

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

PATRAIX



MARZO 2019



LIBRO I: DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

0. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
- I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO
- III. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- V. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Escala 1 por 5000



EQUIPO REDACTOR

Dirección General de Ordenación Urbanística

Florentina Pedrero Gil
Arquitecta
Directora General de Ordenación Urbanística

Servicio de Planeamiento

Fernando Belenguer Mula
Arquitecto
Jefe del Servicio de Planeamiento

Cristina Tomás Mallén
Arquitecta
Jefa de la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística

José María Guijarro Pérez
Arquitecto
Jefe de la Oficina Técnica de Información Urbanística

Esperanza Colomé Latorre
Licenciada en Derecho
Jefa de la Sección Administrativa de Planeamiento y Evaluación Ambiental

Carmen Jiménez Arias
Licenciada en Derecho

Raúl Martínez Pérez
Arquitecto

Fernando Sáez Gallego
Arquitecto

María Luisa Sierra Hernández
Arquitecto

Manuel Campos Varela
Arquitecto Técnico

María José Gasull Martínez
Arquitecta Técnica

Paula Server Llorca
Arquitecta (Programa EMCUJU)

Inmaculada Regalado Calatayud
Arquitecta (Programa ENCORP)

Érica Villar Pérez
Licenciada en Derecho (Programa EMCUJU)

José Hoyos Valero
Delineante

Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico Sección de Arqueología

Josefa Pascual Pacheco
Arqueóloga

Estudios e informes complementarios

Miguel del Rey Aynat
Arquitecto



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- El urbanismo de Patraix en la Huerta de la ciudad de Valencia. En Patraix: de pueblo a barrio. Associació de Veïns i Cultural Patraix. (2003). A LGARRA PARDO, V.M.
- La vivienda rural de Patraix. Alquerías y casas históricas. En Patraix: de pueblo a barrio. Associació de Veïns i Cultural Patraix. (2003). A LGARRA PARDO, V.M.
- La casa tradicional. Temes d'etnografía valenciana. DEL REY AYNAT, M. (1983) Diputación de Valencia.
- Les cases agrupades y urbanes: tipus i evolució. Temes d'etnografía valenciana. BOHIGUES, C. (1983) Diputación de Valencia.
- Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia 1704-1910. Ayuntamiento de València HERRERA J.M.,LLOPIS A.,MARTINEZ R.,PERDIGON L.,TABERNER F.,
- Campanar: Génesis y evolución de un asentamiento urbano sobre la huerta histórica de València. Tesis doctoral. (2014) CARCEL GARCIA, C.
- Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (en tramitación 2019) ESTEVE SEBASTIA I., MOYA LLORENS N., DIEZ TORRIJOS I.
- Plan Especial Cabañal-Cañamelar y entorno urbano (en tramitación 2019) ROGER FERNANDEZ G., CASADO MARTIN L.
- Plan Especial del entorno del BIC Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar 2013 .ESTEVE SEBASTIA I.,
- Catalogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos del mundo rural de Valencia 2015. DEL REY AYNAT M.

IMÁGENES

- Google
- Diseño medianera en "Propuesta paisaje Plaza de Patraix": Dar Bergeron / Fauxreel



LIBRO I: DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

- 0. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA GRÁFICA Y ESCRITA
- I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA. ANEXOS I, II, III y IV
- II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO. ANEXOS I y II
- III. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. ANEXOS I, II, III, IV, V y PLANOS
- IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- V. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- VI. ESTUDIO DE RESERVAS DOTACIONALES EDUCATIVAS
- VII. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

LIBRO II: DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

- I. NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN. ANEXOS I, II Y III
- II. FICHAS ESTRUCTURALES Y PORMENORIZADAS DEL CATÁLOGO
- III. PLANOS DE ORDENACIÓN



0. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA GRÁFICA Y ESCRITA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE PATRAIX
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA GRÁFICA Y ESCRITA**

INDICE

- 1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REVISAR LA ORDENACIÓN EN EL AMBITO DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX**
- 2. OBJETIVO DE LOS ESTUDIOS PREVIOS. INCARDINACIÓN EN EL TRÁMITE URBANÍSTICO DEL PLAN**
- 3. ESTUDIOS SECTORIALES**
 - 3.1. ANÁLISIS GEOGRÁFICO Y URBANÍSTICO
 - Situación en la ciudad y características generales
 - Síntesis de sus antecedentes históricos y administrativos
 - Planeamiento vigente y grado de ejecución
 - Morfología urbana
 - 3.2. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO
 - 3.3. ESTADO DEL PARQUE EDIFICADO
 - 3.4. DINÁMICA URBANA
 - 3.5. ESPACIOS PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
 - 3.6. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD
 - 3.7. PAISAJE URBANO
 - 3.8. PATRIMONIO CULTURAL.

FUENTES:

Fotografías aéreas: Google Earth, Bing Maps

ACRONIMOS:

NHT.- Núcleo Histórico Tradicional
PEPRI.- Plan Especial de Protección y reforma Interior
EPPP.- Estudios Previos
BRL.- Bien de Relevancia Local
PGOU.- Plan General de Ordenación Urbana.



1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REVISAR LA ORDENACIÓN EN EL AMBITO DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX

La necesidad de revisar la ordenación del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix (en adelante, NHT) deriva, en primer lugar, de la protección como Bien de Relevancia Local que le otorga el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos aprobado el 20 de febrero de 2015. La ficha de protección del NHT establece que, para la salvaguarda de sus valores patrimoniales, deberá redactarse un Plan Especial de Protección cuyo objeto debe ser la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población, promoviendo la conservación y recuperación de sus aspectos singulares, y estableciendo las condiciones necesarias para hacer posible la eliminación efectiva de los elementos impropios que desfiguran el paisaje y suponen una merma en los valores patrimoniales del conjunto.

Además, en diversas ocasiones los vecinos de Patraix han requerido del Ayuntamiento que proceda a la revisión de la ordenación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior aprobado en el año 1993 (en adelante, PEPR1), con el objeto de garantizar la recuperación de su trama histórica y la salvaguarda del patrimonio de interés cultural existente y, por añadidura, con la finalidad de repensar la gestión de suelo prevista en el planeamiento.

A tales efectos, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2015, adoptó el siguiente Acuerdo:

Primero.- Encargar a la Oficina de Ordenación Urbanística y al Servicio de Planeamiento las gestiones necesarias para adaptar el PEPR1 del año 1993, de acuerdo con las determinaciones de la ficha del Catálogo que califica como Bien de Relevancia Local el NHT de Patraix, de manera que queden garantizados la recuperación de la trama histórica, la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población y la puesta en valor del entorno urbano y de los elementos arquitectónicos de valor cultural.

Segundo.- Revisar las determinaciones del PEPR1 relativas a la gestión, a fin de que resulten viables las aperturas de las calles Salavert y Fray Mateu, así como la plaza en el encuentro de las calles Beata Inés, Juan Bautista Corachán y Venerable Agnesio.

