



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación

Universidad Politécnica de Valencia

Grado en Arquitectura Técnica

PROYECTO DE ESTUDIO Y CAMBIO DE USO DE LA ALQUERÍA CASA SURO

Trabajo Final de Grado

Modalidad Científico-Técnico

Presentado por:

Verónica-Belén Peñarrubia Benítez

Dirigido por:

Prof.^a Carmen Cárcel García

Prof. Pedro Verdejo Gimeno

Septiembre del 2014

AGRADECIMIENTOS

Como es evidente para todos, un proyecto de estudio y cambio de uso como el propuesto en el presente trabajo, no es posible llevarlo a cabo por una sola persona, aunque haya partido la idea, en origen, de un solo individuo.

Cuando se emprende una tarea como esta, siempre hay personas que participan en ella y además, llevando muchas veces, la carga mayoritaria del trabajo; sin embargo, se mantienen en la sombra o el anonimato, siendo el tutor, el que destaca entre todos. Por ello, es que no queremos pecar de ingratos y desagradecidos para con todos ellos que han ayudado a llevar a buen término este trabajo.

Así pues, nuestro agradecimiento más especial a los Tutores Dña. Carmen Cárcel García y D. Pedro Verdejo Gimeno, que por su constancia, seguimiento, colaboración y entusiasmo, puesto en juego durante la realización de este trabajo, supieron en todo momento alentarnos en circunstancias delicadas y corregirnos en los pasos en falso, llevándonos hacia el buen final de este trabajo.

También merece nuestro agradecimiento el Ilmo. Ayuntamiento de Valencia y colaboradores, por su accesibilidad y colaboración desinteresada a la información demandada.

Un agradecimiento, también se merece La Asociación de Vecinos de Campanar y El Casal Fallero Maestro Rodrigo, por su colaboración y disposición, en las primeras fases de este trabajo.

Y por último, y no por ello menos importante, un recuerdo muy afectuoso, a la par que agradecido, se merece Dña. M^a-Estefanía Peñarrubia Benítez (Licenciada en Traducción e Interpretación), por su gran labor en la traducción del resumen y en la corrección de estilo del presente trabajo.

A todos, nuestro más efusivo, afectuoso agradecimiento y sincero reconocimiento.
¡Gracias!.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

RESUMEN

El presente Trabajo Final de Grado versa sobre el estudio, rehabilitación y cambio de uso de la Alquería Casa Suro aproximadamente del siglo XVII ubicada en el distrito de Campanar, barrio Sant Pau de Valencia.

La Alquería objeto del presente estudio, está ubicada dentro de una zona verde, delimitada entre la avenida General Avilés, las calles de Josep Alminyana i Vallès y d'Artur Ballester.

Este proyecto se ha desarrollado para dar un nuevo uso al conjunto de las Alquerías Casa Suro y Ricós, mediante una propuesta de renovación de ambas Alquerías, englobando también sus entornos y siendo consecuente con el hecho de que estas edificaciones son dos de las pocas Alquerías que aún se conservan en el entramado urbanístico de Campanar.

Aunque actualmente tienen unos usos diferentes, el objetivo final de este proyecto es el de poder crear un punto neurálgico y de encuentro dentro de las periferias de la capital, donde se fomenten y se salvaguarden las actividades propias de la Huerta Valenciana, integrando con esta finalidad, la coexistencia de nuevos espacios para actividades recreativas, educativo-culturales, residencial y dotacional.

La propuesta que se desarrolla en este Trabajo está analizada de manera que tanto los elementos constructivos como técnicos de la Alquería adquieran la categoría suficiente para albergar los nuevos usos a los que se desea destinar, es decir, al servicio público.

Casa Suro consta de dos volúmenes principalmente, un primer volumen de planta baja y un segundo de plantas baja y primera, ambos cubiertos por tejados inclinados.

Las fachadas originales se respetan aunque se rehabilita y abren nuevos huecos, dotando al conjunto de unos acabados y una imagen mucho más actual sin olvidar la estética del siglo XVII, perteneciente a la época de construcción de dichas Alquerías.

También, se modifica la escalera interior respetando la volumetría original de la Alquería con el fin de adaptar esta Alquería a los nuevos usos anteriormente mencionados y que a continuación se desarrollan.

Palabras clave:

Campanar, Casa Suro, Cambio de uso.

ABSTRACT

This dissertation is focused on the study, restoration and change of use of the Alquería (typical building built at the east zone of the Valencian Community) Casa Suro, which date roughly the 17th century. This building is located in a district named Sant Pau placed in Campanar (Valencia).

The Alqueria in which is focused this study is located in a green space within the Av General Avilés, Carrer de Josep Alminyana i Vallés and Carrer d'Artur Ballester.

This project is carried out due to give the Alquería Casa Suro, the Alquería Ricós and its surroundings a new use based on a restoration of both the Alquerías. The project really cares about the fact that these two buildings are among the few Alquerías which are preserved in the structural framework of Campanar.

Despite the fact that the buildings are used for different aims, the final goal of this project is to create a meeting point within the capital suburbs in which the typical activities of the east zone of the Valencian Community are promoted and protected. In order to fulfil this aim, new spaces are builded to develop leisure, cultural and educational activities; and also build a new residential spaces and public facilities.

The proposal which is developed in this project is to confer the Alquería the structural and technical components to be able to host the new uses to which are intend to. Those are the activities involved in public service.

Casa Suro consists of two main volumes. The first one is composed of the first floor and the second one is composed of the first and second floor, which are both covered up with leaning roofs.

The initial facades are respected even though it is restored and new hollows are created. These facts provides the ensemble new details and a new contemporary image. The 17th century aesthetics, period of building of these Alquerías, is been keeping in mind.

The interior staircase of the Alquería is also altered but its original volumetric is respected due to adjust this Alquería to the new uses that are hereafter developed and which have been already mentioned.

Key words:

Campanar, Casa Suro, Change of use.

ÍNDICE

1.- Introducción.

2.- Objetivos propuestos.

3.- Antecedentes históricos.

4.- Alquería Casa Suro. Estado actual.

4.1.- Memoria Descriptiva.

4.2.- Memoria Constructiva.

4.3.- Análisis y estudio patológico.

4.4.- Conclusiones sobre el estado actual.

5.- Descripción del Proyecto. Propuesta de intervención

5.1.- Justificación de la propuesta.

5.2.- Programa de necesidades.

5.3.- Descripción de las actuaciones.

5.4.- Conclusiones sobre la propuesta.

6.- Memoria Gráfica.

7.- Reportaje fotográfico.

8.- Anexos.

8.1.- Anexos administrativos. Documentos.

8.1.1.- Información de Inventariado. (urbanística).

8.2.- Anexos a la memoria.

8.2.1.- Toma de datos.

8.2.2.- Levantamiento topográfico.

9.- Bibliografía.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

1.- Introducción.

La Alquería Casa Suro se encuentra integrada en una zona verde, en el distrito de Campanar y más concretamente en el barrio de Sant Pau, en la ciudad de Valencia, siendo su fecha de construcción aproximadamente hacia el siglo XVII. Cuenta con una superficie de suelo de 124,79 m² y de 199,43 m² construidos.

El propósito que se pretende conseguir en este Proyecto es la creación de un punto neurálgico y de encuentro, integrado completamente con el escenario urbano dentro de las periferias de la capital, con el objeto de fomentar y salvaguardar las actividades propias de la Huerta Valenciana, que con el transcurso del tiempo han quedado en el olvido para muchos de nosotros.

Siendo fieles a esta iniciativa, se pretende instaurar en el conjunto de Alquerías, compuesto por Casa Suro y Ricós, nuevos espacios que puedan confluir. Dichos espacios albergarán áreas recreativas, educativo-culturales, dotacionales y residencial.

Con la propuesta que se desarrollará en este Trabajo y para llevar a cabo lo anteriormente expuesto, se ha propuesto el análisis gráfico, rehabilitación y cambio de uso de la actual Alquería Casa Suro; estando actualmente a disposición de la Comisión fallera "Maestro Rodrigo".

Se pretende modificar el uso actual dedicado a Casal fallero por unos usos residencial y educativo-cultural, sin producir alteración ninguna en la estructura edificatoria de la época; debido en parte, al nivel de protección 2 que posee. Por lo cual, únicamente se rehabilitará en donde sea necesario, compatibilizando los materiales empleados, como se expone en el epígrafe 4.3 "Análisis y estudio patológico".

Su volumetría originaria consta de dos volúmenes, los cuales se han mantenido. Un primer volumen de planta baja y un segundo de plantas baja y primera, ambos cubiertos por tejados inclinados.

Para llevar a cabo el cambio de uso comentado anteriormente, se analiza y desarrolla un programa de necesidades en la Alquería Casa Suro, debiendo estar provista de:

- Salas de exposición
- Punto de información
- Aseo de caballeros
- Aseo de señoras y accesible
- Cocina
- Salón-comedor
- Habitación doble con baño

- Habitación sencilla
- Baño servicio.

En la planta inferior, corresponde la mayor parte de la superficie útil, a una sala diáfana en la que se ha provisto adecuarla para una sala de exposiciones. En esta sala, se mostrará una pequeña exhibición sobre los utensilios y herramientas que se hacían servir en esa época, al igual que habrá información, mediante paneles y fotografías de las técnicas empleadas para la agricultura, etc.

En este mismo nivel pero en el primer volumen, hay ubicados dos aseos y una cocina. La situación de los aseos se mantendrá con la salvedad de que el de señoras se hará accesible, por otro lado, la cocina se conservará, teniendo una función meramente expositiva en este cambio de uso.

La siguiente altura, dispone de un espacio cerrado que sirve actualmente de almacén, y de otra estancia diáfana. De este modo, toda esta planta, se ha diseñado y distribuido para convertirla en una vivienda, pudiendo o no, estar destinada a la persona encargada del cuidado y mantenimiento de las instalaciones necesarias para llevar a cabo este propósito, dotándola de una distribución para una adecuada habitabilidad.

El contenido del Trabajo se podría fragmentar en los cinco bloques que se detallan a continuación.

En un primer bloque se ha expuesto la visión que tenemos actualmente sobre las Alquerías, también se introduce la visión existente de las Alquerías que actualmente coexisten en el Distrito de Campanar, analizando brevemente las Alquerías Ricós y Casa Suro, dos de las cuales formaban parte de lo que era antiguamente el "Camí del Pouet". Finalmente, este último análisis sirve de nexo de unión e introducción para la Alquería objeto del estudio de este Proyecto.

En el segundo se ha realizado la memoria descriptiva y constructiva del estado actual de Casa Suro; posteriormente, se han analizado y estudiado las posibles patologías existentes, finalizando dicho apartado con unas conclusiones sobre su estado.

Posteriormente, se realiza una propuesta de intervención sobre dicha Alquería, motivada por un programa de necesidades específico ya que para definirlo se ha tenido en cuenta el levantamiento topográfico (realizado previo a cualquier toma de datos), la historia de la construcción en el siglo XVII, el tipo de estructura, qué usos se pretende instaurar, etc.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

Con dicho objetivo, se ha aportado la información gráfica necesaria, lo cual ha hecho factible la conversión demandada expuesta anteriormente.

Por lo tanto, se buscarán una nueva distribución y usos que cumplan con las normativas vigentes para llevar a cabo esta rehabilitación; y de esta manera, transformar esta Alquería a un modo más funcional, optimizando y aprovechando así su geometría y estructura, y adecuarla para el bienestar, trabajo y disfrute del público a quién va destinada.

A continuación, en relación con los apartados anteriores, se ha hecho un compendio de planos, necesarios para definir por completo todo el Proyecto.

Finalmente, se recopila toda la información que ha sido necesaria y/o complementaria a alguno de los bloques mencionados anteriormente.

2.- Objetivos propuestos.

Crear nuevos espacios de uso público *general* de encuentro y actividades en el espacio en el que se pretende intervenir.

La realización del levantamiento dada la importancia histórica del conjunto.

Se pretende la rehabilitación de la Alquería (por medio de reforma, cambiando la distribución interior y conservando la apariencia exterior lo más fiel posible a la estética de su época constructiva y un cambio de uso posteriormente).

Por todo lo anteriormente expuesto, se alcanza la adecuación de la Casa Suro, parte integrante del conjunto de Alquerías compuesto por Casa Suro y Ricós, constituyendo una propuesta de recuperación de la Huerta Valenciana.

Y por último y no menos importante, no hay que olvidar que la voluntad de este Proyecto es la presentación de un Trabajo Final de Grado, donde se puedan llegar a reflejar y poder poner en práctica los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera.

3.- Antecedentes Históricos.

Primeramente, hacer una apreciación sobre lo que se entiende por huerta valenciana y Huerta de Valencia. La palabra "huerta" no debe asociarse únicamente a la "Huerta Valenciana" debido a que no únicamente es la ciudad de Valencia la que posee este tipo de tierra, si bien es cierto que su número es realmente elevado en el conjunto del País Valenciano.

A partir de este párrafo, cuando se refiera al término de "huerta" se deberá entender como Huerta Valenciana.

La huerta valenciana nació en la época del imperio romano, creándose la ciudad de Valentia, centro logístico y de hibernación para sus campañas de conquista sobre Iberia. Pero lo que actualmente se conoce como huerta valenciana se desarrolló en la Edad Media, concretamente durante el periodo islámico. Por todo esto, la sociedad islámica medieval fue la creadora de nuestras huertas.

En esta etapa se creó una importante infraestructura fluvial, principalmente mediante la construcción de acequias y azudes. Dicho sistema hidráulico, no sólo servía para el riego de los campos; derivando las aguas de las fuertes avenidas del Turia y los barrancos, consiguiendo desecar grandes zonas pantanosas, si no que alimentaba los lavaderos, abrevaderos para animales e incluso se utilizaba la fuerza motriz para los molinos de agua. El uso de estos sistemas era muy común en la zona mediterránea, principalmente en la huerta de Valencia y la de Murcia.

Paralelamente, se impulsaron y desarrollaron otras infraestructuras como los molinos de agua; los cuales aprovechaban el caudal que circulaba por dichas acequias y los lavaderos cercanos a las viviendas o alquerías.

Debido a estas infraestructuras, la ciudad de Valencia y sus poblaciones inmediatas lograron desarrollarse.

La introducción del regadío por parte de los árabes, evidencia la época originaria, andalusí, de la huerta de Valencia, llegándose a crear espacios productivos y de muy rica diversidad de cultivos. En este periodo, se añadieron el arroz, la chufa y nuevas hortalizas a los cultivos ya implantados, propios de la época romana; como entre otros, los cereales, la viña y los olivos.

De los productos hortícolas que se cultivaba, proviene el nombre de dicho entorno que engloba la Huerta Valenciana.

Las acequias, como se ha comentado anteriormente, eran unas de las infraestructuras fluviales más importantes de la época y para la ciudad de Valencia. Con la finalidad de controlar la

utilización de los caudales de riego para los campos, el Tribunal de las Aguas, administraba desde la época musulmana las acequias de mayor dimensión.

La presencia del río Turia, ha influido siempre en la vida y desarrollo de la historia de la ciudad. El caudal del Turia, río que fertiliza las 17.000 hectáreas de limos de la llanura costera de Valencia, ha obligado, desde antiguo, a sistematizar los riegos para que nadie careciera de agua y el reparto fuera lo más democrático posible, de ahí, la importancia de mantenerse el actual Tribunal de las Aguas de Valencia.

Como es sabido, del Turia nacen las ocho acequias-madre o acequias mayores de la ciudad de Valencia: Quart, Moncada, Mislata, Favara y Rovella, a la derecha, y Tormos, Mestalla y Rascaña, a la izquierda.

La huerta valenciana, en valenciano, "L'Horta de València o L'Horta", es una comarca histórica de la Comunidad Valenciana. Dicha comarca, está compuesta por la ciudad de Valencia y todos los municipios de las actuales comarcas de la Huera Norte, parte de los de la Huerta Sur (Alfafa, Benetúser, Catarroja, Masanas, Paiporta, Lugar Nuevo de la Corona y Sedaví), y parte de los de la Huerta Oeste (Alacuás, Chirivella, Mislata, Paterna y Picaña). Dicho recorrido se encuentra en llano, elevándose ligeramente desde el mar hacia el interior.

Por otro lado, cohabitaban diversas construcciones típicas en el Huerto valenciano debido a la peculiaridad del terreno.

La principal vivienda en la huerta es la **Alquería o Casa**. Algunas de ellas incluso transformadas en molinos de agua, aprovechando el curso de las acequias y otras simplemente dejadas perder pudiéndose observar en ellas el deterioro del transcurso de los años.

Otra vivienda; también característica por su proceso de construcción, es la **Barraca**, pero esta edificación es más usual en el sur de la comarca, junto a la albufera y los arrozales, siendo unas zonas inundables y de escasa vegetación arbórea.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

Las Barracas

Es una construcción típica de la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia. Servía de vivienda a los labradores, por lo que se situaban en las zonas de huerta y de regadío, más frecuentes en las comarcas que rodean a la albufera de Valencia.

La construcción suele ser de planta rectangular y presenta casi siempre una distribución parecida: una puerta en la fachada sur que da acceso a un amplio pasillo que recorre toda la edificación hasta la fachada norte, donde se habilita otra puerta que permite la circulación de aire. Este pasillo es utilizado como cocina, comedor y almacén.

Al pasar la única puerta principal, te encontrabas con otra que daba a un corral de grandes dimensiones rodeado por una pared de una altura considerable de piedra como una muralla. En dicho corral, pegado a la pared que daba al norte, solían tener un porche con varios compartimentos donde ubicaban las gallinas, otros animales domésticos, el carro, la tartana, los aperos de labranza, el horno o "fornet" y el pozo para extraer agua para el consumo de las viviendas. Todas las viviendas contaban con un pozo. En la otra crujía se habilitan los dormitorios, habitualmente tres. Al piso superior se accede mediante una escalera de mano y antiguamente era utilizado para la cría del gusano de seda. Dentro de la vivienda, se reservaba un buen espacio con varios compartimentos como zona noble que solían utilizar los dueños o "senyorets" los fines de semana y sobre todo en vacaciones estivales.

Los campesinos solían ser arrendatarios, vivían en barracas que ellos mismos se construían, generación tras generación.

En el caso de familias con más poder adquisitivo (tenían una economía menos apretada), solían disponer de una segunda barraca, la cual construían paralela a la otra. De esta forma, se utilizaba una para vivir y la otra para el ganado y las cosechas, dejando un callejón entre ambas, donde se instalaba el retrete, excusat o comú y el resto se aprovechaba para dejar a la sombra la hierba o comida para el ganado.

Las construían los mismo campesinos, gastando poco dinero. Sólo se compraban unos clavos, las cuerdas cuando no se las fabricaban con trenzas de esparto para amarrar el borró o barrón y cañizos, las dos puertas de entrada y salida al corral y pequeñas ventanas compuestas por unas simples tablas.

Para llevar a cabo las construcciones de estas viviendas, se debía programar con al menos dos años de antelación, pudiendo de este modo, recopilar los mejores troncos y cañas, teniendo también en cuenta; que el corte de estos materiales se realizase en luna menguante, evitando así, la carcoma.

Los materiales que se utilizaban, barro, cañas, juncos o carrizos, eran accesibles en la zona. Debido a esto, las paredes se construían con ladrillos de adobe y la cubierta se realizaba con

cañizo y paja. Mano de obra, era poco costosa, ya que la madera, cañas y el borró, se solían preparar con antelación aprovechando los domingos, festivos y los días que no había jornal. Caso de contratar a los vecinos "especialistas" en ciertas tareas, no cobraban en metálico, sino en productos del campo y devolviéndolo con trabajo.

Todo este proceso, se llevaba a cabo sin ningún tipo de planificación urbanística, pero sí se orientaban de cara al este o Sol naciente, recibiendo de este modo el aire fresco en verano; procedente del mar, y en invierno, evitar el aire frío de tramontana (del norte).



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

Las Alquerías o Casas

La construcción más frecuente de estas Alquerías era la de levantar varias casas con cámaras o "cambras" paralelas, independientes entre ellas, para poderlas repartir entre los hermanos de una misma familia. Todas ellas, estaban provistas de una puerta principal y una trasera por donde entraba el carro y tenían el ganado; también con independencia de cada hermano.

Según las fuentes consultadas, el posible motivo de este tipo de construcción, era el de abaratar costes durante el proceso, debido a que se compartía cimentación, medianeras y estando el pozo ubicado en dicha medianera, así como el aljibe y cisterna.

Otros por el contrario; solían construirse las casas independientes, teniendo más costes para su elaboración, pero gozaban de una disposición por los cuatro costados de ventanas, consiguiendo con ello ventilación e iluminación durante el día en cualquier dependencia, a diferencia de las anteriores.

Para los campesinos de mayor poder adquisitivo, la construcción más cotidiana de dichas Alquerías solía hacerse con piedra y ladrillos macizos no uniformes de la época, con mortero de arena y cal.

Se solía edificar con los mismos materiales, pero para algunas paredes exteriores o maestras se levantaban con adobes de barro. Esto suponía un ahorro económico y además otorgaban unas propiedades insonoras y térmicas debido al grosor que poseían. Finalmente, se enlucían con una capa de mortero.

Al bajo coste de los materiales empleado se sumaba la mano de obra, debido a que sólo se contrataba a un maestro y el resto eran vecinos y familiares que querían participar. De este modo, en pocos días de jornal se conseguía levantar la Casa, aunque por otro lado, entre los agricultores había alguien más atrevido para la construcción, un albañil, llamado "mestre d'obres" que se contrataba y se le decía las pretensiones que uno tenía y lo que podía gastar.

Todo este proceso, se llevaba a cabo sin ningún tipo de permiso y sin tener prevista ninguna alineación de caminos de acceso, únicamente se creaban entradas estrechas; "sendas de herradura", para las caballerías y personas.

Siguiendo en la línea del bajo coste que suponía la construcción de dichas Alquerías, no se hacía uso de transporte, motivo por el cual, se amasaba el barro y la paja con la tierra de los alrededores.

Con el carpintero y el cerrajero, se planteaban las puertas, ventanas, vigas, medidas del solar, el material a emplear y la fecha de inicio. Posteriormente, se comenzaba a construir los cimientos.



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

Ya en el siglo XVIII, la sociedad valenciana paso por un período de cambios, entre otros por la destrucción del sistema político foral, el posterior crecimiento económico, demográfico y técnico de finales de los años 1700.

A partir de los finales de 1700, Valencia junto con el resto de España, entró en un nuevo tiempo, iniciándose también, la primera mitad del siglo XIX la revolución burguesa.

Los nuevos tiempos dieron lugar a transformaciones sociales y territoriales; en la ciudad y en el campo, y en las huertas valencianas y concretamente, tal vez por su relación más íntima con la capital, en la Huerta de Valencia.

Entre 1800 y 1850, las formas de la propiedad de la tierra se modificaron con la desamortización de los bienes eclesiásticos y la progresiva desaparición de las grandes propiedades señoriales.

Actualmente y a pesar de la misma ubicación de la ciudad de Valencia, la apropiación del espacio es diferente según el transcurso del tiempo marcado, por las sociedades que se han ido instalando.

La dimensión de la huerta está incluida en el territorio de la ciudad pero se distingue especialmente del territorio de la Antigüedad.

Esta ciudad, sus entornos y su área metropolitana, han ido sufriendo un proceso fuerte de urbanización e industrialización, por lo que los usos agrícolas que se hacían del suelo, han ido perdiéndose.

Dicho proceso de urbanización ha ido transformando el paisaje de la Huerta y con ella ha ido arrasando muchas de estas construcciones anteriormente presentadas.

Estos cambios se podrían resumir en los cinco de los puntos que a continuación se detallan (no siendo coincidentes todas ellas en el tiempo).

- Un proceso de fragmentación del parcelario
- Un aumento en la densidad del poblamiento disperso en casa y alquerías
- La creación de nuevas fuentes de suministro de agua (los pozos o motores)
- Un cambio de cultivos significativos con la difusión del naranjo
- La ruptura del paisaje de huerta secular pro grandes infraestructuras, tanto viarias como ferroviarias
- Impacto catastrófico en la Huerta sur del nuevo cauce del río Turia o Plan Sur.

A partir del siglo XIX y durante los mediados del XX, el proceso de fragmentación fue ocasionado por el crecimiento demográfico en la Huerta y los cambios en la producción agrícola. Otro de los motivos fue la subdivisión interna de las parcelas en unidades más pequeñas debido a que al no existir la figura del heredero, el patrimonio familiar en tierras, debía ser repartido.

EN LA ACTUALIDAD

Campanar es el el distrito nº 4 de la ciudad de Valencia. Está compuesto por cuatro barrios: Campanar, Les Tendetes, El Calvari y Sant Pau. Este territorio se anexionó a Valencia en 1897 al absorber el municipio de Campanar, todavía conserva un casco antiguo que recuerda lo que fue el antiguo pueblo actualmente convertido en barrio y en cuyo centro se encuentra la iglesia de la Virgen de Campanar. Limita con Poblados del Oeste y Benicalap, con La Zaidía, con Ciutat Vella, Extramurs y L'Olivereta y con las poblaciones de Paterna, Mislata y Quart de Poblet..

BARRIO DE CAMPANAR

Campanar es un barrio de la ciudad de Valencia perteneciente al distrito que lleva el mismo nombre. El barrio es el centro histórico del distrito de Campanar. Limita con Benicalap, con El Calvari y Les Tendetes, con El Botànic y La Petxina y con Sant Pau. Fue en municipio independiente entre 1836 y 1897, en que volvió a ser anexionado a Valencia. Campanar es uno de los barrios que más está creciendo los últimos años. Entre sus atractivos, el Parque de Cabecera, el Bioparc y las buenas comunicaciones. Desde la segunda mitad de la década de 1990 el barrio ha sufrido un enorme crecimiento urbanístico que ha acabado con gran parte de las ricas huertas y las alquerías que tenía en sus alrededores.

BARRIO SANT PAU

Sant Pau es un barrio perteneciente al distrito de Campanar de la ciudad de Valencia. Está situado al noroeste de la ciudad y limita con Benimàmet y Beniferri, con Ciutat Fallera, Benicalap y Campanar, con Nou Moles y con los municipios de Paterna, Mislata y Quart de Poblet. El barrio cuenta con modernos edificios residenciales, instalaciones deportivas y mucha diversidad de comercios. El barrio ofrece un fácil acceso en coche. También tiene una buena comunicación de transportes públicos.

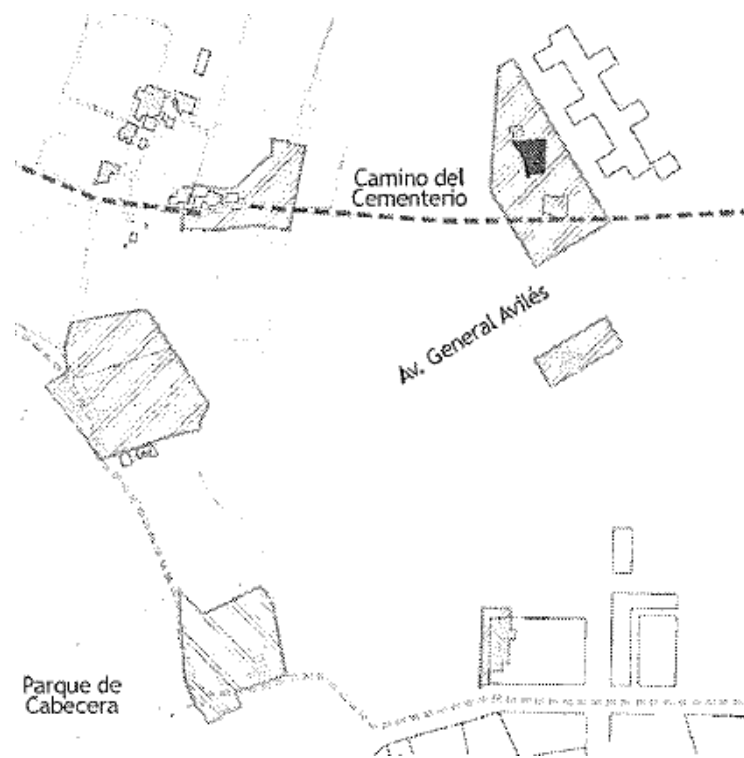
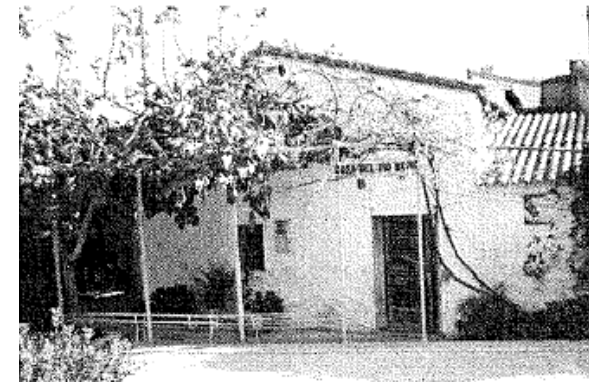
Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

El paisaje que ofrecen las arquitecturas restantes en la actualidad y en concreto en el distrito de Campanar, son un fragmento descontextualizado de lo que fue la Alquería del Nel.lo, derribada de manera alemana en el año 2012. La alquería era un fragmento de una más antigua, subdivida en algunas propiedades y algunas de ellas demolidas, con algunos cuerpos construidos posteriormente con volumetría distinta a la original. Tras esta alquería principal se conservan, y es lo que hoy resta, un cierto número de construcciones adosadas a los muros de la alquería de Nel.lo, formando lo que fue denominado Racó del Pouet, donde existen una serie de antiguas viviendas en torno a unos particulares "espacios semipúblicos", quizás algo descontextualizados tras la actual urbanización de esta zona de lo que fue el antiguo Camí del Pouet. Entre estos espacios y a la manera de "cul de sac", se encuentra el propio Pouet; pozo público que daba nombre al camino y a la partida rural.

Las estructuras arquitectónicas que encontramos en su entorno nos hablan de diversos tipos de muros, de tapias, de distintos cromatismos que nos transportan a una atmósfera antigua.

Dada la brutal agresión patrimonial que representa su desaparición, se describe la arquitectura que daba sentido al conjunto y sin la cual es imposible comprender.

El grupo que formaban estos edificios y la configuración de los espacios exteriores, unido a la existencia de restos arqueológicos y etnológicos de cierto interés - el pozo que da nombre al antiguo camino y la modesta y pobre ermita existente- tiene un valor importante en el conjunto, ahora amputado por la pérdida de la pieza principal; una pieza necesaria en la descripción para preservar la memoria histórica del lugar y poder comprender los restos existentes.



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

Actualmente, el proceso de urbanización existente, ha dado lugar a el siguiente muestreo de parcelas rústicas en el distrito de Campanar, en el que se ubica la Alquería de estudio, "Casa Suro"



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

LA ALQUERIA SURO CON RICÓS

Las Alquerías Ricós y Casa Suro, son de las pocas que coexisten en este barrio.

A fecha de 2007, queda demostrado que con el proceso urbanización y reparcelación tiene la finalidad de conservar estos espacios como de interés público, manteniendo su presencia dentro del escenario urbano de dicho barrio.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

4.- Alquería Casa Suro. Estado actual.

4.1.- Memoria Descriptiva

La Alquería Casa Suro con fecha de construcción alrededor del Siglo XVII y se encuentra ubicada en el distrito de Campanar, barrio de Sant Pau de Valencia.

Integrada en la parcela 3338601YJ2733G, cuenta con una superficie de suelo de 124,79 m² y se sitúa en una zona verde delimitada entre la avenida General Avilés, las calles de Josep Alminyana i Vallès y d'Artur Ballester.



Distrito de Campanar.



Barrio Sant Pau. Distrito Campanar.



Vuelo de Alquería Casa Suro.

La Alquería Casa Suro es uno de los restos del antiguo "Camí del Pouet" del que forma parte. Para que no quedase descontextualizada dentro de una zona urbana, el planeamiento vigente de la Alquería y de los terrenos colindantes, está destinado a servicio público, siendo de interés público su presencia en el escenario urbano, debido al Plan Parcial y Proyecto de Urbanización y Reparcelación relativos al "Sector PRR-13 Campanar Norte", en el que se incluye.

Por otro lado, dicha Alquería se encuentra catalogada, formando parte del Catálogo de dicho Plan Parcial al P.G.O.U. de Valencia, poseyendo un nivel 2 o una protección básica. Previo al proceso de reparcelación, finalizado con el Acta de Recepción, en el año 2003, Casa Suro, mostraba el aspecto de una alquería completamente integrada, proyectándose su volumen de manera singular sobre el paisaje de la Huerta Valenciana.



Alquería Casa Suro. Año 2003.



Alquería Casa Suro. Año 2003.

Debido al proceso de urbanización de la trama del Distrito de Campanar y a la finalidad de prestar servicio público, desde el año 1982, la Alquería Casa Suro fue cedida a una Comisión Fallera, "Maestro Rodrigo", recogiendo allí, todas las actividades propias de un casal fallero. Este aspecto es el que presenta actualmente la Alquería.



Alquería Casa Suro. Año 2014.



Alquería Casa Suro. Año 2014.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

La volumetría original de la Alquería se ha mantenido. Consta de dos volúmenes principalmente, un primer volumen de planta baja y un segundo de plantas baja y primera, ambos cubiertos por tejados inclinados.

Esta edificación está formada por dos plantas sobre rasante y cuenta con una superficie de 149,32 m² y 50,11 m² en planta baja y primera, respectivamente.

Las prestaciones que ofrece Casa Suro actualmente y teniendo en cuenta el uso mencionado anteriormente, donde se ubica el Casal Fallero "Maestro Rodrigo", son las que se describen en los siguientes párrafos.

