



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN

# Propuesta de cambio de uso Alqueria Roig



Curso: 2013 - 2014  
Septiembre de 2014

Alumna: Ángela Soriano Pinto  
Directora Académica: Carmen Carcel García



# RESUMEN

---

El presente documento es el resultado de la redacción del Trabajo Final de Grado del Grado en Arquitectura Técnica de la alumna Ángela Soriano Pinto, bajo la tutoría de Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno del Departamento de Expresión Gráfica Arquitectónica de la Universitat Politècnica de València.

Consiste en la representación de una distribución de espacios y una propuesta de cambio de uso de una alquería tradicional de la huerta valenciana. Con el objetivo de conservar y revitalizar el inmueble y su entorno. El edificio a estudio se encuentra situado en la Partida de Dalt del barrio de Campanar, Valencia.

El proyecto se realiza en varias fases: Una primera fase de trabajo de campo y recapitulación de toda la información necesaria para la representación gráfica del edificio. En la segunda fase, tras un análisis, se plantea una propuesta de cambio de uso modificando algunos espacios de éste. Se procura intervenir lo mínimo posible en la estructura, debido a su valor arquitectónico y su grado de protección del entorno.

Finalmente, aquellos aspectos que no se esclarecen en la parte gráfica, se establece una parte escrita con una memoria descriptiva, constructiva y justificación del cumplimiento de la normativa.

**Palabras clave:** Alquería, cambio de uso, Partida de Dalt, Campanar.

# SUMMARY

---

The present document is for the Final job of Building Engineering by Ángela Soriano Pinto, under the supervision of Carmen Cárcel García and Pedro Verdejo Gimeno of the Department of Architectural Graphic Expression of the Universitat Politècnica de València.

It consists of the representation of a distribution of spaces and a proposal of use change of a traditional farmstead of the valencian vegetable garden. The issue is to preserve and revitalise the building and its environment. The building under study is located in “la Partida de Dalt del barrio de Campanar, Valencia”.

The project had been done in several stages: the first stage is a field job and summing up all the necessary information for the graphic building representation. The second stage, after an analysis, is considering a proposal for a use change, transforming some spaces of the building. We seek to intervene as little as possible in structure, due to its architectural value and its level of protection from the environment.

Finally, those aspects that aren't clarified in the graphic building representation, I will clarify in a written part, which contains a descriptive and constructive memory and justification of regulations.

**Keywords:** Farmstead, use change, Partida de Dalt, Campanar.



# ACRÓNIMOS

---

- CTE. – Código Técnico de la Edificación
- DOCV. - Diario Oficial de la Comunidad Valenciana.
- INSHT. – Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- PGOU. – Plan General de Ordenación Urbanística.
- DB-SI. – Documento Básico – Seguridad en caso de Incendio.
- DB-SUA. – Documento Básico – Seguridad de Utilización y Accesibilidad.
- TFG. – Trabajo Final de Grado.



# AGRADECIMIENTOS

---

En primer lugar, quisiera dar la gracias a las personas que me han permitido acceder a la Alquería, Vicente Benavent y Pepita, sin ellos no habría sido posible realizar este TFG.

En segundo lugar, a la profesora Carmen Carcel García y al profesor Pedro Verdejo Gimeno, por guiarme y tutorizarme en esta última etapa del grado. Además por hacerme acercarme a conocer al barrio y la huerta de Campanar.

Finalmente, me gustaría agradecer a mis compañeros la amistad surgida tras compartir varios años de trabajo en clase; y sin olvidar a mis padres, por el esfuerzo que les ha supuesto el permitirme realizar mis estudios, y el apoyo incondicional hasta el día de hoy.

Gracias.



# INDICE

---

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>6</b>
1.1. OBJETO DEL PROYECTO .....	6
1.2. METODOLOGÍA .....	6
<b>2. UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL INMUEBLE.....</b>	<b>9</b>
<b>3. ENTORNO Y ANTECEDENTES.....</b>	<b>11</b>
3.1. LA HUERTA VALENCIANA. ....	11
3.2. LA ALQUERÍA EN LA HISTORIA. ....	12
3.3. TIPOS DE ALQUERÍAS Y OTRAS EDIFICACIONES DE LA HUERTA VALENCIANA. ....	12
<b>4. ESTUDIO DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO. ....</b>	<b>14</b>
4.1. LA ALQUERÍA ROIG. ....	14
4.2. ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO. ....	15
4.3. ESTADO ACTUAL: MEMORIA DESCRIPTIVA.....	17
4.4. ESTADO ACTUAL: MEMORIA CONSTRUCTIVA. ....	21
<b>5. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO.....</b>	<b>26</b>
5.1. JUSTIFICACIÓN CAMBIO DE USO. ....	26
5.2. PROGRAMA DE NECESIDADES. ....	26
5.3. MODIFICACIONES PARA LA PROPUESTA DE CAMBIO DE USO.....	28
5.4. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.....	31
<b>6. CONCLUSIÓN .....</b>	<b>34</b>
<b>7. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>36</b>
BIBLIOGRAFÍA .....	36
<b>8. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....</b>	<b>37</b>
<b>8. ANEXOS.....</b>	<b>39</b>
8.1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO. ....	39
8.2. ÍNDICE DE PLANOS. ....	41
8.3. FICHAS TÉCNICAS. ....	42



## 1.1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL PROYECTO.

1.2. METODOLOGÍA.

# 1. INTRODUCCIÓN

El presente Proyecto Final de Grado es la culminación de los estudios de Grado en Arquitectura Técnica del curso 2013/14, en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de la Universitat Politècnica de València.

El trabajo se ha realizado en el Taller de Intervención en Edificación no Patrimonial y Arquitectura Tradicional, correspondiente a la Modalidad Desarrollo de Proyectos Técnicos de Construcción.

Dicho taller está dirigido por Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno, trabajando desde hace unos años, en el convenio ProyCo, que consiste en un proyecto de colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia, la asociación de vecinos del barrio y la propia Escuela de Ingeniería de Edificación, con la finalidad de dar a conocer su patrimonio y revitalizar el barrio de Campanar, Valencia.



Ilustración 1. Actos culturales PROyCo 2014

## 1.1. Objeto del proyecto.

En el curso actual, somos varios los estudiantes los que hemos decidido realizar como Trabajo Final de Grado la intervención en edificios existentes en el pueblo de Campanar, ubicados en un entorno singular de la Huerta Valenciana. Es por su valor histórico y patrimonial lo que hace que sea necesario proteger y recuperar, un barrio valenciano que todavía conserva su aspecto de antaño, rural y tranquilo.

Es esta misma la intención que personalmente quiero conservar, llevando a cabo la propuesta de revitalización de la Alquería Roig. Para ello se realiza un cambio de uso a una granja escuela, dejando parte del inmueble a modo de exposición de la vivienda tradicional, y otra parte destinada al cultivo de la huerta y cuidado de los animales. Dando a conocer a alumnos de edades comprendidas entre 6 y 12 años el origen, el estilo de vida rural de los habitantes y el trabajo que se desarrollaba en ella. Recuperando de esta manera, la partida de Dalt de Campanar donde se ubica el edificio, lugar que guarda una larga tradición histórica de Huerta y que en los últimos años, ha ido degenerando por el abandono de los cultivos, el crecimiento incontrolado de la ciudad, el vandalismo y el tráfico de drogas.

Este objetivo viene dado por una propia motivación personal. Hoy en día y debido a una población cada vez más urbana, se desconoce el ámbito de la huerta e incluso los propios alimentos que se consumen. De esta manera, las nuevas generaciones podrían familiarizarse nuevamente con la huerta, recuperar sus sistemas de cultivo e incluso sus construcciones tradicionales, ayudando (aportando un granito de arena) en la recuperación de ésta.

Además, se realiza por primera vez una toma de datos de este inmueble, dejando con este proyecto constancia de su existencia mediante información escrita y gráfica.

## 1.2. Metodología.

Para la realización del presente proyecto se ha realizado una serie de tareas que se pueden estructurar en tres fases.

Recordar, que este estudio sobre la Alquería es la primera toma de datos que se recoge de ésta, ya que no existe ninguna fuente de información del Archivo Municipal de Valencia, internet, referencias en libros, etc., sobre el edificio.

En la primera fase se estudia de manera general la Alquería, su entorno en la huerta valenciana, así como el pueblo de Campanar. Al visitar el centro histórico del barrio se entiende la necesidad de recuperar un patrimonio tan rico como el suyo, puesto que el barrio de Campanar es uno de los pocos que mantienen su valor histórico de antaño, un ambiente rural y tranquilo.

En una segunda fase, se lleva a cabo la toma de datos "in situ", se realiza un croquis por cada estancia del interior y con la ayuda de un distanciómetro láser y un flexómetro se recogen todas las medidas necesarias. Tras conseguir la distribución interior se continúa midiendo el exterior, de manera que se consiga extraer todos los puntos desde la base hasta la cumbre del edificio. El realizarlo en ese orden es para conseguir mayor exactitud de las medidas, puesto que no ha sido posible conseguir una estación total con la que trabajar. Este inconveniente, se suma a la imposibilidad de acceder a ciertas zonas del inmueble, debido a la acumulación de objetos materiales o restricción por parte de los propietarios.

Recogidas distintas vistas y cotas se procede en una tercera fase a realizar trabajos de gabinete, mediante programas informáticos, se consigue el levantamiento gráfico del inmueble. Una vez levantada la vivienda y teniendo las distribuciones y superficies actuales, se visita al técnico municipal en el edificio de Tabacalera.

El Sr. J. Antonio López nos informa, en base a la normativa y grado de protección que nos afecta, de la posibilidad de realizar los cambios que se desean realizar.

Estudiado el entorno y tras consultar algunos referentes, se ha realizado un estudio meticuloso de las diferentes fases de crecimiento de la alquería, y se propone un cambio de uso respetuoso con la edificación: una granja escuela para alumnos de 6 a 12 años, dejando la parte inicial/origen del inmueble a modo de exposición de la vivienda tradicional, y una parte de residencia para la familia que lleve a cabo las actividades propuestas.

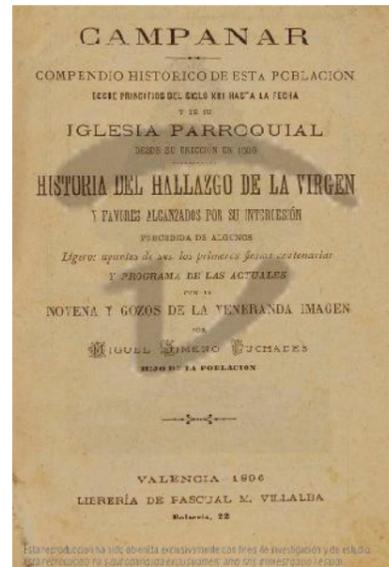


Ilustración 2. Compendio histórico de Campanar.



Ilustración 3. Estudio Alquería y visita cultivos de patatas y cebolla. Año 2014. Fuente: propia autora



Ilustración 4. Toma de datos del edificio. Año 2014. Fuente: propia autora

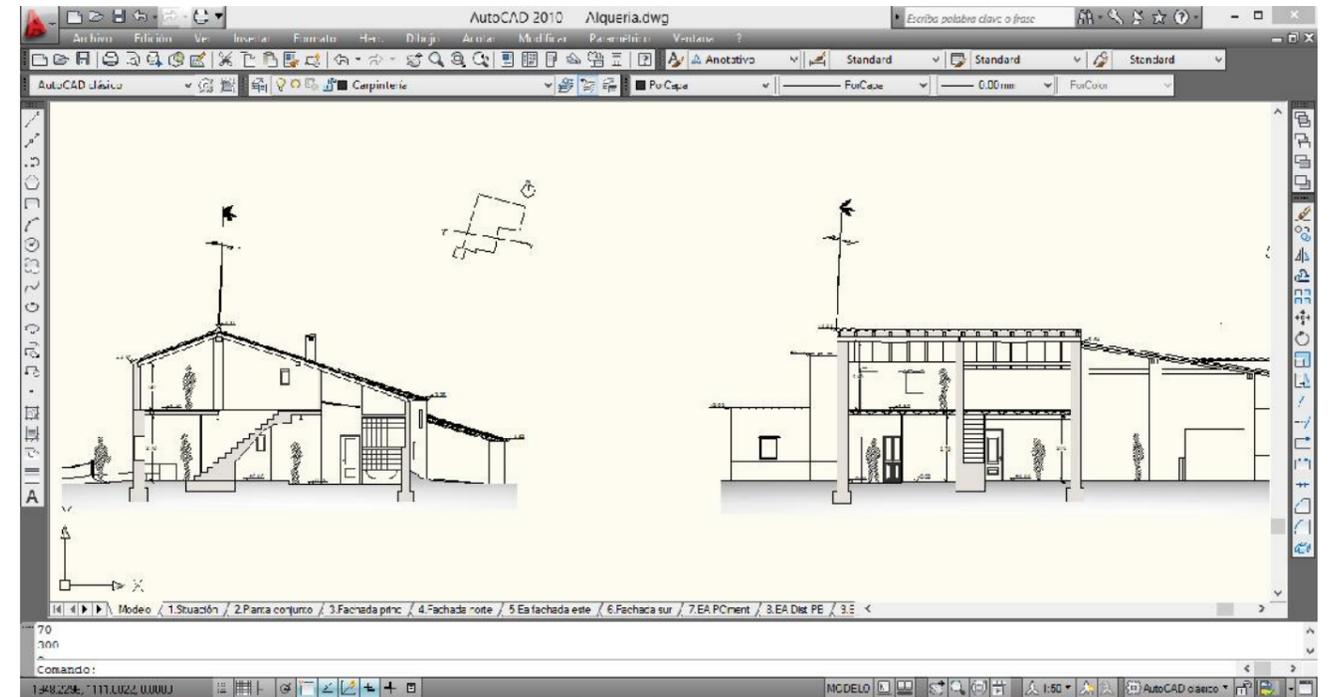


Ilustración 5. Levantamiento gráfico inmueble. Fuente: propia autora



Ilustración 6. Visita Técnico municipal. Fuente: propia autora



## 2. UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL INMUEBLE.

## 2. UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del proyecto es la Alquería Roig, una alquería tradicional valenciana situada en la Partida de Dalt, nº14. En plena huerta próxima al centro histórico de Campanar, antiguo pueblo anexionado al noroeste de la periferia de la ciudad de Valencia.

La Partida de Dalt es un espacio natural protegido de la huerta valenciana, a la cual se accede por el antiguo camino de cementerio. Regada por las acequias de Rascanya, Mestalla y Tormos. Las tierras de Campanar han sido históricamente reconocidas por su productividad y gran valor. Ejemplo de esta riqueza es el hecho de ser las primeras tierras en repartirse, tras la conquista cristiana del siglo XIII. Ha sido una huerta muy rica históricamente, aunque a día de hoy, únicamente permaneces ésta, la Partida de Dalt, como vestigio de la huerta que durante muchos años ha caracterizado Campanar.

Con la introducción del regadío principalmente por los árabes y bereberes norteafricanos y junto a los cultivos clásicos que ya se cultivaban en la época romana como los cereales y el olivo, se añaden el arroz y hortalizas nuevas en Al-Andalus. Creando un valioso espacio productivo.

Para desarrollar este sistema de cultivo, fueron construidas las acequias, controladas desde la época musulmana hasta el día de hoy por el Tribunal de las Aguas de Valencia. Estas acequias son: Quart, Favara, Rovella, Mislata, Moncada, Mestalla, Rascanya y Tormos. Estas tres últimas atraviesan las tierras de Campanar.



Ilustración 7. Situación del inmueble en la Comunidad Valenciana. Fuente: propia autora



Ilustración 8. Distrito de Campanar. Fuente: PGOU

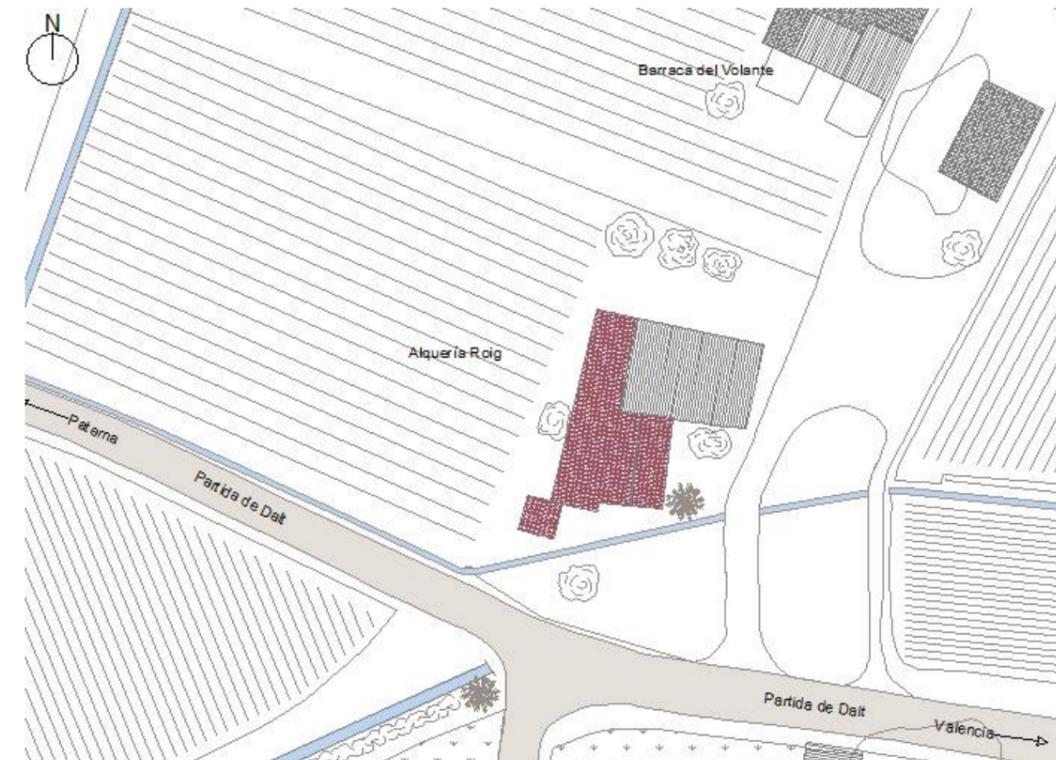


Ilustración 9. Emplazamiento Alquería Roig. Fuente: propia autora



## 3. ENTORNO Y ANTECEDENTES

3.1. LA HUERTA VALENCIANA

3.2. ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO

3.3. TIPOS DE ALQUERÍAS Y OTRAS EDIFICACIONES DE LA HUERTA VALENCIANA

## 3. ENTORNO Y ANTECEDENTES.

### 3.1. La huerta valenciana.



Ilustración 10. Atardecer en la huerta de Campanar. Año: 2014. Fuente: propia autora

La huerta valenciana es un paisaje cultural de valor excepcional, lejos de ser unidades paisajísticas inalterables, el sector del llano litoral valenciano ha sido modificado y sometido a continuas transformaciones de estructura y apariencia formal. Cabe aclarar, que la huerta valenciana realmente es el territorio comprendido por el riego de las siete acequias del Tribunal de las Aguas de Valencia (Mestalla, Tormos, Rascanya, Rovella, Favara, Mislata y Quart-Benàger-Faitanar.) más el de la Real Acequia de Montcada, sumando las zonas de extremales y la Albufera.

Durante la época bajo medieval la sociedad se alimentaba de alimentos básicos como el pan, el vino y el aceite, es por ello que en la huerta de Valencia se cultivaba cereales panificables, principalmente trigo, viña y olivos, a diferencia de las frutas y hortalizas que se producían en los márgenes de los campos y acequias o en reducidas parcelas. Estas últimas a diferencia de los primeros, eran elementos perecederos y no mantenía su buen estado en su transporte o comercialización de aquella época.

Dichos productos tradicionales se siguieron cultivando, pero alternándolos con hileras de moreras, que convirtieron los campos abiertos en campos cerrados visualmente. Este hecho fue provocado a partir de finales del siglo XV, época en la cual, la ciudad de Valencia se transformó en un centro manufacturero de la seda, hasta que a mitad del siglo XVIII entrara en crisis y desapareciera casi en su totalidad este tipo. A partir de entonces, los campos abiertos volvieron poco a poco a cerrarse hasta principios del siglo XX con el progresivo cultivo de los naranjo y, las tierras de cultivo más próximas a la ciudad, poco a poco, se fueron subdividiendo hasta conseguir el aspecto que hoy en día conocemos como Huerta.

El naranjo del siglo XX para la mayoría es casi el monocultivo de la huerta valenciana, pero los tradicionales secanos fueron poco a poco sustituidos desde la parte alta de los términos municipales de Puçol, hasta los de Catarroja y Picassent por el sur, pasando por los de Montcada, Paterna, Aldaia o Picanya por el oeste. Además, el paisaje vegetal de verduras cultivado en estas mismas huertas de regadío, también ha ido cambiando de forma notable, alterando la producción y el propio paisaje

### LA MORFOLOGIA DE LA HUERTA DE VALENCIA

A pesar de que existió una primera construcción de grandes villas-explotaciones agrícolas y un parcelario regular del paisaje valenciano por parte de los romanos, apenas ha quedado rastro de estas explotaciones.

La supervivencia de alguna villa aislada o la Vía Augusta formó parte de un nuevo paisaje generado por la instalación de campesinos musulmanes en el siglo VIII. A pesar de los continuos cambios pero manteniendo la misma estructura de su morfología básica, esta sociedad andalusí construyó de forma progresiva los ocho grandes sistemas hidráulicos que la caracterizan: los siete de la Vega y el de Montcada. Creando la acequia madre y sus brazos distribuidores de agua que regaban todas las tierras que alcanzaba su trazado. Este proceso, que lleva a la relación de la huerta intensiva con cada una de las alquerías andalusíes, fue un proceso más marcado a medida que la ciudad estaba más cerca y en paralelo a grandes explotaciones agrícolas de las clases urbanas y del Estado.

Las primeras alquerías formadas por unas pocas casas fueron emplazándose en zonas del trayecto de estos sistemas hidráulicos, llegando a crecer sin existir poblados hasta principios del siglo XIII. Todos estos grupos de casas se comunicaban entre sí por la red principal y secundaria, adaptándose a las formas irregulares en sus límites.



Ilustración 11. Brazo de Petra de la acequia de Mestalla. Adaptación de la parcela al trazado de la acequia. Año: 2014. Fuente: propia autora

Los nuevos colonos cristianos tras la conquista de Jaime I en 1238, heredaron una importante reestructuración de la Huerta, como la continuidad del funcionamiento y organización del regadío, pero no mantuvieron la gestión social del agua. Además provocó la expulsión de los musulmanes tanto del núcleo urbano como de la mayoría de alquerías de la huerta, las cuales comenzaron a ser ocupadas por los propios colonos y otras muchas quedaron abandonadas. Creándose cerca de la ciudad dos tipos de casas dispersas: la alquería de nobles de gran explotación agraria y la casa popular agrícola. A pesar de ello, lo más característico fue una nueva reparcelación de las tierras expropiadas a los musulmanes, ajustando las nuevas propiedades al trazado de las acequias y caminos.

En los siglos posteriores hubo cambios, crecieron los poblados y edificaciones en los siglos XVIII a XX, pero manteniendo la morfología espacial hasta la actualidad. En la que desgraciadamente no es casi reconocida, estando sometida a su desaparición si no se aplican acciones para revitalizar el sector agrícola.

Documentación extraída de:

EL PAISAJE DE LA HUERTA DE VALENCIA. Elementos de interpretación de su morfología espacial de origen medieval. Guinot Rodríguez, Enric. Universitat de València. (Guinot Rodríguez, 2008)

### 3.2. La alquería en la historia.

El concepto de Alquería (*del árabe القرية al-qarīa, «pueblo, caserío»*) según la Real Academia de España (Real Academia Española, 1744) es el siguiente:

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

Término que ha sido modificado a la vez que la sociedad ha ido evolucionando.

En su origen árabe, era un grupo de casas, que oscilaba el número de éstas desde diez hasta más de cien. En las cuales vivía una familia con un considerable número de personas presidida por un cabeza de familia.

Este conjunto de inmuebles se encontraban en la periferia de las ciudades, y en el caso de la ciudad de Valencia se produjo una sustitución del núcleo de población de las alquerías a la explotación agraria privada según documentación del siglo XVII. En las cuales los propietarios de las grandes explotaciones eran nobles y funcionarios del Estado, denominados “rafals” y que incluían en muchos casos residencias privadas de auténtico lujo y categoría arquitectónica.

Rafals y alquerías son encontrados por las tropas cristianas tras la conquista de Valencia en 1238. Destinadas las primeras, por sus dimensiones y en función de los bienes a recibir, a los nobles y burgueses y las segundas fueron repartidas entre pequeños señores feudales y el Consejo Municipal para su repoblación.

Como resultado, aquellas alquerías cercanas a las murallas de la ciudad fueron divididas en parcelas, desapareciendo los núcleos habitados. A diferencia de los núcleos de aquellas alquerías más exteriores de la ciudad, donde la población continuaba aglutinada (Alboraia, Benimàmet...).

Es en el siglo XIII cuando las alquerías comienzan a llamarse “Vila” o “lloc” por influencia catalana. Estos asentamientos rurales constaban de varios edificios alrededor de la morada de los nobles, destinadas a almacenes y casas para los trabajadores de la tierra.

A partir de la segunda mitad de este mismo siglo y hasta el siglo XIX, empieza a utilizarse *rafal* como topónimo del lugar donde estaba construido y se desarrolla la alquería burguesa. Estas nuevas alquerías son producto del ascenso de la burguesía urbana y el empobrecimiento de los trabajadores que tras vender sus tierras vuelven a ser arrendatarios.

Es a finales del siglo XIX e inicio del siglo XX cuando estos mismos campesinos recuperan la propiedad de la tierra y lleva a la construcción de pequeñas casas en la propia parcela. Próximo a éstas y a las barracas, las alquerías pasan a ser residencia de familias de labradores de muy diversa índole en su construcción, en función de la posición económica de cada familia.

Son estas cuestiones económicas y también geográficas las que han llevado a que la densidad de alquerías haya aumentado a medida que nos aproximamos a la ciudad, y que hoy en día forma un singular paisaje de la huerta Valenciana y de la estructura urbana del área metropolitana.

Así pues, tanto la palabra Alquería como su propia construcción, ha ido evolucionando en función de las necesidades y la situación en cada época de la sociedad.

### 3.3. Tipos de alquerías y otras edificaciones de la huerta valenciana.

Para acercarse al conocimiento de la arquitectura de edificaciones rurales propias de Valencia, se estudia la propuesta de clasificación realizada por el autor D. Miguel del Rey en su publicación “Arquitectura Rural Valenciana. Tipos de casas y análisis de su arquitectura”.

#### En función de la situación geográfica:

- Masía: ubicación geográfica de explotación de secano.
- Alquería: ubicación geográfica de explotación de regadío.

#### En función de la construcción:

- Casa: construcción más sólida y “estable”, con muros de distintas fábricas y cubierta inclinada y de teja
- Barraca: construcción más arcaico y cubierta vegetal.

#### En función de la localización de la vivienda en altura de planta:

- Vivienda en planta baja.
- Vivienda en planta alta.
- Casa con más de una vivienda.

#### En función de la estructura espacial del edificio:

- Torre: se caracteriza por una estructura vertical de planta cuadrada o rectangular y que adquiere distintas configuraciones en el tiempo.
- Barraca: conserva la estructura portante de la cabaña primitiva y su cubierta vegetal.
- Casa patio: los volúmenes de la casa se estructuran alrededor de un patio.
- Casa compacta: construcción de un único sólido bajo una cubierta uniforme o fraccionada.

#### En función de la cubierta:

- Cubierta a un agua.
- Cubierta a dos aguas.
- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta plana.

#### En función de aspectos geográficos o etnográficos:

- Aspectos geográficos tratan sobre la relación con el territorio.
- Aspectos etnográficos es en relación a la cultura que se genera entorno a la casa.

Documentación extraída de:

ALQUERIES. Paisatge i arquitectura en l'horta. Del rey Aynat, Miguel. Valencia. (del Rey Aynat, 2002)



Ilustración 12. Tipos de casas. (del Rey Aynat, 2002)



## 4. ESTUDIO DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

4.1. LA ALQUERÍA ROIG

4.2. ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO

4.3. ESTADO ACTUAL: MEMORIA DESCRIPTIVA

4.4. ESTADO ACTUAL: MEMORIA CONSTRUCTIVA

## 4. ESTUDIO DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.

### 4.1. La Alquería Roig.



Ilustración 13. Alquería Roig en entorno rural

El inmueble objeto del proyecto es una alquería valenciana tradicional, característica de la huerta valenciana. Situada más concretamente en la Partida de Dalt en Campanar.

En la búsqueda de información acerca de ésta, se ha encontrado que el mismo inmueble recibe dos nombres distintos en función de la fuente consultada. Así pues, en el Plan General de Ordenación Urbana la alquería es nombrada “Alquería Roig”, en otras como la Tesis de la profesora Carmen Cárcel García, se encuentra como “Alquería Fernando de Nyapa”, dueño del edificio hasta fallecer aproximadamente a finales de los años 1970. Es pues, “Alquería Roig” el nombre con el cual identificaremos la alquería en este proyecto.

Siguiendo los datos catastrales la parcela correspondiente al inmueble tiene 364 m<sup>2</sup> de suelo, y la superficie construida es de 598 m<sup>2</sup>, con un uso local principal residencial. Ésta comprende en su perímetro otra parcela cuya superficie es de 5126 m<sup>2</sup>, terreno de uso agrario de regadío.

El año de construcción que facilita la ficha del catastro es el 1900, aunque según testimonios de algunos vecinos de la zona y las técnicas constructivas empleadas en su construcción, el edificio puede datar de mediados del siglo XIX.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
001300800YJ27C0001IA

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
PD ARRIBA 14  
46015 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 598

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

SITUACIÓN:  
PD ARRIBA 14  
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 598      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 364      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	00	00	00	77
ALMACEN	00	00	00	272
ALMACEN	00	00	00	16
ALMACEN	01	01	01	233

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 2 de Marzo de 2014

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
46900A005001560000FA

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Poligono 5 Parcela 156  
ARRIBA. VALENCIA [VALENCIA]

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

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

SITUACIÓN:  
Poligono 5 Parcela 156  
ARRIBA. VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 5.126      TIPO DE FINCA: --

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 2 de Marzo de 2014

Ilustración 14. Fiha catastral de la Alquería Roig y terreno. Localización: Partida de Dalt, nº14

## 4.2. Estudio de la evolución del edificio.

A continuación se realiza un análisis de la evolución que ha sufrido el edificio, especificando los cambios de uso y arquitectónicos que ha tenido. Ante la ausencia de información y datos que permitan conocer exhaustivamente cómo era desde su origen hasta la actualidad, se ha realizado una estimación de su desarrollo a lo largo del tiempo.

La estimación se basa principalmente en la observación meticulosa del edificio, es decir, la forma de las plantas, las distintas alturas, los tipos de material empleados, los cambio de espesor entre distintos muros, grietas, huecos, etc.

La evolución del edificio que se considera consta de seis fases:

La primera fase es el volumen inicial de la alquería, un edificio aislado de una sola planta y en forma rectangular. Un único acceso lo suficientemente ancho para la entrada de los carros y con una distribución a una sola mano. Encontrando a la derecha del distribuidor dos puertas de dos posibles dormitorios y al frente de éste, una despensa, lo que lleva a pensar que al fondo estaba el banco de la cocina. Se estima aproximadamente que se construyó a mediados del siglo XIX y se descarta que en un principio fuera barraca, que aunque por su distribución si podría serlo, por su forma constructiva no, ya que las barracas destacaban por sus paredes de adobe o tabica de cañizo, a diferencia de las alquerías más modernas de muros de obra de ladrillo revocados con mortero de cal y el típico emblanquecido.

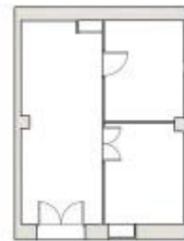


Ilustración 15. Planta baja

La segunda fase, realizada unas décadas más tarde se anexa al primer volumen, otro de única planta con forma de trapezoide. Con acceso directo a éste desde el final del distribuidor, con un uso destinado a cocina y de tipología constructiva similar a la fase anterior.



Ilustración 16. Planta baja

En la tercera fase, se estima que el primer volumen se duplica en altura, accediendo a éste por una escalera de bóveda tabicada exterior en uno de los laterales. Se llega a diferenciar este detalle ya que actualmente existe en el acceso de la planta superior restos del muro de fachada de ese volumen. Además, en la parte interior de la fachada principal, se diferencian dos espesores del muro para la misma fachada, diferenciándose así dos épocas distintas.



Ilustración 17. Planta baja y planta primera

En una cuarta fase el volumen de la cocina aumenta en una altura, accediendo a éste por el volumen anterior, mediante tres escalones que descienden en altura. El sistema constructivo es similar al de la cocina con muros de carga de ladrillo macizo. En el lateral de la alquería, donde está la escalera de bóveda tabicada, se crea un patio o corral, un espacio cerrado por muros de ladrillo macizo y a cielo abierto, destinado a los animales y almacenaje de los productos de la huerta.

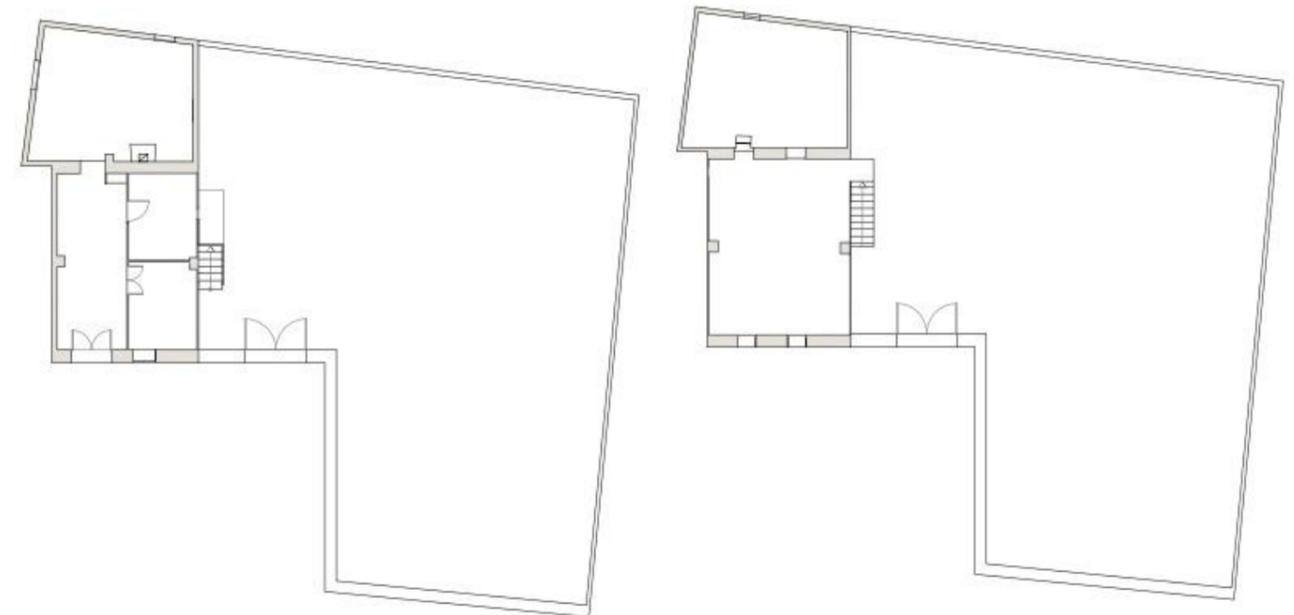


Ilustración 18. Planta baja y planta primera



En la quinta fase, el volumen principal aumenta tanto en planta baja y en planta primera, quedando la escalera de bóveda tabicada dentro de dicho volumen. A su vez, a continuación de la cocina se construye los establos, cubriéndose con cubierta de teja árabe. Dicha cobertura engloba los establos, la parte superior de la cocina y el volumen principal, creándose una cubierta a dos aguas. Dejando a cielo abierto el patio. Además, en función de las necesidades de los propietarios, se anexa otro pequeño volumen a la cocina. El dormitorio está realizado con muro de carga de fábrica de ladrillo macizo y consta de una cubierta a un agua a base teja árabe.

