

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

APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
 FECHA **20 FEB. 2015** DE LA
 HBLE. SRA. CONSELLERA
 D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDIAMBIENT

ALQUERÍA DEL PI. CASES DE BARCENA

LOCALIZACIÓN : Camí Vora Esquerra del Carraixet DISTRITO / SUELO : 17 / SNU REF. CATASTRAL : 001100800YJ27H0001ZP CÓDIGO FICHA : EPA_SNU_17.01	NIVEL DE PROTECCIÓN : BRL VALORES SINGULARES : ARQ / RQL / PSJ CATEGORÍA (D) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL REFERENCIA CATÁLOGO 1989 : — PLANO 3.F NP : — REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 : 17/33 NP : S
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. PARCELA :

PARCELA

DIMENSIONES :
ESTRUCTURA : HUERTA
OCUPACIÓN : PROPIEDAD PUBLICA / ABANDONADA
USOS : VIVIENDA- ALMACEN

2. EDIFICACIÓN :

VOLUMETRÍA

Nº VOLÚMENES : VARIOS
MORFOLOGÍA : 2 AGUAS/AH
Nº PLANTAS : 2
DIM. PLANTA : 16,00X6,00 (M) APROX.

FACHADA

REVESTIMIENTO : REVOCO/PINTURA

COLOR :

CARPINTERÍA : MADERA

CONSERVACIÓN : RUINA

ESTRUCTURA

TIPO ARQ : 2 CPF/SI

FÁBRICAS : MAMPOSTERÍA / LADRILLO MACIZO

CUBIERTAS : TEJA ÁRABE/ALERO OBRA

CONSERVACIÓN : RUINA

3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:

USOS : RURAL INDUSTRIAL VIVIENDA SERVICIOS 2ª VIVIENDA ALMACEN

ACCESIBILIDAD : BUENA REGULAR MALA

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL : HUMOS RUIDOS TRAFICO

ELEMENTOS PERTURBADORES : CABLES ESCOMBROS AMB. SOCIAL DETERIORADO

VALOR PAISAJÍSTICO: ALTO MEDIO BAJO

ARBOLADO:



VALORES SINGULARES :

GRP: Grupo	ARB: Arbolado de interés	NP: Nivel de Protección
CMN: Camino	ETN: Interés Etnológico	BIC: Bien de Interés Cultural
VLL: Villa	PSJ: Interés Paisajístico	BRL: Bien de Relevancia Local
GPR: Grupo	RQL: Interés Arqueológico	BRL-BRR: Bien de Relevancia Local - Barranc
ARQ: Interés Arquitectónico	TIP: Interés Tipológico	1ER ORDEN: Elemento Primer Orden

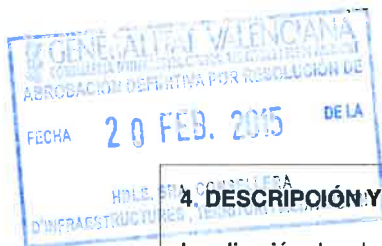
OTROS :
 CPF: Crujías Paralelas a Fachada
 CPP: Crujía Perpendicular a Fachada
 PB: Plania Basílica
 PX: Porxada
 PT: Patio Posterior
 +1: Crujía añadida Posterior
 SI: Simétrica
 AS: Asimétrica
 AH: Alero Horizontal



AJUNTAMENT DE VALENCIA

31 MAY 2013

ALQUERÍA DEL PI. CASES DE BARCENA



4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

ss. XVI / XVIII

Localización: La alquería está situada próxima al cauce del Carraixet. Se trata de una factoría rural de origen aristocrático y hoy arruinada, propiedad de una Fundación del Ministerio de Justicia, en el Término de Casas de Bárcena, municipio de Valencia

El paisaje donde se inserta la alquería: En la margen izquierda del barranco del Carraixet, muy cerca del cauce, entre los términos municipales de Vinalesa, Mirambell y Bonrepós, encontramos una llanura de huerta muy fértil, con un paisaje de cierta calidad medioambiental, de uso agrícola, donde simultanean los cultivos típicamente hortícolas y las plantaciones de frutales, especialmente naranjo. Abriendo su fachada al Este encontramos, completamente arruinado, el conjunto de la Alquería del Pi, con los puntales metálicos telescópicos que intentan prolongar la larga agonía de lo que fue una atractiva factoría rural del Seiscientos valenciano.

Físicamente, la cota alta de la llanura y la ausencia de otras edificaciones próximas, hacen destacar en el paisaje la imagen de lo que fue la alquería en su configuración de finales del S. XIX. Una serie de cuerpos de edificación en torno a la pieza principal, que se articulan alrededor del patio posterior, mas uno de ellos adosados al Sur, con acceso independiente y con desarrollo paralelo a la fachada lateral.

