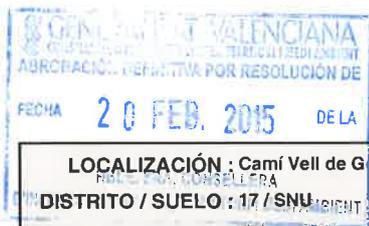


**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**  
**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**



## ALQUERIA DEL PI

<b>LOCALIZACIÓN :</b> Camí Vell de Godella, 48 <b>DISTRITO / SUELO :</b> 17 / SNU <b>REF. CATASTRAL :</b> 46900A073000870000FD <b>CÓDIGO FICHA :</b> EPA_SNU_17.05	<b>NIVEL DE PROTECCIÓN :</b> BRL <b>VALORES SINGULARES :</b> RQL / PSJ / ETN <b>CATEGORÍA (D) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL</b> <b>REFERENCIA CATÁLOGO 1989 :</b> 12/2 PLANO 4 F NP : 2 <b>REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 :</b> 16/01 NP : S
---	---

**1. PARCELA :**

**PARCELA**

**DIMENSIONES :**  
**ESTRUCTURA :** HUERTA  
**OCUPACIÓN :** EN USO  
**USOS :** VIVIENDA / ALMACÉN

**2. EDIFICACIÓN :**

**VOLUMETRÍA**

**Nº VOLÚMENES :** VARIOS  
**MORFOLOGÍA :** 2 AGUAS/ALERO ALINEADO A FACH.

**Nº PLANTAS :** 2  
**DIM. PLANTA :** 23,80 X 10,50 (M) GRP (CJTO. EDIF.)

**FACHADA**

**REVESTIMIENTO :** REVOCO / PINTURA  
**COLOR :** BLANCO  
**CARPINTERÍA :** MADERA  
**CONSERVACIÓN :** RECUPERABLE

**ESTRUCTURA**

**TIPO ARQ :** 2 CPF/AS + PT  
**FÁBRICAS :** MAMPOSTERÍA  
**CUBIERTAS :** TEJA ÁRABE / ALERO OBRA  
**CONSERVACIÓN :** RECUPERABLE

**3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:**

**USOS :** X RURAL VIVIENDA 2ª VIVIENDA  
 INDUSTRIAL SERVICIOS ALMACÉN

**ACCESIBILIDAD :**  
 X BUENA REGULAR MALA

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :**  
 HUMOS X RUIDOS TRAFICO

**ELEMENTOS PERTURBADORES :**  
 CABLES ESCOMBROS AMB SOCIAL DETERIORADO

**VALOR PAISAJÍSTICO:**  
 ALTO MEDIO BAJO

**ARBOLADO:** NOTA: CONJUNTO MUY INTERESANTE. FRMITA VALOR PAISAJÍSTICO



**VALORES SINGULARES :**  
 GRP: Grupo  
 CMN: Camino  
 VLL: Vía  
 GPR: Grupo  
 ARQ: Interés Arquitectónico

**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 - Barraca  
**1ER ORDEN:** Elemento Primer Orden

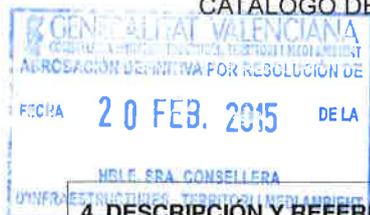
**OTROS :**

CPF: Crujías Perpendiculares a Fachada  
 CPP: Crujía Perpendicular a Fachada  
 PB: Plana Basical  
 PX: Pensada  
 PT: Pálio Posterior  
 +1: Crujía añadida Posterior  
 SI: Simétrica  
 AS: Asimétrica  
 AH: Alero Horizontal



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

31 MAY 2013



ALQUERIA DEL PI

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

ss. XVI / XVII / XIX / XX

**El conjunto de la alquería:** La alquería del Pí se incluye en un conjunto complejo de edificios de muy distintas épocas, entre los cuales destaca la pieza principal, la que abre fachada al Este, perpendicular al camí de Godella. Al Noreste una ermita se incrusta en el antiguo volumen de la casa.

