

INDICE.

I. MEMORIA.

II. LA COMARCA VALENCIANA DE LA VALL D'ALBAIDA.

II.1 Marco natural, breve reseña histórica y estado actual.

III. CONSTRUCCIONES TRADICIONALES: PATRIMONIO DE LA VALL D'ALBAIDA.

IV. LA "HERETAT" DE TORRELLA.

IV.1. Estudio histórico: el Término Municipal de Benigánim.

IV.2. La "Heretat" como aplicación práctica de una tipología señorial.

IV.3. Estudios previos: estado actual del edificio.

IV.3.1. Informe.

IV.3.2. Croquis.

IV.3.3. Fichas patológicas.

IV.3.4. Cálculos acerca de la resistencia de los forjados.

IV.4. Propuesta de Intervención: un futuro para Torrella.

IV.4.1. Exposición y justificación de la propuesta.

IV.4.2. Cálculos de acondicionamiento acústico y térmico.

IV.4.3. Proceso de ejecución.

IV.5. Instalaciones especiales.

IV.5.1. La Bodega.

IV.5.2. Depuradora natural de aguas residuales.

V. LA CASA DE LA FAMILIA SANLEÓN.

V.1. Estudio Histórico.

V.2. Estado actual del edificio: estudios previos.

V.2.1. Informe.

V.2.2. Fichas patológicas.

V.2.3. Resumen y Conclusiones.

V.3. Propuesta de Intervención.

V.3.1. *Exposición y justificación de la propuesta.*

V.3.2. *Proceso de ejecución.*

VI. BIBLIOGRAFÍA.

VII. ANEXO PLANOS.

I. MEMORIA

Presentamos el siguiente trabajo al Premio Nacional Guillen de Rohan basándonos en los estudios que llevamos realizando sobre la Arquitectura rural en la Comarca de la Vall d'Albaida que se encuentra situada al sur de la provincia de Valencia. Estos estudios surgen como iniciativa personal de los autores de este trabajo en base a una serie de principios que constituyen los fundamentos de nuestra línea de investigación y que pasamos a exponer a continuación:

1º. Como Arquitectos Técnicos miramos el patrimonio edificado bajo una óptica integral y creemos plenamente en la posibilidad de mantener los valores de la vivienda tradicional incorporando las últimas y siempre evolutivas novedades tecnológicas aplicadas al campo de la construcción. Nos llevan a ésta convicción no sólo las enseñanzas que hemos recibido a través de nuestra carrera sino los estudios que ya estamos realizando sobre viviendas rurales en la comarca de la Vall d'Albaida y precisamente porque valoramos nuestras raíces queremos aportar nuestro trabajo para detener el avance del proceso degenerativo que se observa en el patrimonio rural debido al abandono y el desuso.

Estos fenómenos que no sólo afectan a nuestra Vall sino a otras muchas comarcas valencianas del interior, se deben a múltiples factores evidentes y propios del cambio de los tiempos: la emigración a las ciudades, el cambio de hábitos en la vida de los pueblos que tiende a parecerse a los de la ciudad, la ampliación de las opciones económicas y de trabajo, el fraccionamiento de las propiedades por herencia y especialmente el desconocimiento de las posibilidades que brinda la REHABILITACIÓN.

2º. Está muy extendida la opinión de que rehabilitar una vivienda antigua es mucho más caro que derribarla y construir una nueva en su solar. Hoy en día, tanto las técnicas como los materiales y sobre todo la especialización de los profesionales de la Construcción rebatimos ésta opinión dejando éste proceso en términos económicos posiblemente similares.

Al mismo tiempo queremos advertir de que existen posibilidades de aprovechamiento de éstas construcciones si se rehabilitan y se dedican a otros usos que pueden generar beneficios económicos si se tienen en cuenta las demandas de la nueva sociedad de hoy que busca el contacto con la Naturaleza y un conocimiento más profundo de la cultura propia. Nos estamos refiriendo al turismo rural, muy poco desarrollado en la Comunidad Valenciana pero que comenzará en breve a ponerse a la altura de otras Comunidades. Precisamente la Vall cuenta con una buena infraestructura de comunicaciones y, lo más importante: con un patrimonio natural, artístico y cultural que vale la pena dar a conocer en toda su amplitud y variedad.

3º. Es indudable que la posible reactivación económica es el atractivo necesario para que se proponga una Rehabilitación en la Arquitectura Rural de la Vall, pero creemos que existe el peligro de la desorientación y el personalismo. Debemos conocer los valores arquitectónicos y artísticos destacables, los que nos caracterizan y son propios de ésta zona y para ello estamos estudiando y analizando cada una de las piezas de nuestros pueblos y campos desde el punto de vista histórico y constructivo pues si se quiere intervenir con seriedad y sin manipulación en un edificio antiguo, hay que conocer cómo, por que y a qué funciones obedecieron tanto su forma como su espacio y estructura para que, al intervenir en él podamos respetarlo al máximo además en sus materiales, sus materiales, sus detalles constructivos, su color y sus motivos ornamentales característicos, tanto en viviendas municipales como dispersas en el término.

El trabajo que presentamos se nutre de una extensa experiencia adquirida en el desarrollo del estudio que ofrecimos a la Mancomunidad de Municipios de la Vall d'Albaida y que actualmente realizamos con su aprobación acerca de la arquitectura rural de la comarca. Este estudio fue posteriormente becado por la Universidad Politécnica de Valencia y apoyado por la Generalidad Valenciana. El proyecto nace con tres objetivos principales:

1º. Impedir el avance del proceso degenerativo que se observa en el patrimonio edificado (construcciones rurales, viviendas urbanas), fenómeno que afecta no sólo a la Vall sino a muchas de las comarcas valencianas del interior.

2º. Evitar el empobrecimiento cultural que conlleva el olvido de la arquitectura autóctona, de sus detalles constructivos propios, de materiales y colores tradicionales así como de los elementos iconográficos de composición estética de fachadas, calles y conjuntos urbanos de los que estamos viendo desaparecer su sello diferencial por actuaciones a veces poco ponderadas y tal vez desinformadas.

3º. Divulgar a todos los vecinos, por medio de sus instituciones, los valores no sólo artísticos sino prácticos de todos aquéllos edificios que, por estar en desuso, apenas se les da importancia pero que sin embargo suponen nuestra herencia cultural. Al mismo tiempo, podemos informar de las posibilidades de aprovechamiento que se derivarían de la rehabilitación como alternativa a una ruina total o a una reconstrucción que aunque sea en una vivienda particular afecta al conjunto urbano colectivo de la población. Por otro lado, las instituciones municipales contarían también con un estudio informativo sobre los caracteres más preciados que debería conservar y les daría una base para estructurar una posible política de salvaguarda de su patrimonio histórico.

La participación en el Premio Nacional Guillen de Rohan nos brinda la ocasión de dar a conocer la Arquitectura de nuestra comarca no solo a nivel de la

Comunidad Valenciana, sino a nivel nacional, lo que nos ha hecho considerar y plantear la estructuración del presente trabajo con especial atención. Es por ello que hemos recurrido en calidad de tutor al profesor del Departamento de Construcciones Arquitectónicas de la Universidad Politécnica de Valencia D. Juan Manuel Valiente Soler adscrito a la Escuela de Arquitectura Técnica, Arquitecto Técnico y miembro activo del Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio (C.I.C.O.P). Así pues, el desarrollo del trabajo está basado en las siguientes consideraciones:

- Del estudio realizado sobre los 34 pueblos que integran la Vall d'Albaida presentamos dos tipologías arquitectónicas clásicas dedicadas a la función de vivienda que acoge además los usos que requiere la explotación de la agricultura, principal fuente de riqueza de la comarca. Estas dos tipologías son: la casa de labranza situada en medio de las tierras de cultivo y que nosotros conocemos con el nombre de "heretat" y la casa que se encuentra en el interior del pueblo. Ambas aparecen estudiadas en este trabajo a través de dos ejemplos reales, la "heretat" de Torrella (situada en el término municipal de Beniganim) y la casa Sanleón perteneciente al casco urbano de Quatretonda.

- Nuestro estudio tiene unos objetivos claros, demostrar que estas construcciones, hoy abandonadas, tienen un valor por el que merece la pena conservarlas y además analizar una propuesta de actuación sobre las mismas que las hiciera perfectamente útiles para la vida moderna, intentando hacer compatibles dos ventajas: el confort de las viviendas nuevas y el aspecto de las antiguas de modo que no desaparezca la imagen, el sello y la autenticidad de nuestros pueblos ni el paisaje de sus términos municipales. Por ello entendemos que un estudio histórico-artístico es siempre fundamental a la hora de hablar de rehabilitación, ya que consideramos que son los valores históricos y artísticos los que hacen destacables estos edificios que conforman parte de nuestro patrimonio cultural. El simple sentido etimológico del término patrimonio ya nos lo hace

sinónimo de herencia, un legado que mantiene la huella de nuestros antepasados y el valor de nuestras raíces constituyendo por consiguiente una propiedad “nuestra” de la que hay que ocuparse. El trabajo comienza por ello con un estudio histórico artístico de los dos edificios tomados como ejemplo con el fin de entender y recuperar los detalles constructivos, usos, motivos decorativos y piezas básicas de estas dos tipologías.

- Para abordar la obra de rehabilitación hemos trabajado sobre dos propuestas que permitiesen la nueva utilización de estos dos edificios justificándolas convenientemente tras estudiar las posibilidades reales de ambas construcciones. Primeramente hemos realizado un informe detallado de su estado actual desarrollando la problemática de cada edificio mediante fichas, fotografías y detalles de las patologías que afectan al conjunto de los mismos, así como un levantamiento de planos de su estado actual de distribución y estructura. Tras este estudio se han planeado y justificado las obras necesarias para la ejecución de la rehabilitación que convertirá las ruinas de la “heredad” de Torrella, una casa de labranza del siglo XVIII, en un conjunto que incluye una bodega para la elaboración de vino ecológico y artesanal, así como para la elaboración de un producto típico de Beniganim denominado “arrop” que hoy casi ha desaparecido y que era utilizado como sirope dulce para confitar fruta o bien extendido sobre rodajas de calabaza constituyendo un postre apreciadísimo en la gastronomía de la comarca conocido con el nombre de “arrop i talladetes”. Este conjunto incluye una vivienda unifamiliar planteada de manera que puede ofrecer además dos habitaciones dobles en las condiciones propias del turismo rural.

La casa Sanleón situada en el pueblo de Quatretonda será convertida en una cómoda vivienda como es el deseo de sus propietarios quienes confían poder aprovechar los resultados de este estudio para trasladar allí su residencia. Hoy en día la casa lleva más de 40 años deshabitada.

- En ambas casas la propuesta busca siempre recuperar en la decoración del interior de la vivienda piezas clásicas y de uso en ambas tipologías sin cambiar la estructura original. Los interiores se acondicionarán de cara a obtener el confort que exige hoy en día la vivienda moderna pero conservando el aspecto y el sabor original. Así mismo aunque las instalaciones necesarias afecten al interior hemos tratado de buscar soluciones que no distorsionen el efecto global del conjunto. En ambos casos el exterior buscará conservar el aspecto original tanto en forma, composición color y materiales característicos, conservando el mayor número posible de elementos originales.

II. LA COMARCA VALENCIANA DE LA VALL D'ALBAIDA

II.1. El marco natural y sus caracteres geográficos.

A) Marco Natural.

La comarca de la Vall d'Albaida situada en la zona Sur de la actual provincia de Valencia limitando con la de Alicante, es una llanura de suaves formas labradas en las blandas margas marinas del Mioceno Inferior¹ y queda rodeada por un cinturón montañoso compuesto al N.- NO. por la Sierra Grossa, extenso macizo de 44 Km. De longitud que se extiende por el O. hasta el término municipal de Fontanars (donde recibe el nombre de Serra de la Solana) y por el E. hasta las estribaciones del Mondúber. El río Albaida en su discurso hacia el Júcar corta ésta sierra en el punto denominado "Els Estrets de les Aigües", garganta aprovechada por el ferrocarril de Xàtiva a Alcoy y actualmente punto de elevación del pantano de Bellús.

Las tierras que constituyen el reborde meridional del valle y que arrancan del extremo S.O de la sierra de la Umbría y la meseta de Raplana, van aumentando la elevación a medida que se extienden hacia el E. y discurren casi paralelas a la Serra Grossa con denominaciones diferentes: Sierra de la Umbría, de Agullent y de Benicadell, ésta última límite administrativo entre las provincias de Valencia y Alicante que se ve cortada en su extremo oriental por el río Serpis. El acceso pues al

¹ LOPEZ GOMEZ, A .La Región Valenciana. En : Geografía General de España y Portugal dirigida por M. de TERAN, T.II, 2ª PARTE. Edit. Montaner y Simón, Barcelona, 1966, pp. 156-158.

valle sólo puede hacerse por dos puntos angostos: el puerto de l'Ollería (399 m.) en la carretera de Xàtiva a Alcoy, y el de Benigánim, en la de Xàtiva a Gandía. La Sierra de Ontinyent, en el extremo E. del valle, presenta una escotadura producida por el río Clariano que ha arrebatado el llano de Bocairente a la cuenca del río Vinalopó.

Todo el valle presenta un genuino clima mediterráneo con fuertes sequías estivales e importantes mínimos en Enero, sin embargo existen notables variantes determinadas por la altitud, la configuración geográfica y la orientación de las montañas que cierran el valle. Ello explica que los inviernos sean más rigurosos que en las vecinas comarcas costeras y el riesgo de heladas más persistente, incluso en primavera, circunstancias éstas que se extreman en las tierras altas como Ontinyent y Sierras Meridionales. Las medias térmicas oscilan entre los 7 y 24 grados (según el observatorio de Ontinyent) y las precipitaciones median entre los 700 mm. Y los 450 mm. Anuales, decreciendo a medida que nos alejamos de la costa.

Estas características descritas determinan, en primer lugar el régimen de los ríos que experimentan fuertes crecidas en los meses de otoño y sufren acusados estiajes durante el resto del año. Tal es el caso del río Albaida que en el término municipal de Montaverner recibe al Clariano y el caudal de ambos desemboca en el río Júcar una vez atravesado el paso del “Estrets de les Aigües” en termino municipal de Bellús. Por ello ha sido necesaria la construcción de un pantano de servicio en éste punto para evitar las tan temibles crecidas del Júcar en las llanuras de las comarcas de la Costera y L'Horta de Valencia.

En segundo lugar, las condiciones climáticas y la calidad de los suelos explican los dominios tradicionales de la vegetación autóctona: el bosque y el matorral mediterráneo. En las áreas de montaña predominaban las encinas sustituidas después por pinares, hoy muy reducidos por la deforestación debida a la

implantación de cultivos en las laderas y los incendios forestales. Esta vegetación natural ha desaparecido en el fondo del valle donde quedan escasas y corpulentas encinas “testigo” muy dispersas, mientras en el lecho de los ríos siguen en pie cañaverales, chopos y olmos. La degradación paulatina del bosque en los cerros pedregosos y los socarrales de un suelo demasiado pobre, han motivado la formación de grandes extensiones de matorral y la aparición de la “garriga” (romero, palmito, tomillo, brezo, y varias familias de espinosas), por ello el paisaje muestra acusados contrastes entre las montaña con grandes calveros, la solana y la umbría.

Por su parte, la agricultura tradicional ha sido consecuente con los condicionantes mencionados y en el fondo de los valles se estableció el viñedo mientras que, en las laderas, el dominio fue para el olivo y el algarrobo, cultivos que hace años han ido cediendo terreno al almendro y a los frutales de hueso ².

² GRAN ENCICLOPEDIA DE LA REGIÓN VALENCIANA. Tomo XII, Valencia 1973, pp. 288-289.

B) Breve reseña histórica.

La historia conjunta de toda la Vall d'Albaida comienza con la conquista de éstas tierras a los musulmanes por el Rey D. Jaime de Aragón a partir de 1240. Todas las poblaciones que conforman ésta comarca (a excepción de Ontinyent que ya fue un importante enclave en época anterior) fueron alquerías y caseríos dispersos ocupados por moriscos (mezcla de gentes judías, norteafricanas y árabes) protegidos por fortalezas militares enclavadas en puntos estratégicos cuyos vestigios aún pueden verse en los términos municipales de Otos, Beniatjar, Llutxent, Rugat, etc. , pero que fueron cayendo paulatinamente en manos de los cristianos.

