



**GENERALITAT VALENCIANA**

CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

**PLAN ESPECIAL PARA  
DESARROLLO DE LA ZONA DE  
ACTIVIDADES LOGÍSTICAS  
(ZAL) DEL PUERTO DE  
VALENCIA**

**II.DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA  
NORMATIVA**

**DOCUMENTO N° II. 2. CATÁLOGO –  
ANEXO V**

DIRECCIÓ GENERAL D'OBRES PÚBLIQUES, TRANSPORT I MOBILITAT

MAYO DE 2017



## **ANEXO V. CATÁLOGO DE BIENES DEL PLAN ESPECIAL DE LA SENDA DE LLORA**

---

En este Anexo se incluye Catálogo de Bienes Protegidos [B.O.P.V. N° 164 – 12.07.2006], incluido como parte de la documentación del Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno y el Plan de Reforma Interior de Mejora de las Manzanas C2, D2 y E2 de Valencia.

Valencia, noviembre 2004.—El arquitecto, Miguel del Rey Aynat.  
Capítulo VIII. Catálogo de Bienes Protegidos. Fichas de los elementos.

Procedimiento de trabajo y niveles de catalogación

Para la elaboración del catalogo se desarrollan unas visitas previas de reconocimiento del paisaje, de los elementos que lo configuran y de los edificios mas interesantes. Tras ello se realiza una ficha de reconocimiento para valorar y situar los edificios en la realidad, saber si aún existen y cuál es su estado, valorando positiva o negativamente dos aspectos: el interés objetual del elemento y su valor en función lugar donde está inserto.

Con la información recopilada se elabora un primer listado que nos da información sobre el valor de los edificios existentes, así como del interés del propio territorio y de la relación entre geografía física y arquitectura. En el listado de los elementos y edificios existentes en la zona, por sus características, sólo podemos encontrar bienes de interés paisajístico y cultural.

Entendiendo por «elemento de interés paisajístico» a aquel que, aun no poseyendo un interés singular, tiene unas determinadas características arquitectónicas, volumétricas, espaciales, de texturas, de materiales que definen junto al resto del territorio circundante una determinada unidad. Aquí se incluyen ciertos elementos arquitectónicos que en sí no son vivienda, pero que construyen el territorio junto con los parcelarios y las viviendas rurales. Se trata de acequias, caminos, molinos, azudes, etc. La definición de un determinado grupo de casas es un paso previo a entender el interés por un determinado paisaje rural, sea agrupado o disperso.

Una vez definido claramente cada uno de los elementos a proteger de manera singular se desarrolla un estudio sobre cada elemento singular que se materializará en una ficha que incluya la información necesaria para una correcta lectura y justificación del edificio o del área.

En el caso de edificios dicha información constará de los siguientes bloques:

1. Identificación de cada edificio estudiado.
  - 1.A. Un frontis con la denominación, dirección, localización cronológica, estado de la edificación y del entorno, uso, nivel de protección, etc. Incidiendo en los usos compatibles para cada uno de los edificios.
  - 1.B. Una imagen característica del objeto a estudiar.
  - 1.C. Localización planimétrica.
  - 1.D. Descripción somera del elemento y características del mismo.
2. Información planimétrica.
  - 2.A. Levantamientos planimétricos del edificio que permitan una definición clara de la arquitectura.
  - 2.B. Definición de los elementos patógenos existentes.
3. Información gráfica y descripción.

Estos análisis se hacen a partir de los estudios de clasificación de casas que se han realizado a lo largo de estos años, ya que los tipos de referencia son claramente conocidos. La bibliografía sería la que nos pueden aportar los estudios de Manuel Sanchis Guarner, Max Thede, V. Escrivá, Casas Torres, Almela y Vives o Víctor Gosálvez, así como las más modernas publicaciones sobre el tema, como el libro de Arquitectura Rural Valenciana, Valencia 1998, y Paisatge i Arquitectura en l'Horta, Valencia 2003, publicadas por el autor que redacta el plan.

Elementos catalogados:

Casa en Senda de Llorca, número 36. Referencia 337/2, número plano c63 del PGOU 1989, con nivel de protección previsto 2.

Casa en Senda de Llorca, número 39/41. Referencia 134/3, número plano c63 del PGOU 1989, con nivel de protección previsto 3.

Casa en Senda de Llorca, número 42. Referencia 348/3, número plano c63 del PGOU 1989, con nivel de protección previsto 3.

Casa en Senda de Llorca, número 210. Referencia 73/2, número plano c63 del PGOU 1989, con nivel de protección previsto 2.

Casa en Senda de Llorca, número 212-214. Referencia 339/3, número plano c63 del PGOU 1989, con nivel de protección previsto 3.

Trazado de Senda de Llorca y del solado que lo construye.

Además de las anteriores edificaciones reseñadas en las manzanas C-2 y D-2 se encuentra la Casa del Camí del Canal, número 196, con referencia 75/3, en el plano c57 del PGOU 1989, con nivel de protección previsto 3.

Nota: El trazado de las acequias existentes, así como el propio parcelario, presentan un valor singular, pero es difícil mantenerlos como elementos catalogables. Son los elementos que definen las trazas del paisaje, que le dan la escala, que se tienen en consideración para trabajar las geometrías de la zona, pero no pueden catalogarse objetivamente como elementos diferenciados, sino formando parte del paisaje. En el caso del arbolado adulto existente en gran parte de las parcelas agrarias se indica en el plano correspondiente, especificando las especies arbóreas.

Propuesta de catalogación

Elementos	Nivel de protección
Casa en Senda de Llorca, núm. 42.	Nivel de protección: Ambiental.
Casa en Senda de Llorca, núm. 36.	Nivel de protección: Ambiental.
Casa en Senda de Llorca, núm. 39/41	Nivel de protección: Ambiental.
Casa en Senda de Llorca, núm. 210	Nivel de protección: Ambiental.
Casa en Senda de Llorca, núm. 212-214	Nivel de protección: Ambiental.
Trazado de Senda de Llorca	Nivel de protección: Ambiental.
Casa del Camí del Canal, núm. 196	Nivel de protección: Ambiental.

Consideraciones sobre la definición de protección ambiental

Protección ambiental

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional y se dan, además, algunas de las siguientes condiciones:

—El edificio es característico de un entorno rural determinado y se configura como parte del paisaje.

—Es capaz de ser identificado dentro de una serie tipológica y forma parte del conjunto de morfologías de la misma.

—Tiene unas determinadas condiciones formales, seccionales, constructivas o distributivas capaces de aportar determinada condición al conjunto de casas rurales que encontramos en torno a la ciudad de Valencia.

2. No obstante se puede autorizar:

a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Criterios de intervención

1. La intervención en los edificios e inmuebles catalogados mediante la realización de obras tendrá por objeto la adecuación del valor de uso compatible con la preservación de los valores reconocidos en él, y debe orientarse hacia una mejora real de la calidad del ambiente urbano gracias a la adecuada calidad de los materiales y la práctica de los oficios que intervienen en la edificación.

2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

3. Se recuperan los elementos y materiales de valor que se puedan reutilizar en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería interior, solados (atobas, ladrillos macizos, tejas), escaleras, chimeneas, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería.

Catálogo de bienes protegidos

Denominación: Casa rural  
Localización: Senda de Llora, 36  
Distrito/barrio: La Punta  
Cronología: s. XX  
Nivel de protección: A (ambiental)  
Valores singulares: ARQ+ARB  
Clave 1989: 337/2 nivel 2 Plano C-57



Numero de plantas: 2

Volumetría

Número de volúmenes: 2 sólidos  
Morfología: 2 aguas/AH

Fachada

Revestimiento: Sí  
Material: Revoco cemento  
Color: Sin pintar  
Carpintería: Madera  
Estado de conservación: Bueno

Estructura

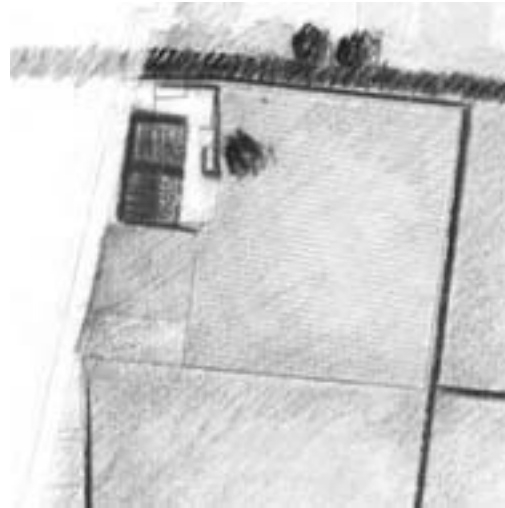
Tipo arquitectónico: 2 CPF + PX / SI  
Casa de crujiás paralelas a fachada + porxada  
Material de las fábricas: Ladrillo  
Cubiertas: T. árabe/alero obra  
Estado de conservación: Bueno

Usos: Viv. rural/almacén

Parcela: Rectangular

Estructura parcelaria

Está inserto en una estructura parcelaria de geometría cuadrada o rectangular, de pequeña dimensión y ubicada al borde de parcela.



Parámetros volumétricos

No se permite alteración de volumen en los cuerpos protegidos.

Obras admisibles

Conservación, reforma y restauración.

Reestructuración con conservación de elementos.

Conservar tipo de fábricas, huecos y cubierta.

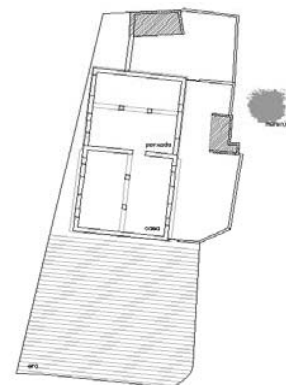
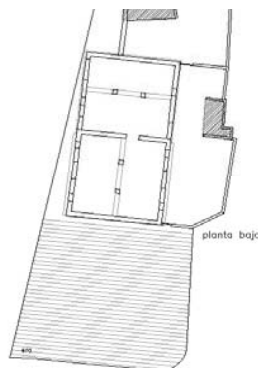
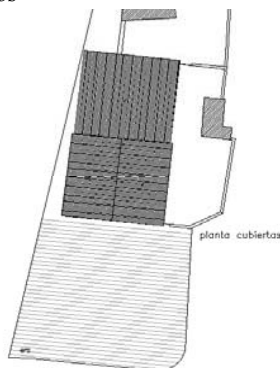
Cualquier cuerpo a construir en la parcela debe ser autónomo del bien a proteger e inferior su altura de cornisa. Será necesario un proyecto arquitectónico previo.

Elementos a eliminar

Cuerpo de corrales y gallineros anexos a la cerca, marcados en rojo en el plano.



Plantas y alzados



Casa rural en uso hasta hace poco tiempo, bien conservada y con una parcela anexa acotada y cerrada con valla. Con algunos ejemplares de árboles adultos. Se sitúa adosada a uno de los nuevos viales de la urbanización que se están construyendo. La cota de servicio de estas calles es muy alta respecto a la casa y ésto hace que sea necesario el construir un muro de hormigón que construya el desnivel.

