



F1. ADECUACIÓN CON ESTRATEGIAS REGIONALES

El municipio de Oliva viene trabajando desde hace años su planeamiento y sus actuaciones de forma coherente con los objetivos y las propuestas planteadas en otros documentos de carácter supramunicipal, especialmente coordinado a través de la redacción de su Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) del Municipio de Oliva, que establece 32 líneas de actuación que responden a los 11 Objetivos Temáticos marcados por el FEDER.

Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana 2030

La actuación prevista sobre l'Enginy de Oliva se adecua a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana 2030:

- Objetivo 9 - “Gestión del patrimonio cultural de forma activa en integrada” contempla que, además de su conservación y mejora, el patrimonio cultural debe convertirse en un factor de dinamización del territorio.
- Objetivo 10 - “Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles” deja claro que el patrimonio cultural forma parte de una de las líneas de acción preferentes como elemento diferenciador de espacios y destinos turísticos. El diseño y aplicación de políticas de desarrollo del turismo cultural (creación de nuevos productos turísticos, redefinición de destinos consolidados, complementariedad entre territorios y productos...) debe partir de la identificación de las particularidades de esos entornos territoriales.

El municipio de Oliva es consciente del del motor económico que supone el sector turístico para su economía, por lo que desde hace años viene trabajando para diversificar este sector implementando otros productos turísticos, entre los que se encuentran el turismo cultural, aprovechando su patrimonio histórico y cultural. En este sentido, una de las principales líneas de trabajo del Ayuntamiento de Oliva desde 2014 es la reactivación y regeneración del casco antiguo a través del “Programa de Revitalización de la Vila y el Raval (ReViVal)”. Este documento recopila las conclusiones del diagnóstico participado realizado y establece una serie de líneas de trabajo prioritarias, entre las que se encuentra el “Programa de protección, consolidación, rehabilitación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico de la familia Centelles-Riusech”.

Plan Nacional de Arquitectura Industrial

La actuación prevista sigue los objetivos marcados por el Plan Nacional de Arquitectura Industrial, especialmente “contemplando en las intervenciones de conservación y restauración los valores históricos que encierra este patrimonio y el patrimonio mueble e inmaterial asociados” y “Incentivando la participación y el protagonismo de la sociedad civil en el apoyo y el fomento de la cultura y la conservación de bienes culturales”.

La actuación sobre l'Enginy de Oliva pretende arrancar el proceso de recuperación, rehabilitación y puesta en valor de las partes del edificio de titularidad municipal, así como trabajar en su difusión a través del apoyo al trabajo que viene realizando la asociación Centelles-Riusech.

Libro blanco para la Nueva Estrategia Turística de la Comunidad Valenciana

La actuación propuesta pretende responder a los retos del turismo cultural en la Comunidad Valenciana que marca el Libro blanco para la Nueva Estrategia Turística de la Comunidad Valenciana:

- Integrar la oferta cultural con el turismo de sol y playa.
- Mejorar la comunicación de la oferta cultural
- Potenciar la interpretación de los recursos culturales para incrementar su atractivo turístico
- Georeferenciación de los recursos culturales de la Comunitat Valenciana
- Utilizar la oferta cultural como factor de desestacionalización y diversificación



F2. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

Municipio de Oliva

Oliva se ubica en el límite sur de la provincia de Valencia, en concreto en el extremo sureste de la comarca de la Safor. Geográficamente se trata de un municipio costero (con una extensión de 59,94 km²) delimitado al este por el mar Mediterráneo, al oeste por la Serra de Gallinera (monte del Tossal Gros), al norte por la acequia de la Torre y al sur por el río Molinell que define la línea divisoria con Dénia, siendo el resto de municipios colindantes Piles, Alqueria de la Comtesa, La Font d'En Carrós, Villalonga, Adzúbia y Pego. El municipio cuenta con una población de 25.789 habitantes (censo 2016).

El núcleo urbano principal de Oliva tiene su origen en la ladera de la montaña de Santa Ana, y presenta las características propias del modelo de ciudad compacta tradicional, con estructura lógica y ordenada y continuidad entre zonas, posee la concentración de servicios y equipamientos del municipio, especialmente en las zonas de los nuevos ensanches. Se distinguen dos tramas:

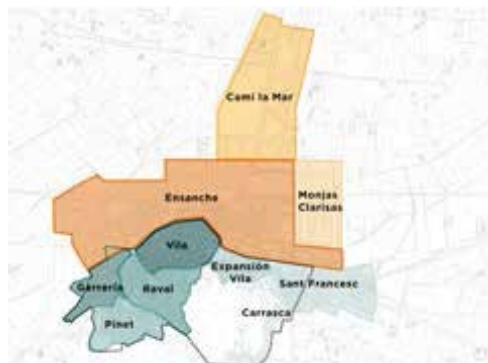
- Casco antiguo: comprende los barrios del centro histórico y sus expansiones (Vila, Raval, Gerrería, Pinet, Sant Francesc y Carrasca). De crecimiento adaptado a la topografía y alturas medias entre 1, 2 y hasta 3 plantas.
- Ensanche: el crecimiento progresivo del casco antiguo en forma de ensanches ha ido asentándose en dirección al mar y las zonas más llanas sobrepasando la N-332, quedando ésta completamente embebida en la trama urbana y ejerciendo de barrera de manera que la actividad y los equipamientos se concentran por debajo de esta.



Municipios
Comunidad
Valenciana



Término municipal de Oliva



Barrios de Oliva

Centro histórico

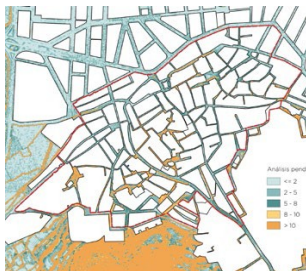
El centro histórico de Oliva ha sufrido un progresivo proceso de degradación y despoblamiento generado por el desplazamiento de la población (sobretudo la más joven) hacia nuevas zonas urbanas con mejores condiciones de vivienda y accesibilidad a consecuencia de varios factores: La falta de accesibilidad, la antigüedad de la edificación, la falta de equipamientos y la falta de espacio público.

- El centro histórico presenta graves problemas de accesibilidad debido a una trama urbana histórica irregular con calles angostas con aceras estrechas y muy elevadas, todo ello asentado sobre una orografía montañosa que genera que muchas calles presenten una inclinación excesiva para personas dependientes y de movilidad reducida.



F2. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

- Ante un análisis de la edad de la edificación se observa claramente que la gran mayoría de las edificaciones del centro histórico son anteriores a 1925 y presentan un grado de renovación bajo, por lo que la calidad de la edificación es muy baja, lo que, unido a la existencia de muchas edificaciones de menos de 60m², influye en la existencia de gran cantidad de infravivienda.
- La falta de dotaciones y servicios es uno de los factores determinantes en la minoración de la calidad de vida del centro histórico. La distribución de los mismos y el grado de accesibilidad es desigual, concentrándose en las zonas de construcción más reciente, por lo que el centro histórico es una de las zonas urbanas más afectada por este aspecto.
- En cuanto a las zonas verdes en el espacio público Oliva se encuentra ligeramente deficitaria respecto al estándar de 5 m²/hab. pero en el centro histórico, la gran mayoría de las zonas verdes se concentra en el parque de la montaña de Santa Anna, hecho que provoca que no se produzca continuidad de la infraestructura verde urbana.



Accesibilidad del espacio público



Edad de la edificación



Equipamientos



Espacio libre

El Ayuntamiento de Oliva, ante la degradación urbana continua del centro histórico, tomó un papel activo y pretende revertir esta situación a través de la recuperación de los edificios patrimoniales más importantes con la intención de que sirvan como equipamientos y recursos turísticos.

Desde hace años, el ayuntamiento está recuperando algunos de los principales edificios patrimoniales, como la biblioteca y el museo etnológico en las conocidas como Casas de Tamarit, el Aula de Gramática o la subsección del Museo Valenciano de la Ilustración y la Modernidad en la casa de Gregorio Mayans.

Los principales edificios por recuperar son los vinculados a la casa nobiliaria de los Centelles-Riusech, son el Palau de Oliva, el edificio de l'Enginy, la fortaleza de Santa Anna y la torre vigía. En algunos casos, las edificaciones se encuentran divididas en gran cantidad de parcelas catastrales de propiedades privadas diferentes, lo que está demorando la adquisición y puesta en valor del Palau Comtal y el edificio de l'Enginy. Aún así, el ayuntamiento está trabajando en su recuperación a través de la redacción de los planes directores y los proyectos necesarios.

La estrategia de promoción turística cultural de Oliva, llamada "Oliva tranquilamente", pretende difundir y poner en valor el entorno del centro histórico para recuperarlo económicamente a través de la implantación de varios itinerarios por la vila condal, el raval morisco o los barrios Gerreria-Pinet.



F2. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

L'Enginy d'Oliva

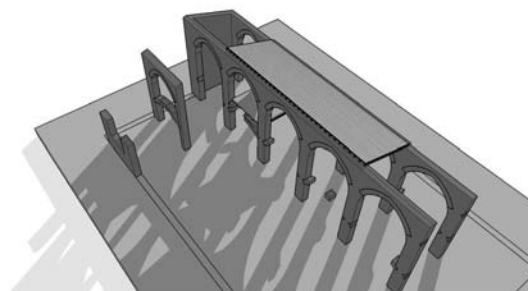
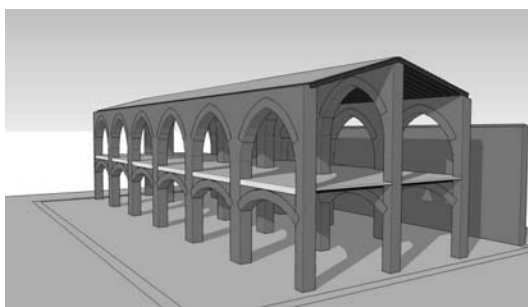
La Safor y Oliva son el paradigma del cultivo y producción de la caña de azúcar en los siglos XV y XVI, una actividad agrícola-industrial que generó una economía top durante los siglos citados, y que encumbró socialmente a las familias señoriales de la comarca, entre ellas los Centelles-Riusech de Oliva.

