

ARQ 04

MASIA DEL MANDEM

NIVEL DE PROTECCIÓN:	BRL	LOCALIZACIÓN :	Partida de les Quintanes, 73
CATEGORÍA :	D.- ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL	COORD. UTM (ETRS89) :	30 754862 E 4278947 N (Cuerpo principal)
TITULARIDAD:	PÚBLICO X PRIVADA	POLÍGONO / PARCELA :	11 / 225
TITULAR:		REFERENCIA CATASTRAL :	03018A011002250000UM - 001000700YH57G
		FECHA: 2012 AUTORÍA: M. del Rey (Arquitecto) COLABORADORES: P. Soler (Ldo. Historia); J. Martínez (Arqueólogo)	

1. CONDICIÓN DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL :

(JUSTIFICACIÓN LEGAL, AFECCIONES PATRIMONIALES, AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES):

Edificio incluido en el listado del precatalogo del PGOU

Su calidad arquitectónica, el valor del paisaje circundante y la buena calidad de la arquitectura existente aconsejan incluirlo en el listado de BRL como representación de la arquitectura rural de la burguesía agraria altea de los siglos XIX y XX.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN

2.1.- REFERENCIAS HISTÓRICAS :

CRONOLOGÍA : SIGLO XIX

ESTILO : ARQUITECTURA RURAL

AUTORÍA : -

USO ORIGINAL : MASIA AGRARIA ESPECIALIZADA EN UVA PASA

TIPOLOGÍA : MASIA - CASA PORTICADA DE DOS CRUJÍAS

2.2.- VALORACIÓN DE SU INTERÉS :

ARQUITECTÓNICO :	<input checked="" type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> MEDIO	<input type="checkbox"/> BAJO
HISTÓRICO :	<input type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> MEDIO	<input checked="" type="checkbox"/> BAJO
PAISAJÍSTICO :	<input checked="" type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> MEDIO	<input type="checkbox"/> BAJO
ETNOLÓGICO :	<input type="checkbox"/> ALTO	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIO	<input type="checkbox"/> BAJO
BIENES MUEBLES :	<input type="checkbox"/> ALTO	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIO	<input type="checkbox"/> BAJO
ESP. LIBRES-JARDINERÍA :	<input type="checkbox"/> ALTO	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIO	<input type="checkbox"/> BAJO
INMATERIAL :	<input type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> MEDIO	<input checked="" type="checkbox"/> BAJO
ARQUEOLÓGICO :	<input type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> MEDIO	<input checked="" type="checkbox"/> BAJO

2.3.- INTERVENCIONES RECIENTES:

2.4.- USO ACTUAL : VIVIENDA

2.5.- EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE :

La masía se sitúa en la ladera del Tossal del Mandem, una colina arbolada que limita y da forma al cauce del río Algar en la unión entre este y el Gaudalest, se dispone sobre las terrazas en la base de la colina, y define el paisaje de lo que en tiempos pasados se podría entender como una explotación agraria especializada en producción de uva pasa, hoy con producción muy diversificada de agríos y almendros.

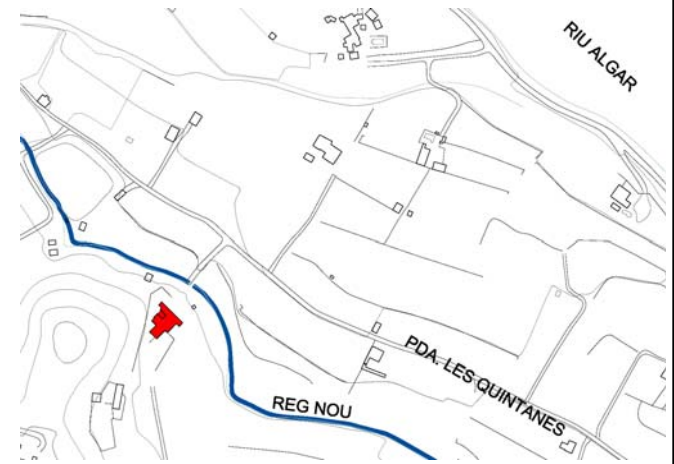
La masía del Mandem tiene el valor de incluir todos los elementos que definían una factoría agraria del s. XIX que se prolonga, trasformando la producción agraria, hasta el último tercio del siglo XX. Esto le da, además del valor arquitectónico, el interés etnográfico de documento que nos muestra el espacio donde se desarrollaba una manera de vivir y de entender la estructura social de Altea.