Al realizar la conquista, entran a formar parte de los señoríos creados por Jaime I en el "Repartiment", los cuales van entretejiendo una estructura aristocrática que culmina en marquesados y condados poderosos. De éste modo se perfila una sociedad en la que el estamento nobiliario, dueño de la tierra y afincado en áreas rurales, aunque poderoso, está controlado por el sistema social de carácter progresivamente que el Rey Jaime I imprime en el Reino de Valencia impulsando la economía artesanal en la ciudad. Esta situación explica el fenómeno del levantamiento de las Germanías en la primera mitad del siglo XVI, guerras que traducen el choque entre el absolutismo centralizador de Carlos I y las libertades

socioeconómicas de los antiguos reinos peninsulares y tras los cuales, la aristocracia terrateniente incrementa su situación privilegiada en detrimento de la burguesía urbana y el artesanado, de modo que en el Reino de Valencia quedó muy clara la victoria del campo sobre la ciudad³.

Con la llegada al poder de Felipe II en 1556 comienza un proceso de centralización política y religiosa que pretende defender al país frente a la expansión del protestantismo en Europa. Para ello puso en marcha una primera campaña de evangelización con la fundación de 120 parroquias de moriscos dotada cada una con “treinta libras anuales para mantener un cura” lo cual permitió unificar las prácticas religiosas y controlar un censo aproximado de habitantes moriscos y cristianos a la vez que se establecía un sistema de visitas pastorales impulsadas por el virrey Patriarca Juan de Ribera⁴.

Ya en tiempos de Carlos I se había ordenado a los moriscos la conversión o el exilio pero en 1568 la monarquía española se ve presionada por la ofensiva turca en el Mediterráneo y la rebelión de moriscos en las Alpujarras por lo que da comienzo una segunda oleada de fiscalización religiosa que culmina en 1609 con la expulsión definitiva, operación que comenzó por el Reino de Valencia, considerado como el reducto más numeroso y activo del país. Los moriscos constituían el 20% de la población total, todos agricultores de gran tradición y vasallos de la aristocracia terrateniente. La expulsión supuso un frenazo en toda la actividad agrícola y los lugares fueron siendo repoblados con “cristianos viejos” de diversa procedencia que siguieron explotando la agricultura tradicional de unas tierras que reafirmaba la posesión señorial a lo largo de todo el siglo XVII.

³ UBIETO, JOVER, REGLÁ. Introducción a la Historia de España. Edit. Teide, Barcelona, 1963.

⁴ SANCHIS SIVERA, J. Nomenclator geográfico eclesiástico de los pueblos de la diócesis de Valencia. Valencia 1922, pp. 204.

Tras las guerras de Sucesión y la entrada de la dinastía borbónica de Felipe V (1700-1746) comienza un periodo de estabilización económica y auge demográfico en gran parte favorecido por la llegada de la plata americana cuyos efectos fueron notorios en la agricultura y el comercio. En el campo, el alza de precios agrícolas rebasa ampliamente los precios de las manufacturas lo que dió paso al periodo dorado de la agricultura latifundista. Así vemos como la mayoría de los palacios señoriales se amplían, aumenta la población y por lo tanto la construcción rural, se edifican y decoran los edificios parroquiales sobre todo se establecen nuevos cultivos en terrenos cercanos a las poblaciones con la consiguiente reactivación de las industrias de tipo agropecuario.

Esta situación va languideciendo a partir de la primera mitad del siglo XIX hasta que con el problema de las guerras carlistas, que desencadenan el bandolerismo y la desamortización, seguido de la industrialización y la consiguiente emigración del campo a la ciudad, la actividad agrícola se estaciona con el agravante del empobrecimiento de las familias señoriales que comienzan a vender sus propiedades desordenadamente produciendo un minifundismo endeble. Este fenómeno se estanca tras la guerra civil española y actualmente la población rural va descendiendo lenta pero progresivamente.

C) En la actualidad.

Administrativamente los 34 municipios que componen la Vall d'Albaida pertenecieron de antiguo a los partidos judiciales de Albaida y Ontinyent (que incluía además a la Font de la Figuera) hasta la orden de 24 de Diciembre de 1969 (B.O.E. de 31 del XII de 1969) que suprime el partido judicial de Albaida y pasa a la situación actual, según la cual los municipios se reparten entre los partidos judiciales de Xàtiva, Ontinyent y Gandía. La jurisdicción eclesiástica divide la comarca a su vez en dos zonas: Mariola - Ontinyent y la de Aitana - Benicadell.

Demográficamente la comarca con sus 73718 habitantes (en 1975) presenta una densidad medía (93,3 Hab./Km.) menor que la media provincial, pero superior a otras en donde el secano es preponderante. Frente al estancamiento que se produce a lo largo del siglo XIX, aumenta el número de sus habitantes en un 46% en el periodo de 1920 a 1975⁵. A partir de éste momento el crecimiento demográfico sólo se percibe en las grandes poblaciones con base industrial que se concreta en dos o tres focos (el famoso triángulo Ontinyent-Bocairent-Alcoy es uno de los núcleos textiles más antiguos de España) lo cual explica el escaso progreso de la comarca. Mientras tanto, en el resto decrece la población ininterrumpidamente dado que su base económica es mayoritariamente agricultura de secano a la que dedica un total de 34.718 Has. (la mitad de la superficie total de la comarca). La población se agrupa de modo irregular a lo largo y ancho de la zona: mientras en las tierras llanas tiende a concentrarse en pueblos de aproximadamente en millar de habitantes, a medida que nos acercamos a las zonas montañosas los municipios pasan a tener de 200 a 500, 200 e incluso 50 habitantes.

Actualmente aunque persiste un buen número de grandes propiedades, en general, dentro de las tierras cultivadas predomina el minifundismo de modo que el 87% de las parcelas son inferiores a 1 Ha. Y solo el 1,9% son superiores a cinco. Al margen de la actividad textil, el resto de la industria es de pequeño alcance: vidrio en Aiello de Malferit, Ollería y Benigánim, calzado en Ontinyent, papel y cera en Albaida.

⁵ “Estudios básicos para la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana”. P.R.E.V.A.A.SA. 2ª parte, Vol. XVII, 1982.

III. CONSTRUCCIONES TRADICIONALES, PATRIMONIO DE LA VALL D'ALBAIDA. PLANTEAMIENTO GENERAL

Los datos geográficos e históricos que preceden nos han ofrecido los elementos necesarios para comprender uno de los valores culturales más entrañables de los pueblos: su Patrimonio Arquitectónico.

Dejando claro nuestro concepto y valoración de lo que consideramos como Arquitectura Rural, hemos concluido una serie de consideraciones que juzgamos importantes a nivel generalizador dentro de la comarca en cuestión antes de presentar unos aspectos concretos en profundidad.

A) Las características naturales: tierras arcillosas y calizas, clima extremo de sequías y lluvias torrenciales así como una agricultura de secano persistentemente mantenida a lo largo de los siglos, nos presenta una comarca de nivel económico medibajo con apenas impulsos industriales. Por lo tanto es una zona que, aún con las incorporaciones propias de la vida actual, sigue asentada en la TRADICIÓN, en todo el concepto de la palabra.

Todo ello confirma lo que vemos en sus calles y plazas: la convivencia de una vivienda tradicional ligada a la historia y al “devenir” de la propia colectividad que ha ido adaptándose a las circunstancias vitales a lo largo del tiempo y las nuevas viviendas que pretenden una novedad ligada al confort y comodidades que la tecnología y el nivel de vida actuales ofrecen. A notar ésta diferencia que se percibe a simple vista ayuda la calidad, textura y color de los materiales en las construcciones más tradicionales que provienen de los yacimientos de la zona

localizados en los términos de Benigánim y en la Sierra de Quatretonda (cantera de la época romana).

B) La historia del Valle nos hace prever el proceso de la vivienda en casi todos los pueblos de la comarca: apenas restos árabes excepto en enclaves como Albaida, Benigánim, Bocairent y Ontinyent donde se puede rastrear el tipo de vivienda “morisca” en la que podríamos incluir la judía, dentro de un sistema urbanístico de barrios medievales.(Fig. 1 y. 2.)

C) A partir del siglo XIV comienzan a construirse palacios señoriales de los que queda el de Lutxen y algo más tardío el de Benisuera, pero la vivienda sigue siendo la morisca. (Fig. 3.)

D) En torno al siglo XVI, los señoríos se afianzan y comienzan a construirse las casas de nobles terratenientes con blasón y título pero no palacios sino casonas en donde empieza a incluirse la función agrícola, base de su economía. El tipo es el de la casa noble de la Corona de Aragón: planta baja con puerta a veces descentrada, planta noble con balcón central y andana con arquerías a modo de loggia, todo ello culminado con un potente alero. El espacio incluye además, un patio o huerto y entorno a él las dependencias propias de la actividad agrícola: cuadras, lagar, almáceras y bodegas. (Fig. 4.)

E) A lo largo del XVII, los pueblos comienzan a recibir carta puebla consolidándose como villas señoriales y reales pero en ambos casos la población sigue siendo de agricultores de diferente condición:

* Labradores que trabajan las tierras de los señores a nivel de braceros. Construyen casas de pequeñas dimensiones con apenas los espacios necesarios para viviendas, cuadra para un sólo animal y granero para paja, algarrobas y pequeñas provisiones. Se distribuyen en calles alrededor del núcleo central del pueblo en donde está la Iglesia, el palacio (si existió) y poco después la casa señorial. (Fig. 5.)

* Labradores que poseen tierras por adquisición patrimonial y que disfrutan de una posición acomodada gracias además al comercio. La vivienda es intermedia entre la señorial y la del bracero, pero diferente en aspectos fundamentales: la fachada evidencia el uso de los espacios laterales del zaguán por medio de grandes ventanas enrejadas que enmarcan a la puerta. El balcón de la planta noble está centrado con la puerta y corresponde al dormitorio principal, mientras que los laterales se ventilan con ventanas. La andana superior queda reducida a un espacio ventilado por pequeñas ventanas y es lugar de almacén de grano. El patio es al mismo tiempo corral de animales domésticos pero las dependencias funcionales son similares para cumplir las actividades productivas: lagar, almácer y bodega. (Fig. 6.)

* A la vez, las tierras que están en el término municipal pero alejadas del pueblo necesitan un cobijo para las épocas de recolección con lo que aparecen los simples albergues, a modo de recinto general donde, apenas sin separación, hay un espacio para el hallar y cobijo para el animal de carga: la “caseta”.

F) En el siglo XVIII, con la entrada de los Borbones, el intento de modernización del país y sobre todo con el ideario de la Ilustración, la actividad agrícola, artesanal y el conjunto rural se reactiva con la aparición de grandes concentraciones territoriales en manos de familias ya sean de origen noble o no. Tal es el caso de la Casa Císcar, en el término de Llutxent, o las casas de terratenientes del término de Fontanars que son en realidad una interpretación funcional de las “villas paladianas” en estas latitudes. (Fig. 7.)

En estas fechas se perfila el aumento de unas edificaciones al servicio de la actividad agrícola que favorecen su expansión: las “Heretats”. Son unas construcciones más amplias e intermedias entre la casa terrateniente y la “caseta”. Su denominación es similar a masía o alquería pero en la Vall tienen además ella componente de ser unas casas que van unidas a las tierras de un propietario y además, en ciertas ocasiones alberga a señores en temporadas determinadas

mientras durante todo el año viven y trabajan los asalariados o los arrendatarios siendo además lugares de producción concentrada que sirve de mercado permanente de ciertos productos como el vino o el aceite. (Fig. 8.)

G) A partir del XIX, hay un estancamiento de las construcciones que se mantienen con pocas alteraciones hasta principios del XX en que los efectos de la Primera Guerra Mundial dieron un auge espectacular a varios productos agrícolas tradicionales de la Comunidad Valenciana como el arroz que hizo despegar el comercio de las zonas como Sueca y Cullera, seguido poco después hacía los años 20 de los cítricos que dieron como resultado una pequeña burguesía terrateniente que se tradujo en las casas de cierto aire “modernista” de los pueblos como Carcagente o Alcira.. (Fig. 9.)

Sin embargo en las comarcas del interior, como la Vall que nos ocupa, la actividad fue regresiva y comenzó lentamente el empobrecimiento de las familias nobles, antiguos terratenientes que fueron desmembrando sus posesiones y sus casas.

Las ventas beneficiaron más o menos a nuevos terratenientes o especuladores, hasta llegar al minifundio actual y con él a la búsqueda de una nueva orientación para unas tierras que fueron durante siglos nuestro mejor patrimonio pero que hoy necesitan una reconversión urgente si las queremos mantener activas, al igual que nuestras antiguas casas y construcciones tradicionales necesitan de una rehabilitación que nos permita mantenerlas en pie, libres de la ruina y el abandono, dándoles nueva vida con nuevos usos pero respetando al máximo su propio ser para que podamos seguir disfrutando del valor de nuestras tradiciones.

IV. LA HERETAT DE TORRELLA.

IV.1. Estudio histórico: el Término Municipal de Benigánim.

La zona que nos ocupa es hoy una partida municipal del término municipal de Benigánim, localidad de 4.476 habitantes situada en el sector Oeste de la Vall d'Albaida, al S. de las estribaciones de la Serra Grossa limitando al N. con Genovés y Barxeta, al O. con Bellús y al S. con Sempere y Quatretonda.(Fig. 1 y 2.)

La superficie que ocupa dicho término municipal es llano con la excepción de los rebordes de la Serra en la que se alcanza una altitud de 400 m. en el pico de Les Bateries. El río Albaida lo cruza de S. a N. por el límite O. del municipio, mientras que por el S. y parte del E. lo circunda el barranco “dels Pilarets”, afluente del río Albaida. La agricultura ocupa el 61% de su extensión, predominando los cultivos de secano: vid (60 Has.), trigo (225 Has.), cebada (149 Has.), además de olivos y árboles frutales, con 15 Has de regadío. La tierra está muy repartida y la explotación es minifundista con el apoyo de actividades derivadas de la agricultura como fábricas de licores, harinas, garrafas, envases de vidrio y de madera. (Fig. 3)

Sus orígenes se remontan a la época ibérica cuyos restos aparecen en la partida del Portichol pero en realidad lo documentado es que en época árabe era un caserío, conquistado por Jaime I. de esta época data probablemente su nombre :”Hijos de Gánim” traducido al valenciano como “ les cases de Gáni”, tal vez

aludiendo a un nombre árabe o utilizando el probable significado de “gani” = afortunados o gananciosos”⁶.

La entrada de las tropas cristianas se produjo sin duda por la parte sur del municipio donde estaba el antiguo asilo hospital y que desemboca en la plaza de la Morera por lo que dicho tramo recibe el nombre de “calle de la Brecha”⁷. (Fig. 4.) De aquella época queda el resto de una mezquita convertida en la actual iglesia de la Sangre. Fig. 5. En el “Llibre del Repartiment” del Rey Conquistador se le concede el señorío del caserío a Antonio Madroño dato que se conoce por los versos de un poeta coetáneo de Jaime I y que además proporciona la pista de que empleó en su escudo, en campo azul, el dibujo del madroño alusivo a su apellido⁸. (Fig. 6).

El apellido “dels Ttorrella”, origen de la “heretat”.

A partir de 1240 pues comienza la repoblación de las nuevas tierras conquistadas y el asentamiento tanto de los señores que participaron en las campañas como de las familias de los repobladores, de ahí que el dato más interesante es la relación de los apellidos originarios y que son los siguientes: Esparza, Mateu, Martorell, Tudela, Ferrer, Benavent, Ortiz, Vidal, Domenech y TORRELLA⁹. Sin duda alguna, ya que fue norma en las campañas de Jaime I durante la reconquista, los Torrella recibieron parte de las tierras “ en heredad para

⁶ ESCOLANO, G. Décadas de la Historia de la insigne, leal y Coronada Ciudad y Reino de Valencia. Impr. De Pedro Aparicio, 1610.

⁷ BENAVENT ALAMBORT, J. Reseña histórica de la Villa de Benigánim. Impr. José M^a Alpuente, Valencia 1901. P.10.