La casa principal, la que da nombre al conjunto, se define como el volumen mas potente. Es una interesante arquitectura que podríamos situar en torno al siglo XVI si atendemos a los restos de solados cerámicos existentes en la escalera. En cualquier caso se trata de una arquitectura avanzada tipológicamente para la época. En su entorno se han ido construyendo toda una serie de edificios anexos tanto económicos como de casas de colonos entorno a la casa principal, tanto adosadas a su fachada Este, como en la parte posterior, entorno a un patio cerrado y curvilongo. Edificios económicos y de habitación propios de una importante factoría rural. Las subdivisiones de propiedad han hecho el resto. Edificios autónomos, con entradas independientes, viviendas diferentes, se han ido construyendo a lo largo del tiempo, hasta fechas relativamente recientes, muchas de ellas a lo largo del siglo XIX. La conformación actual de la casa, con su fachada subdividida, sus ventanas superiores cegadas, etc, nos hablan de un progresivo deterioro social y económico, mas una vulgarización progresiva de los elementos de la arquitectura. Una espadaña emerge del conjunto y nos indica la presencia de una ermita fechada en 1944.

**El edificio principal:** Se configura como una estructura de tres crujías en profundidad, con un eje central, que penetra la arquitectura en planta. Dinteles planos en fachada en su configuración actual, ocultan una puerta clasicista, ya perdida, de la que podemos ver restos de los zócalos de las jambas y los guardaejes de protección de la puerta. La puerta principal esta dentro de la tradición que nos ofrecen puertas como las de la alquería de Falcó (S. XVII).

La tercera de las crujías, la mas profunda, es la que presenta un interés particular, tanto por su espacio como por su forma. Unos arcos escarzanos, impostados de manera muy sencilla, forman un interesante espacio, dentro del cual, se sitúa una amplia y bien trazada escalera tardomedieval, con sus escalones resaltados, su baranda de obra, su pasamanos de escayola, sus solado con ladrillo de arcilla y mampelanes de madera, y arriba, en los descansillos, pequeñas piezas de arcilla combinada con pequeños azulejos verde y blancos, al tresbolillo, con los dibujos geométricos triangulares del mocadoret.

El edificio incluye un sistema de huecos superiores con una última línea de pequeños respiraderos al tresbolillo, todos ellos sobre una planta baja mas austera y sin grandes vanos.

Esta fachada fue modificada en su tiempo, pero es recuperable, se pueden ver aún las huellas de los vanos y sus dimensiones, sus jambas, etc.

El volumen de este edificio principal, se define con una cubierta sencilla a dos aguas, con alero alineado a fachada y muy reducido en dimensiones, situando la cumbrera sobre la línea de carga inmediata posterior a la fachada principal. La cubierta la construye un entabacado con vigas de poca sección que contrastan con las secciones amplias de la viguetería de techo de planta baja, de secciones anchas y acabadas en cordones laterales, a la manera que nos tienen acostumbrados las casas rurales valencianas anteriores al S. XIX.

**Los edificios económicos y el resto de las construcciones:** Las referencias tipológicas en cada uno de los edificios son distintas. Encontramos cuerpos de una y de dos crujías, resueltos con una altura, o bien con dos plantas, sin andanas importantes en ellos. Siempre construyendo un perímetro cerrado, descubierto, donde se desarrollaba el ámbito económico de la explotación agraria. Corrales, almacenes, viviendas para colonos o trabajadores temporales, formaron un conjunto de edificios, que se han ido separando de la propiedad a lo largo del tiempo. Una ermita, cuya espadaña se levanta hacia mediados de este siglo, completa el programa de las construcciones existentes.

**El valor del edificio y su conjunto:** La alquería del Pi y su conjunto de edificaciones deben seguir entendiéndose como una unidad, destacando la importancia del edificio principal de tres crujías, con la revisión de sus elementos de arquitectura. La conservación como edificio privado, o edificios privados, implica una custodia de las posibles obras de remodelación y conservación, en particular de las obras en el edificio principal, en su fachada, puertas y escalera, en sus solados y elementos internos de arquitectura. En el caso de grandes remodelaciones sería necesaria la intervención arqueológica y siempre un proyecto arquitectónico de restauración.

En el caso de ser un edificio público en un futuro, debería hacerse un estudio particular del conjunto para eliminar las partes sin interés, centrándose la restauración en los cuerpos importantes y en la lectura correcta del conjunto.

