
Estudio, Recuperación, Rehabilitación y Catalogación del Edificio Casa de la Seda en Catadau (Valencia)*

07 jul. 15

AUTORA:

ANA ISABEL ANDRÉS BELLVER

TUTOR ACADÉMICO:

D. Francisco Hidalgo Delgado



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

TÍTULOS TFG EN CASTELLANO, VALENCIANO E INGLÉS:*

“Estudio, Recuperación, Rehabilitación y
Catalogación del Edificio Casa de la Seda en
Catadau (Valencia)”

“Estudi, recuperació, rehabilitació i
catalogació de l’edifici casa de la seda a
Catadau (Valencia)”

“Study, recovery, rehabilitation and
cataloging of the building house of silk in
Catadau (Valencia)”

* Debido a la necesidad de reflejar en el Suplemento Europeo del Título (SET) la denominación del TFG/TFM no sólo en castellano, sino también en valenciano e inglés, es imprescindible que a la hora de subir el TFG a la aplicación se ponga el nombre del TFG tanto en valenciano como en inglés. *Normas TFG de poliforma UPV*

Resumen

El siguiente proyecto tiene como finalidad la recuperación de un Edificio con valor Histórico, Social y Cultural en el ámbito local de una población predominantemente rural, Catadau. Para lo cual, se pretende iniciar un procedimiento de rehabilitación que el Ayuntamiento como titular y promotor está totalmente interesado e involucrado. El edificio fue adquirido recientemente por el consistorio con interés de materializar una política de recuperación del patrimonio histórico local. Una de las razones de la rápida adquisición del edificio por el ayuntamiento ha sido con la intención de intervenir en el inmueble en prevención de su deterioro, ya que por falta de interés y mantenimiento de los dispersos familiares herederos hubiese desembocado inequívocamente en una ruina irreversible y pérdida total de dicho edificio.

Los objetivos que se persiguen van a ser en primer lugar, marcar las directrices (para lo cual servirá este proyecto) para conseguir una rehabilitación del edificio a nivel de consolidación estructural y patologías más graves para garantizar su solidez, a la vez, se pretende dejar definida la ficha protección y catalogación del edificio lo más detallada posible, como BRL o bien de Relevancia Local, la cual se servirá para incorporar al PGOU que está en fase inicial de elaboración a fecha actual en el Ayuntamiento de Catadau por el servicio de gestión y asistencia de planeamiento de la Diputación de Valencia, ya que el instrumento de ordenación hasta la fecha existente y en vigor en el municipio, aun son las antiguas y casi obsoletas Normas Subsidiarias de Planeamiento, las cuales, definen el edificio como parte del Patrimonio Histórico-Artístico de la Población, haciendo hincapié a la protección

especial de fachada y estructura, sin más detalle adicional ni estudio especial.

Posteriormente a la reforma y consolidación estructural del edificio el ayuntamiento pretende acondicionarlo para exposición del taller y procedimientos de elaboración de la Seda, aprovechando los útiles y enseres encontrados en la cambra, pues era ahí donde durante mucho tiempo la familia titular y residente en el edificio dedicó para ejercer la sericultura o cría del gusano y elaboración de la seda, por lo que es conocido el edificio a nivel local. Posteriormente y fuera del ámbito de este proyecto se especificaran las directrices de acondicionamiento de la planta baja como zona de exposición para una elaboración mas detallada en cumplimiento de la normativa de habilitación o cambio de uso a cumplir según la finalidad que la corporación municipal le quiera dar en su momento.

Siendo los objetivos detallados anteriormente, especificaré la metodología a seguir para dejar trazado un plan de actuación que en sí mismo no va a ser un instrumento de planeamiento de riguroso cumplimiento, puesto que cada parte a tratar no constituye un proyecto de ejecución propiamente, sino un análisis general y planteamiento de objetivos a completar y detallar en cada proyecto específico referente a cada fase de actuación que se acometa.

A nivel general se realizará un estudio que englobe la totalidad del edificio, para ello se realizará un alzamiento de las plantas, secciones con cotas, seguido, se hará un estudio de las patologías a tratar más graves con propuesta soluciones.

Como introducción se realizará una descripción del contexto histórico de la época de levantamiento, uso y auge del edificio, para entender las

técnicas constructivas y materiales empleados en función de los métodos constructivos que se conocían en la época y los abastecimientos de materiales que se tenían, así como los usos y costumbres referentes a la arquitectura local de vinculación agropecuaria. Todo esto servirá de base para la elaboración de un Informe Histórico Artístico del edificio que servirá para presentar a la Generalitat Valenciana la solicitud de su inclusión en el Inventariado General de Bienes de Protección de Relevancia Local y para la elaboración de la ficha descriptiva del BRL para su inclusión en el nuevo PGOU del municipio de Catadau.

Quiero hacer mención que pocos datos tengo de base para realizar este trabajo, puesto que el edificio ha sido adquirido recientemente, (año 2014) por el ayuntamiento a los herederos del mismo, los cuales dispersos geográficamente, han tenido el edificio cerrado y abandonado, por lo que no se ha realizado ninguna actuación en el mismo de reforma integral, salvo pequeñas reparaciones puntuales de las cuales se tiene constancia por las improntas dejadas en el edificio que por documentación, ya que no se dispone de nada, ni de proyecto de ejecución, ni de datos históricos, salvo testimonios de tradición oral recogidos en algún libro de fiestas referentes a la actividad que en él se realizaba como la cría del gusano de la seda y moradores, los cuales eran una familia de relevancia económica. Ni se dispone de planos, ni mucho menos del arquitecto que diseñó el proyecto el cual nos permitiría reconocer más concretamente el valor o estilo artístico en función de la trayectoria artística de su autor.

Por lo tanto, a la vista que poco hay referente al edificio cabe resaltar que todo lo expuesto en este trabajo corresponde a un elaborado trabajo de campo y materia de trabajo original de mi autoría, lo que no

fuese así dejaré reflejada la fuente de referencia, lo que ya aviso que muy a mi pesar habrán pocas.

Palabras clave:

Arquitectura local, Catadau, Edificio Histórico, Elaboración de la Seda, Rehabilitación.

Agradecimientos

Como no podría faltar, considero que es necesario que aparezca aquí mi agradecimiento por la paciencia de mi tutor don Francisco Hidalgo Delgado, profesor del departamento Expresión Gráfica Arquitectónica de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia, por mi proyecto, al cual pedí tutoría porque ya fue profesor mío de dibujo técnico hace mas de 20 años y por mi admiración por ser además de Arquitecto técnico, Historiador del Arte, grado, el cual estoy intentando terminar en la Universidad de Valencia.

Acrónimos utilizados

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana

BRL: Bien de Relevancia Local

BIC: Bien de Interés Cultural

TFG: Trabajo Final de Grado

LOTUP: Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat. Ley de Ordenación, Territorio, Urbanismo y Paisaje.

NSP: Normas Subsidiarias de Planeamiento

UPV: Universidad Politécnica de Valencia

ETSIE: Escuela Técnica superior de Ingeniería de la Edificación

LPCV: Ley 4/98 Patrimonio Cultural Valenciano. Modificaciones 7/2004 y 5/2007

PGI: Protección General Integral

PGP: Protección General Parcial

Índice

CAPITULO 1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1 JUSTIFICACIÓN DEL TEMA
- 1.2 ÁMBITO GENERAL DEL ESTUDIO.
- 1.3 PROMOTOR, AUTORÍA, DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
- 1.4 OBJETIVOS
- 1.5 ENCUADRE HISTÓRICO DE LA LOCALIDAD
- 1.6 EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO LOCAL

CAPITULO 2.- CATALOGACIÓN

- 2.1 VALORES ARTÍSTICOS DEL EDIFICIO
 - 2.1.1- RELEVANCIA ARTÍSTICA DENTRO DEL ESTILO O ESTILOS A LOS QUE CORRESPONDA LA OBRA.**
 - 2.1.2- RELEVANCIA ARTÍSTICA EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA, AUTORÍA, TÉCNICAS ARTÍSTICAS Y DEMÁS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE CARÁCTER ARTÍSTICO.**
 - 2.1.3- RELEVANCIA ARTÍSTICA RELATIVA DENTRO DEL MARCO GEOGRÁFICO EN EL QUE SE SITÚA**
 - 2.1.4- RELEVANCIA HISTÓRICA Y CULTURAL RESPECTO AL BIEN EN SU CONJUNTO Y A CADA UNA DE LAS FASES HISTÓRICAS DEL BIEN.**

**2.1.5- RELEVANCIA SOCIAL O PATRIMONIAL:
MEMORIA E IDENTIDAD COLECTIVA, CONOCIMIENTO
HISTÓRICO, MARCO VITAL.**

2.2 SITUACIÓN ACTUAL DE PROTECCIÓN

2.3 PROPUESTA CATALOGACIÓN

2.3.1.- ANÁLISIS DE CONJUNTO

2.3.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN Y SELECCIÓN

2.3.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

**2.3.4. CRITERIOS DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN EN
LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

2.3.5. PROPUESTA DE CATALOGACIÓN

**2.4 PROCEDIMIENTO PARA LA PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE
VALOR PATRIMONIAL**

2.4.1. EL CATALOGO DE PROTECCIONES

2.4.2. ENTRADA EN VIGOR DEL CATALOGO

2.4.3 OBJETO DE PROTECCIÓN

**2.4.4. DETERMINACIONES GENERALES A INCORPORAR
AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

2.4.5 EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

**2.4.6. INTERVENCIÓN EN LOS EDIFICIOS
CATALOGADOS. LICENCIA DE INTERVENCIÓN**

2.4.7 ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE OBRAS DE INTERVENCIÓN

2.4.8. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN E INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICACIONES

2.4.9 AMENAZA DE RUINA INMINENTE

2.4.10. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

2.4.11. PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

2.4.12 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

2.4.13. RÉGIMEN DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

2.4.14. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN COMÚN A CUALQUIER BIEN O ESPACIO CATALOGADO

2.4.15. SOLICITUD DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

2.4.16. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR FINALIZADA LA ACTUACIÓN

2.4.17. DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO

2.4.18 RÉGIMEN APLICABLE Y OBRAS POSIBLES EN EL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO

2.4.19. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA

2.5 PROPUESTA DE FICHA BRL PARA INCORPORACIÓN AL PGOU

CAPITULO 3.- ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

3.1 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

3.1.1.- SISTEMA CONSTRUCTIVO

3.1.2- DESCRIPCIÓN Y DENOMINACIÓN TERMINOLÓGICA PRECISA DE TODOS LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS ARTÍSTICOS DEL BIEN, INCLUYENDO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y REFERENCIAS AL ENTORNO

3.1.3- REPORTAJE FOTOGRÁFICO Y MUESTREO DE TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS

3.1.4- AUTOR O AUTORES QUE HAN INTERVENIDO EN TODAS LAS FASES HISTÓRICAS DEL BIEN.

3.1.5- PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

3.1.6- ESTILO O SUCESIÓN DE ESTILOS

3.1.7- USOS HISTÓRICOS Y ACTUALES

3.2 PLANOS

3.3 ESTUDIO PATOLÓGICO

3.3.1- ESTADO DE CONSERVACIÓN CON LA IDENTIFICACIÓN DE PATOLOGÍAS Y CAUSAS DE LAS MISMAS.

3.4 FICHAS PATOLÓGICAS

CAPITULO 4.- REHABILITACIÓN

4.1- ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL DEL BIEN. GRAVEDAD DE LOS DAÑOS

4.2. FASE: DESESCOMBRO Y SANEADO

4.3 CAMBIO DE CUBIERTA

CAPITULO 5.- CONCLUSIÓN

CAPITULO 6.- BIBLIOGRAFÍA

CAPITULO 7.- EXPOSICIÓN

Capítulo 1.

Introducción

1.1 JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

El contenido de este proyecto se centra en el estudio, análisis y propuesta de un edificio existente previamente seleccionado susceptible de transformación en el que se valora el entorno, valor histórico y el interés como tipología arquitectónica local heredada.

Se pretende mediante este estudio explorar los condicionantes y posibilidades arquitectónicas del edificio existente. Estudiar y analizar el programa de usos del proyecto original y su evolución histórica. Relacionar el programa existente con el programa de usos propuesto, estudiando soluciones para las exigencias actuales, compatibilizando las soluciones con un discurso integrador donde las huellas históricas del lugar se relacionen como elementos relevantes que retroalimente desde el pasado la propuesta adoptada para el futuro compartiendo un único hilo conductor común.

Se propone conocer los sistemas y materiales de la producción de la época del edificio y poner en relación con los medios de producción actuales, a partir de los cuales se redefiniría la restauración del edificio, para una concepción contemporánea.

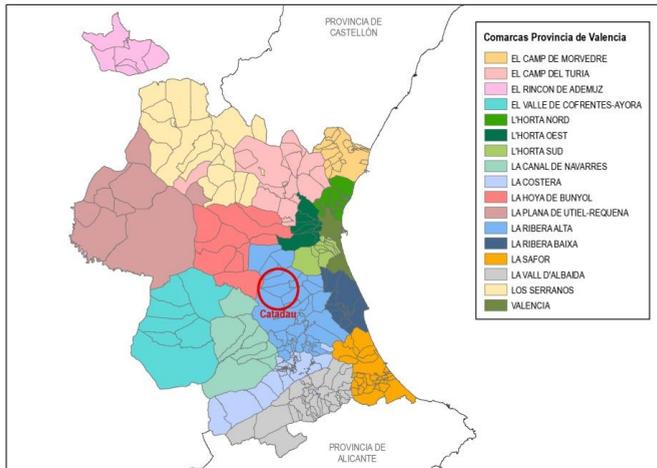
Se ponen en práctica los conocimientos y criterios de intervención en los espacios físicos preexistentes, combinando técnicas y procedimientos gráficos avanzados para el estudio, análisis y propuesta en su transformación, habilitación y cambio de uso. Optimizando las posibilidades funcionales, perceptivas y de confort para las diferentes formas de uso, trabajar, relacionarse y comunicarse.

1.2.- ÁMBITO GENERAL DEL ESTUDIO

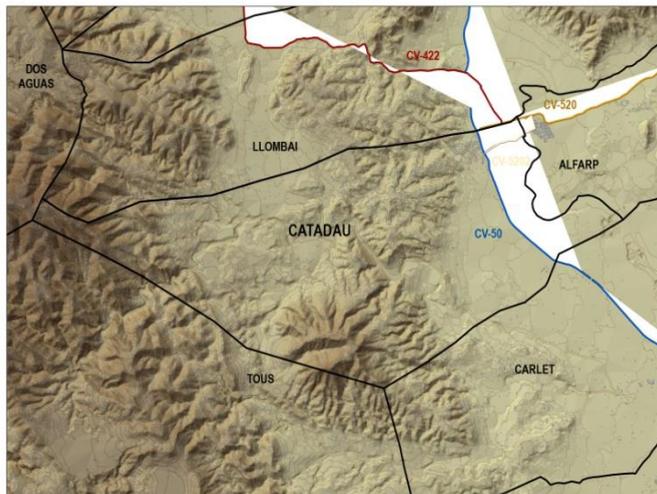
El siguiente proyecto final de grado trata el estudio de evolución histórica, diagnosis, intervención y propuesta de rehabilitación y catalogación de una vivienda de tipo señorial de relevancia historia y arquitectónica local.

Se trata de un edificio situado en la Calle del Horno nº 8 del municipio de Catadau (Valencia), al que se pretende rehabilitar tal y como se va a detallar en el siguiente trabajo.

La tipología de uso es la de vivienda unifamiliar en manzana cerrada, siendo históricamente usada como vivienda tanto por los dueños, ocupando la parte principal, como por el personal de servicio, ocupando las dependencias anexas. La cambra se habilitó para cría y manufactura del “gusano de la seda”.



Localización del municipio de Catadau en la provincia de Valencia. Elaboración propia.



Término municipal de Catadau, municipios colindantes y vías de comunicación. Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Elaboración propia.

1.3 PROMOTOR, AUTORÍA Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.3.1 PROMOTOR:

El presente trabajo viene motivado por la realización del Proyecto Final de Grado del curso de Adaptación al Grado de Arquitectura Técnica de la Escuela Superior de Ingeniería de la Edificación de Valencia. El ofrecimiento del inmueble por don Pedro Bisbal Oltra, Alcalde y representante del Ayuntamiento de Catadau (Valencia).

El TUTOR del proyecto es don Francisco Hidalgo Delgado

Área Temática en la que se desarrollará el Trabajo Fin de Grado:

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUITECTURA TRADICIONAL.

1.3.2 AUTORÍA DEL PROYECTO:

Autora del presente proyecto:

Ana Isabel Andrés Bellver, alumna del curso adaptación al grado de Arquitectura Técnica 2013/14 de la Escuela superior de Ingeniería de la Edificación de Valencia.

1.3.3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



Vista fachada. Calle Horno nº 8 de Catadau. *Casa de la Seda*

Se trata de un edificio destinado a vivienda unifamiliar señalado con el número 8 de la Calle del Horno. Edificio entre medianeras en esquina compuesto de planta sótano destinada a almacenaje, un cuerpo principal formado por planta baja y primera destinadas a vivienda, mas una segunda planta diáfana y de gran altura, donde se situaban los telares para la seda. Además existe un segundo volumen, destinado a corral, separado de la vivienda por un patio central y unido a ella por una pieza lateral de dos alturas que se abren a la calle Garrofera destinadas para almacenaje y uso del servicio.

La edificación queda empotrada en un solar de DOSCIENTOS VEINTIÚN METROS CON OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (221,08 M2). Linda al frente que coincide con el noroeste, en una línea de unos 15 metros, con la calle del Horno, y en el Noreste, unos dieciocho metros a la calle Garrofera.

COORDENADAS UTM

Datum ETRS89 - 30 (709698, 4350168)

REFERENCIA CATASTRAL

9703401YJ0590S

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Catadau, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de marzo de 1.989, el local queda dentro del denominado “uso residencial entre medianeras” (Casco Urbano Consolidado).



SITUACIÓN INMUEBLE, CASCO URBANO DE CATADAU

1.4.-OBJETIVOS:

Recientemente el edificio de 1800, de propiedad particular, ha sido adquirido por el Ayuntamiento de Catadau para su catalogación, restauración y acondicionamiento. Se realizará un estudio histórico artístico que de base para su declaración como BRL. Se estudiará la situación actual del estado de conservación, para continuar haciendo una propuesta de recuperación y rehabilitación de las zonas más afectadas por las patologías que padece. Se finalizará haciendo una propuesta de acondicionamiento de la planta baja como sala de exposición del proceso de fabricación de la seda, aprovechando los útiles y enseres hallados en el edificio. La cría del gusano de la seda fue

la actividad principal desempeñada en este edificio durante muchos años, por el que tradicionalmente se le conoce, “casa de la seda”, así como ser de emblemática relevancia por haber sido vivienda señorial de personajes adinerados “patriciado local”, y quedar testimonio del mayor poder social y adquisitivo en la arquitectura de uso particular.

1.5.- ENCUADRE HISTÓRICO DE LA LOCALIDAD

El municipio de Catadau se encuentra enclavado en *La Vall dels Alcalans*, atravesado por el río Magro. La superficie del término es bastante llana, a excepción de los sectores oeste, hacia la Sierra del Caballón (La Colaita), donde se encuentran las mayores alturas del término; y suroeste, donde se alcanzan las lomas de Matamón.

Y es precisamente en las estribaciones al noreste del Matamón, donde encontramos los primeros vestigios de su poblamiento: en la denominada “*Cova de l’Avellanera*”, situada a unos 250 metros de altura sobre el nivel del mar, y a mitad de una ladera con marcada pendiente. En este enclave, se localizaron los primeros restos de ocupación humana del municipio, aunque a falta de estudios científicos rigurosos, la cronología todavía permanece incierta. Las referencias de la también denominada como *Cova Avellaneda* en la bibliografía, se remontan a mediados y finales del s. XIX, con los estudios J. Vilanova y Piera (Soler Díaz, 2003).

La cueva fue vaciada por primera vez por I. Climent a mediados del s. XIX, prospectándola un siglo más tarde J. Aparicio y A. Martínez, los cuales le atribuyeron una cronología Paleolítica y Epipaleolítica (Martínez Pérez, A., 1985). Sin embargo, E. Pla tiene dudas de la clasificación de neolítico que le otorga Martínez y la considera como

una cueva de enterramiento colectivo del neolítico, con un nivel de ocupación posterior en época romana (Pla, E. y Martí, B., 1998). Sea como fuere, se trata sin duda de uno de los yacimientos más importantes del municipio de Catadau, del cual se han recuperado importantes conjuntos de materiales tanto líticos, como cerámicos, óseos (humanos y de animales) y hasta numismáticos (una moneda romana del 238-244 d.C, dentro de un conjunto de nueve monedas imperiales).

No obstante, el período protohistórico mejor conocido en el municipio de Catadau es el de la Edad del Bronce, más concretamente, del Bronce Valenciano. Ello se debe a que un buen número de arqueólogos e investigadores han realizado estudios vinculados a este tipo de asentamientos en torno a la Ribera del Xúquer (autores como B. Martí, M.J. de Pedro o A. Martínez cuyas obras se pueden consultar en la bibliografía). Yacimientos como el *Cingle dels Corbs*, *Els Calderers*, *la Font del Baladre*, *La Lloma del Barranc de Camallos* y *el Camí de la Rambla de Monreal* son una buena muestra de la abundancia de ellos. Situados en pequeñas lomas, con buena visibilidad y espacios defendidos por barrancos y elementos defensivos, jalonan los cursos de agua y pasos naturales, ejerciendo así un control del territorio.

Sin embargo, de época romana son menos numerosos tanto los indicios como los estudios al respecto, encontrando solamente en dos enclaves restos fehacientes de la ocupación romana en el municipio. Estos corresponden a los yacimientos de *El Torixí* y *El Granotar*, vinculados ambos a explotaciones de carácter agropecuario, como pequeñas viñas o fincas rústicas. El posible origen romano del núcleo urbano de Catadau, tal y como se apunta en “Introducción a la Historia de Catadau” (-Bisbal Gil, E; Espí Climent, W y Gimeno López, F,1990, p.

128), según descripciones de lápidas recogidas por el “Libro del Marquesado de Llombay” del gobernador Francisco Benlloch en 1756 y otras fuentes latinas, son inciertas, ya que se asegura la existencia de un asentamiento romano en las inmediaciones del castillo de Catadau, estableciendo paralelismos con el castillo de Alfarp y restos epigráficos encontrados tanto en éste, como en el Convento de la Santa Cruz de Llombay. Sin embargo, no hay constancia científica de que las lápidas descritas por F. Benlloch estuviesen en su lugar de origen (hecho extraordinario, ya que los romanos no se enterraban en los lugares donde habitaban). Más bien, cómo ha ocurrido en numerosas ocasiones, estas lápidas se encuentran expoliadas y reutilizadas en edificios posteriores.

Lo que sí parece incuestionable es que en época islámica, el núcleo urbano del actual Catadau se encontraba habitado en el entorno del denominado “Castillo”: en estos momentos Catadau respondería al tipo de asentamiento de alquería fortificada, dando refugio ocasional a la población que viviera en sus inmediaciones.

La primera vez que aparece el nombre de “*Catadaur*” en fuentes documentales o epigráficas, es en el folio 35 del Llibre del Repartiment que recoge las donaciones hechas por Jaume I a Guillem Aulàbia en 1238. Con el número 544 aparece la donación de los lugares de de Llombai –denominada en la documentación del s. XIII como *Alumber-* i Catadau. <http://www.elsborja.org/rutes/llombai02.php>, (Institut Internacional d’Estudis Borgians)

No se han vuelto a encontrar menciones a Catadau en fuentes documentales hasta enero de 1347, en el que aparece en el Libro de Consejos celebrado en Xàtiva. Según el texto, parece ser que el señorío

de Catadau estaba dividido por esas fechas entre los hermanos Francesch y Ramón de Riusech. Y es también en enero, pero 11 años más tarde, en 1358, cuando el rey Pedro II de Valencia otorgó el lugar de Catadau a favor de Arnaldo de Juan, manteniéndose en posesión del lugar durante 33 años, hasta que pasó a Don Eimerico Centelles según documento público escrito en Valencia el 8 de abril de 1391 (Bisbal Gil, E; Espí Climent, W y Gimeno López, F, 1990, p. 27). A partir de entonces, se constituyó el *Marquesado de Llombai*: a través de sucesivas donaciones, herencias y ventas, los cuatro lugares fueron unificados jurisdiccionalmente con don Aymerich de Centelles a finales del s. XIV (1391), y territorialmente un siglo después (alrededor de 1490) con don Juan de Borja, que los anexionó a la casa ducal de Gandía (Gonzálbez, E. 1993, p. 185).

Desde ese momento, Llombai se erigió como el centro administrativo del señorío alrededor del cual giraban los lugares de Catadau, Alfarb y Alédua. Según Elia Gozábez, la dualidad existente entre el núcleo de Llombai, poblado principalmente por cristianos viejos, y el resto de lugares con población exclusivamente mudéjar, “posibilita un estudio comparativo de las dos comunidades sumamente interesante, tanto en la cuestión administrativa como de otra índole”.

Cuando los Borja compraron definitivamente el señorío o la *Foia de Llombai*, provisionalmente en 1479 y definitivamente en 1494, lo hicieron “*ab tota jurisdictió alta e baixa, mer e mixte imperi, ús e exercici de aquell*” (Ardit, M. 2002, p. 114). Años después, el tercer duque de Gandía cedió el señorío de Llombai a su primogénito Francisco. Por aquel entonces, el marquesado de Llombai era una zona de población predominantemente morisca. Según los autores citados como Elia Gozábez o Manuel Ardit, la mayoría morisca era relevante y

eso motivó que Francisco de Borja decidiera la fundación de un centro religioso en Llombai que se encargara de la evangelización de los sarracenos. En el año 1548, una vez concluidas las obras del Monasterio de la Santa cruz, el inmueble fue donado a la orden de los Dominicos.

Mientras tanto, los estragos de la peste y las invasiones de los piratas en las costas levantinas, dio lugar a las revueltas y al malestar popular que cristalizó en las Guerras de las Germanías. Esta guerra terminó en el año 1525 con la derrota de los agermanados, cuyas consecuencias directas fueron el aumento de la presión fiscal de los señores, lo que provocó un desequilibrio económico y social en el Reino, que condujo más tarde a la expulsión de los moriscos.

