

MODALIDAD CIENTÍFICO-TÉCNICA. PROYECTOS RESIDENCIALES, INTERVENCIÓN Y OBRA NUEVA
ESTUDIO HISTÓRICO Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DE LA ALQUERÍA PALLARDÓ (CAMPANAR)



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN TALLER 15



TRABAJO FINAL DE GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA

AUTOR:

CORED GARCÍA, JAIME
CURSO 2013/14

TUTORES ACADÉMICOS:

CÁRCEL GARCÍA, CARMEN
VERDEJO GIMENO, PEDRO

RESUMEN

Gracias al acuerdo de colaboración entre la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia y el Ayuntamiento de la ciudad, en el que se promueve la revitalización del Barrio de Campanar, se ha tenido acceso a la Alquería Pallardó, con el propósito de conocer y estudiar este edificio típico de la arquitectura tradicional valenciana.

Sobre dicho inmueble, se ha desarrollado un detallado y minucioso estudio histórico, en el que se ha recopilado toda la información posible para arrojar algo de luz sobre el pasado anónimo de esta alquería milenaria. La necesidad de conocer el origen y evolución de la misma también ha servido para llevar a cabo una propuesta de intervención que le otorgase una nueva y distinta utilidad a la función de vivienda para la que sirvió durante siglos. Asimismo, el conocimiento de la morfología y las técnicas constructivas con las que se erigió y transformó el inmueble en el pasado, han servido de base para devolverle en cierta manera, las vetustas características perdidas. La creación de la Asociación de vecinos de Campanar es una propuesta de uso que sanaría una carencia actual del barrio, que a su vez, dotaría al edificio de una funcionalidad que habría perdido de no haberse transformado tras su abandono en el actual Centro de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Valencia.

Con la realización del presente Trabajo se pretende demostrar que el tener conocimientos sobre el pasado de un edificio histórico, antes de actuar sobre él, es muy importante para devolverle su valor y significado. Del mismo modo, se quiere demostrar que la aplicación de nuevos usos sobre este Patrimonio Menor es beneficioso, tanto para los ciudadanos como para las propias construcciones, las cuales gracias a sus funcionalidades son respetados y no caen en el olvido.

PALABRAS CLAVE

Alquería, Campanar, edificio histórico, huerta, Pallardó.

SUMMARY

Thanks to the agreement between “Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia” and the City Council, which promotes the revitalization of Campanar neighbourhood, we have had access to the “Alquería Pallardó”, in order to recognize and analyze this typical building of the traditional valencian architecture.

A thorough and detailed historical report has been developed about this edifice, this report collects all the information to find out the anonymous past of this millenary farmstead. This need on knowing the origin and the evolution of the farmstead has also served to carry out an offer of intervention in order to look for a new and different utility for this farmstead, which was used as housing during centuries. Likewise, the knowledge of the morphology and the construction techniques with which the building was built and transformed in the past, have served as a base to return it their ancient and lost characteristics. The creation of the “Asociacion de vecinos de Campanar “ is a proposal of use that could offer a solution to an actual lack in the neighbourhood, it could endow to the building a lost functionality if it was not had been transformed alter its abandonment in the actual “Centro de Servicios Sociales” of the City Council.

The realization and the development of this project claims the importance of the knowledge of the past about an historical building, before an intervention on it, it is really important to recover its value and its historical sense. In the same way, I want prove that the application of new utilities for this Patrimony is profitable for the citizens and for the buildings as well, because its functionalities are respected and not forgotten.

KEYWORDS

Alquería, Campanar, historical building, irrigated crop-growing region, Pallardó

AGRADECIMIENTOS

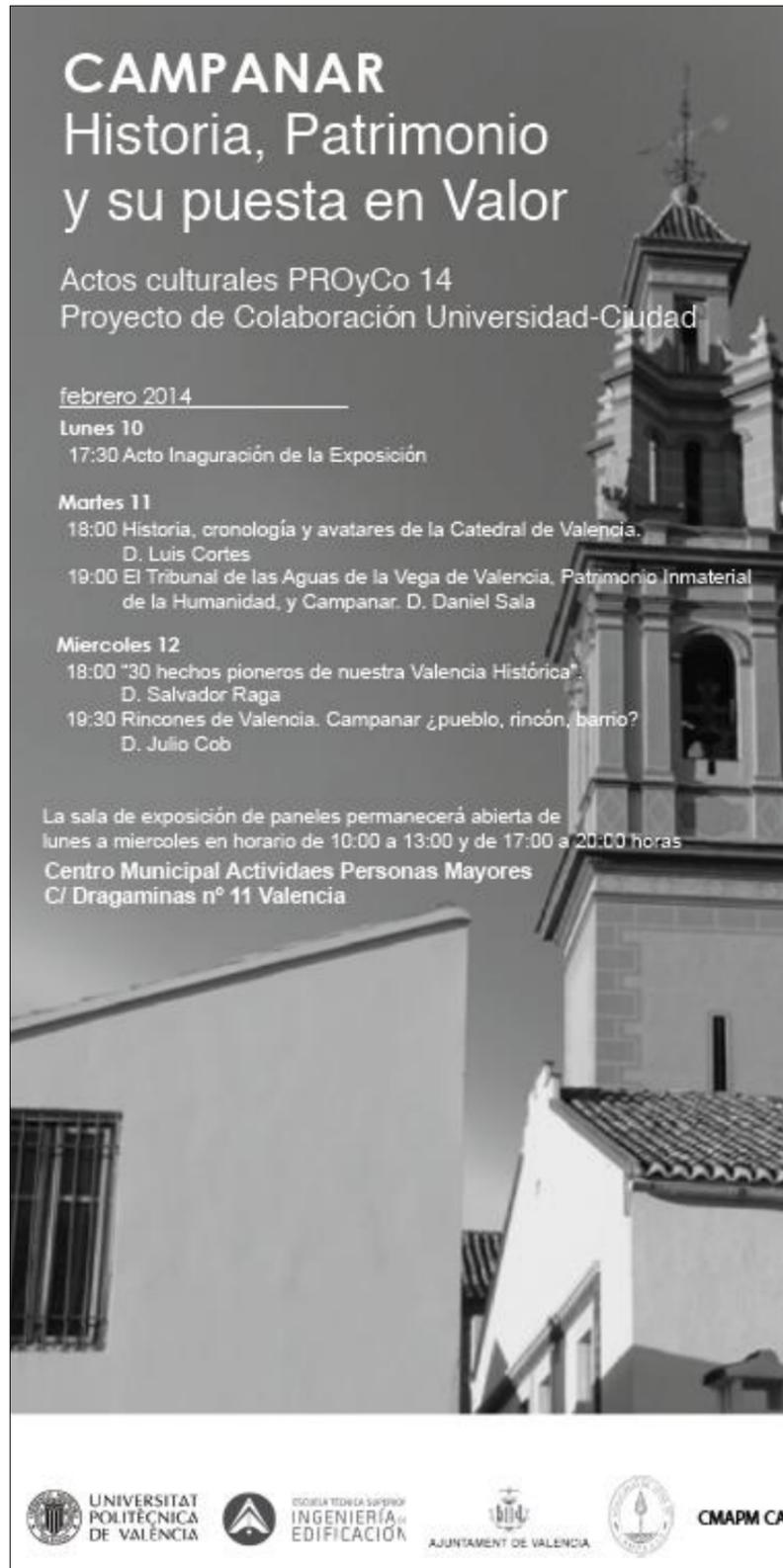
Muchas personas directa o indirectamente han contribuido durante estos últimos meses a la realización de este Trabajo Final de Grado, y puesto que es de bien nacido ser agradecido, espero no olvidarme de nadie.

En primer lugar, mi más sincero agradecimiento a los tutores del trabajo, Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno, por su dedicación y apoyo durante toda la elaboración del proyecto. Siempre con las agendas llenas, pero también con tiempo y paciencia para resolver las dudas que fuesen necesarias. Tampoco quisiera olvidarme de todos aquellos profesores que me han formado durante estos cuatro años, grandes personas y mejores profesionales. Especialmente a mi primer profesor, Paco Martínez, tu recuerdo aún me hace esbozar la misma sonrisa que me sacabas cada vez que nos veíamos en la escuela.

A continuación, expresar mi gratitud a todos los trabajadores del Centro de Servicios Sociales de la Alquería Pallardó, en especial a su directora M^a Teresa, por dejarme acceder al edificio y perturbar su labor durante algunas mañanas. También a todo el personal de las bibliotecas y archivos de la ciudad donde he pasado más de unas cuantas horas, siempre tuvieron una palabra amable o una sonrisa.

Quiero darle las gracias a mi familia y amigos, quienes desde la lejanía siempre han tenido una llamada de ánimo y apoyo cuando se ha sido necesario. A mis padres, por motivarme a emprender este viaje aunque hubiese que rascarse el bolsillo. A la persona más importante en mi vida, además este trabajo es igual de mío que suyo, como te digo siempre "donde estaría yo si no fuese por ti?", gracias Carlota por tu todo incondicional.

Para finalizar, no quisiera olvidarme de mi familia universitaria, compañeros de tantas horas y vivencias, cada uno de una punta de España, que se han convertido en mis hermanos. Gracias por hacer que en todo este tiempo, aunque estuviésemos lejos nos encontrásemos como en casa.



CAMPANAR
Historia, Patrimonio
y su puesta en Valor

Actos culturales PROyCo 14
Proyecto de Colaboración Universidad-Ciudad

febrero 2014

Lunes 10
17:30 Acto Inauguración de la Exposición

Martes 11
18:00 Historia, cronología y avatares de la Catedral de Valencia.
D. Luis Cortes
19:00 El Tribunal de las Aguas de la Vega de Valencia, Patrimonio Inmaterial
de la Humanidad, y Campanar. D. Daniel Sala

Miércoles 12
18:00 "30 hechos pioneros de nuestra Valencia Histórica".
D. Salvador Raga
19:30 Rincónes de Valencia. Campanar ¿pueblo, rincón, barrio?
D. Julio Cob

La sala de exposición de paneles permanecerá abierta de
lunes a miércoles en horario de 10:00 a 13:00 y de 17:00 a 20:00 horas
Centro Municipal Actividaes Personas Mayores
C/ Dragaminas nº 11 Valencia

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN AJUNTAMENT DE VALÈNCIA CMAPM CA

El Convenio del Proyecto de Colaboración Universidad - Ciudad, suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la Universidad Politécnica de Valencia, y desarrollado por profesores de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación (ETSIE), tiene como objetivo la puesta en valor del llamado Patrimonio Arquitectónico Menor de la ciudad de Valencia, particularizado en el caso que nos ocupa, Campanar. Se trata pues, de potenciar la investigación universitaria y sus recursos humanos en pos del conocimiento y divulgación de la riqueza de dicho patrimonio y, consecuentemente de salvaguardar las señas de identidad de una parte de ciudad que conforma el paisaje histórico de la Huerta de Valencia.

En una primera fase de conocimiento, los alumnos del Taller TFG-15 de Proyecto Final de Grado, realizan durante el curso el levantamiento gráfico de algunas casas de Campanar brindadas de manera altruista por los propietarios de las mismas. Este conocimiento exhaustivo ofrece, a profesores y alumnos, la oportunidad de valorar la riqueza del patrimonio menor, y adquirir la conciencia y sensibilidad necesarias que requiere trabajar con estas arquitecturas de valor incuestionable.

En esta segunda fase de divulgación que estamos llevando a cabo profesores y alumnos en colaboración con las Instituciones Públicas, pretendemos hacer extensible este conocimiento al resto de la sociedad, aportando nuestro granito de arena a favor de un cambio en la conciencia ciudadana y administrativa, que conlleven el respeto, la conservación y la puesta en valor de una parte de nuestra historia.

*Carmen Cárcel García
Pedro Verdejo Gimeno
Profesores TFG Taller 15
ETSIE UPV*

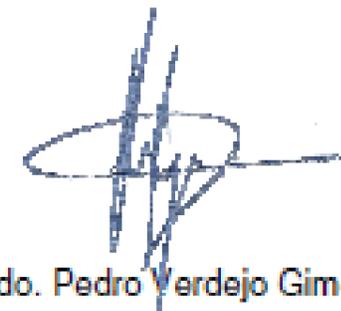
Figura 1. Actos culturales desarrollados por los alumnos del curso 2012/13.
2014. Fuente: ETSIE UPV

El alumno JAIME CORED GARCÍA, que presenta el Proyecto Final para el título de Grado de Ingeniero de Edificación titulado "ESTUDIO HISTÓRICO Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DE LA ALQUERÍA PALLARDÓ", se encuentra dentro del marco proporcionado por el Proyecto de Colaboración Universidad-Ciudad, suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la Universidad politécnica de Valencia con el objetivo de la puesta en valor del llamado Patrimonio Arquitectónico Menor de la ciudad de Valencia.

En base a ello, el formato del documento que presenta se encuentra en relación al resto de estudios desarrollados dentro del Proyecto de Colaboración, por lo que no se ha utilizado el modelo propuesto desde la coordinación del Trabajo Final de Grado.

Es por ello que ruego no se tenga en cuenta la utilización de este formato documental en perjuicio del alumno, dado que responde a criterios preestablecidos con anterioridad a la aparición de la normativa del TFG.

Valencia, 8 de julio de 2014

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pedro Verdejo Gimeno', with a large, stylized flourish at the end.

Fdo. Pedro Verdejo Gimeno

Profesor tutor

ÍNDICE		Página
1.- INTRODUCCIÓN		6
1.1.- OBJETO DEL PROYECTO		7
1.2.- CONTENIDO DEL TRABAJO		8
1.3.- METODOLOGIA		8
1.4.- FUENTES Y RECURSOS		10
2.- MEMORIA HISTORICA		12
2.1.- CAMPANAR		13
2.1.1.- Situación		13
2.1.2.- Historia		14
2.1.3.- Evolución		18
2.1.4.- Valor histórico y patrimonial		21
2.2.- LAS ALQUERIAS		23
2.2.1.- Origen		23
2.2.2.- Morfología		24
2.2.3.- Evolución		25
3.- ESTADO ACTUAL		28
3.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA		29
3.1.1.- Emplazamiento		29
3.1.2.- Datos urbanísticos		29
3.1.3.- Análisis del edificio		30
3.1.4.- Evolución histórica		33
3.1.5.- Estado de conservación		42
3.2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA		43
3.2.1.- Cimentación		43
3.2.2.- Estructura vertical		43
3.2.3.- Estructura horizontal		43
3.2.4.- Escaleras		44
3.2.5.- Cubierta		44
3.2.6.- Particiones interiores		45
3.2.7.- Revestimientos		45
3.2.8.- Carpinterías		46
4.- PROPUESTA DE INTERVENCIÓN		48
4.1.- CONCIENCIACIÓN CON EL PATRIMONIO MENOR		49
4.1.1.- Edificio histórico		49
4.1.2.- Criterio de intervención		49
4.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA		50
4.2.1.- Propuesta de intervención		50
4.2.2.- Programa de necesidades		52
4.2.3.- Zonificación		52
4.2.4.- Superficies		56
4.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA		58
4.3.1.- Normativas urbanísticas		58
4.3.2.- Normativas autonómicas y municipales		58
4.3.3.- Normativa estatal		58
4.4.- MEMORIA CONSTRUCTIVA		67
4.4.1.- Actuaciones previas y derribos		67
4.4.2.- Cimentación		67
4.4.3.- Estructura vertical		67
4.4.4.- Estructura horizontal		67
4.4.5.- Escaleras		68
4.4.6.- Cubierta		69
4.4.7.- Particiones interiores		69
4.4.8.- Revestimientos		69
4.4.9.- Carpinterías		70
4.4.10.- Instalaciones		71
5.- MANTENIMIENTO Y RESTAURACIÓN		72
5.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LESIONES		73
5.1.1.- Manchas de humedad en fachada posterior		74
5.1.2.- Manchas de humedad en fachada principal		75
5.1.3.- Grietas en muros de fachada		76
5.1.4.- Desprendimientos en aleros		76
5.1.5.- Desolidarización de barandillas y bajantes pluviales		77
5.1.6.- Actos vandálicos		78
5.1.7.- Falta de mantenimiento de cubierta		78
5.1.8.- Rotura de pieza de vierteaguas		78
6.- ANEXOS		79
6.1.- PLANOS		80
6.1.1.- Estado actual		81
6.1.2.- Propuesta de intervención		103
6.2.- VISTAS RENDERIZADAS		124
6.3.- ESTUDIO DE PATOLOGIA		128
6.4.- REPORTAJE FOTOGRAFICO		138
6.5.- CROQUIS DE TOMA DE DATOS		146
6.6.- DOCUMENTACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS		149
6.6.1.- Ficha virtual del Catastro		150
6.6.2.- Inventario de edificios de 1988		150
6.6.3.- Circunstancias urbanísticas		152
6.6.4.- Proyecto de reforma en corral. 1904		153
6.6.5.- Proyecto de reforma en vaquerías. 1923		154
7.- CONCLUSIONES		155
8.- BIBLIOGRAFIA		156

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- OBJETO DEL PROYECTO

1.2.- CONTENIDO DEL TRABAJO

1.3.- METODOLOGIA

1.4.- FUENTES Y RECURSOS

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Objeto del proyecto:

El presente proyecto ha sido redactado con carácter de Trabajo Final de Grado, para la obtención del título de Grado en Arquitectura Técnica, titulación impartida en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia. Se ha realizado en la modalidad científico-técnica en el periodo lectivo del curso 2013/14, dentro del taller TFG-15: Proyectos residenciales, intervención y obra nueva, con la temática "Estudio tipológico y constructivo de la vivienda tradicional", centrado en la rehabilitación de Patrimonio menor y perfectamente dirigido por los profesores del Departamento de Expresión Gráfica Arquitectónica de la ETSIE, Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno. Este taller posee un acuerdo de colaboración, a través del Ayuntamiento de Valencia, con el Barrio de Campanar, con el objetivo de promover y revitalizar dicho distrito dando a conocer un legado arquitectónico milenario. Una Huerta Norte que se encontraba salpicada por cientos de alquerías, de las cuales unas pocas quedan en pie, y que junto con el centro del poblado, forman un vínculo histórico y cultural cargado de valor. Lugar necesitado de sensibilidad arquitectónica y respeto para sus construcciones, puesto que la salud de este Patrimonio no es actualmente la que merece.

Se trata de realizar un Trabajo en el que se consoliden todos los conocimientos adquiridos, en las asignaturas cursadas durante los años de formación de estudios universitarios, que atribuyen las competencias para el desarrollo de la profesión de Arquitecto Técnico. Para ello, se utiliza como herramienta el dar a conocer la construcción tradicional valenciana, en particular la erigida en la zona, a través de proyectos de rehabilitación, adecuación o cambio de uso de los inmuebles. Llevar a cabo lo anterior, respetándolo siempre, e intentando recuperar los elementos más relevantes que se encuentren en las edificaciones. Unas características típicas y tipologías constructivas empleadas en épocas anteriores que se han ganado, gracias a su labor de transmisión histórica y de conocimiento, ser tratadas con la sensibilidad que merecen y en algunos casos no poseen.

Particularmente este proyecto, se basa en el análisis y estudio histórico de un edificio tradicional como es la Alquería Pallardó, situado en la calle Grabador Enguïdanos nº45 del Barrio de Campanar de Valencia. Se lleva a cabo un extenso trabajo de investigación que da como resultado un conocimiento de los orígenes, sistemas constructivos, evolución, y todo aquello que sirve para entender el resultado hallado, tras el paso del tiempo en el edificio objeto de estudio. Este análisis tiene como fin principal, conocer exactamente el pasado del inmueble, para intentar con una futura actuación, devolverle una identidad perdida de la cual no se aprecia ningún vestigio actualmente.

Dicho apartado se desarrolla con mucha tenacidad, puesto que las conclusiones resultantes marcarán absolutamente la solución que adoptará la propuesta de intervención proyectada. Proposición que va madurando en base a las deducciones obtenidas por el estudio anterior, en lo que se refiere a los usos que tenían las diferentes dependencias y los materiales con los que se encontraba construida la Alquería antiguamente. Del mismo modo, se basa en un programa de necesidades redactado con las ideas e insuficiencias de los vecinos y habitantes del entorno de la construcción. El proyecto desarrollado, también procura subsanar algunas de las faltas que tiene el barrio como son, entre otras, un lugar de reunión y socialización para sus gentes. Se pretende convertir el centro de Servicios Sociales actual, en la Asociación de Vecinos de Campanar, un lugar de encuentros cotidianos del día a día, donde a su vez se traten temas importantes para el porvenir de los residentes y futuro del barrio. Además se trata con este estudio, como objetivos técnicos y funcionales, el realizar una propuesta viable y compatible con el entorno urbano protegido donde se ubica, así como la necesidad de utilización para uso dotacional con la que se encuentra clasificado. Asimismo, se tiene en cuenta la necesidad de modernización de aspectos constructivos y normativos como son la accesibilidad y habitabilidad, siempre teniendo muy presente el respecto a lo antiguo y ya edificado.

Con la realización del trabajo no se espera solamente conseguir un aprovechamiento para el autor del mismo, sino que también se pretende que sirva para el conjunto de la población de la ciudad de Valencia, especialmente en el entorno del barrio de Campanar. Convenios como el presente, entre la universidad y la ciudad pueden resultar muy enriquecedores a la hora de sensibilizar a los alumnos con la arquitectura vernácula, pero a su vez se convierten en útiles por su labor documental y apoyo a la protección de estas construcciones históricas y etnográficas, permitiendo que actuales y futuras generaciones conozcan sus raíces. Para finalizar, se quiere recalcar que la elaboración de proyectos como los desarrollados en el Taller son una gran fuente de ideas y oportunidades de negocio, dados los cambios de uso que se despliegan por parte de los estudiantes. Hecho que tiene como consecuencia la revalorización de las construcciones y su entorno, así como el ejercicio de reivindicación que se genera de la restauración y conservación de este Patrimonio.

*"La mejor forma de preservar un edificio
es el encontrar un uso para él"*

*Viollet-le-Duc. 1856. Dictionnaire raisonné de
l'architecture française du XIe au XVIe siècle.*

1.2.- Contenido del trabajo:

El Trabajo está configurado en tres grandes bloques que conforman el camino recorrido hasta llegar a la solución proyectada.

Memoria Histórica: La necesidad de contextualizar y conocer tanto el edificio como su entorno, obliga al estudio y entendimiento del lugar donde se ubica. Campanar, un barrio reciente de la ciudad de Valencia que antes fue pueblo con casi mil años de historia.

Se reseñan datos históricos como sus orígenes, evolución y crecimiento del pueblo, desaparición de la Huerta Valenciana y valor arquitectónico y patrimonial de lo que se conserva en la actualidad.

Estado actual: Tanto sus alrededores como la propia alquería difieren mucho a día de hoy con lo que fue en su origen, y por tanto, debe desarrollarse una gran tarea de levantamiento y actualización. Abarca toda la información recopilada y creada por el alumno sobre la situación y conservación contemporánea. Describe el inmueble en cuanto a sistemas y elementos constructivos, superficies, materiales y formas.

Propuesta de intervención: Gracias al desarrollo de lo anterior se entiende, concibe e idea el proyecto de cambio de uso que recoge esta sección. Se describe la propuesta de intervención y las actuaciones que deben efectuarse para adecuar la construcción al diseño propuesto. La redistribución de espacios, diferencias de superficies, instalaciones, materiales, revestimientos y elementos constructivos quedan perfectamente descritos y explicados para el correcto entendimiento de la solución adoptada.

Estos apartados se complimentan y apoyan en un conjunto de documentación gráfica y documental que se adjunta al final. Estos anexos y dossieres apoyan todo el trabajo descrito en dichos capítulos.

Como cuarto y último bloque se estudian y desarrollan las lesiones detectadas durante la realización del apartado nº2. Estado actual. Dada la reciente actuación sobre el edificio no son un gran número de daños los que afectan a la alquería, pero si afectan de manera importante a los elementos constructivos que la forman. En este apartado, Mantenimiento y Restauración, se analizan y proponen soluciones, así como se valora económicamente el coste de la ejecución de dichos trabajos.

1.3.- Metodología:

Una buena organización es muy importante a la hora de desarrollar un buen proyecto, y por eso desde el primer momento, se ha tenido gran cuidado en realizar y seguir una buena programación. El trabajo arranca una vez que se ha realizado la asignación de inmuebles respecto a las preferencias de los alumnos y la disponibilidad de trabajos que aportan los tutores.

En primer lugar, y para que sirva de guía de orientación, se realiza la lista de trabajos. Es una relación viva que va sufriendo pequeñas modificaciones durante el tiempo de construcción del documento, pero que se sigue prácticamente al pie de la letra, lo que facilita la regulación de las faenas y la correcta ejecución de las fases de proyecto. Posteriormente dicha lista se convertirá en el índice del trabajo desarrollado.

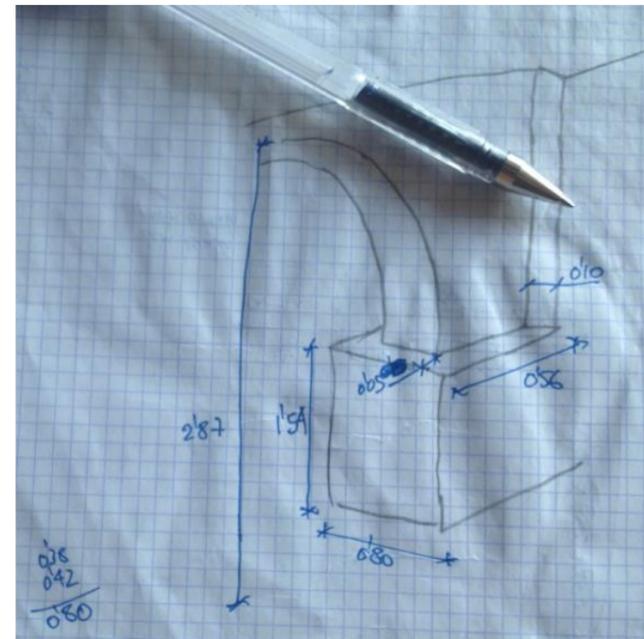


Figura 2. Detalle de un croquis de toma de datos.
2014. Fuente: elaboración propia

Una vez realizado lo anterior, se procede a efectuar el trabajo de campo en la propia Alquería Pallardó, donde se desarrolla un gran estudio exhaustivo tanto del edificio como de sus alrededores. Se aprovechan las visitas al máximo, dado que el inmueble tiene un uso actual como Centro de Servicios Sociales y solo puede actuarse en él durante dos horas al día (8:00-10:00h). Es el horario en el que se encuentra abierta pero no se atiende al público y por tanto, se aprovecha en ese momento para respetar la intimidad y el anonimato de los ciudadanos que hacen uso de sus servicios.

Se elabora un reportaje fotográfico muy completo donde quedan retratados alrededores, fachadas, estancias interiores, materiales, carpinterías, acabados y revestimientos, etc. También se aprovecha para dibujar croquis de todas las plantas y alzados donde posteriormente se apuntan las distancias y datos que se obtienen a lo largo de la visita al inmueble. Para estos trabajos se utilizan una cámara fotográfica, útiles de dibujo, papel, flexómetro y distanciometro láser. Esta es una de las fases más

importantes del ejercicio, puesto que un fallo o error que se cometiese sería arrastrado hasta el resultado final, por tanto se intenta desarrollar con el mayor rigor y la mayor precisión posibles.

Como tercer paso y ya en trabajo de gabinete, se traslada toda la documentación manual obtenida en el edificio a formatos informáticos para la obtención de un estado actual lo más fidedigno posible. Se han corregido las deformaciones angulares de algunas imágenes, producidas por la lente de la cámara fotográfica, con la herramienta digital PTLens. A su vez, determinadas fotografías también han sido rectificadas con el programa Asrix para conseguir la ortogonalidad en estas. Este proceso se realiza introduciendo una serie de coordenadas en la imagen axonométrica para un posterior rectificado fotogramétrico del que se obtiene una imagen en verdadera magnitud. Para el levantamiento gráfico digital de toda la información recogida se aprovecha el programa informático Autocad en su versión 2012. Con el cual se crean las plantas, alzados, secciones y demás reproducciones gráficas que hay recogidas a lo largo del trabajo, especialmente en el apartado 5.1.- Anexo-Planos.

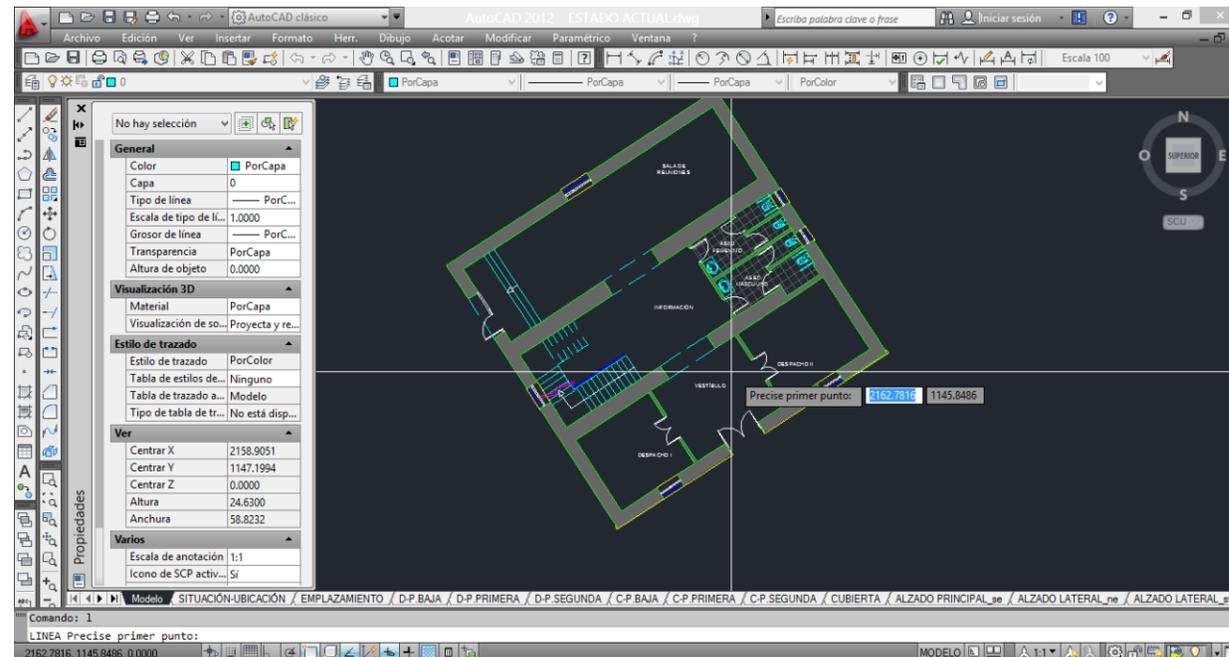


Figura 3. Vista del ordenador utilizando el programa informático Autocad 2012. 2014. Fuente: elaboración propia

Por otra parte, siguiendo con la planificación, se lleva a cabo una gran investigación con la intención de recabar la mayor información posible que existe sobre el edificio, tanto actual como anterior, ya que se trata de una alquería con casi diez siglos de historia. Tanto la evolución, como el origen e historia del inmueble han de ser estudiados y conocidos para realizar una mejor interpretación y conocimiento del mismo, y así actuar de forma mucho más consciente sobre él. Para conseguir lo

citado se realizan visitas a los archivos municipales del Reino de Valencia, archivo histórico municipal (Plaza Tetuán), archivo municipal (Vara de Quart) y el propio Ayuntamiento de la ciudad a través de sus Servicios Centrales Técnicos en los departamentos de Arquitectura, Proyectos Urbanos y Bienestar Social. También se consultan algunas bibliotecas tales como las bibliotecas de la UPV y la Universidad de Valencia, en las cuales se cree que puede hallarse documentación interesante. Además se recurre a fuentes electrónicas como Catastro o Urbanismo para mayor conocimiento de datos actuales.

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA					
ARXIU / ARCHIVO	DN	PASSAPORT / PASAPORTE			
FITXA D'INVESTIGADOR(A) / FICHA DE INVESTIGADOR(A)					
DADES DEL / DE LA INVESTIGADOR(A) / DATOS DEL INVESTIGADOR(A)					
Cognoms / Apellidos	COBED GARCIA	Nom / Nombre	JAILLE	Edat / Edad	28
Nacionalitat / Nacionalidad	ESPAÑOLA	Professió / Profesión	ESTUDIANTE	Sexe / Sexo	VARON
Títols acadèmics que poseix / Títulos académicos que posee					
ARQUITECTO TÉCNICO					
Residència habitual / Residencia habitual					
CALISTORADOR SANKHEZ ALBORNOZ Nº6 PTA 21					
INFORMACIÓ SOBRE LA INVESTIGACIÓ / DATOS DE LA INVESTIGACIÓN					
Tema sobre el qual investiga / Tema sobre el que investiga (1)					
ALQUERIAS					
Data en què inicià la investigació / Fecha en que inició la investigación					
20-05-2014					
València, 21 d/de MAYO de 2014					
Signatura / Firma investigador(a)					
L'Arxiver(a) / El Archivero(a)					

Figura 4. Ficha de investigador para el acceso al Archivo Histórico Municipal de Valencia. 2014. Fuente: elaboración propia

Para alcanzar todos los objetivos que pretende la realización de este proyecto se desarrolla una propuesta de aprovechamiento y uso diferente al actual. Se plantea un cambio acorde a las características del edificio y el lugar donde se ubica resultando tras este estudio, un programa de necesidades acorde al propósito de erigir una Asociación de Vecinos que sirva como encuentro social del barrio de Campanar. Teniendo claro el fin de la proposición, se consultan las diferentes normativas que restringen la actuación sobre la alquería, dando como resultado un conjunto de propuestas de disposición de espacios y repartos de estancias que se realizan a mano alzada en fase de diseño teniendo en cuenta el cumplimiento de dimensiones mínimas e iluminación. Una vez seleccionada y depurada la solución más idónea y cerciorando su viabilidad, se levanta

gráficamente y define detalladamente todo lo expuesto, también se amplía el estudio proyectado concretando actuaciones e instalaciones. Para toda la redacción de textos que forman el proyecto se ha recurrido a la herramienta informática Microsoft Office Word 2007, donde se han desarrollado todos escritos y documentos.

Como parte complementaria al núcleo del trabajo, se recurre al espacio informático Archicad en su versión 17 para la realización de unas vistas renderizadas donde reseñar todos los espacios y zonas nuevas de la propuesta de cambio de uso que se comenta anteriormente. De esta manera, resulta más sencillo hacerse una idea del posible resultado que se plantea. Igualmente se ha utilizado el programa Adobe Photoshop CS6 Extended para retocar y corregir algunas fotografías, publicadas en el presente documento, en su iluminación, contrastes, brillos, etc.... para una mejor calidad de las mismas.

A partir de toda la documentación citada anteriormente se procede a la composición de este proyecto ayudándose de todas las herramientas digitales mencionadas. Programas que ayudan en la maquetación y diseño del presente documento en el que se unifica toda la información en un único documento dando como resultado el presente trabajo final.

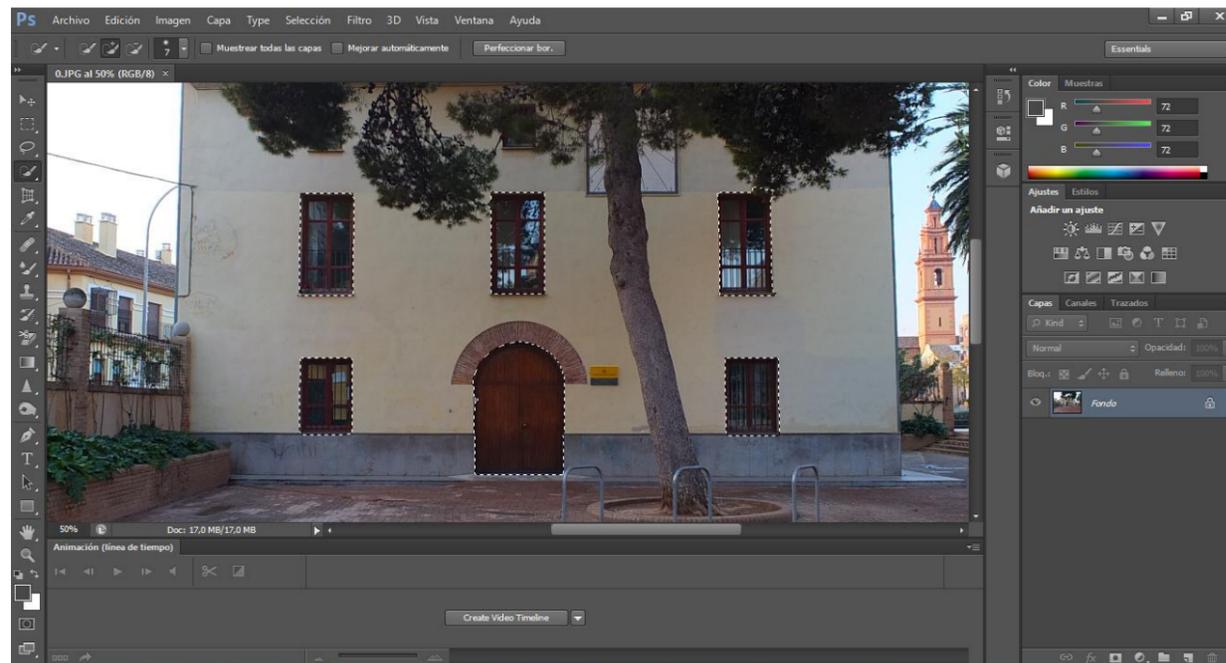


Figura 5. Vista del ordenador utilizando el programa informático Adobe Photoshop CS6 Extended. 2014. Fuente: elaboración propia

1.4.- Fuentes y recursos:

Para una correcta realización del trabajo ha sido muy necesaria la labor de recopilar la mayor información posible en todos los ámbitos relacionados con Campanar, su entorno, la historia, etc.... y por supuesto, del inmueble objeto de estudio. Se quiere aprovechar para destacar la gran dificultad que ha supuesto el hecho de encontrar información sobre la Alquería Pallardó, siendo esta, o dicho con mayor propiedad debiendo ser esta por su antigüedad, uno de los edificios más emblemáticos junto con la Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia, de todo el barrio de Campanar y el entorno de su desaparecida huerta valenciana.



Figuras 6 y 7. Vistas de las fachadas del Archivo Histórico Municipal "Palacio de Cervelló" (izquierda) y Archivo del Reino de Valencia (derecha). 2014. Fuente: www.arquitectosdevalencia.es

Su valor histórico y arquitectónico se encuentra muy mermado por la pérdida de información que se ha sucedido a lo largo del tiempo, desconociéndose casi por completo a día de hoy la mayoría de datos de esta emblemática edificación. Gran parte de lo averiguado se consigue realizando visitas a la alquería y recopilándose como se ha expuesto en el apartado anterior, pero cabe destacar que se han obtenido importantes datos a través de otras fuentes. Gracias a servicios municipales, testimonios y labores de investigación, se han podido conocer antecedentes, circunstancias y documentos que facilitasen la ejecución de este proyecto. La última actuación realizada en el edificio, probablemente llevada a cabo en 1991, eliminó toda posibilidad de conocimiento sobre el estado y la morfología de la alquería anterior a esa fecha. Destacar que prácticamente no existe a día de hoy información sobre las alquerías, exceptuando las más famosas y/o aquellas que han sido intervenidas y rehabilitadas con cierto respeto y coherencia.

Se enumera a continuación la relación de fuentes y recursos a los que se ha tenido acceso y obtenido información:

- Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de donde se consiguen los datos catastrales.

- Ayuntamiento de Valencia, Urbanismo y Vivienda (Edificio Tabacalera), que facilita las circunstancias urbanísticas.

- Archivo del Reino de Valencia, en el cual se encuentra un manuscrito realizado en 1760 del que se extrae información histórica sobre la familia Pallardó.

- Archivo Histórico Municipal de Valencia (Palacio de Cervelló), donde se logran copias de dos reformas, un Proyecto de sustitución y reparación de varias partes de la vivienda datado en 1904 y otro Proyecto de rehabilitación de cubierta del corral en el año 1923. Resultan muy útiles para conocer la evolución y crecimiento del inmueble.

- Normativas Técnicas de aplicación de obligado cumplimiento a nivel nacional, autonómico y municipal como son el CTE, el PGOU y especialmente el PEP-EBIC-02, etc....

- Proyectos de Final de Carrera realizados por alumnos de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia, en los cuales la temática principal es la intervención en edificios existentes en el casco histórico de Campanar.

- Documentación aportada al alumno por parte de los tutores de TFG, Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno.

- Bibliografía consultada a través de las bibliotecas de la UPV (Central y ETSIE) y detallada en el apartado nº9. Bibliografía.

- Páginas web que contribuyen con información y conocimientos sobre diversos temas. También se da constancia de las mismas en el apartado nº9. Bibliografía.

Reseñar otras fuentes consultadas en las que no se ha encontrado información como son el Archivo municipal (Vara de Quart) y los Servicios Centrales Técnicos del Ayuntamiento de Valencia, en sus departamentos de Arquitectura, Proyectos Urbanos y Bienestar Social.

- Publicaciones y Estudios realizados, entre los que destacan:

- Soluciones constructivas para la rehabilitación de edificios.
- Guía para el diagnóstico de patologías.
- Guía de técnicas y productos para la Rehabilitación.
- Catálogos de soluciones constructivas.

2.- MEMORIA HISTORICA

2.1.- CAMPANAR

2.1.1.- Situación

2.1.2.- Historia

2.1.3.- Evolución

2.1.4.- Valor histórico y patrimonial

2.2- LAS ALQUERIAS

2.2.1.- Origen

2.2.2.- Morfología

2.2.3.- Evolución

2.- MEMORIA HISTÓRICA

2.1.- Campanar:

2.1.1.- Situación:

Distrito 4 de la ciudad de Valencia, está compuesto por cuatro barrios: 4.1. Campanar, 4.2. Les Tendetes, 4.3. El Calvari y 4.4. Sant Pau. Ocupa una superficie de unas 530ha y alberga a más menos unos 40.000 habitantes. Limita al norte con Benicalap, al este con La Saïdia, al sur, tras el antiguo cauce del río, con Ciutat Vella, Extramurs y L'Olivereta, y al oeste con los municipios de Paterna, Mislata y Quart de Poblet. La parte oriental del distrito alberga un mayor número de servicios públicos y privados mientras la zona occidental es donde se encuentra el mayor uso residencial, con su centro histórico, y la parte de huerta aún sin urbanizar.

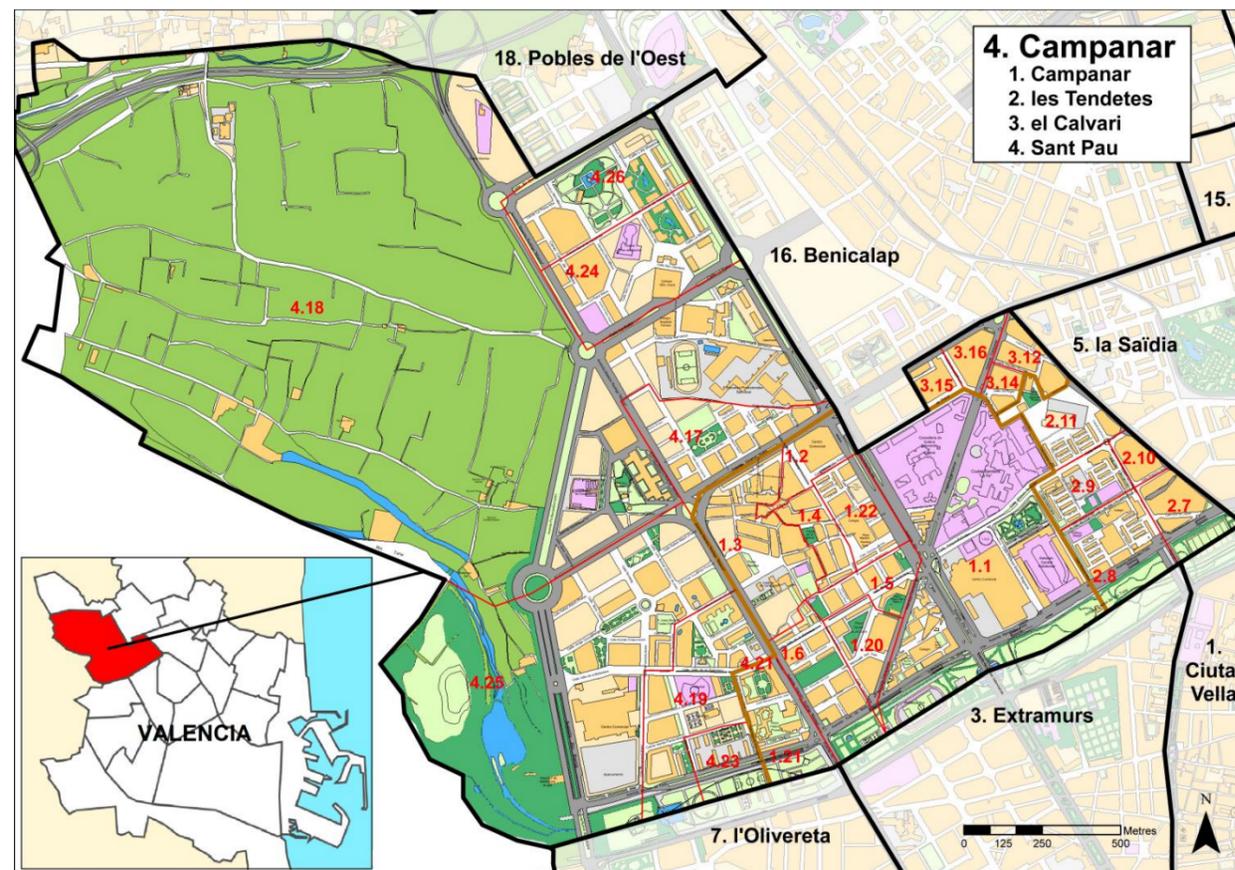


Figura 8. Plano del Distrito de Campanar de la ciudad de Valencia 2014. Fuente: www.zonu.com

El barrio de Campanar, donde se encuentra el casco histórico, limita al norte con Benicalap, al este con El Calvari y Les Tendetes, al sur con El Botànic y La Petxina, y al oeste con Sant Pau. Ocupa una superficie de unas 99 ha, de las cuales 53ha son de uso residencial, albergando una población estimada de 12.000 vecinos, el resto está destinado a dotaciones públicas y zona de huerta. Con una superficie de más de 270ha de cultivo en todo su distrito, la Huerta de Campanar constituye junto a la de Alboraya, el área de vega más extensa y cercana a la localidad. Parte de esta superficie se encuentra dentro del planeamiento urbanístico calificada como suelo urbano y urbanizable, fruto de la expansión durante las últimas décadas, pero obligado por la actual coyuntura económica y tras el estallido de la burbuja inmobiliaria ha quedado paralizado cualquier posible acto de urbanización en esta zona.

El núcleo antiguo de Campanar se mantiene aferrado a su plaza, su iglesia y su campanario, que siguen siendo uno de los entornos más singulares de la ciudad de Valencia. El tiempo parece detenido alrededor de los bancos y plátanos que dan sombra al epicentro de un lugar con varios siglos de historia. Aún conserva la trama viaria de los antiguos caminos y cursos de acequias ahora convertidos en calles estrechas de recorrido sinuoso, que interrumpidos por cambios de alienaciones y pequeños rincones, respetan una proporción homogénea en los viales y sus construcciones. Está dotado de colegio e instituto públicos que atienden las demandas y necesidades educativas de las familias del barrio, así como de guarderías y algunos espacios verdes. Cuenta con una Banda de Música muy importante, creada en 1997 y compuesta por unos setenta músicos, que desde su fundación participan activamente en muchos actos vecinales y municipales. Asimismo, cuentan con una Banda Juvenil donde se preparan futuras generaciones, que ha sido reconocida como Centro Autorizado para la enseñanza de música por la Conselleria de Educación de la Generalitat Valenciana.

La festividad del barrio se da cada 19 de febrero donde se conmemora el hallazgo de la imagen de la Virgen en el año 1596. Desde entonces conocida como Virgen de Campanar y proclamada Patrona del lugar el 25 de abril de 1915. Fiesta muy importante, y así lo demuestran sus celebraciones, para todos los vecinos y vecinas de este ahora barrio y antiguo pueblo en el pasado.

La huerta valenciana actualmente ocupa unas 7000 hectáreas de campos y cultivos, y a pesar de haber perdido más de 3000ha, todavía es una de las más importantes de toda Europa por su antigüedad y conservación. La continua merma debido a la expansión de la ciudad y los planes urbanísticos, sumada al olvido por parte de las administraciones, que podría tener como reclamo turístico, hace que la Vega de Valencia no se encuentre en un buen estado de salud.

2.1.2.- Historia:

Primero pobladores íberos.

Pueblos prerromanos habitaban las tierras del levante español mucho antes de la fundación formal de la ciudad, los yacimientos estudiados de asentamientos pre-romanos en Moncada (*Tos Pelat*, siglos VI-IV a.C.), hablan de antiguos pobladores íberos. Gracias a la fértil huerta y la capacidad productiva sobre la que se sustenta, los alrededores de Valencia fueron ya zonas de alta densidad humana antes de la llegada del pueblo romano. Los restos arqueológicos más antiguos datan de los siglos IV y III a.C. y fueron encontrados en las actuales calles de Ruaya y Sagunto, lugares por donde posteriormente pasaría la *Vía Augusta*. Ánforas encontradas que procedían de Ibiza, Cádiz, el norte de África y Cartago confirman que el grueso de los pobladores de la actual región valenciana eran íberos.

Orígenes romanos.

En el año 138 a.C. *Valentia Edetanorum* (actual Valencia) es fundada siendo cónsul Décimo Junio Bruto. El lugar fue una pequeña isla fluvial, cercana al mar y atravesada por la vía *Heraclea*, posteriormente denominada *vía Augusta*. Esta vía, *Hercúlea o Augusta*, venía de Roma y recorría *Hispania* hasta la península de *Gades* (Cádiz). Los primeros pobladores fueron antiguos soldados de las guerras de *Viriato*, que recibieron tierras alrededor de la ciudad. Su origen, del centro y sur de Italia, se reconoce a través de la arquitectura y la numismática, así como en los ritos de fundación que se han encontrado, además de sus costumbres cotidianas y funerarias. Los principales edificios públicos de la primera ciudad han aparecido en *l'Almoína* (ahora plaza Décimo Junio Bruto), datan del s. I a.C., donde se encuentran los ejes principales del *decumano* de la población (la calle Salvador coincide con el *cado maximus*, eje norte-sur) a partir de los cuales surge el entramado ortogonal del que emergen las *insulaes* o manzanas de casas. La continuidad de estas construcciones hidráulicas indicaría la existencia de manantiales naturales de agua, algo que, junto al paso de la *Vía Augusta*, estaría entre las razones de la elección este lugar para ubicar la ciudad. Se presenta la primera Valencia como un *oppidum*, un lugar fortificado de tamaño medio.

Los primeros pobladores romanos se repartieron tierras (*agros*), lo que era habitual en la época tras las fundaciones de las ciudades. Este reparto supuso la adecuación y reparcelación de una gran extensión de terreno, lo que supuso la primera gran alteración antrópica organizada del paisaje de la comarca de *l'Horta*. Los orígenes más remotos hablan de una organización de las unidades de explotación alrededor de la urbe que se denominó Centuriación, basada en el reparto de lotes de tierra para los colonos romanos que se instalaban en la zona. Estos territorios se dividían en tres partes: una distribuida entre los fundadores de la colonia (*assignatio*) como propiedad privada, normalmente para soldados veteranos; otra parte se reservaba como *ager publicus*, propiedad de la

ciudad y de uso comunal; la tercera parte era considerada como tierra no definida y podía ser usada por quien la adquiriese.

Para dividir el terreno se tomaba como referencia las vías principales de la ciudad, el *cardo* (eje norte-sur) y el *decumanus* (eje este-oeste), y se procedía a crear líneas paralelas definiendo parcelas rectangulares. A cada futuro beneficiario se le otorgaba una parcela de 200 yugadas, equivalentes a 54,4 hectáreas (una yugada era la cantidad de tierra que podía trabajar una pareja o yunta de bueyes en una jornada, actualmente se asemejaría a 0,25 ha). En lo que refiere a tipología de cultivos, se caracterizaban las plantaciones de cereales, cultivo de la vid y olivo. Durante esta época no se ha podido demostrar el uso del agua de forma generalizada para el riego de los campos. Por ello se atribuye a que en periodo romano los cultivos eran de secano y el agua tenía un consumo meramente de subsistencia para las personas.

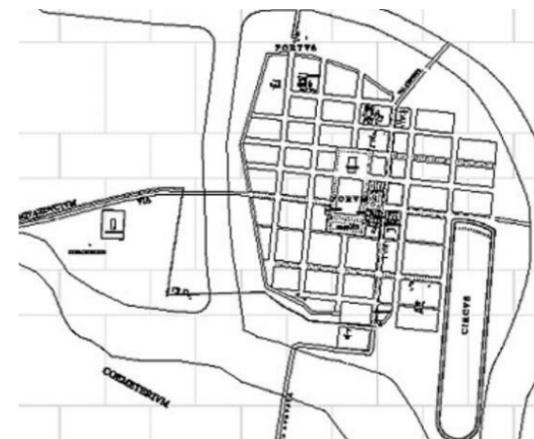


Figura 9. Plano de Valentia en el año 200 d.C. 2014. Fuente: www.zonu.com



Figura 10. Muralla de la ciudad en época romana 2014. Fuente: elaboración propia

Era visigoda.

Tras importantes batallas, guerras civiles y encuentros bélicos que arrasan la urbe de *Valentia* y sus alrededores, hasta el punto de ser abandonada durante casi cien años, se produce una refundación y reconstrucción de la ciudad, para posteriormente atravesar un gran periodo de crisis y conformarse la religión cristiana (durante los siglos II a.C. a IV d.C.).

No será hasta el siglo V, con la llegada del Reino Visigodo, donde la comarca adquiere un poco de control y recuperación en la vida de sus pobladores, los cuales, se mezclan con un amplio aporte poblacional de suevos, judíos e hispanorromanos. Este conjunto, hasta la invasión posterior musulmana, atribuiría a la ciudad y su entorno un papel relevante, y explotaría su territorio e infraestructuras viales.

Al-Andalus y la época musulmana.

Con la llegada de los moriscos se crea el Reino Taifa de *Balansiya*, el cual aporta muchos elementos al paisaje de la ciudad y por supuesto a su entorno. Se aumenta en gran medida la población y por consecuencia la superficie de la ciudad, así como sus costumbres, lenguaje y religión, que conviven con algunos habitantes originarios. Durante este tiempo se vive un largo periodo de tranquilidad y prosperidad dando lugar a un extraordinario progreso que permite grandes obras de ingeniería, como la muralla fortificada de la ciudad y una sobresaliente red hidrográfica a partir del río *Guadalaviar* (ahora Turia).

La primera gran explotación de la huerta valenciana se da en esta era, donde los mudéjares desarrollan un complejo de acequias que dota de riego a todos los cultivos y define un paisaje completamente diferente a todo lo anterior. Se convierte en una agricultura mucho más productiva y densificada que cubre todo el territorio fértil de los alrededores de la ciudad, dando como lugar origen al asentamiento de edificaciones aisladas y pequeñas comunidades de trabajadores del campo. Podría decirse que este es el punto de partida para la formación de futuros municipios, que irán creciendo con el paso del tiempo, como es el caso de Campanar, Ruzafa, Moncada o Alboraya. La huerta proveía mano de obra, alimento para los animales y por supuesto para sus habitantes. Cultivos a gran escala de trigo, cebada, vid, arrozales en los marjales, etc.... se complementaban con huertos donde las verduras, lechugas, cebollas, berenjenas y demás hortalizas formaban la dieta de sus gentes. Las producciones de lino y cáñamo, junto con las plantaciones de olivos, higueras y algarrobos alimentaban a una industria local que se iba aglutinando en la l'Horta con mayor peso e importancia.



Figura 11. Restos de muralla en la c/Salinas, barrio del Carmen. 2012. Fuente: www.jdiezarnal.com



Figura 12. Muralla de la ciudad en época árabe 2014. Fuente: elaboración propia

El Reino de Valencia.

Tras la rendición del rey Zayán Ibn Mardanix frente a los ejércitos de la Corona de Aragón, hecho que acaeció el 9 de octubre de 1238, y la posterior redacción de la *Costum* al año siguiente (posteriormente evolucionada en los Fueros), se forma el Reino de Valencia. Una nueva, extensa y fértil tierra se prolongaba para ser ocupada por las familias señoriales de la época cristiana. El 9 de julio de 1237, hallándose aún en el campamento de El Puig de Santa María, el Rey Don Jaime I donó a favor de Guillem d'Espallargues algunas de las tierras del actual Campanar cuando aún no había sido reconquistada Valencia. Ya en 1242, el Monarca concede algunas alquerías musulmanas dispersas de la zona en forma de donaciones a varios nobles y caballeros como En Pere de Lleida, D. Jaume Roig, etc.... como también consta en el Llibre del Repartiment.



Figura 13. Llibre del Repartiment. 2002. Fuente: www.calasanz.edu.gva.es

"G. de Spailarges, miles, VI jovatas in Campanar. III nonas Augusti"

(Guillem d'Espallargues, cavaller, sis jovades a Campanar. 2 d'agost de 1237)

Podría decirse que este es el origen del pueblo de Campanar, ya que paulatinamente fue creciendo con el tiempo hasta configurarse un pequeño núcleo de población entre las acequias de Rascanya y Mestalla. Ayudados de la riqueza de la tierra y del legado de regueros y acuíferos heredado de los antiguos moradores islámicos, los nuevos colonos y habitantes de estos campos empiezan a trabajar la huerta. El paisaje agrario dominante era de campos abiertos donde se plantaba en su mayoría trigo y cebada, que cubría el alimento de los lugareños y sus animales, aunque también era comunes los cultivos de alfalfa y vid, así como los árboles frutales situados cercanos a las acequias. El horizonte de l'Horta se iba viendo salpicado por nuevas edificaciones agrarias que compartían espacio con antiguas alquerías y molinos ya existentes.

La Virgen de Campanar.

Figura 14. Talla de la Virgen de Campanar 1998. Fuente: www.campaners.com

Eclesiásticamente, todo el área de la huerta donde se sitúa Campanar pertenecía a la Iglesia valenciana de Santa Catalina Mártir, hasta que una sucesión de hechos derivó en la construcción de la basílica que se conoce actualmente. La Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia debe su origen a una pequeña capilla que se encontraba en la casa del Barón de Barxeta (s.XIV), situada en la calle que ahora lleva su nombre, y estaba estructurada en torno a un patio central donde se celebraba misa en honor dicha Virgen.

Pero el 19 de febrero 1596 marcará un antes y un después en la formalización del municipio y la vida de sus vecinos, gracias al descubrimiento de una imagen de María Santísima. Cuenta el mito, que unos trabajadores que se hallaban obrando en el templo olvidaron sus herramientas al final de la jornada, y al regresar a por ellas se produjo un derrumbe en las excavaciones dejando a la vista milagrosamente una talla de piedra de alabastro intacta.

Es una basílica de estilo barroco pero que nace como tal en 1507 con la instauración de una pequeña parroquia sobre una antigua ermita situada en una alquería propiedad de Ausias de Valeriola, que posteriormente, se verá ampliada en superficie gracias a la cesión de una parte de solar posesión de D. Pedro Raimundo Dalmau (lugar donde ahora se encuentra la Casa Abadía). En su nacimiento, el santuario constaba únicamente de una nave central que albergaba pequeñas capillas entre sus contrafuertes. En 1603 se inauguró una pequeña capilla construida con motivo del hallazgo de la Virgen de Campanar. A finales del mismo siglo se inicia la ampliación del presbiterio, la construcción del trasagrario y la nueva planta de la capilla de la comunión. A esta renovación corresponde también el inicio de la construcción del campanario que finalmente se concluiría en 1741 por el maestro de obras José Mínguez.

Esta fábrica de considerables proporciones, icono representativo del pueblo desde se edificación, es un claro ejemplo de las torres campanario extendidas por una amplia superficie de la huerta de Valencia. El templo está cubierto por una bóveda de cañón, dividida en tres secciones por cuatro arcos fajones, que dan lugar en su centro a una singular bóveda vaída, todo decorado con pinturas al fresco.

Edad Moderna.

Debido al Descubrimiento de América en 1492 y las nuevas extensiones del Imperio Español, la llegada e introducción de nuevos productos hortícolas como la patata, el maíz, el pimiento o tomate transforman la Huerta valenciana a partir de los siglos XV-XVI. Esto se produce dado que resultaba más fácil el cultivo de estos frutos en el propio territorio que el transporte y la conservación durante el transporte de los mismos. Es en esta etapa donde empiezan a situarse cultivos de hortalizas, frutas y verduras, alrededor de los núcleos urbanos diferenciándose de los grandes campos de cultivo de cereales.

A partir del siglo XVI vuelve a producirse otro cambio notable en lo que se refiere a agricultura, hacen aparición con gran potencia las extensiones del cultivo de moreras y tabaco, producidos por las altas demandas de seda y del mencionado tabaco. Exigido por la bajada del precio del trigo y obligados a plantar cultivos más rentables, mediada la segunda mitad del siglo XVII, volvió a hacerse más latente la venta y producción de la seda para obtener mayores ingresos que les permitieran subsistir.

En el año 1707, el señorío de Campanar queda civilmente sujeto a la jurisdicción de la ciudad de Valencia, y pasa a formar parte del Patronato Real durante el reinado de Felipe V de Borbón (1683-1746), y por tanto a constituir uno más de los barrios de la urbe. Durante todo el siglo XVIII la población del barrio va aumentando lentamente y la presión vecinal de sus habitantes a lo largo del tiempo permitirá lograr al todavía barrio la constitución del arrabal como municipio independiente pasados cien años.

Según cuenta la tradición, durante el siglo XIX, Campanar era el lugar en el que pernoctaban los viajeros que se dirigían a la capital cuando las grandes puertas de la ciudad se encontraban cerradas. Casi entrando en la mitad del siglo, el 7 de noviembre de 1837, el pueblo de Campanar consigue contar con ayuntamiento propio tras desmembrarse, aún con la negativa, de la ciudad de Valencia. Gracias al artículo 310 de la Constitución, que permitía la formación de ayuntamientos en los pueblos que así lo conviniesen, la Diputación Provincial aprobó la solicitud, tras arduos esfuerzos de los vecinos que así se vieron recompensados tras más de un año de lucha.

Justo cincuenta años después, en el año 1897, el municipio de Campanar vuelve a formar parte de la ciudad anexionándose a Valencia definitivamente. Los límites de la demarcación, en ese momento, abarcaban una extensión comprendida entre la acequia de Mestalla y el Camino Viejo de Parte en su orientación norte, el cauce del río Turia hacia de linde natural por el oeste y sur y la actual Avenida de Burjassot hasta el puente de San José (este). Las partidas rurales que se contaban eran las de Dalt, Pouet, l'Horta, d'Enmig, Sant Pau, Vora Riu, Tendetes, el Calvari y el centro del poblado, Campanar.

2.1.3.- Evolución:

La etimología de Campanar, nombre que aparece por primera vez en las donaciones contempladas en el Llibre del Repartiment redactado en el siglo XIII, tiene varias acepciones según las diferentes fuentes consultadas. Algunas comentan que es muy alta la probabilidad de que el nombre proceda de la palabra *camp* (campo en valenciano), ya que el gentilicio de sus moradores a lo largo del tiempo siempre fue campero/a.

Otros analistas comentan la posibilidad de que pueda derivar de la expresión "*anar al camp*" (*camp-anar*), utilizada por los habitantes de ese tiempo quienes salían de la ciudad para disfrutar de la tranquilidad de la huerta, y alejarse de la agobiante urbe amurallada (esta es la hipótesis más probable y respaldada por los historiadores).

La posibilidad de que el nombre provenga de una evolución de la palabra "campanario" pierde mucha viabilidad, dado que en la fecha en la que se data la aparición de la primera denominación, no existía ningún campanario en el poblado ni ninguna construcción de características similares a la que poder atribuirle el nombre.

Gracias a la importante red de infraestructuras de irrigación que construyeron los musulmanes en la Edad Media, sumado al trabajo y crecimiento de las etapas posteriores, la huerta valenciana sigue siendo fértil y rica en sus cultivos aunque cada vez más diminuta en extensión. En el periodo islámico se desarrolló un tejido de acequias, azudes y pequeñas presas, que derivaba las fuertes avenidas del río Turia y los barrancos, consiguiendo frenar los destrozos que el agua ocasionaba hasta el momento y a su vez, llevando el riego a los campos hasta ese entonces cultivo de secano. Al mismo tiempo, se evolucionó la Huerta con la edificación de molinos de agua, lavaderos, prensas, etc.... que daban servicios a las alquerías y poblados cercanos. Toda esta trama de cauces y canales se rigen desde hace siglos por el Tribunal de las Aguas de la Vega de Valencia, que controla el uso de sus caudales de riego así como ejerce de juez en las desavenencias entre sus usuarios, siendo la más antigua institución de justicia existente de Europa (Declarado Patrimonio Cultural Inmaterial de la Humanidad en 2009 por la Unesco).



Figura 17. Juicio del Tribunal de las Aguas en la Puerta de los Apóstoles . 1865. Pintura de Bernardo Ferrándiz Bádenes. Fuente: www.tribunaldelasaguas.org

Las ocho acequias, de primera en tomar hasta la última, son: Acequia de Quart (por la derecha), de esta acequia parte luego la Acequia de Benàger i Faitanar; Acequia de Tormos (izquierda); Acequia de Mislata (derecha); Mestalla(izquierda); Favara (derecha); Rascanya (izquierda); Acequia de Rovella, por la derecha. Este antiguo gran territorio de huerta fructífera ha sido destruido por la expansión urbanística de los alrededores de Valencia, tal que en la actualidad muchos kilómetros

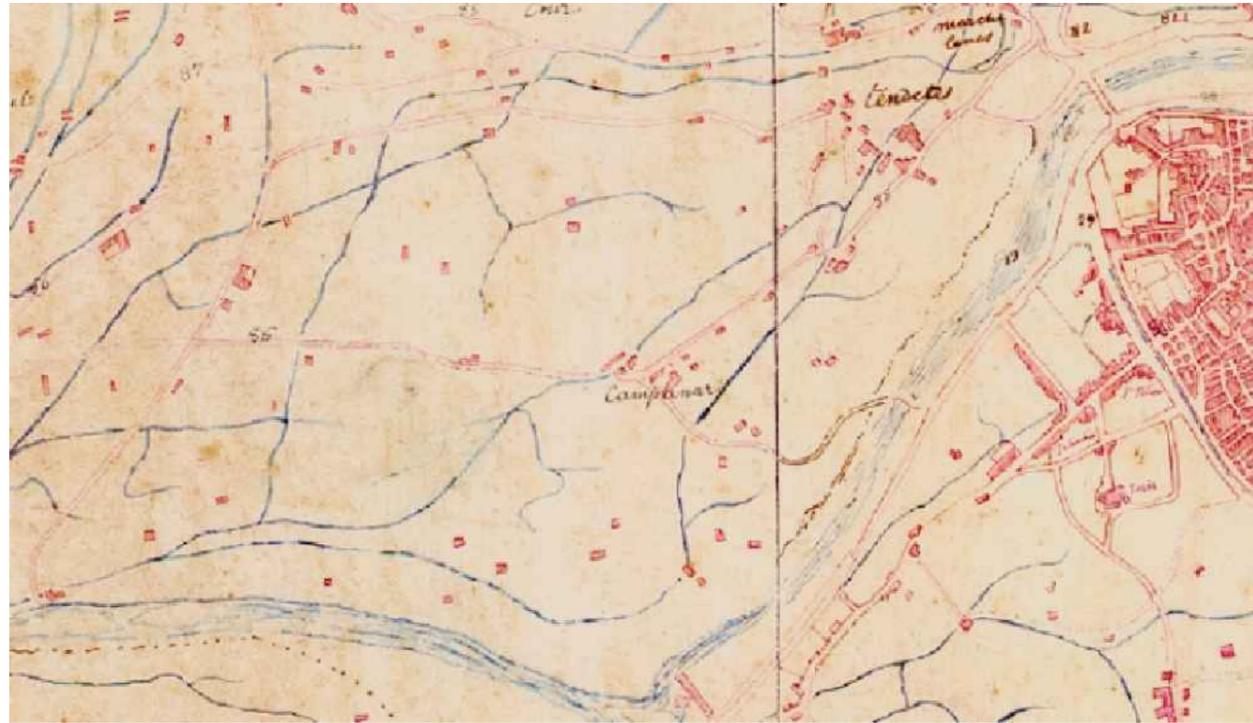


Figura 18. Acequia de Rascanya . 2013. Fuente: www.hojasdeboj.com

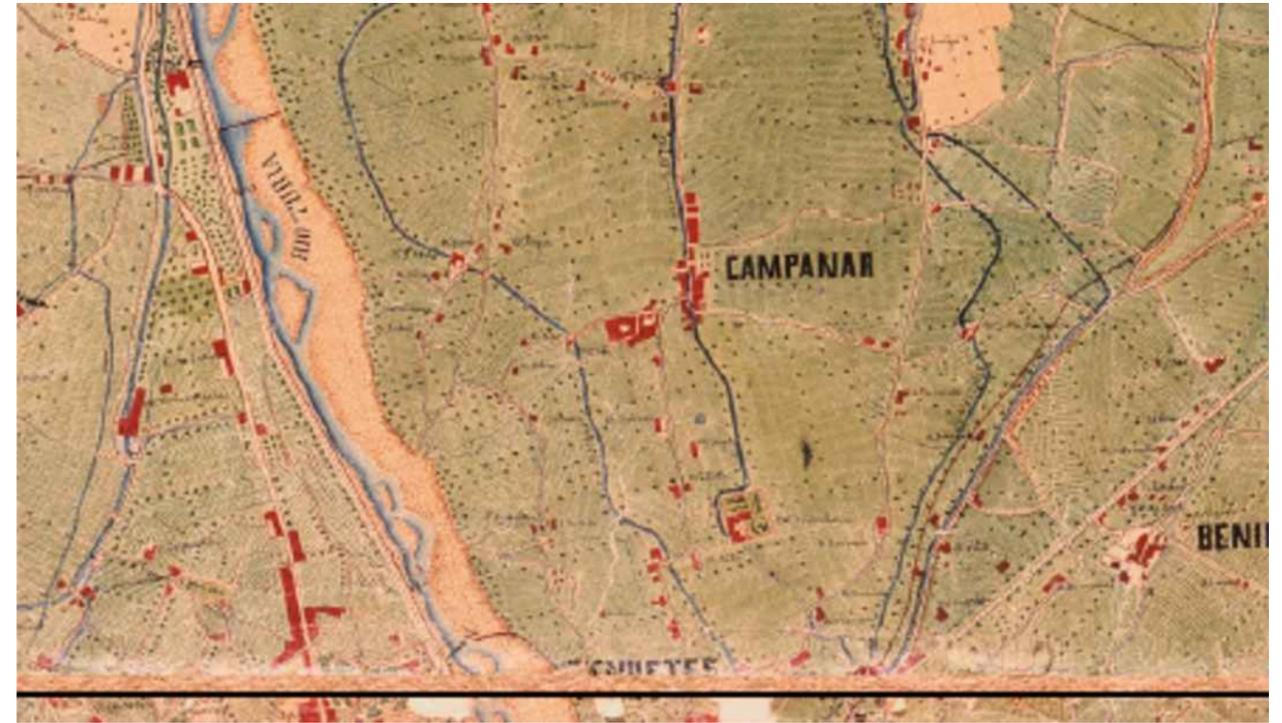
de las acequias discurren bajo casas y avenidas y gran extensión de terrenos de huerta han sido ocupados por viviendas. María Ángeles Arazo lo describe con gran acierto y emotivas palabras en su libro dedicado al barrio de Campanar: "*Añejo paisaje de Campanar, vertebrada su Huerta Norte por las acequias de Mestalla, Rascanya y Tormos, dominado por parcelas agrícolas y salpicado de edificaciones agrarias, desaparecido prácticamente en estos últimos años, aunque siempre podrán percibirse los trazados hidráulicos sobre la trama urbana en la calle Mossen Rausell por la que entraba en Campanar un brazal de la acequia de Mestalla o en la prolongación de la calle Valdelinares por donde discurría la acequia de Rascanya.*"

Históricamente el paisaje ha venido determinado por las variaciones de sus pobladores, que han transformado los sistemas de cultivo y métodos de explotación, igual que han modificado la arquitectura de sus asentamientos, la sociedad, el comercio e incluso el concepto del uso del sol. Con más de 2.500 horas anuales de luz solar, sus edificaciones se veían abocadas a huecos pequeños en fachadas y la puerta principal, de grandes dimensiones, siempre abierta para permitir el paso de la corriente.

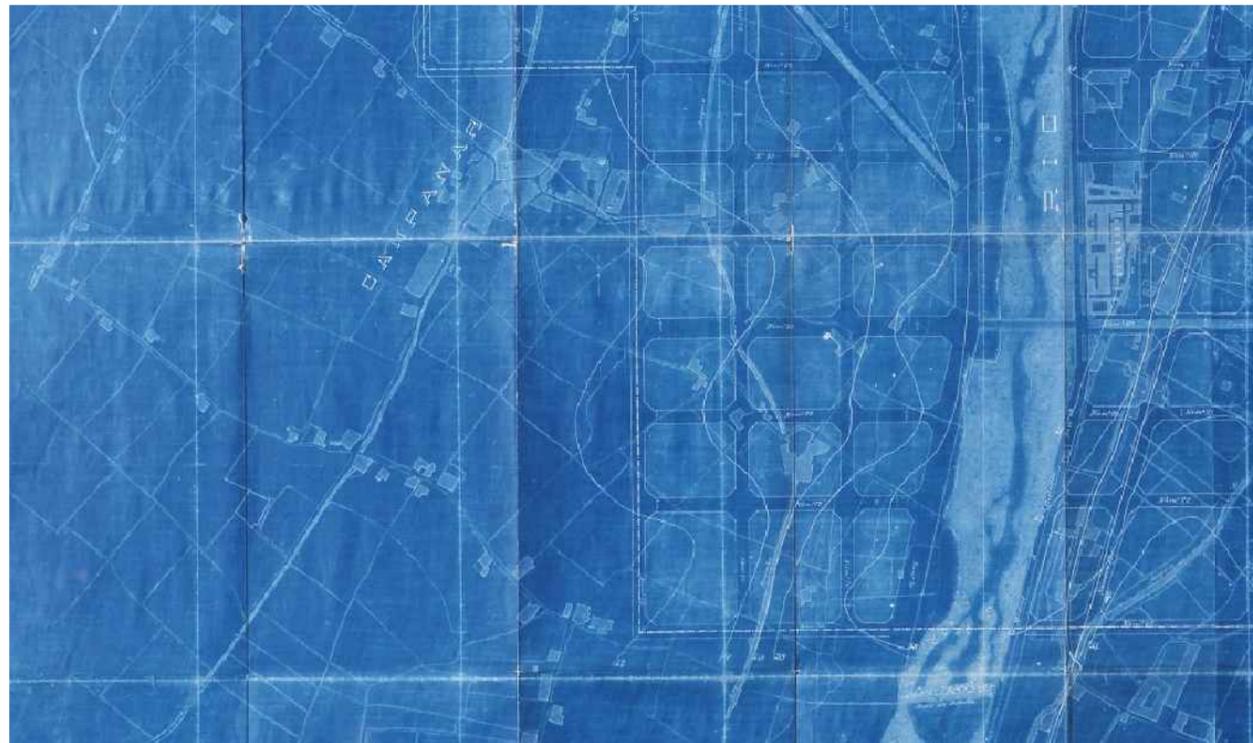
Valencia, siempre fue definida como una ciudad de huerta hasta mediados del siglo pasado, donde el crecimiento de la población local y la fuerte inmigración de otros lugares del territorio nacional dieron paso a un nuevo panorama demográfico, en el que todo el territorio perimetral de la ciudad se vería modificado. El Plan General de Valencia y su Comarca, aprobado en 1946 y reelaborado en 1966, modificó toda la cintura agrícola con más de dos mil años de historia convirtiendo el modelo de agro-ciudad que existía hasta el momento en el de una capital como se concibe actualmente. Grandes enclaves preexistentes, municipios autónomos en épocas pasadas, como Benimaclet, Marxalenes y Campanar, se convierten en componentes de los ensanches residenciales y grandes vías de tránsito, de manera que son absorbidos por la gran ciudad.



Mapa que contiene la Descripción Topográfica de la Ciudad de Valencia del Cid, antes de los Edetanos, y de los Pueblos, Caserios, Huertas, Río Turia, presas en él, y Canales de riego hasta una legua en contorno de ella. Realizado en 1821 por Cristobal Sales.



Plano de Valencia y sus alrededores. Realizado en 1883 por el Cuerpo de Estado Mayor del Ejército (Francisco Ponce de León, Teniente Coronel; Jesús Tamarit, Coronel Capitán; Pedro Bentabol, Teniente Coronel Comandante; y Antonio González Samper, Teniente).



Proyecto de ensanche de la ciudad de Valencia y ampliación del actual. Realizado en 1907 por Francisco Mora Berenguer.



Burjasot, Valencia y Sueca. Mapa Topográfico Nacional de España, MTNE. Realizado en 1944 por la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral.

El pueblo, edificaciones añejas del asentamiento histórico concentradas en un antiguo cruce de caminos, y extendidas en el espacio existente entre las acequias de Rascanya, y Mestalla, se verá rodeado de grandes bloques de manzanas compactas que se erigirán sobre tradicionales campos y tierras de cultivo, haciendo desaparecer una grandísima parte de la Huerta.

La situación actual de las Partidas del territorio de Campanar dista bastante de cómo se encontraban en siglos anteriores, Tendetes y el Calvari desaparecieron con la llegada de las construcciones del Preventorio San Francisco Javier en 1939 (actual Conselleria de Cultura), la Estación de Autobuses y el Hospital La Fe, edificados en los años setenta. La partida d'Enmig también se convirtió en ciudad moderna una vez fue atravesada por la calle Reina Violante y sus correspondientes dotaciones y edificios residenciales. El mismo destino convirtió la partida de Vora Riu en la Avenida Menéndez Pidal.



Figura 19. Fotografía aérea de Campanar tomada desde el parque de Cabecera. Fecha desconocida. Fuente: El Patrimonio hidráulico del Bajo Turia. L'Horta de València

En la partida de Sant Pau se edificó en 1993 el Hospital Nueve de Octubre y la zona fue urbanizada con la calle Valle de la Ballestera y sus perpendiculares. El Centro Comercial Carrefour, anteriormente Continente, se erigió en los terrenos de la Partida de Pouet junto con el barrio moderno de Hernández Lázaro ocultando la huerta por completo. L'Horta mantiene algunos campos

yermos, reconvertidos en descampados, que se encuentran acorralados entre grandes bloques de viviendas residenciales. La partida de Dalt es la que conserva más terreno de huerta, en ella se encuentra el Molí dels Frares y el Cementerio, también se sitúan varias alquerías primitivas.

Los límites de la partida del barrio de Campanar, situado entre la Avenida General Avilés, calle Aparicio Albiñara, calle Valle de la Ballestera y Avenida Maestre Rodrigo, son los que aúnan y respetan un lugar mítico en historia y esencia. Vuelven a tomarse prestadas las sutiles palabras con las que describe con gran acierto la escritora y periodista María Ángeles Arazo el centro histórico: "el Campanar pueblo, el cogollo, el corazón, donde perduran los apodos y se conocen todos, donde se da el hecho insólito de la pequeña comunidad con vida y festejos al margen de la capital. Junto a casas protegidas de bajo y un piso con jambas de azulejería y balcones de forja, hay algún edificio abandonado, se abren plazoletas con fachada de alquería, se descubren palmeras y el dompedro orilla los muros de un paredón con pintas exigiendo una calle para jugar a pelota".

Este entorno de la Plaza de la Iglesia, y las calles Mayor, Grabador Enguïdanos (antes calle del Conde Buñol), Barón de Barxeta (carrer del porcs), Villar del Arzobispo (carrer del Puntarró) y calles Mossén Rausell y Molino de la Marquesa, es un lugar de hermosas casas que conforman la arquitectura original de comienzos del siglo pasado. Edificios entre medianeras donde la casa principal se situaba dando fachada al camino y detrás quedaban los patios ocupados por almacenes, cobertizos o cualquier otro tipo de construcciones auxiliares vinculadas a la actividad agropecuaria.

Aldabas de bronce en puertas de madera de mobla finamente talladas, jambas de ricos azulejos y cenefas, motivos vegetales y detalles geométricos que engalanan una vista con muchos años de historia. Quedan unos pocos ejemplos que merecen ser conservados para que perviva un horizonte urbano de características homogéneas y de alto valor paisajístico.