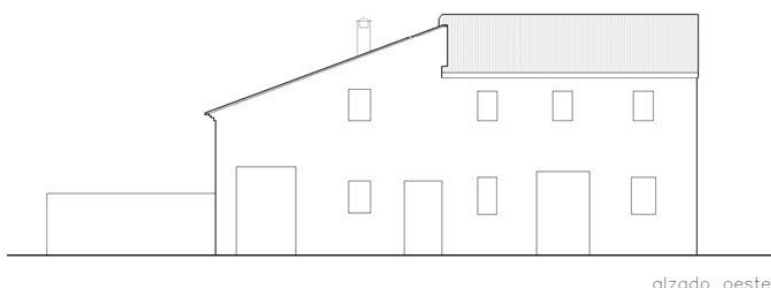
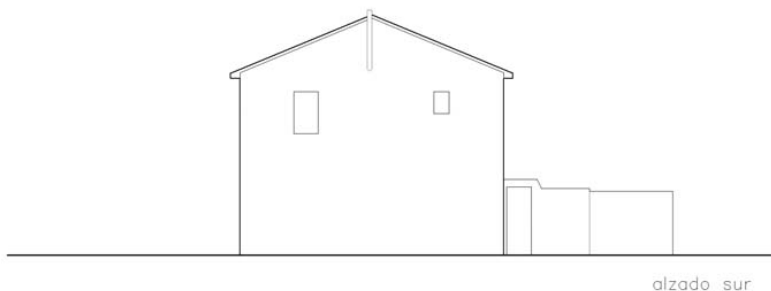
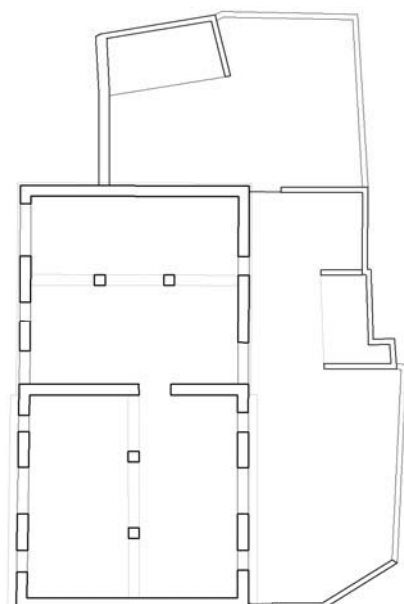
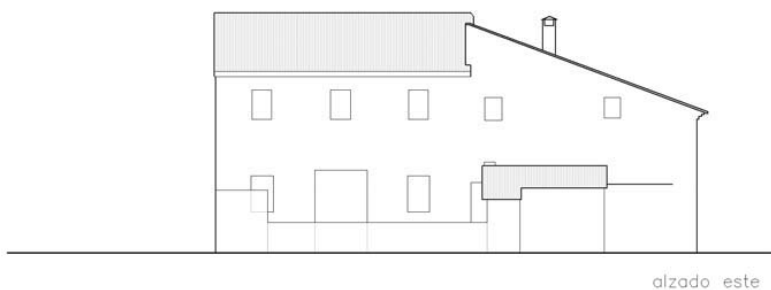
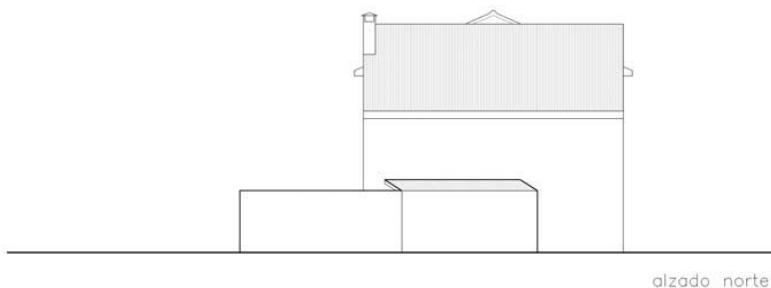
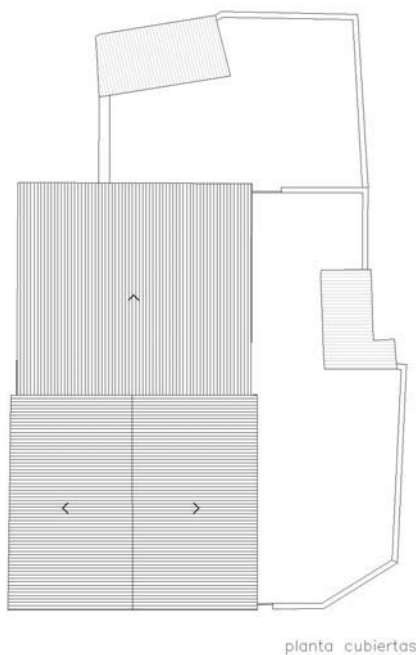
Consta de un cuerpo principal de dos crujías cubierto a dos aguas y con planta simétrica, una construcción posiblemente de nueva planta que en su día construyó dos fachada similares a este y oeste. La fachada posterior en estos momentos está inutilizada por el desnivel de la propia calle. A la casa, en la fachada norte, se le adosa una hermosa porchada. A partir de este núcleo se desarrolla una pequeña granja agraria que tienen algunas variaciones y añadidos de poca consideración, cobertizos de corrales o gallineros, etc.

El origen de la casa es relativamente moderno. Se trata de una típica casa campesina del primer tercio o mediados del siglo XX en su configuración actual, con añadidos más modernos. Tiene el valor de permanencia del tipo hasta época muy próxima en el tiempo, casi podríamos decir fuera de lugar a nivel sociológico, si no consideráramos la importancia del factor agrario en el entorno de la ciudad de Valencia hasta épocas muy recientes.

La casa está señalada en el precatálogo del PGOU con la referencia 337/2 y nivel de protección 2 en SUP. Por su localización, en una parte lateralizada del conjunto de las parcelas, y por el hecho de estar situada muy próxima a la autopista, su uso puede estar vinculado a albergar las instalaciones necesarias para el funcionamiento del parque, para guardar los aperos y para construir en ella los cuartos de instalaciones necesarios.

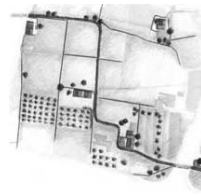
Plantas

Alzados



Catálogo de bienes protegidos

Denominación: Casa rural.  
Localización: Senda de Llorca, 42.  
Distrito/barrio: La Punta.  
Cronología: 1926.  
Nivel de protección: A (ambiental).  
Valores singulares: ARQ + ARB.  
Clave 1989: 348/3 nivel 3, plano C-63.



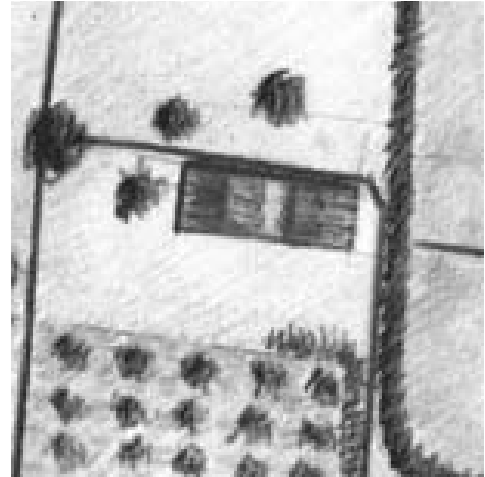
Dimensiones en planta: 8,60 × 9 (m).  
Número de plantas: 2.  
Volumetría  
Número de volúmenes: 3 sólidos.  
Morfología: 2 aguas/antepecho.

Fachada  
Revestimiento: Sí.  
Material: Revoco/pintura.  
Color: Blanco.  
Carpintería: Madera.  
Estado de conservación: Regular.

Estructura  
Tipo arquitectónico: 2 crujeas. Simétrica. 2 CPF+1/SI  
Material de las fábricas: Ladrillo.  
Cubiertas: Teja árabe.  
Estado de conservación: Bueno.

Usos: Vivienda rural.  
Parcela: Rectangular.

Estructura parcelaria  
Está inserto en una estructura parcelaria de geometría cuadrada o rectangular, de pequeña dimensión y ubicada al borde de parcela.



Parámetros volumétricos

No se permite alteración de volumen en los cuerpos protegidos.

Obras admisibles

Conservación, reforma y restauración.

Reestructuración con conservación de elementos.

Conservar tipo de fábricas, huecos y cubierta.

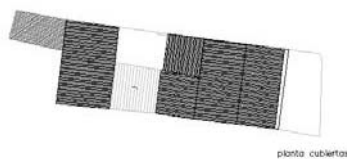
Cualquier cuerpo a construir en la parcela debe ser autónomo del bien a proteger e inferior su altura de cornisa. Será necesario un proyecto arquitectónico previo.

Elementos a eliminar

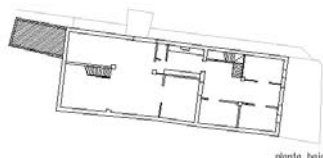
Cuerpo de corrales y gallineros anexos a la cerca, marcados en rojo en el plano.



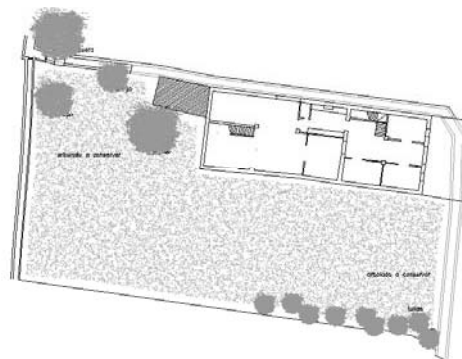
Planta general



planta cubierta



planta baja



entorno



Casa rural en uso hasta hace poco tiempo, bien conservada y con una parcela anexa libre tras el derribo de la casa colindante. El patio posterior de la casa mantiene el carácter rural, con árboles frutales, corrales, etc. Hoy está ocupada por las instalaciones de la empresa constructora que han evitado el vandalismo de todo signo que ha asolado esta zona.

Consta de un cuerpo principal de dos crujías cubierto a dos aguas de dos plantas y resuelto con un sistema simétrico, más una tercera crujía adosada posterior que abre luces a un pequeño patio tras el cual existe una porchada. Una construcción posiblemente de nueva planta que en su día una fachada muy compuesta, bien estructurada y de calidad en la construcción de puertas y vanos, así como carpintería y herrería.

La vivienda se desarrolla en planta baja y mantiene la estructura típica de este tipo de casas, un eje centrado, dos habitaciones en la primera nave y un espacio dilatado en la crujía posterior, para pasar posteriormente al patio, o, bien, a la tercera de las crujías ampliadas, con un evidente problema de desestabilización tipológica. Los materiales, a la manera de los indicados en la fachada son de cierta calidad, con un gusto muy popular. El eje central adquiere una particular significación en la casa y se reviste con materiales cerámicos y de cierta prestancia. El envigado visto, de madera con revoltones construye el techo de la casa.