Las consecuencias del movimiento agermanando, junto con la llegada de la casa ducal de Gandía a la *Foia de Llombai*, supuso un progresivo proceso de conversión de las aljamas del marquesado. Prueba de ello es el desmantelamiento de la mezquita de Catadau y utilización para otros fines, en el año 1541: "*Ha pagat dotze lliures XV sueldos en la despresa de los Çeller del oli que era primera mezquita, fet cals arena algeps y altres partiets y portes noves*" (Gonzálbez, E. 1998-99, p. 211)

En el año 1609, Felipe III ordenó la expulsión definitiva de los moriscos, y cumpliendo con el Real Decreto, salieron para África en el mes de octubre de 1610 los moriscos residentes en esta comarca, aunque no fue obra fácil, ya que surgieron movimientos de resistencia, como el liderado por el morisco de Catadau Vicente Turixi, quien fue derrotado poco después por las tropas reales mandadas por Don Agustín Mejía.

En 1611 se concedió carta-puebla para la repoblación del municipio de Catadau, resultando prácticamente idéntica que la de Alfarp y Llombai. Las condiciones precarias en que se hallaban los vasallos como

consecuencia de las duras condiciones impuestas por las cartas-pueblas, junto con las condiciones climáticas adversas y otras causas, hizo que surgieran actos de bandolerismo en todo el Reino. También en Catadau se dieron algunos actos de bandidaje. No obstante, en la Ribera Alta se mantenía una cierta prosperidad frente a otros territorios, por lo que el bandolerismo estaba más vinculado a enemistades entre familias y enfrentamientos entre señores que mantenían el bandidaje a favor de sus intereses, que al empobrecimiento de los campesinos.

De estos momentos, alcanzando la mitad del s. XVII, uno de los verdaderos tesoros patrimoniales que conserva Catadau, son sin duda los Libros de Actas del Consell, que desde el año 1646 hasta el 1660, recogen todos los hechos que se trataban en los plenos y que obran en el Archivo del Ayuntamiento de Catadau. De su lectura y de los hechos que ocurrían, se observa que la demografía había descendido en Catadau, teniendo en 1649 no más de 300 a 350 vecinos. En el Libro de Actas de 1646, se recoge también otros hechos que nos explican aspectos del patrimonio conservado de Catadau: durante la reunión del 26 de octubre, el Consejo aprobó la construcción de una iglesia de nueva planta en Catadau, que por aquel entonces y hasta 1725, dependía de la parroquia de Llombai. Las obras parece ser que todavía no habían terminado en el año 1658, a tenor de un documento firmado por el prior del convento de la Santa Cruz.

El inicio del s. XVIII resultó catastrófico para el reino de Valencia, el cual perdió sus Fueros tras la batalla de Almansa en 1707, abolidos por Felipe V. No obstante, la Real Orden de 1708 en la que se mandaba establecer en ciudades, villas y lugares del reino *“las leyes, estilos, práctica y gobierno político de las castellanas”*, se cumplió sólo en las

que estaban sujetas a la Corona y no así a los lugares de señorío, donde los nobles seguirían imponiendo sus derechos y continuaba en vigor lo estipulado en las cartas pueblas. (Bisbal Gil, E; Espí Climent, W y Gimeno López, F,1990, p. 55). Catadau alcanzó así la mitad del siglo habiendo triplicado sus habitantes (contando con 220 casas y 996 habitantes en 1756), ya que había extendido sus tierras de cultivo con nuevas roturaciones y abancalamientos, sacadas de las laderas de los montes donde se plantaron algarrobos y olivos. Aunque según refleja Francisco Benlloch en 1756, el principal cultivo del Marquesado era el de la hoja de la morera, para alimento de gusanos de seda, siendo el segundo el aceite y tercero la algarroba. Debido a esto, Catadau sufrió un importante crecimiento demográfico y urbano, resultando un municipio próspero el cual contaba con veinte calles y callejones y tres plazuelas. (Bisbal Gil, E; Espí Climent, W y Gimeno López, F,1990, p. 131)

También relata el gobernador de “Nueva Planta” F. Benlloch cómo los vecinos de Catadau sufragaron la remodelación y ampliación de la iglesia en el año 1756. *“Es tan corto su templo y tan arruinado que al pueblo le ha sido forzoso reedificarle, alargándole por los Pies o Puerta que rectamente mira a Poniente,...”* (-Bisbal Gil, E; Espí Climent, W y Gimeno López, F,1990, p. 63).

No obstante, los vecinos de Catadau debían seguir haciendo frente a los impuestos del señorío, además de los tributos a la Corona que había aumentado. Por ello, aparte de las rencillas y litigios acumulados durante dos siglos, junto con el espíritu de las revueltas anti feudales de las Segundas Germanías en 1693, presentan en el año 1740 ante los tribunales de Valencia una demanda de retracto de los Duques de Gandía y su incorporación a la Corona. Este pleito se alargó en el tiempo hasta el cambio de siglo, no siendo hasta el año 1806, que el

Consejo de Hacienda no dio sentencia favorable a Catadau para su independencia del Marquesado de Llombai (que en esa época ya eran los duques de Osuna), en un pleito iniciado 66 años antes. (Ardit, M., 2006, 406).

Una vez incorporado a la Corona, todos los derechos que disfrutaba el duque de Osuna pasaron al real Patrimonio, y en su nombre a la Bailía de Alzira. Pero la Corona tan sólo había adquirido la jurisdicción, no el dominio directo de tierras y casas, que a partir de entonces eran propiedad plena de los vecinos de Catadau. En el año 1820, un documento del Archivo Municipal de Alzira, refleja lo siguiente del municipio de Catadau: *“Esta villa corresponde al Obispado de dicha ciudad de Valencia, es Realengo, y tiene 260 vecinos de todas clases, 1431 personas de todas edades y estados”* (Romero González, J., 1987)

La invasión francesa capitaneada por Suchet ocupó en septiembre de 1811 Alzira, Cullera, Chiva y Buñol, entregándose Valencia cuatro meses más tarde. Poco se sabe de la repercusión de la invasión napoleónica en Catadau. El ambiente cada vez más dividido en todo el país estalló en las Guerras Carlistas, conquistando en 1836 las tropas carlistas la zona de la Ribera Alta. Según la tradición oral, cuentan que entraron en Catadau reclutando gente hasta en siete ocasiones, estando presentes las tropas en los montes próximos, como el Matamón.

Y con el comienzo del s. XX se dieron lugar las transformaciones políticas y económicas y sociales, junto con los avances tecnológicos e industriales que se extendieron también a los medios rurales. Los hechos más significativos de las primeras décadas de este siglo han sido extraídos de la *“Introducción a la Historia de Catadau”*, terminando nuestro repaso histórico con la Guerra Civil.

El progreso tecnológico llega pronto a Catadau. En 1902, se aprueba en el pleno del Ayuntamiento la instalación del fluido eléctrico y el alumbrado de la población. Y en 1929 se realiza el proyecto para la instalación del agua potable. Mientras, el panorama político nacional se complicaba y las consecuencias de los problemas derivaron en la proclamación de la 2ª República. Este hecho repercutió en las exportaciones agrícolas valencianas, sufriendo Catadau parte de esta crisis. El enrarecimiento político y social iba en aumento y tras el estallido de la Guerra Civil, el Ayuntamiento de Catadau se reunió en sesión extraordinaria en el que se adoptó la resolución de permanecer adictos al gobierno en funciones. Durante la contienda, en 1938 se instaló en Catadau una Zona de Recuperación en el que se concentraban tropas pertenecientes a las Brigadas Internacionales para su repatriación. También se construyó un campo de aviación en los terrenos de la partida del Pla. Y en la masía Casa Izquierdo, en la partida de *L'Heredit*, se estableció el cuartel general, que llegó a albergar a un millar de militares, entre soldados, oficiales y jefes. Según los autores de Introducción a la Historia de Catadau, este municipio no tuvo que lamentar durante la contienda, la muerte de ningún civil, ni en el transcurso de la guerra ni tampoco al término de ella.

1.6- EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO LOCAL

Las características de la vivienda clásica del municipio de Catadau, son comunes a la mayoría de los pueblos de la Ribera Valenciana. Las casas en la época de 1800 respondían a unas necesidades muy distintas a las actuales, puesto, que se van adaptando al tipo de vida.

Las viviendas se construían en cada región adaptándose tanto a los imperativos climáticos como al uso que iba a hacerse de ellas. La vivienda típica de Catadau responde a los condicionamientos de clima y función. La benignidad del tiempo, los largos veranos, suaves inviernos, escasez de lluvias permite que al construirlas se preocuparan más de la función que de las inclemencias del tiempo. Para librarse del calor, se hacían gruesas las paredes y altos los techos para mantener la temperatura en su interior. Para el invierno, se disponía de un hogar en el centro de la vivienda donde no había ventanas ni portones de calle o patio para evitar que el viento se filtrara por las ranuras de la carpintería de madera, que solía estar hinchada por la humedad y casi nunca era hermética.

Las casas de esa época de las que aún quedan algunas en el pueblo, como la que nos ocupa, suelen ser de dos o tres “navaes” o crujías (la nuestra es de tres “navaes”). Dispone al entrar de dos habitaciones destinadas generalmente a dormitorios ambos iluminados por ventanas altas como cancelas con gruesas rejas y anchos alfeizares. Sigue un amplio comedor que ocupa toda la anchura de la casa y que por ser tránsito del carro que lo cruzaba por el centro, resulta vacío y oscuro. Esta estancia se solía usar poco, solo en ocasiones donde la familia se reunía y precisaban de mayor espacio. A continuación y ya en la tercera crujía, sigue la cocina con ventilación al corral, que era el lugar de mayor uso de la vivienda. Frente a la cocina hay otra habitación que también recae al corral. La distribución del corral podía ser muy variada dependiendo de las necesidades de cada familia.

Frecuentemente y en el caso que nos ocupa, se disponía de un establo, granero o cuadra cuyas dimensiones dependían del número de caballerizas. Sobre el establo se construía el pajar o “la pallisa”, donde

se almacenaba la paja que desde el carro se echaba directamente a través de una gran abertura. Esto permitía alimentar cómodamente a las caballerías a través de un orificio abierto en el suelo del pajar y que caía justo en el pesebre. Tampoco faltaba la pocilga o “porquera” y un cobijo para las aves de corral. También era frecuente que la comuna, aseo o “comú” estuviese en el corral, en un pequeño habitáculo a veces sin más puerta que una simple cortina. Las heces se acumulaban y consumían en un pozo ciego que tenía que vaciarse cuando estaba lleno, tarea ingrata y hedionda, pues había que cargarlo en un carro y sacarlo del pueblo dejando un tufo horrible por allá donde pasaba.

Si la vivienda disponía de una planta superior, como es nuestro caso, a esta se accedía por una escalera que en uno de los rincones del comedor donde alcanzaba el piso alto. El rincón que dejaba bajo el hueco de la escalera se aprovechaba como “rebot” o despensa. Este piso superior se utilizaba para distribuir algunos dormitorios, en el caso de que hubiera una tercera planta que sirviera como desván o andana (en nuestra vivienda la cría de gusanos de seda). Si solo había este piso solía destinarse todo al desván.

Este espacioso lugar se utilizaba y era imprescindible en toda casa señorial campesina para almacenar las cosechas. Aquí se colgaban los melones, sobre cañizos se colocaban los gusanos de seda para su cría, se colgaba tabaco, uvas, maíz, etc.

A pesar de la escasez de agua corriente, donde la gente se aprovisionaba acarreándola con cantaros de las fuentes y para lavar las ropas había que acudir a los lavaderos públicos, la gente se afanaba en limpiar las casas y “emblanquinar” las fachadas y el interior casi todos los años con pintura de cal.

Las viviendas de la gente humilde, que eran la mayoría, tenían el suelo de tierra firme con grandes losas centrales por donde pasaba el carro (en la nuestra guijarros de piedra) y donde las ruedas iban con el tiempo dejando profundos surcos o rodallas. Otras viviendas, según el poder adquisitivo, dejaban el suelo más o menos empisado con ladrillos que iban desde el rojo más económico hasta el suelo de granito o mármol o cerámica policromada de mosaico. Sin dejar de mencionar que muchas de ellas tenían la zona central de paso de carros empedradas con cantos rodados para que no resbalase el animal.

Muchas viviendas tenían como adorno “el canterer” donde se disponían los cantaros mediante una repisa con agujeros.

En la cocina se disponía de uno o varios “foguers” de carbón o de leña después ya de gas. El paellero acostumbraba a estar en el corral. La cocina también disponía de “escudellers”, especie de estantería de obra donde se depositaban los útiles de cocina corrientes que solían ser de loza.

También en la cocina se disponía de una “pica” para “escurar” o lavar la vajilla y una “alacena” muchas veces empotrada en la pared, donde se guardaban los alimentos. En el “rebot” nunca faltaba la “gerreta” de la “salmorra”.

Capítulo 2.

Catalogación

2.1. VALORES ARTÍSTICOS DEL EDIFICIO

2.1.1- RELEVANCIA ARTÍSTICA DENTRO DEL ESTILO O ESTILOS A LOS QUE CORRESPONDA LA OBRA.

Tipología artística y encuadre arquitectónico perteneciente a la pre industrialización de alrededores del 1800 con influencias de estilo de la zona y funcionalidad de la vivienda y clase social de sus moradores. No se aprecian influencias de la pobre arquitectura de la revolución industrial del s. XIX, el hierro de balcones y ventanas ya se venía utilizando en arquitectura rural desde siglos anteriores, y el cristal (típico época industrial) aquí queda limitado a los mínimos huecos de carpintería funcionales de la época.

La Edificación señorial: Esta tipología ha ido evolucionando a lo largo de los siglos y en ella se han adaptado los distintos preceptos arquitectónicos medievales, clásicos o eclécticos con el objeto de construir un edificio para una única familia. En origen, las edificaciones señoriales medievales se caracterizaban por poseer grandes portalones de acceso, con recercado de piedra y escudo familiar, una planta noble claramente diferenciada de las restantes y la ausencia de elementos horizontales de composición, así como un tratamiento liso de la superficie. Este esquema compositivo se mantendrá en los sucesivos

siglos, pero enfatizándose con la introducción de ornamentación, con el uso del color y con la aplicación de criterios de simetría, especialmente con el posterior estilo modernista.

2.1.2- RELEVANCIA ARTÍSTICA EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA, AUTORÍA, TÉCNICAS ARTÍSTICAS Y DEMÁS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE CARÁCTER ARTÍSTICO.

La autoría de la edificación es desconocida, pues no está en ningún registro accesible desde el Ayuntamiento, ni se conservan los planos de ejecución de la vivienda, en el caso que los hubiera.

La edificación tiene relevancia artística por estar encuadrada en una tipología edificatoria propia de la arquitectura local vinculada a la explotación agrícola de familias patricias locales. Cuya impronta queda reflejada en el paisaje urbano, donde se ve claramente desde la calle el legado arquitectónico de las familias con mayores poderes adquisitivos que invertían en sus viviendas para mejorar sus explotaciones y así su economía y dar a conocer a sus conciudadanos la prosperidad del núcleo familiar por medio de viviendas de mayor envergadura y ornamentos.

Destaca en este entorno tradicional la vivienda rural, con un frente de fachada entre 6 y 12 metros y una profundidad de 20 m.

La vivienda tiene relevancia porque destacan las tipologías constructivas siguientes:

En la fachada:

-gruesos muros de carga de mampostería,

- gran portalada de madera de mobila en tablones lisos sin grabados con apertura para entrada de carros y puerta independiente para entrada de personas

- balconada corrida con estructura de hierro y balaustrada de perfiles de hierro paralelos anclados a la fachada por los laterales y la parte central, el suelo está enlosado con baldosas de cerámica decorada colocadas de manera que el dibujo se encuentra a la vista desde la parte baja del balcón o entrada a la vivienda.

- predominio del muro macizo, escasos huecos que van decreciendo en tamaño según se ascienda de nivel en la fachada. Fachada lateral sin ningún hueco.

- enrejado de ventanales a ambos lados del portón de la entrada con gruesos alfeizares.

En el interior:

- vigas y viguetas de madera de mobila con entrevigado a base de revoltón de yeso.

- Alacenas embebidas en el muro para colocación de menajes del hogar.

- Puertas de paso de habitaciones con madera de mobila con relieves y resaltes formando dibujos y ornamentos

- Suelo enlosado con cerámica de mosaico policromada formando dibujos geométricos, muy típico de la zona, al igual que el detalle de las tabicas de la escalera también chapadas con cerámica decorada.

- Cubierta de madera y cañizo en muy mal estado de conservación.

2.1.3- RELEVANCIA ARTÍSTICA RELATIVA DENTRO DEL MARCO GEOGRÁFICO EN EL QUE SE SITÚA

Arquitectura que representa las necesidades de la familia, sus oficios, quehaceres, número de miembros que moraban en la vivienda, estancias de primera categoría para los propietarios y familia directa y de segunda para caseros y personal al servicio de la casa.

Se aprecia que la familia se dedicaba a las labores agrícolas y que posiblemente tenían bastante extensión de terreno por los espacios para útiles de labranza y secado de los productos, así como que se dedicaron una buena temporada a la cría del gusano de las seda por los utensilios que aún quedan por la casa.

2.1.4- RELEVANCIA HISTÓRICA Y CULTURAL RESPECTO AL BIEN EN SU CONJUNTO Y A CADA UNA DE LAS FASES HISTÓRICAS DEL BIEN.

Las viviendas urbanas de esta época especialmente las que se denominan de “solera” por su riqueza constructiva y por representar las tipologías constructivas en una época donde las viviendas primaba su funcionalidad y uso más que la ostentación del poderío del propietario, aunque, esto último nunca es desligable del bien, puesto que las viviendas que quedan en pie de esta antigüedad es porque se hicieron con materiales de buena calidad, a los cuales, solo unos pocos privilegiados podían acceder con adecuados maestros de obras y también por el cuidado de sus propietarios por mantener en buen estado de conservación el bien.

2.1.5- RELEVANCIA SOCIAL O PATRIMONIAL: MEMORIA E IDENTIDAD COLECTIVA, CONOCIMIENTO HISTÓRICO, MARCO VITAL.

Los municipios que disponen en su patrimonio local con viviendas de esta etimología, poseen una riqueza tanto arquitectónica como cultural, puesto que este tipo de viviendas representan la manera de vivir de una época y las costumbres locales de un pueblo, en cuanto, que en ella se recogen utensilios, estancias, formas constructivas que reflejan las necesidades de la población en una determinada época, así como los productos constructivos de ornamentación como enrejados, maderas decoradas, cerámica pintada, empedrados, enlosados, piedras decorativas como alfeizares, etc. de los cuales se desprende que se encontraban al abasto en esa determinada época, mucho de ellos elaborados artesanalmente puesto que se carecía en la época en que se data la vivienda (principios del siglo XIX) de industrialización de los productos prefabricados para la construcción, por tanto, la mayor parte de ellos, se elaboraban a mano “in situ” en la misma obra, o en pequeños talleres artesanos especializados por la localidad. Por lo tanto, los elementos constructivos que se aprecian en este tipo de viviendas que aún persisten en los cascos urbanos tradicionales locales, son un bien y representan una riqueza por los valores históricos y culturales que transfieren de las época de su datación, son como museos en la misma calle, donde se puede observar la artesanía, maneras de construir de la época, así como modo de vida de una época.

2.2 SITUACIÓN ACTUAL DE PROTECCIÓN

La calificación urbanística del suelo donde está emplazado el edificio es: SUELO URBANO RESIDENCIAL INTENSIVO, según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Catadau, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de marzo de 1989.

El municipio de Catadau carece de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El inmueble no pertenece al Entorno de Protección de ningún BIC y no cuenta con ningún Plan Especial.

El inmueble no está inventariado en el Inventario General de la Generalitat Valenciana, aunque se ha solicitado su inclusión.

El edificio según se indica en el artículo 129, apartado h) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Catadau, es parte del patrimonio Histórico-Artístico de la Población, en el mismo y en base al mencionado artículo la protección incluye la fachada y la estructura general del inmueble, no pudiéndose realizar obras que las afecten, aunque si obras de conservación y ornato que se consideren necesarias. También se permiten obras de cambios de distribución y cualquier otra que no afecte a los elementos protegidos.

2.3 PROPUESTA DE CATALOGACIÓN

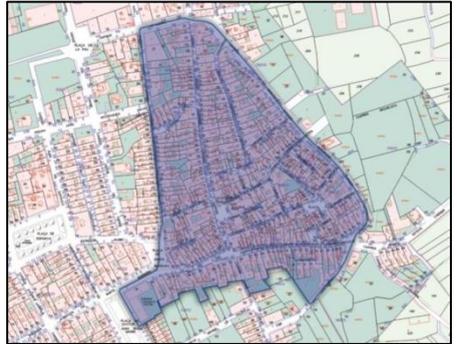
2.3.1.- ANÁLISIS DE CONJUNTO

En todo el término municipal de Catadau, la zona donde se conserva la mayor cantidad de elementos arquitectónicos y etnológicos es el Núcleo Histórico Tradicional. Este está ocupado, en gran medida, por *“edificaciones que conservan rasgos tipológicos”*. En el resto del término municipal son muy escasas o nulas las edificaciones con interés patrimonial, incluyendo la gran cantidad de viviendas unifamiliares que se han construido en la zona de urbanizaciones.

El Núcleo Histórico Tradicional de Catadau es un tejido urbano que se desarrolla a partir del antiguo castillo y el núcleo árabe. En él se distingue claramente la parte más antigua, de reducidas dimensiones y con calles cortas y estrechas, de la zona de ampliación de los siglos XVIII-XIX, caracterizada por manzanas de mayor tamaño y calles rectilíneas. Tiene, en consecuencia, una clara vocación peatonal. La red viaria, está formada por callejuelas estrechas y cortas, entre las que se generan algunos pequeños vacíos urbanos. Se trata de un ámbito que conserva no solo la traza urbanística original, sino que presenta una gran cantidad de edificaciones que conservan rasgos tipológicos en estado bastante bueno de conservación y donde las estridencias urbanísticas de edificaciones inapropiadas son la excepción, lo que le confiere un singular interés y justifica su protección como BRL, conforme establece el Artículo 3.b del Decreto 62/2011, de 20 de mayo del Consell.

Entiendo por **“edificaciones que conservan rasgos tipológicos”** a aquellas que (independientemente de alteraciones de mayor o menor calado en su distribución u ornato) se desarrollan en dos o tres plantas,

normalmente sobre estructuras de muros de carga de ladrillo, mampuesto o tapial (según la antigüedad), presentan cubierta inclinada de teja y exteriormente se terminaban con fachada de revoco en tonos claros, carpintería de madera y elementos decorativos cerámicos, en algunos casos. Disponen de patio interior, en torno al cual gira la actividad de la edificación, en la que se combinaba el uso residencial y el agropecuario.

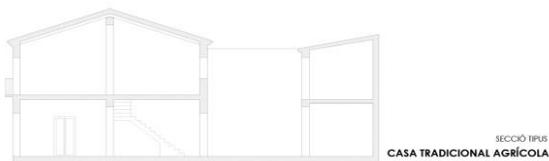


Fotografía aérea y plano del Núcleo Histórico Tradicional, en los que se aprecia cómo la mayor parte del mismo ha conservado la arquitectura tradicional de las zonas rurales de la comarca. Fuente: bing.com

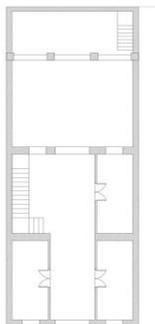
El tipo edificatorio más común es la de vivienda de *arquitectura popular* de origen agrícola, destinada inicialmente a trabajadores del campo, tanto unifamiliar como plurifamiliar, siendo la presencia o no de “escalerilla” la que denota la existencia de una o más familias en la vivienda. Estas edificaciones presentan una anchura que oscila entre seis y doce metros y un fondo aproximado de 20 metros, incluido el

patio, que cuenta normalmente con algunas edificaciones auxiliares de una o dos plantas al fondo de la parcela.

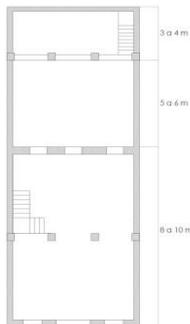
El esquema funcional y compositivo en la que se estructura la edificación se compone con un primer volumen destinado propiamente a la vivienda, a veces con cambra para guardar cosechas, seguida de un patio abierto y finalizada con un último volumen conocido como andana, destinado a la guarda de las caballerías y almacén de su alimentación.



Esquemas compositivos de viviendas a "una mà" y a "dos mans"



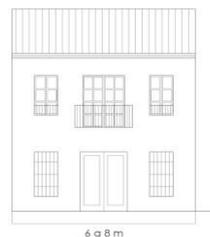
PLANTA BAIXA



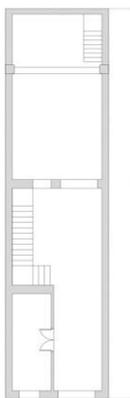
PLANTA PRIMERA



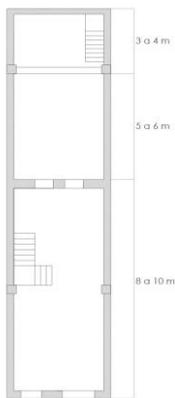
PLANTA COBERTA



Casa a dos mans



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA COBERTA



Casa a una mà

Posteriormente se añade, a menudo, una tercera crujía vinculada en el patio, usualmente de una sola planta, con cubierta de fuerte pendiente, y que acoge dependencias de servicio. Este volumen comunica la edificación principal con la andana, en caso de existir.

El volumen principal está configurado generalmente con dos crujías paralelas con muros de carga exteriores y vigas sobre pilares de ladrillo maciza en el pórtico central. Este pórtico será de dos o tres vanos según la “categoría” de la edificación.

La configuración con tres espacios perpendiculares a fachada corresponde a una edificación “casa a dos mans”, con acceso central (es el caso que nos ocupa) y dependencias a derecha e izquierda de él. Dos espacios se corresponde con una distribución “casa a una má” con dependencias a solo lado, normalmente el derecho del acceso. El acceso atraviesa la edificación hasta comunicar con el patio posterior de la edificación y por él se accede con el carro y los animales.

Los edificios tienen normalmente dos y tres plantas de altura dependiendo de la existencia o no de almacén superior y anchos de fachada de entre cuatro y ocho metros, en función de la disposición de la casa a una o a dos manos. La planta primera tiene habitualmente un balcón de poco vuelo acompañado a veces de un mirador, y en el caso de existir una tercera planta aparecen ventanas de pequeñas dimensiones y con escasa o nula ornamentación originalmente adscritas a la ventilación de las cámaras.

Cámaras que se destinan al almacenamiento o secado de productos agrícolas y que en ocasiones pueden llegar a alcanzar un gran volumen.