Figuras 20 y 21. Vistas de las fachadas principales de dos viviendas sitas en la plaza de la Iglesia (nº14 y nº1). 2014. Fuente: Elaboración propia

2.1.4.- Valor histórico y patrimonial:

Los centros históricos de los pueblos y ciudades constituyen el principal elemento de identidad de sus habitantes y por tanto deben conservarse, mantenerse y revitalizarse para no dejar en el olvido las raíces y el origen de estos. Durante épocas anteriores, los esfuerzos y atenciones de los gobernantes públicos se orientaban hacia otros objetivos con el correspondiente resultado de la degradación, abandono y desaparición de estos núcleos antiguos y sus señas de identidad. Debido a las políticas desarrollistas de mitad del siglo pasado, se produjeron transformaciones urbanas muy importantes, las cuales no afectaron a la estructura primitiva del entorno de Campanar gracias a la inclusión en 1978 del barrio en los ámbitos iniciados como conjunto histórico-artístico de la ciudad de Valencia. Es a partir de este momento cuando se empezará a otorgar el protagonismo y la importancia que merecen frente al urbanismo descontrolado y desmesurado del momento.

Estos espacios llenos de historia y memoria forman parte del patrimonio heredado de generaciones anteriores y albergan una importante evolución social y económica. La promoción de grandes edificios de viviendas de nueva planta, precedidos de ampliaciones de suelo urbanizable sin priorizar ni tener en cuenta las edificaciones existentes en décadas y siglos pasados, han dado como resultado un entorno nada parecido al antiguo, estropeándolo y haciéndolo desaparecer prácticamente por completo. Posteriormente, tanto el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), aprobado definitivamente mediante Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de Diciembre de 1988, como el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Entorno del Bic y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Campanar (Plan Especial de Protección PEP-EBIC 02), Normativa urbanística vigente de obligado cumplimiento, establecieron como modelo de desarrollo urbano el respeto a la trama histórica y a la tipología tradicional muy latente en el barrio.

El núcleo auténtico de Campanar, está formado a partir de un tejido histórico que se articula en torno a la plaza de la Iglesia y su ámbito más próximo: la calle Barón de Barxeta (antigua carrer dels porcs), las calle Obispo Mayor, Maestros Vagant, Vinalesa, Mosén Rausell, Molino de la Marquesa, Benidorm, la avenida Médico Vicente Torrent y el espacio libre situado entre las calles Dragaminas y Grabador Enguídanos. El valor y la cultural para la ciudad, de este barrio, es muy importante, ya que tanto por su antigüedad como por la influencia en la vida de sus vecinos así lo determinan, dado que Valencia se concibió en su origen para la explotación de las fértiles tierras que la comarca posee.

El uso general dominante del barrio es el residencial plurifamiliar aunque el casco tradicional ha podido mantener sus viviendas de tipo unifamiliar. Solo se distingue del uso residencial, el conjunto de la Iglesia y las edificaciones colindantes recayentes a la plaza de la Iglesia (destinadas a casa

abadía y centro parroquial). En la actualidad, el barrio presenta dos grandes espacios libres, uno es la plaza de la Iglesia, y el segundo se sitúa en el sur del ámbito del barrio, y está formado por un suelo que ha permanecido sin edificar durante varios siglos de historia. Es en esta segunda parte, al final de las calles anteriormente citadas, donde se erige la Alquería Pallardó, inmueble objeto del proyecto que se estudiará con mayor profundidad más adelante.



Figura 22. Fotografía aérea del centro histórico de Campanar donde se observa el ámbito de aplicación del PEP-EBIC 02. 2010. Fuente: Plan Especial de Protección del Entorno del BIC. Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar.

Los edificios que contribuyen a la definición de valores patrimoniales del ámbito, son edificios de principios de siglo XX, resultado de la modificación o intervención de edificaciones mucho más antiguas (siglos XVIII-XIX) relacionadas como el origen del asentamiento de una población dedicada a la producción agraria y que presentaba unas características propias. Es el legado recibido en la actualidad por los antiguos moradores del pueblo pero se debe ser consciente al entrar a valorarlos, dado que dentro del Plan Especial de Protección se erigen edificaciones que probablemente tengan sus orígenes en siglos mucho más anteriores que los citados por el mismo. Casos como la propia Iglesia de Nuestra Señora o la Alquería Pallardó se remontan a épocas pasadas, siglo XVI en cuanto al templo y siglos XII-XIII en lo que respecta a la hacienda.

Las posibles rehabilitaciones que han tenido lugar en el barrio han sido promovidas de manera particular con fines residenciales, ayudadas a través de subvenciones y facilidades administrativas por parte de la Administración Pública. Entre las causas de la no rehabilitación se encuentra la imposibilidad de asumir el costo de la obra por parte del propietario, y tampoco se debe olvidar el interés especulativo de poder obtener una mayor rentabilidad con su venta debido a la idónea situación de estos inmuebles. Durante mucho tiempo la atención de los responsables de la gestión pública se orientó hacia otros derroteros, en los que espacios urbanos con el mencionado fueron degradándose y abandonándose. Por esto, y gracias entre otras cosas al Plan de Protección, se debe intentar recuperar estos espacios habitables para que sigan siendo parte viva de los barrios, sin olvidar su pasado para seguir aprendiendo y disfrutando en el futuro.



Figura 23. Vista de la zona de juegos de la c/Grabador Enguïdanos. 2012. Fuente: www.tomastalavera.com

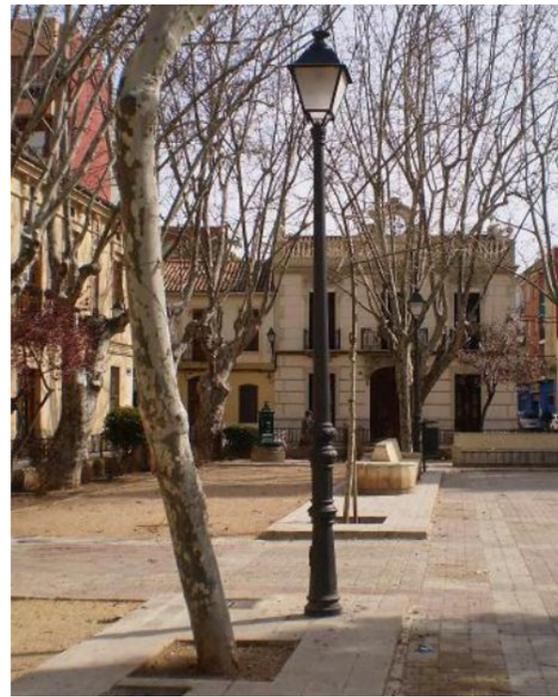


Figura 24. Vista de algunos edificios de la Plaza de la Iglesia. 2014. Fuente: elaboración propia

No se puede pasar por alto el gran valor histórico y patrimonial que tienen muchos otros elementos que se pueden encontrar, cada vez con mayor dificultad debido a su rápida desaparición, fuera del ámbito del PEP-EBIC 02. Más allá del centro histórico de Campanar, se hallan alquerías, barracas, casas campesinas, molinos, acequias, etc.... cargadas en partes iguales tanto de valor cultural y arquitectónico como de olvido y abandono. Un entorno de la huerta, que junto con sus caminos y sistemas de riego históricos, han estructurado el territorio conservándolo y cuidándolo, siendo la base y la causa de la formación del núcleo urbano del pueblo. Un paisaje de gran interés y esencia sobre todo para entender el gran valor del carácter rural de Campanar.



Figura 25. Vista de varias construcciones de la Huerta de Valencia. 2013. Fuente: www.conungarabato.wordpress.com

"Es importante valorar las construcciones que han cobijado la vida de distintas clases sociales a lo largo del tiempo y las estructuras que han dado forma al quehacer humano, ayudando al desarrollo de la actividad económica que ha acompañado a estos hombres y mujeres a lo largo de los siglos. Así como las acequias y caminos que han marcado el territorio agrario y la ciudad de Valencia, la cual ha ido asentándose y supone una amenaza de futuro para estos bienes patrimoniales".

Texto extraído del Plan Especial de Protección del Entorno del Bien de Interés Cultural. Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia

2.2.- Las alquerías:

2.2.1.- Origen:

Entre los años 711 y 1492 la península Ibérica se encontraba poblada por musulmanes y era conocida como Al-Ándalus (en escritura árabe الأندلس), un lugar fértil donde encontrar pequeñas comunidades rurales era algo muy común. El concepto de alquería es un término que ha ido modificando su significado histórico a lo largo del tiempo acorde a los cambios que se ha producido en las sociedades de cada momento, por esto se hacen latentes grandes diferencias entre las construcciones de épocas moras, con las de etapas feudales o las casas dispersas de los siglos XIX-XX. Reducidos caseríos y núcleos agrarios, eran denominadas con "al-garías" (en escritura árabe القريّة), situadas en las inmediaciones de las medinas islámicas, que eran habitadas por grandes grupos familiares que reunían parentesco a través del cabeza de familia.

A partir de la Reconquista de la ciudad de Valencia en el siglo XIII, estas edificaciones son repartidas entre los nobles y burgueses las más opulentas y monumentales (*los rafals*), y destinadas para los colonos las más humildes. Entonces ya se reconoce como una finca agrícola, denominada *vila* o *lloc*, típica casa de labor del Levante español, formada por unas pocas edificaciones que se dedican a explotar los campos de sus alrededores. Alquerías señoriales o feudales compuestas con varias dependencias con funciones de alojamiento y residencia para uso y disfrute de burgueses en su cuerpo principal, que contaba con varios edificios para almacenes y casas de trabajadores. Las que se erigían de nueva planta se solían situar en terrenos ricos en agua ya que siempre se relacionan con las huertas de regadío, a diferencia de las masías catalanas de carácter seco. De diferentes tamaños (entre 5-6ha de terreno), no eran grandes explotaciones como se daban en otras zonas de Europa, sino que se utilizaban como lugares de segunda residencia o para abastecimiento particular de los amos y trabajadores que las moraban. Muchas veces la forma de explotación de la tierra se basaba en el arrendamiento de cultivos entre labradores a cambio de especies o dinero. Será a partir del final de la Edad Media donde evolucionarán hacia formas más modernas, con aspecto de casas más señoriales o pequeños palacios, hasta adquirir la forma y sentido por el que se identifica actualmente.

Desde el siglo XVIII se desarrolla un nuevo modelo o concepto que se extenderá durante casi dos siglos hasta finales del s.XIX, la alquería burguesa. El ascenso de esta clase social en la ciudad, sumado a masivo empobrecimiento de los campesinos y jornaleros provoca un efecto de aglutinación de tierras y aumento de nuevas edificaciones por parte de los primeros, donde los segundos volverán a su papel de arrendatarios. Estas alquerías se hacen más grandes en número de edificios y pasan a convertirse en grandes centros de producción para el mercado urbano. A

partir de principios del nuevo siglo XX surgirán cambios paulatinos donde los agricultores volverán a acceder a la propiedad de la tierra generalizándose la construcción de pequeñas residencias en parcelas de dimensiones más reducidas a tiempos anteriores. La alquería contemporánea pasa a ser residencia de familia de labradores en una gran diversidad de construcciones según el poder económico de los propietarios.



Figura 26. Vista de la Alquería de Ricós (s. XV, Campanar) reconvertida en Centro de Educación Infantil. 2013. Fuente: www.lasprovincias.es

Los ejemplos que se pueden encontrar en la actualidad han sobrevivido adaptándose a los tiempos, convirtiéndose en viviendas de segunda residencia, lugares hosteleros como alojamiento o restauración en el caso de las propiedades privadas, o en centros culturales, museos y lugares sociales aquellas de uso público. Por desgracia son la minoría, ya que en mayor medida las alquerías de l'Horta se encuentran en estado de ruina y/o abandono con un futuro no muy halagüeño. Una grandísima cantidad de estas edificaciones ya han ido desapareciendo a lo largo de la historia por diversas circunstancias, algunas destruidas,

otras adaptadas a muy diferentes actividades, aunque un considerable número de casos sufrió el abandono ante la falta de uso y despoblación de los espacios rurales a favor de la ciudad, así como fueron derribadas debido al crecimiento de la ciudad. Excepcionalmente se tienen en cuenta estos inmuebles a la hora de desarrollar los planes urbanísticos que aumentan la superficie de Valencia, y su conservación se debe más, al interés económico privado en detrimento del aprovechamiento público.



Figuras 27 y 28. Vista de la Alquería del Moro (s.XII-XIII, Benicalap) en el año 1975 y en la actualidad. 2013. Fuente: www.conungarabato.wordpress.com

2.2.2.- Morfología:

Como principio de estudio y por determinar un esquema general, se podría definir como un edificio con diferente distribución de espacios según las plantas que poseen. Por norma general, la planta primera suele ser destinada a la vivienda del propietario, estancias y habitaciones donde se descansa y reside, mientras en la planta baja se encuentran la cocina, la escalera de tránsito entre alturas y estancias comunes (en algunos casos se sitúan cuadras o almacenes de productos hortícolas o útiles agrarios). Aquellas alquerías que disponen de cambra o andana recurren a este lugar para el uso de almacén o secadero y depósito de grano.

También se constituye el conjunto con las pequeñas edificaciones que se erigen anexas a la principal o en sus inmediatos alrededores, dedicadas a corrales y cuadras de animales, aljibes, secaderos o almacenes y barracones con fines campestres. Estas construcciones, junto con el camino de acceso, las acequias, sendas y campos, completan la unidad de la alquería y definen el paisaje de la Huerta de Valencia. Por cuestiones económicas y geográficas la densidad de alquerías va en aumento conforme se acerca el perímetro de la ciudad y constituyen un distintivo fundamental dentro del mencionado paisaje.

El inicio del levantamiento del inmueble parte de la fachada principal, la cual estructura la composición global de las navades o crujías que forman las diferentes estancias de la casa. Constituye el acceso más importante que, a su vez, hace las veces de eje central del que se desarrollan los demás arcos o dinteles que articulan los muros para dar paso entre habitaciones. La morfología se desarrolla principalmente de muros de carga de espesores considerables dados los materiales de los que están compuestos, que se adosan paralela o perpendicularmente a la citada fachada principal. Aquellas alquerías definidas con las crujías perpendiculares suelen ser mucho más antiguas que las que se disponen de forma paralela. Estas tapias son las encargadas de sustentar las divisiones horizontales de los volúmenes interiores que se resuelven mediante vigas de madera y revoltones de ladrillo cerámico. También se encargan de soportar el testero, los pares y correas de madera que forman las cubiertas generalmente realizadas a dos aguas con cubrición de teja cerámica. Por norma general en los primeros ejemplos de estas edificaciones, no existen grandes decoraciones dados época, lugar y uso donde se encuentran, pero con el paso del tiempo y de forma paulatina se van incorporando aspectos estilísticos derivados de la combinación entre campos y núcleos urbanos en los que se va convirtiendo la huerta valenciana.



Figura 29. Acuarela donde se representan algunas alquerías del extrarradio de Valencia. 2010. Fuente: www.acuarelassanchezserrano.blogspot.com

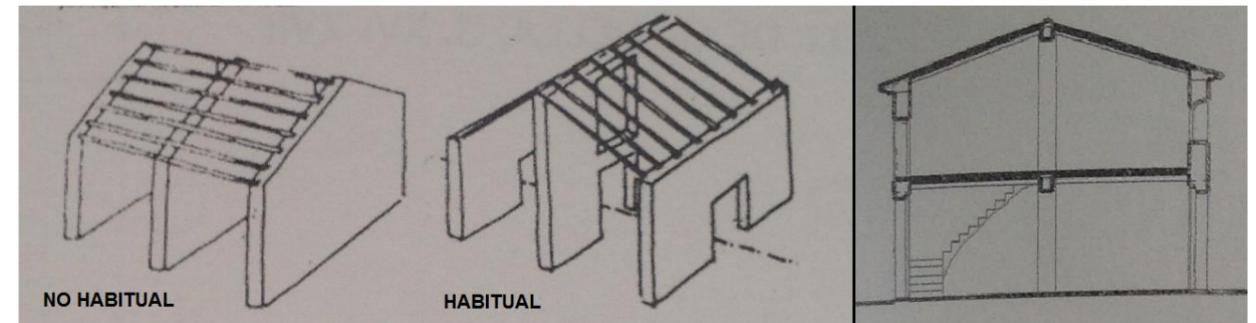


Figura 30. Esquema estructural y sección de tipología de alquería más común. 2010. Fuente: *Arquitectura rural valenciana*

La construcción de los graneros, cuadras y demás se realiza de una forma más sencilla. A partir de dos anchos muros de carga de mampostería o tapia, se dispone una cubierta a un agua elaborada a través de vigas de madera que apoyan en estos muros. Los corrales no poseían considerables dimensiones, ya que en el territorio de l'Horta no se prodigaba la ganadería de grandes animales, además solo se destinaban para dar cobijo a las crías, porque por norma general dormían al raso.

Todas las técnicas constructivas son propias de la sociedad rural donde se encuentran, en la cual, la repetición de trabajos y la transmisión oral de padres a hijos se convierten en la formación recibida por los constructores de las edificaciones de la zona. Asimismo surgen arquitecturas nuevas, propias del lugar y de la cultura edificatoria por la necesidad de distribuir espacios.

2.2.3.- Evolución:

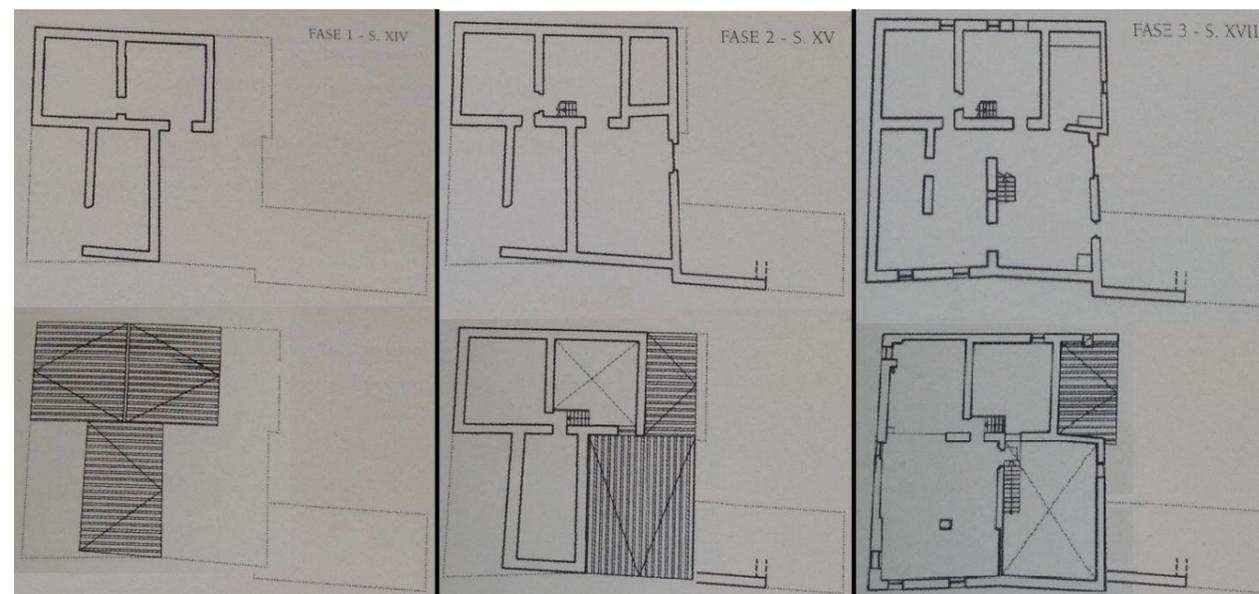
El arquitecto y Catedrático de la ETSAV Juan Miguel del Rey Aynat propone un sistema de clasificación muy claro, basado en la evolución de estos edificios a lo largo de más de mil años de historia y definido perfectamente en sus libros "Arquitectura rural valenciana" y "Alquerías. Paisatge i arquitectura en l'horta".

Divide cuatro grandes grupos fundamentándose en las estructuras espaciales que componen las casas: las torres, las barracas, las casas patio y las casas compactas. En el presente documento no se hace mención a los estilos de barracas y torres, también muy latentes en el conjunto de la Huerta, dado que distan tanto morfológicamente como constructivamente del principal edificio objeto de estudio aunque comparten muchas características con las alquerías. No obstante, cabría destacar el gran valor artístico, constructivos y patrimonial que contienen tanto torres como barracas, ya que no se podrían entender ni las alquerías ni l'Horta sin ellos.

Periodo Islámico y época cristiana (siglos XII-XIV): Resulta imposible aportar datos exactos de este periodo puesto que no existe documentación alguna. Después de la ciudad, estos emplazamientos acogían la mayor parte de la población del territorio. Estas agrupaciones son el origen y nacimiento de municipios como Mislata, Ruzafa, Patraix, Moncada o Paterna. Se erigen las edificaciones mediante tapias de hormigón compuesto de mortero de cal y piedra. Tras la Reconquista de Valencia en 1238, empieza un movimiento de reforma y reconstrucción de estos núcleos que se extendería hasta principios del siglo XIV.

El ejemplo más representativo de esta etapa es la Alquería de Félix (s. XII-XIII). Ubicada en el actual barrio de Marchalenes ("Marchiliena" es el nombre con el que se menciona en el Llibre del Repartiment), es un exponente muy claro, compuesto por dos estancias cuadradas a las que se adosa otra en su fachada principal formando una planta en forma de "T". Esta última estancia tiene un acceso independiente ya que se trata del lugar donde se encontraban los animales.

Edificios de planta basilical o de patio central (segunda mitad del siglo XIV-XV): Aparecen con la necesidad de crear unas explotaciones agrarias de carácter señorial para las grandes familias que se asientan en la región, y se construyen de esta forma porque ya han sido probadas y experimentadas en el norte de la Corona de Aragón. Dichas viviendas serán las que evolucionarán en las masías catalanas o las alquerías valencianas posteriores. Se componen de tres naves perpendiculares a la fachada principal siendo la central más ancha que las laterales. Los anexos se sitúan a la par de una o de las dos fachada laterales, estos se utilizan para uso de caballerizas, espacios de transformación de productos agrarios, secaderos, patios, etc.... Se crean espacios con mucha más precisión que en épocas anteriores y como herencia del mestizaje con la cultura islámica se crean volúmenes filtrantes entre la vivienda y el exterior. Los maestros de obras generan sistemas de accesos indirectos formando ángulos de 90º para evitar la visión y entrada directa desde la calle al patio interior. También cubren las edificaciones con cubiertas perpendiculares a las fachadas principales, a diferencia de sus homologas del norte de la Corona.



La Alquería del Rey, situada en el camino del Pouet a Campanar, es uno de los edificios más característicos de planta basilical. Construida entre los siglos XIV-XVI, consta de una planta centrada con dos cuerpos laterales rodeados de otras pequeñas construcciones. Es decir, la casa del propietario y las viviendas de los trabajadores en los alrededores, concepto propio de alquería desligado de la idea de casa aislada. Otros grandes modelos de este tiempo son la Alquería del Moro en el camino Viejo de Burjassot y la Alquería Honda en Poble Nou

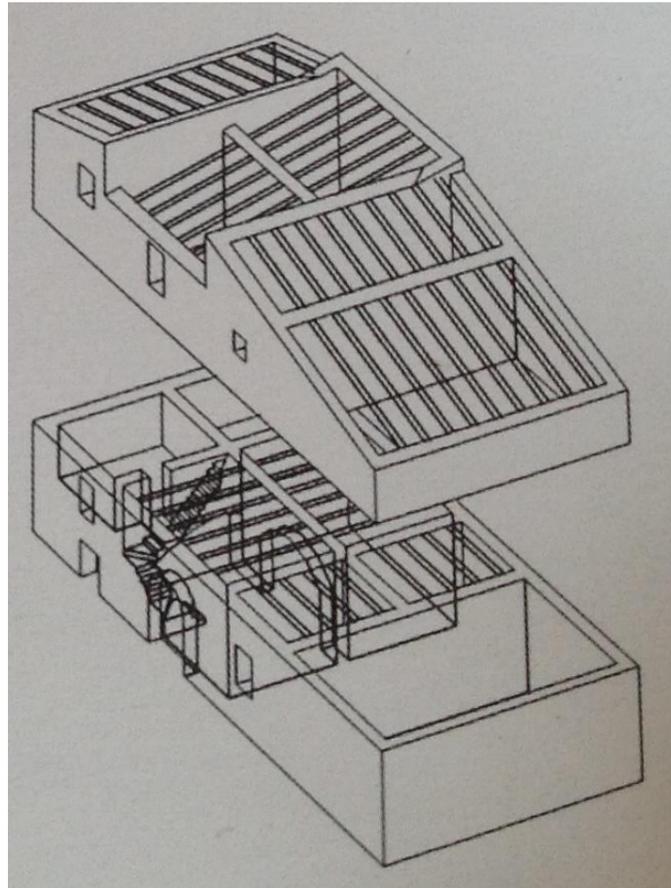


Figura 33. Esquema estructural de una de las edificaciones del conjunto agrario de la Alquería del rey. 2010. Fuente: Arquitectura rural valenciana.

Casas compactas (a partir de mitad del s.XVI): Se trata de una tipología edificatoria muy extendida, no solo de la huerta valenciana sino de otros territorios y geografías mediterráneas. Desde su aparición, pasando por su evolución, quedan reflejadas por todas las panorámicas de l'Horta. Son construidas, con una altura de dos plantas, a través de anchos muros paralelos a la fachada principal, con cubiertas a dos aguas como en la tipología basilical. Esta forma de edificación se convierte en la raíz del progreso de la casa típica del lugar, que posteriormente evolucionarán en una altura más y adquirirá diversas formas y composiciones en sus conjuntos y fachadas.

Los patios se convierten en acceso para aproximarse a las edificaciones con uso agrario y ganadero (corrales, pajares, vaquerías...), esquema básico europeo de "casa + patio + pajar" donde todos estos anexos se convierten en el centro de la vida agraria y de trabajo de la alquería. Desde la

segunda mitad del siglo, aparecen torres, miramares o torretas que emergen del conjunto de algunas construcciones.

En el camino de Godella se encuentra la Alquería de Pi, mansión rural que remonta al siglo XVI, claro ejemplo de esta composición edificatoria. El patio central se halla determinado por el cuerpo de la vivienda principal y otros posteriores destinados a granero y corral de animales. En el interior de la casa se diferencian las estancias señoriales situadas en la primera planta, con la cocina y demás habitaciones a ras de suelo. Tanto el administrador como los jornaleros se habitan en el conjunto de edificios que rodea el principal y determina el paisaje.

Casa compacta de una crujía



Casa compacta de dos crujías



Casa compacta de tres crujías



Casa compacta basilical

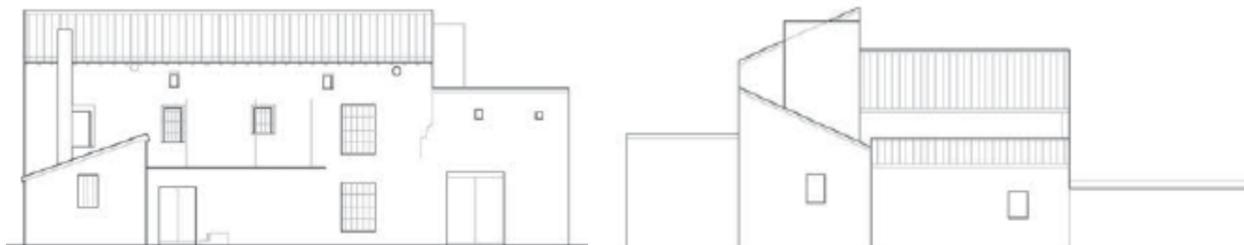


Figuras 34, 35, 36 y 37. Diversas tipologías de casas compactas (;Alquería Pastor, Bentússer; Alquería del Pi, camino de Godella; y Alquería Falcó, camino de Moncada). 2010. Fuente: Arquitectura rural valenciana.

Casas de crujías desiguales (siglo XVII): Edificios característicos de este momento, ya que resultan en el tiempo de transición de las casas compactas. Muy comunes debido a su construcción de crujías adosadas paralelamente y de diferente altura entre ellas, que a su vez, tienen orientadas las cubiertas en distinta dirección. Este modelo era muy utilizado para lugares donde se cultivaba tabaco o se conservaba seda, dado que su particular morfología y una correcta situación de ventanas y huecos permitían una perfecta ventilación. Dos y tres niveles de huecos verticales que

airean un espacio destinado al almacenaje de productos hortícolas y evitan la putrefacción de género o alimentos perecederos.

Uno de los modelos más representativos podría ser la Alquería de Ricos, erigida entre los siglos XV y XVII, también ubicada en el camino del Pouet en Campanar. Conjunto formado por dos crujías paralelas a las que se adosan otras dos perpendiculares de diferente altura, resultando un edificio de gran envergadura que alberga en su fachada posterior el corral. Consta de dos alturas (planta baja más primera) aunque en fachadas presenta tres huecos verticales, dos de ellos situados en la primera planta con la intención de conseguir el efecto descrito anteriormente.



Figuras 38 y 39. Alzados laterales de la Alquería de Ricos donde se aprecian las crujías adosadas con distinta dirección de las cubiertas. 2012. Fuente: PGOU-Catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza rural.

Casas de origen moderno (siglos XIX-XX): La gran mayoría de las casas rurales que se edifican a partir del siglo XVIII hasta los principios del siglo XX, parten de un esquema de dos crujías paralelas a la línea de fachada, como se ha descrito anteriormente, de forma compacta. Los muros están compuestos de hiladas de rajuela mezcladas con las técnicas de la tapia y mampostería con un acabado resuelto con un enlucido de mortero de cal. Las cubiertas se siguen resolviendo como en etapas anteriores, colocando el testero sobre el muro central de la vivienda y recayendo los aleros a las fachadas principal y posterior. De manera excepcional y en casos puntuales, los aleros vuelan dejando los pares y los tableros de madera al exterior. Es una solución antigua pero bastante poco habitual dado que se prohibió su ejecución en algunos puntos del territorio.



Figura 40. Casas en la c/Barón de Barcheta. 2014. Fuente: elaboración propia

Figura 41. Vista de una vivienda en Almàssera. 1986. Fuente: Juan Miguel del Rey Aynat.

Dentro de esta tipología residencial se pueden encontrar dos variaciones diferentes, las casas compuestas por tres huecos en fachada, de composición simétrica, y las que solo tienen un hueco a uno de los dos lados de la puerta de acceso principal (forma asimétrica). Estas variaciones quedan muy bien definidas con la creación de los modelos arquitectónicos, promovidos por la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos (fundada en 1768), denominando, "casas a dues mans" a aquellas constituidas por dos huecos más la puerta, y "casas a una ma" a las dispuestas por un solo hueco y el acceso principal. Las casas simétricas se componen de una crujía central y dos laterales donde se ubican estancias y habitaciones, dejando el espacio del medio para albergar la escalera de acceso a la planta superior y la cocina. Las construidas asimétricamente solo disponen de un único espacio diáfano ya que la otra crujía es ocupada por las zonas comunes de la casa. Fachadas decoradas con molduras, falsas balaustradas, frontispicios, etc.... comenzarán a abundar en el ámbito de los campos valencianos a partir del siglo XIX

Zonas como el núcleo urbano del antiguo pueblo de Campanar o el Cabañal y Nazaret son conjuntos muy propios del desarrollo de estas viviendas, eran muy utilizadas en áreas de marjales o el territorios rurales. En la Huerta de Valencia se extienden debido a un cambio económico y una gran expansión constructiva resultando estas casas como campestres o suburbanas.



Figura 42. Alzados de algunas de las casas de tipología moderna en la calle d'Eugènia Viñes en el barrio del Cabanyal. 2014. Fuente: www.maps.google.es

3.- ESTADO ACTUAL

3.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 3.1.1.- Emplazamiento
- 3.1.2.- Datos urbanísticos
- 3.1.3.- Análisis del edificio
- 3.1.4.- Evolución histórica
- 3.1.5.- Estado de conservación

3.2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 3.2.1.- Cimentación
- 3.2.2.- Estructura vertical
- 3.2.3.- Estructura horizontal
- 3.2.4.- Escaleras
- 3.2.5.- Cubierta
- 3.2.6.- Particiones interiores
- 3.2.7.- Revestimientos
- 3.2.8.- Carpinterías

3.- ESTADO ACTUAL

3.1.- Memoria descriptiva:

3.1.1.- Emplazamiento:

El edificio conocido como Alquería Pallardó, importante ejemplo de arquitectura tradicional valenciana, se encuentra situado en el Núcleo Histórico del barrio Campanar en la ciudad de Valencia, espacio protegido y de gran valor histórico y arquitectónico. Ubicada en la Calle Grabador Enguídanos nº45, se encuentra rodeada en tres de sus fachadas (principal, lateral derecho y posterior) de zonas verdes como son el propio parque de la alquería y el jardín recreativo sito entre las calles Dragaminas y Grabador Enguídanos. El único acceso a la construcción se encuentra situado dentro del mismo parque en su fachada principal de orientación sureste. La mayoría de las edificaciones antiguas de la Huerta de Valencia se encuentran perfectamente orientadas y son objeto de estudio para muchas investigaciones de carácter bioclimático. La zona verde nombrada anteriormente podría afirmarse con bastante seguridad, era el límite de la propiedad de esta primitiva edificación y era destinada como huerto para autoabastecimiento de los moradores de la alquería.



Figura 43. Vista aérea de la Alquería Pallardó y su entorno 2014. Fuente: www.goolzoom.com

3.1.2.- Datos urbanísticos:

Consultada la Dirección General del Catastro, los datos determinan que la superficie que ocupa la parcela es de 469,00m² de suelo, en los cuales hay erigida una edificación con superficie construida de 908,00m² con un uso principal como almacén/estacionamiento. Se encuentran repartidos en una vivienda de tres alturas con 273,00m² por planta (819,00m² totales) y un almacén de 89,00m².

Según Catastro el año de construcción de la alquería es el 1910, aunque como se expondrá posteriormente, se podría cifrar su construcción en una época muy anterior. También cabe reseñar que la parcela construida carece de división horizontal, por tanto se delimita la propiedad en superficie a la vivienda y el almacén.

Asimismo, se consultan a través del Ayuntamiento de Valencia, las circunstancias urbanísticas del inmueble para conocer más datos del mismo. Se sustrae información en cuanto a clasificación del suelo como urbano (SU), uso general como dotacional y específico de Sistema Local de Servicios Públicos, la calificación como Edificación Abierta (EDA) y la protección de la construcción.

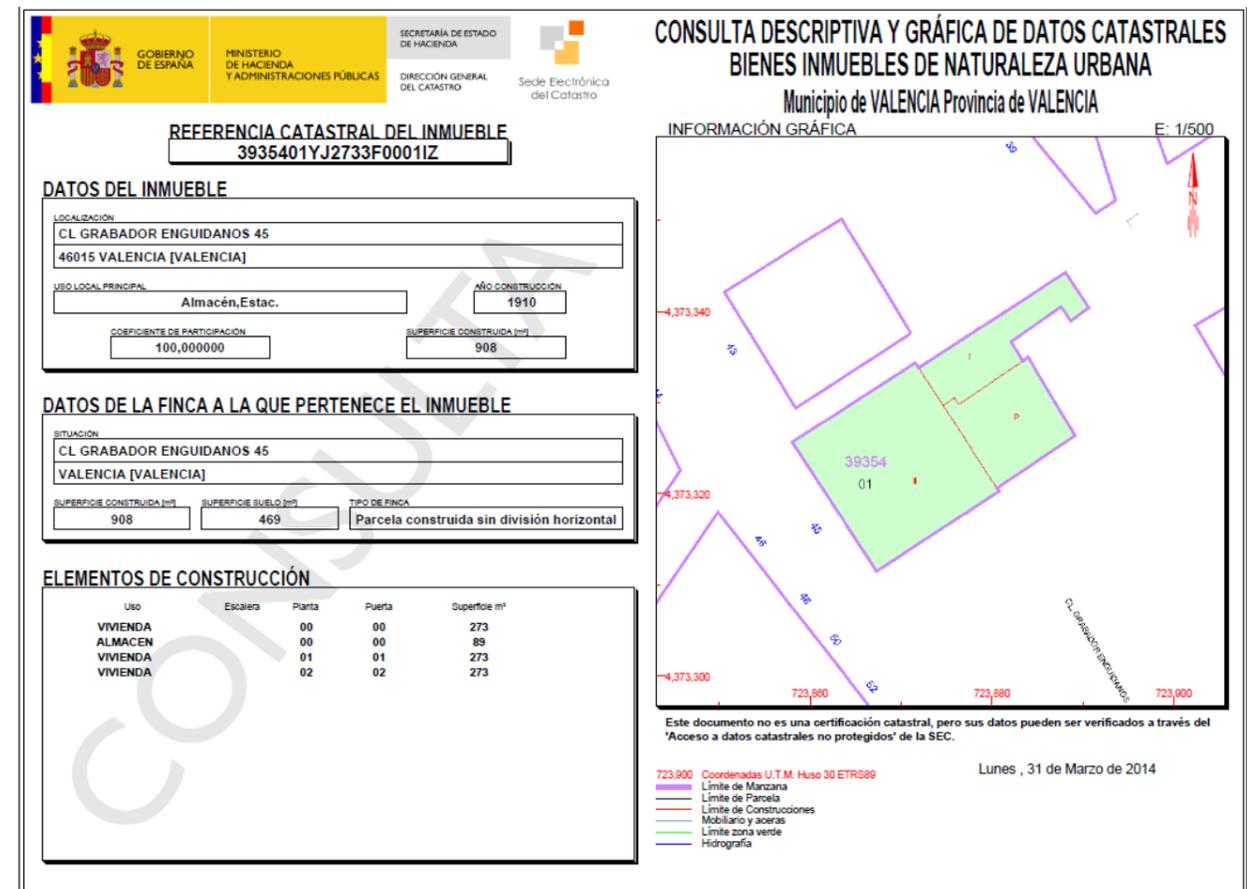


Figura 44. Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de la vivienda objeto de estudio. 2014. Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

3.1.3.- Análisis del edificio:

El paisaje donde se encuentra actualmente la alquería nada tiene que ver con el que se podría observar en la época de su construcción, ya que del importante punto geográfico en el que se ubicó no queda ningún resquicio. El edificio fue construido en la intersección entre el antiguo camino principal que unía el municipio de Campanar y la localidad de Valencia, con la acequia de Rascanya, encargada de dotar de agua a los campos de la huerta más próximos al pueblo. Dicho camino con el paso del tiempo, paso a ser la actual calle del Grabador Enguídanos, donde se sitúa la fachada lateral izquierda del edificio. La antigua acequia pasaba pegada al alzado posterior que ahora recae al jardín recreativo de la calle Dragaminas, el cual permaneció prácticamente impassible al paso de los siglos hasta la construcción de los juegos infantiles que ahora alberga.



Figura 45. Extracto del plano de la ciudad de Valencia en 1812, donde se representa el poblado de Campanar. Marcado en círculo rojo con fondo negro se señala la ubicación de la Alquería Pallardó. 1812. Atlas de las Memoires du Maréchal Suchet par l'Armée Française d'Aragon. Fuente: Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)

La edificación tiene una geometría muy regular, ya que vista en planta forma un cuadrado casi perfecto, con una longitud de fachada de más o menos 16,00m. Consta de este único cuerpo con una altura de 11,30m repartida en tres plantas que han sufrido una importante evolución desde su origen a la actualidad. Siguiendo las principales características de las construcciones de la época, el edificio se erige mediante anchos muros de carga para soportar una cubierta compuesta por un tejado a dos aguas.

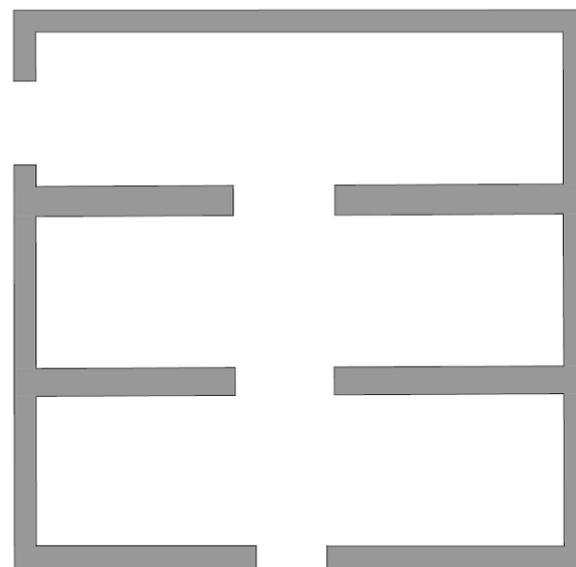


Figura 46. Esquema de la planta de la Alquería. 2014. Fuente: elaboración propia.

Se compone de tres crujías consecutivas que conforman el espacio de la vivienda, tipología edificatoria más común en la zona de la huerta valenciana. A partir de la fachada y puerta principal, se construyen y orientan paralelamente los muros que forman las crujías siguientes.

Respecto al exterior, se podría definir como una arquitectura rural, construida con un fin residencial anteriormente agrario, por tanto, con escasez de adornos y ornamentaciones. Las cuatro fachadas, simétricas la principal y posterior y asimétricas las laterales, están provistas de ventanas y puertas balconeras que perforan los espesos muros para proveer de iluminación y ventilación a todas las estancias.

Todas se resuelven adinteladas a excepción de la entrada principal de la edificación que se corona en arco de medio punto ejecutado mediante una gran rosca de ladrillos macizos.

En la planta baja del edificio, nada más acceder a la primera crujía, se encuentra un gran vestíbulo de dimensiones prácticamente cuadradas que hace de antesala a los despachos situados en ambos lados y al mostrador de información situado en la sala de enfrente. Tanto el despacho de la izquierda, sede de la Associació de veïns i veïnes de Campanar, como el de la derecha (su uso es de atención a ciudadanos) son de similares características. Estas estancias son rectangulares y se iluminan a través de las ventanas recayentes en la fachada principal. Tras avanzar a la sala central de la planta, bajo un arco de medio punto que atraviesa el muro de gran espesor, se observan las escaleras principales a mano izquierda y los aseos para personal y público a la derecha. Estos aseos están divididos en masculino y femenino y están equipados con dos inodoros y lavabo cada uno. Su iluminación y ventilación se realiza mediante las ventanas situadas en la fachada de orientación noreste. De vuelta a la sala del mostrador, situada en la crujía central, se observa una gran sala diáfana que ocupa toda la parte posterior de la vivienda. Se accede a través de otro arco de medio punto de similares características al anterior, y se ilumina a través de una gran ventana con vistas al jardín recreativo de la calle Dragaminas. También posee una puerta exterior, de acceso desde la calle Grabador Enguídanos, situada a la altura de la misma rasante de la vía pública, y que salva esta diferencia entre cotas mediante tres escalones que abarcan el ancho de la sala.



Figura 47. Vista del acceso principal a la Alquería. 2014. Fuente: elaboración propia.

El acceso a la planta primera se realiza por la citada escalera y desembarca en un recibidor, el cual ve reducido su espacio para el aprovechamiento de otro despacho de atención al ciudadano. A partir de este recibidor se puede acceder a mano derecha e izquierda, a las crujías exteriores que se utilizan como oficinas, y en frente al despacho de dirección del mismo centro de Servicios Sociales. Este despacho posee dos ventanas orientadas al noreste y una puerta de acceso al espacio de oficinas recayente a la fachada principal del edificio. En la sala de oficinas con fachada al jardín recreativo, se encuentra habilitado un espacio a modo de cuarto de instalaciones en el que se ubican los cuadros de luz y maquinaria de aire acondicionado, los cuales reciben la ventilación necesaria mediante el hueco de fachada de la calle Grabador Enguñados cerrado mediante reja metálica. Tanto dicho espacio como el resto de compartimentaciones entre despachos y salas de oficinas de la primera planta, se encuentran realizados con perfiles y paneles de aluminio atornillados a los muros estructurales. Toda esta subdivisión tiene como objeto dotar de privacidad las entrevistas que ocurren entre los diferentes trabajadores y ciudadanos que acuden al centro.



Figuras 48, 49, 50 y 51. Vistas del interior del edificio (escaleras de acceso a planta primera; sala de reuniones en planta baja; despacho de dirección y oficinas de planta primera). 2014. Fuente: elaboración propia.

Sobre la crujía central a la altura de la segunda planta, se aprovecha un espacio rectangular que es utilizado como sala de estar-comedor por el personal del edificio. A este lugar se accede mediante una escalera metálica situada en las oficinas con vistas al parque de la alquería. La sala de la cual arranca la escalera posee un gran espacio libre en altura ya que no dispone de forjado entre planta primera y segunda, el cual probablemente no fue repuesto en la última rehabilitación. Además disfruta de una gran iluminación puesto que las ventanas de la planta segunda si fueron respetadas conforme dictamina la protección actual de las fachadas del inmueble. Tanto dicha sala como la situada en la crujía opuesta, disponen de grandes carpinterías en forma de ventanas y balcones que aportan gran luz y ventilación al conjunto edificatorio.



Figuras 52 y 53. Vistas del interior del edificio (espacio compartimentado de oficinas en planta primera; sala de estar-comedor en planta segunda). 2014. Fuente: elaboración propia.

Sobre estas estancias descritas anteriormente se sitúa la cubierta de teja cerámica que cierra la alquería. Esto se observa desde el interior de las mismas, puesto que el acabado de los techos son los propios pares de la estructura de la cubierta, que delimitan la altura gran altura libre de dichos espacios. Toda la distribución se adapta dentro de las posibilidades a una estructura ya ejecutada, puesto que el uso actual del edificio no es el mismo para el que se concibió durante su construcción hace más de seis siglos.

Después de realizar las pertinentes visitas a la alquería para la toma de datos, fotografías y croquis necesarios, se ha procedido al levantamiento gráfico del cual se obtienen las siguientes superficies. Como bien se puede observar no coinciden con las consultadas en las diferentes Administraciones (Catastro y Ayuntamiento), pero se aceptan como correctas dado el grado de actualidad y técnicas utilizadas para la consecución de las mismas.

PLANTA BAJA	
Distribución	Superficies (m ²)
Vestíbulo	22,35
Despacho I	18,55
Despacho II	21,95
Información	40,90
Aseo masculino	10,35
Aseo femenino	09,45
Sala de reuniones	64,10
Escalera I	06,85
SUPERFICIE ÚTIL	194,50
SUPERFICIE CONSTRUIDA	253,05

PLANTA PRIMERA	
Distribución	Superficies (m ²)
Hall	27,75
Despacho III	26,95
Oficina I	64,15
Oficina II	62,10
Escalera I	13,50
Escalera II	02,30
SUPERFICIE ÚTIL	196,75
SUPERFICIE CONSTRUIDA	253,05

PLANTA SEGUNDA	
Distribución	Superficies (m ²)
Sala de estar	55,70
SUPERFICIE ÚTIL	55,70
SUPERFICIE CONSTRUIDA	93,95

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES		
Distribución	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
Planta baja	194,50	253,05
Planta primera	196,75	253,05
Planta segunda	055,70	093,95
TOTAL	446,95	600,05

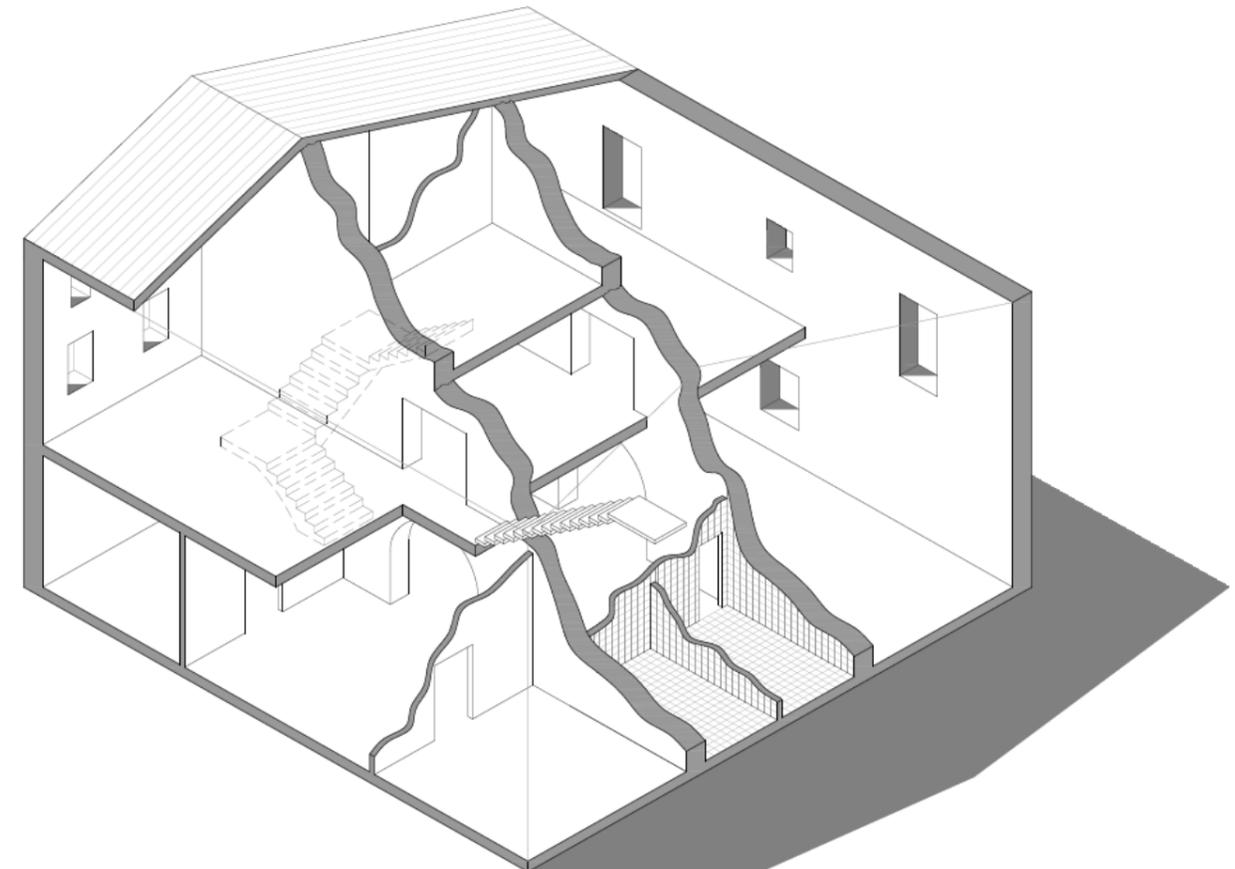


Figura 54. Volumetría del edificio. 2014. Fuente: elaboración propia.

3.1.4.- Evolución histórica del edificio:

En este apartado se pretende plasmar toda la información recopilada durante el estudio histórico realizado con el fin de averiguar el origen y crecimiento que ha tenido el edificio objeto de proyecto a lo largo de su vida. Debido a la gran falta de documentación y datos concluyentes que permitiesen conocer con exactitud esta evolución temporal, se han realizado algunas hipótesis y teorías con el fin de situar en un orden cronológico más o menos sensato las diferentes intervenciones acaecidas en la alquería. Los resultados del presente tratado se han basado, principalmente, en el estudio de las diferentes tipologías edificatorias de la huerta valenciana de Miguel del Rey Aynat (mencionado anteriormente), información extraída de la Tesis Doctoral de la cotutora del Trabajo Carmen Cárcel García y la documentación coleccionada durante la investigación llevada a cabo por el alumno. Con esto, podría diferenciarse la evolución del inmueble en cuatro fases más o menos conocidas, en cuanto se refiere a actuaciones realizadas, resultando más complejo debido a la falta de información situarlas en tiempo y periodo exactos.

Siglos XI - XIV: Resulta imposible aportar documentación alguna en cuanto a esta época, ya que la huerta se encontraba prácticamente despoblada a excepción de las alquerías, molinos y demás construcciones agrarias que la ocupaban. El primer registro del que se tiene constancia es el Llibre del Repartiment ya mencionado en apartados anteriores, hasta el momento, comunidades musulmanas trabajan las tierras dejando un único pero gran legado de acequias y caminos.

Para apoyar la posibilidad de que el origen de la Alquería Pallardó se localice en este periodo, se recurre a una de las hipótesis desarrolladas por la profesora Carmen Cárcel del nacimiento del núcleo concentrado de Campanar. Esta teoría se basa en un modelo organizativo de asentamiento disperso, es decir, una distribución lógica y organizada de las construcciones que se levantaban en la huerta de Valencia, descartando cualquier tipo de crecimiento aleatorio o anárquico.

Tres argumentos respaldan la hipótesis: el primero, basándose en los estudios del arqueólogo Víctor Algarra, se centra en el estudio de del plano de la Huerta y Contribución Particular de Valencia (1695. Francisco Antonio Cassaus), en el cual se puede apreciar un orden rítmico de ubicación de las alquería que en él aparecen. Tanto las vías de comunicación como las redes de sistemas de regadío se convierten en zonas referentes e indispensables para levantar estas construcciones, dada su ubicación estratégica para un beneficio de la explotación del agua y el aprovechamiento de las comunicaciones. La población dispersa se disponía ocupando los principales caminos que salían de la ciudad, especialmente los Campanar.



Figura 55. Extracto del plano Huerta y Contribución Particular de Valencia, donde se representa el cuartel de Campanar. 1695. F. A. Cassaus. Fuente: www.laprovincias.es



Figura 56. Estudio cronológico y comparativa de la partida del Pouet y zona del casco antiguo. Marcado en círculo negro se señala la ubicación de la Alquería Pallardó. 2014. Fuente: Campanar. Mutatio Paradisi.

Como segundo razonamiento se estudia el caso particular del camino de Pouet, puesto que es uno de los ejemplos donde más claro se aprecia (en el plano de 1695 resulta complicado estudiar el caso propio del cuartel de Campanar, dada la gran extensión de terreno, la falta de caminos grafados y el gran número de alquerías erigidas). La situación idónea de molinos, alquerías, reales o rafaes de la zona podría llevar a considerar la partida de Pouet como uno de los primeros lugares productivos fuera del ámbito de la ciudad incluso en tiempos anteriores a la Reconquista.

Finalmente y como tercera premisa, determina que Campanar se encontraba organizada en unidades de explotación agrícola siguiendo un criterio claro de equidistribución y ordenación. De

este orden se determina, que la organización de las alquerías y molinos, sigue un orden homogéneo en los caminos que convergen en el punto de encuentro donde en el futuro se fundará el municipio. Cita la posibilidad de que en ese lugar, en algún momento, existiese un molino situado sobre la acequia de Petra (actual calle Mossen Rausell), ubicación del nacimiento posterior de Campanar.

De lo anterior se deduce que un punto importante de encuentro como es el emplazamiento de la Alquería, estaría catalogado como una posición relevante a la hora de realizar una construcción. La zona donde convergen el antiguo camino del río Turia (conocido más adelante como Camino de S. Pablo) con la acequia de Rascanya debía ser un lugar controlado e idóneo para el levantamiento de un edificio. La construcción, estaría realizada mediante tapias de mortero de cal y piedra que darían forma a las dos naves originarias que seguro tuvo en origen. Muy probablemente estaría cubierta por una cubierta plana como era costumbre en el reino árabe.

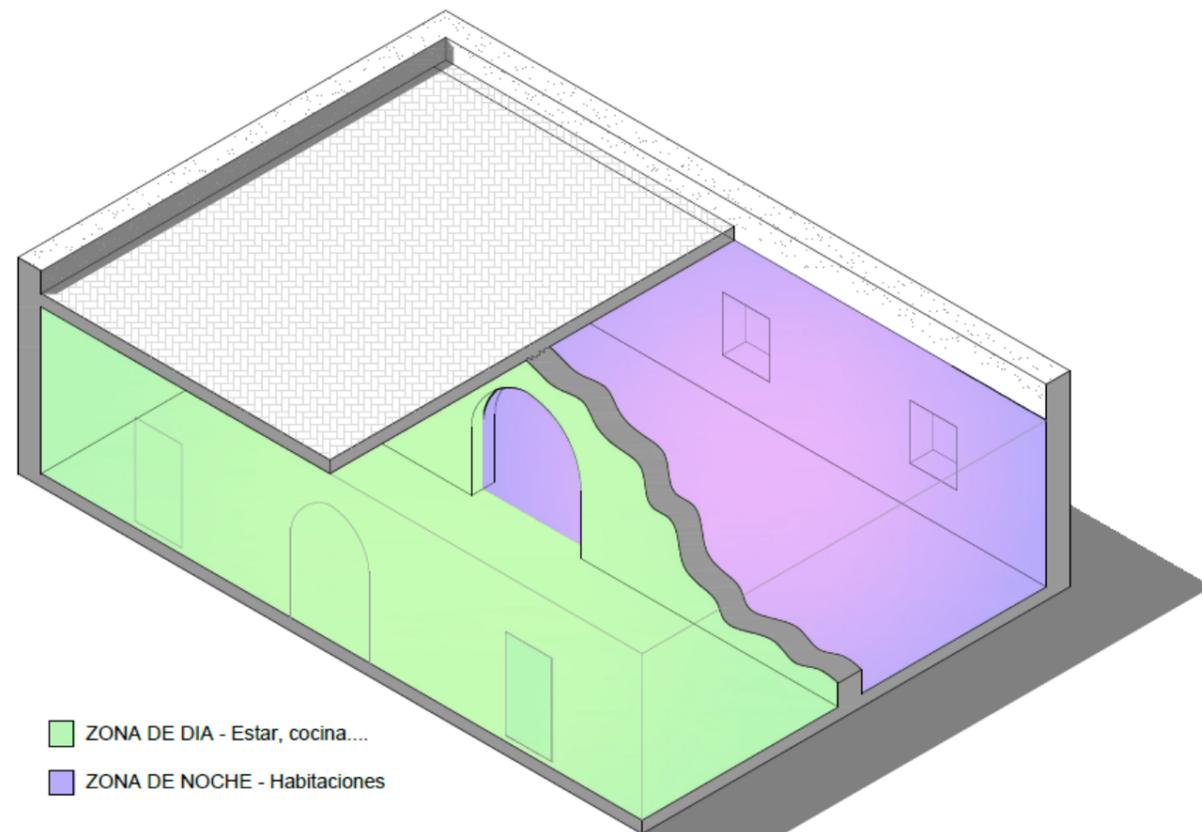


Figura 57. Estudio de la zonificación de la alquería en el siglo XI-XIV. 2014. Fuente: elaboración propia.

Siglos XV - XVI: A partir del supuesto origen anterior, y teniendo en cuenta que la alquería no se erigiese como nueva construcción en esta época, se llevaría a cabo una ampliación vertical del edificio aumentando considerablemente en altura, con la intención de albergar una planta superior. Esto, daría como resultado una construcción característica dentro de la transición de esta tipología de casa compacta que arranca en el presente periodo.

Los tres muros que forman las dos crujías crecen modificando a su vez el sistema de cubierta, reemplazando la azotea plana típica musulmana por un tejado a dos aguas cubierto con teja cerámica, la cual está formada por vigas de madera que apoyan en dichos paramentos. La vivienda se divide en dos plantas, donde la antigua cubierta árabe pasa a ser el forjado divisorio de alturas, lo que deriva en una nueva forma de explotación del mismo. En este momento, todas las funciones de almacenaje, transformación y elaboración de productos hortícolas, pasan a realizarse en la planta alta mientras que las dependencias de los propietarios, la cocina, etc... se mantienen en la parte baja del inmueble. Un piso primero, diáfano, a excepción del muro interior que forma las dos naves, con una altura considerable (hasta 7,00m en la parte de cumbre) sería el encargado de albergar las estructuras de madera conocidas como *secadors*, en las que se colocaba la materia prima. Dos niveles de huecos verticales, probablemente los balcones actuales de la fachada principal fuesen ventanas del tamaño de las situadas en las fachadas laterales, fuesen construidos con el fin de airear y ventilar un espacio lleno de productos perecederos y así evitar la putrefacción de los mismos.



Figuras 58 y 59. Secador en la cámara de la Alquería del Rey y Casa del Rellotge en Massarrojos de morfología similar a la Alquería Pallardó en el siglo. 2002. Fuente: Alqueries. Paisatge i arquitectura en l'horta.

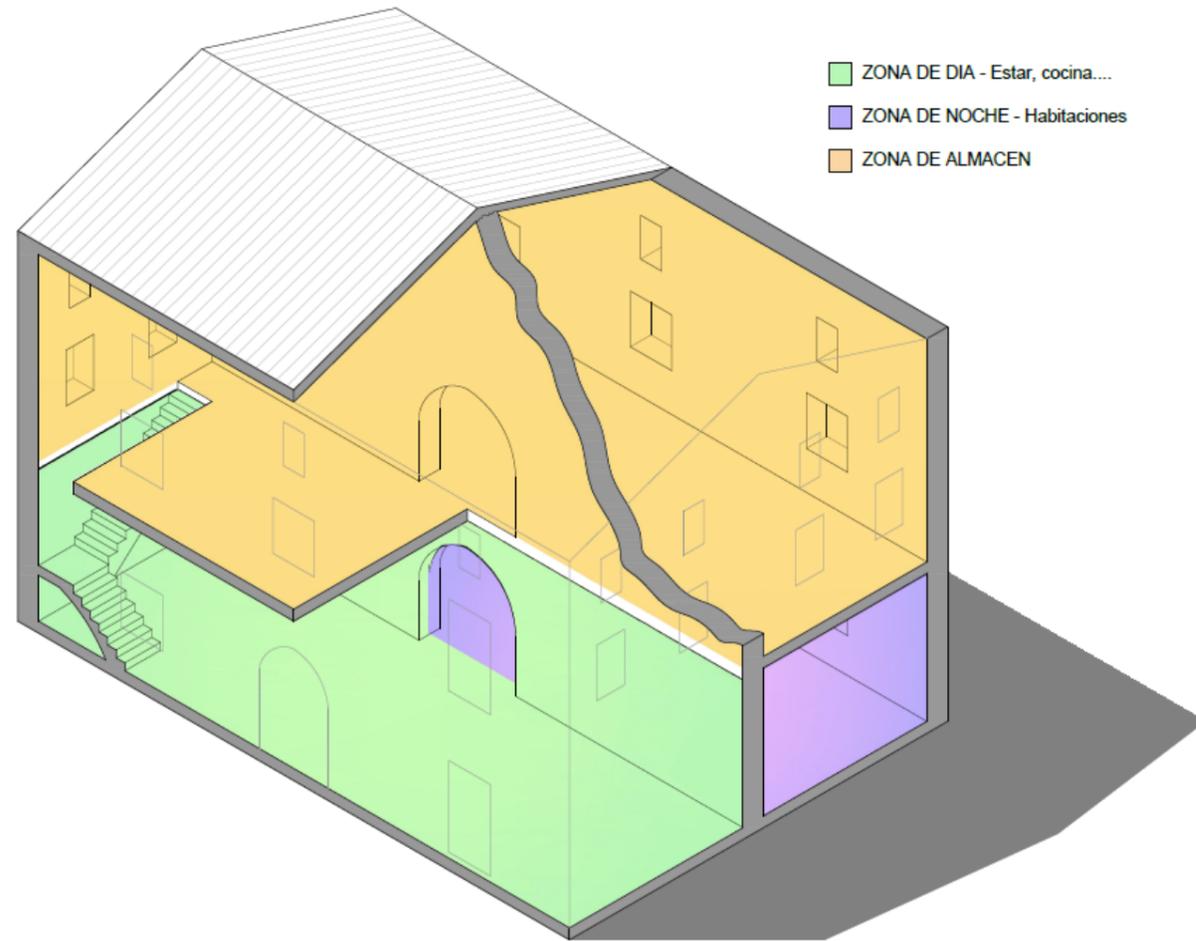


Figura 61. Estudio de la zonificación de la alquería en el siglo XV-XVI. 2014. Fuente: elaboración propia.

Se llega a pensar que la construcción pudo tener esta morfología gracias a unas conclusiones bastante firmes. En primer lugar resulta muy curiosa la forma actual de la cubierta, puesto que se trata de un volumen total, compuesto por tres naves paralelas, donde las aguas del tejado no son simétricas, ya que la cumbrera se encuentra sobre uno de los dos muros que forman la crujía central. Un caso completamente anómalo en las alquerías de tres navades, de hecho no se conoce ningún ejemplo con estas características en toda la extensión de la huerta de Valencia. Apoyar el durmiente de la cumbrera en el muro sí que era una solución constructiva muy usual en las casas camperas de dos crujías, mientras que las que disponían de tres, se ayudaban de tirantes y tornapuntas para situarlas en el medio de la nave central.

Como segundo dato curioso cabe destacar la diferencia de altura libre que se aprecia entre la planta baja (3,70m) y el primer piso (2,80m). Casi un metro de desigualdad que tendría más sentido en una solución de subdivisión posterior que en una construcción de obra nueva, en la que se intentaría respetar una similitud de altura entre forjados. Pensar que la teórica cambrera alcanzase los siete metros de altura no es descabellado, dado que el ejemplo de la figura nº59, la Casa del Rellogte

(Massarrojos) de la misma tipología, alcanza los nueve metros y son muchos otros los ejemplos que alcanzan estas cotas.

Dicho esto, cabe hacer mención especial al nombre con el que se conoce la Alquería y con el que se denominaría a los inquilinos de la misma como sucedería con los orígenes de muchos apellidos españoles. La raíz etimológica del nombre proviene del valenciano *palla* (paja en castellano), que deriva en *paller*, cuya definición se da como "lugar donde se guarda la paja", del que a su vez proviene el apelativo Pallardó.

La existencia de esta familia propietaria del edificio, es conocida gracias a un manuscrito encontrado en el Archivo Histórico de Valencia datado en 1760, en el cual se habla de su presencia en los siglos XVII y XVIII. A su vez, dicho documento sirve para corroborar la existencia y situación, ya en este tiempo, del edificio objeto de estudio, poniendo en entredicho los documentos que fechan su origen en el siglo XVIII. La confección de este escrito de 288 hojas, se debe a una disputa ocasionada entre Luís Pallardó, morador de la vivienda en ese momento, y los religiosos del Clero de la Iglesia Parroquial del Invicto Mártir San Lorenzo por 4 cahizadas (152,50ha) de tierra situadas en la ribera del río Turia. Por lo que se deduce del texto, los campos del conflicto se ubican en una zona más al suroeste de la Alquería, resultando imposible emplazarlas en un lugar exacto. De lo que si queda constancia, gracias a D. Antonio Ximenez (persona que escribe el documento), es el testimonio de Luís Pallardó sobre la ubicación y origen de la alquería que lleva su nombre, para la justificación de la propiedad de las tierras de conflicto:

"En la (...) de la fundada Valencia, huerta y término de Campanar, a los once días del mes de marzo, año de mil setecientos setenta (...) Luís Pallardo labrador de l Vega de esta muy (...) y leal ciudad, presto a los pies de (...), con la mas (...) veneracion (...) expresa a causa de (...), toda su vida en la alqueria inmediata a la tierra, y ser publico y notorio en el lugar de Campanar entre sus vecinos y moradores, y hacer lo ohido servir el testigo a sus padres, y mayores quienes decian lo havian visto y observado desde sus tiempos".



Figura 60. Documento consultado en el Archivo del Reino de Valencia. 2014. Fuente: www.levante-emv.com

Como otros dato interesante, cabe distinguir la aparición en el texto de Cosme Pallardó, hermano de Luís y propietario de la Alquería de la Palmera, desaparecida en la actualidad, situada en el antiguo camino este de Valencia-Campanar (la ubicación actual sería el solar donde se encuentra construida la piscina cubierta de Campanar, encuentro entre la avda. Pío XVII y la calle San Javier).

Siglos XVII - XVIII: Probablemente, gracias a la necesidad de ampliar la explotación agraria de los terrenos pertenecientes al propietario, se llevo a cabo la gran evolución de la Alquería a partir de la ampliación de la vivienda y la construcción de los anexos, formándose un conjunto más propio de lo que se conoce como casa rural valenciana. Esta actuación permitiría gracias a lo anterior, un mayor espacio interior de la residencia.

Se erige una crujía más a partir del levantamiento de un muro paralelo y similares características, a la misma distancia entre muros de los anteriores, creando un espacio de idénticas dimensiones que los ya presentes. Es en este momento cuando se amplía el tejado para cubrir dicho nuevo volumen, dando como resultado la cubrición que actualmente puede observarse. Esta conjetura se apoya en la rara forma que adopta dicha cubierta, puesto que no se halla ningún otro ejemplo parecido en las construcciones de la huerta valenciana. En el estudio de alquerías realizado, los tejados a dos aguas se resuelven apoyando el durmiente sobre el muro central del conjunto, o en su variante, equidistante a los muros laterales de la crujía central cuando se cuentan estas en número impar. También, se apoya la teoría en el hecho extendido en todas las alquerías de tres naves, en las cuales, la central es de una anchura muy superior a las laterales, situación que no se da el edificio estudiado como ya se ha mencionado anteriormente.

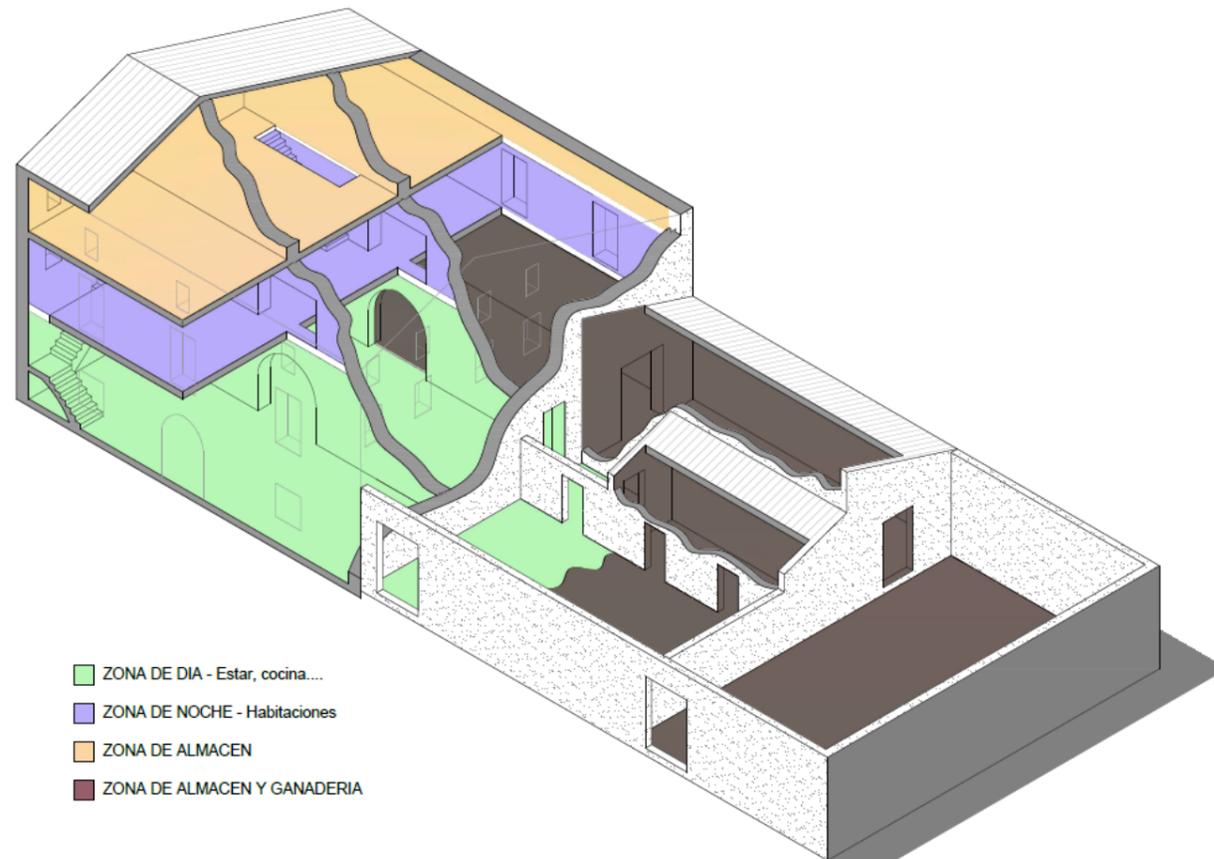


Figura 62. Estudio de la zonificación de la alquería en el siglo XVII-XVIII. 2014. Fuente: elaboración propia.

El forjado de planta primera se amplía hasta cerrar la nueva superficie de esta altura, consiguiendo un mayor aprovechamiento de la misma. A partir de este punto se plantean dos posibles usos para dicha planta, un primero en el que se siguiese utilizando como secadero de productos hortícolas y únicamente se viese modificado en el citado aumento de espacio, y una segunda utilización, en la que apareciese una división de estos grandes volúmenes. La construcción de un nuevo forjado, que diese como resultado el incremento de una altura, cambiaría por completo la zonificación de los espacios, dotando al edificio de una tipología más similar a las casas señoriales que hacen aparición a partir de finales del siglo XVI en l'Horta.

Las estancias y dependencias de los propietarios pasarían a ocupar la planta primera, reduciendo así el espacio en elevación destinado a almacén pero aumentando la superficie de la segunda altura. Este hecho llevaría como consecuencia la incursión de una nueva escalera que permitiese el acceso a la planta superior, la cual de construirse, se piensa que estaría erigida en un solo tramo junto a uno de los muros que forman la crujía central de la edificación. Tanto el apoyo y consistencia estructural del paramento, como el desaprovechamiento de huecos de iluminación y ventilación que ocasionaría el hecho de situarla en otro lugar, generan como hipótesis esta posible ubicación. Del mismo modo se supone que es en esta actuación cuando los huecos de los balcones actuales se amplían aprovechando la necesidad de apertura de huecos en las fachadas laterales y posterior para iluminar y ventilar los nuevos espacios edificados.

La planta baja tendría la misma utilización que en tiempos anteriores, con la única diferencia del aumento de espacio derivado de la nueva ubicación de los dormitorios en otra altura. La suposición de este segundo uso solo tendría sentido si el actual forjado que forma la segunda planta del edificio fuese antiguo, y no debiese su construcción a la última intervención realizada en los años noventa para un mayor aprovechamiento del amplio espacio generado por la gran altura del secadero.

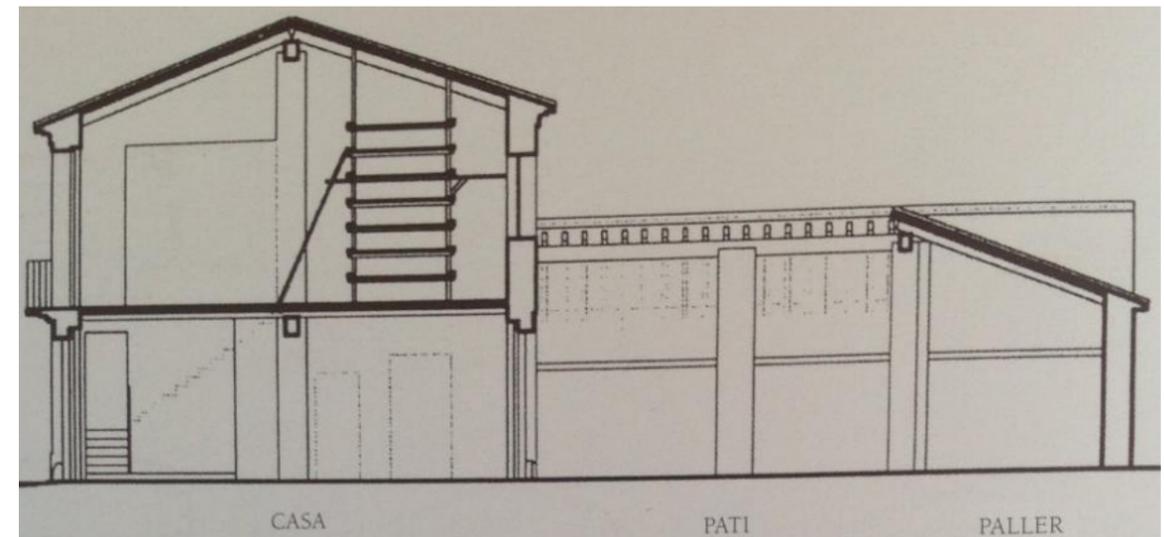


Figura 63. Esquema de la tipología estudiada. 2002. Fuente: Alqueries. Paisatge i arquitectura en l'horta.

También hacen aparición unas construcciones anexas, que se anexionan como es habitual en el periodo a la par de la fachada lateral, al otro lado del camino. Son espacios que eran destinados para corral, pajar y almacén de transformación y acopio de productos del campo, separados en su fachada principal por un patio, que se convertía en el acceso a estas edificaciones, de uso agrario y ganadero, desde la vivienda. Esta estructura responde claramente al, ya estudiado en el apartado 2.2.-Las alquerías, esquema de "casa + patio + pajar" dado en las construcciones del periodo, donde estas edificaciones colindantes forman en centro de trabajo de la alquería. Las dimensiones que ocupaba este complejo se pueden observar perfectamente en la actualidad, puesto que quedaron definidas con la urbanización del parque que recibe el nombre de la propia alquería, y creando una prolongación peatonal de la calle Dragaminas.

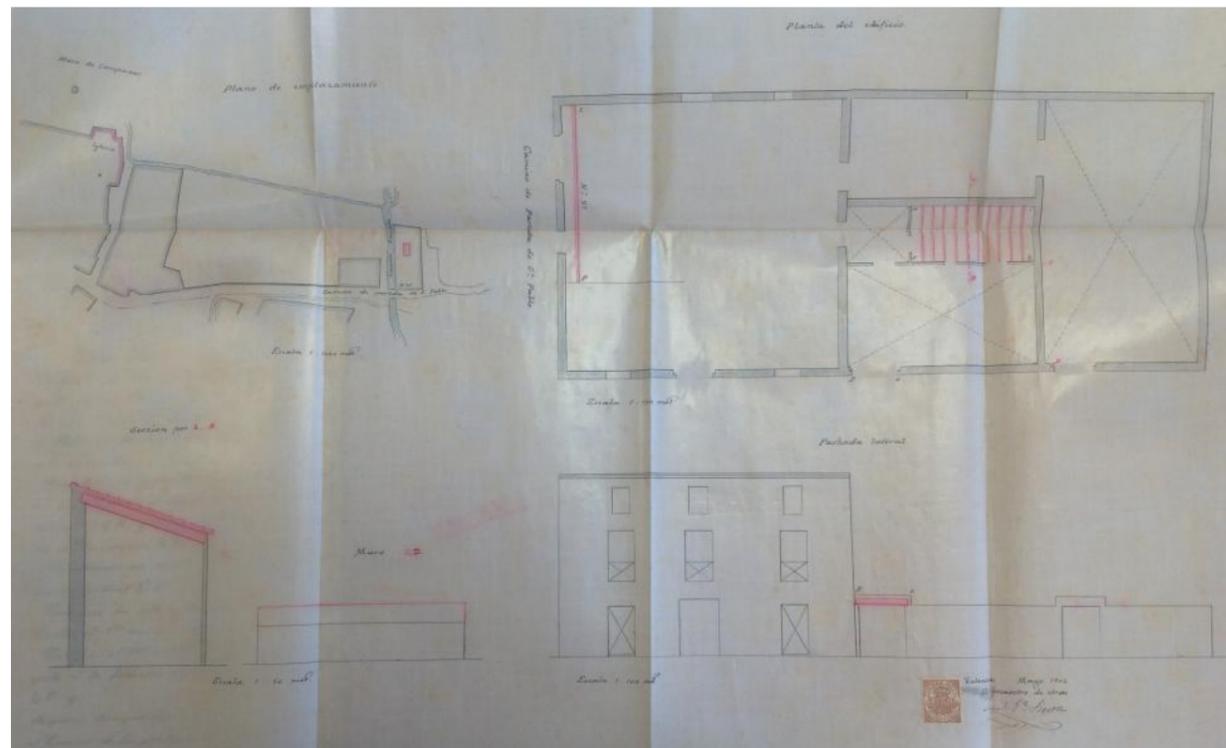


Figura 64. Plano extraído del documento del proyecto de obras realizado en 1904 consultado en el Archivo Histórico Municipal de Valencia. 2014. Fuente: elaboración propia.

La existencia de estos anexos es probada gracias a dos documentos donde así se reflejan, un primero como es el Plano del Término Municipal de Valencia, realizado entre 1929 y 1944 por la Dirección General del Instituto Cartográfico y Catastral, donde se aprecia claramente la existencia de estas construcciones, y un segundo encontrado en el Archivo Histórico Municipal que data de 1904. Se trata de un proyecto, realizado por el maestro de obras D. Manuel García Sierra por encargo del propietario del momento D. Luís Lesús, en el cual se describen varias intervenciones que se llevan a cabo dentro de la propia zona de corral y patio: reconstrucción del cobertizo interior

con entrada recayente al patio principal; aumento de un metro de altura del muro divisorio de dicho patio con el amplio corral situado a su derecha; y la reconstrucción de la solera y el dintel de la puerta de acceso al patio. Resultan llamativas otras actuaciones que aparecen en el documento, como son la reparación de desconchados en la fachada posterior y en la recayente al camino de San Pablo (actual c/Grabador Enguñados) y el cambio de dos revoltones de la cubierta de la vivienda, temas que serán tratados más adelante con mayor profundidad.