⁸ MOSEN JAUME FEBRER, Caballer en que tracta dels llinatges de la conquesta de la ciutat de Valencia é son reyne dedicades al Serenísim Pricip D. Pere, fill sucesor del rey Jaume el Conquistador. Editado en 1796 en la imprenta del “Diari de Valencia”, p. 161.

sus descendientes” lo cual les permite obtener un blasón alusivo como es el caso del escudo de los TORRELLA: una torre de plata aclarada, en campo de gules. (Fig. 7). Se alojaron en una de las casas del caserío de la incipiente villa de Benigánim ya que con el nombre de Torrella se conoce una de las calles de la población actual citada desde las fechas más antiguas:

- 1562 en la segunda visita parroquial, se denomina calle DELS TORRELLA lo cual indica que habitaron en aquella zona.
- 1602, en el Real Privilegio que convierte a Benigánim en Villa Real haciéndola independiente de la municipalidad de Xàtiva, aparece como CALLE TORRELLA¹⁰. (Fig. 8)

Así pues, desde la conquista y hasta 1602 la “ HEREDAD DE LOS TORRELLA” se perfila como una serie de terrenos en explotación agrícola propiedad de la familia pues “fueron señores del lugar de Torrella, alquería que de ellos tomó el nombre”¹¹.

Justificación del nombre actual “partida”

En 1670 con ocasión de las fiestas de la bendición de la capilla de la Comunión, se hace un inventario de calles agrupadas en “mitad de arriba” y de “abajo” constando en éste segundo grupo no solo la calle de Torrella sino además “el CAMÍ DE TORRELLA”, lo cual indica la existencia de un camino que va a una “heredad” ya existente y que a partir de ahora empieza a dar nombre a la “partida”

⁹ Lo mismo afirma MENDEZ-SYLVA, R. Población General de España. Madrid, 1675, p. 221.

¹⁰ REAL PRIVILEGIO EXPEDIDO POR FELIPE II el 7 de Marzo de 1602. Archivo Municipal de Benigánim.

¹¹ ENCICLOPEDIA DE LA REGIÓN VALENCIANA, Tomo 11. P. 271.

del municipio actual¹². (Fig. 9). El hecho de que ya se conoce como partida la tenemos en que se nombra a uno de os caminos vecinales que conducen a ella, todo a través de varias citas:

- En 1698 los vecinos de Benigánim perforan pozos para cubrir las necesidades de servicio de la creciente población ya que las fuentes existentes de antiguo son “buenas pero están al N.O., lejos del pueblo”. Dichas fuentes eran: de los Frailes, del Pino, de la Torreta y de TORRELLA, situada ésta en el camino que va de la población a la partida, (Fig. 10), lugar donde además se cita que existió una cruz de término de hierro y un casilicio para conmemorar que en aquel lugar (Camí de Torrella) se detuvo a descansar la mula que transportaba los corporales en dirección a Daroca, según la tradición que cuenta el milagro de los corporales que manaron sangre en la batalla del castillo de Xíó librada entre árabes y cristianos en 1252, dentro del actual término de Llutxent. (Fig.11)

La funcionalidad agrícola.

La justificación funcional de éste tipo de casas dispersas en los términos municipales es la actividad agrícola, que ha de ser lo suficientemente importante como para dar empleo a labradores con sus familias, aperos, animales de carga e instrumental de servicios. Un repaso a la producción agrícola de las tierras que componen la actual heretat desde sus orígenes, nos justifica su existencia especialmente por el hecho de que todas las fuentes documentales alaban la alta producción del término de Benigánim.

¹² Libro “Diveriorum”, tomo 1º, pag. 77 citado por BENAVENTE ALABORT, op. Cit. p.14.

Colaboró el hecho de que al ser de población estable desde la conquista y no contar con gran número de moriscos, cuando ocurrió la expulsión de éstos por orden de Felipe III en 1602, Benigánim no sufrió regresión por falta de la mano de obra morisca como ocurrió en casi todo el Reino sino todo lo contrario, aumento la producción que ya llevaba puesta en marcha desde el siglo XIV. Esta circunstancia se fundamenta en la documentación:

- “... al presente (1681) tiene 300 vecinos, iglesia, convento de franciscanos descalzos y uno de agustinas. Cójense en ésta villa famosos y alabados vinos”¹³.

- “ ... en 1795, aumentó su número en 500 vecinos, gracias a la bondad del suelo y a la infatigable aplicación al trabajo de sus moradores. Casi todo está cultivado y en él se ven los dilatados viñedos, buen número de olivos, algunos algarrobos y bosques de moreras y frutales. ... a pesar de los vientos fríos del oeste frecuentes en marzo y la excesiva humedad ... se cogen (sic) 7.000 libras de seda, 1.600 cahicés de trigo, 300 de maíz, 100 de algarrobas, 800 de frutas (en especial los membrillos y 70.000 cántaros de vino, con 30.000 de arropo, el más estimado del reino”.

- “... para fabricarlo escogen la uva sazónada que no esté demasiado madura y de ella exprimen el zumo con limpieza: a éste licor, antes de que fermente le añaden marga blanca sumamente caliza cuyo peso debe ser la duodécima parte del líquido y con esta mezcla lo ponen al fuego en un caldero donde hierve media hora; lo apartan de allí pasado éste tiempo y se precipitan allí las heces y la tierra quedando encima el licor sumamente limpio. Así defecado lo pasan a otro caldero y lo hacen hervir como dos o tres horas hasta que tome la

¹³ MARES, V. Fénix Troyana, libro 4^a, cap.9^o, pag 124. Valencia 1681. Biblioteca del real Colegio Del Corpus Christi de Valencia.

consistencia necesaria. Esta se conoce al haber llegado al debido punto, cuando cayendo una gota de arropo en un vaso de agua se precipita al fondo y vuelve a subir a la superficie sin mezclarse con el agua. En éste estado ponen en cántaros el arrop y lo conservan o emplean en confitar membrillos y otras frutas”¹⁴.

La destacada producción de vino se mantiene ya desde siempre en el término, datos constatados en las Listas de Contribución para el tesoro de la jurisdicción de Xàtiva, de 1895, en donde la mitad de toda la producción del término es vino de 1ª, 2ª y 3ª ¹⁵.

¹⁴ CABANILLES, A.J. Observaciones sobre la Historia Natural, Agricultura, Geografía, Población y Frutos del Reino de Valencia. Tomo 1º, libro 4º, p. 137. Impr. Real, 1795.

¹⁵ Archivo Municipal de Xàtiva. Listas de Contribuciones del Tesoro. Pueblos. Caja nº 1, nº 4.

Pruebas documentales del origen señorial de la heretat.

A juzgar por las fuentes documentales y bibliográficas que venimos consultando, la población morisca debió ser escasa en número¹⁶ pues en el siglo XIV ya aparecen en las visitas pastorales alusiones a que “ ... sólo existen 180 casas de cristianos viejos”. Este dato se documenta con el hecho de que la rebelión de moriscos encabezada por Ben Azadrach en 1349 y que puso en pie de guerra a los grupos de árabes vencidos por las campañas de Jaime I en la comarca de la Vall d’Albaida, fue desmontada precisamente en una zona cercana a Benigánim, en la actual partida llamada “Pla dels Moros”. Esto propició el establecimiento en la zona de cristianos viejos desde el principio y en consecuencia atrajo al señorío de tipo nobiliario que se reforzó extraordinariamente en adelante, en especial tras la guerra de las Germanías, (1519-21) donde quedó estratificada la sociedad valenciana con un claro predominio de la nobleza terrateniente sobre la burguesía de la ciudad.

¹⁶ BENAVENT ALABORT cita el hecho de que los cristianos dieron una fuerte batalla en la partida de la Perriera, llamada por esto “Pla dels Moros”.

Tal es el caso del protagonismo del marquesado de Ráfol¹⁷ o Rafal cuya casa primitiva ya estaba construida en ésta fecha y que se puede datar en el primer tercio del siglo XVI:

“ de vastas proporciones, situada al extremo de la calle de Luchente, sencilla fachada con lisa balconada de hierro y multitud de arquerías con celosía en el piso alto como denota el gusto de aquella época, del que también participan algunas otras antiguas edificaciones en varios sitios por donde debió comenzar el ensanche del pueblo.”¹⁸

Consta en los documentos que obraban en el Ayuntamiento y que manejó BENAVENT ALABORT en su publicación de 1901, que dicha casa se amplió gracias a un Acuerdo Municipal de 1690 que permitió al marqués ensanchar la casona por el lado norte pero en la actualidad ya ha desaparecido pues, en el siglo XVIII se construyó otra casa más suntuosa con un huerto de 16 hanegadas en la calle llamada desde entonces “del Marqués” y que hoy, tras una rehabilitación-remodelación moderna ha perdido lo que debió ser su originaria fachada en conjunto a pesar de que se mantiene el arco de entrada y referencias a los sillares en los esquinazos. Lo más característico fue parte del escudo de armas que debió campear sobre la puerta principal y que hoy ha sido instalado en una fuente pública. (Fig.12).

Hasta hace 5 años, en que fue arrancado y robado, sobre el dintel de la puerta de la “Heretat de Torrella” ha campeado un escudo de grandes dimensiones pero lo suficientemente “elocuente” como para conocer su procedencia y datar mejor la edificación que nos ocupa. Lleva corona propia de marquesado y su distribución cuartelada normal se distribuye en cuatro cuarteles, uno dividido en

¹⁷ El título de los Ráfol proviene de RAFOL DE ALMUNIA concedido por Carlos II el 18 de Noviembre de 1687 a D. Juan de Almunia y Esparza, señor del Ráfol (caserío árabe situado en la zona E. de la Vall y que les fue donado por Jaime I.)

¹⁸ BENAVENT ALABORT, op. cit. p. 13.

sotuer y dos en terciado en faja con os emblemas de las familias que habían poseído la heretat. (Fig. 13).

Así vemos el madroño (del primitivo Antonio Madroño), la torre de los Torrella, y las armas propias de los marqueses de Rafol en 1689: D. Antonio Almunia y Rodríguez de Navarra Índice de Acharte y Mergelina (armas: tres pinos y un ala de ave en sotuer) y D^a. María de la Concepción Castellví y Cardona Ferrer del Castillo, (castillo con ruedas) heredera de los condes de Carlet que incorpora los apellidos de Yzco y Quincoces (letras de YZCO en un estandarte de Escipión y cuatro C) de sus antecesores. Ambos contrajeron matrimonio a principios del XVIII y participaron en el impulso agrícola que propiciaron los Borbones en su reorganización económica de España hasta las guerras de la Independencia.

Conclusiones documentales sobre la fecha de construcción del edificio.

La actual casa de Torrella pudo ser construida antes de poseerla los marqueses de Ráfol y el escudo se situó cuando la adquirieron los herederos de los Torrella. En éste caso, la fechamos tras las Germanías, entorno a 1560. En caso de ser propio de los marqueses, se construyó entre 1602 y 1615, fecha en que los marqueses ya están asentados en el pueblo y además cuentan con ampliar su casa y posesiones adquiriendo otras propiedades en la Vall, todo lo cual coincide con el escudo y con el auge económico del municipio.

A partir de principios del siglo XX las tierras con la casa han sido adquiridas por diferentes propietarios hasta que en la actualidad las tierras se han dividido en once dueños. Con las tierras se iban vendiendo “partes” de la casa de modo que ya no tiene una utilidad concreta ya que sus respectivos dueños han ido abandonando por

un lado el cultivo y por otro, lo más triste, la casa que ha entrado en franca decadencia. (Fig. 14).

IV.2. La “Heretat” como aplicación práctica de una tipología señorial.

La Arquitectura que de todas las Artes es la más mediatizada por la “función” a que deben responder los edificios, presenta una serie de tipologías que obedecen a unas circunstancias que , por naturales e inherentes al proceso vital del Hombre, son similares en todos los lugares del mundo. El clima y la economía de subsistencia. A ellas unimos las que se derivan de una convivencia de los propios individuos: la sociedad y cuanto se deriva de su desarrollo: desde el aspecto económico, pasando por el político, el ideológico (religioso) y el cultural.

Las primeras viviendas fueron cabañas para albergar el núcleo familiar y se agruparon en pequeños poblados que, a tenor de las circunstancias económicas y

sociales (estrategia de defensa) han ido adaptando diferentes modalidades desde los palafitos hasta los poblados amurallados medievales. En todos ellos siempre ha jugado un papel preponderante el social destacando de forma contundente las viviendas de los jefes de tribu primero y después de señores y reyes, hasta los representativos como los Ayuntamientos, dando paso a lo que conocemos como Arquitectura Civil.

Dentro de éste capítulo de la Historia de la Arquitectura, nuestra atención se centra en aquellos edificios que responden a una necesidad social de primer orden por ser la más antigua en el tiempo desde la revolución Agraria del Neolítico y la que ha acompañado a la Humanidad hasta el presente: las viviendas rurales y especialmente las rústicas, habitadas por gentes cuya misión era cultivar la tierra, no solo como medio de subsistencia sino como fuente de riqueza y por lo tanto de poder.

El interés que despierta éste tipo de viviendas se acrecienta cuando intentamos justificar con un mayor rigor su estructura y distribución espacial, las soluciones de infraestructura e instalaciones, la aparición de elementos funcionales que llegan a convertirse en imprescindibles y sobre todo la estética que parece acompañarlas formando un todo armónico hasta el extremo de definir las como lo que vulgar y “tópicamente” llamamos “casas típicas” de una zona, comarca o región geográfica.

En el litoral mediterráneo español, pero más concretamente en la Comunidad Valenciana y en las comarcas del interior, éstas casas presentan unas características especiales precisamente por sus condicionantes naturales e históricas que hemos podido reseñar más arriba con toda la profundidad que permite la documentación existente y la observación minuciosa de la realidad actual.

En la Vall d'Albaida y en ese retazo del término de Benigánim conocido como la partida de "Torrella" la existencia de una serie de terrenos que, aunque cargados de margas calizas en gran consideración, han permitido el desarrollo del cultivo de la vid en magníficas condiciones, más los cultivos propios ancestrales de subsistencia como el olivo y el algarrobo, ya marcan una función que requeriría un habitáculo concreto: la almácer: "parat", el lagar:"cup", los recipientes de almacenaje: "gerres", los espacios para el transporte y venta del vino con sus servicios correspondientes más los necesarios para el sustento de los trabajadores y de los animales que requerían a su vez de vivienda y de almacenes: el pajar "pallisa", secadero de aceitunas, gusanos de seda y cereales " cambras" etc. ... todo ello acompañado de un pozo, fuera o dentro de la casa, (preferentemente en el interior) así como de un corral para los animales domésticos. Los rebaños de ovejas y cabras, normalmente están estabulados en corrales cercanos pero alejados de las casa.

A estas circunstancias se ha de unir la propiamente económica es decir: el terrateniente que explota los terrenos, en el XVI y XVII directamente y a partir del XVIII por arrendamiento, cuyos beneficios eran administrados por la familia señorial. Era pues necesario un volumen de explotación lo suficientemente grande como para poder ubicar una o dos familias de arrendatarios que se ocupasen del movimiento de la producción.

Ahora bien, el diseño del edificio que alberga las funciones descritas podría ser distinto en otras zonas de la geografía española pero sin embargo opinamos que la "Heretat" de Torrella y en general las que hemos podido visitar de la Vall d'Albaida, exceptuando las del término de Fontanars dels Alforins, sigue perfectamente el modelo de la casa señorial del siglo XVII que se construye en toda la Corona de Aragón: planta rectangular con habitaciones en los dos primeros tramos y patio interior en torno al que se disponen espacios desarrollo servicio.

En alzado la fachada presenta una planta baja con gran portada adintelada y escudo nobiliario al centro sobre la que se alza la planta noble ocupada por balconada sencilla. Remata el conjunto un cuerpo de menor altura perforado con ventanas enmarcadas en arquerías de medio punto en cuyos frentes de pilares se adosan motivos que recuerdan pilastras clásicas “ a la romana” según la moda que ya un siglo antes se extendían por toda Europa desde Italia y lentamente fueron admitidas por la nobleza española a través del siglo XVI y XVII. (Figs.16 y 17.).