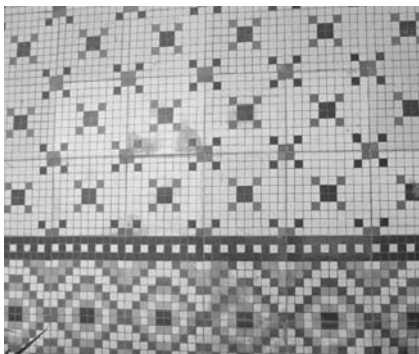
El origen de la casa es relativamente moderno. Se trata de una típica casa campesina fechada en 1926, una casa modernita tardía con una gran raigambre popular. Los añadidos posteriores son de baja calidad, pero pueden convertirse en porchadas para albergar las instalaciones.

La arquitectura tiene el valor de mantener lazos muy firmes entre el mundo rural disperso y el agrupado, de manera que no existe una barrera que limite ambas experiencias en lo rural.

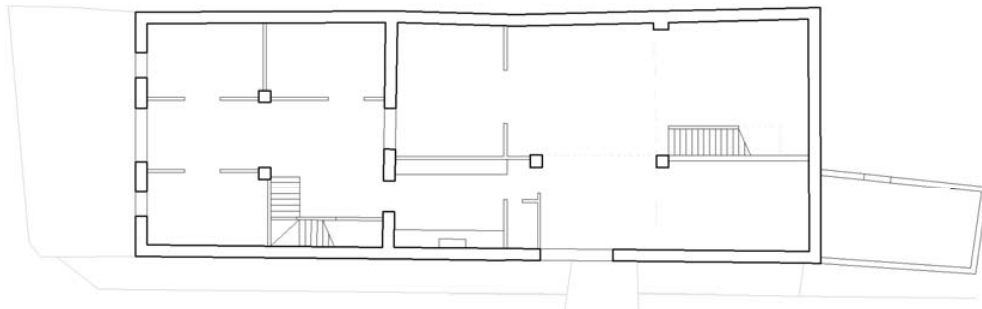
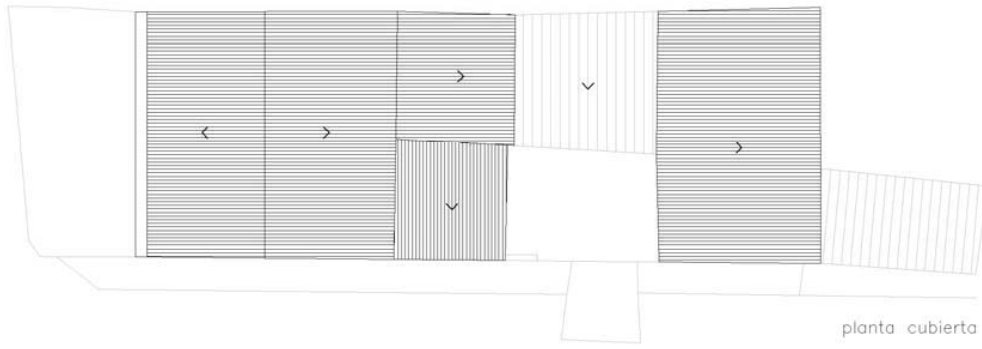
La casa está señalada en el precatálogo del PGOU con la referencia 348 /3 y nivel de protección 3 en SUP. Por su localización, muy centrada con respecto al trazado del camino a proteger, adquiere la casa una importancia crucial en el conjunto. Su imagen, rotunda, y su fachada simétrica dominan el paisaje. Su uso puede estar vinculado a albergar las instalaciones o servicios propios del parque, o dotaciones para uso y disfrute de los usuarios, con pequeñas adecuaciones en cocinas, en caso de instalaciones de restauración, o, bien, terrazas o pérgolas en las zonas de estar próximas a la casa.



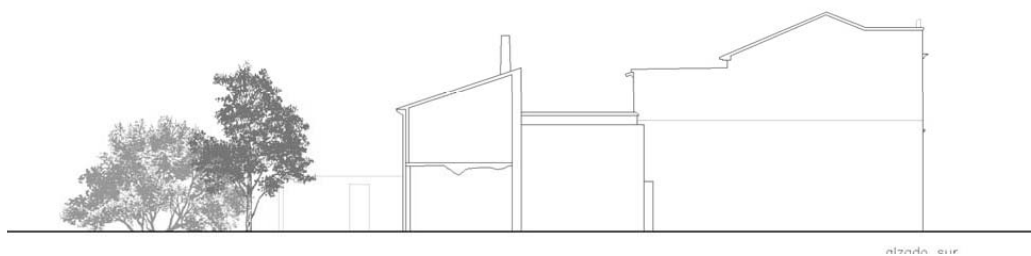
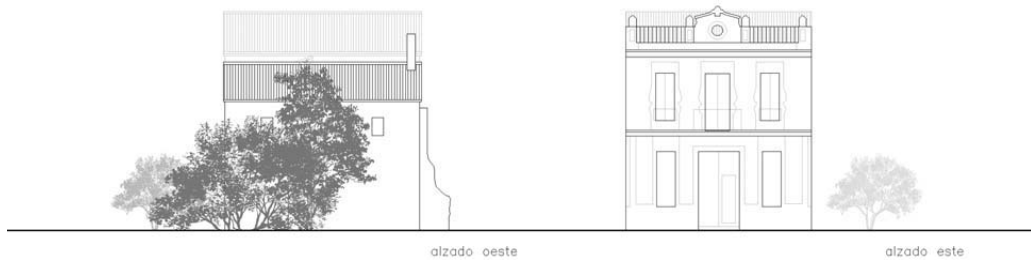
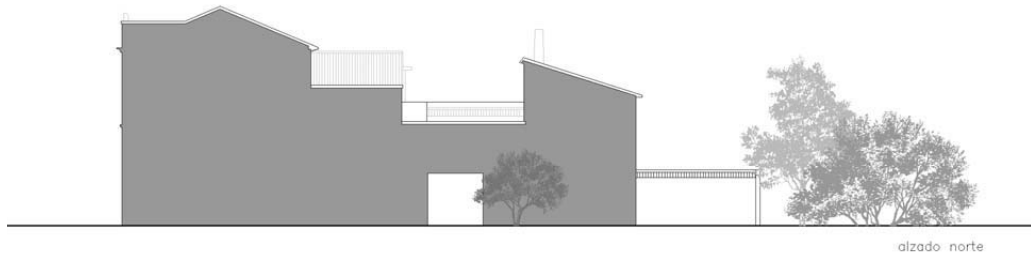




PLANTAS

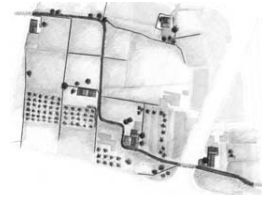


ALZADOS



Catálogo de bienes protegidos

Denominación: Casa rural  
Localización: Senda de Llora, 39-41  
Distrito/barrio: La Punta  
Cronología: s. XX.  
Nivel de protección: A (ambiental).  
Valores singulares: ARQ  
Clave 1989: 347/3 plano C-63 PGOU/1989



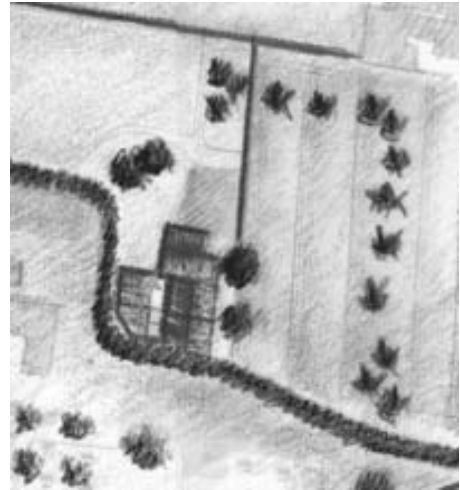
Dimensiones en planta: 12,60 × 7,50 (m).  
Número de plantas: 2.

Volumetría  
Número de volúmenes: 3 sólidos.  
Morfología: 2 aguas/AH.

Fachada  
Revestimiento: Sí.  
Material: Revoco.  
Color: Blanco/gris.  
Carpintería: Madera.  
Estado de conservación: Regular.

Estructura  
Tipo arquitectónico: 2 crujías adosadas.  
2 CPF + PX/SI  
Material de las fábricas: Ladrillo.  
Cubiertas: Teja árabe/alero obra.  
Estado de conservación:

Usos: Fue vivienda rural.



Estructura parcelaria

Está inserto en una estructura parcelaria de geometría cuadrada o rectangular, de pequeña dimensión y ubicada al borde de parcela. Conformando la curva del camino. Existe algún árbol de interés-olivo, higuera, etc.

Parámetros volumétricos

No se permite alteración de volumen en los cuerpos protegidos.

Obras admisibles

Conservación, reforma y restauración.

Reestructuración con conservación de elementos.

Conservar tipo de fábricas, huecos y cubierta.

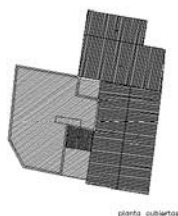
Cualquier cuerpo a construir en la parcela debe ser autónomo del bien a proteger e inferior su altura de cornisa. Será necesario un proyecto previo.

Elementos a eliminar

Se indican en rojo en el plano siguiente.



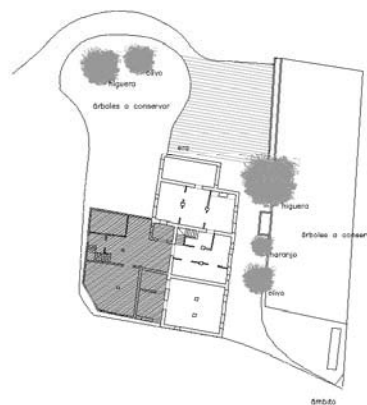
Planta general y elementos patógenos



planta cubiertas



planta baja



BRD02



alzado norte

alzado este

alzado sur

alzado oeste



La casa está señalada en el precatálogo del PGOU con la referencia 347/3 y nivel de protección 3, tal como se indica en el plano C-63 del PGOU de 1989. Ubicada en un recodo del camino, este conjunto de casas nos aporta otro ejemplo de transformación tipológica de una antigua barraca o conjunto de barracas, en casas. Casas a las que se adosa una porchada en un determinado momento. Tipo que sustituye a la barraca a lo largo del siglo XX en todo el entorno de la ciudad de Valencia.

Completan el conjunto de edificios unos anexos construidos en su fachada norte que complican la lectura y no aportan nada de interés, por lo que se determina eliminarlos. Son cuerpos sin calidad arquitectónica que ocultan parte de la fachada. Frente a la casa se sitúa un andén de acceso a los edificios. Un espacio de interés que ataba las antiguas edificaciones y frente a las que encontramos algunos árboles y arbustos.

