



## PROYECTO DE ANÁLISIS Y CAMBIO DE USO DE LA ALQUERÍA BENLLOCH



## RESUMEN

El proyecto de estudio y cambio de uso de la Alquería Benlloch está desarrollado en el marco de un convenio llamado Proyecto de Colaboración Universidad-Ciudad, suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia, la Universidad Politécnica de Valencia y la Asociación de Vecinos de Campanar.

El inmueble objeto de estudio se encontraba situado en el desaparecido *Camí del Pouet* de Campanar, barrio periférico de la ciudad de Valencia. El camino estaba rodeado de granjas rurales y alquerías edificadas entre los siglos XIV y XX, y que formaban una muy completa y variada colección del patrimonio rural valenciano. Actualmente, tras el proceso edificatorio sufrido en la zona a finales de los años 90, se trata de un edificio descontextualizado, rodeado de grandes edificios residenciales, destinado a Centro Municipal de Juventud.

El presente proyecto plantea un cambio de uso de la alquería, se propone la creación de un bar-restaurante con una nueva distribución de espacios e instalaciones, para así crear un espacio confortable donde poder disfrutar del tiempo libre y de la comida.

Por otro lado también se desarrolla un análisis del entorno en el que antaño se situó el edificio, la Huerta de Valencia y la *Partida del Pouet*, y se profundiza en el estudio de la Alquería Benlloch, tanto sus orígenes, como los sistemas constructivos empleados y el levantamiento gráfico muy exhaustivo de la edificación.

PALABRAS CLAVE: ALQUERÍA – CAMPANAR – POUET – CAMBIO DE USO

## SUMMARY

The project of study and change of use of the Farmstead Benlloch is developed in the framework of an agreement called Project of Collaboration University-City, signed between the City Hall of Valencia, the Polytechnic University of Valencia and Campanar Neighborhood Association.

The property under study was located in the disappeared *Camí del Pouet* of Campanar, a path surrounded by rural farms and farmsteads built between the fourteenth and twentieth centuries, which formed a complete and diverse collection of Valencian rural heritage. Currently, after the building process in the area during the late 1990s, it is a decontextualized building, used as Municipal Youth Centre of Campanar.

This project proposes a change of use of the farmstead, creating instead a bar-restaurant with a new distribution of spaces and premises in order to create a comfortable space to enjoy one's free time and lunch.

Furthermore, the project also develops an analysis of the environment in which once the building stood, the fertile region of Valencia and the path of the *Pouet*, and delves into the study of the Benlloch's Farmstead, both in its origins as well as in the building systems employed and it includes a very exhaustive graphic survey of the building.

KEY WORDS: FARMSTEAD – CAMPANAR – POUET – CHANGE OF USE

## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| 1. INTRODUCCIÓN.....   | 4  |
| 1.1. OBJETIVOS.....  | 4  |
| 1.2. METODOLOGÍA .....   | 5  |
| 1.3. FUENTES DOCUMENTALES .....                                | 5  |
| 2. CONTEXTUALIZACIÓN .....                                     | 7  |
| 2.1. LA HUERTA.....  | 7  |
| 2.2. LAS ALQUERÍAS.....  | 8  |
| 2.2.1. CONCEPTO.....   | 8  |
| 2.2.2. CLASIFICACIÓN.....                                      | 9  |
| 2.2.3. TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES .....             | 9  |
| 2.3. CAMPANAR .....  | 11 |
| 2.3.1. HISTORIA.....   | 11 |
| 2.3.2. LA PARTIDA DEL POUET.....                               | 12 |
| 3. ESTUDIO DE LA ALQUERÍA BENLLOCH.....                        | 18 |
| 3.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA.....                                | 18 |
| 3.2. LA ALQUERÍA EN LA PLANIMETRÍA DE LA CIUDAD.....           | 18 |
| 3.3. EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO .....                              | 19 |
| 3.4. DESCRIPCIÓN DEL LOCAL ACTUAL .....                        | 21 |
| 3.5. MEMORIA CONSTRUCTIVA.....                                 | 21 |
| 4. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....                              | 27 |
| 4.1. JUSTIFICACIÓN .....                                       | 27 |
| 4.2. MEMORIA DESCRIPTIVA.....                                  | 27 |
| 4.2.1. DESCRIPCIÓN DEL NUEVO LOCAL.....                        | 27 |
| 4.2.2. PROGRAMA DE NECESIDADES .....                           | 27 |
| 4.3. MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL BAR-RESTAURANTE .....            | 28 |
| 4.3.1. ACTUACIONES EN EL EDIFICIO.....                         | 28 |
| 4.3.2. CÁLCULO DE LA RED DE SANEAMIENTO .....                  | 30 |
| 4.3.3. DB SUA - SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD ..... | 31 |
| 4.3.4. DB SI - SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO .....             | 33 |
| 5. CONCLUSIONES.....   | 37 |
| 6. REPORTAJE FOTOGRÁFICO                                       |    |
| 7. BIBLIOGRAFÍA  |    |

## 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. OBJETIVOS
- 1.2. METODOLOGÍA
- 1.3. FUENTES DOCUMENTALES



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto, con carácter de Trabajo Final de Grado, pertenece a la titulación de Grado en Arquitectura Técnica, de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación, de la Universidad Politécnica de Valencia.

Realizado en la modalidad de “Desarrollo de Proyectos Técnicos de Construcción”, y dirigido por Carmen Cárcel García y Pedro Verdejo Gimeno, los cuales siguen con el desarrollo del anteriormente llamado Taller 15: Proyectos residenciales. Intervención y obra nueva. Estudio tipológico y constructivo de la vivienda tradicional.

El proyecto está desarrollado en el marco de un convenio entre el Ayuntamiento de Valencia, la Universidad Politécnica de Valencia y la Asociación de Vecinos de Campanar, llamado Proyecto de Colaboración Universidad-Ciudad. Este acuerdo tiene como objetivo la revitalización y promoción de uno de uno de los más singulares barrios de la ciudad, mediante el trabajo en casos reales por parte de los alumnos que están cursando el Proyecto Final de Grado en la ETSIE.

Para llevar a cabo el cometido del proyecto de colaboración, cada curso se asignan unas edificaciones del distrito de Campanar entre los alumnos, y al finalizar el mismo se sugiere la publicación de un libro que reúne todas las propuestas realizadas. Además se prevé que los trabajos puedan ser expuestos, como en años anteriores, en el Centro de Personas Mayores del barrio de Campanar el próximo febrero, coincidiendo con las fiestas del mismo.

### 1.1. OBJETIVOS

Entre los objetivos que persigue el presente Proyecto Final de Grado está la comprensión del origen y la evolución de las alquerías de la ciudad de Valencia dentro del entorno de la Huerta, el estudio histórico-arquitectónico de la que antaño fue una de las zonas de huerta por excelencia del *cap i casal*, la llamada *Partida del Pouet* de Campanar.

Tras conocer la visión general del entorno se pretende realizar un completo análisis del edificio objeto de estudio, la alquería Benlloch, tanto sus orígenes, como los sistemas constructivos utilizados, la evolución de la edificación dentro del desaparecido *Camí del Pouet* con el transcurso de los siglos y una descripción del edificio mediante un levantamiento gráfico.

Tomando como base los conocimientos adquiridos durante el proceso de estudio y análisis del inmueble y su entorno, se realiza una propuesta de cambio de uso más acorde con el entorno de la alquería, y el consecuente disfrute que pudiera hacerse de la misma, con la correspondiente de adaptación a normativa.

## 1.2. METODOLOGÍA

Para llevar a cabo el proyecto y alcanzar los objetivos anteriormente descritos, se ha tenido que seguir una serie de tareas de la manera más ordenada y meticulosa posible.

En primer lugar se realiza una búsqueda de información general acerca del barrio de Campanar recurriendo a la bibliografía facilitada por los tutores. Posteriormente, conociendo los orígenes del barrio y su gran vínculo con la huerta, se efectúa una pequeña búsqueda de datos acerca de la Huerta de la ciudad y las alquerías de la misma. Conociendo de manera global los aspectos anteriormente nombrados se profundiza en la situación concreta del inmueble y en aspectos específicos como el tipo de edificación, las técnicas de construcción, datos urbanísticos de la parcela.

Una vez recogida toda la información disponible se visita el inmueble para recabar el mayor número de datos *in situ*. Se realizan croquis a mano alzada con las correspondientes anotaciones de cotas de fachadas, secciones y plantas del edificio. Las mediciones se han efectuado con cinta métrica, flexómetro y distanciómetro láser, también se procede a una toma exhaustiva de fotografías del edificio para complementar y contrastar la información mediante un apoyo gráfico.



Figura 1: Medición con flexómetro. Fuente propia.



Figura 2: Medición con distanciómetro láser. Fuente propia

Realizada la toma de datos de la edificación se procede a elaborar el levantamiento gráfico mediante medios informáticos. La integridad de los planos se han realizado con el programa informático AutoCAD 2010, y en menor medida se han utilizado los programas PTLens, ASRix y Photoshop CS5.

PTLens se ha usado para eliminar las deformaciones que producen las lentes de las cámaras fotográficas en la propias instantáneas, ASRix se ha utilizado para rectificar fotogramétricamente las imágenes teniendo como base unas coordenadas conocidas, de modo que a partir de una imagen en axonometría se ha podido obtener una imagen ortogonal, y por último Photoshop CS5 se ha empleado para retocar fotográficamente las imágenes.

Con el edificio completamente definido, se plantean las posibles alternativas al uso que se le da actualmente, teniendo en cuenta las limitaciones de la construcción. Atendiendo al programa de necesidades que surge al plantear el nuevo uso que se le va a dar al inmueble, se realiza una redistribución de los espacios teniendo como base la conservación de los elementos originales del inmueble. Dentro de este apartado se determinan los cuerpos a demoler, los elementos a construir, los equipamientos necesarios y las nuevas instalaciones, detallando su trazado en planta.

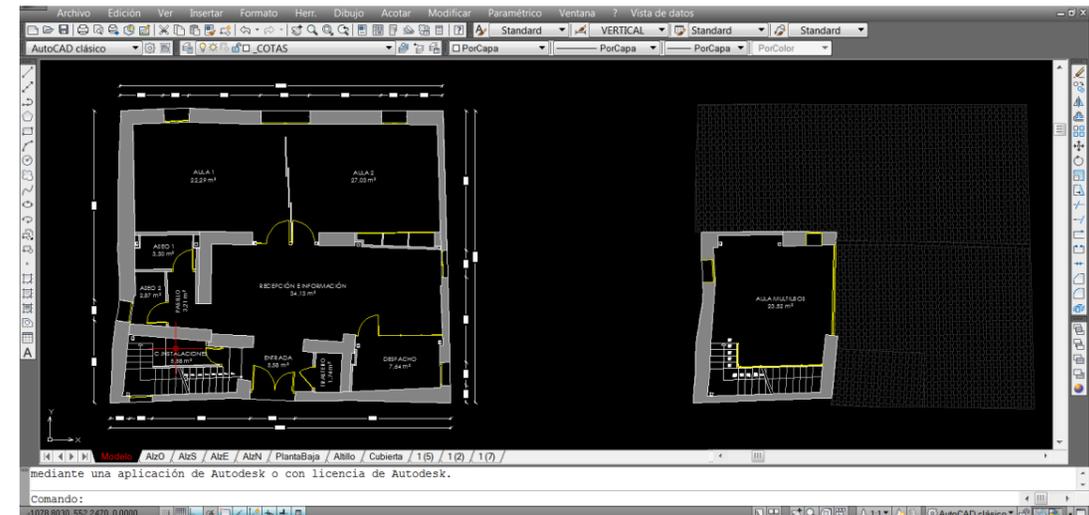


Figura 3: Proceso de elaboración de planos. Fuente propia.

## 1.3. FUENTES DOCUMENTALES

Se ha realizado una extensa recopilación de información y datos, parte de ella está presente en los textos redactados y dan como resultado el presente documento.

Las fuentes documentales del trabajo son principalmente libros relacionados con la localidad de Campanar, las acequias del margen izquierdo de la ciudad de Valencia que discurren desde hace siglos por el barrio; y también ejemplares cuyo tema principal son las alquerías y la Huerta de Valencia, tal y como se detalla en el apartado correspondiente de bibliografía consultada.

Parte de la información sobre el estado actual del edificio se obtiene gracias a la información aportada por los Servicios Centrales Técnicos del Ayuntamiento de Valencia, ya que se facilitó el acceso al proyecto de la reforma acometida en la alquería en el año 2006.

Es de gran importancia la documentación cartográfica que existe de la ciudad de Valencia desde el siglo XVII, para poder localizar Campanar y más concretamente la alquería Benlloch, y de esta manera poder constatar la permanencia en el tiempo de la edificación.

## 2. CONTEXTUALIZACIÓN

### 2.1. LA HUERTA

### 2.2. LAS ALQUERÍAS

#### 2.2.1. CONCEPTO

#### 2.2.2. CLASIFICACIÓN

#### 2.2.3. TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES

### 2.3. CAMPANAR

#### 2.3.1. HISTORIA

#### 2.3.2. PARTIDA DEL POUET

## 2. CONTEXTUALIZACIÓN

### 2.1. LA HUERTA

La Huerta de Valencia es el territorio delimitado por las acequias de origen islámico que captan el agua en el término de Valencia, es decir los sistemas hidráulicos que han formado parte desde hace siglos del Tribunal de las Aguas, más la Real Acequia de Montcada.

La Huerta tal cual se conoce hoy, basada en un uso intensivo del agua, tiene su origen en el siglo VIII con la llegada de los musulmanes a tierras levantinas. Fue la sociedad árabe la que construyó y diseñó de manera progresiva ocho sistemas hidráulicos, los siete de la Vega de Valencia y el de Montcada. En época islámica se construyeron las acequias madre así como de los brazos distribuidores de agua a cada una de las alquerías.

Con la conquista de Jaime I en el año 1238 se adquirió una herencia en materia de regadío, y los nuevos pobladores supieron mantenerla “*com en temps de sarrains*”, se dio continuidad al funcionamiento y a la organización del regadío, y es por ello que ha llegado con pequeños cambios hasta nuestros días.



Figura 4: Campo de cultivo en la Huerta. Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)

Tal como dice Guinot Rodríguez (2008) el paisaje de la Huerta, es el resultado de las numerosas transformaciones que ha sufrido la sociedad durante el transcurso de los siglos: las correspondientes al período inicial de época musulmana, la reconstrucción profunda del paisaje con el cambio a una nueva sociedad feudal en el siglo XIII, la etapa de transformaciones de la revolución burguesa, la industrialización y la creciente urbanización

Este territorio tan próspero fue la fuente de cultivos de cereales panificables –trigo, centeno– y de viña en el bajo medievo, mientras que las hortalizas y frutales ocupaban pequeñas parcelas.