Si observamos la fachada de Torrella, la distribución es la misma pero simplificada, adaptada a sus necesidades, eliminando los elementos superfluos, como por ejemplo la balconada y las grandes ventanas inferiores, (desaconsejables por inseguras en un medio rústico), más las arquerías de la parte superior puramente ornamentales e inservibles para el almacenaje del grano. (Fig. 15).

El interior presenta aún mayores puntos de encuentro: el primer tramo de la casa noble que da a un gran zaguán rectangular deja a ambos lados laterales espacios para las habitaciones que, aún siendo de una zona urbana son las principales de la casa (generalmente dormitorios) habitadas por los dueños y desde aquí se accede al siguiente tramo por un arco rebajado, elemento heredado de los palacios del siglo XV como vemos en los existentes en otros municipios vecinos en la propia Vall d’Albaida, como en el palacio de Benisuera o en el de Llutxent. (Fig. !8).

Este arco da acceso directamente al patio por ser un edificio de tipo palacio aún medieval en que el señor mantenía las características feudales pero en las casas señoriales del siglo XVI y XVII el arco da acceso al segundo tramo donde se sitúa la zona del comedor, profundo rectángulo a cuyo extremo opuesto se sitúa la gran chimenea, tras la que se ubican las cocinas. Enfrente, la escalera (debajo de la cual

se coloca la alacena “rebot”) que permite el acceso a la planta noble usada como “sala principal”

En Torrella, el primer tramo denominado en la zona como “porchá” o “nevá” es un espacio rectangular a cuyos laterales se sitúan los dormitorios de la familia y para acceder a la segunda “porchá” se establece un arco que da paso a la zona del comedor que es al mismo tiempo cocina, enfrente, la escalera que en este caso proporciona el acceso a la “cambra” o andana. (Fig. 19).

El patio de la casa noble que generalmente es un gran jardín que suele ocupar una manzana ya que tiene salida por la calle posterior, tiene alrededor unas estancias de almacén y guarda de aperos, a veces establos para animales de carga y almacenes de grano pero de reducidas dimensiones porque la función agrícola no se desarrolla allí sino solamente el almacenaje de la provisiones familiares. (Fig. 20).

En la “Heretat” las estancias que se disponen alrededor del patio cobran importancia porque es en ellas donde se realiza la elaboración del vino y el aceite, distribuyendo calculadamente los espacios de modo que se correspondan fielmente los situados en el piso superior con los del inferior. Ej. la pallisa sobre las cuadras, el secadero de aceitunas sobre la almácer y los accesos de mulos y carros por el lado exterior del recinto en lado del lagar. (ver planos 1-2.).

No puede faltar en les “heretats” algo que no es necesario en las zonas urbanas: la parra que a modo de dosel cubre la entrada de la casa donde los poyos permiten sentarse a los que trabajan y acuden a la casa, hoy por desgracia objeto de abandono e incluso de robos que a veces resultan tristemente sorprendentes.

IV.3. Estudios previos : estudio actual del edificio.

IV.3.1. Informe.

La heretat TORRELLA presenta señales evidentes del paso del tiempo. Estas variaciones no son tanto estructurales como referentes a materiales (degradados por agentes exteriores) y la influencia del hombre que podemos ver evidentemente en esta heretat que pertenece a once propietarios mostrando particiones que han destruido su identidad.

Así mismo , la mayoría de sus propietarios muestran tan poco interés que algunas de estas particiones están en ruina mientras otras tiene un uso distinto y su

aspecto se adapta a este uso, desapareciendo la distribución original que reflejaban las diversas dependencias.

El mal estado de alguna de estas partes nos ha imposibilitado su estudio al impedirnos el acceso debido a su estado de ruina pudiendo reflejar solamente la distribución general. Sin embargo otras partes, aunque irreconocibles, son totalmente recuperables.

El análisis de estas distintas dependencias ha sido realizado de una forma conjunta, considerando al edificio como un ente ya que la forma en que fue realizada su estructura , la disposición de los materiales y en resumidas cuentas, su arquitectura ha sido siempre como edificio-unidad. Sin embargo, hemos visto conveniente la separación de sus partes constructivas para poder dar mayor independencia y exactitud a todas aquellas patologías y problemas remarcables llevando sus posteriores soluciones de una forma diferenciada y sencilla. Para ello, destacamos las siguientes unidades constructivas:

A: MUROS

B. FORJADOS Y CUBIERTAS.

C. CIMENTACIÓN.

destacando como patologías más importantes:

1/ Debilitamiento de los muros por la acción del hombre al realizar alacenas y accesos para el acceso a distintas dependencias.... etc. (Fig. nº1)

2/ Humedad.(Fig. nº2)

3/ Las particiones realizadas a este edificio ha originado tanto la asignación de diferentes usos, así como la pérdida de interés del mantenimientos de este edificio, por parte de los distintos propietarios.

Analizando el edificio desde su fachada principal hasta sus mas profundas dependencias , podemos observar que las dos primeras crujías presentan buen estado en su parte inferior donde el forjado parece conservado empezándose a deteriorar debido a causas que estudiaremos con mayor exactitud posteriormente y que son consecuencia del mal estado de la cubierta que no protege la parte superior de este espacio. Las dependencias anexas a esta zona principal y que se encuentran en la parte derecha, aunque su uso ha cambiado pues han sido adaptadas a vivienda por su propietario es la zona que ha sido mayormente conservada presentando un excelente estado estructural.

A partir de la tercera crujía el estado de las dependencias es lamentable apareciendo un gran patio rodeado de distintos habitáculos - trasteros cuyo estado de degradación podría valorarse en distintos niveles pero no llegando ninguno de ellos al estado óptimo de conservación. (Fig. nº 3).

Finalmente, en la parte trasera de la heretat, aparece otra partición que se diferencia tanto de la parte de la fachada (cuyo estado es relativamente bueno) como de la parte que rodea al patio (cuyo estado es más lamentable) por su uso ganadero que ha variado su distribución e incluso ha ofrecido soluciones constructivas cuestionables para mantener su estructura. (Fig. nº 4).

* Al analizar el aspecto general de la heretat hemos llegado a concluir que las dos primeras crujías forman el edificio origen, realizándose a lo largo del tiempo una serie de anexos que llegaron a integrarse totalmente y cuyo testigo son las distintas grietas aparecidas debido a la falta de traba y diferencia de asentamiento por las distintas cargas a las que se han visto sometidas.

FORJADOS:

El forjado, junto al muro de carga, son los dos elementos estructurales más importantes de una vivienda antigua. Formados por viguetas de madera o rollizos como elemento resistente entre los cuales aparecen revoltones de lasca (piedra de la zona) o ladrillos o simplemente cañizo para las cubiertas que sirven como elementos de relleno y que junta a las viguetas forman un cuerpo integrado que apoyan sobre muros de carga o sobre vigas maestras que a su vez apoyan sobre dichos muros de carga.

Los dos tipos de forjados encontrados en Torrella están formados por viguetas de madera de la zona (algunos de ellos son realmente troncos de árboles cortados y colocados seguidamente con su propia curvatura , rollizos). El entrevigado es de dos tipos. En algunas dependencias son revoltones de lasca mientras en otras son revoltones formados por adobes. Estos forjados aparecen a distintos niveles dependiendo del uso al cual se destine la dependencia que cubren. (Fig. nº5).

Al analizar las patologías que presentan dichos forjados hemos observado que el estado de las viguetas en general es bueno aunque podemos apreciar deficiencias en sitios puntuales como pueden ser pudriciones en cabezas de vigueta al apoyar sobre el muro, debido a infiltraciones de agua de lluvia en la parte principal de la heretat.

Así mismo, existen pudriciones en la parte central de las viguetas en la segunda crujía. Consecuentemente estas viguetas han flechado pues dicha humedad ha disminuido su resistencia, se han reblandecido y perdido su elasticidad.

La cubierta de esta zona ha desaparecido quedando el forjado a la intemperie y sometido a las inclemencias temporales que están provocando una rápida degradación de este.

Por otra parte señalamos la pérdida de sección generalizada de los revoltones incluso las grietas centrales en estos debido a flechas y cedimientos de todo el forjado. También podemos atribuir a todas las viguetas y vigas el ataque de xilófagos como la carcoma o pudrición que han contribuido evidentemente a la pérdida de sección y de resistencia de estos elementos.

CUBIERTAS:

Las cubiertas tienen la función más importante en un edificio, protegiéndolo de los agentes externos que aceleran el proceso destructivo. Su mantenimiento es importantísimo y de él depende su conservación.

En Torrella aparece la típica cubierta de rollizos (algunos de los cuales presentan una sección uniforme y su directriz es rectilínea mientras otros presentan una cantidad excesiva de nudos y son troncos de árboles colocados íntegramente. El entrevigado lo componen el cañizo cubierto impermeable y autorresistente sobre el que apoyan las tejas. (Fig. nº 6).

Podemos observar una serie de patologías generalizadas en toda la cubierta como son las causadas por las malas soluciones adoptadas en los encuentros de distintos faldones. Esto provoca la entrada de agua de lluvia que actúa como agente acelerador del proceso degenerativo. (Fig. nº 7).

Así mismo, también se produce la entrada de agua de lluvia en zonas donde debido a la falta de mantenimiento, no se solucionaron goteras puntuales en su momento, que se fueron agrandando apareciendo en la actualidad grandes socavones e incluso aparecen zonas donde la cubierta está totalmente derrumbada sobre el forjado provocando a su vez un sobrepeso a dicho forjado que presenta flechas en su parte central. (Fig. nº8).

En otras partes de la vivienda, la cubierta no está en ruinas pero se aprecian pérdidas del enlucido de cal en el cañizo.

Otra patología generalizada es la flecha de las vigas en zonas donde se han producido bañeras o acumulaciones de agua provocadas por un ligero desnivel de la cubierta.

Como patología importantísima señalamos el ataque de insectos xilófagos como carcoma y pudrición donde en algunas zonas ha llegado a debilitar seriamente la cubierta siendo causa directa de ruina.

CIMENTACIÓN

El estado de la cimentación no ha sido posible analizar directamente debido a la imposibilidad de acceder a ella con instrumental sencillo. Sin embargo, hemos estudiado algunas patologías que indirectamente nos han llevado a dicha cimentación, tratándola como causa y pudiendo concluir algunas posibles teorías sobre su sección y capacidad.

En principio, sabemos que la cimentación está realizada con bolos y argamasa mezclados, como en todos los edificios antiguos. Este tipo de cimentación era suficientemente resistente pero sus mayores problemas surgen con el deslizamiento de tierras del subsuelo que producían asentamientos diferenciales, siendo causa directa de grietas considerables.

Esto nos llevó al estudio pormenorizado de una de las grietas que aparece en la parte oeste de la fachada principal y que atraviesa las dos habitaciones que se encuentran en esta zona, partiendo incluso el solado. La grieta nace en la parte superior de los muros de carga con un grosor considerable y lo va reduciendo a medida que se acerca al suelo, yendo a morir en definitiva. (Fig. nº 9).

Esto nos ha llevado a concluir que ha habido un deslizamiento de tierras hacia la parte oeste de la fachada principal y que la cimentación aunque suele estar sobredimensionada porque no aparecen índices de insuficiencia, sin embargo si se ha unido al deslizamiento de tierras llevando consigo parte de la heretat.

MUROS

Cuando hablamos de muros tal vez deberíamos especificar que hay dos tipos claramente diferenciados tanto por su aspecto como por su función. Por una parte, la heretat está dividida por una serie de crujías, delimitadas por muros de carga. Estos muros tiene un espesor variable de alrededor de n.50 m. Reciben directamente a las viguetas del forjado o jácenas sobre las cuales apoyan las viguetas. Sus materiales son piedra de la zona unida por argamasa formada por tierra y cal. Su resistencia es evidente pero además aíslan enormemente el interior del edificio ya que son poco conductores. (Impiden la entrada del frío en invierno debido al material y al espesor) y la entrada del calor en verano produciendo un gran confort.)

Por otra parte, dentro de las distintas crujías aparecen una serie de dependencias divididas por paredes mucho más finas y cuya función es únicamente distributiva, sin aportar la mínima resistencia.

Estas paredes están formadas por lascas (piedras planas de la zona unidas por argamasa o sea tierra y cal).

Las patologías que aparecen en estos muros son realmente puntuales ya que la humedad por capilaridad es mínima. (Fig. nº 10).

Podemos apreciar la pérdida de sección de la parte baja de algunos muros de carga como puede ser la esquina oeste de la fachada donde la humedad no solo ha levantado el revestimiento sino que ha ido disgregando el muro propiamente dicho. (Se remarca que esta humedad es curiosamente puntual y no generalizada). Tal vez la causa sea el desnivel producido en esta zona que provoca la acumulación de agua tanto de esorrentía superficial como subterránea.

No debemos olvidar apuntar el pandeo de los muros producido no tanto por la acumulación de cargas como por la altura de dicho muro y empuje de cubierta. (Podemos observar que esta patología se produce generalmente en muros testeros de gran altura). (En la fachada nor-oeste se han usado contrafuertes para solucionar este tema). (Fig. nº 11).

Es también evidente el reventamiento producido en el muro que forma la fachada Noreste donde la gran acumulación de cargas ha producido un cuadro fisurativo en la parte superior del muro.(Fig. nº 12).

Y por último, otra patología que hemos podido observar en el interior del edificio es el agrietamiento de los muros de particiones provocado por la carga directa de las viguetas debido al desconocimiento estructural de la persona que realiza nuevas obras.

Con todo los muros son la parte más resistente del edificio y su desaparición es el último aspecto de la ruina.

Destacamos como causa importante de degradación de los muros, la acción del hombre cuya apertura tanto de alacenas como de nuevas puertas y ventanas produce la pérdida de sección de los muros cuya consecuencia es el debilitamiento de estos que tiene como misión importante el soporte de cargas.

FACHADAS:

Las fachadas constituyen una de las partes que más deben tenerse en cuenta a la hora de preservar al edificio, puesto que junto con la cubierta forman la piel de la heretat. Estos son los cerramientos y aquella la tapadera del recinto.

En este en cuestión los muros de la fachada constituyen a parte del cerramiento , parte de la estructura, comportándose como muros de carga, de espesores bastante gruesos y formados por mampuestos unidos por mortero de argamasa.

Existen ciertos puntos conflictivos, a partir de los cuales se originan las patologías más frecuente que van sumiendo el edificio en su consumación, por ello ya en su concepción deben tenerse en cuenta:

-Arranque de muros: Los muros se encuentran totalmente desprotegidos de su revoco inicial, sobre todo en las zonas bajas y en contacto con el terreno, donde ha desaparecido. En ellos podemos encontrar:

- Humedades por capilaridad, que exteriormente y en los muros de fachada se producen al absorber el agua del terreno procedente de lluvias.

Este fenómeno es acrecentado cuando no existe pendiente en los alrededores ni una evacuación adecuada de las aguas recogidas en las cubiertas y el agua se estanca perimetralmente a los muros facilitándose la succión de ésta a través del mortero de unión de los mampuestos. (Fig. nº 13).

En las fachadas laterales, donde existe a ambas partes el camino y cierta pendiente, los muros no han sufrido tanto los ataques de esta humedad.

-Paños ciegos: Humedades por filtración debidas a la lluvia, y sobre fachadas ya castigadas son determinantes para desmenuzar el muro, sobre todo cuando las lluvias vienen acompañadas por el viento, donde se acrecienta el efecto.

Si a todo ello añadimos las aberturas de grietas , fisuras , la porosidad del material y la disgregación del revoco dejando el muro a la intemperie y desprotegiéndolo del reblandecimiento del mortero, desplome del muro y derrumbe de este, es una secuencia inmediata.

-Huecos de ventanas y puertas: La solución adoptada para resolver los dinteles de los vanos, consistente en capialzados no toma la precaución de ejecutar un goterón, con lo cual se facilita la escurridera del agua que resbala por la fachada y penetra en el interior del edificio deteriorando a su paso las carpinterías. (Fig. nº 14).

El deterioro de las carpinterías, siguiendo la secuencia facilitará todavía más la entrada de aguas puesto que los dinteles ayudaran con su inclinación a ello y el proceso degenerativo continuará. (Fig. nº 15).

Concluyendo no hay un efectivo drenaje del agua en algunas de las soluciones constructivas adoptadas, aunque se hallan tenido en cuenta ciertos vierteaguas con inclinación.

