



PFG. TALLER 15

PROYECTOS
RESIDENCIALES.
INTERVENCIÓN Y
OBRA NUEVA



ESTUDIO PATOLÓGICO E INTERVENCIÓN DE LA ALQUERÍA DEL CHUFO, EN EL BARRIO DE CAMPANAR

PARDO ROS, BERNAT

2011/2012 TUTORES: CÁRCEL GARCÍA, CÁRMEN y VERDEJO GIMENO, PEDRO



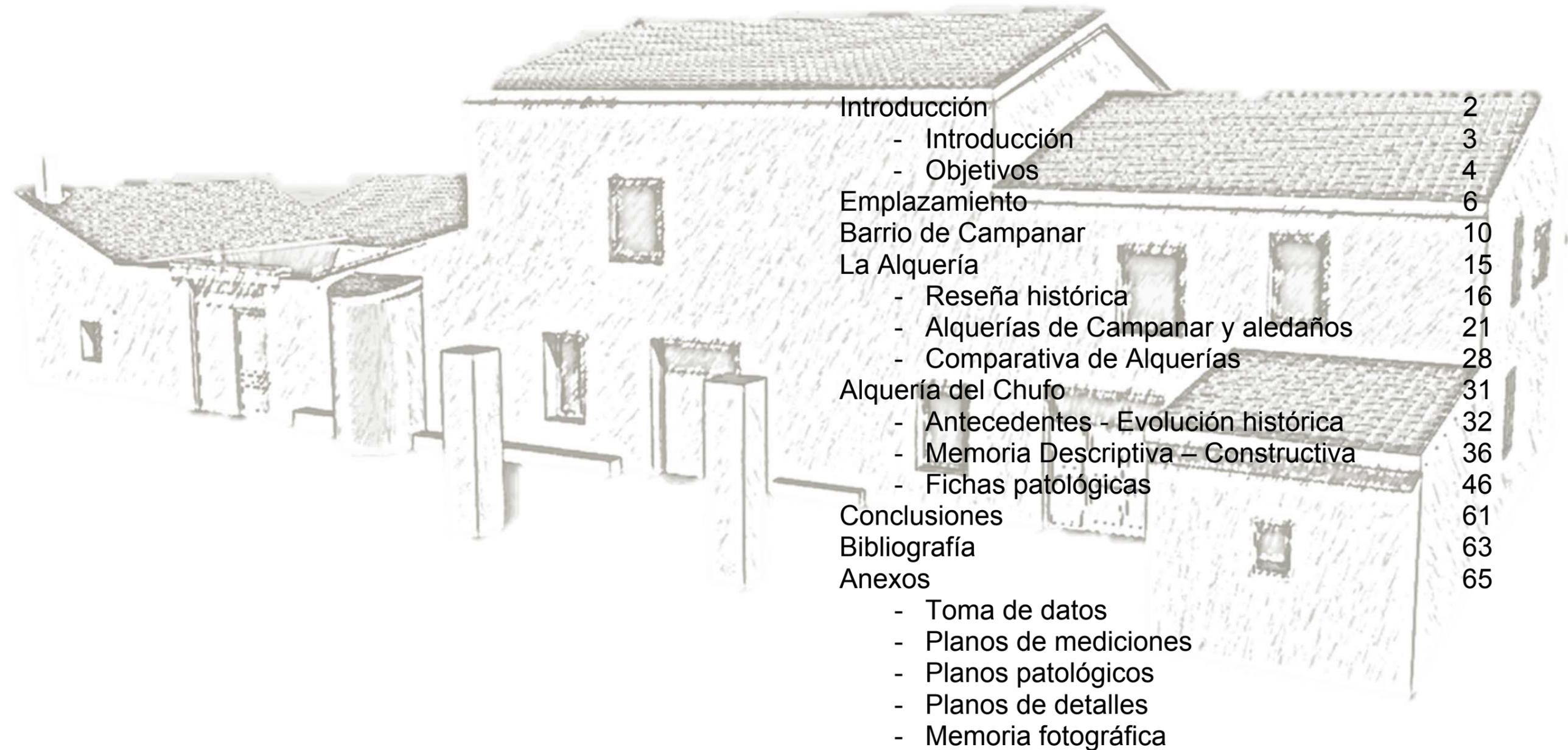
UNIVERSIDAD
POLITECNICA
DE VALENCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



Índice



Introducción	2
- Introducción	3
- Objetivos	4
Emplazamiento	6
Barrio de Campanar	10
La Alquería	15
- Reseña histórica	16
- Alquerías de Campanar y aledaños	21
- Comparativa de Alquerías	28
Alquería del Chufo	31
- Antecedentes - Evolución histórica	32
- Memoria Descriptiva – Constructiva	36
- Fichas patológicas	46
Conclusiones	61
Bibliografía	63
Anexos	65
- Toma de datos	
- Planos de mediciones	
- Planos patológicos	
- Planos de detalles	
- Memoria fotográfica	



Introducción



INTRODUCCION

El presente proyecto se redacta con carácter de Trabajo Final de Grado para la obtención del título de Ingeniero de la Edificación, titulación impartida por la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia.

El proyecto ha sido desarrollado dentro del **Taller 15 “Proyectos residenciales. Intervención y obra nueva”**. Está dirigido por Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno y en el presente curso académico el Taller se centra en el barrio histórico de Campanar de la ciudad de Valencia, con la intención de estudiar y valorar edificaciones con diferentes grados de degradación o abandono, y proponer las acciones para su rehabilitación o cambio de uso.

Desde el taller, se nos presentó la zona de trabajo (Campanar) y nos mostraron una serie de viviendas las cuales habían sido elegidas para su estudio y análisis. En función del interés personal y los conocimientos de cada alumno se asignaron las edificaciones. Personalmente me encontraba realizando la asignatura de especialización en Intervención en construcciones históricas, por lo que mi interés desde un principio fue ampliar mis conocimientos en ese campo. Por ello, enfoqué la realización del proyecto en profundizar en el tema patológico y de que mejor forma que realizar un estudio sobre la edificación rural valenciana por excelencia como es la alquería.

Como premisa fundamental en el desarrollo de los proyectos del Taller se ha de tener muy presente una conciencia social e histórica ligada a un concepto de sensibilidad arquitectónica, pues las edificaciones donde se va a trabajar poseen algún grado de protección e incluso algunas están declaradas como monumento de interés local (BRL).

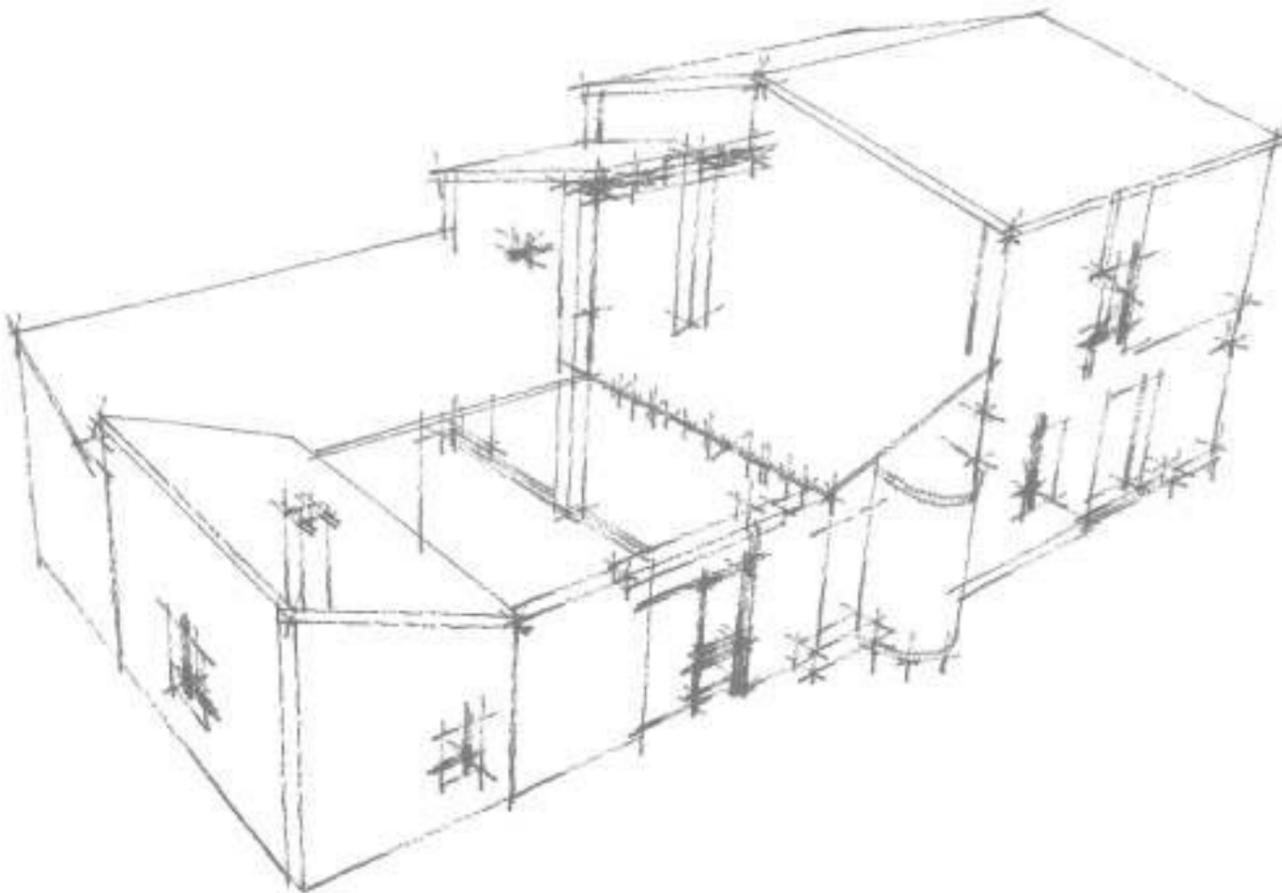
El presente proyecto va a consistir en analizar, estudiar y comparar la tipología arquitectónica de la alquería valenciana, además de realizar un exhaustivo trabajo patológico sobre la Alquería del Chufo, edificio elegido para el trabajo. Esta alquería está situada en la partida de “d’alt de Campanar”, en la zona de huerta del barrio de Campanar de Valencia. Sobre ella, se va a llevar a cabo un análisis de la edificación original a partir de su estado actual, su evolución y cambios en el tiempo y proponer soluciones para el estado de degradación patológico que presenta. Este análisis tendrá muy presente la edificación de la época, para ello se aborda dentro del trabajo una comparativa de las alquerías de la huerta de valenciana.

Hay que reseñar la total colaboración del propietario Abraham y por ello manifestar desde aquí mi agradecimiento y el deseo de que este proyecto le pueda ser de utilidad.

El tipo de patologías que nos podemos encontrar en una vivienda deshabitada, al menos los últimos cuarenta años, cuya época de construcción es primeros del siglo XIX y que se realizó con materiales y técnicas que han soportado mal el paso del tiempo, son muy variadas:

- Humedades en los muros por capilaridad desde el terreno
- Falta de estanqueidad de la cubierta con abundantes goteras debido a zonas sin techumbre
- Desconchados por envejecimiento de los materiales
- Grietas por un inadecuado trabazón de los materiales
- Abombamiento de los muros por humedades
- Flecha en la mayoría de las vigas por exceso de cargas y el paso del tiempo
- Pudriciones de las vigas por las filtraciones de humedad
- Pavimentos rotos, desgastados,...

Sobre la vivienda no hay ningún estudio previo ni proyecto de rehabilitación sobre el que me pueda basar. Tampoco se ha ido interviniendo por parte de albañiles, carpinteros o cualquier otro profesional sobre la degradación manifiesta que presenta, únicamente el propietario a ratos libres ha ido





interviniendo a fin de adecuar los daños más evidentes, por ello en este proyecto tras una puesta en antecedentes sobre el marco histórico-arquitectónico de la vivienda rural, aborda un estudio completo de la situación actual de la alquería que permita un diagnóstico de las patologías a resolver y a partir de ahí proponer diferentes actuaciones que permitan la recuperación de la alquería.

De las diferentes soluciones posibles para cada problema, optaré por aquella que estimo más idónea, sin entrar en valoraciones de costes.

OBJETIVOS

Como objetivo se plantea, dentro de las pautas marcadas por los tutores del Taller de revitalizar y promocionar el barrio de Campanar y la formación académica del alumnado, el facilitarles a las personas y entidades colaboradoras una propuesta para la mejora y conservación de las edificaciones objeto de estudio. Además el desarrollo de estos proyectos tendrá también como fin la creación de distintos paneles, uno por alumno que conforma el Taller, para la realización de distintas exposiciones tanto en la Universidad Politécnica de Valencia como en el barrio de Campanar. Finalmente con todo el trabajo realizado, se preparará una publicación a nivel colectivo.

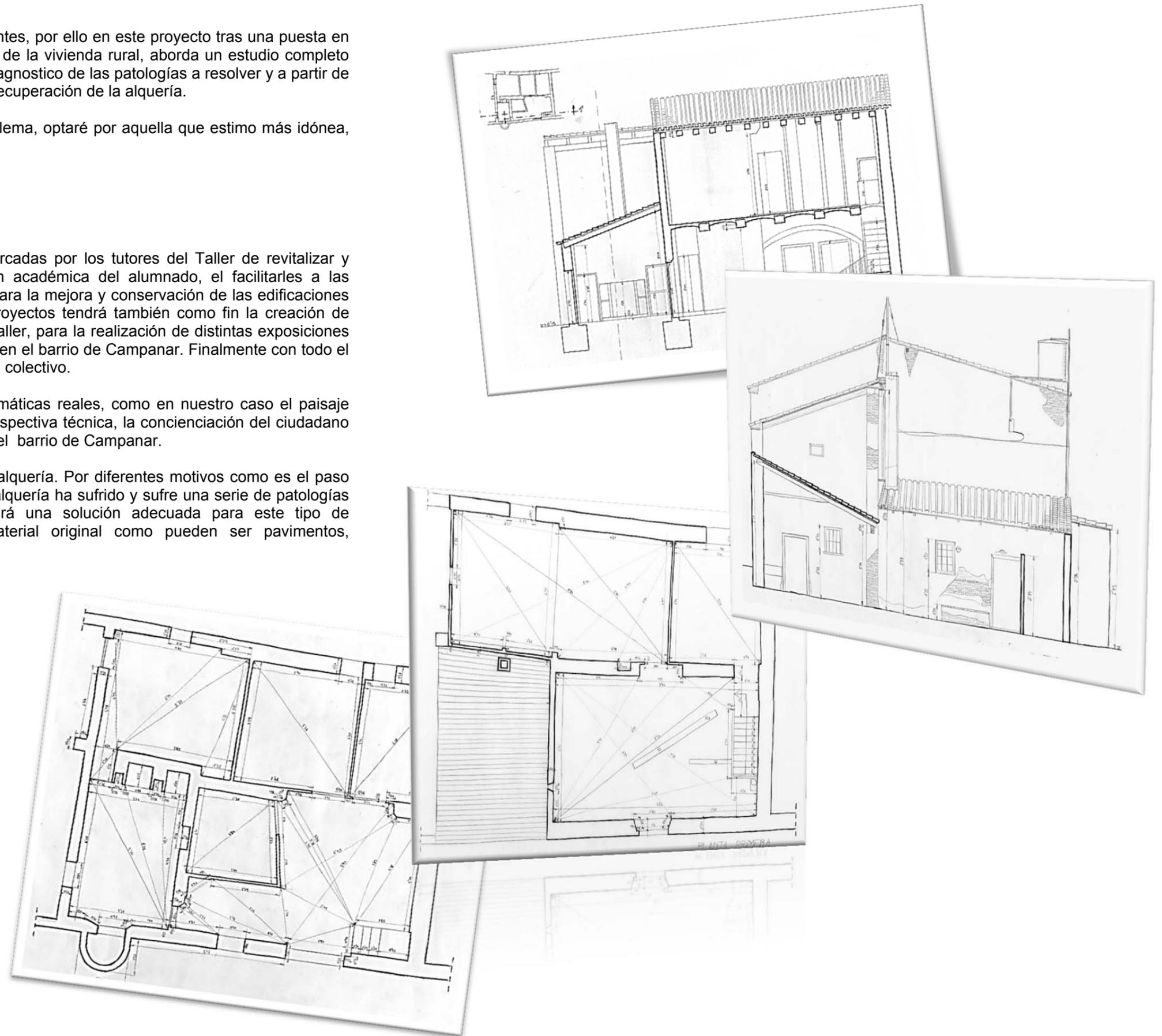
Objetivo primordial del Taller es incidir sobre problemáticas reales, como en nuestro caso el paisaje arquitectónico de La Huerta y abordar desde una perspectiva técnica, la concienciación del ciudadano al objeto de preservar el entramado social y cultural del barrio de Campanar.

El proyecto se centra en el estudio patológico de la alquería. Por diferentes motivos como es el paso del tiempo, la humedad, la proximidad del mar,... la alquería ha sufrido y sufre una serie de patologías las cuales van a ser investigadas y se propondrá una solución adecuada para este tipo de construcción, intentando preservar el máximo material original como pueden ser pavimentos, alicatados, vigas, viguetas, tejas...

La toma de datos para el estudio y análisis de la alquería, se efectuó mediante croquis, cintas métricas, punteros láser y un minucioso estudio fotográfico, además de contar con los datos e información proporcionados por el propietario.

Para el traslado de la toma de datos a ficheros informáticos se han utilizado programas como el Autocad 2010, Archicad 15, PTLens, Artantis Studio 4 y el Photoshop CS4.

Como finalidad personal, me propongo poder entender este tipo de construcción tradicional valenciana y profundizar en diferentes aspectos de la intervención como el aprendizaje de nuevas técnicas para la correcta rehabilitación de un espacio con patologías diversas y cierto carisma histórico. Además la realización del proyecto facilita la adquisición de nuevos conocimientos sobre diferentes formas de conseguir la documentación necesaria, más habilidad en algunos programas informáticos así como el aprendizaje de alguno de ellos relacionados con el ámbito gráfico.





En cuanto a la metodología empleada pasa por estudiar como funciona el sistema constructivo de la alquería y cuales eran los de la época original, y comprobar si sigue el esquema o guion de la construcción típica valenciana en lo que se refiere a alquerías.

El desarrollo del proyecto se estructura sobre cuatro puntos:

- Ubicación planimétrica del emplazamiento
- Información acerca del barrio de Campanar
- Estudio de la Alquería como construcción típica rural valenciana y una breve comparativa entre algunos ejemplares de la zona de Campanar para ayudar a entender mejor como eran las alquerías de esa zona.
- Un exhaustivo estudio de la alquería del Chufo que comprenda un análisis de sus antecedentes, una memoria descriptiva y constructiva, así como su estudio patológico. Se acompañara todo ello de información complementaria como los planos de distribución, planos de materiales, planos de detalles y planos patológicos.

Como fuentes de información utilizadas para todo el estudio previo de alquerías, me remito principalmente a los libros de Miquel del Rei, autor que ha dedicado gran parte de su trabajo al estudio de estas construcciones. También ha sido de gran ayuda el libro "Aprendiendo a Restaurar" de Camilla Mileto y Fernando Vegas en todos los aspectos relacionados al estudio patológico y sus propuestas de intervención. Algunas publicaciones como Rehabimed o ITEC han aportado a este proyecto un mejor entendimiento de la visión constructiva.

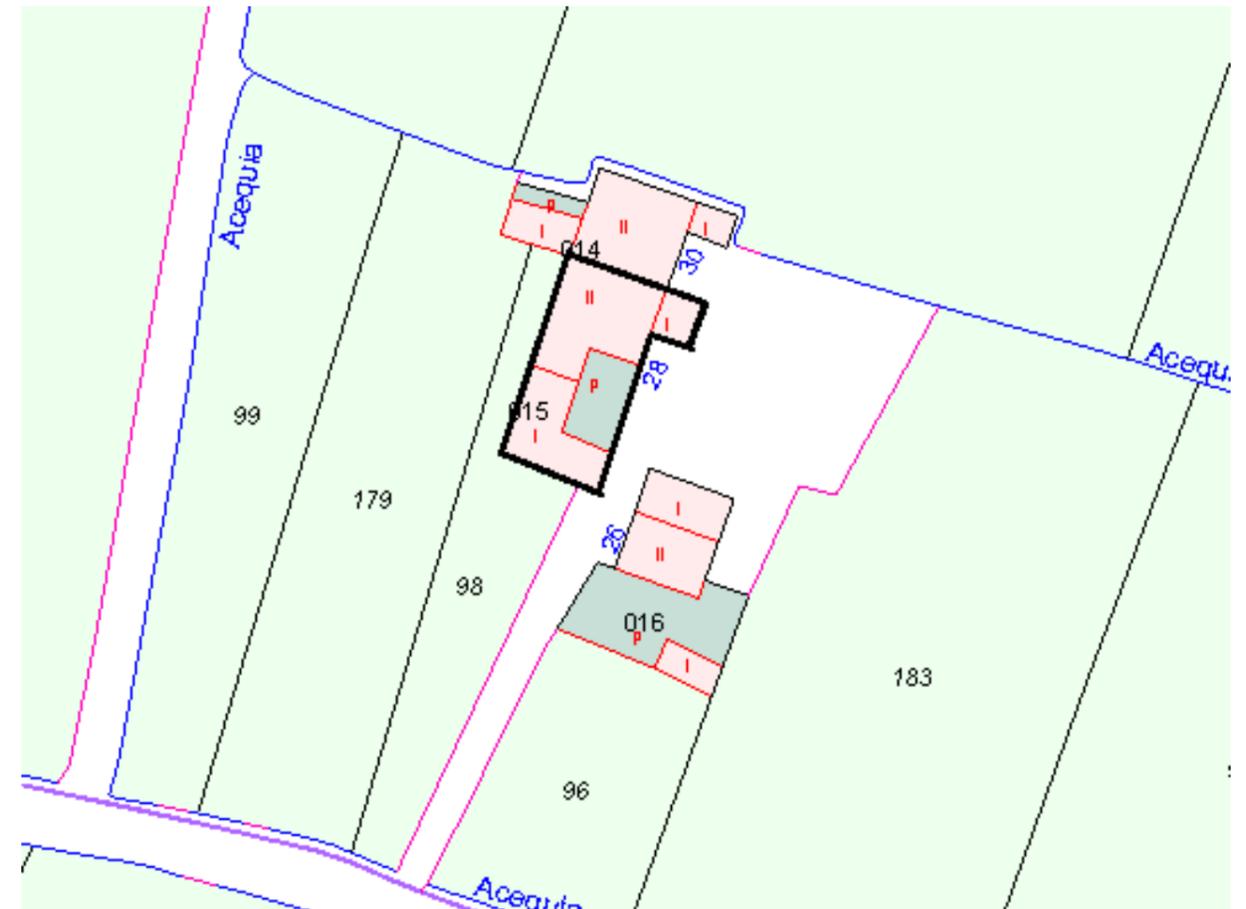
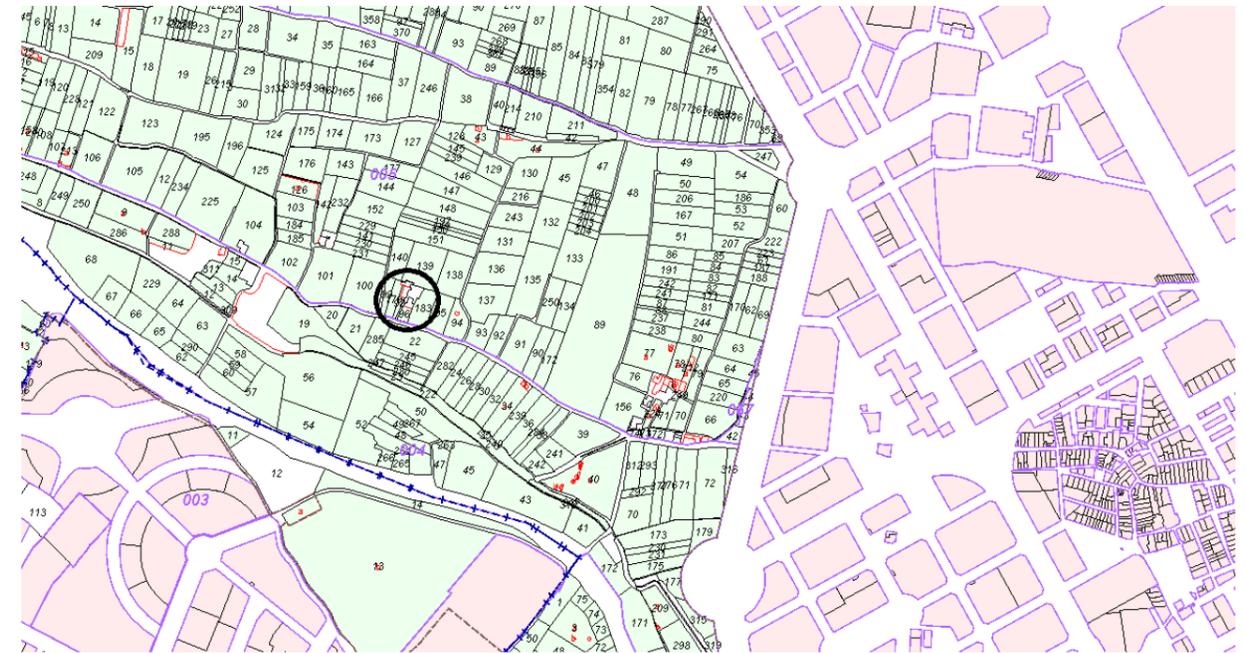


Emplazamiento



La alquería del Chufo se encuentra en el barrio de Campanar, en la huerta periférica existente de la ciudad de Valencia, la cual se ha reducido notablemente en las últimas décadas a causa del aumento de la población y la extensión del núcleo urbano, agravado por la escasa protección que ha tenido el concepto de la huerta como integrante del paisaje periurbano.

Se encuentra exactamente en la Partida de arriba nº 28.



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 Pt: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	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	00	00	00	102
ALMACEN	00	00	00	66
ALMACEN	00	00	00	26
ALMACEN	00	00	00	18
ALMACEN	00	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



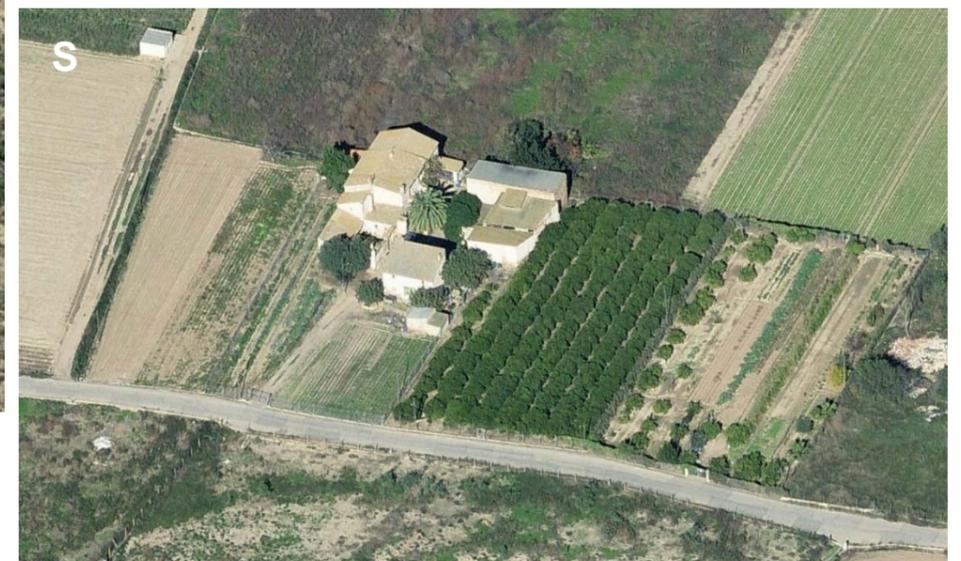


La alquería actualmente forma parte de un bloque de cuatro alquerías, siendo esta la más antigua de todas ellas. En el bloque, la alquería del Chufo queda situada como la primera a la izquierda desde la entrada del camino de acceso a estas.

Las tierras de los alrededores también pertenecen a los propietarios de estas y en la actualidad son cultivadas por ellos con especies hortícolas para consumo propio, tan solo en una de esas parcelas se cultivan naranjos para su comercialización.

El bloque en si, se encuentra vallado en todo su perímetro debido a causa de los frecuentes hurtos en la zona.

Cabe decir que la fachada principal de la alquería tiene una orientación este, habitual en muchas alquerías para aprovechar en verano el viento de levante procedente del mar.



Vistas aéreas desde diferentes orientaciones.
Fachada principal orientación este. Fachada norte. Fachada oeste. Fachada sur.



Barrio de Campanar



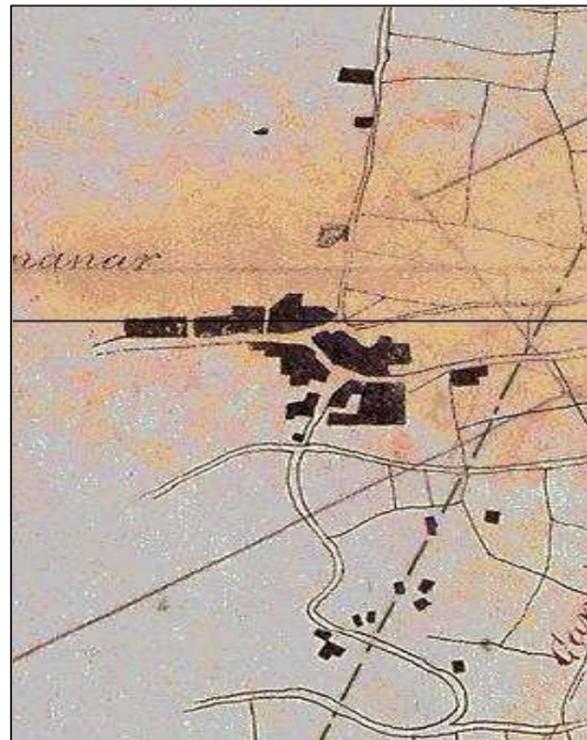
El origen del barrio de Campanar se remonta al S.XIII con el reinado del Rey Jaime I. La crónica histórica señala el 8 de junio de 1237, como la fecha en que el Rey donó unas tierras y alquerías islámicas al caballero En Pere de Lleida que, con el tiempo, configuró un pequeño núcleo de población entre las acequias de Rascaña y Mestalla.

En 1507 Campanar forma parroquia propia y, cedidos por D. Pedro Raimundo Dalmao algunos terrenos adyacentes a su casa, hoy Casa Abadía, se inicia la construcción del templo parroquial, frente al cual termina configurándose el actual núcleo urbano. En el siglo XVII, el señorío de Campanar pasó al Patrimonio Real sujeto a la jurisdicción civil de la ciudad de Valencia, pasando a constituirse como uno más de sus barrios.