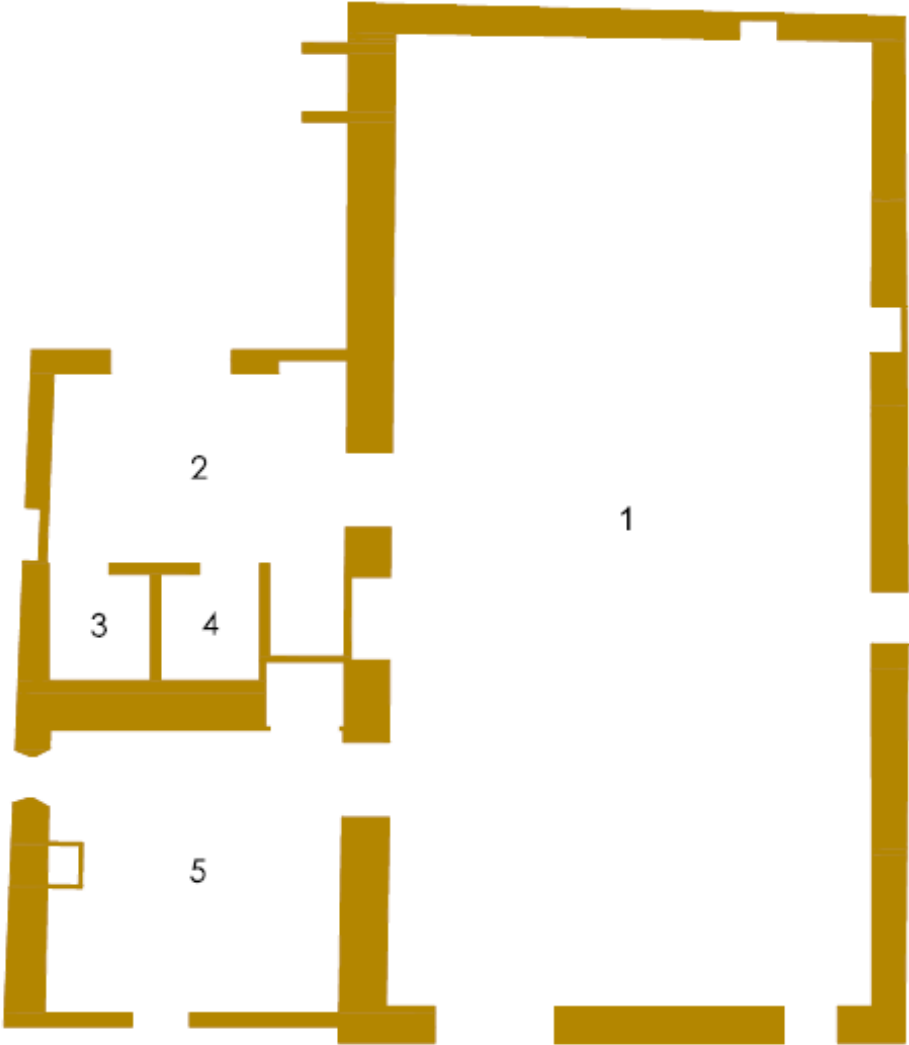
En el primer volumen, únicamente formado por planta baja, se localiza la cocina y los aseos, tanto para hombres como para mujeres. Los accesos se ubican en la fachada Oeste y en la fachada Este.

En el segundo volumen, una sala diáfana define toda la planta baja. Mediante una escalera de fábrica, ubicada en la parte Oeste de la Alquería, se accede a la planta superior. En este nivel, se ha creado una estancia para almacenaje de todos los documentos que son necesarios para llevar a cabo la organización y mantenimiento de esta Comisión, aparte de servir como lugar de almacenamiento. También, se observa que el resto de superficie, no está compartimentada, por lo que se ha vuelto a crear un espacio libre.

A continuación, se muestra la distribución por plantas con las superficies útiles correspondientes, haciendo referencia a cada estancia descrita anteriormente.

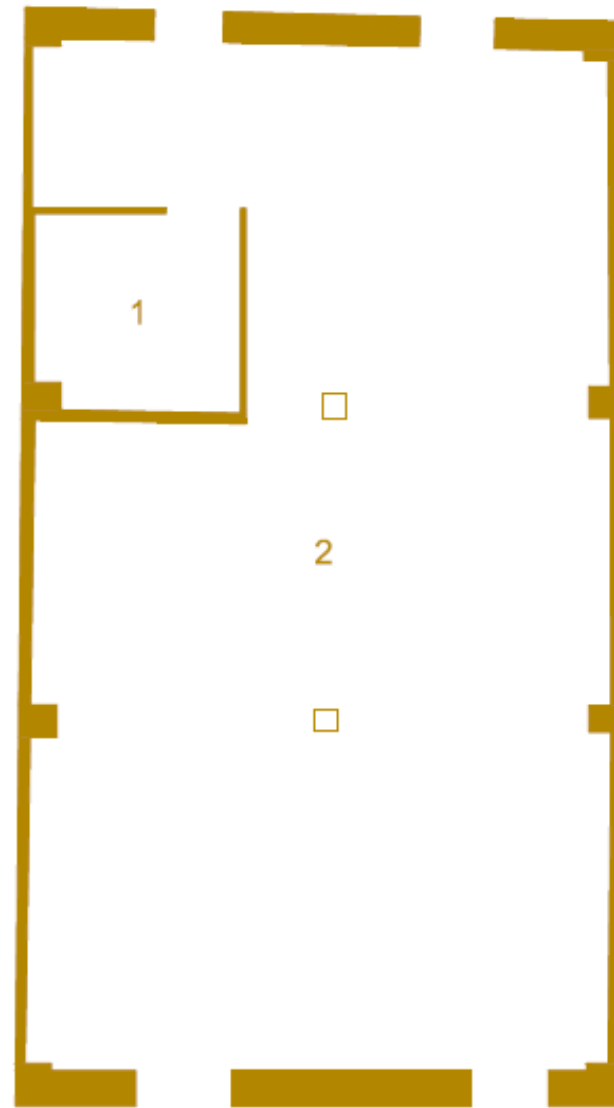
Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

Cuadro general de superficie



	Estancia	Módulo superficie útil (m2)	Superficie útil (m2)
Ref.	Planta Baja		
1	Sala 1	81,48	81,48
2	Sala 2	11,69	11,69
--	Aseos	--	--
3	Caballeros	1,99	1,99
4	Señoras	1,95	1,95
5	Cocina	15,91	15,91
Superficie PB			113,02

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



	Estancia	Módulo superficie útil (m2)	Superficie útil (m2)
Ref.	Planta Primera		
1	Despacho	6,27	6,27
2	Sala 3	76,69	79,69
Superficie P1ª			85,96

4.2.- Memoria Constructiva

A continuación se presenta de forma resumida la Memoria Constructiva, indicando tan solo aquellos datos relativos a tipologías y procesos constructivos, y materiales necesarios, correspondientes a la época y que facilitan una mejor comprensión de la Alquería objeto del Trabajo.

Como se ha comentado con anterioridad, se puede definir el periodo de construcción inicial de la Alquería alrededor del siglo XVII. Los materiales empleados, así como las técnicas constructivas, evidencian el periodo bajomedieval en Valencia.

La cimentación se presupone, debido a su época de construcción, constituida por sillares de cantería, desconociéndose si para su posterior habilitación para el actual uso como Casal fallero, se tuvo que intervenir sobre ella.

En los muros de fachada se evidencia la técnica del tapial.

Los materiales que se aprecian son ladrillos, costras, rellenos interiores de tierras apisonadas y una mezcla de dichas tierras con cal (como material de acabado).



Tapial.

Las particiones interiores actuales se cree que son posteriores al proceso originario de construcción, por lo que estarían realizadas de fábricas de ladrillos huecos, posteriormente revestidas.



Particiones.

El forjado esta realizado con un sistema de correas y revoltones.



Forjado Planta baja.



Forjado Planta baja. Correas.

El sistema de cubierta que se encuentra son cubiertas inclinadas de tejas curvas sustentadas por correas de madera, cabios y entabacado de ladrillos macizos, sin presentar ningún tratamiento protector.

Las correas a su vez, se apoyan sobre dos vigas cargadoras de gran escuadría enclaustradas en los muros de fachada, desarrollándose en toda la longitud del ancho menor de dicha planta superior. De este modo, se mejora el reparto de cargas que reciben los muros.



Vigas cargadoras. Volumen Planta Baja.



Vigas cargadoras. Volumen Planta Baja.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

El pavimento actual no es el revestimiento horizontal originario, ya que el granito no era conocido en esos tiempos.



Vigas cargadoras. Volumen Planta Primera.



Pavimento de granito.

La escalera de acceso a la planta superior, se presupone de los mismos materiales con los que están realizados los muros de fachada.



Escalera.



Escalera.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

4.3.- Análisis y estudio patológico

Un aspecto importante que se debe destacar es el análisis y estudio sobre cualquier elemento existente y en todo proceso de intervención; siendo este el propósito del apartado en el que nos encontramos y que se debe realizar de forma exhaustiva dada la importancia que conlleva para poder llegar a conocer completamente el acometido.

Con la finalidad de llevar a cabo el pretexto mencionado, se pretende conocer completamente la historia de los elementos constructivos que componen la Casa Suro, Alquería objeto del Trabajo. Los materiales y técnicas constructivas que se hacían servir, el uso y mantenimiento que ha tenido a lo largo de los años, como cualquier aspecto relacionado con ellos o que les haya podido afectar de forma alguna a lo largo del tiempo; son los aspectos que se hará referencia en este apartado. Algunos de estos aspectos se han tratado en el punto anterior.

Es necesario recordar, que el objetivo de este proyecto no es el análisis patológico de la Alquería en sí, sino que este análisis es sólo una parte de todo el trabajo realizado en torno a la misma, para convertirla en unos espacios de uso público de encuentro y actividades

La parcela donde se ubica dicha Alquería, sufrió un proceso de reparcelación y urbanización que finalizó en el año 2003. Debido a esta actuación, se puede llegar a pensar en un posible estudio de la cimentación originaria, pudiéndose llegar a evidenciar cualquier síntoma de deterioro en dicho elemento. En estas imágenes se puede intuir la puesta en práctica del estudio antes mencionado.



Alquería Casa Suro. Año 2003. Previa reparcelación.



Alquería Casa Suro. Previa reparcelación.

Las fachadas presentaban un aspecto deteriorado, apreciándose oquedades y deterioro del revestimiento de los muros.



Alquería Casa Suro. Fachada Este.



Alquería Casa Suro. Fachada Oeste.

En el momento actual, la Alquería Casa Suro presenta un estado de conservación bastante bueno. Sus fachadas presentan mayoritariamente desconchamientos y grietas.

Pasando a considerar el espacio interior, a simple vista no se han observado ampliaciones en la estructura originaria. Por otro lado, se aprecia lo que pudiera ser una modificación en la sección de las correas, para poderse haber realizado posteriormente una restauración de la tipología del forjado de planta. Toda esta intervención podría deberse a la previsión de una reducción de la flexión de este elemento.



Pandeo correas. Forjado Planta Baja.



Correas modificadas. Forjado Planta Baja.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

Con esta misma finalidad, también se aprecia un refuerzo estructural en este mismo elemento constructivo en la planta baja. Esta intervención esta realizada mediante la colocación de perfiles de acero estructural, siendo los HEB, el tipo de perfil más empleado en refuerzos estructurales y el que se coloca a modo de entramado en este caso. Este sirve de apoyo para las correas del suelo de la planta primera, que a su vez, se sustenta por otros perfiles del mismo tipo distribuidos a lo largo de la planta baja.



Refuerzo estructural. Forjado Planta Baja.

En las dos plantas, se aprecian claramente grietas en los encuentros de los muros de carga con los pilares que sustentan las vigas cargadoras, posiblemente ocasionadas por los esfuerzos excesivos que soporta la estructura construida.



Grieta. Encuentros.

En relación a las cubiertas, en general, no presentan desperfectos importantes, aunque sí es cierto que algunos elementos que conformar la composición del tejado, deberían reemplazarse.



Tejado. Planta Primera.

Finalmente, se podría decir que los revestimientos horizontales se han modificado desde la época su construcción, siendo actualmente, pavimentos de granito y gres. Se ha mantenido por el contrario el pavimento rústico de la cocina.

4.4.- Conclusiones sobre el estado actual

Lo primero, si el espacio donde está comprendida la Alquería no hubiera estado comprendida dentro del proceso de reparcelación y urbanización comentado anteriormente, muy posiblemente se mostraría en peor estado de conservación o incluso hubiese podido llegar a desaparecer.

Por otro lado, debido al uso que actualmente se le dispensa, Casal fallero, se han realizado las rehabilitaciones y reparaciones necesarias a lo largo de su vida útil, para adecuarla al uso. Además, se ha tenido que considerar las instalaciones tanto de agua, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc.

No obstante el edificio se muestra estructuralmente en buen estado, no existe ninguna lesión que haga peligrar la estabilidad de la edificación.

La mayoría de las lesiones son debidas al paso de los años. Pero sí es cierto, que podría intuirse un posible problema de humedades por capilaridad, dada la visualización de los desconchamientos del material del recubrimiento del acabado del muro originario.

Las cubiertas presentan un estado y mantenimiento bastante aceptable, no mostrándose en cantidades excesivas, apariencia de vegetación adherida ni roturas de los elementos que las componen; habiéndose detectado ocasionalmente puntos de posibles filtraciones de agua de lluvia, provocando pérdidas de sección a partir de la capa de cobertura de los tejados.

Dada la falta de mano de obra cualificada en esta época y en concreto para este tipo de construcción, algunas de las lesiones que actualmente se mantienen pudieran ser debidas a unas inadecuadas soluciones constructivas y de ejecución (combinación de materiales, falta de protección ante agentes externos, etc.).

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente dicho es por lo que se deberían acometer reparaciones mencionadas, consiguiendo de este modo, unas mejores calidades constructivas y de habitabilidad.

En definitiva, estas plantas no sufren ningún defecto estructural grave y la mayoría de reparaciones son debidas al paso de los años y el fin de la vida útil de muchos materiales.

En consecuencia, con todo el análisis y estudio del estado actual y el propósito de albergar los nuevos, se realizará una propuesta de intervención en la Alquería.

5.- Descripción del proyecto. Propuesta de intervención.

5.1.- Justificación de la propuesta

Con el objetivo propuesto de la creación de nuevos espacios de uso público general de encuentro y actividades, en esta propuesta de intervención se pretende exponer la necesidad de una nueva distribución interior del espacio actual.

Para llevar a buen término lo mencionado en el párrafo anterior, previamente se deberán realizar unas actuaciones.

5.2.- Programa de necesidades

A fin de adaptar la Alquería a los nuevos usos, se modificará la distribución original respetando la volumetría general. Del mismo modo, se respetarán las fachadas originales aunque se actualizarán los revestimientos y carpinterías, y se abrirán pequeños nuevos huecos, dotando al conjunto del edificio de unos acabados y una imagen que no desvirtúan la estética de su época constructiva.

En la planta baja, actualmente sala diáfana, se ha diseñado la distribución de una sala de exposiciones como área de recreación e inmersión en la Huerta valenciana. Esta estancia pretende exhibir los utensilios, herramientas, técnicas empleadas y fotografías, mostrando una pequeña pincelada de lo que fue la vida para las familias antaño. También la existente cocina, se mantendrá integrándose como parte expositora de la planta baja.

Así mismo, se reformarán los dos aseos existentes, albergando a nuevos servicios públicos siendo uno de ellos accesible.

Los accesos se respetarán, estando situados en la fachada Este y Oeste; esta última accesible por donde se accede al punto de información (necesario para poderse llevar a cabo dicha actividad).

En la planta superior, espacio diáfano a excepción de la existencia de un despacho y almacén, se reformará dando paso a una vivienda de uso privado, pensada para ser habitada por la persona responsable del cuidado y mantenimiento de dichas instalaciones.

A dicha vivienda se accederá por la escalera actual modificada, con una puerta de acceso de uso privado.

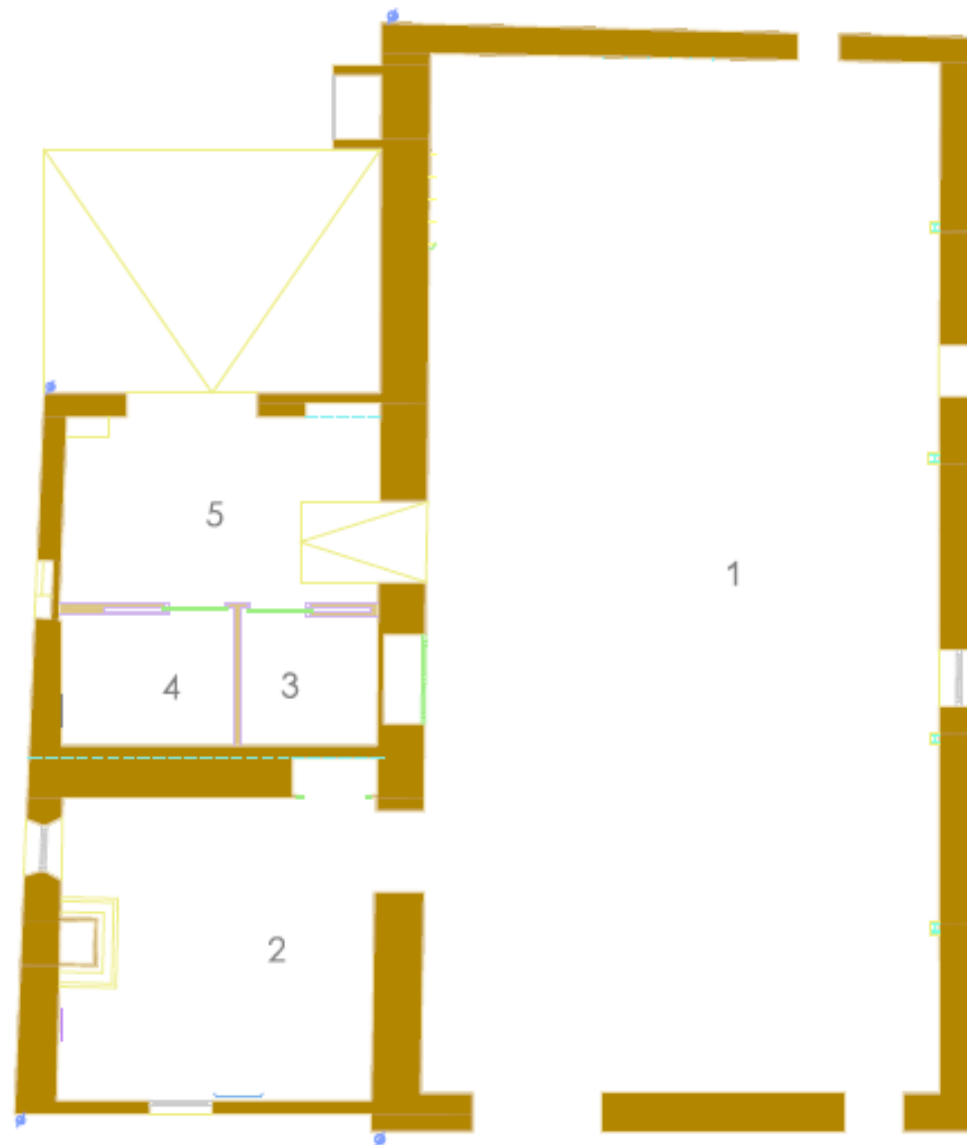
La distribución que se ha pensado consta de seis estancias; cocina, salón - comedor, baño de servicio, habitación sencilla, habitación doble, baño.

Habiendo colocado el acceso a la vivienda, por la fachada Oeste, se ha buscado crear un recorrido de circulación horizontal centrado a lo largo de planta; consiguiendo de este modo, una mejor zonificación en toda su extensión.

También se ha tenido en cuenta la distribución de esta vivienda en función del soleamiento y vientos predominantes en su localización. Teniendo en cuenta estos factores mencionados, se ha practicado la abertura de nuevos huecos localizándose en la fachadas norte, oeste y sur. En la fachada norte, se han practicado tres pequeños huecos instalando en dos de ellos pavés y en el tercero una carpintería de aluminio. En la sur, otros tres, siendo uno de pavés y el resto de una carpintería del mismo material anterior; al igual que en la única practicada en la fachada oeste.

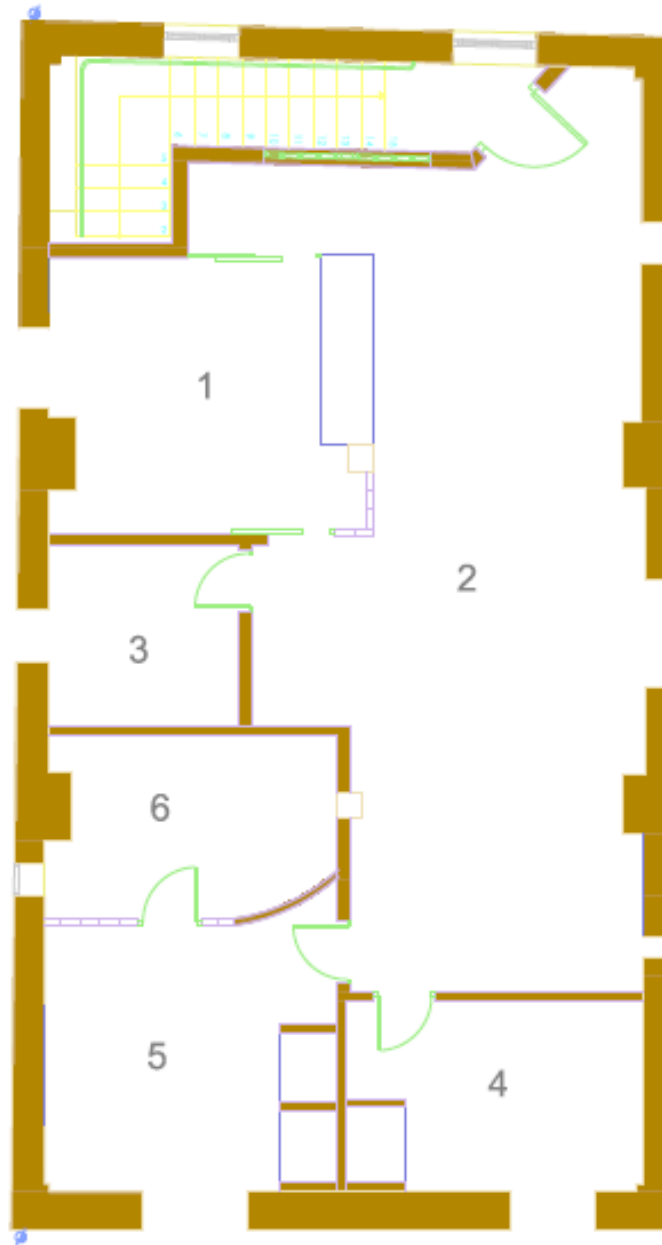
Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

Cuadro general de superficie



	Estancia	Módulo superficie útil (m2)	Superficie útil (m2)
Ref.	Planta Baja		
1	Sala exposición	82,44	82,44
2	Cocina	15,49	15,49
--	Aseos	--	--
3	Caballeros	2,72	2,72
4	Señoras	3,44	3,44
5	Pto. Información	8,93	8,93
Superficie PB			113,02

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



	Estancia	Módulo superficie útil (m2)	Superficie útil (m2)
Ref.	Planta Primera		
1	Cocina	12,86	12,86
2	Salón - Comedor	39,22	39,22
3	Baño de servicio	6,22	6,22
4	Habitación Sencilla	8,82	8,82
5	Habitación Doble	10,67	10,67
6	Baño	8,17	8,17
Superficie P1ª			85,96

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

5.3.- Descripción de las actuaciones

A fin que la Alquería pueda albergar los nuevos uso con las condiciones necesarias se realizarán las siguientes actuaciones en los distintos elementos de la misma.

ACTUACIÓN EN CIMIENTOS

Se presupone, que la cimentación a pesar adecuada requiere una inspección y revisión dada la aparición de humedades por capilaridad en las fachadas a las que ya se ha hecho referencia anteriormente.

Si fuese necesario, se procedería a un saneamiento y protección del zócalo del muro de tapial.

ACTUACIÓN EN ESTRUCTURA

Debido a que se colocaron en un momento determinado los perfiles de refuerzo, HEB, para la reducción de la flexión del forjado de planta baja, sería conveniente pormenorizado de ello, por si se debiera producir una nueva actuación al respecto.

Por otro lado, se practicarán pequeños huecos de ventilación e iluminación en las fachas oeste, norte y sur. En la planta baja uno, ubicado en la fachada oeste y seis en planta primera, en las fachadas norte y sur.

También se procederá a realizar una nueva escalera y cierre de la planta superior mediante la creación un muro y puerta que encierran dicha escalera y sirven también de privatización de la planta superior, futura vivienda.

Los muros en la planta superior tienen una menor sección, por lo que se ha decidido realizar un doblado, con la finalidad de poder albergar las distintas estancias de la vivienda, mejorando las condiciones de aislamiento acústico y térmico.

ACTUACIÓN EN CUBIERTA

Los tejados inclinados no presentan un estado patológico muy grave, aunque sí es cierto, que en algunos materiales están deterioros, por lo tanto, se prevé una reparación de dichos materiales.

Posteriormente, se instalarán las placas solares necesarias según normativa para el abastecimiento eléctrico y sanitario.

ACTUACIÓN EN PARTICIONES

En planta baja únicamente se procederá a la demolición de las actuales particiones que delimitan los aseos. Posteriormente, se realizarán las nuevas particiones dando lugar a otros

espacios con el mismo, siendo uno de ellos accesible (adecuándolo a la normativa actual). Para finalizar, se colocarán puertas correderas en estos aseos.

En la planta superior, se demolerán las particiones pertinentes al despacho y almacén y se procederá a la realización de nuevas particiones en función de las distribuciones referencias con anterioridad.

ACTUACIÓN EN FACHADA

En los huecos practicados, descritos anteriormente, se procederá a la colocación de carpintería de aluminio y por otro lado de pavés y u-glass.

Además, se intervendrá en los paramentos que presenten oquedades y humedades. Saneamiento, aplicación de materiales protectores y recubrimiento. También se retirarán todos las instalaciones (eléctrica y telecomunicaciones) que recorren las fachadas.

ACTUACIÓN EN INSTALACIONES

Desconexión y desmontaje de las instalaciones actuales (eléctrica y telecomunicaciones). Dotación de nuevas instalaciones necesarias en función del nuevo uso, fomentando el uso de energías renovables y la utilización de materiales más ecoeficientes. Para su ubicación del cuadro general de instalaciones, se preverá reservar un espacio en la Alquería vecina (en zona ya habilitada a tal efecto).

5.4.- Conclusiones sobre la propuesta

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto en los apartados de la propuesta de intervención, se puede afirmar que se ha demostrado la justificación de la misma y la implementación de todas las necesidades descritas.

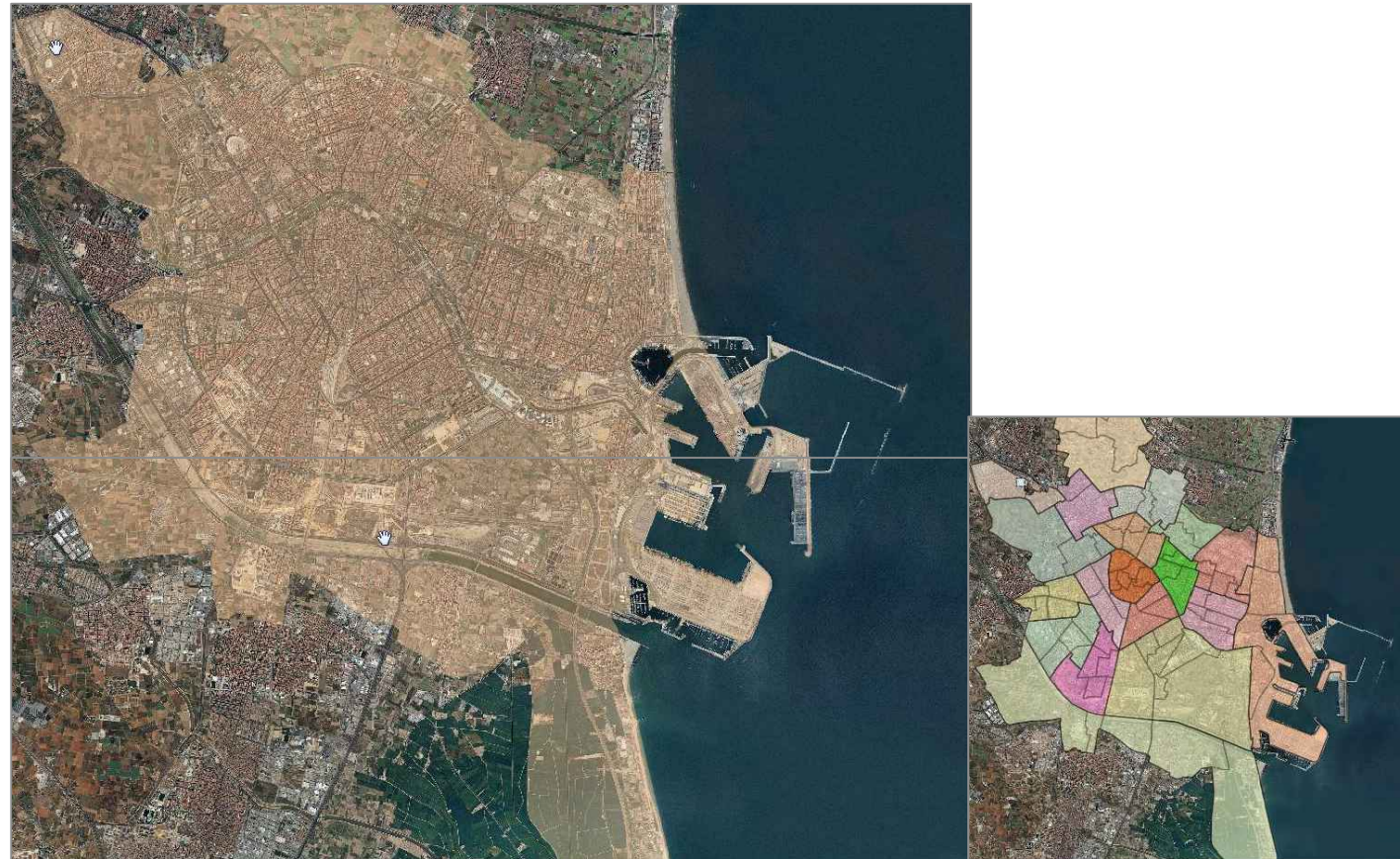
Por todo ello es de suponer que los objetivos de este Proyecto, podrán llegar a cumplirse.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

6.- Memoria Gráfica.

- 6.1.- Situación y emplazamiento .
- 6.2.- Estado actual . Distribución Planta Baja y Primera.
- 6.3.- Estado actual. Planta de cubiertas.
- 6.4.- Estado actual - Alzados.
- 6.5.- Estado actual - Alzado Este.
- 6.6.- Estado actual - Alzado Norte.
- 6.7.- Estado actual - Alzado Oeste.
- 6.8.- Estado actual - Alzado Sur.
- 6.9.- Estado actual - Sección A-A'.
- 6.10.- Estado actual - Sección B-B'.
- 6.11.- Estado actual - Sección C-C'.
- 6.12.- Estado actual - Sección D-D'.
- 6.13.- Estado rehabilitado. Distribución Planta Baja y Primera.
- 6.14.- Estado rehabilitado - Alzados.
- 6.15.- Estado rehabilitado - Alzado Este.
- 6.16.- Estado rehabilitado - Alzado Norte.
- 6.17.- Estado rehabilitado - Alzado Oeste.
- 6.18.- Estado rehabilitado - Alzado Sur.
- 6.19.- Estado rehabilitado - Sección A-A'.
- 6.20.- Estado rehabilitado - Sección B-B'.
- 6.21.- Estado rehabilitado - Sección C-C'.
- 6.22.- Estado rehabilitado - Sección E-E'.
- 6.23.- Alzado Oeste. Alquería Casa Suro y Ricós
- 6.24.- Alzado Este. Alquería Casa Suro y Ricós
- 6.25.- Volumetrías.
- 6.26.- Volumetrías 2.
- 6.27.- Volumetrías 3.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



Vista aérea de la ciudad de Valencia.

Vista aérea de la ciudad de Valencia. Señalización de los Distritos.



Vista aérea de la ciudad de Valencia. En rojo, Distrito de Campanar.



