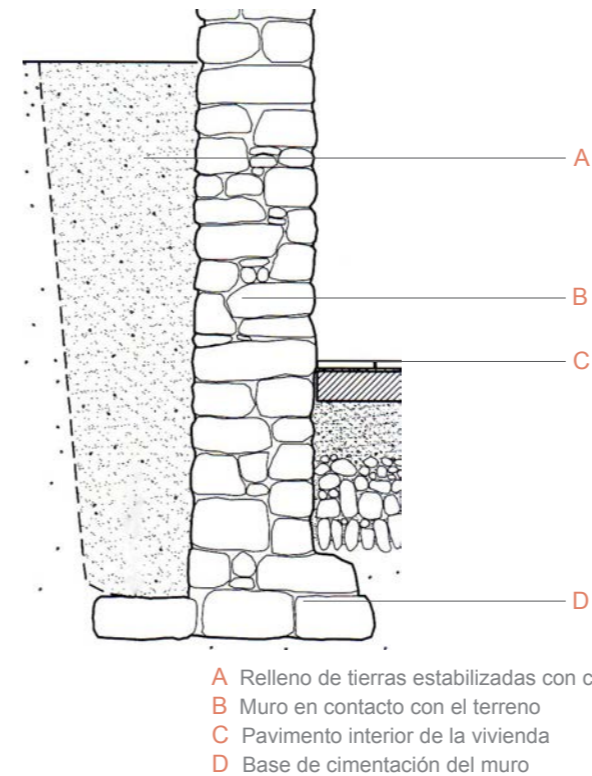


Fig. 1: Detalle zanja perimetral.

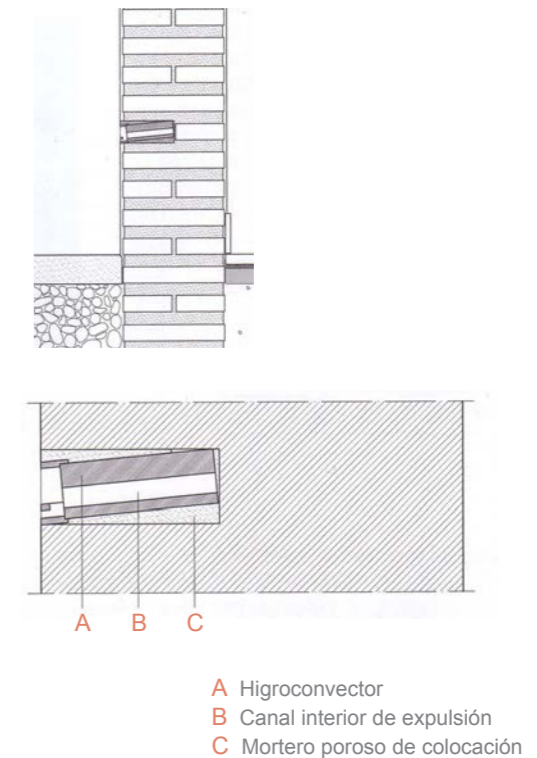


Fig. 2: Detalle colocación higroconvectores cerámicos

### 5.3.2. Estructura Vertical: Muros y pilares

En general, el sistema estructural del edificio se encuentra en buenas condiciones y mantiene su capacidad portante en su mayoría. En concreto los elementos estructurales de compresión, muros de carga y pilares, se encuentran todos en buen estado, salvo alguna zona donde se han producido desprendimientos de piezas o del revestimiento.

Por tanto la intervención a realizar sobre estos elementos se centra únicamente en la reposición de las zonas donde falten algunas piezas, o aquellas zonas donde las faltas se han repuesto con piezas impropias.

Para la reposición de aquellos muros en los que haya alguna falta, se intentará emplear, en medida de lo posible, el mismo material que el propio muro. Para esta reintegración se debe realizar una limpieza previa manual en seco en las zonas donde el material se haya desprendido, eliminando el polvo y todo el material descohesionado. Luego se colocan las nuevas piezas intentando mantener la composición del muro, tomadas con morteros tradicionales que posean similares características con la fábrica y permitan de este modo su transpiración.

En las zonas donde se ha rellenado las faltas del material original por piezas actuales, que además de resultar impropias, no tienen la misma sección ni forma que el muro original, se retirarán dichas piezas. Para esto se debe tener en cuenta el elemento al que sustenta el muro y en su caso realizar un apuntalamiento previo. Una vez retiradas se recompone el muro siguiendo el mismo procedimiento descrito anteriormente.



### 5.3.3. Estructura horizontal: Vigas y forjados

En el caso de la estructura horizontal del edificio, existen zonas cuyo estado de conservación es bastante deficiente y por tanto deben ser reparadas para asegurar su capacidad portante.

En concreto la zona donde se debe intervenir es el forjado que hace de techo de la cuadra situada en la planta baja, dentro del núcleo de la zona habitable del edificio. Este forjado, como se ha descrito anteriormente, esta formado por un **entabocado de rasillas y rastreles** constituido por **viguetas de madera** escuadradas de **8x17 cm** aproximadamente y con un intereje medio de **0,65 m**, sobre las cuales se entrecruzan unos rastreles de **8x4 cm**, cada **0,3 m** para permitir el apoyo de la hilera de rasillas.

Las viguetas que lo componen no están en mal estado, pero la sección total del forjado, atendiendo a su luz, es insuficiente, por lo que al pasar sobre él se producen vibraciones y no esta garantizada la sustentación de cargas en centros de vano debido a los esfuerzos de flexión. Además hay una zona del forjado que ha sido reforzada mediante una especie de losa de hormigón armado. Este refuerzo se encuentra en muy mal estado, puesto que el hormigón está desprendido y las armaduras oxidadas.

Por ello se propone la ejecución de una capa de compresión colaborante sobre el forjado existente, con el fin de aumentar su sección y de este modo mejorar su comportamiento a flexión. Esta capa de compresión se realizará mediante yeso armándose en ambas direcciones mediante cañizo. La zona de forjado que se debe reponer se ejecutará mediante vigas de madera y entablonado de madera. Esta solución permite reforzar el forjado empleado materiales perfectamente compatibles con los existentes, y sin proporcionarle cargas demasiado elevadas a la estructura existente.

En primer lugar se demolerá la zona de la losa añadida posteriormente, previo apuntalamiento del forjado. Una vez demolida se reconstruye esta zona empleando viguetas de madera embebidas a los muros y tablonado de madera dispuestos transversalmente (Fig. 1). Una vez repuesto el forjado se ejecuta la capa de compresión compuesta por una retícula de cañizo atadas entre si y sujetas a las viguetas existentes, y una capa de yeso vivo de unos 5 cm (Fig. 2)

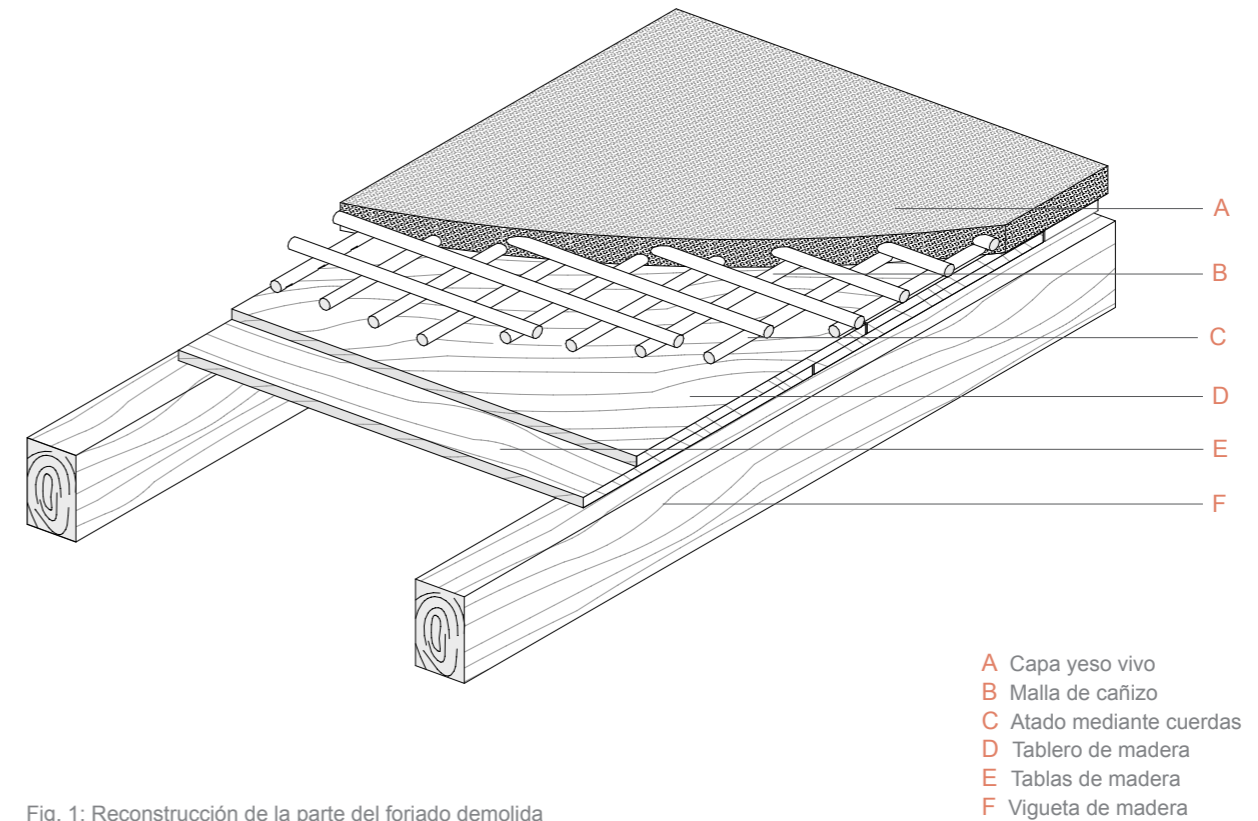


Fig. 1: Reconstrucción de la parte del forjado demolida

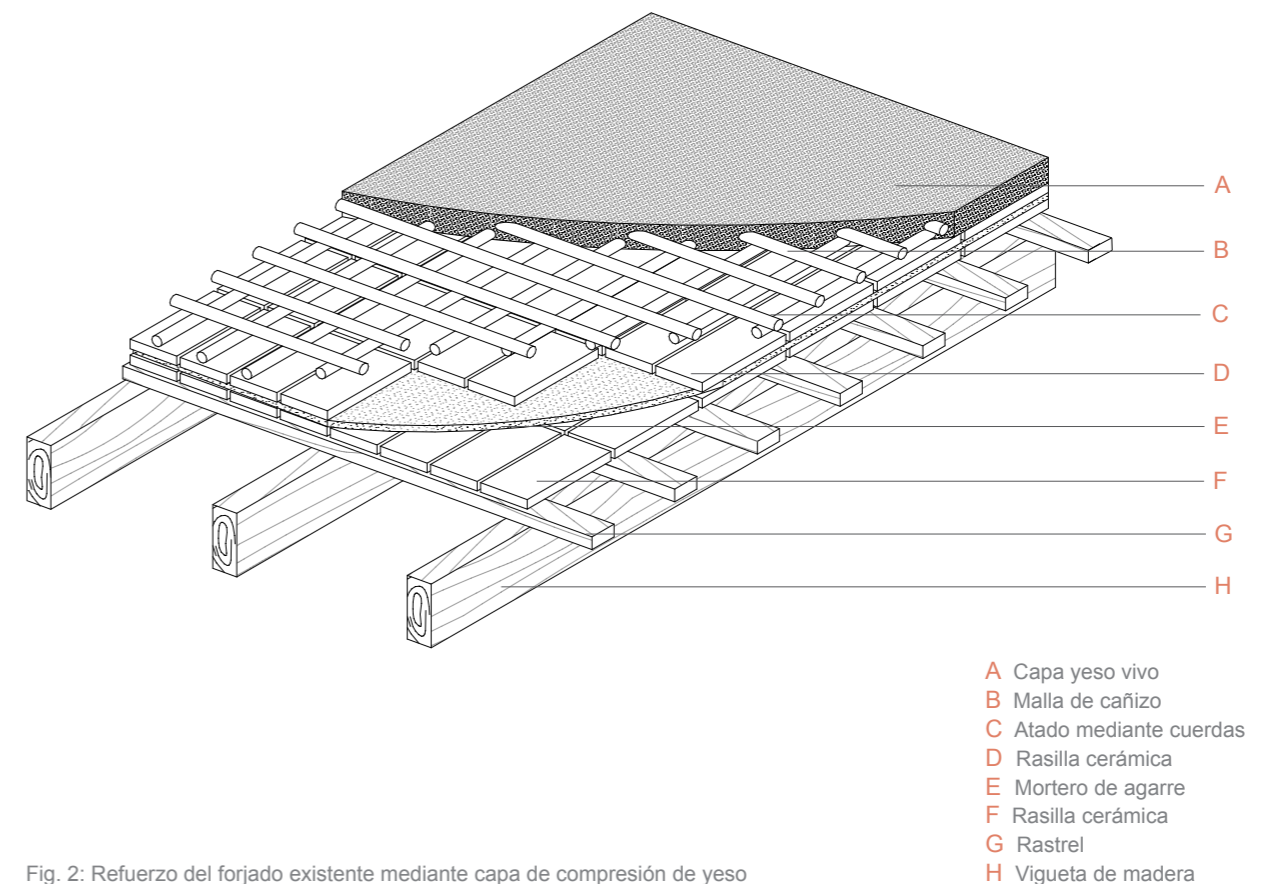
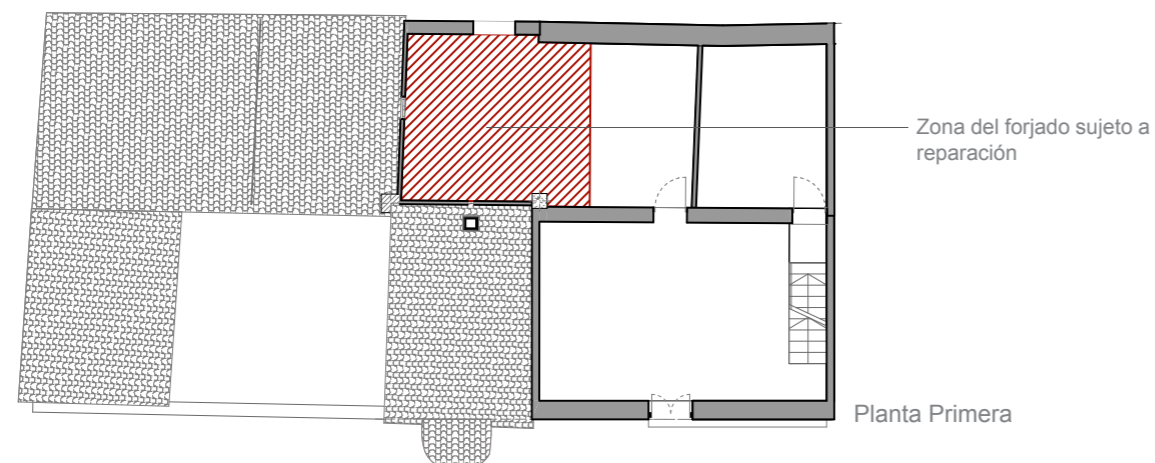


Fig. 2: Refuerzo del forjado existente mediante capa de compresión de yeso



### 5.3.4. Estructura inclinada: Cubiertas

La estructura que sirve como soporte de las distintas cubiertas del edificio está en general bastante deteriorada, además la cubierta actual presenta problemas a nivel de impermeabilidad así como de aislamiento térmico. Es por esto que todas las cubiertas precisan de ser reparadas, por los menos parcialmente.

Para esto se desmontarán las tejas existentes cuidadosamente para su posterior colocación, así como las rasillas o el cañizo en su caso, cuando su estado de conservación permita su reutilización.

En la cubierta de la planta superior, algunas las correas se encuentran en muy mal estado, por lo que se deben sustituir por otras del mismo material y sección para no alterar la estética general de la cubierta.

Pero lo que en peor estado se encuentra son los rastreles, los cuales deben ser sustituidos casi en su totalidad, siguiendo el mismo criterio de empleo del mismo tipo de madera. En el caso del cañizo se conservará en medida de lo posible y se reconstruirá siguiendo las técnicas originales.

Sobre los rastreles se colocan las rasillas originales, previamente limpiadas, y las perdidas ocasionadas de estas piezas se sustituyen por piezas similares, procedentes de otras rehabilitaciones, o con materiales actuales dispuestos aleatoriamente a lo largo de la cubierta para no romper excesivamente la estética original.

Encima de los rastreles o del cañizo se realiza una capa de compresión y de reparto con yeso rápido. Este rehenchido le proporciona consistencia a la cubierta, permite la transpiración y ofrece cierto aislamiento térmico. Sobre el mismo se coloca una lámina de estanqueidad complementaria permeable al vapor de agua.

Sobre esta lámina de protección frente a la humedad se colocan placas rígidas de aislamiento térmico, para garantizar un aislamiento adecuado sobretodo en épocas del año de altas temperaturas, teniendo en cuenta la ubicación de la alquería.

Encima del aislamiento térmico se colocan las tejas reutilizadas, perfectamente limpias y libres de restos de mortero o vegetación. Estas tejas se reciben con mortero pobre de cal y deben emboquillarse en los borde y los frentes, además de colocarse con un solape mínimo de 15 cm.

Al igual que en el resto de componentes, si no hay suficientes tejas para completar toda la superficie de la cubierta, se recurrirá preferentemente a tejas provenientes de otras rehabilitaciones, pero en ningún caso tejas envejecidas artificialmente, puesto que su aspecto falso resta autenticidad al edificio. En caso de no conseguir tejas antiguas se recurrirá a tejas nuevas colocando estas en la posición de canal y las tejas antiguas en la posición de cobija.

Para evitar problemas con los cambios de nivel producidos por la adición de capas a la cubierta, los aleros no serán desmontados y se repararán in situ en los casos en que sea posible.

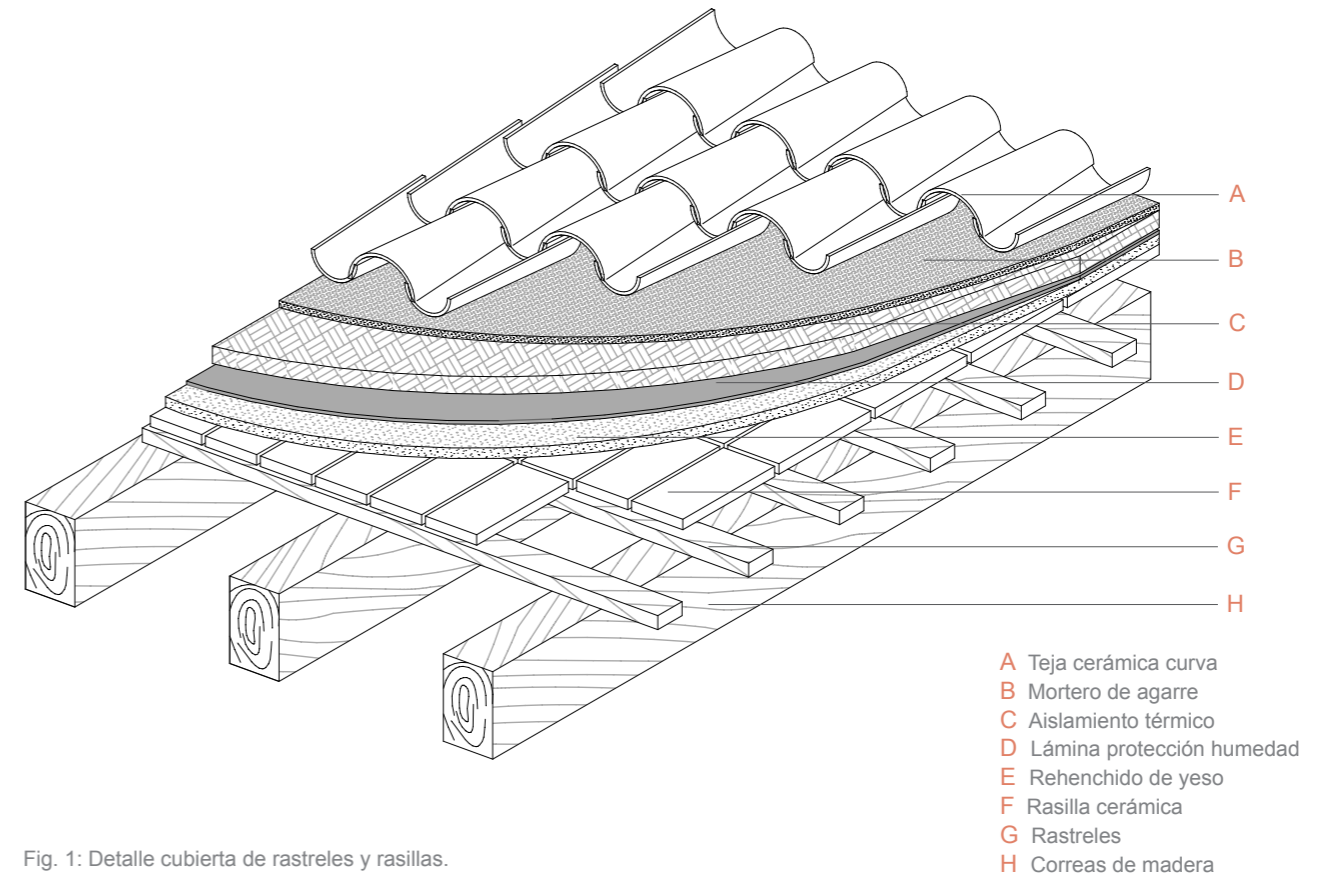


Fig. 1: Detalle cubierta de rastreles y rasillas.

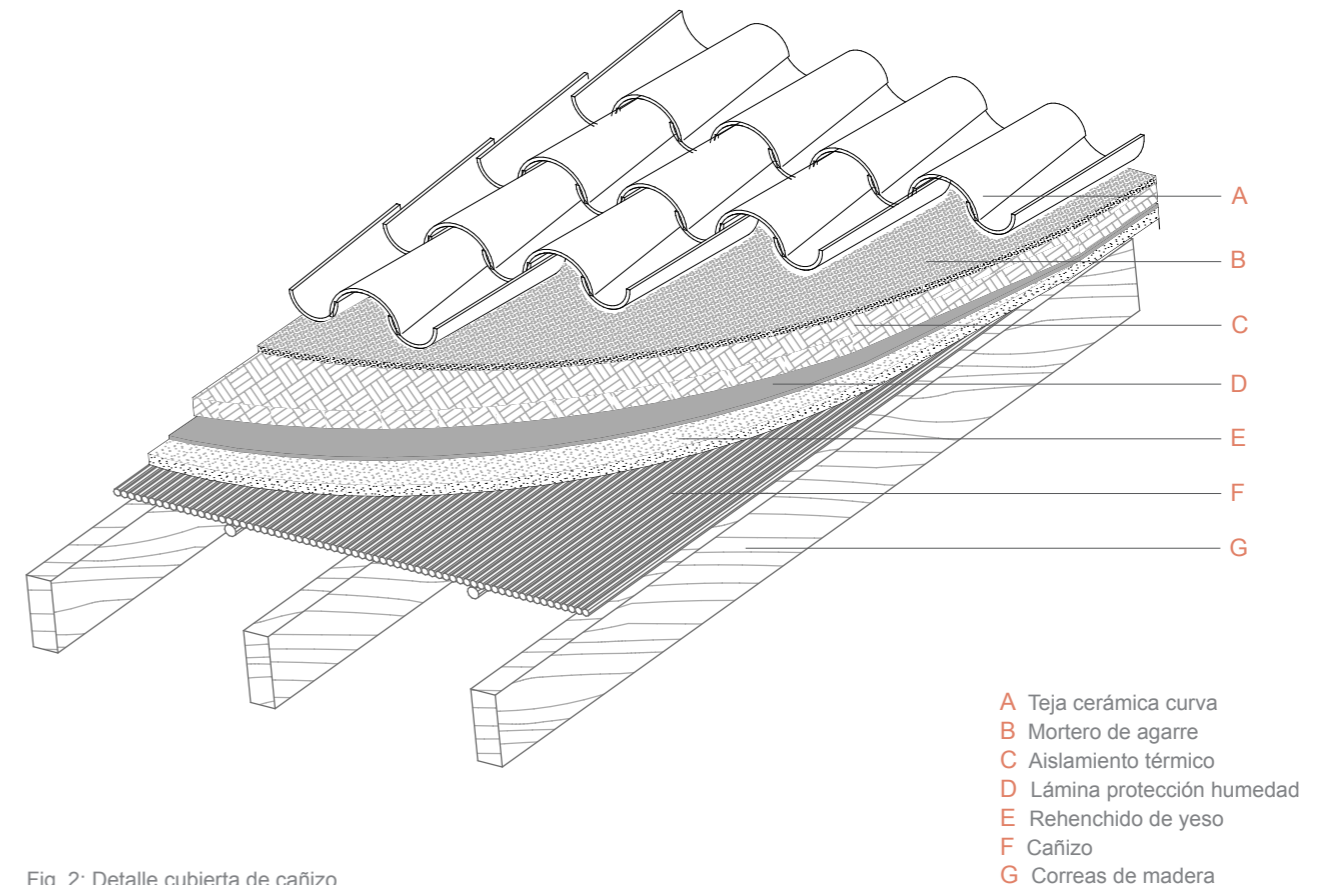


Fig. 2: Detalle cubierta de cañizo

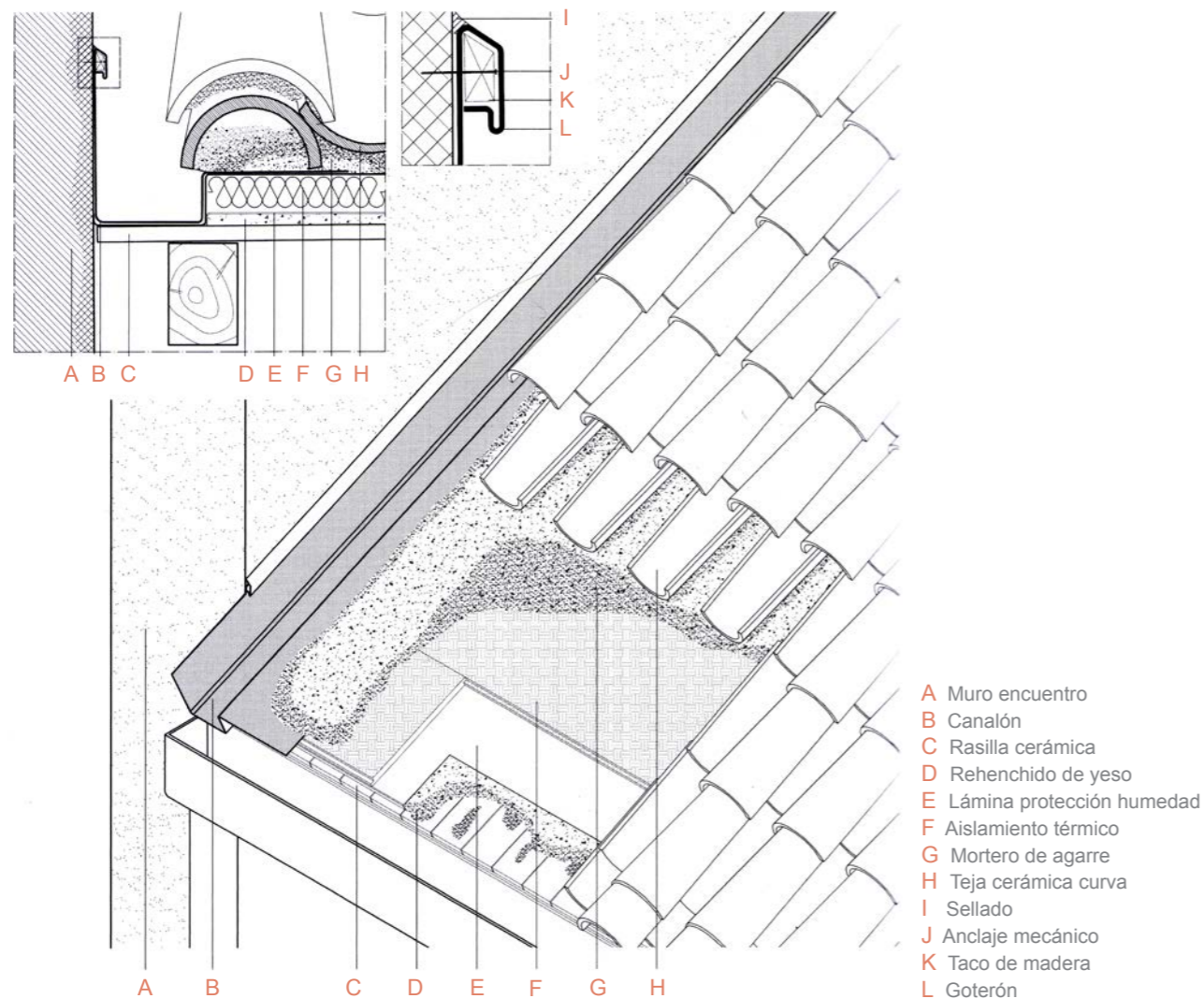
### 5.3.5. Cubiertas: Puntos singulares

Los remates de la cubierta a la hora de restaurarla se tienen que resolver de forma correcta para asegurar la estanqueidad total de la cubierta y evitar posibles problemas de filtraciones de agua y humedades.

#### Encuentros con muros

Las cubiertas del patio y de la cocina, presentan un punto conflictivo en su encuentro con los muros adyacentes laterales.

Para resolver este punto se coloca un babero metálico en todo el perímetro del encuentro. Este babero tiene una altura de al menos **25 cm** sobre el nivel de apoyo de la teja, y forma un canalón que se solapa sobre ésta al menos **10 cm**. Se debe anclar mediante un conector metálico al muro sobre el que va colocado sellando el encuentro del mismo con un material impermeable, además el diseño del babero tiene que dejar un goterón con el fin de evitar la escorrentía del agua.

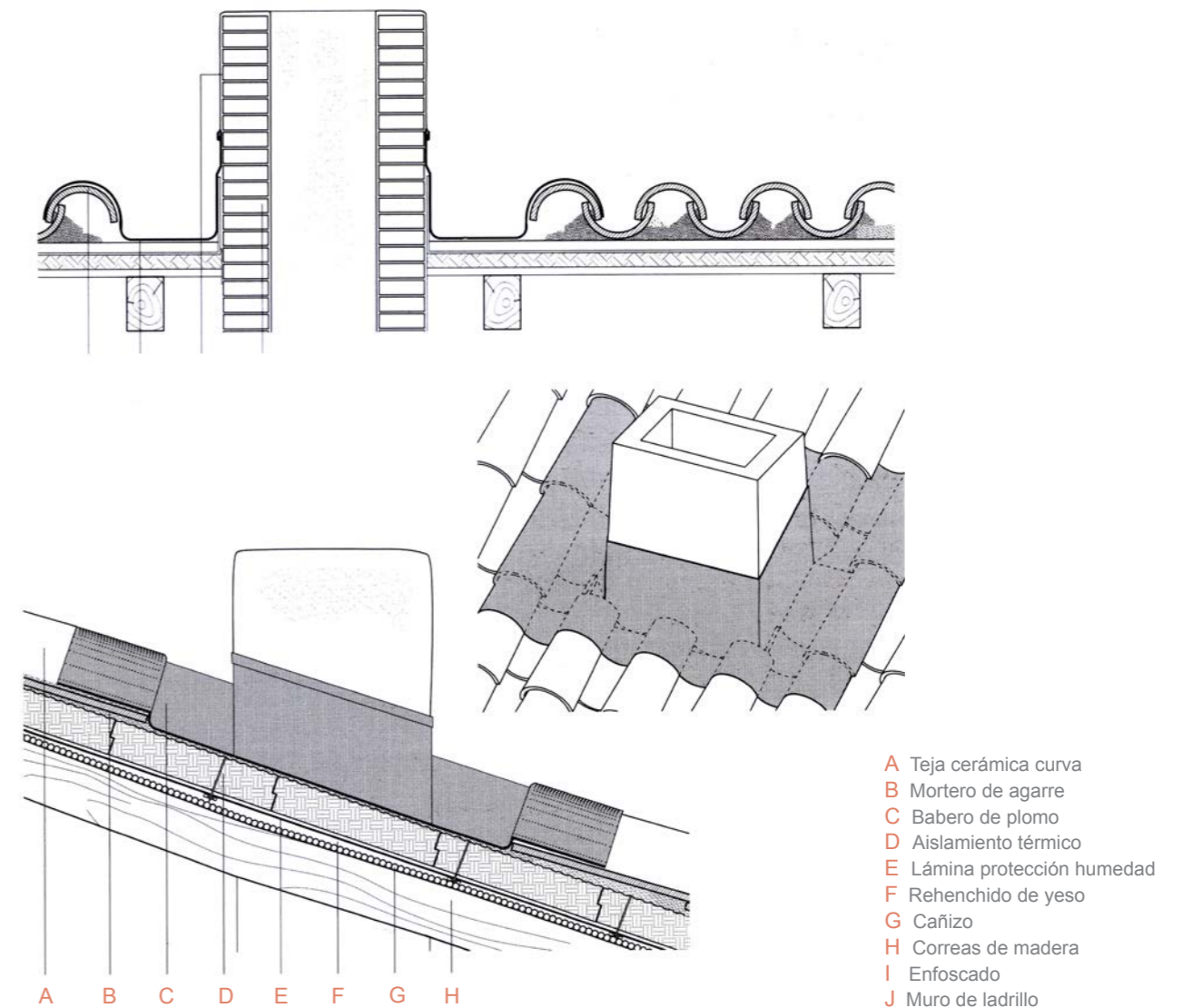


#### Encuentros con chimeneas

En la cocina de la alquería existe una chimenea para permitir la salida de humos, ésta supone un punto muy conflictivo también a la hora de resolver la cubierta.

