

# EL MOLÍ DE FARINÓS A LAS PUERTAS DE LA HUERTA HISTÓRICA DE BENIMACLET



Tutores: Carmen Cárcel García, Pedro Verdejo Gimeno



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ

TFG 2014-2015 Autor: José Antonio Rodrigo Núñez



## RESUMEN

Este Trabajo Final de Grado, realizado por José Antonio Rodrigo Núñez, alumno de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación es el resultado de una investigación sobre el Molí de Farinós, el estudio del edificio y su entorno, su levantamiento y una propuesta de cambio de uso que tiene como objetivo conservar y poner en valor al edificio, bajo la tutorización de Dña. Carmen Cárcel García y D. Pedro Verdejo Gimeno.

Para su realización se llevó a cabo una fase de investigación en archivos, bibliotecas, internet y un trabajo de campo que permitiese obtener la información necesaria para poder realizar el levantamiento del edificio y comprender su evolución y su estado actual.

Después de conocer el estado actual del edificio se plantea un posible cambio de uso para la alquería, convirtiéndola en un pequeño y tranquilo hotel, que permitirá frenar la degradación del edificio y su aprovechamiento.

Todo esto se desarrolla en este trabajo de forma gráfica y escrita.

PALABRAS CLAVE: Alquería, Alboraya, Benimaclet, Cambio de Uso, Farinós, Hotel, Huerta, Molino.

## ABSTRACT

This Final Project has been realized by José Antonio Rodrigo Nunez, a student at the School of Building Engineering is the result of an investigation into the Moli de Farinós, the study of the building and its environment, its removal and a proposal use change that aims to preserve and enhance the value of the building, under the tutorship of Ms. Carmen Cárcel García and Mr. Pedro Gimeno Verdejo.

For its realization took place a phase of research in archives, libraries, internet and fieldwork that would allow to obtain the information necessary to survey the building and understand its evolution and its current state.

After the current status of the building poses a possible change of use for the farm, make it in a small quiet hotel, which will stop the degradation of the building and its new use.

All this takes place in this work graphically and in writing.

KEYWORDS: Alboraya, Benimaclet, Change of Use, Farinós, Farm, Hotel, Huerta, Mill.

## AGRADECIMIENTOS

En primer lugar quisiera agradecer a mis profesores Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno la posibilidad que me brindaron de poder llevar a cabo este Trabajo Final de Grado, sus consejos, sus explicaciones y sus ganas de compartir sus conocimientos.

Agradecer también a la familia Arenas Dolz que pusieran a nuestra disposición el Molino para su estudio así como toda la información que nos han ofrecido para la realización de este trabajo.

Por último y sobre todo agradecer a mi mujer Inma, a mi pequeña Africa así como al resto de la familia la paciencia que han tenido durante estos últimos años, su apoyo incondicional y su aliento en todo momento.

Muchas gracias a todos.

## ÍNDICE

1 INTRODUCCION	Página 1	4 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN Y CAMBIO DE USO	Página 33
1.1 INTRODUCCIÓN	Página 2	4.1 JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO	Página 34
1.2 OBJETIVOS	Página 2	4.2 PROGRAMA DE NECESIDADES	Página 35
1.3 METODOLOGÍA	Página 3	4.3 INTERVENCIONES PARA EL CAMBIO DE USO	Página 37
1.4 FUENTES Y RECURSOS EMPLEADOS	Página 4	4.4 NORMATIVA	Página 40
2 ANTECEDENTES	Página 5	5 ACTUACIÓN PRINCIPAL	Página 41
2.1 UBICACIÓN DEL EDIFICIO	Página 6	5.1 FICHA DE LA ACTUACIÓN	Página 42
2.2 LA HUERTA DE VALENCIA	Página 7	5.2 PRESUPUESTO	Página 43
- La Huerta	Página 7	6 CONCLUSIONES	Página 45
- El Tribunal de las Aguas	Página 8	7 BIBLIOGRAFÍA	Página 47
- Elementos de las Acéquias	Página 8	8 ÍNDICE DE FIGURAS	Página 48
- Las Acequias de la Vega del Turia	Página 9	9 ANEXOS	Página 52
- La Acequia de Rascanya	Página 10	9.1 ÍNDICE DE PLANOS	Página 53
2.3 ALBORAYA	Página 11	9.2 PLANOS	Página 54
- Geografía Física de Alboraya	Página 11	9.3 OTROS	Página 110
- Historia de Alboraya	Página 11		
2.4 BENIMACLET	Página 12		
- Geografía Física de Benimaclet	Página 12		
- Historia de Benimaclet	Página 12		
2.5 ARQUITECTURA DE LA HUERTA	Página 13		
- La Alquería	Página 13		
- El Molino	Página 14		
3 ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO	Página 16		
3.1 HISTORIA DEL MOLINO DE FARINOS	Página 17		
3.2 EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO	Página 18		
3.3 MEMORIA DESCRIPTIVA	Página 19		
3.4 MEMORIA CONSTRUCTIVA	Página 24		
- Cimentación	Página 24		
- Muros	Página 24		
- Forjados	Página 25		
- Cubiertas	Página 25		
- Particiones Interiores	Página 26		
- Revestimientos Verticales	Página 26		
- Revestimientos Horizontales	Página 27		
- Carpintería	Página 27		
- Escaleras	Página 28		
3.5 MEMORIA URBANÍSTICA	Página 29		

# 1 INTRODUCCIÓN

## 1.1 INTRODUCCIÓN

## 1.2 OBJETIVOS

## 1.3 METODOLOGÍA

## 1.4 FUENTES Y RECURSOS EMPLEADOS



## 1.1 INTRODUCCIÓN

Los tutores Carmen Cárcel García y Pedro Vermejo Gimeno con su sensibilidad hacia la recuperación de patrimonio de Valencia, han planteado este año a diversos estudiantes del Grado de Arquitectura Técnica, impartido en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia, la posibilidad de realizar el estudio de varios edificios enmarcados en el barrio de Benimaclet, con objeto de tratar de poner en valor a los mismos y mediante reuniones con asociaciones y colectivos del barrio organizar eventos y dar a conocer el patrimonio a punto de perderse y con el que cuenta este barrio tan tradicional de Valencia.

El edificio sobre el que se va a desarrollar este proyecto, el Molí de Farinós, Molí dels Sants de la Pedra o Molí Nou presenta una peculiaridad añadida, ya que la Acequia de Vera, que pasa por debajo del edificio y que era la responsable de hacer girar los mecanismos para generar la harina, divide los términos municipales de Valencia y Alboraya, quedando el edificio en los dos términos municipales, por tanto, se intentará contextualizar el edificio hablando del barrio de Benimaclet, de Alboraya y de la huerta que rodea al molino.



Figura 1. Molí de Farinós. Fachada Norte. Autor Propio 2015



Figura 2. Molí de Farinós. Fachada Este. Autor Propio 2015



Figura 3. Molí de Farinós. Fachadas Norte y Oeste. Autor Propio 2015

## 1.2 OBJETIVOS

Muchos y diversos han sido los motivos que me han llevado a realizar este Proyecto Final de Grado.

Se trata de realizar un Proyecto Final de Grado con el que poder consolidar toda la información y los conocimientos adquiridos a lo largo de estos últimos años y obtener así el Título del Grado de Arquitectura Técnica.

De entre todas las opciones que da la Escuela para realizar el TFG, pude escoger esta interesante modalidad de intervención en un edificio tradicional. Los tutores nos brindaron la posibilidad de realizar el estudio sobre una serie de edificios ubicados en Benimaclet. La casualidad quiso que el edificio que se me asignó se ubique en dos términos municipales, Valencia (Barrio de Benimaclet) y Alboraya, municipio de donde soy natural, generando así otro punto de motivación extra para la realización del trabajo.

Se pretende con la elaboración de este TFG intervenir en un edificio tradicional de la Huerta de Valencia como es el Molí de Farinós, poder recuperarlo y ponerlo en valor, tanto el edificio como su entorno, de modo que pueda servir a la sociedad como ejemplo de qué se puede hacer para conservar el patrimonio arquitectónico.

Los objetivos en resumen serían los siguientes:

- Poder participar en el proyecto de recuperación de la huerta y su arquitectura para dar opciones de conservación de los mismos.
- Indagar y entender la historia del edificio y el lugar en el que se halla ubicado.
- Realizar un análisis de su tipología constructiva, su evolución y los condicionantes que le han llevado al estado actual.
- Proponer un cambio de uso que pueda ayudar a rentabilizar el edificio y la puesta en valor del mismo y de su entorno.



Figura 4. Molí de Farinós. Vista desde Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 5. Quadrat o parada. Autor Propio 2015

### 1.3 METODOLOGÍA

Para la elaboración de este trabajo Final de Grado fue necesario haber realizado previamente una serie de tareas que nos llevasen al resultado final obtenido. Las tareas realizadas se han dividido en cuatro bloques diferenciados.

Una vez los tutores asignaron a cada alumno el edificio objeto de estudio dio comienzo la primera de las fases, un arduo trabajo de toma de datos y trabajo de campo que, debido a las dimensiones del edificio y al exhaustivo levantamiento gráfico a llevar a cabo fue realizado junto al compañero Jose Manuel Piles Mondaray, a quien también se le asignó el mismo edificio para la realización de su TFG.

Realizamos diversas visitas al inmueble para obtener todos los datos necesarios y ayudamos de cámaras fotográficas, flexómetros, cinta métrica, distanciómetro láser, e incluso alquilamos para un fin de semana una estación total que permitiese obtener desniveles y cotas a las que nos era imposible acceder y buscar la mayor precisión posible para efectuar el levantamiento. El gran reportaje fotográfico realizado, los croquis y un buen número de anotaciones nos permitieron obtener los datos necesarios para poder reflejar posteriormente la realidad del edificio.



Figura 6. Obteniendo datos con la estación total. Autor Propio 2015



Figura 7. Buscando la mejor foto. Autor Propio 2015



Figura 8. Preparando la estación total. Autor Propio 2015



Figura 9. Estación total en posición. Autor Propio 2015

La segunda tarea, realizada prácticamente a la vez que la primera consistió en la búsqueda de material que aportase datos sobre la historia del edificio y su entorno.

Para ello se realizaron visitas al Archivo Municipal de Valencia, al Archivo Municipal de Alboraya, al Archivo Parroquial de Alboraya, Biblioteca Municipal de Alboraya, Biblioteca de la UPV, a la Casa Comuna de la Acequia de Rascanya, búsquedas en internet y en bibliografía recomendada por los tutores así como muchas conversaciones y el análisis de documentación particular aportada por los dueños de la alquería con el objetivo de sacar la máxima información posible para poder contextualizar el edificio, su historia y su entorno. Tuvimos la suerte de contar con una eminencia de la arqueología como el profesor Victor Algarra (amigo de los propietarios del edificio), que nos prestó su ayuda para poder entender la evolución del edificio a través de la datación de sus muros.



Figura 10. Palacio de Cervello. Archivo Municipal de Valencia. Autor Propio 2015



Figura 11. Ayuntamiento de Alboraya. Archivo Municipal. Autor Propio 2015

En mi caso también pude contar con la inestimable ayuda de D. Enrique Aguilar Valls, Síndic de la Séquia de Rascanya y Vicepresident del Tribunal de les Aigües de la Vega de València, vecino y amigo de la familia que, al enterarse del trabajo que estaba realizando se ofreció para cualquier duda o información que necesitase y que, al final, me fue de gran ayuda.



Figura 12. Tribunal de las Aguas. Autor Amado Bimbo 2014



Figura 13. Casa comuna Rascanya. Autor Propio 2015

Todos esos datos obtenidos fueron procesados en un arduo trabajo de gabinete, que enlazaba unos datos con otros y que nos ofreció la posibilidad de comparar medidas, retocar imágenes y en definitiva llevar la realidad física del edificio en escala al papel. Durante este proceso se utilizaron programas como el AutoCAD 2014, PTLens, In Design, Microsoft Word bajo las licencias de la UPV y educacionales.

En la tercera parte del trabajo se realiza un estudio formal y constructivo del edificio en sí, de modo que se pueda establecer la posible evolución del edificio desde sus inicios y las causas de los deterioros sufridos y de su estado actual.

La última fase del trabajo refleja una propuesta de cambio de uso de la alquería actual para el aprovechamiento del edificio. Se realiza un programa de necesidades con el fin de poder acondicionar la antigua alquería y el molino para que pueda albergar un pequeño hotel cumpliendo con la normativa exigible al proyecto y tratando de respetar la máxima morfología y los materiales primitivos del edificio.

Se realizaron muchas propuestas y diferentes distribuciones, observando siempre el cumplimiento de normativas y que pudiesen ser realizables.

Una vez clara la propuesta a realizar se realizan los planos del estado tanto exterior como interior del edificio, definiendo nuevas distribuciones, materiales empleados e instalaciones necesarias.

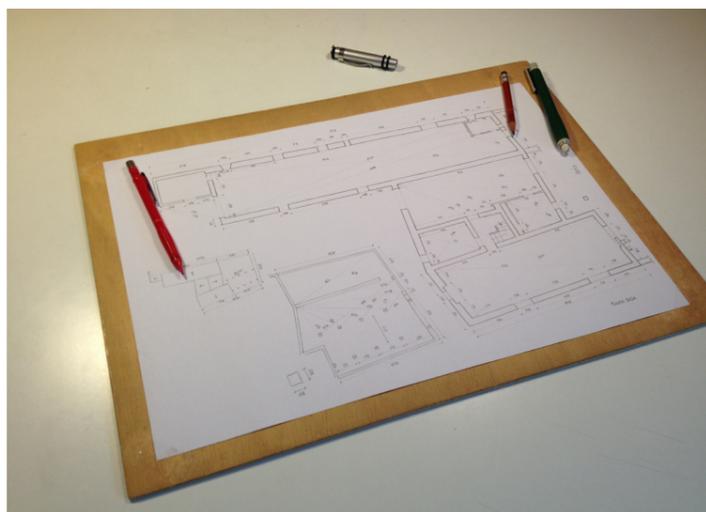


Figura 14. Croquis. Autor Propio 2015

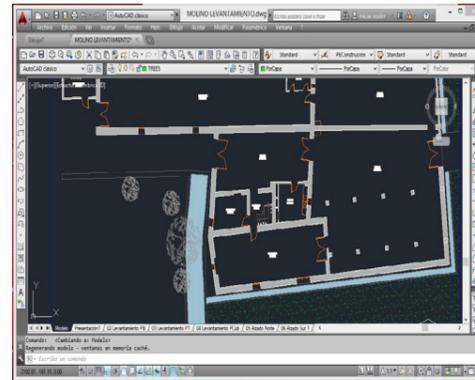


Figura 15. Captura de pantalla AutoCad 2014 Educacional. Autor Propio 2015

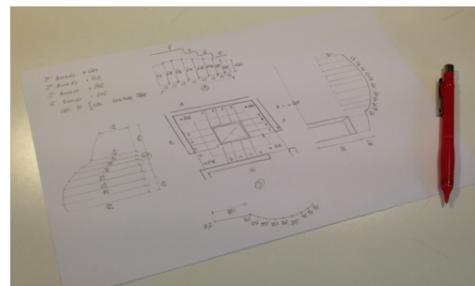


Figura 16. Toma de datos. Autor Propio 2015

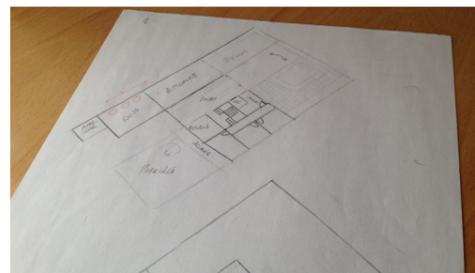


Figura 17. Primeros bocetos de propuesta. Autor Propio 2015



Figura 18. Correcciones y modificaciones. Autor Propio 2015

## 1.4 FUENTES Y RECURSOS

Para la realización del trabajo se han utilizado fuentes procedentes de diversos lugares. En primer lugar se realizó una búsqueda de documentación referida al edificio objeto de estudio en el Archivo Municipal de Valencia. Esta primera búsqueda resultó ser bastante infructuosa, ya que no se encontró nada referido al edificio del molino o de la alquería.

Fue Francisco Arenas Dolz, el hijo de los propietarios actuales de la casa quien más documentación sobre el edificio nos pudo proporcionar, ya que lleva muchos años realizando un estudio acerca de la historia de la alquería y del molino.

Se han consultado también libros sobre la historia de Alboraya tanto en el Archivo Municipal de Alboraya, como en el Archivo Parroquial o en la Biblioteca Municipal, así como documentación que obra en la Casa Comuna de la Acequia de Rascanya para poder desarrollar el apartado de las acequias y, en concreto, de la Acequia de Vera que pudiese ayudar a contextualizar el edificio dentro del trabajo.

Todos los títulos consultados así como las páginas web visitadas se detallarán en el apartado de bibliografía empleada, hacia el final de este proyecto.

Se realizaron consultas también a la Sede Electrónica del Catastro y a las webs municipales de los Ayuntamientos de Alboraya y Valencia para el desarrollo del apartado urbanístico del edificio y Normativa Técnica de aplicación como las Condiciones de Diseño y Calidad DC-09 o varios apartados del Código Técnico de la Edificación (DB-SI, DB-SUA).

En cuanto a los recursos utilizados para poder plasmar todo el trabajo realizado en este proyecto se han utilizado los siguientes programas informáticos:

- Microsoft Word y Excel para la realización de textos y tablas en la versión que proporciona la UPV a sus estudiantes.
- In Design y Photoshop Educacional para la maquetación de este trabajo.
- AutoCad 2014 Educacional para realizar el levantamiento gráfico.
- PTLens y ASriX, disponibles en los ordenadores de la ETSIE para llevar a cabo la rectificación de las fotos realizadas.
- Presto: Realización de presupuestos.
- Bases del Instituto Valenciano de la Edificación para la obtención de descripción de partidas de obra y precios orientativos, para la elaboración del presupuesto de realización del nuevo forjado y reparación de cubierta.

## 2 ANTECEDENTES

### 2.1 UBICACIÓN DEL EDIFICIO

### 2.2 LA HUERTA DE VALENCIA

- La Huerta
- El Tribunal de las Aguas
- Las acequias y sus elementos
- Las Acequias de la Vega del Turia
- La Acequia de Rascanya

### 2.3 ALBORAYA

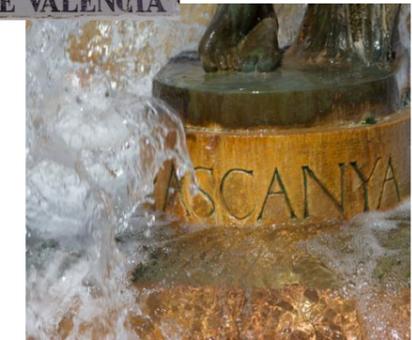
- Geografía Física de Alboraya
- Historia de Alboraya

### 2.4 BENIMACLET

- Historia de Benimaclet
- Geografía Física de Benimaclet

### 2.5 ARQUITECTURA DE LA HUERTA

- La Alquería
- El Molino



## 2.1 UBICACIÓN DEL EDIFICIO

El edificio sobre el que se realiza este Proyecto Final de Grado está situado en la provincia de Valencia, ligeramente alejado de los núcleos de población de los que forma parte, del municipio de Alboraya y del barrio de Benimaclet, perteneciente al municipio de Valencia.

El Molí de Farinós se halla en plena huerta, sobre el cajero de la Acequia de Vera, una ramificación del Brazo del Palmar, correspondientes ambos a la Acequia de Rascanya. El tramo de la Acequia de Vera presenta la peculiaridad de ser el límite físico entre las poblaciones de Valencia y Alboraya, por tanto, al estar situado el edificio sobre el cajero de la acequia, éste pertenece a dos términos municipales a la vez. La parte correspondiente a Valencia pertenece al distrito de Benimaclet, al barrio del Camí de Vera y la zona del edificio ubicada en el término municipal de Alboraya se halla en la Partida de Masquefa.



Figura 19 y Figura 20. Ubicación de la ciudad de Valencia (<https://es.wikipedia.org>) Marzo 2015

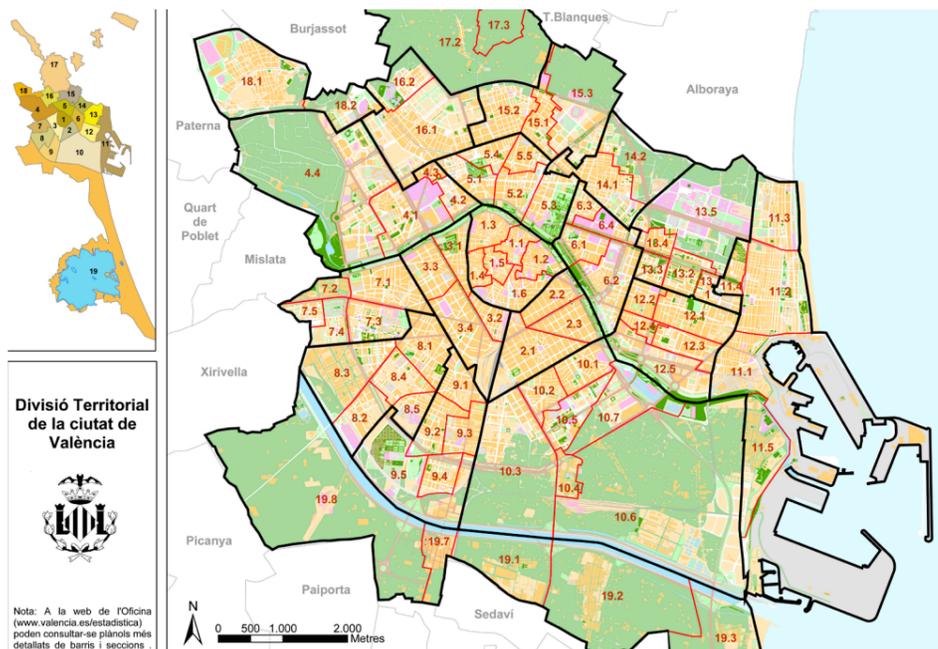


Figura 21. División territorial de la ciudad de Valencia ([www.zonu.com](http://www.zonu.com)) Marzo 2015

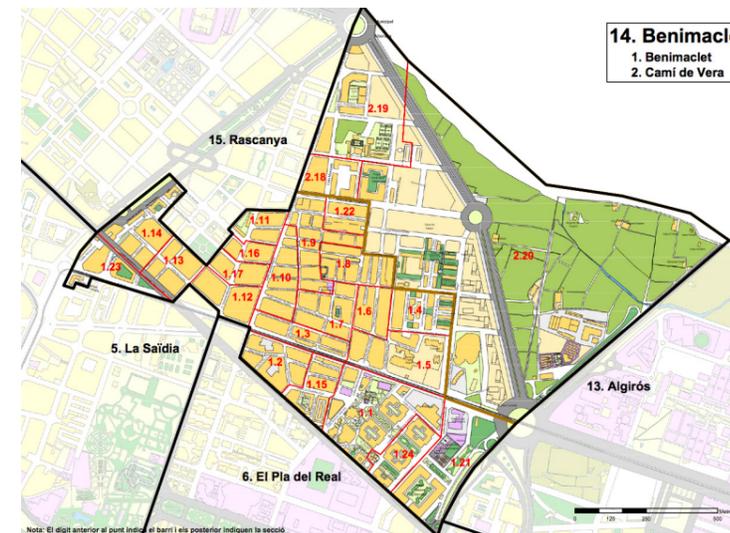


Figura 22. Distrito de Benimaclet ([www.zonu.com](http://www.zonu.com)) Marzo 2015

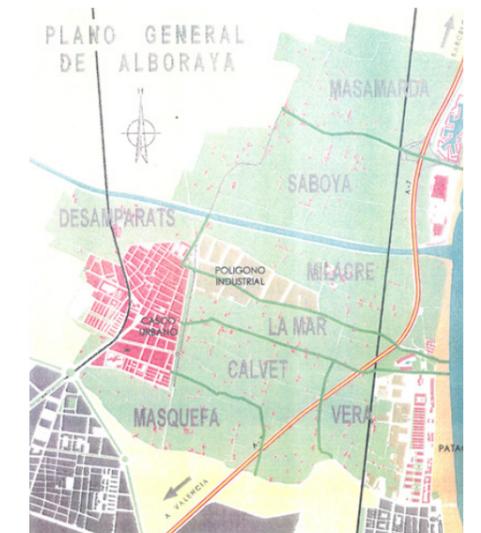


Figura 23. Partidas de Alboraya ([www.alboraya.org](http://www.alboraya.org)) Marzo 2015



Figura 24. Alboraya y Benimaclet (<https://www.google.es/maps>) Marzo 2015



Figura 25. Molí de Farinós (<https://www.google.es/maps>) Marzo 2015

Una breve visión histórica y geográfica sobre La Huerta, las Acequias, Alboraya y Benimaclet como núcleos de población en los que se enclava nuestro edificio así como las tipologías constructivas que se han dado tradicionalmente en la huerta valenciana nos ayudará a hacernos una idea de lo que significaría poner en valor al Molí de Farinós.

## 2.2 LA HUERTA DE VALENCIA

### La Huerta

Desde siempre se ha considerado a la Huerta de Valencia y los municipios de alrededor como paradigma de fertilidad y variedad de cultivo. Los musulmanes, supuestos creadores del sistema de regadío con las acequias como arterias de agua y los posteriormente conquistadores cristianos encontraron por clima y por la fertilidad de la tierra de Valencia y alrededores el lugar ideal para el aprovechamiento de la tierra. Ese sistema de regadío así como los aportes de sedimentos de las crecidas del Turia y los barrancos cercanos como el Carraixet o el Barranc de Torrent dieron a la tierra la base idónea para cultivar, tierra fina rica en sustrato y arena.

Historiadores, eruditos y nobles viajeros que visitaron estas tierras a lo largo de los siglos como Diago, Escolano o el mismo naturalista Cavanilles así lo reflejan en sus estudios y crónicas. En las descripciones existentes de la huerta se nombra el cultivo de higueras, granados y otros frutales en los tiempos de Felipe II y Cavanilles describe la huerta a finales del siglo XVIII como un lugar en el que se cultivaba principalmente trigo, capaz de ser almacenado durante largo tiempo tras su recolección y que eran la materia prima para el alimento básico de la ciudad y de sus habitantes.

Una bajada importante en el precio del trigo, la alta demanda de seda para la manufactura textil valenciana y la infraestructura del regadío a pleno rendimiento provocó que la huerta se inundara de moreras. La venta de las hojas de moreras para alimentar a los gusanos, de los capullos o de la seda ya hilada permitía contrarrestar déficits obtenidos con otros tipos de cosechas. Pero para llegar a la huerta que conocemos hoy en día tuvieron que pasar muchos años y fue el desarrollo del comercio y la mejora de las comunicaciones lo que permitió cultivar todos los productos hortofrutícolas que podemos imaginar cuando pensamos en la huerta valenciana, tomates, cebollas, patatas, sandía y melones, chufas y también cítricos. Estos productos se solían cultivar al principio en los patios y jardines anexos a las alquerías o en los márgenes de acequias y campos y se destinaban al autoabastecimiento o la venta de una pequeña parte de ellos en los mercados cercanos. (Fuente La ciudad de Valencia. Historia, Geografía y Arte de la ciudad de Valencia. Tomo I. Universidad de Valencia)



Figura 26. Paisaje de la huerta de Alboraya. Autor Propio 2015

En la actualidad la huerta de Benimaclet y Alboraya, el lugar en el que se ubica nuestro molino, está formada por minifundios de regadío trabajados manualmente y a diario en los cuales se pueden dar hasta dos y tres cosechas diferentes sin dejar descansar la fértil tierra en todo el año. Los cultivos más frecuentes que se dan en estos campos son las patatas, las chufas, las cebollas, los melones y sandías, las lechugas y las zanahorias y en menor medida el cacahuete, el tabaco y la alcachofa.

Sin embargo, si no se toman medidas la huerta tradicional parece abocada a la desaparición debido a la expansión urbana y demográfica y a la sustitución de los cultivos tradicionales en la huerta por el cultivo del naranjo en sus diversas variedades, dado que requiere una dedicación menor al agricultor tradicional. Se estima que quedan unas 5200 hectáreas de superficie hortícola entre Valencia y las poblaciones adyacentes.



Figura 27. Cultivo de col lombarda. Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 28. Cultivo de patatas. Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 29. Cultivo de calabaza. Al fondo el Molí de Farinós. Autor Propio 2015



Figura 30. Cultivo de cebollas. Autor Propio 2015



Figura 31. Cultivo de chufa en fase temprana. Autor Propio 2015



Figura 32. Campo de chufas secas. Autor Propio 2015

## El Tribunal de las Aguas

Para poder abastecer del agua necesaria a los cultivos así como a los molinos que existían a lo largo de la huerta se crearon las redes de acequias que permiten a muchos de ellos ser regados cada semana o, como mucho cada dos semanas. La importancia del agua en este complejo sistema de regadío y su correcta administración llevó a crear el Tribunal de las Aguas de la Vega de Valencia, que imparte justicia en los conflictos derivados del uso y aprovechamiento del agua de riego entre los agricultores de la Vega del Turia. Se trata de la más antigua institución de justicia existente en Europa. Ya en tiempos de los romanos debió existir alguna institución capaz de resolver los problemas del agua en tierras de Valencia, aunque el Tribunal como lo conocemos en la actualidad se creó en los tiempos de Al Andalus, cercano al año 1000 de nuestra era.

Sus características principales y lo que lo ha hecho perdurar en el tiempo es en primer lugar que el Tribunal no sólo tiene autoridad sobre una acequia, sino sobre el conjunto de las mismas; en segundo lugar, sus síndicos son elegidos democráticamente de entre los miembros regantes de su respectiva comunidad; tratando los regantes de buscar a las personas que consideran más justas. Estos síndicos no tienen formación jurídica, pero conocen al dedillo las ordenanzas que rigen a cada una de las Comunidades de las Acequias, como los turnos de limpieza o de riego. Sus sentencias siempre son acatadas por el infractor y no se hace necesario llegar así hasta la justicia ordinaria dando así un carácter rápido y económico al tribunal.

## Elementos de las Acequias

Las acequias constan de los siguientes elementos, los azudes o "Assuts" que son los elementos que actúan como presas para retener el caudal y posteriormente desviarlo a la acequia que corresponda. En el extremo del azud existe una construcción llamada "gola" que es la puerta de entrada a la acequia.

Las propias acequias, "séquies" en valenciano, son las conducciones realizadas con una ligera pendiente que permite llevar el agua de un sitio a otro por gravedad.



Figura 33. Tribunal de las Aguas. Obra Bernardo Ferrándiz (<https://es.wikipedia.org>) Marzo 2015



Figura 34. Fuente del Turia y sus Acequias. Autor Propio 2015



Figura 35. Azud del Repatiment. (<http://quartjove.quartdepo-blet.es>) Marzo 2015

Existen diferentes tipos de acequia según el caudal de agua que transporten y la función que cumplan en el reparto de la misma. Las acequias madre son las que van a marcar hacia que dirección van a llegar las aguas y transportan todo el caudal de agua derivado del azud. En un nivel siguiente se sitúan las derivaciones o "braços" que permiten el abastecimiento de agua a un área concreta del perímetro de la acequia madre. El último nivel está formado por las pequeñas acequias que se encargan de que el agua llegue a los campos.

El canal o la sección propiamente dicha por donde transcurre el agua toma el nombre de "caixer". En un principio fueron zanjas simplemente excavadas en la tierra y sobre 1950 la Confederación Hidrográfica del Júcar se encargó de dotarlas de sección de ladrillo u hormigón, con lo que se facilitaba el discurrir del agua y que se formasen acumulaciones de sedimentos que pudiessen poner en peligro el transporte a la zona deseada.



Figura 36. Tramo final de la acequia de Tormos, entre Carpesa y Tavernes Blanques. Autor Propio 2015



Figura 37. Acequia del Palmar. Alboraya. Autor Propio 2015

Los elementos que bifurcan el agua de unas acequias a otras son las lenguas y los partidores (llengües, partidors rolls i quadrats), formados por derivaciones y compuertas encargadas de repartir el agua según la necesidad de riego de cada brazo. La compuerta que deja caer el agua al campo de riego es la "boquera o portell".



Figura 38. Llengües d'Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 39. Llengües d'Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 40. Quadrat en la Acequia de Vera. Autor Propio 2015

Otros elementos que nos encontramos durante el recorrido de las acequias son los acueductos y los sifones, denominados "canos" por los labradores y que salvan por gravedad el paso de agua cuando existen

depressiones y barrancos que cruzar.

## Las Acequias de la Vega del Turia

La vega del Turia cuenta en total con total nueve grandes acequias, ocho (Tormos, Rascanya, Mestalla, Quart, Benager y Faitanar, Favara, Mislata y Rovella) gozan de los mismos privilegios y obligaciones y la otra, La Real Acequia de Moncada posee sus propias normas. El crecimiento urbano de Valencia y su área metropolitana ha provocado que la mayoría de ellas hayan quedado soterradas y que resulten prácticamente desconocidas para



Figuras 41 a 48. Imágenes de las Acequias en la Fuente del Turia. Autor Propio 2015

Investigadores locales y extranjeros de comienzos del siglo XIX lanzaron la tesis de que el origen del sistema de acequias del Turia se remontase a la época musulmana, pero otras de finales del XIX y algunas más recientes así como el descubrimiento de varios yacimientos arqueológicos han permitido datar el origen romano de algunas zonas de regadío al margen del Turia, sostenidas con fuentes naturales en la zona comprendida entre El Puig y Meliana. Probablemente los antecedentes del regadío sí que pudieron ser romanos pero la trama hoy conocida y el sistema de partición del agua de las acequias del Turia son de origen musulmán. Tras la reconquista de Valencia por Jaume I en 1238 el monarca otorgó el disfrute de las acequias a los nuevos pobladores a excepción en principio de la Acequia de Moncada que cedería unos años más tarde. Por este motivo la Real Acequia de Moncada mantiene su propia organización. Las restantes comparten reglamentos y ordenanzas comunes que obligan a reunirse a sus síndicos cada jueves a las 12:00 del mediodía en la Puerta de los Apóstoles de la Catedral de



Figura 49. Representación del Río Turia. Autor Propio 2015



Figura 50. Fuente del Turia y Plaza de la Virgen. Autor Propio 2015

Los azudes de las acequias históricas se concentran en un tramo de once kilómetros entre el primero que es el de la Real Acequia de Moncada y el último, que corresponde a la Acequia de Rovella y que está situado en la entrada de la ciudad de Valencia por Mislata.

De las acequias tradicionales de la Vega de Valencia la primera y la mayor es la Real Acequia de Moncada que tiene una longitud de 33 kilómetros, abarca una zona de riego de 6500 hectáreas comprendidas en 24 términos municipales al oeste, noroeste y norte de Valencia.

Quinientos metros más abajo de la de Moncada tiene su azud la Acequia de Quart, primera acequia de las regidas por el Tribunal de las Aguas. Riega unas 1500 hectáreas de poblaciones situadas al oeste, suroeste y sur de Valencia.

Cinco kilómetros abajo nace la Acequia de Tormos que riega pedanías de Valencia y partes de términos municipales como Alboraya. Abastece cerca de 900 ha.

La tercera de las acequias, también por el margen derecho del río Turia es la de Benager-Faitanar. Tiene un recorrido muy largo y llega a regar zonas del término municipal de Massanassa.

A la Acequia de Benager-Faitanar le sigue la Acequia de Mislata, que llegó a abarcar casi 900 hectáreas de regadío hoy perdidas por el crecimiento urbano y la construcción del nuevo cauce del Turia tras la riada del 1957.

El quinto lugar en el orden lo ocupa la Acequia de Mestalla. Lleva las aguas hacia el margen izquierdo del Turia con capacidad de abastecimiento para 900 hectáreas pero que hoy en día se han reducido a un número prácticamente testimonial.

La siguiente acequia manda las aguas a la parte derecha del río Turia y es la acequia de Favara. Riega prácticamente 3000 hectáreas y conecta con la Acequia Real del Júcar a través de un canal navegable que lleva hasta la Albufera.

La Séptima acequia por orden es la Acequia de Rascanya. Se tratará con mayor detalle posteriormente, al ser el origen de la Acequia de Vera.

La última de las acequias de la Vega del Turia es la llamada acequia de Rovella, encargada de realizar funciones como el riego de los jardines de Valencia. Cruza la ciudad de un extremo a otro, desde



Figura 51. Molino en la Real Acequia de Moncada. Autor propio 2015



Figura 52. Partidor en la Acequia de Tormos. Autor Propio 2015



Figura 53. Quadrat. Alboraya. Autor Propio 2015

la Olivereta hasta Russafa.

## La Acequia de Rascanya

La Acequia de Rascanya es la última de las acequias que derivan las aguas del Turia hacia su margen izquierda. La acequia de Vera, que abastecía de agua a nuestro molino es uno de sus últimos brazos antes de llegar al mar.

En la actualidad toma su agua del azud del Repartiment, popularmente conocido como la Cassola y que está situado entre los antiguos azudes de Mestalla y Favara, en el término municipal de Quart de Poblet. La riada de 1957 y el posterior desvío del cauce del Turia dejó inservible su azud propio, conocido como azud de la Rascanya. Toma el agua del río desde el jueves a las ocho de la tarde hasta la mañana del lunes, como el resto de acequias de la parte izquierda del Turia.

La acequia entra en el término municipal de Valencia por donde años atrás se situaban los Molinos del Frare y del Sol. Circula soerrada por la calle Vall de la Ballestera, cruza la avenida de Pío XII hacia la avenida de Campanar, atraviesa el antiguo Hospital de La Fe, se cruza con la acequia de Mestalla y se interna en el barrio de Marchalenes, hacia la avenida de la Constitución; atraviesa el barrio de Torrefiel y cerca del monasterio de San Miguel de los Reyes vuelve a la superficie. En este momento recibe agua de brazales de la acequia de Mestalla y, regando el Plà de Sant Bernat y Hort de Sant Miquel, paralela al barranco del Palmaret, entra el término municipal de Tavernes Blanques.



Figura 54. Salón de Plenos. Casa Comuna de la Acequia de Rascanya. Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 55. Acequia de Rascanya. Casa Comuna. Autor Propio 2015



Figura 56. Escudo de la Acequia de Rascanya. Autor Propio 2015



Figura 57. Acequia de Vera. Alboraya. Autor Propio 2015

Nada más pasar por el antiguo Molí de Canyars y a un centenar de metros del Barranco del Carraixet se encuentran las Lenguas de Alboraya-Almàcera, donde la acequia madre de Rascanya se divide en dos brazos.

Siguiendo el transcurso del agua y hacia la izquierda, el brazo de Almàssera cruza el Barranco del Carraixet en dirección norte, regando los términos municipales de Almàssera y Meliana. Después de dar origen a los brazos de la Creu y de la Alquerieta se dividirá en otros dos brazos, el de la Plaça que llegará al mar y riega Almàssera y el de la Cadena, el braç de la Plaça sigue hasta el mar y riega el término de Almàssera y parte del de Alboraya hasta el mar; de otro brazo, el de la Cadena, se separa el braç de Gardi, del cual nacerán los del Rollet, Anoneret y Cigala, mientras el brazo de la Cadena llegará hasta la acequia de Sant Vicent, que comparte con la Real Acequia de Moncada.

El brazo derecho que nace de las lenguas, el de Alboraya, cruza bajo tierra el casco de Tavernes Blanques y vuelve a salir a la luz al este de la población, próximo al término de Alboraya para volverse a subdividir en la parte septentrional en las lenguas de Gaiato y Miracle en dos nuevos canales: el primero cruza mediante un sifón el Barranco del Carraixet hacia el norte, el segundo deriva hacia el mar al sur del citado barranco hacia la playa de Alboraya. De este segundo brazo nacerá la Sequia del Palmar que se volverá a ramificar dando origen al tramo conocido por Acequia de Vera, tramo sobre el que se ubica nuestro edificio y que no cambiará de denominación hasta su desembocadura en el mar, entre las playas de La Patacona (término de Alboraya) y la playa de la Malvarrosa, una de las más conocidas de Valencia.



Figura 58. Lenguas d'Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 59. Quadrat. Acequia de Vera. Autor Propio 2015



Figura 60. Barranc del Carraixet entre los terminos de Tavernes Blanques y Bonrepós. Autor Propio 2015

## 2.3 ALBORAYA

### Geografía Física de Alboraya

El municipio de Alboraya está situado en la provincia de Valencia, concretamente en la comarca de L'Horta Nord. Sus límites geográficos son los siguientes: la zona norte limita con los municipios de Almàssera y Meliana y con el Mar Mediterráneo; al oeste con la población de Tavernes Blanques; al este con el Mar Mediterráneo y al sur con Valencia y con el Mar Mediterráneo. El término municipal de Alboraya se ha dividido tradicionalmente en el casco urbano y ocho partidas: Calvet, Desemparats, Mar, Massamardà, Masquefa, Miracle, Saboia y Vera. El término municipal comprende un área de 8,34 kilómetros cuadrados y tiene una población cercana a los 23000 habitantes. (Fuentes, www.alboraya.org, Historia de Alboraya. Josep Dolz. 1978)



Figura 61. Alboraya. Autor Inmaculada Ruiz Montañana 2015

### Historia de Alboraya

Resulta complejo establecer los orígenes del municipio de Alboraya dado que existen muy pocos documentos que puedan reflejar su antigüedad debido al incendio que asoló el Archivo Municipal en el año 1519.

Lo que sí se puede afirmar con rotundidad es que el espacio físico sobre el que se ubica Alboraya se originó en la época del Cuaternario, en lo que hoy es la Vega de Valencia con los aportes de sedimentos del río Turia y los barrancos de Torrente y del Carraixet. Dentro del término municipal de Alboraya se encontraron restos de algunas villas romanas de la Época Imperial así como un busto romano datado en periodo del emperador Adriano y que hoy se conserva en el Museo Arqueológico Nacional en Madrid. Prospecciones subacuáticas realizadas en el litoral de Alboraya sacaron a la luz restos romanos así como restos del medievo ya que, probablemente debió existir un embarcadero en la zona de la desembocadura del Barranco de Carraixet.

En la página 376 del tercer tomo del Llibre del Repartiment escrito por el rey Jaume I "El Conqueridor" y que se conserva en el Arxiu del Regne de València es donde aparece por primera vez el nombre de Alboraya, como donación de una alquería con ese nombre al obispo de Huesca Vidal de Canelles.

El origen toponímico de Alboraya presenta diferentes versiones. Según el historiador y político José Martínez Aloy, Alboraya proviene del árabe (*al-Boraiy*, "torrecita"), utilizado como nombre de una alquería musulmana. El historiador y eclesiástico valenciano Gaspar Escolano establece el origen en el término árabe (*al-Burý*, "torre"), feminizado en (*al-Burýa*). En este caso el origen sería una de las torres que existirían según diversos autores en la huerta como avanzadilla de la muralla de la ciudad de Valencia y que eran como los ojos de la ciudad, aunque no se han encontrado vestigios de ninguna de ellas.

El obispo de Huesca transmitió la propiedad de Alboraya a Doña Teresa Gil de Vidaura, tercera esposa de Jaume I y fundadora del monasterio de la Zaidía, donde se retiró hasta la fecha de su muerte. En 1272 el pueblo pasó a manos de Don Raimundo Volta y en 1331 a Gilberto de Zanoguera, personaje muy importante en la historia del municipio ya que fue el fundador del Señorío de Alboraya admitiendo el fuero de Valencia y renunciando a los fueros de Aragón, lo que le supuso una serie de ventajas y gracias otorgadas por el rey Alfonso IV. Después del Señorío antes mencionado, el pueblo retornó a la Corona en una fecha que se desconoce en la actualidad.

Durante el alzamiento de las Germanías tanto la Iglesia Parroquial como la Casa del Pueblo sufrieron las consecuencias de la violencia de las partes en contienda en forma de saqueos, destrucción e incendios que dejaron huérfanos de documentación que refleje su historia al municipio. El primer documento que se conserva en el Archivo Parroquial data de 1586.

Algunos de los datos más relevantes que cabe destacar hasta la llegada del siglo XX son la llegada del primer alumbrado público con farolas de petróleo en 1833 y el servicio de trenes a vapor entre Valencia y Alboraya en 1893 y que unos meses más tarde se prolongó hasta la localidad de Rafelbunyol, en lo que fue el predecesor del "Trenet".

Ya en el siglo XX el primer hecho destacable a reseñar es la segregación a favor de la Parroquia de Tavernes Blanques en 1902 de la zona de huerta situada entre el núcleo urbano y el Barranco de Carraixet y algunos terrenos próximos que ocupa unas 150 hanegadas. La primera década fue modelando el casco urbano de Alboraya y dotándola de servicios como el abastecimiento de agua potable para el pueblo, ya que se pudo encontrar a una profundidad de 53 y se situó un grifo en la plaza, el alumbrado eléctrico, el pavimentado de calles y aceras que hacían que el discurrir de carros y peatones fuese más cómodo y seguro que con las antiguas calles siempre repletas de barro y tierra.

Pero Alboraya da un cambio radical a partir de 1950. En esos años crecieron grupos de viviendas amparadas bajo los planes de vivienda ministeriales como los de la calle Nou d'Octubre, el barrio Rey en Jaume, San José Obrero o el Palmaret. Durante los años 60 se inauguró un camino nuevo hacia Valencia, se embelleció la parroquia y se construyó el aún visible depósito de agua. En 1973 se mejoraron diversos caminos locales como el Camí del Gaiato y el del Mar, que sirvió como arteria principal para la localización del Polígono Industrial III. Se construyó la autopista Valencia-Barcelona que aunque dio un impulso grande a la zona costera generando la creación de Port Saplaya, hoy en día muy consolidado tanto como primera como segunda residencia. El avance del siglo provocó mejoras como el alcantarillado y la sustitución del adoquinado por pavimento moderno, la reconducción del Barranc del Carraixet que dota de mayor seguridad al pueblo en épocas de crecida, y la dotación de servicios como centros de enseñanza y médicos...

Desde los años 90 las viviendas han ido sustituyendo al antiguo polígono industrial de Vera en el que se ubicaban fábricas de calderería industrial y papeleras entre otras. En la actualidad se sigue dotando de servicios a esta zona más nueva del municipio.



Figura 62. Villa de Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 63. Iglesia Nuestra Señora de la Asunción. Autor Propio 2015



Figura 64. Antiguo depósito. Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 65. Escudo de Alboraya. Autor Propio 2015

## 2.4 BENIMACLET

### Geografía Física de Benimaclet

Benimaclet está situado en la comarca de L'Horta Nord de Valencia, es el distrito número 14 de la ciudad de Valencia y está formado por dos barrios, Benimaclet y el Camí de Vera. Sus límites geográficos son los siguientes: al norte con el municipio de Alboraya, al este con el barrio de Algirós, al sur con el Pla del Reial y al oeste con Rascanya y La Zaidia. La población del barrio ronda los 29000 habitantes y su superficie total es de 164,3 hectáreas.

### Historia de Benimaclet

Benimaclet fue en sus inicios una alquería musulmana ubicada al norte de Valencia a medio camino entre el río Turia y la alquería de Alboraya. En los pasos hacia la reconquista de Valencia por parte de Jaime I "El Conqueridor" desde el norte, el monarca aragonés y sus tropas fueron tomando alquerías y tierras de cultivo según se aproximaban a Valencia.

Una de esas alquerías fue la Alquería de Benimaclet, topónimo que deriva del árabe (*banī Maḥlad*) y que se traduce como hijos de Majlad, probablemente los ocupantes de la alquería en aquel tiempo.

Según consta en el Llibre del Repartiment, la alquería de Benimaclet fue donada el 1 de julio de 1238 por Jaime I a los hermanos Pérez de Pina, en reconocimiento a su colaboración con la causa de la reconquista de Valencia, si bien, el monarca quiso reservarse el derecho sobre algunas piezas clave que componían la alquería y las tierras de alrededor como molinos u hornos. La alquería y sus posesiones cambiaron de dueños múltiples veces hasta llegar a manos de un personaje ilustre valenciano, Francesc de Vinatea gran defensor de los Fueros de Valencia.



Figura 66. Benimaclet. Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia. Autores. Llopis y Perdigón.



Figura 67. Benimaclet. Plano de Valencia y sus alrededores



Figura 68. Placa de calle y del antiguo pueblo. Autor Propio 2015

Posteriormente la alquería fue vendida a la familia Boil y más tarde a la familia Serra que la vendieron al Cabildo de la Catedral de Valencia en 1409. Según el censo que ordenó realizar el nuevo propietario la alquería contaba por aquel entonces con sesenta y dos casas, sesenta y seis enfiteutas (personas que gozan de la cesión temporal de un inmueble a cambio de un canon anual), dos molinos, un horno y una carnicería.

Otro hecho destacable es el nacimiento de la parroquia de Benimaclet, que se produjo en 1594 siendo arzobispo de Valencia San Juan de Ribera. Aquella primitiva parroquia fue dedicada a los Santos de la Piedra o a los Santos Patronos Abdón y Senent y fue la base de lo que hoy es la Parroquia de la Asunción de Nuestra Señora de Benimaclet.

Benimaclet pasó a ser municipio independiente en 1764. Por entonces Antonio Josef Cavanilles se dedica, por encargo del rey, a recorrer el Reino de Valencia para informar sobre los recursos y necesidades de las tierras valencianas. En sus Observaciones publica lo siguiente: "Caminando desde Alboraya hacia la embocadura del Turia en el Mediterráneo, queda a la derecha la corta población de Benimaclet, distante de la capital un cuarto de legua: es de 72 vecinos, que solamente tienen 82 cahizadas de término, donde cogen seda, cáñamo, trigo, maíz y las producciones de huerta".

En 1871 se produjo la anexión de Benimaclet a la ciudad de Valencia, culminando así diversos intentos de anexión que se sucedieron desde 1863 y que hasta entonces siempre habían contado con la negativa rotunda de los vecinos. Ante la impopularidad de la medida se dotó de cierta autonomía a Benimaclet concediéndole el grado de pedanía en 1882. Mantuvo su alcalde pedáneo hasta 1972 y en todo este siglo desde su anexión no cesó de mejorar las comunicaciones tanto con Valencia como con Alboraya.

En la actualidad es un barrio muy dinámico y reivindicativo, ayudado por la cercanía de los campus universitarios tanto de la Universitat Politècnica de València como por la Universitat de València, que nutren al barrio de residentes estudiantiles, que junto con la población autóctona y por los numerosos locales de ocio, restaurantes, asociaciones como la propia Asociación de Vecinos o el Centro Instructivo Musical dan vida a un barrio que se ha ganado un papel muy importante en la ciudad de Valencia.



Figura 69. Parroquia de la Asunción. Benimaclet. Autor Propio 2015



Figura 70. Iglesia y alrededores. Benimaclet (<http://valenciadesaparecida.blogspot.com>) Marzo 2015

## 2.5 ARQUITECTURA DE LA HUERTA

### La Alquería

Alquería, del árabe (al-qarīa), era la palabra utilizada para denominar a unos pequeños núcleos de población formados en la cercanía de las grandes ciudades de Al Andalus como Córdoba, Granada o Valencia. Posteriormente el término alquería puntualizó su significado y hoy en día, al emplear el término alquería nos viene a la mente la idea de una casa de campo ubicada en la Huerta de Valencia.

En las descripciones del Llibre del Repartiment del rey Jaume I se recoge como alquerías a grupos de casas unidas formando pequeños núcleos de población con capacidad para autoabastecerse. Para la defensa de los ataques o saqueos solían estar fortificadas y generalmente poseían una torre vigía. Cabe destacar que según los estudiosos el origen toponímico de Alboraya pudiera provenir de la existencia de esa torre en la alquería,

En la actualidad la alquería es una casa de labranza situada en la huerta o terrenos de regadío en la que se recogen los elementos necesarios para poder cultivar los terrenos que la rodean.

La ubicación geográfica de la alquería, como el resto de tipologías edificatorias ha sido clave para entender la manera y los materiales con los que se ha construido. La alquería valenciana se ha construido principalmente con tapial de tierra arcillosa, la misma que conforma el suelo de los huertos que la rodean, mezclada con mortero de cal y, en las zonas de mayor complejidad o solicitaciones estructurales reforzada con hiladas de ladrillo o mampuestos. A mediados del siglo XVI comenzó a utilizarse el ladrillo, tomado con morteros y se empieza a cuidar el aparejo de los muros. Los forjados de las alquerías están formados principalmente por vigas y revoltones de ladrillo entre ellas, una capa regularizadora y el pavimento. Otro sistema, más empleado en cubiertas que como forjado horizontal es el empleo de entramados de pares y correas perpendiculares a las primeras y una capa de ladrillos dispuestos entre las viguetas y sobre ellos un mortero de arcilla y cal y la teja árabe o el pavimento.



Figura 71. Alquería del Magistre. Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 72. Alquería El Colero. Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 73. Parroquia de la Asunción. Benimaclet. Autor Propio 2015

En cuanto a su morfología y distribuciones la alquería como edificio debe ser capaz de dar uso residencial a sus habitantes y, a la vez, poder albergar los útiles necesarios para que se pueda desarrollar la actividad agrícola en sus inmediaciones. Suelen tener planta rectangular o cuadrada y pocas veces presenta una planta irregular. La entrada a la alquería se dispone generalmente en la fachada oriental.

Las alquerías presentan dos disposiciones primordiales, dependiendo de dónde se sitúe la vivienda en la misma. En las primeras alquerías la vivienda se solía disponer en la planta alta y, en la planta baja se almacenaban los productos o los habitáculos para los animales. A partir del siglo XVII la disposición cambia completamente, ubicando la vivienda en planta baja y el almacén y los animales en la planta primera. El tamaño de la vivienda dentro de la alquería dependerá del uso que a ella le den sus moradores.

