



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znTT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ
URBANA I HABITATGE

**INCORPORACIÓN DE FICHA DE PROTECCIÓN DE "CASA DEL BARÓ DE SANTA BÁRBARA"; Carrer de Baix, 1 Massarrojos, EN EL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA URBANA DE VALENCIA.
(AD 20 /02/2015)**

Septiembre, 2020

1

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgcE znPu gN3t znTT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ
URBANA I HABITATGE

ÍNDICE

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 PLANEAMIENTO

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 JUSTIFICACIÓN

ANEXO I: INFORME TÉCNICO DE GESTORA DE PATRIMONIO CULTURAL (Arabella León Muñoz)

ANEXO II: ANEXO FOTOGRÁFICO

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS DE APLICACIÓN

2. FICHA DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL INDIVIDUALIZADA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znFT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

La redacción de esta Ampliación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia viene impulsada por la Moción de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de fecha 17/12/2019 que dice literalmente:

“Vista la petición del Alcalde Pedáneo de Massarrojos, remitida mediante nota interior del Servicio de Pobles de 3 de octubre de 2019 (nº registro: 2019050336), de revisión de la ficha de protección del Catálogo del PGOU de 1988 del inmueble sito en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara), y habiéndose justificado mediante informe de la gestora de patrimonio cultural, Dª Arabella León Muñoz, de 3 de octubre de 2019, el valor patrimonial de ciertos elementos del edificio que actualmente no tienen protección alguna, como puede ser el huerto histórico, por la presente Moción se encarga al Servicio de Planeamiento la redacción de la modificación puntual de planeamiento según propuesta del Alcalde Pedáneo de Massarrojos acompañada por el informe técnico citado.

Asimismo, y una vez elaborados los documentos preceptivos para iniciar la modificación puntual de planeamiento, y teniendo en cuenta la atribución, por modificación del artículo 48.c) la Ley de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP) de competencias en materia de Evaluación Ambiental a los Ayuntamientos afectados, se proceda a iniciar el correspondiente procedimiento ambiental previsto en los artículo 50 y siguientes de la LOTUP.”

Dicha nota interior del Alcalde Pedáneo de Massarrojos, remitida mediante nota interior del Servicio de Pobles de 3 de octubre de 2019 (nº registro: 2019050336), de revisión de la ficha de protección del Catálogo del PGOU de 1988 del inmueble sito en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara), se adjunta a continuación:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353




AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

De	D. CARLES VERDEGUER MOLINS.- ALCALDE DE MASSARROJOS		
A	NA LUCIA BEAMUD VILLANUEVA.—REGIDORA DE POBLES DE VALÈNCIA, IGUALTAT EN POLÍTQUES DE GÈNERE LGTBI I ESPAI PÚBLIC		
Data	2 d'octubre 2019	Núm.	76

Assumpte: Modificació Urgent Protecció Vivenda C/ de Baix de Massarrojos nº1

Des de l'Alcaldia de Massarrojos considerem que la propietat del carrer de Baix de Massarrojos nº1, actualment dividida en varies parcel·les cadastrals, no disposa de la protecció patrimonial suficient, al tractar-se de la casa més antiga del poble, construïda al segle XV i estar mal configurada la seua fitxa de protecció al PGOU de 1988, on sols es va protegir la part menys important.

Fa unes setmanes esta Alcaldia es va reunir amb el Cap de Servei del departament de Planejament, Fernando Belenguer i amb Josefa Pascual, Arqueòloga Municipal, per tractar este tema. Tots dos van coincidir que era necessari revisar la fitxa d'este bé immoble i millorar la seua protecció. (es prega se'ls faça aplegar el projecte adjunt)

Amb esta finalitat es va concloure en sol·licitar un informe tècnic d'una especialista (que adjuntem) amb la finalitat de millorar la seua protecció i modificar la fitxa tècnica.

Ens sembla que es un tema que es deu abordar de forma urgent, ja que el propietari actual ha ficat a la venda una part de la vivenda (concretament el solar adjunt), i considerem que pot estar en perill el nostre patrimoni local.

Adjuntem fitxa del PGOU i còpia de l'Informe Tècnic

1.2. PLANEAMIENTO

El planeamiento vigente que afecta a la parcela sita en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara), es el Plan de Reforma Interior de Massarrojos. (PRI Massarrojos)(AP 28-4-00 BOP 23-10-00)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN

Carácter estructural de la modificación

La Modificación Puntual propuesta tiene carácter estructural al afectar al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, siendo por tanto de competencia autonómica su aprobación definitiva, en lo referente a la protección como BRL del inmueble sito en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara)

