

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería de Leonart

P.F.G. en colaboración con ProyCo - curso 2012-2013



PROYECTOS RESIDENCIALES. INTERVENCIÓN Y OBRA NUEVA.
ESTUDIO TIPOLÓGICO Y CONSTRUCTIVO DE LA VIVIENDA TRADICIONAL.

Titulación: GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA

Modalidad: Científico-Técnico

Redactor del Proyecto: José Manuel Durá Aparicio

Directores académicos del Proyecto: Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.	03	2.5 TRABAJOS A REALIZAR PARA EL CAMBIO DE USO.	63
2. OBJETIVO DEL TRABAJO. METODOLOGÍA, FUENTES Y RECURSOS.	04	2.6 TRAMITACIONES.	71
2.1 OBJETIVO DEL TRABAJO	04	2.7 URBANISMO.	72
2.2 METODOLOGÍA	04	2.8 NORMATIVA DE APLICACIÓN.	75
2.3 FUENTES Y RECURSOS	11	Anexos	81
3. DESARROLLO DEL CONTENIDO	12	Anexo 1. PLANOS DEL EDIFICIO ACTUAL	82
Parte 0. PREÁMBULO	13	Anexo 2. PLANOS DE LA PROPUESTA DE CAMBIO DE USO	109
0.1 ALQUERÍA. DEFINICIÓN, EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y TIPOS.	14	Anexo 3. CÁLCULO ESTRUCTURAL	139
0.2 HISTORIA DE CAMPANAR	18	Anexo 4. FICHA CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL.	143
0.3 ENTORNO: ACEQUIAS	19	4. GALERÍA FOTOGRÁFICA	146
Parte 1. ESTUDIO DEL EDIFICIO	23	5 VALORACIÓN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.	147
1.1 INTRODUCCIÓN. LOCALIZACIÓN. DATOS CATASTRALES.	24	6 BIBLIOGRAFÍA.	148
1.2 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.	26		
1.3 DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO.	36		
1.4 HISTORIA DE LA ALQUERÍA. ANÁLISIS EVOLUTIVO.	52		
1.5 ÁRBOL GENEALÓGICO.	54		
Parte 2. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO	55		
2.1 INTRODUCCIÓN.	56		
2.2 NUEVO USO.	56		
2.3 PROGRAMA DE NECESIDADES.	56		
2.4 COMUNICACIÓN VERTICAL.	58		

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

El presente PROYECTO FINAL DE GRADO pertenece a la titulación de Grado en Arquitectura Técnica, de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación (E.T.S.I.E.), de la Universidad Politécnica de Valencia (U.P.V.).

Está realizado en la modalidad de 'Talleres de desarrollo Científico-Técnico', de las tres modalidades posibles para la realización del mismo (Talleres de Convenios con Empresas o Instituciones, Talleres de Intercambio con universidades extranjeras y Talleres de desarrollo Científico-Técnico).

Corresponde al Taller 15: **PROYECTOS RESIDENCIALES. INTERVENCIÓN Y OBRA NUEVA. ESTUDIO TIPOLÓGICO Y CONSTRUCTIVO DE LA VIVIENDA TRADICIONAL.**

Existe un convenio Universidad-Ciudad denominado ProyCo (este año ProyCo'13), entre el citado Taller 15 y el Ayuntamiento de Valencia, en el cual se trabaja para conservar el patrimonio histórico del distrito de Campanar.

Para ello, cada curso se asignan una serie de edificios de este distrito a los miembros del Taller 15, y así poder desarrollar sus proyectos en base a los objetivos que persigue ProyCo.



Fig. 1 Composición de varias imágenes de la Alquería de Lleonart y el trabajo en la huerta por parte de su propietario. Fuente: Propio autor.

2. OBJETIVO DEL TRABAJO. METODOLOGÍA, FUENTES Y RECURSOS.

2.1 OBJETIVO DEL TRABAJO

El objetivo del trabajo consiste en la **realización de un proyecto** que forma parte del Convenio Universidad-Ciudad ProyCo. Este proyecto **tiene como base el estudio del edificio** en todas sus formas posibles, lo que permite documentar, tanto gráfica como textualmente, el edificio objeto de estudio. De esta forma, se obtiene una documentación necesaria para cumplir los objetivos de ProyCo, que son la protección y conservación del patrimonio histórico de Campanar.

De manera más general se puede decir que, con este proyecto, se da a conocer un edificio más del patrimonio valenciano. Aportando así una pequeña ayuda que sirva, junto a la de otros autores, a proteger estos elementos patrimoniales que, debido a fuertes cambios socio-económicos, van en camino de desaparecer.

Además, se pretende que **los propietarios cuenten con una documentación de su propio inmueble** que recoja toda la información posible acerca del mismo.

2.2 METODOLOGÍA

Para la realización de este proyecto, se ha facilitado, por parte de los Tutores del Taller 15, un edificio perteneciente a la huerta de Campanar, la Alquería de Lleonart, con la que se ha estado trabajando para la elaboración del mismo.

El proyecto está estructurado en tres partes:

La primera (Parte 0) trata de manera general lo relacionado con la alquería, su entorno y Campanar.

La segunda (Parte 1) está dedicada al Estudio del edificio.

Y la tercera (Parte 2) a una propuesta de Cambio de Uso de la Alquería en cuestión.

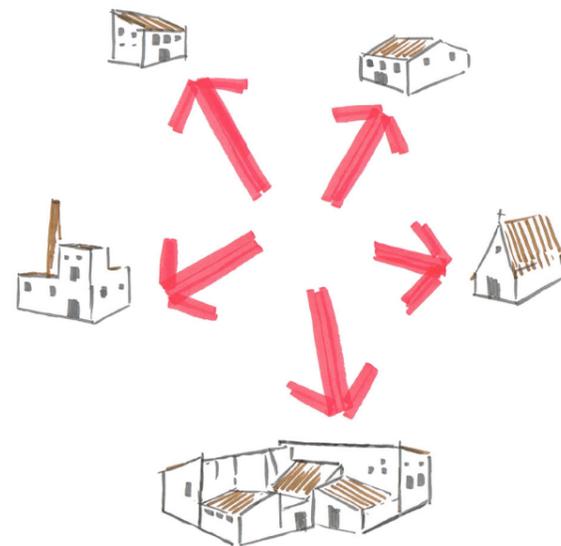


Fig. 2 Vista de la Alquería de Lleonart desde el camino Partida de Arriba. Fuente: Propio autor.



Fig. 3 Vista de la Alquería de Lleonart desde el camino Partida de Arriba. Fuente: Propio autor.



Fig. 4 Vista de la Alquería de Lleonart desde dentro de su parcela. Fuente: Propio autor.

2.2.1 Entorno: Acequias

En la primera parte del proyecto, la Parte 0, se desarrolla de manera general todo lo relacionado con la Alquería.

Con respecto a la Alquería se explica el significado de la palabra y se desarrolla una pequeña historia de la evolución, tanto del edificio como de su nombre. Hay realizada una clasificación de los tipos de alquerías que se pueden encontrar en la huerta valenciana, basada en la propuesta de clasificación de algunos autores.

También se ha redactado una breve historia de la evolución del Distrito Campanar, desde sus orígenes hasta nuestros días, todo ello basado en bibliografía de otros autores.

Además se habla del entorno de la Alquería objeto de estudio, en concreto de las acequias más próximas.



Fig. 5 Vista de la Alquería de Leonart desde la huerta perteneciente a la misma. Fuente: Propio autor.



Fig. 6 Vista del campanario de de la Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia (Campanar). Fuente: web www.123people.es (Relacionada).

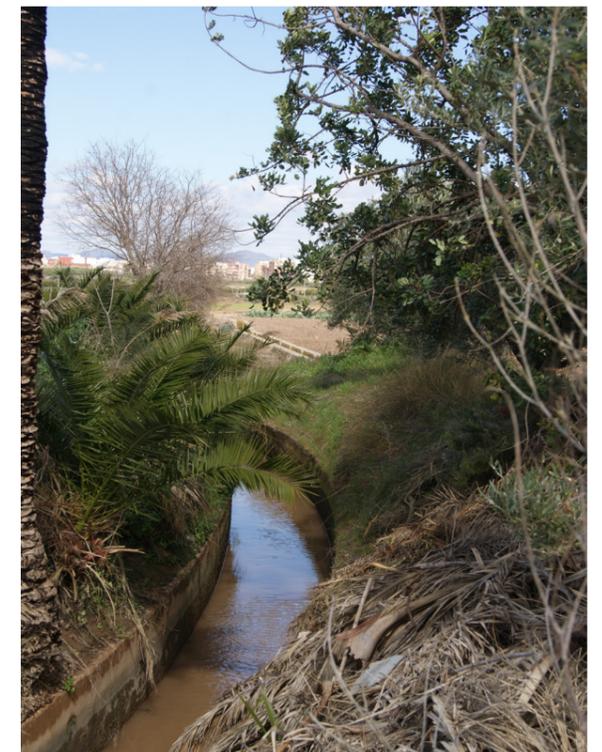


Fig. 7 Vista del brazo Llengues de Rambla-Petra que pasa junto a la parcela de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

2.2.2 Estudio del edificio

Para el estudio del edificio se han llevado a cabo diferentes trabajos como son: la búsqueda de información en diferentes fuentes, observación directa del inmueble, mediciones, levantamiento de planos y toma de fotografías.

Para la redacción de este proyecto se ha realizado un **levantamiento exhaustivo** de todas las partes y elementos de que consta la edificación.

Se ha contado con aparatos topográficos como la estación total, para la obtención de datos del perímetro del edificio; el nivel láser y nivel de agua, para la obtención de niveles y alturas de los elementos; el distanciómetro láser, cinta métrica y flexómetro, para la obtención de distancias; y material de dibujo, para la realización de croquis y toma de datos.

Los datos de campo obtenidos, como croquis, coordenadas, distancias, ángulos, niveles, fotografías, etc., han permitido realizar un levantamiento de planos con bastante aproximación a la realidad, quedando perfectamente definido el edificio a estudiar.

Se ha estudiado, tanto formal como constructivamente el inmueble, analizando todo el edificio en sí, y clasificando los diferentes materiales, sistemas constructivos, estancias y espacios que lo forman. También se ha realizado un análisis evolutivo de la Alquería.

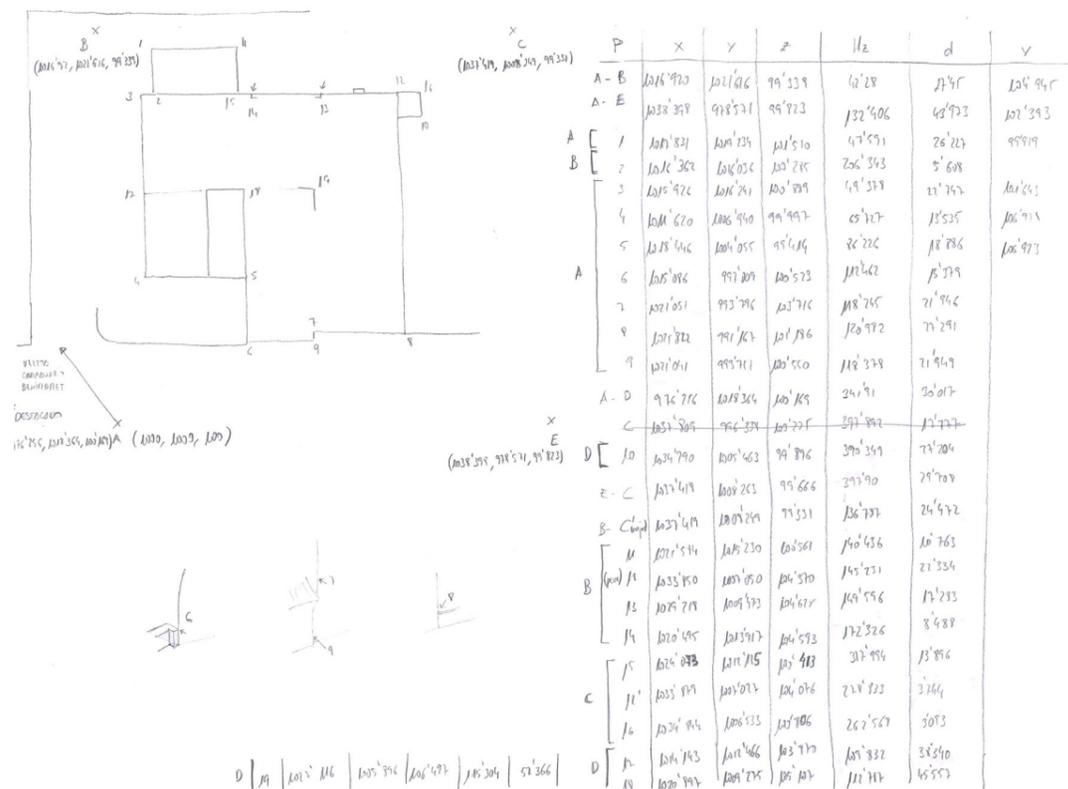


Fig. 8 Croquis del estadillo para la toma de datos del levantamiento con la estación total. Fuente: Propio autor.



Fig. 9 En esta imagen se observa al autor del proyecto Jose Manuel Durá realizando mediciones con una estación total dentro de la Alquería de Leonart para su levantamiento. Fuente: Propio autor.



Fig. 10 El autor del proyecto Jose Manuel Durá midiendo con la estación total. Fuente: Propio autor.



Fig. 11 Marcado de la situación del clavo para estacionar la estación total. Fuente: Propio autor.



Fig. 12 En esta imagen se observa al autor del proyecto Jose Manuel Durá realizando mediciones con la estación total en el exterior de la Alquería de Leonart para su levantamiento. Fuente: Propio autor.

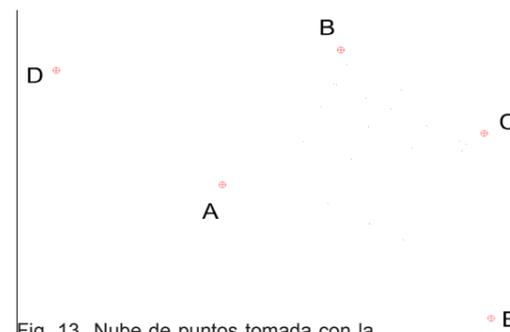


Fig. 13 Nube de puntos tomada con la estación total. Fuente: Propio autor.

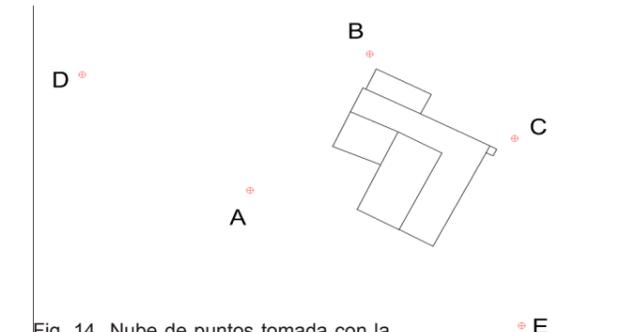


Fig. 14 Nube de puntos tomada con la estación total. Fuente: Propio autor.

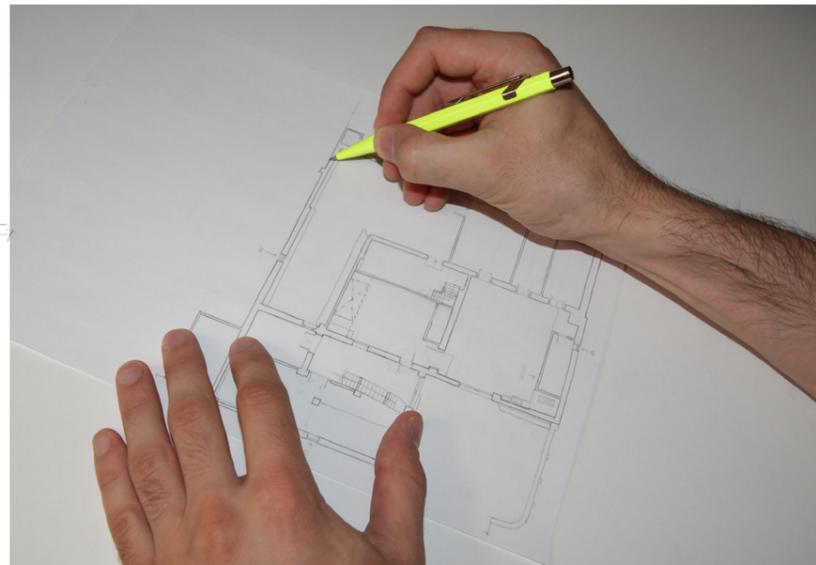
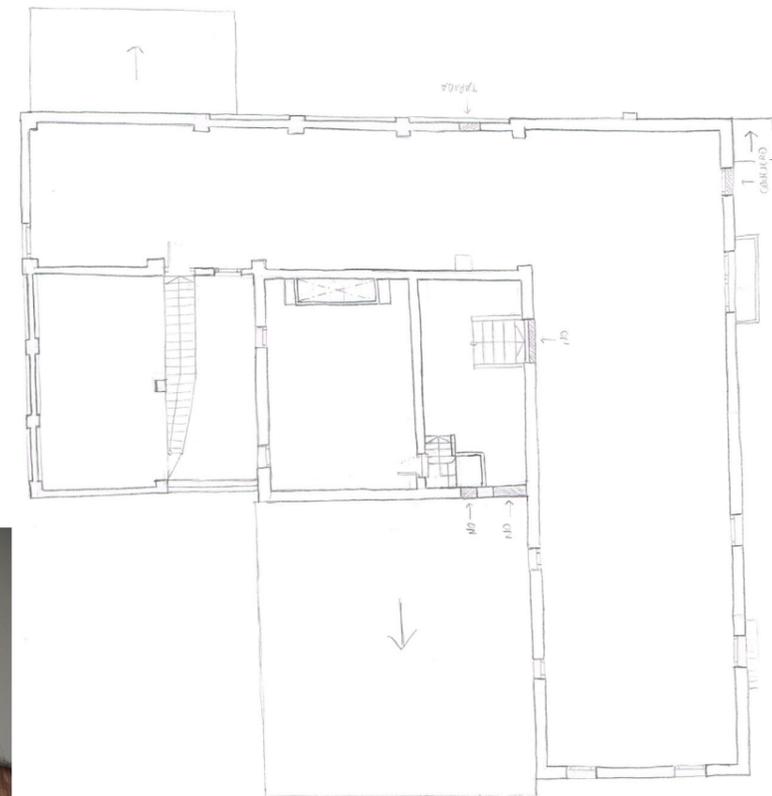
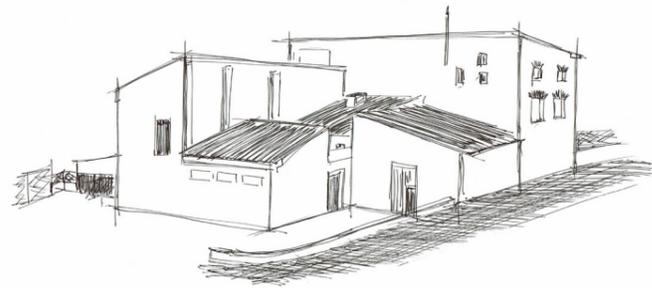
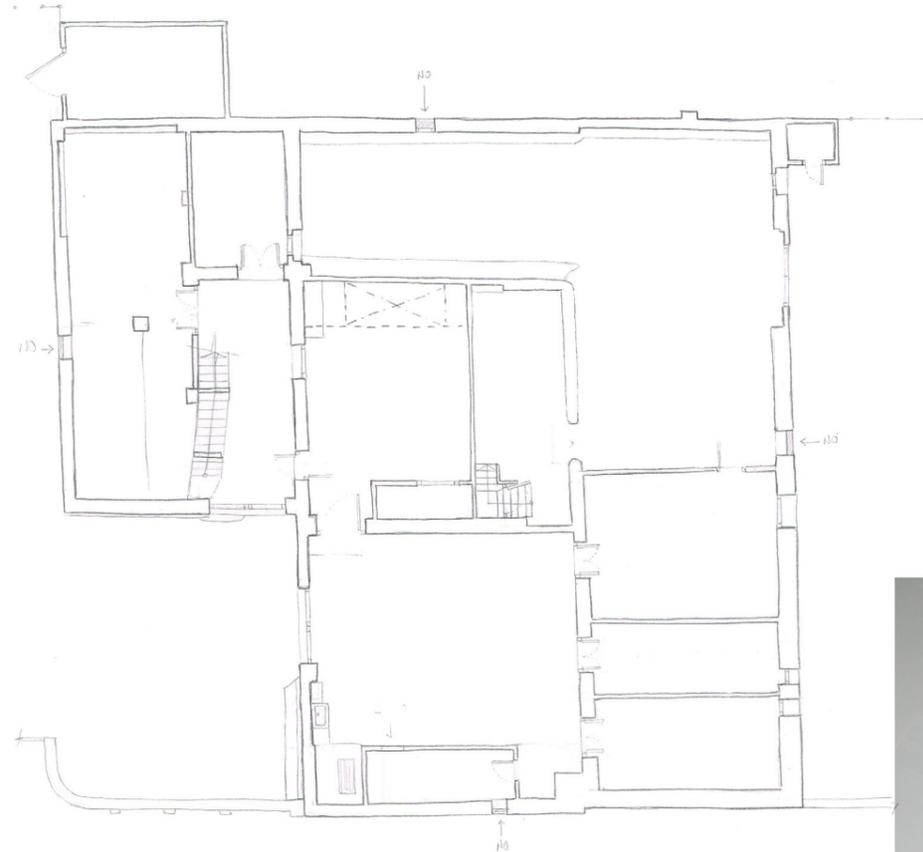
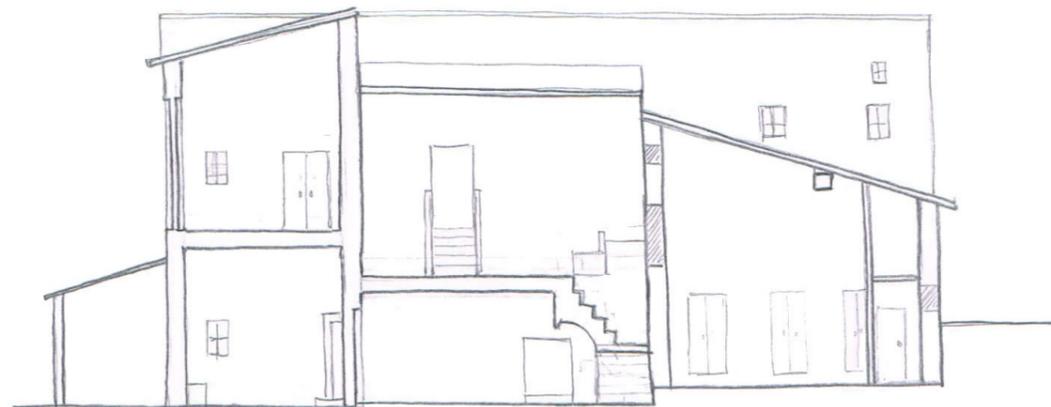
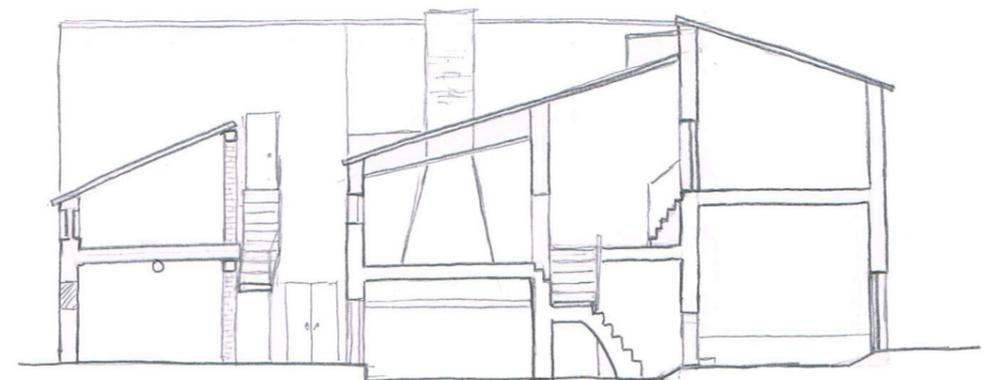


Fig. 15 El propio autor realizando croquis para el proyecto. Fuente: Propio autor.



SECCIÓN A-A'



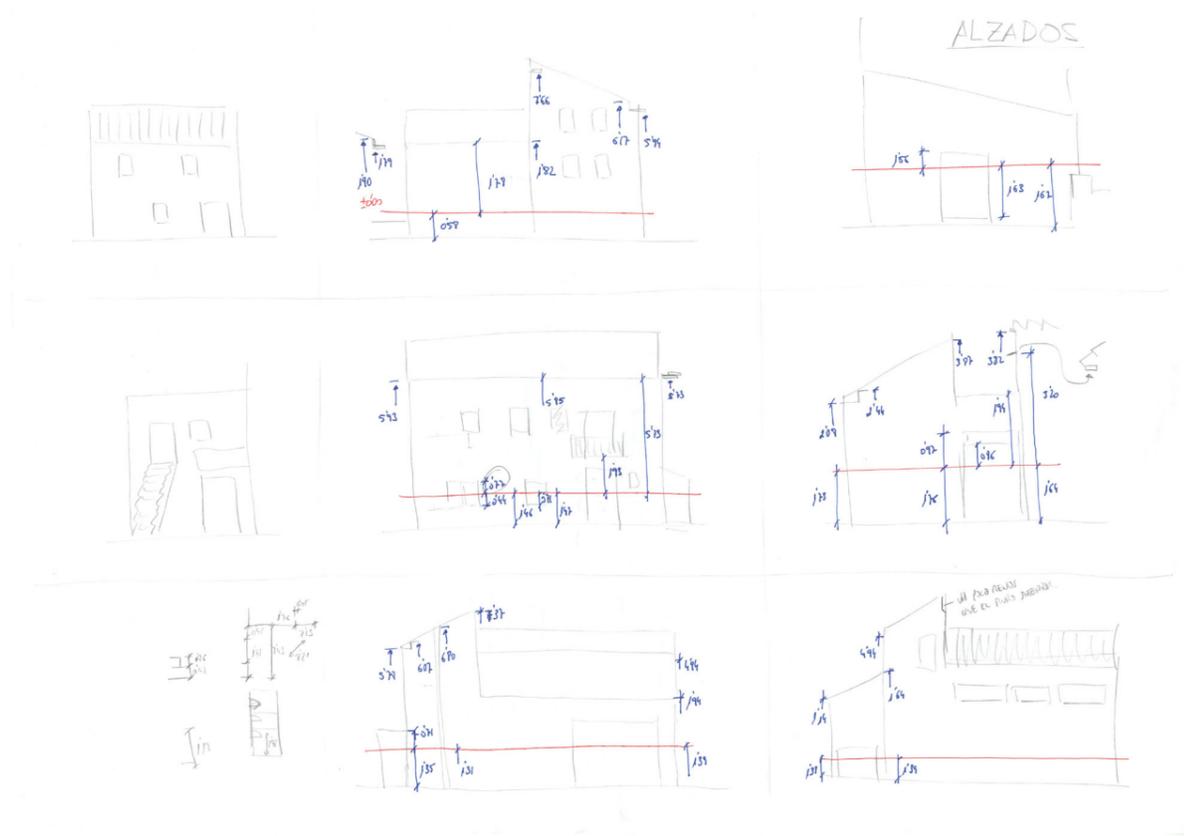
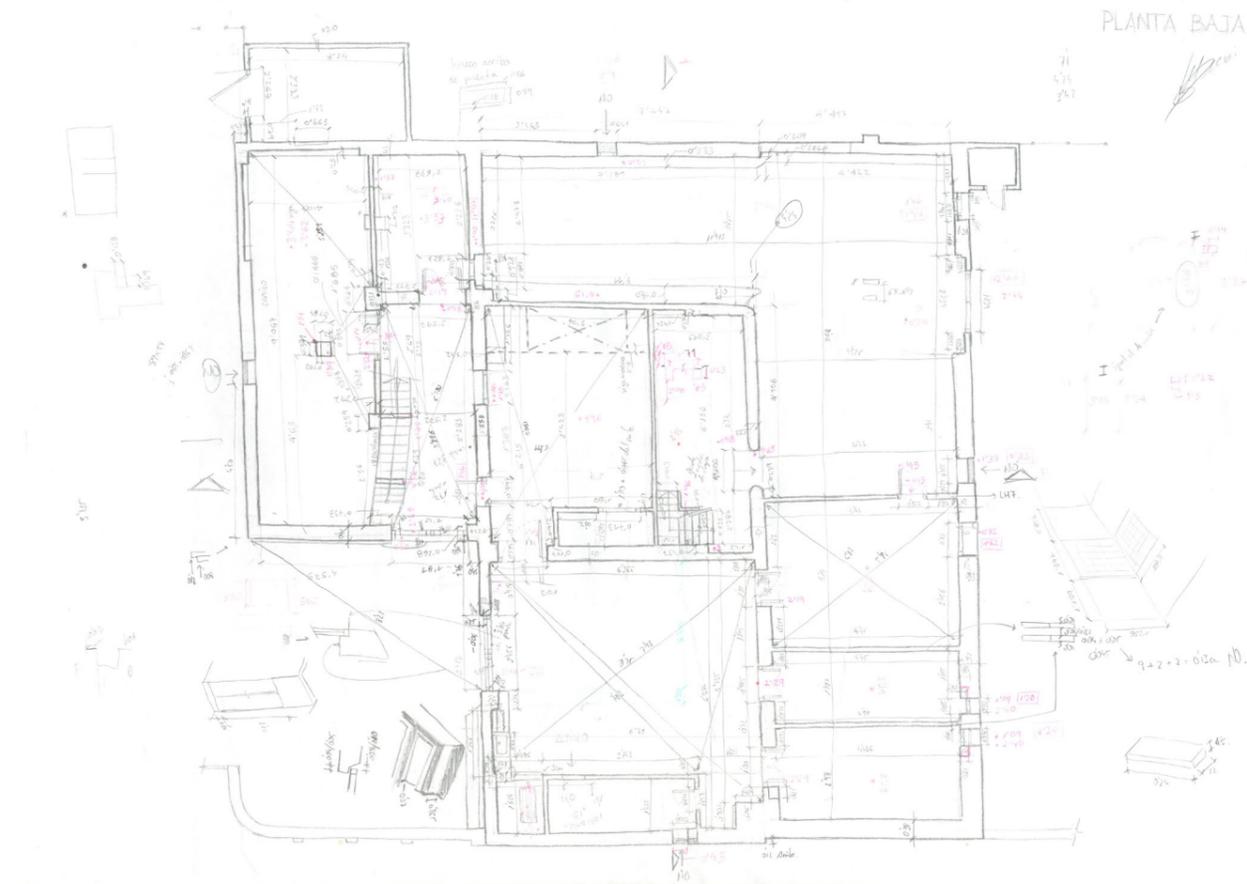


Fig. 16 Nivel láser para la toma de datos de niveles en la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.



Fig. 17 Medición con flexómetro en el interior de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.



Fig. 18 En estas dos fotografías se observa al autor del proyecto marcando niveles en fachada utilizando el nivel de agua, en el exterior de la Alquería de Leonart, para la toma de datos. Fuente: Propio autor.



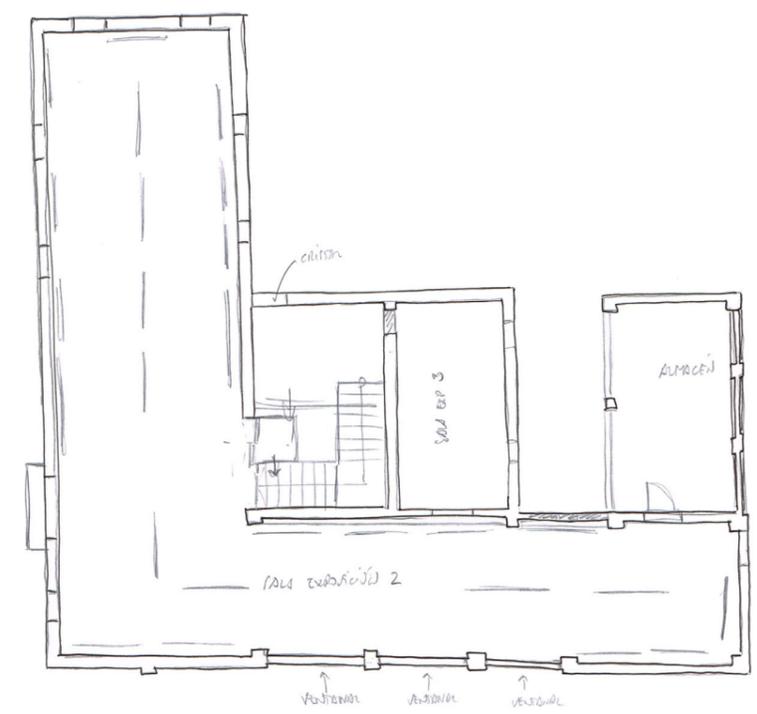
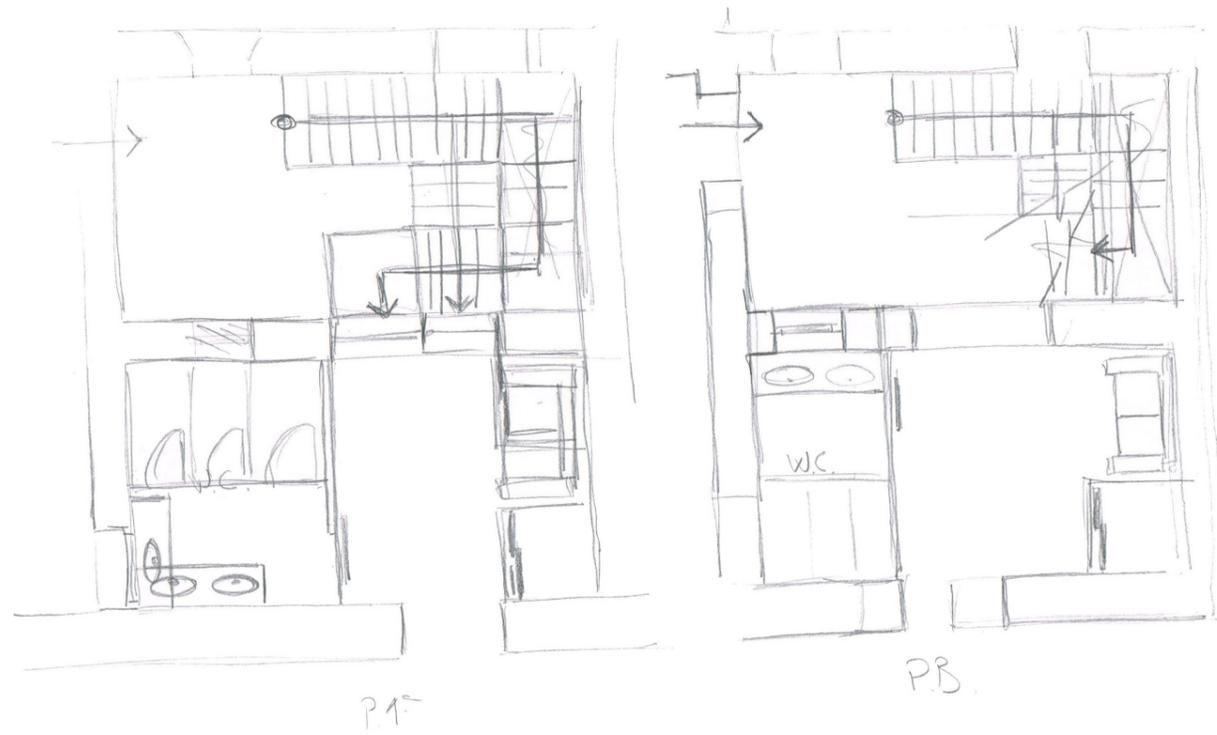
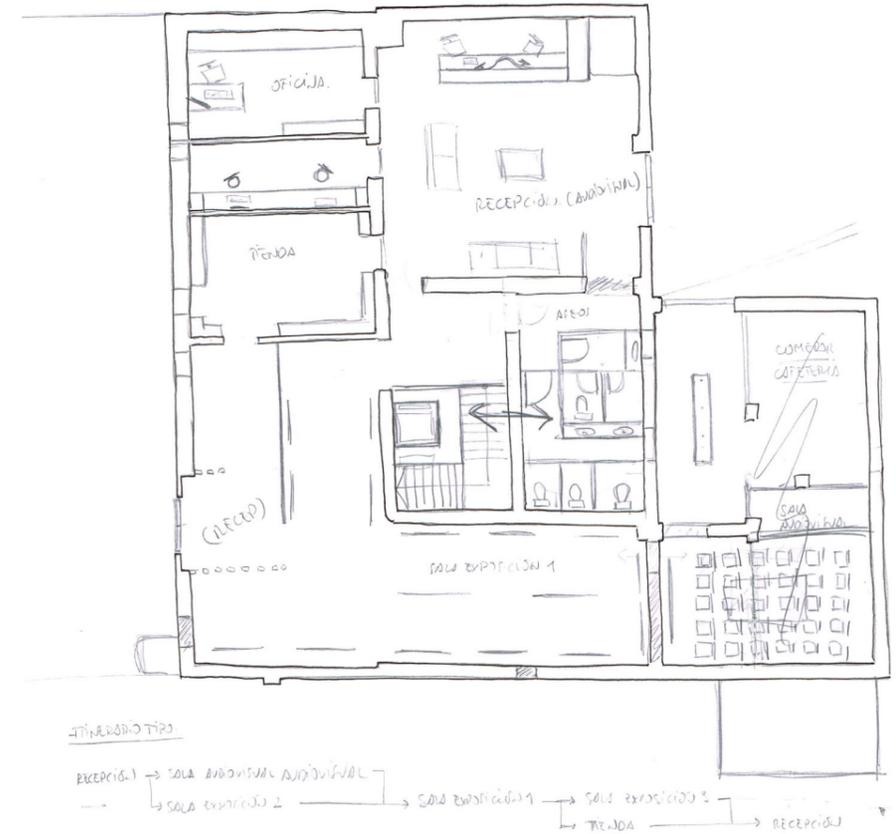
2.2.3 Propuesta de Cambio de Uso

Para la propuesta de Cambio de Uso se ha tenido en cuenta, aparte de la información obtenida en el apartado del Estudio, el valor patrimonial de esta edificación y sus alrededores, su protección, su geometría, los espacios en que se divide, y por supuesto, la normativa aplicable para poder llevarla a cabo.

La idea del cambio de uso tiene como base la conservación, en la medida de lo posible y conforme a las normas correspondientes, de la Alquería y todo lo perteneciente a la misma.

También se ha realizado un levantamiento de la propuesta de Cambio de Uso, y todas las tareas a realizar para poder llevar a cabo dicha propuesta, al igual que los nuevos materiales a utilizar para ello.

Hay un apartado que trata, de manera muy sutil, la patología de la edificación y su intervención para subsanarla.



2.3 FUENTES Y RECURSOS

Ha de tenerse en cuenta, que el tiempo para la realización de este proyecto ha sido limitado, es decir, acotado en un periodo de tiempo determinado. Esto provoca, en ocasiones, que la búsqueda de información no sea todo lo satisfactoria que a veces se desea.

Con el máximo tiempo posible dedicado a esta búsqueda de información sobre la Alquería de Leonart, todo lo que se ha plasmado en este proyecto, es lo que se ha obtenido acerca de ella. Aparte de la documentación generada a partir de la información conseguida.

A priori, la documentación del edificio no es muy extensa. O al menos, no tiene la misma documentación, ni el mismo tipo, que si de un edificio de nueva planta se tratase.

Existe documentación, muy valiosa, acerca de este tipo de edificaciones típicas de Valencia por parte de otros autores, pero en este trabajo, y con la ayuda de esa información, se ha intentado analizar esta edificación más pormenorizadamente.

Se ha indagado en diferentes fuentes para la búsqueda de documentos tanto primarios o de archivo (documentos con información única y original), como secundarios (elaborados; como libros, artículos, etc.). De ellas no se ha obtenido información alguna acerca de esta Alquería.

Estas fuentes son:

- Archivo histórico municipal de Valencia.
- Archivo del Reino de Valencia.
- Biblioteca del Monasterio de San Miguel de los Reyes (Centro superior bibliotecario de la Generalidad Valenciana y depósito bibliográfico básico de la Comunidad Valenciana).
- Bibliotecas y archivos de diferentes escuelas de la Universidad Politécnica de Valencia como son la E.T.S.I.E. (Ingeniería de Edificación), la E.T.S.A. (Arquitectura) y la E.T.S.I.A. (Ingeniería Agronómica y del Medio Natural), y además en la Biblioteca Central de dicha Universidad.

Sin embargo, existen otras fuentes de donde se ha obtenido información, las cuales se describen a continuación.

Según la clasificación de las diferentes fuentes para el estudio de las construcciones históricas, realizada por D. Rafael Marín Sánchez (profesor de la asignatura Construcciones Históricas de la E.T.S.I.E) para dicha asignatura, se describen algunas fuentes de las que se ha obtenido información y que han sido utilizadas para la realización de este proyecto.

Las podemos clasificar en dos grupos: Fuentes originales o coetáneas; y fuentes secundarias, posteriores o indirectas.

Fuentes originales o coetáneas

Los restos

Todos los materiales y sistemas constructivos de los que se compone el edificio. Han permitido detectar, de manera aproximada, de qué época es cada volumen del edificio, si ha habido modificaciones, etc.

Otros restos suplementarios

Restos arqueológicos. No se ha podido acceder de manera directa, pero que se sabe de su existencia. Los propietarios (como testigos que son de alguno de ellos) han descrito el lugar y su geometría aproximada.

Restos literarios

Documentos jurídicos: escrituras de la propiedad.

A través de diferentes documentos como es crituras de testamento, de venta y presupuestos, entre otros, se ha averiguado el nombre de antiguos propietarios de la Alquería, familiares de éstos, y las tierras anexadas al edificio.

También se ha podido crear un árbol genealógico de hasta seis generaciones.

Fuentes secundarias, posteriores o directas

Visión intuitiva o formal del edificio

El propio edificio en sí. La Alquería y sus alrededores. Todo lo material que podemos observar.

El edificio ha dado muchísima información acerca de su historia y evolución, siempre acompañado de la palabra de los propietarios.

Además, éstos facilitaron alguna fotografía de sus antepasados, antiguos dueños del inmueble.

Visión intelectual del edificio y del hecho construido

La versión oral por parte de los propietarios de la Alquería. Esto ha permitido, con mayor o menor certeza, saber la evolución aproximada de los espacios del edificio, la composición constructiva de alguna de sus partes como forjados y cubiertas, etc.