Los restos de las edificaciones industriales que llevaban a cabo la transformación de la caña de azúcar, han sido maltratadas por el paso del tiempo, hasta el punto que actualmente solo existen restos muy puntuales de estos molinos azucareros, en concreto trapiches e ingenios. En el caso de Oliva, se encuentra localizado el único Enginy de azúcar, que se tiene constancia en prácticamente toda la Península Ibérica. Los restos de la fábrica se encuentran localizados en 6 casas, y 5 de ellas son de titularidad pública. En estos momentos se esta intentando llegar a un acuerdo con la casa que falta, con lo cual se dispondría de la totalidad de edificios que tienen albergado la fábrica de azúcar.

Los estudios realizados hasta la fecha, han permitido identificar los restos del edificio, y plantear diferentes hipótesis de la configuración original del inmueble. Se esta a la espera de acometer las primeras intervenciones y con ellas realizar las catas murarias y estratigráficas, que junto con la excavación arqueológica permitan constatar las hipótesis planteadas.

El conjunto ha sido planteado ante la Conselleria de Cultura, en el servicio de Patrimonio, como propuesta de Bien de Interes Cultural, en fechas recientes. La propuesta de Conselleria ha sido elevarlo a Bien de Relevancia Local. En el Catálogo de Bienes Culturales que está en fase de redacción y tramitación por parte del Ayuntamiento de Oliva, se ha determinado como BRL.

El edificio es un claro ejemplo de lonja gótica industrial del siglo XV, con la presencia de un cuerpo longitudinal, resuelto con cubierta a dos aguas, y estructurado a través de tres muros de carga longitudinales conformando dos naves. Estos muros se aligeran mediante la formación de dos niveles de arcos, uno inferior rebajado que sustenta el forjado intermedio, y un nivel superior de arcos apuntados que sustentan la cubierta del edificio. La abertura de los arcos permitia liberar el espacio entre las dos naves interiores del edificio. Es un claro ejemplo magnífico de arquitectura industrial gótica tradicional.





F3. IMPACTO DE LA ACTIVIDAD GENERADA

Impacto:

• A través de la restauración de parte del edificio del Enginy se conseguirá recuperar una edificación donde abrir una sala de exposición para conocer el proceso industrial del azúcar durante los siglos XV y XVI, y exponer la infraestructura del agua existente en la Safor, acequias, partidores, azúdes y molinos, que permitía el regadío de las tierras de la comarca, y especial de la caña e azúcar, a partir del Río Serpis, al mismo tiempo que explica la existencia de un barrio agrícola-industrial dentro de la ciudad de Oliva, cuya actividad está vinculada al paso de la acequia Mare del Rebollet.

La intervención conlleva una liberación de espacio libre en lo que actualmente son los patios posteriores, permite también una reurbanización de la calle del Enginy, y al mismo tiempo una conexión con la zona de aparcamiento existente en la calle Constitución que recae sobre la plaza del Ayuntamiento, con lo cual quedaría visible el edificio desde estos espacios, permitiendo una mejor lectura de los restos del Enginy.

Descripción	Beneficio	Cuantificación	Factores incidentes
Restauración de parte del edificio del Enginy, en concreto de 3 de las 6 casas que contienen restos de la fábrica	- Creación de un espacio expositivo para albergar el proceso de obtención del azúcar en los siglos XV y XVI. - Ruta del Agua, acequia del Rebollet	Visitantes	
Limpieza de los patios posteriores y reurbanización de la calle del Enginy que permite liberar espacio en el centro histórico	Lectura volumétrica del edificio. El edificio del Enginy queda visible y reconocible desde dentro de la ciudad. Visuales desde la calle Constitución y la plaza del Ayuntamiento.	Visitantes y transeúntes por la ciudad	Estado de las edificaciones colindantes.
Excavación arqueológica de la calle, patios e interior del edificio	Obtención de datos concluyentes de la configuración edificio y posibles restos arqueológicos	Número de recursos patrimoniales recuperados.	Estado de los recursos.



• El Inicio de la recuperación del edificio y la presencia del volumen exterior del Enginy será una herramienta de difusión de la existencia y permanencia de parte del edificio que la gente desconoce. La demostración de la pervivencia de este Bien de Relevancia Local, junto con la recuperación de otros edificios vinculados a la familia Centelles-Riusech (como el Palau o la fortaleza de Santa Anna), permitirá la implantación de nuevas rutas e itinerarios turísticos que atraerán visitantes al municipio más allá de la temporada estival y Semana Santa. Se pretende que la recuperación de estos edificios patrimoniales sirva como aliento a la implantación de nuevos negocios que revitalicen la economía de este entorno degradado, ayuden a revertir la problemática del envejecimiento poblacional y mejoren la imagen de un barrio estigmatizado además por las problemáticas sociales.

Descripción	Beneficio	Cuantificación	Factores incidentes
Recuperación edificios Centelles-Riusech	Implantación rutas e itinerarios turísticos	Visitantes.	Otros edificios rehabilitados
Implantación rutas e itinerarios turísticos	Implantación de nuevos negocios culturales	Número de negocios implantados en el centro histórico	

Dimensión transformadora:

• El alto grado de fragmentación que sufrió el edificio durante su proceso histórico y el hecho que existe una propiedad que aún no es municipal imposibilita su rehabilitación total y completa. Se está en el proceso de adquisición de la citada propiedad. El planteamiento del proyecto permite restaurar una parte del edificio, por la naturaleza del mismo un volumen longitudinal, permite abordar la restauración parcial del mismo, siendo finalista de la parte restaurada, permitiendo nuevos espacios y usos directamente sin requerir de fases posteriores para su apertura, de modo que la sucesivas fases permitirán ampliar los espacios creados, y terminar de restaurar el conjunto en su totalidad, hasta conseguir restaurar todo el conjunto.

• Las propuestas de actuación sobre el resto de espacios, en concreto sobre los patios posteriores y la calle, serán una primera fase del proceso de recuperación volumétrica exterior del Enginy, pero pueden ser consideradas finalistas al mismo tiempo, puesto que serán abiertos al público y reforzarán la interpretación del conjunto del Bien de Relevancia Local. Estas actuaciones pueden ser consideradas también como actuaciones previas necesarias para el análisis y la comprensión de los valores y recursos del Enginy a tener en cuenta para redactar las sucesivas fases de intervención sobre el edificio.

Sostenibilidad:

• La gestión del Enginy seguirá el modelo de visita bajo demanda en el museo arqueológico municipal o con cita previa organizada para grupos. El edificio contará además con un mantenimiento continuo por parte de los servicios de limpieza municipales y por parte de las brigadas municipales para la reparación de desperfectos puntuales.

• El resto de actuaciones, puesto que consistirán en rehabilitaciones urbanas en espacio público, no requerirán de gestión alguna, más allá de la limpieza continua por parte de los servicios de limpieza municipales y su correcto mantenimiento por parte de las brigadas municipales.

• En cumplimiento de las leyes sobre la sostenibilidad de las administraciones públicas, y para asegurar la sostenibilidad del Enginy, no se prevee la contratación de personal para su gestión.



F3. INDICADORES DE RESULTADO

Identificación:

R065G

Fuente:

Propia

Unidad de medida:

Nº de pernoctaciones

Detalle de la fuente:

Número de pernoctaciones realizadas en el municipio. Datos facilitados por las empresas y establecimientos hoteleros.

Denominación:

Intensidad de la demanda turística.

Periodicidad de los datos y cobertura temporal:

Periodicidad anual
Cobertura temporal mensual

Descripción detallada indicador:

Número total de pernoctaciones (plazas ocupadas) en establecimientos hoteleros, acampamentos turísticos, apartamentos turísticos y alojamientos de turismo rural.

Valores de referencia:

Región	Ejercicio	Valor	Ejercicio	Valor
Más desarrollada	2015	36.046	2023	41.453 (15%)

Valor Base/Objetivo a nivel nacional:

Región	Ejercicio	Valor	Ejercicio	Valor
Más desarrollada	2016	46.733.644	2023	53.743.690 (15%)

Objetivo específico:

Identificación	Deominación/Observaciones
OE 6.3.1	Promover la protección, fomento y desarrollo cultural

Resultados que se esperan conseguir con la ayuda:

- Fomentar la desestacionalización turística incrementando las pernoctaciones en alojamientos turísticos fuera de temporada estival, Semana Santa y fiestas Navideñas.
- Mejorar y promover el estado de conservación del patrimonio cultural e histórico-artístico.
- Incrementar el número de visitantes que son atraídos a las ciudades como consecuencia del atractivo de su patrimonio histórico, artístico y cultural rehabilitado.
- Mejorar el sector económico turístico a través de la mejora del turismo cultural.
- Reactivar económica, social y culturalmente el centro histórico del municipio.

Procedimiento de elaboración y validez estadística:

Estimación directa a partir de encuestas por muestreo. Suma del número de pernoctaciones mensuales contabilizadas por los propios establecimientos hoteleros del municipio y recopiladas por la oficina de información turística del municipio. Se han tenido en cuenta hoteles, cámpings y apartamentos turísticos registrados.

Disponibilidad al público:

Publicación anual en la página web del ayuntamiento.
(www.olivaoberta.es/es/transparencia/Seguimiento FEDER)



F4. DESCRIPCIÓN GENERAL RELACIÓN ACTUACIÓN-CRITERIOS DE VALORACIÓN.

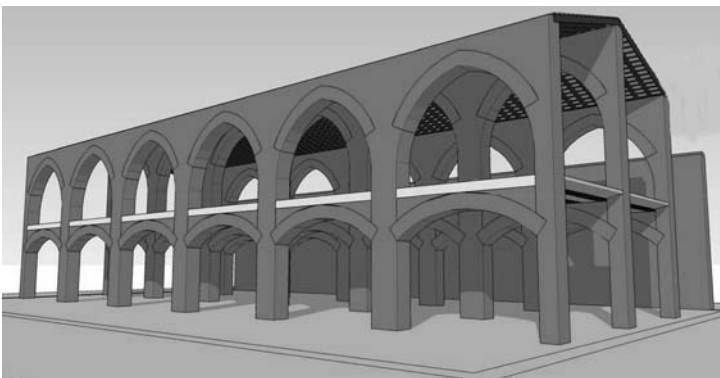
TITULO: PROYECTO CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURAL Y RESTAURACIÓN DE LOS RESTOS DE L'ENGINY DE OLIVA FASE 1.

El proyecto consiste en obras de emergencia de consolidación estructural de una parte del conjunto de casas que albergan el edificio del Enginy de Oliva. Se actuará en 3 de las 6 referencias o titularidades catastrales que albergan el edificio original de la fábrica de azúcar. En concreto las casas definidas con el número de policía 10, 12 y 14 de la calle de l'Enginy.