Pero es a partir de finales del siglo XV cuando el paisaje de la Huerta cambió por completo, ya que Valencia se convirtió en un gran centro de producción de seda, y las huertas se inundaron de moreras a un gran ritmo. Esta transformación supuso pasar de que de un horizonte de campos abiertos sin apenas obstáculos, a uno de campos cerrados por moreras.

El naturalista irlandés William Bowles escribió en 1775: “ A orillas del Guadalaviar está situada la ciudad de Valencia en medio de un inmenso bosque de moreras... “ La desaparición de las moreras del paisaje valenciano, se debe a la epidemia que asoló las producciones valencianas.



Figura 5: Árbol de morera, típica plantación valenciana. Fuente: [arboles-con-alma.blogspot.com](http://arboles-con-alma.blogspot.com)

Durante el siglo XIX los campos se volvieron a abrir para cultivar principalmente hortalizas y cereales, hasta la llegada del naranjo en el siglo XX, cuando poco a poco el horizonte se volvió a cerrar de manera progresiva.



Figura 6: Huerta de Alboraya. Fuente: [www.elmachistre.es](http://www.elmachistre.es)

## 2.2. LAS ALQUERÍAS

### 2.2.1. CONCEPTO

La palabra alquería proviene del árabe, القرية *al-qarīa*, y significa pueblo o caserío, pero el concepto de este término ha tenido una definición cambiante con el paso de los siglos. Esto quiere decir que no será lo mismo hablar de una alquería de la época musulmana, una de la época feudal y una del siglo pasado.

La construcción de alquerías comienza en el siglo VIII, con la llegada de los musulmanes a tierras valencianas. Una alquería árabe constituía un núcleo reducido de población, es decir, un conjunto de casas que variaba entre diez y cien, las alquerías de mayor tamaño estaban provistas de torres de vigilancia y algunas contaban con murallas.



Figura 7: Torre de la alquería árabe de Bofilla. Fuente: <http://www.betera.es/ciudad/turismo-y-patrimonio/torre-bofilla/>

A partir del siglo XI en los alrededores de algunas ciudades, como es el caso de Valencia, se fueron sustituyendo paulatinamente estos pequeños focos de población por grandes explotaciones agrarias. Estas explotaciones se denominaban raffles, tenían un carácter privado y pertenecían a nobles o funcionarios de la época.

Tras la conquista de Valencia por Jaime I, los nobles y burgueses fueron recompensados con raffles, mientras que las alquerías pasaron a manos municipales y posteriormente se dividieron para pequeñas donaciones a repobladores. La fragmentación en parcelas que se produjo en los núcleos de población cercanos a la muralla – Campanar, Patraix, Malilla –, y fue el inicio del nuevo concepto de alquería, una construcción formada por uno o varios

cuerpos utilizada como vivienda de pequeños propietarios, explotación para el consumo familiar y como almacén agrario.

Este tipo de organización del paisaje subsistió hasta el siglo XVIII. La burguesía aprovechando el empobrecimiento de la población, compró grandes extensiones de tierras para dedicarlas masivamente a explotación agrícola, con el objetivo de suministrar a los mercados. En este periodo las alquerías eran el lugar de residencia temporal de los burgueses, el hogar de los jornaleros que trabajaban las tierras y el lugar de almacenaje de todas las mercancías.



Figura 8: Alquería Tronaes, siglo XVIII. Fuente: [ramon-malilla.blogspot.com.es](http://ramon-malilla.blogspot.com.es)

La última transformación del paisaje de la huerta de Valencia se produjo a mitad del siglo XIX, y ha sido la más extendida durante el siglo XX, cuando los jornaleros empezaron a adquirir pequeñas parcelas de tierra, dentro de las cuales construían su hogar familias de labradores o agricultores.



Figura 9: Alquerías dispersas en los márgenes de parcelas. Fuente: [conungarabato.wordpress.com](http://conungarabato.wordpress.com)

## 2.2.2. CLASIFICACIÓN

Según Del Rey Aynat (2010) las alquerías se pueden clasificar según su estructura espacial en:

- Torre: estructura vertical que generalmente está adosada a otras construcciones, por lo que poca veces se encuentra como edificación aislada.
- Casa patio: construcción no muy extendida, en la que todas las dependencias se sitúan alrededor de un patio.
- Barraca: edificación rectangular cercana a la cabaña, cuyas paredes están construidas con adobe y su cubierta con cañas.
- Casa compacta: construcción de un sólido cubierto mediante un tejado, el cual puede ser uniforme o fraccionado.

De entre las cuatro tipologías anteriores, las casas compactas son las que se encuentran más extendidas en las inmediaciones de la Huerta de Valencia. Debido al gran número de edificaciones que se pueden encontrar, para facilitar su clasificación se utiliza como criterio el número y la disposición de las crujías.

Se llama crujía al espacio arquitectónico entre dos líneas de carga, en las casas compactas esta línea la establecen los muros estructurales. Con forme a esto diferenciamos:

**Casa de una crujía:** casa que configura su espacio entre dos muros de carga y adquiere especial importancia en el territorio valenciano. Dentro de esta tipología de construcción diferenciamos entre las que tienen la crujía perpendicular o paralela a fachada, ésta última es la más habitual.



Figura 10: Volumen principal de una crujía, alquería del Peix. Fuente: <http://arquitecturauralvalenciana.blogspot.com.es>

**Casa de dos o más crujías:** al igual que en el caso anterior las construcciones con esquemas paralelos a la fachada son los más habituales a partir del siglo XVI, cuando se convierte en prototipo de casa valenciana en toda la región.

En las proximidades de la ciudad de Valencia, encontramos edificios construidos hasta el siglo XVI con crujías perpendiculares a fachada, configurando plantas basilicales con dos naves laterales y una central. En algunos casos este tipo de casas se han generado a partir de la ampliación de las de dos crujías.



Figura 11: Alquería de Colom, casa de dos crujías paralelas a fachada. Fuente: (Del Rey Aynat, 2010, pág. 134)

## 2.2.3. TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES

### MUROS

El elemento fundamental que se utilizó para la construcción de alquerías hasta mitad del siglo XVII fue la tierra, un material muy abundante y cercano, es mediante la técnica constructiva del tapial como se transformaba la tierra en muro.

Según Galarza Tortajada (1996) la primera referencia escrita que se tiene de la tapia valenciana es la de Fray Lorenzo de San Nicolás en 1633: “Tapias valencianas se hacen con tierra, medios ladrillos y cal, echando lechos de uno y otro, es obra fortísima”

La tapia valenciana es una variante de la técnica constructiva del tapial, que tiene como objetivo dotar al muro de una mayor durabilidad y resistencia a través del refuerzo superficial de la tapia de tierra mediante otros materiales. Este tipo de tapia se realiza con un paramento exterior de ladrillos que afloran de una costra de cal. De la observación descuidada de este tipo de tapias se puede deducir erróneamente que se trata de una fábrica de ladrillo.

Para que exista la tapia aparte de existir un material que lo componga, también se debe de disponer de un encofrado que hará las veces de molde y que se conocía históricamente como tapial, que proviene de la palabra árabe *tabiyya*

La tapia se construye poniendo los ladrillos entestados en la cara interior del tapial y vertiendo y apisonando tongadas de tierra y cal sucesivamente. El proceso constructivo explicado de una manera más detallada es el siguiente: una vez apisonada una tongada de tierra, se vierte el mortero de cal en los laterales longitudinales del cajón y es ahí donde se deja caer el ladrillo con la testa pegada al cajón, de tal manera que quede embebido, a excepción de la cara pegada al tablero, en la costra de mortero de cal una vez que se cubre de tierra y se apisona. El posterior apisonamiento de la tongada de tierra, provoca que el ladrillo se retire del cajón de tal manera que parte de la lechada de mortero de cal cubra parcialmente la testa del ladrillo (Galarza Tortajada, 1996)

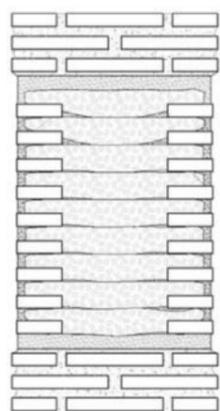


Figura 12: Sección de tapia valenciana. Fuente: (Galarza Tortajada, 1996)

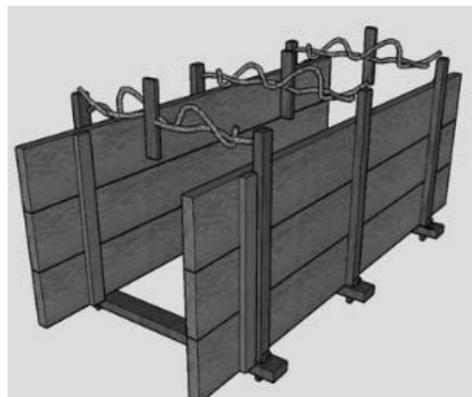


Figura 13: Encofrado para tapia. Fuente: (Galarza Tortajada, 1996)

Hasta el siglo XVI las alquerías se construyeron mediante la técnica de la tapia valenciana, éste fue el sistema más utilizado en las construcciones de la época. La fábrica de ladrillo, utilizada por aquel entonces en arcos, revoltones y cubiertas entre otros, fue ganándole terreno al uso del tapial, hasta que a mitades del siglo XVII este último fue quedando en desuso.

A finales el siglo XVIII se fue generalizando el uso conjunto de ladrillos y piedras poco trabajadas para realizar muros de mazonería con hiladas de ladrillos, también hubo casos de construcciones hechas con bloques de piedras con grandes cantidades de mortero alrededor de ellas. Por último, los cuerpos erigidos en el siglo XX emplearon principalmente la fábrica de ladrillo, aunque se fueron introduciendo nuevos materiales como los bloques de hormigón (Del Rey Aynat, 2002).

## FORJADOS

En lo referido a los forjados de las alquerías, se utilizaron principalmente dos sistemas de ejecución, el primero consistía en un entramado de vigas y correas sobre los cuales apoyaba

un tablero cerámico, esta técnica solía emplearse en los forjados de habitaciones de servicio, almacenes o cubiertas.

El segundo sistema es el de revoltones de ladrillo entre correas y se utilizaba principalmente como forjado de las habitaciones de la vivienda. La técnica constructiva de revoltones era la más difundida en Valencia, esta popularidad se debe a la facilidad de construcción y al reducido empleo de un bien tan preciado como la madera. Una vez apoyadas las vigas, se construyen las bovedillas sin necesidad de cimbra, simplemente juntando los ladrillos con yeso, y por último se rellena con de hormigón de cal y cascotes (Diodato, 2009)

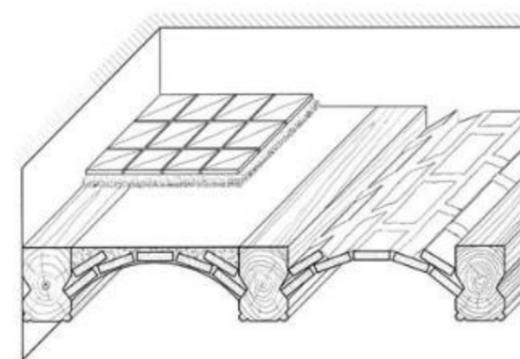


Figura 14: Forjado revoltones. Fuente: (Diodato, 2009)

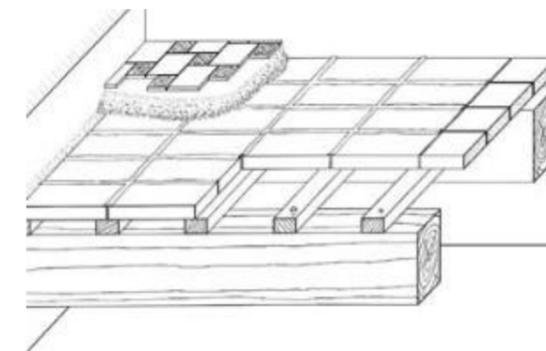


Figura 15: Forjado de rasilla. Fuente: (Diodato, 2009)

## REVESTIMIENTOS

Otro aspecto característico de las alquerías son los pavimentos, entre los más empleados destacan: los solados de ladrillos, suelos de hormigón, azulejos, pavimentos de guijarros de río en patios y zonas de carros, y las baldosas hidráulicas.

En muchas casas valencianas destacan las cerámicas de gran calidad, realizadas por medios artesanales, con cantidad de colores y formando figuras y lienzos de gran belleza.



Figura 16: Zócalo de la alquería de Julià. Fuente: Antonio Martín Segovia



Figura 17: Solado de la alquería de Barrinto. Fuente: www.wikimedia.org

## 2.3. CAMPANAR

### 2.3.1. HISTORIA

Tomando como referencia la obra de Gimeno Puchades (1896), se puede afirmar que hasta la expulsión de los árabes llevada a cabo por el rey Jaime I en el año 1238, apenas hay información del poblado que por aquel entonces era Campanar. Únicamente hay una pequeña reseña en *Décadas de la Historia de la insigne y coronada ciudad y reino de Valencia* escrita por Gaspar Escolano, dónde queda reflejado el carácter rural de los habitantes de su territorio.

Después de la conquista de Valencia por Jaime I, las tierras de la zona y las alquerías que allí se encontraban fueron entregadas como recompensa al noble catalán Gaspar de Espalngas en el año 1242, según el *Llibre del Repartiment*. Desde el punto de vista de la jurisdicción eclesiástica, Campanar dependió de la parroquia de Santa Catalina, hasta que en el año 1507 se segregó. Ya en el siglo XVII, el señorío de Campanar pasó a Patrimonio Real, dependiente en materia civil de la ciudad de Valencia.



Figura 18: Plaza de la iglesia de Campanar.  
Fuente: Luis Ulzurrun de Asanza y Berenguer



Figura 19: Huerta de Campanar en el plano de Huerta contribución particular de la ciudad de Valencia (1695).  
Fuente: societatbibliograficavalenciana.es

En el siglo XVIII la población de Campanar era de 150 habitantes, conforme a los documentos publicados en la época, es decir había aumentado muy lentamente desde la conquista. En ese mismo siglo el ilustrado valenciano Antonio José Cavanilles en su libro *Observaciones sobre la historia natural, geografía, agricultura, población y frutos del reino de Valencia*; hacía mención del lugar, dejando constancia de las continuas inundaciones que sufrían las zonas de la población más cercanas al río Turia, además de documentar los

cultivos de sus tierras, entre los que destacaban el trigo, el maíz, el cáñamo, las hortalizas, legumbres y las moreras, éstas últimas se debían a la una gran industria sedera que se desarrolló en la ciudad.

Durante el siglo XIX tuvo lugar un gran aumento demográfico, superando el municipio los 1200 habitantes en el año 1857. El incremento de la población provocó que los vecinos de Campanar manifestaran su deseo de independizarse de ciudad, y fue el 7 de Noviembre de 1837 pasó a ser municipio independiente. Su independencia se mantuvo hasta 1897, fecha en la que Campanar pasó finalmente a ser uno de los barrios periféricos de la ciudad de Valencia, tras una breve anexión en 1886, revocada en 1889.