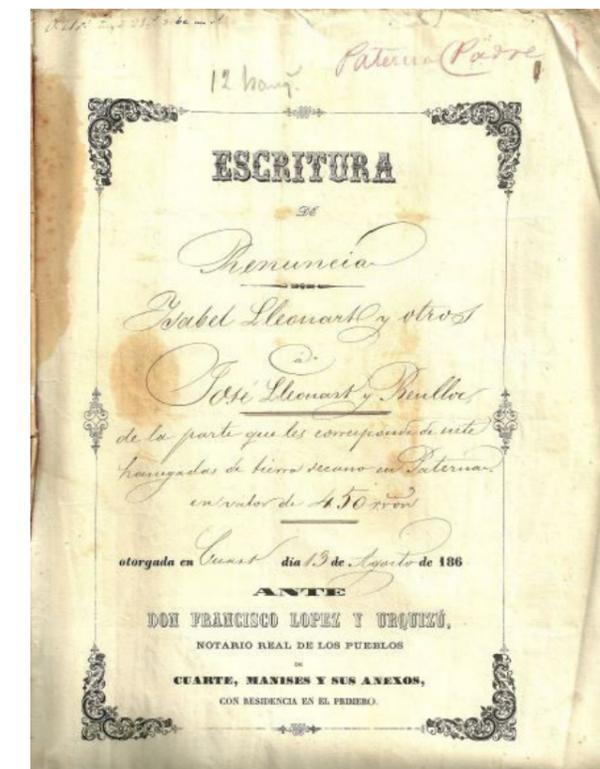


Fig. 19 Fotografía de la escritura más antigua de todas las facilitadas por los propietarios de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

3. DESARROLLO DEL CONTENIDO.

Este apartado está estructurado en tres partes: Parte 0, Parte 1 y Parte 2. Además contiene unos anexos que se corresponden de la siguiente manera con cada una de las partes: el Anexo 1 con la Parte 1, y el Anexo 2 con la Parte 2. El Anexo 3 es un pequeño cálculo estructural llevado a cabo para la Propuesta de Cambio de Uso, y el Anexo 4 es una ficha de la Alquería perteneciente al Catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza rural por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

Parte 0. PREÁMBULO

0.1 ALQUERÍA. DEFINICIÓN, EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y TIPOS.

0.1.1 DEFINICIÓN DE ALQUERÍA

Según el diccionario de la Real Academia Española, la definición de alquería es:

1. f. Casa de labor, con finca agrícola, típica del Levante peninsular.
2. f. caserío (II conjunto reducido de casas).

Pero su definición ha ido evolucionando con el paso del tiempo, pese a que en cualquier caso, se trató de la principal unidad rural en época andalusí. Etimológicamente proviene del árabe hispano *alqariyya*, y éste, a su vez, del árabe clásico *qaryah*. Debemos tener presente que la alquería fue una de las tres unidades de poblamiento en que quedó estructurado el territorio musulmán, junto con la ciudad (*madīna*) y el castillo (*ḥiṣn*).

0.1.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Desde el comienzo, a principios del siglo VIII, cuando los musulmanes derrotaron a los visigodos en la Batalla de Guadalete (711) e iniciaron la conquista militar de la que a la postre sería conocida como *al-Andalus*, la palabra *alquería* hacía referencia a grupos de casas que formaban pequeños asentamientos rurales, poblados por varios individuos, todos o muchos de ellos propietarios de sus tierras.

Con la descomposición del Califato de Córdoba (1031) y la fragmentación del territorio en lo que se conoce como Reinos de Taifas, los reinos cristianos que habían logrado sobrevivir a la presión musulmana (Reinos de Castilla y León, Navarra, Aragón y Condados Catalanes) vieron en ello la ocasión perfecta para dar un nuevo impulso al proceso de reconquista iniciado siglos atrás. Los musulmanes intentaron, en muchas ocasiones, hacer frente a esta reconquista militar con el pago de parias (entregas anuales de oro y riquezas), sobre todo, a aquellas taifas del norte que limitaban con estos reinos cristianos. Sin embargo, esta situación provocó que con estas riquezas los reyes cristianos pudiesen construir más fortalezas, así como aumentar el número de soldados y armamento para proseguir su lucha.

Desde el siglo XI, en las afueras de las grandes ciudades, y sobre todo en Valencia, estos asentamientos rurales o alquerías, iniciaron un lento pero progresivo proceso de transformación. Las sucesivas guerras entre cristianos y musulmanes, provocaron que muchos de estos asentamientos desaparecieran, pese a que en muchas zonas árabes se mantuvieron.

Estos nuevos asentamientos, ubicados en territorio cristiano, se transformaron en superficies de explotación agraria y pasaron a llamarse *rafals*, (del árabe hispano *rahál*, y éste del árabe clásico *rahl*, que significa, según el diccionario de la Real Academia Española, granja, casa o predio en el campo). Es decir, una casa rodeada de su propia superficie de tierra.

Los sucesivos enfrentamientos entre cristianos y musulmanes provocaron el despoblamiento de amplias zonas de la Península. Despoblamiento que fue aprovechado por los distintos monarcas cristianos para iniciar un proceso de repoblación conocido con el nombre de *presura* en Castilla y *aprisio* en Aragón y que caracterizó las primeras fases de la Reconquista cristiana. Con este método el rey se aseguraba la repoblación y organización de un territorio de frontera, dado que concedía en usufructo estas tierras a nobles, caballeros y órdenes militares.

De esta forma, nobles y órdenes militares se apropiaron de grandes superficies de terreno que estructuraron en forma de grandes latifundios y señoríos. Los reyes, por su parte, permitieron que se formasen concejos (municipios), de los cuales, los caballeros villanos fueron los dirigentes de los mismos. A estos municipios de reciente creación se les llamaría alquerías. Alquerías a las que se les concedía en muchas ocasiones fueros o ciertos privilegios de libertad. Todo ello, a cambio de la defensa de las tierras aledañas. Los nobles y señores de estos municipios favorecieron el asentamiento de campesinos llegados de otras tierras concediéndoles parcelas pequeñas de tierra denominadas *alodios*, es decir, tierras libres de toda carga señorial.

La victoria cristiana frente a las tropas almohades en la batalla de Las Navas de Tolosa (1212) supuso el principio del fin del dominio musulmán en al-Andalus, abriendo un periodo de fuertes agitaciones dinásticas. En Valencia, reconquistada en 1238 por el rey Jaime I, la población musulmana continuó viviendo sometida eso sí, a fuertes presiones fiscales, indemnizaciones y expropiaciones de tierras.



Fig. 20 Entrega de las llaves de la ciudad de Granada por el rey musulmán Boabdil a la reina Isabel I de Castilla. Fuente: macropolito56.wordpress.com

En esta época el territorio estaba dividido en pequeños asentamientos denominados alquerías y rafals. El Rey repartió estas tierras de la siguiente forma: los rafals los cedió a nobles y burgueses. Por otro lado, una parte de las alquerías las cedió a nobles, creando con ello pequeños feudos. Otras, junto con su término, las transfirió a un consejo municipal para repoblarlas. Y por último, en las restantes, dividió su término individualmente, donándolo a repobladores de la propia ciudad de Valencia. En el caso que nos ocupa, zona de Campanar, este último caso es el que tuvo lugar. Las alquerías fueron parceladas, provocando con ello la desaparición de estos asentamientos. Lo mismo ocurrió con otras zonas como Patraix y Malilla, entre otras. Sin embargo, a las afueras de la ciudad se mantuvieron estos asentamientos, es el caso de Benimaclet, Beniferri, Benimamet, Mislata...

A partir del siglo XIII, el nombre de estos asentamientos rurales o alquerías va pasando a denominarse "vila" o "lloc" debido a la influencia catalana. En ellos se crearon sus propios consejos municipales. Por otra parte, durante la segunda mitad del siglo XIII, la palabra *rafal* empezó a utilizarse no como denominación del propio edificio, sino para denominar el enclave donde estaba construido (es lo que se conoce como topónimo). Al propio edificio empezó a denominarse alquería, cambiando de nuevo su significado.

Estas nuevas alquerías hacían referencia a antiguos *rafals* o eran nuevas edificaciones que se erigían por los nobles que percibían tierras. Entre estos núcleos de población se fueron formando una serie de edificaciones aisladas, típicas de Valencia: la alquería cristiana y la casa popular, esta última en una mayor proporción. Toda esta red se acentuaba cuanto más próximo se estaba de las murallas de la ciudad. Así pues, se conformó un nuevo paisaje rural en la huerta de Valencia. Este tipo de edificaciones, junto con sus campos, fueron formando una red de tierras de cultivo fragmentadas por las parcelas que pertenecían a cada una de estas alquerías.

Ambos tipos de edificaciones componían el paisaje rural próximo a la capital así como las formas más típicas de explotación del territorio. Las alquerías con más superficie de cultivo que las casas populares pero, como se ha dicho anteriormente, éstas en una mayor proporción que las anteriores.

Los núcleos de población o villas que quedaban más alejados de la ciudad servían de alojamiento para los hortelanos. Las alquerías, como explotaciones agrarias y hogares temporales de nobles y burgueses, y las casas y barracas populares, simplemente como explotaciones agrarias. Toda la actividad agraria en este período se centró en explotaciones privadas para el autoabastecimiento de cada familia, ya fuera a nivel de alquería, casa popular o barraca. Es decir, el objetivo de la producción agraria no fue vender los productos en el mercado.

Esta configuración urbanística rural perduró hasta el siglo XVIII, cuando de nuevo, cambió. Un cambio inducido por el empuje de burgueses mercantiles que destinaron la producción agrícola de sus terrenos al mercado interno de la ciudad. Esta nueva clase social comenzó a amasar grandes superficies de huerta, en parte, favorecido por el empobrecimiento de la clase campesina, que pasaron a convertirse en simples arrendatarios de las mismas. Es por ello que



Fig. 21 Jaime I y San Jorge en la conquista de Valencia.
Fuente: salondeltrono.blogspot.com

en los siglos XVIII y XIX se produjo una gran transformación a nivel social, y la alquería pasó a ser el centro de la explotación agraria, casa temporal de burgueses y residencia de los arrendatarios que explotaban la tierra.

A finales del siglo XIX y principios del XX, la sociedad agrícola presentó un nuevo cambio. El agricultor arrendatario ya fue capaz de poder comprar pequeñas superficies de tierra a la clase burguesa, pasando de esa forma a ser el propietario de la misma y corriendo a su cargo la explotación. Es ya entrado en el siglo XX, cuando se crearon minifundios hortelanos y aumentó la construcción de nuevas casas que sirvieron de vivienda a los hortelanos propietarios de las pequeñas parcelas. Estas casas son las alquerías que conocemos en la actualidad. Alquerías de muy diversa índole respecto a sus formas y materiales. Unas adaptadas, otras de nueva planta. Unas propias y otras arrendadas. Lo que pone de relieve la gran diversidad social en la huerta valenciana actual.

La densidad de alquerías siempre ha aumentado conforme nos aproximamos a la ciudad, pero el hecho de haber pueblos cercanos entre sí, y la proximidad de la propia huerta a ellos, ha provocado que no haya surgido la necesidad de tener que construir nuevas alquerías alrededor de los mismos.

Con esta síntesis histórica hemos podido comprobar cómo ha ido evolucionando a lo largo del tiempo tanto la palabra alquería como la propia edificación, dependiendo en cada caso de las necesidades y dinámica interna de la sociedad.

La información para la redacción de este texto ha sido obtenida, entre otras, de la publicación de D. Miguel del Rey (Arquitecto y Catedrático de proyectos arquitectónicos de la ETSAV) "*Alquerías. Paisatge i arquitectura en l'horta*". Además, ha sido redactado con la colaboración de D. Gonzalo Almela Tortosa (Licenciado en Historia).

0.1.3 TIPOS DE ALQUERÍAS Y OTRAS EDIFICACIONES DE LA HUERTA VALENCIANA

Considerando como buena la propuesta para la clasificación de las diferentes alquerías de la huerta de Valencia la realizada por el autor D. Miguel del Rey (Arquitecto y Catedrático) en su publicación "Arquitectura Rural Valenciana. Tipos de casas y análisis de su arquitectura", las alquerías y demás edificaciones rurales propias de Valencia se catalogan de la siguiente manera:

Primera clasificación: General o Clásica

- Masía: edificación rural con entorno de secano.
- Alquería: edificación rural con entorno de regadío. Propia de la huerta valenciana.



Fig. 22 Masía Ferrer. Sierra Calderona. Segorbe. Fuente: blogs.comunitatvalenciana.com



Fig. 23 Alquería de la huerta de Valencia en el término municipal de Almàssera. Fuente: ca.wikipedia.org

Segunda clasificación

- Casa: edificación con muros portantes de diferentes materiales, forjados de madera y cubierta de teja.
- Barraca: edificación con muros portantes de diferentes materiales y cubierta vegetal.



Fig. 24 Casa de Malia, Partida de dalt, 38, Campanar, Valencia. Fuente: Propio autor.



Fig. 25 Barraca de Alboraya. Fuente: J. M. Martí - 2001. www.alboraya-online.com

Tercera clasificación

Por la situación de la vivienda en la casa:

- Vivienda en planta baja: de una o más plantas, casas que tienen las dependencias de la vida doméstica en la planta baja.
- Vivienda en planta alta: al igual que las anteriores pueden ser de una o más plantas, pero la vida doméstica se desarrolla en planta alta.
- Casa con más de una vivienda (normalmente 2): de manera general se sitúa la vivienda de los propietarios en planta alta, mientras que la de los caseros está en planta baja.

Cuarta clasificación

Basada en la estructura espacial que compone el edificio. Se distinguen cuatro tipos de estructuras:

- Torre: estructura vertical aislada o adosada a una edificación.
- Barraca: estructura cercana a la antigua cabaña.
- Casa patio: como su propio nombre indica, construcción en la que todas sus dependencias se sitúan alrededor o adosadas a un patio. Aunque en algunas de las edificaciones de la huerta valenciana se cumple la trilogía casa-patio-pajar, en estos casos no se considera como tal, ya que se trata de un patio menor al generalmente conocido del palacio gótico rural, en el cual sí se considera un elemento arquitectónico. En las casas rurales simplemente sirve de hueco o vacío que articula las diferentes dependencias de las que se compone la casa.
- Casa compacta: edificio de un solo cuerpo cubierto mediante un tejado que puede ser simple o compuesto por varios niveles o aguas.



Fig. 26 Torre de Torrent de origen islámico. Fuente: www.torrent.trinitarias.net

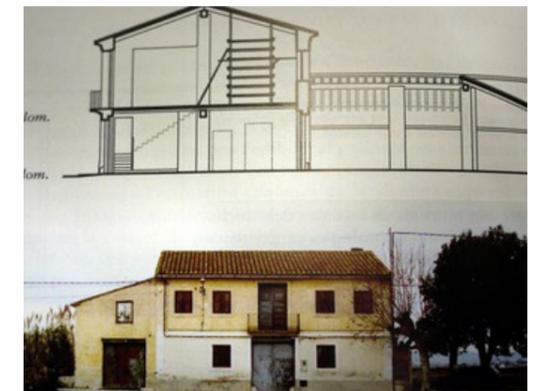


Fig. 27 Alquería del Tío Colom. Fuente: M. Del Rey Aynat. Publicación "Arquitectura rural valenciana".

La casa compacta es la tipología más extendida por toda la huerta valenciana y, a su vez, se clasifica como sigue a continuación atendiendo a las crujiás.

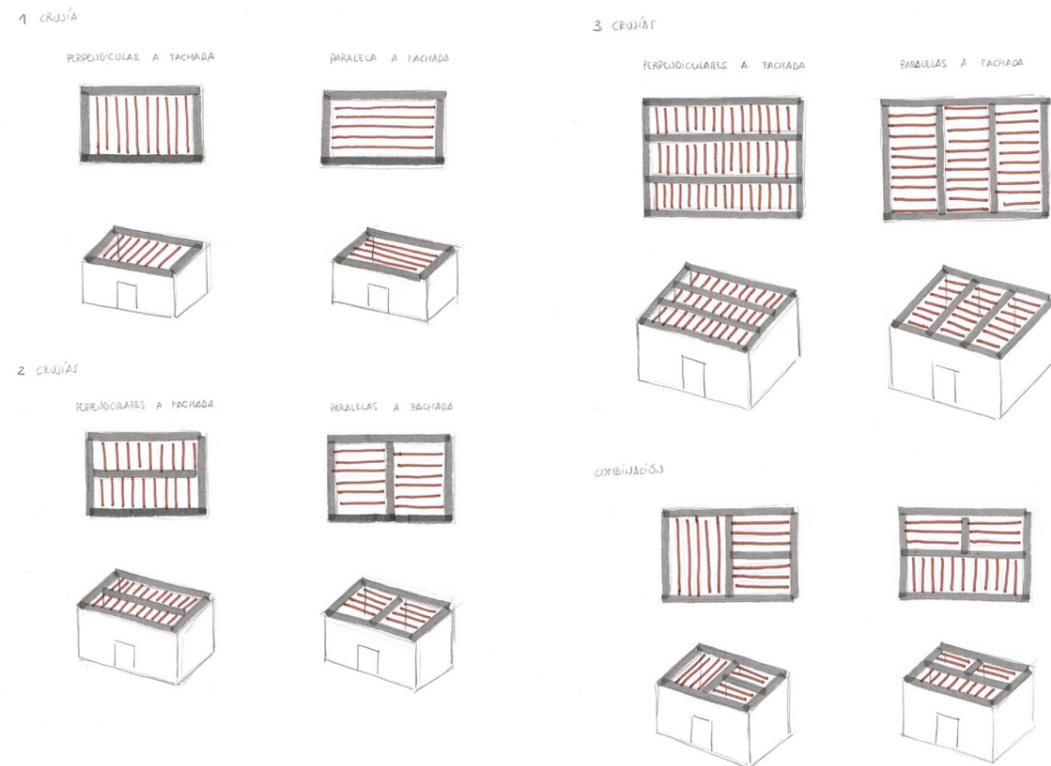
Se llama a crujiá al vano existente entre dos líneas de carga. Las líneas de carga son muros estructurales definidos por pórticos. En el caso que nos ocupa, las crujiás suelen estar cubiertas mediante elementos estructurales de flexión horizontales, en el caso de forjados, e inclinados si se trata de cubiertas. Además, tal y como se ha visto en la clasificación anterior, pueden estar dispuestas tanto paralelas a fachada como perpendiculares a la misma.

La clasificación es la siguiente:

- Casa compacta de una, dos y tres crujiás.
- Casa compacta de crujiás paralelas y/o perpendiculares a fachada. La primera de ellas la más común en territorio valenciano, propia de los siglos XVI y XVII.
- Casa compacta de crujiás iguales o desiguales entre sí.

Las más tempranas son las de una crujiá, que suelen alternar soluciones perpendiculares o paralelas a fachada, y las de tres crujiás perpendiculares, denominadas de planta basilical, propias de las masías y alquerías tardomedievales.

Existen edificaciones que combinan la clasificación anterior entre sí.



Otro tipo de elemento:

- Porchada o cobertizo: elemento formado por líneas de carga porticadas sobre las que se apoya un forjado en caso de una sola altura, o un forjado y la cubierta en el caso de dos alturas.

Suele estar en la parte trasera de la casa, al otro lado del patio, o entorno a él. Aunque en ocasiones está adosada a uno de los lados de la casa con acceso desde el exterior quedando separada del patio.

Quinta clasificación

Con respecto a las cubiertas:

- Casas con cubierta a un agua, vertiente a la fachada posterior, lateral o principal.
- Casas con cubierta a dos aguas.
- Casas con cubierta a cuatro aguas.
- Casas con cubierta plana.

En la siguiente tabla realizada por D. Miguel del Rey obtenida de la publicación citada anteriormente, se unifican algunas de las clasificaciones antes descritas de manera que, simulando un eje de coordenadas, se sitúan en el eje de ordenadas los factores constructivos de la arquitectura, y en el de abscisas la manera de situar la vivienda en el espacio construido.

En el caso de los huecos que quedan en blanco, significa que las edificaciones no reúnen las características necesarias como para estar en ese lugar, y por tanto no existe clasificación alguna con esa combinación.

LOS DISTINTOS ESQUEMAS ESPACIALES QUE CONSTRUYEN LA CASA RURAL

	UNA VIVIENDA		VARIAS VIVIENDAS	
	EN PLANTA BAJA	EN PLANTA ALTA	TODAS EN PLANTA BAJA	PRINCIPAL EN P. ALTA OTRAS EN P. BAJA
BARRACA				
TORRE				
CASA PATIO				
PATIO CERRADO				
PATIO ABIERTO				
CASA COMPACTAS DE UNA CRUJIA				
PARALELA A FACHADA				
PERPENDICULAR A FACHADA				
DE VARIAS CRUJIAS				
PARALELA A FACHADA				
PERPENDICULAR A FACHADA				

Fig. 28 A la derecha: Cuadro general de agrupación de casas rurales. Fuente: M. Del Rey Aynat. Publicación "Arquitectura rural valenciana. Tipos de casas y análisis de su arquitectura".

0.2 HISTORIA DE CAMPANAR.

0.2.1 ORIGEN DEL NOMBRE DE CAMPANAR

Tres son las versiones que hablan del origen de la palabra Campanar y que, aproximadamente, desde el siglo XVIII encontramos en la obra del cura párroco de la población, el Dr. D. Bartolomé Combes, *Historia de Campanar*.

Camp-parat, Camp-panar y Camp-anar.

La primera de ellas, *Camp-parat*, hace referencia a un supuesto campamento del ejército del Cid, D. Rodrigo Díaz de Vivar, situado en las afueras de Valencia, cuando éste se encontraba guerreando contra los moriscos en estas tierras. No obstante, existe otra versión al respecto en la que el protagonista es el propio rey D. Jaime I, ubicable cronológicamente en la primera mitad del siglo XIII.

La segunda versión, *Camp-panar*, hace referencia a campo de pan llevar.

Mientras que la tercera, y al parecer la más verosímil, parece expresar la idea de “marchar o ir al campo”. Puede que ésta esté en lo cierto, pues en todas las donaciones efectuadas por el rey D. Jaime I referentes a esta población, se lee Campanar (Campanarium).

Por otra parte, puede que el nombre sea anterior a la conquista musulmana, y tenga que ver con la distribución de las propiedades de la huerta perteneciente a Campanar, ya que todo aquel que trabajaba en ella o era propietario, debía recorrer largas distancias para llegar a cada superficie de tierra.

0.2.2 HISTORIA DE CAMPANAR

Con estas breves pinceladas históricas se pretende aproximar, aunque sea resumidamente, la historia de Campanar desde su fundación o primeras referencias textuales y analizar así la evolución que ha sufrido a lo largo de su dilatada historia.

Unos ochocientos años antes de la conquista musulmana de la Península Ibérica (711), Campanar contaba con un pequeño caserío. Llegada la época de la reconquista de la ciudad de Valencia por el rey D. Jaime I (1238), la población estaba compuesta por unas 80 casas, repartidas a lo largo de todo su término. Casas pertenecientes a agricultores, en su mayoría, que trabajaban las tierras de la huerta.

Además de huerta, existía entonces gran extensión de pinares. Fe de ello dio la placa grabada que se encontró en una de las vigas supervivientes en el incendio que, en 1876 quemó el palacio de los Condes de Borja ubicado en la plaza de Mosen-Sorell.

Engrosando las tropas del rey D. Jaime I durante la conquista de Valencia encontramos a un noble caballero llamado Gaspar de Espalangas que, debido a sus méritos en las sucesivas batallas por tomar la capital, fue poseedor de Campanar allá por el año 1242, tras la expulsión de los moriscos.

Aunque no sería por mucho tiempo, ya que pocos años después Campanar pasó a formar parte del Patrimonio Real dependiente a su vez de Valencia, siendo uno de sus mejores arrabales en cuanto a materia civil se refiere. En lo eclesiástico, pasó a ser filial de la Parroquia de Santa Catalina.

Durante unos siglos Campanar siguió anexionada a la ciudad de Valencia.

Ya en el siglo XVIII Campanar contaba con 150 vecinos, según el cura de la época que remitió una nota a la Junta Suprema de Sanidad en 1784.

En el campo, las cosechas que se recogían en esta época eran principalmente seda, trigo, maíz, cáñamo, hortalizas, paja y legumbres.

Tras la continua transfiguración, por el desbordamiento del río Túria, de las tierras colindantes al mismo, los propietarios decidieron abandonarlas y malvenderlas a industriales de la ciudad. Éstos nuevos propietarios fueron recuperándolas y plantando, entre otros, árboles frutales.

Durante el siglo XIX tuvo lugar un importante incremento demográfico, edificándose entre otras la zona conocida como, El Calvari, así como algunas alquerías en la huerta colindante. Además, las chozas o barracas que se quemaban o destruían ya no se volvían a erigir, sustituyéndose éstas por alquerías, o quedando ese pedazo de tierra para el cultivo.

Este aumento de la población provocó que los vecinos de Campanar manifestaran su deseo de independizarse de la capital. De esta forma, acogiéndose al Art. 310 de la Constitución, y tras largas luchas, el 7 de Noviembre de 1837 se configuró un nuevo ayuntamiento totalmente independiente de Valencia.

Más tarde y debido a la corrupción política, muchos vecinos vieron necesaria la anexión por parte de la capital (1897), formando parte de ella desde entonces hasta la actualidad. A día de hoy, se ha convertido en uno de los barrios más emblemáticos y con mayor solera de Valencia.

La información redactada en este texto ha sido extraída de la bibliografía: “Campanar, compendio histórico de esta población desde principios del siglo XIII hasta la fecha” de M. GIMENO PUCHADES. Además ha colaborado Gonzalo Almela Tortosa (Licenciado en Historia).



Fig. 29 Vista de la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia desde la plaza de la Iglesia de Campanar (Valencia).

0.3 ENTORNO: ACEQUIAS.

Las alquerías de la huerta de Valencia están abrazadas por una malla o red de acequias que nutren sus tierras.

Estos canales de agua, al igual que las alquerías, se remontan también a época musulmana. Época en la que se construyeron para abastecer a los campos que pertenecen a las mismas.

Aparte de las alquerías y los rafals, las acequias fueron una de las grandes infraestructuras con las que se encontraron los cristianos en tierras valencianas. Desde éste siglo, los campos se fueron masificando, y con ellos, los brazos que nacían de las acequias madre, hasta ocupar todo el territorio libre de la huerta, entre casas hortelanas y pequeños municipios.

0.3.1 DEFINICIÓN DE ACEQUIA

La palabra acequia proviene del árabe hispano *assáqya* y éste del árabe clásico *sāqiyah*, y según el diccionario de la Real Academia Española, su significado es:

1. *f. Zanja o canal por donde se conducen las aguas para regar y para otros fines.*

Su cometido es el traslado del agua desde su origen hasta su destino, por gravedad.

En un principio su construcción se realizaba mediante la excavación de una zanja en el propio terreno y acumulando tierra a los bordes. Esto permitía contener el agua en su interior a lo largo de su recorrido. En algunos casos y zonas, se reforzaba con morteros y pequeñas construcciones como puentes o acueductos.

Así perduró durante siglos, ya que no fue hasta el S.XX cuando empezaron a reforzarse con mortero de cemento y hormigón, al menos las acequias madre.

La Confederación Hidrográfica del Júcar ha ido reformando y reforzando las acequias en los últimos años para mantenerlas. Ésta transformación ha provocado que tengan el aspecto que conocemos hoy en día, y además, que hayan perdido su ancho



Fig. 30 Brazo Llengües de Rambla-Petra que pasa junto a la parcela perteneciente a la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

y estética; antaño se podía observar a lo largo de su recorrido zonas con cañas que las flanqueaban, lo que identificaba su paso por la huerta.

Ahora, en muchos tramos están canalizadas con elementos impropios de la naturaleza como tuberías, tanto en la huerta como en el subsuelo de la ciudad.

0.3.2 TIPOS DE ACEQUIAS

Podemos diferenciar tres tipos de acequias diferentes:

1- Acequias madre: acequias que perfilan el perímetro de riego sorteando los agentes geográficos. Conducen todo el caudal que ha sido desviado desde el río, a través de los azudes y golas.

2- Derivaciones: son las que cogen parte del caudal de forma proporcional y abastecen a un área concreta del perímetro. La derivación del caudal se realiza de forma fija y continua a través de lenguas. Las lenguas son puntos de reparto del agua.

Un ejemplo de derivaciones laterales dotadas de compuertas son filas, royos o paletas.

3- Acequias: forman ramificaciones y son de menor importancia. Éstas se encargan de llevar el agua a cada uno de los campos de cultivo.

0.3.3 ZONIFICACIÓN DE LA HUERTA Y DISTRIBUCIÓN DE ACEQUIAS

La huerta de Valencia tiene una gran extensión en toda su comunidad. A continuación se describe la parte que más ligada está con el desarrollo del proyecto.

La zona de la huerta más próxima a la ciudad, recibe el nombre de Vega de Valencia. El Tribunal de las Aguas de Valencia, es una institución que tiene como fin contribuir al buen funcionamiento del sistema de riego que reparte agua a todo ese ámbito de la huerta de Valencia.

La Vega de Valencia reúne a las ocho acequias madre que abastecen a este sector de la huerta. Estas, están repartidas en dos zonas, tomando como elemento separador el río Túria.

Una de las zonas, la parte norte del río, recibe el nombre de l'Horta Nord, en la cual se encuentran las acequias de Tormos, Rascanya y Mestalla. La otra, la sur, denominada l'Horta Sud, es en la que se encuentran las acequias de Quart, Benàger-Faitanar, Favara, Mislata y Rovella.

Estas dos zonas están compuestas por varios espacios de riego y sistemas hidráulicos como son: propiedades de tierras para el cultivo, acequias, azudes, molinos, etc.

El trazado de éstas acequias no se ha modificado a penas desde sus orígenes, aunque evidentemente en algunas pequeñas zonas sí lo han hecho, a la vez que algunos de los elementos que éstas contienen, como partidores, etc.



Fig. 31 Vista de la Alquería de Lleonart desde el brazo de la acequia Llungües de Rambla-Petra. Fuente: Propio autor.

0.3.4 ACEQUIAS PRÓXIMAS A LA ALQUERÍA OBJETO DE ESTUDIO

La alquería objeto de estudio, se encuentra en la zona norte de la huerta de Valencia, l'Horta Nord, y que contiene las acequias de Tormos, Rascanya y Mestalla.

Estas tres acequias tiene su origen en los azudes que se encuentran en el río Túria.

En una visión general, la alquería se encuentra entre dos de estas tres acequias, la acequia de Mestalla y la de Rascanya. Y más pormenorizadamente, entre dos brazos de acequias madre; uno de los brazos perteneciente a la acequia de Tormos, denominado Fila de Campanar, y el otro perteneciente a la acequia de Mestalla, el cual recibe el nombre de Llungües de Rambla-Petra, por el cual circula un tercio del caudal de la acequia Mestalla.

Los brazos de Petra, Rambla i Algirós son los 3 brazos en los que se organiza la acequia Mestalla.

A la derecha se observa un listado de las edificaciones, acequias y otros elementos hidráulicos por las que pasa cada una de las acequias madre descritas anteriormente. La numeración de este listado corresponde con la numeración del plano 1 adjunto, en el que se puede ver la distribución de las diferentes acequias madre y los respectivos brazos alrededor de la alquería objeto de estudio.

Además en el plano 2 se muestran las zonas de afección de cada una de las acequias madre.

SÉQUIA DE MESTALLA

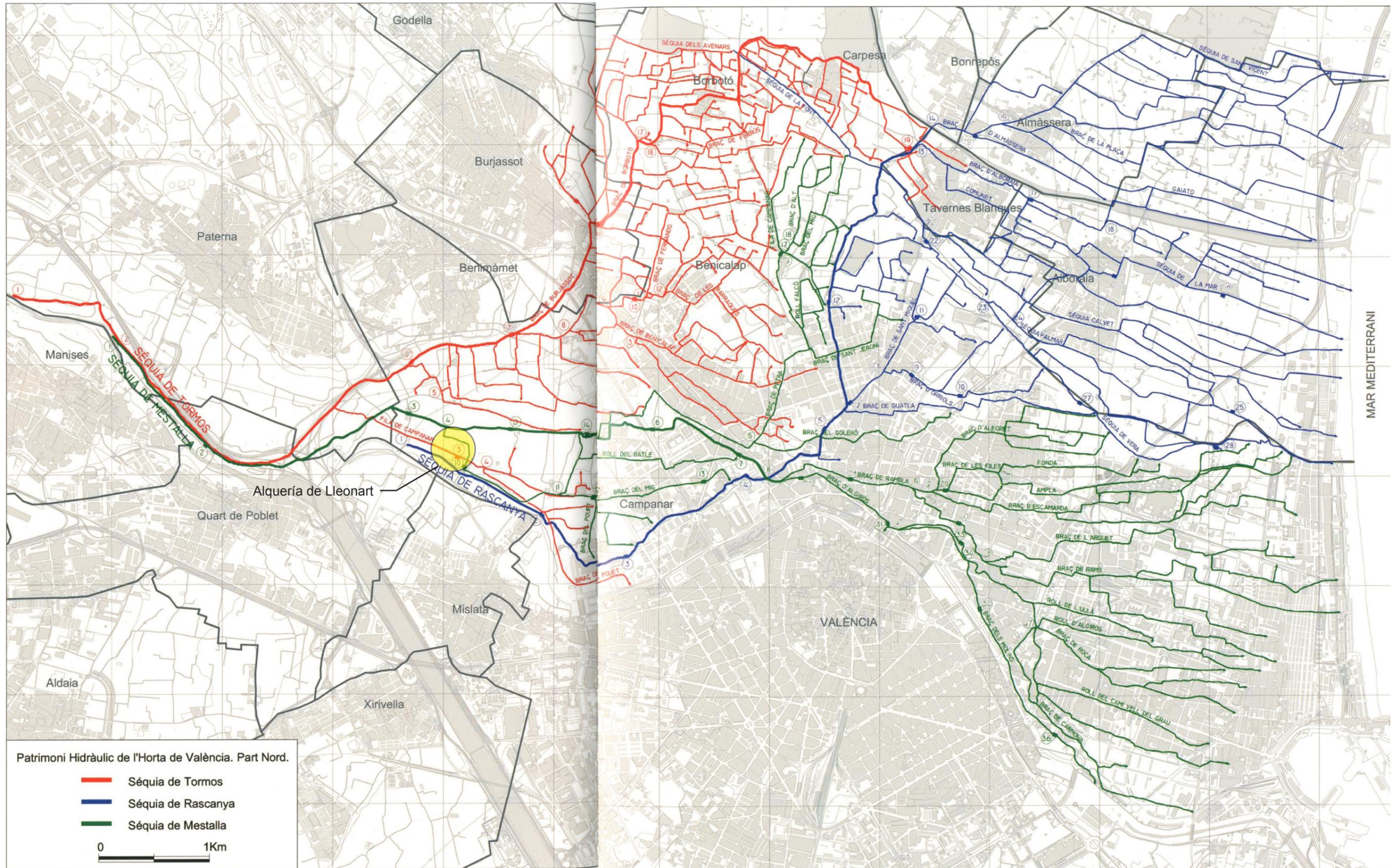
Nº plano	
1.	Assut, gola, comportes i almenara.
2.	Molí de l'Estrela.
3.	Molí de Saidia o Molí Nou.
4.	Llungües de Rambla-Petra.
5.	Molí de pobres.
6.	Molí de la Marquesa.
7.	Molí de l'Esperança o de Palomar.
8.	El Bullidor.
9.	Llungües de Rambla-Algirós.
10.	Molí de Santo Domingo, dels Frares o de Gamir.
11.	Llungües del braç de Ponça: Petra i brasset de Campanar o del mig.
12.	Molí del Comte o de Ponça.
13.	Molí d'Orellana o de Bueso.
14.	Molí d'Horta o de San José
15.	Molí de Sant Vicent.
16.	Molí dels Alters.
17.	Llungües del Braç de l'Alqueria Fonda.
18.	Llungües dels Braços del Mig i de Dalt.
19.	Molí de Villacampa.
20.	Llungües de Rams i Escamarda.
21.	Molí de Rams.
22.	Llungües de Rambla-Arquet.
23.	Molí de Borrull
24.	Llungües d'Escamarda i Alegret: braç Escamarda i braç d'Alegret
25.	Llungües del braç d'Alegret i braç de les Files.
26.	Molí d'Alegret.
27.	Molí de Benimaclet.
28.	Molí de Tarongers.
29.	Llungües de la Fila Ampla i Fila Fonda.
30.	Molí de Bas.
31.	Molí de la Trinitat.
32.	Llungües del pont de la Trinitat.
33.	Molí d'Huguet o d'Huet, o del Remei.
34.	Molí de Sapos.
35.	Molí de Pilades o de Peguera.
36.	Molí de Penya-roja.
37.	Llungües del braç de Roca/Carmona.

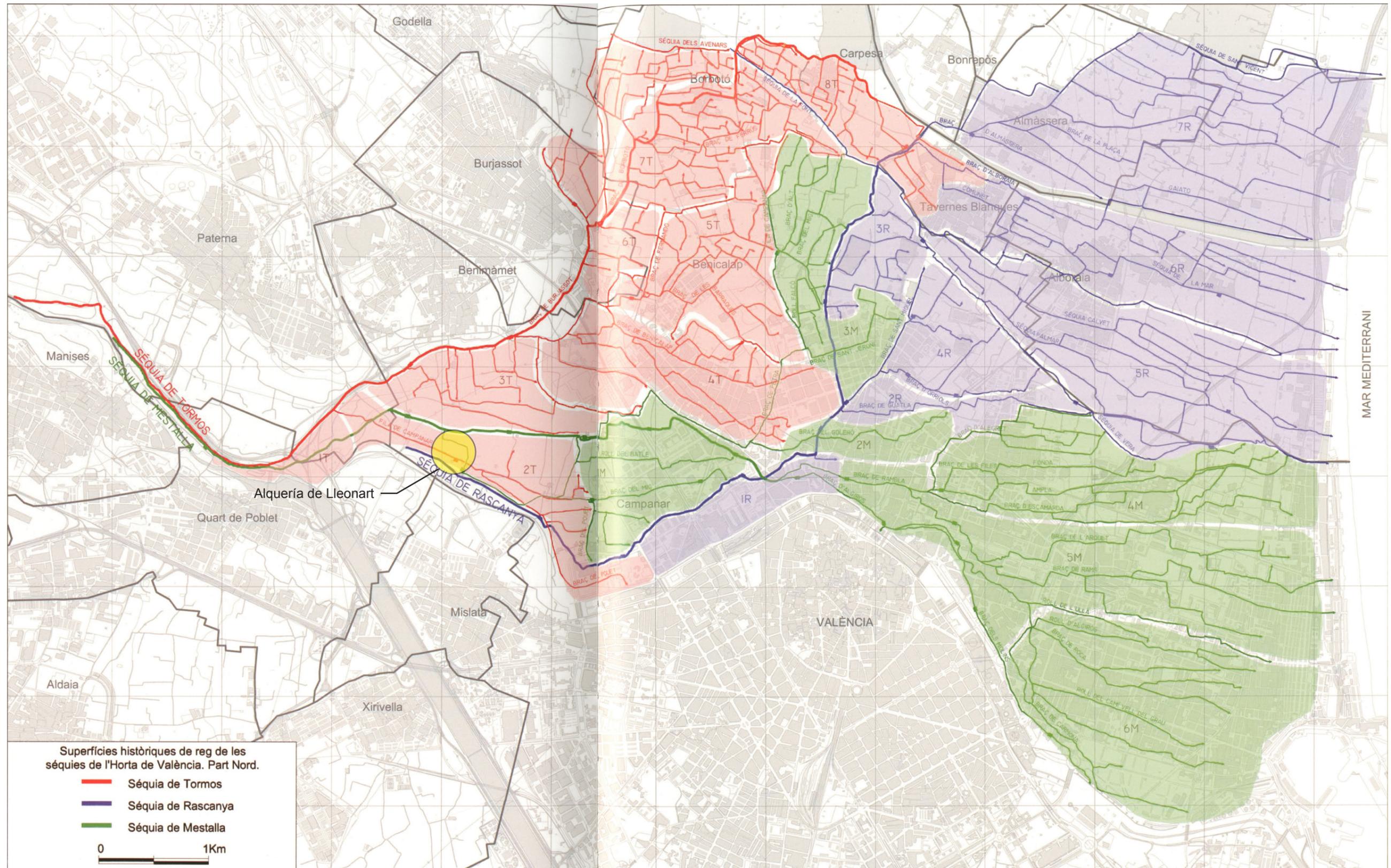
SÉQUIA DE RASCANYA

Nº plano	
1.	Assut, comportes i almenara.
2.	Molí del Sol.
3.	Molí de Sant Pau.
4.	Molí de la Torreta.
5.	Molí de Plantes, o de Pròsper.
6.	Llungües del Martell.
7.	Molí de Serra
8.	Llungües de Casanova: braç de St.Miquel i braç d'Orriols.
9.	Molí de Sant Miquel o de Montanyana.
10.	Molí d'Orriols.
11.	Molí de Navarro.
12.	Molí d'En Blanc, i partidior
13.	Llungües Alborai-Almàserra
14.	Cano del Carraixet.
15.	Molí d'Almàserra.
16.	Llungües de Barres.
17.	Molí de la Barraca o de l'Ascensió.
18.	Llungües del Gaiato-Miracle.
19.	Molí d'Alborai.
20.	Molí de la Mar.
21.	Molí dels Fleixets.
22.	Molí d'Estenaga.
23.	Llungües de Masquefa-Palmar.
24.	Llungües de Palmar-Calvet.
25.	Molí de Gamba.
26.	Molí de Masquefa.
27.	Molí de Farinós.
28.	Molí de Vera.

SÉQUIA DE TORMOS

Nº plano	
1.	Assut, comportes i almenara.
2.	Molí del Vado de Manises.
3.	Molí de Llobera.
4.	Llungües de Miralles.
5.	Llungües del Tragador de Dins i del Tragador de Fora.
6.	Molí de Benimàmet.
7.	Llungües de Benicalap-Burjassot.
8.	Partidor del Gorguet.
9.	Llungües del Raig: braç de Fernando i braç de Benicalap.
10.	Molí de la viuda de Plantes, o Molí de Pallús.
11.	Llungües del braç de Fernando i de la séquia de les Barraques.
12.	Llungües de l'alqueria dels Moros: séquia de les Barraques/Fileta de Poblenu.
13.	Llungües del Volant.
14.	Llungües de Burjassot-Alborgi: fila de Burjassot-fila d'Alborgi.
15.	Molí de Burjassot o de Pallús.
16.	Molí del Salt.
17.	Molí de Sebastia o de Colau.
18.	Llungües del braç de Ferrus i braç de Borbotó.
19.	Molí de Canyars.