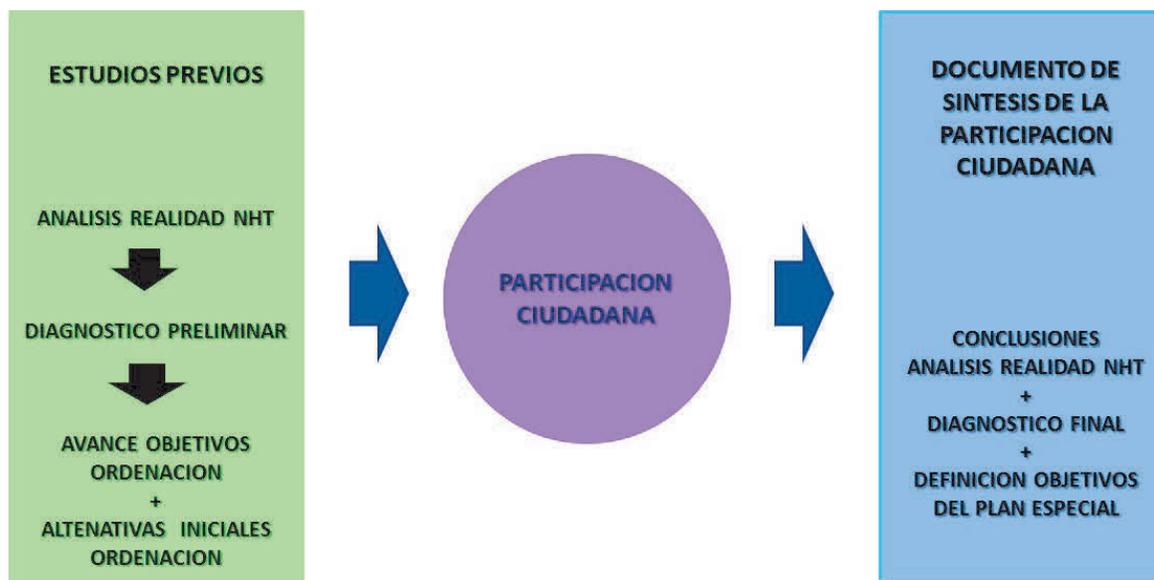
Tercero.- Impulsar los mecanismos de gestión urbanística necesarios que permitan la rehabilitación de los edificios protegidos del NHT de Patraix, con las ayudas que procedan, así como los proyectos de urbanización pendientes que permitan recuperar el espacio público y garantizar una movilidad segura en los desplazamientos.

Cuarto.- Implementar un proceso de consulta y participación ciudadana desde el inicio de la elaboración del instrumento de planeamiento, que dé satisfacción a la sociedad civil y estimule la reflexión de colectivos especializados.

2. OBJETIVO DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

El objeto de estos Estudios Previos (en adelante, EEPP) es analizar la realidad del NHT de Patraix desde las ópticas urbanística, patrimonial, ambiental, social y de dinámica urbana, para conformar un primer diagnóstico de la situación del Bien de Relevancia Local (en adelante, BRL) que, una vez sometido a consulta y participación ciudadana, servirá de base para la redacción del Plan Especial de Protección del NHT. No se trata, por tanto, de un documento del planeamiento, sino de un documento de trabajo que debe servir para analizar la realidad del BRL y estimular la participación ciudadana. El documento de síntesis del procedimiento de participación pública deberá concretar los objetivos del futuro planeamiento especial del Núcleo Histórico y las alternativas de ordenación que debe contemplar.

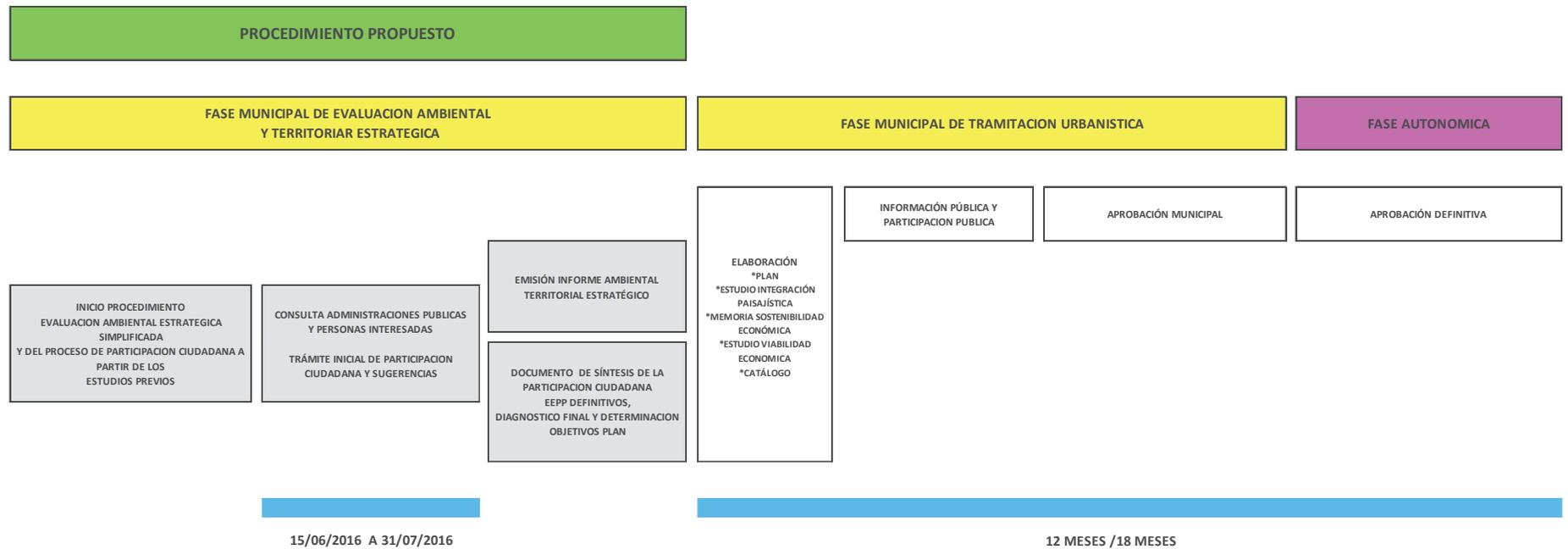
Estos EEPP pueden servir también para la detección preliminar de las necesidades de rehabilitación de los inmuebles protegidos en el ámbito del NHT y para avanzar las actuaciones de urbanización que permitirían recuperar el espacio público y garantizar una movilidad segura en los desplazamientos, así como para evaluar las posibilidades de delimitación de un Área de Regeneración y Renovación Urbana para el BRL, atendiendo a las previsiones del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013 de 5 de abril.