El último siglo de historia de Campanar viene marcado por un aumento de la población de manera incesante, debido entre otras cosas a la buena situación con respecto a la ciudad y a la disponibilidad de suelo para edificar. Es en la segunda mitad del siglo XX cuando el crecimiento de la ciudad absorbió al pueblo de Campanar, pues hasta entonces habían sido núcleos de población físicamente separados (Boira Maiques, 1992).

En el Plan General de 1989 el núcleo histórico de Campanar recibe un tratamiento diferenciado, mientras que las zonas próximas – polígonos y viviendas de los años 50 – se ordenan en la categoría de Ensanche y edificación abierta.

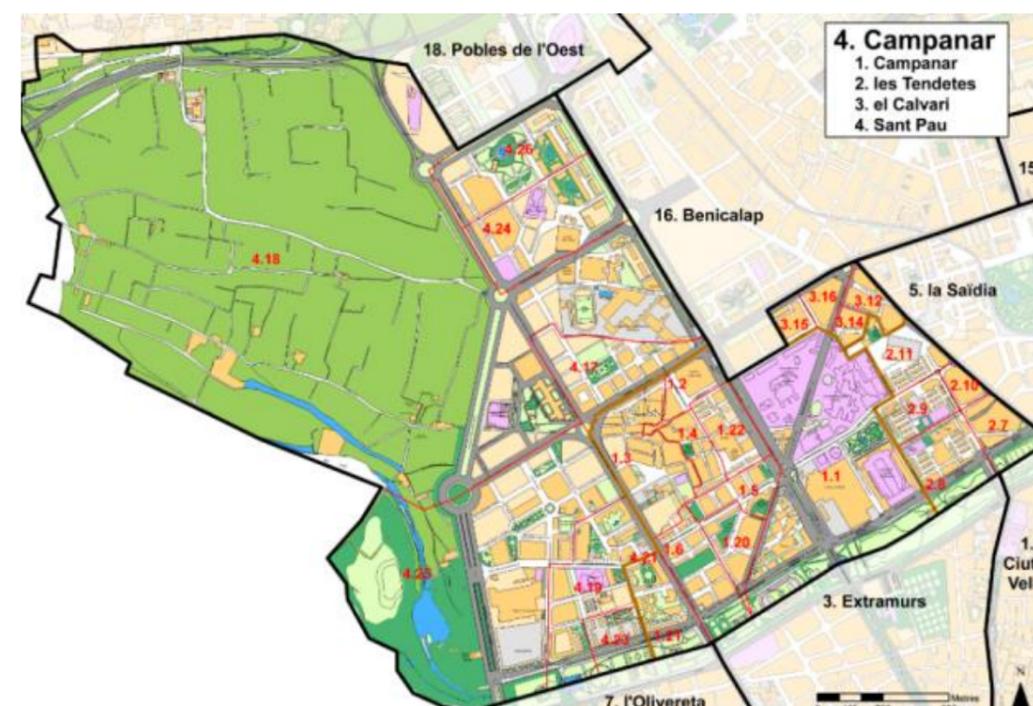


Figura 20: Distrito de Campanar. Fuente: valencia.es

Entre los sucesos a señalar del barrio en las últimas décadas destacan: la protección del núcleo histórico de Campanar en 1992, y la feroz urbanización de gran parte de la extensión de huerta, entre los últimos años de la década de los noventa y los primeros años del siglo XXI.

### 2.3.2. LA PARTIDA DEL POUET

Dentro de la extensión de Campanar se encuentra la antigua *Partida del Pouet*, ésta debe su nombre al pozo de uso comunitario del cual se abastecían los labradores y que aún permanece en las inmediaciones. La partida se sitúa en el denominado barrio de Sant Pau, acotada entre el viejo cauce del río Turia en dirección a Mislata y el pueblo de Campanar, haciendo frontera con la partida de *Sant Pau* y la *Partida de Dalt*.

Desde sus orígenes el ambiente del *Pouet* fue completamente rural, rodeado de alquerías habitadas y de campos cultivados principalmente con hortalizas, trigo y moreras. A finales del siglo XIX, en la zona se extendieron las vaquerías y el tratamiento de pieles, los dueños junto a sus vacas realizaban viajes al centro de la ciudad para vender leche fresca, en un paseo a través del puente de San José.

El *Camí del Pouet*, ya desaparecido debido al desarrollo urbanístico de la zona, era un camino enclavado en la partida de nombre homónimo formado por granjas rurales y alquerías que fueron edificadas entre los siglos XIV y XX, y que formaban una muy completa y variada colección del patrimonio rural valenciano. De aquel camino a modo de “recordatorio” hay marcada una senda sobre el pavimento en color rojo.



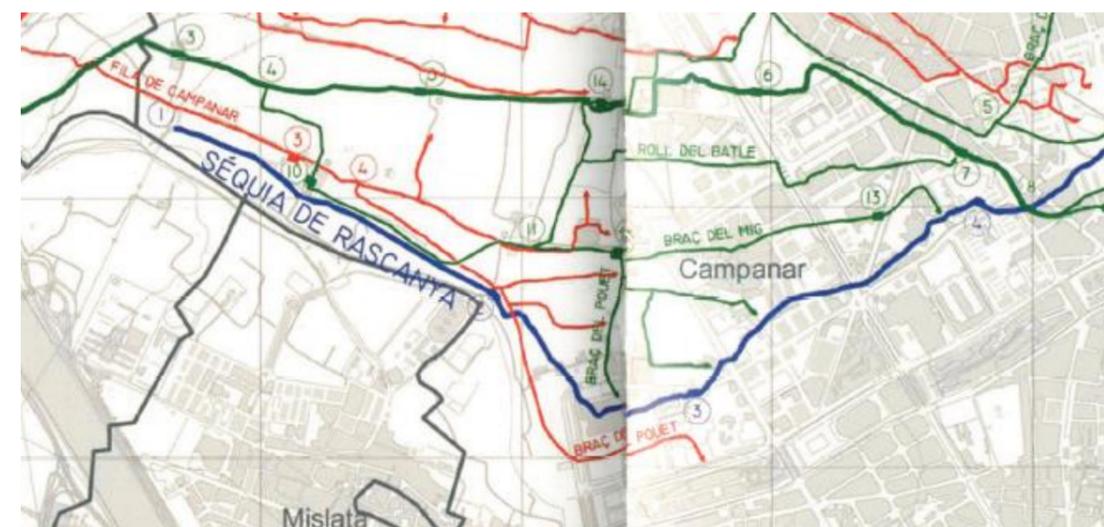
Figura 21: Estado actual de la Partida del Pouet. Fuente propia.

Durante los últimos 15 años el *Pouet* ha perdido todo su terreno de huerta, primero con la construcción de un gran supermercado y más tarde con la edificación del barrio conocido comercialmente como *Nou Campanar* y el *Biopark*. Hoy en día solo quedan algunas alquerías aisladas y descontextualizadas, ya que la mayoría estas fueron derribadas desde que se empezó a reestructurar la zona a mediados de los noventa, en pleno auge de la construcción.

#### ACEQUIAS DE LA PARTIDA

Las acequias son uno de los elementos más importantes de la Huerta, es por ello que a la *Partida del Pouet* llegaban algunos de los brazos distribuidores de las acequias madre para regar las fértiles extensiones de tierra, hoy en día desaparecidas.

Las acequias que atraviesan los terrenos del distrito de Campanar son Tormos, Mestalla y Rascaña, las cuales toman el agua del río Turia por medio de azudes que derivan el agua hacia el margen izquierdo del mismo, actualmente los trazados de estas acequias discurren bajo el asfalto de la ciudad.



Las acequias de Tormos(rojo), Mestalla (verde) y Rascaña(azul). Fuente: (Guinot Rodríguez & Selma Castell, 2005, pág. 90-91)

La acequia de Tormos es la primera que recoge el agua por el lado izquierdo del río Turia. Su recorrido por Campanar empieza en el camino de la *Partida de Dalt* y después se abría en dos brazos, el brazo de la Fila y el brazo *del Pouet*, circulaban paralelos para regar la zona entre la *Partida de Dalt* y el río, para acabar en la parte occidental de la *Partida del Pouet*.

Mestalla es la segunda de las acequias del margen izquierdo, de ella nace el brazal de Petra que tiene su inicio en la huerta de Campanar, uno de sus ramales hacia su parte derecha era la derivación *del Pouet*, que bajaba en dirección sur hacia el río y que recorría un tramo de cerca de 900 metros vertebrando toda la partida del Pouet. El brazo acababa pasando por encima de la acequia madre de Rascaña y constaba de diversos brazos secundarios. Este era uno de los grandes espacios de riego más antiguos de la huerta de Campanar, ya organizado en la época medieval y que se extendía hacia el este entre el núcleo de la antigua población y el río hasta la zona de la actual avenida Maestro Rodrigo.

La acequia de Rascaña es la última de las acequias en recoger el agua por el costado izquierdo del río, su inicio se sitúa entre los términos de Quart de Poblet y Paterna, circula por la huerta de Campanar hasta llegar al Parque de Cabecera, antiguamente continuaba por el actual aparcamiento del centro comercial y llegaba hasta el molino *de Sant Pau*, con la total reurbanización del barrio la acequia se ha desviado por la calle Valle de la Ballesteria (Guinot Rodríguez & Selma Castell, 2005)

## MOVIMIENTO SALVEM EL POUET

En el año 1996 una serie de empresas constructoras valencianas presentaron un Plan de Actuación Integrada sobre el territorio de la *Partida del Pouet*, y fue como consecuencia de esto que ese mismo año nació *Salvem el Pouet*, un movimiento ciudadano que estaba integrado principalmente por vecinos de Campanar y algunos de los propietarios de las tierras de la partida mencionada. Este movimiento se oponía a la demolición de las alquerías del histórico *Camí del Pouet* y a la destrucción del paisaje tradicional de Campanar.

La zona estaba incluida dentro de un proyecto urbanizador de grandes dimensiones, en el que se antepusieron los intereses económicos a la conservación de las centenarias alquerías que llevaban siendo testigos de la historia de la ciudad desde el siglo XIV



Figura 22: Pintada del movimiento Salvem el Pouet. Fuente: perlorta.info



Figura 23: Pintada Salvem el Pouet en la barraca del tío Llenya. Fuente: elspoblesvalenciansabandonats.blogspot.com.

Para ejecutar el proyecto se procedió a la expropiación de los vecinos que por aquel entonces aún habitaban sus alquerías, se vivieron situaciones de acoso inmobiliario y se efectuaron derribos no autorizados judicialmente. Aunque no se consiguió paralizar las obras debido entre otras cosas al reducido número de familias afectadas, a lo avanzado que se encontraba el proyecto urbanístico e incluso a la impunidad de las actuaciones de las empresas constructoras –derribos rozando la ilegalidad–, en la segunda fase del proyecto se consiguió modificar una parte de los trazados del nuevo barrio para conservar la alquería de Puchades, datada entre los siglos XIV y XV.

Se ha de añadir que toda esta gran operación urbanística contó con algunos apoyos por parte del vecindario, gente que resultó beneficiada por la gran revalorización de las tierras que poseían y que aprovechó este proceso para enriquecerse, y vecinos que tenían el deseo de que

desapareciese uno de los puntos más grandes de venta de droga de la ciudad situado en las inmediaciones de la zona.

## RECREACIÓN DEL CAMÍ DEL POUET



Figura 24: Camí del Pouet año 1998. Fuente: (Del Rey Aynat, 2010, pág. 135)

### CONSTRUCCIONES SALVADAS DEL PROCESO URBANIZADOR

La siguiente información se redacta en base al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural, publicado por el Ayuntamiento de Valencia.

#### ALQUERÍA DE PUCHADES

La alquería de Puchades estaba formada por una casa principal construida aproximadamente en el siglo XVII y un gran número de pequeñas construcciones anexas a la casa principal y estructuradas alrededor de un patio central. De todas ellas solo se conserva en pie la casa principal, que ha sido restaurada. La construcción de los muros que formaban el perímetro de la alquería y de su granero se podría fechar en torno a los siglos XIV-XV.

La edificación principal de la alquería posee crujías desiguales. La planta baja, utilizada como vivienda, tiene una primera crujía más alta que incluye una andana de dos niveles de fenestración dispuesta a tresbolillo, y un cuerpo posterior más bajo.



Figura 25: Alquería de Puchades. Fuente:valencia.es



Figura 26: Alquería de Puchades. Fuente:Flickr de Candreu

Las crujías, paralelas a la fachada, se articulan mediante un eje centrado en planta. Su sección presenta un primer cuerpo dominante de más altura, vertiendo aguas a fachada, con un alero horizontal en madera que prolonga la estructura de la cubierta y un segundo cuerpo de menor altura. En la planta baja, destinada a la vivienda, existía una entrada ocupando ambas crujías en profundidad, con un arco muy rebajado en la fachada, un arco de medio punto sobre la línea central de carga y un vano adintelado en la fachada posterior. Desde la entrada, se accedía a las dependencias situadas a ambos lados, en la primera crujía se situaban la escalera de acceso y la cocina, siendo el resto habitaciones.

Adosado al edificio principal encontramos una *porxada* perpendicular, con unos aleros de obra cortos, más modernos que los de la fachada principal.

#### ALQUERÍA DEL REI

La alquería del Rei está formada por una edificación principal de planta basilical, siguiendo las características de la edificación rural de Valencia de los siglos XIV al XVI. En su entorno, se construyeron edificios que se usaban unos como vivienda, y otros con fines económicos. Todas estas edificaciones, se construyeron con dos crujías paralelas perpendicularmente a la fachada principal.

La edificación principal, de 10 metros de profundidad, está constituida por una nave central de 7 metros de anchura y dos laterales de 4,5 metros cada una. Los muros de carga de los cuerpos laterales se sobre elevan del central y vierten aguas de forma lateral mientras que el cuerpo central las vierte a la fachada principal.



Figura 27: Alquería del Rei. Fuente:valenciaidentitaria.blogspot.com



Figura 28: Alquería del Rei en estado de abandono. Fuente: Las Provincias

Las distintas alturas de la alquería se articulan mediante una escalera estrecha situada en la parte derecha, tras la entrada. Una ampliación realizada en el S XVIII destruye la simetría de la edificación al incorporar un nuevo cuerpo en el extremo norte.

Los distintos usos a los que las edificaciones de la alquería han sido sometidas a lo largo del tiempo, han propiciado distintos cambios en su distribución interior. En su última etapa como vivienda, se subdividió en dos propiedades y a su vez existen anexos en su entorno que podrían haber conformado granjas o algún tipo de fábrica.



Figura 29: Vista del conjunto de la Alquería del Rei. Fuente:

### ALQUERÍA DE RICÓS

La alquería tenía una ubicación en perpendicular con respecto al *Camí del Pouet*, que era muy característica.