Vista aérea del Barrio Sant Paul. Distrito de Campanar

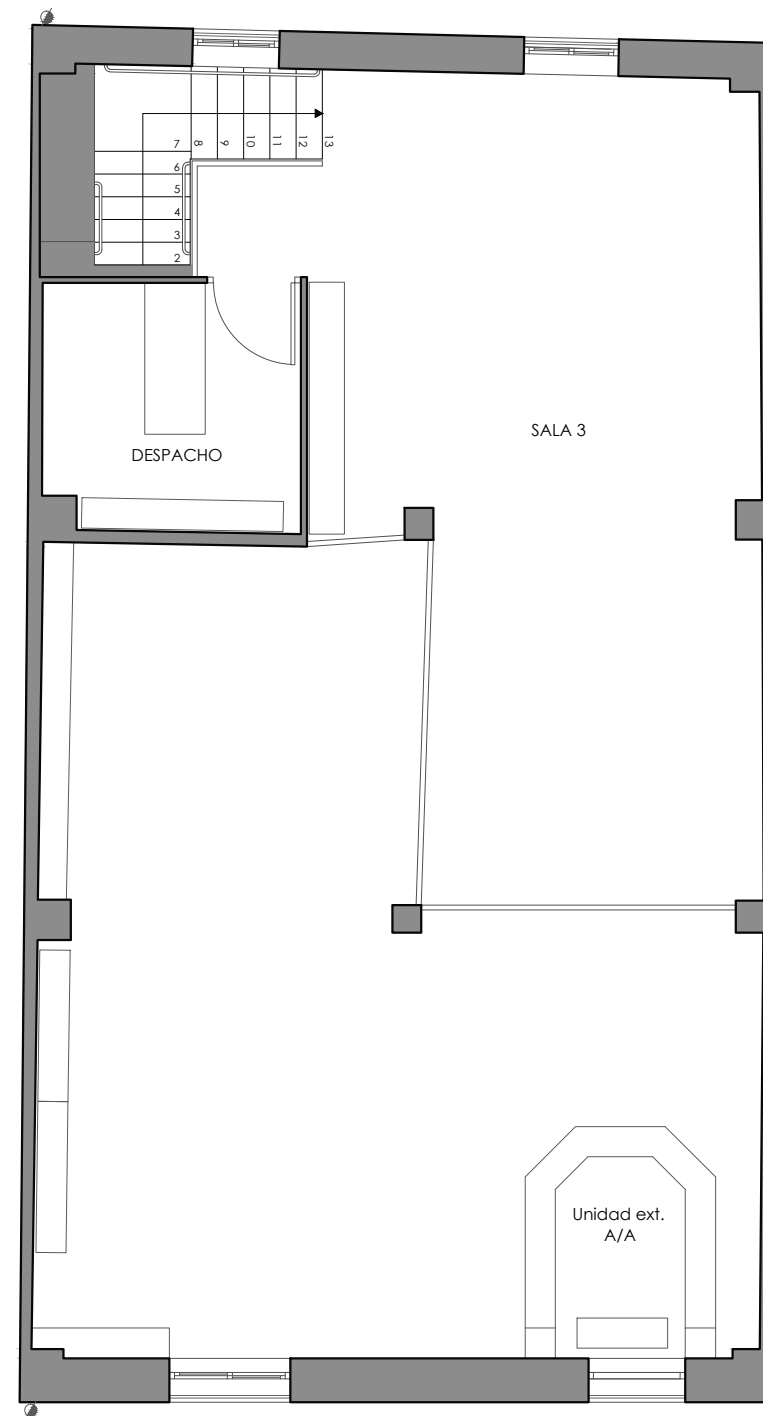
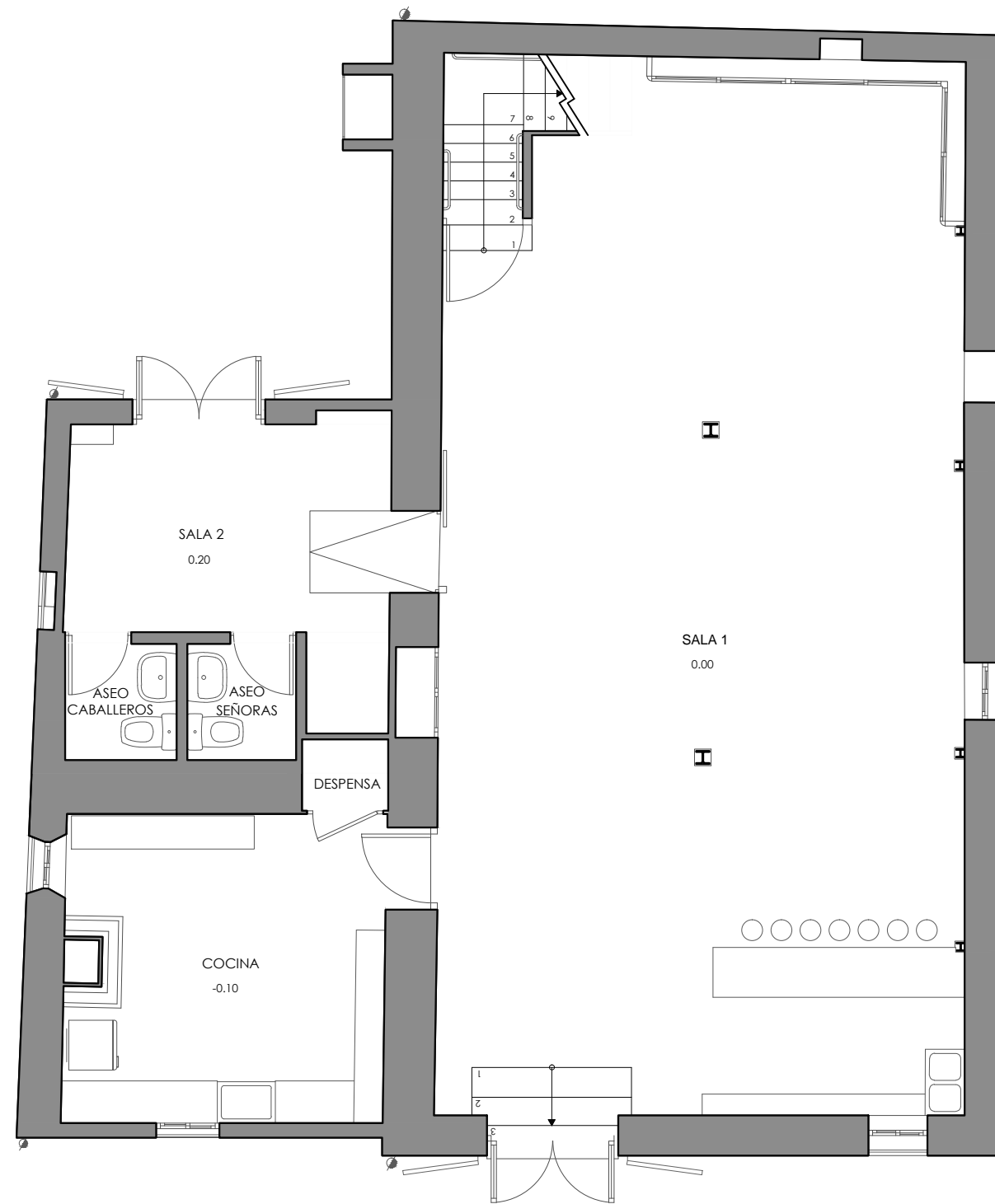


Planeamiento donde se ubica la parcela perteneciente a la Alquería Casa Suro. Hoja 27-1 P.G.O.U.



Emplazamiento Alquería Casa Suro

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN TALLER 15

TÍTULO

ESTADO ACTUAL. DISTRIBUCIÓN PLANTA BAJA Y PRIMERA

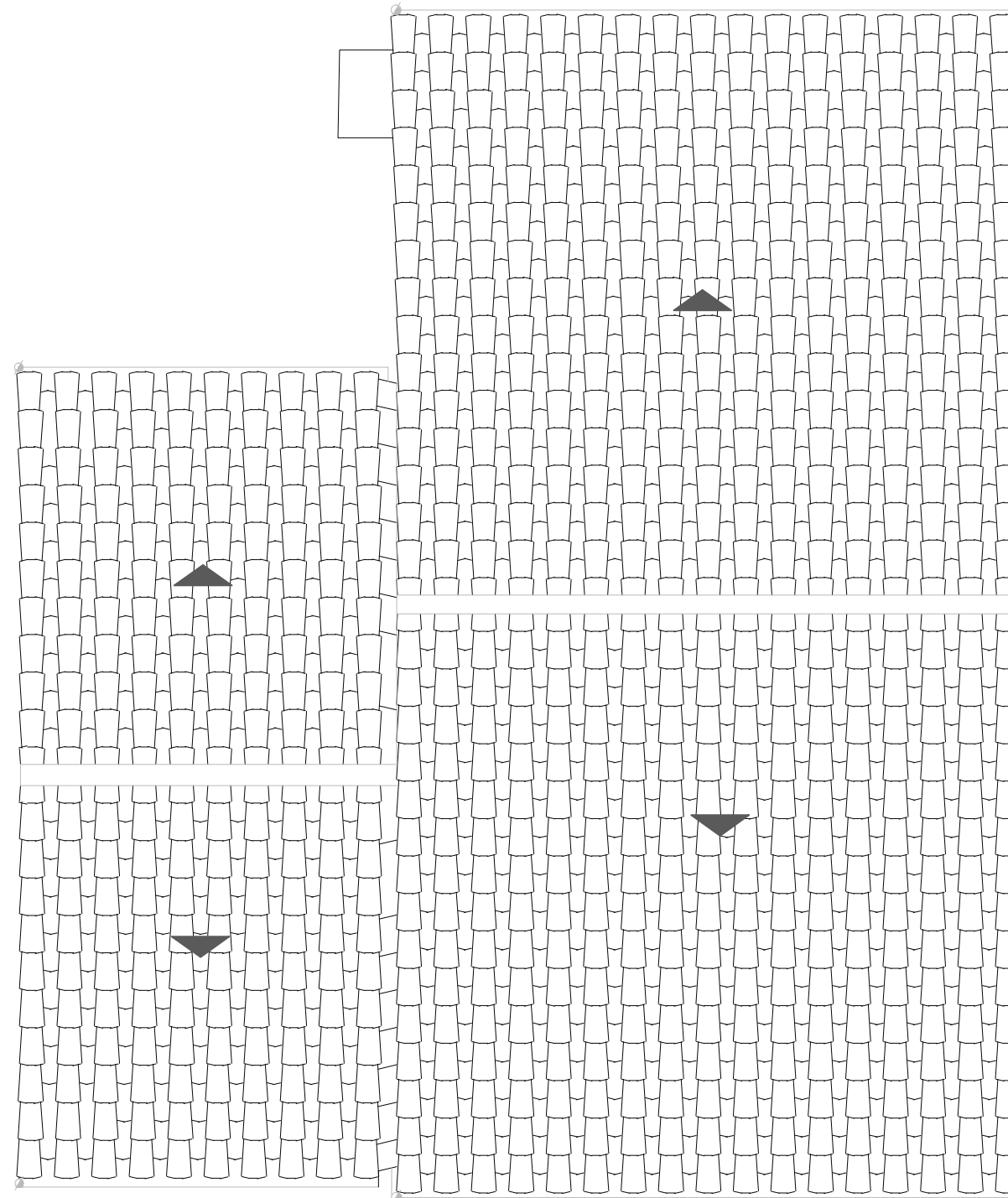
ESCALA

1:75

Nº PLANO

6.2

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

ESTADO ACTUAL. PLANTA DE CUBIERTAS

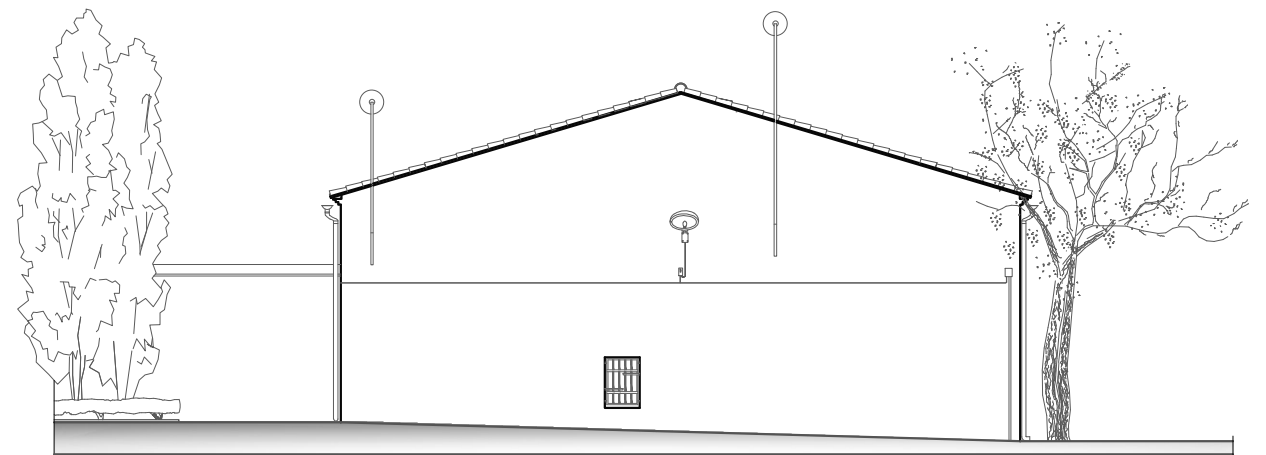
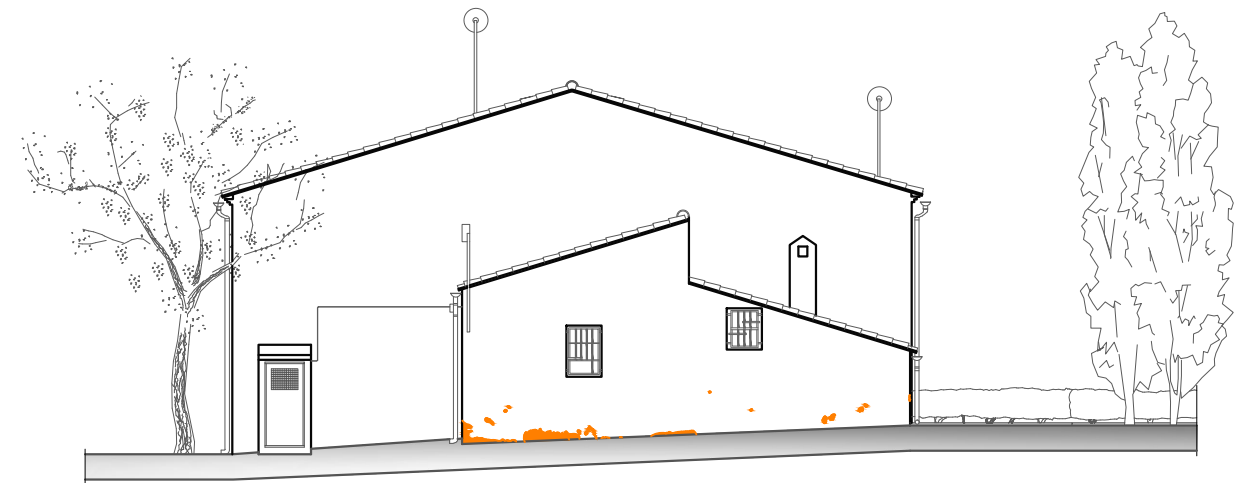
ESCALA

1:75

Nº PLANO

6.3

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



0 1 2 3 4 5



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TALLER 15

TÍTULO

ESTADO ACTUAL. ALZADOS

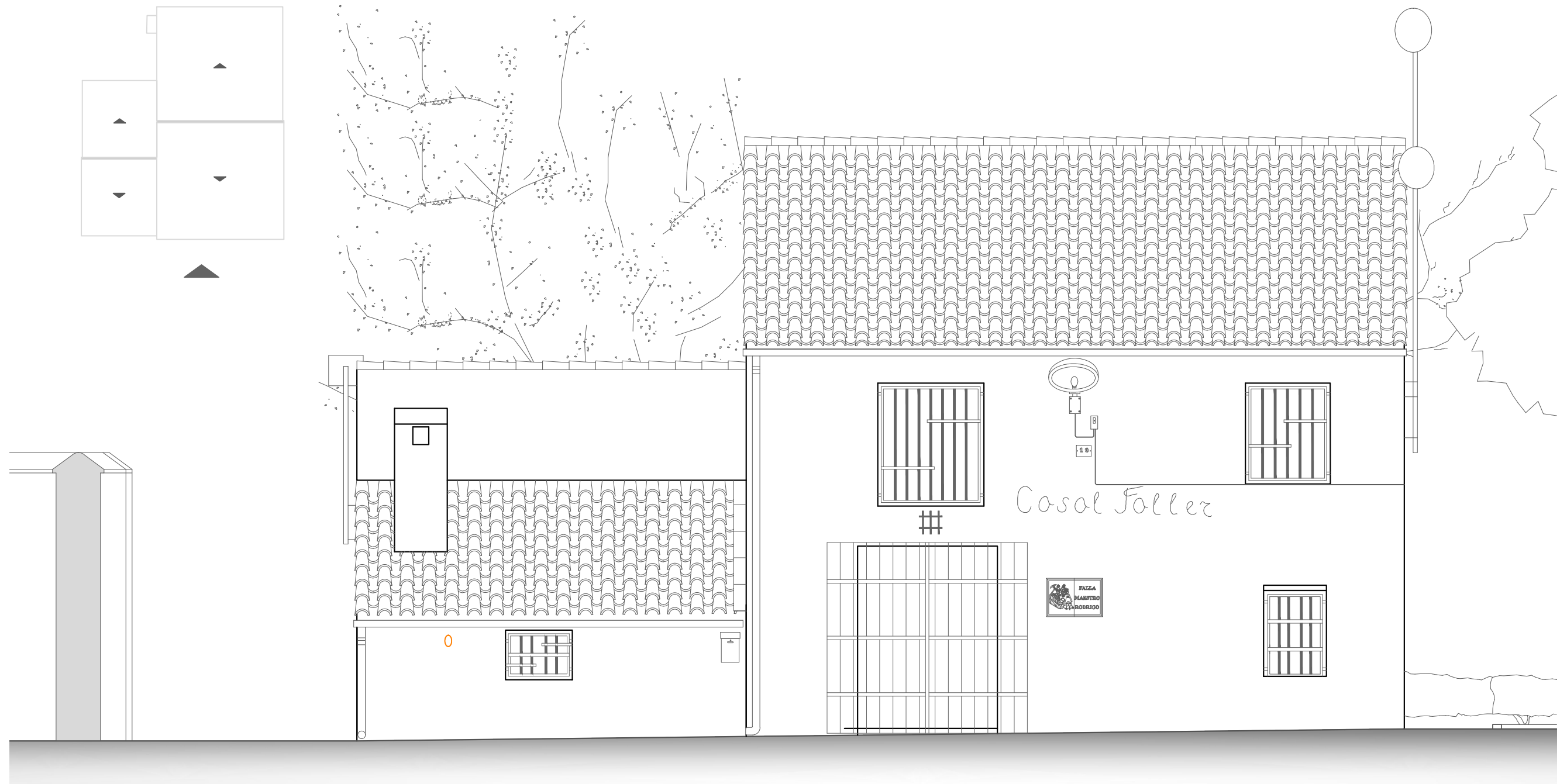
ESCALA

1:150

Nº PLANO

6.4

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

ESTADO ACTUAL. ALZADO ESTE

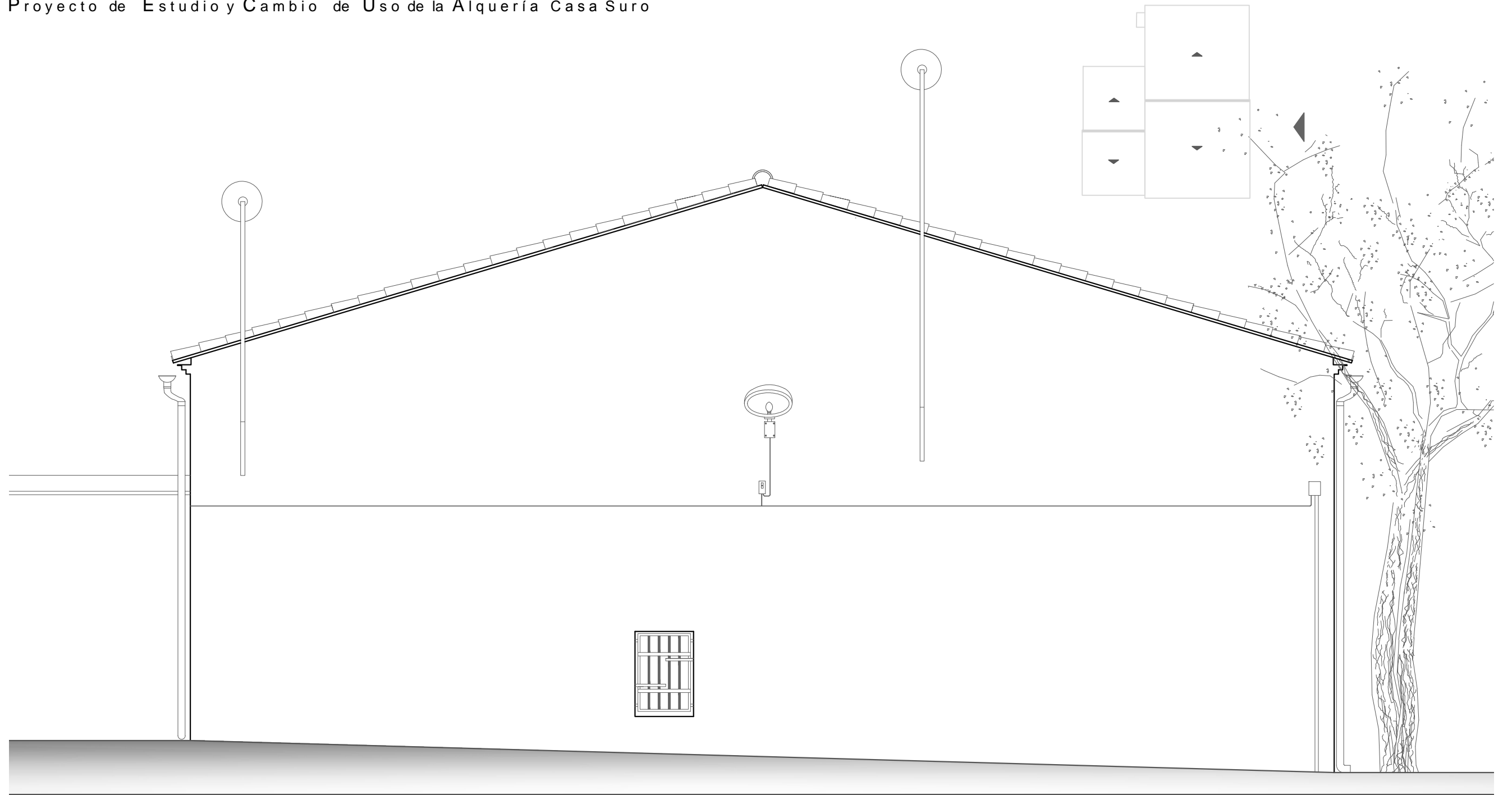
ESCALA

1:50

Nº PLANO

6.5

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

ESTADO ACTUAL. ALZADO NORTE

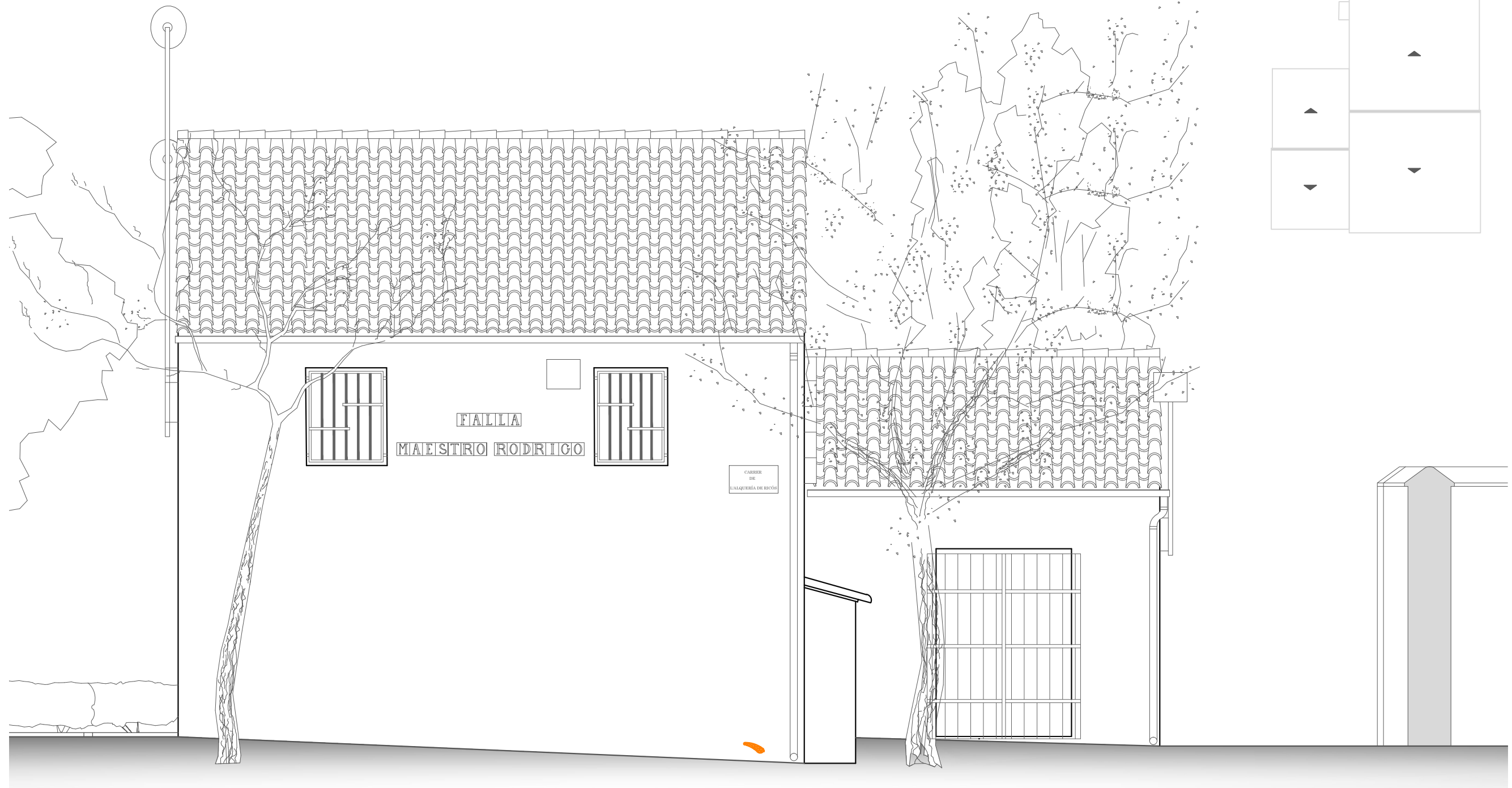
ESCALA

1:50

Nº PLANO

6.6

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN TALLER 15

TÍTULO

ESTADO ACTUAL. ALZADO OESTE

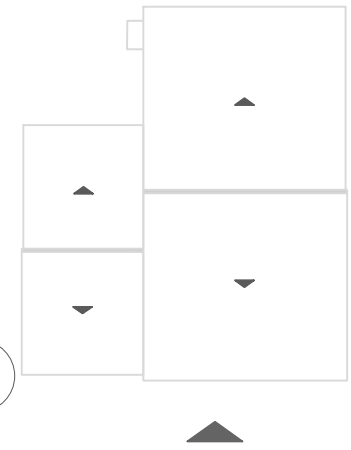
ESCALA

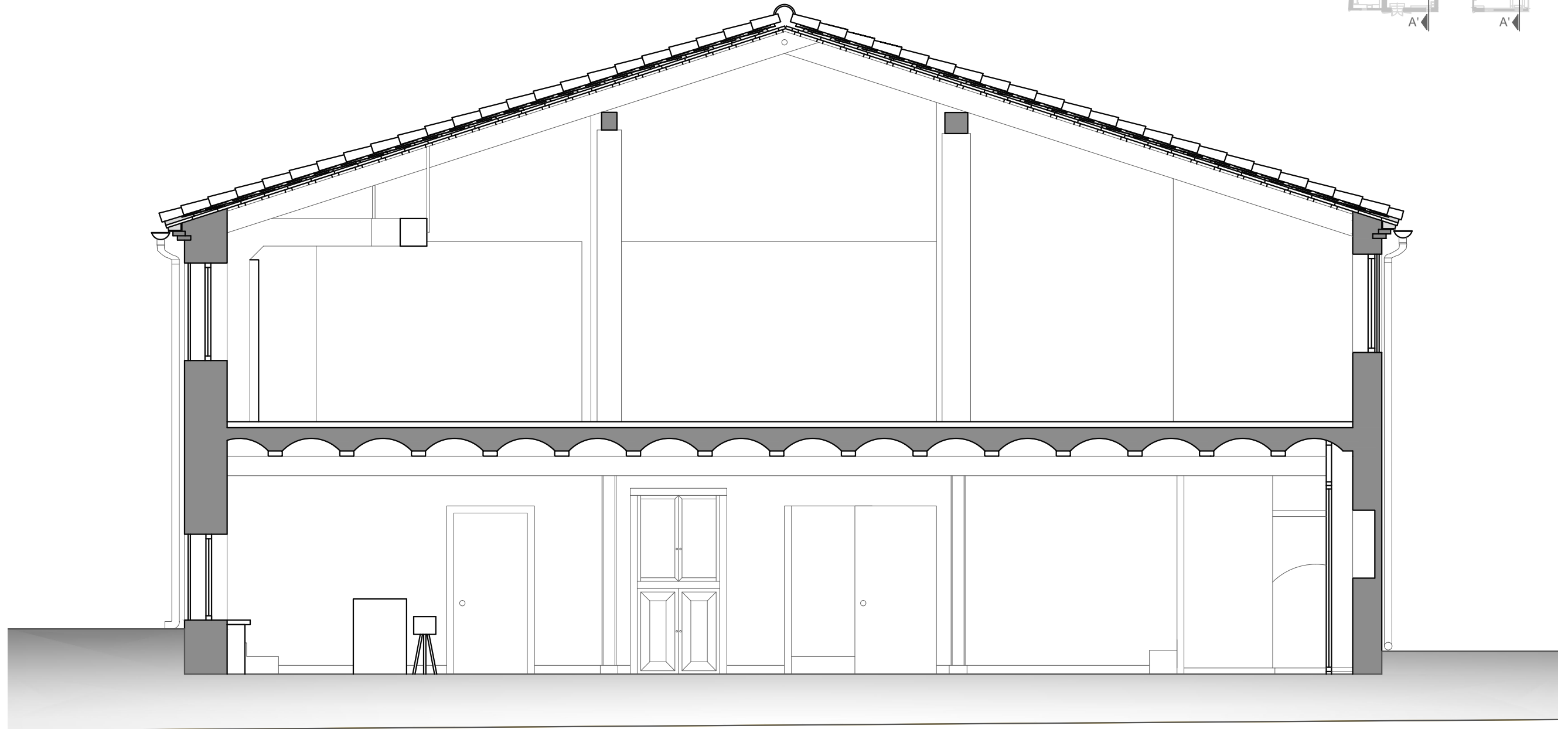
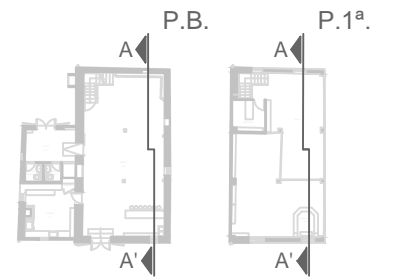
1:50

Nº PLANO

6.7

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro





UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

ESTADO ACTUAL. SECCIÓN A-A'

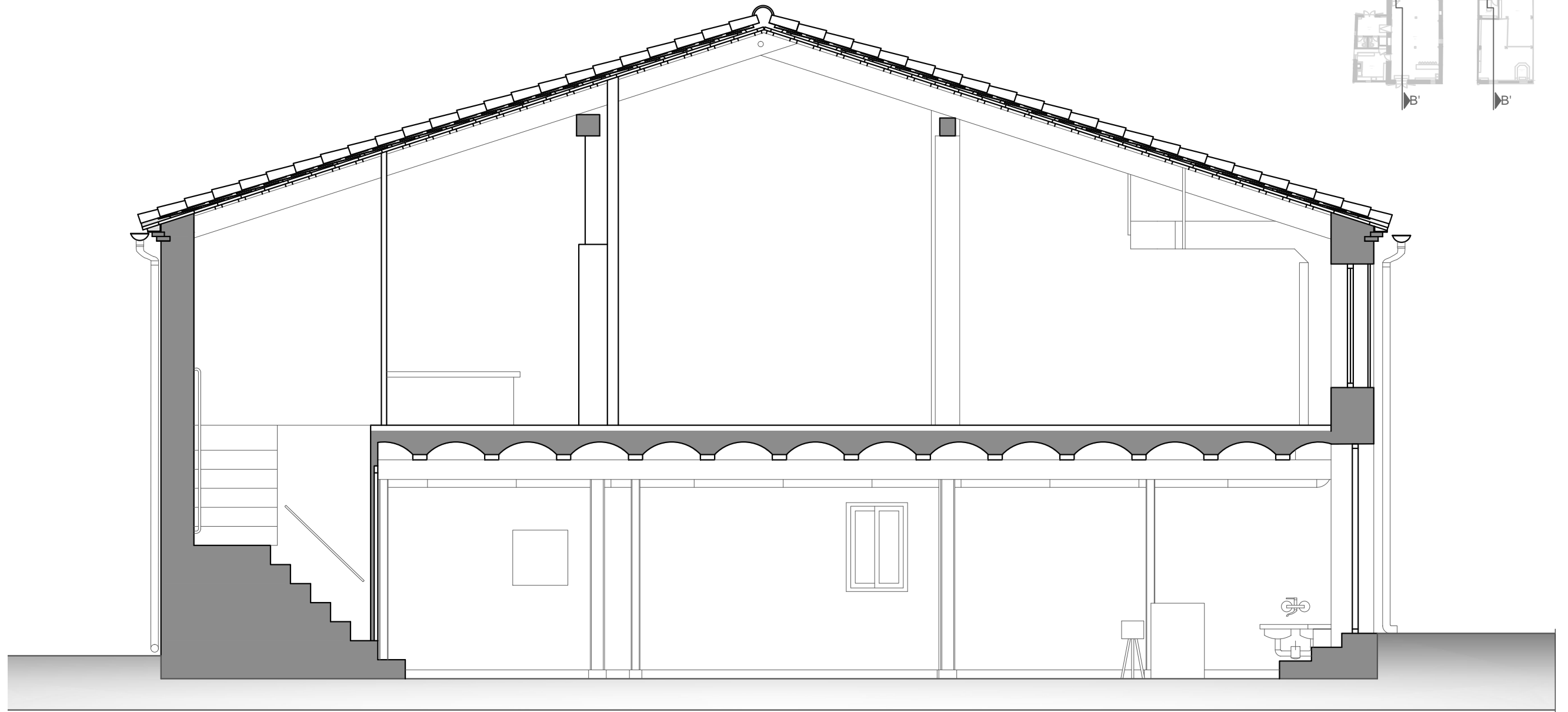
ESCALA

1:50

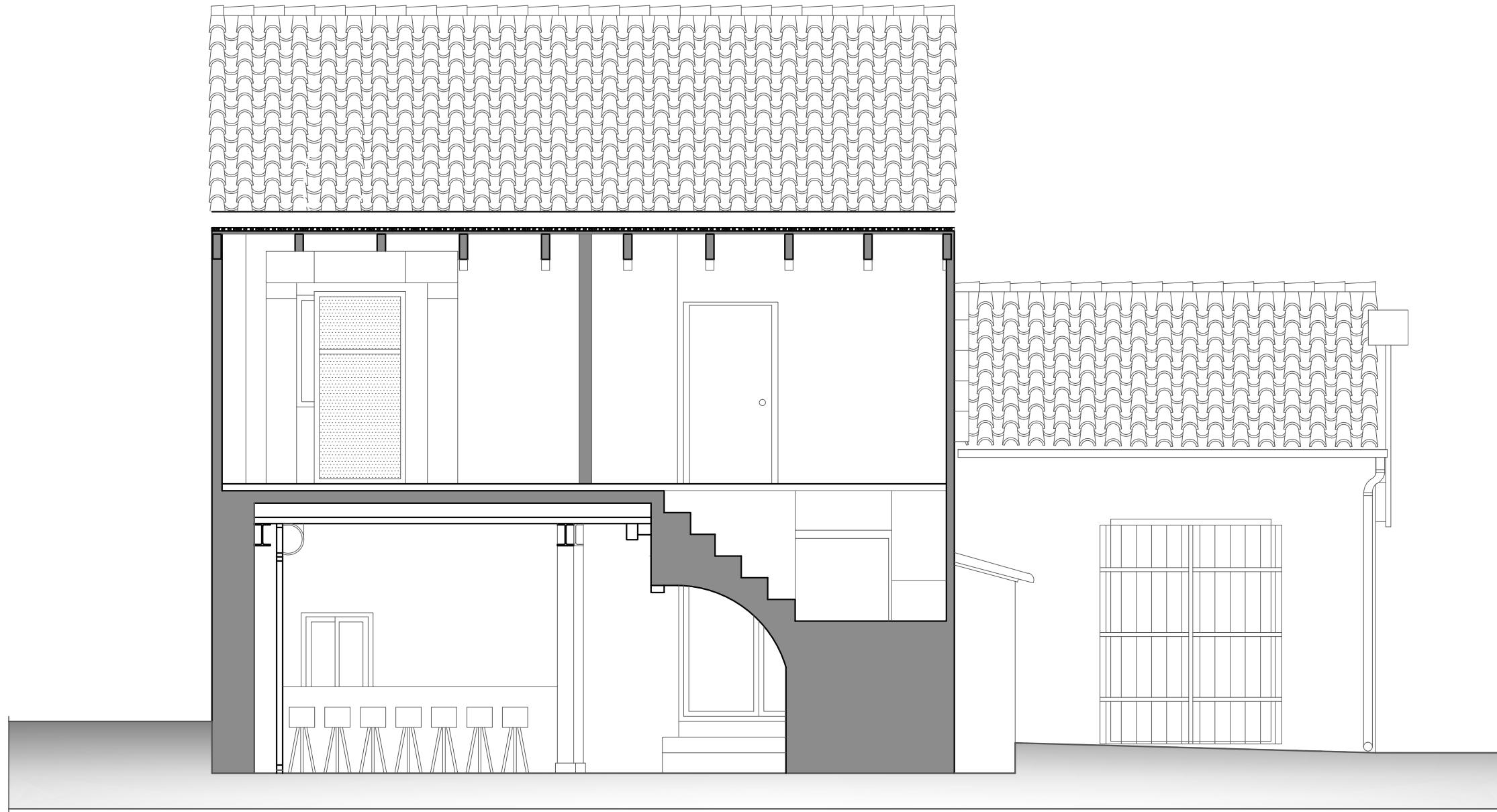
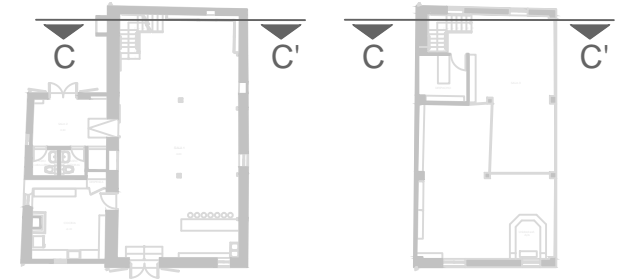
Nº PLANO