OBJETIVO DE LOS ESTUDIOS PREVIOS. INCARDINACIÓN EN EL TRÁMITE URBANÍSTICO DEL PLAN

Mediante la elaboración de estos Estudios Previos, el Ayuntamiento ha optado por habilitar una fase de concierto ciudadano desde el inicio del proceso de elaboración del Plan Especial, garantizando así la participación ciudadana en la toma de decisiones.

El documento correspondiente a los EEPP, elaborado por los técnicos de la Dirección General de Ordenación Urbanística, se someterá a consultas y participación ciudadana, solapándose este proceso con el procedimiento de Evaluación Ambiental Territorial Estratégica al que preceptivamente debe someterse el planeamiento especial, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio,



3 ESTUDIOS SECTORIALES
3.1 ANÁLISIS GEOGRÁFICO Y URBANÍSTICO

SITUACIÓN EN LA CIUDAD Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

Geográficamente, el NHT de Patraix está ubicado al suroeste de la ciudad de Valencia, e incluido en la división administrativa del Barrio de Patraix. Pero Patraix es mucho más. Parafraseando a Víctor M. Algarra Pardo (AAVV Patraix: de pueblo a barrio, 2003), en este entorno urbano, de ciudad consolidada,

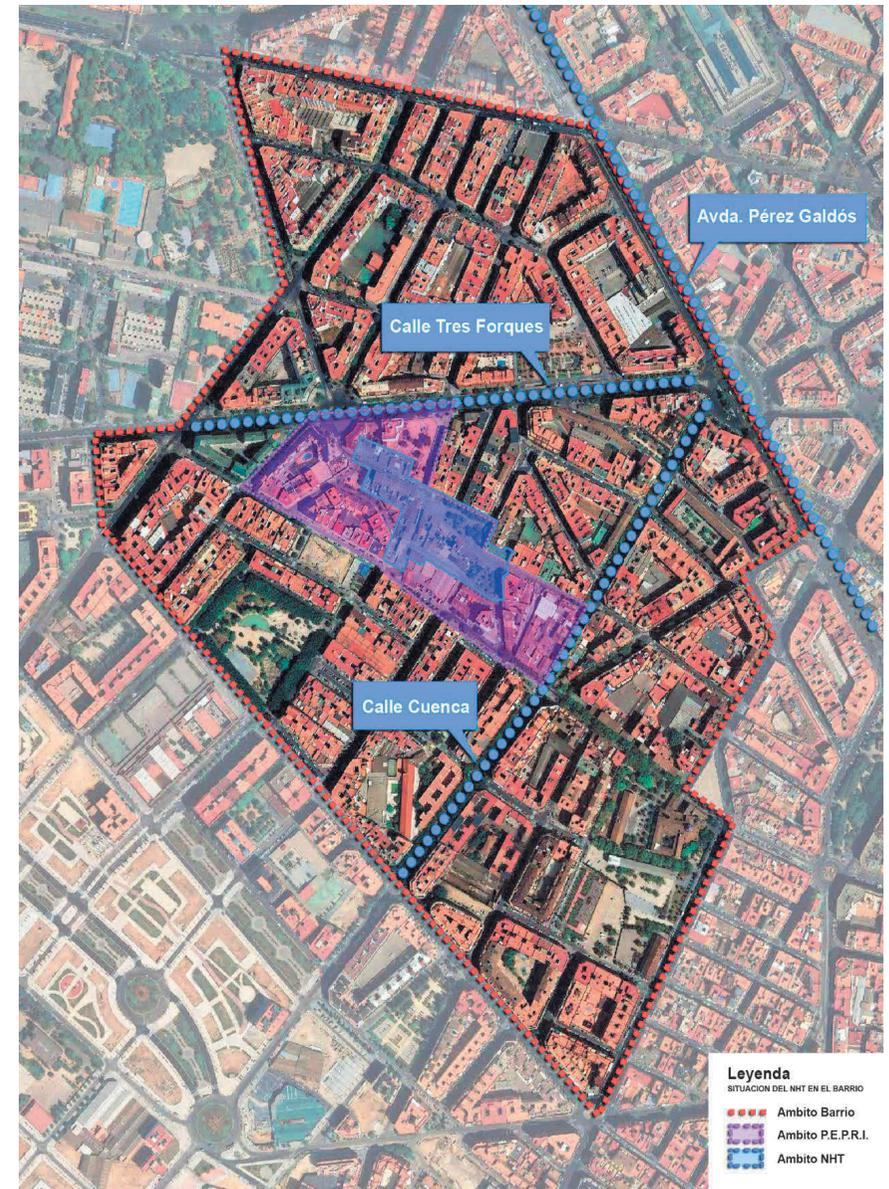
... Patraix es una sorpresa, agradable para muchos y, cuanto menos, incomprensible para otros, dado el grado de descontextualización que ha sufrido en la segunda mitad del siglo pasado. Nada hace sospechar que, tras superar unas calles integradas en la trama urbana de Valencia, se alcanza una plaza en la que todavía se percibe un pasado particular, una forma o disposición propia que enriquece el patrimonio urbano de Valencia,...

El origen del NHT hay que buscarlo en el antiguo núcleo urbano de Patraix, de carácter eminentemente agrícola, que fue absorbido por la ciudad como consecuencia de las necesidades de expansión de ésta. Sus características morfológicas revelan su origen medieval, fundamentalmente en las manzanas ubicadas al sur de la plaza, así como los efectos de la planificación de los ensanches de la ciudad de Valencia, que han ido enderezando las alineaciones tradicionales y generando la apertura de nuevas calles.

El tejido urbano se articula fundamentalmente en torno a la Plaza de Patraix, que además de constituir un espacio público de gran interés ambiental, actúa como lugar de celebración y encuentro para los vecinos del barrio. Asimismo, en el NHT existen muchas edificaciones de interés cultural que responden a los gustos y formas de construir de su época, destacando por su interés, las edificaciones tradicionales de origen rural, las de estilo modernista, en su versión popular y, en menor cuantía, las de origen medieval, con algunas transformaciones.

El NHT de Patraix está inmerso en una zona de expansión de la ciudad que resultó especialmente afectada por la sucesión temporal de distintos planes municipales, que originaron un entramado de manzanas de ensanche que guardan una cierta regularidad. Se trata de un entorno construido, principalmente en la segunda mitad del siglo XX, que ha dado lugar a un barrio residencial denso, en general bien urbanizado. En las inmediaciones destaca, como lugar de esparcimiento de cierta envergadura, el jardín de la plaza Enrique Granados, dotado de arbolado de gran porte.

A pesar de los objetivos de integración y protección del planeamiento redactado en el último cuarto del siglo XX, actualmente es necesario mejorar la articulación del NHT en su entorno urbano y, una vez reconocido su valor cultural como Bien de Relevancia Local, garantizar la pervivencia de los aspectos definitorios que le confieren este valor e incidir en su puesta en valor.