L'Enginy de Oliva

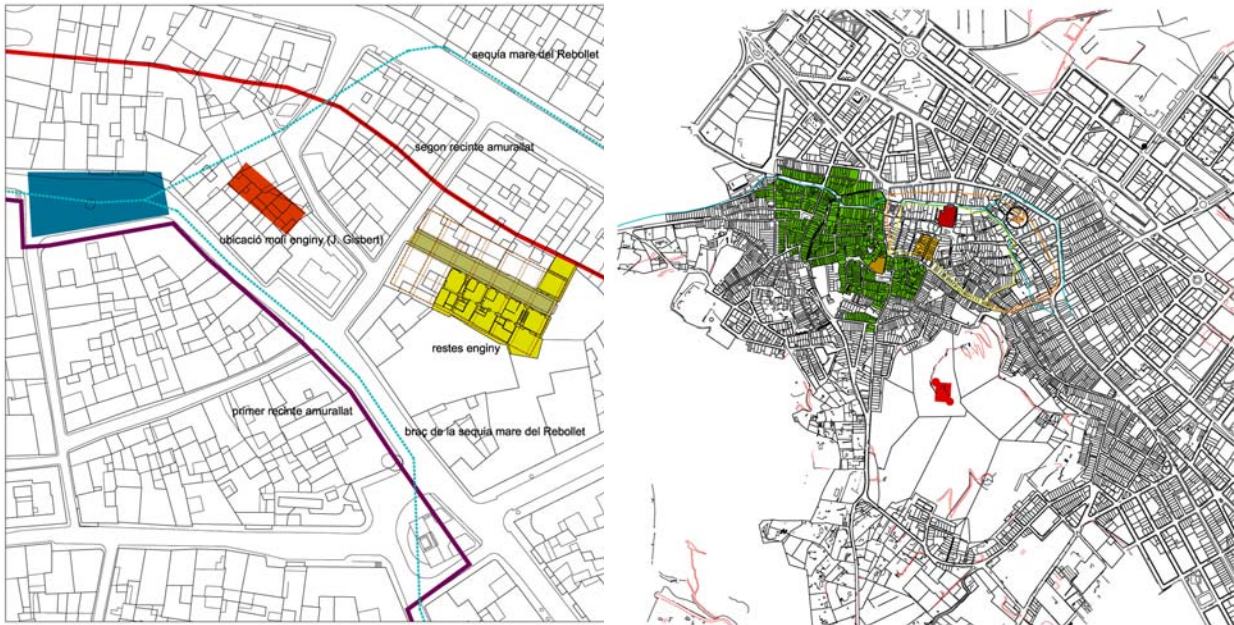
L'Enginy de Oliva, se trata de la fábrica donde se llevaba a cabo el proceso de transformación de la caña de azúcar en los siglos XV-XVI. Se trata de uno de los pocos ejemplos de arquitectura tradicional industrial que aún existe en la Comunidad Valenciana, y según las palabras del Arqueologo Gisbert, es posiblemente el ÚNICO ejemplo de Enginy que pervive en toda la Península Ibérica.



Desde finales de los años 70 del siglo pasado, se han llevado a cabo investigaciones sobre los restos localizados del Enginy. Inicio la documentación escrita Francisco Pons Moncho, con su publicación "Trapig. La producción de azúcar en la Safor", y durante las décadas siguientes el arqueologo Josep Antoni Gisbert, realizó un intensivo estudio de los restos, que permitió, establecer las primeras hipótesis sobre la



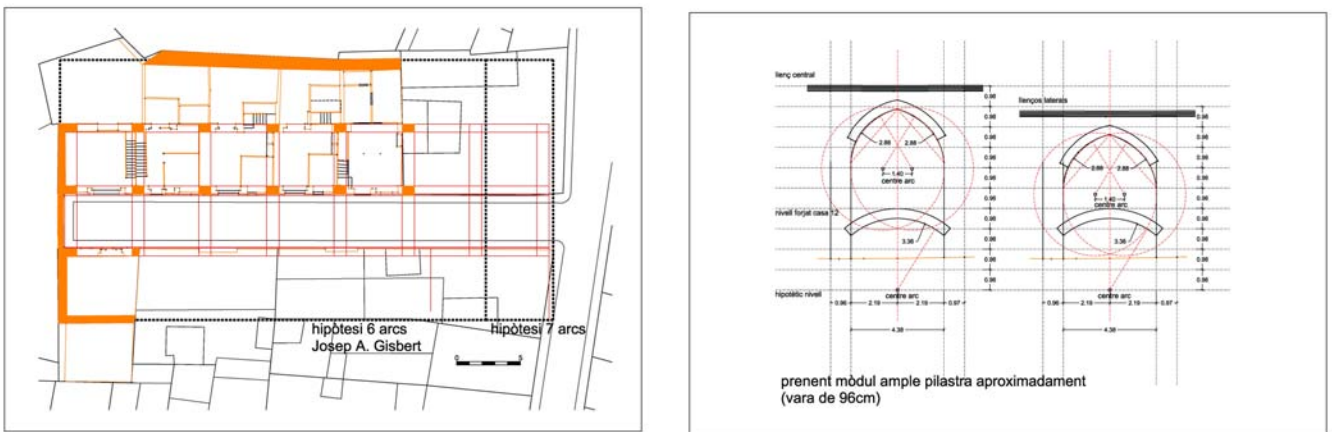
configuración original del edificio, y su vinculación con la ruta del Agua, la acequia Mare del Rebollet, que forma parte de la extensa red de regadío del Serpis, que se extiende sobre la plana de la Safor.



El Enginy contaba con un molino hidráulico donde se trituraba la caña, aprovechando el desnivel que existía entre la actual plaza de la Bassa, y el molino, de modo que con la fuerza del agua se obtenía la melaza de la caña, que posteriormente era transportada a la fábrica, donde se terminaba el proceso de obtención del azúcar. La ampliación del recinto enmurallado de la ciudad se lleva a cabo en 1.545, dando cobijo a todo el cinturón industrial existente en la zona, que según el erudito Maians citaba en sus escritos, el molino de azúcar, el harinero, la almazara, etc.

Este proyecto de consolidación y restauración del Enginy, parte de las conclusiones obtenidas en la Tesina del Máster de Conservación del Patrimonio Arquitectónico, del año 2.010, realizada por Enric Pellicer Llopis, uno de los arquitectos que suscribimos este Proyecto.

En la fase de investigación se determinaron los principales elementos que se han conservado hasta la actualidad, identificándolos, obteniendo bases gráficas, y determinando los sistemas constructivos que se emplearon para la construcción del edificio, lo que permitió establecer una nueva hipótesis de la configuración original del complejo.





Posteriormente a la realización de la Tesina sobre el Enginy. Los arquitectos que suscribimos esta memoria, redactamos un Documento junto con el Arqueólogo Municipal, Vicente Burguera, para instar al Ayuntamiento de Oliva, a presentar una Declaración de Bien de Interés Cultural ante la Conselleria de Cultura, puesto que consideramos que el edificio era el único exponente arquitectónico de la arquitectura industrial azucarera de los siglos XV-XVII, que pervive en la actualidad, y que permite una mayor comprensión de las condiciones sociales, económicas y culturales de una época importantísima de la Historia de Oliva, la comarca de la Safor y en definitiva del Reino de Valencia, los siglos dorados.

La Conselleria transmitió al Ayuntamiento de Oliva, la evidencia que se trata de un Bien de Relevancia Local, tal y como se ha hecho constar en el actual Catálogo Patrimonial de Bienes y Espacios Protegidos que se está redactando y en trámite de aprobación en la actualidad, no obviando la posibilidad que una vez iniciado el proceso de recuperación del Bien, éste pudiese alcanzar el nivel de BIC, que en parte se está solicitando por parte de la Sociedad y Entidades olivenses.

En este sentido se llevó a cabo la redacción de un primer Documento de Recuperación del Enginy de Oliva, redactado por los citados arquitectos, cuyo índice se acompaña a continuación:

ÍNDICE

PRIMERA PARTE.

- A. EL AZÚCAR. EL CULTIVO.
- B. LA SAFOR. CONTEXTO GEOGRÁFICO.
- C. MEMORIA HISTÓRICA. ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS.
- D. LOS RECORRIDOS DEL AGUA. LA SENDA DEL REBOLLET.
- E. OLIVA. CONTEXTO URBANO.

SEGUNDA PARTE.

- F. ARQUITECTURA INDUSTRIAL: TRAPICHES E INGENIOS.
- G. L'ENGINY DE OLIVA.
- H. SITUACIÓN URBANÍSTICA.
- J. RÉGIMEN PROPIEDAD.

TERCERA PARTE.

- I.1. PROPUESTA TRABAJO. PLAN DIRECTOR.
- I.2. DECLARACIÓN DE BIÉN DE INTERÉS CULTURAL.
- I.3. VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS PRIVADOS.
- I.4. FASE PREVIA: Estado Actual. Primeras intervenciones.
- I.5. PRIMERA FASE: Arqueología, Estratigrafía muraria, Planimetría.
- I.6. SEGUNDA FASE: Proyecto de Acondicionamiento y Estabilización.
- I.7. TERCERA FASE: Proyecto de Intervención Edificio y Entorno.
- I.8. PRESUPUESTOS.

BIBLIOGRAFÍA.

El Documento bastante extenso, se planteaba en tres partes, una primera dedicada a la recopilación y análisis de información general vinculada con el contexto histórico, a través de un análisis social y económico, y el concepto de las rutas del agua y su implantación en el Territorio, la comarca de la Safor. La segunda parte se centraba en un análisis del estado actual del Edificio, desde diversos ámbitos, a través de un análisis de los restos arquitectónicos existentes en la Safor, modelos e hipótesis de configuración, un estudio importante de la configuración del edificio, análisis constructivo y estructural, pasando por la situación jurídica del mismo, a nivel urbanístico y de propiedad. La tercera fase se centraba en la necesidad de establecer un Plan Director en el que se acometiesen diferentes fases de actuación encaminadas a la recuperación y puesta en valor del Edificio.