En la tipología más reciente, la planta superior se integra en la vivienda destinándola a habitaciones para la familiar o familias adquiriendo la edificación un carácter totalmente urbano, ocasionalmente aparece una tercera planta dedicada a cámara.

Las cubiertas inclinadas se rematan en fachada con aleros de poco vuelo. Una característica a reseñar es la ruptura de la uniformidad visual a través del uso de diferentes colores sobre el lucido de cada vivienda así como el uso de varios materiales, como el ladrillo visto, la cerámica de vivos colores, y la piedra, normalmente utilizada para el zócalo.

La parcelación surge a partir de la ocupación progresiva del espacio agrícola alrededor de las vías de comunicación, creando consecuentemente espacio urbano, creando ciudad. El tamaño va en función de la capacidad económica de las familias y buscando, asimismo, una funcionalidad según la actividad económica ejercida, siendo esta, fundamentalmente, la agrícola. Las parcelas son generalmente estrechas y profundas con una ocupación aproximada del 80-90%.

Dentro del grupo de edificaciones que conservan rasgos tipológicos podemos distinguir, a su vez, dos tipos de situaciones, correspondientes a lo que podríamos denominar "**casas de pueblo**", vivienda de arquitectura popular de origen agrícola (descritas anteriormente), junto a las que se encuentran edificaciones algo más sofisticadas correspondientes a una tipología de "**ensanche**", con volúmenes construidos mayores, y tipologías más diversas.

2.3.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN Y SELECCIÓN

Los factores determinantes de la catalogación de un bien de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, o arquitectónico, son complejos. En el caso de los elementos etnológicos en el centro histórico, la protección asignada es fácil de discernir, al ser una consecuencia directa de la legislación sobre patrimonio, que no ofrece mucho espacio a la discusión. En el caso de los elementos arquitectónicos, se ha estudiado el patrimonio en su conjunto, ponderando las siguientes variables:

a) Utilidad pública. Por el que los elementos son susceptibles de recuperación o sustitución de uso con fines colectivos.

b) Memoria colectiva. Considerando la representatividad del elemento en los procesos evolutivos tanto sociales como históricos o económicos.

c) Identificación. Hitos que definen un espacio, al ser referencias fácilmente identificables.

d) Valoración tipológica. Teniendo en cuenta que ciertos elementos que no reúnen un aparente interés arquitectónico o estilístico, sin embargo sí responden claramente a la tipología propia del entorno que se quiere preservar.

e) Valoración estilística. Considerando no sólo el estilo arquitectónico al que se adscribe el elemento, sino también la época.

f) Compatibilidad con el aprovechamiento urbanístico, de modo que se eviten -en la medida de lo posible- las colisiones entre la edificabilidad patrimonializada y la permitida por el planeamiento.

g) Valoración constructiva. Estimando los aspectos constructivos y compositivos, viendo la significación de los materiales, las técnicas y la calidad.

h) Valoración ambiental. Apreciando la contribución del elemento a la definición de un paisaje urbano.

i) Participación en la imagen de la población. Bien por la singularidad del elemento, por su carácter repetitivo, o por la posibilidad de recuperación en el conjunto donde está integrado.

j) Estado de conservación. En algunos casos, ponderando este factor con el interés objetivo del inmueble como sumatorio de todos los factores anteriores, se observa que la recuperación puede resultar económicamente justificable.

k) Posibilidad de adaptación a las necesidades actuales. Si el bien inmueble es incompatible con las normativas técnicas actuales, de obligado cumplimiento y su valor no es de gran trascendencia, su conservación se puede convertir en una carga que solo contribuya a la ruina y abandono del inmueble.

2.3.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Surgen de la necesidad de arbitrar medidas de conservación del patrimonio local, y en un marco legal que establece su cumplimiento.

La protección de los elementos integrantes del “Patrimonio” constituye un deber moral hacia nosotros mismos y hacia las generaciones venideras.

Tras años de vigencia de la Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente en vigor en Catadau, se ha favorecido la demolición parcial

de arquitecturas singulares de la trama urbana y la aparición de nuevos edificios mucho más voluminosos, que conviven en un escenario de grandes tensiones urbanísticas del que indefectiblemente siempre sale perjudicado el edificio más antiguo y de menor tamaño. Así, hasta terminar con la completa sustitución de tipologías tradicionales, reemplazadas por edificaciones que carecen de cualquier interés o referencia arquitectónica, en la mayor parte de los casos.

Hay que tener en cuenta una conciencia social en contra de la conservación del patrimonio, que termina interpretándose como un obstáculo en lo que se considera “desarrollo”.

Como procedimiento de trabajo de clasificación para catalogar edificios, las fases en que se puede dividir el trabajo son las siguientes:

FASE 1: ESTUDIO E INVENTARIO DE LOS BIENES PATRIMONIALES. Para elaborar un inventario de los bienes protegibles.

FASE 2: CATEGORIZACIÓN DE LOS BIENES PATRIMONIALES SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE. Dentro de los bienes inventariados hay que distinguir entre:

BIC: Bienes de Interés cultural

BRL: Bienes de Relevancia Local (en el caso que nos atañe)

FASE 3: ESTRUCTURACIÓN DE LA PARTE NORMATIVA DE LOS BIENES A PROTEGER SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE. Una vez ordenados y clasificados los bienes a integrar en el Catálogo, se incorpora la normativa y se asignan grados de protección a cada elemento.

FASE 4: TRAMITACIÓN DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES Y LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL MISMO. La aprobación

definitiva y su entrada en vigor, comportará la asimilación efectiva por parte del Ayuntamiento y vecinos de la necesidad de velar por el cumplimiento de las medidas de protección, como instrumento eficaz de protección del patrimonio.

2.3.4. CRITERIOS DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

En el análisis de la compatibilidad entre la protección de ciertos elementos y la ordenación territorial los bienes protegidos son escasos, tienen un carácter puntual y su compatibilidad no resulta especialmente compleja con la atribución de usos permitidos, en el suelo urbano y sobre todo, en el Núcleo Histórico Tradicional.

La ordenación urbanística en Catadau, no presenta en este sentido especiales tensiones ni dificultades porque, a diferencia de otros cascos antiguos, el Núcleo Histórico Tradicional se ha mantenido habitado de forma permanente por vecinos del pueblo y las edificaciones, salvo ciertos casos, no presentan signos especialmente graves de deterioro. Realmente, la protección asignada **no** va colisionar con el normal uso de las edificaciones y únicamente condicionará la necesidad de asumir que hay que cuidar con especial esmero ciertos rasgos tipológicos de las edificaciones existentes. En realidad, se pretende evitar la sustitución indiscriminada de elementos o de parte de los mismos, pues se ha observado que es entonces cuando el resultado es especialmente lesivo. Se trata, por tanto, de intentar preservar la mayor parte del patrimonio y por ello se identifica las edificaciones que reúnen valores suficientes como para ser protegidas; pero también se busca la articulación de medidas tendentes a garantizar que en caso de sustitución, ésta va a desembocar en la ejecución de una edificación

bien integrada sin estridencias formales y volumétricamente coherente con el tipo de edificaciones descrita anteriormente.

Por lo tanto, las nuevas Ordenanzas del Nuevo Plan General a redactar, se deberán inspirar en la arquitectura vernácula, de modo que se garantice la normal cohabitación entre protección y ordenación urbanística. Se deberá evitar el **“fachadismo”, la destrucción del interior de un edificio que se pretende “conservar” y reutilizar, el mantenimiento únicamente de su fachada y la destrucción sistemática de tipologías. Esto es una práctica que no tiene nada que ver con la restauración (...), que conviene denunciarla por cuanto afecta cada día a más edificios monumentales”**¹

1 A. GONZÁLEZ MORENO-NAVARRO, *La restauración objetiva (Método SCCM de restauración monumental, Memoria Spal 1993-1998, 1, Diputación de Barcelona, Barcelona, 1999.*

2.3.5. PROPUESTA DE CATALOGACIÓN

Una vez examinada la relación de inmuebles inventariados en la base de datos de la Dirección General de Patrimonio y ampliada con la información obrante en el ayuntamiento y el trabajo de campo. Se prepara la propuesta de catalogación que aquí incluyo.

Los elementos, un BIC y tres BRL (que formarían parte de la ordenación estructural), se encuentran en un ámbito muy reducido. Se observa la presencia de gran cantidad de edificaciones de uso residencial que se propone proteger dentro del grupo de **“otros elementos protegidos”**, dentro de la ordenación pormenorizada.

Una vez hecha la identificación de los elementos y a efectos de la distinción impuesta por el actual marco legislativo de carácter

urbanístico, resulta muy fácil distinguir los elementos que pertenecen a la ordenación estructural (los BIC y los BRL) de los que pertenecen a la ordenación pormenorizada (el resto).

Pertencen a la red primaria o estructural:

- Dentro del grupo de los BICs:

Los restos del antiguo castillo de Catadau (en su doble condición, arqueológica y arquitectónica)

- Dentro del grupo de los BRLs:
 1. El Núcleo Histórico Tradicional (en su doble condición, arqueológica y arquitectónica)
 2. Las otras dos Áreas de Vigilancia Arqueológica:
 - ◆ el Cingle dels Corbs
 - ◆ la Cova de Avellanera
 3. Tres inmuebles:
 - ◆ la Iglesia Parroquial de san Pedro Apóstol
 - ◆ la antigua casa señorial o “de la Seda”
 - ◆ el Centro Católico Social

El resto de los bienes pertenece a la ordenación pormenorizada (en este caso una amplia relación de inmuebles, en su mayor parte de uso residencial y situados en el Núcleo Histórico Tradicional).

Dentro de los elementos que se pretenden incluir en el catálogo y que no figura en los listados de la Dirección General de Patrimonio, de carácter arquitectónico, y que el Ayuntamiento tiene como finalidad proponer la protección como BRL es el edificio que ahora me ocupa, la casa de la Seda o antigua casa Señorial. La propia Dirección General ya había sugerido dicho grado de protección, dado su empaque y

singularidad. Se trata de un inmueble recientemente adquirido por el ayuntamiento, situado en pleno centro del Núcleo Histórico Tradicional y en el que se propone una intervención de rehabilitación.

Para los elementos arquitectónicos de nueva incorporación al Catálogo de Protecciones, dentro de la ordenación pormenorizada, se propone una protección parcial o tipológica.



Antigua casona que se propone proteger como BRL, siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Patrimonio.

2.4. PROCEDIMIENTO PARA LA PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL

2.4.1. EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Conforme señala el artículo 42.1 de la L.O.T.U.P., el **catálogo de protecciones** es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos *elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.* En el Catálogo de Protecciones se formalizan las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés, seleccionando los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, o arquitectónico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas. El catálogo de protecciones, está formado según el artículo citado por tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y patrimonio paisajístico, de las cuales **esta parte se refiere exclusivamente al patrimonio cultural.**

El Catálogo debe incluir tanto los bienes inmuebles de interés cultural y los bienes de relevancia local, que integran el patrimonio cultural de la localidad.

El Catálogo se debe elaborar como un documento vinculado al Plan General Estructural de Catadau, si bien en este documento se deben incorporar tanto los bienes protegidos pertenecientes a la ordenación

estructural (BICs y BRLs) como los pertenecientes a la ordenación pormenorizada (el resto).

2.4.2. ENTRADA EN VIGOR DEL CATÁLOGO

Como el PGOU en Catadau está en fase de ejecución, según el artículo 47.4 de la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV) y sus modificaciones recogidas en la Ley 7/2004 y en la Ley 5/2007, el anuncio de la información pública del Plan General de Ordenación Estructural de Catadau al cual quedará vinculado el Catálogo determinará la aplicación inmediata a los nuevos bienes calificados de relevancia local (BRL) que consten en dichos catálogos del régimen de protección y las medidas de fomento previstas en dicha ley para los bienes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Las determinaciones establecidas en el Catálogo entrarán en vigor a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Estructural de Catadau.

2.4.3 OBJETO DE PROTECCIÓN

1. La protección de un inmueble tiene por objeto servir de referencia a cualquier tipo de intervención que se lleve a cabo en el mismo, asegurando con ello, la adecuada conservación, recuperación y apreciación del citado bien.
2. La declaración de protección implica el mantenimiento de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica por su interés tipológico, ambiental, artístico o representativo.

3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella si lo hubiera, dependiendo de su estado de conservación actual. Sólo se admitiría la intervención parcial cuando no suponga menoscabo del bien a proteger.

Sólo se admitirá la segregación parcelaria cuando las obras de intervención que se acometieran sobre el inmueble y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

4. La protección de un declarado Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local supone la necesidad de un estudio pormenorizado de acuerdo con el artículo 35.4 de la Ley de Patrimonio Cultural, o norma que la sustituya.

2.4.4. DETERMINACIONES GENERALES A INCORPORAR AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Conforme establece el artículo 42.6 de la L.O.T.U.P., del contenido del Catálogo de Protecciones, formaran parte de la ordenación estructural:

Dentro del grupo de los BICs:

- Los restos del antiguo castillo de Catadau (en su doble condición, arqueológica y arquitectónica)

Dentro del grupo de los BRLs:

- El Núcleo Histórico Tradicional (en su doble condición, arqueológica y arquitectónica)
- Las otras dos Áreas de Vigilancia Arqueológica:
 - o El Cingle dels Corbs
 - o La Cova de Avellanera
- Tres inmuebles:
 - o La Iglesia Parroquial de san Pedro Apóstol
 - o La antigua casa señorial o casa de la Seda
 - o El Centro Católico Social
- Un retablo cerámico, el retablo cerámico de Sant Roc

Conforme establece el artículo 42.6 de la L.O.T.U.P., del contenido del Catálogo de Protecciones, formaran parte de la ordenación pormenorizada el resto de los elementos protegidos.

2.4.5 EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

La catalogación de los bienes significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley de Suelo, la L.O.T.U.P., sus reglamentos y en general, la legislación urbanística, del patrimonio y de protección del paisaje, ordenan proteger.

2.4.6. INTERVENCIÓN EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS. LICENCIA DE INTERVENCIÓN

En los edificios catalogados, sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por la licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble.

Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales.

Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del Plan General, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la Catalogación, su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

Cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración, se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico (Consellería).

2.4.7. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE OBRAS DE INTERVENCIÓN

El alcalde/sa, o subsidiariamente, los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble, podrán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. Dentro del plazo señalado en la orden, el propietario deberá solicitar las ayudas económicas a las que justificadamente tenga derecho. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de las siguientes medidas: ejecución subsidiaria y/o multas coercitivas

2.4.8. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN E INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICACIONES

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.
2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de

conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, para:

- a) Evaluar su estado de conservación; en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas; asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.
- b) De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido al efecto para la misma por la normativa vigente.

3. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento. A su vez, el ayuntamiento remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.

4. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

2.4.9 AMENAZA DE RUINA INMINENTE

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

2. El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el ayuntamiento, hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de acuerdo con lo establecido en el artículo 188 de la L.O.T.U.P.

4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento

contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, conforme a los artículos 184 y 185 de esta ley.

2.4.10. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Se entiende por régimen de intervención el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores patrimoniales que presenta un inmueble, y en consecuencia, determina su protección, es decir, las actuaciones que se pueden realizar sobre él y como realizarlas. Delimita las facultades que asisten a la propiedad para actuar sobre un bien protegido.

1. En las zonas o entornos sujetos a protección ambiental o en los **edificios catalogados**, solo pueden realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.
2. Si la intervención afecta a bienes inscritos en el **Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano** o en trámite de inscripción, la intervención corresponderá, en el ejercicio de sus atribuciones, al órgano competente en patrimonio histórico, cuya legislación será de obligada observancia.
3. Los proyectos de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que deban realizarse en el bien.

Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero cuando se autorizan, la Administración podrá

concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

La autorización de toda intervención en un bien y espacio protegido queda acondicionada a la recuperación del estado anterior a la introducción de elementos impropios.

4. La licencia de intervención controlará la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales el reconocimiento colectivo se expresa de la que en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

2.4.11. PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

2. La pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación del inmueble según lo previsto en la L.O.T.U.P., con las consecuencias previstas en su artículo 103.

2.4.12 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

1. El Ayuntamiento podrá obligar a ejecutar obras de adaptación al ambiente de los edificios. Estas órdenes se referirán a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretenderán la restitución de su aspecto originario.

2. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o

tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

3. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

En un inmueble catalogado, la sustitución de aquellos elementos considerados propios en la ficha de catalogación, será justificada cuando técnicamente no sea posible su restauración. De este modo:

1. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o declaración responsable, y las dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Legislación del Patrimonio Cultural Valenciano para los bienes de interés cultural y de relevancia local.

2. Sólo excepcionalmente, cuando no sea posible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, parcial preferentemente, bajo condiciones especiales.

3. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo, del planeamiento y del resto de legislación aplicable y su autorización podrá concretar o imponer otras condiciones adicionales, siempre salvaguardando los valores protegidos.

4. Para todas las construcciones, recintos o elementos catalogados, sea cual fuere su nivel de protección, queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar que no formen parte del valor catalogado de dicho bien o espacio.

5. No obstante, para los elementos arquitectónicos con nivel de protección parcial o ambiental se permite la colocación de rótulos con las limitaciones establecidas en las normas urbanísticas para la zona de ordenación Núcleo Histórico debiendo ser siempre aprobados por el Ayuntamiento.

6. Los proyectos de renovación y habilitación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán ser compatibles con el nivel de protección establecido y respetarán los elementos propios y destacados en la ficha de catalogación.

7. No se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección.

8. Los usos de los diferentes bienes catalogados se expresan en sus fichas correspondientes. Podrán autorizarse discrecionalmente otros usos diferentes por el organismo competente sobre el bien, sin menoscabar el valor arquitectónico del inmueble, dentro de los usos dominante o compatibles.

2.4.13. RÉGIMEN DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Los bienes que en este catálogo de protecciones se han incluido como de Bienes de Interés Cultural (BIC) y los catalogados como Bienes de Relevancia Local (BRL), forman parte del **Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano**, a ellos y a su entorno de protección, se les aplica el régimen general de protección que para estos bienes establecen la legislación de patrimonio cultural, incluido el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, las normas urbanísticas del catálogo y su correspondiente ficha particularizada.

Además de a los inmuebles inventariados, el catálogo también incluye bienes de valor cultural y arquitectónico que se corresponden con los patrones caracterizadores del conjunto, que deben ser objeto de conservación o rehabilitación. El régimen de protección de estos bienes y espacios es el previsto en las normas urbanísticas del catálogo y su correspondiente ficha particularizada.

2.4.14. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN COMÚN A CUALQUIER BIEN O ESPACIO CATALOGADO

Se entiende afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el bien catalogado, excepto disposición contraria del planeamiento.

1. Sin perjuicio del que establezcan las ordenanzas particulares de zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación originaria.
2. Solo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, la alteración de la distribución interior.

3. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o semejante, insertados en la fachada del inmueble.
4. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán ser acordes con la composición global de las fachadas del edificio.
5. En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados deberán adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. Las obras a realizar en las fachadas y partes visibles desde la vía pública deberán adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concreto la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.
6. Los espacios libres de las parcelas en que se ubican elementos catalogados forman parte inseparable del elemento por el que sus intervenciones están sujetos igualmente al cumplimiento de las determinaciones exigidas en el Catálogo.

2.4.15. SOLICITUD DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

1. Las obras que se podrán o deberán realizarse en cada edificio concreto dependerán del grado de protección asignado en el Catálogo.
2. En todo edificio catalogado será necesario y obligatorio, realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación.

El propietario, para solicitar licencia de intervención deberá aportar:

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándolas en relación con otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción de la propuesta.
- Plano parcelario y planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:100, indicando:
 - a. Alzados de fachadas exteriores e interiores, con expresión de los elementos añadidos a su estado original.
 - b. Plantas de los distintos niveles sobre los que se actúe, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado la distribución original.
 - c. Secciones longitudinales y transversales indicando las modificaciones del estado original.
- Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y elementos ornamentales de interés, tanto exterior como interior.
- Análisis del estado de la edificación.
- Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de la calle afectada, que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

Examinada la documentación aportada y realizada la inspección preceptiva del edificio sobre el que se pretende intervenir, los servicios técnicos municipales emitirán un informe urbanístico en que se valorará, de forma fundamentada, la admisibilidad de la propuesta.

Ante este informe, el Ayuntamiento podrá adoptar los acuerdos siguientes, trasladando al interesado:

- Ordenar la ejecución de obras de conservación para mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público, en virtud de las facultades reguladas en el artículo 180 de la L.O.T.U.P.
- En caso de que las obras propuestas resultaran no preferentes, fijar las condiciones a que deberá ajustarse la intervención en la licencia solicitada.
- Emitir un informe, a partir del cual deberá presentarse **proyecto de ejecución**, para el trámite de la licencia de obras pertinente en caso de que la obra planteada se ajuste a las determinaciones de la Norma.

En todo caso, el informe previo municipal se considerará como una parte fundamental del proyecto para la solicitud de licencia y, en caso de no existir este, deberá requerirse al interesado para que lo solicite y paralizar el procedimiento.

2.4.16. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR FINALIZADA LA ACTUACIÓN

Para los bienes protegidos pertenecientes a la ordenación estructural y dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el Ayuntamiento, para su remisión a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa.

2.4.17. DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO

Se detallan a continuación los diferentes tipos de obras permitidas en los edificios protegidos.

La eventual autorización de este tipo de obras en los edificios protegidos será otorgada por el órgano que corresponda, a la vista del **proyecto técnico firmado por arquitecto** y una vez que los técnicos municipales hayan inspeccionado el inmueble afectado.

Considerando la exigua definición de los tipos de obras recogida en la **L.O.T.U.P.**, se detallan a continuación el **tipo de obras**, añadiendo a la lista lo que comúnmente ha recogido la doctrina en materia urbanística y patrimonial.

TIPOS DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO:

OBRAS DE MANTENIMIENTO O CONSERVACIÓN

Conforme el apartado 16 del Anexo Vi de la L.O.T.U.P., este tipo de obras se planteará cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.

Su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

OBRAS DE REHABILITACIÓN

Conforme el apartado 16 del Anexo Vi de la L.O.T.U.P., este tipo de obras se planteará cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.

Son las necesarias para la adecuación del elemento (catalogado o no) o una parte del mismo los usos a que se destine, manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Incluye dos tipos principales de obras:

- ✓ **MODERNIZACIÓN.** Comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución

horizontal de locales, la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

- ✓ REFORMA. Además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales, la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación; incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados siendo las condiciones de reforma estrictas, limitándose a los casos de imperiosa necesidad.

Se deberán mantener visibles e inalterables los elementos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental,

OBRAS DE RESTAURACIÓN

Conforme el apartado 16 del Anexo VI de la L.O.T.U.P., este tipo de obras se planteará cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

Su finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior e interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada.

OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo, o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria firmada por un técnico competente que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

OBRAS DE RECUPERACIÓN

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento (catalogado o no) restituyendo sus condiciones originales, y deberán presentarse a través de un proyecto firmado por técnico competente.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- ✓ Mantenimiento, reforzando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes y reponiendo los originales.
- ✓ Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- ✓ Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- ✓ Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.
- ✓ La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:
 - 1) Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
 - 2) Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan. Ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
 - 3) Levantamiento cartográfico completo a escala mínima de 1/100.
 - 4) Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

- 5) Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
 - 6) Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permita establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
 - 7) Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
 - 8) Fotomontaje o infografía de la solución final propuesta
- ✓ En cuanto a la tramitación de este tipo de obras se estará a lo que establece la normativa urbanística del P.G.O.U en general.

OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Son las que al objeto de adecuar el elemento (catalogado o no) o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurales alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visible desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras, contenida en un proyecto firmado por técnico competente, cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del edificio en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del edificio su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

OBRAS DE AMPLIACIÓN

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del nº de plantas, de la altura de las existente o de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente, contenida en un proyecto firmado por técnico competente:

- Levantamiento de planos del edificio y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

- La documentación que describa y valore el entorno próximo del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

OBRAS DE DEMOLICIÓN

1 Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- 1) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- 2) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irreparable.

En el primer supuesto las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación

que se regula en el capítulo cuarto de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina de las partes que se pretenden demoler tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruina en bienes catalogados que se regula en el capítulo 4 de este documento.
- Proyecto descriptivo de la situación en que quedará el elemento catalogado una vez efectuada la demolición solicitada.

2 Compromiso de reedificación.

Si la declaración de ruina de un elemento de protección individualizada contuviera determinaciones de recuperación, de reedificación o de acondicionamiento del solar, o si se previera que el vacío resultante de la demolición de un edificio incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este catálogo pudiera producir un impacto importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, la demolición podrá condicionarse al compromiso de reedificación del solar.

Para ello el Ayuntamiento podrá requerir, en los casos en que por esta razón lo juzgue oportuno, y con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto descriptivo de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, firmado por un arquitecto, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica

de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

2.4.18 RÉGIMEN APLICABLE Y OBRAS POSIBLES EN EL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO

RÉGIMEN APLICABLE AL BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN.

Se estará a lo dispuesto en la Legislación de Patrimonio Cultural Valenciano, Capítulo III, Sección segunda sobre “Régimen de bienes inmuebles de interés cultural” y a lo dispuesto por el Plan General de Ordenación Estructural de Catadau.

RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

A los Bienes de Relevancia Local, como regla general y sin menoscabo de las condiciones fijadas en las fichas individuales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 50.4 de la Ley 4/98, de 11 de Junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 35.4 de esta ley y lo dispuesto en el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

RÉGIMEN APLICABLE A LOS ENTORNOS DE AFECCIÓN DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

Los Bienes de Relevancia Local influyen y se ven influidos por su entorno. Por esa razón cada ficha de los BRL establecerá gráficamente la delimitación del entorno de afección, realizando algunas especificaciones sobre actuaciones prioritarias en los mismos y obras permitidas. Dichas especificaciones son vinculantes pero no exhaustivas.

RÉGIMEN APLICABLE A LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS

Sin perjuicio de las determinaciones adicionales a las que quedan sujetos aquellos elementos arquitectónicos y etnológicos incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, el régimen aplicable a estos elementos es el establecido en estas Normas y en la Legislación Urbanística.

En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

Las obras que podrán o habrán de realizarse en cada edificio concreto dependerán del nivel de protección establecido para cada uno de ellos y de la aplicación de las normas de aplicación del catálogo.

Las fichas de cada elemento pueden establecer algunas especificaciones sobre actuaciones prioritarias en los mismos, enumeración de elementos impropios y obras permitidas. Dichas especificaciones son vinculantes pero no exhaustivas.