Hasta el siglo XIX la población del barrio había ido creciendo con lentitud, pero el aumento de población que se produjo a lo largo de este siglo y la presión vecinal del conjunto de nuevos pobladores terminó propiciando la transformación del arrabal como municipio independiente, aprobando la Diputación provincial de Valencia la constitución de su Ayuntamiento el 7 de noviembre de 1837. Sin embargo, en 1897 el antiguo municipio, que contaba 2.150 habitantes, fue anexionado a la ciudad de Valencia.

A principios del siglo XX se aprecia en el entramado urbano la progresiva sustitución de la vivienda rural por edificaciones de morfología característica, resultado de aunar los conceptos funcionales de la vivienda tradicional y los conceptos estéticos derivados de una lectura popular del modernismo eclectista. Las transformaciones urbanas provocadas por los años del desarrollismo tardo franquista no llegaron a afectar a un número significativo de edificios, lo que ha resultado en un paisaje urbano bastante homogéneo que se ha conservado hasta nuestros días.

Partiendo de la Cartografía histórica de la ciudad de Valencia disponible (1704-1910), la primera referencia cartográfica de la posible trama histórica del barrio de Campanar aparece en el "Plano de la ciudad de Valencia al ser atacada por el mariscal Monecy en 1808", del Atlas de la Guerra de la Independencia. Su configuración definitiva aparece en el plano realizado el 23 de junio de 1899, por José Manuel Cortina, arquitecto del Ensanche de Valencia, que deja el barrio fuera de la línea poligonal de ocho puntos correspondiente al "Proyecto de Ensanche del Este de Valencia y Ampliación del actual". El barrio de Campanar vuelve a quedar fuera de las previsiones de ampliación de la ciudad de Valencia en el "Proyecto de ensanche de Valencia y ampliación del actual" de 1907, de Francisco Mora Berenguer.



El 28 de diciembre de 1988 se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, documento de planeamiento donde se delimita provisionalmente el ámbito del Conjunto histórico protegido del barrio de Campanar y se difiere su ordenación urbana a un plan especial de protección y desarrollo. Su delimitación y ordenación definitiva se materializa con la aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco de Campanar, de 21/05/1992.



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T 1980

Textos e imágenes basados en el catálogo de bienes y espacios, ficha del núcleo histórico de Campanar



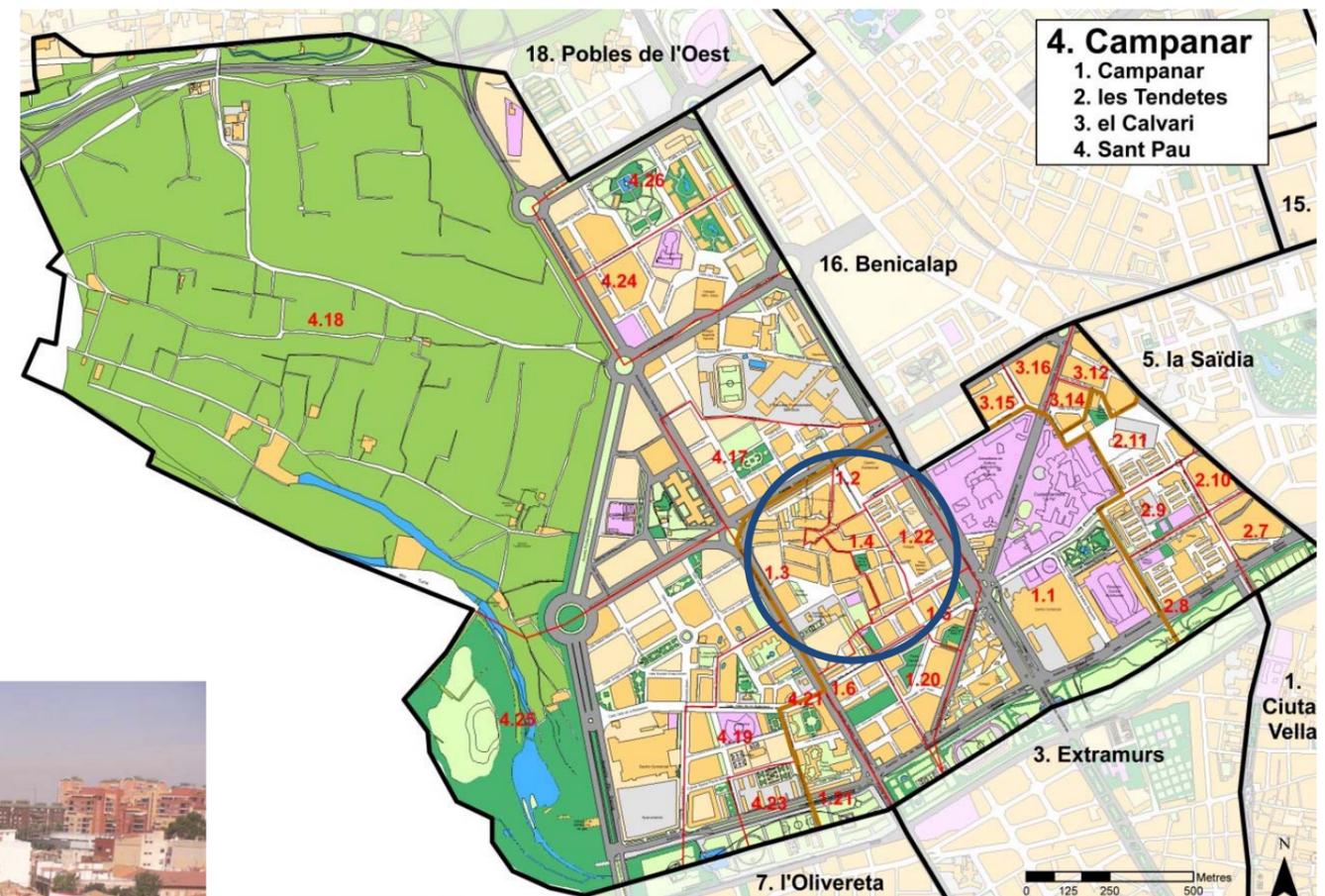
Campanar a día de hoy cuenta con 85 hectáreas, (53 residenciales y el resto dotacional, público, privado y la zona de huerta). Se halla en el extremo oriental de la ciudad, limitada por el sureste con el viejo cauce del río Turia. El planeamiento actual esta regido por el PEPRI y su casco antiguo clasificado como conjunto histórico protegido. En él se ubica la Iglesia, declarada como Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento por Decreto.

Los límites geográficos de Campanar están delimitados de la siguiente manera:

La zona norte comprendida entre la acequia de Mestalla y el Camino Viejo de Paterna; la zona este, limitada por la avenida de Burjasot hasta el puente de San José; y el río Turia sirve de límite por el oeste y el sur.

Además está dividida en dos partes claramente diferenciadas: la oriental y la occidental, divididas por la Avda. Pío XII. La primera concentra un número mayor de servicios públicos y privados, mientras que la segunda conserva una función más residencial.

El núcleo del antiguo pueblo de Campanar lo conformaban 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.



Fotografías del núcleo histórico del Barrio de Campanar.



De su origen como asentamiento agrícola, Campanar conserva aún en su trama viaria el rastro de los antiguos caminos y calles, y el curso de las acequias de Mestalla y Rascaña. Se caracteriza por tratarse de calles estrechas y de trazado tortuoso, con finales de perspectiva controlados, pequeños rincones originados por interrupciones y cambios de alineación y una proporción sensiblemente homogénea entre la anchura del vial y la altura de las edificaciones.

Las edificaciones del asentamiento se concentraron principalmente en el cruce de caminos, extendiéndose en el espacio existente entre las dos acequias y desarrollándose poco a poco en manzanas urbanas compactas cuyo origen se encuentra en la acumulación de edificios entre medianeras donde la casa principal se situaba dando fachada al camino y detrás quedaban los patios ocupados por almacenes, cobertizos o cualquier otro tipo de construcciones auxiliares vinculadas a la actividad agropecuaria. De esta tipología quedan unos pocos ejemplos que merecen ser conservados, pero en la mayoría de los casos la edificación se ha transformado según la versión popular de la estética modernista tan de moda a principios del siglo XX, perviviendo en todo el núcleo un paisaje urbano de características bastante homogéneas y de alto valor paisajístico.

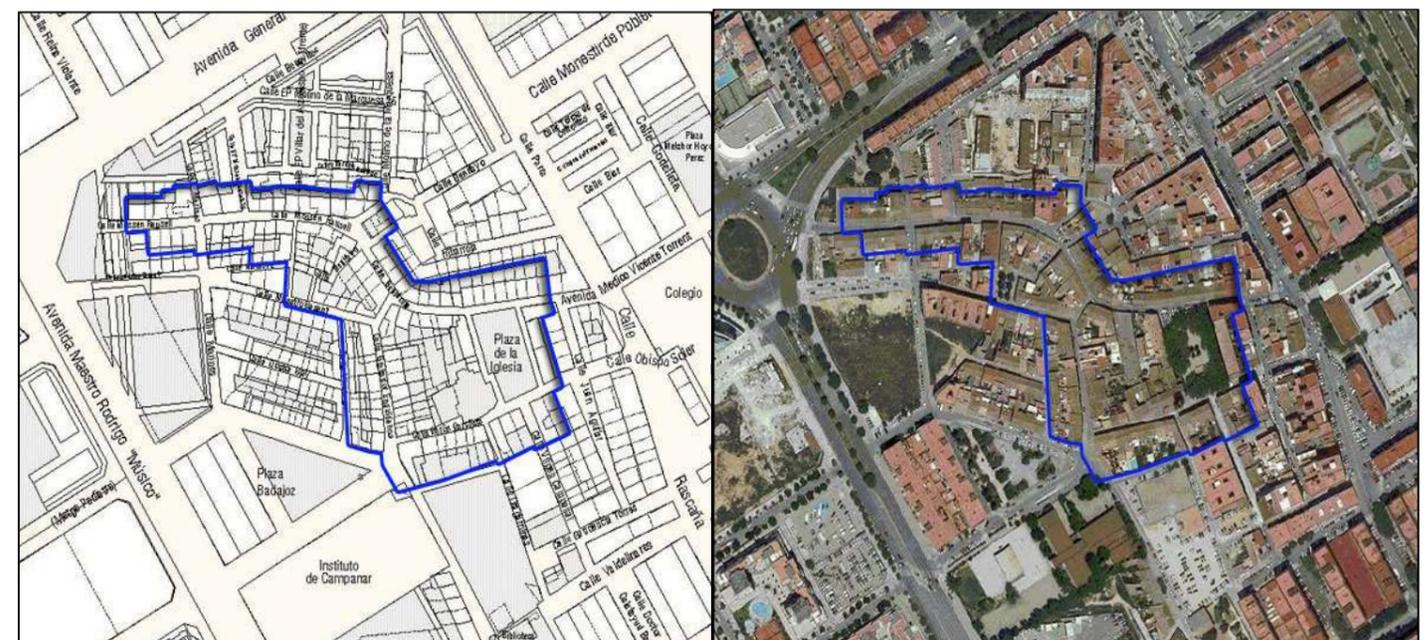
Entre las cualidades de la edificación que integra el ámbito del NHT hay que resaltar la conformación volumétrica tradicional de las edificaciones, compuestas por un cuerpo principal de estructura paralela a fachada, doble crujía, cubierta a dos aguas y caballete central, y por una serie de cuerpos añadidos o auxiliares de una sola vertiente inclinada o plana que se articulan alrededor del patio o corral trasero.

Las edificaciones se destinan, en un primer momento, a vivienda unifamiliar, y con el tiempo se adoptan las tradicionales soluciones de “escaleta” para habilitar una segunda vivienda en la planta superior. Tipológicamente, constan de planta baja y primera, configuradas a una o dos manos y disponen de una amplia portada sobre la que se sitúa el balcón principal y de ventanales enrejados a ambos lados de la misma.



Ámbito de protección

El NHT (BRL) de Campanar queda delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado y en el son de aplicación las ordenanzas reguladoras del Plan Especial del entorno BIC de la Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar:





La protección de las alquerías ha quedado en un segundo plano. Estas se encuentran rodeadas y asfixiadas por enormes y modernos bloques de viviendas, y las pocas que quedan en pie se han ido abandonando sin conservación ni mantenimiento alguno y sin opción a mantenerse en el entramado urbano.

El ayuntamiento de Valencia ha protegido decenas de alquerías para sustraerlas del afán de derribo o de la nueva construcción que hoy en día existe. Aunque dicha protección tampoco ayuda a mucho a su mantenimiento como tales, debido a que dificulta la concesión a sus propietarios de licencias de rehabilitación.



En este mapa se pueden apreciar las diferentes edificaciones del barrio de Campanar y sus fechas de edificación. Se observa que predominan los edificios de nueva planta a las afueras del barrio, mientras que el núcleo de este es más antiguo.



La Alquería



Reseña histórica



El origen de la palabra es árabe القريّة *al-qarīa*, “pueblo, caserío” y designaba en al-Ándalus a las pequeñas comunidades rurales que se situaban en las inmediaciones de las ciudades “medinas”. Desde el siglo XV hace referencia a una casa de labor, con finca agrícola, típica del sureste español, principalmente entre las provincias de Valencia y Granada.



En aquellas épocas, las alquerías solían juntarse en grupos o bloques de diez a quince hasta incluso pequeños núcleos de población. Las primeras alquerías se pueden documentar de mediados del siglo VIII.

Las alquerías más antiguas estaban parcialmente fortificadas o al menos dotadas de una torreta de vigía.

El concepto de alquería ha ido cambiando a lo largo de los siglos, al ritmo de los grandes cambios producidos en la sociedad, y se puede apreciar fácilmente observando un ejemplar del s. XV y otro de s. XIX. De manera genérica la alquería la podemos describir como una casa o casona de labranza que se ubica normalmente en huertas y terrenos de regadío, vinculada a la explotación agrícola de los mismos.

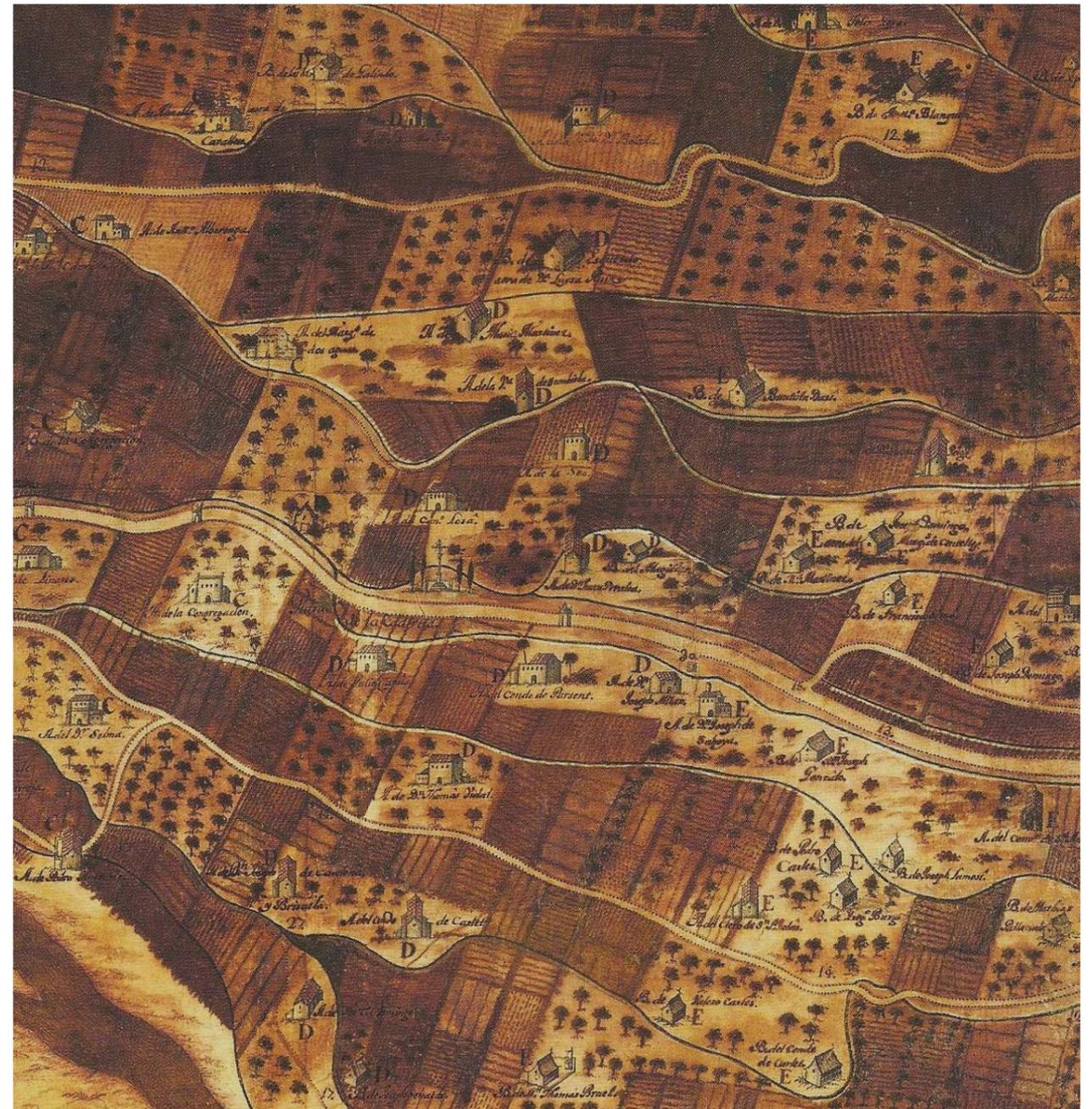


En Valencia, las primeras alquerías que conformaban el paisaje rural formaban grupos o núcleos como pueblos pequeños, exceptuando algunas de mayor dimensión, que se encontraban aisladas y con una gran superficie de terreno para cultivar. Cuando el rey Jaime I hizo donación de propiedades tras la conquista, en su mayoría fueron a parar a manos de nobles y burgueses, salvándose de dicho reparto las destinadas a municipios, las cuales fueron fragmentándose con el tiempo en diversas propiedades. Este hecho de fragmentación se acentuó en los alrededores de las murallas en el s. XIII, dejando definido un concepto nuevo de alquería como el de una explotación agraria mas grande que el de una heredad de una familia pero siendo una casa para la residencia de pequeños propietarios, diferenciada de la barraca, propia del minifundio, y de la masía, de carácter cerealista y ganadero.

Una diferencia importante con respecto a otras regiones e incluso otros países y sus particulares alquerías, fue que aquí en Valencia, nunca se convirtieron en suministradoras de grandes mercados agrícolas o ganaderos a pesar de que algunas poseían grandes extensiones de terreno, por lo que la introducción de avances técnicos fue tardía.

Destacar también, que las alquerías valencianas en comparación con las de otros países como Francia o Italia, fueron mucho más pequeñas en lo que se refiere al tamaño de la explotación agraria, variando entre 1-6 hectáreas siendo las europeas de un tamaño entre 15-30 hectáreas. Por ello, en el territorio valenciano la mayoría fueron utilizadas para autoabastecerse comercializando solo los excedentes, lo que nos alejó de la dinámica de los grandes mercados hasta fechas recientes.

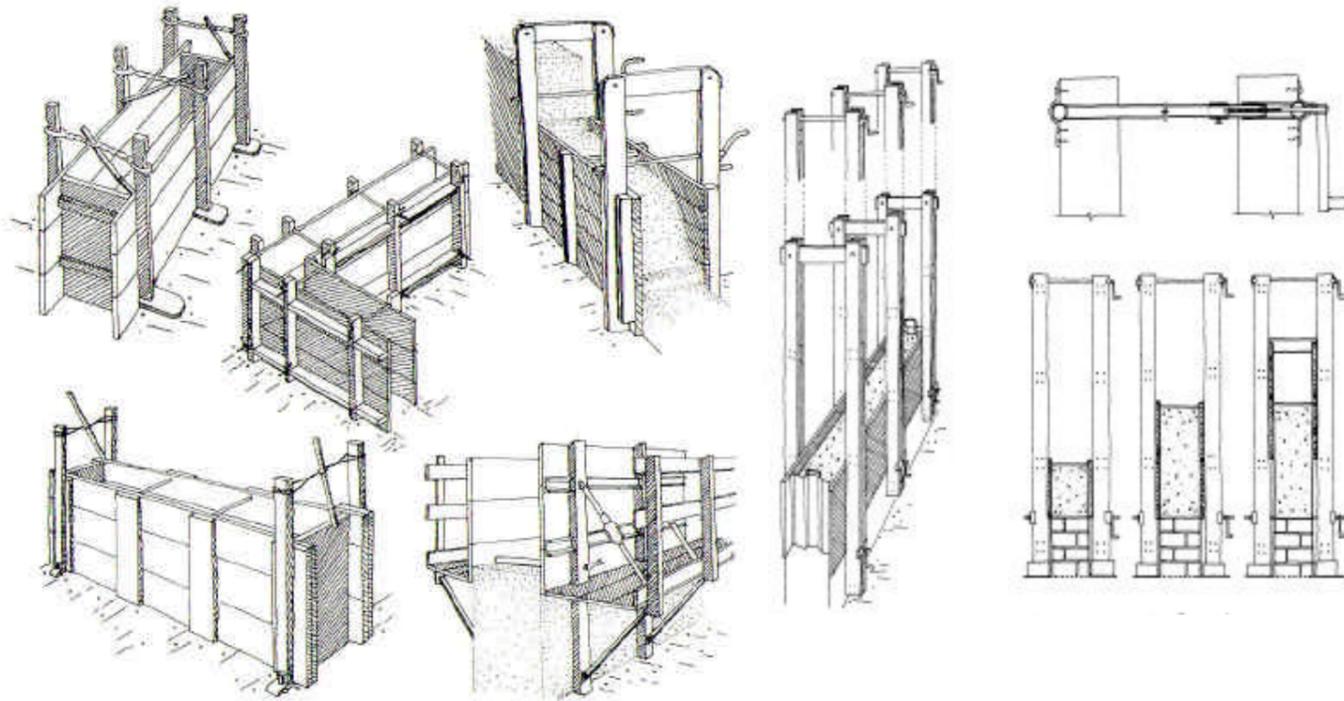
Textos basados en los libros *Arquitectura rural valenciana* de Miquel del Rey y *Alquerías, Paisatge i arquitectura en l'horta de Miquel del Rey y Al*.





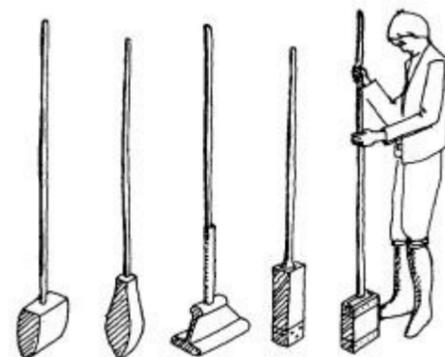
Materiales y técnicas de construcción

Su ubicación en la huerta implica a menudo la ausencia de sillares o mampuestos para la construcción, por lo que se utiliza como materia básica la tierra arcillosa. Esta se empleó desde el principio para realizar los muros de tapia. Los más comunes están compuestos por tierra con costras de hormigón de cal y arena e hiladas de ladrillos que refuerzan el paramento. A partir del s. XVI se empiezan a realizar muros de ladrillo, siendo a partir de mediados del s. XVII los que preferentemente se utilizan. La tendencia es realizar cada vez morteros menos consistentes para fabricas con buena regularidad en las hiladas iniciales, hasta llegar a mediados del s. XIX donde se generalizará el recurso de muros mixtos de ladrillo y albañilería. Los últimos cuerpos adosados erigidos durante la primera mitad del siglo XX se construyeron con bloques de tierra-cemento fabricados en las tradicionales adoberas. Estas fábricas se enlucían normalmente con mortero de cal y se enlacaban en blanco o almagra.

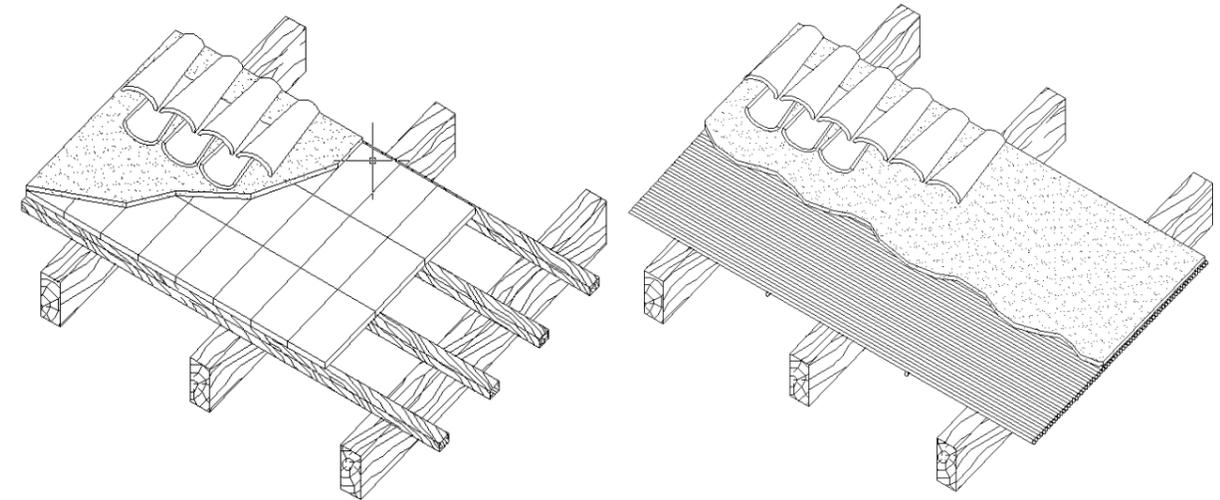


En estas imágenes se observan esquemas de tapialeras con sus elementos: codales, latiguillos, costeros, cabeceros, tableros y travesaños.

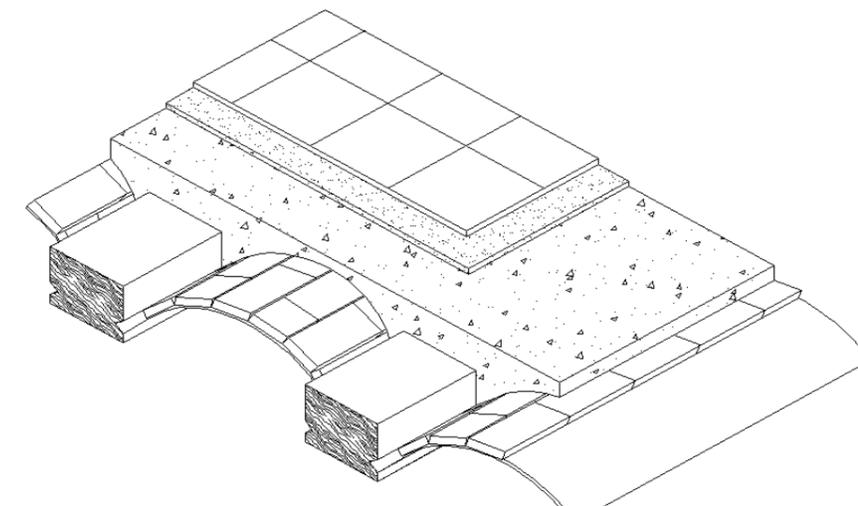
Diferentes tipos de pisones, los cuales se empleaban para compactar el árido y formar los tapiales.



Respecto a los forjados, los sistemas principales son dos: el más antiguo consiste en un entramado de correas y viguetas, con una capa de ladrillos dispuestos entre las viguetas y sobre ellos la teja aparejada sobre un lecho de arcilla eventualmente enriquecida con cal. El otro sistema, realizado a partir del s. XV, es de los revoltones de ladrillo entre correas; se utiliza mayoritariamente para las habitaciones del habitáculo, mientras que el entramado de vigas es más común en las zonas del servicio y sobre todo en las cubiertas. Para las cubiertas, existe una variante del citado forjado, formado por correas y cañizo entrecruzado en vez de viguetas.



Forjados tipo de cubierta



Forjado de revoltones entre correas

Los tabiques de distribución interior están contruidos habitualmente con ladrillo macizo colocado en panderete.



Los pavimentos son de una gran variedad, tanto por su composición morfológica como funcional. Destacar entre los más utilizados: suelos de hormigón, de baldosas, combinados o no con ladrillos, de ladrillo pintado de pasta roja, y en las últimas épocas se utilizó también en patios y corredores el tradicional "pas de carro". En épocas actuales se emplea el gres de tipo "Nolla" o los ladrillos hidráulicos.

A destacar también algún que otro elemento típico y singular de las alquerías, como el pozo, las chimeneas y las escaleras de tramo recto.

Espacios de uso

Entendiendo la alquería en su amplio concepto de edificio, podemos diferenciar dos grandes conjuntos: la de residencia y la de actividad agropecuaria.

Además, se pueden diferenciar dos grandes etapas: desde el siglo XIII hasta la última década del siglo XVI, donde se acostumbra a situar el área de vivienda en el entresuelo e incluso en planta alta, mientras que los productos y animales se concentran en la planta baja. Este concepto cambia en la época moderna donde las habitaciones de planta primera son destinadas al almacenaje de productos y las de planta baja se utilizan como estancia.

También según que tipo de alquería, dispondrá de zonas destinadas al servicio, comúnmente visto en las alquerías señoriales, teniendo estas un gran espacio para las dependencias de los propietarios, al contrario que en las de pequeñas familias de agricultores, donde reinará el espacio de producción siendo mínima la expresión para las viviendas.

Las viviendas pequeñas normalmente estarán formadas por una habitación y una estancia con el hogar que era a la vez cocina, comedor y dormitorio. A estas se le podía añadir habitaciones o cuerpos anexos si existía servicio, y tenían también la función de almacén e incluso cuadra.

Hay que diferenciar la cambra o cámara superior, que podían tener una función de almacén, secadero o el de espacio reservado para la cría de animales menores como gallinas, conejos o como sitio reservado para la cría de gusanos de seda.

Otro espacio de uso muy importante en la alquería correspondía al cobertizo y al patio o corral, muy típico en zonas agrarias. En dicho espacio se ubicaban las cuadras, en ellas solía haber pesebres para la estancia de caballos, mulas o bueyes.



Clasificación

En Valencia, la clasificación más común para la arquitectura rural diferencia entre la torre, la barraca, la casa patio y la casa compacta. Las casas compactas son las más abundantes i se corresponden con construcciones de un sólido que se acoge debajo de una cubierta bien sea uniforme o fraccionada. También son las más numerosas en La Huerta de Valencia, por lo que su diferenciación será de nuestro interés.

