



DILIGENCIA. El presente proyecto fue aprobado *Definitivamente*
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *26* de *Mayo* de 19*79*
Valencia, *26 Mayo 1979*
El Concejal Delegado



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DELEGACION DE URBANISMO / SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE " BENIMAMET "

AMBITO PO-1-3-4 DEL P.G.O.U.

MEMORIA
INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

01.-	Introducción	2
02.-	Antecedentes: histórico, administrativo, características generales del núcleo de Benimámet	2
03.-	Estructura urbana: Ocupación del suelo, áreas de interés urbano y ambiental, unidades morfológicas, elementos singulares	6
04.-	Estructura de la propiedad del suelo	7
05.-	Actividad urbana: residencial, productiva, comercial y de servicios, con referencia a su localización y relaciones mutuas	8
06.-	Comunicaciones y transportes. Red viaria y red de transportes: Estado actual, tipos, capacidad, accesibilidad, utilización y rendimiento	10
07.-	Sistemas de equipamientos y espacios libres	11
08.-	Evolución y características de la estructura demográfica	12
09.-	Infraestructura existente: abastecimiento de agua y energía eléctrica, capacidad de las redes de evacuación general. Otras redes.	14
10.-	Edificación: estado actual, tipología, catalogación, edad, elementos constructivos y estructurales, materiales, alturas, volumen y ocupación en planta, usos, ocupación, valores estéticos	15
11.-	Paisaje urbano y percepción visual	16
12.-	Determinaciones y previsiones del planeamiento superior vigente	16
13.-	Parámetros urbanísticos Estado Actual	20
	LISTADO DE PLANOS DE INFORMACION	22

01.- Introducción

Se redacta el presente documento por encargo de AUMSA, cumpliendo acuerdo del Ayuntamiento de Valencia (Comisión de Gobierno de 18 de Abril de 1.997).

La presente información se refiere al núcleo urbano del distrito de Benimámet, integrado en los Poblats del Oest (PO-1, y PO-4), así como al núcleo del Molí de Bonaire (PO-3), todos ellos ámbitos definidos como áreas de planeamiento diferido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1.988. La delimitación que aparece reflejada en planos, es indicativa del ámbito del Plan de Reforma Interior. La información, se ciñe a este ámbito y a su entorno inmediato y, su contenido desarrolla aquellos aspectos que constituyen la documentación legalmente necesaria para elaborar dicho Plan.

Los ámbitos en estudio, se localizan geográficamente al Noroeste de la ciudad (ver plano Nº1 Situación), lindando al Este con terrenos de huerta entre los que se encuentra aislado el núcleo del Molí de Bonaire; al Oeste, por tierras de cultivo; al Norte limita con el Ensanche del propio Benimámet, en suelo calificado pormenorizadamente por el Plan General, y al Sur por tres sistemas Generales del PGOU, actualmente elementos de la red estructural, dos de ellos de la red viaria (Carretera de Paterna y Corredor Comarcal), y el tercero un GIS-8 (Sistema General de Infraestructuras básicas y de Servicios - Dominio Público Hidráulico - Acequia de Montcada).

Las características morfotipológicas son, en parte, las tradicionales de un asentamiento agrícola en nuestra comarca, base de sucesivos ensanches urbanos habidos a partir de principios de siglo, hasta nuestros días.

Lo que hoy llamamos núcleo de Benimámet, son los restos de un poblado crecido entorno a una alquería de origen musulmán, que fué conquistada por Jaume I en el siglo XIII. Este núcleo de población, tiene por resolver su puesta en valor como un área residencial histórica, es por ello que, el PGOU, prevé su desarrollo a través de una figura de planeamiento específica para suelo urbano, un Plan Especial de Reforma Interior (hoy P.R.I.).

El Molí de Bonaire es uno de los pocos molinos harineros y arroceros que quedan en pie, y hasta hace poco en funcionamiento, pues aún se conservan totalmente las edificaciones. Está basado en la acequia de Montcada, que discurre por estas tierras.

El otro ámbito de desarrollo es el identificado como PO-4, viviendas unifamiliares al Sureste de Benimámet, y se trata de dos manzanas lindantes con el ámbito PO-1, que está previsto desarrollar por medio de un Estudio de Detalle, pero que se incorpora al PRI dentro del mismo encargo de AUMSA.

02.- Antecedentes: histórico, administrativo, características generales

El núcleo de Benimámet, se constituyó en sus orígenes en torno a una alquería musulmana como ya hemos indicado.

Era un pueblo de un cierto tamaño (8.563 habitantes en 1.960), y que fue integrado en el Municipio de Valencia en 1.882, dedicado principalmente a trabajos agrícolas.

En la actualidad, se encuentra disgregado del continuo urbano, a unos 2 Km. Del suelo urbano, y aunque el desarrollo del suelo urbanizable del PGOU acercará Benimámet a la ciudad resultante, siempre quedará como elemento separador el Corredor Comarcal.

Se encuentra en un área con problemas de articulación morfológica, de adaptación tipológica, funcional y de estructura social, con insuficiencia de espacios libres, o de éstos, bien urbanizados.

En los planos de evolución histórica, si nos remontamos a finales del siglo pasado, aparecen pocos vestigios reseñados en la cartografía de la época. Los primeros vestigios que hemos aportado son relativamente recientes y datan de principios del segundo cuarto de siglo, coincidiendo con el levantamiento catastral correspondiente al período de 1.929 a 1.933. En él se aprecia ya el núcleo urbano totalmente conformado y con la misma disposición que en la actualidad; el centro neurálgico de la población es el mercado, que ya se encontraba donde en esta década se ha levantado uno de corte moderno; el otro punto focal era la Plaza de la Iglesia, donde se encuentran el Ayuntamiento pedáneo; y el límite hacia el Sur, por donde discurre el trazado de la Carretera de Paterna, era y sigue siendo la zona donde se encuentra por completar la trama urbana. El viario está constituido por viales menores, antes sendas entre huertas.