OBRAS POSIBLES EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL (PGI)

En edificios objeto de protección general integral se permitirán únicamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogados, dotándose excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, **sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido, con prohibición expresa de todas las demás.** No obstante, podrá autorizarse:

- a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales
- b) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con

este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, armarios de contadores visibles desde el exterior, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida de un proyecto firmado por técnico competente.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio con anterioridad a la concesión de licencia.

OBRAS POSIBLES EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN GENERAL PARCIAL (PGP)

El nivel de protección general parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su envolvente exterior, sus elementos significativos y sus elementos definitorios de la estructura o espacial, tales como los espacios libres, alturas, escaleras principales y demás elementos propios.

Se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas anteriormente en este documento, **además de las autorizadas para el grado anterior, las siguientes:**

- a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
- b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales

cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de proyecto firmado por arquitecto.

Se permite la demolición de algunos elementos siempre y cuando no gocen de protección específica por el catálogo. En ningún caso podrán ser objeto de demolición las fachadas ni los espacios principales de acceso o distribución interior.

Al igual que para los elementos catalogados con protección integral, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno.

2.4.19. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA

El propietario de un elemento con algún tipo de protección, previamente a la solicitud de licencia de obras, deberá cumplir los siguientes requisitos para que el Ayuntamiento pueda determinar el nivel máximo de intervención admisible:

(1) Realizar una solicitud de información urbanística aportando la siguiente documentación, que podrá ampliarse a criterio del Ayuntamiento, dependiendo de la importancia del edificio:

- a) Si se trata de una intervención en el BIC o en su entorno de protección. Hasta tanto no se apruebe definitivamente el correspondiente plan especial de protección, se presentará la autorización de la Consellería competente en materia de cultura estipulada en el artículo 35 de la Ley 4/98 LPCV.
- b) Si se trata de una intervención que implique remoción de tierras en un área de vigilancia arqueológica, estudio previo arqueológico, suscrito por técnico competente sobre los efectos que la intervención pudiera causar en los restos de esta naturaleza.
- c) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras, ponderándola en relación con otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación.
- e) Cata muraria.
- f) Planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:100, indicando:
 - ✓ Parcelario (e 1:500)
 - ✓ Alzados de fachadas exteriores e interiores, con expresión de los elementos añadidos a u estado original.
 - ✓ Plantas de los distintos niveles sobre los que se actúe, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado la distribución original.
 - ✓ Secciones longitudinales y transversales indicando las modificaciones del estado original.

- g) Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y elementos ornamentales de interés, tanto exterior como interior.
- h) Identificación de usos originales del edificio y de los actualmente existentes y análisis del estado de la edificación.
- i) Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.
- j) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las determinaciones de la ficha del elemento, tales como eliminación de elementos impropios, y a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de la calle afectados, que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

(2) Examinada la documentación aportada y realizada la inspección preceptiva del edificio sobre el que se pretende intervenir, los servicios técnicos municipales evacuarán, en plazo máximo de un mes a partir de la solicitud por parte del interesado, un informe urbanístico en el que se valorará, de forma fundamentada, la admisibilidad de la propuesta.

(3) Ante este informe, el Ayuntamiento podrá adoptar los acuerdos siguientes, dando traslado al interesado:

- a) Ordenar la ejecución de obras de conservación para mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en virtud de las facultades reguladas en el art. 206 de la LUV.
- b) En caso de que las obras propuestas resultasen no preferentes, fijar las condiciones a que deberá ajustarse la intervención en la solicitada licencia.

- c) Emitir informe, sobre la base del cual deberá presentarse proyecto de ejecución, para el trámite de la licencia de obras de intervención pertinentes, en caso de que la obra planteada se ajuste a las determinaciones de la Norma.

(4) En cualquier caso, el informe previo municipal se considerará como una parte fundamental del proyecto para la solicitud de licencia y, en caso de no existir éste, deberá requerirse al interesado para que lo solicite y paralizar el procedimiento por carecer de proyecto completo.

(5) Sólo será innecesario este trámite en aquellas obras de intervención tipificadas como menores por no afectar al aspecto exterior o la estructura del inmueble, y siempre que no afecte a elementos de interés.

2.5. PROPUESTA DE FICHA BRL

Para su incorporación en el nuevo catalogo de bienes y espacios protegidos de Catadau del nuevo PGOU en fase de elaboración, se propone la siguiente ficha:

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE CATADAU (VALENCIA)
PATRIMONIO CULTURAL - ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

C.EA-01

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
(Monumento de Interés Local)

CATALOGACIÓN: INDIVIDUAL

PROTECCIÓN GENERAL: INTEGRAL

1 DATOS

DENOMINACIÓN **ANTIGUA CASA SEÑORIAL, CASA LA SEDA**

DIRECCIÓN POSTAL Carrer Forn, 8

TITULARIDAD Pública

2 FOTOGRAFÍA



3 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

COORDENADAS UTM

Datum ETRS89 - 30 (709698, 4350168)

REFERENCIA CATASTRAL

9703401YJ0590S



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

4 DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un edificio entre medianeras de uso tradicional como vivienda unifamiliar de tipo señorial, tanto por sus características constructivas, como por su tamaño y número de habitaciones. También se usaba especialmente la parte alta como secadero de uva, crianza del gusano de seda, y otros derivados de la vinculación rural de los propietarios. Se conservan los soportes y cañizos usados para la cría del gusano de la seda en la última planta.

La edificación está formada por tres plantas (baja, primera y cambra). En la planta alta o cambra existe un altillo interior, pero no supone una planta más a las descritas. También, se ha podido comprobar que existe un semisótano en el ala izquierda de la casa y otro bajo la escalera derecha que accede a la planta de dormitorios.

El edificio gira alrededor de un patio central, donde en la actualidad hay una higuera de crecimiento descontrolado, con tres alas circundantes al mismo. El ala principal, es paralela a la fachada recayente a la Calle del Horno nº 8, el ala izquierda, es paralela a la Calle Garrofera, y el ala frontal está situada frente al acceso. El acceso a la vivienda se realiza mediante una portada central tipo entrada de carros, con dos dormitorios a los lados. Desde la parte central de la vivienda, que conforma el salón con chimenea, se accede mediante dos escaleras, situadas, una a la derecha que llevaría a los dormitorios recayentes a la fachada principal y otra escalera ubicada a la izquierda del inmueble (que se encuentra derruida) que se podría llamar de servicio porque conducía a las cuadras, a la planta primera de dormitorios no recayentes a la fachada y a las alas traseras destinadas a la guarda de aperos y cría de gusanos de seda (aun quedan restos de estas en las zonas de cambra situadas sobre el establo de animales y encima de la cambra o andana situada sobre los dormitorios de planta primera).

Por tanto, estamos ante un edificio señorial que tiene más de 100 años con unas tipologías constructivas, tamaño y organización funcional que denota que la familia propietaria era una familia importante y con poder económico en la población de Catadau. (1)

5 ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

1 – FOTOGRAFÍAS

F1, F2 y F3: Imágenes del aspecto exterior del inmueble, que evidencian que se trata de un edificio de singular importancia dentro del centro histórico de Catadau.

F4, F5, F6, F7 y F8: Detalles de los distintos acabados exteriores e interiores del inmueble y del estado constructivo del mismo. Se aprecia la riqueza de la cerámica valenciana, los suelos de guijarros del zaguán de planta baja y la existencia de diversos enseres de gran valor etnológico.

F9, F10, F11, F12, F13 y F14: Detalles de algunos elementos constructivos del inmueble y del estado interior del mismo, en estado semirruinoso en algunas de sus partes, pero perfectamente recuperable. Conserva elementos de mobiliario y etnológicos de interés.

2 - PLANOS

P1: Alzado lateral a la Calle Garrofera S/E. Fuente: elaboración propia

P2: Sección S/E. Fuente: elaboración propia

P3: Planta Baja S/E. Fuente: elaboración propia

P4: Planta Primera S/E. Fuente: elaboración propia

P5: Planta Segunda S/E. Fuente: elaboración propia

P6: Delimitación del entorno de protección del bien. Se han perimetrado no solo las edificaciones en contacto visual directo, sino también aquellos espacios urbanos que constituyen perspectivas desde las que se aprecia el bien protegido

6 COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Fachadas	(a conservar)	Material	Regular
2.	Cubierta	(a conservar)	Material	Deficiente
3.	Estructura interior	(a conservar)	Material	Regular
4.	Distribución interior y acabados	(a conservar)	Material	Regular
5.	Tipología del inmueble y principales rasgos compositivos	(a conservar)	Tipológico	Bueno

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Se consideran componentes principales de un elemento o conjunto protegido aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican, bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.

7 ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Fachadas	Restauración	Alta	Urgente
2.	Cubierta	Acondicionamiento	Alta	Urgente
3.	Estructura interior	Restauración	Alta	Urgente
4.	Distribución interior y acabados	Rehabilitación	Alta	Urgente
5.	Tipología del inmueble y principales rasgos compositivos	Mantenimiento	Alta	Urgente

– *Mantenimiento*; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.

– *Rehabilitación*; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.

– *Restauración*; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

– *Acondicionamiento*; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.

– *Eliminación*; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:

– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.

– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.

– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se pondrán, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

8 NORMATIVA SECTORIAL

9 NORMATIVA PLAN

Forma parte de la ordenación estructural del PGOU como suelo dotacional público, código SPQM/1, S= 242 m²
Corresponde a la zona de ordenanza de Núcleo Histórico ZUR-NH1

10 REFERENCIAS DOCUMENTALES

NOTICIAS HISTÓRICAS

LIBROS

- ARDIT, M. (2002): "Violència i justícia en el marquesat de Llombai (segles XIII-XVIII)". Estudis, Revista de Historia Moderna, nº 28: pp. 113-135.
- ARDIT, M. (2006): "La evolución de la renta en el marquesado de Llombai (siglos XVI-XIX)". Revista de Historia Moderna, nº 24, Universidad de Alicante: pp. 11-30
- AA.VV.: Gran Enciclopedia de la Región Valenciana. Tomo VI. Ed: Mas Ivars Editores. Valencia, 1973.
- BENITO GOÉRLICH, DANIEL y JARQUE, FRANCESC: "Arquitectura modernista valenciana". (1994). Bancaja
- BÉRCHÉZ, JOAQUÍN y JARQUE, FRANCESC: "Arquitectura renacentista valenciana". (1994). Bancaja
- BISBAL GIL, E.; ESPÍ CLIMENT, W y GIMENO LÓPEZ, F (1990): "Introducción a la Historia de Catadau". Ed: Ajuntament de Catadau,

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- o CAVANILLES, A. J. (1795): Observaciones sobre la Historia Natural, Geografía, Agricultura, Población y Frutos del Reyno de Valencia. Valencia, Ed. facsímil Artes Gráficas Soler, 1972.
- o COLOMER SERRA, VICENTE y otros. "Registro de Arquitectura del siglo XX" (2002) UPV; COACV; IVE y COPUT
- o CORTES, J.- FURIÓ, A. - GUICHARD, P.- PONS, V. (1981): "Les alqueríes de la Ribera. Assaig d'identificació i localització", Economía Agrària i Història Local: I Assemblea d'Història de la Ribera, València; pp 209-262.
- o DEL REY AYNAT, MIGUEL (2010): "Arquitectura rural valenciana". Museu Valencià d'Etnologia, Diputació de Valencia
- o FORÉS LAHOZ, J; MARTÍNEZ LLORENS, J; CLIMENT I FERRANDO, V; BISBAL DEL VALLE, V; ARDIT LUCAS, M (2010): "200 Aniversario de la Incorporación de Catadau a la Corona Española 1807-2007". Ed: Ajuntament de Catadau,
- o FURIÓ, A y APARICI, J. (2002): Castells, torres i fortificacions de la Ribera del Xúquer. Universitat de València..
- o GONZÁLEZ ESTEVE, E. (2006): "Rentas señoriales en el marquesado de Lombai (s. XVI-XVII)". En Revista de Historia Moderna, nº 24, pp. 67-122.
- o HERMOSILLA PLA, JORGE; PABLO MARTÍNEZ, LUIS: "La arquitectura del agua en el Riu Magre". Colección Regadíos Históricos Valencianos. Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano. Conselleria de Cultura y Educación.
- o MATEU, JOAN; GARCÍA LISÓN; MIGUEL; ZARAGOZÁ, ARTURO; DEL REY, MIGUEL; BOHIGUES, CARLES; MERCADO, SALVADOR, CUCÓ, JOSEPA y MILLO, LLORENÇ. Temes d'Etnografia Valenciana - Sèrie Dirigida per JOAN F. MIRA. Volum I - Poblament, Arquitectura, Condicions de la Vida Domèstica. Institutí Alfons el Magnànim. Diputació de València.
- o PÉREZ FONTANALS, MARIA VICTORIA. Anteproyecto de sustitución de cubierta y refuerzo de estructura en Calle del Homo nº8 de Catadau. 2014
- o TORRES BALBÁS, LEOPOLDO. "La vivienda popular a España" en Folklore y costumbres de España. Barcelona, 1933.
- o VEGAS, FERNANDO Y MILETO, CAMILLA. Renovar conservando, manual para la restauración de la arquitectura rural del Rincón de Ademuz. Mancomunidad de municipios del Rincón de Ademuz, 2007.
- o VIDAL GONZÁLEZ, P., CASTÁN ESTEBAN, J. L.: Trashumancia en el Mediterráneo, Actas del Congreso Internacional, Valencia, 2008, CEDDAR, Universidad Católica de Valencia e Instituto de Estudios Turulenses.
- o ZARAGOZÁ CATALÀ, ARTURO. La arquitectura popular de piedra en seco como memoria cultural. Actas del VII Congreso Internacional de Arquitectura de Piedra en Seco, a càrrec de Vicente Meseguer Folch i Arturo Zaragoza Català. Peñíscola, 2000.

FUENTES DOCUMENTALES

- o Conselleria de Turisme, Cultura i Esport. Direcció General de Patrimoni Cultural.
- o Pàgina web del Institut Internacional d'Estudis Borgians http://www.elsborja.org/rutes_lombai02.php

11 OBSERVACIONES

El sistema constructivo de este edificio es el típico de la época, es decir, de finales del siglo XIX o principios del XX, no obstante, no se puede datar la antigüedad exacta del inmueble. Esta construcción corresponde a la tipología de viviendas señoriales rurales vinculadas a la explotación agrícola o agropecuaria, en este caso la cría de gusanos de seda, donde se requería, entrada de carros para el guardado de los mismos, descarga de materiales y aperos de labranza. Las paredes de grandes espesores hacían la función de muros de carga, para recoger las cargas de las crujías o vigas, que separaban la estancia mediante lo que se denominaban "nevadas". En este caso la vivienda cuenta con tres nevadas, la primera, con las habitaciones recayentes a la calle, incluso el portón de entrada, la segunda interior, oscura y zona de estar, chimenea y escaleras y la tercera nevada, que recoge, cocina, habitación, escalera secundaria, patio y las denominadas "pallisas" o graneros de construcción mas vulgar para almacenar grano, materiales, o tener los animales.

Las vigas y viguetas de este periodo eran de madera de mobila, con revoltones curvos de ladrillo o yeso. En estas vigas se colgaban, especialmente en la parte posterior o granero, alimentos para su secado, especialmente, carnes de matanza propia, o vegetales para conservar. La escalera de esta tipología constructiva solían ser de tipo catalana rematadas con azulejos monocromados de cerámica pintada con motivos geométricos, especialmente en la tabica, así como el balcón o balcones de la fachada se hacían con estructura de hierro anclada a la fachada, y como solado una losa con cerámica colocada invertida (para que se viera desde la calle), como se da en la vivienda que nos ocupa.

Las fachadas de esta época suelen destacar la planicidad de los muros sin más ornamentos que los huecos de ventanales y portón de entrada. Destacan, el acabado de las cubiertas mediante remates con bocanetas trabadas, formando varias hiladas componiendo una traba de picos salientes.

La cerrajería en balcones es importante, puesto que forman la estructura sustentante de los mismos y a la vez sirven de protección puesto que conforman la barandilla y de también sirven decoración.

Los ventanales de la planta baja recayentes a fachada, suelen predominar la verticalidad, y llegar hasta la parte baja de la misma. Estos siempre se encuentran protegidos mediante una reja que suele ser del mismo estilo decorativo que la de los balcones. (1)

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

12 DOCUMENTOS GRÁFICOS

1 - FOTOGRAFÍAS



F1



F2



F3



F4



F5



F6



F7



F8

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



F9



F10



F11



F12



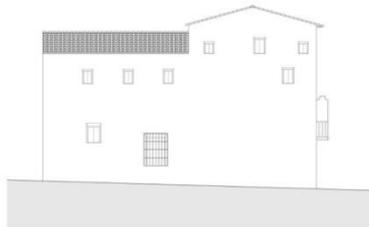
F13



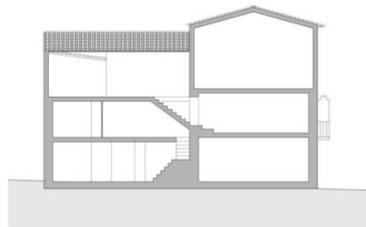
F14

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

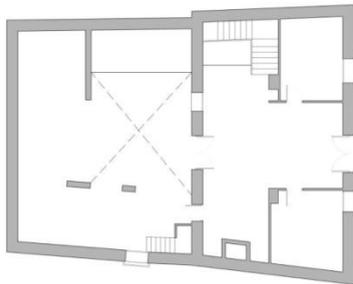
2 – PLANOS (Fuente: elaboración propia)



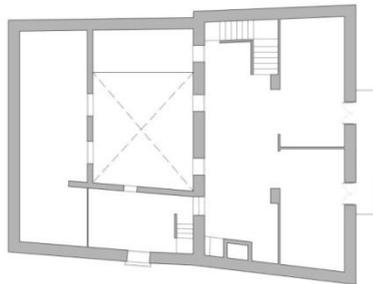
P1



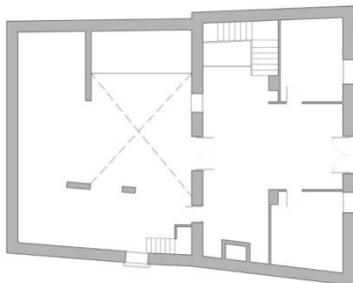
P2



P3



P4



P5

Capítulo 3.

Estado Actual del Edificio

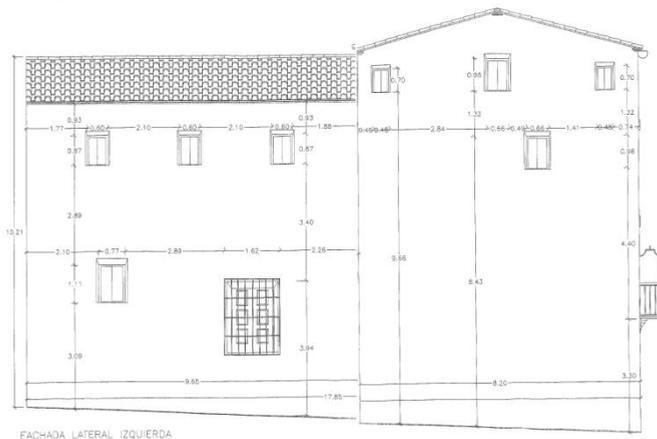
3.1. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Se trata de una edificación entre medianeras dispuesta en esquina entre dos calles. La fachada principal recae a la calle del Horno nº 8 por donde se encuentra la portalada o acceso y la fachada lateral recae a la calle Garrofera, sin acceso actualmente. La edificación está resulta en tres plantas (baja, primera y segunda). No obstante exteriormente parece que el edificio disponga además de una cuarta altura, debido a la gran altura que presenta el desván, donde parece ser había un attilto realizado con materiales ligeros como madera y cañizo.

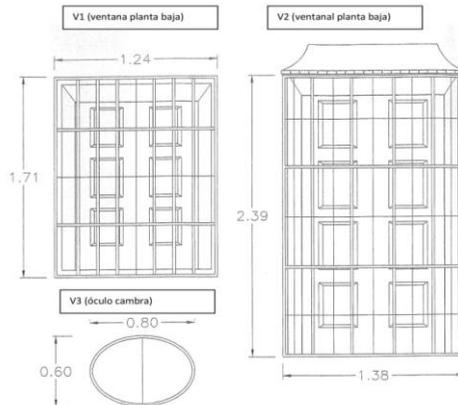
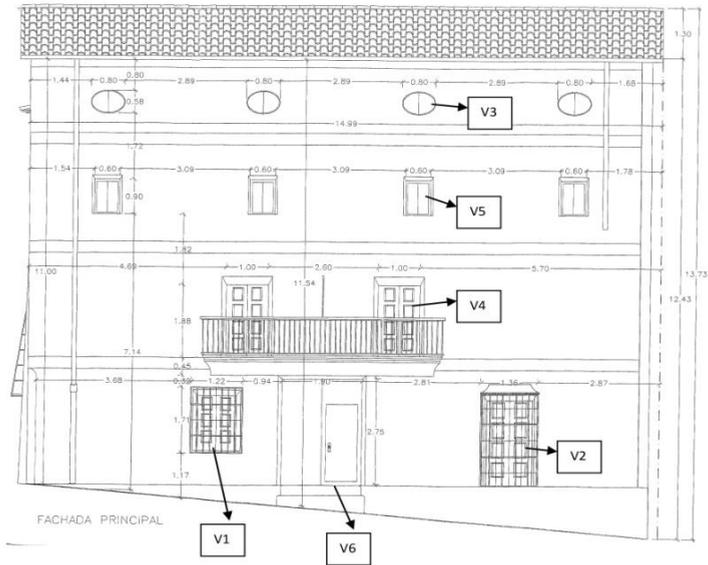
El edificio forma una unidad constructiva, formado por cuatro lados alrededor de un eje central hacia el cual gira el mismo.

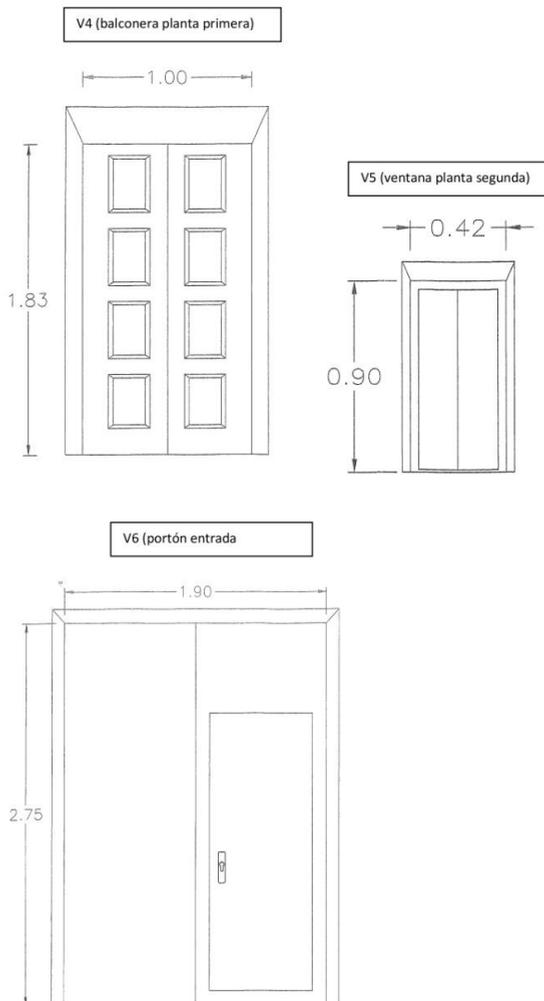
La tipología obedece a una vivienda unifamiliar en esquina con único acceso desde la fachada principal. El edificio es sensiblemente cuadrangular situado en esquina entre las calles del Horno y Calle Garrofera.

Cotas FACHADAS PRINCIPAL (C/ Horno) Y LATERAL (C/ Garrofera):



Detalles carpintería fachada:





El edificio se podría englobar dentro de la tipología de edificios de carácter señorial locales. Los datos inherentes al mismo que figuran en el padrón de urbana son:

- Año de construcción aproximada: 1800
- Superficie construida: 645 m² a razón de 215 m² en cada planta de las tres que conforma.
- Superficie de suelo: 247 m²
- Tipo de finca: parcela construida sin división horizontal
- Uso local principal: vivienda

La calificación urbanística del suelo donde está emplazado el edificio es: SUELO URBANO RESIDENCIAL INTENSIVO, según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Catadau, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de marzo de 1989.

El municipio de Catadau carece de catalogo de bienes y espacios protegidos.

El inmueble no pertenece al Entorno de Protección de ningún BIC y no cuenta con ningún Plan Especial.

El inmueble no está inventariado en el Inventario General de la Generalitat Valenciana, aunque se ha solicitado su inclusión (y en ello estoy trabajando).

Realizada inspección ocular a interior y exterior de la vivienda se observa:

1.- El edificio consta de dos cuerpos claramente diferenciados estética y funcionalmente, un cuerpo principal destinado a vivienda con cambra superior y el resto queda configurado con añadidos posteriores para alojar “gallineros, andana de cucs o almacén de grano” todo ello articulado alrededor de un patio o corral.

2.- Que el edificio está parcial y deficientemente apuntalado. Por este motivo el deterioro y los consiguientes derrumbamientos localizados se han seguido produciendo.

3.- El cuerpo principal, totalmente apuntalado, en la parte de la cubierta se ha iniciado un proceso de deterioro avanzado, con cañizos desprendidos y flechas acusadas en vigas y correas. Todo ello además con ventanales inservibles, sin cierre, permitiendo la acción erosionante de los agentes atmosféricos.

4.- La zona de construcción auxiliar, “gallineros, etc.” se encuentra en un estado lamentable. Aquí los derrumbamientos siguen un proceso permanente, habiéndose ya destruido parcialmente los cerramientos y particiones interiores (ladrillo a panderete) y un cuerpo completo totalmente hundido, del que solamente quedan escombros. Además en el cuerpo del fondo la cubierta presenta ya un hueco de unos 8 m², con el riesgo de colapso total.

5.- En la zona de patio se recogen además de las dos higueras, todos los escombros de los cerramientos hundidos.

3.1.1.- SISTEMA CONSTRUCTIVO

El sistema constructivo es el típico de la época, es decir de finales del XVIII o principios del XIX, no obstante no se puede datar la antigüedad exacta del inmueble. La estructura está compuesta por pórticos más o

menos paralelos a fachada, a base de muros de carga de mampostería en la fachada principal y de pilares de ladrillo y jácenas de madera en los pórticos interiores. Los forjados son de madera, realizados a base de viguetas de madera, revoltones de ladrillo y pasta de yeso y senos rellenos de cascotes de yeso.