-Evacuación del agua de lluvia: Anteriormente ya citada, quizás sea el factor determinante que empeora los bajos de los muros de carga. En las fachadas exteriores no existe y vierte el agua de los faldones directamente al terreno y en el

peor de los casos ni tan siquiera la vierte, porque el viento ha desaparecido y esta discurre por los muros.

En el interior del patio, curiosamente los muros están provistos de un canalón de zinc. Pero totalmente ineficaz porque se encuentra en su totalidad corroído y agujereado.

Pueden apreciarse las distintas etapas de las sucesivas construcciones, puesto que las juntas verticales van apareciendo, ya que en su momento no se produjo un adecuado trabazón entre ambas construcciones. Por ello el comportamiento es distinto y los resultados a simple vista también. Son los desplomes de unos respecto a otros. (Fig. nº 16).

Estos desplomes favorecen el que se produzca pandeos exagerados que de no solventarse en un tiempo breve terminarían por caer. Además, la no existencia de traba entre los encuentros facilita que, asientos del terreno como el producido en la esquina izquierda de las dos primeras crujiás, pueden producirse con mayor facilidad, puesto que si los muros trabajaran conjuntamente se reduciría el efecto.

Un aspecto que debemos considerar es la orientación del edificio, la cual nos determina el distinto nivel de degradación de la fachada, destacando las dos partes más afectadas: Fachada Norte y fachada Oeste. La fachada Norte, a pesar de ser la que más recibe agua de lluvia, no presenta tantos desperfectos como la oeste a simple vista puesto que no está revocada debido a que en esta fachada el agua de lluvia unido al viento de poniente producen cambios bruscos de mojado y secado que favorecen este proceso destructivo.

IV.3.2. Croquis.

IV.3.3. Fichas Patológicas.

IV.3.4. Cálculos acerca de la resistencia de los forjados.

IV.4. Propuesta de intervención: un futuro para Torrella.

IV.4.1. Exposición justificación de la propuesta.

El interés por desarrollar una propuesta de intervención sobre este edificio se debe principalmente a la importancia que tiene el hecho de darle un nuevo uso que permita recuperar estas ruinas del pasado para nuestro presente y también para el futuro. Consideramos que un edificio debe tener un sentido tanto para ser construido como para ser conservado. El objetivo para el que estaban destinados el tipo de construcciones que tratamos en este estudio era cubrir las necesidades de abrigo, subsistencia y almacenaje de productos agrícolas así como de todos los utensilios, herramientas y funciones derivadas del trabajo del agricultor. El funcionalismo de estos edificios acompañado de su simplicidad nos llaman la atención en comparación con el momento actual en el que los detalles superfluos, (la decoración o los revestimientos de una vivienda) parecen en muchos casos más importantes que una distribución funcional y práctica o bien un efecto estético puede enmascarar una mala solución constructiva.

El principal problema con el que nos encontramos en el caso de las “heretats” en la Vall d’Albaida es el ABANDONO de los edificios. Creemos que de todas las patologías que se pueden enumerar, está es una de las más importantes siendo la causa de todas aquellas otras producidas por la falta de conservación del edificio.

Otro problema tan importante como el del abandono es el peligro que corren todos aquellos edificios, no solo en la Vall, sino por desgracia a lo largo y ancho del territorio nacional, de ser asaltados y desdibujados. En el caso que nos ocupa llamamos la atención sobre el doble atractivo que presentan los edificios antiguos para este tipo de delitos ya que si el interior es asaltado en busca de muebles u obras de arte, el exterior resulta también bastante interesante pues son arrancadas molduras, escudos de piedras, rejas, pavimentos, e incluso carpinterías y vigas de dintel de gran sección. El expolio de los edificios se ve favorecido por su situación desprotegida, aislados en medio del campo, la mayoría dada su antigüedad carecen de luz eléctrica y además se encuentran deshabitadas lo que es sin duda la principal ventaja. Estos problemas los sufren también chalets y casas de campo actuales cuando son residencias temporales, de fin de semana o bien solo para ir de vacaciones un mes al año de modo que el único remedio para mantener una casa de estas características en condiciones es vivir en ella.

Hoy en día el hombre vuelve su mirada a la naturaleza y se tiende de nuevo, ya sea por moda o por convicción, a buscar una reconciliación con el medio natural. A nadie le parece ya descabellado trasladar su residencia fija a una casa de campo, separada unos 4 o 5 Km., a veces menos, del pueblo más próximo y si contamos con las ventajas que los avances tecnológicos han puesto al alcance del hombre corriente como con el teléfono, las carreteras, la televisión entre otras cosas. El tema de habitar una de estas casas se convierte no en una opción sino casi en un sueño.

En estas consideraciones basamos algunos puntos de la propuesta que vamos a presentar. La “Heretat” de Torrella deberá pues tratarse de un lugar para vivir todo el año, es por ello que no se ha pensado en una casa para ir de vacaciones, sino en un lugar para desarrollar un negocio de tipo familiar de modo que englobe a la vivienda más o menos acercándonos al planteamiento que tuvo antaño, solo que hoy el hombre que trabaja y vive en ella es dueño de su trabajo y del producto de su trabajo.

En la zona en la que esta ubicada la casa, entre los términos municipales de Quatretonda y Benigánim y particularmente en esta zona norte del valle, la economía está basada en la agricultura además de en ciertas pequeñas industrias relacionadas a veces con la manipulación de la producción agrícola o de alcance limitado en otros sectores como el del vidrio, mimbrere, etc.... En la antigüedad la zona era destacable por la producción vinícola que hoy en día ha desaparecido por completo ya que la mayoría de los viñedos fueron arrancados con ayudas económicas según los intereses de la CEE. Con la desaparición del vino desaparecieron otros productos como era el “arrop” o sirope dulce que se extraía según documentación consultada de ciertas uvas de mejor calidad. Este sirope hace famoso al pueblo de Benigánim por la fabricación de un dulce muy apreciado en toda la Vall d’Albaida conocido como “arrop i talladetes” y que las nuevas generaciones de habitantes de estos pueblos no han tenido ya la ocasión de degustar.

Los vinos de esta comarca varían según la variedad de uva plantada, siendo muy apreciados los de uva moscatel con los que se elabora la “mistela” un licor dulce muy conocido y apreciado en toda la comunidad valenciana.

Pensando en el potencial que tiene la comarca a nivel de paisaje, clima, buenas comunicaciones con la costa, folklore, músicas y danzas propias muy arraigadas al igual que costumbres y tradiciones autóctonas todavía vivas y una población joven, abundante sin pueblos vacíos o deshabitados por la emigración a

la ciudad, estamos convencidos de que la Vall d'Albaida podría ser pionera a nivel de toda la Comunidad Valenciana en el desarrollo de un plan de turismo rural que abarcara a todos los pueblos de esta comarca, cada uno con sus peculiaridades y posibilidades ya que podemos ofrecer otra imagen de Valencia no tan tópica como es la playa, pero tan atractiva o más que esta.

Nuestra propuesta para rescatar a Torrella del pasado integra todas estas ideas preliminares en un conjunto que comprende una vivienda unifamiliar unida a una bodega para la elaboración de vinos de moscatel. El interés de esta empresa radica en que la elaboración del vino busca una calidad elevada tanto en tratamiento ecológico del cultivo como en la elaboración artesanal del producto. La bodega podrá producir el vino, pero no embotellarlo. Así mismo la empresa podrá comercializar “arrop” como un producto típico, todo ello producido y envasado en la propia bodega.

Las instalaciones necesarias para la implantación de la bodega se ciñen al espacio actual de la construcción que no cuenta con adosar ninguna nave prefabricada o elemento añadido que rompa la estética del conjunto y del paisaje. Los planos de la propuesta desarrollan esta a ese nivel y en el capítulo de “Instalaciones especiales” se justifican los elementos necesarios para la correcta producción del vino, así como el proceso de elaboración.

La vivienda se ha distribuido respetando la estructura propia de la construcción original y se han recuperado para el interior, algunas piezas propias de esta tipología como son las dos habitaciones de la entrada y el comedor con casi todas las piezas clásicas de estas estancias que antes se denominaban “cuina” como son la alacena, las cantereras, el pozo, la gran chimenea y los bancos de obra adosados a la pared. La moderna cocina se ha dotado de un pequeño horno de leña ubicado donde se encontraba el primitivo, todo esto puede apreciarse en los detalles constructivos desarrollados en los paneles y en las ilustraciones de este

trabajo. La escalera se ha sustituido por otra parecida y obtenida del estudio previo de varias “heretats” de la comarca por lo que no es una implantación arbitraria sino documentada.

El nivel del suelo en planta baja se ha levantado dos peldaños para poder aislar a modo de forjado sanitario el pavimento que se piensa colocar en la planta baja y que será de barro cocido rojo como el original que queda en una de las habitaciones ya que sobre este pavimento más tarde se colocó otro en los dormitorios de la planta baja y que correspondió a una reforma realizada a principios del siglo XX.

El fondo del patio comunica con un acceso a las cavas de la bodega que se han realizado subterráneas como se encuentran por ejemplo en la “Heretat” de Ciscar en el vecino término de Luchente solo que utilizando la bóveda clásica de ladrillo que aparece cubriendo espacios de similares dimensiones en el “Palau” de Otos. El vino se almacenará en grandes barriles de madera donde antaño se utilizaban las gigantescas tinajas de barro enterradas en el subsuelo y que eran fabricadas en otro pueblo de la Vall, Castelló del Rugat.

Las cavas cuentan con un acceso doble, directo desde el interior de la bodega y el acceso desde el patio para separar dos posibles actividades, la propia del trabajo que genera la bodega y la actividad derivada de hacer visitables las instalaciones al público turístico, tanto para la explicación de la elaboración de este vino como para su degustación, ambos accesos son independientes para no interferir en ambas funciones. Así mismo las dos habitaciones simétricas situadas en la planta baja correspondientes a la fachada principal han sido pensadas para que además de la bodega, esta casa pueda participar de otra actividad económica, el turismo rural.

IV.4.2. Cálculos de acondicionamiento acústico y térmico.

Para ver como resultaba el confort de la heretat, cuando se concibió en su estado original, hemos hecho los cálculos con el fin de comprobar si actualmente, el caserío hubiera cumplido los requisitos de la “Norma Básica de la Edificación” referente a las:

- Condiciones térmicas en los edificios. CT-79
- Condiciones acústicas en los edificios. CA-88

Con la información obtenida de aquellas personas que vivieron en él y lo conocieron tal como fue en sus orígenes, reconstruimos su distribución. En base a ésta se han hecho los cálculos higrotérmicos y acústicos que a continuación se presentan.

**CALCULO DEL AISLAMIENTO TÉRMICO DE LA HERETAT EN SU
ESTADO ORIGINAL.**

En primer lugar y para proceder al estudio de aquellos recintos de los cuales se quiere calcular el K_G (Coeficiente global de transmisión térmica) debe calcularse el K (Coeficiente de transmisión térmica) de todos aquellos cerramientos participantes.

*** CALCULO DEL COEFICIENTE DE TRANSMISIÓN TÉRMICA , K ,
DE TODOS AQUELLOS CERRAMIENTOS.**

En algunos de ellos la CT-79, según su artículo 5° establece unos valores máximos de k, que no deben ser sobrepasados. Sin embargo los resultados obtenidos superan estos valores, lo que es de preveer que no proporcionarán un aislamiento térmico adecuado.

*** CALCULO DEL COEFICIENTE GLOBAL DE TRANSMISIÓN
TÉRMICA, K_G .**

En sus principios la casa vivienda fue concebida entre las tres primeras crujías que encerraban los muros de carga, siendo la planta primera una cambra diáfana.

Es por ello que hemos pretendido hacer los cálculos de una manera funcional:

- 1) Habitación-dormitorio ubicada en la planta baja.
- 2) casa-vivienda situada en toda la extensión de la planta baja.
- 3) Bloque central de la heretat, que comprende la vivienda en la planta baja y la cambra en la planta superior, cubierto todo por un tejado a cuatro aguas.

Aunque los muros de carga, por su espesor sean menos transmisores, la resolución de los huecos con ventanas simples y puertas opacas de madera, en aquella época no eran lo bastante estancas, así como el aislamiento del suelo, prácticamente inexistente o el tejado, hacen de todo ello un KG obtenido demasiado elevado para el que la norma exige.

*** CÁLCULO DE LA EXISTENCIA DE CONDENSACIONES.**

El vapor de agua es un aspecto a tratar, puesto que puede ser fuente de humedades intersticiales entre los elementos de cerramiento. Por ello debe hacerse un estudio que asegure que no existen, y en caso de que así fuera tratar de subsanarlas.

Presentamos aquí el estudio que hemos realizado siguiendo las indicaciones de la NBE, CT-79 , en el cual no se ha presentado ningún problema puesto que la temperatura de rocío es inferior en todos los casos a la temperatura obtenida en cada punto.

**CÁLCULO DEL AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LA HERETAT EN SU
ESTADO ORIGINAL.**

*** AISLAMIENTO ACÚSTICO [ESTADO ORIGINAL]**

El relleno de la ficha no presenta ningún problema, puesto que en condiciones normales, las construcciones de aquella época poseían cerramientos cuyos espesores eran elevados, debido a la función de éstos como muros de carga.

El sonido se disipaba fácilmente en el espesor del muro, oscilante entre 0,50 m. y 0,60 m.

Además las carpinterías eran de madera opaca y maciza, con lo cual el sonido era absorbido por la masa, sin presentar problemas de aislamiento acústico.

*** ACONDICIONAMIENTO ACÚSTICO [ESTADO ORIGINAL].**

El acondicionamiento debe hacerse en salas, locales de audición, locales públicos, teatros, iglesias, ... pero no es exigible en viviendas privadas. Sin embargo, para tener una noción se comprobará cual es el tiempo de reverberación en una de las habitaciones.

HABITACIÓN EN PLANTA BAJA, LADO IZQUIERDO.

Para encontrar y conseguir una buena reverberación, y llegar a una buena difusión hay que considerar :

- El volumen de la sala: cuanto mayor sea la habitación mayor será la reverberación.
- El poder absorbente de la sala: cuanto mayor sea, menor será la duración de la reverberación.

En habitaciones grandes y poco amuebladas es natural que la reverberación se produzca al existir poca capacidad de absorción.

PROPUESTA ACTUAL.

Vistos los resultados obtenidos en los Estudios Previos, y conforme a la propuesta de Rehabilitación planteada, se pretende justificar en este apartado que las soluciones adoptadas cumplen la “Norma Básica de la Edificación” que actualmente está en vigor, referente a :

- Condiciones Térmicas en los edificios. CT-79.
- Condiciones Acústicas en los edificios. CA-88.

CÁLCULO DEL AISLAMIENTO DE LA HERETAT EN LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

Antes que nada el K (Coeficiente de transmisión térmica) de cada cerramiento deberá ceñirse a los valores citados en el artículo 5º (tabla 2) de la CT-79.

Para ello se comprobará que los cerramientos propuestos, si cumplen las condiciones expuestas.

*** CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE TRANSMISIÓN TÉRMICA, K,
DE TODOS AQUELLOS CERRAMIENTOS PROPUESTOS.**

Una vez calculado el K de todos los cerramientos propuestos, y vistos que no exceden de los límites máximos fijados procederíamos al cálculo del K_G de los habitáculos, tal como hicimos en los Estudios Previos.

*** CÁLCULO DEL COEFICIENTE GLOBAL DE TRANSMISIÓN
TÉRMICA, K_G , DE LOS LOCALES PROPUESTOS.**

En la propuesta que se presenta, la vivienda se ubica en la planta baja y en toda la planta de arriba, correspondiente a la cambra. Además de ello, la superficie ha quedado ampliada al tomar como parte de la casa hasta la 4ª crujía, tanto arriba como abajo, y ocupando los tres pórticos.

Siguiendo pues, el procedimiento realizado en los estudios previos, justificamos ahora el K_G de las zonas que habían sido estudiadas anteriormente, y que no cumplían los requisitos de la norma básica CT-79.

1º) Habitación dormitorio ubicada en la planta baja.

En la nueva propuesta se plantea también como el uso que tenía antiguamente aunque los cerramientos ya no son iguales porque han sido mejorados térmicamente.