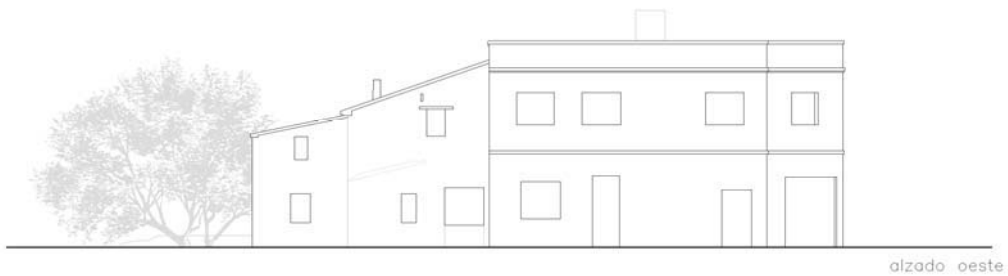
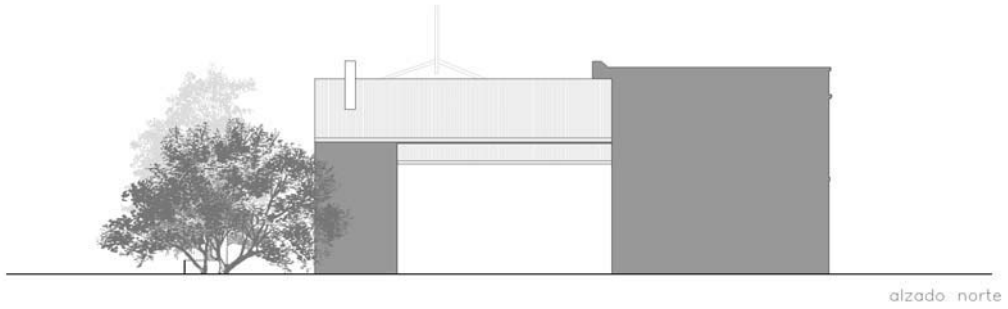
Las casas de crujeas paralelas a fachada son muy básicas, ambas similares, construidas a partir del perímetro de fachadas y una línea central de carga definida por dos pilares centrados que definen un espacio simétrico. Dos fachadas simétricas a ambos frentes daban forma a la casa, que en la actualidad se encuentra muy transformada.

El edificio situado al norte es una porchada que eleva su cubierta sobre el alero de la casa básica, lo cual crea una cierta tensión de inestabilidad formal. La porchada de grandes dimensiones, una pieza muy representativa de este tipo de edificios. Su interior se construye a partir de un sistema de pilares que definen la línea central de carga. El perímetro exterior, en cambio, ya no mantiene el sistema clásico de pilares o porches en este tipo de edificios, sino que se define como una pared continua. Una doble porchada, esta última de inferiores dimensiones y adosada a la anterior, completa el conjunto.

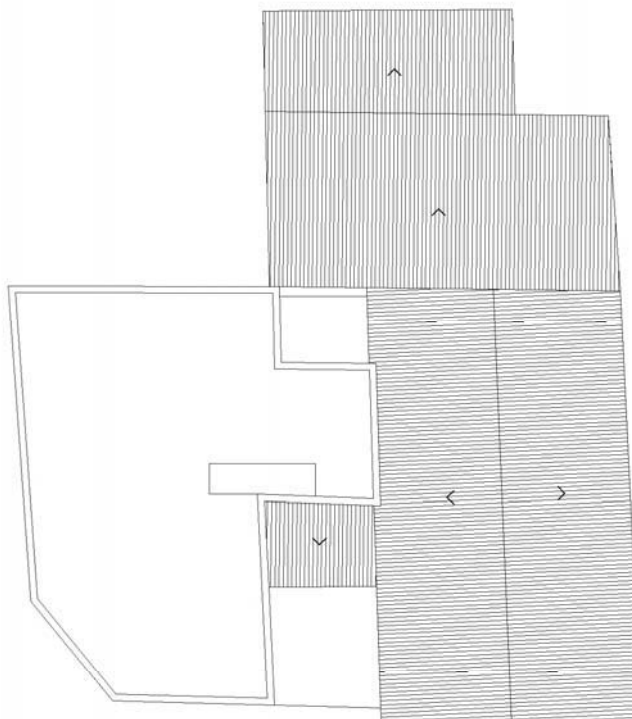
Su uso podría ser el de área de servicios, bien para restauración, o para otro uso complementario. Podrían ampliarse espacios al aire libre bajo pérgolas, además de disponer en sus inmediaciones de una zona de aparcamiento.



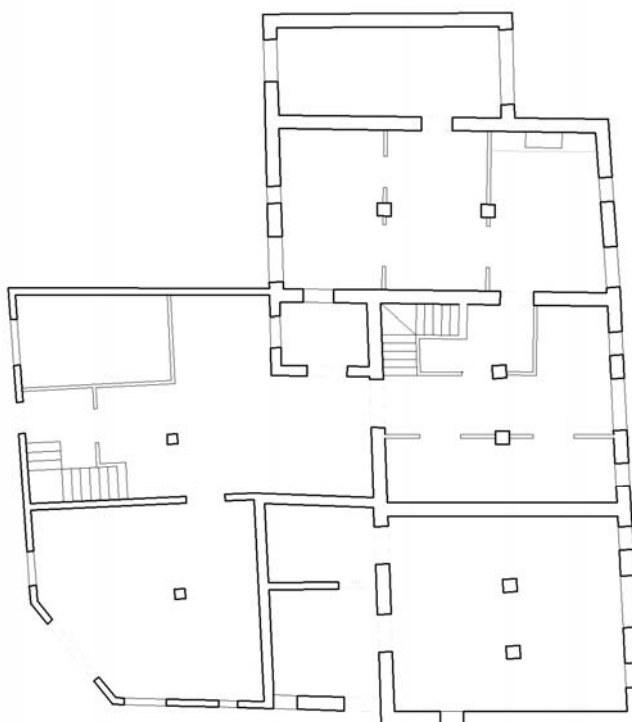
ALZADOS



PLANTAS



planta cubierta



planta baja

Catálogo de bienes protegidos

Denominación: Casa rural.  
Localización: Senda de Llorca, 210.  
Distrito/barrio: La Punta.  
Cronología: s. XX  
Nivel de protección: A (ambiental).  
Valores singulares: ARQ.  
Clave 1989: 73/2 plano C-63 PGOU/1989.



Dimensiones en planta: Barraca anchura de 7,50 m.  
Número de plantas: 2.

Volumetría  
Número de volúmenes: Barraca adosada al norte.  
Morfología: Barraca.

Fachada de la barraca

Revestimiento: Sí.  
Material: Revoco.  
Color: Blanco/gris.  
Carpintería: Madera.  
Estado de conservación: Muy malo/ruina.

Estructura

Tipo arquitectura: BRR  
Material de las fábricas: Ladrillo.  
Cubiertas: Teja marsellesa en barraca.

Estado de conservación: Edificios en ruina por vandalismo y asalto con robo de tejas y viguetería.

Usos originales: Vivienda rural.



Estructura parcelaria

Está inserto en una estructura parcelaria de geometría cuadrada o rectangular, de pequeña dimensión y ubicada al borde de parcela. Conformando la curva del camino. Existe algún árbol de interés: olivo, higuera, etc.

Parámetros volumétricos

No se permite alteración de volumen en la barraca.

Obras admisibles

Se mantendrá el carácter de este tipo de edificios, en particular se reconstruirá la cubierta vegetal, hoy inexistente, restaurándose sus muros y el resto de los elementos arquitectónicos. Mantener y conservar huecos.

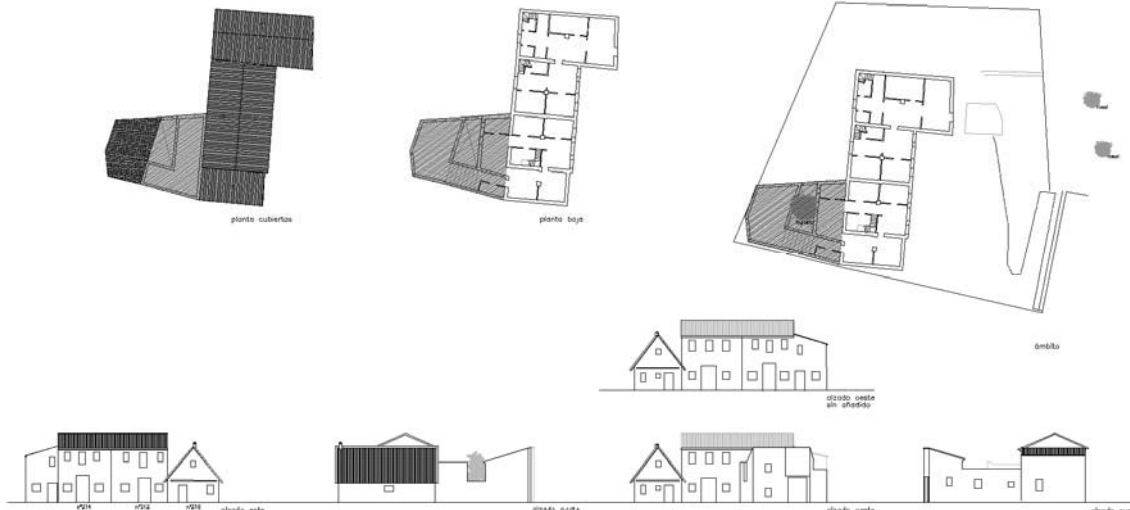
Cualquier cuerpo a construir en la parcela debe ser autónomo del bien a proteger y de una sola altura. Será necesario un proyecto arquitectónico previo.

Elementos a eliminar

Se indican en rojo en el plano siguiente



Planta general y elementos patógenos





La casa está señalada en el precatálogo del PGOU con la referencia 73/2 y nivel de protección 2, tal como se indica en el plano C-63 del PGOU de 1989. Ubicada en un recodo del camino, este conjunto de casas nos aporta un interesante ejemplo de tipos arquitectónicos en transformación a partir de la barraca.