Algunos nobles valencianos ocupaban estas casas durante las épocas de primavera y verano como lugares de descanso y tenían viviendo en ellas a las personas que se ocupaban del campo, diferenciando claramente la zona señorial de la alquería de la zona de servicio. En alquerías ocupadas principalmente para el cultivo de los campos la vivienda se reducía a la mínima expresión. Una habitación y una estancia con el hogar que era a la vez cocina, comedor y dormitorio. El resto se destinaba a almacén de productos, apeos y animales. Ese almacén superior es muy conocido en Valencia y sus alrededores como "la cambra", destinada a almacén de grano o cría de animales domésticos, secadero de tabaco o de chufas y en el periodo del auge de la seda, cuando la huerta se llenó de moreras, de un espacio para la cría del gusano de seda. Casi todas la alquerías solían presentar también un patio exterior o corral, dedicado a cuadras de los animales de tiro y al cultivo de las hortalizas para el abastecimiento de la casa.



Figura 74. Alquería y Molí de Farinós. Fachadas Este y Norte. Autor Propio 2015



Figura 75. Alquería del Galip, Patach La Carda. Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 76. Alquería de la Campaneta. Alboraya. Autor Propio 2015



Figura 77. Alquería Diego. Alboraya. Autor Propio 2015

## El Molino

El Llibre del Repartiment ya cita un gran número de molinos situados en las alquerías y heredades que Jaume I otorgó a sus fieles nobles en su campaña para la reconquista de Valencia.

Se trataba de molinos capaces de abastecer de harina a alrededor de cincuenta personas, que viene a ser el máximo que ocupaba una gran alquería formada por diversas edificaciones. La arquitectura que presentan como edificios está muy determinada para poder desarrollar su función. Producir energía, aplicarla y transformar materias primas en bienes de consumo.

Los molinos en la huerta de Valencia funcionaban gracias al agua que circula por las acequias que riegan la Vega del Turia. Pero para poder construirlos era necesario realizar un estudio minucioso de las condiciones que presentaba el lugar en el que se quería ubicar, tramos con abundante caudal de agua, buena pendiente y donde no se menoscabase derechos de regantes ni de otros molinos ya construidos.

Al principio, los molinos se concentraban normalmente en los cajeros de las acequias madre en las cabeceras del sistema de riego para gozar así de un mayor caudal de agua antes de que este fuese minado por los riegos de los cultivos aguas abajo. También se ubicaban en los tramos finales de las acequias donde se recogían los sobrantes del riego.

Respecto a los derechos de los regantes conviene decir que atendiendo a las ordenanzas de las acequias y a sus turnos de riego, en tiempos de sequía siempre prevalece el derecho de riego sobre el de la utilización del molino. Para cumplir este objetivo, el diseño del molino presenta un partidor en el cajero de la acequia que permite derivar el agua hacia las ruedas del molino, o bien, dejarla pasar por un canal alternativo denominado derramador para seguir el curso acequia abajo y aprovechar el agua para el riego.

En la Vega del Turia los molinos suelen presentar un tipo de máquina muy concreta. Ruedas o rodeznos que giraban en el plano horizontal y que convertían la energía hidráulica en fuerza motriz al incidir el agua sobre la rueda y hacerla girar, prolongando el movimiento de rotación a la muela móvil superior mediante un eje vertical. El objetivo principal de dicha maquinaria era moler y triturar el grano de cereal para convertirlo en harina mediante la fricción que se producía entre la muela dinámica superior sobre otra estática inferior.

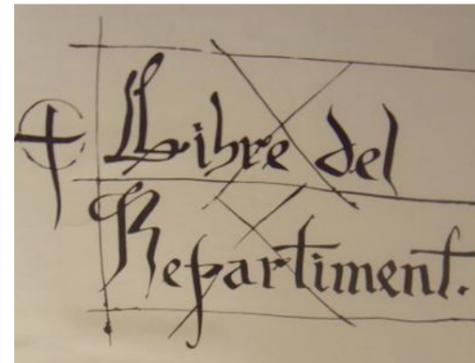


Figura 78. Llibre del Repartiment (<http://jgsentandreu.blogspot.com>) Abril 2015



Figura 79. Tajamares y cárcavos bajo el Molí de Vera, Valencia. Autor Propio 2015



Figura 80. Entrada al cárcavo. Molí de Farinós. Autor Propio 2015

Esta tipología de muelas horizontales va a provocar que el molino se convierta en un edificio con características muy particulares. En primer lugar las ruedas quedaban escondidas dentro del edificio, el cajero de la acequia se ensanchaba antes de llegar al molino de manera notable y poco a poco se estrechaba pendiente abajo, lo que permitía que el agua cogiese más fuerza y se pudiese aprovechar para provocar el giro de las muelas.

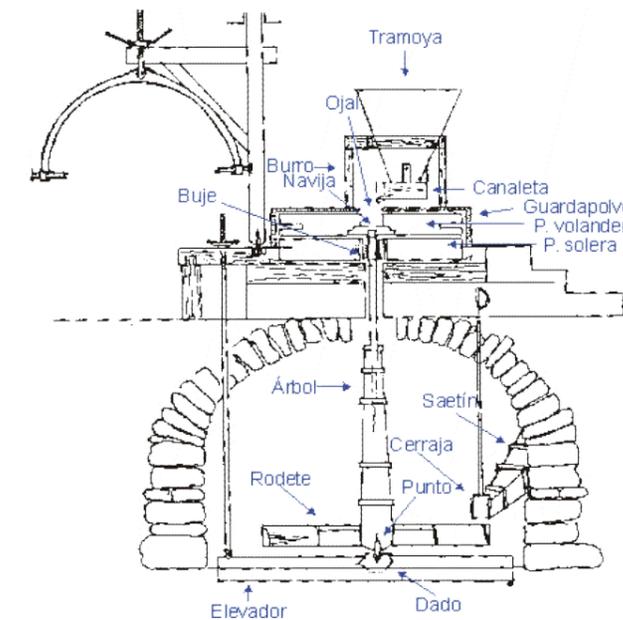


Figura 81. Partes de un molino harinero (<http://www.sotoencameros.info/etnomuseo>) Abril 2015

La arquitectura del molino estaba condicionada por el factor económico y por toda la serie de trabajos manuales antes y después de transformarlos en harinas, ya que cada trabajo requería un espacio o estancia para poder llevarse a cabo. Las labores entre otras eran la recogida y el almacenaje del grano, la limpieza de los granos sumergiéndolos en el agua de la acequia y secándolos posteriormente para separar la corteza y la paja, la criba de la harina para poder separarla según las calidades obtenidas tras la molienda y, también el almacenaje de la harina elaborada y ensacada para su posterior distribución por los mercados de la ciudad.

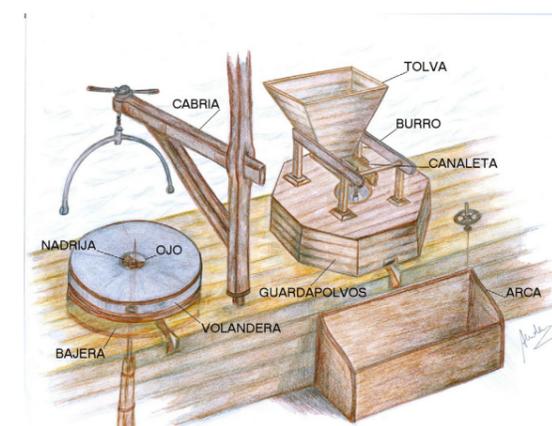


Figura 82. Maquinaria para molienda (<http://valledelnansa.org>) Abril 2015



Figura 83. Maquinaria del Molí de L'Ermita, Vila Real (<http://elscolords-laterra.blogspot.com>) Abril 2015

Las estancias que generalmente presentaba un molino eran la sala de molienda situada en la zona superior en la que se trituraba el grano entre las muelas y donde se recogía la harina una vez transformada, y otra zona inferior con las construcciones hidráulicas anexas que permitían su funcionamiento como las acequias, cárcavos, partidores, cajeros, balsas, y el espacio para contener al sistema mecánico del molino, cuyos engranajes hacían girar a la muela superior. La tercera estancia característica era el almacén o andana ya fuese para la materia prima o para la harina elaborada.



Figura 84. Salida del cárcavo. Molí de Farinós.  
Autor Propio 2015



Figura 85. Cajero de entrada. Molí de Farinós.  
Autor Propio 2015



Figura 86. Cajero de salida. Molí de Farinós.  
Autor Propio 2015

También hay que tener en cuenta que las familias que regentaban el molino necesitaban espacios en ellos para desarrollar su vida como dormitorios, cocinas, salones... e incluso los animales que realizaban la función tractora necesitarían su espacio en corrales anexos al edificio del molino.

Los molinos solían tener una dimensión y un sistema constructivo notable y de cierta calidad arquitectónica. De ellos dependía el abastecimiento a ciudades y pueblos cercanos de mucha importancia como la ciudad de Valencia, de ahí que se convirtiesen en edificios de referencia.



Figura 87. Entrada al cárcavo. Molí de Farinós.  
Autor Propio 2015



Figura 88. Moli de Farinós. Autor Propio 2015

El crecimiento demográfico del siglo XIX originó más demanda de productos generados en los molinos como la harina para el consumo humano y los piensos para el consumo animal y esto, provocó un desarrollo del molino para que fuese capaz de generar la suficiente producción para abastecer a un mayor número de consumidores. obtenidas. Las mejoras en la maquinaria y en la producción consiguieron que la separación entre las muelas fuera más precisa y se mejoraron los dibujos molturadores de las piedras. Después la molienda tradicional se fue automatizando con la introducción progresiva de la nueva maquinaria industrial y se sustituyó la energía del agua de las acequias por el vapor, los motores de combustión interna y por la electricidad, lo que obligó a los molinos a adquirir unas dimensiones cada vez mayores, con soluciones arquitectónicas diferentes para cada época, empleando materiales diferentes y adaptándose a las necesidades humanas de cada momento.

Muchos molinos hidráulicos de la Huerta de Valencia mantuvieron hasta la década de los sesenta del siglo pasado, pero la generalización de la electricidad como fuente de energía permitió que los molinos ya no se tuviesen que ubicar en lugares donde dependiesen de la energía hidráulica y se estableciesen en lugares comercialmente más atractivos como en las poblaciones o, cerca de carreteras y vías férreas donde les era más sencillo realizar el suministro del producto.

# 3 ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

## 3.1 HISTORIA DEL MOLINO DE FARINÓS

## 3.2 EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO

## 3.3 MEMORIA DESCRIPTIVA

## 3.4 MEMORIA CONSTRUCTIVA

## 3.5 MEMORIA URBANÍSTICA



### 3.1 HISTORIA DEL MOLINO DE FARINÓS

Como ya se ha dicho en algún apartado anterior de este trabajo, el edificio que nos ocupa se halla situado sobre el cajero de la Acequia de Vera, la última ramificación de la Acequia de Rascanya antes de llegar al mar. Este cajero es límite físico que separa las poblaciones de Valencia y Alboraya, por tanto, parte de la alquería se sitúa en un término municipal y el resto en el otro.

Se trata de un edificio de origen medieval, formada por varios volúmenes no todos ellos de la misma época, que fueron evolucionando hasta llegar a su estado actual. En la documentación más antigua que se tiene del edificio y que obra en poder de los propietarios actuales, la familia Arenas Dolz, se denomina Alquería de la Font, ya que muy cerca de ella se encontraba una de las fuentes que abastecían de agua a Benimaclet.

La primera referencia cronológica que se tiene de la alquería data de 1566. En ella se cita como propietarios a la familia Soler Albiñana que donaron una parte del predio a su hijo Jaime, con motivo del matrimonio de éste con Esperanza Gascó.

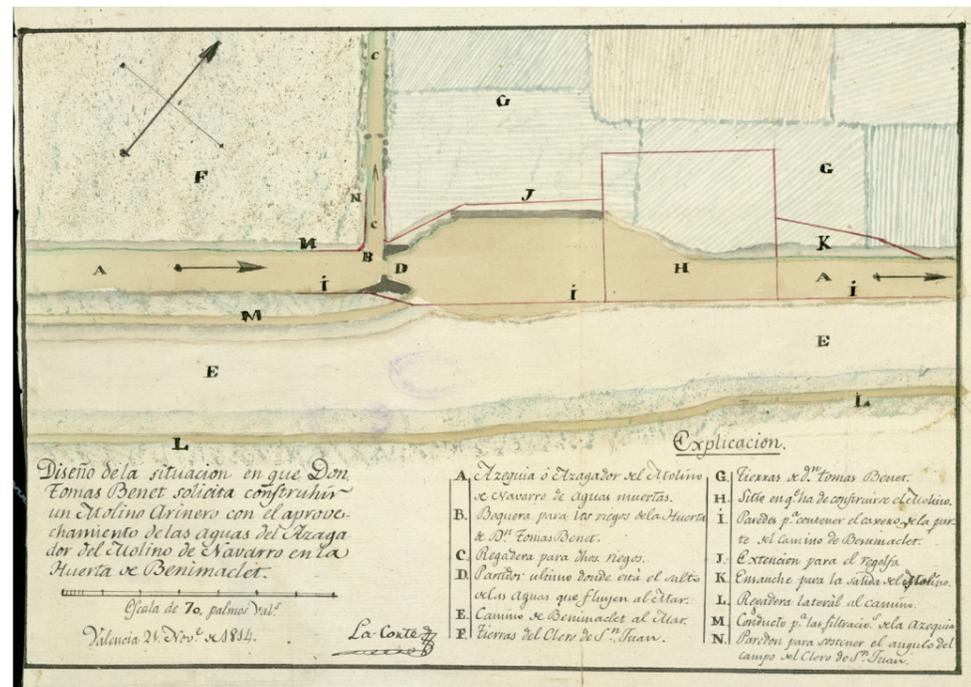


Figura 89. Diseño de la situación del molino harinero. Archivo del reino de Valencia. Facilitado por la familia Dolz Arenas

Durante el siglo posterior la alquería y las tierras de alrededor cambiaron de dueño hasta cinco veces. Sobre 1650 el dueño de la finca era José Luis Gómez, "jurat en cap" de los ciudadanos y comendador del Mestre Racional de Valencia que la vendió en 1657 a D. Cristóbal Madroño, Juez Ordinario de Valencia. Por aquel entonces la Alquería ya tenía más de seis hectáreas de explotación agrícola a su alrededor. En 1684, heredó la propiedad Jaime Madroño, Oidor de la Real Audiencia de Valencia e impulsor del junto con varios aristócratas valencianos del jardín Botánico de Valencia.

Pasó otro siglo en la vida de la alquería y fueron varios los dueños de la misma y, en este periodo la alquería toma el nombre de Alquería de Farinos debido al apellido de unos arrendatarios de la misma. En 1782 se dispuso la venta de la alquería y de las tierras al Real Monasterio de Nuestra Señora del Carmen de Valencia. La posterior desamortización de los bienes eclesiásticos hizo que se presentara un litigio por la propiedad de las tierras y de la alquería, reivindicadas por el Barón de Frignani, D. Antonio Palavicino y Gamir. Este noble valenciano fue quien solicitó la construcción de un molino junto a la alquería en 1794, pero no sería hasta 1814 cuando se retomó el proyecto de la construcción del molino.

En esa fecha era el dueño de la alquería Tomás Benet y Canet, hijo del que fuera teniente de corregidor y alcalde mayor de Valencia, y que seguramente pudo gozar de beneficios en la concesión de los permisos necesarios para la promoción de la construcción del molino. En 1817 se puso fin al expediente administrativo y en 1820 el molino empezó a funcionar.

El nuevo molino empezó a denominarse Molí Nou y como pasaba con muchas alquerías y barracas de la huerta se le concedió la protección de los Santos de la Piedra, Abdón y Senent, también patronos de Benimaclet, por lo que el Molino pasó a denominarse también Molí dels Sants de la Pedra.

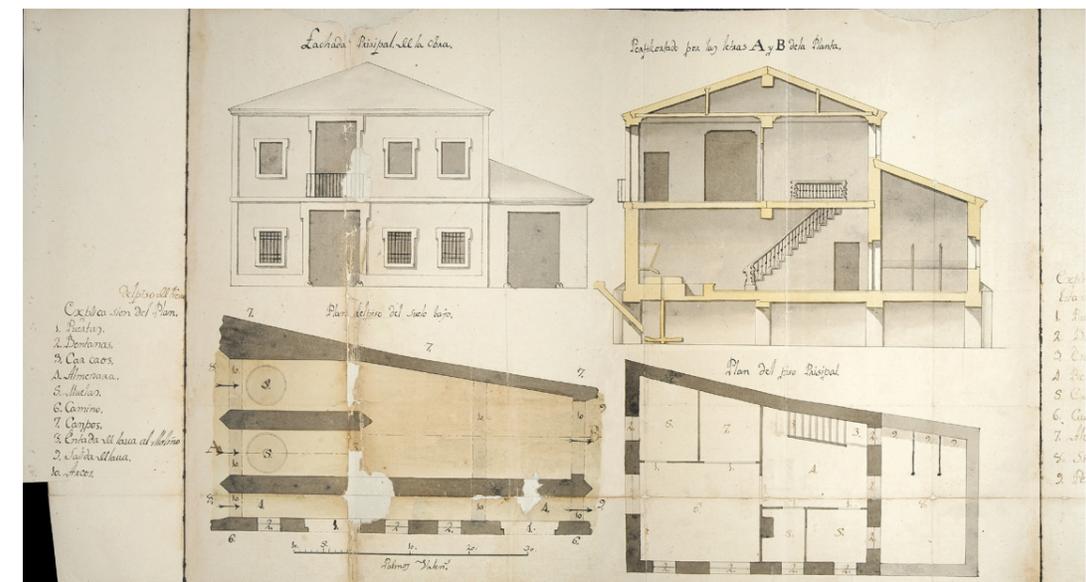


Figura 90. Plano del molino harinero. Archivo del Reino de Valencia. Facilitado por la familia Dolz Arenas

Benet arrendó el molino a José Cardona, experimentado molinero de Godella, pero tras la riada acaecida en Valencia en 1864 el molino quedó totalmente inservible. Tras el fallecimiento de Tomás Benet, la alquería molino y gran parte de las tierras pasaron a manos de su hija Joaquina casada con Vicente Rodrigo y Soto. La hija de ambos Luisa Rodrigo Benet, contrajo matrimonio con el Barón de Canet d'En Berenguer, y su hijo, Antonio Saavedra Rodrigo, Vizconde de Santa Clara de Avedillo y Barón de Canet de Berenguer vendió la propiedad del molino y las tierras a la familia Ferrer Navarro, burgueses dedicados a la fundición. Finalmente D. Manuel Ferrer Navarro, que en 1944 había heredado de su madre esta propiedad, ofreció a los arrendatarios de las tierras la posibilidad de adquirir las tierras que estaban trabajando, así como el conjunto formado por la alquería y el molino.

### 3.2 EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO

Con los datos aportados por los actuales propietarios, la ayuda del arqueólogo D. Victor Algarra y el trabajo de campo realizado se pudieron datar los muros del edificio y, de esta forma, establecer una posible evolución del edificio. Esta información será útil a la hora de proponer cambios en la edificación.

El edificio actual se habría desarrollado en cinco fases de la siguiente forma:

a) En la primera fase se construiría un volumen de dos plantas y cubierta a un agua, situado en la parte oriental de la actual parcela, realizados con muro de tapial calicastro. También se construiría otro muro de tapial que cerraría el patio para cultivo y cría de animales de la primitiva alquería. Por la dimensión que presentan la mayoría de los ladrillos (aprox 32cm) con los que se ha realizado el muro, se puede datar el tapial de esta primera fase en mitad del siglo XV.

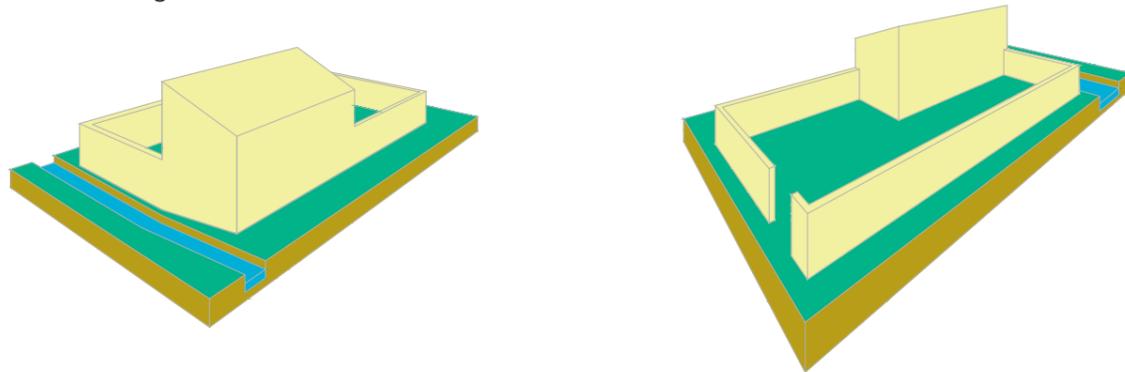


Figura 91. Perspectiva evolutiva del edificio. Primera Fase (mitad SXV). Autor Propio 2015

b) En la segunda fase, de principios del siglo XVI, se crea otro volumen más pequeño, también de planta rectangular y cubierta a un agua junto al volumen preexistente. En el se ubica una escalera de bóveda tabicada que accede a la segunda planta del primer volumen. Esta escalera permite eliminar la antigua escalera de la primitiva alquería dotándola de mayor amplitud en todas sus estancias.

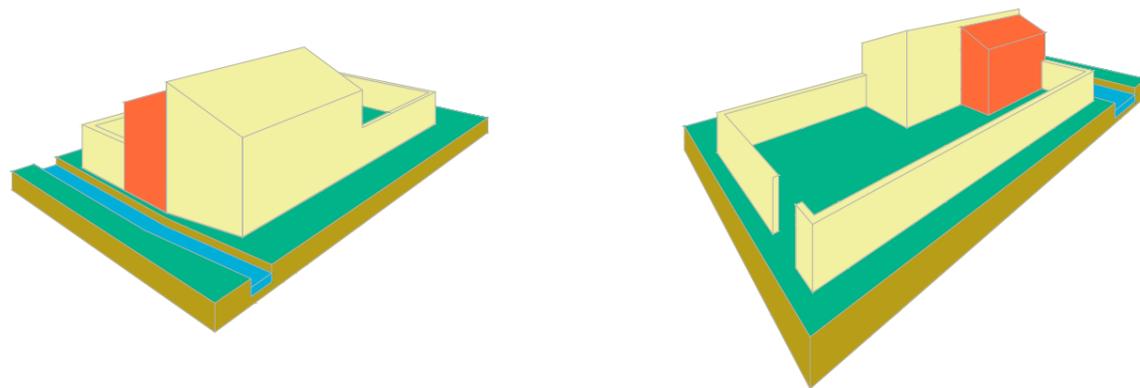


Figura 92. Perspectiva evolutiva del edificio. Segunda Fase (principios SXVI). Autor Propio 2015

c) Según la datación de los muros la tercera fase se realiza a finales del siglo XVII o principios del XVIII. En esta fase se crean dos volúmenes, perpendiculares a los existentes, uno de ellos con dos plantas para dedicar la superior a cambra. La cubierta se resuelve a dos aguas.

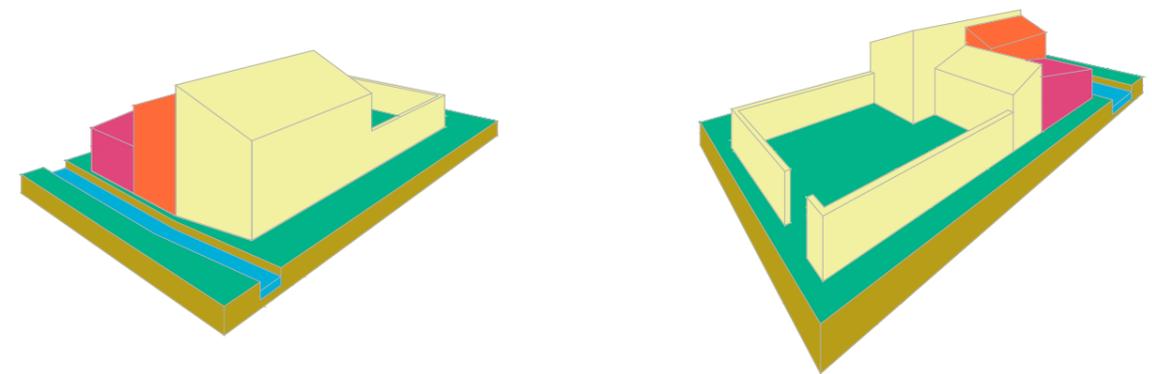


Figura 93. Perspectiva evolutiva del edificio. Tercera Fase (principios SXVIII). Autor Propio 2015

d) Ya en el siglo XIX y coincidiendo con los datos literales (1820) se ejecuta la cuarta fase, la construcción del volumen que ocupará el molino. Se trata de un volumen alargado de dos planta cubierto a un agua. En su parte central y sobre el cajero de la acequia se alojaran los mecanismos responsables de la molienda del cereal.

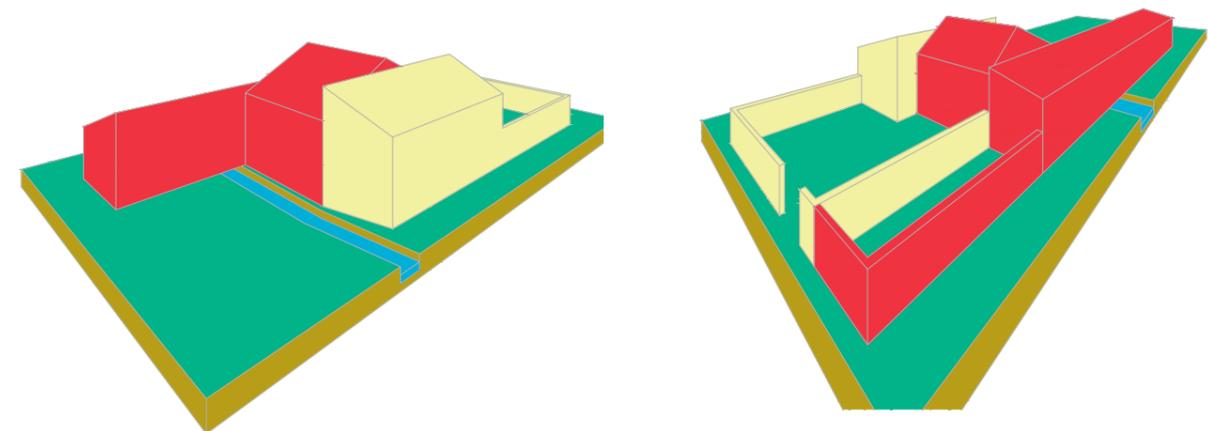


Figura 94. Perspectiva evolutiva del edificio. Cuarta Fase (SXIX). Autor Propio 2015

Sobre los años 60 en el siglo XX se lleva a cabo la quinta fase, en la que se crea un pequeño volumen de una planta en la fachada sur del molino, realizado con muros de hormigón y cubierta a un agua de fibrocemento. Además se crea una porchada con cuatro pilares de ladrillo y cubierta de fibrocemento en la parte noreste de la parcela y otra porchada en la salida a la fachada norte del molino.

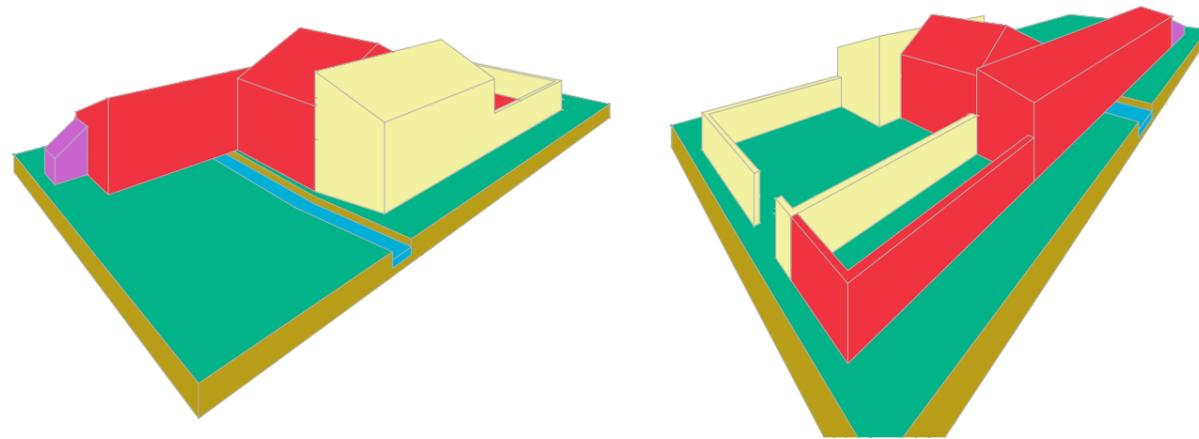


Figura 95. Perspectiva evolutiva del edificio. Quinta Fase (años 60 SXX). Autor Propio 2015

### 3.3 MEMORIA DESCRIPTIVA

Debido a la ubicación en plena huerta del Molino de Farinós, el único acceso al edificio se realiza por el Camí de Farinós, al cual se accede desde una rotonda en la Ronda Norte de Valencia.

El conjunto edificatorio está formado en la actualidad por tres bloques claramente diferenciados. Por un lado el molino, de forma alargada y por otro la alquería, compuesta a su vez por otros dos cuerpos anexos al molino.



Figura 96. Molí de Farinós. Autor Propio 2015



Figura 97. Molí de Farinós. Fachada Norte. Autor Propio 2015



Figura 98. Molí de Farinós. Fachada Sur. Autor Propio 2015



Figura 99. Molí de Farinós. Fachada Este. Autor Propio 2015



Figura 100. Molí de Farinós. Fachada Oeste. Autor Propio 2015

El cuerpo que alberga el antiguo molino consta de dos plantas y cubierta de teja árabe a un agua. Pegada al molino se encuentra la alquería, con un cuerpo central cubierto a dos aguas y otro cuerpo adosado a éste con tejado a un agua. El conjunto presenta en la zona norte un muro de cerramiento que alberga un gran patio.



Figura 101. Edificio completo. Molino y alquería desde fachada oeste. Autor Propio 2015

El edificio presenta un estado de conservación aceptable. El deterioro general sufrido por el paso del tiempo y las remodelaciones que en él se han realizado es mínimo, considerando los años que tiene el edificio y particularmente la alquería. Mantiene aparentemente su aspecto exterior intacto y conserva los tres volúmenes arquitectónicos principales. El interior sí que ha sido remodelado varias veces para adecuarlo a los diferentes usos que ha tenido el edificio a lo largo de su vida útil y en la actualidad presenta una división interior de vivienda en el primer piso del cuerpo oriental y de almacenes en el resto de los cuerpos.

De lo que fue el antiguo molino no ha sobrevivido ningún elemento, ni las máquinas ni los elementos hidráulicos que hacían mover la maquinaria para generar la harina, únicamente se aprecian enterrados los tajamares de entrada del agua en la fachada oeste del edificio.

Mencionar que, durante los últimos años y debido a la construcción de la Ronda Norte de Valencia, la alquería y el molino han quedado a una cota inferior que la del eje viario, por este motivo y para evitar la entrada de agua de escorrentía que baja por el camino que da acceso a la alquería, los propietarios se vieron forzados a levantar una solera de entre 25 y 30 cm en la planta baja del edificio central, enterrando de esta forma el antiguo empedrado para el paso de carros a través del bloque central de la alquería.

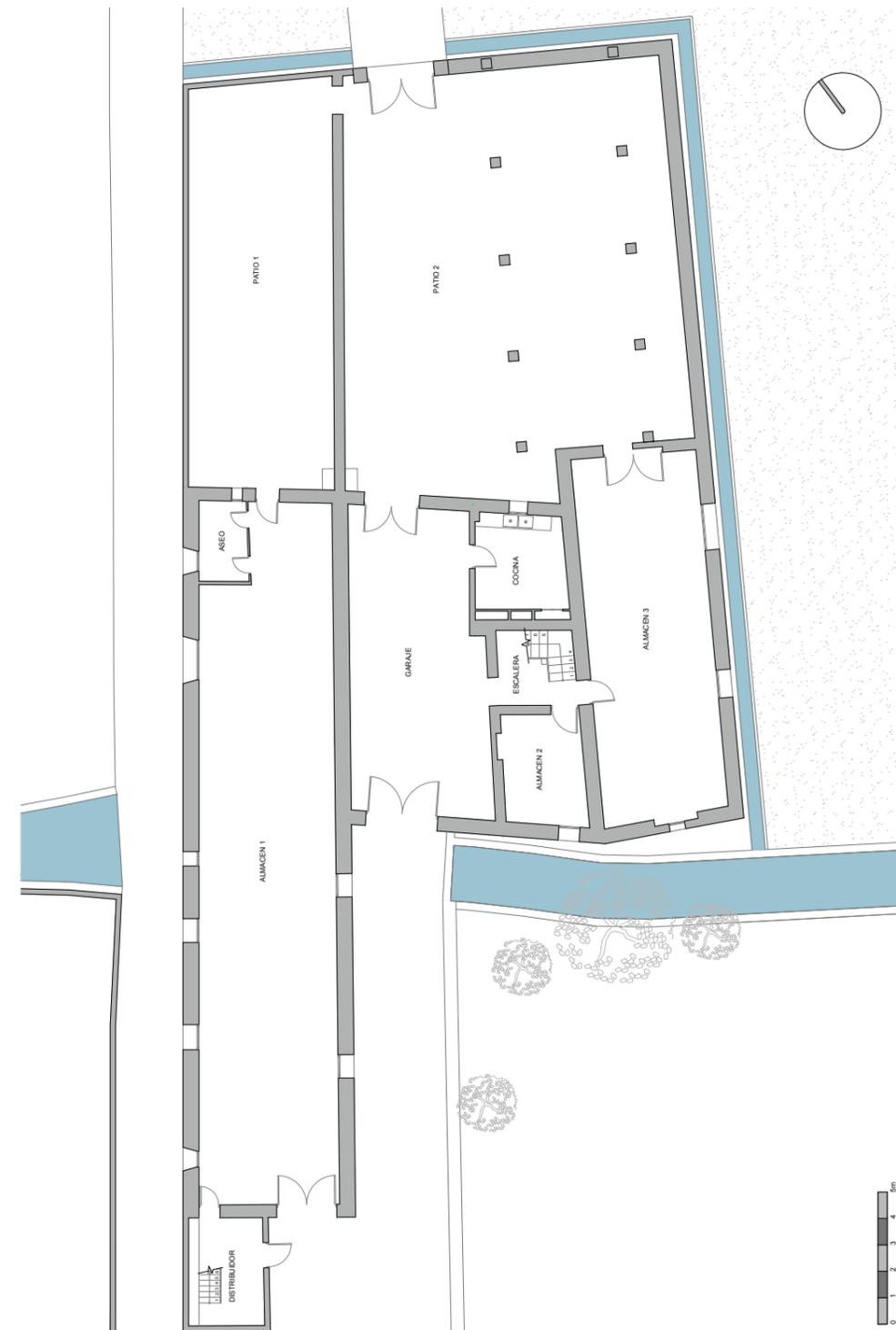


Figura 102. Plano de Planta Baja. Molí de Farinós. Autor Propio 2015

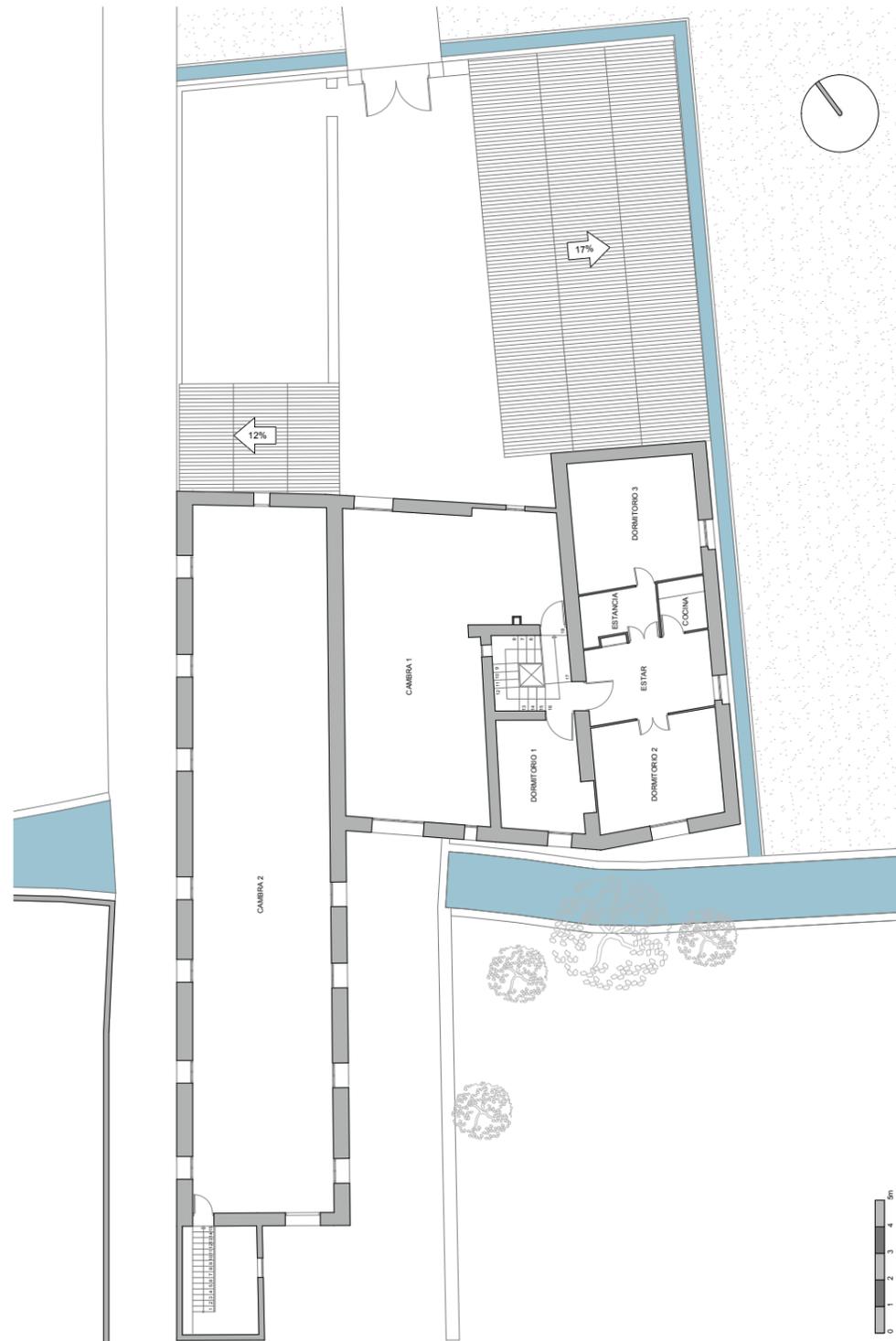


Figura 103. Plano de Planta Primera. Molí de Farinós. Autor Propio 2015

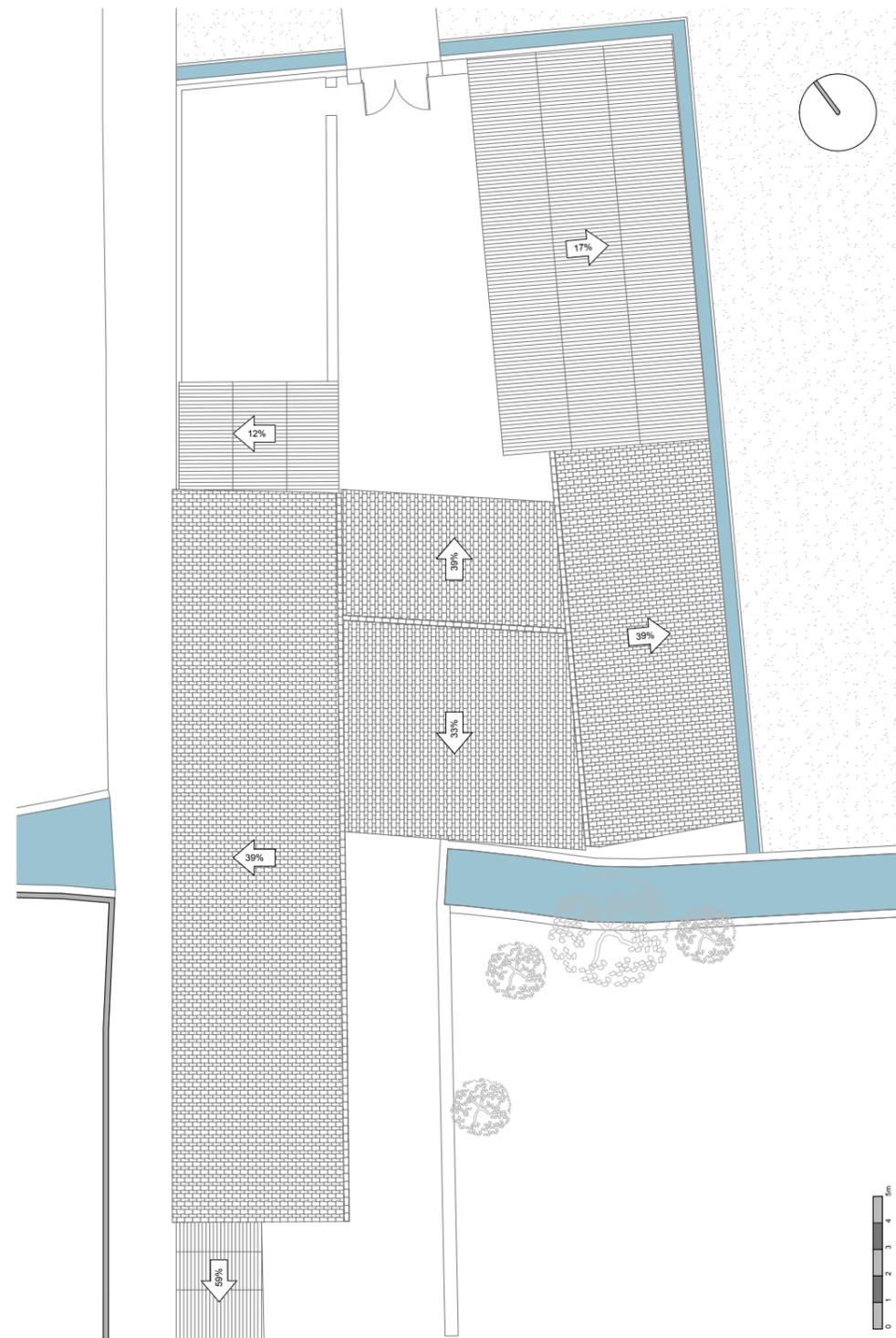


Figura 104. Plano de Planta Cubiertas. Molí de Farinós. Autor Propio 2015

Los accesos principales a los cuerpos que componen el edificio se ubican en las fachadas sur de los mismos. El edificio molino presenta una planta baja diáfana con un pequeño baño en la esquina noroeste. El acceso a la planta alta del molino se realiza por un bloque externo, que posee una escalera metálica de acceso. Subiendo por ella encontraremos otra planta completamente diáfana.

A la alquería, como se ha dicho también se accede por la fachada sur. Una vez atravesado el umbral de la puerta encontramos un gran espacio destinado a garaje y almacén. A la derecha se encuentra un pasillo que lleva a la escalera de bóveda tabicada que da acceso a la planta alta. Siguiendo el pasillo, una pequeña habitación a mano derecha y al frente otra gran estancia que también tiene función de almacén en la actualidad y que probablemente fue una antigua cuadra. Una cocina se ubica también en la planta baja del cuerpo central de la alquería.



Figura 105. Cuerpo del Molino. Autor Propio 2015



Figura 106. Accesos al cuerpo del antiguo molino. Autor Propio 2015



Figura 110. Acceso a alquería. Autor Propio 2015



Figura 111. Almacén en planta baja. Autor Propio 2015



Figura 112. Pasillo. Autor Propio 2015



Figura 107. Planta baja del cuerpo del antiguo molino. Autor Propio 2015



Figura 108. Acceso a la planta alta del antiguo molino. Autor Propio 2015



Figura 109. Planta primera del molino. Autor Propio 2015



Figura 113. Almacén en planta baja. Autor Propio 2015



Figura 114. Cocina. Autor Propio 2015

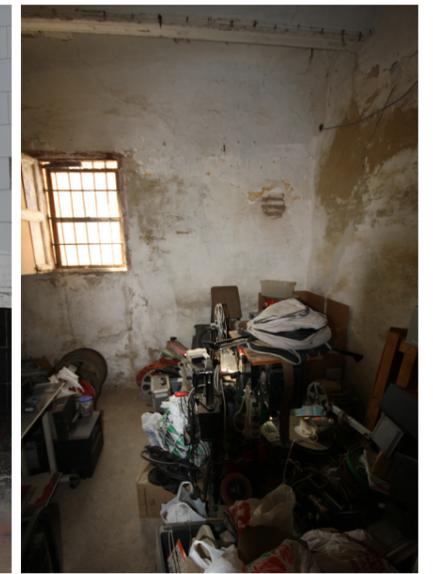


Figura 115. Habitación en planta baja. Almacén. Autor Propio 2015

La planta alta de la alquería presenta dos grandes zonas muy diferenciadas; por una parte, la antigua vivienda que consta de una sala de estar, una pequeña cocina, tres dormitorios y una estancia sin definir que ocupan el cuerpo mas oriental del edificio y, por otra parte, una andana que se debió utilizar como granero y secadero situada en el bloque central del inmueble.

La fachada norte de la alquería presenta una puerta por la que se accede al patio, dividido en dos por un muro. La zona este del patio presenta una cubierta de placas de fibrocemento que albergan bajo ella otra zona de almacenaje.



Figura 121. Dormitorio Planta primera. Autor Propio 2015



Figura 122. Andana en planta primera. Autor Propio 2015



Figura 123. Acceso a patio. Autor Propio 2015



Figura 116. Escalera de bóveda tabicada para acceso a primera planta de la alquería. Autor Propio 2015



Figura 117. Escalera de bóveda tabicada para acceso a primera planta de la alquería. Autor Propio 2015



Figura 118. Cocina en planta alta. Autor Propio 2015



Figura 124. Cubierta a un agua de placas de fibrocemento en patio. Autor Propio 2015



Figura 125. Cubierta de placas de fibrocemento en patio exterior. Autor Propio 2015



Figura 119. Sala de Estar. Planta primera. Autor Propio 2015



Figura 120. Habitación. Planta primera. Autor Propio 2015

En cuanto a las dimensiones del inmueble, se reflejan en la siguientes tablas las superficies útiles y construidas de cada una de las estancias del edificio.

	S. Útil	S. Construida
Distribuidor	10,03m <sup>2</sup>	14,86m <sup>2</sup>
Almacén 1	131,94m <sup>2</sup>	162,27m <sup>2</sup>
Aseo	5,60m <sup>2</sup>	9,22m <sup>2</sup>
Garaje	58,23m <sup>2</sup>	68,28m <sup>2</sup>
Cocina	12,84m <sup>2</sup>	16,92m <sup>2</sup>

Figura 126. Tabla de superficies Planta Baja.

	S. Útil	S. Construida
Escalera	8,32m <sup>2</sup>	11,13m <sup>2</sup>
Almacén 2	13,06m <sup>2</sup>	17,42m <sup>2</sup>
Almacén 3	66,44m <sup>2</sup>	80,96m <sup>2</sup>
Patio 1	84,43m <sup>2</sup>	90,65m <sup>2</sup>
Patio 2	195,25m <sup>2</sup>	213,83m <sup>2</sup>

	S. Útil	S. Construida
Dormitorio 1	13,78m <sup>2</sup>	17,42m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	19,03m <sup>2</sup>	25,70m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	22,53m <sup>2</sup>	28,92m <sup>2</sup>
Estancia	5,50m <sup>2</sup>	6,23m <sup>2</sup>
Cocina	3,54m <sup>2</sup>	4,51m <sup>2</sup>
Estar	13,62m <sup>2</sup>	16,62m <sup>2</sup>
Cambra 1	73,90m <sup>2</sup>	84,80m <sup>2</sup>
Cambra 2	137,90m <sup>2</sup>	172,04m <sup>2</sup>

Figura 127. Tabla de superficies Planta Primera

### 3.4 MEMORIA CONSTRUCTIVA

#### Cimentación

Señalar que dado que no se ha realizado ninguna cata para determinar con exactitud el o los tipos de cimentación del edificio la cimentación que se describe es intuitiva. Se ha tomado como referencia construcciones cercanas de las que sí se sabe exactamente cómo es su cimentación y el hecho de que se trata de una cimentación que no tiene que soportar grandes cargas.

Se trataría de una cimentación resuelta por zapatas corridas bajo los muros de carga, que tendría aproximadamente el doble del ancho del muro que sustenta (entre 0,9 y 1,2m) y una profundidad cercana al metro. Seguramente estará ejecutada con mampuestos recibidos con mortero de cal. De esta forma, los muros de carga trasladarían la carga a través de esta cimentación al terreno firme.

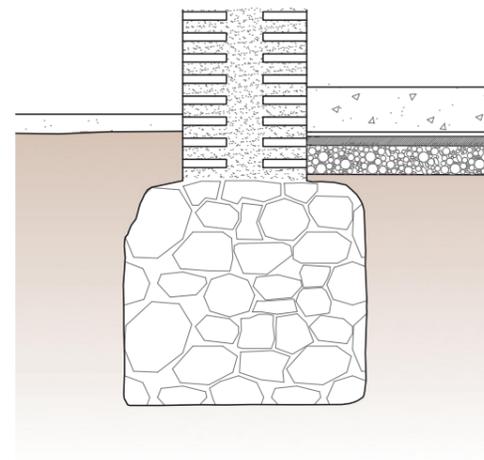


Figura 128. Detalle de la supuesta cimentación del edificio. Autor Propio 2015

#### Muros

Existen en el edificio diferentes tipologías de muro, debido a que fue construido en diversas épocas, si bien todos presentan función estructural como muros de carga.

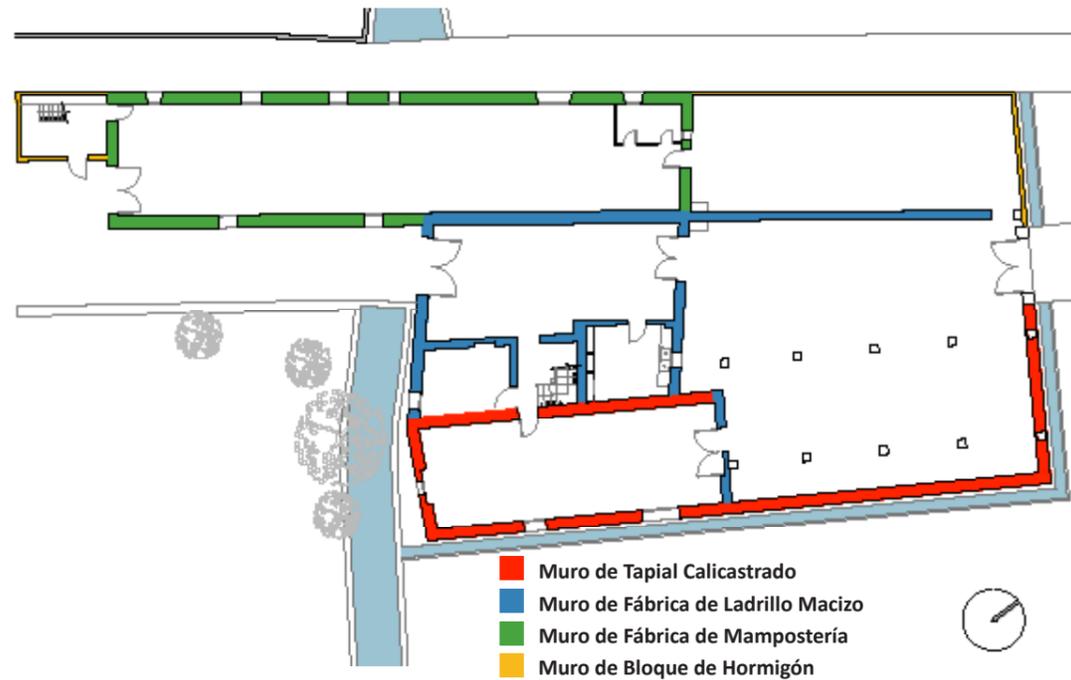


Figura 129. Plano de Tipologías de Muros existentes.

**Muro de Tapial Calicastro:** Los muros más antiguos, los de la parte oriental del edificio son de tapial valenciano calicastro, compuesto por tierra apisonada, mampuesto y ladrillos macizos trabados a tizón, con las juntas de diferentes espesores. El calicastro como forma de terminación del muro consistía en dar una capa de grava y cal, que posteriormente se encalaría para dar el color blanco tan característico de las casas mediterráneas. Los encuentros de muros y las zonas más comprometidas constructivamente hablando, como jambas, dinteles, cornisas y esquinas están resueltos con ladrillo macizo, con el fin de mejorar la traba. En pequeñas zonas se conserva todavía el enfoscado de cal blanca primitivo. Presenta unos espesores que rondan los 55cm.



Figura 130. Muro de Tapial Calicastro. Perímetro este del patio de la alquería. Autor Propio 2015

**Muro de Fábrica de Ladrillo y Mampostería:** Otros muros del edificio se resuelven con fábricas de ladrillo que presentan diferentes tamaños según la sollicitación a la que se encuentran sometidos. Sus espesores oscilan entre 45 y 60cm, entre pie y medio y dos pies de espesor, resueltos con ladrillo macizo recibido con mortero de cal y arcilla de junta variable. La mayoría de muros del cuerpo que formaba el antiguo molino cambia la utilización de ladrillos macizos por mampostería, tomada también con mortero de cal y arcilla.



Figura 131. Muro de Mampostería. Fachada Oeste del edificio. Autor Propio 2015

**Muro de Bloque de Hormigón:** El pequeño cuerpo situado al sur del molino presenta los muros de bloque de hormigón de 20cm, revestidos por mortero de cemento encalado en la parte exterior inicialmente y ahora revestido con pintura plástica. También se resuelve con bloque de hormigón el muro de cerramiento noroeste del patio exterior.