2.6. -PARTES INTEGRANTES- ELEMENTOS DE INTERÉS E IMPROPIOS - BIENES MUEBLES :

Casa compacta porticada de dos crujías con eje centrado y vivienda principal en planta alta.

Cubierta a dos aguas (núcleo básico), con un patio posterior, y un cuerpo lateral adosado a la fachada norte de dos plantas.

Por el Sur tiene adosado un riurau paralelo a fachada.



ARQ 04

MASIA DEL MANDEM

3. DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA GRÁFICA O LITERARIA - RESEÑAS HISTÓRICAS Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS:

En la masía del Mandem podemos ver como el edificio principal, la casa, nos ofrece un modelo bien conservado y relativamente completo de estos edificios porticados que distinguen la arquitectura de la casa rural en la comarca de la Marina, y el origen del cual podríamos situar a lo largo del siglo XIX.

Los elementos definitorios del tipo arquitectónico son reconocibles en esta arquitectura de volúmenes sencillos, con cubiertas a dos aguas y muros en paralelo a la fachada. Su particularidad radica en la manera de acceder a la casa. La puerta está situada en una apertura sobre el muro intermedio en planta, de manera que nos recibe un espacio ambiguo que no llega a ser absolutamente libre, pero que tampoco es interior, un espacio que filtra la vista hacia el interior de la vivienda. La granja agraria incluye un riurau exento de dos crujeas y situado lateralmente en la casa, frente al cual hay una era, un espacio diáfano de estructura ligera con aberturas realizadas con arcos de medio punto, hoy cerrado en su parte central, un cuerpo ajeno a la arquitectura de la casa, hoy colonizado por la misma.

La granja agraria de la que forma parte esta casa es un todo indivisible, una unidad de producción que estaba constituida por: la casa, como vivienda y lugar de trabajo, el riurau, como secador generalmente de pasa, la antigua era frente al riurau, hoy terraza, como espacio donde extender la cosecha en cañizos para su secado, uva en la época de la vendimia, almendras en pleno verano, etc. La cisterna, donde se almacenaba el agua de lluvia, los corrales, como complemento de la ganadería casera, los campos, donde cultivar las cosechas, campos de secano sobre la acequia madre, o de regadío en una cota más baja. Más arriba, aún se encontraba la montaña, donde el matorral, los pinos y antiguamente las encinas, proporcionaban además de combustible fácil y abundante para los hornos, las cocinas, los chimeneas o calefacción necesaria en el invierno, un ámbito donde poder disponer de algún corral para la ganadería.

La casa se configuraba tradicionalmente con dos viviendas, una de caseros en la planta baja, más una vivienda autónoma en la planta alta, en la que habitaban en las épocas de recolección, o en los cálidos veranos, los propietarios. Una de las estancias principales de la casa era la sala inmediata a la entrada en la planta baja, donde se situaba una chimenea que le daba vida, utilizada para caseros y propietarios como cocina y calefactor en invierno. Otra sala en la planta alta, más privada, era el centro de la vivienda de los propietarios. El resto de la planta estaba conformada por dependencias no muy adjetivadas, habitaciones que servían para distintos usos en función de las necesidades de la vivienda, de la familia, de la granja, etc.