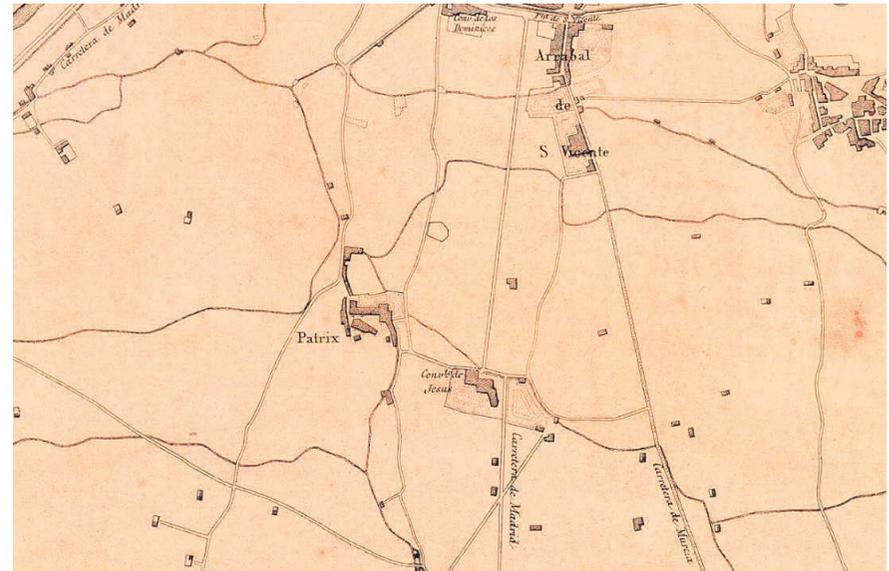
SÍNTESIS DE SUS ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y ADMINISTRATIVOS

Los restos de construcciones y elementos funerarios hallados en el entorno de Patraix aventuran la existencia de un asentamiento humano en esta zona durante la dominación romana, lo que parece reforzar la probable raíz latina del topónimo Patraix (*Petraher*). No obstante, las primeras referencias al primitivo asentamiento agrícola apuntan a la época árabe y, en concreto, a la existencia de dos alquerías musulmanas que se mencionan en el *Llibre del Repartiment* con los nombres de *Petrair Acifilia* y *Petrair Alfaquia*. Como era usual, estas alquerías, unidades básicas de poblamiento rural donde se agrupaban los distintos clanes tribales, estaban constituidas por agrupaciones de viviendas que nacían asociadas a un espacio agrícola propio y a una unidad hidráulica concreta, en este caso la acequia de Favara, y que terminaron convirtiéndose en poblados y señoríos cristianos.

Tras la reconquista, Jaime I donó los asentamientos de Patraix a su escribano, pasando después a la familia Escrivá y Fenollar. En 1567, el Señorío de Patraix fue confiscado por la Corona y vendido a los marqueses de Elche. Posteriormente en 1769, éstos lo vendieron al primer marqués de Cruïlles, cuyos descendientes obtuvieron el título de Barones de Patraix. Durante el reinado de Carlos III, el término municipal de Valencia fue dividido en cuatro *quarters*, entre los que se encontraba el de Patraix, regidos por alcaldes propios. El núcleo conservó su independencia municipal desde la abolición de los señoríos en 1811, hasta 1870, año en el que fue anexionado a la ciudad.

Desde Valencia, el acceso al antiguo poblado agrícola se resolvía principalmente mediante cuatro caminos que hoy constituyen cuatro calles de la ciudad: el Camino de Picassent, desde el que enlazaba otro camino que discurría por lo que en la actualidad es la calle Beato Nicolás Factor; el Camino de Jesús, que finalizaba en el Convento de Jesús y que se corresponde con lo que hoy es la calle Jesús; el Camino de Patraix, cuyo trazado ocupa hoy la calle Cuenca; y el antiguo Camino de Torrente.

En el núcleo primitivo las edificaciones se organizaban alrededor de una plaza que es el origen de la actual plaza de Patraix, donde se localizaba la casa del marqués y la iglesia parroquial, que fue construida en el siglo XVII sobre una de sus dependencias. La estructura tardomedieval del núcleo tenía carácter orgánico, dado que su crecimiento se fue apoyando en los caminos agrícolas y en las acequias existentes. El espacio público se completaba con cuatro calles cuyo trazado coincidía básicamente con las actuales calles del Marqués de Elche-Turís y Pinta, de trazado Norte-Sur; calle Convento de Jesús, salida natural del núcleo al camino que conducía al antiguo Convento de Jesús; y con la calle Alcudía. Más al sur se encontraba la Alquería de Salavert, un caserón de carácter rural construido hacia el siglo XVIII que ya no existe, y que se situaba al inicio de la calle al que da nombre.



Plano de la ciudad de Valencia al ser atacada por el mariscal



CARTOGRAFÍA HISTÓRICA. Año 1899. Autor: José Manuel Cortina Pérez



Desde su constitución como núcleo urbano el poblado no creció, prácticamente, hasta su anexión definitiva a la ciudad de Valencia y, aun así, su desarrollo fue muy lento. La proximidad del Convento de Jesús, al Este, la localización de un apeadero del ferrocarril de Valencia-Utiel, al Noroeste, y la construcción, en 1910, del barrio obrero Ramón de Castro, al Nordeste, son los hitos más importantes hacia los que se dirigió este crecimiento.

En el proceso de expansión de la ciudad de Valencia y de anexión de los poblados agrícolas limítrofes, resulta oportuno destacar un fenómeno que se produjo a principios del siglo XIX, relacionado con el desplazamiento a la huerta circundante de aquellos usos que no tenían cabida en ella. Esta tendencia afectó tanto al antiguo poblado de Patraix como a otros de similares características del entorno de la Valencia. Como consecuencia, en la primera mitad del siglo XIX empiezan a implantarse en la huerta de Patraix algunas actividades fabriles relacionadas con el mercado de la seda, que convivieron durante décadas con la actividad agrícola.

A finales del mismo siglo, se consolida el proceso de industrialización del extrarradio de la ciudad y comienzan a localizarse nuevas actividades industriales a lo largo de los principales caminos que conectaban Valencia con los poblados del entorno. En el caso de Patraix, esta implantación de industrias y talleres fue especialmente intensa a lo largo de lo que hoy es la calle Cuenca, abasteciéndose en algunos casos, del agua de la acequia de Favara para desarrollo de la actividad fabril.

En la actualidad, aún quedan vestigios de estos usos en el entorno del NHT. Se trata principalmente de edificaciones de tipología industrial cuya presencia se manifiesta en las chimeneas existentes en la calle Fray Mateu y en el conjunto edificatorio enmarcado entre las calles Alcudia, Marqués de Elche y Salavert, destinado durante la segunda mitad del siglo XX y principios del XXI a la fabricación de mueble de madera.



