

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



CONJUNTO ALQUERÍA ALBA, ERMITA Y CRUZ

LOCALIZACIÓN : Camino Viejo de Picassent, 2 Y 4 DISTRITO / SUELO : 19 / SNU REF. CATASTRAL : 001402200YJ26G0001HU CÓDIGO FICHA : EPE_SNU_19.04	NIVEL DE PROTECCIÓN : BRL VALORES SINGULARES : RQL / PSJ CATEGORÍA (D) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL REFERENCIA CATÁLOGO 1989 : 286/2, 284/3, 289/3 NP : 2-3 REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 : 19-53/S NP : S
--	--

1. PARCELA :

PARCELA

DIMENSIONES :
ESTRUCTURA :
OCUPACIÓN : VIVIENDA RURAL + ERMITA
USOS : OCUPADA

2. EDIFICACIÓN :

VOLUMETRÍA

Nº VOLÚMENES : VARIOS
MORFOLOGÍA : 2 AGUAS / AH

Nº PLANTAS : 2
DIM. PLANTA : 30 X 25 (M)

FACHADA

REVESTIMIENTO : REVOCO
COLOR : TERRACOTA
CARPINTERÍA : MADERA / HIERRO
CONSERVACIÓN : ALTERADA / REHABILITADA

ESTRUCTURA

TIPO ARQ : 2 CPF + 1 + PX LATERAL
 CASA COMPACTA MÁS PORXADAS
FÁBRICAS : MAMPOSTERÍA Y LADRILLO

CUBIERTAS : TEJA ÁRABE / ALERO OBRA
CONSERVACIÓN : BUENA

3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:

USOS :	<input checked="" type="checkbox"/> RURAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> VIVIENDA	<input type="checkbox"/> 2ª VIVIENDA
			<input type="checkbox"/> SERVICIOS	<input type="checkbox"/> ALMACÉN
ACCESIBILIDAD :	<input checked="" type="checkbox"/> BUENA	<input type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> MALA	
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :	<input type="checkbox"/> HUMOS	<input type="checkbox"/> RUIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> TRAFICO	
ELEMENTOS PERTURBADORES :	<input type="checkbox"/> CABLES	<input type="checkbox"/> ESCOMBROS	<input checked="" type="checkbox"/> AMB. SOCIAL	<input type="checkbox"/> DETERIORADO
VALOR PAISAJÍSTICO:	<input type="checkbox"/> ALTO	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIO	<input type="checkbox"/> BAJO	

ARBOLADO:

VALORES SINGULARES :

GRP: Grupo
CMN: Camino
VLL: Villa
GRP: Grupo
ARQ: Interés Arquitectónico
OTROS :
CPF: Crujías Paralelas a Fachada
CPP: Crujía Perpendicular a Fachada
PB: Planta Basical

ARB: Arbolado de interés
ETN: Interés Etnológico
PSJ: Interés Paisajístico
RQL: Interés Arqueológico
TIP: Interés Tipológico

NP: Nivel de Protección
BIC: Bien de Interés Cultural
BRL: Bien de Relevancia Local
BRL-BRR: Bien de Relevancia Local - Barracas
1ER ORDEN: Elemento Primer Orden

S1: Simétrica
AS: Asimétrica
AH: Alero Horizontal
♦1: Crujía añadida Posterior



AJUNTAMENT DE VALENCIA

18 1 MAY 2013

GENERALITAT VALENCIANA
AGROBACIÓ DEPARTAMENT D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDIAMBIENT
FECHA 20 FEB. 2015 DE LA
DIRECCIÓ GENERAL D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDIAMBIENT

CONJUNTO ALQUERÍA ALBA, ERMITA Y CRUZ

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

s. XIX

Localización: La alquería del Alba está situada en el inicio del trazado del antiguo *Camí de Picassent*, muy próxima a la *Creu de Terme*, se trata de una factoría rural de origen moderno habilitada para las funciones de vivienda, almacenamiento y apoyo a los colonos y arrendatarios del Marqués de Llaneras. En el conjunto se incluyen la ermita de la Mare de Deu de l'Aurora y la vivienda del párroco.

El paisaje físico y humano entorno a la alquería: La alquería del Alba se sitúa en un enclave interesante paisajísticamente, junto a la Cruz del Término del histórico *Camí de Picassent*, próxima al trazado de un ramal de la acequia de Rovella, en una zona hoy muy deteriorada y en proceso acelerado de deterioro social y físico, pero capaz de ser reconstruida y conservada paisajísticamente si se pretende ponerla en valor. Las bases y estructuras formales existen y el material botánico, agrario, estructural de acequias, caminos, etc, también. El material humano será la cuestión mas importante, necesitándose un decidido apoyo en la cualificación de las personas que trabajen la tierra, a la vez que en la policía de zona, para conseguir una estabilización social del área en cuestión y una estabilidad en la población que habita y trabaja el campo.