Figura 132. Muro de Bloque de Hormigón. Bloque anexo al molino en fachada sur. Autor Propio 2015



Figura 133. Muro perimetral de Tapial Calicastro del patio de la alquería. Autor Propio 2015



Figura 134. Muro de Tapial Calicastro. Perímetro este del patio de la alquería. Autor Propio 2015

## Forjados

Los forjados de la alquería están constituidos por viguetas de madera escuadradas empotradas en los muros de carga y revoltones de ladrillo que se apoyan en los laterales de las viguetas. La parte superior del revoltón está rellena por cascotes con mortero de cal, consiguiendo así una superficie horizontal sobre la que apoyar el pavimento de la cara superior del forjado. Presenta un intereje de 65cm y la dimensión más común de las viguetas es de 12x20cm.



Figura 135. Forjado del edificio. Autor Propio 2015

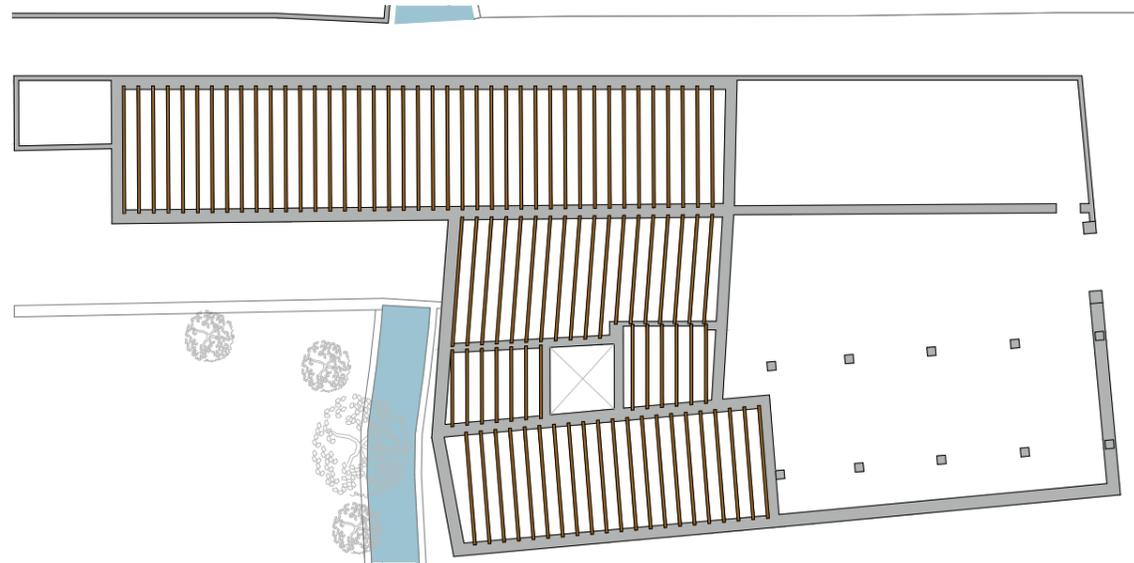


Figura 136. Esquema del forjado de primera planta del edificio. Autor Propio 2015

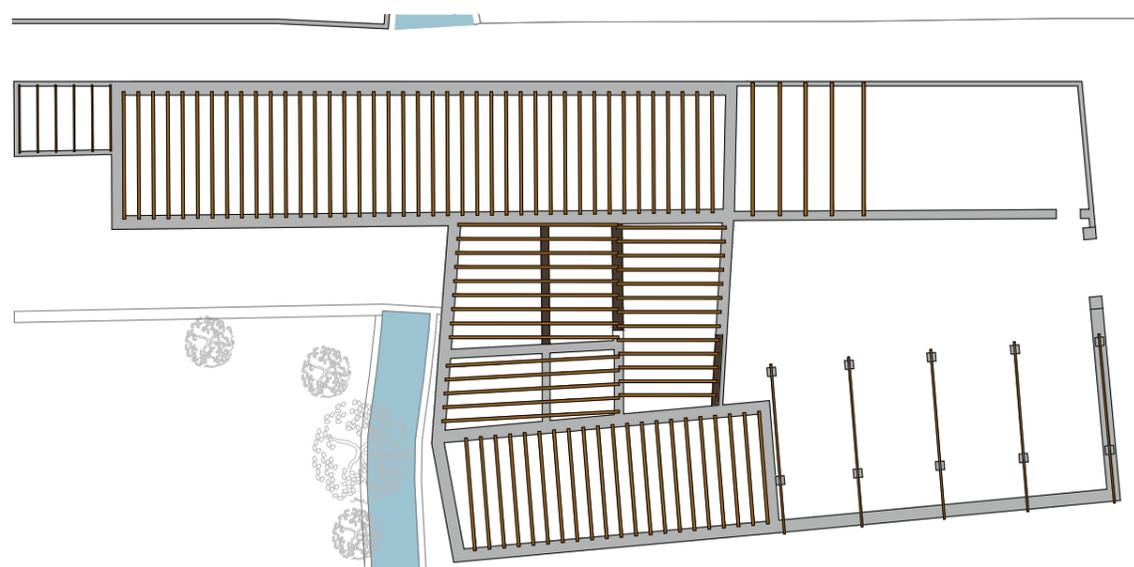


Figura 137. Esquema estructural de las cubiertas del edificio. Autor Propio 2015

## Cubiertas

Los tres bloques que forman el edificio tienen solucionada la cubierta de la misma forma, si bien el bloque central soluciona la evacuación a dos aguas y, los bloques laterales del edificio, a un agua. Se trata de cubiertas inclinadas formadas por pares de madera que descansan sobre los muros de carga, de dimensiones 11x25cm que dan la pendiente necesaria para la evacuación del agua y que presentan un intereje de entre 61 y 65 cm. Sobre estos pares unos rastreles perpendiculares de 8x4cm y sobre ellos ladrillos macizos cerámicos que dan la planeidad al conjunto. Sobre el ladrillo una capa de mortero y finalmente teja árabe.

En el cuerpo central de la alquería, la viga cumbreira presenta una sección de 38x38cm y se apoya en un pilar central y los muros de carga perimetrales. Sobre la viga se apoyan pares de madera de sección 11x25cm encargados de dar la pendiente a la cubierta. Los interejes oscilan entre los 61 y 65cm. Sobre estos pares, rastreles de 8x4cm, sobre los que descansan los ladrillos, la capa de mortero y las tejas.

Las cornisas se generan con dos roscas de ladrillo que sobresalen unos 15cm de la línea de fachada y la bocateja que sobresale otros 15-20cm dependiendo de la fachada. No existe canalón que pueda redirigir las aguas en ninguna de las cubiertas del edificio.

Existen tres cubiertas de placa de fibrocemento en el edificio. La primera en el anexo realizado en la fachada sur del molino y otras dos en el patio de la alquería. Se sustentan sobre un sencillo entramado de pares y correas (metálicos y de madera).



Figura 138. Cubierta a dos aguas del cuerpo central de la alquería. Autor Propio 2015



Figura 139. Estructura de la cubierta. Autor Propio 2015



Figura 140. Cubierta de Fibrocemento en el bloque suroeste del edificio. Autor Propio 2015



Figura 141. Cubierta de Fibrocemento en el patio de la alquería. Autor Propio 2015

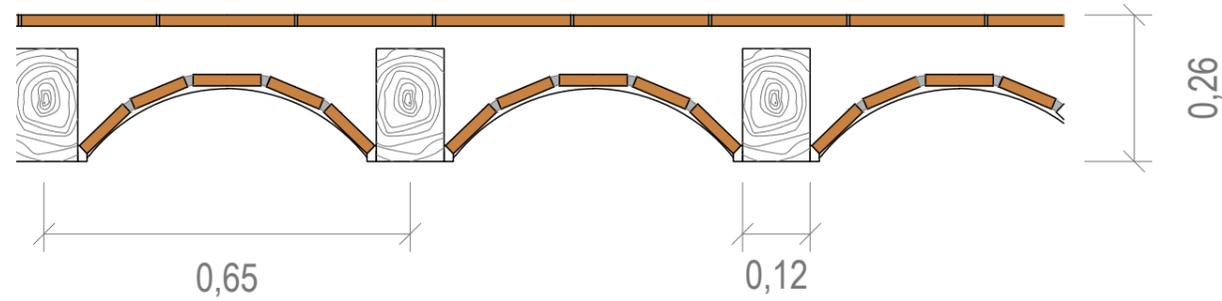


Figura 142. Detalle constructivo del forjado del edificio.  
Autor Propio 2015

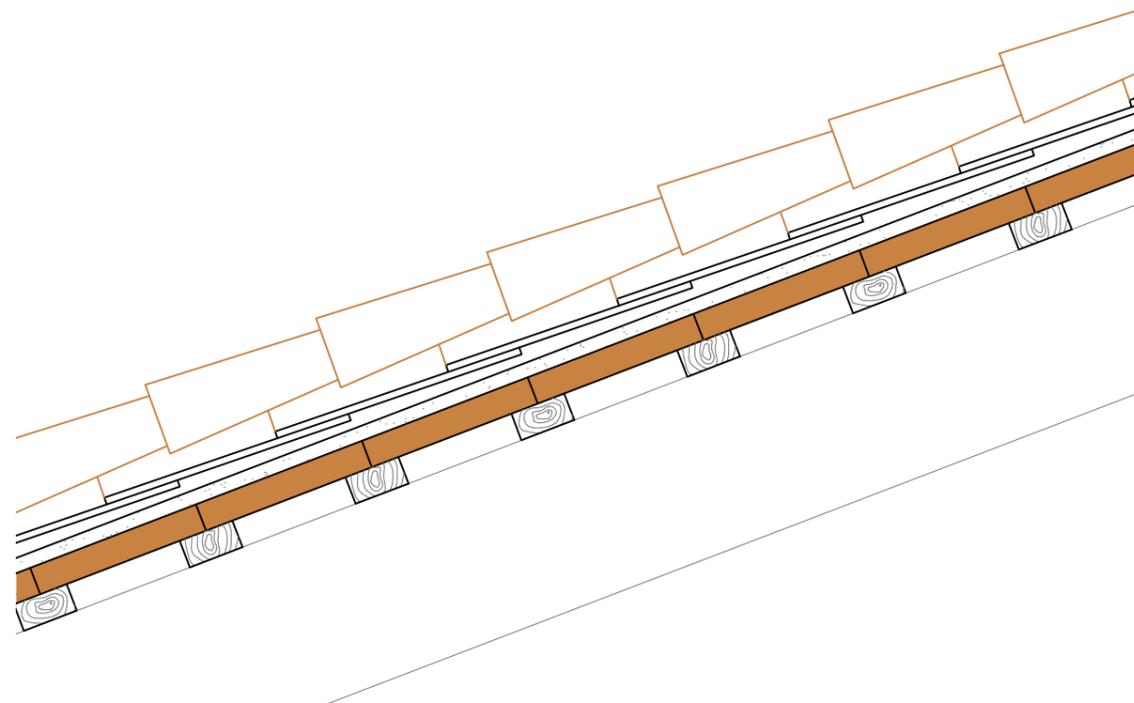


Figura 143. Detalle constructivo de la cubierta del edificio.  
Autor Propio 2015

## Particiones Interiores

Las particiones en el edificio generalmente son los muros de carga perimetrales de cada cuerpo del edificio. Las paredes interiores de la vivienda en la segunda planta de la alquería se resuelven con ladrillo macizos de 3cm recibidos con mortero de cemento o de cal, enlucidos de yeso por ambas caras. Existe un baño en la nave del molino cuyos tabiques están realizados con ladrillo hueco del 7. El paso de unas estancias a otras se resuelve con puertas de madera de todo tipo de dimensiones y con diferentes acabados.

## Revestimientos Verticales

Enlucidos de yeso en la planta primera del cuerpo oriental y enlucidos de yeso y enfoscados de cemento en el resto de paramentos. Algunas paredes conservan pinturas adornadas con cenefas en los dormitorios y otras sin embargo se hallan revestidas con pintura plástica incluso de exteriores. La cocina ubicada en el edificio central y un pequeño baño sito en el edificio del molino presentan un alicatado de los años 70.



Figura 144. Enlucido de yeso y enfoscado de cemento. Autor Propio 2015



Figura 145. Alicatado en cocina. Autor Propio 2015

## Revestimientos Horizontales

El pavimento en planta baja está formado por una solera de hormigón en masa en la zona de la alquería. Se encuentra en la actualidad elevado unos 20-30 cm respecto de la cota original, ya que con las infraestructuras realizadas en Ronda Norte de Valencia, la alquería quedó a una cota inferior de la avenida principal, provocando que el agua de escorrentía bajase directamente hacia la entrada principal de la alquería y penetrase dentro de la vivienda. La solera ha enterrado el antiguo empedrado para el paso de carros a través del bloque central de la alquería. La zona del antiguo molino presenta zonas con pavimento cerámico bastante actual.

En el primer piso del bloque oriental sí que existe sin embargo pavimento antiguo (datado según el arqueólogo Víctor Algarra sobre finales del siglo XVIII), si bien las piezas que quedan no están en buen estado de conservación siendo casi imposible recuperarlo.

Respecto a los techos únicamente se han revestido con enlucido de yeso lo revoltones generados entre las viguetas de los forjados de la primera planta, tanto del cuerpo que forma la alquería como el del molino. En la cocina de la planta baja de la alquería así como la mitad aproximadamente de la planta baja del molino se puede encontrar un falso techo de placas de escayola.



Figura 146. Detalle de baldosa cerámica ornamentada SXVIII. Autor Propio 2015



Figura 147. Pavimento cerámico del siglo XVIII en la primera planta de la alquería. Autor Propio 2015

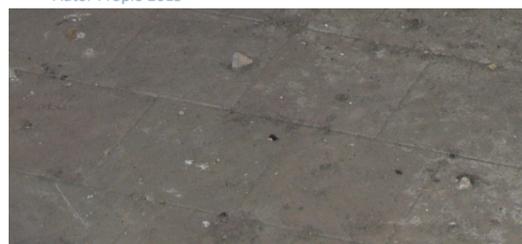


Figura 148. Colocación de pavimento en andana. Autor Propio 2015



Figura 149. Detalle de cenefa decorativa SVIII. Autor Propio 2015

## Carpintería

El edificio presenta una gran variedad de elementos de carpintería, muchos de ellos impropios, tanto en el exterior como en el interior del mismo. Se trata de una mezcla muy heterogénea de elementos y materiales, ya que se pueden encontrar desde ventanas de madera a ventanas de aluminio, batientes y correderas, con sistemas de oscurecimiento o sin ellos. Todas las ventanas de madera del edificio presentan un aspecto muy deteriorado debido al ataque de agentes atmosféricos y al escaso mantenimiento de las mismas. Muchas de ellas han sido sustituidas por otros paneles de diversos tipos de madera y, apenas un par conservan algo de acristalamiento. La cerrajería en los huecos se resuelve de diferentes modos, empleando elementos de forja y, en ocasiones barras de acero estructural.



Figuras 150 - 153. Diferentes tipos de ventana y cerrajería en planta baja del edificio. Autor Propio 2015



Figuras 154 - 157. Diferentes tipos de ventana y cerrajería en planta baja del edificio. Autor Propio 2015



Figuras 158 - 161. Diferentes tipos de ventana y cerrajería en planta alta del edificio. Autor Propio 2015

Respecto a las puertas del edificio destacar que las antiguas de madera de acceso a la alquería y a la planta baja del molino fueron sustituidas en los años setenta del siglo pasado por grandes puertas metálicas, de dos hojas y que en la actualidad presentan muy buen estado de conservación. También se puede encontrar una puerta metálica de menor dimensión en el bloque anexo de acceso a la planta alta del molino. En la fachada norte del molino sí se conserva una puerta de madera que da acceso al patio de la alquería. Las puertas de interior son de madera, de diferentes acabados y dimensiones, encontrándose también en un estado muy deficiente.

## Escaleras

Existen en el edificio dos escaleras para acceder a las plantas altas. Para el acceso a la planta alta de la alquería se construyó una escalera de bóveda tabicada de ladrillo que parece haber sido modificada con el paso del tiempo. Para su construcción se creó un macizado de ladrillo como arranque de la escalera y, a continuación, una primera rosca de ladrillo cerámico macizo tomada con yeso. A continuación se extiende una capa de yeso y sobre ésta otra rosca de ladrillo, recibida con mortero de cal y colocada generalmente perpendicular a la orientación de la primera rosca. Sobre la segunda rosca se ejecutarán las tabicas, rellenando el peldaño con escombros y finalmente se coloca la huella. Las dimensiones de huellas y tabicas en esta escalera difieren sensiblemente entre los diferentes peldaños de la misma. Las tabicas oscilan entre los 18 y los 20cm y las huellas suelen ser de 30cm.

Para acceder a la primera planta del molino se realizó una escalera formada por perfiles metálicos como zanca o elemento estructural y chapa plegada soldada a los perfiles que hace la función de huella y tabica.



Figura 162. Puerta metálica de acceso a la alquería. Autor Propio 2015



Figura 163. Puerta metálica de acceso en anexo al molino. Autor Propio 2015



Figura 164. Puerta metálica de acceso al molino. Autor Propio 2015



Figura 169. Escalera de bóveda tabicada para acceso a primera planta de la alquería. Autor Propio 2015



Figura 170. Escalera metálica de acceso a primera planta del molino. Autor Propio 2015



Figura 165 - 168. Diferentes tipos de puerta de madera en planta alta de la alquería. Autor Propio 2015

### 3.5 MEMORIA URBANÍSTICA

Como se ha dicho ya en varias ocasiones a lo largo de este proyecto, el edificio que nos ocupa, la alquería y el molino de Farinós posee la particularidad de pertenecer a los municipios de Alboraya y Valencia simultáneamente, dado que el cajero de la Acequia de Vera parte el edificio en dos y, deja a cada lado del mismo en un términos municipales diferentes. Toda la documentación consultada para la realización de este trabajo así lo constata, como se reflejará a continuación.

Los datos del catastro constatan que se trata de un edificio destinado a vivienda y almacén. Establece su fecha de construcción entre 1880 y 1910, según la referencia catastral que se consulte, si bien, otras fuentes consultadas como antiguas escrituras de propiedad aportadas por los dueños de la alquería reflejan una antigüedad muy superior.



Figura 171. Vista general del edificio. Fachadas norte y oeste. Autor Propio 2015

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

Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
46013A010000470000GY

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
PD MASQUEFA 31 Polígono 10 Parcela 47  
MASQUEFA. 46120 ALBORAYA (VALENCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1910**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **406**

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

SITUACIÓN:  
PD MASQUEFA 31 Polígono 10 Parcela 47  
MASQUEFA. ALBORAYA (VALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **406**      SUPERFICIE SUELO (m²): **6.941**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				117
ALMACEN				117
VIVIENDA				86
ALMACEN				86

**SUBPARCELAS**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
0	CR	Labor o labradío regadío	01	0,6527

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

Lunes, 11 de Enero de 2016

Figura 172. Ficha descriptiva del catastro del cuerpo alquería. Municipio de Alboraya. (<http://www.sedecatastro.gob.es/>) Enero 2016

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

Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
000340600YJ27D0000HL

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
PD MASQUEFA 31  
MASQUEFA. 46120 ALBORAYA (VALENCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1910**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **156**

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

SITUACIÓN:  
PD MASQUEFA 31  
MASQUEFA. ALBORAYA (VALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **156**      SUPERFICIE SUELO (m²): **163**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				78
ALMACEN				78

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

Lunes, 23 de Febrero de 2015

Figura 173. Ficha descriptiva del catastro del cuerpo molino. Municipio de Alboraya. (<http://www.sedecatastro.gob.es/>) Febrero 2015

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

Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
000300200YJ27D0001AB

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CM FARINOS 33  
VALENCIA (VALENCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1880**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **224**

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

SITUACIÓN:  
CM FARINOS 33  
VALENCIA (VALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **224**      SUPERFICIE SUELO (m²): **132**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	00	00	00	104
ALMACEN	00	00	00	16
ALMACEN	01	01	01	104

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

Lunes, 11 de Enero de 2016

Figura 174. Ficha descriptiva del catastro del cuerpo molino. Municipio de Valencia. (<http://www.sedecatastro.gob.es/>) Febrero 2015

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

Firmado por MANUEL LATORRE HERNANDEZ -  
NIF: 24341131R  
Motivo: Documento sometido a segunda Información P  
Localización: Secretario Área de Urbanismo, Vivienda y  
Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia  
Fecha y hora: 05.03.2013 15:00:15

MOLÍ NOU O DE FARINÓS

<p><b>LOCALIZACIÓN :</b> Camí de Farinós, 33</p> <p><b>DISTRITO / SUELO :</b> 14 / SUR</p> <p><b>REF. CATASTRAL :</b> 000300200YJ27D0001AB</p> <p><b>CÓDIGO FICHA :</b> EPH_SUR_14.01</p>	<p><b>NIVEL DE PROTECCIÓN :</b> BRL</p> <p><b>VALORES SINGULARES :</b> ETN - Hidráulico / Psj</p> <p><b>CATEGORÍA (D) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL</b></p> <p>REFERENCIA CATÁLOGO 1989 : 104/2 PLANO 5.F NP : 2 REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 : 14/04 NP : A</p>
<p><b>1. PARCELA :</b></p> <p><b>PARCELA</b></p> <p><b>DIMENSIONES :</b></p> <p><b>ESTRUCTURA :</b> HUERTA</p> <p><b>Ocupación :</b> EN USO</p> <p><b>USOS :</b> ANTIGUO MOLINO / GRANJA AGRARIA</p> <p><b>2. EDIFICACIÓN :</b></p> <p><b>VOLUMETRÍA</b></p> <p><b>Nº VOLÚMENES :</b> 3 CUERPOS PRINCIPAL FS</p> <p><b>MORFOLOGÍA :</b> CUERPOS DE UNA Y DE DOS AGUAS</p> <p><b>Nº PLANTAS :</b> 2</p> <p><b>DIM. PLANTA :</b></p> <p><b>FACHADA</b></p> <p><b>REVESTIMIENTO :</b> REVOCO</p> <p><b>COLOR :</b> NATURAL / BLANCO</p> <p><b>CARPINTERÍA :</b> MADERA / METAL</p> <p><b>CONSERVACIÓN :</b> RECUPERABLE</p> <p><b>ESTRUCTURA</b></p> <p><b>TIPO ARQ :</b> CASA DE 2 CRUJIAS PARALELA A FACHADA + 2PORXADA</p> <p><b>FÁBRICAS :</b> MAMPOSTERIA- LADRILLO</p> <p><b>CUBIERTAS :</b> TEJA ARABE</p> <p><b>CONSERVACIÓN :</b> RECUPERABLE</p> <p><b>3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:</b></p> <p><b>USOS :</b> <input checked="" type="checkbox"/> RURAL <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> VIVIENDA SERVICIOS <input type="checkbox"/> 2ª VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> ALMACÉN</p> <p><b>ACCESIBILIDAD :</b> <input checked="" type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MALA</p> <p><b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :</b> <input type="checkbox"/> HUMOS <input type="checkbox"/> RUIDOS <input type="checkbox"/> TRAFICO</p> <p><b>ELEMENTOS PERTURBADORES :</b> <input type="checkbox"/> CABLES <input type="checkbox"/> ESCOMBROS <input type="checkbox"/> AMB. SOCIAL DETERIORADO</p> <p><b>VALOR PAISAJÍSTICO:</b> <input checked="" type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MEDIO <input type="checkbox"/> BAJO</p> <p><b>ARBOLADO:</b></p> <p><b>VALORES SINGULARES :</b> GRP: Grupo CMN: Camino VLL: Villa GRP: Grupo ARQ: Interés Arquitectónico</p> <p>ARB: Arbolado de interés ETN: Interés Etnológico PSJ: Interés Paisajístico RQL: Interés Arqueológico TIP: Interés Tipológico</p> <p>NP: Nivel de Protección BIC: Bien de Interés Cultural BRL: Bien de Relevancia Local BRL-BRR: Bien de Relevancia Local - Barraca 1ER ORDEN: Elemento Primer Orden</p> <p>OTROS : CPF: Crujías Paralelas a Fachada CPR: Crujía Perpendicular a Fachada PB: Planta Basical</p> <p>PK: Porxada PT: Patio Posterior +1: Crujía añadida Posterior</p> <p>SI: Simétrica AS: Asimétrica AH: Alero Horizontal</p>	 



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

Figura 175 Ficha Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural. Municipio de Valencia. (<http://www.valencia.es/revisiõnpgou/catalogo/rural/>)  
Febrero 2015

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

MOLÍ NOU O DE FARINÓS

<p><b>4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS</b></p> <p><b>Localización:</b> A medias entre el término municipal de Valencia, partida de Benimaclet, y el de Alboraiá, partida de Masquefa. El molino está construido transversal sobre la acequia de Vera, del sistema de Rascanya, por lo que una parte del edificio es de Valencia y otra de Alboraiá. Se accede al lugar por el camí de Farinós entrando desde la ronda norte de la ciudad de Valencia.</p> <p><b>Descripción del entorno:</b> Este molino ha estado durante cerca de dos siglos en medio de la huerta entre Alboraiá y Benimaclet, en un entorno fundamental del conjunto de la Huerta de Valencia. Actualmente el crecimiento urbano del barrio de Benimaclet y, sobre todo, la construcción de la ronda norte de Valencia lo ha dejado en un espacio de huerta más reducido entre ambas poblaciones. A pesar de ello se mantiene la huerta en explotación por todo su entorno así como la circulación del agua por la acequia de Vera que pasa por debajo del propio molino, por lo que el conjunto aún representa un buen escenario de la huerta de Valencia.</p> <p><b>Tipología Constructiva:</b> La parte principal está constituida por un cuerpo transversal al cajero de la acequia de Vera y situada justo encima de él. Consta de dos crujías, cubierta a dos aguas y dispone de vanos enrejados. La puerta principal se encuentra en el lado sur. Dos cuerpos laterales de una crujía completan el conjunto, unos de ellos es de ejecución más reciente que el resto. El conjunto es mayoritariamente de fábrica de ladrillo. Un cuerpo lateral de una crujía Existen varias dependencias anejas, más modernas, que fueron usadas como almacén y corral, éste abierto.</p> <p><b>Datación Histórica:</b> Fue construido en el año 1817 después de varios intentos de llevarlo a cabo desde finales del siglo XVIII.</p> <p><b>Estado de Conservación:</b> El conjunto del edificio se mantiene en buen estado arquitectónicamente, sin deterioros de su aspecto exterior ni pérdida de alguno de sus cuerpos. Su interior parece haber sido remodelado para su uso como vivienda, y ya no conserva piezas de la maquinaria. Tampoco quedan elementos de la parte hidráulica excepto el tajamar situado en medio de la acequia.</p> <p><b>Ocupación Actual:</b> Ha desaparecido hace ya tiempo su uso como molino pero sigue siendo utilizado como vivienda particular no permanente.</p>	<p><b>1817 / s.XX</b></p> <p><b>Valor patrimonial:</b> Arquitectónicamente se trata de un edificio que representa las características constructivas de una alquería rural de principios del siglo XIX adaptada a las peculiaridades de un molino hidráulico. Se le puede considerar uno de los molinos tardíos del sistema de la acequia de Rascanya pero es de los pocos que quedan en pie en buen estado y contribuye a darle valor al pequeño espacio de la huerta de Benimaclet que aún subsiste junto a él, así como forma parte característica de la huerta de Alboraiá situada a su lado. Por todo ello se recomienda su protección como edificio así como la de su entorno para evitar nuevas construcciones que afecten a su perspectiva.</p> <p><i>(Texto extraído de la Versión Preliminar del Catálogo de Arquitectura Rural del Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia.)</i></p>
--	--



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

Figura 176. Ficha Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural. Municipio de Valencia. (<http://www.valencia.es/revisiõnpgou/catalogo/rural/>)  
Febrero 2015

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

MOLÍ NOU O DE FARINÓS

5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A.- MOLÍ DE FARINÓS O MOLÍ NOU

B.- ÁREA DE PROTECCIÓN

Totalidad de las áreas colindantes con el cuerpo histórico del Molino y de la Acequia de Tormos.

Área Rural de uso agrario - campos de huerta o arbolado -. Parcelas con riego por inundación o selectivo, conservando las acequias, con su trazado y cajeadado, parcelación, accesos a los campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. Sistemas de cultivo en invernadero siempre que sean de altura inferior a 60 cm.

En caso distinto deberá desarrollarse un proyecto técnico que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística, con las correcciones paisajísticas y volumétricas necesarias en el entorno, firmado por arquitecto o paisajista.

C.- ÁREA DE RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA



AJUNTAMENT DE VALENCIA

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

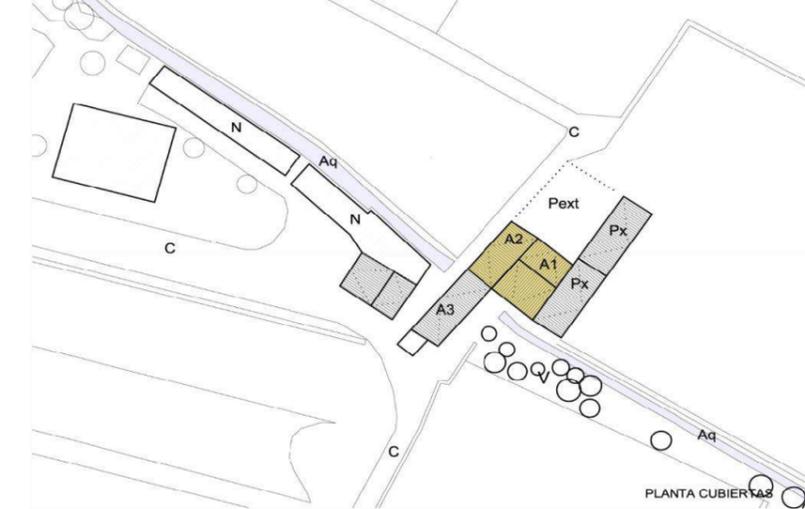
Figura 177 Ficha Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural. Municipio de Valencia. (<http://www.valencia.es/revisiompou/catalogo/rural/>) Febrero 2015

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

MOLÍ NOU O DE FARINÓS

7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN

ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA (AVA-29) -Condiciones del Subsuelo: Cautelas Arqueológicas-



ELEMENTOS A CONSERVAR

**A1 + A2.- MOLINO Y ALQUERÍA + PORXADA LATERAL.** Protección Integral del molino, conservando los elementos estructurales y compositivos de su arquitectura: líneas de carga, sección, cubierta, alero, altura de forjados; la rejería, el tipo de ventana y su ubicación en la sección de la misma; las cubiertas, manteniendo la teja curva existente. Conservando particularmente la fachada y los elementos de su arquitectura interior del sistema de molienda, además del sistema exterior de huecos. Conservación de los tajamares y del casal del molino y del sistema hidráulico si existieran. Conservación de las porxadas de la derecha, incluso de la porxada izquierda adosada a la casa. La porxada izquierda que se prolonga cerrando el patio exterior debe conservar el volumen, la manera de techar y la morfología, con el sistema de huecos.

**AQ.- ACEQUIA Y SISTEMA HIDRÁULICO.** Conservación integral del sistema hidráulico existente entorno a las acequias y bajo el edificio. Protección Parcial del trazado, la sección, elementos de corte y desvío, del agua y el cajeadado de la acequia.

**A3.- PORXADA LATERAL DE UNA ALTURA.** Protección Parcial Conservación del volumen, vanos y fenestración de la porxada moderna. **PX.- PORXADAS ANEXAS.** Protección Ambiental. Conservando volumetría, tipología básica, sistema estructural y cubierta. **Pext.- PATIO EXTERIOR;** C.- CAMINOS; V.- ARBOLADO.-Protección Ambiental. Protección ambiental del espacio del patio y el arbolado adulto existente

**N.- CUERPOS IMPROPIOS:** cuerpos alineados a lo largo de la acequia en la parcela colindante

RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES.- Núcleo Principal formado por los cuerpos: **A1 + A2.**

El conjunto agotó las posibilidades de ampliación. Cualquier intervención debe ser de consolidación, mantenimiento o adecuación de los cuerpos anexos

8. OBSERVACIONES

Declarado Bien de Relevancia Local como consecuencia del DECRETO 73/2006, de 26 de mayo, por el que se declara bien de Interés cultural inmaterial el Tribunal de las Aguas de la Vega de Valencia.

a) PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística que guíe las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno. Definiendo las bases de conservación o mantenimiento de los espacios definidos como Áreas de Protección e incluso, si las hubiera, de las Áreas de Restauración Paisajística vinculadas a la correcta percepción y comprensión del bien a proteger.

b) INTERVENCIONES PERMITIDAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN

Previa a la redacción del correspondiente Proyecto de Restauración solo se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento del bien o de los edificios afectados en el ámbito de protección.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

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

Figura 178. Ficha Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural. Municipio de Valencia. (<http://www.valencia.es/revisiompou/catalogo/rural/>) Febrero 2015

Tanto en el Plan General de Ordenación Urbana de Alboraya, como en el de Valencia, el edificio se halla declarado como BIEN de RELEVANCIA LOCAL. En las fichas aportadas se puede observar su descripción, características, así como los elementos y condiciones que se deben respetar en el caso de realizar alguna actuación sobre la alquería o el molino.

**15. MOLÍ DE FARINÓS O MOLÍ NOU**

A. IDENTIFICACIÓN GENERAL	
a.1 Tipología	Casa compacta con vertiente a dos aguas
a.2 Localización	Camino de Giner, Partida de Masquefa, nº 33 Polígono 010, Parcela 47
a.3 Datación histórica	Finales del S.XVIII.principios del XIX (1817 Inicio de la obra)
a.4 Estado de conservación	Malo
a.5 Uso Actual	Uso agrario y terciario

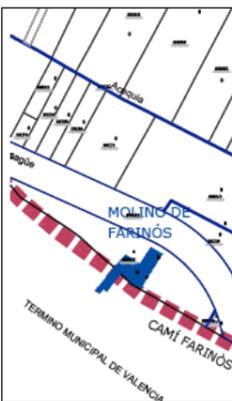
B. VALOR PATRIMONIAL	
b.1 Nivel de protección	INTEGRAL
b.2 Otras Protecciones	BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) Elemento hidráulico de interés por el PATHuerta EPH_06.03
b.3 Categoría	Espacio Etnológico de Interés Local (EEL)
b.5 Singularidades	Etnológicas, Hidráulicas

**C. DESCRIPCIÓN**  
 El molino se ubica sobre la acequia de Vera, una derivación de la acequia del Palmar que a su vez depende de la de Rascanya. Se encuentra en la frontera del término de Valencia y Alboraya, y su acceso se produce por el Camino de Farinós.El molino consta de una nave alargada dispuesta transversalmente sobre la acequia de Vera, y la edificación perteneciente al volumen principal se trata de un cuerpo de dos crujías paralelas separadas por una hilera de pilares sobre la que descansan las jácenas de madera. El molino consta de dos alturas y cubierta de teja árabe, en el caso de la nave con pendiente a un agua y en el caso del cuerpo central una cubierta a dos aguas con pendiente orientada en perpendicular a la acequia. El acceso principal se ubica en la fachada lateral meridional. Se observa el gran número de huecos practicados en la planta alta. Los muros son principalmente de fábrica de mampuesto combinado con ladrillo macizo alrededor de las ventanas, y enfoscado de cal blanco, hoy desaparecido. Destaca la utilización de dos hileras paralelas de ladrillo para separar la planta baja de la primera. La función propia de molino se ubicaba sobre la acequia que ensanchaba ligeramente su sección para permitir el correcto paso a través del molino. La profundidad de la acequia no permite un salto de agua muy grande. Maquinaria y muelas se encuentran desaparecidas. Actualmente el molino consta de edificaciones adosadas que complementan el conjunto que han sido el resultado de las sucesivas ampliaciones.



D. PARÁMETROS EDIFICATORIOS	
d.1 Nº Volúmenes	3
d.2 Morfología	Cuerpos de una y dos aguas
d.3 Nº Plantas	Dos
d.4 Fábricas	Mampostería, ladrillo
d.5 Revestimientos	Revoacos y pintura
d.6 Colores Dominantes	Natural revoaco, blanco
d.7 Cubiertas	Teja cerámica curva
d.8 Carpinterías	Metálicas, madera
d.9 Rejerías	Metálicas
d.10 Otros	-

E. PARÁMETROS PAISAJÍSTICOS	
e.1 Parcelación	Alargada, limitada por acequia y acceso desde Camí Farinós (molino entre término Valencia y Alboraya)
e.2 Usos	Hidráulico
e.3 Accesibilidad	Buena
e.4 Perturbaciones visuales	Instalaciones fabriles próximas, tráfico denso



F. OBRAS ADMISIBLES	
f.1 Elementos a proteger	Molino en su totalidad, piezas definitorias de la estructura arquitectónica (volumetría, cubierta, fachada principal, alturas de forjados, escaleras principales y pautas de fenestracón)
f.2 Procedimientos de intervención	Proyecto de restauración/ rehabilitación con estudio paisajístico y seguimiento arqueológico
f.3 Reposiciones/ reconstrucciones	Recomposición de revoacos y recuperación de huecos originales
f.4 Elementos impropios	Carpinterías metálicas, aperturas de huecos
f.5 Ampliaciones	-
f.6 Otras obras posibles	Conservación y mantenimiento de elementos estructurales y revestimientos; mejora de instalaciones; redistribución de espacios interiores sin afecciones constructivas ni ornamentales

Figura 179 Ficha Catálogo Revisión Plan General de Alboraya ([http://www.alboraya.org/es\\_ES/web/urbanismo/pgou-1991](http://www.alboraya.org/es_ES/web/urbanismo/pgou-1991)) Febrero 2015

# 4 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN Y CAMBIO DE USO

## 4.1 JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO

## 4.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

## 4.3 INTERVENCIONES PARA EL CAMBIO DE USO

## 4.4 NORMATIVA



## 4.1 JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO

Aunque el Molí de Farinós se encuentra ubicado en plena huerta, cabe decir que posee unas condiciones de comunicación con la ciudad envidiables. A tan solo 50 metros de la Ronda Norte de Valencia, una vía de comunicación que desde siempre ha estado envuelta en polémica, ya que suponía la destrucción de un patrimonio tan importante como cientos de hectáreas de huerta muy cercana a la ciudad, pero que, después de su construcción se ha convertido en una arteria que permite llegar desde el lugar en el que se encuentra nuestro edificio a la parte opuesta de la ciudad, ya sea en transporte público o en transporte privado en tan sólo un cuarto de hora. A tan solo un kilómetro de los campus de la Universitat de València y de la Universitat Politècnica con lo que ello supone a efectos de encontrar transporte público de calidad, como el tranvía de Metrovalencia o diferentes líneas de la EMT y a unos 1300 metros del municipio de Alboraya siguiendo la Ronda Norte, incluso menos si se toma el Carril Bici, algo que permite realizar un paseo saludable, ya sea en bicicleta o paseando y quizás gozar del preciado y conocidísimo producto de este municipio, su horchata.



Figura 180 Ruta a pie desde Molí de Farinós hasta estación de Alboraya-Palmaret (<https://www.google.es/maps>) Abril 2015



Figura 181 Ruta a pie desde Molí de Farinós hasta parada Tranvía Universitat Politècnica (<https://www.google.es/maps>) Abril 2015



Figura 182 Noticia aparecida el 27/12/2014 en Levante EMV. Autor Pedro Verdejo Gimeno

Muchas fueron las opciones de cambio de uso que se pensaron desde que se asignó el edificio para la realización del trabajo, algunas como vivienda unifamiliar o escuela taller se desecharon por diferentes motivos, por la gran superficie del edificio o porque trabajos de fin de grado de otros compañeros ya destinaban a escuela o talleres de aprendizaje sus edificios. Entre los tutores y el autor del proyecto se decidió finalmente enfocar el cambio de uso de lo que es el edificio actual dedicado a vivienda y a almacén para destinarlo a hotel y restaurante, por las siguientes razones:

- 1) Una noticia aparecida en periódico Levante, en la que se decía que el Plan General de Ordenación Urbana de Alboraya permitiría que todas las alquerías pudiesen ser alojamiento turístico.
- 2) La dimensión del edificio. Permitiría albergar varias habitaciones y muchos otros servicios para el disfrute de los huéspedes.
- 3) Su ubicación en plena huerta pero tan cerca de Valencia, algo que permitiría a los clientes del establecimiento la posibilidad del relax de estar en un lugar tan tranquilo como la huerta, como de gozar, si lo deseasen, de todas las actividades que puede ofrecer una ciudad con tantas posibilidades como Valencia o sus alrededores.
- 4) Lograr mediante este cambio de uso dar una actividad productiva y un valor al edificio que actualmente no tiene.

## 4.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

Para que la satisfacción del huésped del hotel fuese completa, se pensaron cuales serían las necesidades imprescindibles para conseguirlo. Se decidió en primer lugar que el establecimiento no tuviese demasiadas habitaciones, lo que permitiría un trato muy familiar con el cliente; segundo que dispusiese de las instalaciones necesarias para conseguir su relax y un restaurante en que degustar la increíble gastronomía de la zona. Con esto se podría conseguir una elevada catalogación en cuanto a calidad del establecimiento, quizás cuatro estrellas.

Estas fueron las líneas básicas que se plantearon desde el principio y que posteriormente, con el estudio del edificio y sus posibilidades se fueron ampliando.

En definitiva se tratará de un hotel de cuatro estrellas con los siguientes servicios.

En planta baja:

- Recepción y Lobby. (REC)
- Restaurante interior. (RES)
- Cocina. (COC)
- Almacén para restaurante. (AC)
- Cuarto de residuos. (AR)
- Servicio caballeros, Servicio señoras/minusválido. (ASE)
- Almacén limpieza. (AL)
- Sala Fisioterapia. (SFI)
- Zona Spa con ducha bitérmica, ducha nebulizada pediluvio y sauna. (ZTE)
- Gimnasio. (GIM)
- Restaurante exterior.
- Piscina climatizada exterior.
- Cuarto de máquinas. (CM)
- Jardín.
- Parking.

En planta primera:

- 11 habitaciones, distribuidas de la siguiente forma, 3 sencillas, 7 dobles (1 para minusválidos) y 1 habitación triple. (DD, DS, DDM, DTR)
- Pasillos. (PAS)
- Administración. (ADM)
- Almacén limpieza. (AL)



Figura 178 Plano Planta Baja Programa de Necesidades. Autor Propio 2015



Figura 179 Plano Planta Primera Programa de Necesidades. Autor Propio 2015

Como ya se ha dicho, los clientes pueden acceder al hotel por diferentes medios de transporte ya que su ubicación así lo permite. Una vez hayan llegado al hotel, si lo han hecho en vehículo particular, podrán aparcar en el parking habilitado al efecto, en un campo propiedad de los dueños del edificio. No se realiza ningún tipo de construcción al efecto pero sí se ha plantado vegetación para integrarlo con el paisaje.

El acceso al hotel se hace por la fachada sur del mismo. Al acceder al hotel nos encontraremos la Recepción y un gran Lobby en el que poder descansar mientras se realizan las gestiones de Check In, la reserva para el Restaurante o la solicitud de información necesaria para aprovechar al máximo su estancia en el establecimiento.

Si el cliente ha venido a hospedarse, una vez asignada la habitación se accede a ella al final del Lobby, mediante una escalera de zanca metálica o ascensor panorámico. Recordar que todo el hotel es plenamente accesible. Todas las habitaciones poseen los servicios, la decoración y la comodidad necesaria para que la estancia del cliente sea una experiencia única.

El huésped del Hotel tiene la posibilidad de acceder a algunos servicios de tratamientos termales y a sesiones de fisioterapia y masaje en las zonas habilitadas para ello. La zona termal ofrece cuatro pequeñas instalaciones. Una sauna con capacidad para 4 personas, un pediluvio, una ducha bitérmica y una ducha nebulizada.

En el pediluvio se lleva a cabo una aplicación hidroterápica consistente en la inmersión de pies y piernas en un baño local y por un circuito sobre cantos rodados que dispone de chorros a presión con agua mineromedicinal. Con él se consigue principalmente un efecto de masaje, relajación muscular, drenaje venoso y linfático.

La ducha bitérmica posee una combinación de distintos orificios que proyectan agua a distinta temperatura que logra un efecto de contraste para todo el cuerpo. Esa diferencia de temperaturas consigue un efecto relajante, sedante y una mejora en la circulación.

La ducha nebulizada es similar a la ducha bitérmica, pero en lugar de chorros emiten una pulverización de agua fría y caliente y pueden emplearse aceites esenciales mezclados con el vapor mediante su uso. Los tres servicios son el complemento ideal a una sauna, también ubicada en el Hotel.



Figura 180. Pediluvio. (www.doninigodearagon.com) Abril 2015

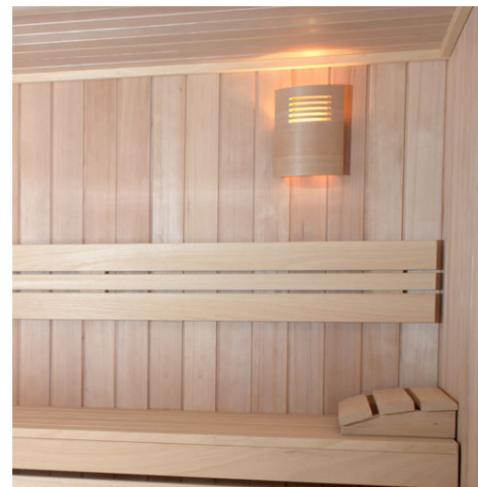


Figura 181. Interior de Sauna (www.freixanetwellness.com) Abril 2015



Figura 182. Sauna, Ducha Nebulizada y Ducha Bitérmica. (www.interempresas.com) Abril 2015

A todo esto hay que añadir la posibilidad de recibir masaje o tratamiento fisioterápico en la sala habilitada para ello o, disfrutar de un pequeño gimnasio con unos pocos aparatos para liberar energía. Una piscina climatizada en el exterior podrá poner la guinda a su estancia de relax en el Hotel.



Figura 183. Ducha Nebulizada. (www.inbeca.com) Abril 2015

Una cocina industrial con todas las novedades del mercado y con un gran diseño será la herramienta perfecta para poder ofrecer al cliente la afamada gastronomía de la zona. El restaurante tiene capacidad para unas 40 personas en su interior y para una docena más en las dependencias del patio de la alquería.



Figura 184. Zonificación de la cocina. Autor Propio 2016

### 4.3 INTERVENCIONES PARA EL CAMBIO DE USO

Para poder llevar a cabo el programa de necesidades planteado para nuestro hotel es necesario realizar una serie de intervenciones. Como el edificio se halla catalogado como Bien de Relevancia Local resulta obligatorio cumplir las directrices que se indican en las fichas en cuanto a elementos actuales a conservar y la de forma realizarlo.

#### Actuaciones Previas y Derribo

La primera actuación a realizar será el levantado de la carpintería y el derribo de la tabiquería interior existente en el edificio (vivienda en planta alta de la alquería y aseo en la planta baja del molino), conservando los muros de carga, pero practicando en ellos los huecos necesarios para conectar las zonas de Lobby-Restaurante, Restaurante-Patio Exterior, Gimnasio-Patio Exterior en planta baja y el pasillo de comunicación de habitaciones entre el bloque del viejo molino y la alquería, así como hueco en la fachada norte para evacuar mediante la escalera de incendio en planta primera.

Se abrirán dos huecos en el elemento sur del molino para albergar las puertas de lo que serán el cuarto de residuos y el almacén para el restaurante.

En planta baja se procederá a la excavación de la solera de 30 cm aproximadamente que los propietarios recrecieron en su día para evitar que el agua de escorrentía entrase en el edificio procedente de la zona de la Ronda Norte, así como la excavación de zanjas para los conductos de saneamiento e instalaciones. También será necesario excavar en el patio de la alquería el hueco para albergar la piscina y las zanjas para albergar sus instalaciones.

Se demolerá el forjado de primera planta en el que actualmente se halla la cocina para poder crear el hueco en el que se ubicará la futura escalera de acceso a la primera planta del edificio.

Dado que las dimensiones del patio son grandes, se podrán alojar en él las zonas de acopio e instalaciones provisionales de obra.

#### Estructura Horizontal

En primer lugar se realizará un forjado sanitario en planta baja, realizado sobre un hormigón de limpieza con encofrado perdido de polipropileno reforzado de 20cm (Sistema Caviti), capa de compresión de hormigón armado y, sobre ella, la colocación de un pavimento rústico de barro cocido y si se pudiesen aprovechar un gran número de piezas del pavimento del siglo XVIII existente en la planta primera de la alquería, se colocarían entre en pavimento nuevo a modo de alfombra.

En el forjado de la planta primera del molino se presentan dos problemas; primero que la ficha del catálogo exige que se mantengan los forjados actuales y, segundo que el forjado de primera planta del molino y el de primera planta de la alquería que deben conectar las habitaciones se encuentran a diferente cota.

Se construirá un forjado sobre el existente que permita no tocar el actual y eliminar esa diferencia de cota (54cm) para hacer accesible las dos partes del edificio. Además, este hueco permitiría alojar las instalaciones entre los dos forjados. Se construirá un forjado de viguetas metálicas empotradas/apoyadas en los muros de carga del edificio (muros de entre 45 y 60cm de espesor) de sección suficiente para recibir los nervios del forjado. Sobre las vigas un tablero de madera de alta densidad CLT y sobre él, membrana antiimpacto y pavimento de tarima flotante.

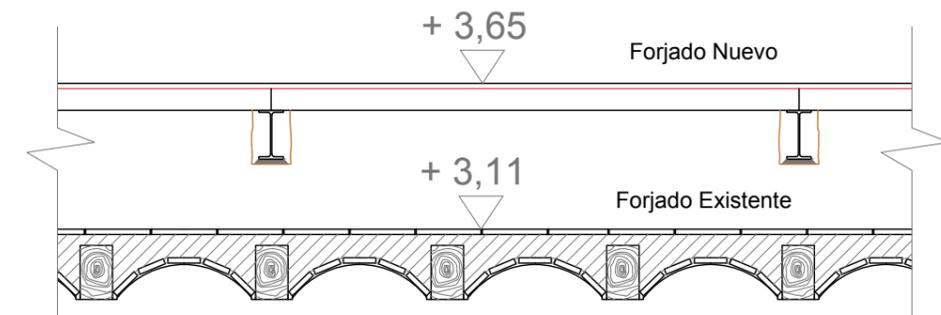
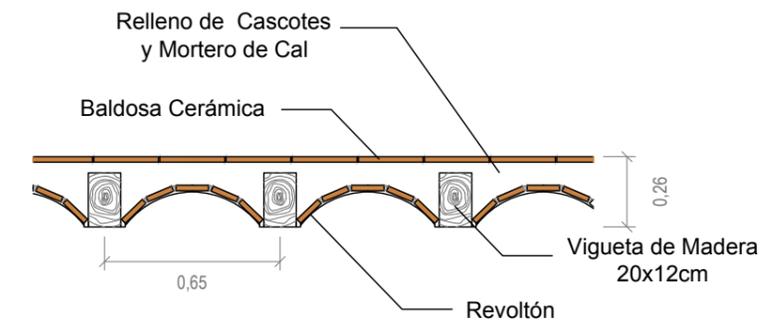


Figura 185. Sección de la nueva solución. Autor Propio 2016

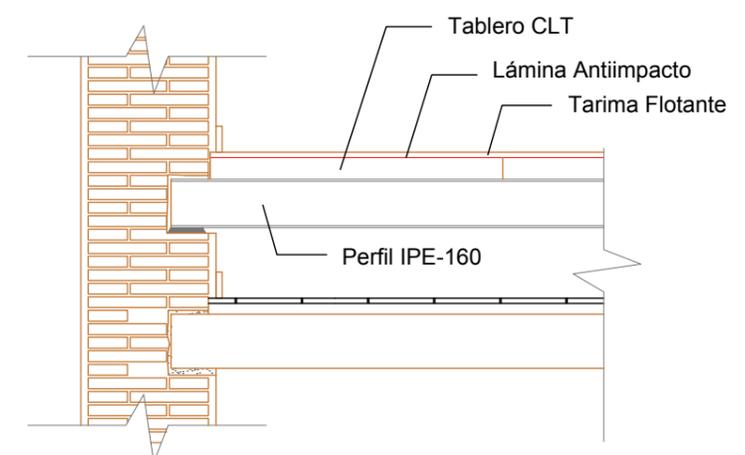


Figura 186. Sección de la nueva solución. Autor Propio 2016

## Comunicación Vertical

La escalera actual incumple la normativa en materia de seguridad y accesibilidad, por tanto, será necesaria su sustitución por otra que cumpla la normativa vigente. Se procederá a su demolición y se creará una escalera de estructura metálica de tres tramos que salvará la altura entre la planta baja y la primera. La escalera se ubicará en la parte noreste del cuerpo central de la alquería, lugar en el que se encontraba anteriormente la cocina. En el ojo de la escalera se colocará un ascensor para permitir la accesibilidad a las habitaciones. Se creará al final del pasillo de comunicación de las habitaciones en lo que era el edificio del molino una escalera de incendio que llevará al patio del edificio, cumpliendo con la normativa DB-SI.



Figura 187. Escalera de aspecto similar a la proyectada. (http://www.ibarkalde.com/files/) Mayo 2016



Figura 188. Ascensor similar al proyectado. Autor Propio 2016

## Particiones Interiores

Las particiones interiores necesarias para generar la nueva distribución en el edificio se realizarán con tabiquería de entramados de doble placa de yeso laminado y aislamiento interior necesario para cumplir con la normativa exigible en materia de ruido. Se trata de una forma de tabiquería sencilla, rápida y más ligera que la tradicional de ladrillo hueco y que resultará más económica y su mayor ligereza ayudará a no sobrecargar en exceso los actuales forjados.

En la zona de Spa y Gimnasio algunas de las particiones se realizarán con piezas de vidrio templado.

## Carpintería

Se mantendrán todos los huecos de las fachadas del edificio en la posición actual y en su dimensión eliminando los enrejados y sustituyendo la heterogénea carpintería actual por otra de madera, con rotura de puente térmico y doble acristalamiento, que permita cumplir con la normativa de ahorro energético y salubridad. Las puertas metálicas de gran dimensión de los accesos principales se sustituirán por puertas de madera de mobila, procedentes de derribo, colocando fijos y correderas de vidrio templado tras ellas. También se realizará con vidrio templado la puerta de salida del gimnasio al patio exterior, con el fin de dar luminosidad al espacio. Para huecos al exterior que se hallen a una altura inferior a 1,10m y en los que exista riesgo de caída al vacío se utilizarán barandillas de vidrio laminado sobre perfiles metálicos. Se eliminarán todas las rejas actuales.