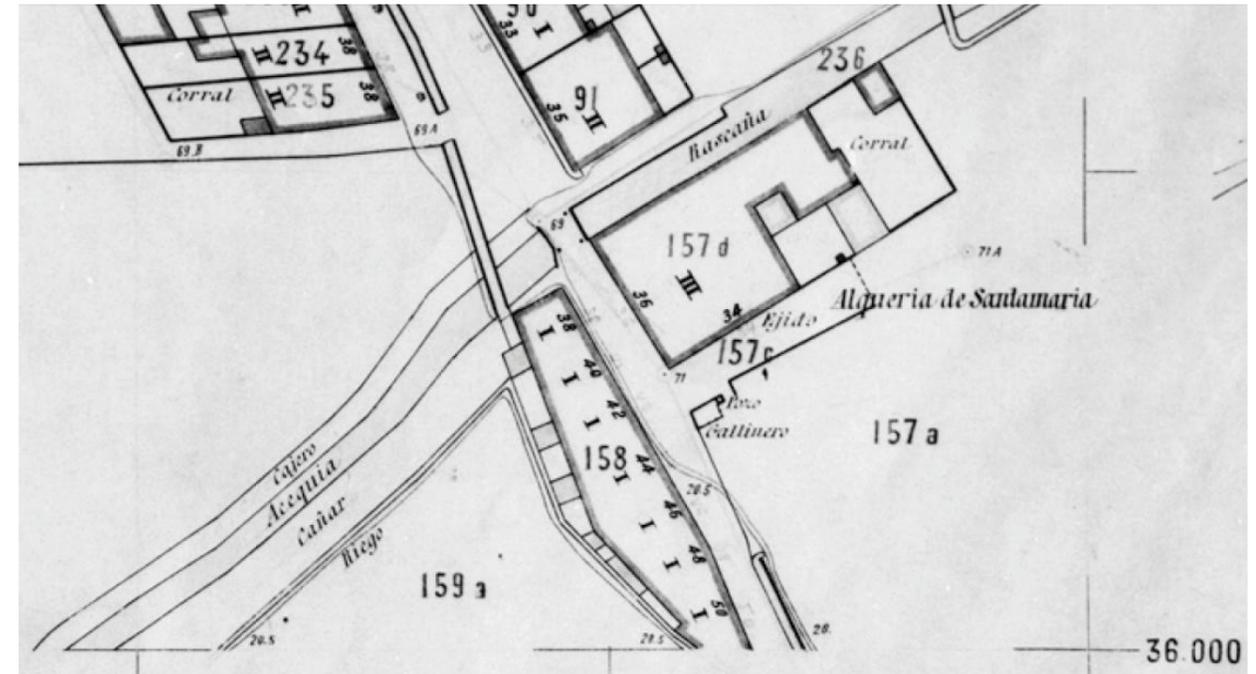
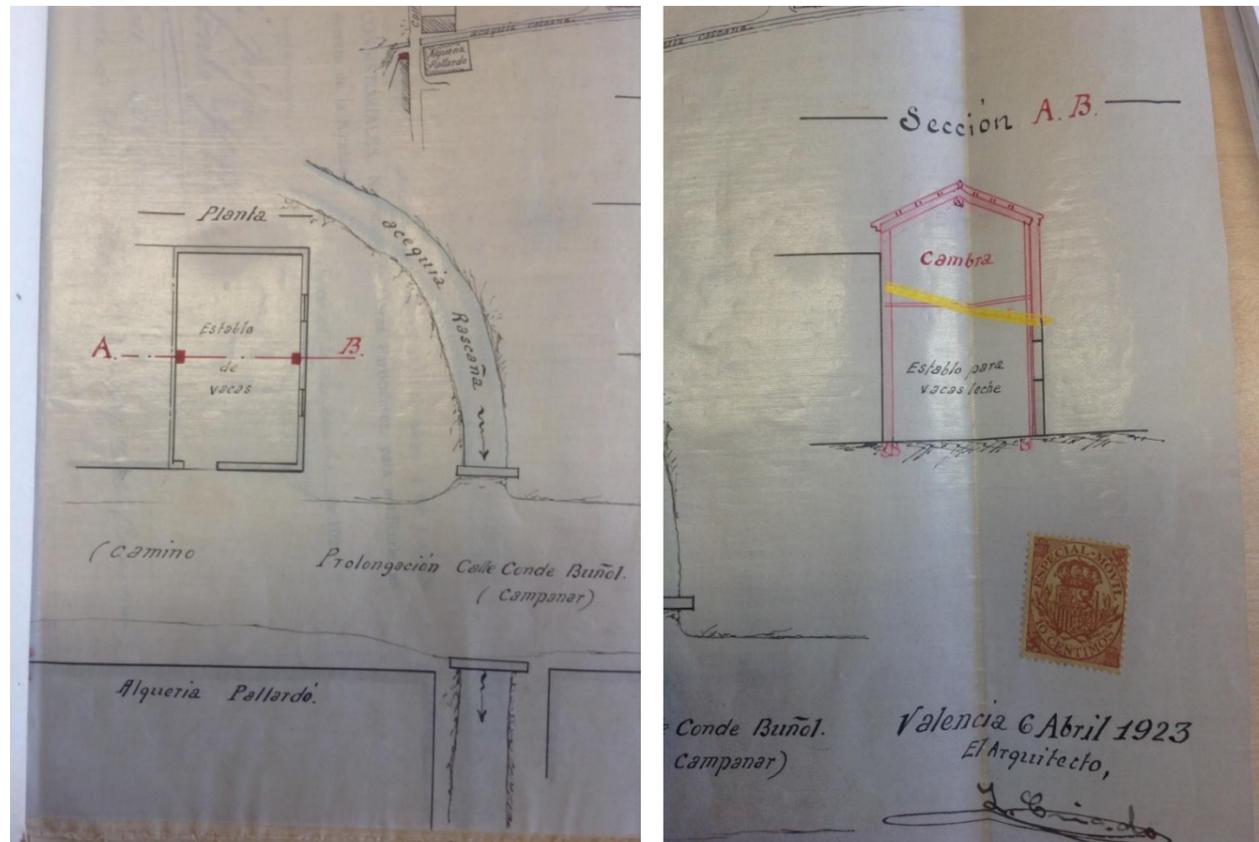


Figura 65. Extracto del plano Término municipal de Valencia, donde se representa la Alquería Pallardó. (1929-1944). Fuente: Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944).

Siglo XIX: Gracias a otro proyecto de reforma acontecido en el año 1923, se conoce que las construcciones situadas al otro lado de la calle, en ese momento conocida como del Conde de Buñol, también pertenecían a la propiedad del conjunto de la Alquería Pallardó (denominada en esta época como Alquería de Santamaría).



Figuras 66 y 67. Planos extraídos del documento del proyecto de obras realizado en 1923 consultado en el Archivo Histórico Municipal de Valencia. En la imagen de la derecha, en color amarillo se representa el estado actual del edificio mientras el color rojo detalla la solución proyectada. 2014. Fuente: elaboración propia.

Unos edificios adosados entre sí, probablemente erigidos a partir de uno original sobre el que fuera anexionándose los siguientes. Son construidos a partir de dos espesos muros de carga paralelos con una hilera central de pilares sobre los que descansa la cubierta. Un tejado a dos aguas que se soluciona con vigas y durmiente de madera apoyados en esta estructura vertical que cubre un cuerpo compuesto de planta baja más cambra, utilizado con fines agrarios y ganaderos. En algunas de estas edificaciones, las destinadas a vaquerías y establos, la cubierta se resuelve únicamente con una pendiente de inclinación, limitando su uso a planta baja y alcanzando una cota menor que lógicamente, que aquellas que disponen de planta primera. El resultado del conjunto se encontraría situado actualmente en el espacio ocupado por las viviendas nº46 a 54 de la misma calle Grabador Enguídanos, con una superficie parecida a la que ocupan las casas a día de hoy. Son las técnicas

más depuradas y soluciones constructivas de estas construcciones las que hacen pensar que su levantamiento fuese bastante posterior al siglo XVIII, situándose a mediados o finales del siglo siguiente, donde las composiciones y resultados estuviesen más desarrollados.

Asimismo, cabe destacar del expediente el nombre del arquitecto de obras, D. Lorenzo Criado, así como el del propietario Don José Valleres, puesto que la reforma descrita no contiene mayor relevancia que el aumento de una altura más y cambio de cubierta en la vaquería más al norte del conjunto, y los datos e información notables ya han sido expuestos en los párrafos anteriores.



Figuras 68. Edificios que ocupan actualmente el solar donde se ubicaba el conjunto de construcciones agrarias y ganaderas. 2014. Fuente: www.maps.google.es

Última intervención: El entorno del edificio tal como se conoce actualmente dista en gran medida de todo el pasado descrito. A partir de los años setenta, un feroz crecimiento de la ciudad de Valencia comenzó a engullir terrenos y campos fértiles, dejando a su paso altos bloques residenciales y calles de hormigón. El turno de la Alquería Pallardó llegaría a principios de los años noventa, con la urbanización de la Partida de San Pablo, calle de la Vall de la Ballestera y sus alrededores más inmediatos. El hasta entonces camino, paso a ser la actual calle del Grabador Enguídanos y su prolongación de la calle de Castielfabib. La acequia de Rascaña pasaría a estar enterrada, al mismo tiempo que el viejo cauce del río Turia quedara fuera de servicio, y se desviase por la actual avenida de Campanar. Probablemente la Alquería debió ser expropiada o adquirida un tiempo antes por parte del Ayuntamiento de la ciudad, dado que casi con toda seguridad podría decirse que el edificio se encontraba abandonado.



Figura 69. Entorno de la Alquería antes de los trabajos de urbanización. Fuente: Carmen Cárcel García.

Poco, o más bien nada se conoce de los últimos propietarios que habitaron el edificio, quedando el ya mencionado J. Valleres como dueño final acreditado. Se sospecha, gracias a fotografías antiguas y otro proyecto encontrado en el Archivo Histórico Municipal, que la propiedad de la construcción cambió con asiduidad durante finales del siglo XIX y principios del s. XX hasta el citado abandono y posterior expropiación. Esta idea se apoya en las mencionadas imágenes fechadas en 1974 donde

se aprecia un claro abandono y desuso del inmueble. Asimismo, sirve como argumento el expediente de 1904, donde aparece como dueño de la vivienda el también comentado Don Luís Lesús, el cual se desconoce si mantenía parentesco alguno con el Sr. Valleres. Aún sin saber lo anterior, no deja de resultar curioso el hecho de realizar unas obras de reforma de envergadura importante pocos años antes del cambio de propiedad, puesto que ni en este tiempo ni entorno agrario se prodigaban especulaciones inmobiliarias. Esta situación descrita se da como algo habitual en muchas de las alquerías y construcciones que pueblan o poblaban la Huerta. El fallecimiento de los propietarios, el cambio de residencia o falta de recursos económicos son algunas de las causas que daban como resultado ese fenómeno, el cual evolucionaba en desaparición, ruina o abandono de los edificios.



Figuras 70 y 71. Izda. Parte posterior de la Alquería y acequia de Rascaña, Dcha. Interior de la vivienda, actual vestíbulo. Fuente: Carmen Cárcel García.

A partir de otros dos datos concretos, se formula la creencia de que fue en 1991 cuando se llevó a cabo la última gran intervención en el inmueble, unas obras que reactivaron la funcionalidad de la vivienda convirtiéndola en biblioteca municipal. Tanto el reloj de sol de la fachada principal, del que se desconoce si fue construido nuevo o restaurado, como el testimonio de la Dirección del Departamento de Arquitectura del Ayuntamiento de Valencia, lo sitúan en esa fecha. Con la intención de encontrar el proyecto de rehabilitación, en uno de los contactos con los Servicios Centrales Técnicos se trató el tema con la directora, quien afirmaba con mucha seguridad que en sus más de veinte años de servicio en el departamento no se había abordado ningún trabajo en ese

lugar. Sumando a esto, que las grandes obras de urbanización de la parte sur del barrio fueron realizadas a principios de los noventa, y que en el Catálogo del Inventario de edificios de 1988 de la localidad, la Alquería Pallardó aparece en estado de abandono, se llega a dicha conclusión.

Partiendo de la base de que se desconoce el estado de conservación en el que se encontraba la edificación, podría decirse que la intervención realizada fue bastante importante, dado que la única parte original que se mantuvo fueron los anchos muros estructurales y no en toda su superficie (las cuatro fachadas y parte de los dos muros interiores de la nave central). Con ojo crítico, siempre desde el respeto al arquitecto y dada la inexperiencia absoluta del que suscribe este TFG, podría decirse que la actuación realizada en el interior del edificio no fue del todo acertada, puesto que con mucha probabilidad no se respetaron elementos constructivos antiguos y materiales que podrían haberse restaurado. El resultado de la obra de recuperación fue el que puede observarse en la actualidad.

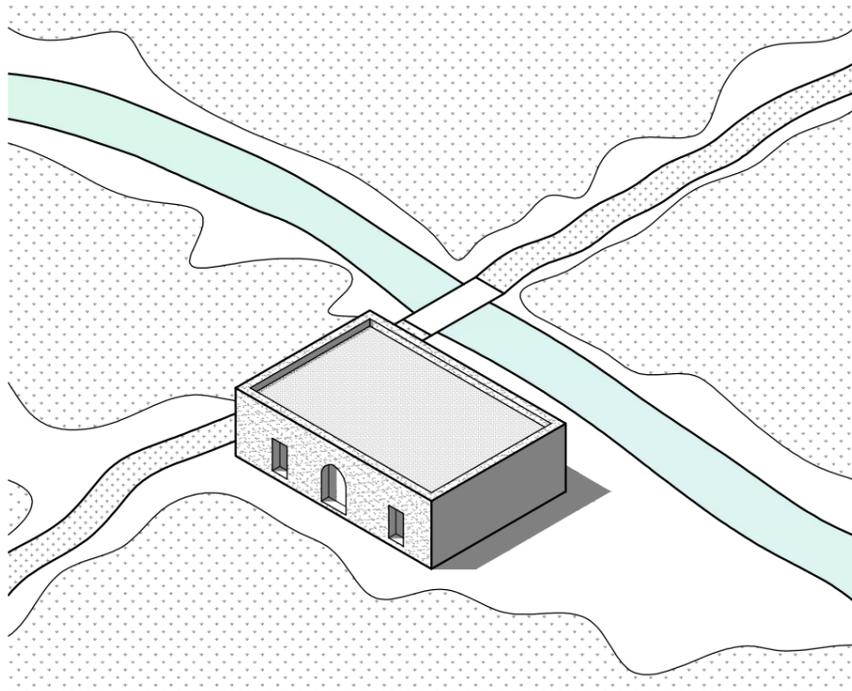
Para finalizar, destacar que, como prácticamente todo lo que atañe a esta edificación es desconocido, tampoco se sabe la identidad de la personas que proyectaron la rehabilitación ni que empresa o grupo de profesionales la desarrollaron. Asimismo, se desconoce en qué momento la biblioteca, función para la que se había proyectado la rehabilitación y que estuvo funcionando un tiempo, cambió para convertirse en el presente Centro de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Valencia.



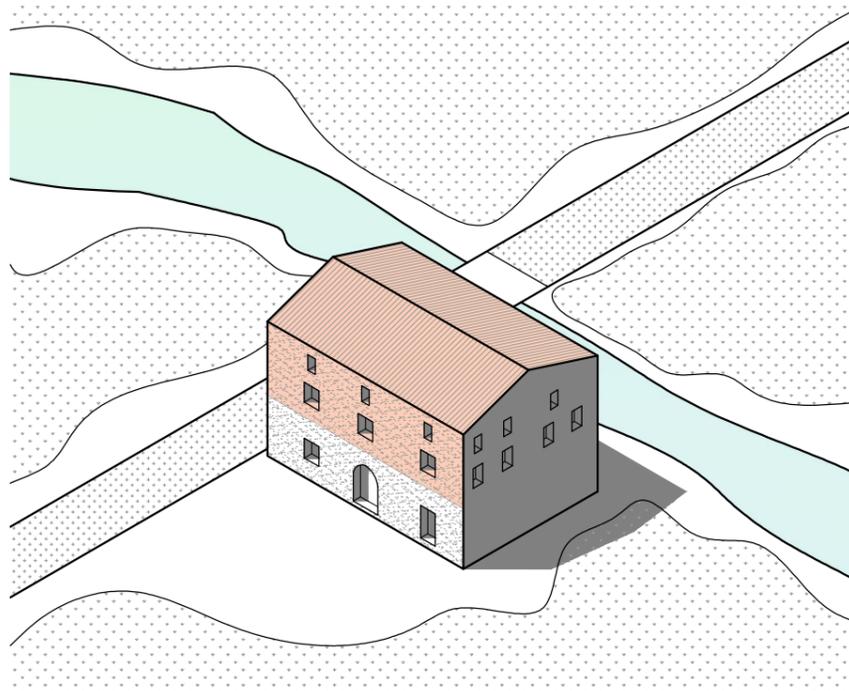
Figura 73. Estado actual de la c/Grabador Enguïdanos. 2014. Fuente: elaboración propia.



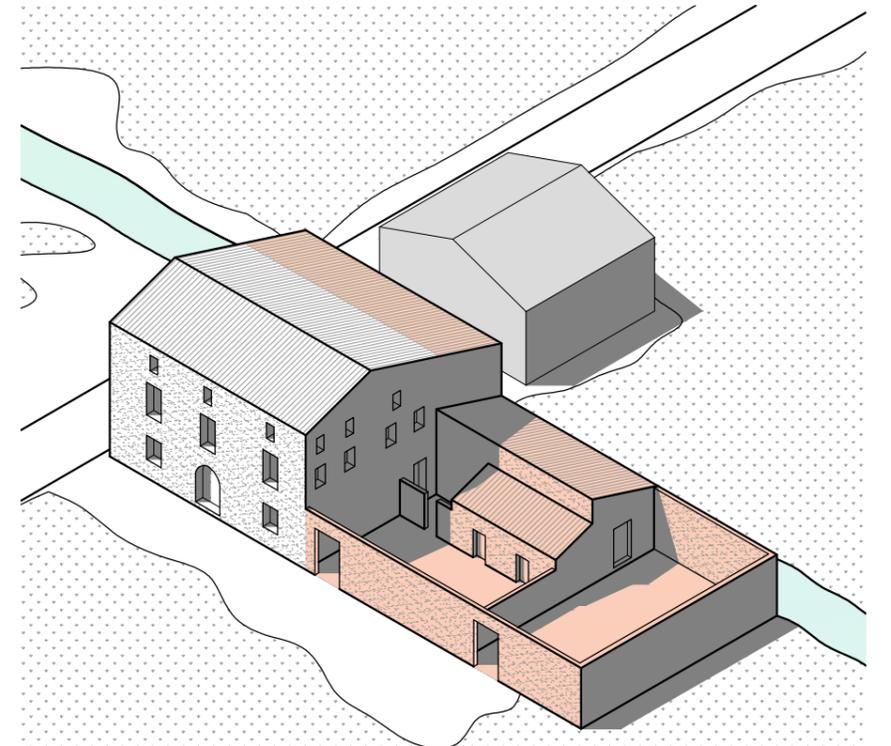
Figura 72. Entorno actual de la Alquería. 2014. Fuente: elaboración propia.



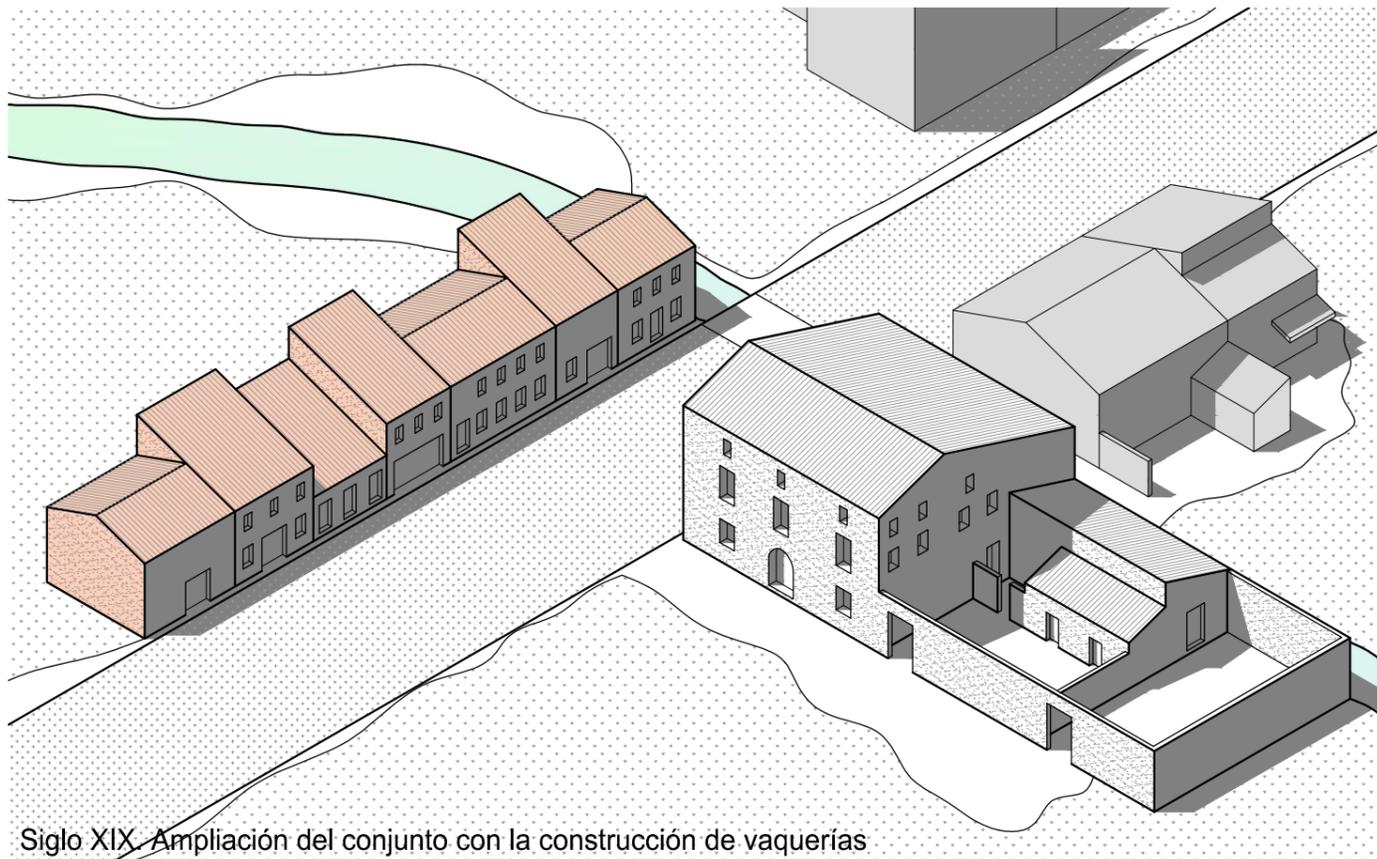
Siglos XI-XIV. Ampliación y construcción de edificios acolindantes



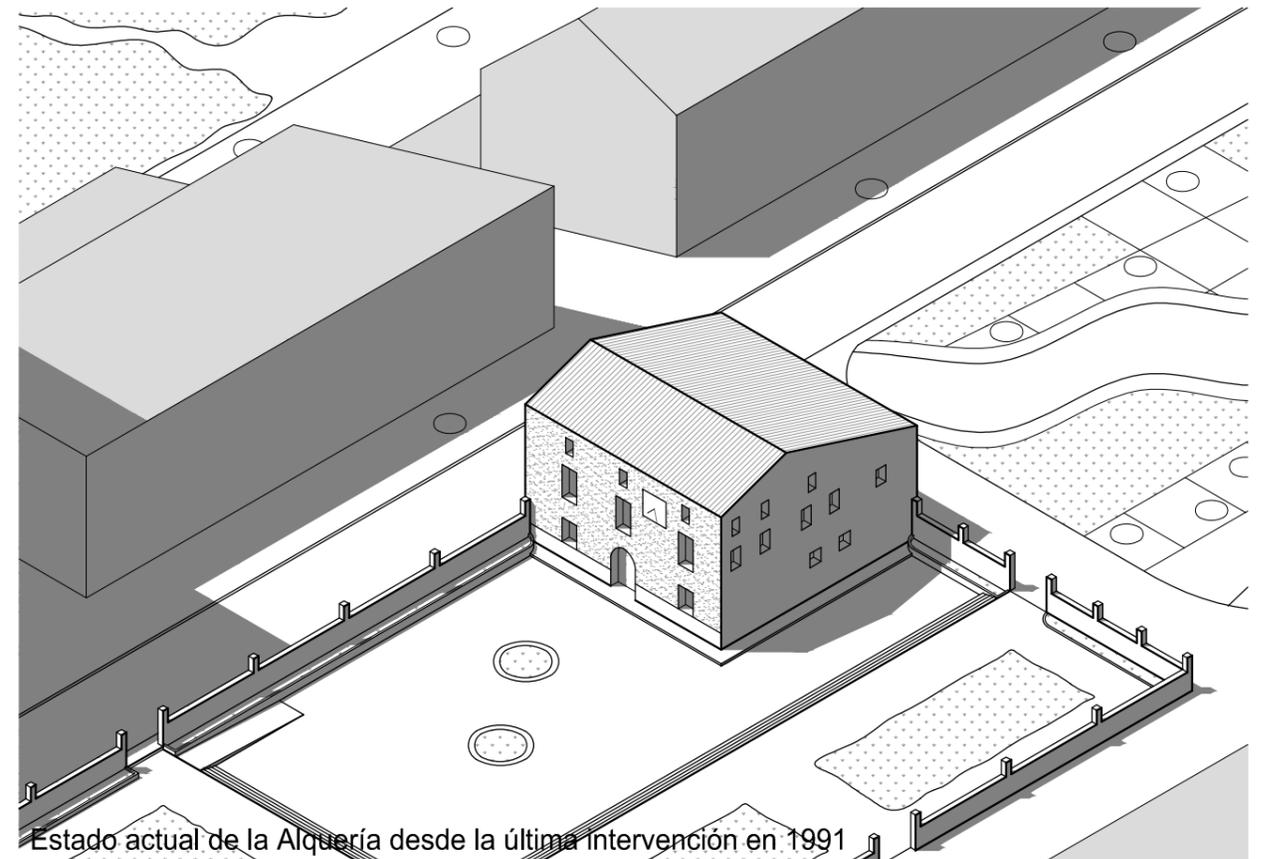
Siglo XV-XVI. Construcción de una planta superior como almacén



Siglo XVII-XVIII. Ampliación y construcción de edificios acolindantes



Siglo XIX. Ampliación del conjunto con la construcción de vaquerías



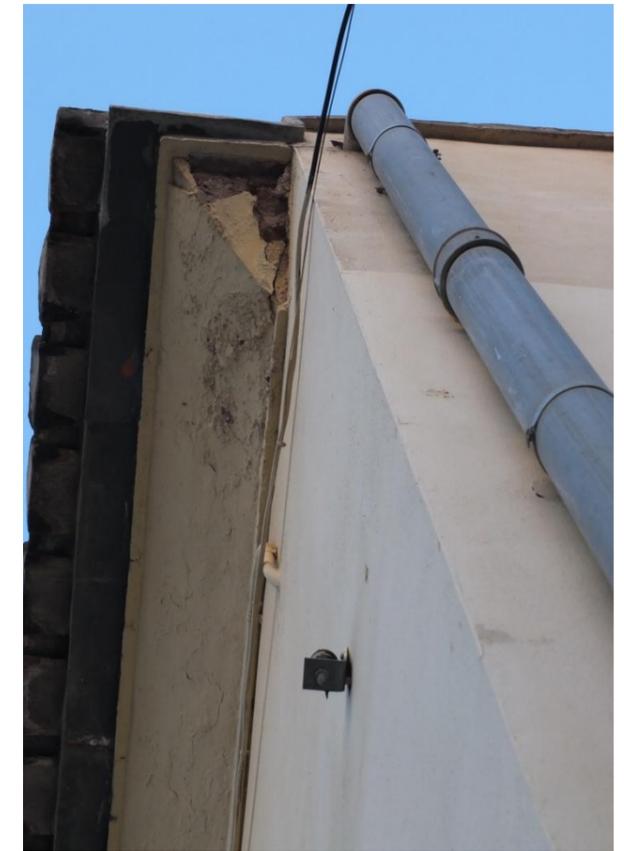
Estado actual de la Alquería desde la última intervención en 1991

3.1.5.- Estado de conservación:

Dada la relativa actualidad de la última rehabilitación llevada a cabo hace menos de veinticinco años, y que el edificio ha estado vivo, en el sentido en que ha sido utilizado (de forma correcta), la alquería se encuentra en un buen estado de conservación. No es latente un envejecimiento desorbitado en ninguna de las partes de la construcción que pueda afectar a la seguridad estructural y funcional, más que el mero paso del tiempo. Si se pueden observar algunas lesiones mencionadas a continuación pero que carecen de importancia o urgente reparación.

Se puede garantizar que la cimentación se encuentra conservada perfectamente dado que no se presenta ninguna lesión de carácter estructural ni en muros ni en forjados, y no se aprecian asentamientos del terreno que afectasen a la misma. Los acabados de estas fachadas, ejecutadas con enfoscado de mortero de cal, si se encuentra un tanto deteriorados debido a la presencia de humedad que se hace latente en las bases de los mismos a través de desconchones y manchas. Asimismo, se observa en lugares puntuales, actos vandálicos en forma de pintadas y grafitis que deterioran tanto la imagen como los materiales de acabado y revestimiento exterior del inmueble. En cuanto a la cubierta, comentar que se encuentra conservada perfectamente dado que en el interior de la edificación no se percibe ningún síntoma de lo contrario. Si se advierte una posible desolidarización entre los muros de cerramiento y la cubierta que se hacen latentes a través de pequeñas grietas que serán estudiada posteriormente. En los aleros también se hacen visibles algunos síntomas de filtración de agua de lluvia que dan como resultado la desolidarización de fragmentos de las fábricas que los componen. Este problema de fragmentación de la fábrica igualmente se observa en algunos puntos como son ciertos encuentros con las rejerías de los huecos y en las abrazaderas de las bajantes exteriores verticales. El estado de todas las carpinterías, tanto exteriores como interiores, es idóneo para la edad que poseen ya que solamente presentan el desgaste propio del uso al que son sometidas. Destacar que todos los acabados y revestimientos interiores (enlucidos, alicatados, solados, etc....) se hallan bien preservados y no presentan ninguna anomalía importante que señalar.

Para finalizar, se resuelve que la edificación parece disfrutar de un mantenimiento correcto en el interior de la misma, y por tanto, no hacen falta costosas reparaciones para subsanar los problemas citados anteriormente. Si se cree necesaria la intervención en algunas partes del edificio en ámbito exterior, este apartado queda desarrollado en el apartado 5.-Mantenimiento y restauración del presente proyecto de forma más clara y extensa. Podría afirmarse que las necesidades de seguridad y confort se encuentran cubiertas adecuadamente para los trabajadores, vecinos y usuarios que utilizan la alquería.



Figuras 74, 75, 76 y 77. Imágenes de algunos de los problemas y lesiones actuales que sufre el edificio. 2014. Fuente: elaboración propia.

3.2.- Memoria constructiva:

3.2.1.- Cimentación:

Debido a que no se dispone de datos reales y dada la imposibilidad de conocer con exactitud el sistema de cimentación que se utilizó en la construcción del edificio, se realiza la siguiente hipótesis expuesta a continuación en base a las soluciones, técnicas y materiales utilizados en esta tipología edificatoria de la huerta valenciana. Debido a la ausencia de grandes esfuerzos estructurales y pesos de las construcciones, y sumado al desconocimiento de las técnicas por parte de los constructores de la época, no se realizaban grandes cimentaciones en las edificaciones del siglo XI.

Se propone una cimentación ejecutada mediante zapata corrida debajo de los muros que conforman la estructura vertical. Se supone un espesor mayor que el del muro (0'80-1'00m) para la correcta transmisión de cargas y evitar punzonamiento sobre el terreno, y una profundidad necesaria para eludir los estratos superficiales del terreno y asentarse sobre suelo firme (1'00-1'20m bajo cota $\pm 0,00m$, situada en suelo de planta baja). Se realizan las zapatas a base de mampuestos de piedra de diferentes morfologías recibidos con mortero de cal y arcilla colocados con una cierta coherencia.

3.2.2.- Estructura vertical:

El sistema estructural del edificio está compuesto de tres muros de carga sobre los que apoyan los forjados y la cubierta. Son los encargados de transmitir las cargas a la cimentación y por tanto tienen una gran anchura (espesor medio de 60cm). Dichos muros están ejecutados con una mezcla de fábrica de piedra y ladrillos cerámicos. Estos materiales se solidarizan con mortero, fabricado a partir de arena, barro, cal o yeso. Esta técnica, conocida como muro de tapia valenciana, consiste en verter tierra por tongadas mezcladas con hiladas de ladrillos cerámicos en un encofrado del espesor del muro. Estas tongadas se van apisonando, y las hiladas de ladrillos se van recibiendo con mortero de cal, lo que da como resultado una gran resistencia y trabazón al conjunto. La fábrica de tapia se apoya sobre la cimentación, descrita anteriormente, a través de un zócalo de mampostería de piedras que tiene como función proporcionar un buen asiento y evitar la ascensión de la humedad del terreno al muro.

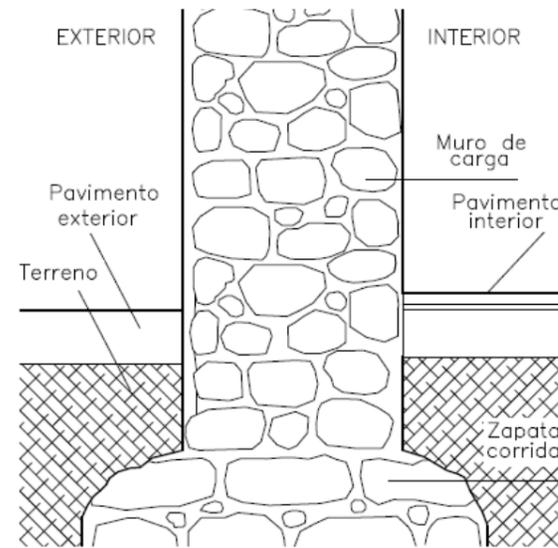


Figura 78. Detalle constructivo. 2014. Fuente: elaboración propia.

Durante su construcción, se presta mayor atención a zonas que requieren una ejecución y acabado más controlado como son esquinas, dinteles, jambas o alféizares, donde se utilizan únicamente hiladas de ladrillos para conseguir una mejor solución. Cabe reseñar que se desconocen datos como las características de los ladrillos utilizados, el espesor de las juntas, el tipo de aparejo, etc.... ya que los muros se encuentran completamente revestidos mediante un enfoscado de mortero en la actualidad.

3.2.3.- Estructura horizontal:

No se dispone de datos concretos que determinen con exactitud la composición de los forjados horizontales que generan la estructura horizontal de la alquería, pero se plantea con prácticamente toda seguridad, que se trata de forjados unidireccionales de hormigón armado de un espesor aproximado de 30cm. Probablemente se encuentren compuestos de viguetas prefabricadas de hormigón y bovedillas aligeradas del mismo material u otros como la cerámica o el poliestireno, sobre los que se encontrará colocado un mallazo de reparto y una capa de compresión de hormigón como acabado superior de la estructura horizontal.

Se supone que la dirección de los forjados es perpendicular a los muros estructurales, esto se deduce teniendo en cuenta la ejecución de los mismos durante la rehabilitación en la que se mantuvo la estructura vertical original y el trabajo estructural que realiza en dicha dirección. También se apoya esta hipótesis en la dirección en la que se encontraban colocadas las vigas de madera anteriores a la rehabilitación.

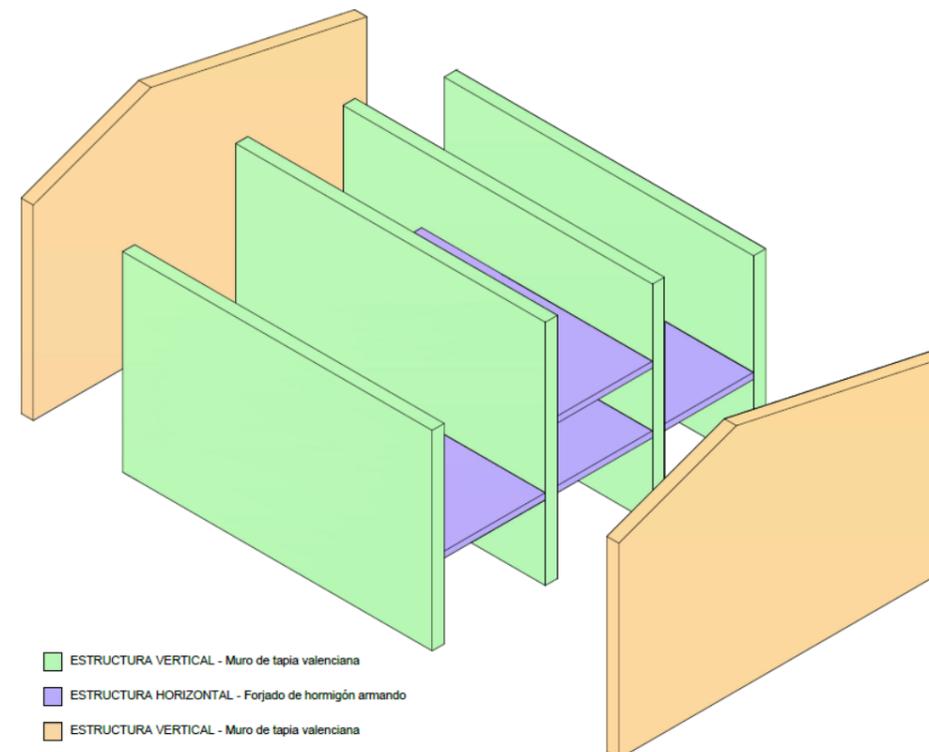


Figura 79. Estudio de la estructura de la vivienda. 2014. Fuente: elaboración propia.

3.2.4.- Escaleras:

Escalera de hormigón:

La escalera principal del edificio está situada en la parte oeste de la estancia central del mismo. Consta de tres tramos de escalera con dos descansillos de superficie cuadrada (1,50x1,50m). Se encuentra construida mediante losa inclinada de hormigón armado, con un espesor medio de 30cm, que nace a partir de la cimentación del edificio en planta baja y desembarca a la altura de la planta primera. Consta de 24 contrahuellas de 16,50cm que salvan una altura de 4,00m. Resulta imposible determinar si la ejecución de los peldaños ha sido realizada con la propia estructura de hormigón armado o ha sido realizada con posterioridad con ladrillos cerámicos dado que se encuentra revestida.



Figuras 80 y 81. Vistas de las escaleras del edificio (Izquierda, acceso de planta baja a primera; derecha, planta primera a segunda). 2014. Fuente: elaboración propia.

Escalera metálica:

El acceso a la planta segunda se realiza a través de una escalera situada en la sala de oficinas de la planta primera. La escalera se encuentra construida con dos perfiles metálicos en C de 220mm con una anchura entre ellos de 1,05m. Sobre estos, se encuentran soldados 38 perfiles en L de 30mm de lado, 2 por huella más 4 para el descansillo, sobre los que se apoyan las planchas metálicas que dan forma a los 17 escalones. Estas huellas tienen 1,00x0,30m de superficie con un espesor de 3mm y se encuentran revestidas en su parte superior por una lámina de goma de caucho con relieve antideslizante. La escalera se encuentra provista de una barandilla con pasamanos a su lado derecho, en sentido ascendente, de las mismas características descritas en el apartado "Cerrajería", incluido el pasamanos de madera en la parte superior.

3.2.5.- Cubierta:

El edificio se encuentra cubierto mediante un tejado inclinado con pendiente a dos aguas (ambas inclinaciones de 34% de pendiente aproximadamente), una de mayor longitud que la otra puesto que la cumbre no se encuentra equidistante a los aleros. La diferencia de longitud entre faldones da como resultado una variación de altura entre los aleros de la fachada principal y la posterior.

La estructura portante de la cubierta se ejecuta mediante pares de madera colocados paralelamente al sentido de pendiente, es decir, perpendiculares a las fachadas principal y posterior sobre las que apoyan en sus extremos exteriores. Las secciones de los pares son de 22x12cm y se encuentran colocados con un interjeje de 50cm. En total se contabilizan 24 pares por faldón de cubierta y solo se diferencian en longitud entre los mismos. En la parte de cumbre, los pares apoyan sobre una viga central de madera que hace las funciones de durmiente, y recorre la parte superior del muro (las dimensiones exactas de la viga se desconocen puesto que se encuentra revestida).

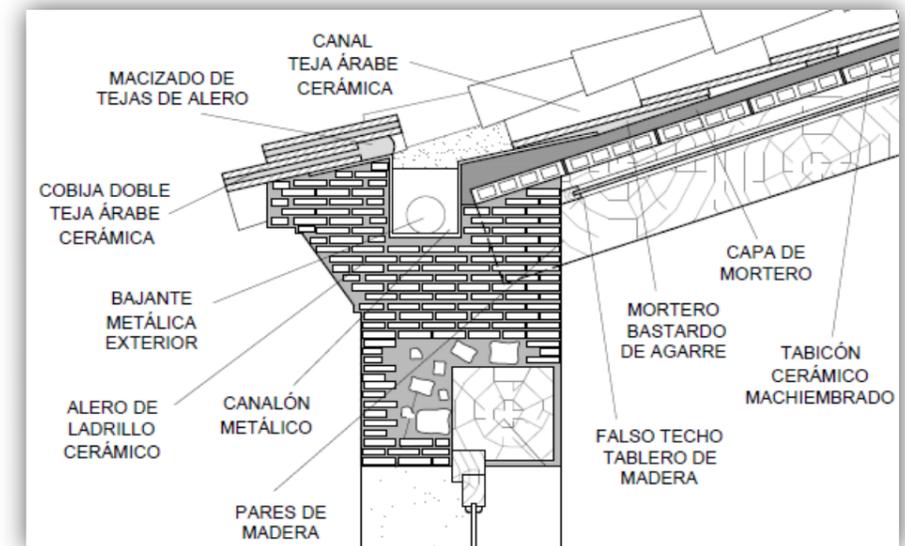


Figura 82. Detalle constructivo del encuentro entre el muro de cerramiento y la cubierta. 2014. Fuente: elaboración propia.

La estructura portante detallada anteriormente sirve como base para la capa de rasillas cerámicas de dimensiones 100x50x5cm colocadas en hileras y que cubren toda la superficie de cubierta sobre las que se encuentra una capa de mortero de cemento. Se desconoce el espesor de dicha capa pero se entiende que rondará los 2-3cm, ya que su función principal es la de homogeneizar los faldones para la correcta colocación de la teja superior. La capa de cobertura se ejecuta mediante una superposición de tejas cerámicas árabes, las primeras en colocarse son de ríos de canales agarrados con mortero sobre los que se apoyan los ríos de cobijas desde los aleros hasta la cumbre. Las tejas laterales y las tejas de cumbre también se encuentran recibidas con mortero para facilitar agarre y consistencia a la capa de cobertura.

Los aleros de la construcción están realizados a partir de los muros de fachada de los que nacen roscas de ladrillo macizo, con diferentes vuelos hasta conseguir una superficie lo suficientemente amplia para albergar la longitud de dos tejas. Dichas tejas se colocan por duplicado y están macizadas con mortero de cemento, con lo que se consigue una gran solidaridad entre las mismas, y a su vez entre la cubierta y el muro. La evacuación de aguas pluviales de los faldones se realiza a través de canalones ocultos metálicos que se encuentran situados sobre los muros de cerramiento y los recorren de extremo a extremo, a una distancia aproximada de 45cm de los aleros. De estos, nacen las bajantes exteriores, también metálicas, situadas en las fachadas laterales de la edificación por las que transcurren las aguas hasta llegar a red de saneamiento.

Cabe comentar que se desconoce si el tejado tiene aislamiento térmico y lámina de impermeabilización. Asimismo, comentar que en el faldón con pendiente hacia la fachada principal, entre los pares nº11 y 12 contando desde la c/Grabador Enguñadanos, se encuentra una pequeña ventana opaca de madera que permite el acceso a la cubierta.



Figuras 83, 84 y 85. Vistas exterior e interiores de la cubierta (Izquierda, alero posterior y bajante pluvial; centro, encuentro de los faldones; derecha, ventana de acceso). 2014. Fuente: elaboración propia.

3.2.6.- Particiones interiores:

Principalmente la compartimentación de la alquería se encuentra realizada por los dos muros de carga paralelos a las fachadas principal y posterior descritos anteriormente. El resto de particiones resultan de pequeña entidad en el conjunto de la edificación.

Las tabiquerías están realizadas con ladrillos de hueco doble (24x12cm) de espesor de 7cm colocados a panderete con la ayuda de mortero de cemento como medio de conexión. Su utilización se encuentra únicamente para la delimitación de dos estancias en planta baja, otra en planta primera, otra en la segunda y los aseos. Exceptuando los tabiques que se encuentran en el interior de los cuartos húmedos que alcanzan una altura de 2,35m, todas las compartimentaciones alcanzan el techo, siendo en planta baja de 3,33m, de 2,53m en planta primera y 3,69m en la segunda.

3.2.7.- Revestimientos:

- Revestimientos verticales:

Por lo general en la construcción los paramentos están revestidos mediante enlucido y guarnecido de yeso exceptuando las zonas húmedas de la planta baja. A este enlucido se le une una pintura al gotelé de grumo espeso de color blanco en las estancias privadas y amarilla en las zonas comunes. En lo que respecta a los aseos, el revestimiento utilizado es un alicatado de piezas de gres cerámico liso de 20x20x0,5cm color blanco. Su colocación está ejecutada mediante la ayuda de mortero de agarre y junta de lechada de cemento del mismo color que la baldosa.

- Revestimientos horizontales:

· Suelos:

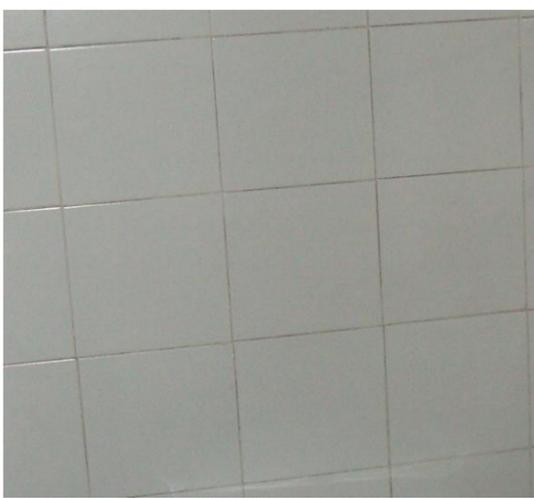
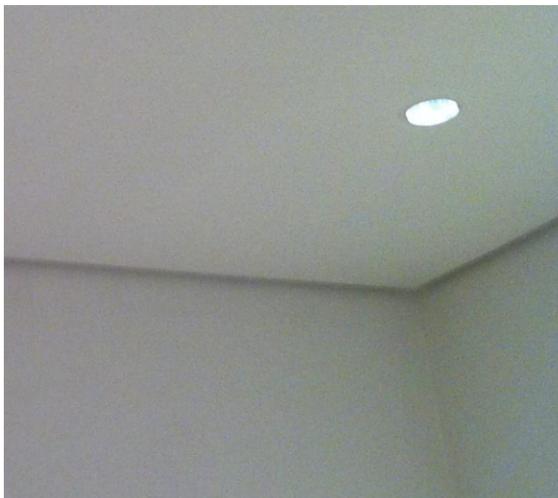
Existen dos tipos de pavimentos colocados dentro de la alquería y ninguno es el pavimento original de la construcción. Todas las plantas están compuestas por baldosa de mármol con un acabado pulido de manera continua por todas las estancias. Las piezas colocadas tienen dimensiones de 80x40x4cm y son de colores marrones terrosos.

La escalera principal del edificio también se encuentra revestida con peldaños del mismo material tanto en su contrahuella como en su huella, en la cual, al borde de la misma, se colocan cintas antideslizantes rugosas de goma para evitar resbalones. En todos los encuentros de las particiones interiores y los muros exteriores con el pavimento se encuentra colocado un rodapié del mismo material a modo de embellecer y proteger el encuentro. En las zonas húmedas del edificio, situadas en planta baja, el pavimento colocado es de baldosa de gres cerámico con acabado rugoso de color blanco (40x40x0,5cm).

· Techos:

Todas las estancias se encuentran rebajadas con un falso techo de escayola de aproximadamente 10mm de espesor que regula la altura libre dejándola en planta baja en 3,33m de altura y en planta primera de 2,50m. Este revestimiento se encuentra realizado con un escalón de 3cm en los perímetros de las dependencias y acabado con una pintura de color blanco. Se calcula, según la hipótesis formulada anteriormente en la que los forjados son de 30cm de espesor, que la altura libre de las plantas se encuentra rebajada en 35cm.

Excepcionalmente, en las estancias que tienen como techo el forjado superior inclinado de la cubierta no se dispone de falso techo, y por tanto, se pueden observar los pares que forman la estructura portante de la cubierta. El acabado entre las vigas de madera se resuelve mediante tableros de madera lacada de color blanco atornillados a dichos pares.



Figuras 86, 87, 88, 89, 90 y 91. Revestimientos (1-enlucido de yeso; 2-paneles de madera bajo cubierta; 3-marmol; 4-gres horizontal zonas húmedas; 5-falso techo de escayola; 6-gres vertical zonas húmedas). 2014. Fuente: elaboración propia.

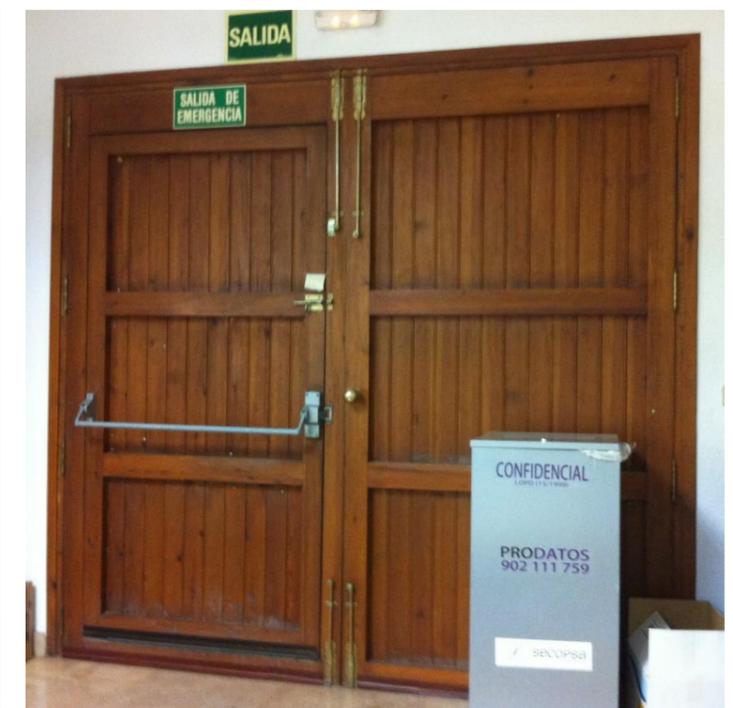
3.2.8.- Carpinterías:

Carpintería exterior:

Toda la carpintería está realizada en madera maciza con un acabado de pintura, a excepción de las puertas de acceso, y es de carácter muy básico. De morfología simple, únicamente se diferencian en dimensiones las ventanas, y en el acabado con la puerta principal de entrada del edificio. Las ventanas y puertas balconeras, en su mayoría, disponen de doble hoja abatible hacia el interior y un gran porcentaje de cristal. Se accionan mediante herrajes conocidos con el nombre de españoletas y carecen de contraventanas que eviten poder oscurecer el interior.

La puerta de acceso está formada por dos grandes portones abatibles con altura considerable de 2,90m y una anchura de 1,80m. Está acabada con un barnizado de protección y su estado de conservación es muy bueno. El portón derecho, como suele ser habitual en este tipo de grandes puertas, posee una puerta de menores dimensiones (2,00x0,70m) para el acceso de personas. Se acciona mediante barra antipánico con apertura hacia el exterior.

La puerta de salida a la calle Grabador Enguïdanos, posee características similares en cuanto a acabados, accionamiento y materiales, exceptuando sus dimensiones y el acabado exterior que está realizado con una lámina metálica que protege la madera. Su tamaño es más reducido en altura (2,34m) pero resulta mucho más ancha con 2,25m entre los dos portones. La hoja embebida en el portón derecho es de 0,92x2,16m.



Figuras 92 y 93. Vistas interiores de las puertas de acceso (Izquierda, puerta principal; derecha, puerta recayente a c/Grabador Enguïdanos). 2014. Fuente: elaboración propia.



Figuras 94 y 95. Vistas interiores de una ventana y puerta interior que sirven como ejemplos de la morfología y características de ambas carpinterías. 2014. Fuente: elaboración propia.

Carpintería interior:

Por sus características se pueden diferenciar dos tipos diferentes de carpinterías, una primera realizada en madera y situada en las fábricas del edificio y otra carpintería de aluminio utilizada para compartimentar las grandes dependencias en planta baja y primera.

Las puertas embebidas en los muros y tabiques están constituidas de madera lacada en una y dos hojas abatibles. Las dimensiones varían en ancho de puertas de paso a despachos de 1,65m de anchura y 1,25m, puertas de paso hacia los aseos de 0,82m y puertas divisorias de inodoros de 0,72m, todas con una altura de 2,00m y un espesor de 5cm de hoja. Se encuentran rematadas con tapajuntas del mismo material y se accionan mediante manillas de latón y resbalón.

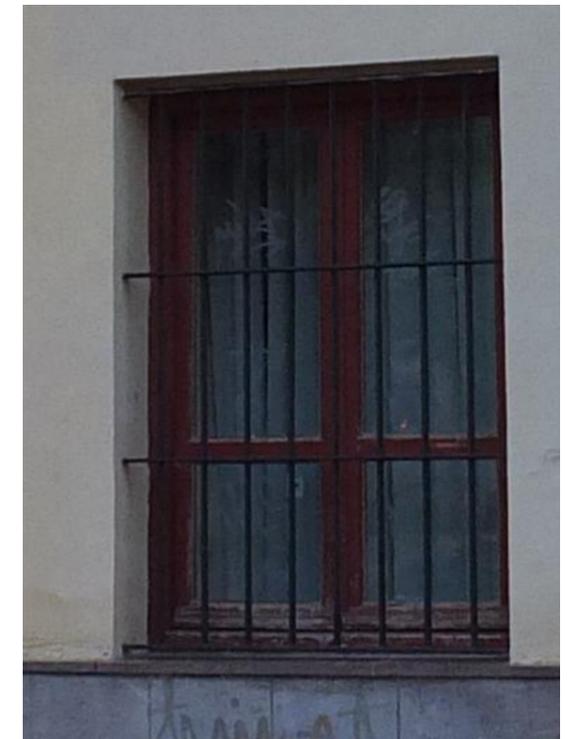
En segundo lugar se encuentran las compartimentaciones que tienen como objetivo dividir los dos grandes espacios de planta primera para conseguir otros más pequeños para utilizarlos como despachos. Se realizan mediante estructura de perfiles de aluminio con sección 4x4cm rellenas con paneles y puertas opacas de madera (anchura de hoja de 0,72m) con acabado lacado y cristales de poco espesor. Tienen alturas variables a partir de 2,30m dependiendo del lugar donde se encuentran colocados. Al igual que las puertas de madera, su accionamiento se realiza a través de manillas de latón y resbalón.

En el vestíbulo de planta baja y en la puerta de acceso al edificio se encuentran colocadas unas puertas dobles abatibles a ambos lados, con fijos en ambos laterales realizadas en cristal y perfiles de aluminio en los quiebros, que delimitan el espacio central de la escalera con las dependencias del recibidor y la sala de reuniones. Carecen de mayor accionamiento que el propio empuje de la persona que la articula.

Cerrajería:

Dadas las características del edificio y el posible acceso por cualquiera de las cuatro fachadas a través de los huecos, todas las ventanas de planta baja se encuentran provistas de rejas. Las dimensiones de las rejas de las ventanas se adaptan al tamaño de los huecos de manera idónea. También se encuentran provistas de barandillas las seis ventanas balconeras de la planta primera y las escaleras del interior de la edificación.

Toda la cerrajería está realizada mediante barras metálicas verticales de sección 1x1cm con una separación horizontal de 14cm y barras horizontales de sección rectangular de sección 0,5x4cm. La separación vertical de las barras horizontales varía según la altura de cada una de las ventanas mientras en barandillas de balcones y escaleras se sitúa a la altura de 1m. En el caso de las escaleras, estas se ven provistas de un pasamanos de madera de 7x5cm de sección. Todas se encuentran embutidas en los muros de cerramiento y peldaños de escalera.



Figuras 96 y 97. Vistas del arranque de escalera y una verja exterior que sirven como ejemplos de la morfología y características del conjunto de cerrajería. 2014. Fuente: elaboración propia.

4.- PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

4.1.- CONCIENCIA CON EL PATRIMONIO MENO

4.2.1.- Edificio histórico

4.2.2.- Criterio de intervención

4.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

4.2.1.- Propuesta de intervención

4.2.2.- Programa de necesidades

4.2.3.- Zonificación

4.2.4.- Superficies

4.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.3.1.- Normativas urbanísticas

4.3.2.- Normativas autonómicas y municipales

4.3.3.- Normativa estatal

4.3.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

4.3.1.- Actuaciones previas y derribos

4.3.2.- Cimentación

4.3.3.- Estructura vertical

4.3.4.- Estructura horizontal

4.3.5.- Escaleras

4.3.6.- Cubierta

4.3.7.- Particiones interiores

4.3.8.- Revestimientos

4.3.9.- Carpinterías

4.3.10.- Instalaciones

4.- PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

4.1.- Conciencia con el Patrimonio Menor

4.1.1.- Edificio histórico:

Mucho antes de que Jaime I entrara en la ciudad de Valencia a lomos de su caballo, ya existían molinos, barracas y casas camperas que aún a día de hoy se dibujan en el panorama urbano. Antiquísimas alquerías salpican l'Horta desde tiempos inmemoriales, haciendo que no se olvide el porqué de la fundación de una ciudad, que desde su origen ha estado ligada por completo a los campos y vergeles que la rodean.



Figura 98. Infografía del Rey Jaime I atravesando la Huerta de Valencia. 2014. Fuente: www.google.es

La Alquería Pallardó, es parte de esta arquitectura popular conocida como Patrimonio Menor, un conjunto de edificaciones antiguas que son testimonio del pasado de la misma forma que espectaculares y preciosos monumentos como La Lonja o la Catedral, y que salvando las obvias diferencias, merecen también ser conservadas y preservadas dado su gran valor histórico.

Como se ha detallado anteriormente, cabe la posibilidad de que se trate de un edificio con más de mil años de historia, y el solo hecho de haber sobrevivido a los cambios políticos, sociales y económicos de la Valencia durante tanto tiempo ya le otorga un mérito digno de admiración. Otras fincas agrarias no sufrieron la misma suerte, y por tanto se hace necesario perpetuar un legado arquitectónico a través de los pocos ejemplos que todavía siguen en pie. La expansión de la localidad y su inserción en la huerta son una gran forma de acercar estos vetustos inmuebles a los ciudadanos, siempre que sean tratados con la importancia que se han ganado a lo largo de su existencia.

4.1.2.- Criterio de intervención:

La propuesta de intervención que se describirá a continuación, intenta que un espacio destinado en épocas anteriores a usos agrarios se adapte, gracias a una nueva utilidad, a las necesidades de los actuales vecinos de un Campanar evolucionado. Con esta intervención se pretende mantener una arquitectura integrada perfectamente en el entorno donde se sitúa, sosteniendo la estructura original del edificio y actuando únicamente en los rasgos funcionales para el uso al que se pretende destinar, mejorando aspectos como la salubridad del edificio, confort térmico, aislamiento acústico, seguridad en su uso, etc.... del mismo modo que se mantengan unas características propias del estado anterior que respeten la identidad histórica y arquitectónica propia de este tipo de edificios.

El objetivo del proyecto no es la transformación del edificio, sino de las condiciones de adaptación, conservación, autenticidad y lenguaje estructural. Materiales primitivos que encajen perfectamente pero que, aplicados en el conjunto, permitan distinguir los elementos antiguos de los modernos preservando de su identidad. El edificio ya ha sufrido intervenciones anteriores que han desvirtuado, con el uso de materiales y técnicas constructivas más modernas y extremas, su aspecto añejo.

Asimismo, se intenta aplicar todo lo conocido gracias a la documentación previa, con la intención de respetar y adaptar aún más si cabe la herencia de usos y espacios en la solución resultante tras la intervención.

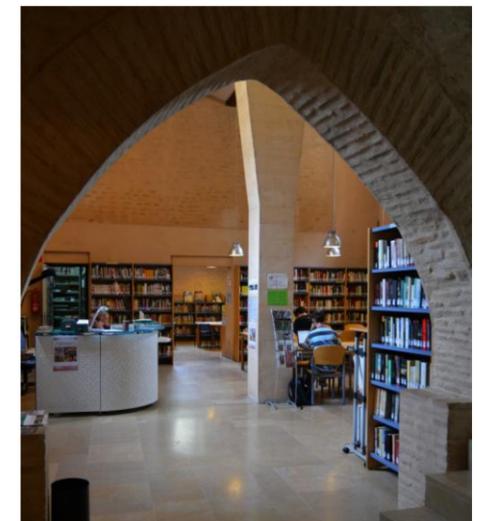


Figura 99. Alquería de Barrinto tras su rehabilitación. 2001. Fuente: Miguel del Rey Aynat.

La intención a la que se pretende llegar es que, tras la actuación, en la alquería se reponga el aspecto y apariencia primitiva que tendría en tiempos anteriores, del mismo modo que sea útil y práctica para las generaciones presentes y futuras. Crear un nexo de unión en el que el poblado antiguo conviva con el nuevo barrio, que interactúen las añejas alquerías y caseríos con los nuevos modos de vida.

"En una época en que el patrimonio cultural se ve cada vez más amenazado por los cambios sociales y económicos, cualquier iniciativa que promueva la restauración y que salvaguarde nuestro pasado común representa un signo de esperanza y un reconocimiento del legado que transmitiremos a las generaciones futuras"

Koïchiro Matsuura. Director General de la UNESCO.
2007. Recuperación del Patrimonio Histórico.

4.2.- Memoria descriptiva

4.2.1.- Propuesta de intervención:

El presente apartado del proyecto plantea una propuesta de intervención que se cree, hubiera sido más razonable en tanto en cuanto las necesidades de su entorno y situación así lo determinan. También se quiere destacar y dejar claro desde un primer momento, que la ayuda a la comunidad que presta el Centro de Servicios Sociales al que se destina actualmente la Alquería es muy importante y necesaria. Gracias a las visitas realizadas al inmueble se ha entendido de primera mano la gran labor que desarrollan estos profesionales en un amplio abanico de problemáticas comunitarias, y que gracias a ellos, muchos ancianos, hombres, mujeres y niños tienen una vida mejor.

Se entiende, que debido a la perfecta situación del inmueble muy cercano al núcleo histórico de Campanar, y dado que se encuentra rodeado de un jardín, un parque, zonas de juegos y hasta una amplia área deportiva, el uso al que debería destinarse este edificio tendría que estar más unido al barrio. La Alquería Pallardó es un símbolo anónimo del origen de esta antigua comunidad ahora convertida en ensanche de la ciudad, y se encuentra necesitada de reconocimiento por parte de sus lugareños, quienes además, también carecen de un lugar de unión y confraternización de la vida diaria.



Figura 100: Jardín y zona de juego en la parte posterior del edificio. 2014. Fuente: www.maps.google.es

Asociación de vecinos:

Debido a un encuentro con personal de la Asociación, ubicada en uno de los despachos de planta baja en la propia edificación, se conoce la necesidad que estas personas tienen en lo que se refiere a espacios. La oficina tiene una superficie de menos de veinte metros cuadrados, y como es lógico, les resulta imposible desplegar todas sus ideas y cubrir las necesidades que plantean una gran cantidad de ciudadanos. Los componentes de esta institución tienen una gran dedicación con su barrio (completamente altruista) que se ve mermada debido a las condiciones en las que se ven obligados a desarrollar su labor.

La naturaleza y el objeto de la Asociación vecinal se configura como un servicio social de entretenimiento y educación, cuya finalidad es acoger la vida del barrio de Campanar y subsanar algunas de las necesidades de la comunidad. Intentaría albergar también, todas las actividades y pequeñas asociaciones que hay en el distrito y que no tienen un lugar donde llevarlas a cabo o reunirse. Serviría como nexo de unión entre todas ellas y fortalecería la comunidad que desde siglos anteriores se mantuvo unida con la intención de mantener su identidad propia y caer en el olvido.



Figuras 101 y 102: Jornadas gastronómicas y conocimiento de oficios perdidos (posibles actividades a desarrollar en la Asociación de Vecinos. 2014. Fuente: www.wikipaella.org)

La ampliación de esta asociación daría cabida a un sinfín de actividades y funciones que actualmente no se llevan a cabo por falta de espacio para desarrollarlas. Algunas de estas actividades son:

Actividades culturales: exposiciones, charlas y jornadas temáticas (ecologismo, gastronomía, cultura del ocio, etc.)

Cursillos y talleres para amas de casa, apoyo de estudios en niños y jóvenes, entretenimiento de personas mayores.

Talleres de informática, aeróbic, senderismo, conferencias sobre diversas temáticas.

Conciertos, teatros y cines de verano, con el aprovechamiento al que se tendría acceso en el mismo parque.

Fiestas y jornadas deportivas a las que se les sacaría rendimiento gracias a la zona de juegos y jardín situada entre las calles Grabador Enguídanos y Dragaminas.

Fomento de la tradición y pasado agrario: espacios para la producción de artesanías, oficios perdidos, herramientas y objetos en desuso, etc.... así como asambleas y espacios para movimientos sociales, campañas de reivindicación del barrio, análisis político y económico de las actuaciones en el mismo...

Ayuda y atención a los problemas y necesidades de los vecinos, preocupaciones que pudiesen surgir, orientación en conflictos sociales del propio entorno, con instituciones.

La creación de un bar, con precios reducidos, buscando crear un ambiente de reunión y encuentro para los residentes del barrio. Asimismo se lograría recolectar fondos con la intención de autofinanciarse en mejoras de instalaciones, mantenimiento, promoción de actividades de la misma Asociación con beneficios para el barrio.

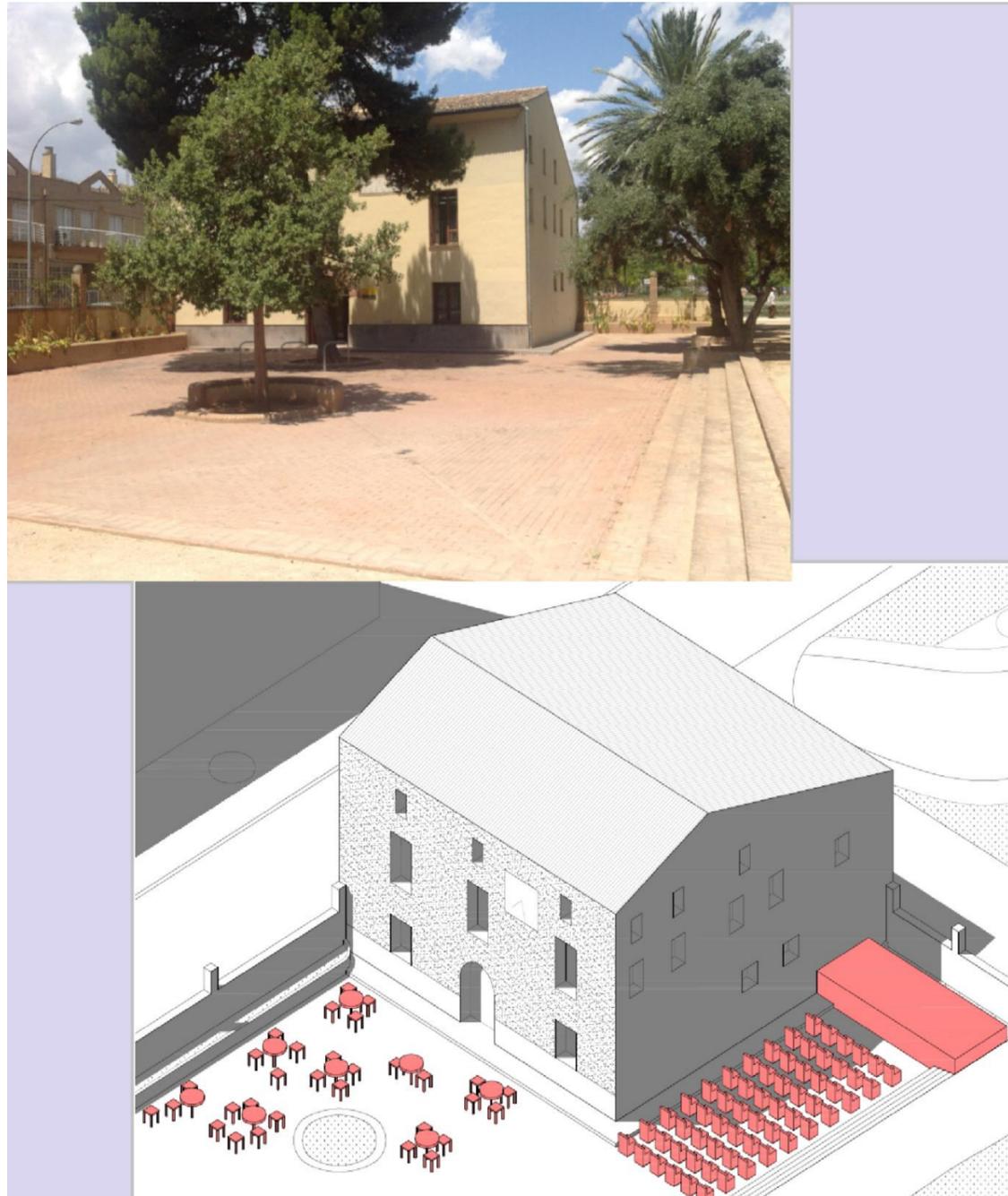


Figura 103: Suposición de explotación del parque con terraza de bar y teatro. 2014. Fuente: elaboración propia

Biblioteca municipal:

El edificio, tras la última rehabilitación llevada a cabo, estaba destinado a uso de biblioteca municipal, pero por motivos que se desconocen, cambio para convertirse en el centro de Servicios Sociales que actualmente ocupa. Después de realizar un pequeño estudio sobre los espacios dotacionales destinados a bibliotecas en la ciudad de Valencia, se puede apreciar que el distrito de Campanar carece de este servicio en comparación con el resto del núcleo urbano, en cuanto a número y tamaño de bibliotecas por superficie de ciudadanos. La mayoría de distritos y barrios de Valencia cuentan con dos o más espacios destinados a este fin, y en aquellos que únicamente disponen de uno, su superficie es mucho mayor que la Biblioteca Municipal Francesc Almela i Vives, que actualmente debe dar servicio a todo Campanar por sí sola. Como resultado de lo anteriormente expuesto, se cree conveniente volver a disponer de un espacio en el edificio que satisfaga estas necesidades en un mayor número de vecinos, y volver a dotar de un lugar de lectura y consulta a los habitantes del barrio.



Figura 104: Mapa de Bibliotecas públicas, en rojo el distrito de Campanar. 2014. Fuente: elaboración propia.

Esta biblioteca serviría para reunir, clasificar y preservar diverso tipo de material, que se pondría a disposición de los usuarios o público en general que acudiesen para obtener conocimiento y utilidad de él. Reuniría una serie de colecciones bien ordenadas y clasificadas de impresos, libros, diccionarios, enciclopedias, atlas, etc...., material fotográfico y audiovisual, multimedia e información en línea (conexión a redes para consulta de bases de datos y sitios en Internet). Dispondría también, de una amplia sala de lectura y consulta del material en un espacio tranquilo y silencioso que permite el trabajo y el estudio de dichas obras. Pasaría a formar parte de las bibliotecas públicas valencianas que permiten la consulta de todo tipo de documentos y que facilitan el acceso y la difusión de la información. No sería una institución independiente o aislada sino que trabajaría en colaboración con las bibliotecas de su entorno, de forma que se ahorrarían y aprovecharían de mejor manera, los recursos económicos, humanos y técnicos para un mejor servicio a la sociedad.



Figura 105: Biblioteca situada en la c/Escultor Miquel Navarro, en Campanar. 2014. Fuente: www.google.com

La instauración de un espacio como este, también estaría destinado en parte, a formar un archivo donde albergar toda la documentación existente sobre el patrimonio menor que puebla y poblaba la huerta valenciana. Edificios como la propia Alquería Pallardó, carente de información sobre su origen y pasado, y muchos otros molinos, barracas y alquerías que están cayendo en el olvido y desaparición. Trabajos, información y estudios que actualmente se encuentran diseminados entre sus autores y vecinos de la ciudad, se encontrarían unidos como una única gran fuente de recursos donde poder consultar todo aquello que se encuentre relacionado con dicho patrimonio. La creación de un lugar referente de conocimientos y estudio sobre las construcciones que poblaban l'Horta, así como de vidas y costumbres pasadas, salvaguardaría las señas de identidad de una parte histórica de Valencia, que debido a diversos factores no goza de buena salud.

4.2.2.- Programa de necesidades:

A partir del presente programa, el Proyecto trata de construirse dando respuesta a las necesidades que se presentan dentro de los límites definidos por las Normativas Vigentes y los criterios económicos y estéticos. El conjunto de la alquería da cabida a:

- Asociación de vecinos del barrio
 - Salón de actos y conferencias
 - Sala polivalente/ de exposiciones
 - Aulas
 - Aula de informática
 - Despacho de dirección de la asociación
 - Bar
 - Aseos
 - Almacén

- Biblioteca pública municipal
 - Zona de lectura y consulta
 - Almacén/archivo de documentación accesible

4.2.3.- Zonificación:

Una vez descrito el programa de necesidades, e intentado explotar al máximo la superficies de la edificación, se adaptan los espacios disponibles tratando de conseguir habilitar cada uno de ellos acorde a una zona apta para la futura actividad que vaya a albergar. Asimismo, la distribución de los distintos espacios se ve definida dado el número de personas que la van a desarrollar, y también de manera inversa, la superficie de las estancias definen el aforo de cada una de estas. Además, estos volúmenes deben tener una comunicación adecuada entre ellos y/o de manera independiente cuando sea necesario, es decir, que no se obstaculicen las actividades que se estén desarrollando simultáneamente y se pueda acceder a ellas o desalojar sin causar molestias en otras. Todo lo anterior se intenta conseguir teniendo en cuenta las limitaciones propias del edificio, y las que una rehabilitación en un inmueble histórico propone por sí mismo, ya que la configuración de las superficies está sujeta a las restricciones impuestas por el sistema estructural inamovible y la configuración exterior de las fachadas.

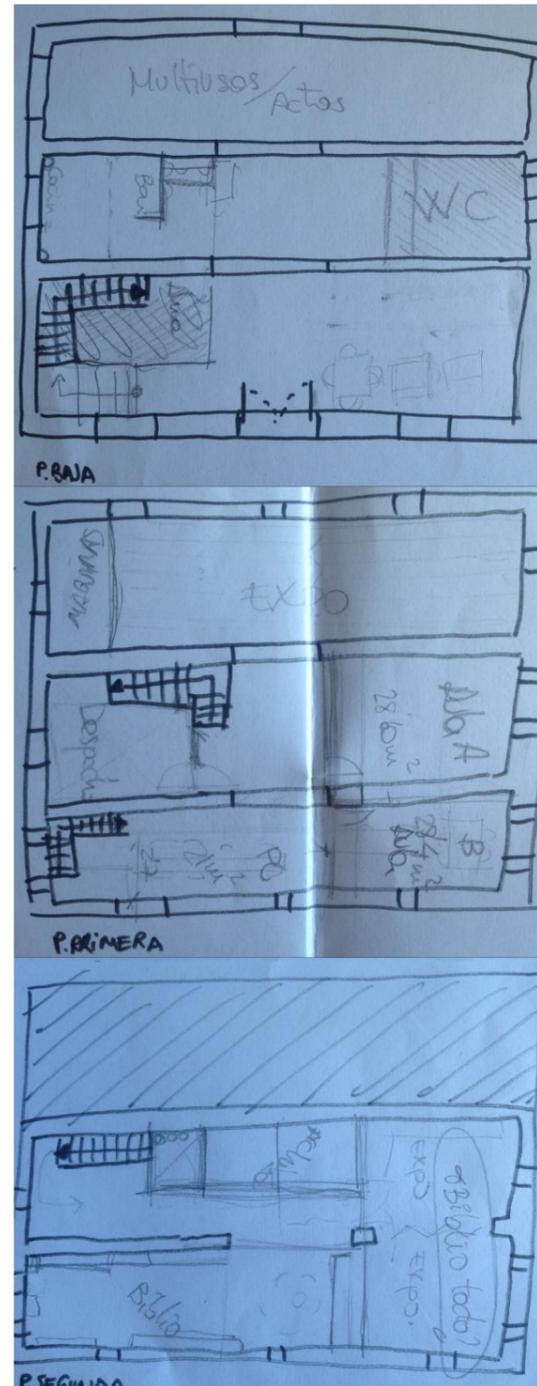
Como se puede apreciar, la construcción se divide en dos partes distintas diferenciadas según el uso y destino para el que se proyectan, la asociación de vecinos que ocupa las plantas baja y primera del conjunto y la biblioteca pública que se sitúa en la segunda altura. La asociación

distribuye las estancias y habitáculos amoldándose a las posibilidades que permiten los muros que forman las tres crujías que dan volumen a la alquería en las primeras plantas. Como resultado, se erigen en planta baja el salón de actos, el bar y los aseos, lugares de mayor ocupación y actividad, reservando por completo, la superficie de la siguiente altura para la situación de las diferentes aulas y despachos. La biblioteca, necesitada de un espacio diáfano mayor, se aprovecha de la superficie evolucionada de la antigua cambra para ubicarse.

El uso múltiple que se propone, intenta respetar al máximo la hipotética estructuración original que se cree, tenía el edificio en el momento anterior a la última actuación realizada (año 1991), una casa campera con gran carácter señorial y espacios bien definidos, como se ha estudiado en el apartado anterior. Al mismo tiempo se ubican las estancias en los lugares que se estiman más correctos según su utilización y las reglas mencionadas.

Debido a esto, se sitúan las escaleras donde posiblemente se encontrasen las primitivas. En el caso de la que permite el acceso a la planta primera, se piensa que originariamente se encontraba emplazada en la primera crujía del edificio, inmediatamente después de la puerta de acceso a uno de los lados, como era común en las alquerías añejas. Debido a que el conjunto de la construcción creció hacia el este (fachada lateral derecha), y en este crecimiento se desarrollaron huecos en dicho muro, se argumenta la teoría de que se encontrase la escalera en el lado contrario. Asimismo, este nuevo lugar propuesto, no entorpece la iluminación y ventilación que aportan los huecos de fachada, como si ocurre en el estado actual, que también imposibilita la apertura y cierre de ventanas y balcones que ahí se encuentran.

Figura 106: Bocetos de distribución de espacios. 2014. Fuente: elaboración propia.



En cuanto a la ubicación de la escalera de acceso a planta segunda, se entiende que tanto la actual, como la proyectada, podrían ser cualquiera de los lugares por donde se accediese antiguamente, puesto que lo único aparentemente claro es que se encontraría erigida a un costado de uno de los muros que forman la nave central. La colocación en este lugar permite aislar y diferenciar, en cierto modo, las dos grandes y diferentes explotaciones como son la Asociación y la Biblioteca, además, resulta como ubicación más prolífera para la redistribución de espacios llevada a cabo en la presente propuesta.

Esta diferenciación de accesos entre plantas primeras y archivo, dotan al segundo de un mayor aislamiento acústico y abstracción de las actividades desarrolladas en alturas inferiores, más colectivas y bulliciosas que la biblioteca. Dicho lugar de estudio y lectura, se sitúa en la superficie más amplia y diáfana del edificio como es la segunda planta, para poder albergar los espacios de consulta y almacenaje de mejor manera gracias a los cuatro metros de altura que alcanza la cubierta en su punto más elevado. También se consigue un símil entre el antiguo uso al que se destinaba la cambra, como almacén y lugar de manipulación de productos hortícolas, con el que se destina en proyecto para depósito y consulta de producción literaria. Se accede a la zona de lectura atravesando un vestíbulo de acceso que desemboca en el mostrador de atención en su frente y dicha sala a su margen derecho. Tras el mencionado mostrador se encuentra la sala de archivo y almacén de obras literarias al que el personal administrativo tiene entrada por una puerta lateral. Se trata de un amplio volumen donde sin desarrollar nuevas particiones se encuentran bien distribuidas las diferentes zonas, hecho que se lleva a cabo con la intención de respetar una añeja cambra diáfana original.



Figuras 107 y 108: Aspecto de la zona de lectura de la biblioteca proyectada. 2014. Fuente: elaboración propia.

La planta primera era, desde el momento en el que se diese la hipotética división vertical de la misma, el espacio destinado a albergar las diferentes habitaciones y dormitorios de los propietarios del edificio, y debido a esto, la zona más compartimentada del mismo. Esta altura es la elegida pues, como la parte idónea para colocar los distintos despachos de carácter privado y aulas polivalentes. La partición se resuelve intentando siempre respetar, en la medida de lo posible, la amplitud de las estancias, con el fin de evitar un resultado con espacios de tamaños reducidos, y a su vez, no perder la clarísima dirección de los antiguos volúmenes del edificio. Debido a esto se colocan dos amplias zonas en las naves laterales que sirven para ubicar la sala de exposiciones en la parte más posterior, y la sala de ordenadores situada inmediatamente después del acceso a planta. Tanto la crujía central, como la parte más al este de la mencionada sala informática, se destinan a la creación de dos aulas y un despacho para la dirección de la Asociación. Dichas aulas tienen una peculiaridad, ya que gracias a un cerramiento móvil que hace las veces de pared divisoria, se pueden unir o separar según la explotación de espacios que se precise.