La cubierta de teja árabe se encuentra ejecutada sobre forjado realizado en pendiente a base de viguetas de madera sobre la que se colocan como entrevigados o bien tablero de madera o cañizo enfoscado con yeso y sobre el mismo se colocan las propias tejas tipo árabe.

La escalera de acceso a la primera planta es tipo catalana.

La edificación se encuentra en general en muy mal estado debido a las filtraciones del agua de lluvia y al no estar habitada la vivienda en planta primera desde hace muchos años. Esto ha llevado a un deterioro general de la misma y es conveniente su saneado para evitar posibles desprendimientos a la calle y algún posible accidente.

Las instalaciones tanto eléctrica como de fontanería están en uso en planta baja, mientras que en la primera planta se encuentran en muy mal estado de conservación por falta de uso.

La cubierta de teja árabe se encuentra ejecutada sobre forjado realizado en pendiente a base de viguetas de madera.

La tabiquería existente es de ladrillo macizo de 3-4 cm., recibido con mortero de yeso.

Los solados son de hormigón en la planta baja y de baldosa hidráulica recibida con mortero de cal y arena en la planta primera.

Los cerramientos exteriores son muros de carga de mampostería.

El inmueble dispuesto en esquina ocupa una superficie construida según plantas de:

- planta sotano: 28,32 m²
 - planta baja: 221,08 m²
 - planta primera: 165,52 m²
 - planta segunda: 100,83 m²
- TOTAL CONSTRUIDO: 460,19

SUPERFICIES DEL INMUEBLE SEGÚN SE DETALLA:

	Ed. principal	Patio	Cuerpo lateral	Corral	Total/planta
P. SOTANO	28,32 m ²				28,32 m ²
P. BAJA	100,83 m ²	55,56 m ²	28,19 m ²	36,50 m ²	221,08 m ²
P. PRIMERA	100,83 m ²		28,19 m ²	36,50 m ²	165,52 m ²
P.SEGUNDA	100,83 m ²				100,83 m ²
TOTAL	330,81 m ²		56,38 m ²	73,00 m ²	460,19 m ²

Según catastro:

- el inmueble ocupa una superficie de 247 m² y tiene tres plantas de 215 m² cada una, sumando una superficie construida de 645 m² pero no real. El año de construcción es de 1800 y el uso principal es Industrial. Tipo de finca: parcela con un único inmueble.

FORMA Y DISTRIBUCIÓN.

La planta baja desde donde accedemos por la fachada de la calle Horno, encontramos dos crujías destinadas a vivienda, un patio central, al fondo se encuentra la construcción destinada a las caballerizas y en un lado derecho una pieza de dos alturas que se abre a la calle Garrofera y une la vivienda con las cuadras.

El acceso principal se encuentra centrado a eje y unido con el patio, creando una estancia a cada lado con ventana a la calle. En la segunda crujía se encuentra el comedor a lado izquierdo y la cocina con escalera para acceder a la planta primera al lado derecho.

La escalera desemboca en planta primera en un único espacio interior, abierto al patio y desde este se acceden a tres estancias con ventana a fachada principal.

La segunda planta es un único espacio sin división horizontal, de doble altura y cubierta a dos aguas, abierta a la calle por cuatro ventanas y cuatro óculos encima de estas.

URBANIZACIÓN

La urbanización de la zona se encuentra totalmente ejecutada, consolidada y en buenas condiciones de uso y mantenimiento.

3.1.2- DESCRIPCIÓN Y DENOMINACIÓN TERMINOLÓGICA PRECISA DE TODOS LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS ARTÍSTICOS DEL BIEN, INCLUYENDO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y REFERENCIAS AL ENTORNO

Se trata de un edificio entre medianeras de uso tradicional como vivienda unifamiliar de tipo señorial tanto por sus características constructivas, como por su tamaño y número de habitaciones. También se usaba especialmente la parte alta como secadero de uva, crianza del gusano de seda, y otros derivados de la vinculación rural de los propietarios. Aun se conservan los soportes y cañizos usados para la cría del gusano de la seda en la última planta.

La edificación está formada por tres plantas (baja, primera y cambra), no obstante, en la planta alta o cambra existe un altillo interior, pero no supone una planta más a las descritas. También, se ha podido comprobar que existe un semisótano en el ala izquierda de la casa y otro bajo la escalera derecha que accede a la planta de dormitorios.

El edificio gira alrededor de un patio central, donde en la actualidad hay una higuera de crecimiento descontrolado, con tres alas circundantes al mismo. El ala principal, es paralela a la fachada recayente a la calle del horno nº 8, el ala izquierda, es paralela a la calle Garrofera, y el ala frontal está situada frente al acceso.

El acceso a la vivienda es mediante una portalada central tipo entrada de carros, con dos dormitorios a los lados. Desde la parte central de la vivienda, que conforma el salón con chimenea, se accede mediante 2 escaleras, situadas, una a la derecha que llevaría a los dormitorios recayentes a la fachada principal y otra escalera ubicada a la izquierda del inmueble (que se encuentra derruida) que se podría llamar de

servicio porque conducía a las cuadras, a la planta primera de dormitorios no recayentes a la fachada y a las alas traseras destinadas a la guarda de aperos y cría de gusanos de seda (aun quedan restos de estas en las zonas de cambra situadas sobre el establo de animales y encima de la cambra o andana situada sobre los dormitorios de planta primera).

Por tanto, estamos ante un edificio señorial que tiene más de 200 años con unas tipologías constructivas, tamaño y organización funcional que denota que la familia propietaria era una familia importante y con poder económico en la población de Catadau.

3.1.1.3- REPORTAJE FOTOGRÁFICO Y MUESTREO DE TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS



Fachadas, macizas y espesas con disposición anárquica de huecos



En origen, las edificaciones señoriales medievales se caracterizaban por poseer grandes portales de acceso de madera maciza, con recercado de piedra y escudo familiar (en este caso no hay), la ausencia de elementos horizontales de composición, así como un tratamiento liso de la superficie.

El desnivel de las calles con la superficie horizontal de la vivienda se salvaba con un portal de uno o varios escalones de piedra maciza, que a su vez, servía para separar el exterior del interior, mas alto para así resguardar también de filtraciones de agua de lluvia de escorrentías de la calle.



VERDUGADAS DE
LADRILLO MACIZO
COLOCADOS A
SOGA

CERRAMIENTO con muros de mampostería, tomados con mortero de arcilla y cal y enfoscado antiguamente a la cal (actualmente parcheado con mortero de cemento, producto de cambios en el revestimiento continuo . A partir de la Guerra Civil Española, es decir con anterioridad al año 1939, se comenzó a utilizar con más frecuencia el cemento Portland para revestimientos integrales de fachada).

“Si se ve claramente que se han ido eligiendo las piedras de manera que, acordándose unas con otras se ha pretendido que entre ellas no exista excesivo mortero, se suele denominar mampostería concertada”: En este caso parece tener un mínimo concierto en el paramento y un aparejo de traba en las ESQUINAS para refuerzo con sillares escuadrados.

Fábrica MIXTA de mampostería de piedra con verdugadas de ladrillos sobresalientes colocados a soga remarcando los niveles de los forjados.

LAS MAMPOSTERÍAS. Son aquellas fábricas de piedra natural en el que elemento constituyente es el mampuesto, piedra no ortoédrica de forma irregular y que no tiene una elaboración significativa, previa a la elaboración de fábrica.



FACHADA DE MAMPOSTERÍA. CON MEZCLA DE ENFOSCADOS DE DISTINTAS ÉPOCAS.



Balcones alargados sustentados y ornados con cerrajería en la planta primera, destacando el cuerpo de hierro y la cerámica. Este edificio es un excelente ejemplo de construcción burguesa desde el Renacimiento que en el s. XIX va perdiendo decoración figurativa forjada para pasar a barrotes rectos y sencillos enclavados a la fachada o al forjado.



Balcón o balcones de la fachada se hacían con estructura de hierro anclada a la fachada, y como solado una losa con cerámica colocada invertida (para que se viera desde la calle), como se da en la vivienda que nos ocupa.

La cerrajería en balcones es importante, puesto que forman la estructura sustentante de los mismos y a la vez sirven de protección puesto que conforman la barandilla y sirven de decoración.

Los ventanales de la planta baja recayentes a fachada, suelen predominar la verticalidad, y llegar hasta la parte baja de la misma. Estos siempre se encuentran protegidos mediante una reja que suele

ser del mismo estilo decorativo que la de los balcones.



Valencia fue también el principal centro productor de cerámica arquitectónica del siglo XVIII recubriendo pavimentos, zócalos, escaleras, cocinas y cuadros cerámicos en fachadas, exportados a todo el territorio de la Corona española y el extranjero. Ya en 1727 se había fundado la “Real Fábrica de loza y cerámica” en la población castellanense de Alcora, pero en Valencia en el año 1780 el setabense Marcos Antonio Disdier compró fábricas en las calles Mosén Femades y Barcas e introdujo nuevas técnicas recibiendo de la Corona en 1795 la distinción de “Real Fábrica de Azulejos de Valencia” como modelo industrial a seguir en esta materia.

La escalera de esta tipología constructiva es de tipo catalana rematadas con azulejos mono cromados de cerámica pintada con motivos geométricos, especialmente en la tabica.



Suelo de baldosas cerámicas de gres artesanal de diferentes colores a base de arcillas ferruginosas, muy propio de la época



Suelo de empedrados de guijarros para entrada de carros desde la calle, se aprecia su recorrido de zaguán al corral. Apenas se aprecia geometría en la traza. Parecen cantos rodados sobresalientes para soportar la presión de las ruedas de los carros. Es una tradición de viviendas con vinculación rural que proviene de las calzadas romanas.



VIGAS Y VIGUETAS DE MADERA DE MÓBILA. FORJADOS UNIDIRECCIONALES APOYADOS. REVOLTONES DE YESO CURVOS.



Alacena empotrada en el muro para guardar enseres o comida o imágenes religiosas



Las vigas pueden ser una única pieza con muescas recortadas para apoyar las bovedillas, o pueden estar compuestas de un alma central y dos listones laterales clavados a ella. La segunda solución es posterior a la primera, ya que permite ahorrar material y el uso de clavos sólo pudo crecer cuando su producción empezó a ser industrial. Los clavos se disponen a una distancia de 10 a 20 cm entre ellos y a menudo no se colocan en la misma línea horizontal sino en zigzag. En este caso, es de una única pieza de madera de mobila barnizada.

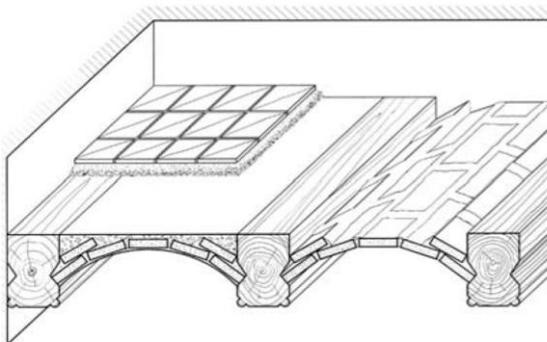


Figura 1
Axonometría de un forjado de revoltones típico



En este caso la madera presenta patologías de desarrollo vegetal y pandeo o sobreesfuerzo a tracción o flecha

La técnica constructiva de revoltones es la más difundida en Valencia y en toda la comunidad; esta popularidad se debe, sin duda, a la facilidad de construcción y al reducido empleo de un bien tan preciado como la madera. Una vez apoyadas las vigas, se construyen las bovedillas sin

necesidad de cimbra, simplemente juntando los ladrillos con yeso y cerrando la estructura con una clave que a veces es medio ladrillo; en algunos casos esto es sorprendente porque la sección de las bovedillas llega a estar compuesta por siete ladrillos y cubrir una luz neta de casi 1 m.

Los revoltones que se han podido observar parcialmente desmontados están compuestos por una bóveda tabicada de ladrillos macizos, de unos 3,5 cm de espesor, con una segunda fila de ladrillos en los riñones que, sin llegar a formar una segunda hoja en la bóveda, estabilizan la estructura. El relleno suele ser hormigón de cal y cascotes.



Escaleras a la catalana con ladrillo macizo, remate de la huella con listelo de madera. Tabica y huella enlucidas solamente. Esta escalera era funcional, no se revestía de cerámica, puesto que era la que subía a la cambra y se dejaba de peor calidad.

Puertas de madera de mobla macizas de corte artesano con bajo relieves enmarcando los escudos familiares u otras figuras ornamentales. Normalmente a juego con alacenas y armarios empotrados.



Cimentación: Debido a la falta de información que permita valorar el tipo, dimensión y material de la misma y teniendo en cuenta que se

trata de un TFG no se nos permite realizar catas, no se puede definir con exactitud el estado de la misma.

Estructura vertical es de paredes de carga de mampostería y pilares de ladrillo macizo.

Cimentación corrida con zapatas de piedra unidas con argamasa.

Revestimientos interiores: Varían en función de las diferentes etapas de construcción. En el *núcleo* los paramentos verticales están revestidos con mortero de cal con acabado a buena vista

Revestimientos exteriores: Varían en función de las diferentes etapas de construcción. En el *núcleo principal* las paredes de fachada están acabadas con revoco de mortero de cal acabado a buena vista, con reparaciones puntuales de mortero de cemento. Acabado sin pintar o con restos de pinturas anteriores. Aspecto no homogéneo por la inconexión de las distintas intervenciones puntuales a lo largo de la historia del edificio.

3.1.4- AUTOR O AUTORES QUE HAN INTERVENIDO EN TODAS LAS FASES HISTÓRICAS DEL BIEN.

Se desconoce el arquitecto autor del diseño de la construcción, puesto que no se disponen datos en los registros municipales ni constancia en los registros privados de la población.

El edificio en la actualidad es propiedad del Ayuntamiento de Catadau adquirido por acuerdo de compra para evitar su deterioro ante al abandono de sus propietarios.

El inmueble ha estado mucho tiempo en estado de abandono del deber de conservación y libre de moradores, por tanto se encuentra en precario estado de solidez estructural.

3.1.5- PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

La estructura principal se encuentra construida a base de muros de carga de mampostería de ancho considerable, unidos mediante aglomerante a base de mortero de arcilla con cal.

Las vigas son de madera de mobila de gran sección según la luz a salvar.

Los forjados de las diferentes plantas están realizados a base de viguetas de madera y revoltones de cascotes ejecutados con mortero de cal y capas superior de yeso.

La cubierta está resuelta con un forjado de viguetas de madera con pendiente aproximada del 30-35%, el entrevigado, formado por cañizo con una capa de yeso superior y teja árabe como cubrición.

Existe una zona, que se reparó en una época no muy lejana situada en la esquina de las dos calles Forn y Garrofera , esta zona estaba muy dañada y se hundió. Actualmente se encuentra ejecutada con entrevigado a base de bardos cerámicos tomados con yeso. Además, se aprecian unos tirantes a base de cadenas y llaves para arriostramiento de los muros en la esquina del inmueble, como intento para evitar la separación de los mismos por empuje lateral. Esta actuación ya se realizó a finales del siglo XX.

3.1.6- ESTILO O SUCESIÓN DE ESTILOS

El sistema constructivo es el típico de la época, es decir, de principios del siglo XIX no obstante, no se puede datar la antigüedad exacta del

inmueble, puesto que en la guerra civil se quemaron los archivos municipales del padrón de urbana.

Esta construcción corresponde a la tipología de viviendas señoriales rurales vinculadas a la explotación agrícola o agropecuaria, en este caso la cría de gusanos de seda, donde se requería, entrada de carros para el guardado de los mismos, descarga de materiales y aperos de labranza. Las paredes de grandes espesores hacían la función de muros de carga, para recoger las cargas de las crujías o vigas, que separaban la estancia mediante lo que se denominaban “nevadas”. En este caso la vivienda cuenta con tres nevadas, la primera, con las habitaciones recayentes a la calle, incluso el portón de entrada, la segunda interior, oscura y zona de estar, chimenea y escaleras y la tercera nevada, que recoge, cocina, habitación, escalera secundaria, patio y las denominadas “pallisas” o graneros de construcción más vulgar para almacenar grano, materiales, o tener los animales.

Las vigas y viguetas de este periodo eran de madera de mobila, con revoltones curvos de ladrillo o yeso. En estas vigas se colgaban, especialmente en la parte posterior o granero, alimentos para su secado, principalmente, carnes de matanza propia, o vegetales para conservar:



DETALLE DE ENSERES QUE SE CONSERVA PARA SECADO DE ALIMENTOS. FOTO PISO PRIMERO

La escalera de esta tipología constructiva es de tipo catalana rematadas con azulejos mono cromados de cerámica pintada con motivos geométricos, especialmente en la tabica, así como el balcón o balcones de la fachada se hacían con estructura de hierro anclada a la fachada, y como solado una losa con cerámica colocada invertida (para que se viera desde la calle), como se da en la vivienda que nos ocupa.

Las fachadas de esta época suelen destacar la planeidad de los muros sin más ornamentos que los huecos de ventanales y portón de entrada. Destacan, el acabado de las cubiertas mediante remates con bocatejas trabadas, formando varias hiladas componiendo una traba de picos salientes.

La cerrajería en balcones es importante, puesto que forman la estructura sustentante de los mismos y a la vez sirven de protección puesto que conforman la barandilla y de también sirven decoración.

Los ventanales de la planta baja recayentes a fachada, suelen predominar la verticalidad, y llegar hasta la parte baja de la misma. Estos siempre se encuentran protegidos mediante una reja que suele ser del mismo estilo decorativo que la de los balcones.

3.1.7- USOS HISTÓRICOS Y ACTUALES

Las características de la vivienda clásica del municipio de Catadau, son comunes a la mayoría de los pueblos de la Ribera Valenciana. Las casas en la época de 1800 respondían a unas necesidades muy distintas a las actuales, puesto, que se van adaptando al tipo de vida.

Las viviendas se construían en cada región adaptándose tanto a los imperativos climáticos como al uso que iba a hacerse de ellas. La vivienda típica de Catadau responde a los condicionamientos de clima y función. La benignidad del tiempo, los largos veranos, suaves inviernos, escasez de lluvias permite que al construirlas se preocuparan más de la función que de las inclemencias del tiempo. Para librarse del calor, se hacían gruesas las paredes y altos los techos para mantener la temperatura en su interior. Para el invierno, se disponía de un hogar en el centro de la vivienda donde no habían ventanas ni portones de calle o patio para evitar que el viento se filtrara por las ranuras de la carpintería de madera, que solía estar hinchada por la humedad y casi nunca era hermética.

Las casas de esa época de las que aún quedan algunas en el pueblo de Catadau, como la que nos ocupa, suelen ser de dos o tres “navaes” o

crujías (la nuestra es de tres “navaes”). Dispone al entrar de dos habitaciones destinadas generalmente a dormitorios ambos iluminados por ventanas altas como cancelas con gruesas rejas y anchos alfeizares. Sigue un amplio comedor que ocupa toda la anchura de la casa y que por ser tránsito del carro que lo cruzaba por el centro, resulta vacío y oscuro. Esta estancia se solía usar poco, solo en ocasiones donde la familia se reunía y precisaban de mayor espacio. A continuación y ya en la tercera crujía, sigue la cocina con ventilación al corral, que era el lugar de mayor uso de la vivienda. Frente a la cocina hay otra habitación que también recae al corral. La distribución del corral podía ser muy variada dependiendo de las necesidades de cada familia.

Frecuentemente y en el caso que nos ocupa, se disponía de un establo, granero o cuadra cuyas dimensiones dependían del número de caballerizas. Sobre el establo se construía el pajar o “la pallisa”, donde se almacenaba la paja que desde el carro se echaba directamente a través de una gran abertura. Esto permitía alimentar cómodamente a las caballerías a través de un orificio abierto en el suelo del pajar y que caía justo en el pesebre. Tampoco faltaba la pocilga o “porquera” y un cobijo para las aves de corral. También era frecuente que la comuna, aseo o “comú” estuviese en el corral, en un pequeño habitáculo a veces sin más puerta que una simple cortina. Las heces se acumulaban y consumían en un pozo ciego que tenía que vaciarse cuando estaba lleno, tarea ingrata y hedionda, pues había que cargarlo en un carro y sacarlo del pueblo dejando un tufo horrible por allá donde pasaba.

Si la vivienda disponía de una planta superior, como es nuestro caso, a esta se accedía por una escalera que en uno de los rincones del comedor donde alcanzaba el piso alto. El rincón que dejaba bajo el hueco de la escalera se aprovechaba como “rebot” o despensa. Este

piso superior se utilizaba para distribuir algunos dormitorios, en el caso de que hubiera una tercera planta que sirviera como desván o andana (en nuestra vivienda la cría de gusanos de seda). Si solo había este piso solía destinarse todo él a desván.

Este espacioso lugar se utilizaba y era imprescindible en toda casa señorial campesina para almacenar las cosechas. Aquí se colgaban los melones, sobre cañizos se colocaban los gusanos de seda para su cría, se colgaba tabaco, uvas, maíz, etc.

A pesar de la escasez de agua corriente, donde la gente se aprovisionaba acarreándola con cantaros de las fuentes y para lavar las ropas había que acudir a los lavaderos públicos, la gente se afanaba en limpiar las casas y “emblanquinar” las fachadas y el interior casi todos los años con pintura de cal.

Las viviendas de la gente humilde, que eran la mayoría, tenían el suelo de tierra firme con grandes losas centrales por donde pasaba el carro (en la nuestra guijarros de piedra) y donde las ruedas iban con el tiempo dejando profundos surcos o rodallas. Otras viviendas, según el poder adquisitivo, dejaban el suelo más o menos empisado con ladrillos que iban desde el rojo más económico hasta el suelo de granito o mármol o cerámica policromada de mosaico. Sin dejar de mencionar que muchas de ellas tenían la zona central de paso de carros empedradas con cantos rodados para que no resbalase el animal.

Muchas viviendas tenían como adorno “el canterer” donde se disponían los cantaros mediante una repisa con agujeros.

En la cocina se disponía de uno o varios “foguers” de carbón o de leña después ya de gas. El “paellero” acostumbraba a estar en el corral. La

cocina también disponía de “escudellers”, especie de estantería de obra donde se depositaban los útiles de cocina corrientes que solían ser de loza.

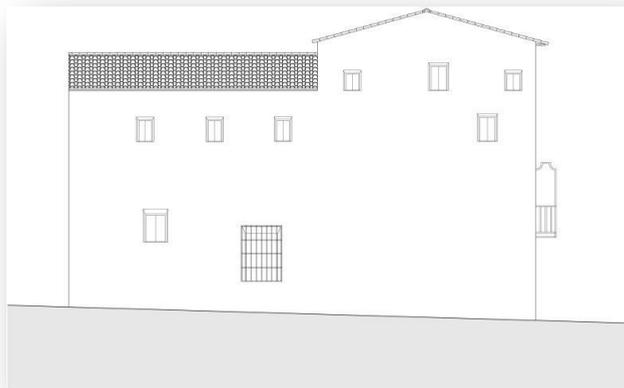
También en la cocina se disponía de una “pica” para “escurar” o lavar la vajilla y una “alacena” muchas veces empotrada en la pared, donde se guardaban los alimentos. En el “rebot” nunca faltaba la “gerreta” de la “salmorra”.

3.2- PLANOS

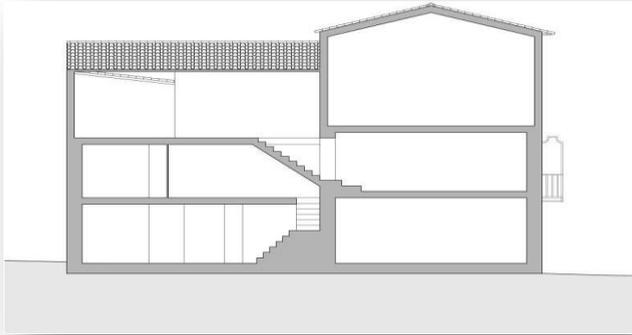
PLANOS (Fuente: Ayuntamiento de Catadau y elaboración propia. Autora: ANA ISABEL ANDRES BELLVER

Programa: AUTOCAD)

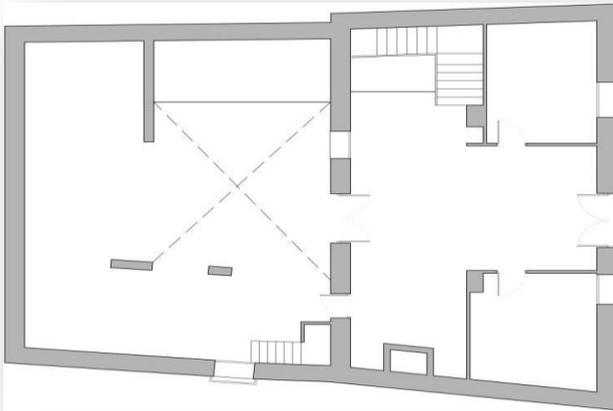
Alzado lateral:



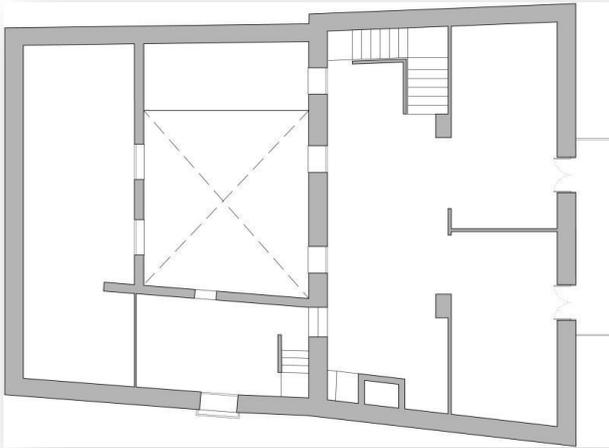
Sección:



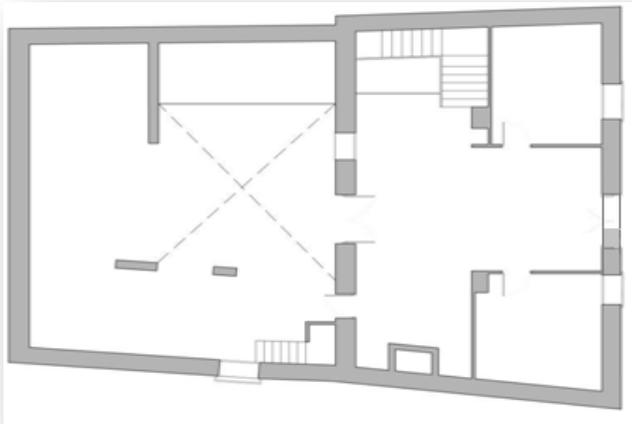
Planta baja.