La alquería de Ricós tiene una estructura muy particular, una casa de una crujía con un agua vertiendo a la fachada principal, y que está en un estado de evolución hacia un sistema formado por dos crujías desiguales. Presenta una configuración originaria del siglo XVII, que está construida sobre unos muros tapiales que, por la configuración de sus tongadas de ladrillo, de sus tendeles y de las dimensiones de los ladrillos, podrían situarse en torno a los siglos XIV y XV.

La casa consta de dos cuerpos principales de dos alturas: el primero, dominante con una alta andana, vertiendo aguas a la fachada principal, con un sistema de grandes huecos y sobre ellos tragaluces, respiraderos, palomares, etc. Tras él, un segundo cuerpo más bajo, vertiendo aguas a la parte posterior de la casa, con una altura inferior a la de la otra andana.



Figura 30: Alquería de Ricós. Fuente:ucv.es

### ALQUERÍA DE NEL-LO EL XURRO Y RACÓ DEL POUET

La alquería de Nel-lo, derribada en 2012 debido a la declaración de estado ruinoso, era un fragmento de una más antigua subdividida en propiedades. Tras la alquería principal se conservan varias construcciones adosadas a sus muros formando lo que se llamaba el *Racó del Pouet*.

La alquería del Nel-lo era el resto de lo que fue una gran alquería medieval, de origen señorial, como demostraban los azulejos de la fachada posterior con la cruz en cerámica lisa de *mocadoret* en color azul., fechados en el siglo XVI

La alquería constaba de un cuerpo central de dos crujías, a los lados del cual se prolongaba otro cuerpo de construcción, en la zona oeste se encontraban los restos del muro original de dos alturas, que tras un derrumbe se reconstruyó en un cuerpo que pasó a albergar la cocina de la alquería. En la parte este, existía un vano flamígero, propio de interiores refinados, que había quedado al descubierto tras los derribos o ruinas ocurridos.



Figura 31: Alquería de Nel-lo El Xurro. Fuente:google.es/maps

El muro central presentaba la particularidad de un arco ligeramente apuntado en el centro de la casa, un arco potente de ladrillo, algo descentrado con respecto a la puerta principal. Este muro, en la andana se transforma en machones sobre los cuales se apoyan líneas de carga resueltas con vigas de madera.

Esta alquería, en su última etapa, se utilizó como granja agraria, con vivienda en la planta baja y un patio para aperos y una andana en la planta superior, para el secado de cosechas entre otros posibles usos.



Figura 32: Casa del tío Boro. Fuente propia



Figura 33: Vista del Racó del Pouet. Fuente Propia

### ERMITA DEL POUET

Se dice que en una de las múltiples riadas del río Turia los vecinos de la *Partida del Pouet* recogieron una cruz de madera que flotaba sobre el agua, y en su honor erigieron una pequeña ermita. Este suceso tuvo lugar un 3 de mayo entorno al año 1801 y dio lugar a la que hoy se conoce como *Capella de la Santa Creu*.

Actualmente la ermita se encuentra totalmente exenta, enclavada en un parque de nueva construcción, junto a la desaparecida alquería de Nel·lo el Xurro y demás construcciones anexas.



Figura 34: Ermita del Pouet. Fuente propia

El templo de apenas 15 m<sup>2</sup> de superficie tiene planta rectangular, paredes de mampostería y cubierta de teja árabe a una agua. El hueco de la puerta está formado por un arco escarzano reforzado con sillares, sobre la entrada se eleva una pequeña espadaña que anteriormente alojaba una pequeña campana y sobre ella una cruz. A ambos lados de la puerta existen dos composiciones cerámicas, una con la imagen de la Virgen de Campanar y otra con la del Cristo *del Pouet*.

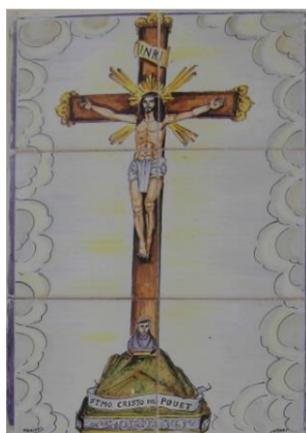


Figura 35: Composición cerámica Cristo del Pouet. Fuente propia

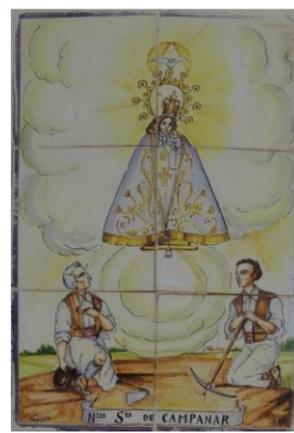


Figura 36: Composición cerámica de La Virgen de Campanar. Fuente propia

### **3. ESTUDIO DE LA ALQUERÍA BENLLOCH**

#### **3.1. LA HUERTA**

#### **3.2. LAS ALQUERÍAS**

##### 3.2.1. CONCEPTO

##### 3.2.2. CLASIFICACIÓN

##### 3.2.3. TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES

#### **3.3. CAMPANAR**

##### 3.3.1. HISTORIA

##### 3.3.2. PARTIDA DEL POUET

### 3. ESTUDIO DE LA ALQUERÍA BENLLOCH

La última alquería del *Camí del Pouet* que todavía sigue en pie es la alquería Benlloch o Belloch –se puede encontrar escrito de ambas formas– y se trata de la edificación objeto de estudio del presente proyecto.

La alquería Benlloch se encontraba situada en el desaparecido número 71 del *Camí del Pouet* del distrito de Campanar, actualmente su emplazamiento se corresponde con la calle Valle de la Ballestera número 66 dentro del barrio de *Sant Pau*.



Figura 37: Situación de la alquería Benlloch. Fuente: google.es/maps

Cuando todavía existía *el Camí del Pouet* la alquería se situaba en el borde sur mismo, aislada y rodeada de huerta y de cañares, dada la proximidad de la acequia de Rascaña. El inmueble estaba ubicado en el tramo del camino donde se encontraban las edificaciones más antiguas de la Partida.

#### 3.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La alquería Benlloch quedaba emplazada dentro del área de actuación del Plan Parcial del sector SUP-12, llamado Campanar Sur, el cual quedó aprobado en agosto del año 1997.

La clasificación del suelo donde se localiza la alquería es de Suelo Urbanizable Programado, esto quiere decir, que los terrenos no pudieron ser urbanizados hasta que se aprobó el citado Plan Parcial.

La zona tiene una calificación urbanística de (EAM) Edificación Abierta, Uso Mixto, dónde el uso dominante es el Residencial plurifamiliar. El uso específico de los terrenos de la alquería es el de Sistema Local de Espacios Libres, lo que significa que el espacio está destinado a jardín público.

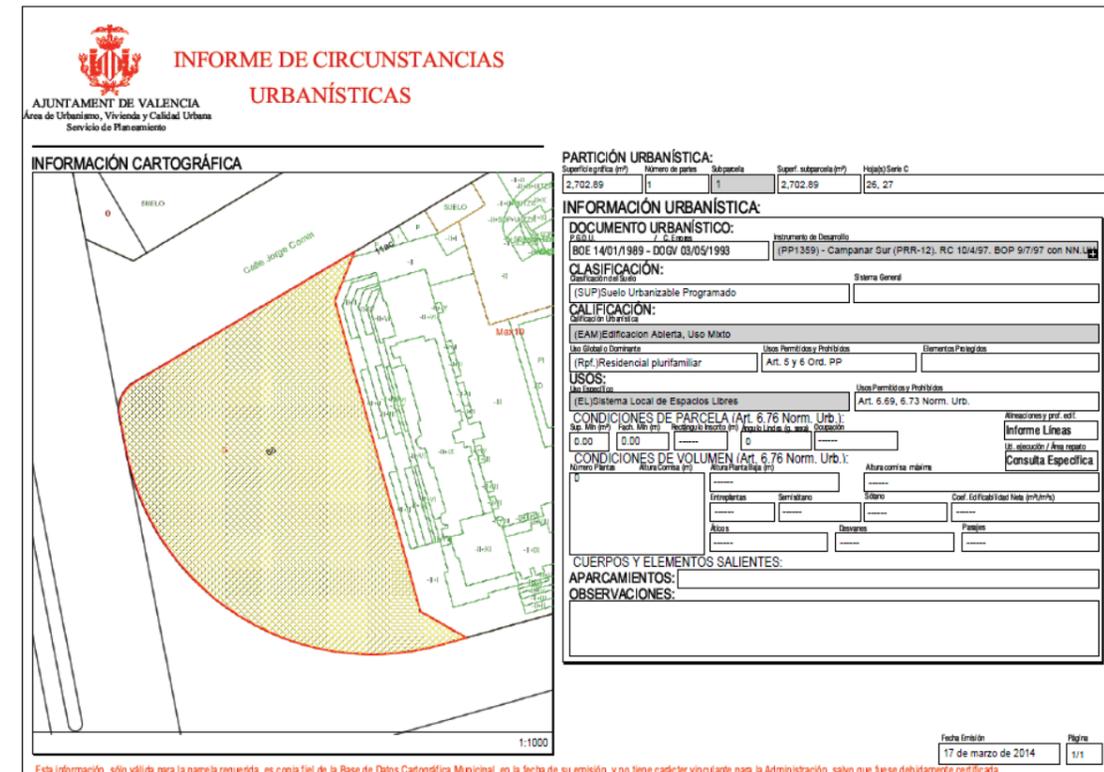


Figura 38: Informe de circunstancias urbanísticas. Fuente: valencia.es

#### 3.2. LA ALQUERÍA EN LA PLANIMETRÍA DE LA CIUDAD

La planimetría de la ciudad de Valencia permite identificar la alquería desde el siglo XVII, la primera representación la realizó Francisco Antonio Casauss en 1695, donde se localiza una alquería de los Herederos de Belloc, situada cerca de Campanar en la misma zona que la actual.

En el plano del siglo XIX, con título *Carta dei Contorni di Valenza* de 1812, se encuentran referencias gráficas de una edificación próxima a la acequia de Rascaña, en el camino del Pouet del que sí hace referencia.

En los planos y fotografías aéreas del siglo XX se puede observar la presencia de la edificación en las numerosas representaciones gráficas de la época.



Figura 39: Plano de la particular contribución de Valencia (1695). Fuente: (Llopis Alonso & Perdígón Fernández, 2010)



Figura 40: Carta dei Contorne di Valenza (1812). Fuente: (Llopis Alonso & Perdígón Fernández, 2010)

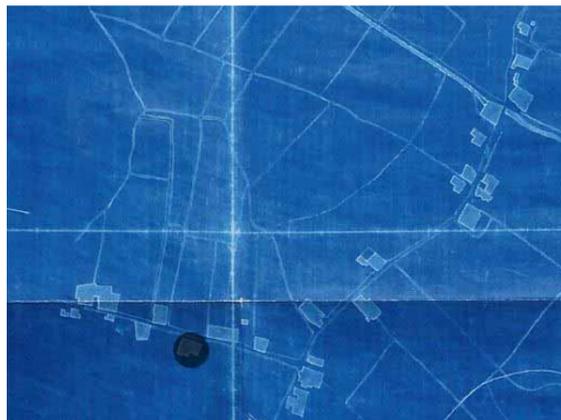


Figura 41: Proyecto de ensanche de Valencia y ampliación del actual por Francisco Mora Berenguer (1907). Fuente: (Llopis Alonso & Perdígón Fernández, 2010)

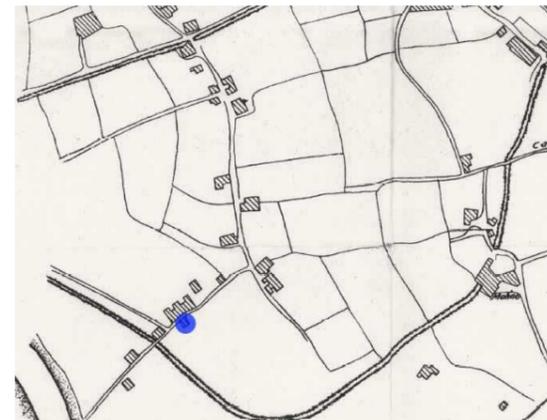


Figura 42: Plano General de Valencia 1925. Fuente: (Llopis Alonso & Perdígón Fernández, 2010)



Figura 43: Plano catastral de 1929. Fuente: (Llopis Alonso & Perdígón Fernández, 2010)



Ilustración 1: Barrio del Pouet en plano de 1938. Fuente: (Llopis Alonso & Perdígón Fernández, 2010)



Figura 44: Fotografía aérea (1980). Fuente: valencia.es



Figura 45: Fotografía aérea (1992). Fuente: valencia.es



Figura 46: Fotografía aérea (2001). Fuente: valencia.es



Figura 47: Fotografía aérea (2010). Fuente: valencia.es

### 3.3. EVOLUCIÓN DEL EDIFICIO

La alquería Benlloch está datada de la segunda mitad del siglo XIII, según se pudo confirmar con los restos de estructuras murarias encontradas con anterioridad a realizar la reforma del año 2006. Los vestigios de los muros encontrados no corresponden con los actuales ya que estos se fechan entre los siglos XVII y XVIII (Laínez Rubio & Sapena, 2011).



Figura 48: Fachadas sur y oeste. Fuente Propia



Figura 49: Fachadas norte y este. Fuente propia

Según Del Rey Aynat (2002) la alquería pudo presentar en su etapa del siglo XIII una planta parecida a la alquería de Félix, con dos cuerpos rectangulares alargados formando una “L”, de clara herencia islámica.

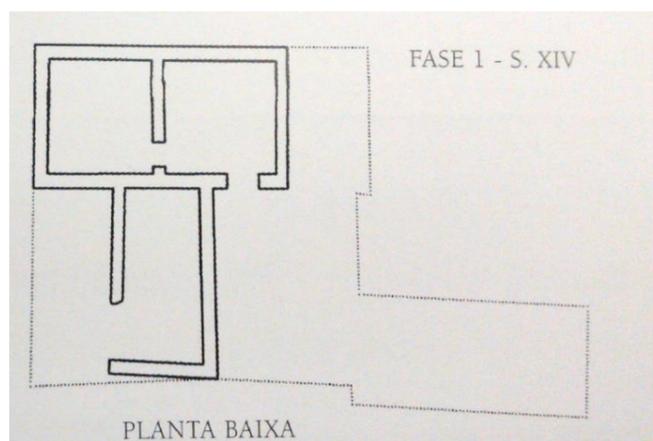


Figura 50: Planta de la alquería de Félix. Fuente: (Del Rey Aynat, 2002) pag 143

Tomando como referencia el estudio de alquerías del entorno del *Pouet* realizado por Del Rey Aynat & Gallud (1997), se puede afirmar que la alquería Benlloch presenta dos volúmenes claramente diferenciados, pudiendo corresponder a épocas de construcción diferentes.