Las construcciones son mayoritariamente de una y dos plantas (vivienda-cambra, con corral al fondo y cobertizo la mayor parte de las veces), dos crujías, cubierta inclinada a dos aguas de teja curva. Se aprecia una estructuración de manzanas cerradas, con fachada a la calle principal de acceso y fachada de servicio a través de corral o cobertizo en el mismo. Estructura a base de muros y pilastras de ladrillo macizo, con jácenas y viguetas de madera como soporte de forjados de revoltones.

No se han encontrado datos gráficos para analizar el impacto en la zona del primer Plan General sobre el territorio de Valencia y su comarca, aunque sí se vislumbra el respeto habido por la trama urbana inicial, observando la renovación edilicia habida.

El desarrollismo constructivo de los años 50 y 60, hace que se vaya colmatando paulatinamente el ámbito del presente estudio, y aparecen nuevas construcciones de tres y cuatro alturas, con carácter de edificio plurifamiliar, que rellenan algunos de los solares libres, y prevén un refuerzo de la estructura de manzana cerrada; ha desaparecido el carácter eminentemente agrícola de la población.

El crecimiento entre los años 70 y 80, queda reflejado en la documentación gráfica correspondiente a los planos catastrales en el período desde 1.973 a 1.976. Al amparo del Plan General de 1966 la tipología edilicia, enfrenta el carácter renovador frente al respeto a la edificación original; se supera el límite natural de 2 plantas y aparecen edificios de 3 a 6 plantas, basado en criterios de linealidad entre ancho de calle y número de plantas y, por tanto, altura de cornisa (zonificación de Núcleos Periféricos).

En el vigente PGOU de 1.988, se aborda la problemática, proponiendo la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. La finalidad que se persigue, es la de establecer unas determinaciones urbanísticas coherentes con el mantenimiento de la memoria colectiva, la conservación de los valores patrimoniales y la recuperación de aquello que constituye los orígenes de la identidad del núcleo poblacional.

Con el Plan de Reforma Interior, una vez aprobado definitivamente, se tendrá un documento que establezca las determinaciones urbanísticas pormenorizadas sobre el área delimitada, hasta que sobrevengan nuevas circunstancias, que hagan necesaria una revisión de las mismas.

Se considera oportuno transcribir como complemento, tres artículos entresacados de textos históricos, que nos ayudarán a conocer mejor esta parte de la ciudad.

Título: Diccionario Estadístico-Histórico de Alicante, Castellón y Valencia
Autor: Pascual Madoz e Ibañez
Editorial: Institució "Alfons el Magnànim". Diputació Provincial de Valencia

BENIMÁMET: *I con ayunt. De la prov., aud. Terr., c g. y dióc. De Valencia (1/2 leg.), part. Jud. De Moncada (id): SIT. En un llano de la ribera izq. del r. Turia, con libre ventilación y CLIMA sano: tiene 248 casas de fáb. Regular; una escuela de niños, a donde concurren 87 y cuyo maestro se halla dotado con 1.800 rs.; otra de niñas con 70 de asistencia y 1.300 rs. De dotación; una igl. Parr. (San Vicente Mártir), servida por un cura de provisión ordinaria, y varios pozos de buenas aguas que surten al vecindario: el TÉRM. Confina por N. y O. Paterna; S. Valencia, y O. Burjasot, extendiéndose un cuarto de legua en todas direcciones. A muy corta dist. Del pueblo, se encuentra una ermita dedicada a San José; hacia el N. hay un vistoso edificio que sirve para custodiar la pólvora de la prov. de Valencia, y un cuartelillo de unos 50 individuos de cabida, con su cuarto para el oficial. Se ven además en todo su radio, 3 barracas o alq., denominadas de Mosén Povo, y unas 15 cuevas conocidas con el nombre de Camales. El TERRENO es todo huerta de muy buena calidad, plantada de moreras y fertilizada por la acequia de Moncada. Los CAMINOS transversales son bastante malos, y á muy corta dist. Pasa la carretera de Liria. La CORRESPONDENCIA se recibe de Valencia por medio de balijero, los mismos días que entran los correos en esta c. PROD.: seda, trigo, cáñamo, alubias, panizo, frutas y*

verduras. IND.: la agrícola y 2 molinos harineros y arroseros. POBL.: 253 vec., 1,170 alm.
CAP. PROD.: 2.436,675 rs. IMP.: 98,723. CONTR.: 20,796.

Título: Valencia, tierra y alma de un país
Autor: Luis Guarnier
Editorial: Espasa Calpe S.A.