Entre los elementos principales de la arquitectura de la casa, aquellos que le dan carácter, podemos distinguir los muros de carga; muros amplios, de sección generosa, contruidos con mampostería de piedra y argamasa de cal, revocados exteriormente y encalados, cuestión que remarca la importancia de esta cultura de la cal. Los muros de mortero de cal se espolvorea y dan texturas no continuas, como una piel trabajada por el tiempo, con historia, donde se

vislumbran distintas capas de colores antiguos, tapados y vueltos a tapar, y que un día, después de la lluvia, se descubren y dejan esos socavones almagra o de colores tierra, siena, terracotas, de cuando aún la Marina no era la costa Blanca, los pueblos eran de colores personalizados, con barrios coloreados para ser vistos desde el mar por los marineros, y desde allí, desde alta mar, soñar con la casa, con los hijos, la mujer y el humo de la chimenea.

Los aleros son cortos, contruidos con ladrillo macizo, estrecha, de arcilla blanca y dibujos en S hecha con los dedos, para personalizarlas. Salen en tongadas horizontales o forman dibujos en punta de diamante, con una o varias hiladas superpuestas. Son aleros con hiladas de ladrillo revocados y encalados, o que forman un plano inclinado entre el muro y el arranque de las tejas, a la manera de finales del siglo XVIII, y siempre se encuentran arriba de la cubierta de teja. La teja es árabe de formato relativamente pequeño, de arcilla blanca, con musgo y líquenes en sus superficies que la ennegrecen y le dan esa pátina que sólo el tiempo es capaz de aportar. Los tejados son a dos aguas, completas, no excesivamente fragmentadas, con



ARQ 04

MASIA DEL MANDEM

De izquierda a derecha:
Vista del porche de acceso desde el exterior.
Vista del Riurau desde el acceso a la casa.
Vista del porche desde el arco de acceso.



ARQ 04 .04

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 08/08/2018, el Ayuntamiento de Altea acordó someter a participación pública y consultas durante un plazo de 45 días, el presente documento.
El Secretario.

ARQ 04

MASIA DEL MANDEM

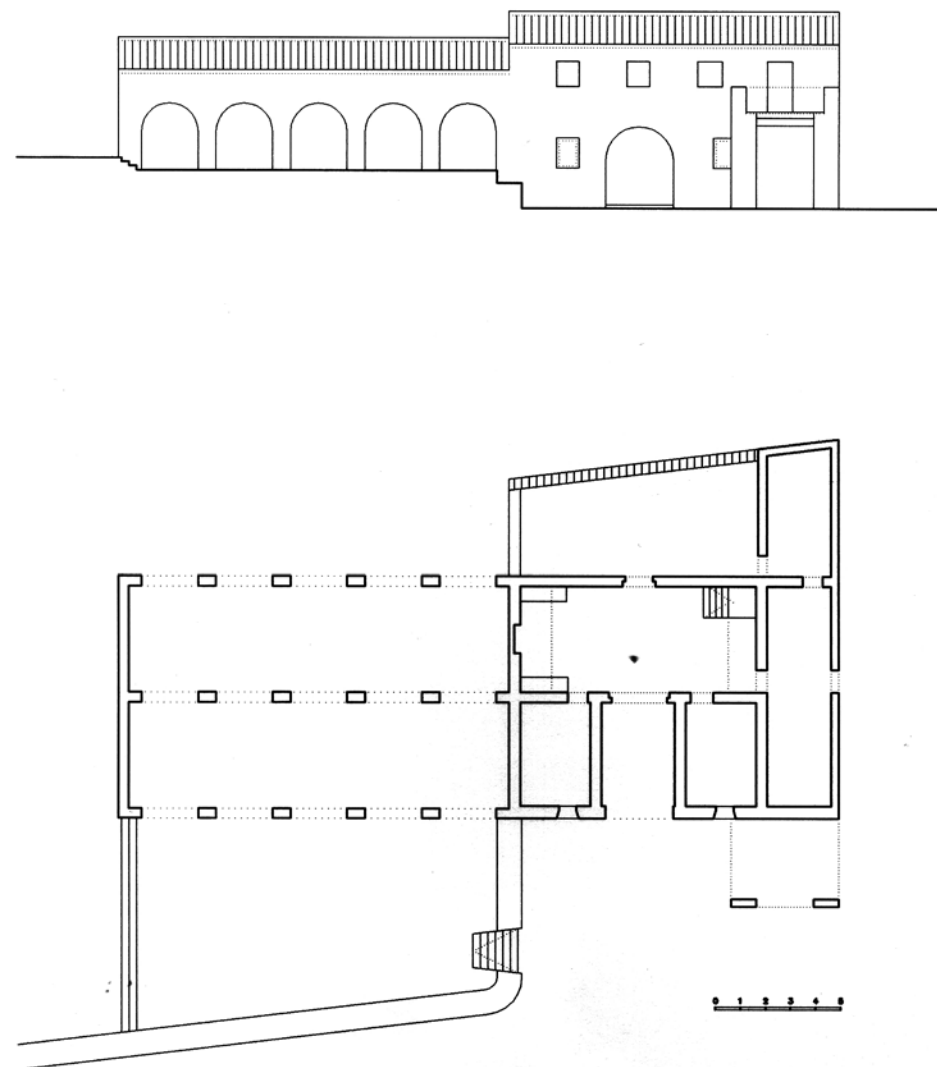
aleros horizontales en la fachada principal, con la cumbrera apoyada en la línea de carga inmediata en la fachada, y los laterales a la manera de testeros, que nos dan la verdadera inclinación del tejado, la pequeña inclinación quizás nos habla de una escasa pluviometría.