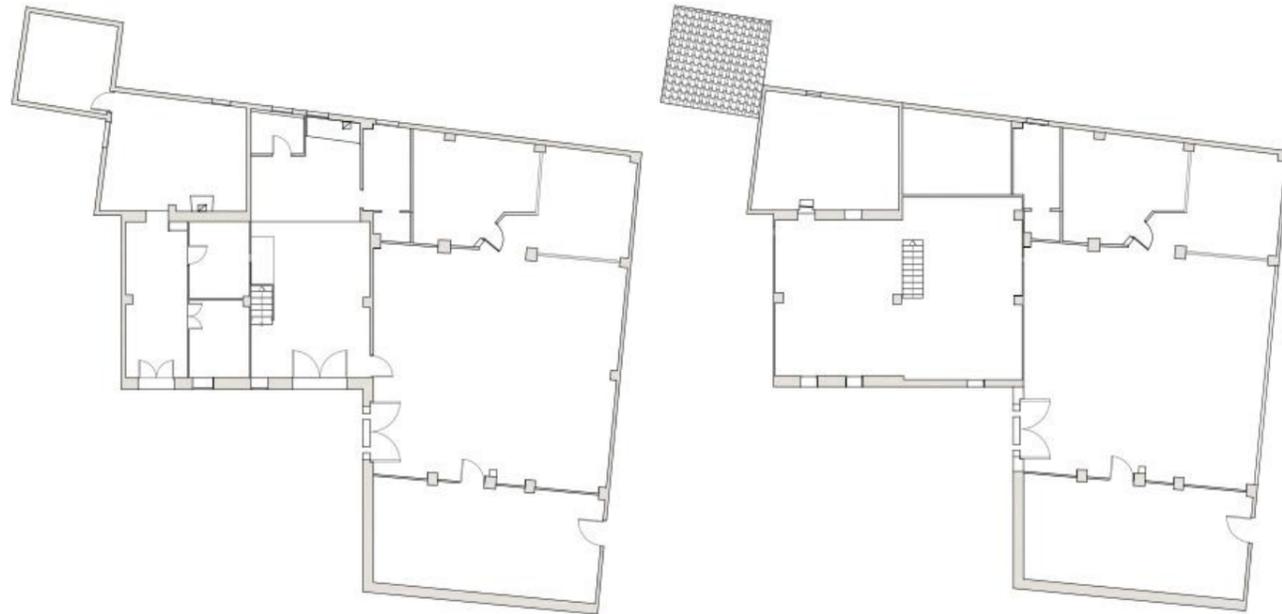


Ilustración 19. Planta baja y planta primera

Por último, con el testimonio de algunos vecinos, se estima que aproximadamente por el año 1970, se modifican los muros del patio duplicándose en altura, apoyándose sobre éstos las vigas y correas de madera que sustentan las placas de fibrocemento.

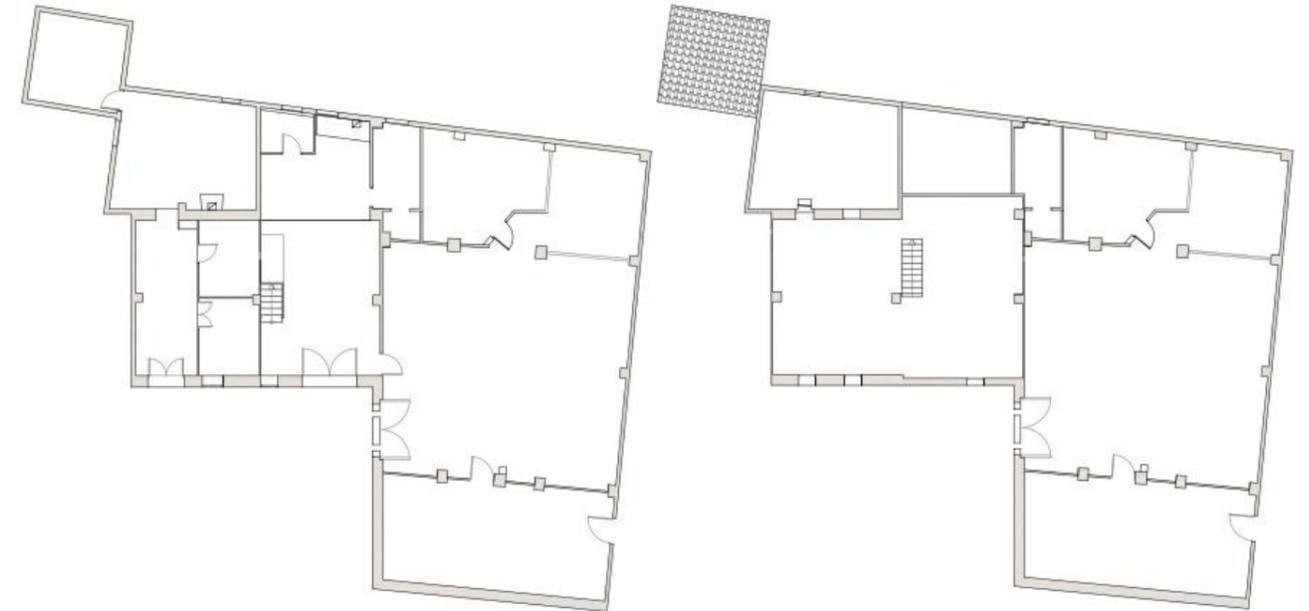


Ilustración 21. Planta baja y planta primera



Ilustración 20. Vista aérea de la Alquería Roig. Año 1944. Fuente: Cartografía histórica d Valencia (1906-1944) (Llopis & Perdió, 2010)

### 4.3. Estado actual: Memoria descriptiva.

La alquería Roig es uno de los edificios protegidos de la Partida de Dalt del barrio de Campanar. El acceso reúne todos los elementos característicos de estos inmuebles: la acequia, el “ejido” o zona de trabajo, antesala de la alquería o la higuera. Zonas en las cuales los propietarios hacían sus labores, descansaban bajo la sombra del árbol o incluso, se socializaban con los vecinos.

Actualmente el uso al que está destinado es de almacenaje de apeos necesarios para el trabajo agrario, además de almacenaje de la propia cosecha. Todo ello en la zona del almacén, el resto de la alquería de uso de residencia, está en desuso. Según lo recogido de testimonios, la vivienda fue reformada en la década de 1970; presentando actualmente deterioros en diferentes lugares de ésta, debido al escaso mantenimiento.

Hasta hace no muchos años, el viejo camino del cementerio donde se sitúa el inmueble, era una zona de vandalismo y hurtos. Hechos que han afectado a la mayoría de edificios de la zona, presentando carpinterías rotas o forzadas y propiciando el estado de deterioro en que se encuentra.

El entorno donde se ubica es completamente rural, siendo utilizadas casi todas las alquerías de alrededor únicamente para el trabajo de los campos. Esta huerta, característica del mediterráneo, es un elemento de identidad que reúne siglos de historia de la cultura. Una tierra que ofrece condiciones productivas, paisajísticas y ambientales de excelente calidad a nivel europeo. Es de indiscutible valor patrimonial e histórico, como el propio núcleo histórico de Campanar, situado a pocos metros de la alquería.

Este inmueble tiene una superficie construida aproximada de 416 m<sup>2</sup> repartidos en dos niveles sobre una parcela de 364m<sup>2</sup>. Está formado por un bloque principal que es la parte residencial, junto con un dormitorio anexo a un extremo de éste, y además otro bloque de almacén y caballerizas en un lateral del edificio.

La envolvente del inmueble está formada por 12 fachadas, en dos de ellas (Norte y Oeste) encontramos los accesos principales tanto a la zona de vivienda como al almacén, mediante tres portones a zonas independientes, pero que entre ellas hay una comunicación directa desde el interior. En la fachada sur hay un acceso secundario de menor dimensión para el almacén.

El acceso a la planta primera se realiza mediante una escalera de bóveda tabicada ubicada en el garaje de planta baja. La planta superior es un espacio amplio que estaba destinado a almacenaje de la cosecha. Prueba de ellos son las herramientas y materiales que todavía permanecen en su interior. Además tiene otro espacio a una cota inferior anexa a esta.

A través del acceso principal de la vivienda se accede a un distribuidor que por el pavimento de “paso de carro” se entiende que el uso era para el acceso de los carros. A mano derecha se encuentra dos habitaciones y al fondo la cocina con una chimenea. A la izquierda de este espacio se encuentra otro dormitorio de pequeñas dimensiones y a la derecha un acceso al garaje. Por este último se tiene acceso al cuarto dormitorio de la vivienda y al único baño. Cabe decir que además tiene acceso directo desde la calle y desde el almacén.

La cubierta del edificio de vivienda que engloba las caballerizas, es a dos aguas. El dormitorio anexo a la cocina es a un agua, al igual que la cubierta del almacén.

Así pues, para ver el estado actual y entender mejor la distribución del inmueble, se adjunta un pequeño recopilatorio de imágenes. La distribución de sus plantas más tarde es modificada para hacer la propuesta de cambio de uso.

### IMÁGENES DEL EXTERIOR DEL INMUEBLE:



Ilustración 22. Vista fachada principal



Ilustración 23. Perspectiva lateral Alquería



Ilustración 24. Alzado posterior y perspectiva de lateral derecho alquería

IMÁGENES DEL INTERIOR DEL INMUEBLE: PLANTA BAJA



Ilustración 25. Distribuidor vivienda



Ilustración 28. Cocina



Ilustración 26. Dormitorio 3

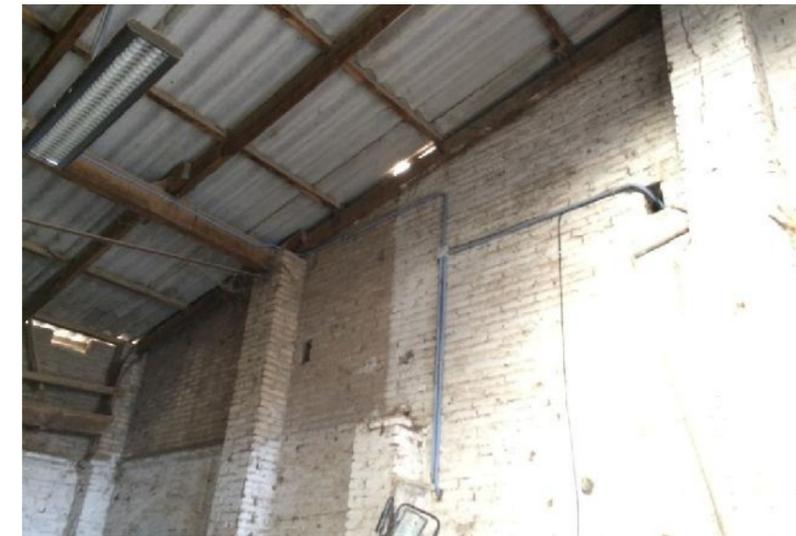


Ilustración 29. Zona almacén



Ilustración 27. Garaje



Ilustración 30. Cubierta establos

IMÁGENES DEL INTERIOR DEL INMUEBLE: PLANPRIMERA



Ilustración 31. Acceso planta primera



Ilustración 34. Acceso estancia cama



Ilustración 32. Vista cenital de la cubierta a dos aguas



Ilustración 35. Estancia interior anexa a la cama



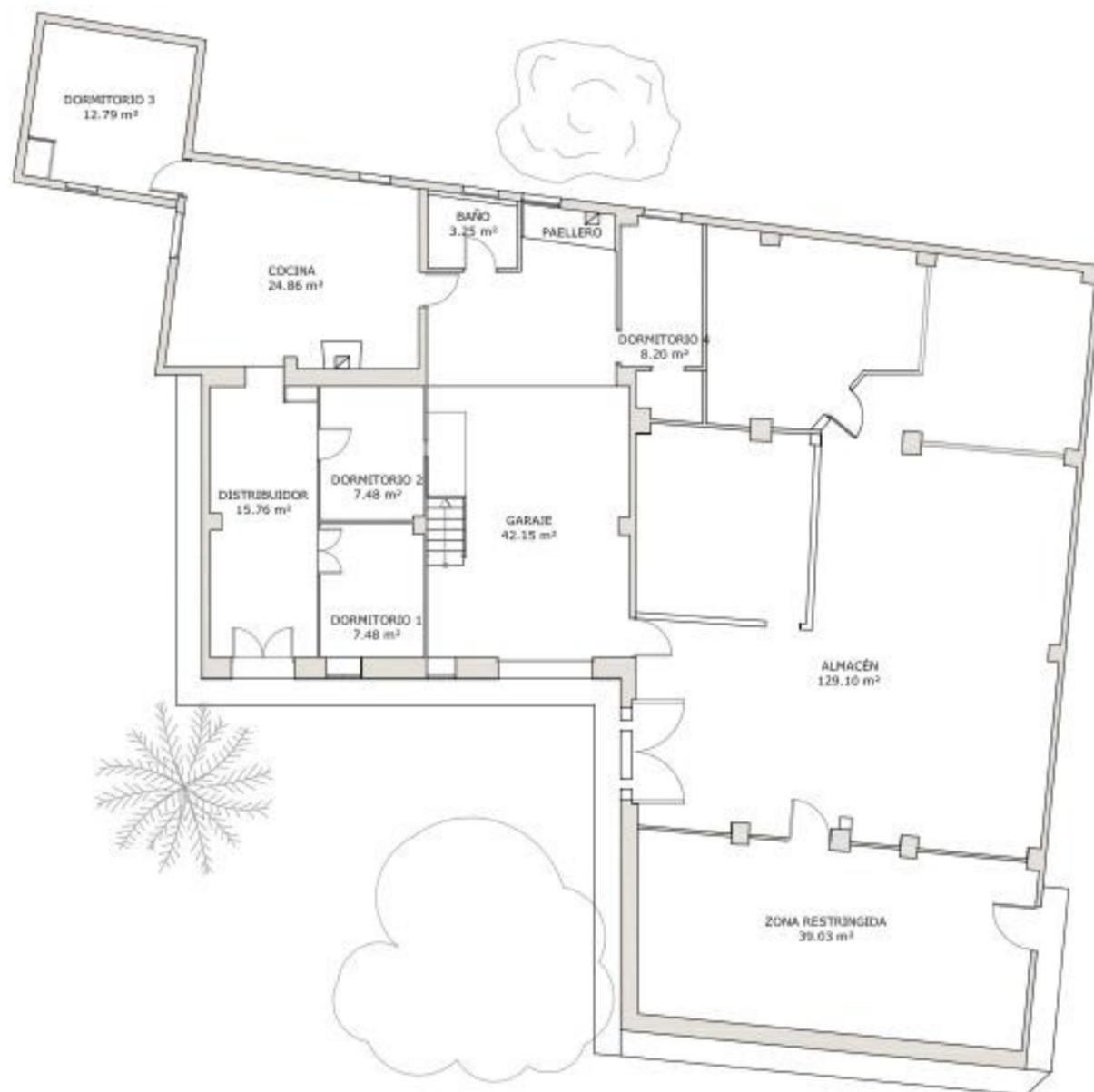
Ilustración 33. Cambio de espesor en el muro de carga



Ilustración 36. Detalle cubierta

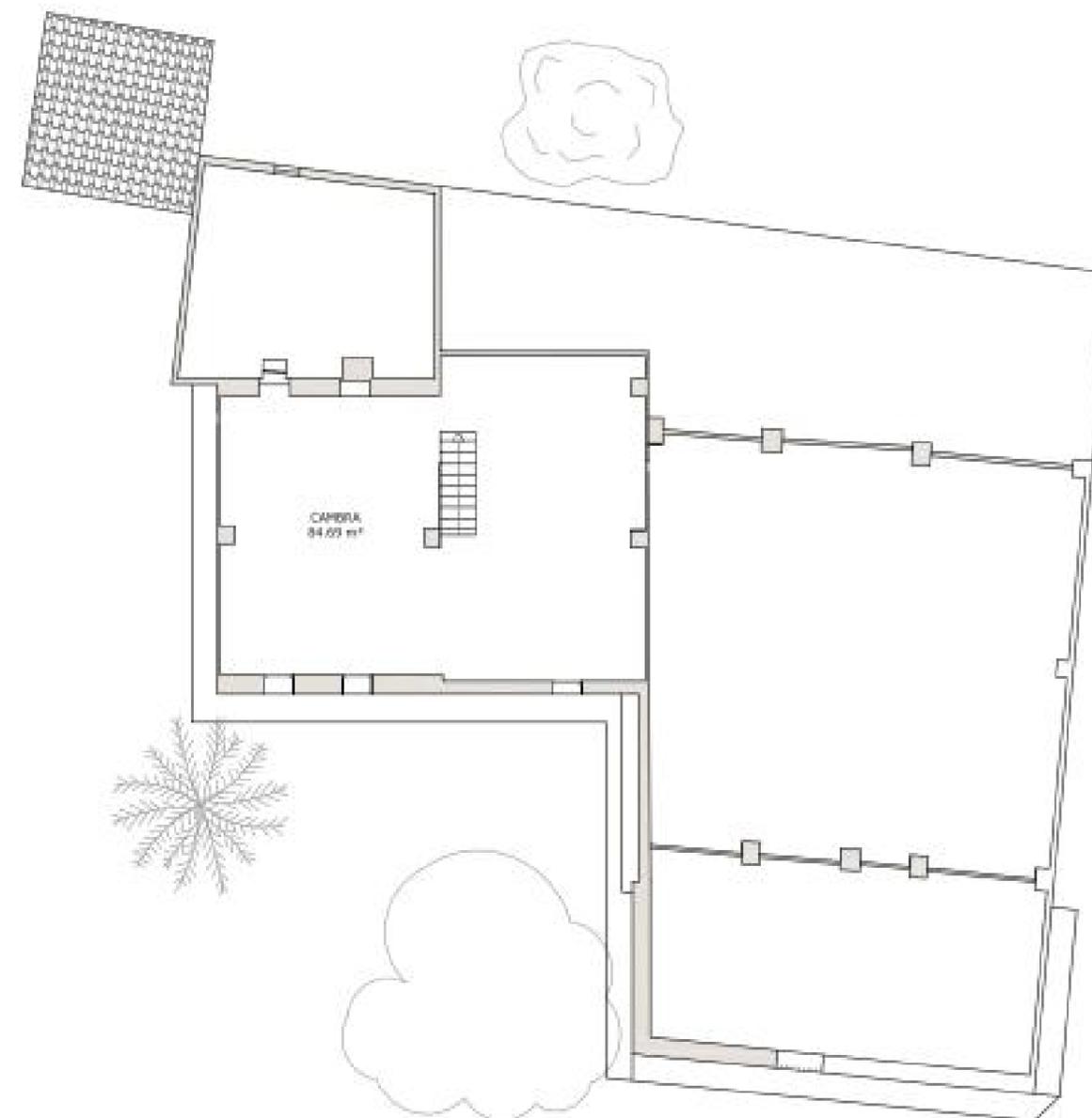


ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA. ESTADO ACTUAL.



PLANTA BAJA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
DORMITORIO 1	7.48
DORMITORIO 2	7.48
DORMITORIO 3	12.79
DORMITORIO 4	8.20
COCINA	24.86
BAÑO	3.25
GARAJE	42.15
ALMACÉN	129.10
ZONA RESTRINGIDA	39.03

Tabla 1. Cuadro de superficies útiles actuales de Planta Baja



PLANTA PRIMERA	SUPERFICIE
CAMBRA	84.69

Tabla 2. Cuadro de superficies útiles actuales de Planta Primera

#### 4.4. Estado actual: Memoria constructiva.

La alquería se encuentra en un estado bueno de conservación, aunque zonas que no han sido reformadas presentan cierto deterioro, por falta de cuidado y mantenimiento durante muchos años.

La estructura principal está compuesta por grandes muros de carga, de espesores aproximadamente de 46 cm. Existen tres pilares centrales que forman la cota de la cumbrera. Estos pilares junto con los muros, son los encargados de transmitir las cargas a la cimentación.

A continuación, se explican las técnicas constructivas tradicionales empleadas en el levantamiento del edificio. Muchas de éstas técnicas han sido extraídas del libro *Aprendiendo a Restaurar* de Fernando Vegas y Camila Mileto (Vegas & Mileto, 2011).

#### CIMENTACIÓN

Tratándose de un elemento al cual no se puede acceder directamente, mediante el estudio de edificaciones de la época se puede llevar a unas suposiciones.

Este tipo de edificación rural en huerta, por falta de conocimiento de técnicas de ejecución y la falta de materiales suele tener cimentaciones de poca entidad, que generalmente reciben cargas de poca importancia. Muchas veces, la cimentación de algunas edificaciones suele ser inexistente o únicamente la prolongación del muro de carga existente con su misma sección.

Se llega a la conclusión, que el muro ha sido ensanchado por ambas partes, es decir, se ha formado una zapata corrida de cimentación posiblemente de mampuestos, con un aparejo cuidado y recibido con mortero de cal y arcilla. La zanja no suele ser muy profunda, simplemente se excava hasta encontrar una superficie de apoyo sólida o simplemente, los estratos más superficiales.

#### ESTRUCTURA PORTANTE: MUROS Y PILARES.

El sistema estructural principal del cual se compone la alquería es de muros de carga, sobre los cuales apoyan los forjados y cubiertas.

La mayoría de los muros comienzan en la cimentación con una fábrica de mampostería y continúa el resto de muro con ladrillo cerámico macizo, recibido con mortero, seguramente de cal y arcilla en los muros iniciales y un mortero de rejuntado más rico de protección frente a las inclemencias meteorológicas. Además, aquellos muros realizados en las últimas etapas de su construcción son seguramente recibidos con un mortero de cemento.

Los muros principales de la alquería en planta baja suelen tener aproximadamente unos 46 cm, aunque en la planta superior, que recibe menos cargas, es posible encontrarlos con un espesor de un pie, o incluso de medio pie.

Los pilares y pilastras de ladrillo de este tipo de edificación tradicional, se construye aparejando las diversas hiladas hasta alcanzar la altura deseada. El espesor del ladrillo macizo empleado oscila, dependiendo de la zona, entre 3 y 5 cm, con juntas de espesor variable. Se recibe con mortero de cal, yeso o una combinación de ambos y sirven de soporte de vigas que se calzan o reciben con ayuda de yeso.

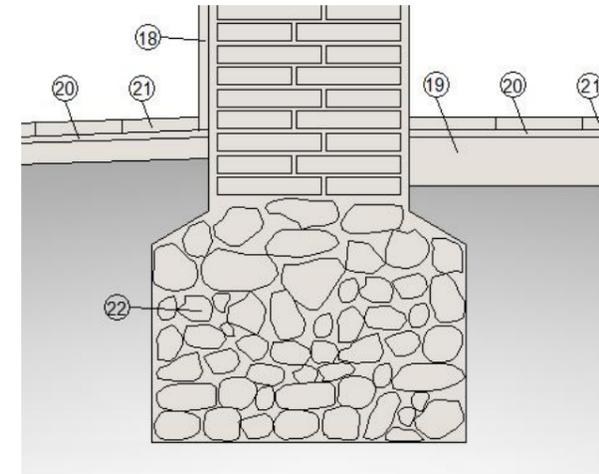


Ilustración 37. Detalle zapata corrida de cimentación

Leyenda:

- 18. Zócalo de mortero.
- 19. Solera de mortero de cal.
- 20. Mortero de agarre del pavimento.
- 21. Pavimento gres cerámico.
- 22. Zapata corrida de mortero ciclópeo de cal.



Ilustración 38. Pilar central. Fuente: propia autora

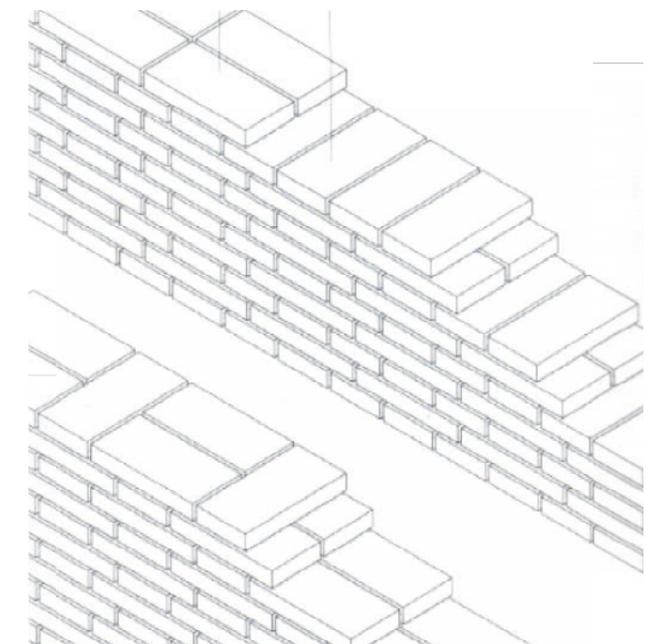


Ilustración 39. Detalle muro de ladrillo. (Vegas & Mileto, 2011)

### ESTRUCTURA HORIZONTAL: FORJADOS.

El forjado que divide la planta baja de la planta primera está resuelto con una técnica constructiva muy difundida en la comunidad valenciana, el forjado de revoltón de ladrillos.

Dicho forjado está constituido por viguetas de madera, en función de la época las viguetas se entallaban lateralmente para apoyar los revoltones o simplemente, para ahorrar madera se clavan lateralmente listones de apoyo para el apoyo de éstos. Los revoltones de ladrillo apoyados en sus laterales, poseen un relleno en su parte superior de yeso, arena o escombros hasta formar el plano horizontal de base donde recibir el pavimento de la planta superior o simplemente una capa de mortero. Puede estar construido por dos, tres, cuatro, cinco o hasta seis rasillas cerámicas recibidas con yeso. En aquellos de mayor amplitud suele colocarse una rasilla más en la zona de los riñones, con la finalidad de doblar y reforzar, además de ahorrar la cantidad de yeso que se coloca en el relleno superior.

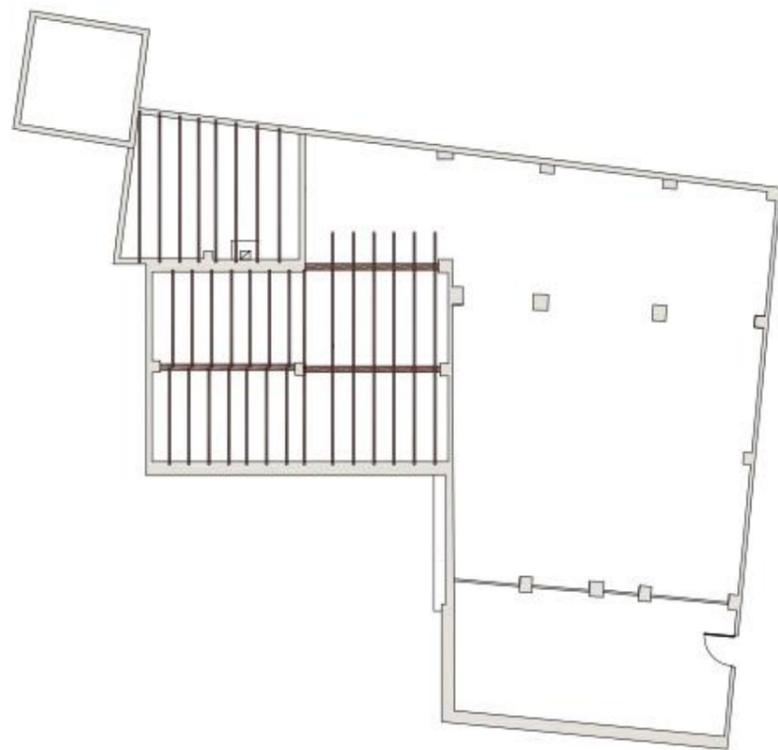


Ilustración 40. Esquema estructura forjado revoltón

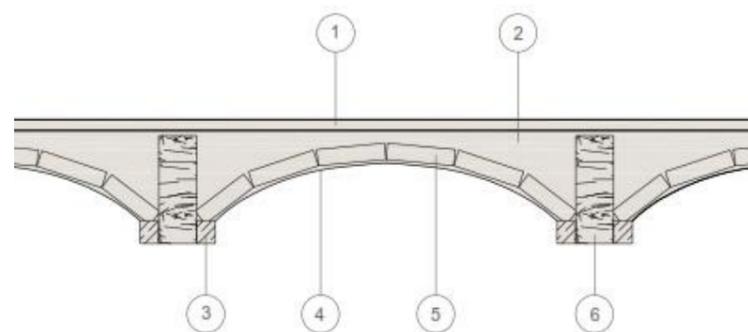


Ilustración 41. Detalle forjado de revoltón. Fuente: propia autora

Leyenda:

1. Capa de mortero.
2. Relleno de mortero de cascotes y cal.
3. Junquillo de madera de 3x3 cm.
4. Enlucido de yeso.
5. Revolcón de ladrillo macizo de 24x12x3 cm.
6. Vigueta de madera de 17x6 cm.

### ESTRUCTURA INCLINADA: CUBIERTAS

La vivienda presenta tres cubiertas, de las cuales dos son de teja árabe y una de placas de fibrocemento.

La cubierta del volumen principal está resuelta a dos aguas. Ésta consiste en una estructura de vigas de madera aproximadamente de 20x20 cm, que apoyan sobre los pilares de ladrillo, formando junto con los muros de carga, la estructura portante de la cubierta. Sobre la viga de madera central y los muros de carga apoyan y crean la pendiente correas de madera de sección aproximada de 6x20 ó 7x20 cm, con interejos comprendidos entre 62 y 75 cm. Sobre estos pares se colocan unos rastreles de 6x3 cm, sobre los que descansa unas rasillas para finalmente cubrirse con teja cerámica curva recibidas con mortero.

La parte de la cubierta con mayor cota, es decir la cumbrera, se coloca en dirección perpendicular a los faldones una hilada de tejas recibidas con mortero de cal o cemento.

Otros puntos singulares son los aleros de la cubierta que vuelan sobre la fachada, se prolonga colocando dos hiladas de rasillas a tizón y escalonadas, recibidas con mortero de cal y finalmente las tejas que se duplican en la primera hilada son recibidas con mortero sobre las rasillas.

La cubierta inclinada del pequeño volumen anexo a la cocina de la alquería se resuelve con el mismo sistema constructivo, aunque en este caso se trata de una cubierta a un agua.

Por último, la cubierta del almacén está resuelta mediante una estructura de vigas de madera aproximadamente de 12x24 cm, las cuales apoyan sobre los pilares. Desde la cumbrera, que apoya sobre muro de carga, hasta la cota más baja y apoyándose también sobre las propias vigas, se encuentran las correas de madera de 12x6 cm y sobre éstas en dirección perpendicular los pares de madera de 7x7 cm. Es sobre éstos donde se anclan las chapas de fibrocemento.



Ilustración 42. Vista cenital estructura de cubierta. Fuente: propia autora

### ESCALERA DE BÓVEDA TABICADA

En la alquería existe un único acceso a la planta superior, éste se resuelve mediante una escalera de bóveda tabicada. Este sistema nacido en la Edad Media es de gran eficacia y perdura hasta nuestro siglo por su ahorro en materiales y medios auxiliares.

La construcción de la escalera se realiza con una bóveda plana de rasillas cerámicas recibidas con yeso que permiten sostenerlas en el aire a medida que se ejecutan. Una vez realizado el primer estrato de rasillas se extiende un alisado de yeso y a continuación sobre ésta se construye una segunda bóveda recibida con mortero de cal.

El arranque de la escalera suele estar realizado con un macizado de fábrica de ladrillo o mampostería, y el peldañoado con fábrica de ladrillo o pequeña mampostería y yeso que se deja visto.

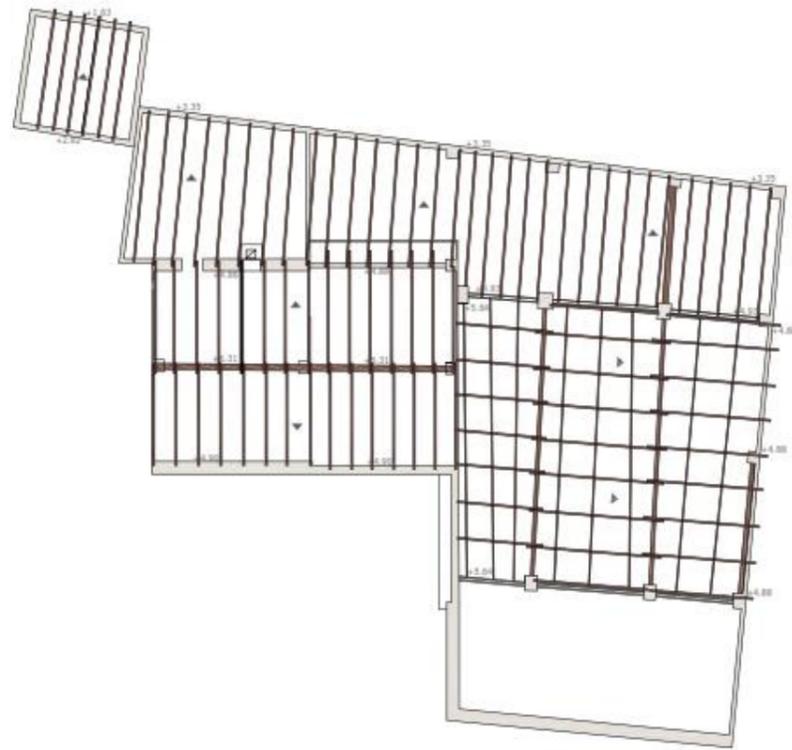
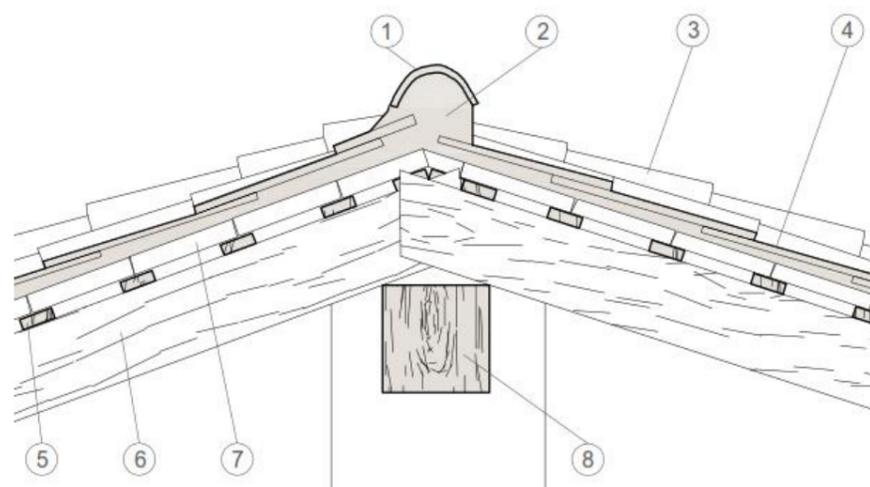


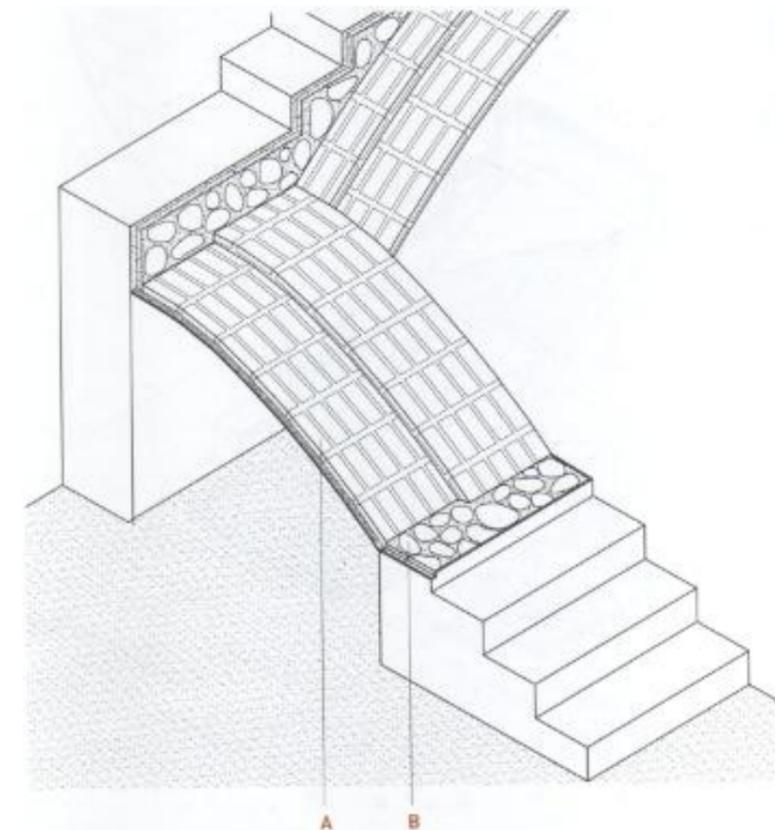
Ilustración 43. Esquema estructura de cubierta



Leyenda:

1. Teja cerámica curva cumbre.
2. Relleno de mortero de cal.
3. Teja cerámica curva cobija.
4. Teja cerámica curva canal.
5. Rastrel de madera 7x3 cm.
6. Par de madera de 16x7 cm.
7. Ladrillo cerámico macizo.
8. Viga de madera de 20x20 cm.

