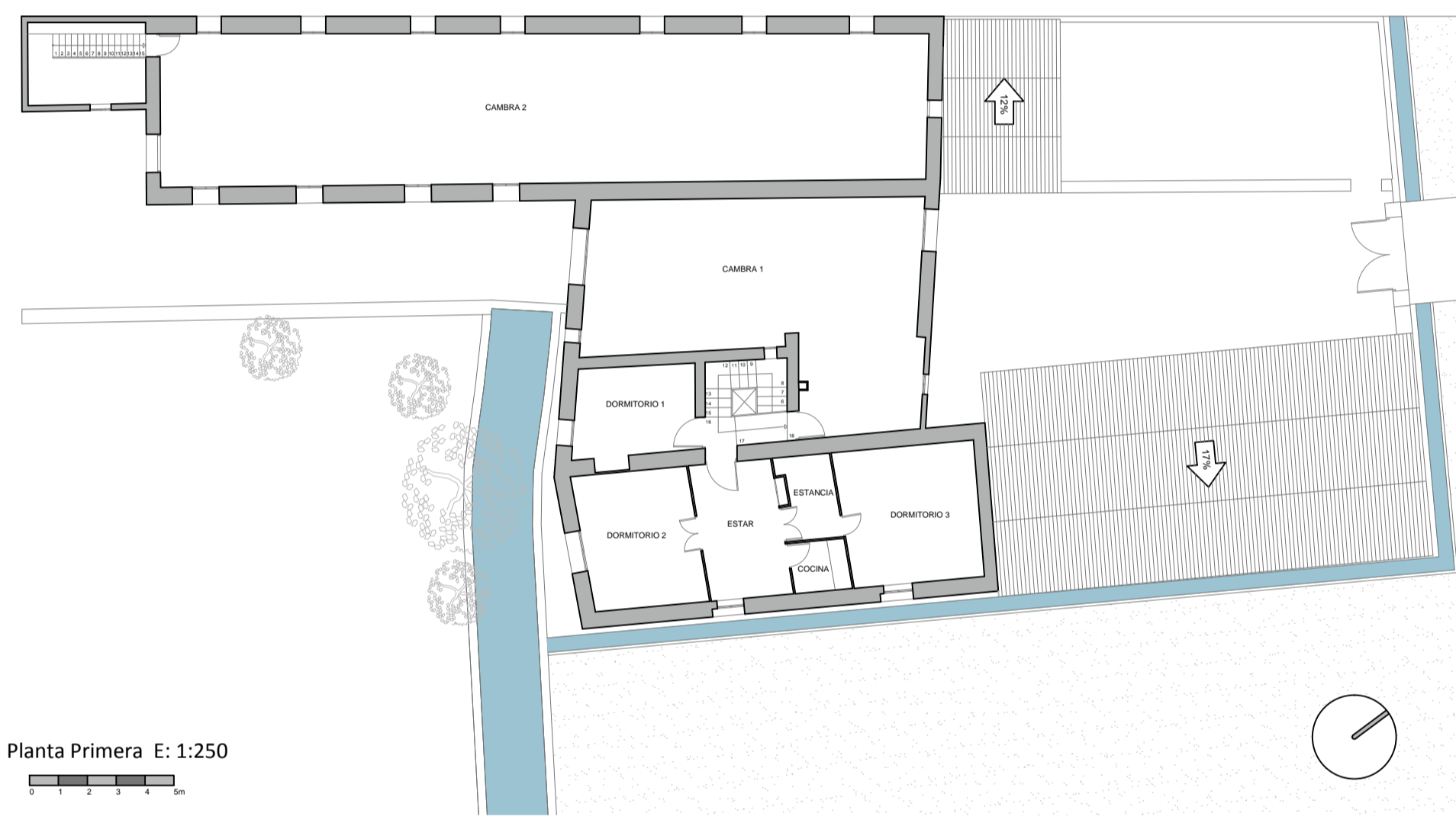
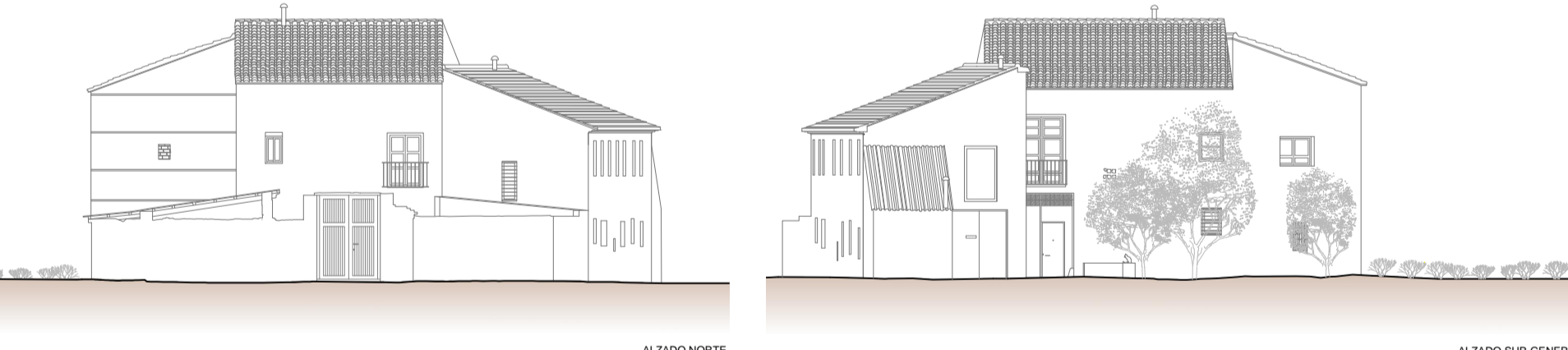