**HABITACIÓN EN PLANTA BAJA LATERAL IZQUIERDA.
[PROPUESTA].**

2º) Casa-vivienda, comprendida entre la planta baja y primera.

En la nueva propuesta la casa comprende todo el edificio original más el adosado de la cuadra en Planta Baja y la palliza en la Planta Primera. Así, que en este apartado, se estudia el edificio del KG del bloque completo unitario, conforme a los planos que se reseñan en la Propuesta.

*** VIVIENDA PROPUESTA UBICADA ENTRE LA PLANTA BAJA Y
PLANTA PRIMERA. [PROPUESTA].**

Los resultados obtenidos ahora son favorables al tratar los cerramientos y la cubierta con materiales que favorezcan el aislamiento térmico.

Sin embargo, existe la posibilidad de que los aislantes produzcan humedades intersticiales o condensaciones, que antiguamente, previo cálculo de ello, no se producía.

*** CÁLCULO DE LA EXISTENCIA DE CONDENSACIONES.**

En vista de lo expuesto en el apartado anterior, es conveniente comprobar si van a producirse condensaciones en aquellos cerramientos más significativos:

- Muros de carga.

- Cubierta.

Donde sea necesario, deberá colocarse una barrera de vapor.

Vistos los resultados obtenidos en las tablas anteriores, al colocar un aislamiento en el muro y hormigón celular en la cubierta, que actúa también como aislante, la temperatura a su paso por estas zonas, desciende de manera considerable. Este descenso provoca condensaciones en esos puntos, que solo podrán evitarse con las barreras de vapor, en ambos casos, y colocadas por la cara caliente de aislamiento y en su lado interior del cerramiento.

**CÁLCULO DEL AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LA HERETAT
EN LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN.**

*** AISLAMIENTO ACÚSTICO.**

Si en el estado original, se cumplía la ficha justificativa en todas las clases de elementos constructivos, es de preveer, que mejoradas las condiciones de éstos en la nueva propuesta, nos encontraremos con un aislante sobrepasado por el lado de seguridad.

*** ACONDICIONAMIENTO ACÚSTICO. [PROPUESTA].**

Viendo los resultados obtenidos en el apartado correspondiente al estado original, el tiempo de reverberación es mayor al tiempo límite establecido.

Sin embargo es de fácil solución si tenemos en cuenta que cuando la habitación se habite realmente, estará mayormente arreglada y condicionada

para su uso, por lo cual con los objetos propios del huésped y la decoración de la habitación, será suficiente para reducir el tiempo de reverberación y conseguir con ello un buen acondicionamiento acústico.

IV. 4.3. Proceso de ejecución.

En el proceso de restauración perteneciente a la heretat, hay que tener en cuenta su posterior uso, justificado en el apartado de su “Intervención”, ya que la restauración de las patologías existentes están íntimamente relacionadas con el posterior uso que se le vaya a dar.

En nuestro caso nos encontramos ante una rehabilitación destinada a la vivienda en lo que fue su núcleo más primitivo, al cual se le ha añadido en la

intervención la tercera crujía del edificio perteneciente a la pallisa, y en la parte trasera de la heretat se propone la instalación de una bodega utilizando al ser posible alguno de los cobertizos ya existentes.

Sin embargo la intervención en la casa propiamente dicha saneando y consolidando todas aquellas partes que van a ser utilizadas y los muros de carga, apenas serán modificados conservando su estructura original.

La ejecución se llevará a cabo por partes y zonas, siguiendo un orden conforme la buena práctica constructiva. Una de las cosas a tener en cuenta, será la época en la cual se acometa la intervención puesto que es importantísimo que no se produzcan lluvias y exista un clima seco.

La primera tarea a acometer será la ‘Limpieza y desbroce de la zona’, eliminando todos aquellos arbustos, piedras, escombros, que existan en la zona y dificulten las tareas y accesos a las cercanías de la huerta. Posteriormente se realizara la “ limpieza interior” donde se retirará en primer lugar todos los objetos existentes: muebles, aperos de labranza, ... así como los escombros existentes en la andana procedentes de la cubierta, y aquellos elementos que evidencien riesgos de desprendimientos:

- Mampuestos movidos y sacados fuera de lugar.
- Rollizos dislocados.
- Cañizo desarraigado.
- Tejas sueltas o movidas, ... etc.

De todos estos elementos retirados, todos aquellos que puedan ser utilizados serán reparados y guardados para su posterior uso. Y una vez asegurada la casa, de

haber eliminado aquellos elementos que evidenciaban riesgos y entrañaban peligro se comenzará con la intervención propiamente dicha.

1). *Saneado de los muros de carga.*

Los muros de carga tanto en su exterior, como en su parte interior serán saneados manualmente, eliminando todos aquellos restos de revocos y mortero degradado, así como de enlucidos respectivamente.

Esta será la primera faena a realizar, puesto que hasta pasado su tiempo, probablemente hasta el final de la intervención no volverán a revertirse. De este modo se permitirá su aireación y como consecuencia de ello su desecación de manera natural, eliminando todas las humedades producidas tanto por capilaridad como por las filtraciones en las últimas lluvias caídas.

2). *Recalce de la cimentación.*

Antes de comenzar a intervenir en la estructura, es conveniente asegurarse del estado en que se encuentra la cimentación. Y puesto que hay que realizar una galería perimetralmente a los muros para evitar humedades se aprovechará la ocasión para con la apertura de la zanja recalzar la cimentación.

No es necesario que sea un recalce muy importante, pero sí consolidará todos los mampuestos, existentes en dados de hormigón armado ubicados en la parte inferior de ésta, tal como se ejecutan los bataches u ver fichas patológicas nº 10 y nº 11).

3). *Levantamiento de la cubierta.*

Inmediatamente después del recalce, podemos intervenir con tranquilidad y levantar la cubierta en todas aquellas zonas que sea necesario debido al estado en el que se encuentran los materiales.

De hecho, toda aquella madera dañada por la humedad de las lluvias, atacada por los xilófagos en el paso del tiempo podrá ser intervenida, como dicen las fichas patológicas n1 1 y n1 3, en prevención de que vuelva a ocurrir.

Aprovechando el desmonte., la cubierta mejorará su aislamiento térmico tal como queda especificado en su ficha patológica nº 6.

El hecho de arreglar la cubierta cuanto antes se hace con el fin de proteger al edificio de las inclemencias del tiempo, y de esta forma resguardarlo, ya que una vez ejecutada no existe peligro de deterioros en el interior. Por eso, una vez recalzada la cimentación será la principal tarea a ejecutar.

4). Trabazón entre los muros de carga.

Todo lo dicho anteriormente sobre la cubierta deberá ir simultaneado con la ejecución de un zuncho de hormigón que recorrerá los muros de carga exteriores, con el fin de consolidar la parte superior de los muros. Además este zuncho, que evitará que las esquinas se abran, atará todas las cabezas de las viguetas o rollizos evitando sus desplazamientos.

Luego la reconstrucción de la cubierta en su parte perteneciente a la cornisa, será consolidada y simultaneada con la trabazón de los muros de las esquinas, a través de la ejecución del zuncho de hormigón que mediante conectores tomará contacto con los muros de carga.(ver ficha patológica nº 14).

Sucesivamente se separarán las grietas locales existentes en esquinas superiores y producidas por los asentamiento del terreno, así como se unirán

aquellos muros en los cuales no existe ningún tipo de traba y que a consecuencia de ello no han trabajado solidariamente. (ver ficha patológica nº 15).

Estas reparaciones se realizan posteriormente a la consolidación de la cubierta, como hemos mencionado anteriormente.

5). Intervención en el forjado.

Actualmente el forjado se encuentra en buen estado, por lo que solo serán precisas reparaciones puntuales en:

- Cabezas de viguetas atacadas por la humedad procedente de los muros y falta de aireación, y a consecuencia de ello están podridas.
- Viguetas atacadas por xilófagos.

Reparando las viguetas convenientemente y tratándolas para prevenirlas en un futuro, tal como indican las fichas patológicas nº 1 y nº 3, será suficiente.

Sin embargo a consecuencia del derrumbe parcial de la cubierta, las lluvias han provocado una disminución de la capacidad portante de éste, y muchas viguetas localmente han flechado. Por eso nos planteamos el refuerzo del forjado en su parte superior, eliminando todo el mortero antiguo y dejando las viguetas al descubierto para las reparaciones previamente citadas. A posteriori se realizará el relleno de senos y el refuerzo de las viguetas con negativos, (ver ficha patológica nº 5) para terminar con una capa de comprensión.

6).Actividades en el interior.

Consolidada la casa en su estructura procederemos a la demolición de aquellas partes que no existan en la propuesta de rehabilitación, es decir la tabiquería interior que hasta el momento no había entorpecido las tareas y todavía quedar en pie.

Se retirarán aquellas carpinterías todavía aprovechables y se podrán en condiciones de ser utilizadas. El resto, no se tendrán en cuenta o bien por su mal estado o por que no tengan ninguna función en la nueva propuesta.

Respecto al suelo habrá una modificación considerable al levantarse todo creando distintos niveles y una solera más adecuada que la existente. Las baldosas que puedan recuperarse volverán a ser reutilizadas.

Y ya como últimas intervenciones antes de darle su propia entidad a la “Heretat” quedarán los remates a continuación citados:

1). *Ejecución de la galería perimetral.*

Aquella zanja abierta al principio de la intervención, con la función de recalzar la cimentación, será aprovechada al final del proceso para la formación de una galería de ventilación para la ventilación.

Su explicación queda reflejada en la ficha patológica nº 11.

Con esta galería se permitirá ventilar la cimentación y evitar las humedades producidas por filtración en el terreno y las consecuentes de ascensión por capilaridad.

- *Rejuntado de Muros.*

A estas alturas los muros de carga habrán sido ventilados suficientemente y estarán en disposición de revestirse por el interior y rejuntarse por el exterior, conforme describen las fichas patológicas en el nº 12.

- *Revoltones en el Entrevigado.*

Los revoltones se encontraban en su mayor parte agrietados de manera perpendicular a las viguetas (por la flexión de éstas en sus vanos centrales) o bien longitudinalmente (debido al descuelgue producido). Además de ello, a consecuencia de las filtraciones estaban manchados. Por ello lo más higiénico será sanearlos y volverlos a enlucir.

- *Remates finales.*

- ◆ Encuentro de muros con faldones: serán solucionados con albardillas para evitar que las aguas que escurran el muro puedan filtrarse a través de la junta existente con el faldón que atraca al muro en un nivel más inferior.
- ◆ Canalón de zinc en el patio: de acuerdo con la zona en la que nos encontramos, y sin romper con la estética de la Heretat, sería conveniente colocar un canalón de estilo tradicional en el faldón que vierte las aguas al patio para evitar humedades.
- ◆ Huecos de ventana: como siempre, y con el objetivo de prever toda entrada de agua posible, serán intervenidos los capitalzados de todas las ventanas, que actualmente favorecen la escurridura hacia el interior de las aguas, practicándole un goterón recrecido con el propio mortero de reparación. Además se ejecutaran

también vierteaguas. Para mayor comprensión, ver la ficha patológica nº 16.

IV.5. Instalaciones especiales.

V. LA CASA DE SANLEÓN.

V.1. Breve reseña histórica.

A) *El Municipio de Quatretonda.*

Como ejemplo de vivienda municipal se ha elegido la Casa de la familia Sanleón, en la plaza de los Santos Juanes de Quatretonda. Este término municipal, de 43 Km. De extensión es limítrofe al de Benigánim en su lado E. y queda situado en el extremo N.E. de la Vall, siendo una zona accidentada, con montañas constituidas por anticlinales de calizas cretáceas del Mioceno que desciende en terrazas hacia la parte central de la Vall. Las condiciones geológicas y la formación crástica de los macizos la convierte en un sumidero de agua de lluvia que facilita la circulación subterránea pero de difícil extracción, lo cual, unido a un clima de sequía persistente presenta un panorama de terreno mediocre con escasez de agua. (Fig. 1).

Estas son las circunstancias determinantes para la vegetación y cultivos de secano mediterráneo: olivos y algarrobos en las faldas de las montañas, cereales en la parte más baja de ésta banda y dejando el fondo de la llanura para el cultivo intenso de cereales y viña en sus dos especialidades, de vino y de mesa. Hoy el cereal ha desaparecido y en su lugar se cultivan frutales de hueso que han hecho retroceder incluso a la vid, aunque sigue perdurando en zonas llanas y hondonadas, con tendencia a desaparecer. Prodríamos concluir que desde un principio remoto, la superficie cultivada ha sido de un 24% del total del término (unas 1.050 has.).

De todos modos el paisaje es especialmente distinto al de Benigánim. El aspecto abancalado de las pequeñas parcelas recercadas de auténticas murallas de piedra que trabajosamente levantaron los antepasados para arrancar un poco de tierra productiva a las montañas, es de color albarizo, sobre el que destacan las áreas verdes de frutales y viñedo en primavera y verano. El amarillo predominante en el otoño se torna de color grisáceo en invierno, puesto que los cultivos son de hoja caduca, mientras que las sierras de la parte norte del término mantienen un

aspecto de monte bajo y sotobosque mediterráneo salpicado de antiguos algarrobos.

Históricamente en el “Llibre dels Repartiment” de Jaime I, aparece por primera vez el nombre de un caserío árabe llamado Quart-Tonda, muy cercano al de Vinuvaira que es donado tras la conquista de Pedro Fernández de Hajar, hijo natural del Rey Jaime I. Los sucesores del Rey lo convierten en Baronía de Llutxent que incorpora Quatretonda, Pinet y Benicolet, siendo tierra de moriscos y repobladores de Aragón y Lérida hasta 1509, en que la Baronía se concede a Pedro Maza de Lizana. Este dio tierras a la orden de los Dominicos quienes construyeron un monasterio en Llutxent y se encargaron de establecer una vicaría en Quatretonda. Las propiedades de los dominicos se rastrean en los escudos que campean en una de las casas más antiguas del municipio, así como el emblema del Patriarca Ribera que protagonizó e impulsó la creación de las parroquias del reino. (Fig. 2).

Cuando en Octubre de 1587 se le concede el privilegio real independizándola como villa de Llutxent, contaba con 150 “fuegos” de cristianos y los moriscos vivían en el antiguo poblado de Rosament en número similar o mayor que los cristianos, lo cual tras la expulsión, fue un duro golpe para la producción agrícola , haciendo descender la población a 132 fuegos.

A partir de 1718, los duques de Mandas, entonces dueños del lugar, lo transfieren a los marqueses de Dos Aguas y reactivan la producción hasta el declive de mediados del siglo XIX, en que, tras las desamortizaciones de Mendizábal primero y Madoz después, propiciaron la concentración de tierras en manos de terratenientes: los Alberola, los Valor y los Benavent, quienes paulatinamente han ido vendiendo sus tierras a los propios habitantes herederos de los antiguos labradores y arrendatarios, de modo que hoy todo el término es de propiedad particular y a falta de industrias estables la única fuente de riqueza es la agricultura.

B) acerca de la fecha de construcción del edificio.

El proceso de crecimiento urbano es en Quatretonda sencillísimo. El centro, donde probablemente hubo “cuatro casas de un señor llamado Tonda” (según la creencia popular), lo constituye la iglesia del siglo XVI y junto a ella tres casas de las más antiguas del pueblo. (Fig. 3).

La que queda más reconocible es la de Felipe Faus, típicamente casa aragonesa, con las arquerías del piso superior aún decoradas con motivos clásicos. (Fig. 4). Entre esta casa y el muro que conforma la iglesia que data del siglo XVI se alza la casa de Sanleón, objeto de nuestro estudio como ejemplo de vivienda rural dentro del casco del municipio y a juzgar por la posición respecto a las anteriores, debió ser una de las cuatro casas de las que habla la tradición y la propia toponimia del pueblo.

La casa, que se halla actualmente deshabitada fue construida por los antepasados de la familia Sanleón, quienes procedían del vecino pueblo de Benigánim. De las investigaciones realizadas mediante entrevistas a algunos familiares que habitaron la casa en el pasado, pudimos concluir que fue concluida a principios del siglo XIX y su propietario la utilizaba no como residencia habitual, sino solo a temporadas, alternándola con otra vivienda de Benigánim de características similares.