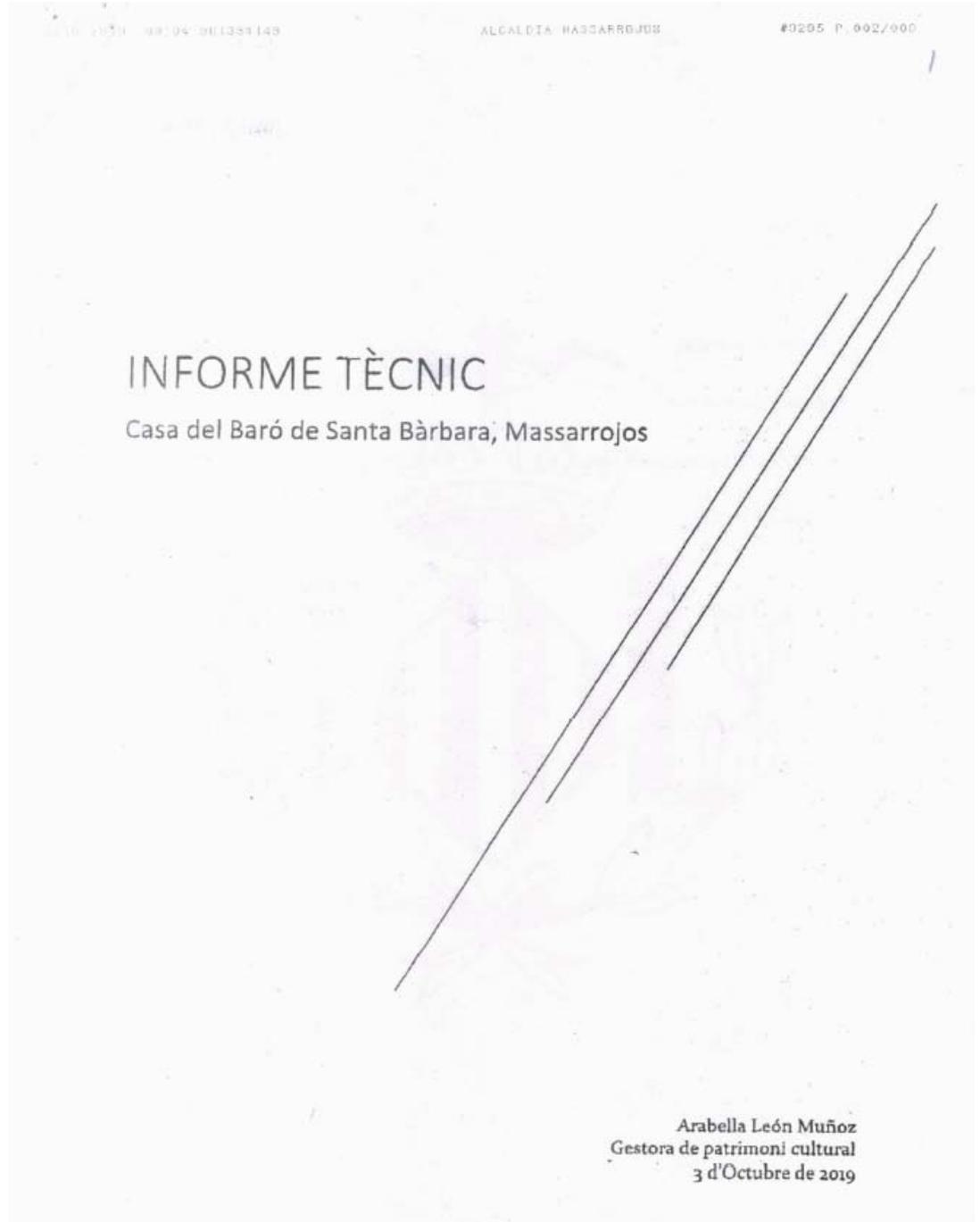
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



ANEXO I: INFORME TÉCNICO DE GESTORA DE PATRIMONIO CULTURAL (Arabella León Muñoz)

Id. document: F7/4 dgcE znPu gN3t znFT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgcE znPu gN3t znTT ZIOU 4B4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ÍNDEX

1. Introducció
2. Ubicació
 - 2.1. Referència cadastral
3. Antecedents històrics
4. Descripció dels immobles i propietat
5. Valor patrimonial

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



1. Introducció

Al nucli històric tradicional del poble de Massarrojos (NHT), junt a l'església parroquial de Nostra Senyora de l'Assumpció i Santa Bàrbara (BRL), trobem les cases més antigues del poble. Es tracta d'un edifici de grans dimensions construït al segle XV amb tècnica constructiva de tapial valencià. Es coneguda perquè va pertanyer a la família dels Rodríguez de la Encina (Barons de Santa Bàrbara).

2. Ubicació

Este conjunt constructiu compta amb un únic propietari i es situa al carrer de Baix de Massarrojos nº1, inclou també, el nº Duplicat i Triplicat. La seua ubicació correspon a l'antic carrer Major, lloc fundacional de l'alqueria musulmana de *Maçarroios*.



