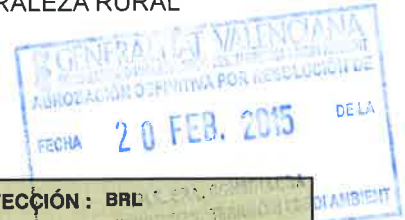


REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERIA DEL ROCATÍ



LOCALIZACIÓN : Camino Alquería Rocatí, 8 DISTRITO / SUELO : 19 / SNU REF. CATASTRAL : 000300600YJ26G0001QU CÓDIGO FICHA : EPA_SNU_19.09	NIVEL DE PROTECCIÓN : BRL VALORES SINGULARES : ARQ / RQL / PSJ CATEGORÍA (D) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL REFERENCIA CATÁLOGO 1989 : 53/1 PLANO 6 E NP : 1 REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 : 19/05 NP : S
--	---

1. PARCELA :

PARCELA

DIMENSIONES :
ESTRUCTURA :
OCUPACIÓN : SIN USO
USOS : VIVIENDA ALMACEN



2. EDIFICACIÓN :

VOLUMETRÍA

Nº VOLÚMENES : VARIOS
MORFOLOGÍA : 1 AGUA / PATIO

Nº PLANTAS : 3

DIM. PLANTA :

FACHADA

REVESTIMIENTO : REVOCO
COLOR : NATURAL - ENCALADOS
CARPINTERÍA : MADERA
CONSERVACIÓN : MALA - INCENDIADA PARCIALMENTE

ESTRUCTURA

TIPO ARQ : 2 CUERPOS DE 1 CRUJÍA PERPENDICULARES (EN ELE) + ANEXO
FÁBRICAS : TAPIAL / LADRILLO / MAMPOSTERÍA
CUBIERTAS : T. ÁRABE / ALERO OBRA
CONSERVACIÓN : MALA - INCENDIADA EN PARTE

3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:

USOS : RURAL INDUSTRIAL VIVIENDA SERVICIOS 2ª VIVIENDA ALMACÉN

ACCESIBILIDAD : BUENA REGULAR MALA

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL : HUMOS RUIDOS TRAFICO

ELEMENTOS PERTURBADORES : CABLES ESCOMBROS AMB. SOCIAL DETERIORADO

VALOR PAISAJÍSTICO: ALTO MEDIO BAJO

ARBOLADO: EXISTE ARBOLADO DE INTERÉS



VALORES SINGULARES :

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

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

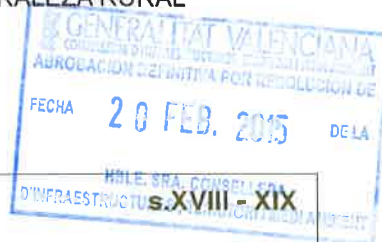


AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

18 1 MAY 2013

ALQUERIA DEL ROCATÍ



4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

La antigua alquería del Rocatí nos muestra como fue la arquitectura de una explotación agraria del Seiscientos en la parte Sur de la Huerta de Valencia. Restos de sus fábricas construidas en tapia real y huecos sobrepuestos en el XVIII a las antiguas fábricas, nos hablan de un edificio que se pierde en el tiempo.

Los espacios de la alquería, la disposición de los volúmenes, proporciona una información excelente sobre la manera de habitar estas casas señoriales valencianas, que se han ido adaptando a distintos usos en el tiempo, conservando sus volúmenes contruidos y compartimentando de maneras distintas el espacio interno. En la actualidad observamos una fuerte compartimentación de origen moderno en la planta baja del cuerpo principal, posiblemente al ser usado como casa de colonos, o casas alquiladas a campesinos a lo largo del S. XX. Mientras que en las plantas superiores conserva los espacios en su configuración tradicional, posiblemente de finales del Seiscientos.