Figuras 109 y 110: Izda. Sala de informática, dcha. Aula I. 2014. Fuente: elaboración propia.

En cuanto se refiere a la planta baja, conviene comentar que es el lugar donde más latente se hace la intención de respetar el anterior reparto de espacios y define en gran medida la distribución obtenida. Con mucha probabilidad la planta de calle albergase en el pasado la cocina y otras dependencias de día, como la sala de estar o comedor, y estuviesen situadas en la nave central, reservando la primera crujía a una gran entrada o patio cubierto que hiciese las veces de vestíbulo-distribuidor, como se ha estudiado en el apartado 2.2.-Alquerías.

Se proyecta la organización de las tres naves de acuerdo a lo interior, e intentando darle la mayor coherencia a la composición resultante. El emplazamiento de los aseos tampoco resulta casual, sino que debe su lugar a un reparto de superficies, en las cuales antiguamente el baño, no tenía cabida ya que los pasados propietarios utilizaban el corral o el campo para dichos menesteres. Por tanto, se ubican cerca de la desaparecida zona agraria, que a su vez es un lugar muy accesible desde

cualquier estancia del conjunto. La amplia estancia de la nave posterior, antiguamente caballerizas o ámbito de transformación de productos agrarios, se ha convertido en un espacio destinado a salón de actos y conferencias. El cual, con cabida para sesenta personas, se convierte en un lugar de características idóneas para satisfacer las necesidades de encuentro y reunión de un gran número de vecinos.



Figuras 111 y 112: Espacios de bar-cafetería y sala de actos. 2014. Fuente: elaboración propia.

Para finalizar cabe comentar, que se intentado respetar en todo momento durante la composición de espacios, la dirección estructural del inmueble formada por las tres crujías, realizando el menor número de compartimentaciones posibles para no desvirtuar la naturaleza primitiva de la Alquería. Del mismo modo, se ha procurado dar cabida al mayor número de sectores posibles que albergasen todas las necesidades de los vecinos del barrio.



Figuras 113 y 114: Mostrador de biblioteca y salón de exposiciones. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 115: Sección de los espacios propuestos para de la primera cruzía. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 116: Sección de los espacios propuestos para de la tercera cruzía. 2014. Fuente: elaboración propia.

4.2.4.- Superficies:

PLANTA BAJA	
Distribución	Superficies (m ²)
Recibidor	27,85
Bar	43,95
Cocina y barra	15,60
Salón de actos	64,10
Aseo masculino	09,05
Aseo femenino	09,90
Almacén	13,20
Escalera I	05,40
Ascensor	05,50
SUPERFICIE ÚTIL	194,55
SUPERFICIE CONSTRUIDA	253,05

PLANTA PRIMERA	
Distribución	Superficies (m ²)
Pasillo distribuidor	18,15
Sala de informática	31,95
Aula I	25,85
Aula II	23,65
Despacho dirección	11,50
Sala polivalente/exposiciones	55,30
Cuarto de instalaciones	08,30
Escalera I	08,45
Escalera II	06,45
Ascensor	05,50
SUPERFICIE ÚTIL	195,10
SUPERFICIE CONSTRUIDA	253,05

PLANTA SEGUNDA	
Distribución	Superficies (m ²)
Vestíbulo	07,35
Biblioteca	78,50
Almacén-archivo	35,25
Escalera II	08,15
Ascensor	05,75
SUPERFICIE ÚTIL	135,00
SUPERFICIE CONSTRUIDA	172,10

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES		
Distribución	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
Planta baja	194,55	253,05
Planta primera	195,10	253,05
Planta segunda	135,00	172,10
TOTAL	524,65	678,20

Si se comparan los cuadros de superficies obtenidos, con los de la explotación actual del inmueble, se pueden observar algunas conclusiones.

Como es lógico, las superficies totales del estado proyectado aumentan en gran medida (80m²) respecto a las anteriores, resultado de la ampliación del forjado de la segunda altura hasta cubrir por completo toda la superficie de la planta.

Como consecuencia de lo anterior, la ocupación en planta de ambas escaleras también es mayor, con la disminución de espacio libre que ello conlleva, debido a la necesidad de construir una escalera (de planta primera a segunda) que permita el acceso al público de forma adecuada según la normativa vigente.

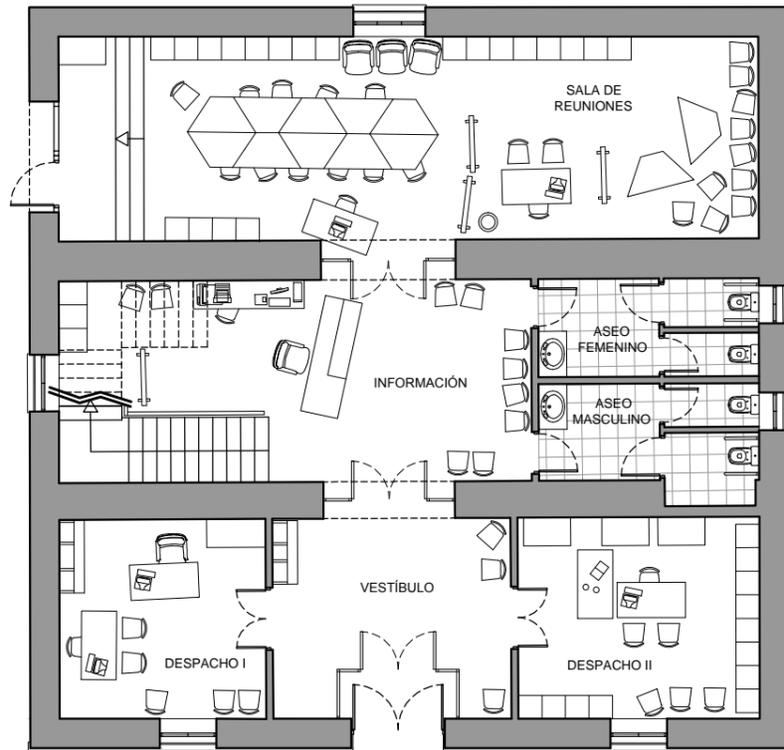
Otro aspecto relevante es el aprovechamiento de la zona de los aseos, donde se consigue en el mismo número de metros cuadrados una mayor explotación de los espacios, consiguiendo una adaptación de los servicios para el uso de personas con movilidad reducida, de la cual antes carecía.

Con esto no se pretende menospreciar la distribución proyectada del estado actual de la Alquería, puesto que tanto las técnicas, más modernas, con el uso son completamente diferentes.

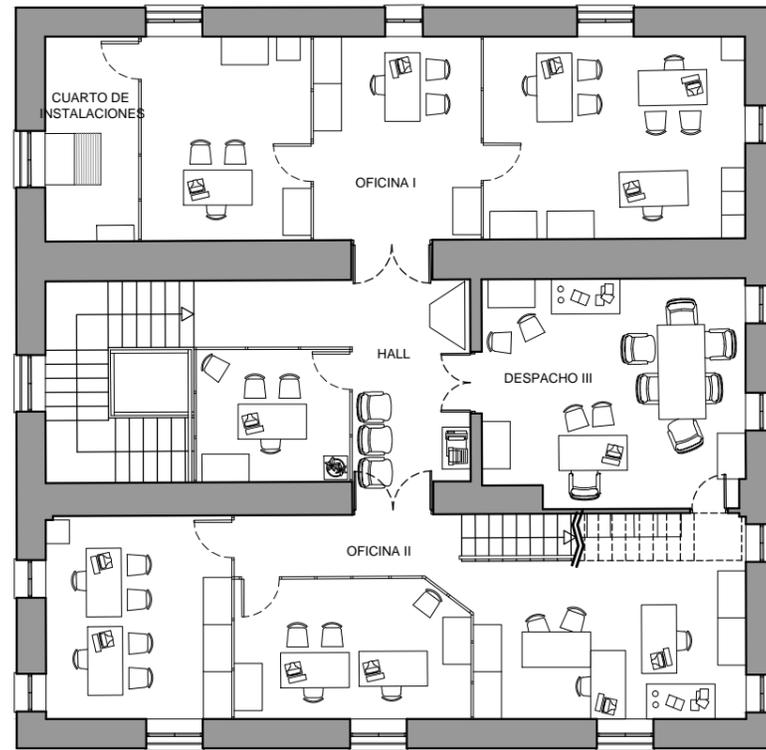
COMPARATIVA DE LAS PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN ENTRE EL ESTADO ACTUAL Y LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Escala 1:150

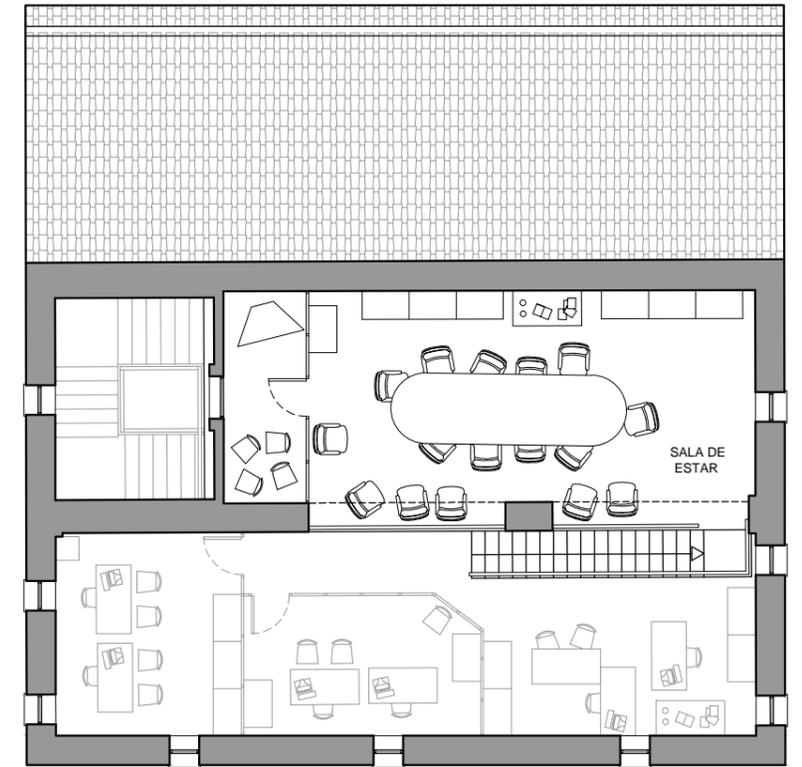
ESTADO ACTUAL



Planta baja

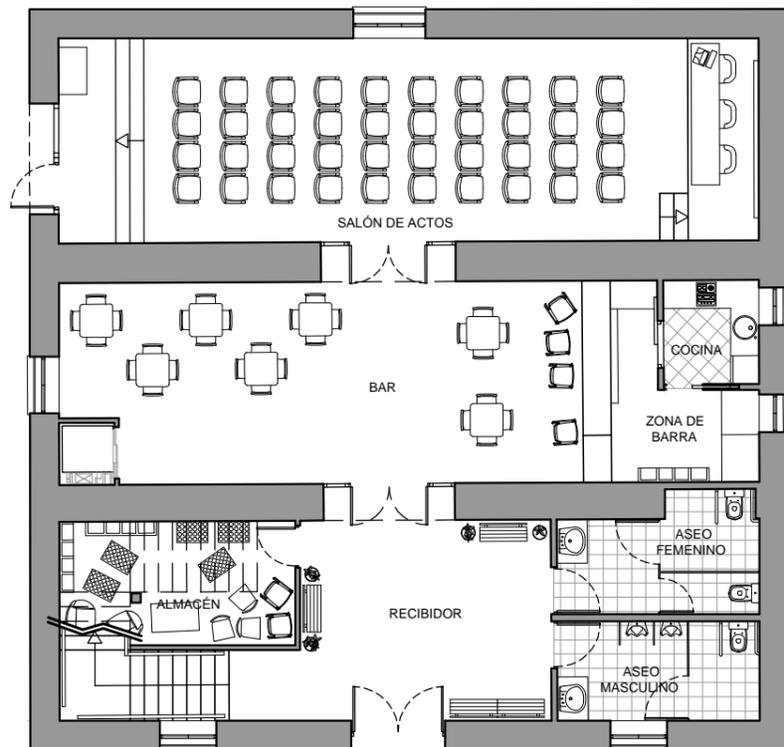


Planta primera

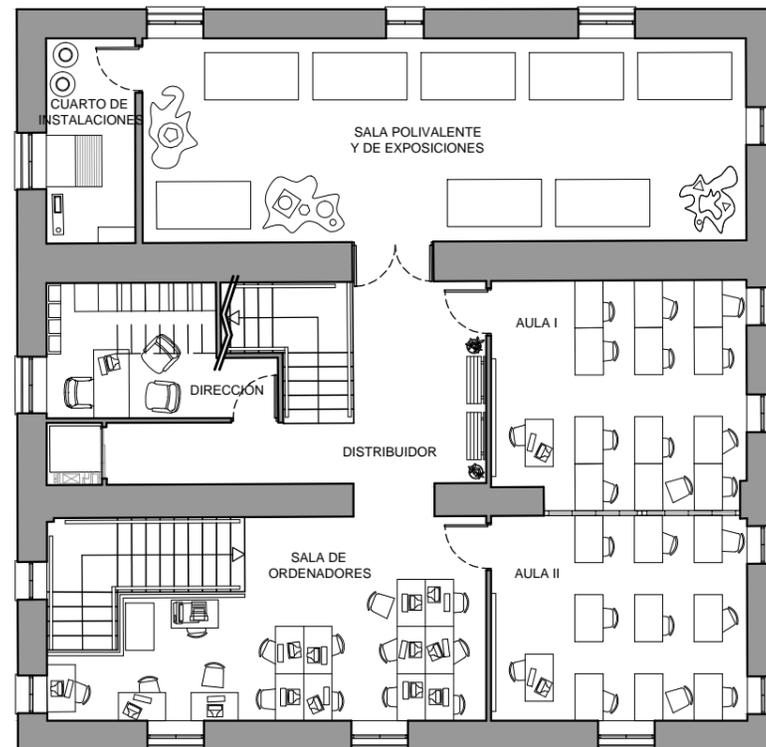


Planta segunda

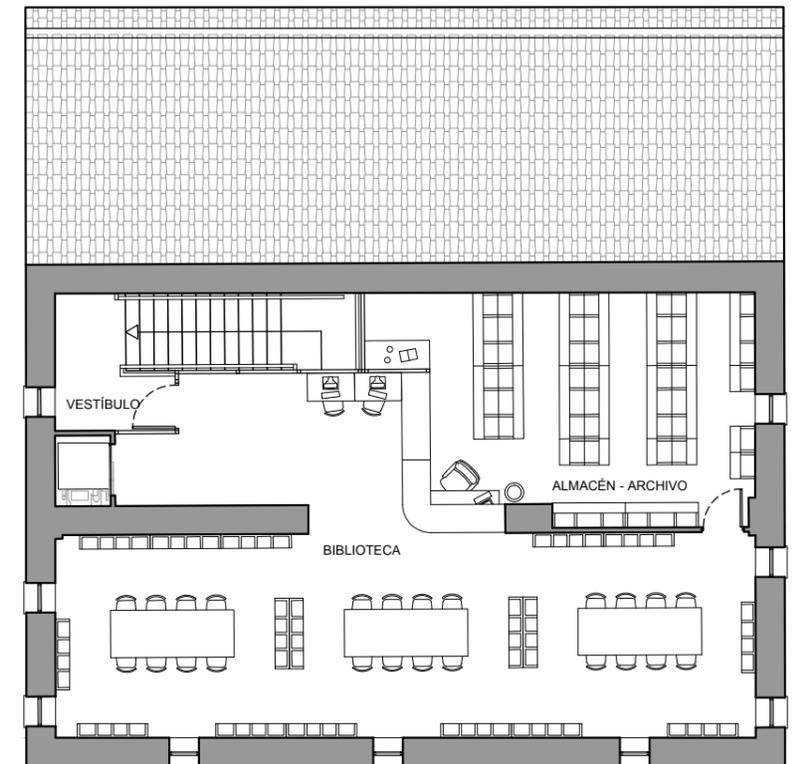
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



Planta baja



Planta primera



Planta segunda

4.3.- Memoria justificativa

4.3.1.- Normativas urbanísticas:

- PGOU. 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 14-1-90; 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.

- PEP-EBIC-02. Plan Especial de Protección del Entorno del Bic y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Parcela catastral con edificación protegida: El inmueble, patrimonio catalogado, se encuentra protegido con nivel 02. Protección estructural.

Parámetros urbanísticos de la ordenación: Catalogado como Servicios Públicos/Suelo dotacional Educativo-cultural, se respeta el uso al que está destinado aprovechándolo para disfrute de los habitantes del barrio erigiendo una Asociación de vecinos y vecinas.

Área de protección de vigilancia arqueológica: Se respeta el criterio 4-Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico. Se encuentra fuera del área principal de protección integral del núcleo histórico de Campanar con un nivel 2-Protección parcial. Dado que no se actúa sobre el terreno primitivo ni se realizan modificaciones este apartado no es de aplicación.

Análisis de Espacios libres públicos: Este apartado no es de aplicación ya que no se actúa sobre la zona ajardinada perteneciente al edificio y se respetan las condiciones en las que se encuentra.

4.3.2.- Normativas autonómicas y municipales:

- 1998/900806 Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación.

- 2004/5644 Orden de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004 de 5 marzo, del Gobierno Valenciano, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia.

- Ordenanza de accesibilidad en el medio urbano del municipio de Valencia. Aprobación definitiva: 27 de octubre de 2006 - BOP: 23 de noviembre de 2006.

El presente proyecto satisface las condiciones mínimas exigidas en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas:

Se cumplen todas las exigencias en cuanto a accesos, circulaciones horizontales, circulaciones verticales y servicios higiénicos.

Todos los pasillos y espacios de circulación horizontal se diseñan con un nivel de accesibilidad adaptado con anchos superiores a 1,20m.

El recorrido vertical cuenta con instalación de ascensor de dimensiones interiores de cabina Ø1,10m, con puerta abatible y un espacio libre de obstáculos en la salida del ascensor mayor a 1,50m. Las escaleras del edificio tienen un ancho útil de 1,50m. La superficie de las huellas es antideslizante y cumple las dimensiones máximas y mínimas. Las puertas, tienen una altura libre de 2,10m. y ancho $\geq 0,80m$

Los aseos accesibles permiten el giro de una silla de ruedas ya que puede inscribirse un diámetro mínimo de 1,50m y están dotados de inodoros y lavabos así como de grifería y complementos específicos.

4.3.3.- Normativa estatal:

- CTE. Código Técnico de la Edificación. Leyes 38/1999 de 5 de noviembre y 51/2003 de 2 de diciembre y Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (BOE 28 de marzo de 2006), modificado por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre (BOE 23 de octubre de 2006), del Ministerio de la Vivienda.

Como se establece en el artículo 2.3. del Código Técnico de la Edificación (CTE), cuando se realice rehabilitación o reforma de un edificio existente, todas las actuaciones que se lleven a cabo deben adecuarse a lo dispuesto en éste, salvo en las excepciones en las que estas actuaciones sean incompatibles con las especiales características de la edificación, su valor histórico o su situación en un entorno de especial protección. La legislación actual obliga a cumplir una serie de Normas de la Edificación de obligado cumplimiento que en este tipo de edificios a veces plantean contradicciones, por un lado las que protegen al mismo de actuaciones como aumento de volúmenes, cambios estéticos, eliminación de elementos constructivos originales de gran valor, etc., y por otro lado Normas de Supresión de Barreras Arquitectónicas, de Protección contra Incendios, de Seguridad de Utilización, etc. En cualquier caso, la posible realización de la propuesta de intervención desarrollada en el presente proyecto, trata de dar encaje posible a las disposiciones del CTE.

DB SI - EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Este Documento Básico tiene por objeto establecer las reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio. La correcta aplicación del DB supone que se satisface el requisito básico de "Seguridad en caso de incendio".

SI-1 Limitación de riesgo de propagación interior

Se limita el riesgo de propagación por el interior del edificio.

1.-Compartimentación en sectores de incendio.

Superficies de los sectores = El uso principal del edificio es de pública concurrencia con superficie construida ≤ 2,500m².

Se establece un único sector de incendios para todo el centro.

Resistencia al fuego de paredes, techos y puertas: Se realizan revestimientos de protección en forjados de nueva construcción y en elementos separadores verticales existentes hasta alcanzar una protección EI90. La resistencia al fuego de los nuevos trasdosados y elementos de compartimentación mediante placas de yeso laminado sobre estructura metálica es garantizada por el fabricante, que debe justificar el cumplimiento de las exigencias establecidas para los elementos separadores empleados o en su caso la máxima exigencia posible conseguida.

2.-Locales y zonas de riesgo especial.

Los locales y zonas de riesgo especial integrados en el edificio se clasifican conforme a los grados de riesgo alto, medio y bajo, según los criterios de la Tabla 2.1.del DB SI. Los locales clasificados deben cumplir la Tabla 2.2. Aquellos locales destinados a albergar instalaciones u otros transformadores, calderas, contadores de gas o electricidad, etc. se rigen, además, por las condiciones que establecen los reglamentos de los que se ven afectados.

- Justificación Tabla 2.1. Clasificación de los locales y zonas de riesgo especial integrados en el edificio.

Cocina (Planta baja)	
Riesgo	Medio
Resistencia al fuego de la estructura	R120
Resistencia al fuego paredes/techos	EI120
Puertas de comunicación	EI ₂ 60-C5
Máximo recorrido de evacuación hasta salida	≤25m

Almacén (Plantas baja)	
Riesgo	Bajo
Resistencia al fuego de la estructura	R90
Resistencia al fuego paredes/techos	EI90
Puertas de comunicación	EI ₂ 45-C5
Máximo recorrido de evacuación hasta salida	≤25m

Cuarto de instalaciones (Plantas primera)	
Riesgo	Bajo
Resistencia al fuego de la estructura	R90
Resistencia al fuego paredes/techos	EI90
Puertas de comunicación	EI ₂ 45-C5
Máximo recorrido de evacuación hasta salida	≤25m

Biblioteca (Planta segunda)	
Riesgo	Bajo
Resistencia al fuego de la estructura	R90
Resistencia al fuego paredes/techos	EI90
Puertas de comunicación	EI ₂ 45-C5
Máximo recorrido de evacuación hasta salida	≤25m

Ascensor accesible (conjunto del edificio)	
Riesgo	Alto
Resistencia al fuego de la estructura	R120
Resistencia al fuego paredes/techos	EI120
Puertas de comunicación	EI ₂ 45-C5
Máximo recorrido de evacuación hasta salida	≤25m

3.-Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través del elemento de compartimentación de incendios.

Se dispone de elemento que en caso de incendio obtura automáticamente la sección de paso y garantiza en cada punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado. Para

los conductos de ventilación, se incorporan elementos pasantes que aportan resistencia igual a la del elemento atravesado.

4.-Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.

- Justificación Tabla 4.1. Clases de reacción al fuego de los elementos constructivos.

Elementos decorativos en Pública concurrencia cumplen: Butacas y asientos fijos - Tapizados - Lo especificado en la Norma UNE-EN 1021-1:1994 Partes 1 y 2.

SI-2 Propagación exterior

Se limita el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto en el edificio considerado como a otros.

1.-Fachadas.

Los materiales que ocupan más del 10% de la superficie del revestimiento o acabado exterior de las fachadas tienen una clase de reacción al fuego B-s3-d2. En todo caso, en el edificio no hay sectorización de ningún tipo, por lo que se ve cumplimentado.

2.-Cubierta.

La cubierta tiene una resistencia al fuego REI 60, con el fin de limitar el riesgo de propagación al exterior del incendio, sobre una franja de 1,00m de anchura situada sobre el encuentro con la cubierta de todo elemento compartimentador de un sector de incendio o local de riesgo.

Los materiales que ocupan más del 10% de la superficie del revestimiento o acabado exterior de la cubierta, así como elementos de ventilación, extracción u otros, pertenecen a la clase de reacción al fuego B_{ROOF} (t1).

SI-3 Evacuación de ocupantes

El edificio dispone de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo en condiciones de seguridad.

1.-Compatibilidad de los elementos de evacuación.

Edificio de Pública concurrencia y de superficie ≤1.500m².

2.-Cálculo de ocupación.

Uso	Ocupación	Superficie	Ocupación	
	(m ² /persona)	(m ²)	(Personas)	
Pública concurrencia	Asiento definido proyecto	1 persona/asiento	59 asientos	59
	Bares, cafeterías	1,50	48,05	32
	Biblioteca	2	74,25	37
	Vestíbulo	2	61,60	30
	Servicio bar	10	15,60	1
	Salas de uso múltiple	1	55,30	55
	Aulas	1,5	49,50	33
Almacén-archivo	40	48,25	1	
TOTAL		248 personas		

3.-Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación.

Cada planta dispone de una única salida a excepción de la planta baja aunque en todas se cumplen las siguientes condiciones:

- La longitud de los recorridos de evacuación hasta una salida de planta no excede de 50m.
- La longitud de los recorridos de evacuación desde el origen hasta llegar a un punto en el que existen recorridos alternativos no excede de 25m.

Podría aumentarse la longitud de los recorridos de evacuación hasta un 25% en los casos en los que haya instalación automática de extinción. Al final del recorrido de evacuación se accede a un área llamada espacio exterior seguro, dimensionado según lo siguiente: "Es en el que se puede dar por finalizada la evacuación de los ocupantes del edificio, debido a que cumple con las siguientes condiciones:

1. Permite la dispersión de los ocupantes que abandonan el edificio, en condiciones de seguridad.
2. El espacio exterior tiene delante de cada salida del edificio una superficie como mínimo de 0,5P m² de la zona delimitada con un radio 0,1P m de distancia desde la salida del edificio, siendo P el número de ocupantes cuya evacuación está prevista por cada salida.
3. Permite una amplia disipación de calor, del humo y de los gases producidos por el incendio.
4. Permite el acceso de los efectivos de bomberos y de los medios de ayuda a los ocupantes que, en cada caso, se consideren necesarios.

4.-Dimensionado de los medios de evacuación.

Criterios para la asignación de ocupantes: Como en el edificio existe más de una salida, a efectos de cálculo, la distribución de los ocupantes entre ellas se hace suponiendo inutilizada una de ellas, tomando la opción más desfavorable. Existe una única escalera, por tanto no es necesario suponer inutilizada ninguna para el cálculo. Así pues, en la planta de desembarco de cada escalera, se añade el flujo de personas que la utiliza a la salida de planta que le corresponde, determinando debidamente la anchura de esta respecto al número de personas.

Cálculo:

La anchura de todas las hojas de puerta no son menores de 0,70m

Todos los pasillos tienen un ancho mayor de 1,00m, al igual que las escaleras.

Los pasos entre filas de asientos fijos en el salón de actos es mayor de 0,30m y todas las filas tienen salida a pasillo desde sus extremos.

La anchura de las puertas de salida del recinto es superior al 80% de la anchura de la escalera.

5.-Protección de las escaleras.

No existen escaleras protegidas en el edificio.

6.-Puertas situadas en recorridos de evacuación.

En todo el edificio, las puertas previstas como salida de planta o del inmueble y las previstas para la evacuación de más de 50 personas, son abatibles con eje de giro vertical, con un sistema de cierre que consta de un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado que proviene la evacuación, sin necesidad de llaves ni otros mecanismos. Dicho dispositivo de apertura se acciona mediante barra horizontal de empuje conforme a la norma UNE-EN 1125:2009 VC1. Así mismo todas estas puertas abren en el sentido de la evacuación.

7.-Señalización de los medios de evacuación.

Se utilizan señales de salida, de uso habitual y de emergencia, definidas en la norma UNE 23034:1988 con los siguientes criterios:

- En las salidas de recinto, planta y edificio existe una señal con el rótulo "SALIDA".
- En las salidas de uso exclusivo de emergencia se coloca una señal con el rótulo "SALIDA DE EMERGENCIA".
- Se dispone de señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde el origen del recorrido de evacuación, y sobre todo cuando no se perciben directamente las salidas o señales

indicativas, frente a toda salida de un recinto de ocupación mayor de 100 personas que accede lateralmente al pasillo.

- En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existen alternativas que pueda inducir a error, también se dispone de señales anteriormente citadas. Es el caso de algunos cruces y bifurcaciones de los pasillos.

- Los itinerarios accesibles para personas con discapacidad que conducen a una salida del edificio accesible, se señalizan mediante las señales anteriormente descritas, acompañadas del Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad.

- El tamaño de las señales es:

210 x 210mm si la distancia de observación de la señal es $\leq 10m$.

420 x 420mm si la distancia de observación está comprendida entre 10 y 20m.

594 x 594mm si la distancia de observación está comprendida entre 20 y 30m.

8.-Control de humo de incendio.

No es necesaria la instalación de sistema de control de humos.

9.-Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.

Se dispone de un ascensor protegido frente a incendios con resistencia al fuego del conjunto (estructura, paredes, techos y puertas de comunicación) R120.

SI-4 Instalación de protección contra incendios

El edificio dispone de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

1.-Dotación de las instalaciones de protección contra incendios.

Se colocan extintores portátiles de incendio con un eficacia 21A-113B cada 15m de recorrido de planta y en las zonas de riesgo especial (almacén, cocina del bar, cuarto de instalaciones y biblioteca). Se coloca una Boca de incendio equipadas de tipo 25mm dado que la superficie construida excede de 500m².

2.-Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios.

Los medios de protección de utilización manual se señalizan mediante las señales definidas en la norma UNE 230033-1 y su tamaño será igual al de las señales de recorrido de evacuación:

210 x 210mm si la distancia de observación de la señal es $\leq 10m$.

420 x 420mm si la distancia de observación está comprendida entre 10 y 20m.

594 x 594mm si la distancia de observación está comprendida entre 20 y 30m.

Estas señales son visible incluso en caso de fallo en el suministro eléctrico del alumbrado normal. Todas ellas son fotoluminiscentes y sus características de emisión luminosa cumplen con lo establecido en la norma UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003, así como su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

SI-5 Intervención de los bomberos

Se facilita la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

1.-Aproximación y entorno del edificio.

Este apartado no es de aplicación.

2.-Accesibilidad por la fachada.

Las fachadas del edificio objeto de estudio se encuentran protegidas por las normativas municipales y PGOU, PEP-EBIC-02, por lo que resulta imposible la intervención de los bomberos a través de estas. En su defecto, existen dos grandes huecos en la fachada principal y la lateral recayente a la calle Grabador Enguñados, de modo que se permite desde el exterior el acceso al personal de servicio de extinción de incendios. Estos huecos cumplen con lo siguiente:

- Las dimensiones horizontales y verticales de estos huecos son mayores de 0,80 y 1,20m respectivamente.

- No se puede instalar en estos puntos de acceso, elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio.

SI-6 Resistencia al fuego de la estructura

La estructura portante mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

1.-Generalidades.

La elevación de la temperatura que se produce como consecuencia en un incendio afecta a su estructura de dos formas diferentes. Por un lado a las propiedades de los materiales, disminuyendo su capacidad mecánica, y por otro, acciones indirectas como consecuencia de las deformaciones de los elementos.

Las diferentes resistencias de los materiales se incluyen en las normas UNE-EN 1992-1-2:1996, UNE EN 1993-1-2:1996, UNE EN 1994-1-2:1996 y UNE EN 1995-1-2:1996. Al utilizar los métodos

simplificados indicados en este Documento Básico no es necesario tener en cuenta las acciones indirectas derivadas del incendio.

2.-Resistencia al fuego de la estructura.

No se considera la capacidad portante de la estructura tras el incendio.

3.-Elementos estructurales principales.

La resistencia al fuego de los elementos estructurales principales del edificio, donde se incluyen forjados y escaleras, es suficiente porque se cumple con lo siguiente:

- Alcanzar la clase indicada en las Tablas 3.1. y 3.2. del DB SI.
- Soportar dicha acción durante el tiempo equivalente de exposición indicado en el anejo B del mismo documento.

Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales: Pública concurrencia = R90.

Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales de zonas de riesgo especial integradas en el edificio: Riesgo especial bajo = R90 y Riesgo especial medio = R120. Esta resistencia no es inferior a la de la estructura portante de la planta del edificio, excepto en el caso de encontrarse bajo cubierta no prevista para la evacuación y cuyo fallo no supone riesgo para la estabilidad de otras plantas, cuyo caso puede ser de R30. La resistencia al fuego suficiente de un suelo es la que resulta al considerarlo como techo del sector situado bajo dicho suelo.

4.-Elementos estructurales secundarios.

Todos los elementos estructurales secundarios tienen la misma resistencia al fuego que los elementos principales.

5.-Determinación de los efectos de las acciones durante el incendio.

Se consideran las mismas acciones permanentes y variables que en el cálculo de situación persistente, si es probable que actúen en caso de incendio.

6.-Determinación de la resistencia al fuego.

Para calcular y comprobar la resistencia al fuego de los elementos se establece:

- Una comprobación de las dimensiones de sección transversal.
- Realización de los ensayos que se establecen en el Real Decreto 312/2005 de 18 de marzo. Cualquier modo de fallo no tenido en cuenta explícitamente en el análisis de esfuerzos y en la respuesta estructural se evita mediante detalles constructivos especificados en los planos.

DB SUA - EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Trata de reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio, como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas

Se limita el riesgo de que los usuarios sufran caídas, por lo que los suelos son adecuados e impiden que las personas resbalen, tropiecen o se vea dificultada la movilidad. Del mismo modo se limita el riesgo de caída en huecos, cambios de nivel y escaleras.

1.-Resbaladidad de los suelos.

La finalidad es limitar el riesgo de resbalar en los distintos suelos del edificio.

Clasificación de los suelos en función de:

R_d (resistencia al deslizamiento). Según norma UNE ENV 12633:2003
Su localización

Tablas 1,1. Clasificación de los suelos según su resbaladidad y 1.2. Clase exigible a los suelos en función de su localización.		
Localización	Clase	R_d
Zonas interiores secas - Superficies con pendiente <6%	1	$15 < R_d < 35$
Zonas interiores húmedas - Superficie con pendiente <6%	2	$35 < R_d < 45$

2.-Discontinuidad en el pavimento.

El edificio no presenta juntas ni resaltos en el suelo mayores de 4mm, ni 12mm en el caso de elementos en el pavimento puntuales y de pequeña dimensión como los cerraderos de las puertas, con ángulos menores de 45°. El suelo, en las zonas de circulación, no presenta perforaciones ni huecos

3.-Desniveles.

Protección de desniveles: Para limitar el riesgo de caída, existen barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas, así como ventanas, con una diferencia de cota mayor de 55cm. En las zonas de uso público se facilita la percepción de los diferentes desniveles, aunque no excedan de 55cm, mediante una franja antideslizante y reflectante a 25cm del borde del mismo.

Características de las barreras de protección:

Altura. Todas las barreras cumplen la altura de protección siendo mayores de 0,90m de altura en todos los desniveles mayores de 0,55m.

Resistencia. Las barreras de protección tienen una resistencia y rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1. del DB SE-AE (1,6kN/m).

Características constructivas. Las barreras de protección situadas en las escaleras y huecos están diseñadas de forma que: no son fácilmente escalables por los niños; en los 30-50cm de arranque de la barandilla sobre el nivel del suelo no existen puntos de apoyo, ni salientes con más de 5cm; en la altura comprendida entre 50-80cm sobre el nivel del suelo, no existe ningún tipo de salientes; no tienen aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10cm de diámetro.

4.-Escaleras y rampas.

- Escalera de uso general: Todos los tramos de las escaleras del inmueble son rectos, al igual que sus escalones, de modo que no tienen bocel. La superficie de la huella es antideslizante y los peldaños (huella de 30cm y contrahuella de 17,50cm) cumplen las dimensiones máximas y mínimas (huella ≥ 28 cm, contrahuella min.13,00cm-max.18,50cm) así como la relación $540\text{mm} \leq 2C + H \leq 700\text{mm}$.

- Tramos: Todos los tramos de las escaleras son de más de tres peldaños, y no superan los 2,25m de altura a salvar por cada uno de ellos. Asimismo son todos los tramos rectos. Todas las escaleras comunican las plantas consecutivas, baja a primera y primera a segunda, de modo que en ellas existe la misma dimensión de huella y contrahuella. La anchura útil de los tramos se determina de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el DB SI-3, siendo en todos los casos por encima de 1,40m. También se encuentran libres de obstáculos, sin contar con el espacio ocupado por el pasamanos, que no sobresale de más de 12cm.

- Mesetas: Tienen la misma anchura que la de las escaleras, teniendo en cuenta esto de igual modo en los cambios de dirección entre los tramos. Así pues, toda su superficie está libre de obstáculos. A las mesetas no llegan pasillos de anchura inferior de 1,20m, ni puertas situadas a menos de 40cm del primer peldaño de un tramo.

- Pasamanos: Las escaleras disponen de pasamanos a ambos lados, prolongado 30cm en los extremos del lado del ojo de la escalera. Dichos pasamanos están a 1,00m de altura en todas las escaleras. Son firmes y fáciles de asistir, separados 5cm del paramento y su sistema de sujeción no interfiere en el paso continuo de la mano.

5.-Limpieza de los acristalamientos exteriores.

La limpieza de los vidrios está prevista desde el interior del edificio.

SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento

Se limita el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.

1.-Impacto.

- Impacto con elementos fijos: La altura libre en zonas de paso es mínimo de 2,50m en todo el edificio. Todos los umbrales de puertas tienen una altura mínima de 2,10m. No hay elementos fijos que sobresalen de las fachadas. La altura de cabezada en las escaleras es superior a la mínima definida por el CTE.
- Impacto con elementos practicables: Las puertas de recintos situadas en los laterales de pasillos cuya anchura es menor de 2,50m, se colocan de forma que el barrido de las hojas invaden la anchura del pasillo, y en función de las condiciones de evacuación, conforme con el DB SI-3 Apartado 4.
- Impacto con elementos frágiles: Los vidrios tienen una clasificación de prestaciones X, Y, Z, determinada según la norma UNE EN 12600:2003. Los vidrios cuya dimensión sea menor de 30cm quedan excluidos.
- Impacto con elementos insuficientemente perceptibles: Las grandes superficies acristaladas que puedan confundir con puertas o aberturas están provistas en toda su longitud de señalización visual contrastada situada a una altura inferior de 1,00m y superior a 1,60m.

2.-Atrapamiento.

Este apartado no es de aplicación.

SUA-3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento

Se limita el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionado en recintos.

1.-Aprisionamiento.

La fuerza de apertura de las puertas de salida es como máximo de 140N, excepto las situadas en itinerarios accesibles que son de 25N y 65N las que, a su vez, son resistente al fuego.

SUA-4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

Se limita el riesgo de daños a las personas como consecuencia de la iluminación inadecuada en zonas de circulación de edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o fallo de alumbrado.

1.-Alumbrado normal en zonas de circulación.

En cada zona se dispone una instalación de alumbrado capaz de proporcionar una iluminaria de, al menos 20lux en zonas exteriores y 100lux en zonas interiores.

2.-Alumbrado de emergencia.

- Dotación: El edificio dispone de un sistema de alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministraría la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evitando situaciones de pánico y permitiendo la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes. El alumbrado de las vías de evacuación alcanzará el 50% a los 5 segundos y el 100% a los 60 segundos. La instalación de servicio debe asegurar durante una hora los niveles:
 - En vías de evacuación la iluminancia horizontal en el suelo debe ser como mínimo, 1 lux a lo largo del eje central y 0,5 lux en la banda central.
 - En los puntos donde se sitúen equipos de seguridad, instalaciones de protección contra incendios de utilización manual y los cuadros de distribución de alumbrado, la iluminancia horizontal será de 5 lux como mínimo.
 - Con el fin de identificar los colores de seguridad de las señales, el valor mínimo del índice de rendimiento cromático RA de las lámparas será 40.
- Localización de alumbrado de emergencia:

Recorridos de evacuación desde su origen hasta el espacio exterior seguro	Recorridos y pasillos
Locales de riesgo especial	Cocina, almacenes (P. baja) y biblioteca (P. Segunda)
Aseos de uso público	Todos son de este tipo
Señales de seguridad	En todos los casos
Itinerarios accesibles	En todos los casos

-Posición y características de las iluminarias: Se encuentran colocadas a una altura de, al menos 2,00m sobre el nivel del suelo, en puertas existentes en recorridos de evacuación, en escaleras para alumbrar todos los tramos y en cambios de dirección e intersecciones de pasillos.

SUA-5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación

Este apartado no es de aplicación.

SUA-6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

Este apartado no es de aplicación.

SUA-7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

Este apartado no es de aplicación.

SUA-8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

Este apartado no es de aplicación.

SUA-9 Accesibilidad

Se facilita el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del edificio a las personas con discapacidad.

1.-Condiciones de accesibilidad.

- Accesibilidad en el exterior del edificio: La parcela dispone de un itinerario accesible que comunica con la entrada principal del edificio y la vía pública.

- Accesibilidad entre plantas del edificio: Consta de un ascensor accesible que comunica todas las plantas del inmueble, de modo que todos los recorridos y accesos a las diferentes alturas son accesibles.

- Accesibilidad en las plantas del edificio: Toda la construcción dispone de itinerarios accesibles en cada una de las plantas, de modo que se comunica desde el acceso a ella, con todas las zonas de uso público, con todo origen de evacuación, y todos los elementos accesibles (servicios higiénicos, plazas reservadas en salón de actos, punto de atención, etc.).

- Dotación de elementos accesibles.

Viviendas accesibles: Este apartado no es de aplicación.

Alojamientos accesibles: Este apartado no es de aplicación.

Plazas de aparcamiento accesibles: Este apartado no es de aplicación.

Plazas reservadas: El salón de actos cuenta con XX asientos fijos, por lo que se reserva una plaza para usuarios de silla de ruedas, además de una plaza para personas con discapacidad auditiva.

Servicios higiénicos accesibles: Se dispone un aseo accesible para cada sexo.

Mobiliario fijo: La zona de atención al público en la biblioteca incluye un punto de atención accesible.

Mecanismos: Todos los interruptores, dispositivos de comunicación, pulsadores, etc.... son mecanismos accesibles.

2.-Condiciones y características de la información y señalización.

- Dotación: Según lo dispuesto en la Tabla 2.1. Señalización de elementos accesibles en función de su localización, se señalizan la entrada al edificio accesible, itinerarios accesibles, ascensor accesible, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, servicios higiénicos de uso general.

- Características:

La entrada al edificio, itinerarios accesibles y servicios higiénicos accesibles, se señalizan mediante SIA, incluida flecha adicional en la mayoría de casos.

El ascensor accesible se señala mediante SIA, y cuenta con la indicación en Braille y arábigo en alto relieve a una altura de 1,00m, del número de planta en la jamba derecha de la puerta y en el sentido de la entrada.

Los servicios higiénicos se señalizan con pictogramas normalizados de sexo en alto relieve y contraste cromático, a una altura de 1,00m, junto al marco, a la derecha de la puerta y en el sentido de la entrada.

Las bandas de señalización visuales de color contrastado con el pavimento, con relieve de 2mm en interiores y 4mm en exteriores.

Características y dimensiones del símbolo internacional de accesibilidad para la movilidad se establecen según lo dispuesto en la norma UNE 41501:2002.

- Terminología:

Ascensor accesible: Cumple con la norma UNE EN 81-70:2004 relativa a la "Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad", así como las condiciones que se establecen respecto a la botonera (caracteres en Braille y contrastados cromáticamente, y llamada individual) y las dimensiones de la puerta de la cabina (1,10x2,00m).

Itinerario accesible:

Desniveles	Se salvan mediante ascensor accesible.
Espacio para giro	Diámetro de 1,50m libre de obstáculos en vestíbulos, fondos de pasillos de más de 10m y frente a ascensores.
Pasillos y pasos	Anchura libre de paso $\geq 1,20m$

Puertas	Anchura libre de paso $\geq 0,80\text{m}$. Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80-1,20m, de funcionamiento a presión o palanca, y maniobrables con una sola mano o automáticos. En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre de barrido de las hojas, de $\text{Ø}1,20\text{m}$.
Pavimento	No contiene piezas ni elementos sueltos, tales como grava o arena. Los felpudos están castrados o fijados al suelo. Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, los suelos son resistentes a la deformación.

Plaza reservada para usuarios en silla de ruedas: Espacio que cumple con itinerario accesible, acceso y salida próximos, dimensiones aptas (0,80x1,50m - aproximación lateral) y asiento anexo para acompañante.

Plaza reservada para personas con discapacidad auditiva: Dispone de un sistema de mejora acústica proporcionando mediante un bucle de introducción o cualquier otro dispositivo adaptado a tal efecto.

Punto de atención accesible: Mostrador de información con espacio libre para acceso mediante silla de ruedas y tabla de atención a una altura $\leq 85\text{cm}$

Servicios higiénicos accesibles: Comunicados con itinerario accesible, espacio para giro de diámetro 1,50m libre de obstáculos, cumplimiento de puertas con condiciones de itinerario accesible (barras de apoyo, mecanismos y accesorios diferenciados cromáticamente del entorno).

Lavabo	Espacio libre inferior mínimo de 0,50x0,70m, sin pedestal. Altura de la cara superior $\leq 85\text{cm}$.
Inodoro	Espacio de transferencia lateral de anchura 80cm y 75cm de fondo hasta el borde frontal. Altura de asiento entre 45-50cm.
Barras de apoyo	Fáciles de asistir, sección circular de $\text{Ø}40\text{mm}$ separadas del paramento 50mm. Fijación y soporte aguantan una fuerza de 1kN en cualquier dirección. Barras horizontales (75cm de altura, 70cm de longitud y abatibles en su lado de transferencia) separadas entre sí 70cm.
Mecanismos y accesorios	Mecanismos de descarga a presión, con pulsador de gran superficie. Grifería automática dotada de sistema de detección de presencia. Alcance horizontal desde asiento $\leq 60\text{cm}$. Altura del borde inferior del espejo $\leq 90\text{cm}$. Altura de uso de mecanismos y accesorios 0,70-1,20m.

Aclaración: La Asociación de Vecinos y Biblioteca Pública "Alquería Pallardó" se diseña como una hipotética propuesta de intervención que se podría haber llevado a cabo en la última actuación que adaptó el edificio a la forma y explotación con la que se conoce actualmente. Dicha proposición tiene el tratamiento de Proyecto Básico, por lo que para su levantamiento físico sería necesaria la redacción de un Proyecto de Ejecución completo. Debido a esto, solo se justifican los apartados que tienen mayor relación o condicionan en un grado más alto la distribución y el diseño de espacios y superficies, así como compartimentaciones y evacuaciones. Por tanto, sería necesaria la creación de un equipo multidisciplinar formado por técnicos con las competencias necesarias para la realización de todo tipo de cálculos estructurales, instalaciones, diseños, etc.... quienes también realizarían las justificaciones completas de todas las normativas y proyectarían la licencia de actividad obligatoria para la explotación del inmueble.

4.4.- Memoria constructiva

4.4.1.- Actuaciones previas y derribos:

Partiendo de la base de la hipótesis formulada en el apartado 3.1.4.-Evolución histórica del edificio, en la que se exponía que el inmueble se encontraba abandonado, hubiera sido muy probable la necesidad de realizar alguna actuación de acondicionamiento o derribo antes de entrar a trabajar en la propia intervención proyectada. Debido a que los datos para la propuesta de intervención se obtienen del estado actual de la edificación, se carece de información necesaria para abordar este sub apartado.

4.4.2.- Cimentación:

No se plantea ningún tipo de actuación en la cimentación del edificio puesto que el estado de salud de la misma aparentemente es correcto, así como también lo demuestran los muros de carga que forman la estructura. Teniendo en cuenta que las soluciones constructivas que describen a continuación liberarán de peso al conjunto de la Alquería, sumado a que el terreno no presenta signos de asentamientos dado que lleva consolidado mucho tiempo, se consolida en mayor medida la decisión de no actuar en la base del edificio.

4.4.3.- Estructura vertical:



Figura 117: Perfecta conservación estructural de las fachadas. 2014. Fuente: elaboración propia

Como en el caso de la cimentación, los seis espesos muros de carga que forman el armazón vertical no exteriorizan ningún problema y se puede afirmar que se mantiene en buen estado. Si se aprecian importantes problemas de humedad por capilaridad ascensional, los cuales, deberían ser tratados con la misma solución que se desarrolla en el apartado 5.-Mantenimiento y restauración. Asimismo, se recuerda que cualquier otra acción que no fuese dar mantenimiento o consolidación a las tapias, no estaría permitida legalmente puesto que el inmueble se encuentra protegido gracias al PEP-EBIC-02. Plan Especial de Protección del Entorno del Bic y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

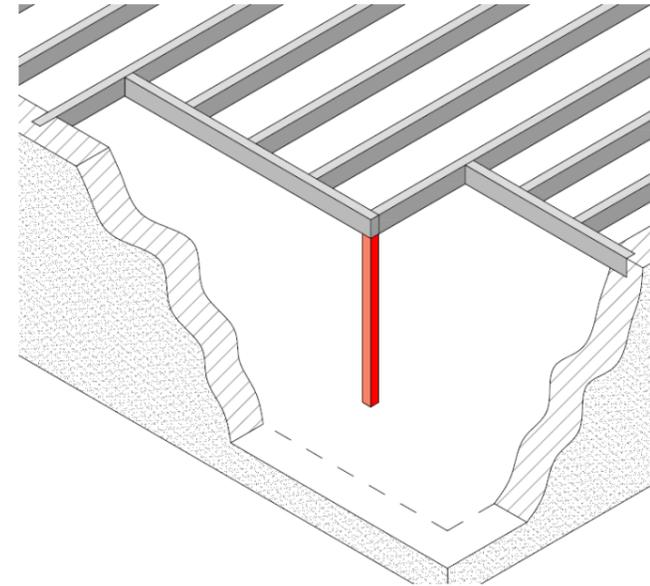


Figura 118: Colocación de pilar en hueco de escalera. 2014. Fuente: elaboración propia

Como nuevo elemento estructural, aparece en planta baja situado en la primera de las crujeas, un pilar de fábrica de ladrillo cerámico de un pie de espesor, al cual se recurre debido a la necesidad de sustentación que requiere parte del forjado de planta primera en el hueco de escalera. La aparición de este soporte tiene origen en el vuelo de una pequeña porción de forjado, que se ve alargado para el aprovechamiento en su altura superior de la superficie volada. Este fin no es más que el de ganar espacio y poder acceder a las carpinterías de los huecos de la fachada lateral.

Puesto que, la capacidad portante necesaria para que el terreno albergue las cargas que soportará este pilar no se estiman muy grandes, no se considera necesaria la construcción de una zapata auxiliar de cimentación, sino que bastaría con reforzar la solera de planta baja.

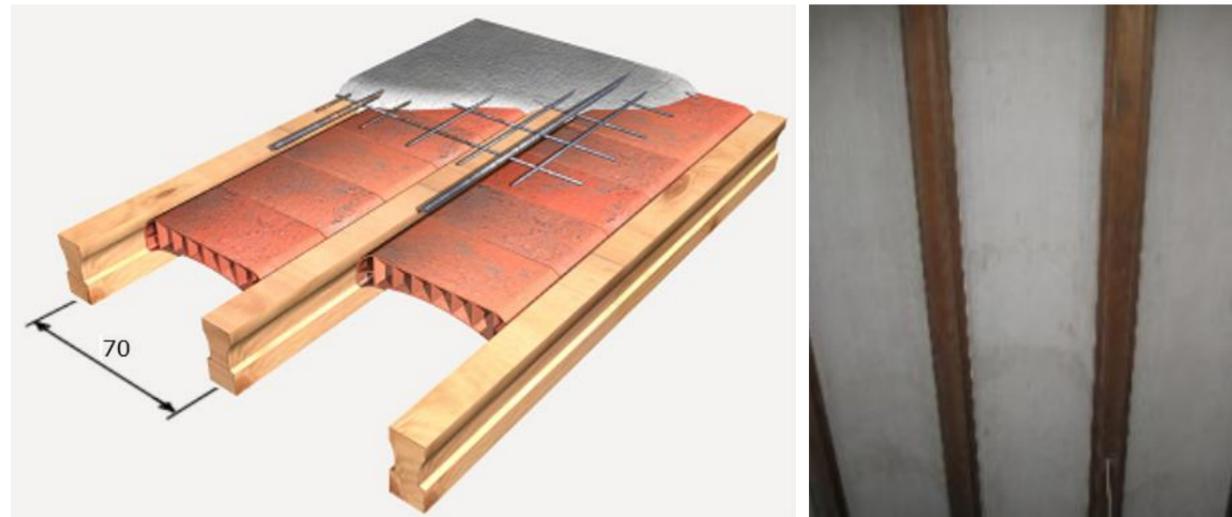
4.4.4.- Estructura horizontal:

A raíz de lo comentado en el punto anterior, y que también es desconocido el conjunto que se encuentra formado bajo el pavimento actual de la planta calle, se desarrolla a continuación la solución que debería haberse adoptado. Teniendo en cuenta que esta planta no actúa como estructura puesto que se encuentra contra el terreno, la parte más importante debería ser la de impermeabilización, colocada en la parte más inferior del conjunto del elemento constructivo. Una vez colocada esta barrera, una solera de hormigón armado sobre la que colocar el aislamiento y el pavimento darían con el conjunto final. Al tratarse de una actuación sobre una edificación existente se debería tener especial cuidado en los encuentros con los paramentos antiguos, así como con la cimentación. Tampoco se tienen los medios y datos necesarios para juzgar el estado anterior a la última actuación ni si se podría haber conservado el pavimento original.

Se proyecta un tipo de estructura diferente a la actual, pero no tan distinta a la que en sus últimos días albergase la Alquería (conocida gracias a una antigua fotografía encontrada). Como ya se ha comentado anteriormente, con la intención de respetar el característico aspecto del conjunto de vigas-revoltones, y su más que probables traviesas de madera anteriores, se decide utilizar una nueva vigería de madera como estructura portante principal y acabado visual por la parte inferior

de los forjados. La solución del encuentro con los espesos muros de tapia se ejecuta como en el pasado, empotrando las esquinas de las vigas sobre estos. Realizadas mediante madera laminada, de sección estimada de 15x25cm, y con un intereje aproximado de 0,70m. En los casos que se encuentren perpendicularmente se atornillarán entre sí, este hecho solo se en los huecos de escalera y ascensor, así como excepcionalmente en zona más al este del muro que divide las dos primeras naves.

En su parte de entrevigado y superficie continua, se proyectan dos soluciones diferentes según forjado. En el primer caso se recurre a la colocación de bovedillas cerámicas curvas como base para la capa superior de mortero que solidarice el conjunto. Esta solución se realiza con la intención de imitar, sin llevar a posible engaño, los antiguos forjados de revoltones que poseían las antiguas alquerías, ya que con un acabado de yeso y pintura blanca emulará en cierta medida esta técnica constructiva ya en desuso.

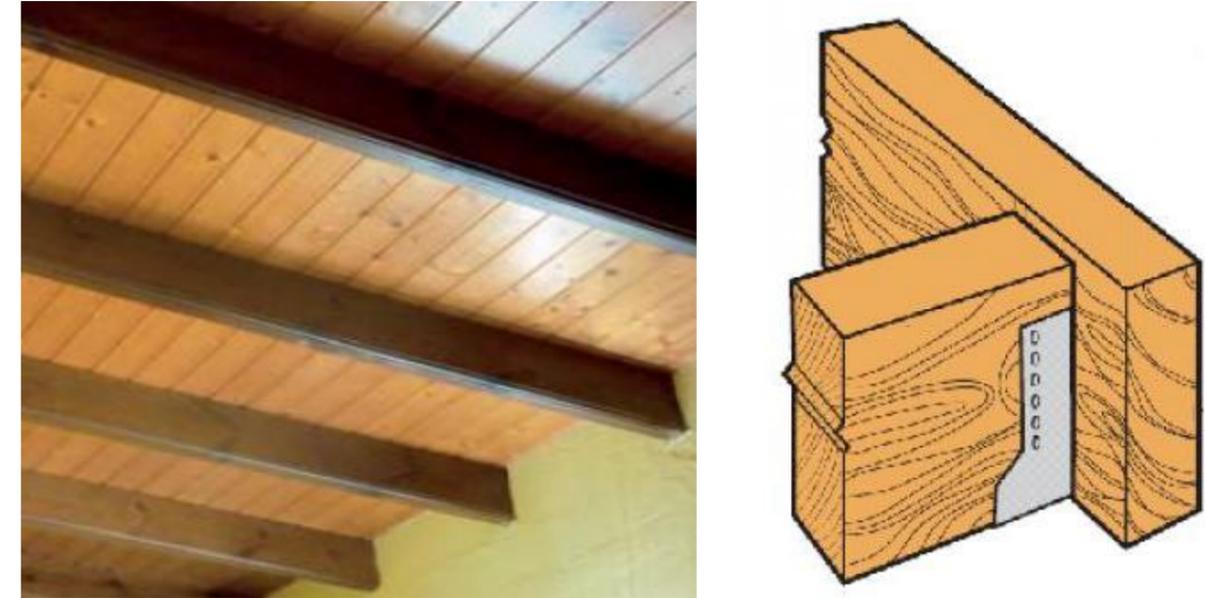


Figuras 119 y 120: Izda. Solución constructiva para el primer forjado. 2014. Fuente: www.bovedilla.es

En el segundo forjado se recurre a un sándwich compuesto de: capa inferior de panel de tablero de madera aglomerada hidrófuga (espesor 16mm) con acabado inferior visto; núcleo aislante térmico y acústico, compuesto de poliestireno extruido con lámina sintética insonorizante con base polimérica de alta densidad y viscoelástica (40mm esp.); panel de tablero de madera (espesor 16mm); capa superior de acabado de tarima laminada sintética de alta presión (esp. 20mm). Este sándwich será atornillado a las diferentes vigas de madera antes de colocarse el revestimiento final.

El utilizar dos soluciones diferentes, una para cada forjado, tiene como fundamento dos ideas muy concretas: se tiene constancia de la segura existencia del primer forjado y los materiales que lo componían, en primer lugar, y el caso contrario para el segundo, donde es una hipótesis la que considera que existió un segundo forjado que dividiese la antigua cambra en dos alturas. Esto lleva

a construir una primera planta más sólida y adherida al conjunto edificatorio, y una segunda más ligera y con posibilidad de cambio y desmontaje para la estructura horizontal superior.



Figuras 121 y 122: Izda. Posible acabado del forjado superior por su parte inferior; Dcha. Solución de encuentro entre vigas perpendiculares. 2014. Fuente: www.constructalia.com

4.4.5.- Escaleras:

La solución de los accesos entre plantas viene determinada por el sistema elegido para realizar los forjados, puesto que se decide que ya que se van a encontrar con la estructura horizontal de madera y van a ser vistas por sus partes inferiores, se realicen del mismo material. Asimismo, la gran ligereza del material es relevante a la hora de decantarse por este.

Se construyen a partir de una sencilla estructura de dos vigas paralelas de madera, que son cortadas en forma de dientes para la colocación de los peldaños. Estas vigas nacen ancladas a su respectivo forjado inferior y se erigen hasta encontrarse con la vigería del mismo material en su parte superior. Excepcionalmente, el primer tramo y descansillo de la segunda escalera se realiza con fábrica húmeda, dejando vista a partir de este la estructura de la escalera por su parte inferior. Los peldaños de la escalera se realizan en madera del mismo material que la estructura portante, teniendo en cuenta las características de resbaladidad que tiene la normativa. Para los encuentros entre las vigas de la estructura de la escalera, y de estas con los forjados, se recurre al mismo sistema utilizado en los forjados horizontales.

4.4.6.- Cubierta:

Como en el caso de la cubierta o la estructura vertical, no se plantea ningún tipo de actuación en la cubierta del inmueble ya que, aunque no sea la original se acerca bastante en su resultado a como sería en el pasado. Con toda seguridad estaría resuelta de forma similar y con materiales parecidos, por tanto, de tener que proyectarla se optaría por una solución igual.

La única diferencia que se consideraría respecto a la actual, sería la colocación de un material que absorbiese los empujes de la propia cubierta, la cual lesiona las fachadas laterales. Esta idea que desarrollada de forma más extensa en el apartado nº5.-Mantenimiento y restauración.

4.4.7.- Particiones interiores:

Para una mayor ligereza del conjunto, así como una más fácil y rápida ejecución, paso de instalaciones, etc.... se recurre a la colocación de un sistema autoportante de yeso laminado, formado por dos placas aislantes estándares tipo H-2LV 152/600 de 12,50mm de espesor, atornilladas a una estructura de acero galvanizado de canales horizontales y montantes verticales con una separación entre ejes de 60cm. Las canales disponen de junta estanca en su perímetro para conseguir independencia entre la partición y la estructura, y de este modo no transmitir vibraciones. Este sistema elegido, además de evitar ruidos molestos gracias a su gran capacidad como aislante acústico, facilita un mayor aprovechamiento de superficie útil de los espacios interiores compartimentados.

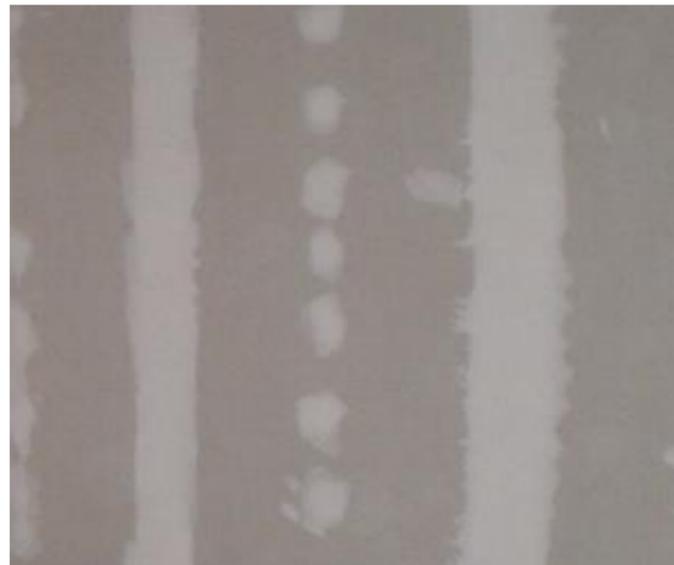


Figura 123: Placas de yeso laminado sin acabado. 2014. Fuente: www.pladur.com



Figura 124: Acabado de compartimentación. 2014. Fuente: www.solucionesmodulareshn.com

En el caso de los aseos se utiliza una compartimentación diferente para las cabinas y particiones de los inodoros y urinarios. A través de paneles laminados plásticos de alta presión, colocados sobre pequeños soportes metálicos se dividen los espacios privados. Estos paneles distan 15cm del suelo y alcanzan una altura de 2,20m. Tanto esta solución para los aseos, como el resto de particiones interiores de yeso laminado, tienen la gran ventaja de que se adaptan perfectamente a las dimensiones donde son ubicados, además de ser instalados en seco y poder ser desmontados y reconfigurados en cualquier momento sin necesidad de causar grandes actuaciones.

4.4.8.- Revestimientos:

- Revestimientos verticales:

Variarán según el lugar donde vayan a ser colocados, es decir, las particiones interiores nuevas no precisan de gran revestimiento puesto que con la pintura de acabado final sería suficiente. En cuanto a muros antiguos, como ya se ha dicho anteriormente, se desconoce su estado anterior a la rehabilitación, y por tanto no se puede valorar el grado de conservación que podría haberse realizado.

Dicho lo anterior y suponiendo que hubiese que retirar el revestimiento antiguo por completo, se estudiaría la posibilidad de aplicar un acabado del mismo material al predecesor (probablemente enlucido de cal) pero recalando que sería de nueva sobreposición.

En los cuartos húmedos se optaría por cubrir los paramentos mediante azulejos cerámicos de color blanco y dimensiones 15x15cm. hasta la cota del falso techo.

- Revestimientos horizontales:

- Suelos:

Del mismo modo que los revestimiento verticales, los pavimentos resultan diferentes en cada caso según su lugar de ubicación. Dado que se conoce gracias a una fotografía antigua la morfología y color de la baldosa hidráulica que cubría el suelo de la planta, y que existe una gran probabilidad de que fuese un material de similares características el que cubriese la primera altura, se decide colocar una baldosa hidráulica nueva, construida a partir de las técnicas tradicionales pero de colores y dibujos diferentes.

En lo que respecta a la segunda planta y dado que el material de estructura es diferente, se recurre a parquet sintético como acabado de solado. Este elemento es de fácil colocación, resulta poco pesado a diferencia de la baldosa hidráulica, y además es duradero y de sencilla reposición o retirada.

· Techos:

Como ya se ha mencionado en el apartado de estructura vertical, en todos los forjados los cielos quedan visto para apreciar la sensación de la vigería de madera, a excepción de las zonas húmedas de baños y cocinas donde se coloca un falso techo de placas de yeso laminado con características similares al levantado para las particiones interiores.



Figura 125: Enlucido de cal.
2014. Fuente: www.estucosybovedas.com



Figura 126: Azulejo cerámico color blanco.
2014. Fuente: www.banosmodernos.com

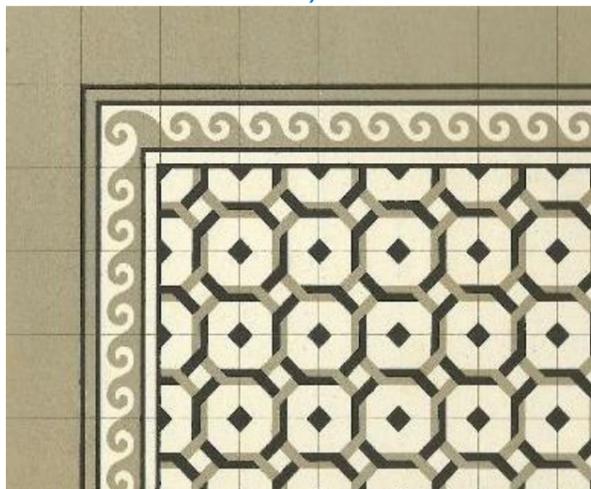


Figura 127: Baldosa hidráulica.
2014. Fuente: www.franciscollado.com



Figura 128: Parquet sintético.
2014. Fuente: www.carpinteriasalvatierra.es

4.4.9.- Carpinterías:

Carpintería exterior:

Se desconoce la antigüedad del conjunto de la carpintería actual, pero dado que, tanto su estado de conservación como el aspecto que da en fachadas e interior es más que aceptable, no se estudia el

reemplazarlo por otra de características similares. Se quiere decir con lo anterior, que de no ser la carpintería original, cosa bastante probable, la que se encuentra actualmente colocada, como la elección de material y acabado de puertas y ventanas se considera muy acertada, se recurriría a una solución idéntica.

La eliminación del acabado metálico que recubre la puerta de emergencia situada en la calle Grabador Enguídanos, sería un gran acierto estético, pero dado el testimonio de los trabajadores del edificio, quienes aseguran que son frecuentes los actos vandálicos en el entorno, y especialmente en dicha puerta, se considera conveniente mantenerlo para la protección del material principal de dicha carpintería.

También es preciso comentar que el estado de alfeizares, jambas, umbrales y dinteles es correcto y no precisan de reparación o rehabilitación, a excepción de los encuentros de las fabricas con la cerrajería estudiados en el apartado 5.-Mantenimiento y restauración.

Carpintería interior:

Se considera la colocación de una carpintería interior ligera, acorde con el peso y los materiales definidos de las particiones interiores, puesto que en su mayoría los huecos se sitúan en dicha tipología. Estas puertas serán de aluminio abatibles con un acabado de imitación madera, e irán colocadas sobre las estructuras de las particiones ligeras en su caso, y directamente sobre los muros en las fabricas pesadas a través de premarcos. Se encuentra ubicado un tipo de carpintería especial entre las aulas I y II que permite la unión o separación entre ellas cuando se considere oportuno. Se trata de un sistema de carpintería corredera unidireccional, que se desliza a través de un único carril superior de aluminio dejando libre de obstáculos la zona inferior (sin guía en el pavimento). Está compuesto por una serie de módulos de paneles de aluminio rígidos, que son móviles en sus laterales a través de un accionamiento manual mediante una llave de anclaje que los libera. Tanto el perfecto aislamiento acústico que ofrece la carpintería como su fácil accionamiento, permiten crear uno o dos espacios según las necesidades de aforo y espacio de las personas que utilicen las aulas.

Cerrajería:

Como se ha mencionado en el punto. Carpintería exterior, la solución adoptada por el proyectista para la elección de las cerrajerías exteriores se considera muy correcta, y por tanto, tampoco se estudian otros tipos de rejas y barandillas parecidos. Además, se desconoce absolutamente la morfología de la cerrajería primitiva, puesto que en los únicos documentos gráficos que se poseen, las barandillas de los balcones de la planta primera se encuentran cerrados con fabrica de ladrillo cerámico y revestidos del mismo material que la fachada. Si se aprecia una reja en un hueco de la fachada principal en planta baja, que resulta ser de características similares a los actuales.

4.4.10.- Instalaciones:

Saneamiento:

La red interior confluirá en una arqueta registrable prefabricada situada en el exterior, en la calle Grabador Enguídanos, donde se realizará la conexión a la red general de saneamiento. La red del edificio se realizará mediante tuberías de PVC enterradas bajo los pavimentos, generando arquetas de conexión registrables en cada punto de unión. La pendiente mínima de las tuberías será del 2%. La canalización de las bajantes pluviales se realizó junto a los sumideros de la plaza y los viales, por tanto, no precisa de estudio.

Fontanería:

Se llevará a cabo mediante conductos de polietileno conducidos por falso techo entre los diferentes cuartos húmedos y empotrados por las paredes en su longitud vertical. La acometida se encuentra situada en la esquina del muro de la calle Grabador Enguídanos, de la que se realiza la derivación a la cocina y los servicios. Se colocará la misma grifería en todos los baños y cocina.

Electricidad:

La instalación eléctrica se realizará cumpliendo el Reglamento Eléctrico de Baja Tensión (REBT). Se prevé una alta demanda debido a los equipamientos de la cocina, por lo que se dispondrá un sistema trifásico independiente del resto de la instalación exclusivamente para esta zona. Las canalizaciones se conducirán, por el falso techo en las zonas húmedas, y pegadas a las vigas de estructura en el resto del edificio. En el caso de los paramentos, se conducirán empotrados en las particiones nuevas y de forma exterior en los muros antiguos. La conexión entre la distribución de la instalación y cada uno de los puntos de luz y tomas de corriente dentro de las diferentes estancias, se realizará vista también.

5.- MANTENIMIENTO Y RESTAURACIÓN

5.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE PATOLOGÍA

- 4.3.1.- Manchas de humedad en fachada posterior
- 4.3.2.- Manchas de humedad en fachada principal
- 4.3.3.- Grietas en muros de fachadas laterales
- 4.3.4.- Desprendimientos en aleros
- 4.3.5.- Desolidarización de barandillas y bajantes
- 4.3.6.- Actos vandálicos
- 4.3.7.- Falta de mantenimiento de cubierta
- 4.3.8.- Rotura de pieza de vierteaguas

5.- MANTENIMIENTO Y RESTAURACIÓN

5.1.- Memoria descriptiva de lesiones

Debido a que la rehabilitación de la Alquería Pallardó se realizó hace relativo poco tiempo, aproximadamente veintitrés años, el estado de conservación del inmueble es bueno. El paso del tiempo en el edificio no se hace latente acorde con la antigüedad del mismo, puesto que los materiales que lo componen actualmente se encuentran colocados desde principios de los años noventa. Un buen uso y conservación, por parte de los trabajadores y administrativos del centro también ayuda en gran medida a que esto sea así, pues es bueno resaltar que el edificio, en su interior, se encuentra en perfecto estado.

El grado de afección de las anomalías detectadas en el inmueble no es preocupante, puesto que no afecta a la estructura del mismo ni genera peligro para sus usuarios. En su mayoría son problemas derivados del contacto de los materiales con el agua que contiene el terreno bajo el que se erige la alquería, y con el agua de lluvia en su recogida y expulsión. Igualmente se encuentran otros daños, de carácter más leve, ocasionados por otras causas distintas (incompatibilidad de materiales, paso del tiempo, vandalismo...) Todo el estudio patológico se encuentra completamente desarrollado y definido a continuación, y de forma más gráfica y esquemática en el apartado 6.3.-Fichas de patologías.

Se ha tenido muy en cuenta la localización de los problemas que se han encontrado, valorando que en su totalidad se sitúan en la envolvente del edificio, dejando un interior en perfecto estado de conservación. Cabe reseñar que en la última rehabilitación llevada a cabo, se recurre a materiales nuevos y actuales de ese momento y por tanto, el estado de los elementos que componen el interior del centro es muy bueno. La forma o signos de aparición de las lesiones halladas ha sido de diversas maneras: roturas (grietas, fisuras, etc...), pérdida de sección de material, manchas de humedad, erosiones y disgregaciones, desconchados, abombamiento de pinturas y enfoscados. A partir de las inspecciones visuales realizadas in situ, y sin la realización de ensayos, catas o pruebas físicas que determinasen exactamente el estado y conservación de los distintos elementos constructivos, se han realizado posibles hipótesis sobre las causas que han podido crear los problemas detectados. Tras identificar todos y cada uno de los síntomas con aquellos motivos que han podido producirlos, se estudian uno a uno a modo de descarte para poder alcanzar el origen más probable. Teniendo en cuenta que muchas veces no es solo una causa la que provoca el daño, y que también, la suma de varias y distintas de ellas pueden ser las que lo desarrollen, se ha dictaminado una razón principal para el deterioro de cada elemento constructivo.

La construcción no es una ciencia exacta y por tanto, no hay una solución única o una sola forma de intervención en la rehabilitación de edificios. En el presente documento se han propuesto las medidas que se han considerado más oportunas, pero con toda seguridad se podrían llevar a cabo otras medidas igual de eficientes. A continuación se desarrollan y solucionan los distintos problemas encontrados:



Figuras 129, 130, 131 y 132. Mapeo de lesiones. 2014. Fuente: elaboración propia.

5.1.1.- Manchas de humedad en la fachada posterior:

La hipótesis más probable de la aparición de manchas, desconchados y pinturas desprendidas es que sea debido a una humedad por capilaridad producida en la base de los muros de cerramiento. El edificio se encuentra erigido al margen de la acequia de Rascaña, la cual durante siglos, ha transportado gran cantidad de agua para el riego de los campos de la huerta de Valencia. El agua que contiene el terreno o una avería en la canalización de riego son con toda seguridad los causantes de esta cuestión, a su vez, la composición del muro también favorece la aparición del problema, ya que contiene un alto grado de porosidad. Realmente cuesta complicado definir su estado solo con la inspección visual realizada, pero como ya se ha mencionado, no se realizan catas o ensayos en la edificación. Cabe reseñar que no se encuentran síntomas de intencionalidad para la solución del problema expuesto en ninguna de las actuaciones realizadas en el edificio, cosa bastante llamativa dado que es muy probable que este fenómeno surgiera hace mucho tiempo.



Figura 133 y 134. Humedad en las fachadas principal y lateral de la Alquería. 1984. Fuente: Catálogo de Inventario de edificios.

Como solución a desarrollar se propone un sistema de inyecciones que formen una barrera química que impida el paso del agua y la humedad de esta a cotas superiores de la cimentación de mampuestos de piedra. Como complemento de lo anterior, y dado que hay una gran diferencia de alturas entre la planta baja del interior del edificio y la acera exterior de la parte trasera del mismo, se recurre a una impermeabilización de muro en la parte enterrada. A continuación se detalla el proceso de ejecución:

Como inicio del proceso se retira toda la parte de revestimiento lesionado, así como se aprovecha para levantar el pavimento de la acera y excavar alrededor de 1,50m hasta alcanzar la cota de planta del interior. Esta actuación sirve al mismo tiempo para conocer el estado de conservación de la acequia canalizada, y detectar si se dan pérdidas o fugas de agua. A continuación, se realizan

diferentes taladros a una inclinación de 30° en la base del muro por toda su longitud, sobre los que se colocarán los depósitos que contienen el producto impermeabilizante, y que rellenarán los agujeros hasta que el muro alcance el nivel de absorción deseado, para formar la barrera comentada que parará la ascensión de la humedad. Posteriormente se coloca una lámina impermeabilizante adherida al paramento, que tendrá como función evitar que la humedad del terreno en contacto con el muro hasta alcanzar la cota de pavimento, no penetre en el interior de la fachada. Para proseguir con los trabajos se reconstruye la parte de vial público levantado para después aplicar el revestimiento de mortero sobre la tapia impermeabilizada y saneada de humedades. Para este procedimiento se requiere el uso de un mortero macroporoso que favorezca la evaporación del agua existente en el paramento, gracias al incremento que tiene este de la superficie en contacto con la atmósfera. También se determina que la utilización de una pintura especial transpirable permitirá la salida del agua y el secado de los materiales componentes del cerramiento, además de impedir la entrada de la humedad contenida en el ambiente.

Cabe destacar el estudio de otras posibles soluciones que finalmente han sido descartadas por diferentes motivos: el sistema de sifones atmosféricos no ha sido utilizado puesto que no evita la ascensión del agua y resulta antiestético dada la cantidad de huecos que requiere su aplicación; la propuesta del aparato de electro-ósmosis o impulsos de resonancia ha sido descartada debido a la gran cantidad de agua que contienen los muros y a la alta posibilidad de que ocurran filtraciones de líquido en la cimentación y base de estos, las cuales esta solución no erradicaría; la impermeabilización de las fachadas no haría más que esconder la humedad que probablemente se manifestase posteriormente a una cota más alta o en el interior del edificio; la realización de un drenaje e impermeabilización perimetral a partir de los cimientos no se valora tras tener en cuenta la envergadura de su actuación en el entorno de la alquería.



Figura 135. Aplicación de la barrera química sobre un muro de mampostería. 2014. Fuente: Apuntes de la asignatura Construcción VI.

5.1.2.- Manchas de humedad en la fachada principal:

Con casi toda seguridad, la aparición de las manchas y eflorescencias de la fachada principal tengan la misma causalidad que el problema mencionado en el caso anterior. Lo más lógico es contemplar la idea de que la presencia de desconchados y manchas situadas en la fachada principal provengan de un problema de humedad por capilaridad ascensional producida por la gran cantidad de agua contenida en el terreno. Aunque en este caso, la distancia con la acequia aumente considerablemente en más de quince metros, la tierra recoge una considerable cantidad de agua, dado que se trata de un área histórica de cultivo de regadío como es la huerta de Valencia. También cabe destacar el conocimiento de la antigua existencia de un pozo de agua a escasa distancia de la entrada principal del inmueble, dato importante a tener en cuenta.

Recalcar asimismo, que la orientación de este muro (sur-suroeste, a diferencia de la posterior orientada al norte) hace que la manifestación de humedad sea mucho más reducida que en la fachada trasera, gracias a la aportación de temperatura que hace el sol. El paramento se encuentra afectado en el revestimiento exterior de mortero, donde se pueden apreciar eflorescencias. Igual que en la lesión anterior, por la parte interior de la edificación no se hace presente el problema descrito en ninguna de sus estancias. Del mismo modo, no se actúa sobre la construcción en forma de catas, pruebas o ensayos, y únicamente se recurre a una mera inspección visual. A diferencia del problema anterior, si parece que se ha actuado para hacer frente a esta lesión, colocando en la última rehabilitación (principios de los años noventa) un zócalo de piedra que recorre de punta a punta el alzado principal. Esta solución aparentemente no ha tenido un buen resultado, lo único que se ha conseguido es transportar la aparición de las humedades a una cota superior.



Figura 136. Extracto del plano Término municipal de Valencia. En color azul, acequia de Rascaña; en color rojo, pozo desaparecido. (1929-1944). Fuente: Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944).

La propuesta de intervención para corregir el problema es muy similar a lo realizado en la fachada posterior con algunas diferencias. La actuación más importante, que erradicará el problema, es el uso del mismo sistema de inyecciones que formarán la citada barrera química, la cual frenará el paso del agua más allá de la cimentación. Tras la retirada del mortero y pintura afectados, la realización de los taladros y su posterior rellenado de material impermeabilizante, la barrera formada protegerá toda la longitud de la fachada de la ascensión por capilaridad del agua contenida en el terreno. El cambio del mortero a uno más poroso, junto con la pintura transpirable, permitirán el secado del paramento ayudados de la incidencia del sol en el mismo.



Figura 137. Vista y dibujo de la lesión estudiada. 2014. Fuente: Elaboración propia.

Tanto en este caso como en el anterior, se entiende que no resulta ni dañino ni problemático que en las zapatas de cimentación se encuentren grandes cantidades de agua y humedad, puesto que el edificio ha convivido con esta circunstancia desde su construcción. Además, los materiales que componen dichos cimientos no presentan ningún peligro de oxidaciones ni corrosiones que pudieran presentar problemas en cuanto a la estabilidad y conservación. Las únicas diferencias con el caso anterior, son la retirada del zócalo de piedra y la no colocación de impermeabilizante. El zócalo que recorre toda la pared es necesario retirarlo, puesto que es el detonante de que los problemas de humedad se exterioricen a una cota tan elevada, ya que no permiten una mejor transpiración que disminuya el contenido de agua del interior del cerramiento. Por tanto, la colocación de un material mucho más poroso como un mortero transpirable, permite que la humedad no alcance tanta altura y facilita el secado y evaporación, cosa que no ocurría con el revestimiento de piedra anterior. En cuanto a la no utilización de láminas impermeabilizantes, comentar que dado que en esta fachada, la cota de planta y la cota exterior del edificio son las mismas no es necesario su uso, además de la ya mencionada aportación de calor durante el día que recibe la fachada del sol, que aumenta la rapidez del proceso de secado y evaporación.