BENIMÁMET: *Hablando de los orígenes de Benimámet ... //Sigamos el camino que luego nos pondrá junto a otro pueblo, cuyo nombre denuncia igualmente su origen musulmán: Benimámet que, a pesar de sus mayores proporciones, también perdió su independencia municipal, a petición propia, el año 1.882. Las estrechas callejas que se retuercen y entrecruzan en la parte vieja del pueblo nos hacen recordar que, a pesar de que las casas que, en su mayoría, son ya de nuestro siglo, se conserva el trazado que le dieran sus fundadores árabes. No faltan rincones en los que parece que se ha dormido el tiempo, como la plaza de la iglesia - dedicada a San Vicente mártir - en la que bajo la sombra de unos álamos nos parece que estamos viviendo en ese espacio intemporal de los pueblos rurales. Benimámet fue elegido, como otros por los veraneantes que, en la parte más alta de la población, comenzó a edificar sus pequeños chalets y viviendas, tan abreviadas y como de urgencia, que bien les encajó el símil con que el novelista valenciano Blasco Ibáñez las retrató llamándoles "ratoneras brillantes y frágiles", de las que hacían ostentación las familias de la pequeña burguesía valenciana, que elegían estos parajes, altos y secos, por la ventaja de estar cerca de la ciudad que, ni aun en verano, podían abandonar los comerciantes, mientras sus familias descansaban.//*

Título: Gran Enciclopedia de la Región Valenciana, 1.973
Autor: Varios autores.
Editorial: Miguel A. Mas Ribas

BENIMÁMET: *... // Pueblo del municipio de Valencia, (8.593 habitantes en 1.960). Se encuentra en la carretera de Paterna. Tiene estación en la línea de trenes eléctricos de Valencia a Liria. Fue una alquería, de origen musulmán, conquistada por Jaime I en el siglo XIII, el cual la donó a Llorenç Codinats. En 1.882 pasó a formar parte del municipio de Valencia. La iglesia, dedicada a San Vicente Mártir, se desmembró de Burjasot en 1.536. Conserva un palacio señorial, que data de principios del siglo XIV, y un barrio de viviendas excavadas en el suelo, que se denominan las cuevas de Benimámet. En el término se encuentra la ermita de San José...//*

03.- Estructura urbana: ocupación del suelo, áreas de interés urbano y ambiental, unidades morfológicas, elementos singulares

La estructura del primitivo asentamiento, tiene un carácter orgánico, debido a que su inicio y posterior crecimiento, se genera sobre preexistencias territoriales de carácter agrícola.

La edificación se apoya en el trazado de los antiguos caminos agrícolas y, por ende, en los principales de acceso; es a ambos lados de éstos, a partir de donde se desarrolla. El posterior crecimiento, ha ido generando nuevas calles, configuradas en base a alineaciones planificadas. En general, estos núcleos de origen agrícola, tienen una plaza principal que los caracteriza, donde están o estaban ubicados, los edificios más representativos, la residencia del noble o señor y la iglesia. Las calles originales y el espacio de la plaza son estrechos, ocupando esta última un tramo del eje principal, que queda partido en dos replazas por el propio edificio de la Iglesia. Han desaparecido casi por completo las antiguas "barracas" y los edificios de mayor edad, son de una o dos plantas; aun hoy, este núcleo está casi totalmente rodeado de huerta. Esta era la fuente principal de riqueza de sus habitantes y a ella estaba dedicada la mayoría de su población activa. Hoy todavía perviven algunos rastros de aquellos lazos productivos.

En la actualidad, en el núcleo de Benimámet, existen áreas de interés urbano y ambiental; cabe hacer mención entre éstas las plazas del Doctor Ximeno y Tienda, (a ambos lados de la Iglesia), las calles Carpinteros, Párroco Cobos; de carácter mas tranquilo y sosegado la calle Onda, Pelota, Mitjagalta, y de carácter más comercial la calle de Felipe Valls y la Plaza Albocácer, donde se ha edificado un mercado en el lugar en que ya tradicionalmente estuvo situado. Su interés radica en el grado de conservación de su calidad ambiental y en el valor tipológico e histórico de la edificación. El entramado de sus calles, constituye una unidad morfológica. Como construcciones arquitectónicas destacables, cabe citar el edificio de la iglesia, el edificio que conforma la Plaza Tienda y la tipología dominante de la edificación residencial de origen, siendo éstos los elementos que conforman el Catálogo, en términos generales.

El paisaje urbano de este núcleo, es en parte, el característico de un asentamiento de origen agrícola, transformado en una antigua zona residencial de temporada, desarrollado en torno a una trama vial de acceso y comunicación.

La ocupación dominante del suelo, está destinada a la actividad residencial y como consecuencia de ello, arrastra una actividad comercial concentrada principalmente en la plaza y en las calles Felipe Valls y Rafael Tenes Escrich. La actividad industrial se limita a la presencia de varios talleres de carpintería, herederos o continuadores, sin duda, de los antiguos talleres de carros. El tipo mayoritario de hábitat, responde a la "casa familiar" tradicional con patio trasero, si bien en el desarrollo del núcleo, se han como enquistado nuevas edificaciones, desde tres hasta seis plantas, del tipo estas últimas, "plurifamiliar", con plantas bajas generalmente sin ocupar, destinadas en algún momento y/o reservadas a la actividad comercial. Este último tipo, está presente con carácter puntual y, lamentablemente, procede de la sustitución de edificaciones

originales, por otras de diferente tipología que, no sólo es de menor calidad ambiental, sino que rompe con las perspectivas visuales de las calles y de su entorno, destrozando el paisaje urbano y distorsionando su escala.