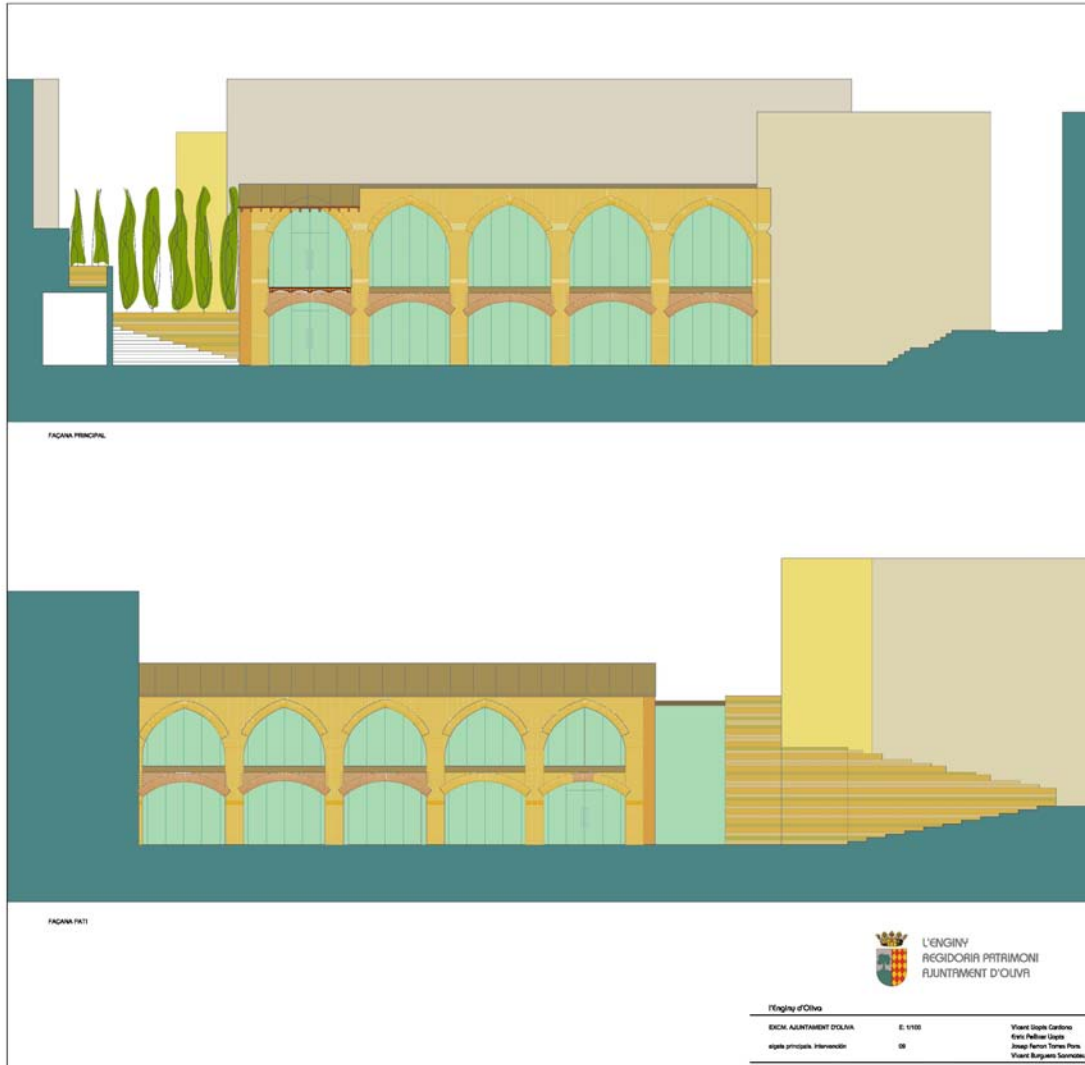
El Documento establecía un primer presupuesto global que permitiese determinar en términos económicos lo que suponía la recuperación de uno de los elementos patrimoniales más importantes que tiene la ciudad de Oliva:

COSTE TOTAL INVERSIÓN RECUPERACIÓN ENGINY Y ENTORNO.
TOTAL PRESUPUESTO PARA CONOCIMIENTO ADMINISTRACIÓN:

1.694.159,86 €

Este Documento se redacta en el momento de la reciente y consecuente crisis económica de la que aún se esta en proceso de asimilación, lo que conllevó un auténtico golpe de realidad a la situación acuciante en la que se encuentra el Bién. La propuesta planteada supone una recuperación del edificio tanto de los restos existentes como del entorno inmediato, lo que permite sacar a la luz uno de los edificios más importantes que tiene Oliva:





En estos momentos el Ayuntamiento esta negociando la compra de la vivienda nº8, que sería la última propiedad que contiene restos del Enginy, y que aún no es de titularidad pública. Los esfuerzos por parte de la Administración Local, y la mejora de la situación económica han permitido, que se pueda plantear iniciar las primeras fases de intervención en el conjunto, de modo que se está en proceso de redacción de un primer Documento que permita actuar en concreto sobre las viviendas 10, 12 y 14, que son las que contienen más restos del Edificio del Enginy y las que presentan mayor grado de deterioro, y al mismo tiempo garantizar la intervención bajo un criterio Director, que plantea una visión global del Bien, sin poner en riesgo el conjunto, e iniciando una primera fase de consolidación y restauración que nos permita obtener más información del conjunto, mediante una primera campaña arqueológica.

Esta primera actuación es finalista en tanto que permitirá obtener una lectura evidente del Edificio dentro de la ciudad, recuperando espacio urbano y abriendo un nuevo espacio expositor donde albergar la información sobre la caña de azúcar, su producción y la arquitectura industrial, además de permitir establecer nuevas rutas culturales en el centro histórico de Oliva, la Ruta del Agua la acequia del Rebollet, y la ruta de la familia Centelles-Riusech, junto con el Palau, la fortificación de Santa Ana y la Torre vigia.



La intervención de esta Fase 1, consistirá básicamente en lo que a continuación se detalla:

1. Se realizará una fase previa básicamente de limpieza y retirada de escombros existentes de las casas. Esta fase conlleva ciertos apuntalamientos preventivos, sobretodo en la vivienda nº12, puesto que conserva un tramo de forjado original y un arco rebajado que se encuentran ambos en bastante mal estado. La misma casa presenta problemas en la cubierta que son subsanables puntualmente. El resto del conjunto afectado por el presente proyecto presenta problemas inminentes de ruina que requieren una intervención rápida para evitar que las patologías evolucionen y conduzcan a pérdidas irreparables.

2. Se plantean dos fases de campaña arqueológica, una primera fase a llevar a cabo consistente en eliminar los sistemas de compartimentación del conjunto, dividido en diferentes viviendas, mediante tabiquerías y particiones ligeras, y la presencia de las diferentes escaleras, algunas en muy mal estado, junto con los patios posteriores, que se ejecutará a partir de un reconocimiento de los sistemas constructivos y estructurales, y que consistirá en la realización de unas catas murarias y unos sondeos, con tal de obtener los primeros datos, necesarios para acometer la segunda fase arqueológica. Esta información básicamente se centrará en la identificación de los muros y elementos estructurales y constructivos a preservar, y de aquellas partes carentes de valor y susceptibles de ser eliminadas; y el otro aspecto importante será la cota de profundidad de la excavación extensiva. Evidentemente se redactará un informe-memoria de los datos obtenidos que permitan garantizar las siguientes fases y la obtención de información. Esta primera fase de intervención conllevará la implementación de los sistemas que se consideren oportunos de apuntalamiento y estabilidad del conjunto, con tal de garantizar tanto la seguridad de los arqueólogos y operarios, como del propio monumento.

La segunda fase arqueológica consistirá en la excavación extensiva, tanto de las casas afectadas como de la vía pública. En la cual se obtendrán los datos necesarios para determinar la posterior intervención, además de los posibles restos encontrados. De igual manera se desarrollará un informe-memoria de los datos obtenidos que permitan garantizar las siguientes fases y la obtención de información. Se implementarán los sistemas de seguridad antes citados.

3. La ejecución de la tercera fase, será la propia intervención del proyecto, y teniendo en cuenta los datos arqueológicos obtenidos, consistirá en la consolidación de los muros de carga originales, la restauración de los arcos existentes, la eliminación de forjados no originales, la restitución en su caso de los arcos rebajados que han sido destruidos, y que son los encargados de sustentar el sistema de forjado, el cual será rehabilitado a partir de los datos obtenidos del tramo original existente y la sustitución de la cubierta actual, con todo ello se llevará a cabo una consolidación de la estructura del edificio, y la recuperación del espacio para albergar exposiciones permanentes.

Se actuará sobre los patios posteriores y la propia calle del Enginy, lo que permitirá obtener una lectura clara del edificio respecto la calle Constitución y la Plaza del Ayuntamiento.

La intervención será de tipo conservacionista, puesto que debe permitir las futuras intervenciones en los restos del conjunto, lo que conllevará un aumento del espacio expositivo y un mayor reconocimiento del Bien en el contexto de la ciudad.



F5. MODELO DE GESTIÓN

Debido a la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL), el ayuntamiento de Oliva tiene limitada su capacidad para emplear personal de nueva contratación dedicado inequívocamente a la gestión del Enginy sin afectar directamente al personal de otros departamentos municipales. Sobre todo teniendo en cuenta que el departamento municipal de patrimonio histórico y museos ya cuenta con 3 museos de gestión directa con personal propio (museo arqueológico, museo etnológico y la casa Gregorio Mayans-Muvim).

Es por ello que desde el departamento municipal de patrimonio histórico y museos se pretende apostar por una concesión administrativa para la explotación y difusión conjunta de todos los nuevos recursos patrimoniales vinculados al legado de la familia Centelles-Riusech (Palau Comtal y Enginy). Para ello se sacará una licitación pública para la gestión de estos servicios públicos.

- Mientras se resuelve esta licitación, la gestión de la fábrica del Enginy, seguirá el mismo modelo que tenía antes de la intervención. Una vez realizadas las actuaciones necesarias sobre la edificación, el edificio será visitable mediante cita previa para grupos o acudiendo a la casa-museo de Gregorio Mayans para solicitar su apertura. Se pretende que se establezcan visitas guiadas alrededor de todo el edificio del Enginy partiendo de este punto y recorriendo los otros espacios recuperados a través de estas actuaciones. Esta actuación se verá reforzada mediante nuevo material interpretativo en diferentes formatos como folletos, paneles, vídeos o reconstrucciones virtuales, no solo sobre el edificio, sino también sobre la historia de la familia Centelles-Riusech, y la ruta del agua por el centro histórico de Oliva, la acequia mare del Rebollet. Se pretende generar también un espacio web que sirva para la difusión conjunta de la historia de la familia Centelles-Riusech y todos los recursos patrimoniales de su legado. Del mismo modo
- Los espacios abiertos alrededor del edificio quedarán abiertos como espacio público mostrando parte del conjunto del Enginy y todos los posibles recursos patrimoniales encontrados en su excavación arqueológica. Esta actuación se verá reforzada mediante la instalación de material interpretativo en formato mupi o atril.