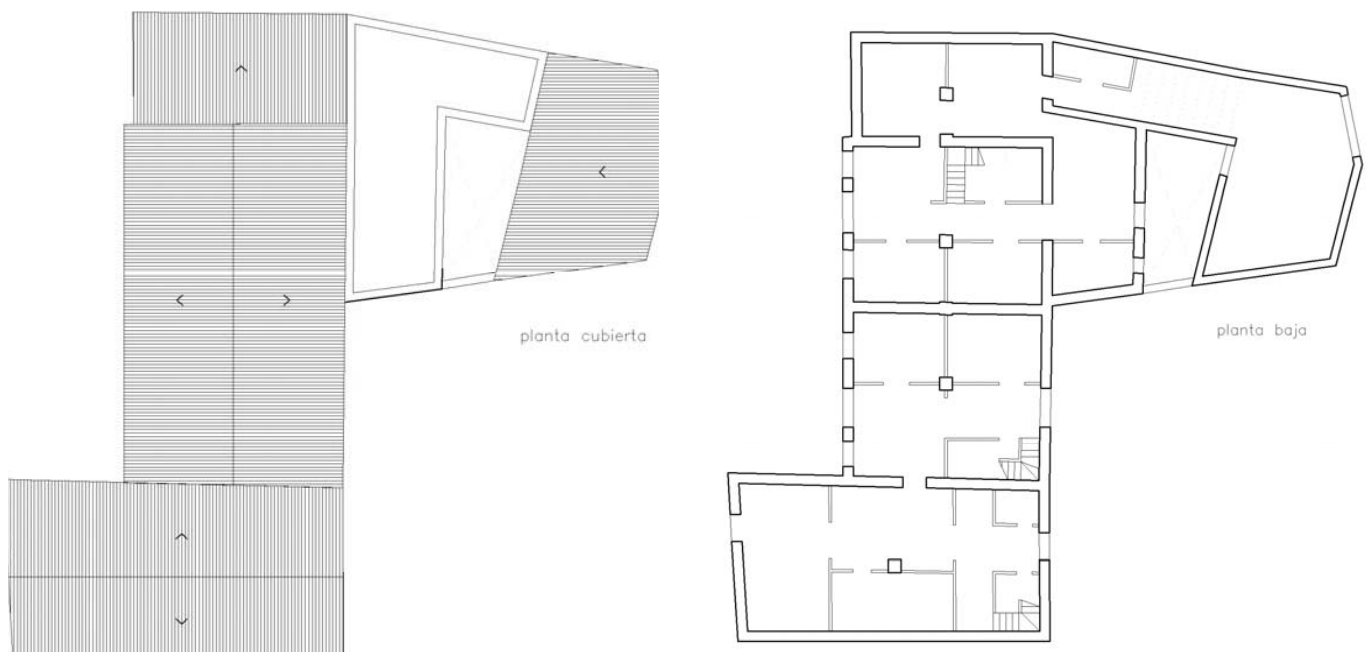
La barraca presenta una imagen muy característica; está ubicada al final del conjunto de casas y su localización y tamaño permiten el observarla desde una cierta distancia. No se trata de un ejemplo canónico de barraca, ya que ha sido transformada a lo largo del tiempo, pero puede, no sólo darnos idea de la forma que adquieren este tipo de edificios utilizados como vivienda hasta las últimas décadas del siglo XX, sino que, además, nos muestra la manera como habitualmente se fueron transformando los materiales y elementos de construcción.

El edificio debiera ser restaurado convenientemente, incluso repristinado para darle la forma original y el acabado típico de cubierta vegetal de este tipo de edificaciones, más aún cuando quedan tan pocos ejemplos de ellas. Su uso, junto al resto de los edificios básicos, libres de anexos, debiera ser unitario, configurándose como un grupo más o menos heterogéneo, pero ligado entre sí por ese proceso de transformación tipológica que materializa.



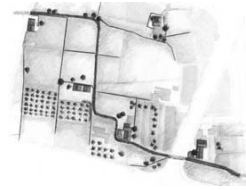
Su uso podría ser el de área de servicios, bien para restauración o para otro uso complementario. Podrían ampliarse espacios al aire libre bajo pérgolas, además de disponer en sus inmediaciones de una zona de aparcamiento.

**PLANTAS**



## Catálogo de bienes protegidos

Denominación: Casa rural  
 Localización: Senda de Llorca, 212-214.  
 Distrito/barrio: La Punta  
 Cronología: s. XX.  
 Nivel de protección: A (ambiental).  
 Valores singulares: ARQ.  
 Clave 1989: 339/3, plano C-63 PGOU/1989.



Dimensiones en planta: Casas 212-214 12,60 × 7,50 (m).  
 Número de plantas: 2.

## Volumetría

Número de volúmenes: 3 edificios diferenciados + corrales posteriores. Barraca adosada al norte.

Morfología: 2 aguas/AH.

## Fachada

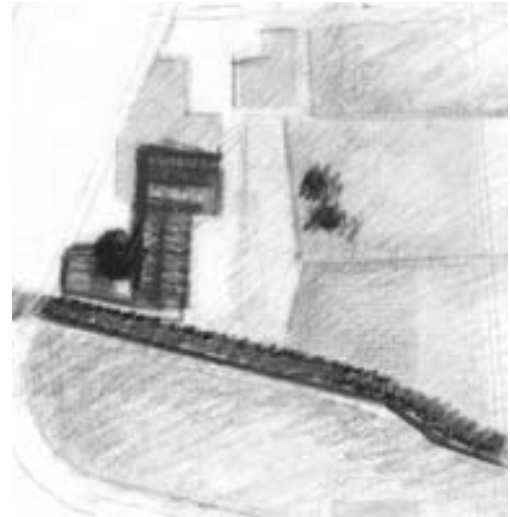
Revestimiento: Sí.  
 Material: Revoco.  
 Color: Blanco/gris.  
 Carpintería: Madera.  
 Estado de conservación: Muy malo.

## Estructura

Tipo arquitectura: 2 CPF+PX/SI.  
 Material de las fábricas: Ladrillo.  
 Cubiertas: Teja árabe/alero obra en casas.

Estado de conservación: Edificios en ruina por vandalismo y asalto con robo de tejas y viguetería.

Usos originales: Vivienda rural.



## Estructura parcelaria

Está inserto en una estructura parcelaria de geometría cuadrada o rectangular, de pequeña dimensión y ubicada al borde de parcela. Conformando la curva del camino. Existe algún árbol de interés: olivo, higuera, etc.

## Parámetros volumétricos

No se permite alteración de volumen en los cuerpos protegidos.

## Obras admisibles

Conservación, reforma y restauración.

Reestructuración con conservación de elementos.

Conservar tipo de fábricas, huecos y cubierta.

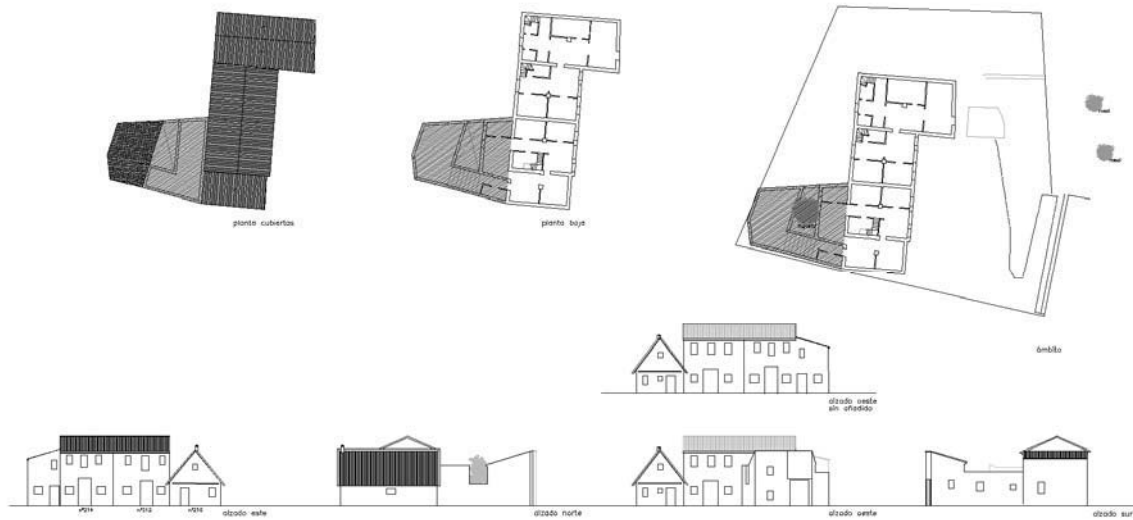
Cualquier cuerpo a construir en la parcela debe ser autónomo del bien a proteger y de una sola altura. Será necesario un proyecto arquitectónico previo.

## Elementos a eliminar

Se indican en rojo en el plano siguiente.



Planta general y elementos patógenos



La casa está señalada en el precatálogo del PGOU con la referencia 339/3 y nivel de protección 3, tal como se indica en el plano C-63 del PGOU de 1989. Ubicada en un recodo del camino, este conjunto de casas nos aporta un interesante ejemplo de tipos arquitectónicos en transformación a partir de la barraca. Existiendo una de ellas y dos casas que manteniendo el parcelario de barraca, se constituyen a la manera de las llamadas «casas». Tipo que sustituye a la barraca a lo largo del siglo XX en todo el entorno de la ciudad de Valencia.

Completan el conjunto de edificios unos anexos construidos en su fachada norte que complican la lectura y no aportan nada de interés, por lo que se determina eliminarlos. Son cuerpos sin calidad arquitectónica que ocultan parte de la fachada. En cambio, existe una explanada frente a la fachada sur; un antiguo secadero que ofrece interés como recuerdo del uso de estas antiguas casas rurales, donde aún se encuentra algún árbol. Esta zona permite ser utilizada como área de expansión al aire libre de los nuevos usos que albergue el edificio.

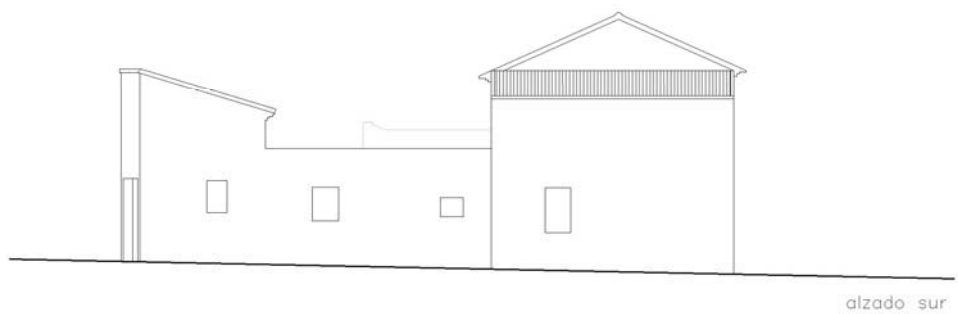
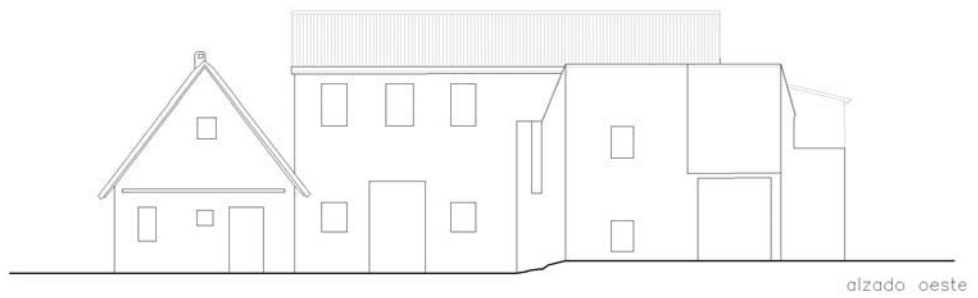
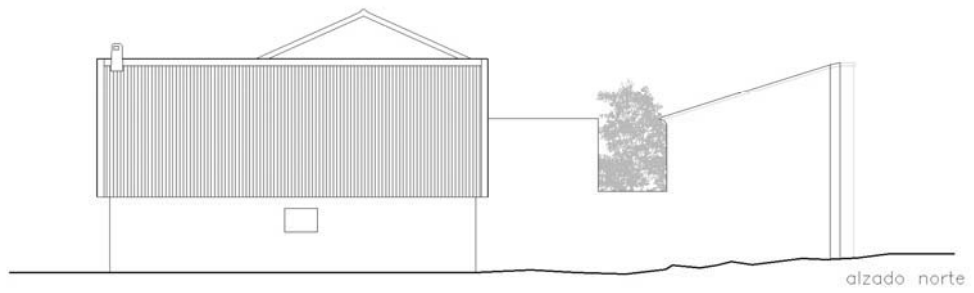
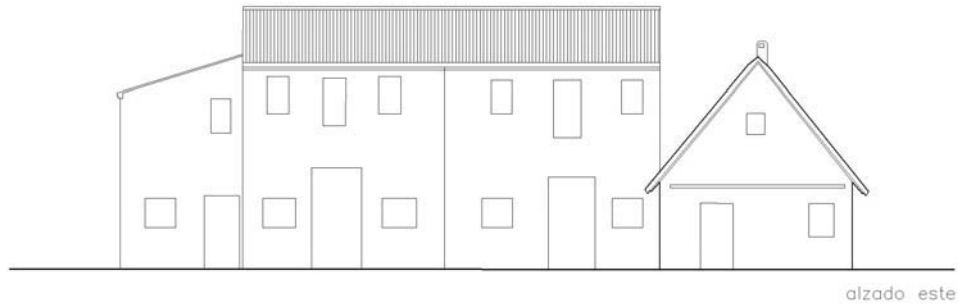