04.- Estructura de la propiedad del suelo

Las parcelas primitivas son de muy variable tamaño y forma, como corresponde a su origen, un tanto anárquico, aunque predominan las parcelas para casa unifamiliar entre medianeras con patio de parcela; sus dimensiones suelen ser de un mínimo de seis a siete metros de fachada, para las que recaen dos huecos a la calle, y de nueve a doce metros, para las que tienen tres huecos de apertura a la calle. La profundidad mínima es de crujiás, con una distancia entre fachadas aproximadamente de seis metros, y un patio de parcela de profundidad variable, pero al menos de cuatro a seis metros para las más pequeñas. Ello nos da una casuística de sesenta a ciento cincuenta metros cuadrados de superficie en la mayoría de las parcelas pequeñas, dejando aparte las que tienen dependencias agrícolas o artesanas, que son mucho mayores, y que se encuentran en las afueras de los núcleos estudiados

Las parcelas se encuentran agrupadas por el lado de mayor dimensión, formando manzanas, presentando un mayor o menor grado de regularidad, dependiente de los caminos y sendas preexistentes a su formación, o del trazado establecido por planos de alineaciones previos.

Las únicas propiedades que se diferencian por sus dimensiones, de los tipos descritos, proceden de agrupaciones parcelarias mayores y se encuentran ocupadas por instalaciones industriales.

El régimen de propiedad, es mayoritariamente el individual, para la "casa familiar" y el regulado por la Ley de Propiedad Horizontal, para la "plurifamiliar".

La titularidad de las parcelas, es de carácter privado, del tipo particular o institucional. La titularidad pública, queda reservada a las superficies destinadas a calles y al espacio público que constituye la plaza. La división de la propiedad es acusada y la existencia de muchos pequeños propietarios, es una característica de la estructura de la propiedad.

Es frecuente que el propietario sea el usuario de la vivienda, llegando, en las construcciones de dos plantas, a albergar dos familias del mismo tronco. No es frecuente la situación en régimen de inquilinato.

En cuanto al régimen de propiedad, en lo referente a viviendas, se dispone de los siguientes datos facilitados por la Oficina de Estadística Municipal, relativos al año 1.991, en el ámbito de los Poblats del Oest.

<u>Nº total viviendas</u>	<u>Pagadas</u>	<u>Pdte. pago</u>	<u>En alquiler</u>	<u>Otras</u>
3.791	2.069	795	575	352

05.- **Actividad urbana: residencial, productiva, comercial y de servicios, con referencia a su localización y relaciones mutuas**

5.1 **Uso residencial**

El uso residencial, de primera residencia, es el dominante en toda el área. El índice de ocupación es medio alto, (138 vacías de las 915 totales presentes) según se ha comprobado por el trabajo de campo realizado, y los datos de la oficina de estadística municipal, correspondientes a Enero de 1.997. El grado de ocupación viene reflejado en el plano correspondiente de la información, donde se observa que el nivel de ocupación, disminuye en las subáreas más primitivas, donde la construcción se encuentra más degradada o peor conservada.

El número de viviendas se sitúa en 915 unidades, y el de habitantes por vivienda en una media que se aproxima a tres personas. La densidad de viviendas por hectárea es de 43,1 y la densidad de habitantes por hectárea de 127 aproximadamente. Esta densidad de viviendas es baja y se encuentra por debajo del límite máximo fijado legalmente para el desarrollo de nuevo suelo residencial.

El uso residencial, está localizado distributivamente sobre el área; principalmente en las plantas superiores a la baja, a excepción de las viviendas más antiguas de tipo familiar, en que se extiende a la totalidad del edificio. El uso residencial, se compatibiliza con otras actividades de servicios, productiva y comercial, con una destacable presencia de todas ellas en los ejes principales del ámbito.

5.2 **Actividad productiva**

Las actividades productivas que se encuentran en el ámbito en estudio son las siguientes:

- I-01 Horno (cinco)
- I-02 Taller de carpintería (seis)
- I-03 Carnicería / pollería (tres)
- I-04 Imprenta (uno)
- I-05 Martillos Neumáticos (dos)
- I-06 Taller de carpintería metálica (2)
- I-07 Taller de forja (1)
- I-08 Carpintería muebles de cocina (1)
- I-09 Serigrafía/textil (1)

En el plano correspondiente de información, se grafía la localización de los locales dedicados a actividades industrial - comercial - servicios, con la ubicación expresa de la actividad concreta que en él se desarrolla. Los talleres del sector de la madera, aunque no proceden de la actividad tradicional, están arraigados en la zona; la dimensión de los establecimientos, alcanza desde lo artesanal a la pequeña - mediana empresa.

En el punto 8 de la memoria informativa, se refleja el apartado correspondiente a demografía.

5.3 Actividad comercial y de servicios

En la pormenorización de la actividad existente y, a los efectos de simplificación, se establecen dos grandes grupos, a saber: comercial y servicios

La relación de comercios existente, es la siguiente:

- C-01 Bar - Cafetería - restaurante (seis)
- C-02 Farmacia (uno)
- C-03 Fotógrafo (dos)
- C-04 Droguería (uno)
- C-05 Venta-almacén de comida animales (dos)
- C-06 Alimentación (ocho)
- C-07 Muebles (dos)
- C-08 Electricidad (tres)
- C-09 Estanco-kiosco (tres)
- C-10 Ferretería (uno)
- C-11 Bazar todo a 100 (uno)
- C-12 Tienda de toldos (dos)
- C-13 Zapatería (dos)
- C-14 Bicicletas (1)
- C-15 Bolsos (2)
- C-16 Fontanería-Saneamiento (cuatro)
- C-17 Papelería (1)
- C-18 Relojería (1)

El nivel de equipamiento comercial, es suficiente para las necesidades básicas de alimentación y otros artículos de consumo diario; para aquellas otras necesidades de carácter más especializado, o de consumo esporádico, la oferta hay que buscarla fuera del ámbito.

El tipo de establecimiento, está constituido por las plantas bajas de los edificios, ocupando toda o parte de su superficie.