Vista aèria

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



2.1. Referència Cadastral

Les referències cadastrals d'este conjunt són:

- Carrer de Baix de Massarrojos n°1 amb referència cadastral n° 3399934.
- Carrer de Baix de Massarrojos n°1 Duplicat amb referència cadastral n° 3399910.
- Carrer de Baix de Massarrojos n°1 Triplicat amb referència cadastral n° 3399933.

3. Antecedents Històrics

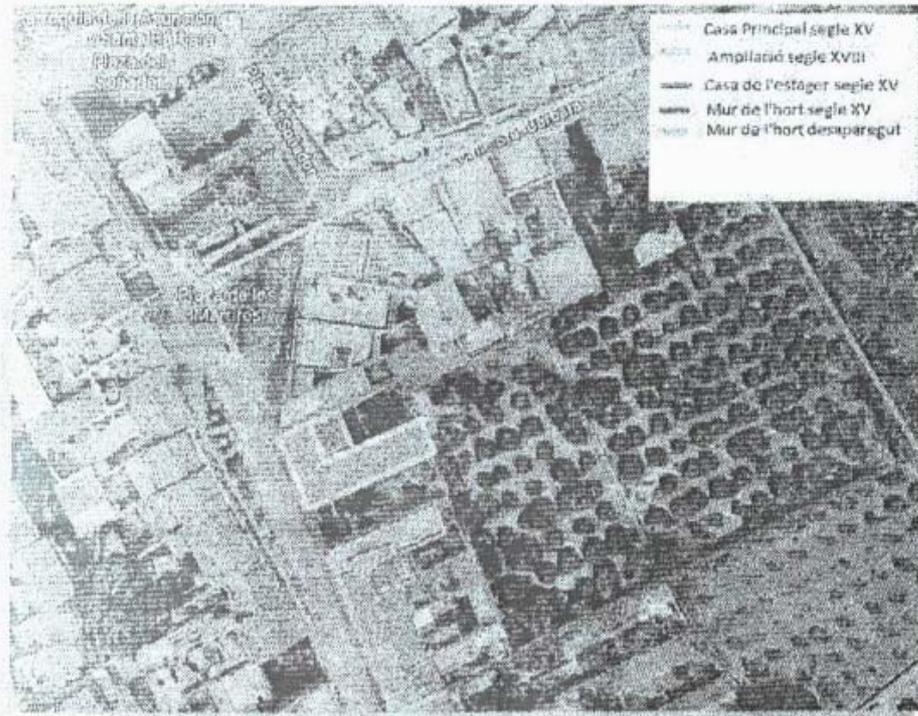
Al segle XV es van edificar dos cases construïdes amb fàbrica de tapial valencià. La casa del senyor (dreta) i la casa on vivia l'estatger que cuidava la propietat (esquerra). La primera referència històrica a este conjunt de cases la trobem en l'Arxiu del Regne de València, amb el pagament de l'impost de morabati de l'any 1596 on apareix com a propietari Josep Aznar i l'habitava Joan Doménech com estatger. La propietat la mantindrà la família Aznar fins a principis del segle XVIII. En 1735, estes cases passen a formar part del Vincle de *Mayorazgo* dels Rodriguez de la Encina, vincle creat per En Esteban Rodriguez de la Encina y Tolosa, terratinent d'Ontinyent. En la documentació apareixen les dues cases, que en realitat formaven una sola unitat, qui tenien adherit un hort frutal, cercat amb un mur fet de tapial valencià que envoltava la propietat, amb una extensió de 15 fanecades valencianes. Este Vincle es completava amb un total de 141 fanecades més, repartides pel terme municipal de Massarrojos en tres partides: les Pedreres, els Banyars i el Roll de l'Ametler. Estes propietats es van mantindre en la família dels Barons de Santa Bàrbara (títol creat en 1799) fins a l'any 1886 quan va ser venuda a En Félix Corell i Ibáñez, família que ha mantés la propietat fins l'actualitat.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