Ilustración 44. Detalle cubierta. Fuente: propia autora.



- A. Bóveda tabicada de rasillas
- B. Relleno de mampostería

Ilustración 45. Detalle bóveda tabicada. Fuente: (Vegas & Mileto, 2011)

## FACHADAS

En su mayoría las fachadas del edificio están resueltas por los propios muros de carga explicados anteriormente, en el apartado de muros. Todas estas superficies están revestidas originalmente con mortero de cal, o simplemente se deja visto el propio ladrillo macizo como ocurre en la fachada sur. Algunos de los muros presentan problemas de humedad por el contacto con el terreno y por los agentes agresivos de la zona de la huerta, esto junto con la falta de mantenimiento provoca que presenten desprendimiento o manchas en los revestimientos.



Ilustración 46. Fachada principal con presencia de desprendimiento y mancha del revestimiento. Fuente: propia autora

## PARTICIONES INTERIORES

Las particiones que dividen los dos dormitorios de la alquería, del distribuidor y del garaje están ejecutadas mediante ladrillo macizo colocado a panderete y con un espesor de 7 cm, revestidas por ambas caras con enlucido de yeso. La división de esta zona con la cocina se resuelve mediante el propio muro de carga. Las particiones tanto del baño con el garaje como el dormitorio 4, están construidas con ladrillo hueco de 7 cm, debido a su construcción más reciente.

En general estas particiones se encuentran en buen estado, aunque en algunas zonas de los muros puede encontrarse presencia de humedades por capilaridad.



Ilustración 47. Desprendimientos puntuales en muros interiores. Fuente: propia autora

## CARPINTERÍAS

Las carpinterías del inmueble son en la mayoría de los casos de madera y protegidas con rejería metálica, de carácter básico, propias de la edificación rural. Actualmente, su estado de conservación es pésimo por falta de mantenimiento.

Las ventanas de la planta baja están protegidas por reja metálica, un conjunto de barrotes de hierro forjados perpendicularmente entre sí que se prolongan y entregan directamente en la fábrica del muro, además de éstas también hay rejería metálica sobresaliente que son empotradas en el frente de la fachada.

Como características de la arquitectura vernácula, son ventanas ciegas las cuales permiten la iluminación y ventilación de manera simultánea, a excepción de la ventana de la cocina que posee cristal y permite su iluminación. La estructura del postigo está formada por montantes y travesaños a los que se clavan o remachan las tablas de madera externas. Dependiendo de la estancia, son ventanas de dimensiones pequeñas de una sola hoja o de dimensiones mayores de doble hoja.

En cuanto a las puertas, el acceso principal es una puerta de madera de apertura doble, que posee dos batientes independientes entre sí con acristalamiento de iluminación y rejería elaborada. La puerta del garaje fue sustituida con el paso de los años, por una persiana metálica enrollable. Y la puerta de acceso al almacén, es un portón constituido por dos hojas realizadas con madera. Estas piezas forman un bastidor cuya alma viene confeccionada por tabloncillos de madera verticales. Tabloncillos unidos con clavos a travesaños que refuerzan el conjunto.

En cuanto a la carpintería interior, las puertas de las distintas estancias por su aspecto y forma se puede observar que han sido cambiadas tras la reforma realizada en las últimas décadas. Son puertas de apertura simple. A excepción de las puertas de los dos dormitorios origen de la alquería, que mantienen su aspecto origen de madera. Puerta de dos hojas abatibles, una de mayor dimensión que otra y la puerta del otro dormitorio de apertura simple.

## PAVIMENTOS

Tras la reforma, gran parte de los pavimento de la alquería han sido sustituidos por baldosas de gres cerámico, como es el caso del garaje y la cocina, además de la acera que bordea parte de la vivienda por el exterior.

En cambio la parte del distribuidor mantiene el pavimento de guijarros bordeado con baldosa cerámica y los dormitorios que tienen acceso desde el propio distribuidor, mantienen su pavimento hidráulico que forman una ornamenta. Tanto la planta primera como el almacén poseen un pavimento de hormigón.



Ilustración 48. Pavimento de guijarros o "paso de caballos" y pavimento hidráulico de dormitorios 1 y 2. Fuente: propia autora



## 5. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO

5.1. JUSTIFICACIÓN CAMBIO DE USO

5.2. PROGRAMA DE NECESIDADES

5.3. MODIFICACIONES PARA LA PROPUESTA DE CAMBIO DE USO

5.4. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA



## 5. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO.

En este apartado se presenta y desarrolla una propuesta de cambio de uso de la Alquería Roig. A los usos actuales, Residencial y Agrícola, se propone añadir un uso Educativo Cultural.

### 5.1. Justificación cambio de uso.

Como ya se ha visto, la alquería se encuentra ubicada en un entorno rural, éste junto con la arquitectura tradicional del edificio supone tener presente en todo momento dos objetivos claros:

1. La conservación original del edificio como interés cultural.
2. Dotar de un nuevo uso que permita revitalizar, conservar y recomponer el vínculo perdido con la huerta valenciana.

La nueva propuesta pretende mantener la Alquería original e integrar una granja escuela. Un espacio para dar a conocer la vivienda tradicional y las costumbres de la época. Actividades relacionadas con la huerta y los animales, enfocadas a niños con una edad comprendida entre 6 y 12 años.

Hoy en día la sociedad es básicamente urbana y consumista, acciones que provocan que las nuevas generaciones desconozcan el origen y la forma en la que se encuentran en la tierra las frutas y verduras consumidas, o los huevos y la leche en el corral.

Por otra parte, la cercanía del inmueble a la ciudad, al Parque de Cabecera y Bioparc entre otros, hace que se obtenga una posición estratégica entre lo rural y lo urbano.

Así pues, en función del uso que se ha adoptado y cumpliendo con los objetivos propuestos, el inmueble se ha dividido en distintas zonas. La planta baja, de acceso al público, se compone de una zona de exposición de la propia alquería, otra zona de talleres y el área del patio donde se encuentran los animales. La primera planta tiene un uso residencial, para la familia que lleva a cabo los trabajos de la granja escuela.

Finalmente, con este proyecto queda constancia de la existencia de la alquería Roig, ya que por vez primera, se realiza un estudio y un minucioso levantamiento gráfico de la misma.

### 5.2. Programa de necesidades.

Como ya se ha comentado anteriormente, la granja escuela está pensada para grupos de 10 alumnos con edades comprendidas entre 6 y 12 años y un espacio privado para la familia encargada del mantenimiento y actividades de ésta. Profesionales del cuidado de la huerta y la educación de los menores.

Respondiendo a las necesidades del proyecto, la alquería estará compuesta por:

1. Planta baja
  - Zona de exposición – distribuidor.
  - Zona de exposición – dormitorio 1.
  - Zona de exposición – dormitorio 2.
  - Zona de exposición – cocina.
  - Despacho.
  - Taller – comedor.

- Aseos.
- Patio
- Taller.
- Almacén.
- Corral.

2. Planta primera (uso residencial privado)
  - Sala de estar - Comedor – cocina.
  - Baño completo.
  - Dormitorio principal.
  - Dormitorio infantil.

Para esta nueva distribución se realiza una adaptación de los espacios disponibles del edificio, acorde a las necesidades de cada actividad y a la superficie libre, así como al número de personas al cual está destinado.

Todo ello teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por el sistema estructural del edificio.



ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA. ESTADO PROPUESTO:



Ilustración 49. Nueva distribución propuesta. Planta baja. Fuente: propia autora

PLANTA BAJA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Zona exposición Distribuidor	15.76
Zona exposición Dormitorio 1	7.40
Zona exposición Dormitorio 2	7.48
Zona exposición Cocina	24.56
Despacho	12.79
Aseos	12.30
Taller-Comedor	35.40
Almacén	8.20
Patio	129.90
Taller	39.03

Tabla 3. Cuadro de superficies útiles Planta Baja del estado propuesto

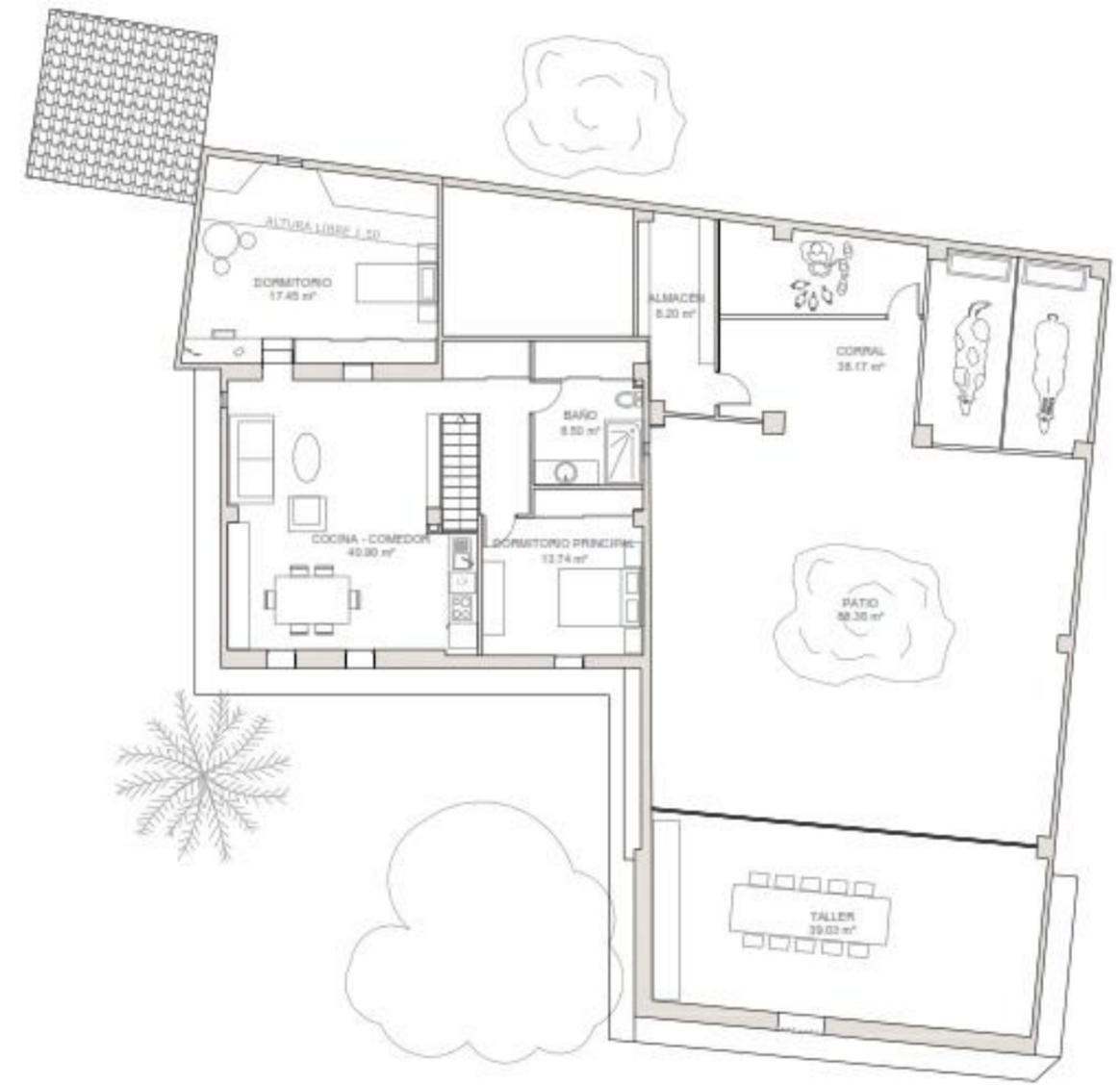


Ilustración 50. Nueva distribución propuesta. Planta primera. Fuente: propia autora

PLANTA PRIMERA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Cocina-Comedor	40.90
Dormitorio principal	13.45
Dormitorio	17.45
Baño	8.50

Tabla 4. Cuadro superficies útiles Planta Primera del estado propuesto

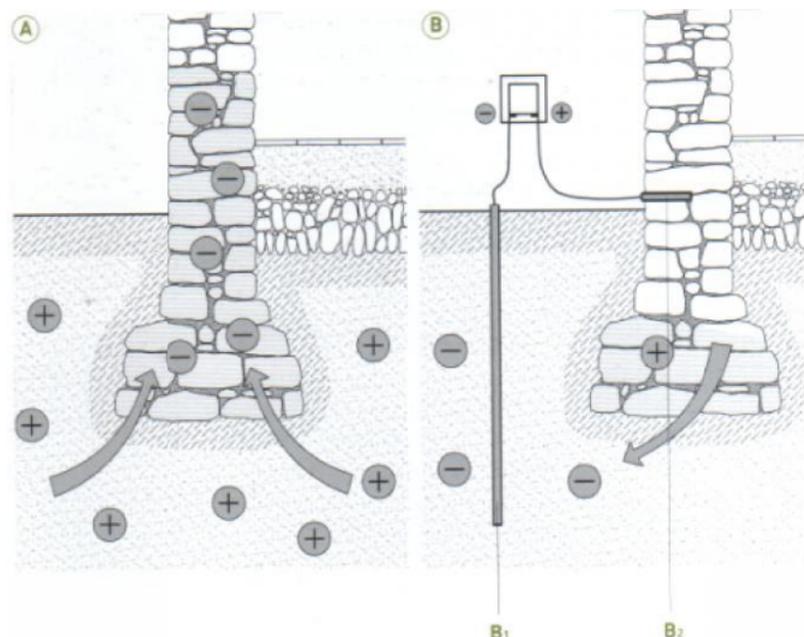
### 5.3. Modificaciones para la propuesta de cambio de uso.

A partir del nuevo programa de necesidades y de la idea de dar a conocer la vivienda tradicional de la huerta de valencia, se decide mantener parcialmente la composición actual. Así pues, el volumen original que alberga el distribuidor y los dos dormitorios queda como zona a modo de exposición, además de la cocina la cual se modifica su aspecto actual reformado por una cocina tradicional de las alquerías valencianas, manteniendo en todos los casos techos con vigas de madera y revolcón.

El dormitorio anexo a la cocina mantiene su composición, pero el uso original de dormitorio se cambia por el administrativo de despacho, donde llevar todo el papeleo. Es en esta parte de la vivienda y en el dormitorio 1, donde los muros presentan manchas, desconchado y/o desprendimiento del revestimiento, únicamente en los muros de carga y fachadas, a causa de la humedad por capilaridad que asciende desde la cimentación.



Ilustración 51. Desprendimiento del revestimiento dormitorio 3. Manchas y desconchado muro de dormitorio 1. Fuente: propia autora



A. Situación inicial  
 B. Situación final  
 B<sub>1</sub>. Electrodo negativo o cátodo  
 B<sub>2</sub>. Electrodo positivo o ánodo

Ilustración 52. Tratamiento electromagnético. Fuente: (Vegas & Mileto, 2011)

Para eliminar parcialmente la humedad en los muros, se lleva a cabo la técnica de la electroósmosis, basado en la diferencia de potencial eléctrico existente entre el terreno a pie de cimentación y el basamento externo del muro. La humedad que asciende desde el terreno genera un potencial de corriente eléctrica, donde el terreno representa el campo eléctrico positivo y el muro el campo negativo. Así, la humedad desciende hacia el suelo. Una vez seco el muro, en función de cada caso, se repara el material afectado o se aplica una capa de pintura, previa ventilación y limpieza de la zona afectada

Los tabiques del paellero y baño se eliminan, levantando nuevos tabiques para una zona de aseos, aprovechando los huecos de las ventanas para permitir la iluminación y ventilación natural. Esta zona se iguala al mismo nivel que el resto del garaje, creando una rampa con una pendiente del 10% hacia el acceso de la cocina. El uso de almacén que tiene actualmente el garaje se modifica por un taller-comedor, donde los alumnos pueden comer o realizar manualidades. Se elimina también la pila de mármol blanca y se reutiliza para la reforma de la cocina. Las viguetas de madera de esta estancia apoyan sobre el muro de fachada y sobre dos perfiles metálicos IPE 200, uno de ellos cruza el ancho de escalera creando un alto de cabezada en ésta de 1.76 metros.

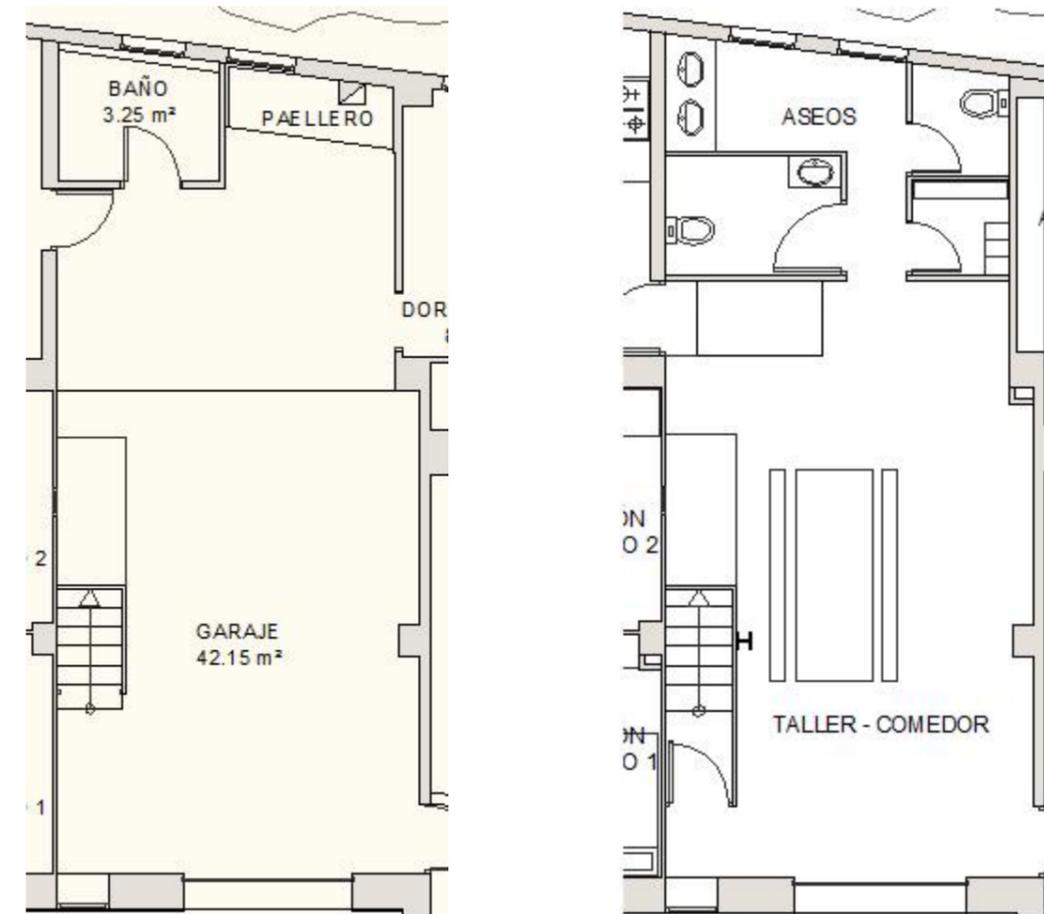


Ilustración 53. Estado actual (Imagen izquierda), Estado propuesto (imagen derecha). Año 2014. Fuente: propia autora



Por cumplimiento del artículo 4 del RD 151/2009, la escalera tiene que tener una altura libre mínima de 2,20, admitiéndose descuelgues de 2 m. Así pues, el perfil metálico se reduce 90 cm de longitud, dejando el paso de la escalera libre y permitiendo una mayor altura de paso. Este perfil quedará soldado a un pilar metálico y recibirá las cargas de las mismas viguetas que apoyaban en ella, dejando el apoyo de la última vigueta sobre el propio pilar de ladrillo macizo cerámico.

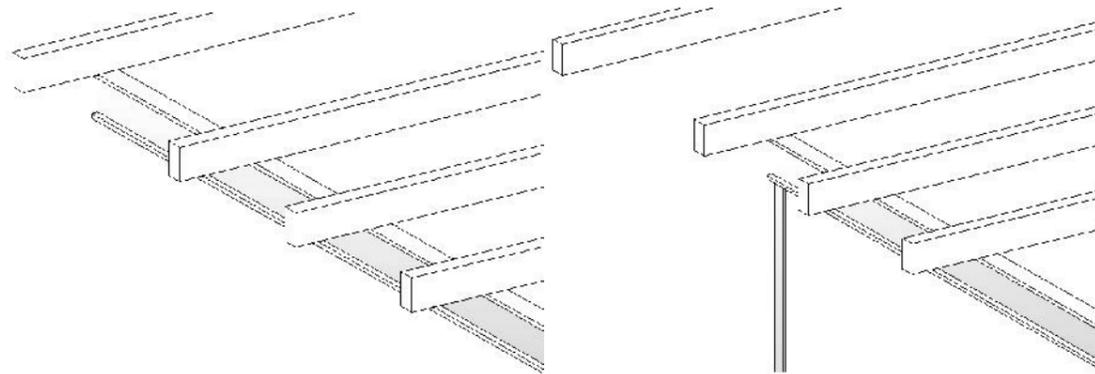


Ilustración 54. Modificación perfil IPE 200 y colocación de pilar metálico. Fuente: propia autora

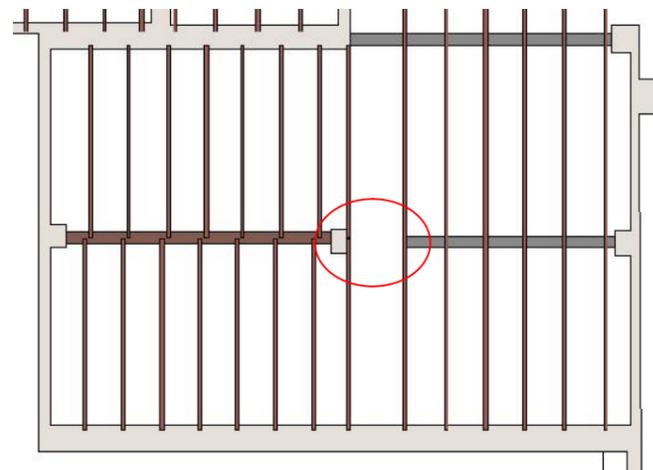


Ilustración 55. Vista en planta de la estructura modificada. Fuente: propia autora

El dormitorio actual abierto al garaje y realizado en las últimas décadas, se destina a almacén para apeos o comida de los animales de la granja escuela. Para este nuevo uso, el acceso se realiza desde el propio corral y se cierra el anterior.

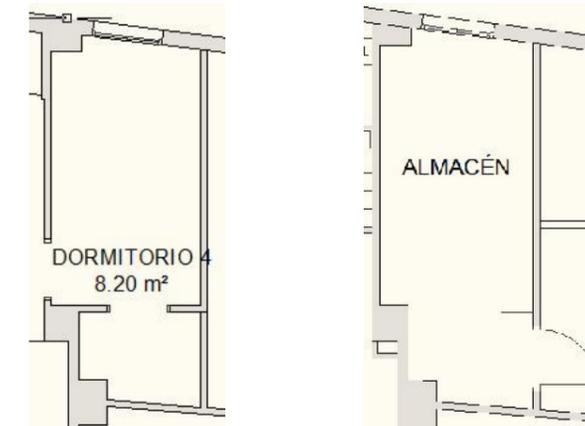


Ilustración 56. Dormitorio 4 Actual y propuesta de Almacén. Fuente: propia autora

Como se ha explicado en la evolución del edificio, el volumen de grandes dimensiones anexo a la vivienda (Actual almacén) aumentó en altura los muros y se cubrió con placas de fibrocemento. En su origen, estaba destinado a un patio cerrado perimetralmente y sin cubrir. Es pues su origen el que se propone recuperar. Para ello se retiran las placas de fibrocemento, teniendo en cuenta los trabajos especiales de retirada según la Guía técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relacionados con la exposición al amianto, del Instituto de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Instituto Nacional de Seguridad e higiene en el Trabajo , 2012). Además se procede a demoler la parte del muro realizada a posteriori.

Una vez descubierto el patio, se realiza una pequeña obra destinado a un aula taller, con cubierta inclinada de teja árabe con una carpintería corredera que permite descubrir el aula y formar parte del propio patio. Esta carpintería de la marca SOLARLUX, es un cerramiento plegable SL 66, de madera HSG 455 con aislamiento térmico, y con carril de acero inoxidable inferior empotrado para eliminar barreras.



Ilustración 57. Muestra de la variante de apertura y superficie sistema de madera HSG 455. (SOLARLUX. Vidrio en movimiento, 2014)



Ilustración 58. Mecanismo rodadura, carriles acero inoxidable y pestillo especial de bloqueo. Fuente: (SOLARLUX. Vidrio en movimiento, 2014)

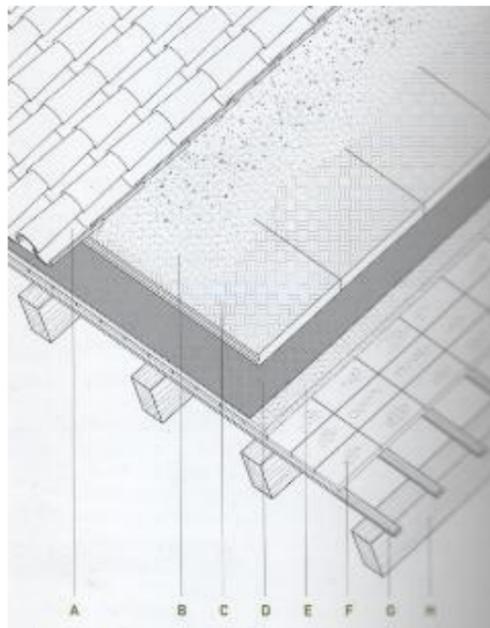
En lo referente a las superficies de acabados, se intentará utilizar morteros de cal debido a su tonalidad y compatibilidad con el tipo de construcción, los revestimientos de las zonas húmedas serán de azulejo y los elementos estructurales de madera permanecerán por su valor. En cuanto a los pavimentos se mantendrán los existentes en la zona de exposición u origen del inmueble, en la cocina se procederá a colocar un pavimento de baldosa hidráulica y en los aseos baldosas cerámicas.

En el apartado de carpinterías, se restauraran todas, ya que en la mayoría hay presencia de xilófagos o tienen alguna fisura o rotura. La puerta del comedor-taller de acceso en fachada principal será sustituida la persiana enrollable por una puerta de madera de dos hojas abatibles, similar a la puerta de acceso al patio de la alquería.



Ilustración 59. Presencia de xilófagos y rotura de algunas partes de las carpinterías. Año 2014. Fuente: propia autora

Dado que no se pueden modificar las fachadas por el grado de protección, únicamente para volver al estado original, las carpinterías de la planta primera se restauraran y además, como se modifica el espesor de los muros, se añadirá una segunda en el interior para albergar nuevos vidrios con cámara intermedia. En esta misma planta de uso residencial, la estructura de cubierta se dejará vista por el intradós, previa reparación y acondicionamiento. Al manto superior de las tejas se suplementa entre las tejas y las rasillas cerámicas, el aislamiento térmico y acústicos, impermeabilización y/o consolidación estructural.



Leyenda:

- A. Teja cerámica curva.
- B. Mortero de agarre.
- C. Aislamiento térmico.
- D. Lámina de protección contra la humedad.
- E. Rehenchido de yeso.
- F. Rasilla cerámica.
- G. Rastrel de madera.
- H. Correa de madera.

Ilustración 60. Formación de la nueva cubierta.  
Fuente: (Vegas & Mileto, 2011)

Finalmente, se realiza un refuerzo de forjado que separa la planta baja de la planta primera. Inicialmente, se realiza un apuntalamiento de todo el forjado en planta baja y se elimina la capa de mortero de cemento, hasta dejar enrasada la cara superior de las viguetas de madera con la superficie de éste.

A continuación, se colocan en cada vigueta de madera unos conectores metálicos y una malla electrosoldada, para verter por todo el forjado, una capa de hormigón aligerado con arcilla expandida. Sobre esta capa, se vierte una de regularización con mortero de cemento 1:4 y una capa superficial de pasta niveladora. Sobre ésta se coloca el pavimento de tarima flotante.

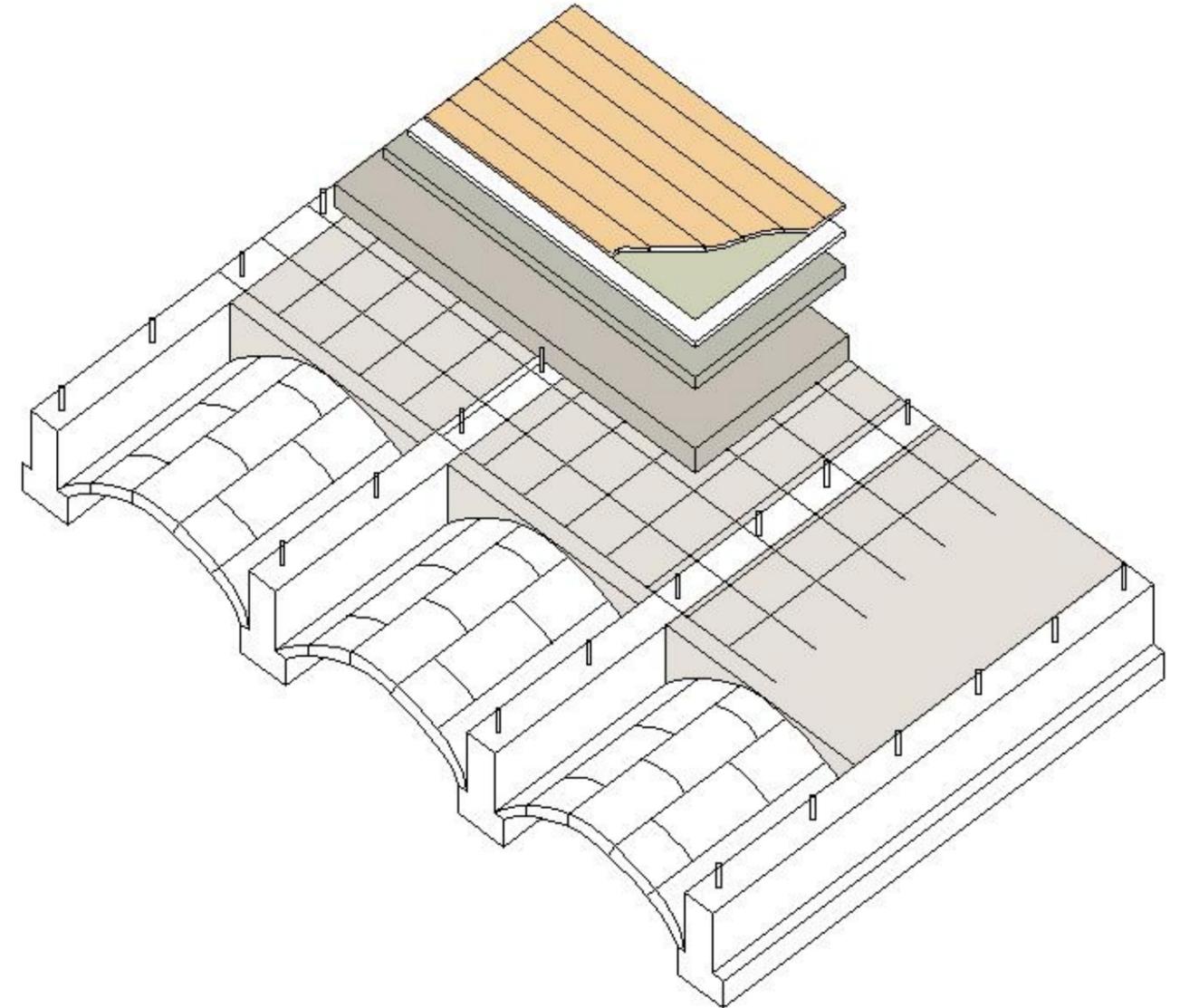


Ilustración 61. Esquema de forjado estado propuesto. Año 2014. Fuente: propia autora



#### 5.4. Cumplimiento de Normativa.

A continuación se describen las normas que se han tenido en cuenta para el desarrollo de este proyecto, atendiendo a las condiciones más restrictivas de todas ellas.

##### DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

- DC\_09. Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell. Modificación DC\_09. ORDEN 19/2010, de 7 de septiembre de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell.
- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89), Resolución de 28 de septiembre de 1990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29-10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.
- Código Técnico de la Edificación. Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Y modificaciones.

#### NORMATIVA DEL CTE.

A continuación, se describe las exigencias básicas del CTE de obligado cumplimiento a tener en cuenta para la propuesta de cambio de uso.

##### DB-SI –SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS.

###### SI-1; 2. PROPAGACIÓN INTERIOR Y EXTERIOR.

Atendiendo a las condiciones de la *Tabla 1.1. Condiciones de compartimentación en sectores de incendio*, y teniendo en cuenta que la Alquería está integrada en un único edificio que se puede considerar residencial (Puesto que tanto la planta primera como la planta baja en general son vivienda), y a demás, no supera los 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, no se debe constituir un sector de incendio diferenciado. Por lo que se estable un único sector de incendios con elementos resistentes EI-60.

Además es un edificio aislado y por el tipo de uso, actividad que se va a llevar a cabo no existe zona de riesgo especial.

###### SI- 3 EVACUACIÓN DE OCUPANTES.

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación. La superficie del inmueble del proyecto no supera los 1500 m<sup>2</sup> y el edificio en sí, se utiliza como vivienda, a excepción del almacén que mantiene sus actividades agrarias pero con un fin educativo.
2. Cálculo de ocupación.

SI-Evacuación ocupantes						
Planta	Uso previsto	Superficie m <sup>2</sup>	Ocupación (m <sup>2</sup> /persona)	Personas	Personas/planta	Total
<b>Planta primera vivienda</b>	Cocina-comedor	40,9	20	3	8	51
	Baño	8,5		1		
	Dormitorio principal	13,74		2		
	Dormitorio	17,45		2		
<b>Planta baja alquería</b>	Zexp. Distribuidor	15,76	2	8	43	
	Zexp. Dormitorio 1	7,48		4		
	Zexp. Dormitorio 2	7,4		4		
	Zexp. Cocina	24,86		12		
	Despacho	12,79	10	2		
	Aseos	12,3	3	5		
<b>Planta baja patio</b>	Taller-comedor	35,4	5	8	9	9
	Almacén	8,2	40	1		
	Taller	39,03	5	8		
	Patio	129,1	-	-		

Tabla 5. Cálculo evacuación ocupantes. Año 2014. Fuente: propia autora

3. Número de salidas y longitud de recorridos de evacuación. El edificio dispone de más de una salida en planta baja, además al realizarse actividades con niños podría compararse en cierta medida y tenerse presente la norma más restrictiva para escuela infantil. En planta baja el recorrido más largo es menor a 35 m. Para la planta superior que sólo dispone de una salida de planta, su recorrido más largo no supera los 25 m como indica la normativa, además de ser de uso restringido. Se dispondrán luces de emergencia en aquellas puertas de recorrido de evacuación, además de varios extintores portátiles de eficacia 21 A-113B cada 15 metros de recorrido.



**DB-SUA –SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.**

1. Discontinuidades en el pavimento. El inmueble no presenta juntas con resaltos superiores a 4 mm, además el desnivel de 16 cm en la zona de garaje se resuelve mediante una pendiente del 10 %, cumpliendo con las necesidades de personas de movilidad reducida.
2. Escalera de uso restringido. El ancho de la escalera sin contar la barandilla cumple los 80 cm mínimos exigibles. Además, la contrahuella es <20 cm y la huella > 22 cm.
3. Los pasos de circulación cumplen con la altura libre mínima 2.45m>2..20m, admitiéndose descuelgues puntuales de hasta 2 m de altura.
4. El edificio contará con un sistema de protección contra rayos.
5. En cuanto a accesibilidad, la propuesta cumple con las condiciones mínimas exigidas en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, indicadas las exigencias mínimas en el plano nº43 y 44 del presente proyecto.