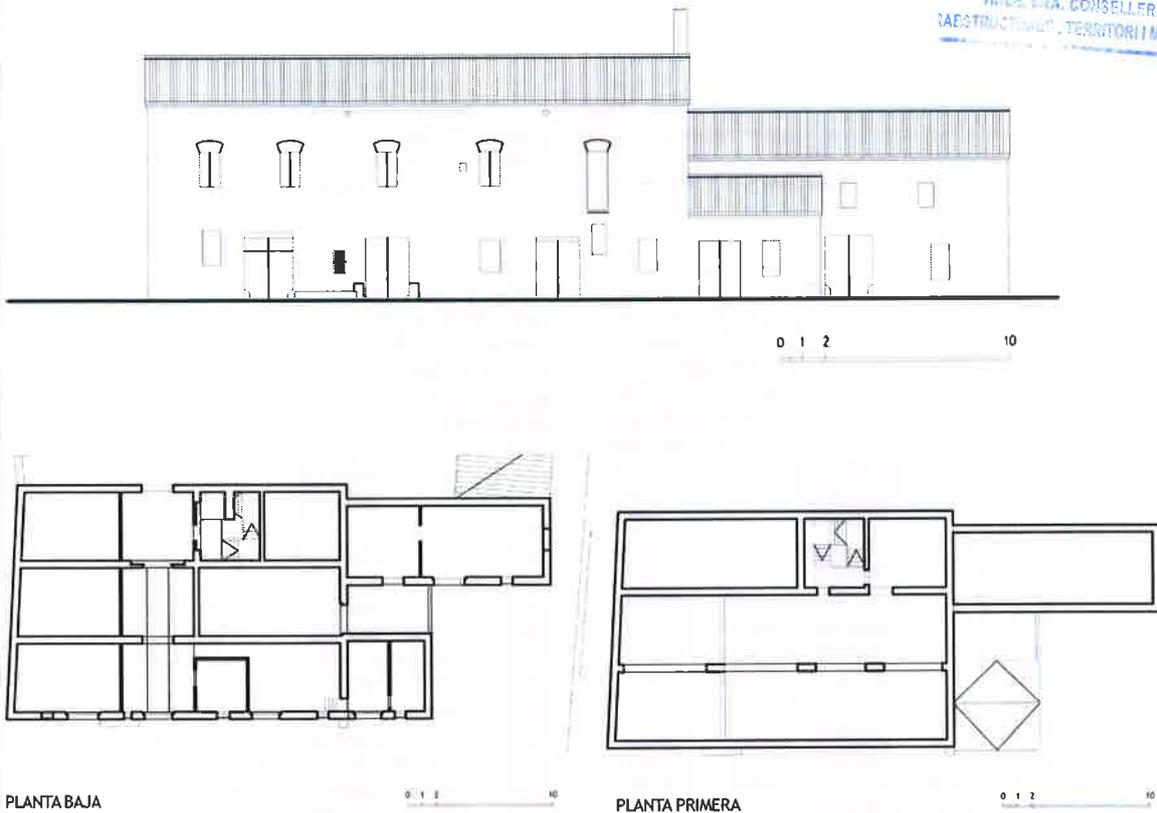
**Contexto paisajístico:** La alquería se levanta en una zona de huerta dedicada casi exclusivamente al cultivo de hortalizas, en una extensión llana, sobre la cual destacan sobremanera los potentes volúmenes de los edificios desnudos casi de aquella vegetación, de aquellos preciosos ejemplares de coníferas que dan nombre a la casa y son característicos de lo que fueron los grandes pinares del Noreste de la ciudad. Uno de los paisajes recuperables mas interesantes de la huerta valenciana.



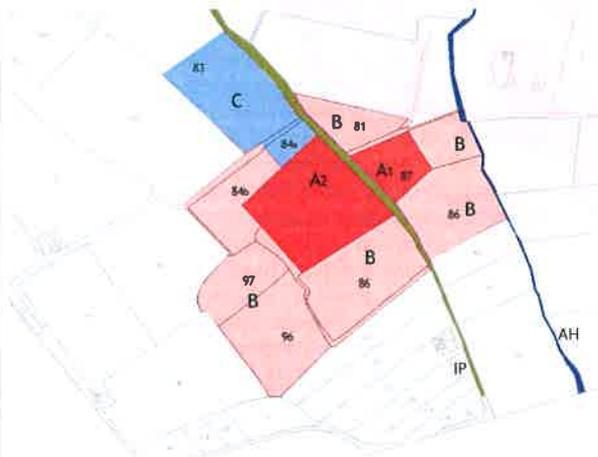
ALQUERIA DEL PI



5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A1.- ALQUERIA DEL PI / A2.- ALQUERIA NOVA DE SAN JOSEP (Ver ficha EPA\_SNU\_17.04) / IP.- CAMÍ VELL DE GODELLA) (Ver ficha IP\_01) / AH.- ACEQUIA DE MESTALLA) (Ver ficha AH\_05)