La ubicación de los establecimientos comerciales se localiza fundamentalmente en los ejes principales que parten de la plaza de Albocácer (donde se sitúa el mercado municipal) y constituidos uno de ellos por la calle Felipe Valls y el otro por la calle Rafael Tenes Escrich.

Desde la plaza de Albocácer hacia las proximidades de la iglesia existe una segunda zona de comercio, aunque más dispersa que la anterior.

La oferta de servicios es la siguiente:

- S-01 Servicios Municipales-Ayuntamiento (uno)
- S-02 Agrupación Juvenil (uno)
- S-03 Centro Educación Laboral (uno)
- S-04 Peluquería (dos)
- S-05 Automóvil: Taller / Venta (dos)
- S-06 Gestoría-Asesoría (uno)
- S-07 Mercado Municipal (uno)
- S-08 Reparación máquinas de coser (uno)
- S-09 Estilista (uno)
- S-10 Instalación eléctrica (uno)
- S-11 Empresa constructora
- S-12 Religioso (uno)
- S-13 Sede parroquial (uno)
- S-14 Gimnasio-Estética (uno)
- S-15 Casal fallero (dos)

Los locales donde se prestan los servicios que acabamos de listar, están ubicados dentro del área estudiada, de una forma parecida a los comercios, aunque la mayor concentración de servicios se produce entre la zona de la iglesia y la Plaza de Albocácer.

06.- Comunicaciones y transportes: Red viaria y red de transportes: estado actual, tipos, capacidad, accesibilidad, utilización y rendimiento.

La malla viaria existente es más que suficiente para resolver el acceso a la residencia, trabajo y abastecimiento comercial. Se echa en falta un itinerario alternativo accesible al tráfico urbano, así como una restricción a la circulación rápida de vehículos.

El tráfico de abastecimiento a los comerciales, se efectúa indistintamente a cualquier hora del día. Esta situación, regulada horariamente, para controlar las actividades de carga y descarga, permitiría transformar las vías transversales más comerciales, en vías que tuvieran un carácter más restringido para el vehículo, y en contrapartida, mejorar la calidad de los desplazamientos

para el peatón.

A nivel peatonal, no está resuelta la eliminación de barreras arquitectónicas en las aceras.

La malla interna, en su núcleo más interior, presenta una estructura desordenada, consecuencia de las condiciones en que se ha venido configurando. Estas calles deberían rehabilitarse y destinarse exclusivamente para acceso a viviendas, necesidades de emergencia y tránsito de personas.

El estado actual de la urbanización es en general aceptable, si bien las aceras disponen poca anchura. El aparcamiento en las calles, prima sobre la peatonalidad; es por ello que deberían desdoblarse las vías rodadas mediante la apertura de tramos inacabados y nuevos, y restablecer unos itinerarios interiores peatonales.

En cuanto a la evolución del parque automovilístico en el distrito, puede tomarse el número de turismos por cada 100 habitantes en el período desde 1.991 a 1.995. (Datos obtenidos del Anuari Estadístic de la ciutat de Valencia).

Años:	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995
	30,7	32,1	32,0	32,8	33,3

Existe una red de transporte público que atraviesa la zona en estudio, donde presta servicio una línea de autobuses que recorre el eje principal de sur a norte en ambas direcciones de entrada - salida que lo conectan con la ciudad. Las distancias entre paradas, son relativamente próximas, los recorridos no sobrepasan los 300 metros.

También existe, aunque fuera de los ámbitos estrictos que se ordenan, una estación de los ferrocarriles de la Generalitat, que derivan de una de las líneas del Metro de la ciudad.

Pese a no contar con aprobación definitiva en el momento de la formulación de este documento de planeamiento, se ha considerado necesario la inclusión del Corredor Comarcal en su último trazado conocido, contrastado tanto en la Consellería d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, como en los Servicios Municipales correspondientes. El grado de consenso social existente en este momento acerca del Corredor Comarcal, así como la gran afección sobre el ámbito PO-3, nos han obligado a tenerlo en consideración.

El PGOU, no ha establecido ninguna red de transporte añadida a las existentes.

07.- Sistema de equipamientos y espacios libres

Espacios libres de uso público:

En la actualidad, los únicos espacios públicos existentes son las plazas. Su escala y el tratamiento de su entorno edilicio, ha sufrido una transformación, debido a la renovación de la edificación, con inclusión de edificaciones que han distorsionado la homogeneidad original. La revisión de esta situación, es una de las propuestas que recoge el Plan de Reforma Interior, por la inclusión, dentro de las escasas posibilidades de espacios vacantes, de algunos jardines públicos.

Existen algunos jardines privados, principalmente pertenecientes a casas de campo con huerto, o a los patios de parcela que recoge el planeamiento.

En cuanto a los equipamientos, podemos distinguir:

Equipamiento escolar.

Dentro del ámbito en estudio, no existe ningún centro que atienda las necesidades de escolarización, aunque se deben considerar las que existen en las áreas tangenciales, que son un colegio religioso, regido por una comunidad de monjas, y dos colegios de carácter público: el C.P. Benimámet y el C.P. Elías Tormo, ambos con 24 Unidades y, por tanto una capacidad cada uno de 840 alumnos, con lo que todo el distrito de los Poblat de l' Oeste puede considerarse con la demanda de plazas escolares cubierta

Equipamiento de servicios públicos.

Existe un centro, dedicado al culto religioso, una iglesia católica. Próximo a la misma y con posterioridad, se ha desarrollado una construcción, que alberga el centro parroquial, conformando la plaza del Doctor Ximeno, en la que también se encuentra el edificio municipal, antiguo Ayuntamiento pedáneo.