La puerta del patio del edificio con el exterior se realizará en acero corten

## Cubiertas

Para el cambio de uso que se va a dar al edificio, las cubiertas deberán cumplir con el aislamiento térmico y acústico necesario, según el CTE. Dado que las cubiertas actuales del edificio no cumplen estos requisitos, será necesario dotarlas de un aislamiento de poliestireno extruido (xps) a modo de paneles machihembrados CHOVAFOAM 300 R80, que puedan dar el aislamiento térmico y acústico necesario. Para ello, se deberá proceder al levantado de todas las tejas con cuidado para evitar las roturas de piezas. Las piezas que presenten roturas se sustituirán por otras lo más similares posible procedentes de derribo con el fin de homogeneizar el tejado. Para evitar futuras humedades y goteras se colocará el sistema ONULINE BAJO TEJA BT200 y se dotará a todas las cubiertas del edificio un sistema de recogida de aguas pluviales mediante canalones y bajantes de cobre.

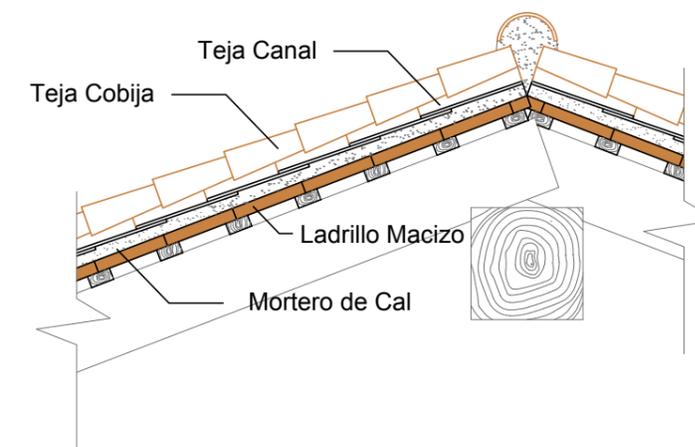


Figura 189. Detalle de cubierta existente. Autor Propio 2016

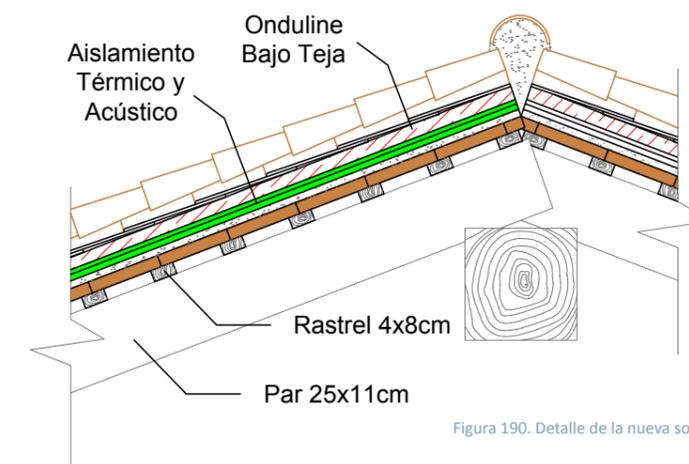


Figura 190. Detalle de la nueva solución para la cubierta. Autor Propio 2016

## Aspecto Exterior del Edificio

Con el fin de no causar un impacto muy grande y para cumplir con lo que se establece en las fichas de los Catálogos de Bienes de Alboraya y Valencia el aspecto exterior del edificio apenas se verá modificado. Se procederá a la reparación de las grietas existentes en las fachadas y sobre todo a recuperar el muro perimetral del patio que recorre la fachada este y la mitad de la fachada norte, construido de tapial valenciano y que en la actualidad se encuentra en muy mal estado. El otro muro que rodea al patio, el de la fachada oeste, que en la actualidad es de bloque de hormigón se sustituirá por un murete de 70cm y, sobre él, lamas de madera oblicuas que darán aspecto ligero y permitirán que dar rienda suelta a la imaginación sobre lo que existe fuera del edificio para el que esté dentro o, lo que haya en el interior para la persona que se encuentre en los alrededores. Un amplio patio jardín así como la piscina climatizada rematarán el aspecto nuevo del hotel.

## Instalación Eléctrica

La instalación eléctrica parte de una acometida general y un contador, tres sectores diferentes que permiten el uso independiente por un lado al hotel, por otro a cocina, restaurante y almacenes, y un último circuito a la zona del spa y gimnasio. Así, en caso de avería, se podrán utilizar otros sectores sin necesidad de perder el suministro en todo el edificio a la vez.

La acometida se realiza desde la Red General que viene por el Camino de Farinós, y entra al edificio por la fachada sur. El Cuadro General de Protección se ubicará en un mueble realizado al efecto situado detrás del mostrador de recepción así como el Cuadro General de Distribución y el tablero de mandos de los circuitos eléctricos del hotel. Desde aquí partirán las tres derivaciones independientes encargadas de hacer llegar el suministro eléctrico a las zonas anteriormente mencionadas. Del CDG también se abastece a elementos generales como megafonía e hilo musical, videoportero, centrales de alarma de incendios y antirrobo, jardín, sala de máquinas y ascensor.

En cuanto a la iluminación se han elegido luminarias de diseño, que contrasten con el aspecto tradicional del edificio. En un plano específico se detallarán los tipos de luminarias y su ubicación.

## Fontanería y Saneamiento

El nuevo uso del edificio va a requerir una nueva instalación tanto de fontanería como de saneamiento con el fin de poder dar el servicio requerido y cumplir con la normativa vigente.

Respecto a la instalación de fontanería únicamente se aprovecha del antiguo uso el lugar en el que se ubica el contador de agua, situado en la fachada este del molino. A partir de aquí se plantea una instalación capaz de suministrar el caudal necesario a cualquier punto del edificio, incluso a la piscina exterior.

Para el Agua Caliente Sanitaria se ha dotado de calentadores acumuladores eléctricos al restaurante, a cada una de las habitaciones, a la sala de fisioterapia y a los aseos comunes ubicados en la planta baja de la alquería. Todos estos termos irán alojados en el falso techo. Para la zona termal se dota de otro calentador eléctrico de mayor capacidad ubicado en el cuarto de máquinas exterior. La piscina mantendrá su climatización mediante una bomba de calor ubicada también en el cuarto de máquinas. Se elige esta opción por su bajo consumo ya que la mayor parte de energía consumida proviene del aire, por su sencilla instalación y por el bajo mantenimiento.

Para el saneamiento se establecen redes diferenciadas, una para residuales y otra para pluviales si bien ésta última no llevará el agua a la red de saneamiento general. La red de aguas residuales evacuará el agua consumida en todos los baños de las habitaciones, aseos en planta baja, cocina del restaurante y zona termal spa.

Cuando sea necesario evacuar el agua de la piscina se utilizará la bomba del aparato depurador para su extracción y se llevará por una conducción específica a la salida de todo el sistema de saneamiento de aguas residuales ubicado en la fachada sur del edificio.

El diseño es el tradicional de una red de saneamiento; desagües y derivaciones de los aparatos sanitarios de los locales húmedos, bajantes verticales, arquetas a pie de bajante, colectores horizontales con arquetas de paso y una arqueta sifónica antes de acceder a la red de saneamiento municipal. Se ha previsto una arqueta separadora de grasas en la zona de evacuación de cocina.

Las aguas pluviales no discurren en ningún caso por el interior del edificio. La recogida de las aguas se realiza en las cubiertas del edificio mediante canalones que las llevan a las bajantes y por escorrentía irán a parar a los campos y acequias de alrededor del edificio. Únicamente se canalizará el agua de pluviales que reciba el patio del edificio sobre sí mismo y la cubierta que vierte sus aguas hacia el norte. Las aguas por escorrentía llegarán a unos sumideros colocados en el centro y en los laterales del patio y, desde ahí se recogerán en un colector directo a la acequia, tal y como se refleja en el plano de saneamiento del proyecto.

## 4.4 NORMATIVA

Para el Cambio de Uso que se plantea en el edificio del Molí de Farinós, desarrollado en este TFG se ha consultado la siguiente normativa:

- Código Técnico de la Edificación. Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Y modificaciones.
- DC\_09. ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.
  
- Modificación DC\_09. ORDEN 19/2010, de 7 de septiembre de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.
  
- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29-10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.
  
- Plan General de Ordenación Urbana de Alboraya de 1991, actualmente en periodo de revisión.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorizaciones de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- Instrucción ITC BT 28 (locales de reunión y pública concurrencia).

# 5 ACTUACIÓN PRINCIPAL

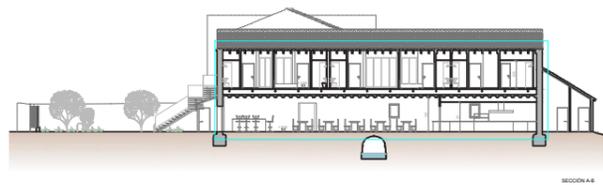
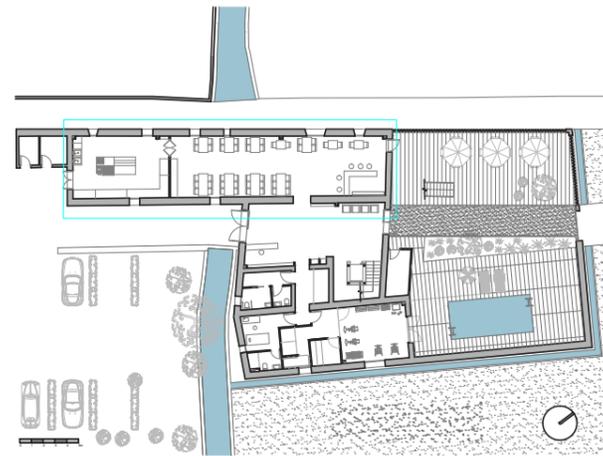
## 5.1 FICHA DE LA ACTUACIÓN

## 5.2 PRESUPUESTO



## 5.1 FICHA DE LA ACTUACIÓN

### LOCALIZACIÓN



### CAUSAS

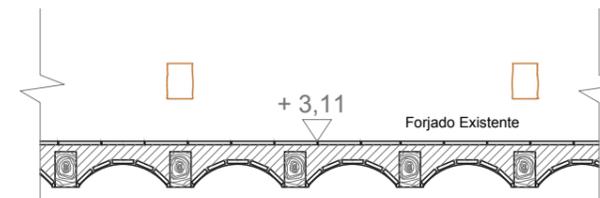
Los dos cuerpos del edificio a conectar se hallan a diferente cota, por lo tanto, se necesita realizar un nuevo forjado para disponer así de una misma cota en el forjado de planta primera para todo el edificio. Esta solución cumple con las Normas establecidas en el Catálogo de Bienes que nos impiden derribar ningún forjado de la alquería, además, se podrá aprovechar el hueco entre los dos forjados para alojar las instalaciones.

### PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

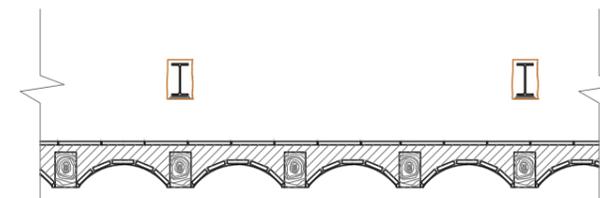
Se propone como solución realizar un forjado compuesto por perfiles metálicos IPE-180 apoyados en el muro de carga que envuelve el edificio. Sobre las viguetas se colocarán tableros de madera laminada (CLT) de 80mm de espesor y, sobre ellos la lámina antiimpacto y el pavimento de tarima flotante

### PROCESO CONSTRUCTIVO

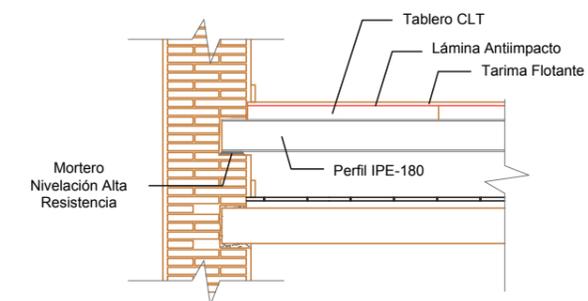
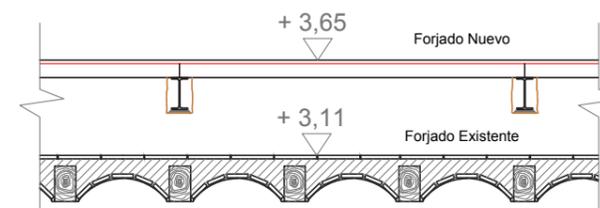
1) Se realizarán en los muros de ladrillo macizo unas rozas de 0,16x0,22m y una profundidad de 0,15m. Posteriormente se realizará la limpieza de la oquedad realizada mediante cepillado y soplado con compresor de aire para eliminar el polvo generado.



2) Se creará una capa de compresión y nivelación para el apoyo de los perfiles metálicos mediante una capa de 2cm de mortero de finos de alta resistencia y baja retracción sobre la que apoyará el IPE-180 y mejorará así el reparto de cargas. Se colocarán los perfiles dejando entre 2 y 3cm de distancia entre la viga y el fondo del orificio para tolerar futuras dilataciones que provocarían empujes de la viga sobre el muro.



3) Finalmente se introducirán las posibles instalaciones que hubieran entre los dos forjados y se colocarán los paneles de madera laminada (CLT) de 8cm de espesor y dimensiones de 195x170cm. Sobre los paneles se colocará una lámina antiimpacto y sobre ella el pavimento de tarima flotante que el promotor ha decidido.



## 5.1 PRESUPUESTO DE LA ACTUACIÓN

### PRESUPUESTO Y MEDICIONES

CÓDIGO	RESUMEN	UNIDADES	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPITULO 001 FORJADO ANTIGUO MOLINO									
E09LPY021	ud APERTURA DE ROZAS  Apertura de rozas con medios manuales de 0,16x0,22m, carga manual de escombros sobre camión o contenedor, sin incluir transporte a vertedero.	1	28,00			28,00	28,00	7,34	205,52
RRPL12aab	m2 MORTERO DE NIVELACIÓN  Capa de nivelación para apoyo de perfil metálico ejecutada con mortero de cemento portland CEMII/B-P/32,5 y arena de granulometría 0/3 lavada, aditivo plastificante para eliminar la retracción y aumentar su resistencia mecánica, confeccionado a mano y aplicado en capa de espesor 2cm, ejecutado según NTE/RPR-6.	1	28,00	0,15	0,16	0,67	0,67	37,42	25,071
R06AV050	m PERFIL IPE-180 , peso 19,27kg/m  Perfil normalizado de acero S 275JR, laminado en caliente según UNE EN 10025 y UNE eN 210-1, IPE 180, de 19,27Kg/m, suministrado y colocado según CTE DB SE-A, incluso aporte de material de soldadura, incluyendo porcentaje de despuntes, recortes y tolerancias del 10%.	14	5,45			76,30	76,30	59,75	4558,93
E05MF020	m2 FORJ. VIG. MAD 195x170x8cm  Paneles CLT formados por tablas de madera encoladas por capas, juntadas con presión y cola, con tres planchas de madera, incluido aislamiento térmico y acústico.	42	1,95	1,7		139,23	139,23	247,35	34438,54
ERSM23d	m2 PAV LAMINADO AC6 INTERIOR  Suministro y colocación de pavimento laminado de 20mm de espesor de la casa comercial PORCELANOSA o similar, con resistencia a la abrasión AC6, dispuesto flotante sobre lámina de polietileno de 0,15mm de espesor y lámina de polietileno expandido de 3mm de espesor para aislamiento acústico frente a ruidos de impacto, con juntas machihembradas.	1	139,23			139,23	139,23	61,67	8586,31
ERSM24alc	m RODAPIE MADERA DE ROBLE 95x15mm  Suministro y colocación de rodapie de madera maciza de roble, de dimensiones 95x15mm, encolado sobre paramento de tablero de yeso laminado, según NTE/RSR-27	1	62,3			62,30	62,30	10,83	674,71
TOTAL CAPÍTULO 001 FORJADO ANTIGUO MOLINO									48489,08

## 6 CONCLUSIONES



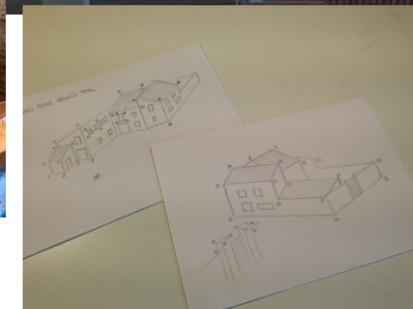
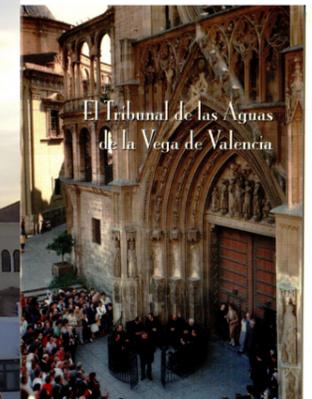
## 6 CONCLUSIONES

Con la elaboración de este Trabajo Final de Grado he podido poner en práctica los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera. Me ha servido también para poder ampliar conocimientos sobre mi pueblo, Alboraya, sobre Benimaclet, la huerta y la arquitectura tradicional valenciana.

Ha sido muy laborioso pero muy gratificante y espero que ayude a poder valorar las edificaciones típicas de la huerta para tratar de concienciar a otras personas sobre la importancia de su conservación.

Nunca antes se había obtenido información de toma de datos sobre el Molí de Farinós y quizás este trabajo pudiese servir en el futuro para al menos tener vdatos ciertos del edificio o, si se pudiera dar el caso, plantear el cambio de uso y sacra rendimiento al mismo.

# 7 BIBLIOGRAFÍA



## 7 BIBLIOGRAFÍA

### Libros

- Del Rey Ainat, M. (2010). "Arquitectura rural valenciana." Ed. Galerada.
- Del Rey Ainat, M. y Altres autors. (2003). "Alqueries. Paisatge i Arquitectura en l'Horta." Consell Valencià de Cultura.
- Del Rey Ainat, M. (1998) "Arquitectura rural valenciana: tipos de casas dispersas y análisis de su arquitectura." Generalitat Valenciana.
- Guinot Rodríguez, E., Selma Castell, S. (2005). "Les Séquies de L'Horta Nord de València: Mestalla, Rascanya i Tormos". Generalitat Valenciana. Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Rodríguez, E. G. (2008). El Paisaje de la Huerta de Valencia. Elementos de interpretación de su Morfología espacial de Origen Medieval. Valencia: Universidad de Valencia.
- Arenas-Dolz, F. (2015). La alquería de Farinós. Valor patrimonial arquitectónico, preservación y rescate de un enclave histórico en la Huerta de Valencia.(1566-2015). Valencia.
- ITEC. "Guia de tècniques i productes per a la rehabilitació."
- ITEC. "Recomanacions per al reconeixement, la diagnosi i la terapia de sostres de fusta."
- VV. AA. "La ciudad de Valencia. Historia, Geografía y Arte de la ciudad de Valencia". Tomos I y II. Universitat de València.
- Ballester Olmos, José Francisco. (2001). "Alboraya, su Semana Santa, sus gentes y su huerta." Editado por el Ayuntamiento de Alboraya en colaboración con la Excma. Diputación de Valencia.
- VV. AA. (1992). "Alboraya 750 anys. Treballs d'Història". Editorial L'Eixam.
- Hernández i Dolç, Agustí i altres autors. (2011). "Alboraia. Memòria Gràfica". Editat per Hernández i Dolç, Agustí i Martí i Adell, Cristòfor.
- Aguilar Sanz, José Vicente ; Rubio Lluch, Inmaculada. (1998). "L'arquitectura tradicional d'Alboraia. Una aproximació al nostre patrimoni arquitectònic. Tipologia i exemples significatius.". Editat per l'Ajuntament D'Alboraia.
- Dolz, Josep. (1978). "Historia de Alboraya.". Fondos del Arxiu Municipal d'Alboraia.
- Sala Giner, D., Mascarell Navarro, M.J., Taín López, R. (2002). "El Tribunal de las Aguas de Valencia". Xavier Boronat Editor. Conselleria de Justicia de la Generalitat Valenciana.
- Giner boira, Vicente. (1995). "El Tribunal de las Aguas". Editor Javier Boronat.

### Publicaciones y Apuntes

- Revisión Simplificada del Plan General de Valencia; Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Generalitat Valenciana.
- Revisión Simplificada del Plan General de Valencia; Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural; Fichas Elementos Patrimoniales Suelo Urbano. Generalitat Valenciana.
- Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia; Fichas de elementos arquitectónicos. Generalitat Valenciana.
- Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia; Fichas de elementos de arquitectura hidráulica. Generalitat Valenciana.

- Apuntes de la asignatura "Construcción" de la Escuela Univeritaria de Arquitectura Técnica.
- Apuntes de la asignatura "Construcción II-III" de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación.
- Apuntes de la asignatura "Proyectos II" de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación.

### Enlaces Web

- <http://www.catastro.meh.es/>
- <https://www.google.es/maps>
- [www.zonu.com](http://www.zonu.com)
- [www.valencia.es](http://www.valencia.es)
- <http://benimacletconta.com>
- [www.lasprovincias/v/2011/01/22/especial-2/benimaclet-anos-historia-20110122.html](http://www.lasprovincias/v/2011/01/22/especial-2/benimaclet-anos-historia-20110122.html)
- [www.alboraya.org](http://www.alboraya.org)
- [www.tribunaldelasaguas.org](http://www.tribunaldelasaguas.org)
- [www.consejodehombresbuenos.es](http://www.consejodehombresbuenos.es)
- [www.sanchsanmartin.es](http://www.sanchsanmartin.es)

## 8 ÍNDICE DE FIGURAS



## Índice de Figuras

Figura 1. Molí de Farinós. Fachada Norte. Autor Propio 2015.	Página 2	Figura 51. Molino en la Real Acequia de Moncada. Autor propio 2015	Página 9
Figura 2. Molí de Farinós. Fachada Este. Autor Propio 2015	Página 2	Figura 52. Partidor en la Acequia de Tormos. Autor Propio 2015	Página 9
Figura 3. Molí de Farinós. Fachadas Norte y Oeste. Autor Propio 2015	Página 2	Figura 53. Quadrat. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 9
Figura 4. Molí de Farinós. Vista desde Alboraya. Autor Propio 2015	Página 2	Figura 54. Salón de Plenos. Casa Comuna de Rascanya. Autor Propio 2015	Página 10
Figura 5. Quadrat o parada. Autor Propio 2015	Página 2	Figura 55. Acequia de Rascanya. Casa Comuna. Autor Propio 2015	Página 10
Figura 6. Obteniendo datos con la estación total. Autor Propio 2015	Página 3	Figura 56. Escudo de la Acequia de Rascanya. Autor Propio 2015	Página 10
Figura 7. Buscando la mejor foto. Autor Propio 2015	Página 3	Figura 57. Acequia de Vera. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 10
Figura 8. Preparando la estación total. Autor Propio 2015	Página 3	Figura 58. Llengües d'Alboraya. Autor Propio 2015	Página 10
Figura 9. Estación total en posición. Autor Propio 2015	Página 3	Figura 59. Quadrat. Acequia de Vera. Autor Propio 2015	Página 10
Figura 10. Palacio de Cervello. Archivo Municipal de Valencia. Autor Propio 2015	Página 3	Figura 60. Barranc del Carraixet. Autor Propio 2015	Página 10
Figura 11. Ayuntamiento de Alboraya. Archivo Municipal. Autor Propio 2015	Página 3	Figura 61. Alboraya. Autor Inmaculada Ruiz Montañana 2015	Página 11
Figura 12. Tribunal de las Aguas. Autor Amado Bimbo 2014	Página 3	Figura 62. Villa de Alboraya. Autor Propio 2015	Página 11
Figura 13. Casa comuna Rascanya. Autor Propio 2015	Página 3	Figura 63. Iglesia Nuestra Señora de la Asunción. Autor Propio 2015	Página 11
Figura 14. Croquis. Autor Propio 2015	Página 4	Figura 64. Antiguo depósito. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 11
Figura 15. Captura de pantalla AutoCad 2014 Educacional. Autor Propio 2015	Página 4	Figura 65. Escudo de Alboraya. Autor Propio 2015	Página 11
Figura 16. Toma de datos. Autor Propio 2015	Página 4	Figura 66. Benimaclet. Cartografía Histórica de Valencia. Llopis y Perdigón	Página 12
Figura 17. Primeros bocetos de propuesta. Autor Propio 2015	Página 4	Figura 67. Benimaclet. Plano de Valencia y sus alrededores	Página 12
Figura 18. Correcciones y modificaciones. Autor Propio 2015	Página 4	Figura 68. Placa de Calle Puzol y del antiguo pueblo. Autor Propio 2015	Página 12
Figura 21. División territorial de la ciudad de Valencia (www.zonu.com) Marzo 2015	Página 6	Figura 69. Parroquia de la Asunción. Benimaclet. Autor Propio 2015	Página 12
Figura 19. Ubicación de la ciudad de Valencia (https://es.wikipedia.org) Marzo 2015	Página 6	Figura 70. Benimaclet. (http://valenciadesaparecida.blogspot.com) Marzo 2015	Página 12
Figura 20. Ubicación de la ciudad de Valencia (https://es.wikipedia.org) Marzo 2015	Página 6	Figura 71. Alquería del Magistre. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 13
Figura 21. División territorial de la ciudad de Valencia (www.zonu.com) Marzo 2015	Página 6	Figura 72. Alquería El Colero. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 13
Figura 22. Distrito de Benimaclet (www.zonu.com) Marzo 2015	Página 6	Figura 73. Parroquia de la Asunción. Benimaclet. Autor Propio 2015	Página 13
Figura 23. Partidas de Alboraya ( <a href="http://www.alboraya.org">www.alboraya.org</a> ) Marzo 2015	Página 6	Figura 74. Alquería y Molí de Farinós. Fachadas Este y Norte. Autor Propio 2015	Página 13
Figura 24. Alboraya y Benimaclet (https://www.google.es/maps) Marzo 2015	Página 6	Figura 75. Alquería del Galip, Patach La Carda. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 13
Figura 25. Molí de Farinós ( <a href="https://www.google.es/maps">https://www.google.es/maps</a> ) Marzo 2015	Página 6	Figura 76. Alquería de la Campaneta. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 13
Figura 26. Paisaje de la huerta de Alboraya. Autor Propio 2015	Página 7	Figura 77. Alquería Diego. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 13
Figura 27. Cultivo de col lombarda. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 7	Figura 78. Libre del Repartiment (http://jgsentandreu.blogspot.com) Abril 2015	Página 14
Figura 28. Cultivo de patatas .Alboraya. Autor Propio 2015	Página 7	Figura 79. Tajamares y cárcavos bajo el Molí de Vera. Valencia. Autor Propio 2015	Página 14
Figura 29. Cultivo de calabaza. Al fondo el Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 7	Figura 80. Entrada al cárcavo. Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 14
Figura 30. Cultivo de cebollas. Autor Propio 2015	Página 7	Figura 82. Maquinaria para molienda (http://valledelnansa.org) Abril 2015	Página 14
Figura 31. Cultivo de chufa en fase temprana. Autor Propio 2015	Página 7	Figura 81. Molino harinero ( <a href="http://www.sotoencameros.info/etnomuseo">http://www.sotoencameros.info/etnomuseo</a> ) Abril 2015	Página 14
Figura 32. Campo de chufas secas. Autor Propio 2015	Página 7	Figura 83. Maquinaria del Molí de L'Ermita. Vila Real (http://elscolorsdelaterra.blogspot.com) Abril 2015	Página 14
Figura 33. Tribunal de las Aguas. Ferrándiz (https://es.wikipedia.org) Marzo 2015	Página 8	Figura 84. Salida del cárcavo. Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 15
Figura 34. Fuente del Turia y sus Acequias. Autor Propio 2015	Página 8	Figura 85. Cajero de entrada. Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 15
Figura 35. Azud del Repatiment. (http://quartjove.quartdepoblet.es) Marzo 2015	Página 8	Figura 86. Cajero de salida. Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 15
Figura 36. Tramo final de la acequia de Tormos. Autor Propio 2015	Página 8	Figura 87. Entrada al cárcavo. Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 15
Figura 37. Acequia del Palmar. Alboraya. Autor Propio 2015	Página 8	Figura 88. Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 15
Figura 38. Llengües d'Alboraya. Autor Propio 2015	Página 8	Figura 89. Diseño de la situación del molino harinero. Archivo del Reino de Valencia. Facilitado por la familia Dolz Arenas	Página 17
Figura 39. Llengües d'Alboraya. Autor Propio 2015	Página 8	Figura 90. Plano del molino harinero. Archivo del Reino de Valencia. Facilitado por la familia Dolz Arenas	Página 17
Figura 40. Quadrat en la Acequia de Vera. Autor Propio 2015	Página 8		
Figuras 41 a 48. Imágenes de las Acequias en la Fuente del Turia. Autor Propio 2015	Página 9		
Figura 49. Representación del Rio Turia. Autor Propio 2015	Página 9		
Figura 50. Fuente del Turia y Plaza de la Virgen. Autor Propio 2015	Página 9		

Figura 91. Perspectiva evolutiva del edificio. Primera Fase (mitad SXV). Autor Propio 2015	Página 18	Figura 126. Tabla de superficies Planta Baja.	Página 23
Figura 92. Perspectiva evolutiva del edificio. Segunda Fase (principios SXVI). Autor Propio 2015	Página 18	Figura 127. Tabla de superficies Planta Primera	Página 23
Figura 93. Perspectiva evolutiva del edificio. Tercera Fase (principios SXVIII). Autor Propio 2015	Página 18	Figura 128. Detalle de la supuesta cimentación del edificio. Autor Propio 2015	Página 24
Figura 94. Perspectiva evolutiva del edificio. Cuarta Fase (SXIX). Autor Propio 2015	Página 18	Figura 129. Plano de Tipologías de Muros existentes. Autor Propio 2015	Página 24
Figura 95. Perspectiva evolutiva del edificio. Quinta Fase (años 60 SXX). Autor Propio 2015	Página 19	Figura 130. Muro de Tapial Calicastro. Perímetro este del patio de la alquería. Autor Propio 2015	Página 24
Figura 97. Molí de Farinós. Fachada Norte. Autor Propio 2015	Página 19	Figura 131. Muro de Mampostería. Fachada Oeste del edificio. Autor Propio 2015	Página 24
Figura 98. Molí de Farinós. Fachada Sur. Autor Propio 2015	Página 19	Figura 132. Muro de Bloque de Hormigón. Bloqueanexo al molino en fachada sur. Autor Propio 2015	Página 24
Figura 99. Molí de Farinós. Fachada Este. Autor Propio 2015	Página 19	Figura 133. Muro perimetral de Tapial Calicastro del patio de la alquería. Autor Propio 2015	Página 24
Figura 100. Molí de Farinós. Fachada Oeste. Autor Propio 2015	Página 19	Figura 134. Muro de Tapial Calicastro. Perímetro este del patio de la alquería. Autor Propio 2015	Página 24
Figura 101. Edificio completo. Molino y alquería desde fachada oeste. Autor Propio 2015	Página 20	Figura 135. Forjado del edificio. Autor Propio 2015	Página 25
Figura 102. Plano de Planta Baja. Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 20	Figura 136. Esquema del forjado de primera planta del edificio. Autor Propio 2015	Página 25
Figura 103. Plano de Planta Primera. Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 21	Figura 137. Esquema estructural de las cubiertas del edificio. Autor Propio 2015	Página 25
Figura 104. Plano de Planta Cubiertas. Molí de Farinós. Autor Propio 2015	Página 21	Figura 138. Cubierta a dos aguas del cuerpo central de la alquería. Autor Propio 2015	Página 25
Figura 105. Cuerpo del Molino. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 139. Estructura de la cubierta. Autor Propio 2015	Página 25
Figura 106. Accesos al cuerpo del antiguo molino. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 140. Cubierta de Fibrocemento en el bloque suroeste del edificio. Autor Propio 2015	Página 25
Figura 107. Planta baja del cuerpo del antiguo molino. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 141. Cubierta de Fibrocemento en el patio de la alquería. Autor Propio 2015	Página 25
Figura 108. Acceso a la planta alta del antiguo molino. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 142. Detalle constructivo del forjado del edificio. Autor Propio 2015	Página 26
Figura 109. Planta primera del molino. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 143. Detalle constructivo de la cubierta del edificio. Autor Propio 2015	Página 26
Figura 110. Acceso a alquería. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 144. Enlucido de yeso y Enfoscado de cemento. Autor Propio 2015	Página 26
Figura 111. Almacén en planta baja. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 145. Alicatado en cocina. Autor Propio 2015	Página 26
Figura 112. Pasillo. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 146. Detalle de baldosa cerámica ornamentada SXVIII. Autor Propio 2015	Página 27
Figura 113. Almacén en planta baja. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 147. Pavimento cerámico del siglo XVIII en la primera planta de la alquería. Autor Propio 2015	Página 27
Figura 114. Cocina. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 148. Colocación de pavimento en andana. Autor Propio 2015	Página 27
Figura 115. Habitación en planta baja. Almacén. Autor Propio 2015	Página 22	Figura 149. Detalle de cenefa decorativa SVIII. Autor Propio 2015	Página 27
Figura 116. Escalera de bóveda tabicada para acceso a primera planta de la alquería. Autor Propio 2015	Página 23	Figuras 150 - 161. Diferentes tipos de ventana y cerrajería en planta baja del edificio. Autor Propio 2015	Página 27
Figura 117. Escalera de bóveda tabicada para acceso a primera planta de la alquería. Autor Propio 2015	Página 23	Figura 162. Puerta metálica de acceso a la alquería. Autor Propio 2015	Página 27
Figura 118. Cocina en planta alta. Autor Propio 2015	Página 23	Figura 163. Puerta metálica de acceso en anexo al molino. Autor Propio 2015	Página 27
Figura 119. Sala de Estar. Planta primera. Autor Propio 2015	Página 23	Figura 164. Puerta metálica de acceso al molino. Autor Propio 2015	Página 27
Figura 120. Habitación. Planta primera. Autor Propio 2015	Página 23	Figura 165 - 168. Diferentes tipos de puerta de madera en planta alta de la alquería. Autor Propio 2015	Página 27
Figura 121. Dormitorio Planta primera. Autor Propio 2015	Página 23	Figura 169. Escalera de bóveda tabicada para acceso a primera planta de la alquería. Autor Propio 2015	Página 28
Figura 122. Andana en planta primera. Autor Propio 2015	Página 23	Figura 170 Escalera metálica de acceso a primera planta del molino. Autor Propio 2015	Página 28
Figura 123. Acceso a patio. Autor Propio 2015	Página 23	Figura 171. Vista general del edificio. Fachadas norte y oeste. Autor Propio 2015	Página 29
Figura 124. Cubierta a un agua de placas de fibrocemento en patio. Autor Propio 2015	Página 23	Figura 172 - 174. Fichas descriptivas del catastro ( <a href="http://www.sedecatastro.gob.es/">http://www.sedecatastro.gob.es/</a> ) Febrero 2015	Página 29
Figura 125. Cubierta de placas de fibrocemento en patio exterior. Autor Propio 2015	Página 23		

Figura 176. Ficha Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural. Municipio de Valencia. ( <a href="http://www.valencia.es/revisionpgou/catalogo/rural/">http://www.valencia.es/revisionpgou/catalogo/rural/</a> ) Febrero 2015	Página 30
Figura 175 Ficha Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural. Municipio de Valencia. ( <a href="http://www.valencia.es/revisionpgou/catalogo/rural/">http://www.valencia.es/revisionpgou/catalogo/rural/</a> ) Febrero 2015	Página 30
Figura 177 Ficha Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural. Municipio de Valencia. ( <a href="http://www.valencia.es/revisionpgou/catalogo/rural/">http://www.valencia.es/revisionpgou/catalogo/rural/</a> ) Febrero 2015	Página 31
Figura 178. Ficha Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural. Municipio de Valencia. ( <a href="http://www.valencia.es/revisionpgou/catalogo/rural/">http://www.valencia.es/revisionpgou/catalogo/rural/</a> ) Febrero 2015	Página 31
Figura 179 Ficha Catálogo Revisión Plan General de Alboraya ( <a href="http://www.alboraya.org/es_ES/web/urbanismo/pgou-1991">http://www.alboraya.org/es_ES/web/urbanismo/pgou-1991</a> ) Febrero 2015	Página 32
Figura 180 Ruta a pie desde Molí de Farinós hasta estación de Alboraya-Palmaret ( <a href="https://www.google.es/maps">https://www.google.es/maps</a> ) Abril 2015	Página 34
Figura 181 Ruta a pie desde Molí de Farinós hasta parada Tranvia Universitat Politècnica ( <a href="https://www.google.es/maps">https://www.google.es/maps</a> ) Abril 2015	Página 34
Figura 182 Noticia aparecida el 27/12/2014 en Levante EMV. Autor Pedro Verdejo Gimeno	Página 34
Figura 178 Plano Planta Baja Programa de Necesidades. Autor Propio 2015	Página 35
Figura 179 Plano Planta Primera Programa de Necesidades. Autor Propio 2015	Página 35
Figura 180 Pediluvio. ( <a href="http://www.doninigodearagon.com">www.doninigodearagon.com</a> ) Abril 2016	Página 36
Figura 181 Interior de una sauna. ( <a href="http://www.freixanetwellness.com">www.freixanetwellness.com</a> ) Abril 2016	Página 36
Figura 182 Sauna, Ducha Nebulizada y Ducha Bitérmica ( <a href="http://www.interempresas.com">www.interempresas.com</a> ) Abril 2016	Página 36
Figura 183 Ducha Nebulizada. ( <a href="http://www.inbeca.es">www.inbeca.es</a> ) Abril 2016	Página 36
Figura 184. Zonificación de la cocina. Autor Propio 2015	Página 36
Figura 185. Sección de la nueva solución del forjado. Autor Propio 2015	Página 37
Figura 186. Sección de la nueva solución del forjado. Autor Propio 2015	Página 37
Figura 187. Escalera de aspecto similar a la proyectada ( <a href="http://ibalcalde.com/files/">http://ibalcalde.com/files/</a> ) Mayo 2016	Página 38
Figura 188. Ascensor similar al proyectado. Autor Propio 2015	Página 38
Figura 189. Detalle de cubierta existente. Autor Propio 2015	Página 38
Figura 190. Detalle de la nueva solución para la cubierta. Autor Propio 2015	Página 38

# 9 ANEXOS

## 9.1 INDICE DE PLANOS

## 9.2 PLANOS

## 9.3 OTROS

## 9.1 ÍNDICE DE PLANOS

### ESTADO ACTUAL

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. LEVANTAMIENTO PLANTA BAJA
3. LEVANTAMIENTO PLANTA PRIMERA
4. LEVANTAMIENTO PLANTA CUBIERTAS
5. ALZADO NORTE
6. ALZADO SUR GENERAL
7. ALZADO SUR 1
8. ALZADO SUR 2
9. ALZADO SUR 3
10. ALZADO ESTE 1
11. ALZADO ESTE 2
12. ALZADO OESTE
13. SECCIÓN A-B
14. SECCIÓN C-D
15. SECCIÓN E-F
16. COTAS PLANTA BAJA
17. COTAS PLANTA PRIMERA
18. ESTRUCTURA FORJADO PLANTA PRIMERA
19. ESTRUCTURA PLANTA CUBIERTAS
20. SECCIÓN DETALLES CONSTRUCTIVOS

### CAMBIO DE USO

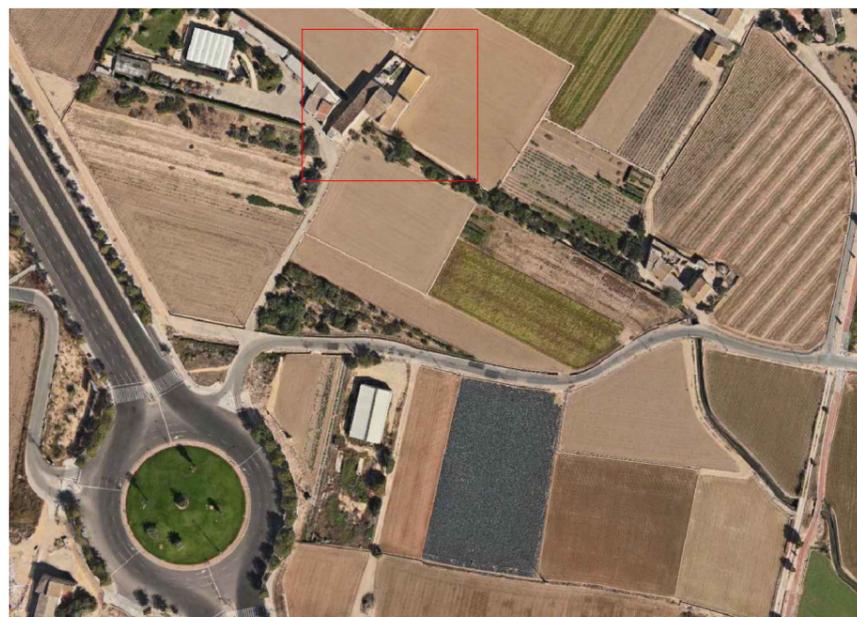
21. REFORMADO PLANTA BAJA
22. REFORMADO PLANTA PRIMERA
23. REFORMADO PLANTA CUBIERTAS
24. PROGRAMA DE NECESIDADES PLANTA BAJA
25. PROGRAMA DE NECESIDADES PLANTA PRIMERA
26. COTAS PLANTA BAJA
27. COTAS PLANTA PRIMERA
28. ALZADO NORTE
29. ALZADO SUR 1
30. ALZADO SUR 2
31. ALZADO SUR 3
32. ALZADO ESTE 1
33. ALZADO ESTE 2
34. ALZADO OESTE
35. SECCIÓN A-B
36. SECCIÓN C-D
37. SECCIÓN E-F
38. SANEAMIENTO PLANTA BAJA
39. SANEAMIENTO PLANTA PRIMERA
40. FONTANERIA PLANTA BAJA
41. FONTANERIA PLANTA PRIMERA
42. ELECTRICIDAD PLANTA BAJA
43. ELECTRICIDAD PLANTA PRIMERA
44. ILUMINACIÓN PLANTA BAJA
45. ILUMINACIÓN PLANTA PRIMERA
46. PAVIMENTOS PLANTA BAJA
47. PAVIMENTOS PLANTA PRIMERA
48. REVESTIMIENTOS PLANTA BAJA
49. REVESTIMIENTOS PLANTA PRIMERA
50. FALSOS TECHOS
51. CUMPLIMIENTO DC-09 y DB SUA PLANTA BAJA
52. CUMPLIMIENTO DC-09 y DB SUA PLANTA PRIMERA
53. CUMPLIMIENTO DC-09 y DB SUA ESCALERA
54. CUMPLIMIENTO DB SI PLANTA BAJA
55. CUMPLIMIENTO DB SI PLANTA PRIMERA
56. SECCIÓN DETALLES CONSTRUCTIVOS



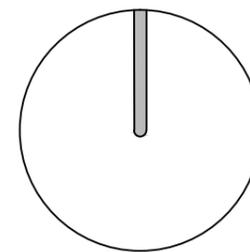
Vista Aérea de Valencia



Vista Aérea de Partida de Vera y Alboraya



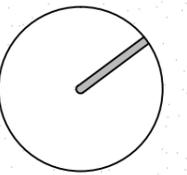
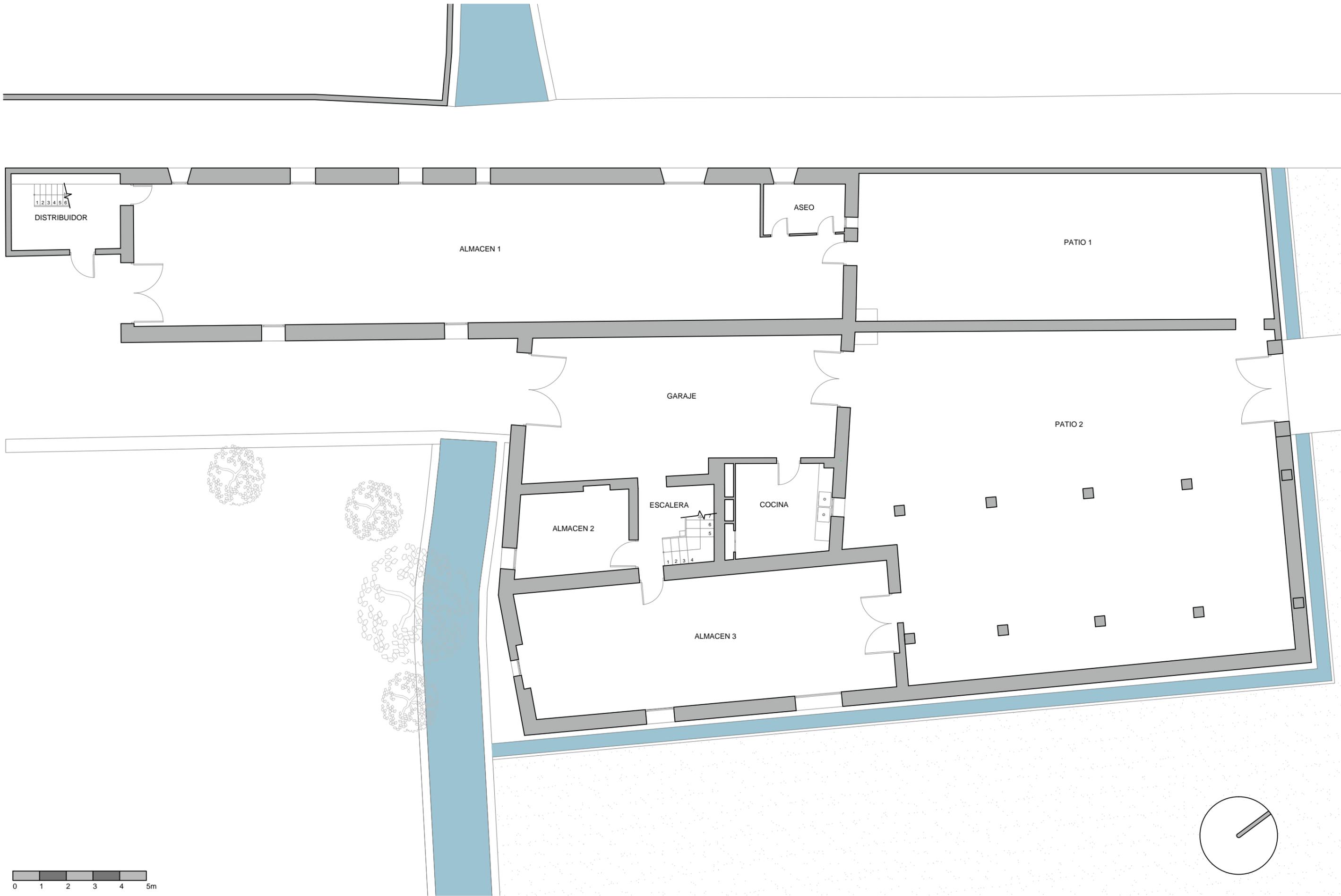
Vista Aérea Ronda Norte y Camí de Farinós

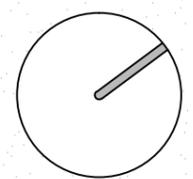
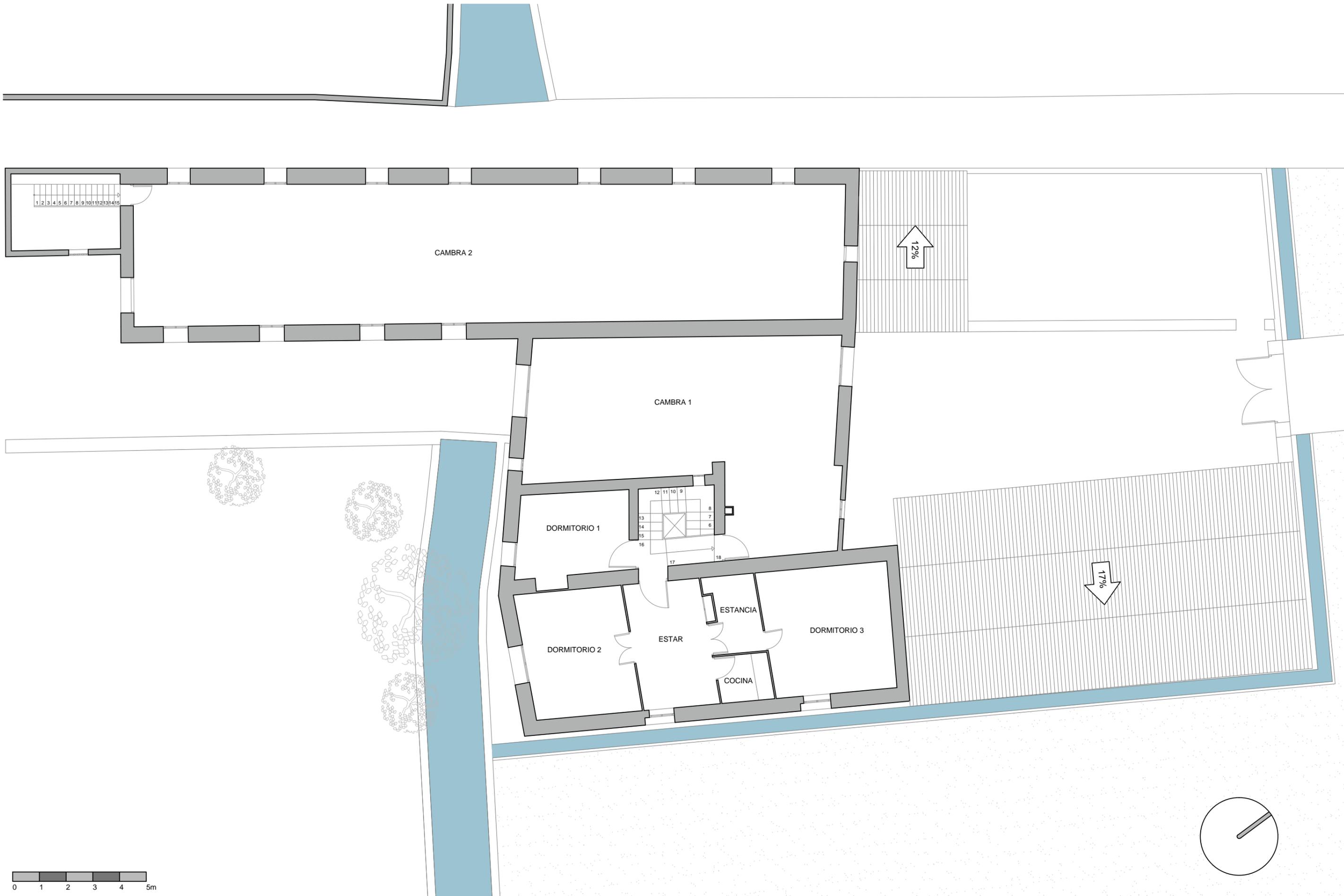


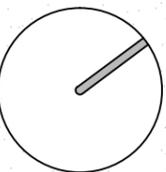
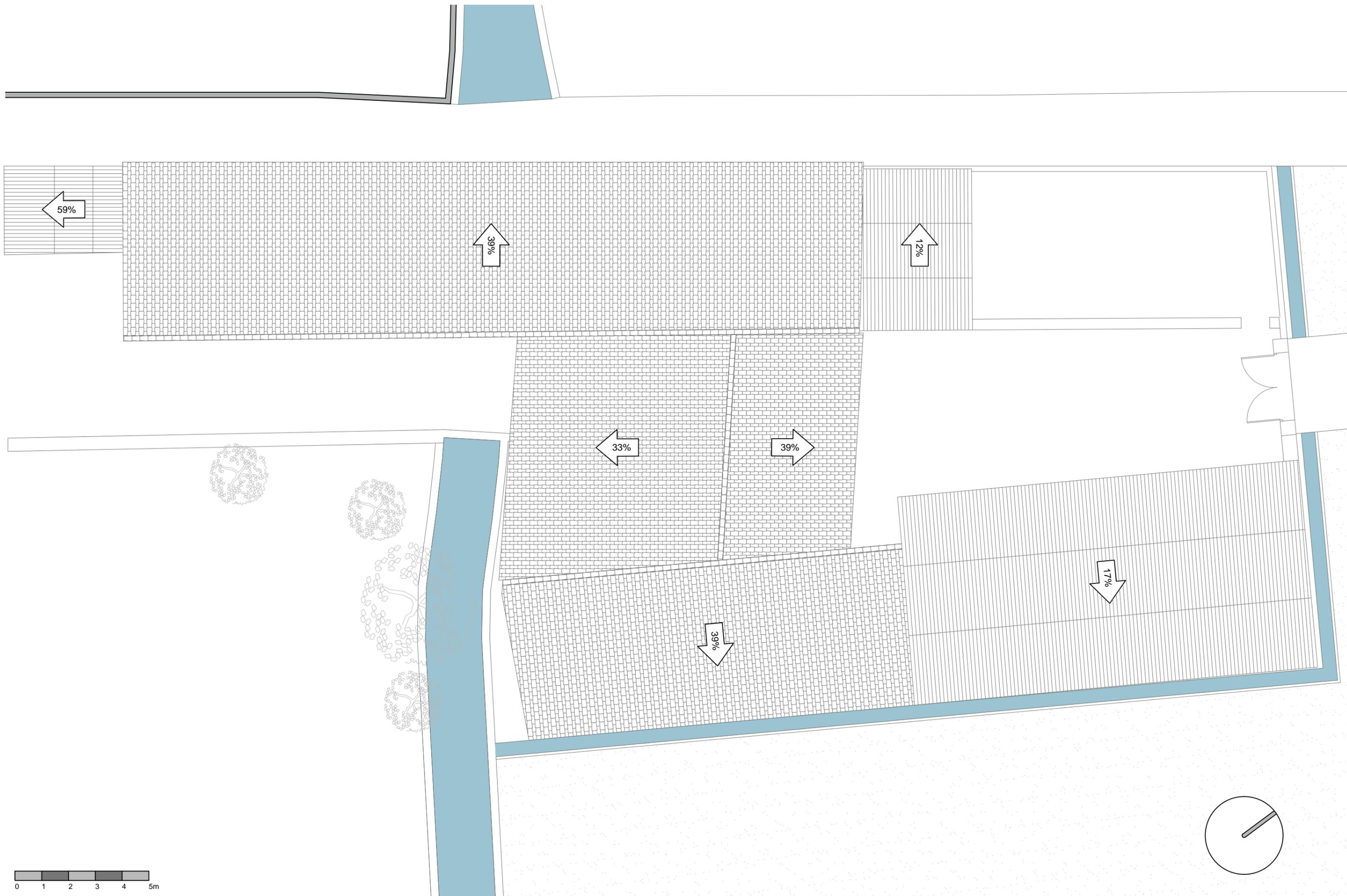
COORDENADAS UTM  
39.489716,-0.351991