La fenestración es muy escueta y apoya la geometría de la casa a partir de atender a aquella ley básica de esta arquitectura tradicional: aberturas en vertical y valor de la masa que confía la estabilidad de la casa en la sección del muro, perceptible en la profundidad del vano de ventana. Entre los vacíos destaca por su forma, por sus dimensiones, la apertura de acceso, incluya o no la puerta. Esta apertura está construida con un arco de medio punto sin impostación, lisa, sin carpintería de cierre, es un vacío que da paso a ese espacio ambiguo entre interior y exterior, ese espacio que hemos denominado filtrante, un espacio previo para acceder a la casa y que se da únicamente en la franja costera de la comarca de la Marina, entre Jávea y Altea, un espacio que posiblemente proviene de la cultura del riurau. Detrás de este espacio, sobre la siguiente línea de carga se encuentra la puerta, adintelada, construida con una viga de madera vista tratada con aceite, no excesivamente trabajada. Las rejas, poco protagonistas, se encuentran dispuestas en la jamba de las ventanas.

La belleza de la solución radica en parte en esa única apertura, centrada, potente, rodeada de masa mural en ambos lados. Se trata de una solución muy distinta a la del resto de casas porticadas en que un pórtico corrido ocupa toda la línea de la fachada, como veremos en la casa Calces de Altea la Vella. En ambos casos no estamos ante un riurau situado frente a la casa, nos encontramos frente a una variación que es capaz de incorporar a la arquitectura de la casa un nuevo elemento, sin perder por ello su condición tipológica; estamos pues, frente a una variación dialectal del tipo que a partir de una forma de construir la arquitectura incorporan elementos propios de una cultura local, que quedan reconocibles dentro del conjunto de las casas que durante más de doscientos años han conformado el paisaje agrario valenciano.

Arriba: Cuerpo principal + Riurau en alzado principal.

Abajo: Planta Baja del conjunto.



4. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y PATOLOGÍAS:

El estado de conservación de la arquitectura de la masia es bueno, habiéndose reconstruido el riurau lateral con criterios quizás formales, pero sin respetar los antiguos muros, y por lo tanto falta de la potencia de la sombra tradicional que genera el espesor de esos muros. Casa principal, Casa de Caseros y volumetría del riurau es la tradicional. El sequer alto -hoy una terraza- se conserva en sus dimensiones con un nuevo solado. la explotación agraria, hoy de agrios y almendros, está en uso. El interior de la casa conserva el sabor tradicional de sus espacios.