La alquería como factoría rural: La alquería tiene un origen señorial y consta de los edificios y cuerpos de construcción necesarios para albergar las instalaciones de habitación, almacenamiento y transformación de los colonos y arrendatarios de las tierras del Marques de Llaneras. Por la arquitectura de la alquería, por sus fábricas, no podemos entender que la fecha de construcción de estas instalaciones se prolongue más allá del S. XVIII o inicios del XIX, con partes ampliadas a finales del siglo XIX.

La arquitectura de la alquería: Arquitectónicamente consta de un edificio principal de dos plantas compuesto por dos crujías paralelas a fachada, con cubierta a dos aguas y cumbreira sobre la línea central, una estructura típica de estas casas del campo valenciano donde la vivienda se desarrolla en planta baja, dejando la superior para almacenamiento, con acceso desde el interior de la vivienda, la cual podría ser habitada por varias familias, con estancias y habitaciones autónomas. Las casas anexas lateralmente son más modernas en el tiempo y albergan o albergaban viviendas de colonos en algún caso.

El edificio principal incluye una ermita dedicada a la Mare de Deu de l'Aurora, a la cual se accede lateralmente y ocupa la parte derecha de la planta baja, incluyendo un cuerpo añadido para aumentar su capacidad, como demuestran sus fábricas de mampostería con esquinas de ladrillo, posiblemente originarias de finales del S. XIX o inicios de este S. XX. La vivienda del párroco se situaba en la planta alta, con acceso desde la propia ermita.

Tras el edificio principal encontramos un patio que se cierra con *porxadas* en su lados posteriores, mas otros cuerpos adosados lateralmente que completan su perímetro.

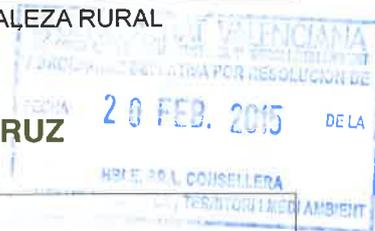
Son los típicos edificios agrarios de estructura diáfana, cubiertos a un agua, de dos plantas, cerrados exteriormente con muro para de esta manera acotar el espacio, pero con porticado interno abierto al patio para facilitar el acceso de los productos agrarios a estos espacios cubiertos cuya función de almacenaje y secadero es imprescindible en el mundo agrario y que en Valencia se resuelve con estas formas canónicas denominadas: "Porchás", Porxades", "Porxis", etc.

La alquería del Alba ha padecido un proceso de deterioro y transformación que le ha llevado una división en tres propiedades distintas, cada una de las cuales se ha habilitado dependencias de habitación en planta alta, con acceso desde el exterior, dejando la planta baja como almacén agrícola, invirtiendo de esta manera la estructura tradicional de ocupación del espacio.

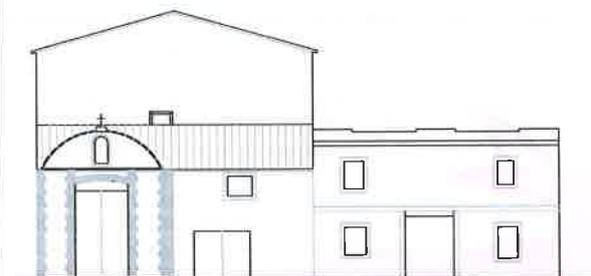
Los elementos de su arquitectura aún persisten, su volumen, la manera de cubrir, su perímetro, las pequeñas ampliaciones de volumen han afectado sobre todo al patio interior. Las puerta, sus guarda ruedas, solados exteriores de rodeno en adoquín, permanecen y nos ayudan a entender el antiguo esplendor de una alquería que con su pequeña espadaña era centro de reunión de los colonos y habitantes del entorno próximo.



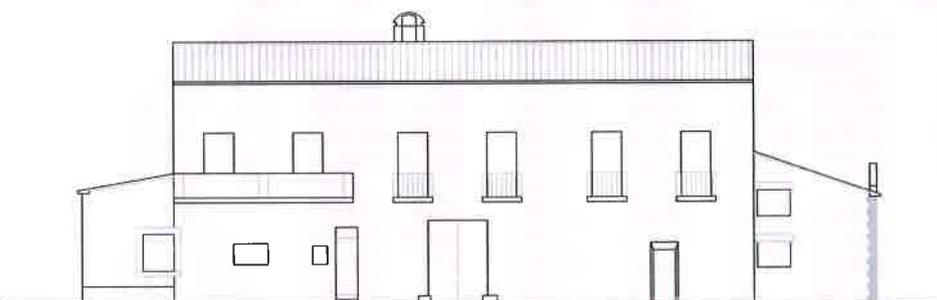
CONJUNTO ALQUERÍA ALBA, ERMITA Y CRUZ



5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS



ALZADO 0 1 2 10



ALZADO 0 1 2 10

6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A1.- ALQUERÍA ALBA

A1.1.- CASA POLLA - 2º orden

A1.2.- ALQUERÍA NOVA O DEL PATRIARCA - 2º orden

B.- ENTORNO DE PROTECCION.-

En la ordenación pormenorizada, el Plan Parcial propondrá las dotaciones públicas de la Red Secundaria en el entorno de la alquería Alba y su entorno patrimonial, procurando siempre la valoración de los bienes a proteger. Este ámbito definirá un perímetro cuya geometría atienda a las formas del parcelario histórico del lugar y a los elementos que lo caracterizan.