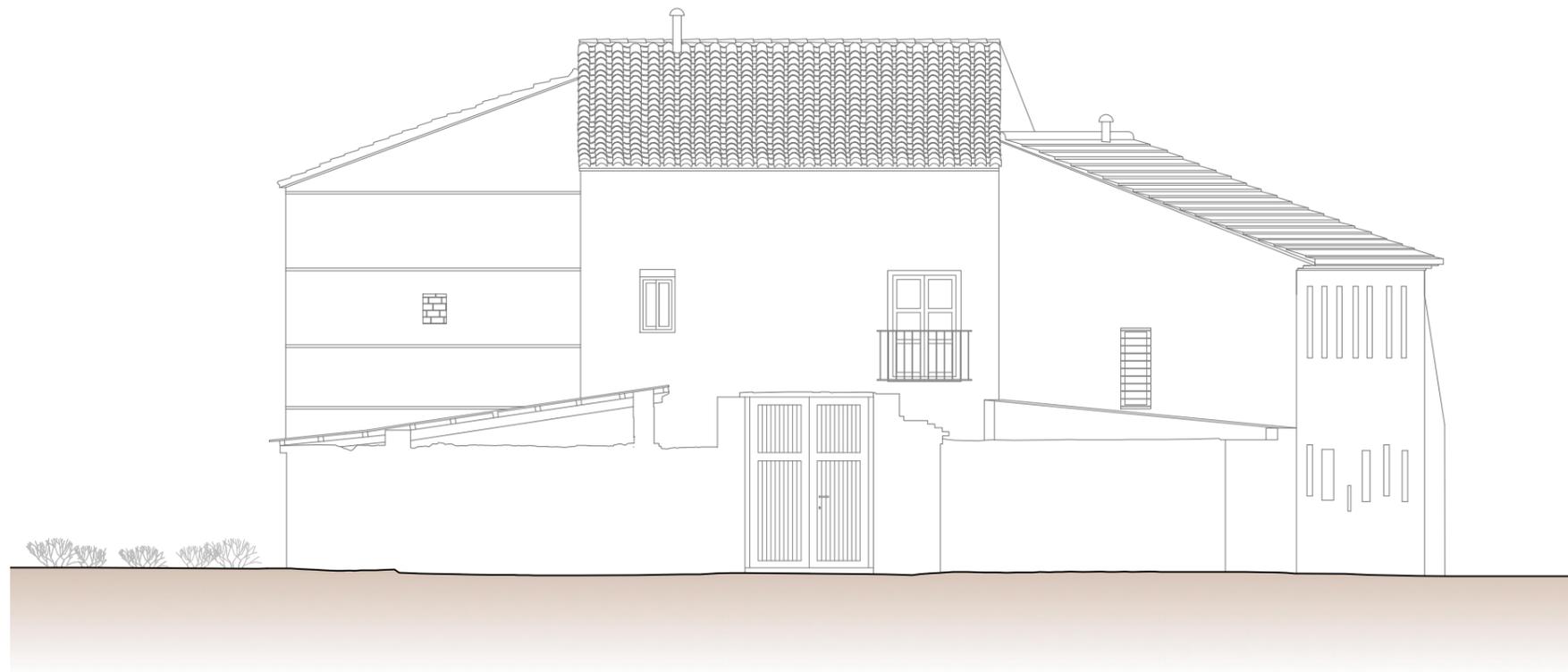
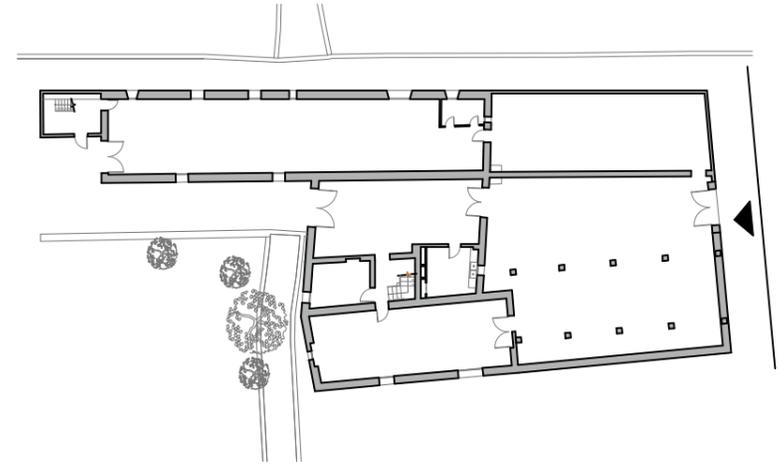


Molí de Farinós, Camí de Farinós 33, 46020 Valencia

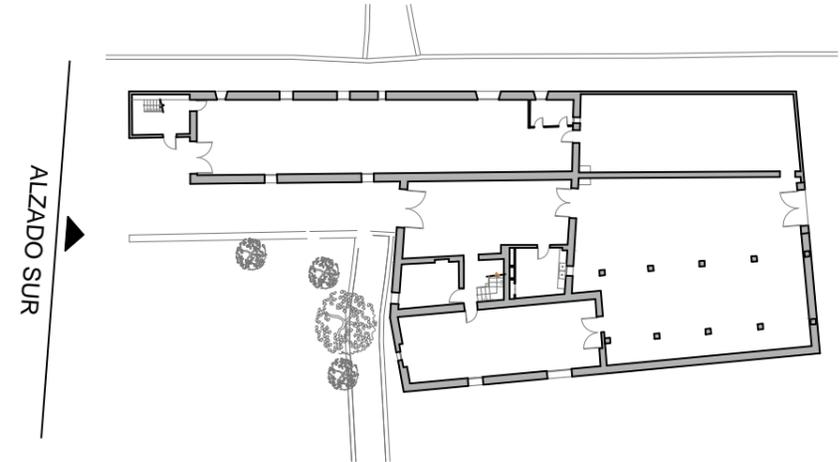




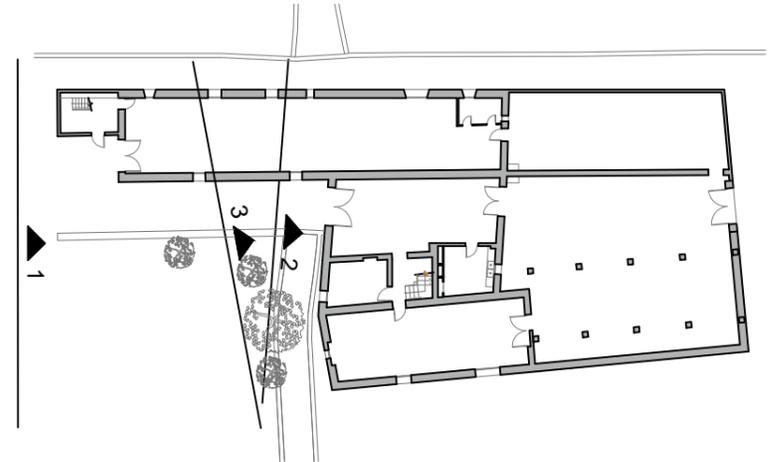




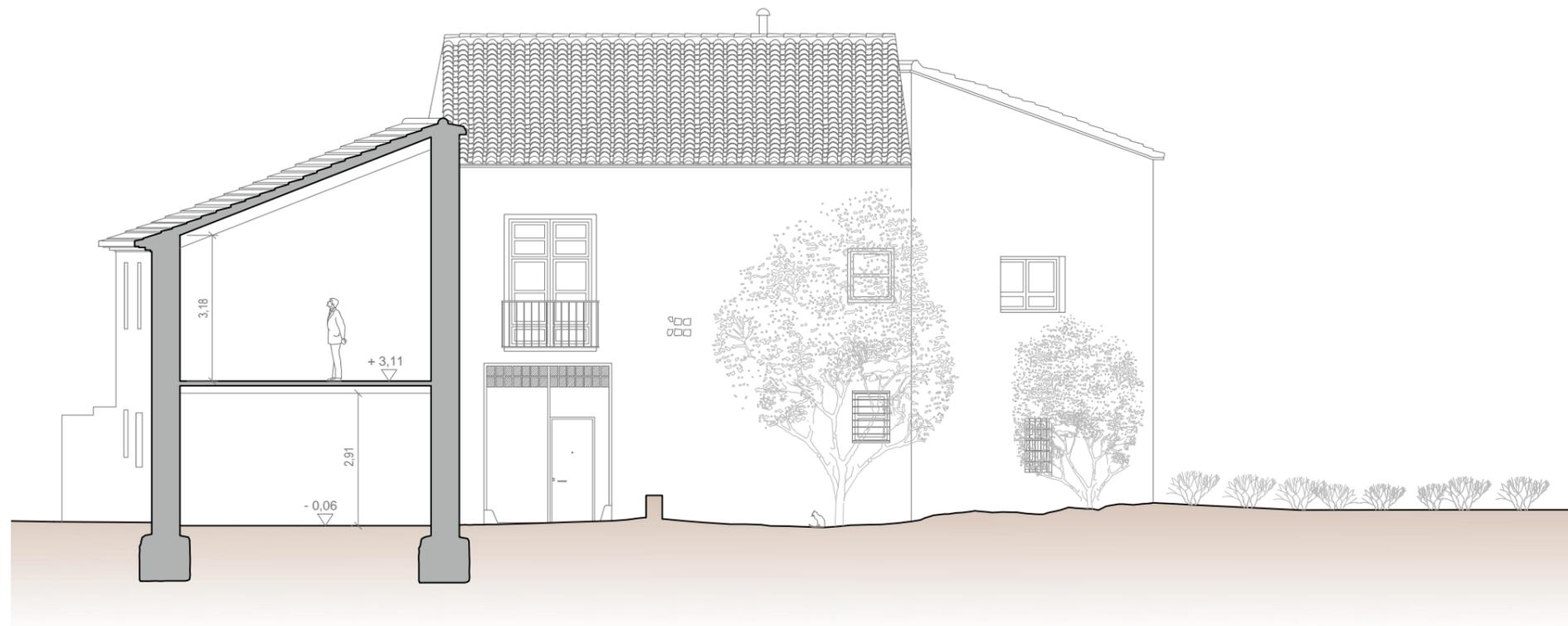
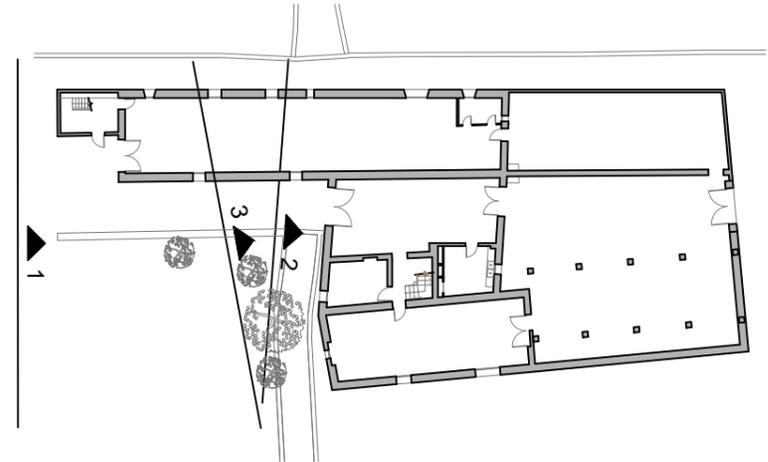
ALZADO NORTE



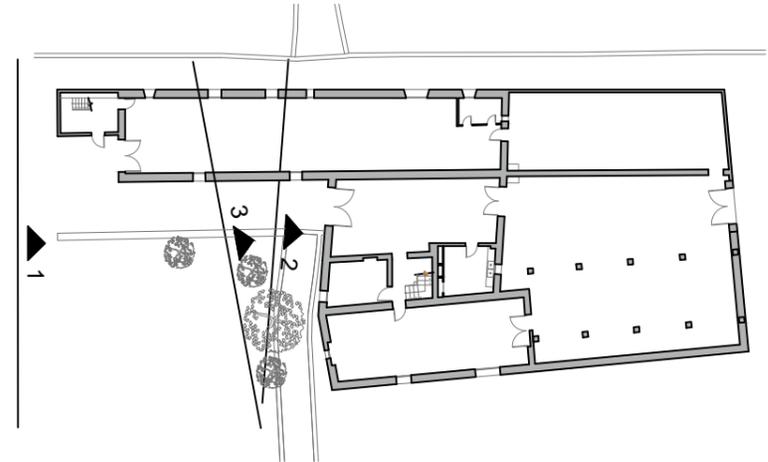
ALZADO SUR GENERAL



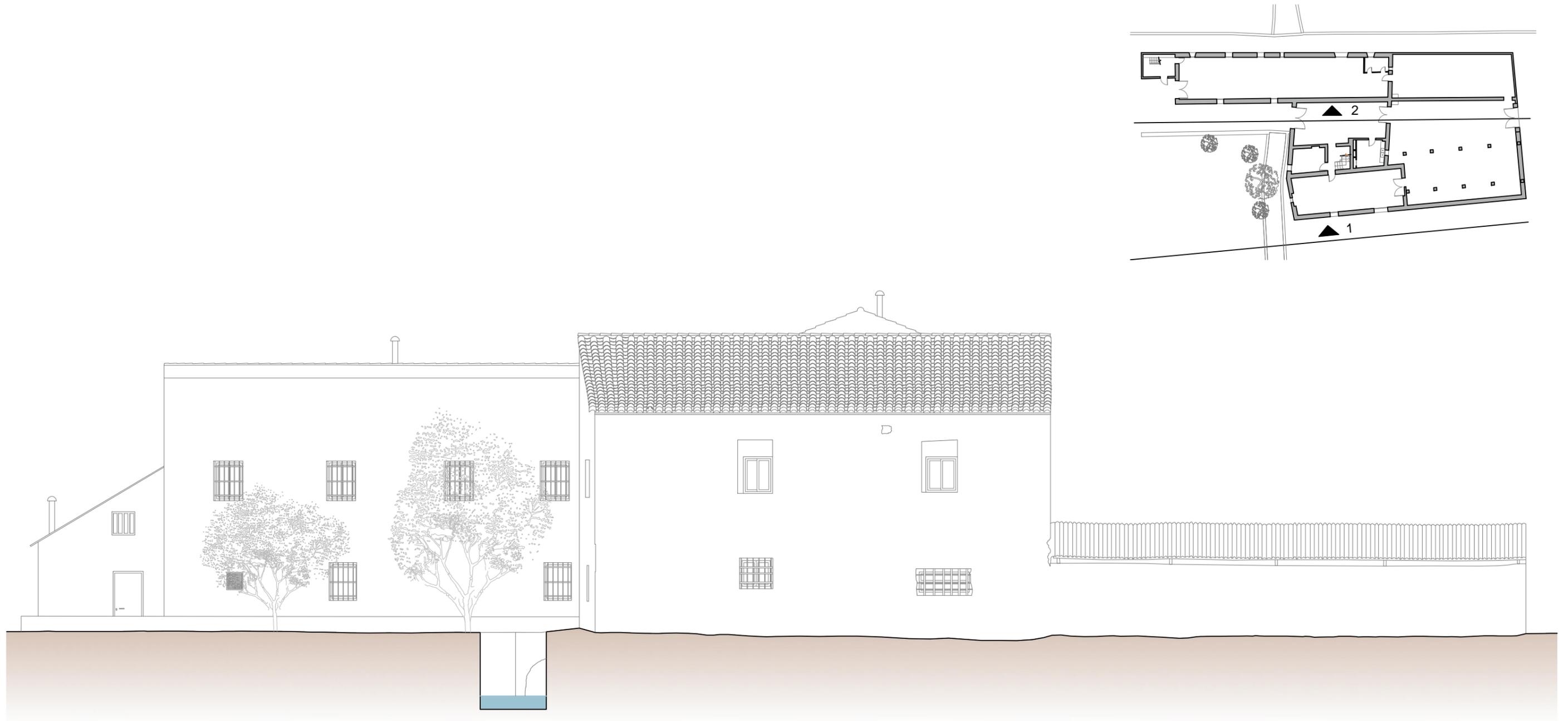
ALZADO SUR 1



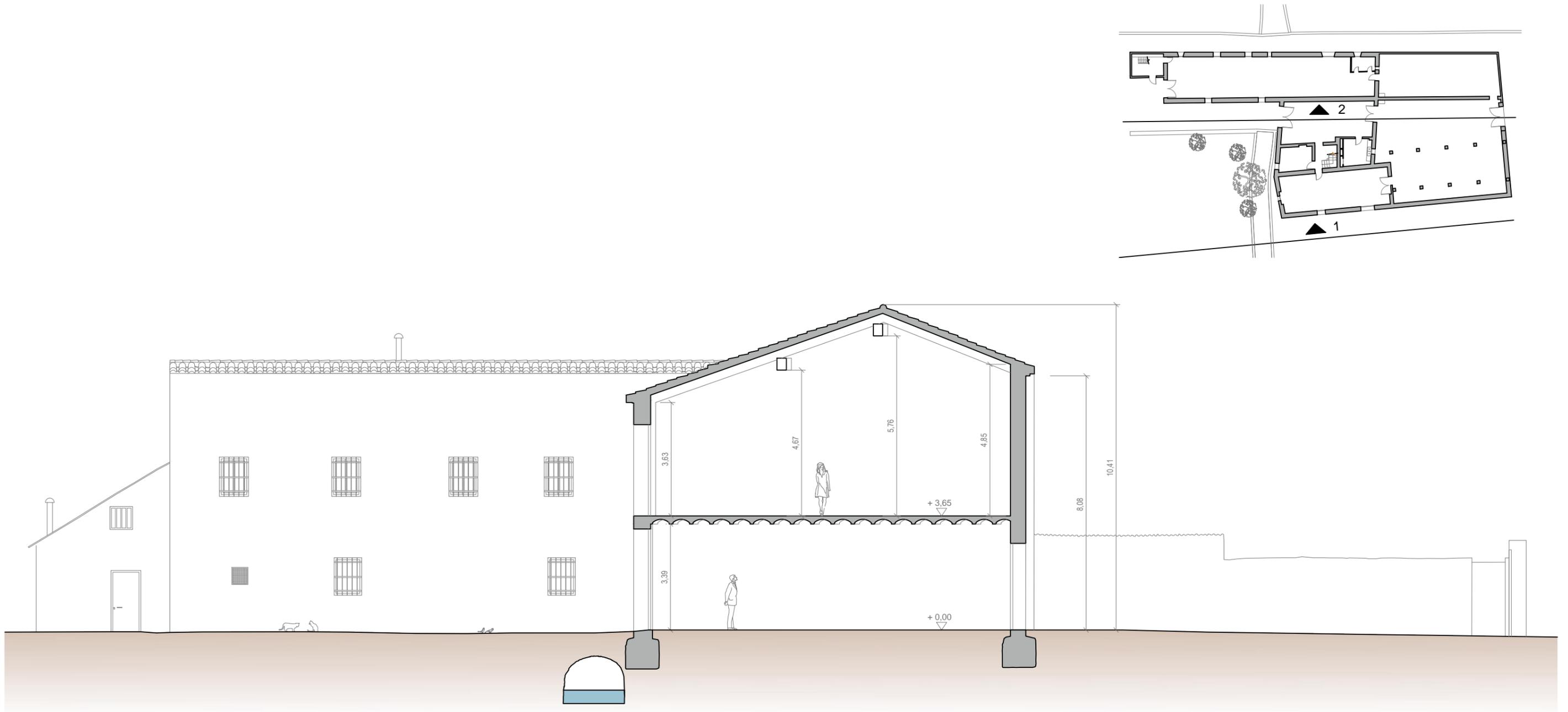
ALZADO SUR 2



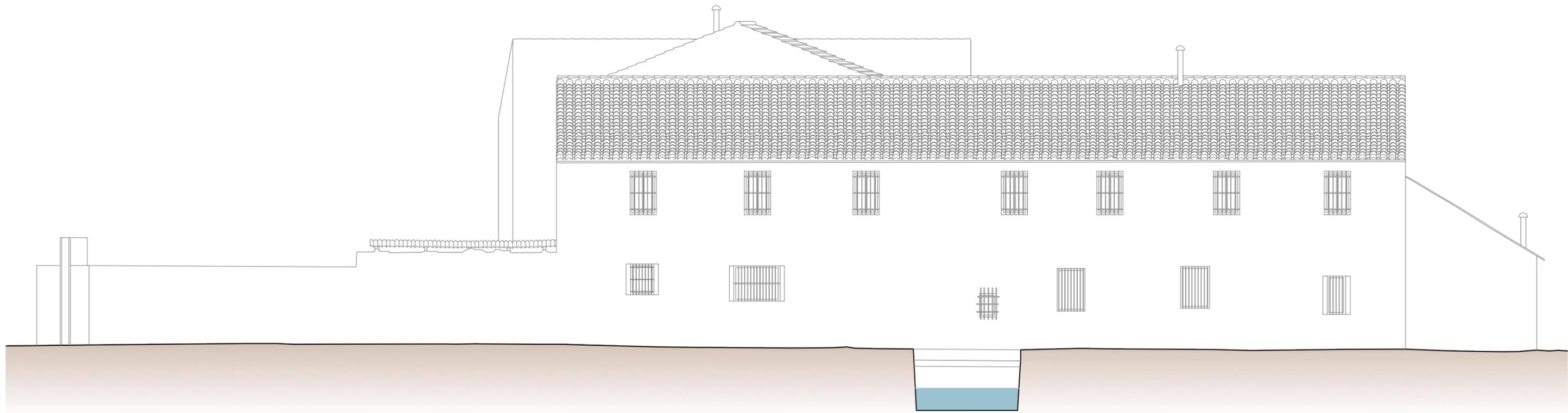
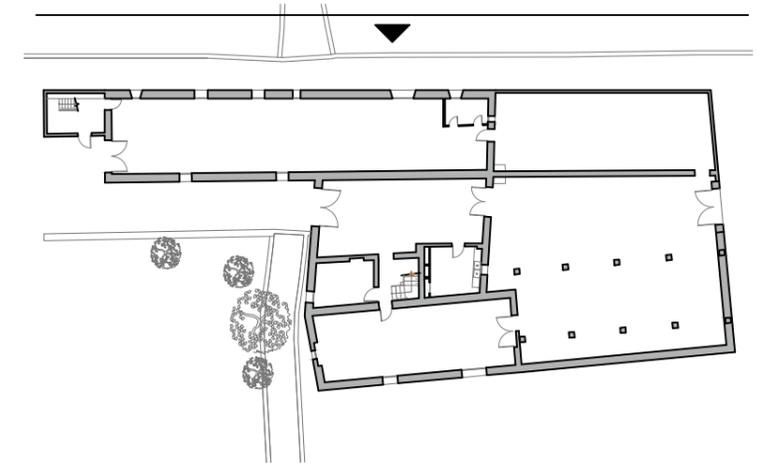
ALZADO SUR 3



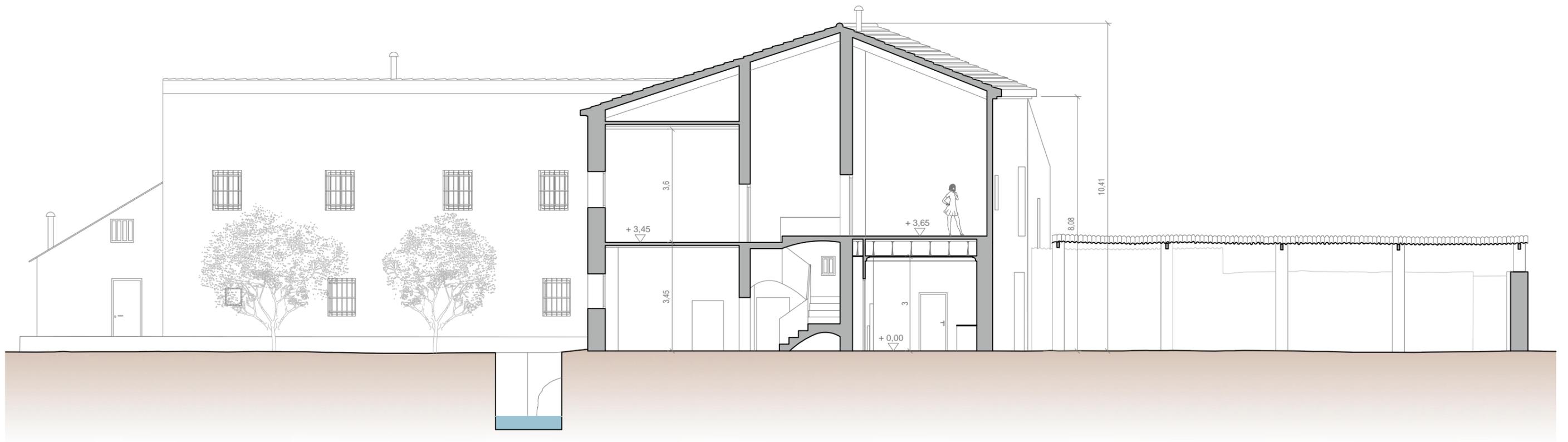
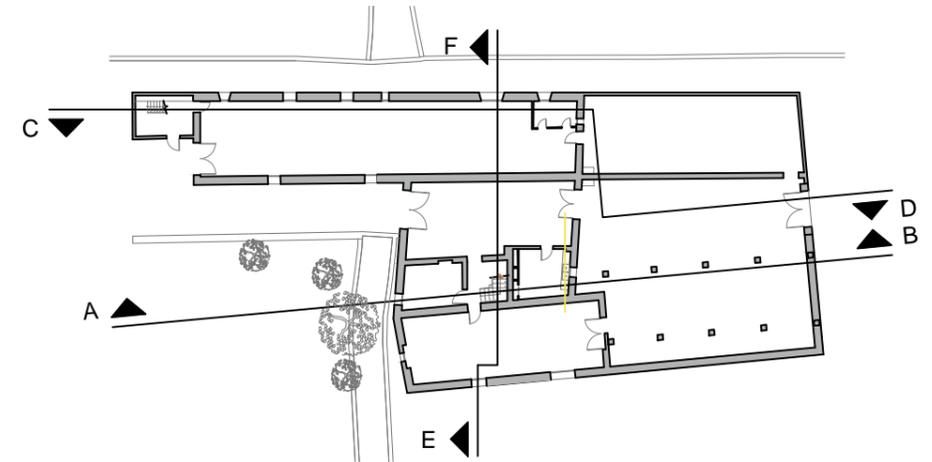
ALZADO ESTE 1



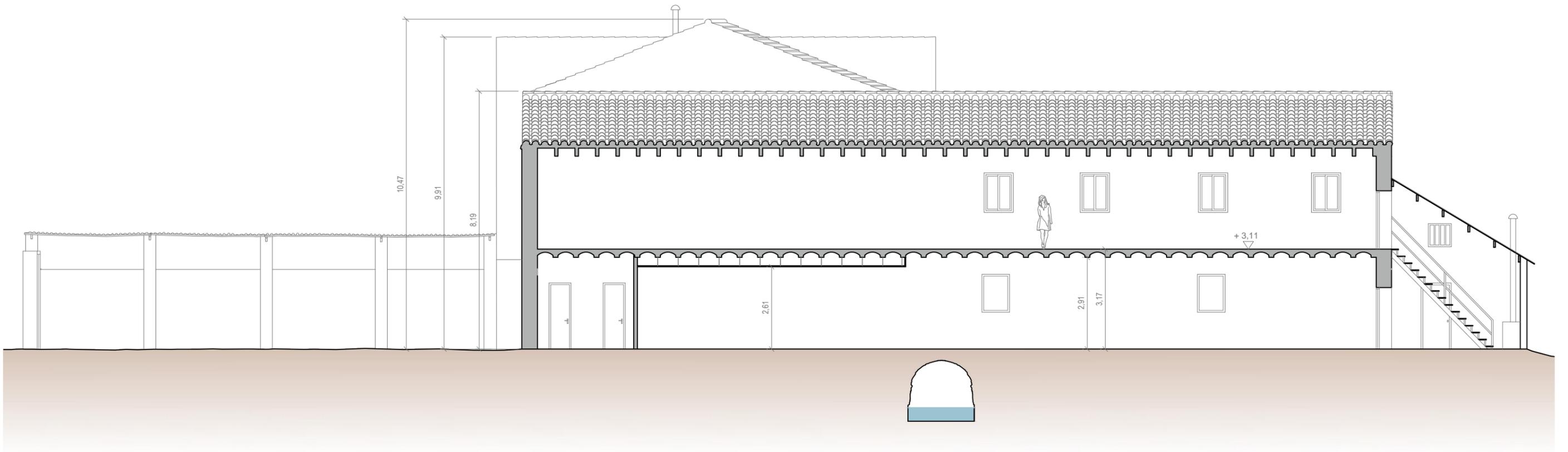
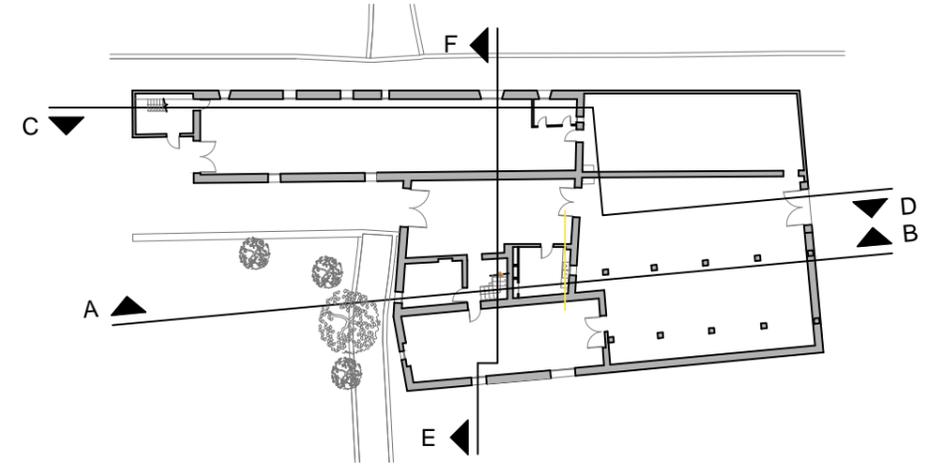
ALZADO ESTE 2



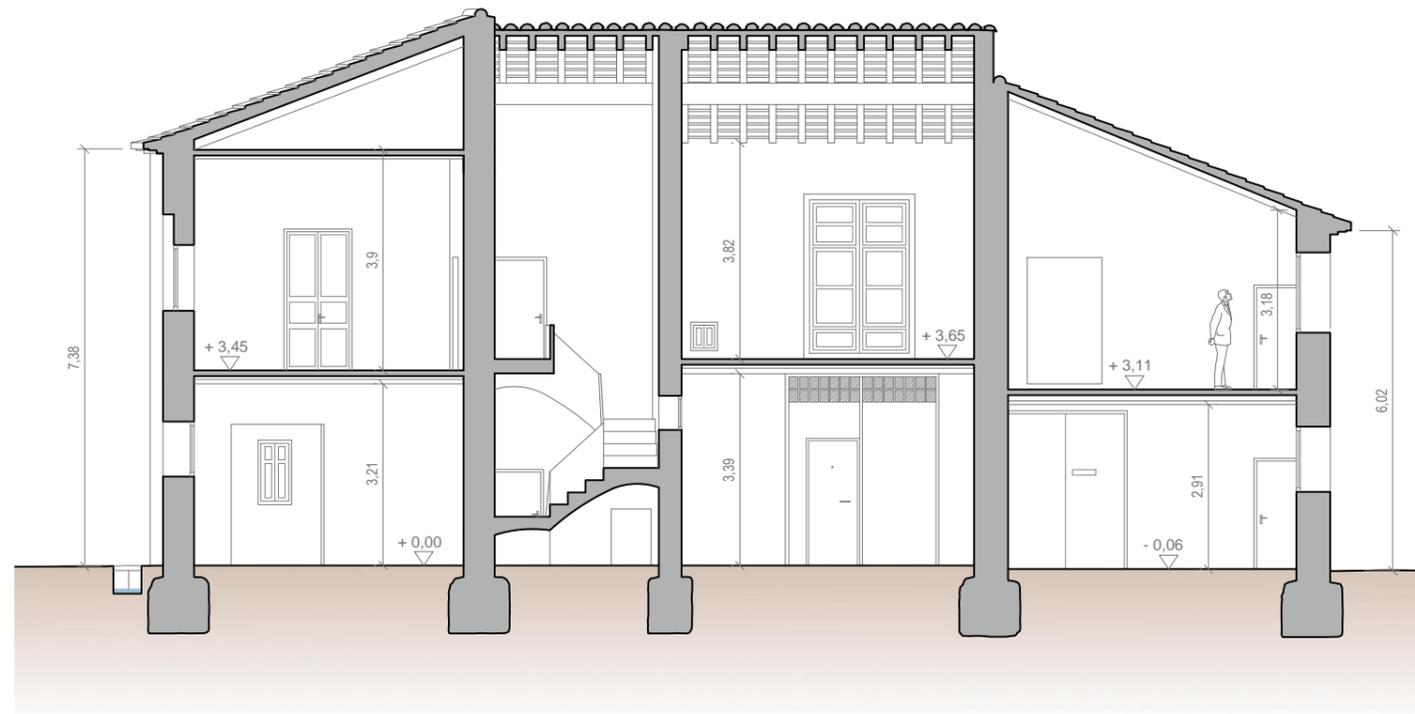
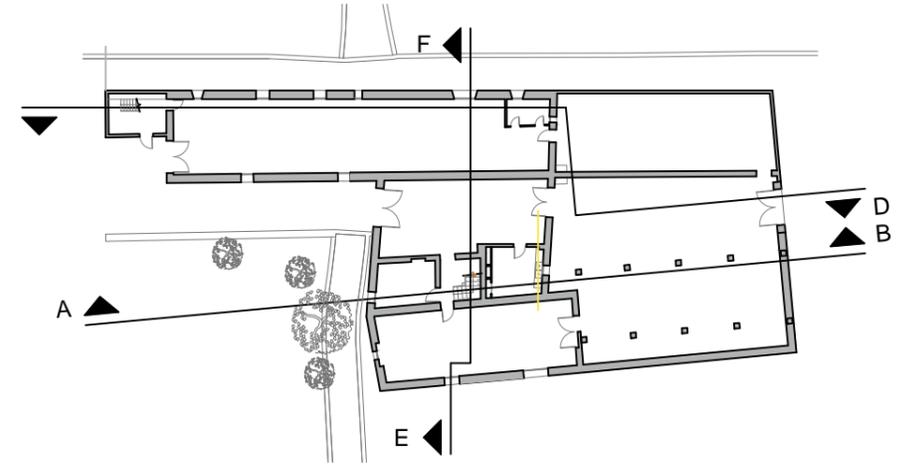
ALZADO OESTE



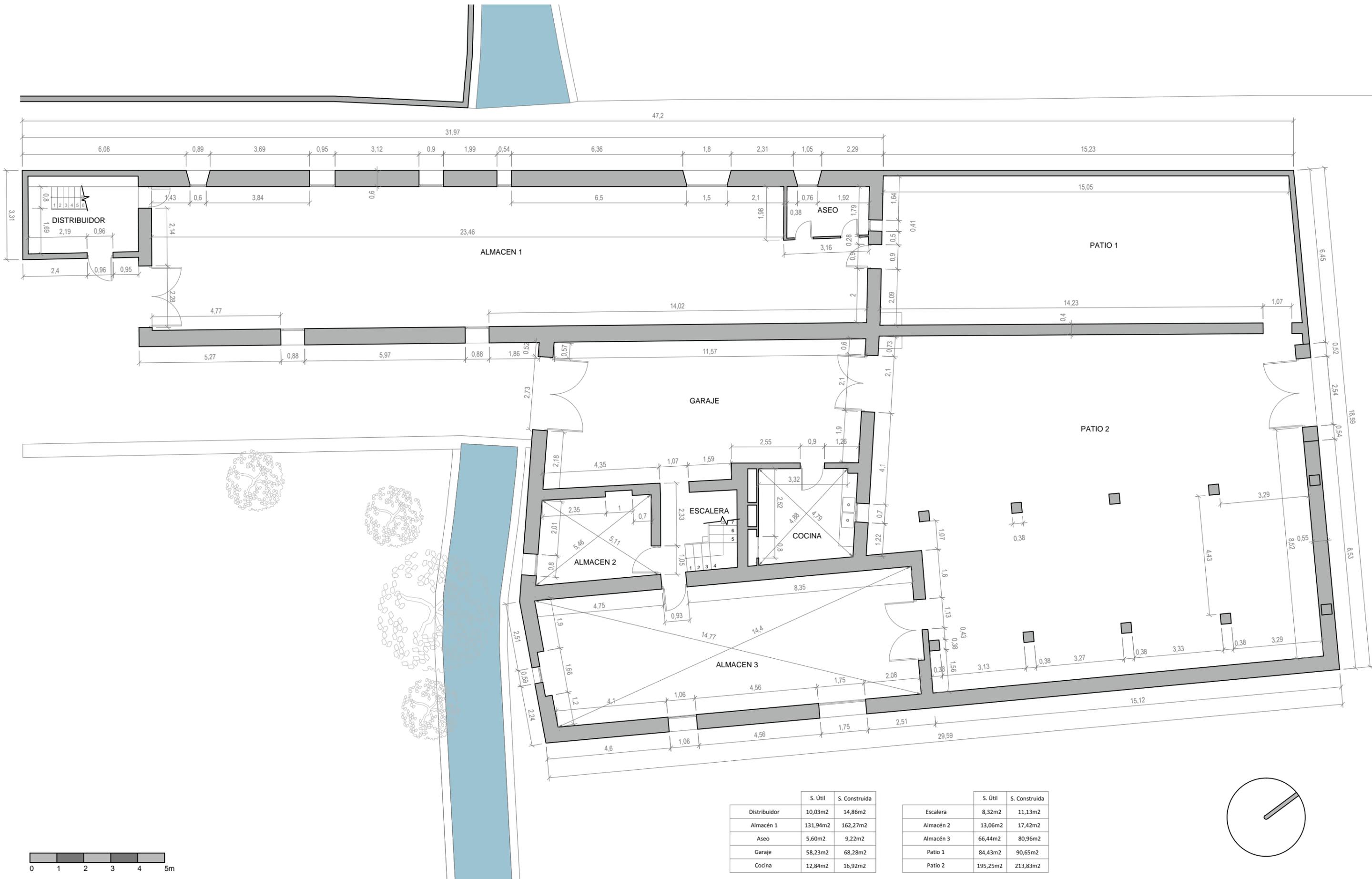
SECCIÓN A-B



SECCIÓN C-D

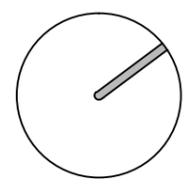
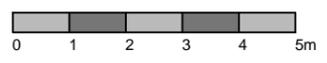


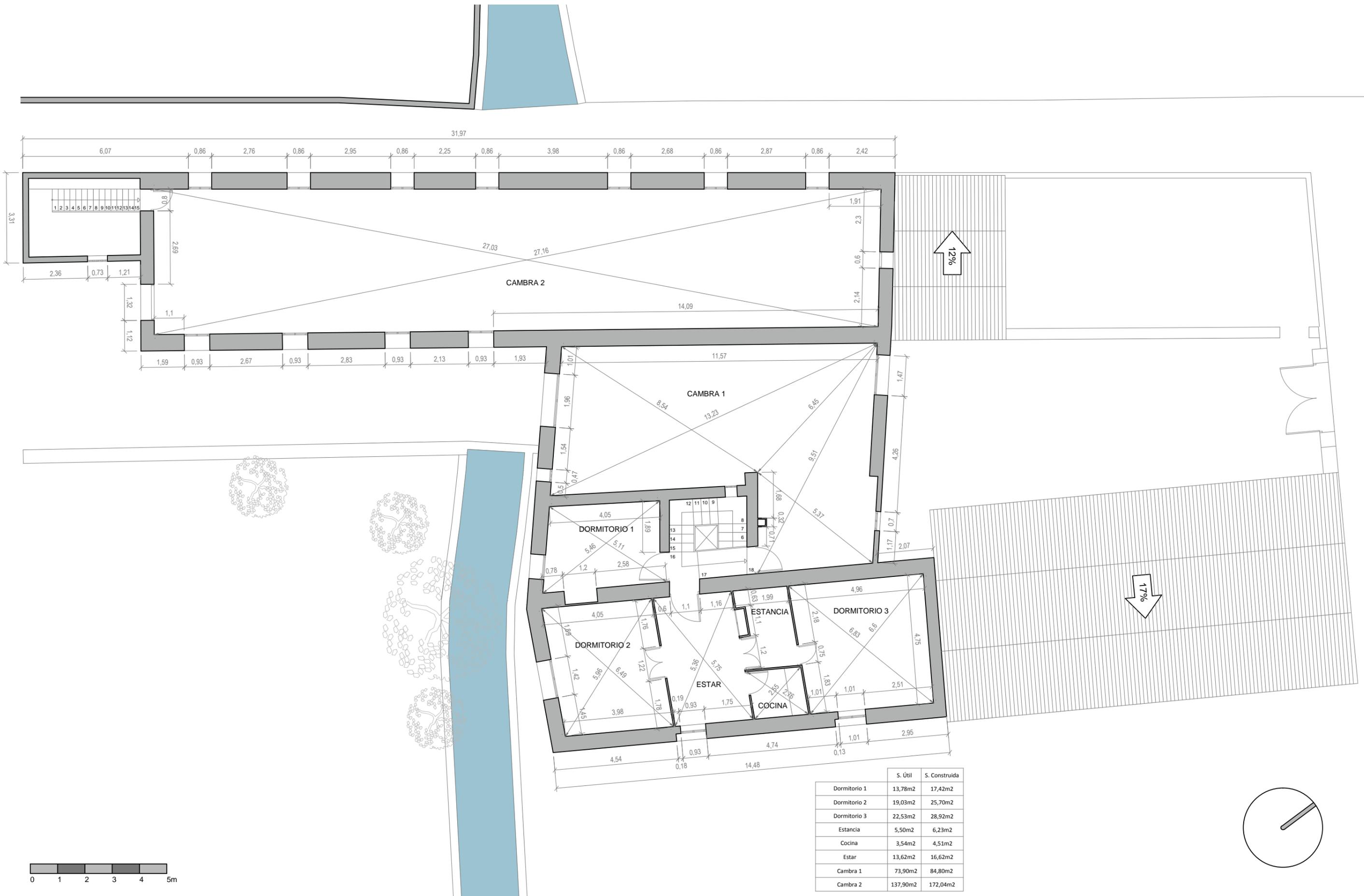
SECCIÓN E-F



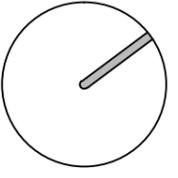
	S. Útil	S. Construida
Distribuidor	10,03m <sup>2</sup>	14,86m <sup>2</sup>
Almacén 1	131,94m <sup>2</sup>	162,27m <sup>2</sup>
Aseo	5,60m <sup>2</sup>	9,22m <sup>2</sup>
Garaje	58,23m <sup>2</sup>	68,28m <sup>2</sup>
Cocina	12,84m <sup>2</sup>	16,92m <sup>2</sup>

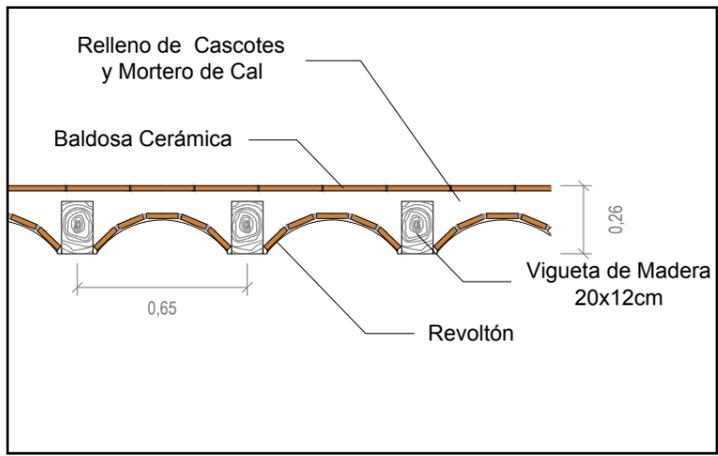
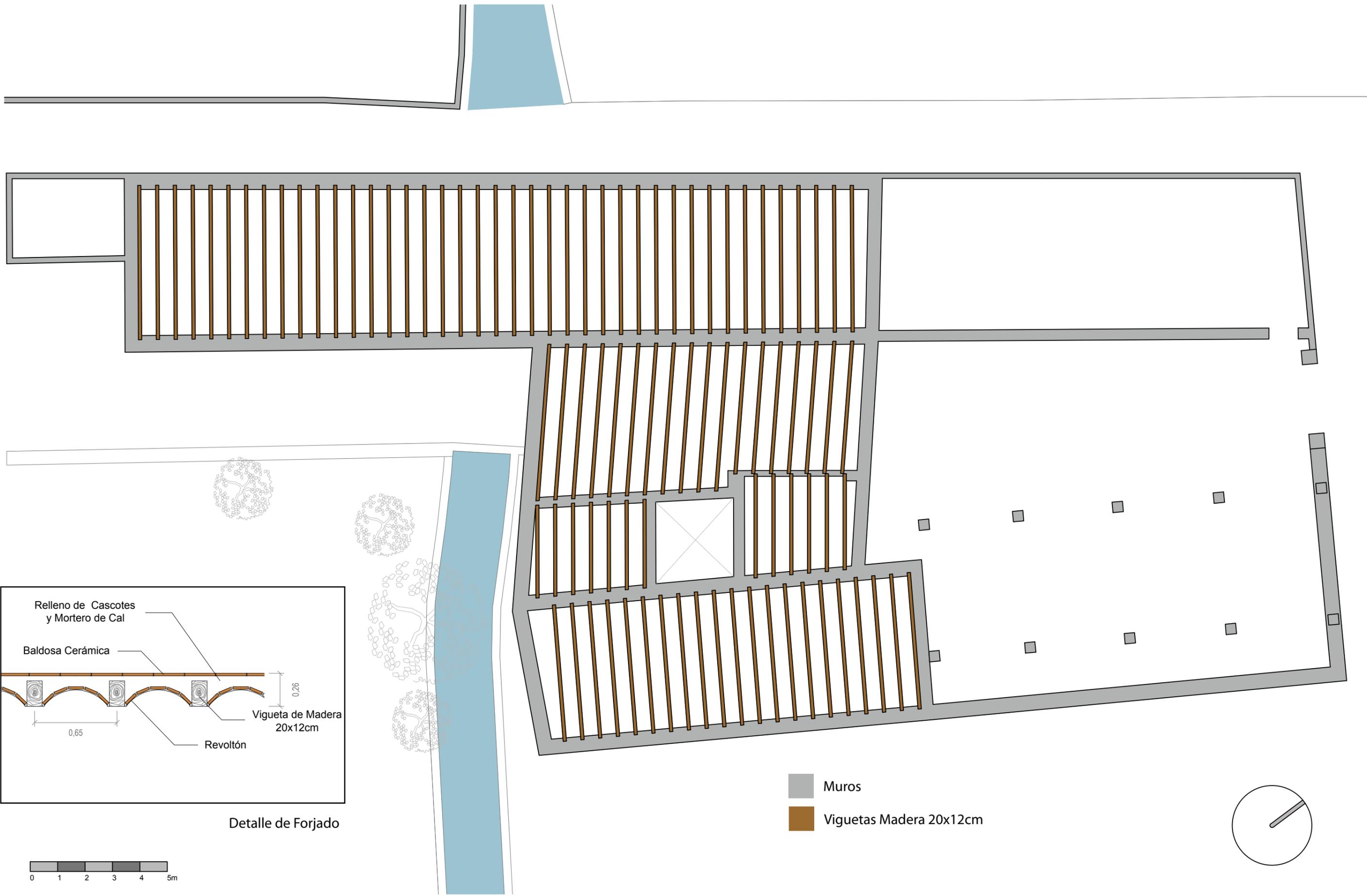
	S. Útil	S. Construida
Escalera	8,32m <sup>2</sup>	11,13m <sup>2</sup>
Almacén 2	13,06m <sup>2</sup>	17,42m <sup>2</sup>
Almacén 3	66,44m <sup>2</sup>	80,96m <sup>2</sup>
Patio 1	84,43m <sup>2</sup>	90,65m <sup>2</sup>
Patio 2	195,25m <sup>2</sup>	213,83m <sup>2</sup>



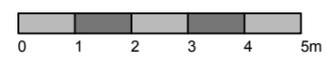


	S. Útil	S. Construida
Dormitorio 1	13,78m <sup>2</sup>	17,42m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	19,03m <sup>2</sup>	25,70m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	22,53m <sup>2</sup>	28,92m <sup>2</sup>
Estancia	5,50m <sup>2</sup>	6,23m <sup>2</sup>
Cocina	3,54m <sup>2</sup>	4,51m <sup>2</sup>
Estar	13,62m <sup>2</sup>	16,62m <sup>2</sup>
Cambra 1	73,90m <sup>2</sup>	84,80m <sup>2</sup>
Cambra 2	137,90m <sup>2</sup>	172,04m <sup>2</sup>