4. Descripció dels immobles i la propietat



Immoble i entorn

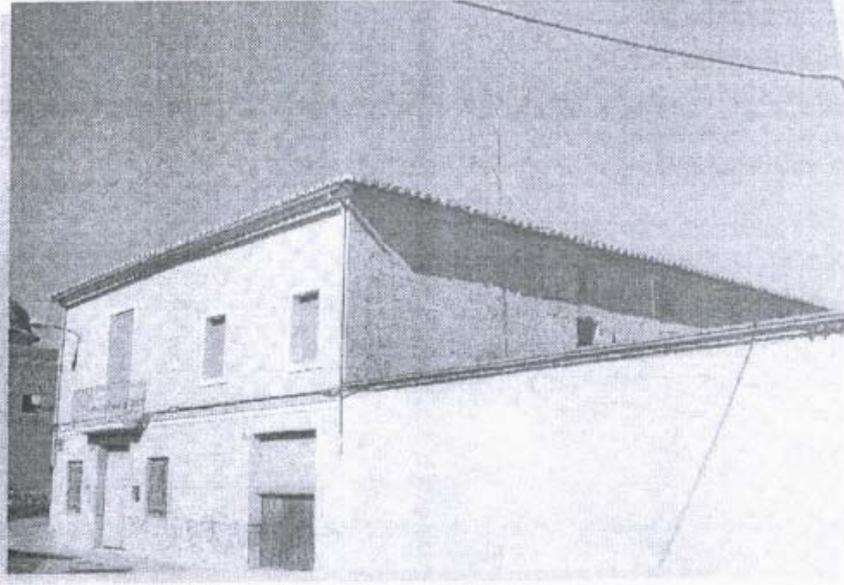
L'edifici original del segle XV té una estructura en forma de "L", la part més curta correspon a la façana principal amb una cruïa original paral·lela a la façana, amb una amplària de 14 metres per 6 metres de profunditat, ampliat en el segle XVIII va ser ampliat amb un altra cruïa de 6 metres, actualment conserva dues cruïes. La part més llarga de la "L", correspon a una cruïa de grans dimensions, 25 metres de llarg per 6 metres d'ample, construïda perpendicularment a la façana principal, recaient a l'actual solar situat al nº triplicat del mateix carrer. L'edifici d'una altura, disposa de dos nivells de buits en la façana principal i de tres nivells de buits en l'edifici lateral, on l'habitatge principal es troba en planta baixa i en la planta superior es troba una andana amb dos nivells de buits per facilitar la ventilació de les

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



collites.

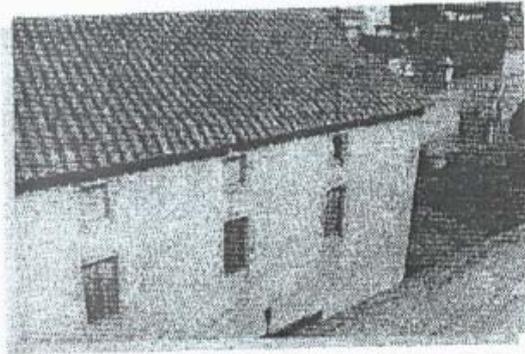
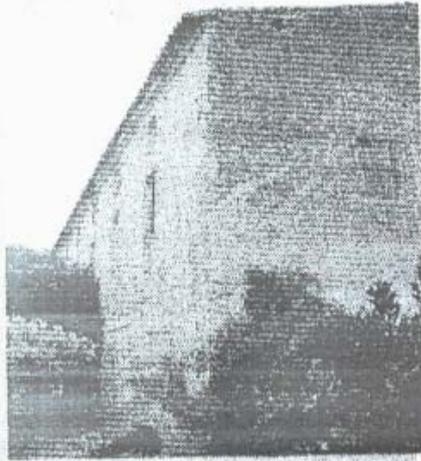


Carrer de Baix de Massarrojos, nº1, nº1 duplicat i nº1 triplicat

Destaca les grans dimensions de l'edifici, amb una coberta sòlida amb voladís de teula moruna recaient al carrer públic i al solar annex. La façana principal està composta per dos portes de grans dimensions en planta baixa i dos finestres. Hui molt tocada, fins la reforma dels anys 50 en planta baixa sols existia la porta de l'esquerra i on està l'altra porta hi havia una finestra. En la planta superior, actualment hi ha un balcó en la part esquerra i dos finestres en la part dreta, estes finestres també es van obrir als anys 50. En el lateral dret, recaient al solar nº1 triplicat trobem una gran andana. La planta baixa té tres finestres, dos d'elles de grans dimensions amb reixes de ferro possiblement del segle XVIII, i un altra de menors dimensions, totes elles asimètriques a la composició del mur.

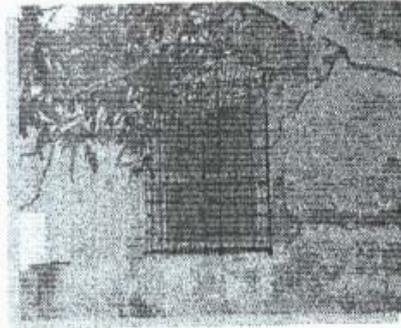
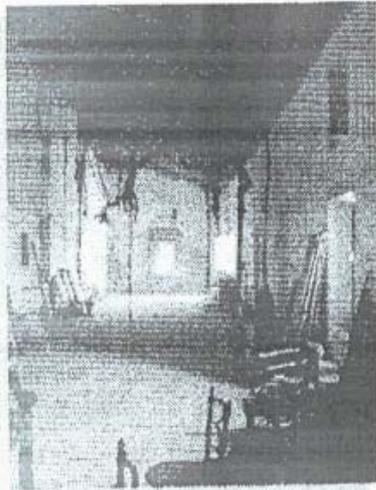
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Vista des de l'hort i façana esquerra

En la planta superior, trobem sis obertures alineades, i dos nivells de buits. En la part posterior a la façana, hi ha una arc, possiblement gòtic en planta baixa, i en la planta superior una finestra de dimensions menudes, oberta al segle XIX. En la part posterior de l'andana trobem en planta primera tres obertures alineades en dos nivells, en la planta baixa hi ha una porta de menudes dimensions i una porta de recent construcció.