Las casas son muy básicas, ambas similares, formadas por dos crujías, posiblemente sobre una parcela antigua de barraca, con unas dimensiones muy reducidas y una estructura morfológica centrada. Dos fachadas simétricas a ambos frentes daban forma a la casa, que en la actualidad se encuentra muy transformada: la fachada este está revocada y ha perdido la textura original, mientras que la fachada oeste mantiene, tras los cuerpos adosados y que deben eliminarse, la antigua morfología y texturas de las fábricas. Unos muros de mampostería llagueada con verdugadas de ladrillo, a la manera como encontramos muchos edificios en las décadas primeras del siglo XX en torno a la ciudad de Valencia.

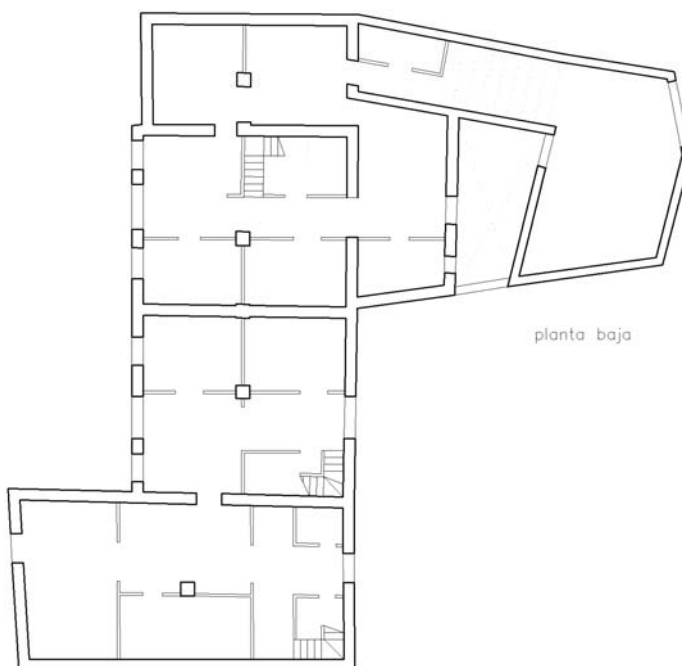
La casa ha sido violentada y se encuentra en estado ruinoso, habiendo perdido las particiones originales de interior, las carpinterías y rejerías, así como las cubiertas originales de teja árabe, en el caso de los edificios de dos crujías, mientras que la barraca está muy deteriorada.

Su uso podría ser el de área de servicios, bien para restauración o para otro uso complementario. Podrían ampliarse espacios al aire libre bajo pérgolas, además de disponer en sus inmediaciones de una zona de aparcamiento.

ALZADOS



PLANTAS



Catálogo de bienes protegidos

Denominación: Casa rural  
Localización: Cami del Canal, 196.  
Distrito/barrio: La Punta.  
Cronología: s. XX  
Nivel de protección: A (ambiental).  
Valores singulares: ARQ + ARB.  
Clave 1989: 75/3 nivel 3, Plano C-57.



Dimensiones en planta: 7,15 × 10 (m).  
Número de plantas: 2.  
Volumetría  
Número de volúmenes: 4.  
Morfología: 2 aguas.

Fachada

Revestimiento: Sí.  
Material: Revoco/pintura.  
Color: Blanco/azul.  
Carpintería: Madera.

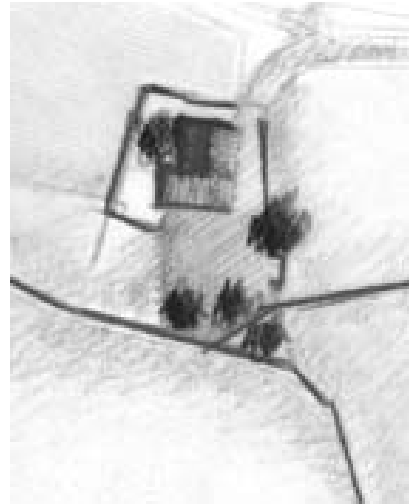
Estado de conservación: Bueno.

Estructura

Tipo arquitectónico: 2 crujeas. Simétrica.  
2 CPF + 2 PX/SI

Material de las fábricas: Ladrillo.  
Cubiertas: Teja árabe/alero obra.  
Estado de conservación: Bueno.

Usos: Vivienda rural/almacén.  
Parcela: Rectangular.



Estructura parcelaria

Está inserto en una estructura parcelaria de geometría cuadrada o rectangular, de pequeña dimensión y ubicada al borde de parcela. Existe algún árbol de interés: olivo, higuera, palmera, etc.

Parámetros volumétricos

No se permite alteración de volumen en los cuerpos protegidos.

Obras admisibles

Conservación, reforma y restauración.

Reestructuración con conservación de elementos.

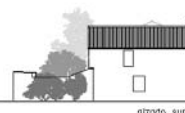
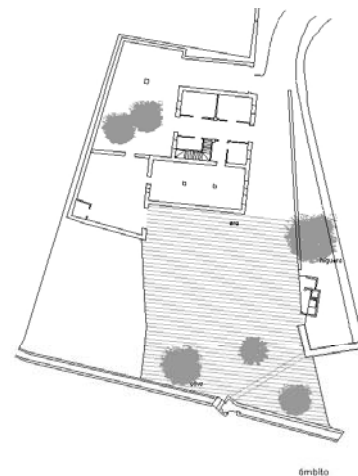
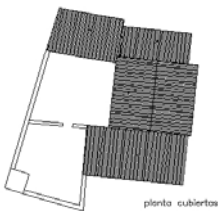
Conservar tipo de fábricas, huecos y cubierta. Cualquier cuerpo a construir en la parcela debe ser autónomo del bien a proteger y de una sola altura. Será necesario un proyecto arquitectónico previo.

Elementos a eliminar

No existen elementos patógenos.



Planta general



Casa rural en uso hasta hace poco tiempo, relativamente bien conservada y con una parcela acotada por cercas y vallas donde se distingue algún corral y otras dependencias de la antigua factoría agraria. El patio posterior de la casa mantiene el carácter rural, con árboles frutales, de igual manera que los espacios frente a la casa principal, donde podemos distinguir alguna higuera, una palmera y algún olivo.



Consta de un cuerpo principal de dos crujías y dos plantas, cubierto a dos aguas, resuelto con un sistema simétrico, tras el cual encontramos un patio acotado por una cerca. Una porchada lateral, de grandes dimensiones está adosada a la casa sobre su testero sur. Se trata de un cuerpo de dos plantas, con un pajar en nivel superior. Un pequeño patio se encuentra adosado a esta porchada. Un paellero completa el conjunto de las instalaciones de la pequeña alquería.

La casa ha sido violentada y se ha perdido la carpintería; los acabados interiores se encuentran arrasados. La estructura es utilizable en el caso de los muros portantes, pero la estructura horizontal se encuentra algo debilitada. La cubierta de teja está en uso.

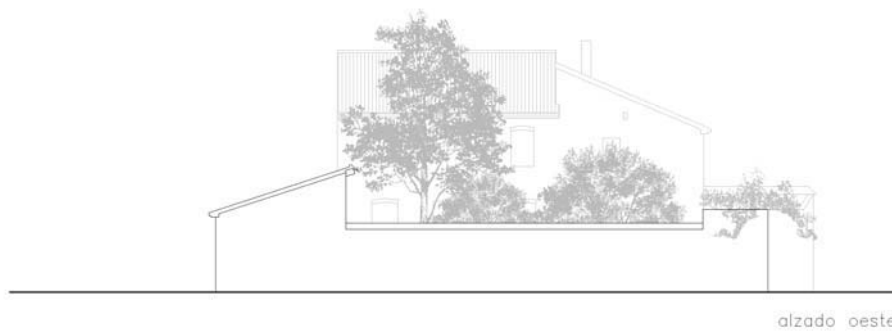
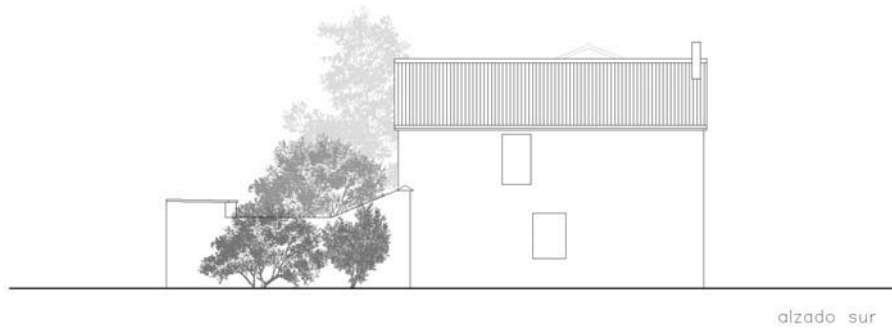
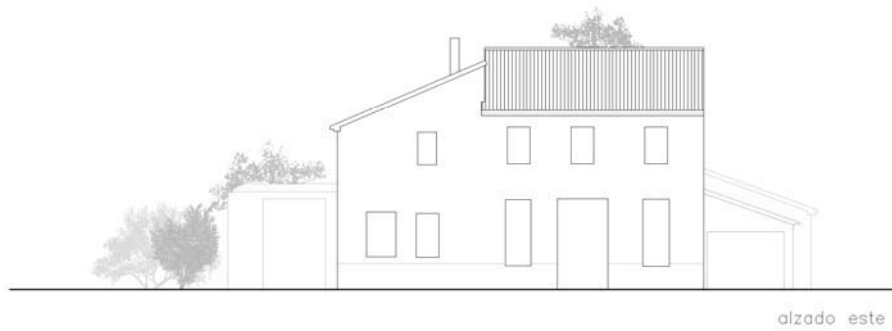
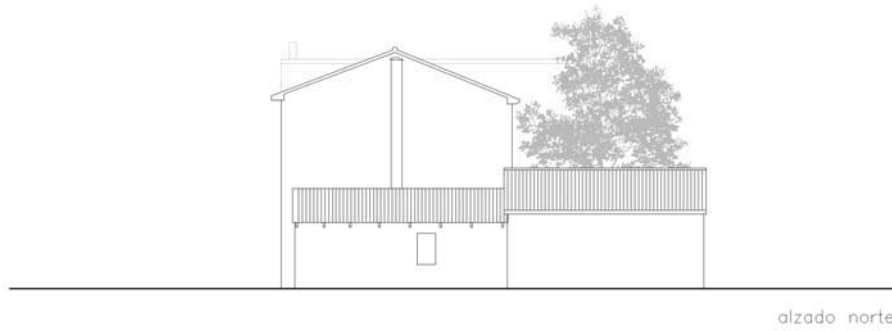
La vivienda se desarrolla en planta baja y mantiene la estructura típica de este tipo de casas, un eje centrado, dos habitaciones en la primera nave y dos estancias también en la segunda de las crujías. Una escalera nos conduce a la planta superior utilizada como «andana».