5.1.3.- Grietas en muros de fachadas laterales:

Se pueden observar en las fachadas laterales del edificio (orientadas a la calle Grabador Enguídanos y su paralela) unas fisuras en la coronación de los muros en su encuentro con la cubierta. Estas representan la misma forma, longitud e inclinación que las pendientes del tejado, lo que hace pensar que la causa de la aparición de dichas fisuras sea debida a los empujes producidos por los materiales que forman dicha cubierta. Está formada por una estructura de vigas de madera, paralelas a las fachadas objeto de estudio, rasillas cerámicas y capa de compresión de mortero de cemento sobre las que se encuentra colocada la cobertura de teja cerámica árabe. Son dichas rasillas, junto con la capa superior de mortero, las que producen empujes debidos a los movimientos de dilatación que sufren los materiales por los cambios de temperatura y los agentes atmosféricos. La muy posible falta de junta de dilatación o material que pueda absorber los desplazamientos, también aumenta en gran medida la posibilidad de aparición de las grietas. La desolidarización de la cubierta con la envolvente del cerramiento probablemente no genere mayores problemas que la rotura del revestimiento, pero se ha tenido a bien el estudio y reparación de este puesto que mejora en gran medida el aspecto de la edificación.



Figura 138. Detalle en fachada de lesión. 2014. Fuente: Elaboración propia.

La mejor solución para abolir el problema sería muy extrema, puesto que se debería levantar toda la cubierta o parte de ella para realizar un correcto encuentro entre la misma y las fachadas laterales del inmueble. Dicha reparación causaría un coste muy elevado en comparación con los inconvenientes que pueden generar las fisuras, por tanto, se adopta la propuesta de intervención siguiente dado que se cree más conveniente. Como primer paso se procede a picar y retirar todo el revestimiento afectado por la lesión, hasta alcanzar la parte del núcleo del muro, formado por ladrillos cerámicos, mortero, cal y arena. Este trabajo se lleva a cabo en una superficie importante para conseguir una anchura donde quepa la futura lámina de reparación.

Para proseguir con el trabajo, se coloca una lámina mallatex de fibra de vidrio (35g/m^2) que servirá para evitar la reaparición de futuras grietas tras la reparación. Este material actuará junto con el nuevo revestimiento como un mortero armado, un conjunto que dará solidez al acabado e impedirá que seccionen tras los movimientos y empujes que genere la cubierta debido a los cambios de

temperatura y agentes atmosféricos. Para finalizar con la actuación se repone el revestimiento de mortero de cal y cemento que compone la fachada, el cual, tras una correcta ejecución y secado, será inapreciable en sus encuentros con el acabado antiguo.

Suponiendo que la actuación propuesta pudiera ser insuficiente a la fuerza de empuje, se podría realizar otra actuación complementaria a la descrita anteriormente. La fabricación de una moldura, hendidura o relieve controlado en la parte superior de ambas fachadas, antes de su encuentro con el remate de cubierta, serviría de guía o lugar de futura rotura por el que aparecerían las fisuras de no resultar suficiente el armado de mallatex. Esta solución no evitaría la presencia de las grietas pero sí las disimularía y escondería de forma que tanto estética como visualmente resultasen mucho más imperceptibles.



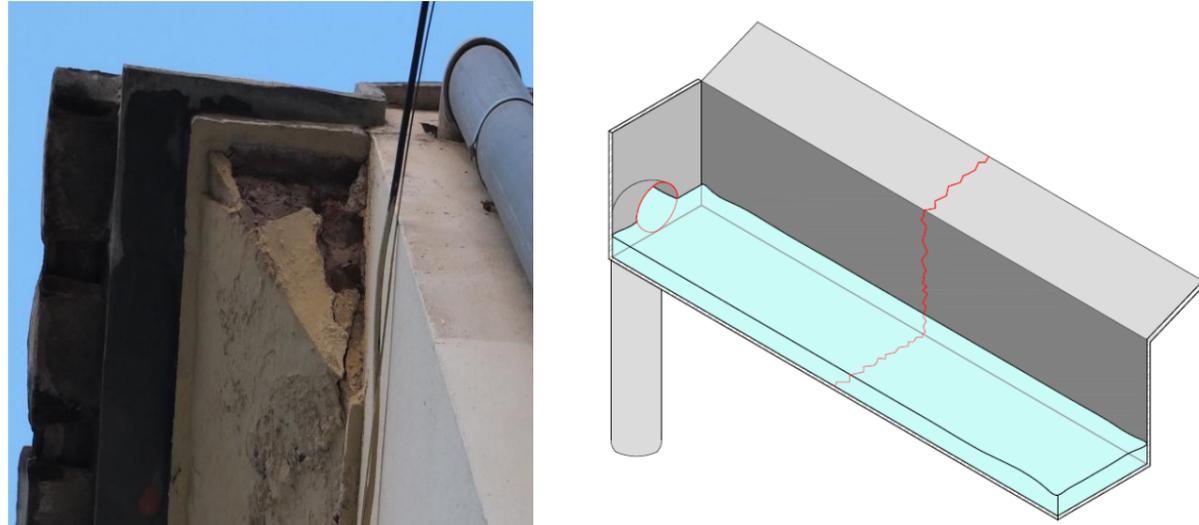
Figura 139. Intervención con lámina mallatex en la azotea de un edificio. 2014. Fuente: www.rehabilitacionedificios.net

En caso de reaparecer la afección y como se ha citado al principio, aún sin tener gran importancia más que el correcto y aseado aspecto del exterior del inmueble, se debería recurrir a la solución inicial y costosa de rehacer por completo el encuentro entre los muros y la cubierta.

5.1.4.- Desprendimientos en aleros:

Con casi toda seguridad, tanto la aparición de humedades en la longitud de los aleros del inmueble, la pintura desprendida y los desconchados, así como el puntual desprendimiento de parte del material componente del alero posterior en una de sus esquinas, se derivan de una incorrecta ejecución o falta de mantenimiento del sistema de recogida y expulsión de aguas pluviales de la cubierta. Tanto la coincidencia entre el agua de lluvia y el lugar de aparición de las humedades, como la observación de plantas y vegetación en los canalones y bajantes del edificio, dan como resultado las teorías de que hay una gran falta de conservación, como requieren las cubiertas, y se produce un error de filtración o pérdida de agua en los canalones o sus encuentros con las bajantes. Cabe destacar que el inmueble se encuentra rodeado en tres de sus cuatro lados por zonas verdes y jardines, las cuales, contienen numerosa vegetación y arbolado de gran altura, que supera el edificio situándose por encima del tejado. Esta situación propicia el hecho de que aún sea mucho más necesario el control, limpieza y mantenimiento del sistema de evacuación de aguas pluviales (también debería valorarse la poda y mantenimiento de la vegetación perimetral a la alquería). Asimismo, se entiende como muy necesaria la intervención para reparar el problema mencionado

dado que los desprendimientos pueden ocasionar daños graves para los viandantes y vecinos que discurren cercanos a la construcción y sus alrededores, más aún si se tiene en cuenta que tanto el jardín como el parque son lugares de relación y encuentro para el vecindario de Campanar.



Figuras 140 y 141. Detalle de lesión y prueba de estanqueidad de canalones. 2014. Fuente: elaboración propia.

Para solucionar el problema y poder sanear y reparar los daños, en primer lugar se debería realizar una importante limpieza en toda la superficie de cubierta, retirando todos aquellos elementos y vegetación existente ajena al tejado. Debería bastar con una limpieza y saneamiento de las canales de recogida así como de la cubierta en general, y después de esto descubrir si existe problema de pérdida o filtración de aguas fuera del sistema propio de recogida y evacuación y para ello se ha de realizar una prueba de estanqueidad de los materiales que forman los canalones. Probablemente, y darse esta situación, las pérdidas se produzcan en los encuentros con los codos de arranque de las bajantes y en las distintas uniones del material del que está construido el canalón. Siendo la longitud de este de 16m, se descarta por completo la posibilidad de que se encuentre realizado de una sola pieza, y lo más lógico sería, que el lugar de origen de la lesión seab las uniones de soldadura. Se deberían reparar dichos encuentros aportando material de unión de soldadura y colocando una pintura impermeabilizante, elástica y resistente a las temperaturas exteriores y dilataciones de los materiales.

En caso de encontrar los canalones muy deteriorados se debería proceder directamente a la sustitución por otros nuevos y estancos. Una vez desarrollado lo anterior, el paso siguiente ha de ser el saneamiento de aleros, retirando las partes de material afectadas, y la posterior reconstrucción para recomponerlos a su forma original añadiendo las partes necesarias de ladrillos, mortero de cal y pintura que forman el revestimiento.

5.1.5.- Desolidarización de barandillas y bajantes pluviales:

Algunos encuentros entre los muros de cerramiento con las barandillas de los balcones y las bajantes pluviales exteriores se encuentran en mal estado, ocasionando una desolidarización del conjunto que pueden derivar en futuros problemas de índole más importante (barandillas inseguras y roturas de bajantes que provoquen una mala canalización del agua de lluvia).

Es un problema bastante común en el mundo de la construcción, que resulta de una mala elección de materiales que provoca una incompatibilidad entre los mismo. Una posible oxidación, mala soldadura o los movimientos de algunos materiales (dilataciones, asentamientos, etc..), pueden ser el detonante de dicha situación.

En primer lugar se deben retirar los elementos afectados independientes y disgregados del muro, y los barandillas y partes de bajantes pluviales que molesten para la cómoda y correcta ejecución de los futuros trabajos. A continuación se debería proceder a una recomposición de los muros en sus esquinas, jambas o fachadas consiguiendo un resultado como fuera su estado anterior al problema.

Una vez reparadas estas superficies, colocar planchas metálicas con tornillos inoxidables en los puntos donde vayan a encontrarse las fábricas con los elementos de unión, sería el siguiente paso a seguir. La utilización de un material inoxidable e independiente a ambos elementos, en la unión entre las fachadas de fábrica y los elementos mecánicos, solucionaría el perjuicio con toda seguridad. Es muy recomendable, para evitar la aparición de futuras grietas y rajaduras en los paramentos, la colocación de un material elástico que absorba los movimientos y dilataciones de todos los materiales sin crear tensión entre ellos.

Tras esto, preparar los extremos de barandillas y las abrazaderas de las bajantes para un correcto encuentro con las planchas metálicas situadas en los muros de cerramiento. Posteriormente y como último paso, colocar los elementos donde corresponda mediante el método de unión acorde con el uso, unión soldada para las barandillas (puesto que son del mismo material y requieren una perfecta soldadura) y mediante atornillado de abrazadera en el caso de bajantes.

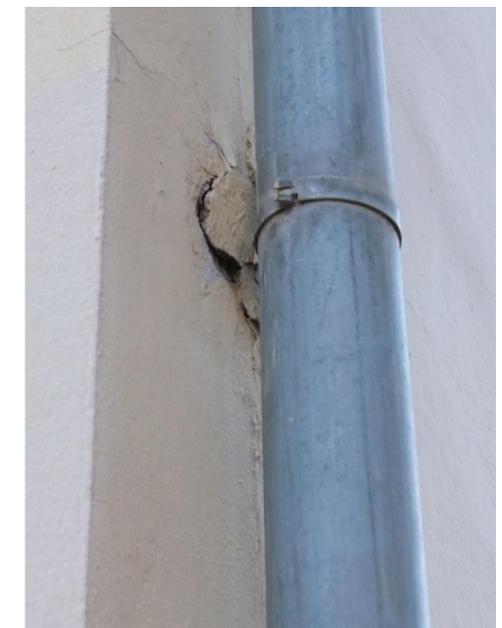


Figura 142. Detalle de lesión. 2014. Fuente: elaboración propia.

5.1.6.- Actos vandálicos (graffitis):

Se desconoce el origen de las pintadas encontradas en las fachadas, aunque si se aprecia una posible actuación sobre los graffitis recayentes en la principal. Parece ser que la intervención no consiguió el resultado deseado y por tanto, se plantea una solución a partir la retirada de la parte de mortero afectada, su posterior saneamiento y reposición. En el caso de la puerta de emergencia situada en la calle Grabador Enguídanos bastaría con un nuevo lacado de la superficie metálica de acabado, ya que los productos químicos que componen los aerosoles no afectan tan drásticamente en el metal como en los productos derivados de la piedra y la arcilla. Un largo periodo de contacto entre dichas pinturas con muchos de los materiales utilizados en la construcción tiene efectos irreversibles en estos y la única solución posible es la sustitución de los mismos, dado el alto grado de agresividad y corrosión de los productos que componen los sprays. La mayor intervención que podría llevarse a cabo sería la concienciación por parte de los ciudadanos en el respeto y conservación de los bienes comunes.



Figuras 143 y 144. Graffitis en puerta lateral y vegetación en sistema de recogida de aguas pluviales. 2014. Fuente: elaboración propia.

5.1.7.- Falta de mantenimiento de cubierta:

Como se ha citado anteriormente, se localizan varios puntos de los que surge vegetación a partir de los canalones y sistemas de recogida de aguas, resultado de una falta de mantenimiento por parte de la Administración. Este hecho es uno de los causantes de las patologías citadas, como es el caso de las humedades en los aleros, y de la aparición de futuros daños. Dada la gran envergadura de sus fachadas y la imposibilidad de acceso, ha resultado imposible realizar una mayor inspección visual de la cubierta, aunque no se aprecian problemas desde el interior. Se debería tener una mayor conciencia sobre la necesidad de mantener correctamente el edificio, ya que es una buena forma de evitar la aparición de irregularidades. Como solución al problema se plantea la limpieza de la vegetación existente en la cubierta, así como la conciencia de que el edificio se haya próximo a varios árboles que precisarán a su vez de atención.

5.1.8.- Rotura de pieza de vierteaguas:

Probablemente debido a un golpe aislado, el vierteaguas de una de las dos ventanas que iluminan los aseos en planta baja, se encuentra deteriorado. La fractura en su parte superior lo priva de toda la superficie de sección, así como de una mala imagen visual. La longitud del voladizo de los vierteaguas del inmueble es bastante corta, y por tanto, una merma en su dimensión útil la convierte en ineficaz para su uso como liberador de agua. Se trata de una anomalía sin mayor importancia, más que la de lograr un correcto funcionamiento de cada una de las partes del edificio gracias a su buen estado. Igualmente y dado que el fin del presente apartado del proyecto es restaurar la alquería, se ha tenido a bien reflejar esta irregularidad. La sencilla recomposición de la parte de material (piedra) que se encuentra arrancada, ayudándose de un elemento de pegado en su reconstrucción, es la solución para volver a dotar de un correcto funcionamiento y estado estético al vierteaguas.



Figuras 145 y 146. Fractura de porción de alfeizar. 2014. Fuente: elaboración propia.

6.- ANEXOS

6.1.- PLANOS

6.1.1.- Estado actual

6.1.2.- Propuesta de intervención

6.2.- VISTAS RENDERIZADAS

6.3.- ESTUDIO DE PATOLOGIA

6.4.- REPORTAJE FOTOGRAFICO

6.5.- CROQUIS DE TOMA DE DATOS

6.6.- DOCUMENTACIÓN

6.- ANEXOS

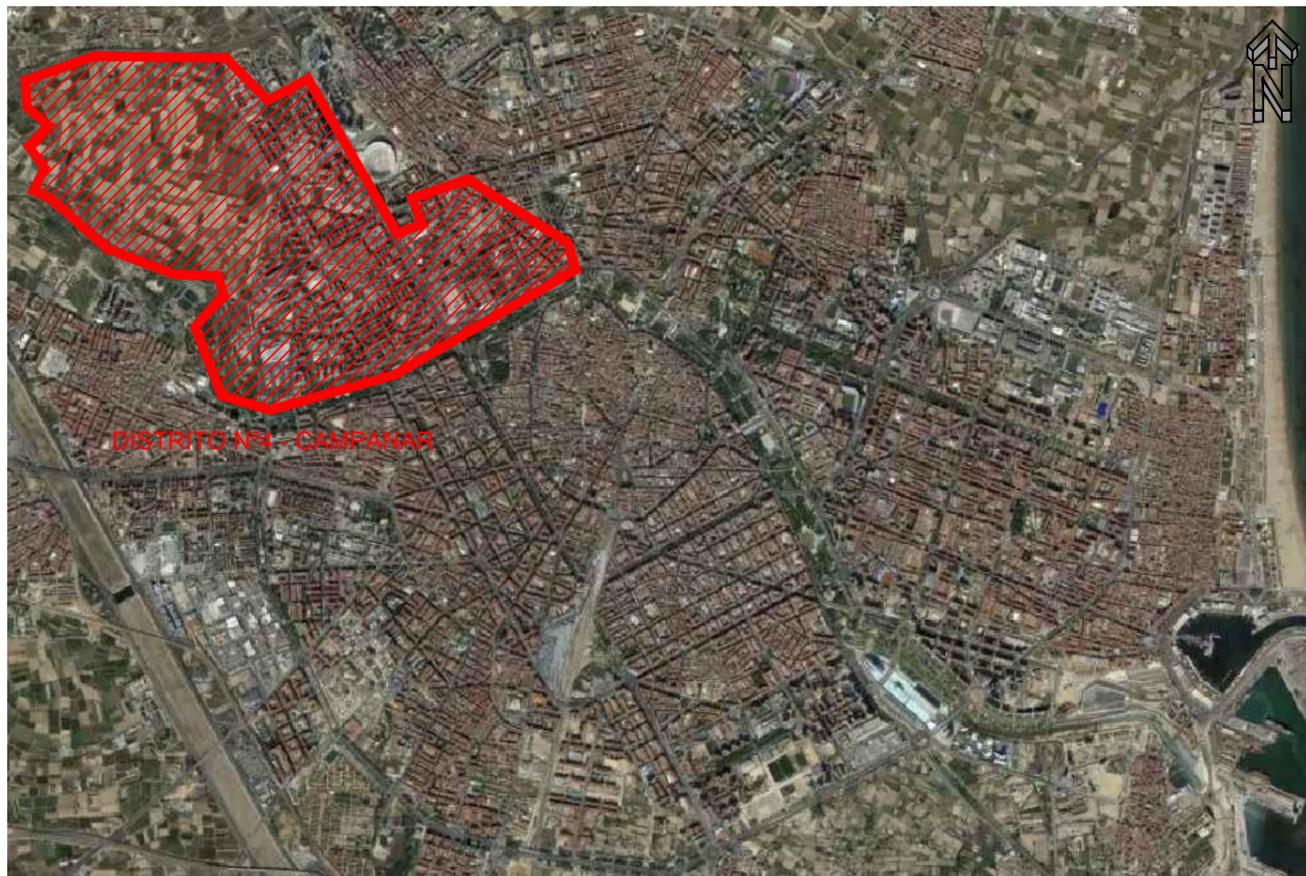
6.1.- Planos

6.1.1.- Estado actual

Situación y ubicación	EA.SU-01
Emplazamiento	EA.E-01
Distribución	
Planta baja	EA.D-01
Planta primera	EA.D-02
Planta segunda	EA.D-02
Cotas y superficies	
Planta baja	EA.S-01
Planta primera	EA.S-02
Planta segunda	EA.S-03
Cubierta	EA.C-01
Alzados	
Alzado principal. Orientación sureste	EA.A-01
Alzado lateral derecho. Orientación noreste	EA.A-02
Alzado lateral izquierdo. Orientación suroeste	EA.A-03
Alzado posterior (NW)	EA.A-04
Secciones	
Sección longitudinal A-A'	EA.SC-01
Sección transversal B-B'	EA.SC-02
Sección quebrada C-C'	EA.SC-03
Sección constructiva	EA.DC-01
Carpinterías	
Planta baja	EA.CA-01
Planta primera	EA.CA-02
Planta segunda	EA.CA-03
Puertas y rejería	EA.CA-04
Ventanas	EA.CA-05

6.1.2.- Propuesta de intervención

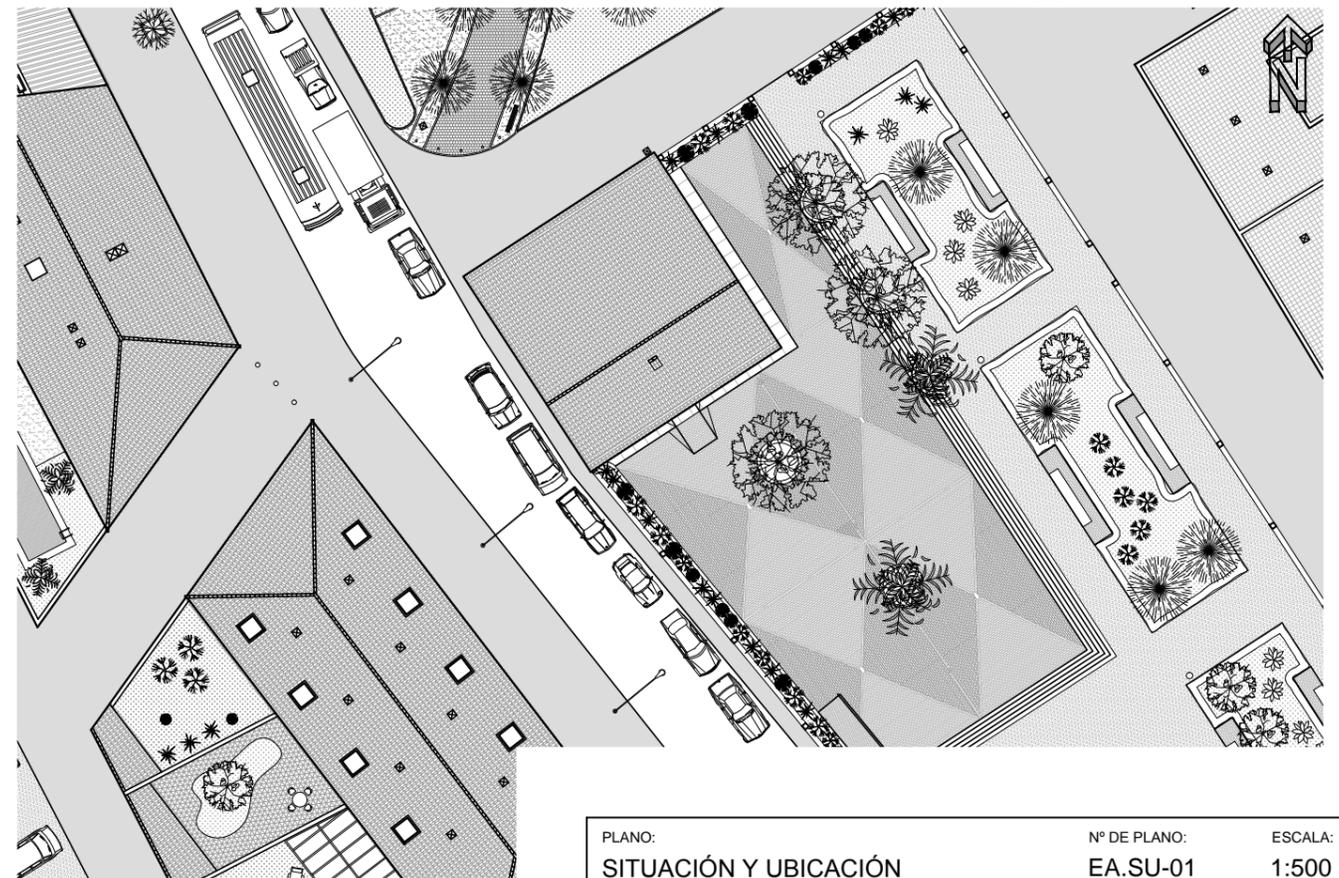
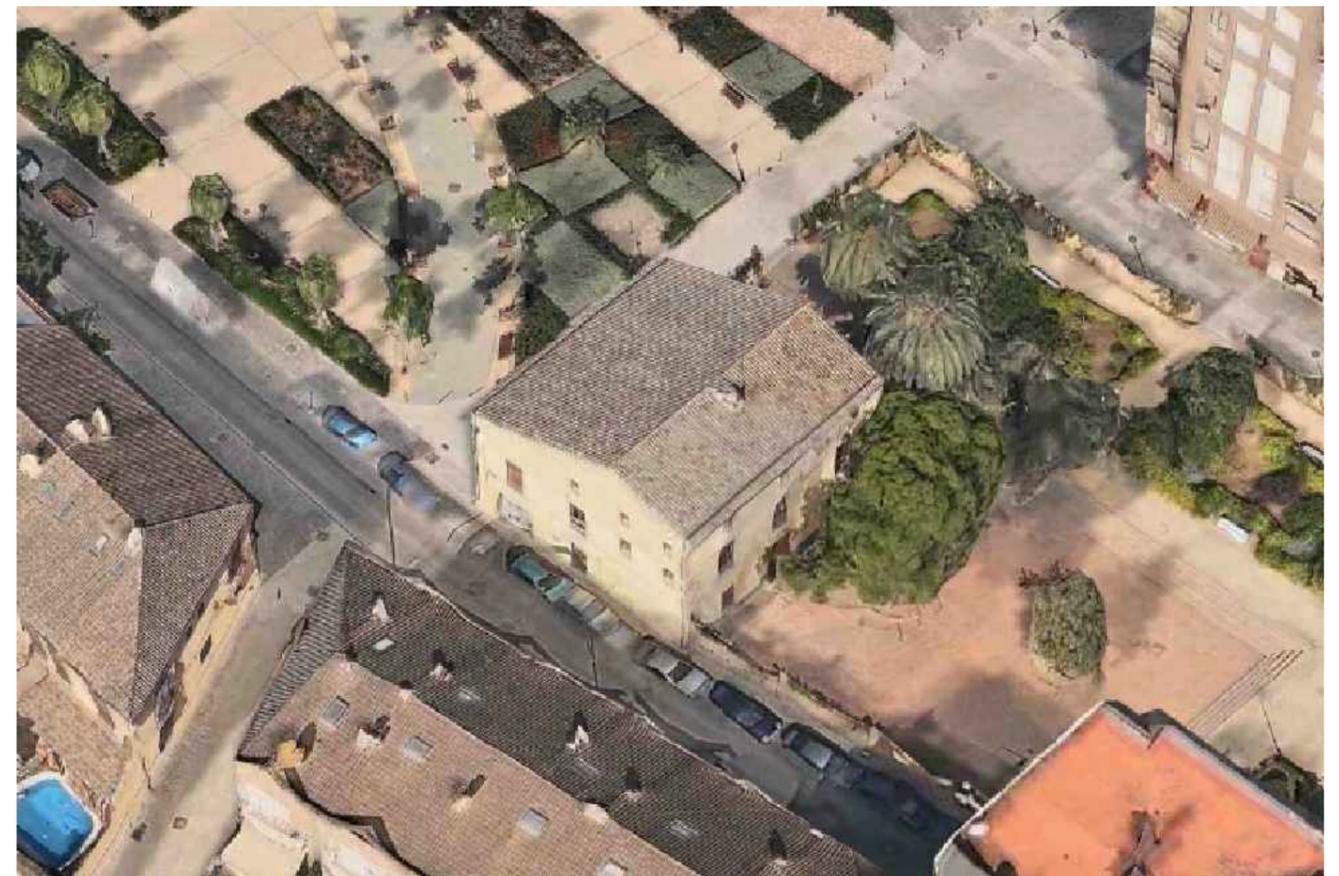
Distribución	
Planta baja	PI.D-01
Planta primera	PI.D-02
Planta segunda	PI.D-03
Cotas y superficies	
Planta baja	PI.S-01
Planta primera	PI.S-02
Planta segunda	PI.S-03
Estructura	
Forjado Planta baja-Planta primera	PI.E-01
Forjado Planta primera-Planta segunda	PI.E-02
Secciones	
Sección longitudinal A-A'	PI.SC-01
Sección transversal B-B'	PI.SC-02
Sección quebrada C-C'	PI.SC-03
Sección quebrada D-D'	PI.SC-04
Revestimientos y acabados	PI.A-01
Instalaciones	
I. Saneamiento - Planta baja	PI.I-01
I. Fontanería - Planta baja	PI.I-02
I. Eléctrica - Planta baja	PI.I-03
I. Eléctrica - Planta primera	PI.I-04
I. Eléctrica - Planta segunda	PI.I-05
Seguridad frente a incendios	
Planta baja	PI.SI-01
Planta primera	PI.SI-02
Planta segunda	PI.SI-03



CIUDAD DE VALENCIA E=1:50000



DISTRITO DE CAMPANAR E=1:15000

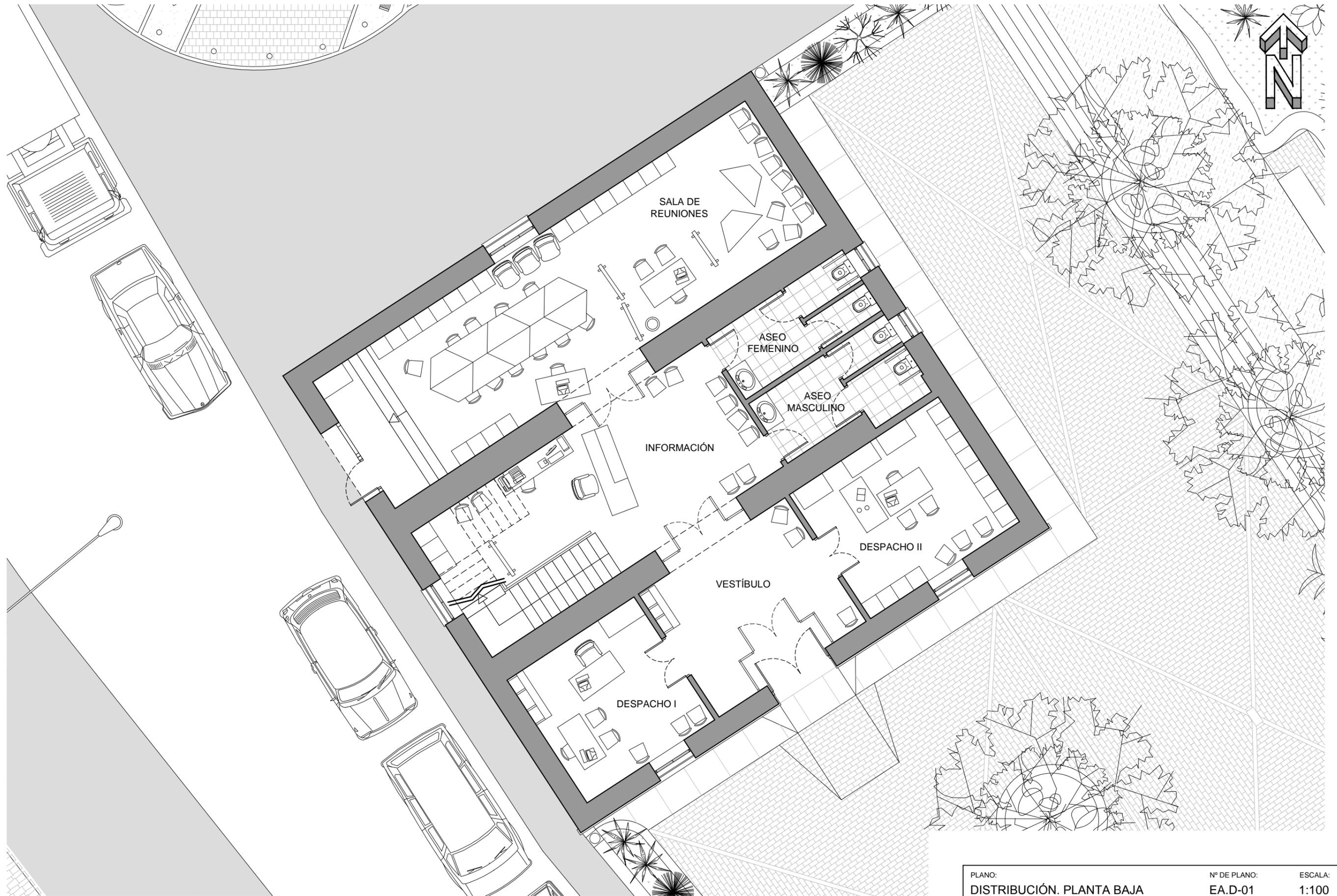


UBICACIÓN DE LA ALQUERÍA PALLARDO

PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
SITUACIÓN Y UBICACIÓN	EA.SU-01	1:500



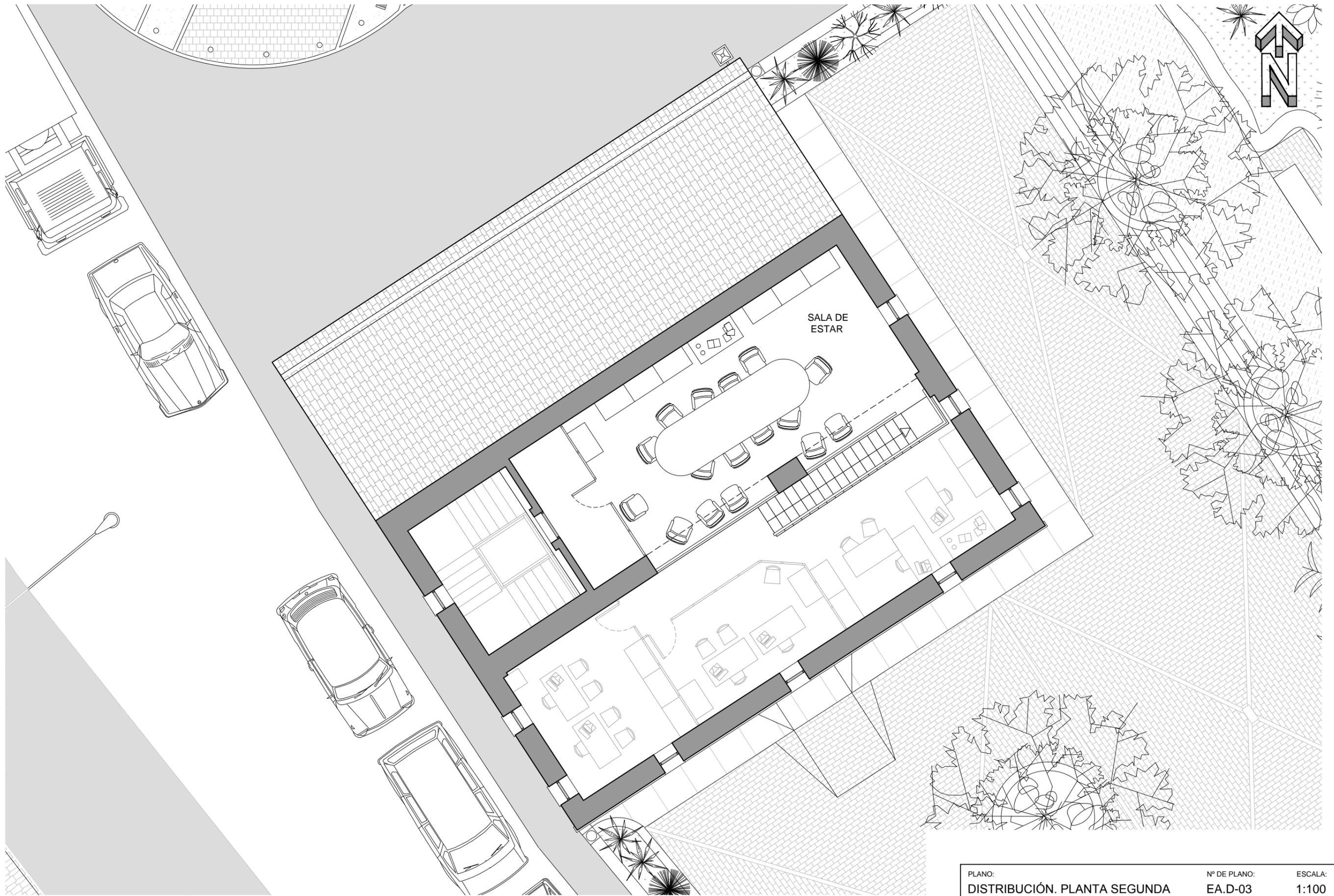
PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
EMPLAZAMIENTO	EA.E-01	1:250



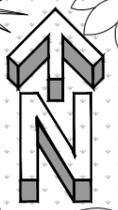
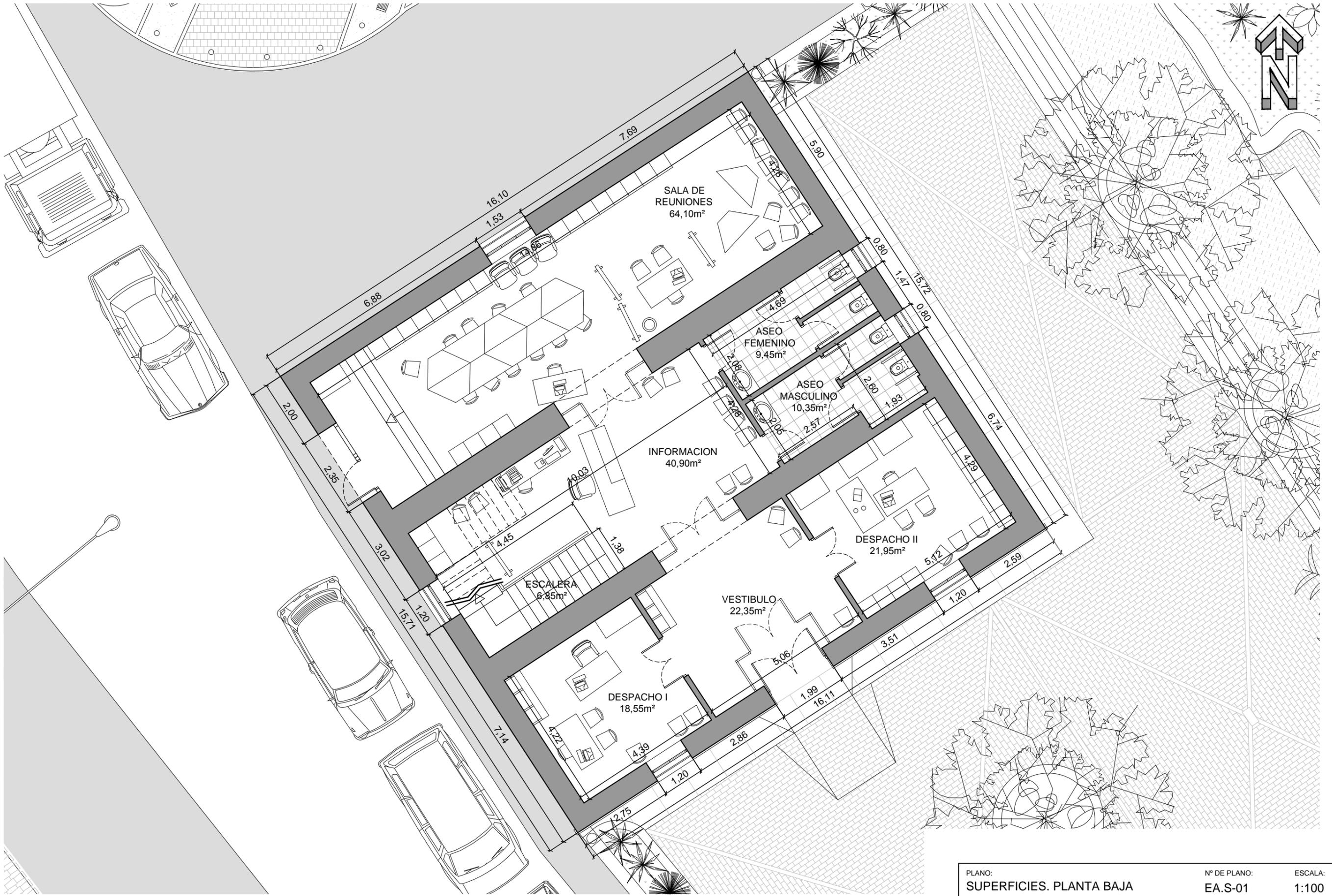
PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
DISTRIBUCIÓN. PLANTA BAJA	EA.D-01	1:100



PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
DISTRIBUCIÓN. PLANTA PRIMERA	EA.D-02	1:100



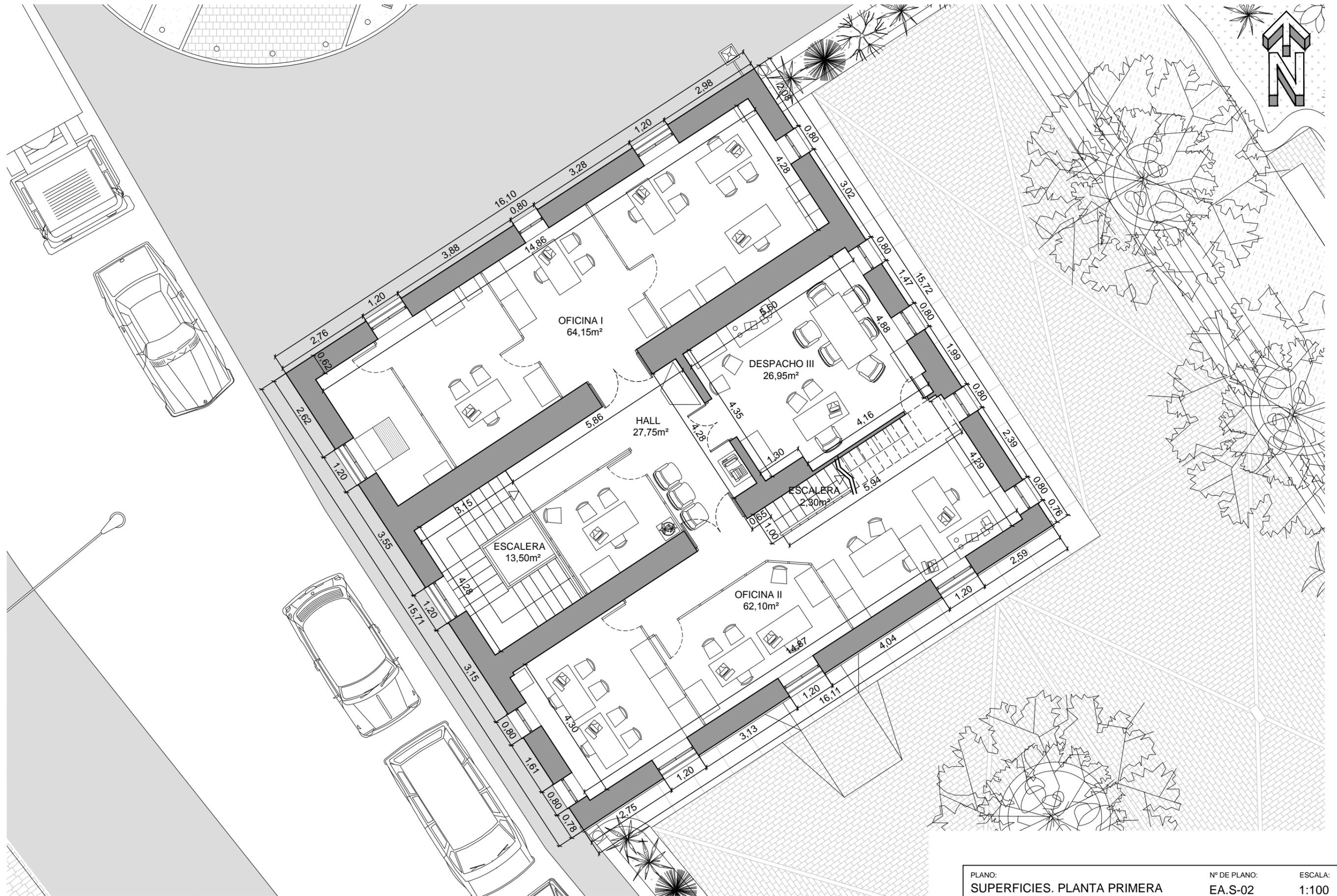
PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
DISTRIBUCIÓN. PLANTA SEGUNDA	EA.D-03	1:100



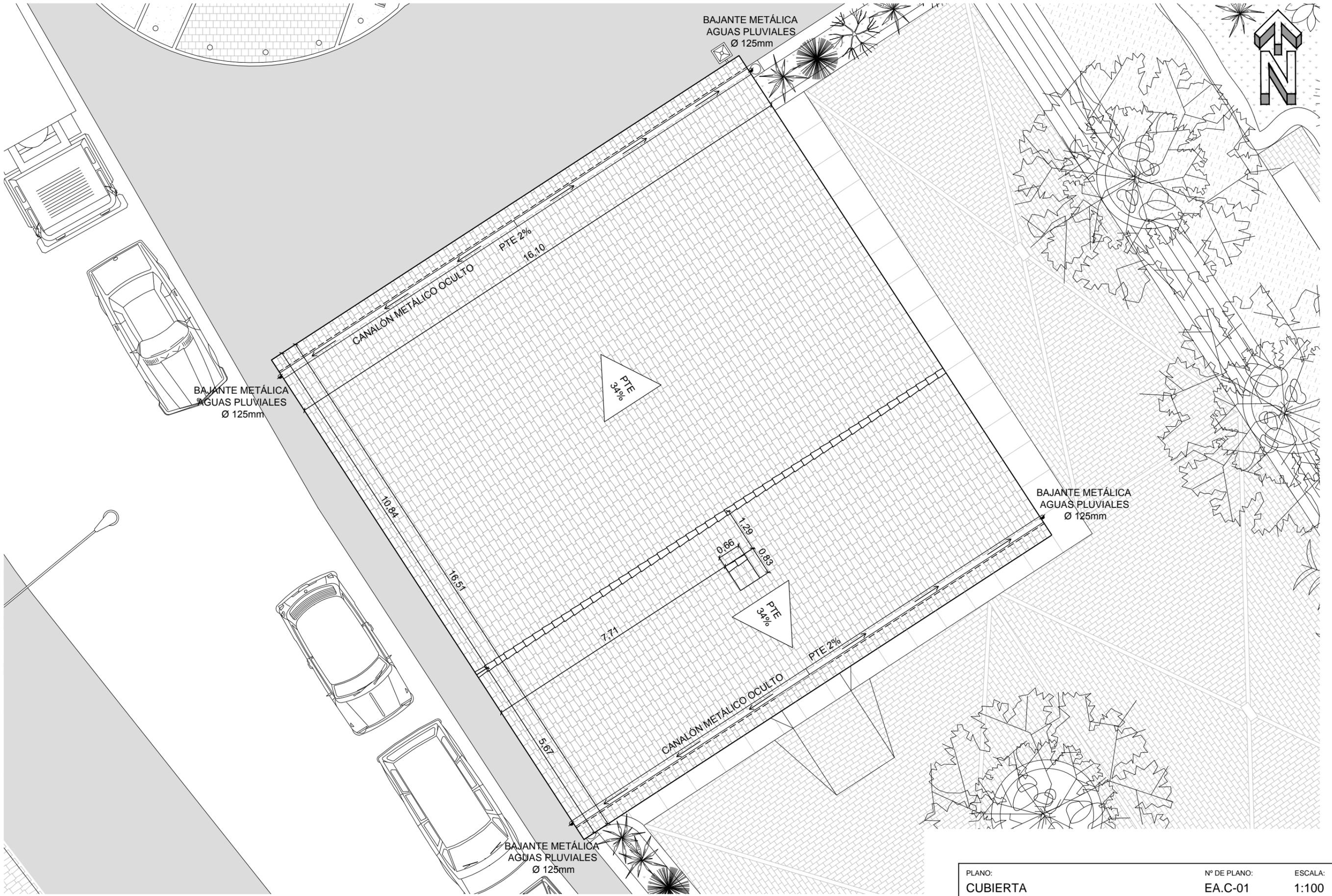
PLANO:
SUPERFICIES. PLANTA BAJA

Nº DE PLANO:
EA.S-01

ESCALA:
1:100



PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
SUPERFICIES. PLANTA PRIMERA	EA.S-02	1:100



BAJANTE METÁLICA
AGUAS PLUVIALES
Ø 125mm

CANALÓN METÁLICO OCULTO

CANALÓN METÁLICO OCULTO

PTE 2%

PTE 2%

PTE
3.4%

PTE
3.4%

10.84

16.51

7.71

5.91

16.10

1.29

0.66

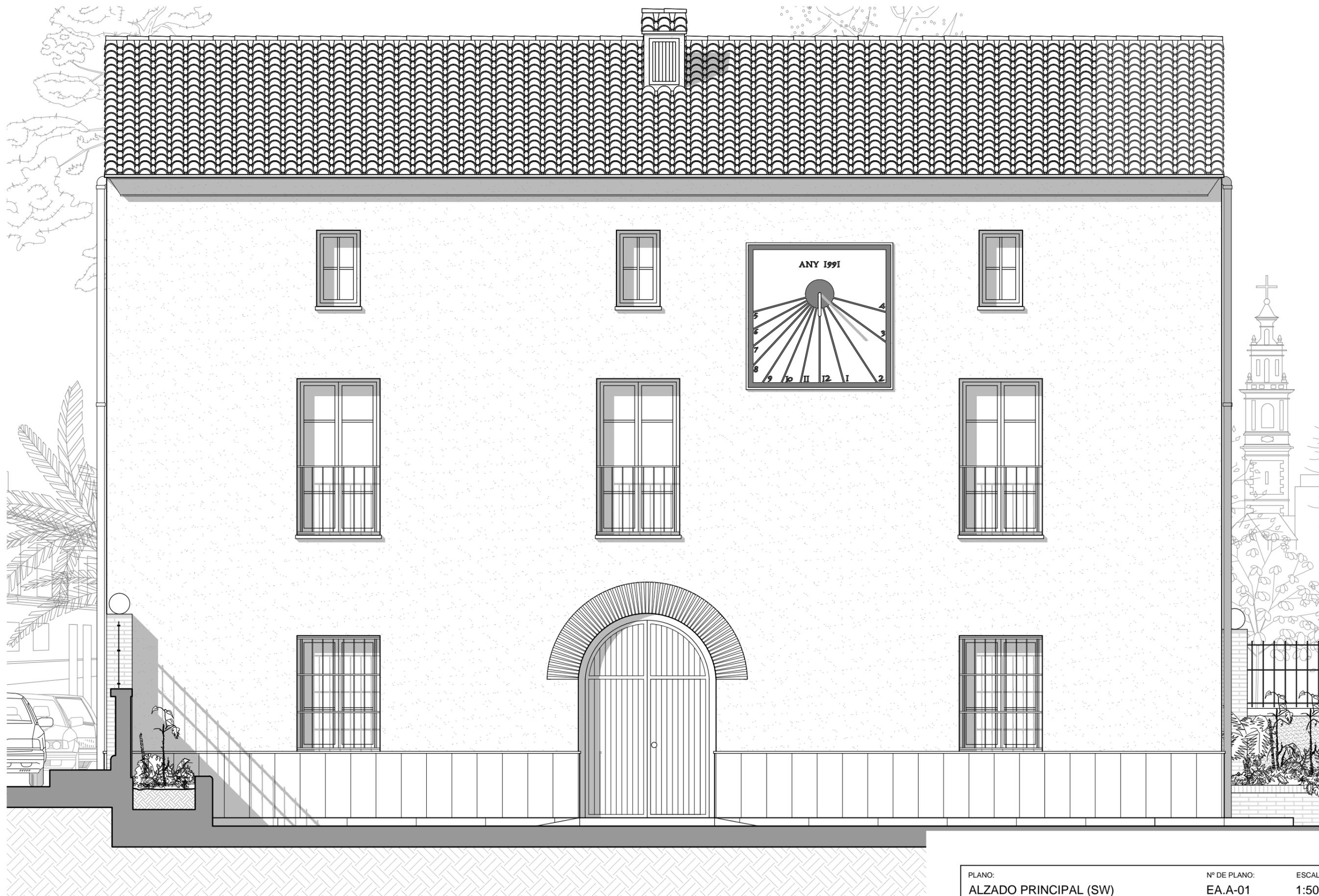
0.83

PLANO:
CUBIERTA

Nº DE PLANO:
EA.C-01

ESCALA:
1:100



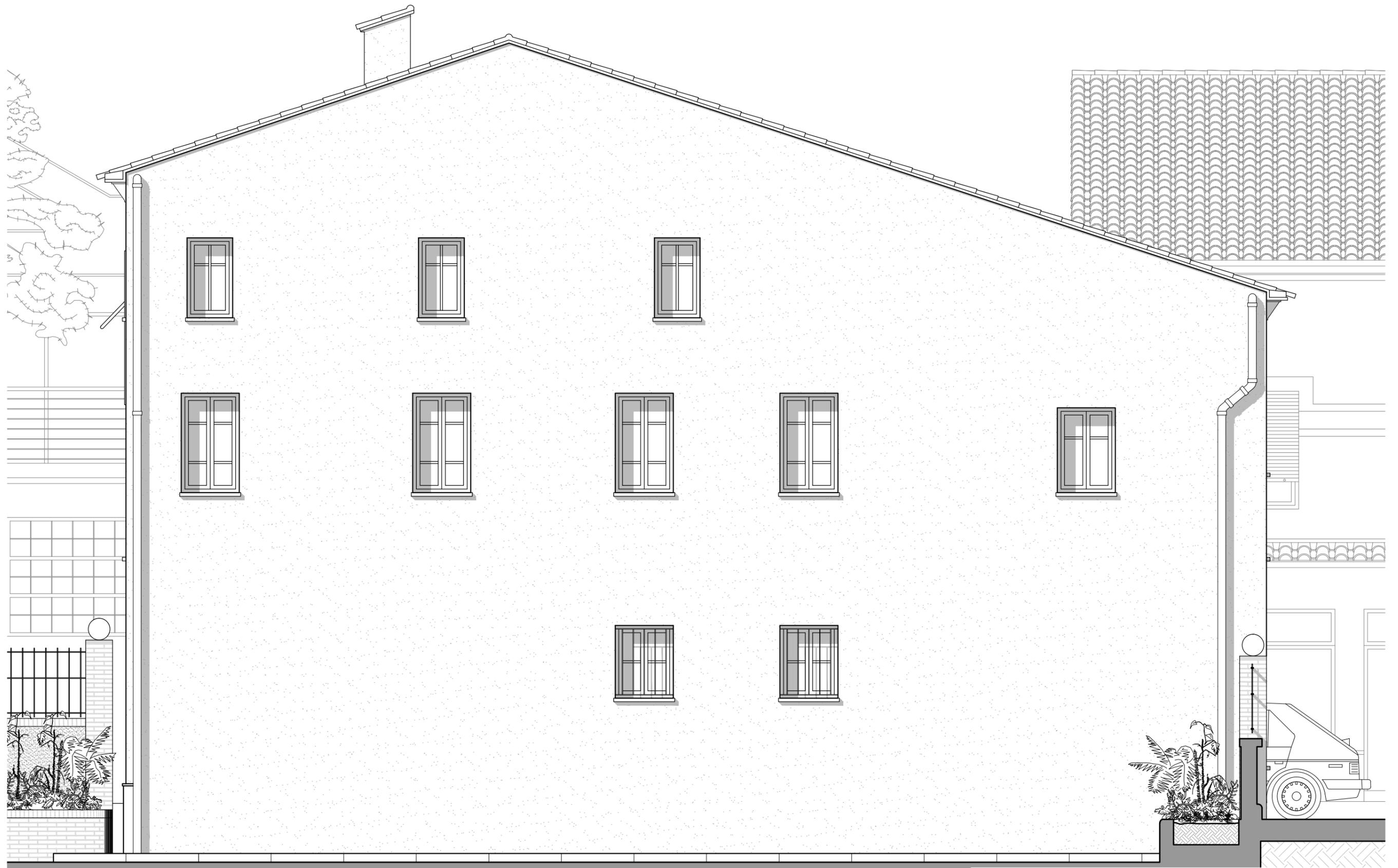


PLANO:
ALZADO PRINCIPAL (SW)

Nº DE PLANO:
EA.A-01

ESCALA:
1:50



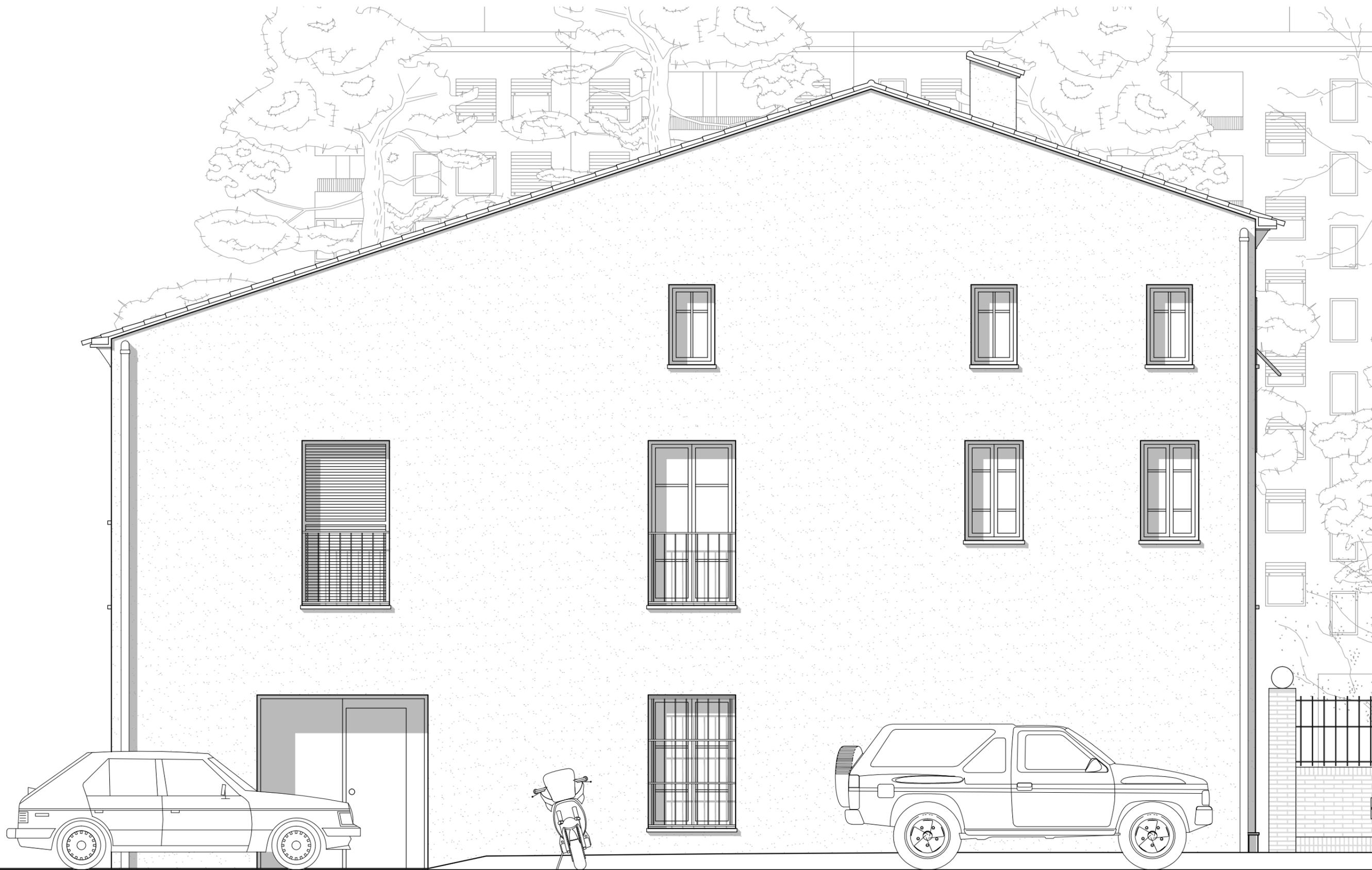


PLANO:
ALZADO LATERAL DERECHO (NE)

Nº DE PLANO:
EA.A-02

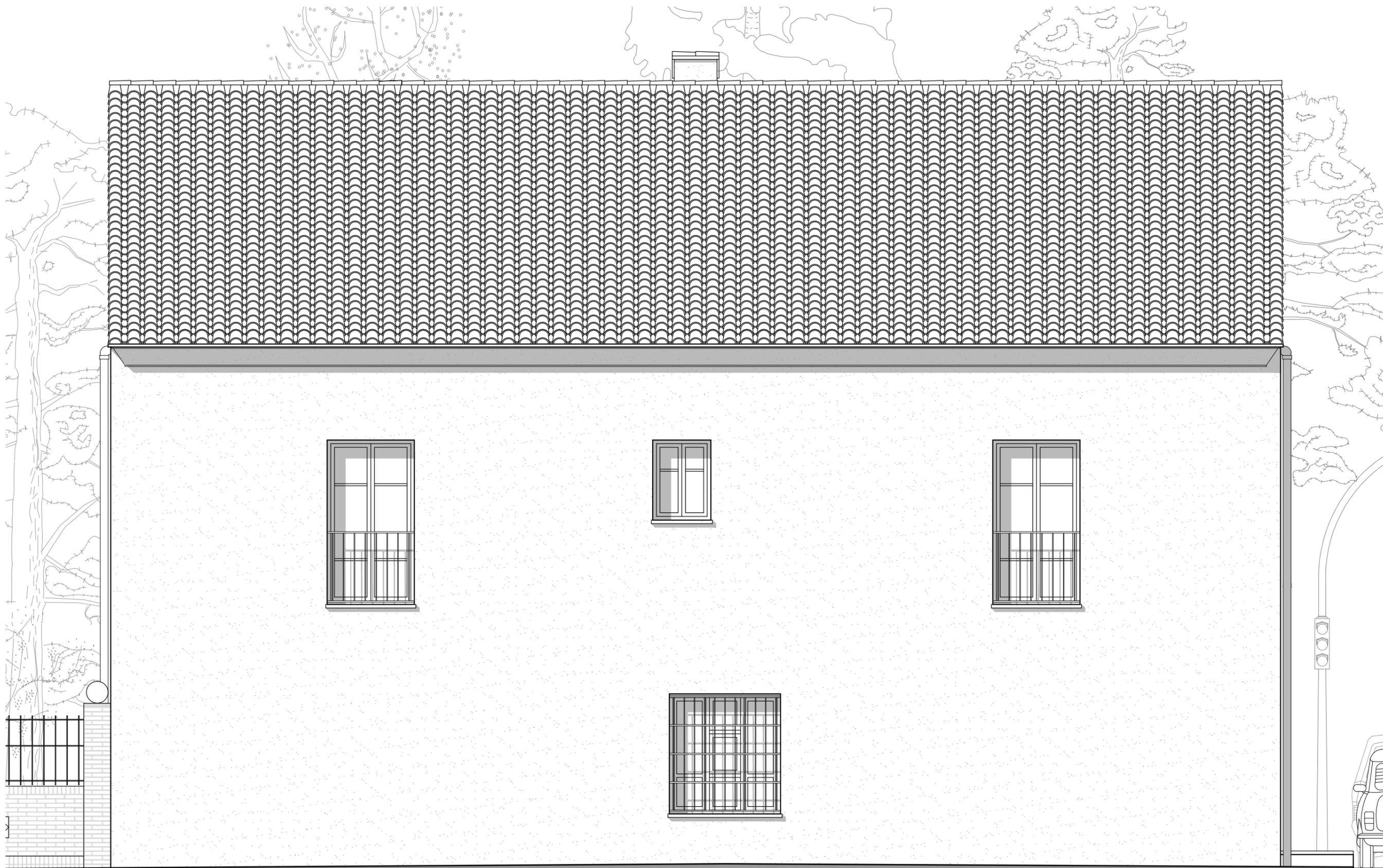
ESCALA:
1:50

-0.5 0 1 2 3 4 5



PLANO: ALZADO LATERAL IZQUIERDO (SW) Nº DE PLANO: EA.A-03 ESCALA: 1:50





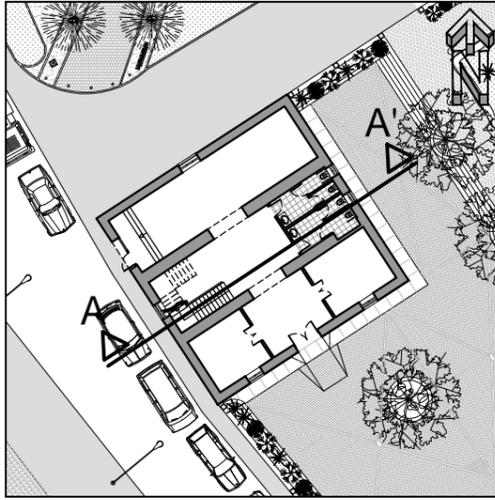
PLANO:
ALZADO POSTERIOR (NW)

Nº DE PLANO:
EA.A-04

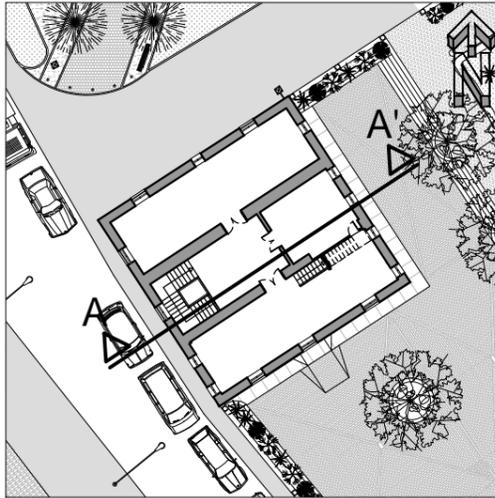
ESCALA:
1:50



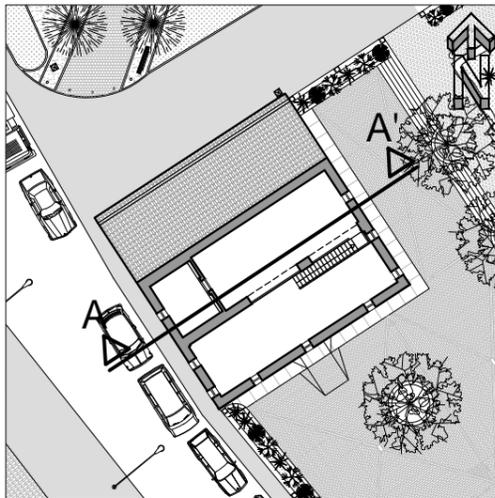
PLANTAS DE REFERENCIA
Escala = 1:500



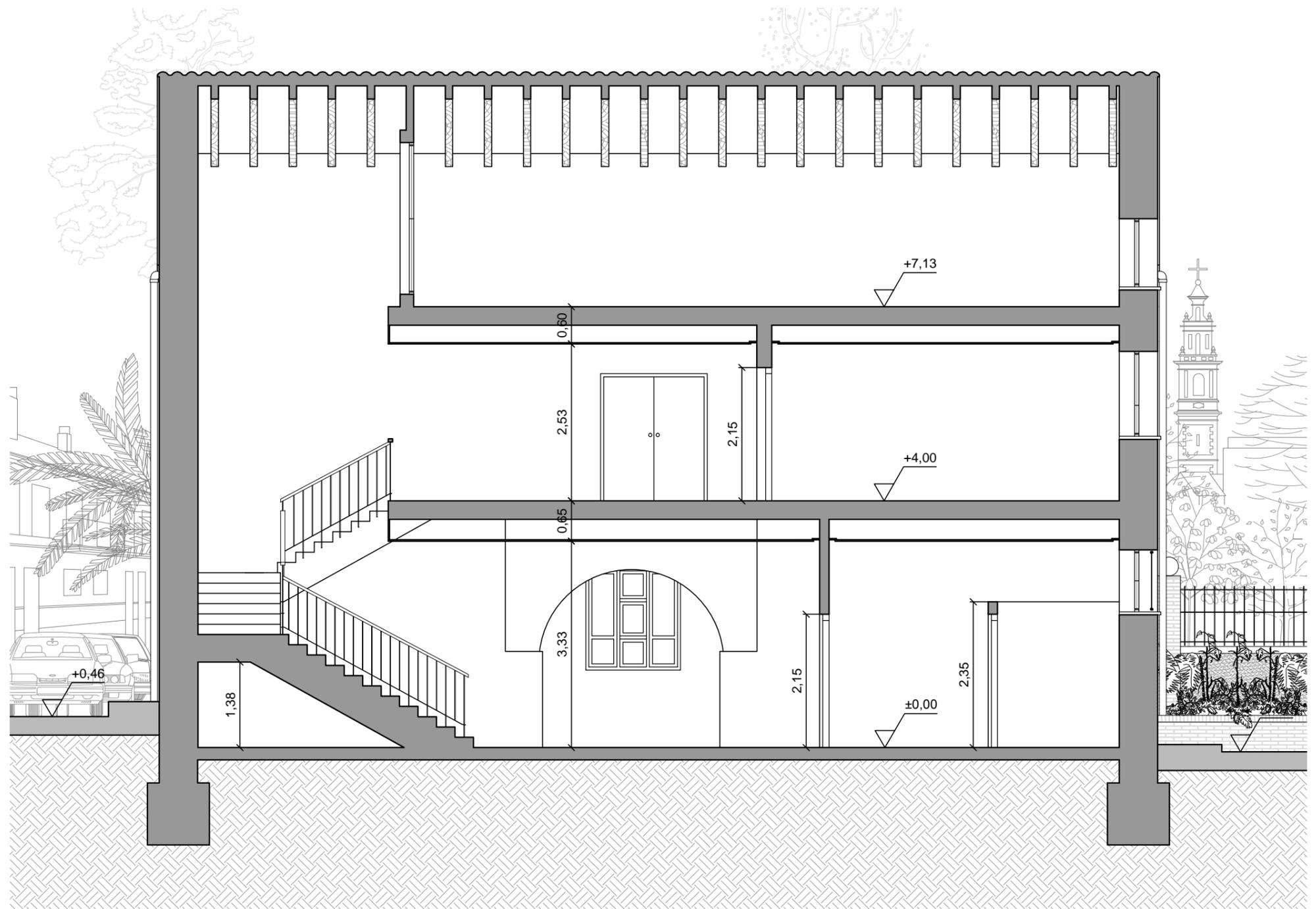
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

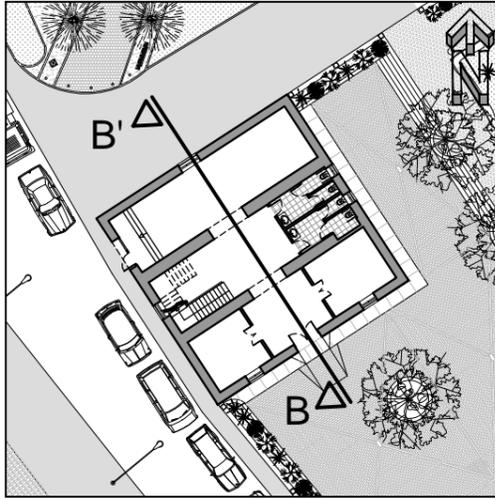


PLANTA SEGUNDA

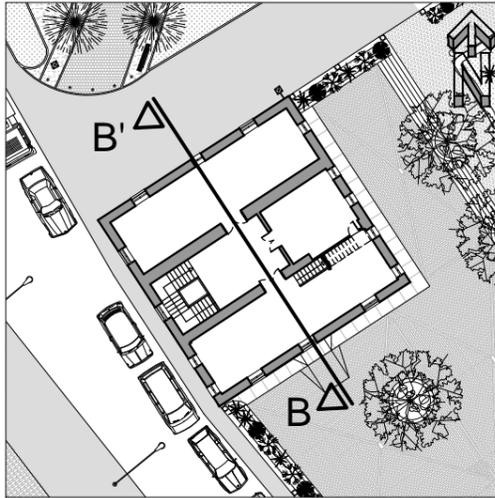


PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'	EA.SC-01	1:75

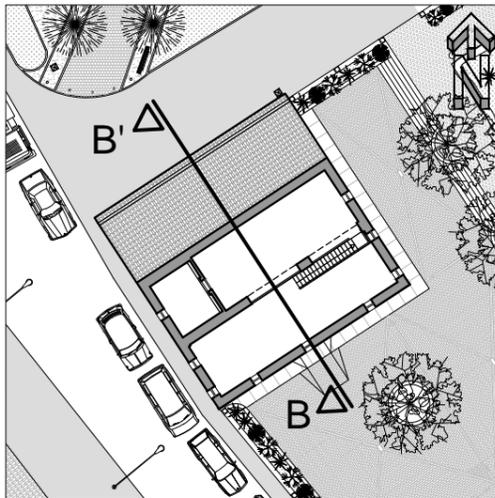
PLANTAS DE REFERENCIA
Escala = 1:500



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

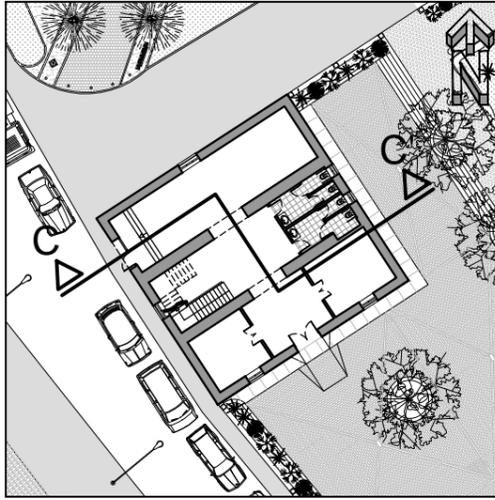


PLANTA SEGUNDA

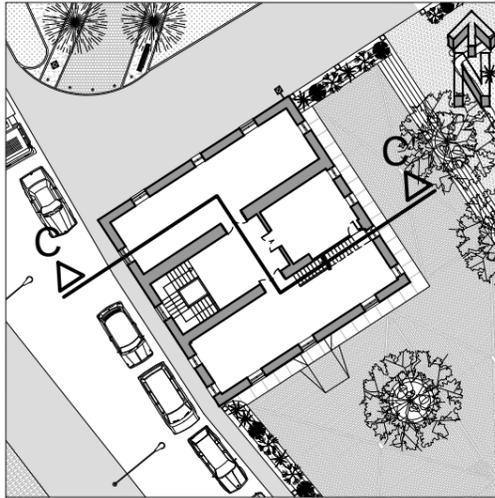


PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
SECCIÓN TRANSVERSAL B-B'	EA.SC-02	1:75