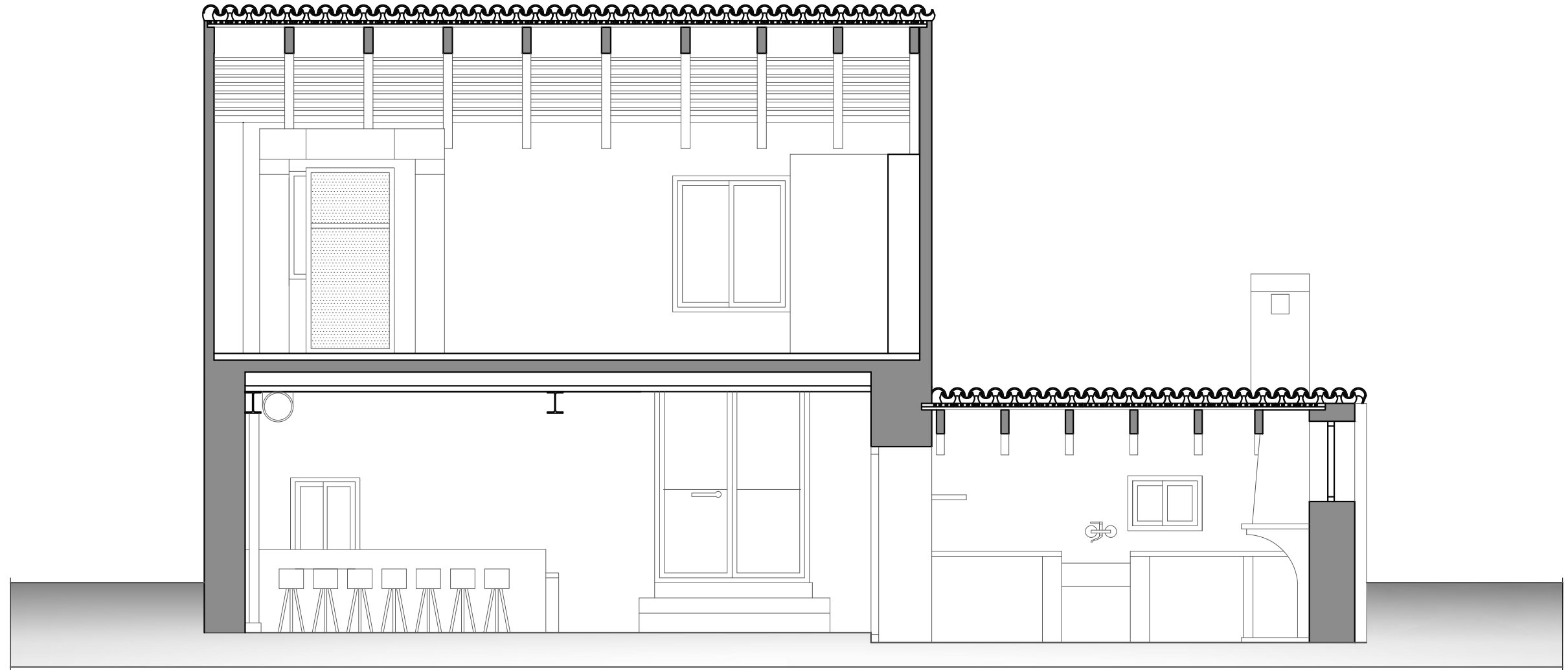
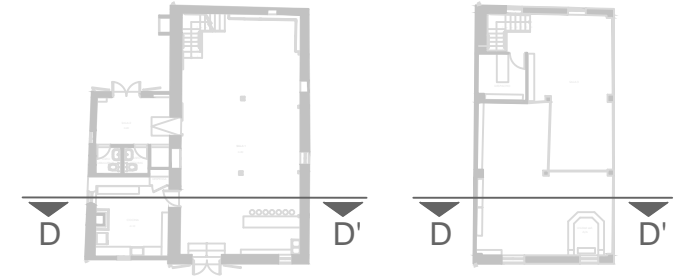
6.9

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

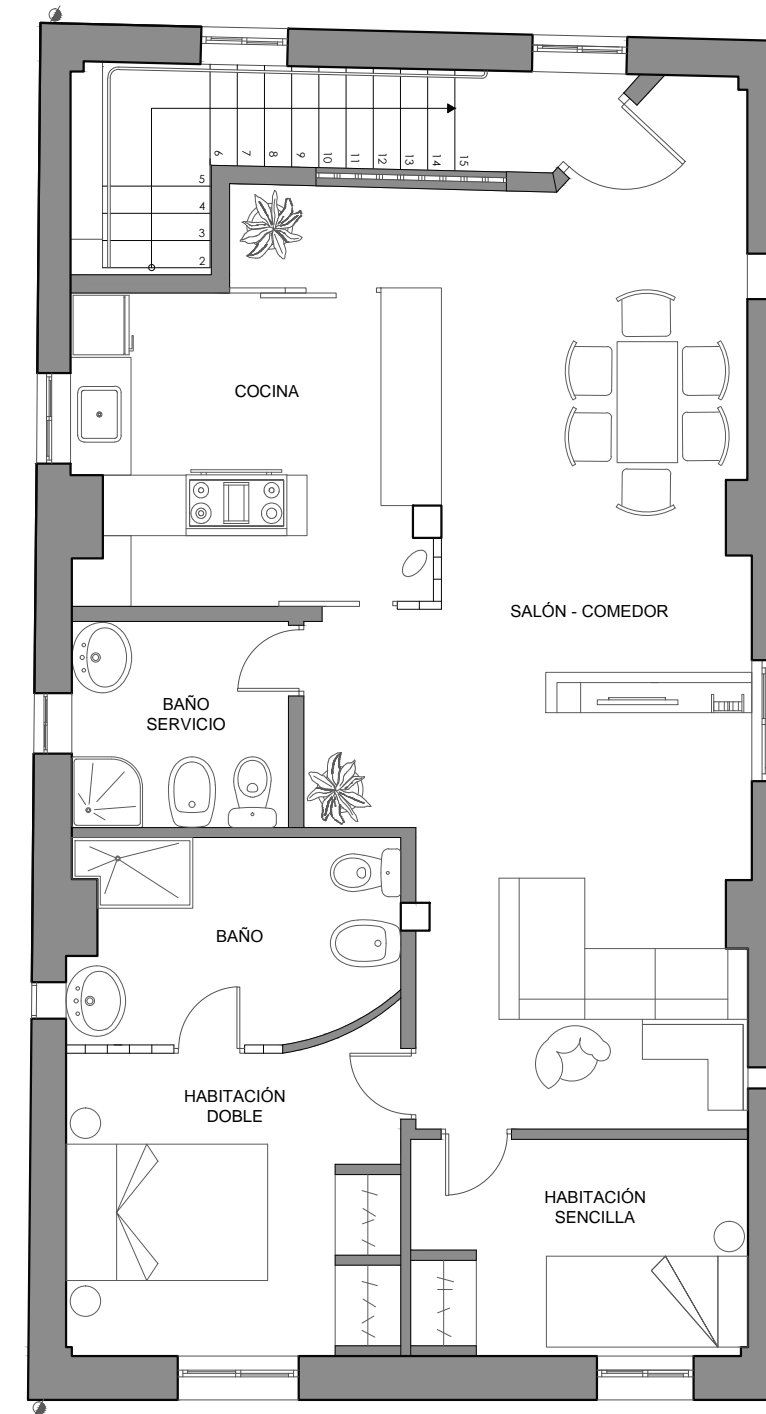
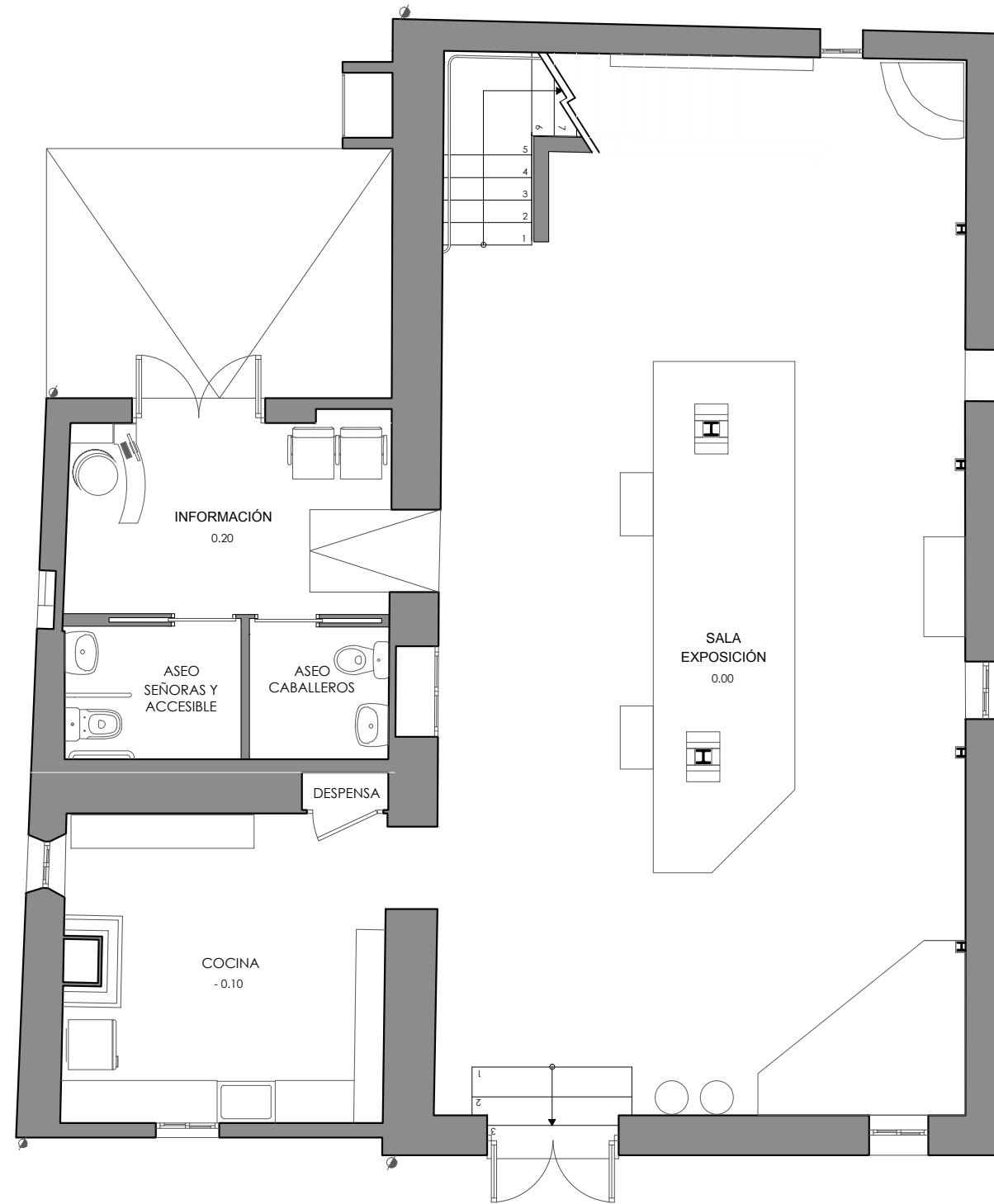


Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

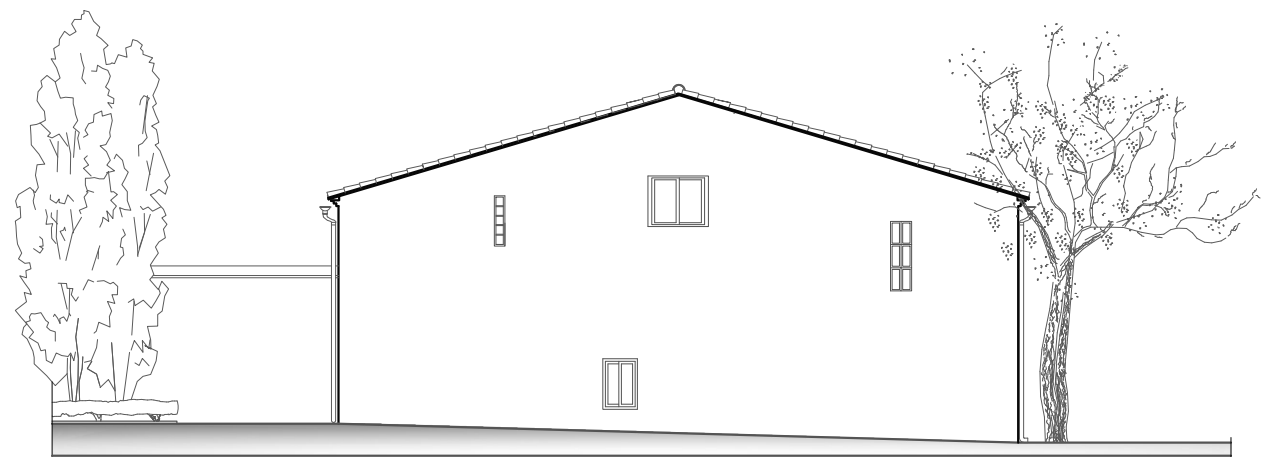
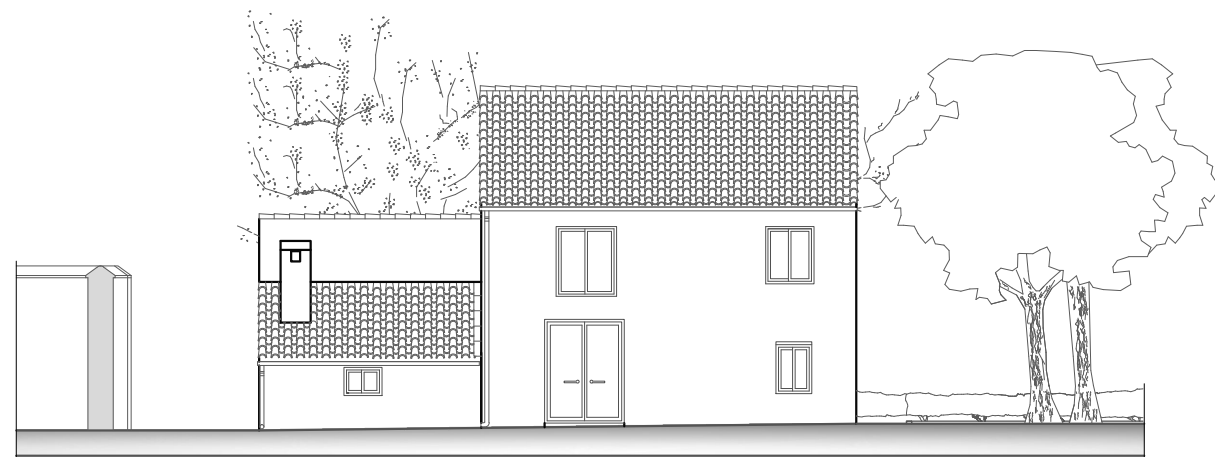
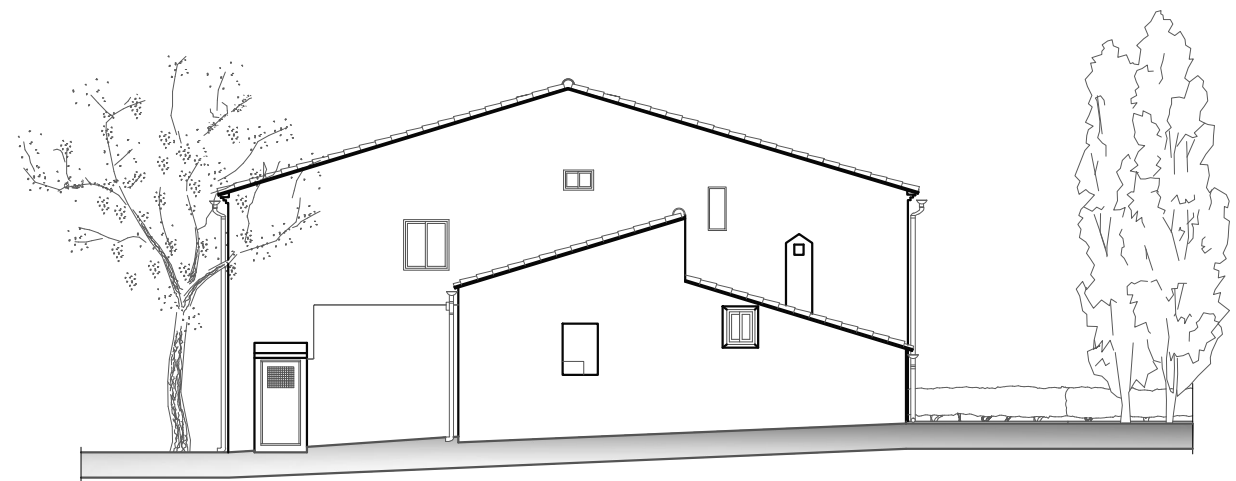
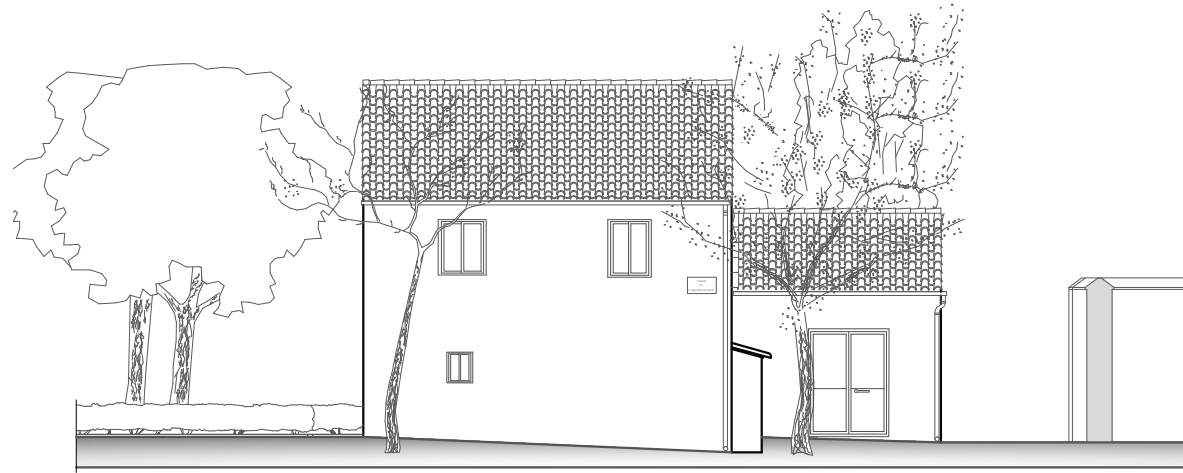




Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



0 1 2 3 4 5



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

ESTADO REHABILITADO. ALZADOS

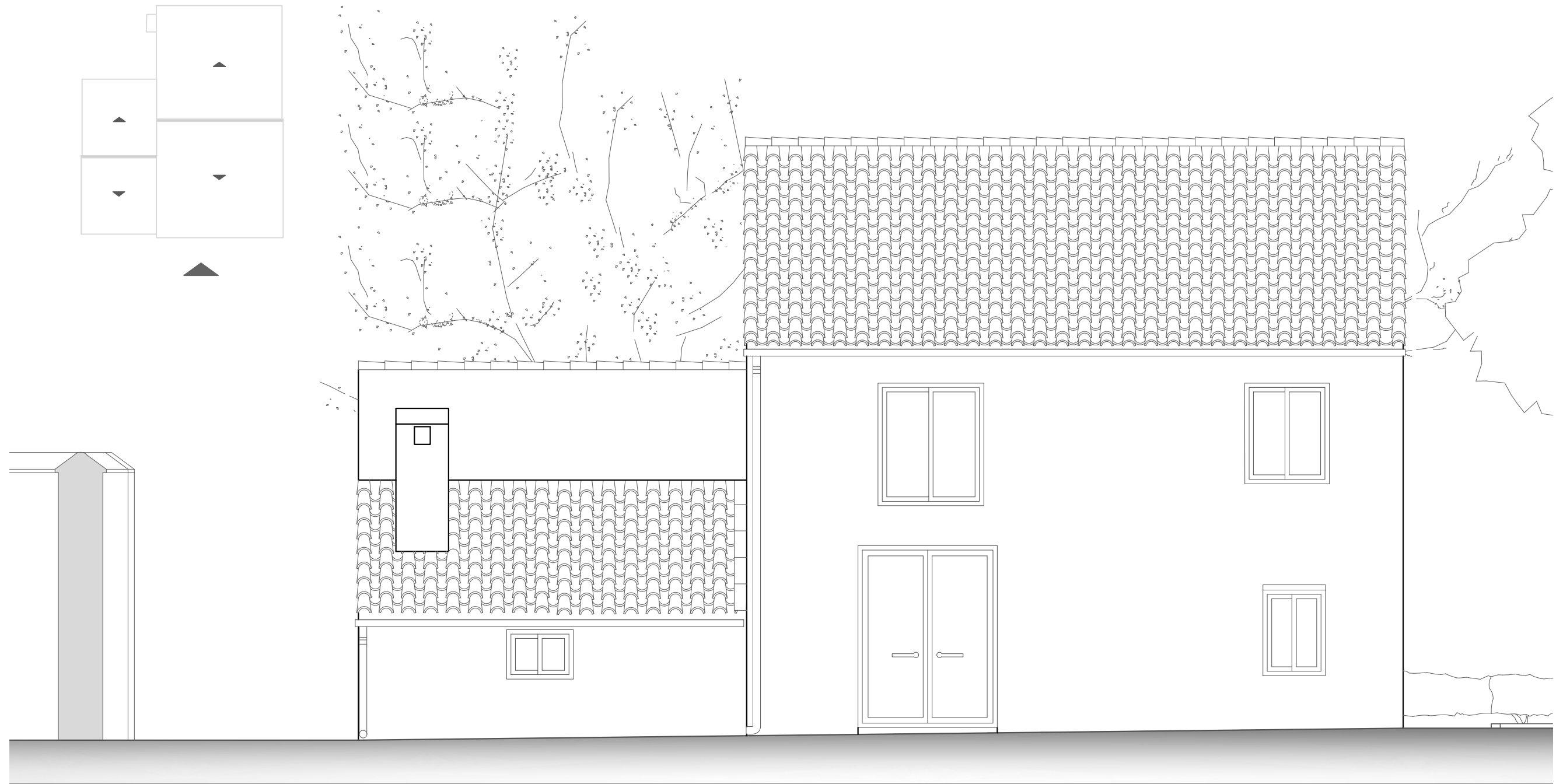
ESCALA

1:150

Nº PLANO

6.14

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

ESTADO REHABILITADO. ALZADO ESTE

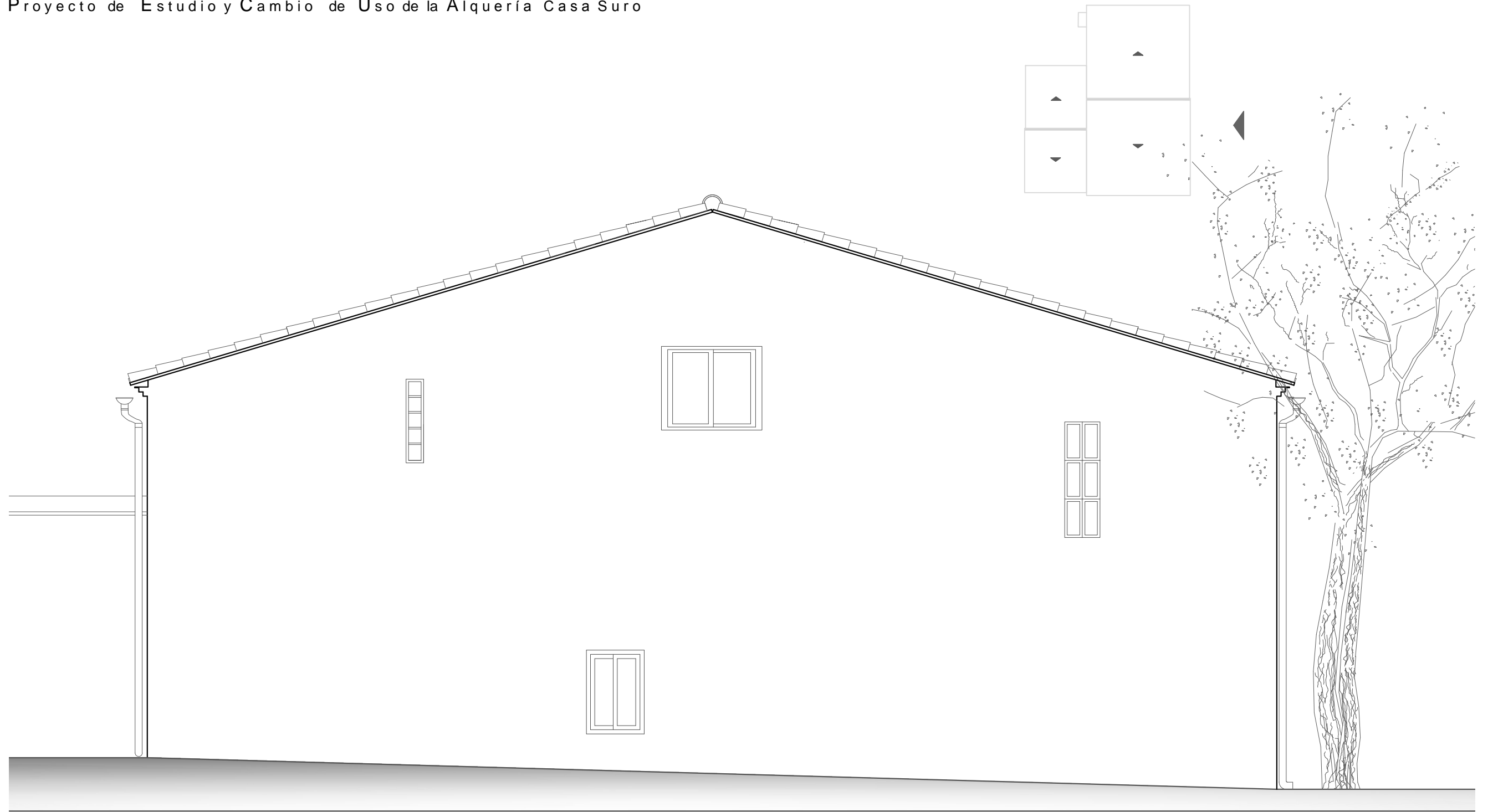
ESCALA

1:50

Nº PLANO

6.15

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

ESTADO REABILITADA. ALZADO NORTE

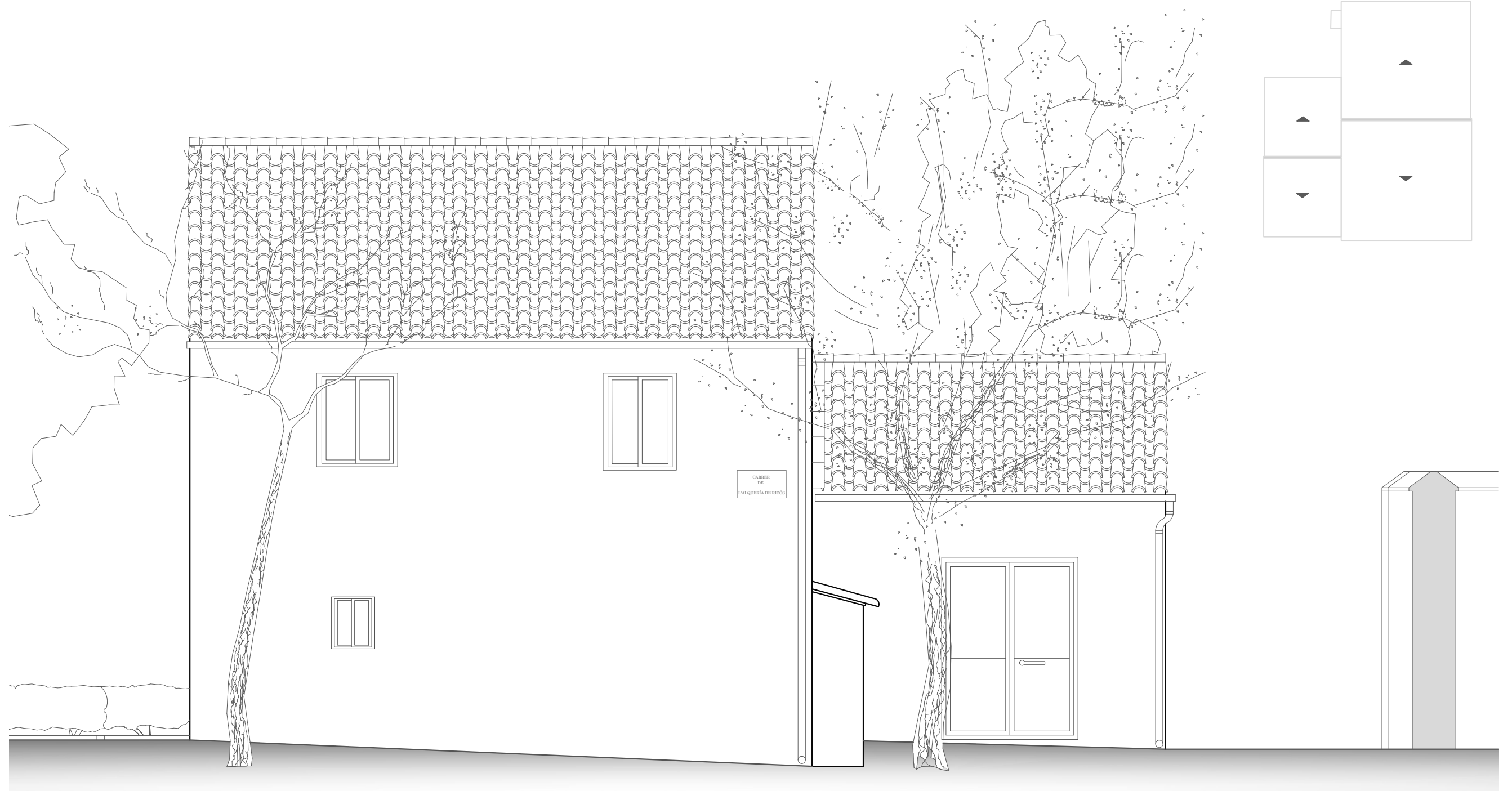
ESCALA

1:50

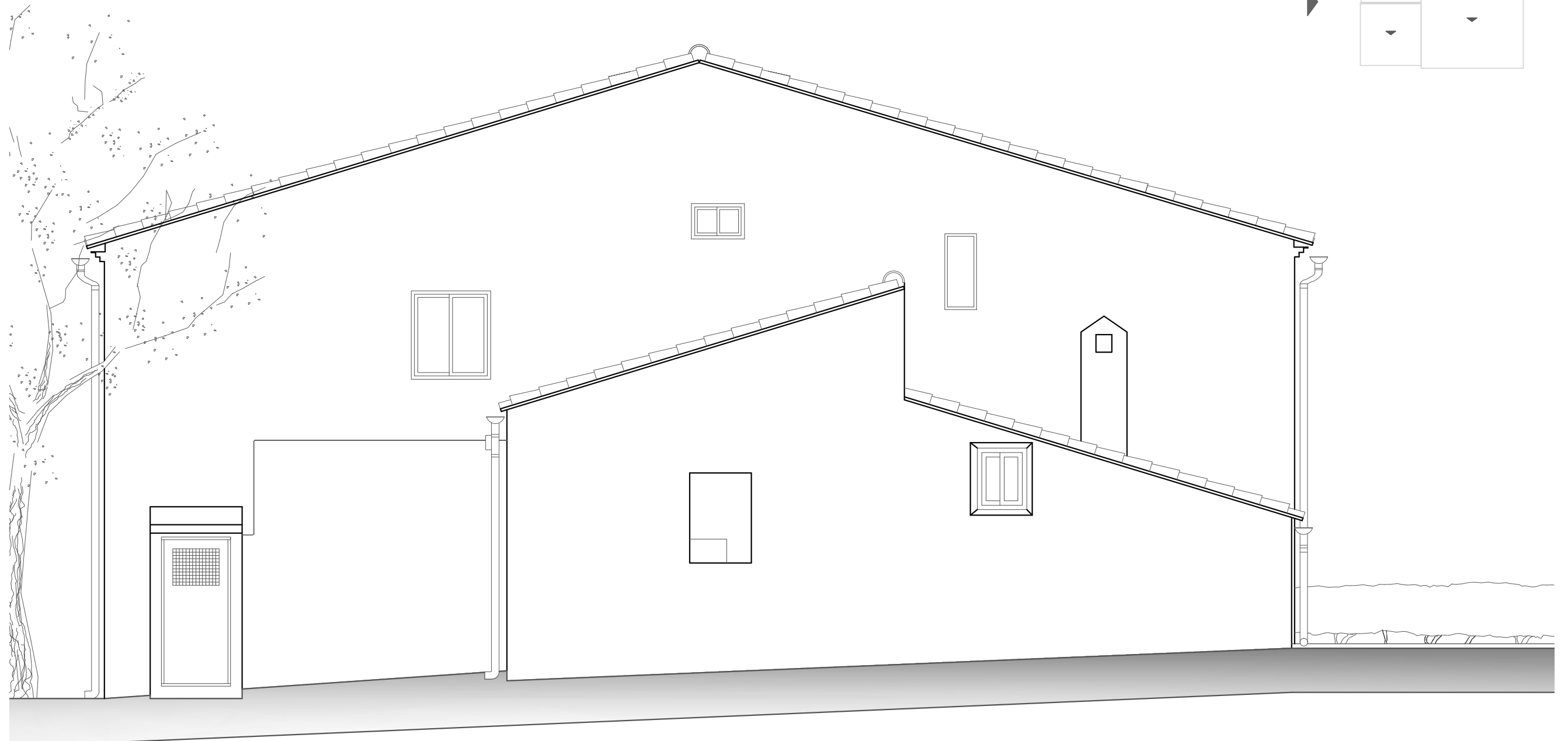
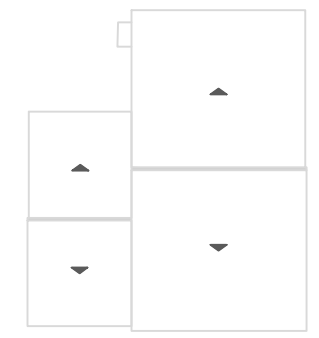
Nº PLANO