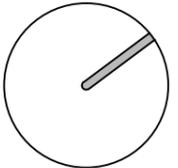


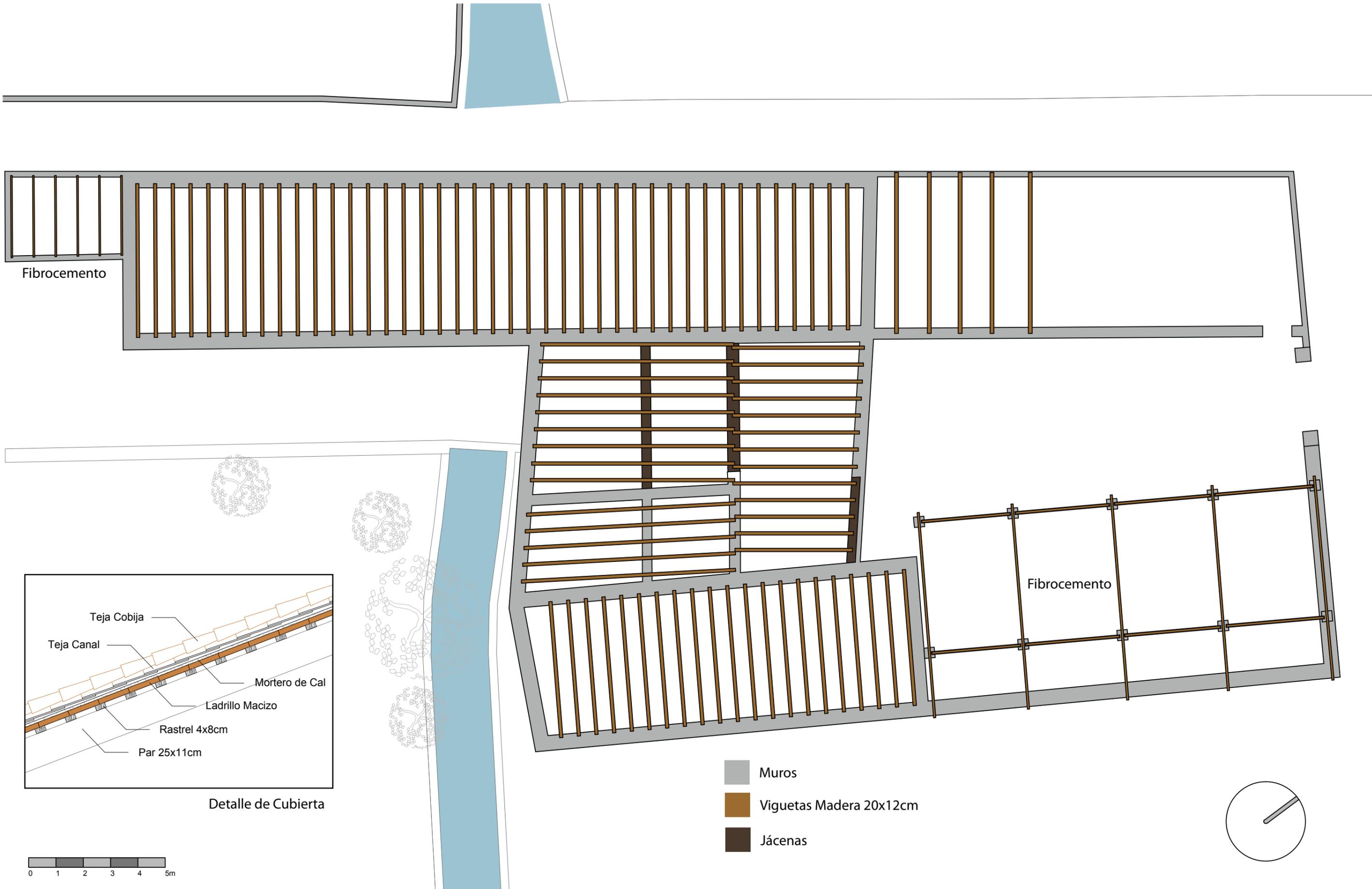


Detalle de Forjado



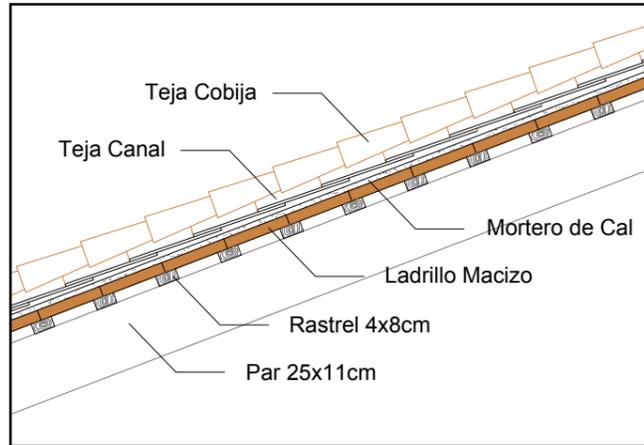
- Muros
- Viguetas Madera 20x12cm





Fibro cemento

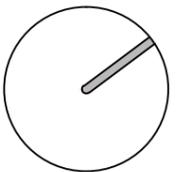
Fibro cemento

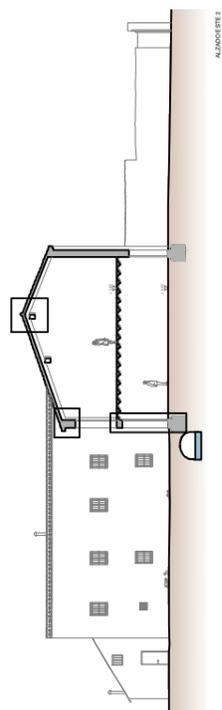
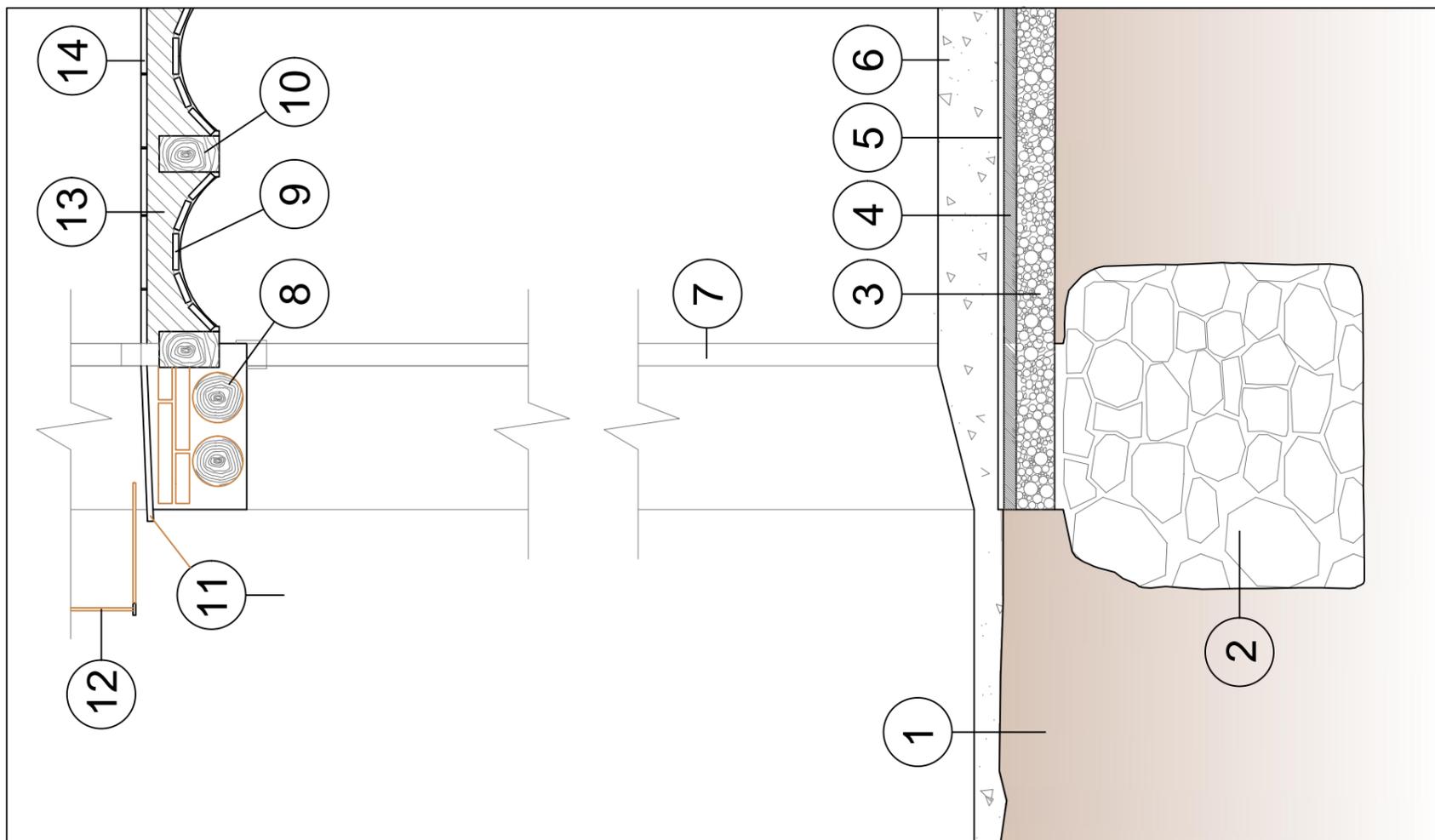
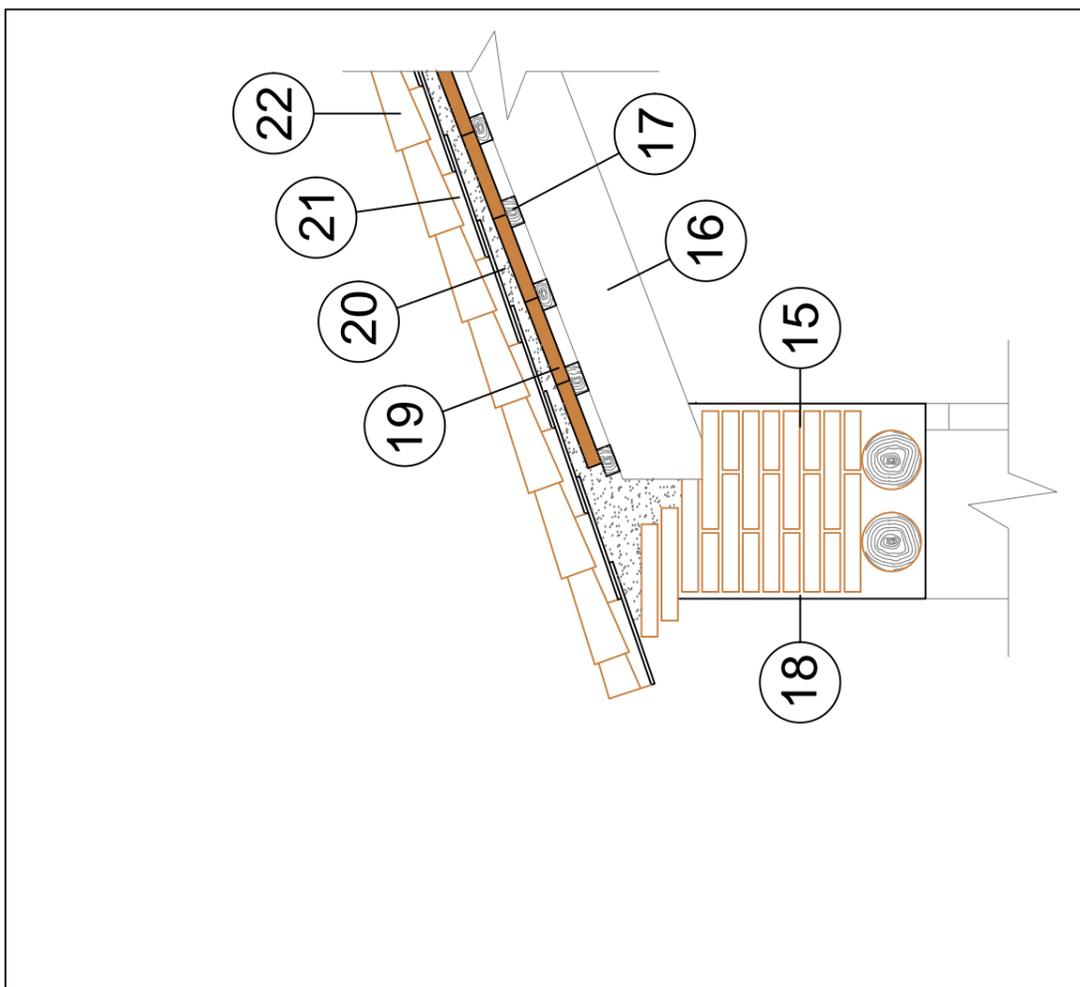
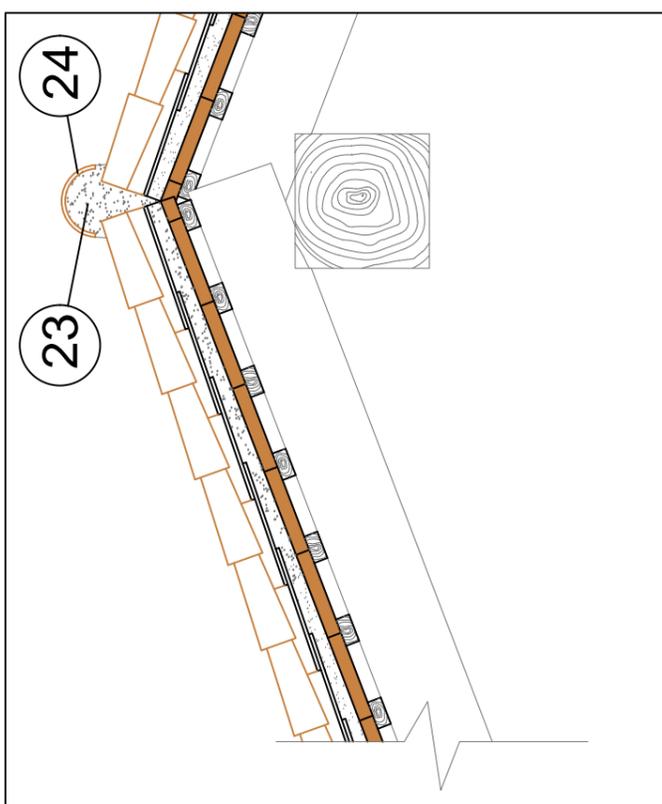


Detalle de Cubierta

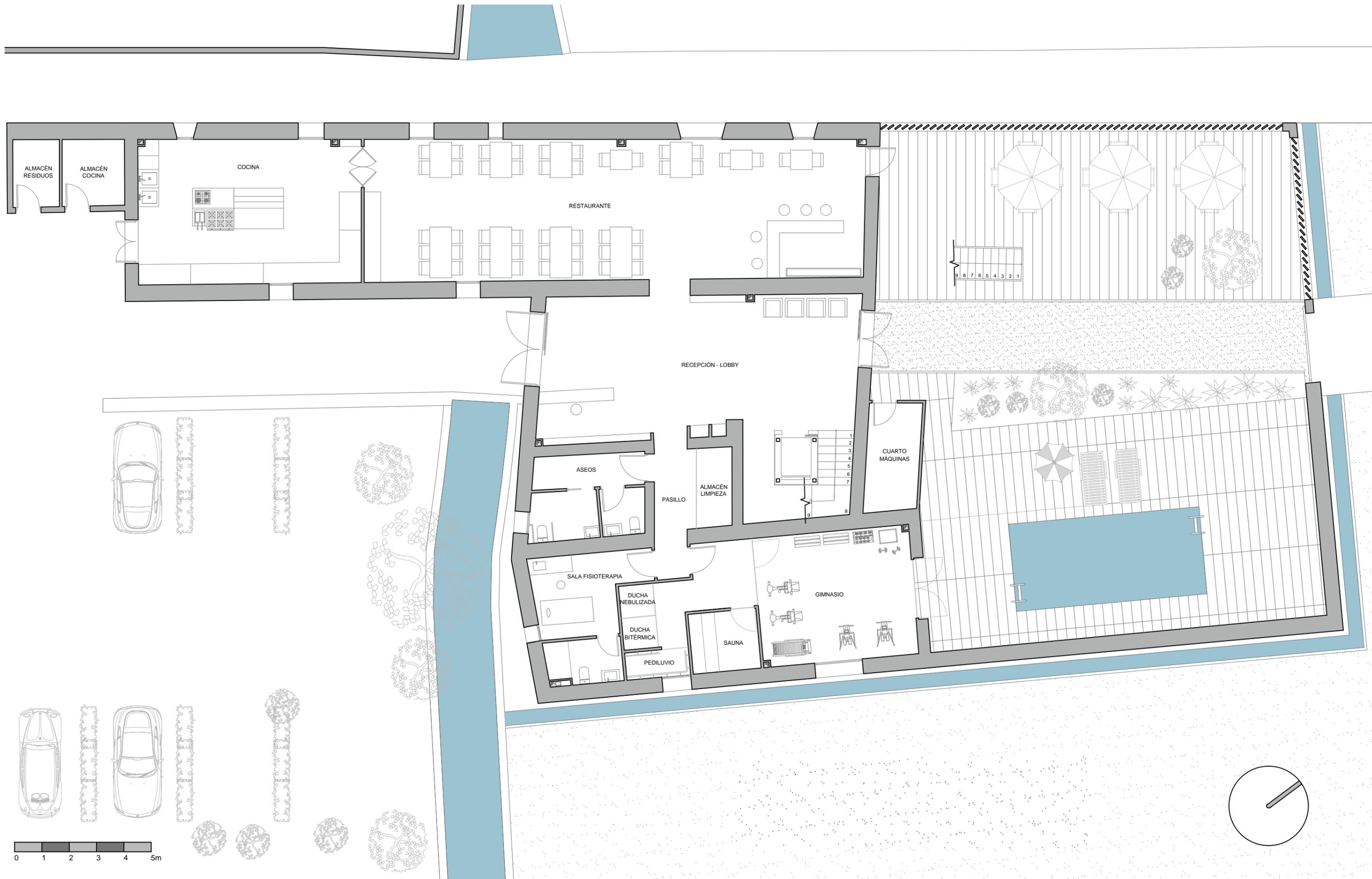


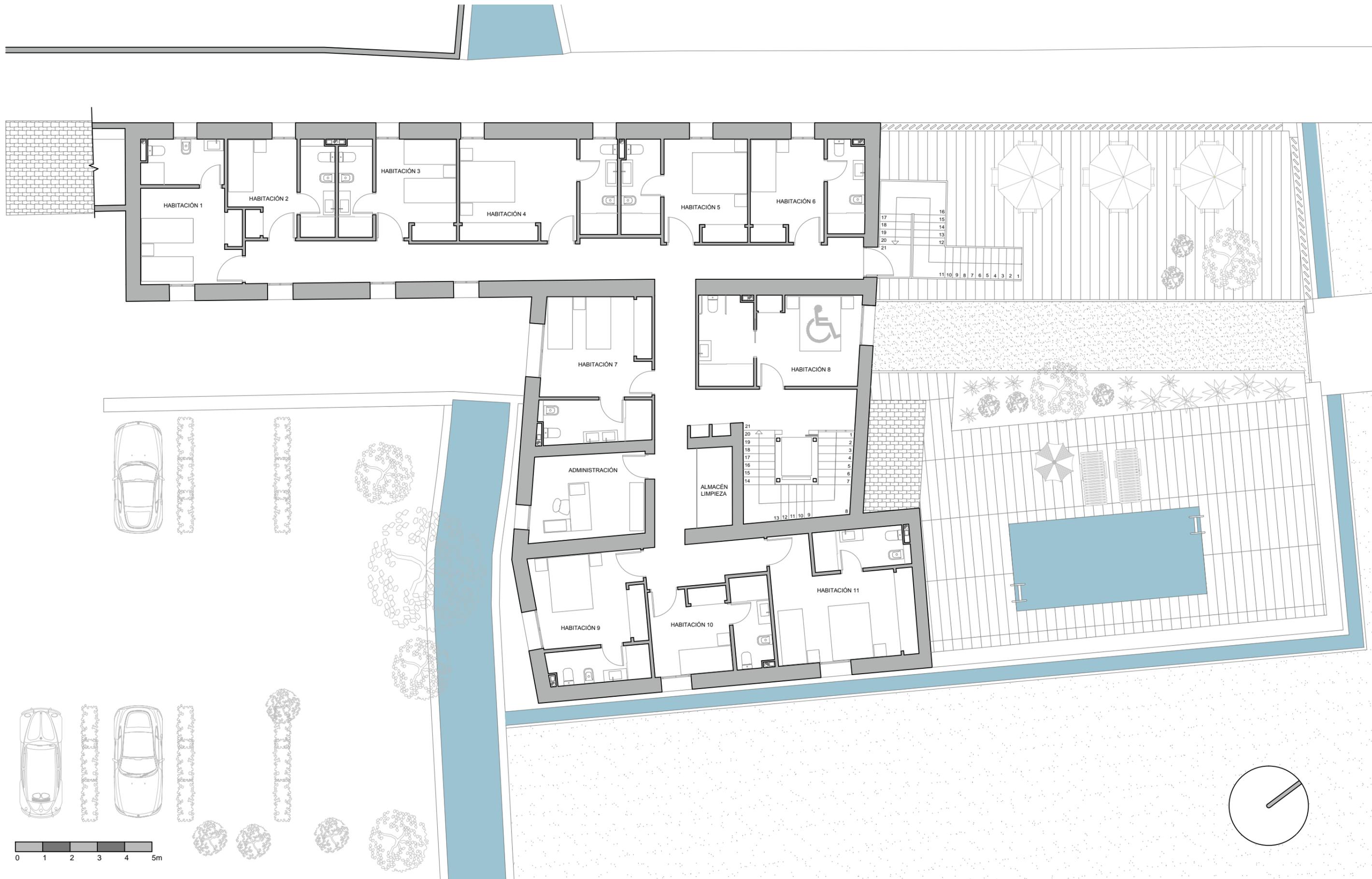
- Muros
- Viguetas Madera 20x12cm
- Jácenas

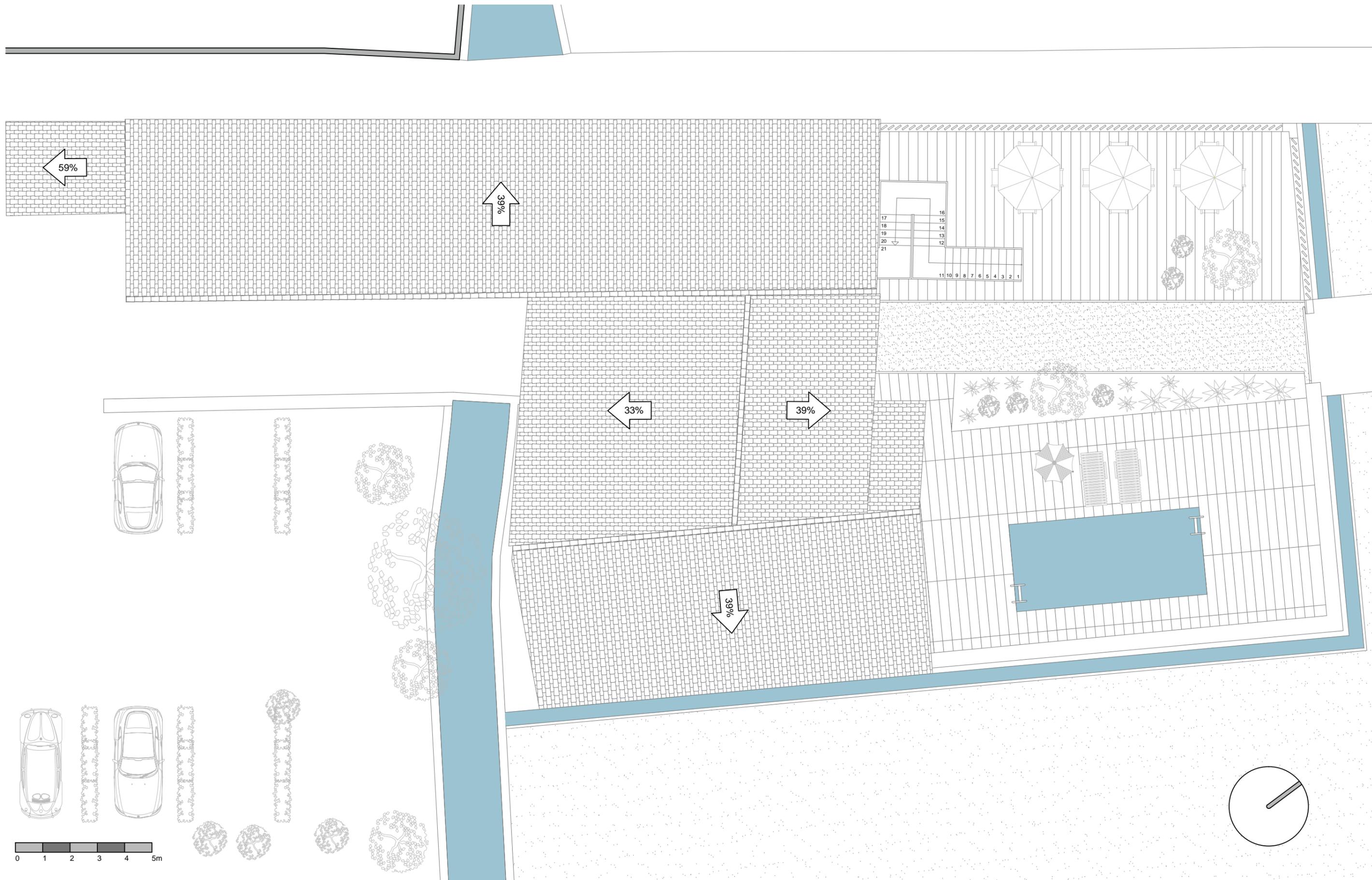




1. Terreno
2. Cimentación Corrida
3. Encachado de Bolos
4. Mortero de Cal
5. Pavimento Cerámico
6. Recrecido Hormigón en Masa
7. Carpintería de Madera
8. Dintel de Rollizo de Madera
9. Revoltón de Ladrillo
10. Vigueta de Madera de 20x12cm
11. Vierendeaguas
12. Barandilla
13. Relleno de Cascotes y Mortero de Cal
14. Pavimento Cerámico
15. Muro de Ladrillo Macizo de 1 ½ pie
16. Par de Madera de 25x11cm
17. Rastrel de Madera 4x8cm
18. Enfoscado de Mortero de Cal
19. Ladrillo Cerámico Macizo
20. Capa y Relleno de Mortero de Cal
21. Teja Canal
22. Teja Cobija
23. Relleno de Mortero de Cal
24. Teja Cerámica de Cumbre





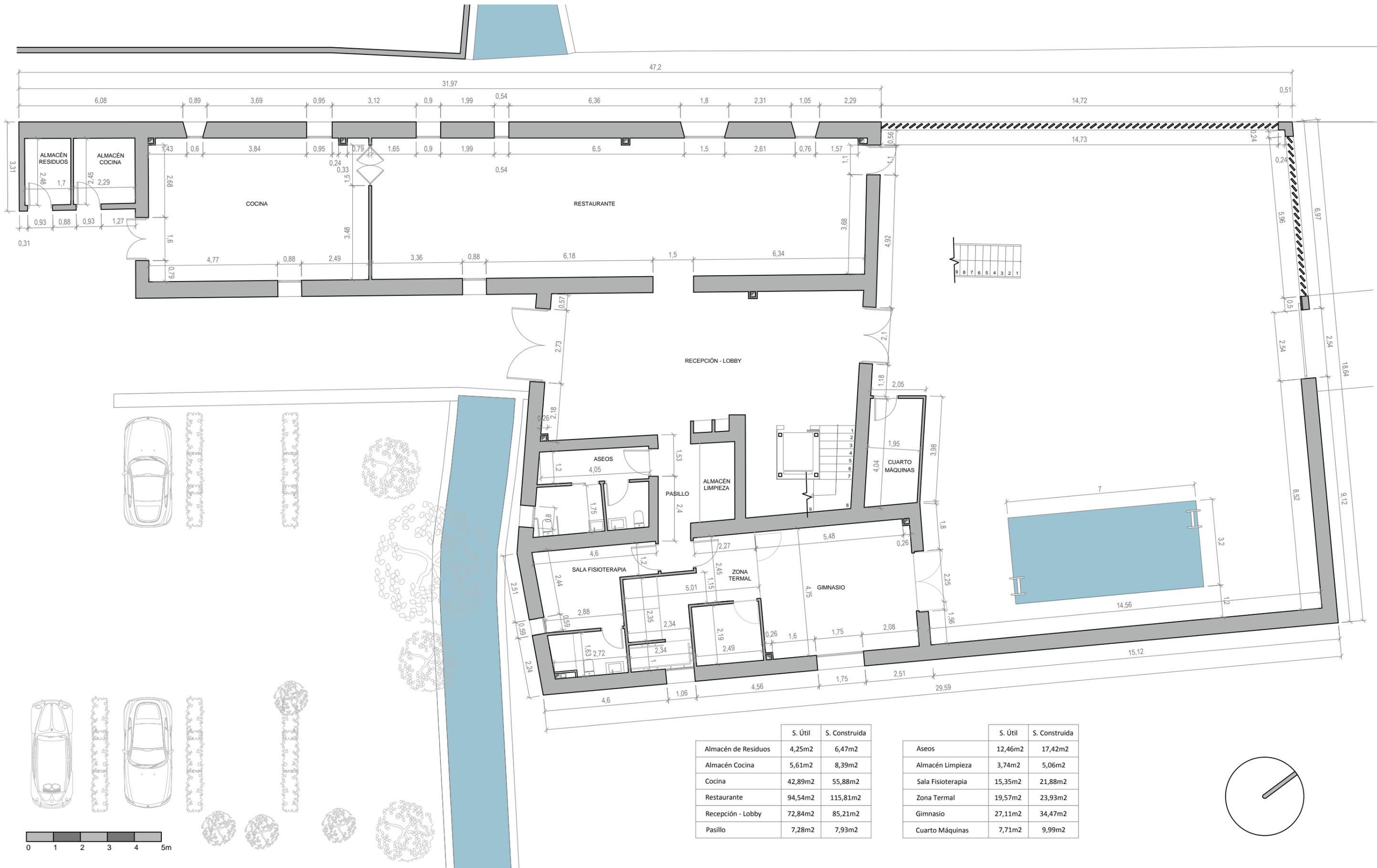






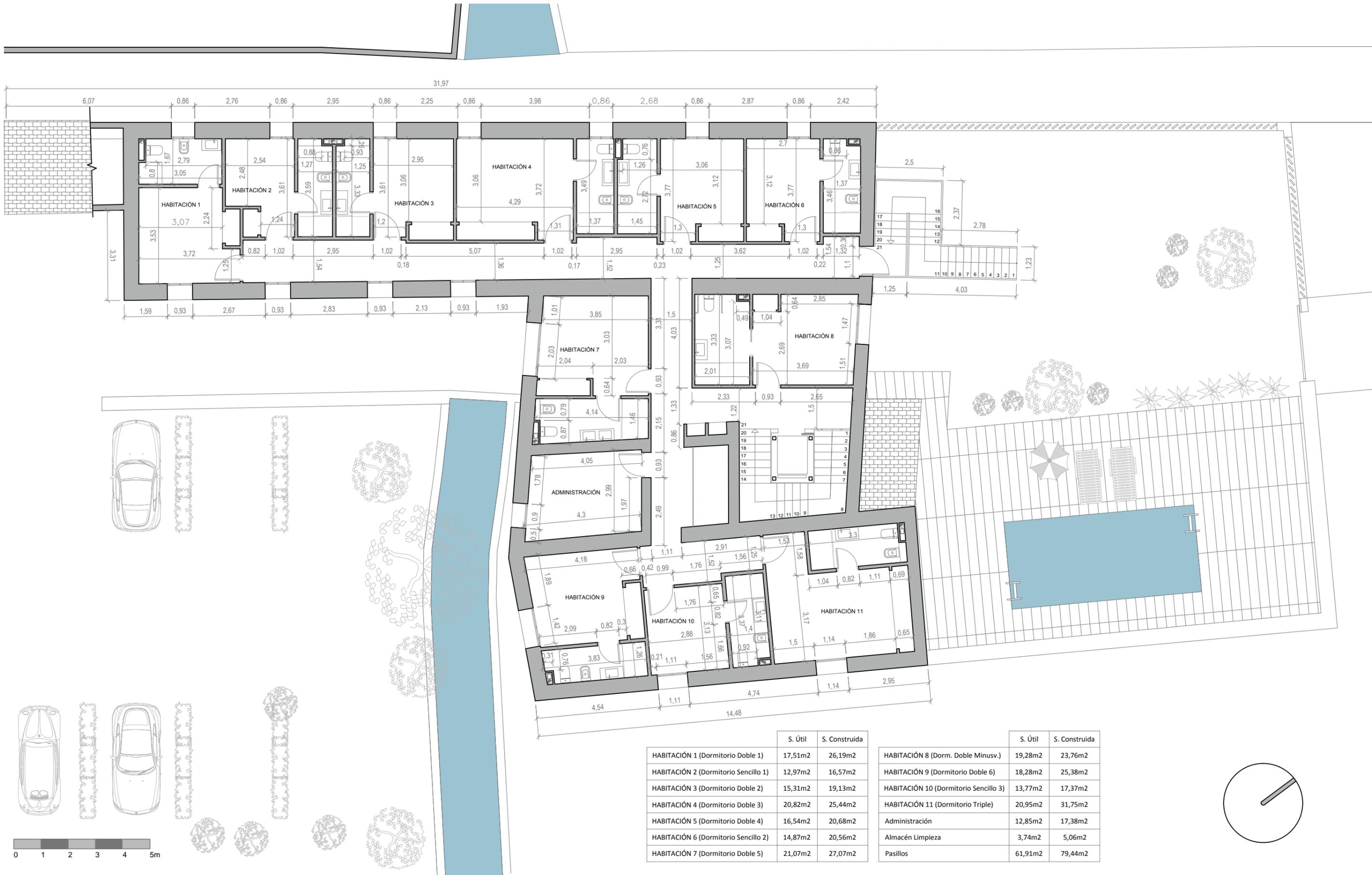
PROGRAMA DE NECESIDADES PLANTA PRIMERA

Dorm. Sencillo 1	Dorm. Doble 5
Dorm. Sencillo 2	Dorm. Doble 6
Dorm. Sencillo 3	Dorm. Doble Minusv.
Dorm. Doble 1	Dorm. Triple
Dorm. Doble 2	Administración
Dorm. Doble 3	Almacén Limpieza
Dorm. Doble 4	Pasillos



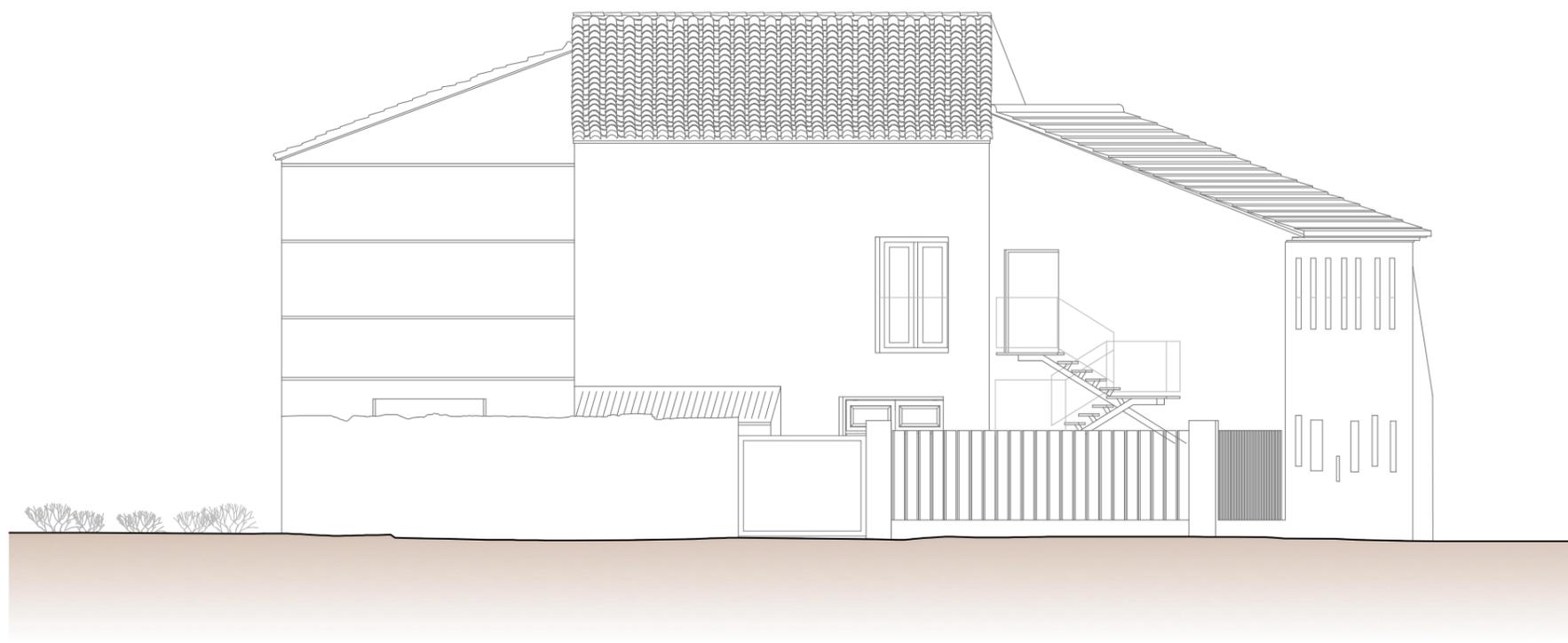
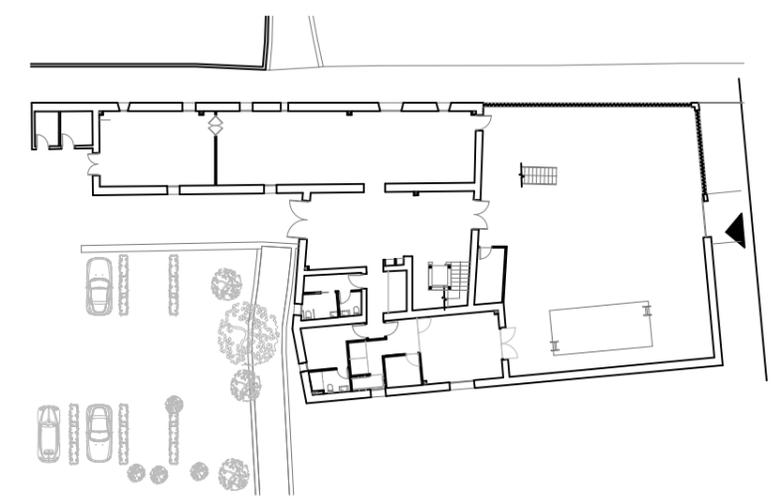
	S. Útil	S. Construida
Almacén de Residuos	4,25m <sup>2</sup>	6,47m <sup>2</sup>
Almacén Cocina	5,61m <sup>2</sup>	8,39m <sup>2</sup>
Cocina	42,89m <sup>2</sup>	55,88m <sup>2</sup>
Restaurante	94,54m <sup>2</sup>	115,81m <sup>2</sup>
Recepción - Lobby	72,84m <sup>2</sup>	85,21m <sup>2</sup>
Pasillo	7,28m <sup>2</sup>	7,93m <sup>2</sup>

	S. Útil	S. Construida
Aseos	12,46m <sup>2</sup>	17,42m <sup>2</sup>
Almacén Limpieza	3,74m <sup>2</sup>	5,06m <sup>2</sup>
Sala Fisioterapia	15,35m <sup>2</sup>	21,88m <sup>2</sup>
Zona Termal	19,57m <sup>2</sup>	23,93m <sup>2</sup>
Gimnasio	27,11m <sup>2</sup>	34,47m <sup>2</sup>
Cuarto Máquinas	7,71m <sup>2</sup>	9,99m <sup>2</sup>

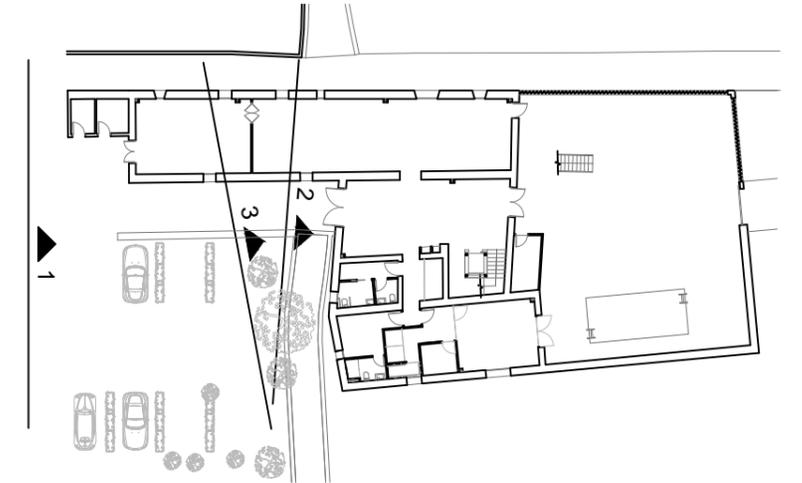


	S. Útil	S. Construida
HABITACIÓN 1 (Dormitorio Doble 1)	17,51m <sup>2</sup>	26,19m <sup>2</sup>
HABITACIÓN 2 (Dormitorio Sencillo 1)	12,97m <sup>2</sup>	16,57m <sup>2</sup>
HABITACIÓN 3 (Dormitorio Doble 2)	15,31m <sup>2</sup>	19,13m <sup>2</sup>
HABITACIÓN 4 (Dormitorio Doble 3)	20,82m <sup>2</sup>	25,44m <sup>2</sup>
HABITACIÓN 5 (Dormitorio Doble 4)	16,54m <sup>2</sup>	20,68m <sup>2</sup>
HABITACIÓN 6 (Dormitorio Sencillo 2)	14,87m <sup>2</sup>	20,56m <sup>2</sup>
HABITACIÓN 7 (Dormitorio Doble 5)	21,07m <sup>2</sup>	27,07m <sup>2</sup>

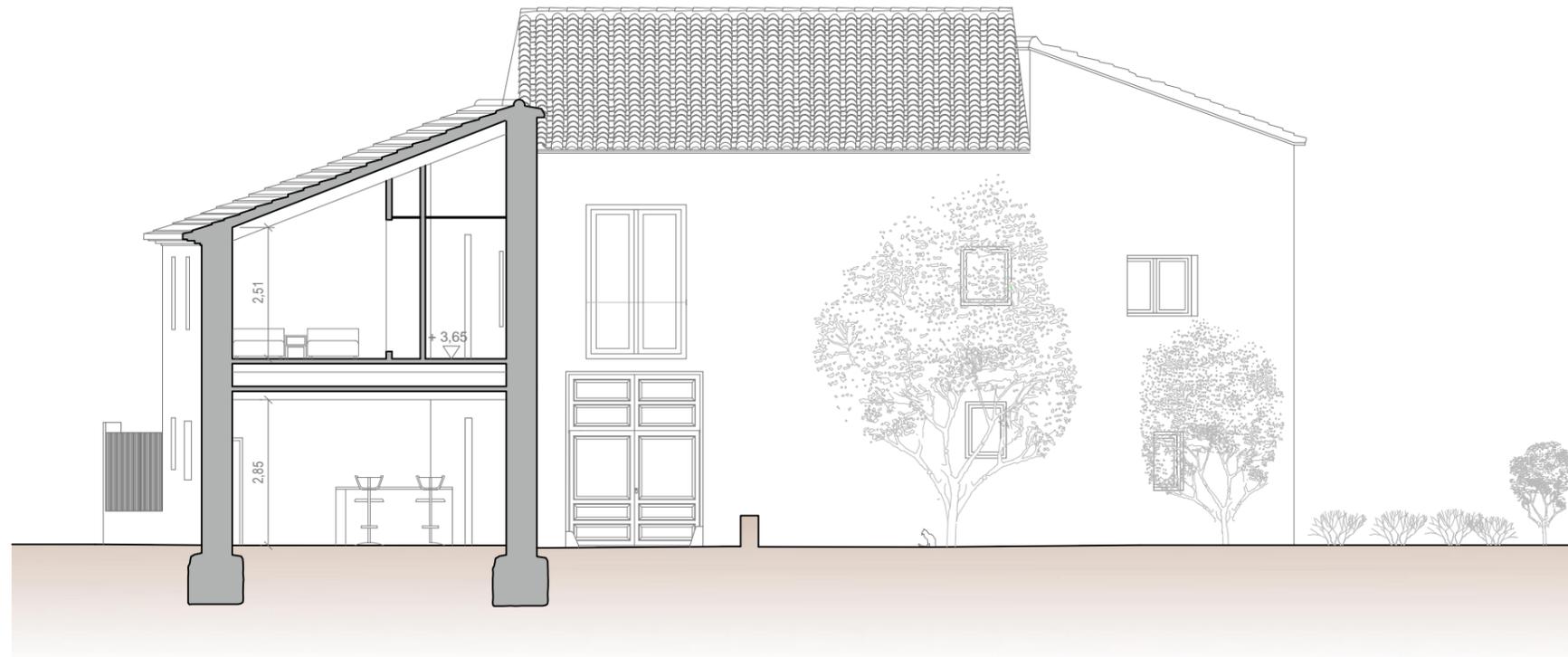
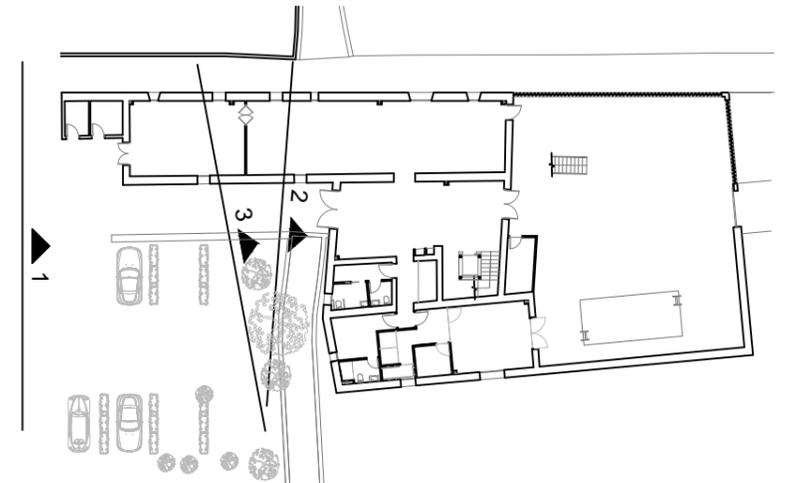
	S. Útil	S. Construida
HABITACIÓN 8 (Dorm. Doble Minusv.)	19,28m <sup>2</sup>	23,76m <sup>2</sup>
HABITACIÓN 9 (Dormitorio Doble 6)	18,28m <sup>2</sup>	25,38m <sup>2</sup>
HABITACIÓN 10 (Dormitorio Sencillo 3)	13,77m <sup>2</sup>	17,37m <sup>2</sup>
HABITACIÓN 11 (Dormitorio Triple)	20,95m <sup>2</sup>	31,75m <sup>2</sup>
Administración	12,85m <sup>2</sup>	17,38m <sup>2</sup>
Almacén Limpieza	3,74m <sup>2</sup>	5,06m <sup>2</sup>
Pasillos	61,91m <sup>2</sup>	79,44m <sup>2</sup>



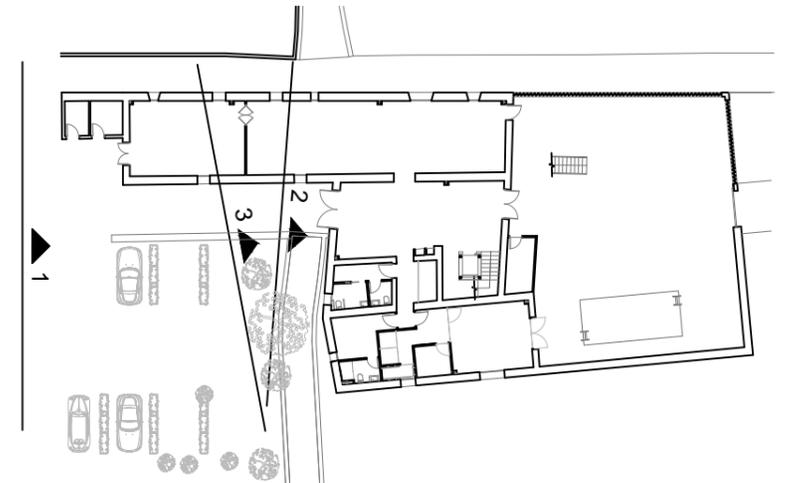
ALZADO NORTE



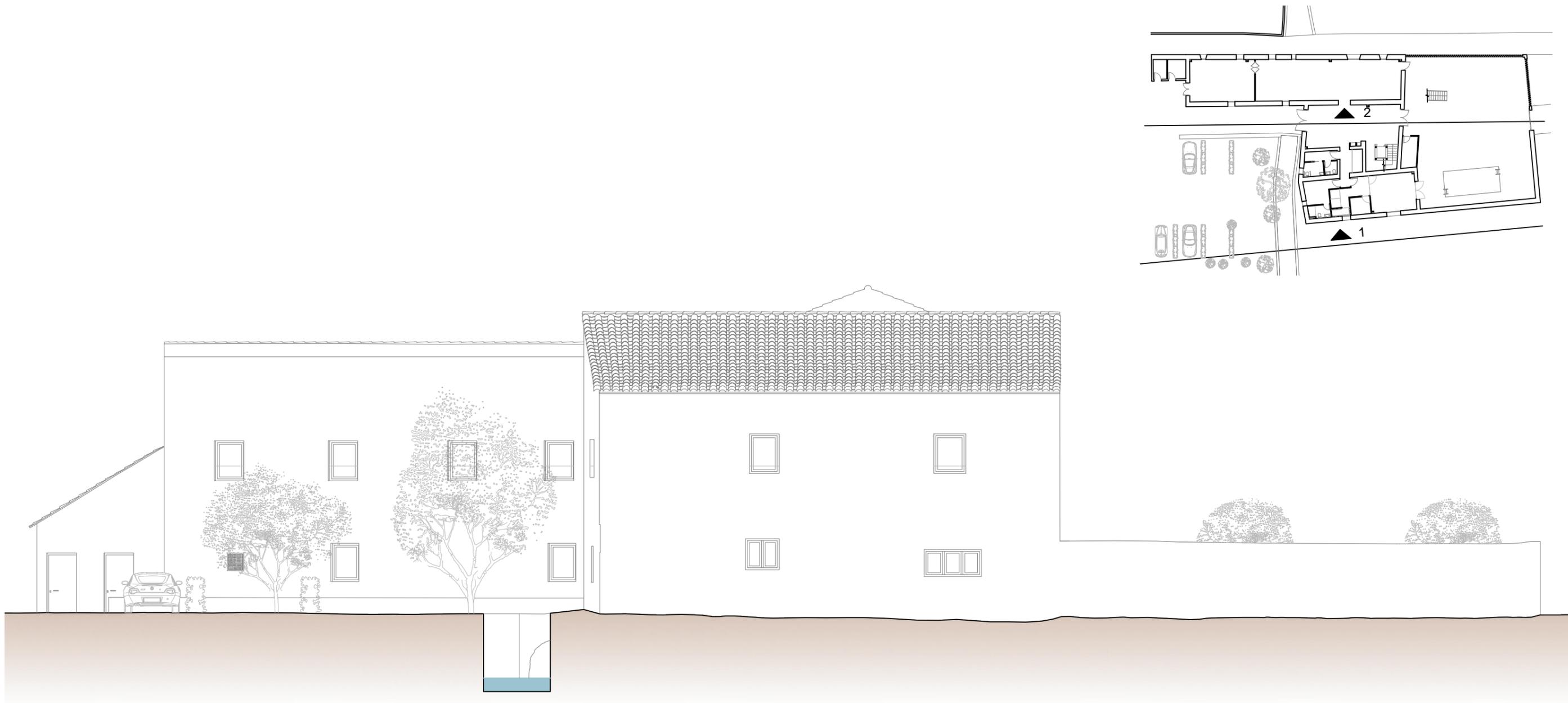
ALZADO SUR 1



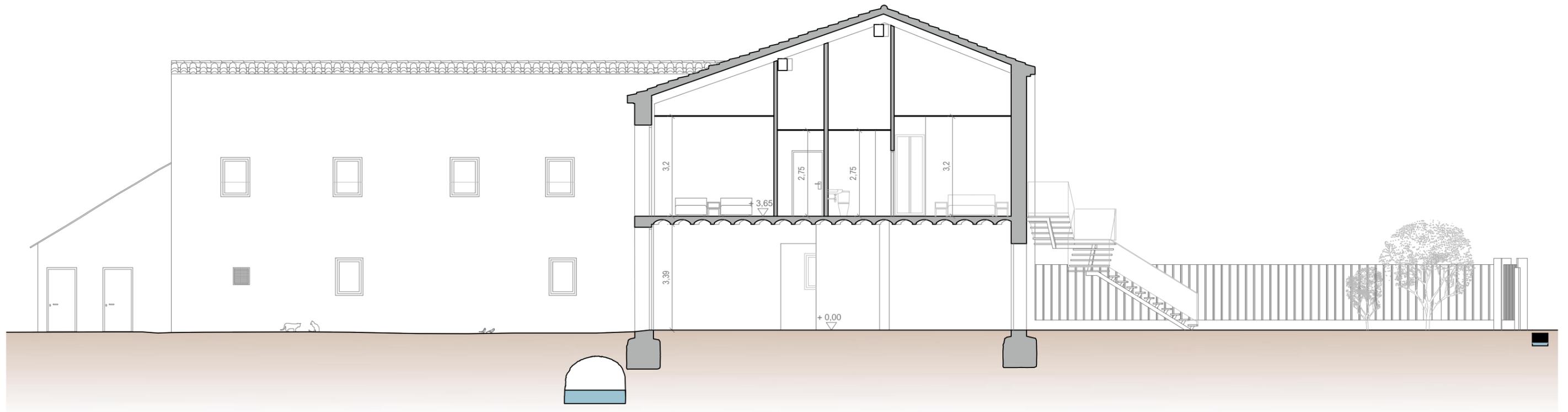
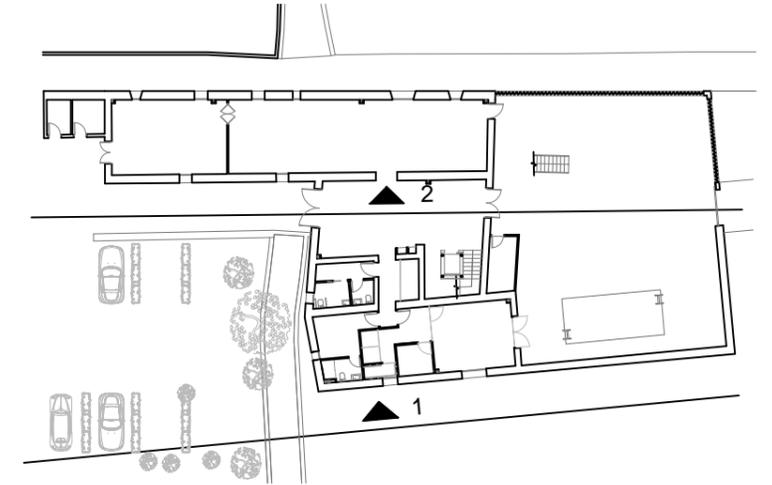
ALZADO SUR 2



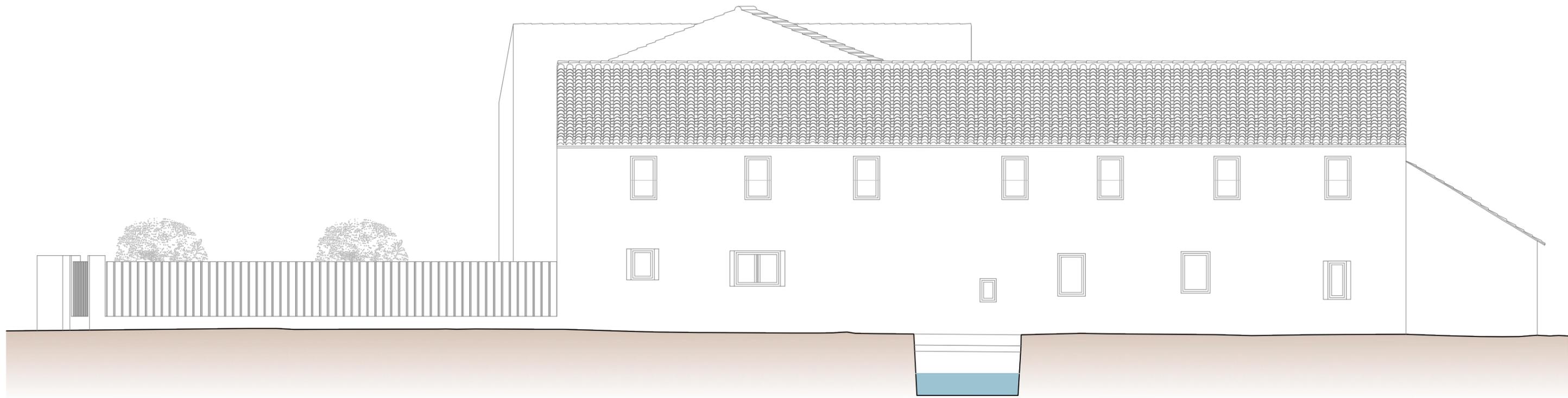
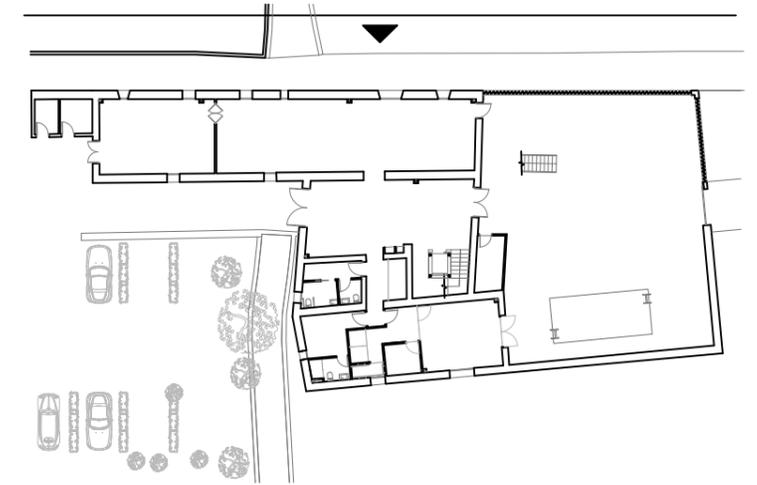
ALZADO SUR 3