La alquería del Rocatí se estructura a partir de dos cuerpos articulados en ELE, contruidos por una crujía, cubiertos a un agua con alero horizontal en fachada, con tres alturas en el cuerpo longitudinal y dos alturas en el transversal, aunque los niveles de huecos son distintos, ya que existen andanas con dobles niveles de fenestración, como en el caso del cuerpo transversal. Un cuerpo distinto se articula de manera longitudinal a la puerta de entrada; se trata de un edificio anexo, de origen posiblemente dieciochesco, con una fachada reconstruida en parte en época más reciente, posiblemente a finales del S. XIX, atendiendo a la solución de la puerta de acceso actual, distinta de la original.

Casa que posiblemente fuera de caseros o del administrador de la finca agraria. Sendos cuerpos, los que forman ELE, y el último a que nos hemos referido, tienen patios posteriores, el primero cerrando los brazos de la ELE, el segundo a la manera de patio cerrado posterior rodeado de porxadas en alguno de sus lados.

La vivienda principal, como en todas las grandes casas del señorío valenciano, se desarrolla en la planta principal. Las plantas bajas, además de situar el acceso, albergan las viviendas de caseros y arrendatarios de las tierras. En el caso de la alquería del Rocatí estas viviendas toman una sistematización importante en la planta baja del cuerpo longitudinal que abre luces al Sur. El acceso a la casa principal se desarrolla en la confluencia de los dos cuerpos en ELE, a través una puerta con arco rebajado, un vestíbulo y un paso al patio a través de otro arco.

Desde el vestíbulo se pasa a una escalera en molinillo que nos va repartiendo niveles de acceso a los distintos cuerpos. Las salas principales se encuentran en el primer nivel del cuerpo principal, donde encontramos también las alcobas, cocina, etc.

Una gran andana de dos niveles de huecos se sitúa sobre el cuerpo transversal, y una *cambrá* sobre la planta noble del cuerpo longitudinal. Estos espacios están hoy desconfigurados por su uso como escuela pública durante bastante tiempo, habiendo perdido en parte la distribución última de la casa.

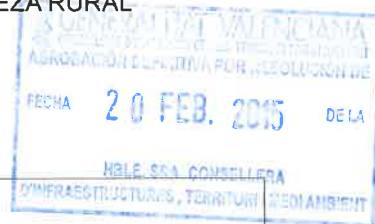
La condición más interesante de la alquería del Rocatí será precisamente su estructuración espacial, la manera de ubicar la vivienda principal y las viviendas anexas de los arrendatarios. Es muy interesante la composición arquitectónica a partir de esquemas muy sencillos de una crujía situados en ELE, perpendicularmente entre sí, a la manera de como vemos también la alquería de Pino Hermoso en Borbotó, aunque en aquel caso formando un patio cerrado.

De la alquería original del XVI nos quedan las fábricas y la estructura espacial. De la configuración dieciochesca tenemos la conformación de huecos, tanto en planta principal, como en planta baja, donde se sitúan las viviendas de las personas del servicio y de los arrendatarios de los terrenos.

Las plantas últimas, las "andanas" y "cambras" se organizan de manera particular. Las situadas sobre el cuerpo longitudinal, el más largo, aquel que cobija a las viviendas de los arrendatarios en planta baja, sitúa en su último nivel las "cambras" colectivas con acceso directo desde el patio posterior. La casa principal tiene su propia "andana" y se sitúa en la última planta del cuerpo lateral, accediéndose a ella a través de la vivienda directamente.