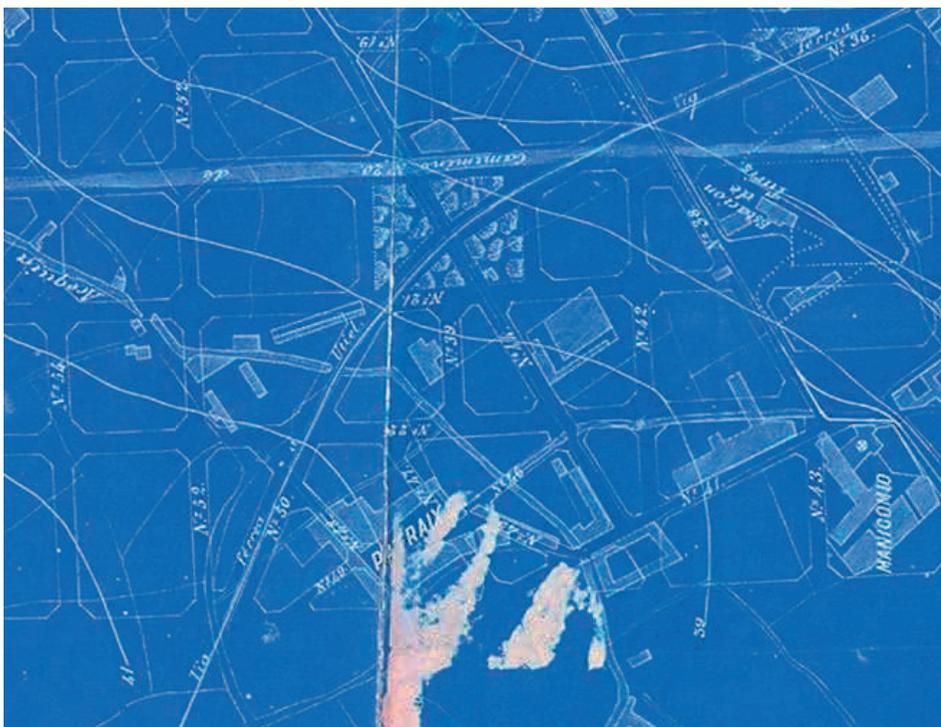
Chimeneas procedentes de antiguas implantaciones industriales. (aprox. 1920). Incluidas como BRL en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios protegidos de Valencia



Conjunto edificatorio destinado durante la segunda mitad del siglo XX y principios del XXI a la fabricación de mueble de madera

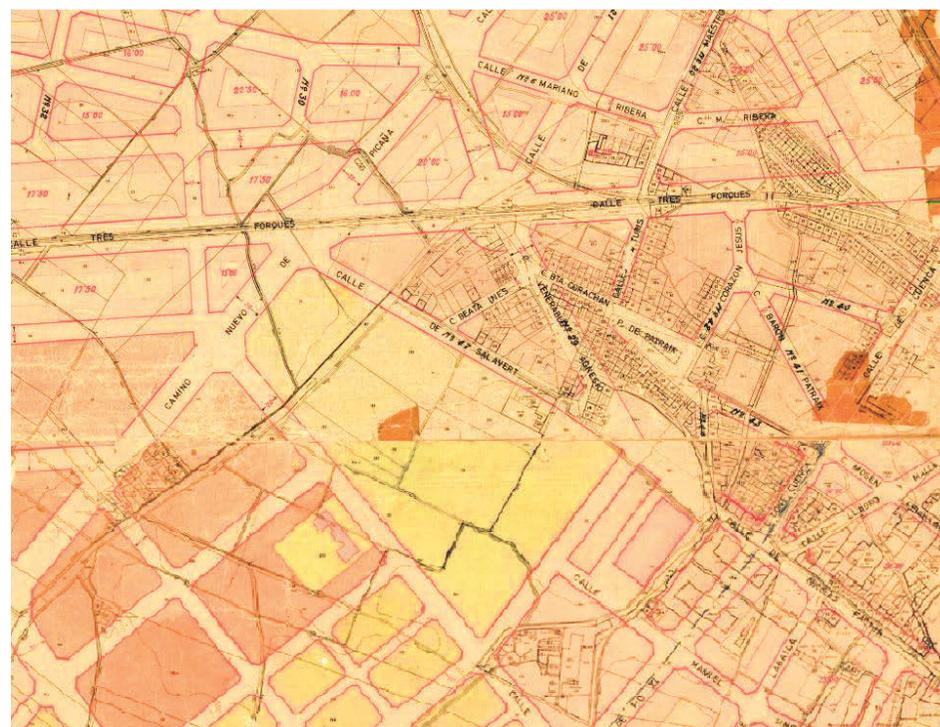


A diferencia de los dos proyectos decimonónicos de ensanche que planificaron el crecimiento de la ciudad en el siglo XIX, el proyecto del tercer Ensanche de Valencia de Francisco Mora, de 1907, alcanza Patraix. El antiguo poblado se ve inmerso en un trazado de manzanas más o menos regulares por obra de un Plan que, en el caso de haberse ejecutado en su totalidad, habría afectado gravemente a la trama tradicional. Este plan dibuja, entre otras cosas, los trazados de lo que hoy son las calles Juan Bautista Corachán, Turís, Dibujante Manuel Gago, Corazón de Jesús y Convento de Jesús, y una plaza geometrizada cuya ejecución habría hecho desaparecer la manzana de casas situada entre la Plaza de Patraix y la calle Alcudia.



Detalle del plano 1907 de Ampliación del Ensanche de Francisco Mora

A mediados del siglo XX, el Plan Parcial I que desarrollaba el Plan General de Ordenación de Valencia y su Cintura de 1946, vuelve a afectar a la trama de Patraix. Este plan dibuja una gran rotonda en la calle Tres Forques, desde la que parte una vía de 25 metros de anchura en la dirección que hoy mantiene la calle Venerable Agnesio. Del mismo modo, dibuja el trazado de la actual calle Salavert retrasando la línea de fachada de la alquería que le da nombre. En el caso de haberse ejecutado, este Plan hubiera afectado considerablemente al antiguo poblado, provocando la desaparición de sus edificios más antiguos.