En la Plaza Albocácer se produce otro punto de servicios ya que sitúa allí el Mercado Municipal y, en sus proximidades, la Agrupación Juvenil.

En el plano correspondiente de la información, junto a los datos de localización de la actividad urbana, se grafían los locales destinados a equipamientos, según los datos obtenidos en el trabajo de campo, apreciándose un bajo nivel en m²/habitante.

08.- Evolución y características de la estructura demográfica

El ámbito en estudio es una zona de tamaño demográfico pequeño, que alberga 777 unidades familiares, que suponen un total de 2.285 habitantes, según el censo de Enero de 1.997.

En cuanto a la estructura de la población actual por edades, se aprecia que los menores de 18 años, están representados con un 19,65% de la población total, lo que supone un nivel por encima de la media del entorno.

Ateniéndonos a datos poblacionales de carácter más general, que comprendan el barrio dentro del distrito de Valencia al que pertenece el ámbito en estudio y, según datos de l' Anuari estadístic, tenemos:

Evolución de la población de derecho en el período 1970-1.991

Año 1.970	10.377 hab.
Año 1.975	10.946 hab.
Año 1.981	11.825 hab.
Año 1.986	11.809 hab.
Año 1.991	11.706 hab.

Pirámide de edades (tres grupos). Año 1.991

Total		0-15 años		16-64 años		65 ó más años	
Hombres	Mujeres	H	M	H	M	H	M
5.673	6.033	1.302	1.322	3.805	3.911	566	800

En lo referente a la valoración del nivel social, se han obtenido los siguientes datos conjuntos de los núcleos de Benimámet, contenidos en el Anuario Estadístico de la Ciudad de Valencia, correspondiente a 1.996.

Indicador porcentual del nivel e instrucción

Mayores de 17 años con ed. primaria o menos	69.8%
Mayores de 24 años con estudios superiores	4.3 %

Tasa de actividad y paro (Mayores de 16 años)

Tasa de actividad	53.5%
Tasa desocupación	20.6%

09.- **Infraestructura existente, abastecimiento de agua y energía eléctrica disponible, capacidad de las redes de evacuación general, otras redes**

Actualmente, en Benimámet, existen redes de abastecimiento de agua, de energía eléctrica, de alcantarillado, de alumbrado público y de telefonía.

La **red de abastecimiento de agua potable**, está grafiada en los planos de información; los datos han sido obtenidos del Servicio Municipal del Ciclo Integral del Agua. Observando el plano, se constata la existencia de una red mallada en la que deben completarse algunos tramos y abrirse otros nuevos, pendientes del Plan en estudio. La red actual, abastece prácticamente a toda el área, su dimensionado es suficiente, viniendo grafiadas en planos las secciones de tubería, con los ramales principales discurriendo por la Calle Felipe Valls y por la Carretera de Paterna.

La **red de alcantarillado** se encuentra grafiada en los planos de información, con indicación de pendientes y ubicación de pozos de registro. Los datos han sido facilitados por el Servicio Municipal del ciclo Integral del Agua. La capacidad de la red es suficiente. La recogida de aguas tiene su destino principal en el colector que discurre por el lateral de la Carretera de Paterna, al que van a parar los que recorren la trama de Benimámet.

La **red de distribución de energía eléctrica**, se encuentra grafiada en los planos de información; los datos han sido facilitados por la empresa suministradora, Iberdrola S.A., limitándose a la red de media tensión, no estando grafiada la red en baja. La red de abastecimiento de energía eléctrica, está dispuesta mayoritariamente por tendido subterráneo.

La **red de alumbrado público**, se encuentra grafiada en los planos de información. Se observa que el alumbrado público, está distribuido prácticamente por toda el área y que tiene un nivel medio. Las luminarias en general son de brazo adosado y se encuentran grapeadas a la edificación, con lámpara de vapor de sodio de alta presión en su mayor proporción, y de potencias variables entre los 70 W y los 250W , con carácter permanente; están dispuestas con la exclusiva consideración de iluminar. En el tramo que comprende el Molí de Bonaire y el camino de acceso a él la iluminación está realizada a base de lámparas de vapor de sodio de baja presión y de 35 W.

Se incluye en la información un plano de la **red de telefonía**, facilitado por los servicios de la propia compañía, donde se grafían el trazado de la red principal de carácter subterráneo y los registros de salida a red de distribución en la zona, de carácter aéreo.

No existe **red de gas** en la zona.

El **nivel de la urbanización**, tiene una primera aproximación en los datos reflejados en los planos de información. Se observa la existencia de algún tramo del viario PENDIENTE DE URBANIZAR.

10.- Edificación: Estado actual, tipología, catalogación, edad, elementos constructivos y estructurales, materiales, alturas, usos, ocupación y valores estéticos

La edificación en el núcleo de Benimámet, se caracteriza por su unidad tipológica, la casa tradicional - casa de poble o casa familiar -, con las variaciones que la evolución en el transcurso del tiempo ha producido. Esta tipología de la edificación, se caracteriza por tener una o dos plantas, un solo cuerpo de edificación residencial, con dos crujías, y una o dos fachadas a calle, disponiendo de un patio posterior, con dependencias, que, en su origen, se orientaban a la actividad agrícola. La edad de la edificación, es fácilmente reconocible, tomando como referencia el análisis evolutivo de la casa tradicional.