La casa está señalada en el precatálogo del PGOU con la referencia 754/3 y nivel de protección 3 en SUP. Por su localización, lateralizada en la parcela y muy próxima a las zonas de protección, se propone incluirla en el sistema de espacios protegidos, vinculados al entorno de Senda de Llorca. Su uso podría ser el de guardería, albergando parte de instalaciones, de manera que el aula se construyera de nueva planta, pero las estancias representativas o las zonas de relación social podrían cobijarse en este edificio y en los espacios inmediatos al mismo.

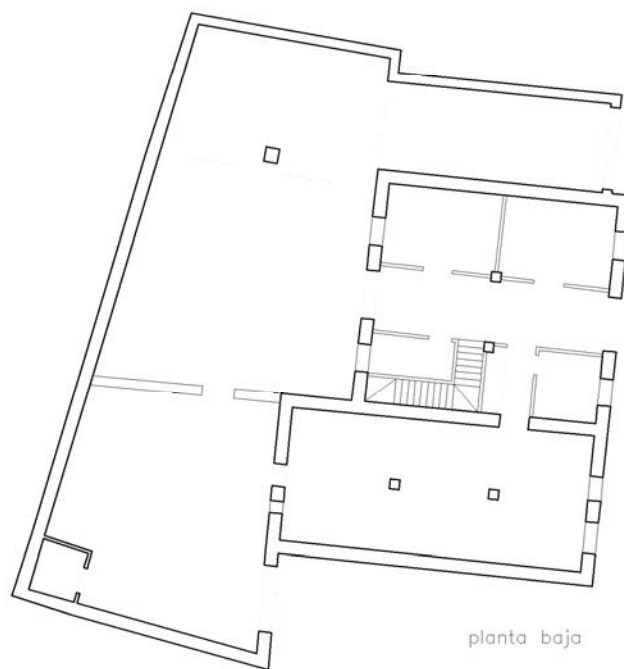
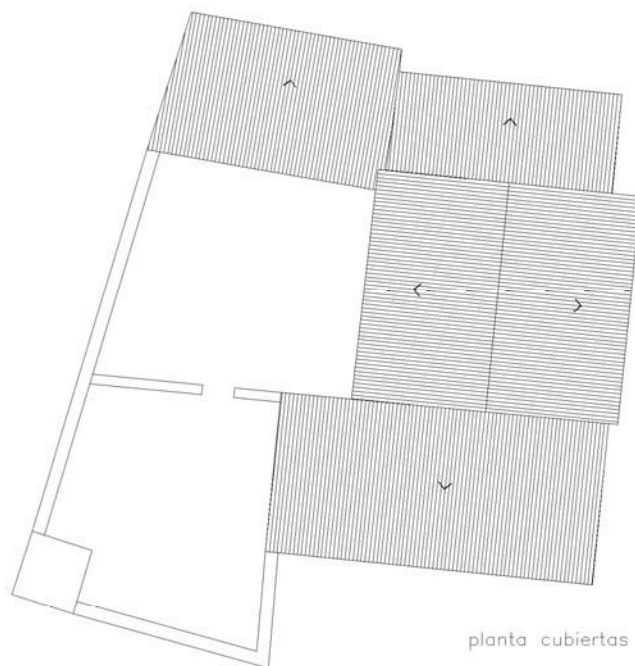




ALZADOS



PLANTAS



Catálogo de bienes protegidos.

Denominación: Senda de Llorca.  
Distrito/barrio: La Punta.  
Cronología: s. XIX/XX.  
Nivel de protección: A (ambiental).  
Valores singulares: Trazado +ARB  
Clave 1989: Sin catalogar.

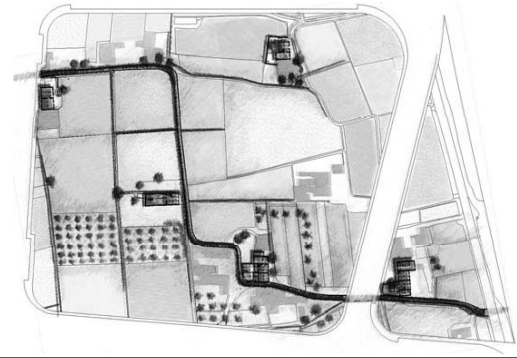


Estado de conservación: Recuperable.  
Estructura

Plataforma compactada sobre el plano de inundación y solada con Llampurdes de ródeno.

Estado de conservación: Bueno.  
Arbolado a conservar: Olivos, palmeras, higueras y algún campo de naranjos del cual puede conservarse algún arbolado.

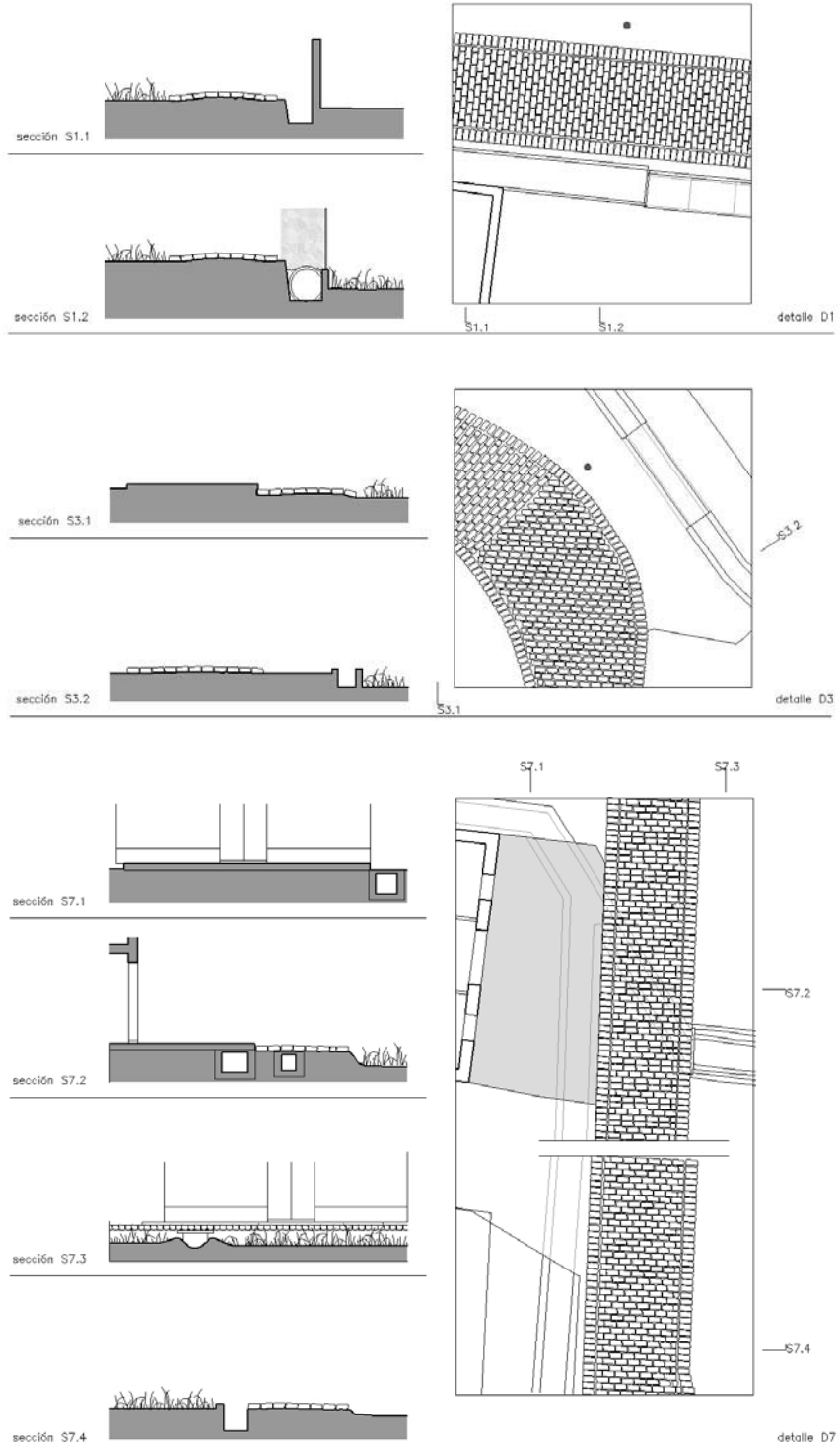
Usos: Camino rural de acceso a campos y viviendas.