La zona de actuación respecto al conjunto del Enginy.



F6. COSTE PREVISTO Y FINANCIACIÓN

Coste previsto:

En este capítulo se resumen las fases por partidas presupostarias, con tal de obtener una cifra del coste de la intervención. Se ordena por las fases de intervención que contempla este proyecto, de modo que tenemos:

FASE PREVIA

CAP. 1	FASE PREVIA	
UD	CONCEPTO	TOTAL
	Ficha E.001, señalización de prohibición de estacionamiento.	232,45 €
	Ficha E.002, eliminación luminarias, e instalación de nuevo sistema iluminación	1.698,97 €
	Ficha E.003, limpieza de alcantarillado y acometidas	795,98 €
	Ficha E.004, colocación puertas acceso a los edificios	598,12 €
	Ficha E.005, eliminación acometidas agua, electricidad y telefonía	2.467,83 €
	Ficha E.006, limpieza de vegetación en fachadas	128,84 €
	Ficha E.007, reparaciones y medidas preventivas puntuales en fachada, y colocación de estabilizador, durante un año.	10.865,34 €
	Ficha E.008, reparación en cornisas y cubiertas.	2.317,29 €
	Ficha E.009, reparaciones en carpintería y huecos de fachada.	493,05 €
	Ficha I.004, consolidación pilastras	1.021,54 €
	Ficha I.010, limpieza casa nº10, y eliminación uralita en patio.	1.492,92 €
	Ficha I.012, limpieza casa nº12, apuntalamiento de arco rebajado posterior y tramo forjado p.baja.	3.130,56 €
	Ficha I.014, limpieza casa nº14, apuntalamiento arco rebajado posterior.	2.623,89 €
	Medidas de seguridad y salud.	1.050,15 €
	TOTAL 1	28.916,93 €

FASE PRIMERA: Aqueología. Estratigrafía muraria, Planimetría.

CAP. 2	Catas Murarias			
UD	CONCEPTO	MEDICION	PRECIO	TOTAL
2.1	m³ excavación arqueológica manual (6 CATAS MURARIAS interior de las casas) según las directrices del "método Harris" de excavación arqueológica, incluyendo las medidas de seguridad necesarias, sin carga y transporte a vertedero. Cata muraria: 0,4x2x2: 1,6 m3	1,6	145 /€ m	232 €
	m³ excavación arqueológica manual (3 CATAS MURARIAS en el exterior de las casas) según las directrices del "método Harris" de excavación arqueológica, incluyendo las medidas de seguridad necesarias, sin carga y transporte a vertedero. Cata muraria: 0,4x2x2: 1,6 m3	1,6	145 /€ m	232 €
	3 catas en 3 viviendas interior / 3 catas exterior			
	TOTAL 2			1.392,00 €

CAP. 3	Sondeo interior viviendas			
UD	CONCEPTO	MEDICION	PRECIO	TOTAL
3.1	m³ excavación arqueológica manual (CUADRO) según las directrices del "método Harris" de excavación arqueológica, incluyendo las medidas de seguridad necesarias. sin carga y transporte a vertedero. 3x3x1'5 por 3 catas = 40,50 m3	13.5 m3 por cata x 3 catas Total 40,50 m3 Viales 48 m3 Total 88,50 m3	150 /€ m	13.275,00 €
	TOTAL 3			13.275,00 €

CAP. 4	Memoria			
UD	CONCEPTO	MEDICION	PRECIO	TOTAL
4.1	Memoria arqueológica de la actuación: En el que se incluye dibujo de materiales recuperados, inventario, dossier planimétrico y fotográfico y memoria final descriptiva.	25 % del proceso de ejecución material: 1.392,00 € + 13.275,00 € Total 14.667,00 €	25,00%	3.666,75 €
	TOTAL 4			3.666,75 €



FASE SEGUNDA: Aqueología. Excavación en extensión.

CAP. 5	Excavación interior vivienda			
UD	CONCEPTO	MEDICIÓN m3	PRECIO	TOTAL
5.1	m ³ excavación arqueológica manual (extensión) según las directrices del "método Harris" de excavación arqueológica, incluyendo las medidas de seguridad necesarias. sin carga y transporte a vertedero con una profundidad media de 1.5 m 183,92 m2 x 1.5 de profundidad = 220,70 m3	220,70 m3	150€/m3	33.105,00 €
TOTAL 5				33.105,00 €

CAP. 6	Excavación Vial			
UD	CONCEPTO	MEDICIÓN m3	PRECIO	TOTAL
6.1	m ³ excavación arqueológica manual (extensión) según las directrices del "método Harris" de excavación arqueológica, incluyendo las medidas de seguridad necesarias. sin carga y transporte a vertedero con una profundidad media de 1.5 m. 97,27 m2 x 1.5 de profundidad = 145,90 m3	145,90 m3	150€/m3	21.886,00 €
TOTAL 6				21.886,00 €

CAP. 7	Memoria			
UD	CONCEPTO	MEDICIÓN	PRECIO	TOTAL
7.1	Memoria arqueológica de la actuación En el que se incluye dibujo de materiales recuperados, inventario, dossier planimétrico y fotográfico y memoria final descriptiva. Incluye fotogrametría y restitución 3D	25 % del proceso de ejecución material 54.991,00 €	25%	13.747,75 €
TOTAL 7				13.747,75 €

CAP. 8	TRANSPORTE TIERRA			
UD	CONCEPTO	MEDICION	PRECIO	TOTAL
8.1	Transporte de tierras a vertedero	1,3x336,60 m2	6,75€/m2	2.953,66 €
TOTAL 8				2.953,66 €

Fase de Acondicionamiento y Estabilización del edificio.

CAP. 9	Proy. Acondicion. Estab.			
UD	CONCEPTO			TOTAL
9.1	Derribo de tabiques, particiones, escaleras, y anexos de patios, realizado manualmente, depositado en contenedores y transportado a vertedero.			7.589,56 €
	Sistemas de apuntalamiento en arcos y forjados, previsto durante un año.			2.775,45 €
	Estabilizadores en fachada.			19.160,00 €
TOTAL 9				29.525,01 €

FASE TERCERA: Proyecto de Intervención Edificio y Entorno.

CAP. 10	INTERVENCIÓN			
UD	CONCEPTO			TOTAL
10.1	Movimiento de tierras anexo y espacio público.			2.815,56 €
	Muros de contención en vía pública.			3.475,45 €
	Restauración de lienzos.			22.290,80 €
	Restitución forjados.			14.300,90 €
	Restitución cubierta			21.870,45 €
	Carpintería, muros cortina, escaleras			38.679,90 €
	Acabados, pavimentos, pinturas.			8.900,45 €
	Instalaciones.			10.345,80 €
	Urbanización espacio público.			15.975,35 €
	Material difusión del Bien			5.000,00 €
	Medidas seguridad y salud			2.450,00 €
TOTAL 10				146.104,66 €



El resumen de la intervención por capítulos: PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	
CAPÍTULO 01: FASE PREVIA	28.916,93 €
CAPÍTULO 02: CATAS MURARIAS	1.392,00 €
CAPÍTULO 03: SONDEOS INTERIOR VIVIENDAS	13.275,00 €
CAPÍTULO 04: MEMORIA	3.666,75 €
CAPÍTULO 05: EXCAVACIÓN INTERIOR VIVIENDAS	33.105,00 €
CAPÍTULO 06: EXCAVACIÓN VIAL	21.866,00 €
CAPÍTULO 07: MEMORIA	13.747,75 €
CAPÍTULO 08: TRANSPORTE TIERRAS	2.953,66 €
CAPÍTULO 09: FASE ACODICIONAMIENTO Y ESTABILIZACIÓN EDIFICIO	29.525,01 €
CAPÍTULO 10: FASE INTERVENCIÓN	146.104,66 €
TOTAL P.E.M.	294.279,76 €

13% PEM, GASTOS GENERALES	38.256,36 €
6% PEM, BENEFICIOS	17.656,78 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA: P.E.C.	350.192,90 €
21% I.V.A.	73.540,50 €
TOTAL	423.733,40 €

HONORARIOS TECNICOS:	Sobre PEM: 294.279,76 €
PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN + ESS: 4,48% PEM	13.183,73 €
DIRECCIÓN OBRA ARQUITECTO: 1,65% PEM	4.855,62 €
DIRECCIÓN OBRA ARQUITECTO TÉCNICO: 1,65% PEM	4.855,62 €
COORDINADOR SEGURIDAD Y SALUD: 0,495% PEM	1.456,68 €
TOTAL	24.351,65 €
IVA 21%	5.113,84 €

PRESUPUESTO TOTAL. Bases imposables	374.544,55 €
IVA 21%	78.654,34 €
TOTAL	453.198,89 €

Financiación

Financiación Municipal: 50 % de 2.400.000 €

Financiación FEDER: 50 % de 2.400.000 €

Presupuesto total: 100 % de 4.800.000 €

El Ayuntamiento de Oliva ha realizado para la redacción de su estrategia DUSI un análisis de su situación financiera consciente que deberá afrontar a priori tanto el presupuesto que le es directamente asignado como el total de la cofinanciación FEDER. Se asume por tanto el compromiso de afrontar un gasto de 4.800.000€, 2.400.00€ de los cuales le serían reembolsados en concepto de cofinanciación FEDER para la actuación, al terminar las justificaciones relativas a cada operación.