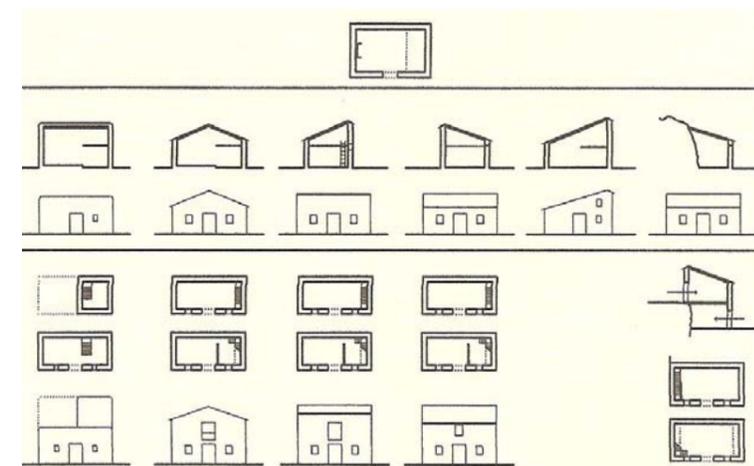


Torre, barraca, casa patio, casa compacta.

En la típica alquería valenciana la planta es un rectángulo, al que a veces se le une otro perpendicular, formando un ángulo recto; algunas están formadas por dos cuadrados, uno inscrito en el otro. También existen de planta irregular. Su alzado es casi siempre de fachada lisas. La puerta, generalmente de medio punto, puede ser adintelada y suelen estar orientada hacia levante.

Las casas compactas se diferencian según el numero y la disposición de las crujías o naves de que consten, por lo que tenemos de una, dos y tres crujías pudiendo ser paralelas o perpendiculares a fachada, e iguales en dimensiones o desiguales entre si.

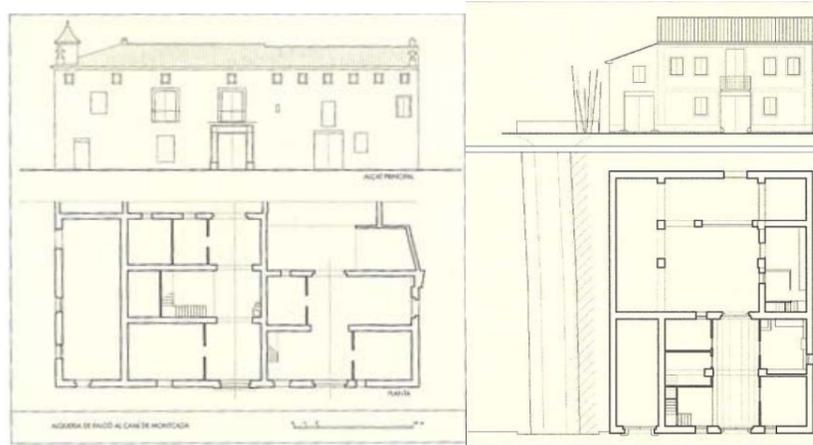
- Casas de una crujía: Corresponden al tipo de vivienda utilizada durante grandes periodos en el tiempo para acoger al pequeño agricultor. Tienen la cubierta a un agua que desemboca en la fachada principal.



Casa de una crujía y su evolución.



- Casa de dos o más crujías: Es la casa rural por excelencia, ya que puede acoger tanto a casas de labradores, como a alquerías señoriales e incluso pequeñas viviendas en sustitución de la barraca. Normalmente tienen una construcción de muros de carga paralelos a la fachada.



Ejemplos de alquerías de dos o más crujías. Alquería Falcó y Alquería Colom.

Según la manera de construir la cubierta tendremos casas a un agua, dos, tres y hasta cuatro o más, resolviéndose sin apenas frontones y con voladizo horizontal. La fachada tiene grandes huecos, tanto en plantas bajas, con la puerta de acceso y ventanales para la iluminación del hogar, como en planta primera para subir la cosecha o el forraje y su ventilación

Las alquerías poseen normalmente dos alturas y una cubierta de teja árabe a dos aguas para los cuerpos principales y a un agua para los cuerpos secundarios eventualmente adosados. Dentro de esta clasificación podríamos incluir multitud de edificios diversos vinculados a la explotación agrícola de la huerta, desde los más elementales formados por un cuerpo sencillo, hasta los de mayor envergadura con sucesivas ampliaciones de cuerpos adosados, siempre formando un conglomerado aglutinado y macizo.

Evolución reciente de la casa rural valenciana

La transformación de la sociedad valenciana durante el siglo XVIII, su desarrollo económico, los fuertes índices de crecimiento demográfico, así como el asentamiento de la población rural, tanto dispersa como agrupada, son factores que incidirán en la estabilidad tipológica de la arquitectura sobre la cual se construye en esta época la vivienda rural.

Se puede observar una primera incorporación a la arquitectura valenciana de influencias cultas, interpretadas de una manera particular, con ciertos problemas de inestabilidad tipológicas que se corregirán con el paso del tiempo. En general se construye por sistemas de gravedad, definidos por líneas de carga paralelas a la fachada, con oberturas entre los diferentes cuerpos resueltos por arcos y elementos a flexión en madera de poca longitud entre línea y línea de carga, con secciones variables, mas anchas en épocas primeras y mas ajustadas mas tarde, con revoltones más anchos en el primer periodo y más estrechos después. Las cubiertas serán ligeras con tablas de cañizo o entabacados de baldosa sobre listones. Los muros de mampostería estarán situados en lugares de abundante piedra en las proximidades, siendo lo habitual el tapial, para más tarde resolverse con ladrillo en estos lugares.

Se aprecia un interés particular por el sistema compositivo básico del mundo agrario europeo formado por la unión casa-patio, interpretada en las tierras valencianas por un sistema de dos crujías para resolver la casa, en ocasiones de tres crujías con una tercera en falso, es decir, mas baja que las dos anteriores, más un patio posterior cerrado lateralmente o frontalmente para albergar las cuadras y el fregadero, generalmente resuelto con una porche o cuerpo diáfano porticado cubierto a una o dos aguas y que alberga las cuadras, el secadero o los almacenes agrarios. El patio en este caso es utilizado no como un elemento arquitectónico que participa en la articulación de los volúmenes, sino como un espacio de separación entre dos cuerpos.

Los aspectos estilistas son superficiales en estas arquitecturas, como ocurre siempre en las arquitecturas rurales, y se mantienen durante mucho tiempo soluciones constructivas de origen tardo-medieval en la definición de elementos de la arquitectura: puertas, ventanas, escaleras...





Alquerías de Campanar y aledaños

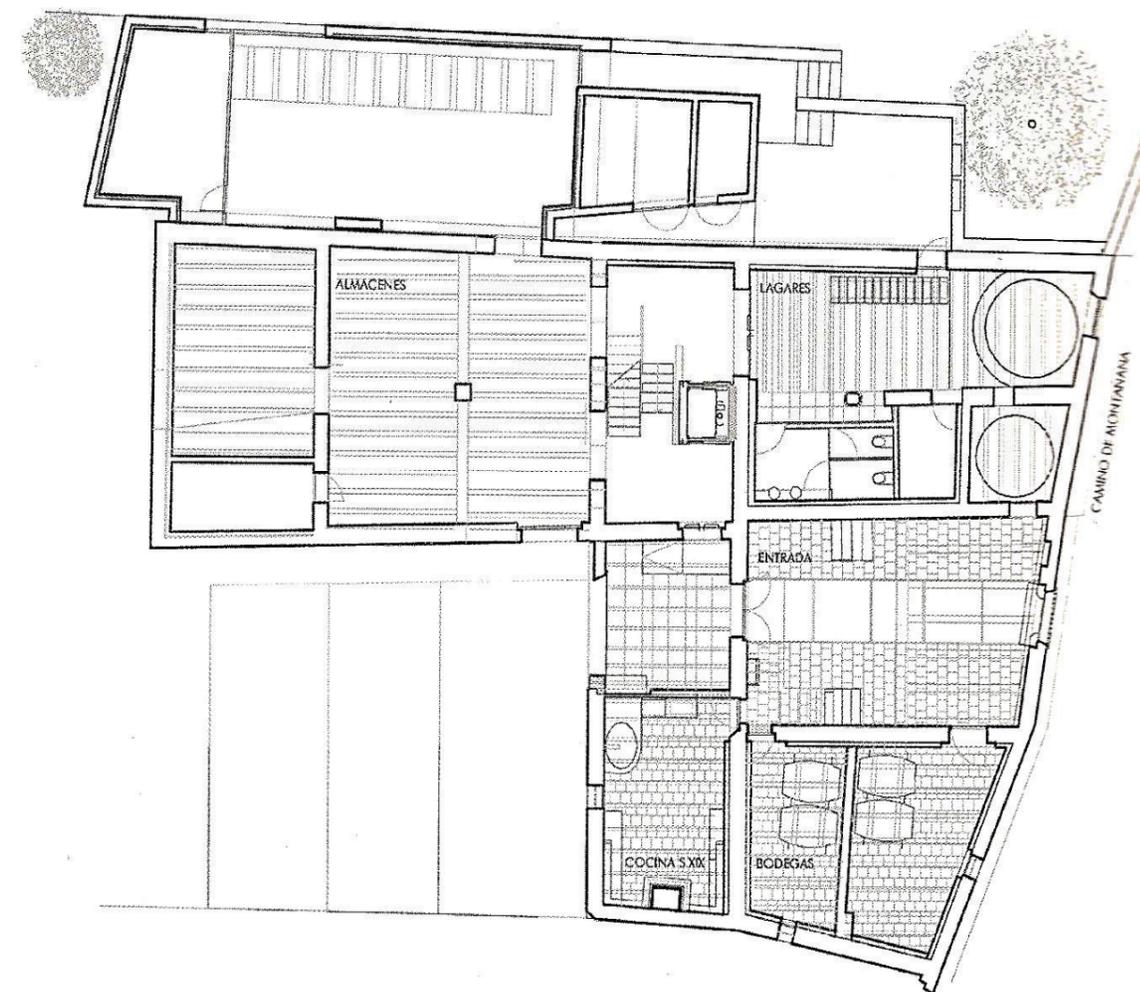
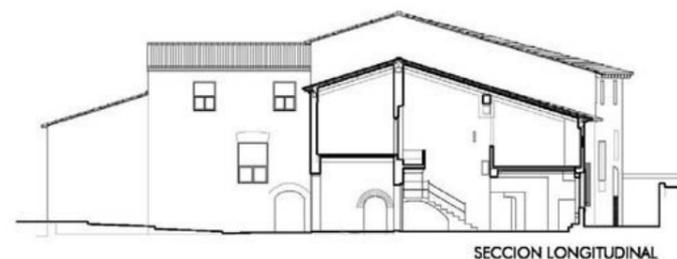
Alquería de Barrinto

La arquitectura de la alquería Barrinto (s. XIV-XVI), en el Camí dels Montanyana (Parque de Marxalenes) restaurada en 2001 (arq. M. del Rey), es el producto de una fuerte remodelación que a finales del S. XV transforma una antigua casa existente y construye la alquería que hoy encontramos. Se estructura a partir de un gran vestíbulo, un espacio de gran altura con viguetería policroma, a partir del cual encontramos las cocinas, las salas principales, las estancias del servicio, las agrarias, incluso un sistema de lagar y bodegas (posiblemente del s. XV) que fue un feliz hallazgo en el proceso de restauración. Al sur encontramos el cuerpo principal, donde se sitúan las salas nobles de la vivienda señorial. Salas de grandes dimensiones, con ventanales flanqueados por antiguas ventanas ajimezadas que perdieron sus columnillas y que abren al antiguo huerto jardín; salas articuladas entre sí por pequeñas puertas de yeserías. A las salas principales se accede desde el gran vestíbulo de acceso por escaleras que a ambos lados conducen a entreplantas góticas. Escaleras que disponen de puertas a distintas alturas, fragmentos de antiguos trazados, huellas de arcos cegados, saeteras, pequeños huecos para ventilación de los humos, crean un universo interno de gran complejidad.

La restauración de la alquería ha dejado una serie de elementos de muy distintas épocas; reflejo de la compleja acumulación de historia que se da en este edificio. Fragmentos de antiguas lonjas de trabajo, con arcos apuntados que abrían al exterior. Salas de pavimentos de calidad particular, como es el caso de la sala superior situada sobre la entrada, una sala rectangular que mantiene el solado original del S. XVI restos de estructuras de madera con policromías de la época más gloriosa de su existencia, con las imágenes de sus propietarios sobre los canes del vestíbulo. Una cocina completa fechada a inicios del siglo XIX, una cocina rural bien conservada, completa, con un buen ejemplo de chimenea y un espléndido sistema hidráulico doméstico. Yeserías y filigrana del s XVI en las puertas de las estancias principales. La intervención en el exterior ha dejado las trazas de lo que fue un antiguo huerto jardín de la época, hoy reinterpretado en su ajardinamiento.

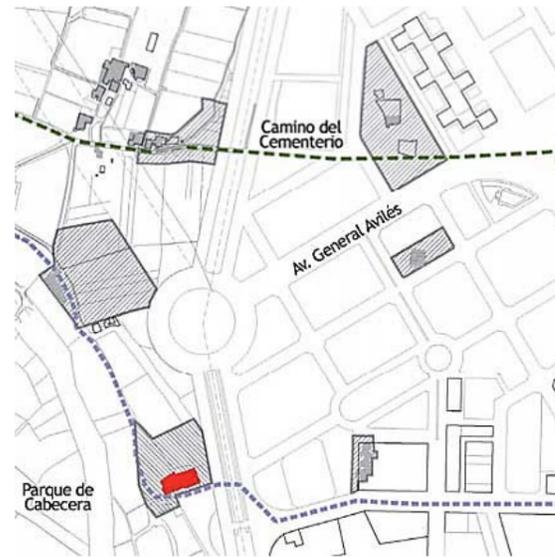
Todo ello hace de esta alquería una de las piezas principales del patrimonio rural de la ciudad de Valencia

La almazara de Los Alfonso, desaparecida tras un reciente incendio, nos ha privado de un molino aceitero de gran valor etnológico, y en perfecto estado. De él solo quedan las trazas y una chimenea de ladrillo de base cuadrangular, rematada con una ligera cornisa sobre la cual se levanta el fuste de una chimenea octogonal sin remate superior.



Alquería del rey

La alquería del rey (s. XIV-XVIII) se encontraba inserta en un interesante y complejo conjunto de edificios rurales a lo largo del antiguo "Camí de Campanar". Era una alquería de planta basilical de origen tardo medieval y que fue restaurada no hace mucho como vivienda, pero que fue expropiada para albergar un complejo de servicios. En su entorno se fueron construyendo una serie de edificios residenciales o con ámbito económicos; granjas agrarias nacidas al amparo de la alquería original. Casi todas ellas construidas con dos crujías paralelas a fachada con una particular relación con el camino, situándose en perpendicular a su trazado. En general son los restos de lo que fueron las casa de colonos entorno a una alquería señorial que con el tiempo se transformaron en granjas agrarias independientes. Ha sido recientemente restaurada, pero mantiene las características propias.



Tipología

La alquería del Rey nos presenta un interesante ejemplo de casa basilical, con naves en profundidad; un ejemplo propio de estas arquitecturas tan características de la Valencia agraria de los siglos XIV al XVI. El edificio está formado por un cuerpo central perpendicular a fachada y dos laterales más estrechos. Sus muros de carga se construyen en profundidad, y crean una volumetría compleja, sobre elevándose del central, vertiendo aguas lateralmente, distinguiéndose así del cuerpo central que vierte aguas a fachada principal. Un gran arco de medio punto, hoy desaparecido, construía la puerta de acceso.

Las distintas alturas en las entreplantas en todos y cada uno de los distintos cuerpos indican una fuerte autonomía compositiva. Las distintas alturas se articulan por una estrecha escalera situada en la parte derecha tras la entrada. La alquería tuvo una ampliación en el S. XVIII, cuando se le incorpora el cuerpo externo del Norte; de esta manera, la estructura simétrica tardo medieval se decanta hacia uno de sus lados, perdiendo estabilidad volumétrica. Con esta conformación, ha llegado hasta nuestros días.



Las dimensiones del edificio principal de la alquería son de 10 m. de profundidad con tres cuerpos frontales: dos laterales de 4,50 de anchura y el central de 7m; la estructura se arriostra cambiando la dirección de los forjados tras el muro central.

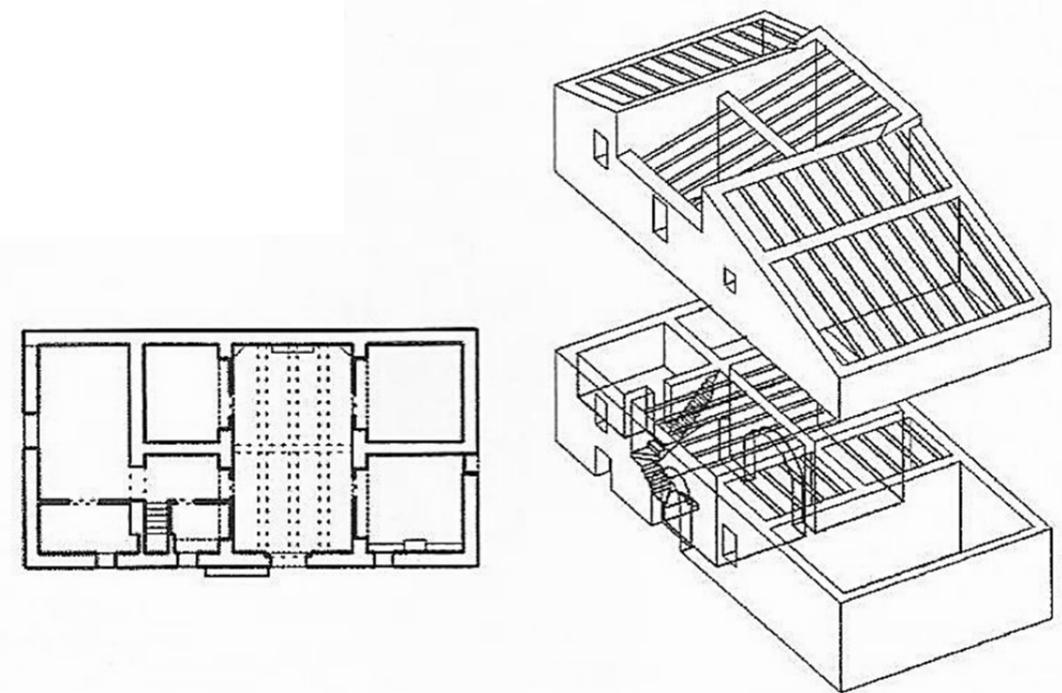
Los cambios de uso en el tiempo, han marcado fuertemente la organización distributiva interior de la alquería. En la última etapa como vivienda, la alquería se subdividió en dos propiedades, y a su vez, existen una serie de anexos en su entorno que posiblemente son resultado de antiguas dependencias, o construcciones complementarias para conformar nuevas granjas nacidas de las divisiones de propiedad.



Es de señalar el interés de las fábricas de estos corrales donde podemos encontrar un tapial y unas hiladas de ladrillo interesantes.

El tipo de casas de planta basilical

La arquitectura de la casa tiene un interés particular. Con el estudio de la Alquería del Rey, tenemos la constatación de un tipo edificatorio y de una morfología que encontramos en distintos edificios en el entorno de los S. XV y XVI, en el ámbito de la huerta de Valencia. Una manera muy particular de resolver unas plantas en profundidad, de gran interés constructivo. Esquemas que encontramos por primera vez en la Alquería Fonda y que se estabilizan con el paso del tiempo, para llegar a su plenitud en el S. XVI, con ejemplos tan atractivos como la alquería del Moro.



Plantas y esquemas de casa basilical siglo XV-XVI

Alquería de Ricós

La alquería de Ricós es uno de los restos del antiguo "Camí del Pouet" de Campanar, encontrándose situada al norte de este. Ha quedado descontextualizada dentro de una zona urbana y su valor es testimonial sobre el tipo de casas agrarias propias del s XVII.



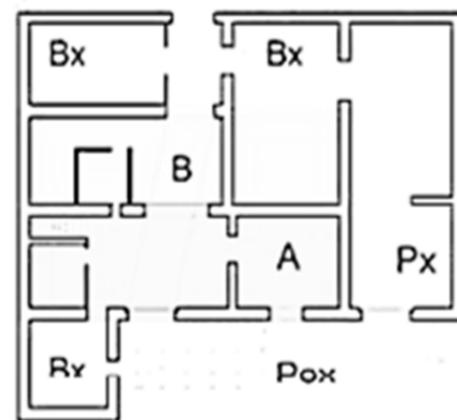
Esta alquería era la última existente en el antiguo trazado antes de entrar en la ciudad, en la estructura urbana de Campanar. Su volumen se proyectaba de manera singular sobre el paisaje de la huerta.

Su ubicación en perpendicular al camino, a la manera de las antiguas construcciones, era muy característica, ya que el camino en su vista hacia el Norte tenía una perspectiva que hacía ver la alquería de manera frontal, situada tras una hilera de casas históricas sobre el camino del cementerio.

Tipología

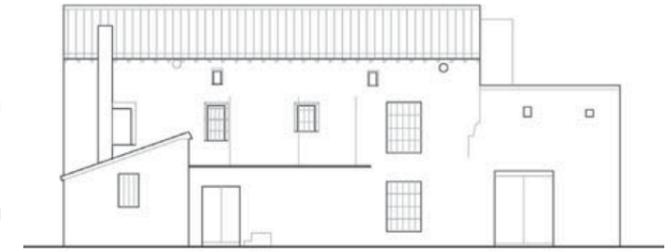
Nos presenta un tipo de casa muy particular. Una casa en proceso de consolidación tipológica, que proviene de una casa de una crujía a un agua vertiendo a fachada principal, y que se encuentra en un estado podríamos considerar "mutante" hacia otro sistema tipológico, el formado por dos crujías desiguales. Pero no podemos decir que se trate claramente de este sistema compositivo espacial, ya que la segunda de las crujías no llega a ocupar el total del ancho de la primera.

Una configuración posiblemente originaria del S. XVII, que en esta alquería encontramos construida sobre unos muros de tiempo anterior, tapias que por la composición de sus



hiladas de ladrillo, de sus tendeles y de las dimensiones de los propios ladrillos, podrían situarse en torno a los siglos XIV o XV. Fábricas que no responden íntegramente a la configuración actual, ya que las encontramos en la planta baja y a falta de un estudio estratigráfico más completo, solo en la fachada Oeste.

La casa consta de dos cuerpos principales, ambos de dos alturas: Uno dominante con una cambra de altura considerable, vertiendo aguas a la fachada principal, con un sistema de grandes huecos con un orden peculiar, y sobre ellos tragaluces, respiraderos, palomares, etc.. Tras él, un segundo cuerpo, mas bajo, vertiendo aguas a la parte posterior de la casa, con una altura a la manera de falsa, a altura inferior que la otra andana.



La alquería constituye una estructura tipológica muy repetida en el campo valenciano: La casa de dos crujías desiguales en altura, en las cuales la primera domina sobre la segunda, que en este caso, no se desarrolla ni en el ancho total de la casa.

La particularidad que nos presenta la alquería de Ricós, como hemos indicado, es que se trata de una planta en una situación planimétrica inestable, posiblemente nos encontramos en uno de los primeros ejemplos de este tipo arquitectónico. Los muros y sus fábricas nos sitúan la construcción de este cuerpo hacia el S. XVII.

El estudio de la estratigrafía de los muros nos sitúa las fábricas que se pueden apreciar a lo largo de la fachada Oeste, posiblemente entorno a los S. XIV-XV. Encontrando también restos de muros que nos pueden indicar la existencia de una cerca, o quizás de otros cuerpos situados a continuación del mismo.

El cuerpo posterior, la tercera de las crujías, puede ser una ampliación próxima al siglo XVII, posiblemente un porche posterior a la casa, cerrado en un determinado momento. Los cuerpos situados al este son muy recientes

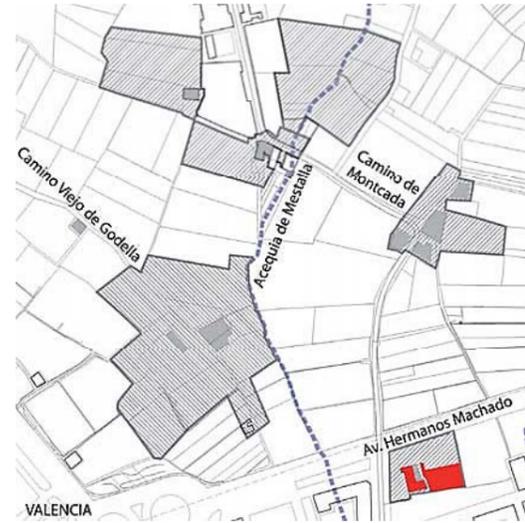
Los elementos de la arquitectura

Los solados interiores mostraban un encachado de bolos sobre un cajado de ladrillo a sardinel, formando el paso interior. El resto del solado era baldosa de arcilla de formato cuadrado. Las puertas interiores de listón de madera de pino encaladas con azulete pálido. Las ventanas y puertas de fachada principal tratadas con aceite.

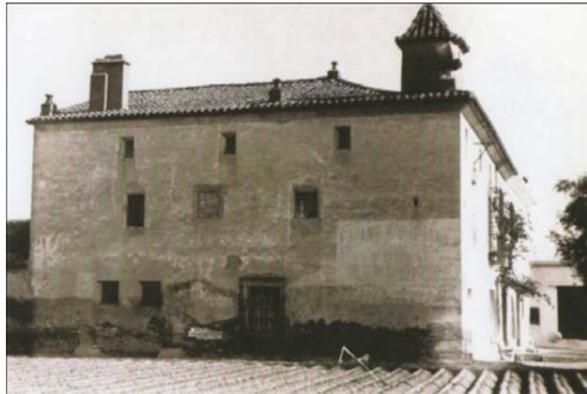
El alero a fachada principal, conserva la solución original de puntas de madera voladas y sobre las cuales un rastrelado construye el plano de entabacado de ladrillo sobre el que se construyen los planos del tejado. La chimenea se construye con bocas triangulares unidas por un plano de mortero de cal que marca las aristas. Solución similar a la que encontramos en la alquería del Moro. Los derrames en las ventanas de fachada de planta primera remiten a soluciones propias del entorno del S. XVII, soluciones a la manera clasicista, con carpintería situada a mitad de las jambas, con derrames también interiores. Los forjados presentan una viguetería de sección pequeña, con revoltones cortos.

Alquería de Falcó

La alquería de Falcó es un ejemplo del barroco en la arquitectura rural valenciana. Se ubica en el Camino de Moncada a un kilómetro del barrio de Campanar. Su volumen potente, sus grandes masas, la manera de construir los distintos cuerpos, sus distintas fábricas, la estabilidad formal en la construcción de la cubierta y por tanto en la definición del sólido que define la arquitectura, la torreta, la elegante puerta, además de los elementos superficiales que resaltan la forma: sus esferas y pináculos a la manera "herreriana", además de la forma de estructurar los diversos habitáculos que incluyen una alquería señorial del siglo XVII, serán los temas básicos de esta alquería en el tiempo, que en su día ya representó la alquería valenciana en el panorama cultural español.



La alquería que hoy encontramos presenta una arquitectura muy propia del siglo XVII, momento en que la manera de construir los distintos cuerpos y de disponer sus fabricas, siempre en paralelo a la fachada, es una constante ya estabilizada en la cultura rural valenciana desde el siglo anterior.

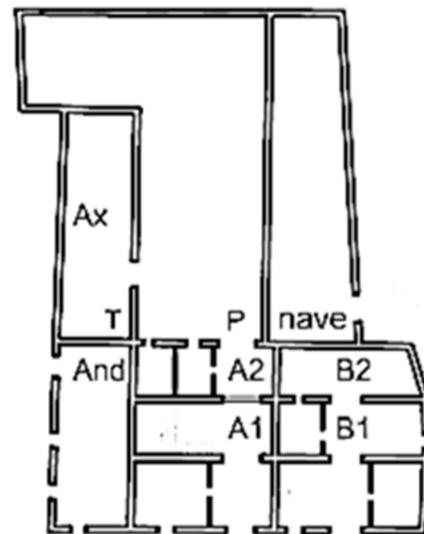


La alquería comprende un conjunto de cuerpos en la construcción en los que hay que destacar dos edificios principales, construidos seguramente en épocas distintas, pero que intentan dar una uniformidad al conjunto. Los muros portantes de la fachada presentan una discontinuidad en la fábrica y en los posteriores a la fachada, también en su trazado, nos evidencian épocas distintas de construcción. La medianera entre los dos separa las distintas fábricas y trazados.

La arquitectura de la alquería

Se construye con cuerpos de construcción paralelos a la fachada, con tres líneas de carga que definen dos crujías de distinto ancho según la época de construcción. Una tercera crujía, de origen más moderno y de una sola altura, se añade posteriormente al conjunto para albergar dependencias de uso higiénico. En el extremo noroeste se incorpora un cuerpo de construcción perpendicular a los anteriores.

El volumen de la alquería es muy compacto y de tres plantas, con una cubierta a dos aguas que cubre de manera uniforme todo el volumen.



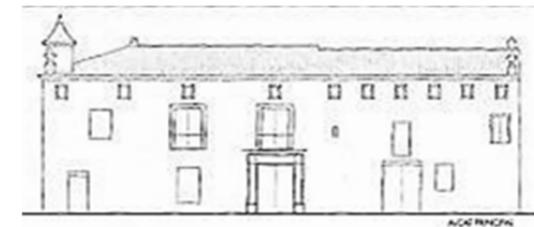
El ritmo de la fachada viene dado por la composición longitudinal de las pequeñas ventanas de la cambrá, ventanas que intentan ligar todo el edificio. La fachada presenta una voluntad compositiva que se basa más en la unidad temática para la utilización de determinados elementos, su jerarquización y su contundencia de volúmenes, que en la sintaxis perfecta de las paredes. La fachada presenta una cualidad y un interés particular como consecuencia de la relación entre las oberturas y sus proporciones.

La torreta del cantón viene dada por una necesidad defensiva, que rememora un tema muy ligado a la casa señorial. Su pequeño tamaño induce a pensar en influencias y referencias rurales de arquitecturas lejanas.



Habitación principal

Esta habitación tiene acceso absolutamente lateral en planta, con un eje lineal que penetra todos los muros con grandes oberturas alineadas. Eje que llega hasta el patio posterior, y desde el cual se puede acceder a una escalera, importante, cerrada por unas puertas de cristal, y situada en la segunda de las crujías, que nos conduce hasta la planta noble, donde encontramos la habitación principal.



La casa principal albergaría, además de la habitación en la planta noble, las habitaciones del servicio y del casero. Esta última, posiblemente en planta baja y con una pieza muy importante a la izquierda de la entrada, la cocina. El cuerpo añadido, el tercero paralelo a la fachada, sigue la dinámica de las habitaciones rurales que se desarrollaron en gran medida con la vida al aire libre.