En este tipo de elementos emergentes como son las chimeneas, se deja a su alrededor un pequeño espacio acanalado para la recogida del agua abrazando hasta una altura superior a **25 cm** el cuerpo emergente con un babero que quede embebido en el revestimiento de la misma. Los otros extremos de la chapa se superponen a la teja cobija en los dos lados laterales inclinados y en el lado inferior. En el lado superior la chapa se coloca debajo de las tejas en posición de río con el fin de que el agua pase de los ríos a la canalización de la chapa. Debajo de la chapa se coloca una lámina de estanqueidad que discurre por debajo del mortero de agarre de las tejas como protección extra.

Este encuentro queda muy próximo a un encuentro con un muro descrito anteriormente, por lo que en uno de los laterales de la chimenea la chapa se colocará la lámina de estanqueidad desde el encuentro con el muro hasta el encuentro con la chimenea.

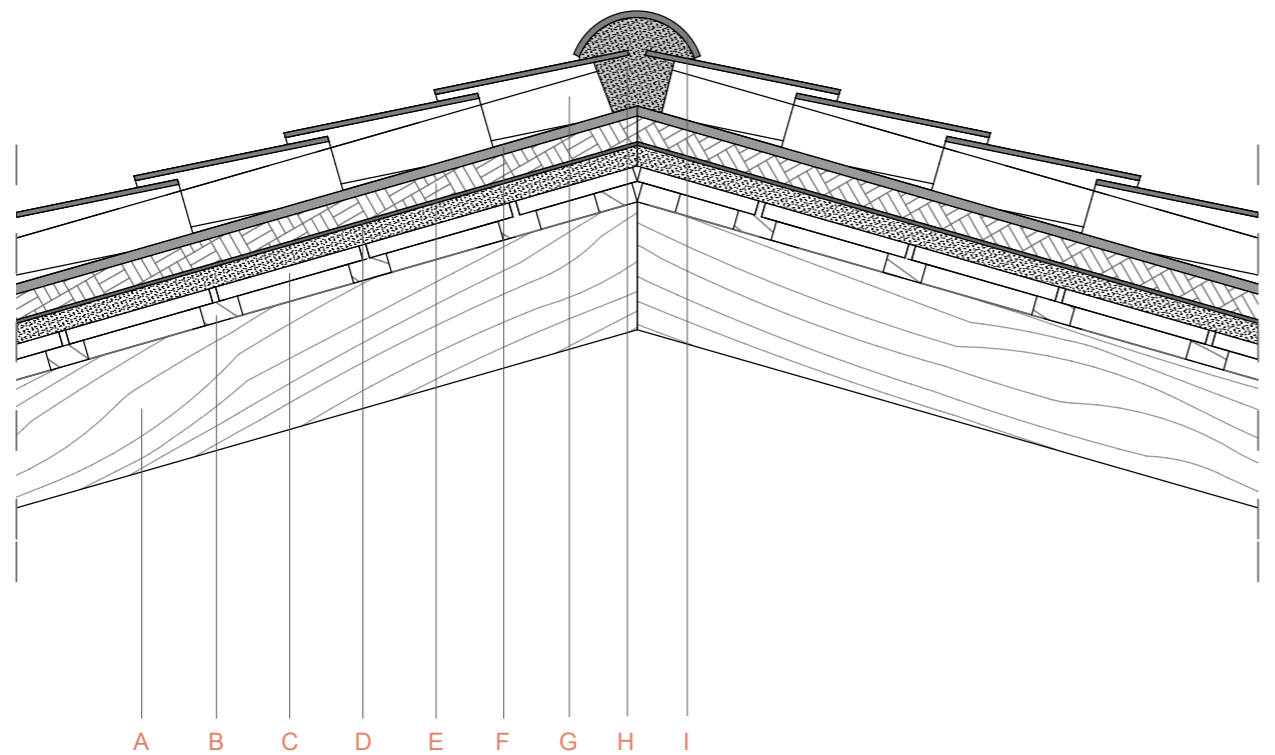


## Cumbreras

Las cumbreras de la cubierta son otro punto conflictivo a tener en cuenta. En la cubierta del edificio hay dos tipos de cumbrera, la que une las dos aguas de la cubierta principal, y las cumbreras de coronación de las cubiertas a un agua de las zonas cubiertas del patio.

En el primer caso, este encuentro se debe resolver colocando una hilada de tejas perpendicular a la dirección de los faldones de la cubierta, macizando mediante mortero de cal toda la longitud de dicha cumbrera. La primera hilada tanto de rio como cobijas, debe quedar embebida en dicho macizado para evitar posible filtraciones, a ambos lados de la cumbrera.

En cuanto al remate de cumbrera de las cubiertas a un agua empleará el mismo sistema, pero se macizará hasta la línea de fachada del muro, quedando el revestimiento del muro unido con la cumbrera. En la cubierta a un agua de cañizo de una de las "cambras" las correas sobresalen en su parte más alta, por lo que en este caso no se realizará cumbrera, simplemente se volará unos centímetros la última hilada de tejas.

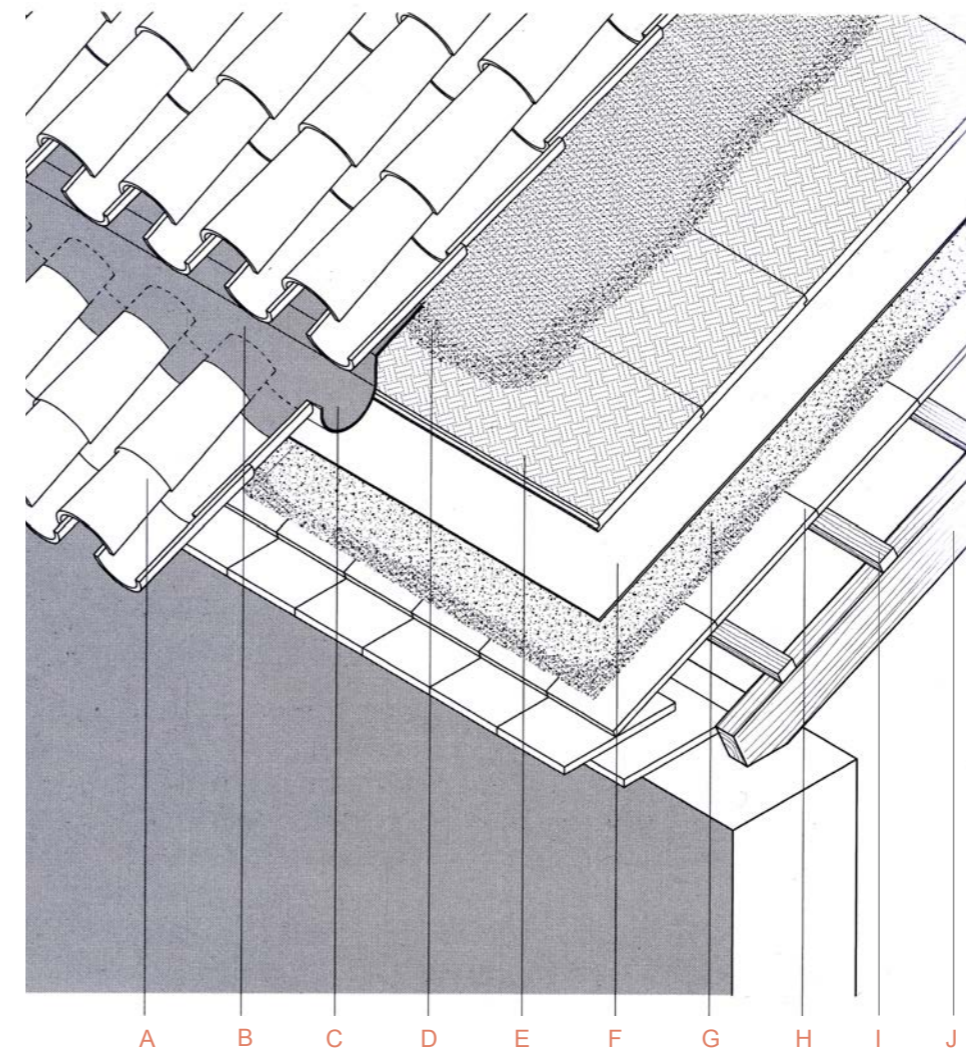


- A Correa de madera
- B Rastrel
- C Rehenchido de yeso
- D Lámina protección humedad
- E Aislamiento térmico
- F Mortero de agarre
- G Teja cerámica curva
- H Macizado de mortero
- I Teja de cumbrera

## Alero con canalón de recogida de aguas

Se pretende recoger las aguas de lluvia para poder reutilizarla como agua de riego, y así minimizar el gasto de esta, para ello es necesario la colocación de un sistema de recogida de aguas en la cubierta. Para evitar colocar elementos que rompan la estética del edificio tales como son los canales de recogida de agua, además ya que se procede a la restauración de toda la cubierta, se propone la ejecución de un canalón oculto.

Este sistema permite recoger las aguas de la mayor parte del faldón y conducir las hasta la bajante sin que se pueda apreciar desde el exterior del edificio. La construcción de esta canalización se realiza mediante una chapa metálica con forma de canal que se coloca bajo las tejas canal en la parte alta, permitiendo que las aguas caigan directamente al canal, se debe solaparse con estas al menos **25 cm** y colocarse debajo del mortero de agarre de las tejas. En la parte baja se debe montar sobre las tejas cobija con un pequeño solape, recubriéndose con una banda de plomo para mayor seguridad. El canalón generado debe tener una pendiente constante con dirección a la bajante, para posibilitar la correcta evacuación del agua.



- A Teja cerámica curva
- B Lámina de plomo
- C Canalón metálico
- D Mortero de asiento
- E Aislamiento térmico
- F Lámina protección humedad
- G Rehenchido de yeso
- H Rasilla cerámica
- I Rastrel
- J Correas de madera

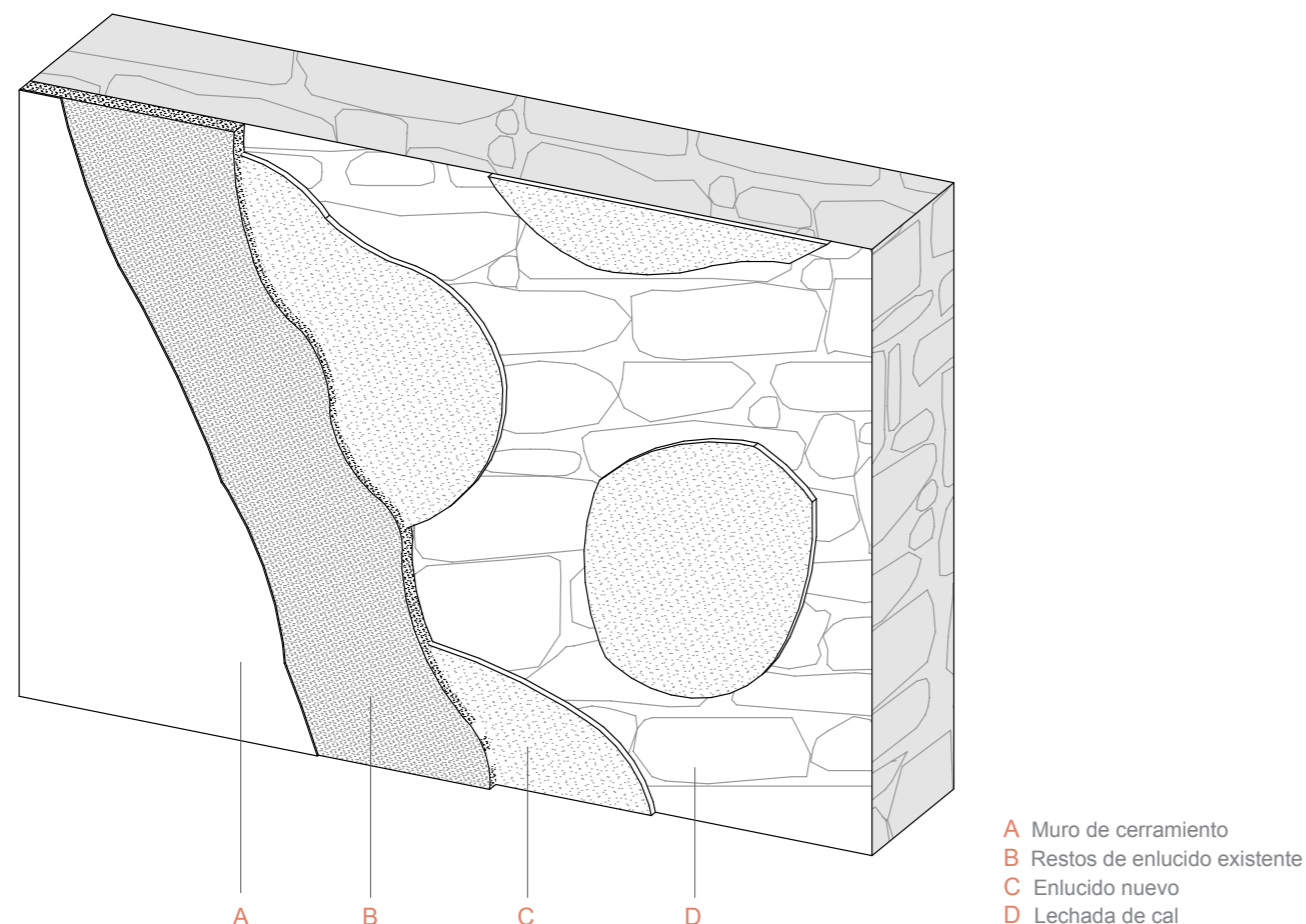
### 5.3.6. Fachadas

Todos los cerramientos de fachada del edificio, como se ha comentado anteriormente, se encuentran en un deficiente estado de conservación sobretodo en lo que se refiere a su revestimientos. Es por ello que se debe proceder a su reparación total mediante el empleo de técnicas acordes con la tipología de la edificación.

En primer lugar se reponen las posibles zonas donde se haya desprendido parte de la fábrica tal y como se ha explicado en el apartado de muros. Posteriormente se procede a la reparación del revestimiento de la fachada, que consiste en un enlucido de cal y arena.

Para reparar el enlucido se debe eliminar previamente las partes con poca cohesión o que se encuentren semidesprendidas, consolidando las zonas donde se pueda conservar el enlucido original. El nuevo enlucido se realiza mediante una combinación de cal y árido, preferentemente provenientes del entorno de la alquería, para asemejarse en medida de lo posible a los empleados originalmente.

Sobre el enlucido se debe aplicar una lechada de cal para consolidar el material y protegerle frente a la humedad, permitiendo el paso del vapor de agua para evitar condensaciones. Esta operación se deberá repetir periódicamente a modo de mantenimiento, para evitar que aparezcan futuras lesiones.



### 5.3.7. Particiones interiores

Las particiones interiores para la nueva configuración de espacios del edificio se realizan mediante fábrica de ladrillo, visto o para revestir, recibidas con mortero convencional, siguiendo las técnicas actuales.

Para la separación de cuartos de baño y vestuario se ejecutan tabiques de ladrillos huecos de 24x11,5x9 cm, recibidos con mortero de cemento con juntas de aproximadamente 1 cm. Las divisiones interiores dentro de estos espacios se realizan con un tabique de fábrica de ladrillo hueco de 24x11,5x7 cm recibidos también con mortero.

Para la ejecución de la bodega situada en la planta superior se realiza un tabique de ladrillo hueco de 24x11,5x7 cm en una de sus caras, realizando un cajeadado de vidrio laminado de 18 mm de espesor para cerrar totalmente el espacio. Estos vidrios se anclan mediante un perfil metálico al pavimento y a los tabiques.

Los encuentros de las particiones con los muros existentes se deben realizar picando éstos para poder trabar al menos 3 piezas de la nueva partición, y de este modo garantizar su estabilidad horizontal. Los encuentros con las carpinterías interiores se realizarán empleando las técnicas actuales, puesto que ambos elementos son de nueva construcción.

### 5.3.8. Revestimientos verticales

Los revestimientos de los paramentos verticales a base de enlucido de yeso y acabado de pintura, tal y como se ha comentado anteriormente, se encuentra en un deficiente estado de conservación. Por ello se retirarán las capas de acabado en medida de lo posible, y se aplicará un tratamiento contra la humedad en toda su superficie, luego se volverá a revestir con pinturas a base de cal en todas las estancias, excepto en las zonas alicatadas.

En la cocina, donde el alicatado existente se encuentra en un buen estado de conservación, se mantendrá este, completando los paramentos hasta el techo empleando un nuevo azulejo cerámico.

En el cuarto de baño, vestuario y aseo los paramentos verticales se revestirán mediante azulejos cerámicos del mismo tipo y dimensiones en todos ellos.

En la zona de preparación de alimentos, se colocará un revestimiento vertical de alicatado cerámico en algunos de sus paramentos.

### 5.3.9. Carpinterías

Las carpinterías tanto interiores como exteriores del edificio carece de valor y están muy deterioradas, además de no cumplir los requisitos mínimos de estanqueidad y aislamiento. Por esto son sustituidas por carpinterías nuevas.

#### Carpinterías exteriores

La puerta de acceso principal a la alquería tiene cierto valor artístico, y la madera con la que está fabricada es de cierta calidad, por eso se procede a su restauración para volverse a colocar posteriormente.

El resto de carpinterías exteriores son sustituidas por carpinterías nuevas. Se mantendrán los mismos huecos existentes, abriendo dos de ellos que se encuentran cegados. Se colocarán ventanas de madera de hoja maciza, oscilobatientes practicables, con doble acristalamiento climalit 6+12+6 para permitir un buen aislamiento térmico, y a su vez una buena ventilación.

Los encuentros de las nuevas carpinterías con los muros existentes se deben dejar perfectamente sellados para evitar filtraciones de agua y pérdidas de aislamiento térmico (Fig. 1).

La puerta de acceso al corral se sustituye por una puerta de madera practicable de madera de dimensiones similares a la actual.

En el comedor exterior se coloca una puerta corredera de vidrio (Fig. 2) que actúa como cerramiento móvil de la zona independizándola del patio. Ésta consiste en una puerta de vidrio sin marco sujeta mediante una serie de anclajes que circulan por unas guías sujetas mediante un perfil metálico al muro, y que actúa a su vez como dintel de la misma.

#### Carpinterías interiores

Las carpinterías interiores se retiran en su totalidad para sustituirse por carpinterías nuevas de madera abatibles. Se colocarán sobre premarcos de madera anclados a la fábrica de ladrillo.

La puerta de acceso a la bodega será una puerta abatible de del mismo vidrio que el cajeadado que la cierra, sin marco, sujeta mediante perfiles metálicos anclados a la estructura del propio cajeadado. La apertura se realiza mediante un eje anclado en la parte superior e inferior de la misma.

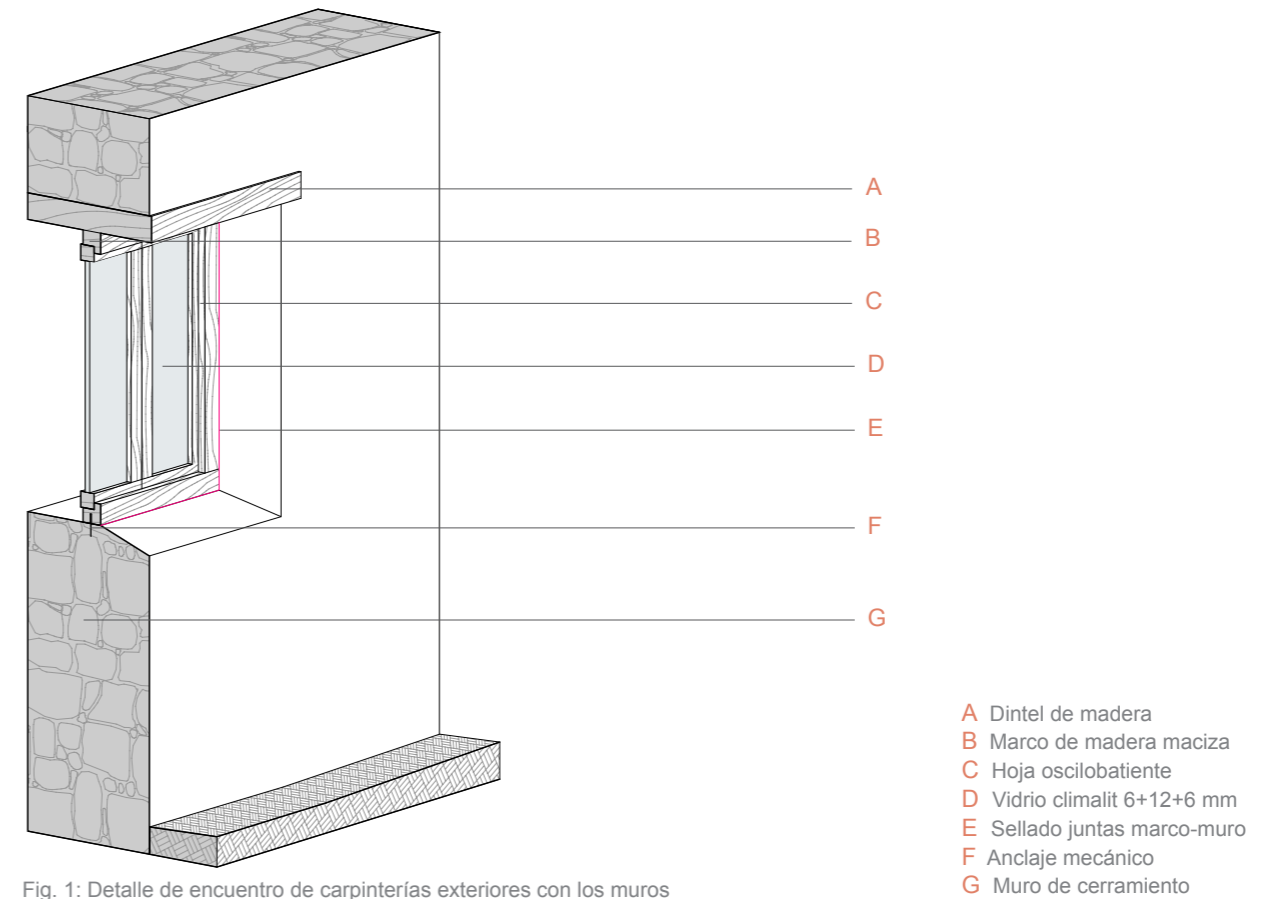


Fig. 1: Detalle de encuentro de carpinterías exteriores con los muros

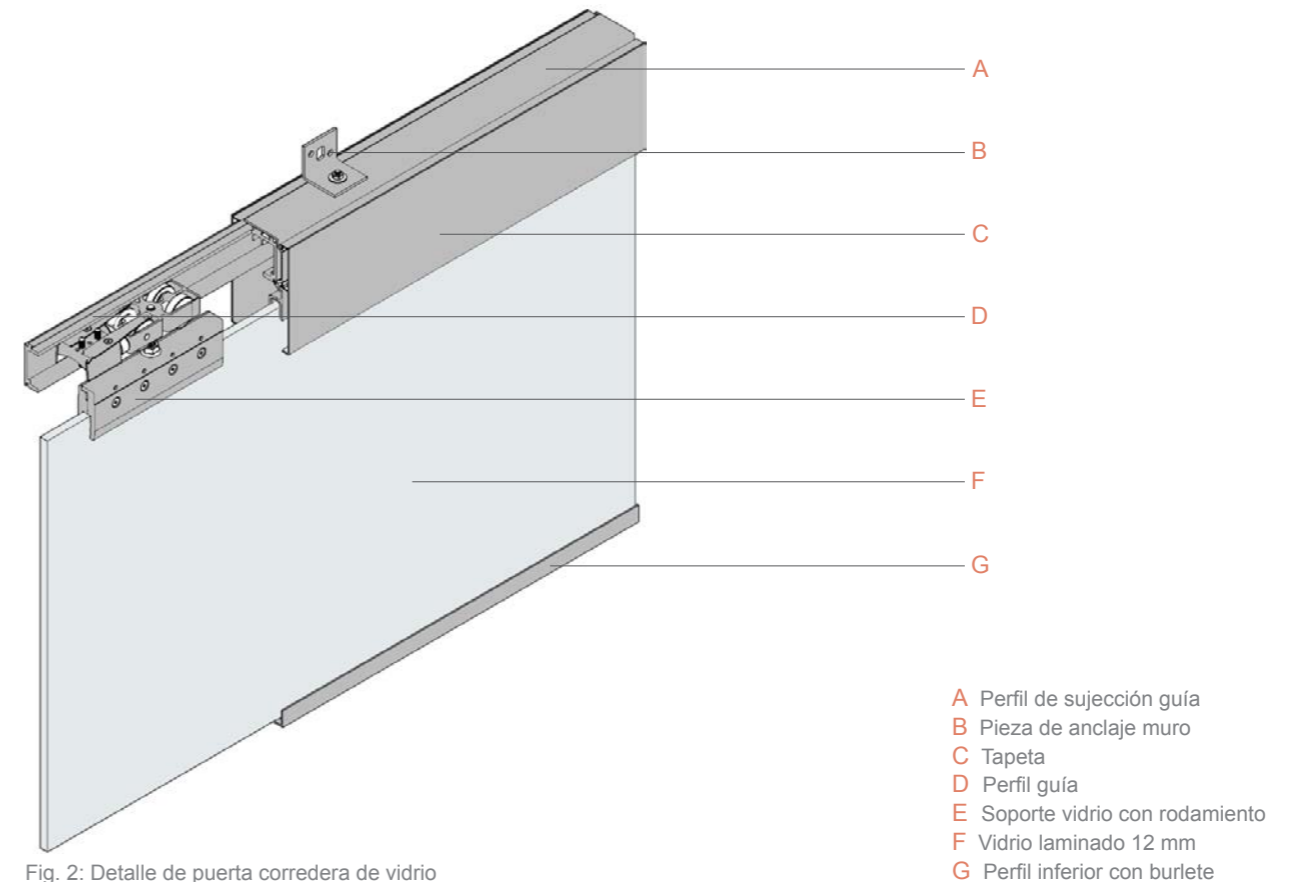


Fig. 2: Detalle de puerta corredera de vidrio

### 5.3.10. Pavimentos

Los pavimentos existentes de baldosa hidráulica se encuentran en un estado de conservación bastante bueno, es por ello que, para aprovechar el valor que le aportan al conjunto de la alquería, van a ser aprovechados en la medida de lo posible.

En la zona de preparación de alimentos y en la cocina, se respetará el pavimento existente aplicando un tratamiento de restauración in situ para sanear su acabado.

El pavimento de los dormitorios, se retirará, para su posterior reutilización, previo tratamiento de restauración. El pavimento hidráulico del dormitorio 2 se empleará para el suelo de el baño de la planta baja la zona de paso adyacente. El pavimento de rasillas del dormitorio 1 se colocará en la cocina exterior.

Aprovechando la retirada del pavimento, se realizará ejecutará una cámara de aire para prevenir problemas de humedades, y a su vez facilitar el paso de las instalaciones. Para esto se empleará un sistema de elevación de pavimentos que se colocará excavando bajo la cota actual para permitir mantener la continuidad entre las distintas estancias.

Tanto en el comedor interior como el exterior se colocará un pavimento hidráulico fabricado actualmente siguiendo las técnicas tradicionales.

En la planta primera se realizará una elevación del pavimento en el vestuario y el la sala de descanso. En ambas estancias se colocará pavimentos hidráulicos del mismo fabricante que los de la planta baja. En el almacén se colocará el pavimento de rasillas sobrante retirado de los dormitorios.



Fig.2: Pavimento hidráulico para zona de salón descanso



Fig.1: Pavimento hidráulico para zona de comedor interior y exterior.

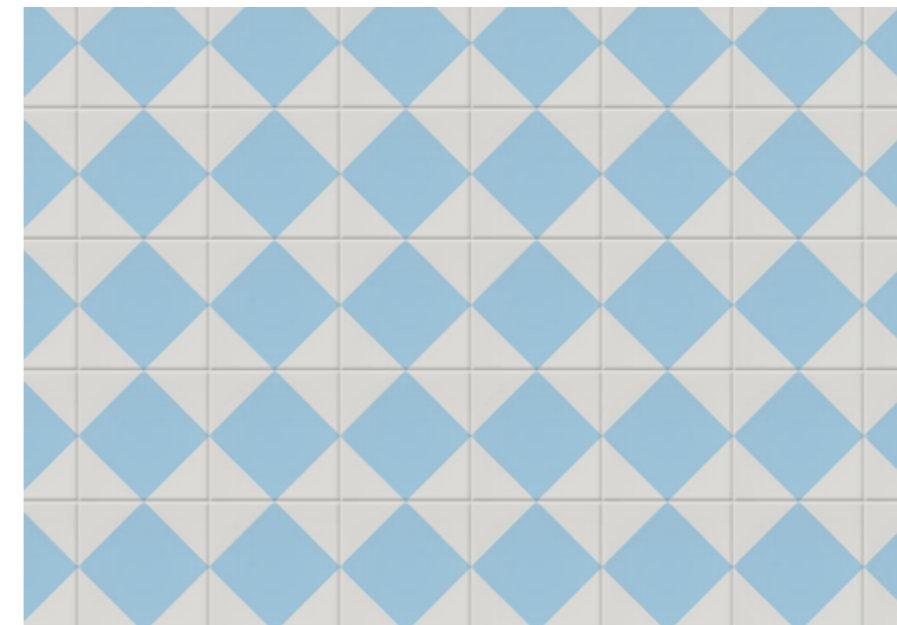
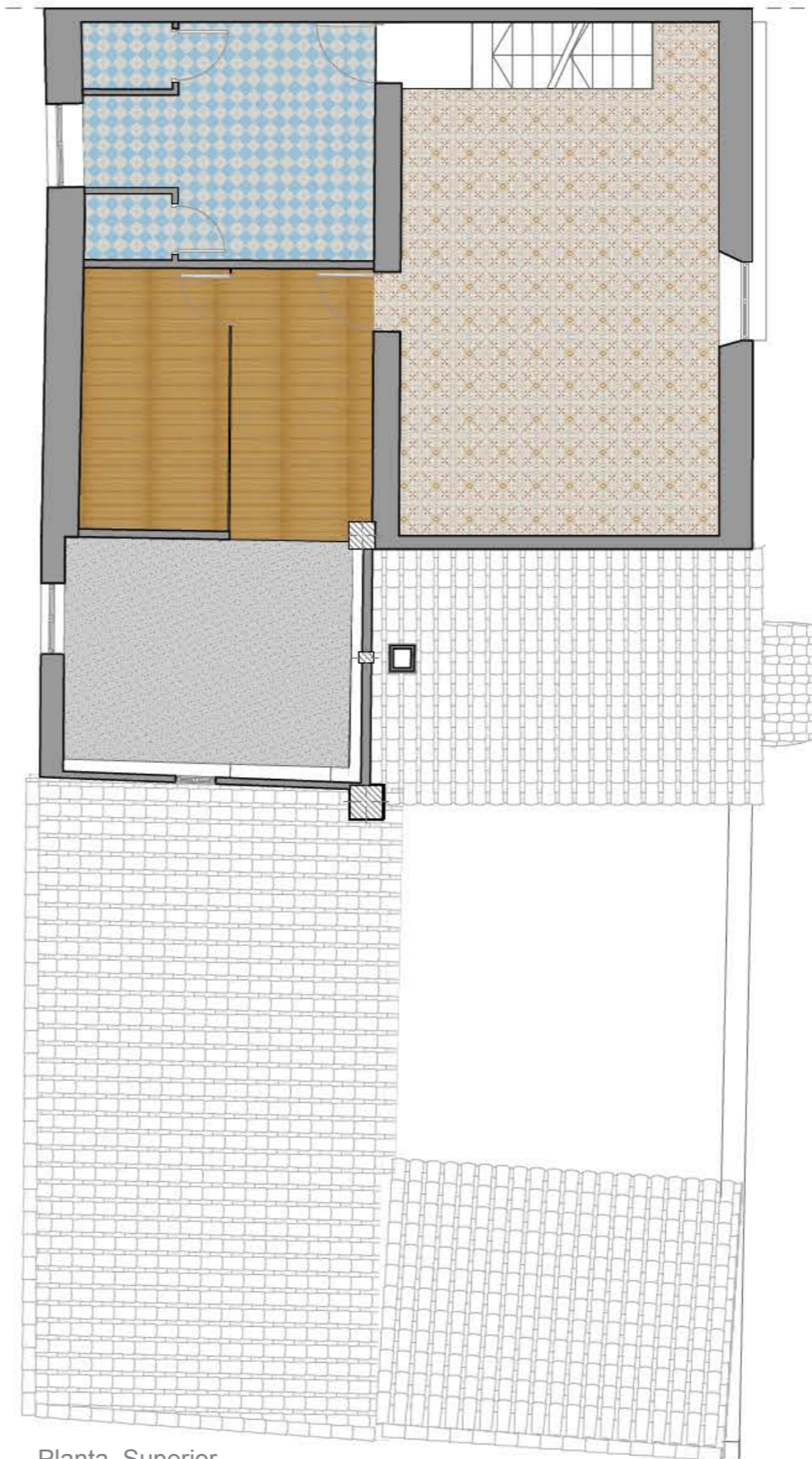


Fig.3: Pavimento hidráulico para zona de salón descanso

ESQUEMAS PROPUESTA DE PAVIMENTOS



Planta Baja



Planta Superior



### 5.3.11. Red de saneamiento

Debido a la ausencia de red de saneamiento en la zona donde esta ubicada la alquería, se debe instalar un sistema de recogida de aguas residuales autónomo. Para ello se colocará una fosa séptica prefabricada, enterrada en la zona de parcela recayente a la fachada posterior del edificio.

La red interior confluirá en una arqueta registrable prefabricada situada en el exterior, desde la cuál conectará con la fosa séptica.