Por un lado se encuentra el cuerpo principal y el demolido corral, y por otro lado situado al este del edificio se sitúa una construcción posterior que se adosa al cuerpo principal manteniendo la misma orientación. En este último cuerpo se encontraba la entrada que correspondía con la fachada principal antes de la reforma acometida en el año 2006.

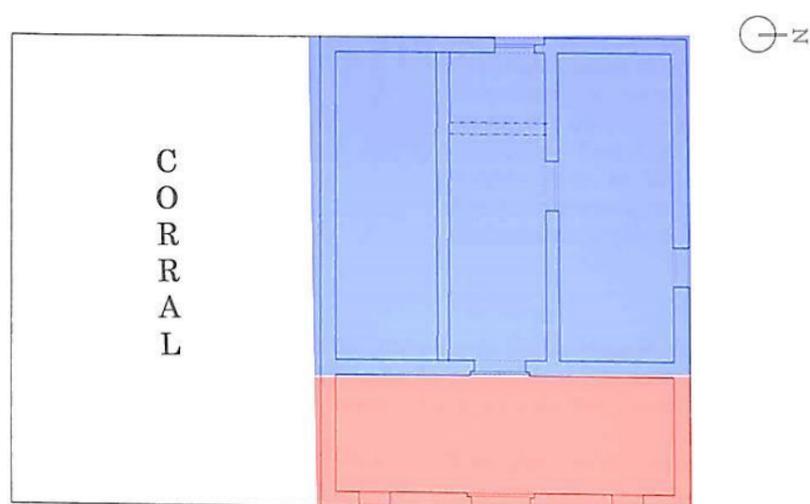


Figura 51: Planta teórica de la alquería Benlloch Fuente: Del Rey Aynat & Gallud (1997)

Con anterioridad al estado actual se diferenciaban una totalidad de tres cuerpos, que formaban una estructura de alquería de tres crujías, con cubiertas de diferentes alturas y a diferentes aguas.

La crujía norte (la cual correspondía con la fachada lateral al camino) con dos alturas y con una cubierta a una agua, puede confirmarse la perduración de su traza original, incluida la cubierta. La crujía central de una sola altura, con una cubierta a dos aguas con diferentes pendientes y una tercera crujía con características de cubierta idénticas a la anterior.

La alquería tenía adosado un espacio dedicado a corral – demolido tras la última reforma –, situado al sur del conjunto y con ingreso desde el oeste. El corral estaba construido con ladrillos macizos, trabados con hormigón de cal y arena, en el que predominaba la primera, proporcionando una tonalidad blanquecina.

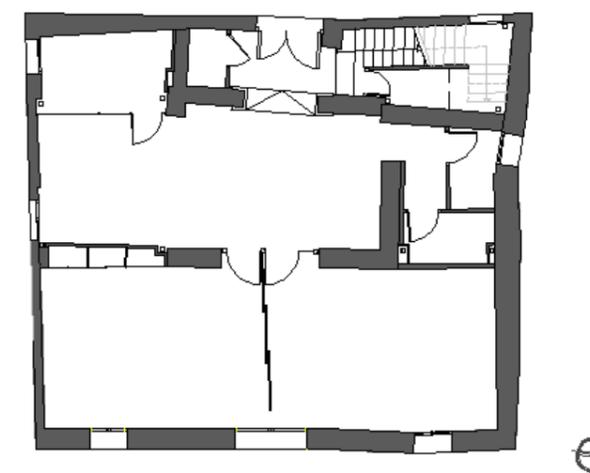


Figura 52: Planta actual de la alquería Benlloch. Fuente propia

Tras la expropiación de la alquería para desarrollo del barrio de *Nou Campanar*, ésta quedó emplazada dentro de un parque urbano. Hasta su rehabilitación en el año 2006 la edificación sufrió un progresivo deterioro debido entre otras cosas a la falta de mantenimiento y al incendio que se produjo en su interior en junio del año 2005.



Figura 53: Alquería Benlloch a la izquierda de la imagen durante el proceso urbanizador. Fuente: Carmen Cárcel García

El edificio, inaugurado en mayo de 2007 alberga el Centro Municipal de Juventud de Campanar.

### 3.4. DESCRIPCIÓN DEL LOCAL ACTUAL

Actualmente la alquería –destinada a Centro Municipal de Juventud– se compone de una planta baja y un altillo. Para satisfacer las necesidades de impartir clases, proporcionar información de las actividades que se desarrollan la red de centros municipales y preparar nuevas actividades, se ha distribuido la planta baja en dos aulas conectadas mediante un tabique móvil, una recepción, una zona de información, un despacho y dos aseos. El altillo está compuesto por un espacio diáfano de usos múltiples entre los que suele utilizarse como aula de estudio.

El acceso al edificio se realiza a través del parque en el que se encuentra emplazado, el cual se sitúa a una cota con respecto a la calle de -1,60 metros aproximadamente.

| ESTANCIA                | SUPERFICIE ÚTIL m <sup>2</sup> |
|-------------------------|--------------------------------|
| Aula 1                  | 22,29 m <sup>2</sup>           |
| Aula 2                  | 27,03 m <sup>2</sup>           |
| Aseo 1                  | 3,30 m <sup>2</sup>            |
| Aseo 2                  | 2,87 m <sup>2</sup>            |
| Recepción e información | 34,13 m <sup>2</sup>           |
| Despacho                | 7,64 m <sup>2</sup>            |
| Trastero                | 1,74 m <sup>2</sup>            |
| Entrada                 | 5,58 m <sup>2</sup>            |
| Cuarto de instalaciones | 5,60 m <sup>2</sup>            |
| <b>SUPERFICIE TOTAL</b> | <b>110,18 m<sup>2</sup></b>    |

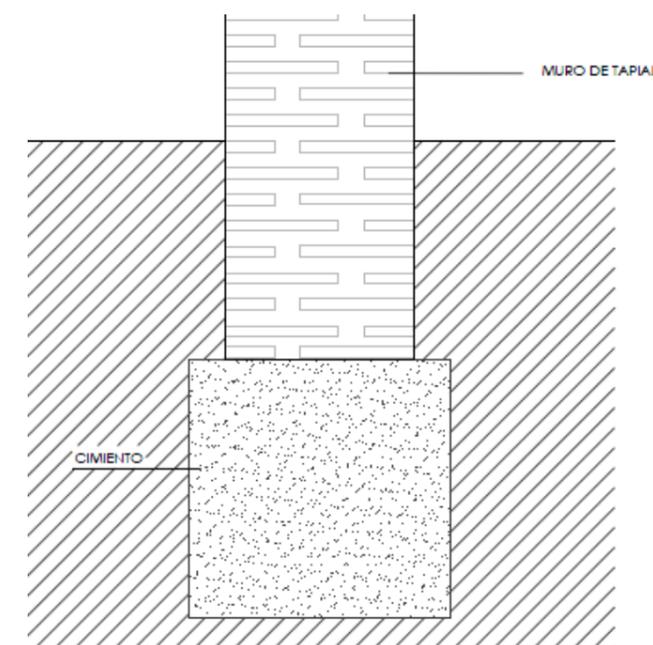
Tabla 1: Cuadro de superficies con la distribución actual. Fuente propia

### 3.5. MEMORIA CONSTRUCTIVA

La descripción de los elementos de la edificación se realiza según las observaciones y las mediciones realizadas de los mismos. Los elementos a los que no se ha podido acceder se deducen a partir de estudios realizados a edificios de semejantes características.

#### Cimentación

Las cimentaciones de edificios de cierta antigüedad se realizaban mediante el ensanchamiento de los propios muros de carga, para evitar así que los muros punzonasen el terreno, es por ello que la cimentación adoptaría la forma de zapata corrida.



Generalmente se realizaba excavando hasta alcanzar un terreno medianamente resistente, una vez encontrado el firme se colocaba una mezcla de gravas y mampuestos de distintas granulometrías, con un aglomerante, que habitualmente era un mortero de cal aérea.

#### Muros portantes

Según Miguel Del Rey, los muros se tratarían de estructuras realizadas mediante tapial de tierra, con costra de hormigón y verdugadas de ladrillo, común en el resto de alquerías del conjunto del *Pouet*.

Los muros portantes son los existentes del propio del edificio, realizados con ladrillo macizo mediante la técnica de la tapia valenciana, contruidos poniendo los ladrillos entestados en la cara interior del tapial y vertiendo y apisonando tongadas de tierra y cal sucesivamente.

El muro de entrada al espacio central de la alquería posee un arco aparejado de descarga que permite abrir un hueco, y muro paralelo a éste también debió alojar un hueco formado por un arco tal y como se observa en la figura 55.

El arco aparejado es aquel que está trabado en su totalidad y en el que cada hilada se dispone sobre un plano perpendicular a la línea de presiones, esto se consigue disponiendo las hiladas de modo que sus ejes sean convergentes al centro del trazado del sector circular, en esta tipología de arco se generan llagas de espesor no uniforme que producen un efecto cuña.



Figura 54: Arco en muro. Fuente propia.

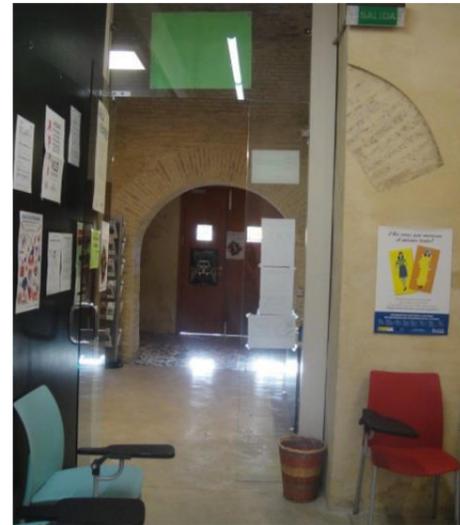


Figura 55: Restos de arco en muro. Fuente propia

### Pilares y vigas metálicas

Se observa una estructura metálica paralelamente al muro de carga central. Según el proyecto de rehabilitación del año 2006, su función es sustentar la totalidad de la cubierta a dos aguas. Se trata de un sistema realizado a base de pilares de acero UPN 120 dispuestos a modo de cajón, sobre los que apoyan las correspondientes vigas IPE 240 y HEB 240.

Por otro lado, la cubierta a una agua del altillo está apoyada sobre dos grandes vigas de acero del tipo IPE 300, y éstas a su vez descansan sobre los muros de la alquería.

Bajo la escalera de acceso a la planta superior hay colocados dos pilares metálicos UPN a modo de cajón, sobre ellos apoya una viga IPE 240 cuya función es sustentar la escalera.



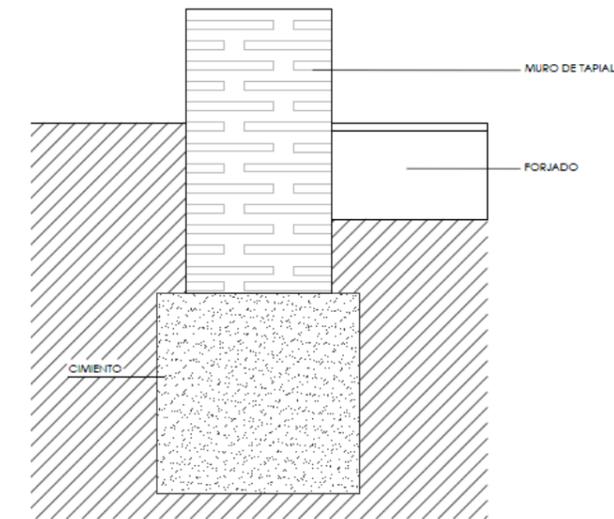
Figura 56: Pilar y viga de apoyo intermedio. Fuente propia



Figura 57: Viga metálica situada en altillo. Fuente propia

### Forjado

Según consta en la memoria del proyecto, la alquería estaría realizada sobre un forjado sanitario, a base de viguetas autoresistentes.



El forjado del altillo, de nueva construcción, está realizado con bovedillas cerámicas. Este elemento apoya sobre los muros de carga anteriormente descritos, su canto es de 22 cm con una capa de compresión de 5 cm .

### Cubierta

La alquería tiene dos grandes cubiertas, una primera a una agua que cubre la zona del altillo y otra a dos aguas sobre el resto del edificio. Existe una pequeña cubierta sobre la zona de entrada al edificio, se trata de un elemento que sigue la traza de la cubierta a dos aguas pero con una menor altura.



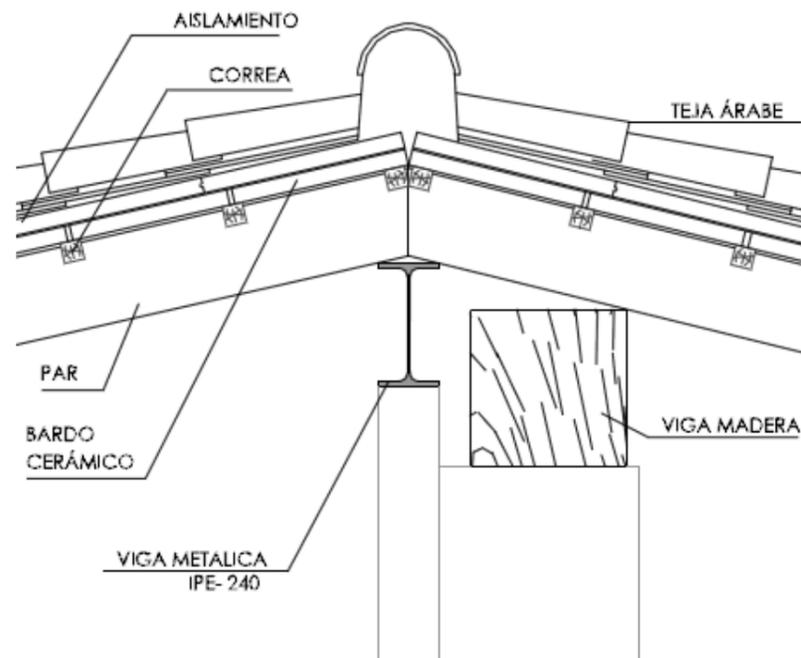
Figura 58: Vista de las cubiertas de la fachada oeste. Fuente propia



Figura 59: Cubierta a dos aguas de la fachada sur. Fuente propia

La estructura de los tejados es nueva, y está formada por un entramado de pares y rastreles de madera apoyados sobre las vigas metálicas y los muros de carga del edificio.

Tal y como se puede observar en el detalle, parece ser que ha habido un desplazamiento de la línea de cumbre, puesto que en la actualidad las viguetas descargan sobre la viga metálica y no sobre la de madera.



#### Solados y alicatados

Existen diferentes tipos de pavimentos de reciente colocación. El solado con mayor extensión es el pavimento continuo de hormigón, está colocado en la totalidad de la planta baja, exceptuando la entrada.

Se observa la colocación de pavimento de mármol gris en el peldañado de la escalera y en la planta superior.

En cuanto a los alicatados, las paredes de los aseos se encuentran revestidas mediante piezas cerámicas de nueva colocación en tonalidad negra.