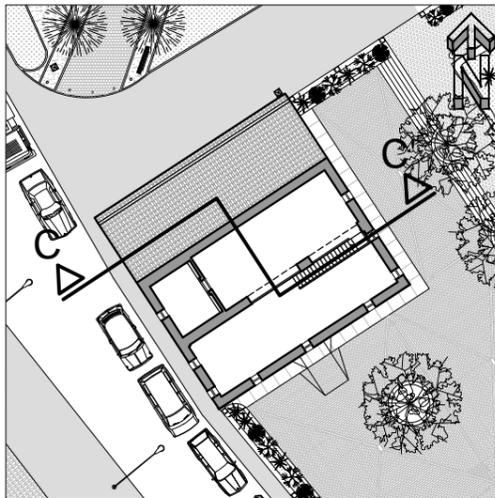
PLANTAS DE REFERENCIA
Escala = 1:500



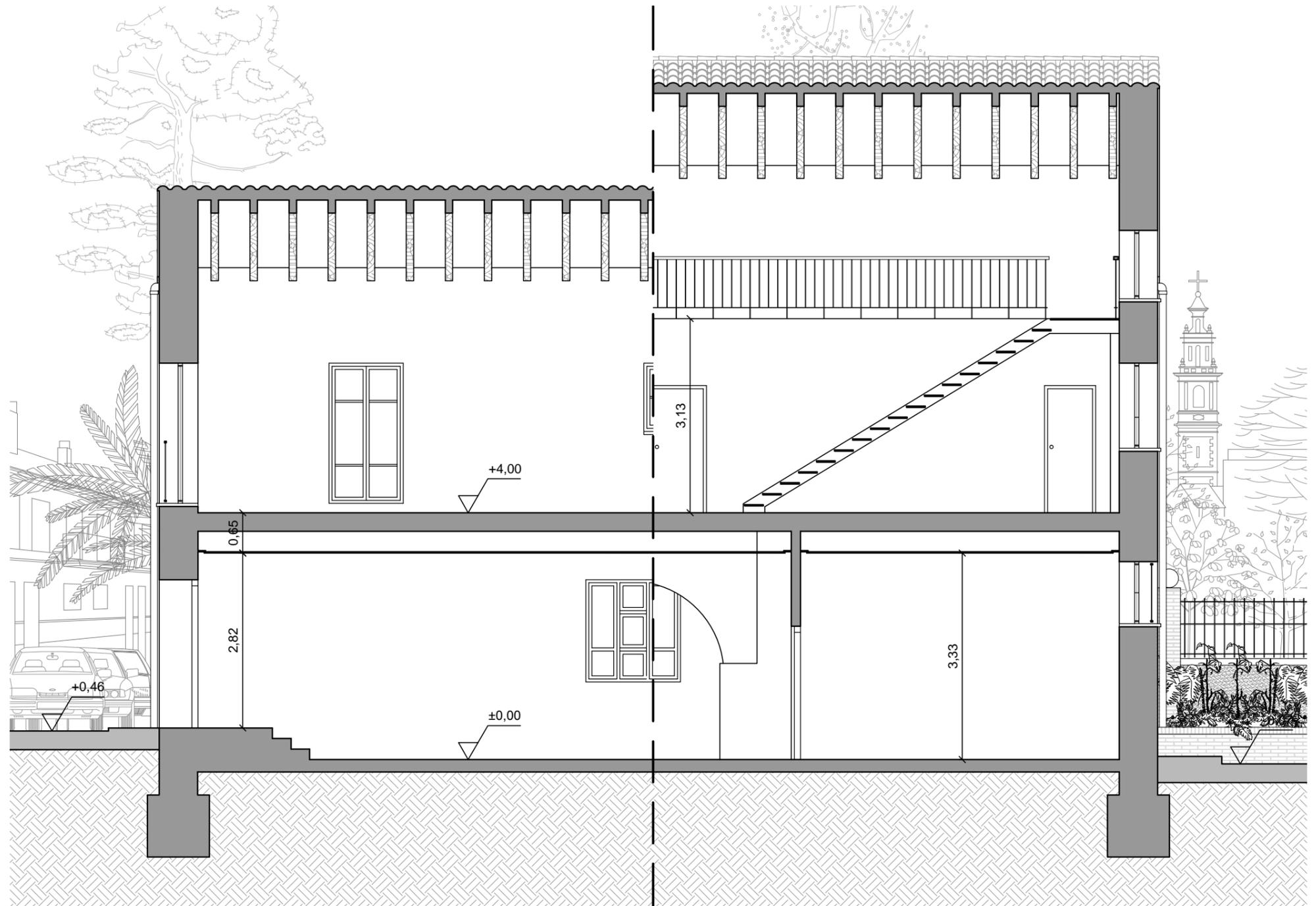
PLANTA BAJA



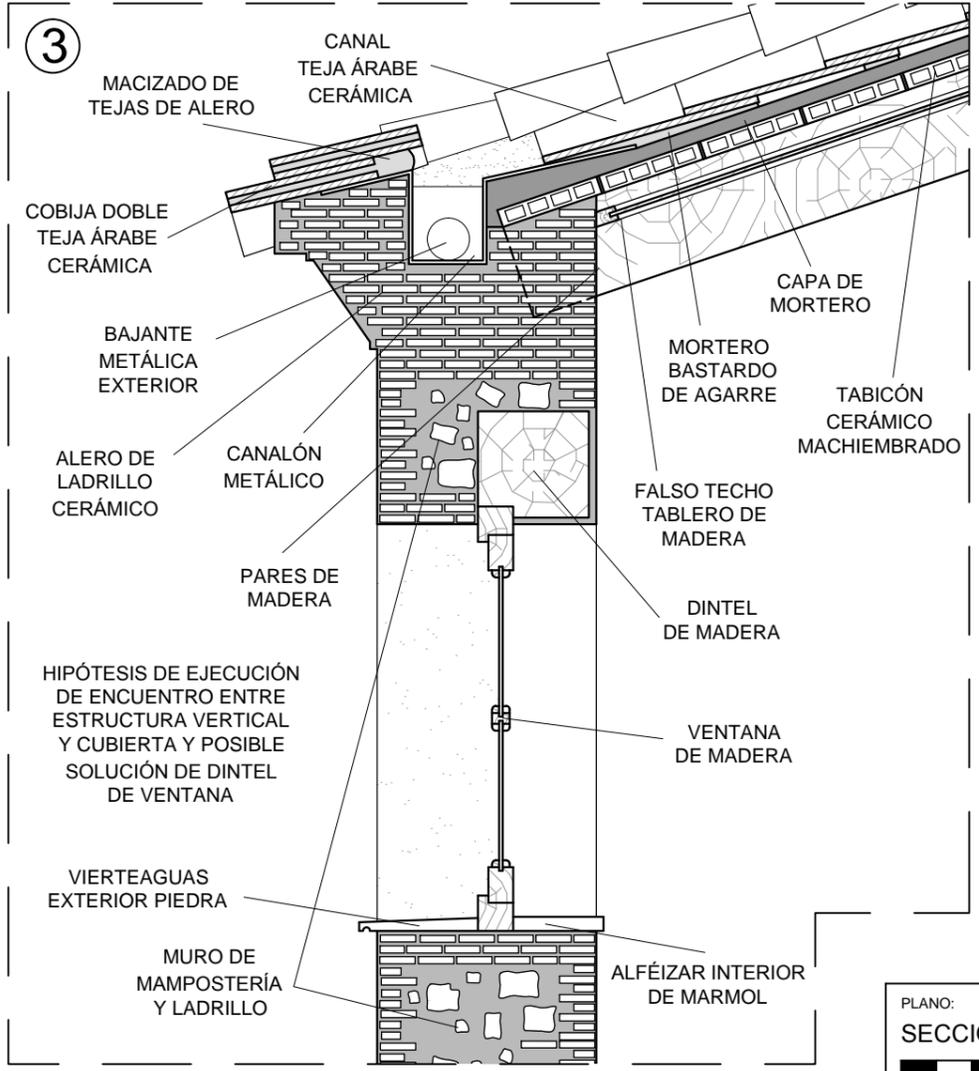
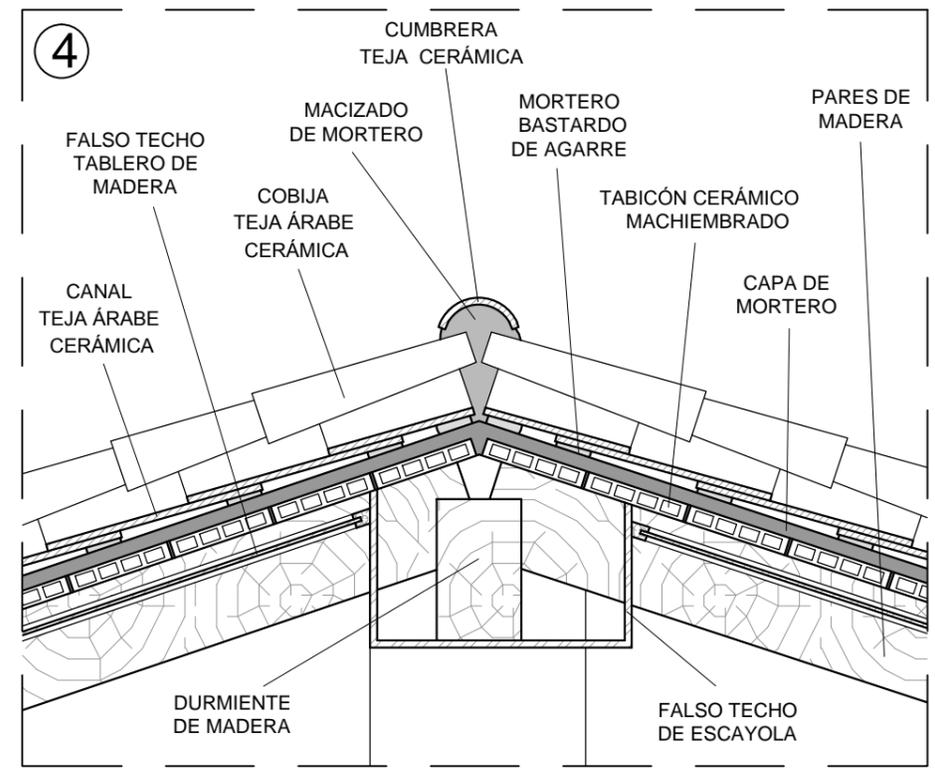
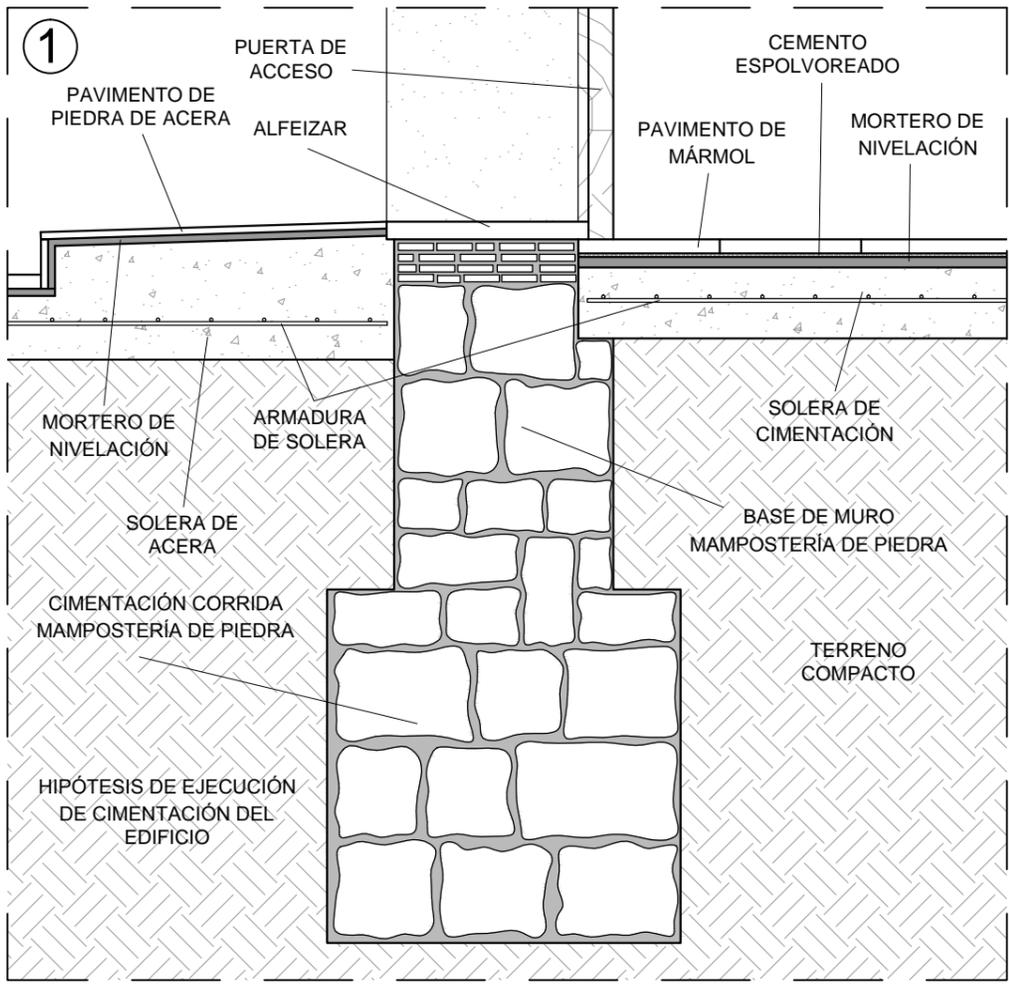
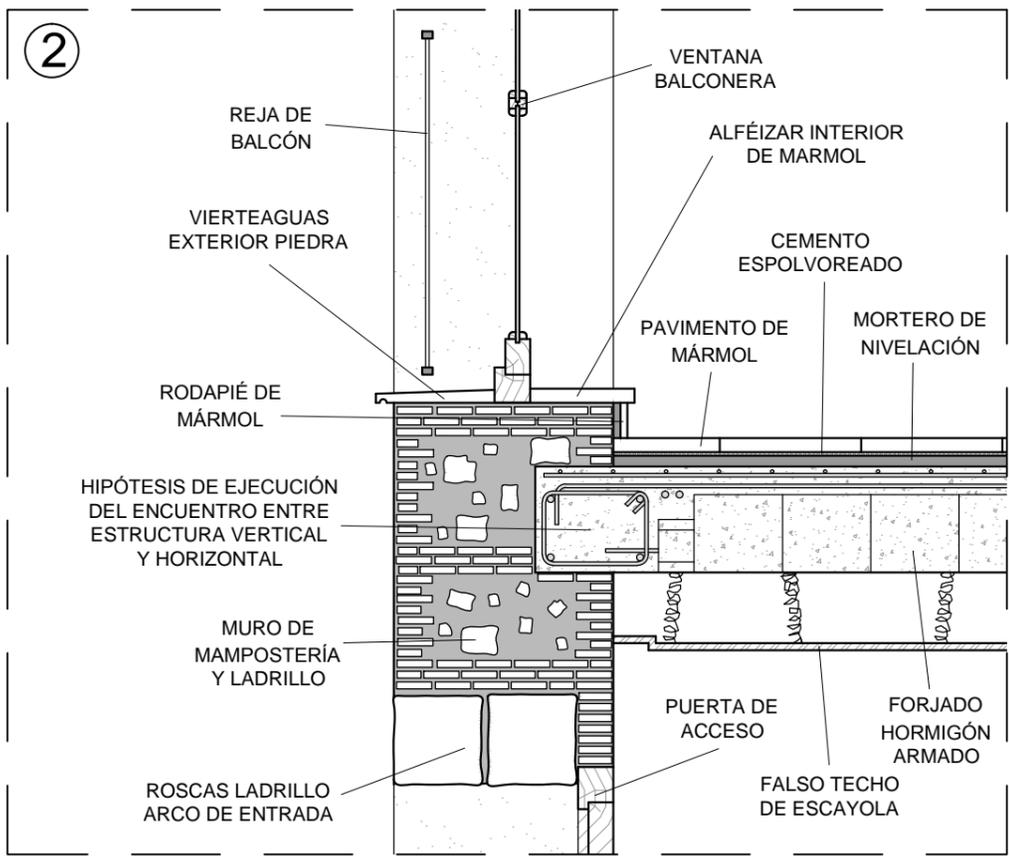
PLANTA PRIMERA



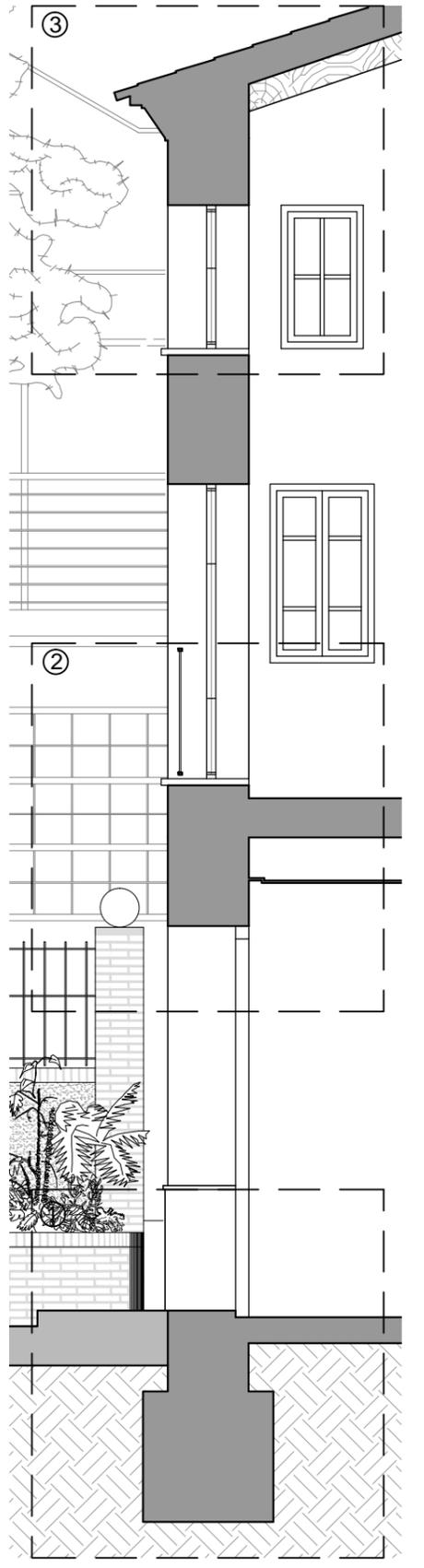
PLANTA SEGUNDA

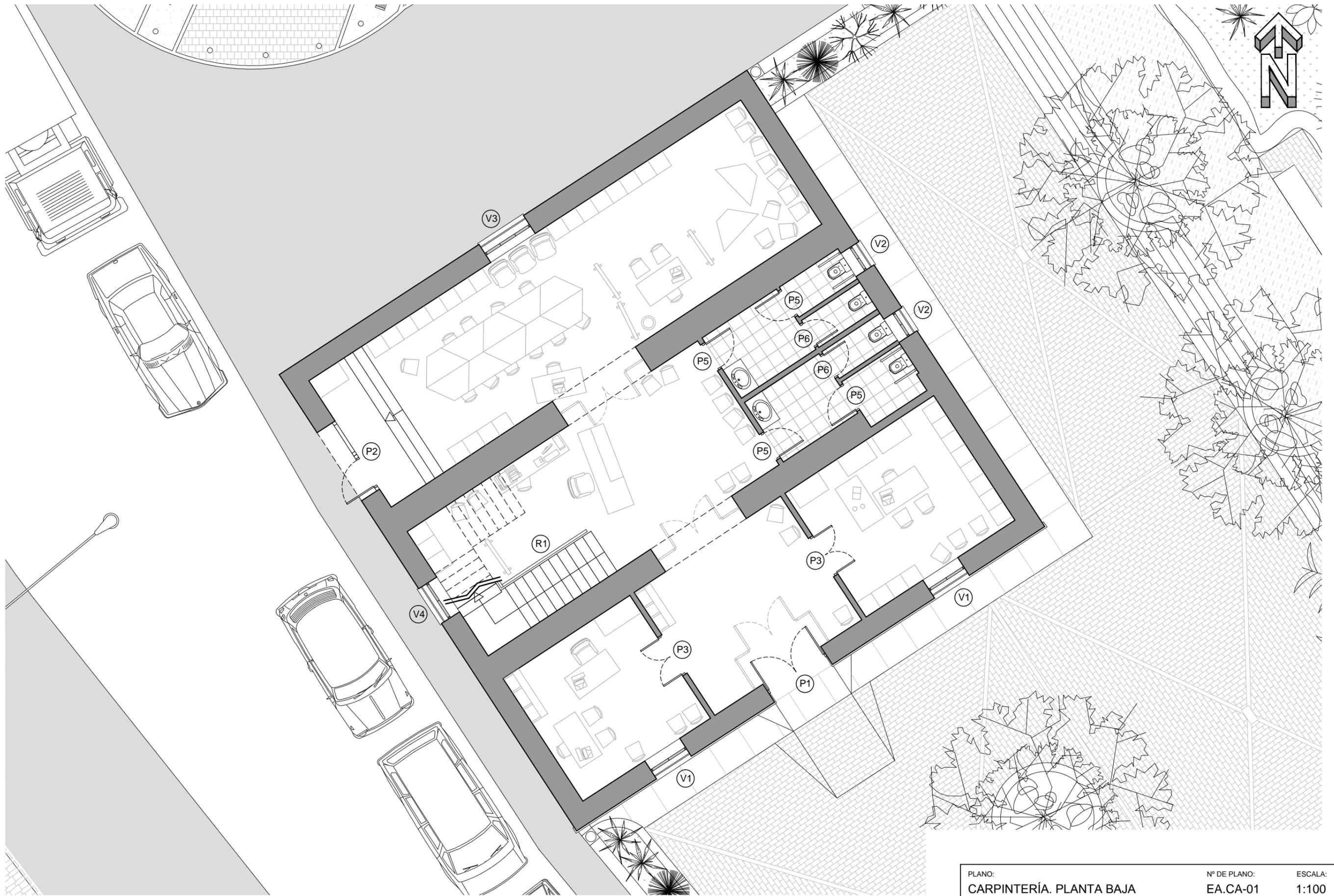


PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
SECCIÓN QUEBRADA C-C'	EA.SC-03	1:75



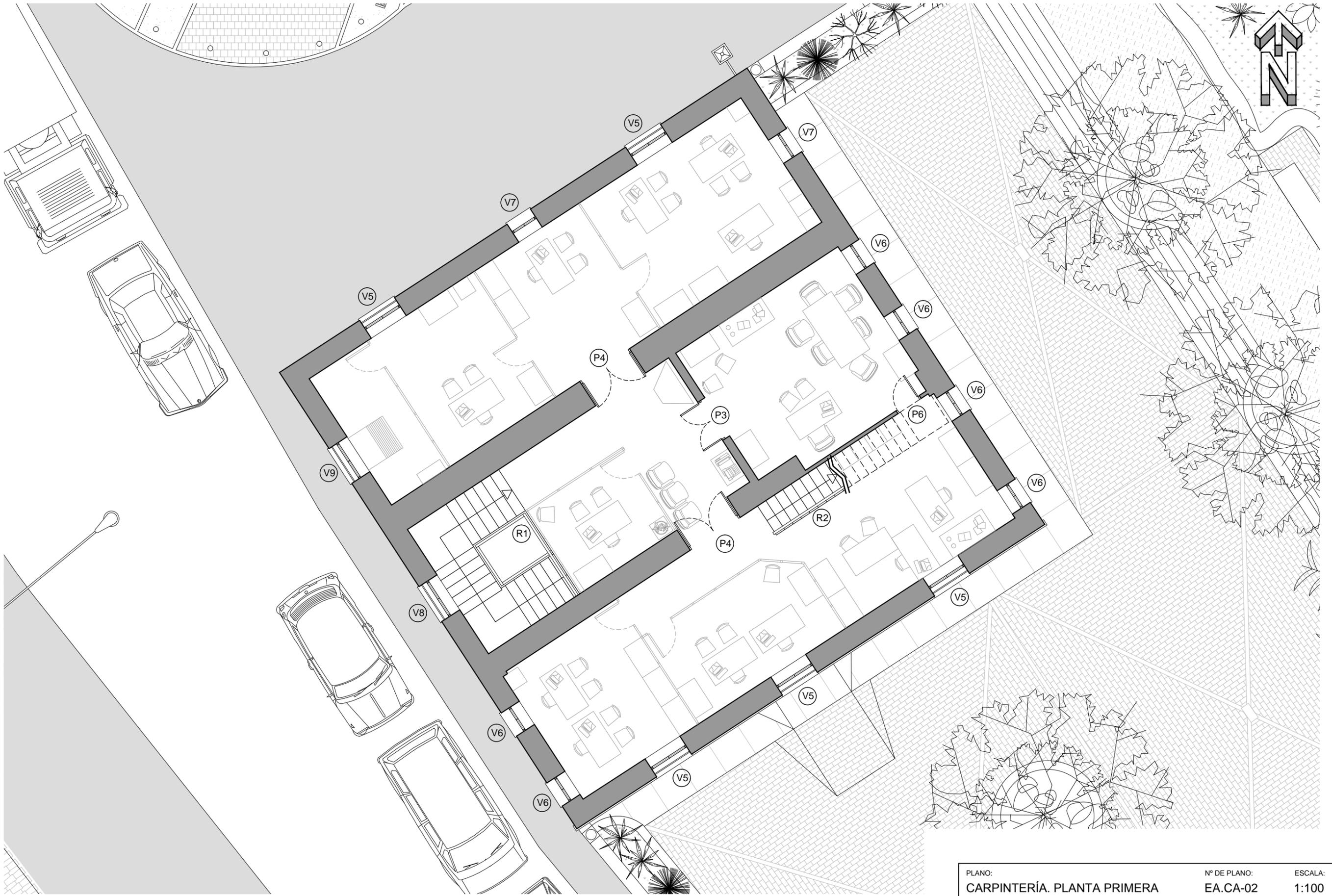
SECCIÓN DE REFERENCIA
Escala 1:50



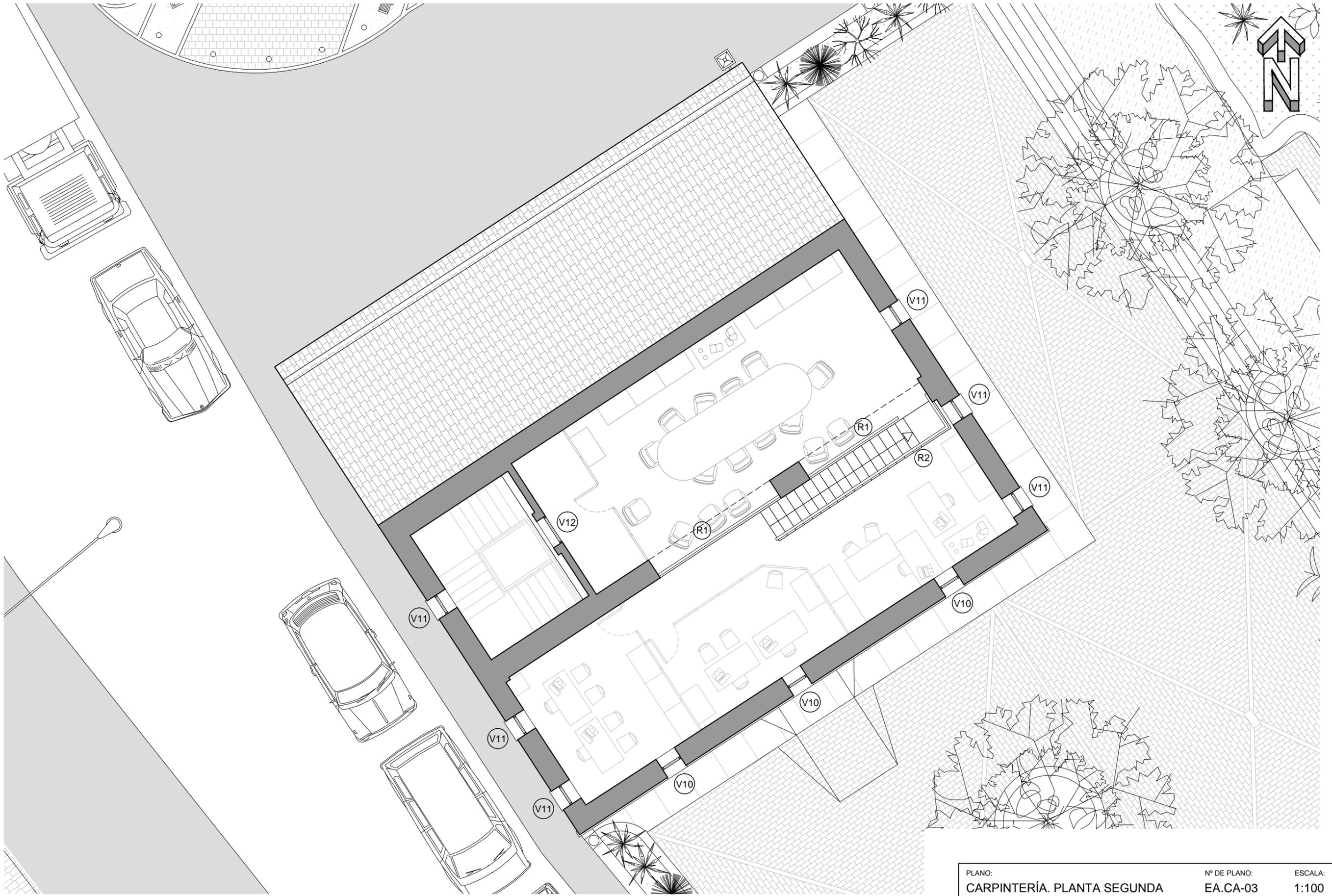


PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
CARPINTERÍA. PLANTA BAJA	EA.CA-01	1:100

A graphic scale bar is provided below the text, marked from 0 to 10 meters in increments of 1 meter. The bar is divided into alternating black and white segments.



PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
CARPINTERÍA. PLANTA PRIMERA	EA.CA-02	1:100

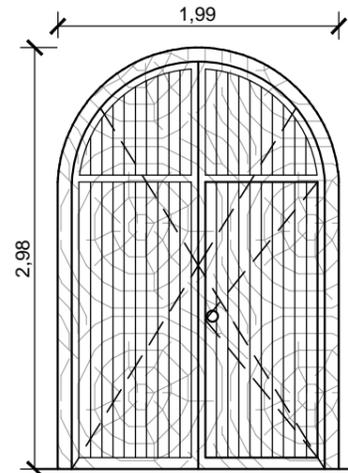


PLANO: CARPINTERÍA. PLANTA SEGUNDA
Nº DE PLANO: EA.CA-03
ESCALA: 1:100



PUERTA EXTERIOR DE PASO
ENTRADA PRINCIPAL

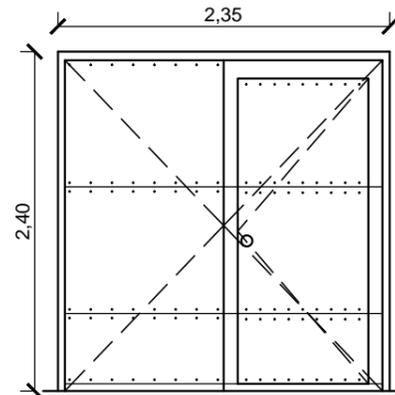
PORTONES - ABATIBLES INTERIORES
PUERTA - ABATIBLE EXTERIOR



1 UNIDAD
MATERIAL: MADERA **P1**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,95x2,88m
HUECO: 1,99x2,98m
ACABADO
INTERIOR: BARNIZADO
EXTERIOR: BARNIZADO
CIERRE: RESBALÓN
ACCIONAMIENTO: POMO DE
LATÓN Y APERTURA ANTIPÁNICO
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

PUERTA EXTERIOR DE
EMERGENCIA

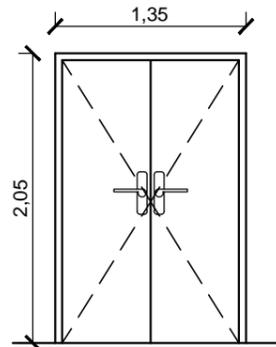
PORTONES - ABATIBLES INTERIORES
PUERTA - ABATIBLE EXTERIOR



1 UNIDAD
MATERIAL: MADERA **P2**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 1,12x2,35m
HUECO: 2,35x2,40m
ACABADO
INTERIOR: BARNIZADO
EXTERIOR: CHAPADO
CIERRE: RESBALÓN
ACCIONAMIENTO: POMO DE
LATÓN Y APERTURA ANTIPÁNICO
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

PUERTA INTERIOR DE PASO
DESPACHOS

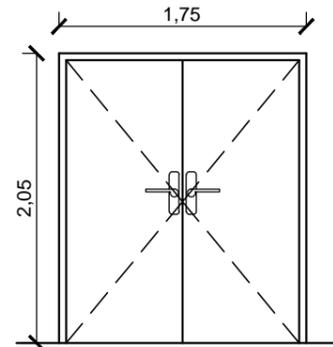
ABATIBLE INTERIOR



3 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **P3**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,62x2,00m
HUECO: 1,35x2,05m
ACABADO
INTERIOR: LACADO GRIS
EXTERIOR: LACADO GRIS
CIERRE: RESBALÓN
ACCIONAMIENTO: MANILLAS DE
LATÓN
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

PUERTA INTERIOR DE PASO
OFICINAS

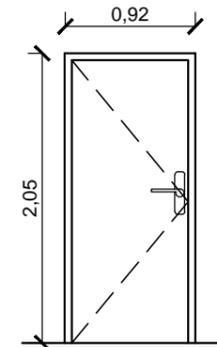
ABATIBLE EXTERIOR



2 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **P4**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,82x2,00m
HUECO: 1,75x2,05m
ACABADO
INTERIOR: LACADO GRIS
EXTERIOR: LACADO GRIS
CIERRE: RESBALÓN
ACCIONAMIENTO: MANILLAS DE
LATÓN
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

PUERTA INTERIOR DE PASO
ASEOS

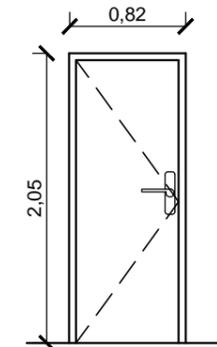
ABATIBLE INTERIOR



4 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **P5**
DIMENSIONES
HOJA: 0,82x2,00m
HUECO: 0,92x2,05m
ACABADO
INTERIOR: LACADO GRIS
EXTERIOR: LACADO GRIS
CIERRE: RESBALÓN
ACCIONAMIENTO: MANILLAS DE
LATÓN
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

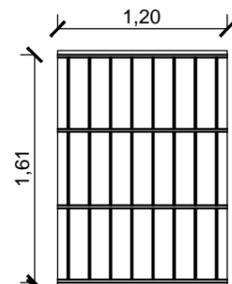
PUERTA INTERIOR DE PASO
ASEOS

ABATIBLE INTERIOR



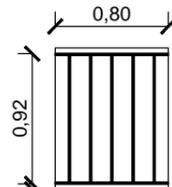
3 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **P6**
DIMENSIONES
HOJA: 0,72x2,00m
HUECO: 0,82x2,05m
ACABADO
INTERIOR: LACADO GRIS
EXTERIOR: LACADO GRIS
CIERRE: RESBALÓN
ACCIONAMIENTO: MANILLAS DE
LATÓN
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

REJA VENTANA EXTERIOR
PB DESPACHOS



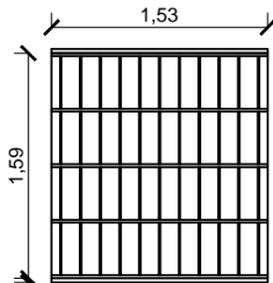
2 UNIDADES
MATERIAL: HIERRO **V1**
DIMENSIONES
REJA: 1,20x1,61m
HUECO: 1,20x1,67m
ACABADO: PINTADO NEGRO

REJA VENTANA EXTERIOR
PB ASEOS



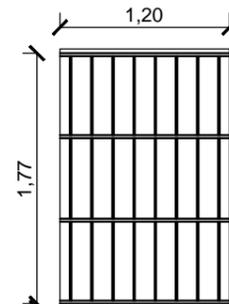
2 UNIDADES
MATERIAL: HIERRO **V2**
DIMENSIONES
REJA: 0,80x0,92m
HUECO: 0,80x1,00m
ACABADO: PINTADO NEGRO

REJA VENTANA EXTERIOR
PB SALA DE REUNIONES



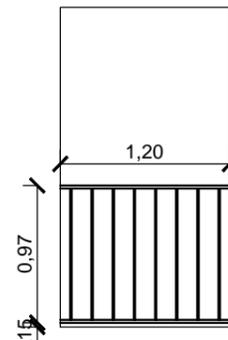
1 UNIDAD
MATERIAL: HIERRO **V3**
DIMENSIONES
REJA: 1,53x1,59m
HUECO: 1,53x1,65m
ACABADO: PINTADO NEGRO

REJA VENTANA EXTERIOR
PB ESCALERA



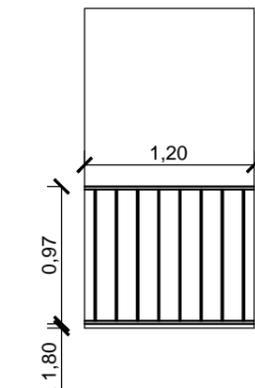
1 UNIDAD
MATERIAL: HIERRO **V4**
DIMENSIONES
REJA: 1,20x1,77m
HUECO: 1,20x1,83m
ACABADO: PINTADO NEGRO

REJA BALCÓN EXTERIOR
P1 OFICINAS



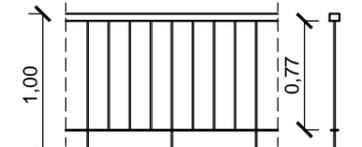
5 UNIDADES
MATERIAL: HIERRO **V5**
DIMENSIONES
REJA: 1,20x0,97m
HUECO: 1,20x2,26m
ACABADO: PINTADO NEGRO

REJAS VENTANA Y FIJO
EXTERIOR - P1
ESCALERA E INSTALACIONES



2 UNIDADES
MATERIAL: HIERRO **V8-9**
DIMENSIONES
REJA: 1,20x0,97m
HUECO: 0,80x1,37m
ACABADO: PINTADO NEGRO

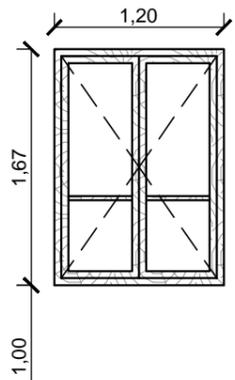
BARANDILLA DE ESCALERAS
INTERIORES
PB-P1 Y P1-P2



23,40 METROS
MATERIALES: HIERRO
MADERA **R1**
ACABADO: PINTADO NEGRO
BARNIZADO

VENTANA EXTERIOR - PB
DESPACHOS

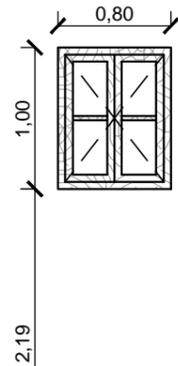
ABATIBLES INTERIORES



2 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **V1**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,55x1,57m
HUECO: 1,20x1,67m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

VENTANA EXTERIOR - PB
ASEOS

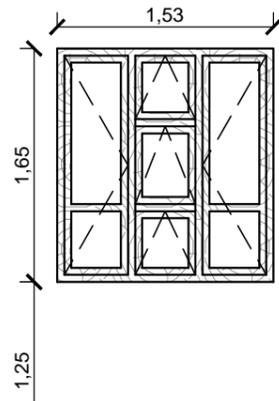
ABATIBLES INTERIORES



2 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **V2**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,35x2,90m
HUECO: 0,80x1,00m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

VENTANA EXTERIOR - PB
SALA DE REUNIONES

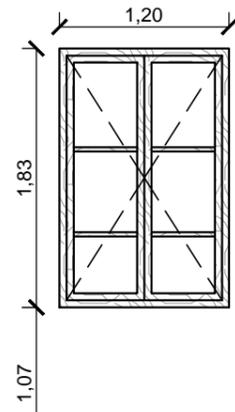
LATERALES - ABATIBLES INTERIORES
CENTRALES - BATIENTES INTERIORES



1 UNIDAD
MATERIAL: MADERA **V3**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,45x1,55m
HUECO: 1,53x1,65m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

VENTANA EXTERIOR - PB
ESCALERA

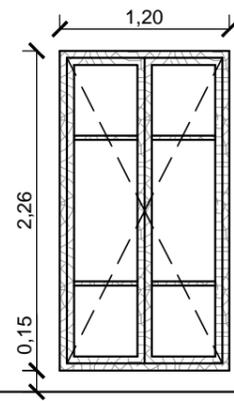
ABATIBLES INTERIORES



1 UNIDAD
MATERIAL: MADERA **V4**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,55x1,73m
HUECO: 1,20x1,83m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

BALCÓN EXTERIOR - P1
OFICINAS

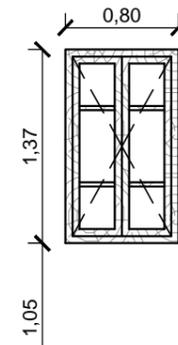
ABATIBLES INTERIORES



5 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **V5**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,55x2,16m
HUECO: 1,20x2,26m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

VENTANA EXTERIOR - P1
OFICINAS

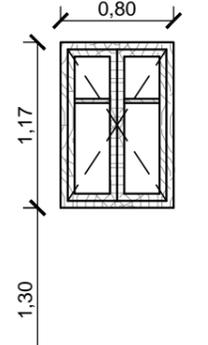
ABATIBLES INTERIORES



6 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **V6**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,35x1,27m
HUECO: 0,80x1,37m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

VENTANA EXTERIOR - P1
OFICINAS

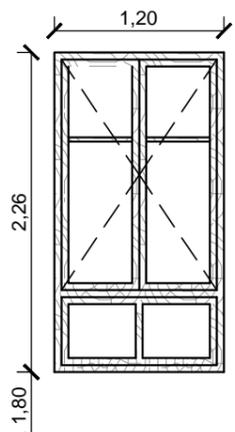
ABATIBLES INTERIORES



2 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **V7**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,35x1,07m
HUECO: 0,80x1,17m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

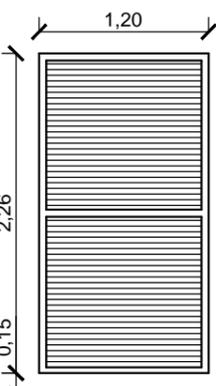
VENTANA EXTERIOR - P1
ESCALERA

ABATIBLES INTERIORES



1 UNIDAD
MATERIAL: MADERA **V8**
DIMENSIONES
HOJA: DOBLE DE 0,55x1,63m
HUECO: 1,20x2,26m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

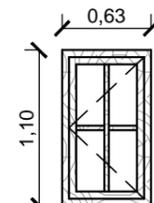
FIJO EXTERIOR - P1
INSTALACIONES



1 UNIDAD
MATERIAL: METAL **V9**
DIMENSIONES
HOJA: -----
HUECO: 1,20x2,26m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO

VENTANA EXTERIOR - P2
OFICINA

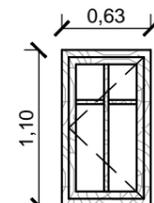
ABATIBLE INTERIOR



3 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **V10**
DIMENSIONES
HOJA: 0,53x1,00m
HUECO: 0,63x1,10m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

VENTANA EXTERIOR - P2
OFICINA

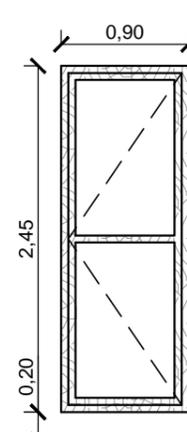
ABATIBLE INTERIOR



6 UNIDADES
MATERIAL: MADERA **V11**
DIMENSIONES
HOJA: 0,53x1,00m
HUECO: 0,63x1,10m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

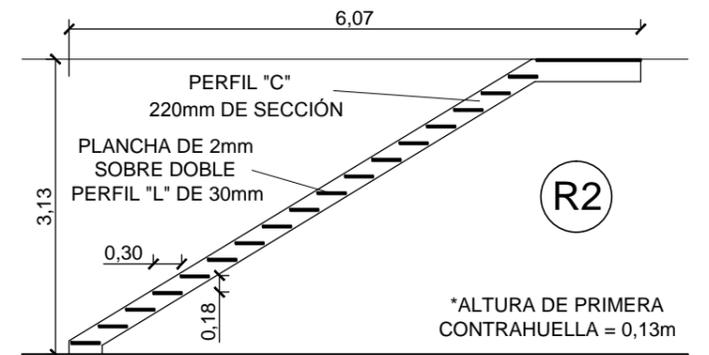
VENTANA INTERIOR - P2
ALTILLO

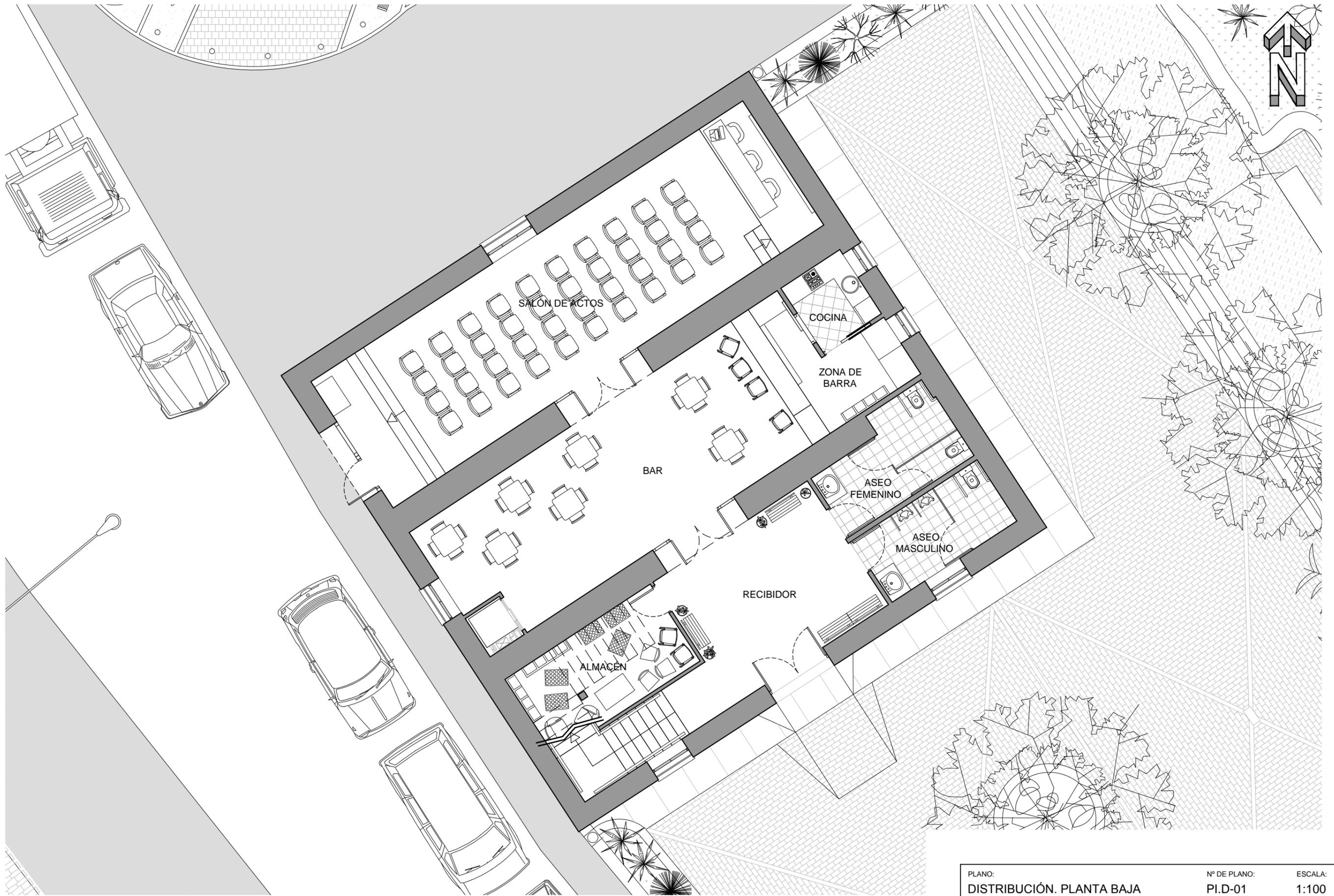
ABATIBLE INTERIOR



1 UNIDAD
MATERIAL: MADERA **V12**
DIMENSIONES
HOJA: 0,80x2,35m
HUECO: 0,90x2,45m
ACABADO
INTERIOR: PINTADO ROJO
EXTERIOR: PINTADO ROJO
CIERRE Y ACCIONAMIENTO:
ESPAÑOLETA
HERRAJE: PERNIOS METÁLICOS

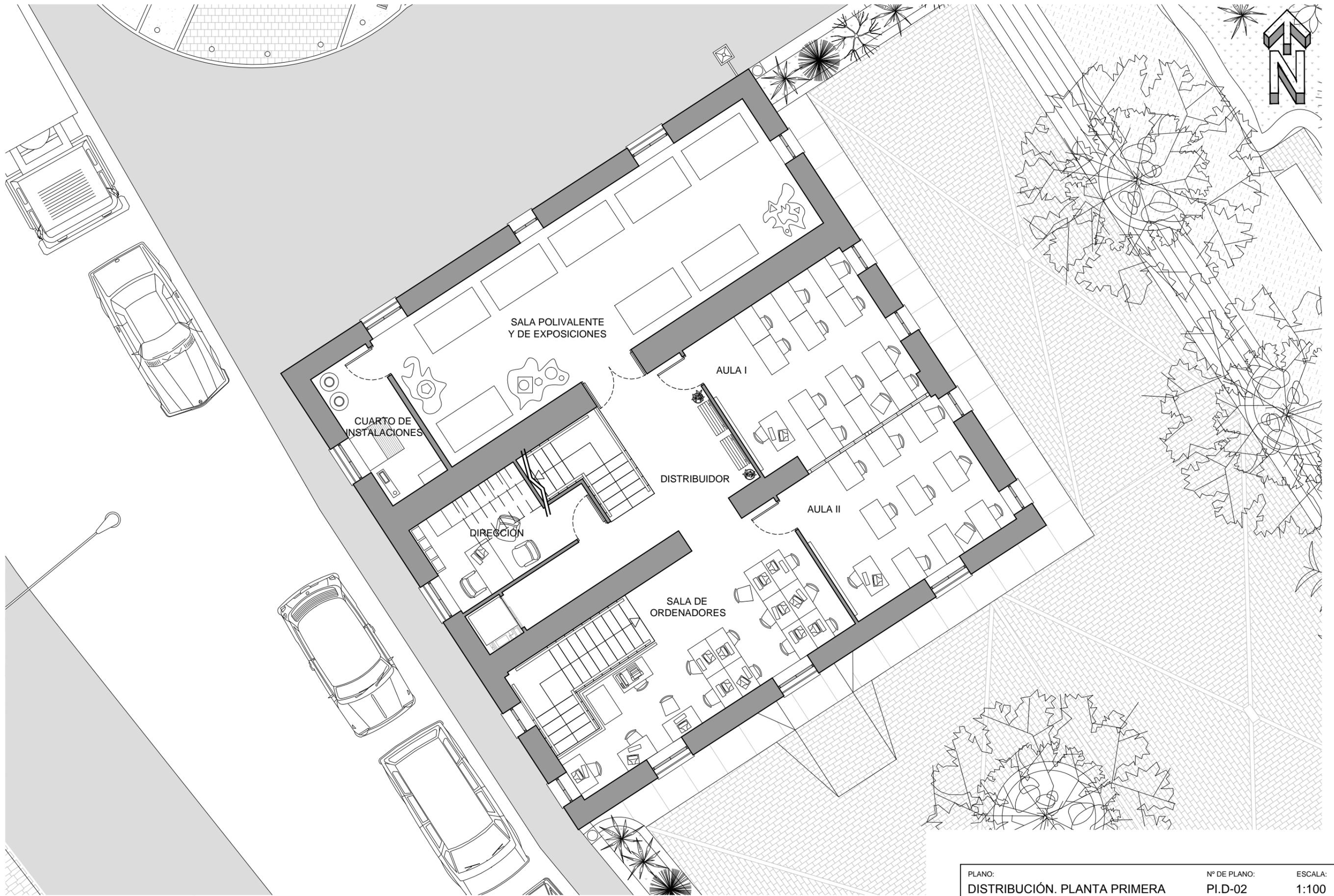
ESCALERA METÁLICA DE ACCESO P1-P2
Escala 1:75



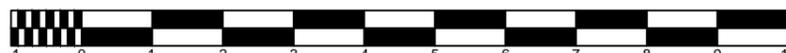


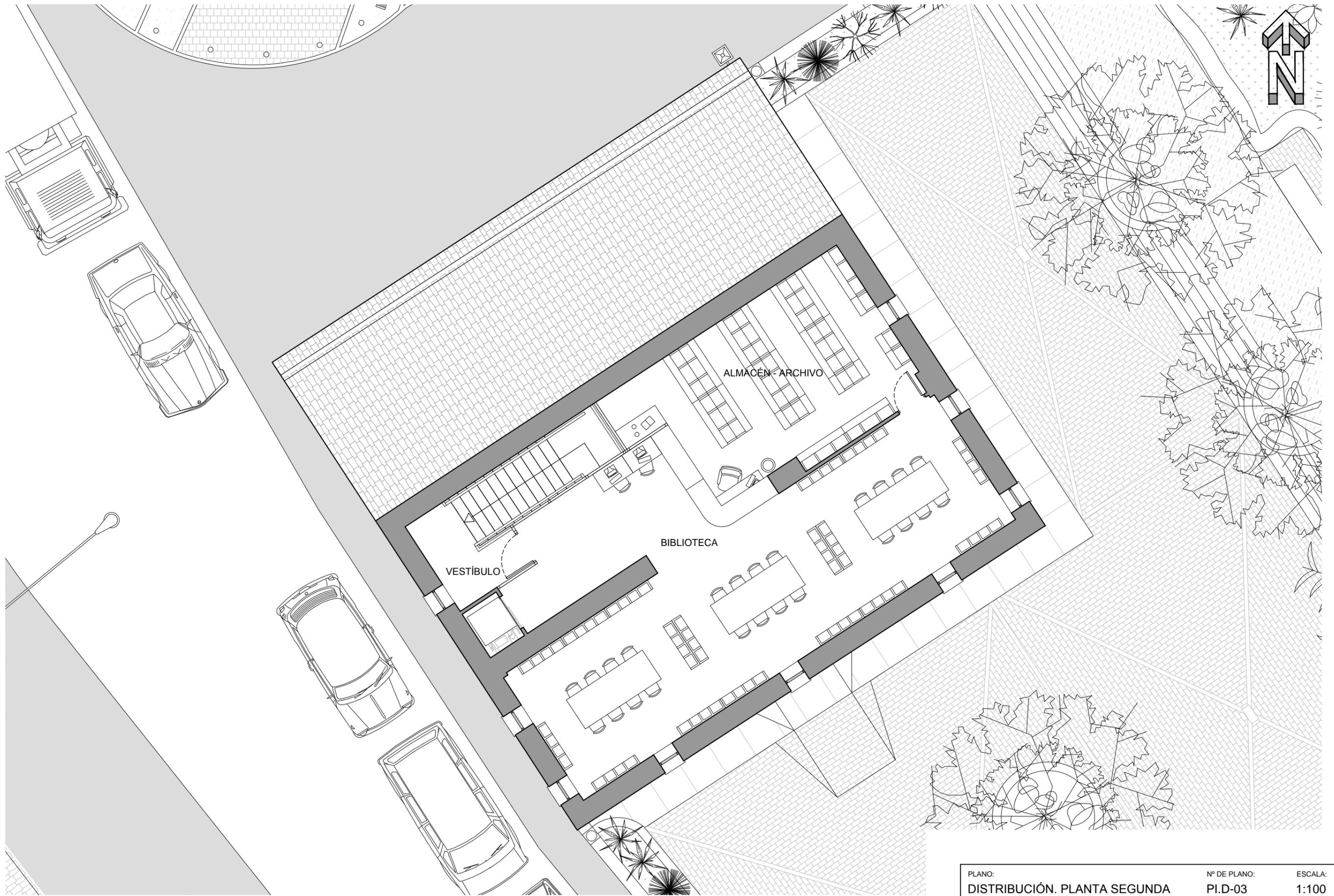
PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
DISTRIBUCIÓN. PLANTA BAJA	PI.D-01	1:100

A graphic scale bar is located at the bottom right, showing a scale from 0 to 10 meters. The bar is divided into 10 equal segments, each representing 1 meter. The numbers 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, and 10 are marked along the bar.



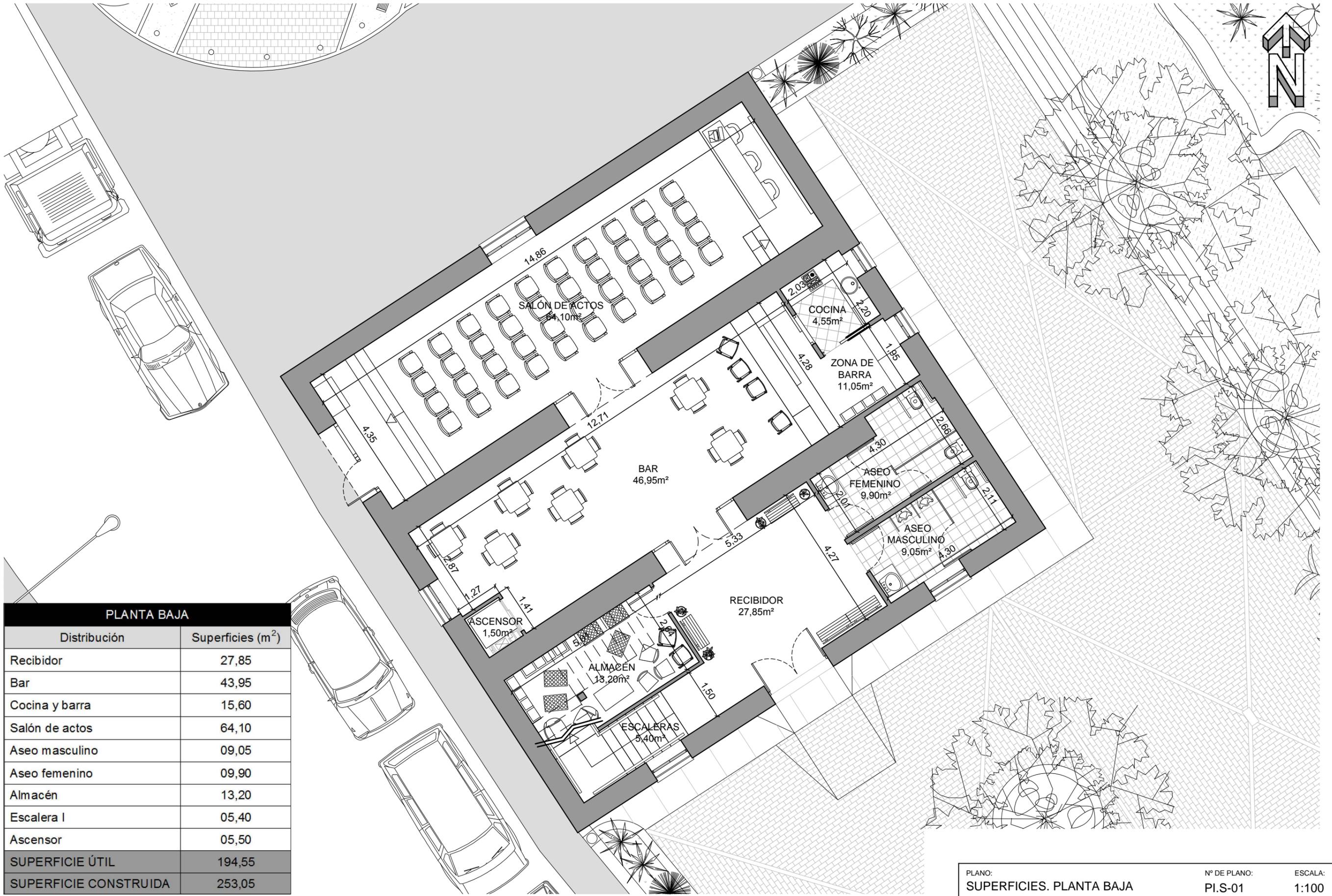
PLANO: DISTRIBUCIÓN. PLANTA PRIMERA
Nº DE PLANO: PI.D-02
ESCALA: 1:100





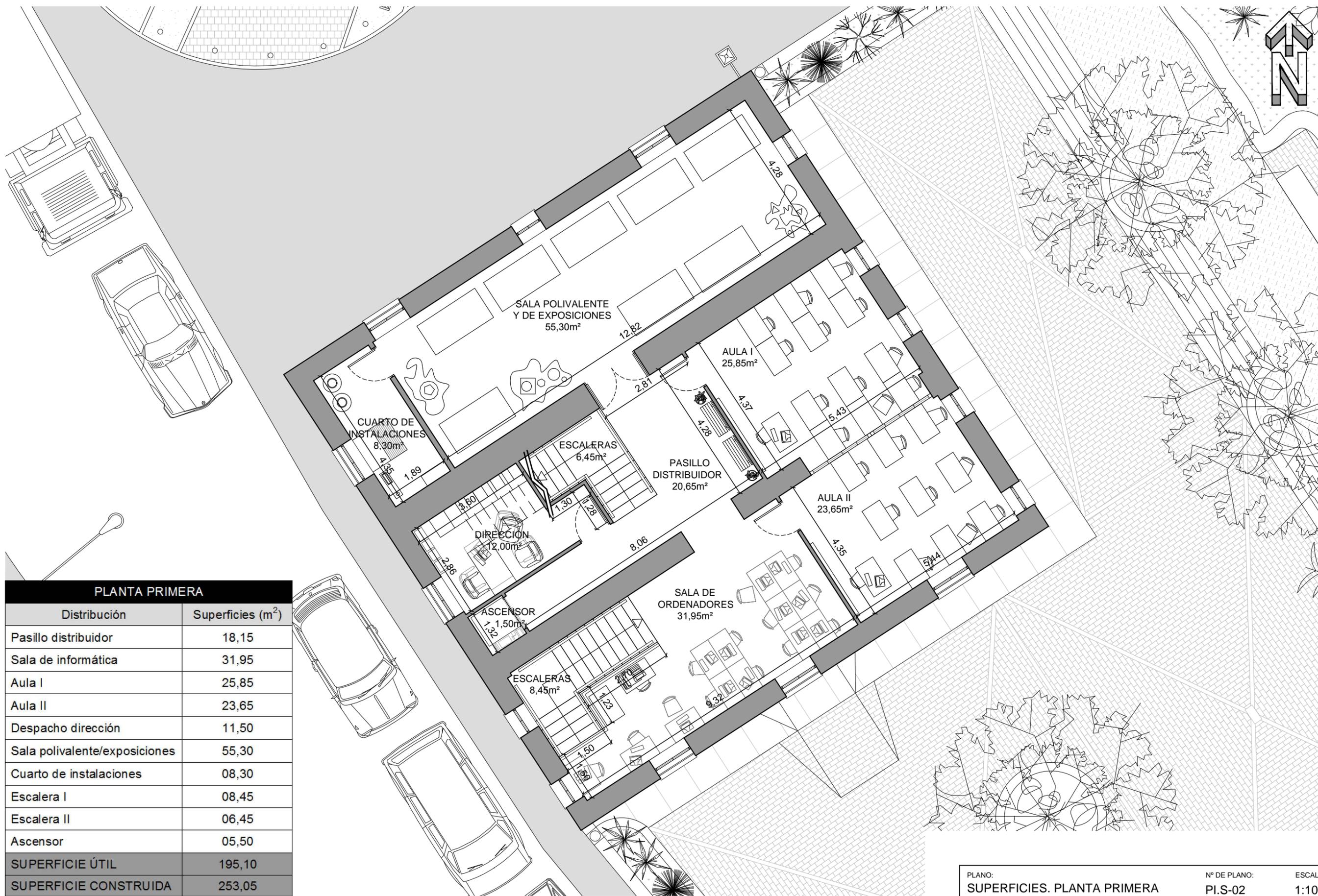
PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
DISTRIBUCIÓN. PLANTA SEGUNDA	PI.D-03	1:100

A graphic scale bar is located at the bottom right, showing a scale from 0 to 10 meters. The bar is divided into 10 equal segments, each representing 1 meter. The numbers 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, and 10 are printed below the bar.



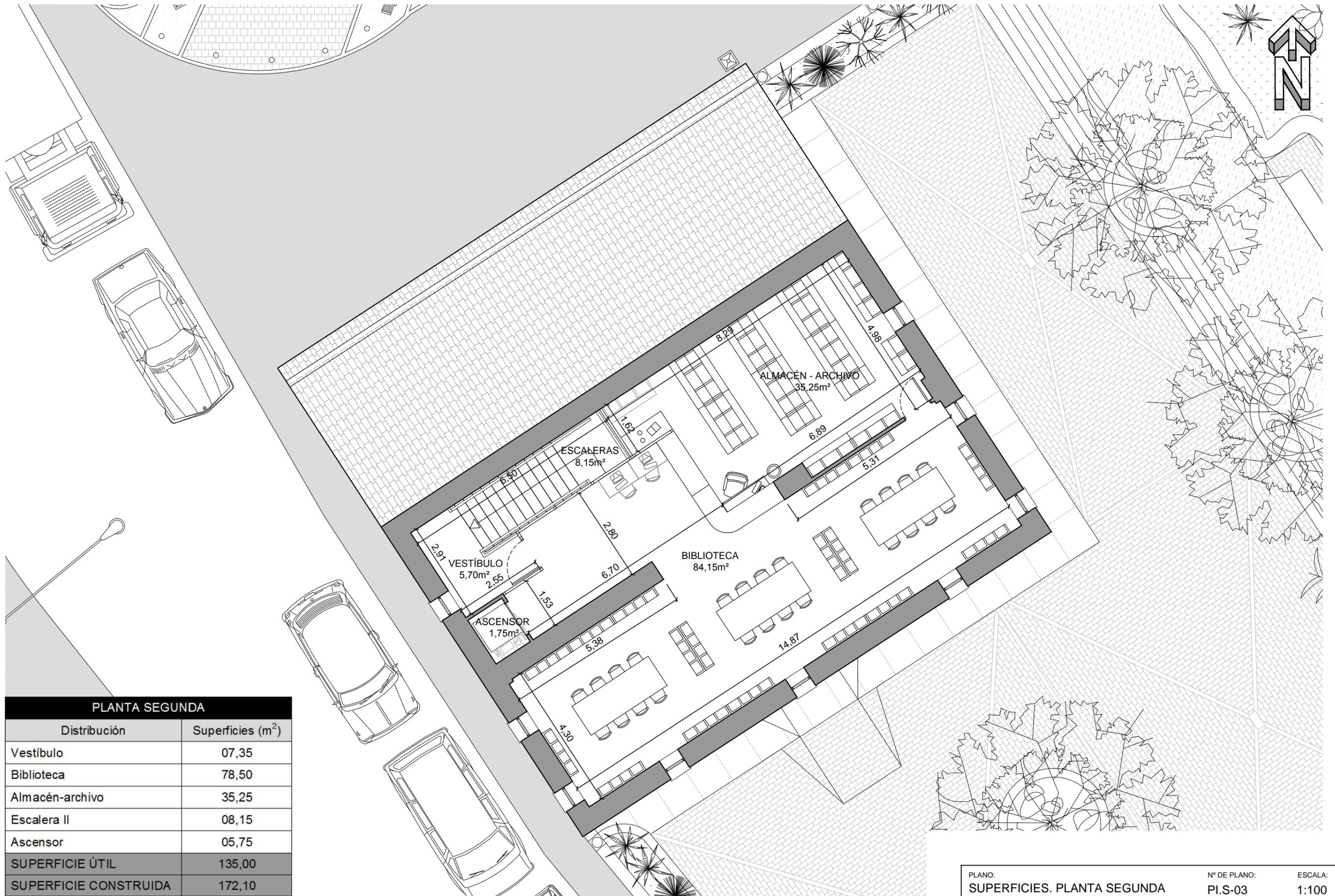
PLANTA BAJA	
Distribución	Superficies (m ²)
Recibidor	27,85
Bar	43,95
Cocina y barra	15,60
Salón de actos	64,10
Aseo masculino	09,05
Aseo femenino	09,90
Almacén	13,20
Escalera I	05,40
Ascensor	05,50
SUPERFICIE ÚTIL	194,55
SUPERFICIE CONSTRUIDA	253,05

PLANO: SUPERFICIES. PLANTA BAJA
 Nº DE PLANO: PI.S-01
 ESCALA: 1:100



PLANTA PRIMERA	
Distribución	Superficies (m ²)
Pasillo distribuidor	18,15
Sala de informática	31,95
Aula I	25,85
Aula II	23,65
Despacho dirección	11,50
Sala polivalente/exposiciones	55,30
Cuarto de instalaciones	08,30
Escalera I	08,45
Escalera II	06,45
Ascensor	05,50
SUPERFICIE ÚTIL	195,10
SUPERFICIE CONSTRUIDA	253,05

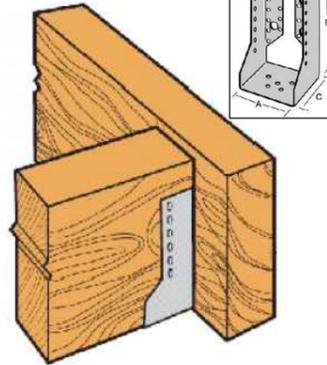
PLANO: SUPERFICIES. PLANTA PRIMERA
 N° DE PLANO: PI.S-02
 ESCALA: 1:100



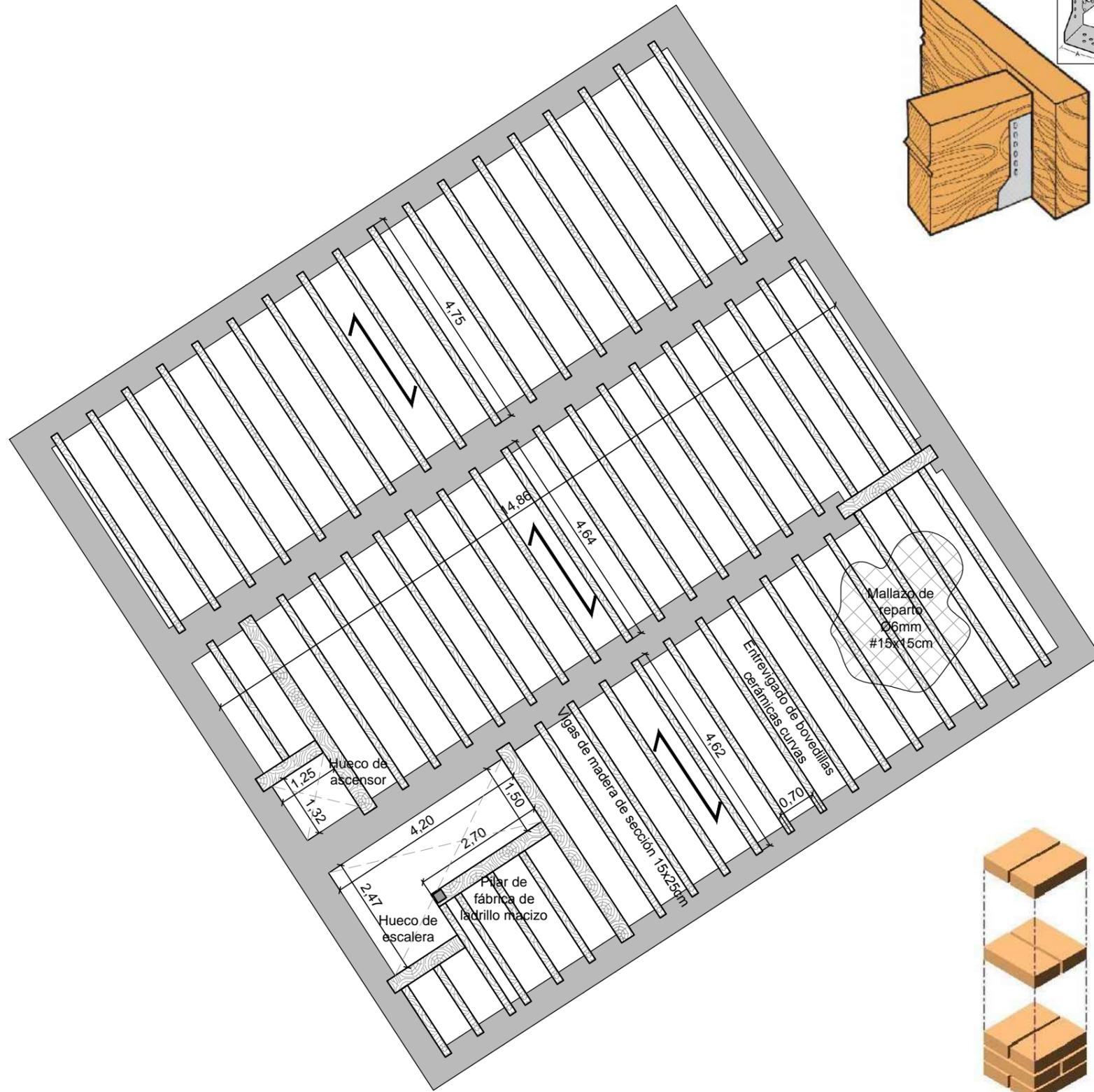
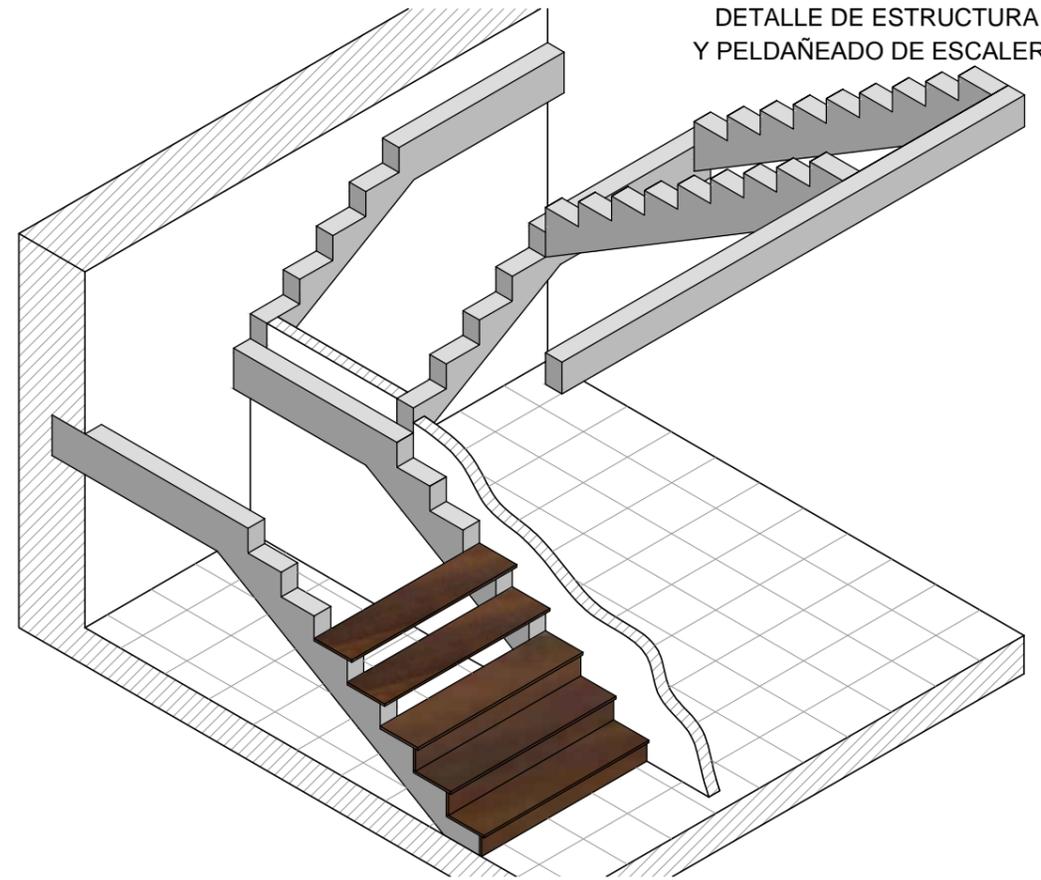
PLANTA SEGUNDA	
Distribución	Superficies (m ²)
Vestíbulo	07,35
Biblioteca	78,50
Almacén-archivo	35,25
Escalera II	08,15
Ascensor	05,75
SUPERFICIE ÚTIL	135,00
SUPERFICIE CONSTRUIDA	172,10

PLANO: SUPERFICIES. PLANTA SEGUNDA N° DE PLANO: PI.S-03 ESCALA: 1:100

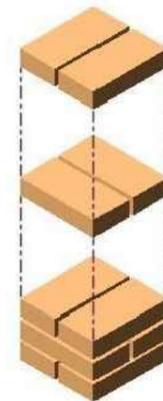
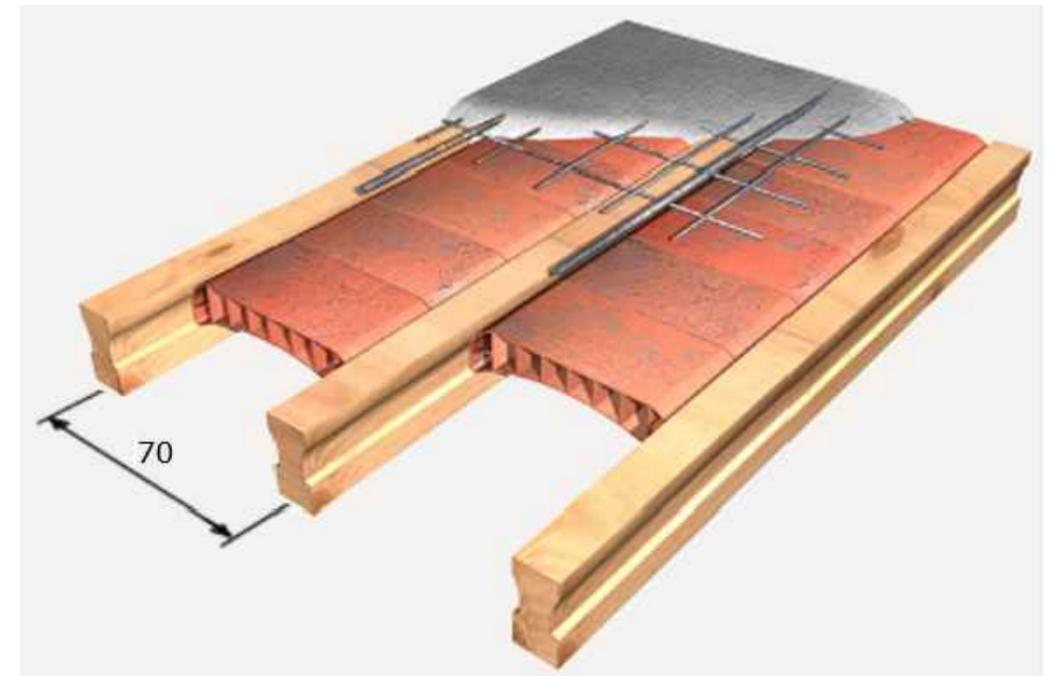
DETALLE DE ENCUENTRO ENTRE VIGAS PERPENDICULARES



DETALLE DE ESTRUCTURA Y PELDAÑEO DE ESCALERA



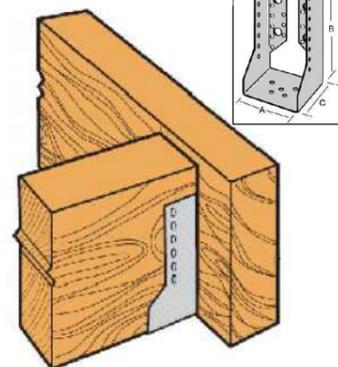
DETALLE DE FORJADO (dimensiones estimadas):
 Vigería de madera laminada de sección de 15x25cm con un intereje de 70cm
 Bovedillas cerámicas curvas de dimensiones 62,00x24,00x12,70cm
 Capa de compresión de hormigón armado con malla electrosoldada (esp. 5cm)



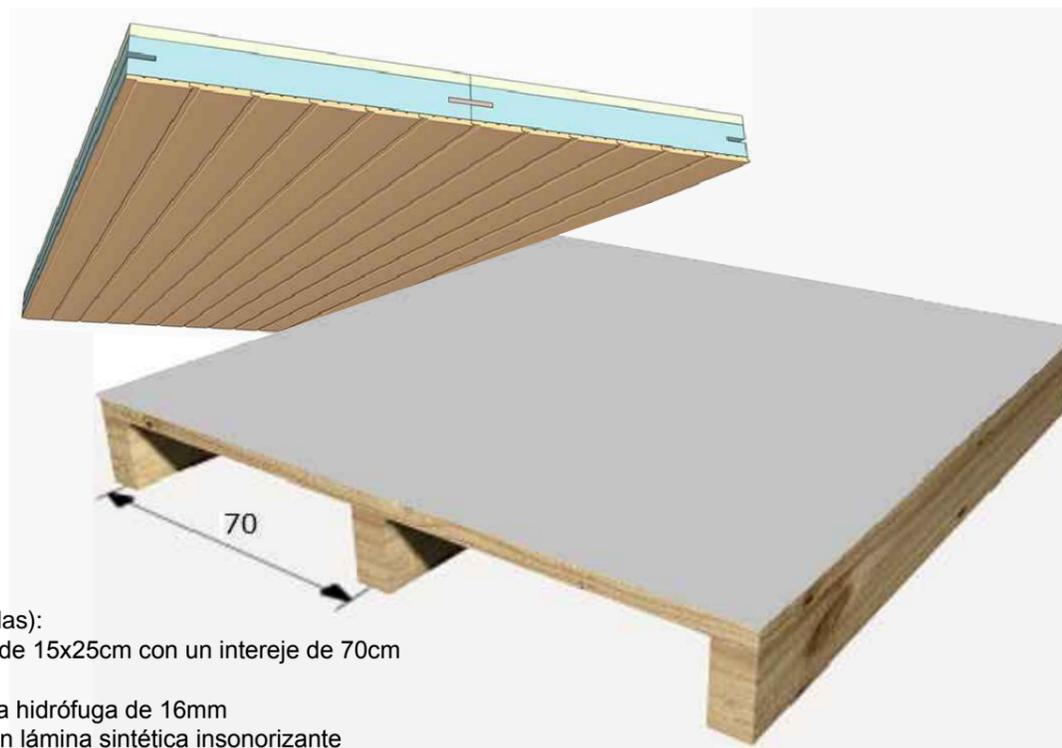
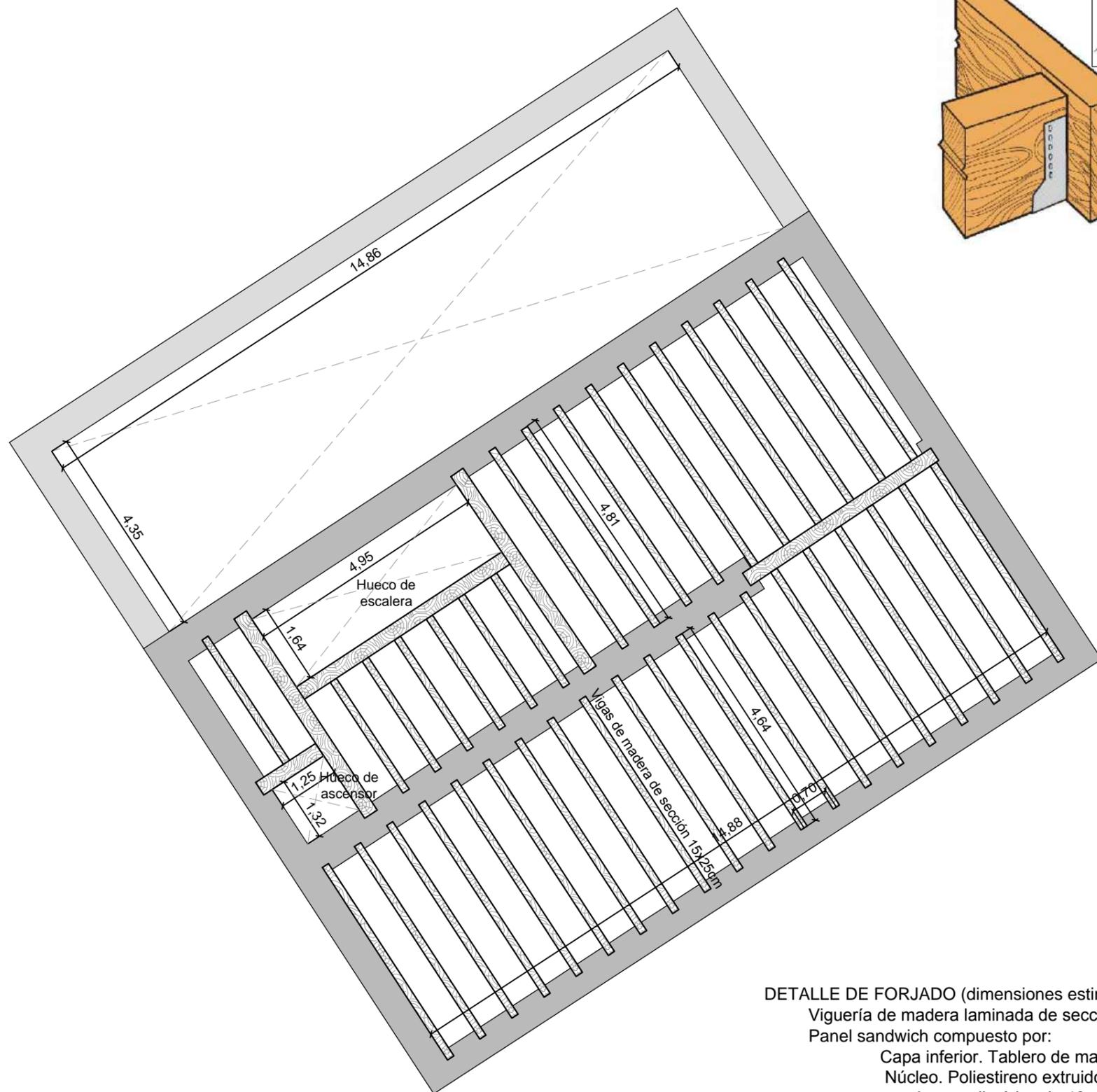
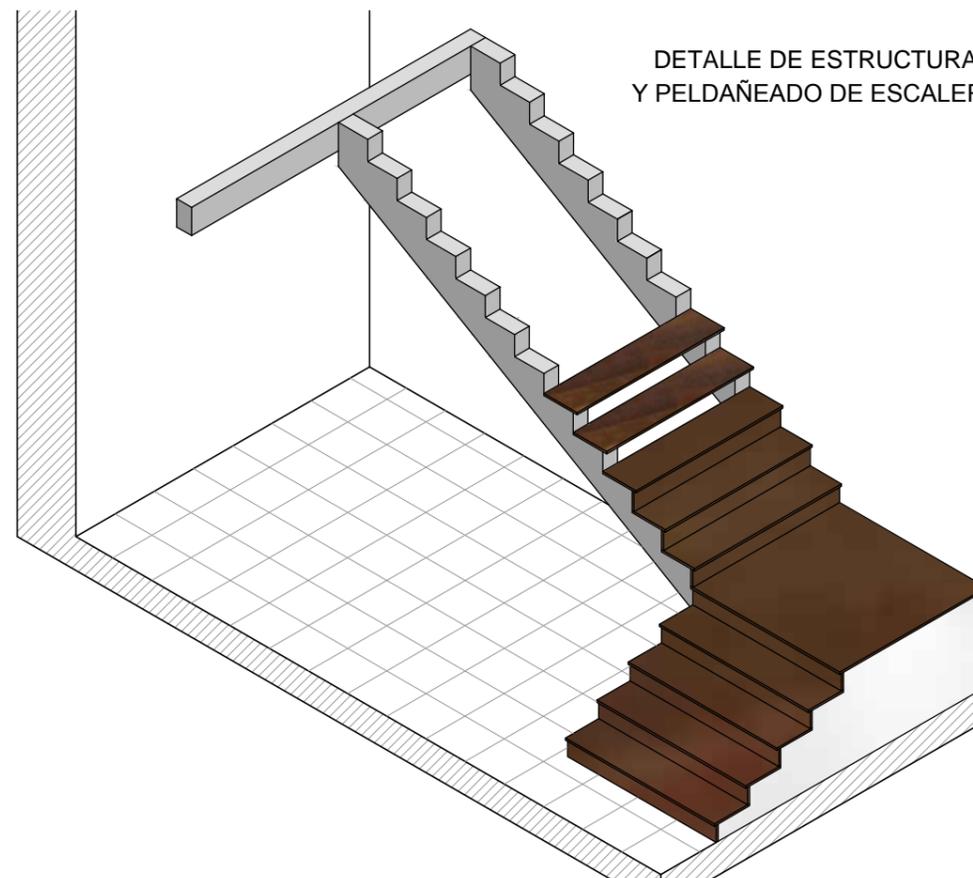
PILAR DE FABRICA DE LADRILLO CERAMICO DE 1 PIE DE ESPESOR

*Todas las dimensiones de materiales son estimadas.