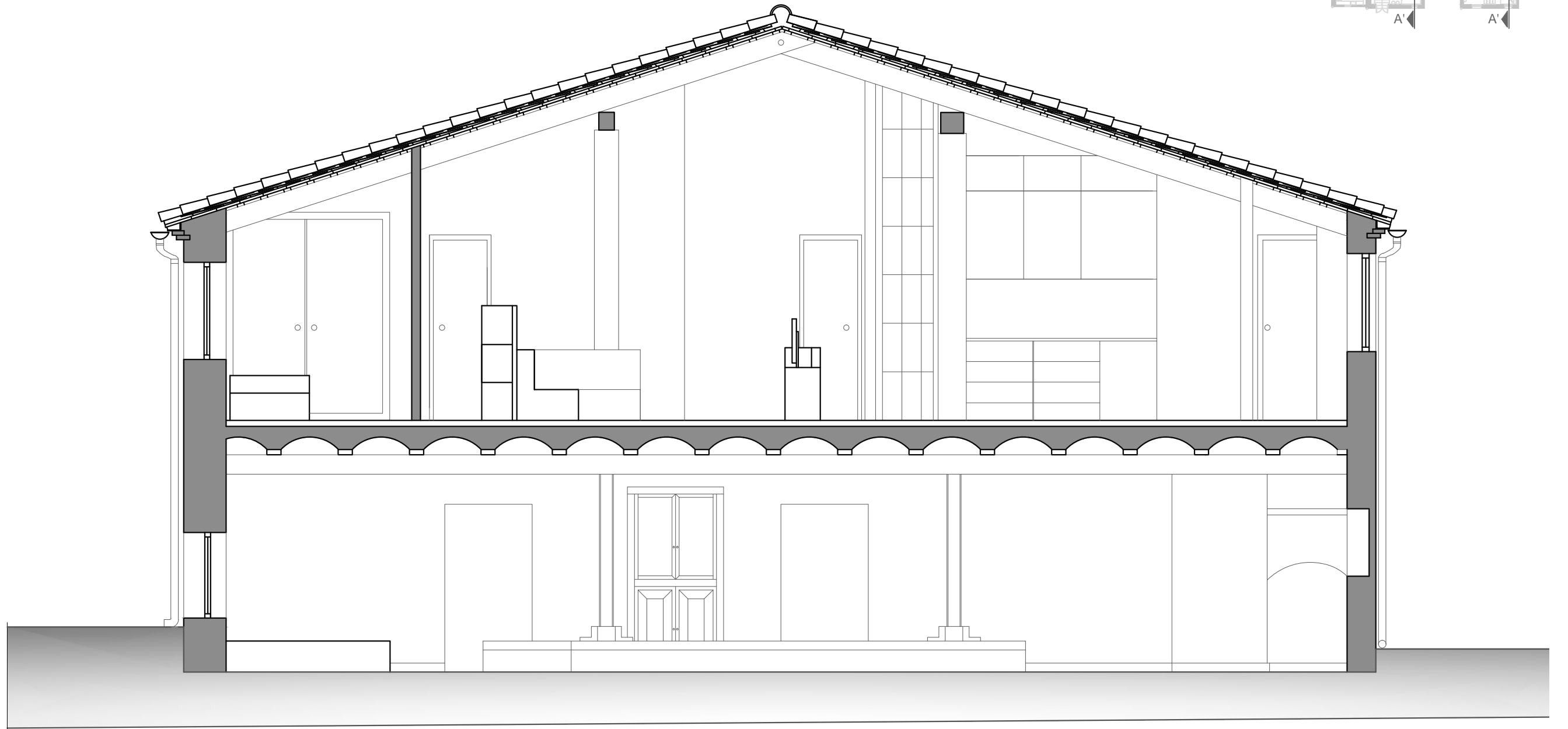
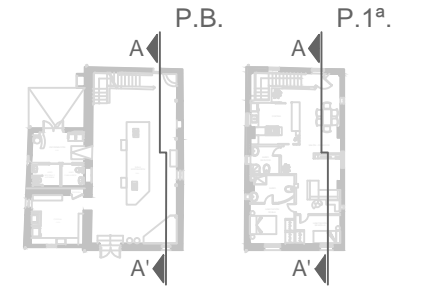
6.16

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



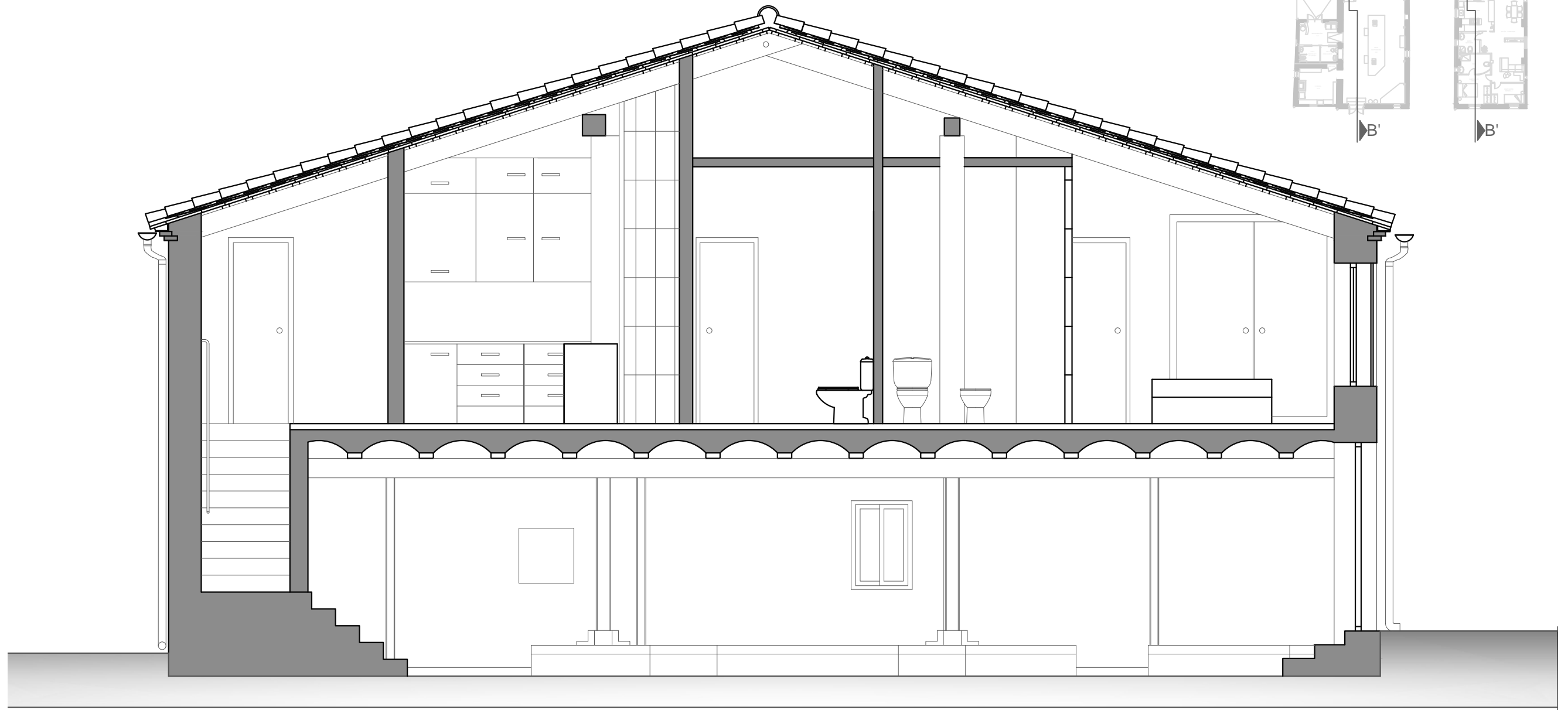
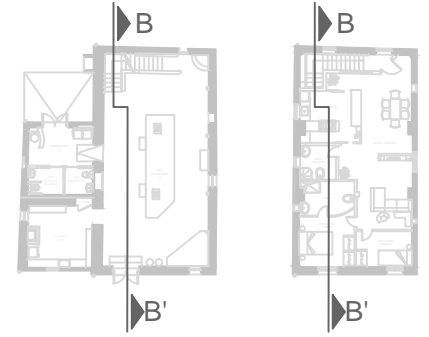
Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro





Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

P.B. P.1ª



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

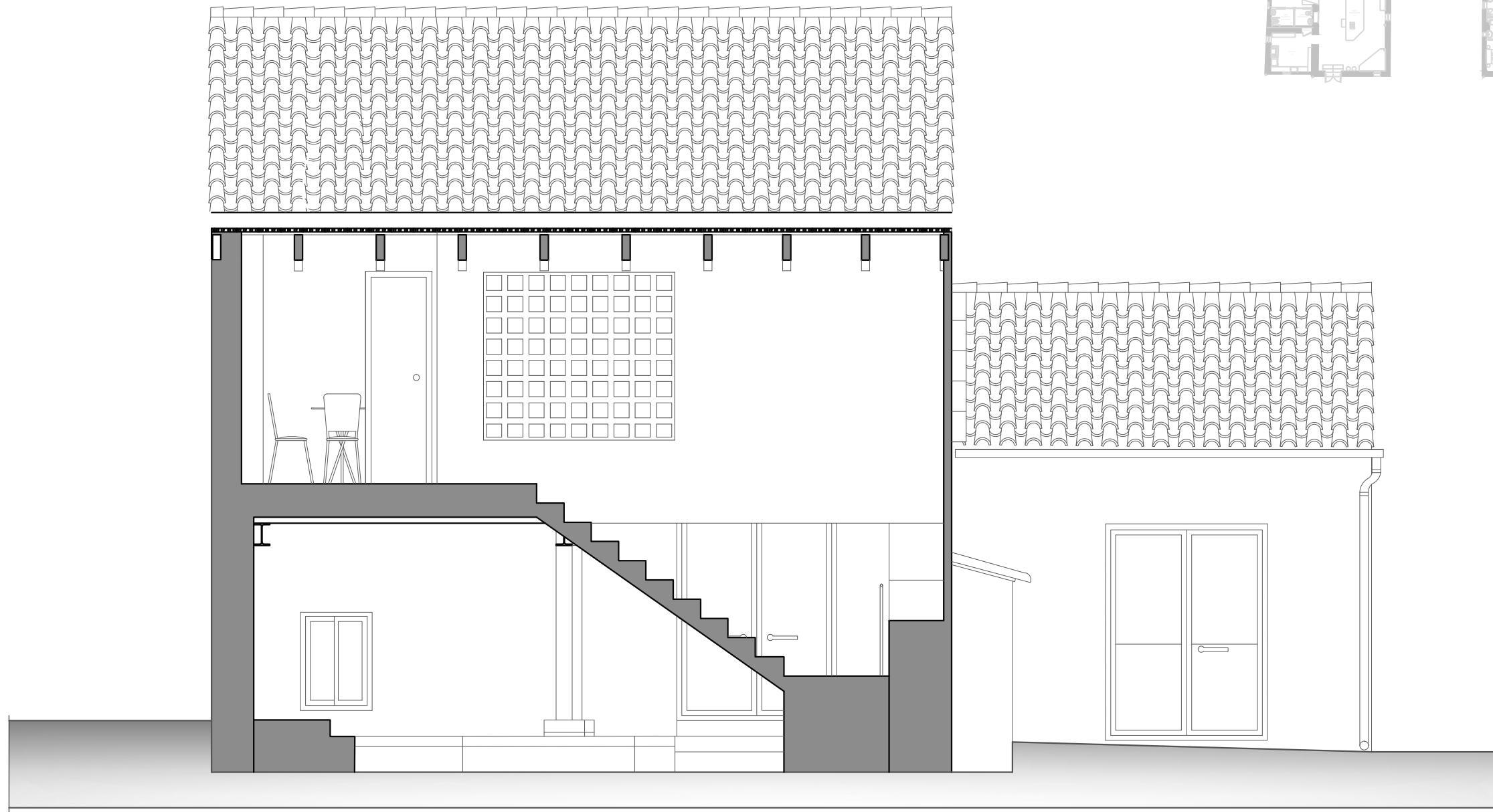
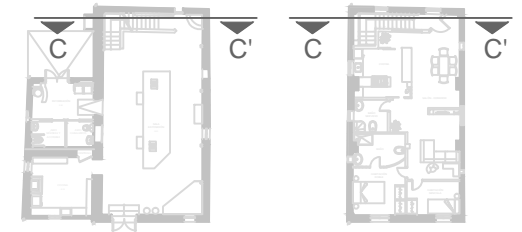
ESTADO REHABILITADO. SECCIÓN B-B'

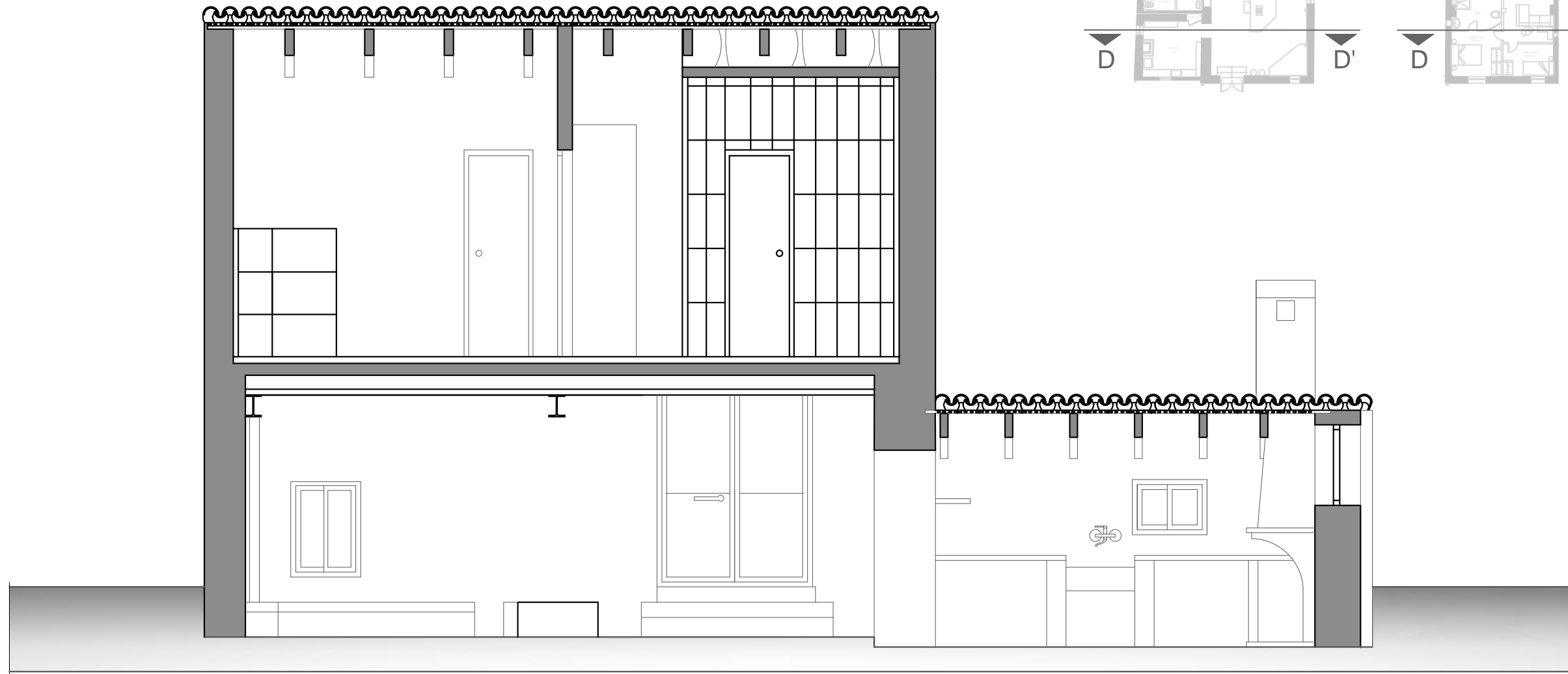
ESCALA

1:50

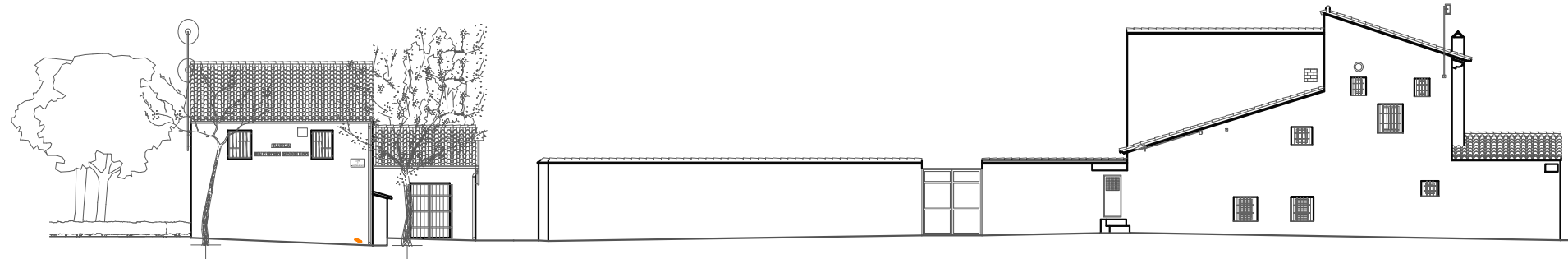
Nº PLANO

6.20





Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

ALZADO OESTE. ALQUERÍA CASA SURO Y RICÓS

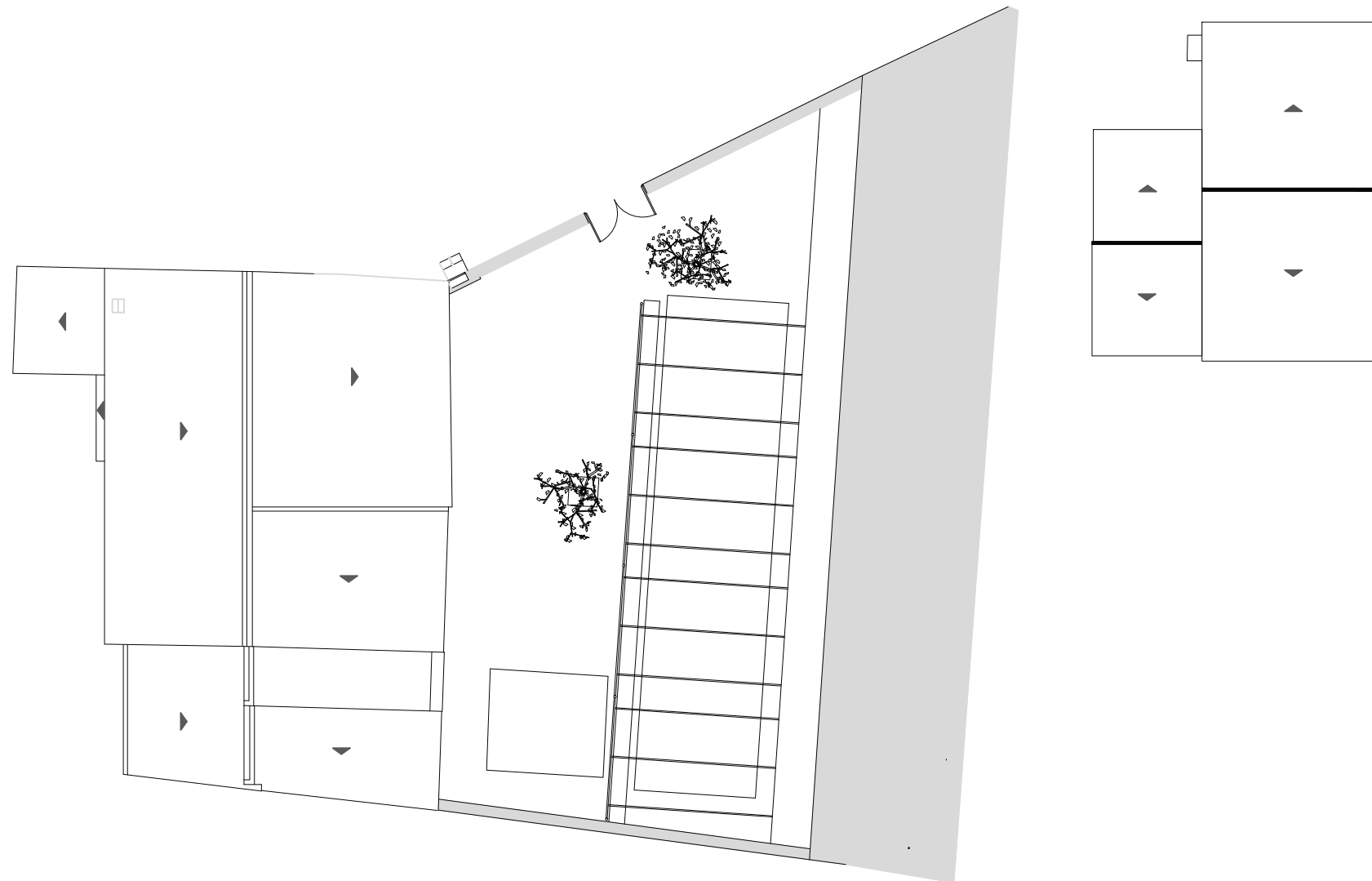
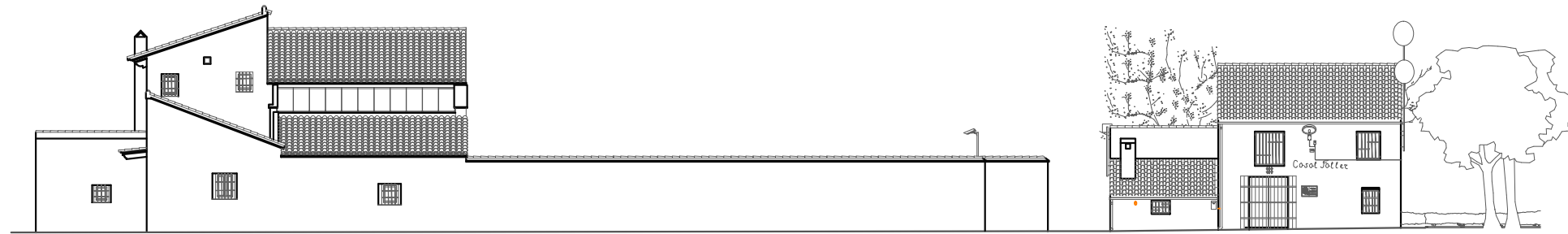
ESCALA

1:250

Nº PLANO

6.23

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

ALZADO ESTE. ALQUERÍA CASA SURO Y RICÓS

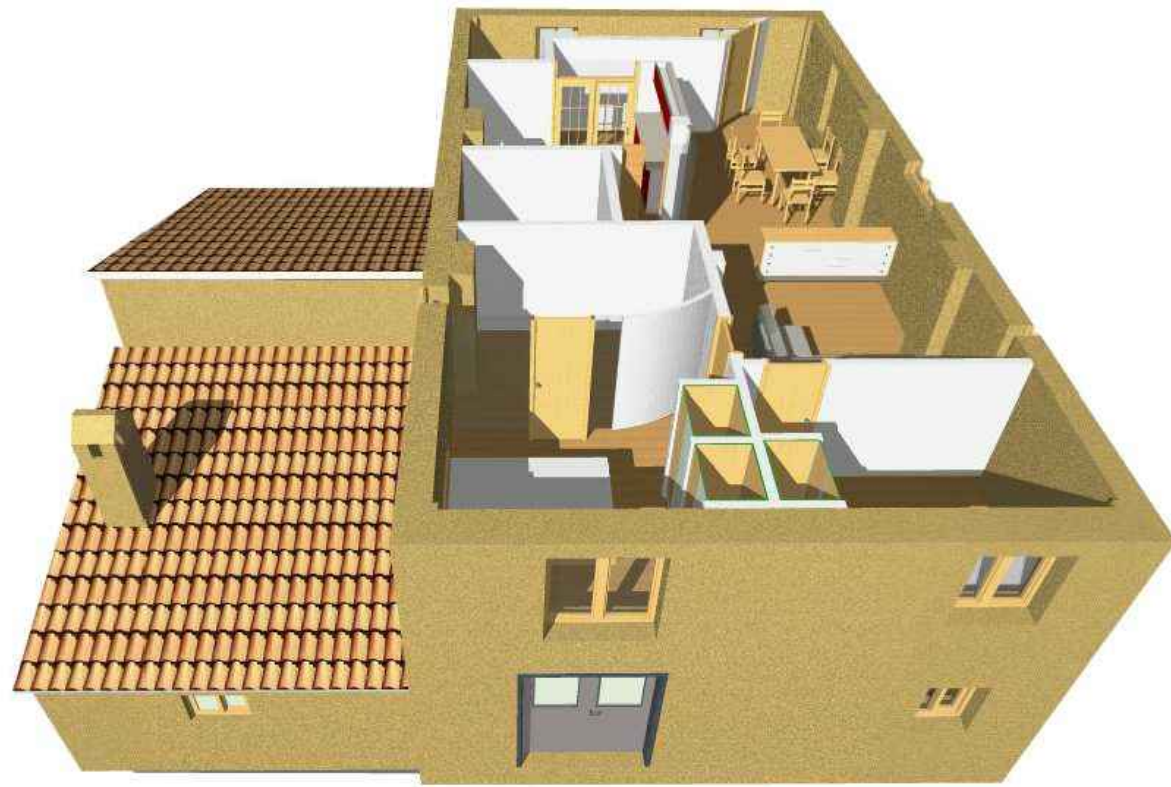
ESCALA

1:250

Nº PLANO

6.24

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

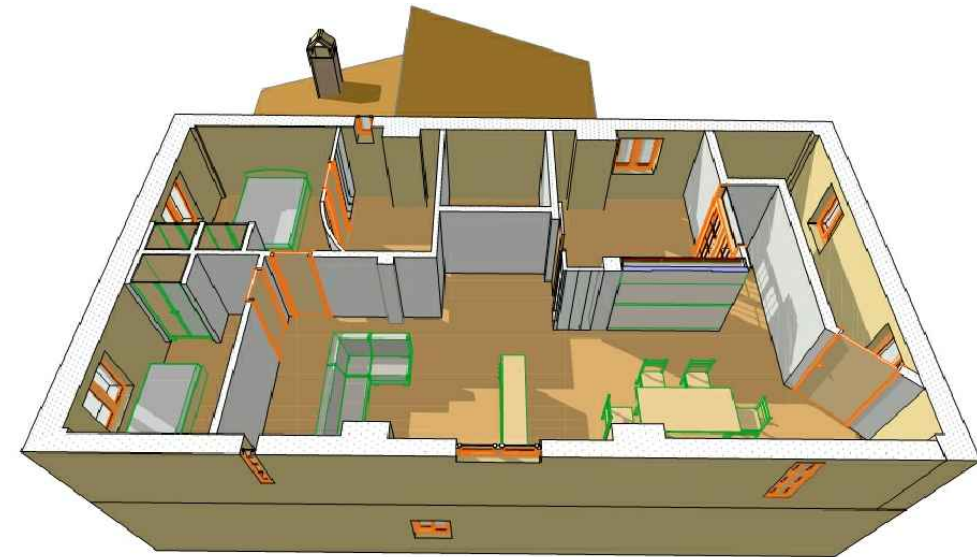


TÍTULO

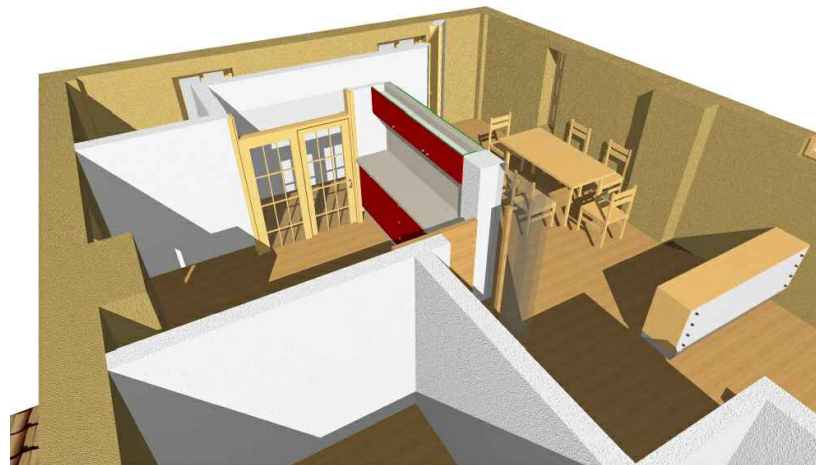
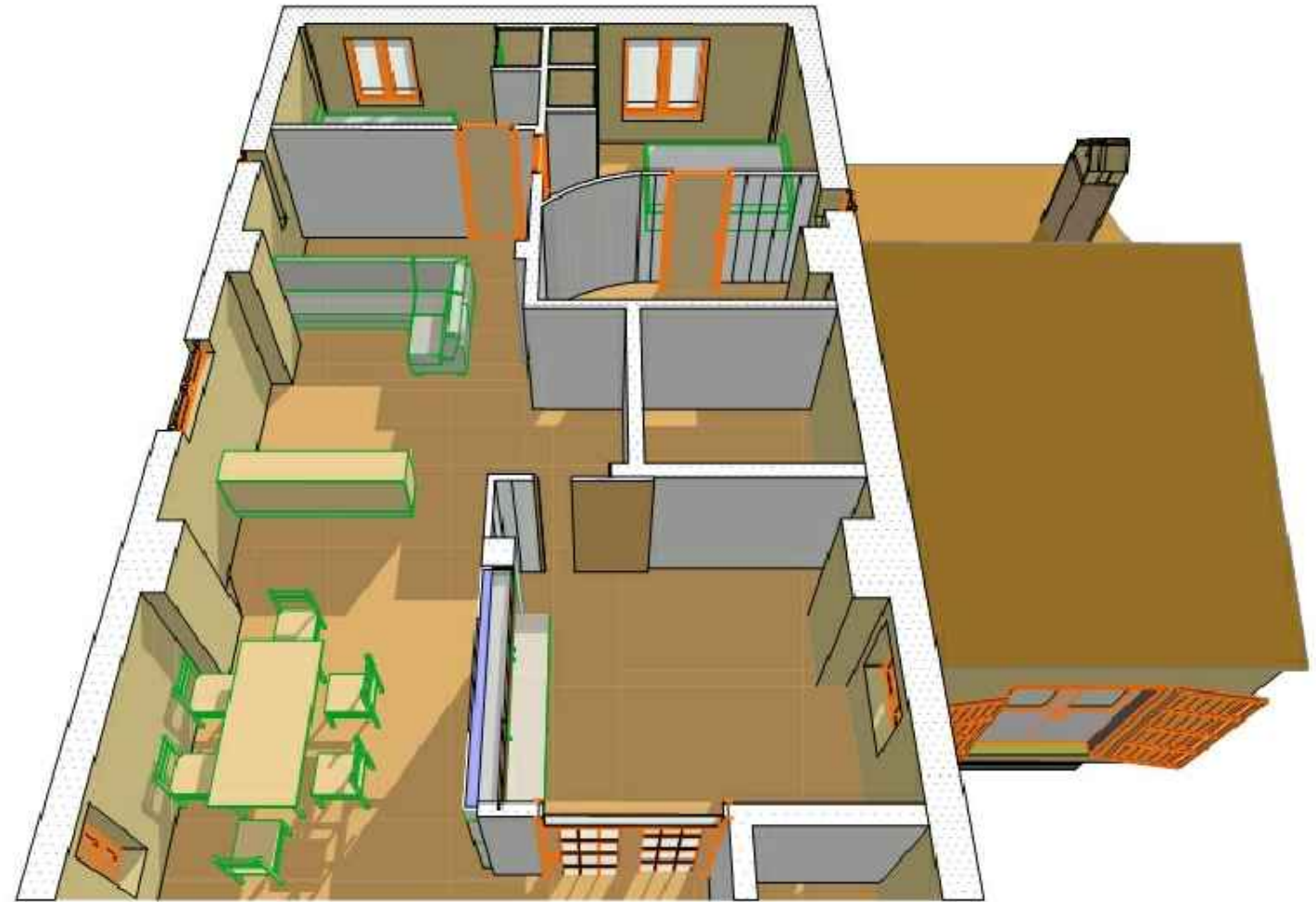
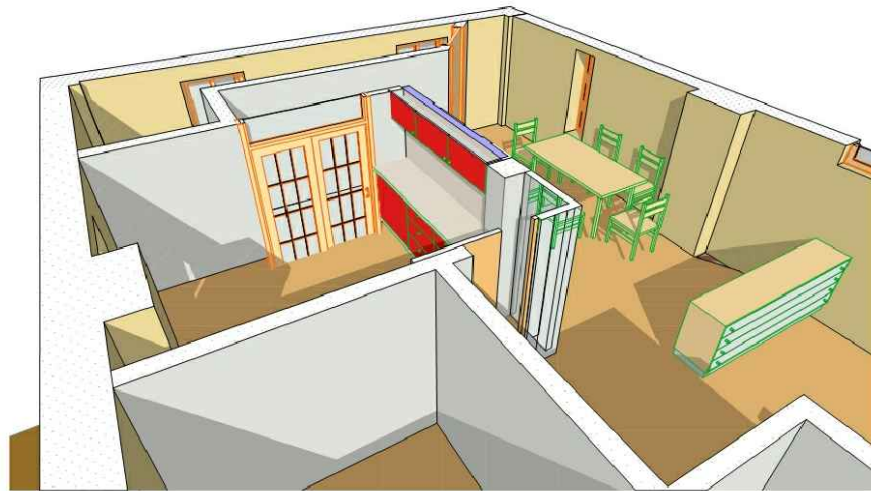
VOLUMETRÍAS

Nº PLANO

6.25



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



TÍTULO

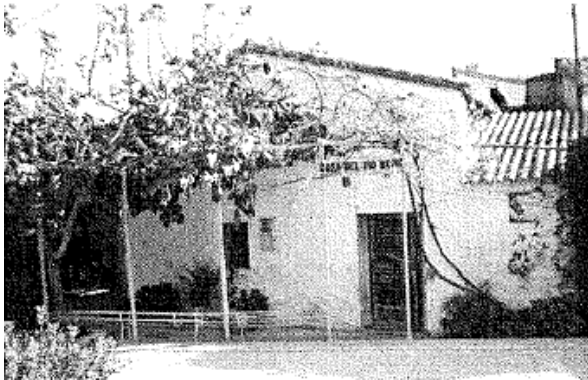
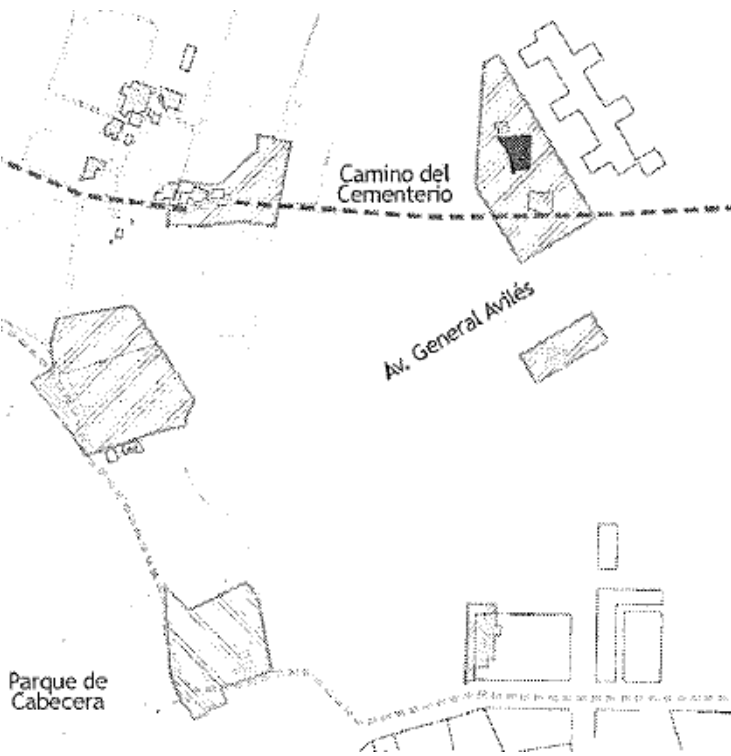
VOLUMETRÍAS 3

Nº PLANO

6.27

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

7.- Reportaje fotográfico.