La red de saneamiento del edificio se realizará mediante tuberías de PVC enterradas bajo pavimentos. La conducción de la red horizontal de la planta baja se realizará por el patio para recoger las aguas de la cocina, mientras que el aseo se conectará directamente con la arqueta mediante el mangetón del inodoro. En el baño de la planta superior se colocará la bajante por la fachada posterior, enterrándose al llegar a la cota del terreno.

### 5.3.12. Instalación de fontanería

La instalación de fontanería se realizará mediante tuberías de cobre conducidas por falso techo entre los diferentes cuartos húmedos. Las montantes para abastecer la planta superior se colocarán en el aseo de la planta inferior, y las tuberías de la planta superior se conducirán vistas por el almacén y la bodega hasta el cuarto de baño superior.

Se colocará la misma grifería en el baño y el aseo, en la cocina se colocarán grifería semiprofesional con manguera flexible. En la cocina del patio se colocará un fregadero y grifería aptos para exterior. El lavabo del aseo de la planta baja se realizará in situ aprovechando un viejo comedero existente. Para ello se impermeabilizará y se colocará un desagüe que conecte con la red de saneamiento. Mientras que la grifería se anclará a la pared.

### 5.3.13. Instalación eléctrica

La instalación eléctrica se realizará cumpliendo el Reglamento Eléctrico de Baja Tensión (REBT). Se prevé una alta demanda eléctrica debido a los equipamientos de la cocina, por lo que se dispondrá un sistema trifásico independiente del resto de la instalación exclusivamente para esta zona.

Las canalizaciones se conducirán, por el falso techo en las zonas húmedas, debajo de los pavimentos elevados en su caso, o por una zanja perimetral registrable en las zonas donde no exista cámara de aire ni falso techo. La conexión entre la distribución de las instalaciones y cada uno de los puntos de luz y tomas de corriente dentro de las diferentes estancias, se realizará vista, embellecida con tubos de cobre.

La iluminación será indirecta en las zonas sin falso techo, salvo en la zona de comedores y preparación de alimentos, que se iluminará la zona de trabajo o comer en su caso. En las zonas con falso techo, se colocarán luces de techo.

### 5.3.14. Sistema geotérmico para ACS y climatización de bodega

Para reducir el consumo energético del edificio se empleará un sistema geotérmico para la producción de agua caliente sanitaria y aire acondicionado en las zonas donde se requiera. Este sistema funciona a partir de una bomba de calor eléctrica que aprovecha el calor del subsuelo para reducir el consumo energético.

La instalación consiste en un circuito cerrado enterrado en el subsuelo de la parcela, donde se produce el intercambio de calor con el terreno a través del geo cambiador. El fluido de este circuito se hace circular gracias a una bomba de bajo consumo. Este circuito realiza el intercambio de calor en el interior de la vivienda con la bomba de calor. Esta bomba de calor es la que calienta el agua del depósito de agua caliente sanitaria, conectado a la red de fontanería.

La misma bomba de calor, a su vez estará conectada a un equipo interior de aire acondicionado, para aclimatar la zona de la bodega.

Todo el sistema se ubicará en el almacén de herramientas situado en el patio de la alquería. El circuito del geo cambiador se realizará en la zona que posteriormente albergará la huerta.

### 5.3.15. Equipamiento de cocina

Los equipamientos de cocina, serán de una gama semiprofesional. Colocándose todos los aparatos propios para uso intensivo de la misma. Todos ellos funcionarán con un sistema eléctrico. El montaje de todo el equipamiento se realizará sobre sistemas modulares de acero inoxidable.

Debido a problemas de espacio, se colocarán máquinas de enfriamiento complementarios en la zona del almacén de la planta superior.

### 5.3.16. Varios

En la planta baja se instalará una estufa de leña de fundición aprovechando el hueco de la actual chimenea de la cocina. Esta chimenea se abrirá por la zona de paso del comedor, y en la cocina se colocará un vidrio templado de alta resistencia fijo.

Tras la demolición del muro que protegía la escalera se colocará una barandilla de vidrio de 16mm de espesor para proteger la misma.

## 6. ANEXOS

6.1. PLANOS

6.2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

## 6.1. PLANOS

## ÍNDICE DE PLANOS

nº	ID	Nombre de Subgrupo	Nombre del Plano
1	A.1	Alzados	Fachada Principal
2	A.2	Alzados	Fachada Sur
3	A.3	Alzados	Fachada Posterior
4	A.4	Alzados	Fachada Norte
5	EA.1.1.1	Distribución estado actual	Planta Baja
6	EA.1.1.2	Distribución estado actual	Planta superior
7	EA.1.1.3	Distribución estado actual	Cubiertas
8	EA.1.2.1	Cotas y superficies	Planta Baja
9	EA.1.2.2	Cotas y superficies	Planta superior
10	EA.1.3.1	Esquemas estructurales	Planta Baja
11	EA.1.3.2	Esquemas estructurales	Planta superior
12	EA.1.4.1	Plano de pavimentos	Planta Baja
13	EA.1.4.2	Plano de pavimentos	Planta superior
14	EA.2.1	Secciones	A-A' Puerta de acceso
15	EA.2.2	Secciones	C-C' Longitudinal
16	EA.2.3	Secciones	B-B' Escalera
17	C.1	Carpinterías	Puertas y ventanas exteriores
18	RE.1.1	Plano de demolición	Planta Baja
19	RE.1.2	Plano de demolición	Planta superior
20	RE.2.1	Plano de nueva construcción	Planta Baja
21	RE.2.2	Plano de nueva construcción	Planta superior

nº	ID	Nombre de Subgrupo	Nombre del Plano
22	EP.1.1.1	Distribución zonas propuesta	Planta Baja
23	EP.1.1.2	Distribución zonas propuesta	Planta Superior
24	EP.1.2.1	Cotas y superficies	Planta Baja
25	EP.1.2.2	Cotas y superficies	Planta Superior
26	EP.1.3.1	Distribución mobiliario propuesta	Planta Baja
27	EP.1.3.2	Distribución mobiliario propuesta	Planta Superior
28	EP.1.4.1	Plano de pavimentos	Planta Baja
29	EP.1.4.2	Plano de pavimentos	Planta Superior
30	EP.2.1	Secciones propuesta	A-A' P. Acceso
31	EP.2.2	Secciones propuesta	B-B' Escalera
32	EP.2.3	Secciones propuesta	C-C' Longitudinal
33	IN.1.1	Instalación de fontanería	Planta Baja
34	IN.1.2	Instalación de fontanería	Planta Superior
35	IN.2.1	Red de saneamiento	Planta Baja
36	IN.2.2	Red de saneamiento	Planta Superior
37	IN.3.1	Instalación eléctrica	Planta Baja
38	IN.3.2	Instalación eléctrica	Planta Superior
39	IN.4.1	A/C Geotermia	Planta Baja
40	IN.4.2	A/C Geotermia	Planta Superior
41	EQV.1	Varios	Equipamiento de cocina



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
PFG Taller T15 - Jul 2012

ID Plano  
A.1

Escala  
1:100

Plano  
Alzados - Fachada Principal

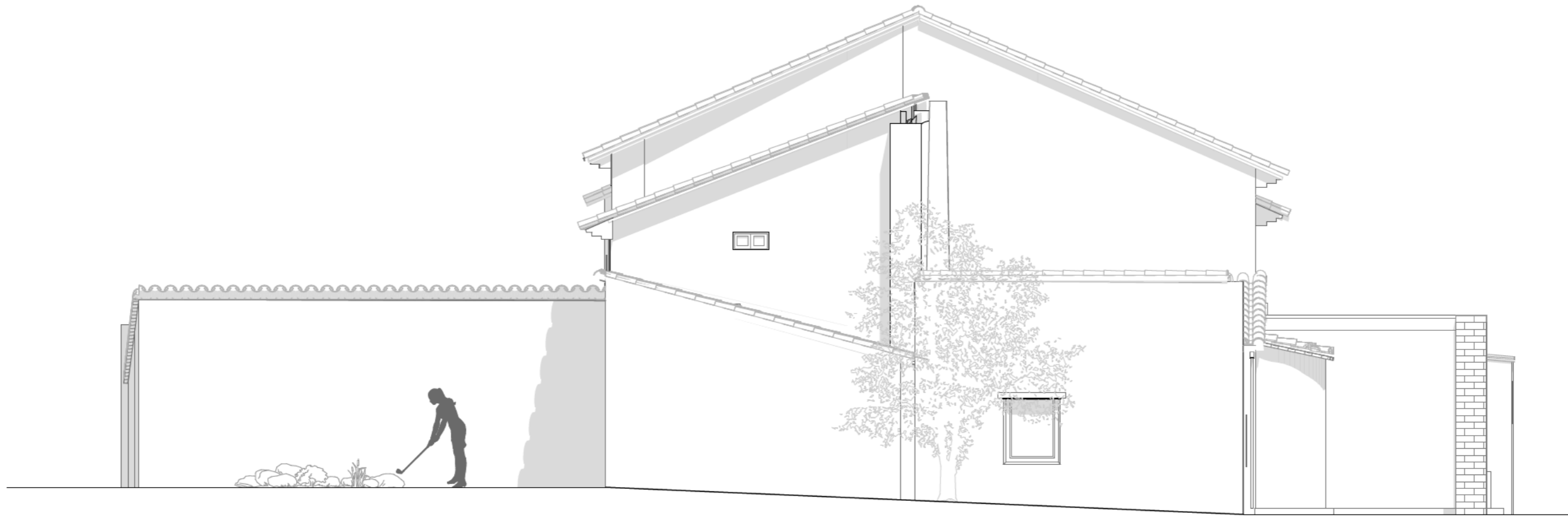
Losada Cruaños, Olmo

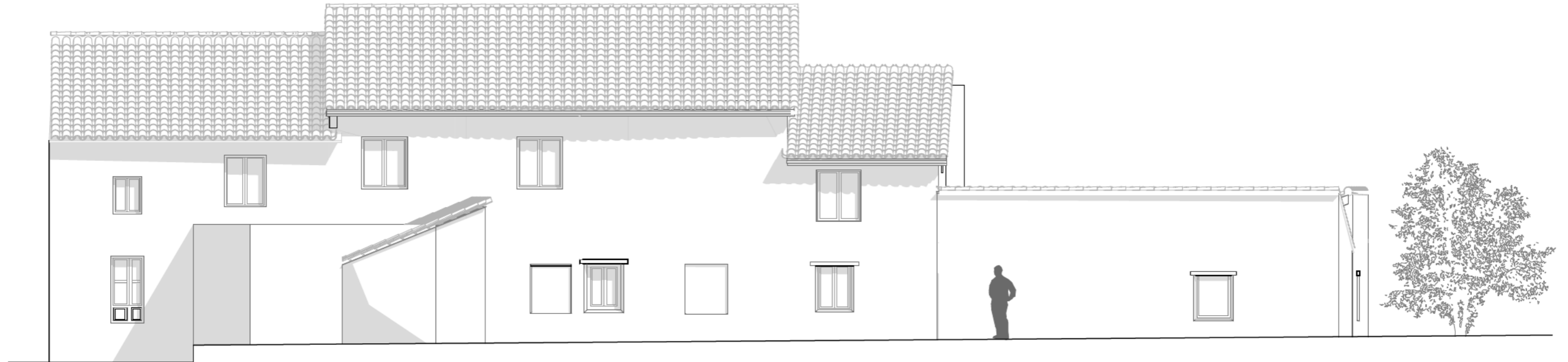


UNIVERSITAT  
POLITÀCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ





Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
PFG Taller T15 - Jul 2012

ID Plano  
A.3

Escala  
1:100

Plano  
Alzados - Fachada Posterior

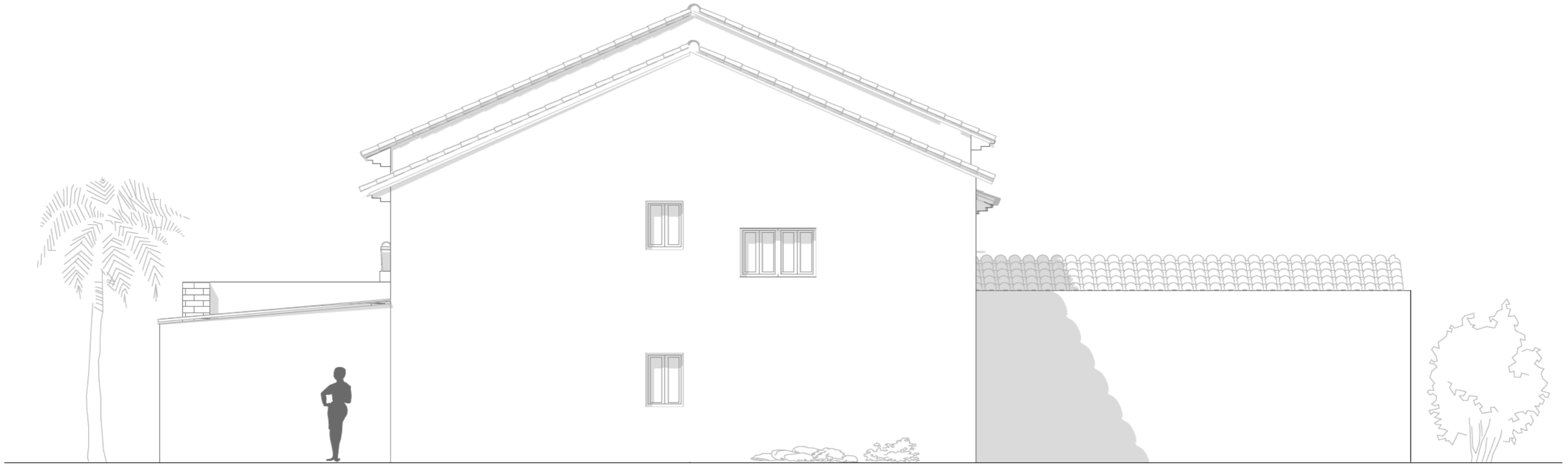
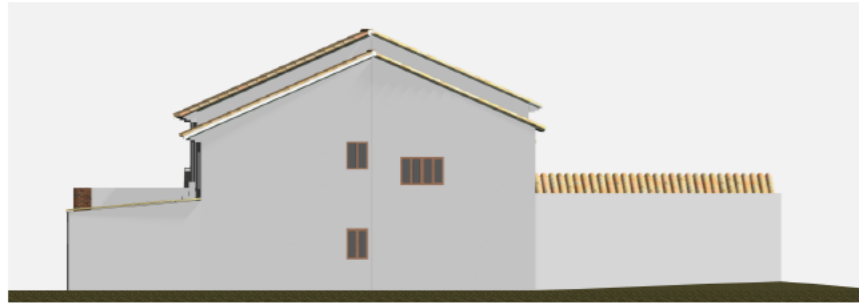
Losada Cruaños, Olmo



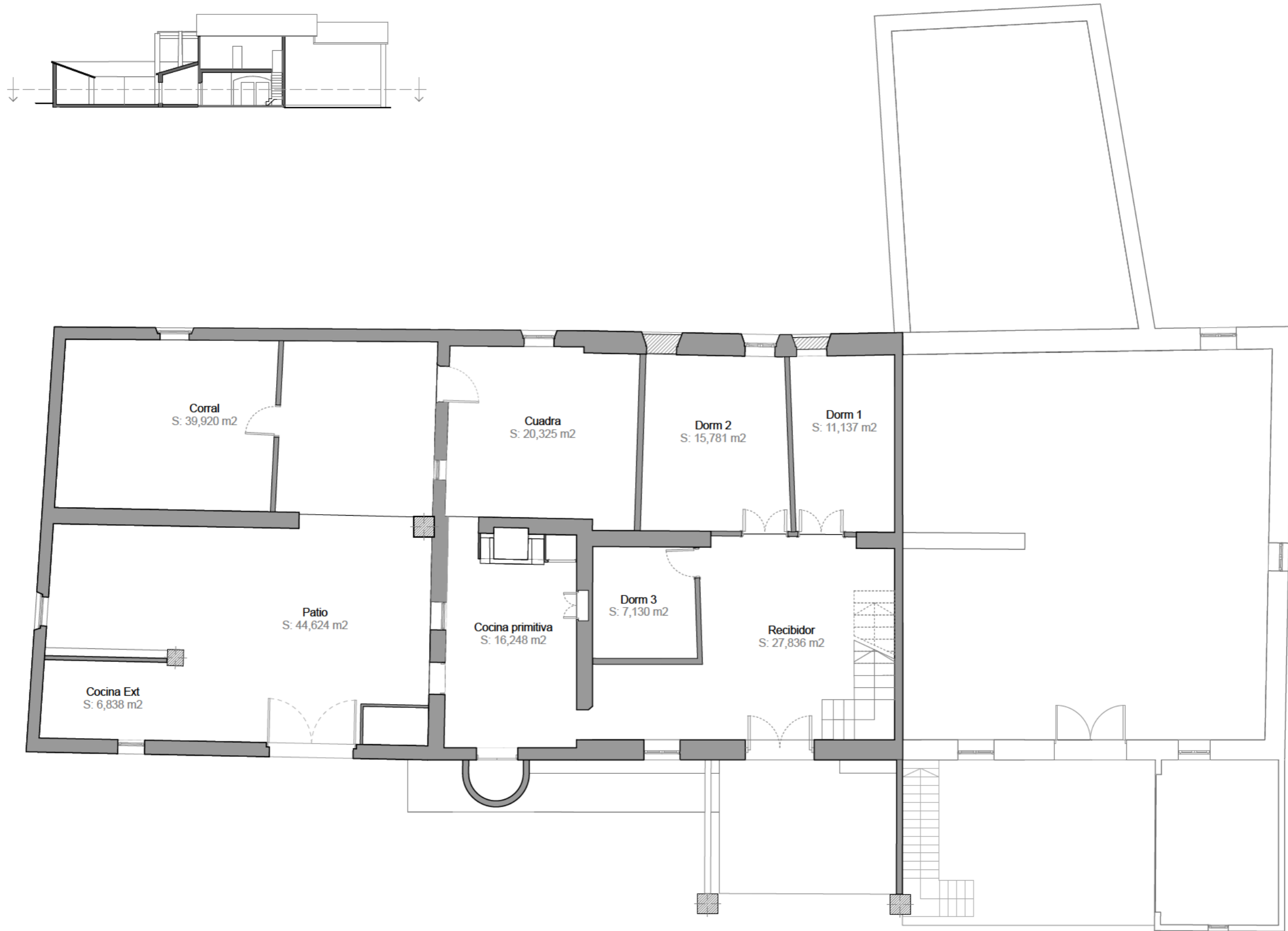
UNIVERSITAT  
POLITÀCNICA  
DE VALÈNCIA

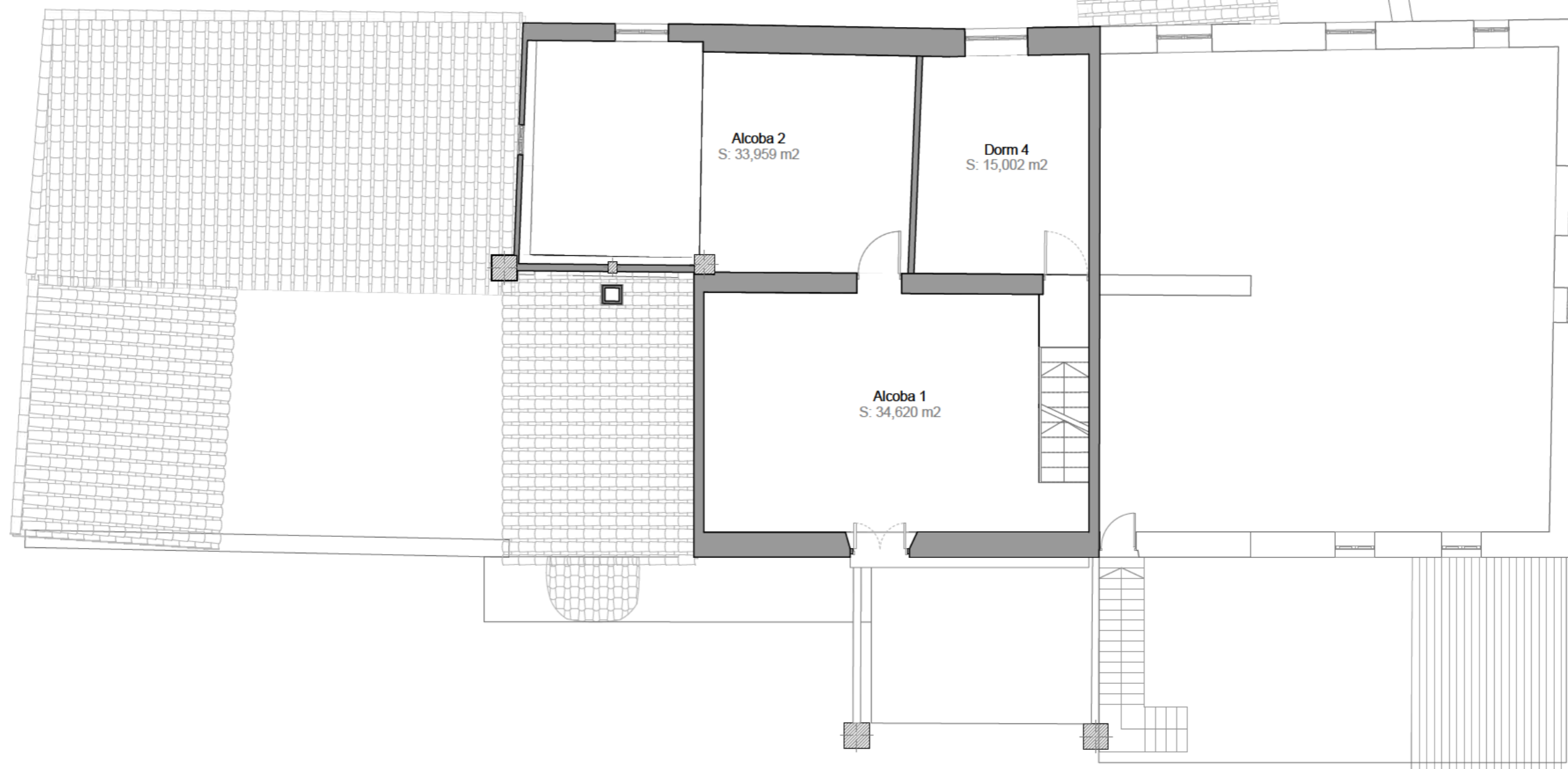
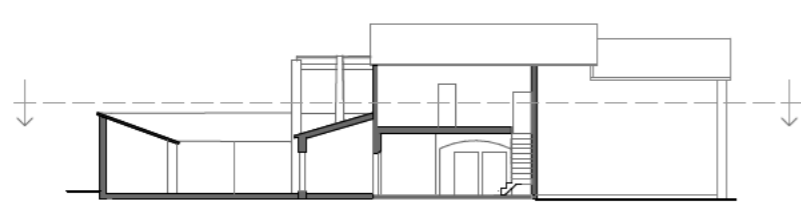


ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ

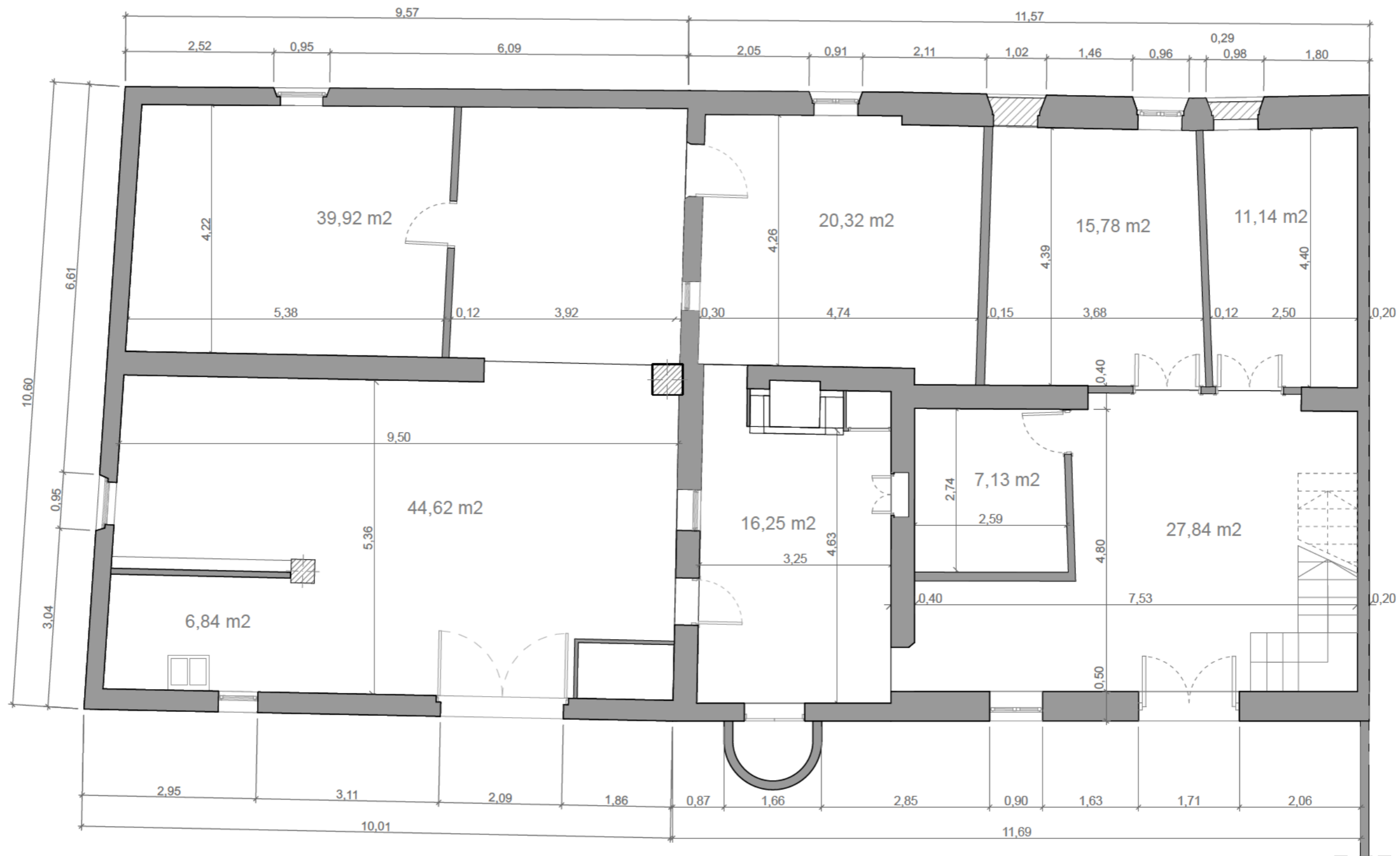
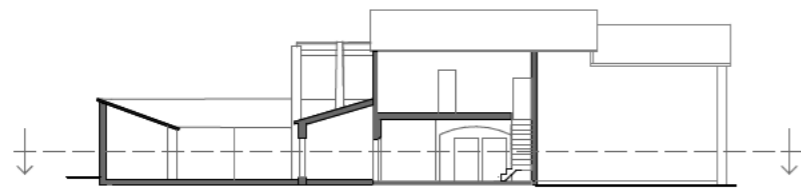












cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
 PFG Taller T15 - Jul 2012

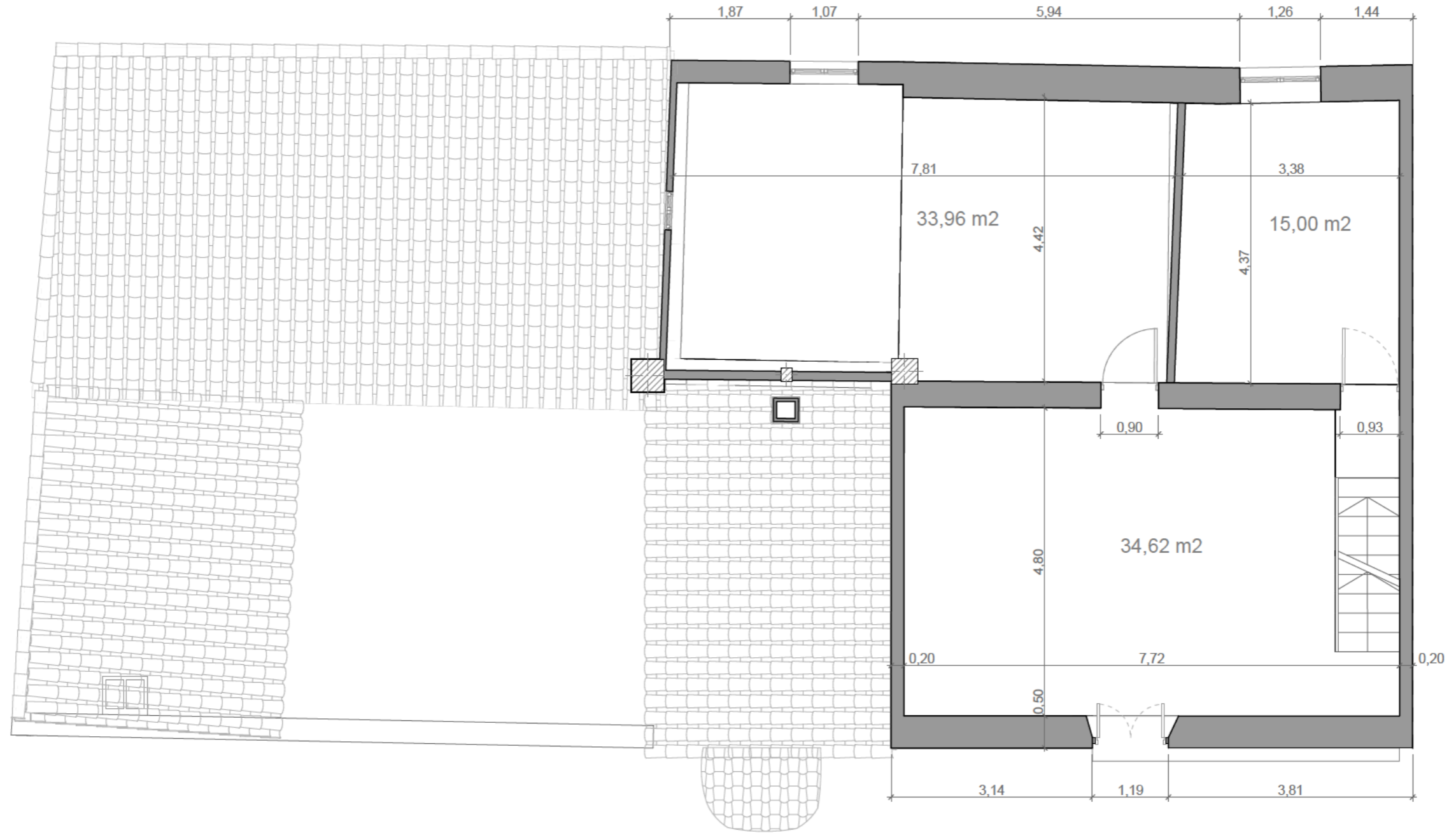
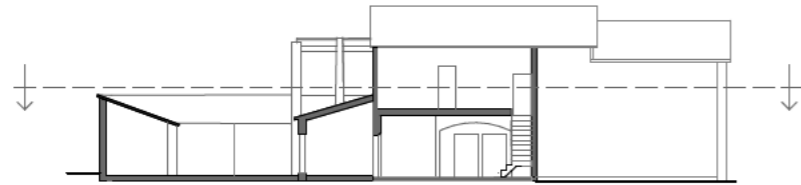
ID Plano  
 EA.1.2.1

Escala  
 1:75

Plano  
 Cotas y superficies - Planta Baja

Losada Cruañes, Olmo





cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
PFG Taller T15 - Jul 2012

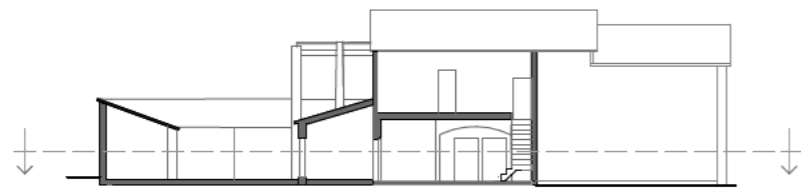
ID Plano  
EA.1.2.2

Escala  
1:75

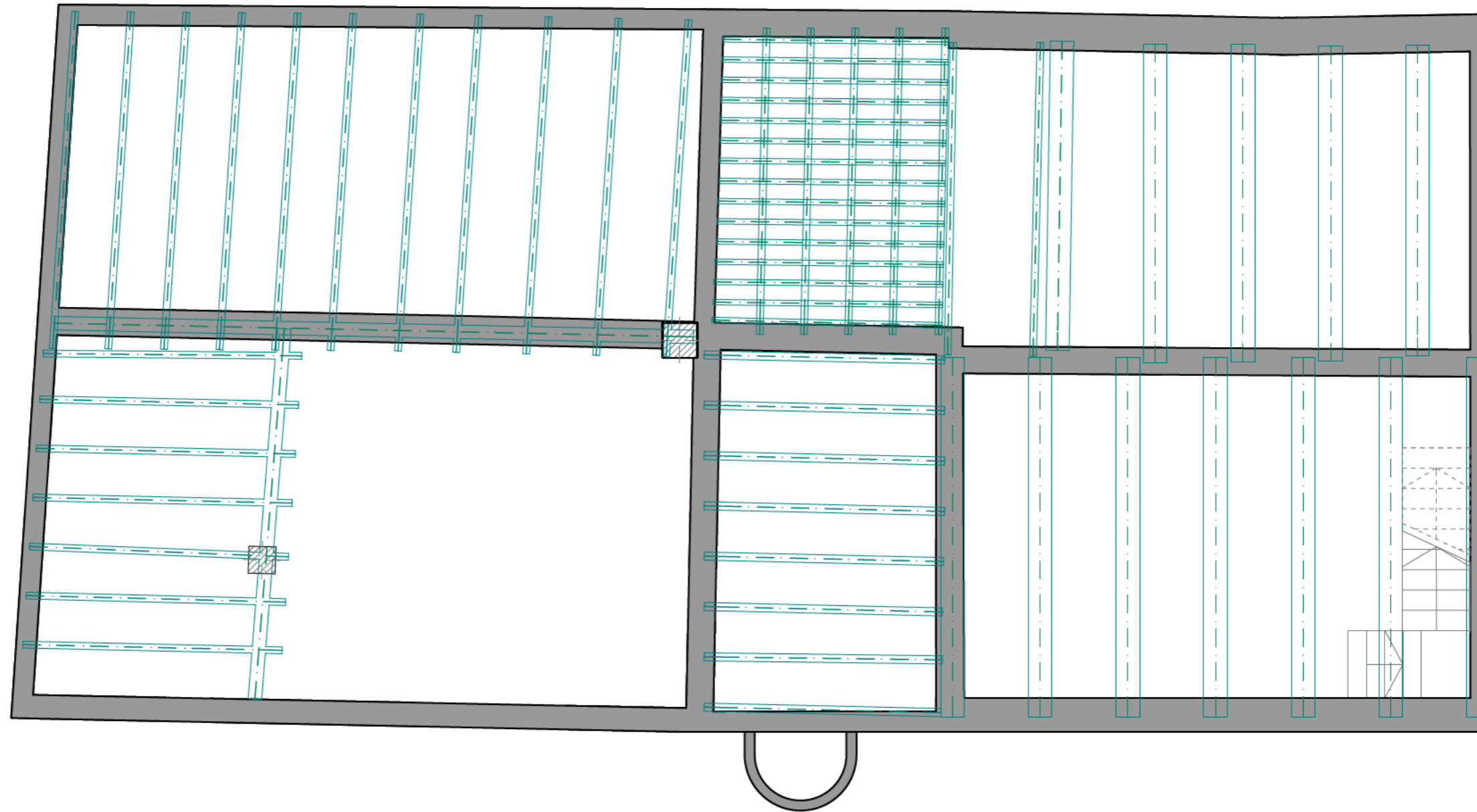
Plano  
Cotas y superficies - Planta superior