Detall andana i finestra original

Signat electrònicament per:

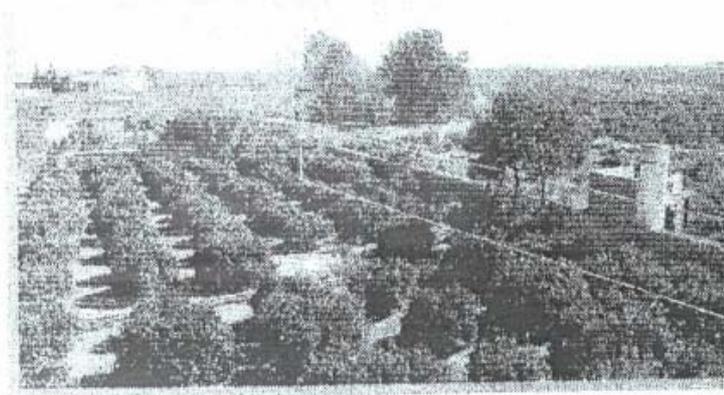
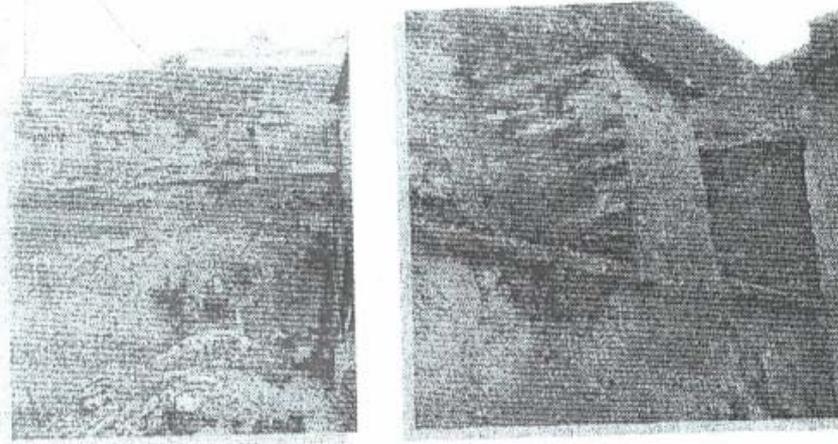
Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



A més, esta casa tenia un hort tancat amb tapià valencià construït al segle XV i que envoltava la propietat. Amb les modificacions urbanístiques, d'aquell tapià original hui resta un tros al solar situat al carrer de Baix nº1 Triplicat de 10 metres d'amplària i que conserva uns merlets en la part superior, segurament del segle XVIII, afegits quan va ser adquirida pels Rodríguez de la Encina, per ennoblir l'edifici. L'altre tram és perpendicular al carrer públic i es conserva com a tancament de l'actual hort i del pati d'una casa (carrer de Baix de Massarrojos nº13) amb una longitud total de 100 metres, on no van existir mai merlets decoratius.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Hort i detall dels merlets

5. Valor Patrimonial

Ens trobem davant l'edifici més antic del poble de Massarrojos que es conserva. Encara que ha sofert importants modificacions tant en l'exterior com en l'interior dels citats edificis, es conserva la seua volumetria original en bones condicions i alguns dels elements són fàcilment recuperables. Actualment els citats edificis tenen una protecció 3. Creguem que és insuficient per a garantir la conservació dels elements més rellevants del conjunt, i veiem convenient a l'igual que altres edificis importants de Massarrojos, augmentar-ho a una protecció 2.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



El solar urbanitzable situat en el carrer de Baix nº1 Triplicat caldria que es deixara un espai entre una possible nova construcció en el citat solar i la casa del nº1 Duplicat, podent obrir en este espai un carreró de 3 metres d'amplària que connecte amb un PAI programat en l'hort històric.

Seria convenient abans de enderrocar el mur original amb els merlets per edificar una casa de nova construcció, realitzar un estudi arqueològic que ens aporte informació de la seua construcció.

En quan a l'Hort Històric de la casa, està previst per l'Ajuntament de València, la construcció d'un PAI. Es proposa integrar i conservar el tapial valència dins de la zona enjardinada programada. No suposant cap dificultat d'integració patrimonial, i podent conservar el 90% del mur.

Si volem fer una conservació i protecció del patrimoni de Massarrojos, cal que reforcem la protecció de certs bens patrimonials per a que no pateixen agressions urbanístiques en un futur pròxim.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



II: ANEXO FOTOGRÁFICO

Id. document: F7/4 dgcE znPu gN3t znFT ZIOU 4B4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znFT ZIOU 4B4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgcE znPu gN3t znTT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znFT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znFT ZIOU 4B4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgcE znPu gN3t znFT ZIOU 4B4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÓNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znFT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



1. NORMAS DE APLICACIÓN

Artículo 1:

Con carácter general será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº3.267 de 18/06/1998).