Parte 1. ESTUDIO DEL EDIFICIO

1.1 INTRODUCCIÓN. LOCALIZACIÓN. DATOS CATASTRALES.

1.1.1 INTRODUCCIÓN

La segunda parte del proyecto está dedicada al estudio del edificio, tanto formal como constructivamente.

En ella se muestra los usos actuales, las estancias y espacios de los que se compone, el estado de conservación actual, se describe cada tipo de muro, de forjado, de cubierta, la carpintería y demás elementos constructivos. Por último se muestra una propuesta de evolución del edificio a lo largo de la historia y se dan a conocer mediante un árbol genealógico quien son y quienes han sido los propietarios de la alquería objeto de estudio.

1.1.2 LOCALIZACIÓN

La Alquería de Leonart está situada en la zona norte de la huerta de Valencia denominada L'Horta Nord. Concretamente en el Distrito de Campanar.

El Distrito de Campanar está dividido en 4 barrios o zonas: Campanar, Les Tendetes, El Calvari y Sant Pau.

La Alquería se encuentra en la Partida Casas de Arriba, nº 40, Distrito de Campanar, en el barrio de Sant Pau.

En las viñetas adjuntas podemos observar cada uno de los barrios o zonas de los que se compone Campanar, y la situación de la Alquería dentro del barrio Sant Pau.



Fig. 32 Vista aérea del Distrito de Campanar y situación de la Alquería de Leonart en el barrio Sant Pau. Fuente: Visor Sigpac.

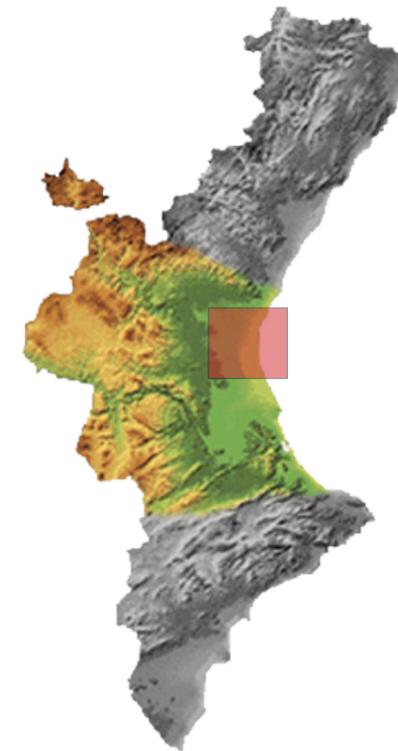


Fig. 33 Comunidad Valenciana. Provincia de Valencia.



Fig. 34 Ciudad de Valencia. Seleccionado el Distrito Campanar.



Fig. 35 Distrito Campanar.



Fig. 36 Barrio Campanar.



Fig. 37 Barrio El Calvari.



Fig. 38 Alquería de Leonart



Fig. 39 Barrio Sant Pau.



Fig. 40 Barrio Les Tendetes.

1.1.3 DATOS CATASTRALES

Según el catastro, se divide por un lado la Alquería como edificación, y por otro, las tierras pertenecientes a la misma.

La situación de la Alquería de Leonart es, según los datos catastrales, en la Partida de Arriba, nº40 46015 Valencia, con Referencia Catastral 000800900YJ27C0001UA. Los campos que le pertenecen están situados en el Polígono 005, Parcela 00104, Canyaret Valencia, con Referencia Catastral 46900A005001040000FM.

El resto de los datos catastrales, son los recogidos en las fichas adjuntas, extraídas de la sede electrónica del catastro.



Fig. 41 Capturas de la sede electrónica del Catastro, tanto de la parcela como del propio edificio, la Alquería de Leonart.



Fig. 42 Vista aérea de la Alquería de Leonart y la parcela perteneciente a la misma. Fuente: google maps.

GOBIERNO DE ESPAÑA, MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, Sede Electrónica del Catastro

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 46900A005001040000FM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: Polígono 5 Parcela 104, CANYARET, VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Labor o labradío regadío 04], AÑO CONSTRUCCIÓN: --

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

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: Polígono 5 Parcela 104, CANYARET, VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --, SUPERFICIE SUELO (m²): 9.000, TIPO DE FINCA: --

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.

722,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89, Sábado, 9 de Marzo de 2013

722,200 Límite de Manzana, Límite de Parcela, Límite de Construcciones, Mobiliario y aceras, Límite zona verde, Hidrografía

Fig. 43 Ficha catastral de la parcela perteneciente a la Alquería de Leonart.

GOBIERNO DE ESPAÑA, MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, Sede Electrónica del Catastro

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 000800900YJ27C0001UA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: PD ARRIBA 40, 46015 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial, AÑO CONSTRUCCIÓN: 1890

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000, SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 511

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: PD ARRIBA 40, VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 511, SUPERFICIE SUELO (m²): 298, TIPO DE FINCA: Parcela con un único inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	00	00	00	223
ALMACEN	00	00	00	60
ALMACEN	01	01	01	226

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.

722,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89, Sábado, 9 de Marzo de 2013

722,100 Límite de Manzana, Límite de Parcela, Límite de Construcciones, Mobiliario y aceras, Límite zona verde, Hidrografía

Fig. 44 Ficha catastral de la Alquería de Leonart.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

1.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

La Alquería de Leonart es un edificio compuesto por varios cuerpos, cada uno perteneciente a una época distinta. La forma y disposición de estos cuerpos induce a que el edificio no siga ninguna de las tipologías recogidas en el apartado correspondiente "0.1.3 TIPOS DE ALQUERÍAS Y OTRAS EDIFICACIONES DE LA HUERTA VALENCIANA".

Esta Alquería posiblemente sea la más grande de su zona, la Huerta de Campanar, y posiblemente una de las más grandes de la huerta de Valencia.

1.2.2 DESCRIPCIÓN DE LOS CUERPOS DE LOS QUE SE COMPONE

Atendiendo a la forma y orientación de sus cubiertas, se diferencian seis cuerpos claramente diferenciados.

El primero 'A', y más antiguo, es en el que se sitúa la entrada al edificio. Presenta una sola altura. Está posicionado perpendicularmente al camino que da acceso a la alquería. Su cubierta es a un agua, como todos los volúmenes del edificio, y ésta desemboca al camino.

El segundo 'B', está en la parte trasera del 'A'. Crece un poco sobre éste en la parte más alta de su cubierta. Está compuesto por dos alturas y se subdivide internamente en 4 estancias. Con respecto al primero está girado 90°. Tiene una cubierta a un agua que desemboca en el patio interior.

Situándonos en el camino y mirando hacia el edificio, a la parte derecha del volumen 'B' se encuentra un patio interior.

Al otro lado del patio interior, nace el tercer volumen, el 'C'. Un poco menos alto que el 'B'. Éste también se compone de doble altura. Tiene la peculiaridad de estar cerrado en tres de sus lados, quedando abierto el lado que da al patio interior. La posición y dirección de este volumen es como el 'B'. Su cubierta es a un agua y desemboca al exterior del edificio.

El cuarto 'D', "abrazo" a los volúmenes 'A', 'B' y 'C' en forma de "L". Su altura es considerablemente superior al resto, sobretodo si se compara con el primero de ellos. Está compuesto por dos alturas. Su cubierta es a un agua, aunque está dividida en dos direcciones, adaptándose a su forma en ele.

El quinto 'Y' está atestado al 'D' en una de sus caras. Es el más bajo y pequeños de todos. Es de una sola altura. Su cubierta a un agua desemboca a la parte trasera de la alquería.

El sexto 'Z', se encuentra en la parte más alejada con respecto al camino, y es paralelo a éste. Es el más actual de todos. Es solamente de una altura. Su cubierta es a un agua y desemboca, al igual que el 'Y', a la parte de la huerta de detrás del edificio.

En las siguientes viñetas podemos observar cada uno de los cuerpos.

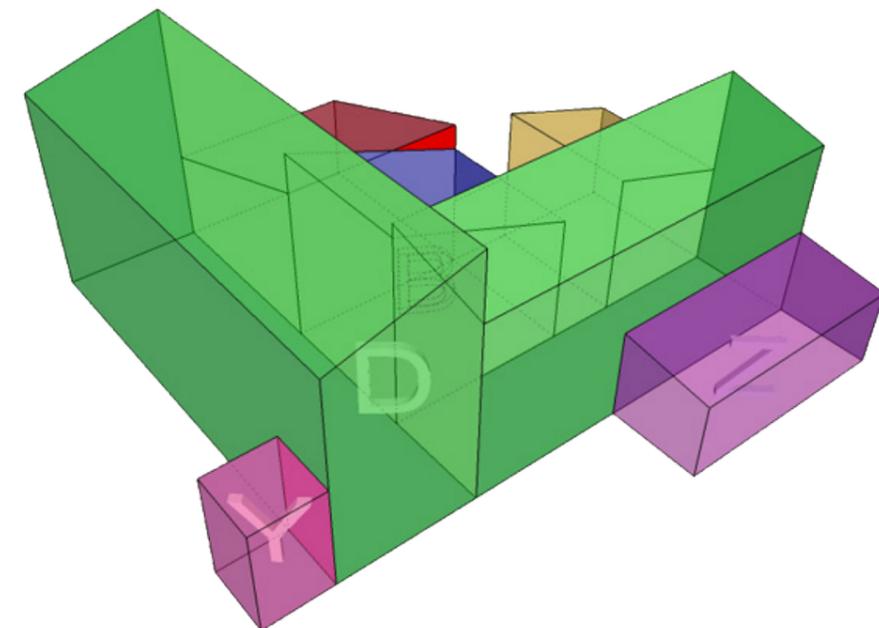
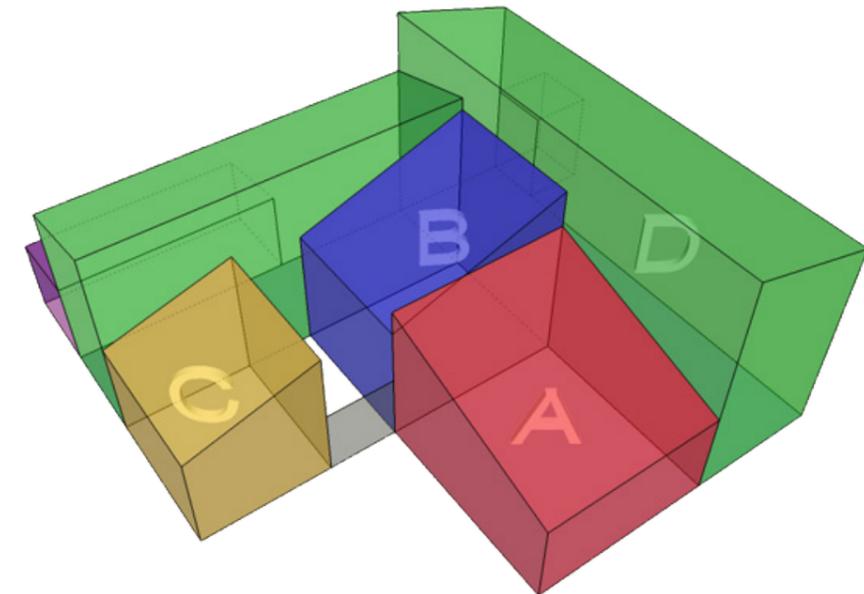




Fig. 45 Vista de la Alquería de Leonart desde el camino Partida de Arriba. Fuente: Propio autor.



Fig. 46 Vista de la Alquería de Leonart desde el camino Partida de Arriba. Fuente: Propio autor.



Fig. 47 Vista de la Alquería de Leonart desde el camino Partida de Arriba. Fuente: Propio autor.



Fig. 48 Vista de la Alquería de Leonart desde el interior de su propia parcela. Fuente: Propio autor.

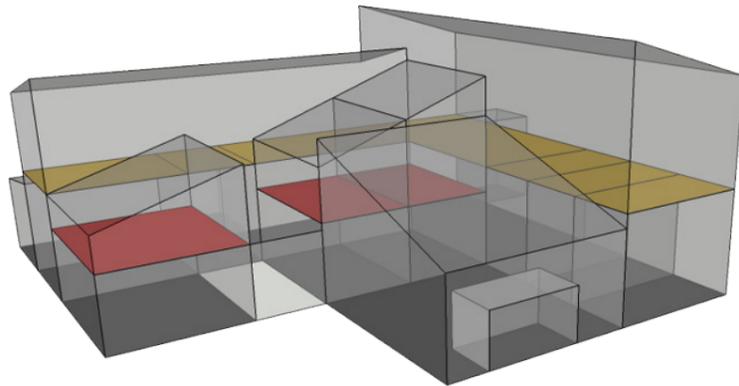


Fig. 49 Vista de la Alquería de Leonart desde el interior de su propia parcela. Fuente: Propio autor.

1.2.3 ALTURAS

El edificio cuenta con tres alturas: Planta baja, Entrepanta y Planta primera. Antaño la Entrepanta posiblemente fuese la Planta primera, pero al ampliar el número de espacios más altos, pasó a ser Entrepanta.

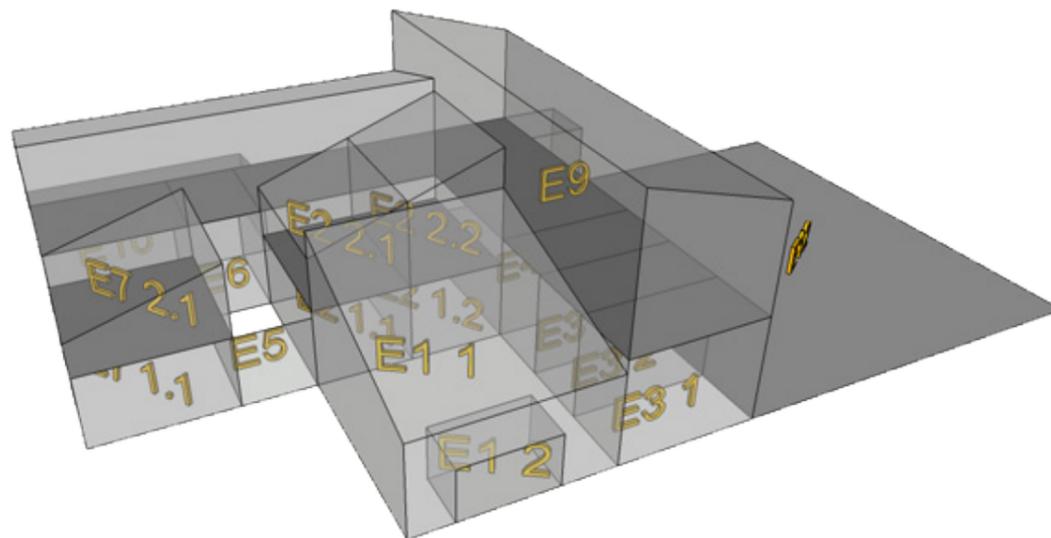
Podemos observar en la viñeta de abajo, de manera esquemática, las diferentes alturas con las que cuenta la Alquería.



1.2.4 DESCRIPCIÓN DE CADA UNA DE LAS ESTANCIAS

La forma y distribución de cada una de las estancias que se distribuyen en el edificio son las que se describen a continuación.

En las viñetas adjuntas, podemos observar cada una de las estancias.



E1 1

- Salón Comedor: La entrada principal está situada en este espacio. Cuenta con una superficie de 37,25 m² y está situado en el cuerpo 'A'. Cuenta con un altillo de 20,25 m².

E1 2

- Baño: Tiene una superficie de 4,65 m² y, al igual que la estancia anterior, está dentro del cuerpo 'A'. No tiene ningún tipo de ventilación.

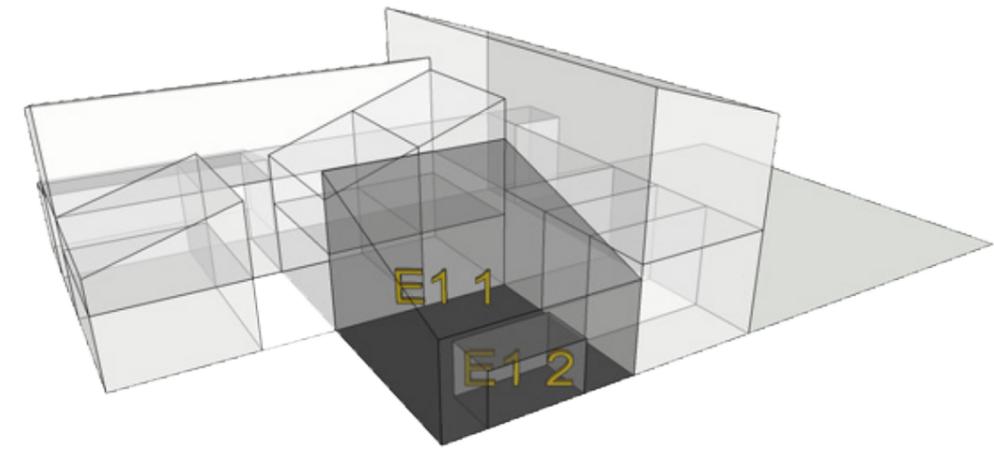


Fig. 50 Vista del interior de la estancia Salón Comedor de la Alquería de Leonart. Vista hacia la puerta principal. Fuente: Propio autor.



Fig. 51 Vista del interior de la estancia Salón Comedor de la Alquería de Leonart. Vista hacia las habitaciones. Fuente: Propio autor.

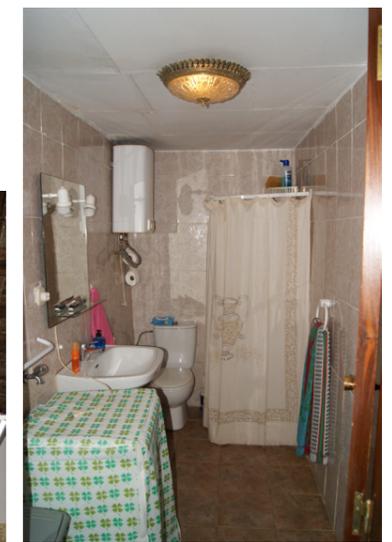


Fig. 52 Vista del interior del Baño de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

E2 1.1

- Cocina: Se accede desde el Salón Comedor. Tiene una superficie de 16,84 m² está en la parte inferior del volumen 'B'. Tiene ventilación directa a través de una ventana y una puerta por la que se accede al patio interior. Además tiene una pequeña despensa de 1,24 m².

E2 1.2

- Almacén 2: Se accede a él desde la parte inferior del volumen 'D'. Está situado en la parte inferior del volumen 'B' como la anterior. Cuenta con una superficie de 17,69 m² y contiene una escalera que da acceso a la parte superior del volumen 'B'.

E2 2.1

- Dormitorio 2: Situado en la parte superior del cuerpo 'B', tiene una superficie de 16,11 m². Se accede desde la Antesala y cuenta con ventilación directa a través de dos ventanas que dan al patio interior.

E2 2.2

- Antesala: Se accede desde el Almacén 2 a través de una escalera. Tiene una superficie de 16,26 m² y cuenta con un lucernario. Tiempo atrás a través de esta estancia se accedía a la Cambra; actualmente solamente da paso al Dormitorio 2.

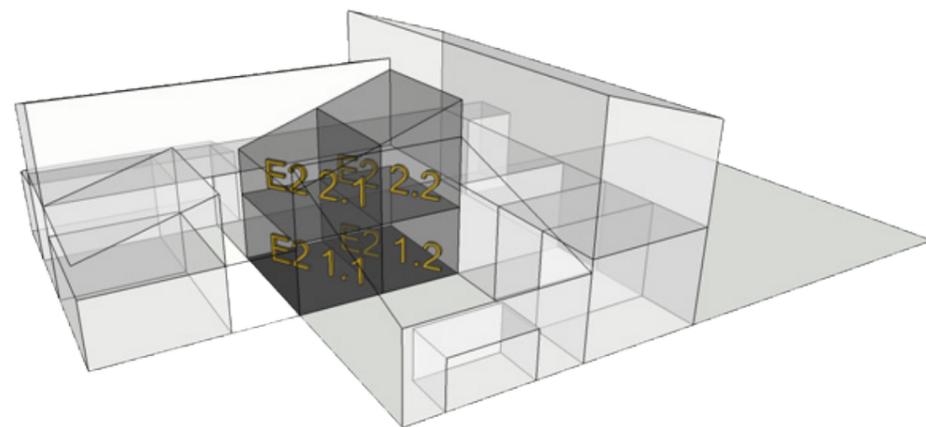


Fig. 53 Vista de la Cocina de la Alquería de Leonart. Vista hacia la chimenea. Fuente: Propio autor.



Fig. 54 Vista de la Cocina de la Alquería de Leonart. Vista hacia el Patio Interior. Fuente: Propio autor.



Fig. 55 Vista del Almacén 2. Fuente: Propio autor.



Fig. 56 Vista del Almacén 2. Fuente: Propio autor.



Fig. 57 Vista del Dormitorio 2. Fuente: Propio autor.



Fig. 58 Vista del Dormitorio 2. Fuente: Propio autor.



Fig. 59 Vista de la Antesala. Vista hacia el acceso a la Cambra. Fuente: Propio autor.



Fig. 60 Vista de la Antesala. Vista hacia la escalera que da acceso a la misma. Fuente: Propio autor.

E3 1

- Dormitorio Principal: Se accede desde el Salón Comedor. Su superficie es de 14,07m² y está situado en la parte inferior del cuerpo 'D'. Cuenta con una ventana que da al exterior, lo que le proporciona ventilación directa.

E3 2

- Dormitorio 1: Al igual que el anterior, se accede desde el Salón Comedor, está en la parte inferior del cuerpo 'D' y tiene una superficie de 9,11m². Tiene ventilación directa mediante una ventana que da al exterior.

E3 3

- Sala de Estar: Como las dos anteriores se accede desde el Salón Comedor y está situado en la parte inferior del volumen 'D'. Tiene una superficie de 18,72 m² y también tiene ventilación directa.

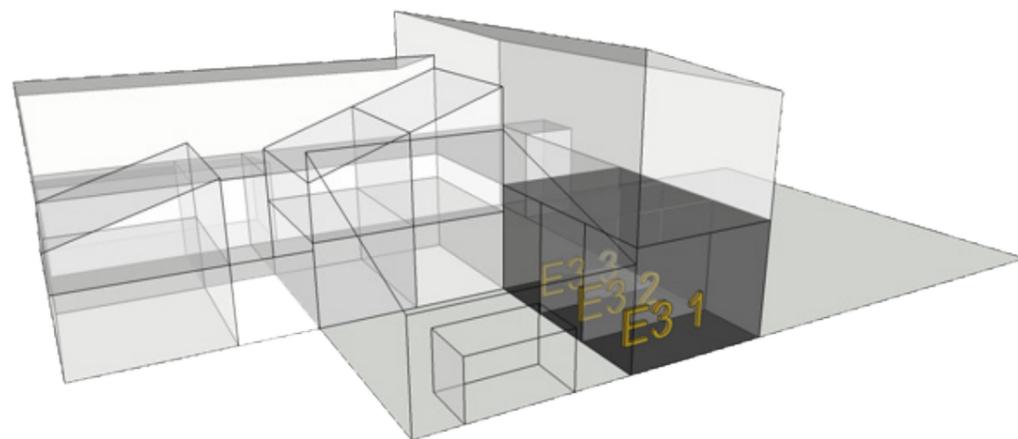
E4

Fig. 61 Vista del interior del Dormitorio Principal. Fuente: Propio autor.



Fig. 62 Vista del interior del Dormitorio 1. Fuente: Propio autor.



Fig. 62 Vista del interior de la Sala de Estar. Al fondo se observa el acceso que comunica con el Salón Comedor. Fuente: Propio autor.



Fig. 63 Vista del interior de la Sala de Estar. Vista hacia el acceso al Almacén 1. Fuente: Propio autor.

- Almacén 1: Se accede desde la Sala de Estar. Tiene una superficie de 63,67 m² y está situado debajo del volumen 'D'. Tiene ventilación directa mediante puertas y ventanas.

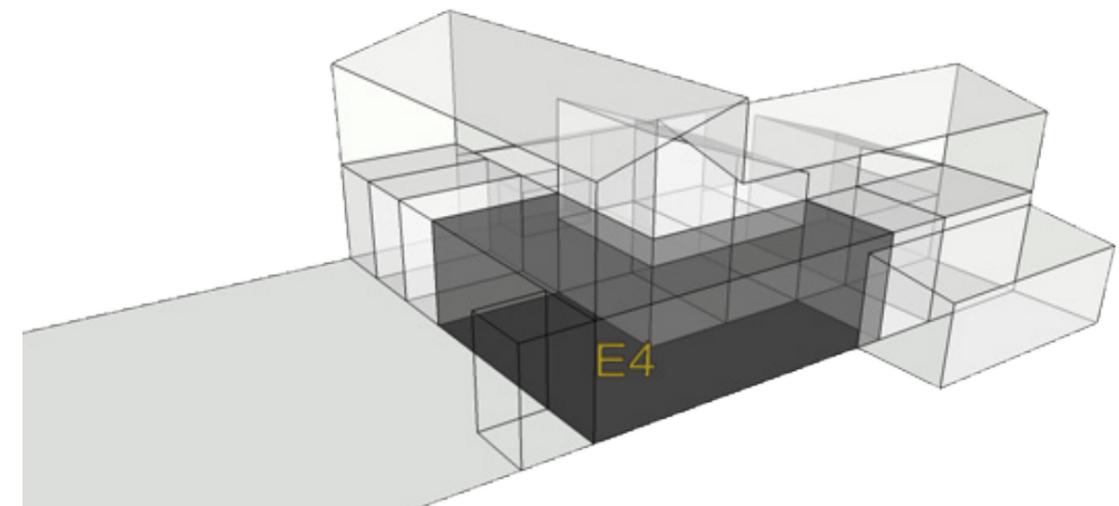


Fig. 64 Vista del Almacén 1. A la izquierda se observa el acceso al Almacén 2. Fuente: Propio autor.



Fig. 65 Vista del Almacén 1. A la izquierda se observa el acceso al Almacén 2. Fuente: Propio autor.

- Patio interior: Está situado entre los cuerpos 'B' y 'C' y se accede tanto directamente desde el exterior como desde la cocina. Tiene una superficie de 15,76 m².

E6

- Cuarto: Se accede desde el Patio interior, cuenta con una superficie de 9,44 m² y está situado en la parte inferior del cuerpo 'D'. Tiene ventilación directa.

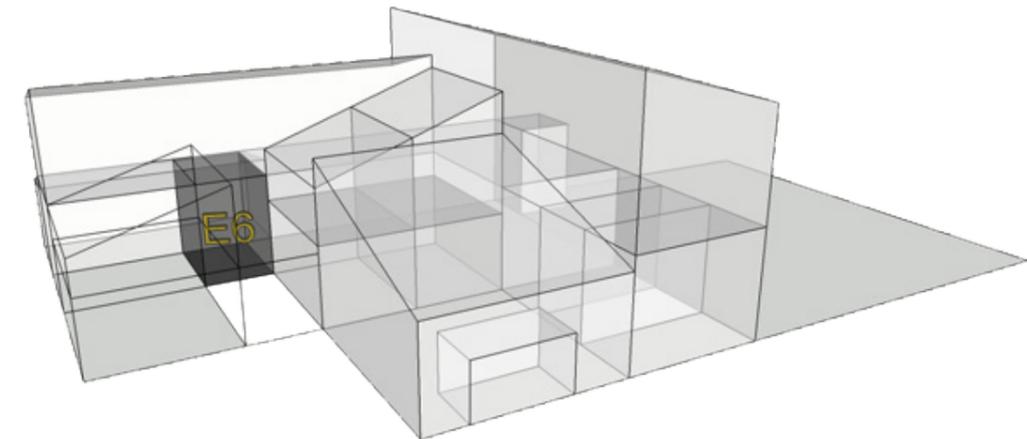
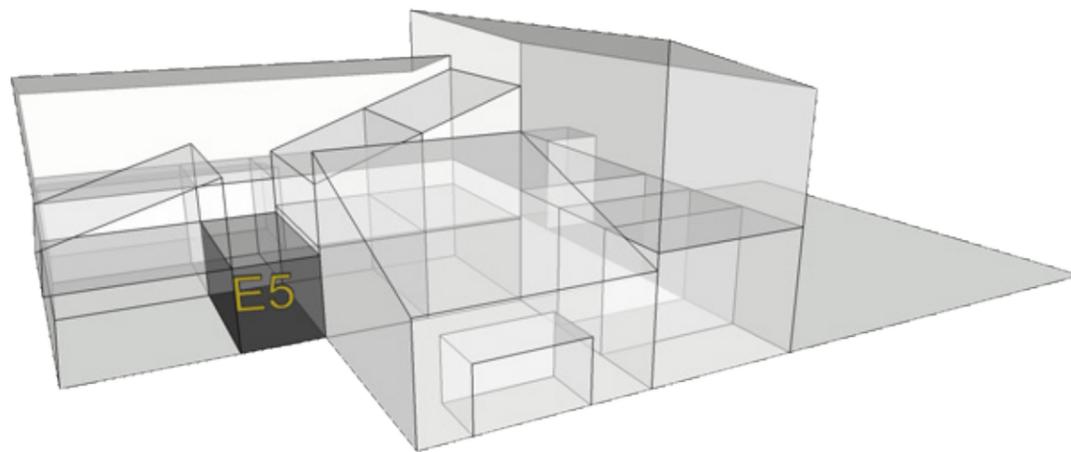


Fig. 66 Vista desde arriba del Patio Interior. Al fondo se observa el acceso directo desde el exterior, y a la izquierda el acceso desde la Cocina. Fuente: Propio autor.



Fig. 67 Vista desde abajo del Patio Interior. Al fondo se observa el acceso al Cuarto, y a la izquierda el acceso actual a la Cambra. Fuente: Propio autor.



Fig. 68 Vista del interior del Cuarto. Fuente: Propio autor.



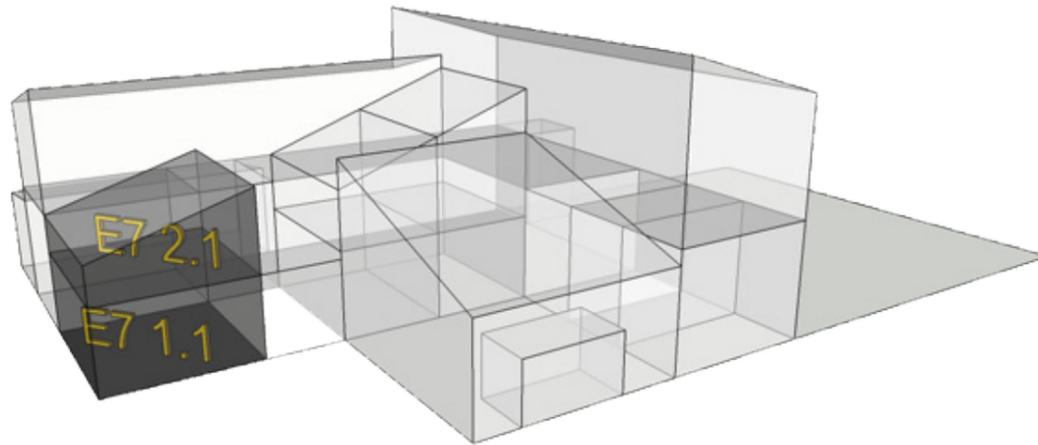
Fig. 69 Vista del interior del Cuarto. Se observa el acceso al mismo desde el Patio Interior. Fuente: Propio autor.

E7 1.1

- Trastero 2: Está abierto al Patio interior por uno de sus lados. Interiormente se comunica con el Trastero 1. Cuenta con una superficie de 18,74 m². Está situado en la parte inferior del cuerpo 'C'.

E7 2.1

- Trastero 3: Al igual que el Trastero 2 da directamente al patio interior. Cuenta con una superficie de 25,65 m².

**E8**

- Trastero 1: Se accede a través del Patio interior, cuenta con una superficie de 18,65 m² y está situado en la parte inferior del cuerpo 'D'.

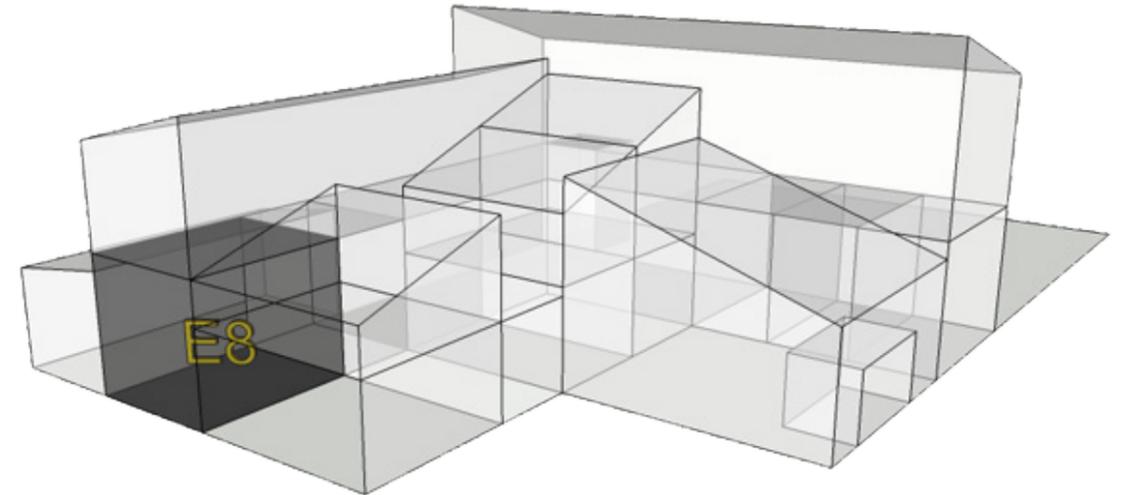


Fig. 70 Vista del interior del Trastero 2. Fuente: Propio autor.



Fig. 71 Interior del Trastero 3. Vista hacia el Patio Interior. Fuente: Propio autor.



Fig. 72 Interior del Trastero 1. Fuente: Propio autor.

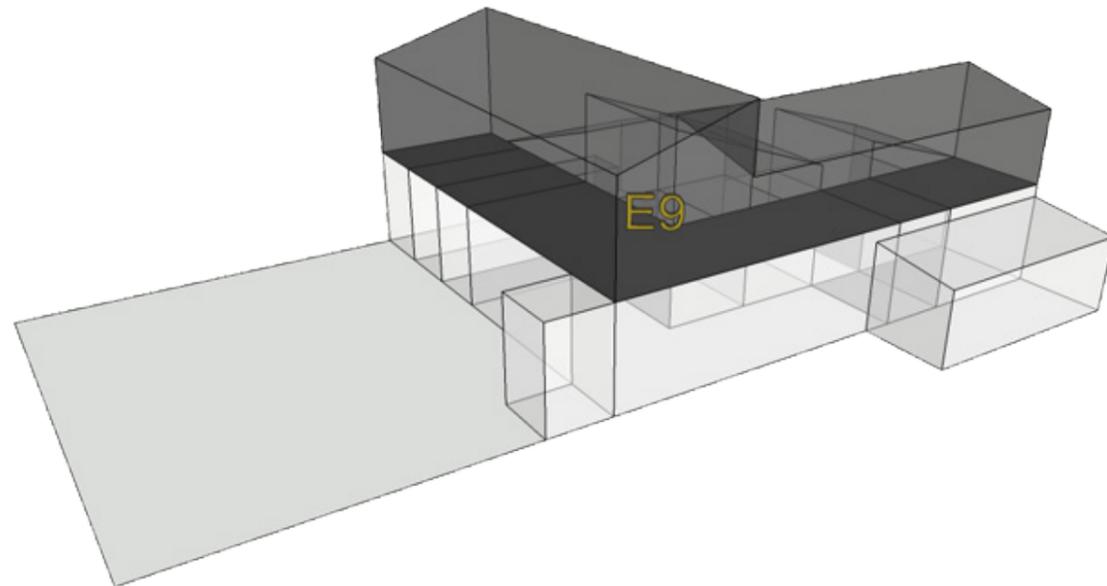


Fig. 73 Interior del Trastero 1. Fuente: Propio autor.



Fig. 74 Interior del Trastero 1. Fuente: Propio autor.

- Cambra: Actualmente solamente se accede desde el patio interior. Es la estancia más grande de toda la Alquería. Cuenta con una superficie de 133,14 m². Cuenta con muy buena ventilación a través de numerosas ventanas y puertas distribuidas en la superficie de sus muros que la delimitan.



E10

- Almacén 3: Se trata de un almacén de aperos. Está adosado al cuerpo 'D', se accede directamente desde el exterior y tiene una superficie de 28,03 m².

E 11

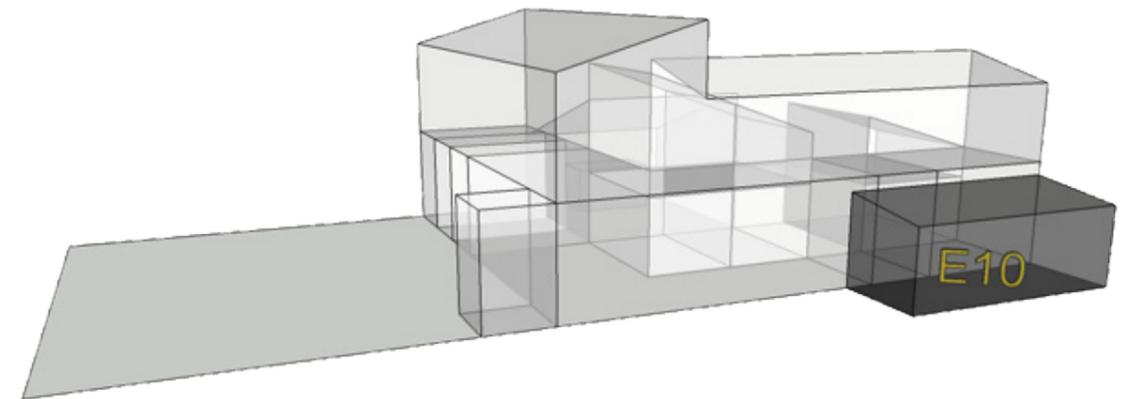


Fig. 75 Interior del la Cambra. Al fondo se observan las ventanas que dan al camino Partida de Arriba. Fuente: Propio autor.



Fig. 76 Interior del la Cambra. Vista hacia el otro lado. Fuente: Propio autor.



Fig. 77 Vista del Almacén 3. Fuente: Propio autor.



Fig. 78 Vista del Almacén 3. Fuente: Propio autor.

-Aseo: Actualmente en desuso, se accede desde el exterior, más concretamente desde el Cercado. Tiene una superficie de 0,98 m².

E 12

- Cercado: Situado en el lado Este de la Alquería, se accede desde el propio camino que da acceso a la misma, desde la estancia Almacén 1, y desde el interior de la parcela de la casa. Tiene una superficie de 308,82 m².

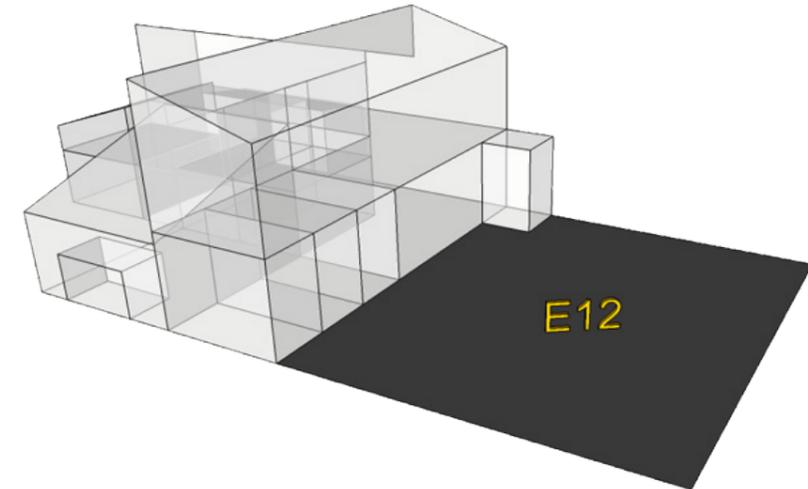
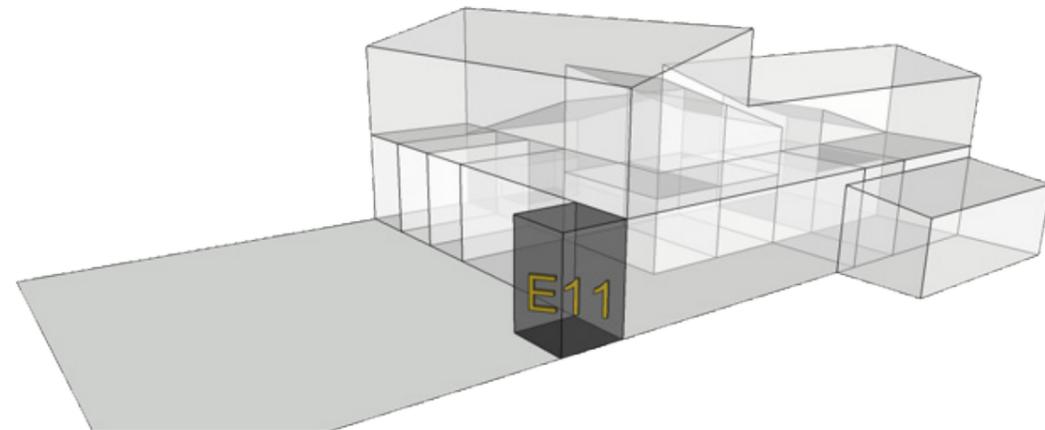


Fig. 79 Vista del Aseo por su parte posterior. Fuente: Propio autor.



Fig. 80 Vista del Aseo. Fuente: Propio autor.



Fig. 81 Vista del Cercado desde el interior de la parcela de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.



Fig. 82 Vista del Cercado desde el interior de la parcela de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.



Fig. 83 Vista de uno de los accesos existentes desde el camino Partida de Arriba al Cercado de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.



Fig. 84 Vista de los accesos existentes desde el camino Partida de Arriba al Cercado de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

A lo largo de la historia, los usos de cada una de las dependencias ha ido cambiando. Siendo desde factoría de seda, corral de animales, almacén, entre otros, todo ello inmerso en los usos tanto residencial como de trabajo en el campo.

Actualmente, son tres los usos que presenta el edificio y las tierras pertenecientes al mismo: Residencial (Vivienda), Industrial (Almacén) y Agrícola.