Figura 60: Solados y alicatados de nueva colocación.

En la entrada actual del edificio se puede observar una composición de azulejos cerámicos a modo de *trencadís*, en el mural prácticamente la totalidad de las piezas están rotas a excepción de unas pocas, que nos sirven para poder imaginar su posible estado primitivo. Se deduce que la alquería en su estado original tendría colocados estos azulejos tanto en revestimientos verticales como en horizontales. La falta de piezas cerámicas se debe a los frecuentes saqueos que sufrió la edificación desde que fue expropiada, hasta la fecha de rehabilitación.

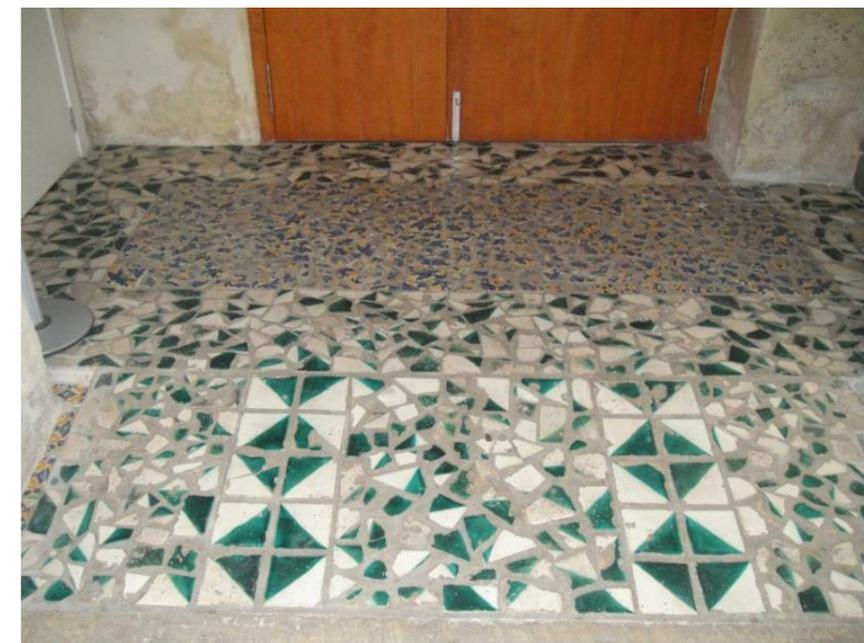


Figura 61: Mosaico a modo de trencadís en la entrada principal. Fuente propia

El azulejo de cartabón o de *mitadat*, colocado a modo de *trencadís* en la entrada del edificio, según la *Asociación de Cerámica Valenciana* la tipología en color verde cobre y blanco tuvo una pervivencia bastante extensa en el tiempo, partiendo desde el siglo XVI hasta mediados del siglo XVIII. Habitualmente se puede observar colocado en alicatados de paredes, composiciones de mosaicos verticales y horizontales, cenefas, etc.



Figura 62: Azulejo de cartabón de la Alquería Benlloch. Fuente propia



Figura 63: Composición azulejo de cartabón en la alquería de Julià. Fuente: Instituto de Promoción Cerámica

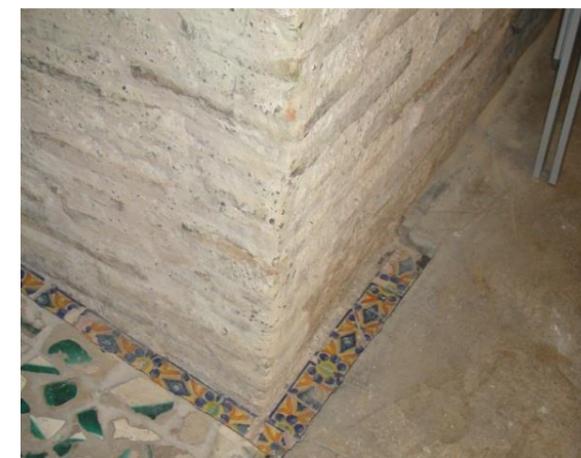


Figura 67: Cenefas bordeando muro. Fuente propia

La cintilla de rombos y círculos, colocada en la alquería alrededor del muro, según la *Asociación de Cerámica Valenciana* se trata de una tipología de azulejo precursor de la policromía barroca, realizados con un perfilado de fina línea de manganeso, junto a rellenos de grisallas en azul y amarillos resaltados con naranjas, que generalmente se combinan con verdes luminosos. Serían azulejos datados a partir de la segunda mitad del siglo XVII tal y como lo son las cenefas de la iglesia de San Nicolás (1667), como se puede observar en la figura 68 tienen un parecido extraordinario.

La última pieza de azulejería valenciana que se encuentra en la alquería, es azulejo con motivos florales. Formaría parte de un conjunto de 4 piezas, son de geometría vegetal y su ornato central corresponde a una colorida flor. Su policromía coincide con la cenefa descrita anteriormente, por lo que podrían ser de finales del siglo XVII, se han encontrado piezas afines fechadas entre los siglos XVII y XVIII.



Figura 64: Cenefa alquería Benlloch. Fuente propia.



Figura 65: Cenefa de la iglesia de San Nicolás. Fuente: Asociación Valenciana de Cerámica.

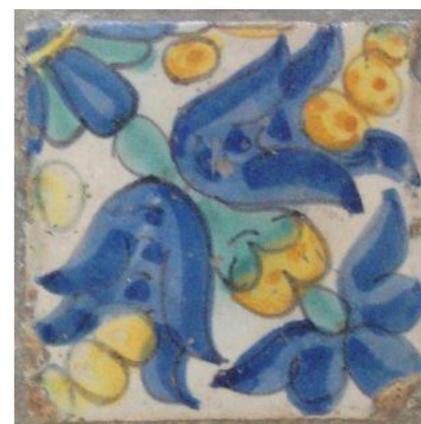


Figura 68: Azulejo con motivos florales. Fuente propia

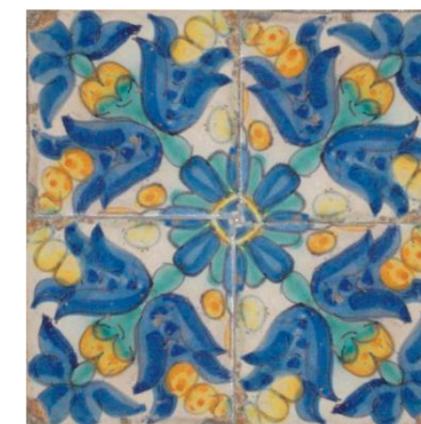


Figura 69: Recreación composición de 4 azulejos. Fuente propia



Figura 66: Piezas cerámicas quebradas. Fuente propia

### Carpintería y cerrajería

Todas las carpinterías de la alquería son de reciente colocación, realizadas en madera de pino. Las ventanas son de vidrios dobles con cámara de aire intermedia, están colocadas respetando los antiguos huecos del edificio y protegidas mediante cerrajería puntada en color negro

Las diferencias que se observan respecto al estado anterior son que tanto la antigua puerta de acceso al edificio, como la puerta de acceso al corral se han convertido en grandes ventanales fijos.



Figura 70: Alquería Benlloch, años 90. Fuente: Carmen Cárcel.

## **4. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

### **4.1. JUSTIFICACIÓN**

### **4.2. MEMORIA DESCRIPTIVA**

#### 4.2.1. DESCRIPCIÓN DEL NUEVO LOCAL

#### 4.2.2. PROGRAMA DE NECESIDADES

### **4.3. MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL BAR-RESTAURANTE**

#### 4.3.1. ACTUACIONES EN EL EDIFICIO

#### 4.3.2. CÁLCULO DE LA RED DE SANEAMIENTO

#### 4.3.3. DB SUA - SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

#### 4.3.4. DB SI - SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO<sup>33</sup>

## 4. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

### 4.1. JUSTIFICACIÓN

Según los datos facilitados por la *Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia*, la población del barrio de Campanar en 2013 era de 36.807 personas, de las cuales más de 11.000 tenían menos de 35 años. Por esta razón se considera que la alquería Benlloch, destinada a Centro Municipal de Juventud de Campanar, y en la cual se desarrollan actividades como: clases de idiomas, aprendizaje de guitarra, talleres de relajación, entre otras, no tiene el tamaño suficiente para cubrir la demanda que hay de éstas. Como alternativa se propone trasladar el actual Centro de Juventud a una parcela cercana a la actual ubicación.

La idea de crear un bar-restaurante como actividad a desarrollar en la alquería, surge al analizar el emplazamiento de la misma. Se trata de una zona que ha experimentado un aumento demográfico importante debido a los nuevos edificios residenciales, si a esto se le añade el posicionamiento frente al zoológico de la ciudad, y la cercanía del retén de la policía local; la alquería enclavada en un bonito parque y convertida en bar-restaurante podría ser el lugar perfecto para desayunar un café antes de ir a trabajar, almorzar previamente a entrar al Biopark o comer alguno de los típicos platos valencianos de la carta.

El servicio de cafetería tratará de satisfacer las necesidades de aquellos clientes, que simplemente quieran pasar un rato agradable en la terraza o en el interior, y tomar un café, refresco, bocadillo, tapa o la típica horchata de chufa, entre otros.

Se plantea que el servicio de restaurante pueda realizar platos tradicionales, aunque no a gran escala debido a las dimensiones de la cocina. Se podrán degustar productos de la zona como: el *arròs amb fesols i naps*, paella, arroz *a banda*, arroz al horno, etc.

### 4.2. MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 4.2.1. DESCRIPCIÓN DEL NUEVO LOCAL

La alquería se encuentra emplazada dentro de un parque entre las calles Valle de la Ballestera, Jorge Comín y Pio Baroja.

Al edificio se puede acceder desde la fachada oeste, como la sur con la propuesta actual, ya que se prevé abrir el hueco de ventana hasta el suelo en esta última.

A continuación se procede a describir el local, como se hubiese accedido por la nueva entrada. Se accede directamente a la zona principal de la nueva actividad, siendo en este

caso el salón comedor del bar-restaurante. Este espacio se prolonga a ambos lados creando un espacioso lugar donde poder colocar las mesas y las sillas.

Al fondo, frente a la entrada se encuentra la zona de barra, generando una separación entre la cocina y el comedor.

Detrás de la barra, y mediante una de las dos puertas que tiene la cocina, se accede a ella. Es un espacio en forma de L equipado con todos los aparatos necesarios para poder satisfacer las necesidades de los clientes.

A continuación de la cocina se encuentra el aseo adaptado, quedando en lateral izquierdo del comedor.

En el lateral derecho del edificio se encuentra el núcleo de comunicación vertical, dando acceso al aseo de caballeros, al aseo de personal y a un almacén.

#### 4.2.2. PROGRAMA DE NECESIDADES

La creación del nuevo local destinado a bar-restaurante implica una serie de nuevas necesidades, es por ello que el recinto contará con los siguientes espacios:

- Zona bar-restaurante
- Zona de barra
- Cocina
- Almacén
- Cuarto de residuos
- Aseo mujeres/ adaptado
- Aseo hombres
- Aseo de personal
- Cuarto de instalaciones

|             | ESTANCIA              | SUPERFICIE ÚTIL m <sup>2</sup> |
|-------------|-----------------------|--------------------------------|
| PLANTA BAJA | Zona Bar-Restaurante  | 71,49 m <sup>2</sup>           |
|             | Barra                 | 7,22 m <sup>2</sup>            |
|             | Cocina                | 20,33 m <sup>2</sup>           |
|             | Almacén               | 1,74 m <sup>2</sup>            |
|             | Cuarto instalaciones  | 5,60 m <sup>2</sup>            |
|             | Cuarto de residuos    | 1,85 m <sup>2</sup>            |
|             | Aseo mujeres/adaptado | 4,80 m <sup>2</sup>            |
|             | Distribuidor aseo     | 2,56 m <sup>2</sup>            |

|                |                  |                     |
|----------------|------------------|---------------------|
|                | Entrada          | 5,58                |
| PLANTA PRIMERA | Aseo caballeros  | 5,85 m <sup>2</sup> |
|                | Aseo de personal | 6,84 m <sup>2</sup> |
|                | Almacén          | 5,25 m <sup>2</sup> |
|                | Pasillo          | 2,91 m <sup>2</sup> |

Tabla 2: Cuadro de superficies de la distribución propuesta. Fuente propia

### 4.3. MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL BAR-RESTAURANTE

#### 4.3.1. ACTUACIONES EN EL EDIFICIO

##### DEMOLICIONES

Se procederá la retirada de la instalación eléctrica en todas las estancias, para una posterior distribución según las nuevas necesidades por un instalador autorizado.

##### Aulas

- Desmontaje de la carpintería de delimitación entre aulas.
- Desmontaje de los tableros móviles de delimitación entre aulas.
- Desmontaje de las puertas de vidrio.
- Eliminación de estructura metálica sobre la que apoyaban los elementos anteriores.
- Demolición de la estructura que compone el armario del aula 2.

##### Despacho

- Desmontaje de la partición acristalada así como todos sus componentes.

##### Recepción

- Retirada del falso techo que existe bajo el altillo.

##### Aseos

- Levantamiento de los aparatos sanitarios de los dos aseos situados en planta baja, sin recuperación de material.
- Desmontaje de falso techo.
- Retirada de los alicatados.
- Demolición de todos los tabiques que configuran los aseos.
- Retirada de la red de fontanería y saneamiento.

##### Altillo

- Retirada del aparato calefactor.
- Demolición de barandillas.

##### Fachada Sur

- Demolición de la porción de cerramiento que se sitúa bajo la ventana de dimensiones 1,46 x 1,09 m, para la posterior colocación de una puerta que de acceso a la zona de terraza.

##### OBRA NUEVA

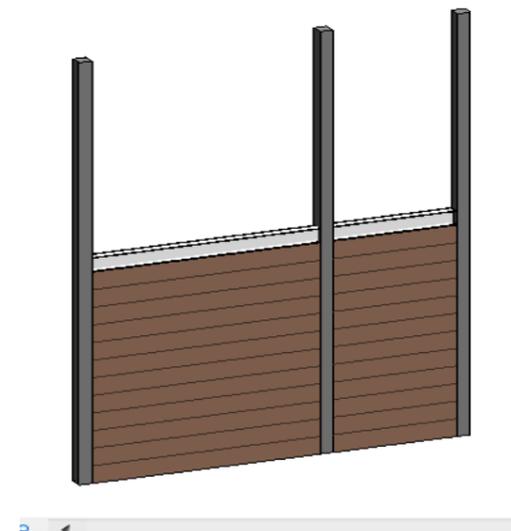
##### Fachadas

Se procederá a la limpieza de los revestimientos exteriores de las fachadas eliminando el polvo de toda la superficie, con brochas y cepillos de púas blandas. Posteriormente se proyectará agua pulverizada para eliminar los posibles restos de suciedad.

Finalmente para mejorar la estética del edificio, se aplicará una doble capa de pintura con una propuesta cromática similar a la actual.