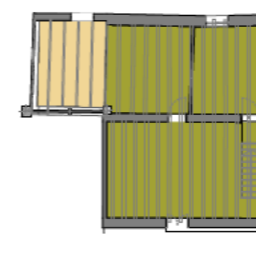
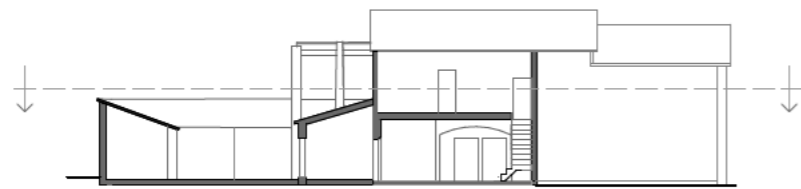
Losada Cruañes, Olmo



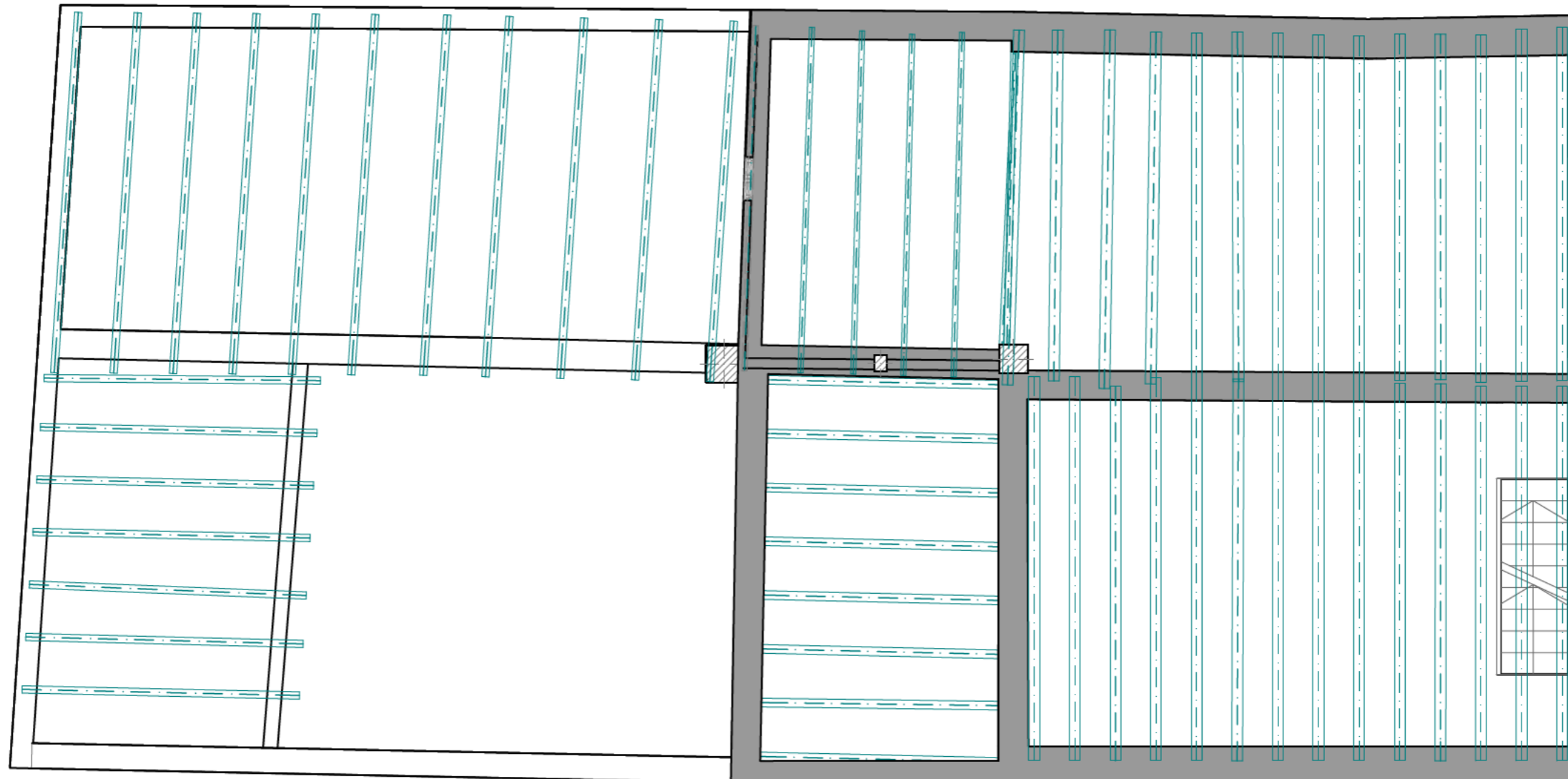


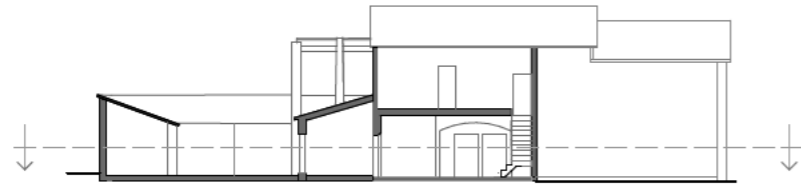
- Forjado de vigas de madera y revoltones de ladrillo
- Forjado de viguetas de madera, rastreles y rasillas
- Cubierta de correas de madera, rastreles y rasillas
- Cubierta de correas de madera y cañizo rematado con rasilla
- Cubierta de correas de madera y cañizo



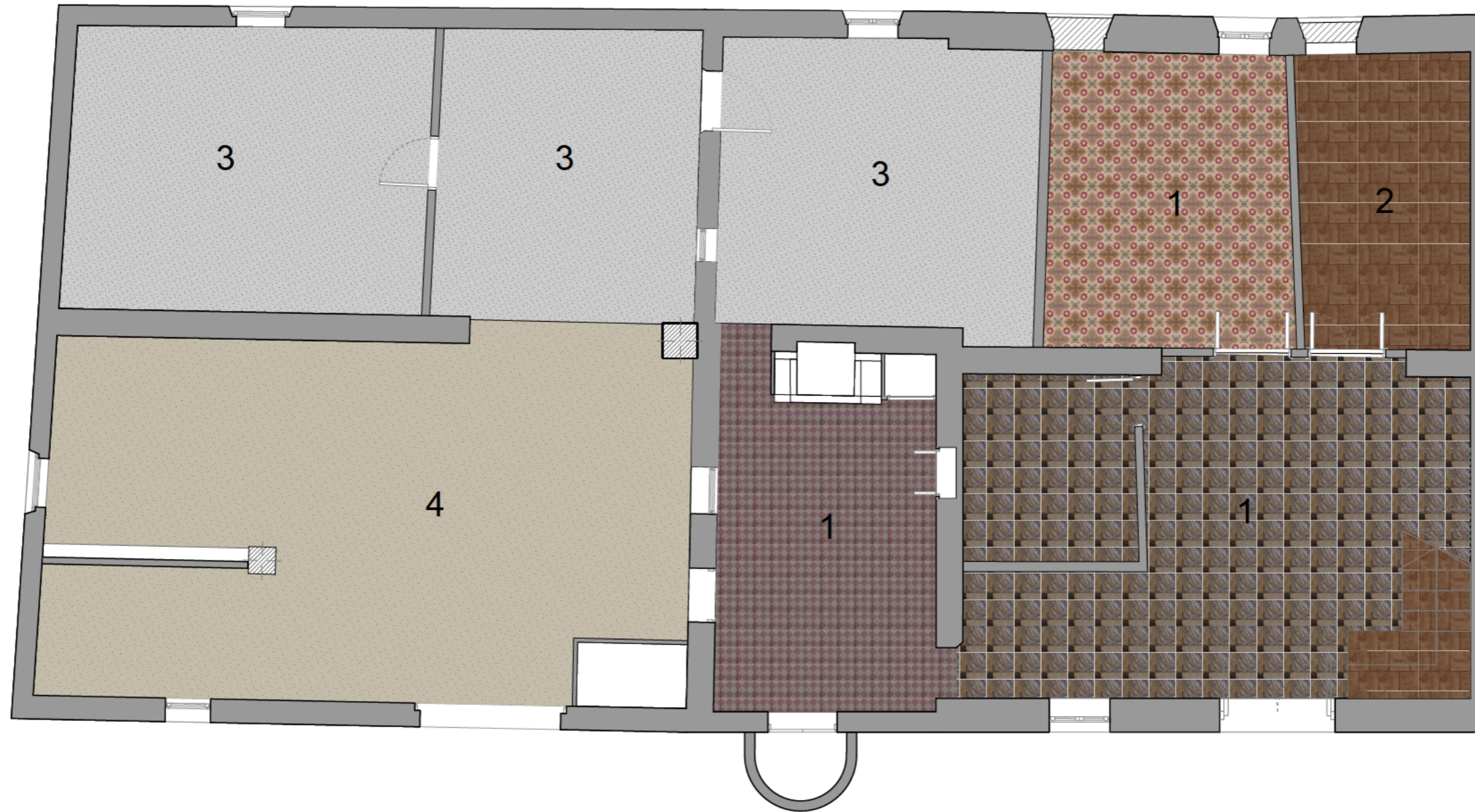


- Forjado de vigas de madera y revoltones de ladrillo
- Forjado de viguetas de madera, rastreles y rasillas
- Cubierta de correas de madera, rastreles y rasillas
- Cubierta de correas de madera y cañizo rematado con rasilla
- Cubierta de correas de madera y cañizo

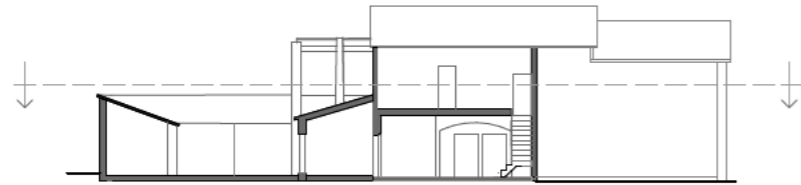




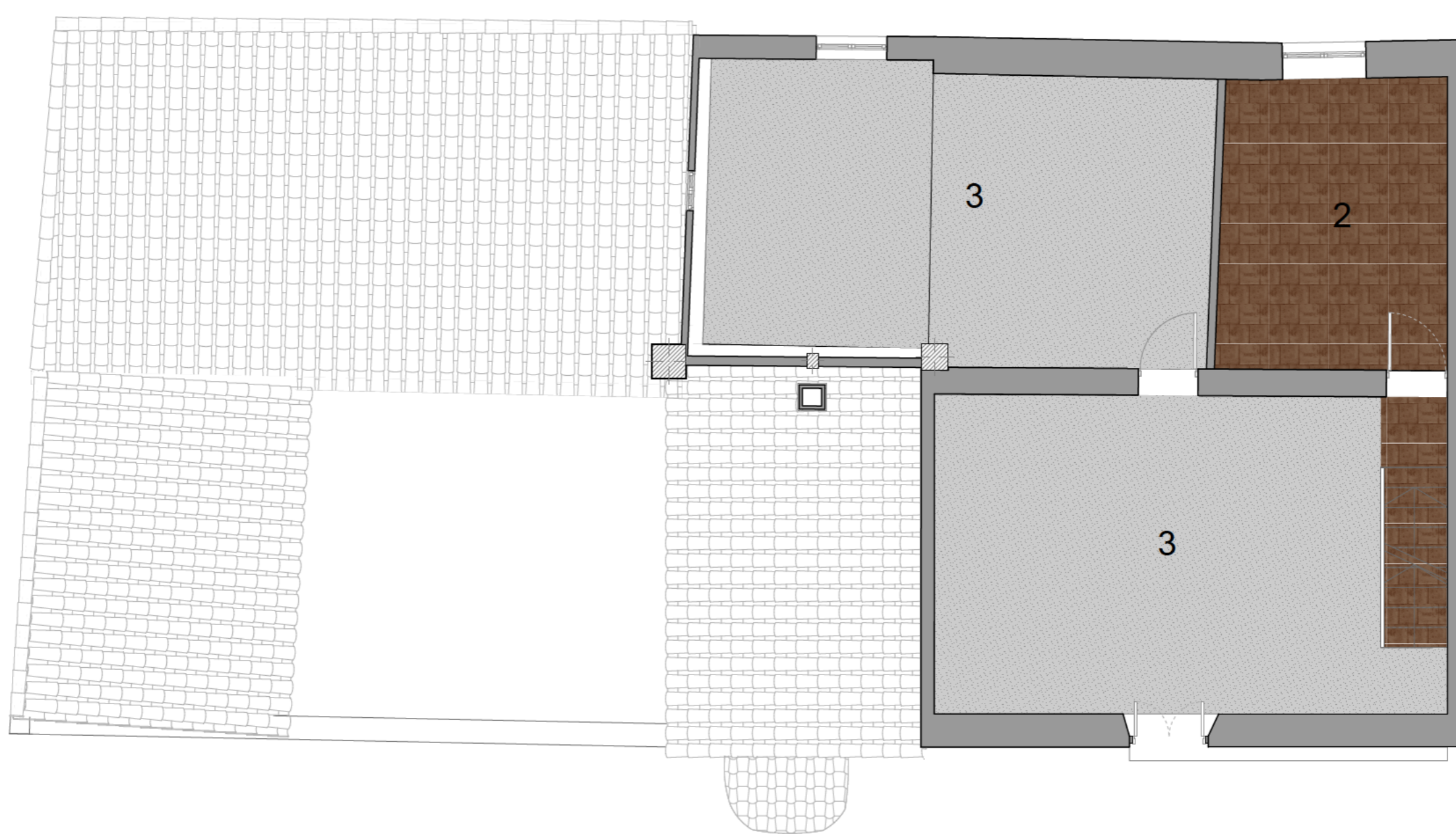
- 1 Pavimento hidráulico
- 2 Pavimento cerámico de rasilla
- 3 Mortero continuo de cal
- 4 Tierra

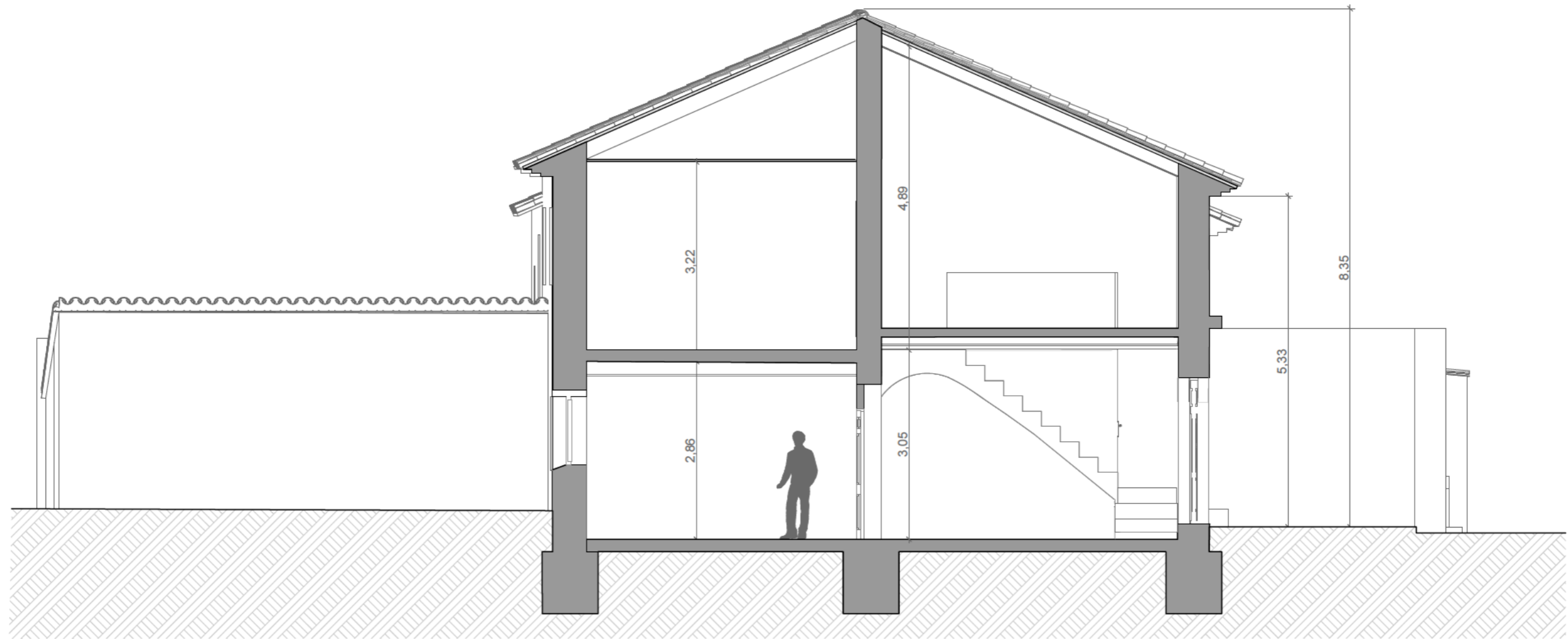
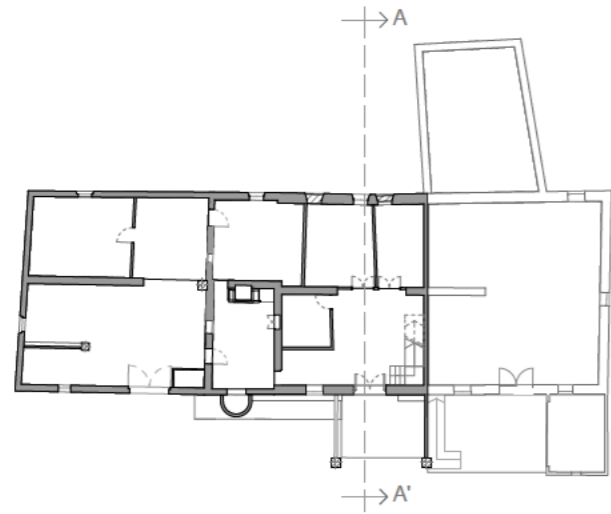






- 2 Pavimento cerámico de rasilla
- 3 Mortero continuo de cal





cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
PFG Taller T15 - Jul 2012

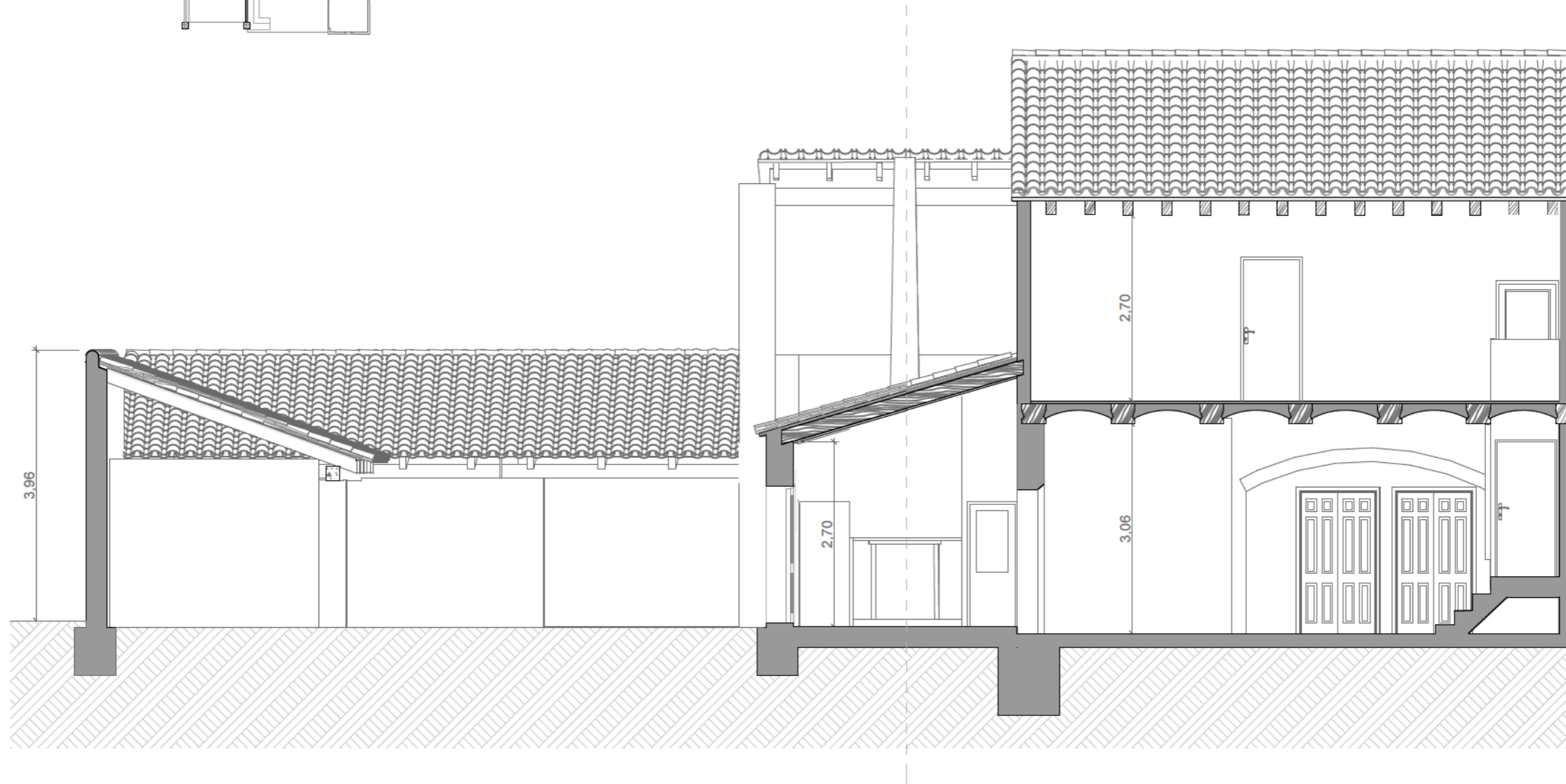
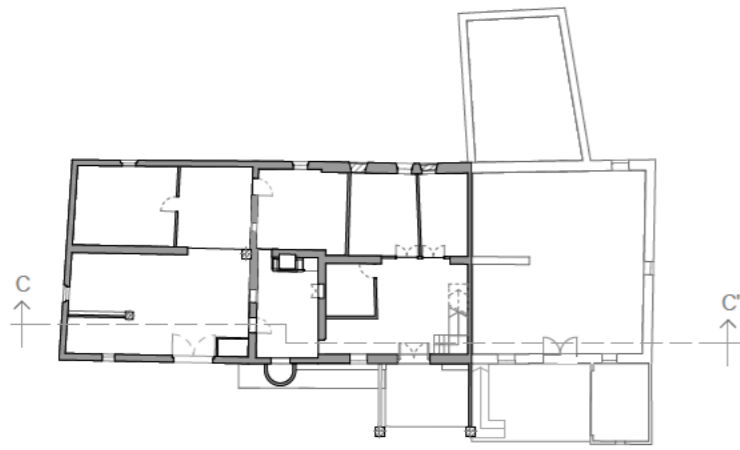
ID Plano  
EA.2.1

Escala  
1:75

Plano  
Secciones - A-A' Puerta de acceso

Losada Cruañes, Olmo





cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
 PFG Taller T15 - Jul 2012

ID Plano  
 EA.2.2

Escala  
 1:75

Plano  
 Secciones - C-C' Longitudinal

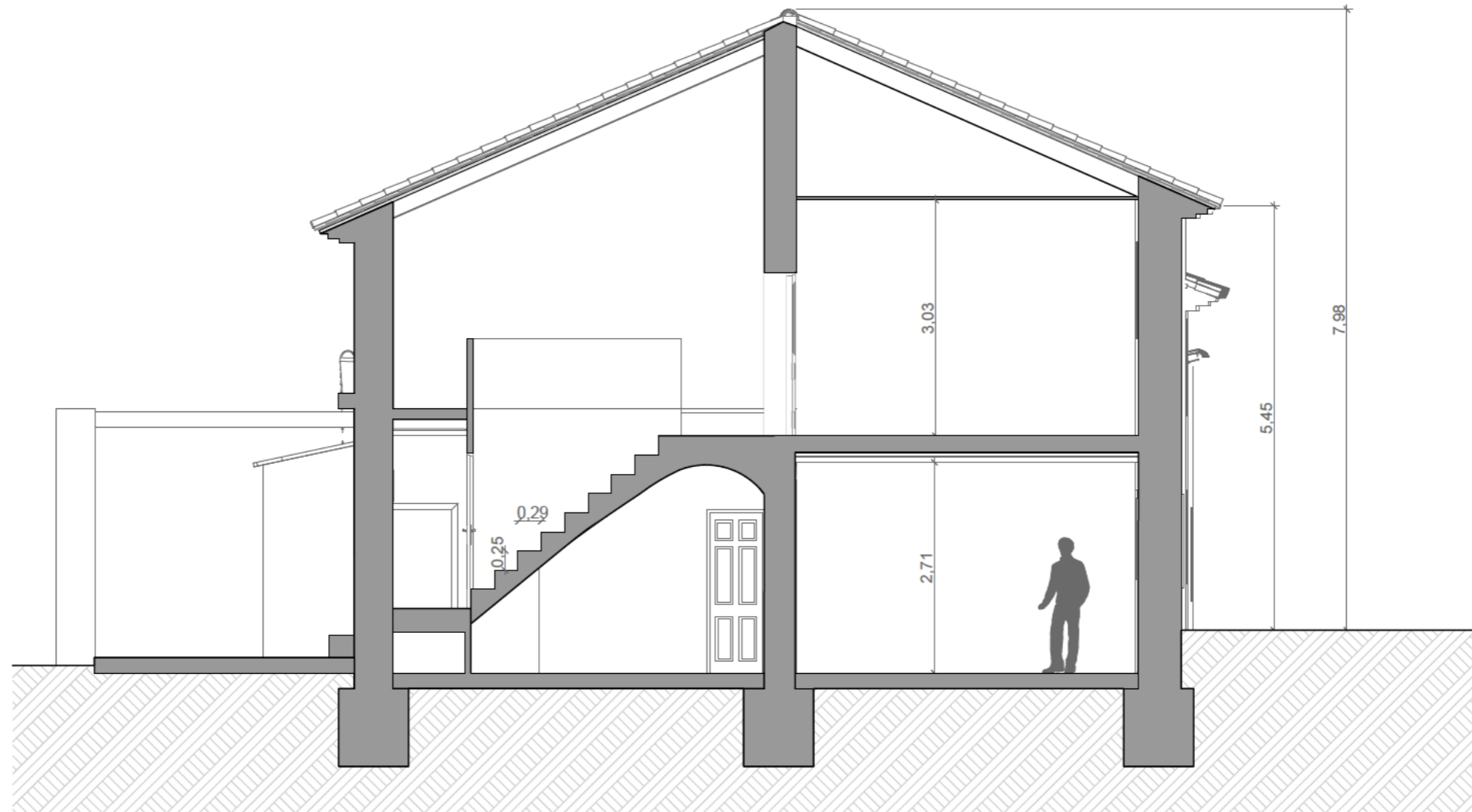
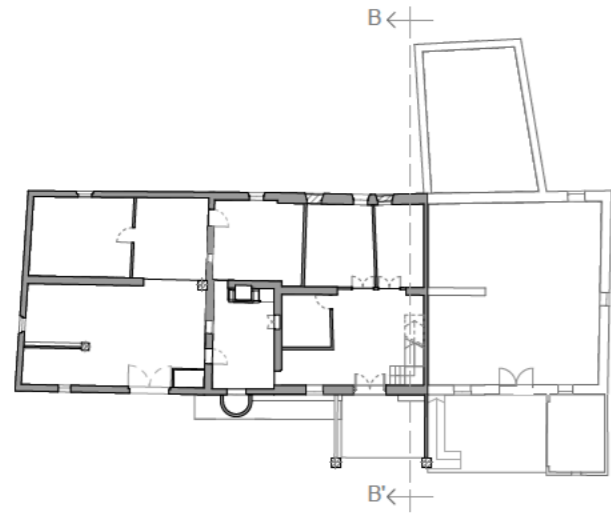
Losada Cruañes, Olmo



UNIVERSITAT  
 POLITÈCNICA  
 DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
 ENGINYERIA  
 D'EDIFICACIÓ



cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
 PFG Taller T15 - Jul 2012

ID Plano  
 EA.2.3

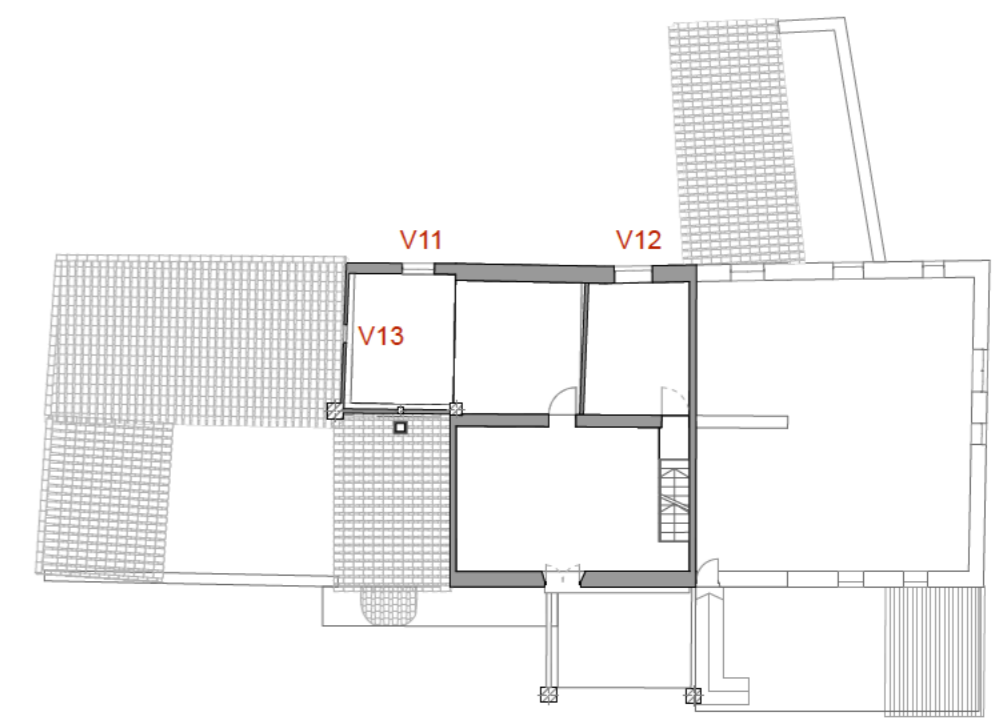
Escala  
 1:75

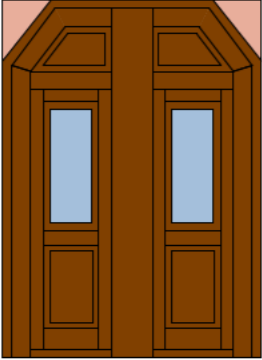
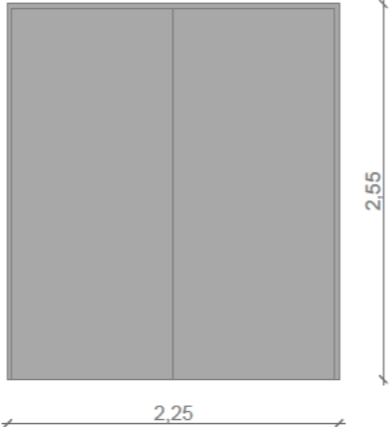
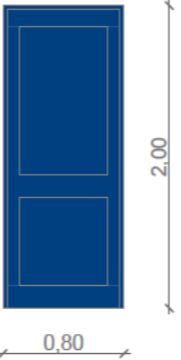
Plano  
 Secciones - B-B' Escalera