F7. CALENDARIO DESARROLLO PREVISTO

Calendario previsto:

La intervención que se plantea, una primera fase de restauración y consolidación estructural de una parte del conjunto, se entiende como finalista, puesto que va a permitir iniciar el proceso de recuperación del complejo del Enginy, permitiendo la abertura de un nuevo espacio expositor, que permita la difusión de la producción de azúcar en los siglos XV y XVI, y la comprensión de la ruta del Agua, a través de la acequia Mare del Rebollet, junto con el legado de la familia Centelles-Riusech y su arquitectura presente a Oliva. Para ello se puede acometer la intervención y finalizar el proceso en abril de 2.019. A continuación se plasma un esquema del calendario del proceso que conlleva la finalización de las obras:

2017		12/2017	Solicitud de las presentes ayudas.
2018			
		02/2018	Proyecto consolidación estructural y restauración restos de l'Enginy de Oliva fase 1.
		05/2018	Adjudicación Empresa Constructora
		06/2018	Inicio de la intervención. Fase previa
		07/2018	Fase primera arqueológica
		08/2018	Fase segunda arqueológica
		11/2019	Fase tercera. Intervención.
2019			
	04/2019	Finalización intervención. Justificación intervención.	



F8. PERSONAL NUEVA CONTRATACIÓN

Según el coste previsto para la actuación, así como los trabajos previstos, se considera que el personal de nueva contratación dedicado inequívocamente a la actuación subvencionada estará formado por un total de 20 personas, repartidas entre el equipo redactor del proyecto, el equipo director de la ejecución del proyecto, la empresa adjudicataria de las obras y la puesta en valor del patrimonio.

Fase	Nº personas	Categoría	Dedicación
Redacción proyecto	2	Arquitecto	100%
	1	Arquitecto Técnico	40%
	1	Delineante	100%
	1	Documentalista/Historiador	40%
Ejecución obras	1	Arquitecto	100%
	1	Arquitecto Técnico	100%
	2	Arqueólogo	100%
	1	Documentalista/Historiador	40%
	1	Arquitecto Técnico	100%
	1	Encargado Obra	100%
	2	Oficial 1ª construcción	100%
	1	Oficial 2ª construcción	100%
Puesta en valor	3	Peon ordinario construcción	100%
	1	Diplomado en Turismo	50%
	1	Ldo. en Publicidad y Relaciones Públicas	50%
TOTAL	20 personas		

Además, una vez finalizada la actuación, debido a la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL), el ayuntamiento de Oliva tiene limitada su capacidad para emplear personal de nueva contratación sin afectar directamente al personal de otros departamentos municipales. Por eso se pretende apostar por una concesión administrativa para la gestión, explotación y difusión conjunta de todos los nuevos recursos patrimoniales vinculados al legado de la familia Centelles-Riusech (Palau Comtal y Enginy).

Desde el departamento de patrimonio histórico y museos, se prevé que a través de una concesión administrativa la empresa adjudicataria contrate como mínimo 3 personas dedicadas a la protección, recuperación y puesta en valor del Palau Comtal y Enginy.

Fase	Nº personas	Categoría	Dedicación
Modelo gestión	2	Diplomado en Turismo	100%
	1	Técnico en Animación Sociocultural	100%
TOTAL	3 personas		



FITXA FASE PRÈVIA

I.010

Àmbit: casa nº10

La casa nº10 junt amb la 12 i la 14 són les que presenten majors danys i deterioraments, i per tant és on major intensitat de treball s'ha de dur a terme en aquesta fase. La casa nº16 és per a considerar-la a banda, per l'esta en el qual es troba. Els principals problemes són d'humitats i desprendiments de enlluïts recents que no tenen excessiu valor arquitectònic. Al pati és on major problemes tenim. A continuació van a detallar-se els principals que hem detectat. En primer terme caldria una neteja exhaustiva de tota la casa buidant tot allò que hi ha emmagatzemat.



Casa nº10

Principalment la casa està plena de diversos material, a exemple la imatge de l'esquerre. Hi ha mobles, restes d'obra, diferents deixalles.





En la pilastra amb la casa nº12 tenim una humitat considerable, que ha produït esponjament considerable de la capa de lluïda i que afecta a tota la pilastra en concret, la qual com observem en la imatge se situa pràcticament tota a l'interior de la casa nº12. Els problemes d'humitats estan generalitzats per tot arreu en la planta baixa, de fet en la imatge inferior s'observa l'interior de la habitació que recau al carrer.



En principi no és una feina a realitzar en aquesta fase, en tant que les mesures per combatre la humitat són de major complexitat i requereixen d'intervencions més intenses i complicades, sols caldrà veure aquells punts on l'enlluït rebel·le danys de major consideració que pogueren estar afectant a les pilastres o bé a les dovelles dels arcs com veurem en les pàgines següents.

En la fase d'intervenció s'estudiarà més profundament quines solucions s'han de prendre sobretot en les referents a humitats per capilaritat en els suports en pilastres. En part aquestes solucions estaran supeditades al nivell resultant en que restarà l'edifici vist, segons la solució arquitectònica que es prenga en el conjunt.



Pilastra en la mitjaneria amb la casa nº 12



En la imatge es veu com ha rebentat la lluïda en la base de la pilastra.



El pati posterior de la casa està totalment en ruïnes i ple d'enderrocs i deixalles. De la mateixa manera tenim restes d'obra de l'edifici el catòlic.

Es requereix una neteja exhaustiva de la planta sobretot pel que fa a garantir la neteja dels desaigües del pati.

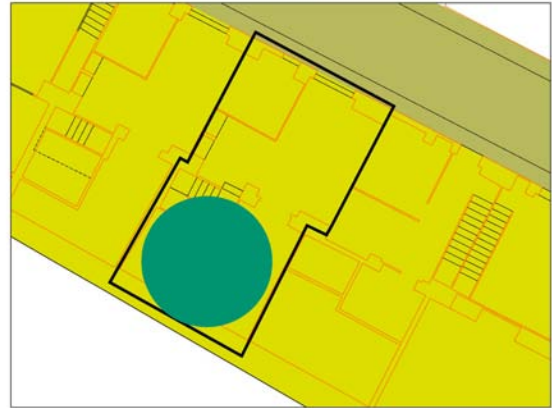
Per una altra banda també caldria desmuntar la coberta d'uralita que tenim al pati la qual té perill imminent de caure a terra tal i com s'observa en les imatges inferiors, de fet el paviment del pati ja ha patit pintades de pintures impermeabilitzants pel fet que aquesta coberta no acaba de funcionar com deuria.



El barandat que tanca el pati de la casa a diferència de la resta de cases és una fàbrica d'espessor considerable, a l'igual que la fusteria que tanca els buits, per tant sembla ser suficientment segur el traure la coberta i deixar el pati totalment lliure.

En la pàgina següent es mostren imatges del fons del pati amb l'annex que hi ha al fons resolt amb una coberta de biguetes de fusta, les quals tot i estar molt degradades no presenten perill d'enfonsament. Es tracta de la coberta de la terrassa intermitja que existeix entre la planta baixa i la primera.

També tenim imatges del mur de tancament de la parcel·la.



El cobert que té la primera part del pati es troba en un estat lamentable, i el perill d'enfonsament és patent.

Caldrà dur a terme l'eliminació de la uralita mitjançant empresa qualificada per a la retirada d'amiant.



La quantitat de deixalles es considerable, junt amb les cases 6 i 8 observem que els patis tenen nivells pròxims a l'interior de les cases i presenten acabaments amb paviment, en canvi tal i com s'observarà en les fitxes de les cases 12 i 14, a falta de dur a terme la neteja dels patis, totalment plens de vegetació, sembla que són patis amb terra, especialment la casa 14, amb un nivell molt profund de la cota del mateix respecte la casa, la qual cosa ens pot servir per analitzar la quota primària de l'edifici.

En les imatges anteriors s'observa els greus problemes de capilaritat que presenten els murs de delimitació del pati, on el morter de calç presenta gran quantitat de cobertures biològiques.

En la imatge de la dreta observem el mur del fons de la casa, amb la fàbrica vista de rajola. Presenta una altura considerable. De la mateixa manera els murs de tancaments entre cases tenen una presència considerable.





Ajuntament d'Oliva (València)

En la planta primera coincidint amb el desembarc de l'escala, tenim el desenvolupament de l'arc posterior, amb una presència d'humitats per filtració provinent de la coberta.

En aquesta casa de la mateixa manera que la casa nº8, l'escala es desenvolupa en el pati com un annex a la casa, i permet mitjançant una volta més de planta accedir-hi a un segon nivell de terrassa plana transitable situada a l'altura de la cornisa sobre el mur d'arcs posterior.

El casetó de l'escala apareix com un petit volum sobre la pendent de la coberta principal.



Aquest està produint filtracions sobre l'escala i en aquest cas sobre el propi arc posterior com s'observa en les imatges inferiors, on la llúida s'ha soltat de la fàbrica. Caldria veure en quin estat es troba aquesta i si està patint problemes d'erosió, tant de les juntes i de les pròpies rajoles. Caldrà veure l'encontre en la coberta del volum del casetó. Aquest té totes les butlletes per desaparèixer en la intervenció de l'edifici.





En la planta primera existeix un fals sostre de canyís amb algeps, suspès de les biguetes de fusta amb tirants també de fusta. En principi no hi ha restes o taques d'humitat que pogueren estar indicant l'existència d'una gotera en la coberta, per tant en aquesta fase no caldrà intervindre sobre el fals sostre. A més a més existeix una petit rebost al costat del desembarc de l'escala junt a la mitjanera amb la casa 8, on hi ha accés per veure la coberta, a mode d'un petit registre.

En quant als murs principals tant en façana com en pati posterior, estan totalment enlluïts i no presenten patologies a destacar, es troben en bon estat.

En quant a la mitjera amb la casa nº12 sobretot tenim per un costat en planta baixa humitats que també es donen sobre la mitjera amb la casa nº8, en planta primera observem en la imatge de la dreta la bigueta de fusta que delimita l'altura del fals sostre en la casa nº12. En principi no presenta excessius problemes.



En les imatges de la fitxa següent s'observa que el barandat per damunt del fals sostre en la casa nº12 s'ha separat de la façana principal, però aquesta patologia es manifesta en menor grau en la casa 10, tal volta pel fet d'estar la lluida i la pintada sostenint el barandat junt amb el fals sostre de la casa 10 que es troba per damunt tal i com s'observa en la imatge. Si que es considerable la deformació que ha patit el barandat, al tractar-se d'una fàbrica de rajola d'espessor entre 3 i 4 centímetres, de caràcter molt fràgil



Propiedad nº12

Sin duda la casa nº12 es la más importante por lo que a restos originales de la Fábrica. En tanto que conserva de la misma manera que el resto los dos arcos superiores, al mismo tiempo conserva el inferior posterior y gran parte del inferior de la calle; además a falta de realizar los pertinentes estudios necesarios, parece que el forjado que tenemos de la planta primera, es el original, al menos por su disposición lo parece, y su naturaleza constructiva, nos enseña un forjado importante desde el punto de vista de las medidas y la solución utilizada, por tanto puede tratarse de un tramo original del edificio.