##### Particiones interiores

La tabiquería de compartimentación de los espacios de la planta baja, con alturas que llegan hasta casi 6 metros, se resolverá mediante la colocación de perfiles metálicos y vigas metálicas. Se creará un entramado sobre el cual se podrá colocar los ladrillos, y así poder levantar las paredes de compartimentación hasta el techo.



En la planta superior las particiones se realizarán mediante ladrillo hueco, se enlucirán y posteriormente se aplicará una capa de pintura.

## Revestimientos

### *Revestimientos verticales*

Se colocarán alicatados de piezas cerámicas en las zonas húmedas, tanto en la cocina como en los aseos de uso público y privado.

Se recuperarán las piezas de azulejería situadas en la entrada oeste de la alquería. Para ello una empresa especializada realizará una recreación de las piezas cerámicas. Las nuevas piezas se colocarán a modo de zócalo en el perímetro de la zona de restauración.

Las paredes realizadas con ladrillo cerámico se enfoscaran con mortero de cemento y se les aplicará una capa de pintura.

### *Revestimientos horizontales*

Se mantendrá el pavimento continuo de hormigón de la planta baja, ya que resulta una superficie fácil de mantener y limpiar.

El pavimento de las escaleras actuales se conservará

En el altillo se colocarán baldosas cerámicas de gres antideslizante tipo PORCELANOSA modelo gres manual trigo o similar, sobre capa de arena de 2 cm. de espesor mínimo, tomadas con mortero de cemento (1:6)

Se proyecta falso techo desmontable en la zona de la barra, la cocina, el aseo de planta baja y el almacén.

## Elementos de cubierta

Debido al nuevo uso de la alquería, es necesario dar salida a los humos generados en la cocina, además de de los el conducto de ventilación de la campana extractora de la cocina, como el de saneamiento.

## Carpintería interior y exterior

Las carpinterías exteriores se encuentran en muy buen estado debido a que se sustituyeron hace pocos años. Únicamente se prevé la retirada de la ventana derecha de la fachada sur, para sustituirla por una puerta y así dotar al bar-restaurante de una mejor salida a la zona

de terraza. La puerta será de madera maciza en color roble, de dimensiones 2,45 m de alto y 1,09 m de ancho.

Debido a la nueva distribución de espacios se colocarán nuevas carpinterías en el interior del edificio. En los aseos y el almacén se dispondrán de puertas en acabado de madera de roble, las puerta de acceso a la cocina serán del tipo vaivén, para una entrada y salida del personal más cómoda.

## Fontanería

La distribución de agua fría y de agua caliente sanitaria se realizará con tubería polietileno reticulado, utilizando sus correspondientes accesorios. La red se ejecutará por el falso techo siempre que exista o por pared cuando no lo haya.

El ACS será generado por un termo eléctrico de 150 litros situado en el falso techo, dará servicio a los dos fregaderos del local y a los aseos.

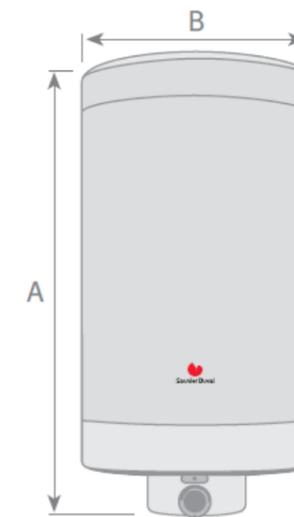


Figura 71: Sistema de ACS propuesto. Fuente: Saurier Duval

Se colocará una llave de paso a la entrada de cada una de las derivaciones, para poder aislarla del resto de la instalación, en caso de producirse una avería.

El trazado de la instalación de fontanería se realizará de acuerdo con los planos del anexo correspondiente.

## MOBILIARIO

A continuación se procede a describir de manera esquemática y con fotografías el mobiliario a instalar en el local. La intención del desarrollo del presente apartado, es poder tener una visión más completa del estado propuesto.

En el interior del edificio se colocarán mesas, sillas y taburetes de madera natural, en tonos nogal o miel. El mobiliario es de estética tradicional, pues se quiere ambientar de este modo el espacio.



En la zona exterior de terraza, se dispondrán de mesas y sillas, también en madera, para crear un lugar agradable.



En la cocina se colocarán bancadas, fregaderos, armarios etc en acero inoxidable, para una más rápida e higiénica limpieza.



### 4.3.2. CÁLCULO DE LA RED DE SANEAMIENTO

Debido al cambio en las necesidades del edificio, se deberá realizar una nueva red de saneamiento, para dar servicio a los aseos del altillo y a las nuevas necesidades de la zona de la cocina.

Para llevar a cabo el planeamiento y dimensionamiento de la red de saneamiento, se han tomado como referencia las estipulaciones del Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico de Salubridad sección HS-5.

El material empleado en la nueva red de saneamiento del local será PVC, y su trazado se puede comprobar en el anexo correspondiente.

### DISEÑO

*Condiciones generales de la evacuación:*

- El colector del local desaguará por gravedad en un pozo o arqueta, punto de conexión entre la instalación de evacuación y la red de alcantarillado público, a través de la correspondiente acometida
- Los residuos generados en la cocina, seguirán un tratamiento previo a su evacuación a la red de saneamiento mediante un separador de grasas situado entre la salida del fregadero y la tubería de PVC.

*Elementos que componen la instalación:*

#### Cierres hidráulicos

Los cierres hidráulicos en la instalación del local serán los sifones individuales y tendrán las siguientes características:

- Deberán ser autolimpiables, de tal forma que el agua que los atraviese arrastre los sólidos en suspensión.
- Sus superficies interiores no deben retener materias sólidas.
- No deben tener partes móviles que impidan su correcto funcionamiento.
- Deben tener un registro de limpieza fácilmente accesible y manipulable.
- La altura mínima de cierre hidráulico debe ser 50 mm, para el uso continuo que se supone en el local. Dicha altura nunca debe ser mayor de 100 mm.

#### Red de pequeña evacuación

La red del local se diseñarán conforme a las siguientes características:

- En los fregaderos y lavabos, la pendiente del ramal estará comprendida entre un 2,50 y un 5%.
- Se dispondrán rebosaderos en los lavabos y fregaderos.
- El desagüe de los inodoros a las bajantes deberá realizarse directamente o por medio de un manguetón de acometida de longitud igual o menor que 1.00 m, siempre que no sea posible dar al tubo la pendiente necesaria.
- Esta red tendrá que conectarse a las bajantes, cuando por condicionantes del diseño esto no fuera posible, se permite su conexión al manguetón del inodoro.

#### Colector

El colector en la instalación de saneamiento del local estará dispuesto bajo el forjado sanitario. Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las bajantes de conectarán mediante piezas especiales y nunca utilizando simples codos.
- Tendrá una pendiente mínima de 1%.

#### Elementos de conexión

- Al final de la instalación y antes de la acometida debe disponerse el pozo general del edificio.
- Los registros para limpieza de colectores deben situarse en cada encuentro y cambio de dirección e intercalados en tramos rectos.

#### Elementos especiales

- Se instalará una válvula antirretorno de seguridad al final del colector de la red del local para prevenir las posibles inundaciones cuando la red exterior de alcantarillado se sobrecargue.

#### *Subsistema de ventilación de la instalación de saneamiento*

- Se utilizará un sistema de ventilación primaria, ya que nuestro edificio tiene menos de 7 plantas.
- Las bajantes de aguas residuales se prolongarán al menos 1.30 metros por encima de la cubierta del edificio.
- La salida de ventilación estará protegida de la entrada de cuerpos extraños.

#### **DIMENSIONAMIENTO**

El dimensionamiento de la red se realiza de acuerdo a las tablas 4.1, 4.2, 4.4 y 4.5 de la sección HS-5 del CTE.

#### **EJECUCIÓN**

Para la ejecución de la red de saneamiento se seguirá lo establecido en el HS-5 en el apartado 5.2, en el cual se especifica las condiciones para una correcta realización de la red de pequeña evacuación, y también en el apartado 5.3 sobre la ejecución de bajantes y ventilaciones.

- En la ejecución de los pasos a través del forjado, se colocará un contratubo de material adecuado y compatible con el PVC de la instalación, de forma que se garantice una holgura mínima de 10 milímetros, que se retacará con un material elástico.
- Se evitarán los cambios bruscos de dirección y se utilizarán piezas especiales adecuadas.
- Las uniones de los tubos y piezas especiales de las bajantes de PVC se sellarán con colas sintéticas impermeables de gran adherencia dejando una holgura en la copa de 5 mm, aunque también se podrá realizar la unión mediante junta elástica.
- Las abrazaderas para la sujeción de la red colgada, serán adecuadas para el material PVC y garantizarán la estabilidad del trazado.

Una vez completada la ejecución de la red de saneamiento, se realizarán las pruebas necesarias conforme al apartado 5.6. de la sección HS 5 del Código Técnico de la Edificación.

#### **4.3.3. DB SUA - SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD**

##### **SUA-1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS**

##### Resbaladidad de los suelos

Los suelos a colocar contarán con una resistencia al deslizamiento con los siguientes valores:

En zonas interiores secas se emplearán suelos de Clase 1 con  $15 < R_d \leq 35$ .

En zonas interiores húmedas como cocinas y aseos, zonas interiores con pendiente superior al 6% y escaleras se emplearán suelos de Clase 2 con  $35 < R_d \leq 45$ .

### **Escaleras y rampas**

La escalera de dos tramos en forma de "L" que une la planta baja con el altillo, cumple con lo establecido en el apartado 4.2 Escaleras de uso general:

- Huella  $\geq 28$  cm.
- La contrahuella de  $\leq 17.50$  cm
- La anchura útil de  $\geq 1.00$ m

La rampa existente, de acceso al espacio central de la alquería, y la de nueva construcción cumplen con las especificaciones al tener una pendiente igual del 4%

## **SUA-2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO Y ATRAPAMIENTO**

### **Impacto**

La altura libre de paso en las diferentes zonas de circulación será igual o superior a 2,10 m en zonas de uso restringido y 2,20 m en el resto de zonas.

La altura libre de los umbrales de puertas son en todos los casos como mínimo 2,00 m.

- No existen elementos salientes o elementos volados en zonas de circulación.
- La altura del umbral que da acceso a la escalera es de 2,20 m.
- La puerta de vaivén instalada en cocina tendrá zonas transparentes entre la zona de 0,70 m a 1,50m, permitiendo de esta manera percibir la aproximación de personas.

## **SUA-4 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA**

### **Alumbrado normal en zonas de circulación**

El alumbrado necesario deberá tener en zonas interiores una iluminación mínima de 100 lux, y en exterior ésta deberá ser como mínimo de 20 lux.

### **Alumbrado de emergencia**

Se dispondrá de un alumbrado de emergencia, para que en caso de fallo del alumbrado normal, haya la iluminación necesaria para que los usuarios del edificio puedan abandonarlo. La iluminación estará situada en:

- Recorridos de evacuación.
- Aseos.
- Cuarto de instalaciones.
- Cocina

Las luminarias se colocarán al menos 2 m por encima del nivel del suelo y situadas en:

- Puertas existentes en los recorridos de evacuación.
- En las escaleras.
- En cualquier cambio de nivel o dirección.

Además la instalación cumplirá con las siguientes características:

- o Será fija con fuente propia de energía y se pondrá en funcionamiento automáticamente al producirse un fallo en la instalación normal.
- o El alumbrado de las vías de evacuación alcanzará el 50% a los 5 segundos y el 100% a los 60 segundos.
- o La instalación de servicio debe asegurar durante una hora los niveles:
  - En vías de evacuación la iluminancia horizontal en el suelo debe ser como mínimo, 1 lux a lo largo del eje central y 0,5 lux en la banda central.
  - En los puntos donde estén colocados los equipos de seguridad, instalaciones de protección contra incendios de utilización manual y los cuadros de distribución de alumbrado, la iluminancia horizontal será de 5 lux como mínimo.
  - Con el fin de identificar los colores de seguridad de las señales, el valor mínimo del índice de rendimiento cromático RA de las lámparas será 40.
- o Las señales de seguridad deberán estar iluminadas al menos al 50% de la iluminancia requerida al cabo de 5 segundos, y al 100% al cabo de 60 segundos.
- o La luminancia de cualquier área de color de seguridad de las señales tendrán que ser al menos de 2 cd/m<sup>2</sup> en todas direcciones.

## **SUA-9 ACCESIBILIDAD**

El edificio dispondrá de al menos de un itinerario accesible, y cumplirá con lo dispuesto en la normativa en lo referido a:

- o Servicios higiénicos: se dispondrá de un aseo accesible por casa 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

Además con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, se señalarán los siguientes elementos:

- o Las entradas al edificio accesibles, los itinerarios accesibles, se señalarán mediante SIA.
- o Los servicios higiénicos de uso general se señalarán con pictogramas normalizados de sexo en alto relieve, a una altura entre 0.80 y 1.20 m, junto al marco, a la derecha de la puerta y en el sentido de la entrada.

Concretando en la actividad del local, se deberán aplicar las prescripciones contenidas en el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano.

El local donde se va a implantar una nueva actividad se clasifica dentro del grupo CA3 que corresponde a cafeterías y restaurantes en general de menos de 200 m<sup>2</sup>.

#### **Itinerario uso público principal**

Los pasillos u otros espacios de circulación dispondrán de un ancho libre mínimo de 1,20 m, lo que permite que en los extremos de cada tramo recto o cada 10 m o fracción exista un espacio de maniobra donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro.

En pasillos se permiten estrechamientos puntuales de hasta un ancho de 1,00 m con longitud del estrechamiento no superior al 5% de la longitud del recorrido.

#### **Puertas**

La altura libre mínima de las puertas será de 2,00 m y la anchura de 0,80 m.

La apertura mínima en puertas abatibles será de 90°. El bloqueo interior permitirá, en caso de emergencia, su desbloqueo desde el exterior. La fuerza de apertura o de cierre de la puerta será < 30 N.

#### **Servicios higiénicos**

Se dispone dos aseos de uso público, uno de ellos situado en la planta baja y por lo tanto accesible a personas con movilidad reducida. Tendrá un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia con un diámetro de 1,20 m, como corresponde al nivel de accesibilidad practicable.

La altura del asiento del inodoro estará comprendida entre 0,45 y 0,50 m y se colocará de forma que la distancia lateral mínima a una pared o a un obstáculo sea de 0,80 m. El espacio libre lateral tendrá un fondo mínimo de 0,75 m hasta el borde frontal del aparato, para permitir las transferencias a los usuarios de sillas de ruedas. Estará dotado de respaldo estable y el asiento contará con apertura delantera para facilitar la higiene, siendo de un color que contraste con el del aparato. Los accesorios se situarán a una altura comprendida entre 0,70 m y 1,20 m.

Las barras de apoyo serán de sección preferentemente circular y de 4 cm de diámetro. La separación de la pared será de unos 5 cm. Su recorrido será continuo con superficie no resbaladiza.