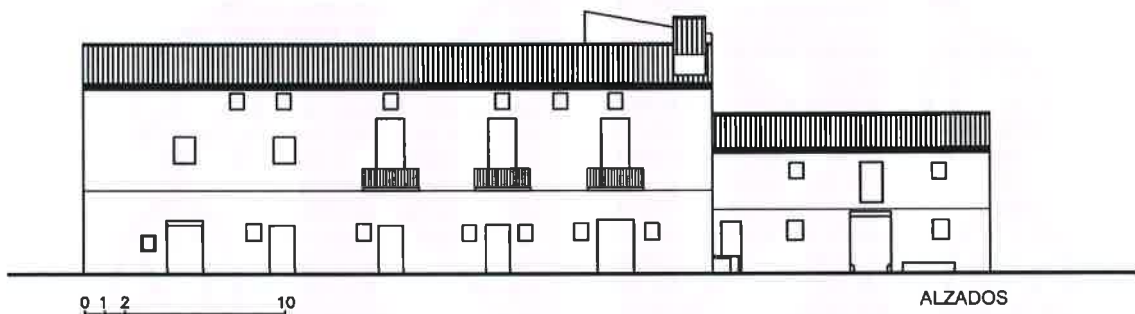
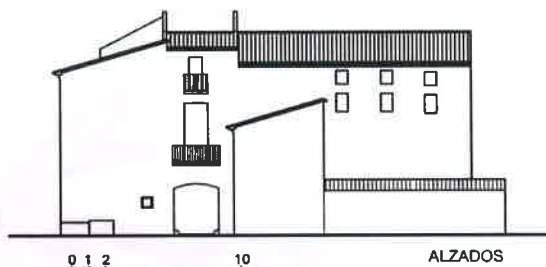
La estructura de la casa principal está muy deteriorada, de manera que es necesaria una rápida intervención para no perder esta alquería, proponiendo una intervención coherente que la mantenga como ejemplo de una manera de entender la habitación y las relaciones sociales en la última etapa de la huerta del "antiguo régimen".



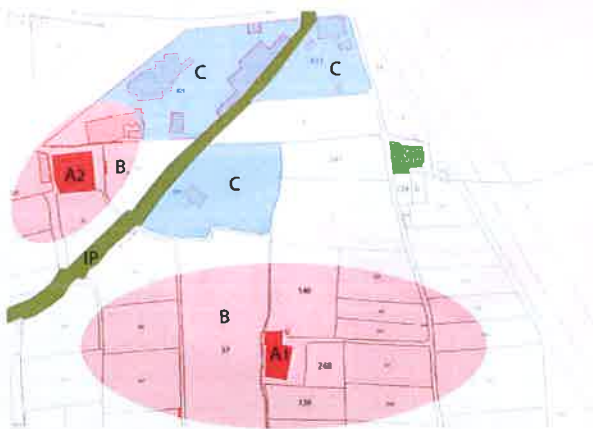


ALQUERIA DEL ROCATÍ

5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A1.- BIEN A PROTEGER

A1.1.- BIEN A PROTEGER - 2º orden

A2.- ALQUERÍA DE MAROTO (ver ficha EPA_SNU_19.08)

IP.- ITINERARIO PATRIMONIAL A PROTEGER (CAMÍ VELL DE TORRENT) (ver ficha IP_05) El Bien "A2" queda incluido en el Ámbito de Protección del Camí Vell de Torrent

B.- ÁREA DE PROTECCIÓN. En la ordenación pormenorizada, el Plan Parcial propondrá las dotaciones públicas de la Red Secundaria en el entorno de la alquería de Rocatí (y Maroto), procurando siempre la valoración del bien a proteger. Este ámbito definirá un perímetro cuya geometría atienda a las formas del parcelario histórico del lugar.

Elementos caracterizadores del paisaje a incluir en el ámbito:

- Camí Vell de Torrent (Ver ficha IP_05)
- Cauce de la Acequia de Mislata
- Trazado del camino de entrada a la alquería.
- Parcelario circundante

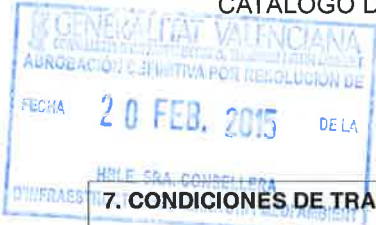
Nota: El Plan Parcial deberá ir acompañado de un Estudio de Incidencia Paisajística.