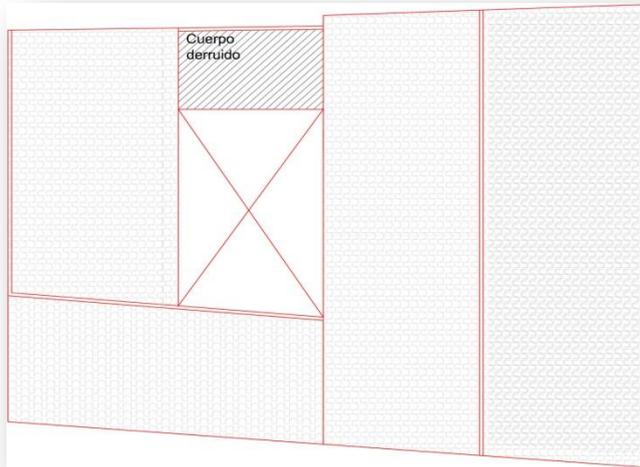
Planta primera:



Camara:



Cubierta:



3.3 ESTUDIO PATOLÓGICO

3.3.1- ESTADO DE CONSERVACIÓN CON LA IDENTIFICACIÓN DE PATOLOGÍAS Y CAUSAS DE LAS MISMAS.

El edificio fue construido alrededor del año 1800. Se trata de un cuerpo principal de edificación protegida, con protección estructural y tres cuerpos mas adosados al principal que se encuentran en muy mal estado de conservación, la mayor parte de los mismos están casi derruidos.

DESCRIPCION DE DEFICIENCIAS EXISTENTES:

- En planta baja:

Los muros presentan grietas, y desconchados del mortero de unión de los mampuestos. Existen vigas de madera afectadas por la carcoma y se encuentran en fase de disgregación de su sección. En el patio interior de la vivienda existen zonas de muros de cerramiento de patio, así como la escalera de servicio derrumbados. En el centro del patio se encuentra desarrollo de vegetación sin control, incluso una higuera, que invade la zona de muros y huecos. El suelo, se aprecia el empedrado de la zona de carros que se encuentra en buenas condiciones, pero, en cambio en el resto de la planta baja el pavimento cerámico se encuentra arrancado o deteriorado por zonas.

- En planta primera:

Se observan flechas en las viguetas de madera del forjado de la planta primera (está apuntalado). Existe algún agujero en el entrevigado de tamaño considerable puesto que se puede entrever la planta inferior. También, se aprecian grietas en los muros de la fachada. Hay zonas donde se conserva el enlosado de cerámica del piso y otras no, así como puertas de madera que se conservan íntegras y otras que ni están.

- En planta cambrá:

Esta es la más deteriorada de todas, se aprecian las mayores grietas en los muros de carga de soporte del edificio tanto de fachada como de medianeras.

- La escalera:

Se observan falta de planeidad en los escalones, grietas en la unión de huellas y tabicas, y desconchados de la cerámica del revestimiento, que ya no se aprecia apenas.

INTERVENCIONES EN SU CONJUNTO Y EN CADA UNA DE SUS FASES

Se observa en el edificio que ya se realizó una primera intervención (sobre 1980) para paliar el avance de las grietas de separación de muro de la fachada con los laterales, puesto que se aprecian cadenas, y llaves de metal para arriostrar las esquinas evitar que estas se separasen.

La última intervención llevada a cabo en el inmueble fue en el año 2006, donde se apuntaló el cuerpo principal de la edificación para evitar posibles derrumbes o desprendimientos. También se intervino en la retirada de elementos sueltos o con peligro de derrumbe que no podían ser apuntalados ni recuperados.

Patología del edificio:

Este dictamen está basado en una inspección visual detallada de todos los componentes y sistemas constructivos del edificio. Su objetivo final es el de obtener una idea precisa del estado de conservación del edificio, y poder hacer una valoración de si es necesaria una diagnosis más exhaustiva, con herramientas de trabajo más especializadas. La presencia de lesiones en algún subsistema obligará a determinar el alcance y la gravedad de las mismas, así como la urgencia de intervención que se reflejará en un apartado de reparación incluido en las fichas técnicas. Para realizar este informe se ha optado por realizar unas fichas explicativas donde se clasifican las lesiones por elemento estructural, se determinan las causas, el efecto, alcance y gravedad de las mismas, la urgencia y tipo de intervención a seguir para corregirlas.

DEFINICIÓN DE LESIONES ENCONTRADAS EN EL EDIFICIO

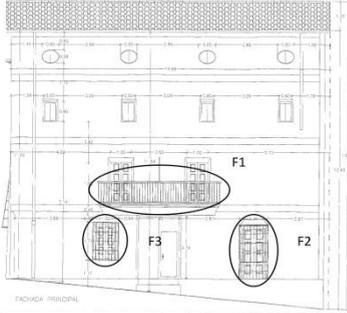
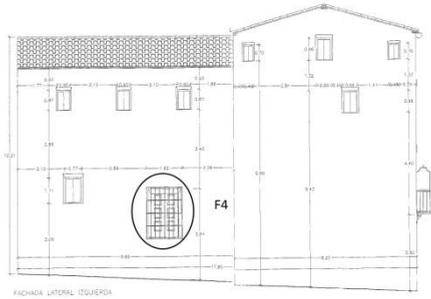
Lavado Diferencial: Escorrentía superficial de aguas pluviales en paramentos verticales provocando depósitos de suciedad en su recorrido. **Erosión Mecánica:** Pérdida de volumen de material debido al desgaste producido por rozamiento. **Grietas:** Aberturas longitudinales, transversales o inclinadas en paramentos de soporte o revestimientos, de grueso superior a 2mm. **Fisuras:** Aberturas longitudinales, transversales o inclinadas en paramentos de soporte o revestimientos, de grueso inferior a 2mm. **Deformaciones:** Pérdida de forma originada por un exceso de esfuerzo mecánico. **Depósitos superficiales:** Acumulación de polvo y partículas sobre la superficie del material de soporte, que en general tienen baja adherencia. **Erosión Física:** Desgaste del material, debido a agentes atmosféricos tales como: viento, lluvia, hielo, calor, etc. **Humedad de filtración:** Proviene del exterior y penetra por pequeñas fisuras o poros. Depende de la calidad y mantenimiento de los materiales. **Humedad Accidental:** Es fruto de la ruptura del material, generalmente en zona de cubierta o de instalaciones, produciéndose manchas de carácter superficial, generalmente si la mancha es puntual se asume el deterioro “punto fijo de rotura de instalación” y si la mancha es alargada “recorrido de la instalación afectada”. Será posible llegar a diferenciar este proceso patológico de cualquier otro tipo de humedad debido a la mayor cantidad de agua que se transmite. **Humedad de capilaridad:** Es la que aparece como resultado de la ascensión de agua del propio terreno por efectos del nivel freático o por la misma agua de lluvia donde el suelo carece del drenaje adecuado, permitiendo así que el único modo de liberación del agua sea su filtración por efectos de absorción del material. **Lesiones por ataques bióticos:** Totalidad de lesiones que pueden producirse por el efecto de organismos vivos, tales como:

insectos (afectan en general a la madera), animales (gran acción erosiva en pavimentos), plantas (producen humedades por el riego, deformaciones por exceso de peso y filtraciones por acción de las raíces), plantas microscópicas (condensaciones debido a la acción del moho y hongos). De forma especial las lesiones más significativas se encuentran en la madera, uno de los materiales más utilizados en las estructuras de forjados de la edificación estudiada. Básicamente encontramos ataques bióticos como: - Hongos de pudrición blanca Se reproducen a temperaturas que oscilan entre 20º y 25º con una humedad de entre el 20% y el 30%. - Ataques por insectos larvarios: Anóbidos (carcomas) **Lesiones por ataques abióticos:** Lesiones derivadas de la acción de agentes atmosféricos tales como degradación debido a radiación solar, humedad, acción del viento, fuego, fatiga del material, disminución de resistencias, etc.

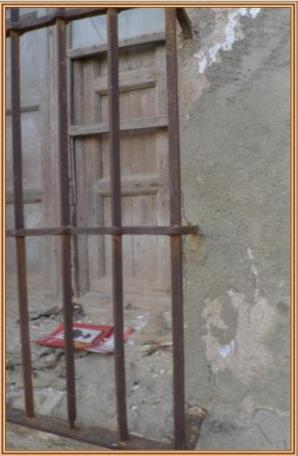
3.4 FICHAS PATOLÓGICAS

GRUPOS	FICHAS	PATOLOGÍAS
1.- FACHADA Y CERRAMIENTO	1.1	Corrosión
	1.2	Carpintería deteriorada o nula
	1.3	Humedades de capilaridad en fachada
	1.4	Fisuras y grietas en cerramientos
	1.5	Desprendimientos pared en cerramientos
	1.6	Manchas y eflorescencias
2.- ESTRUCTURA	2.1	Asentamiento diferencial losa de cimentación
	2.2	Falta de verticalidad o desplome en muros
	2.3	Pandeo de viguetas y pérdida de sección
3.- PAVIMENTOS	3.1	Roturas en piezas de pavimento
4.- CUBIERTA	4.1	Goteras y agujeros en cubierta

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	1.1	Inmueble -CASA DE LA SEDA	Localización -FACHADA Y CERRAMIENTOS
Situación de la lesión		Tipo patología	
-VENTANAS Y BALCON EN FACHADA		CORROSION	
Elemento		Situación en plano	
-CERRAJERIA		FACHADA PRINCIPAL: 	
Sistema Constructivo			
-BARANDILLA Y REJAS DE HIERRO			
Tipo de Lesion			
FÍSICA	QUÍMICA		
-QUIMICA: En la oxidación, los metales en presencia de oxígeno sufren una transformación que afecta a la superficie en contacto con la atmósfera.			
FACHADA LATERAL:			
			
Descripción lesión.		Análisis y posibles causas	
-CORROSION: Provoca oxidación y roturas con el agarre.		-CORROSION: Contacto contiguo de los agentes atmosféricos junto con falta de mantenimiento.	

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Clasificación	Posibles actuaciones y ensayos
Elemento estructural:	- Cepillado de alambre hasta eliminar la oxidación por completo. - Restituir aquellas piezas que estén en mal estado por unas nuevas mediante soldado posterior y lijado en la zona de unión entre piezas.
Peligro de estabilidad:	- Aplicación pintura de imprimación a base de minio de plomo electrolítico.
BAJA	- Aplicación esmalte sintético para exteriores - Colocación en obra.
Urgencia de intervención:	
MEDIA	
Fotografías	
F2	F3
	

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F1



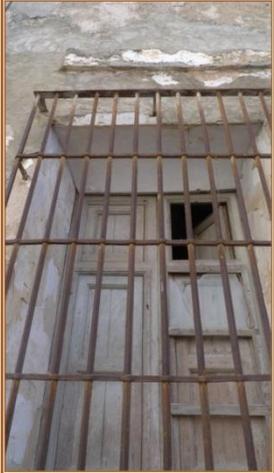
F1



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	1.2	Inmueble	Localización
		-CASA DE LA SEDA	-FACHADA Y CERRAMIENTOS
Situación de la lesión		Tipo patología	
-CARPINTERIA FACHADA		CARPINTERIA DETERIORADA O NULA	
Elemento		Situación en plano	
-PUERTA Y VENTANAS		FACHADA PRINCIPAL:	
Sistema Constructivo			
-CARPINTERIA EXTERIOR DE MOBILA			
Tipo de Lesion			
FÍSICA	QUÍMICA	MECÁNICA	
- FÍSICO: Humedades: implican la presencia de agua, en cualquiera de sus manifestaciones, en cantidad superior a la deseada en el interior de los materiales o en elementos. - QUÍMICO: Organismos: de origen animal o vegetal. Pudrición de la madera por la acción del agua			
FACHADA LATERAL:			

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

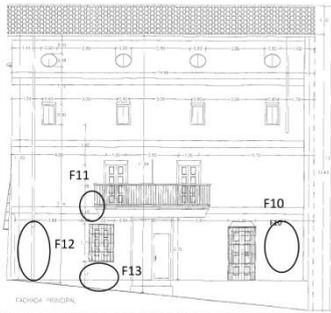
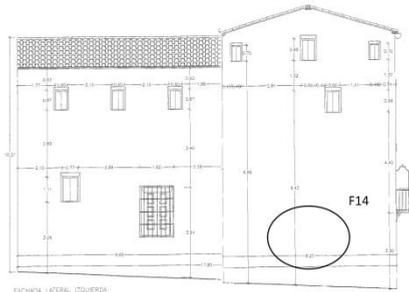
Descripción lesión.	Análisis y posibles causas
-PUERTA ENTRADA: La puerta de madera de mobila se encuentra en estado de semiputrefacción, y desgaste por uso, especialmente en juntas y aristas. - VENTANAS: Putrefacción en su totalidad y ausencia de la carpintería en balcón, ventanas con agujeros y sin cristalería.	-PUTREFACCION DE LA MADERA: Contacto contiguo de los agentes atmosféricos junto con falta de mantenimiento.
Clasificación	Posibles actuaciones y ensayos
Elemento estructural: <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100px; height: 15px; background-color: #00FF00; margin-bottom: 5px;"></div> Peligro de estabilidad: <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100px; height: 15px; background-color: #FF0000; margin-bottom: 5px;"></div> Urgencia de intervención: <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100px; height: 15px; background-color: #FF0000; margin-bottom: 5px;"></div>	- VENTANAS Y BALCONERA: Restitución de toda la carpintería exterior, incluidos premarcos. - PUERTA ENTRADA: Dibujo de la misma para su recuperación. Traslado a taller, para tratamiento de insectos, restitución de partes deterioradas, relleno de fisuras, orificios y grietas, decapado, pintado herrajes y puesta en obra.
NO	
MEDIA	
MEDIA	
Fotografías	
F6 	F7 

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F6



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	1.3	Inmueble -CASA DE LA SEDA	Localización -FACHADA Y CERRAMIENTOS	
Situación de la lesión		Tipo patología		
-MURO FACHADA		HUMEDADES DE CAPILARIDAD EN FACHADA		
Elemento		Situación en plano		
-MURO CERRAMIENTO FACHADA		FACHADA PRINCIPAL: 		
Sistema Constructivo				
-MAMPORTERIA Y MORTERO A LA CAL				
Tipo de Lesion				
<table border="1"> <tr> <td>FÍSICA</td> <td>QUÍMICA</td> <td>MECÁNICA</td> </tr> </table> <p>- Física: Humedades por capilaridad y filtración, suciedad. - Química: Eflorescencias y hongos. - Mecánica: Descomposición de la pared (enfoscado).</p>				FÍSICA
FÍSICA	QUÍMICA	MECÁNICA		
FACHADA LATERAL:				
				
Descripción lesión.		Análisis y posibles causas		
-Humedades en las paredes de fachada que desde el zócalo afectan las partes más bajas de la fachada y que pueden llegar hasta 3m de altura. Descomposición y degradación progresiva de la pared.		Exceso de agua en el terreno perimetral exterior e interior, debido a la lluvia o bien por falta de protección de la parte baja del muro o zócalo. Esta agua sube por capilaridad saturando las paredes.		

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

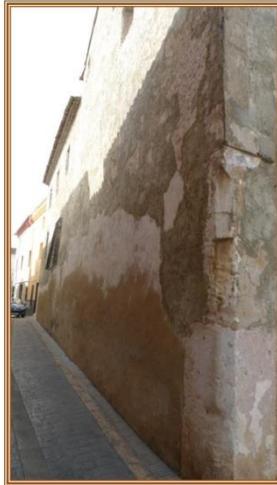
Clasificación	Posibles actuaciones y ensayos
	Se podrían realizar catas para saber el nivel de humedad. Crear una barrera de ascensión mediante productos sellantes e hidrófugos
Elemento estructural:	
 NO	
Peligro de estabilidad:	
 MEDIA	
Urgencia de intervención:	
 ALTA	
Fotografías	
F13	F12
	

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F10 Y F11



F14



Intervención

Intervención en el perímetro exterior e interior:

Intervención de mantenimiento con carácter preventivo.

1.- Quitar todo el revestimiento al muro por ambas caras, hasta dejar vista la piedra.

2- Se rejuntarán todos los orificios y grietas por ambas caras, para que la pared presente una pared compacta.

3- Realizar agujeros en la pared con un taladro de 12 a 17 mm de \varnothing . Si la actuación debe hacerse por las dos caras, los taladros tendrán una profundidad igual a las 2/3 partes del grosor de la pared y la distancia entre agujeros será de 20 a 24 cm. Si la situación debe hacerse sólo por una cara, los agujeros tendrán una profundidad igual al grosor de la pared menos 5 cm y la distancia entre agujeros será de 14 a 18 cm. Los agujeros tendrán una inclinación aproximada de 30° en dirección al suelo. Si la actualización es por ambas caras los taladros se harán al trespollillo.

4- Se colocarán las boquillas de inyección en los orificios.

5- Se inyectará el producto con hidrofugantes hasta saturar el grosor del muro.

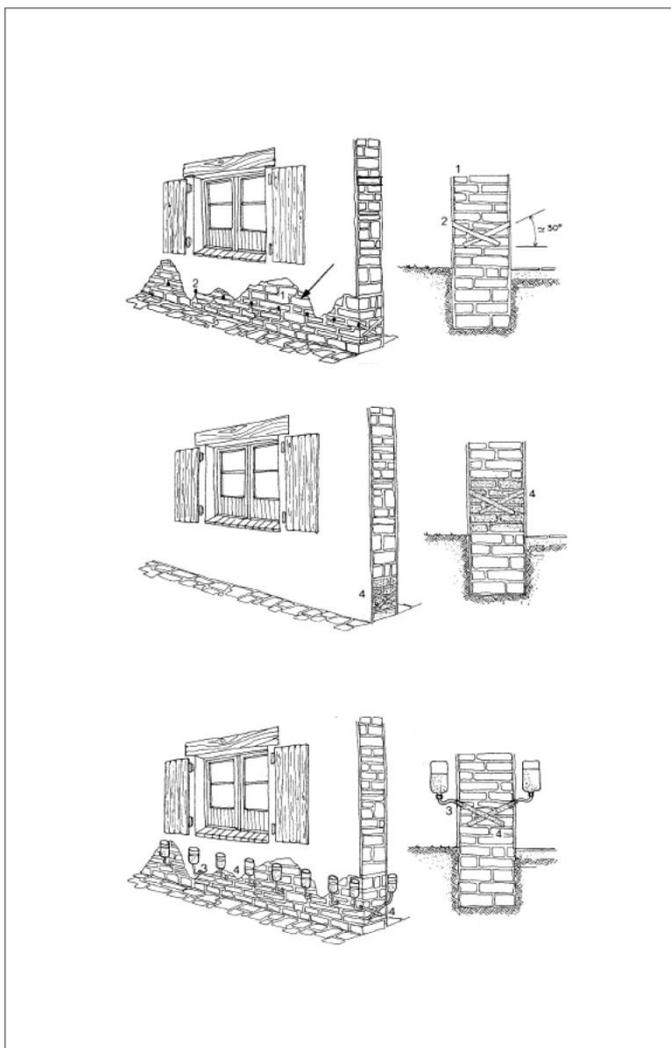
Comentarios:

Es recomendable consultar la dosificación con empresas especializadas. La dosis aproximada para crear una barrera horizontal será:

.Pared de 38 cm de grosor 3-3.5 l/ml.

.Pared de 50 cm de grosor 4-4.5 l/ml.

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	1.4	Inmueble	Localización
		-CASA DE LA SEDA	-FACHADA Y CERRAMIENTOS
Situación de la lesión		Tipo patología	
-MURO FACHADA Y CERRAMIENTOS PATIO		FIGURAS Y GRIETAS EN CERRAMIENTOS	
Elemento		Situación en plano	
-MURO CERRAMIENTO FACHADA			
Sistema Constructivo			
-MAMPORTERIA Y MORTERO A LA CAL			
Tipo de Lesion			
FÍSICA		QUÍMICA	MECÁNICA
- Mecánica: Grieta vertical y fisuras.			

<p>FACHADA PRINCIPAL:</p>	<p>PLANTA BAJA:</p>
<p>CAMBRA:</p>	<p>PLANTA PRIMERA:</p>

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

<p>Descripción lesión.</p> <p>- Grietas verticales en pared de carga de mampostería y enfoscado.</p>	<p>Análisis y posibles causas</p> <p>Causas: Tres tipos</p> <p>1- Las grietas son debidas a acciones mecánicas de origen estructural, como pueden ser los asentamientos y los desplazamientos de los cimientos, flechas de vigas y techos.</p> <p>2- Otra causa de grieta vertical es la producida por la viga superior que transmite unos esfuerzos que la base no soporta y también a que no existía zuncho perimetral, por lo tanto, unas vigas cargaban más que otras y transmitían un esfuerzo superior al que podían soportar.</p> <p>3- Movimientos causados por asentamientos en paredes de carga que provocan que el edificio se abra hacia afuera si las paredes no están bien trabadas, en éste caso provocan grietas en las esquinas.</p>
<p>Clasificación</p>	<p>Posibles actuaciones y ensayos</p>
<p>Elemento estructural:</p>	<p>Colocación de testigos para comprobar que las fisuras o grietas están estabilizadas o bien son progresivas.</p>
<p>Peligro de estabilidad:</p>	
<p>Urgencia de intervención:</p>	
<p>Fotografías</p>	
<p style="text-align: center;">EN FACHADA PRINCIPAL: F15</p> 	

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F15 (FACHADA PRINCIPAL)



EN CERRAMIENTO DE FATIO:

F16



F18



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F16



F18



F17



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F19



Intervención

Intervención en GRIETAS DE TAMAÑO CONSIDERABLE:

La primera intervención propuesta prevé, en primer lugar, la solución de la causa que origina los movimientos, asentamientos, deformaciones, etc. Seguidamente se puede enfocar la solución del cerramiento. Si las lesiones no son muy graves, es decir, que el paramento es recuperable, la intervención se puede enfocar según los pasos siguientes, siempre y cuando la grieta y fisura esté estabilizada:

- 1- Repicar todo el revestimiento superficial próximo a la lesión.
- 2- Si se trata de pequeñas fisuras, se puede inyectar, previa limpieza, resina para conseguir una nueva unión.
- 3- Si se trata de grietas, es preciso sanear todas las partes no adheridas y coser con armadura o alambre de acero inoxidable, de 5 mm., para recuperar la homogeneidad del paramento. Si utilizamos una armadura convencional, se debe revestir para garantizar su protección.
- 4- Una vez intervenido, es preciso revestir y devolver su aspecto inicial, con el mismo tipo de mortero de cal, grosor de árido y tratamiento superficial.

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

COLOCACION DE TESTIGOS:

COSIDO CON GRAPAS:

DETALLE COLOCACION GRAPAS:

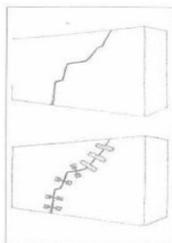
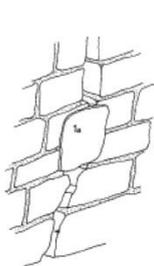
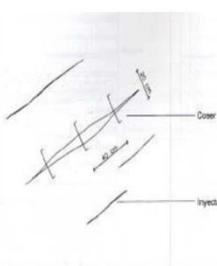


Fig. 5. - Una pared de mampostería en un caso de grietas cosido con grapas. Este método puede emplearse en los casos de fisuras.



Intervención en FISURAS:

La solución es suficientemente flexible para absorber algunas décimas de milímetro sin que vuelva a salir la grieta.

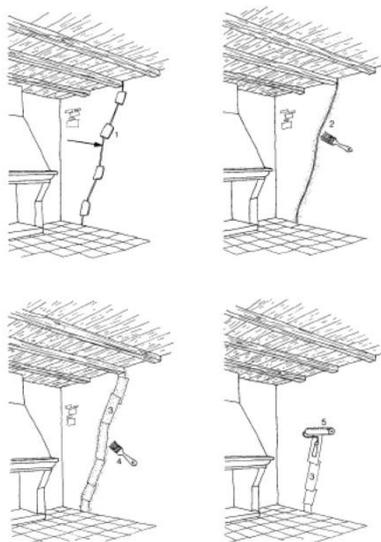
Como en todas las soluciones que funcionan por adherencia, deberán limpiarse bien las superficies cepillándolas antes de colocar el adhesivo.

Si la grieta está bastante abierta se puede restablecer la continuidad cosiendo la pared según el método para paredes exteriores.

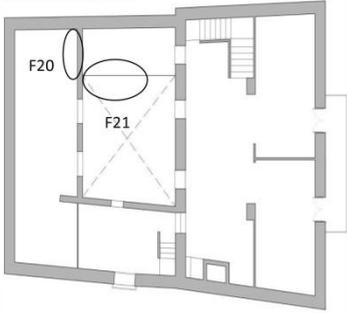
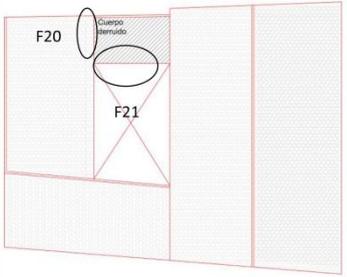
- 1- Se colocarán testigos para saber si la grieta es progresiva o bien está estabilizada.
- 2- Si la grieta está estabilizada se impregnarán los bordes de la misma con una resina acrílica.
- 3- Se colocará una tira de fieltro no tejido de poliéster o una gasa cubriendo la grieta.
- 4- Se aplicará una segunda capa de resina.
- 5- Finalmente pintaremos con una pintura elástica, tan solo en el ámbito de la grieta o fisura.

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Esquema de intervención en FISURAS:



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	1.5	Inmueble	Localización	
		-CASA DE LA SEDA	-CERRAMIENTO PATIO	
Situación de la lesión		Tipo patología		
-MURO PATIO		DESPRENDIMIENTOS DE PARED EN CERRAMIENTOS		
Elemento		Situación en plano		
-MURO CERRAMIENTO PATIO		<p>PLANTA PRIMERA:</p>  <p>CUBIERTA:</p> 		
-MAMPORTERIA Y MORTERO A LA CAL				
Tipo de Lesión				
FÍSICA	QUÍMICA			MECÁNICA
- Mecánica: Desprendimiento capa de mortero de cal y piezas o fragmentos de mampostería.				