## 6. CONCLUSIÓN



## 6. CONCLUSIÓN

---

La realización de un proyecto como éste, ha permitido poner en práctica los conocimientos adquiridos en los cuatro años de estudio del grado, además, de la adquisición de nuevos conocimientos relacionados con la arquitectura tradicional, adaptada en la mayoría de los casos, a los continuos cambios que ha ido sufriendo la huerta de Valencia. También ha resultado una experiencia única, puesto que se ha trabajado con un edificio real y palpable, el cual se puede ver con todo detalle los materiales, la disposición de los elementos y de la estructura, su estado de conservación, etc. Teniendo en cuenta el trato directo con los propietarios y vecinos del inmueble, y la novedad de tratar con el Técnico Municipal, con el objetivo de saber qué se puede realizar y qué no.

La observación y el estudio del edificio en plena huerta de Campanar, ha ayudado a tomar conciencia de la necesidad de recuperar este tipo de edificación y, sobre todo, la necesidad controlar el crecimiento de la ciudad de Valencia, frente a espacios protegidos como los de la propia vivienda.

Es por ello, que la propuesta de cambio de uso a una granja escuela ha sido realizada con la intención de respetar y conservar un edificio protegido, intentando modificar lo mínimo posible de su estructura original. Además, es una propuesta que su actividad está ligada al campo y a la enseñanza de este tipo de inmueble a alumnos de corta edad. De forma que éstos aprendan, respeten y ayuden a la conservación y revitalización de la Partida de Dalt.

Por otro lado, se ha llevado a cabo por primera vez, la toma de datos de esta Alquería, que permitirá en un futuro, tener información de un registro fotográfico, gráfico y escrito sobre un edificio de éstas características. Información inexistente en el Archivo Municipal, internet, etc...



## 7. BIBLIOGRAFÍA



## 7. BIBLIOGRAFÍA.

---

### Bibliografía

(s.f.). Recuperado el 20 de Marzo de 2014, de [http://www.galerada.cat/critica/Levante\\_10032011.pdf](http://www.galerada.cat/critica/Levante_10032011.pdf)

(s.f.). Recuperado el 20 de Marzo de 2014, de [http://arquitecturauralvalenciana.blogspot.com.es/2013\\_10\\_01\\_archive.html](http://arquitecturauralvalenciana.blogspot.com.es/2013_10_01_archive.html)

(s.f.). Recuperado el 25 de Marzo de 2014, de <http://www.vlcnoticias.com/campanar-paraíso-de-valencia-un-lugar-donde-aun-suenan-campanas-de-recuerdos/>

(s.f.). Recuperado el 2 de Abril de 2014, de <http://www.flickr.com/photos/carlesfp/437962463/>

(s.f.). Recuperado el 4 de Abril de 2014, de [http://www.valencia.es/ayuntamiento/webs/estadistica/Cartografia/Dt04\\_Campanar.pdf](http://www.valencia.es/ayuntamiento/webs/estadistica/Cartografia/Dt04_Campanar.pdf)

del Rey Aynat, M. (2002). *ALQUERIES. Paisatge i arquitectura en l'horta*. Valencia: Consell Valencià de Cultura.

Gosálvez, V. (1915). *LA BARRACA VALENCIANA*. Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

Guinot Rodríguez, E. (2008). Recuperado el 1 de Junio de 2014, de <http://www.biblioarqueologia.com/doc/100216GUINOT2008.pdf>

Guinot Rodríguez, E., & Selma Castell, S. (2005). *Les séquies de l'horta nord de València. Mestalla, Rascanya y Tormos*. Valencia: Generalitat Valenciana. Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.

*Instituto Nacional de Seguridad e higiene en el Trabajo*. (2012). Recuperado el 30 de Julio de 2014, de [http://www.insht.es/InshtWeb/Contenidos/Normativa/GuiasTecnicas/Ficheros/g\\_obras.pdf](http://www.insht.es/InshtWeb/Contenidos/Normativa/GuiasTecnicas/Ficheros/g_obras.pdf)

Llopis, A., & Perdió, L. (2010). *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia. 1608-1944*. Valencia: Universitat Politècnica de València.

*Real Academia Española*. (1744). Recuperado el 25 de Mayo de 2014, de <http://www.rae.es/>

Romero, J., & Francés, M. (2012). *La Huerta de Valencia*. Valencia: Universitat de València.

*Sede electrónica del catastro*. (s.f.). Obtenido de <http://www.catastro.meh.es>

*SOLARLUX. Vidrio en movimiento*. (2014). Recuperado el 28 de Agosto de 2014, de <http://www.solarlux.es/es/pub/productos-informacion-general/puertas-plegables-de-cristal/madera/sl66.cfm>

Vegas, F., & Mileto, C. (2011). *APRENDIENDO A RESTAURAR. Un manual de restauración de la arquitectura tradicional de la Comunidad Valenciana*. Valencia: Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.



(Romero & Francés, 2012)

# 8. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Actos culturales PROyCo 2014..... 6

Ilustración 2. Compendio histórico de Campanar..... 7

Ilustración 3. Estudio Alquería y visita cultivos de patatas y cebolla. Año 2014. Fuente: propia autora ..... 7

Ilustración 4. Toma de datos del edificio. Año 2014. Fuente: propia autora..... 7

Ilustración 5. Levantamiento gráfico inmueble. Fuente: propia autora ..... 7

Ilustración 6. Visita Técnico municipal. Fuente: propia autora ..... 7

Ilustración 7. Situación del inmueble en la Comunidad Valenciana. Fuente: propia autora ..... 9

Ilustración 8. Distrito de Campanar. Fuente: PGOU..... 9

Ilustración 9. Emplazamiento Alquería Roig. Fuente: propia autora ..... 9

Ilustración 10. Atardecer en la huerta de Campanar. Año: 2014. Fuente: propia autora ..... 11

Ilustración 11. Brazo de Petra de la acequia de Mestalla. Adaptación de la parcela al trazado de la acequia. Año: 2014. Fuente: propia autora..... 11

Ilustración 12. Tipos de casas. (del Rey Aynat, 2002)..... 12

Ilustración 13. Alquería Roig en entorno rural ..... 14

Ilustración 14. Fiha catastral de la Alquería Roig y terreno. Localización: Partida de Dalt, nº14 ..... 14

Ilustración 15. Planta baja ..... 15

Ilustración 16. Planta baja ..... 15

Ilustración 17. Planta baja y planta primera..... 15

Ilustración 18. Planta baja y planta primera..... 15

Ilustración 19. Planta baja y planta primera..... 16

Ilustración 20. Vista aérea de la Alquería Roig. Año 1944. Fuente: Cartografía histórica d Valencia (1906-1944) (Llopis & Perdió, 2010)..... 16

Ilustración 21. Planta baja y planta primera..... 16

Ilustración 22. Vista fachada principal..... 17

Ilustración 23. Perspectiva lateral Alquería..... 17

Ilustración 24. Alzado posterior y perspectiva de lateral derecho alquería..... 17

Ilustración 25. Distribuidor vivienda..... 18

Ilustración 26. Dormitorio 3 ..... 18

Ilustración 27. Garaje..... 18

Ilustración 28. Cocina ..... 18

Ilustración 29. Zona almacén..... 18

Ilustración 30. Cubierta establos..... 18

Ilustración 31. Acceso planta primera ..... 19

Ilustración 32. Vista cenital de la cubierta a dos aguas..... 19

Ilustración 33. Cambio de espesor en el muro de carga ..... 19

Ilustración 34. Acceso estancia cambra ..... 19

Ilustración 35. Estancia interior anexa a la cambra..... 19

Ilustración 36. Detalle cubierta ..... 19

Ilustración 37. Detalle zapata corrida de cimentación ..... 21

Ilustración 38. Pilar central. Fuente: propia autora ..... 21

Ilustración 39. Detalle muro de ladrillo. (Vegas & Mileto, 2011) ..... 21

Ilustración 40. Esquema estructura forjado revoltón ..... 22

Ilustración 41. Detalle forjado de revoltón. Fuente: propia autora ..... 22

Ilustración 42. Vista cenital estructura de cubierta. Fuente: propia autora ..... 22

Ilustración 43. Esquema estructura de cubierta..... 23

Ilustración 45. Detalle bóveda tabicada. Fuente: (Vegas & Mileto, 2011)..... 23

Ilustración 44. Detalle cubierta. Fuente: propia autora. .... 23

Ilustración 46. Fachada principal con presencia de desprendimiento y mancha del revestimiento. Fuente: propia autora ..... 24

Ilustración 47. Desprendimientos puntuales en muros interiores. Fuente: propia autora ..... 24

Ilustración 48. Pavimento de guijarros o "paso de caballos" y pavimento hidráulico de dormitorios 1 y 2. Fuente: propia autora ..... 24

Ilustración 49. Nueva distribución propuesta. Planta baja. Fuente: propia autora ..... 27

Ilustración 50. Nueva distribución propuesta. Planta primera. Fuente: propia autora ..... 27

Ilustración 51. Desprendimiento del revestimiento dormitorio 3. Manchas y desconchado muro de dormitorio 1. Fuente: propia autora..... 28

Ilustración 52. Tratamiento electromagnético. Fuente: (Vegas & Mileto, 2011) ..... 28

Ilustración 53. Estado actual (Imagen izquierda), Estado propuesto (imagen derecha). Año 2014. Fuente: propia autora ..... 28

Ilustración 54. Modificación perfil IPE 200 y colocación de pilar metálico. Fuente: propia autora..... 29

Ilustración 55. Vista en planta de la estructura modificada. Fuente: propia autora ..... 29

Ilustración 56. Dormitorio 4 Actual y propuesta de Almacén. Fuente: propia autora ..... 29

Ilustración 57. Muestra de la variante de apertura y superficie sistema de madera HSG 455. (SOLARLUX. Vidrio en movimiento, 2014) ..... 29

Ilustración 58. Mecanismo rodadura, carriles acero inoxidable y pestillo especial de bloqueo. Fuente: (SOLARLUX. Vidrio en movimiento, 2014)..... 29

Ilustración 59. Presencia de xilófagos y rotura de algunas partes de las carpinterías. Año 2014. Fuente: propia autora ..... 30

Ilustración 61. Esquema de forjado estado propuesto. Año 2014. Fuente: propia autora..... 30

Ilustración 60. Formación de la nueva cubierta. Fuente: (Vegas & Mileto, 2011) ..... 30



## 8. ANEXOS

8.1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

8.2. ÍNDICE DE PLANOS

8.3. FICHAS TÉCNICAS



## 8. ANEXOS.

### 8.1. Reportaje fotográfico. Realizado por la propia autora.







## 8.2. Índice de planos.

### ESTADO ACTUAL

---

PLANO 1. Situación y Emplazamiento.  
PLANO 2. Estado actual – Planta Conjunto.  
PLANO 3. Estado actual – Alzado Oeste.  
PLANO 4. Estado actual – Alzado Norte.  
PLANO 5. Estado actual – Alzado Este.  
PLANO 6. Estado actual – Alzado Sur.  
PLANO 7. Estado actual – Distribución Planta Baja.  
PLANO 8. Estado actual – Distribución Planta Primera.  
PLANO 9. Estado actual – Cotas y Superficies Planta Baja.  
PLANO 10. Estado actual – Cotas y Superficies Planta Primera.  
PLANO 11. Estado actual – Sección Longitudinal A-A´.  
PLANO 12. Estado actual – Sección Longitudinal B-B´.  
PLANO 13. Estado actual – Sección Transversal C-C´.  
PLANO 14. Estado actual – Pavimentos Planta Baja.  
PLANO 15. Estado actual – Pavimentos Planta Primera.  
PLANO 16. Estructura de Forjados.  
PLANO 17. Estructura de cubierta.  
PLANO 18. Detalles Constructivos.  
PLANO 19. Detalles Constructivos.  
PLANO 20. Mapeo patología.  
PLANO 22. Mapeo patología.

### ESTADO PROPUESTO

---

PLANO 23. Estado Propuesto – Planta Conjunto.  
PLANO 24. Estado Propuesto – Alzado Oeste.  
PLANO 25. Estado Propuesto – Alzado Norte.  
PLANO 26. Estado Propuesto – Alzado Este.  
PLANO 27. Estado Propuesto – Alzado Sur.  
PLANO 28. Estado Propuesto – Distribución Planta Baja.  
PLANO 29. Estado Propuesto - Distribución Planta Primera.  
PLANO 30. Estado Propuesto - Cotas y Superficies Planta Baja.  
PLANO 31. Estado Propuesto - Cotas y Superficies Planta Primera  
PLANO 32. Estado Propuesto – Sección Longitudinal A-A´.  
PLANO 33. Estado Propuesto – Sección Longitudinal B-B´  
PLANO 34. Estado Propuesto – Sección Transversal C-C´.  
PLANO 35. Estructura de Forjados.  
PLANO 36. Estructura de cubierta.  
PLANO 37. Instalación de Fontanería Planta Baja.  
PLANO 38. Instalación de Fontanería Planta Primera.  
PLANO 39. Instalación de Saneamiento Planta Baja.  
PLANO 40. Instalación de Saneamiento Planta Primera.  
PLANO 41. Instalación de Electricidad Planta Baja.  
PLANO 42. Instalación de Electricidad Planta Primera.  
PLANO 43. Cumplimiento SUA Planta Baja.  
PLANO 44. Cumplimiento SUA Planta Primera.  
PLANO 45. Cumplimiento SI Planta Baja.  
PLANO 46. Cumplimiento SI Planta Primera.