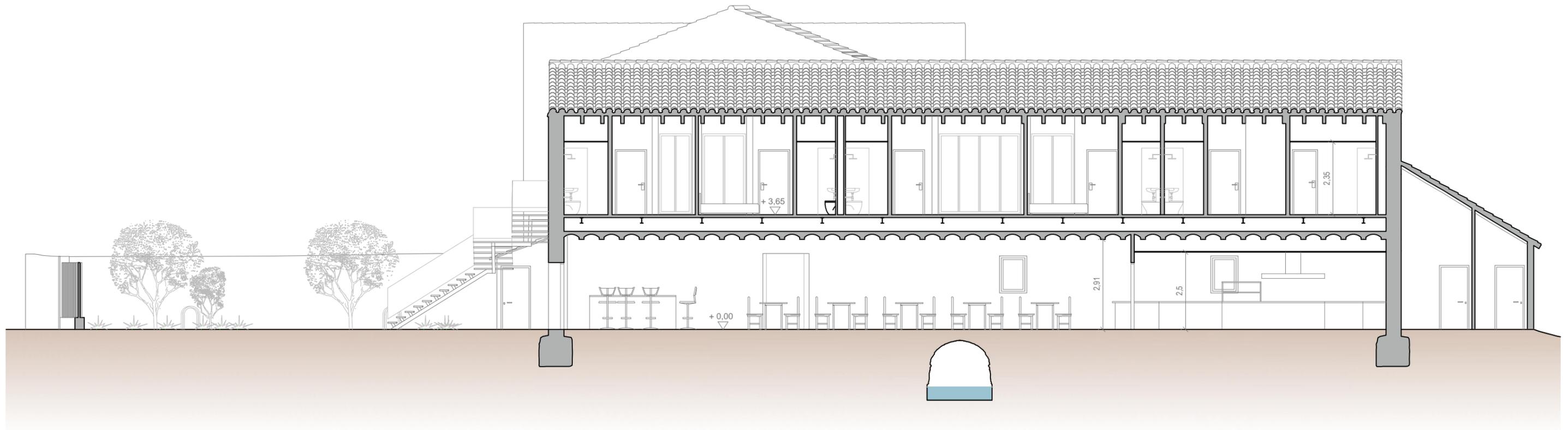
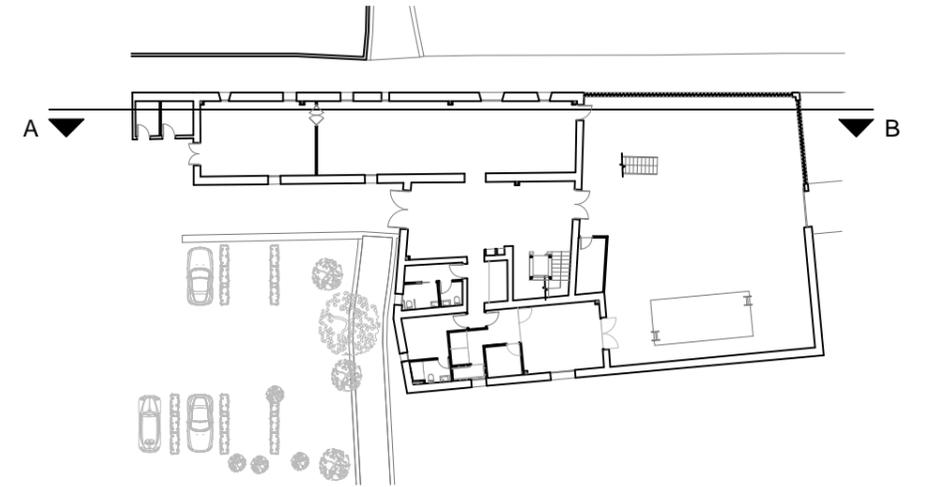
ALZADO ESTE 1



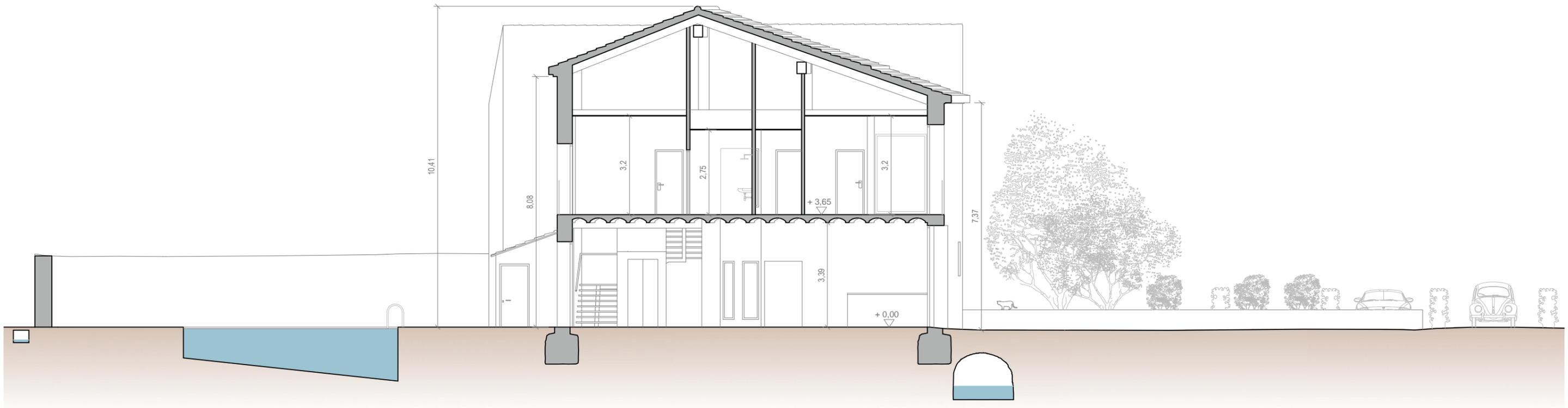
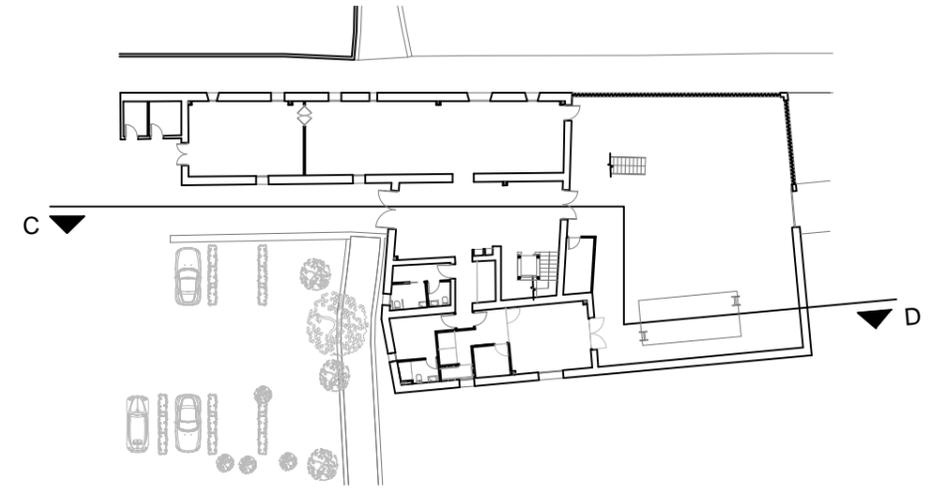
ALZADO ESTE 2



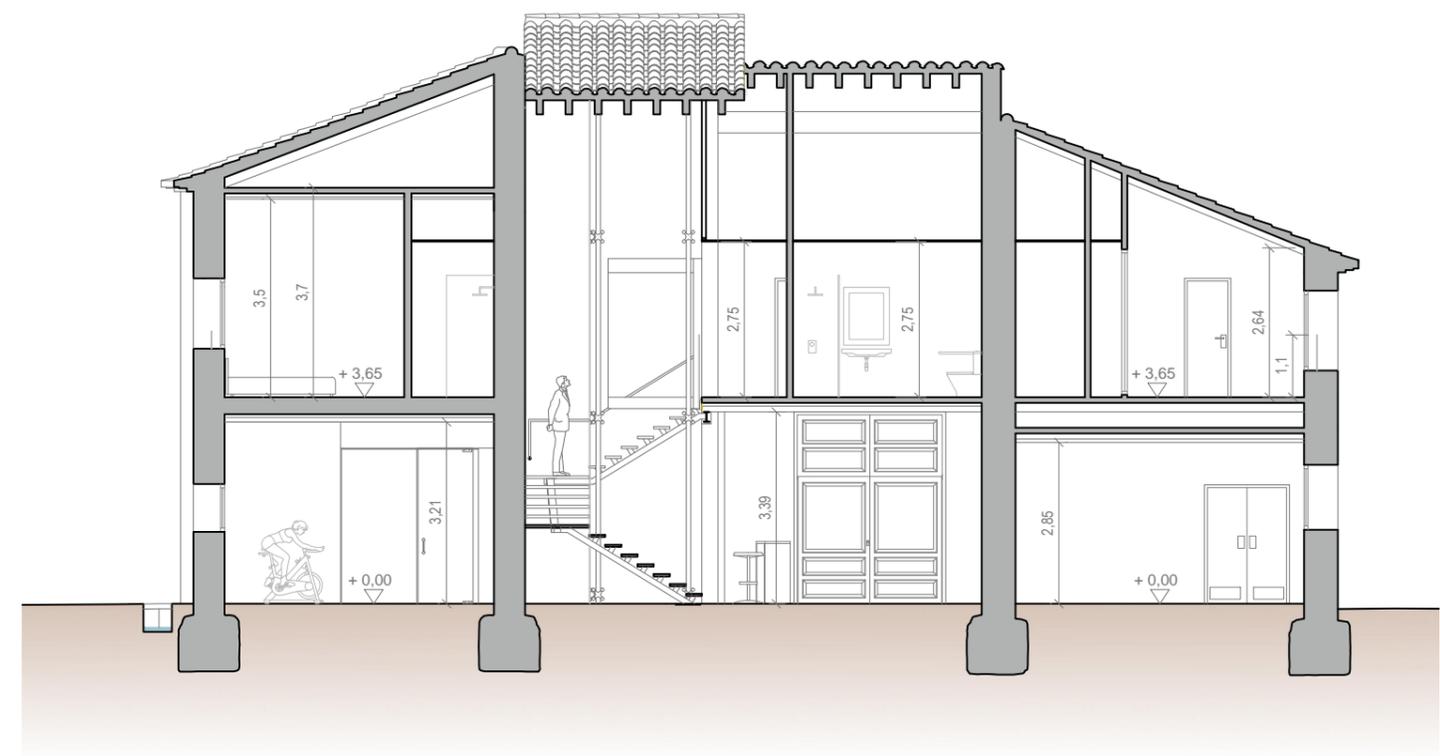
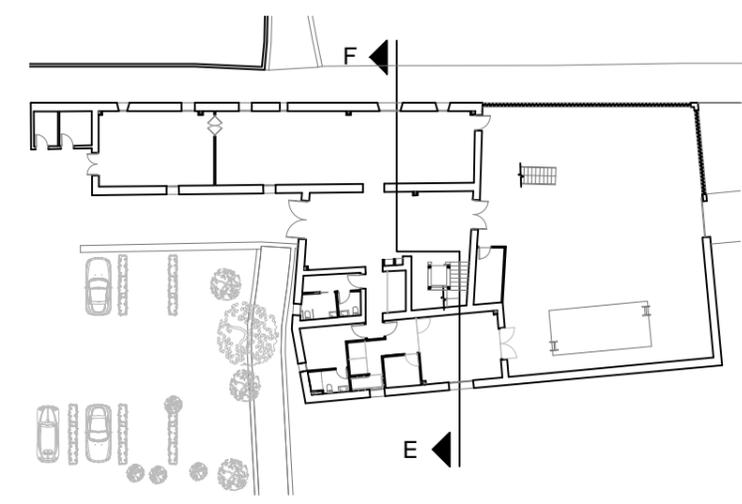
ALZADO OESTE



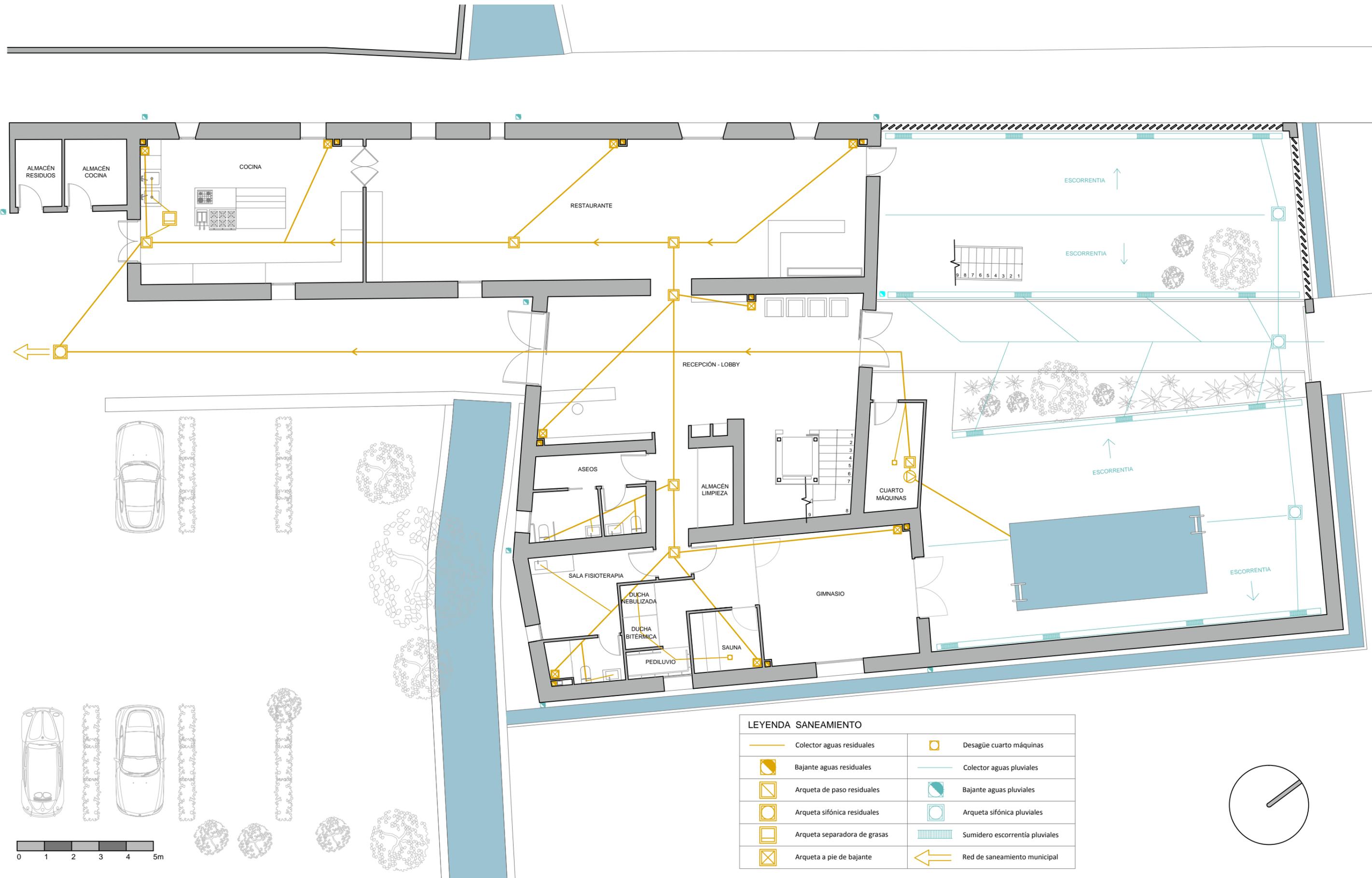
SECCIÓN A-B



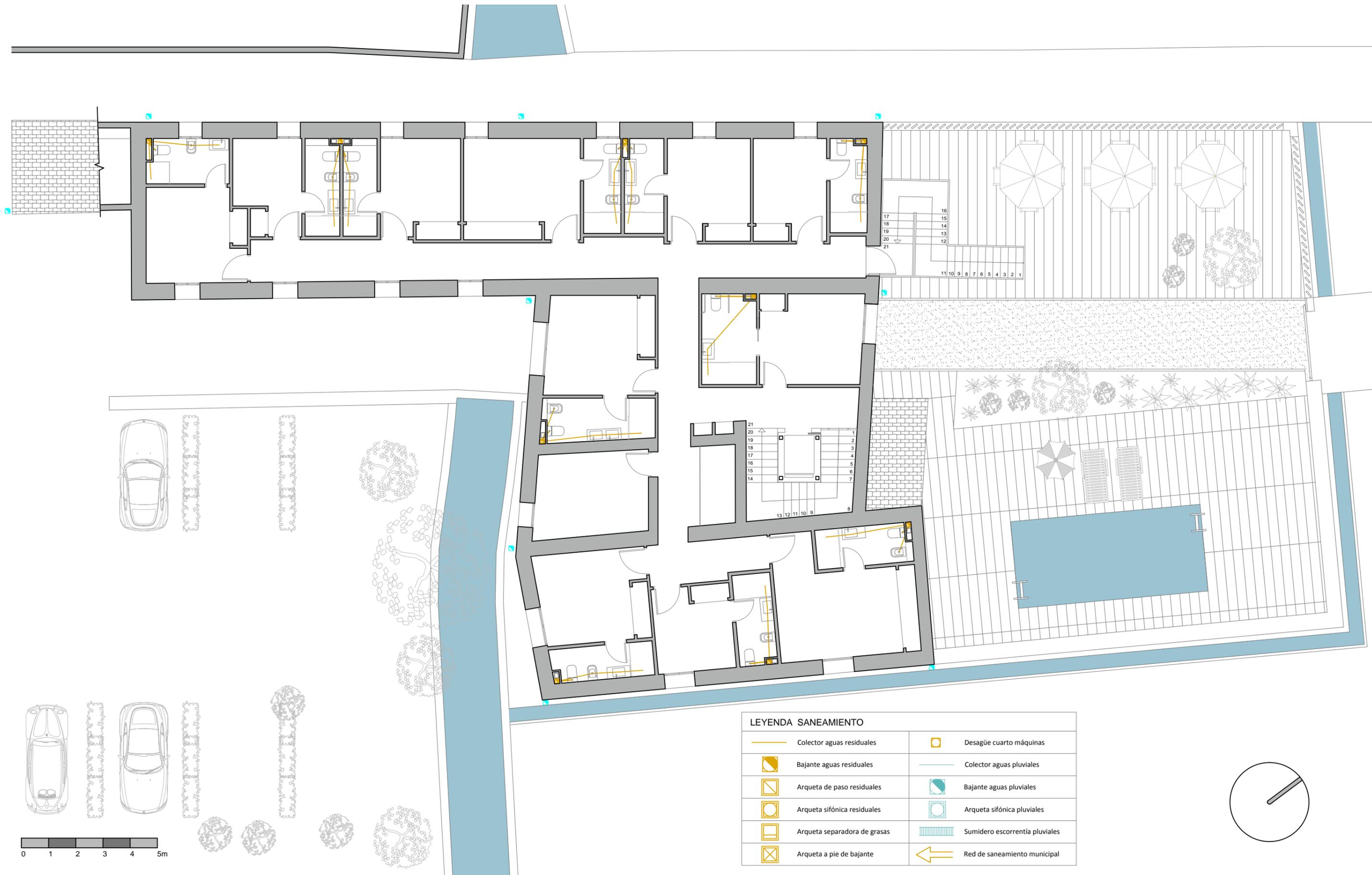
SECCIÓN C-D



SECCIÓN E-F

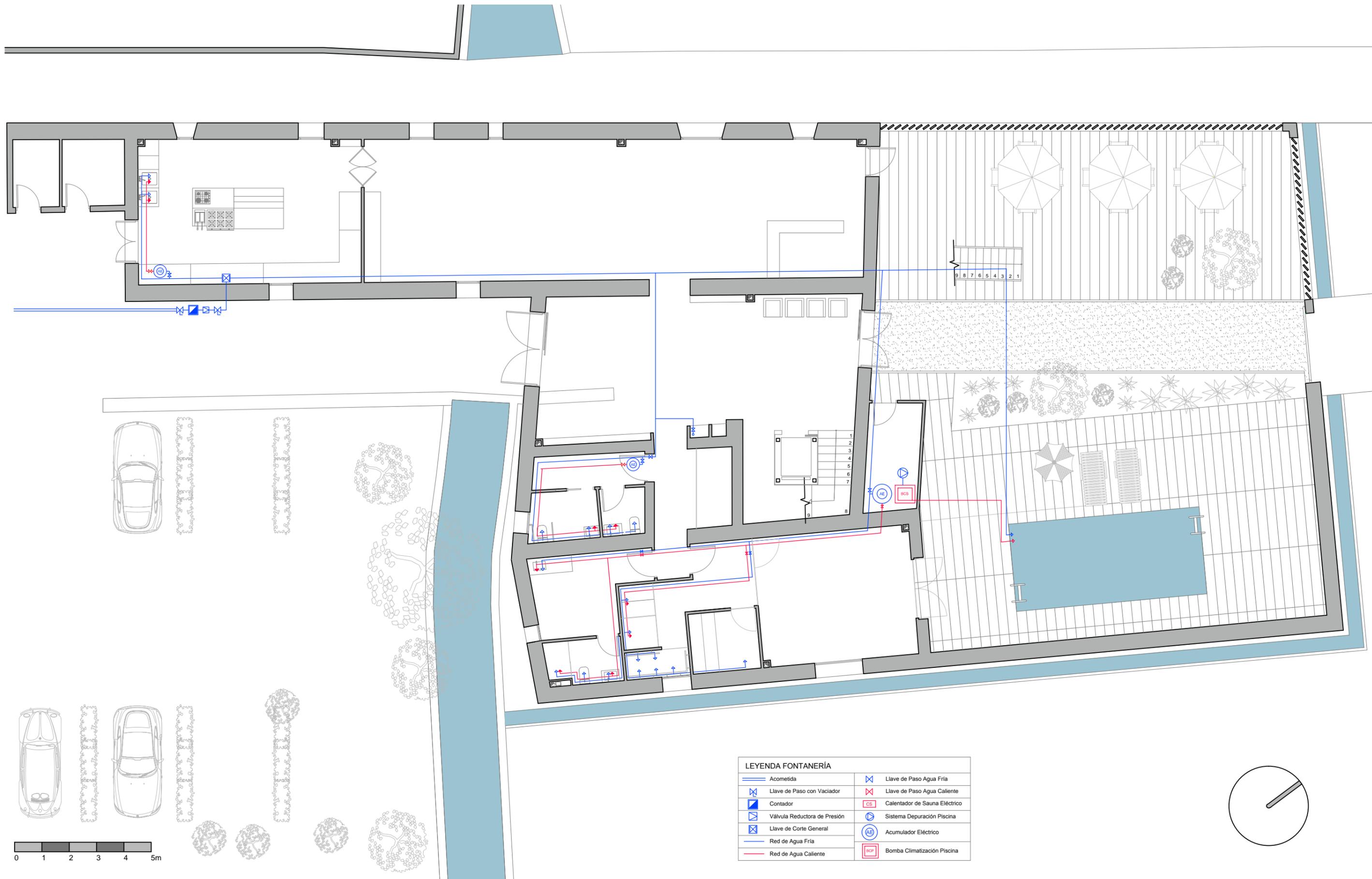


LEYENDA SANEAMIENTO			
	Colector aguas residuales		Desagüe cuarto máquinas
	Bajante aguas residuales		Colector aguas pluviales
	Arqueta de paso residuales		Bajante aguas pluviales
	Arqueta sifónica residuales		Arqueta sifónica pluviales
	Arqueta separadora de grasas		Sumidero escorrentía pluviales
	Arqueta a pie de bajante		Red de saneamiento municipal



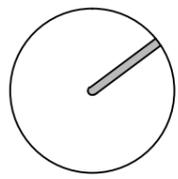
LEYENDA SANEAMIENTO			
	Colector aguas residuales		Desagüe cuarto máquinas
	Bajante aguas residuales		Colector aguas pluviales
	Arqueta de paso residuales		Bajante aguas pluviales
	Arqueta sifónica residuales		Arqueta sifónica pluviales
	Arqueta separadora de grasas		Sumidero escorrentía pluviales
	Arqueta a pie de bajante		Red de saneamiento municipal

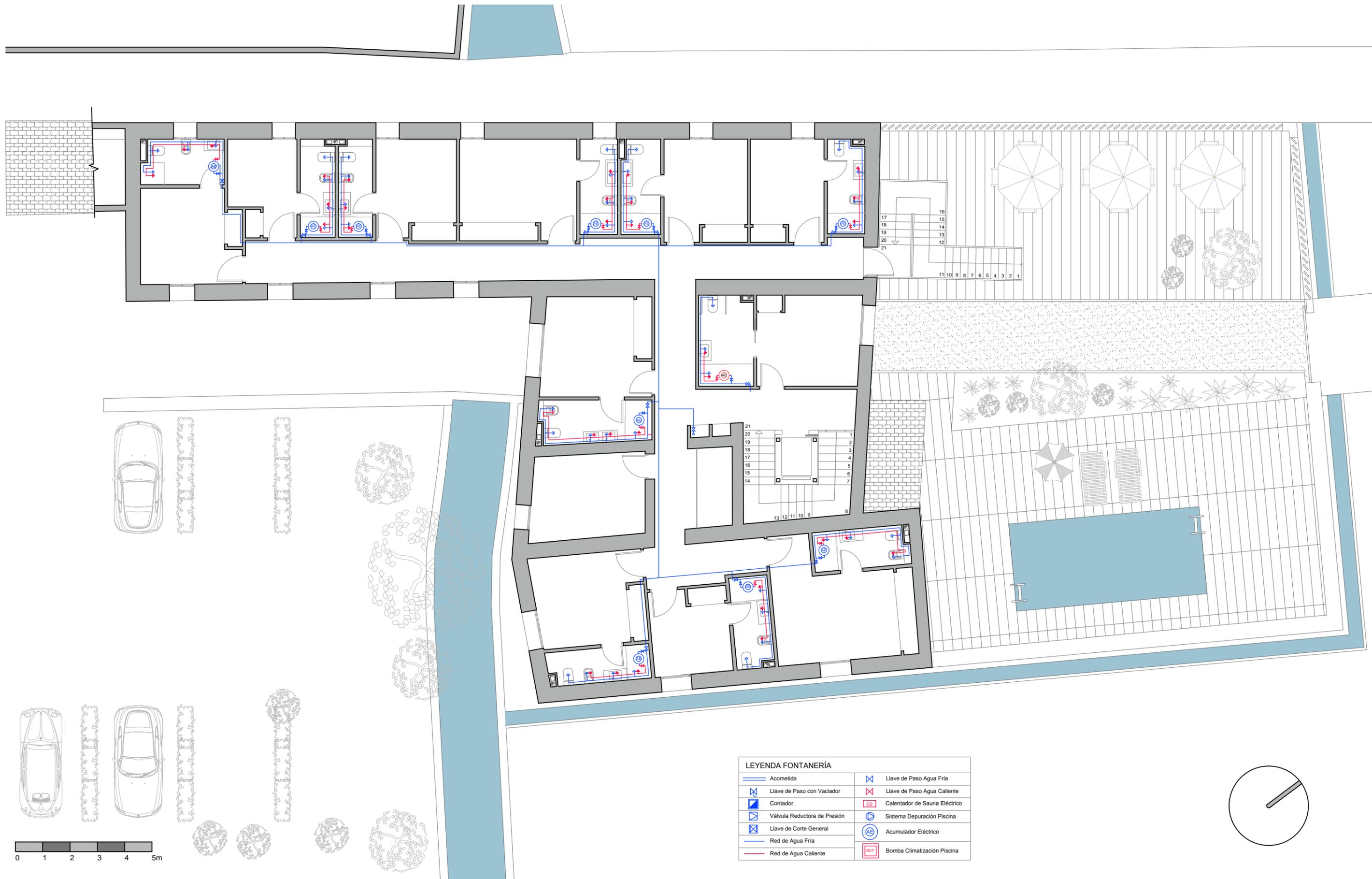
0 1 2 3 4 5m



**LEYENDA FONTANERÍA**

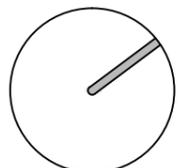
	Acometida		Llave de Paso Agua Fria
	Llave de Paso con Vaciador		Llave de Paso Agua Caliente
	Contador		Calentador de Sauna Eléctrico
	Válvula Reductora de Presión		Sistema Depuración Piscina
	Llave de Corte General		Acumulador Eléctrico
	Red de Agua Fria		Bomba Climatización Piscina
	Red de Agua Caliente		

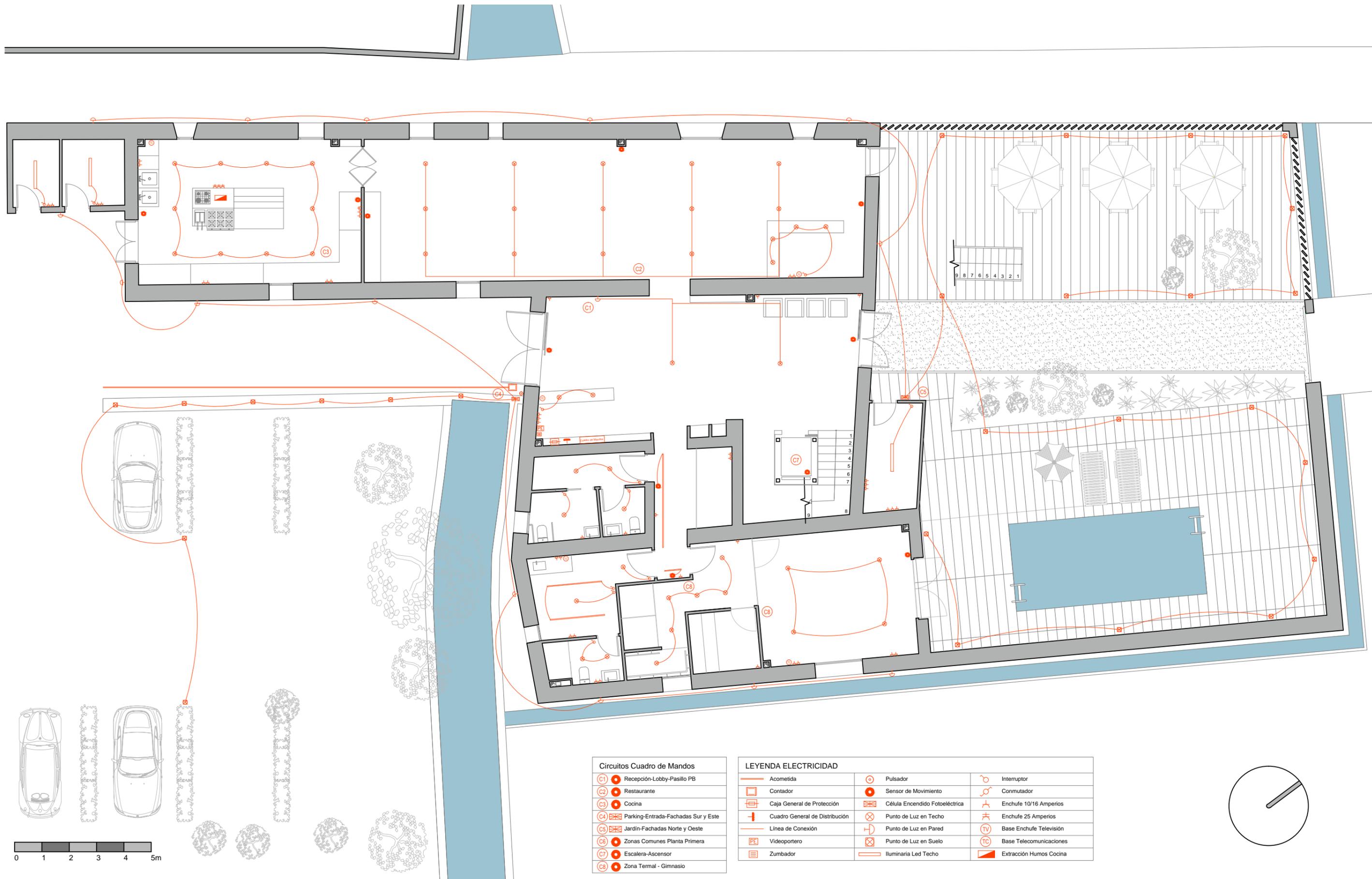




**LEYENDA FONTANERÍA**

Acometida	Llave de Paso Agua Fría
Llave de Paso con Vaciador	Llave de Paso Agua Caliente
Contador	Calentador de Sauna Eléctrico
Válvula Reductora de Presión	Sistema Depuración Piscina
Llave de Corte General	Acumulador Eléctrico
Red de Agua Fría	Bomba Climatización Piscina
Red de Agua Caliente	



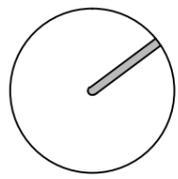


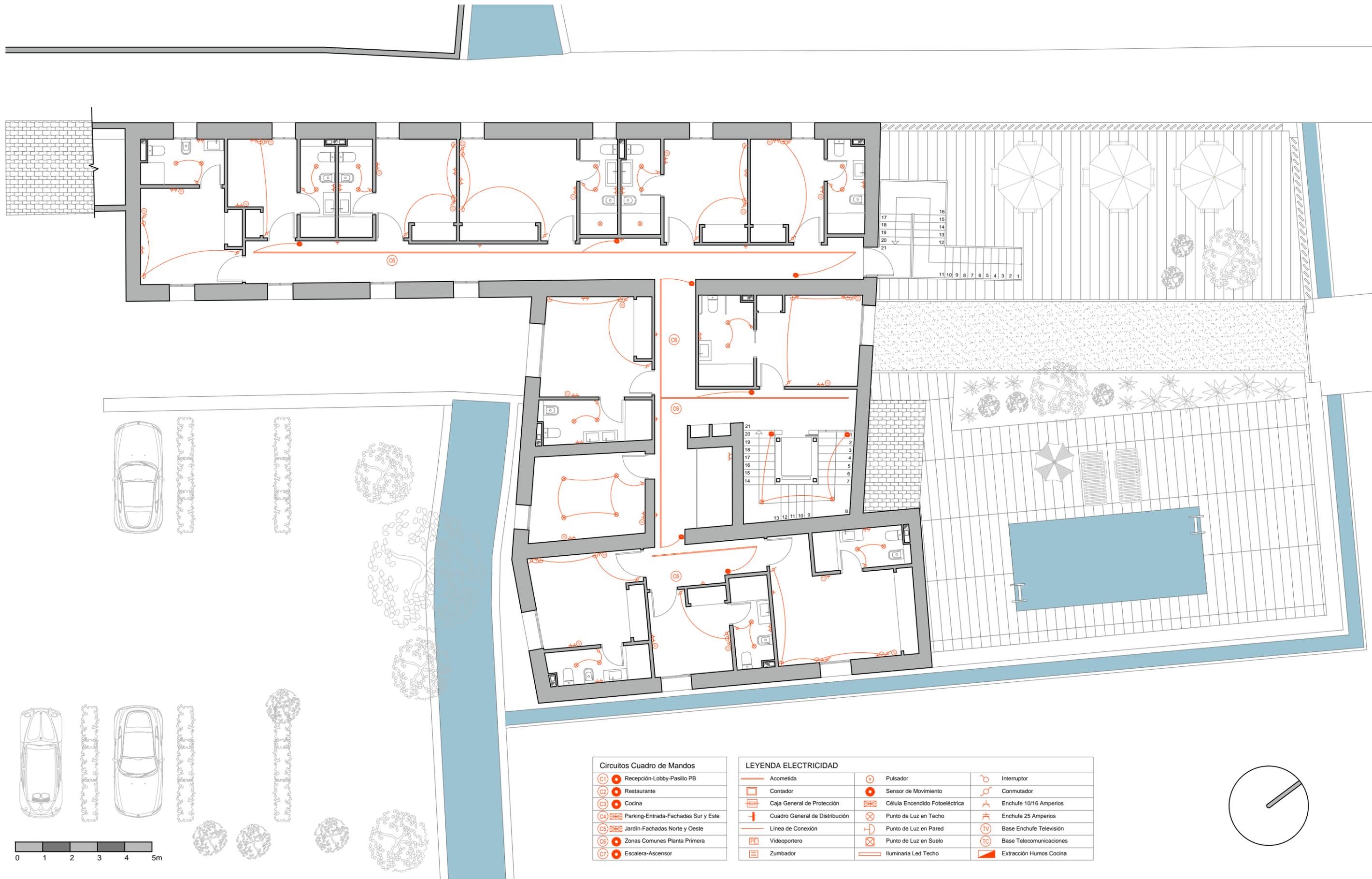
**Circuitos Cuadro de Mandos**

C1	Recepción-Lobby-Pasillo PB
C2	Restaurante
C3	Cocina
C4	Parking-Entrada-Fachadas Sur y Este
C5	Jardín-Fachadas Norte y Oeste
C6	Zonas Comunes Planta Primera
C7	Escalera-Ascensor
C8	Zona Termal - Gimnasio

**LEYENDA ELECTRICIDAD**

Acometida	Pulsador	Interruptor
Contador	Sensor de Movimiento	Conmutador
Caja General de Protección	Célula Encendido Fotoeléctrica	Enchufe 10/16 Amperios
Cuadro General de Distribución	Punto de Luz en Techo	Enchufe 25 Amperios
Línea de Conexión	Punto de Luz en Pared	Base Enchufe Televisión
Videopuerto	Punto de Luz en Suelo	Base Telecomunicaciones
Zumbador	Iluminaria Led Techo	Extracción Humos Cocina



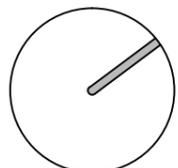


**Circuitos Cuadro de Mandos**

C1	Recepción-Lobby-Pasillo PB
C2	Restaurante
C3	Cocina
C4	Parking-Entrada-Fachadas Sur y Este
C5	Jardín-Fachadas Norte y Oeste
C6	Zonas Comunes Planta Primera
C7	Escalera-Ascensor

**LEYENDA ELECTRICIDAD**

Acometida	Pulsador	Interruptor
Contador	Sensor de Movimiento	Conmutador
Caja General de Protección	Célula Encendido Fotoeléctrica	Enchufe 10/16 Amperios
Cuadro General de Distribución	Punto de Luz en Techo	Enchufe 25 Amperios
Línea de Conexión	Punto de Luz en Pared	Base Enchufe Televisión
Videoportero	Punto de Luz en Suelo	Base Telecomunicaciones
Zumbador	Iluminaria Led Techo	Extracción Humos Cocina

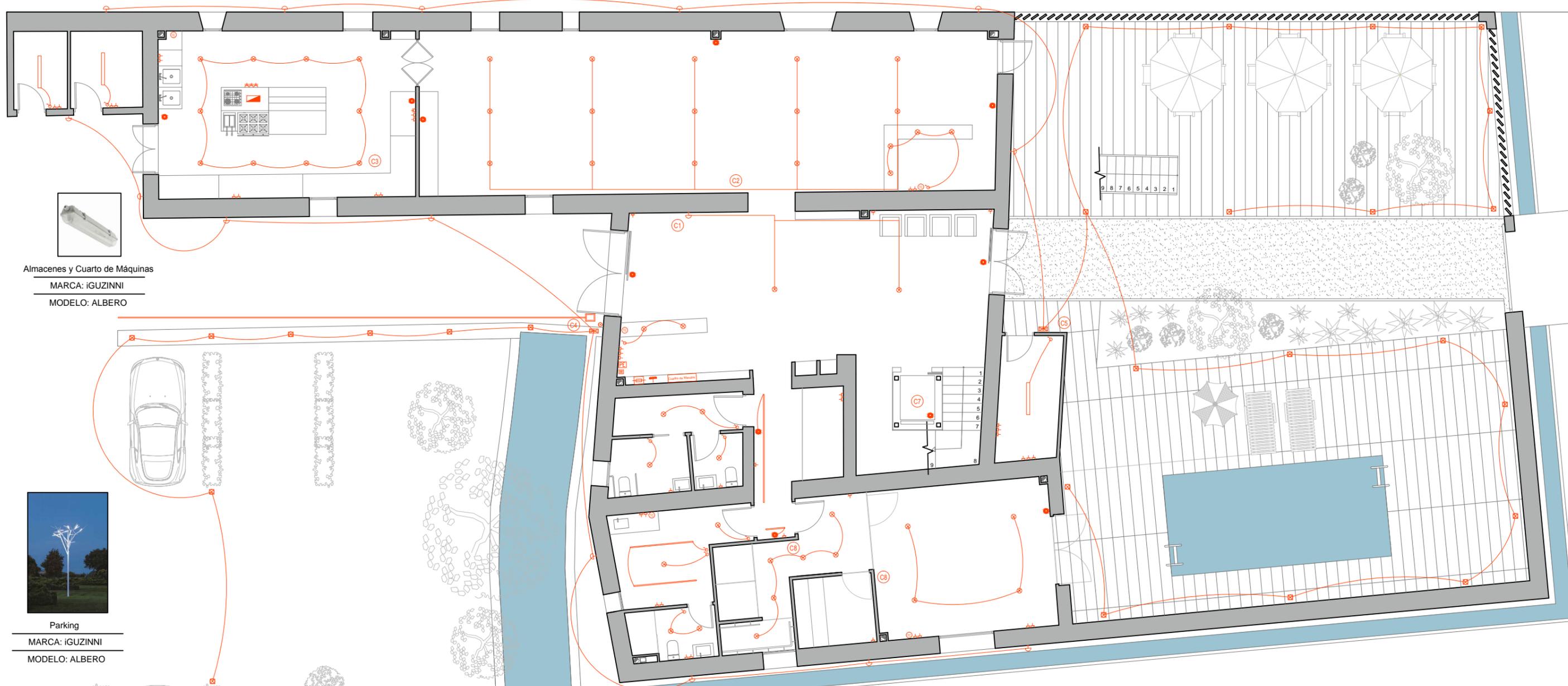




Cocina  
MARCA: FLOS  
MODELO: GOOD SQUARE



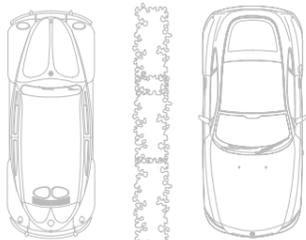
Jardín y Entrada  
MARCA: FLOS  
MODELO: 45 - 20CM



Almacenes y Cuarto de Máquinas  
MARCA: IGUZINNI  
MODELO: ALBERO



Parking  
MARCA: IGUZINNI  
MODELO: ALBERO



0 1 2 3 4 5m



Baños  
MARCA: FLOS  
MODELO: LED PIPES



Zona Termal  
MARCA: IGUZINNI  
MODELO: ZYL FLUGG



Gimnasio  
MARCA: FLOS  
MODELO: LIGHTBELL



Recepción y Barra Restaurante  
MARCA: IGUZINNI  
MODELO: iROLL PENDANT



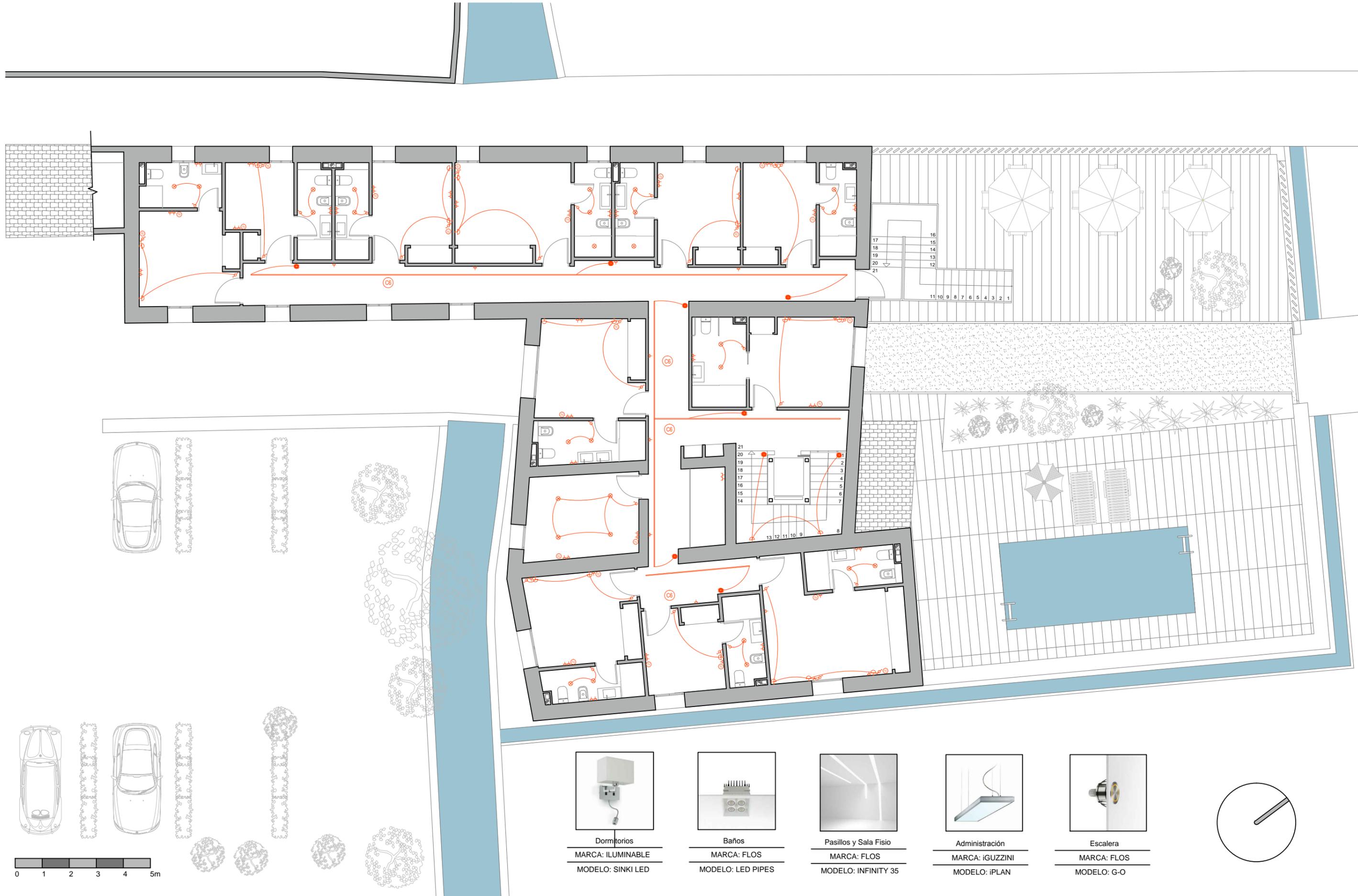
Fachadas  
MARCA: ILUMINABLE  
MODELO: SINKI LED



Pasillos y Sala Físio  
MARCA: FLOS  
MODELO: INFINITY 35



Restaurante y Lobby  
MARCA: FLOS  
MODELO: INFINITY 35



Dormitorios  
 MARCA: ILUMINABLE  
 MODELO: SINKI LED



Baños  
 MARCA: FLOS  
 MODELO: LED PIPES



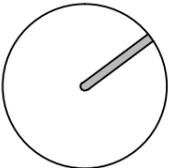
Pasillos y Sala Fisio  
 MARCA: FLOS  
 MODELO: INFINITY 35