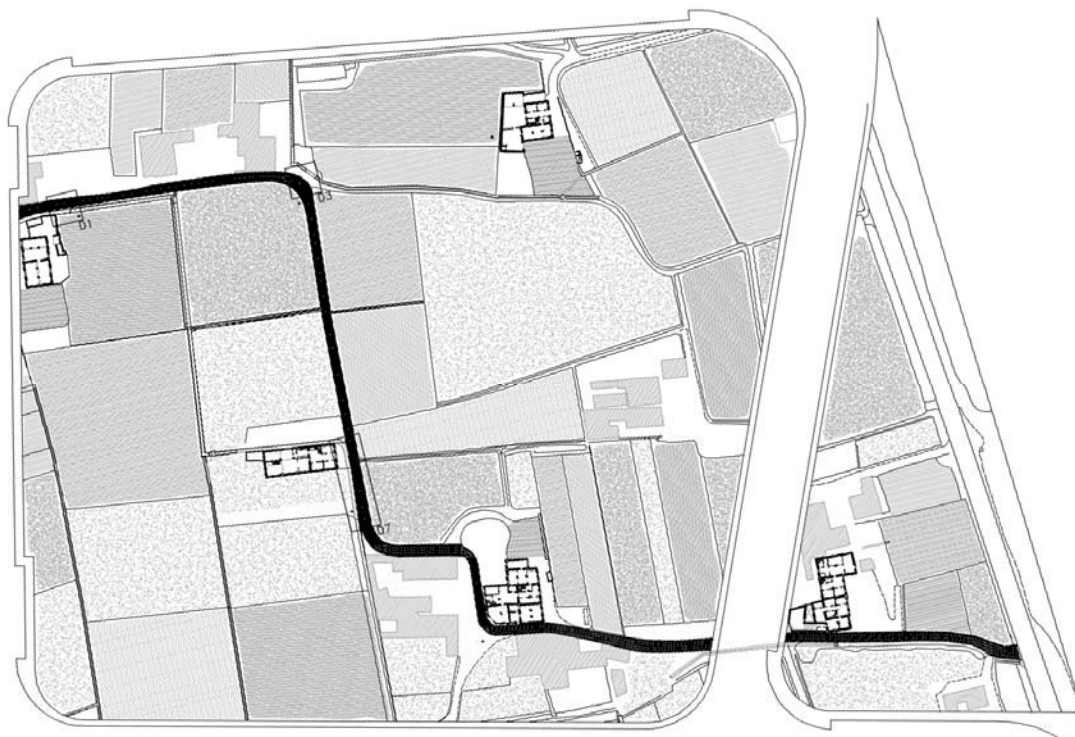


**Estructura parcelaria**  
Está inserto en una estructura parcelaria de geometría cuadrada o rectangular y pequeña dimensión. Su trazado se adosa al parcelario parece que preexistente.  
**Obras admisibles**  
Conservación, reforma y restauración.  
Reestructuración con conservación de elementos.  
Conservar tipo de fábricas, y materiales de solado.  
Cualquier cuerpo a construir debe ser autónomo del bien a proteger. Será necesario un proyecto arquitectónico previo para variar su trazado o su morfología.  
**Elementos a eliminar**  
Elementos de materiales distintos a los grandes adoquines de rodeno y ajenos al cajeadado de la propia geometría del camino.



Detalles, plantas y secciones



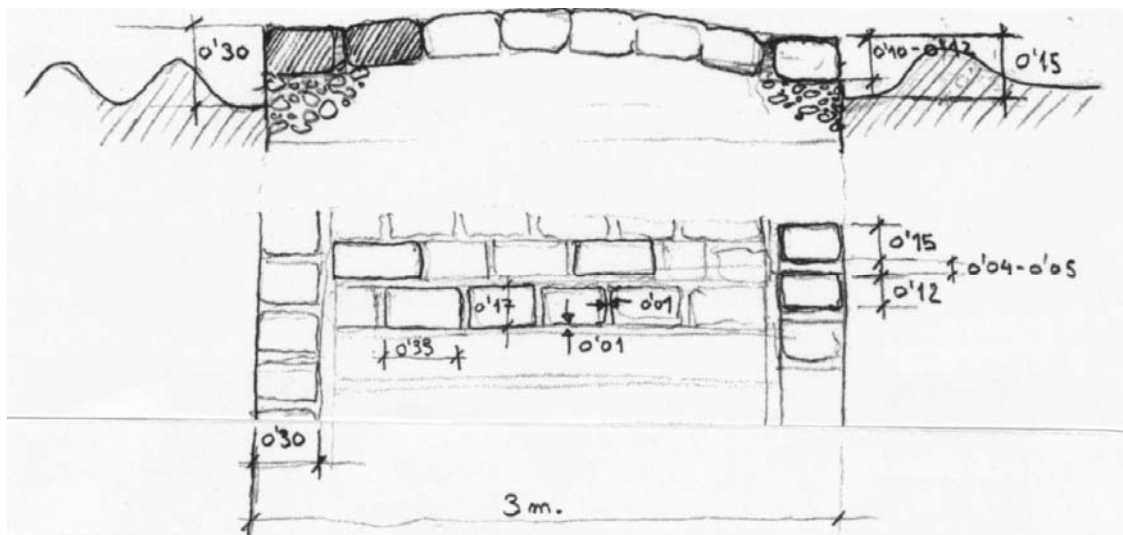


#### Senda de Llorca y el tramo final de la acequia de Rovella

La Senda de Llorca es uno de los numerosos viales que discurriendo en sentido transversal a la línea de costa conectaban con ésta el interior de la huerta. Su recorrido se inicia en la Carrera del Riu en un lugar próximo a lo que fue el límite tradicional entre los poblados de Pinedo y la Punta d'En Silvestre, para llegar hasta el Camí del Canal en el lugar conocido como El Clero, ya inmediato al mar originariamente, si bien las ampliaciones del puerto y las instalaciones anexas han transformado radicalmente esta circunstancia. No obstante, y pese al obstáculo que supone la Pista de El Saler, la Senda de Llorca sigue manteniendo su función de conexión del hábitat disperso de una zona de huerta vivo y productivo con vías de comunicación y conexión más importantes.

Su trazado de más de 700 m se insertaba zigzagante en un parcelario estable agrupando a su vez casas y barracas de manera más o menos concentrada. Hoy está muy fragmentada y de ella sólo una parte, la correspondiente al tramo entre el Camí del Canal y la actual autopista de El Saler, es el que se incluye en este proyecto, quedando el resto en uso tras la mencionada autopista.

Pero la característica que particularizaba éste frente a otros caminos de la zona estribaba en lo cuidadoso de su construcción. Con una anchura aproximada de 3 m, la senda ya existente se consolidó y pavimentó en la primera mitad del siglo XX (quizá décadas de los años 30 o 40 según vecinos del lugar), según la manera tradicional del mundo rural e incluso urbano de pavimentación de viales, revistiendo su firme y sus laterales con losas de piedra de rodano, dándole así el peralte necesario con superficie antideslizante, para la no acumulación de agua y la estabilidad lateral necesaria para el no desmoronamiento sobre los canales de riego laterales, con lo que los bordes del camino actúan como parte del cajero de las acequias que lo flanquean.



La Senda de Llorca se ubica plenamente en el final de la huerta regada por la acequia de Rovella, cuyo curso queda próximo. La acequia de Rovella, más conocida en la zona como del Valladar o del Vall, es la última de las de la Vega de Valencia (la acequia del Oro o Canal del Turia aunque originariamente inferior no pertenece a la Vega de Valencia) y su toma actual se encuentra en el Azud del Repartiment (a aproximadamente 40 m de altura sobre nivel del mar), construido tras la riada de 1957, si bien el Azud original aún existe a la altura del paseo de la Pechina (a aproximadamente 20 m de altura sobre nivel del mar) inmerso en las instalaciones del jardín del Turia. La acequia, tras atravesar el casco urbano de la ciudad por debajo de la antigua ronda muraria y habiendo prestado en siglos pasados agua al Matadero, a jardines y huertos particulares y monacales y a pequeñas industrias de lavado y tinte de lanas para fabricación de paños, llega al otro extremo de la ciudad por Monteolivete, siguiendo próxima al río para girar en dirección sur y verter actualmente sus aguas sobrantes en el azarbe de la depuradora de Pinedo. Hasta la construcción del nuevo azud desembocaba en el mar, siempre próxima al trazado de Senda de Llorca.



Su particularidad frente al resto de acequias madre de la Vega consistía en que sus aguas eran aprovechadas para la limpieza del Vall o Valladar o foso defensivo perimetral existente junto a las murallas, así como del sistema de alcantarillado de la ciudad antigua, lo que le daba derecho a disponer siempre de agua, aun en situaciones de extrema sequía, tomando en estos casos parte del caudal de las acequias superiores, incluso de la de Moncada.



#### Título IV. Estudio paisajístico.

El análisis paisajístico incluye el estudio de los elementos catalogados y su inserción en el lugar, valorando las características propias del ámbito definido como Área de Reserva Patrimonial –ARP– en el Plan Especial Modificativo del PGOU para el desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia. Este estudio incluye el análisis de cualquier otro elemento que se considere de interés y sea definidor y característico de este fragmento paisajístico. El análisis paisajístico implica aproximarse al sentido que deben tener los elementos a proteger, así como dar una directriz a como debe entenderse el nuevo paisaje, considerando el cambio de escala del lugar y, sobre todo, el cambio de usos y funciones, lo cual implica asumir la sustitución de la actividad agraria, generadora del paisaje original, y su transformación en parque público inserto en un nuevo sistema de ámbito industrial; parque, visualizado a su vez desde los itinerarios de las autopistas urbanas.

La primera de las acciones, tras la definición del catálogo de elementos protegibles, será desarrollar un análisis paisajístico para comprender y dar sentido a la existencia de estos elementos en el nuevo paisaje, a la vez que potenciar las razones de esta intervención, las cuales se pueden resumir en los siguientes puntos:

##### A. Sobre la forma y las geometrías.

Valorar la permanencia de memoria, en este caso memoria rural, de lo que fue un asentamiento agrario de época relativamente moderna en torno a las zonas de Francos, Marjales y Extremales, extensión de la huerta de Valencia comprendida entre Ruzafa y Alfafar, ocupada antiguamente por terrenos pantanosos y baldíos y que a partir de los siglos XIV-XV empezó a aterrarse para transformarla en huerta con exención de impuestos y un régimen particular de riegos.

La forma del parcelario y la permanencia de la geometría y de los trazados de caminos y acequias será una condición previa, lo cual no implica la revisión de alguna partición de parcelas para adecuarse a la nueva situación de parque público, con extensiones ajustadas a los nuevos usos que alberga, manteniendo siempre el sistema de coordenadas del parcelario original y las líneas generales que lo definen. Por ello la forma y la geometría dominan sobre cualquier nueva alternativa; así como la ubicación de sobre estas antiguas huertas de: caminos, sendas, casas, acequias, manteniendo, si es posible, el mayor número de términos toponímicos del lugar y los objetos.

##### B. Sobre las escalas del lugar.

Conservar la escala del lugar y ofrecer un espacio lúdico y cultural para disfrute de los ciudadanos, de manera que su presencia sea eficaz desde las distintas perspectivas desde las cuales puede ser usado o divisado. Desde la corta distancia, para el disfrute desde lugares próximos a su ubicación física, facilitando su acceso y el disfrute de su trazado y sus servicios. También, por su particular ubicación en torno al borde de la autopista de El Saler, ofrece el área una visión fragmentada de un determinado paisaje, capaz de ser reconstruido mentalmente, dada la velocidad de percepción desde esta vía, y formar parte de un mosaico de paisajes en torno al área metropolitana de Valencia.