# VALENCIA

DISTRITO DE CAMPANAR

PARTIDA DE ARRIBA Nº14

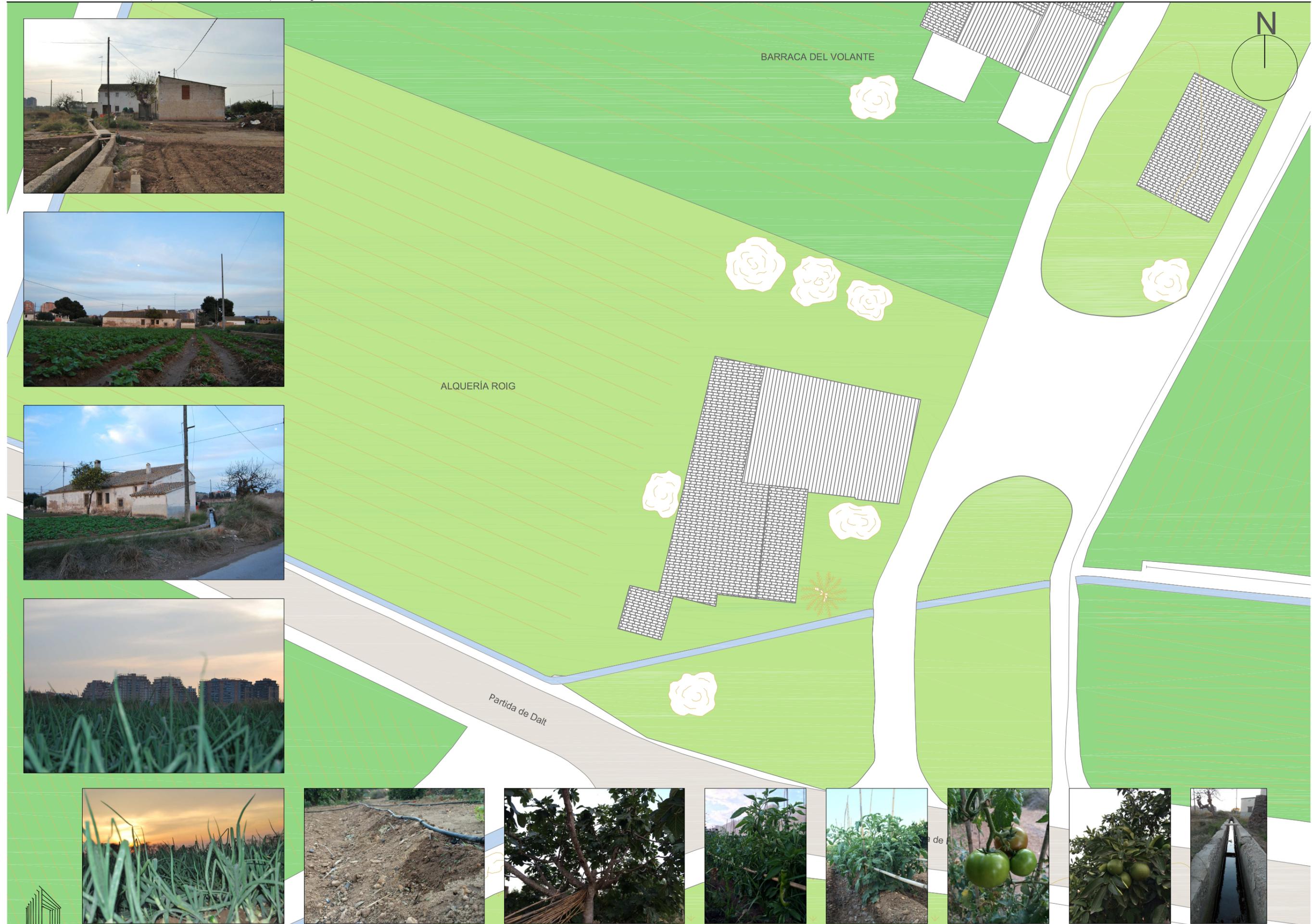


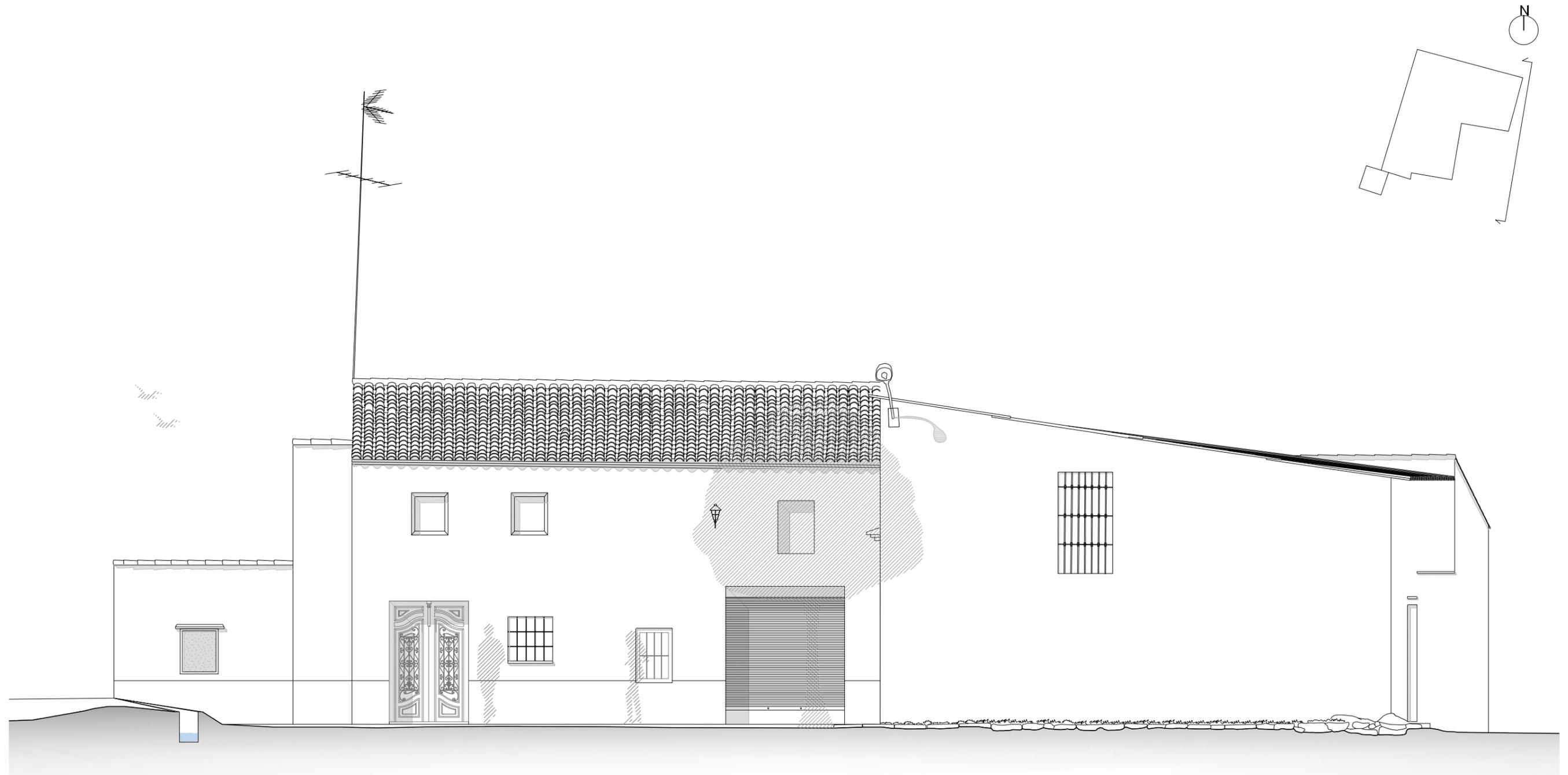
E:1/20.000

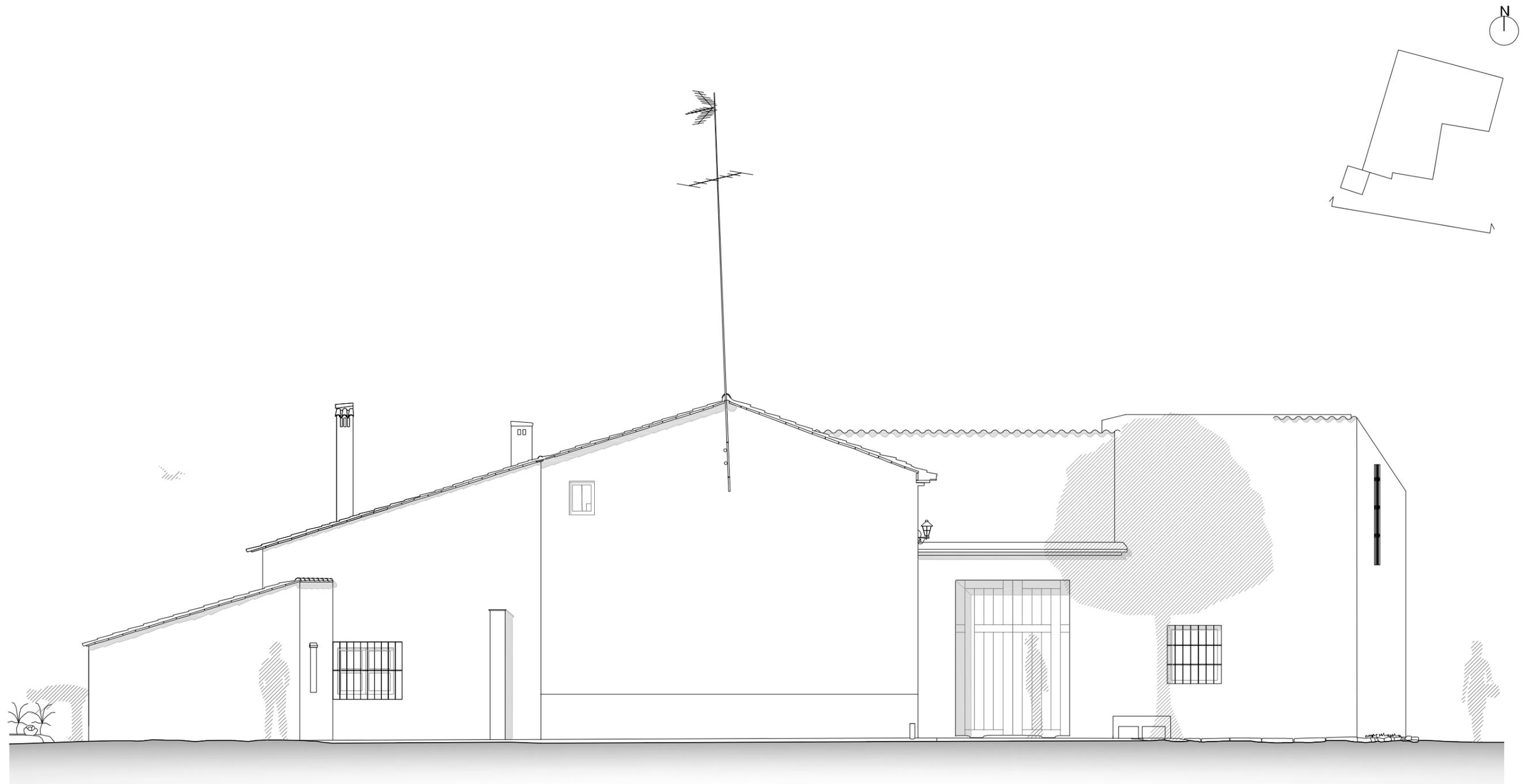


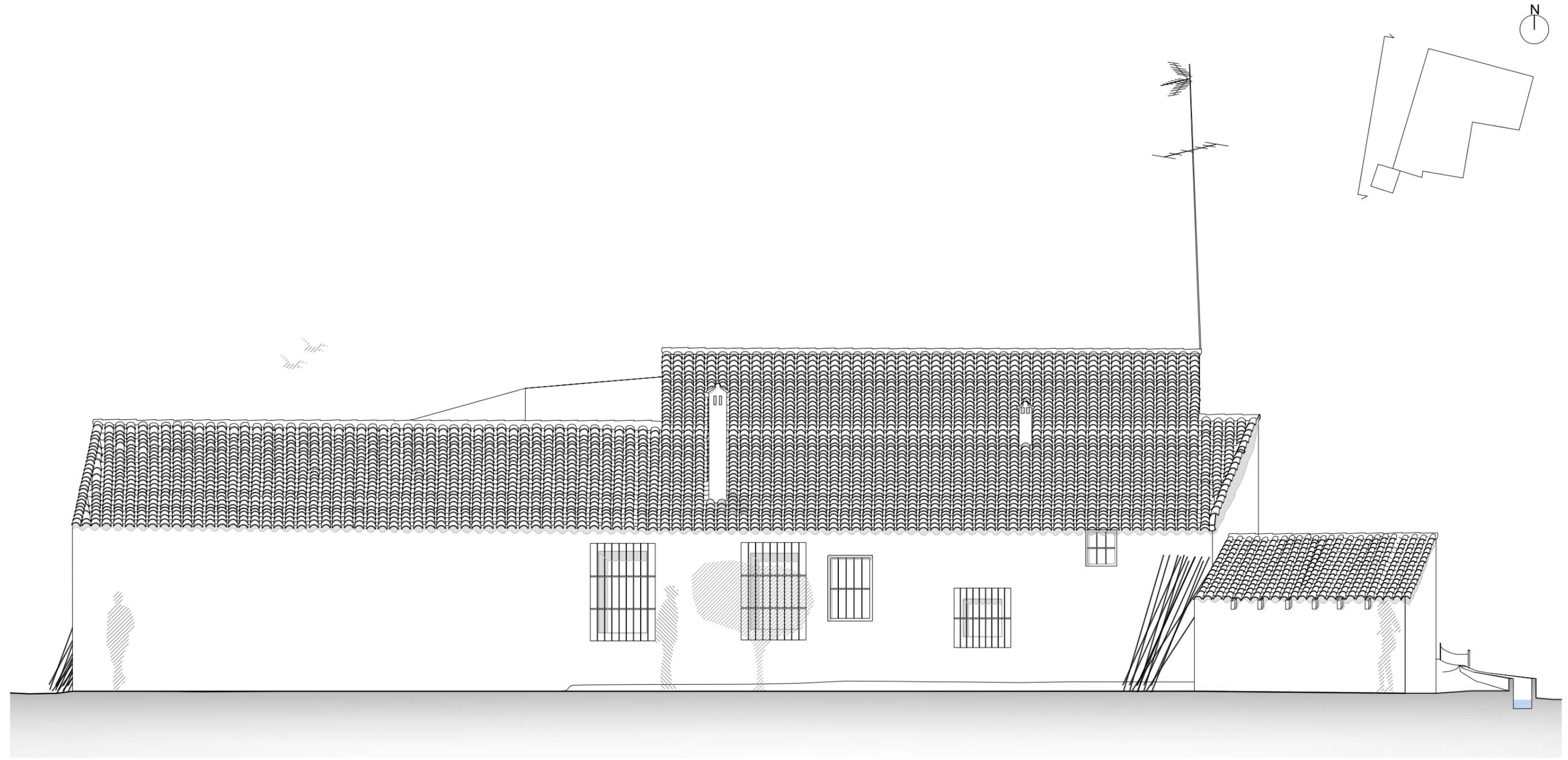
E:1/750

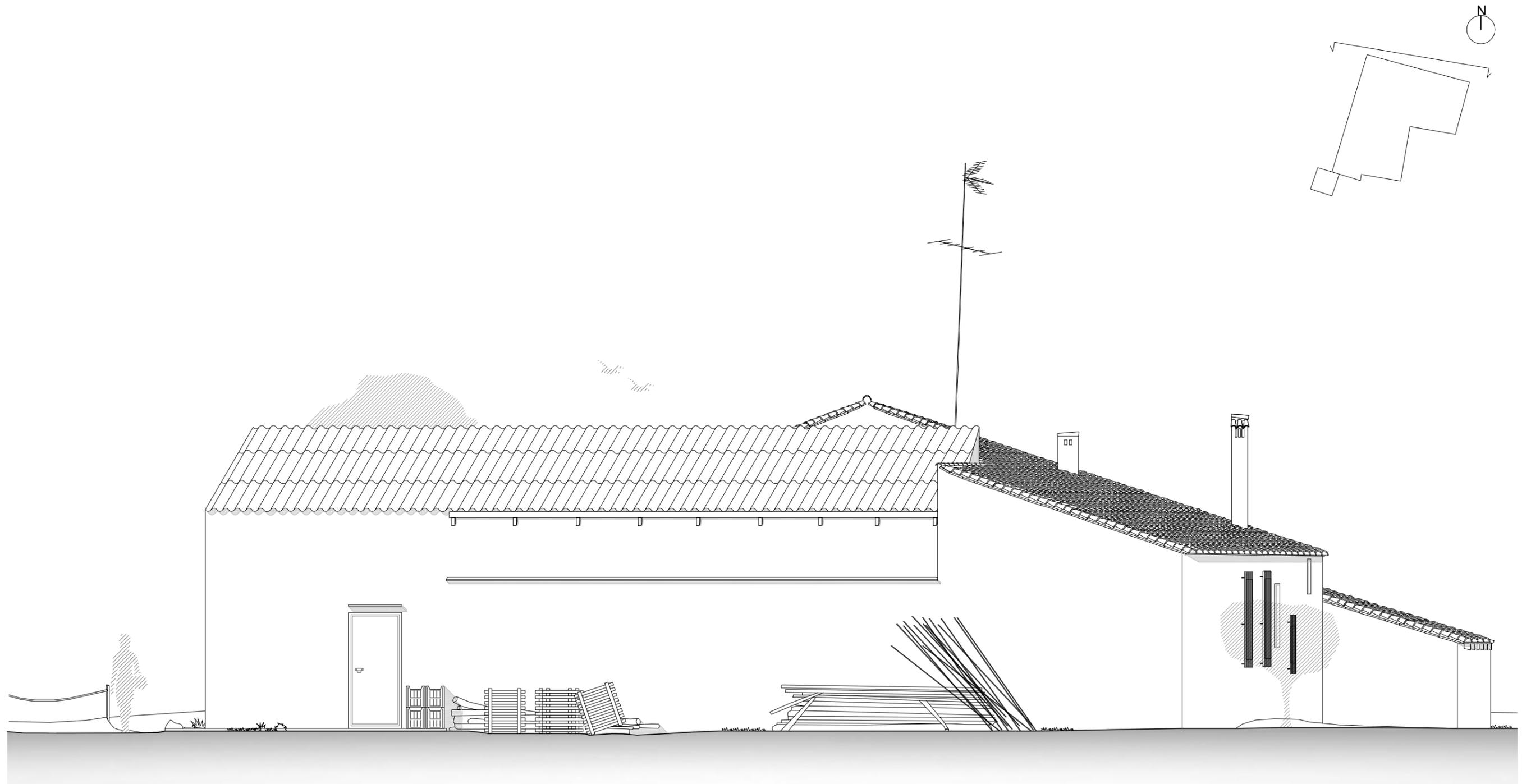


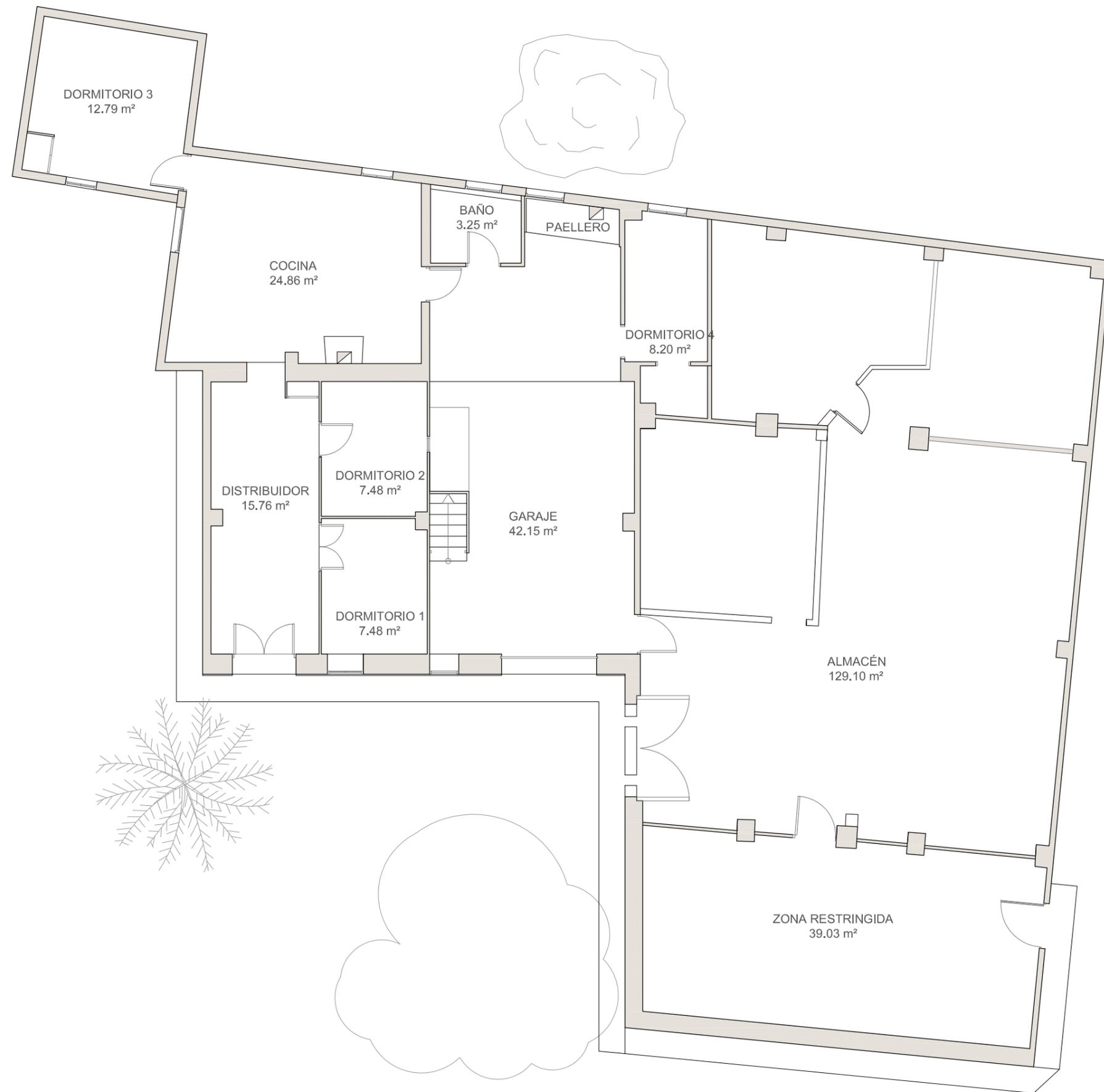


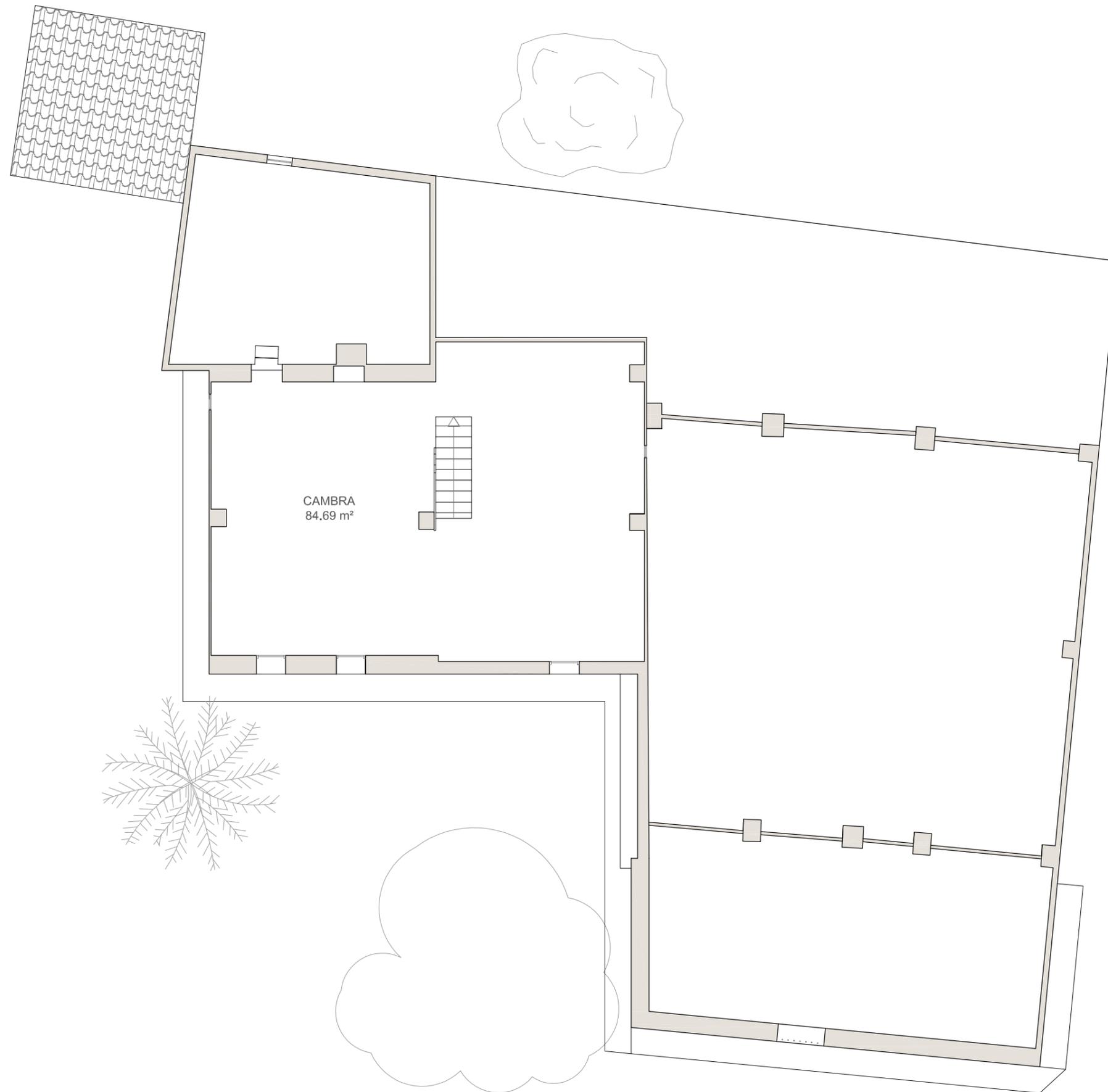


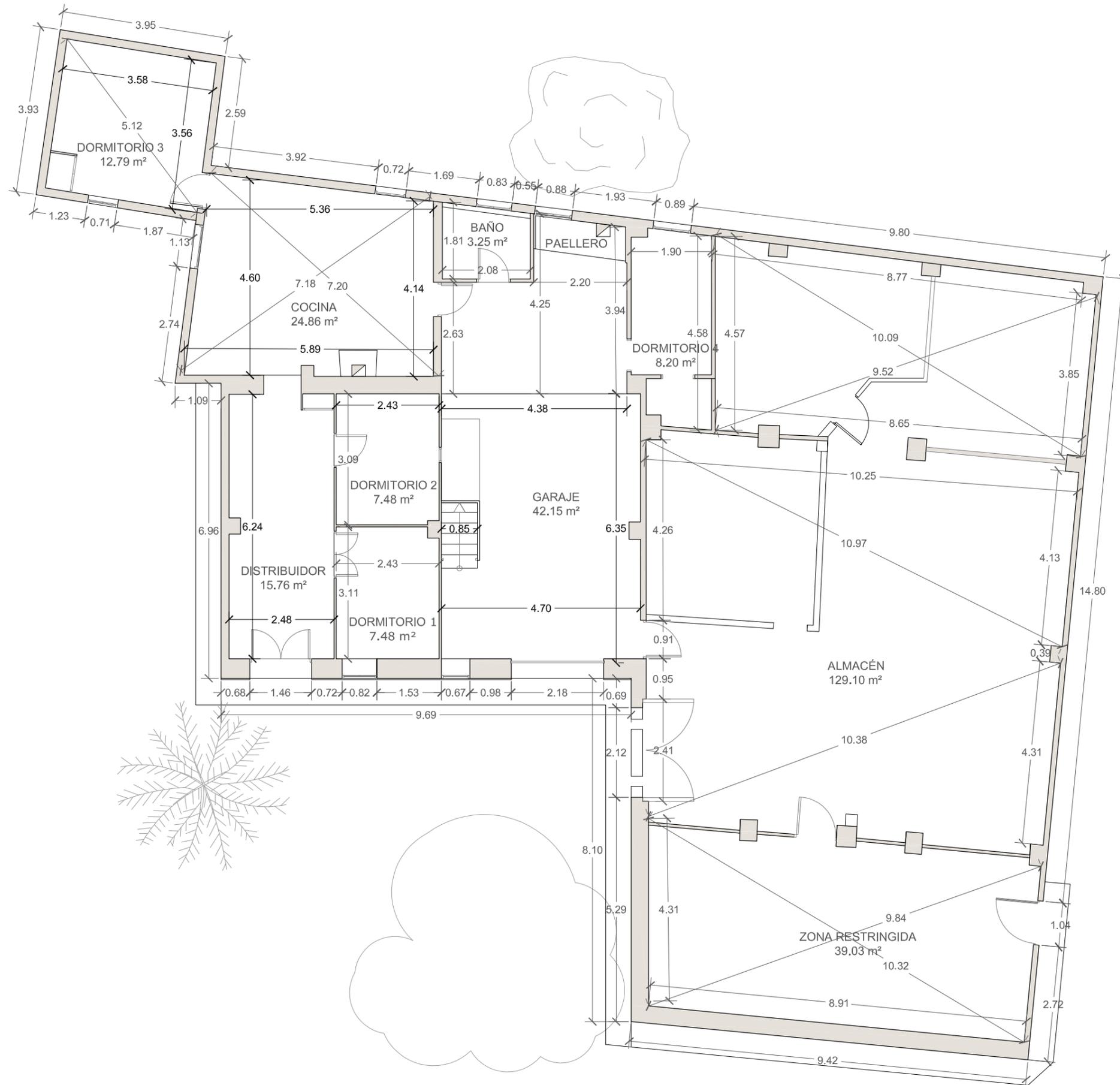


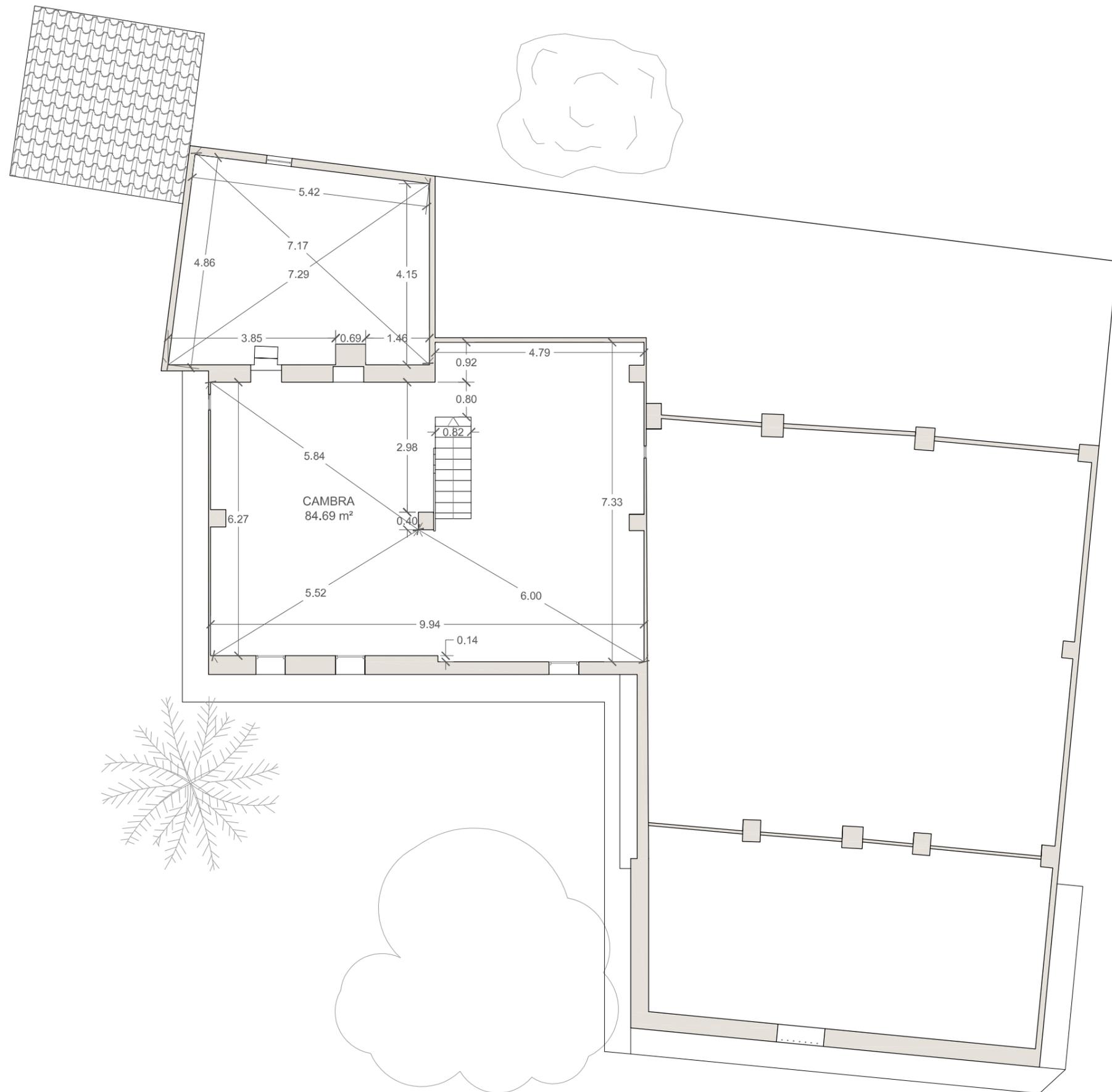


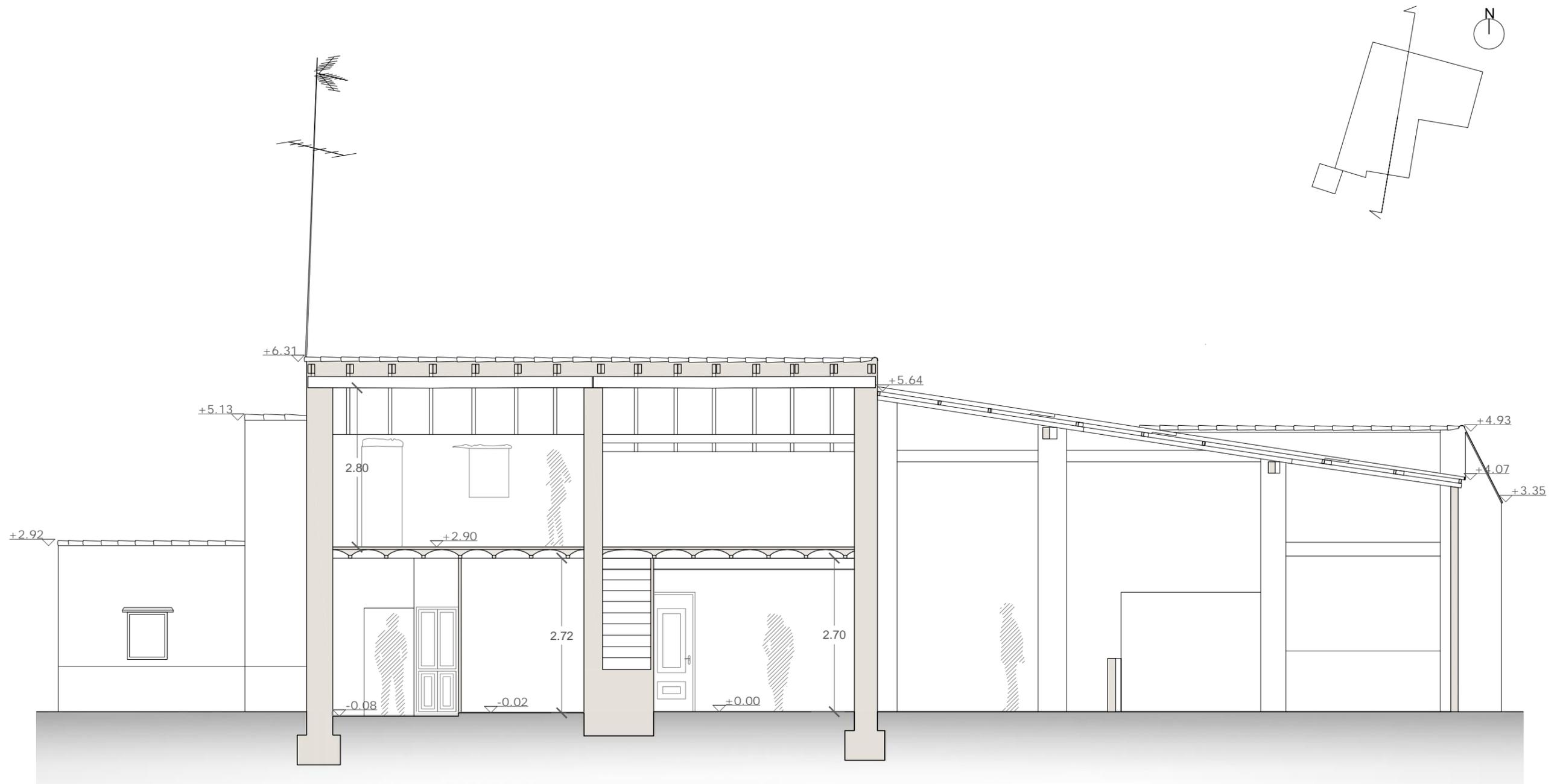


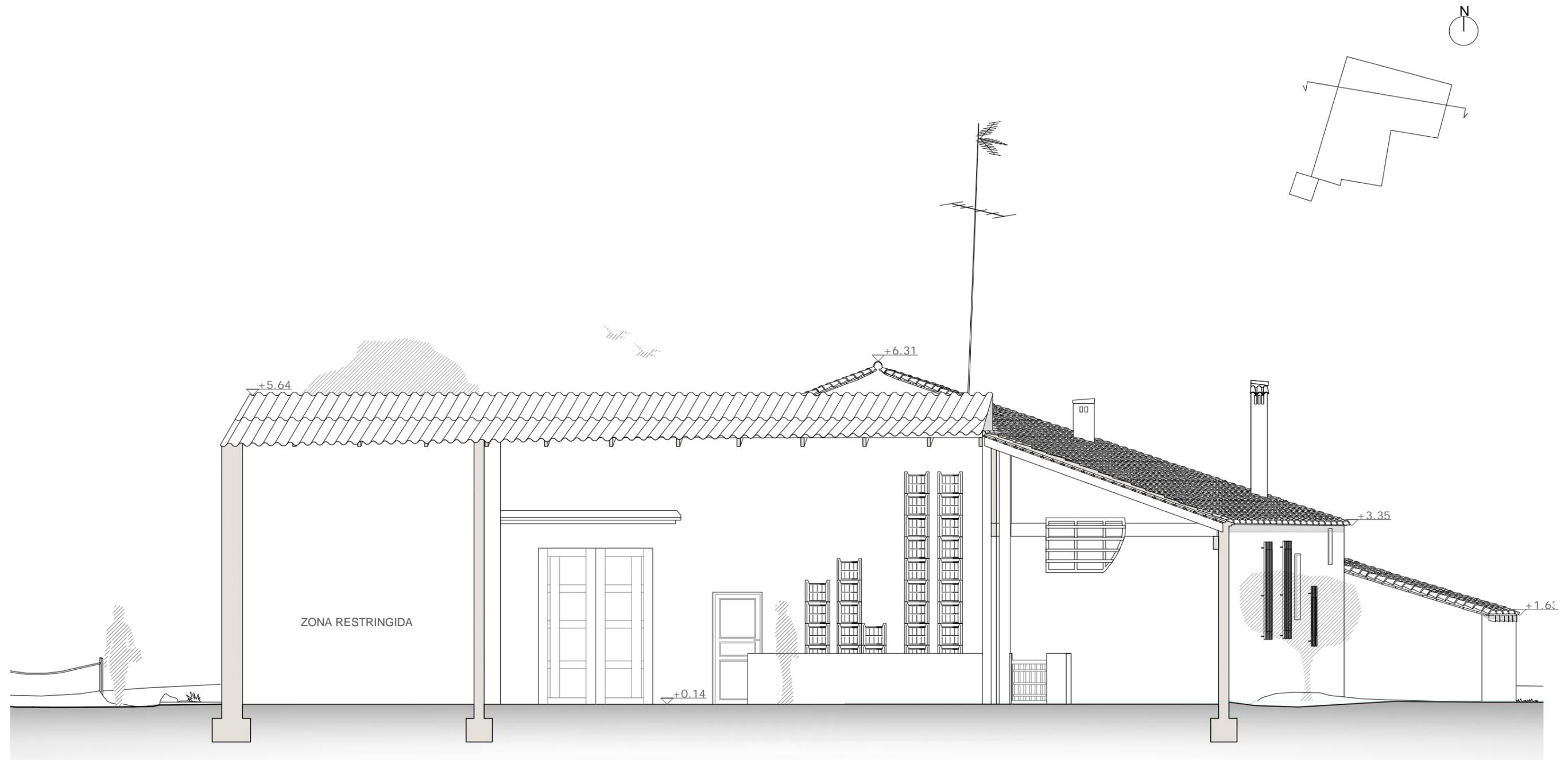


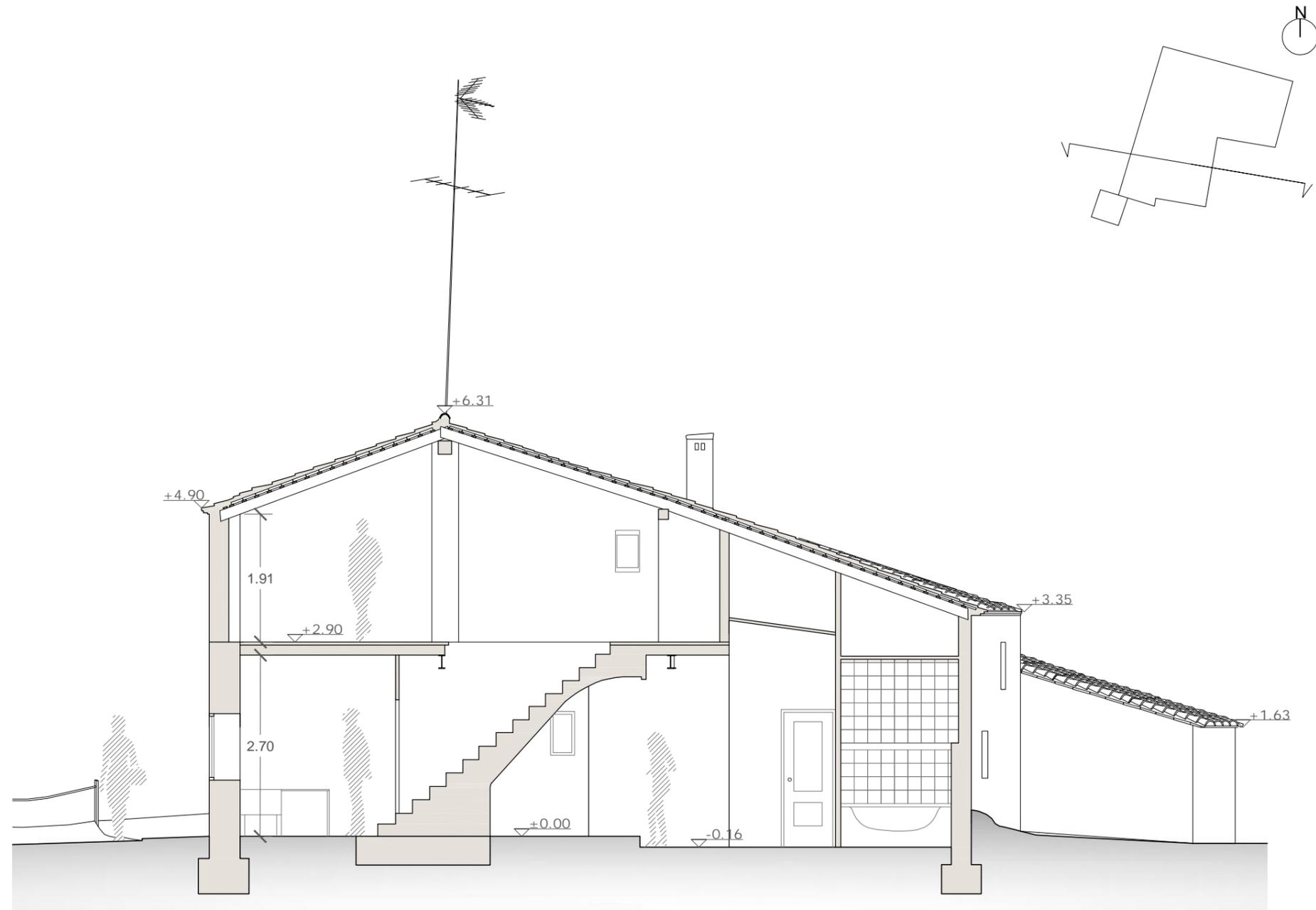


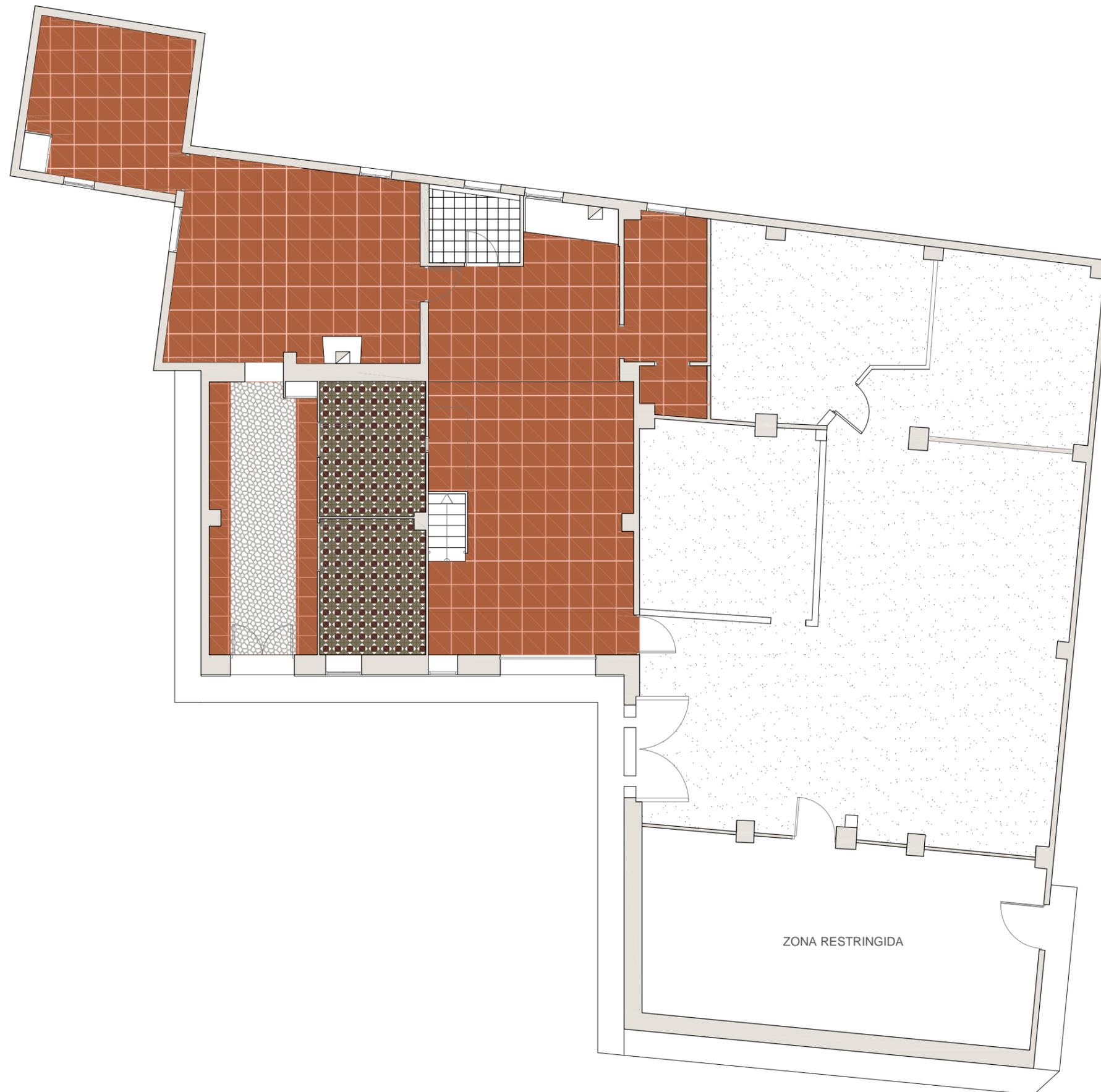








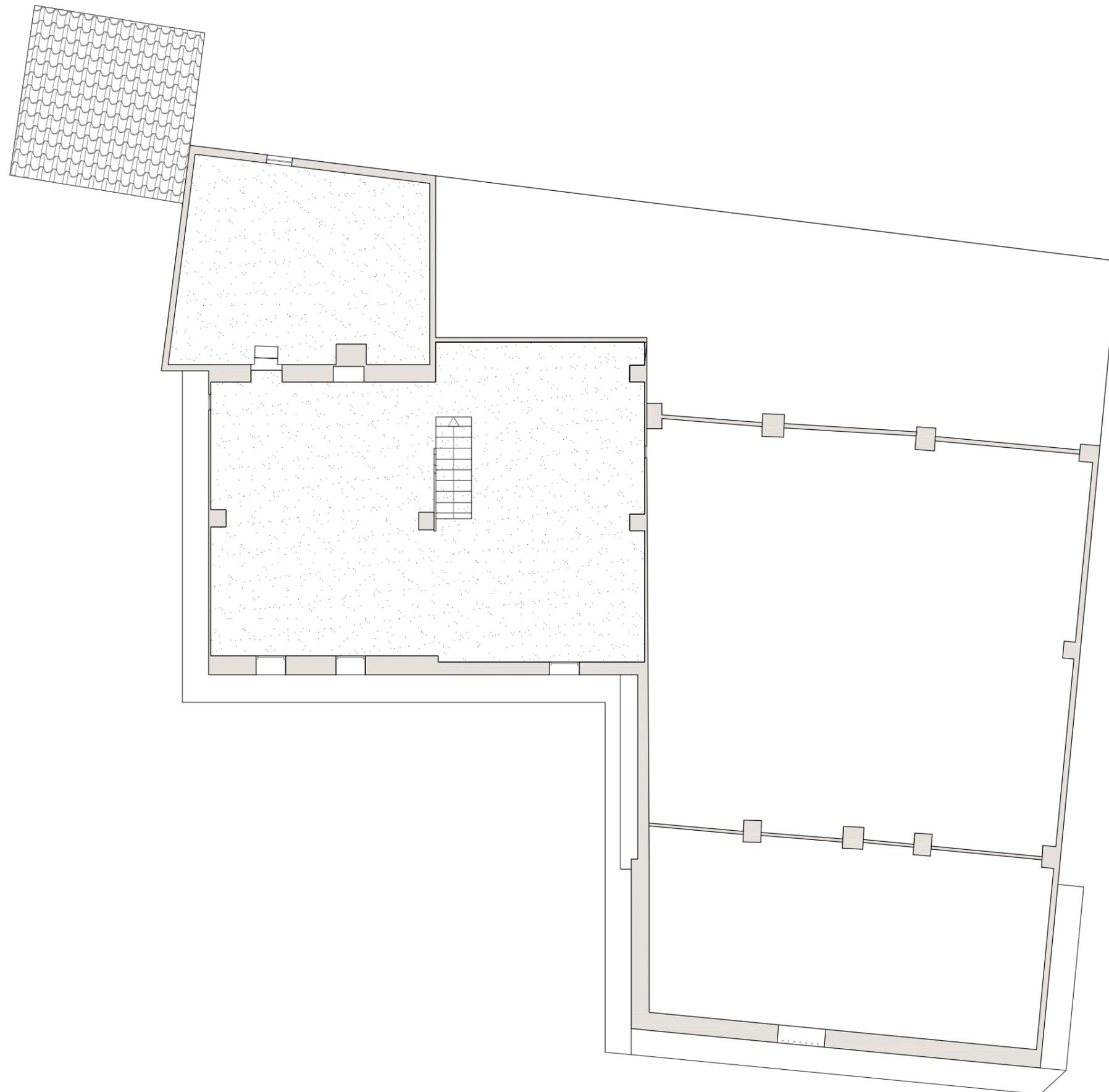




LEYENDA

	Acabado de mortero de cemento
	Baldosa cerámica 30x30 cm
	Baldosa hidráulica 15x15 cm
	Pavimento de guijarros

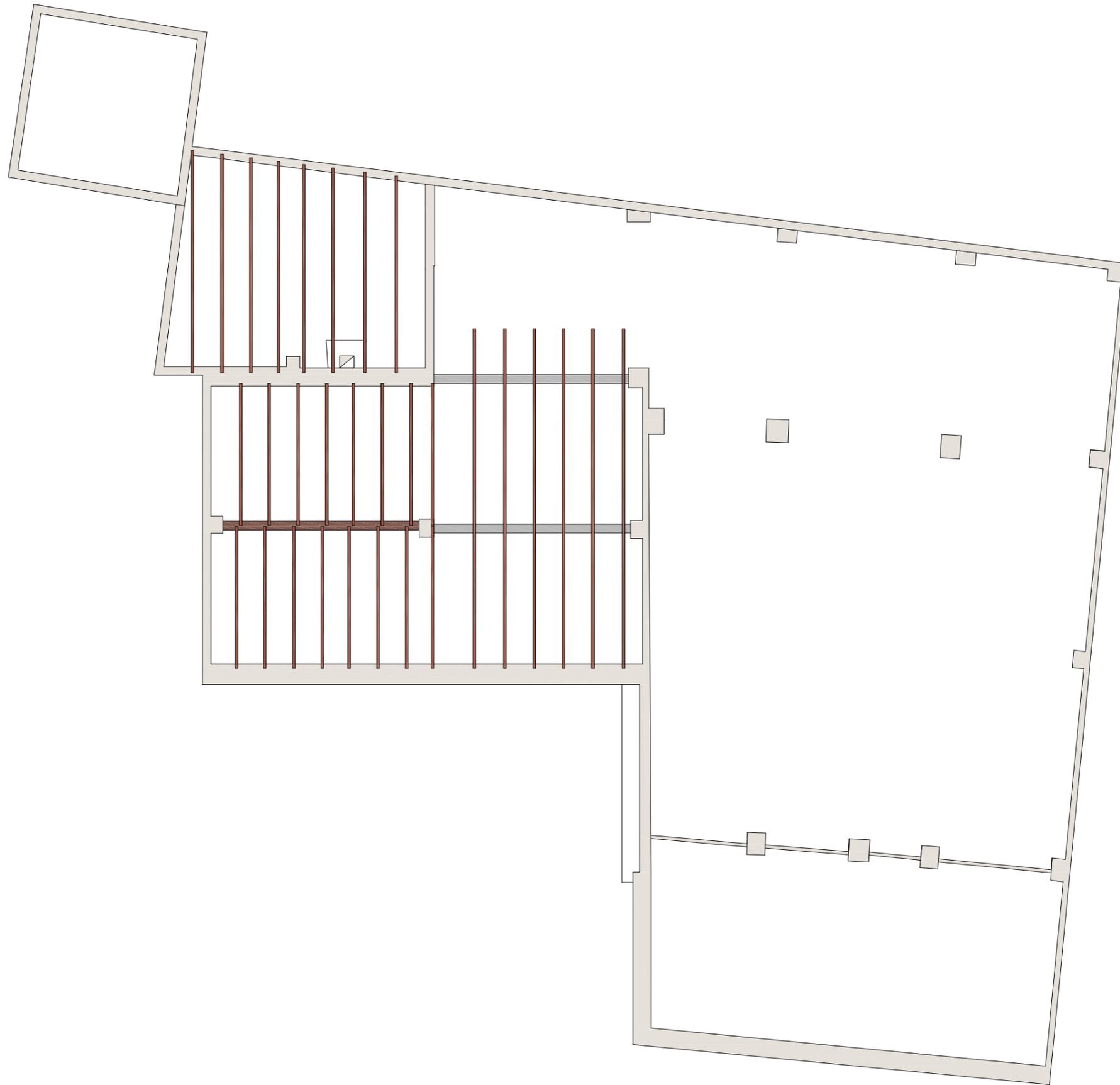




LEYENDA

	Acabado de mortero de cemento
	Baldosa cerámica 30x30 cm
	Baldosa hidráulica 15x15 cm
	Pavimento de guijarros