Podemos decir que la casa fue construida por un ciudadano acomodado y que a lo largo del tiempo ha sufrido varias modificaciones y añadidos. Con una superficie total de parcela de 353 metros cuadrados, en la actualidad, se cree que el constructor debió contar con mayor superficie ya que esta propiedad fue dividida en dos a la parte que recae a la parte posterior fue derribada y fue edificada de nuevo, con lo que hoy pertenecen a propietarios distintos. Al fondo del fondo se observa

un muro levantado entre pilares que es diferente al resto de los muros que cierran el patio, lo cual demuestra el hecho de la citada división.

Espacios y usos propios de esta tipología.

De lo que debió ser la casa original solo nos quedan probablemente los muros que la delimitan ya que los espacios han cambiado al ser adaptados a la vida moderna pero que sin duda respondían al esquema general de la vivienda rural de esta comarca que gira en torno a la explotación agrícola y a la producción casera de vino y aceite. La tierra se trabajaba con ayuda de animales de carga que también tenían un lugar en la casa, así como los aperos de labranza y los almacenes de productos. Un esquema aproximado de los espacios propios de una casa de ésta época, adaptado al ejemplo de nuestro caso, podría ser el que se aprecia en los croquis de las páginas siguientes.

El almacenaje de vino así como de elementos perecederos se hacía en un sótano o bodega, llamado “celler”, el cual es subterráneo y se cubre con bóveda de ladrillo. Este espacio se conservaba fresco incluso durante el caluroso verano de la zona. En él se encuentran enterradas grandes tinajas de barro que se llenaban mediante pequeños canalillos cerámicos por los que fluía el vino desde el lugar donde se prensaban las uvas, llamado “cup”.

El “cup” consistía en una tarima de obra de fábrica que se cubría con tabloncillos sobre los que se pisaban las uvas, lo cual exigía un espacio con un techo más alto de lo normal, ya que a esta tarima se accedía por una escalerilla de cinco o seis peldaños. Junto a él se disponía el “parat”, poste de hierro empotrado en el suelo y de fuste helicoidal al que se adaptaba una prensa de aceitunas para la extracción del aceite. Tanto el “cup” como el “parat” eran elementos indispensables

y comunes en todas las casas de estos pueblos, al igual que la cuadra y la “pallisa” donde se acumulaba el forraje de los animales de carga. Al patio daban los cobertizos donde se secaban las aceitunas se extendían las almendras y guardaban los aperos, todo acompañado de un pequeño corral para gallinas y conejos, una pequeña porqueriza para uno o dos cerdos y un “excusat” (nuestro actual W.C.) que estaba cerca de las cuadras. El conjunto de elementos comunes se completa con el pozo.

Con todo ello podemos concluir que esta casa es un claro ejemplo de la vivienda típica de los pueblos de la comarca de la Vall d’Albaida desde los siglos XVIII y XIX. Hoy en día solo podemos reconstruir idealmente los espacios de los que debió disponer y que explican su estructura, ya que todos los elementos descritos, “cup”, “parat”, “corral”, “cuadra”, etc. ... y los demás que daban al patio, han desaparecido por completo.

Con este breve análisis histórico hemos pretendido justificar la estructura de estas construcciones que, como puede entenderse, se hallaba supeditada a los usos de cada uno de los espacios que definían y a los que se adapta su construcción.

V.2. Estado actual del edificio.

V.2.1. Informe.

Inspeccionando detenidamente el edificio se han podido observar los siguientes deterioros:

a) En la fachada principal se observan importantes lesiones en los enlucidos y pinturas. En la parte baja, en contacto con la acera, la mampostería del muro se halla a la vista al haberse desprendido en gran parte el enlucido de cal. Asimismo se aprecian unas manchas de forma semicircular que alcanzan una altura de 1,60 m. Observamos que la parte baja de los balcones de hierro se halla desgarnecida de la azulejería y presenta el metal oxidado. También se observa el lavado de la pintura del recercado decorativo y arrastre de la misma por el agua de lluvia, manchando los capialzados de los huecos del balcón de la 1ª planta, llegando claramente a la carpintería de madera que aparece bastante deteriorada. Por último hay que destacar la inutilidad de un canalón de PVC completamente agujereado como se puede observar en las fotografías realizadas. (Figs. nº 1-1a-1b)

b) En la planta baja del edificio se observa un fuerte deterioro de los enlucidos de los muros que, en ocasiones deja de nuevo a la vista la mampostería y en algunos casos se observa pulverización de los morteros. Algunas decoraciones de escayola aplicadas sobre las pilastras de la izquierda se hallan completamente disgregadas amenazando con separarse definitivamente del muro. Observamos en general un grave deterioro de la pintura en todas las estancias. El pavimento que fue colocado a principios del siglo XX presenta abobamientos, rotura de piezas y falta de adherencia así como la desaparición del rodapié. Todo el pavimento de la planta baja se halla recorrido por una

franja central, hoy cubierta por un mortero de cemento, que antiguamente estaba constituido por losas de piedra sobre las que circulaba el carro. Estas losas existen todavía bajo la deteriorada capa de mortero que forma una pretendida solera sin mallazo, por lo que se encuentra cuarteada, partida y rota en muchos puntos, dejando a la vista las losas originales.

La carpintería no es de buena calidad, salvo en la ventana de la primera habitación que es la original, aunque también se encuentra muy deteriorada. El portón de entrada a la casas y el de salida al patio son también originales, de madera maciza y en buen estado. Se advierte una escalera que asciende a la primera planta y cuyo estado es bueno, así como la baranda de hierro forjado, estando estropeada la unión con el suelo en donde se observan deterioros en el enlucido y decapado del mismo. También hemos encontrado una chimenea que no parece original, sino fruto de alguna reforma, y que presenta deterioros en el chapado del azulejo con falta de varias piezas.

Existe un aseo con un polibán totalmente arruinado y en conjunto, dicho aseo se aprecia como una implantación reciente en la planta baja. Contiguo al aseo se encuentra la cocina que también parece fruto de una reforma o modificación . presenta una chimenea cegada y que actualmente carece de tiro en el forjado inmediatamente superior. Observamos también, mirando hacia arriba, que las vigas de madera no presentan desperfectos llamativos, se encuentran limpias y sin flechas considerables, los revoltones sin fisuras ni grietas y en general , el estado del forjado parece bueno. (Figs. nº. 2*, 3*)

c) Subiendo por la escalera accedemos a la primera planta en la que encontramos cuatro habitaciones, un distribuidor y el acceso a la “cambra” o

“andana”. El pavimento de las habitaciones se encuentra en buen estado así como los enlucidos y pinturas que parecen relativamente recientes. Los mayores deterioros que se aprecian se refieren al forjado superior en el que las flechas son apreciables así como el estado de pudrición que presentan algunas vigas, casi siempre en la parte central donde la madera se aprecia decolorada y con textura esponjosa. Al intentar una pequeña cata en éstas vigas deterioradas clavando un punzón, se observa que se introduce en la madera sin apenas presión en las zonas afectadas por la podredumbre, no siendo posible clavarlo con el sólo empuje de la mano en el resto de la pieza. Se observan también algunas manchas en la pintura de los revoltones en puntos aislados.

Cabe destacar la torsión de la cabeza de algunas viguetas como se puede apreciar en la documentación gráfica y que afecta principalmente a la habitación central, en la zona de su esquina izquierda. Puede verse claramente cómo la cabeza de estas vigas se halla girada respecto a su eje longitudinal, estando las cabezas opuestas en posición correcta y empotradas en el muro de fachada. Existen también fisuras en los revoltones perpendiculares a las viguetas en dos de las habitaciones. La carpintería de ésta planta se encuentra en general en buen estado contando con algunas piezas muy interesantes.

Desde el distribuidor que da acceso a las habitaciones, se pasa a un espacio rectangular que se halla directamente debajo de la cubierta, al fondo del cual aparece la escalera que sube a la “cambra” . en ésta sala destaca la carpintería de una de las ventanas por su antigüedad, pero también por su lastimoso estado de conservación. Parte del forjado de cubierta sobre éste espacio fue reparado en alguna intervención anterior sustituyendo el cañizo sobre rollizos por una hoja de ladrillo sobre la que se asienta la teja, sin embargo, las

nueve viguetas que cubren la escalera se encuentran en mal estado y el cañizo que las cubre bastante estropeado.

En el muro testero sobre el que se apoya la escalera se observa un conjunto de grietas que parten de la cubierta hacia el suelo, estando abiertas en la zona superior y cerradas en la inferior. La escalera de acceso a la “cambra” está en buen estado, presenta una barandilla de obra, sin fisuras y resistente. (Figs 4 a 8).

d) La “cambra” es un espacio debajo de la cubierta, con dos pequeñas ventanas que dan a plaza. Hoy en día se halla completamente vacía pero sin duda en algún momento pudo servir para almacenar productos agrícolas. El pavimento es de tierra apisonada tal como se supone era el pavimento de toda la casa en su época original, presentando ciertas irregularidades en su superficie que afectan a su planeidad. El estado de la estructura de la cubierta no es bueno, la viga cumbreira está formada por dos grandes vigas empotradas en dos maoones de la estructura y sobre ellas apoyan rollizos irregulares, tanto en sección como en calidad. Algunos de ellos son simples tablones, otros no presentan eje rectilíneo siendo bastante desiguales entre sí y la mayoría ostentan gran cantidad de nudos y fendas longitudinales. En general, toda la madera de la estructura de cubierta se encuentra apolillada y el estado desarrollo las vigas principales es lamentable hasta el extremo de que cada una de ellas se halla apuntalada por tres puntales de madera, también en muy mal estado, de los que el central está completamente debilitado por un ataque de xilófagos.

La viga cambreira de la izquierda presenta una gran fenda paralela a su eje por la parte inferior y en su interior se aprecia una degradación de la madera de aspecto pulverulento de color anaranjado, además de que se encuentra partida en la zona donde se apoya en el puntal central. A todo ésto añadimos que las

grandes vigas sobre las que apoya el faldón posterior (el que recae al patio) muestran importantes fendas paralelas a su eje en las que se pudo introducir un bolígrafo corriente, prácticamente completo, en dirección perpendicular a las fibras. Ejemplos de todo ésto se pueden constatar en las fotografías que se adjuntan.

Otra de las lesiones que se observan corresponde a la degradación del cañizo que se encuentra roto en varios puntos, dando origen a goteras. El día que se efectuó la visita , estaba lloviendo y se podían observar claramente todas las entradas de agua, pudiendo comprobar en dichos puntos la causa del goteo que coincidió en todos ellos. Por último cabe destacar el cuadro fisurativo apreciando en ambas medianeras, a ambos lados de los manchones que sustentan las vigas cumbreras, donde aparecen unas grietas diagonales y simétricas que parten de la cubierta aproximándose al manchón por ambos lados. (Figs 9 a 13)

e) Volviendo de nuevo a la planta baja accedemos al patio. Se halla pavimentado con una capa de mortero de cemento sin mallazo en bastante mal estado, con presencia de roturas y grietas. Podemos observar que el firme no favorece la evacuación del agua hacia el sumidero ya que no tiene pendientes adecuadas y existen zonas en donde el agua de lluvia queda encharcada cerca de los machones o pilares que lo bordean. También cabe destacar la presencia de un jazminero plantado anteriormente a la realización de la solera y que deja un hueco entre el cemento y uno de los pilares por donde emerge el tronco.

Los pilares que forman los pórticos de las antiguas cuadras presentan graves desperfectos en su basa hasta una altura de 1,5 m. a 2 m. donde se aprecia un deterioro acusado de los enlucidos y de la pintura de cal, muy utilizada en ésta zona, cal que se desprende en láminas encontrándose abombada y sin

adherencia al soporte, los forjados son de vigas de madera y revoltón de ladrillo, presentando graves flechas en general. El estado de conservación de la madera es bastante malo, así como la calidad de los rollizos.

Accediendo al forjado que se encuentra sobre las cuadras por medio de una escalera, bien conservada y situada al fondo del patio podemos ver cómo la mayoría de las viguetas se encuentran al descubierto por su cara superior. En una esquina del patio hay una gotera generada por un hueco en la cubierta y que ha provocado la caída de parte de un revoltón de éste forjado, con lo que el agua discurre lavando el muro desde la parte de arriba hasta la base en el patio. La cubierta de ésta zona es de características similares a la descrita anteriormente, pero con un deterioro mayor: los rollizos ostentan mayores flechas y la observación del tejado por la parte superior pone de manifiesto la existencia de bañeras. En algunas zonas el forjado aparece separado del muro y en la zona de conexión de las viguetas con el mismo se aprecian manchas de coloración pardo-verdosa.

En el ala derecha de las cuadras o almacenes podemos observar cómo la estructura de ésta parte apoya directamente sobre el muro de la iglesia contigua y por las marcas y huecos que se observan en ésta obra de mampostería, se puede detectar que ésta parte se sobreelevó en alguna reforma ya que, probablemente, en su fase original no contaba con dos pisos sino sólo con un tejado a modo de cobertizo.

Hacemos hincapié en que el muro de la parte izquierda es a su vez medianero con la propiedad colindante que es un huerto en explotación, lo cual explica el contacto directo con la humedad y la tierra de labor. Observamos el

estado lamentable de las bajantes de las distintas cubiertas que esparcen el agua por uno de los muros del patio y que en principio iban canalizadas al pozo, pero que hoy está tapado por un murete de ladrillo que presenta manchas verdosas y moho en su superficie. Toda la estructura de madera de las construcciones del patio se halla atacada por xilófagos, al parecer carcoma, y presenta en conjunto un aspecto apolillado.

Por último cabe destacar la implantación de unos tejadillos de fibrocemento que apoyan en unas vigas metálicas de gran luz, sujetas directamente a las vigas de madera de la estructura de los pórticos del patio, distorsionando la imagen del mismo y sobrecargando la estructura de madera sobre la que apoya. El estado de éstas vigas parece aceptable ya que se encuentran pintadas y no se aprecia oxidación importante del material. (Figs 14 a 23)

f) La última pieza de la casa es el sótano o “celler” al que se accede por una pequeña escalera que se encuentra en el patio. Esta curiosa estancia cuenta con dos salas cuadradas de pequeñas dimensiones con techo bajo y plano, y otras tres salas cuadradas de mayores dimensiones cubiertas por bóvedas de medio cañón, de ladrillo. Además de apreciarse un fuerte olor a humedad y sensación de frío al entrar, podemos observar cómo en todos los muros perimetrales así como en todas las bóvedas, existen desprendimientos de enlucidos y de la pintura de cal que nuevamente se exfolia en capas y se desprende con facilidad al tocarla simplemente con la mano. Se aprecia debajo de éstas capas sueltas cómo el material de la fábrica se encuentra algo disgregado y presenta un aspecto polvoriento que se desmenuza en una especie de grumos al pasar la mano por la superficie.

El pavimento es de tierra apisonada y rodeando ésta estancia se levanta un pequeño muro de ladrillo, formando un escalón de 30 cm. Aproximadamente de altura, donde se precia, por su parte superior, el conjunto de tapaderas de

madera que cubren las bocas de las vasijas de barro enterradas. Estas tienen por término medio 1,20 m. de altura y unos 70 cm. de diámetro en su parte más ancha. El estado de la escalera de acceso es aceptable pero el deterioro de muros y bóvedas es importante. Al fondo se abre una ventana que da a la calle a la altura de la acera y que, por su forma abocinada es posible que cuele agua desde la calle. Actualmente éste sótano no se cierra con ningún tipo de puerta quedando abierto al patio por la zona de la escalera.

V.2.2. Fichas Patológicas.

V.2.3. Resumen y Conclusiones.

En resumen de todo lo expuesto llegamos a las conclusiones siguientes:

1). Las humedades que se detectaron en la planta baja, fachada, patio posterior y “celler” de la casa parecen ser debidas a varias causas que generan la humedad de forma permanente y que son:

- El mal estado de la red de alcantarillado general en la que continuamente se detectan fugas a lo largo de todo su recorrido por el pueblo.
- Las posibles perdidas que puede tener la red de aguas potable canalizada bajo la acera y muy próxima a la fachada.
- El nivel del reciente asfaltado de la plaza, excesivamente alto, con lo que el agua es evacuada directamente sobre la acera contra la base del muro.
- La presencia en el patio de un pozo. El pozo se encuentra cegado por su parte superior y se halla fuera de servicio. No pudiendo detectar en éste estudio el estado actual de las paredes inferiores, la cantidad de agua que posee y la profundidad, suponemos que éste pozo es una fuente continua de filtraciones y se da por hecha la presencia de agua en su interior, si no de forma continua, al menos fluctuante en función del régimen de lluvias o de la estación del año.