Artículo 2:

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.4 de la LPCV, cualquier actuación, pública o privada que se lleve a cabo en el ámbito de un BRL será notificada a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

Artículo 3:

La ficha de catálogo que se elabora y se expone en el apartado siguiente, se realiza de acuerdo con el artículo 42 y el anexo VI de la LOTUP (Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Conselleria de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana).

Artículo 4:

Así mismo será de aplicación:

- El decreto 62/2011, de 20 de marzo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local. (2011/6066) (DOCV num. 6529 de 25/05/2011).
- Las Normas Urbanísticas del Catálogo Estructural de Bienes y espacios Protegidos de Valencia, aprobado el 20 de febrero de 2015. (BOP 23/06/2015).
- Las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Massarrojos.
- El contenido de la ficha de catálogo correspondiente al inmueble sito en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara) y que se expone en el apartado siguiente de este documento.
- Y subsidiariamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU1988).

2. FICHA DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL INDIVIDUALIZADA

Signat electrònicament per:

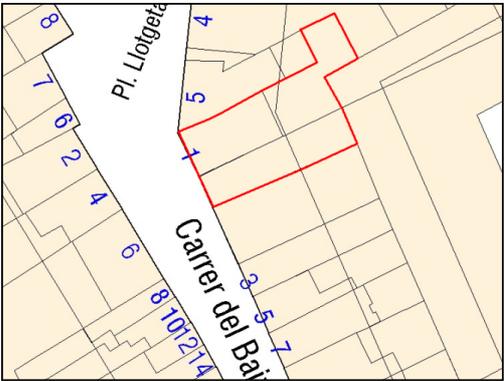
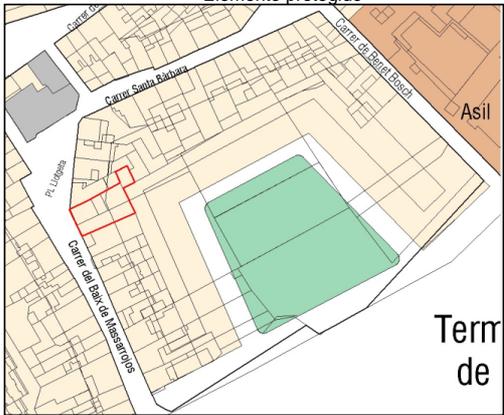
Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE VALENCIA

AMPLIACIÓN: NUEVA FICHA
Ordenación estructural

CASA DEL BARÓ DE SANTA BÀRBARA; MASSARROJOS.

SITUACIÓN: CALLE DE BAIX nº 1 BARRIO: 6. MASSARROJOS DISTRITO: 17. POBLATS DEL NORD CÓDIGO: C2 (BRL 17. 06. 23) CATEGORÍA: ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL	BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
1. DATOS IDENTIFICATIVOS: MUNICIPIO: Valencia SECCIÓN: Patrimonio Cultural CLASE: Bien de Relevancia Local CATEGORÍA: Espacio Etnológico de Interés Local DENOMINACIÓN: Casa del Baro de S.Barbara. DIRECCIÓN POSTAL: C./DE BAIX nº1.Massarrojos PARCELAS CATASTRALES: 3399934YJ2739G 3399910YJ2739G 3399933YJ2739G REF. CATASTRAL VIGENTE: Cartografía catastral: YJ2739G Manzana: 33999 Parcela: 34-10-33 entorno protección IMPLANTACIÓN: En línea de calle FORMA: Rectangular con patio de acceso SUPERFICIE: 388 m/2.	
2. EDIFICACIÓN: NUMERO DE EDIFICIOS: 1 con forma de L NUMERO DE PLANTAS: 2 OCUPACION: Parcial. CONSERVACION: Regular TITULARIDAD: Privada	 <p style="text-align: center;">Elemento protegido</p>
3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES: PLANEAMIENTO: Plan de Reforma Interior de Massarrojos. AP 28-4-00 BOP 23-10-00 HOJA DE PLAN: 4,5,6 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano (SU) CALIFICACIÓN: NHT-MAS USO: Residencial Unf-Pluf. CATÁLOGO VIGENTE: 1ª. Ficha en PRI: clave: 17-4-381 protección: <i>nivel 3</i> . 2ª. Dentro de ámbito conjunto NHT- BRL "Conjunto Primitivo de Massarrojos" Numero: BRL: 17.06.13. CATALOGACIÓN NUEVA: BRL .Individualizada. PROTECCIÓN NUEVA: Parcial	 <p style="text-align: right;">Term de</p> <p style="text-align: center;">PRI DE MASSARROJOS</p>

Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znTT ZIOU 4B4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

25/6

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znTT ZIOU 4B4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÓNICA)

6. REFERENCIAS TÉCNICAS:

SISTEMA CONSTRUCTIVO: Tapial valenciano
LENGUAJE ARQUITECTÓNICO: Popular tradicional
TIPOLOGÍA: Alquería semiurbana

7. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor paisajístico/ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Interés tipológico
- Interés constructivo
- Interés ornamental

Valoración socio-cultural:

- Interés histórico
- Interés etnológico
- Interés inmaterial

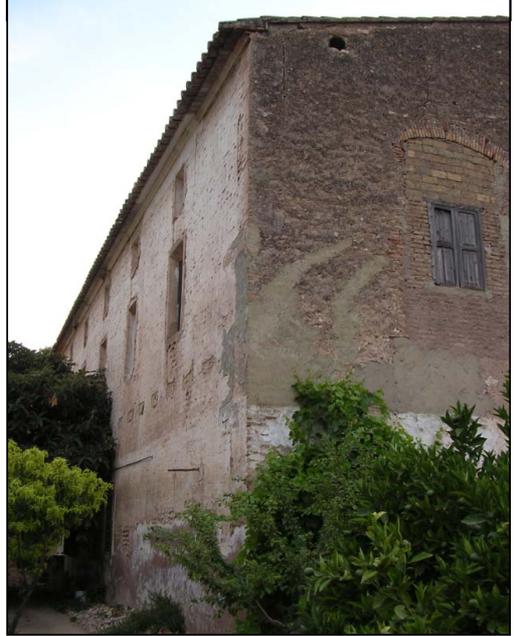
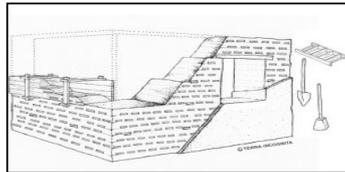
Valoración pormenorizada:

- Construcciones
- Bienes muebles
- Jardinería
- Otros

Nos encontramos ante uno de los edificios más antiguos de Masarrosjos que se conserva, ejemplo de una forma de trabajar y vivir en una época muy determinada de la historia valenciana, así como por tratarse de un elemento singularmente apreciado por la población del barrio y que forma parte de su historia y memoria colectivas.

Se conserva su volumetría original en buenas condiciones y muchos elementos son fácilmente recuperables. Se trata de un edificio que ostenta una afirmada utilización de muro de carga con "tapial valenciano", con interés constructivo y un volumen contundente y de buena escala, con materiales que nos remiten a una cercanía tipológica y constructiva en diálogo con el entorno original.

Se trata de un muro de tapia con ladrillos o medios ladrillos, normalmente colocados a tizón contra la cara interior del encofrado, acompañados frecuentemente con una costra de mortero de cal. Durante el apisonado, esta cal fluye por delante de los ladrillos que quedan semicultos en el paramento final. El espesor de las tongadas determina la distancia vertical entre los ladrillos, que aparecen en el muro con juntas muy gruesas, característica principal de esta variante constructiva



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE VALENCIA

AMPLIACIÓN: NUEVA FICHA
Ordenación estructural

Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znTT ZIOU 4B4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

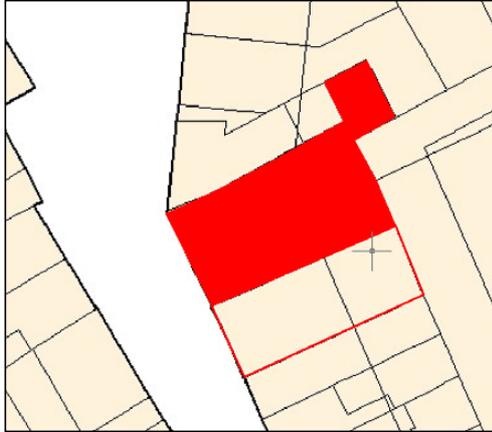
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



8. ENTORNO DE PROTECCIÓN:

Delimitación del espacio afectado:



Descripción de la línea delimitadora:

El edificio protegido como BRL, se encuentra dentro de las parcelas catastrales 3399934 y 3399910 y está constituido por el edificio principal, con fachada principal al carrer Del Baix, y fachada longitudinal lateral al actual solar colindante. Esta fachada longitudinal lateral es de sumo interés y objeto principal de este BRL, siendo imposible su recuperación y mantenimiento si persistiese la calificación como suelo edificable del solar a la que recae y que le da luces y vistas. El entorno de protección del edificio BRL afecta a la parcela catastral 3399933 completa, según su configuración actual. Sobre éste, proceden las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la vigente Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio cultural valenciano. Su calificación pasara a ser Red Viaria Publica, para uso y disfrute del conjunto por parte de la población, y a ella recaerá la fachada rehabilitada lateral del edificio, para su contemplación.