En la actualidad, el edificio alberga dos habitaciones independientes, no habituales, y ha tenido unas fuertes transformaciones en el espacio interior

La habitación anexa a la principal

La segunda habitación que forma la alquería la componen dos cuerpos paralelos a la fachada, definidos por tres muros paralelos, con un eje centrado en planta que penetra los muros por unas oberturas con vigas de madera, eje que atraviesa completamente el edificio. La habitación se desarrolla en planta baja con un esquema cercano al que se desarrolla en el siglo XVIII con toda la arquitectura rural. La planta alta tiene un secadero típico que aun presenta los manojos de cuerda para colgar las matas del cultivo de tabaco. Los vacíos en esta planta corresponden a una voluntad compositiva que se adecua perfectamente a la arquitectura y a la función de almacenar y ventilar.

La arquitectura de esta casa corresponde a un criterio que puede ser más moderno que el del resto de edificios, aunque las fabricas de los muros parezcan más antiguas. Esto nos induce a pensar en una fuerte remodelación a finales del siglo XVII, sobre estructuras más antiguas aunque guiándose por criterios de organización de su momento. Una grieta vertical separa los dos edificios, grieta que nos muestra la existencia de épocas distintas en las partes y la voluntad de unir todos los elementos en una idea única.

Alquería de Puchades

La alquería de Puchades (s. XV-XIX), es uno de los pocos edificios que han sobrevivido a los existentes en el entorno del antiguo "Camí del Pouet" en Campanar; un camino formado por granjas rurales que se fueron construyendo entre los siglos XIV al XX, y conformaban un repertorio muy completo de nuestro patrimonio rural. Desaparecieron en 1996 cuando se restructuró la zona de Campanar Norte.

La actual alquería de Puchades conserva la casa principal de un conjunto estructurado en torno a un patio donde se situaban un gran número de pequeños cuerpos de construcción de uso económico y casas de colonos anexas a la principal.

Se podían distinguir claramente dos épocas en la alquería. Unos muros de origen tardo medieval, que se podían fechar en torno a los S. XIV-XV, construían el perímetro de la alquería principal y el granero posterior y perpendicular, que se levantaba en el lado norte del patio. El edificio recuperado que se podría datar entorno al S. XVII, con una tipología y morfologías particulares y propias de esta época.

Tipología

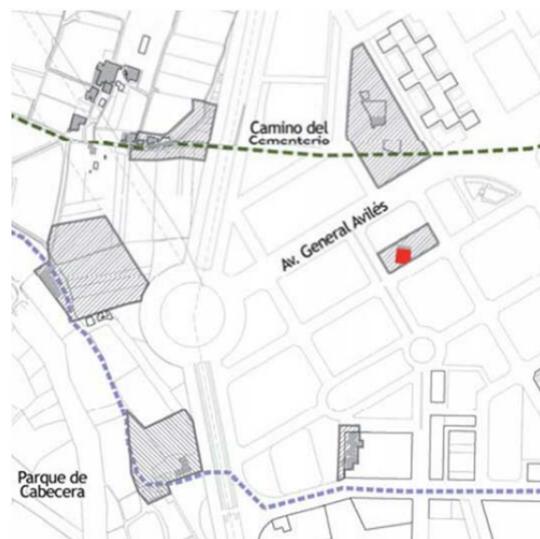
La tipología del cuerpo principal es el de una casa de crujías desiguales, con vivienda en planta baja, una primera crujía más alta que incluye una cambra de dos niveles de fenestración dispuesta a tresbolillo, y un cuerpo posterior más bajo.

Las crujías se construyen paralelas a fachada y se articulan con un eje centrado en planta. Su sección nos presenta un primer cuerpo de más altura, dominante, vertiendo aguas a fachada, con un alero horizontal en madera, prolongación de la estructura de cubierta y un cuerpo posterior de menor altura.

En la planta baja se ubicaba la vivienda con entrada ocupando ambas crujías en profundidad, con un arco rebajado en fachada, un arco de medio punto sobre la línea central de carga y un vano adintelado en fachada posterior. Desde la entrada se accedía a las distintas dependencias situadas a ambos lados en la primera y en la segunda de las crujías. En primera crujía se situaba la escalera de acceso, solución bastante general en esta época, y también la cocina, siendo el resto habitaciones.

Ambas crujías son de desigual altura, mientras en el primer cuerpo se disponía una amplia cambra de gran altura, con doble fenestración para que circulara bien el aire y se pudieran disponer las camas para la cría del gusano de seda, en el posterior, más bajo, solo se disponía de una altura y el espacio estaba más compartimentado.

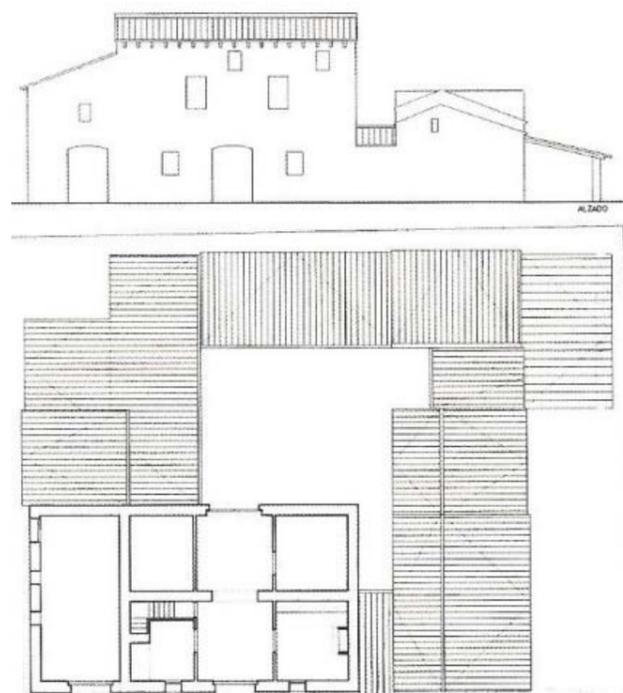
La fachada presenta grandes huecos, relativamente centrados, a ambos lados de la puerta. Y sobre ellos, unos pequeños huecos a tresbolillo, que sin llegar a ocupar toda la fachada crean una fuerte complejidad, presentándonos una solución que se repite sistemáticamente en muchas casas del Seiscientos valenciano. Podemos encontrar este tipo de composiciones en la alquería de Falcó,



también el la alquería del Pí o en la de hoy desaparecida alquería de la Tía Emilia, todas ellas de épocas similares a esta de Puchades.

Adosado a este edificio encontramos un cuerpo perpendicular del tipo porche. Los aleros, cortos y de obra, son evidentemente más modernos que los de fachada principal.

De entre los cuerpos desaparecidos hay que señalar el situado al norte del cuerpo principal, un cuerpo de construcción medieval, posiblemente del XIV-XV, coincidente con los muros de la primera etapa de esta alquería



Alquería de Colom

La alquería del Tío Colom en el camino del Pouet de Campanar, presenta un ejemplo de la cultura agraria valenciana de finales del siglo XIX.

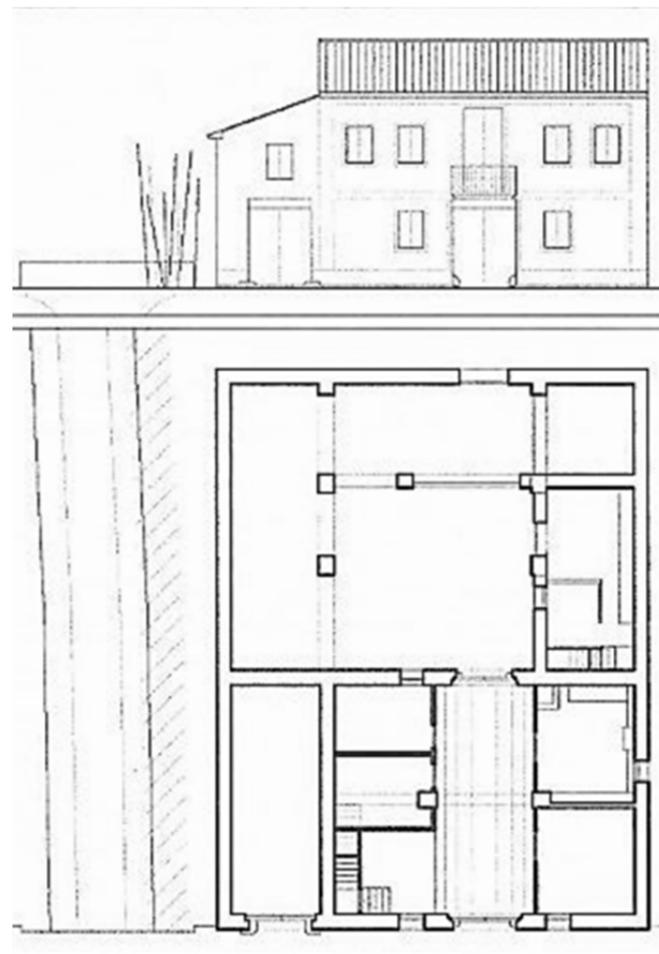
El concepto de alquería, en estas casas que encontramos dentro de las dos primeras décadas del siglo XX, se aproximan a la estructura tipo de la pequeña explotación agraria europea con una tipología acorde a la casa-patio-paellero, con la variante del patio interior y con casa compacta de geometría muy estricta. El patio está cerrado por el volumen de la casa y por los cuerpos de edificación del corral y paellero con forma de porche a cada lado. El patio tiene acceso a través del eje central. Una cuadra adosada lateralmente con acceso desde el exterior, completa las dependencias de esta granja campestre.

En la planta alta, la alquería alberga una interesante cambra para el cultivo del gusano de seda. Pero la época de construcción del edificio y la problemática social de aumento demográfico en que está inmerso, hacen que la planta superior se aproxime a las formas que posibilitan su uso como habitable.

Tipología

Pertenece al tipo de casas compactas de dos crujías paralelas a fachada, con un sistema constructivo de línea de carga central formado por dos grandes machones y un sistema de vigas de madera que resuelven la carrera. Sobre esta línea central se construirá en cubierta la cumbre, conformando una cubierta a dos aguas con alero horizontal anterior y posterior.

La estructura de espacios se estructura a partir del eje central en planta que penetra por las dos grandes oberturas de las puertas anteriores y posteriores. Este eje articula toda la arquitectura y se le da una materialización importante en cargarlo con el uso del paso interior – exterior. Dos líneas de losas de piedra dibujan en el terreno el paso, sobre un pavimento de guijarros rodados. A ambos lados, un enladrillado de azulejos de barro hasta un pequeño desnivel que eleva la cota de acceso de las dependencias, un escaloncito con mampelán de madera de mobila.



Las estancias se sitúan cerradas sobre el desnivel comentado. La cocina, los cuartos y otras dependencias se compartimentan para satisfacer la privacidad que empieza a ser importante en la sociedad. Solo el comedor mantiene su posición de espacio abierto. La incorporación posterior a su construcción de espacios de servicio situados debajo de alguna de las ampliaciones del patio, resta espacio de dominio agrario a la granja y nos habla del valor higiénico en las sociedades de finales del siglo XIX y principios del XX.

Las escuadrías de madera son muy estrictas y de gran longitud, cosa que obliga al uso de maderas muy compactas y bien curadas. La longitud de estas implica un acostamiento en la anchura de los revoltones entre vigueta y vigueta, y crean una densidad particular en estos techos. Las vigas, incluso las de grandes oberturas de las puertas, además de estar enrasadas con la vigería y descargarse de los posibles pesos muertos de arcos de carga, ocasionan oberturas esbeltas y elegantes.

La fachada se compone reforzando la composición de la arquitectura. El gran eje central en planta se sitúa también en fachada con una idea de continuidad y con una ruptura del plano de masa de la pared. El balcón, de tradición urbana, nos permite acercarnos a los modelos que ofrece la arquitectura de los núcleos agrupados, de la ciudad tan próxima, pero también de cierto grado de seguridad en este hábitat agrario de finales del siglo XIX. Las ventanas que flanquean dos a dos el balcón insisten en presentarnos un espacio ambiguo, capaz de albergar en un futuro la posible vivienda de un hijo. Mientras tanto alberga una estructura para el cultivo de la seda. La planta baja, más vulnerable, es más cerrada. Los pequeños espacios están protegidos con rejas no excesivamente potentes y con faldones en las puertas que protegen la madera de la humedad.



La cubierta se construye con un sistema de listones de madera y un entabacado de ladrillo, sobre el cual descansa el plano inclinado de las tejas sobre una capa de mortero. El alero se construye de obra, con un canalón de zinc.

El espacio posterior de la casa se cierra en todos sus lados por cuerpos construidos del tipo porche, estructuras a un agua, cerradas por muros en las caras exteriores y abiertas hacia el interior por una estructura de pilares. Se trata de estructuras diáfanas, muy utilizadas para construir espacios de almacén, cuadras, corrales... Su disposición alrededor del patio tiene una clara voluntad de cerramiento espacial para conformar un lugar de trabajo.

Todos los textos de las diferentes alquerías basados en las fichas de elementos patrimoniales de suelo urbano del ayuntamiento de Valencia y el libro Arquitectura rural valenciana de Miquel del Rey.

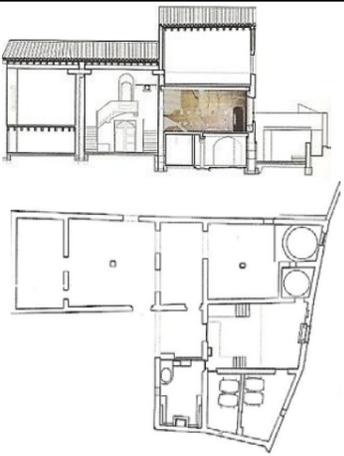
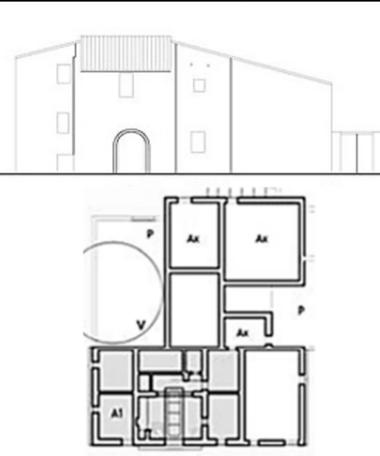
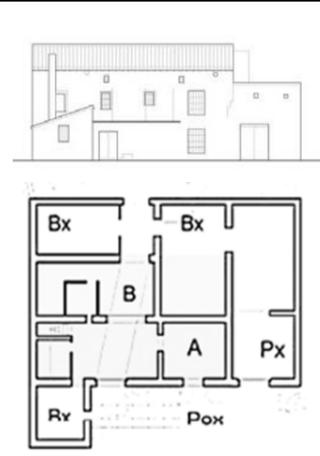
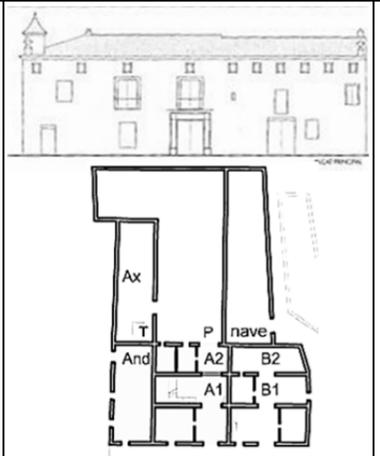
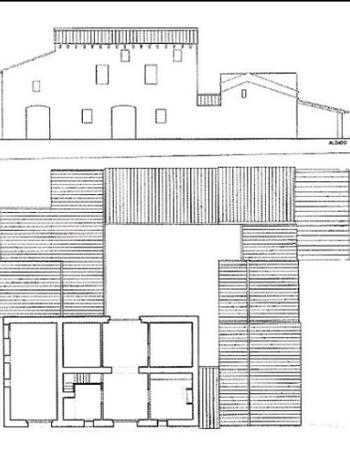
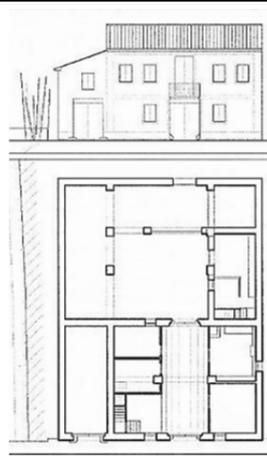
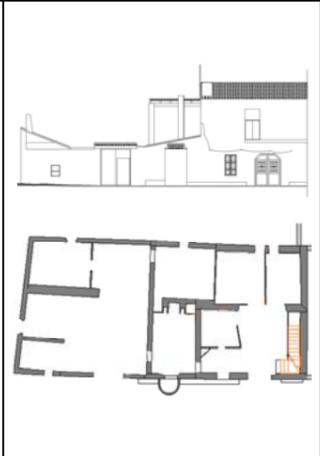


Comparativa de Alquerías



En la arquitectura rural se pueden observar diferencias importantes entre las diferentes construcciones de alquerías según su tipología. Otro aspecto que marca notablemente al sistema constructivo de las alquerías es la época de construcción. En cada época reinaba una tendencia diferente y las necesidades también eran diferentes. La última característica que afecta a las alquerías es en función de si son alquerías señoriales o simplemente casas de campesinos destinadas a la actividad agraria.

Podemos diferenciar entre si por las estancias, la direccionalidad de las crujías, y por la disposición de elementos constructivos que las conforman, como la manera de construir la cubierta, los forjados... Entre las alquerías, cabe decir también la capacidad de agrupación de algunas de ellas, o de cuerpos anexos a ellas con funciones de explotación agraria.

	Barrinto	Del Rey	Ricós	Falcó	Puchades	Colom	Del Chufo
							
Ubicación.	Marchalenes, s XIV-XVI	Campanar, s. XIV- XVI	Campanar, s XV-XVII	Camino de Moncada, s XVII	Campanar, s.XV-XVII	Campanar, s. XIX	Campanar, s. XIX
Nivel de protección	BRL (Categoría A, Monumento de interés local)	BRL (Categoría A, Monumento de interés local)	BRL (Categoría D, Espacio etnológico de interés local)	BRL (Categoría A, Monumento de interés local)	BRL (Categoría D, Espacio etnológico de interés local)	-	-
Formación de un conjunto	SI	SI	NO	NO	SI	NO	SI
Ampliaciones (anexos)	SI	SI (5 en el total de naves)	SI.(3 Anterior, posterior y lateral)	NO	SI	NO	SI
Morfología	Cuerpos diversos	Adición de naves a la planta basilical.	Casa compacta a dos aguas	Casa compacta a tres aguas con torre	Casa compacta a un agua	Casa compacta a dos aguas	Casa compacta a dos aguas
Sistema constructivo	Estructura compleja. Muros perpendiculares a fachada.	Dos crujías paralelas a fachada. Muros perpendiculares.	Dos crujías desiguales en altura. La primera predomina sobre la segunda	Dos crujías paralelas a fachada. Añadido de una tercera crujía posteriormente	Dos crujías desiguales paralelas a fachada y se articulan en torno a un eje centrado en planta	Dos crujías paralelas a fachada	Dos crujías paralelas a fachada
Planta	Compleja	Basilical. Rectangular (perpendicular a un camino)	Rectangular	Rectangular	Rectangular (alineada al vial)	Rectangular	Rectangular
Simetría en fachada	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO
Acceso principal	Central. Comunica las zonas que quedan a ambos lados.	Central. Estancias a los laterales y en el fondo	Al lado de un anexo. Estancias a los laterales pero no en su totalidad.	Central. Estancias a los laterales. Función de paso hacia el patio.	Central. Estancias en los laterales	Central. Estancias a los laterales. Función de paso hacia el patio.	Central.
Habitaciones	4 en PB alrededor del acceso. Además, florecían otras dando esa forma peculiar compleja	4 en PB alrededor de el acceso	2 en PB.	Gran nº de habitaciones por la presencia de servicio	4 en PB alrededor de el acceso	4 en PB alrededor de el acceso	3 en PB enfrente del acceso
Patio	No tenía importancia	Hace de conexión entre otro volumen. Espacios exteriores tenían la misma importancia	De grandes dimensiones.	De grandes dimensiones.	Muy importante. Sobre el se anexionan diferentes espacios	Función importante. Albergaba ganado.	Tiene acceso desde la cocina y la cuadra. Alberga ganado
Forjados	Viguetería estándar. Varían los tamaños en función de las estancias.	Viguetería pequeña.	Viguetería pequeña con revoltones cortos.	Viguetería estándar.	Revoltones normales. Viguetería de pequeñas dimensiones.	Viguetería en PB importante	Viguetería en PB importante
Muros	Tapial	Tapial	Tapial	Tapial	Tapial	Mampuestos	Mampuestos
Camara	SI	NO. (posteriormente, ha sufrido cambios de uso y con ello la aparición de esta)	SI	SI	SI	SI	SI



A partir de la tabla anterior y de las fichas descriptivas de cada una de las alquerías, podemos destacar las siguientes diferencias y similitudes entre ellas:

Se aprecia una evolución a lo largo del tiempo desde las primeras alquerías con una planta basilical y diversos cuerpos anexos como es la alquería del Rey o la de Barrinto, formando núcleos de población, hasta las últimas como pueden ser las del tío Colom o la del Chufo, que son casas más aisladas con la única misión de cobijar a una familia campesina y facilitarle las tareas del campo.

Por lo general, tener simétrica la fachada principal no es algo estrictamente común en ellas, y esta característica dependerá más del gusto del encargado de la construcción y su propietario que de algún rasgo típico de este tipo de edificación, sea de la época que sea.

En lo que a distribución interna se refiere, la alquería de Barrinto, por ser la más antigua y seguramente por no estar aun definido un esquema tipo, es la que tiene más diferencias con el resto tanto en la forma perimetral, como en la distribución de estancias y morfología, aunque hay que ser consciente que esta alquería seguramente es la que ha sufrido más reformas, añadidos y cambios de uso, cosa que ha quedado reflejado en su estado final.

La alquería de Falcó también se diferencia del resto al igual que la de Barrinto, por ser las de mayores dimensiones, y esto queda justificado en ambas por tener habilitado entre sus paredes habitáculos para los propietarios y para el servicio de la casa. Posiblemente estas alquerías sean de los pocos ejemplares citados anteriormente que tenían rasgos señoriales y por ello, de las que hoy en día se mantienen relativamente bien conservadas.

En cuanto a las alquerías de Campanar, la mayor parte de estas tienen el mismo formato: acceso principal centralizado que da acceso al recibidor o incluso hace de paso entre el acceso y el patio para los carros de la época y los animales, distribuyéndose alrededor de estas habitaciones en planta baja y unas escaleras para subir a la planta superior, a una cambra para el almacén o secado de productos agrarios. Además, en planta baja se disponía el patio que tenía una gran importancia para estas edificaciones, anexándose a él otras edificaciones como podían ser cuadras, pequeños habitáculos con función de aseo, paellero... Este tipo de formato se generaliza en las últimas épocas, lo que se aprecia claramente en la alquería del Tío Colom, y siendo un claro ejemplo para la alquería del Chufo. En el resto de alquerías podemos observar como este esquema tipo se cumple mayoritariamente en todas ellas.

El acceso principal también presenta un cambio evolutivo cronológico. Las primeras alquerías como en este caso son Barrinto y del Rey disponen el acceso principal centralizado con su desembocadura a un recinto que distribuye las diferentes estancias. La de Ricós vuelve a manifestar el estado de transición, porque su entrada principal da acceso a otra estancia a partir de la cual se accede al patio. Las demás presentan un acceso que conecta directamente con el patio como ocurre en Falcó, Puchades y Colom. Esta característica se corresponde a la aparición de carruajes y animales domésticos que necesitan que se habilite una zona de paso hasta el patio para ellos. Así, no han de interrumpir otras tareas domésticas que se puedan estar llevando a cabo. La alquería del Chufo carece de esta característica porque el patio fue un añadido posterior a la construcción.

La alquería de Barrinto y la del Rey disponen los muros de carga perpendiculares a fachada; la alquería Ricós se encuentra en pleno estado "mutativo" y nos presenta un estado de cambio hacia otro sistema tipológico, mientras que las siguientes presentan los muros paralelos a fachada principal. Este hecho evidencia el cambio cronológico desde las más antiguas hacia las de épocas más modernas.

A nivel de forjados y morfología también existe una evolución. Sin tener en cuenta los anexos secundarios y centrándose únicamente en los volúmenes principales, las primeras alquerías como Barrinto y del Rey presentan una composición compleja, de distintas alturas libres bien sean a un agua o a dos, y de un total de tres plantas. Esto no sucede en épocas posteriores. Ricós, Puchades, Colom y

la del Chufo son casas compactas a dos aguas y de dos alturas. Se diferencia del grupo la alquería de Falcó debido a que era una casa señorial por lo que necesitaba de más estancias para el servicio lo que propició una tercera altura y una mayor complejidad de la cubierta resuelta finalmente a tres aguas.

Otra peculiaridad significativa es que todas ellas presentan las estancias rectangulares, y en su defecto por cualquier circunstancia, lo más parecido a un rectángulo. Esto da muestra de que aunque algunos rasgos evolucionan a lo largo del tiempo, otros se mantienen dando una esencia característica de la edificación. Desde las épocas más antiguas se construía a base de tapial, lo que propiciaba unos muros en ángulo recto por el gran espesor de estos y la dificultad de hacer formas complejas, pero en las últimas décadas, tampoco varía el sistema a pesar de contar ya entre los materiales mampuestos y ladrillos. Este hecho queda manifestado en las plantas de las alquerías anteriormente contempladas.

Respecto a las escaleras para acceder a las plantas superiores, todas las alquerías estudiadas disponen de una escalera de dos tramos con rellano intermedio en forma de cuadrado equivalente al ancho de la escalera y formando un ángulo de noventa grados entre los tramos, quedando esta situada en el mismo recibidor a excepción de la alquería Falcó, donde se encuentra retirada en la segunda crujía. Esta diferencia con respecto a las demás viene motivada por la creación de una tercera crujía a posterior de la edificación original.

Teniendo como referencia la puerta de acceso principal, en Barrinto y la alquería del Chufo la escalera queda a mano derecha, mientras que en el resto a mano izquierda. Esto se puede entender de la siguiente forma: Barrinto posee dos escaleras interiores quedando una de ellas a mano izquierda y siendo esta posiblemente la originaria, mientras que en la alquería del Chufo, existiría en su tiempo otra escalera de características similares a la que encontramos actualmente. Lo que hizo cambiar la ubicación de la escalera en esta alquería fue el posterior añadido del patio, cocina y cambra, y la separación interior de parte de lo que hasta entonces había sido. Esto provocó en su momento la retirada de la escalera existente a mano izquierda y la realización de una a mano derecha simplemente por cuestiones de comodidad y aprovechamiento del espacio, ya que de esa forma se podía conectar el recibidor con lo que iba a ser una de las principales estancias como la cocina.

Respecto a particularidades de la alquería del Chufo, anotar que tiene una mayor afinidad con la alquería de su misma época, la alquería de Colom. Son espacios con las mismas características y tamaños volumétricos, con interés particular por la unión casa – paellero, con un sistema de dos crujías paralelas a fachada y planta rectangular, con un patio posterior cerrado lateral o frontalmente. Cumplen ambas todos los aspectos típicos de la construcción de las alquerías del siglo XIX. Son casas compactas a dos aguas con una vigería de dimensiones importantes en planta baja. Su diferencia estriba en la disposición interna de habitaciones, ya que la alquería del Chufo no tiene una entrada principal con función de paso hacia el patio, ya que este y otras dependencias son de años posteriores.

Es un dato muy importante el que la mayoría de las alquerías que he estudiado, hoy en día poseen algún nivel de protección. Este hecho significa que aunque en tiempos anteriores eran simples casas de agricultores, sin mayor interés para la sociedad, hoy en día están consideradas como parte de nuestra cultura e historia. Dicho de esta forma puede interpretarse que todas las alquerías disponen de esta garantía de un nivel de protección, pero la realidad es que solo unas pocas en el panorama valenciano disponen de esta acreditación. Como parte positiva hay que sacar que cada vez más las personas y las instituciones estamos concienciados en preservar nuestro patrimonio.





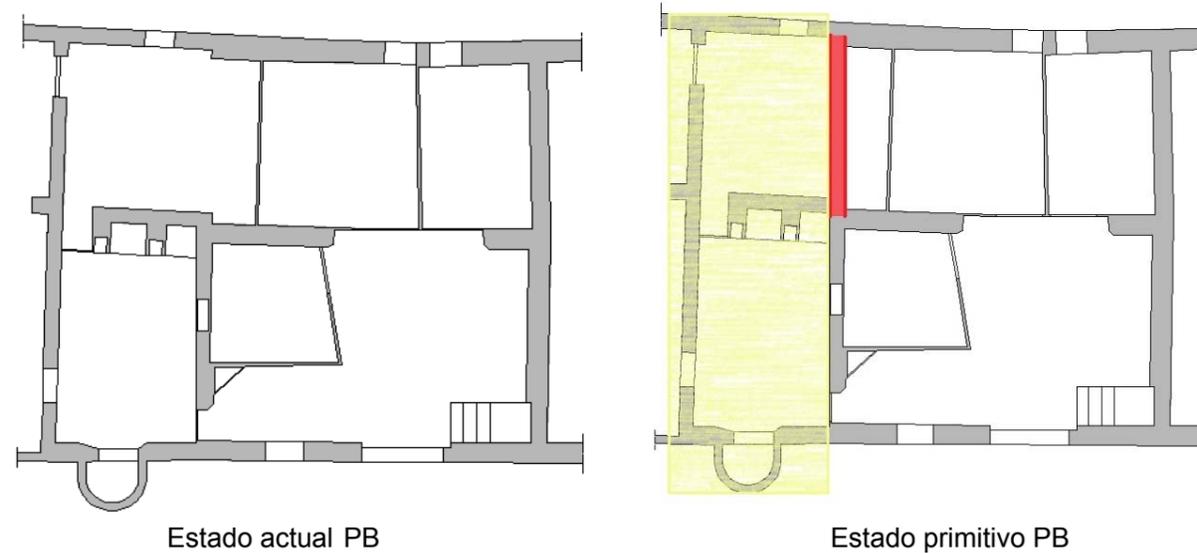
Alquería del Chufo



Evolución histórica - Antecedentes



Según el propietario la alquería tiene unos 200 años de antigüedad y observando el tipo de muros que actualmente encontramos en planta baja, podemos deducir que en su primera etapa sólo la formaba un cuerpo de dos crujías a dos aguas, un poco más grande del que hoy en día se encuentra. Nos podemos reforzar en esta idea de estado inicial viendo la estructura de los forjados de cubierta. Los forjados de las cambras están formados por pares, parecillos, capa de ladrillo y teja, mientras que la parte anexa a la cambra introduce un nuevo material como es el cañizo. Además, este mismo material se repite en todas las construcciones del patio y en la cocina, el otro cuerpo anexo. Esta parte anexa de planta primera también cambia el material del muro, pasando de un muro de cascotes de piedra y ladrillos cogidos con mortero a una fábrica de ladrillo. Como último dato relevante, decir que esta parte tiene una cota de -10cm con respecto al resto de planta primera e incluso a la misma estancia de cambra de la que forma parte. Por lo tanto, estos detalles marcan un cambio significativo en el sistema constructivo y nos ayudan a entender el avance de la edificación.