La arquitectura de la alquería: El cuerpo principal está construido por dos crujías de iguales dimensiones, con líneas de carga paralelas a fachada y definidas por muros en planta baja. Las fábricas son de 55 cm. de espesor y formados por ladrillos macizos de 31,5 cm, por 13,5 cm. con tendeles de 6 a 7 cm. y mortero de cemento de cal con china lavada de gran tamaño. Una fábrica que nos sitúa próximos al S. XVI, o inicios del S. XVII.

El clasicismo en la traza del arco de sillería nos presenta al único elemento que posiblemente sea original en fachada, ya que el resto de las ventanas, en particular las de la "andana" y las dos que se situaban simétricas a la puerta en planta inferior, quizás fueran abiertas durante la gran transformación que sufre la arquitectura de la alquería durante el S. XVIII, cuando incorpora el cuerpo transversal Norte, y dentro de él, sitúa la vivienda principal del conjunto. La impostación del arco escazano intermedio, a la manera del que encontramos en la alquería del Moro, posiblemente originaria del S XVI, nos ayuda a adelantar la fecha de origen de esta alquería.

A ello ayudan también las escuadrías típicas del Quinientos que encontramos en la viguetería, con piezas de 32 cm de anchura, con revoltones de 95 cm aproximadamente, elementos que evidentemente se pueden alargar en el tiempo, y que son de uso corriente durante las primeras épocas del S. XVII.

La composición de fachada original debió ser muy austera, con la importante puerta de sillería y solo un hueco grande en planta alta, descentrado respecto a la puerta, con alguna pequeña ventana en entreplanta, como la que encontramos en el extremo izquierdo Sur. Posiblemente la composición actual, como hemos indicado, se estructura en el Setecientos, con un criterio de apertura al exterior muy distinto al original, con una idea de composición de fachada mas academicista, mas seriada.

La distribución interna de la alquería presenta acceso centrado, ya en el interior, a ambos lados tenemos espacios iguales, con una puerta en cada caso. La de la izquierda nos conduce a la casa de caseros donde encontramos una estancia, dos alcobas y ya en la segunda crujía una cocina. A la derecha del vestíbulo de entrada encontramos una estancia grande, sin uso concreto, y tras ella una puerta que separa de la escalera que sube a la *cambrá*. En segunda crujía, también a la derecha, se sitúa la estancia principal, la gran cocina dieciochesca de la vivienda principal. Próximas a la cocina y en entreplanta, dos alcobas situadas en el cuerpo transversal.

Alcobas en las que es interesante destacar su tabiquería curvilínea y la ausencia de carpintería, de manera que solo una cortina daba la privacidad necesaria a cada una de las habitaciones, solución habitual en esta época.

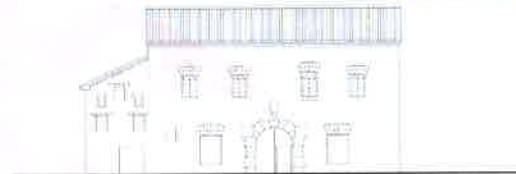
La planta alta alberga una gran "andana" tabaquera, aun con las cuerdas para colgar y secar las cosechas. La estructura superior tiene una línea de carga central formada por dos grandes machones simétricos que definen una carrera, sobre la cual, se sitúa la cumbre del tejado a dos aguas. El plano de cubierta se construye con un rastrelado u entabacado de ladrillo, acabándose en teja curva y alero corto de obra. El alero y las cubiertas son de factura moderna, probablemente de bien entrado el s. XIX, existiendo la duda sobre la factura en sí de los propios machones, los cuales parece que tienen una discontinuidad a la altura del forjado primero.

La importancia de este edificio es capital para verificar la consolidación temprana de este tipo de casas de dos crujías en el campo valenciano.

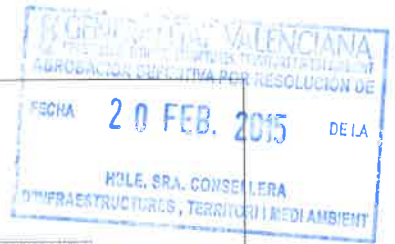
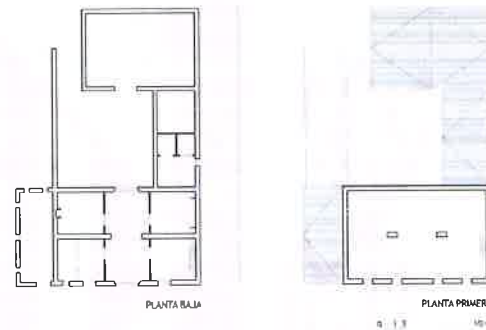