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



Distrito de Campanar.



Barrio Sant Pau. Distrito Campanar.



Alquería Casa Suro. Año 2003.



Alquería Casa Suro. Año 2014.



Alquería Casa Suro. Año 2014.



Vuelo de Alquería Casa Suro.



Alquería Casa Suro. Año 2003.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



Tapial.



Particiones.



Forjado Planta baja.



Forjado Planta baja. Correas.



Vigas cargadoras. Volumen Planta Baja.



Vigas cargadoras. Volumen Planta Baja.



Vigas cargadoras. Volumen Planta Primera.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



Escalera.



Escalera.



Pavimento de granito.



Alquería Casa Suro. Año 2003. Previa reparcelación.



Alquería Casa Suro. Previa reparcelación.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



Alquería Casa Suro. Fachada Este.



Alquería Casa Suro. Fachada Oeste.



Pandeo correas. Forjado Planta Baja.



Correas modificadas. Forjado Planta Baja.



Refuerzo estructural. Forjado Planta Baja.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



Grieta. Encuentros.



Tejado. Planta Primera.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro


8.- Anexos

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

8.1.- Anexos administrativos. Documentación


Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

d



INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES
 Sistema de Gestión Patrimonial

SIGESPA
 25/06/2014



Código de Inventario 1.E3.04.000109	Acuerdo alta 28/02/2003	Valor Inventario (EUR) 57.624,90	Referencia del bien 05306.2002.000021
Denominación: EDIFICACION ANTIGUA "CASA SURO"			

Datos físicos			
Situación	GENERAL AVILES	Nº	Esc.
Distrito	04 CAMPANAR	Pla.	Pta.
Barrio	4 SANT PAU	Hoja P.G.O.U. C-27	
Superficies (m ²)	Fuente: 124,79	Construida: 199,43	Ocupada: 124,79
Líderes físicos	N: ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES. S: ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES. E: ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES. O: ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PORLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.		

Datos jurídicos				
Calificación jurídica	<input checked="" type="checkbox"/> PATRIMONIAL	DOMINIO PÚBLICO:	<input type="checkbox"/> - Uso público	<input checked="" type="checkbox"/> - Servicio público
Uso actual	USO AJENO			
Título de adquisición	Fecha de inscripción	Registro de	Número	Fincas
ESCRITURA DE REPARCELACION	29/07/2002	VALENCIA	0005	39.107
Bienes en total: 1				

Datos urbanísticos		Referencias catastrales	
Clasificación	SU SUELO URBANO	333601YJ2733G	
Calificación	EDA EDIFICACION ABIERTA		
Uso paramenorizado	SP SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS PUBLICOS		
Protección	NIVEL 2		
Total ajenos: 1		Bienes en total: 1	



Datos Básicos de un Bien

SIGESPA
 25/06/2014
 Usuario: U19419

Código de Referencia:	05306.2002.000021	Epígrafe:	1 BIENES INMUEBLES
Código Definitivo:	1.E3.000109	Relación:	E3 EDIFICIOS Y LOCALES PBCOS
Fecha de Alta:	28/02/2003		
Denominación:	EDIFICACION ANTIGUA "CASA SURO"		
Naturaleza Jurídica:	SP - SERVICIO PUBLICO		
Situación:	A - ALTA	Uso:	CE - USO AJENO.CESION

Valoración (€):	
Adquisición:	57.624,90
Inventario:	57.624,90

Modo de Adquisición: O

Datos Emplazamiento				
Calle:	GENERAL AVILES			
	Número:	Escalera:	Planta:	Puerta:
Distrito:	4 CAMPANAR			
Barrio:	4 SANT PAU			
Municipio:	VALENCIA			
Código Postal:		Provincia:	VALENCIA	

Datos PMS			
Pertenece:	No	Porcentaje:	%

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro


Datos Cartográficos y Físicos de Bienes Inmuebles
SIGESPA
25/06/2014
Usuario: U19419

Código Definitivo: 1.E3.000109
Código de Referencia: 05306.2002.000021
Denominación: EDIFICACION ANTIGUA "CASA SURO"

Cartográficos:

Plan General:	C-27
Catastral:	400-14-I
Coordenada X:	723.363
Coordenada Y:	4.373.902

Superficies:

Parcela:	124,79	Construido:	199,43	Ocupado:	124,79
Parcela P.G.:	124,79				

Línderos:

Cód. Situación	Situación	Descripción
N	NORTE	ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.
S	SUR	ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.
E	ESTE	ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.
O	OESTE	ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.

Observaciones:


Fotos del Bien
SIGESPA
25/06/2014
U19419

Código de Referencia: 05306.2002.000021 **Epigrafe:** 1 BIENES INMUEBLES
Código Definitivo: 1.E3.000109 **Relación:** E3 EDIFICIOS Y LOCALES PBCOS
Fecha de Alta: 28/02/2003
Denominación: EDIFICACION ANTIGUA "CASA SURO"
Naturaleza Jurídica: SP - SERVICIO PUBLICO
Situación: A - ALTA **Uso:** CE - USO AJENO:CESION

EDIFICIO ANTIGUA CASA SURO
Foto: 1



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

 <p>AJUNTAMENT DE VALENCIA</p>	Datos Urbanísticos de Bienes Inmuebles		SIGESPA 25/06/2014 Usuario: U19419
---	---	--	--

Código Definitivo: 1.E3.000109
 Código de Referencia: 05306.2002.000021
 Denominación: EDIFICACION ANTIGUA "CASA SURO"

Planeamiento:	PPCNOR	PLAN PARCIAL CAMPANAR NORTE PRR-13	
Aprobado:	AD	Fecha:	24/07/1998
Publicado:	BOP	Fecha:	09/03/2000
Clasificación:	SU	SUELO URBANO	
Calificación:	EDA	EDIFICACION ABIERTA	
Uso Pormenorizado:	SP	SERVICIO PUBLICO	
Protección:	NIVEL 2	Uso actual:	
Nº de plantas:		Edificabilidad:	Ocupación (%):
Superficie Parcela (m²):		Información Vigente:	<input checked="" type="checkbox"/>
Superficies Permitidas (m²):			
Bajos:	Pisos:	Áticos:	Total: 0,00

Observaciones:

 <p>AJUNTAMENT DE VALENCIA</p>	Datos Catastrales de Bienes Inmuebles		SIGESPA 25/06/2014 Usuario: U19419
---	--	--	--


Código Definitivo: 1.E3.000109
 Código de Referencia: 05306.2002.000021
 Denominación: EDIFICACION ANTIGUA "CASA SURO"

Referencia Catastral:	3338601YJ2733G	100% del Ayuntamiento:	<input type="checkbox"/>
Sup. Catastral (m²):		Año:	
Valor (Pts.):			
Suelo:	Edificación:	Total:	

Observaciones:

ES LA FINCA RESULTANTE "SP-3" DE LAS PARCELAS OBTENIDAS EN LA ESCRITURA DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR PRR-13 CAMPANAR NORTE.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



Datos de Edificios de Bienes Inmuebles

SIGESPA
25/06/2014
Usuario: U19419

Código Definitivo: 1.E3.000109
 Código de Referencia: 05306.2002.000021
 Denominación: EDIFICACION ANTIGUA "CASA SURO"

Nº Edificio: 1
 Denominación: CASA SURO
 Año de construcción: 1900 Tipología Original: ALQUERIA
 Catalogado: NIVEL 2 O PROTECCION BÁSICA

Descripción ocupación:

Plantas:

Total:	2	Sobre rasante:	2	Bajo rasante:	
Viviendas:		Plazas de garaje:			

Superficies:

Construido Total:	Utilizable Total:
Sobre rasante:	Bajo rasante:

Escal.	Planta	Destino Planta	S. Construida Planta	S. Ocupada Planta	Rasante
	BJ	SIN USO	149,32	0,00	SOBRE
	<u>Puerta</u>	<u>Destino Puerta</u>		<u>Sup. Construida Puerta</u>	
Escal.	Planta	Destino Planta	S. Construida Planta	S. Ocupada Planta	Rasante
	1º	SIN USO	50,11	0,00	SOBRE
	<u>Puerta</u>	<u>Destino Puerta</u>		<u>Sup. Construida Puerta</u>	



Datos de Edificios de Bienes Inmuebles


SIGESPA
25/06/2014
Usuario: U19419

Código Definitivo: 1.E3.000109
 Código de Referencia: 05306.2002.000021
 Denominación: EDIFICACION ANTIGUA "CASA SURO"

Observaciones:

PLANTA BAJA 149,32 M2 SIN USO
 PLANTA PRIMERA 50,11 M2 SIN USO

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

 AJUNTAMENT DE VALENCIA	Datos Jurídicos de un Bien	SIGESPA 25/06/2014 Usuario: U19419
--	-----------------------------------	--

Código Definitivo: 1.E3.000109
Código de Referencia: 06306.2002.000021
Denominación: EDIFICACION ANTIGUA "CASA SURO"

Titularidad:

Titularidad Jurídica: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Título Propiedad: ESCRITURA

Título Adquisición: ESCRITURA DE REPARCELACION	Documento: PUBLICO
Fecha: 13/03/2002	Protocolo: NUM. 1.256
Notario o Autor: JOSÉ-M GARCIA DE LA CUADRA	Transmitente: INMOLB. GUADALMEDINA, S.A.

Modo de Adquisición: REPARCELACION

Superficie Escriturada (m²): 1.593,79 **Valor según título (€):** 1,00

Cargas:

Registro:

Registro de: VALENCIA **Nº:** 5 **Tomo:** 1020 **Libro:** 623

De (lugar): CAMPANAR **Folio:** 50 **Finca:** 39.107

Inscripción: 1ª **Fecha:** 29/07/2002 **Superficie inscrita (m²):** 1.593,79

Coef. Participación (%): 0,00

Titular Registral: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

D.R. Favorables:

D.R. Gravosos:

D. R. Personales:

Observaciones:

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

d

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES
 SIGESPA 25/06/2014
 Sistema de Gestión Patrimonial

Código de inventario	Acuerdo año	Valor inventario (EUR)	Referencia del bien
1.E3.04.000110	28/02/2003	312.109,50	05306.2002.000022

Denominación: **ALQUERIA DE RICOS, SITA EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES**

Datos físicos

Situación: GENERAL AVILES Nº Esc. Pla. Pta.

Distrito: 04 CAMPANAR

Barrio: 4 SANT PAU Hoja P.G.O.U.: C-27

Superficies (m ²)	Parcela	Construida	Ocupada
	941,63	475,27	280,26

Linderos físicos

N	ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.
S	ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.
E	ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.
O	ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.

Datos jurídicos

Calificación jurídica: PATRIMONIAL DOMINIO PÚBLICO: Uso público Servicio público

Uso actual: **USO AJENO**

Título de adquisición	Fecha de inscripción	Registro de	Número	Finca
ESCRITURA DE REPARCELACION	29/07/2002	VALENCIA	0005	39.107

Elementos en total: 1

Datos urbanísticos

Clasificación	SU	SUELO URBANO
Calificación	EDA	EDIFICACION ABIERTA
Uso planificado	SP	SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS PUBLICOS
Protección	NIVEL 2	

Total vigentes: 1

Referencias catastrales

3338601YJ2733G

Elementos en total: 1

Datos Básicos de un Bien
 SIGESPA 25/06/2014
 Usuario: U19419

Código de Referencia: 05306.2002.000022 **Epigrafe:** 1 BIENES INMUEBLES

Código Definitivo: 1.E3.000110 **Relación:** E3 EDIFICIOS Y LOCALES PBCOS

Fecha de Alta: 28/02/2003

Denominación: ALQUERIA DE RICOS, SITA EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES

Naturaleza Jurídica: SP - SERVICIO PUBLICO

Situación: A - ALTA **Uso:** CE - USO AJENO:CESION

Valoración (€):

Adquisición:	312.109,50	Inventario:	312.109,50
--------------	------------	-------------	------------

Modo de Adquisición: 0

Datos Emplazamiento

Calle:	GENERAL AVILES	Número:	Escalera:	Planta:	Puerta:
Distrito:	4 CAMPANAR				
Barrio:	4 SANT PAU				
Municipio:	VALENCIA				
Código Postal:		Provincia:	VALENCIA		

Datos PMS

Pertenece:	No	Porcentaje:	%
------------	----	-------------	---

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

 AJUNTAMENT DE VALENCIA	Datos Cartográficos y Físicos de Bienes Inmuebles	SIGESPA 25/06/2014 Usuario: U19419
---	--	--

Código Definitivo: 1.E3.000110
Código de Referencia: 05306.2002.000022
Denominación: ALQUERIA DE RICOS, SITA EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES

Cartográficos:

Plan General:	C-27
Catastral:	400-14-I
Coordenada X:	723.380
Coordenada Y:	4.373.875

Superficies:

Parcela:	941,63	Construido:	475,27	Ocupado:	280,26
Parcela P.G.:	941,63				

Linderos:

Cód.	Situación	Situación	Descripción
N	NORTE		ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.
S	SUR		ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.
E	ESTE		ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.
O	OESTE		ESPACIO LIBRE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES.

Observaciones:

 AJUNTAMENT DE VALENCIA	Fotos del Bien	SIGESPA 25/06/2014 U19419
---	-----------------------	---------------------------------

Código de Referencia: 05306.2002.000022 **Epigrafe:** 1 BIENES INMUEBLES
Código Definitivo: 1.E3.000110 **Relación:** E3 EDIFICIOS Y LOCALES PBCOS
Fecha de Alta: 28/02/2003
Denominación: ALQUERIA DE RICOS, SITA EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES
Naturaleza Jurídica: SP - SERVICIO PUBLICO
Situación: A - ALTA **Uso:** CE - USO AJENO:CESION
EDIFICIO ALQUERIA RICOS
Foto: 1



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

 AJUNTAMENT DE VALENCIA	Datos Urbanísticos de Bienes Inmuebles	SIGESPA 25/06/2014 Usuario: U19419
---	---	--

Código Definitivo: 1.E3.000110
 Código de Referencia: 05306.2002.000022
 Denominación: ALQUERIA DE RICOS, SITA EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES

Planeamiento:	PPCNOR	PLAN PARCIAL CAMPANAR NORTE PRR-13	
Aprobado:	AD	Fecha:	24/07/1998
Publicado:	BOP	Fecha:	09/03/2000
Clasificación:	SU	SUELO URBANO	
Calificación:	EDA	EDIFICACION ABIERTA	
Uso Pormenorizado:	SP	SERVICIO PUBLICO	
Protección:	NIVEL 2	Uso actual:	
Nº de plantas:		Edificabilidad:	Ocupación (%):
Superficie Parcela (m²):			Información Vigente: <input checked="" type="checkbox"/>
Superficies Permitidas (m²):			
Bajos:	Pisos:	Áticos:	Total: 0,00

Observaciones:
 LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION QUEDAN SUJETAS A SU NIVEL DE PROTECCION.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA	Datos Catastrales de Bienes Inmuebles	SIGESPA 25/06/2014 Usuario: U19419
---	--	--

Código Definitivo: 1.E3.000110
 Código de Referencia: 05306.2002.000022
 Denominación: ALQUERIA DE RICOS, SITA EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES

Referencia Catastral: 3338601YJ2733G 100% del Ayuntamiento:
 Sup. Catastral (m²): Año:

Valor (Pts.):

Suelo:	Edificación:	Total:
--------	--------------	--------

Observaciones:
 ES LA FINCA RESULTANTE "SP-3" DE LAS PARCELAS OBTENIDAS EN LA ESCRITURA DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR PRR-13 CAMPANAR NORTE.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



Datos de Edificios de Bienes Inmuebles

SIGESPA
25/06/2014
Usuario: U19419

Código Definitivo: 1.E3.000110
 Código de Referencia: 05306.2002.000022
 Denominación: ALQUERIA DE RICOS, SITA EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES

Nº Edificio: 1
 Denominación: ALQUERIA DE RICÓS
 Año de construcción: 1890 Tipología Original: ALQUERIA
 Catalogado: NIVEL 2 PROT. BAS. ESTRUCTURAL

Descripción ocupación:

Plantas:

Total:	2	Sobre rasante:	2	Bajo rasante:	
Viviendas:		Piazzas de garaje:			

Superficies:

Construido Total:	Utilizable Total:
Sobre rasante:	Bajo rasante:

Escal.	Planta	Destino Planta	S. Construida Planta	S. Ocupada Planta	Rasante
	BJ	ESCUELA TALLER	280,26	0,00	SOBRE
	<u>Puerta</u>	<u>Destino Puerta</u>		<u>Sup. Construida Puerta</u>	
Escal.	Planta	Destino Planta	S. Construida Planta	S. Ocupada Planta	Rasante
	1ª	ESCUELA TALLER	196,01	0,00	SOBRE
	<u>Puerta</u>	<u>Destino Puerta</u>		<u>Sup. Construida Puerta</u>	



Datos de Edificios de Bienes Inmuebles

SIGESPA
25/06/2014
Usuario: U19419

Código Definitivo: 1.E3.000110
 Código de Referencia: 05306.2002.000022
 Denominación: ALQUERIA DE RICOS, SITA EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES

Nº Edificio: 1
 Denominación: ALQUERIA DE RICÓS
 Año de construcción: 1890 Tipología Original: ALQUERIA
 Catalogado: NIVEL 2 PROT. BAS. ESTRUCTURAL

Descripción ocupación:

Plantas:

Total:	2	Sobre rasante:	2	Bajo rasante:	
Viviendas:		Piazzas de garaje:			

Superficies:

Construido Total:	Utilizable Total:
Sobre rasante:	Bajo rasante:

Escal.	Planta	Destino Planta	S. Construida Planta	S. Ocupada Planta	Rasante
	BJ	ESCUELA TALLER	280,26	0,00	SOBRE
	<u>Puerta</u>	<u>Destino Puerta</u>		<u>Sup. Construida Puerta</u>	
Escal.	Planta	Destino Planta	S. Construida Planta	S. Ocupada Planta	Rasante
	1ª	ESCUELA TALLER	196,01	0,00	SOBRE
	<u>Puerta</u>	<u>Destino Puerta</u>		<u>Sup. Construida Puerta</u>	

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

 AJUNTAMENT DE VALENCIA	Datos Jurídicos de un Bien	SIGESPA
		25/06/2014 Usuario: U19419

Código Definitivo: 1.E3.000110
 Código de Referencia: 05306.2002.000022
 Denominación: ALQUERIA DE RICOS, SITA EN PROLONGACION AVDA. GENERAL AVILES

Titularidad:

Titularidad Jurídica: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Título Propiedad: ESCRITURA

Título Adquisición:	ESCRITURA DE REPARCELACION	Documento:	PUBLICO
Fecha:	13/03/2002	Protocolo:	NUM 1.256
Notario o Autor:	JOSE-M GARCIA DE LA CUADRA	Transmitente:	INBMOLB. GUADALMEDINA, S.A.

Modo de Adquisición: REPARCELACION

Superficie Escriturada (m²): 1.593,79 Valor según título (Pts.): 1

Cargas:

Registro:

Registro de:	VALENCIA	Nº:	5	Tomo:	1020	Libro:	623
De (lugar):	CAMPANAR	Folio:	50	Finca:	39.107		
Inscripción:	1ª	Fecha:	29/07/2002	Superficie inscrita (m²):	1.593,79		

Coef. Participación (%): 0,00

Titular Registral: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

D.R. Favorables:

D.R. Gravosos:

D. R. Personales:

Observaciones:

JOSE SEGARRA RAIMUNDO
Arquitecto

JOSE SEGARRA RAIMUNDO, Arquitecto, colegiado núm. 1.791 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, redactor de los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación) relativos al "Sector PRR-13 Campanar Norte", del Suelo Urbanizable Programado del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia,

CERTIFICO:


Que los edificios sitos en el Distrito de Campanar, barrio Sant Pau, Camino del Cementerio núms. 4, 6, 8 y 10, están incluidos todos ellos en el ámbito del Plan Parcial del "Sector PRR-13 Campanar Norte", por mí redactado y aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transporte, de fecha 05/01/2.000 (D.O.G.V. 25/04/2.000).

Dichos edificios, como dotación del Plan Parcial aprobado, fueron incluidos en su Catálogo (Capítulo 4 del Plan Parcial), quedando sujetos a régimen de protección nivel 3 y uso genérico de servicio público (SP)

.../... Nivel 3 o nivel de protección arquitectónica
Se incluyen en este nivel de protección los edificios núms. 4, 6, 8 y 10 del Camino de Paterna a Campanar, cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, contribuyen a conformar un proyecto unitario tipo "casas de poble", siendo de interés público su presencia en el escenario urbano. .../...

Los edificios citados, hasta el 31 de julio de 2.003, fecha en que fue librada el Acta de Recepción, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del "Sector PRR-13 Campanar Norte", mantuvieron las suficientes condiciones de estabilidad estructural y estanqueidad de cerramientos y cubiertas para garantizar su posterior intervención

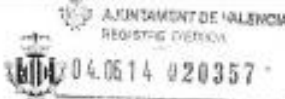
Para que conste, a los efectos oportunos y a petición de la mercantil Inmobiliaria Guadalmedina S.A., Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada del "Sector PRR-13 Campanar Norte", extiendo y firmo la presente certificación en Valencia a diecisiete de julio de dos mil siete.


 AJUNTAMENT DE VALENCIA
 SERVICI DE GESTIÓ URBANÍSTICA
 REPARCEL·LACIONE II

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
 18 JUL. 2007
 -VISADO-
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIS

P.R.R. SECTOR PRR-13 CAMPANAR NORTE
S.U.P. PGOU VALENCIA

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

Data Fecha	29 de mayo de 2014	 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA REGISTRAR GENERAL 04.0514 020357 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA C/ Sívola, 11	
Ref.	Expte.05303-2014-94 Inventario		
Servici Servicio	PATRIMONIO		Destinatari(ària) / Destinatario(a)
Secció Sección	INVENTARIO		Dña. Verónica B. Peñarrubia Benítez C/ Campaners, 24-7-42 46014 Valencia
Negotiat Negociado			
ASSUMPTE ASUNTO	NOTIFICACIÓN DECRETO DE ALCALDÍA		

Por Decreto de la Alcaldía de fecha 21 de mayo de 2014, se ha dispuesto:

Vista la instancia de D^a. Verónica B. Peñarrubia Benítez (R.E. n^o 00113/016756) y atendido el informe de la Sección de Inventario y Derechos Reales del Servicio de Patrimonio, dispongo:

Autorizar el acceso a los dossiers de los códigos 1.E3.04.109 "Antigua Casa Suro" y 1.E3.04.110 "Alquería de Ricós" del Inventario General de Bienes y Derechos de la Corporación, con objeto de obtener datos para la investigación para el Proyecto Final para el Grado de Ingeniero de la Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia, debiendo comparecer debidamente acreditada a estos efectos en la Sección de Inventario y Derechos Reales (Edificio Tabacalera, c/ Amadeo de Saboya n^o 11).

La presente autorización queda sujeta, de manera específica, a las siguientes condiciones:

a) Debe efectuarse dentro del ámbito para el que se solicitó, no obteniendo más datos de los necesarios para la misma.

b) Se encuentra limitada por la prevalencia del interés público y la garantía de la intimidad de las personas (art. 37.4 Ley 30/1992), debiéndose realizar de conformidad con lo prescrito en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. A estos efectos, la consulta se realizará en presencia y con intervención de un funcionario de la Sección de Inventario y Derechos Reales.

25/04/09

c) La información obtenida se utilizará única y exclusivamente para la investigación y fin especificado.

d) En caso de publicarse el trabajo de investigación, deberá hacerse constar la procedencia de los datos obtenidos por la presente autorización, entregando gratuitamente dos ejemplares a la Sección de Inventario y Derechos Reales del Servicio de Patrimonio de esta Corporación.

Advertir al interesado que, transcurridos tres meses desde la recepción de la notificación del presente requerimiento, sin haber empleado la presente autorización de acceso a archivos y registros públicos, se declarará la caducidad del procedimiento y archivo del expediente, de conformidad con el artículo 92.1 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

EL SECRETARIO, P.D.

La Jefa del Servicio de Patrimonio,

(Por delegación de fecha 5 de febrero de 2010)

Fdo. Carmen Sauri Rodrigo

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



AJUNTAMENT DE VALENCIA

SERVICIO DE PATRIMONIO
SECCION DE INVENTARIO Y DERECHOS REALES
Expte. 05303/2014/94

COMPARECENCIA.- En la Casa Consistorial (c/ Amadeo de Saboya nº 11) siendo las 13:52 horas del día 25 de junio de 2014, y en la Sección de Inventario y Derechos Reales, comparece D^a. Verónica B. Peñarubia Benítez, con D.N.I. 20.847.701-H, quien en cumplimiento del Decreto de la Alcaldía de fecha 21 de mayo de 2014 solicita, y se le entrega, la siguiente documentación:

- a) Copia por duplicado del certificado de estabilidad estructural y estanqueidad, de fecha 17 de julio de 2007, de los edificios de servicio público incluidos en el ámbito de la reparcelación del Sector PRR-13 "Campanar Norte" (obranste en dossier 1.E3.04.109).
- b) Fichas por duplicado de los códigos 1.E3.04.109 "Casa Suro" y 1.E3.04.110 "Alquería de Ricos" del Libro Inventario de Bienes Inmuebles.
- c) Fichas por duplicado de Datos Básicos, Datos Cartográficos y Físicos, Fotos del Bien, Datos Urbanísticos, Datos Catastrales, Datos de Edificios y Datos Jurídicos de los códigos 1.E3.04.109 "Casa Suro" y 1.E3.04.110 "Alquería de Ricos".

Y no siendo otro el objeto de la presente, firma conmigo por duplicado en lugar y fecha indicados.

EL COMPARECIENTE,

D^a. Verónica B. Peñarubia Benítez

EL JEFE DE SECCIÓN

D. Eduardo J. Aguilar Zaballos

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Urbanisme, Vivenda y Qualitat Urbana

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



1:1.000

DATOS CATASTRALES

Nº Catastral	Nº Plano	Calle	Folio
3338001	RJ27330	C. ALQUERIA DE RICOS	3

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie pública (m²)	Número de parcelas	Superficie	Superficie edificable (m²)	Plano D
124.77	1	1	124.77	27

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
 BOE 14/01/1999 - DOG 03/05/1993
 [PP1483] - Camp. Narta (PRR-13). AP 24/7/98 RC 5/1/00 NN.LU 9/3/00

CLASIFICACIÓN:
 Clasificación del Suelo: Sistema General
 (SUP) Suelo Urbanizable Programado

CALIFICACIÓN:
 (ED) Edificación Abierta

Uso General y Complemento: Usos Permitidos y Prohibidos: Elementos Protegidos:

(Ppl) Residencial plurifamiliar Capital S. Art.3.2 Ord.LP Residencial Nivel 3

USOS:
 Usos Permitidos: Usos Prohibidos y Prohibidos:

(SP) Sistema Local Servicios Públicos Art. 6.69, 6.70 Norm. Urb.

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.76 Norm. Urb.):
 Superficie (m²) Usos (m²) Protegido (m²) Límite de altura Ocupación Aparcamiento obligatorio Anulación y por. ad.

0 0 0 70 por ciento Art. 5.7 NN.LU PGOU Informe Líneas

CONDICIONES DE VOLUMEN:
 Número Parcelas Máx. Volumen (m³) Altura Máx. (m) Máx. número plantas

PROTEGIDOS

PROTEGIDOS

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
 APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:
 Estas Condiciones de Volumen y Forma solo son de aplicación en Parcelas Aisladas resta Art.6.75

Fecha Emisión: Folio:

27 marzo 2014 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

EL		ESPACIO LIBRE PUBLICO.
GSR		ESTRUCTURAL. SERVICIOS URBANOS.
GVR		ESTRUCTURAL VIARIO.
SP		SERVICIO PUBLICO.
EC		EDUCATIVO - CULTURAL
M-3		RESIDENCIAL. EDIF. RESIDENCIAL. EDIF. TERCIARIA.
IS-6*		ESTACION DE SERVICIO.
★		ELEMENTO PROTEGIDO DE USO DOTACIONAL.

Aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 5 de enero de 2000.
EL SECRETARIO ADJUNTO.

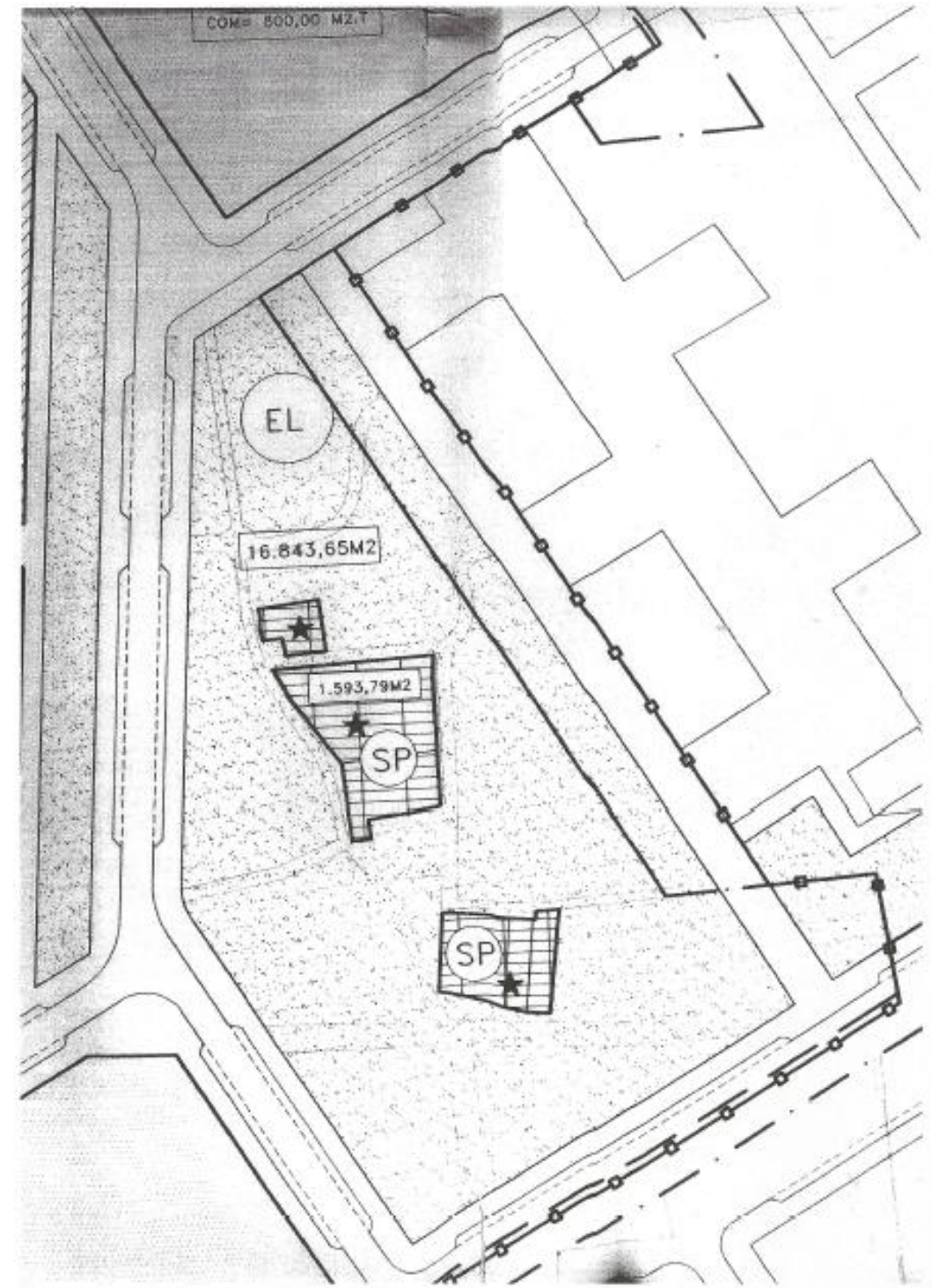
J PARCIAL
TEXTO REFUNDIDO
Sector - 13 CAMPANAR NORTE

PROMOTOR: INMOBILIARIA GUADALMEDINA, S.A.
CONCEPTO: ORDENACION, CALIFICACION DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANA

FECHA: NOVIEMBRE - 1.998 ESCALA: 1:1.000 N° DE PLANO

José Segarra Raimundo
ARQUITECTO.