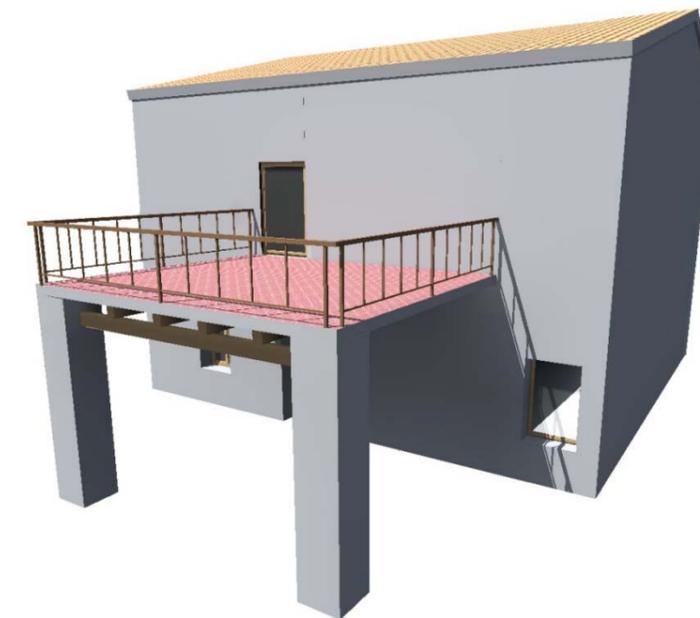
Esta alquería a lo largo del tiempo ha sufrido varias modificaciones. En su estado inicial contenía un porche, al cual se podía acceder desde la primera planta. Se puede observar desde el exterior que existen trozos de cabezas de vigueta y sus huecos en fachada, y desde el interior, que en planta primera lo que es una ventana a simple vista desde el exterior, es realmente un hueco tapiado con ladrillo que llega hasta el nivel del pavimento.

Esta primera construcción tenía un carácter únicamente agrario, con habitaciones para guardar los materiales y aperos de labranza y una cambra para la desecación y almacenamiento de la cosecha.

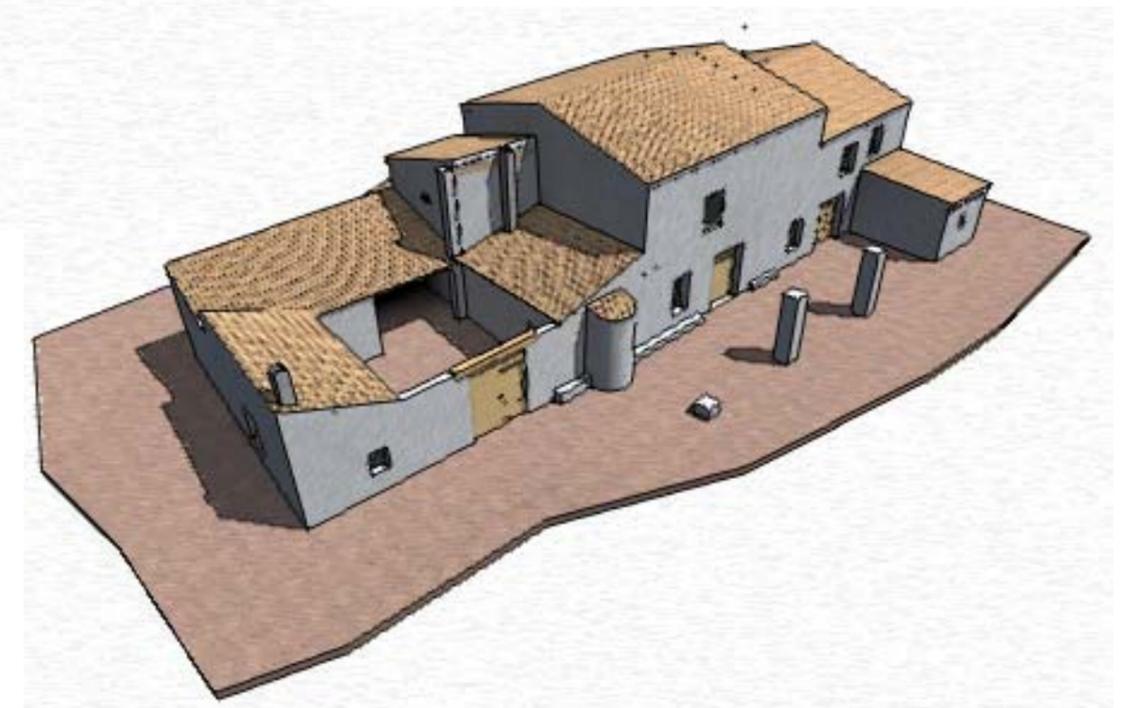
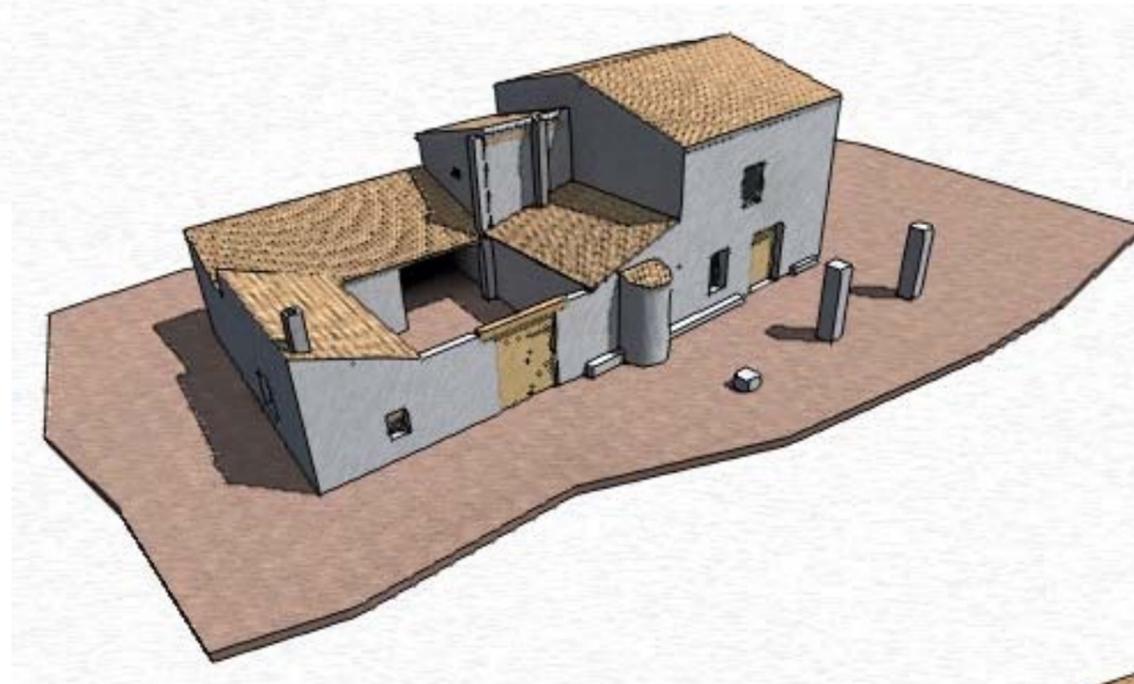
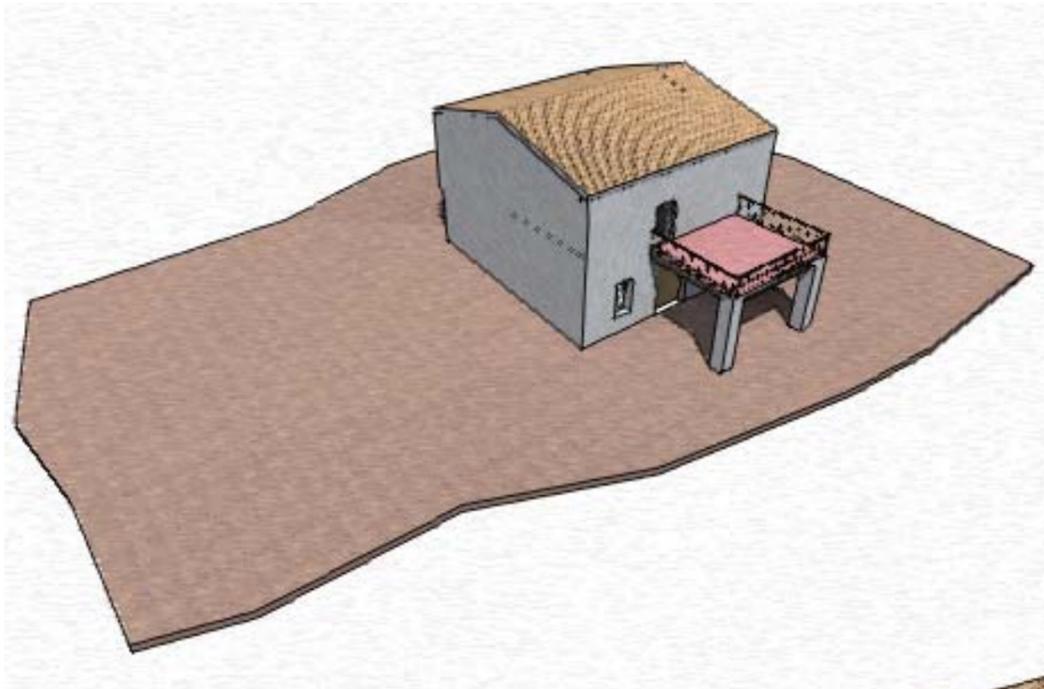
La siguiente fase consistió en la realización de unos cuerpos anexos a la fachada sur, correspondientes a una cocina, una cuadra para los animales y encima de esta una ampliación de la cambra aunque no hasta la misma altura de cornisa. También se construyó un corral anexionado a estas estancias. En esta fase las estancias generadas dan a entender que la familia de la época decidió cambiar su residencia y ubicarla en lo que hasta el momento había sido su espacio de trabajo.

Al poco tiempo de este cambio, la familia decidió contar con un servicio. Por ello, se llevó a cabo una pequeña obra en el corral cuyo fruto fue una pequeña cocina. De esta forma el servicio tenía su propia zona para realizar sus comidas, ya que la cocina interior sólo la utilizaban los propietarios. El dormitorio del servicio se encontraba en la cambra.

Por el cambio efectuado, la familia se encontraba en una buena situación económica, ya que además de contar con servicio doméstico y poder mantenerlo en casa, tenían grandes terrenos para su explotación agraria.



Imágenes de 1º y 2º fase



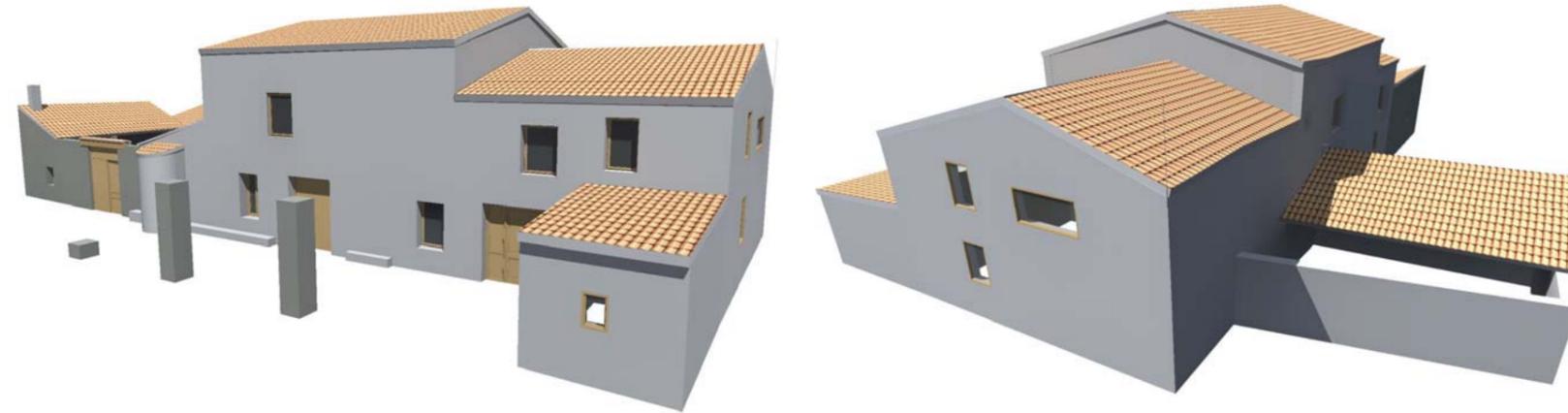
A partir de esta primera alquería se construyó la casa vecina y las otras dos que se encuentran enfrente.

Finalmente y por motivos de heredades, la alquería se dividió en parcelas por lo que actualmente, el propietario tiene un volumen interior menor al que fue en su inicio, quedándose el resto incrustado en la planta primera de la casa vecina.



Imágenes del estado actual:

Conjunto alquería del Chufo y casa vecina



Alquería del Chufo con su correspondiente vegetación





Memoria Descriptiva - Constructiva



MEMORIA DESCRIPTIVA

El entorno en el que se crea esta alquería en su época es totalmente agrario, con tierras de cultivo alrededor y con gente dedicada exclusivamente a ello. En la actualidad, se puede observar como esas extensiones agrícolas tienen un límite no muy lejano, donde empiezan a aparecer edificios de grandes alturas y todo un núcleo de población.



Vista oeste desde la alquería. Se aprecian pequeños bloques de alquerías disgregados por los extensos terrenos.

Las casas vecinas y compañeras del bloque del que forma parte la alquería del Chufo, son relativamente más pequeñas, por lo que ninguna de ellas fueron casas señoriales, y con aparentes signos de deterioro principalmente en fachadas.

Todas ellas tienen exteriormente un aspecto similar aunque diferente tipología constructiva. La alquería del Chufo y la casa anexa tienen un sistema de dos crujías paralelas a la línea de fachada con cubierta a dos aguas. Las demás, una tiene un sistema complejo de diferentes alturas y la otra una crujía paralela a fachada con dos cuerpos y uno de ellos con dos alturas y a un agua su cubierta.

Los vecinos son gente mayor, que mantiene las parcelas colindantes con diferentes cultivos hortofrutícolas para autoconsumo, pero a pesar de esto, las alquerías se mantienen deshabitadas y solo se destinan a guardar algunos aperos de labranza.

Vista este desde la alquería. Aparece Campanar junto a su periferia.



Respecto a la envolvente de la alquería, la forman la fachada Este que contiene un pozo al cual se accede desde la cocina, la fachada Sur y la fachada Oeste. Entre las tres, conforman además lo que es el patio.



Imágenes de la fachada este que se corresponde a la fachada principal y desde la cual se tiene acceso a la alquería bien por la puerta de entrada de acceso al recibidor – hall, o bien desde la puerta que da paso al patio. En las imágenes también se puede apreciar los pilares de sustentación de lo que fue la porchada. En esta fachada también encontramos un banco de obra macizo que abarca lo que hoy en día es la alquería del Chufo, sin incluir la zona de patio. Desde el camino de acceso y con esta vista, podemos observar al fondo como se eleva un cuerpo anexo en planta primera de diferente altura al volumen central, el cual se corresponde al añadido de cambra que se realizó en su día.

En las fachadas vecinas e incluso en algún recinto interior del bloque de alquerías quedan muestras de vandalismo y de lo que se ha degradado estos últimos años la zona de huerta de Campanar, con hurtos, ocupas, drogas... Prueba de ello son las siguientes imágenes:



En la primera observamos unas marcas cuadradas en el enfoscado de fachada correspondiente a una reliquia en forma de azulejos que se correspondía a una cruz. Esta fue robada por su valor. En la siguiente aparece una puerta con pintadas de “se vende” y un nº de teléfono móvil. Son marcas de la mofa o intención de menosprecio de determinados grupos. Finalmente aparecen restos de drogas y de ocupas que dejaron huella en estas alquerías.

En estas otras imágenes, se observan los restos de un incendio que se provocó en la planta primera de la casa vecina y que afectó a la totalidad de las cambras. Seguramente en ese periodo existía algún pequeño orificio que conectaba ambas alquerías, por lo que la alquería del Chufo quedó levemente afectada en su techumbre, quedando una superficie negra en la mayor parte de la capa de ladrillos entre parecillos y en algunos de estos. Por suerte el incendio fue menor, ya que la madera de las dos alquerías no ha perdido capacidad de resistencia y a pesar del aspecto negro que presenta, interiormente están en buen estado.



Las fachadas oeste y sur no presentan singularidades, pudiendo destacar de ellas un olivo centenario que se sitúa a escasos metros de la fachada sur y que seguramente es una de las pocas cosas que no forman parte constructiva de la alquería, que aún se conserven desde la época de su construcción, junto con algunos aperos de labranza que se encuentran en el interior. Desde esta fachada se aprecia como en el interior del patio los cuerpos que lo conforman tienen distinta inclinación para la formación de pendientes en cubierta además de distinta orientación de cubiertas.

En la fachada oeste encontramos también otro árbol singular debido a su gran altura, que sobrepasa la altura total de la alquería. Aquí se observa como la fachada sufre fuertes desconchamientos y pérdidas de material, acentuándose en algunas zonas de carpintería, y diferenciándose del resto de fachadas porque estos problemas no han sido tratados, aunque sea mínimamente, al contrario que en las otras.

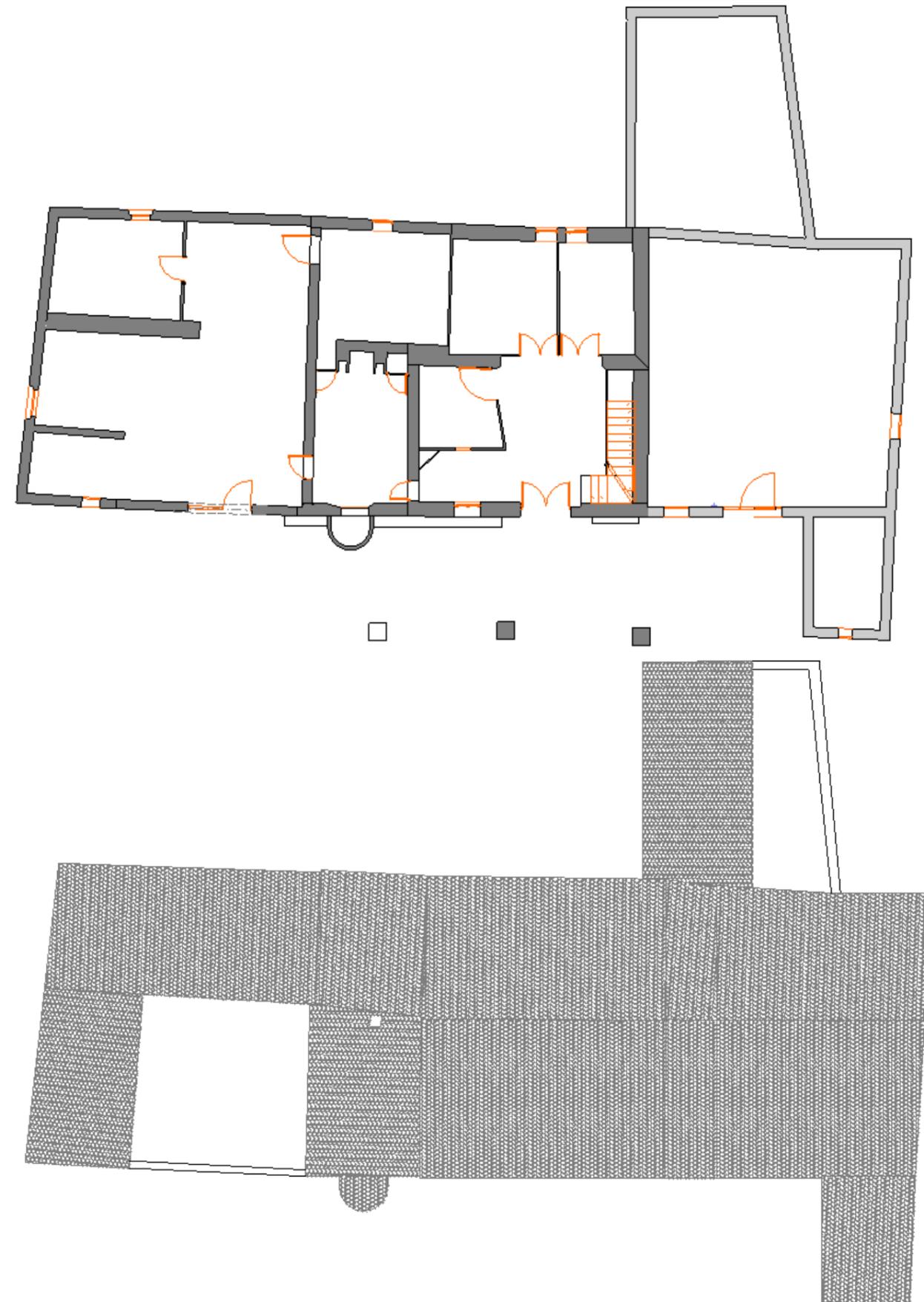


Fachada sur



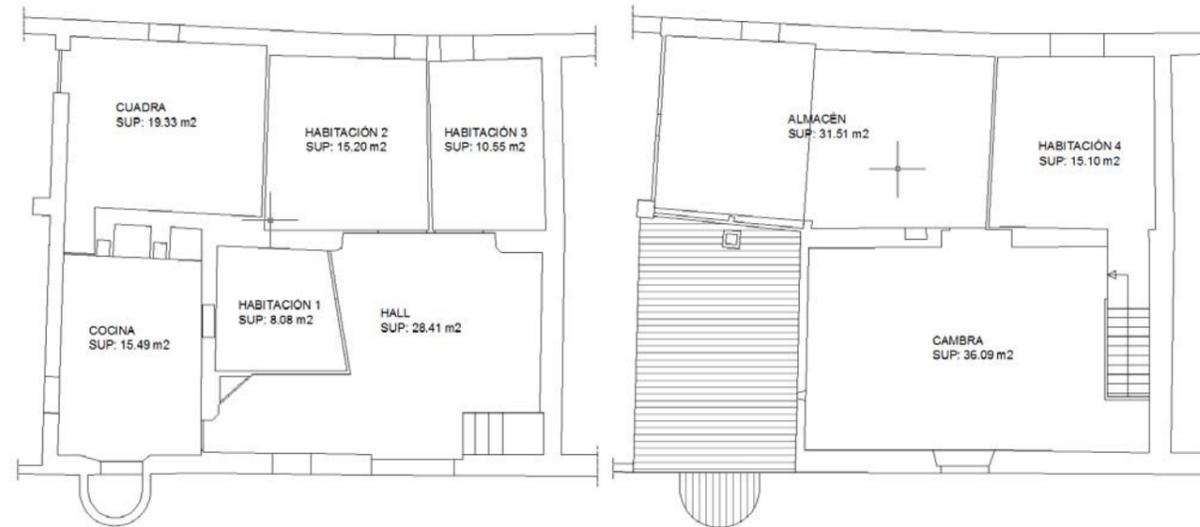
Fachada oeste

La alquería presenta un estado en planta como el siguiente, quedando el patio anexado a la fachada sur del volumen central y la casa vecina a la fachada norte. En gris mas claro queda reflejada toda la parte que no conforma en la actualidad la alquería del Chufo.





La alquería esta compuesta por un total de nueve estancias además del patio añadido. Estas son un recibidor, la cocina, una cuadra y tres habitaciones en planta baja y dos cambras o almacenes más otra habitación en planta primera. Su distribución es la siguiente:



Como se puede observar, la puerta principal da paso a la estancia más grande, la entrada o recibidor, donde en aquella época se pasaba la mayor parte del tiempo haciendo tertulia entre la familia o vecinos, o incluso preparando ciertas cosas del ámbito agrario principalmente en épocas de frío, ya que en verano utilizarían una gran porche que actualmente no existe y solo quedan de ella las marcas en fachada de las cabezas de las viguetas.



Desde el pasado año, el propietario actual decidió intentar restaurar con sus propios medios la alquería. Para ello únicamente dispone de sus manos y algunos útiles y herramientas menores. Su tiempo a emplear corresponde a los fines de semana y su principal cometido hasta ahora ha sido retirar gran parte de los escombros que se encontraban dentro de la alquería y concretamente en el patio, pero además, ha empezado a tapar, rellenar con material diverso y enlucir algunos desconchamientos importantes. Entre ello se encuentran los huecos de las cabezas de vigueta del antiguo porche estando a día de hoy así:

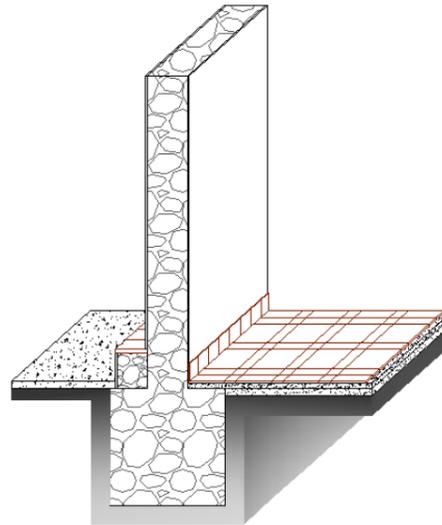
MEMORIA CONSTRUCTIVA

La cimentación está conformada por unas zapatas corridas por debajo de los muros de carga. Basándonos en el tipo de construcción, podemos deducir que el ancho de las zapatas será el doble que el del muro, es decir, unos 0.90 – 1.00 metros y con una profundidad aproximada de 1 metro.

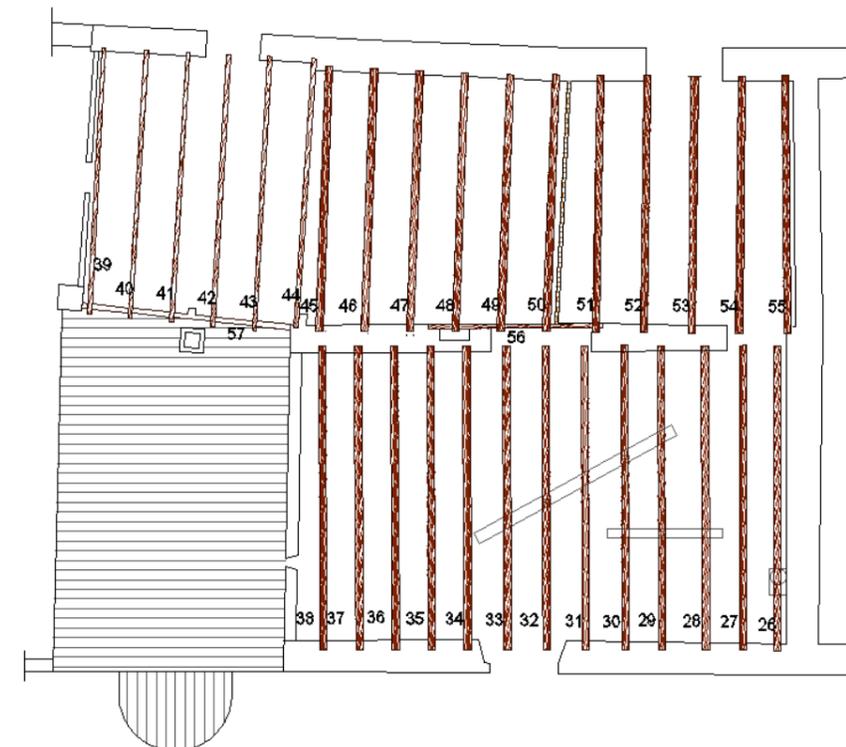
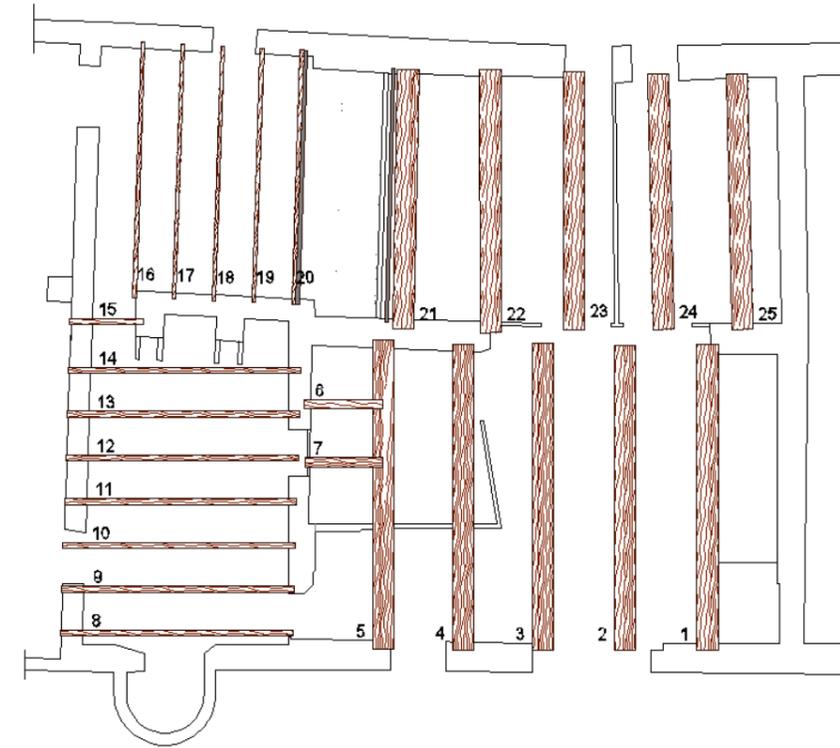
Estas estarán ejecutadas a base de mampuestos y ladrillo macizo cogidos con mortero de cal.

El sistema constructivo de esta alquería se basa en muros de carga donde no se utilizan pilares ni jácenas. Los forjados descansan sobre los muros de unos 50 cm de espesor y estos transmiten las cargas a la cimentación que a su vez la transmite al suelo. Estos muros están formados a base de mampuestos y ladrillo cogidos con mortero de cal y las particiones formadas por fábricas de ladrillo macizo de un pie, trabados con mortero de cal.