ALQUERÍA DEL PI. CASES DE BARCENA

5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS



ALZADO 0 1 2 10 m



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A.- BIEN A PROTEGER

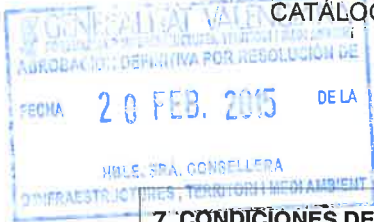
B.- ÁREA DE PROTECCIÓN

Ambito definido por parcelas coherentes y enteras, con el interés de vincular este ámbito visualmente este ámbito a un camino o acceso que permita la visualización y el disfrute del bien. Área Rural de uso agrario, campos de huerta o arbolado. Parcelas con riego por inundación o selectivo, conservando las acequias, con su trazado y cajeadado, parcelación, accesos a los campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. Sistemas de cultivo en invernadero siempre que sean de altura inferior a 60 cm. En caso distinto deberá desarrollarse proyecto técnico que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística, firmado por técnico competente, arquitecto o paisajista



31 MAY 2013

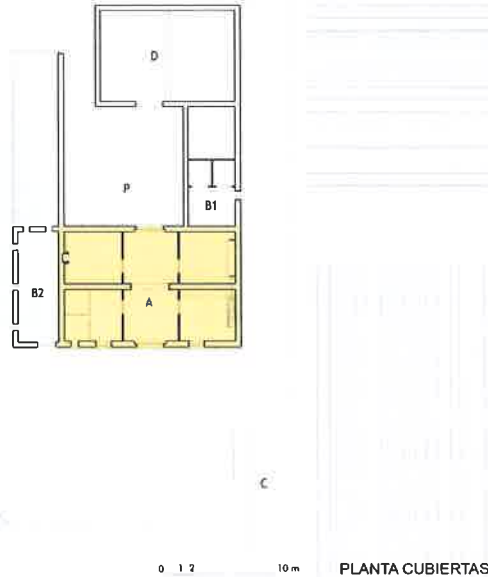
REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL



ALQUERÍA DEL PI. CASES DE BARCENA

7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN

ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA (AVA-28) -Condiciones del Subsuelo: Cautelas Arqueológicas-



ELEMENTOS A CONSERVAR En términos generales conservación de la volumetría de los cuerpos principales, manteniendo las trazas y consolidando la ruina de los cuerpos anexos y patios.

A.- CUERPOS PRINCIPALES: Conservación arqueológica o Parcial.- Conservación de las trazas o reпрistinación del cuerpo principal. Conservando la volumetría, fachadas (composición, materiales, textura, impostación, color y acabados de las fábricas), elementos de estructura vertical (naturaleza y trazas de muros), sistema constructivo horizontal y cubierta (sistema constructivo, tejas y aleros). Respeto de los huecos históricos, manteniendo en ellos la rejería, el tipo de ventana y su ubicación en la sección de la misma. Mantener la sintaxis espacial del cuerpo principal con el patio y cuerpos posteriores.

B1 y B2.- PORXADAS. Protección Parcial.

Protección volumétrica del cuerpo arquitectónico, conservando la tipología básica, sistema estructural, sección y cubierta

D.- CUERPOS ECONÓMICOS. Protección Arqueológica.

Protección arqueológica de estos espacios y cuerpos de construcción, valorando si es más interesante conservar la ruina y sus trazas, que reconstruir el cuerpo en su volumetría y sistema constructivo original.

P.- PATIO. Protección Ambiental.

Protección Ambiental del espacio del patio en el cual pueden construirse cuerpos del tipo porxada siguiendo la ley sintáctica correspondiente, siempre sin colmatar el patio y conservando los ejemplares adultos de vegetación existente.

RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES.- Núcleo Principal formado por el cuerpo: **A**

Casa de dos crujías paralelas a fachada con una lógica propia de desarrollo ya colmatada con los cuerpos existentes.

8. OBSERVACIONES

a) PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística que guíe las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno. Definiendo las bases de conservación o mantenimiento de los espacios definidos como Áreas de Protección e incluso, si las hubiera, de las Áreas de Restauración Paisajística vinculadas a la correcta percepción y comprensión del bien a proteger. En caso de proponer **la restauración del edificio**, el proyecto debe centrarse en valorar su condición de edificio de dos crujías con eje simétrico, con una gran puerta de acceso y una particular composición de fachada. Si además por causa justificada, necesitase ampliación de volúmenes, previo proyecto de restauración que lo justifique se podrá ampliar o adecuar para un uso concreto la alquería, siempre que se desarrolle en los términos generales previstos para el tipo arquitectónico de dos crujías con eje de composición simétrica. Conservando siempre los cuerpos añadidos existentes. Siempre manteniendo el patio posterior que separe espacialmente anexos económicos o pequeños volúmenes complementarios, del volumen principal.

b) INTERVENCIONES PERMITIDAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN Previa a la redacción del correspondiente Proyecto de Restauración solo se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento del bien o de los edificios afectados en el ámbito de protección.