7



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

d

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

CONJUNTO DE LA ANTIGUA ALQUERÍA TÍO NELLO EL XURRO Y ERMITA

<p>LOCALIZACIÓN : PO POUET 45 DISTRITO / SUELO : 04 / SU REF. CATASTRAL : 3220410107000001J CÓDIGO FICHA : EPA_SU_04.01</p>	<p>NIVEL DE PROTECCIÓN : BRL VALORES SINGULARES : RGL CATEGORÍA (ID) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL REFERENCIA CATÁLOGO INEP : PLANO 16 REFERENCIA EXPEDICIÓN PUBLICA 3699-2008 : 3433347 RPT : 8.4916</p>
---	--

1. PARCELA :

PARCELA

DIMENSIONES :

ESTRUCTURA :

OCUPACIÓN : VIVIENDAS Y LOCALS OCUPADOS
USOS : VIVIENDA - GARAJES Y ALMACENES APARCOS

2. EDIFICACIÓN :

VOLUMETRÍA

Nº VOLÚMENES : VARIOS
MORFOLOGÍA : CUERPO PRINCIPAL DE TIPOLOGÍAS MUY VARIADAS
Nº PLANTAS : VARIAS
DIB. PLANTA :

FACHADA

REVESTIMIENTO : REVOCO DE MORTERO DE CEMENTO
COLOR : BLANCO Y OTROS COLORES
CARPINTERÍA : MADERA / OTROS
CONSERVACIÓN : MALA

ESTRUCTURA

TIPO ARQ : SIN REFERENCIAS TIPOLOGICAS EN LAS OBRAS
FABRICAS : TAPALY OTRAS FABRICAS

CUBIERTAS : TEJA ÁRABE
CONSERVACIÓN : MALA

3. ENTORNO PAISAJÍSTICO :

USOS :	<input type="checkbox"/> R.U.P.A.L.	<input type="checkbox"/> VIVIENDA	<input type="checkbox"/> 2ª VIVIENDA
	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> SERVICIOS	<input type="checkbox"/> ALMACÉN
ACCESIBILIDAD :	<input checked="" type="checkbox"/> BUENA	<input type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> MALA
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :	<input type="checkbox"/> HUMOS	<input type="checkbox"/> RUIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> TRÁFICO
ELEMENTOS PERTURBADORES :	<input type="checkbox"/> OBRAS	<input type="checkbox"/> ESCOMBROS	<input checked="" type="checkbox"/> AMB. SOCIAL
VALOR PAISAJÍSTICO :	<input type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> MEDIO	<input checked="" type="checkbox"/> BAJO

ARRIOLADO : EXISTENTE EN EL LATERAL OESTE

VALORES SINGULARES :

USO : URBANIZACION	ARE : ARBORADO DE VEGAS	MP : MUSEO DE PROTECCION
USO : URBANIZACION	ARE : ARBORADO DE VEGAS	MP : MUSEO DE PROTECCION
USO : URBANIZACION	ARE : ARBORADO DE VEGAS	MP : MUSEO DE PROTECCION






AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

ÁREA 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

CONJUNTO DE LA ANTIGUA ALQUERÍA TÍO NELLO EL XURRO Y ERMITA

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS s.XVI

El paisaje que ofrecen las arquitecturas restituidas en la actualidad son un fragmento desconectado de lo que fue la Alquería del Nello, derribada de manera silenciosa en este año de 2012. La alquería era un fragmento de una más antigua, subdividida en algunas propiedades y algunas de ellas demolidas, con algunos cuerpos construidos posteriormente con volumetría distinta a la original. Tras esta alquería principal se conservaban -y es lo que hoy resta- un cierto número de construcciones adosadas a los muros de la alquería de Nello, formando lo que fue una especie de *hacienda* denominada del *Pouet del Pouet* donde existían una serie de antiguas viviendas en torno a unos particulares "espacios aespéculos", quizás algo desconectados tras la actual urbanización de esta zona de lo que fue el antiguo *Cami del Pouet*. Entre estos espacios -y a la manera de *tur de sac*- se encuentra el propio *Pouet*, el pozo público que daba nombre al camino y a la parida rural.

Las estructuras arquitectónicas que encontramos en su entorno nos hablan de diversos tipos de muros, de tapiales, de distintos cromatismos que nos transportaban a una atmósfera preta. Los parches con perlas, la interacción de los distintos pobladores en un lugar ambiguo, el *de dentro*, el *de fuera* de casa, nos evoca una mediterraneidad intemporal, no se sabe bien si norteña -y ortizana- o sureña -o islámica-.

Dada la brutal agresión patrimonial que representa su desaparición, optamos por describir la arquitectura que debe servir al conjunto y sin la cual es imposible comprender.

Descripción general: La alquería de Nello era el resto de lo que fue una gran alquería medieval, de origen señorial, como demuestran los azulejos situados en la fachada posterior con la cruz en cerámica lisa del *reconquista*, en el azul pálido característico. Alquería existente en torno al s. XVII cuando se pueden fechar los azulejos. Azulejos que muestran un estilo con un apuñalado, atribuido a la familia de los Aquiló o a la familia De la Torre, los señores de Vinuesa. En el plano de Ascensio Duarte encontramos en esta zona nombres de alquerías como: Gaspar de Castell..., del Osp. General, Herederos de Balbu, etc.

Construía la alquería de un cuerpo central de dos crujías, aunque a ambos lados del mismo se prolongaban sendos cuerpos de construcción. Hacia el Oeste, aún podemos encontrar los restos del muro original de dos alturas. Muro que tras su ruina se reconstruyó en un cuerpo de una sola planta y que da cobijo a la gran cocina de la alquería.

En los muros posteriores se encuentran azulejos heráldicos. La imposibilidad de acceder a este cuerpo del edificio nos impidió construir un plano conjunto y exacto del mismo, verificando las tramas y las dimensiones de los muros.

Hacia el Este, observamos un vano flamígero sobre tapiales más antiguos en la actual fachada lateral, vanos propios de interiores refinados que han quedado al aire por los derribos o ruinas asociadas.

Se trataba de una puerta trabajada, con jambas de mortero de arena fina con lechada de cal. Esta puerta posiblemente se encontraba en la escalera de acceso a la planta alta. Puertas similares existen en la Alquería de la Barriada en Marzáles, en la zona reconstruida del S. XVI. Otras puertas semejantes podemos encontrar en la alquería de Pino Hermoso en Barbixà.


El muro central que encontramos en la actualidad presenta la particularidad de un arco ligeramente apuntado en el centro de la casa, un arco potente de ladrillo, algo descentrado con respecto a la puerta principal. Muro que en la andana se transforma en maderas sobre los cuales se apoyan líneas de carga resueltas con vigas de madera de ajustado sección.

La cubierta construida con antebacido sobre rastreles, presenta distintas formas de aleros en suaves: al Sur, hacia atrás, se conserva posiblemente el alero original de puntas de madera ligeramente voladas, a la manera de las que existen en la Alquería del Moro, en la de Pagés o en la alquería Fonca. Hacia el *Cami del Pouet* encontramos un alero de obra de factura moderna.

La habitación en la última etapa de la alquería: La última etapa de la vida de la Alquería de Nello, nos presentaba una pequeña granja agraria con habitación en planta baja, más un patio posterior para aperos agrícolas y una planta superior, una andana, para el secado de cosechas, para los pequeños corrales o palomares, etc.

La vida se desarrollaba en una estancia principal, en *l'entri*, donde convivían todas las demás dependencias. A ella abrían dos dormitorios más una gran cocina con un pozo incorporado, cuya capilla sale al exterior y se observaba en fachada. Un corral y pequeñas dependencias completaban el programa de una granja campesina conformada a principios de siglo sobre una estructura arquitectónica anterior, aunque con ciertos lujos en el ajuar de la casa, con riqueza en las pinturas, cortinas, o incluso cierto mobiliario, que contrasta con la sencillez del programa y el nivel de servicios de la vivienda.

El valor del Conjunto: El grupo que formaban estos edificios y la configuración de los espacios exteriores, unido a la existencia de restos arqueológicos y etnológicos de cierto interés -el pozo que da nombre al antiguo camino y la modesta y pobre ermita existente- tiene un valor importante en el conjunto, ahora amputado por la pérdida de la pieza principal; una pieza necesaria en la descripción para preservar la memoria histórica del lugar y poder comprender los restos existentes.



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

CONJUNTO DE LA ANTIGUA ALQUERÍA TÍO NEL.LO EL XURRO Y ERMITA

5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS

WIKI Y FOTOGRAFÍA DE LA ANTIGUA ALQUERÍA DE CAJAFARROSA



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A.- BIEN A PROTEGER

B.- ÁREA DE PROTECCIÓN

Totalidad de las parcelas colindantes con la antigua alquería.
Área Urbana sometida de una protección especial del conjunto para facilitar la lectura y la escala adecuada.
Los ámbitos de protección en áreas urbanas implican el control formal de los volúmenes arquitectónicos, de sus fachadas y de sus cubiertas, en todos sus lados, incluso en el caso de medianeras o traseras. De la misma manera los contenidos de parcela atenderán a las recomendaciones generales de la normativa del P.D.C.U.

CONJUNTO DE LA ANTIGUA ALQUERÍA TÍO NEL.LO EL XURRO Y ERMITA

7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN

Condiciones del Substrato: Casitas Arquitectónicas



ELEMENTOS A CONSERVAR

A2.- CASAS Y ANEXOS. Protección Parcial Preventiva, a la espera de conocer su interés. Cuerpos que podrán sustituirse o mantenerse en función de su valor, o de la propuesta de más valor que se incluyera en un proyecto de restauración.
Pu.- POUET. Protección Integral, con restauración del brocal y su entorno. Conservación Parcial Preventiva de los cuerpos anexos y portadas posteriores entorno al Pouet. Existen Azulejos de interés en los muros.
P.- PATIO; E.- ERMITA. Protección Ambiental, Elemento de Valor Etnológico y sentido religioso, sin demasiado interés arquitectónico, pudiéndose intervenir sobre la fachada y sus acabados para conseguir una arquitectura de mayor valor.
X. Elemento Impropio. Cuerpo a eliminar o transformar por otro de más valor.

A1.- Planta de la alquería derruida que debiera reconstruirse en las dimensiones, estructura, forma, altura y con los materiales adecuados para dar sentido al resto del conjunto.

RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES.-

Núcleo Principal formado por el cuerpo A1 hoy derruido es reconstruible en las condiciones originales; independientemente de los cuerpos de las casas A2.
Es necesaria una intervención o estudio de Detalle que estructure de nuevo los volúmenes y ponga en valor los elementos en su contexto. El conjunto agota las posibilidades de ampliación. Puede transformar sus espacios internos en función del grado de protección de cada uno de ellos.

8. OBSERVACIONES

a) PROCESAMIENTO DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración que guie las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno. Definiendo las bases de conservación o restauración de los espacios del bien o incluso, si los hubiera, de las Áreas de Restauración Paisajística vinculadas a la correcta percepción y comprensión del bien a proteger. En particular valorando la arquitectura del cuerpo A1 y del entorno formado por el resto de espacios.

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 adyacentes en el ámbito de protección.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA DE RICÓS

<p>LOCALIZACIÓN: C/ ALQUERÍA RICÓS, 2, CAMPANAR DISTRITO / SUELO: M / SU REF. CATASTRAL: 28892072703000100 CÓDIGO FICHA: EPA_SU_04.03</p>	<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: BRL VALORES SINGULARES: NCL CATEGORÍA (D): ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL REFERENCIA CATALOGO 1989: 2003, PLANOS 1.2, 1.3 REGIÓN CATEGORÍA PUBLICA: 2003-0001 (001/01)</p>
---	--

1. PARCELA:

PARCELA:
DIRECCIONES:
ESTRUCTURA: RECTANGULAR/HUERTA
OCCUPACIÓN: OCUPADO
USOS: INSTALACIONES SOCIALES

2. EDIFICACIÓN:

VOLUMETRÍA:
Nº VOLÚMENES: VARIOS
MORFOLOGÍA: 2 ASILAS / ALERO FINALIZADO A FACHADA
Nº PLANTAS: 2
DIM. PLANTA: 26,00x13,00 (M)

FACHADA:
REVESTIMIENTO: REVOCO / PINTURA
COLOR: BLANCO
CARPINTERÍA: MADERA
CONSERVACIÓN: BUENO

ESTRUCTURA:
TIPO ARQ: 2 OFI + VAS
FÁBRICAS: TAPAL / LADRILLO / MAMPONERA SEGUN EPOCAS
CUBERTAS: TEJA ANGLE / HIERRO OBRERA
CONSERVACIÓN: BUENO



3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:

USOS: RURAL VIVIENDA 2ª VIVIENDA
 INDUSTRIAL SERVICIOS ALMACÉN

ACCESIBILIDAD: BUENA REGULAR MALA

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: HUMOS RUIDOS TRAFICO

ELEMENTOS PERTURBADORES: CARILES ESCOMBROS ANE SOCIAL DETERIORADO

VALOR PAISAJÍSTICO: ALTO MEDIO BAJO

ARBOLEDADO:



VALORES SINGULARES:	MSR: Suro	MSI: Centro	MSO: Zona Industrial	MSR: Zona de Vivienda	MSI: Zona de Vivienda	MSO: Zona de Vivienda
VALORES SINGULARES:	MSR: Zona de Vivienda	MSI: Zona de Vivienda	MSO: Zona de Vivienda	MSR: Zona de Vivienda	MSI: Zona de Vivienda	MSO: Zona de Vivienda

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA DE RICÓS

ss. XV - XVI - XVII

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

El paisaje en el que se inserta la casa: La alquería de Ricós es uno de los restos de antiguo Camí del Pouet. Ha quedado desconectada dentro de una zona urbana y su valor es testimonial sobre un tipo de casas agrarias propias del s. XVII.

Rasgos generales: La alquería de Ricós, situada al Norte del histórico camino del Pouet, nos presenta un tipo de casa muy particular: una casa en proceso de consolidación tipológica que proviene de una casa de una crujía con un alero vertiendo a fachada principal, y que se encuentra en un estado podríamos considerar "mutante" hacia otro sistema tipológico, el formado por dos crujías desiguales. Pero no podemos decir que se trata claramente de este sistema compositivo espacial, ya que la segunda de las crujías no llega a ocupar el total del ancho de la primera. Una configuración posiblemente originaria del S. XVII, que en esta alquería encontramos construida sobre unos muros de factura anterior, tapias que por la composición de sus forjados, de ladrillo, de sus tendeles y de las dimensiones de los propios ladrillos, podrían situarse en torno a los siglos XIV o XV. Fábricas que no responden íntegramente a la configuración actual, ya que las encontramos en la planta baja y a falta de un estudio estratigráfico más completo, solo en la fachada Oeste. Sus acabados, lábricas, aleros, chimeneas, etc., nos presentan formas y propuestas conservadas a lo largo del tiempo, sin demasiadas modificaciones.

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

Su ubicación en perpendicular al camino, a la manera de las antiguas construcciones, era muy característica, ya que el camino en su vista hacia el Norte tenía una perspectiva que hacía ver la alquería de manera frontal, situada tras una hilera de casas históricas sobre el camino del Cementerio, casas que deben mantenerse para conservar la calidad de este espacio histórico.

La vegetación frente a la casa, y en el huerto adosado a la parte posterior de la misma, mantenían esa condición de casa camí. El huerto cercado por un tapia y subdividido interiormente por otras tapias más bajas. Espacios unidos por un pequeño paso, posiblemente áreas de paño y huerto doméstico.

La vegetación de la alquería la constituían fundamentalmente árboles frutales y algunas plantas ornamentales, sobre todo en la parte delantera de la casa, así como un aliso vivo en la explanada frontal. Las especies eran las siguientes:

Citrus Limón (1), Eriobotrya japónica (2), Ficus carica (3), Rosmarinus officinalis (4), Asparagus plumosus (5), Punica granatum (6), Jasminum grandiflora (7), Clivia europaea (8), Musa paradisiaca (9), Rosa sp (10), Hedera helix (11).

La arquitectura de la Alquería: La casa consta de dos cuerpos principales, ambos de dos alturas: Uno dominante con una sala ancha, vertiendo aguas a la fachada principal, con un sistema de grandes forjados con un orden peculiar, y sobre ellos tragaluces, respiraderos, patineros, etc. Tras él, un segundo cuerpo, más bajo, vertiendo aguas a la parte posterior de la casa, con una altura a la manera de falsa, a altura inferior que la otra andana.

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

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

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

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

Los elementos de la arquitectura de Ricós: Los solados interiores mostraban un encajado de botas sobre un cajado de ladrillo a sardinel, formando el paso interior. El resto del solado era baldoso de arcilla de formato cuadrado. Las puertas interiores de listón de madera de pino encajadas con azulejo pélico. Las ventanas y puertas de fachada principal tratadas con acete.

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

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA DE RICÓS

5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A.- BIEN A PROTEGER
La casa y sus ámbitos.

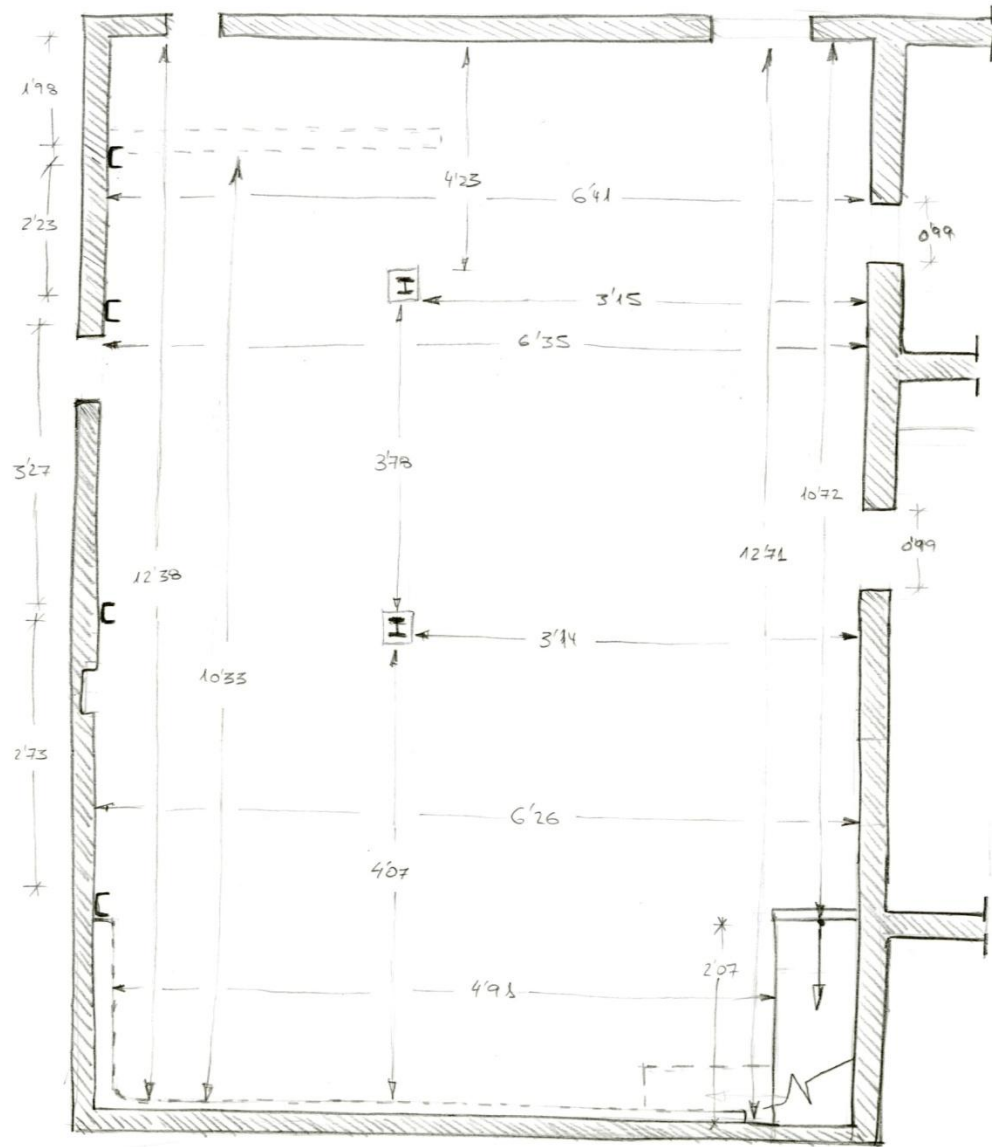
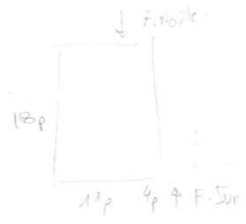
B.- ÁREA DE PROTECCIÓN
Totalidad de las parcelas colindantes con la casa que se conectan con las áreas de protección de otros bienes en la zona.
Los ámbitos de protección en áreas urbanas implican el control formal de los volúmenes arquitectónicos, de sus fachadas y de sus cubiertas, en todo sus lados, incluso en el caso de medianeros o hueros.
De la misma manera los comentarios de porosa atenderán a las recomendaciones generales de la normativa del P.G.O.U.

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

457

8.2.- Anexos a la memoria

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



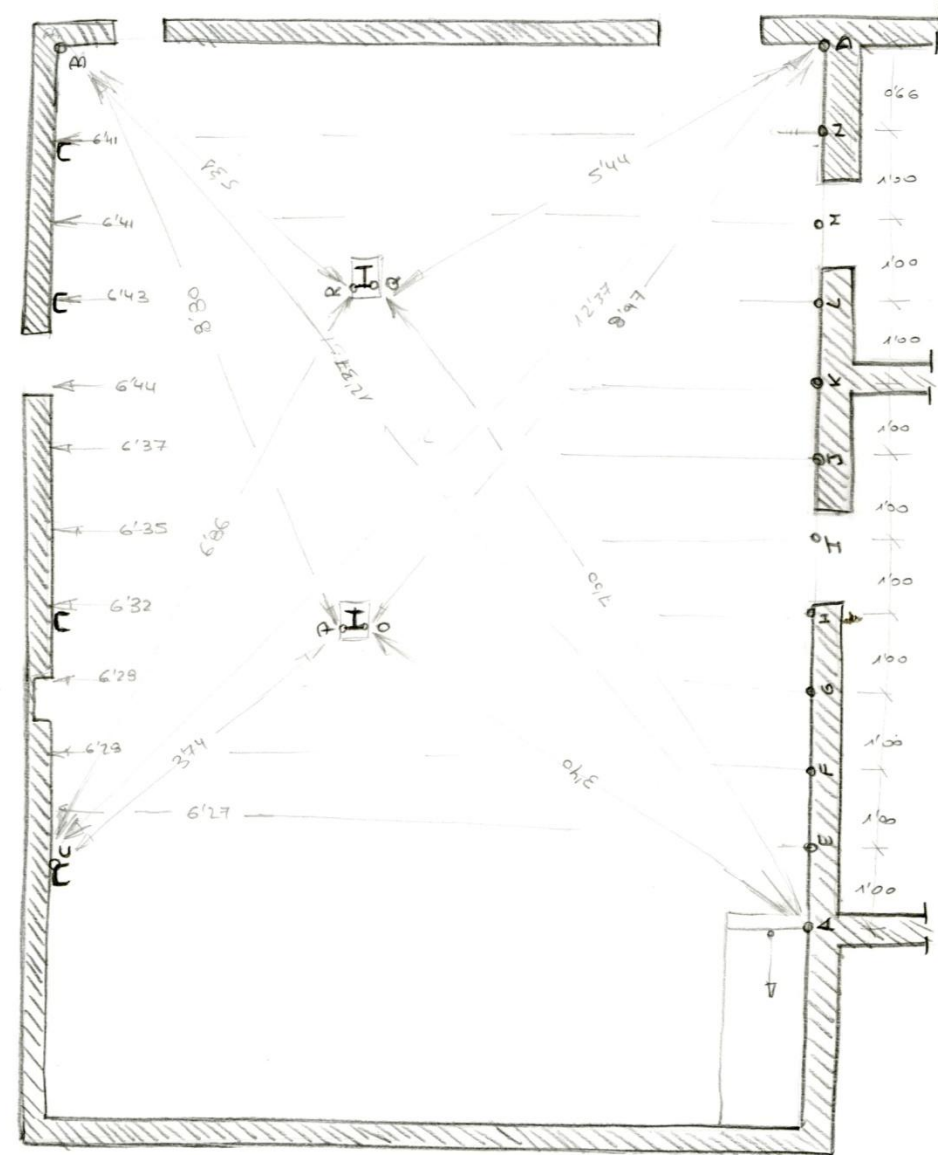
PLANTA BAJA

DIAGONALES (m.)

AB = 12.32 m.
CD = 12.37
AO = 3.40
DO = 8.97
PC = 3.74

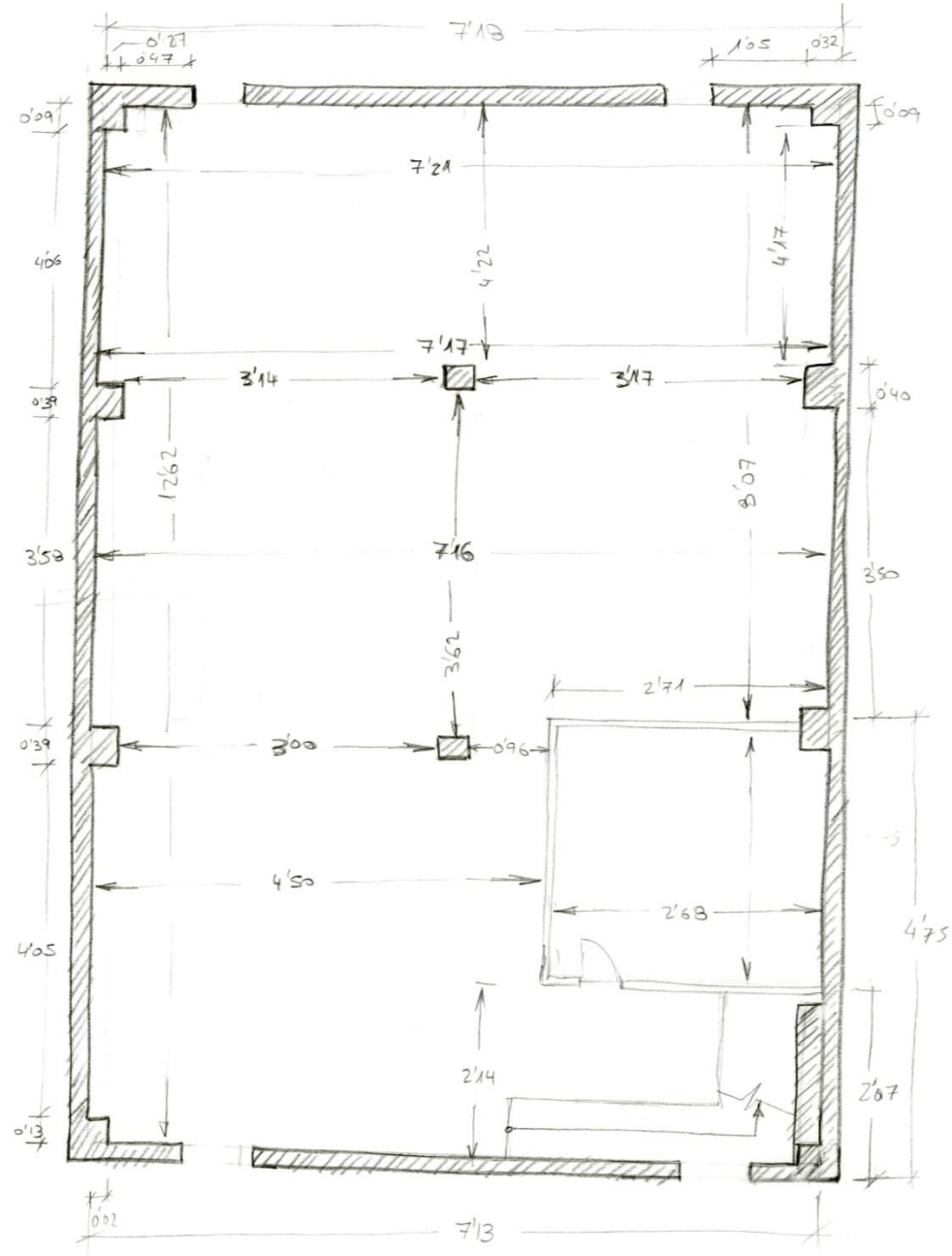
G - pared 1 = 6.28
E - pared 1 = 6.27
T = = 6.28
I = = 6.32
H = = 6.35
K = = 6.37
L = = 6.44
M = = 6.43
N = = 6.41

QA = 7.00
QD = 5.44
RC = 6.86
RB = 5.31
PB = 8.80



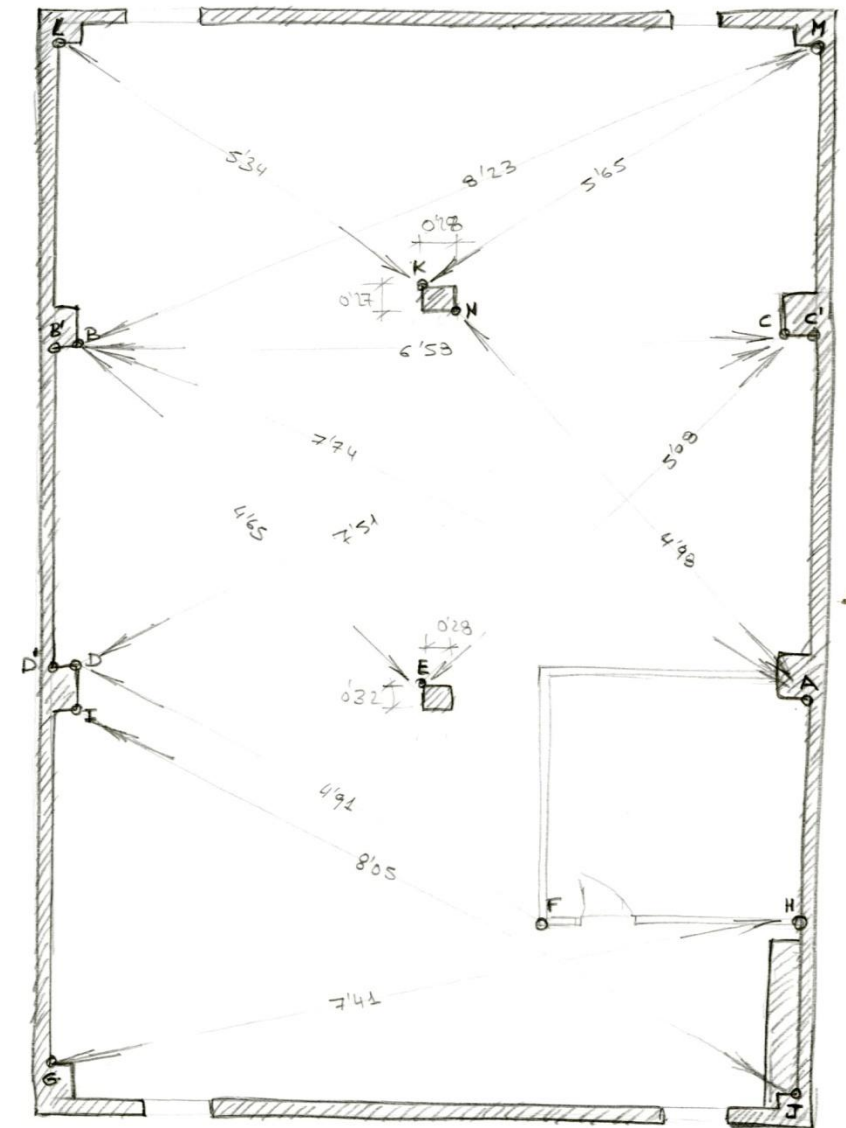
Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

PLANTA PRIMERA



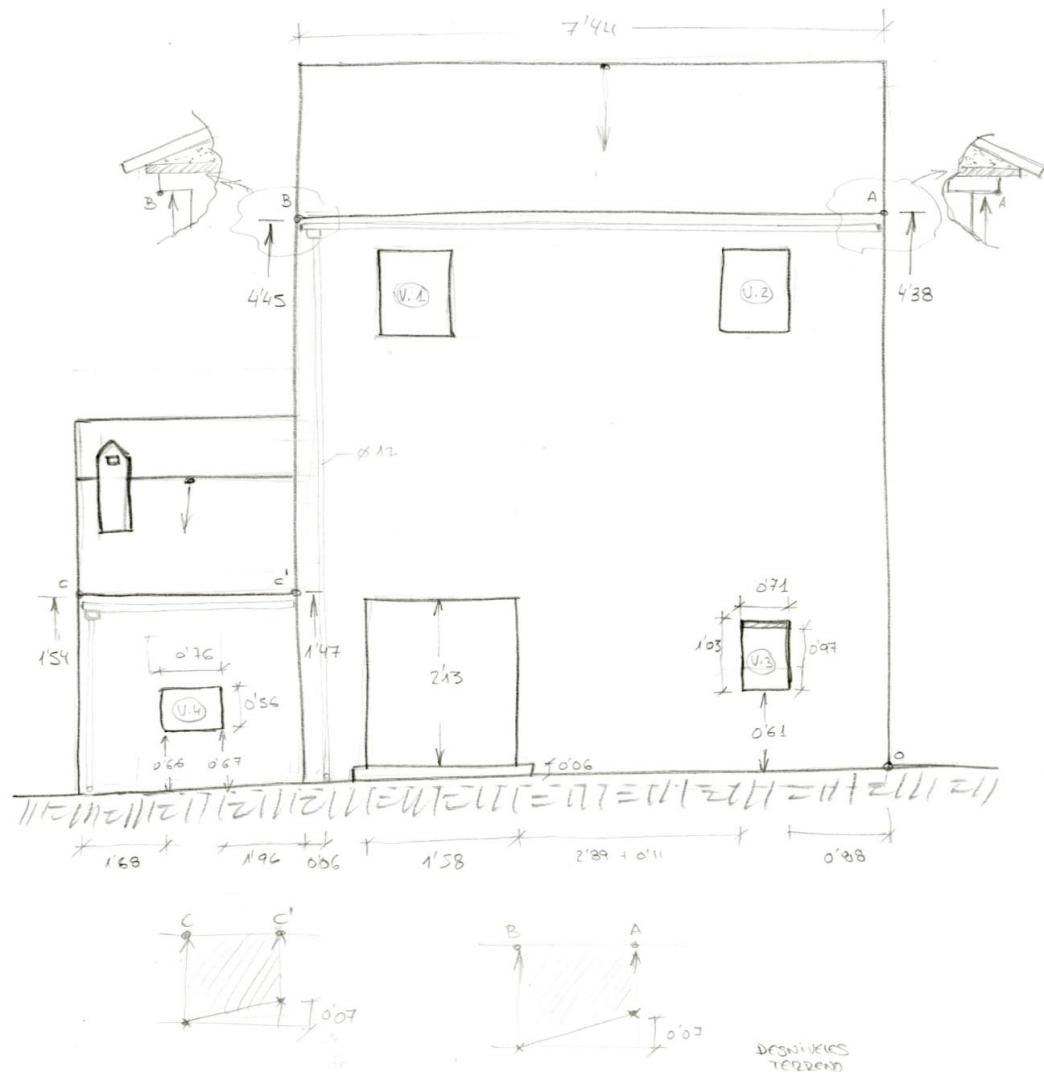
DIAGONALES

AB = 7'74	DF = 4'96	KM = 5'65
CD = 7'51	BD = 7'19	BM = 8'23
BC = 6'58	DA = 7'13	NA = 4'98
EB = 4'65	GH = 7'41	
EC = 5'08	IS = 8'05	
E-Paral = 4'65	KL = 5'34	