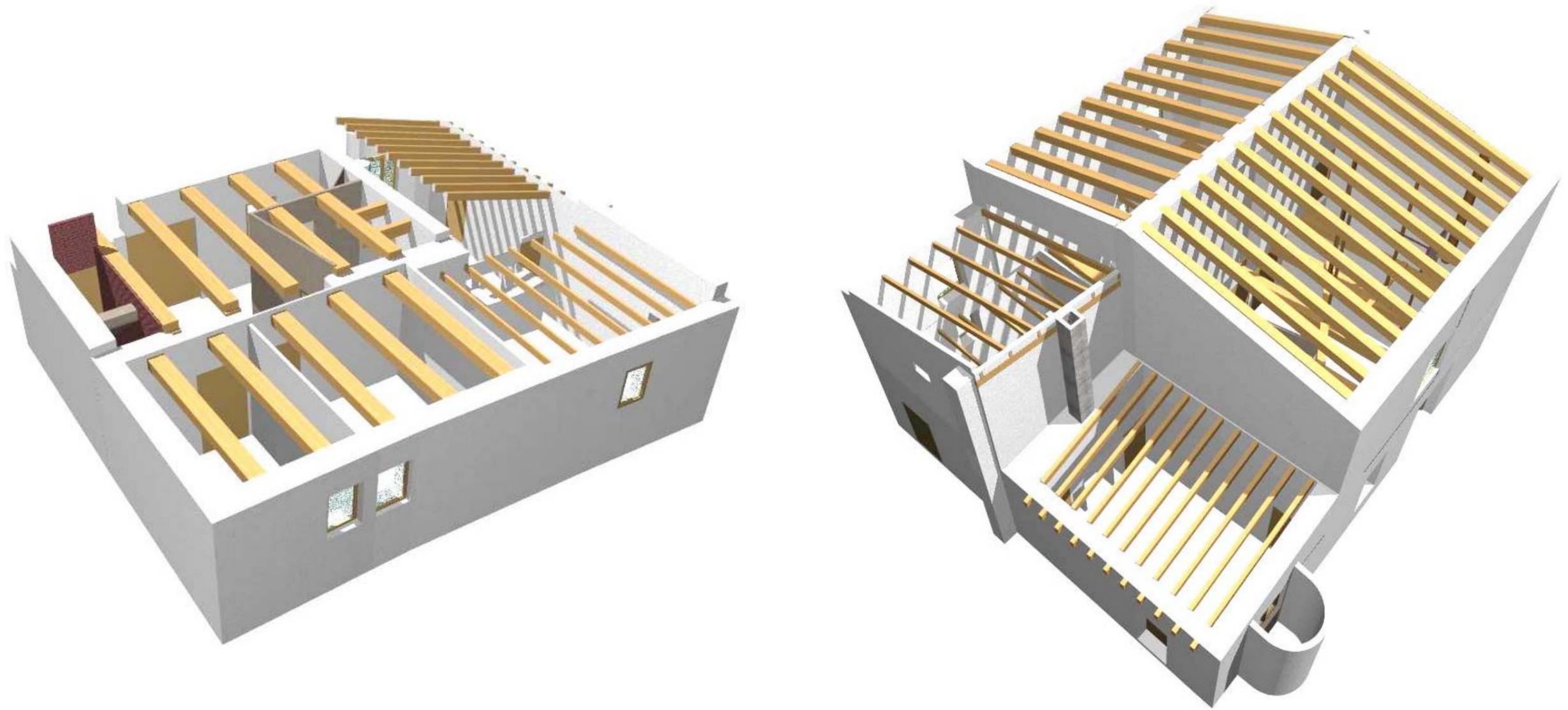
Estos muros manifiestan una gran absorción de humedad por capilaridad ascendente desde el terreno provocado tanto por la humedad del terreno como por la proximidad de acequias que sirven agua para regadío de los campos de la propiedad, provocando fuertes filtraciones en las fechas en que se efectúa el riego. Esto se manifiesta interiormente con manchas de humedad, levantados de pintura y con la falta de agarre de carpinterías y zócalos.

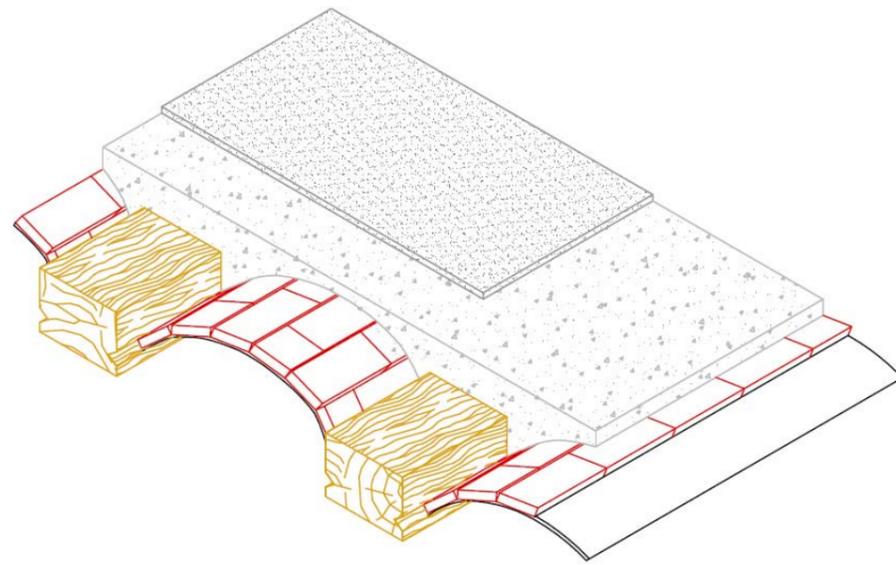


El sistema estructural que presenta la alquería en las dos plantas es el siguiente:

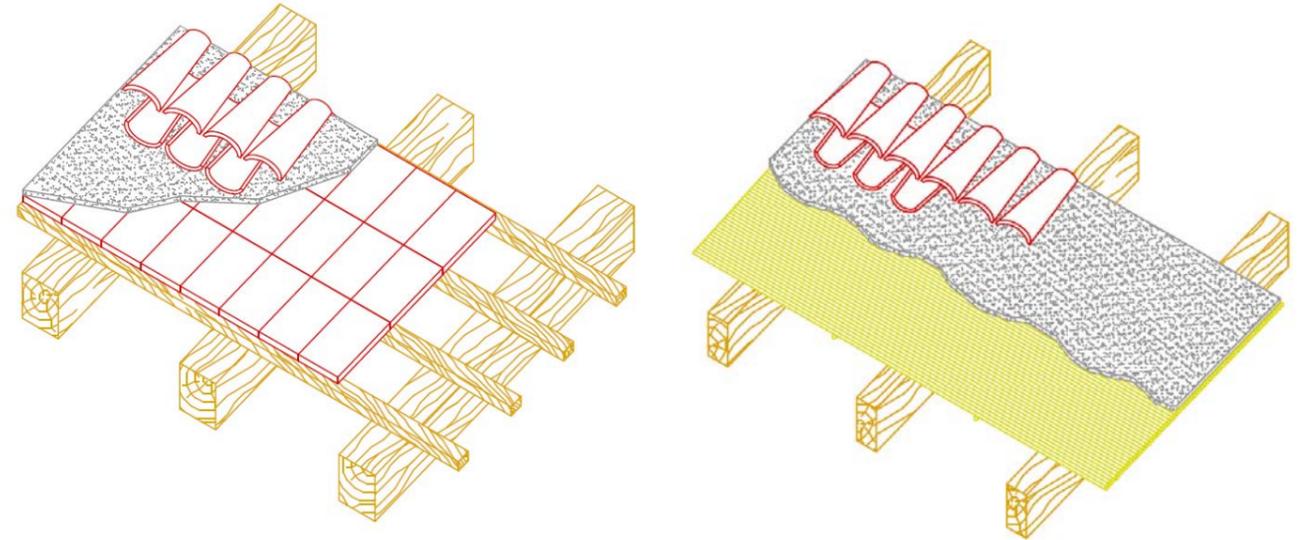


El muro de carga central posee un arco de descarga que permite abrir un gran hueco para acceder a las habitaciones 1 y 2:





Los forjados inclinados de la cubierta están formados por vigas de madera, de 12 por 22 cm, apoyadas sobre muros de carga de fachada y un muro central que forma la cumbre. Sobre ellas apoyan unos cabirones que sustentan una capa de ladrillo macizo de 3 cm que es quien soporta el mortero de agarre para las tejas. En la zona anexa a la cambra y en la cocina, los forjados que se utilizan están formados exactamente igual, lo único que la capa de ladrillos macizos es sustituida por una capa de cañizo atado con cordel de esparto y claveteado sobre las vigas.



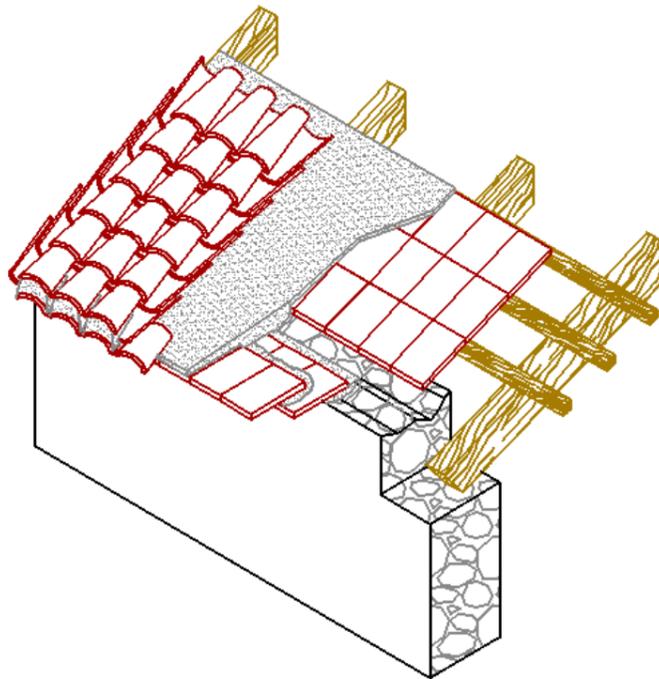
Los forjados de planta primera los forman unas grandes vigas de madera de mobila, con una sección de 35 cm de ancho por 25 cm de alto, con un inter-eje de 1,30 m. Estas descansan sobre los muros de carga de fachada y central. Sobre ellas apoyan unas bóvedas de ladrillo macizo, todo ello relleno con cascotes con mortero de cal y una capa de hormigón de compresión con acabado fratasado.

En la zona de planta baja de la cuadra, el forjado esta realizado con viguetas de madera de dimensiones 0.17 cm de alto por 0.07 cm de ancho, dispuestas cada 65cm soportando los parecillos y una capa de ladrillos macizos de 3cm de espesor colocados entre estos. Se aprecia que en la estancia faltan tres viguetas. Como solución en su día se opto por colocar dos perfiles metálicos IPE 125 para que soportaran una capa de hormigón con mallazo. Hoy en día, tanto el perfil visto como el mallazo están oxidados y la capa de hormigón esta bastante maltrecha, faltándole recubrimiento y material.

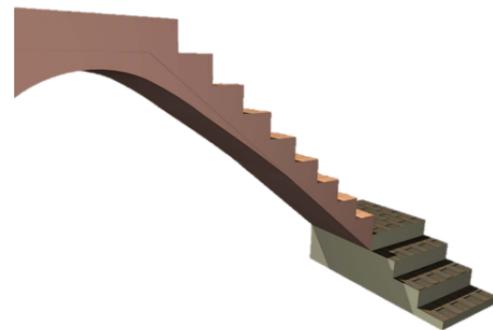


- 1- Forjado cambra principal
- 2- Forjado cañizo cambra anexa
- 3- Forjado planta primera:

La cornisa está formada por dos rosas de ladrillo que sobresalen unos 30 cm y la doble bocateja que añade unos 15 cm más al vuelo de la cornisa. Cabe destacar que no se dispone de canalón. Tanto la cubierta de la cocina como la de la cambra secundaria disponen de un entramado de cañizo en sustitución de los parecillos, y sobre el cañizo descansa la capa de mortero de cal y la teja árabe.



La escalera está formada por una bóveda de una rosca de ladrillo cerámico, cogidos con mortero de yeso, apoyada en el arranque macizo de la escalera y el muro de carga central. La formación de peldaños está realizada con cascotes y ladrillo macizo cogido con mortero de cal, y están pavimentados con piezas cerámicas sin esmaltar:



Los cerramientos están compuestos por muros macizos de gran espesor, alrededor de 50 cm de sección media. Estos están formados a base de mampuestos y ladrillos macizos cogidos con mortero de cal y por fábricas de ladrillo macizo de un pie con mortero de cal.

La fachada oeste exteriormente está a una altura de +0.7 metros, por lo que los muros en ese tramo son unos pocos centímetros más gruesos, para así poder soportar mejor el volumen de tierras que reposan sobre ellos.

El nivel de aislamiento tanto térmico como acústico lo aporta la propia masa y espesor del muro.



Fachada oeste. Se distinguen las diferentes formaciones de muro.

De la solera se desconoce su grosor y composición al no poder realizar una cata, pero se puede deducir que se trata de una solera de unos 20 cm, formada con cascotes y mortero de cal sobre la que descansa el pavimento. La zona de cuadra carece de solera, al igual que el patio. Toda la parte de entrada más las habitaciones de planta baja se encuentran a una cota con respecto a la parte exterior de la entrada de acceso de -0.2 cm. En cambio, la cocina que se realizó a posteriori solo se encuentra a -0.05 cm, llegándose a nivelar con el patio.

El sistema de compartimentación principal lo realiza el propio muro de carga central. El primero permite abrir huecos de paso mediante un gran arco de descarga y el segundo con un potente dintel. El resto de particiones son bastante precarias, realizadas con ladrillo cerámico hueco de 4cm de espesor.

Como sistema de acabado se utiliza principalmente los enlucidos de yeso tanto en paredes como en techos. En planta baja, la zona habitada, tanto las paredes como los revoltones del forjado están enlucidos con yeso. La cocina dispone de un falso techo inclinado realizado con una base de cañizo y un enlucido de yeso. Está alicatada hasta una altura de 1,70m con azulejos cerámicos azul cielo y una cenefa con motivos decorativos.

La segunda planta, al tener un uso agrícola (se utilizaba para el secado de cereales), no dispone de sistemas de acabado. Excepto la habitación que posee un falso techo de cañizo y yeso y las paredes están enlucidas también con yeso.



En lo referente a pavimentos, encontramos diferentes modelos en planta baja, ya que en planta primera las estancias están acabadas con un hormigón fratasado, e incluso la zona anexa de cambra no dispone ni esta capa de hormigón y simplemente tiene una capa de ladrillos trabados con mortero de cal que se disponen entre los parecillos de la zona de la cuadra.

Modelos de pavimento empleado:



Hab.2



Cocina



Hall

La alquería no dispone de agua corriente y por tanto tampoco de una red de saneamiento. Se abastecían de agua a través de un pozo anexo a la cocina, en la fachada principal. Posteriormente se canalizó esta agua hasta un depósito situado en la cubierta, desde donde se distribuía a un pequeño baño que se construyó dentro del corral anexo en la parte sur. Las aguas residuales se vertían a un pozo ciego.



Pozo, depósito y poste y cableado eléctrico.



Cocina



Cenefa en cocina

El sistema eléctrico llega a través de un poste instalado en la cumbrera del edificio y se distribuye a través de las estancias con cableado visto, claveteado en la fachada y en las particiones.



Fichas Patológicas

FICHA PATOLÓGICA Nº:01

ELEMENTO CONSTRUCTIVO AFECTADO: MUROS DE FACHADA

PATOLOGÍA: HUMEDADES

CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y MANIFESTACIÓN PATOLÓGICA

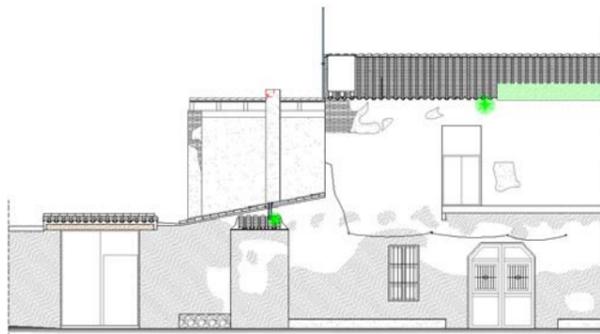
MUROS DE CARGA: Compuestos por mampuestos de piedra y ladrillo macizo cogidos con mortero de cal y enlucido con cal.

PATOLOGÍA: Humedad que asciende por capilaridad desde el terreno a los muros del edificio, y que cae sobre los alfeizares de las ventanas.

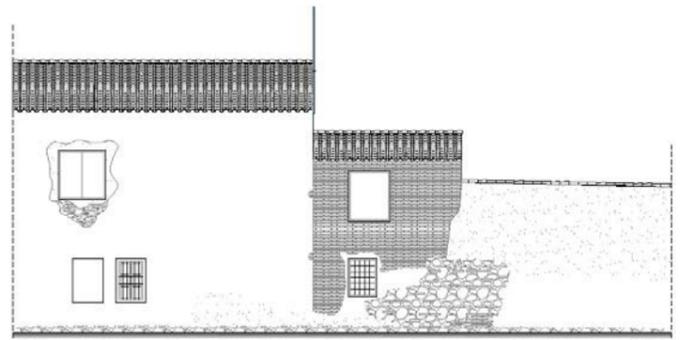
DESCRIPCIÓN: Los paramentos exteriores sufren una afectación grave por humedad tanto en el enlucido como en el mortero de sujeción de las piezas. Existen fuertes desconchamientos principalmente en la fachada recayente al patio y la fachada oeste. En la fachada principal, los desconchamientos han sido enfoscados con mortero de cemento por el propietario.



Fachada Patio



Fachada Oeste.



Fachada este

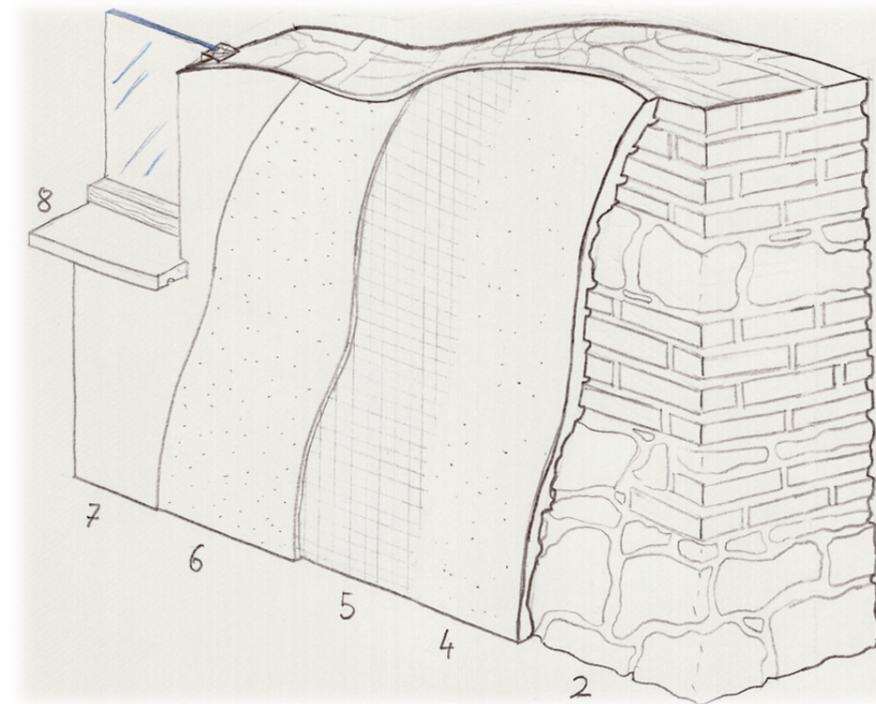
POSIBLES CAUSAS

- Hay una gran cantidad de humedad en el terreno debido a la proximidad de terrenos de cultivo.
- Anexo a la fachada con acceso desde la cocina hay un pozo que en su día fue utilizado como principal fuente de abastecimiento de agua para la alquería, y hoy en día aún posee.
- La humedad asciende por capilaridad desde la cimentación, a través de los muros arrastrando sales minerales que afectan a los elementos de arcilla y morteros de cal.
- Inexistencia de canalón, provocando que el agua de lluvia proveniente de cubierta humedezca la parte inferior de la fachada al rebotar en el suelo.
- Inexistencia de algún tipo de pieza en el alfeizar de las ventanas que evacue el agua de lluvia.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se propone la eliminación de las humedades mediante el siguiente sistema:

- 1) Montaje de andamio de castilletes.
- 2) Picado de todo el revestimiento y del material de agarre afectado, incluso el enfoscado de cemento aplicado por el propietario en fachada principal.
- 3) Eliminación de la vegetación arraigada en la fachada principal.
- 4) Rellenado de las zonas con pérdida de material mediante mortero de cal (1 de cal 1 de arena).
- 5) Colocación de mallatex en toda la superficie picada.
- 6) Enlucido de toda la superficie con mortero de cal (1 de cal, 2 de arena y 0.25 de cemento blanco).
- 7) Aplicación de pintura al silicato, la cual es impermeable al agua y deja transpirar al muro. (Posibilidad de aplicar algún producto hidrorrepelente)
- 8) Colocar piezas de piedra en alfeizares, con una pendiente del 5% y goterón.



ESTUDIO FOTOGRÁFICO





FICHA PATOLÓGICA Nº:02 ELEMENTO CONSTRUCTIVO AFECTADO: MUROS Y PARTICIONES EN PLANTA BAJA PATOLOGÍA: HUMEDADES

CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y MANIFESTACIÓN PATOLÓGICA

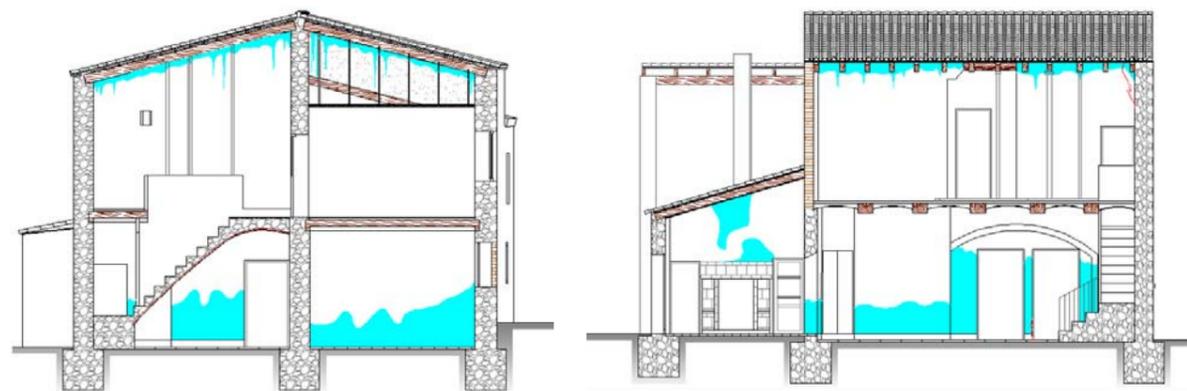
MUROS DE CARGA: Compuestos por mampuestos de piedra y ladrillo macizo cogidos con mortero de cal. Paramentos en el exterior enlucidos con cal y en el interior enlucidos con yeso.

PARTICIONES INTERIORES: Realizadas a base de ladrillo cerámico hueco de 4 cm enlucidos con yeso.

PATOLOGÍA: Humedad que asciende por capilaridad desde el terreno a los muros del edificio.

DESCRIPCIÓN: En los paramentos interiores enlucidos de yeso se producen manchas de humedad, pérdida de pintura y pérdida de agarre en las piezas del rodapié.

En los paramentos de alicatado en cocina, la humedad asciende a través del muro hasta sobrepasar el alicatado, provocando desconchamientos, manchas de humedad y algún abombamiento del alicatado.



ESTUDIO FOTOGRÁFICO



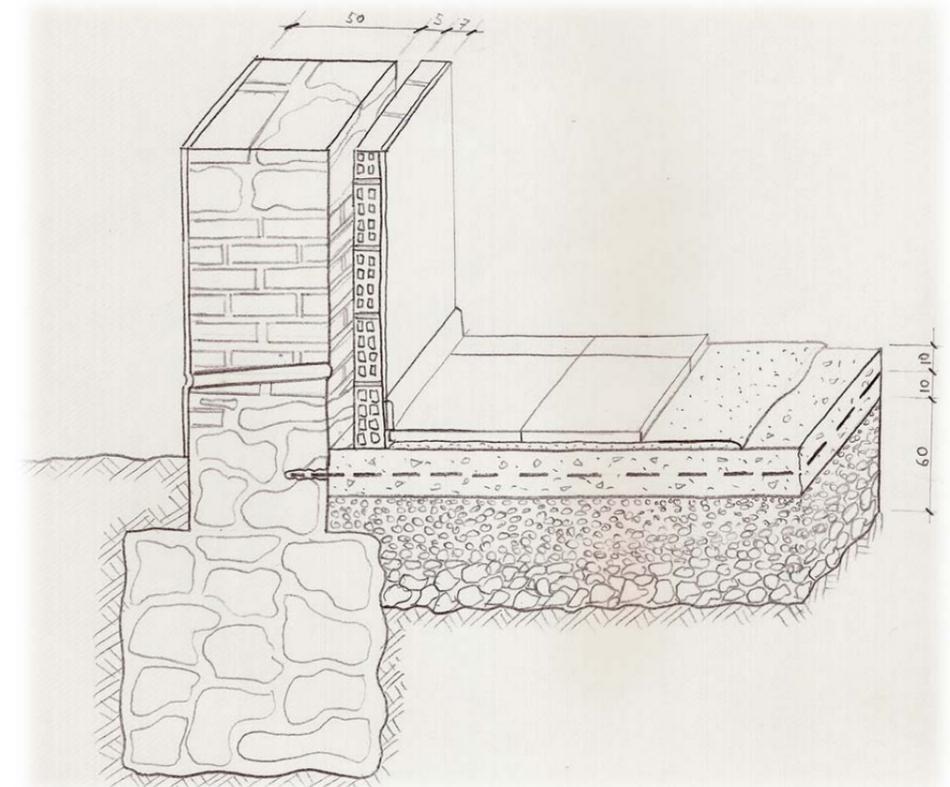
POSIBLES CAUSAS

- Hay una gran cantidad de humedad en el terreno debido a la proximidad de terrenos de cultivo.
- Anexo a la fachada con acceso desde la cocina hay un pozo que en su día fue utilizado como principal fuente de abastecimiento de agua para la alquería, y hoy en día aún posee.
- Esta humedad asciende por capilaridad desde la cimentación, a través de los muros arrastrando sales minerales que afectan a los elementos de arcilla, morteros de cal, enlucido de yeso y pinturas de interior.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se propone la eliminación de las humedades mediante el siguiente sistema:

- 1) Se retiran las baldosas con mosaicos cerámicos, manteniéndolas en un lugar seguro para la posterior recolocación.
- 2) Picado del enlucido interior en todas las partes afectadas y mínimo hasta 1,5 metros de altura.
- 3) Vaciado del terreno hasta cota -0,80 metros.
- 4) Relleno con 0.60 metros de gravas de mayor a menor granulometría. Aplicación de grava seca en función de drenaje. (posibilidad de añadir red de desagües)
- 5) Realización de una solera de 20cm. (10cm hormigón, lamina impermeabilizante, 10 cm hormigón)
- 6) Perforaciones en el muro cada 50 cm
- 7) Trasdosado del muro con ladrillo hueco 24x11x7, formando una cámara ventilada entre el muro y el trasdosado, evitando la caída de mortero en la cámara.
- 8) Colocación de las baldosas retiradas anteriormente.
- 9) Enlucido mediante mortero de yeso del trasdosado.



FICHA PATOLOGICA Nº:03

ELEMENTO CONSTRUCTIVO AFECTADO: MUROS P1 Y REVOLTONES

PATOLOGÍA: HUMEDADES

CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y MANIFESTACIÓN PATOLÓGICA

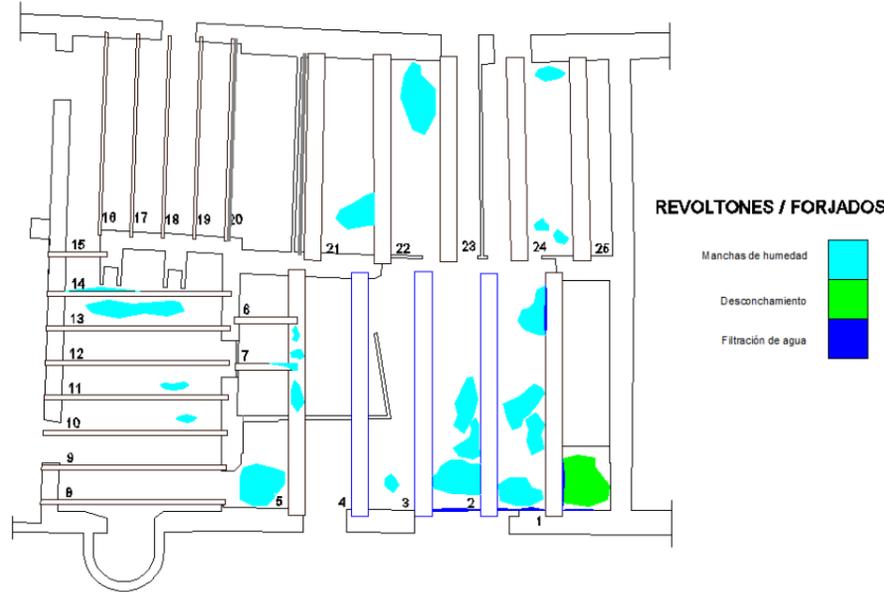
MUROS: Compuestos por mampuestos de piedra y ladrillo macizo cogidos con mortero de cal. Paramentos en el exterior enlucidos con cal y en el interior enlucidos con yeso.

REVOLTONES: Realizados a una rosca de ladrillo y enlucidos con mortero de yeso.

CUBIERTA: Compuesta por teja árabe cogida con mortero sobre ladrillo. Estos descansan sobre parecillos y correas.

PATOLOGÍA: Manchas de humedad provocadas por la falta de estanqueidad y rotura en algunas zonas de la cubierta.

DESCRIPCIÓN: La falta de estanqueidad de la cubierta provoca fuertes humedades sobre los muros y las cabezas de viguetas. Estas humedades que filtran por los muros descenden hasta llegar al forjado de planta baja, afectando a los revoltones y produciendo manchas de humedad en ellos.



POSIBLES CAUSAS

- Falta de estanqueidad de la cubierta provocada por rotura de tejas, debido al paso del tiempo, a los continuos ciclos de dilatación y contracción.
- Filtraciones de agua a través de la cubierta.
- Filtraciones de agua provenientes de cubierta a través del muro.
- Filtraciones de agua provenientes de cubierta a través del mortero del forjado de planta primera.