- La solera del patio se encuentra completamente resquebrajada y como se ha comentado, forma balsas de agua que no puede ser evacuada hacia el sumidero por encontrarse las pendientes del firme mal solucionadas de manera que el agua de lluvia cuele al terreno por toda su superficie sin ser recogida.
- La propiedad adyacente a la derecha de la casa parece ser un huerto que afecta al muro derecho del patio que en la cara que da al dicho huerto, se encuentra sin enlucir y totalmente desprotegido, teniendo además orientación Norte y encontrarse su base en contacto directo con el terreno de cultivo.
- Por último, destacamos la inútil red de evacuación de aguas pluviales. Casi todas las bajantes se encuentran rotas, dobladas, agujereadas y sin canalizar, vertiendo a veces el agua directamente sobre los muros.

2). El estudio de las vigas de madera de la estructura de cubiertas demostró que la mayoría de las piezas que la conforman no tienen la capacidad resistente adecuada por diversos motivos: pudriciones, xilófagos, fendas y flechas considerables.

La sección constructiva tradicional de éstas cubiertas no favorece el confort en la zona debajo de las mismas ya que, como dijimos al principio, el uso al que estaba destinado éste espacio no era el de estar habitado sino que se utilizaba como almacén. Hoy en día, éste espacio de techo inclinado es susceptible de ser utilizado como parte de la vivienda con otro uso, por ello concluimos que sería aconsejable modificar su sección constructiva permitiendo la colocación de un aislamiento que a la vez favorezca la protección del material de la propia cubierta.

El estado de las cubiertas aconseja una sustitución general de las mismas con una estructura similar y, según los detalles comentados en las fichas de lesiones y

reparación. Proponemos una sección constructiva con aislamiento en la cubierta de la vivienda y una más sencilla para los cobertizos del patio.

3). El estado de los forjados del patio es bastante malo y difícilmente recuperable, ya que el principal problema se encuentra en el grave deterioro de las vigas de madera debido en parte a su situación más expuesta como al aporte de humedad de los muros, así como al mal estado de las cubiertas, por lo que se plantea una sustitución completa del forjado por otro de estructura y aspecto similar. Asimismo se eliminará el tejadillo perimetral de fibrocemento sustentado por estructura metálica, implantación realizada con poco acierto y que afecta notablemente al aspecto del conjunto y a la madera de la estructura. su función será sustituida por la creación de unos aleros adecuados en las cubiertas del patio y una red de bajantes pluviales efectiva.

4). Las grietas que se encontraban junto a los machones que sustentan las vigas cumbreas tienen su causa en algún movimiento o esfuerzo transmitido por la cubierta, no considerándose de especial por encontrarse estabilizadas y no aparecer en los muros medianeros ni en el resto de las plantas de la vivienda, por lo que no se deben a ningún cedimiento del terreno o posible movimiento de los cimientos. Es por ello que, una vez desmontada la cubierta se procederá a su cosido.

5). El forjado que forma la “cambra” presenta desperfectos puntuales debidos a fallos de la cubierta que se encuentran en su cara superior y que dio lugar a goteras que afectaron a algunas de las viguetas de madera y produjeron ciertas manchas en la pintura de los revoltones. Para su reparación será suficiente con sustituir las 6 viguetas podridas y crear una nueva capa de compresión por toda su superficie con un mallazo que evite fisuraciones. Proponemos también la colocación de un pavimento de rasilla o barro cocido que facilite la limpieza de éste espacio y su conservación. Este mismo acabado con capa de compresión y pavimento rasilla

estaría previsto para la sala que accede a la escalera de la cambra sobre el forjado de la planta primera.

En resumen de todo lo expuesto llegamos a la conclusión de que el problema más grave que afecta a éste edificio y también al proceso a seguir para su rehabilitación es la humedad por capilaridad en planta baja, fachada y patio posterior. Es conveniente tener en cuenta que tratándose de un edificio con estructura de muros de fábrica de vigas de madera, cualquier actuación o mejora que se pretendiese realizar sobre el mismo, pasa por solucionar previamente el grave problema de las humedades ya que los muros absorben ésta humedad y la transmiten a las vigas de madera y a todos los materiales que se encuentran sobre ellos, deteriorando todo el conjunto. De ésta forma, las reparaciones que se han propuesto para enlucidos, pavimentos, pinturas, rejas y balcones, estructura de madera, etc. precisan de una previa actuación sobre las humedades que afectan a toda la planta, condición sin la cual desaconsejamos que se aborde cualquier proyecto de rehabilitación de éste edificio. Por lo tanto concluimos en éste sentido no escatimar recursos en la realización de catas y de un estudio a fondo que permita esclarecer la fuente de las humedades y proyecte el conjunto de las obras necesarias para obtener un resultado eficaz y, en cierto modo, específico para éste tipo de construcciones rurales contra las humedades por capilaridad.

El segundo problema en importancia es el estado de la cubierta en general y el de los forjados en los cobertizos del patio. En ambos casos recomendamos su completa sustitución ya que cualquier reparación de lo existente supone no atajar el problema y que éste se reproduzca o se agrave con el tiempo. Este punto es también de importancia debido a que el resto de reparaciones y actuaciones no será eficaz si no contamos con un protector de los interiores de la vivienda, sobre todo en el caso que nos ocupa cuando la mayor parte de la estructura horizontal está conformada por vigas de madera y el estado en el que se encuentre la cubierta será el principal responsable de la buena conservación general del edificio.

Atajados éstos dos problemas prioritariamente podemos afrontar cualquier proyecto de rehabilitación para ésta vivienda con total garantía ya que el estado de los muros de mampostería es perfectamente aceptable, no encontrándose en ellos ninguna patología grave que afecte a su resistencia o traba excepto el problema de la humedad. Asimismo la cimentación no parece mostrar asentamientos o movimientos que tendrían su repercusión sobre los muros.

Propuesta de intervención.

V.3.2. Proceso de Ejecución.

Esta casa, deshabitada actualmente, fue una antigua vivienda bastante acomodada para su época. Se ha conservado bastante bien pero el descuido, la dejadez y el paso del tiempo han ido mermando su estructura y debilitándola en aquellos puntos más críticos.

Todavía se mantiene en pie, porque los dueños no se han decidido a derribarla, al no poseer “suficientes” medios económicos para edificar en su lugar una nueva vivienda a sus descendientes.

Por ello nuestra propuesta va encaminada en esta ocasión a su rehabilitación como vivienda, siempre conservando la estructura original y por supuesto sin hacerle desaparecer ese aire que posee.

El gran problema de la Casa Sanleón son las humedades que presentan los muros de carga: humedades absorbidas por capilaridad.

1º) *Saneado en los muros de carga.*

Los muros son totalmente resistentes, con secciones sobredimensionadas, pero las humedades están disminuyendo poco a poco su capacidad portante. La solución se encuentra en reparar estos focos de humedad.

La primera actividad , pues, será realizar el saneado de todos los muros de manera manual. De este modo comenzará un proceso de aireación y desecación de las paredes, que se encuentran totalmente humedecidas. Será la primera intervención a realizar, porque el proceso es lento y necesita cierto tiempo.

Una vez dejados todos los muros al descubierto, se procederá al levantamiento del suelo, de todas las baldosas, que serán guardadas para su posterior reutilización.

2). *Actuación en la Solera.*

Levantadas todas las baldosas, se extraerán de la solera todas aquellas tierras necesarias para poder ejecutar un buen aislamiento del de la casa.

La extracción de tierras será aprovechada para efectuar las reparaciones en la red de alcantarillado, fuente de las humedades existentes en gran parte.

Por otro lado y antes de proceder al relleno de la solera se ejecutarán la nueva red de saneamiento, puesto que la anterior ha quedado totalmente obsoleta.

Metidos de lleno en este trabajo, realizaremos lo propio con el patio levantando la solera de hormigón existente que se encuentra totalmente agrietada y se separarían las tuberías. Procederemos a su relleno tal como indica su ficha patológica nº 2.

Se tendrá la precaución de procurar una buena evacuación de las aguas provenientes de lluvia.

3). *Cubiertas.*

Posteriormente a la conseguida buena evacuación de las aguas que pudieran producirse en caso de lluvia durante el periodo de rehabilitación, esperamos que no, se acometerán las cubiertas de la casa en sí como de las que dan al patio.

En ambos casos se hará un levantamiento de estas aunque la intervención sea distinta:

- Cubierta de la casa: Ver dicha patológica nº 7.

Su intervención va dirigida especialmente a crear un aislamiento térmico que hoy en día no tiene .

Además se separarán aquellos puntos que han cedido a la entrada del agua y son ahora puntos conflictivos, que han desencadenado otras patologías.

Sin embargo las viguetas y piezas resistentes no necesitarán en su mayoría ser reparadas.

- Cubiertas de las cuerdas. Ver ficha patológica nº 8.

En este caso su intervención va encaminada al refuerzo de los elementos portantes así como el cambio de su sistema de evacuación, consiguiendo ahora una nueva pendiente más pronunciada.

Todas las caabezas de las viguetas seran separadas siguiendo el mismo procedimiento que viene explicado en las fichas patológicas nº 1 y nº 3 de la heretat de Torrella.

En todas estas intervenciones de las cubiertas, aprovechando el alzamiento de laas tejas y elñ cañizxo y pudiendo acceder a las viguetas para su reparación fácilmente, la madera será tratada para evitar nuevos ataques de xilófagos y carcoma, así como impedir su pudrición por humedad.

Naturalmente, una vez asegurada la protección del edificio de los agentes atmosféricos procederemos de una manera más relajada a la intervención de los forjados y de una manera más cómoda al estar ejecutadas las soleras tanto en el interior de la casa como en la zona perteneciente a llas cuadras y el patio.

4) *Reparación de forjados.*

La actuación en forjados, seguirá un paralelismo al de las cubiertas:

- En la casa se levantará el pavimento para realizar un relleno de los senos con hormigón y conseguir una capa de regularización sobre la cual colocar el pavimento, obteniendo la planeidad deseada.
- En las cuadras la intervención se realizará con vistas a conseguir la resistencia del forjado estimada, puesto que sus viguetas son de peor calidad y por tanto han sido mayormente degradadas, siendo necesaria la sustitución de alguans de ellas.

Las fichas patológicas nº 3 y nº 6 nos cuentan las soluciones adoptadas.

Como en las cubiertas, es claro que también se realizará en estos casos un tratamiento de prevención.

5).Reparación en muros de carga.

Llegados a estas alturas de la intervención , los muros se habrán desecado suficientemente y es la hora de acometer con ello.

Debido a la superficie de la casa, que es bastante grande, no existe ningún inconveniente en realizar un trasdosado, para permitir la ventilación de estos, tal como señalamos en la ficha patologica nº 1.

Los muros existentes en las cuadras y el patio serán protegidos de las lluvias consiguiendo una mejor evacuación de las aguas provenientes del tejado mediante la colocación de canalones en buen estado y una mayor pendiente en los faldones de la solera que desemboicarán en la cazoleta para las aguas caídas directamente sobre el patio. Con estas dos actuaciones y un revestimiento hidrófugo adecuado a los muros exteriores que quedarán totalmente protegidos frente a las humedades.

6)Actuación en fachada. Remates.

La fachada será lo último a rehabilitar. Con el anterior saneado de los muros, y el tiempo transcurrido desde que se haya comenzado la reahabilitación, se habrá desecado en gran medida.

Para conseguir una protección total de los paños ciegos se actuará conforme indica la ficha patológico nº 4, consistente en un revestimiento tradicional hidrófugo, que siga permitiendo la transpiración de los muros, pero evite la filtración del agua de lluvia.

Remates.

- Reparación del canalón:

La rotura de éste sin ninguna separación, está facilitando hasta ahora que el agua discurra a través de los muros en cada lluvia habida. Con todo ello las humedades van incrementándose.

- Modificación en los abgocinamientos de las ventanas:

La curvatura dada al dintel de la ventana, facilita la filtración del agua hacia la carpintería consiguiendo tras sucesivas filtraciones.

Sin deterioro, con la consiguiente entrada del agua en el interior de la andana y habitaciones en P. Baja y P. Primera.

Adoptaremos para ello la solución planteada en la aficha patológica nº4.

- Mejora en los balcones:

Se trata de aumentar la pendiente del voladizo en los balcones para facilitar la evacuación del agua, con un recrecido del suelo.

Ver ficha patológica nº 5.

- Cerrajería y carpintería.

Como últimas intervenciones y mejoras del aspecto de la fachada, y ya entrando en el tema de acabados tanto la carpintería como la cerrajería serán tratadas para conseguir el mismo en un pasado fueron colocadas.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ALMELA Y VIVES, F. Valencia y su Reino, Edit. Mariola, Valencia 1965.
- ARAZO, M^a A. Arquitectura popular valenciana, Valencia, 1995.
- BADIA CORTINA, V. Las ciudades de la región valenciana, “Valencia Atracción”, 1947.
- BENAVENT ALABORT, J. Reseña Histórica de la villa de Benigánim, Imp. Alpuente, Valencia, 1901.
- BOIX RICART, V. La Conquista de Valencia y el milagro de Luchente, Valencia, 1853.
- CABANES, A. Documentos y datos para el estudio toponímico de la región valenciana, Valencia, 1983.
- CANTÓ, M. La Dominación Árabe, “Bocairente, moros y cristianos”, Bocairente, 1981.
- CARO BAROJA, J. Pueblos de España. Barcelona, 1946.
- CASTAÑEDA ALCOVER, V. Relaciones geográficas topográficas e históricas del Reino

de valencia, “Revista de Archivos, Bibliotecas y Museos”, 1919.

- CAVANILLES, J.A. Observaciones sobre la Historia Natural del Reyno de Valencia, Madrid, 1795-1797, edic., facsímil 1972.
- FEDUCHI, L. Itinerarios de Arquitectura Popular, Barcelona 1976.
- FLORES, C. Arquitectura popular española, Madrid, 1973.
- FLORES, C. La España popular, raíces de un arquitectura vernácula, Madrid, 1974.
- GARCIA MERCADAL, A. La casa popular en España, Barcelona, 1981.
- GOLDFINGER, M. Arquitectura popular mediterránea, Barcelona, 1993.
- GONZALEZ-DORIA, F. Diccionario Heráldico y Nobiliario, Edit. Bitácora, Madrid, 1994.
- HUICI MIRANDA, A. Historia musulmana de Valencia y su Región, Valencia, 1969.
- KUBLER, G. La Arquitectura de los siglos XVI, XVII y XVIII, Ars Hispanie, Madrid, 1957.
- LABORDE, A. Itinerario descriptivo de las provincias de España, Valencia, 1826.
- LLORENTE, T. Valencia. Sus monumentos y artes.. su naturaleza e Historia, Barcelona, 1887-89. Fcs. 1980.
- LOPEZ GOMEZ, A. Geografía de les terres valencianes, Valencia , 1977.
- MADOZ, P. Diccionario geográfico y estadístico e histórico de España y sus posesiones de ultramar, 1845-50.
- MARTINEZ ALOY, J. Provincia de Valencia, en “Geografía General del Reino de Valencia.” Valencia, 1909-1910.
- MINGUET ALBORS, L. El Valle de Albaida. Geografía e Historia, Manuscrito inédito. Juegos florales de lo Rat Penat. Valencia 1918.
- PASTOR TORREGOSA, J. Breve descripción histórica, religiosa y topográfica de la villa de Albaida, provincia y diócesis de Valencia, Valencia, 1980.
- ROSELLO I VERGER, V. les comarques valencianes: un enfocament geogràfic, “Taula redona sobre la comarcalizació del País Valencià”, Dip. De Valencia, 1980.
- SAN PETRILLO, B. de. Casas solariegas de Valencia, Valencia, 1940.
- TORRESBALBÁS, L. La Vivienda popular en España, Barcelona, 1933.
- VVAA. Gran Enciclopedia de la Región Valenciana. Valencia 1973.