Por un lado, como casa de campo temporal; y por otro, como almacén de aperos para el campo.

1.2.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL

En la ficha del Catálogo de bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural perteneciente al Ayuntamiento de Valencia, se describe el estado de conservación de la siguiente manera:

“Se encuentra en una situación crítica, capaz de ser recuperada en la actualidad”. “El progresivo deterioro del lugar se refleja en el paisaje circundante”.

Pero tras analizar más pormenorizadamente el edificio para la realización de este proyecto, se observa un estado de conservación bastante bueno. Existen lesiones que requieren de pequeñas reparaciones y que tienen fácil solución.

A continuación se anuncia una serie de lesiones encontradas en el edificio objeto de estudio, acompañadas de fotografías.

El listado aquí descrito se ha obtenido de la publicación de D. Manuel Ramírez Blanco (Arquitecto, Arquitecto Técnico y Doctor en Arquitectura) “Técnicas de Intervención en el patrimonio arquitectónico” (Colaboración: María Montserrat Martínez Valenzuela).

Lesiones y patología presentes en el edificio:

- Suciedad.
- Ensuciamiento.
- Ennegrecimiento.
- Manchas.
- Fisuras.

- Grietas.
- Desconchados.
- Vaciado de juntas.
- Vaciado de material.
- Eflorescencias.
- Vegetación superior.
- Xilófagos.
- Intervenciones.
- Elementos impropios.



Fig. 85 Elementos impropios en la fachada recayente al camino Partida de Arriba. Fuente: Propio autor.



Fig. 86 Pérdida de hormigón de cal en tendeles del muro. Fuente: Propio autor.



Fig. 87 Desconchado a causa de las eflorescencias presentes en un muro de hormigón de cal. Fuente: Propio autor.



Fig. 88 Sales depositadas en la superficie de un muro de fábrica de ladrillo. Fuente: Propio autor.



Fig. 89 Grieta en el encuentro lateral del alero con el muro atestado a él. Fuente: Propio autor.



Fig. 90 Carcoma presente en las vigueras de madera. Fuente: Propio autor.



Fig. 91 Pérdida de material en las juntas de un muro de fábrica de ladrillo. Fuente: Propio autor.



Fig. 92 Fisuras y grietas en un muro de fábrica de ladrillo. Fuente: Propio autor.



Fig. 93 Ennegrecimiento por ollín en el interior de la chimenea de la Cocina. Fuente: Propio autor.

Este último apartado es muy sutil ya que no es este el cometido principal de este proyecto aunque sí merece su mención.

1.3 DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO.

1.3.1 ELEMENTOS Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Los elementos y sistemas constructivos que aquí se describen, están basados en la observación directa y medición de los propios elementos. Aunque las dimensiones que se detallan pueden o no coincidir con la realidad, ya que existen elementos inaccesibles como capas internas de muros y forjados. Por tanto, solamente coincidirán las dimensiones de los elementos a los que se ha tenido acceso.

La definición de los elementos a los que no se tiene acceso, como por ejemplo, la cimentación de todo el edificio, está redactada en base a bibliografía de estudios realizados por otros autores, detallado en el apartado de Bibliografía, y estudiada por éstos en otros edificios de similares características tanto temporales como constructivas. Además, existen dimensiones de algunos elementos que son aproximadas, extraídas de la palabra de los propietarios del edificio. Éstas, igual que las anteriores, pueden coincidir o no con la realidad.

Cimentación

Al tratarse de un elemento al que no podemos acceder de manera directa, se ha realizado una suposición de cómo podría ser la cimentación de la Alquería.

Normalmente la cimentación de edificios antiguos se realizaba de la siguiente manera:

Se excavaba hasta una profundidad donde se encontrase terreno firme.

Después se colocaban grandes mampuestos poco trabajados tomados en seco y rellenando los huecos existentes con ripios, o tomados con mortero de cal. La primera de las formas se solía hacer en zonas húmedas, ya que la colocación de las piedras en seco permitía crear una gran red capilar, impidiendo así el ascenso de la humedad por capilaridad.

Si no se encontraba terreno firme, se excavaba una cierta profundidad hasta tener unas dimensiones de cimentación acorde con el muro que debía soportar la misma. Realizaban tongadas de piedra y tierra apisonadas, o de piedra y mortero de cal, hasta completar la excavación. Sobre ésta se levantaba el muro.

El espesor de la cimentación era algo mayor al del espesor del muro que tenía que soportar.

Estructura portante

La estructura del edificio está realizada mediante grandes muros de carga, de 1+1/2 y 2 pies de espesor, realizados mediante hormigón de cal, fábrica de ladrillo o combinación de los dos. Estos muros sustentan, tanto a los forjados, como a las cubiertas. Las cubiertas están realizadas con Estructura Simple a 'Par y Picadero'.

También hace la función estructural, una viga de madera aserrada de sección 35x35 cm en la zona más antigua del edificio «A», y cuatro vigas de sección 8x22 cm en el volumen «C».

Además, en varias zonas del edificio, hay dispuestos una serie de soportes resistentes realizados a base de ladrillo cerámico macizo. En unos casos, estos soportes salvan una altura y en otros casos dos.



Fig. 94 Vista de los muros portantes que sustentan la cubierta de cañizo que cubre el Salón Comedor. Fuente: Propio autor.



Fig. 95 Vista de la viga que sustenta la cubierta que cubre el Salón Comedor. Fuente: Propio autor.



Fig. 96 Vista de los muros que sustentan la cubierta de rasillas que cubre la Cambra. Fuente: Propio autor.



Fig. 97 Vista del rollizo que hace la función de viga de madera que sustenta el forjado divisor de las alturas del volumen 'D'. Se pueden ver también los muros portantes. Fuente: Propio autor.

Forjados

Existen cuatro tipos de forjados: forjado de revoltón, entablado, de rasilla y de rollizos.

- Forjado revoltón

Este tipo de forjados se compone de viguetas de madera aserrada, de unos 14 cm de grueso y 26,5 cm de altura, y con sección en forma de 'X'. Ornamentada en su cara inferior para ser vista. Esta forma de 'X' que le proporciona la roza longitudinal, permite el recibido de los elementos que conforman el revoltón, rasillas cerámicas macizas, tomadas con pasta de yeso. Estas rasillas forman la bóveda aligerando así el entrevigado.

Los ladrillos macizos que forman el revoltón, suelen estar enlucidos con yeso, aunque últimamente y sobretodo en rehabilitación suelen dejarse vistos, para mantener su aspecto rústico.

El entrevigado suele tener unos 70 cm de separación.

Sobre estas rasillas que forman el revoltón, existe una capa de mortero de cal, la cual puede contener en ocasiones elementos cerámicos para aligerar. Esta enrasa con la cara superior de las viguetas de madera, aunque puede estar sobrepasando ligeramente la misma.

Sobre esta capa de mortero de cal, puede haber una capa de arena o tierra y yeso que desolidariza el pavimento del forjado frente a posibles movimientos estructurales.

La última capa que forma este tipo de forjados es la del pavimento cerámico y su mortero de agarre.

En este edificio en concreto, este pavimento está formado por rasillas cerámicas colocadas en forma de espiga o espina de pez.

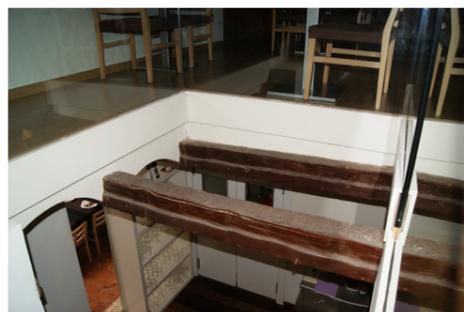


Fig. 98 Vista del forjado revoltón del Restaurante 'El Túnel' (Xàtiva) después de su rehabilitación. Fuente: Propio autor.



Fig. 99 Vista cenital del forjado revoltón de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

- Forjado tabicado

Al igual que la tipología anterior, ésta también está formada por viguetas de madera aserrada de sección 8x22 cm, pero en este caso sin ornamentación alguna.

El entrevigado también suele tener unos 70 cm de separación.

Sobre la cara superior de las viguetas, se encuentra una hoja continua formada por ladrillos cerámicos macizos aparejados a tabla, tomados con mortero de yeso. Dichos ladrillos hacen la doble función de encofrado perdido y resistente a la vez.

El 'encofrado perdido', que queda visto en el entrevigado por la cara inferior del forjado, suele enlucirse con pasta de yeso.

Encima de la capa de ladrillos hay una capa de mortero de cal de espesor variable.

Sobre esta, se puede encontrar la misma capa de arena que desolidariza, como en la tipología anterior.

Por último, la capa superior del forjado está formada por el pavimento de baldosas cerámicas con su mortero de agarre.

En la Alquería, este pavimento está sustituido por una simple capa de mortero de cemento.

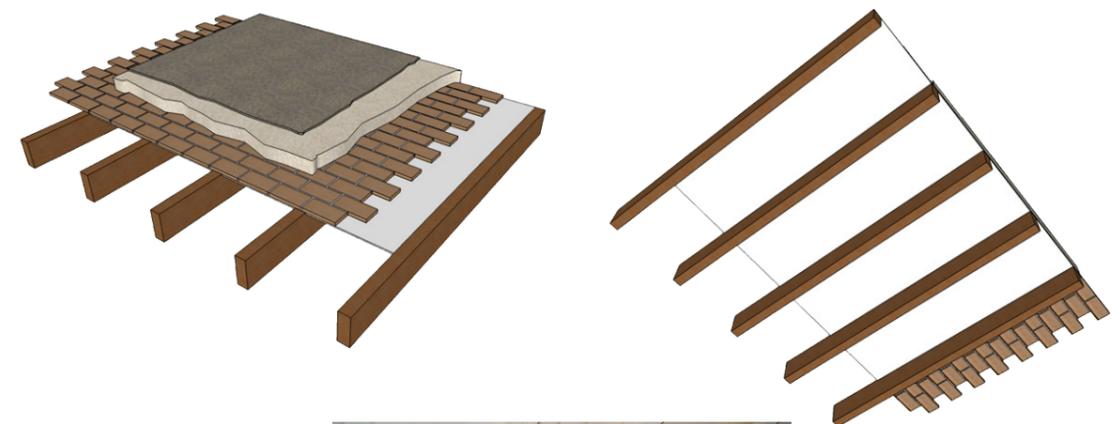


Fig. 100 Vista del forjado tabicado que divide el volumen 'D' en sus dos alturas. Fuente: Propio autor.

- Forjado de rasillas

También llamado «Socarrat» en algunas zonas, en este tipo de forjado los elementos longitudinales resistentes también son las viguetas de madera de las mismas dimensiones que en los anteriores, lo mismo que la dimensión del entrevigado.

Sobre éstas, se realiza un entramado de madera a base de listones o rastreles de 4x7 cm de sección, los cuales sirven de soporte a los ladrillos cerámicos macizos que se colocan entre rastreles.

Encima de los ladrillos cerámicos se coloca una capa de mortero de cal de unos 3-5 cm de espesor.

La última capa se compone de baldosas cerámicas macizas tomadas con mortero de cal.

La parte inferior de este tipo de forjados suele quedar vista.

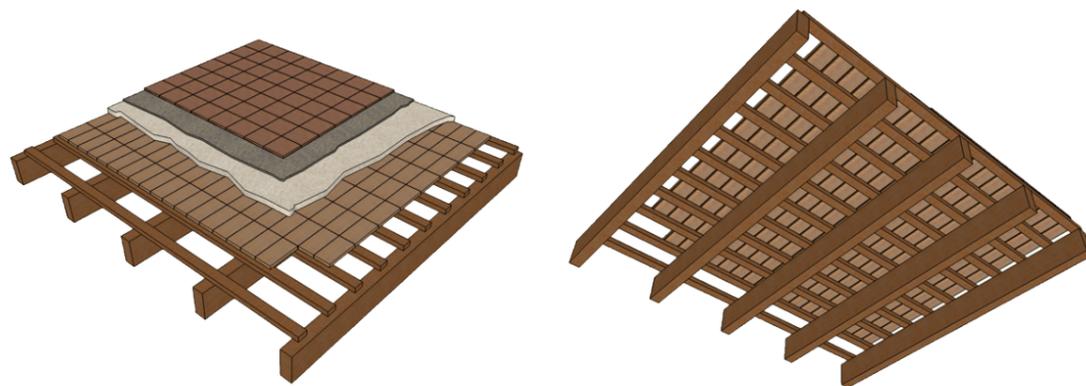


Fig. 101 Vista cenital de uno de los forjados de rasillas de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

- Forjado de rollizos

Por último, en la última tipología de forjados, los elementos longitudinales resistentes en este caso son simples troncos de árboles, llamados rollizos, cuya madera está sin trabajar. Simplemente se han eliminado las ramas y otros elementos sobrantes como nudos, lupias, etc. para que no molesten a la hora de colocar el entrevigado, o en sus apoyos.

En este caso en particular, se observa, que en un principio el entrevigado estaba resuelto mediante cañizo. Pero debido al mal estado de conservación del mismo, se colocó una serie de tablas de dimensiones 2,5x2,5 m aproximadamente, formando un conjunto de unos 10 cm de espesor.

El entrevigado de esta tipología es de aproximadamente 1m.

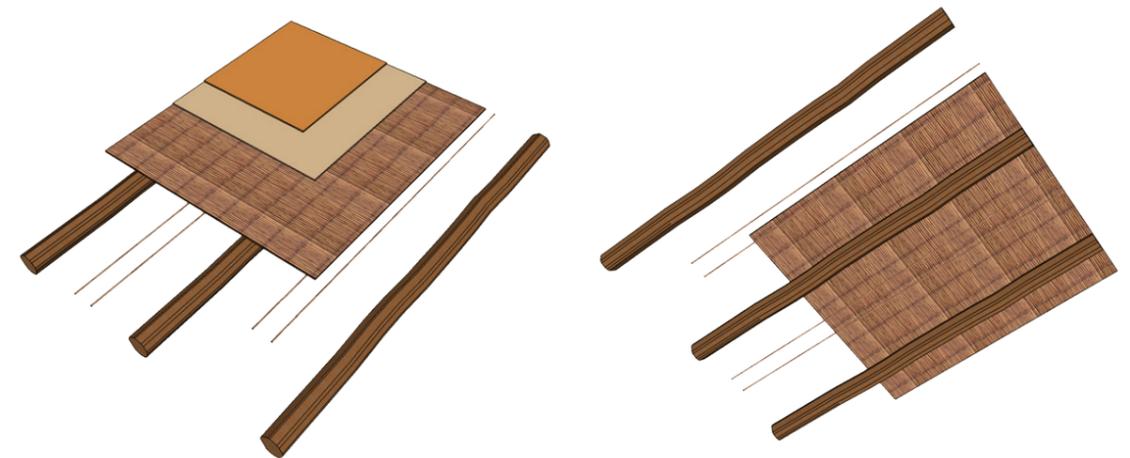


Fig. 102 Vista cenital del forjados de rollizos de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

Cubiertas

Todas las cubiertas del edificio están resueltas a un agua. Existen 3 tipos de cubiertas: cubierta de cañizo, de rasillas y metálica.

- Cubierta de cañizo

Este tipo de cubierta, está resuelta mediante viguetas de madera de sección 8x14,5 cm y entrevigado de 60 cm.

El entrevigado está resuelto mediante un cañizo continuo que cubre por completo toda la superficie de la cubierta.

Sobre éste, hay colocada una capa de mortero de cal de unos 5 a 7 cm de espesor, que tiene la función resistente para soportar la teja.

Por último, encima de la capa de mortero de cal se sitúa la teja cerámica árabe. Las canales están sujetadas lateralmente con cañas y mortero de cal, ocupando el hueco que queda entre ellas de forma ligera y que permite un buen asiento de las cobijas.

Las cobijas están tomadas con mortero de cemento, en algunos casos. En otras ocasiones están simplemente apoyadas sobre las canales.



Fig. 103 Vista cenital de la cubierta de cañizo que cubre el Salón Comedor. Fuente: Propio autor.

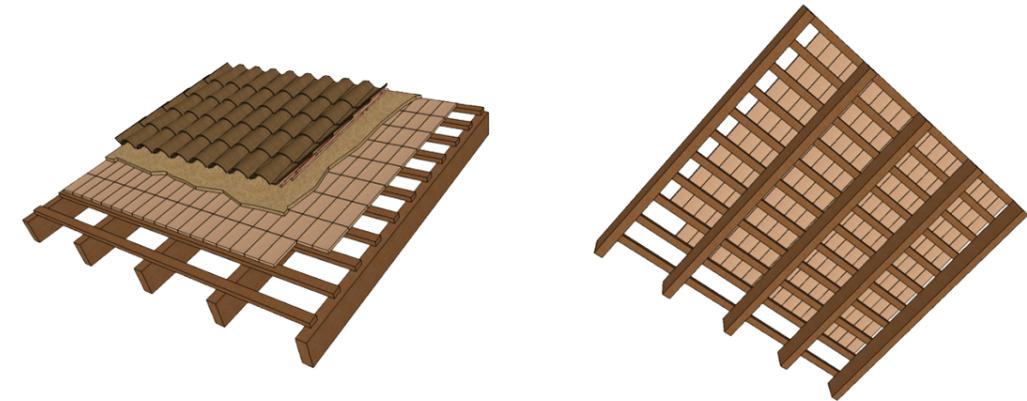


Fig. 104 Vista cenital del entrevigado de la cubierta que cubre el Salón Comedor. Fuente: Propio autor.

- Cubierta de rasillas

La disposición de los elementos en este tipo de cubiertas es el mismo que el de forjados que recibe el mismo nombre, a diferencia de la última capa formada por el pavimento, que es sustituida por la teja cerámica árabe.

Además, al tratarse de una cubierta, tiene la peculiaridad de estar inclinado.



- Cubierta metálica

Este tipo de cubierta esta realizada mediante la colocación de perfiles metálicos cuadrados se sección 5x5 cm, de sección hueca conformados en frío, colocados sobre una viga metálica tipo IPN. Y sobre éstos, se apoya una chapa grecada de acero galvanizado atornillada con tornillos de rosca-chapa autorroscantes.



Muros

Los muros que se describen en este apartado son los muros portantes.

Existen 3 tipos de muros:

- Muro de hormigón de cal con árido rodado

Este tipo de muro es el más antiguo de todos. Sus orígenes son de procedencia musulmana.

Está formado por hormigón de cal compuesto con árido rodado.

Este tipo de muros se formaba previo encofrado de madera y realizando tongadas de poso espesor, compactadas con un pisón.

El espesor de este tipo de muro, al menos en la Alquería es de 1 pié de espesor. Aunque en alguno de los muros de tapia forma una doble hoja.

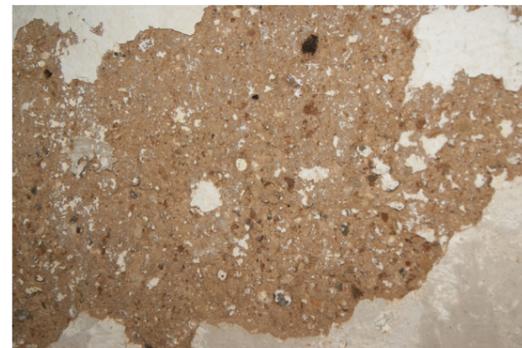


Fig. 105 Muro de hormigón de cal con árido rodado de la Alquería de Lleonart. Fuente: Propio autor.

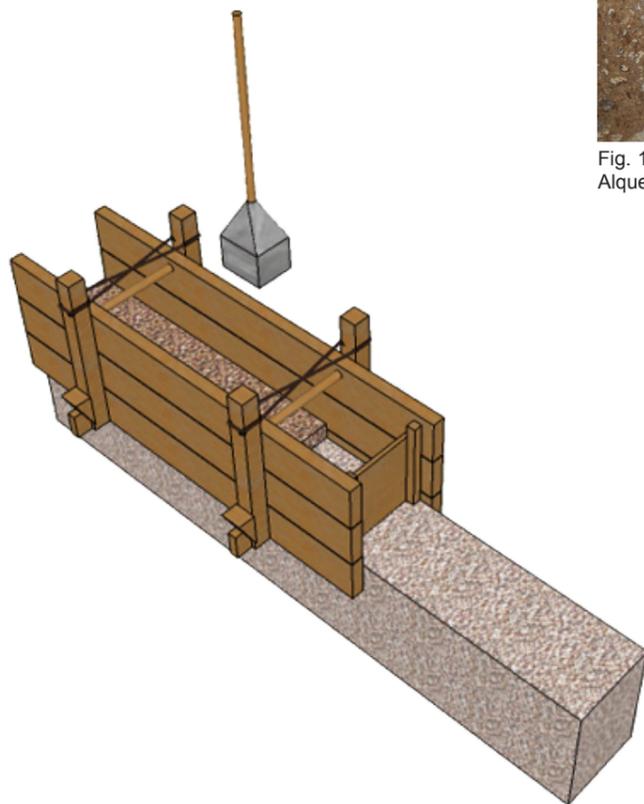


Fig. 106 Muro de hormigón de cal con árido rodado de la Alquería de Lleonart. Fuente: Propio autor.

- Muro de hormigón de cal y ladrillos cerámicos macizos

Este tipo de muro se le conoce como 'Tàpia Valenciana'.

Al igual que el tipo anterior está compuesto por hormigón de árido rodado y cal, pero además, de manera aleatoria, tiene intercalados ladrillos cerámicos macizos, los cuales dan mejor consistencia a la argamasa.

Para su ejecución también es necesario la colocación de un encofrado previo.

El espesor de este tipo de muro es de 2 pies de espesor.

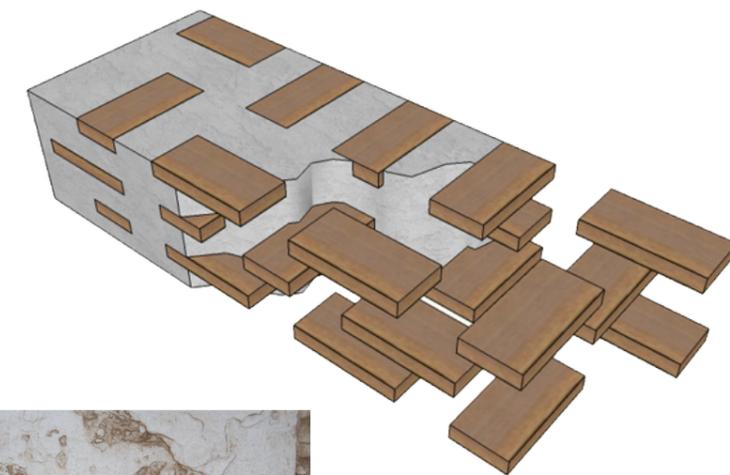


Fig. 107 Muro de hormigón de cal con ladrillos cerámicos macizos de la Alquería de Lleonart. Fuente: Propio autor.



Fig. 109 Muro de hormigón de cal con ladrillos cerámicos macizos de la Alquería de Lleonart. Fuente: Propio autor.



Fig. 108 Muro de hormigón de cal con ladrillos cerámicos macizos de la Alquería de Lleonart. Fuente: Propio autor.

- Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con hormigón de cal

Este muro está realizado mediante fábrica de ladrillo cerámico macizo aparejado a soga y tizón y hormigón de cal. Alterna hiladas de hormigón de 5 cm de espesor e hiladas de fábrica de ladrillo cerámico macizo de dimensiones 30,5x14,5x3 cm.

El espesor de este tipo de muro es de 1+1/2 y 2 pies de espesor.



Fig. 110 Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con hormigón de cal de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.



Fig. 111 Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con hormigón de cal de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

- Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con mortero de cal

Este tipo de muro está construido como se realiza hoy en día. Se trata de muro de fábrica de ladrillo tomada con mortero de cal, cemento o bastardo. La fábrica utilizada tiene unas dimensiones de 24,5x11,5x4,5 cm y las llagas tienen una dimensión de 0,5 cm y los tendeles un espesor de 2 cm.

Los espesores de este tipo de muros son de 1/2 pie y 1 pie.

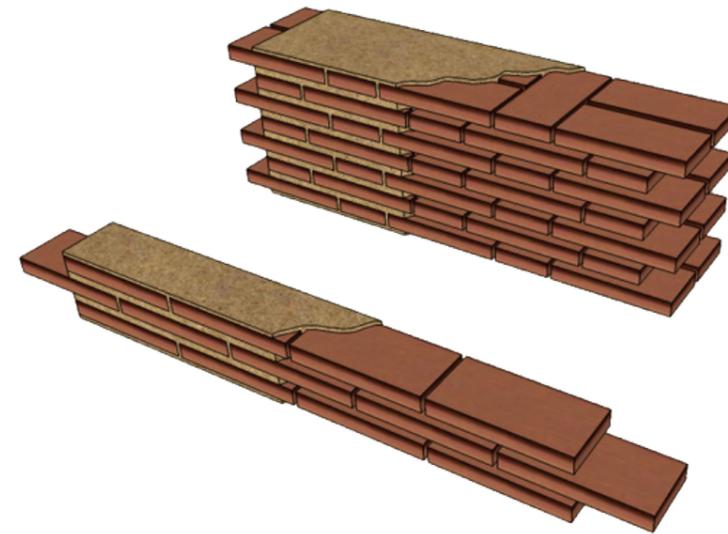


Fig. 112 Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con mortero de cemento de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.



Fig. 113 Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con mortero de cemento de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

- Muros de bloque de hormigón vibrado con mortero de cemento

Este tipo de muro está realizado con bloque de hormigón vibrado de dimensiones 15x20x40 cm tomado con mortero de cemento.

Al tratarse de un muro bastante reciente, está revestido con mortero de cemento, con lo cual es imposible verlo visto como en el resto de los casos.

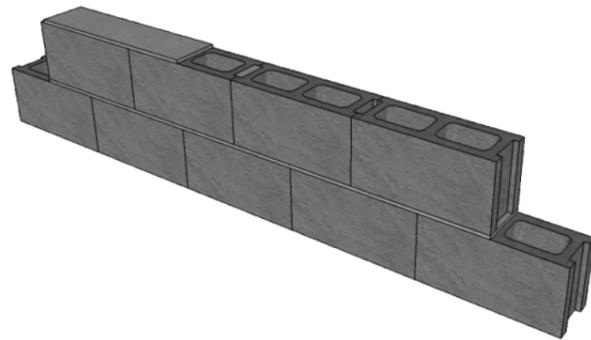


Fig. 114 Muro de bloque de hormigón revestido con mortero de cemento que forma los muros del volumen 'Z' de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

Cerramientos y particiones

Los cerramientos que no forman parte de muros portantes son también como las tipologías de muros descritas con anterioridad.

Con respecto a las particiones, existen particiones realizadas de la misma forma que los cerramientos, otras, están formadas mediante fábrica de ladrillo cerámico macizo aparejada a panderete tomada con pasta de yeso o mortero de cal, y otras más recientes mediante fábrica de ladrillo cerámico hueco de dimensiones 7x16x33 cm tomada con mortero de cemento.

Nota: Tanto en muros portantes como en cerramientos y particiones se han realizado cegados de muros, con fábrica de ladrillo cerámico hueco, fábrica de ladrillo cerámico macizo o simples tablas de madera.

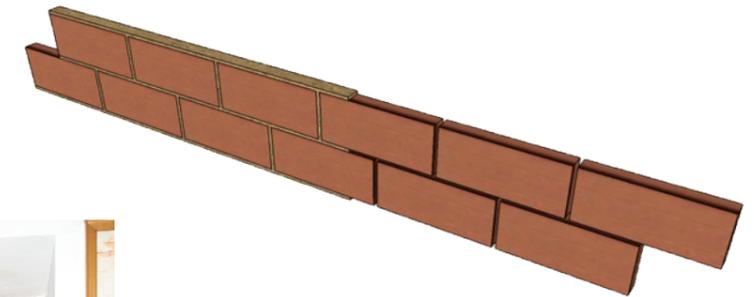
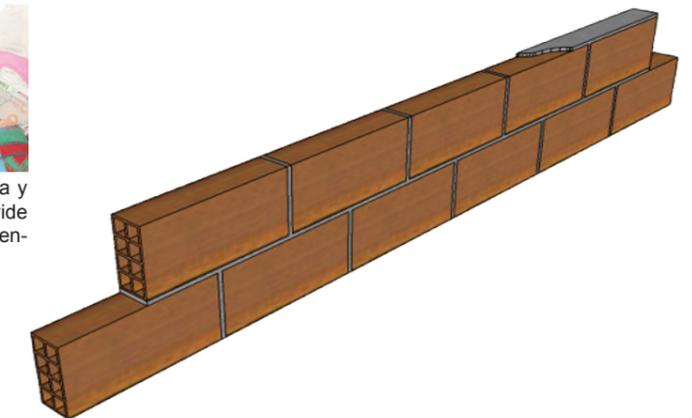


Fig. 115 Encuentro de carpintería de madera y tabique de ladrillos cerámicos huecos que divide el Dormitorio Principal del Salón Comedor. Fuente: Propio autor.



Revestimientos y pintura

Los revestimientos existentes son enlucido de yeso en paramentos interiores y enfoscado de mortero de cemento en paramentos, tanto interiores como exteriores. Además, todo paramento, a excepción del que está alicatado, está pintado con pintura de cal, tanto en el interior como en el exterior.



Fig. 116 Revestimiento de yeso en el muro portante del Salón Comedor. Pintura de cal. Fuente: Propio autor.



Fig. 117 Revestimiento de cal en los muros portantes que forman las fachadas de la Alquería de Leonart. Fuente: Propio autor.

Solados y alicatados

Existe variedad de pavimentos entre los que se encuentran: pavimento de hormigón, de mortero de cemento, de gres, de baldosa cerámica maciza, y de baldosa hidráulica, este último en los dos dormitorios de Planta Baja.

Alicatados están los paramentos de la cocina y el baño. Los alicatados son de azulejos cerámicos esmaltados.



Fig. 118 Pavimento de gres en el Dormitorio Principal. Fuente: Propio autor.



Fig. 119 Pavimento de baldosa hidráulica en el Dormitorio 1. Fuente: Propio autor.



Fig. 120 Alicatado de azulejo cerámico en los paramentos de la Cocina. Fuente: Propio autor.



Fig. 123 Pavimento de mortero de cemento visto en la Cambra. Fuente: Propio autor.



Fig. 122 Alicatado del Baño mediante azulejos cerámicos y solado de gres. Fuente: Propio autor.

Carpintería y cerrajería

La mayoría de la carpintería del edificio es de madera aunque tras alguna transformación se ha instalado alguna puerta de hierro y acero galvanizado y alguna ventana de aluminio.

La mayoría de las ventanas de madera suelen disponer fraileros.

Cerrajería no existe demasiada. El balcón de la planta primera el cual es de hierro forjado al igual que las rejas de las ventanas que dan a la parte del cercado y al patio interior.



Fig. 124 Cerrajería de hierro forjado que forma la barandilla del balcón de la Cambra. Fuente: Propio autor.



Fig. 125 Puerta de madera, de entrada principal a la Alquería de Leonart, cubierta con chapa de latón. Fuente: Propio autor.



Fig. 126 Una de las puertas de madera, que da paso a la Sala de Estar. Fuente: Propio autor.



Fig. 127 Puerta de madera, que da acceso al balcón desde la Cambra. Fuente: Propio autor.



Fig. 128 Puerta de madera, que da acceso al Patio Interior desde la Cocina. Fuente: Propio autor.



Fig. 129 Puerta metálica con cristal, que da acceso al Cuarto desde el Patio Interior. Fuente: Propio autor.



Fig. 130 Puerta metálica de acceso al Almacén 3. Fuente: Propio autor.



Fig. 131 Una de las ventanas de madera de los dormitorios de la Planta Baja. Fuente: Propio autor.



Fig. 132 Una de las ventanas de madera que da acceso al exterior desde la Cambra. Fuente: Propio autor.



Fig. 133 Ventana de madera que da acceso al Patio Interior desde la Cocina. Fuente: Propio autor.



Fig. 134 Puerta de madera que da acceso al Patio Interior desde la Cocina. Fuente: Propio autor.



Fig. 135 Cerrajería de hierro de una de las ventanas del Dormitorio 2 que da al Patio Interior. Fuente: Propio autor.



Fig. 136 Cerrajería de hierro de las ventana del Cuarto que comunica con el Almacén 1. Fuente: Propio autor.



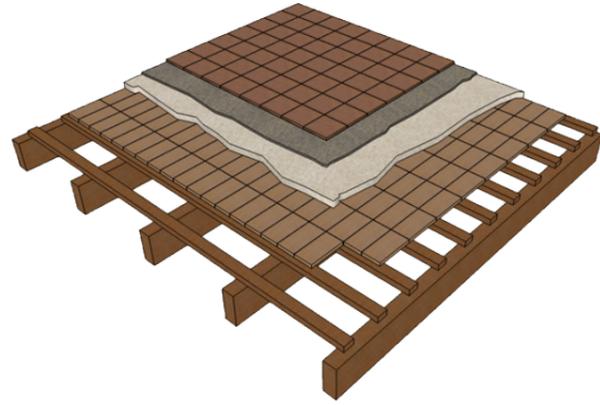
Fig. 137 Puerta de hierro de acceso al Cercado desde el camino Partida de Arriba. Fuente: Propio autor.



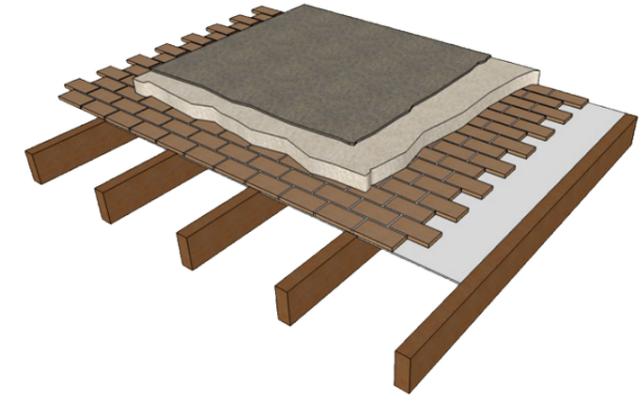
Fig. 138 Puerta y ventana de aluminio de acceso a la Cambra desde el Patio Interior. Fuente: Propio autor.

1.3.2 LOCALIZACIÓN DE CADA TIPO DE FORJADO

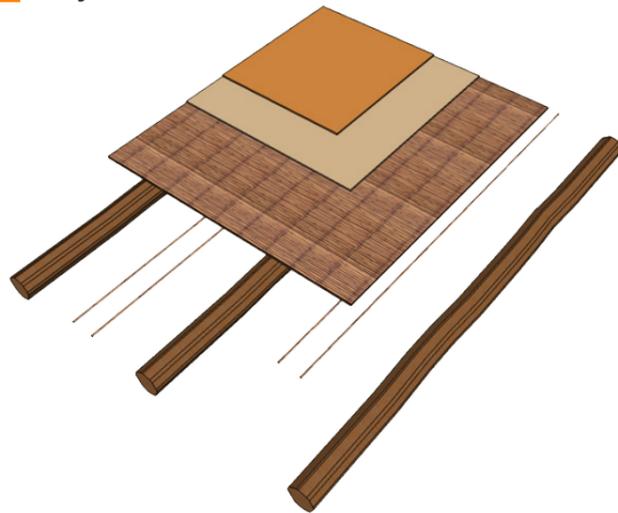
 Forjado de rasillas



 Forjado tabicado



 Forjado de rasillas



 Forjado revoltón



1.3.3 LOCALIZACIÓN DE CADA TIPO DE CUBIERTA

 Cubierta metálica



 Cubierta de rasillas



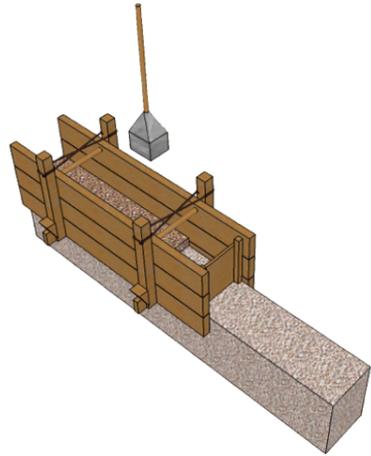
 Cubierta de cañizo



1.3.4 LOCALIZACIÓN DE CADA TIPO DE MURO

Planta Baja

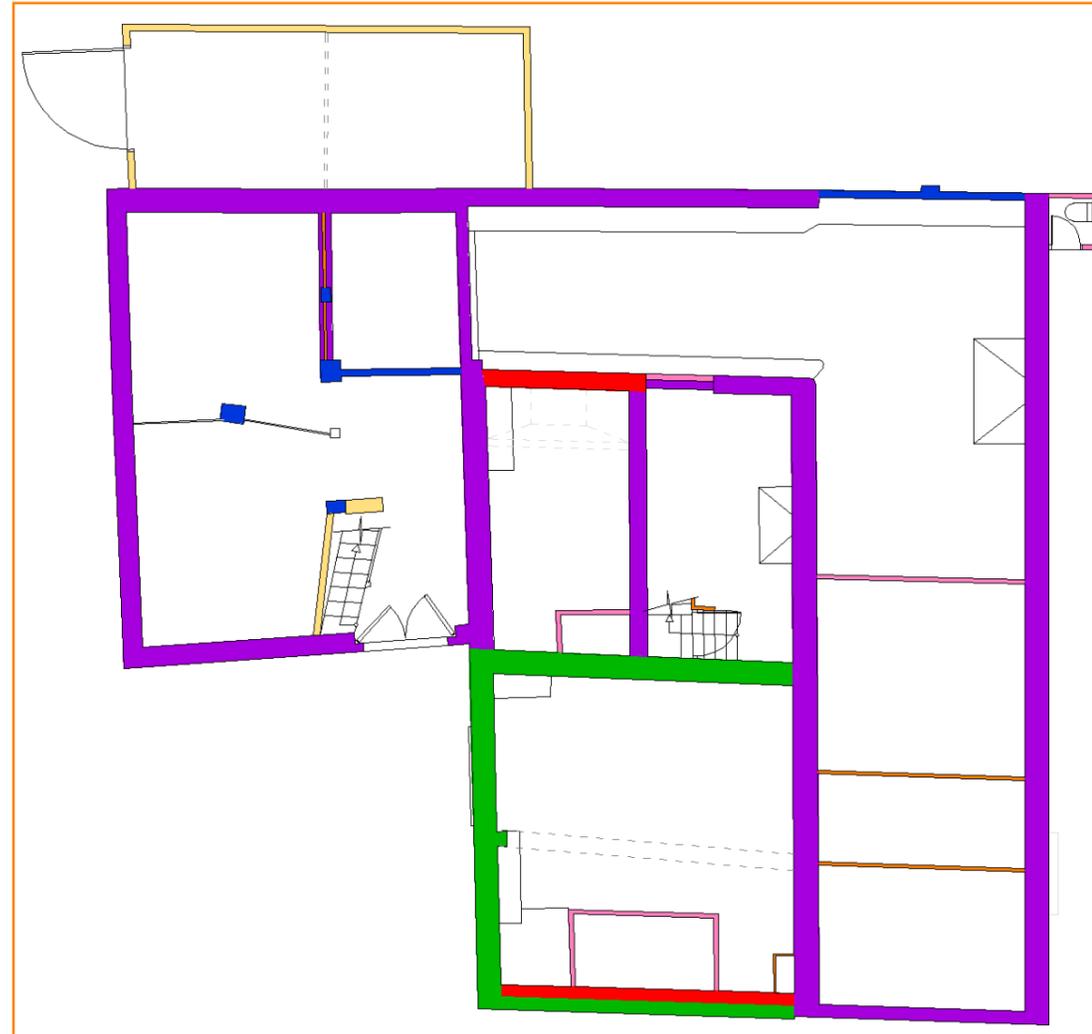
Muro de hormigón de cal con árido rodado



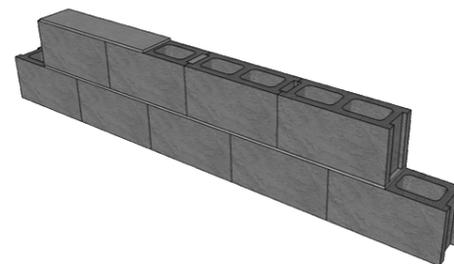
Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con hormigón de cal



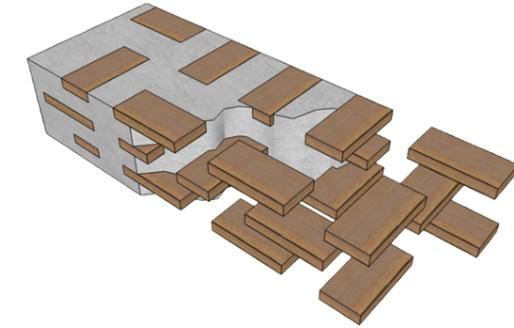
Fábrica de ladrillo cerámico hueco con mortero de cemento



Muros de bloque de hormigón vibrado con mortero de cemento



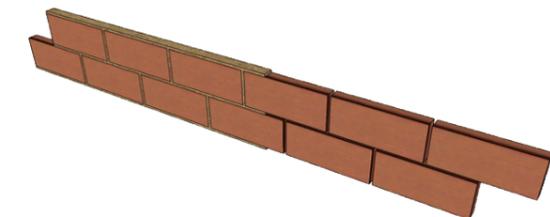
Muro de hormigón de cal y ladrillos cerámicos macizos



Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con mortero de cal

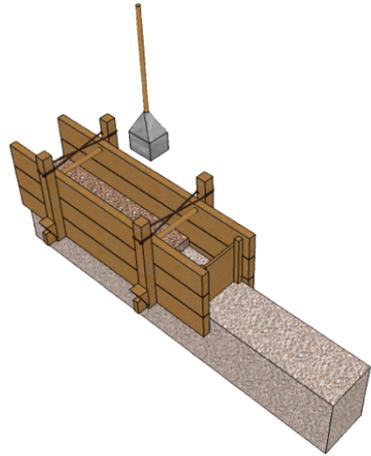


Fábrica de ladrillo cerámico macizo con pasta de yeso o mortero de cal



Planta 1ª

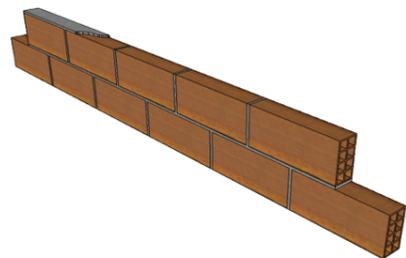
■ Muro de hormigón de cal con árido rodado



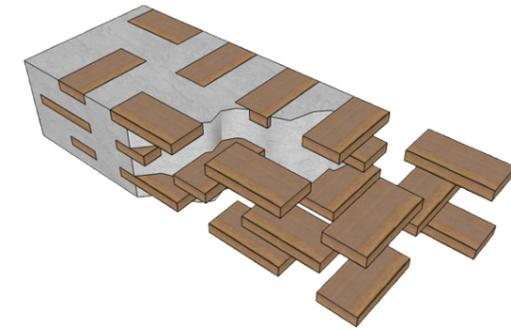
■ Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con hormigón de cal



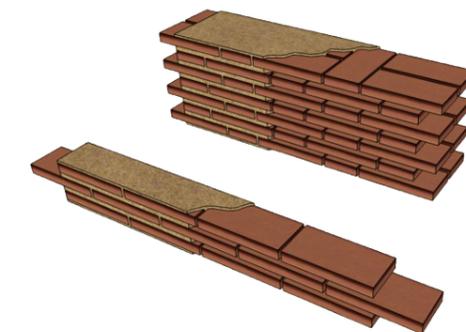
■ Fábrica de ladrillo cerámico hueco con mortero de cemento



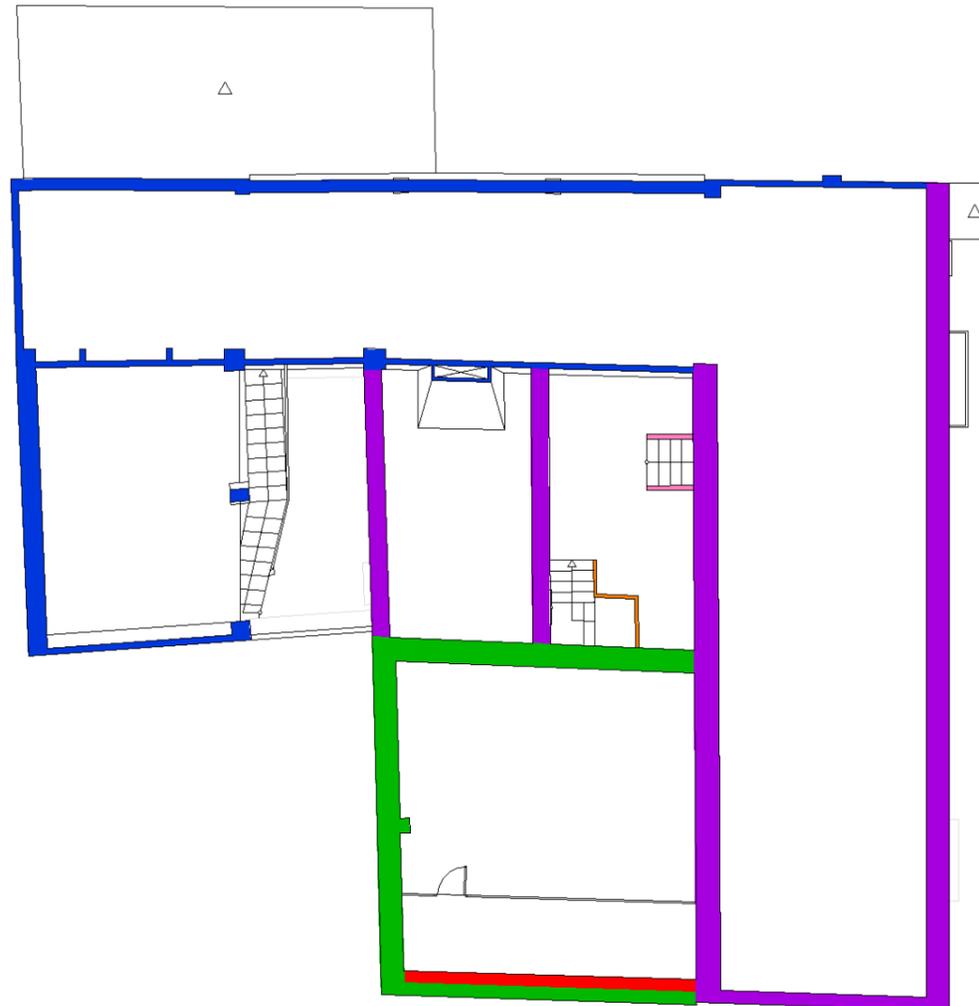
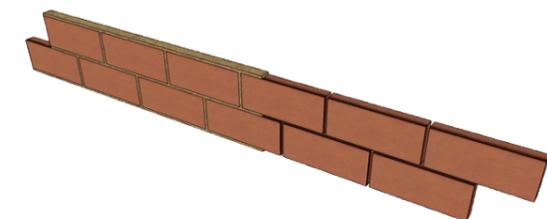
■ Muro de hormigón de cal y ladrillos cerámicos macizos



■ Muro de fábrica de ladrillo cerámico macizo con mortero de cal



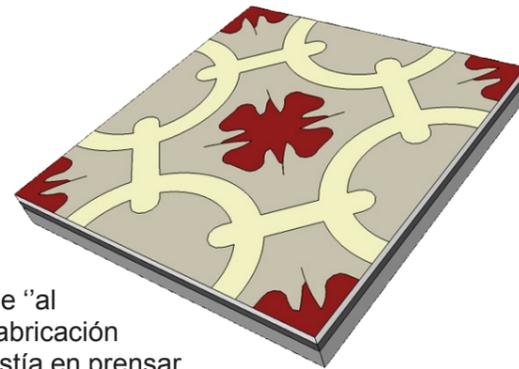
■ Fábrica de ladrillo cerámico macizo con pasta de yeso o mortero de cal



1.3.5 LA BALDOSA HIDRÁULICA

Contexto histórico

El primer pavimento conocido, de características similares a la Baldosa Hidráulica aparece sobre el S. XVIII en Italia con el nombre de "al banchetto". Tanto el material utilizado para su fabricación como de proceso, era muy parecido, ya que consistía en prensar cemento húmedo dentro de un molde.