Hojas 52 y 60 del Plan Parcial I de 1950. Desarrollo del PGOVC de 1946



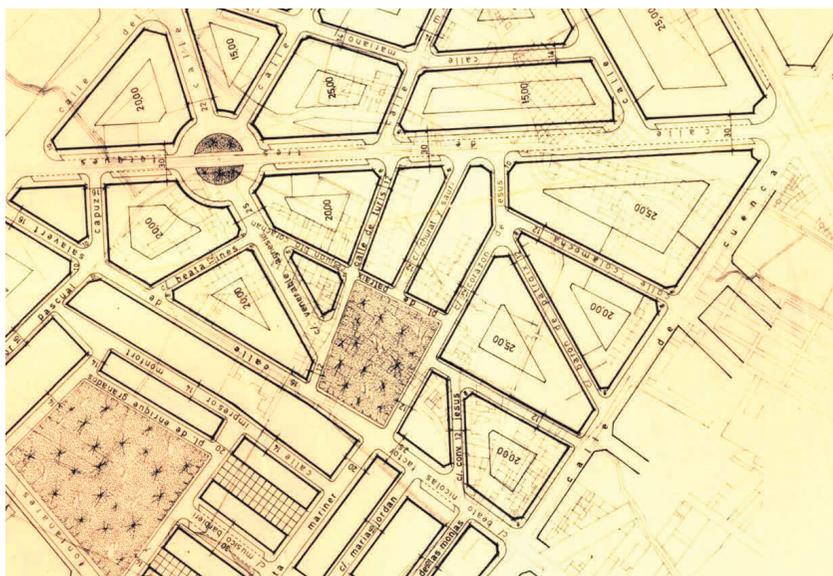
En la segunda mitad del siglo XX, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1966, el Plan Parcial 26 aprobado en 1974, siguiendo las doctrinas urbanísticas derivadas de los planes de corte "racionalista" o "funcionalista", vuelve a olvidar las preexistencias y dibuja una gran plaza que amplía la histórica por el Sur, hasta alcanzar la actual calle Beato Nicolás Factor. La ejecución total de este planeamiento hubiera acabado con todo vestigio del poblado primitivo.

Con la llegada de la nueva Corporación democrática en 1979, se procedió a revisar el planeamiento aprobado para adaptarlo a la Ley del Suelo de 1975. El PERI 26: Patraix-Olivereta aprobado en el año 1985, recupera parcialmente la trama histórica del NHT e intenta conservar su carácter ambiental mediante el control de la composición y tratamiento de las fachadas de la edificación, aunque conserva una propuesta de prolongación de la calle Venerable Agnesio, seccionando la manzana histórica de la calle Marqués de Elche, y mantiene la previsión de edificar en altura en todo el núcleo (de IV a VI plantas).

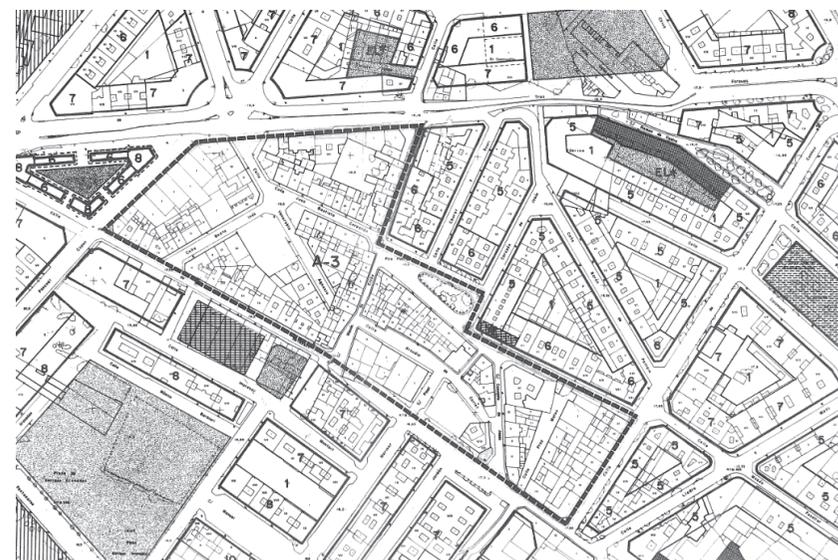
Afortunadamente, el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 reconduce esta tendencia, al calificar como Conjunto Histórico Protegido (CHP) la práctica totalidad de los restos históricos del asentamiento y prevé la elaboración de un planeamiento de carácter patrimonial que promueva su protección y recuperación. Con este objeto, este Plan delimita sobre el CHP de Patraix el ámbito de planeamiento diferido A.3: Casco Histórico de Patraix, con el objeto de que el planeamiento posterior garantizara la recuperación de las tramas y tipologías tradicionales, procediera a la catalogación del patrimonio de interés, evaluara la suficiencia de dotaciones públicas en el entorno y ordenara los espacios públicos.