Elementos caracterizadores del paisaje a incluir en el ámbito:

- Cauce de la Acequia de Favara
- Trazado del camino Vell de Picassent. Cruz de termino y puente
- Parcelario circundante

Nota: El Plan Parcial deberá ir acompañado de un Estudio de Incidencia Paisajística.

C.- ÁREA DE RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA

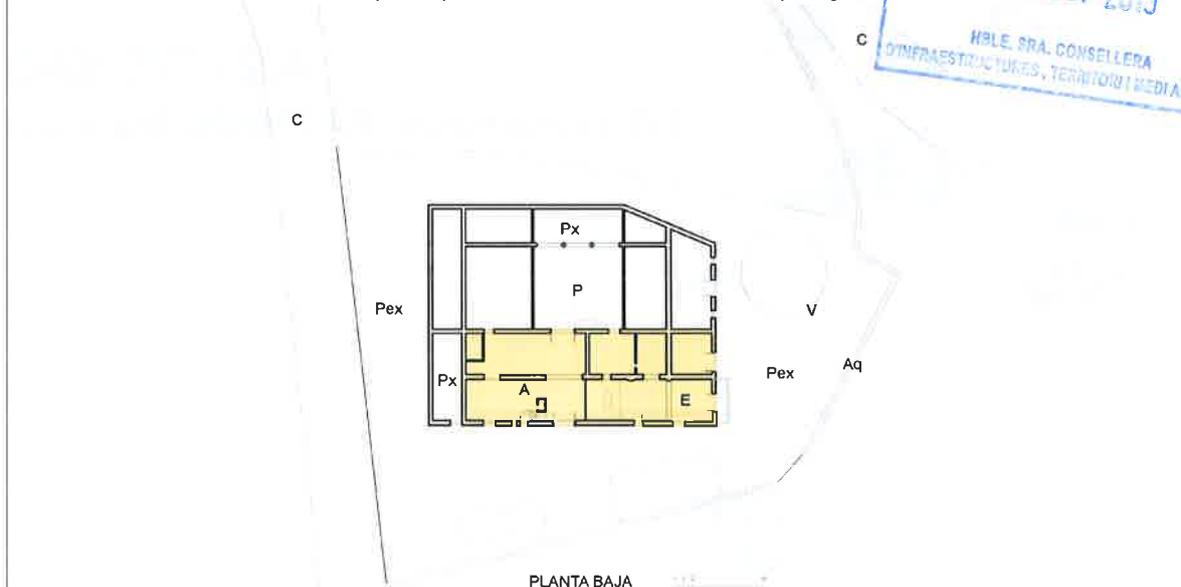


31 MAY 2013

CONJUNTO ALQUERÍA ALBA, ERMITA Y CRUZ

7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN

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



ELEMENTOS A CONSERVAR

A.- CUERPO PRINCIPAL: Protección parcial de las casas, conservando los elementos estructurales y compositivos de su arquitectura: líneas de carga, sección, cubierta, alero, altura de forjados. Conservando particularmente la fachada y los elementos de su arquitectura, salvo mejor propuesta arquitectónica que conserve el volumen y las trazas del cuerpos construido, o que aporte documentación estatigráfica sobre el estado original de los huecos.

E.- ERMITA: Protección Integral de la ermita conservando sus trazas, la estructura vertical y el sistema constructivo horizontal. Además de la sección y materiales de la cubierta, así como la forma del alero, valorando sus fábricas y acabados. Conservar las fachadas con disposición de huecos y secciones de los mismos.

PX.- PORXADAS: Protección Ambiental. Protección volumétrica del cuerpo arquitectónico, conservando la tipología básica, sistema estructural, sección y cubierta. Salvo mejor propuesta arquitectónica que conserve el volumen y las trazas del cuerpos construido

P.- ANTIGUOS CORRALES O PATIOS CERRADOS: Protección Ambiental ; **Pex + V.- ESPACIOS EXTERIORES Y ARBOLADO;** **C.- CAMINO.:** Protección Ambiental.

ELEMENTOS IMPROPIOS: Añadidos a las fachadas y aleros. Fenestración y puertas.

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

El conjunto ha agotado las posibilidades de ampliación. Puede transformar sus espacios internos en los niveles que permitan el grado de protección de cada uno de ellos

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.

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

c) SOBRE EL PLAN PARCIAL Y EL ÁMBITO DE PROTECCIÓN

El Plan Parcial deberá ir acompañado de un Estudio de Integración Paisajística, en base al cual se establecerá la altura máxima de las edificaciones, y la disposición de las mismas, para no interferir en las cuencas visuales. Se atenderá a valorar visualmente la percepción del bien a proteger.