Los antecedentes de este tipo de pavimento se puede decir que son el Opus Tessellatum o el Opus Sectile, conocidos como mosaicos de piedra de la época Romana.

Es en el S. XIX, cuando aparece la Baldosa Hidráulica que conocemos hoy en día. Se puede decir que sus orígenes están en el sur de Francia, área importante de extracción de cemento y cal. Esto hizo que de las primeras zonas de España donde empezara a fabricarse fuesen el País Vasco y Cataluña.

El desarrollo del cemento, como material de construcción hizo que se evolucionase y perfeccionase la fabricación de este tipo de baldosa. Tanto que sustituyó al mosaico de gres monocromo de la casa Nolla.

Éste último estaba formado por piezas más pequeñas y de textura mate, a diferencia de la baldosa hidráulica que presenta una brillantez similar a la del mármol pulido.

Proceso de fabricación

Materias primas

Los materiales utilizados para la fabricación de este tipo de baldosa son el cemento, los áridos, y los pigmentos.

- El cemento

Es el material principal de estas baldosas. Las dota de resistencia y solidez.

En la capa superior de la baldosa, la coloreada, en ocasiones se precisaba de mayor blancura. En estas ocasiones se sustituía el cemento gris por cal hidráulica o cemento blanco, aunque este último fue sustituyendo a la cal debido a la rapidez de su fraguado.

- Los áridos

Son arenas y polvos de mármol. Los áridos se mezclan con el cemento y agua, formando las pastas y morteros que hacen posible la realización de cada una de las capas de las que se compone la baldosa.

- Los pigmentos

Son los encargados de darle el color a las baldosas. Son óxidos naturales depurados como por ejemplo óxido de manganeso (color gris y negro), óxido férrico (rojos), óxidos de cromo (verdes), óxido de cobalto (azules), entre otros. Había casos en los que estos óxidos se mezclaban entre ellos para obtener nuevos colores.

Características de la baldosa

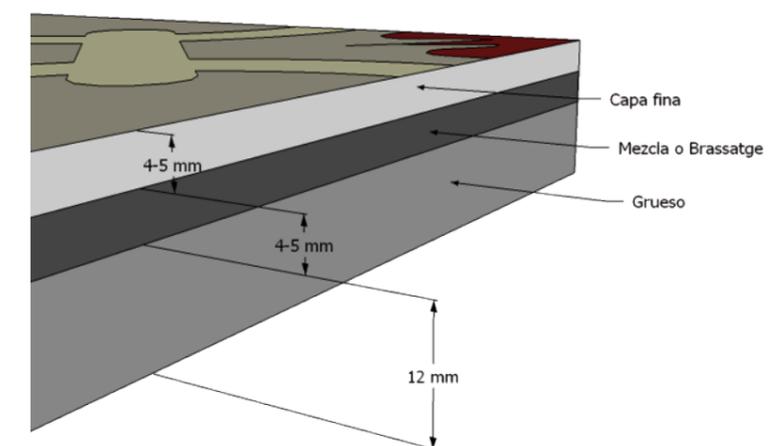
Las baldosas tienen un espesor de aproximadamente 22 mm. Sus medidas suelen ser de 10x10 cm, 15x15 cm, 20x20 cm, 25x25 cm y 40x40 cm aunque las más habituales son las de 20x20 cm.

Está formada por tres capas diferentes:

La primera, denominada capa fina de unos 4 o 5 mm, es la que quedará vista. Es la capa coloreada, formada por una pasta de cemento blanco, arena de mármol y pigmentos. La dosificación es normalmente de 8 partes de pigmento por cada 20 de cemento.

La segunda, tiene el mismo espesor que la primera. Se denomina mezcla o brassatge (en catalán), proviene del francés "brassage". La función de esta capa es la de absorber el agua sobrante de la primera capa, con lo cual estaba formada con un mortero rico de cemento gris. La dosificación es de 2 a 4 partes de cemento por cada 1 de arena.

La tercera es la llamada grueso, tiene un espesor de 12 mm. Esta capa también está formada por un mortero de cemento gris pero con una dosificación de 3 a 5 partes de arena por cada 1 de cemento, es decir un mortero más pobre y poroso que ayuda en la adhesión de la baldosa con el mortero de agarre.



Proceso

Primero se realizan las mezclas en seco de cemento-áridos, y cemento-áridos-pigmentos.

Después de añadir agua a las mezclas hechas y se crean las pastas y morteros.

Se impregna el molde con un desmoldeante antes de verter las pastas y morteros, para facilitar la retirada de la baldosa, y se coloca la trepa. La trepa es una rejilla de latón diseñada con la forma que tendrá la futura baldosa, y es la encargada de separar unos colores de otros.

Tras colocar la trepa en el molde, se pasa al guarnecido, que consiste en verter cada pasta de color en cada zona de la trepa, de manera que se consiga la diversidad de color en la primera capa de la baldosa.

Una vez vertidas las pastas, se vibra a modo de sacudidas para que la pasta se reparta bien en cada una de las celdas de la trepa, y se comprueba que todas estén al mismo nivel.

Una vez realizada la primera capa, se extrae la trepa y se vierte el mortero de la segunda capa. Este tiene que ser el óptimo para que absorba la cantidad de agua exacta de la primera capa, ya que si se excede o hay falta de absorción, puede haber defectos en la baldosa.

Tras verter el mortero de la segunda capa se vierte el mortero de la siguiente, hasta quedar totalmente enrasado con el molde.

Después se tapa el molde, se limpia y se pasa al prensado de la baldosa.

El prensado consiste en presionar el molde comprimiendo las tres capas formadas en el interior de la baldosa durante 30 o 40 segundos.

Una vez realizada la compresión, se desmolda, extrayendo la pieza tierna del interior del molde.

Tras desmoldar la pieza se deja sobre una superficie plana para su curado.

El curado tiene que ser en un ambiente húmedo y sin corrientes de aire para que se cree una pieza de calidad.

Una vez curadas y secas ya están listas para su colocación.

Fig. 139 Pavimento de baldosa hidráulica del Dormitorio 1. Fuente: Propio autor.



Fig. 140 Baldosa hidráulica 0 del Dormitorio 1. Fuente: Propio autor.



Fig. 141 Reproducción en AutoCAD de B.H.0. Fuente: Propio autor.



Fig. 142 Baldosa hidráulica 1 de la Sala de Estar. Fuente: Propio autor.

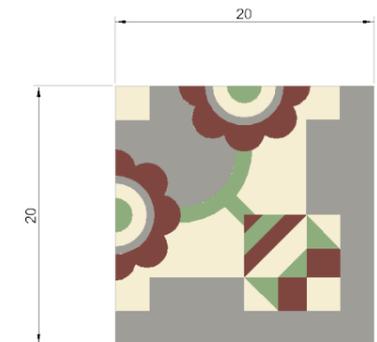


Fig. 143 Reproducción en AutoCAD de B.H.1. Fuente: Propio autor.



Fig. 144 Baldosa hidráulica 2 de la Sala de Estar. Fuente: Propio autor.

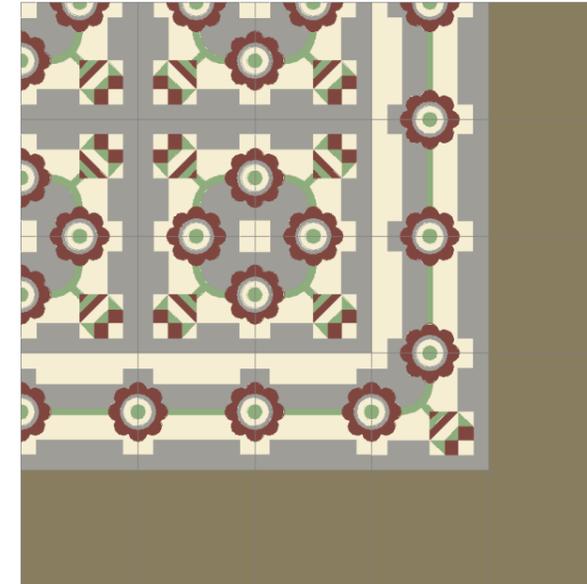
Fig. 145 Reproducción en AutoCAD de B.H.2. Fuente: Propio autor.



Fig. 146 Baldosa hidráulica 3 de la Sala de Estar. Fuente: Propio autor.

Fig. 147 Reproducción en AutoCAD de B.H.3. Fuente: Propio autor.

Localización de las baldosas hidráulicas: Dormitorio 1 y Sala de Estar (Planta Baja).



Pavimento de la Sala de Estar



Pavimento del Dormitorio 1

1.4 HISTORIA DE LA ALQUERÍA. ANÁLISIS EVOLUTIVO.

1.4.1 HISTORIA DE LA ALQUERÍA DE LLEONART

De entre las fuentes consultadas para el desarrollo de este proyecto y descritas en su correspondiente apartado, las fuentes de las cuales se ha obtenido la siguiente información son, como fuente secundaria, posterior o indirecta, **la versión oral**; y como fuente original o coetánea, dentro de restos literarios, documentos jurídicos como escrituras de la propiedad.

La veracidad de la misma, queda al margen de posibles futuras investigaciones.

Lo que a continuación se ha redactado, es según cuenta el actual propietario de la Alquería D. José Valleres Lleonart. Lo que él tiene conocimiento se remonta a los años 1590-1600 aproximadamente.

Los propietarios de todas las propiedades pertenecientes a Campanar se distribuían entre el Conde de Trenor, el Baró de Barcheta y el conde de Buñol, entre otros.

Los hijos de éstos fueron heredando y vendiendo propiedades, según sus intereses, al resto de la población.

En un principio la Alquería pertenecía a la familia del Falangista Esteve. La superficie de terreno perteneciente a la alquería no era la que se conoce actualmente, sino que era la superficie de tierra que queda delimitada por el brazo de la acequia de Mestalla, denominado Llençues de Rambla-Petra y el camino partida de d'alt que da acceso a la alquería.

En la imagen adjunta se puede observar el perímetro.

La Alquería junto con las tierras que le pertenecían, estaban arrendadas, como arrendamientos históricos, a Vicenta Ribes Lleonart y Vicente Lleonart Brisa por parte de la familia del Falangista Esteve.

En 1932, la Alquería pasó de ser arrendada a ser propiedad de Vicenta Ribes Lleonart, abuela del actual propietario D. José Valleres Lleonart.

Tras la compra de la propiedad, Vicenta Ribes Lleonart y Vicente Lleonart Brisa, ampliaron la familia y, por consiguiente, realizaron una serie de modificaciones en el edificio debido a las necesidades del momento.

Vicenta Ribes Lleonart fue vendiendo tierras pertenecientes a la alquería a lo largo del tiempo, reduciéndose así las tierras anteriormente grafiadas. Con los descendientes de ésta ocurrió lo mismo, hasta llegar a la superficie que se conoce hoy en día.

Los herederos de la propiedad fueron los padres del actual propietario José Valleres Lleonart, Vicenta Lleonart Ribes y Blai Valleres Alfonso. Éstos también realizaron algunas modificaciones en el edificio como se verá en el apartado correspondiente para tal fin.

Tras el reparto de la herencia por parte de Vicenta Lleonart Ribes y Blai Valleres Alfonso, el heredero de la propiedad pasó a ser el actual propietario, José Valleres Lleonart.

Actualmente José Valleres Lleonart y Vicenta Miguel Ferrandis, disfrutan de este histórico edificio y de su huerta perteneciente al mismo.



Fig. 148 Vista aérea de la posible superficie de tierra perteneciente a la Alquería en tiempos pasados. Fuente: Visor Sigpac.

1.4.2 ANÁLISIS EVOLUTIVO DE LA ALQUERÍA DE LEONART

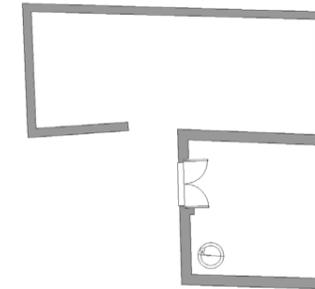
La evolución del edificio, ha ido evolucionando a lo largo del tiempo y dependiendo de las necesidades.

Podemos observar en las siguientes viñetas un análisis evolutivo de la Alquería a lo largo de la historia.

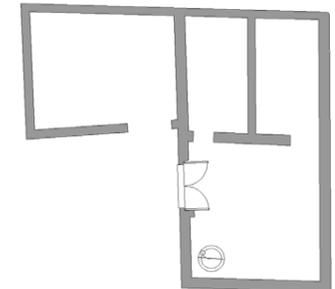
No ha sido tarea fácil la que se presenta en este apartado, ya que la cantidad de cuerpos dificulta la visión simplificada de cómo ha ido evolucionando el edificio a lo largo de la historia.

El análisis se ha basado en el estudio de cada cuerpo y de cada tipo de muro, a lo que se le ha sumado el conocimiento de ello por parte de los propietarios.

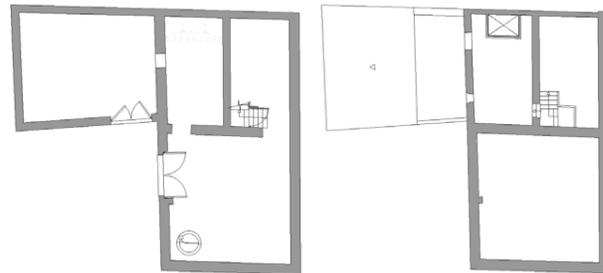
1



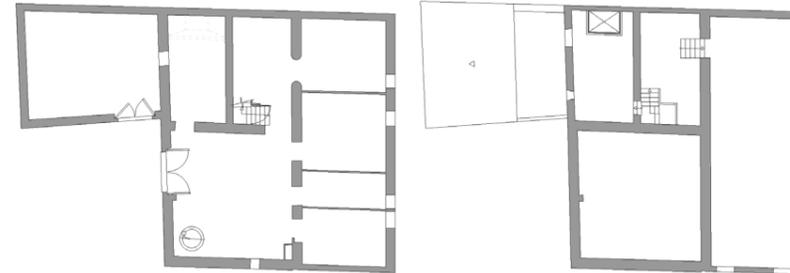
2



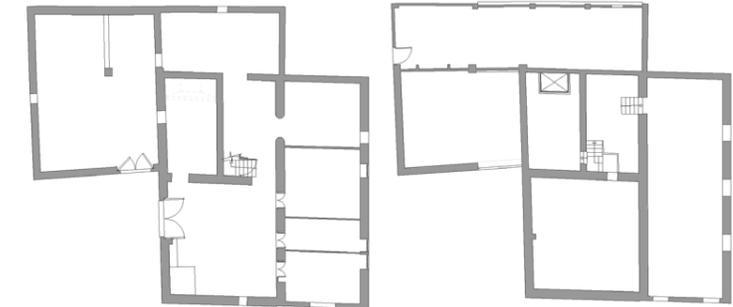
3



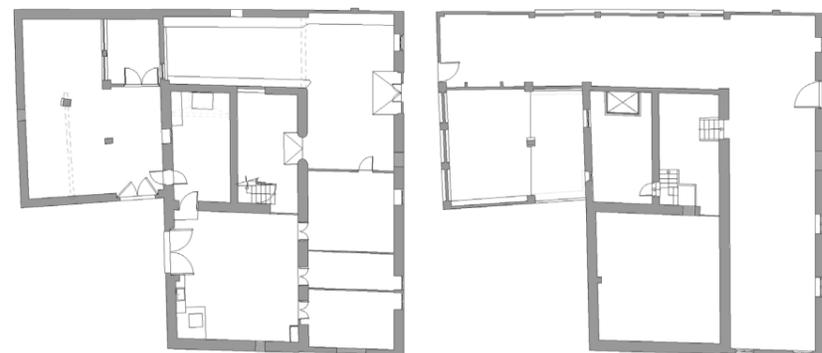
4



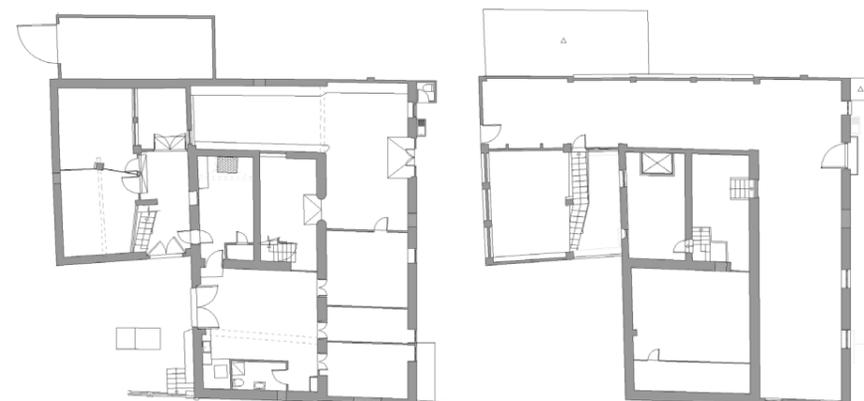
5



6



7



1.5 ÁRBOL GENEALÓGICO.

El siguiente árbol genealógico ha sido realizado en base a las escrituras pertenecientes a la Alquería de Leonart, facilitadas por los propietarios actuales de la misma, José Valleres Leonart y Vicenta Miguel Ferrandis.

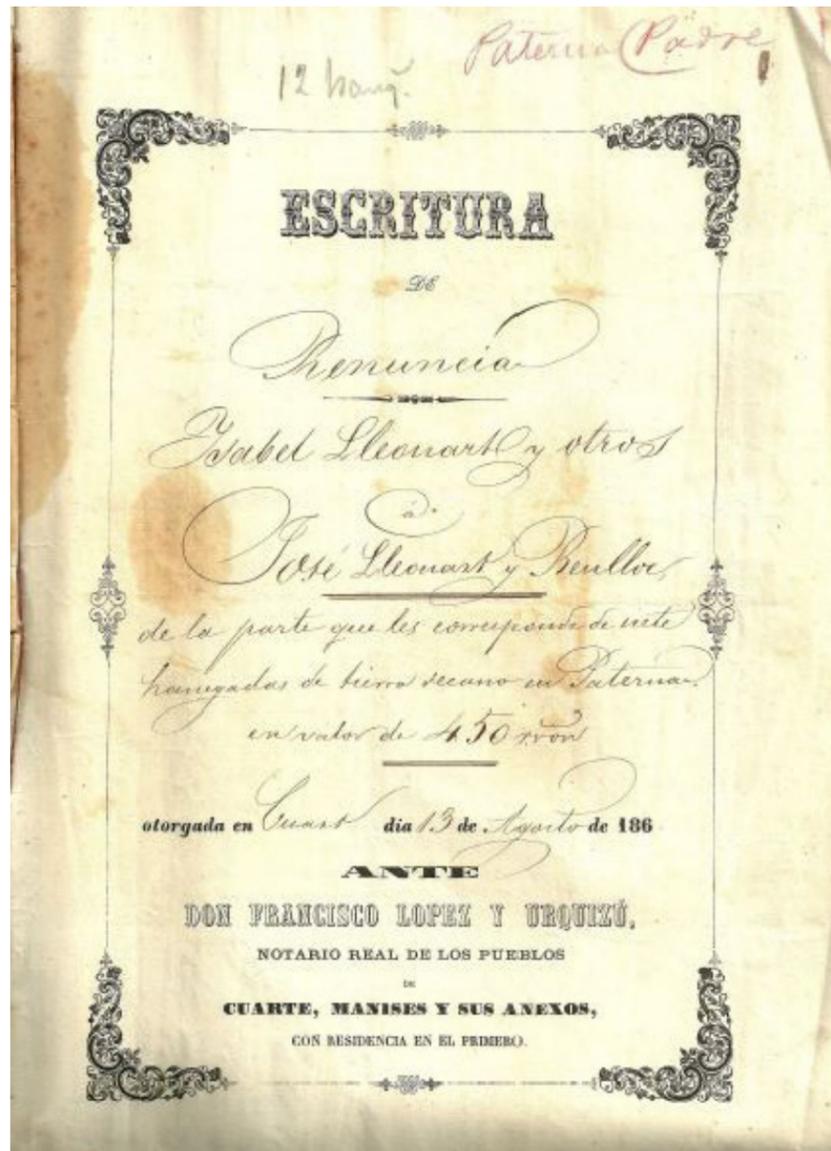
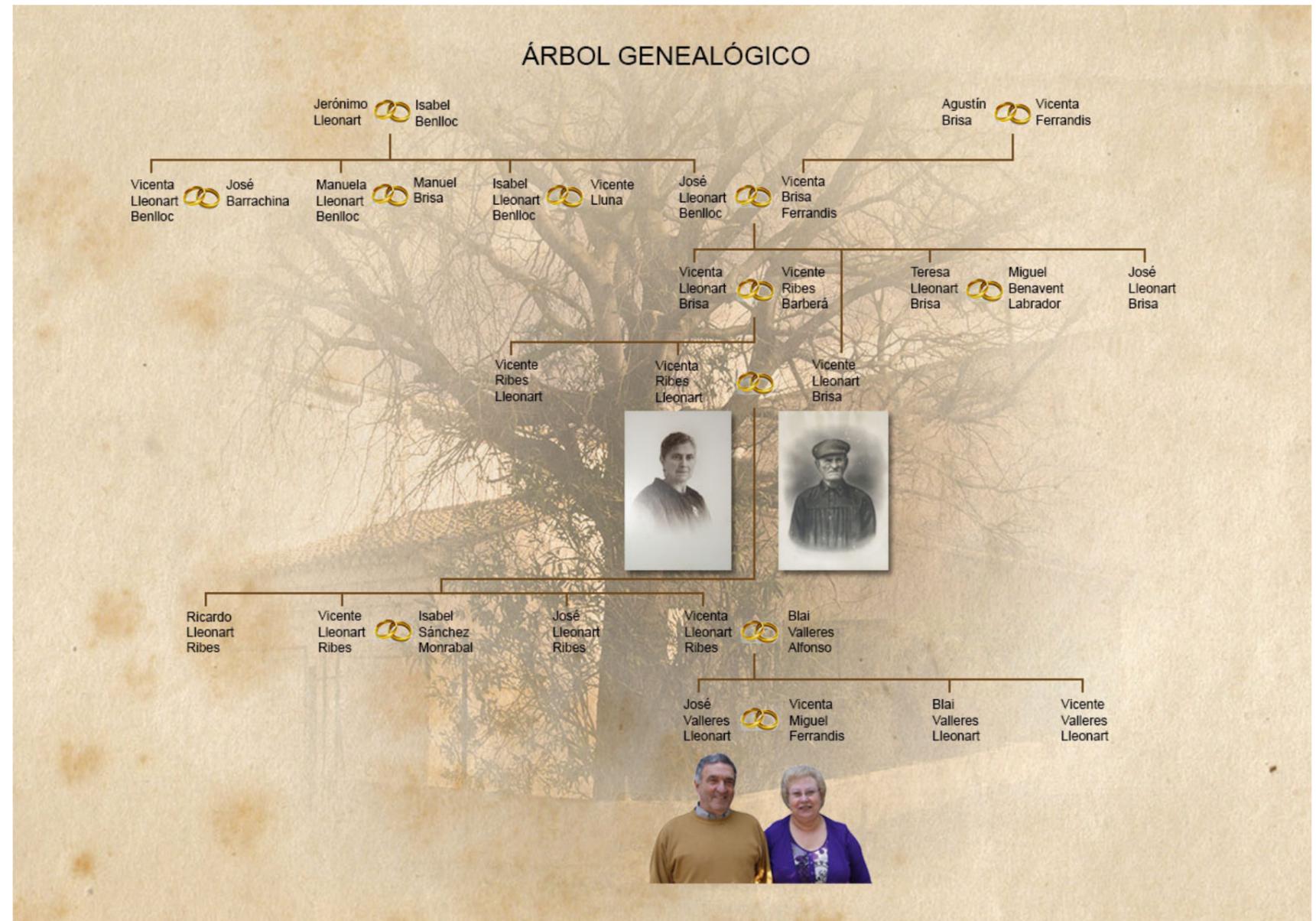


Fig. 149 Escritura más antigua que se conoce de la Alquería de Leonart facilitada por los propietarios de la misma.



Parte 2. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO

2.1 INTRODUCCIÓN.

En ésta parte del proyecto se presenta una propuesta de cambio de uso de la Alquería de Leonart. Se propone el cambio de los usos actuales, Residencial, Industrial y Agrícola, re-dactados en el apartado correspondiente a los usos actuales del edificio, por un uso Terciario.

2.2 NUEVO USO.

Esta nueva propuesta es la transformación de la Alquería como Casa de campo en una Galería de Arte. Una galería de arte enfocada a pequeños grandes artistas. Artistas de a pie, de poco reconocimiento, que tienen obras de arte como por ejemplo esculturas, pinturas,... y no disponen de un lugar donde dar a conocer sus merecidas obras.

Una Galería que pretende acoger obras de cualquier tipo; del campo de la arquitectura, la pintura, la escultura, la restauración, etc.

La propuesta de cambio de uso pretende integrar esta galería de arte en el medio rural valenciano como es la huerta, haciendo que los alrededores de esta formen parte de la propia exposición. Una exposición natural y de tierra valenciana, que presenta gran variedad de texturas y colorido, dependiendo de la época del año en la que se encuentre y de cuanto se trabaje en ella.

Este nuevo uso está acompañado de otros tantos que se han propuesto en otros proyectos para otras alquerías y edificios cercanos, y que formarán parte de una zona turística que tiene por objeto conservar el medio rural de la ciudad de Valencia. Todo ello en un ambiente campestre lleno de tradición y al que se pretende conservar.

La intención es que esta Galería de Arte forme parte de un itinerario Turístico-cultural que permita al visitante gozar del arte y la cultura inmersos en la tradición valenciana y en un entorno natural.

El nuevo uso, y partiendo que el edificio está dentro de este itinerario turístico, tiene como propósito que el acceso a la Galería de Arte se realice de la manera más saludable y menos dañina posible, es decir, a pié o en bicicleta o similar. Permitiendo que el visitante se nutra directamente del ambiente hortelano que rodea cada edificio del itinerario, y además se aprecie y conserve de la mejor manera posible ese entorno natural.

2.3 PROGRAMA DE NECESIDADES.

Debido a la protección del edificio, tal y como se muestra en la Ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural, prácticamente todos los muros del edificio están protegidos. El programa de necesidades intenta integrar estos nuevos espacios en la distribución existente, excepto alguna modificación que se pretende realizar, siempre dentro de los parámetros permitidos por las normas vigentes.

Notar como especial el espacio dedicado a la Zona de Aparcamiento, que aparte de la pretensión de este nuevo uso, hay que entender que un edificio público debe permitir el acceso a toda persona. Y aunque el aparcamiento es un uso no permitido será utilizado exclusivamente en casos excepcionales en los que no se pueda acceder de forma distinta a la de ir con vehículo.

Manteniendo firme la pretensión citada con anterioridad la transformación de este espacio se realizará utilizando materiales de tierra dañando lo mínimo posible los alrededores e integrándolo por completo en su entorno hortofrutícola.

El programa de necesidades para la presente propuesta de cambio de uso es el siguiente, distribuido en las 2 plantas del edificio.

Planta Baja

- Recepción

Ubicado en el cuerpo más antiguo del edificio al que se accede por la puerta principal, con una superficie de 43,54 m², este espacio tiene como objetivo acoger desde un primer momento al visitante e integrarlo en el ambiente más original del edificio. Cuenta con una cubierta de viguetas de madera y entrevigado de cañizo visto, lo que proporciona un ambiente campestre y típico de estos tipos de edificios valencianos. Se ubica en su interior un mostrador para la recepción y formalización de las visitas. Desde él se accede a los Aseos Públicos, la Tienda, el ascensor, el Acceso a la Escalera y a la Antesala 1.

- Tienda

Para la proyección de este espacio se han unido dos antiguas estancias, el Dormitorio 1 y la Sala de Estar, quedando integrados en un solo volumen. Un elemento peculiar y muy significativo es el pavimento original que cubre la superficie de estos dos semi-espacios, la zona de mostrador y la zona de venta, realizado con baldosa hidráulica. Además cuenta con el techo de revoltones como en los casos anteriores. Todo ello permite que el visitante tenga el placer de observar parte de la riqueza del inmueble mientras decide qué puede comprar para el recuerdo de una interesante visita. En este espacio de 28,13 m² se expondrá todo aquello que el autor de las obras decida que está a la venta.

- Aseos públicos

Con una superficie de 13,52 m², estos aseos están dotados de todas las instalaciones para su perfecto funcionamiento. Además están adaptados a la normativa correspondiente de Accesibilidad, por tanto están exentos de cualquier barrera arquitectónica que dificulte el acceso y utilización a personas con movilidad reducida. A pesar de ser un espacio totalmente remodelado, no se ha perdido la esencia del mismo residente en el techo de revoltones y viguetas de madera vista, cosa que no deja de mantener su carácter rural. Tiene ventilación directa al exterior.

El interior está dividido en función del sexo, aunque el del género femenino tiene la función de accesible.

- Aseo Privado

Aseo con lo necesario para su perfecto funcionamiento destinado al personal privado de la propia Galería. El acceso es desde la Antesala 1. Cuenta con una superficie de 2,30 m².

- Acceso Escalera

Zona de distribución donde se ubica la escalera que da acceso a la planta 1ª. Desde este espacio se accede además a la Antesala 1. Tiene una superficie de 17,50 m².

Tiene huecos recayentes al Patio Interior que le dotan de luz natural.

- Antesalas 1 y 2

Espacios de 13,77 m² y 13,65 m², y anteriores a la Sala de Exposición 1 y 2 respectivamente, donde el visitante puede entretenerse antes de dar comienzo a su visita de las obras. El acceso se realiza desde la zona de Acceso a Escalera y desde la propia escalera. Es en las dos antesalas donde se ubica el ascensor. Notar la peculiaridad de la luz cenital con la que cuenta la Antesala 2, original del edificio, que le crea un ambiente especial y agradable. La Antesala 2 está en la Planta 1ª.

- Sala de Exposición 1

Espacio de 36,40 m² dedicado a la exposición de obras de arte. El techo de este espacio está cubierto con dos tipos de forjado, revoltón y tabicado, con viguetas de madera vistas, lo que permite integrar a todos los elementos expuestos en un ambiente rural. A este espacio se accede desde la antesala ubicada junto a Recepción y desde él se accede a la Sala de Exposición Exterior y a la Sala de Exposición Audiovisual.

- Sala de Exposición Audiovisual

Elemento que tiene como fin acompañar al resto de la exposición. Cuenta con 5 proyectores que permiten visualizar composiciones audiovisuales aportando información extra de la exposición al visitante. El único acceso a este espacio es desde la Sala de Exposición 1. Tiene una superficie de 25,92 m².

- Oficina

Este espacio de 9,05 m² ubicado al fondo del patio, el cual le proporciona una luminosidad completa, tiene como finalidad crear un ambiente saludable para poder ejercer el trabajo de gestión de la galería de arte. Además, es el sitio donde cualquier persona que desee exponer sus obras pueda tramitarlo, y con ello, pueda llevarse a cabo.

- Cafetería

Lugar de servicio exclusivo de cafés, refrescos, bollería, frutos secos, etc. que no cuenta con cocina, ya que sigue la línea de crear un espacio inocuo. Aquí el visitante podrá descansar y tomar un tentempié, antes o después de realizar las visitas a las obras de arte. Su superficie es de 37,74 m².

- Patio Interior

Espacio al aire libre de acceso directo desde el exterior con una superficie de 15,20 m². Éste también da acceso a la Cafetería y la Oficina, a la vez que les proporciona gran cantidad de luz y ventilación natural.

- Recinto de Exposición Exterior

Este espacio de 251,61 m² es el sitio ideal para exponer las obras que permitan estar al aire libre. En él el visitante estará rodeado, tanto del edificio Alquería como de la propia huerta valenciana, gozando de una visita de las obras de arte al aire libre hortelano. Tiene vistas hacia la huerta, lo que permite que se pueda observar en ocasiones el trabajo en el campo, y esto forme parte de la propia exposición. El acceso se realiza tanto desde la Sala de Exposición 1 como del propio recinto perteneciente a la Galería.

- Zona de Aparcamiento

Este espacio se trata de una explanada de 527,74 m² en la que su uso es restringido a vehículos distintos a bicicletas o similares, excepto en casos excepcionales de dificultad de acceso al edificio. Cuenta con árboles típicos de la historia de la huerta de Valencia como son las moreras.

El acceso se realiza directamente desde el camino que da acceso a la Galería y desde el interior del recinto perteneciente a la misma.

Planta 1ª**- Sala de Exposición 2**

Zona de 115,20 m² donde se podrán dar a conocer las obras de arte de una manera muy acogedora, ya que cuenta con una cubierta, vista desde su interior, de viguetas de madera y ladrillos cerámicos sobre rastreles que cubre toda la sala de exposición, integrando de nuevo las obras mostradas en el ambiente rústico propio de la edificación. Además cuenta con una serie de huecos en sus muros perimetrales con los que se puede dotar de mayor o menor iluminación a la sala, dependiendo del tipo de exposición. Se accede este espacio desde la Antesala 2.

- Almacén

Una superficie de 17,39 m² ubicada en la planta 1ª, sirven para guardar todo aquello que sea necesario, bien forme parte de la exposición como otras obras de arte, o bien tenga que guardarse por otros motivos.

Cuenta con dos accesos, uno directamente desde el exterior el cual está en altura, y otro desde la Sala de Exposición 2.

- Antesala 2

Descrita junto con Antesala 1.

- Cuarto de instalaciones

Ubicados en la Antesala 2, junto al ascensor, albergan todas las instalaciones para el perfecto funcionamiento del edificio.

En los planos de distribución del Anexo 2 se puede observar la localización de cada uno de los espacios aquí descritos.

2.4 COMUNICACIÓN VERTICAL.

El acceso a la planta primera se realiza a través de una escalera prácticamente impracticable, mediante la que se accede a la Entreplanta y de ésta a la Planta 1ª. Además, el acceso al Dormitorio 2 se realiza por tres escalones que se encuentran embebidos en el propio muro que divide las dos estancias del volumen 'B'.

Para la propuesta del cambio de uso, y tratándose de un edificio de pública concurrencia, este acceso sería inviable. Por tanto se propone la realización de una nueva comunicación vertical entre plantas mediante una escalera y un ascensor que den acceso a la Planta 1ª.

2.4.1 ESCALERA

Ésta escalera está realizada con materiales que se integran perfectamente en la Alquería ya que son muy similares a elementos constructivos existentes en la misma, como por ejemplo la cubierta y uno de los tipos de forjado. Pero no deja de perder un toque moderno que la identifica como elemento nuevo en el edificio.

Está realizada con viguetas de madera de sección 10x22 cm que forman las zancas. Encima de éstas, para darle la horizontalidad de los peldaños, tiene colocados unos elementos de acero, prefabricados, en forma de escuadra, sobre los que se colocan unos listones de madera de dimensiones 5x8x110 cm que crean el apoyo de la huella de los peldaños. Éstos cuentan con un rebaje para colocar, entre listones, ladrillos cerámicos macizos de dimensiones 12x25x2,5 cm, materializando por completo la huella de los peldaños. No contiene contrahuella.