Las barras verticales se colocarán a una altura comprendida entre 0,45 m y 1,05 del suelo, 0,30 m por delante del borde del aparato, con una longitud de 0,60 m.

La altura del lavabo estará comprendida entre 0,80 m y 0,85 m y se dispondrá de un espacio libre de 0,70 m de altura hasta un fondo mínimo de 0,25 m desde el borde exterior, a fin de facilitar la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas, para lo cual el lavabo no tendrá pedestal. La grifería será de tipo monomando con palanca alargada.

Los accesorios del aseo se situarán a una altura comprendida entre 0,70 m y 1,20 m y el espejo se colocará con una inclinación de unos 10° con la vertical para facilitar la visión de las personas desde la silla de ruedas.

### **4.3.4. DB SI - SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO**

#### **SI-1 PROPAGACIÓN INTERIOR**

##### **Compartimentación en sectores de incendio.**

##### **Superficie de los sectores**

El uso previsto del edificio es de Pública Concurrencia , por lo tanto se establece un único sector, ya que la superficie construida es  $\leq 2.500\text{m}^2$ .

##### **Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas.**

De conformidad con la norma, la estabilidad al fuego de paredes será REI 90 y en techo EI 90, se justifica que cumple según la memoria del proyecto de rehabilitación que se realizó en el edificio hace 9 años, en éste viene especificada una resistencia mínima al fuego de 90 minutos.

La resistencia al fuego de los nuevos trasdosados mediante placas de yeso laminado o mediante fábrica de ladrillos será como mínimo de REI 90.

##### **Locales y zonas de riesgo especial**

Se considerarán locales de riesgos especial bajo, las zonas de almacenamiento de material de limpieza, la sala de máquinas de instalaciones de climatización y los locales con contadores de electricidad y cuadros generales de distribución.

Los citados locales deberán cumplir los siguientes criterios:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Resistencia al fuego de la estructura portante    | R 90                  |
| Resistencia al fuego en paredes y techos          | EI 90 y REI 90        |
| Puertas de comunicación con el resto del edificio | EI <sub>2</sub> 45-C5 |
| Máximo recorrido hasta la salida del local        | 25 metros             |

En este caso la cocina no se considerará zona de riesgo especial ya que se le dotará de un sistema automático de extinción. Además deberá cumplir entre otras cosas, con la nota 2 de la tabla 2.1 del DB-SI:

- Las campanas deberán estar separadas al menos 50 cm de cualquier material que no sea A1.
- Los conductos deberán ser independientes de toda otra extracción o ventilación.
- Los filtros tendrán que estar separados de los focos de calor más de 1,20 m sin son tipo parrilla o de gas.
- Los ventiladores cumplirán las especificaciones de la norma UNE-En 12101-3: 2002 “Especificaciones para aires extractores de humos y calor mecánicos”, y tendrán una clasificación F<sub>400</sub> 90.

### SI-3 EVACUACIÓN DE OCUPANTES

#### Cálculo de ocupación

Para el cálculo de la densidad de ocupación, se tomará como referencia la tabla 2.1 del presente apartado de la norma. El local tendrá una ocupación estimada de 49 personas teniendo en cuenta la superficie útil de la zona a ocupar.

| USOS                     | SUPERFICIE ÚTIL      | DENSIDAD DE OCUPACIÓN        | TOTAL          |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------|
| Área de bar- restaurante | 71,49 m <sup>2</sup> | 1,5 persona / m <sup>2</sup> | 47,33 personas |
| Aseos                    | 17,20 m <sup>2</sup> | 3 persona / m <sup>2</sup>   | 5,67 personas  |
| Cocina +Barra            | 27,55 m <sup>2</sup> | 10 persona / m <sup>2</sup>  | 2,75 personas  |
| TOTAL                    |                      |                              | 56 personas    |

Tabla 3: Cálculo de ocupación. Fuente propia

#### Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

El altillo dispone de una salida de planta, por lo que la longitud de recorrido de evacuación debe ser inferior a 25 m hasta la salida de planta, y la altura de evacuación descendente debe ser inferior a 28 m.

La planta baja dispone de dos salidas de planta, por lo que la longitud de los recorridos hasta las salidas del recinto no debe exceder de 50 m.

En el correspondiente plano anexo, se adjunta la justificación de que tanto en planta baja como en el altillo no se superan las medidas máximas.

#### Dimensionado de los medios de evacuación

El dimensionamiento de los medios de evacuación se realiza tomando como valor P el dato más desfavorable, es decir con el máximo aforo del local.

Las puertas y los pasos

$$A \geq 56 / 200 = 0,20 \text{ m, el ancho mínimo será } \geq 0,80 \text{ metros.}$$

Los pasillos y rampas

$$A \geq 56 / 200 = 0,20 \text{ m, el ancho mínimo será } \geq 1,00 \text{ metros.}$$

Las escaleras no protegidas de evacuación descendente

$$A \geq 56 / 160 = 0,35 \text{ m, el ancho mínimo será de } 1,00 \text{ metros.}$$

#### Protección de escaleras

Las escaleras del edificio objeto de estudio, según el uso previsto y su altura máxima, no deben ser protegidas.

#### Puertas situadas en recorrido de evacuación

Las puertas previstas como salida de edificio, serán abatibles con eje vertical y sistema de cierre de dispositivo de fácil y rápida apertura, abrirá en sentido de la evacuación.

#### Señalización de los medios de evacuación

Se utilizarán las señales de uso habitual o de emergencia, definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios.

- Las salidas de *recinto*, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo “SALIDA”.

- Deben disponerse señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo *origen de evacuación*.
- En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta.
- En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación debe disponerse la señal con el rótulo “Sin salida” en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.

#### **Control del humo de incendio**

Al tratarse de un edificio de Pública Concurrencia con una ocupación inferior a 1000 personas, no se requiere la instalación de sistema de control de humos.

#### **Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio**

Se dispone de salida accesible en el edificio.

### **SI-4 INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

#### **Dotación de instalaciones de protección contra incendios**

En general se instalarán Se instalarán extintores portátiles de eficacia 21A -113B, a 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación.

Se instalarán sistemas automáticos de extinción en cocinas en las que la potencia instalada exceda 50 kW en cualquier uso. Para la determinación de la potencia instalada sólo se considerarán los aparatos directamente destinados a la preparación de alimentos y susceptibles de provocar ignición. Las freidoras y las sartenes basculantes se computarán a razón de 1 kW por cada litro de capacidad, independientemente de la potencia que tengan. La protección aportada por la instalación automática cubrirá los aparatos antes citados y la eficacia del sistema debe quedar asegurada teniendo en cuenta la actuación del sistema de extracción de humos.

#### **Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios**

Los medios de protección contra incendios de utilización manual (extintores, bocas de incendio, hidrantes exteriores, pulsadores manuales de alarma y dispositivos de disparo de sistemas de extinción) se deben señalar mediante señales definidas en la norma UNE 23033-1 cuyo tamaño sea:

## 5. CONCLUSIONES Y BIBLIOGRAFÍA

## 5. CONCLUSIONES Y BIBLIOGRAFÍA

### 5.1. CONCLUSIONES

Ante la finalización del presente Trabajo Final de Grado, es necesario destacar algunos aspectos relevantes y de gran utilidad tanto a nivel educacional como profesional que ha dado lugar a la realización del mismo.

Primero de todo considero que es una gran oportunidad para los estudiantes el que existan convenios donde se trabaje la Universidad con otros entes públicos, ya que es una manera extraordinaria para el aprendizaje del alumnado en otras materias distintas a las impartidas en la Escuela.

Con este Convenio se ha dado la oportunidad de trabajar en el citado barrio de Campanar, donde se ha podido ahondar más acerca de las raíces, costumbres e historia de esta peculiar zona de Valencia. Esto me ha permitido adoptar una mayor sensibilidad hacia este patrimonio.

Además, se ha profundizado en los conocimientos de una tipología arquitectónica no tan conocida y que está en vías de desaparición como es la alquería.

En relación a todo lo investigado, analizado y estudiado, es conveniente abogar por la protección, recuperación, rehabilitación y conservación del patrimonio histórico puesto que es de ahí donde nacen nuestras raíces, nuestra manera de vivir y de ser y nuestras costumbres mediterráneas, más concretamente, valencianas.

En relación ya al levantamiento gráfico de la alquería de la cual se ha tratado en este trabajo cabe mencionar el esfuerzo que supone la toma de datos así como la elaboración del mismo y que implica una actividad muy instructiva puesto que sirve como referente a futuros trabajos.

Con la elección de realizar un cambio de uso para esta alquería, ha supuesto que se amplíen los conocimientos, hasta ahora obtenidos, del desarrollo de un proyecto de cambio de uso ya que se ha profundizado más en cuanto a normativa y redacción de dicho proyecto.

Para finalizar, mencionar que ha sido un Trabajo Final de Grado muy provechoso ya que se ha abarcado muchos ámbitos (la huerta, los sistemas constructivos, etc.) lo cual ha servido para que se plasme en las presentes líneas y anexos con el fin de que todo el que quiera esté al conocimiento de lo que es Campanar.

### 5.2. BIBLIOGRAFÍA

Arazo, M. Á., & Jarque, F. (1998). Campanar. Valencia: Ajuntament de València.

Asociación Valenciana de Cerámica. (s.f.). Asociación Valenciana de Cerámica. Recuperado el 20 de Junio de 2014, de <http://www.avec.com/lcv/cap12.pdf>

Benlloch i Calvo, L. (2014). Tras la senda del desplazamiento. Valencia (1995-2007). Madrid: Working Paper Series CONTESTED\_CITIES.

Blat Llorens, J. (1999). Construcción. Valencia: Librería Politécnica.

Boira Maiques, J. V. (1992). La ciudad de Valencia y su imagen pública. Valencia: Universitat de València.

Bravo del Fresno, I., & Sánchez Toro, J. (2011). La tapia valenciana en la ciudad de Guadix. Séptimo Congreso Nacional de Historia de la Construcción. Madrid: Instituto Juan de Herrera.

Del Rey Aynat, M. (2002). Alqueries, paisatge i arquitectura a l'horta. Valencia: Consell Valencià de Cultura.

Del Rey Aynat, M. (2010). Arquitectura rural valenciana. Cabrera de Mar: Galerada.

Del Rey Aynat, M., & Gallud, A. (1997). Análisis arquitectónico-paisajístico del entorno del camí del Pouet de Campanar, PAISAR (UPV). Valencia: Dirección General del Patrimonio Artístico. Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

Diodato, M. (2009). Huellas de artesanía constructiva. Características de los forjados históricos de Valencia. Sexto Congreso Nacional de Historia de la Construcción. Madrid: Instituto Juan de Herrera.

Domínguez Rodrigo, F. (2001). Paisajes de Valencia. Biblioteca TC.

Feliu Franch, J. (2002). Conservar el devenir: en torno al patrimonio cultural valenciano. Castellón: Universitat Jaume I.

Galarza Tortajada, M. (1996). La tapia valenciana: una técnica constructiva poco conocida. Primer Congreso Nacional de Historia de la Construcción. Madrid: Instituto Juan de Herrera.

Guinot Rodríguez, E. (2008). El Paisaje de la Huerta de Valencia. Elementos de Interpretación de su Morfología Espacial de Origen Medieval. Valencia: Universitat de València.

Guinot Rodríguez, E., & Selma Castell, S. (2005). Les sèquies de l'Horta Nord de València : Mestalla, Rascanya i Tormos. Generalitat Valenciana.

Institut de Promoció Ceràmica. (s.f.). Institut de Promoció Ceràmica. Recuperado el 20 de Junio de 2014, de <http://www.ipc.org.es>

Jimeno Puchades, M. (1896). Campanar. Valencia: Librería de Pacual M. Villalva.

Laínez Rubio, J., & Sapena, P. (2011). Recuperación del patrimonio histórico en la ciudad de Valencia. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Llopis Alonso, A., & Perdigón Fernández, L. (2010). Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia (1608-1944). Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

Pérez de los Cobos Gironés, F. (2000). Alquerias, masías y heredades valencianas. Valencia: Federico Domenech.

Soler Carnicer, J., & Alberola, P. (2007). Las ermitas de Valencia. Valencia: Ajuntament de València.

València Ajuntament. (2010). Valencia: fiestas de la ciudad. Valencia: Ajuntament de València.

Vorsevi. (s.f.). Vorsevi. Recuperado el 20 de Junio de 2014, de [http://www.vorsevi.es/menuLate\\_publicaciones.aspx](http://www.vorsevi.es/menuLate_publicaciones.aspx)

## 6. ANEXOS

- 5.1. ANEXO FOTOGRÁFICO
- 5.2. ANEXO DE PLANOS ( EN ARCHIVO ADJUNTO EN EL CD)

6.1. ANEXO FOTOGRÁFICO



Figura 72: Fachada Oeste. Fuente propia.



Figura 73: Fachada sur. Fuente propia.



Figura 74: Fachada norte. Fuente propia.



Figura 75: Fachada este. Fuente propia.



Figura 77: Aula multiusos en altillo. Fuente propia.



Figura 76: Interior de la alquería desde el altillo. Fuente propia.



Figura 78: Estructura del tejado en altillo. Fuente propia.



Figura 79: Planta altillo. Fuente propia.



Figura 81: Arco en entrada principal. Fuente propia.



Figura 80: Aulas unidas mediante tabique corredero. Fuente propia.

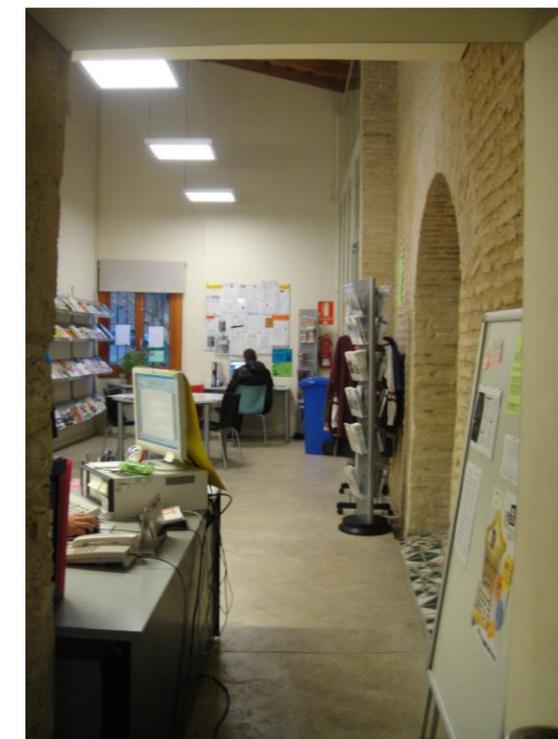


Figura 82: Espacio central. Fuente propia.

## 6.2. ANEXO DE PLANOS EN ARCHIVO EN EL CD ADJUNTO