Plano de Régimen Urbanístico del PERI 26 de 1985



Plano nº 6 del PP 26 de 1974, desarrollo del PGOU 1966



Plano C39 del PGOU88

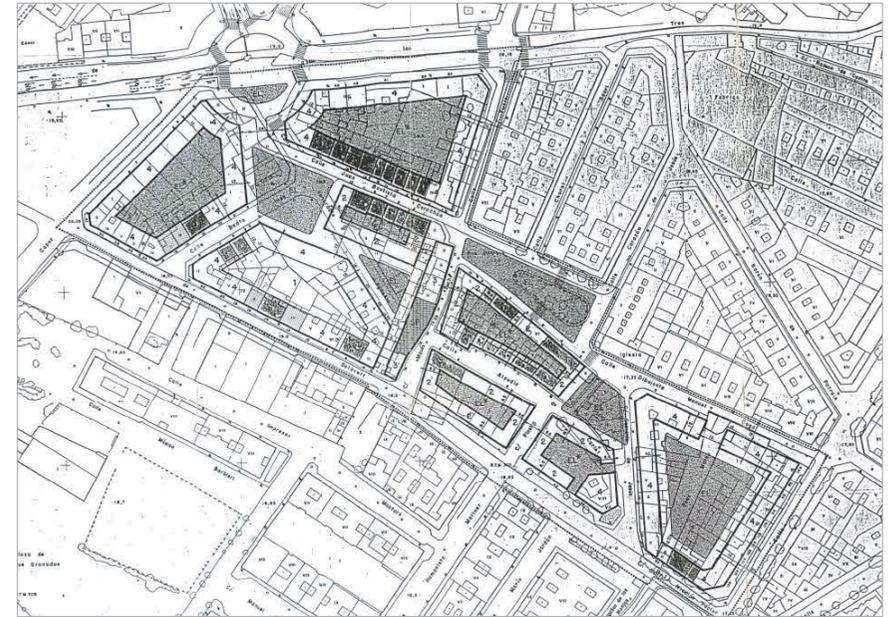


PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE EJECUCIÓN

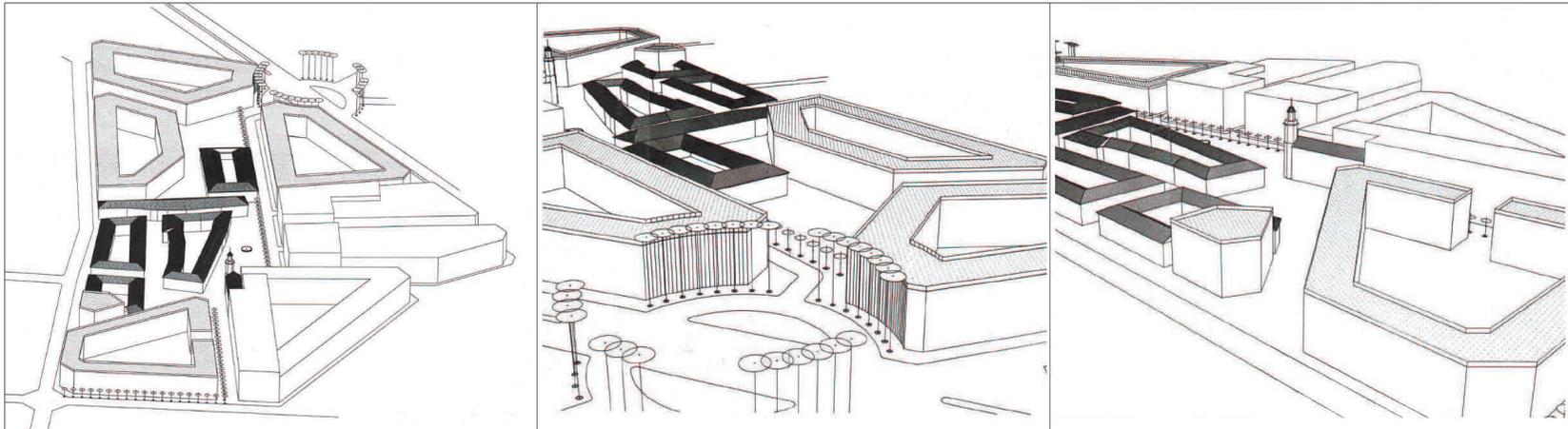
En 1993 se aprueba el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Patraix (en adelante, PEPRI) que ordena los 48.500 m2 de superficie calificada como Conjunto Histórico Protegido.

Sus propuestas de ordenación más significativas son:

- Revisión de la valoración patrimonial del PGOU de 1988, incorporando un Catálogo que incluye 31 inmuebles protegidos.
- Apertura de tres nuevas plazas para mejorar la articulación del núcleo primitivo con las zonas de ensanche de su entorno. Entre ellas, prevé la apertura de una gran zona verde en la nueva manzana de ensanche que se propone entre las calles Dibujante Manuel Gago, Convento de Jesús, Beato Nicolás Factor y Cuenca, a la que se atribuyen nuevos aprovechamientos para hacer viable su obtención, modificando, además, su alineación en la calle Cuenca.
- Solución a la prolongación de la calle Venerable Agnesio mediante una plaza triangular y la apertura de una calle transversal, paralela a la actual calle Marqués de Elche, definiendo tres manzanas edificables independientes.
- Delimitación de siete Unidades de Ejecución, con el fin de garantizar la ejecución de los nuevos espacios públicos, y previsión de dos Actuaciones Aisladas para ejecutar mediante expropiación, para la regularización de un edificio en altura existente en la plaza de Patraix y para la obtención de un nuevo equipamiento de carácter social en la calle Marqués de Elche.
- Propuesta de diseño de los espacios públicos tendente a su peatonalización, eliminando prácticamente la posibilidad de aparcamiento en superficie en todo el ámbito. Previsión de una reserva para aparcamiento bajo rasante en la rotonda de la avenida Tres Forques.
- División del ámbito en tres zonas de ordenación de acuerdo con las características morfo-tipológicas de la trama urbana y la edificación existente, distinguiendo una zona de Casa de poble, otra zona de vivienda unifamiliar o plurifamiliar y otra zona de ensanche del CHP,, fijando profundidades máximas edificables en todas ellas.

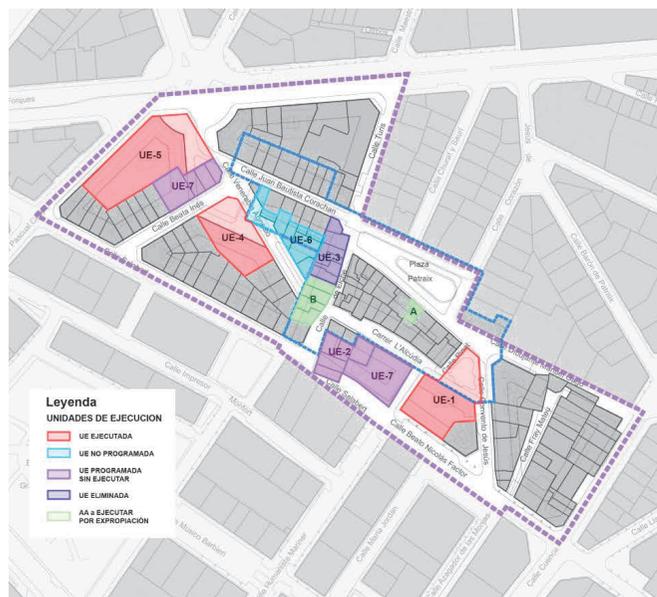


Plano de ordenación del PEPRI de 1993



Detalles de Plano de imágenes de conjunto del PEPRI de 1993





La elaboración del PEPRI se produjo en una etapa en la que empezaba a consolidarse la necesidad de poner en valor la ciudad heredada. Sus determinaciones pueden adolecer de cierta falta de ambición, ya que todo ello se movía en un contexto mixto de nuevo-vejo con una profundización relativa en la valoración y documentación de apoyo. No obstante, supone un gran paso adelante en la calidad del ambiente urbano y un freno a la arquitectura descontextualizada desarrollista.

Sus determinaciones se han ejecutado de forma desigual y, como en casi todos los planes de su generación, sin guardar relación con su Plan de Etapas, que preveía su ejecución completa en dos cuatrienios, entre los años 1994 y 2001.

Las actuaciones de mayor relevancia previstas en el PEPRI eran la apertura de una plaza en el acceso desde la rotonda de la calle Tres Forques, la apertura de una plaza triangular y dos salidas transversales para finalizar la calle Venerable Agnesio, y la previsión de una manzana semiabierta con una gran zona verde interior sobre los continuos edificados existentes entre las calles Dibujante Manuel Gago, Convento de Jesús, Beato Nicolás Factor y Cuenca.

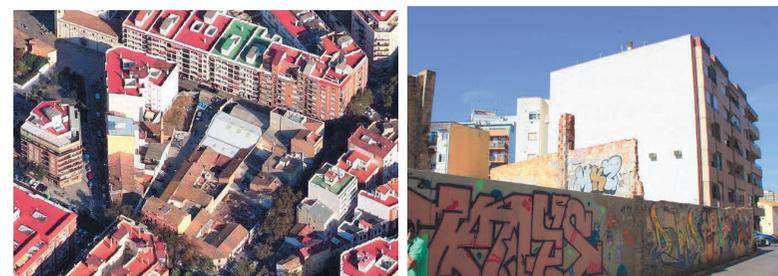
En cuanto a su grado de ejecución, la UE 1 ha hecho posible la apertura de una pequeña zona verde pública junto a la calle Convento de Jesús, y la reurbanización de su entorno siguiendo los criterios del PEPRI.