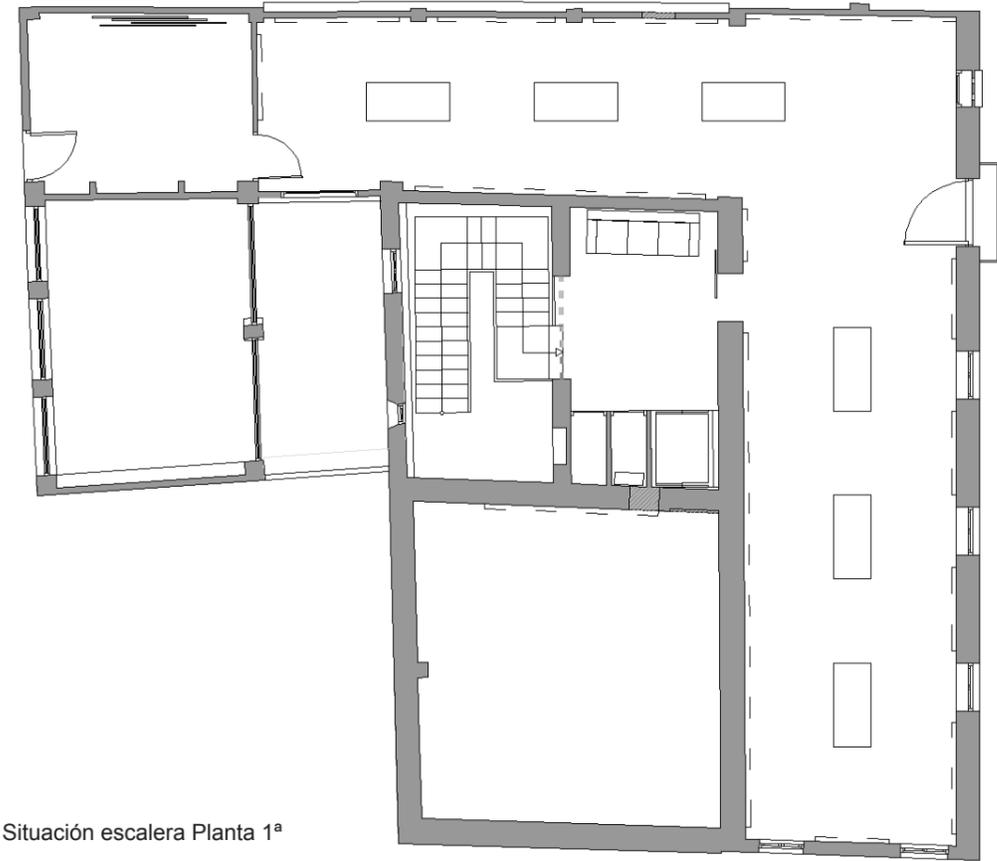
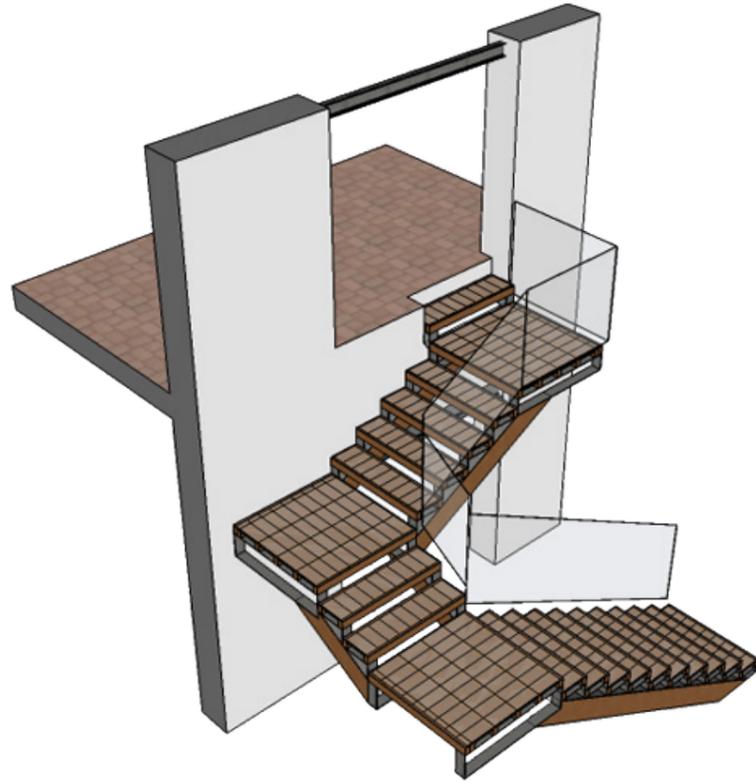
Como material de acabado en la huella y para no ocultar los elementos que forman la escalera se inserta un vidrio laminado de 0,5 cm de espesor, de resbaladidad nula.

Las zancas se unen mediante unos marcos de acero prefabricados.

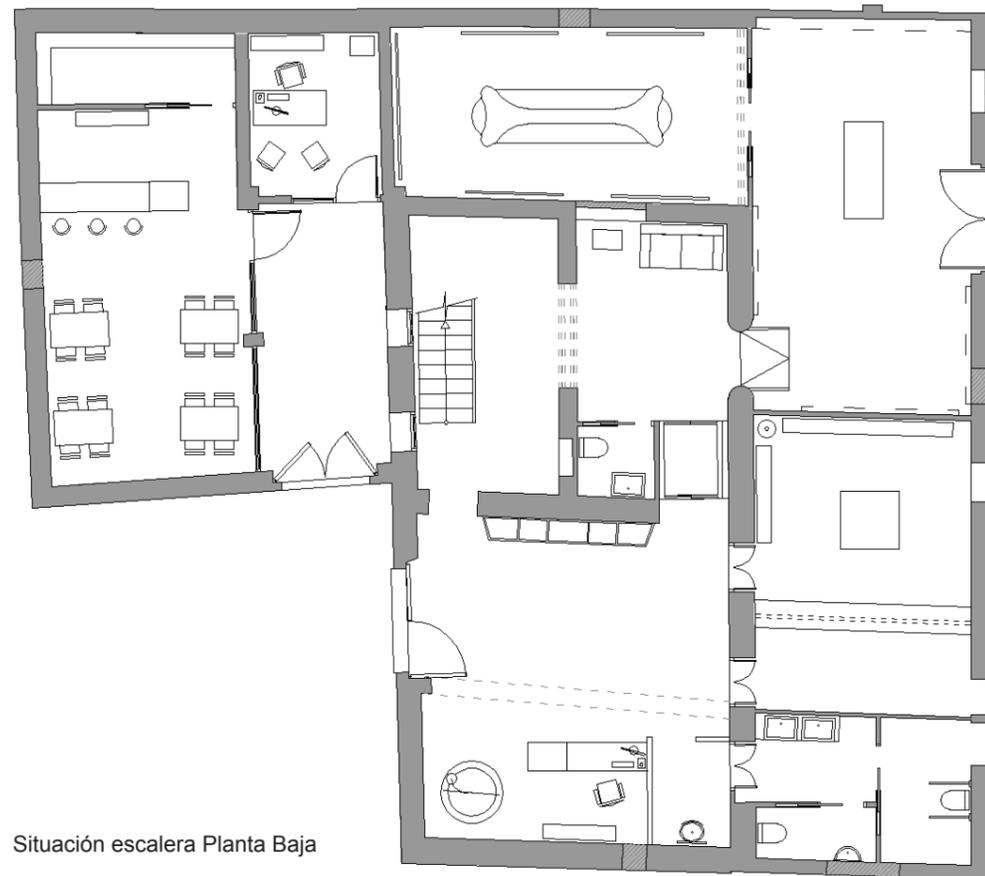
La barandilla se colocará con montantes de acero, y será de vidrio laminado.

Para la realización de esta escalera es necesaria la eliminación del forjado que divide los espacios E2 1.1 y E2 2.1, creando un solo espacio. Para ello se deberá analizar previamente su estado de conservación y su valor patrimonial. El pavimento de este forjado, de baldosa cerámica maciza de 25x25 cm, se intentará recuperar para colocarlo en el nuevo espacio Acceso Escalera.

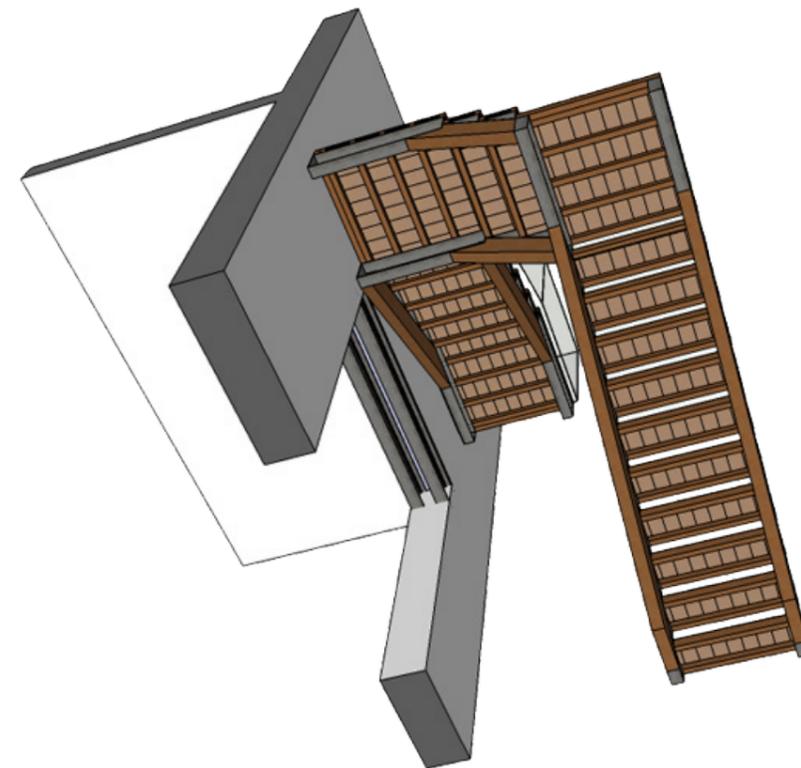
A continuación se muestra el diseño y la localización de la escalera.

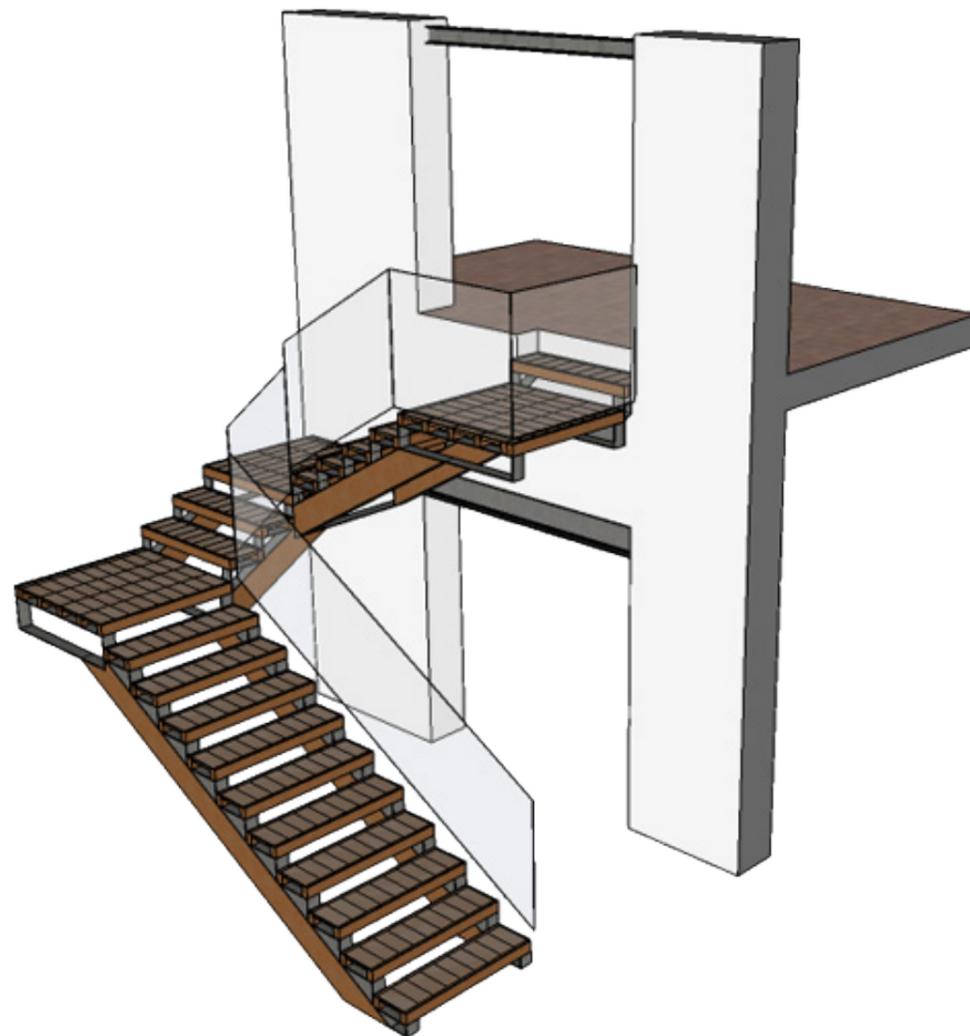


Situación escalera Planta 1ª

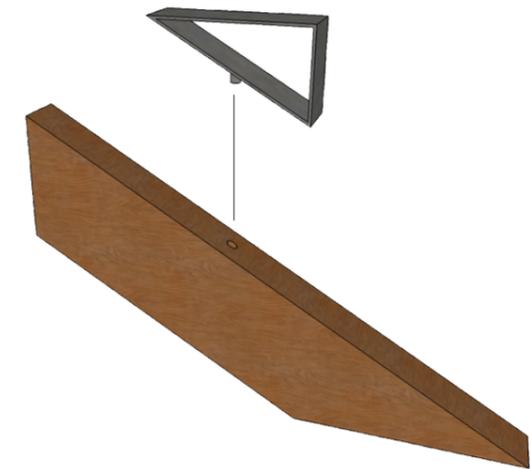


Situación escalera Planta Baja

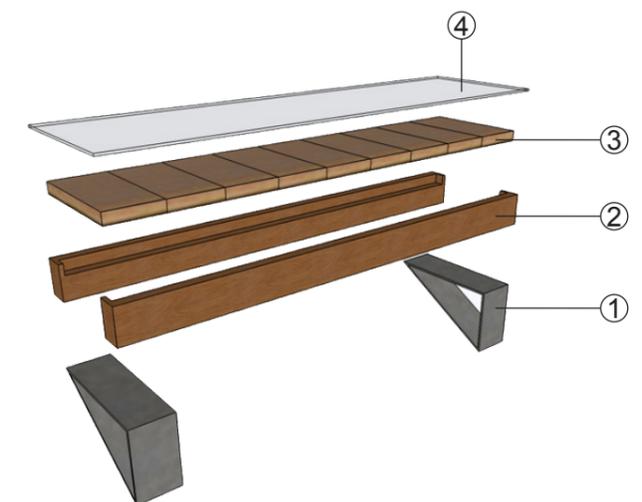




Pieza metálica prefabricada que absorbe la inclinación de la zanca para formar la horizontalidad del peldaño.



En esta viñeta se observa como se ensambla la pieza metálica en la zanca de la escalera.



En estas viñetas se observa el diseño del peldaño y de qué piezas se compone.

- 1- Pieza metálica de acero en forma de escuadra.
- 2- Listón de madera de 5x8x110 cm.
- 3- Ladrillo cerámico macizo de 12x25x2,5 cm.
- 4- Vidrio.

2.4.2 ASCENSOR

Debido a la altura reducida, tras la distribución de la estancia que alberga este elemento, no ha sido tarea fácil encontrar un ascensor que tuviese las características óptimas para poder llevar a cabo su instalación.

El ascensor que se propone para colocar en el edificio es de la casa comercial KONE, modelo Motala 6000, con solución KONE Habitat 6000.

Cuenta con un ancho de cerramiento de 1,30 m, fondo de cerramiento de 1,60 m, foso opcional de 10 cm, sobre recorrido opcional de 2,50 m, ancho de cabina 1,10 m, fondo de cabina de 1,45, puerta de 1 m, doble embarque, y necesita de un armario de maniobra de dimensiones 1,60x0,60x0,25 m ubicado, a ser posible, en la planta más alta.

Además cumple con la normativa de Accesibilidad, tanto del CTE BD SUA como de la Norma UNE EN 81-70:2004 relativa a la "Accesibilidad en los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad".

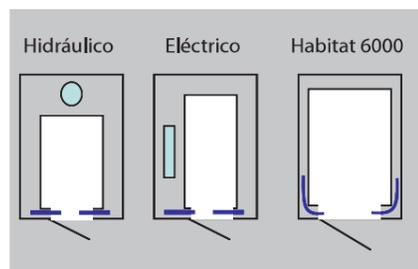
Las características descritas son las especificadas en la ficha adjunta del ascensor.

Las dimensiones del proyecto son:

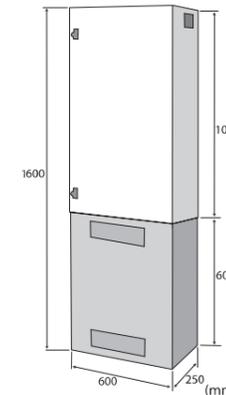
- Dimensiones horizontales:
- Dimensiones verticales:
- Cuarto de instalaciones de 2 m², ubicado en planta 1ª junto al ascensor, donde se colocará el armario de maniobra descrito con anterioridad.

En los planos adjuntos se observa la localización del ascensor.

	Dimensiones mínimas, anchura x profundidad (m)	
	En edificios de uso Residencial Vivienda	
	sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas	con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas
	En otros edificios, con superficie útil en plantas distintas a las de acceso	
	≤ 1.000 m ²	> 1.000 m ²
- Con una puerta o con dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25	1,10 x 1,40
- Con dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40	1,40 x 1,40



Dimensiones de hueco



Armario maniobra
La mejor ubicación es cerca de la planta más alta

Guía de Planificación

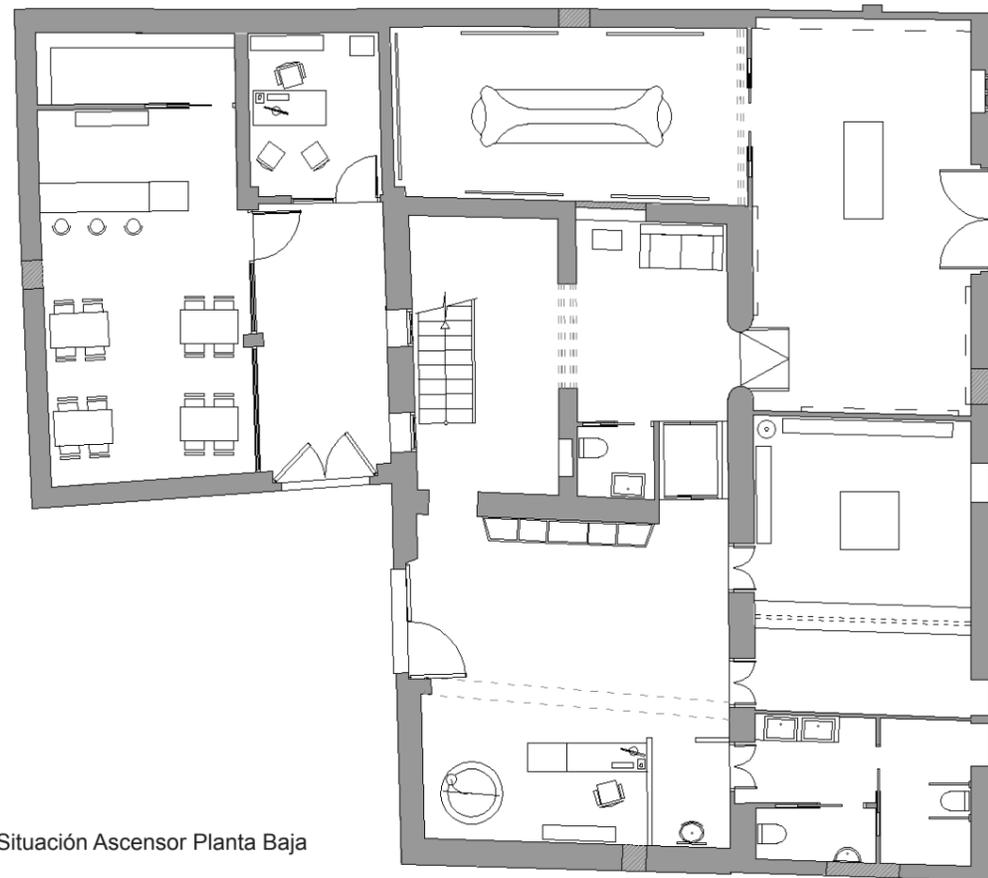
Especificaciones técnicas

- Foso: 1000 mm. Opcional 100 mm
- Sobrecorrido: 3500 mm. Opcional 2500 mm
- Velocidad: 0,6 m/s
- Carga máxima: 675 kg/ 9 personas
- Número máximo de plantas: 12
- Recorrido máximo: 30 m
- Suministro eléctrico: 3 ph, 400 V, 50 Hz
- Cinta dentada con motor invertido
- Potencia: 8,5 kW, 16 A
- Puerta planta: manual, automática batiente o inteligente
- Puerta de cabina: automática
- Hueco de acero

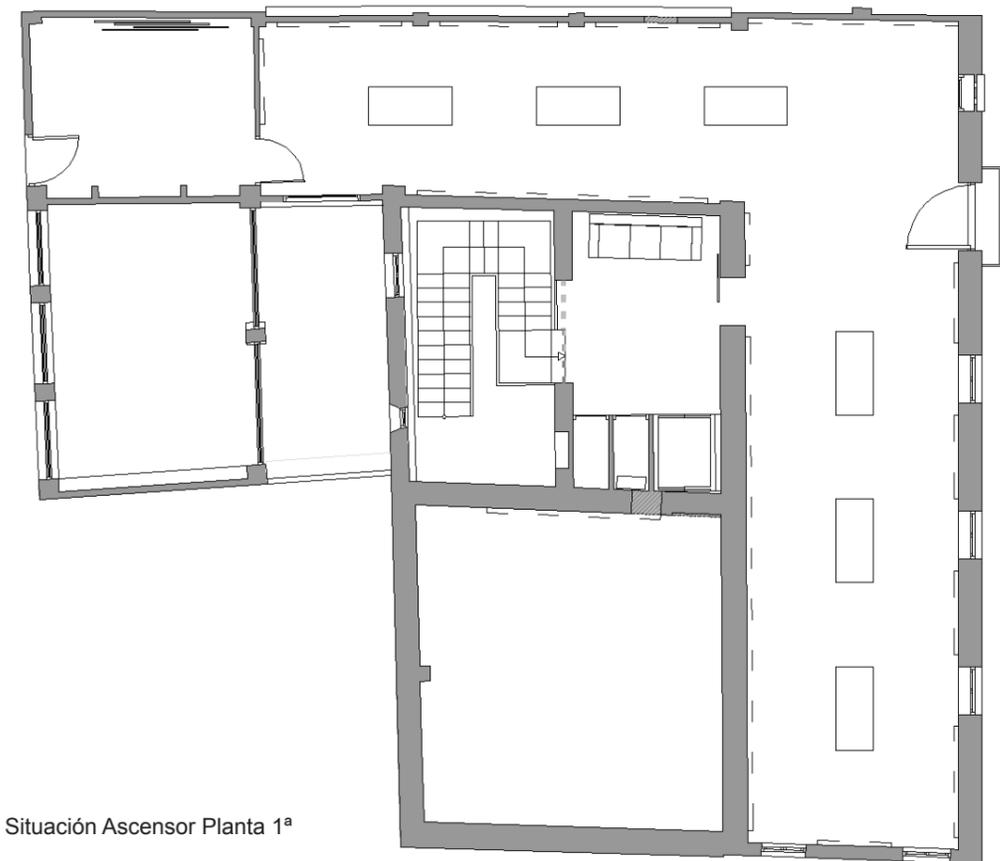
Dimensiones KONE Habitat 6000

Fondo de cerramiento (mm)	Ancho de cerramiento (mm) Embarque simple								
	750	800	850	900	950	1000	1100	1200	1300
1000	●								
1050	●								
1100	●	●	●						
1150	●	●	●	●					
1200	●	●	●	●	●			●	
1250	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1300	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1350	●	●	●	●	●	●		●	●
1400	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1450	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1500	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1550	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1600	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1650	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1700	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1750	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1800	●	●	●	●	●	●	●	●	
1850	●	●	●	●	●	●	●	●	
1900	●	●	●	●	●	●	●	●	
1950	●	●	●	●	●	●	●		
2000	●	●	●	●	●	●	●		
2050	●	●	●	●	●	●	●		
2100	●	●	●	●	●	●	●		
2160	●	●	●	●	●	●			

- Ancho interior de cabina = ancho del cerramiento - 200mm.
- Fondo de cabina = fondo del cerramiento - 150mm.
- Hasta anchos de cabina de 900mm, el paso libre de puertas es igual al ancho de cabina. A partir de ancho de cabina de 900mm el paso libre de puertas es de 900mm u opcionalmente de 1000mm. La excepción a esta norma esta marcada en la tabla con el color en cuyos casos el ancho de puerta es de 800mm.
- Opcionalmente se puede optar por una altura de puerta de 2100mm. En este caso la altura de cabina y sobrecorrido se incrementa en 100mm.
- Las áreas marcadas en la tabla con el color no optan al foso reducido de 100mm.
- Para embarque doble con foso de 1000mm está disponible para todas las profundidades de cerramiento.
- Para embarque doble con foso de 100mm y cerramiento de profundidad menor de 1650mm, el primer embarque estará a un lado y todos los demás embarques al lado opuesto, a excepción de la última planta, que puede tener acceso en cualquiera de los lados.



Situación Ascensor Planta Baja



Situación Ascensor Planta 1ª

2.5 TRABAJOS A REALIZAR PARA EL CAMBIO DE USO.

2.5.1 INTRODUCCIÓN

En este apartado se describen algunos de los trabajos más importantes a llevar a cabo para adaptar el edificio al nuevo uso. Éstos son propuestas dentro del Proyecto, no siendo obligatoria su realización en caso de llevarse a cabo el cambio de uso.

Aclarada en el apartado "2.2 NUEVO USO" la pretensión que tiene este cambio de uso, y siendo conscientes del valor patrimonial que tiene la Alquería, la propuesta de cambio de uso pretende afectar lo menos posible, tanto al edificio como a su entorno, siempre respetando la legalidad que los ampara.

Además tiene por objeto conservar, en la medida de lo posible, todo lo existente. Y usar desde el punto de vista constructivo, los mismos materiales utilizados en su origen o lo más similares posible, de igual manera que los procesos constructivos para llevar a cabo dicha propuesta.

Se ha tenido en cuenta en nivel de protección de cada elemento, tal y como se describe en la Ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural.

Existen trabajos, como ampliación de huecos en muros o eliminación de forjados, que, en su caso, deberán ser informadas a los organismos correspondientes descritos en el apartado "2.6 TRAMITACIONES" para su valoración y, en su caso, su aprobación. Es conveniente que todas las tareas a realizar se informen a estos organismos.

2.5.2 TRABAJOS A LLEVAR A CABO

Los trabajos de construcción que han de llevarse a cabo para transformar el edificio en Galería de Arte son, entre otros los que se presentan a continuación:

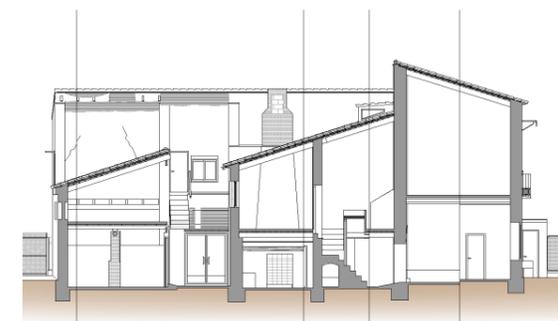
1- Nivelación de todo el pavimento

El pavimento de la Alquería en su conjunto se encuentra a diferentes niveles escalonados. Por tanto, para crear un itinerario accesible es necesaria su nivelación y la incorporación de rampas.

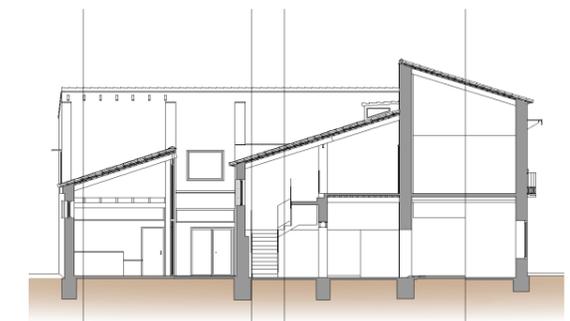
La altura del pavimento que se tomará como referencia será el que se encuentra cubierto con baldosa hidráulica, es decir, el del Dormitorio 1 y la Sala de Estar.

Para su nivelación se realizará lo siguiente:

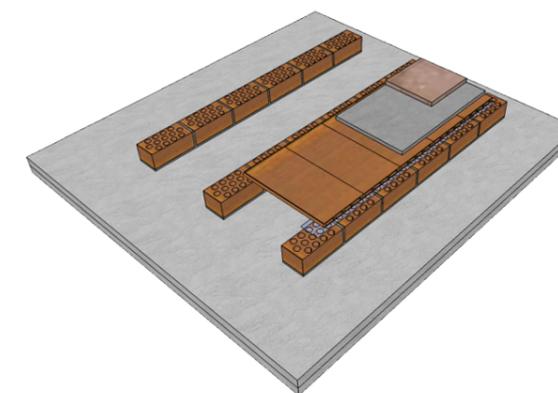
- Se eliminará todo el pavimento existente innecesario dejando la superficie preparada para la posterior capa.
- Se realizará una solera de hormigón de limpieza totalmente nivelada. Esta solera se realizará en dos fases para intercalar a modo de sándwich una lámina de polietileno en su interior, lo que impedirá el acceso de humedad por capilaridad al interior de las estancias.
- Tras realizar la solera de hormigón se construirá un entabacado mediante la colocación de hieladas paralelas cada 60cm, de ladrillo cerámico de panal de dimensiones 9x12x25 cm tomados con mortero de cemento, dejando entre ellos huecos aleatorios para comunicar las cámaras que se creen. Sobre éstos se colocarán machihembrados cerámicos de la longitud del interje, colocando previamente una banda plástica para desolidarizar estos elementos de los ladrillos y evitar así posibles futuras lesiones, tanto por movimientos, como por humedad.
- Sobre estos bardos se realizará una capa de regularización de mortero de cemento 1:4 dejando una capa totalmente lisa para el recibido del pavimento.
- Por último se colocará el pavimento con su correspondiente mortero de agarre.



Niveles de pavimento actuales



Niveles de pavimento del nuevo uso



Detalle de entabacado

2- Refuerzo de forjados

Debido a que el nuevo uso es de pública concurrencia, se plantea el refuerzo de los forjados que delimita la planta baja de la primera.

Para ello se realizará:

- Primero un apuntalamiento de todos los forjados que dividen el volumen 'D' en sus dos alturas.
- Después se eliminará el pavimento de baldosín cerámico colocado en espiga, que actualmente cubre el forjado de revoltones, para su posterior reutilización. Además se eliminará la capa de mortero de cemento y demás capas que cubren el resto de forjados.

Ambas tareas se realizarán hasta dejar enrasadas la cara superior de las viguetas de madera con la superficie del forjado.

- Tras la realización de esto, se colocarán unos conectores metálicos en cada una de las viguetas de madera.
- Después se verterá una capa de hormigón aligerado con arcilla expandida por toda la superficie de los forjados, en la que se colocará una malla electrosoldada para el reparto de las cargas.
- Más tarde se verterá una capa de regularización de mortero de cemento 1:4 por toda la superficie para el recibido del pavimento.
- Luego se recolocará el pavimento cerámico eliminado anteriormente de la misma forma que estaba en su origen, en espiga.
- Después el resto de la superficie se pavimentará con tarima flotante.

Por otro lado, se sustituirá la viga de madera existente en el forjado que divide la Planta Baja con la Planta 1ª, por una viga metálica. Se trata de un tronco de árbol literal.

En la viñeta e imagen adjuntas podemos observar un detalle del refuerzo de forjados y el rollizo que debería sustituirse por una viga metálica, según esta propuesta.



Detalle refuerzo de forjado.



Fig. 150 Rollizo que sustenta las viguetas del forjado que divide el volumen 'D' en sus dos alturas. En él se produce un cambio de dirección del forjado. Fuente: Propio autor.

3- Redistribución de alturas

Actualmente, tal y como se ha dicho en el apartado "1.2.3 ALTURAS" el edificio se distribuye en 3 alturas, Planta Baja, Entreplanta y Planta 1ª.

Debido a la poca altura existente debajo de la entreplanta, y el sinuoso acceso hasta llegar a la Planta 1ª, se propone lo siguiente:

Eliminación de los forjados que delimitan, la parte superior de la inferior del volumen 'B', manteniendo todos los elementos posibles para su reutilización, como por ejemplo baldosas cerámicas de solados, rasillas cerámicas y elementos de madera. Todo ello previo análisis de su estado de conservación.

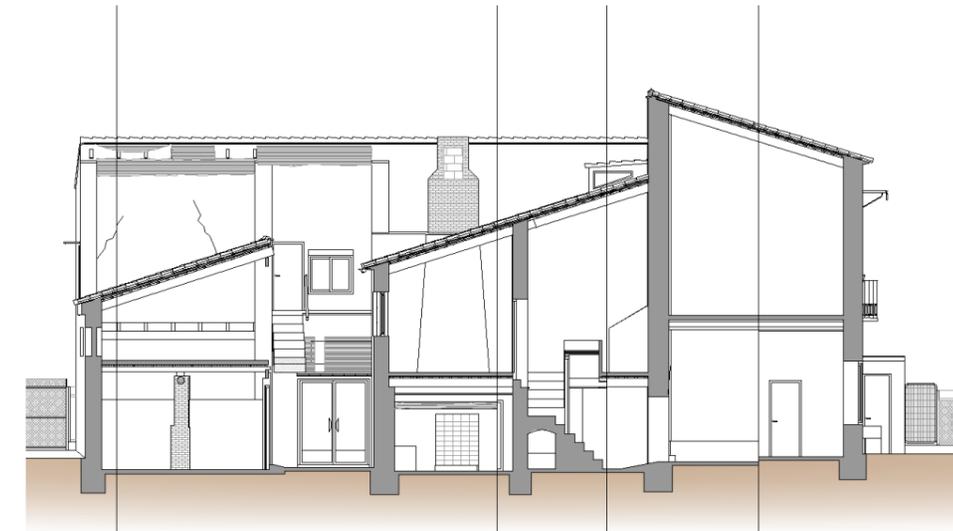
Con ello se abre un nuevo espacio en uno de los lados del espacio 'B' para colocar la nueva escalera descrita en el apartado 2.4.1 ESCALERA; y en el otro se construirá, con la misma tipología de forjado que el existente, uno nuevo coincidente con el que existe en la planta 1ª, creando el nuevo espacio "Antesala 2" y el desembarco del ascensor.

De esta forma el edificio pasará a tener dos alturas y un acceso perfectamente practicable.

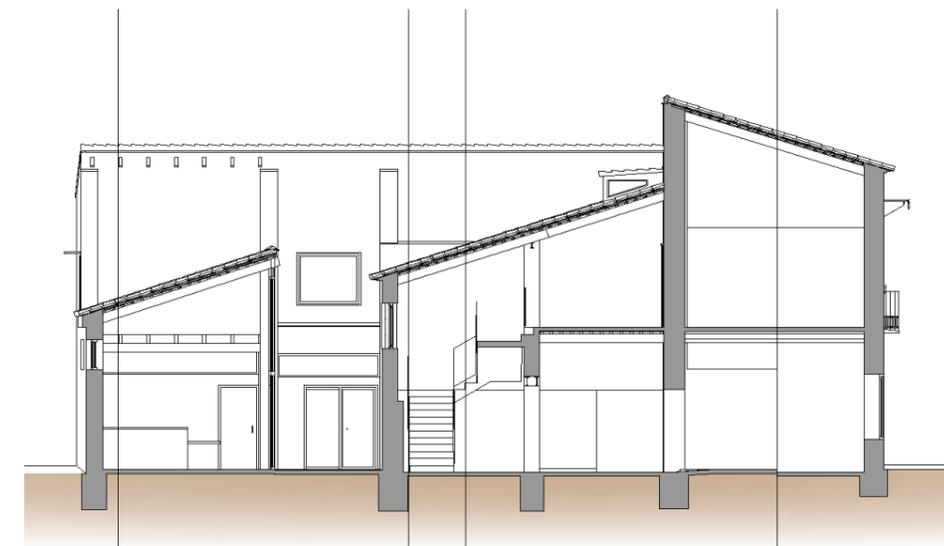
Para la incorporación de la nueva escalera será necesaria la eliminación de la chimenea que actualmente se encuentra en el lado del patio del volumen 'B', previo estudio de su valor arquitectónico. De no poderse llevar a cabo se deberá redistribuir el espacio restante para que siga cumpliendo con la normativa vigente.

Por otro lado, visto el valor y el estado de conservación del forjado de rollizos que divide el volumen 'C', se propone la eliminación del mismo unificando estos dos espacios en uno solo, formando de esta manera un solo espacio que pertenecerá a la nueva estancia "Cafetería".

En las secciones adjuntas se puede ver la nueva distribución de alturas del edificio.



Alturas actuales del edificio: Planta Baja, Entreplanta y Planta 1ª.



Alturas del Nuevo Uso del edificio: Planta Baja y Planta 1ª.

4- Accesos al edificio

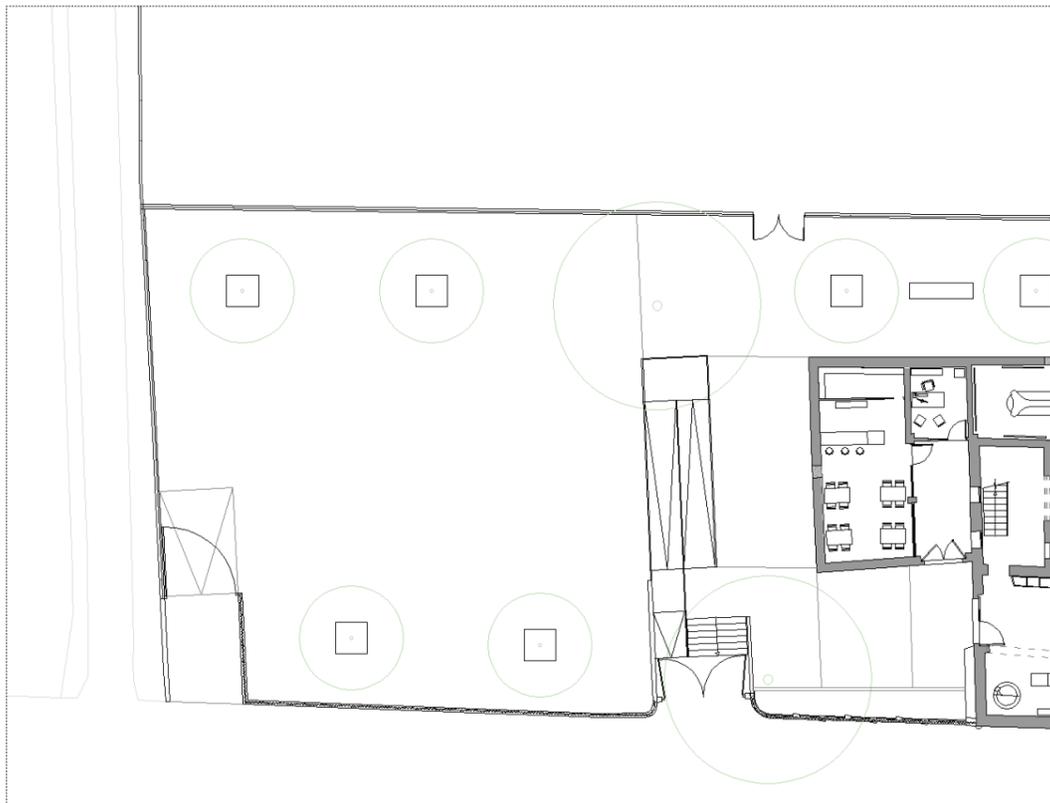
El edificio actualmente tiene un acceso principal.

Se propone para el cambio de uso, y como hemos dicho antes adaptándose a un edificio de pública concurrencia, dos accesos uno para peatones y otro para vehículos.

El de peatones estará compuesto por una escalera de 7 peldaños de 2,80 m de anchura, en la que se le colocará atestada a ella una rampa de acceso para personas con movilidad reducida de 1,50 m de ancho, todo ello en cumplimiento con la correspondiente normativa del CTE DB SUA.

Para el acceso de vehículos, de manera excepcional, se ubicará una rampa que dé acceso a la Zona de Aparcamiento con un ancho de 3,40 m, cumpliendo con la normativa específica para ello.

En los planos del Anexo 2 se puede observar las dimensiones y características de cada uno de los accesos.



Plano donde se muestran los dos nuevos accesos para el Cambio de Uso

5- Vallado y cerrajería perimetral

Se propone la sustitución del vallado que delimita el edificio con el camino que da acceso a la Alquería. Actualmente está realizado mediante montantes de acero y malla de simple torsión. La nueva propuesta es la colocación de perfiles de acero corten en forma de 'L' acabados en punta, y perfiles del mismo material de sección redonda. Para ello se colocarán unas placas de anclaje en el muro existente a las cuales se soldará el nuevo vallado.

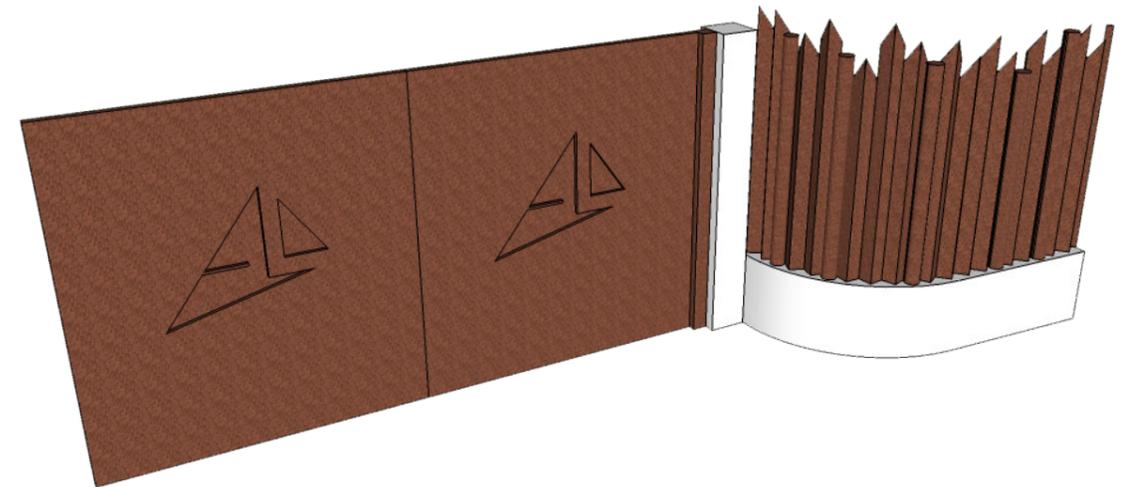
Además, la colocación de una nueva puerta de entrada de dos hojas, abatible, de aproximadamente 1,85 m cada hoja. Será también de acero corten, e irá grabado en cada una de las hojas el logotipo que identifica a la Alquería de Leonart en este proyecto.

Se colocará además una puerta metálica en el acceso para vehículos.

La puerta más larga que delimita la parcela de la Alquería con el camino también se eliminará, además de las que dividen la huertas a las que se tiene acceso desde la Alquería.

Solamente quedará como original la puerta que da al camino que está flanqueada por dos pilares acabados en forma piramidal.

En la viñeta siguiente podemos ver el acabado final del vallado y la puerta de entrada.



Diseño de la puerta de acceso peatonal y de la nueva valla perimetral.

6- Pavimentos

Aparte de los pavimentos que se mantienen, que son los de baldosa hidráulica, el resto de los pavimentos que se propone colocar para el nuevo uso son:

Recepción

Creación de una superficie central empedrada mediante la colocación de árido rodado rejuntado con mortero de cemento. Además se realizarán unas bandas de rodadura con piedra caliza, simulando la antigua entrada de las caballerizas. En el perímetro y en la zona del mostrador se colocará una banda de baldosa cerámica que absorba los esvíos de los muros y muestre el espacio del mostrador.