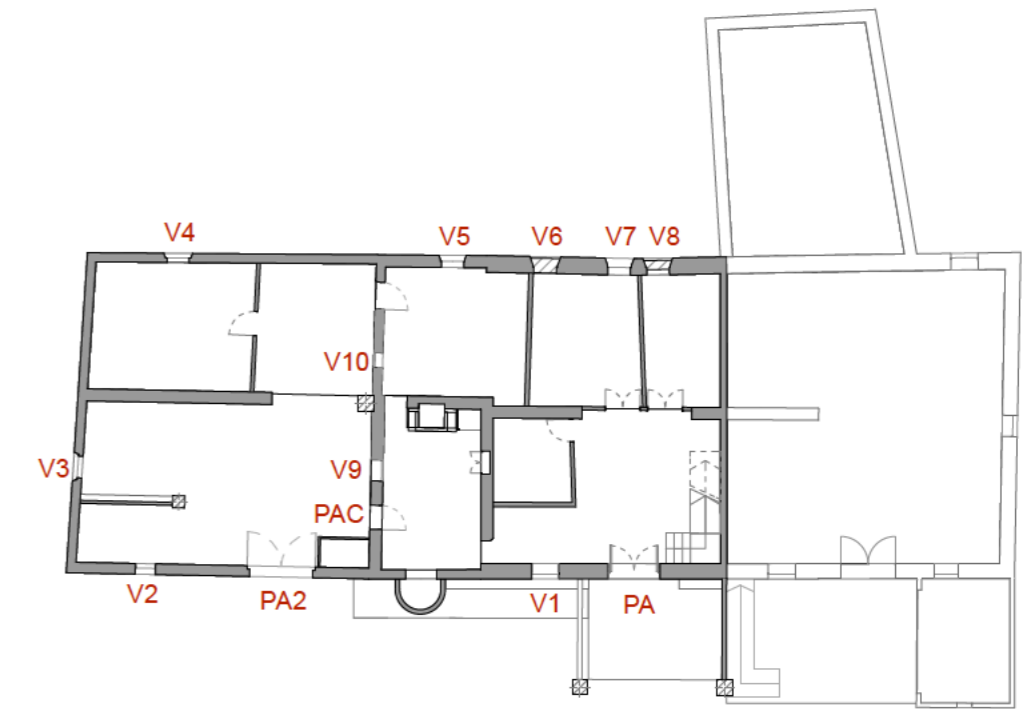
Losada Cruaños, Olmo

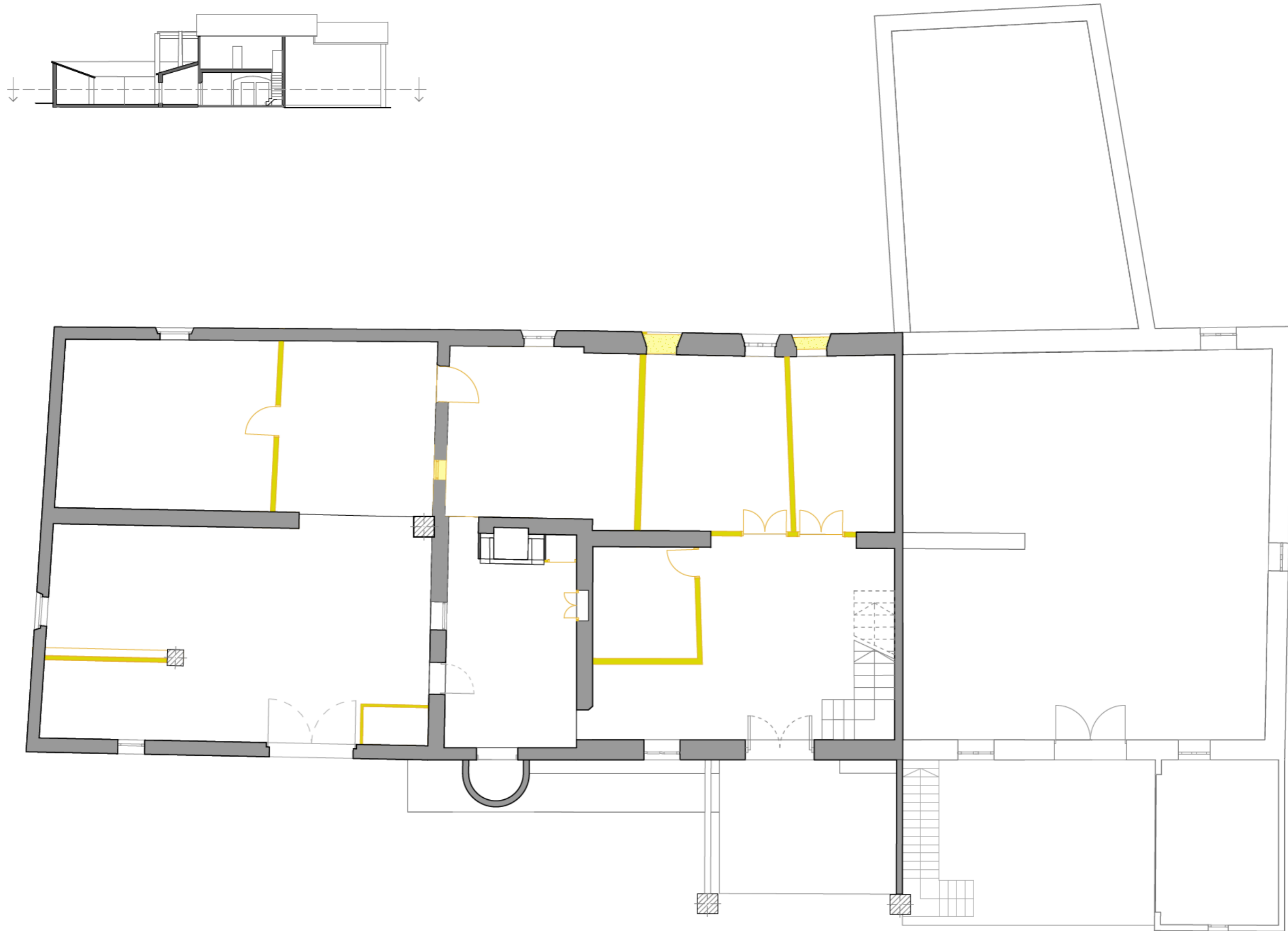


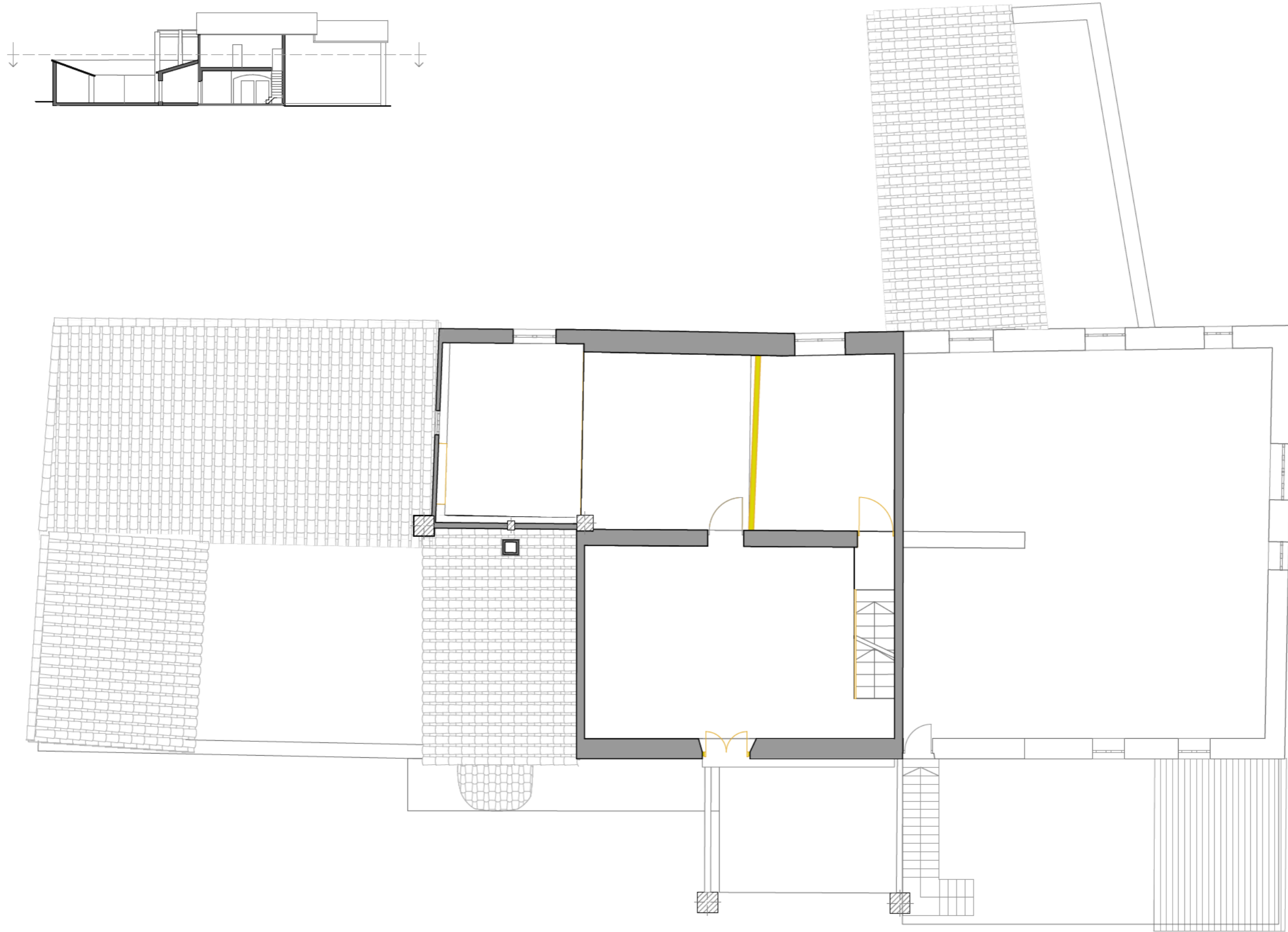
						
V01	V02	V03	V04	V05	V06	V07
0,90x1,60	0,67x0,86	0,85x1,10	0,85x1,10	0,80x1,10	0,80x1,10	0,80x1,10
1,08	1,00	1,18	1,18	1,40	1,40	1,40
						
V08	V09	V10	V011	V12	V13	V13
0,80x1,10	0,70x0,90	0,50x0,70	1,07x1,24	1,26x1,38	0,60x0,30	0,80x1,10
1,40	1,69	1,84	0,50	0,70	1,08	1,40



		
PA	PA2	PAC
1,71x2,36	2,25x2,55	0,80x2,00







Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
PFG Taller T15 - Jul 2012

ID Plano  
RE.1.2

Escala  
1:100

Plano  
Plano de demolición - Planta superior

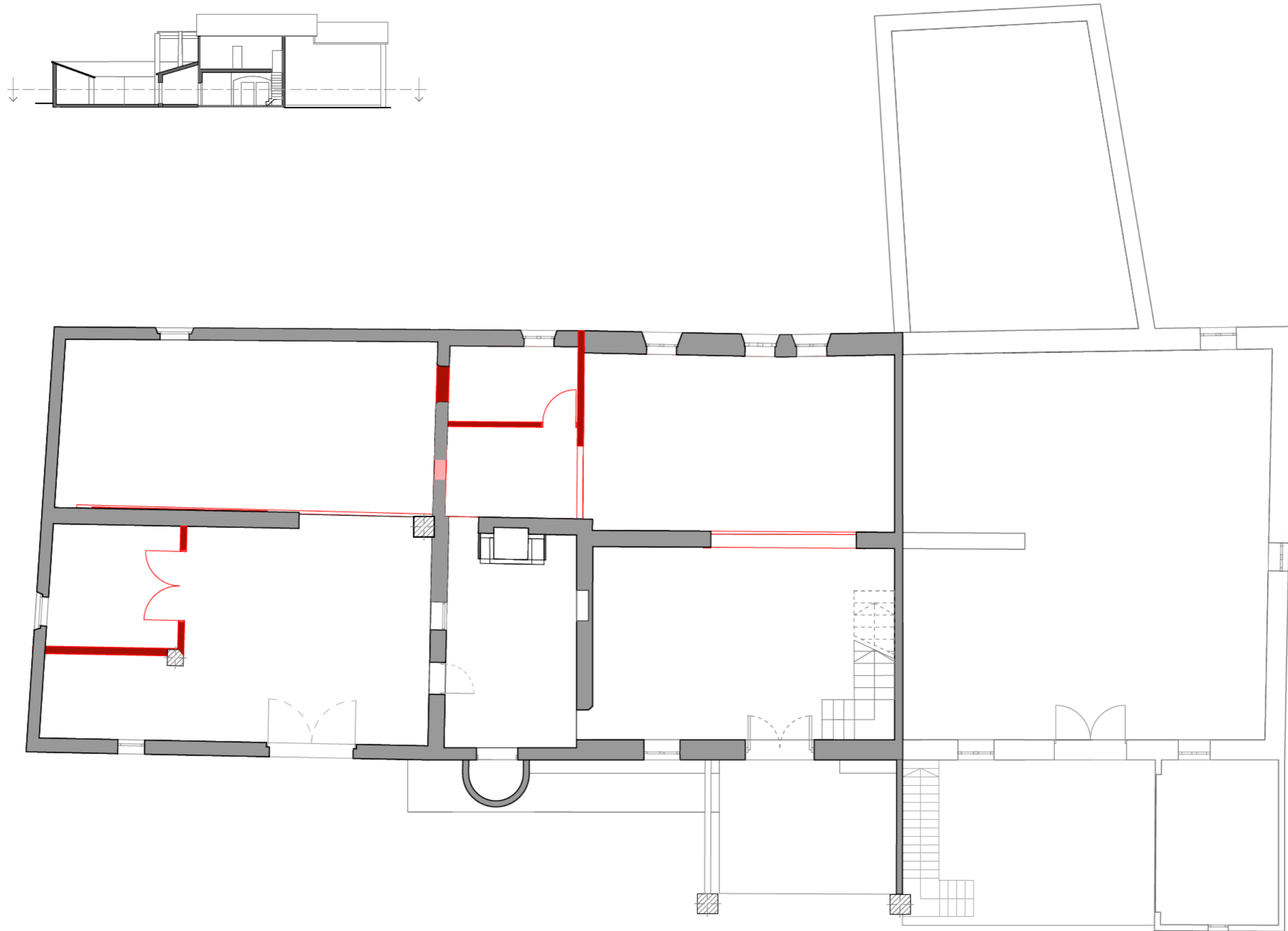
Losada Cruañes, Olmo



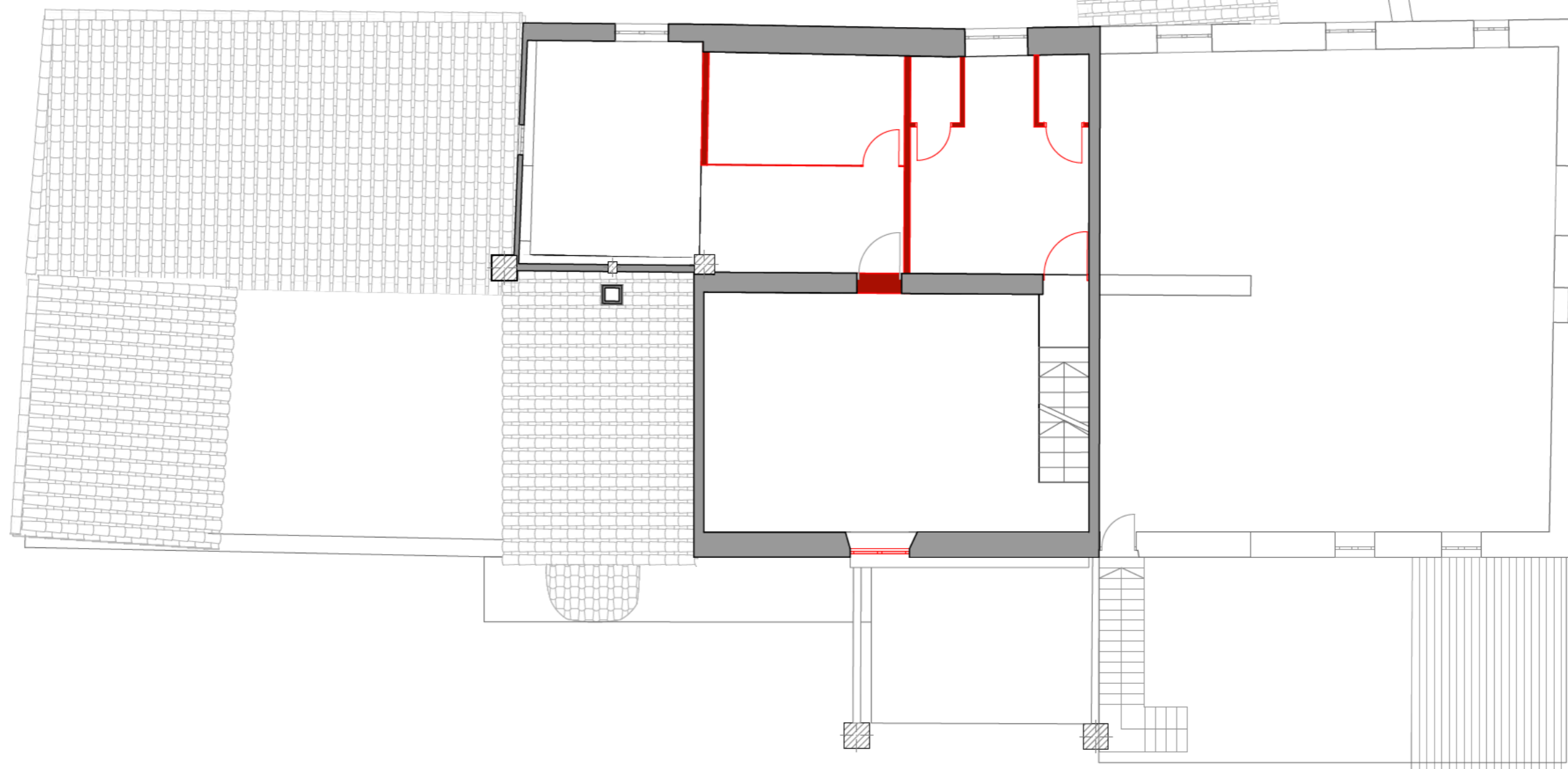
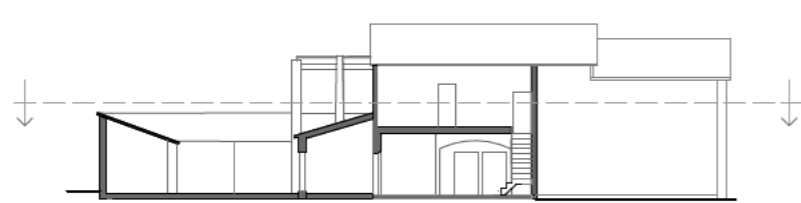
UNIVERSITAT  
POLITÀCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ







Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
PFG Taller T15 - Jul 2012

ID Plano  
RE.2.2

Escala  
1:100

Plano  
Plano de nueva construcción - Planta superior

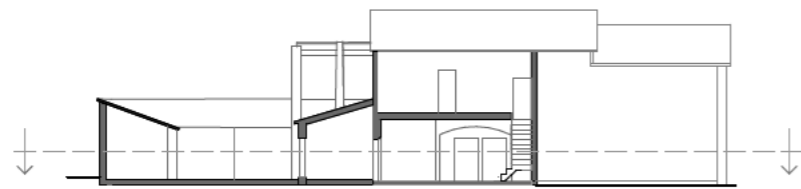
Losada Cruañes, Olmo

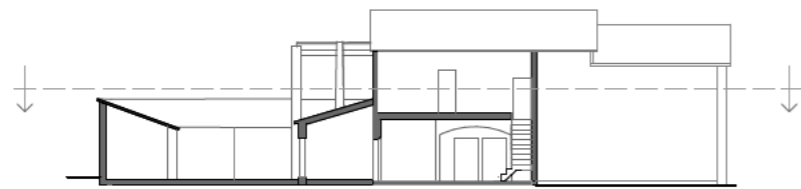


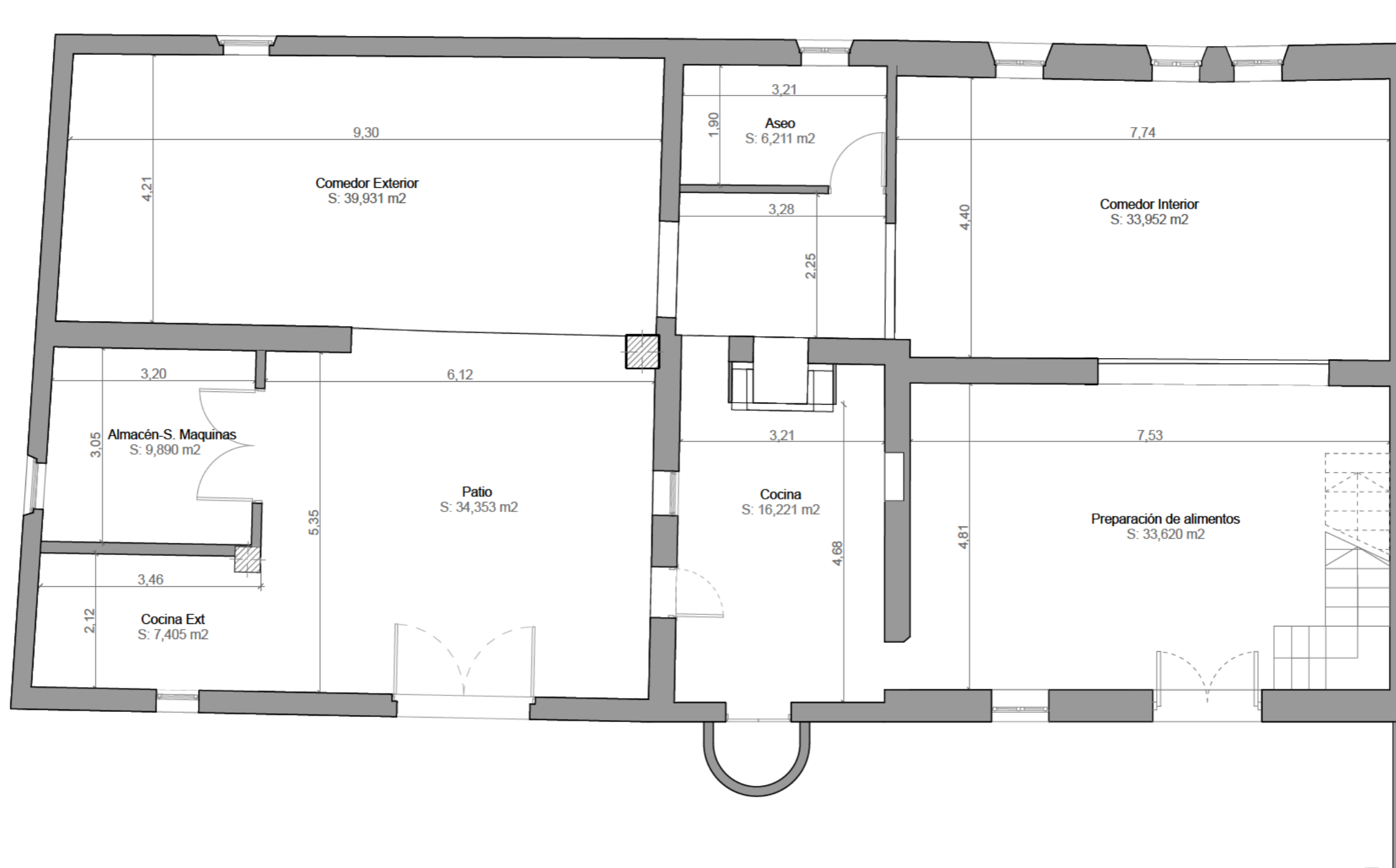
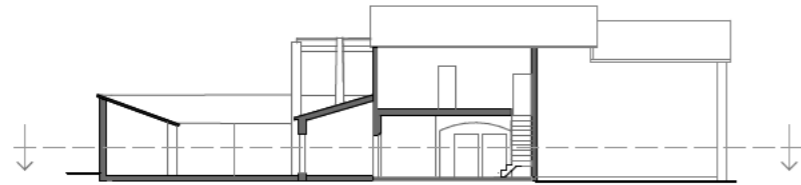
UNIVERSITAT  
POLITÀCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ







cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
 PFG Taller T15 - Jul 2012

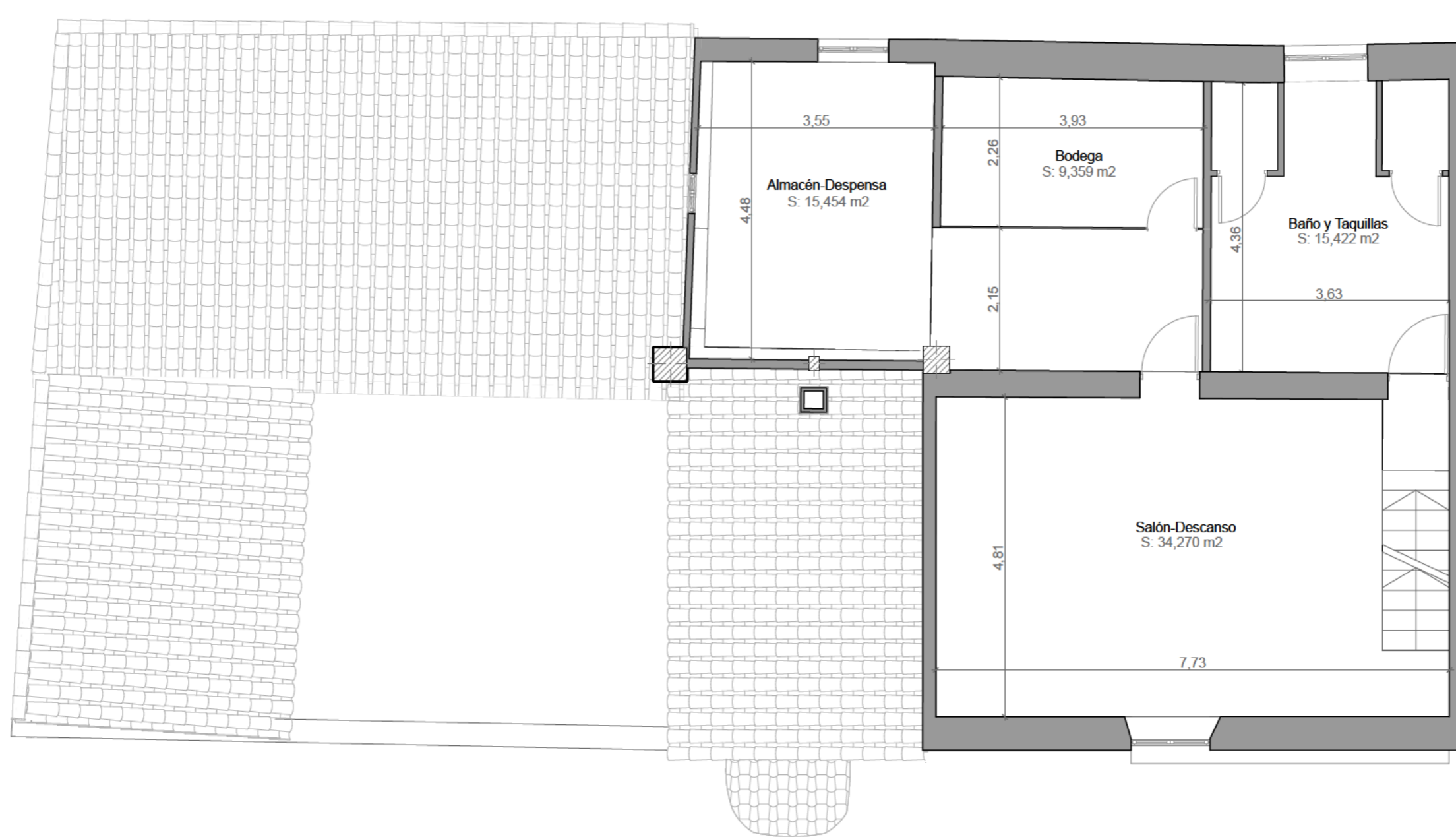
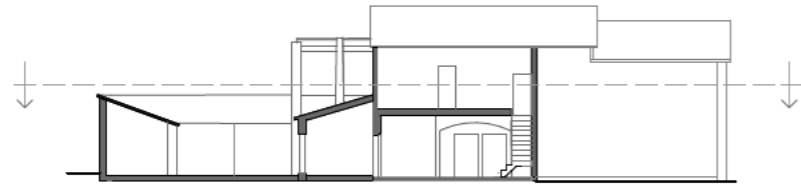
ID Plano  
 EP.1.2.1

Escala  
 1:75

Plano  
 Cotas y superficies - Planta Baja

Losada Cruañes, Olmo





cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
 PFG Taller T15 - Jul 2012

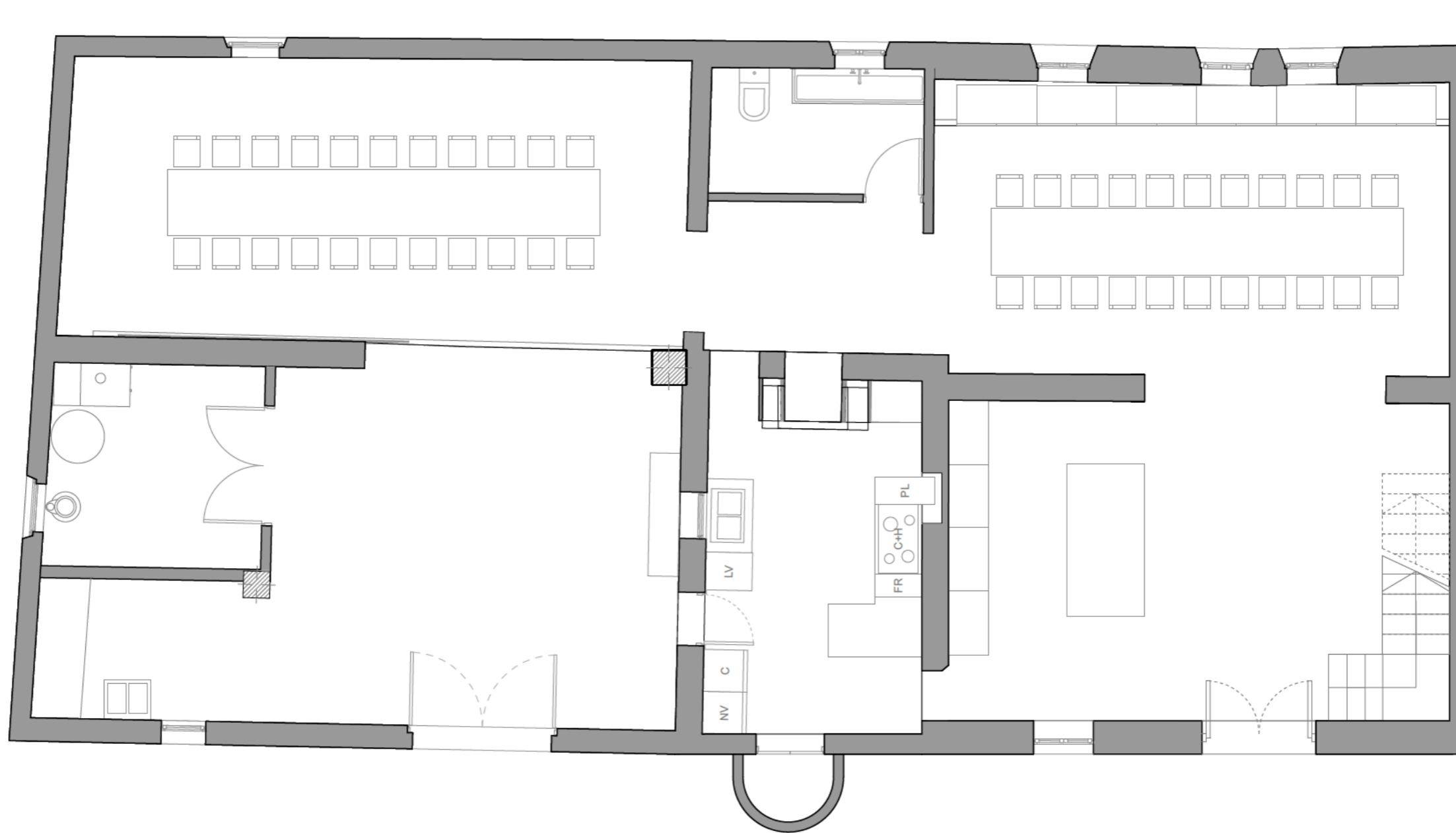
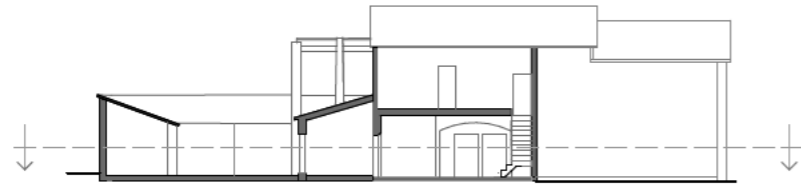
ID Plano  
 EP.1.2.2