Casa nº12



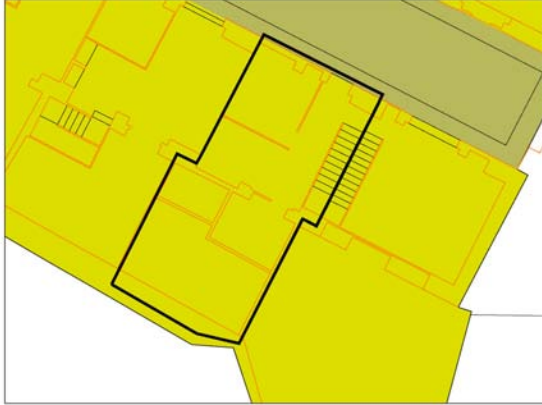
Vista actual desde la entrada a la casa con el arco inferior al fondo sobre el dintel de la puerta.



Vista desde el interior hacia la entrada. En la parte derecha se observa el arranque del arco inferior.



Ajuntament d'Oliva (València)



Ahora bién por contra también es la casa con más problemas, tanto desde la propia cubierta, que ya presenta síntomas de hundimiento parcial, problemas de humedades, de obra deteriorada, vegetaciones en el patio interior, problemas de estabilidad del arco inferior posterior y por tanto del forjado original, etc.. Por tanto siendo la casa con mayores restos originales necesita de esta primera fase de intervención. En primer lugar tenemos el arco inferior posterior, el único junto con el de la casa nº16 que aún se conserva.



Vista del arco desde la parte posterior de la casa. Se observa el techo de fibrocemento que cubre parte del patio. Observamos que es la parte mes alta del arco, con una cota libre aproximada de 1,90 metros libres.



Arco inferior posterior totalmente trazado. La pilastra se localiza totalmente en el interior de la casa nº10. En la foto de la izquierda



La base de los muros presenta grados importantes de humedad por capilaridad. Es el pavimento más hundido de todas las casas, junto con el de la casa nº14.

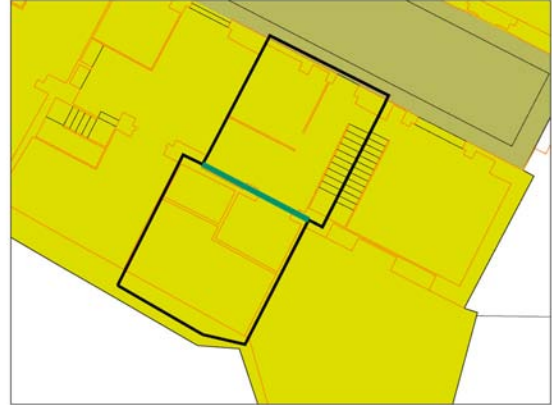


Ajuntament d'Oliva (València)

El arco presenta problemas en la clave, por tanto se hace necesario apuntalarlo adecuadamente con tal de evitar que se venga al suelo.

En las siguientes imágenes, se observa que la puerta que da paso al patio, no puede cerrarse en parte por la pequeña cesión que ha padecido el arco, lo que ya resulta un síntoma preocupante.

En cuanto al arco inferior de la fachada, esta en parte seccionado, y como se ve en las imágenes inferiores queda el tramo que recae hacia a la casa nº10. Mediante un pequeño pilar se ha eliminado parte del arco y se ha colocado una viga para sostener el forjado.



En la imagen superior observamos los mismos problemas de humedades que aparecen en todas las casas. Se observa en la imagen de la derecha la vigueta que atraca sobre la viga que sustituye el arco. Se trata de una vigueta de dimensiones considerables, con una distancia considerable entre viguetas. En este caso no hay problemas de estabilidad, a diferencia de lo que ocurre con el arco posterior.



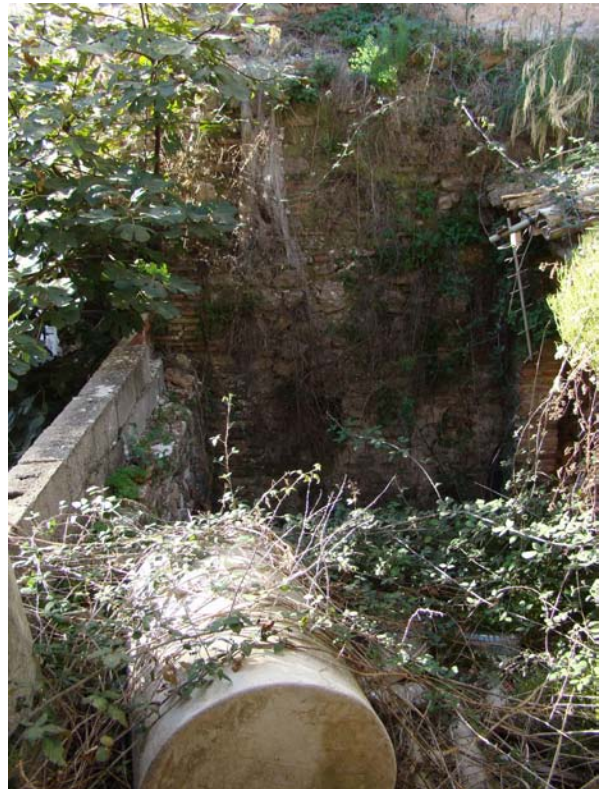
Ajuntament d'Oliva (València)



En la parte del patio tenemos un primer cuerpo formado por una cubierta de fibrocemento que hemos visto en una imagen anterior, un anexo de obra que es el baño que observamos en la fotografía superior izquierda, y después tenemos el patio con el muro de fondo de casa rodeado de vegetación.

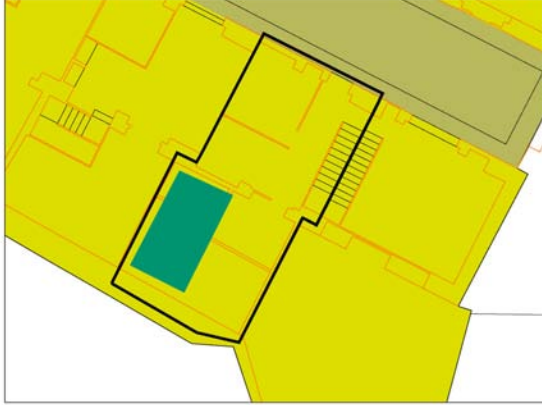
La situación posterior es de ruina considerable, pero en esta primera fase interesaría sobretodo la limpieza del patio eliminando las vegetaciones, y vaciando el patio y la casa de todos aquellos restos de obra y mobiliario existentes por todos los sitios.

En principio los anexos posteriores presentan problemas más serios de estabilidad, principalmente un hundimiento de la cubierta que veremos más adelante en una de las imágenes. Tal vez sería conveniente eliminar este anexo derribándolo para evitar que se produzca un colapso posterior. Además sobre la cubierta de fibrocemento tenemos un depósito de agua también de fibrocemento, que está sobrecargando esta con el peligro de hundimiento.





Ajuntament d'Oliva (València)



La vegetación incluso se ha desarrollado sobre la cubierta inclinada de tejas del anexo del patio, de forma que ha levantado gran parte de las tejas provocando el hundimiento de parte de la cubierta como se ha comentado antes, imagen inferior.



Esta cubierta tapa el año que hemos visto en la imagen de la página siguiente solo que aquel presenta un falso techo en horizontal como si de una cámara de aire se tratara, de forma que desde dentro del baño no se observan los daños que presenta la cubierta.

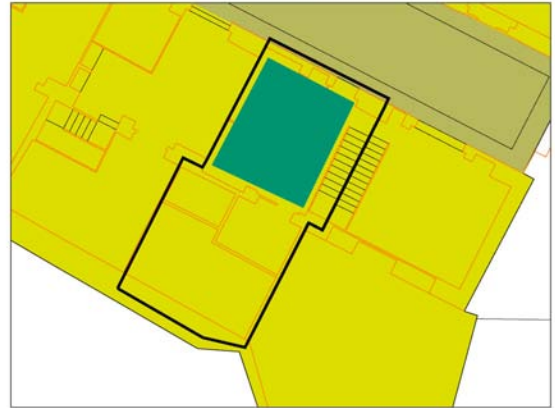


Pero si nos fijamos en la vigueta que está más cerca del mur con arco se observa que hay filtraciones de agua y la vigueta está totalmente arruinada. Sería conveniente en la limpieza del patio eliminar esta cubierta y anexo y proteger el arco inferior de las inclemencias meteorológicas hasta que se aborde la intervención definitiva con tal de garantizar la estabilidad del conjunto. Se observa en las imágenes superiores incluso la caída de antenas y cableados.



Ajuntament d'Oliva (València)

Otro aspecto importante de esta casa lo tenemos en el forjado de la planta baja. Tenemos unas viguetas de anchura d 20 centímetros con un canto que aún no podemos determinar. Y la distancia entre las viguetas es considerable de alrededor de un metro. metro.



Vista del forjado desde el hueco de la escalera, que coincide con la proyección de la pilastra entre las cases nº12 y nº14.



Vista del forjado.

En las imágenes siguientes también podemos observar el arco inferior posterior, y el pequeño hundimiento que se ha producido en la parte más alta del arco y que ha dado lugar a que la puerta no se cierre, haciendo esta de apuntalamiento. En principio parece un un problema de desprendimiento de enlucido, pero hay que estudiar si se han producido daños en la fábrica. Resulta por tanto aconsejable apuntalar el arco y todo el forjado, pues se trata de un elemento único.

En la imagen inferior vemos unas viguetas de buena presencia todo y estar pintadas, con unas escuadrías delimitadas y sin exceso de flecha.





Ajuntament d'Oliva (València)



En el hueco que tiene el forjado para el desarrollo de la escalera se observa la vigueta, en apariencia tenemos un tablón aproximadamente de 20 centímetro de anchura y un canto de visible de 7 centímetros.

En principio todo y la suciedad que presentan las viguetas no parece que estén dañadas, hay que realizar los pertinentes ensayos de madera para ver el estado el que se encuentran sobretodo por la presencia biológica en las cabezas de empotramiento de las viguetas sobre los arcos.