Administración  
 MARCA: iGUZZINI  
 MODELO: iPLAN



Escalera  
 MARCA: FLOS  
 MODELO: G-O

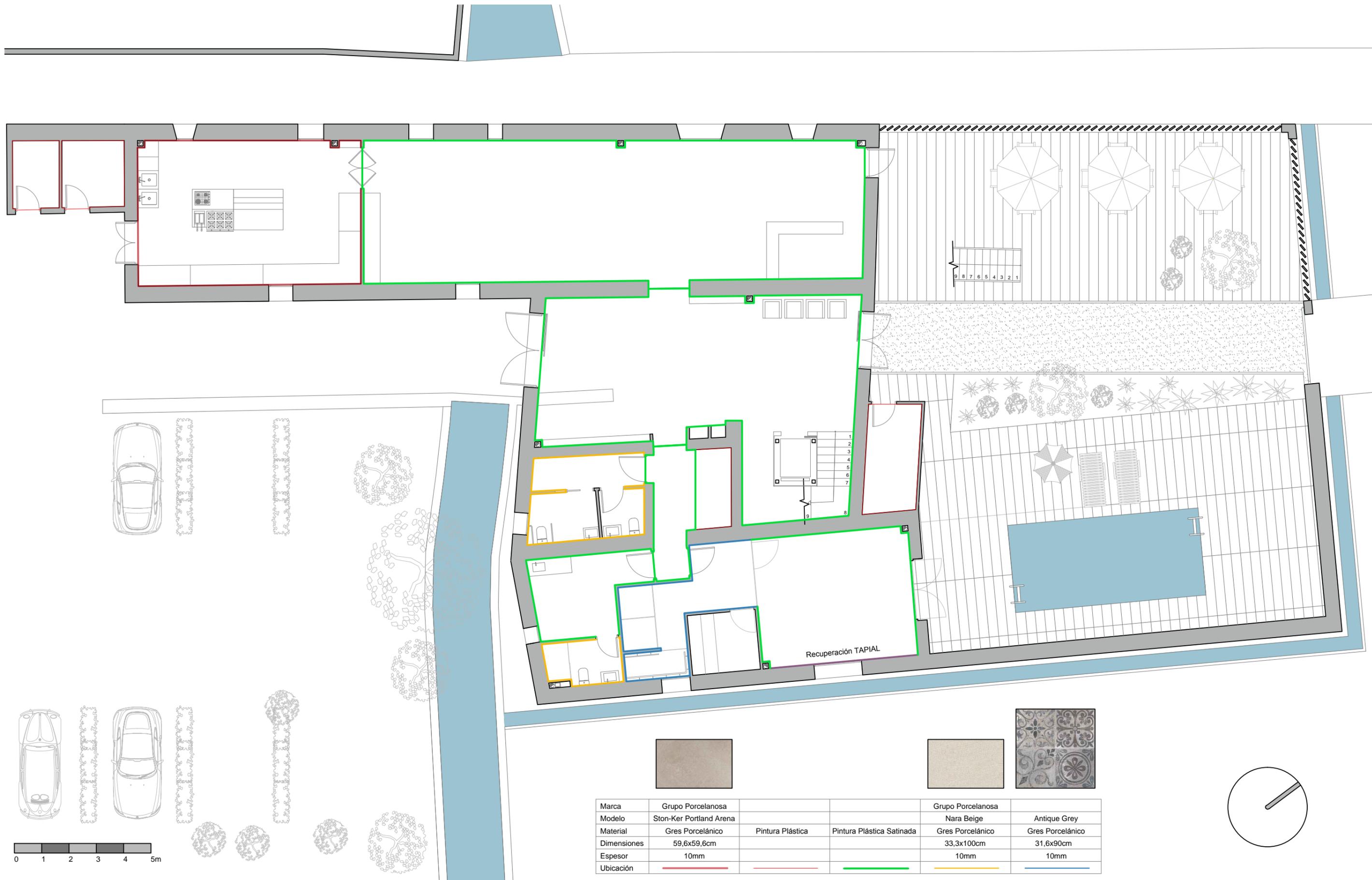


0 1 2 3 4 5m

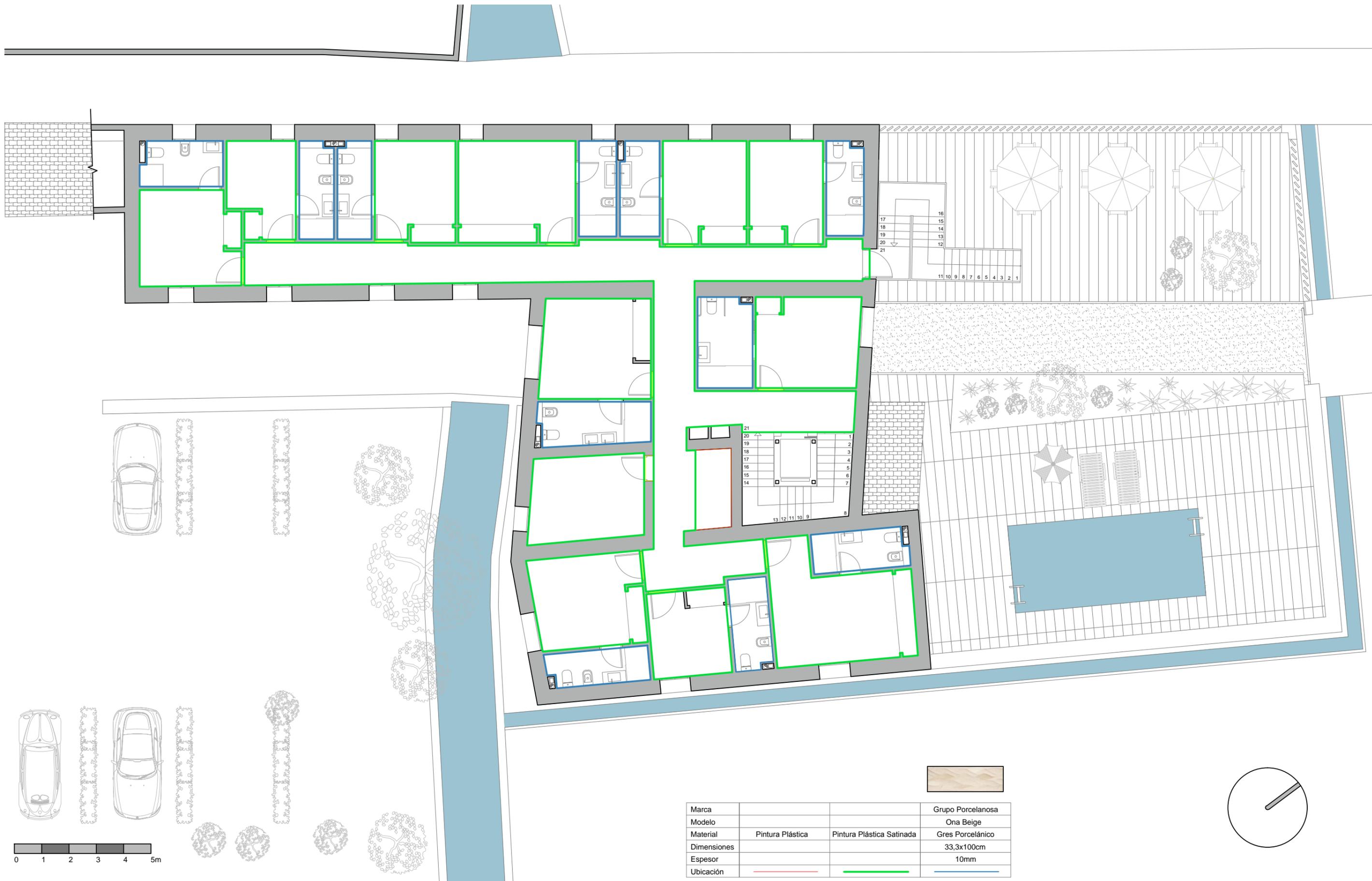


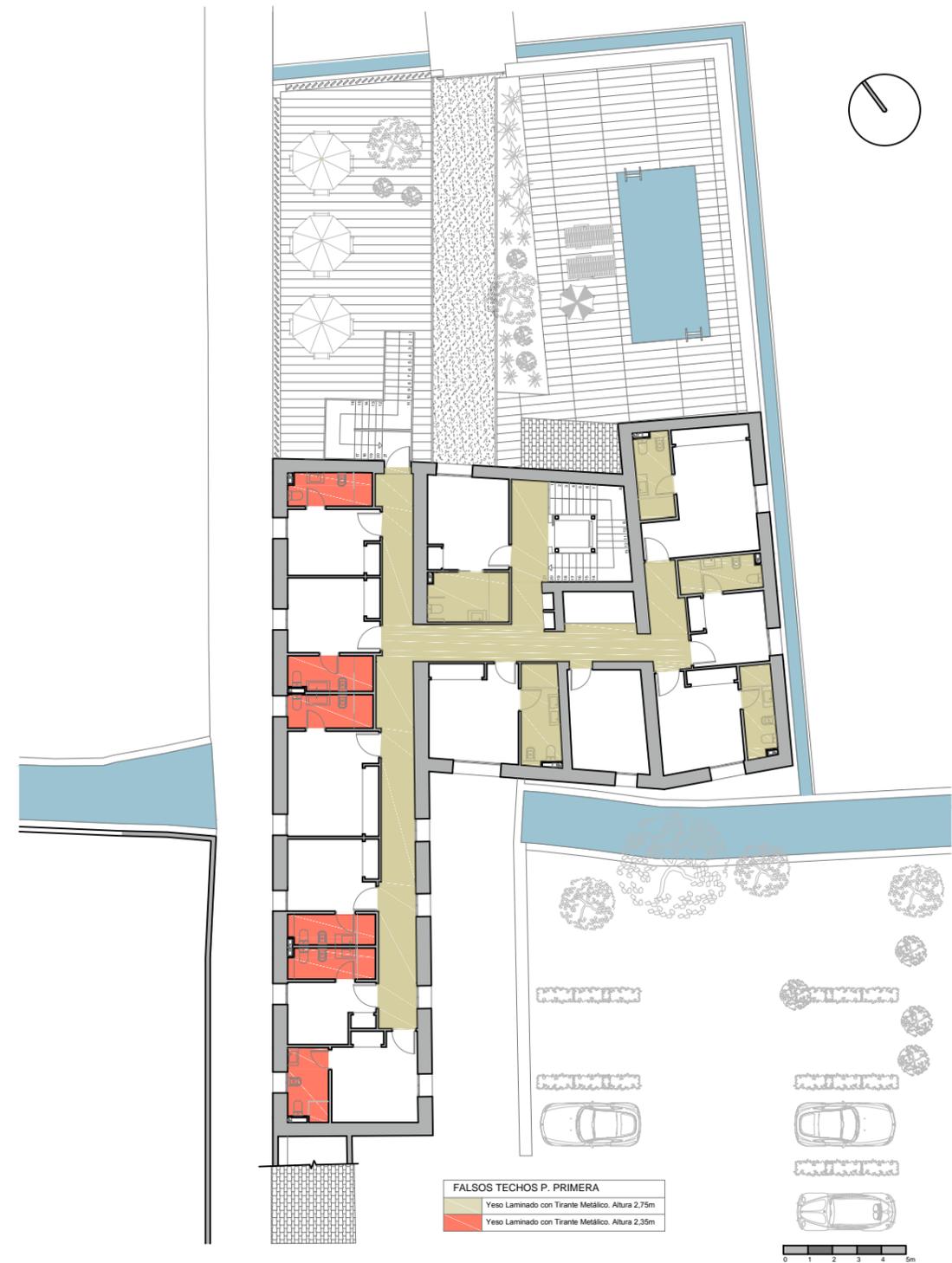
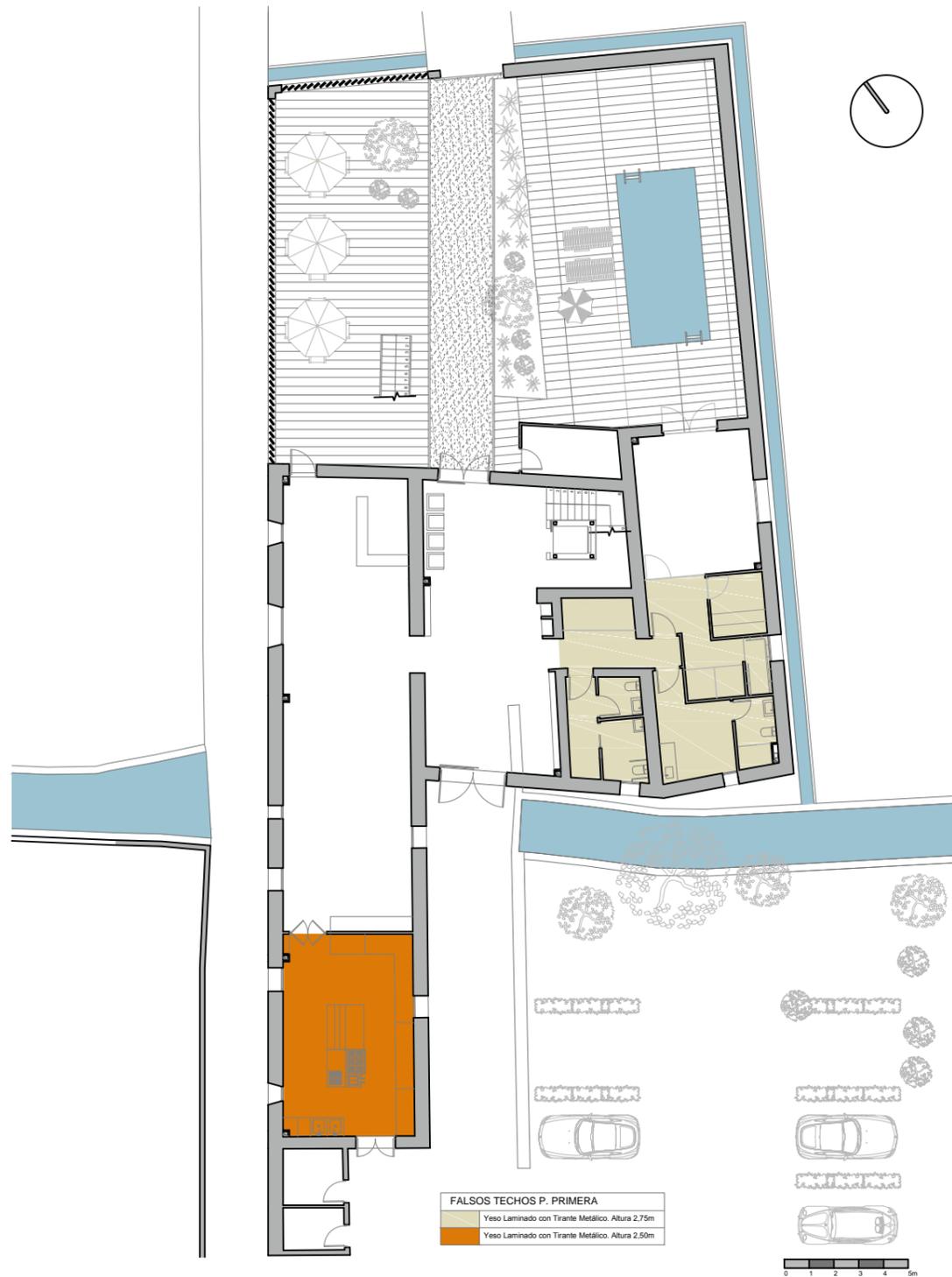


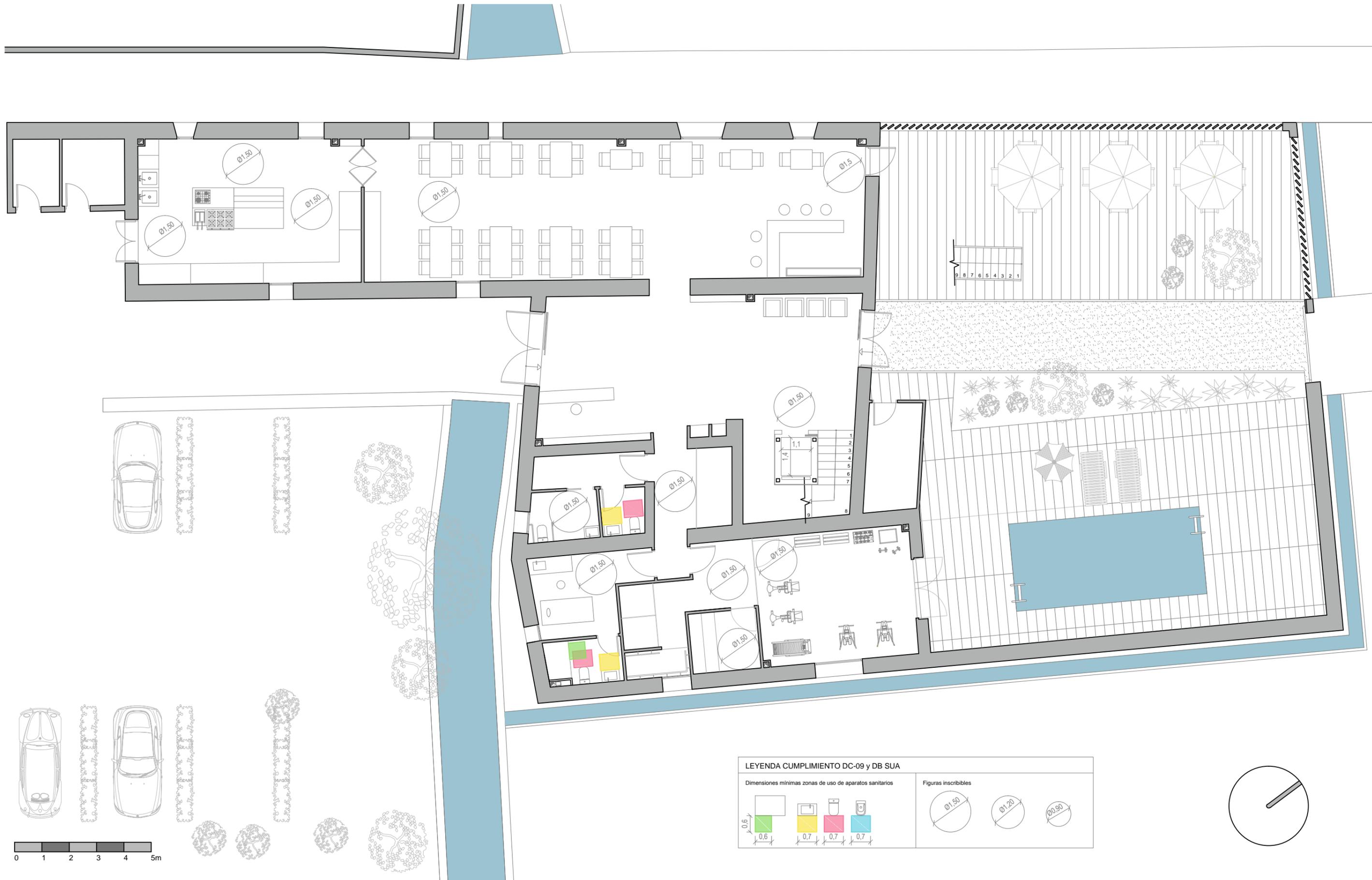
Marca	Grupo Porcelanosa	Grupo Porcelanosa
Modelo	Natural Michigan	Par-Ker Ascot Olivo
Material	Madera Laminada	Gres Porcelánico
Dimensiones	19,3x128,2cm	22x90cm
Espesor	8mm	10mm
Ubicación		



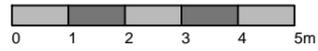
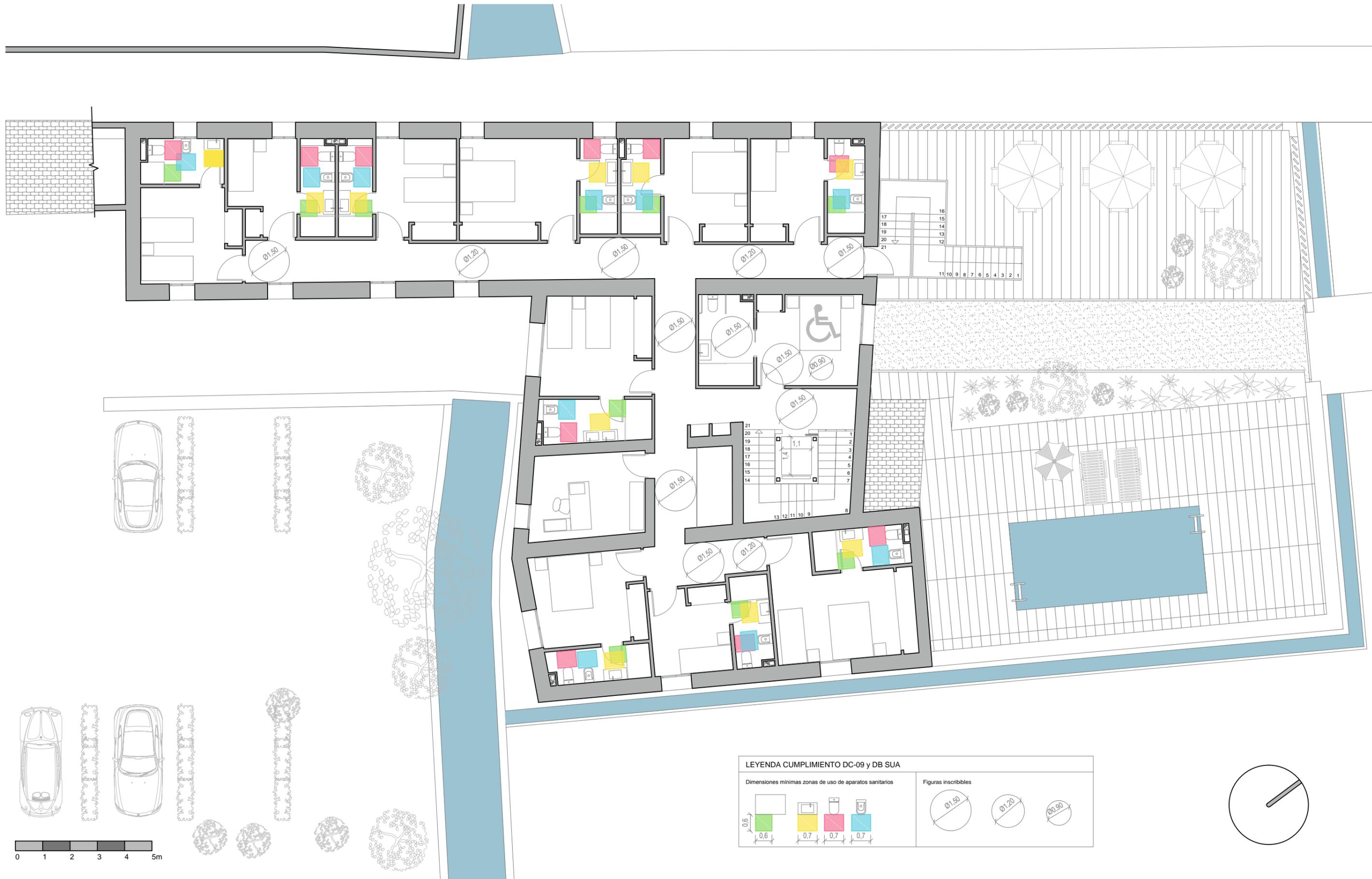
Marca	Grupo Porcelanosa			Grupo Porcelanosa	
Modelo	Ston-Ker Portland Arena			Nara Beige	Antique Grey
Material	Gres Porcelánico	Pintura Plástica	Pintura Plástica Satinada	Gres Porcelánico	Gres Porcelánico
Dimensiones	59,6x59,6cm			33,3x100cm	31,6x90cm
Espesor	10mm			10mm	10mm
Ubicación	<span style="color: red;">—</span>	<span style="color: red;">—</span>	<span style="color: green;">—</span>	<span style="color: yellow;">—</span>	<span style="color: blue;">—</span>



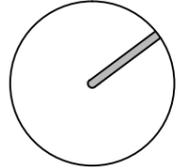


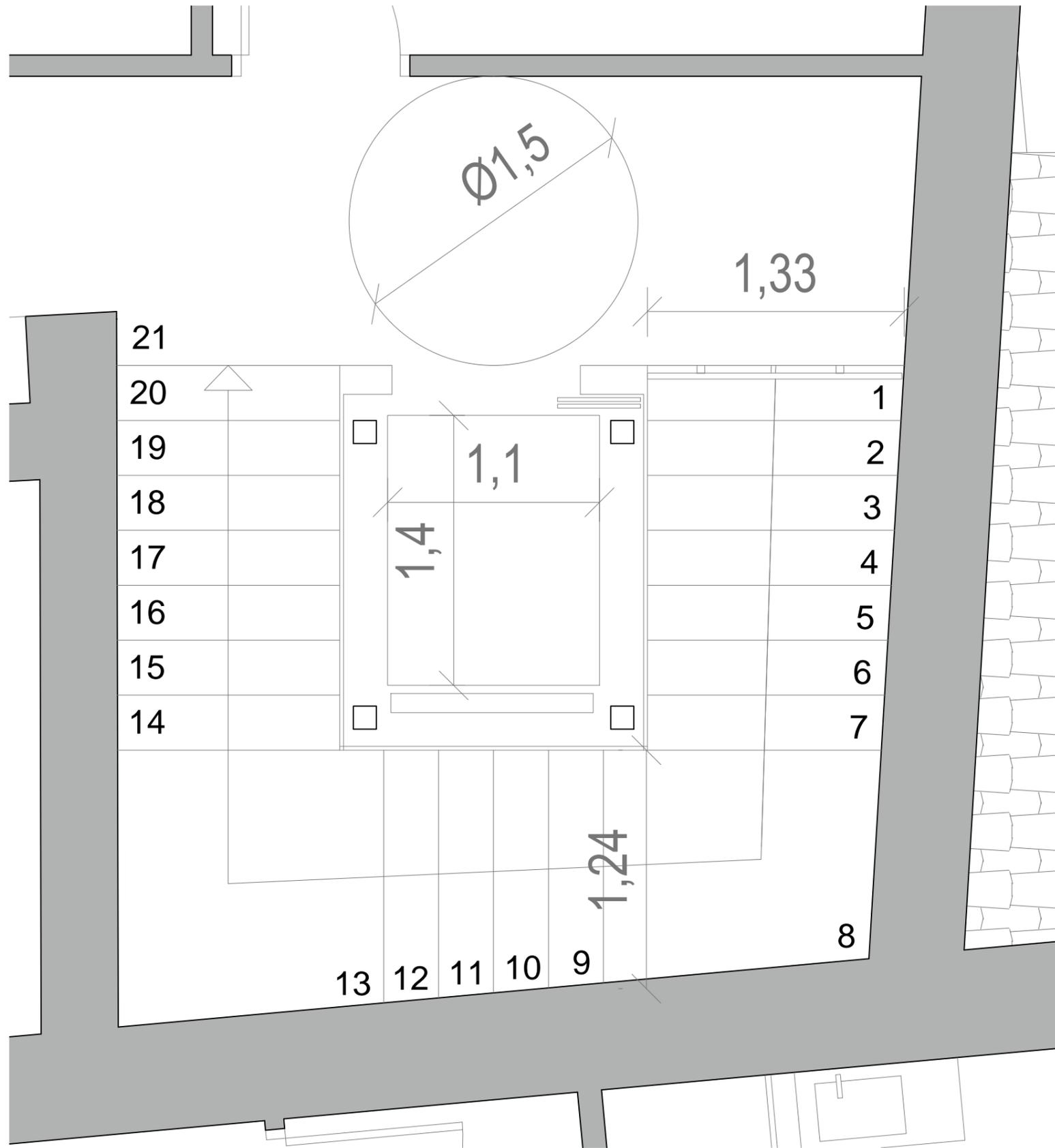


LEYENDA CUMPLIMIENTO DC-09 y DB SUA	
Dimensiones mínimas zonas de uso de aparatos sanitarios	Figuras inscribibles

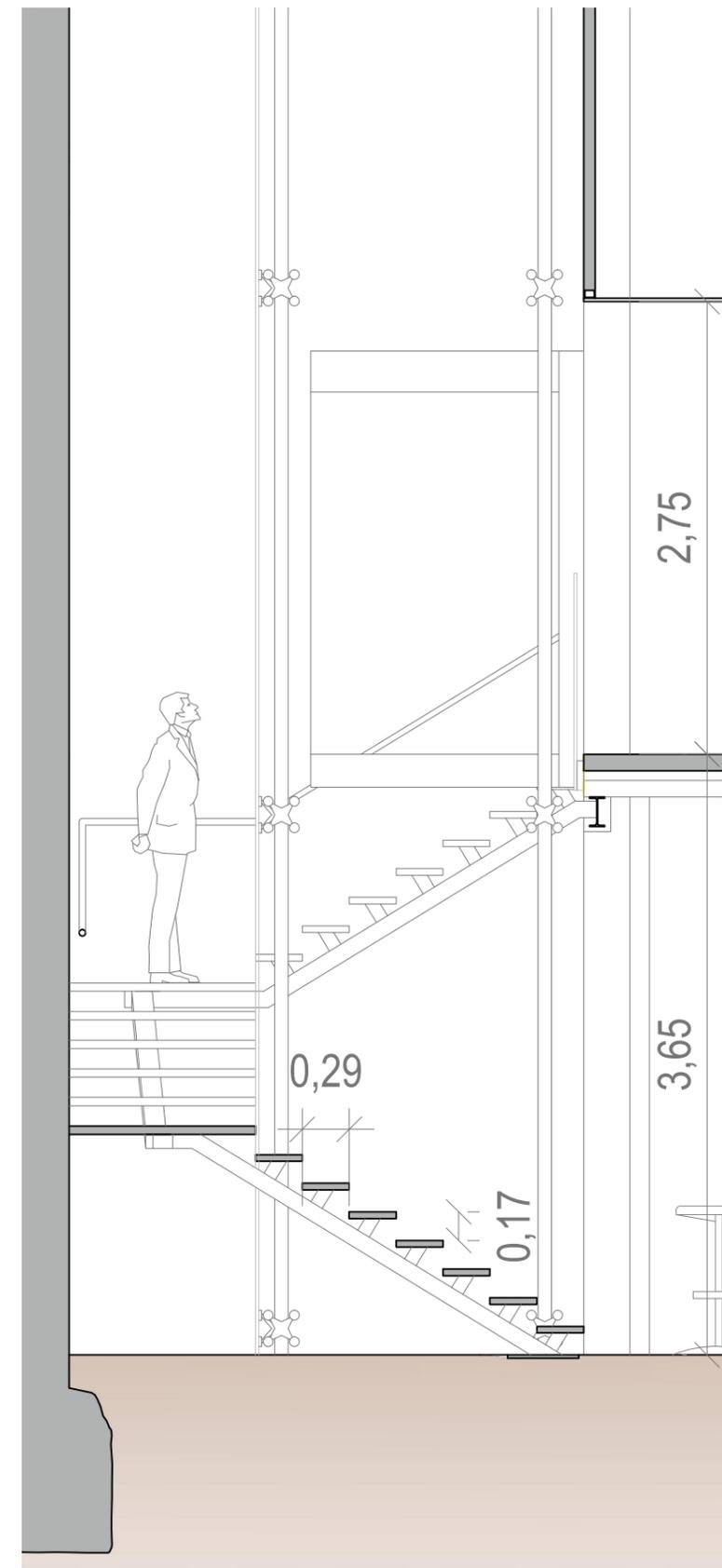


LEYENDA CUMPLIMIENTO DC-09 y DB SUA	
Dimensiones mínimas zonas de uso de aparatos sanitarios	Figuras inscribibles

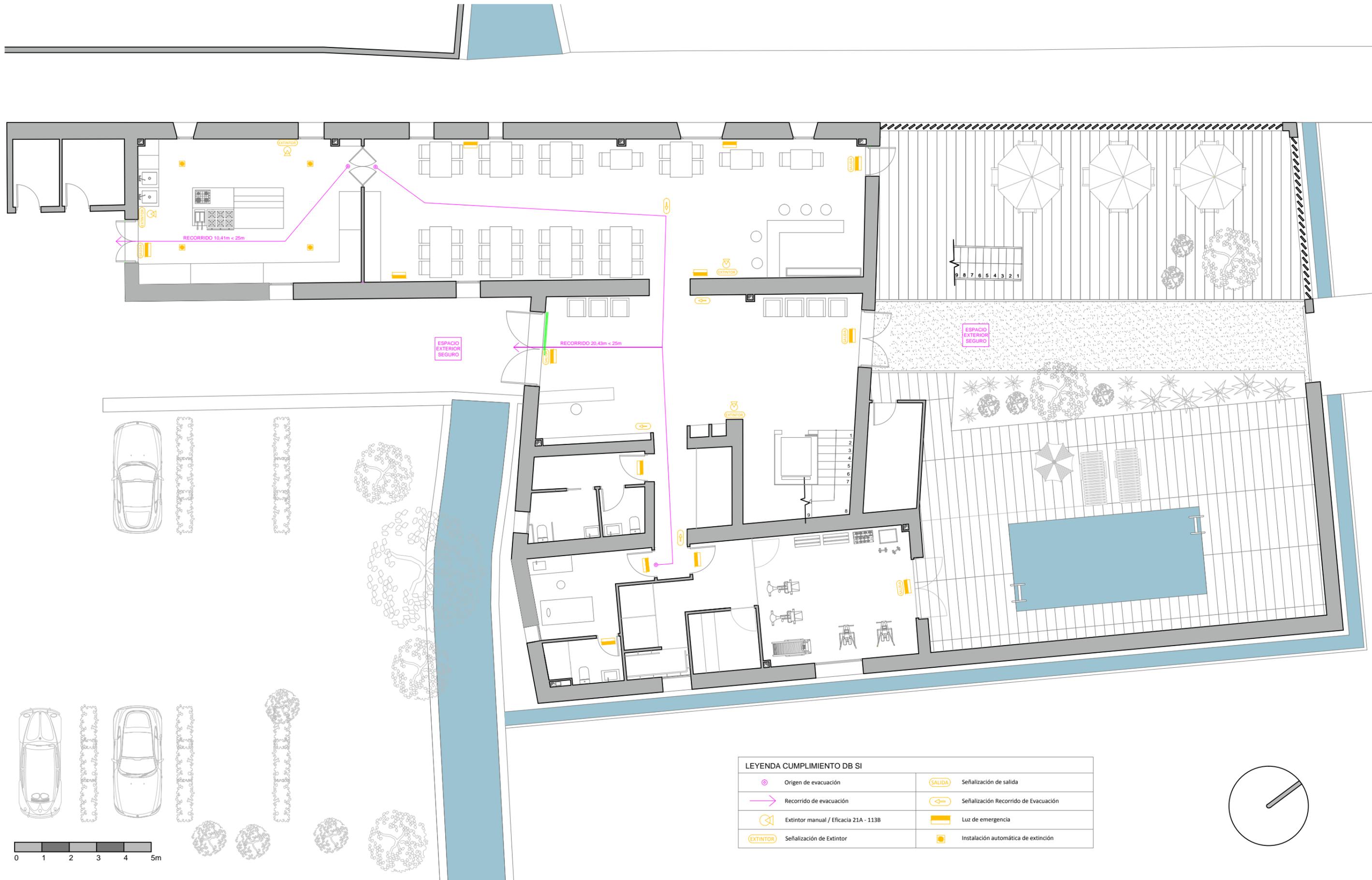




e: 1/25

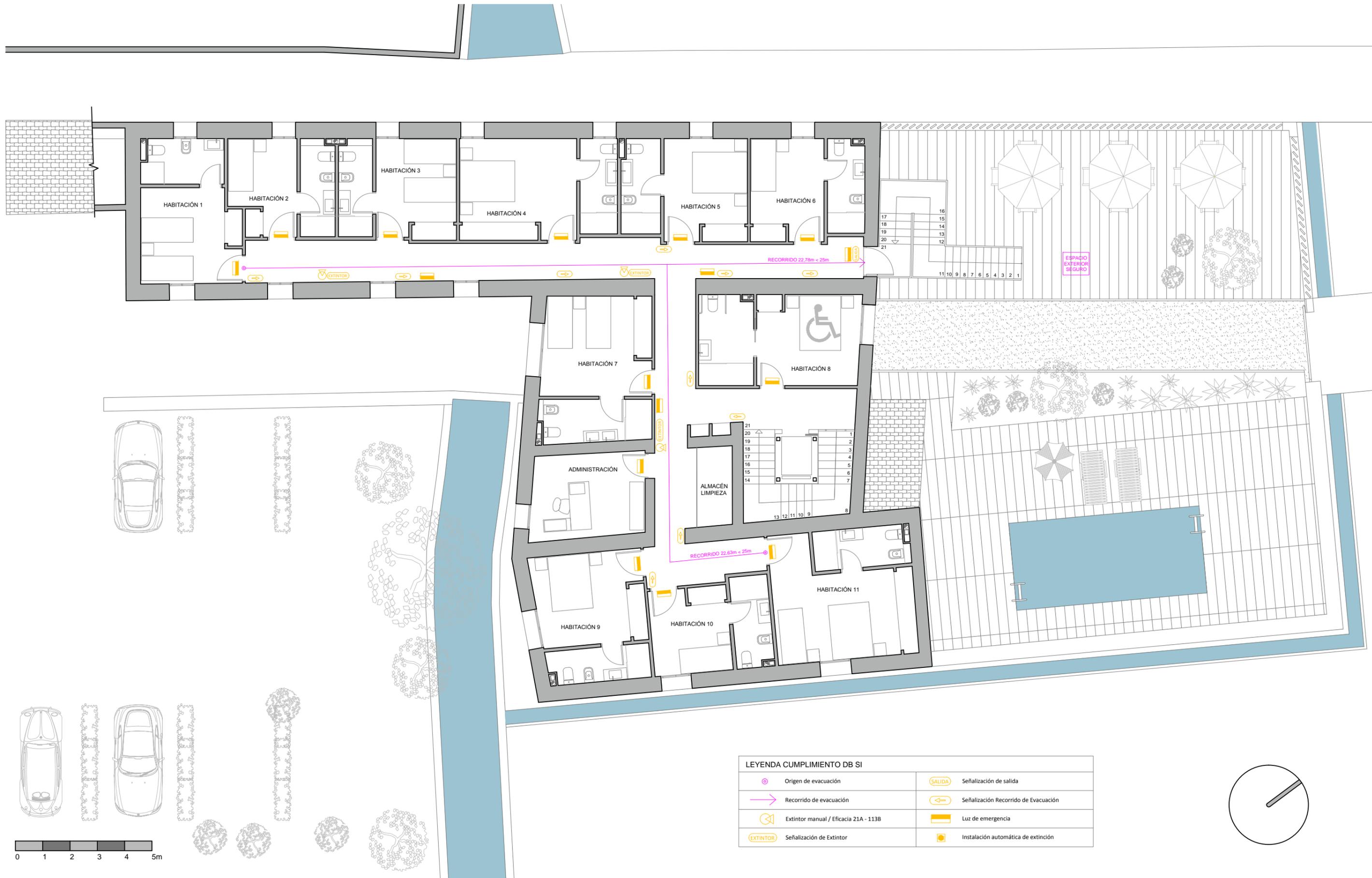


e: 1/40



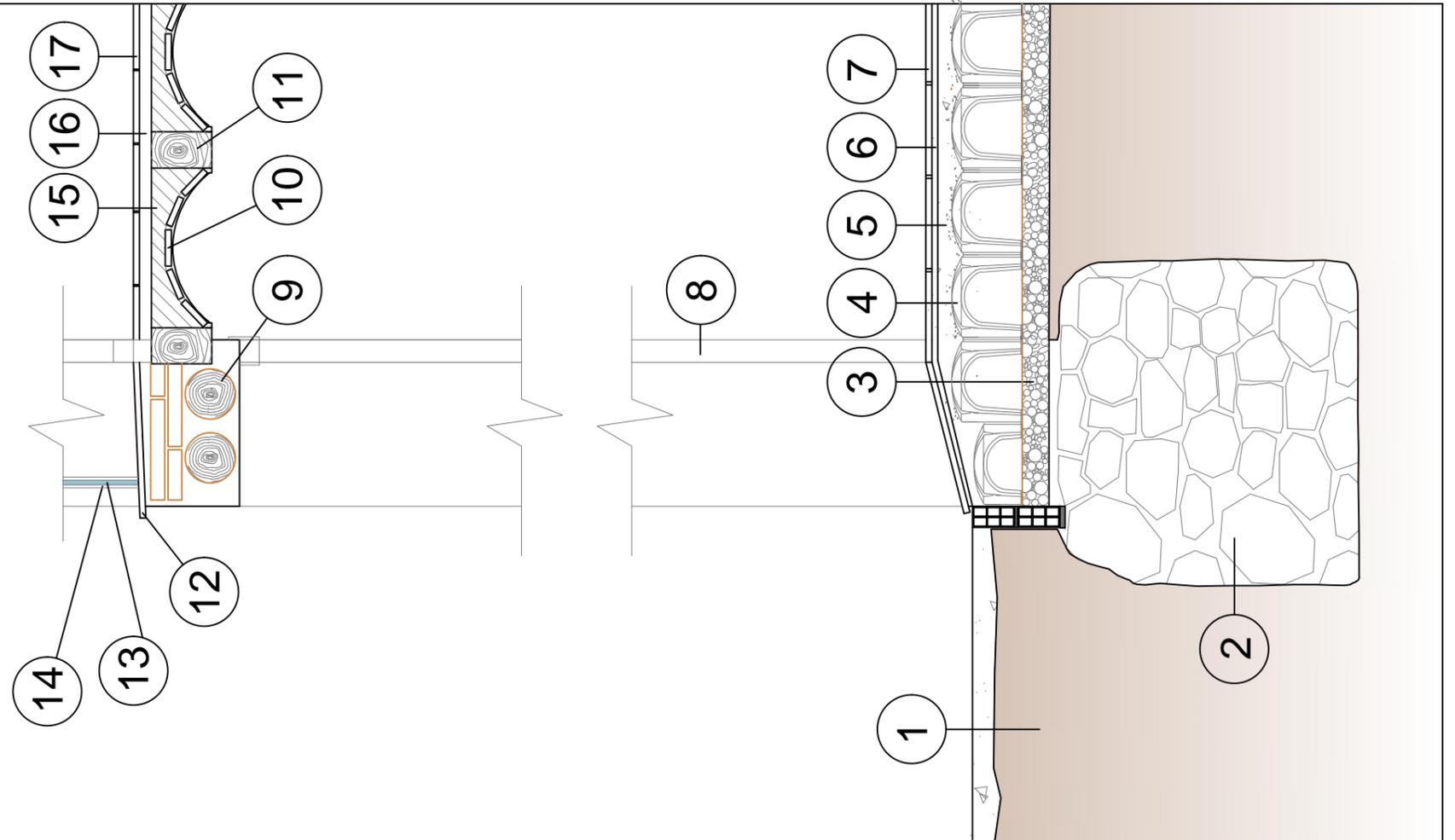
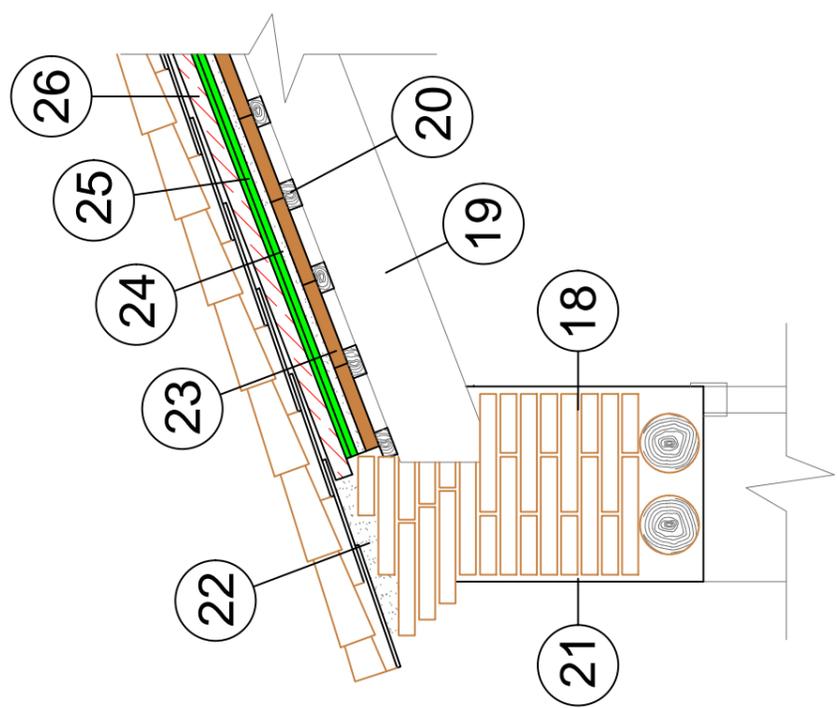
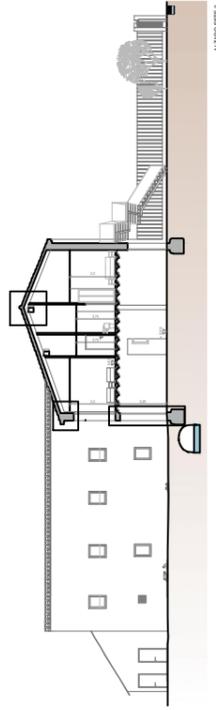
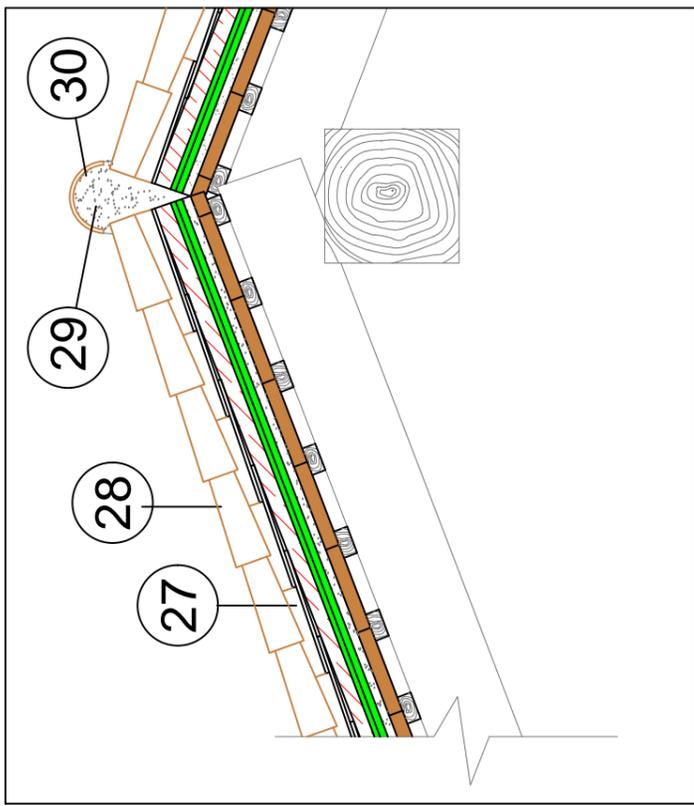
LEYENDA CUMPLIMIENTO DB SI			
	Origen de evacuación		Señalización de salida
	Recorrido de evacuación		Señalización Recorrido de Evacuación
	Extintor manual / Eficacia 21A - 113B		Luz de emergencia
	Señalización de Extintor		Instalación automática de extinción

0 1 2 3 4 5m



**LEYENDA CUMPLIMIENTO DB SI**

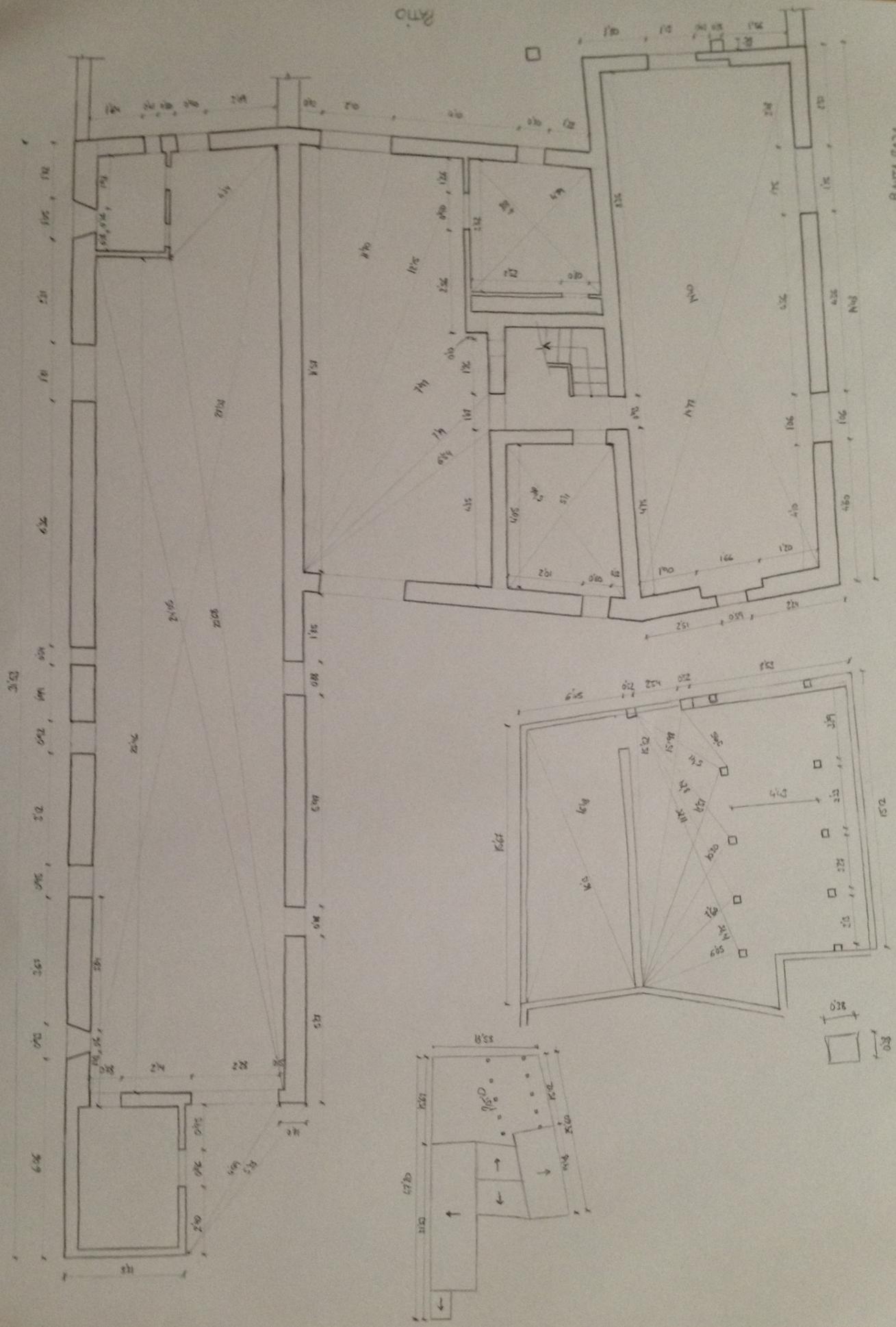
	Origen de evacuación		Señalización de salida
	Recorrido de evacuación		Señalización Recorrido de Evacuación
	Extintor manual / Eficacia 21A - 113B		Luz de emergencia
	Señalización de Extintor		Instalación automática de extinción



1. Terreno
2. Cimentación Corrida
3. Encachado de Bolos
4. Casetón para Forjado Sanitario (CAVITI)
5. Solera de Hormigón
6. Mortero de Regularización
7. Pavimento de Barro Cocido
8. Carpintería de Madera
9. Dintel de Rollizo de Madera
10. Revoltón de Ladrillo
11. Vigueta de Madera de 20x12cm
12. Vierendeaguas de Granito
13. Barandilla de Vidrio
14. Perfil Metálico para sujeción de Barandilla
15. Relleno de Cascotes y Mortero de Cal
16. Mortero de Regularización
17. Pavimento de Tarima Flotante
18. Muro de Ladrillo Macizo de 1 1/2 pie
19. Par de Madera de 25x11cm
20. Rastrel de Madera 4x8cm
21. Enfoscado de Mortero de Cal
22. Macizado de Mortero de Cal
23. Ladrillo Cerámico Macizo
24. Capa de Mortero de Cal
25. Aislamiento Térmico-Acústico
26. Sistema Impermeable ONDULINE BAJO TEJA
27. Teja Canal
28. Teja Cobjija
29. Macizado de Mortero de Cal
30. Teja Cerámica Cumbreira

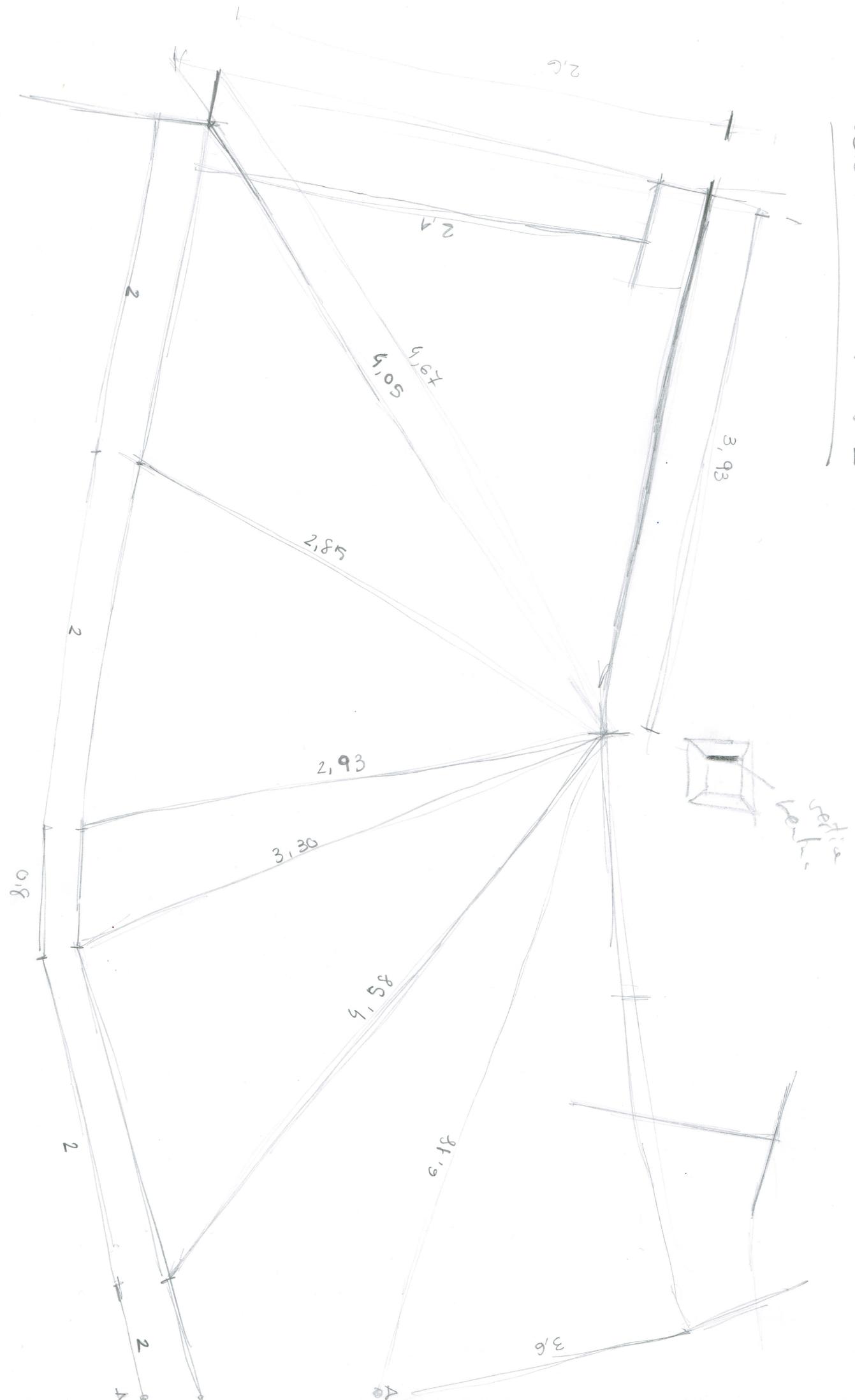
RATTO

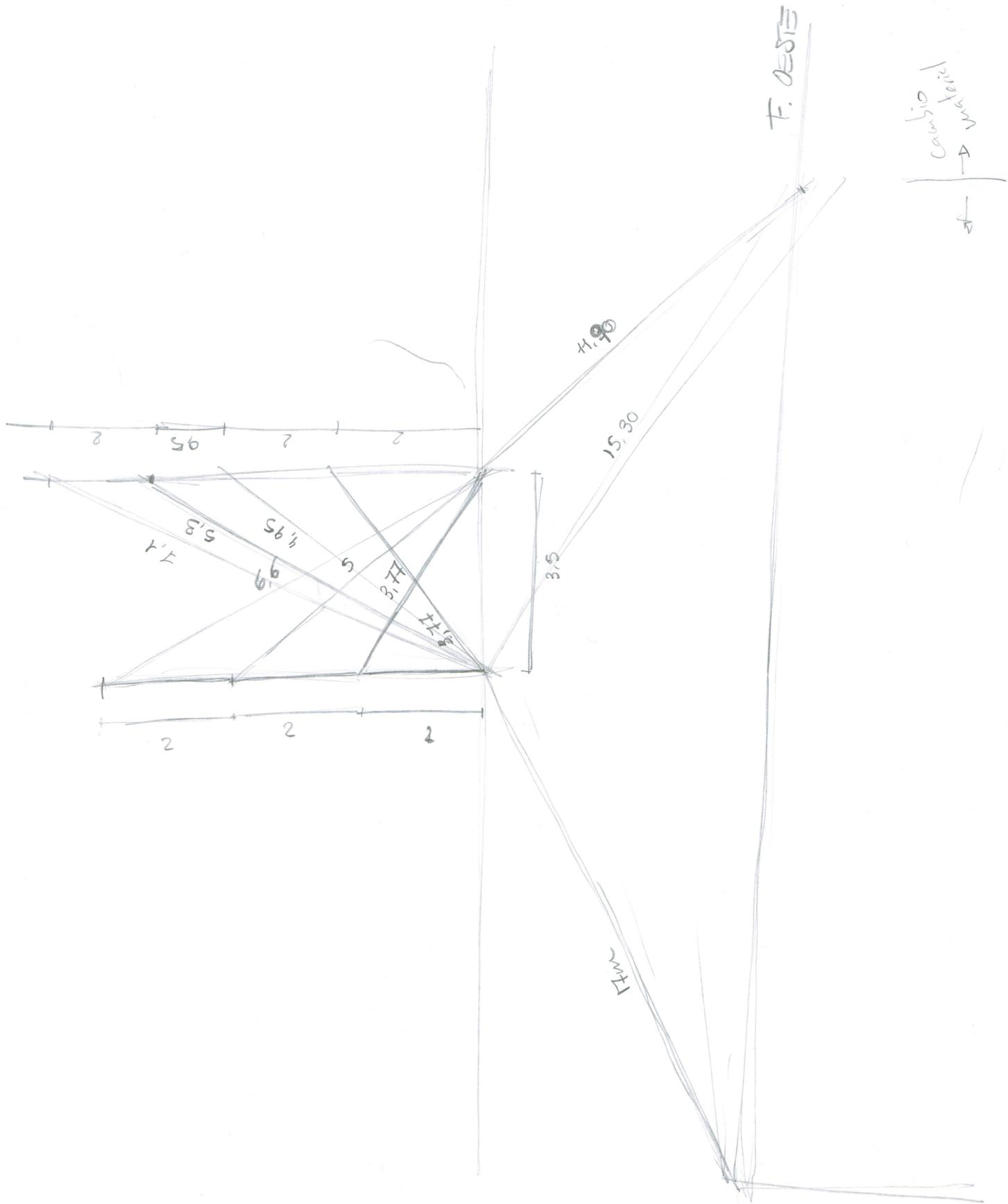
PLANTA BADA





UBICACION DE LA ACQUILA





Cambio  
 de  
 sentido