Escala  
 1:75

Plano  
 Cotas y superficies - Planta Superior

Losada Cruaños, Olmo





Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
PFG Taller T15 - Jul 2012

ID Plano  
EP.1.3.1

Escala  
1:75

Plano  
Distribución mobiliario propuesta - Planta Baja

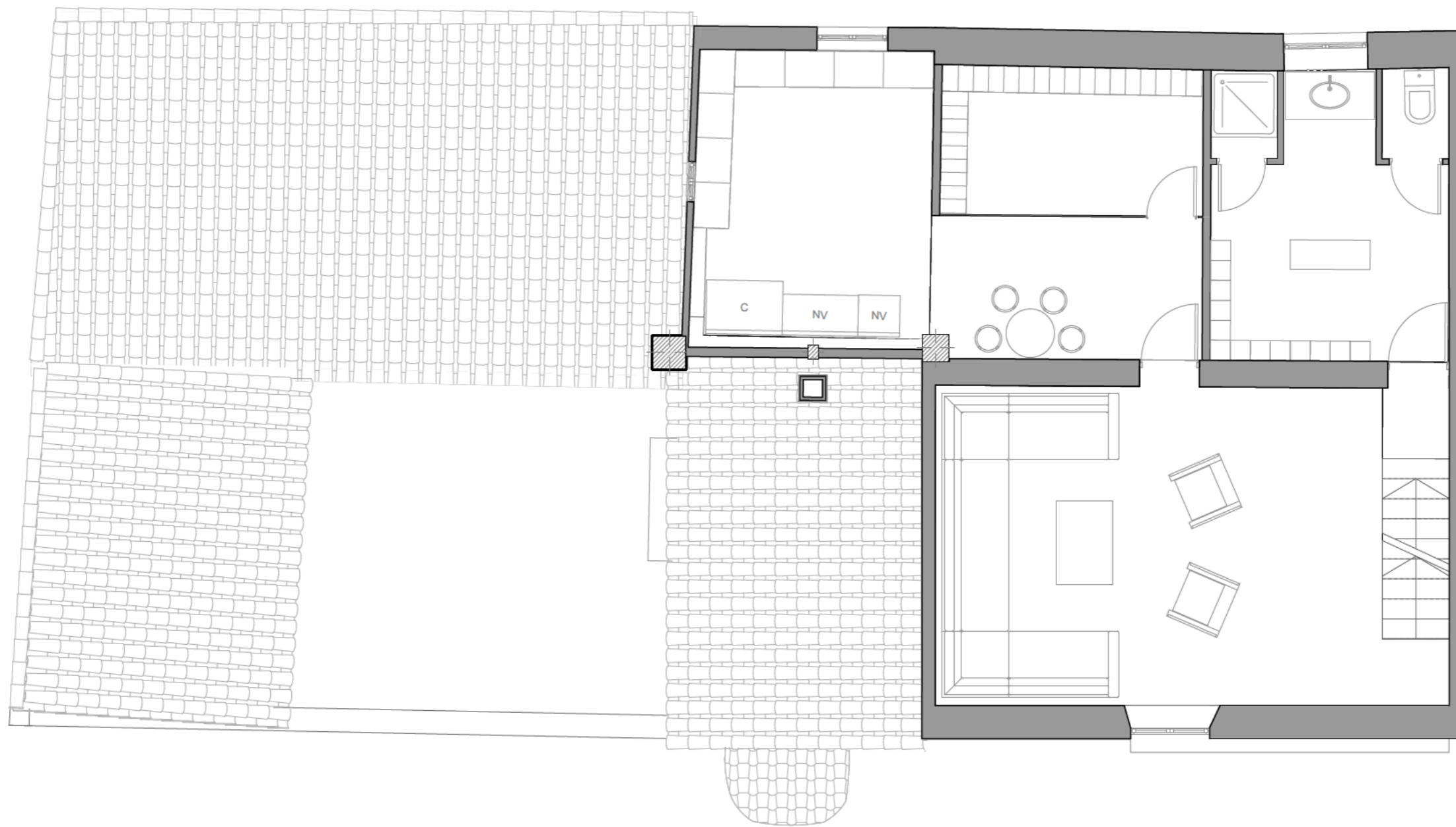
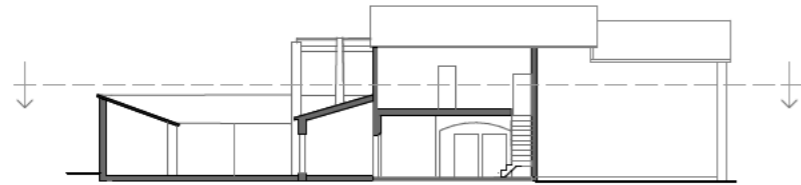
Losada Cruaños, Olmo



UNIVERSITAT  
POLITÀCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
PFG Taller T15 - Jul 2012

ID Plano  
EP.1.3.2

Escala  
1:75

Plano  
Distribución mobiliario propuesta - Planta Superior

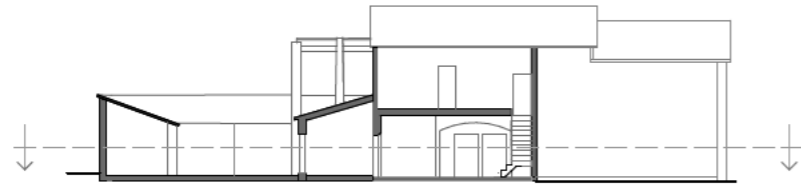
Losada Cruaños, Olmo



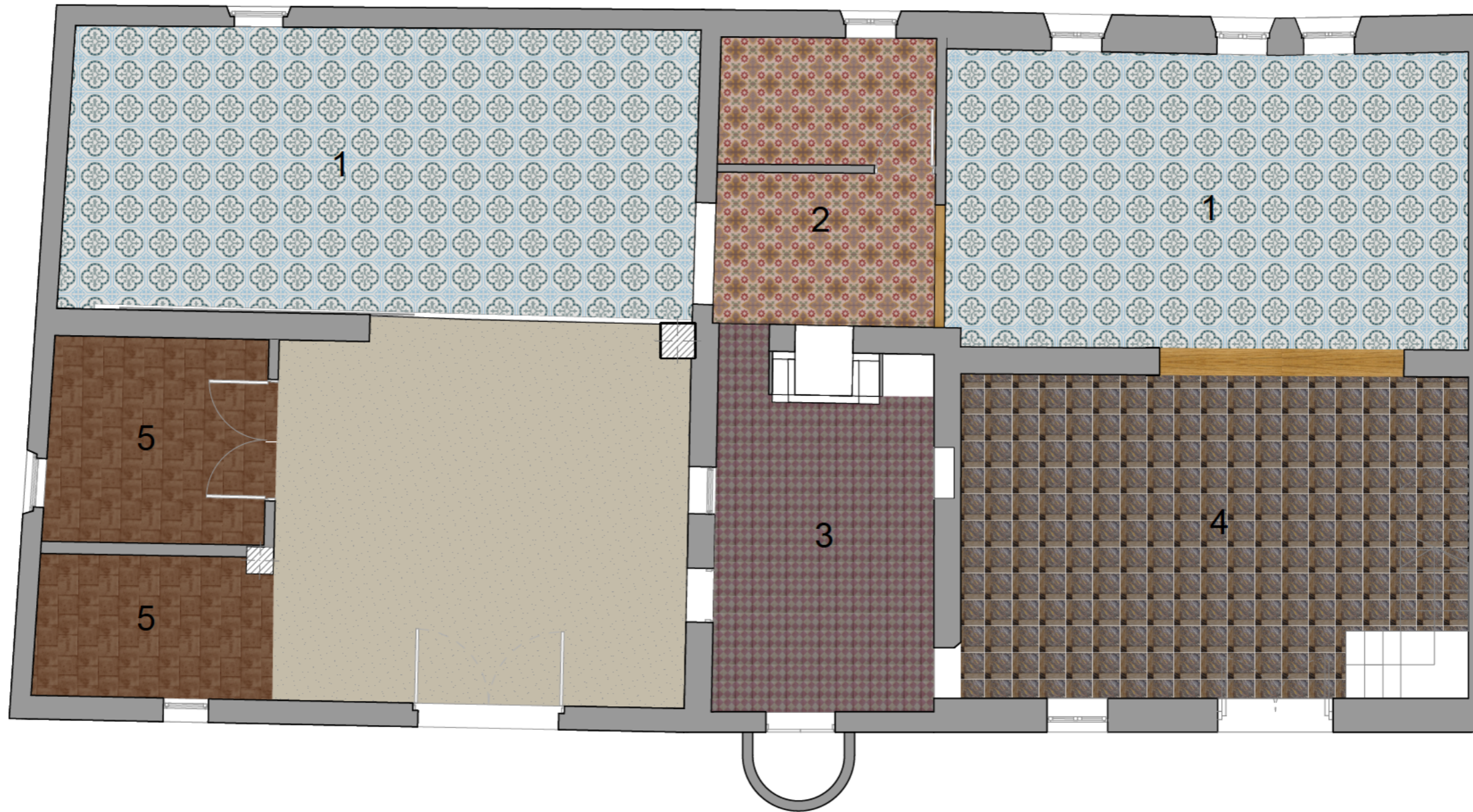
UNIVERSITAT  
POLITÀCNICA  
DE VALÈNCIA



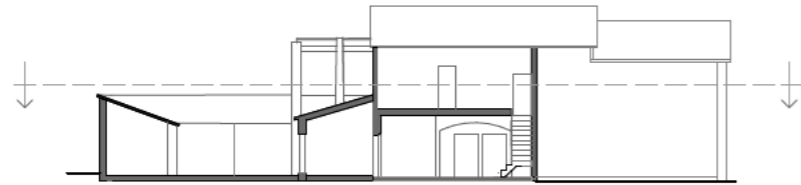
ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ



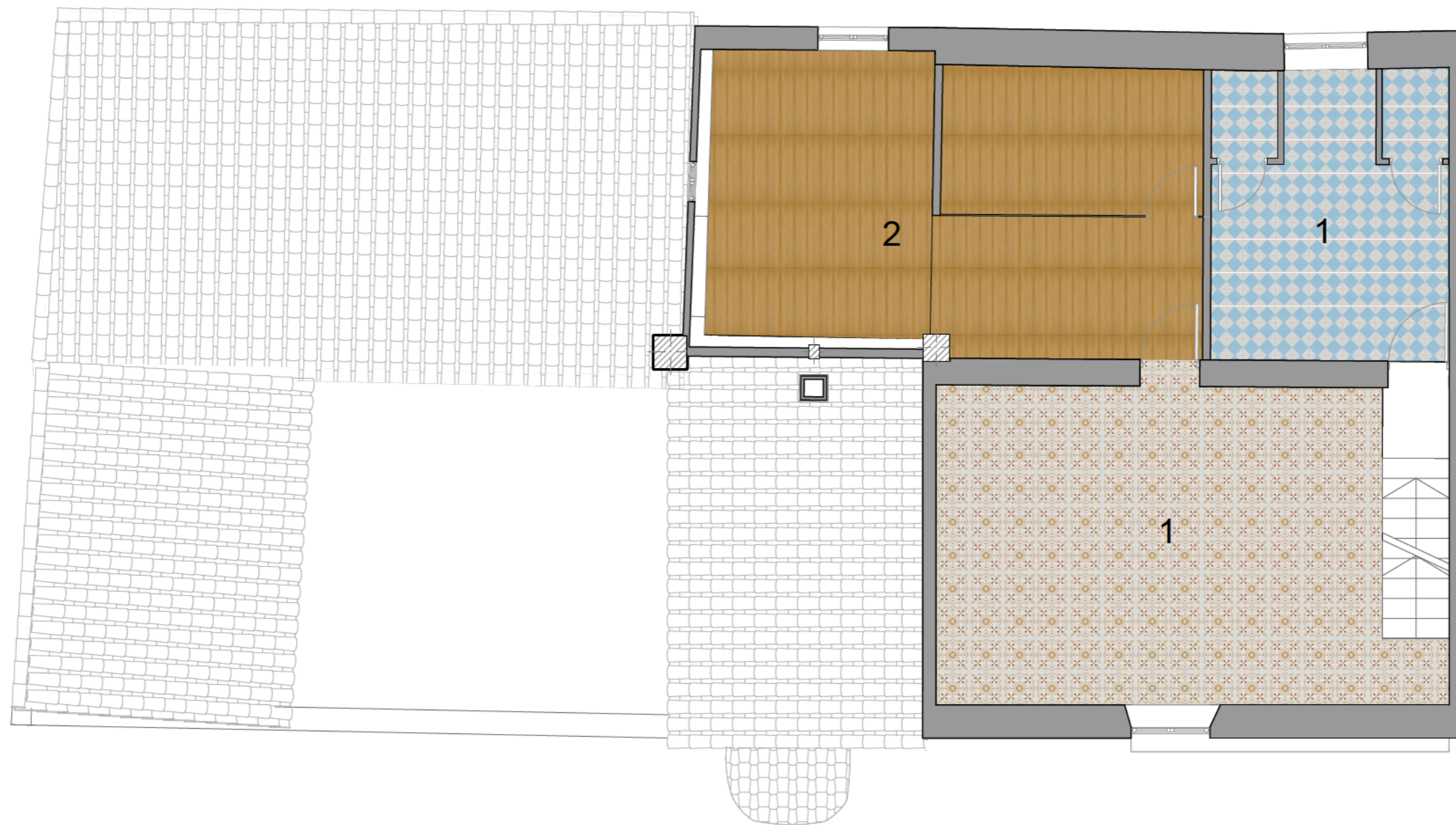
- 1 Pavimento hidráulico nuevo
- 2 Pavimento hidráulico original reutilizado del la zona del dormitorio 2
- 3 Pavimento hidráulico original
- 4 Pavimento hidráulico original
- 5 Pavimento cerámico de rasilla original reutilizado del dormitorio 1 y 4

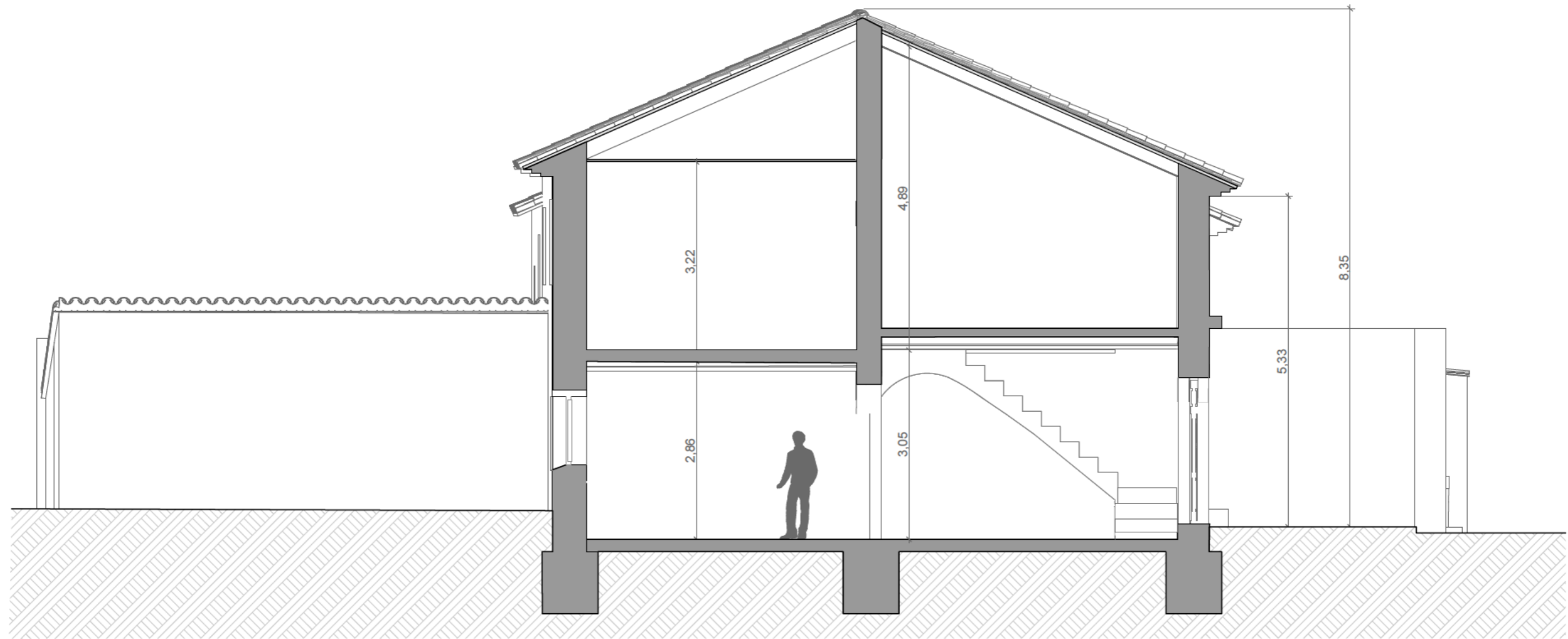
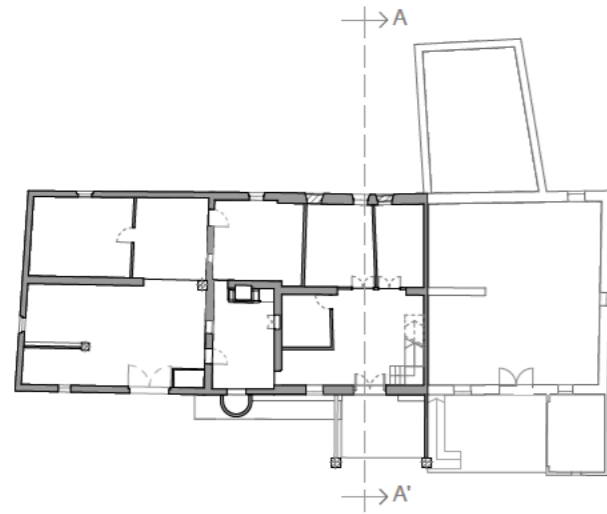






- 1 Pavimento hidráulico nuevo
- 2 Pavimento flotante de madera natural





cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
 PFG Taller T15 - Jul 2012

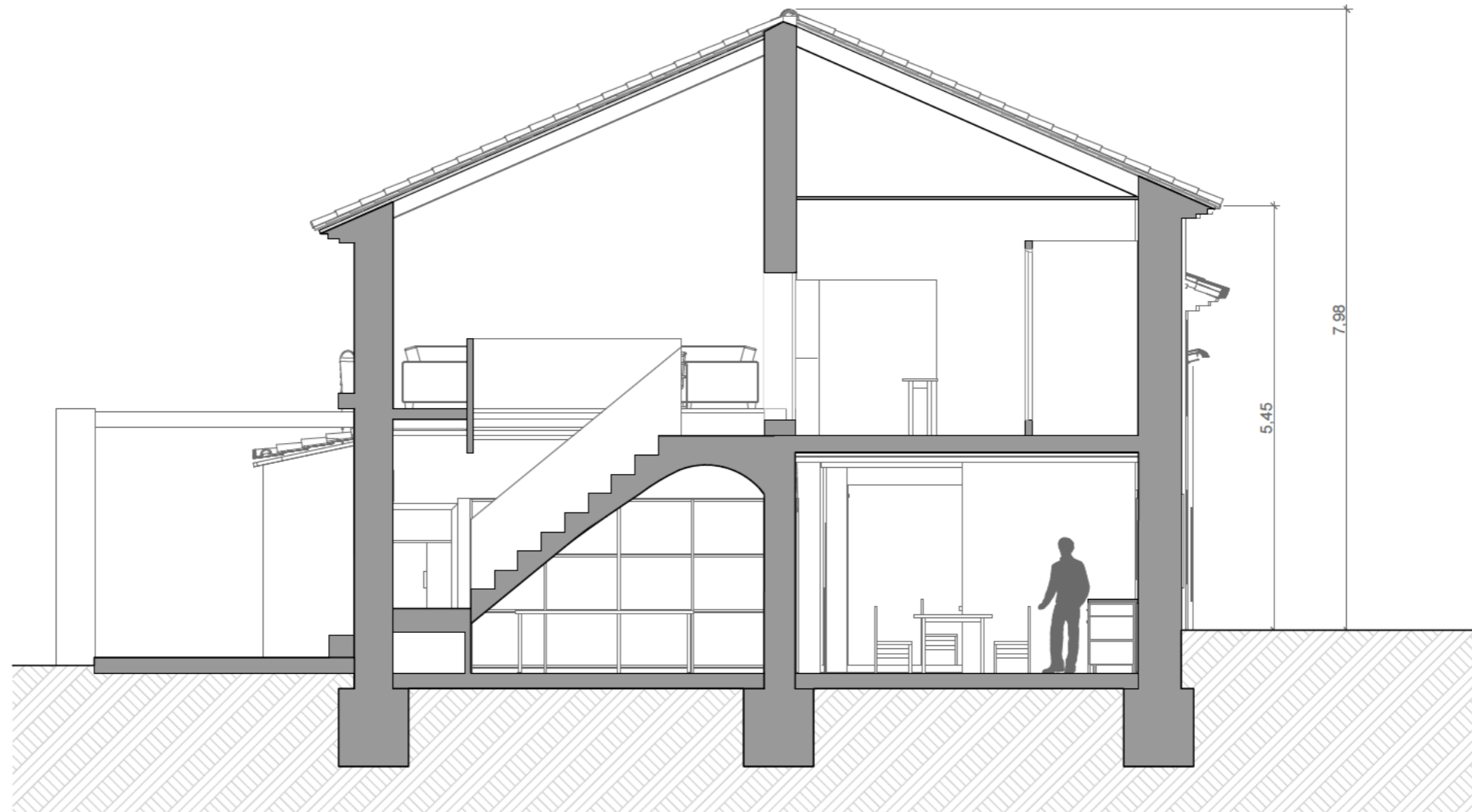
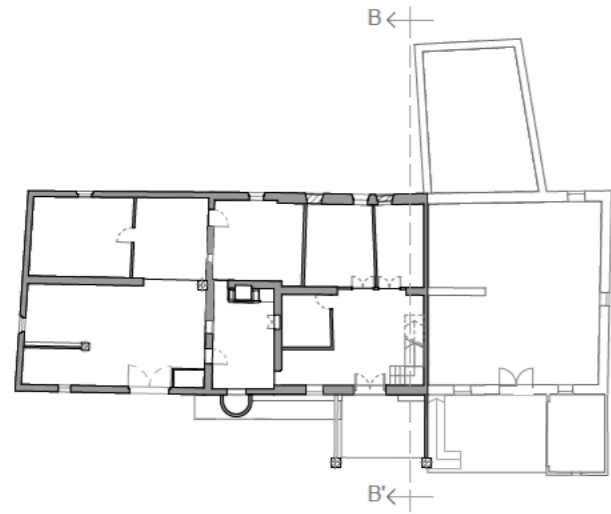
ID Plano  
 EP.2.1

Escala  
 1:75

Plano  
 Secciones propuesta - A-A' P. Acceso

Losada Cruañes, Olmo





cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
 PFG Taller T15 - Jul 2012

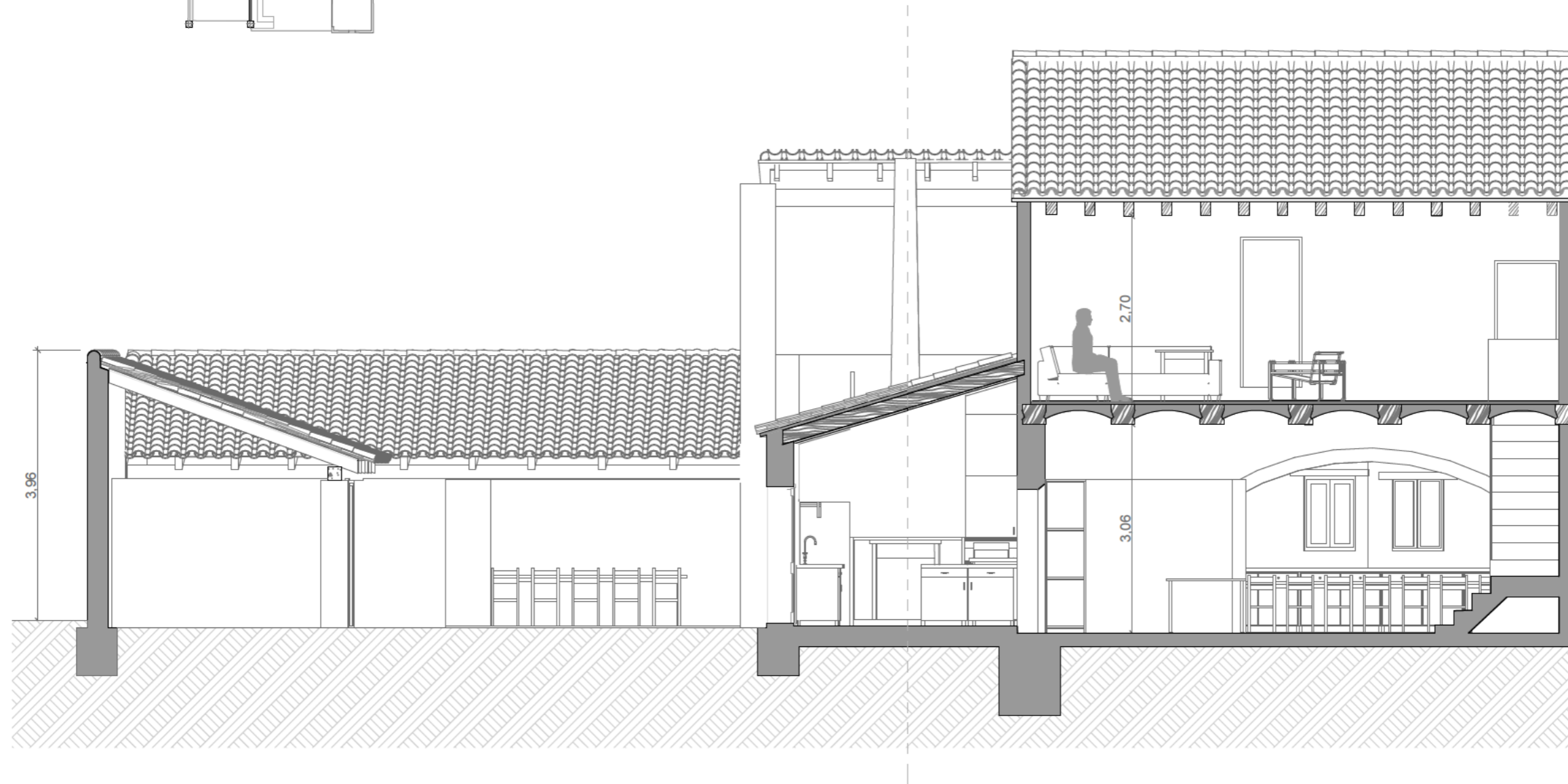
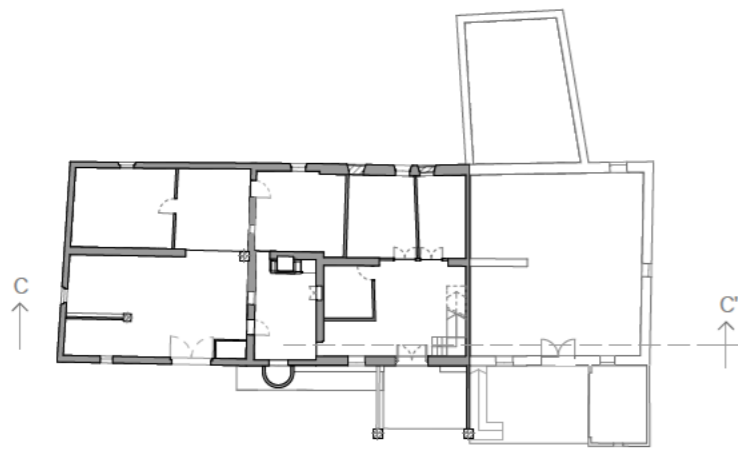
ID Plano  
 EP.2.2

Escala  
 1:75

Plano  
 Secciones propuesta - B-B' Escalera

Losada Cruañes, Olmo





cotas en m



Proyecto de rehabilitación Alquería del Xufo  
PFG Taller T15 - Jul 2012

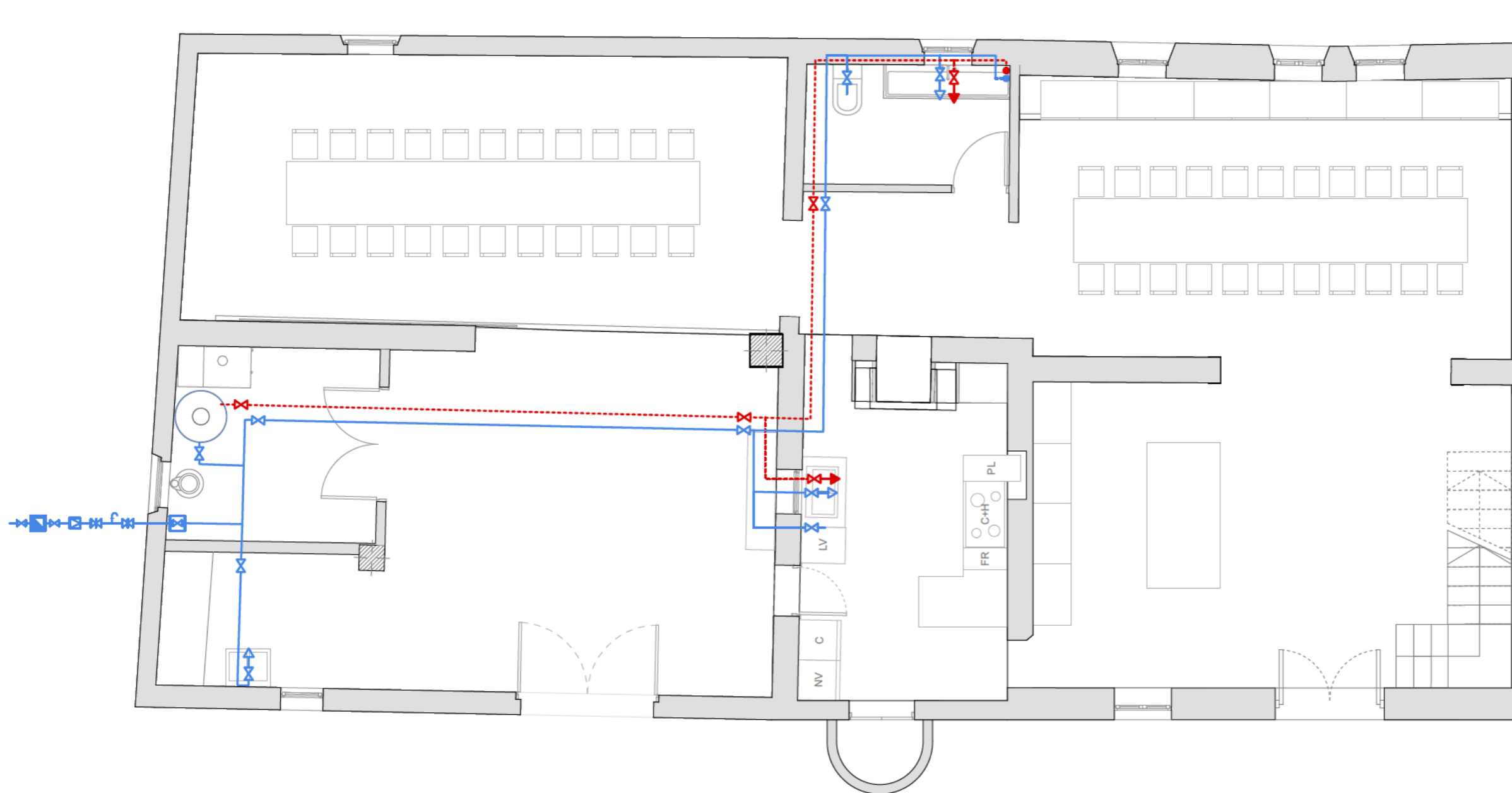
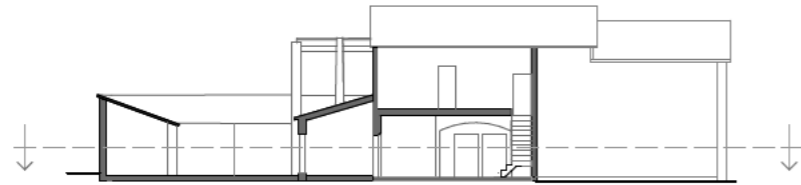
ID Plano  
EP.2.3

Escala  
1:75

Plano  
Secciones propuesta - C-C' Longitudinal

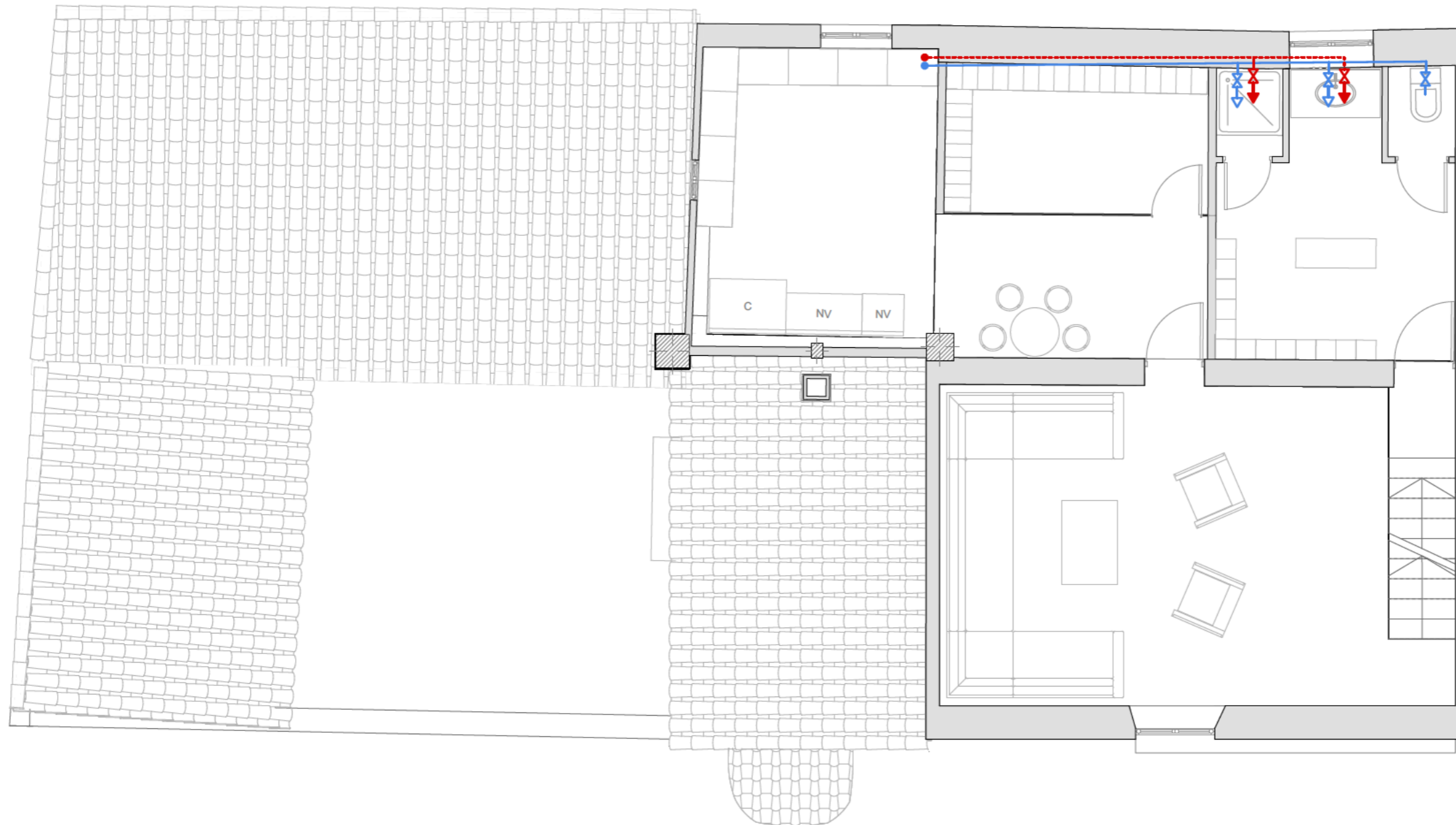
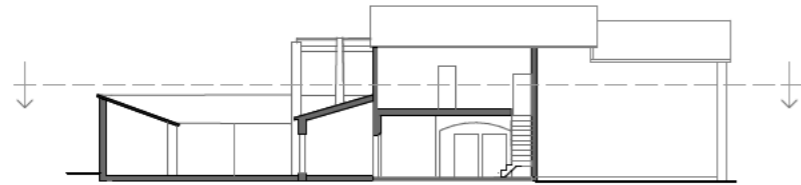
Losada Cruañes, Olmo