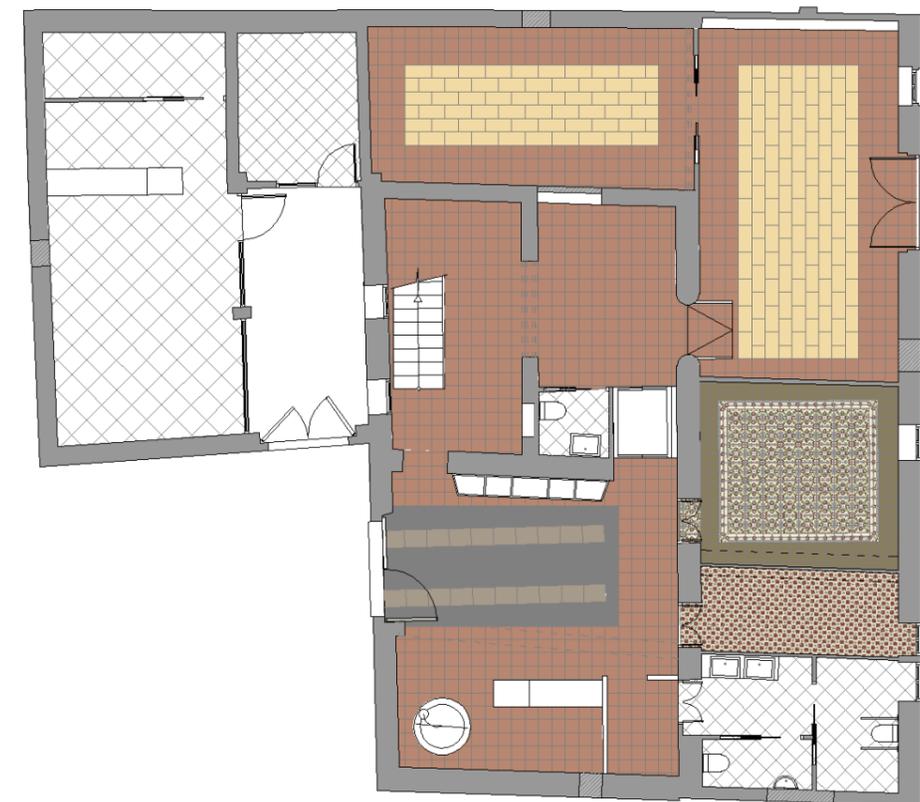
Fig. 151 Vista del pavimento de la casa de campo ubicada en la finca "El Saytón" perteneciente a José Manuel Aparicio Sarrión y M^a Pilar García Moreno, tíos del autor del Proyecto. Fuente: Propio autor.



Fig. 152 Detalle de pieza tipo prefabricada de empedrado de canto rodado colocadas para la realización de las bandas de la imagen de la izquierda. Fuente: propio autor.



Fig. 153 Vista del pavimento original de la casa de la finca "El Saytón" propiedad de Dña. Pilar Moreno, madre de M^a Pilar García Moreno, tía del autor del Proyecto. Fuente: propio autor.



Pavimentos de Planta Baja del Nuevo Uso.

Sala de exposición 1 y Sala de Exposición Audiovisual

Se propone en ambas salas la colocación de mármol 'Crema Marfil' en una zona central enmarcada también por baldosa cerámica. El acabado será mate y sin brillo.

Sala de Exposición 2

En la parte correspondiente al forjado de revoltones se colocará tal y como se ha descrito en el apartado anterior el mismo pavimento cerámico, colocado en espiga como en su origen. En el resto se propone la colocación de tarima flotante de roble continua en toda la superficie. Se añadirá rodapié de madera para el encuentro de la tarima con el muro.



Fig. 154 Pieza de mármol Crema Marfil. Fuente: www.donatostone.com



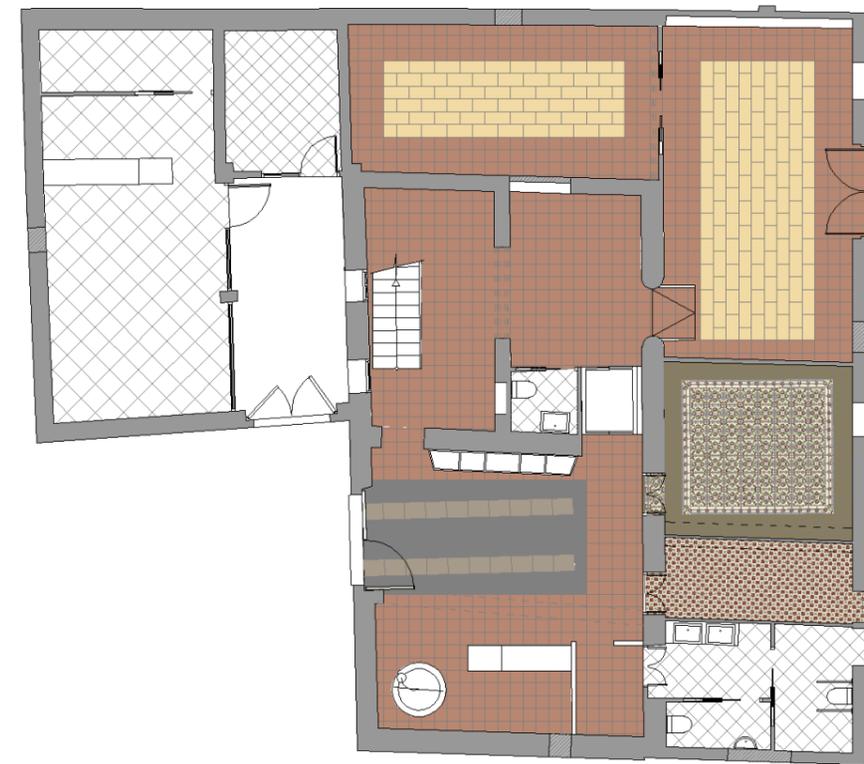
Fig. 155 Pavimento de baldosa cerámica. Fuente: www.baldosa.es



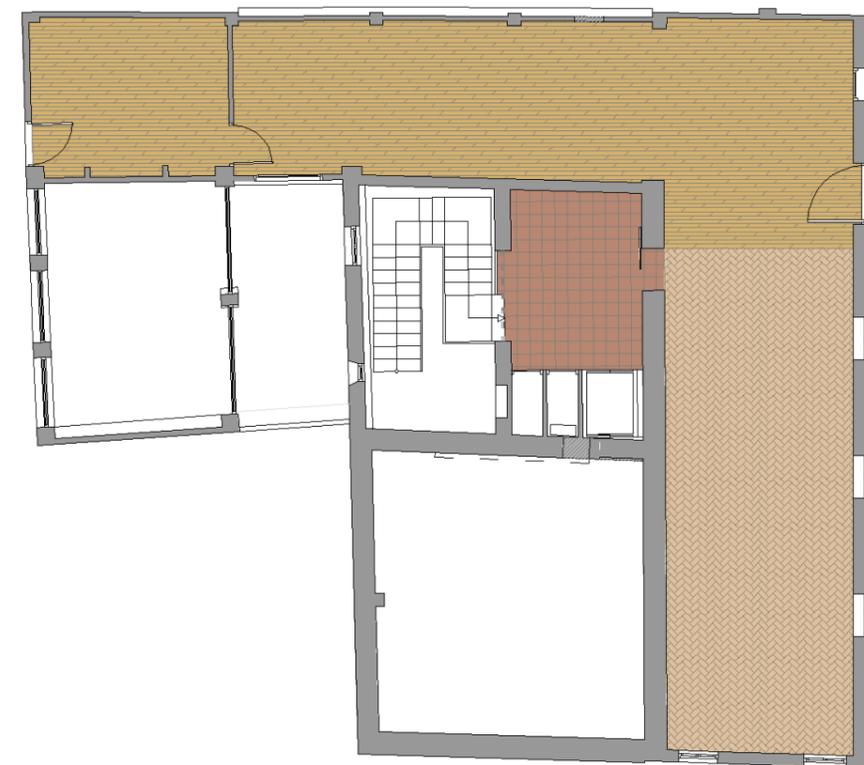
Fig. 156 Pavimento de baldosa cerámica en la Cambra de la Alquería. Fuente: Propio autor.



Fig. 157 Imágenes de tarima flotante de madera natural. Fuente: Propio autor.



Pavimentos de Planta Baja del Nuevo Uso.



Pavimentos de Planta 1ª del Nuevo Uso.

Baños y cafetería

En estas estancias se propone la colocación de gres porcelánico.

Antesalas 1 y 2 y en el Acceso Escalera

Se colocará la baldosa cerámica que se recupere de los forjados actuales de Entreplanta. En la nueva planta se colocará pavimento de baldosa cerámica de características similares a las del forjado original.

Zona de Aparcamiento

Tratándose de una zona un tanto especial, y con el objeto de afectar lo más mínimo al entorno de la Alquería, se propone la colocación en esta zona de PolyPavement, un material que mezclado y compactado con la tierra natural permite la creación de una superficie lo suficientemente dura como para resistir el paso de vehículos.

PolyPavement

Método de aplicación asperjada para áreas con tráfico

Prevención contra el lodo y polvo
Rendimiento: 150 pies cuadrados por galón

Equipo básico para la aplicación asperjada de PolyPavement

Método de almacenaje: Baldes de 5 galones, tambor de 55 galones o tonel de almacenaje.
Tanque métrico o balde de medición.
Bomba de agua con mangueras, accesorios y boquilla de riego.
Camión de riego para emulsión, camión de riego con barra de dispersión u otro vehículo de riego asperjado.
Compactadora (opcional).
Herramienta de medición y calculadora.

La pieza principal en una aplicación asperjada de PolyPavement Soil Solidifier es un asperjador capaz de una dispersión suave y pareja del agua. El asperjador para emulsión puede ser un camión de dispersión computarizada o no; un carro tanque con barra de dispersión; un tanque grande o pequeño con una bomba, manguera y manivela; un asperjador portátil; o una caneca de riego de jardín. Todo dependiendo del tamaño del proyecto.

Precauciones en la aplicación asperjada

1. Pruebe el proceso de aplicación en un área de menor tamaño (una yarda cuadrada) antes de realizar la aplicación en el área total del proyecto.
2. NO aplique PolyPavement Soil Solidifier en condiciones de lluvia.
3. NO aplique PolyPavement Soil Solidifier si hay pronóstico de lluvia 24 horas antes de la ejecución. Si hay posibilidad de lluvia antes de que se seque la aplicación proteja el área tratada con una cubierta o plástico para prevenir el daño de la lluvia.
4. NO permita la congelación de PolyPavement Soil Solidifier en el contenedor o antes que seque totalmente.
5. NO aplique PolyPavement Soil Solidifier cuando la temperatura ambiental o del suelo sea de 42 F o menos.
6. ASEGURE DRENAJE ADECUADO a la aplicación de PolyPavement Soil Solidifier. Modifique la pendiente, diseño o perfil, o compacte el suelo para asegurarse de que la superficie terminada no tenga puntos bajos o declives donde se pueda apozar el agua.
7. REALICE DOS O MÁS PASADAS SUCESIVAS DEL ASPERJADO para evitar escurrimiento y asegurar una cobertura pareja. La primera pasada no se debe dejar secar antes de la segunda aplicación de PolyPavement. Si la primera capa de asperjado se seca, la profundidad de la segunda pasada se verá comprometida.

PolyPavement

Métodos de aplicación e instrucciones para áreas con tráfico

PREVENCIÓN CONTRA EL LODO Y EL POLVO

Cobertura: 150 pies cuadrados por galón de PolyPavement (ver nota 1)

Condición del suelo: La superficie debe tener explanado correcto, nivelación y compactación sin surcos o depresiones. No utilice las proporciones de dilución aquí descritas en suelos con nivel alto de arcilla o arena (ver nota 4 para suelos arcillosos y ver nota 5 para suelos arenosos).

Instrucciones para la aplicación

Preparación: Humedezca la superficie de manera homogénea para preparar el suelo si está seco, polvoroso o resistente a la penetración de agua. De lo contrario siga al paso No. 1.

TASA DE ESPARCION MÍNIMA: 0.25 galones por yarda cuadrada (ver nota 2).
NO PERMITA QUE SE SEQUE LA SUPERFICIE - proceda al paso no. 1.

1. CAPA DE PENETRACION: EMPAPE EL SUELO de manera homogénea con una dilución de 20 a 1 de PolyPavement Soil Solidifier (ver notas 3,4 y 5). TASA DE ESPARCION MÍNIMA: 0.50 g por yarda cuadrada (ver nota 2).

NO PERMITA QUE SE SEQUE LA SUPERFICIE - proceda al paso no. 1.

2. CAPA DE ENDURECIMIENTO: MOJE EL SUELO de manera homogénea con una dilución de 12 a 1 de PolyPavement Soil Solidifier. TASA DE ESPARCION MÍNIMA: 0.25 g por yarda cuadrada.

PERMITA QUE SE SEQUE LA SUPERFICIE TOTALMENTE.

3. CAPA DE SELLAMIENTO: MOJE EL SUELO DE MANERA HOMOGÉNEA con una dilución de 12 a 1 de PolyPavement Soil Solidifier. TASA DE ESPARCION MÍNIMA: 0.125 g por yarda cuadrada.

PERMITA QUE SE SEQUE LA SUPERFICIE TOTALMENTE. (Si hay una compactadora disponible utilícela; la compactación en este momento endurece la superficie, pero no es un requisito.)

MANTENIMIENTO: USE LA SUPERFICIE para lo cual fue diseñada. Repita el paso No.1 de manera periódica, cuando sea necesario en lugares específicos.

4

Fichas técnicas de PolyPavement

Recinto de Exposición exterior

Se mantendrá el pavimento de hormigón existente en la actualidad, reparando las zonas que en peor estado de conservación se encuentren.

7- Salas de Exposición.

Deberá instalarse una estructura metálica y una iluminación para la colocación de las obras de arte, que lo necesiten, en las salas de exposición.

Para la colocación de la estructura y de la iluminación se tendrá especial atención a los muros protegidos y a cualquier otro elemento de origen, intentando ser lo menos perjudicial para el edificio en su conjunto.

8- Exterior.

Se propone la construcción de una pequeña acequia en el Recinto de Exposición Exterior.

Esta acequia servirá para la conducción de un pequeño caudal de agua por el interior del recinto, creando un ambiente agradable al visitante, y sirviendo a la vez, de propia exposición.

Para conducir el agua hasta la pequeña acequia se extraerá ésta del brazo próximo a la parcela, denominado Brazo Llingües de Rambla-Petra, perteneciente a la Acequia Mestalla (acequia Madre). Y sin realizar ninguna transformación, ni física ni química, al agua, pasará por el interior del recinto y se devolverá al mismo brazo unos metros más hacia adelante.

Aparte se crearán unos pedestales para la exposición de obras de arte al aire libre.

Alrededor del edificio se realizarán una serie de alcorques para albergar moreras y se colocarán una serie de bancos para el descanso de los visitantes.

Todo esto se puede observar en el plano 2.0 Planta Exterior.

9- Almacén 3.

Se propone también la eliminación del Almacén 3, sustituyéndolo por una casa de aperos exenta de la propia Alquería, ubicada dentro de la parcela perteneciente a la misma, y que cumpla la normativa correspondiente a este tipo de edificaciones.

10- Aseo.

Se propone la eliminación del Aseo, ya que no es propio del edificio original, actualmente está en desuso y no cubre ninguna necesidad.

11- Subsanación de patología

Para la subsanación de las lesiones descritas en el apartado 1.2.6 ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO en el sub apartado "Lesiones y patología presentes en el edificio" se propone lo siguiente:

- Reponer las juntas de hormigón de cal o de mortero de cemento en los muros, previo análisis de su composición.
- Rejuntar las fisuras y grietas. Hacer un seguimiento de las mismas.
- Reparar las filtraciones de agua existentes en la cubierta.
- Tratar la carcoma de las viguetas de madera.
- Ver el estado de las cabezas de viguetas salientes en el exterior, que actualmente están cubiertas mediante unas chapas de acero. Eliminar éstas chapas de la cubierta y colocarles un barniz de protección o encerar.
- Eliminar elementos impropios de fachada como cables y puntos de luz. Realizar y hacer llegar un informe a los organismos competentes para que traten de desviar las líneas eléctricas por otros lugares o con otros medios.
- Instalación de electro-ósmosis pasiva, activa o mediante impulsos de resonancia (ésta última la menos dañina en cuanto a lo material se refiere), para evitar la humedad por capilaridad de los muros, y con ello la creación de eflorescencias en forma de sales. Una vez eliminada la humedad, eliminar las sales depositadas en los paramentos mediante "papetas". Después, en su caso, reparar el material faltante en los muros.
- En caso muy excepcional, quitar toda la teja de las cubiertas del edificio y colocar una capa de aislamiento de poliuretano proyectado y/o una lámina impermeable.

2.6 TRAMITACIONES.

Ante cualquier proyecto con el que se pretendiese realizar este cambio de uso, y se tuvieran que realizar los trabajos necesarios para ello, siempre que tengan que ver con los elementos protegidos, bien sea en el interior del edificio como en su entorno, se presentará todas y cada una de las actuaciones a realizar, debidamente descritas, tanto gráfica como textualmente, a la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, y la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, dependiendo de las características de la actuación, para su aprobación.

Éstos organismos determinarán si se pueden llevar a cabo o no, y de qué manera.

2.6.1 RESTOS ARQUEOLÓGICOS

Según ordena el P.G.O.U. de Valencia en su Artículo 4.3.- Régimen urbanístico., si durante la realización de los trabajos para el cambio de uso se descubriese algún resto arqueológico, se paralizarán los trabajos en esa zona y se informará a la Consellería de Educación, Cultura y Deporte de su existencia para que realicen las labores oportunas antes de continuar con las obras.

Se sabe de la existencia, al menos, de un pozo de época antigua en el volumen más primitivo de la Alquería. De hecho los antiguos propietarios hicieron uso de él.

Actualmente, dicho pozo, no se puede ver por estar cubierto con obra nueva. En el proyecto de cambio de uso, se pretende descubrir dicho pozo, en la medida de lo posible, para que forme parte visual del edificio.

Además se sabe que existen muros de origen primitivo.

2.6.2 PAISAJE

Para llevar a cabo esta propuesta de cambio de uso, se deberá tener en cuenta si afecta el PORN del Túria y el PAD Huerta.

Al igual que lo descrito anteriormente se deberá informar a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

2.7 URBANISMO.

Los datos urbanísticos que se describen en este apartado, están recogidos de la página web del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, www.valencia.es, y del Área de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana del propio ayuntamiento situado en las dependencias de C/ Amadeo de Saboya, nº 13 de Valencia.

Por una parte, a través del departamento de Urbanismo de la web municipal en la siguiente ruta: Ayuntamiento de Valencia/ Urbanismo y vivienda/ Urbanismo/ Planeamiento y Gestión/ Información Urbanística.

Y por otra, del apartado específico Revisión Simplificada del PGOU (Documento información pública), todo ello publicado en la misma web.

2.7.1 DATOS URBANÍSTICOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en adelante (P.G.O.U.) a pesar de sus continuas revisiones y modificaciones, sigue vigente el plan aprobado en el año 1988 y publicado en el B.O.E. el 14 de Enero de 1989.

Según se recoge en los planos del (P.G.O.U.): Plano de Planta General, Nº C.00; y Plano Distrito 04 y Distrito 18, Nº C.02 y C.04; la Alquería está ubicada en el Distrito 04, y está catalogada como:

EPA-BRL (Elemento Patrimonial Arquitectónico - Bien de Relevancia Local).

Dentro de este Distrito 04, se encuentra ubicada en:

ÁMBITO DE PROTECCIÓN - BRL - Suelo No Urbanizable.

Del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural, en su Anexo 3.- Listado de elementos estructurantes por distritos, obtenemos la siguiente información de la Alquería de Leonart:

Distrito 04

Elementos Patrimoniales Arquitectónicos

- CAT-PG 2010: EPA_SNU_04.01

- NIVEL PROT PG-10: BRL

- DENOMINACIÓN: Alquería de Leonard

- LOCALIZACIÓN: Pda. Casas de Arriba, 40

- AVA: AVA-28 (Condiciones del Subsuelo: Cautelas Arqueológicas).

- PRE-CAT 2003: 04/03S

Además, como se ha anunciado con anterioridad, existe una ficha de la propia Alquería perteneciente al Catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza rural por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia donde se recoge mayor información, como por ejemplo una descripción y referencias históricas, unos planos básicos, y los tipos de protección entre otros. En el Anexo 4 se adjunta dicha ficha.

Dependiendo de los elementos o volúmenes de los que se compone la alquería, existen dos tipos de protección bien definidos en la ficha:

P.I. (Protección Integral)

P.P.P. (Protección Parcial Preventiva)

2.7.1.1 Clasificación y Calificación del suelo

Del P.G.O.U. de Valencia y el Plano Virtual de la página web del Ayuntamiento descrita anteriormente, obtenemos los siguientes datos:

El Plano Virtual se divide en hojas, tal y como se muestra en la tabla siguiente. Éstas son las hojas que afectan al Distrito de Campanar. Los datos obtenidos son de la hoja 26-1-II a la que pertenece la Alquería de Leonart.

20-3-III	20-3-IV	20-4-III	20-4-IV	21-3-III	21-3-IV		
26-1-I	26-1-II	26-2-I	26-2-II	27-1-I	27-1-II		
26-1-III	26-1-IV	26-2-III	26-2-IV	27-1-III	27-1-IV	27-2-III	
	26-3-II	26-4-I	26-4-II	27-3-I	27-3-II	27-4-I	
		26-4-III	26-4-IV	27-3-III	27-3-IV	27-4-III	27-4-IV
			32-2-II	33-1-I	33-1-II	33-2-I	



Fig. 158 Plano de distribución de las hojas del plano virtual. Fuente: Plano virtual del Ayuntamiento de Valencia

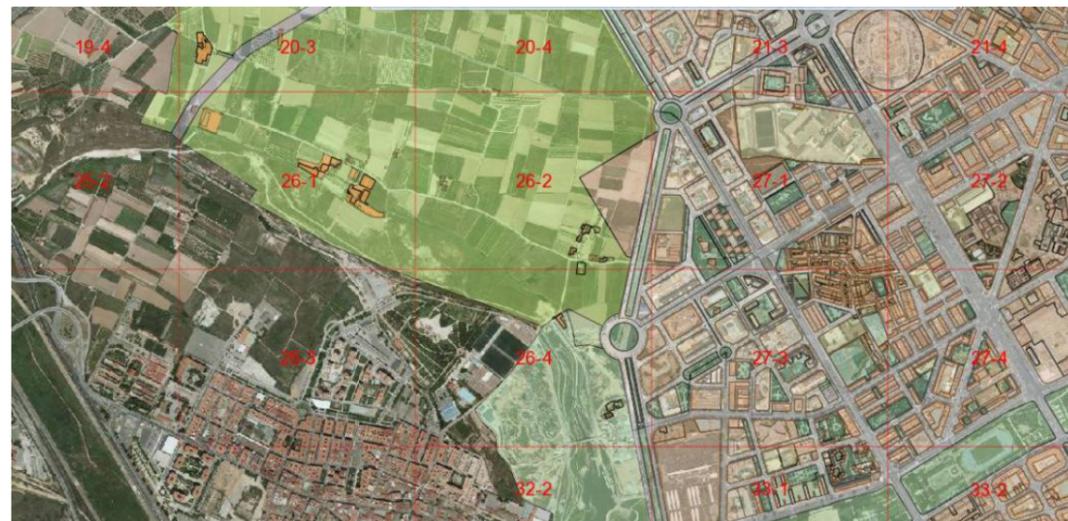


Fig. 159 Plano de distribución de las hojas del plano virtual. Fuente: Plano virtual del Ayuntamiento de Valencia

Además, tanto en el propio P.G.O.U. como en los planos de la Serie A: Calificación del suelo, zonas de ordenación urbanística N° O2-A y Clasificación del suelo N° O1-A; plano de la serie B: Calificación del suelo, zonas de ordenación urbanística N° O2-B, hoja H2 de 4; y plano de la Serie C: Sector Campanar, (Suble-R6), hoja H1 de 1; se obtiene la información siguiente:

Clasificación:

S.N.U. (Suelo No Urbanizable)

S.N.U.P.E. (Suelo No urbanizable de Protección Especial)

Según el P.G.O.U. en su Artículo 4.6.- División en zonas, el S.N.U. se divide en las siguientes zonas, delimitadas en el Plano B de Calificación del Suelo. Añadir captura en su caso

1. AR (Asentamientos Rurales).
2. PA (Protección Agrícola):
 - 2.1 PA-1 (Protección agrícola especial para la huerta).
 - 2.2 PA-2 (Protección agrícola normal para el secano).
3. PM (Protección ecológica y medioambiental).
4. PH (Protección histórico-artística, arqueológica y paisajística).
5. PI (Protección de infraestructuras):
 - 5.1 PI-1 Protección y reserva de la red viaria.
 - 5.2 PI-2 Protección y reserva de la red ferroviaria.
 - 5.2 PI-3 Protección de vías pecuarias.
 - 5.2 PI-4 Protección de la red de abastecimiento de agua potable.
 - 5.2 PI-5 Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.
 - 5.2 PI-6 Protección de gaseoductos y oleoductos.
 - 5.2 PI-7 Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.
 - 5.2 PI-8 Protección del área litoral.

Calificación:**A.I./ P.N.L. (Área de Influencia/ Parque Natural del Río Túria)****PA-1 (Protección Agrícola especial para la huerta)**

En las fichas adjuntas se observa la zona calificada como PA-1, en la primera de ellas de manera general y en la segunda más pormenorizadamente en lo que respecta a la Alquería objeto de estudio. Se han obtenido del Plano Virtual.

2.7.1.2 Protección del Edificio

De acuerdo con la Ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural descrita con anterioridad, la protección del edificio es la que se cita en su apartado 7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN.

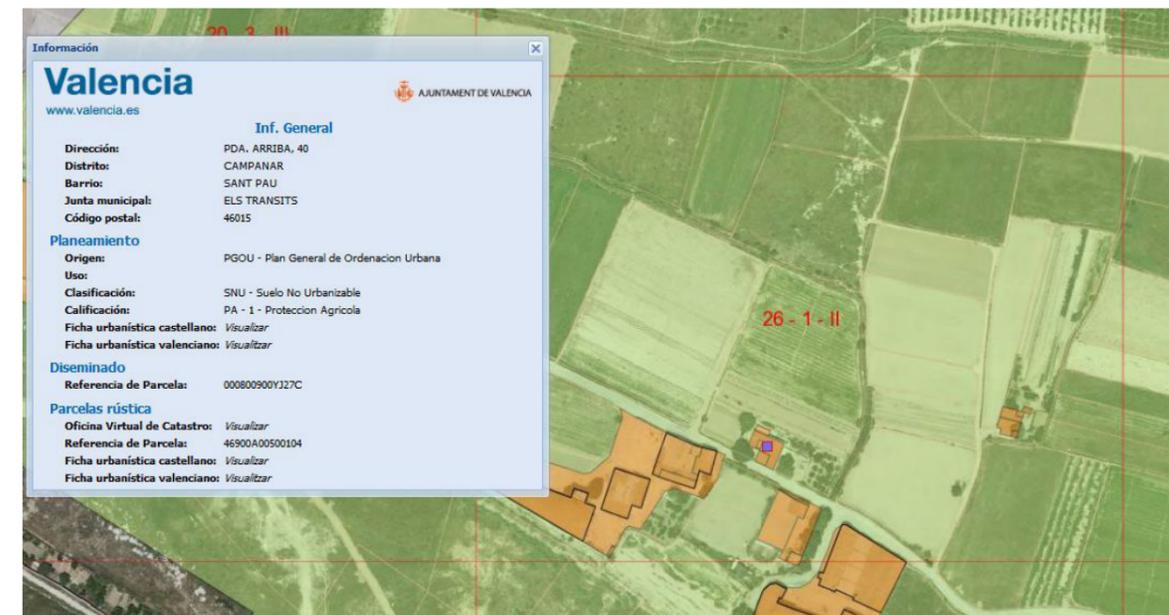
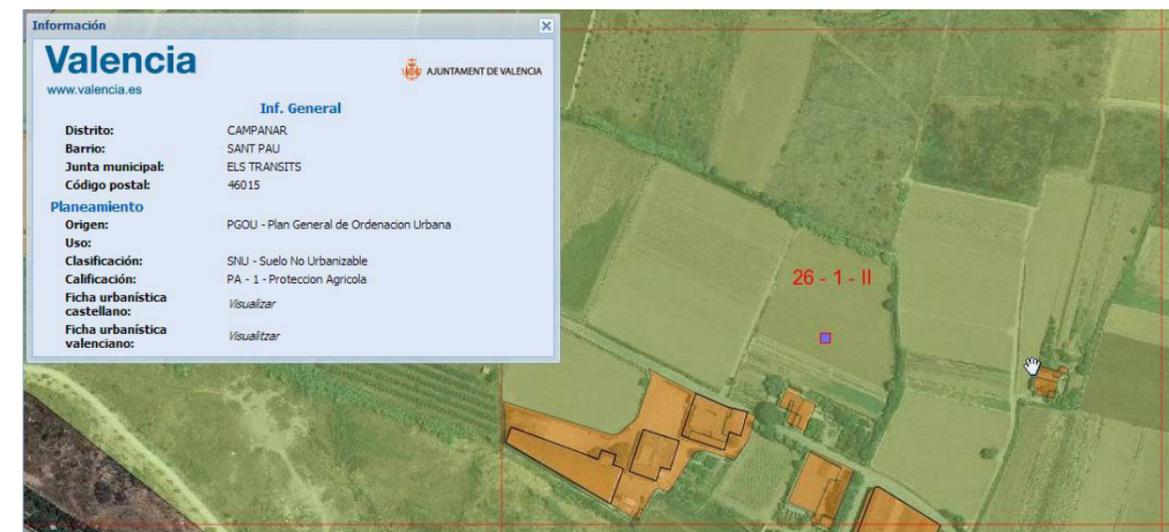


Fig. 160 Plano de distribución de la hoja 26-1-II del plano virtual. Fuente: Plano virtual del Ayuntamiento de Valencia.



2.8 NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Se describen a continuación las normas que se han tenido en cuenta para el desarrollo de este proyecto.

De las condiciones que rigen en estas normas, se atenderá a lo más restrictivo de todas ellas, sobretodo en caso de tratarse de los mismos aspectos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U) DE VALENCIA

Los apartados del P.G.O.U., que afectan a la Alquería, y conforme se ha descrito en el apartado de Urbanismo son los que se describen a continuación.

TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 4.3.- Régimen urbanístico.

Apartado 3.

Artículo 4.6.- División en zonas.

Apartado 2 y 4.

Artículo 4.7.- Obras e instalaciones permitidas.

Apartados 1, 3, 5, 6 y 7.

Artículo 4.10.- Zona de protección agrícola (PA-1 y PA-2).

Apartados 1, 2 y 3.

Artículo 4.11.- Zona de protección histórico-artística y paisajística (PH).

TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Todo lo referente a este tipo de edificaciones.

TÍTULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO: División del territorio en Zonas de Calificación Urbanística.

Artículo 6.3.- División en zonas.

Apartado 4.

CAPÍTULO SEGUNDO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos.

CAPÍTULO NOVENO: Zonas de Suelo No Urbanizable.

Artículo 6.66.- Zonas en Suelo No Urbanizable.

Se estará en lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

TÍTULO SÉPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO SEGUNDO: Clasificación de los usos.

Artículo 7.4.- Uso Residencial (R).

Apartado 2.

Artículo 7.5.- Uso Terciario (T).

Apartado 1.

Artículo 7.7.- Uso Almacén (Alm).

Apartado 1 y 2.

Artículo 7.8.- Uso Dotacional (D).

Apartado 3.

Artículo 7.9.- Uso de Aparcamiento (Par).

Apartado 1 y 2.

Artículo 7.10.- Usos Rústicos en el medio Natural (N).

Apartado 1.

Artículo 7.11.- Resumen de los usos.

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (C.T.E.)

DOCUMENTOS BÁSICOS

Seguridad Estructural

DB SE: Bases de cálculo DB SE-AE: Acciones de la edificación DB SE-A: Acero

Aunque la metodología para el cálculo estructural del Anejo 3 es la que marca las antiguas NBE (Normas Básicas de la Edificación).

Seguridad Caso de Incendio

Éste Documento Básico se ha utilizado principalmente para calcular el ámbito de la escalera interior, y demás elementos que afectan a la salida de emergencia hasta llegar a ella.

DB SI: Seguridad en caso de incendio

Según rigen las normas, para el cálculo del aforo, y dimensiones de huecos de pasos y ámbito de escalera.

Sección SI 3 Evacuación de ocupantes**2 Cálculo de la ocupación**

Tabla 2.1. Densidades de ocupación

Uso previsto: Pública concurrencia.

Zona tipo de actividad: Zonas de uso público en museos, galerías de arte, etc.

Ocupación (m²/persona): 2

Superficie útil: 115,20m²

OCUPACIÓN: 57'6, es decir, **58 Personas.**

3 Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

Tabla 3.1 Número de *salidas de planta* y longitud de los *recorridos de evacuación*.

Número de salidas existentes: una única salida de planta.

Ocupación: 58 personas < 100

SALIDAS: 1

4 Dimensionado de los medios de evacuación

4.2 Cálculo

Tabla 4.1. Dimensionado de los elementos de evacuación

Tipo de elemento: Puertas y pasos.

Dimensionado: $A \geq P / 200$; $\geq 0,80$ m

$A = 78/200 = 0,39$; $\geq 0,80$, por tanto mínimo 0,80m.

Como el hueco es de 1m, **CUMPLE.**

Tipo de elemento: Escaleras no protegidas.

Tipo de evacuación: Descendente

Dimensionado: $A \geq P / 160$

$A = 78/160 = 0,49$. Mínimo lo que se establece en DB SUA 1- 4.2.2, tabla 4.1

Como lo mínimo que se establece es 1,00 m y $0,49 < 1,00$, el **ámbito de la escalera será de 1,00 m.**

A: Anchura del elemento, [m].

P: Número total de personas cuyo paso está previsto por el punto cuya anchura se menciona.

Tabla 4.2. Capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura

Protección: No protegida (Apartado siguiente).

Tipo de evacuación: Descendente.

Nº de ocupantes que pueden utilizar la escalera: 160.

Nº de ocupantes de proyecto: $78 < 160$.

Anchura de la escalera en m: 1,00

Anchura de la escalera proyectada: 1,10. **CUMPLE.**

5 Protección de las escaleras

5.1. Protección de las escaleras

Uso previsto: Pública concurrencia

Condiciones según tipo de protección de escalera: $h < 10\text{m}$

Protección: **NO PROTEGIDA.**

Seguridad de Utilización y Accesibilidad

DB-SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad

Para el cálculo del ámbito de la escalera, rampas y pasos.

Sección SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas

4 Escaleras y rampas

4.2 Escaleras de *uso general*

Tipo de escalera: Uso general (>10 personas).

4.2.1 Peldaños: Huella mínima: 28 cm
 Contrahuella máxima: 17,5 cm

Peldaños de las escaleras proyectadas:

- Escalera interior:

Huella: **30 cm**

Contrahuella: **17,2 cm**

Se cumple que $54\text{ cm} \leq 2C + H \leq 70\text{ cm}$;

$$2 \cdot 17,2 + 30 = 64,4\text{ cm} ; 54\text{ cm} < \mathbf{64,4\text{ cm}} < 70\text{ cm}$$

-Escalera exterior:

Huella: **30 cm**

Contrahuella: **15,6 cm**

Se cumple que $54\text{ cm} \leq 2C + H \leq 70\text{ cm}$;

$$2 \cdot 15,6 + 30 = 61,2\text{ cm} ; 54\text{ cm} < \mathbf{61,2\text{ cm}} < 70\text{ cm}$$

4.2.2 Tramos

Mínimo 3 peldaños por tramo.

Máxima altura que puede salvar un tramo: 2,25 m

Altura que salva el tramo más largo de la escalera interior: 1,89 m

En la escalera exterior: 1,09 m

Anchura útil del tramo:

Tabla 4.1 Escaleras de *uso general*. Anchura útil mínima de tramo en función del uso

Uso del edificio: Pública concurrencia

Anchura útil mínima (m) en escaleras previstas para un número de personas:

≤ 100 (58).

Anchura útil mínima: 1,00m.

4.2.3 Mesetas

Anchura mínima: al menos la de la escalera.

Longitud mínima: 1 m medido desde su eje.

En las mesetas de planta de las zonas de uso público se dispondrá una franja de pavimento visual y táctil en el arranque de los tramos, según apartado 2.2 de la Sección SUA 9.

4.2.4 Pasamanos

Al menos en un lado; sin ascensor en ambos lados.

En zonas de uso público sin ascensor, se prolongarán 30 cm en los extremos al menos en un lado.

Altura entre 90 y 100 cm.

Debe ser firme y fácil de asir. Separado 4 cm del paramento y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

4.3 Rampas

4.3.1 Pendiente

Las rampas tendrán una pendiente del 12%, como máximo, excepto:

a) las que pertenezcan a itinerarios accesibles, cuya pendiente será, como máximo del 10%, cuando su longitud sea menor que 3m, del 8% cuando la longitud sea menor que 6m y del 6% en el resto de los casos.

Pendiente de la rampa de acceso peatonal al edificio del **6%**.

En las rampas interiores la pendiente es de entre el **7%** y el **10%** y ninguna de ellas tiene más de 2 m de longitud.

Las de circulación de vehículos en aparcamientos, será como máximo del 16%.

La rampa de acceso a vehículos tiene una pendiente del **16%**.

4.3.2 Tramos

Los tramos tendrán una longitud de 15 m como máximo, excepto si la rampa pertenece a itinerarios accesibles, en cuyo caso la longitud del tramo será de 9 m, como máximo.

Longitud de los tramos más largos de las rampas de proyecto **8 m**.

La anchura de la rampa estará libre de obstáculos. La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o barrera de protección.

Si la rampa pertenece a un itinerario accesible los tramos serán rectos [...] y de una anchura de 1,20 m, como mínimo. Asimismo, dispondrán de una superficie horizontal al principio y al final del tramo con una longitud de 1,20 m en la dirección de la rampa, como mínimo.

Anchura libre de la rampa de acceso peatonal **1,50 m**.

4.3.4. Pasamanos

Las rampas que pertenezcan a un itinerario accesible, cuya pendiente sea mayor o igual que el 6% y salven una diferencia de altura de más de 18,5 cm, dispondrán de pasamanos continuo en todo su recorrido incluido mesetas, en ambos lados. Asimismo, los bordes libres contarán con un zócalo o elemento de protección lateral de 10 cm de altura, como mínimo.

El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90-110 cm.

Debe ser firme y fácil de asir. Separado 4 cm del paramento y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

Sección SUA 9 Accesibilidad

Para los itinerarios, ascensores y aseos.

1.1 Condiciones funcionales

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

Itinerario accesible. Tal y como se indica en el Anejo A Terminología del mismo DB:

Itinerario accesible:

- Pasillos y pasos de ancho libre $\geq 1,20$ m.
- Puertas con ancho ≥ 80 cm medido en el marco.

1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio.

2 Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas [...], o cuando en total existan más de 200 m² de superficie útil [...], dispondrán de *ascensor accesible*.