Apoyo forjado de revoltón sobre perfil IPE 200



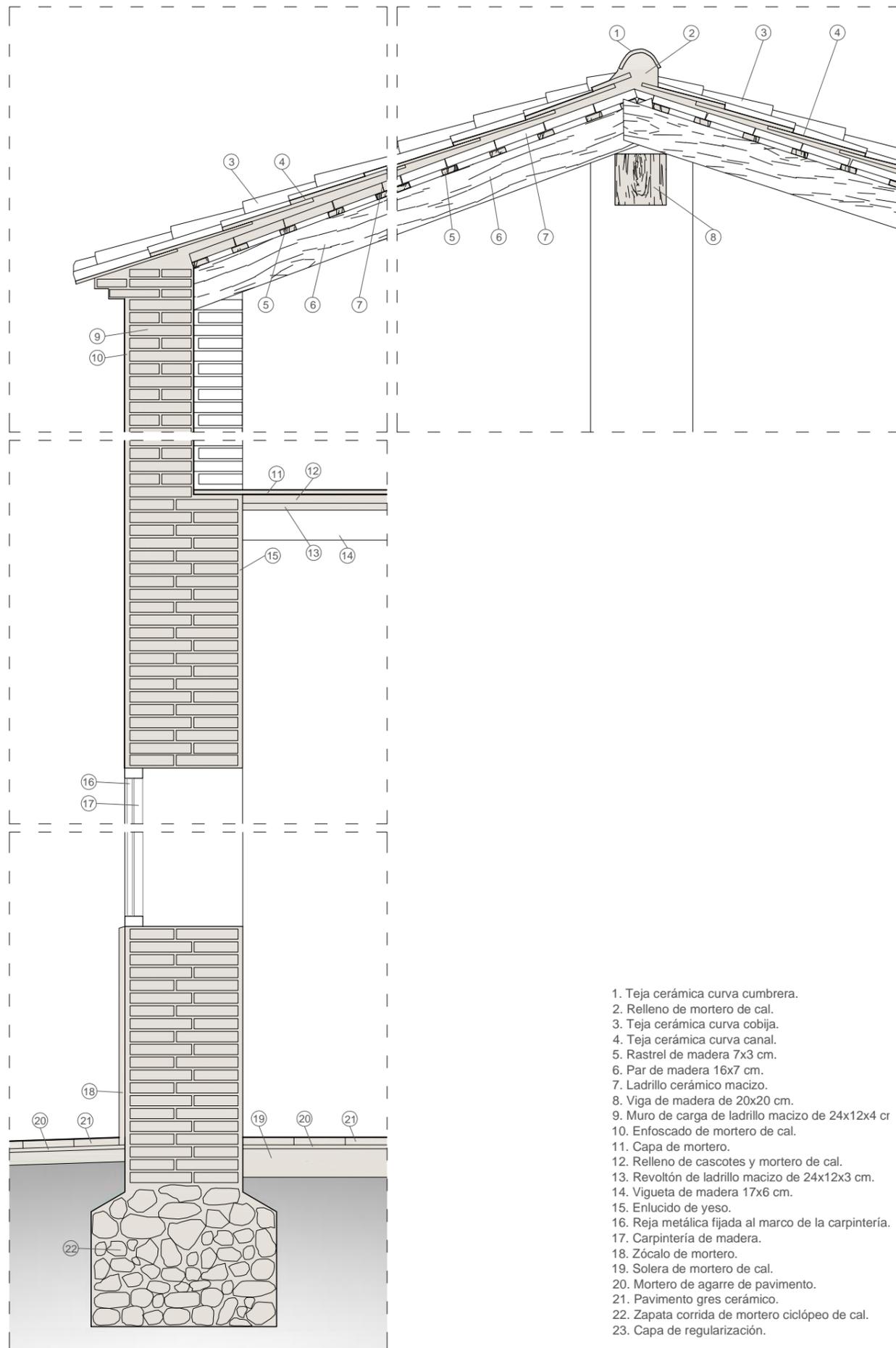
Forjado de revoltón cocina



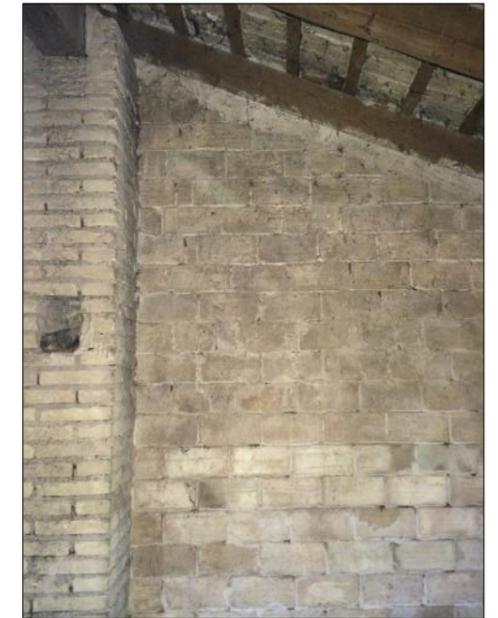
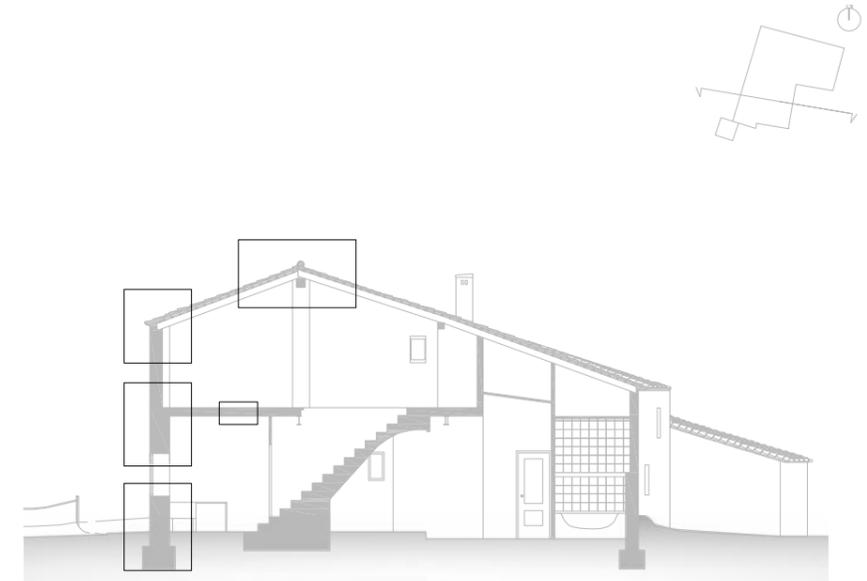
Apoyo forjado de revoltón sobre viga de madera

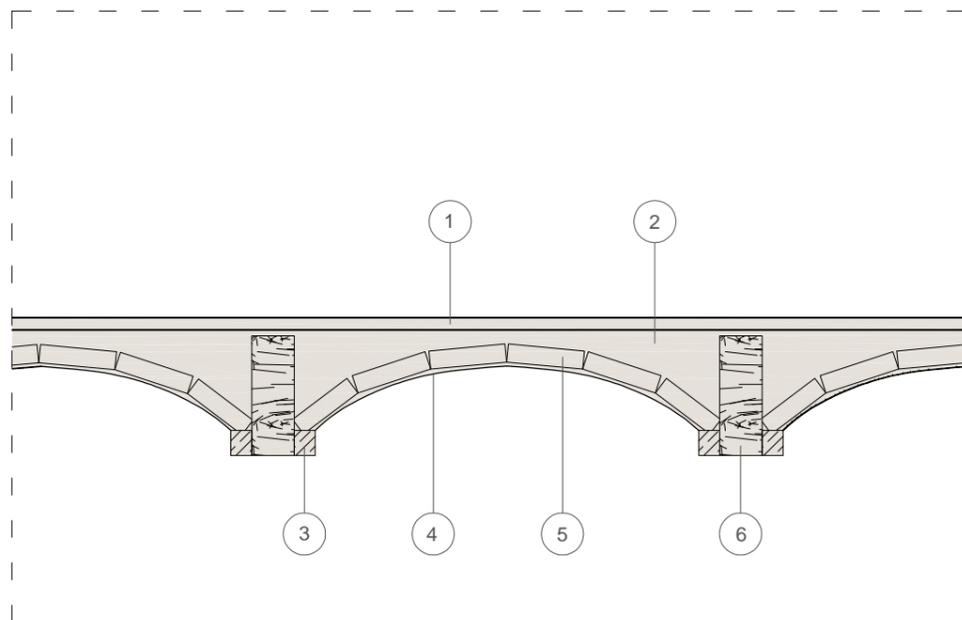
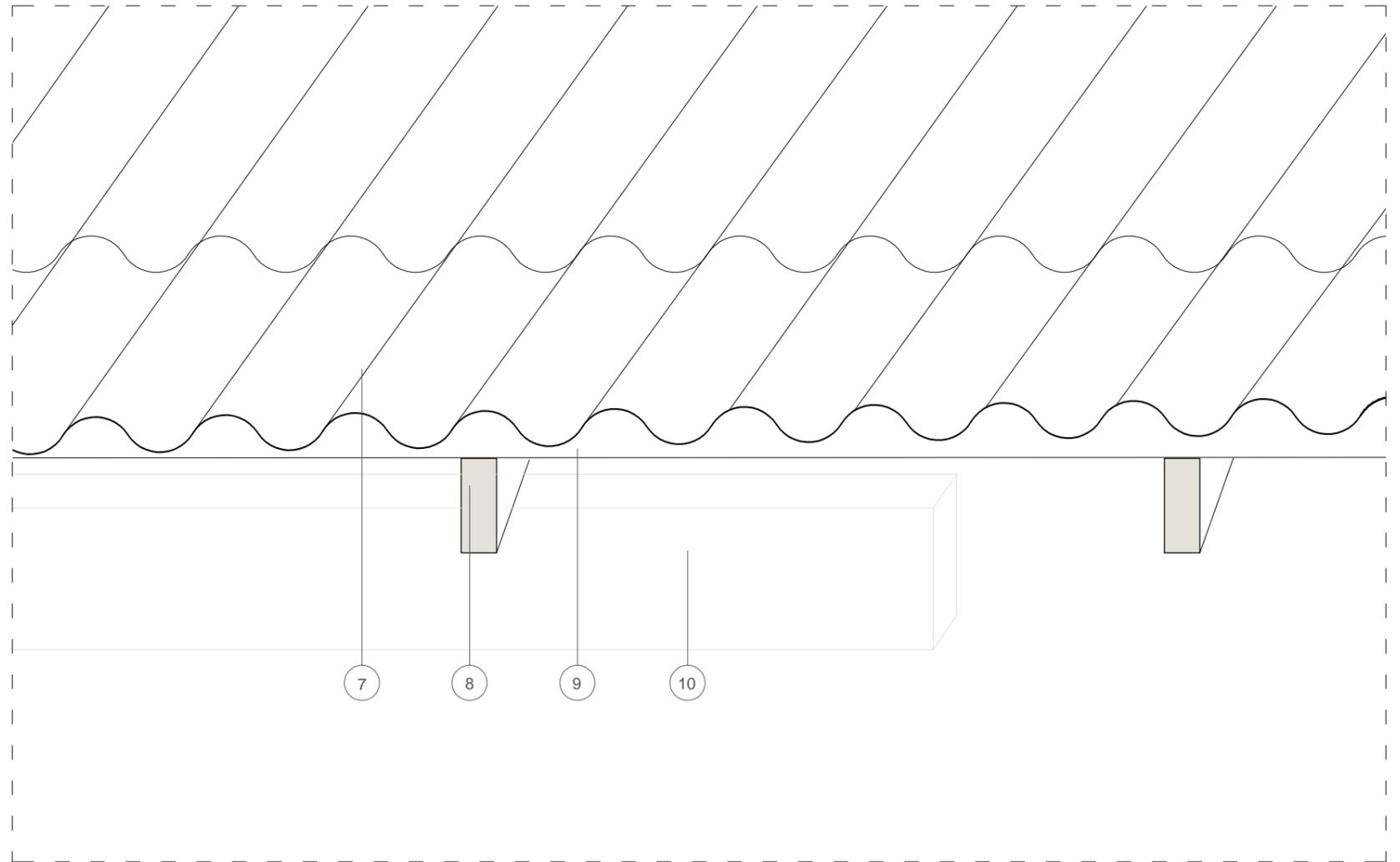
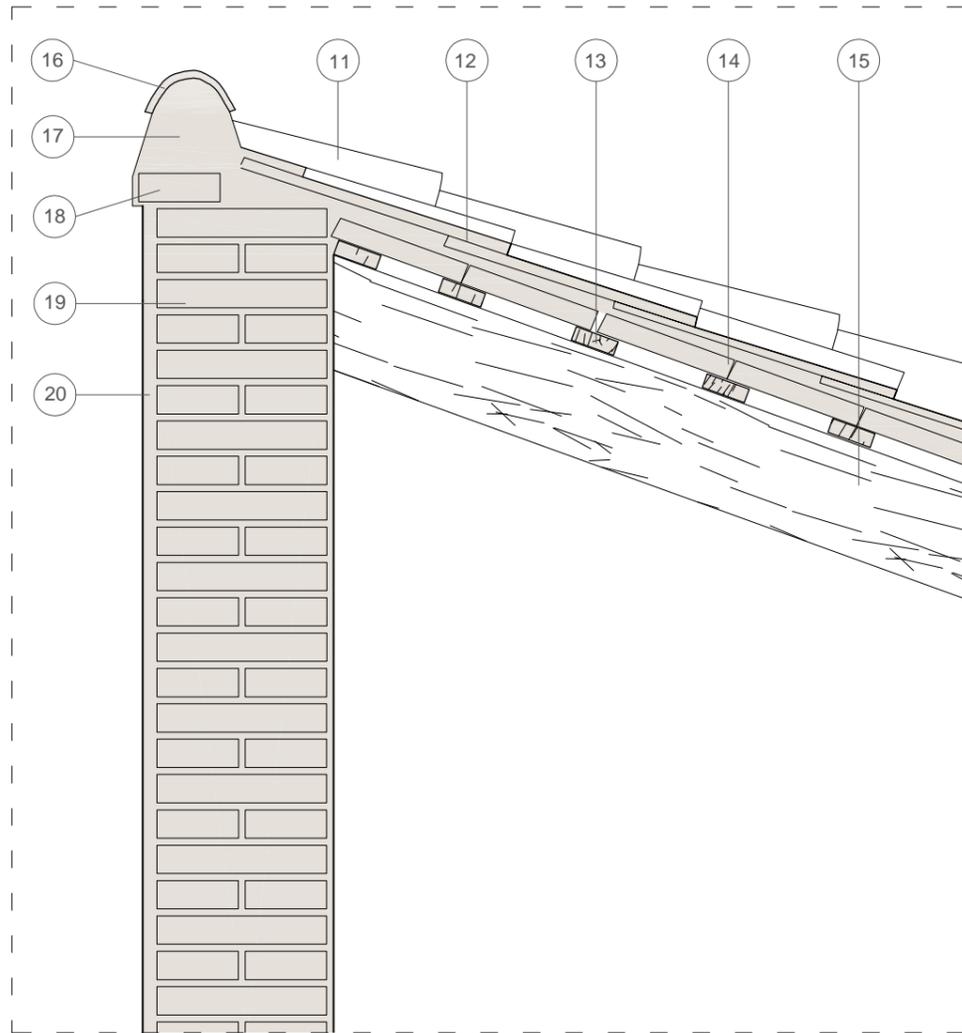




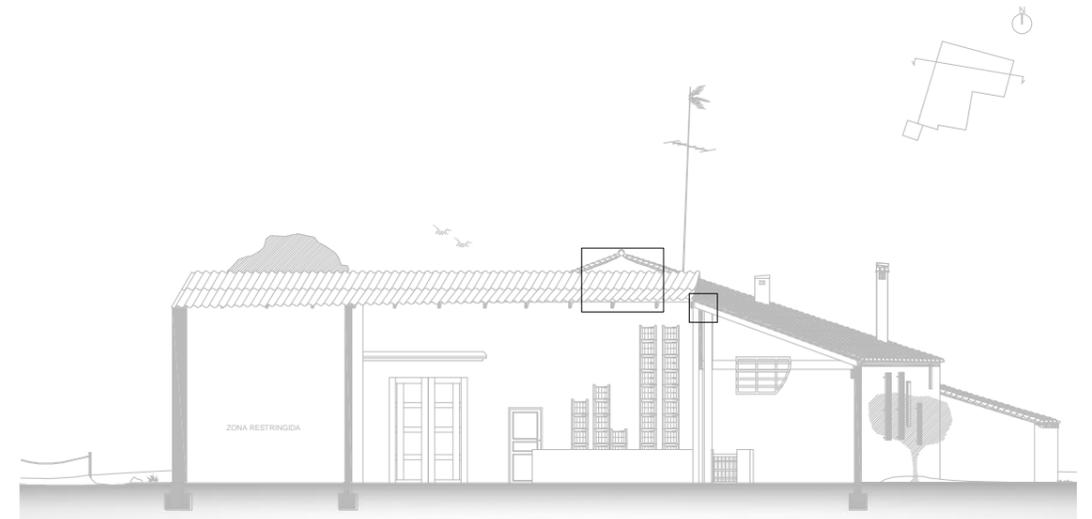


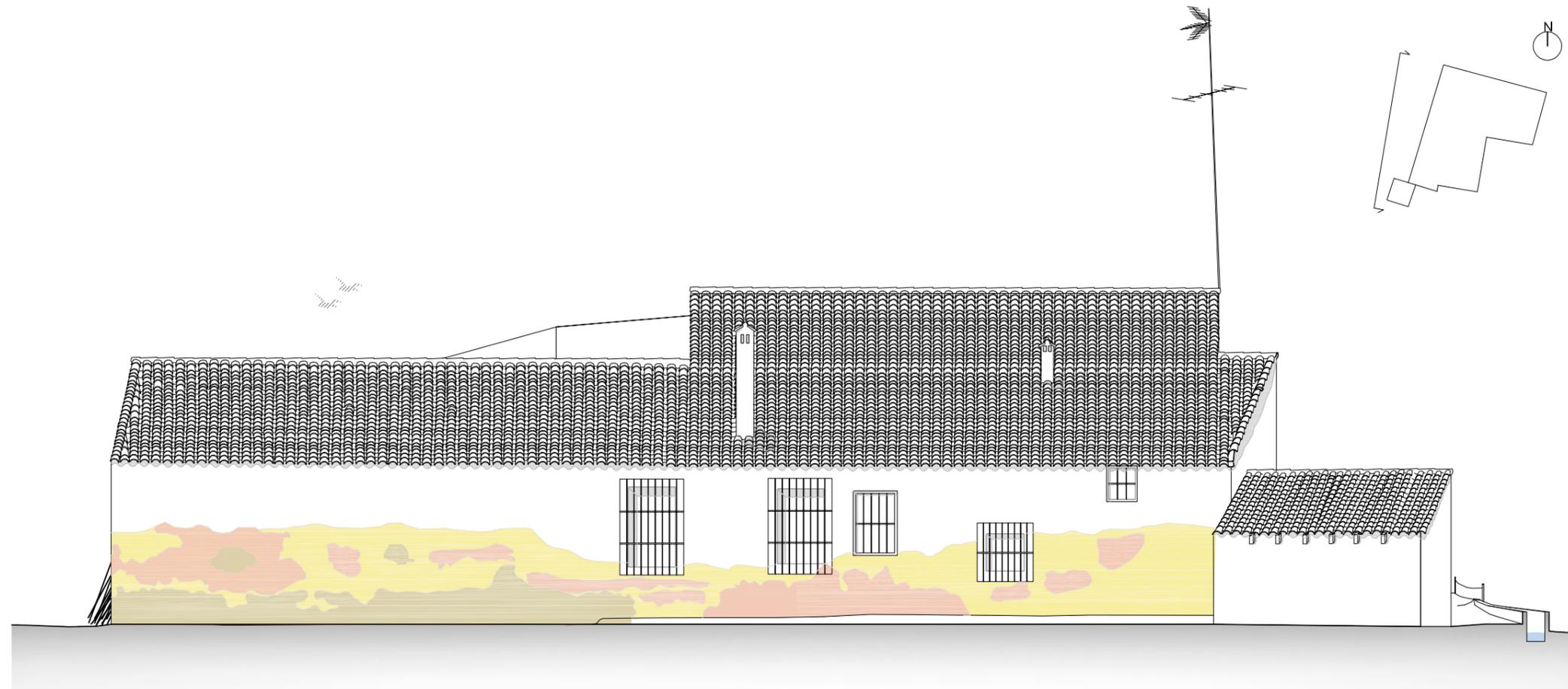
1. Teja cerámica curva cumbre.
2. Relleno de mortero de cal.
3. Teja cerámica curva cobija.
4. Teja cerámica curva canal.
5. Rastrel de madera 7x3 cm.
6. Par de madera 16x7 cm.
7. Ladrillo cerámico macizo.
8. Viga de madera de 20x20 cm.
9. Muro de carga de ladrillo macizo de 24x12x4 cr.
10. Enfoscado de mortero de cal.
11. Capa de mortero.
12. Relleno de cascotes y mortero de cal.
13. Revoltón de ladrillo macizo de 24x12x3 cm.
14. Vigüeta de madera 17x6 cm.
15. Enlucido de yeso.
16. Reja metálica fijada al marco de la carpintería.
17. Carpintería de madera.
18. Zócalo de mortero.
19. Solera de mortero de cal.
20. Mortero de agarre de pavimento.
21. Pavimento gres cerámico.
22. Zapata corrida de mortero ciclópeo de cal.
23. Capa de regularización.





1. Capa de mortero.
2. Relleno de mortero de cascotes y cal.
3. Junquillo de madera de 3x3 cm.
4. Enlucido de yeso.
5. Revocón de ladrillo macizo de 24x12x3 cm.
6. Vigueta de madera de 17x6 cm.
7. Placa ondulada de fibrocemento.
8. Par de madera de 12x6 cm.
9. Rastrel de madera de 7x7 cm.
10. Viga de madera de 24x12 cm.
11. Teja cerámica curva cobija.
12. Teja cerámica curva canal.
13. Rastrel de madera de 7x3 cm.
14. Ladrillo cerámico macizo.
15. Par de madera de 16x6 cm.
16. Teja cerámica curva cumbre.
17. Relleno de mortero de cal.
18. Ladrillo cerámico macizo de 24x12x4 cm.
19. Muro de carga de ladrillo cerámico macizo de 24x12x4 cm.
20. Enfoscado mortero de cal.





LEYENDA

	Desprendimiento de mortero
	Desprendimiento de la pintura
	Manchas de humedad

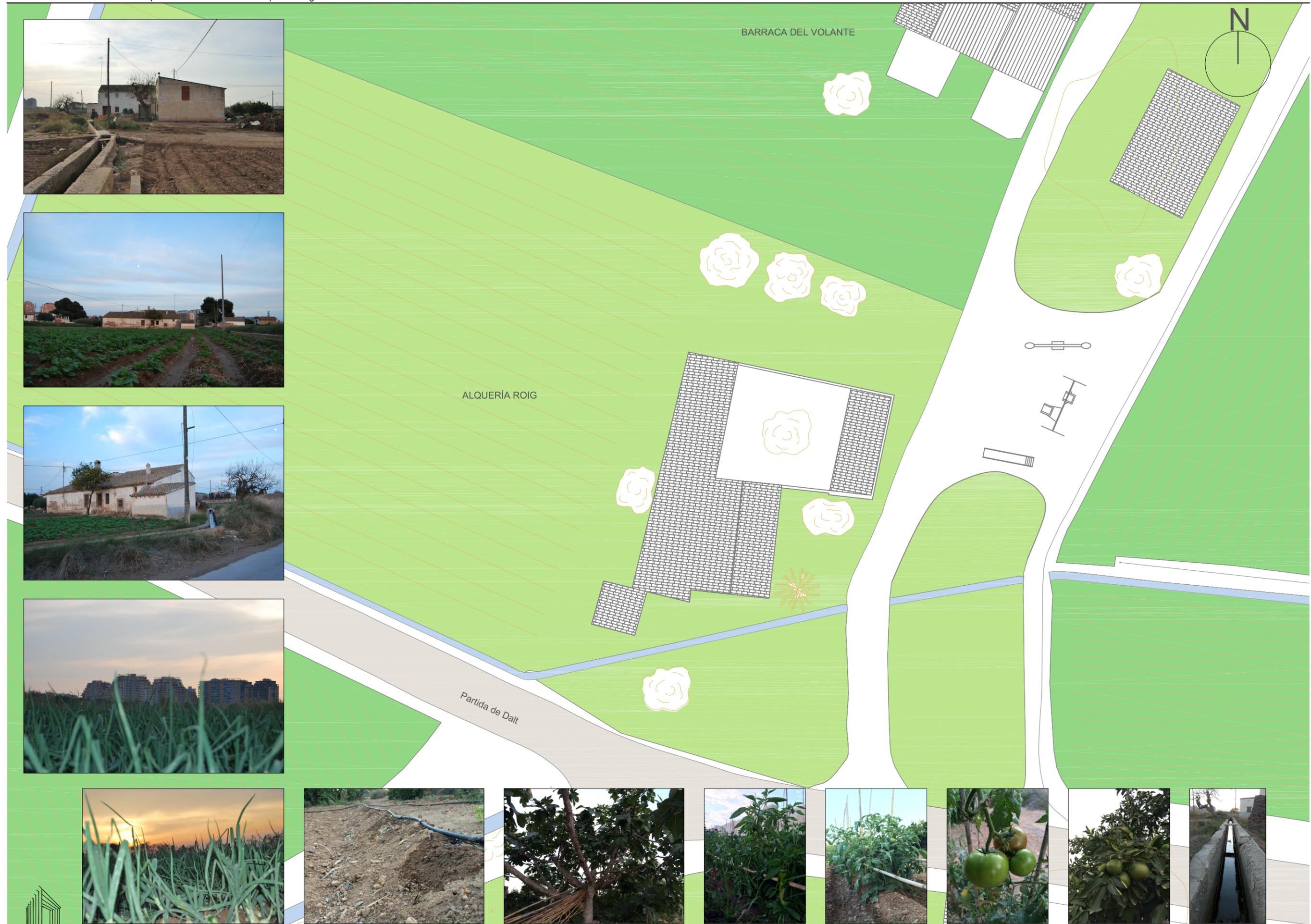


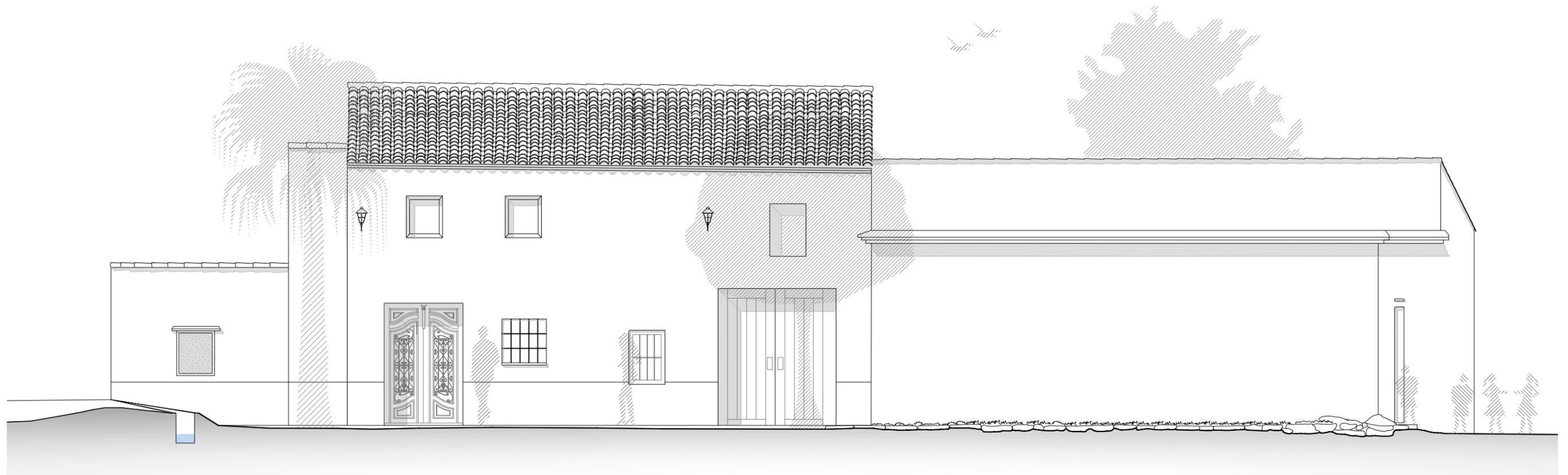
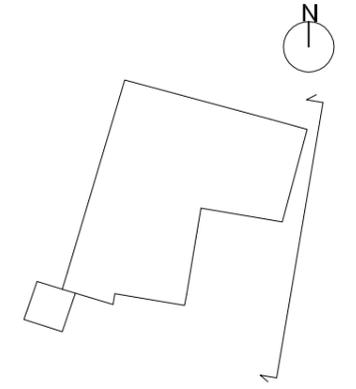


LEYENDA

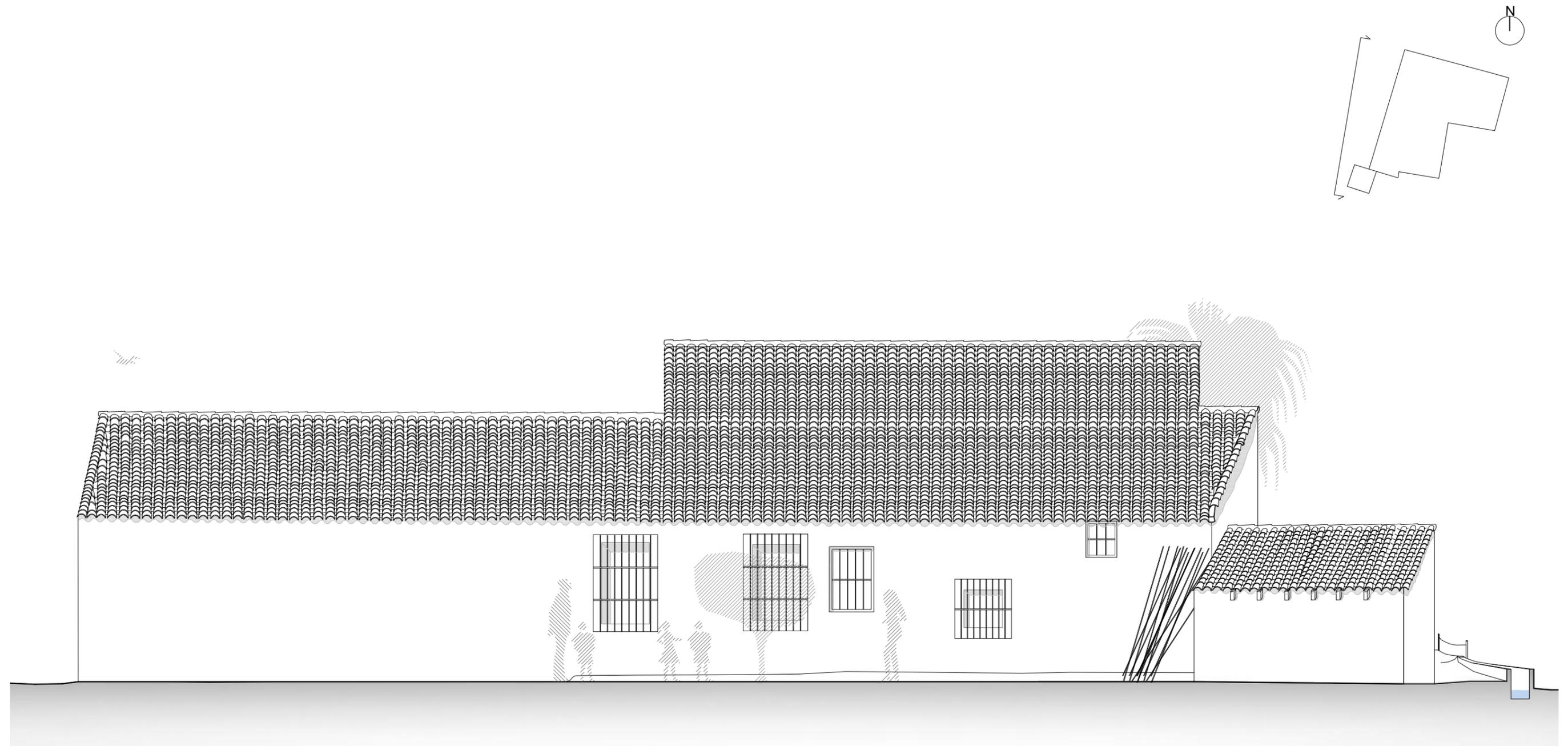
	Desprendimiento de mortero
	Desprendimiento de la pintura
	Manchas de humedad