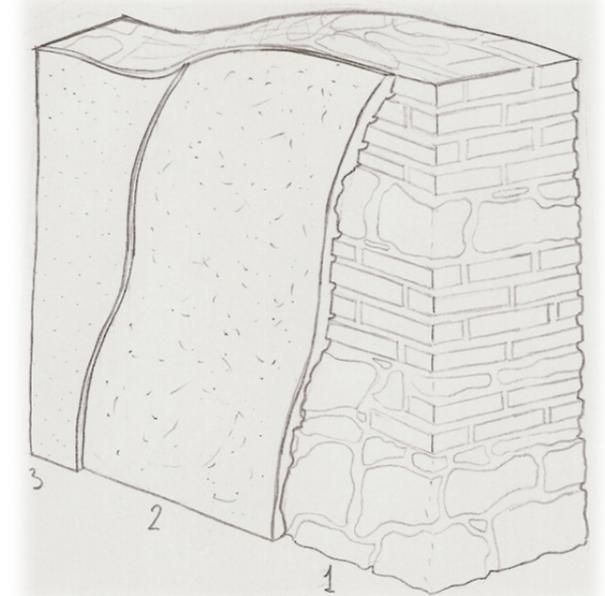
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Los muros de planta primera:

- 1) Se pica el revestimiento e incluso mortero de agarre afectados por la humedad.
- 2) Se deja un periodo de tiempo para que exuden toda la humedad (mientras se realiza la nueva cubierta)
- 3) Se rellenan las zonas faltantes con mortero de cal y se enlucen con mortero de yeso.

La estanqueidad de la cubierta se resolverá en otra ficha patológica. (Ficha. 04)

Las viguetas se resolverán en otra ficha patológica. (Ficha. 06 y 07)

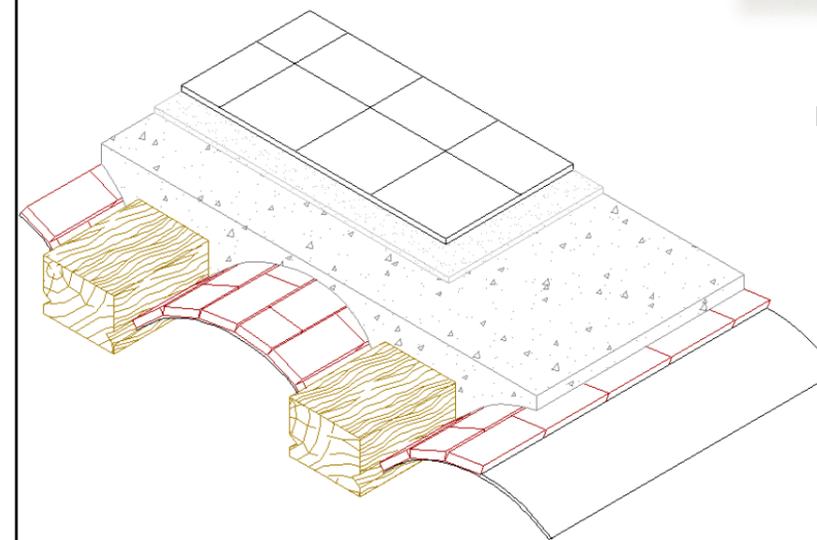


ESTUDIO FOTOGRÁFICO



Los revoltones:

- 1) Se pica el revestimiento de yeso en las zonas afectadas por la humedad y que contienen manchas.
- 2) Se repondrán los ladrillos de los revoltones que estén afectados por la humedad con desconchamientos y exfoliaciones, cogiéndolos con mortero de yeso.
- 3) Se deja un periodo de tiempo para que exuden toda la humedad.
- 4) Se enlucen con mortero de yeso.





FICHA PATOLÓGICA Nº: 04

ELEMENTO CONSTRUCTIVO AFECTADO: CUBIERTA

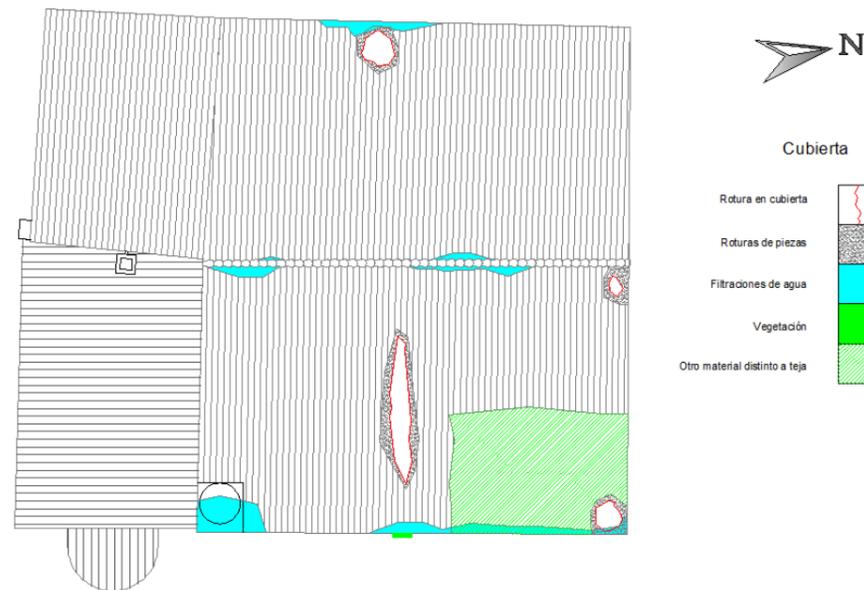
PATOLOGÍA: FALTA DE ESTANQUEIDAD

CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y MANIFESTACIÓN PATOLÓGICA

CUBIERTA: Compuesta por teja árabe cogida con mortero sobre ladrillo. Estos descansan sobre parecillos y correas.

PATOLOGÍA: Roturas de material, cambios de material, filtraciones.

DESCRIPCIÓN: Existen roturas del material de cubierta provocando filtraciones de agua. Este hecho provocó en una etapa determinada la colocación de una lámina de fibrocemento en una zona de la cubierta.



POSIBLES CAUSAS

- Rotura de tejas, debido al paso del tiempo, a los continuos ciclos de dilatación y contracción dando paso a una falta de evacuación de las aguas.
- Movimiento y levantamiento de las tejas provocado por algún golpe de viento que ha dado lugar a un hueco causando filtraciones de agua y provocando la aparición de humedad.
- El hecho de que distintos insectos, pájaros y otros animales, hayan encontrado hueco para hacer su nido, panal etc, ha provocado que parte de las tejas, bajo las cuales anidaron, se rompieran o movieran, perjudicando el adecuado funcionamiento de la cubierta.
- Como la cubierta esta realizada con pares de madera, el deterioro de estas por el ataque de xilófagos y pudriciones, ha provocado que se hayan tenido que hacer reparaciones y apaños manuales.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Para el correcto funcionamiento de la estanqueidad de la cubierta, y una mejor consolidación con respecto a los muros se procederá a realizar lo siguiente:

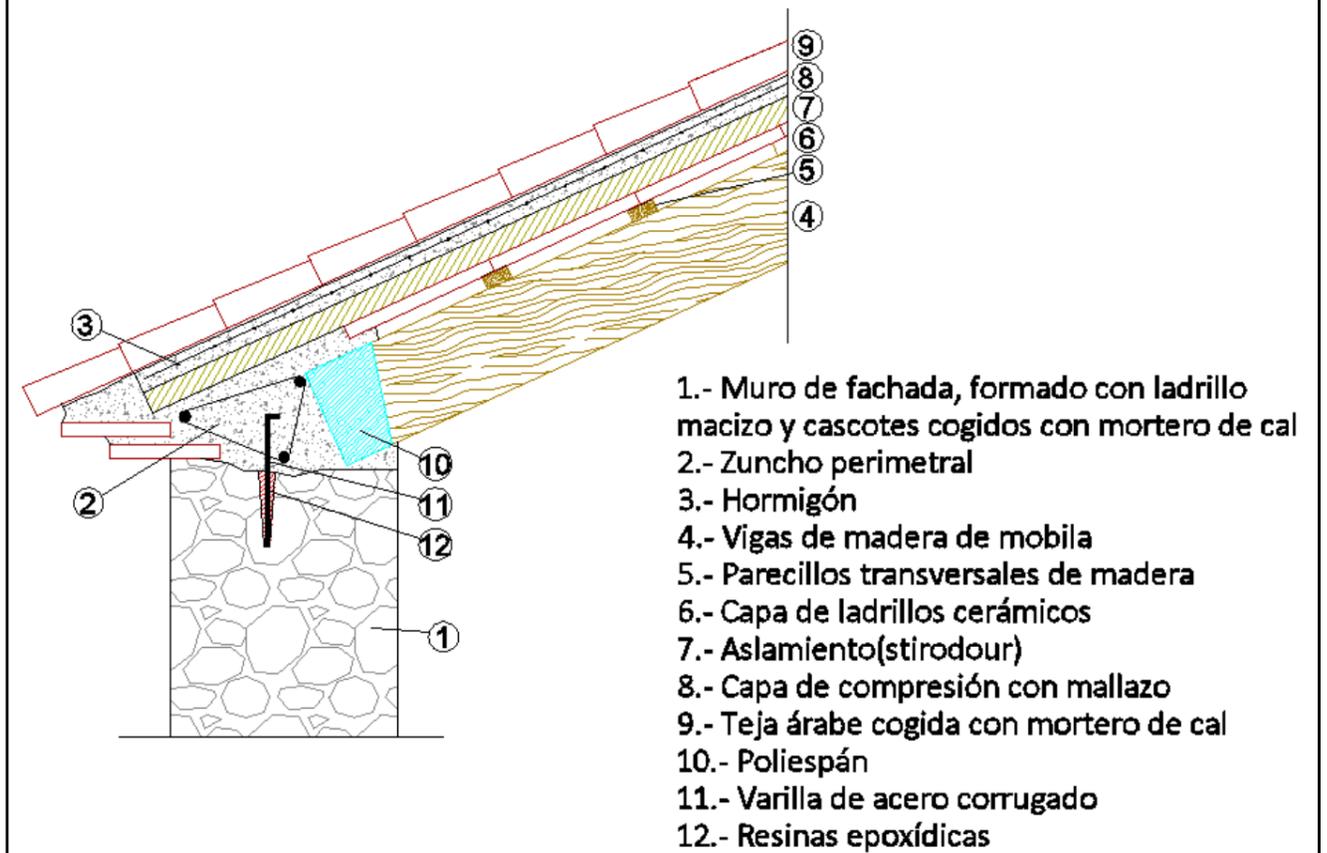
- 1) Retirada de cubierta antigua. Eliminación de todas las tejas con roturas o agrietamientos y limpieza de las que tengas vegetaciones. Las tejas que se puedan reutilizar se volverán a colocar pero en función opuesta: las que antes eran cobija pasarán a formar los ríos y al revés. Para la falta de teja se traerán tejas de derribo en buen estado.
- 2) Retirada del fibrocemento (mediante un equipo especial).
- 3) Se retirarán los trozos de amianto y se sustituirán por teja.
- 4) Picado y descombrado perimetral de la cornisa.
- 5) Realización de perforaciones en cabezas de correas con patologías para la posible extracción de estas. Las existentes se remplazarán por las nuevas correas.
- 6) Colocación de armaduras transversales con función de zunchado y de varillas corrugadas cada 50cm en la cornisa, para hacer de nexo de unión entre el zuncho perimetral y el muro existente.
- 7) Protección de las cabezas de correa con oxiasfalto y colocación de poliespan a ambos lados de las cabezas.
- 8) Hormigonado del zuncho
- 9) Colocación de parecillos, una capa de ladrillos entre estos y sobre ellos una capa de 5cm de aislamiento (stirodour).
- 10) Capa de compresión con mallazo mediante hormigón arlita.
- 11) Colocación de las tejas mediante mortero de cal 1:8

ESTUDIO FOTOGRÁFICO





PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



FICHA PATOLÓGICA Nº:05

ELEMENTO CONSTRUCTIVO AFECTADO: MUROS P1 Y REVOLTONES

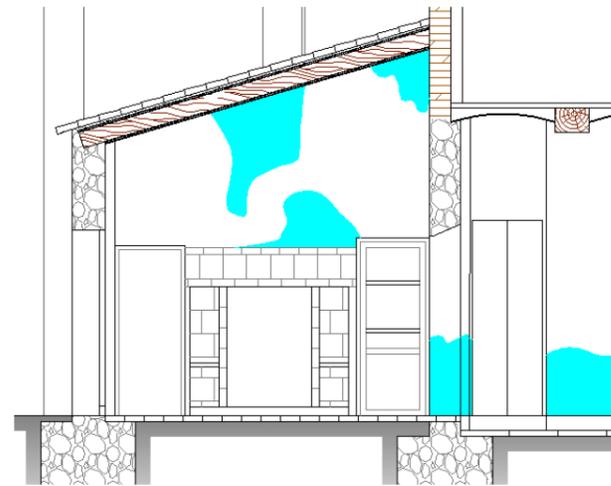
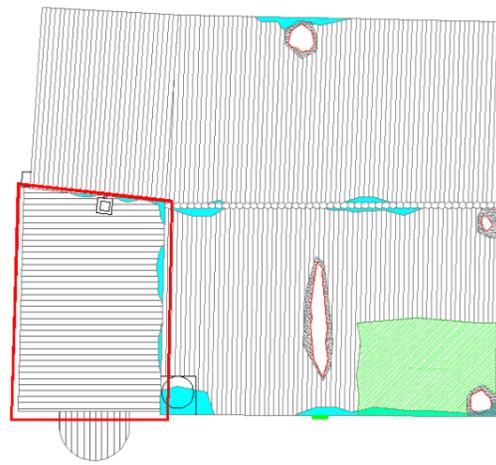
PATOLOGÍA: HUMEDADES

CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y MANIFESTACIÓN PATOLÓGICA

CUBIERTA: Compuesta por teja árabe cogida con mortero sobre un entramado de cañizo, el cual descansa sobre unas viguetas que aportan la pendiente. Debajo de las viguetas se dispone de un falso techo inclinado, formado por cañizo y yeso.

PATOLOGÍA: Filtraciones de agua de lluvia a través del tejado.

DESCRIPCIÓN: Las filtraciones han dañado el falso techo y la parte superior de los muros.



ESTUDIO FOTOGRÁFICO



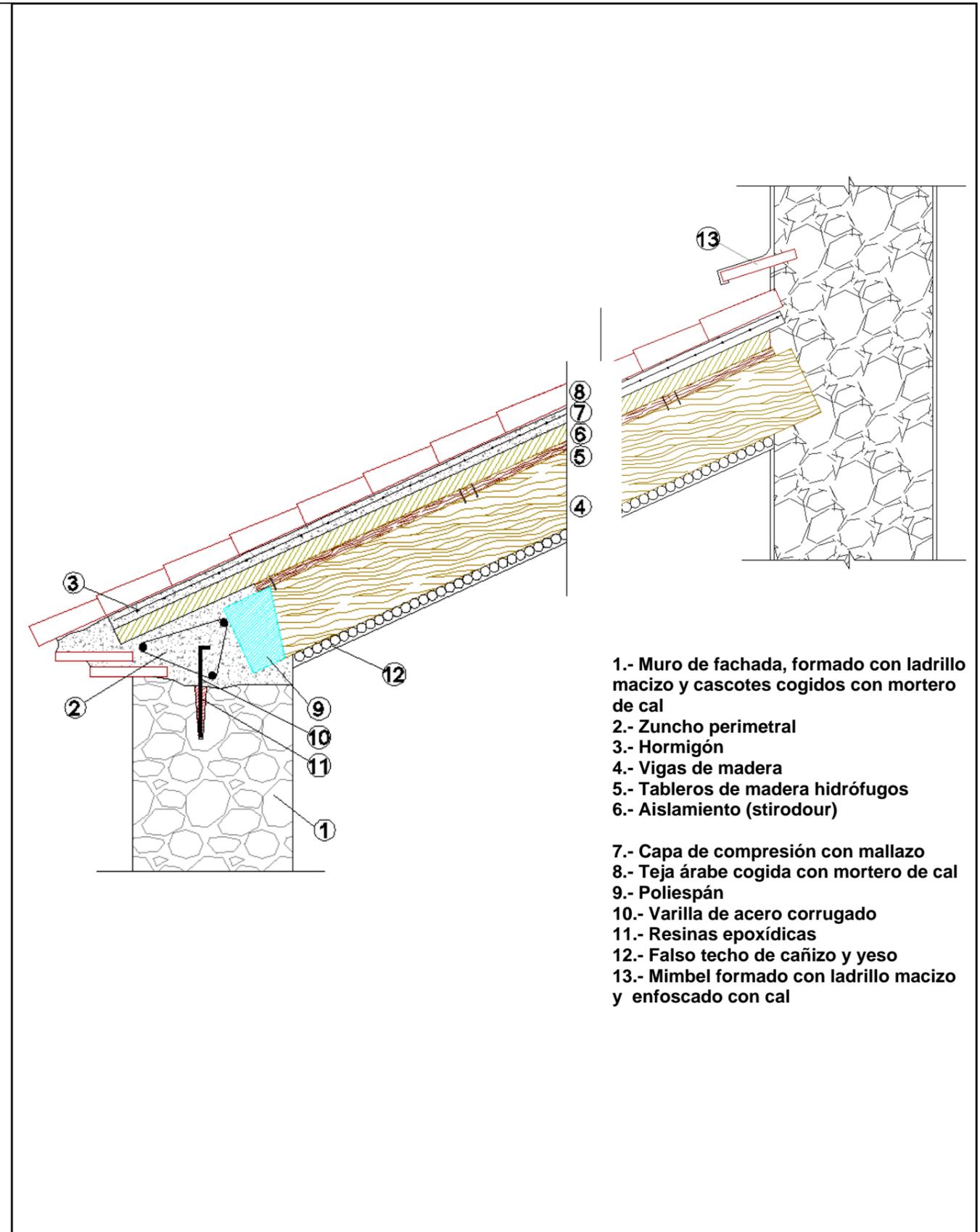
POSIBLES CAUSAS

- Rotura de tejas, debido al paso del tiempo, a los continuos ciclos de dilatación y contracción dando paso a una falta de evacuación de las aguas.
- Movimiento y levantamiento de las tejas provocado por algún golpe de viento, ya que al estar solapadas entre sí, y sujetas por su propio peso, ha dado lugar a este desplazamiento, dejando un hueco que cuando llueve facilita que se filtre el agua, apareciendo la humedad en la zona.
- El hecho de que distintos insectos, pájaros y otros animales, hayan encontrado hueco para hacer su nido, panal etc, ha provocado que parte de las tejas bajo las cuales anidan se rompieran o movieran, perjudicando el adecuado funcionamiento de la cubierta.
- Falta de algún tipo de mimbel en el encuentro con el paramento vertical.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Para el correcto funcionamiento de la estanqueidad de la cubierta, y una mejor consolidación con respecto a los muros se procederá a realizar lo siguiente:

- 1) Retirada de cubierta antigua. Eliminación de todas las tejas con roturas o agrietamientos y limpieza de las que tengan vegetaciones. Las tejas que se puedan reutilizar se volverán a colocar pero en función opuesta: las que antes eran cobija pasarán a formar los ríos y al revés. Para la falta de teja se traerán tejas de derribo en buen estado.
- 2) Picado y descombrado perimetral de la cornisa.
- 3) Colocación de armaduras transversales con función de zunchado y de varillas corrugadas cada 50cm, para hacer de nexo de unión entre el zuncho perimetral y el muro existente.
- 4) Protección de las cabezas de vigueta con oxiasfalto y colocación de poliespan a ambos lados de las cabezas, para permitir algún giro o movimiento de éstas.
- 5) Hormigonado del zuncho.
- 6) Colocación de tableros de madera hidrófugos claveteados a las viguetas y sobre ellos una capa de aislamiento de 5cm (stirodur)
- 7) Capa de compresión con mallazo mediante hormigón arlita.
- 8) Colocación de las tejas mediante mortero de cal, dosificación pobre (1:8).
- 9) Reconstrucción del falso techo con cañizo y yeso o con placas de cartón-yeso.
- 10) Formación de mimbel con ladrillo cerámico macizo en el encuentro con paramento vertical.



- 1.- Muro de fachada, formado con ladrillo macizo y cascotes cogidos con mortero de cal
- 2.- Zuncho perimetral
- 3.- Hormigón
- 4.- Vigas de madera
- 5.- Tableros de madera hidrófugos
- 6.- Aislamiento (stirodour)
- 7.- Capa de compresión con mallazo
- 8.- Teja árabe cogida con mortero de cal
- 9.- Poliespán
- 10.- Varilla de acero corrugado
- 11.- Resinas epoxídicas
- 12.- Falso techo de cañizo y yeso
- 13.- Mimbel formado con ladrillo macizo y enfoscado con cal

FICHA PATOLÓGICA Nº:08 ELEMENTO CONSTRUCTIVO AFECTADO: FORJADO CORRAL/CAMBRA PATOLOGÍA: RESISTENCIA INSUFICIENTE

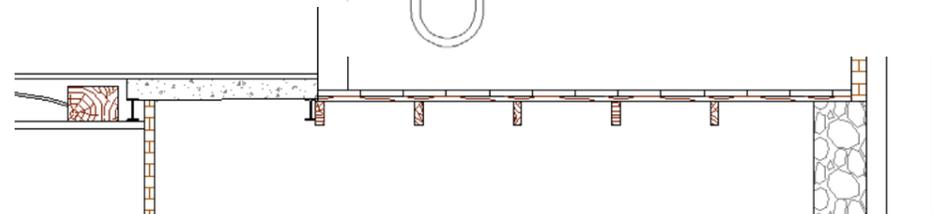
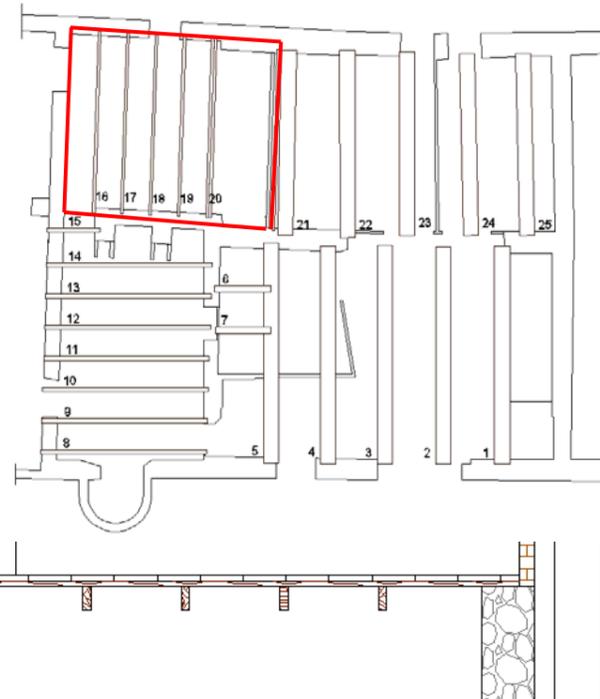
CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y MANIFESTACIÓN PATOLÓGICA

FORJADO: Está compuesto por viguetas de madera de 0,06 x 0,17 m dispuestas con un intereje de 70 cm y con una luz de 5 m. Sobre estas descansan perpendicularmente unos cabirones de madera de 0,06 x 0,04 m (el inter-eje de éstos depende de las dimensiones de los ladrillos). Sobre los cabirones se disponen ladrillos macizos de 4 cm de espesor y de dimensiones variables. Para rematar existe una capa de mortero de cal de 1 cm, la cual ha perdido parte de la sección debido al desgaste.

Un tramo del forjado está formado por una pequeña losa de hormigón armado de 1,30 m de ancho que descansa sobre 2 IPNs 150.

PATOLOGÍA: La precaria configuración del forjado no responde con suficiente resistencia a las cargas.

DESCRIPCIÓN: No se aprecia ningún tipo de lesión derivada, ya que solo ha sido utilizado para almacenar y secar cereales, sin sobrecargarlo desmesuradamente.



POSIBLES CAUSAS

- El forjado fue concebido para uso de almacenamiento y secado de cereales.
- No formaba parte de la configuración inicial y fue añadido a posterior, con los problemas de traba e interacción con los elementos ya existentes.
- El paso del tiempo ha mermado su capacidad resistente.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Posibles soluciones de refuerzo:

- Utilizar el forjado existente como encofrado perdido y realizar una losa de HA anclada a los muros mediante mecinales.
- Refuerzo de forjado con capa de hormigón ligero solidaria con las viguetas y el muro.
- Refuerzo del forjado con una capa de yeso y cañas solidaria con las viguetas y el muro, mediante varillas de fibra de vidrio. (Solución adoptada)

Motivaciones para la solución adoptada:

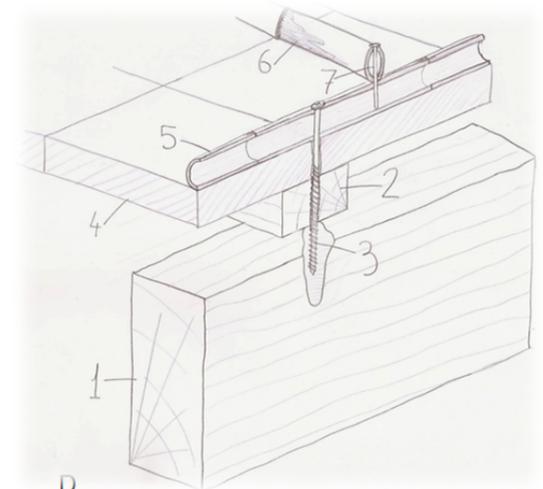
- El hormigón es un material impropio de este tipo de construcciones, al contrario que el yeso.
- El yeso, al igual que la caña común, es mucho más económico y menos agresivo para el medio.
- El yeso es mucho más ligero. Una capa pesada de hormigón, puede convertirse en un problema.
- El inconveniente es que la humectación del yeso disminuye su capacidad resistente hasta un 50%, pero se calculara para que resista con el 50% de su capacidad.

ESTUDIO FOTOGRÁFICO



Procedimiento constructivo:

- 1) Apuntalamiento del forjado.
- 2) Se dispondrán cañas paralelas a las viguetas (cada 70cm.), ancladas a éstas mediante tirafondos inoxidables (1.1), que unirán caña, cabirón y vigueta (15cm). Solapando las cañas si no tienen suficiente longitud.
- 3) Se colocarán un segundo entramado de cañas (formando, junto con las anteriores, una cuadrícula de 70 x 25 cm, aprox.), estas se clavetearán a las primeras con clavos de acero inoxidable (2.1).



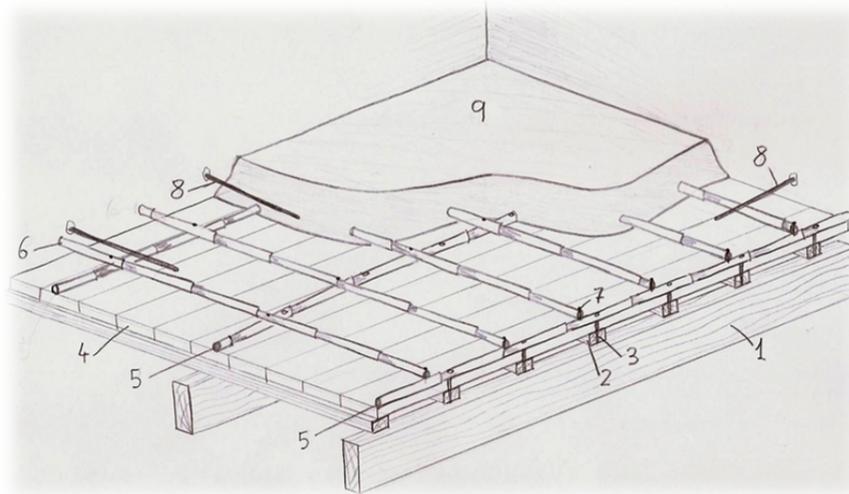
- D
e
detalle anclajes:
- 1.- Viga
 - 2.- Cabirón
 - 3.- Tirafondo de acero inoxidable de 15 cm.
 - 4.- Solera de ladrillo
 - 5.- Caña paralela a la vigueta (cada 70 cm.)
 - 6.- Caña paralela a los cabirones (cada 25 cm.)
 - 7.- Clavo de acero inoxidable



PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

- 4) Se anclaran, mediante resinas en el perímetro del muro, varillas de fibra de vidrio cada 50 cm, para solidarizar los esfuerzos con el muro.
- 5) Se extenderá una capa de yeso con dosificación 1 de yeso 0,5 de agua (que es la que ofrece mayor resistencia $\approx 150 \text{ N/mm}^2$).

-Cogemos como referencia el cálculo de un forjado con revoltones y viguetas con la mismas dimensiones; los cálculos indican una capa de yeso de 6,05 cm. Al poseer de 10 cm de desnivel entre el forjado de viguetas y la losa de hormigón, se aplicará una capa de compresión de 10 cm que, además de incrementar la capacidad, nivelará los dos forjados, permitiendo la colocación uniforme del pavimento.