** Leyenda del plano:*

*El sombreado rojo indica el elemento protegido.
 La línea roja continua delimita el entorno de protección.*

9. RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

Condiciones:

Su consideración como BRL se extiende al conjunto completo. No obstante, el régimen de intervención en cada una de sus partes quedará concretado con detalle en función de sus valores específicos y de su papel en el conjunto, según resulte de la evaluación patrimonial que acompañará al proyecto de intervención y del análisis de su integración en el paisaje urbano. En principio, los principales elementos objeto de protección son: la totalidad del edificio construido original y su ampliación con la crujía posterior de otro siglo, las fachadas tanto las recayentes a el carrer De Baix, como la lateral longitudinal, que recaerá a una nueva vía pública que se abrirá a tal efecto, las cubiertas, los huecos, sus rejas, sus dinteles, los forjados y vertientes de cubierta, los materiales primigenios donde encuentren recuperables

El tratamiento de los cuerpos edificados protegidos deberá tender a la recuperación de su configuración volumétrica original y a respetar el modo constructivo y los materiales originales. Los elementos que desvirtúen dicha imagen se entenderán impropios. Las partes no protegidas que, sin embargo, forman parte del BRL deberán tratarse, en todo caso, con respeto a la escala, configuración, organización e imagen del conjunto protegido.

10. COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PROPUESTAS:



- 1.- Edificio Principal ,incluso ampliación siglo XVIII.
- 2.- Patios posteriores
- 3.- Fachadas a dos calles



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Identificación	Valoración	Carácter	Estado de conservación	Actuación propuesta	Importancia estimada	Urgencia
1.Nueva calle lateral	A conservar	Ambiental	Deficiente	Restauración	Alta	No urgente
2. Muro/fachada y huecos	A conservar	Ambiental / Material	Deficiente	Rehabilitación	Alta	No urgente
3.Interior edificio principal y forjados	A conservar	Ambiental / Material	Deficiente	Rehabilitación	Alta	No urgente
4.- Patio posterior	A conservar	Tipológico	Deficiente	Acondicionamiento	Alta	No urgente
5.- Cubiertas	A conservar	Material	Deficiente	Restauración	Alta	No urgente
6.- Resto edificado.	Irrelevante / impropio	Material	Mal estado	Eliminación	Reducida	No urgente

En todo caso, se trata ésta de una evaluación preliminar que ha resultado de una mera comprobación visual, por lo que en su detalle se estará a lo que resulte del análisis histórico, artístico y de integración en el paisaje urbano que deberá elaborarse al efecto y que servirá para justificar las propuestas del proyecto de intervención, matizando y completando las determinaciones establecidas en la presente ficha sin sustituirlas.

11. NORMATIVA DE APLICACIÓN:
 Con carácter general, es de aplicación la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998) y el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local (DOCV nº 6.529 de 26/05/2011)

Asimismo, son de aplicación:

- Las Normas de protección del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de naturaleza Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución de la *Consellera* de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 20 de febrero de 2015, especialmente en lo que se refiere a los conceptos que corresponden a la terminología empleada en esta Ficha.
- Subsidiariamente, el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28/12/1988, según Texto Refundido aprobado definitivamente por Resolución del *Conseller* de 22/12/1992.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 50.4 de la LPCV, cualquier actuación, pública o privada, que se lleve a cabo en el ámbito del BRL será notificada a la *Conselleria* competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:
Informe Tècnic de casa del Baró de Santa Bàrbara, Massarrojos. Autora: Arabella León Muñoz. Gestora de Patrimonio Cultural.

13. IMPLICACIONES URBANÍSTICAS COMO EDIFICIO BRL Y SU AREA DE PROTECCION:
 La necesidad de mantener el edificio con su definición histórica, su correcta visualización, la puesta en valor acorde de su entorno así como las necesarias servidumbres de luces y vistas para un edificio de este valor patrimonial colectivo, conlleva la necesaria realización de este documento-ficha, adaptando su actual régimen urbanístico para él y su "entorno de protección".
 El objeto de esta Ficha es doble por un lado como se ha dicho conservar la utilidad, vista, valoración, contemplación pública y definición de la que quizás sea la principal fachada del edificio patrimonial de interés; y por otro, no menos desdéniable, la creación de un acceso eficaz, oportuno y bien situado y comunicado para toda la Unidad de ejecución número 1 del PRI, que según la ordenación actual se posiciona respecto a la población con un evidente déficit de relación viaria pública y facilidad de comunicación .
Dada la colindancia del edificio que se cataloga en esta ficha, con respecto a la Unidad de Ejecución número 1 del Plan de Reforma Interior PN-1, y con el fin de evitar perjuicios en lo que respecta al derecho de edificabilidad preexistente por parte del propietario del solar donde se proyecta la calle, parcela con el numero catastral 3399933, se incluirá a este propietario en la citada Unidad de Ejecución con el derecho al aprovechamiento que dispone en la actualidad.

14. OBSERVACIONES:
 La calle nueva a abrir, tendrá un tratamiento acorde con su condición de protección de BRL-materiales y jardinería-. Asimismo si a lo largo de la ejecución de la UE colindante apareciera algún resto del vallado o instalaciones existentes en el huerto original, se procurará incluirlos en la zona verde de la UE rememorando la actividad original que allí se realizó.



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353