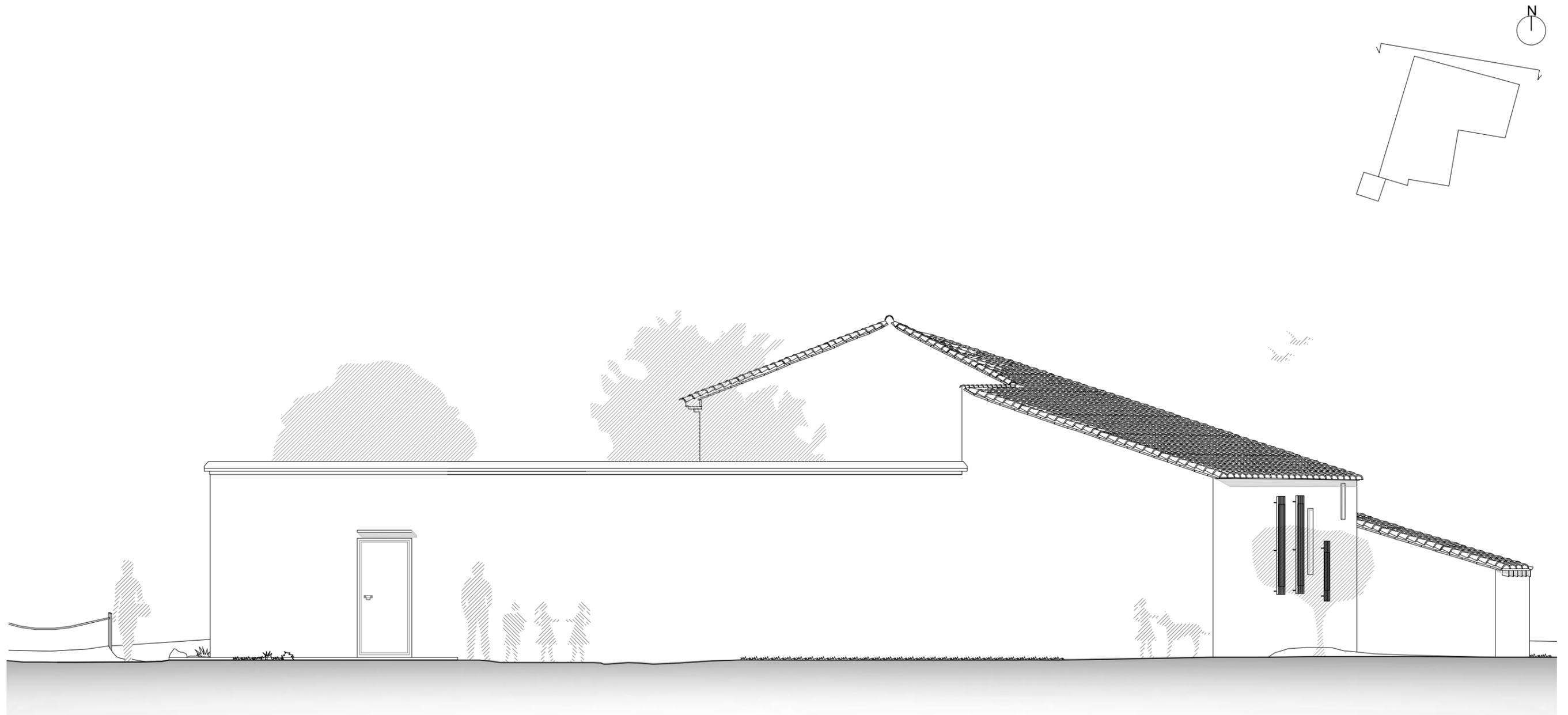




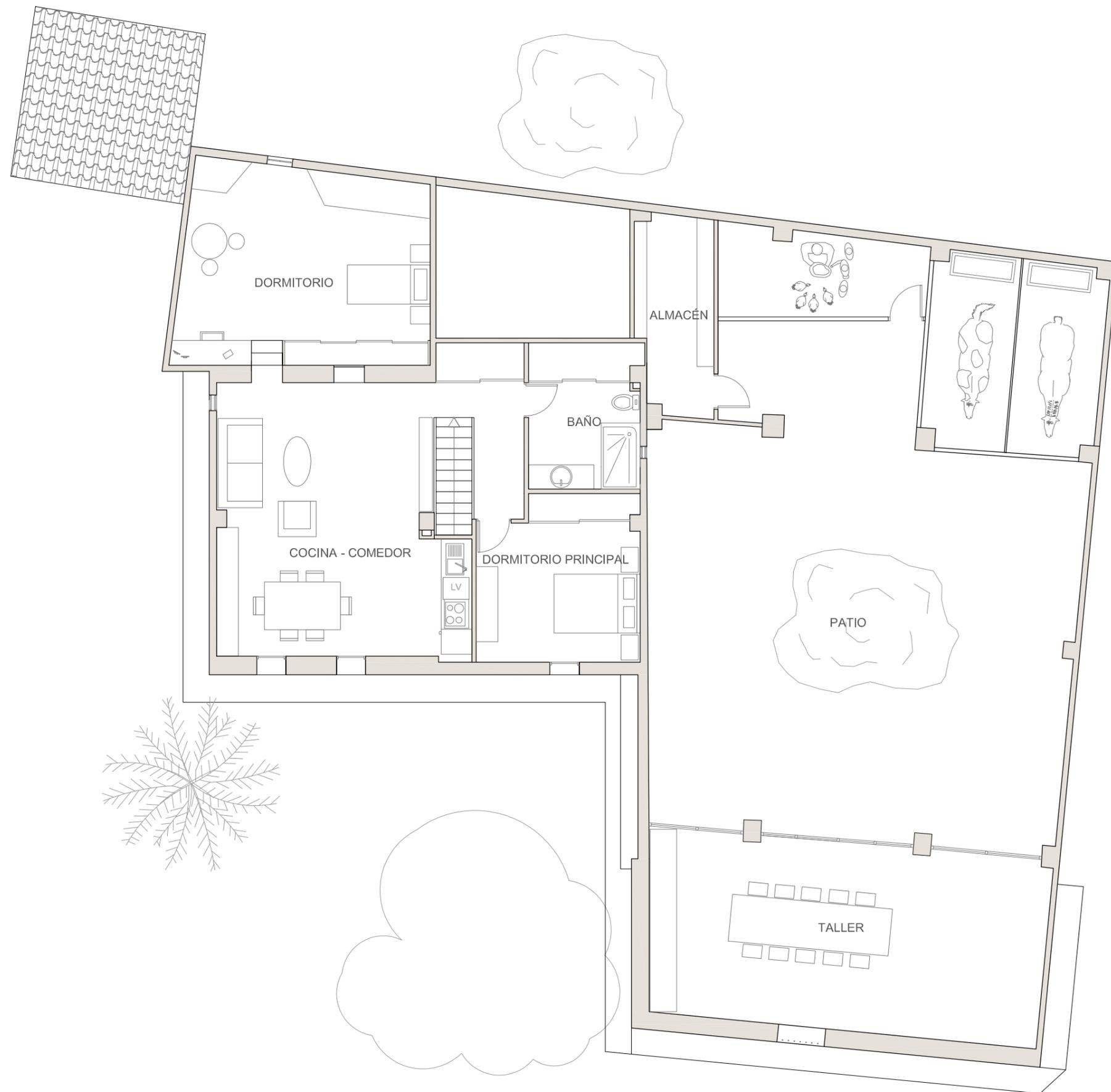


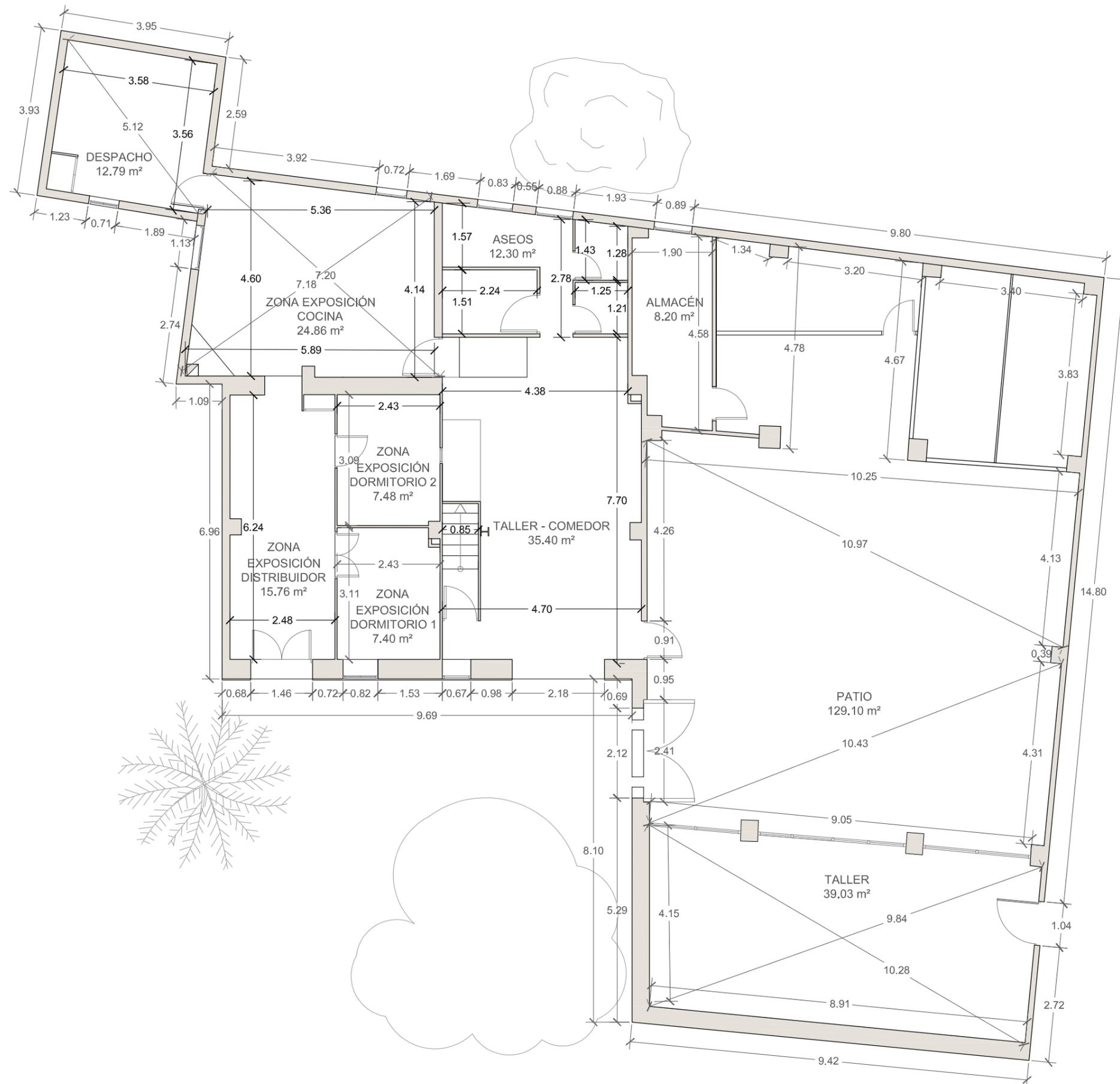


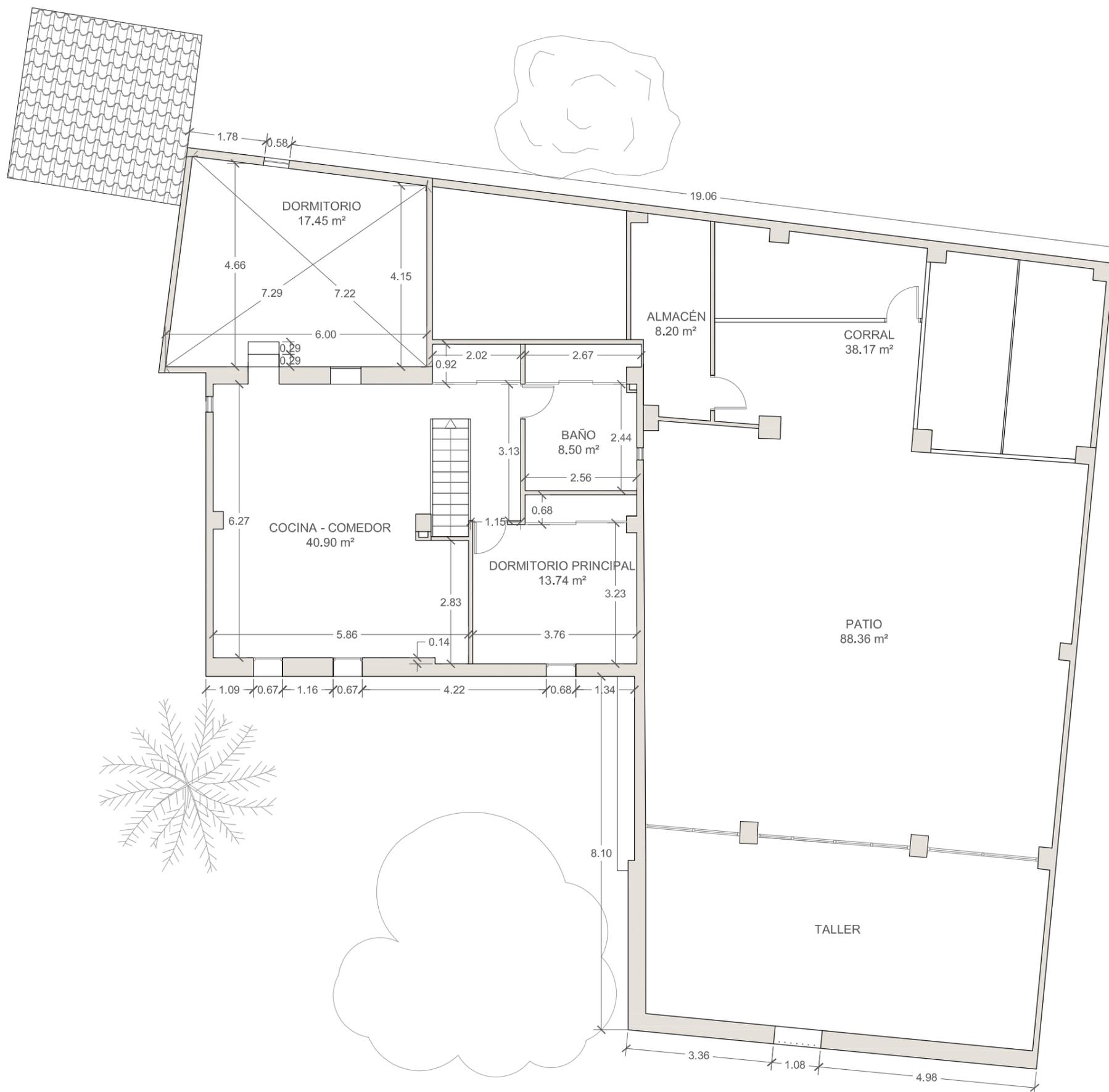


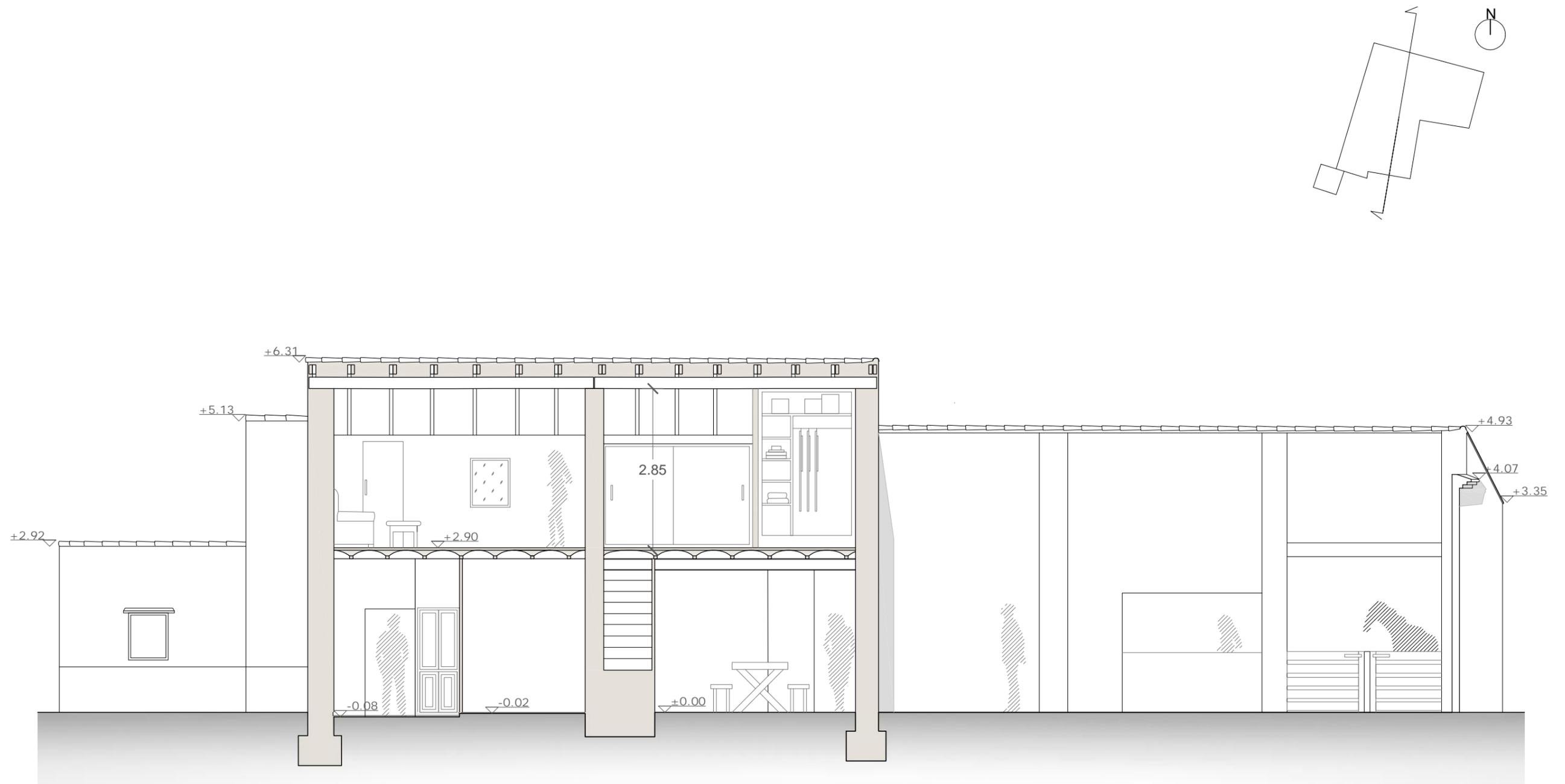




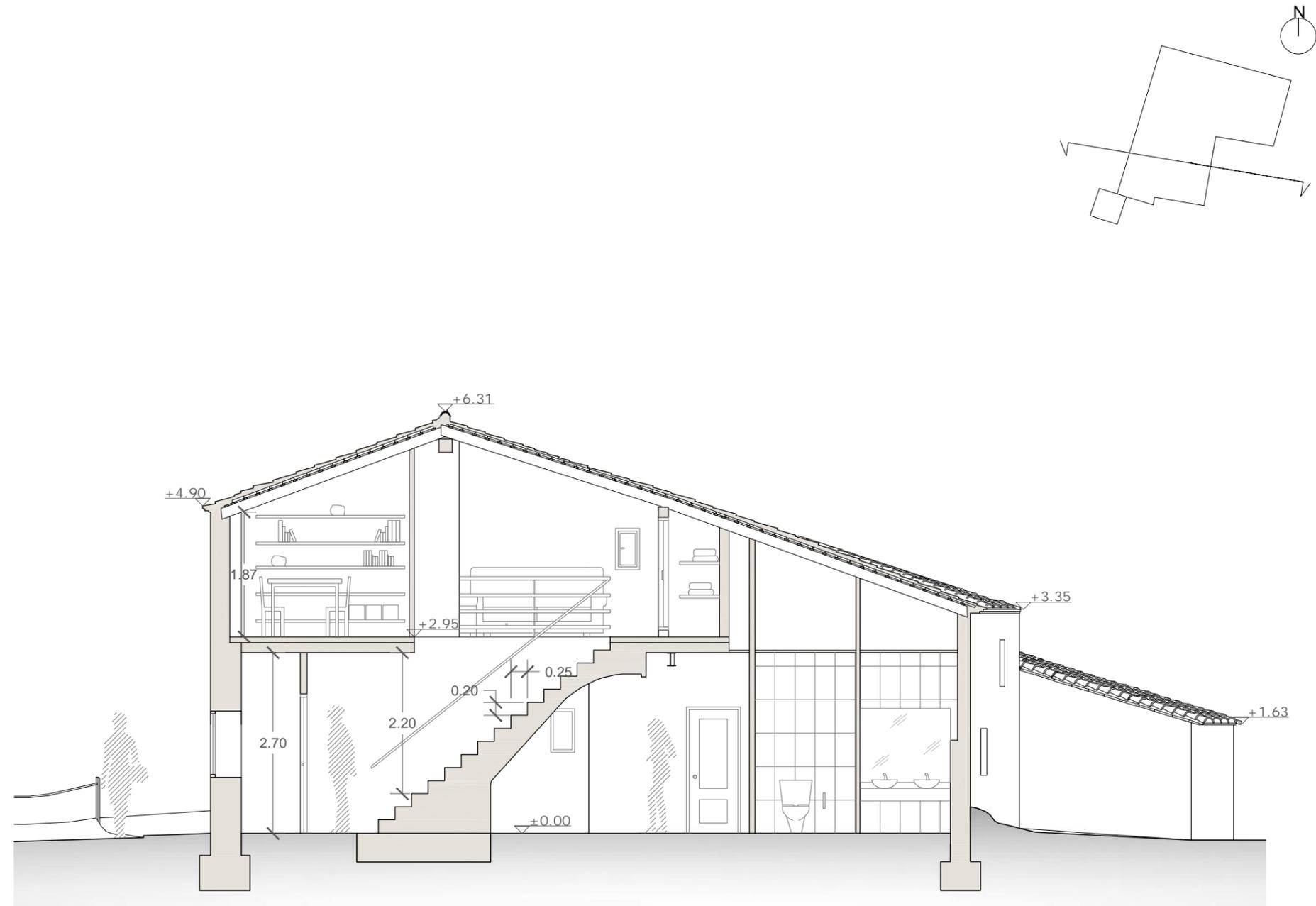


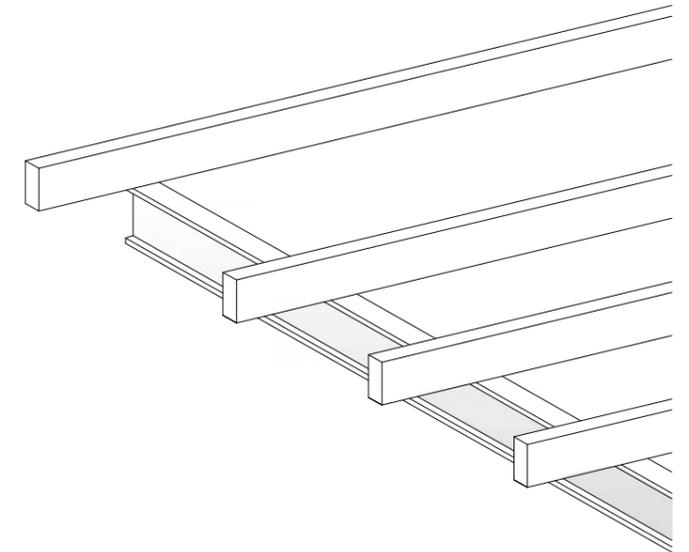
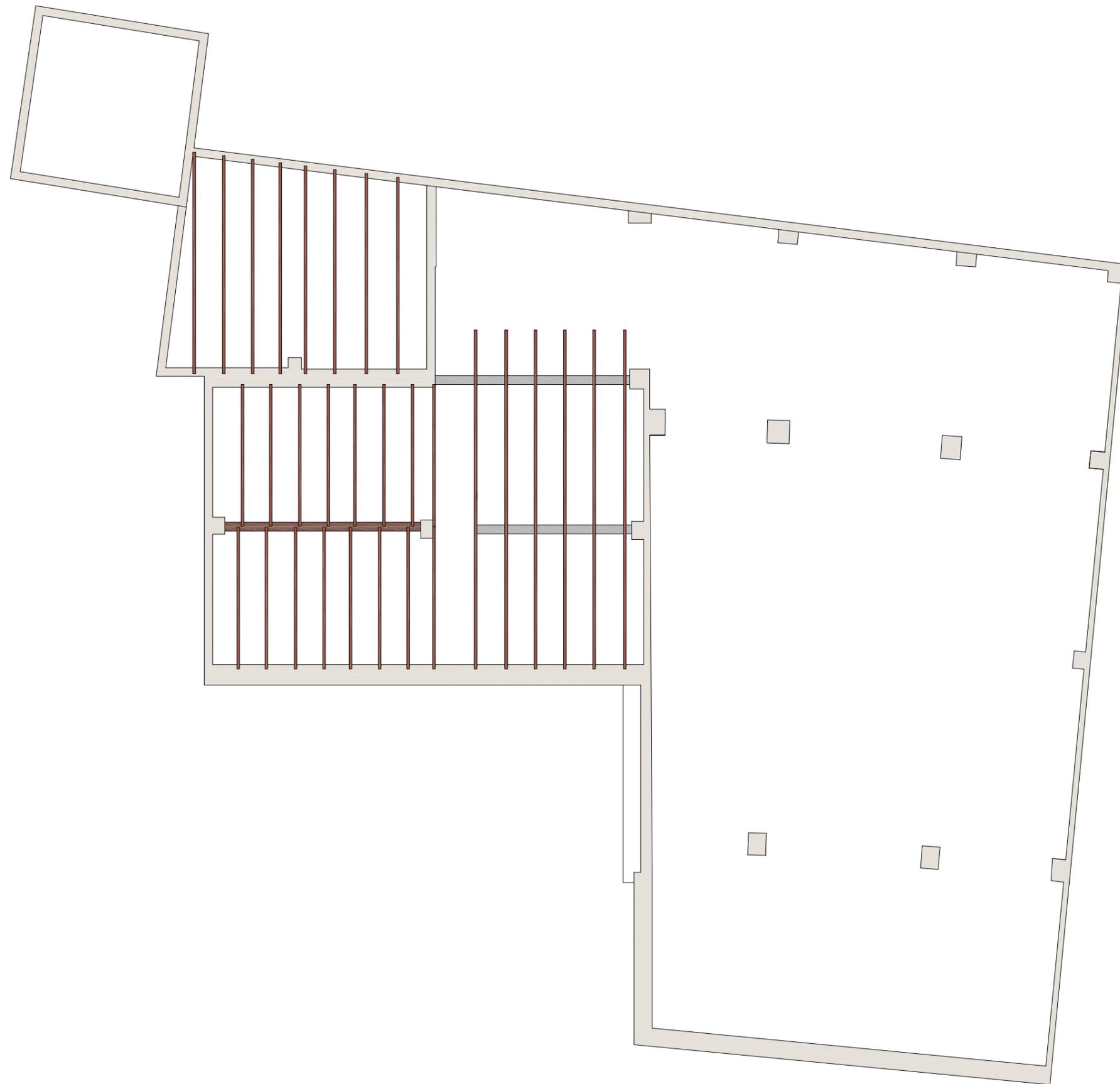




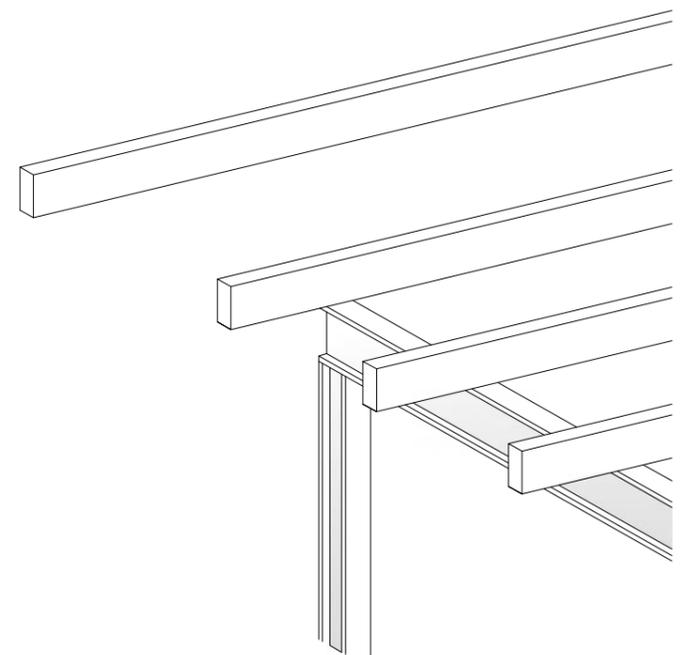






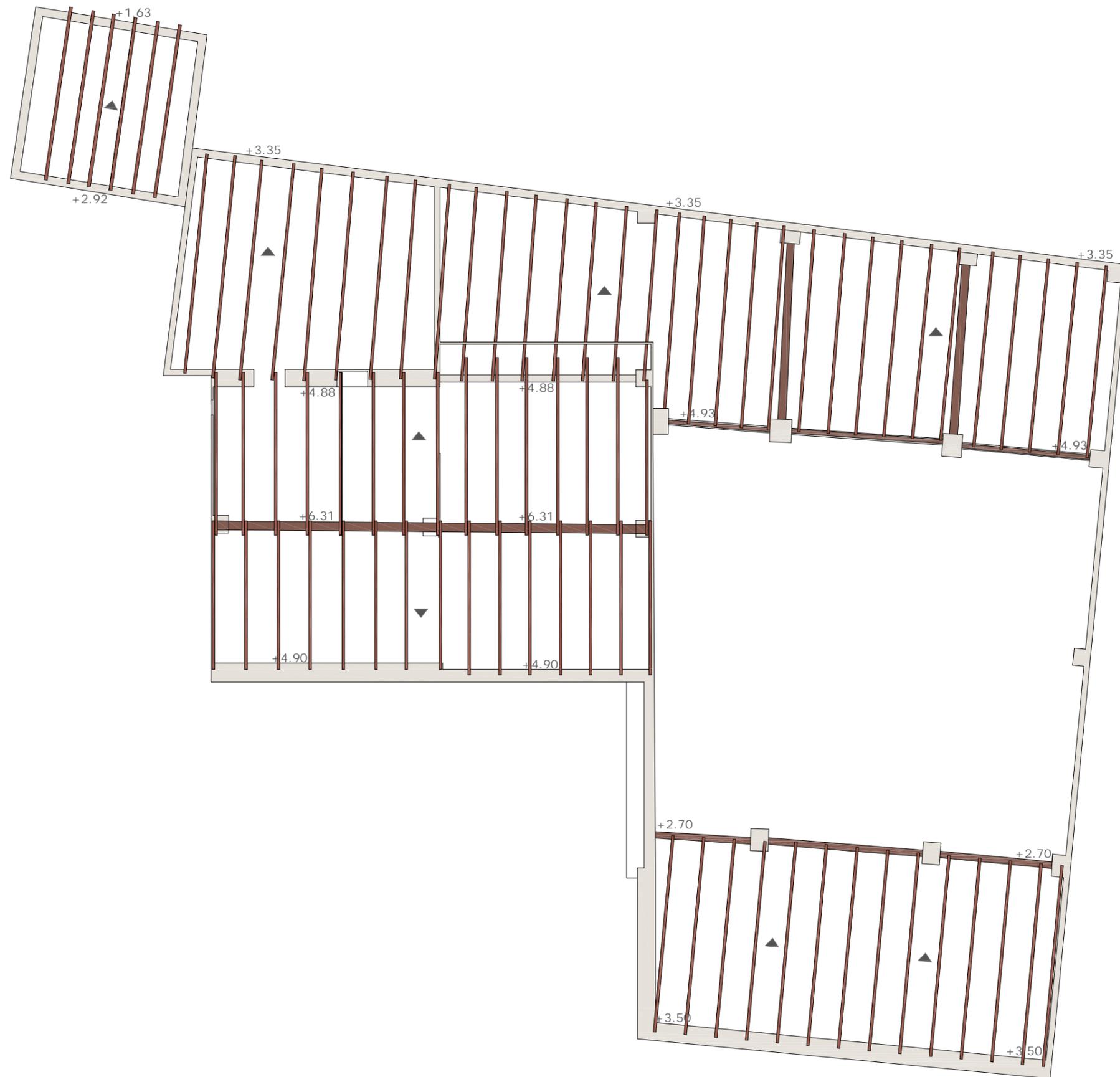


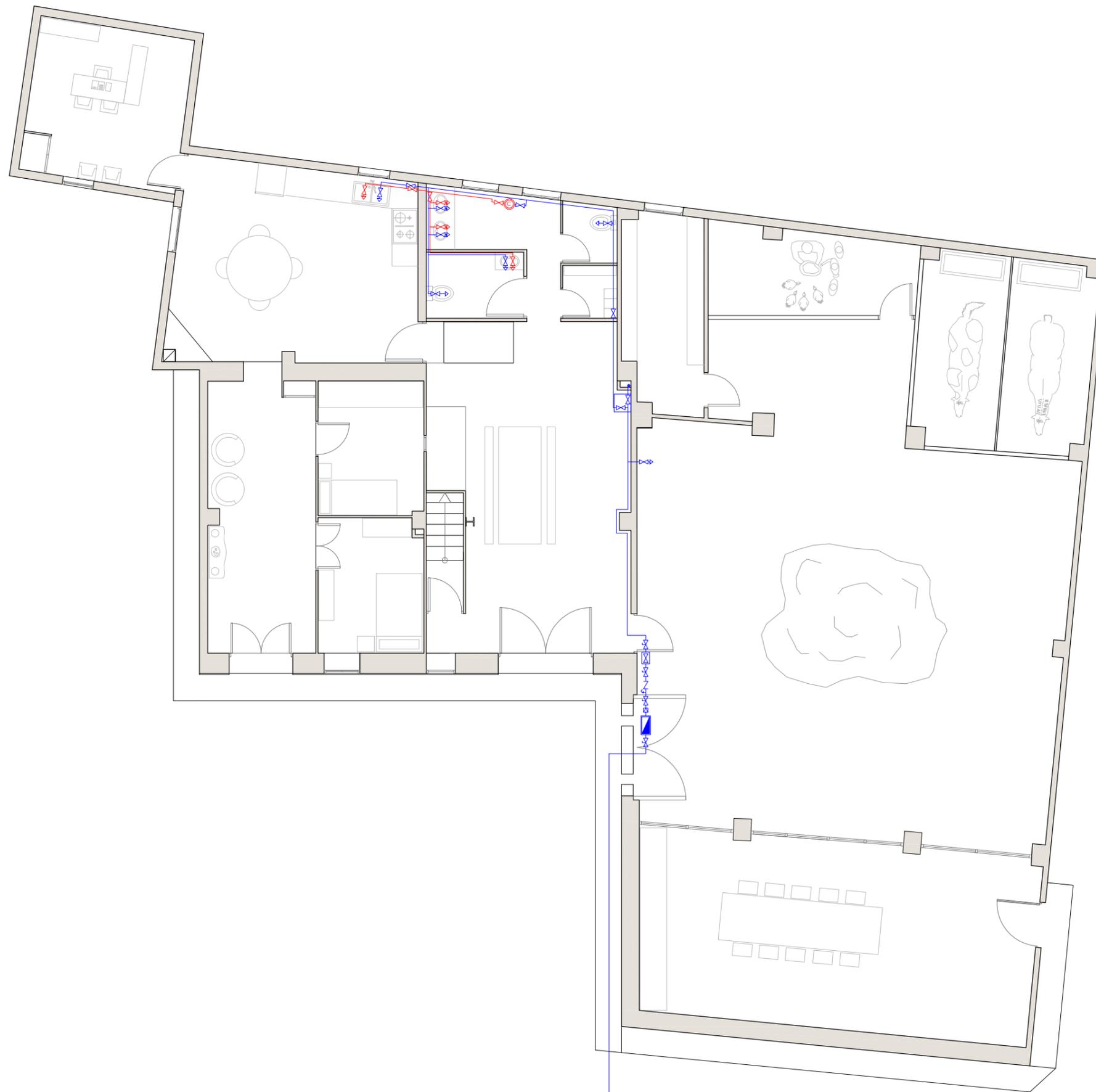
Apoyo viguetas sobre perfil metálico. Estado Actual



Apoyo de perfil metálico sobre pilar añadido en la propuesta.

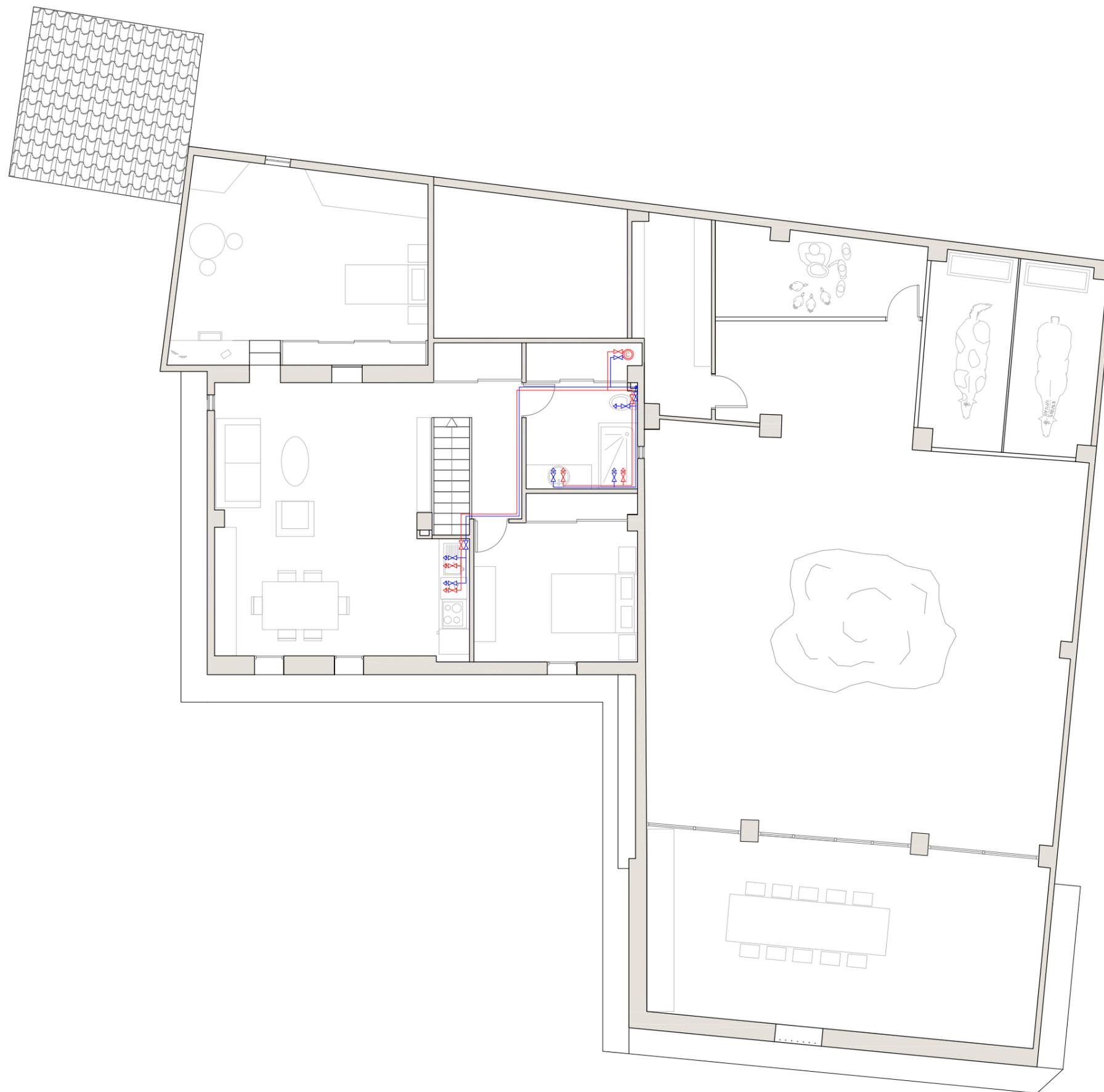






LEYENDA	
•	Bajante Agua fría
⊙	Calentador eléctrico 100 l.
■	Contador
♦	Grifo ACS
♣	Grifo agua fría
♠	Grifo de comprobación
⊞	Llave General de paso
⊞	Llave de paso ACS
⊞	Llave de paso agua fría
⊞	Llave de paso con grifo de vaciado
—	Tubería de impulsión de ACS
—	Tubería de impulsión de agua fría
⊞	Válvula antiretorno
⊞	Válvula reductora de presión





LEYENDA	
•	Bajante Agua fría
⊙	Calentador eléctrico 100 l.
■	Contador
⋄	Grifo ACS
⋄	Grifo agua fría
⋄	Grifo de comprobación
⊠	Llave General de paso
⋄	Llave de paso ACS
⋄	Llave de paso agua fría
⋄	Llave de paso con grifo de vaciado
—	Tubería de impulsión de ACS
—	Tubería de impulsión de agua fría
⋄	Válvula antiretorno
⋄	Válvula reductora de presión