Planta Baja E: 1:250

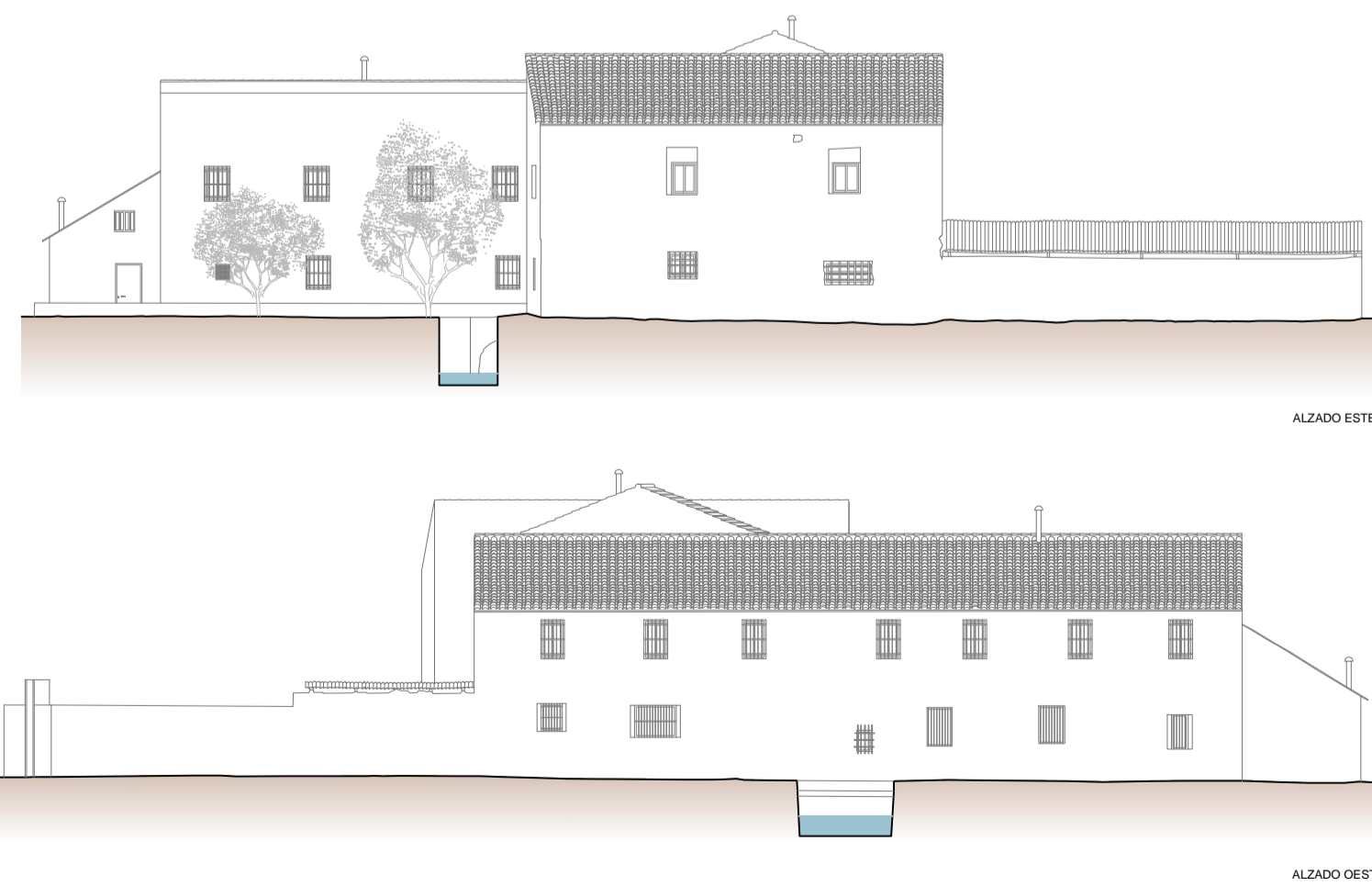


Planta Primera E: 1:250



### UBICACIÓN DEL EDIFICIO

El edificio se halla situado 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 en la Partida de Masquefa.