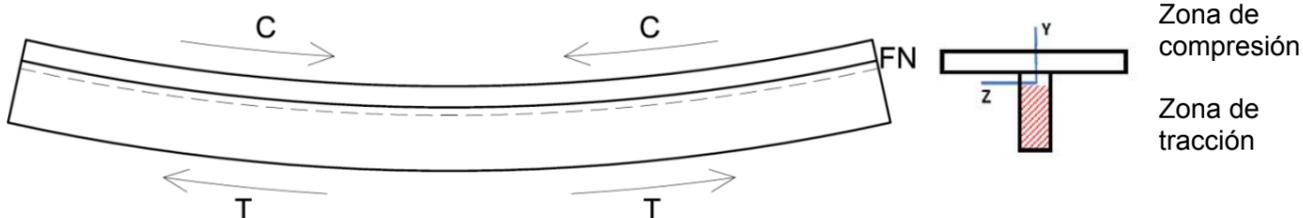


Detalle refuerzo de forjado:

- | | |
|--|---|
| 1.- Viga | 6.- Caña paralela a los cabirones (cada 25 cm.) |
| 2.- Cabirón | 7.- Clavo de acero inoxidable |
| 3.- Tirafondo de acero inoxidable de 15 cm. | 8.- Varillas de fibra de vidrio ancladas al muro con resinas epoxídicas |
| 4.- Solera de ladrillo | 9.- Capa de yeso de 10 cm. |
| 5.- Caña paralela a la vigueta (cada 70 cm.) | |

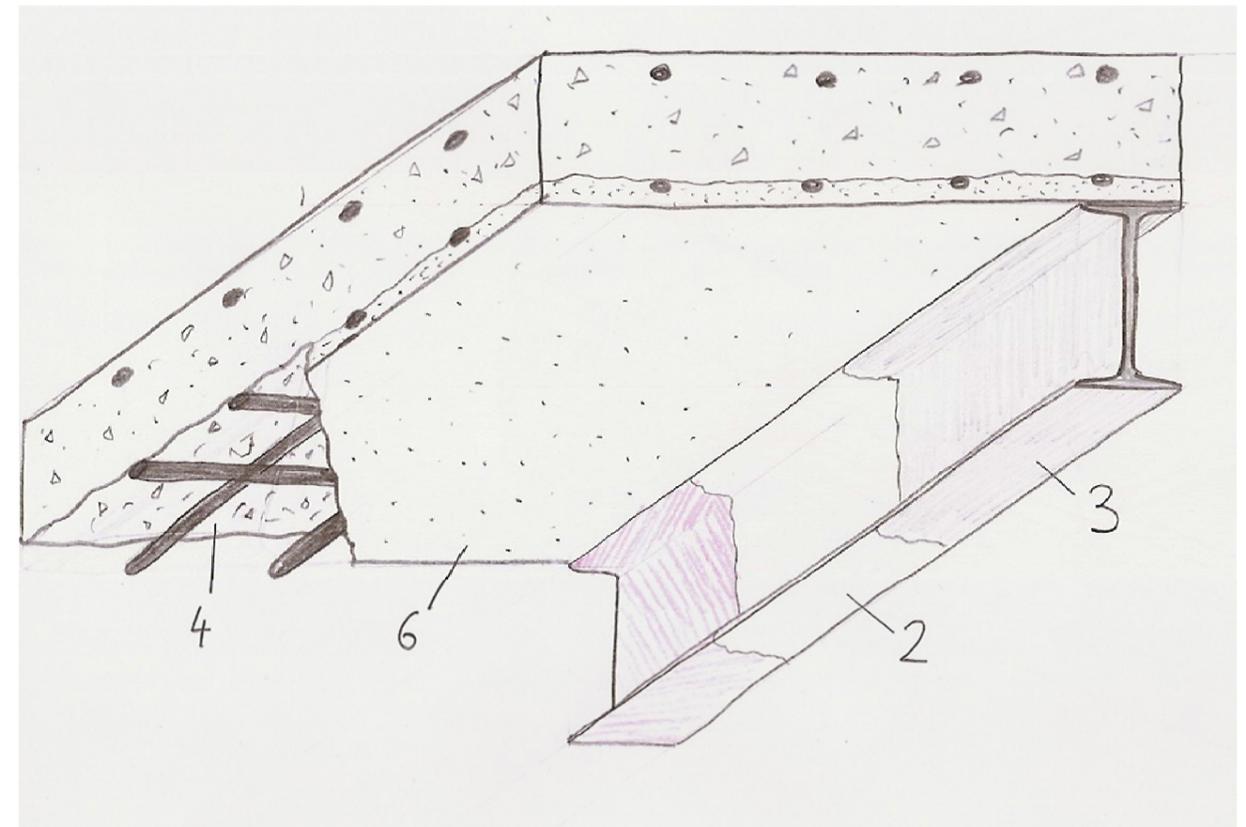
Funcionamiento del refuerzo:

- Tomando como unidad una viga de madera; la capa de yeso, trabaja solidariamente con la vigueta, funciona como una cabeza de compresión. El conjunto trabaja de forma de T.
- Aumentar la inercia de las viguetas.
- Actúa como una capa de reparto en todo el forjado.



Solución para la zona de losa de hormigón sobre IPNs:

- 1) Se ha comprobado que la capacidad resistente del elemento es adecuada.
- 2) Se pulirá la capa de óxido de los perfiles
- 3) Se aplicará un pasivizante.
- 4) Se devastará la parte inferior de la losa, descubriendo el armado.
- 5) Se retirará el óxido del armado.
- 6) Se enfoscará con mortero de cemento (con dosificación rica en cemento), produciendo una capa de recubrimiento del armado de al menos 3cm.
- 7) Opción de realizar un cajeadado de madera al perfil metálico visto.



FICHA PATOLÓGICA Nº:9

ELEMENTO CONSTRUCTIVO AFECTADO: ESCALERA

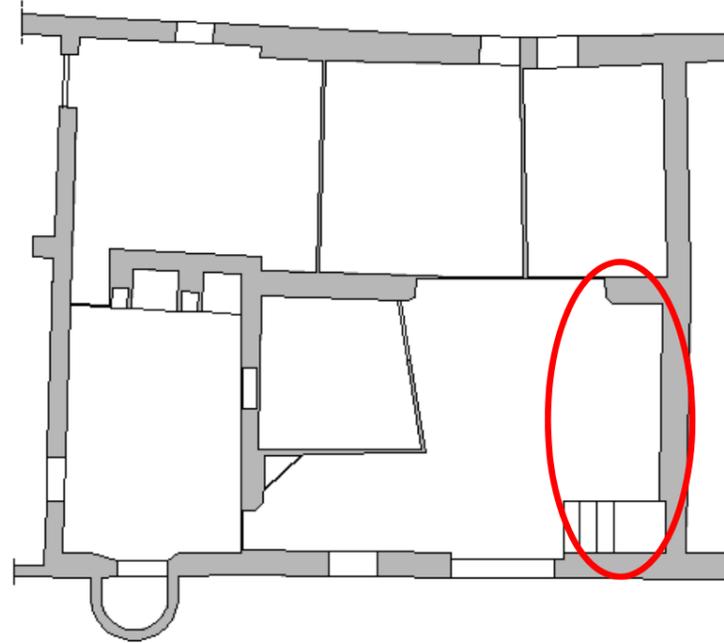
PATOLOGÍA: DIVERSAS

CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y MANIFESTACIÓN PATOLÓGICA

ESCALERA: Escalera de dos tramos rectos con un breve rellano en esquina realizada con una rosca de ladrillo enlucido de yeso y con un cuerpo relleno de cascotes de piedra y grava con mortero de baja compacidad. Los escalones tienen como material de superficial losillas de piedra.

PATOLOGÍAS: Grietas, pudrición de la madera, desgaste del pavimento, desconchamiento, manchas de humedad en el paramento vertical y mal estado del encuentro entre la barandilla y la fábrica de ladrillo.

DESCRIPCIÓN: Padece un agrietamiento acentuado verticalmente a través del murete de ladrillo que hace función de barandilla en la planta primera. También aparece otra grieta diagonal en la parte recayente a la entrada-recibidor en la fábrica de ladrillo. La viga que hace de zuncho en el hueco de escalera esta totalmente podrida. Sufre un desconchamiento tanto en el trozo del revoltón como en el murete de ladrillo. Hay un desgaste considerable en el pavimento y la unión entre la fábrica de ladrillo y la barandilla ha provocado una pérdida de material de la partición, apareciendo fisuras en los alrededores.

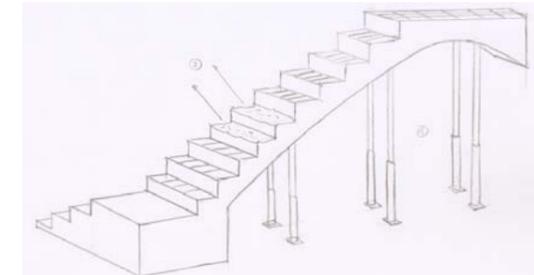


POSIBLES CAUSAS

- Principalmente el desgaste por el paso del tiempo.
- Humedades y filtraciones de agua han posibilitado la aparición de grietas, desconchamientos, y facilitado la pudrición de la viga.
- La incompatibilidad de materiales en el caso de la barandilla metálica con la fábrica de ladrillo.

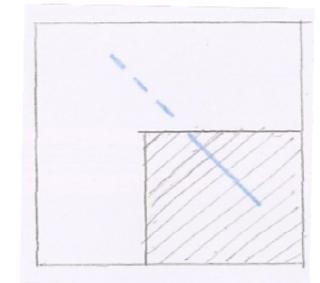
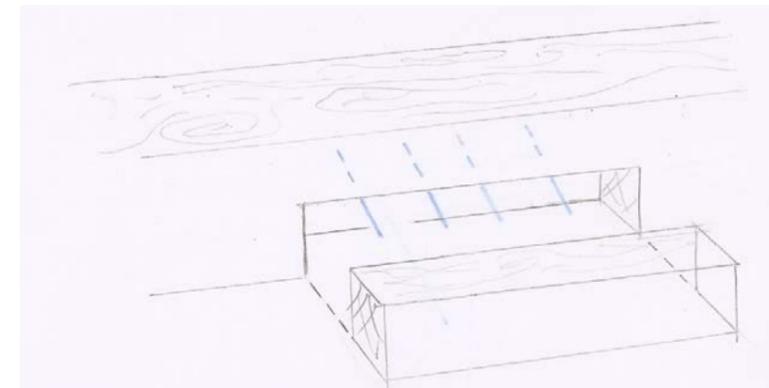
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

- 1) Apuntalar la escalera y la viga 1.
- 2) Picar y demoler la barandilla de obra de planta primera debido a su mal estado. Se demolerá también la fábrica de ladrillo dispuesta entre el recibidor y la escalera por dos motivos principales: poder reconstruir la zona de la barandilla y poder actuar con facilidad sobre la parte de la viga afectada que estaba embebida en la fábrica (dos zonas que se tenían que picar y volver hacer de nuevo de todas formas provocando la casi total demolición de la fábrica de ladrillo).
- 3) Retirar el pavimento existente



- 1- Apuntalamiento.
- 2- Retirada pavimento.

- 4) Intervenir sobre la viga: cortar toda la parte afectada por la pudrición y colocar una prótesis de madera laminada sujeta a la viga mediante varillas de fibra de vidrio colocadas con ayuda de resinas epoxi.



Sección transversal.

- 5) Reconstruir la partición con ladrillo hueco de dimensiones 24x11.5x7 (elección ligada a las dimensiones que encontramos en la escalera) y enlucido de yeso.
- 6) Colocar pavimento (baldosines de piedra de las mismas características y dimensiones).
- 7) Reconstruir la barandilla de obra de la parte superior con ladrillo hueco de dimensiones 24x11.5x7 y enlucido de yeso.
- 8) Colocar la barandilla existente con anclaje mediante taco químico (antes de su colocación, se aplicará un cepillado sobre la pintura existente, un tratamiento antioxidante y una capa de pintura metálica).
- 9) Aplicar capa de pintura.

ESTUDIO FOTOGRÁFICO





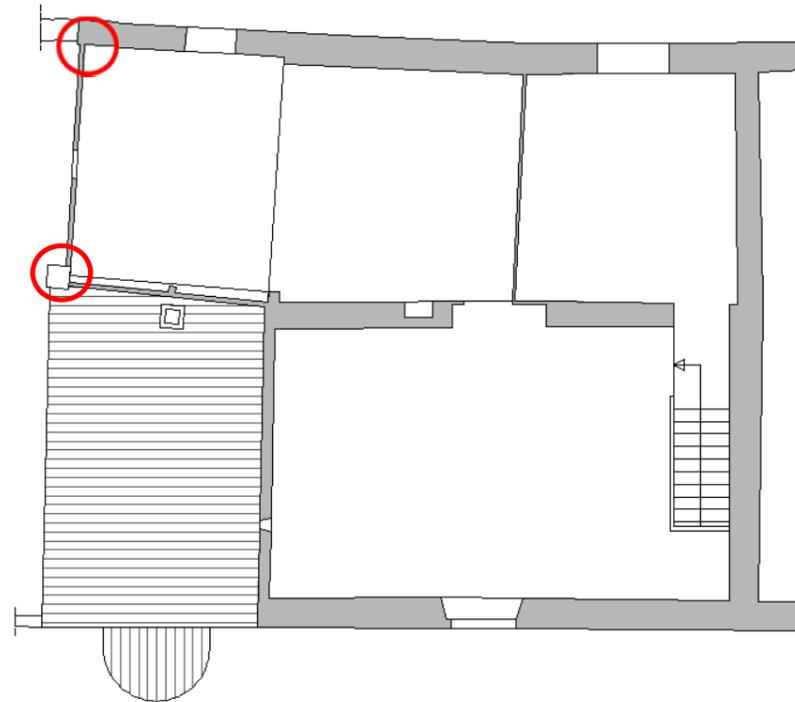
FICHA PATOLÓGICA Nº:10 ELEMENTO CONSTRUCTIVO AFECTADO: ESQUINA CAMBRA PATOLOGÍA: FALTA DE TRABAZÓN

CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y MANIFESTACIÓN PATOLÓGICA

PAREDES: Ejecutadas con ladrillo hueco de dimensiones 24x11.5x7 y ladrillo macizo de 24x11.5x3.

PATOLOGÍA: Falta de trabazón en el encuentro de las fábricas, en esquina.

DESCRIPCIÓN: Existen grietas importantes en las esquinas debido a la falta de unión de las fábricas de ladrillo.



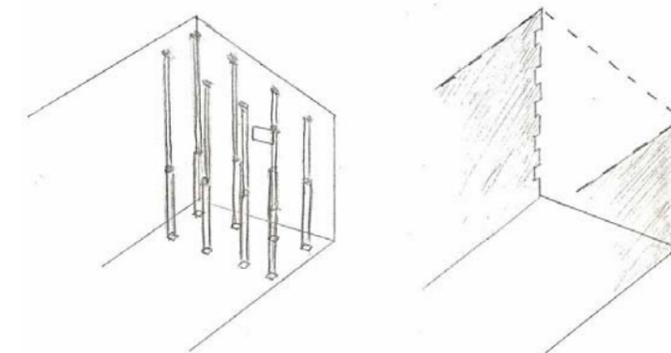
POSIBLES CAUSAS

- Mala ejecución del encuentro entre las fábricas de ladrillo
- Mala dosificación del mortero de agarre de los ladrillos
- Inexistencia de traba en las esquinas

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Esta intervención se realizará posteriormente al refuerzo de forjado de planta baja en esta misma zona.

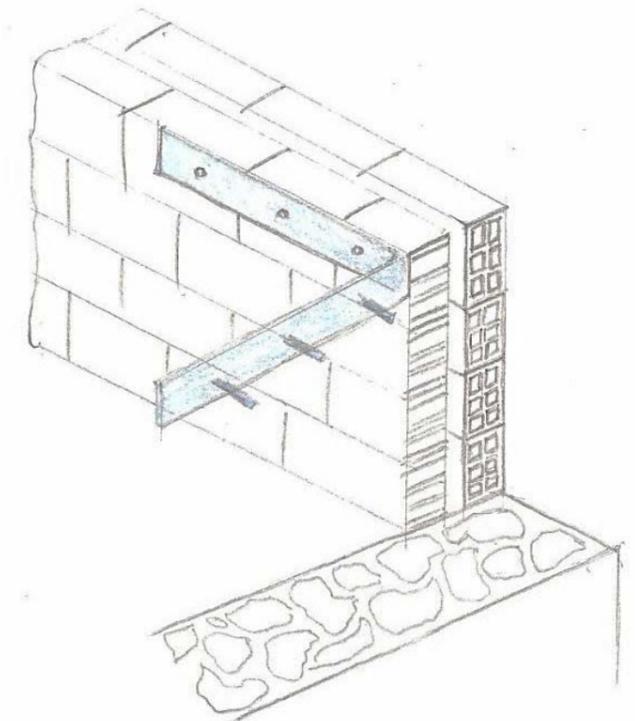
- 1) Apuntalar la cubierta de la zona de cambra afectada por el encuentro de esquina
- 2) Retirada del tabique efectuado con ladrillo hueco 24x11.5x7
- 3) Efectuar mechinales en el muro oeste para la correcta trabazón con la nueva fábrica.



ESTUDIO FOTOGRÁFICO



- 4) Reconstrucción de una nueva pared formada por ladrillo perforado, cámara de aire ventilada de 5cm de espesor y trasdosado de ladrillo hueco del siete.
- 5) Colocación de angulares metálicos (actúan como grapas para unir la fábrica con el muro y tener una mayor unión).
- 6) Enfoscado con mortero de yeso en el interior y exteriormente, mediante un enfoscado de mortero de cal.



FICHA PATOLÓGICA Nº: 11

ELEMENTO CONSTRUCTIVO AFECTADO: PAVIMENTOS

PATOLOGÍAS: ROTURAS Y DESGASTE

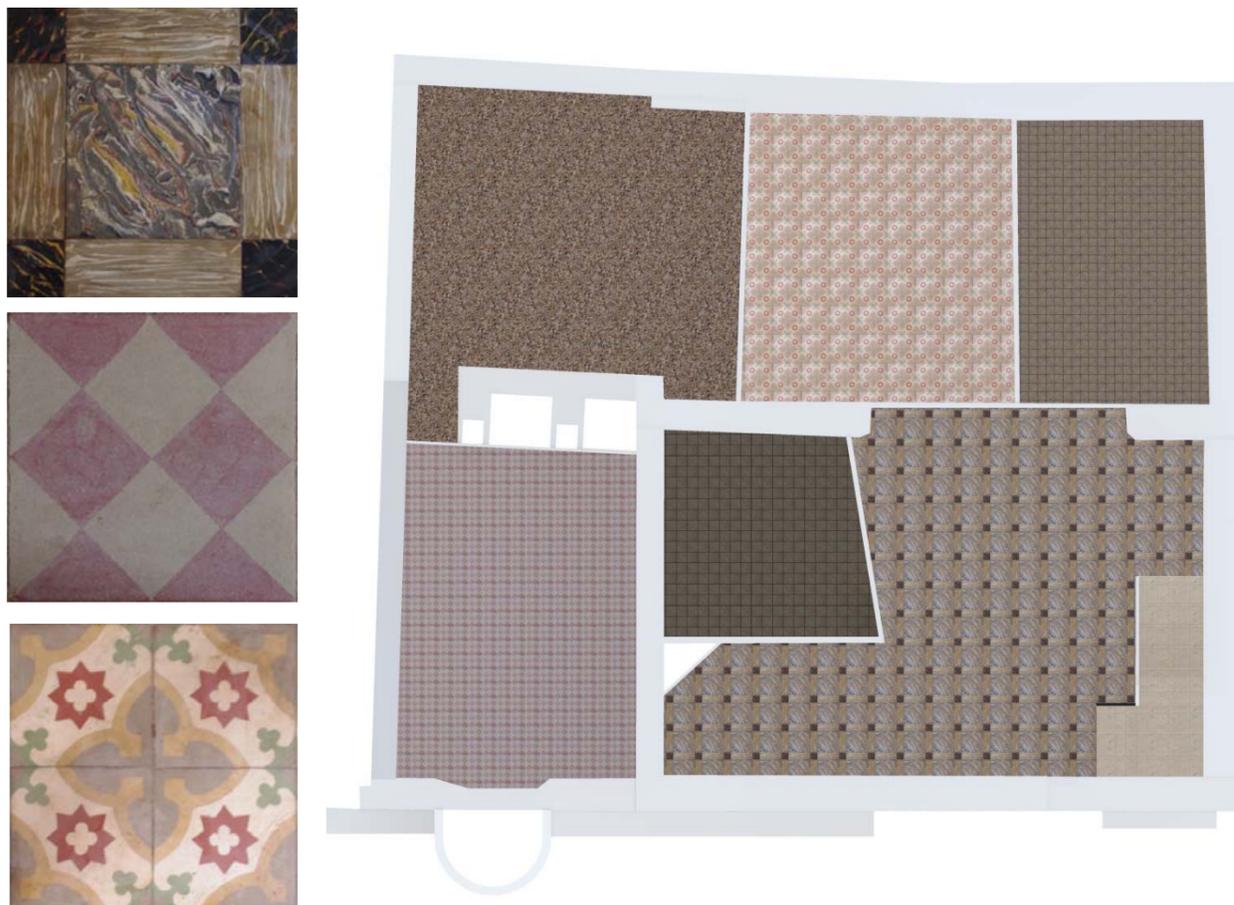
CARACTERIZACIÓN DEL ELEMENTO CONSTRUCTIVO Y MANIFESTACIÓN PATOLÓGICA

PAVIMENTOS: Existen diversos tipos de pavimentos y a la vez, diferentes materiales utilizados para tal fin. En planta baja la cocina, el hall y las habitaciones 2 y 3 cuentan con piezas cerámicas en las cuales existen cenefas o serigrafías y todas ellas crean un mosaico cuando se unen varias de estas. La habitación 1 y 4 y la escalera cuentan con baldosas de piedra. Las cambras tienen una superficie hormigonada y pulida que actúa como tal. La zona de la segunda cambra anexa, carece de dicha superficie de hormigón y tiene como material de acabado ladrillo macizo visto. Para finalizar, la cuadra carece totalmente de pavimento.

PATOLOGÍAS: Grietas, falta de material, deterioro del material.

DESCRIPCIÓN: En algunas zonas pavimentadas, el material sufre roturas o pérdidas parciales de las piezas que lo componen. También aparecen manchas blancas y pérdidas de color en los pavimentos cerámicos, debido a la aparición de sales solubles en la superficie ascendidas por capilaridad desde el terreno.

ESTUDIO FOTOGRÁFICO



POSIBLES CAUSAS

- Fundamentalmente el paso del tiempo que ha provocado un desgaste continuo.
- Alguna caída puntual de objetos pesados.
- La humedad ascendente desde el suelo por capilaridad, arrastrando sales solubles y depositándolas en la superficie.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

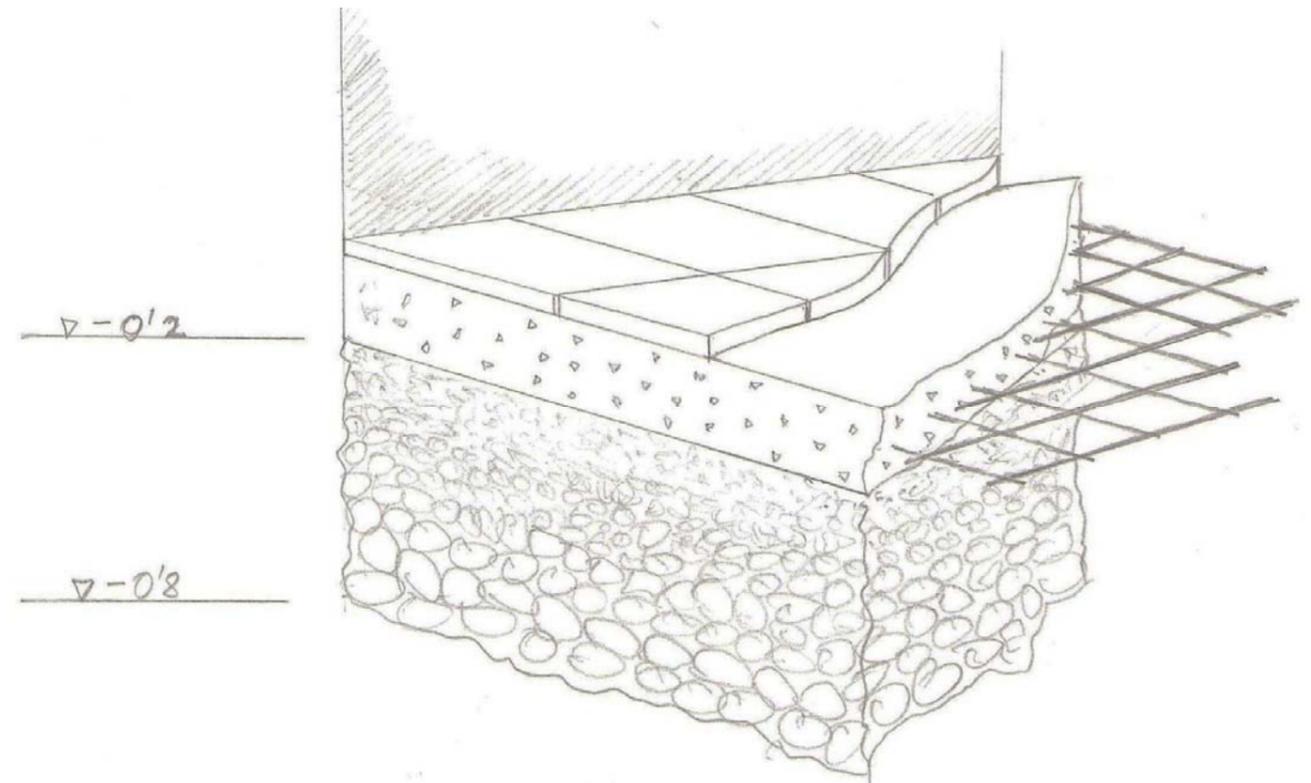
- 1) Se retirarán todas las piezas en mal estado, bien sea por roturas o por piezas faltantes en ellas. Dichas piezas se reemplazarán por otras creadas en un taller artesanal a partir de un modelo original.
- 2) La mayor parte de juntas ha perdido material, por lo que una vez colocadas las nuevas piezas, se volverá a aplicar material de sellado en juntas.

- La zona anexa de cambra, se estudiará en otra ficha.

- Las zonas con hormigón pulido se dejarán intactas, debido a que se conservan adecuadamente y la intervención pretende devolverle el estado original. Este tipo de pavimentación permitirá una futura aplicación de pavimento en caso de que el uso lo requiera.

- La cuadra :

- 1) Se excavará hasta una cota de -0.80 m
- 2) Relleno de gravas hasta cota -0.20 m. Aplicación de grava seca y de una mayor a menor granulometría.
- 3) Solera de hormigón de 20cm con mallazo intermedio.
- 4) Pavimento hidráulico





Conclusiones



El proyecto ha tratado de analizar y estudiar el estado patológico de la Alquería del Chufo en el barrio de Campanar de Valencia y atendiendo a la singularidad de la edificación, proponer soluciones a fin de recuperar la habitabilidad del edificio.

El estudio y análisis de la construcción tipo de la ha facilitado la comprensión de esta arquitectura tradicional valenciana. Desde esta base de apoyo y con los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera sobre temas constructivos y este último año también en temas patológicos, me he adentrado en el análisis patológico de la alquería del Chufo y sus posibles intervenciones. Dichas intervenciones siempre se han valorado desde una visión conservadora y sin contemplar ni atender al posible gasto que puedan llevar a cabo. Esto es un dato importante ya que al no ir ligado a un presupuesto ha permitido exponer las mejores soluciones pertinentes bajo mi punto de vista.

El principal problema que se ha apreciado son los daños causados por la humedad, tanto la originaria del suelo y que adquiere por capilaridad, como la procedente de la lluvia, que la mala conservación de la cubierta ha provocado, todo ello agravado por el paso del tiempo y la falta de un adecuado mantenimiento en las últimas décadas.

De los problemas reseñados en el proyecto si hubiese que priorizar acciones, propongo la reparación del tejado como la primera, pues las filtraciones de lluvia están afectando al sistema estructural de vigas y parecillos y cada vez más al abombamiento de los muros de carga. Lo ideal sería ejecutar una nueva cubierta como la propuesta a la vez que cambiar las vigas afectadas bien por humedad, pudriciones o pandeo.

En segundo término habría que minimizar la absorción por capilaridad desde el suelo en los muros de carga y paramentos interiores de la planta baja, actuando tal como se indica en el apartado correspondiente e intentando disipar la humedad existente. Sería muy importante una vez empezada la intervención, que antes de aplicar la solución propuesta se dejara un periodo de tiempo para la completa exudación de la humedad contenida en el muro.

La siguiente actuación sería sobre el forjado de la cuadra correspondiente al pavimento de la zona de cambra anexada. Actualmente, al estar deshabitada la alquería no existe peligro alguno al no tener que soportar nada, pero este no tiene ninguna capacidad resistente además de no tener capa de compresión, por lo que el paso por esa zona o el almacenaje de cualquier tipo de material o cosas esta totalmente ligado a su intervención.

Los siguientes pasos consistirían en asegurar las fábricas de la zona de cambra anexa, propiciándoles el correcto trabazón, solucionar el problema de pudrición que presenta la viga de la escalera y colocar una capa de compresión con su respectivo pavimento en la zona de cuadra para evitar un contacto directo con el terreno y ayudar a la disminución de las filtraciones por agua.

Como resumen decir que mediante una intervención sensata se puede conservar y mantener la habitabilidad de la alquería y dejarla en perfectas condiciones para un uso de vivienda. Su propietario debería ser una persona con ilusión de vivir en un espacio tradicional e histórico, rodeado de la pequeña huerta que hoy en día tenemos, y con ganas de disfrutar lo que ha sido y es la vida en la naturaleza.

En el trabajo realizado, este proceso me ha despertado una concepción de las cosas más conservadora en todo el ámbito histórico. Para la mayoría de gente, la construcción de nueva planta es lo que se llama edificación y arquitectura, y su concepto de trabajar en este campo solo lo concibe en estar a pie de obra dirigiendo macroproyectos. Su amigo, el hormigón, medicina que lo arregla todo. En cambio, existe todo un mundo en la rama de intervención y rehabilitación. No hay porque derribar edificios para hacer otros más bonitos, ya que seguramente los que tengamos en frente sean más bellos aunque no lo sepamos apreciar.





Bibliografía



Libros

- Del Rey Ainat, M. *“Arquitectura rural valenciana.”* Ed. Galerada, 2010
- Del Rey Ainat, M. y Al. *“Alquerías. Paisatge i arquitectura en l’horta.”* Consell Valencià de Cultura, 2002
- Del Rey Ainat, M. *“Arquitectura rural valenciana: tipos de casas dispersas y análisis de su arquitectura.”* Generalitat Valenciana, 1998
- Fernando Vegas – Camilla Mileto *“Aprendiendo a Restaurar. Un manual de restauración de la arquitectura tradicional de la Comunidad Valenciana.”*
- Mangué Alférez, I. *“Marxalenes: de alquería islámica a barrio de la ciudad de Valencia”.* Ayuntamiento de Valencia, 2001
- Seijo Alonso, F. *“Arquitectura rústica en la región valenciana”.*
- Valeri, J.M. *“Fitxes de rehabilitació”* 2º Edición. Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya.
- ITEC. *“Guia de tècniques i productes per a la rehabilitació.”*
- ITEC. *“Recomanacions per al reconeixement, la diagnosi i la terapia de sostres de fusta.”*
- Método Rehabimed. *“Arquitectura tradicional valenciana.”*
- Rehabimed. *“Guia Rehabimed para la rehabilitación de edificios tradicionales.”*

Publicaciones/Apuntes

- Revisión simplificada del plan general de Valencia; Catálogo de bienes y espacios protegidos. Generalitat de Valencia
- Revisión simplificada del plan general de Valencia; Catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza rural; Fichas Elementos Patrimoniales Suelo Urbano. Generalitat de Valencia
- Plan de acción territorial de protección de la huerta de Valencia; Fichas de elementos arquitectónicos. Generalitat de Valencia
- Plan de acción territorial de protección de la huerta de Valencia; Fichas de elementos de arquitectura hidráulica. Generalitat de Valencia
- Informe de alquerías. Biblioteca municipal de Valencia. Direcció General de Patrimoni Artístic
- Apuntes de la asignatura “Construcción 1” de la escuela Ingeniería de la edificación
- Apuntes de la asignatura “Construcción 6” de la escuela Ingeniería de la edificación
- Apuntes de la asignatura “Intervención en construcciones históricas” de la escuela Ingeniería de la edificación

Enlaces web

- www.catastro.meh.es
- www.propamsa.es
- www.proesval.com
- www.campanar.net
- www.econstruccio.com
- www.goolzoom.es
- www.maps.google.es
- www.campanar.net