El sistema constructivo de estas casas es generalmente, el de estructura de muros de carga de ladrillo con viguería de madera y cubierta inclinada a dos aguas, con pendientes a calle y al patio posterior. En las casas más tardías, aparecen los balcones en la planta superior, sobre el acceso principal a las mismas, con protecciones de forja que posteriormente devienen en fundición. El acabado exterior, es primeramente a base de enlucido y pintado, sobre los muros de ladrillo. Son muy escasas las edificaciones en las que el ladrillo se ha dejado visto con rejuntado enrasado.

Desde hace algún tiempo, estos edificios, han sufrido una transformación del uso original, trasladando la zona de habitación desde la planta baja a la planta superior, y la cambra o espacio de ampliación; por otro lado se ha ocupado la planta baja con usos diversos no residenciales.

Junto a estas edificaciones coexisten otras en altura, casa de pisos o edificio residencial plurifamiliar, que salpican la trama urbana, fruto de la construcción en los años 60 y 70, con los bajos destinados a la actividad comercial. Esta tipología, se manifiesta con soluciones compositivas externas diversificadas, que reflejan por sí mismas su edad aproximada. La construcción de estos edificios es a base de estructura con pórticos de hormigón armado, cubiertas generalmente planas y composición de fachada, apartada de la casa tradicional; generalmente son de cuatro y cinco plantas, llegando en algunos casos hasta seis.

El nivel de ocupación es medio - alto; únicamente al linde con la Carretera de Paterna, y principalmente la zona SO de la delimitación, aparece área con escaso nivel de ocupación y donde se sitúan las únicas posibilidades de ordenación, por existir algo de suelo vacante.

Del Anuario Estadístico Municipal y relativo al año 1.991, para la totalidad del Barrio y dentro del Distrito tenemos:

Viviendas ocupadas según año de construcción

Anterior a 1.951 520 viv.

desde 1.951 al 60	344 viv.
desde 1.961 al 70	1.133 viv.
desde 1.971 al 80	1.459 viv.
A partir de 1.980	335 viv.

En cuanto al estado de conservación, se detecta en la zona menos ocupada, la existencia de un prolongado abandono en cuanto a la edificación. Por el contrario, en el resto, se aprecia un fuerte espíritu conservador, a nivel de fachadas y edificios rehabilitados en un respeto hacia sus orígenes.

El valor estético más destacable, es la unidad de paisaje urbano que genera la repetición morfotológica, de ahí que hayan merecido la catalogación, aún cuando lo fuera en régimen de transitoriedad, realizada por el Plan General, con el nivel de protección consecuente a su valor patrimonial. En la documentación gráfica de la información, aparecen con trama aquellas parcelas que el PGOU ha incluido en el listado de elementos protegidos con carácter transitorio, para estas áreas de planeamiento en desarrollo.

11.- Paisaje urbano y percepción visual

La lectura paisajística de los ámbitos, deja constancia clara de un área caracterizada por la unidad tipológica de la edificación, y por la estructura urbana originaria con que se desarrolló su configuración.

Las páginas siguientes nos muestran, vistas aéreas actualizadas, del ámbito del Plan de Reforma Interior y su entorno. Estas visiones de conjunto del área, exigen que la ordenación que se proponga por el planeamiento, potencie una ambientación dentro del entorno, respetando las singularidades. Una visión más próxima y directa del área, permite constatar la existencia de un cierto caos y de una falta de ordenación espacial.

12.- Determinaciones y previsiones del planeamiento superior

a) Ambito PO-1 BENIMÁMET

En las Normas Urbanísticas del PGOU, se adjunta ficha individualizada, con la exposición de aquellos criterios con los que deberá desarrollarse el citado Plan y cuyos aspectos principales transcribimos a continuación.

El Plan General de Ordenación Urbana, establece la delimitación de un ámbito específico para el núcleo de Benimámet y, prevé sobre el mismo, la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y de Protección. Con la entrada en vigor de la LRAU, procede la redacción de

Plan de Reforma Interior de los de ésta última Ley. Asimismo, determina que este Plan, deberá realizarse a través de iniciativa pública y lo programa para desarrollar en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General. Otros datos que figuran en esta ficha son:

- * Superficie: 158.645 m²
- * Zona dominante: CHP-3, con carácter vinculante
- * Uso dominante: Residencial
- * No indica nada acerca del tipo de gestión, sistema de actuación preferente, cesiones totales o edificabilidad máxima.

Los objetivos generales que se indican son:

- * Redefinición de los Catálogos, grados de protección y alcance de los mismos
- * Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipología arquitectónica y tramas urbanas preexistentes.
- * Definición de alineaciones exteriores e interiores en base a criterios de protección, regularización y esponjamiento de espacios públicos y privados.
- * Revisión, tanto por exclusión como por inclusión, de dotaciones públicas y privadas.
- * Redefinición de la normativa de usos, en su caso.
- * Diseño del espacio público y de la red viaria, con previsión de aparcamientos y caracterización y prediseño del viario.

b) Ambito PO-3 MOLÍ DEN BONAIRE

En las Normas Urbanísticas del PGOU, se adjunta ficha individualizada, con la exposición de aquellos criterios generales, con los que deberá desarrollarse el citado Plan y que transcribimos a continuación.

En ella se establece la delimitación de un ámbito específico para el Molí de Bonaire y, prevé sobre el mismo, la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y de Protección. Con la entrada en vigor de la LRAU, procede la redacción de Plan de Reforma Interior de los de ésta última Ley. Asimismo, determina que este Plan, deberá realizarse a través de iniciativa pública y lo programa para desarrollar en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General. Otros datos que figuran en esta ficha son:

- * Superficie: 10.460 m²
- * Zona dominante: CHP-3, con carácter vinculante
- * Uso dominante: Residencial
- * No indica nada acerca del tipo de gestión, sistema de actuación preferente, cesiones totales o edificabilidad máxima.