B.- ÀREA DE PROTECCIÓ

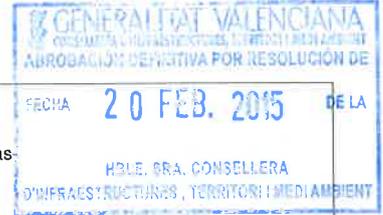
Àmbit definit per parcel·les coherents i enteres, con el interès de vincular este àmbit visualment este àmbit a un camí o accés que permeti la visualització i el disfrute del conjunt de bens que se troben en este entorn. Àrea Rural de ús agrari, camps de huerta o arbolat. Parcel·les con rieg per inundació o selectiu, conservant las acequias, con su trazado y cajead, parcelació, accesos a los campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. Sistemes de cultiu 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

C.- ÀREA DE RESTAURACIÓ PAISAJÍSTICA



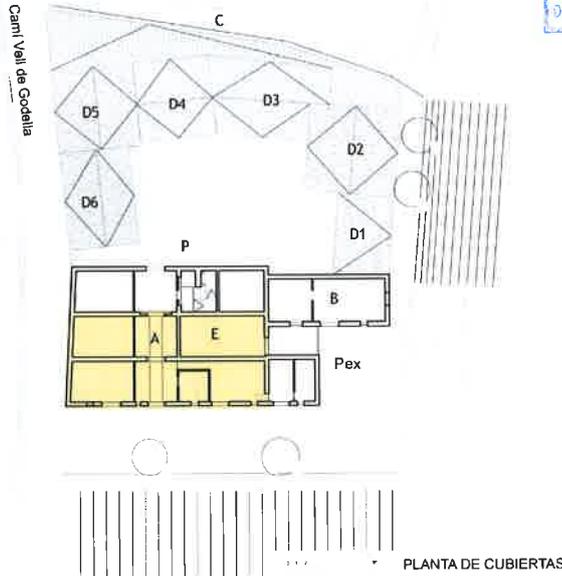
13 1 MAY 2013

ALQUERIA DEL PI



7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN

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



ELEMENTOS A CONSERVAR

**A.- CASA PRINCIPAL:** Protección Integral de la volumetría, fachadas, elementos de estructura vertical, cubierta y aleros, respetando particularmente la escalera, su trazado y disposición, así como los azulejos que incluye. Mantener la sintaxis espacial del cuerpo principal con el patio y cuerpos anexos: ermita, casa, etc. Conservación de la naturaleza y trazas de muros, manteniendo la estructura vertical y conservando el sistema constructivo horizontal y de cubierta, incluyendo las tejas. Se mantendrán las condiciones de forma de los elementos que componen la fachada y la composición de la misma, conservando los materiales, textura, impostación, color y acabados de las fábricas.

Posible restauración o repristinación de la fachada principal, manteniendo la forma de las bocaventanas y huecos en general, con la salvedad de un estudio particular que permita recuperar los originales y se proponga en un proyecto de más valor.

**B.- CASA ANEXA y E.- ERMITA:** Protección Parcial 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.

**D.- (D1 a D6) CUERPO DE USO ECONÓMICO:** Protección Parcial Preventiva de las casas, conservando los elementos estructurales y compositivos de su arquitectura: líneas de carga, sección, cubierta, alero, altura de forjados.

**P.- CORRALES O PATIOS CERRADOS y Pex.- ESPACIOS EXTERIORES:** Protección Ambiental

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

Casa de crujías paralelas a fachada con una lógica propia de desarrollo y ampliación expuestas en las Normas. El edificio agotó sus posibilidades de ampliación, solo puede tener adecuados los espacios de los cuerpos D1 a D6.

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.

El proyecto de restauración de esta alquería debe centrarse en valorar su condición de dos crujías paralelas a fachada, asimétricas y cubiertas de teja vertiente a dos aguas y alero, más patio posterior, valorando morteros, texturas y acabados. El edificio ha agotado sus posibles ampliaciones, quedando la posibilidad de remodelar los cuerpos anexos existentes conservando volumetría y fachadas.

b) INTERVENCIONES PERMITIDAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN

Previa a la redacción del correspondiente Proyecto de Restauración solo se podrán electuar obras de conservación y mantenimiento del bien o de los edificios afectados en el ámbito de protección.