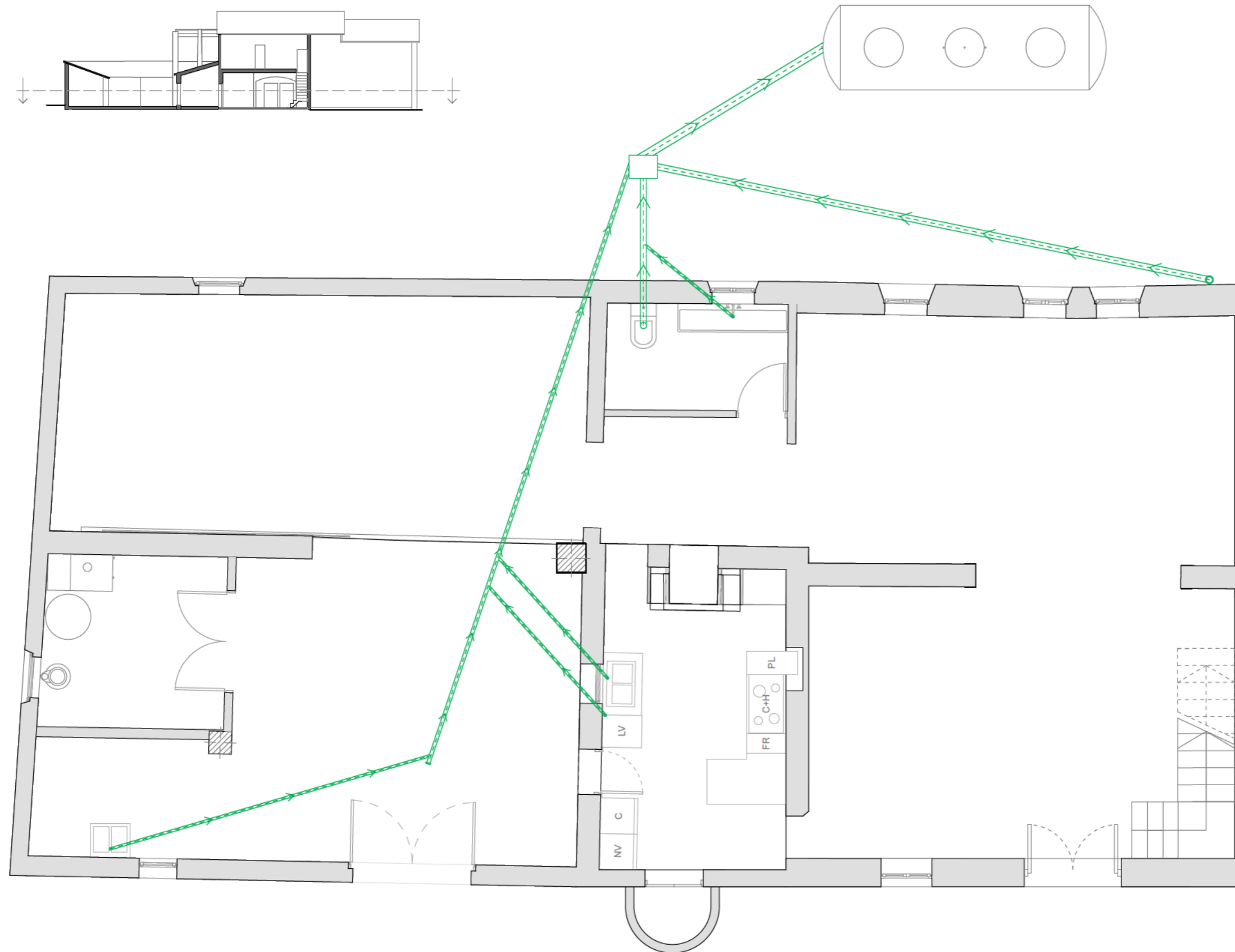
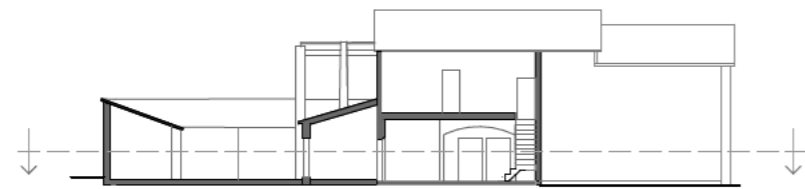
	Contador
	Tubería agua fría
	Tubería ACS
	Válvula reductora de presión
	Llave de paso agua fría
	Llave de paso ACS
	Llave de paso con grifo de vac.
	Grifo de comprobación
	Llave de paso general
	Depósito ACS
	Grifo ACS
	Grifo agua fría








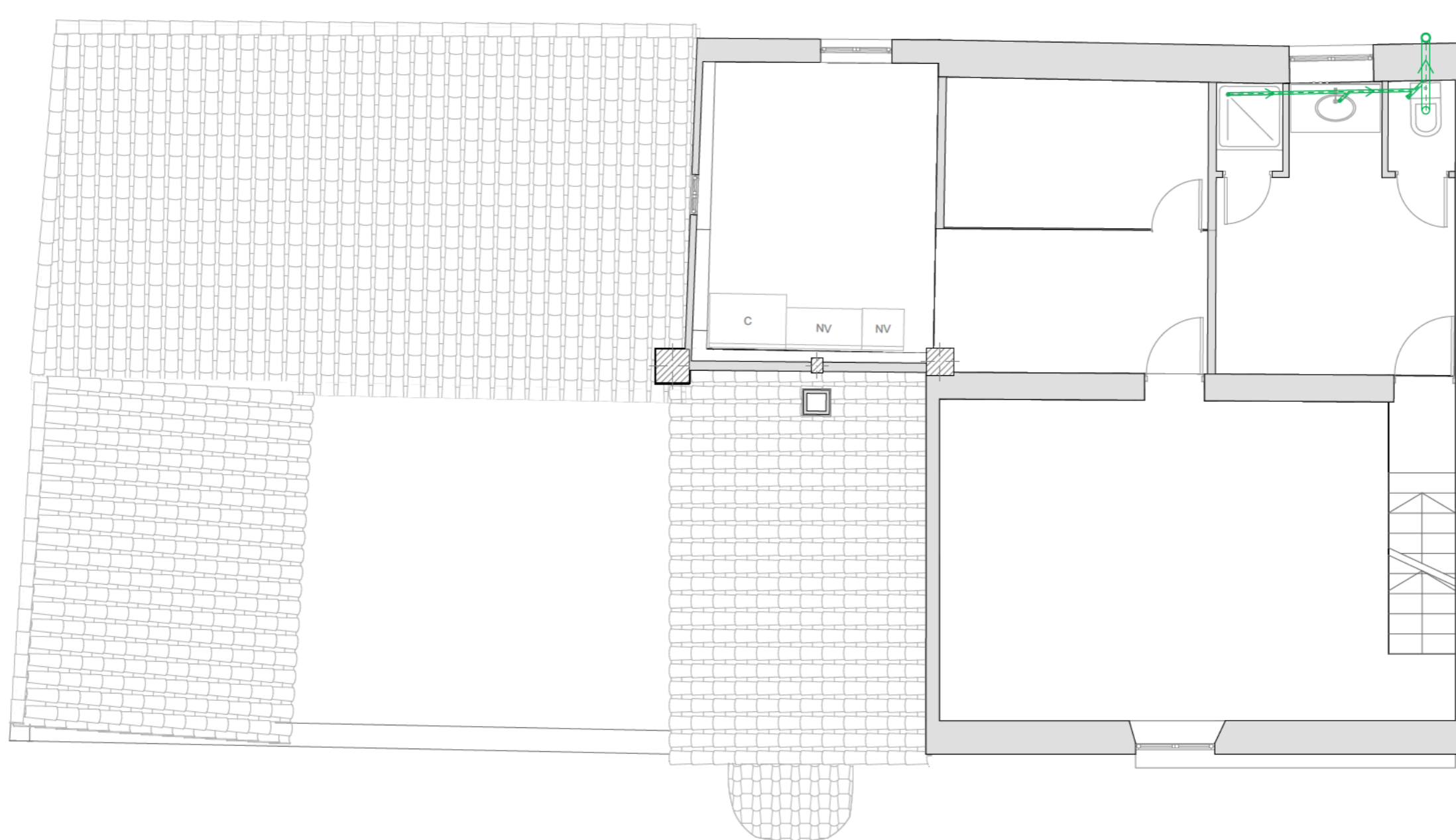
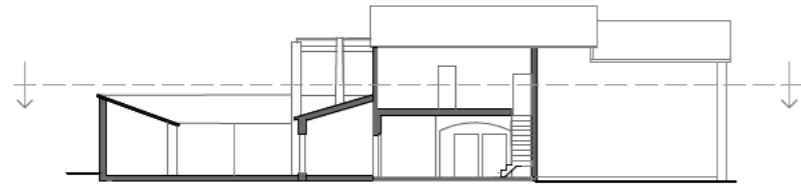
	Contador
	Tubería agua fría
	Tubería ACS
	Válvula reductora de presión
	Llave de paso agua fría
	Llave de paso ACS
	Llave de paso con grifo de vac.
	Grifo de comprobación
	Llave de paso general
	Depósito ACS
	Grifo agua fría
	Grifo ACS








-  Fosa séptica prefabricada
-  Colector horizontal enterrado
-  Bajante

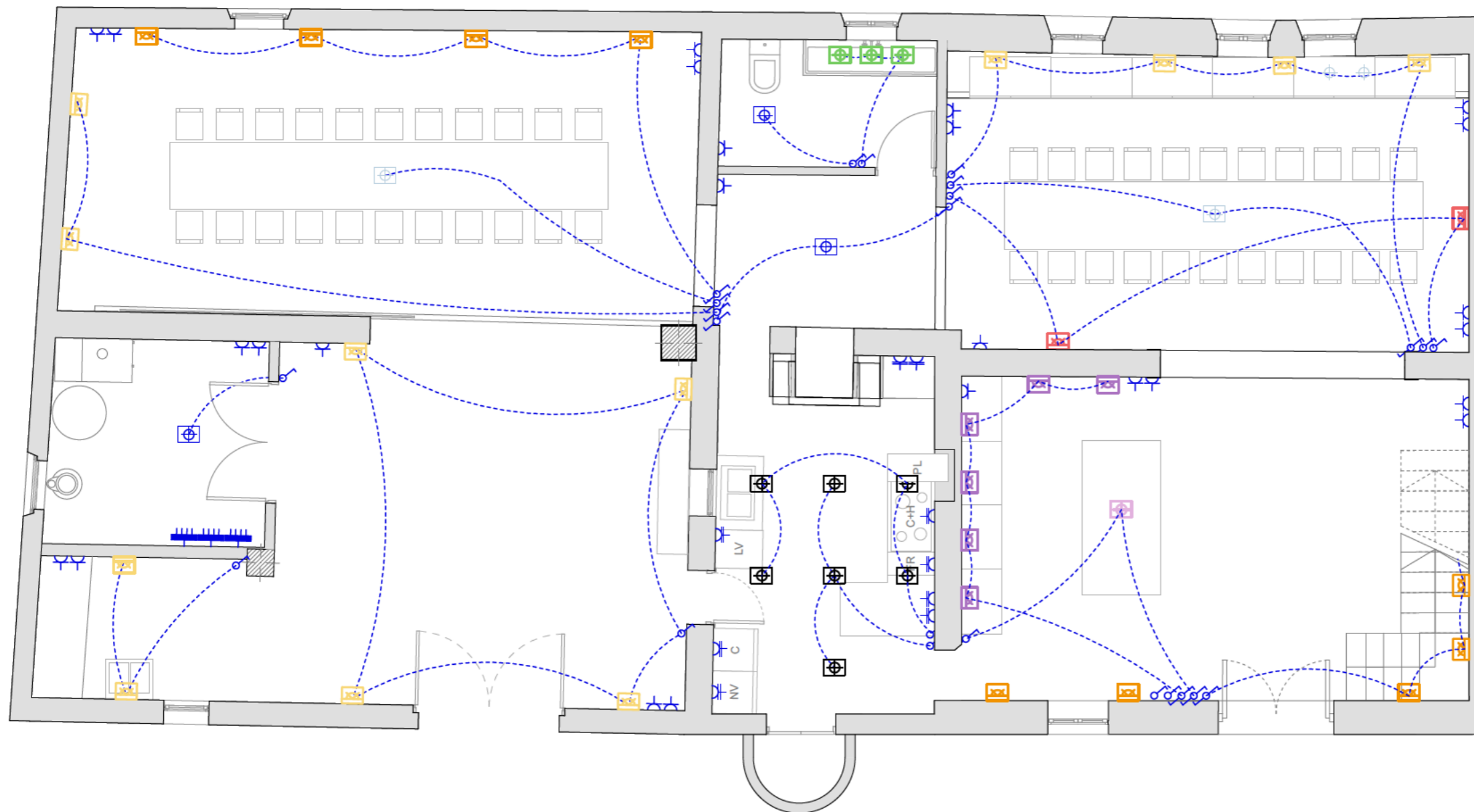
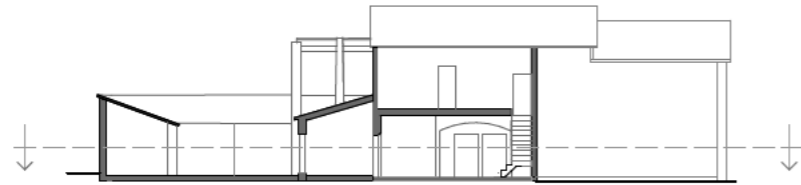




-  Fosa séptica prefabricada
-  Colector horizontal enterrado
-  Bajante







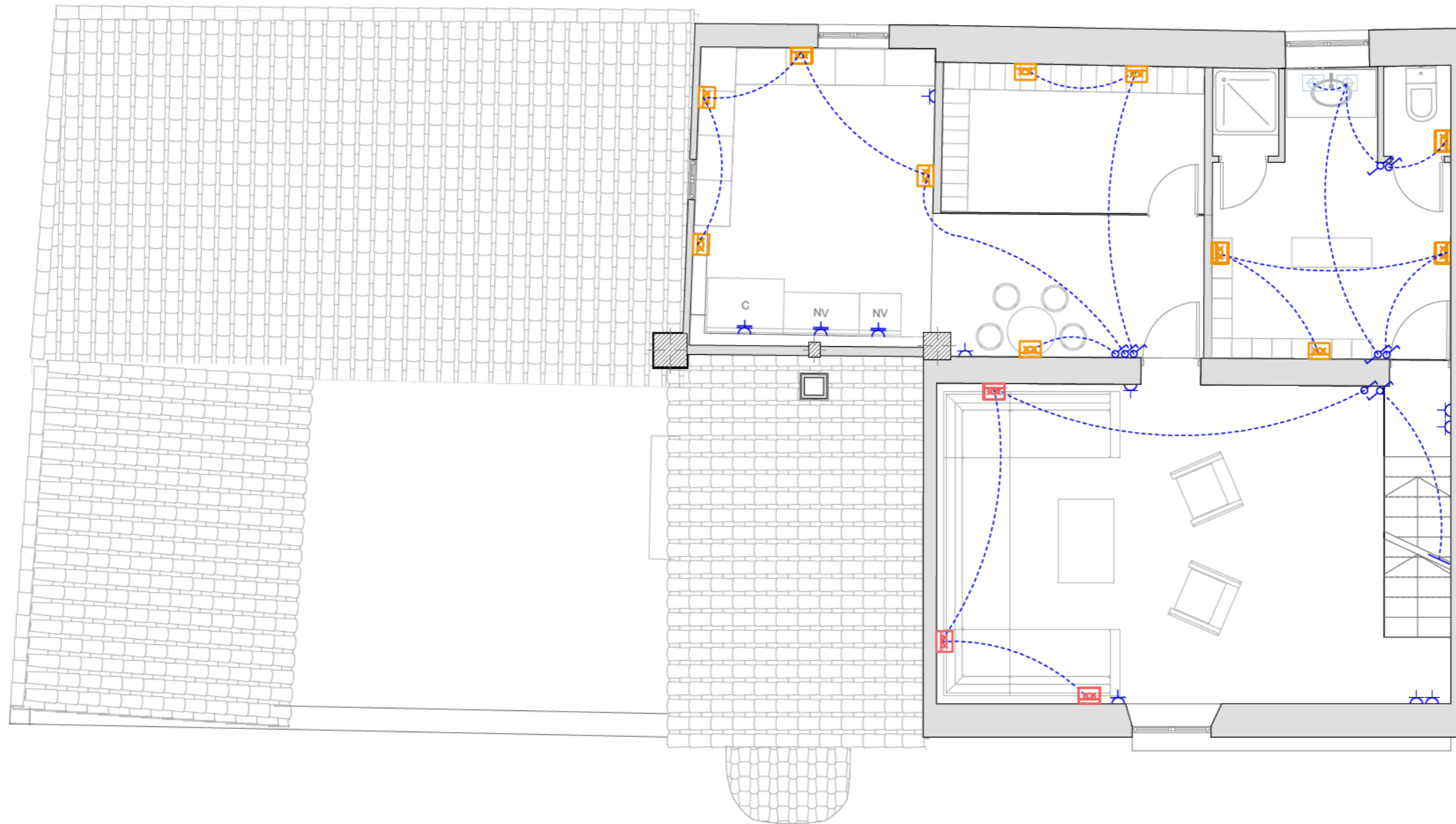
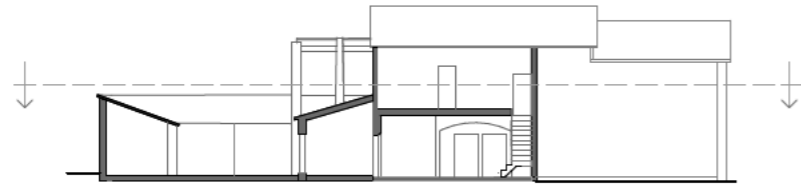
LEYENDA GENERAL ELECTRICIDAD

	Cuadro general
	Punto de luz techo
	Luminaria pared indirecta
	Interruptor simple
	Conmutador
	Base enchufe 10/16A
	Base enchufe 25A

CUADRO DE ILUMINACIÓN

	Ud	P (W)	Modelo marca "Flos"
	9	58	DownTown
	3	25	LightLight Pend/Ceiling
	26	25	LightLight Pend/Ceiling
	1	35	H. Beam
	9	150	Fort Knox wall
	12	18	Tight Light
	6	50	Light Light shop
	2	58	Riga





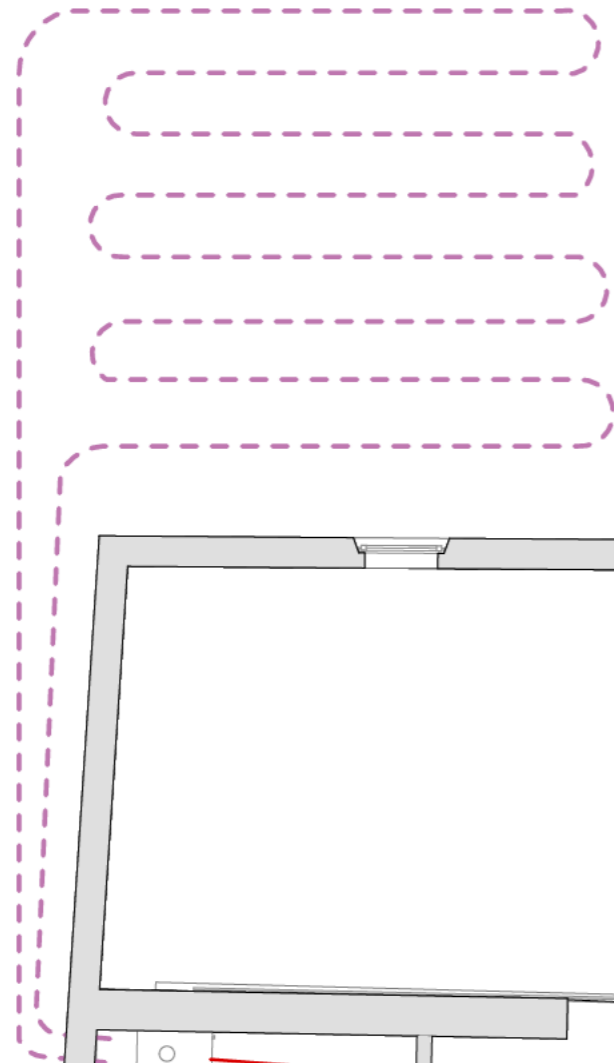
LEYENDA GENERAL ELECTRICIDAD






	Cuadro general
	Punto de luz techo
	Luminaria pared indirecta
	Interruptor simple
	Conmutador
	Base enchufe 10/16A
	Base enchufe 25A

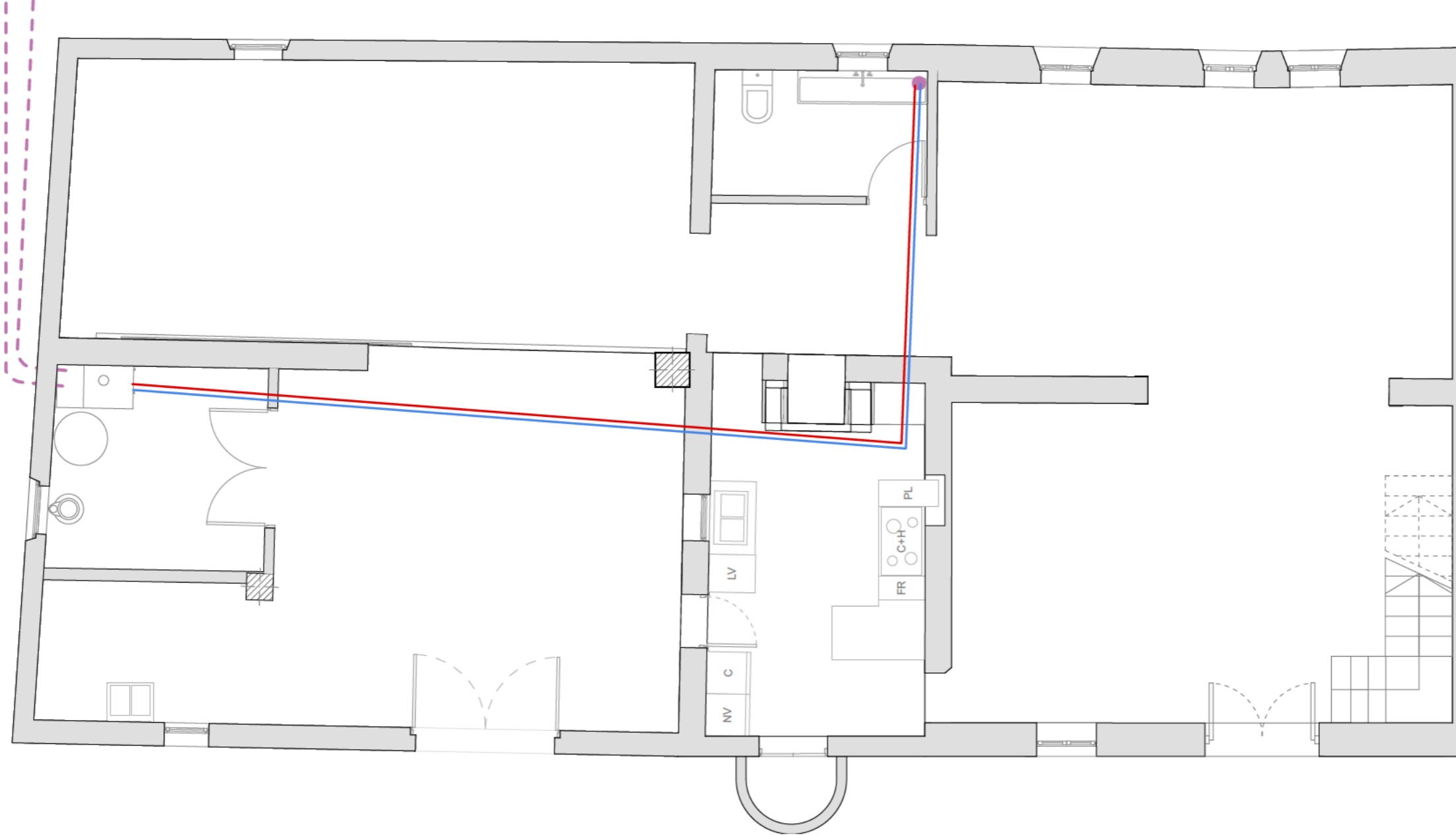
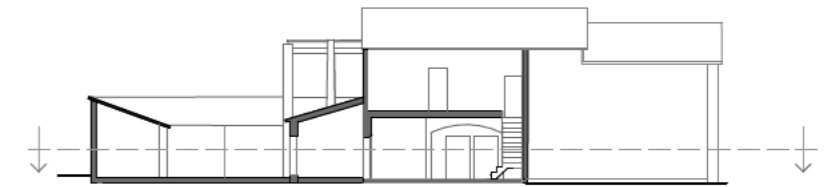
CUADRO DE ILUMINACIÓN






	Ud	P (W)	Modelo marca "Flos"
	9	58	DownTown
	3	25	LightLight Pend/Ceiling
	26	25	LightLight Pend/Ceiling
	1	35	H. Beam
	9	150	Fort Knox wall
	12	18	Tight Light
	6	50	Light Light shop
	2	58	Riga

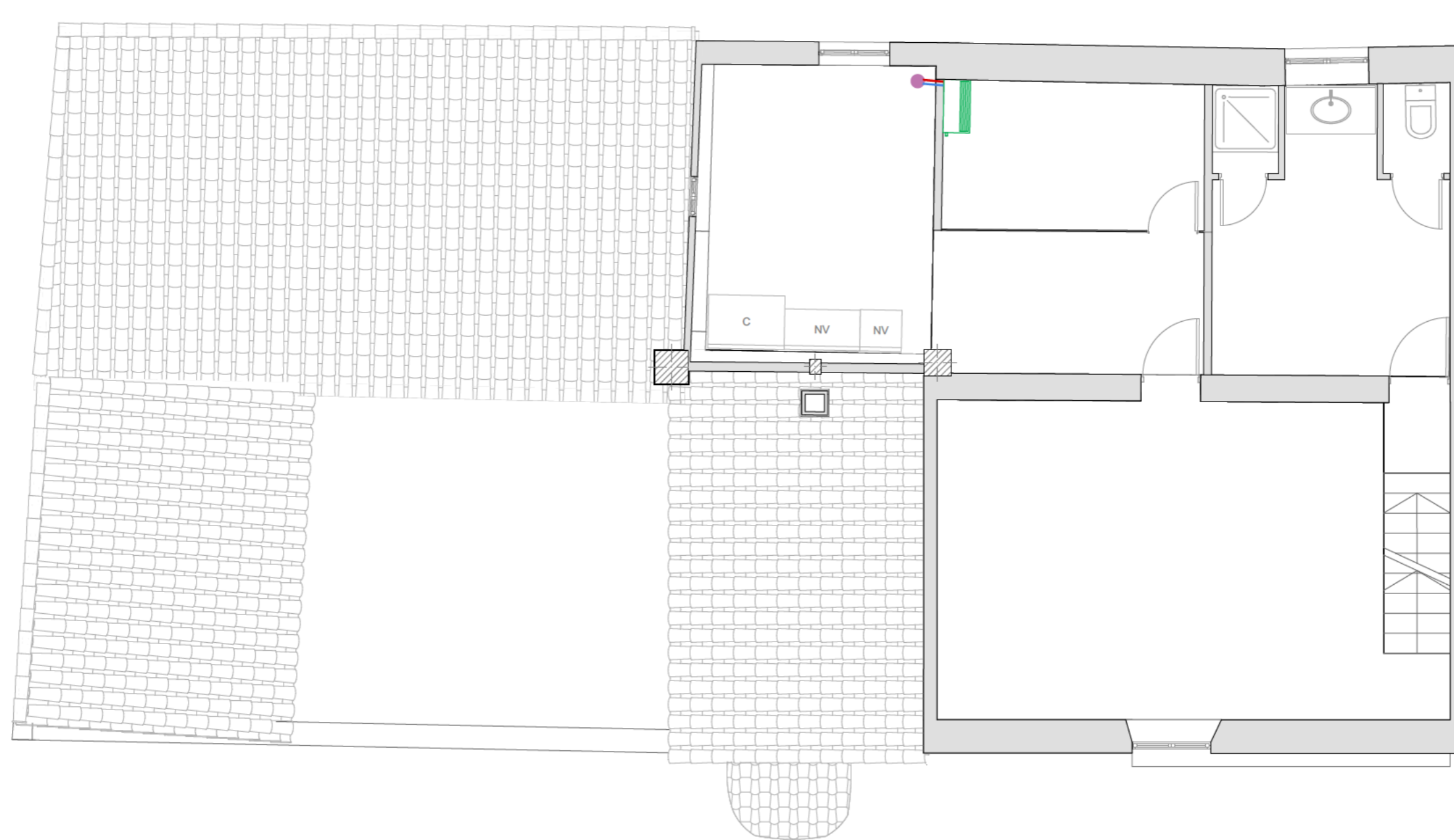
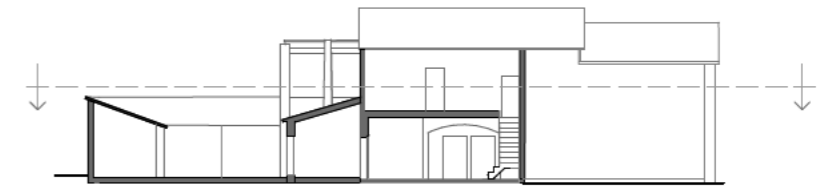




	Circuito subterráneo de intercambio de calor
	Bomba de calor reversible
	Depósito de ACS
	Circuito de refrigerante
	Split interior local refrigerado



	Circuito subterráneo de intercambio de calor
	Bomba de calor reversible
	Depósito de ACS
	Circuito de refrigerante
	Split interior local refrigerado





**NEVERA**  
 MODELO: AR320 A  
 DIMENSIONES:  
 590X643X1820MM  
 POTENCIA: 3.5KW



**CONGELADOR**  
 MODELO: AC320 A  
 DIMENSIONES:  
 620X665X1820MM  
 POTENCIA: 4KW



**LAVAVAJILLAS**  
 MODELO: CL50  
 DIMENSIONES:  
 570X620X830MM  
 POTENCIA: 3.6KW



**FREGADERO**  
 MODELO: L706  
 DIMENSIONES:  
 700X600X300MM

**Equipamiento auxiliar colocado en la despensa de la planta primera**



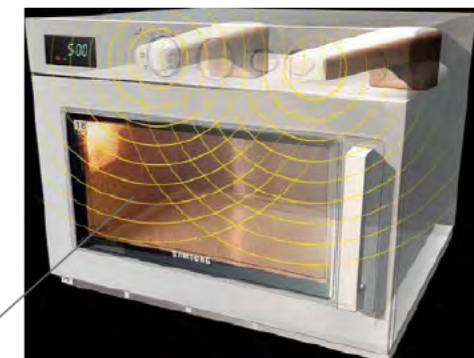
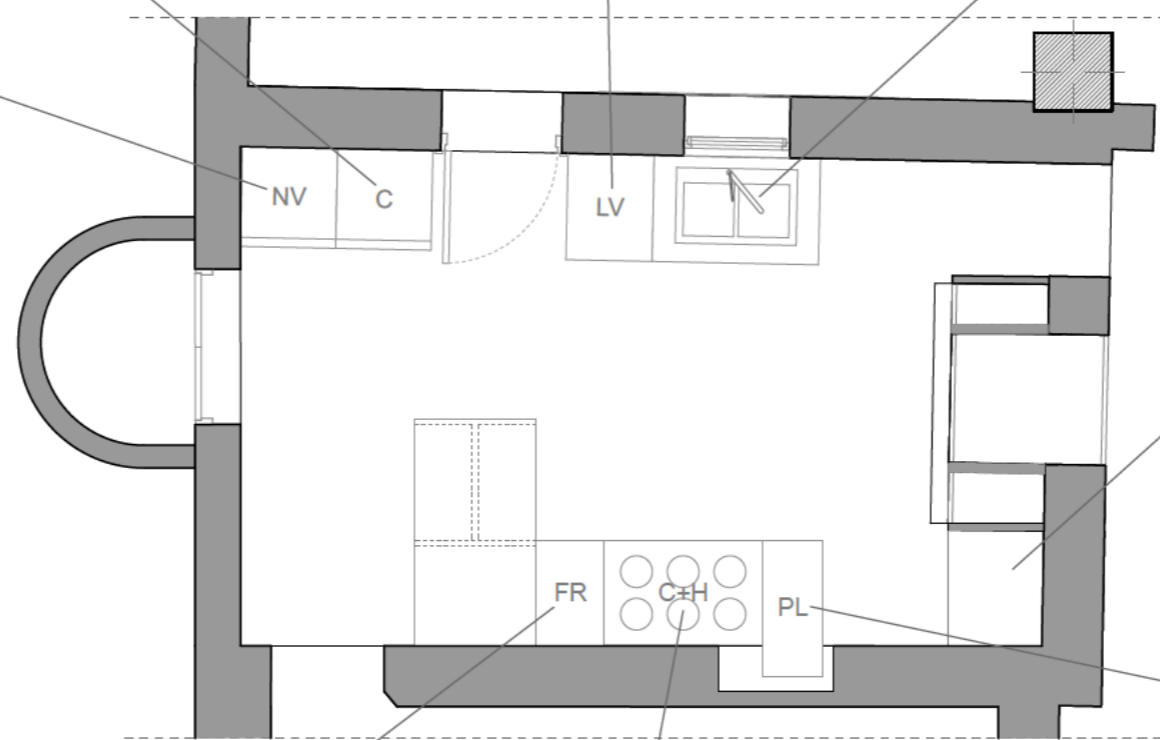
**ARCON**  
 MODELO: AT/CH290  
 DIMENSIONES:  
 870X1100X680MM  
 POTENCIA: 1KW