Los objetivos generales que se indican son:

- * Redefinición de los Catálogos, grados de protección y alcance de los mismos
- * Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipología arquitectónica y tramas urbanas preexistentes.
- * Definición de alineaciones exteriores e interiores en base a criterios de protección, regularización y esponjamiento de espacios públicos y privados.
- * Revisión, tanto por exclusión como por inclusión, de dotaciones públicas y privadas.
- * Redefinición de la normativa de usos, en su caso.
- * Diseño del espacio público y de la red viaria, con previsión de aparcamientos y caracterización y prediseño del viario.

c) Ambito PO-4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AL SE DE BENIMÁMET

En las Normas Urbanísticas del PGOU, se adjunta ficha individualizada, con la exposición de aquellos criterios generales, con los que deberá desarrollarse el citado Plan y que transcribimos a continuación.

En ella se establece la delimitación de un ámbito específico para el área de viviendas unifamiliares, que consiste en dos manzanas adosadas al ámbito PO-1 por la calle Párroco Miguel Tarín y, prevé sobre el mismo, la redacción de un Estudio de Detalle de iniciativa indistintamente pública o privada. Asimismo lo programa para desarrollar en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General. Otros datos que figuran en esta ficha son:

- * Superficie: 11.200 m²
- * Zona dominante: UFA-1, con carácter vinculante
- * Uso dominante: Residencial
- * No indica nada acerca del tipo de gestión, sistema de actuación preferente o cesiones totales .
- * La edificabilidad máxima total será de 0,37 m²/m².

Los objetivos que se indican son:

- * Protección del edificio que figura en el catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos, así como la vegetación de su jardín adyacente y de otro situado al oeste del citado.
- * Ordenar el resto de la parcela objeto del estudio de detalle, teniendo en cuenta las siguientes características:
 - Borde Este: zona límite con suelo no urbanizable (huerta).
 - Borde Oeste: colindante con zona calificada como CHP.
 - Borde Norte y Sur: colindante con dos nuevas ordenaciones.

Características de la edificación.-

- * Edificación de dos plantas con jardines, trasero y edificación anexa, similar a la propuesta en las nuevas ordenaciones , con un total de 4.140 m2. Construidos.
- * El edificio protegido, se prevé como equipamiento público calificado de SP, así como su jardín y los adyacentes.

Valencia, Marzo de 1.999



Fdo.: Ignacio Carbonell Canti
arquitecto coleg. nº 3511

13.- PARAMETROS URBANISTICOS ESTADO ACTUAL

PO-1.-

Ambito		163.299,94 m2 16,33 Ha
Viales:	$163.299,94 - 126.348,35 =$	36.951,59 m2
Ocupación privada del suelo:		125.030,60 m2
Porcentaje ocupación privada del suelo:		76,57 %
Coefficiente de edificabilidad total privada:		
	$157.914,72 : 163.299,94 =$	0,97 m2T/m2S

Dotaciones:

Servicio público dotacional: (Ayto. + Mercado)	
Servicio dotacional privado: (Iglesia + Hogar Parroquial)	
TOTAL DOTACIONAL:	1.317,75 m2

Viviendas:

Nº Total viv/Ha	56 viv/Ha
Nº Total de viviendas	915 viv
Población	2.285 hab.
*** Dotaciones / vivienda	1,44 m2

PO-4.-

Ambito		12.089,73 m ² 1,20 Ha
Viales:	12.089,73 - 9.444,66 =	2.645,07 m ²
Ocupación privada del suelo:		9.444,66 m ²
Porcentaje ocupación privada del suelo:		78,12 %
Coefficiente de edificabilidad total privada:		
4.587,80 : 12.089,73 =		0,38 m ² T/m ² S

Dotaciones:

No hay		0 m ²
--------	--	------------------

PO-3.-

Ambito		10.891,07 m ² 1,08 Ha
Viales:	10.891,07 - 6.439,10 =	4.451,97 m ²
Ocupación privada del suelo:		6.439,10 m ²
Porcentaje ocupación privada del suelo:		59,12 %
Coefficiente de edificabilidad total privada:		
5.219,46 : 10.891,07 =		0,48 m ² T/m ² S

Dotaciones:

No hay

LISTADO DE PLANOS DE INFORMACION

- I-1.- Situación
- I-2.- Estado Actual
- I-3.- Planeamiento vigente. Clasificación del suelo. Sistemas generales y locales de comunicación
- I-4.- Delimitación del ámbito sobre base catastral. Año 1.929/33
- I-5.- Delimitación del ámbito sobre base catastral. Año 1.973/76
- I-6.- Planeamiento vigente. Calificación del suelo
- I-7.- Planeamiento vigente. Estructura urbana
- I-8.- Estructura urbana: edificios catalogados transitoriamente por el PGOUV
- I-9.- Usos y equipamientos existentes sobre base catastral
- I-10.- Estado de pavimentación y drenaje
- I-11.- Infraestructura: Red de saneamiento
- I-12.- Infraestructura: Red de agua potable
- I-13.- Infraestructura: Red de alumbrado público
- I-14.- Infraestructura: Red de telefonía
- I-15.- Infraestructura: Red de media tensión
- I-16.1.- Estado actual. Vista aérea 1
- I-16.2.- Estado actual. Vista aérea 2
- I-16.3.- Estado actual. Vista aérea 3
- I-16.4.- Estado actual. Vista aérea 4

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de

Valencia,

12

de Mayo de 1999

definitivamente

de 19 99