Las plantas que tengan zonas de *uso público* con más de 100 m² de *superficie útil* [...], dispondrán de *ascensor accesible*, tal y como se indica en el Anejo A Terminología del mismo DB:

Ascensor accesible:

- Según Norma UNE EN 81-70:2004 relativa a la "Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad".
- Botonera incluye caracteres en Braille y en alto relieve.
- Dimensiones de cabina:

	Dimensiones mínimas, anchura x profundidad (m)	
	En edificios de uso <i>Residencial Vivienda</i>	
	sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas	con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas
	En otros edificios, con <i>superficie útil</i> en plantas distintas a las de acceso	
	≤ 1.000 m ²	> 1.000 m ²
- Con una puerta o con dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25	1,10 x 1,40
- Con dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40	1,40 x 1,40

1.2 Dotación de elementos accesibles

1.2.6 Servicios higiénicos accesibles

1 Siempre que sea exigible la existencia de aseos, existirá al menos:

a) Un aseo accesible por cada 10 unidades de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

Todo ello tal y como se indica en el Anejo A Terminología del mismo DB:

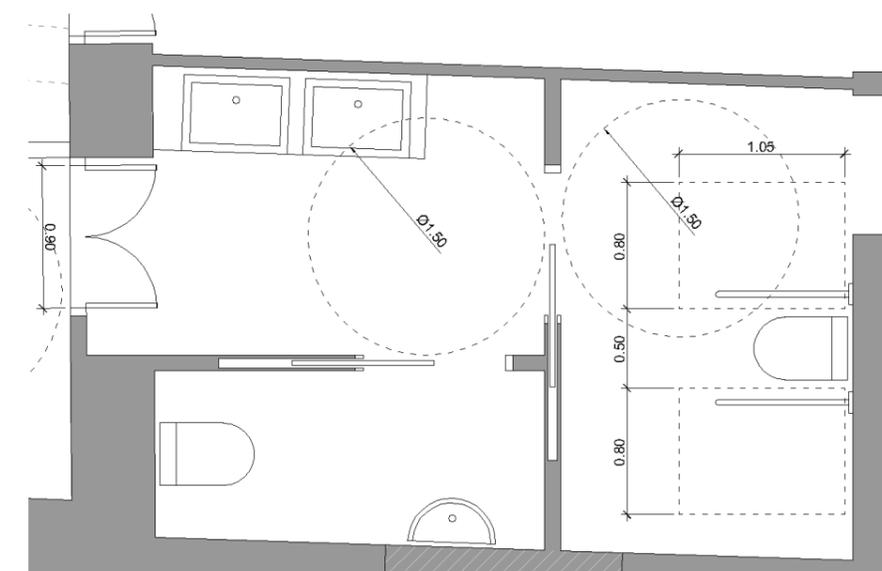
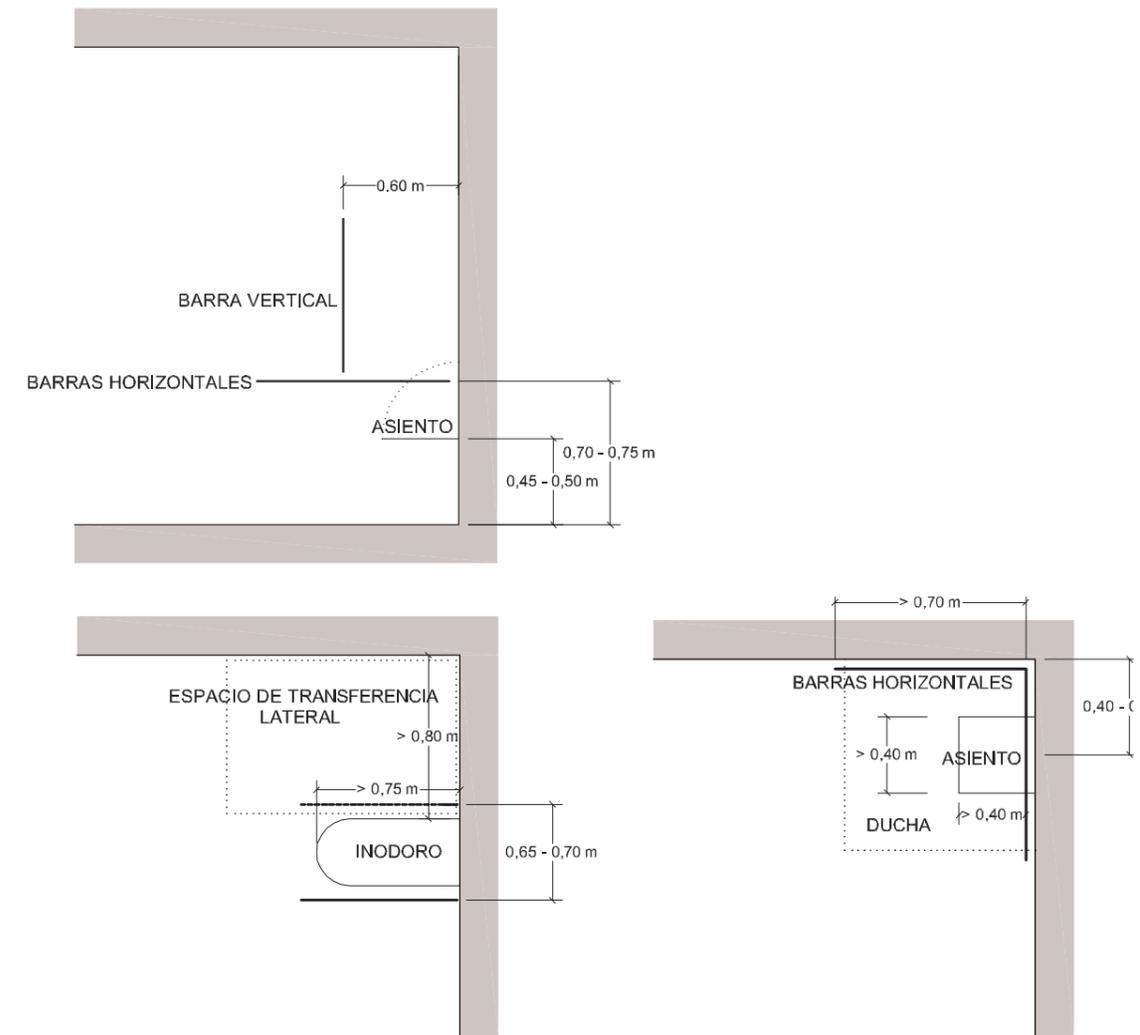
Aseo accesible:

- Comunicado con itinerario accesible.
- Espacio de giro \varnothing 1,50 m libre de obstáculos.
- Puertas accesibles. Abatibles hacia el exterior o correderas.
- Dispone de barras de apoyo, mecanismos y accesorios diferenciados cromáticamente del entorno.
- Lavabo con espacio libre inferior \geq 70 cm de alto por 50 cm de profundidad. Sin pedestal. Altura de la cara superior \leq 85 cm.
- Inodoro con espacio de transferencia lateral \geq 80 cm a ambos lados (uso público) y \geq 75 cm de fondo.
- Altura del asiento: entre 45 - 50 cm.
- Barras de apoyo fáciles de asir. Sección circular entre 30-40 mm. Separadas del paramento 45-55 mm. Soportadoras de una fuerza de 1 KN. Situadas a una altura entre 70-75 cm. De longitud \geq 70 cm. Abatibles las del lado de transferencia (ambos en este caso). Colocadas a cada lado del inodoro con separación de 65-70 cm.
- Mecanismos de descarga a presión o palanca. Automáticos o con palanca tipo gerontológico. Alcance horizontal desde asiento \leq 60 cm.
- Espejo con altura de borde inferior \leq 90 cm u orientable hasta 10° vertical.
- Altura de accesorios o mecanismos entre 0,70 y 1,20 m.

En las viñetas adjuntas se observa las condiciones mínimas según este Documento Básico del CTE y las propias de la propuesta de cambio de uso.

2 Condiciones y características de la información y señalización para accesibilidad.

Los elementos que se indican en la Tabla 2.1 del apartado 2.1 Dotación, se señalarán tal como se indica en 2.2 Características. (SIA).



Condiciones de proyecto de los Aseos Públicos

Además de la normativa descrita con anterioridad, se han tenido en cuenta algunos aspectos de las siguientes leyes y Reglamentos, como por ejemplo el número de aseos necesarios.

Estas normas, entre otras, deberán tenerse en cuenta en caso de realizar un proyecto para la propuesta de cambio de uso.

Ley 2/2012, de 14 de junio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Apoyo a la iniciativa Empresarial y los Emprendedores, Microempresas y Pequeñas y Medianas Empresas de la Comunidad Valenciana.

Modifica algunos artículos de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat.

Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Decreto 120/2012, de 20 de julio, del Consell, por el que se modifica el artículo 146.4 del Reglamento de Desarrollo de la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, aprobado por el Decreto 52/2010, de 26 de marzo, del Consell.

DECRETO 52/2010, de 26 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Se ha tenido en cuenta para: Aforo, Escaleras y rampas, Dotaciones higiénicas, sanitarias y de confort y Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

TÍTULO X

Condiciones Técnicas

Capítulo I, Aforo y alturas, Sección primera, Aforo:

Artículo 186 Criterios generales de aforo.

Capítulo II, Salidas y vías de evacuación, Sección quinta, Escaleras y rampas:

Artículo 218 Ancho de escaleras.

Artículo 219 Número de escaleras.

Capítulo V, Dotaciones higiénicas, sanitarias y de confort, Sección primera, Dotaciones higiénicas

Artículo 232 Dotaciones higiénicas generales

Capítulo VI, Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 248 Ámbito de aplicación

Anexos

Anexo 1. PLANOS DEL EDIFICIO ACTUAL

Anexo 2. PLANOS DE LA PROPUESTA DE CAMBIO DE USO

Anexo 3. CÁLCULO ESTRUCTURAL

Anexo 4. FICHA CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS
PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL.

Anexo 1. PLANOS DEL EDIFICIO ACTUAL

Anexo 2. PLANOS DE LA PROPUESTA DE CAMBIO DE USO

Anexo 3. CÁLCULO ESTRUCTURAL

INTRODUCCIÓN

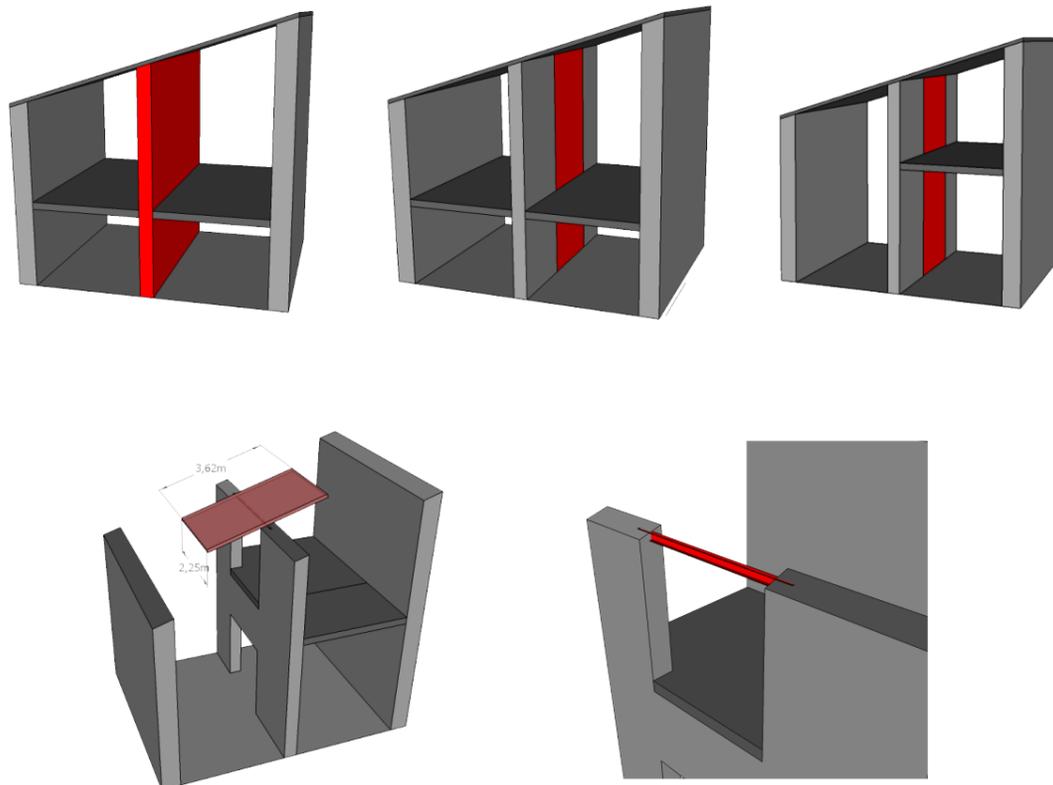
Este cálculo estructural es meramente informativo. Se pretende dar una posible solución orientativa y así poder realizar el levantamiento. La solución obtenida sirve de apoyo para grafiar el perfil correspondiente. En caso de adoptar la solución propuesta en este proyecto, la intervención en el muro objeto del cálculo deberá estar apoyada de un cálculo estructural oficialmente reconocido.

Se describe a continuación el cálculo estructural informativo, llevado a cabo para saber que características formales, resistentes y constructivas tendría la viga de acero laminado.

La propuesta de cambio de uso, para su nueva distribución, requiere de la demolición de una parte de un muro.

Éste muro sustenta parte de una de las cubiertas del edificio. Con lo cual, para seguir manteniendo la estabilidad de esta parte de la cubierta, se deberá sustituir esta parte de muro por un elemento estructural, que se encargue de soportar los esfuerzos de la cubierta y los transmita al muro preexistente.

En detalles adjuntos se puede observar de qué muro se trata y cómo se resolvería la propuesta en cuestión.



CÁLCULO

Se propone como solución estructural una viga de acero laminado.

El cálculo estructural está realizado en base a las anteriores Normas Básicas de la Edificación, aunque existen datos obtenidos del actual Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) en sus Documentos Básicos Seguridad Estructural DB SE: Bases de cálculo, Seguridad Estructural Acciones en la Edificación DB SE-AE, y Seguridad Estructural Acero SE-A: Acero, (Abril 2009).

Las acciones que actúan en la cubierta del edificio son las siguientes:

Acciones permanentes (G)Peso propio

- Viguetas de madera.
- Rastreles de madera.
- Ladrillos cerámicos macizos.
- Mortero de cal.
- Tejas cerámicas curvas árabes.

Acciones variables (Q)Sobrecarga de uso

Carga que pueda tener la cubierta para su mantenimiento.

Nieve

La carga de nieve que pudiera soportar la cubierta en un determinado momento.

Viento

Según se describe en 3.3.1 Generalidades, del Documento Básico SE-AE, en el apartado 3: "En general, los edificios ordinarios no son sensibles a los efectos dinámicos del viento".

Por tanto, para el presente cálculo, **no se ha tenido en cuenta esta acción variable.**

PESOS DE CADA ELEMENTO POR UNIDAD DE SUPERFICIE O VOLUMEN

Acciones permanentes (G)Peso propio

El peso de cada uno de los elementos está extraído del Anejo C "Prontuario de pesos y coeficientes de rozamiento interno" del Documento Básico SE-AE descrito anteriormente.

Son los siguientes:

- Viguetas de madera

Tabla C.1 Peso específico aparente de materiales de construcción

Madera / Aserrada, tipos C14 a C40 **4,5 KN/m³**

- Rastreles de madera

Tabla C.1 Peso específico aparente de materiales de construcción

Madera / Aserrada, tipos C14 a C40 **4,5 KN/m³**

- Ladrillos cerámicos macizos

Tabla C.1 Peso específico aparente de materiales de construcción

Fábricas / Ladrillo cerámico macizo **18,0 KN/m³**

- Mortero de cal

Tabla C.1 Peso específico aparente de materiales de construcción

Hormigones y morteros / Mortero de cal **15,0 KN/m³**

- Tejas cerámicas curvas árabes

Tabla C.2 Peso por unidad de superficie de elementos de cobertura

Tejas curvas (sin enlistonado) / Corrientes (2,0 Kg/pieza) **0,50 KN/m²**

Acciones variables (Q)Sobrecarga de uso

Los valores de la sobrecarga de uso están extraídos de la Tabla 3.1 del Documento Básico SE-AE anteriormente citado. La cubierta tiene una **pendiente aproximada de 18°**.

- Mantenimiento

Tabla 3.1 Valores característicos de las sobrecargas de uso

G Cubiertas accesibles únicamente para conservación /

G1 Cubiertas con inclinación inferior a 20° **1,0 KN/m²**

Nota: el valor se refiere a la proyección horizontal de la superficie de la cubierta. El cálculo se ha realizado considerando la superficie en verdadera magnitud, no en proyección, quedando así del lado de la seguridad.

Nieve:

Para el cálculo de la carga de nieve se ha tenido en cuenta la siguiente expresión:

Obtenida del apartado 3.5.1 Determinación de la carga de nieve, apartado 2, del Documento Básico SE-AE.

Siendo:

μ el coeficiente de forma de la cubierta según 3.5.3 del Documento Básico SE-AE.

s_k el valor característico de la carga de nieve sobre un terreno horizontal según 3.5.2 del mismo Documento Básico.

Las características de nuestra cubierta son:

-Limitación inferior: **Alero, cornisa.**

-Inclinación aproximada: **18°**

-Localización: **Valencia.**

Según 3.5.3 Coeficiente de forma, apartado 2, como la cubierta objeto de estudio está limitada inferiormente por una cornisa, y tiene una inclinación $< 30^\circ$, el valor de μ **es de 1**.

Y según 3.5.2 Carga de nieve sobre un terreno horizontal, Tabla 3.8 Sobrecarga de nieve en capitales de provincia y ciudades autónomas, como la ciudad donde se encuentra ubicada la cubierta es Valencia, el valor de s_k **es de 0,20 KN/m²**.

Sustituyendo los datos obtenidos a la expresión de arriba, se obtiene:

$$q_n = 1 \cdot 0,20 = 0,20 \text{ KN/m}^2$$

DIMENSIÓN Y CANTIDAD DE CADA ELEMENTO

Acciones permanentes (G)

Peso propio

- Viguetas de madera

Dimensiones de las viguetas (mm): 80 x 220 x (3.620 + 800)

Nº de vigas recayentes en la zona de afección: 5

Cantidad de viguetas de madera: $5 \times (0,08 \times 0,22 \times (3,62 + 0,80)) = 0,39 \text{ m}^3$

- Rastreles de madera

Dimensiones de los rastreles (mm): 40 x 70 x 2.250

Nº de rastreles recayentes en la zona de afección: 14

Cantidad de rastreles de madera: $14 \times (0,04 \times 0,07 \times 2,25) = 0,088 \text{ m}^3$

- Ladrillos cerámicos macizos

Dimensiones de los ladrillos (mm): 25 x 125 x 250

Volumen de cada ladrillo: $0,025 \times 0,125 \times 0,25 = 7,81 \cdot 10^{-4} \text{ m}^3$

Nº de ladrillos recayentes en la zona de afección: 261

Superficie de afección: $8,15 \text{ m}^2$

Superficie de cada ladrillo: $0,125 \times 0,25 = 0,031 \text{ m}^2/\text{ladrillo}$

Nº de ladrillos: $8,15 / 0,031 = 260,80$ ladrillos.

Cantidad de ladrillos cerámicos macizos: $261 \times 7,81 \cdot 10^{-4} = 0,20 \text{ m}^3$

- Mortero de cal

Dimensiones de la zona de afección: $8,15 \text{ m}^2$

Espesor aproximado de mortero de cal: 5 cm

Cantidad de mortero de cal: $8,15 \times 0,05 = 0,41 \text{ m}^3$

- Tejas cerámicas curvas árabes

Superficie de afección: $8,15 \text{ m}^2$

Acciones variables (Q)

Sobrecarga de uso

- Mantenimiento

Superficie de afección: $8,15 \text{ m}^2$

Nieve

- Nieve

Superficie de afección: $8,15 \text{ m}^2$

DETERMINACIÓN DE LOS PESOS DE CADA ELEMENTO

Acciones permanentes (G)

Peso propio:

- Viguetas de madera

$0,39 \text{ m}^3 \times 4,5 \text{ KN/m}^3 = 1,76 \text{ KN}$

- Rastreles de madera

$0,088 \text{ m}^3 \times 4,5 \text{ KN/m}^3 = 0,40 \text{ KN}$

- Ladrillos cerámicos macizos

$0,20 \text{ m}^3 \times 18 \text{ KN/m}^3 = 3,60 \text{ KN}$

- Mortero de cal

$$0,41 \text{ m}^3 \times 15 \text{ KN/m}^3 = \mathbf{6,15 \text{ KN}}$$

- Tejas cerámicas curvas árabes

$$8,15 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ KN/m}^2 = \mathbf{4,08 \text{ KN}}$$

TOTALC. Permanentes: 16,00 KN

Acciones variables (Q)

Sobrecarga de uso

- Mantenimiento

$$8,15 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ KN/m}^2 = \mathbf{8,15 \text{ KN}}$$

Nieve:

-Nieve

$$8,15 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ KN/m}^2 = \mathbf{1,63 \text{ KN}}$$

Nota: la carga de nieve, según se ha visto anteriormente en 3.5.2, es tenida en cuenta en superficie horizontal. De todas formas se ha escogido la superficie en verdadera magnitud por estar del lado de la seguridad.

TOTALC. Variables: 8,15 KN

Nota: estas dos últimas cargas, mantenimiento y nieve, pertenecen a las acciones variables. Se ha escogido una de las dos, suponiendo que si nieva nadie va a reparar ni efectuar labores de mantenimiento, y viceversa. Por tanto, escogemos la mayor de las dos, ya que es la más desfavorable. En este caso la de mantenimiento.

Según la Tabla 4.1 "Coeficientes parciales de seguridad (γ) para las acciones" del Documento Básico Seguridad Estructural Bases de cálculo, estos son los coeficientes correspondientes a cada una de las cargas y el cálculo de dichas cargas con la aplicación de los mismos.

CARGAS	Coeficiente (γ)	Cargas SIN mayorar	Cargas mayoradas*
Permanentes (G)	1,35	16,00 KN	17,35 KN
Variables (Q)	1,50	8,15 KN	12,22 KN

Considerando todas las cargas repartidas, dividiremos las cargas entre el espesor de la superficie de afección, obteniendo así una carga repartida.

Espesor de la superficie: 3,62 m.

CARGAS	Coeficiente (γ)	Cargas SIN mayorar	Cargas mayoradas*
Permanentes (G)	1,35	4,42 KN/m	5,97 KN/m
Variables (Q)	1,50	2,25 KN/m	3,38 KN/m
	TOTAL	6,67 KN/m	9,35 KN/m

CÁLCULO DE LA VIGA

Resistencia

Momento máximo

$$q^* = 9,35 \text{ KN/m}$$

$$l = 2,75 \text{ m}$$

$$M^* = 8,84 \text{ KN}\cdot\text{m}$$

$$\mathbf{M^* = 88.386,72 \text{ Kp}\cdot\text{cm}}$$

Módulo resistente elástico

$$M^* = 88.386,72 \text{ Kp}\cdot\text{cm}$$

Límite elástico del acero, $\sigma = 2.600 \text{ Kp/cm}^2$

$$\mathbf{W_x^* = 33,99 \text{ cm}^3}$$

Por tanto, el perfil elegido es un **IPE 100**.

$$\mathbf{W_x^* = 33,99 \text{ cm}^3 < 34,20 \text{ cm}^3 W_x \text{ IPE100 ; CUMPLE}$$

Las W, se han escogido de un prontuario de perfiles metálicos.

Deformación -flechaMomento máximo

$$q^* = 6,67 \text{ KN/m}$$

$$l = 2,75 \text{ m}$$

$$M = 6,31 \text{ KN}\cdot\text{m}$$

$$M = 63.052,34 \text{ Kp}\cdot\text{cm}$$

Tensión mínima

$$M = 63.052,34 \text{ Kp}\cdot\text{cm}$$

$$W_x \text{ del perfil IPE 100} = 34,20 \text{ cm}^3$$

$$\sigma = 1.843,64 \text{ Kp/cm}^2$$

$$\sigma = 18,44 \text{ Kp/mm}^2$$

Comprobación de la flecha máxima

$$f_{(mm)} = \alpha \cdot \leq$$

$$\alpha = 1 \text{ (carga uniformemente repartida).}$$

$$\sigma = 18,44 \text{ Kp/mm}^2$$

$$l = 2,75 \text{ m}$$

$$h = 10 \text{ cm}$$

$$f_{(mm)} = 1 \cdot = 13,94\text{mm}$$

$$= 11\text{mm}$$

$$f_{(mm)} = 13,94 > 11\text{mm} ; \text{ NO CUMPLE}$$

Por tanto, tendremos que escoger el siguiente perfil, IPE 120

Volviendo a calcular los siguientes valores con los datos del nuevo perfil obtenemos:

Tensión mínima

$$M = 63.052,34 \text{ Kp}\cdot\text{cm}$$

$$W_x \text{ del perfil IPE 120} = 53,020 \text{ cm}^3$$

$$\sigma = 1.189,67 \text{ Kp/cm}^2$$

$$\sigma = 11,90 \text{ Kp/mm}^2$$

Comprobación de la flecha máxima

$$f_{(mm)} = \alpha \cdot \leq$$

$$\alpha = 1 \text{ (carga uniformemente repartida).}$$

$$\sigma = 11,90 \text{ Kp/mm}^2$$

$$l = 2,75 \text{ m}$$

$$h = 12 \text{ cm}$$

$$f_{(mm)} = 1 \cdot = 7,50\text{mm}$$

$$= 11\text{mm}$$

$$f_{(mm)} = 7,5 < 11 \text{ mm} ; \text{ CUMPLE}$$

Sustituyendo los nuevos valores en el cálculo de resistencia, obtenemos:

$$W_x^* = 33,99 \text{ cm}^3 < 53,00 \text{ cm}^3 W_x \text{ IPE120} ; \text{ CUMPLE}$$

Con lo cual el perfil calculado como elemento estructural, que servirá de soporte de la cubierta será un **IPE 120**.

Anexo 4. FICHA CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA DE LLEONARD

LOCALIZACIÓN : Partida de Arriba, 40. Campanar DISTRITO / SUELO : 04 / SNU REF. CATASTRAL : 000800900YJ27C0001UA CÓDIGO FICHA : EPA_SNU_04.01	NIVEL DE PROTECCIÓN : BRL VALORES SINGULARES : ARQ / RQL / TIP / ETN CATEGORÍA (D) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL REFERENCIA CATÁLOGO 1989 : --- PLANO S.E NP : --- REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 : 04/03 NP : S
--	--

1. PARCELA :

PARCELA
DIMENSIONES :
ESTRUCTURA : RURAL
OCUPACIÓN : PARCIAL - ALMACEN
USOS : VIVIENDA / ALMACÉN AGRARIO

2. EDIFICACIÓN :

VOLUMETRÍA
Nº VOLÚMENES : 2 PRINCIPALES
MORFOLOGÍA : CUERPOS EN ELE- ASIMETRICA, ALERO HORIZ
Nº PLANTAS : 2 / 3
DIM. PLANTA : 14,50 X 4,20 METROS

FACHADA
REVESTIMIENTO : MORTERO DE CAL
COLOR : BLANCO
CARPINTERÍA : MADERA
CONSERVACIÓN : RECUPERABLE

ESTRUCTURA
TIPO ARQ : 1 CPF / AS + PT + PX TRASERAS.
 ESQUEMA EN L.
FÁBRICAS : TAPIAL CON LÁMINAS EXT. DE LADRILLO Y
 HORM. DE CAL
CUBIERTAS : TEJA ÁRABE
CONSERVACIÓN : RECUPERABLE

3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:

USOS : RURAL INDUSTRIAL VIVIENDA 2ª VIVIENDA
 SERVICIOS ALMACÉN

ACCESIBILIDAD : BUENA REGULAR MALA

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL : HUMOS RUIDOS TRAFICO

ELEMENTOS PERTURBADORES : CABLES ESCOMBROS AMB. SOCIAL
 DETERIORADO

VALOR PAISAJÍSTICO: ALTO MEDIO BAJO

ARBOLADO: EXISTEN ÁRBOLES DE INTERÉS

VALORES SINGULARES :
 GRP: Grupo **ARB:** Arbolado de interés **NP:** Nivel de Protección
 CMN: Camino **ETN:** Interés Etnológico **BIC:** Bien de Interés Cultural
 VLL: Villa **PSJ:** Interés Paisajístico **BRL:** Bien de Relevancia Local
 GPR: Grupo **RQL:** Interés Arqueológico **BRL-BRR:** Bien de Relevancia Local - Barraca
 ARQ: Interés Arquitectónico **TIP:** Interés Tipológico **1ER ORDEN:** Elemento Primer Orden

OTROS :
 CPP: Crujías Paralelas a Fachada **PX:** Poxada **SI:** Simétrica
 CPP: Crujía Perpendicular a Fachada **PT:** Patio Posterior **AS:** Asimétrica
 PB: Planta Basílica **+1:** Crujía añadida Posterior **AH:** Alero Horizontal





AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

69

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA DE LLEONARD

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

s. XVI / XVII

El edificio ha tenido distintas configuraciones en el tiempo. Se podría fechar originariamente entorno al s XVI; en la actualidad, con una configuración propia de finales del s XVII o inicios del XVIII, se compone de un cuerpo principal cubierto a un agua, de varias plantas y perpendicular a fachada, más otro perpendicular que define una estructura en ELE.

Estado de conservación.- Se encuentra en una situación crítica, capaz de ser recuperada en la actualidad; utilizada como almacén de aperos y corrales de ganado. El progresivo deterioro del lugar se refleja en el paisaje circundante.

El paisaje donde se ubica la alquería.- Se sitúa en el antiguo camino del cementerio de Campanar, en una zona de huerta protegido en las proximidades del parque de Cabecera y del Corredor del Turia, una zona interesante por su paisaje y por la densidad patrimonial; muy valiosa en tiempos pasados, por donde circulan gran número de acequias madre. El deterioro social ha incidido en la propia transformación del paisaje en los últimos tiempos, abandonándose algunos campos, vallándose parcelas, ocupando casas y incendiando algunas de ellas.

La alquería como paisaje: La rotundidad volumétrica y la sencillez de las arquitecturas es manifiesta, son cuerpos a un agua, másticos, compactos, perpendiculares entre si. El volumen de la casa se mantiene como un hito en el camino que desde aquí va perdiendo densidad de cuerpos construidos. Los molinos próximos marcan los límites de un paisaje que se deprime orográficamente por el Sur hacia el antiguo cauce. El camino marca el límite de la planicie de la huerta, con sus abancalamientos llanos, horizontales, de hortalizas, sin arbolado, surcados por gran número de acequias que aquí corren casi en paralelo entre sí, manteniendo la cota que han salvado del río e intentando transcurrir en horizontal para llegar lo mas lejos posible en si función fertilizadora Desde el camino comienza el desnivel hacia el río.

La arquitectura de la alquería: la alquería está formada por un cuerpo principal, perpendicular al camino, de tres alturas, cubierta a un agua con teja curva y con alero horizontal hacia la fachada principal. Más otro cuerpo perpendicular al principal por el norte, un cuerpo de una crujía y dos alturas que define una estructura en ELE con el cuerpo anterior.

Estos dos cuerpos definen entre ambos un patio, hoy colmatado por edificaciones y cerrado por altas y esbeltas *porxadas*, con sus cubiertas de teja curva a un agua y estructura de pórticos de pilares que son evidentes desde la propia fachada. Las cubiertas, siempre vertiendo a un agua, se construyen con aleros de obra, poco volados, posiblemente formas sustituidas en el tiempo y que vierten hacia el exterior siempre por fachada principal.

Podemos distinguir un cuerpo mas antiguo situado tras el cuerpo principal, con fachada directa al camino, en el cual podemos ver restos de una fábrica medieval de tapial. Es un espacio unitario, con una viga central que soporta la cubierta a un agua. El tejado, mas actual, parece ocultar la vetustez de los muros.

En el patio de acceso desde el camino quedan restos de lo que fue una zona acotada y con arbolado frente a la casa; una manera de disponerse entorno al camino de una manera habitual en tiempos pasados, pues de esta manera encontramos las más antiguas alquerías de la huerta: *la alquería Fonda, la Alquería del Rei, la alquería dels Moros, etc.*

Las fábricas de la casa principal son de origen más moderno, constituidas con hiladas de ladrillos de tendeles algo más anchos que los propios ladrillos y compuestos de hormigón de cal con china lavada de río, una fábrica posiblemente del S. XVII. El cuerpo principal, que abre fachada al Este, incluye tres plantas, en la baja y primera se disponía en su momento la vivienda La andana superior tiene doble nivel de huecos en fachada, unos esbeltos y de dimensiones generosas en el nivel inferior, y otros en el nivel superior más pequeños y ajustados, centrados con los inferiores. Una solución que se alternaba con las propuestas al "tresbolillo", que como hemos visto eran muy abundantes también en la Huerta de Valencia. Los vanos se construyen con arcos planos de ladrillo, distinguiendo especialmente la gran dimensión de las ventanas de planta alta, con una carpintería bien trazada, clásica, formada por dos cuarterones por hoja.

La asimetría de la composición, los gestos y acabados en la definición de ventanas, las fábricas de ladrillo y los arcos de descarga en los huecos nos sitúan claramente en una fábrica y una composición de fachada propias del s XVII.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

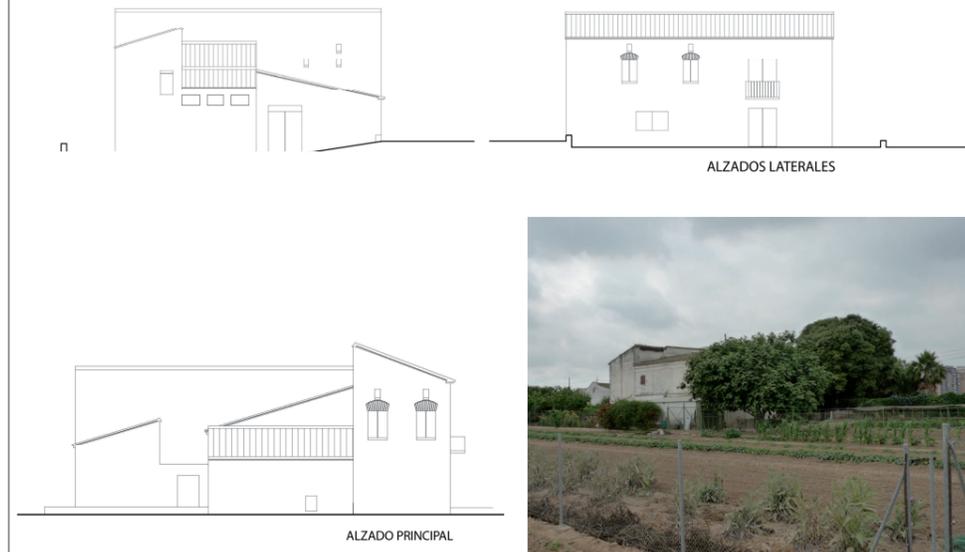
ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

70

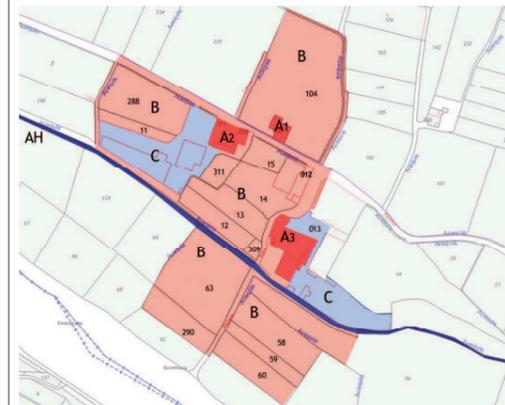
REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA DE LLEONARD

5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A1.- ALQUERIA DE LLEONARD
A2.- MOLÍ LLOBERA (Ver ficha EPH_SNU_04.03)
A3.- MOLÍ DELS FRARES (Ver ficha EPH_SNU_04.04)
AH.- ACEQUIA DE MESTALLA (Ver ficha AH_05)
A2 y A3 en el Àmbito de Protección de la Acequia
C.- ÀREA DE RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA
B.- ÀREA DE PROTECCIÓN
Ambito definido por parcelas coherentes y enteras, con el interés de vincular este àmbito visualmente este àmbito a un camino o acceso que permita la visualización y el disfrute del bien. Àrea Rural de uso agrario, campos de huerta o arbolado. Parcelas con riego por inundación o selectivo, conservando las acequias, con su trazado y cajeadado, parcelación, accesos a los campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. Sistemas de cultivo en invernadero siempre que sean de altura inferior a 60 cm. En caso distinto deberá desarrollarse proyecto técnico que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística, firmado por técnico competente, arquitecto o paisajista



AJUNTAMENT DE VALENCIA

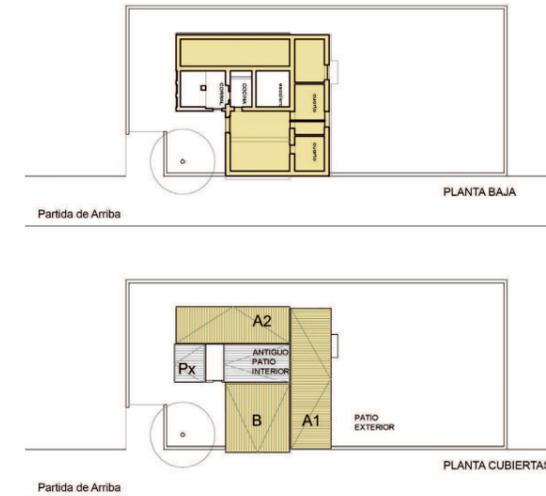
ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA DE LLEONARD

7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN

ÀREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÒGICA (AVA-28) -Condiciones del Subsuelo: Cautelas Arqueológicas-



ELEMENTOS A CONSERVAR

A1 + A2.- CUERPO PRINCIPAL y CUERPO LATERAL: Protección Integral de la volumetría y fachadas, conservando la naturaleza y trazas de muros, estructura vertical y sistema constructivo horizontal -incluso la andana actual con su espacialidad - cubierta, alero e incluso tejas. En fachada se mantendrán las condiciones de forma los elementos que la componen la fachada, conservando los materiales, textura, impostación, color y acabados de las fábricas.

B.- CUERPO DE ORIGEN MEDIEVAL: Protección Parcial Preventiva de este cuerpo tardomedieval, conservando los elementos estructurales de su arquitectura: líneas de carga, muros y fábricas, en particular las fábricas de tapiales. Existen restos arqueológicos

P.- PATIO: Protección Parcial Preventiva. A la espera de conocer su interés. Cuerpo que podría sustituirse o mantenerse en función de su valor, o de la propuesta de más valor que se incluyera en un proyecto de restauración

Px.- Poxxada.- Protección Ambiental.

PATIO EXTERIOR DE ACCESO.- Con estudio arqueológico que determine el antiguo àmbito del patio

ELEMENTOS IMPROPIOS.- Cubrición del antiguo patio interior

REGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES.- Nucleo Principal formado por los cuerpos: A1, A2, y B

Al tratarse de un tipo incierto de cierta complejidad debe realizarse un proyecto particularizado evitando en cualquier caso una yuxtaposición con los cuerpos A1, A2, y B. De manera que cualquier cuerpo de nueva planta se construya independientemente sin alterar la arquitectura de los cuerpos principales.

8. OBSERVACIONES

a) PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística que guíe las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno. Definiendo las bases de conservación o mantenimiento de los espacios definidos como Àreas de Protección e incluso, si las hubiera, de las Àreas de Restauración Paisajística vinculadas a la correcta percepción y comprensión del bien a proteger.

El proyecto de restauración de esta alquería debe centrarse en valorar su condición de estructuras de una crujía en ELE con un patio de articulación, más la existencia de un cuerpo anexo (configuración tardomedieval) valorando la fachada, su composición y la manera de relacionarse con el camino por medio d eun patio abierto tangente al mismo.

b) INTERVENCIONES PERMITIDAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN

Previa a la redacción del correspondiente Proyecto de Restauración solo se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento del bien o de los edificios afectados en el àmbito de protección.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

4 GALERÍA FOTOGRÁFICA.

Galería Fotográfica de la Alquería de LLeonart. Fuente: Propio autor.



5 VALORACIÓN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

Ha sido una tarea trabajosa poder llevar a cabo este proyecto. Aunque ha sido un placer haber participado en el Taller 15 para la realización del mismo.

Me satisface poder ayudar a conservar el patrimonio histórico de Campanar de esta forma.

Espero que la documentación realizada para la elaboración de este proyecto llegue a la altura de las expectativas y pueda colaborar con ProyCo para conseguir su propósito.

Además, quiero agradecer a José Valleres Leonart y a Vicenta Miguel Ferrandis por la gran amabilidad y confianza depositada en mí, desde el primer momento, para la realización de este proyecto, ya que de no haber sido así, no hubiese podido hacer este trabajo.

También quiero dar las gracias a los directores del Taller 15, Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno, por haberme dirigido el trabajo de esta manera tan profesional.

6 BIBLIOGRAFÍA.

HISTORIA DE ESPAÑA

[1] ARÓSTEGUI SÁNCHEZ J., GARCÍA SEBASTIÁN M., GATELL ARIMONT C., PALAFOX GAMIR J., RISQUES CORBELLA M.: *Crisol Historia*. Primera edición, 2003. Editorial Vicens Vives. Pp. 24-51.

[2] ARÓSTEGUI SÁNCHEZ J., GARCÍA SEBASTIÁN M., GATELL ARIMONT C., PALAFOX GAMIR J., RISQUES CORBELLA M.: *Historia de España*. Primera edición, 2009. Editorial Vicens Vives. Pp. 16-31.

HISTORIA DE LA ALQUERÍA

[3] DEL REY M. i altres autors: *Alqueries. Paisatge i arquitectura en l'horta*. Edició 2002. Editorial Maior. Consell Valencià de Cultura. Pp. 33-41.

ACEQUIAS

[4] GUINOT RODRÍGUEZ E. y SELMA CASTELL S.: *Les sèquies de l'horta nord de València: Mestalla, Rascanya i Tormos*. Editorial Generalitat Valenciana. Conselleria d'Agricultur, Pesca i Alimentació. Pp.8-10, 37, 39, 43, 46, 50, 135, 145-146.

HISTORIA DE CAMPANAR

[5] GIMENO PUCHADES M.: *Campanar, compendio histórico de esta población desde principios del siglo XIII hasta la fecha; y de su Iglesia Parroquial, desde su erección en 1508; Historia del Hallazgo de la Virgen y favores alcanzados por su intercesión*. Librería de pascual M. Villalba. Biblioteca Valenciana Digital. Pp.11-18.

PATOLOGÍA Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

[6] RAMIREZ BLANCO M.J., Colabora: Martínez Velenzuela M.M.: *Técnicas de intervención en el patrimonio arquitectónico*. Editorial Universidad Politécnica de Valencia. Ref.: 2011.845. Pp.140-164, 214-224.

PGOU

Web del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en el siguiente enlace: http://mapas.valencia.es/WebsMunicipales/urbanismo/web_urbanismo.jsp?lang=es&lang=1&nivel=5%5f6

Y el apartado de REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PGOU, DOCUMENTO INFORMACIÓN PÚBLICA. El enlace es: <http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/vDocumentosTituloAux/660B52BBB43BCFA3C12577A700288E99?OpenDocument&bdOrigen=ayuntamiento%2Furbanismo.nsf&idapoyo=&lang=1&nivel=1>

BALDOSA HIDRÁULICA

[7] NATÀLIA GONZÀLEZ-NOVELLES FARRÚS: *El mosaic hidràulic i la casa orsola solà i cia (volum 1)*, Projecte Final de Grau, convocatòria Octubre 2010. Enginyeria de L'Edificació. Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona. Universitat Politècnica de Catalunya. Pp. 19-32

<http://geometricadomestica.com/la-baldosa-hidraulica/>

http://www.construmatica.com/construpedia/Baldosa_Hidr%C3%A1ulica

ASCENSOR

http://www.kone.com/countries/es_es/ascensores/soluciones/motala-6000/Pages/default.aspx

FUENTES

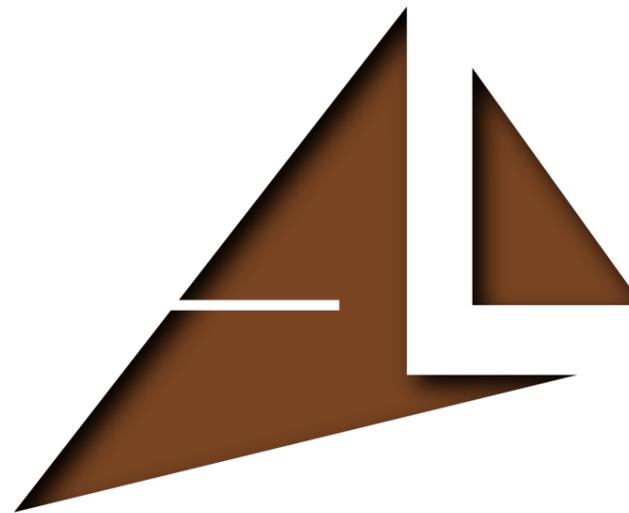
Apuntes de la asignatura Construcciones historicas de la E.T.S.I.E. (Fuentes para el estudio de las construcciones historicas).

OTROS

GUINOT E., *Els Límits del Regne. El procés de formació territorial del país valencià medieval (1238-1500)*. Edició Edicions Alfons el Magnànim-IVEI, 1995. Editorial Col·lecció Politècnica/58.

GUINOT E., *Els fundadors del Regne de València*. Vol. I y II. *Re poblament, antroponímia i llengua a la València Medieval*. Edició Tres i Quatre, 1999. Núm.39. Biblioteca d'estudis i investigacions.

GALERÍA DE ARTE



Alquería de Leonart