ELEMENTOS IMPROPIOS.- Cubierta del cuerpo R2 del Riurau.

5. JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MISMO

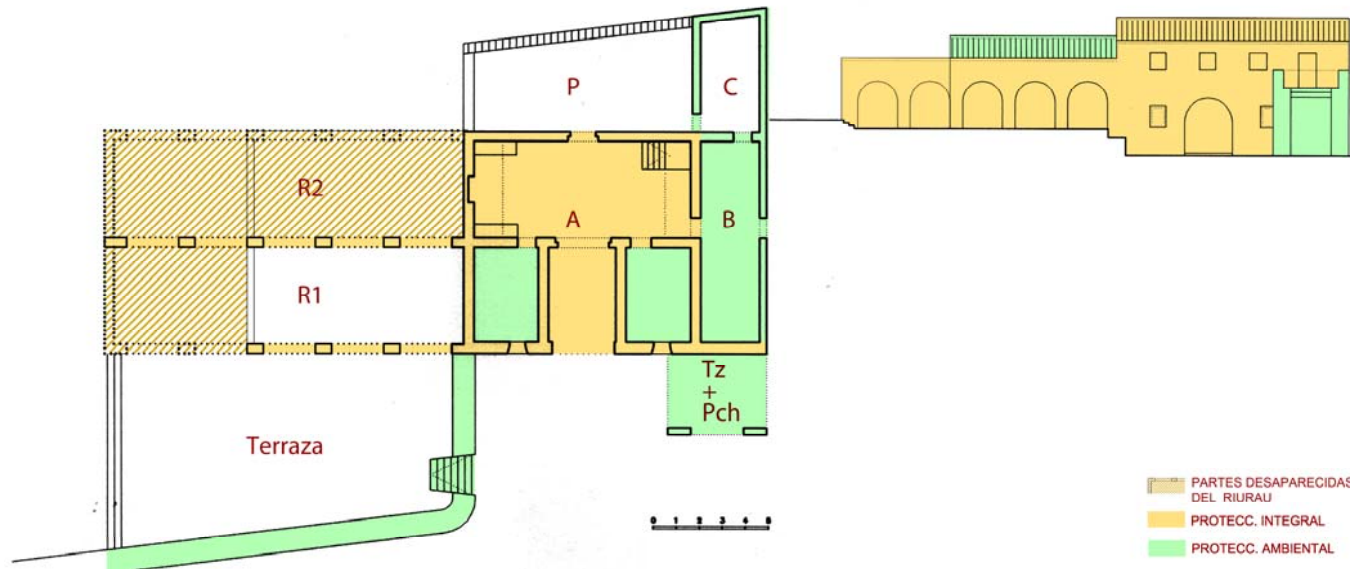
El Entorno de Protección se define alrededor del edificio principal, englobando el espacio grafiado en los planos, incluyendo parte del "Tossal del Mandem" y de las zonas agrarias que llegan hasta el Camí del Mandem, permitiendo de esta manera la visualización del bien desde este camino público.

Las condiciones que comporta el ámbito en este caso son las siguientes:

- **Protección específica de los cuerpos principales.** (Ver apartado 7)
- **Protección específica de cualquier otro elemento arquitectónico.** (Ver apartado 7)
- **Las parcelas anexas al bien incluidas en el ámbito de protección,** se recomienda sean consideradas como suelo no urbanizable de protección agrícola, estableciendo un régimen adecuado para las construcciones e instalaciones precisas con el fin de que no se afecte a la visualización del bien, conservando el paisaje agrario con la dignidad adecuada, tal como indica la Ley de Patrimonio Valenciana. Para las zonas boscosas se propone que puedan ser consideradas por el PGOU como suelo forestal. En los terrenos no edificados de Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en el PGOU de Altea, y en su caso a lo que indique la Ley del Suelo N. Urb. de la Comunidad Valenciana, siempre con retranqueos a lindes de 15 mts. En el caso de parcelas no incluidas completamente en el ámbito en cuestión, cualquier nuevo volumen debe situarse fuera del perímetro de protección. Los edificios existentes y no catalogados incluidos en el ámbito señalado conservarán su actual volumen, atendiendo a las condiciones urbanísticas del PGOU y las recomendaciones del Art. 12 del Decreto 62/2011, conservando los tipos edificatorios tradicionales en sus reformas o adecuaciones edificatorias, atendiendo al cromatismo y el uso de materiales y técnicas tradicionales.

6. RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES, USOS Y DESTINO PROPUESTOS:

6.1.- NIVEL DE PROTECCIÓN:



6.2.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

A.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA, FACHADAS, COMPARTIMENTACIÓN, CUBIERTAS, REVESTIMIENTOS, CARPINTERÍA...
 MUROS, ESTRUCTURAS VERTICALES Y ELEMENTOS DE FLEXIÓN EN LOS CUERPOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL. CUBIERTAS EN GENERAL DEL EDIFICIO PRINCIPAL Y ALEROS.
 CARPINTERÍA Y REJERÍA.
 ESPACIOS EXTERIORES.

B.- OTROS (BIENES INMUEBLES, JARDINERÍA, ...) ARBOLADO ADULTO.

6.3.- USOS PROPUESTOS :

los indicados en pgou. residencial / compatibles - hotel/restauración

6.4.- DESTINO PÚBLICO O PRIVADO : PRIVADO

7. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

- REY AYNAT, M. DEL Aproximación a los tipos de casas rurales en la Comarca de la Marina. Alicante: Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, 1986.
- Arquitectura rural valenciana. Cabrera de Mar: Galerada, 2010.
- Arquitectura rural valenciana: tipos de casas dispersas y análisis de su arquitectura. Valencia: Generalitat Valenciana, 1998.
- "Un espai filtrant en la arquitectura rural dispersa de la comarca de la Marina", en Aguait, 1991, n. 6.
- Levantamientos planimétricos realizados exclusivamente por el equipo redactor para este catálogo.

PROTECCIÓN INTEGRAL del núcleo básico de la masía -A- en planta baja, líneas de carga, muros y estructura horizontal, sustituible por propuestas similares tras una justificación adecuada. Manteniendo fachada este (principal) y norte, volumetría del edificio -A- incluso cubiertas y aleros. Conservar su articulación con el riurau -R1+R2-. Espacio interno de la masía y escalera señalados. Líneas de carga del riurau que todavía siguen en pie incluso la posibilidad de completar los dos vanos faltantes en la primera de las líneas de carga..

PROTECCIÓN AMBIENTAL de los espacios indicados en verde en el plano. Posibilidad de atender a la reposición de los cuerpos faltantes, tal como indica el plano y muestran los restos de estructura existente hasta completar los cinco arcos originales, atendiendo a la reposición de cubierta de dichos cuerpos R1 y R2. Terraza exterior -Tz + Pch- en sus dos plantas. Volumen que construye la terraza -antiguo sequer- exterior del riurau, conservando trazados y ámbitos de existencia. Camino de acceso -Cn-. Conservar arbolado adulto.

RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES: Se trata en origen de una casa compacta de dos crujías con eje centrado y vivienda principal en planta alta; cubierta a dos aguas (núcleo básico), con un patio posterior y un cuerpo lateral adosado a la fachada norte de dos plantas. Por el Sur tiene adosado un riurau paralelo a fachada. Su capacidad de ampliación es posible a través de la articulación de nuevos cuerpos vinculados al patio posterior existente. **Sobre las posibles variaciones en fachadas no protegidas o cuerpos de nueva construcción:** Estas fachadas pueden abrir huecos de componente vertical, sin voladizos y dimensiones adecuadas al sistema compositivo tradicional. En el caso del Riurau mantener la estructura y formas, tradicionales, con los espesores de muro propios, no inferiores a 40 cm.