C.- ÁREAS DE RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA



131 MAY 2013

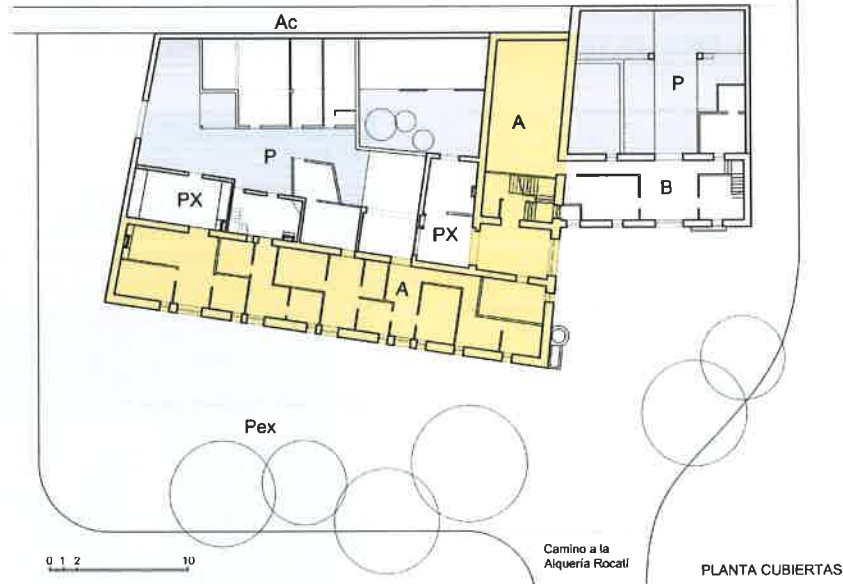
REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL



ALQUERIA DEL ROCATÍ

7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN

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



ELEMENTOS A CONSERVAR

A. CUERPOS PRINCIPALES. Protección Integral de la volumetría, fachadas (composición, materiales, textura, impostación, color y acabados de las fábricas), respetando la puerta de acceso a la casa principal en ELE y al Patio. Conservar la estructura vertical (naturaleza y trazas de muros), sistema constructivo horizontal y cubierta (sistema constructivo, tejas y aleros). Mantener las vigas originales a ser posible, con sus escuadras y revoltones.

B. CUERPO ANEXO. Protección Parcial. Conservación del cuerpo de una crujía, con su patio y cuerpos anexos, conservando los elementos estructurales y compositivos de su arquitectura: líneas de carga, sección, cubierta, alero, altura de forjados. Conservando la fachada y los elementos de su arquitectura

PX. PORXADAS. Protección Ambiental. Conservar volumetría y tipología básica, sistema estructural, sección y cubierta.

Pex. ESPACIOS EXTERIORES + AC.- ACEQUIA Protección Ambiental. **P.- PATIO**

ELEMENTOS IMPROPIOS.- cuerpos adheridos a las fachadas posteriores. Huecos abiertos en algunas partes de la fachada de los cuerpos A y B. Existen zonas a regenerar paisajísticamente en su ámbito de protección

REGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES.- Núcleo Principal formado por los cuerpos A y por el B

Casa principal: Cualquier transformación debe incidir en la valoración de las arquitecturas de los cuerpos principales. El patio puede favorecer la reestructuración a partir de cuerpos tipológicamente vinculados a la porxada, adosándolos a la tapia posterior e unificándolos en altura hasta los 4 metros.. De la misma manera el cuerpo B puede resolver cualquier ampliación a partir de la sintaxis a través del patio y la utilización de volúmenes tipo porxada.

8. OBSERVACIONES

a) PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración con un estudio arqueológico que guíe las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno. El proyecto de restauración debe centrarse en restauración de los edificios principales A y B, con sus características tipológicas y formales, además de conservar los patios posteriores y sus anexos de interés. La arquitectura se define a partir de esquemas de una crujía con cubierta un agua, componiendo dos cuerpos perpendiculares entre sí, en el caso del edificio A, con una solución particular del acceso y de la escalera principal. Debe conservarse la espacialidad de los distintos cuerpos y sus espacios principales.

b) INTERVENCIONES PERMITIDAS PREVIAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN Sólo se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento del edificio objeto de la protección, mientras que en los espacios anexos incluidos en las Áreas de Influencia y Zonas de Protección Paisajística se mantendrá el uso agrario tradicional sin intervenciones que cambien el uso o transformen la estructura del paisaje.

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.