DETALLE DE ENCUENTRO
ENTRE VIGAS
PERPENDICULARES



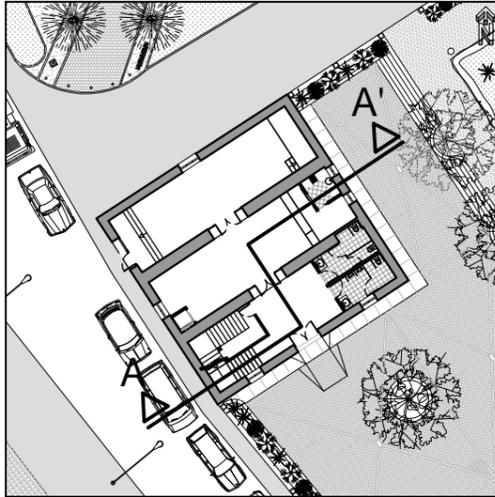
DETALLE DE ESTRUCTURA
Y PELDAÑEO DE ESCALERA



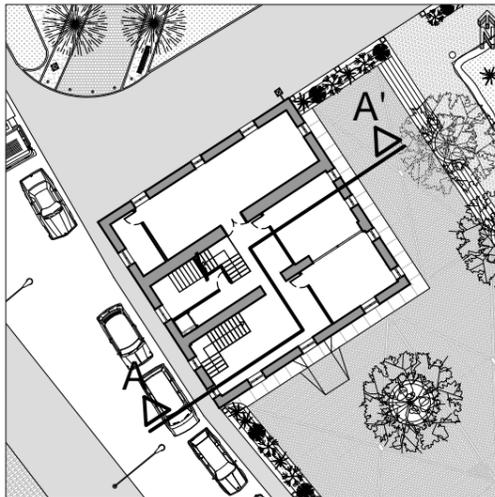
DETALLE DE FORJADO (dimensiones estimadas):
 Viguería de madera laminada de sección de 15x25cm con un intereje de 70cm
 Panel sandwich compuesto por:
 Capa inferior. Tablero de madera hidrófuga de 16mm
 Núcleo. Poliestireno extruido con lámina sintética insonorizante con base polimérica de 40mm
 Acabado. Tarima laminada sintética de alta presión de 20mm

*Todas las dimensiones de materiales son estimadas.

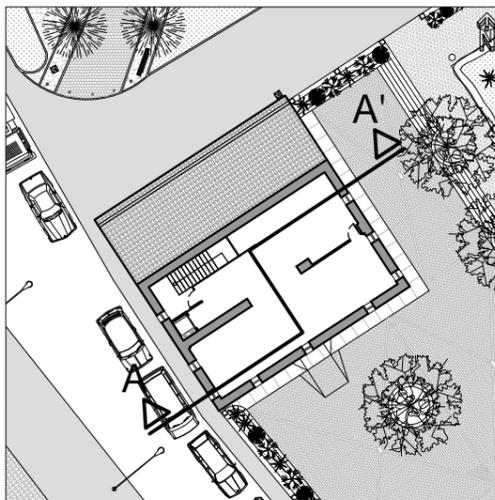
PLANTAS DE REFERENCIA
Escala = 1:500



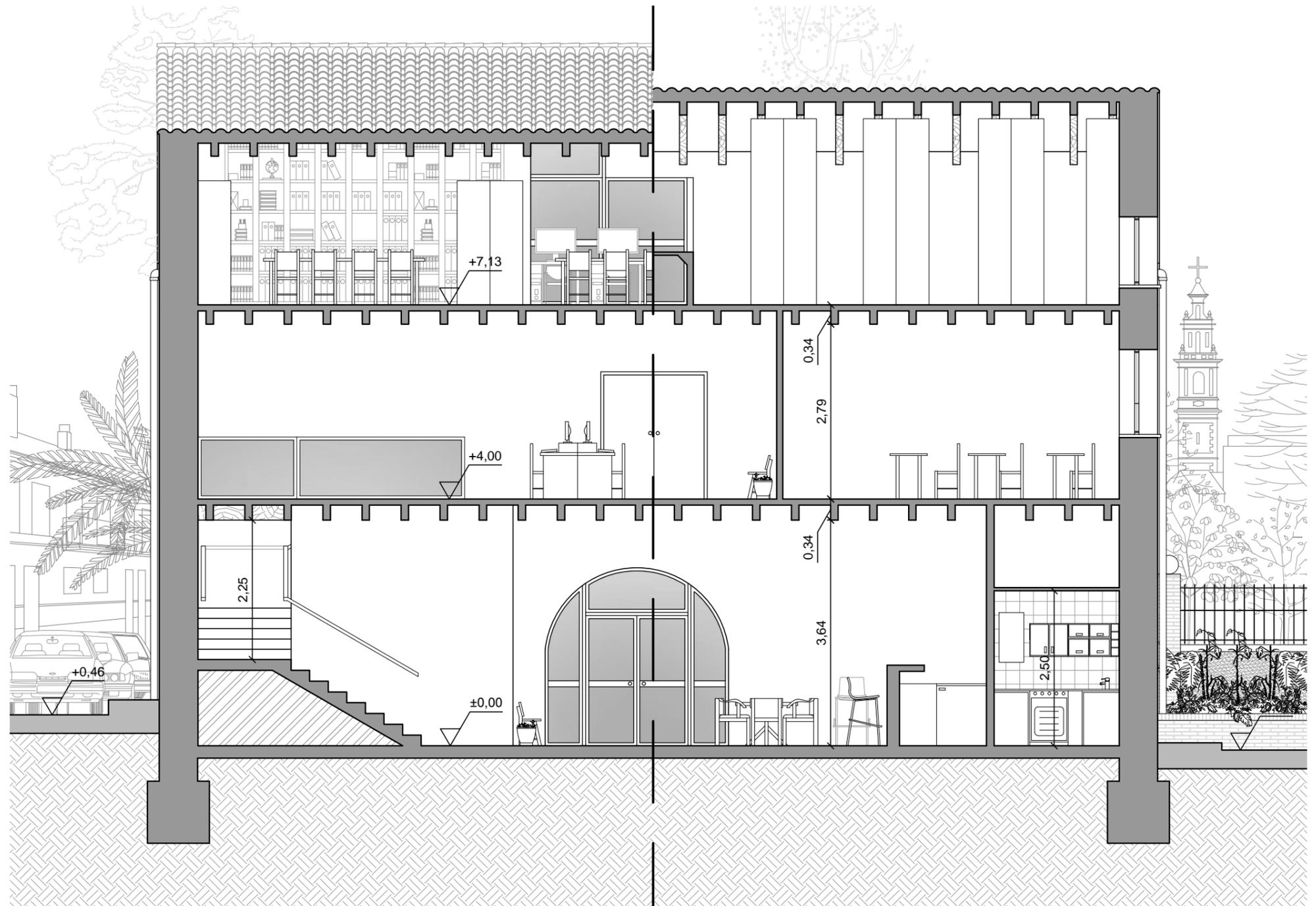
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

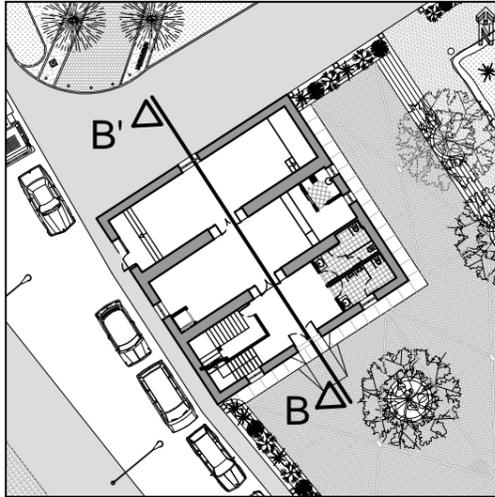


PLANTA SEGUNDA

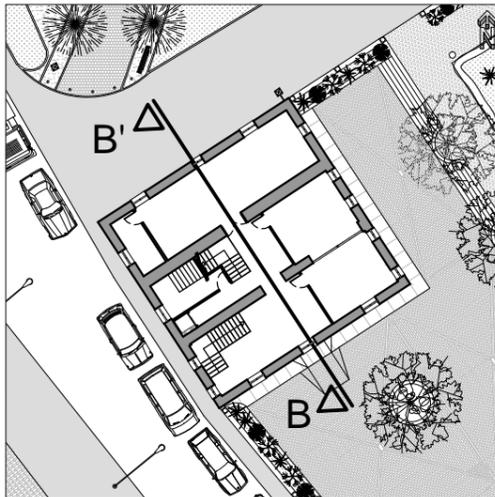


PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'	PI.SC-01	1:75

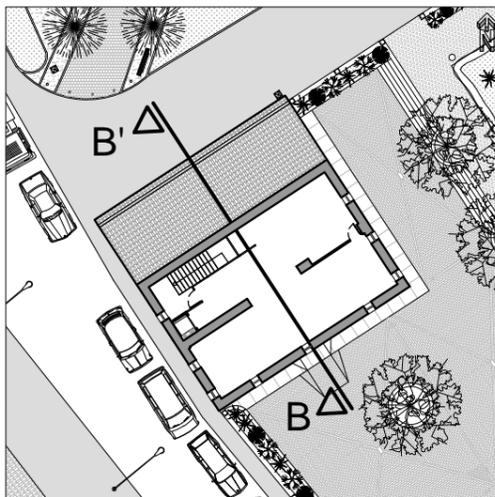
PLANTAS DE REFERENCIA
Escala = 1:500



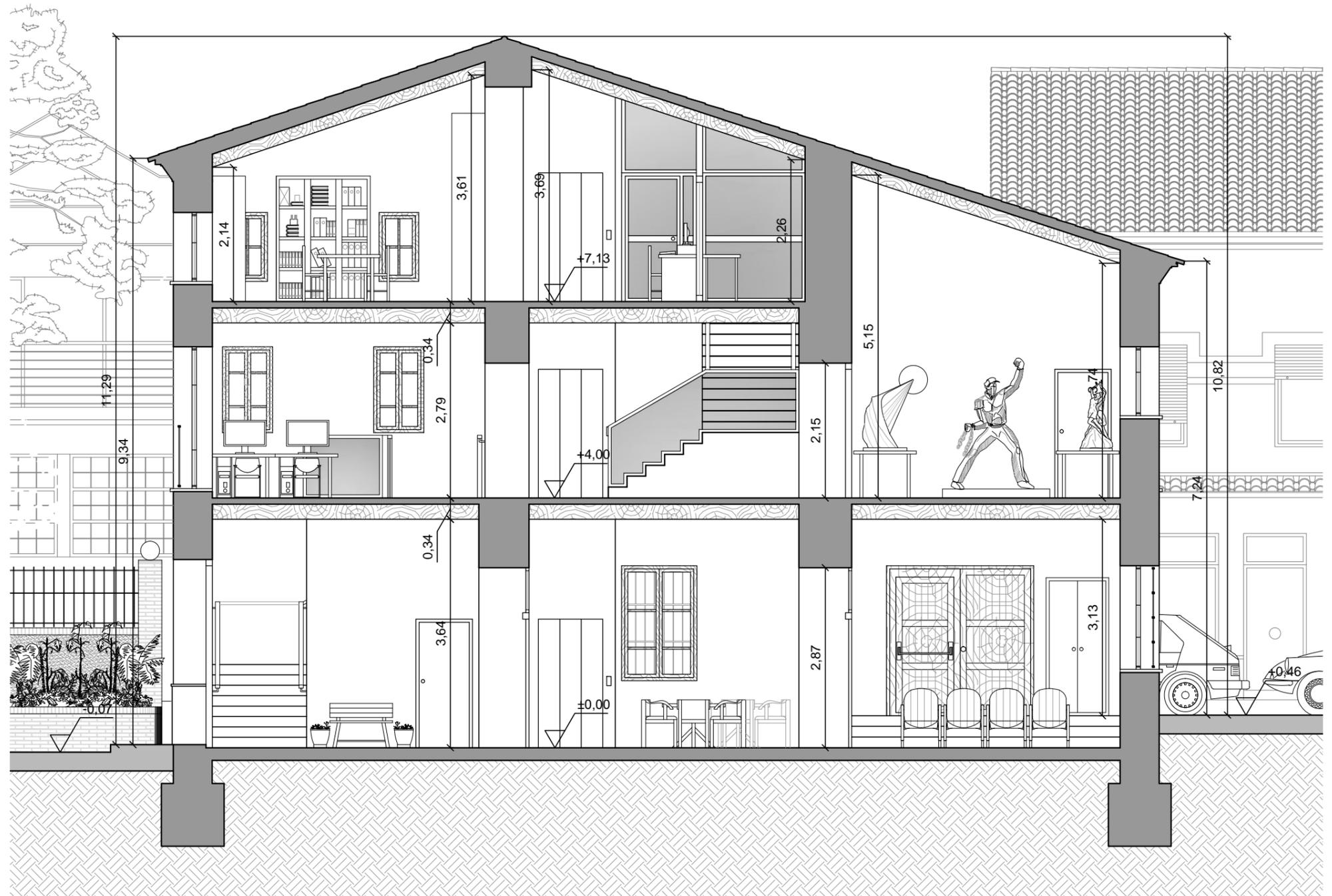
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

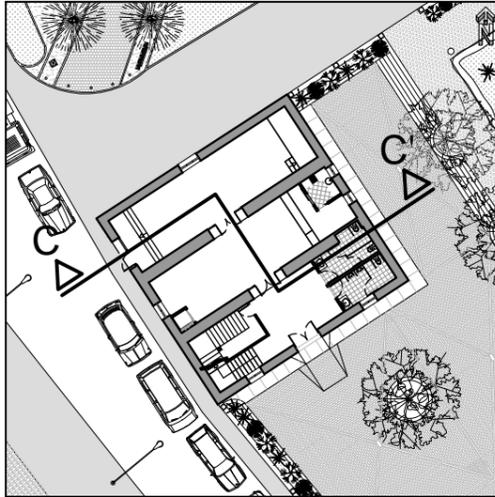


PLANTA SEGUNDA

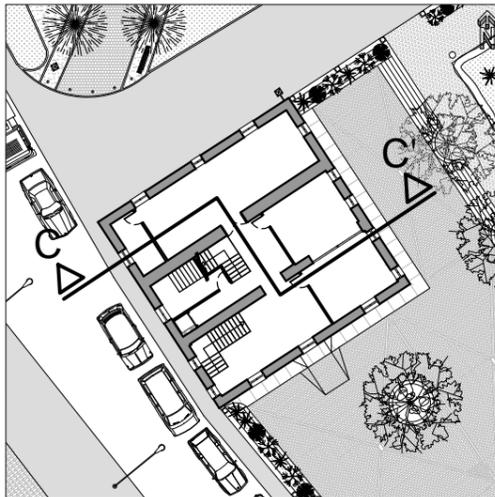


PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
SECCIÓN TRANSVERSAL B-B'	PI.SC-02	1:75

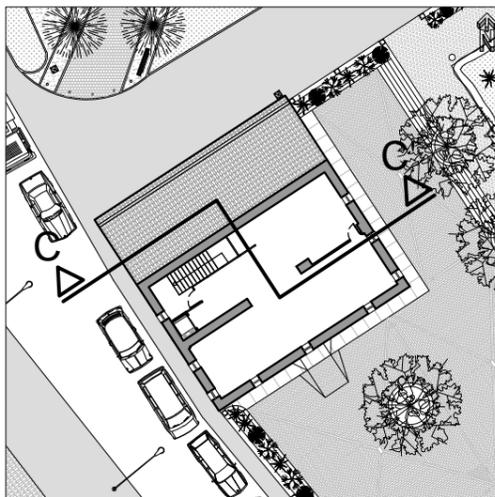
PLANTAS DE REFERENCIA
Escala = 1:500



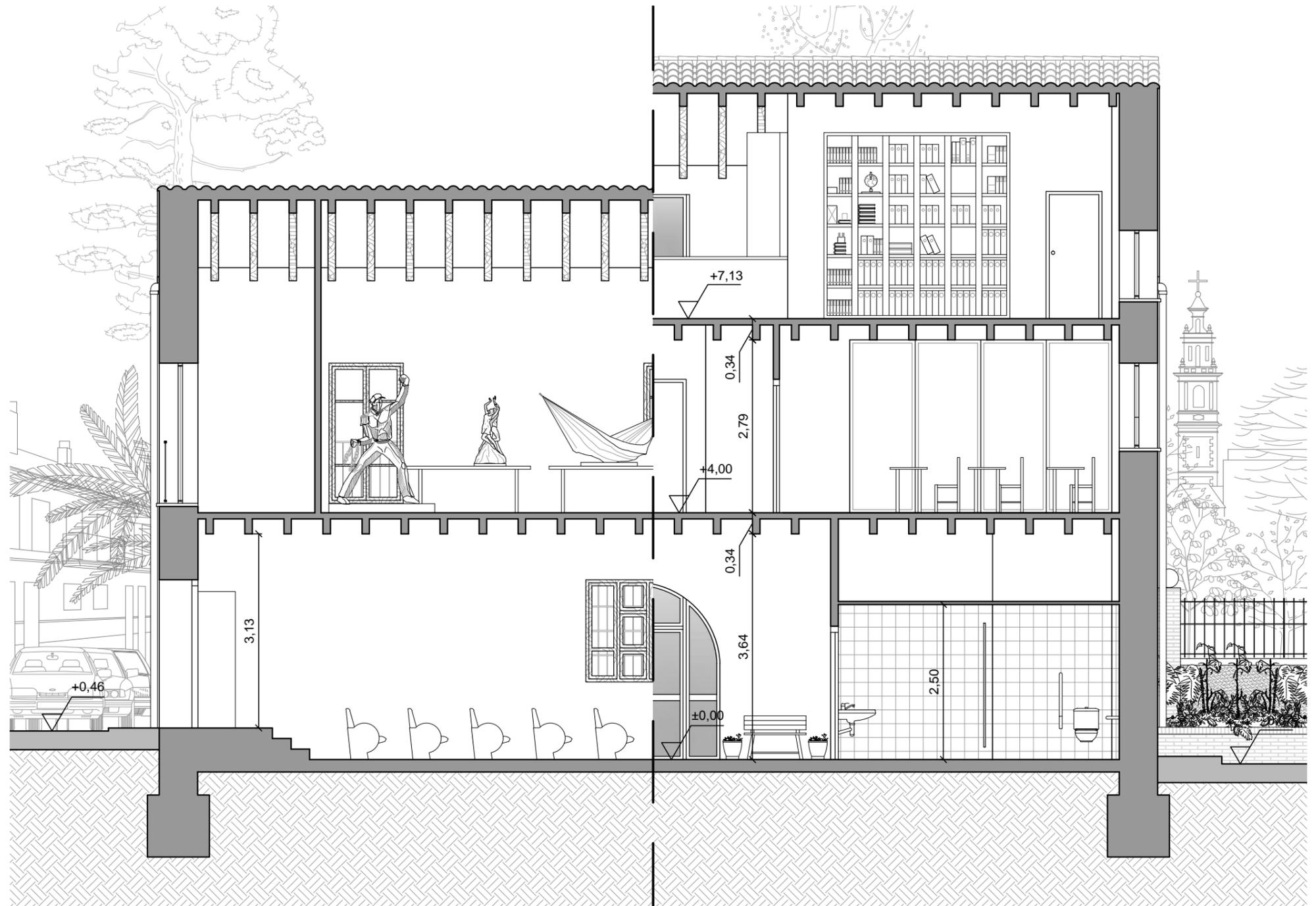
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

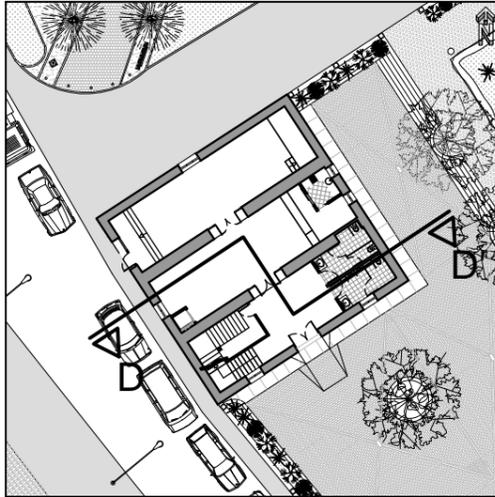


PLANTA SEGUNDA

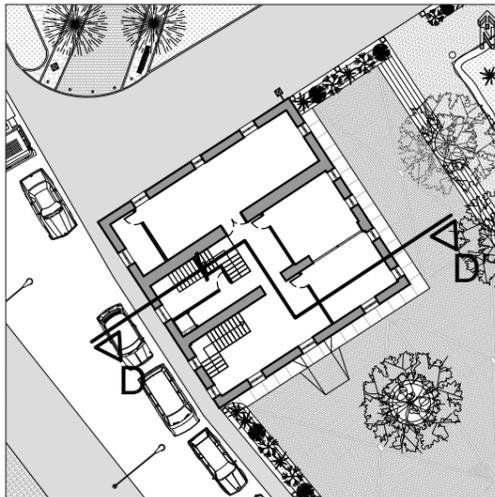


PLANO:	Nº DE PLANO:	ESCALA:
SECCIÓN QUEBRADA C-C'	PI.SC-03	1:75

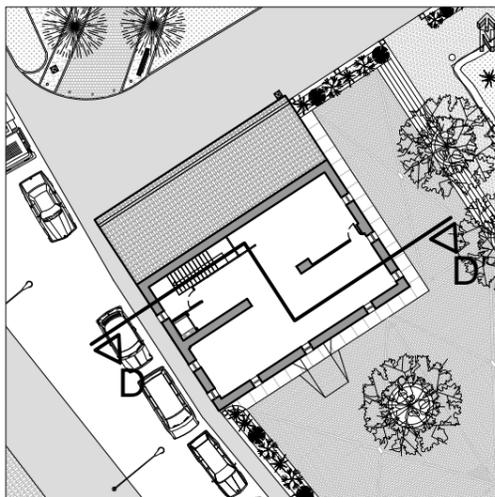
PLANTAS DE REFERENCIA
Escala = 1:500



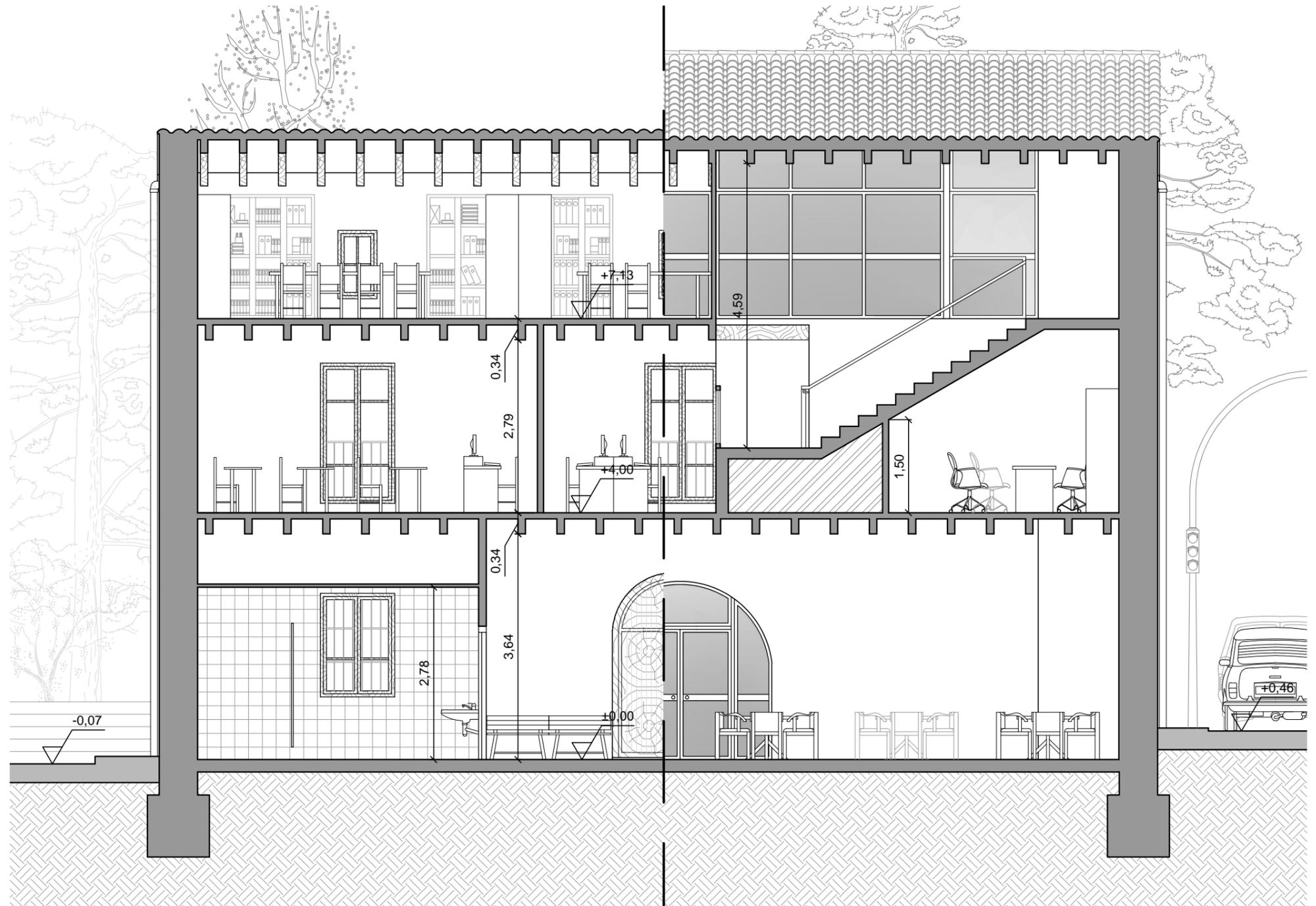
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



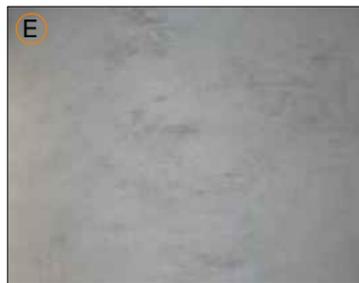
PLANO: SECCIÓN QUEBRADA D-D' N° DE PLANO: PI.SC-04 ESCALA: 1:75



PLANTA BAJA

PLANTA PRIMERA

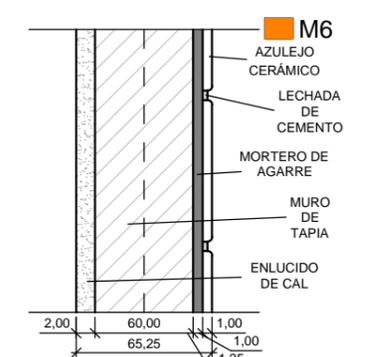
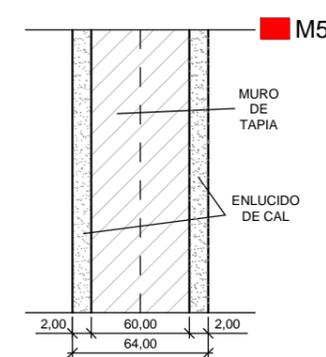
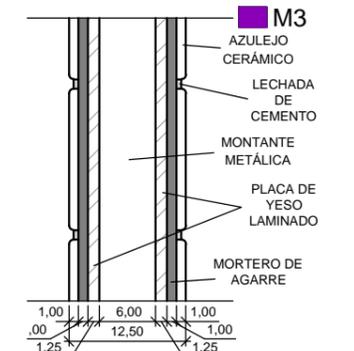
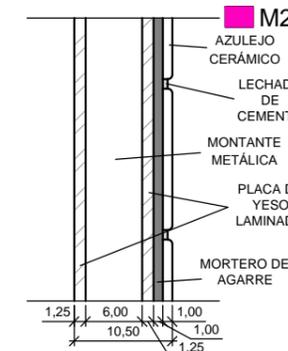
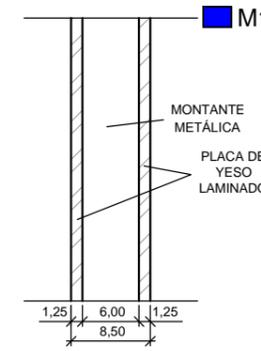
PLANTA SEGUNDA



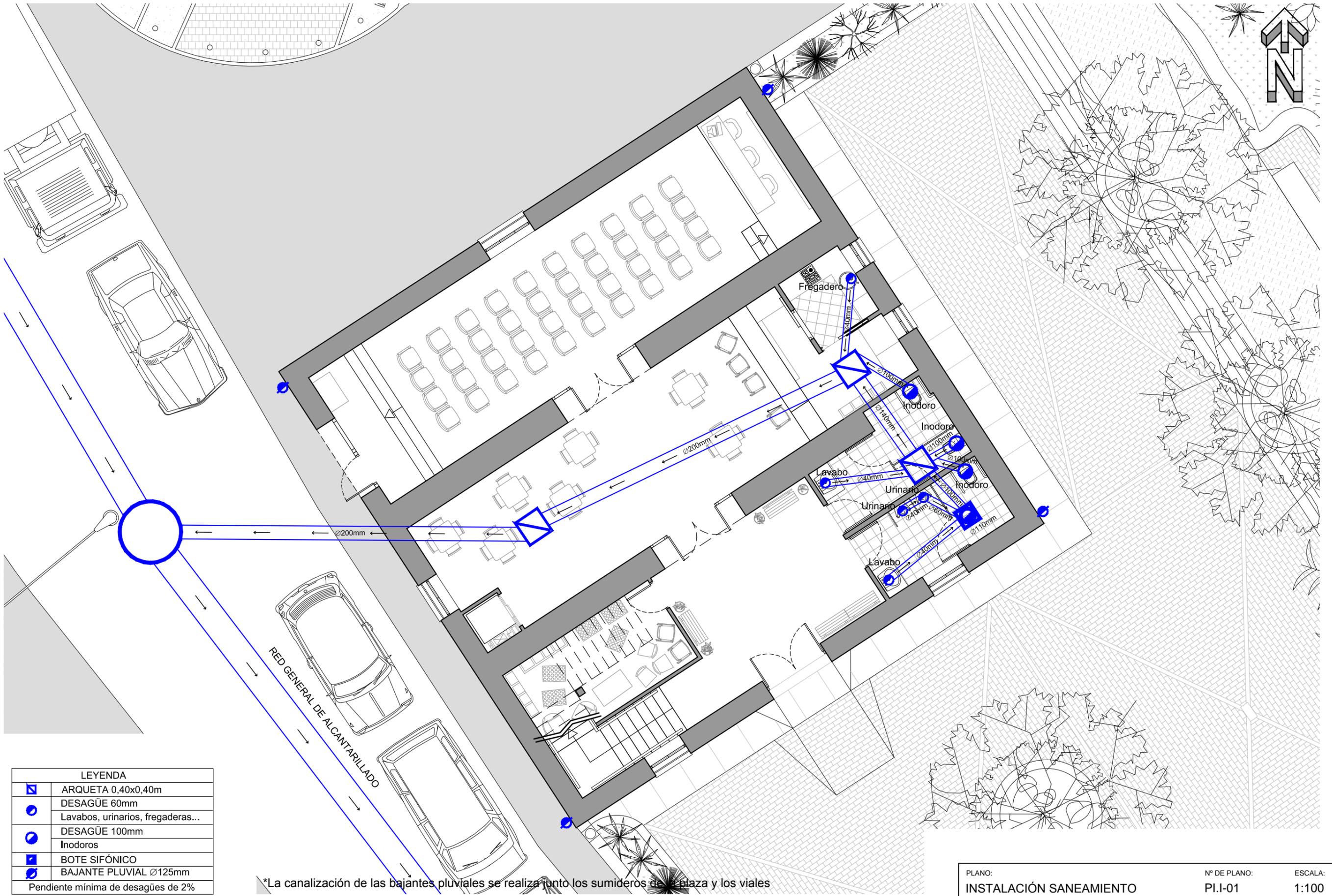
REVESTIMIENTOS	
PAVIMENTOS	
Baldosa hidráulica	B
Parquet sintético	P
PARAMENTOS	
Enlucido de cal	E
Azulejo cerámico	A
Yeso laminado pintado	Y
TECHOS	
Estructura vista	E
Yeso laminado pintado	Y

Detalles constructivos de los diferentes tipos de particiones interiores

Escala 1:7



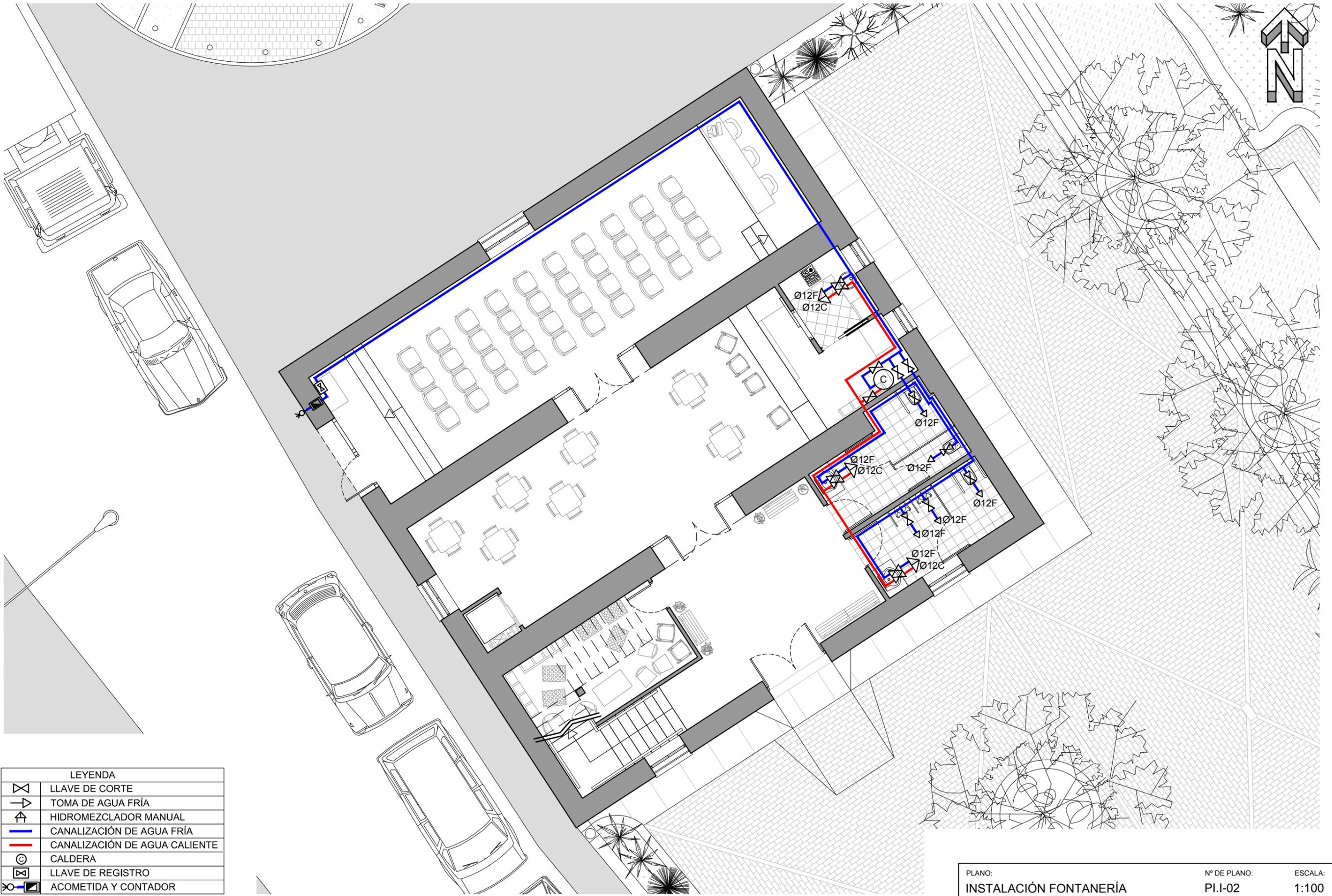
PLANO: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS Nº DE PLANO: PI.A-01 ESCALA: 1:125



LEYENDA	
	ARQUETA 0,40x0,40m
	DESAGÜE 60mm
	Lavabos, urinarios, fregaderas...
	DESAGÜE 100mm
	Inodoros
	BOTE SIFÓNICO
	BAJANTE PLUVIAL Ø125mm
Pendiente mínima de desagües de 2%	

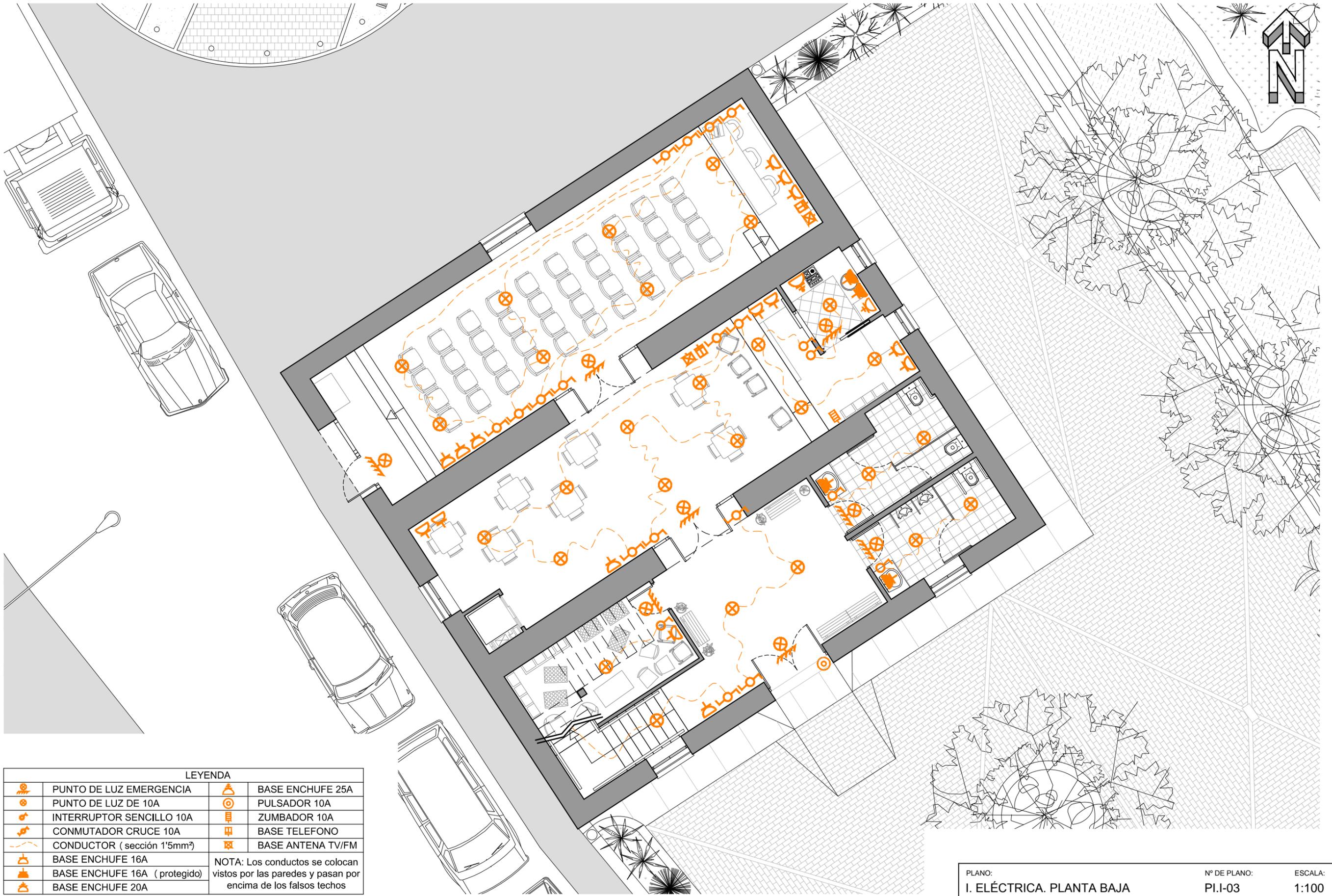
*La canalización de las bajantes pluviales se realiza junto los sumideros de plaza y los viales

PLANO: **INSTALACIÓN SANEAMIENTO** Nº DE PLANO: **PI-I-01** ESCALA: **1:100**



LEYENDA	
	LLAVE DE CORTE
	TOMA DE AGUA FRÍA
	HIDROMEZCLADOR MANUAL
	CANALIZACIÓN DE AGUA FRÍA
	CANALIZACIÓN DE AGUA CALIENTE
	CALDERA
	LLAVE DE REGISTRO
	ACOMETIDA Y CONTADOR

PLANO: **INSTALACIÓN FONTANERÍA** Nº DE PLANO: **PI.1-02** ESCALA: **1:100**



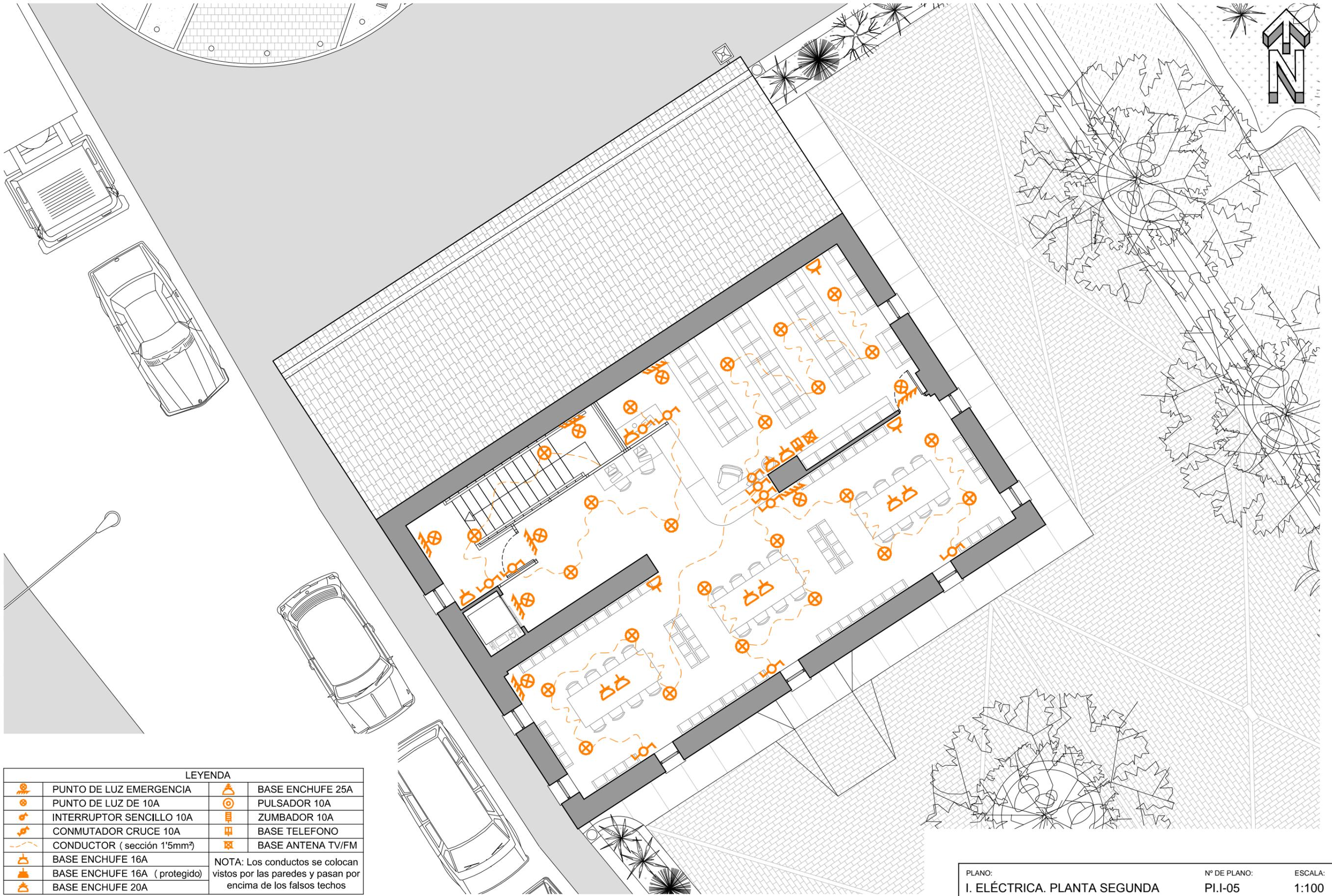
LEYENDA			
	PUNTO DE LUZ EMERGENCIA		BASE ENCHUFE 25A
	PUNTO DE LUZ DE 10A		PULSADOR 10A
	INTERRUPTOR SENCILLO 10A		ZUMBADOR 10A
	CONMUTADOR CRUCE 10A		BASE TELEFONO
	CONDUCTOR (sección 1'5mm ²)		BASE ANTENA TV/FM
	BASE ENCHUFE 16A	NOTA: Los conductos se colocan vistos por las paredes y pasan por encima de los falsos techos	
	BASE ENCHUFE 16A (protegido)		
	BASE ENCHUFE 20A		

PLANO: I. ELÉCTRICA. PLANTA BAJA Nº DE PLANO: PI.I-03 ESCALA: 1:100



LEYENDA			
	PUNTO DE LUZ EMERGENCIA		BASE ENCHUFE 25A
	PUNTO DE LUZ DE 10A		PULSADOR 10A
	INTERRUPTOR SENCILLO 10A		ZUMBADOR 10A
	CONMUTADOR CRUCE 10A		BASE TELEFONO
	CONDUCTOR (sección 1'5mm ²)		BASE ANTENA TV/FM
	BASE ENCHUFE 16A	NOTA: Los conductos se colocan vistos por las paredes y pasan por encima de los falsos techos	
	BASE ENCHUFE 16A (protegido)		
	BASE ENCHUFE 20A		

PLANO: I. ELÉCTRICA. PLANTA PRIMERA Nº DE PLANO: PI.I-04 ESCALA: 1:100



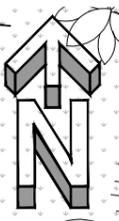
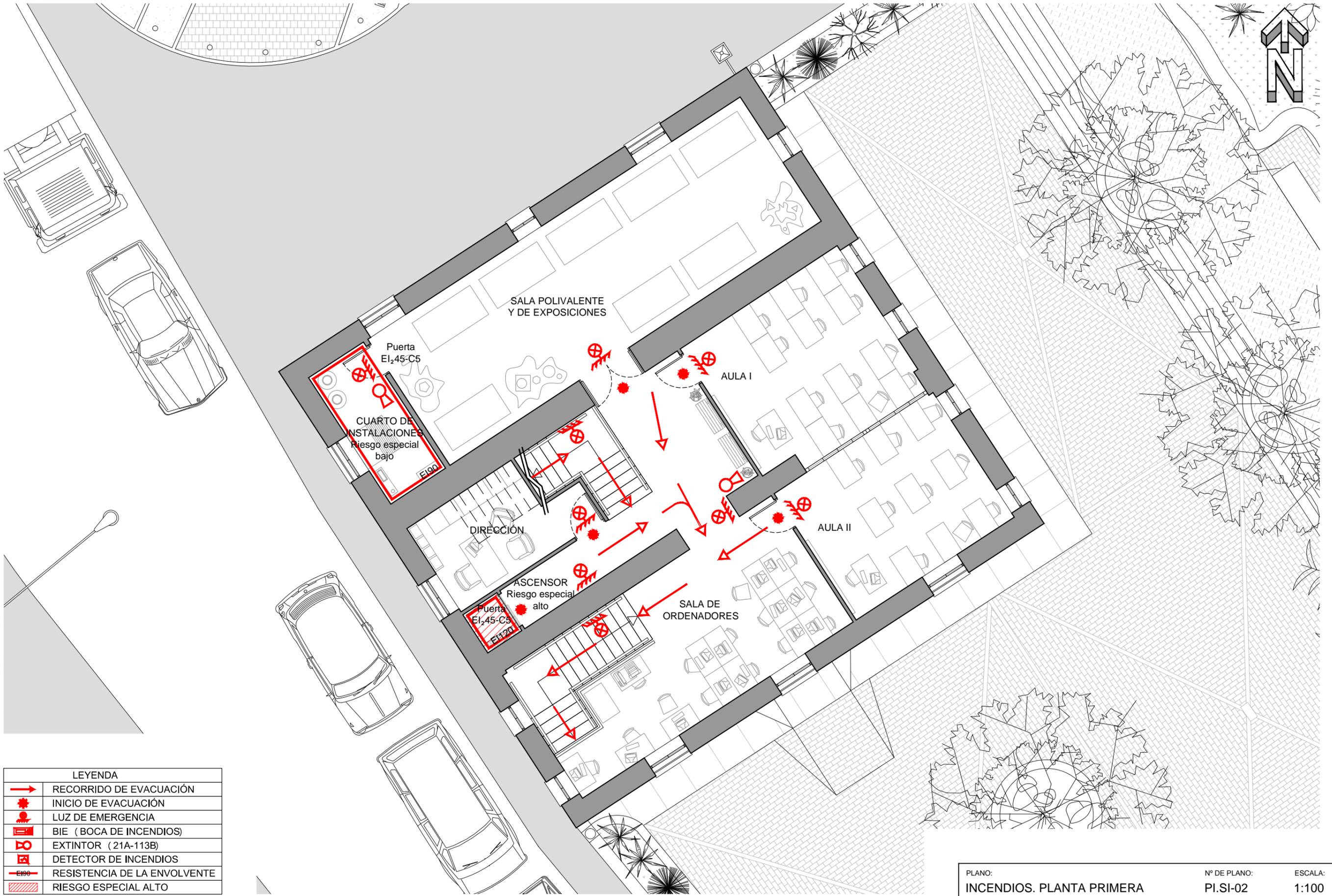
LEYENDA			
	PUNTO DE LUZ EMERGENCIA		BASE ENCHUFE 25A
	PUNTO DE LUZ DE 10A		PULSADOR 10A
	INTERRUPTOR SENCILLO 10A		ZUMBADOR 10A
	CONMUTADOR CRUCE 10A		BASE TELEFONO
	CONDUCTOR (sección 1'5mm ²)		BASE ANTENA TV/FM
	BASE ENCHUFE 16A	NOTA: Los conductos se colocan vistos por las paredes y pasan por encima de los falsos techos	
	BASE ENCHUFE 16A (protegido)		
	BASE ENCHUFE 20A		

PLANO: I. ELÉCTRICA. PLANTA SEGUNDA Nº DE PLANO: PI.I-05 ESCALA: 1:100



LEYENDA	
	RECORRIDO DE EVACUACIÓN
	INICIO DE EVACUACIÓN
	LUZ DE EMERGENCIA
	BIE (BOCA DE INCENDIOS)
	EXTINTOR (21A-113B)
	DETECTOR DE INCENDIOS
	RESISTENCIA DE LA ENVOLVENTE
	RIESGO ESPECIAL ALTO

PLANO: INCENDIOS. PLANTA BAJA
 Nº DE PLANO: PI.SI-01
 ESCALA: 1:100



LEYENDA	
	RECORRIDO DE EVACUACIÓN
	INICIO DE EVACUACIÓN
	LUZ DE EMERGENCIA
	BIE (BOCA DE INCENDIOS)
	EXTINTOR (21A-113B)
	DETECTOR DE INCENDIOS
	RESISTENCIA DE LA ENVOLVENTE
	RIESGO ESPECIAL ALTO

PLANO: INCENDIOS. PLANTA PRIMERA
 Nº DE PLANO: PI.SI-02
 ESCALA: 1:100



LEYENDA	
	RECORRIDO DE EVACUACIÓN
	INICIO DE EVACUACIÓN
	LUZ DE EMERGENCIA
	BIE (BOCA DE INCENDIOS)
	EXTINTOR (21A-113B)
	DETECTOR DE INCENDIOS
	RESISTENCIA DE LA ENVOLVENTE
	RIESGO ESPECIAL ALTO

PLANO: INCENDIOS. PLANTA SEGUNDA
 Nº DE PLANO: PI.SI-03
 ESCALA: 1:100

6.2.- VISTAS RENDERIZADAS



Figura 147: Vestíbulo del edificio y acceso a las zonas de bar y posterior salón de actos. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 148: Vista del Salón de actos. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 149: Zona de Bar-Cafetería. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 150: Vista del Bar-Cafetería desde la cocina. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 151: Sala de informática y acceso a planta primera. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 152: Sala de informática y puerta de Aula II. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 153: Aula I. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 154: Posibilidad de unión entre las Aulas I y II para formar una sola. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 155: Vista de la Sala de Exposiciones donde puede observarse una hipotética muestra de columnas antiguas. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 156: Zona este de la Biblioteca. 2014. Fuente: elaboración propia.

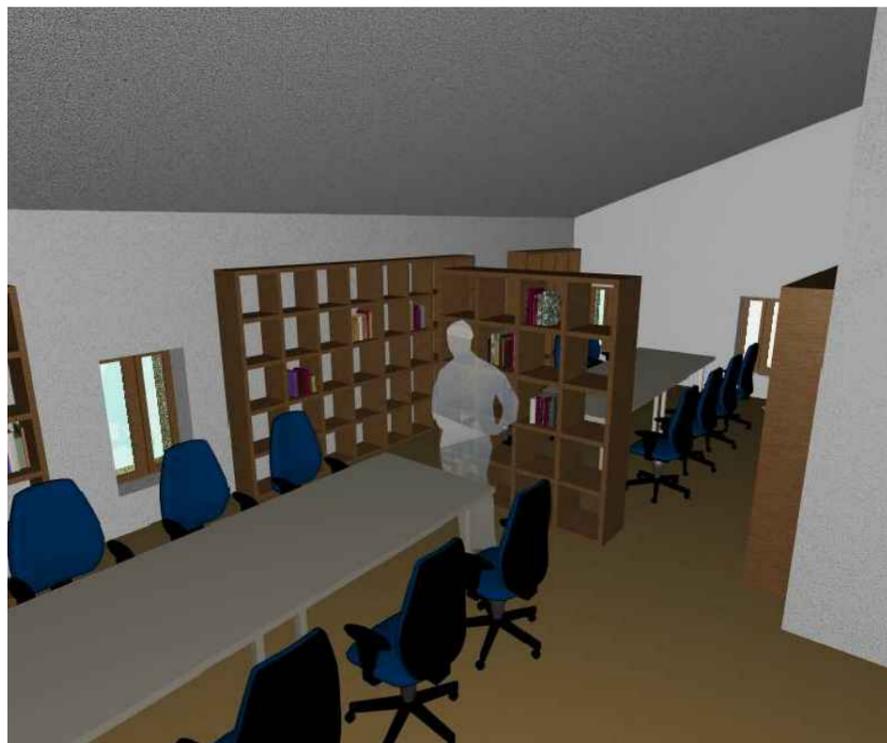


Figura 157: Zona de Bar-Cafetería. 2014. Fuente: elaboración propia.



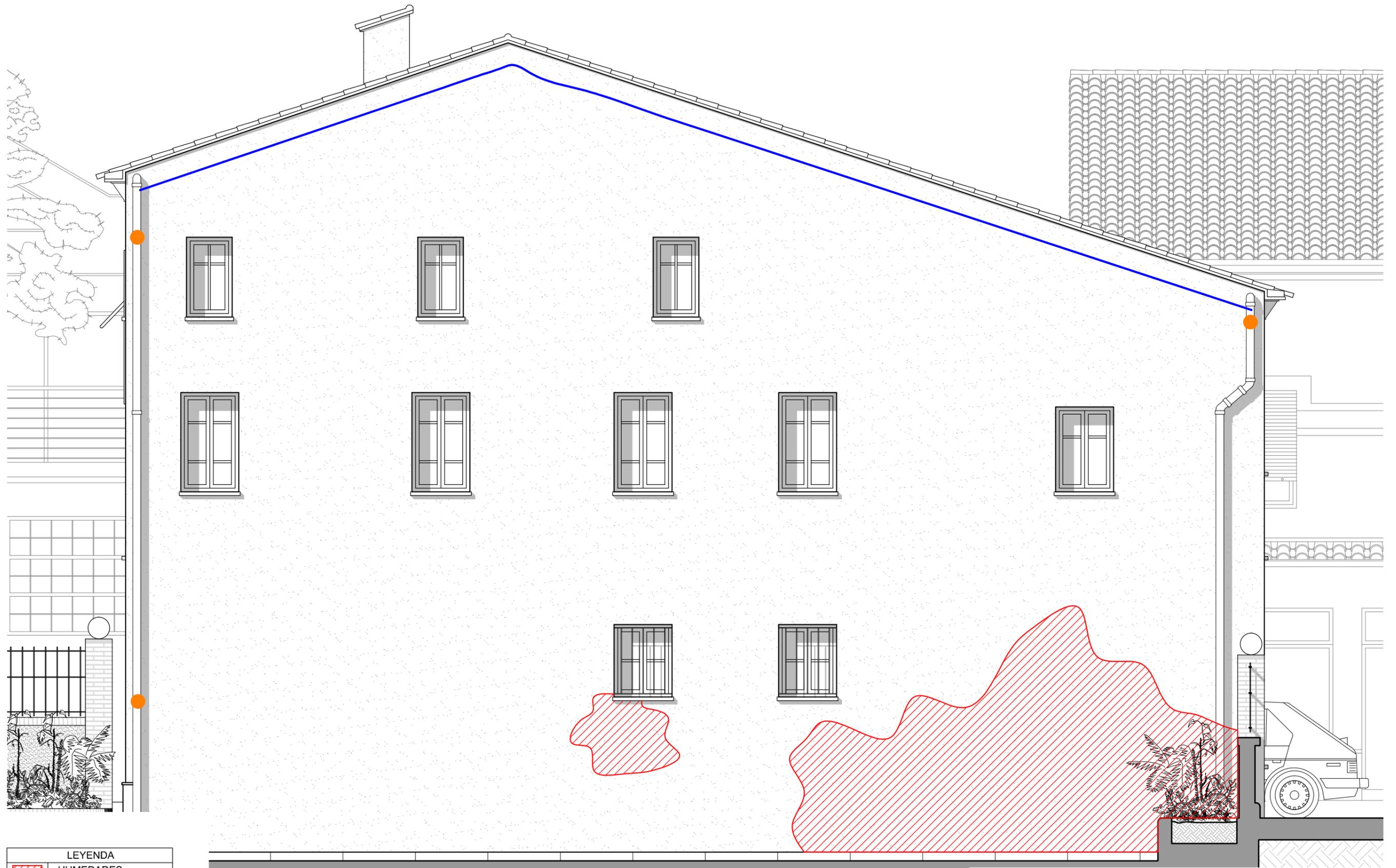
Figura 158: Vista del Bar-Cafetería desde la cocina. 2014. Fuente: elaboración propia.

6.3.- ESTUDIO DE PATOLOGÍA



LEYENDA	
	HUMEDADES
	GRIETAS
	DESPRENDIMIENTOS
	ROTURAS
	ACTOS VANDÁLICOS

PLANO: LOCALIZACIÓN. F.PRINCIPAL (SW) Nº DE PLANO: MR.L-01 ESCALA: 1:50

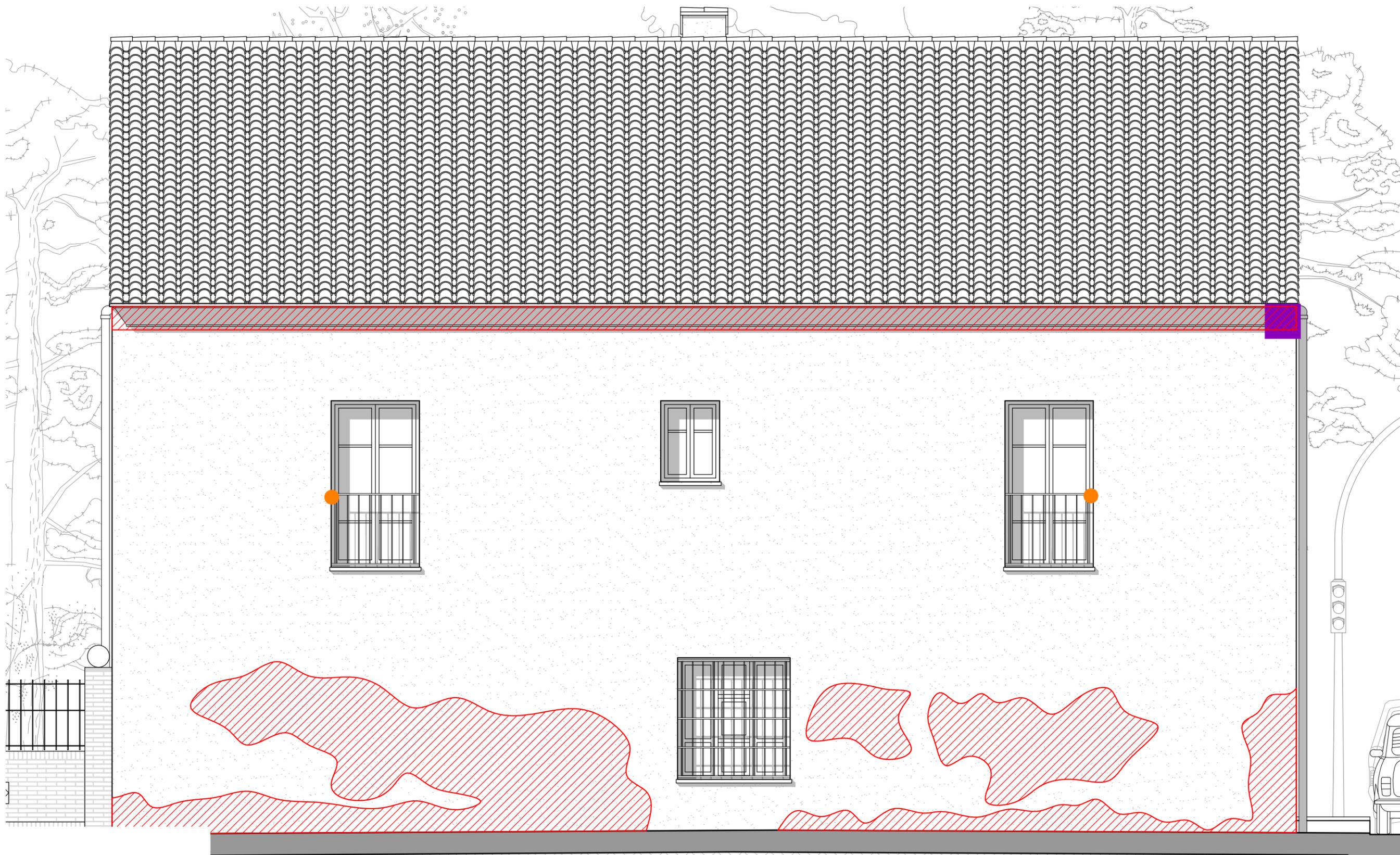
LEYENDA	
	HUMEDADES
	GRIETAS
	DESPRENDIMIENTOS
	ROTURAS
	ACTOS VANDÁLICOS

PLANO: LOCALIZACIÓN. F.DERECHO (NE) Nº DE PLANO: MR.L-02 ESCALA: 1:50



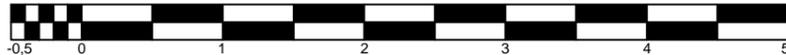
LEYENDA	
	HUMEDADES
	GRIETAS
	DESPRENDIMIENTOS
	ROTURAS
	ACTOS VANDÁLICOS

PLANO: LOCALIZACIÓN. F. IZQUIERDO (SW) Nº DE PLANO: MR.L-03 ESCALA: 1:50



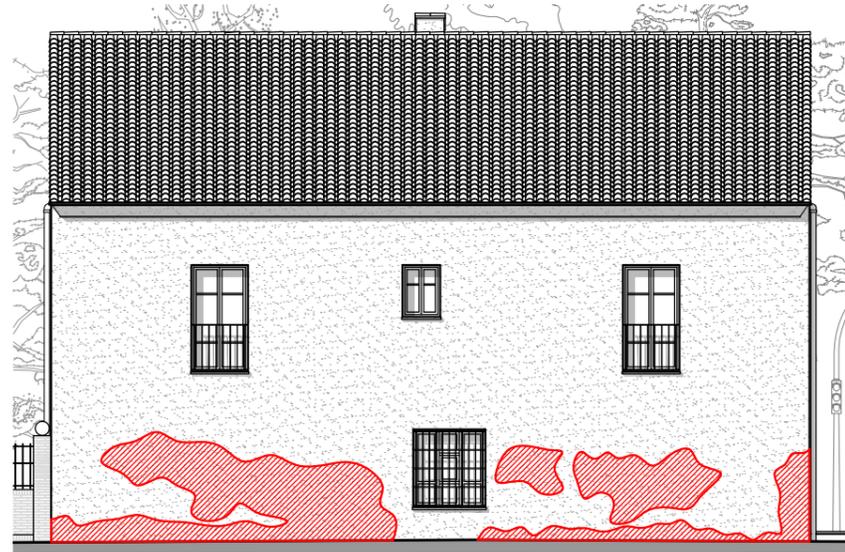
LEYENDA	
	HUMEDADES
	GRIETAS
	DESPRENDIMIENTOS
	ROTURAS
	ACTOS VANDÁLICOS

PLANO: LOCALIZACIÓN. F.POSTERIOR (NW) Nº DE PLANO: MR.L-04 ESCALA: 1:50



UBICACIÓN:

Base del muro de fachada posterior del edificio.



Escala 1:150

Manchas

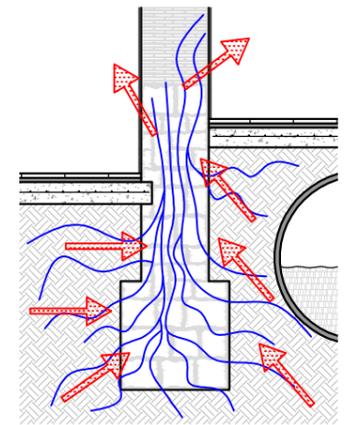
LESIÓN:

Problemas de humedad en los materiales que forman el cerramiento manifestándose desconchamientos y manchas en los revestimientos.



CAUSA:

La hipótesis más probable de la aparición de manchas, desconchados y pinturas desprendidas es que sea debido a una humedad por capilaridad ascensional producida en la base de los muros de cerramiento. El edificio se encuentra erigido al margen de la acequia de Rascanya, la cual durante siglos, ha transportado gran cantidad de agua para el riego de los campos de la huerta de Valencia. Asimismo, los desniveles de cotas entre el interior del edificio y la calle de la parte posterior, lugar por donde discurre enterrada y canalizada la acequia, acentúan la probabilidad de que emerja la humedad. El agua que contiene el terreno o una avería en la canalización de riego en su paso más próximo al inmueble, son con toda seguridad los causantes de esta cuestión. La composición del muro realizado con la técnica de la tapia, favorece la aparición del problema, ya que los materiales utilizados para su construcción contienen un alto grado de porosidad. Del mismo modo, la orientación noroeste que tiene la fachada tampoco ayuda a la solución del problema. Se encuentra afectado el revestimiento de mortero de cal y cemento de la fachada y se aprecian algunas eflorescencias y afección de sales. Realmente cuesta complicado definir su estado solo con la inspección visual realizada, pero como ya se ha mencionado, no se realizan catas o ensayos en la edificación. Cabe reseñar que no se encuentran síntomas de intencionalidad para la solución del problema expuesto en ninguna de las anteriores actuaciones realizadas en el edificio, cosa bastante llamativa dado que es muy probable que este fenómeno surgiera hace mucho tiempo.



PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:

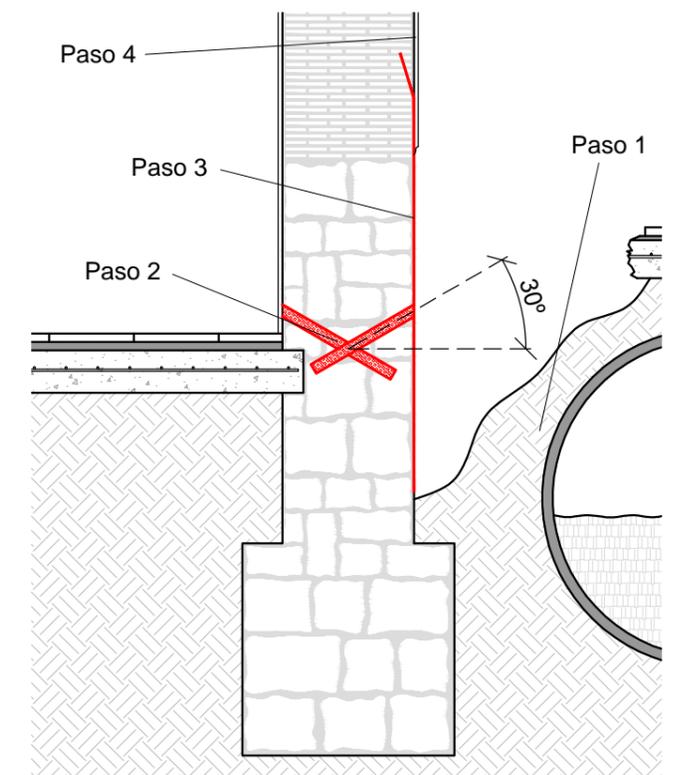
Como solución a desarrollar se propone un sistema de inyecciones que formen una barrera química que impida el paso del agua y la humedad de esta a cotas superiores de la cimentación de mampuestos de piedra. Como complemento de lo anterior, y dado que hay una gran diferencia de alturas entre la planta baja del interior del edificio y la acera exterior de la parte trasera del mismo, se recurre a una impermeabilización de muro en la parte enterrada. A continuación se detalla el proceso de ejecución:

- Como inicio del proceso se retira toda la parte de revestimiento lesionado, así como se aprovecha para levantar el pavimento de la acera y excavar alrededor de 1,50m hasta alcanzar la cota de planta del interior. Esta actuación sirve al mismo tiempo para conocer el estado de conservación de acequia canalizada y detectar si se dan pérdidas o fugas de agua.

- A continuación se realizan diferentes taladros, a una inclinación de 30° en la base del muro en toda su longitud, sobre los que se colocarán los depósitos que contienen el producto impermeabilizante y rellenarán los taladros hasta que el muro alcance el nivel de absorción deseado para formar la barrera química que pare la ascensión de la humedad.

- Posteriormente se coloca una lámina impermeabilizante adherida al paramento, que tendrá como función evitar que la humedad del terreno en contacto con el muro hasta alcanzar la cota de pavimento, no penetre en el interior de la fachada.

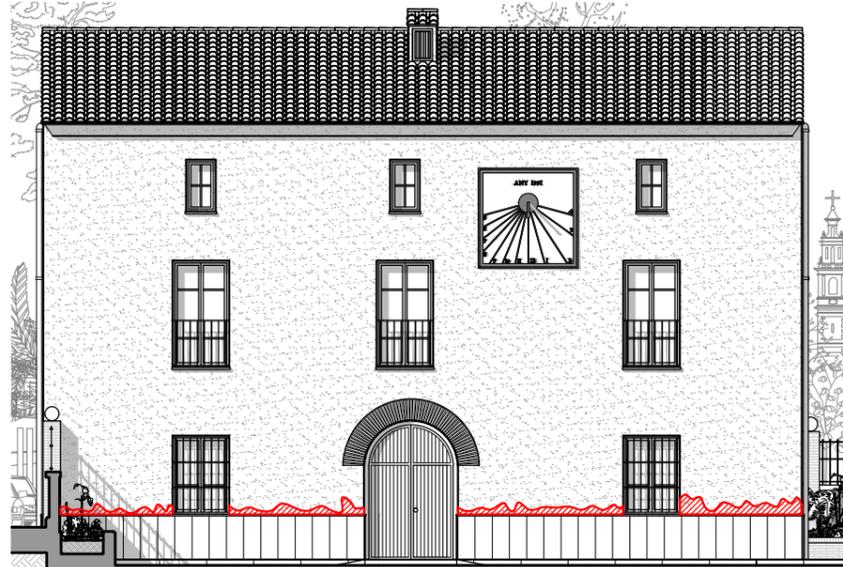
- Para proseguir con los trabajos se reconstruye la parte de vial público levantado para después aplicar el revestimiento de mortero sobre la tapia impermeabilizada y saneada de humedades. Para este procedimiento se requiere el uso de un mortero macroporoso que favorezca la evaporación del agua existente en el soporte, gracias al incremento que tiene este de la superficie en contacto con la atmósfera. También se determina que la utilización de una pintura especial transpirable permitirá la salida del agua y el secado de los materiales componentes del cerramiento, además de impedir la entrada de la humedad contenida en el ambiente.



Cabe destacar el estudio de otras posibles soluciones que finalmente han sido descartadas por diferentes motivos: el sistema de sifones atmosféricos no ha sido utilizado puesto que no evita la ascensión del agua y resulta antiestético dada la cantidad de huecos que requiere su aplicación; la propuesta del aparato de electro-ósmosis ha sido descartada debido a la gran cantidad de agua que contienen los muros y a la alta posibilidad de que ocurran filtraciones de líquido en la cimentación y base de estos que esta solución no erradicaría; la impermeabilización de las fachadas no haría más que esconder la humedad que probablemente se manifestase posteriormente a una cota más alta o en el interior del edificio; la realización de un drenaje e impermeabilización perimetral a partir de los cimientos no se valora tras tener en cuenta la envergadura de su actuación en el entorno de la alquería.

UBICACIÓN:

Parte de muro sobre zócalo de piedra en fachada principal del edificio.



Escala 1:150

Manchas

LESIÓN:

Problemas de humedad en los materiales que forman el cerramiento manifestándose desconchamientos y manchas en los revestimientos.

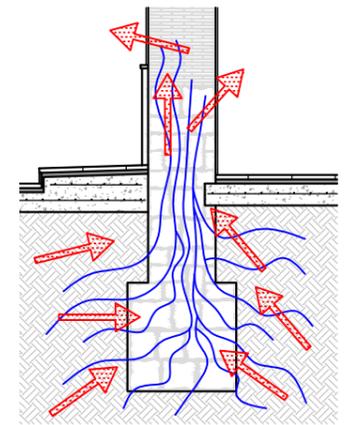


CAUSAS:

Como en el caso anterior, lo más lógico es contemplar la idea de que la presencia de desconchados y manchas situadas en la fachada principal provengan de un problema de humedad por capilaridad ascensional producida en la base de los muros de cerramiento. Aunque en este caso la distancia con la acequia aumente en más de quince metros, la cantidad de agua que contiene el terreno sobre el que se levantó el edificio es considerable, ya que se trata de un lugar históricamente de cultivo. También cabe destacar el conocimiento de la antigua existencia de un pozo de agua a escasa distancia de la entrada principal del inmueble, dato importante a tener en cuenta.

El paramento se encuentra afectado en el revestimiento exterior de mortero, donde se pueden apreciar eflorescencias. Igual que en la lesión anterior, por la parte interior de la edificación no se hace presente el problema descrito en ninguna de las estancias. Tampoco se realizan catas ni ensayos y se recurre a una mera inspección visual.

A diferencia del problema anterior, si parece que se ha actuado para hacer frente a la patología, colocando en su momento un zócalo de piedra que recorre de punta a punta el alzado principal. Esta solución aparentemente no ha tenido un buen resultado, lo único que ha conseguido es transportar la aparición de las humedades a una cota superior.



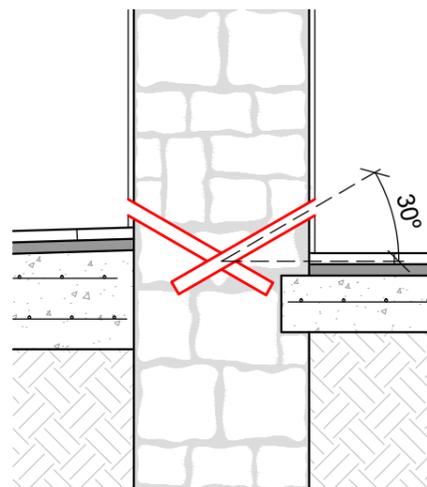
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:

Se adopta una intervención muy similar a la actuación descrita en la lesión n°1 puesto que el origen del problema es el mismo y las otras posibles soluciones a adoptar estudiadas son descartadas también por los mismo motivos. Se propone un sistema de inyecciones que formen una barrera química que impida el paso del agua y la humedad más allá de la cimentación y su encuentro en la base de los muros de tapia.

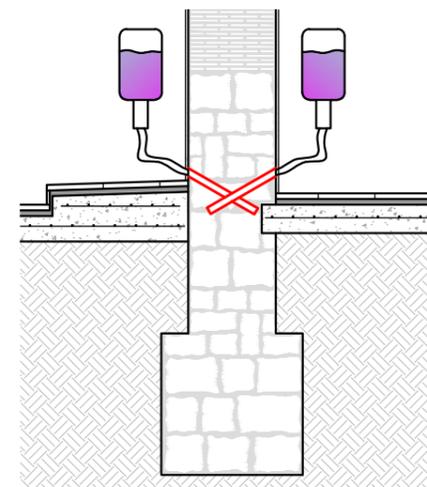
- Tras retirar toda la parte de revestimiento lesionado, se aprovecha para quitar el zócalo de piedra que recorre toda la fachada con una altura de 1m. Con toda seguridad dejará al descubierto una mayor cantidad de humedad que quedaba escondida, la cual habrá que sanear y retirar los materiales dañados hasta llegar al núcleo del paramento. El zócalo mencionado no volverá a ser colocado, lo que permitirá un mejor secado y evaporación de la humedad que contenga el muro.

- A continuación se realizan diferentes taladros, a una inclinación de 30° en la base del muro en toda su longitud, sobre los que se colocarán los depósitos que contienen el producto impermeabilizante y rellenarán los taladros hasta que el muro alcance el nivel de absorción deseado para formar la barrera química que pare la ascensión de la humedad.

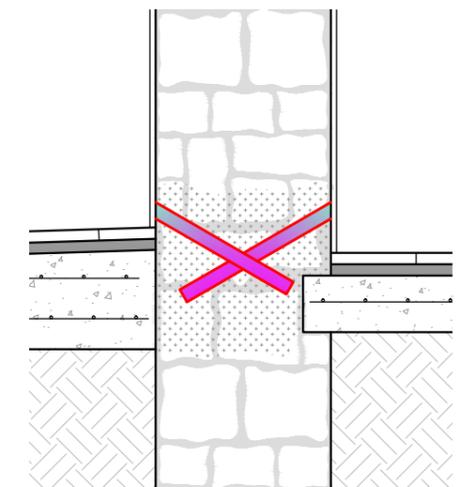
- Como finalización de los trabajos de reparación se requiere el uso de un mortero macroporoso que favorezca la evaporación del agua existente en el soporte, gracias al incremento que tiene este de la superficie en contacto con la atmósfera. También se determina que la utilización de una pintura especial transpirable permitirá la salida del agua y el secado de los materiales componentes del cerramiento, además de impedir la entrada de la humedad contenida en el ambiente.



Retirada de zócalo de piedra y realización de los taladros



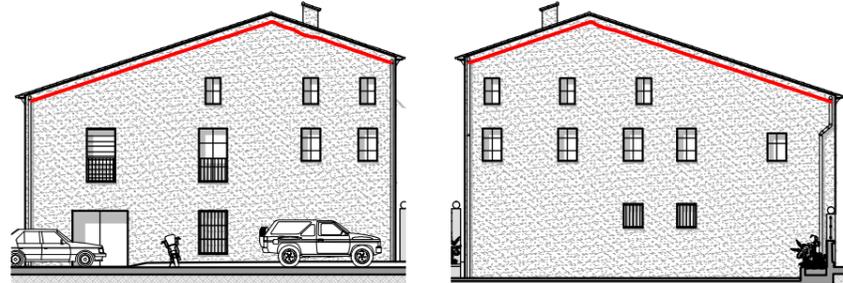
Colocación de los depósitos de producto impermeable



Taladros rellenos y barrera química ejecutada

UBICACIÓN:

Parte superior de los muros de las fachadas laterales del edificio.



Escala 1:300

Grietas —

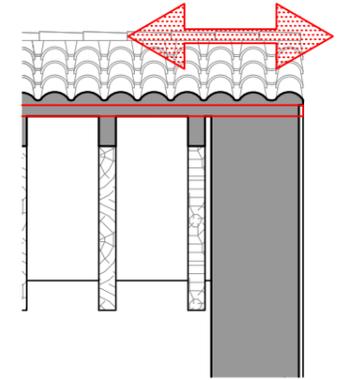
LESIÓN:

Grietas horizontales situadas en el encuentro entre los cerramientos de fachada con la cubierta. Se ubican en las dos fachadas paralelas a las pendientes, no manifestándose en las perpendiculares.