**NEVERA DESPENSA**  
 MODELO: ARC688  
 DIMENSIONES:  
 1155X610X2010MM  
 POTENCIA: 0.3KW



**NEVERA DESPENSA PEQUEÑA**  
 MODELO: ARC338  
 DIMENSIONES:  
 575X600X1981MM  
 POTENCIA: 0.17KW



**MICROONDAS**  
 MODELO: CM1019A  
 DIMENSIONES:  
 464X557X368MM  
 POTENCIA: 1KW



**FREIDORA**  
 MODELO: FR35E60  
 DIMENSIONES:  
 350X600X300MM  
 POTENCIA: 6KW



**COCINA + HORNO**  
 MODELO: PFR105E7  
 DIMENSIONES:  
 1050X700X850MM  
 POTENCIA: 20KW



**PLANCHA**  
 MODELO: FTL4FGP  
 DIMENSIONES:  
 400X900X900MM  
 POTENCIA: 8KW



## VISTAS RENDERIZADAS DE LA PROPUESTA



Vista exterior



Acceso





Zona de preparación de alimentos



Zona de preparación de alimentos



Comedor



Zona de paso con chimenea



Aseo



Comedor exterior



Cocina



Patio, cocina exterior y almacén





Taquillas y vestuario



Sala de descanso



Bodega



Despensa

## 6.2. REPORTAJE FOTOGRAFICO



Fig.1: Vista de la alquería desde la carretera



Fig. 3: Esquina fachadas sur y este



Fig. 2: Camino de acceso del interior de la parcela



Fig. 4: Fachadas sur y oeste



Fig. 5: Vista de la huerta de la parcela



Fig. 7: Escalera de acceso planta superior zona anexa



Fig. 6: Fachada principal de la alquería



Fig. 8: Vista del pozo desde el exterior



Fig. 9: Acceso a la cocina desde el recibidor



Fig. 11: Escalera desde arriba



Fig. 10: Escaleras de acceso a la planta superior



Fig. 12: Escalera desde el interior





Fig. 13: Dormitorio 3



Fig. 15: Dormitorio 2



Fig. 14: Dormitorio 1



Fig. 15: Cuadra planta baja



Fig. 16: Cocina primitiva



Fig. 18: Cambio de altura de la cubierta en la zona anexa



Fig. 17: Vista del patio interior



Fig. 19: Estado ruinoso de la zona anexa



Fig. 20: Correas apuntaladas desde la alcoba de la planta superior



Fig. 22: Mobiliario antiguo almacenado en una de las alcobas



Fig. 21: Vista desde la planta superior



Fig. 23: Comunicación entre las "cambras"



Fig. 24: Cambio de altura entre las cubiertas de la alcoba



Fig. 26: Vista de las cubiertas del patio



Fig. 25: Cubierta de cañizo



Fig. 27: Restos de la cocina exterior

## 7. DOSSIER

7.1. CROQUIS DE TOMA DE DATOS IN SITU

7.2. VISITA DE ALQUERÍAS REHABILITADAS

7.3. BOCETOS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS

7.4. TOMA DE IDEAS PARA LA SELECCIÓN DE ACABADOS Y MOBILIARIO

7.5. SELECCIÓN DE PAVIMENTOS

7.6. SELECCIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE COCINA

7.7. SELECCIÓN DE LA ILUMINACIÓN





## 7.2. VISITA DE ALQUERÍAS REHABILITADAS

Antes de estudiar la propuesta de intervención sobre la alquería, se realizaron visitas a alquerías existentes que han sido rehabilitadas. Las más interesantes son la de la alquería de Barrinto, situada en el parque de Marxalenes, y actualmente usada como biblioteca municipal, y la alquería de Puchades, situada en el barrio de Campanar. Esta última fue de gran utilidad, puesto que actualmente la actividad desarrolla es la de sociedad gastronómica, teniendo similitudes con la actividad propuesta.



Fig. 1: Alquería de Barrinto



Fig. 2: Fachada alquería de Puchades



Fig. 3: Fachada alquería de Puchades





Fig. 4: Patio interior



Fig. 5: Escaleras y zona de taquillas



Fig. 7: Cubierta restaurada

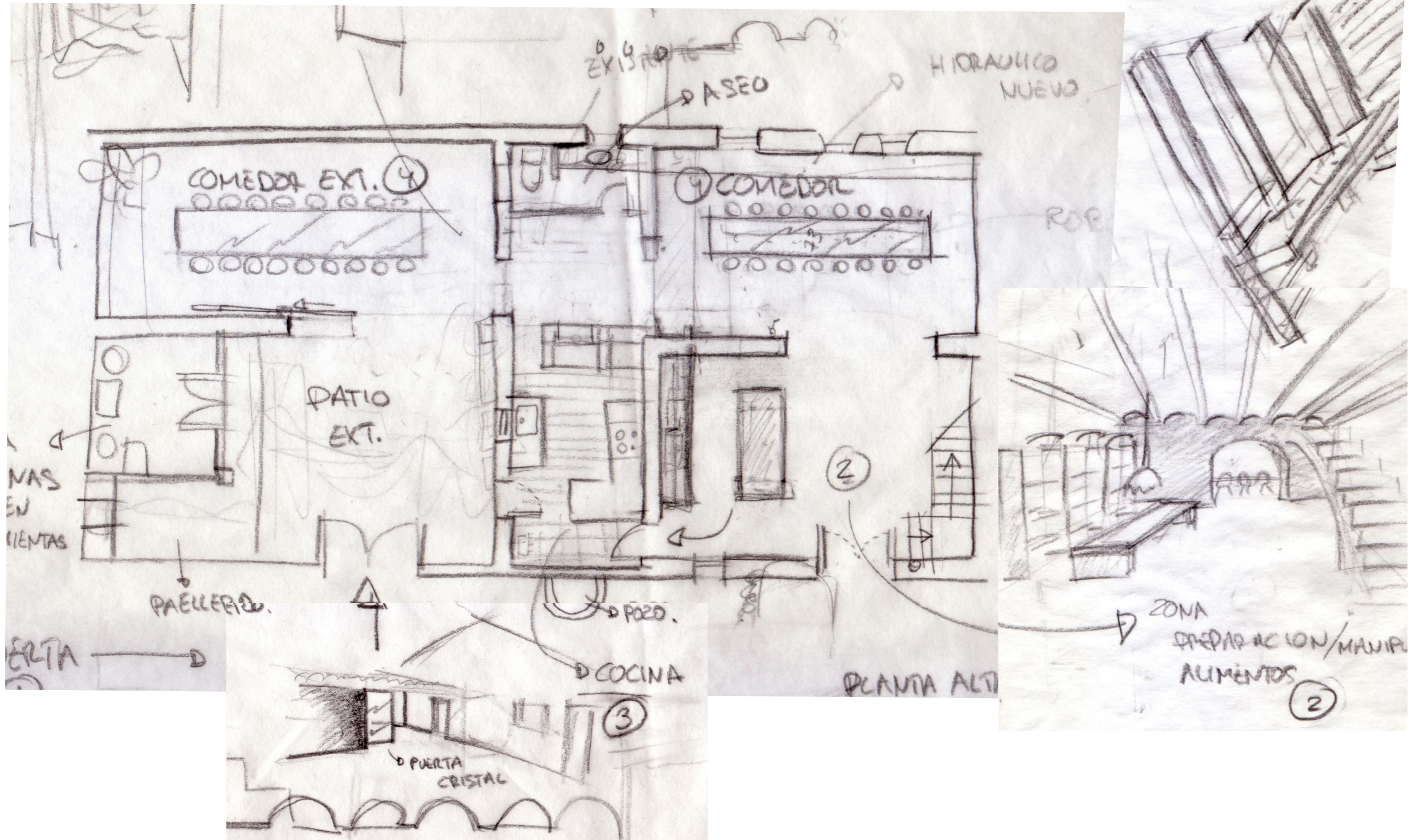


Fig. 6: Sala de descanso

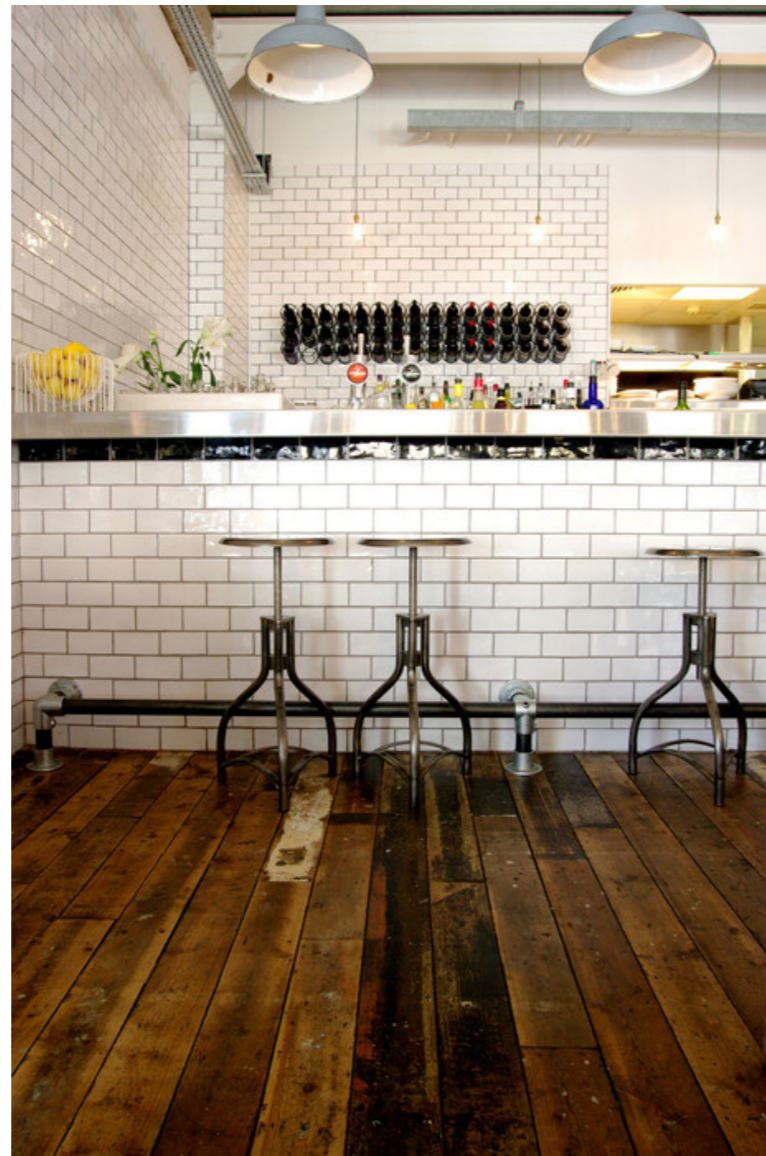


Fig. 8: Bodega

### 7.3. BOCETOS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS



## 7.4. TOMA DE IDEAS PARA LA SELECCIÓN DE ACABADOS Y MOBILIARIO



Selección del azulejo para la zona de preparación de alimentos



Idea del espacio de preparación de alimentos



Bancada y estantería para la zona de preparación de alimentos



Mesa para los comedores



Grifo de pared mod "riviera" de la marca fantini



Silla modelo "trattoria" de Magis para los comedores



WC mod "imagine" de Porcelanosa

## 7.5. SELECCIÓN DE PAVIMENTOS

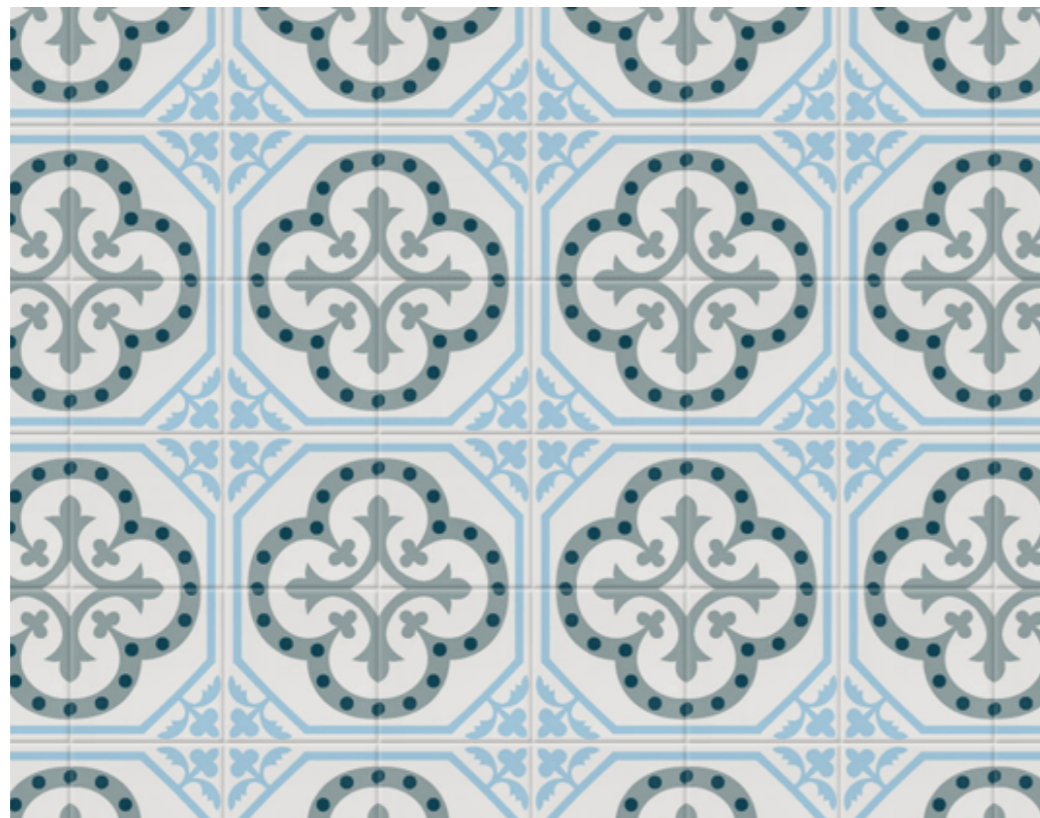
Para tratar de mantener parte de la esencia de la alquería, se decide mantener la tipología de pavimentos existentes, las baldosas hidráulicas. Para ello, tal y como se explica en la memoria, se reutilizará pavimento existente, cambiando su ubicación en función de la nueva configuración, y se empleará pavimento nuevo en las zonas donde sea necesario. Este pavimento se ha seleccionado gracias al amplio catálogo de la casa “Entic design” que fábrica toda clase de diseños de este tipo de pavimentos, tanto modernos como clásicos.

En este caso se seleccionan modelos clásicos, atendiendo a la estética propia de la alquería tradicional. Se colocarán diferentes pavimentos en cada estancia como mecanismo para diferenciar los diferentes usos de cada una de ellas, creando además un efecto visual dinámico.

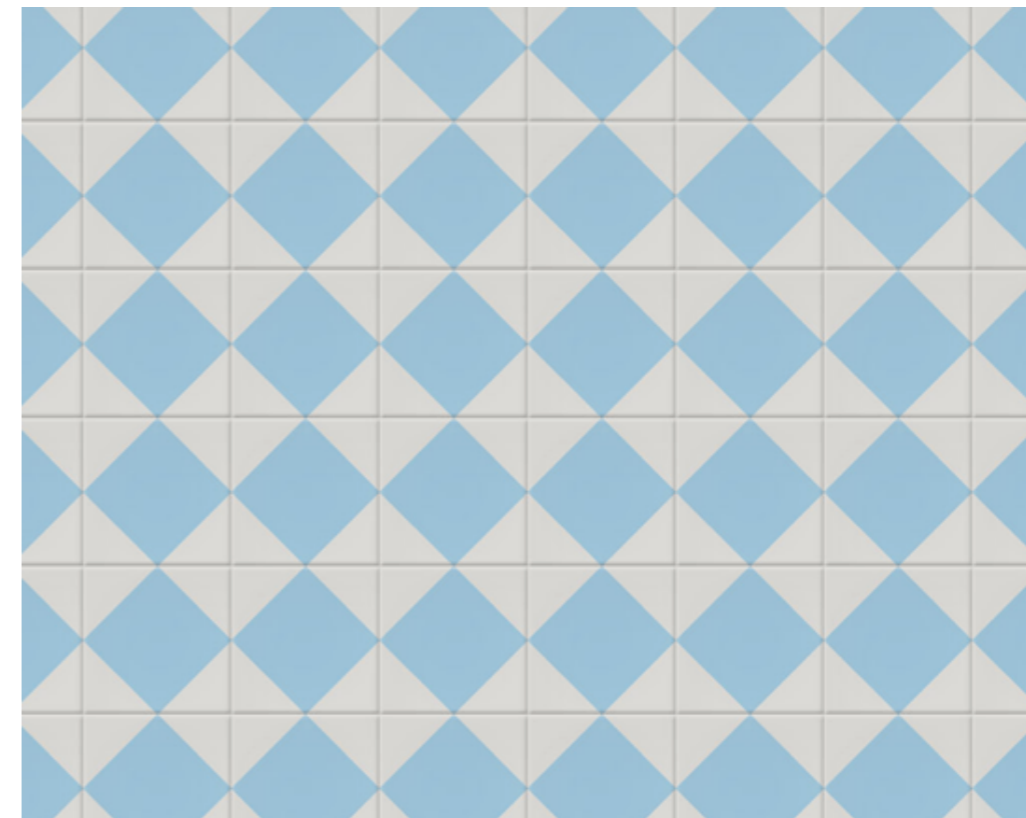
Pavimento seleccionado para el salón-descanso



Pavimentos seleccionados para los comedores



Pavimento seleccionado para el baño y las taquillas



## 7.6. SELECCIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE COCINA



**LAVAVAJILLAS**  
 MODELO: CL50  
 DIMENSIONES:  
 570X620X830MM  
 POTENCIA: 3.6KW



**CONGELADOR**  
 MODELO: AC320 A  
 DIMENSIONES:  
 620X665X1820MM  
 POTENCIA: 4KW



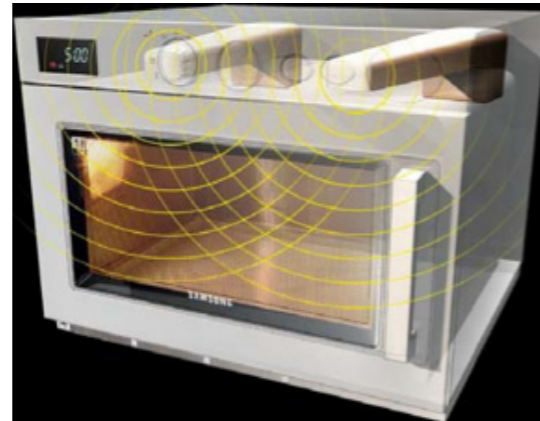
**NEVERA**  
 MODELO: AR320 A  
 DIMENSIONES:  
 590X643X1820MM  
 POTENCIA: 3.5KW



**COCINA + HORNO**  
 MODELO: PFR105E7  
 DIMENSIONES:  
 1050X700X850MM  
 POTENCIA: 20KW



**FREGADERO**  
 MODELO: L706  
 DIMENSIONES:  
 700X600X300MM



**MICROONDAS**  
 MODELO: CM1019A  
 DIMENSIONES:  
 464X557X368MM



**ARCON**  
 MODELO: AT/CH290  
 DIMENSIONES:  
 870X1100X680MM  
 POTENCIA: 1KW



**PLANCHA**  
 MODELO: FTL4FGP  
 DIMENSIONES:  
 400X900X900MM  
 POTENCIA: 8KW



**FREIDORA**  
 MODELO: FR35E60  
 DIMENSIONES:  
 350X600X300MM  
 POTENCIA: 6KW



**NEVERA DESPENSA**  
 MODELO: ARC688  
 DIMENSIONES:  
 1155X610X2010MM  
 POTENCIA: 0.3KW



**NEVERA DESPENSA PEQUEÑA**  
 MODELO: ARC338  
 DIMENSIONES: 575X600X1981MM  
 POTENCIA: 0.17KW

## 7.7. SELECCIÓN DE LA ILUMINACIÓN

Para la selección de la iluminación se ha acudido a la marca "Flos" y se ha seleccionado de su catálogo los diferentes tipos de elementos de iluminación.

### LIGHTLIGHT PEND/CEILING

25W

#### SHOP-V 100

Luminaria suspendida para iluminación de mesas y mostradores. El espacio ideal entre la luminaria y la mesa es de 600 a 700mm. Las varillas se pueden acortar. Longitudes especiales bajo pedido



### LIGHTLIGHT PEND/CEILING

25W

#### BALANCE 50

Luminaria de iluminación general para mostradores y mesas de trabajo.

Disponible en dos tamaños. Sólo apto para la aplicación con sistema de carril LightLight® PEND.





**FORT KNOX WALL**

150W

Luminaria de pared para luz indirecta. Cuerpo realizado en aleación de aluminio inyectado a presión con acabado pulido a mano y protegido por pintura líquida transparente o barniz en polvo de color blanco o negro mate. Soporte de pared realizado en aluminio inyectado, permite la regulación tanto en horizontal como en vertical para garantizar la correcta instalación de la luminaria. Incorpora pletina de apantallamiento móvil para poder regular el haz luminoso hacia la pared donde se instala el producto. Cristal templado superior de 3mm de espesor.

**TIGHT LIGHT**

18W

Aplique de pared emisión de luz directa/indirecta. Cuerpo en aluminio extruido pintado. Filtros laterales en aluminio fundido a presión retomado a 45° sobre control numérico para tener un perfecto acoplamiento en el cuerpo de la lámpara. Difusores en PMMA moldeado por inyección con acabado fotograbado. Enganche de pared en PA66 moldeado por inyección. Alimentador multitensión integrado en el cuerpo.



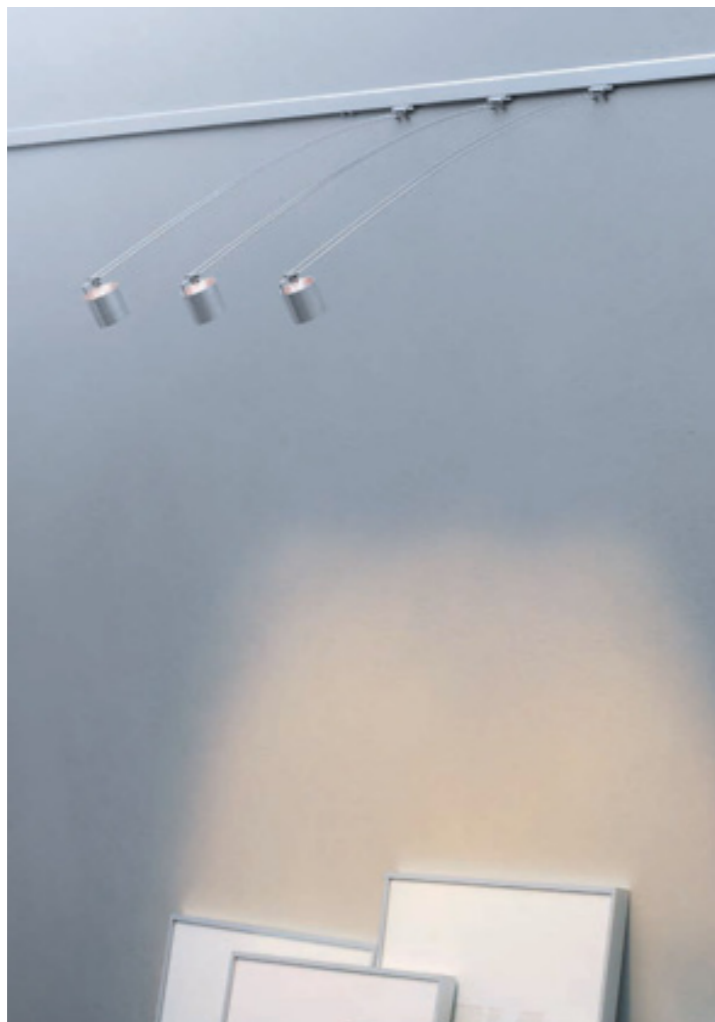
**LIGHTLIGHT WALL**

50W

**SHOP**

Luminaria de pared para iluminación de cuadros, estanterías y paredes. La familia SHOP es similar a la familia POSTER pero sin el soporte para cuadros. La modificación del soporte no es posible.

El carril LightLight® WALL se puede montar también en el techo, por tanto, la familia SHOP puede ser instalada como una luminaria suspendida. Las varillas se pueden cortar a medida.

**H BEAM**

2X35W

Luminaria para ser instalada en suspensión, de luz directa/indirecta. Diseñada para lámparas fluorescentes lineales y equipada con dispositivos electrónicos de última generación, en las versiones con y sin regulación de intensidad. Cuerpo de aluminio pintado con barniz líquido. Terminales de cierre de aluminio pulido y pintados con barniz líquido transparente. Pantalla antipolvo de policarbonato.

Elementos estructurales de chapa cortada/doblada y galvanizada. Instalación suspendida disponible mediante cables de acero con regulación rápida o varillas de aluminio pintado. Disponible en 4 longitudes (monobloque): 1345mm, 1645mm, 2555mm,



**RIGA**

58W

Luminaria para ser instalada en techo o pared. Para fuentes de luz fluorescentes lineales. Cuerpo frontal de aluminio pintado blanco o aluminio anodizado.

Soporte de fijación a la pared y terminales estructurales de aluminio pintado con barniz líquido. Perfil de cierre del cuerpo de la luminaria de PVC blanco con característica HB. terminales de acabado de aBS blanco con característica HB.

Caja que cubre los componentes de Pet con característica HB. Perfil de cierre del cuerpo de la luminaria de PVC blanco con característica HB.

**DOWNTOWN**

32W

Luminarias de empotrar para ser instaladas en interiores con lámparas de halogenuros metálicos o lámparas fluorescentes compactas. Cuerpo óptico realizado en aluminio inyectado a presión con acabado en pintura polvo. Disipador térmico realizado en aluminio inyectado a presión unido al cuerpo de la luminaria. Dispone de reflectores inferiores y superior realizados en aluminio anodizado en acabado especular. Reflector superiorfijo. El reflector inferior se compone del propio reflector más un cristal difusor de 4mm de espesor y un aro de policarbonato que fija el reflector al aro de aluminio del producto. Pinzas de sujeción a techo en las versiones Trim que facilitan la instalación, realizadas entermoplástico. Disponible en dos diámetros 160mm y 215mm.



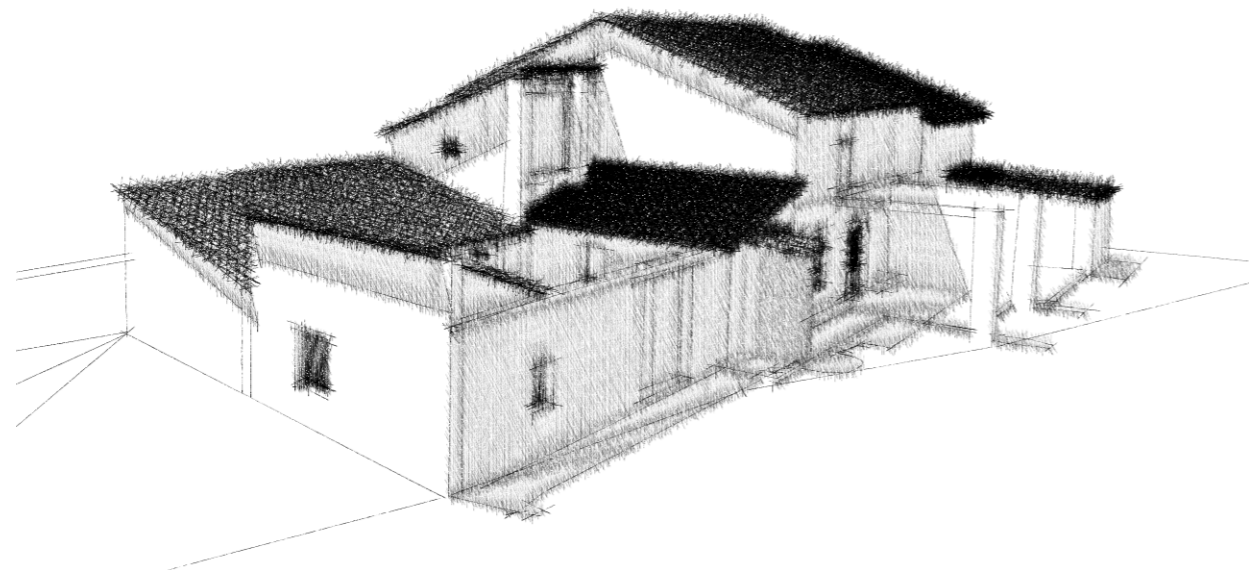
## 8. CONCLUSIONES

Como conclusión, transmitir mi personal satisfacción con el proyecto realizado, ya que ha resultado muy interesante adentrarse en el apasionante mundo de la rehabilitación, que hasta ahora poco conocía. Son muchos todos los conocimientos adquiridos durante la realización del mismo, tanto de sistemas constructivos tradicionales, como de sistemas de intervención sobre este tipo de edificios. Además de la adaptación de este tipo de espacios a usos actuales, ha sido un reto importante.

Así mismo, también ha servido el proceso de investigación y contextualización con el edificio para adquirir una conciencia nueva, y es que el valor de la huerta para la sociedad y la cultura valenciana es fundamental. Y es que, por desgracia, durante años, y sobretodo durante los últimos años, en los que la “fiebre” del ladrillo parece haber borrado toda memoria histórica de muchos habitantes de esta región, se ha ido ganando terreno cada vez a estos lugares tan valiosos para nuestra cultura. Conforme Valencia ha ido expandiendo sus límites, lo ha hecho a costa de muchas construcciones que representan estos valores.

Por ello, la perspectiva de este proyecto se ha enfocado a tratar de recuperar parte de esa conciencia perdida. Con el estudio de las edificaciones, y las propuestas de actuación sobre las mismas, para su posterior divulgación, se pretende que transmitir la necesidad de respetar y preservar estos bienes que, al fin y al cabo, son bienes comunes para los habitantes de Valencia.

Es por esto que la actuación planteada sobre el edificio objeto de estudio se ha tratado de realizar con una sensibilidad de conservación que, en mayor o menor medida, muestre como y para que fueron concebidas cada una de ellas, tratando de darle un enfoque que pueda ser de utilidad hoy en día, y de este modo conseguir llegar a personas que, por diferentes motivos, no comparten estos valores.



## 9. BIBLIOGRAFÍA

REY AYNAT, J. Miguel del, Alqueries: Paisatge i arquitectura en l'horta. Consell Valencià de Cultura. Valencia 2002.

REY AYNAT, J. Miguel del, Arquitectura Rural Valenciana: tipos de casas dispersas y análisis de su arquitectura, Generalitat Valenciana 1998.

TEIXIDOR DE OTTO, M<sup>a</sup> Jesús, València, la construcció d'una ciutat, Col. Politècnica 2. Diputació Provincial de València, 1982.

Fernando Vegas Camilla Mileto, Valencia .Aprendiendo a restaurar : un manual de restauración de la arquitectura tradicional de la Comunidad Valenciana. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana D.L. 2011

MUÑOZ HIDALGO, Manuel. Diagnósis y Causas en patologías de la edificación. 1994  
<http://manuel.muoz0006.eresmas.net/diagnosi.htm>

“El huerto histórico de la Comunidad Valenciana. Guía didáctica” .  
Documento Web del Centre d'Educació Ambiental de la Comunitat Valenciana. 2011

Publicaciones Método Rehabimed  
<http://www.rehabimed.net/>

Sede electrónica del catastro  
<http://www.catastro.meh.es/>

Agencia estatal de meteorología  
<http://www.aemet.es/>

Sistemas de energía geotérmica  
<http://www.geoprodesign.com/es/>

Sanitarios y azulejo  
<http://www.porcelanosa.com/>

Baldosas hidráulicas  
<http://www.enticdesigns.com/>

Iluminación  
<http://www.flos.it/Int-es-Home>