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Descripción lesión.	Análisis y posibles causas
<p>Desprendimiento del enfoscado continuo de mortero de cal, el revestimiento ha caído, ha perdido la adherencia con el soporte y el soporte o pieza se ha desprendido todo o en parte desplomándose así parte del muro.</p>	<p><u>Varias causas:</u> 1.- Se ha producido por una falta de adherencia entre el revestimiento y el soporte, que puede ser causada por la presencia de sales, un defecto de ejecución o la disgregación del material de soporte. 2.- Hay problemas de desprendimientos en zonas donde el agua de lluvia puede afectar a los paramentos, antepecho de ventanas, aleros, etc. 3.- Existencia de dos higueras en el patio de crecimiento descontrolado, cuyas ramas empujan la mampostería.</p>
Clasificación	Posibles actuaciones y ensayos
Elemento estructural:	<p>No hace falta realizar ninguna prueba.</p>
SI	
Peligro de estabilidad:	
MEDIA	
Urgencia de intervención:	
ALTA	
Fotografías	
<p>F21</p> 	

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F20



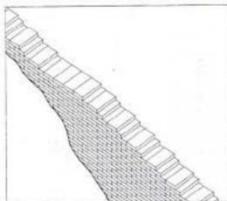
Intervención

Intervención:

- 1- Repicado y saneado de todas las partes ahuecadas o desprendidas.
- 2- Puede convenir regularizar fisuras o rehacer tramos enteros.
- 3- Revocar con los mismos materiales y tipos de acabado originales, es decir, con el mismo tipo de mortero de cal, grosor del árido y tratamiento superficial.
- 4- Plantear la posibilidad de cerrar fisuras pequeñas utilizando red de nylon (mallatex), que quedará embebida dentro del grosor del mortero.
- 5- Si se aplica un nuevo tipo de pintura a todo el paramento, puede ser necesario sanear el anterior con un decapado u otro recurso, según las características de la pintura antigua.

Esquema de intervención:

Por falta de adherencia: será necesario reponer el acabado, previo picado superficial del soporte, o aplicación de una malla con el fin de aumentar la rugosidad de ésta.



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Descripción lesión.	Análisis y posibles causas
<p>Manchas y eflorescencias en fachadas, con más incidencia en las fachadas donde no hay carpintería e interior de patio por la humedad de la higuera.</p>	<p>Varias causas: En los zócalos las manchas y eflorescencias tienen su inicio en la humedad por capilaridad y en las partes superiores las manchas están provocadas por la presencia de agua de lluvia, que de una u otra manera interviene siempre en éste proceso. Son por tanto consecuencia de la presencia de humedad y también de suciedad. La fachada lateral presenta mas humedad puesto que la calle es mas estrecha y está menos ventilada. En los cerramientos de patio incide especialmente la sombra y la presencia de abundante vegetación por crecimiento descontrolado de dos higueras de gran tamaño, cuyas ramas se expanden por los huecos de la edificación.</p>
Clasificación	Posibles actuaciones y ensayos
<p>Elemento estructural:  SI</p> <p>Peligro de estabilidad:  MEDIA</p> <p>Urgencia de intervención:  ALTA</p>	<p>No hace falta realizar ninguna prueba.</p>
Fotografías	
<p style="text-align: center;">F22</p> 	

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F25



F23



F24



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Intervención

Intervención:

Para acabar con las manchas y eflorasencias realizaremos una limpieza de cerramientos con un tratamiento químico (1 medida de ácido muriático + 9 medidas de agua, o según fabricante).

1- Humectación del paramento sobre el que se interviene por tal de impregnar la porosidad superficial e impedir una absorción demasiado importante.

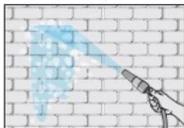
2- Limpiar el cerramiento o zona con el producto químico diluido.

3- Raspado energético del producto en las manchas y eflorasencias.

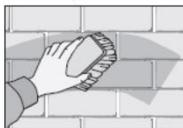
4- Aclarado final con agua abundante para limpieza final del cerramiento y eliminar los restos del producto químico.

Esquema de intervención:

1- Humectación paramento



2- Limpieza zona



3- Raspado sobre las manchas



4- Aclarado final



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	2.1	Inmueble -CASA DE LA SEDA	Localización -ESTRUCTURA
Situación de la lesión		Tipo patología	
-MURO LATERAL DE PATIO		ASENTAMIENTO DIFERENCIAL LOSA DE CIMENTACIÓN	
Elemento		Situación en plano	
-CIMENTACION			
Sistema Constructivo			
-CANTOS RODADOS Y BOLOS CON ARGAMASA			
Tipo de Lesion			
FÍSICA	QUÍMICA		
Mecánica: Asentamiento extremo.			
Descripción lesión.		Análisis y posibles causas	
<p>El poco canto de la losa de cimentación determina una deformabilidad de la misma incompatible con la rigidez del sistema estructural soportado.</p>		<p>El cimiento no es capaz de absorber una deformación local del suelo causada por una variación en la humedad del mismo.</p> <p>En el caso del asiento en la esquina es como consecuencia de la típica concentración de presiones que se presenta en los bordes cuando la losa no vuela suficientemente.</p> <p>A esto hay que añadir la presencia de raíces de las higueras que provocan esfuerzos tangenciales que la losa no puede absorber, así como presencia de humedad por retención de la misma por las raíces.</p>	
Clasificación		Posibles actuaciones y ensayos	
Elemento estructural:		No hace falta realizar ninguna prueba.	
SI			
Peligro de estabilidad:			
MEDIA			
Urgencia de intervención:			
ALTA			

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Fotografías

F26



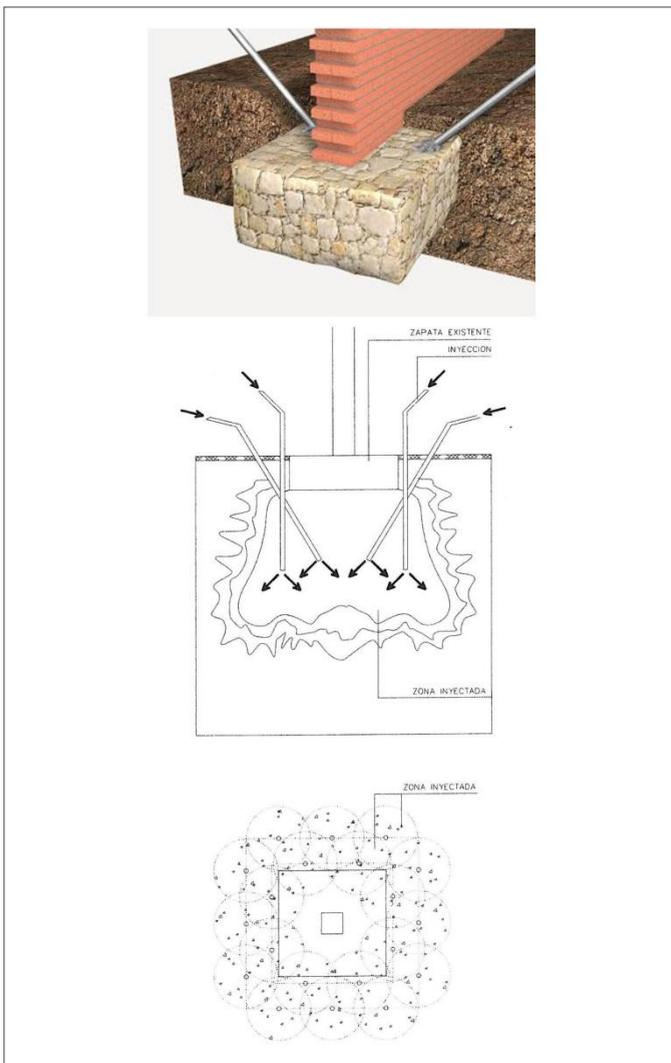
F26



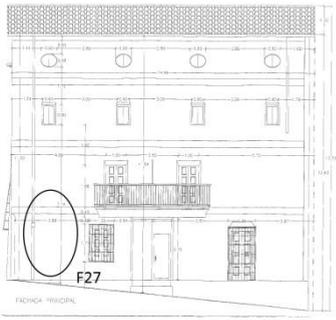
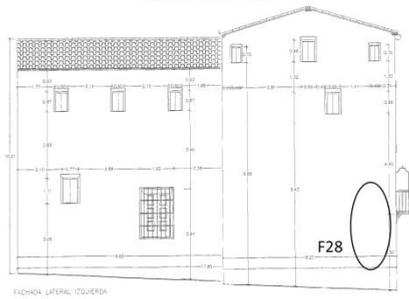
FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Intervención
<p>Intervención:</p> <p>Para solucionar los problemas de asientos de cimentación, es conveniente consolidar e incrementar la capacidad portante del terreno mediante inyecciones.</p> <p>Las inyecciones consisten en la introducción en el terreno de un fluido que permita mejorar las características resistentes de un suelo. La gran ventaja de las inyecciones frente a los recalces es que permiten su ejecución sin necesidad de apea la estructura, eludiendo, por tanto, la puesta en carga posterior.</p> <p>En nuestro caso utilizaremos inyecciones de consolidación o cementación, que tienen como finalidad cementar un terreno al inyectar una mezcla que le dota de cohesión y rigidez por fraguado hidráulico o por reacción química. De esta manera se puede mejorar el apoyo de cimentaciones existentes o cohesionar cimentaciones antiguas. Cuando se pretende que la consolidación sea definitiva, se utiliza lechada o mortero de cemento, pero cuando se trata de una consolidación provisional que permita la ejecución de un recalce, o en casos de suelos de muy baja penetrabilidad se puede recurrir a algunos productos químicos que permiten mayor penetración, como el gel de sílice que endurece rápidamente.</p> <p>Esquema de intervención:</p> <p>La introducción del fluido se realiza a mayor o menor presión a través de tubos con manguitos cuya separación y profundidad de penetración depende de la amplitud de bulbo inyectado. Lo normal es aplicar mayor presión en la zona profunda y en el interior del bulbo inyectado que en la zona superficial y perimetral. Es difícil de establecer y controlar con precisión los límites y la homogeneidad del bulbo inyectado, ya que la penetración de los fluidos se produce más fácilmente por zonas más permeables y por grietas o fisuras del terreno, pudiendo llegar a ser muy irregular según sea la estructura del suelo inyectado. La inyección confinada permite eludir este problema.</p> <p>El tipo de inyección y la elección del producto más apropiado dependen de las características del edificio existente, de su cimentación, de las tolerancias y asientos que admite, de las posibilidades económicas y de la naturaleza y estructura del terreno. Los suelos más apropiados para este tipo de tratamientos son los granulares gruesos en los que los huecos existentes permiten la penetración y difusión del fluido inyectado, la variedad de productos existentes en el mercado, la dificultad a la hora de establecer y definir el proceso de ejecución apropiado debido al amplio margen de incertidumbre con el que se trabaja y las consecuencias que puede acarrear un tratamiento por inyección incorrecto o mal ejecutado (asientos, rotura del terreno por presión hidráulica, levantamiento de soleras, giros o movimientos en elementos estructurales o, simplemente, ineficacia del tratamiento) obligan a un estudio detallado y a una ejecución cuidadosa realizados preferentemente por empresas especializadas y experimentadas.</p> <p>Finalidad del procedimiento:</p> <p>Consolidado y aumento de la capacidad de carga del terreno bajo los cimientos, de manera vertical y uniforme en profundidad.</p> <p>Transmisión gradual del peso de la estructura a estratos de terreno más profundos y resistentes.</p> <p>Relleno de cavidades, fisuras y micro vacíos que pudieran existir.</p> <p>Consolidado de la superficie de contacto entre el terreno y los cimientos.</p>

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	2.2	Inmueble -CASA DE LA SEDA	Localización -MUROS DE CERRAMIENTO
Situación de la lesión		Tipo patología	
-MUROS PERIMETRALES O DE CERRAMIENTO		FALTA DE VERTICALIDAD O DESPLOME EN MUROS	
Elemento		Situación en plano	
-MUROS		FACHADA PRINCIPAL:	
Sistema Constructivo			
-MAMPOSTERÍA DE PIEDRA CON MORTERO A LA CAL		FACHADA PRINCIPAL	
Tipo de Lesión			
FÍSICA	QUÍMICA	MECÁNICA	
<p>.Mecánica: Inestabilidad de muros, con aperturas y separación entre sí, desviación de la verticalidad.</p>			
FACHADA LATERAL:			
			
Descripción lesión.		Análisis y posibles causas	
<p>Grietas y pérdida de la verticalidad de los muros. Desplome en algunos casos. Rotura del montero en la zona de máxima tensión en la esquina que origina una grieta de apertura considerable</p>		<p>Varias causas: Fallos en la trabazón de los muros en su encuentro en esquina. Empujes tangenciales diferenciales por el peso de la cubierta y altura de muros. Dilataciones y contracciones climáticas de dos elementos dispuestos en ángulo. Asientos diferenciales de la cimentación. Empujes por ramas de las higueras por crecimiento descontrolado.</p>	

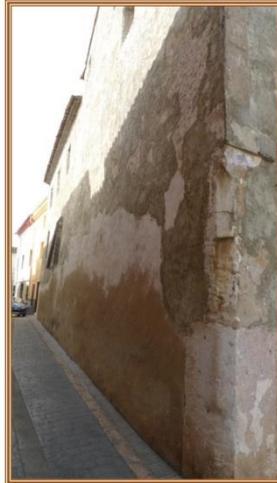
FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Clasificación	Posibles actuaciones y ensayos
Elemento estructural:	Comprobar la verticalidad del muro que este estable y no activa mediante testigos.
SI	
Peligro de estabilidad:	
ALTA	
Urgencia de intervención:	
ALTA	
Fotografías	

F27



F28



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

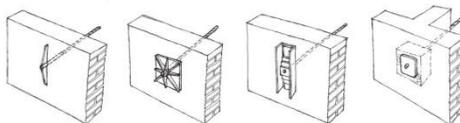
F28



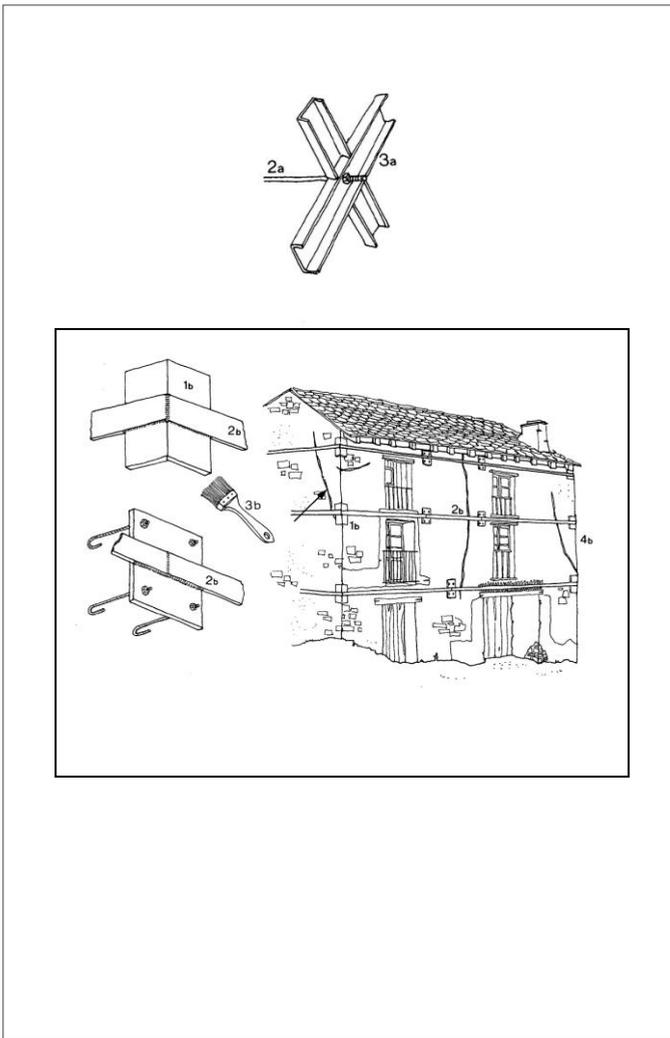
Intervención

Intervención:

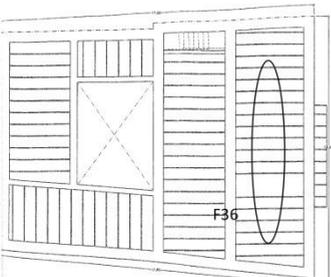
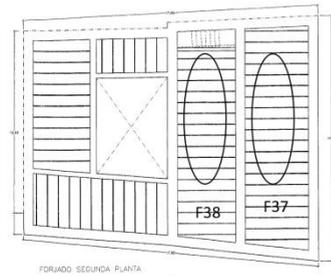
El objetivo de los atirantamientos en estructuras a base de muros suele ser el de detener sus desplomes o deformaciones progresivas transversales a su plano mediante la disposición de elementos lineales traccionados denominados tirantes, generalmente conformados con cable de acero, fijados a dos muros paralelos mediante elementos específicos de anclaje que evitan el aumento de su separación y, con ello, la consiguiente pérdida de su capacidad resistente. Es conveniente que cuanto menos uno de los dos elementos de anclaje de cada tirante permita un periódico ajuste tensional que compense los efectos de eventuales alargamientos del material del tirante.



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	2.3	Inmueble -CASA DE LA SEDA	Localización -FORJADOS			
Situación de la lesión		Tipo patología				
-FORJADOS PRIMERO Y SEGUNDO		PANDEO DE VIGUETAS Y PERDIDA DE SECCION				
Elemento		Situación en plano				
-FORJADOS						
Sistema Constructivo		FORJADO PLANTA PRIMERA:				
-VIGUETAS DE MADERA Y ROVOLTONES CURVOS DE YESO						
Tipo de Lesion		FORJADO PLANTA SEGUNDA:				
<table border="1"> <tr> <td>FÍSICA</td> <td>QUÍMICA</td> <td>MECÁNICA</td> </tr> </table> <p>.Mecánica: Inestabilidad de muros, con aperturas y separación entre si, desviación de la verticalidad. -Química: ataques bióticos, hongos e insectos de ciclo larvario y presencia de humedad constante por goteras</p>		FÍSICA	QUÍMICA	MECÁNICA		
FÍSICA	QUÍMICA	MECÁNICA				
Descripción lesión.		Análisis y posibles causas				
Erosión en la sección de viguetas con disminución de resistencia y rigidez así como flecha excesiva		<p>Varias causas: Ataques por insectos aunque no generalizado, solo de manera puntual. Presencia de humedad constante por goteras y falta de estanqueidad de la carpintería que permite la entrada libre del agua de lluvia. Falta de capa de compresión en los forjados que proteja las viguetas del exceso de carga o que permita un mejor reparto de la misma.</p>				

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Clasificación	Posibles actuaciones y ensayos
Elemento estructural:	No harán falta ensayos
SI	
Peligro de estabilidad:	
ALTA	
Urgencia de intervención:	
ALTA	

Fotografías

F38



F36



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F37



Intervención

Intervención:

1.- refuerzo estructural

Aplicaremos técnicas no destructivas, de manera que se intervendrá por la cara superior a la vez que se extenderá una capa de compresión. Con esto se pretende mejorar la capacidad mecánica de forjados de madera.

Pasos:

Se descubre la madera, y se deja libre de material de entrevigado y capa superior si la hubiera.

Se añade un refuerzo metálico superior o prótesis, según indicaciones proyecto rehabilitación del tipo "U" incisa y atornillada.

En el caso de refuerzo atornillado, los tornillos con pre taladro, que poseen separación de 100 mm se colocaran siempre a tresbolillo en torno a las pletinas. Estos se introducen de forma mecánica, aunque las últimas vueltas se realizan manualmente.

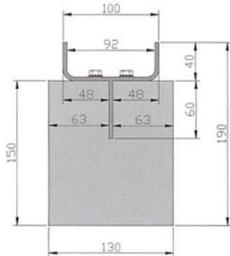
El atornillado del refuerzo se llevará a cabo desde los apoyos hacia el centro, así la deformación de la pieza ira reduciéndose, levantándose la madera a medida que acero y madera se atornillan

Estos refuerzos quedan a la espera del relleno de los entrevigados

Por encima de todo se dispone de una capa de compresión con mallazo 15x15 R 5 mínimo y negativos a ¼ de la luz de sección según calculo.

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

ESQUEMA REFUERZO VIGUETAS:



Solución de refuerzo con una pletina inferior.



Refuerzo de acero de una pletina inferior sobre la madera.



Acanaladuras en la madera practicada con sierra motorizada.



Ensamble del refuerzo de doble pletina inferior.



Atornillado manual en las últimas vueltas de rosca.

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

COLOCACION REFUERZO EN OBRA:



Corte de la madera con sierra motonizada.



Atornillado de tirafondos de forma mecánica.



Forjado con la pieza de refuerzo ensamblada.



Vigueta con ataque en punta reforzada con prótesis.



Forjado con la pieza de refuerzo ensamblada.



Relleno de la zona de entrevigado con mortero aligerado.

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

DETALLES REFUERZO VIGUETAS:

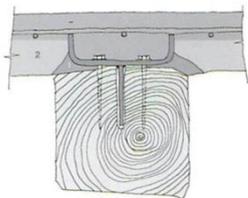
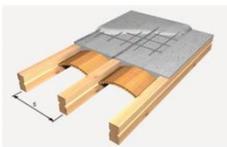


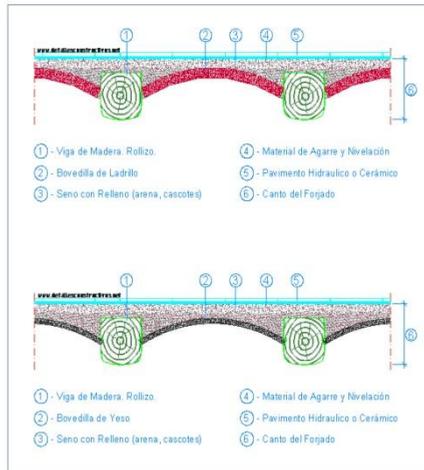
Imagen de la sección compuesta madera-acero-hormigón armado.

Otra manera de refuerzo:



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

SECCION FORJADO:



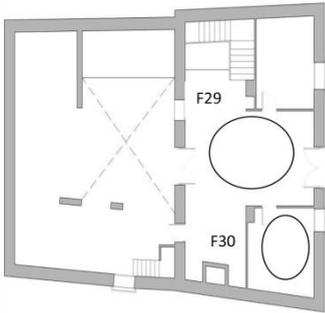
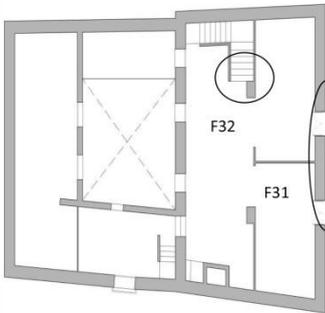
2.- contra hongos e insectos xilófagos

Se sustituirán todos los elementos que no se puedan recuperar y tanto las nuevas carpinterías como las ya existentes se someterán a un tratamiento. Este tratamiento consistirá en la aplicación de un producto insecticida y fungicida a través de inyectoros, consiguiendo una penetración total del producto. Finalmente se pulverizarán todas las superficies de madera con el fin de prevenir futuros ataques.

El producto fungicida impide que las esporas del aire puedan germinar y penetrar en la madera, por tanto es un tratamiento curativo y preventivo. La zona a tratar debe incluir a parte de lo descrito anteriormente 2 o 3 m alrededor de la zona dañada.

Para la aplicación de estos tratamientos el contenido de humedad de las maderas no puede superar el 25%.

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	3.1	Inmueble	Localización	
		-CASA DE LA SEDA	-PAVIMENTOS	
Situación de la lesión		Tipo patología		
-SUELO BALCON		ROTURAS PIEZAS DE PAVIMENTO		
Elemento		Situación en plano		
-PAVIMENTO		<p>PLANTA PRIMERA:</p>  <p>PLANTA SEGUNDA:</p> 		
Sistema Constructivo				
-PAVIMENTO CERAMICO				
Tipo de Lesion				
FÍSICA	QUÍMICA			MECÁNICA
Mecánica: Abombamiento y roturas de piezas de pavimento.				

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Descripción lesión.	Análisis y posibles causas
<p>Abombamiento y roturas de piezas de pavimento que se terminan por desprender en su totalidad.</p>	<p><u>En el balcón:</u> Producto del gran salto térmico al que está solicitado el pavimento, las inclemencias meteorológicas por estar a la intemperie y al poco cuidado que se presta su ejecución: ausencia de juntas de libre dilatación, morteros muy arcillosos que anidan vegetación. Es por esta causa que, en el momento de máximo asoleo, los pavimentos se desvinculan de su base (por esfuerzo cortante) a la vez que se encuentran fuertemente empujados por el desarrollo vegetal en el mortero, dando lugar a una explosión hacia el exterior por pandeo.</p> <p><u>En el interior:</u> Presencia de humedades por falta de forjado sanitario o aislante del suelo y asientos diferenciales por esto mismo.</p>
Clasificación	Posibles actuaciones y ensayos
<p>Elemento estructural:</p>	<p>No hace falta realizar ninguna prueba.</p>
<p style="text-align: center;">NO</p>	
<p>Peligro de estabilidad:</p>	
<p style="text-align: center;">BAJA</p>	
<p>Urgencia de intervención:</p>	
<p style="text-align: center;">BAJA</p>	
Fotografías	
<p>F29</p> 	

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F29



F30



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F31



F31



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F32



Intervención

Intervención:

La forma más habitual de construir los pavimentos es el asentarlos sobre una base de arena (con una pequeña proporción de cemento) y una vez niveladas las piezas, sellar las juntas mediante una lechada de cemento.

Lo más importante será la sustracción de las piezas cerámicas que queden, previo dibujo de su colocación para reflejar el tipo de cenefa. Se volverán a colocar en su lugar, y se repondrán las piezas con otro pavimento similar pero contrastado para poder localizar fácilmente las piezas originales de la obra y diferenciarlas de las repuestas.

Esquema de intervención:

Después de retiradas las piezas cerámicas según esquema cenefa, se guardaran en lugar seguro para evitar mayor deterioro pues se van a volver a poner en la misma distribución. Se picará la parte superficial del soporte de mortero afectado por la vegetación y se limpiará el restante con material específico fungicida para mohos y hongos.

La colocación de las piezas se realizará en capa fina, es una técnica más reciente, adaptada a los actuales

materiales cerámicos y a diversidad de soportes. La colocación se realizará generalmente sobre una capa previa de regularización del soporte con mortero hidrófugo.