### ESTADO ACTUAL

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.

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.

El estado de conservación es bastante aceptable. El deterioro general sufrido por el paso del tiempo y las remodelaciones que en él se han realizado es mínimo, considerando su antigüedad. 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.

Del antiguo molino no sobrevivió 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.

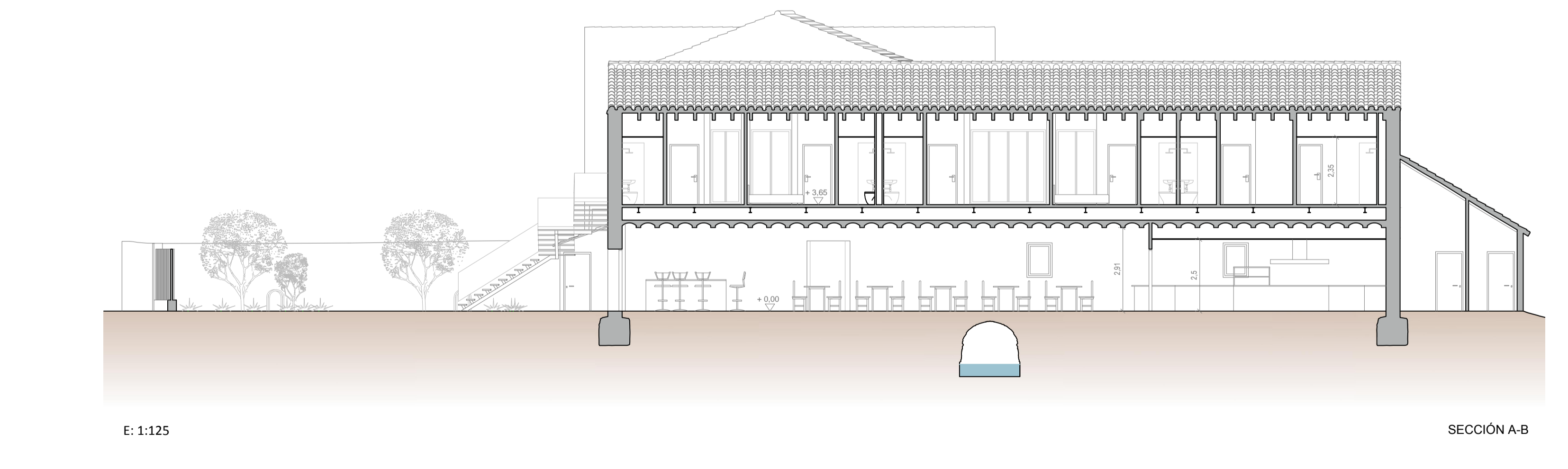
Los accesos principales a los cuerpos que componen el edificio se ubican en las fachadas sur de los mismos.

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 nos encontraremos con 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.

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. En la zona este del patio existe una cubierta de placas de fibrocemento que albergan bajo ella otra zona de almacenaje.



### 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 sólo un kilómetro de los campus de la Universitat de Valencia y de la Universitat Politècnica con lo que ello supone a efectos de encontrar transporte público de calidad, como el tranvía de Metrovalència 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.

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

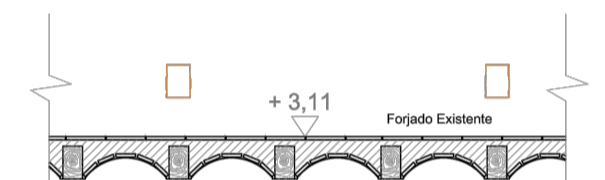
- 1) Una noticia aparecida en periódico Levante, en la que se decía que el Plan General de Ordenación Urbana de Alboraya permitiría que todas las alquerías pudiesen ser alojamiento turístico.
- 2) La dimensión del edificio. Permitiría albergar varias habitaciones y muchos otros servicios para el disfrute de los huéspedes.
- 3) Su ubicación en plena huerta pero tan cerca de Valencia, algo que permitiría a los clientes del hotel 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.

### PROPUESTA DE INTERVENCIÓN SOBRE FORJADO

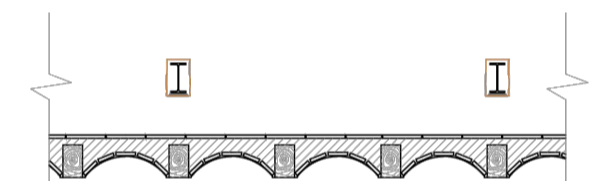
Se propone como solución realizar un forjado compuesto por perfiles metálicos IPE-180 apoyados en el muro de carga que envuelve el edificio. Sobre las viguetas se colocarán tableros de madera laminada (CLT) de 80mm de espesor y, sobre ellos la lámina antipánico y el pavimento de tarima flotante

#### 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 antipánico y sobre ella el pavimento de tarima flotante que el promotor ha decidido.