La flecha y deformaciones que presentan no son excesivamente preocupantes, no parece que hayan sufrido estados últimos de esfuerzos, más bién todo lo contrario.

En la imagen superior de la derecha observamos la mancha de humedad que coincide con la gotera que hay en la cubierta que ya ha provocado daños en el falso techo que hay en la primera planta, y que a continuación observaremos en las páginas siguientes.

Otro aspecto importante que nos está indicando este forjado es la posibilidad de determinar con mejor exactitud la altura que tenía la planta baja del conjunto, lo que se determinará a partir de las excavaciones arqueológicas.



Les biguetes del forjat són d'unes dimensions considerables.



El arco inferior posterior totalmente desarrollado, con la patología en la clave aproximadamente del arco.



Ajuntament d'Oliva (València)



Vista de l'arc superior posterior



Fusteria exterior i barandats de tancament de façana



Vista de l'arc posterior amb les restes d'entrada d'aigua.

Tal i com ocorre en gran part de les cases els tancaments exteriors solen ser fulles molt toves, d'espessors limitats, compresos entre 3 i 4 centímetres, i en molts casos amb una simple lluïda interior, que nuga la fàbrica. Solen presentar deformacions patents pel propi moviment que han patit en aquest cas els murs amb arcs, com ja hem vist en les fitxes d'exterior.

En aquest cas inclús la fusteria exterior està totalment assolada, amb la qual cosa les inclemències del temps estan deteriorant amb major grau l'interior de l'edifici, en aquest cas caldria col·locar encara que foren taulers de fusta per evitar les entrades d'aigües i vent a l'interior de la casa.

També s'observa la quantitat de restes de material que hi ha per tot arreu, propis de l'edifici que han anat caient i d'altres com mobles i deixalles, s'ha de dur a terme una neteja del conjunt.

En principi l'escala no presenta gaires problemes d'estabilitat.





Ajuntament d'Oliva (València)

En la planta primera i com ja s'ha comentat en la pàgina anterior, tenim que a la façana principal ocorre el mateix amb la fusteria.

També s'estan produint filtracions d'aigua pels buits amb els pertinents danys que allò comporta. La planta té gran quantitat de restes de deixalles i algun que altre moble.

El principal problema que tenim a la planta primera és el fals sostre format per canyís amb algeps que se suspèn de la coberta inclinada mitjançant unes corretges de fusta, i que pel fet que la coberta ha patit un enfonsament d'una bigueta i un tram de tauler, s'està produint l'entrada d'aigua i l'arruïna del fals sostre.

Pel fet que s'ha d'escometre actuacions en la coberta per tal de reparar l'entrada d'aigua, caldria eliminar una part del fals sostre per a permetre l'accés a la coberta per tal d'estabilitzar la bigueta que ha cedit, i tapar el tauler per tal d'evitar l'entrada d'aigua i permetre que la coberta funcione correctament.

El buit hauria de ser més o menys un quadrat de 2 metre per dos metres al voltant del buit que s'ha produït, en part per que el fals sostre està ajudant a sostenir les parets que tanquen les mitgeres amb les cases tant la nº10 com la nº14, com veurem en la pàgina següent.



Vista de l'arc costat dret. Casa nº14.



Vista de l'arc costat dret. Casa nº10.



Sostre deformat i arruïnat



Entrada d'aigua.



Ajuntament d'Oliva (València)

La coberta com ja hem explicat abans és difícil que sigui original, però com a model del que podria haver-hi estat sembla un bon exemple.

Cal fixar-se que les mitgeres de rajola entre les cases per damunt del fals sostre han patit pel moviment de l'edifici i per la lleugeresa de la pròpia fàbrica una deformació important que en alguns llocs com s'observa en les fotografies de la dreta, el barandat s'ha separat del mur principal de façana.

En quant al fals sostre la fusta que el configura es veu en bon estat tot haver-hi patit una considerable flexió com observem en les fotos inferiors.

En definitiva tenim un conjunt constructiu format per coberta-fals sostre-paret mitgeres, d'una lleugeresa important i que miraculosament ha suportat anys, deformant-se i adaptant-se a les sol·licitacions que s'ha vist obligat.

La simplicitat del conjunt és molt important tot i que en principi carent de excessiu valor, i a més a més s'hauran d'anar eliminant en les properes intervencions.

Els canvis que han patit les cases són patents i una prova d'allò són les restes d'una llar que no hem localitzat en les plantes de la casa.



Sistema horitzontal del fals sostre.



Restes d'una antiga llar



FITXA FASE PRÈVIA

I.014

Àmbit: casa nº14

Aquesta casa també presenta un problema de deteriorament considerable. En principi la casa no li resten tants elements originals com l'anterior casa, principalment no li resta arc inferior de la façana principal, si en canvi del posterior, el qual es troba en un estat prou deteriorat, el forjat sostre de la planta baixa no és original de la mateixa manera que la coberta tampoc ho és com ja hem vist en les fitxes anteriors d'exterior.

A més a més l'estat de deteriorament junt amb la resta de escombraires és considerable com s'observa a peu de pàgina.



Casa nº14



Dalt podem veure la façana principal i la posterior amb la presència i absència dels arcs, junt amb la resta de escombraires.



Ajuntament d'Oliva (València)



Una biga recolçada sobre dos pilars ha substituït l'arc rebaixat, del qual sols deu restar l'arranc dins de les pilastres.



El recolçament del forjat respecte l'arc és considerable si ho comparem amb la casa nº12



En aquesta imatge veiem com les voltes d'escala són autoportants, i el que resulta més fràgil és el barandat que separa les dues cases, que de la mateixa manera que es dona entre totes, és un barandat de rajola massissa de 3 a 4 centímetres d'espessor.

L'escala de la casa nº14 està més forçada per tal d'arribar al nivell del forjat substituït que està casi 1 metre per damunt del nivell de la casa nº12, que haurem de considerar-lo l'original.

Dalt tenim la tipologia de forjat molt diferent del que presenta la casa nº12.



L'escala que porta a la planta primera. L'estabilitat de la mateixa és prou acceptable fet fet que aquestes voltes de rajola són molt resistents.



Ajuntament d'Oliva (València)

L'arc inferior posterior ha patit les mateixes amputacions que la resta d'arcs.
Mitjançant pilars de rajola s'ha fet descansar l'arc i entre pilars s'ha eliminat aquest per tal d'obrir buits ja sigui portes o finestres.



Observem a cada costat del buit com l'arc arriba i desapareix.



Resulta fins i tot increïble que haja arribat fins hui aquests restos d'arcs.

Amb la neteja del pati s'hauran de prendre mesures per tal de garantir l'estabilitat i seguretat de les restes d'arcs que hi queden. A més més de garantir l'estabilitat del forjat que descansa sobre la biga de fusta que serveix de llindar en el buit i la qual presenta un estat prou avançat de deteriorament.



Restes de l'arc, tallat a ras del buit sense cap tipus de mirament. La fàbrica ja presenta problemes seriosos d'erosió tant de les peces de rajola com de les juntes de morter de calç.



Ajuntament d'Oliva (València)



El pati posterior es troba ple de vegetacions que en aquesta fase deuen eliminar-se per que acceleren l'estat de deteriorament de l'edifici.

En la imatge de la dreta observem com el mur tester s'ha tallat a ras de la façana posterior i com en la imatge inferior falta la cantonada que tancava l'Enginy i el seu pati. També es veu el mur que tancava el pati de l'edifici que discorre pel final de les cases com a mur de mitjaneria.



A més a més observem com els murs que separen els patis de les cases són murs sòlids que han permès nugar la façana posterior amb el mur del fons de tanca del pati, la qual cosa ha donat una major estabilitat al conjunt.

El pati de la casa nº14 sembla tenir una cota prou inferior respecte a la resta de patis, apropant-se més a la cota original.



Aquesta imatge ens permet observar com el mur de tester de l'edifici, no està trabat amb la fàbrica de rajola dels arcs, de la mateixa manera que també és de pitjor qualitat constructiva, tipus tapial.



Ajuntament d'Oliva (València)



En aquestes imatges observem la lleugeresa dels barandats que tanquen tant els arcs com les separacions amb la casa nº12, i com han patit deformacions i readaptacions a les noves sol·licitacions en que s'han vist forçats. En alguns casos els barandats s'estabilitzen sols per la pròpia presència de llüides de morter o algeps, que fan de màxim sobre els elements pesats del conjunt.

Resulta increïble la capacitat d'estabilitat que presenten totes aquestes fàbriques, la qual cosa ens indica la necessitat urgent de prendre mesures d'immediat per tal d'intervindre en el conjunt.

Totes aquestes imatges fan bona la dita "mirame y no me toques".



Ajuntament d'Oliva (València)



Buit en el forjat planta primera que recau sobre l'espai exterior que cobreix l'arc inferior posterior.



Aquest problema puntual ens serveix per tractar d'entendre la importància que comporta la neteja del pati i garantir l'estabilitat de l'arc inferior junt amb el llindar que té el buit d'accés al pati.

La solució constructiva que presenten grans parts de l'edifici són d'una fragilitat important pel fet que es tracta d'intervencions sobre l'edifici molt pobres encaminades a aprofitar les restes de l'edifici, en la seua màxima expressió.

Aquestes solucions ens permeten entendre que l'aprofitament de l'edifici va comportar obres molt elementals per part possiblement dels nous usuaris de l'immoble que convertiren l'antic magatzem gòtic en cases de caràcter molt humil i bàsic, aprofitant la primera navada de l'edifici entre els arcs apuntats i rebaixats per distribuir l'habitatge, i el pati posterior com a tal, ja sigui per fer de corrals, o en alguns dels casos ampliant annexos de paupèrrima qualitat destinats a ubicar banys, petits llars per cuinar, i en alguns casos inclús l'escala per accedir a la planta primera.

En definitiva es tractava de convertir un magatzem únic en una serie d'habitatges en filera, i això s'observa en els tractaments de buits en la façana principal, seguint un patró més o menys establert i que es repeteix en quasi totes les cases.

Com ja s'ha comentat abans resulta quasi miraculós que encara resten elements tan importants entre les cases, i que afortunadament es troben en un estat més que acceptable la qual cosa va a permetre, si actuem de seguida, recuperar una meravella de l'arquitectura pràctica, humil i senzilla que tantes vegades s'ha anat donant al llarg de la història i que tantes altres vegades ha anat desapareixent al llarg del temps.