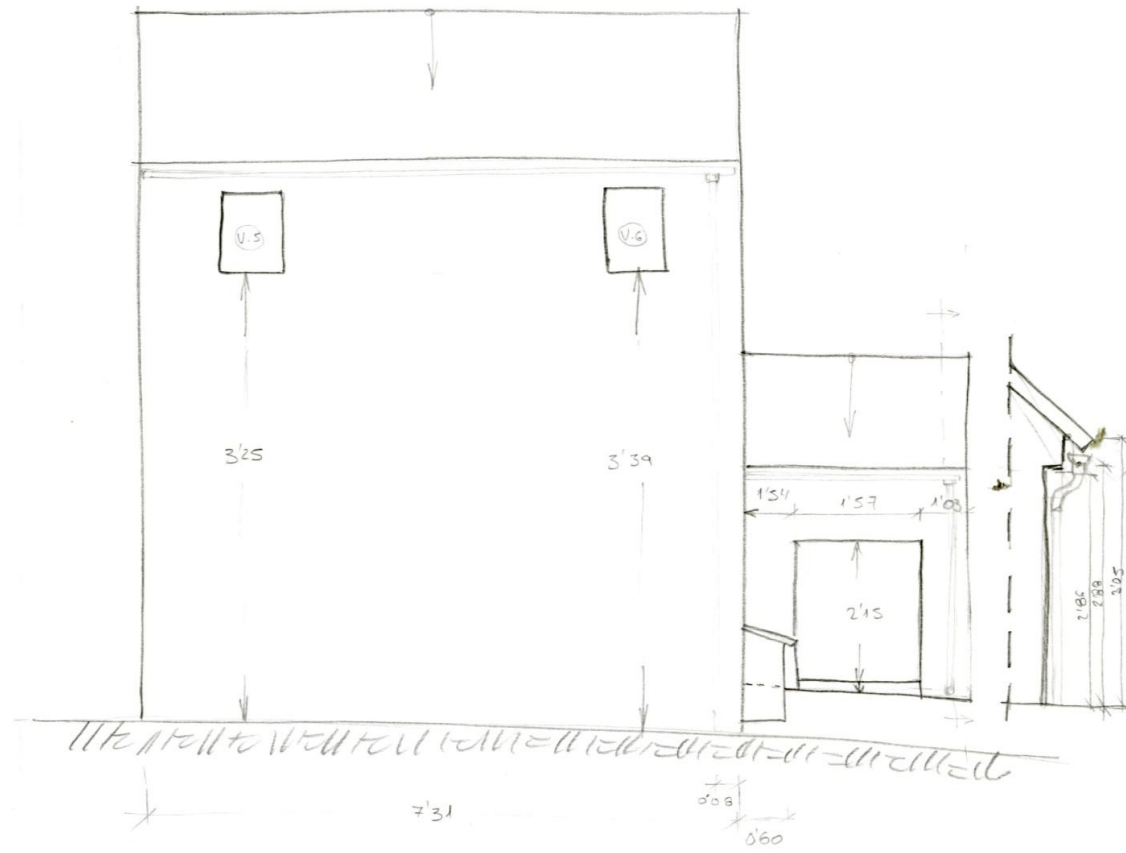


Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

ALZADO ESTE

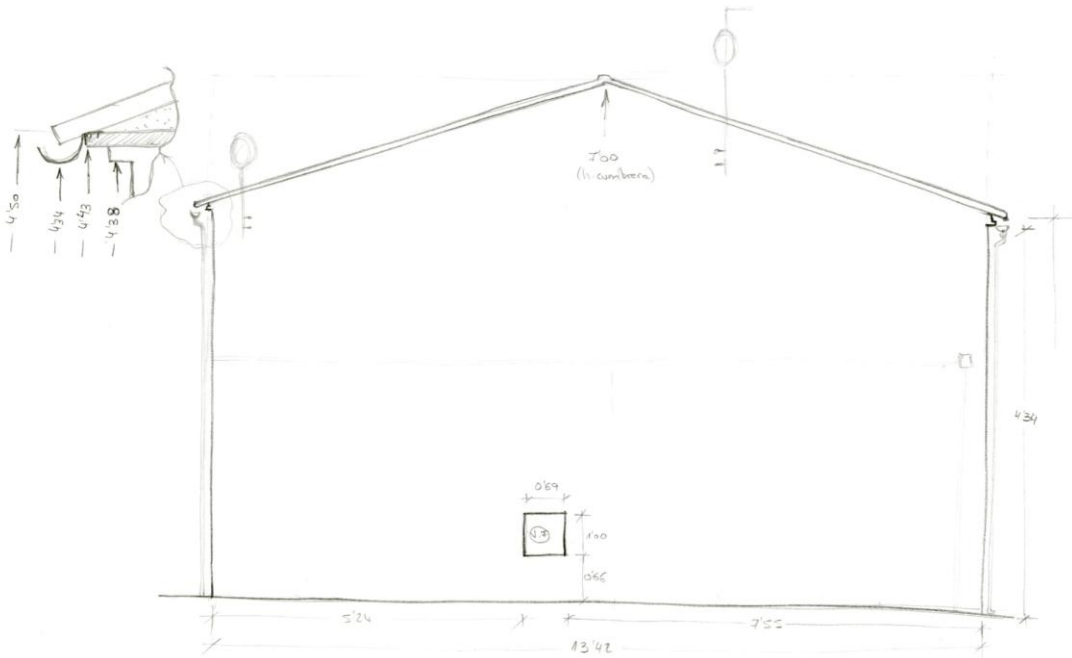


ALZADO OESTE

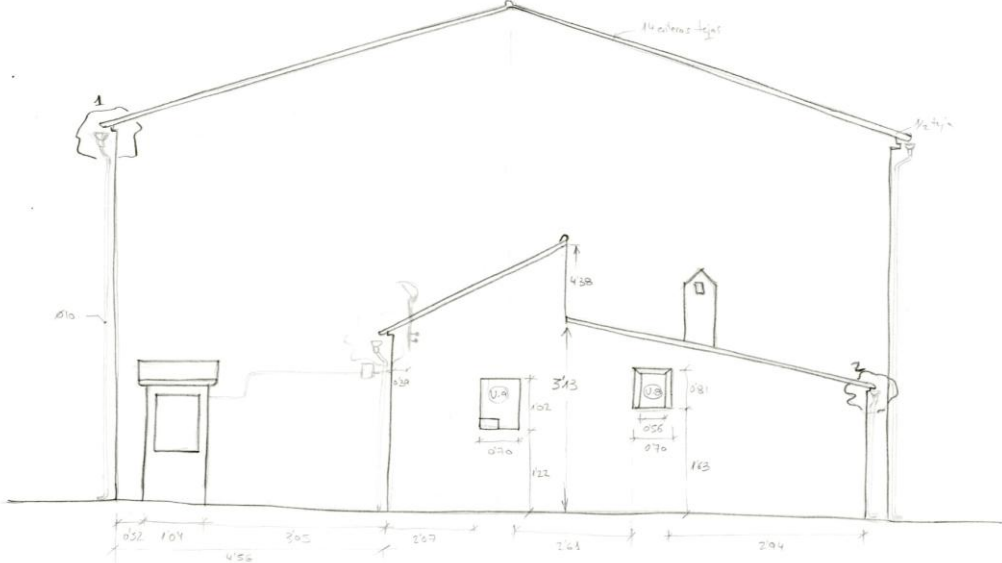


Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

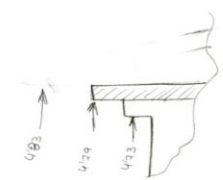
ALZADO NORTE



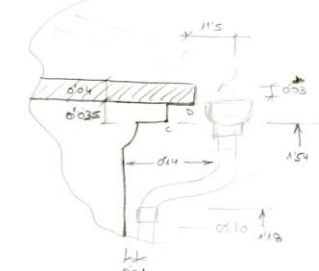
ALZADO SUR



DETALLE 1

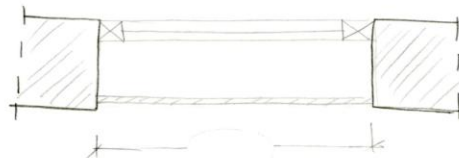
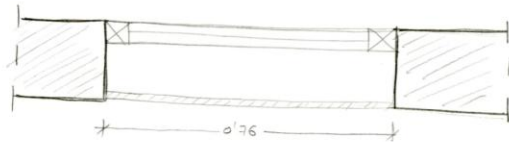
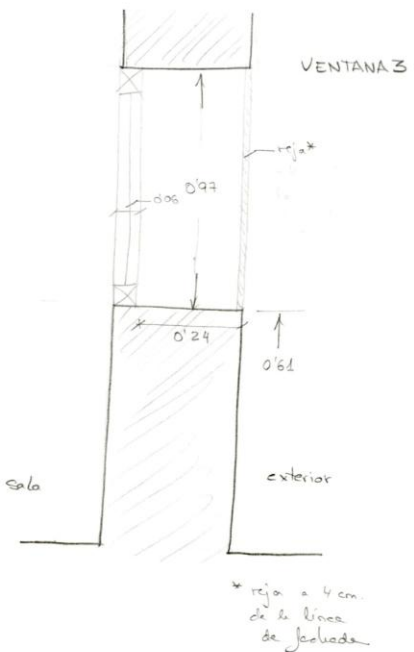
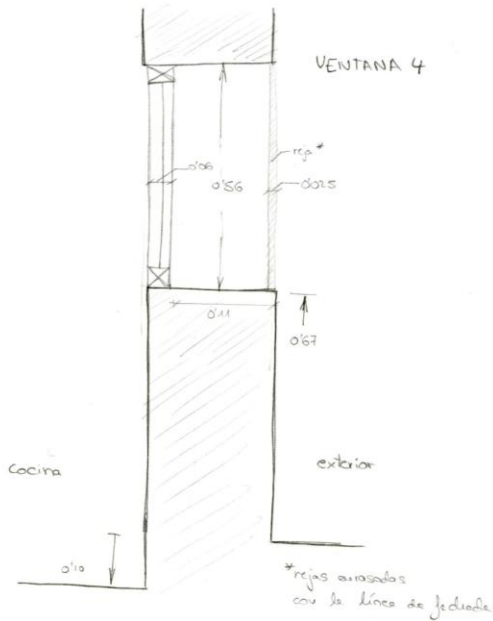


DETALLE 2



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

CARPINTERIAS



Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

TOPCON
 C/ RONDA NARCISO MONTURIOL, 4-OFI.14A PARQUE TECNOL.EMP.DESTRO 46000 - PATERNA VALENCIA ESPAÑA
 Teléfono 961366094 Fax 96 131 83 45.

CONTRATO DE ALQUILER
 Condiciones particulares

Arendatario C.C.: 65799 PEÑARUBIA BENITEZ , VERONIA C/ CAMPANERS N 24 , 7 42 46014 - VALENCIA VALENCIA ESPAÑA C.I.F.: 20847701H Tif.: 628800881 Fax: Email: vero110389@hotmail.com	Datos de Obra sin obra especifica Jefe Obra veronica Tif.: 628800881 Fax: Email: vero110389@hotmail.com	Dirección de entrega PEÑARUBIA BENITEZ , VERONIA ESPAÑA
--	---	--

Datos del alquiler
 Nº Contrato: 4AQ015524
 Inicio: 04/04/2014 Periodicidad: Diario
 OBRA: 4OB06014 - sin obra especifica

Código de artículo	Descripción	Alm.	Nº Serie	Cantidad	P. Unitario	Dto. (%)	Precio Línea
645476214	ESTACION TOTAL GPT-9003M PUNTERO ESPECIAL	AQVal	5H3303	1,00	35,00		35,00
TMPA	TRIPODE DE MADERA PALOMILLA	AQVal		1,00			
02600002	JALON TELESC. 2,5M CON CIERRE FAST	AQVal		1,00			
63-2010M	PRISMA CST C/ SOPORTE Y TABLILLA POLICARBONAT	AQVal		1,00			
02615005	ESTUCHE PORTAPRISMAS NEGRO (LOGO INLAND)	AQVal		1,00			
SEG	SEGURO 5 %			1,00	1,75		1,75

Modo de entrega: RECOGEN	Condiciones de entrega: Recogen/Entregan				
Forma de pago: CONTADO	Condiciones de pago: CONTADO				
Importe: 36,75	Dto: 0,00	Dto %: 0,00	Base imponible: 36,75	Impuestos €: 7,72	Total por periodo: 44,47

Conforme el Arrendatario
 Nombre:
 N.I.F.:

Firma: **TOPCON POSITIONING SF**

TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U.
 Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 16922, Folio 47, Hoja M-289351 C.I.F.: B83078212
 SEDE CENTRAL: AV. DE LA INDUSTRIA 35, 28760 TRES CANTOS - MADRID. Tif: 902 103 930 Fax: 902 170 393
 BARCELONA: 933 794 747 - GUIPÚZCOA: 943 120 300 - SEVILLA: 954 541 476 - VALENCIA: 961 366 094

TOPCON
 AV. DE LA INDUSTRIA 35 28760 - TRES CANTOS MADRID España Teléfono 902 103 930 Fax 902 170 393.

Condiciones Generales del Contrato de Alquiler

Nombre : PEÑARUBIA BENITEZ , VERONIA
 C.I.F.: 20847701H
 Nº Contrato.: 4AQ015524

PRIMERO: La maquinaria arrendada solo podrá ser utilizada por el ARRENDATARIO y en la obra que se indica en las condiciones particulares.

SEGUNDO: La maquinaria arrendada se entregará por TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. en la forma que ha quedado definida en las condiciones particulares, en perfecto estado de funcionamiento. El ARRENDATARIO deberá poner en conocimiento de TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. en el plazo de 48 horas desde su entrega, cualquier deficiencia en su funcionamiento. Transcurrido ese plazo TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. no admitirá reclamaciones sobre su funcionamiento.

TERCERO: La maquinaria se arrienda por el plazo especificado en las condiciones particulares. Se entenderá tácitamente renovado el arrendamiento, por un periodo semejante al inicialmente convenido, salvo que con anterioridad al último día del plazo de tiempo pactado o de cualquiera de sus prórrogas el ARRENDATARIO, a su costa y en perfecto estado de funcionamiento, hubiera devuelto la maquinaria arrendada, a TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. en sus oficinas. No se entenderá tácitamente prorrogado el arrendamiento cuando TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. hubiera notificado su decisión en sentido contrario.

CUARTO: El precio del arrendamiento para el periodo pactado es el especificado en las condiciones particulares. El mismo precio, más el IPC pasado un año, será aplicable también a cada prórroga.

QUINTO: La falta de devolución de la maquinaria arrendada a la extinción del arrendamiento a TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. en sus oficinas en la forma dicha, o la falta de atención en su fecha de cualquiera de las rentas convenidas, devengará una penalidad equivalente al duplo de la renta vigente en ese momento por todo el tiempo que se demore la devolución o el pago.

SEXTO: TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. se obliga a reparar aquellas averías que se produzcan mediando un uso adecuado de la maquinaria arrendada. Serán responsabilidad del arrendatario los daños y perjuicios que se ocasionen al material arrendado por un mal uso del mismo o por su manipulación por personal ajeno a TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U.

SEPTIMO: La propiedad de los equipos arrendados pertenece a TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. Por ello cualquier acto de disposición, retención indebida o gravamen sobre los mismos, por parte del arrendatario, llevará aparejada la sanción penal que determina la legislación vigente, particularmente la prevista en el Código Penal regulador de la apropiación indebida. El presente contrato se resolverá por incumplimiento de la parte arrendataria de sus obligaciones y por su declaración de concurso. El arrendatario faculta a TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. para el supuesto de que concurriera causa de extinción contractual, aun sin mediar oportuno pronunciamiento judicial, para recuperar la plena posesión de los equipos arrendados del lugar en el que se encontraran.

OCTAVO: Se señala como domicilio a todos los efectos el identificado en sus condiciones particulares.

NOVENO: Para cualquier cuestión derivada del cumplimiento o interpretación del presente contrato las partes, se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

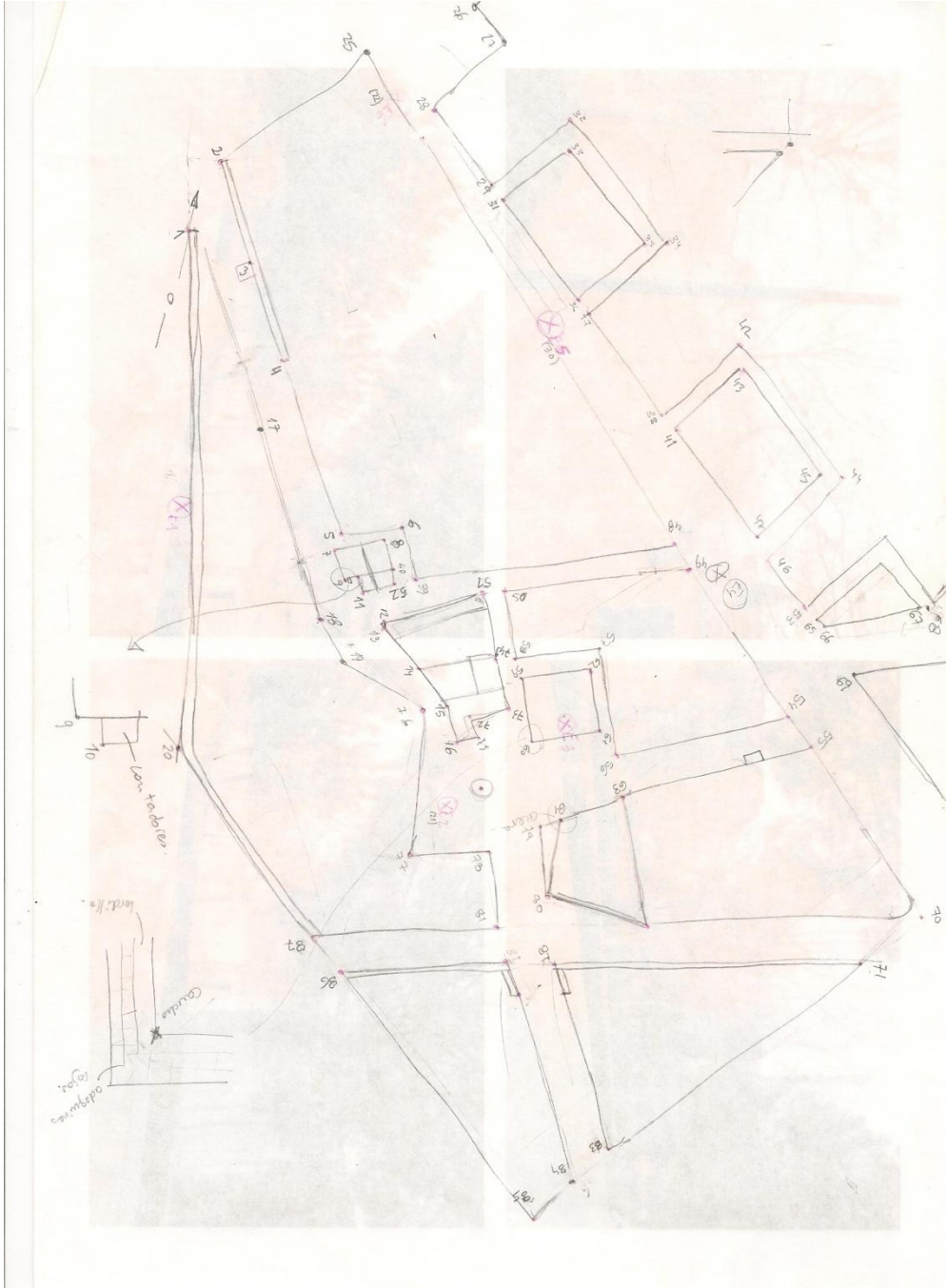
DECIMO: TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. pone en conocimiento del ARRENDATARIO que dispone de un fichero automatizado con datos de carácter personal de los arrendatarios. La finalidad de su creación, existencia y mantenimiento es el tratamiento de los datos con los exclusivos fines de cumplir el objeto social de TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. y para que la ARRENDATARIA pueda recibir información sobre posteriores promociones o sobre otros servicios, todo ello relacionado con su objeto social. Los destinatarios de la información son TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. las sociedades por ella participadas o relacionadas directa o indirectamente. En todo caso la ARRENDATARIA tiene derecho a ejercitar los derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación en el ámbito reconocido por la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, por los cauces de lo dispuesto en el R.D. 1.332/1994 de 20 de junio. La responsable del fichero es TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. Para ejercitar los derechos arriba mencionados, y para cualquier aclaración, puede dirigirse por escrito a la misma. La ARRENDATARIA, enterada y conforme con lo expuesto en esta cláusula CONSENTIÉNDOLA EXPRESAMENTE Y AUTORIZA a TOPCON POSITIONING SPAIN S.L.U. y sociedades por ella participadas o relacionadas directa o indirectamente, para que traten la información existente en el referido fichero automatizado, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre y en la Directiva 46/95 de la U.E., así como a su cesión a entes colaboradores e instituciones para el eficaz cumplimiento de su objeto.

En TRES CANTOS , a 4 de Abril de 2014

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO

Nombre:
 N.I.F.:
 Firma ...:

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro



MANUAL DE PRÁCTICAS DE TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA

ESTADILLOS DE CAMPO

Observación I = Acum II = Lectura

Taquimétrico		Distancia Geométrica	Angulo		AZ	Distancia reducida	Z	X	Y
Estación	Punto		Horizontal	Vertical					
1	2	1.25	100.00	100.00	100.00	1.00	0.00	0.00	1.00
1	3	1.50	150.00	150.00	150.00	1.25	0.00	0.00	1.25
1	4	1.75	200.00	200.00	200.00	1.50	0.00	0.00	1.50
1	5	2.00	250.00	250.00	250.00	1.75	0.00	0.00	1.75
1	6	2.25	300.00	300.00	300.00	2.00	0.00	0.00	2.00
1	7	2.50	350.00	350.00	350.00	2.25	0.00	0.00	2.25
1	8	2.75	400.00	400.00	400.00	2.50	0.00	0.00	2.50
1	9	3.00	450.00	450.00	450.00	2.75	0.00	0.00	2.75
1	10	3.25	500.00	500.00	500.00	3.00	0.00	0.00	3.00
1	11	3.50	550.00	550.00	550.00	3.25	0.00	0.00	3.25
1	12	3.75	600.00	600.00	600.00	3.50	0.00	0.00	3.50
1	13	4.00	650.00	650.00	650.00	3.75	0.00	0.00	3.75
1	14	4.25	700.00	700.00	700.00	4.00	0.00	0.00	4.00
1	15	4.50	750.00	750.00	750.00	4.25	0.00	0.00	4.25
1	16	4.75	800.00	800.00	800.00	4.50	0.00	0.00	4.50
1	17	5.00	850.00	850.00	850.00	4.75	0.00	0.00	4.75
1	18	5.25	900.00	900.00	900.00	5.00	0.00	0.00	5.00
1	19	5.50	950.00	950.00	950.00	5.25	0.00	0.00	5.25
1	20	5.75	1000.00	1000.00	1000.00	5.50	0.00	0.00	5.50

MANUAL DE PRÁCTICAS DE TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA

ESTADILLOS DE CAMPO

Observación I = Acum II = Lectura

Taquimétrico		Distancia Geométrica	Angulo		AZ	Distancia reducida	Z	X	Y
Estación	Punto		Horizontal	Vertical					
1	21	6.00	1050.00	1050.00	1050.00	5.75	0.00	0.00	5.75
1	22	6.25	1100.00	1100.00	1100.00	6.00	0.00	0.00	6.00
1	23	6.50	1150.00	1150.00	1150.00	6.25	0.00	0.00	6.25
1	24	6.75	1200.00	1200.00	1200.00	6.50	0.00	0.00	6.50
1	25	7.00	1250.00	1250.00	1250.00	6.75	0.00	0.00	6.75
1	26	7.25	1300.00	1300.00	1300.00	7.00	0.00	0.00	7.00
1	27	7.50	1350.00	1350.00	1350.00	7.25	0.00	0.00	7.25
1	28	7.75	1400.00	1400.00	1400.00	7.50	0.00	0.00	7.50
1	29	8.00	1450.00	1450.00	1450.00	7.75	0.00	0.00	7.75
1	30	8.25	1500.00	1500.00	1500.00	8.00	0.00	0.00	8.00

MANUAL DE PRÁCTICAS DE TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA

ESTADILLOS DE CAMPO

Observación I = Acum II = Lectura

Taquimétrico		Distancia Geométrica	Angulo		AZ	Distancia reducida	Z	X	Y
Estación	Punto		Horizontal	Vertical					
1	31	8.50	1550.00	1550.00	1550.00	8.25	0.00	0.00	8.25
1	32	8.75	1600.00	1600.00	1600.00	8.50	0.00	0.00	8.50
1	33	9.00	1650.00	1650.00	1650.00	8.75	0.00	0.00	8.75
1	34	9.25	1700.00	1700.00	1700.00	9.00	0.00	0.00	9.00
1	35	9.50	1750.00	1750.00	1750.00	9.25	0.00	0.00	9.25
1	36	9.75	1800.00	1800.00	1800.00	9.50	0.00	0.00	9.50
1	37	10.00	1850.00	1850.00	1850.00	9.75	0.00	0.00	9.75
1	38	10.25	1900.00	1900.00	1900.00	10.00	0.00	0.00	10.00
1	39	10.50	1950.00	1950.00	1950.00	10.25	0.00	0.00	10.25
1	40	10.75	2000.00	2000.00	2000.00	10.50	0.00	0.00	10.50

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

9.- Bibliografía

CAMPANAR

AGUILAR BOCANEGRA, Rosa María, Campanar desde sus orígenes, J. Aguilar. 1985.

ARAZO, M^a Angeles y JARQUE, Francesc, Campanar. Ajuntament de Valencia. 1998.

LLOPIS, Alonso Y PERDIGÓN, Luis, 2010, *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia. 1608-1944*, Universitat Politècnica de València.

- Asociación vecinos Campanar.
<http://campanarlliure.blogspot.com.es/>

VALENCIA Y SU HUERTA

ALGARRA, V. 2001: *La rambleta de la huerta de Favara: patrimonio histórico y natural de la ciudad de Valencia*.

CAVANILLES, A.J., 1975: *Observaciones sobre la historia natural, geografía, agricultura, población y frutos del Reyno de Valencia*. Madrid.

GUINOT, E., 2008: "El paisaje de la huerta de Valencia. Elementos de interpretación de su morfología espacial de origen medieval". *Historia de la Ciudad V. Tradición y progreso*. COACV. Valencia. (pp. 98-111).

MADOZ, P., 1845-1850: *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de Ultramar*. Madrid.

MANGUÉ ALFÉREZ, I., 2001: *Marxalenes, de alquería islámica a barrio de la ciudad de Valencia*. Ayuntamiento de Valencia. 2001

PEÑIN, A., 1978. *Valencia 1874-1959. Ciudad, Arquitectura y Arquitectos*. ETSAV. Valencia.

SANCHIS GUARNER, M., 1981: *La ciutat de València. Síntesis d'història i de Geografia urbana*. Ajuntament de València.

TEIXIDOR DE OTTO, M^a J. 1982: *València, la construcció d'una ciutat*, Col. Politècnica 2. Diputació Provincial de València.

ARQUITECTURA RURAL

ALMELA Y VIVES, F., 1932: *Alquerías de la huerta de Valencia*, Valencia.

ALMELA Y VIVES, F., 1960: *La vivienda rural valenciana*, Valencia.

ARAZO, M^a A, 1995: *Arquitectura popular valenciana*. Diputación de Valencia, D.L.

BLASCO ESQUIVIAS, B., 2006: *La casa: evolución del espacio doméstico en España. Vol. I: edad moderna; Vol. II: edad contemporánea*. El Viso. Madrid.

BOHIGUES, C., 1983: "les cases agrupades i urbanes: tipus i evolució". *Temes d'etnografia valenciana*, Cap. V. Col·lecció Politècnica. Institució Alfons el Magnànim. Diputació de Valencia.

CASAS TORRES, J. M., 1943: *La vivienda y los núcleos de población rurales en la huerta valenciana*. Ed. C.S.I.C. Madrid.

DEL REY AYNAT, J. M., 2002: *Alquerías: Paisatge i arquitectura en l'horta*. Consell Valencià de Cultura. Valencia.

DEL REY AYNAT, J. M., 1998: *Arquitectura Rural Valenciana: tipos de casas dispersas y análisis de su arquitectura*, Generalitat Valenciana. Valencia.

GLICK, T., 2000, *Els molins hidràulics valencians: Tecnologia, història i context social*. Valencia, Institució Alfons el Magnànim.

GUINOT, E., 2005, *Les séquies de l'horta Nord de València: Mestalla, Rascanya i Tormos. Camins d'aigua, el patrimoni hidràulic valencià*. Generalitat Valenciana, Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.

HERMOSILLA, J., 2007, *El patrimonio hidráulico del Bajo Turia: l'horta de Valencia*. Generalitat Valenciana, Direcció gral de Patrimoni Cultural Valencià.

ROSELLÓ I VERGUER, V. M^a, 1989: *Els molins d'aigua de l'horta de València. Los paisajes del agua*. Universitat de Valencia.

SANZ, J. M^a; FARGAS, M.; SALA, B.; RIPOLL, R.; TORREDEFLOT, J.; MANZANO, M.; FUSES, J., 2006: "Evolució, arquitectura i restauració dels nuclis rurals". *Cases de poble*. Edició BRAU. Barcelona 2006.

SEIJO, F. G., 1979: *Arquitectura rústica en la regió valenciana*. Alicante.

Vivienda campesina y construcciones rurales típicas. Ministerio de Agricultura.

Proyecto de Estudio y Cambio de Uso de la Alquería Casa Suro

CONSTRUCCIÓN

BOUBETA SANTOMÉ, J. M., 2008: *La rehabilitación actual: diagnóstico e intervención*. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid.

CAPARRÓS, L. M., 2001: *La cal y el yeso: revestimientos continuos en la arquitectura tradicional valenciana*. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia.

DE MIGUEL, E. M., 2011: *Arquitecturas cerámicas 2010*. Cátedra cerámica ETSAV. UPV. Valencia.

DE CUSA, J., 1991: *Reparaciones de lesiones en edificios*. Barcelona: Ceac. 1ª, 3ª ed.

FONT Y MEZQUITA, F., 1991: *El tapial: una técnica constructiva mil-lenaria*. Col.legi oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècniques de Castelló. 2ª ed.

IRANZO REIG, M. C., 2010. *El diseño básico como fuente de innovación para el desarrollo de nuevos productos en el sector industrial cerámico*. Departamento de dibujo. Universidad Politécnica de Valencia. Tesis inédita.

PÉREZ GUILLÉN, I., 1996-1998: *Cerámica arquitectónica Valenciana: los azulejos de serie (siglos XVI – XVIII)*. Consell Valencià de Cultura. Valencia.

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

- Enciclopedia BROTO de Patologías de Construcción. <http://librosdigitalesfree.blogspot.com.es/2009/04/enciclopedia-broto-patologias-de-la.html>
- Sociedad española de Historia de la construcción. <http://www.sedhc.es/>
- Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña <http://www.itec.es/>
- Catálogo de soluciones constructivas de rehabilitación reconocido para la calidad de la edificación, editado por el IVE. Valencia 2011
- Estructuras, construcción y patología de la MADERA: <http://www.cttmadera.cl/>
<http://www.infomadera.net/modulos/descargas.php>
<http://www.cismadeira.com/construcion/publicacions/guias/guias.html>
<http://www.cttmadera.cl/2007/03/31/la-construccion-de-viviendas-en-madera/>

ARQUITECTURA SOSTENIBLE

Eficiencia energética, bioconstrucción.

- Melchor Monleón. Arquitecto <http://seniara.es/>

Videos:

<http://www.youtube.com/watch?v=jBiXtZmeddY>

<http://vimeo.com/24835698>

VARIOS

ALMAGRO GORBEA, A., Levantamiento arquitectónico, Universidad de granada. 2004

http://www.eea.csic.es/index.php?option=com_content&task=view&id=154

- Cómo presentar bibliografía y citar un texto: <http://www.biblioteca.upc.edu/content/com-presentar-una-bibliografia-i-citar-un-text>

FUENTES

- ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE VALENCIA.
- ARCHIVO DE CARTOGRAFÍA Y URBANISMO DE LA E.T.S. ARQUITECTURA DE VALENCIA.
- BIBLIOTECA VALENCIANA; BV. ARCHIVO DE S. MIGUEL DE LOS REYES http://bv.gva.es/screens/biblioteca_val.html
- BIBLIOTECA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. COACV
- BIBLIOTECAS DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA. <http://www.upv.es/entidades/ABDC/>
- BIBLIOTECAS DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA. <http://biblioteca.uv.es/>
- CENTRO DE INFORMACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA E.T.S. DE ARQUITECTURA DE VALENCIA. CIA <http://ciaetsav.blogspot.com.es/>

ENTES PÚBLICOS

- AYUNTAMIENTO.
 - Revisión simplificada del Plan General. Catálogo de Bienes y espacios Protegidos.
- DIRECCIÓN DE GENERAL DE PATRIMONIO http://www.cult.gva.es/dgpa/index_c.htm