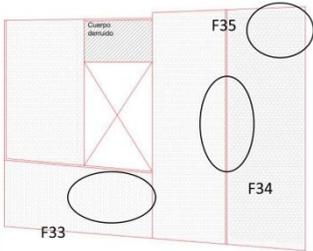
Las ventajas que tiene es que es una técnica apta para cualquier tipo de baldosa y compatible con cualquier soporte. Existen adhesivos adecuados para cada colocación y es de fácil empleo. Evita las dosificaciones a pie de obra y el tiempo de rectificación es alto. Permite una mayor deformabilidad en el soporte y mayor adherencia.

El material de agarre, en capa fina se utilizan los adhesivos cementosos o morteros cola, las pastas adhesivas y adhesivos de resinas de reacción.

Realización de juntas de movimiento: juntas estructurales, perimetrales y las de partición.

La omisión de las juntas perimetrales es una de las causas más frecuentes del levantamiento de embaldosados.

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Ficha	4.1	Inmueble -CASA DE LA SEDA	Localización -CUBIERTA
Situación de la lesión		Tipo patología	
-ESTRUCTURA CUBIERTA Y TEJAS		GOTERAS Y AGUJEROS EN CUBIERTA	
Elemento		Situación en plano	
-CUBIERTA		CUBIERTA: 	
Sistema Constructivo			
-CORREAS Y PARECILLOS DE MADERA CON ENTREVIGADO DE CAÑIZO Y COBERTURA DE TEJA ARABE			
Tipo de Lesión			
FÍSICA	QUÍMICA		
.Mecánica: Inestabilidad de la cubierta, llenas de agujeros y goteras			
Descripción lesión.		Análisis y posibles causas	
En toda la cubierta nos encontramos un conjunto de patologías. Estructura de soporte insuficiente y ausencia o rotura de tejas.		Los vientos, lluvias, granizo, e inclemencias meteorológicas han afectado gravemente las cubiertas, piezas estructurales, revestimientos y paredes. Al fallar la protección de las cubiertas todos los demás elementos se han deteriorado de forma acelerada.	
Clasificación		Posibles actuaciones y ensayos	
Elemento estructural: SI		No hace falta realizar ninguna prueba.	
Peligro de estabilidad:			
		ALTA	
Urgencia de intervención:			
		ALTA	

FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

Fotografías

F33



F34



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F35

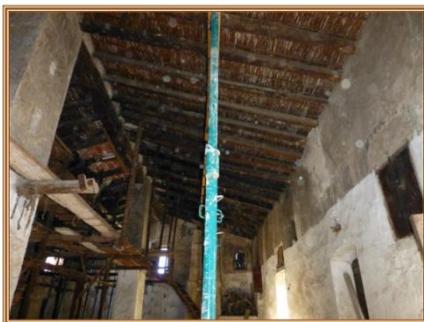


F35



FICHAS PARA ANÁLISIS PATOLÓGICO

F35



Intervención

Intervención:

La intervención será total, ya que actualmente la cubierta está en un estado avanzado de deterioro

Se realizará un zuncho de hormigón armado integrado en la cornisa que recoja todo el perímetro de fachada. Se realizará para estabilizar todo el conjunto.

Esquema de intervención:

- 1- En primer lugar se atirantaran las paredes de los muros del perímetro de la edificación para evitar que se abran.
- 2- Se colocarán las vigas, correas y listones que forman la estructura calculada y colocadas según normativa y proyecto ejecución, de manera que el conjunto quede en similares características que la forma original. A ser posible el entrevigado deberá de ser de cañizo para mantener la estética originaria.
- 3- Colocaremos las tejas cerámicas curvas rojas recuperadas y las nuevas serán del mismo tipo a las originales.

Capítulo 4.

Rehabilitación

4.1- ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL DEL BIEN. GRAVEDAD DE LOS DAÑOS

El estado de conservación general del bien puede calificarse de penoso.

Realizada inspección ocular a interior y exterior de la vivienda se observa:

Que el edificio está parcial y deficientemente apuntalado. Por este motivo el deterioro y los consiguientes derrumbamientos localizados se han seguido produciendo.

El cuerpo principal, totalmente apuntalado, en la parte de la cubierta se ha iniciado un proceso de deterioro avanzado, con cañizos desprendidos y flechas acusadas en vigas y correas. Todo ello además con ventanales inservibles, sin cierre, permitiendo la acción erosionante de los agentes atmosféricos.

La zona de construcción auxiliar, “gallineros, etc.” se encuentra en un estado lamentable. Aquí los derrumbamientos siguen un proceso permanente, habiéndose ya destruido parcialmente los cerramientos y particiones interiores (ladrillo a panderete) y un cuerpo completo totalmente hundido, del que solamente quedan escombros. Además en el cuerpo del fondo la cubierta presenta ya un hueco de unos 8 m², con el riesgo de colapso total.

En la zona de patio se recogen además de dos higueras, todos los escombros de los cerramientos hundidos.

4.2. FASE: DESESCOMBRO Y SANEADO

El orden de ejecución de los trabajos que se describen a continuación será el siguiente: primero se limpiará y desescombrará todo el edificio para facilitar los trabajos posteriores, a continuación se arrancarán las higueras del patio central, después se demolerán las partes de la zona lateral de gallineros que se encuentran en muy mal estado y que suponen un peligro, por último se asegurarán y reforzarán las edificaciones colindantes y se proyectará espuma de poliuretano como aislamiento térmico y acústico e impermeabilizante. En todo momento se mantendrán las condiciones de seguridad y salud recomendables tanto para el personal como para los viandantes. Todos los trabajos serán supervisados y dirigidos por un técnico cualificado que deberá estar permanentemente en la obra, dada la delicadeza de la actuación.

El sistema de actuación será “elemento a elemento” debido principalmente a las características ya referidas del inmueble, edificio entre medianeras con especial atención a los puntos de colindancia con edificaciones similares, que como se ha indicado anteriormente

disponen de un muro de carga medianero que es común a las dos. Este edificio, según se puede apreciar en la documentación adjunta, está unido por el muro de carga medianero a un edificio colindante recayente a la fachada de la Calle del Horno Nº6 y otro perpendicular a este otro situado en el Nº3 de la Calle Garrofera.

Los trabajos a realizar conllevan cierta peligrosidad, pues como ya se ha comentado el edificio se encuentra en estado ruinoso y ya fue apuntalado subsidiariamente por el Ayuntamiento cuando era propiedad privada.

Lo primero que habrá que asegurar, antes del inicio de las obras, serán los muros de carga de las fachadas interiores o fachadas del patio mediante andamios, dado que es ostensible su inclinación respecto a la vertical.

A partir de estos trabajos de sujeción de los muros de fachada se procederá al refuerzo del apeo de la estructura que se realizará desde planta baja hacia las plantas superiores, de forma que se sujete convenientemente ésta y así se evite el posible colapso de alguno de los forjados sobre los operarios que se encuentren trabajando.

El desescombro se realizará de manera inversa, descendiendo planta a planta, aligerando la estructura de forma simétrica para evitar las sobrecargas no previstas en el sistema estructural inicial.

Es aconsejable apuntalar todos los elementos que estén trabajando en voladizo así como todos aquellos que pudiesen provocar empujes horizontales no previstos en el sistema estructural inicial.

El primer elemento a retirar es parte de la cubierta del inmueble en la zona posterior o zona de gallineros y que está en parte derruida,

retirando las tejas que se pueden reutilizar en obras de reforma. Las que no puedan ser reutilizadas por su mal estado se pueden retirar por medio de una tolva mediante un agujero en el forjado hasta un contenedor.

4.5.1.- Descripción del proceso.

A continuación se pasa a describir con mayor detalle las características de los trabajos de desescombro y de saneado de los elementos más significativos o principales del inmueble, así como los trabajos previos a ejecutar.

a.- Actuaciones previas.

Con carácter previo a cualquier actuación en el edificio se deberá proceder a anular las acometidas tanto de abastecimiento de agua potable como de energía eléctrica que pudiesen existir en el edificio para evitar riesgos. Se procederá asimismo al vallado del edificio con un sistema tal que no permita el acceso al interior de la obra de elementos extraños a la misma y a la vez que garantice que no caigan a la vía pública materiales procedentes del inmueble. La altura mínima de esta valla deberá ser de 2,00 metros y el material de composición de la misma que se recomienda es plancha grecada galvanizada debido a las características del mismo.

Antes de entrar a trabajar se comenzará, con las máximas precauciones, eliminando de la planta baja previamente los elementos que puedan perturbar el apeo de la estructura, es decir elementos que hubiesen caído con anterioridad y que pudieran estorbar para colocar los durmientes y el apuntalamiento de los forjados.

En el patio central encontramos dos grandes higueras que deberán ser arrancadas, se hará con medios manuales, previo podado de ramas. Se deberá excavar hasta las raíces y se deberán cortar.

Posteriormente se proyectará espuma de poliuretano con carácter de aislante térmico y acústico e impermeabilizante sobre las medianeras.

b.- Demoliciones.

En la parte posterior de la vivienda y no formando parte del cuerpo principal de la vivienda, encontramos una zona de “gallineros” que se encuentra en muy mal estado, en su mayor parte derruido incluyendo la cubierta.

Esta cubierta es una cubierta tradicional a dos aguas con teja árabe, sobre tablero de cañizo enfoscado con yeso en su cara superior en contacto con las tejas, por tanto y en primer lugar se retirarán las tejas. Posteriormente se retirará el cañizo y más tarde se retirarán alternativamente una de cada dos viguetas de madera. Se dejará, si es posible, según la situación constructiva y estado de la viga, el pórtico superior para evitar o asegurar que no se produzcan movimientos de los inmuebles colindantes, ya que en este sistema constructivo que nos ocupa se pueden acodalar unas sobre otras y trabajando la viga central como apuntalamiento evitaremos cualquier problema de esta índole.

c.- Particiones interiores

Se demolerán los tabiques interiores de ladrillo macizo a panderete en las zonas que se encuentran en mal estado, en los “gallineros” y en el cuerpo lateral.

Se retirarán también los restos de la tabiquería que quedan en pie tras desplomarse parte de la misma, siempre en la zona de gallineros, no en el cuerpo principal de edificio.

d.- Levantado de carpintería.

Levantado de la carpintería en mal estado sin recuperación de la misma.

e.- Retirada de escombros.

Conforme se vaya limpiando y recogiendo todos los escombros y suciedad que encontramos en el inmueble se irán acumulando en la planta baja del mismo hasta formar un lecho que se irá retirando por medios mecánicos con pala cargadora con neumáticos, pala mixta, etc.

f.- Trabajos últimos.

Una vez terminados todos los trabajos de limpieza, desescombro y apuntalamiento y apeo del inmueble se procederá a impermeabilizar con enfoscado de mortero de cemento y con espuma de poliuretano proyectado todas las heridas abiertas en los muros propios y medianeros para evitar que la humedad pueda perjudicar lo que permanece y los inmuebles colindantes.

4.2.2. MEDIOS AUXILIARES.

En la ejecución de los trabajos se empleará o una plataforma elevadora para una altura de trabajo de 23m o un andamio tubular normalizado. Además se prevé el uso de escaleras de tijera y andamios de borriquetas en aquellas tareas que así lo requieran.

4.2.3. PROGRAMACIÓN ESTIMADA Y NÚMERO DE TRABAJADORES.

Se estima una duración de las obras desde el comienzo de las mismas hasta su finalización de dos meses, contado a partir del día de inicio de las obras.

Se prevé que en la ejecución de las obras intervengan, simultáneamente, un máximo de cinco trabajadores, cuatro de albañilería (oficiales y peones) y un técnico cualificado.

4.2.4. SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.

Se dará cumplimiento de la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo (R.D. 1627/97 y legislación complementaria), viniendo a disponer todas las protecciones, tanto individuales como colectivas, y las instalaciones necesarias para disminuir el riesgo derivado de la ejecución de las obras.

Para realizar las obras se pretende el vallado de la zona en que se ubica la casa intentando afectar lo mínimo a su entorno.

El presente Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo tiene como objeto desarrollar las condiciones y sistemas de Seguridad y Salud como forma integrante del proyecto y adaptado a sus peculiaridades y sistemas constructivos, en función de su extensión, características y espacios a ocupar y todo ello en cumplimiento del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción

Se trata de establecer para el curso de la ejecución de la obra las previsiones necesarias y lógicas habituales a fin de prevenir los riesgos y limitar las contingencias que podrían derivar en accidente laboral.



MURO DE PATIO. HIGUERA Y DESARROLLO VEGETAL



PARED DE PATIO DERRUIDA POR EL EMPUJE DE LA VEGETACIÓN

4.3 FASE CAMBIO DE CUBIERTA

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.

La materia de la arquitectura tradicional debe conservarse en la medida de lo posible. En este caso, como vamos a sustituir la cubierta completa, se desmontarán las tejas y se reutilizarán las que se puedan aprovechar para ello.

Los nuevos materiales a introducir serán compatibles con la construcción existente, no sólo a nivel físico, sino también químico y conceptual.

En la intervención sobre la estructura, se intentará reparar, si no fuera posible se reforzará y si no fueran posibles las anteriores por estar en muy malas condiciones, como última opción se sustituirá.

Se conservará y respetará la relación del inmueble con el entorno que lo contiene, conservando la imagen actual de arquitectura tradicional.

También se respetarán los sistemas preexistentes que puedan tener un valor histórico o arqueológico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.

Descripción del proceso de intervención.

La intervención va a constar de varios capítulos o partes.

La primera consistirá en un diagnóstico del estado actual de la cubierta por parte de una empresa especializada en ello. Se realizarán pruebas de carga con detección de patologías en forjados y vigas. También se realizarán catas en los forjados.

En segundo lugar se tratará la estructura contra xilófagos y termitas.

Posteriormente se procederá a reforzar vigas de madera y a reparar los forjados. También se reforzarán muros, pilares y forjados.

La cubierta del cuerpo principal de la vivienda se encuentra en muy mal estado. Se trata de una cubierta tradicional a dos aguas terminada con teja árabe, sobre tablero de cañizo enfoscado con yeso en su cara superior en contacto con las tejas.

Por tanto y en primer lugar se retirarán las tejas. Posteriormente se retirará el cañizo y más tarde y alternativamente una de cada dos viguetas de madera hasta levantar todas. Se eliminará también la viga superior.

Para sustitución de la cubierta se van a reforzar los pilares de ladrillo con angulares metálicos.

Posteriormente al refuerzo de pilares se colocará la viga principal de la cubierta que hace de cumbrera y que va a ser de madera. Esta se apoya en los pilares y en los muros de carga de las fachadas. Más tarde se colocarán los pares, también de madera. A continuación procederemos a colocar un panel sándwich tipo Thermochip (según plano adjunto). Este panel es un panel aislante y define un acabado de madera por la parte interior. El panel sándwich se coloca al tresbolillo, alternando las juntas transversales entre paneles. Los lados menores de los paneles deben colocarse en paralelo a los apoyos o pares de madera. Como unión entre los paneles se introduce una lengüeta a lo largo en una ranura practicada en el panel. Esta ranura viene ya realizada de fábrica. Una vez fijados los paneles a la estructura, se sellarán las juntas entre los mismos. Este sellado se realizará con cintas de lámina bituminosa, solución especialmente recomendada en la unión de los dos faldones de cubierta o cumbrera.

El siguiente paso será impermeabilizar la cubierta con Impermeabilización de cubierta inclinada no transitable mediante membrana bicapa compuesta por lámina inferior de betún modificado, tipo LBM-30-FP, de superficie no protegida, con armadura constituida por fieltro de fibra de vidrio.

El canalón, de cobre, se fijará en los aleros.

Se acabará la cubierta con teja árabe y se utilizará para ello las que hayan podido ser recuperadas al desmontar la cubierta antigua. Las tejas se colocan con espuma de poliuretano Ondufoam.

PRESUPUESTO CAMBIO DE CUBIERTA

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M)....:	49.185,21 €
GASTOS GENERALES (13%).....:	6.394,08 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%).....:	2.951,11€

TOTAL.....:	58.530,40 €
IVA (21%).:	12.291,38 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATO:	70.821,78 €

Capítulo 5

Conclusiones

Aportaciones finales del trabajo desarrollado:

(1) Aspectos integradores de las disciplinas de la titulación.

En el caso de este proyecto he querido que sea un compendio de mis especialidades o mi desarrollo profesional. Siendo que me dedico principalmente al urbanismo, y además estudio el grado de historia del arte, he querido que este TFG recogiera un poco de mis inquietudes y mi experiencia. Por lo que las disciplinas que recoge son principalmente urbanismo, etnología, patologías constructivas y obras.

(2) Aportaciones y avances en el ámbito concreto de desarrollo del TFG.

Como aportaciones y avances lo único que podría destacar como novedoso es la aplicación de la reciente ley LOTUP, (Ley 5/2014 la Generalitat Valenciana, de del 25 de julio de 2014 de Ordenación, Territorio, Urbanismo y Paisaje), en la configuración de documentos del PGOU, en este caso, la elaboración de fichas BRL y la normativa que desarrolla la ley aplicada al Catálogo de Protecciones. Es en esta parte, donde me he enfrentado a un pequeño reto, puesto que esta Ley, que apenas tiene un año, sintetiza y cambia en muchos aspectos la anterior normativa y no existen apenas referencias de trabajos en PGOU de reciente creación acogidos a esta nueva ley, por lo que, a la vista de que

no he encontrado ningún PGOU de reciente creación al amparo de esta Ley, he tenido que hacer un minucioso estudio del articulado de la LOTUP para poderlo aplicar a la catalogación y protección del inmueble al que me refiero.

- (3) Utilidad y ámbito de utilización del trabajo. Describir la potencialidad y limitaciones.

Con la aplicación de la nueva LOTUP, he pretendido que este trabajo sea útil y legalmente correcto para poderlo volcar en la configuración del PGOU del municipio de Catadau, el cual está en fase de estudios previos y elaboración, puesto que al no disponer de PGOU, aun seguimos rigiéndonos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Con este estudio, espero que la ficha BRL elaborada y la normativa que desarrollo sea aplicada al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del nuevo PGOU de Catadau. Así como espero que el estudio patológico, fotográfico y planimétrico del inmueble de la “casa de la seda” sirva de base para el desarrollo de futuros proyectos y actuaciones a realizar en el mismo.

- (4) Posible impacto social.

La intención de este proyecto es la de recuperar la historia y la cultura local por medio de la arquitectura. Hacer valer la etnografía para aunar el patrimonio material e inmaterial. Que sirva como base o ejemplo para realizar más estudios con rigurosidad científica, y a su vez darles una faceta divulgativa para conseguir una utilidad social, que puedan servir para proveer de una base sólida a proyectos de desarrollo rural, cultural, turístico y social de distinta índole.

El presente trabajo pretende evitar que desaparezcan los inmuebles propios de la cultura popular, conservar y rescatar del olvido una cultura popular en franco proceso de deterioro, así como elaborar documentación del bien inmueble objeto de esta investigación con el objetivo principal de iniciar una la catalogación de los bienes inmuebles más sobresalientes del municipio.

El conjunto de estos bienes materiales son los que aportan el carácter etnográfico de un municipio. Este proyecto sintetiza y pone cara a esos bienes inmuebles anónimos, que han servido de base para analizar las características generales de la arquitectura tradicional del municipio de Catadau.

He intentado que esta información no sea tan solo un conjunto de datos inertes y documentales, sino que he pretendido con la aportación de las fichas patológicas, de conservación y protección del bien, que se replanteen como base de acción científica para servir de soporte documental para futuros proyectos de rehabilitación y catalogación.

El patrimonio cultural de los pueblos y su riqueza, reside en su patrimonio inmaterial y material que se ha ido formando con el paso del tiempo.

La arquitectura popular ha sufrido y sigue sufriendo un tremendo desgaste, ya que la tecnificación y la modernización urbana y rural ha supuesto una transformación sin control que no ha tenido en cuenta valores preexistentes desde hace cientos de años, cambiando incluso no solo su forma, sino su significado cognitivo.

Es verdad, que la supervivencia de las tradiciones no están reñidas con la mecanización y modernización, se debe evolucionar, pero teniendo

en cuenta el peso y el verdadero valor de la cultura popular y de sus protagonistas; dándoles la importancia social que se merecen por su recorrido vital; realizando al mismo tiempo proyectos y estudios científicos serios y rigurosos que documenten toda esta información.

A parte del objetivo general del presente TFG que es la recuperación y catalogación de un inmueble de relevancia social, cultural e histórica para el municipio de Catadau, a la hora de realizar de este estudio he planteado una serie de objetivos secundarios: recuperar a través de la memoria colectiva, documentación gráfica, fuentes bibliográfica, etc., la realidad de los conjuntos de inmuebles arquitectónicos más sobresalientes de la localidad de Catadau y a su vez catalogar etnográficamente los bienes inmuebles tradicionales más destacados del municipio a través de las nuevas tecnologías y normativa. Para ello he elaborado la ficha y desarrollo legislativo de este inmueble con la pretensión de que se haga lo mismo con el resto de bienes inmuebles relevantes, reuniendo toda la información existente: sistemas constructivos, usos, materiales y estado de conservación de los mismos, para estudiar finalmente el modelo etnográfico socioeconómico del municipio.

Esta investigación quiere servir de soporte a programas de concienciación sobre un desarrollo sostenible que se base en conceptos tradicionales de respeto con la arquitectura local y el ecosistema cultural local.

Como patrimonio etnográfico, es decir, conjunto de bienes muebles e inmuebles y elementos inmateriales (costumbres, tradiciones, festividad, etc.), representan la huella de nuestra sociedad tradicional.

(5) Facilidad de utilización de los resultados del trabajo por terceras personas.

Este trabajo pretende ser claro, conciso e ilustrado para pueda servir de base e introducción para futuros proyectos de rehabilitación de la casa de la Seda, tanto por fases como con carácter global. También pretende ser una guía en la aplicación de la normativa para elaboración de fichas de bienes protegidos de otros inmuebles destacados o relevantes en la localidad, así como se espera que sea efectivo su cumplimiento (el especificado en la ficha) en concreto con este inmueble, el cual se ha estudiado más detenidamente.

Capítulo 6

Referencias Bibliográficas

ARDIT, M. (2002): “Violència i justícia en el marquesat de Llombai (segles XIII-XVIII)”. *Estudis, Revista de Historia Moderna*, nº 28: pp.113-135.

ARDIT, M. (2006): “La evolución de la renta en el marquesado de Llombai (siglos XVI-XIX)”. *Revista de Historia Moderna*, nº 24 Universidad de Alicante: pp. 11-30

AA.VV.: *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*. Tomo VI. Ed: Mas Ivars Editores. Valencia, 1973.

BENITO GOÉRLICH, DANIEL y JARQUE, FRANCESC: “Arquitectura modernista valenciana”. (1994). Bancaja

BÉRCHEZ, JOAQUÍN y JARQUE, FRANCESC: “Arquitectura renacentista valenciana”. (1994). Bancaja

BISBAL GIL, E; ESPÍ CLIMENT, W y GIMENO LÓPEZ, F (1990): “Introducción a la Historia de Catadau”. Ed: Ajuntament de Catadau

CAVANILLES, A. J. (1795): *Observaciones sobre la Historia Natural, Geografía, Agricultura, Población y Frutos del Reyno de Valencia*. Valencia, Ed. facsímil Artes Gráficas Soler, 1972.

COLOMER SERRA, VICENTE y otros. “Registro de Arquitectura del siglo

XX" (2002) UPV; COACV; IVE y COPUT

CORTES, J.- FURIÓ, A. - GUICHARD, P.- PONS, V. (1981): "Les alqueries de la Ribera. Assaig d'identificació i localització", *Economia Agrària i Història Local: I Assemblea d'Història de la Ribera*, València: pp 209-262.

DEL REY AYNAT, MIGUEL (2010): "Arquitectura rural valenciana". *Museu Valencià d'Etnologia*. Diputació de València

FORÉS LAHOZ, J; MARTÍNEZ LLORENS, J; CLIMENT I FERRANDO, V; BISBAL DEL VALLE, V; ARDIT LUCAS, M (2010): "200

Aniversario de la Incorporación de Catadau a la Corona Española 1807-2007". Ed: Ajuntament de Catadau,

FURIÓ, A y APARICI, J. (2002): *Castells, torres i fortificacions de la Ribera del Xúquer*. Universitat de València,.

GONZÁLEZ ESTEVE, E. (2006): "Rentas señoriales en el marquesado de Llobai (s. XVI-XVII)". En *Revista de Historia Moderna*, nº 24, pp. 67-122.

HERMOSILLA PLA, JORGE; PABLO MARTÍNEZ, LUIS: "La arquitectura del agua en el Riu Magre". *Colección Regadíos Históricos Valencianos*. Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano. Conselleria de Cultura y Educación.

MATEU, JOAN; GARCÍA LISÓN; MIGUEL; ZARAGOZÁ, ARTURO; DEL REY, MIGUEL; BOHIGUES, CARLES; MERCADO, SALVADOR; CUCÓ, JOSEPA y MILLO, LLORENÇ. *Temas d'Etnografia Valenciana - Sèrie Dirigida per JOAN F. MIRA*. Volum I - Poblament, Arquitectura, Condicions de la Vida Domèstica. Institució Alfons el Magnànim.

Diputació de València.

PÉREZ FONTANALS, MARÍA VICTORIA. Anteproyecto de sustitución de cubierta y refuerzo de estructura en Calle del Horno nº8 de Catadau. 2014

TORRES BALBÁS, LEOPOLDO. "La vivienda popular a España" en Folklore y costumbres de España. Barcelona, 1933.

VEGAS, FERNANDO Y MILETO, CAMILLA. Renovar conservando, manual para la restauración de la arquitectura rural del Rincón de Ademuz. Mancomunidad de municipios del Rincón de Ademuz, 2007.

VIDAL GONZÁLEZ, P., CASTÁN ESTEBAN, J. L.: Trashumancia en el Mediterráneo, Actas del Congreso Internacional, Valencia 2008. CEDDAR, Universidad Católica de Valencia e Instituto de Estudios Turolenses.

ZARAGOZÁ CATALÁ, ARTURO. La arquitectura popular de piedra en seco como memoria cultural. Actas del VII Congreso Internacional de Arquitectura de Piedra en Seco, a càrrec de Vicente Meseguer Folch i Arturo Zaragoza Catalá. Peñíscola, 2000.

FUENTES DOCUMENTALES

Conselleria de Turisme, Cultura i Esport. Direcció General de Patrimoni Cultural.

Página web del *Institut Internacional d'Estudis Borgians*
http://www.elsborja.org/rutes_llombai02.php