CAUSAS:

Se puede afirmar con toda seguridad, que la causa de la aparición de las grietas situadas en la coronación de los muros laterales del edificio, es debida a los empujes producidos por los materiales de cubierta. El tejado está formado por una estructura de vigas de madera y rasillas cerámicas sobre las que se encuentra colocada la cobertura de tejas cerámicas. Son dichas rasillas, junto con la capa de mortero de cemento superior, las que producen empujes debidos a los movimientos de dilatación que sufren los materiales por los cambios de temperatura y agentes atmosféricos. La posible falta de junta de dilatación o la colocación de un material que absorba dichos desplazamientos, también aumentan en gran medida la probabilidad de aparición de las grietas situadas en los muros. La desolidarización de la cubierta con las fachadas de cerramiento probablemente no genere mayores problemas que la rotura del revestimiento pero se ha tenido a bien el estudio y reparación de este.



EMPUJES DE CUBIERTA

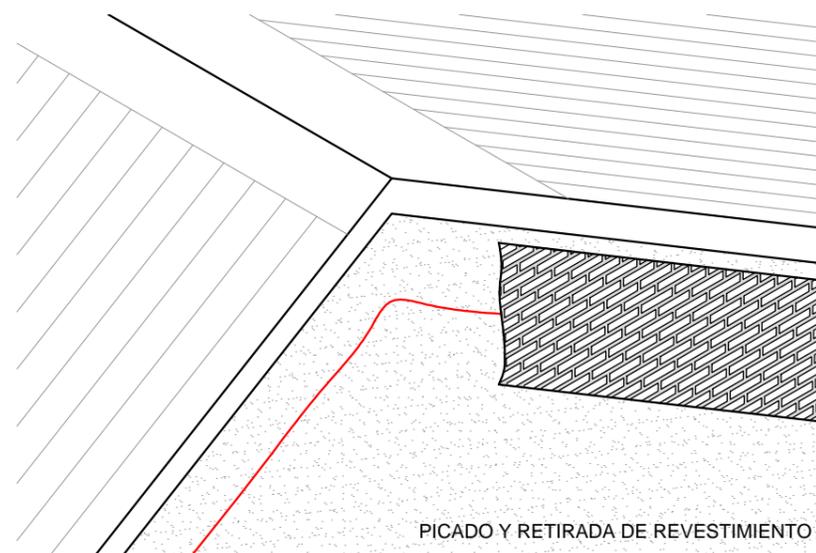
Escala 1:50

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:

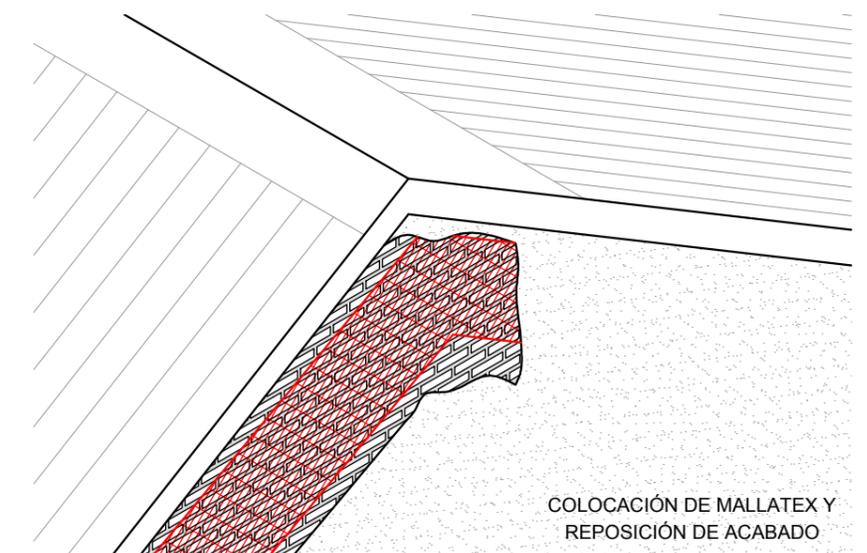
La mejor solución para abolir el problema sería muy extrema, puesto que se debería levantar toda la cubierta o parte de ella para realizar un correcto encuentro entre la misma y las fachadas laterales del inmueble. Dicha reparación sería de un coste muy elevado en comparación con los problemas que pueden generar las fisuras, entonces se cree más conveniente adoptar la medida descrita a continuación.

- Como primer paso se procede a picar y retirar todo el revestimiento afectado, hasta llegar al material del núcleo del muro. Este trabajo se llevará a cabo con una anchura trascendente para poder proseguir con el procedimiento.
- A continuación se coloca un mallatex de fibra de vidrio (35g/m²) que evitará la aparición de futuras grietas tras la reparación. El material actuará junto con el revestimiento, como un mortero armado que dará solidez al conjunto lo que impedirá que rompa tras los movimientos y empujes de la cubierta.
- Para finalizar con la actuación se vuelve a reponer el acabado de mortero de cemento de cal que compone la fachada.

Suponiendo que la actuación propuesta pudiera ser insuficiente a la fuerza de empuje, se podría realizar unas molduras o relieves controlados en la parte superior de ambas fachadas laterales, que sirviesen de guía o lugar de rotura por el cual apareciesen las fisuras. Esta solución no evitaría la presencia de estas pero sí las disimularía de forma que estética y visualmente fueran mucho menos perceptibles.



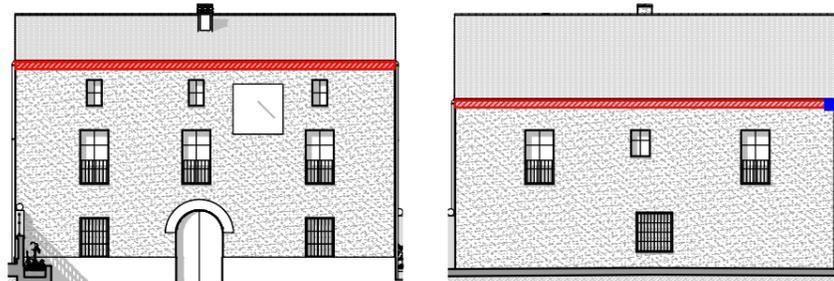
PICADO Y RETIRADA DE REVESTIMIENTO



COLOCACIÓN DE MALLATEX Y REPOSICIÓN DE ACABADO

UBICACIÓN:

Longitud de los aleros de las fachadas principal y posterior así como en los encuentros y esquinas con los muros laterales.



Escala 1:300

Humedades
 Desprendimientos

LESIÓN:

Problemas de humedad en los materiales que forman el cerramiento manifestándose desconchamientos en los revestimientos y desprendimiento de partes de alero en la esquina derecha de la fachada posterior.



CAUSAS:

Con bastante seguridad, tanto la aparición de manchas de humedad en la longitud de los aleros, la pintura desprendida y los desconchados, así como el puntual desprendimiento de parte del material componente en una de las esquinas del alero posterior se derivan de una incorrecta ejecución del sistema de recogida y expulsión de aguas pluviales de la cubierta o de un inexistente mantenimiento del mismo. Tanto por la coincidencia entre el agua de lluvia y el lugar de aparición de las humedades, como por la observación de plantas y vegetación en los canalones y bajantes del edificio, dan como causas más probables las citadas anteriormente (falta de mantenimiento y limpieza de cubierta y posibles filtraciones o pérdidas de agua en los canalones o en los encuentros con las bajantes).

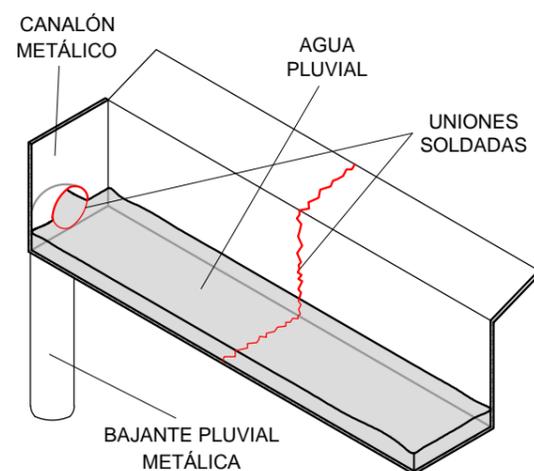
Cabe destacar que el inmueble se encuentra rodeado en tres de sus cuatro fachadas por zonas verdes y jardines, las cuales contienen numerosa vegetación y arbolado, que en la mayoría de los casos superando la altura del edificio. Este hecho propicia que todavía sea más necesario el control y limpieza del sistema de evacuación de aguas pluviales. Asimismo, se entiende que es muy necesaria la reparación del problema mencionado dado que los desprendimientos pueden ocasionar problemas graves para los viandantes y vecinos que discurren cercanos a la construcción y sus alrededores.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:

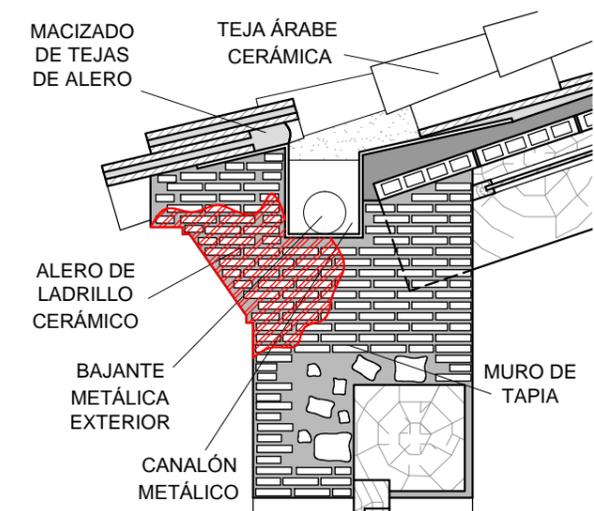
- Realizar una importante limpieza en toda la superficie de cubierta, retirando todos aquellos elementos y vegetación existente ajena al tejado.
- Proceder al picado y saneado de los aleros, retirando todas aquellas partes de materiales que se encuentren afectadas por el agua y humedad.
- Llevar a cabo una prueba de estanqueidad en los canalones y encuentros de estos con los codos de arranque de las bajantes pluviales para cerciorarse de que no hay filtraciones o fugas de agua. En caso de que la prueba determinase que existe algún problema de pérdida de líquido debería solucionarse antes de proseguir con la restauración de los aleros.

* Es muy probable que de darse esta problemática se manifieste en los encuentros entre las distintas piezas de los canalones, ya que la longitud de los mismos (16 m.) descarta por completo la posibilidad de que se encuentren realizados con una sola pieza. La hipótesis planteada determina que están realizados del mismo material que las bajantes metálicas, por tanto las uniones estarían soldadas con toda seguridad. Se deberían reparar dichos encuentros aportando material de unión de soldadura o colocando una pintura impermeable, elástica y resistente a las temperaturas exteriores y dilataciones de los materiales. En caso de encontrar los canalones muy deteriorados se debería proceder directamente a la sustitución por otros nuevos y estancos.

- Una vez ejecutado todo lo anterior, se procedería a recomponer los aleros a su forma original añadiendo material en las partes saneadas (fábrica, morteros y pinturas).



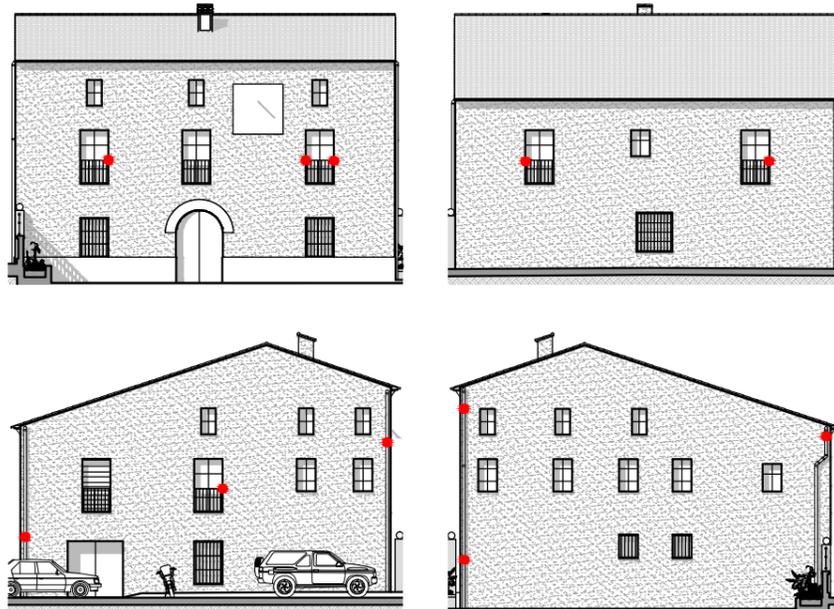
PRUEBA DE ESTANQUEIDAD DE MATERIALES



SANEADO Y POSTERIOR RECOMPOSICIÓN DE ALERO DE LADRILLO CERÁMICO Y MORTERO DE CAL Y CEMENTO

UBICACIÓN:

Distintos puntos de encuentro entre barandillas y bajantes pluviales con el cerramiento de fachada.



Escala 1:300

Roturas ●

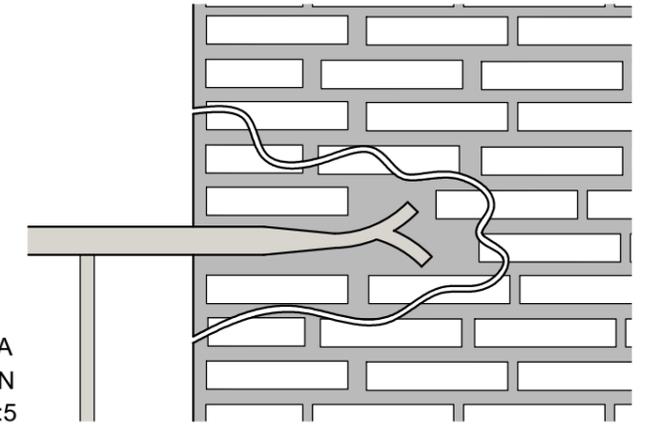
LESIÓN:

Rotura de los materiales que forman el cerramiento de las fachadas desolidarizando los empotramientos de barandillas y agarres de las bajantes pluviales exteriores con la envolvente del edificio.



CAUSAS:

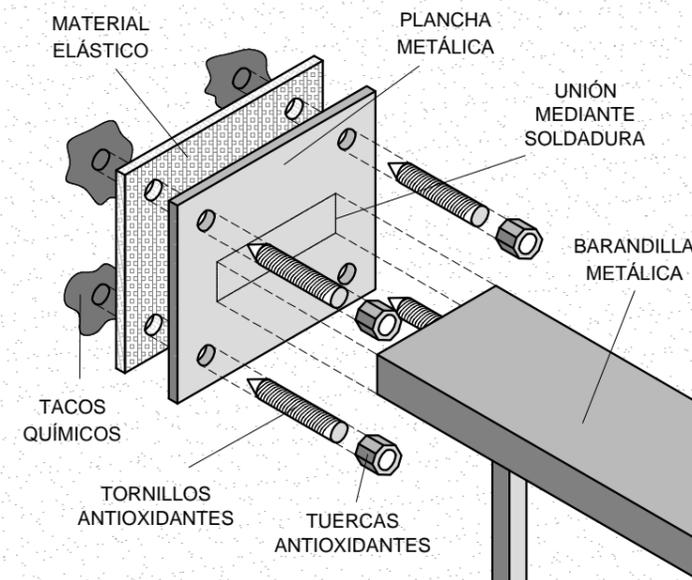
Algunos encuentros entre los muros de cerramiento con las barandillas de los balcones y las bajantes pluviales exteriores se encuentran en mal estado, ocasionando una desolidarización del conjunto que pueden derivar en futuros problemas de índole más importante (barandillas inseguras y roturas de bajantes que provoquen una mala canalización del agua de lluvia). Es un problema bastante común en el mundo de la construcción, que resulta de una mala elección de materiales que provoca una incompatibilidad entre los mismo. Una posible oxidación, mala solidaridad o los movimientos de algunos materiales (dilataciones, asentamientos, etc.), pueden ser el detonante de dicha situación.



SECCIÓN QUE MUESTRA LA DESOLIDARIZACIÓN
Escala 1:5

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:

- En primer lugar se deben retirar los elementos afectados y que se encuentran disgregados del muro. Asimismo se retirarán las barandillas partes de bajantes pluviales que molesten para la cómoda y correcta ejecución de los futuros trabajos.
- A continuación, proceder a realizar la recomposición de los muros en sus esquinas, jambas y fachadas consiguiendo un resultado como fuera su estado anterior a la colocación de los elementos.
- Una vez preparada la superficie, colocar planchas metálicas con tornillos inoxidables en los puntos donde vayan a encontrarse las fábricas con los elementos de unión de las bajantes y las barandillas. También es muy recomendable para evitar la aparición de futuras grietas y rajas en las fachadas de nuevo, la colocación de un material elástico que absorba los movimientos y dilataciones de todos los materiales sin crear tensión entre ellos.
- Tras esto, preparar los extremos de las barandillas y las abrazaderas de las bajantes para un correcto encuentro con las planchas metálicas situadas en los muros de cerramiento. Posteriormente colocar los elementos donde corresponda mediante el método de unión seleccionado, unión soldada para las barandillas puesto que son del mismo material y requieren una perfecta solidarización, y mediante atornillado de abrazadera en el caso de bajantes.



DESPIECE DE PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

6.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Figura 159. Fachada principal (SE). 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 160. Esquina entre las fachadas principal (SE) y lateral derecho (NE). 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 161. Esquina entre las fachadas posterior (NW) y lateral izquierdo (SW). 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 162. Fachada principal (SE) y vista de la c/Grabador Enguïdanos. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 163. Calle peatonal de la parte posterior a la Alquería. 2014. Fuente: elaboración propia.

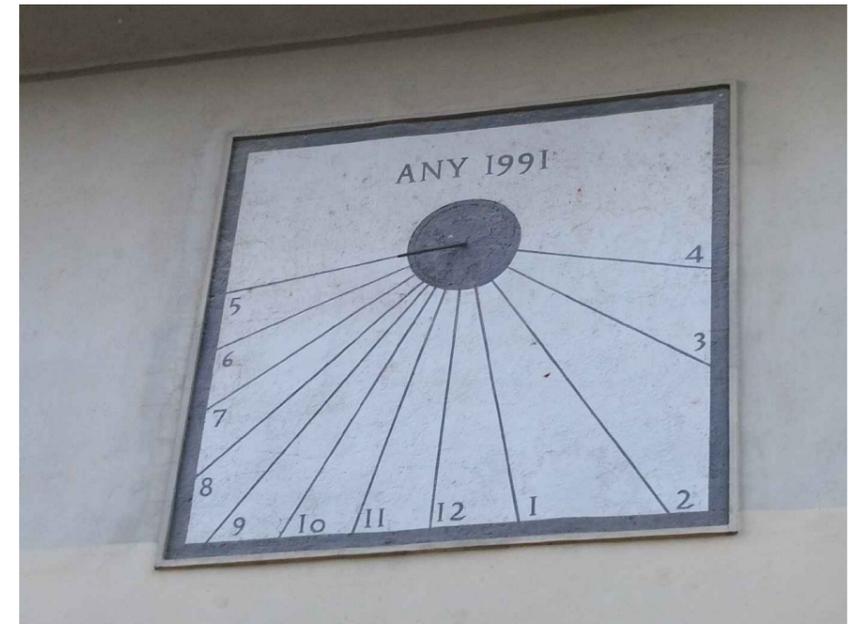


Figura 164. Detalle del reloj de sol situado en la fachada principal (SE). 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 165. Entrada al edificio vista desde el interior. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 166. Vista del mostrador de información y la sala de reuniones desde el vestíbulo de entrada. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 167. Despacho I. Asociación de Vecinos y Vecinas de Campanar. 2014. Fuente: elaboración propia.

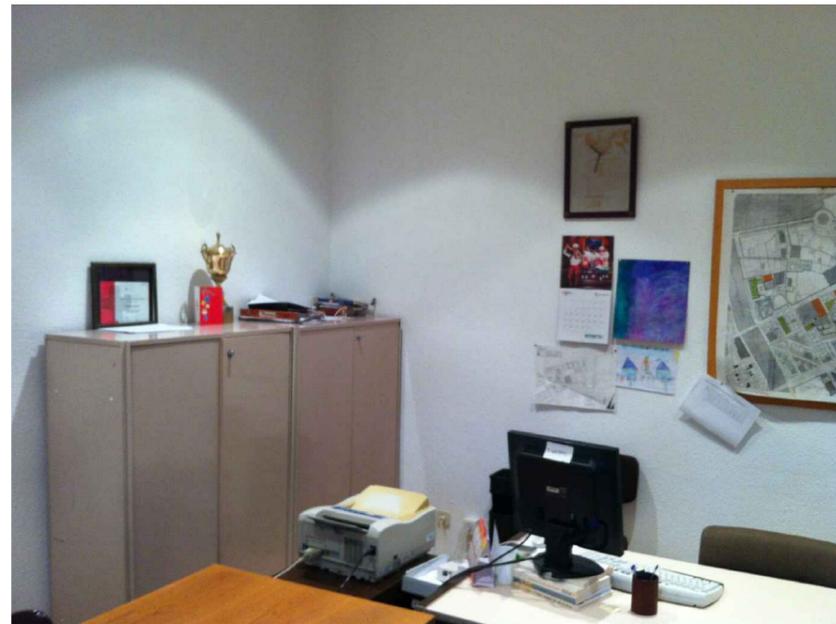


Figura 168. Despacho I. Asociación de Vecinos y Vecinas de Campanar. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 169. Despacho II. 2014. Fuente: elaboración propia.

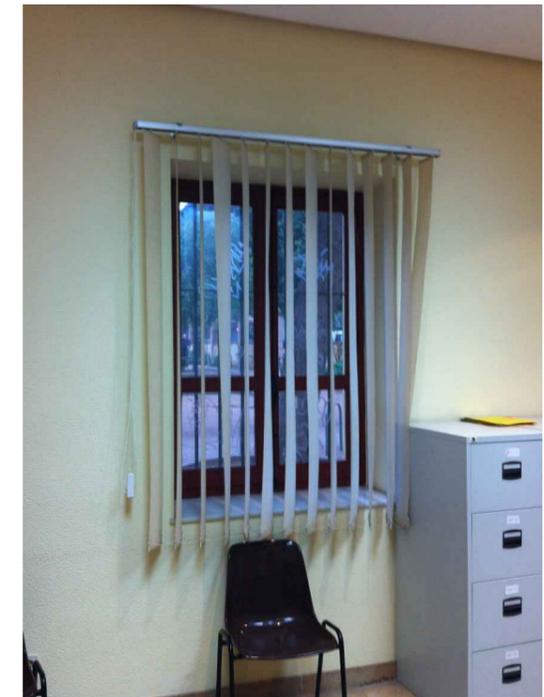


Figura 170. Despacho II. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 171. Mostrador de información. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 172. Vista del punto de información y la escalera de acceso a la planta primera. 2014. Fuente: elaboración propia.

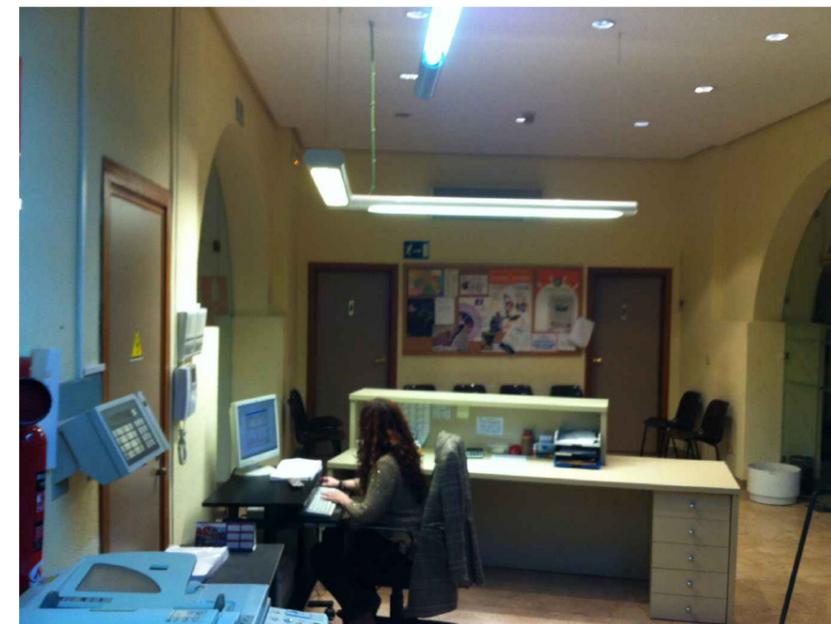


Figura 173. Vista del punto de información y las puertas de los aseos. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 174. Lavabo del aseo femenino. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 175. Inodoro para personas con movilidad reducida. 2014. Fuente: elaboración propia.

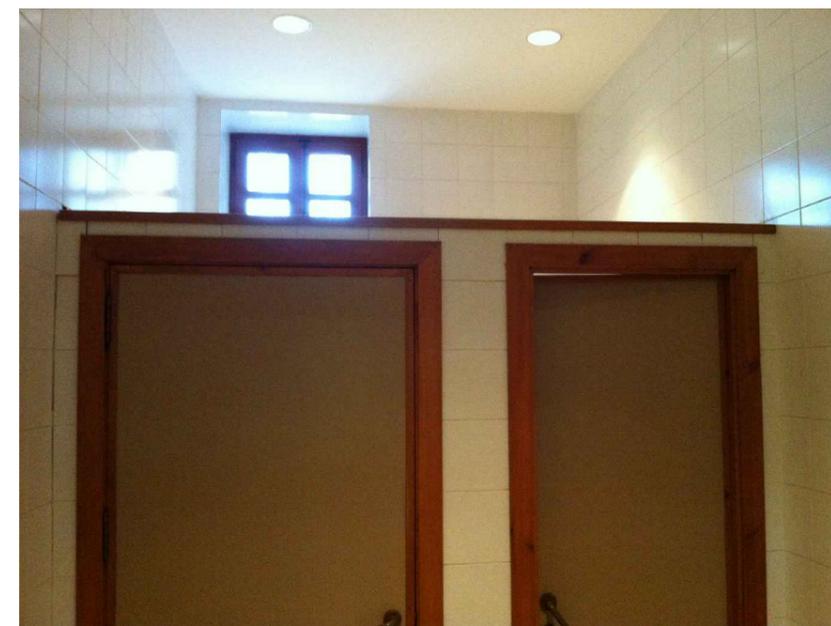


Figura 176. Puertas de acceso a los inodoros del aseo femenino. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 177. Puertas de acceso desde la c/Grabador Enguídanos a la sala de reuniones. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 178. Sala de reuniones. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 179. Vista de la zona del mostrador desde la sala de reuniones. 2014. Fuente: elaboración propia.

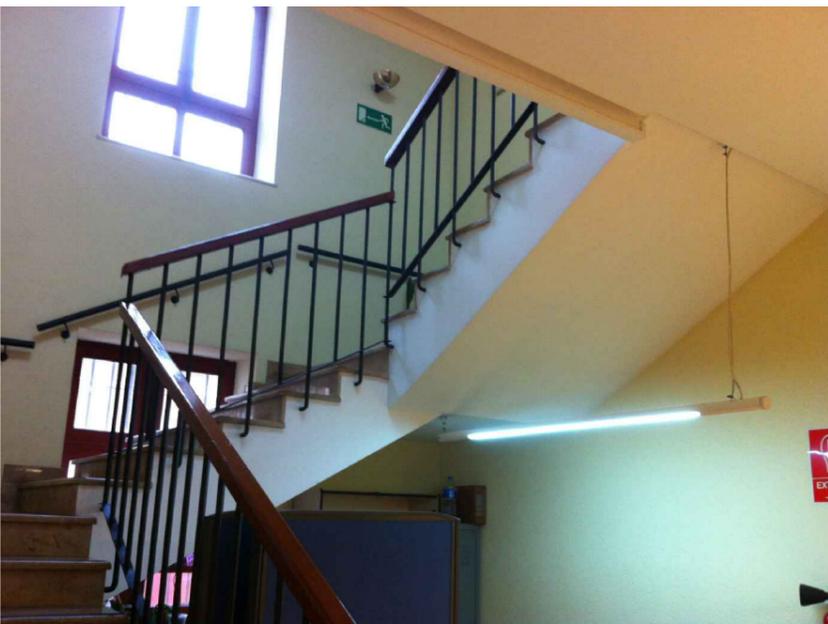


Figura 180. Tramos de la escalera de acceso a la planta primera. 2014. Fuente: elaboración propia.

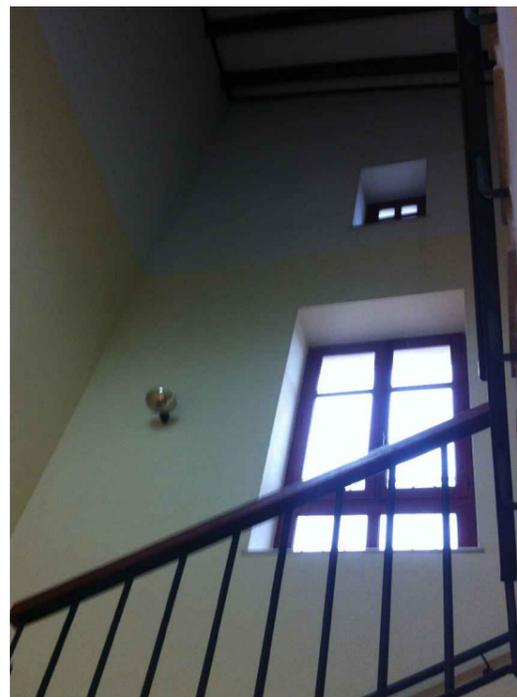


Figura 181. Volumen de la escalera. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 182. Descansillos y tramo intermedio de la escalera. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 183. Desembarco de la escalera en el primer piso. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 184. Hall de la primera planta. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 185. Oficina improvisada en el Hall. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 186. Puerta de entrada a Oficina I. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 187. Despacho III. Despacho de dirección del centro. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 188. Ventanas de iluminación del Despacho III. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 189. Mesa de atención al ciudadano en Oficina I. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 190. Oficina I. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 191. Techo de Oficina I. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 192. Mesa de atención al ciudadano en Oficina I. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 193. Compartimentación en Oficina I. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 194. Cuarto de instalaciones. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 195. Volumen del espacio de Oficinas II. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 196. Mesas de trabajo del personal en Oficinas II. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 197. Mesa de atención al ciudadano en Oficinas II. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 198. Desembarco de escalera de acceso a la sala de estar desde Oficinas II. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 199. Vista de parte de Oficinas II desde la altura superior. 2014. Fuente: elaboración propia.



Figura 200. Sala de estar. 2014. Fuente: elaboración propia.

6.4.- CROQUIS DE TOMA DE DATOS

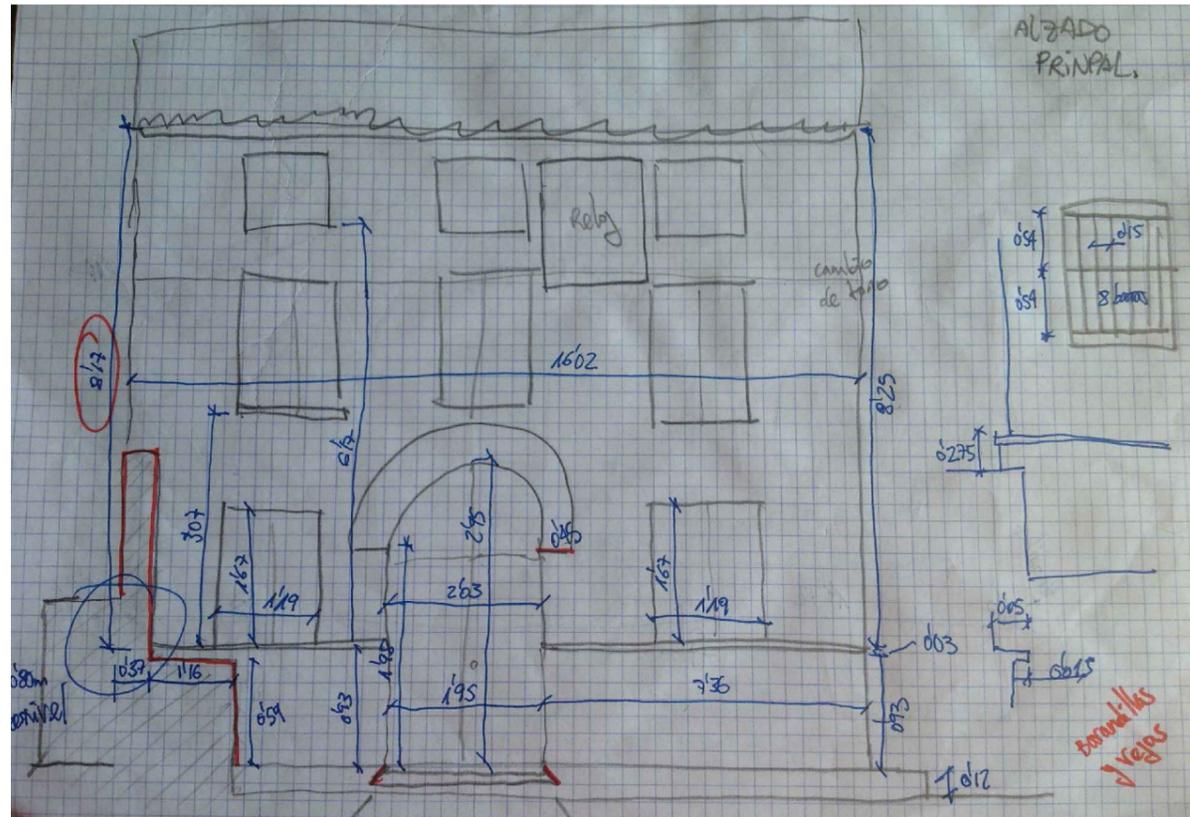


Figura 201. Fachada principal (SE). 2014. Fuente: elaboración propia.

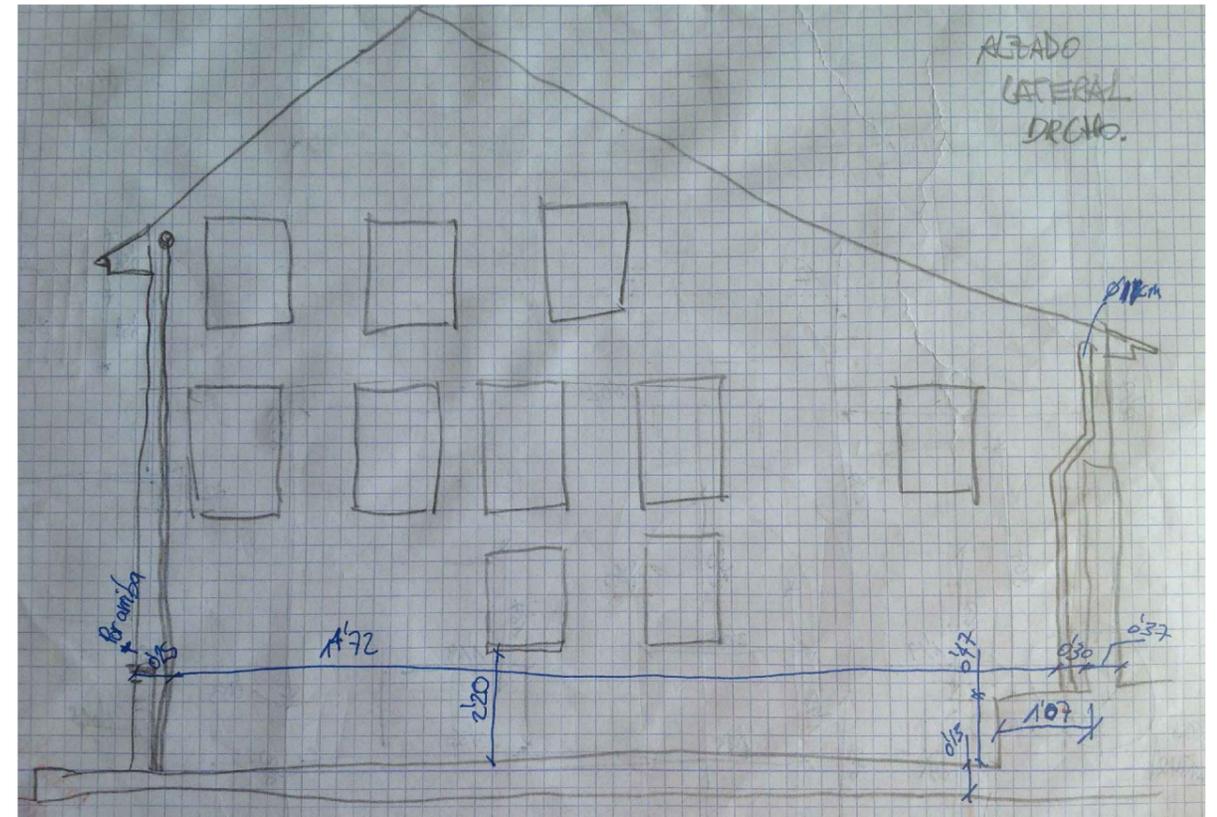


Figura 202. Fachada lateral derecha (NE). 2014. Fuente: elaboración propia.

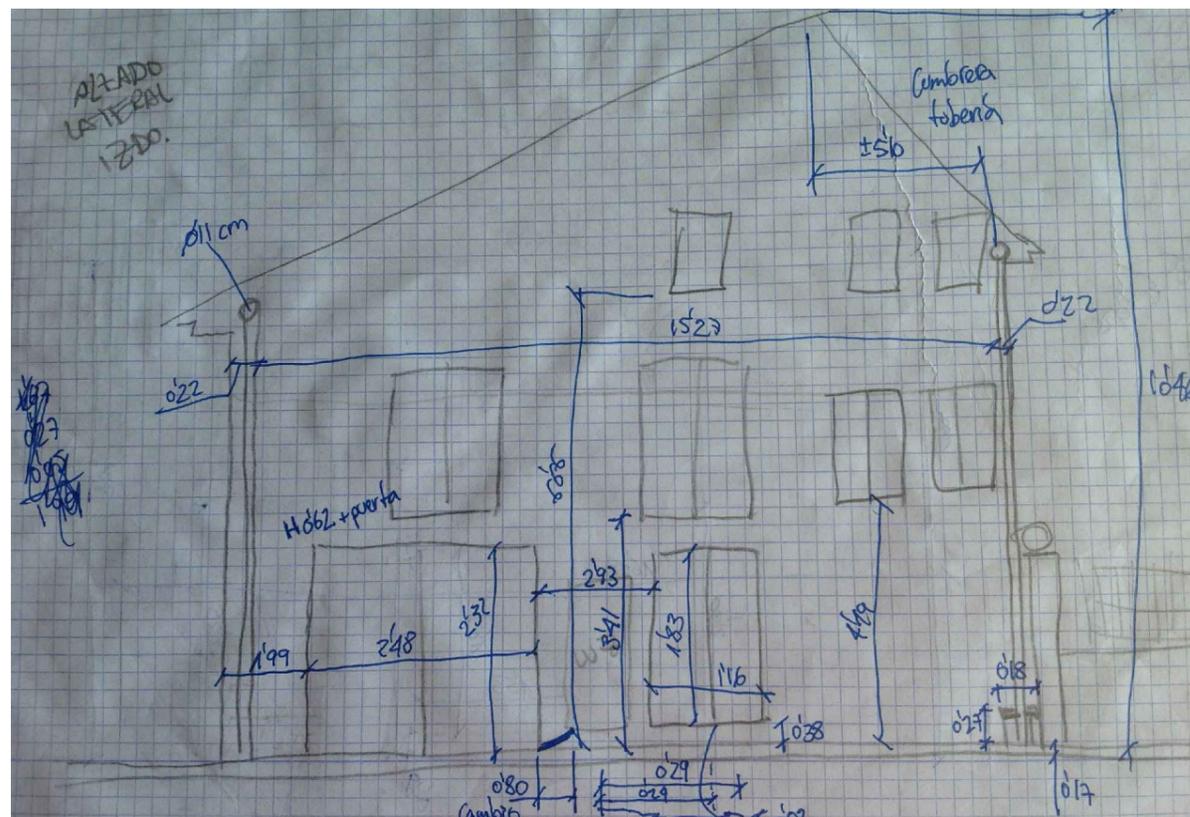


Figura 203. Fachada lateral izquierda (SW). 2014. Fuente: elaboración propia.

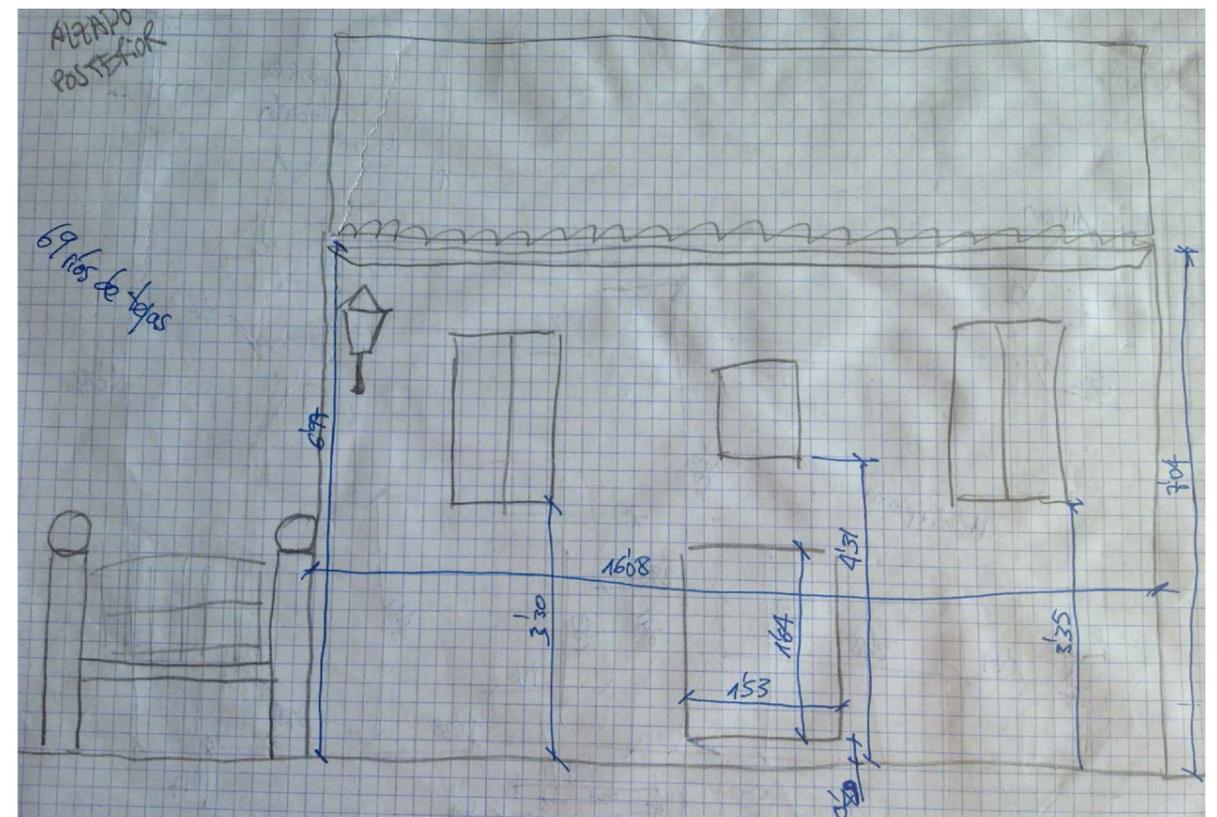


Figura 204. Fachada posterior (NW). 2014. Fuente: elaboración propia.

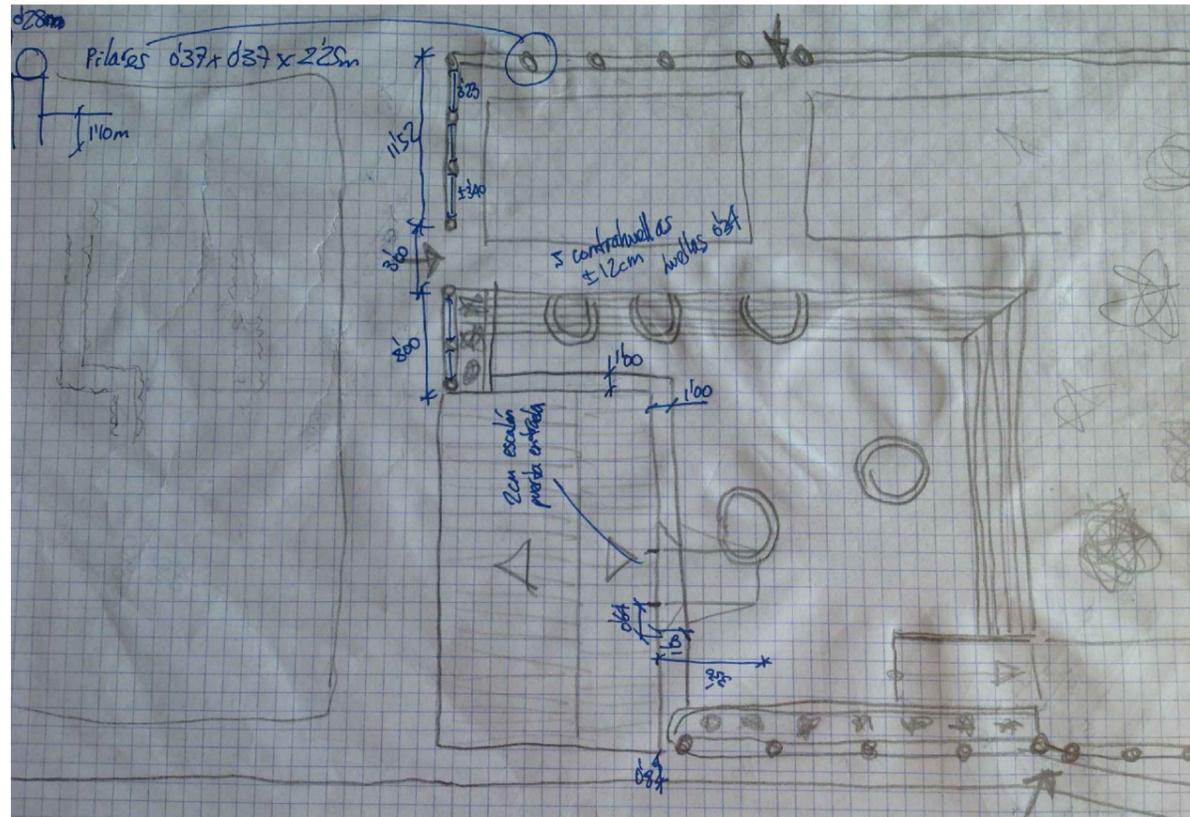


Figura 205. Entorno del edificio. 2014. Fuente: elaboración propia.

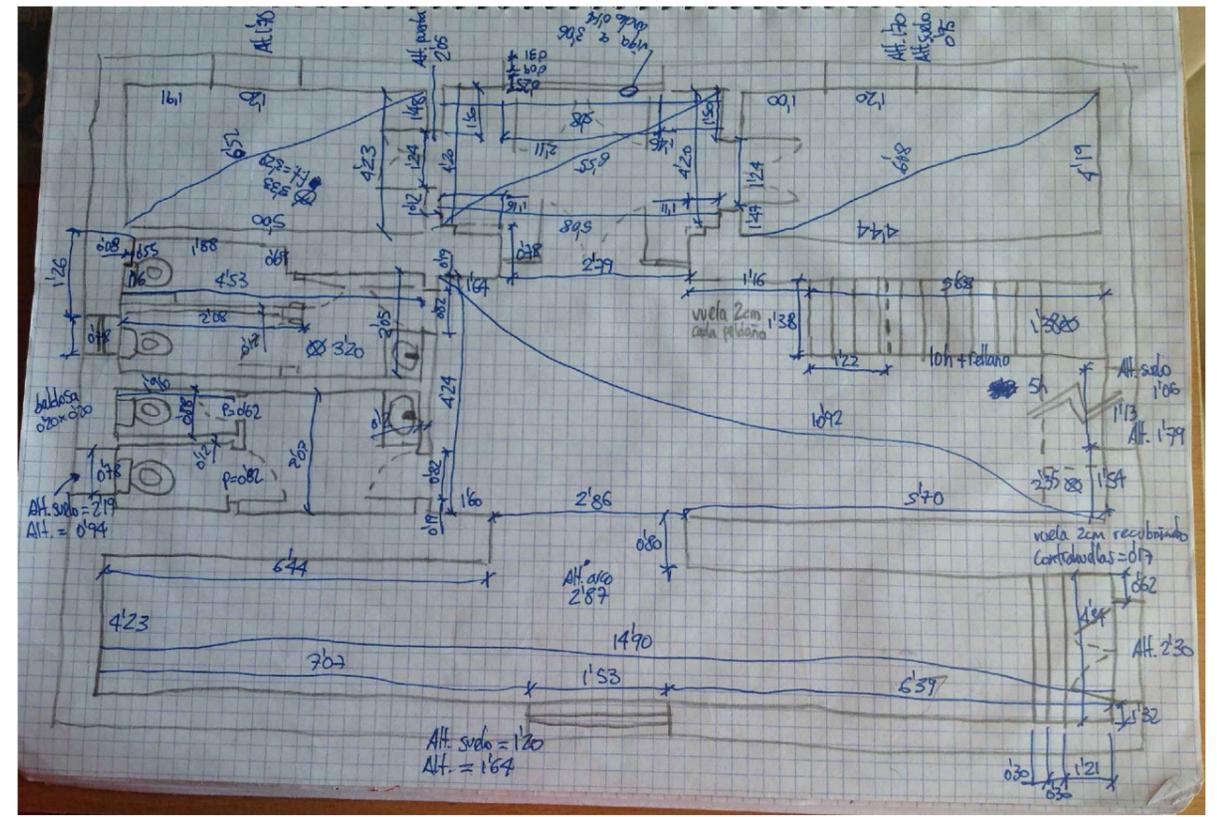


Figura 206. Planta baja. 2014. Fuente: elaboración propia.

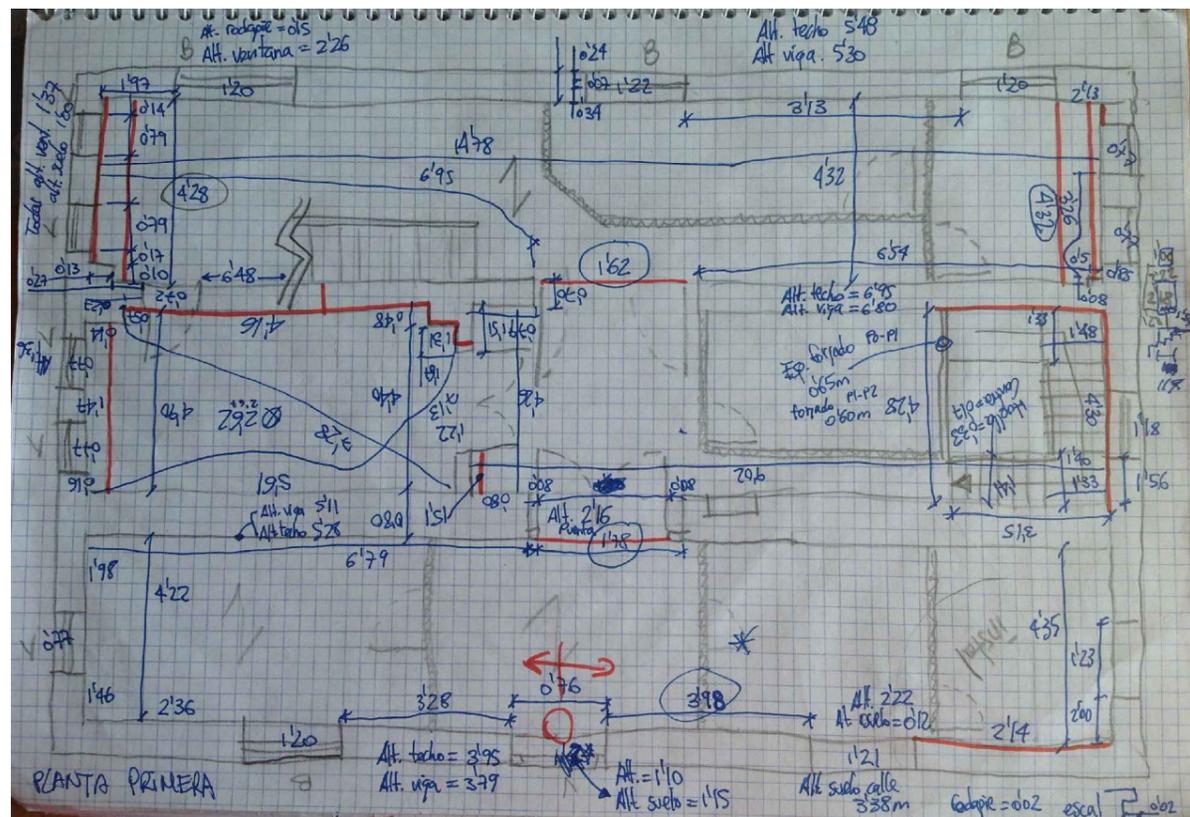


Figura 207. Planta primera. 2014. Fuente: elaboración propia.

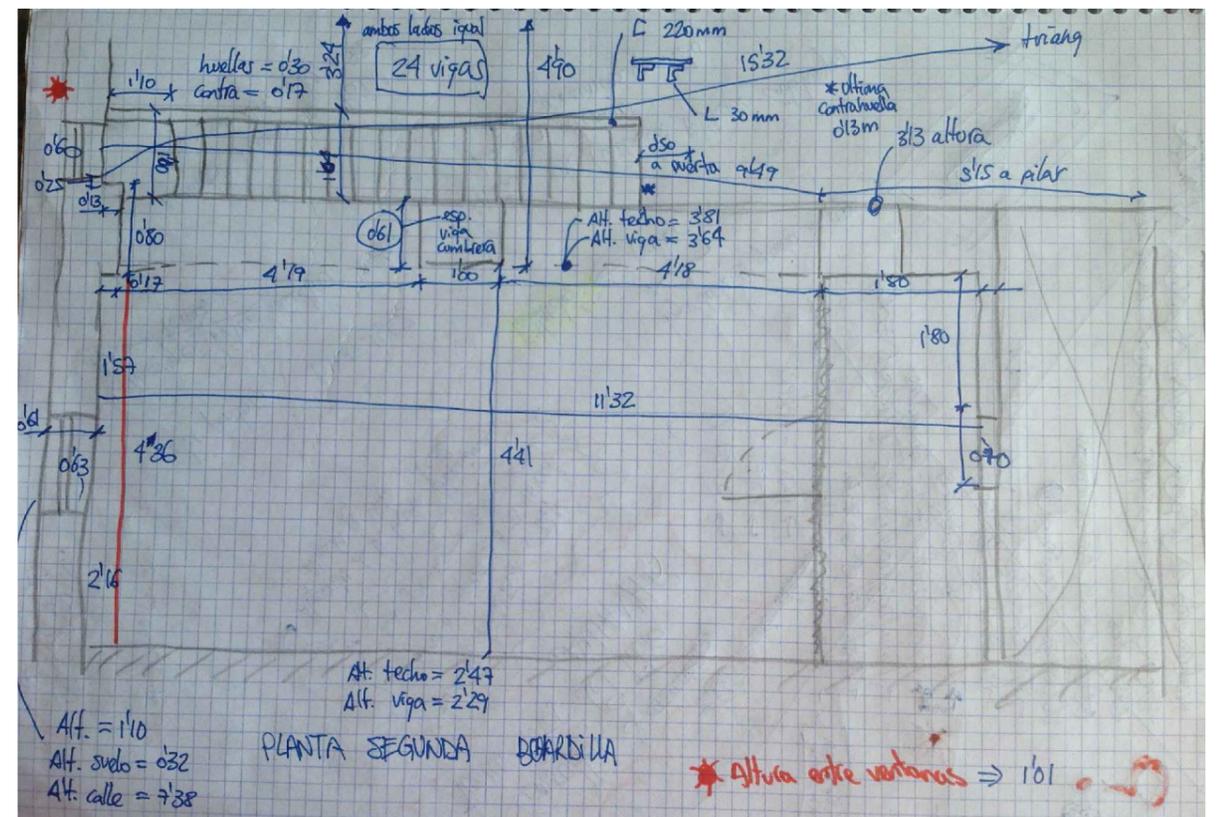


Figura 208. Planta segunda. 2014. Fuente: elaboración propia.

6.6.- DOCUMENTACIÓN

6.6.1.- FICHA VIRTUAL DEL CATASTRO

6.6.2.- INVENTARIO DE EDIFICIOS DE 1988

6.6.3.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

6.6.4.- PROYECTO CORRAL 1904

6.6.5.- PROYECTO VAQUERÍAS 1923

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

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

Lunes, 31 de Marzo de 2014

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.

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 3935401YJ2733F0001Z

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL GRABADOR ENGUDANOS 45
46015 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Almacén, Estac. | AÑO CONSTRUCCIÓN: 1910

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 908

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL GRABADOR ENGUDANOS 45
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 908 | SUPERFICIE SUELO (m²): 469 | TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00	00	273
ALMACEN		00	00	89
VIVIENDA		01	01	273
VIVIENDA		02	02	273

Ficha virtual del Catastro. 2014.

INVENTARIO DE EDIFICIOS CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTÓNICO DEL MUNICIPIO DE VALENCIA

1.1. DENOMINACIÓN	ALQUERÍA DE SANTAMARÍA (LLOFIS)	530	DISTRITO	CAMPANAR
1.2. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	c/ Conde de Buñol, 47		BARRIO	CAMPANAR
1.3. LOCALIZACIÓN CRONOLÓGICA	1500-1840	3	CLAVE	04.01/074
1.4. AUTOR			PROTECCIÓN PROPOSTA	E1 2

1.5. DESCRIPCIÓN: Edificio aislado con anexo de servicio adosado (corral, establo, etc). Tres plantas. Fachada asimétrica con huecos adintelados, excepto el acceso principal en planta baja que es en arco de medio punto. Estructura de muros portantes y viguería de madera. Cubierta de teja árabe.

2.1. ENTORNO

Núcleo histórico agrupado. Sustituciones puntuales. Estable. Nodal.

2.2. SITUACIÓN 7 D escala 1:2000

3.1. IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA

04.1.32 04.1.33

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN

Catálogo de Inventario de edificios del municipio de Valencia. 1988.

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Àrea de Urbanisme, Vivenda i Qualitat Urbana
Servei de Planejament

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral: 3835401 | Ref. Plano: 7,2733F | Cofin: GRABADOR ENGUADANOS | Número: 45

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie parcela (m²): 468.81 | Número de parcelas: 2 | Superficie parcela (m²): 437.42 | Hoja(s) Serie C: 27

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO: 50E 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993 | Instrumento de Derivación:
CLASIFICACIÓN: (SU)Suelo Urbano | Sistema General |
CALIFICACIÓN: (EDA)Edificación Abierta | Usos:
USOS: (Ref.) Residencial plurifamiliar | Art. 6.23 Norm. Urb. |
USOS: (SP) Sistema Local Servicios Públicos | Art. 6.09, 6.73 Norm. Urb. |
CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.76 Norm. Urb.):
SOL: 0.00 | Altura Máx. (m): 0 |
CONDICIONES DE VOLUMEN:
Altura Máx. (m): 0 |
PROTEGIDO DOT#

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:
Consultar Capítulo quinto del título tercero de las Normas Urbanísticas. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Art. 3.70.3 de las N.U.U del P.G.O.U.. Las condiciones de volumen y forma de los Servicios Públicos del Art.6.76.4 son para parcelas eventuales. Resto de los Servicios Públicos las de las edificaciones de la manzana en que se inserten (Art.6.76.1).

Fecha Emisión: 20 de mayo de 2014 | Página: 1/2

Informe de circunstancias urbanísticas de Ayuntamiento de Valencia, 2014.

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Àrea de Urbanisme, Vivenda i Qualitat Urbana
Servei de Planejament

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral: 3835401 | Ref. Plano: 7,2733F | Cofin: GRABADOR ENGUADANOS | Número: 45

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie parcela (m²): 468.81 | Número de parcelas: 2 | Superficie parcela (m²): 28.48 | Hoja(s) Serie C: 27

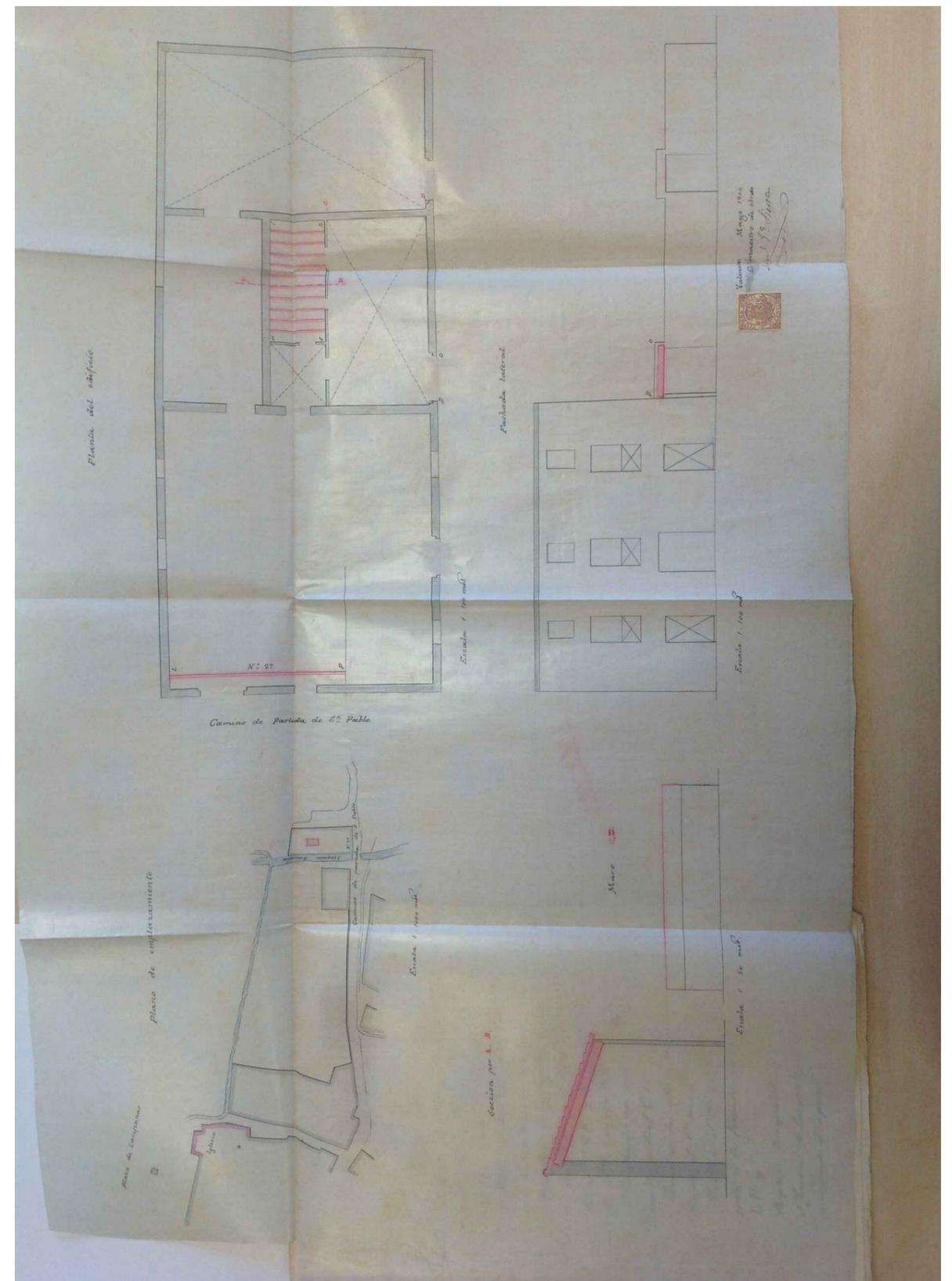
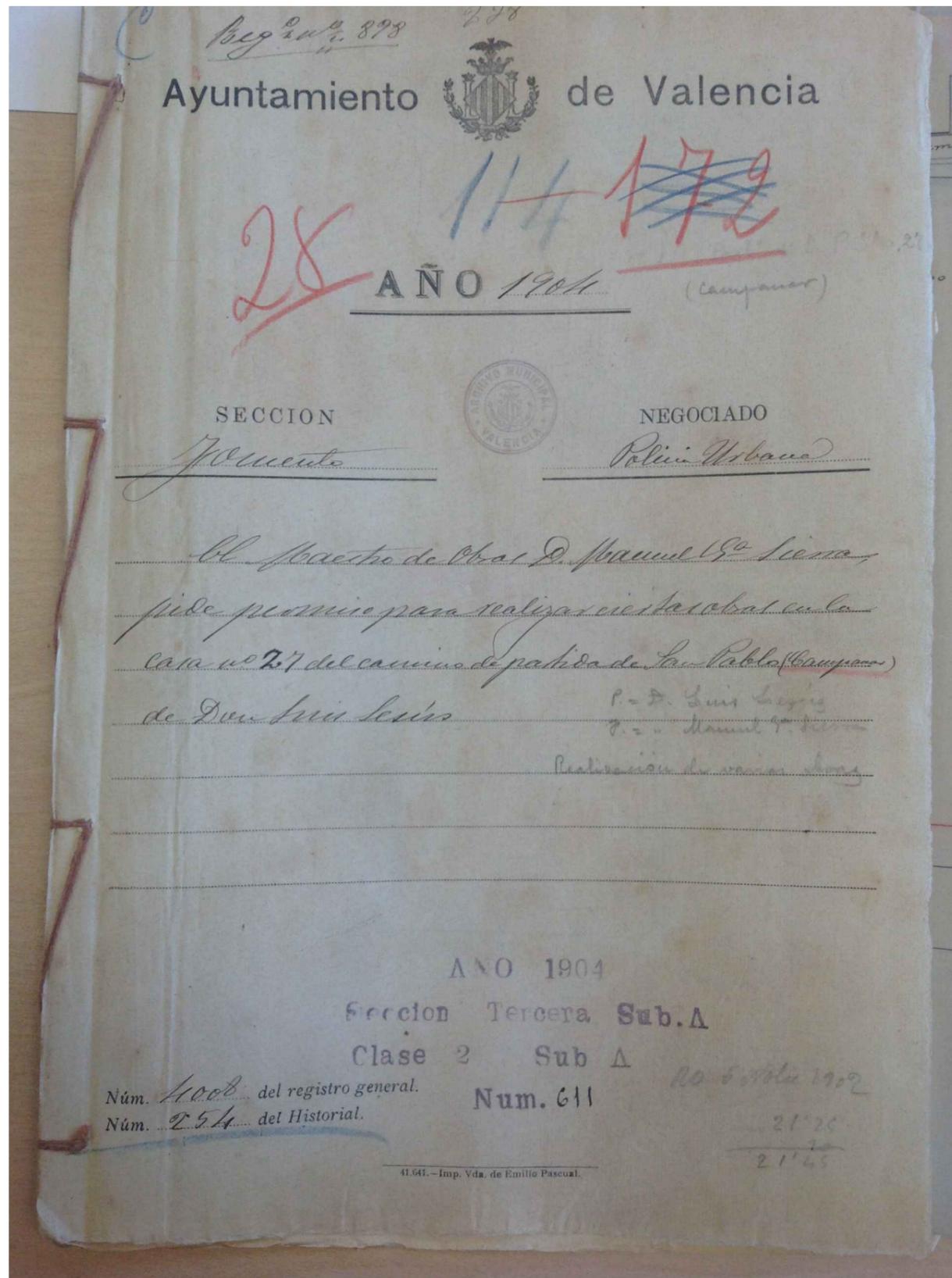
INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO: 50E 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993 | Instrumento de Derivación:
CLASIFICACIÓN: (SU)Suelo Urbano | Sistema General |
CALIFICACIÓN: (EDA)Edificación Abierta | Usos:
USOS: (Ref.) Residencial plurifamiliar | Art. 6.23 Norm. Urb. |
USOS: (EL) Sistema Local de Espacios Libres | Art. 6.09, 6.73 Norm. Urb. |
CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.76 Norm. Urb.):
SOL: 0.00 | Altura Máx. (m): 0 |
CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.76 Norm. Urb.):
Altura Máx. (m): 0 |
PROTEGIDO DOT#

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS:

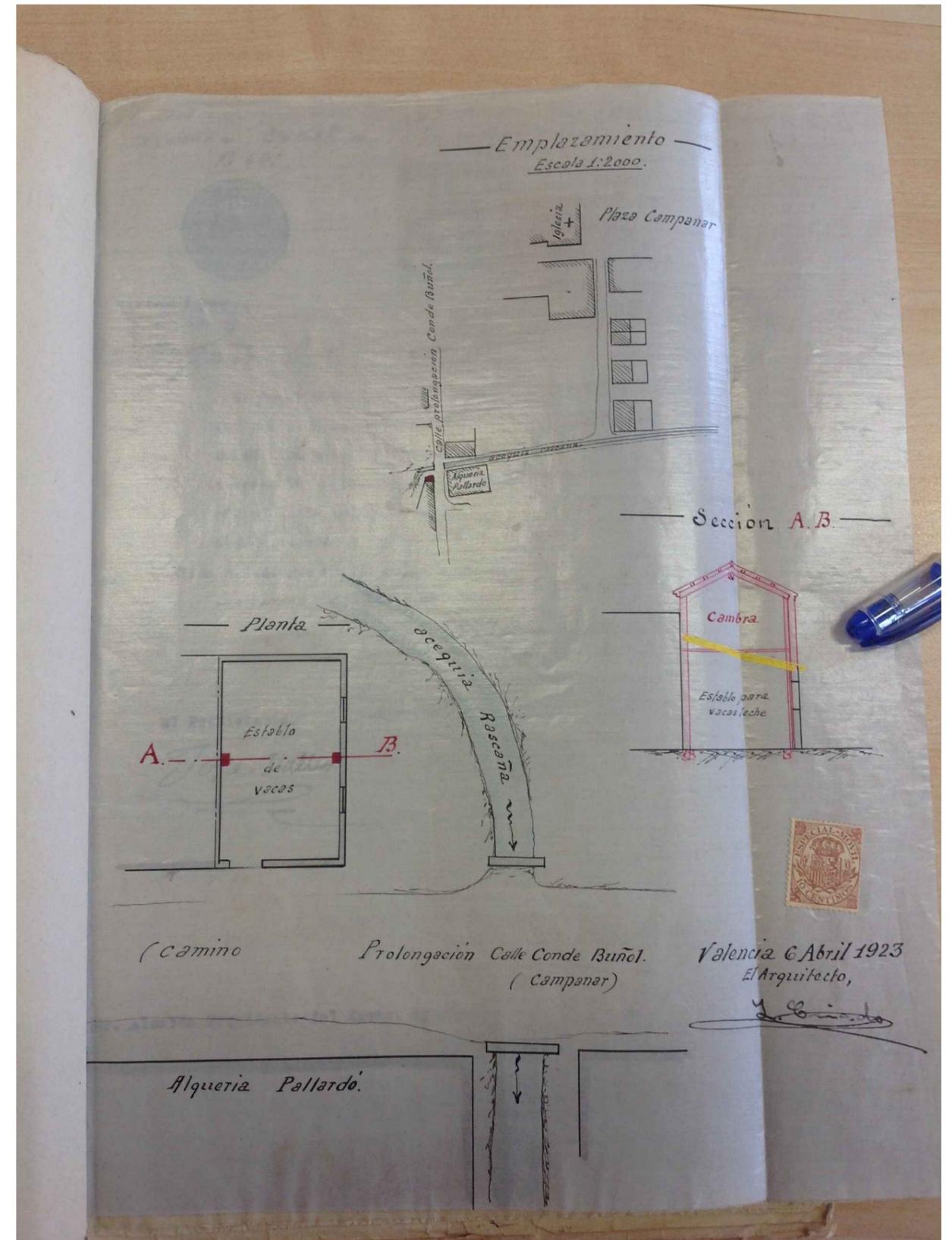
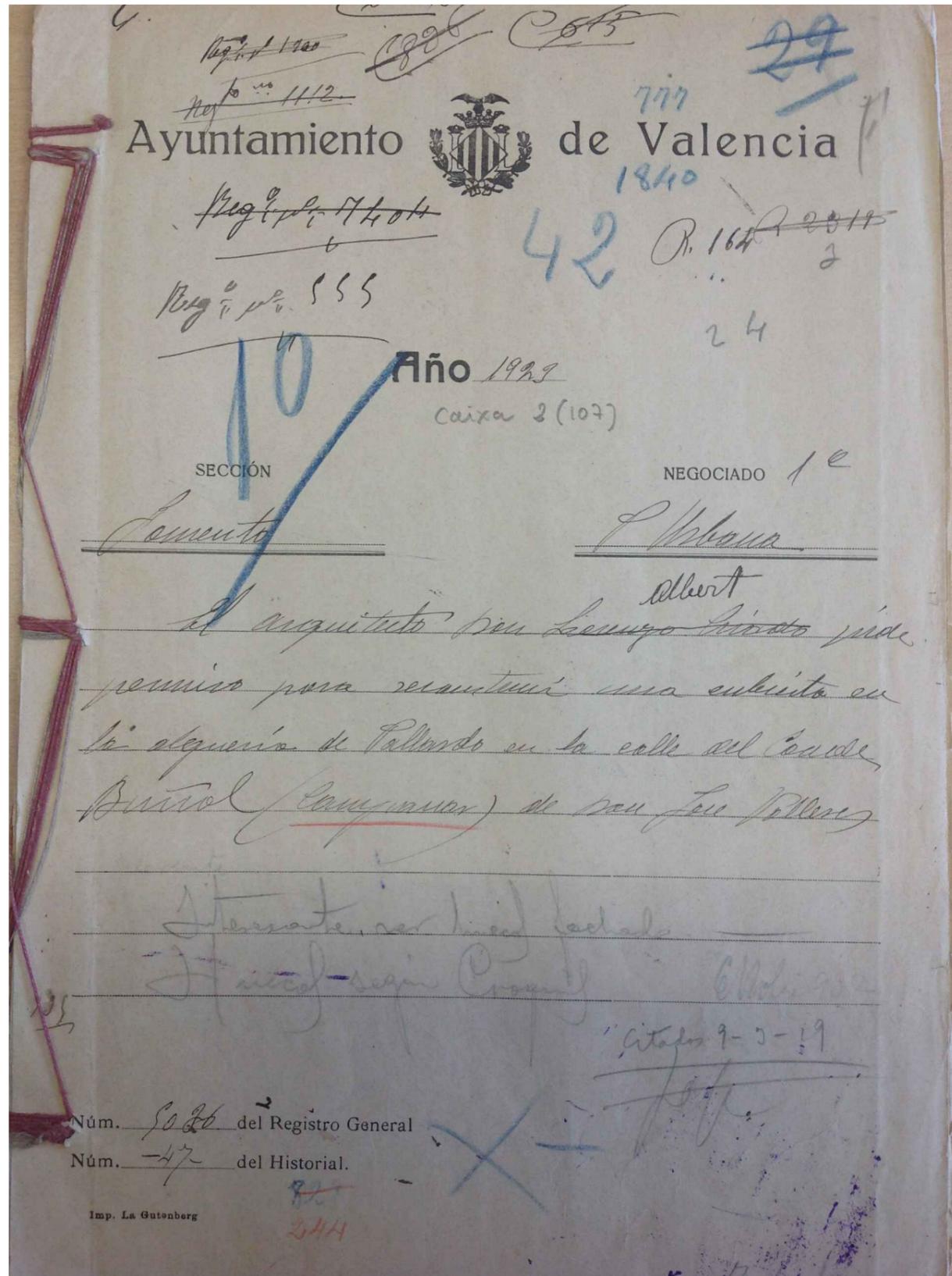
OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 20 de mayo de 2014 | Página: 2/2

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



Proyecto de obras en el corral de la Alquería Pallardó. 1904. Archivo histórico municipal "Palacio de Cervelló".



Proyecto de obras en las vaquerías de la Alquería Pallardó. 1923. Archivo histórico municipal "Palacio de Cervelló".

7.- CONCLUSIONES

7.- CONCLUSIONES

A continuación se procede a la exposición de una serie de conclusiones obtenidas tras la realización del presente Trabajo Final de Grado, así como algunas valoraciones personales.

La Alquería Pallardó ha sido la base sobre la cual se han adquirido un sinfín de conocimientos acerca de esta tipología edificatoria tan característica valenciana, la cual era completamente desconocida para el alumno. Se ha conseguido entender la manera de construir en épocas anteriores, y como gracias a las necesidades de cada momento se adaptaban las construcciones para saciarlas. También se pudo conocer el barrio y entorno de Campanar, cargado de valor histórico y belleza incalculable. Un espacio cargado de edificios y monumentos de gran valor patrimonial que hacen de antiguas calles un lugar único lleno de vestigios del pasado.

Comprendidas las obligaciones que se asumen a la hora de actuar sobre un edificio histórico, se adquiere una gran sensibilidad arquitectónica, con la que respetar la esencia y origen del lugar en el que se trabaja. La propuesta de intervención desarrollada sobre el edificio respeta al máximo posible, tanto al inmueble como a su entorno, potenciando el significado y la importancia que tienen ambos para conocer la ciudad y su historia. Del mismo modo, se ha comprendido la necesidad de aplicar soluciones parecidas a muchas edificaciones centenarias que pueblan toda la Huerta, la primera gran industria que alimentó a los pobladores de estas tierras y todavía hoy sigue haciéndolo. En caso contrario, este legado histórico de construcciones agrarias irá desapareciendo a la vez que enterrando las raíces y costumbres de los antiguos moradores de Valencia.

En el presente trabajo se exponen una serie de hipótesis sobre el posible origen y la evolución que ha sufrido el edificio, basadas en suposiciones, las cuales algunas no han podido ser constatadas o probadas con documentación original que lo probase. Asimismo, se ha estudiado el inmueble de forma meramente visual, por tanto se desconoce con fidelidad las técnicas y materiales utilizados para construcción y estado actual, así como para la resolución de las lesiones que presenta.

La metodología empleada muestra la síntesis y el análisis de la información que se ha recopilado, así como su representación, cuya finalidad ha sido permitir la correcta interpretación y entendimiento de esta tipología de vivienda tan antigua.

Por tanto, se cree que sería indispensable, tanto a la hora de realizar una actuación sobre la Alquería, como a la hora de llevar a cabo un estudio histórico y de datación del origen de la misma, desarrollar con una mayor profundidad y de manera más exhaustiva todos los aspectos anteriores.

Asimismo, debido a las limitaciones en cuanto al tiempo y la extensión del TFG, no se han abordado algunos temas que se consideran relevantes o interesantes, como pueden ser el reloj de sol de la fachada principal o una mayor documentación sobre el contenido de las obras encontradas en el Archivo del Reino de Valencia, así como un gran contenido de información en publicaciones relevantes.

Por último, se quiere transmitir la gran satisfacción obtenida tras la realización del presente Trabajo. Un documento que se ha tratado más allá de la mera formación, convirtiéndose en una motivación personal.

8.- BIBLIOGRAFÍA

AA. VV.

1997. Teoría e historia de la restauración (Munilla-Lería).

AGUILAR BOCANEGRA, Rosa María.

1985. *Campanar desde sus orígenes* (Aguilar).

ARAZO, María Ángeles.

1998. *Campanar* (Ajuntament de Valencia).

ARMANDO LLOPIS, Alonso y PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luís.

2010. *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia. 1608-1944* (Universitat Politècnica de València).

BROTO COMERMA, Carles.

2005. *Enciclopedia Broto de patologías de la construcción* (Links Internacional).

CÁRCEL GARCÍA, Carmen.

2014. *Campanar. Mutatio Paradisi* - Tesis doctoral (Universidad Politécnica de Valencia).

DEL REY AYNAT, Juan Miguel.

2002. *Alquerías. Paisatge i arquitectura en 'horta* (Consell Valencia de Cultura).

2010. *Arquitectura rural valenciana* (Galerada, Serveis d'Edició i Traducció).

ESTEPA - Estudios del Territorio, Paisaje y Patrimonio. Equipo de investigación

2007. *El patrimonio hidráulico del Bajo Turia: L'Horta de València* (Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, Conselleria de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana y Universidad de Valencia, Dpto. de Geografía).

GIMENO PUCHADES, Miguel.

1896. *Campanar. Compendio histórico de esta población desde principios de s. XVIII hasta la fecha y de su Iglesia Parroquial desde su erección en 1506* (Librería Pascual M. Villaba).

LAÍNEZ, Josep Carles y SAPENA, Pepe.

2007. *Recuperación del patrimonio histórico de la ciudad de Valencia 1991-2006* (Ajuntament de Valencia).

RIBERA I LACOMBA, Albert et al.

2002. *Historia de la ciudad II. Territorio, sociedad y patrimonio* (CTAV. Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia).

RIVERA BLANCO, Javier.

2001. *De varia restauratione. Teoría e historia de la restauración arquitectónica* (Abada).

SANCHIS MORENO, José Francisco et al.

2010. *Mapas y planos 1678-1884* (Ajuntament de Valencia).



**ESTUDIO HISTÓRICO Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
DE LA ALQUERÍA PALLARDÓ (CAMPANAR)**

TFG-15: PROYECTOS RESIDENCIALES,
INTERVENCIÓN Y OBRA NUEVA

"Estudio tipológico y constructivo de la vivienda tradicional"

MODALIDAD CIENTÍFICO-TÉCNICA
CURSO 2013/14

JAIME CORED GARCÍA