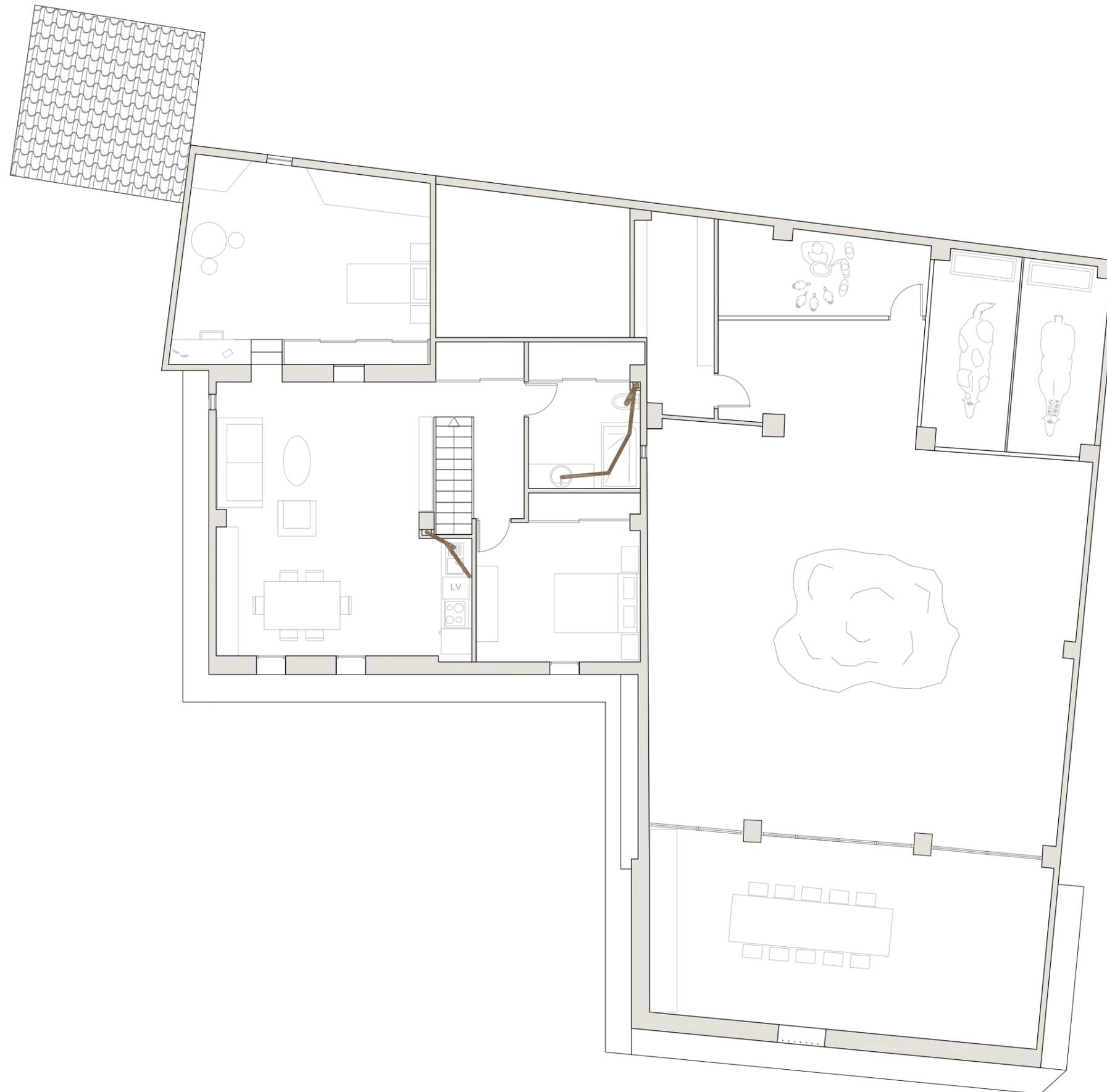




LEYENDA

	Colector horizontal enterrado
	Contador





LEYENDA

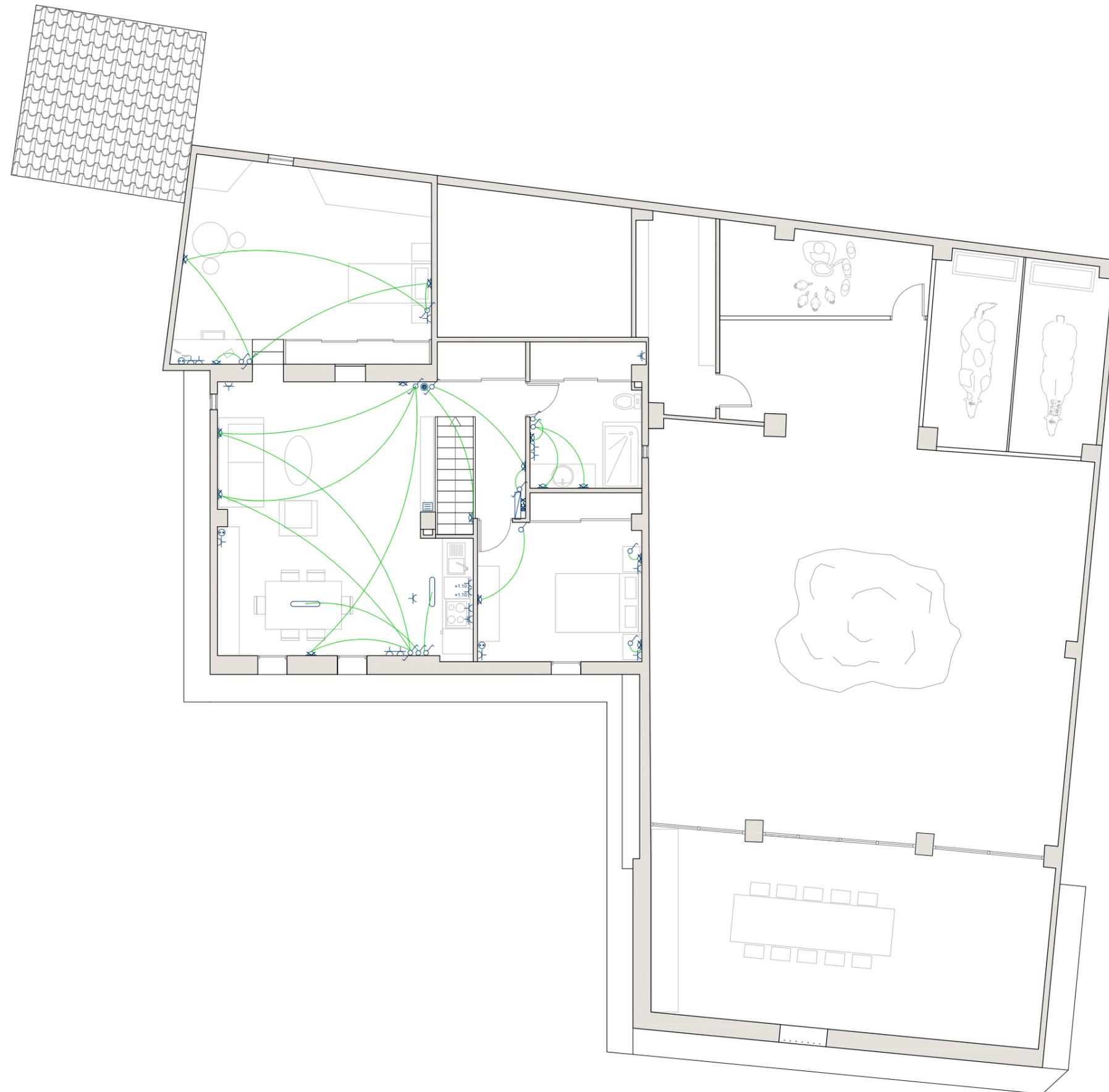
	Colector horizontal enterrado
	Contador





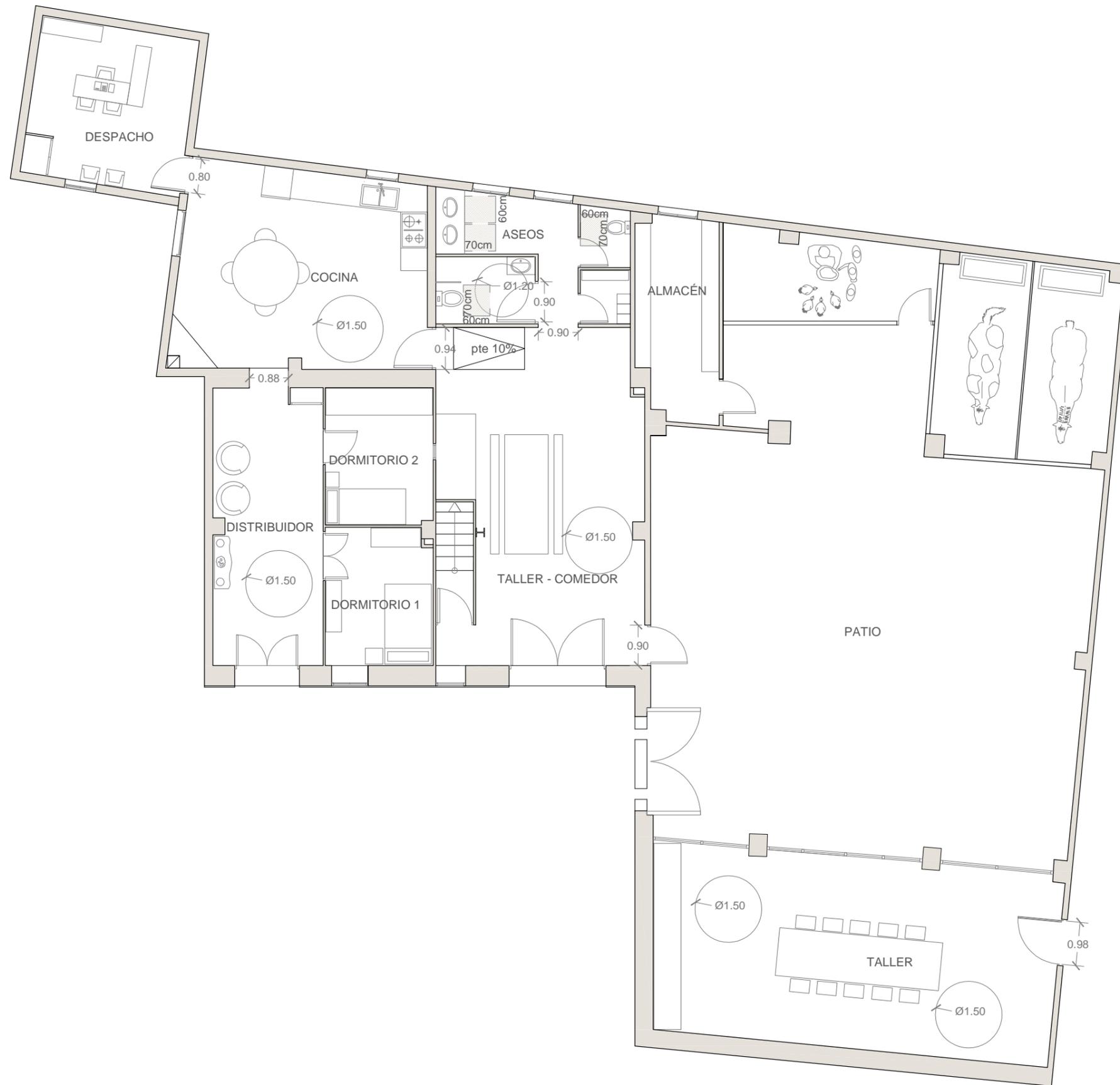
LEYENDA	
	Base antena TV
	Conmutador
	Cuadro General de Protección y Mando
	Interruptor
	Lampara fluorescente
	Pulsador temporizado
	Pulsador timbre
	Punto de luz en pared
	Punto de luz exterior
	Subcuadro
	Toma de corriente 16 A
	Toma de corriente 25 A
	Zumbador





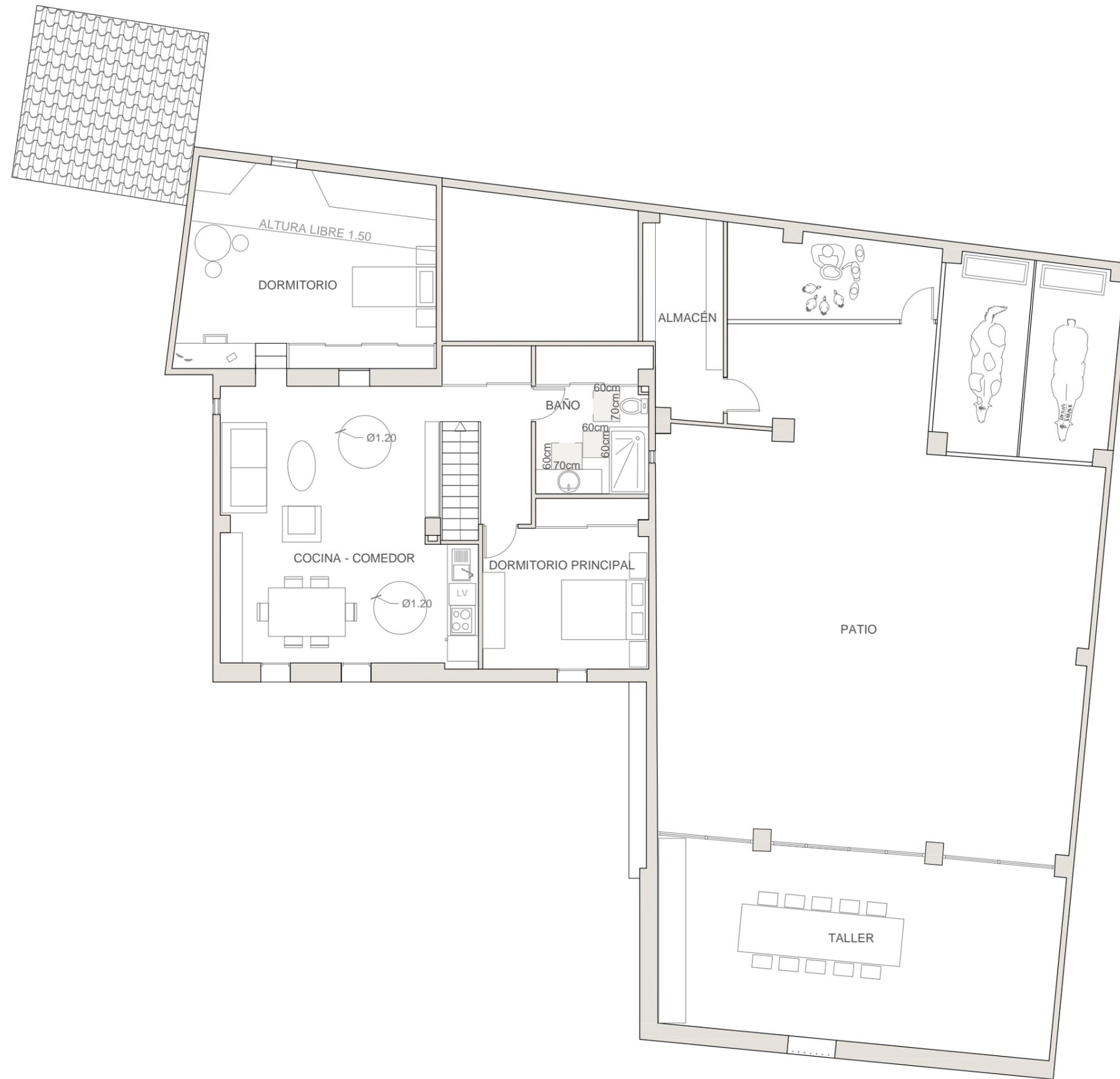
LEYENDA	
	Base antena TV
	Conmutador
	Cuadro General de Protección y Mando
	Interruptor
	Lampara fluorescente
	Pulsador temporizado
	Pulsador timbre
	Punto de luz en pared
	Punto de luz exterior
	Subcuadro
	Toma de corriente 16 A
	Toma de corriente 25 A
	Zumbador





LEYENDA	
○	Figura libre de obstáculos
■	Zona de uso





LEYENDA

○	Figura libre de obstáculos
■	Zona de uso



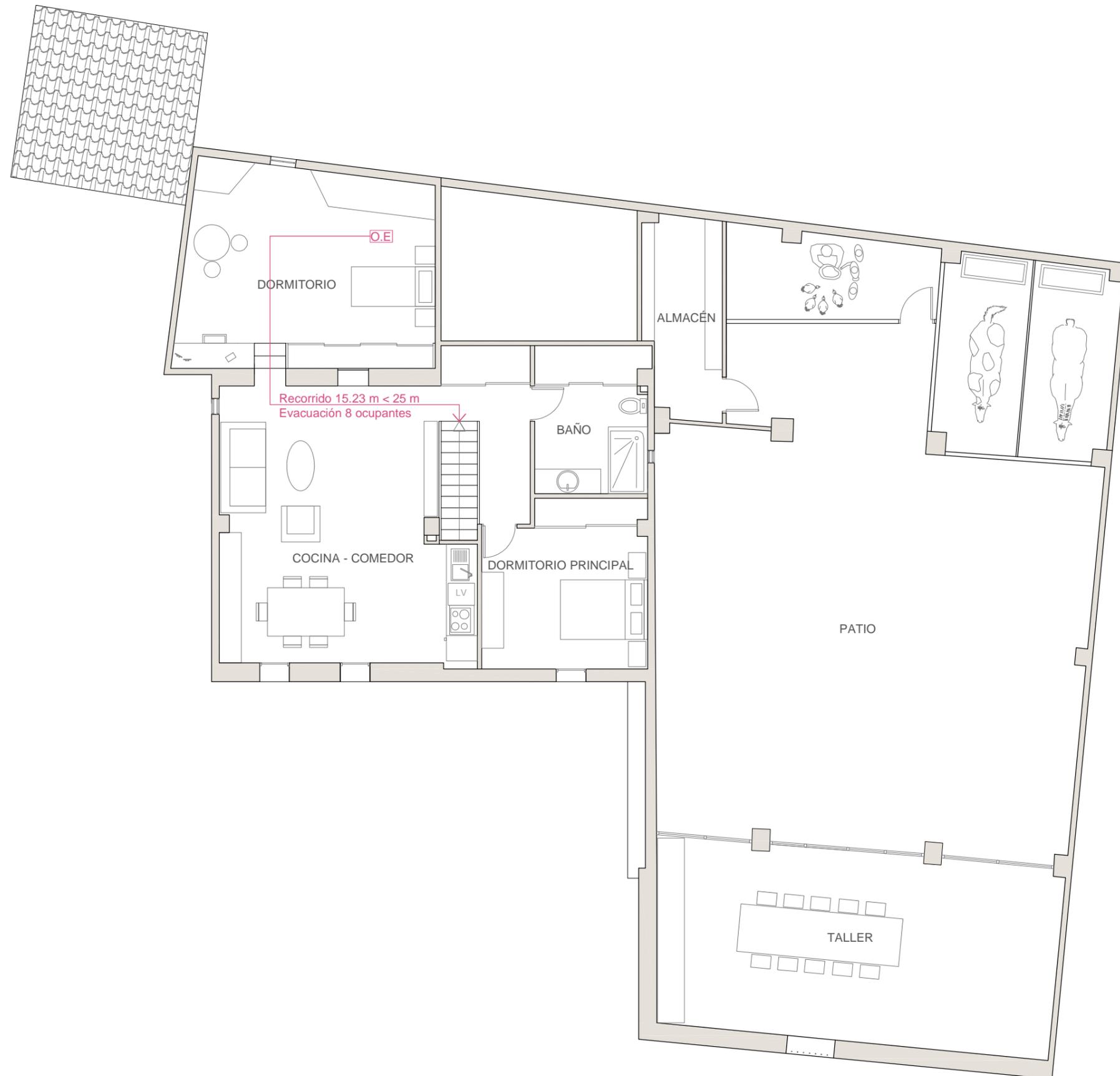


LEYENDA	
	Extintor
	Luz de emergencia
	Recorrido máximo de evacuación
	Punto origen evacuación

EVACUACIÓN OCUPANTES	
	8 personas planta primera
	35 Ocupantes Planta baja + 8 (P1ª)
	9 ocupantes zona patio





LEYENDA	
	Extintor
	Luz de emergencia
	Recorrido máximo de evacuación
	Punto origen evacuación

EVACUACIÓN OCUPANTES	
	8 personas planta primera
	35 Ocupantes Planta baja + 8 (P1ª)
	9 ocupantes zona patio

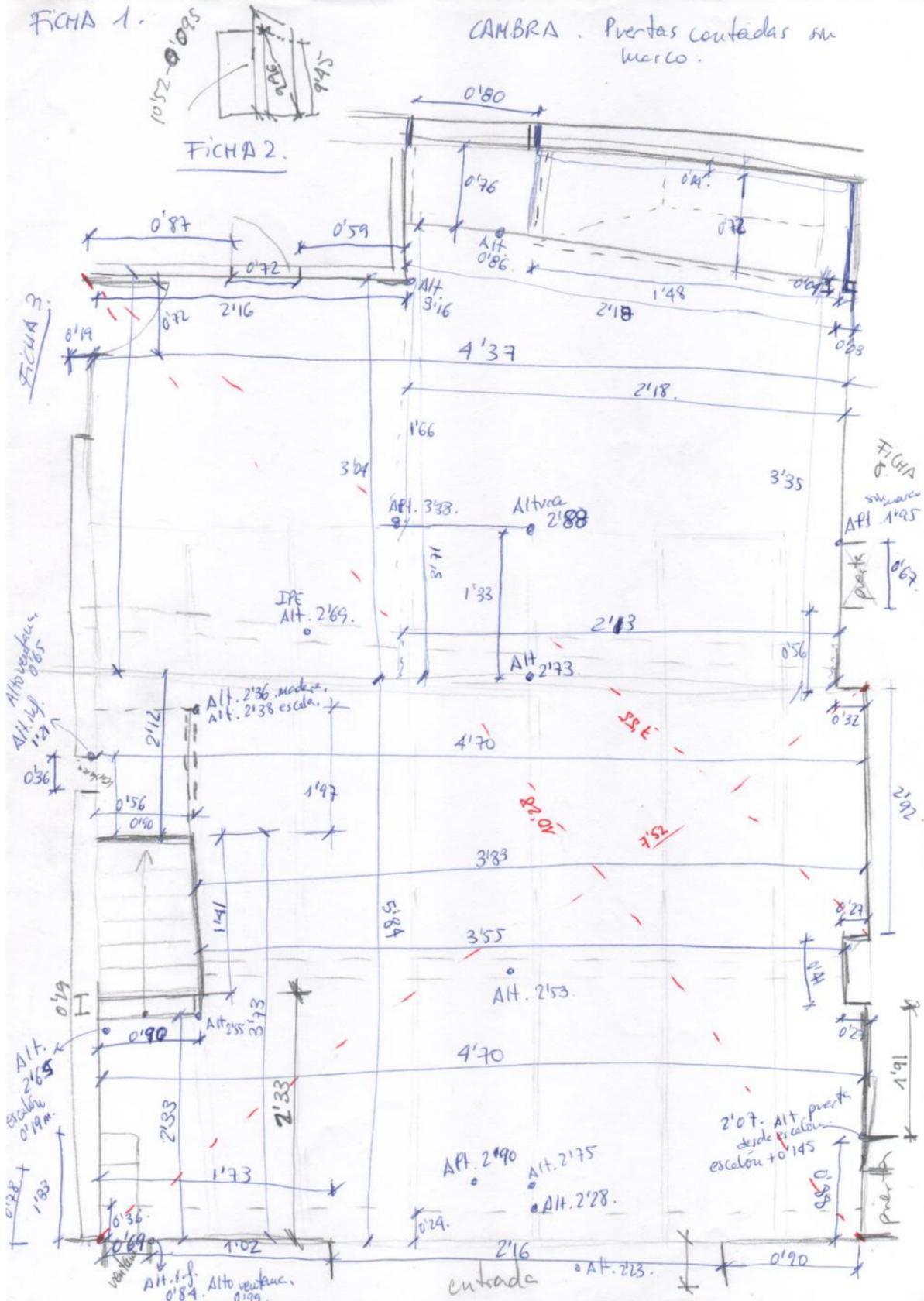




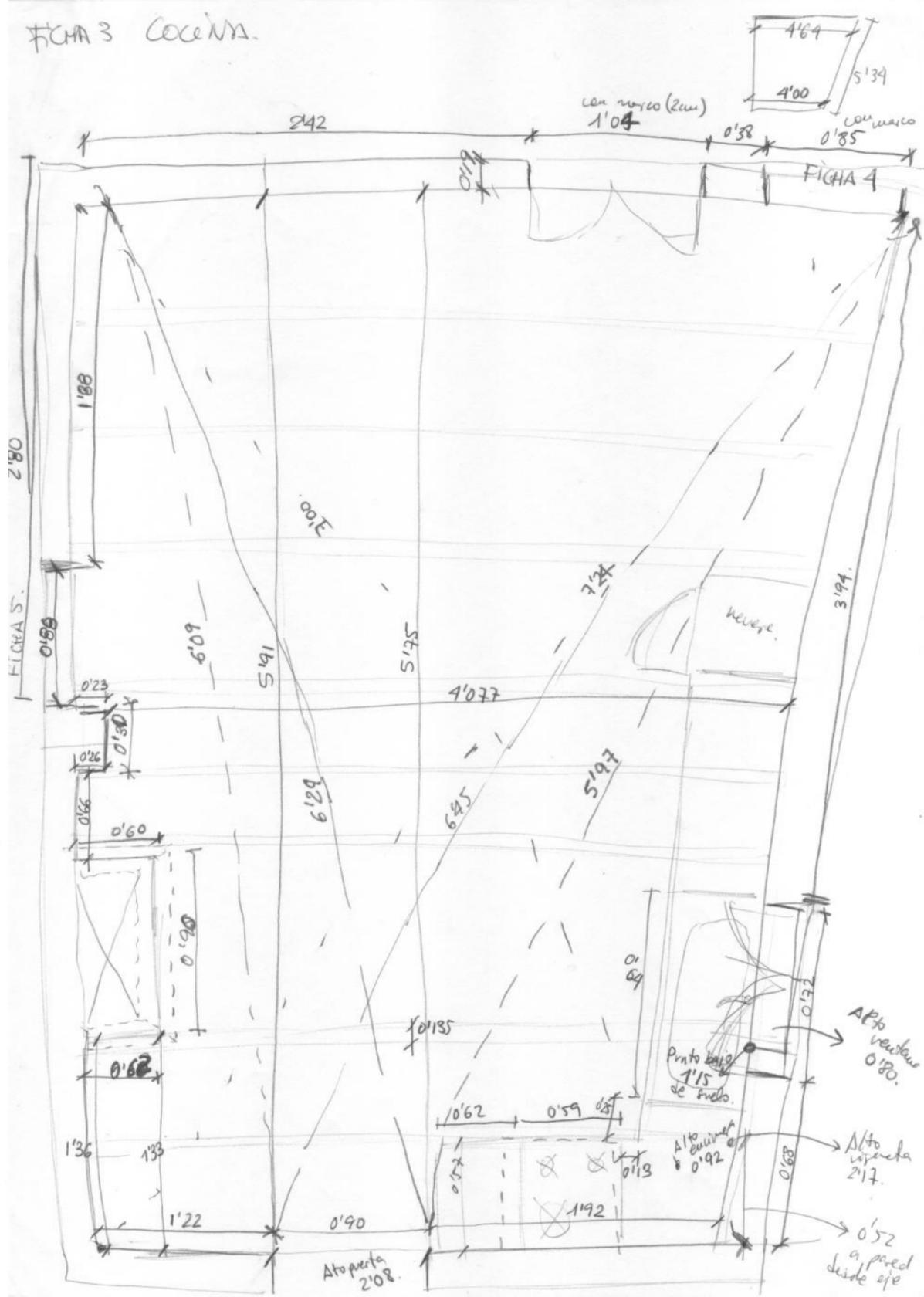
### 8.3. Fichas Técnicas.

FICHA 1.

CAMBRA. Puertas contadas en marco.



FICHA 3 COCINA.







**INVENTARIO DE EDIFICIOS CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTONICO DEL MUNICIPIO DE VALENCIA**

1.1 DENOMINACION	ALQUERIA	530	DISTRITO	
1.2 LOCALIZACION GEOGRAFICA	Partida Casas de Arriba, 14		CAMPANAR	
1.3 LOCALIZACION CRONOLOGICA	1840-1900	4	BARRIO	
1.4 AUTOR			SANT PAU	
1.5 DESCRIPCION	Edificio aislado constituido por un cuerpo principal destinado a vivienda y otros adosados al mismo (corral, establos, etc). En la actualidad se ha ocupado la parte destinada a corral cubriéndola con placas de fibrocemento. Así mismo uno de los			
		E.1	2	0
			CLAVE	
		04.04/064	PROTECCION PROPUESTA	

2.1 ENTORNO	2.2 SITUACION	5 E	escala: 1:5000
Agrupaciones rurales. Adiciones puntuales. Estable. Integrado.			
	1	9	2
	4	5	3
	2	4	2

3.1 IDENTIFICACION FOTOGRAFICA	negativos n.os 04.6.11 04.6.12

PROTECCION EXISTENTE	4.2 ESTADO DE CONSERVACION
inexistente.	Bueno.
4.3 USOS	4.4 ESTADO DE OCUPACION
Residencial.	
4.5 REGIMEN URBANISTICO	4.6 REGIMEN JURIDICO
S.N.U. P.G.O.U.V. BOE 27-7-66	No hay datos

5.1 INFORMACION BIBLIOGRAFICA
5.2 INFORMACION DOCUMENTAL

6.1 NOTAS	Interés tipológico <input checked="" type="checkbox"/> Valor ambiental <input type="checkbox"/> Vigencia de la trama <input type="checkbox"/> Soluciones estructurales y constructivas { Estructura <input type="checkbox"/> Elementos { Aleros <input type="checkbox"/> Coronación <input type="checkbox"/> Jambas <input type="checkbox"/> Dinteles <input type="checkbox"/> Soluciones volumetricas o espaciales <input type="checkbox"/> Composición de la fachada <input type="checkbox"/> Materiales, color y textura <input type="checkbox"/> Soluciones ornamentales { Carpintería <input type="checkbox"/> Rejeras <input type="checkbox"/> Cubrepersiana <input type="checkbox"/> Alcantarales <input type="checkbox"/> Ornamentos <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Contexto histórico <input type="checkbox"/> Contexto literario <input type="checkbox"/> Objetivación del interés paisajístico { Incidencia visual <input type="checkbox"/> Caracter articulador <input type="checkbox"/> Organización <input type="checkbox"/> Interés cultural <input type="checkbox"/> Caracter representativo <input type="checkbox"/>
(*) huecos de la planta baja ha sido alterado al colocarle una persiana metálica enrollable.	

7.1 INFORMACION GRAFICA

**INVENTARIO DE EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES  
ARQUITECTONICO DEL MUNICIPIO DE VALENCIA**

DISTRITO	BARRIO	CLAVE	PROTECCION PROPUESTA
CAMPANAR	SANT PAU	04.04/064	

8.1. FOTOGRAFIA negativo n.º 4.4.9



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN

#### Técnica de perfiles

- Profundidad de montaje 66 mm
- Perfiles estrechos en marcos y hojas (unión de hoja 169 mm)
- Marco de hoja de triple capa encolado con resistentes uniones machihembradas
- Elevada estabilidad mediante perfil de refuerzo de aluminio para alojamiento de herrajes
- Maderas estándar: pino y abeto, otros tipos de maderas opcionales
- Disponible carril empotrado en el suelo sin tope, para vivir sin barreras
- Es posible una hoja basculante giratoria en la hoja plegable
- La estanqueidad contra la lluvia y el viento se realiza perimetralmente en dos niveles
- Materia prima procedente de cultivos regenerativos controlados

#### Sistema de ventanas/puertas

- Combinable con el sistema estándar de ventanas SL 68: basculante giratorio, laterales fijos, PSK, etc.

#### Técnica de herrajes

- Sin carriles guía ni de deslizamiento antepuestos
- Herrajes ocultos de manejo con una sola mano
- Enclavamiento deslizante para cerramiento plegable parcialmente abierto

#### Acristalamiento

- El acristalamiento estándar es cristal vidrio aislante
- $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  ( $k = 1$ ) con 2 x 4 mm Float
- Posibles grosores del cristal desde 5 hasta 28 mm

#### Superficie

- Superficie de madera con imprimación conforme a la carta de colores SL, estándar
- Superficie de madera con acabado conforme a la carta de colores SL, opcional
- Barniz transparente a base de agua

#### Coefficiente de transmisión térmica

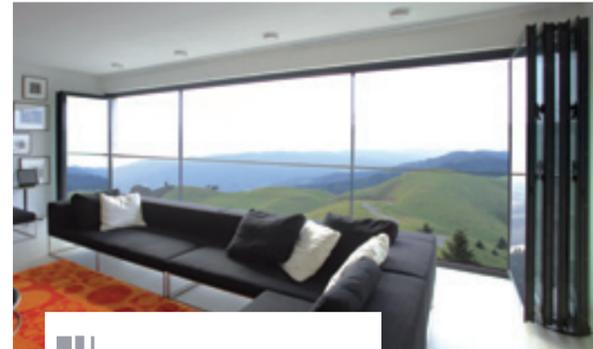
- $U_w = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  conforme a DIN EN ISO 10077-1:2000 a base de un cerramiento plegable de 3 piezas, ancho x alto 2700 x 2300 mm

#### Ensayos

- Permeabilidad al aire clase 3 conforme a DIN EN 12 207
- Estanqueidad a la lluvia clase 9A conforme a DIN EN 12 208 (corresponde al grupo de carga C conforme a DIN 18 055)
- Resistencia al viento clase C4 conforme a DIN 12 210



Jardines de invierno



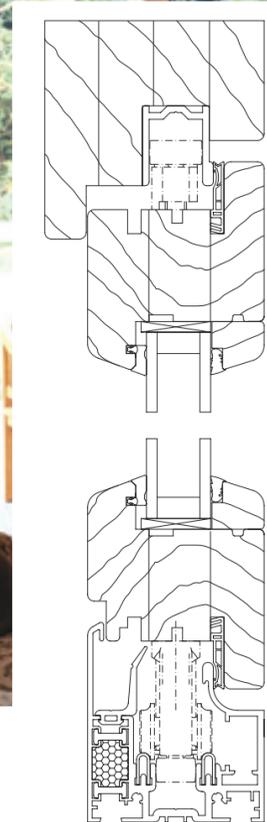
Cerramientos plegables



Entradas de comercios



Acristalamiento de balcones



## CERRAMIENTO PLEGABLE SL 66

### Datos de Producto

56-707-08-900 / 02.2011



**Ajuste de la hoja**

Estando las hojas ya instaladas se pueden ajustar en altura (aprox. 6 mm) con una sencilla manipulación; resulta importante en posibles asentamientos de la obra.

**Seguridad de funcionamiento**

La hoja de paso (sólo en caso de número impar de hojas) se bloquea mediante un pestillo y de esta manera se puede conducir de forma controlada estando abierta.

**Seguridad y confort**

El enclavamiento de confort SL integrado con función de manilla, la cerradura de gatillo y pestillo con cilindro perfilado junto con la barra de enclavamiento, garantizan una elevada protección antirrobo.

**Diseño**

Los perfiles de líneas redondeadas y las bisagras de diseño logran un elegante aspecto del conjunto.

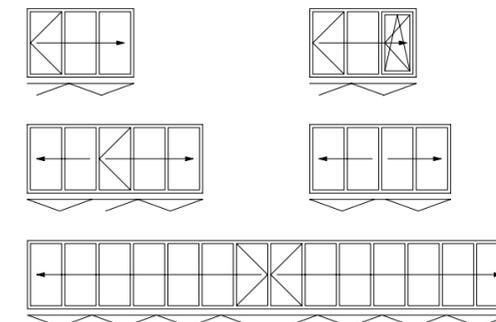
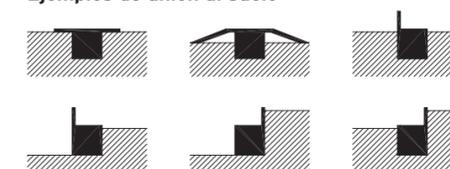
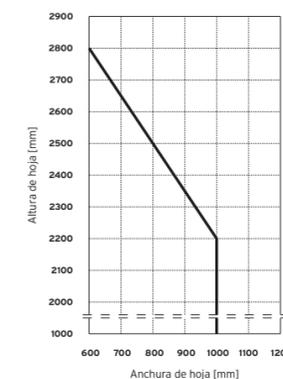
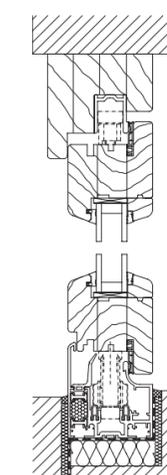


## Datos técnicos:

### Cerramiento plegable SL 66

**Ejemplos de planta/variantes**

Disponibles como cerramiento plegable apoyado abajo (estándar) o suspendido arriba. Conforme a sus preferencias, plegable hacia fuera, dentro, izquierda y/o derecha.

**Ejemplos de unión al suelo****Diagrama de tamaños de hoja****Corte vertical****Tamaños de hoja máx.**

- | 1000 x 2200 mm
- | 600 x 2800 mm
- | Peso de hoja hasta 70 kg
- | Tamaños especiales sobre demanda

**Anchura total del elemento**

- | 14 m en las construcciones apoyadas abajo
- | Ilimitada, en las construcciones suspendidas de arriba

**Técnica de herrajes**

Se forma un estrecho paquete de hojas en posición abierto. Técnica de herrajes ocultos de manejo con una sola mano.

**Ligereza**

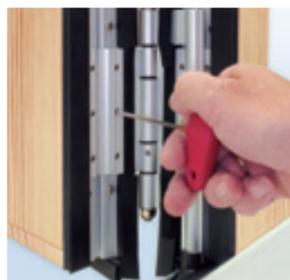
Mecanismos de rodadura y carriles de acero inoxidable garantizan un deslizamiento extremadamente suave del cerramiento plegable.



Muy fácil de abrir y cerrar.

**Ajuste de la anchura**

Las hojas se pueden ajustar en anchura con un destornillador, a través de una bisagra regulable (patentada).

**Estabilidad**

Mecanismos especiales, con recorridos de 24 mm, enclavan las hojas en los perfiles superior e inferior del marco. A prueba de tormentas y con una elevada protección antirrobo.