Aunque la UE 2 cuenta con programa aprobado, en estas fechas aún no se ha ejecutado, lo que ha imposibilitado la apertura de la calle Salavert.

Para la prolongación de la calle Venerable Agnesio, el PEPRI delimitó dos unidades de ejecución. La protección del NHT por el Catálogo Estructural eliminó una de ellas (UE3), que debía resolver la apertura de la parte norte de la calle transversal que conectaría Venerable Agnesio con Juan Bautista Corachan. En cuanto a la otra (UE 6), debía resolver la apertura de la nueva plaza triangular, pero en los más de 20 años de vigencia de este planeamiento no se ha presentado ninguna iniciativa para su programación, probablemente por la inviabilidad de sus determinaciones.

El PEPRI adjudicó a las unidades UE4, UE 5 y UE 7 la responsabilidad de resolver la apertura de una nueva plaza en el encuentro de las calles Beata Inés y Venerable Agnesio, para mejorar la articulación del NHT con la calle Tres Forques. Las dos primeras unidades han sido ejecutadas, pero el Ayuntamiento decidió que la plaza sería definitivamente urbanizada por la UE 7, que cuenta con Programa aprobado pero que no se ha ejecutado.

En cuanto a la ordenación de la manzana enmarcada por Dibujante Manuel Gago, Convento de Jesús, Beato Nicolás Factor y Cuenca, prácticamente no se ha ejecutado, y tampoco se ha corregido la alineación de la calle Cuenca, debido al alto grado de consolidación por la edificación existente, lo que dificulta llevar a buen término las previsiones del planeamiento. También se encuentran pendiente de ejecución las actuaciones aisladas que debían obtener la dotación pública prevista en la calle Marqués de Elche y regularizar la edificación en altura que se encuentra dentro del NHT, en la Plaza de Patraix.



MORFOLOGIA URBANA

Trama viaria

La trama viaria del Patraix actual es el resultado de hacer y deshacer a lo largo del tiempo. En el antiguo poblado agrícola las edificaciones se organizaban alrededor de una plaza donde se localizaba la casa del señor del lugar y, posteriormente, la iglesia. Su estructura tenía carácter orgánico, dado que su crecimiento se fue apoyando en los caminos y acequias agrícolas existentes.

La confusión que actualmente se percibe en su esquema viario tiene su origen en los sucesivos planes de ensanche de la ciudad, que han ido imponiendo un trazado en retícula sobre el campo circundante. La ejecución de estos planes ha alterado su estructura inicial, introduciendo nuevos trazados viarios y tipologías novedosas.

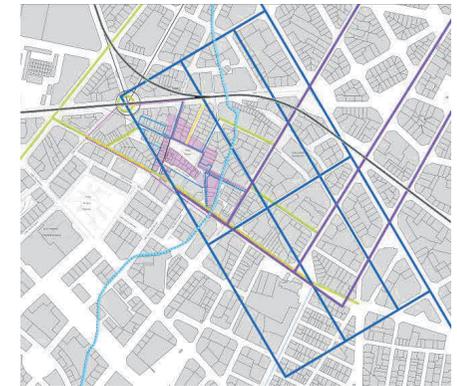
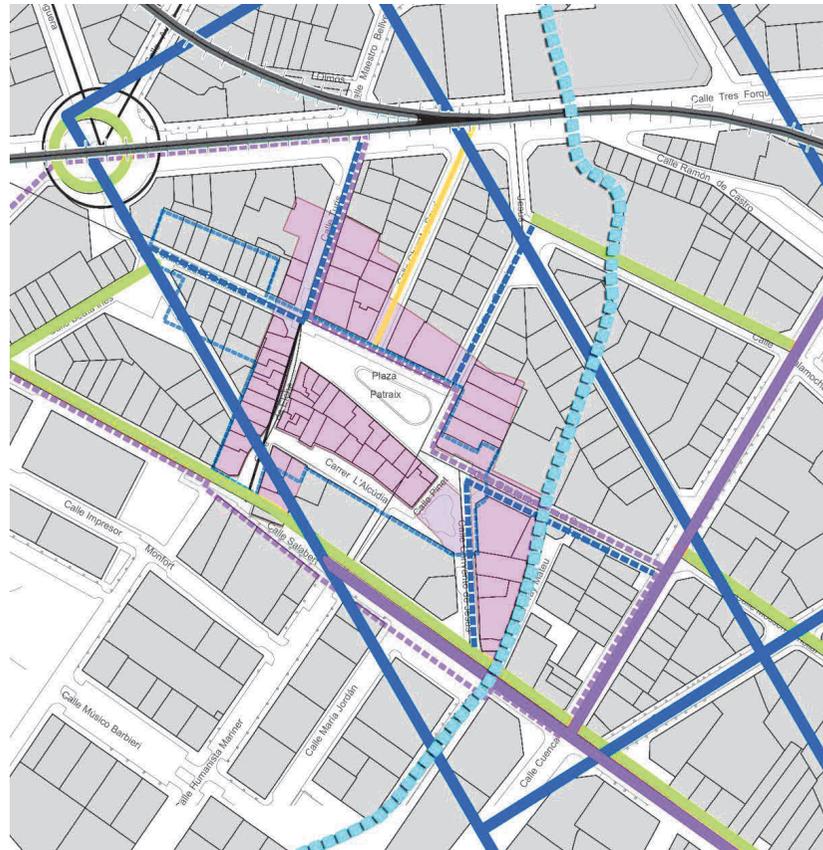
A comienzos del siglo XX, las infraestructuras y preexistencias edificadas llevaron a planificar el ensanche de la ciudad superponiendo dos cuadrículas distintas sobre un mismo espacio: la primera, tomando como directriz el antiguo camino del cementerio y, la segunda, tomando como referencia la ronda de tránsito, actual avenida de Pérez Galdós. Como consecuencia, las nuevas manzanas adoptaron de partida, formas irregulares. Para mayor complejidad, el trazado del ferrocarril Valencia-Utiel, origen de la Avenida de Tres Forques, el trazado de los antiguos caminos rurales y las distorsiones que provocaban sobre el ideal dibujado las edificaciones del antiguo poblado, imponían también sus propias reglas.

En definitiva, cada Plan ha ido dejando su huella sobre el NHT. El proyecto de Ensanche de Francisco Mora de 1907 dibujó los trazados de lo que hoy son las calles Juan Bautista Corachán, Dibujante Manuel Gago y Corazón de Jesús, reajustó el trazado de lo que hoy constituyen Convento de Jesús y Turís, y estableció la dirección de lo que más tarde sería la calle Venerable Agnesio.

El Plan Parcial I de 1950 desarrollo PGOU proyectó una gran rotonda en la calle Tres Forques, de la que paría una vía de 25 metros de anchura en la dirección de Venerable Agnesio que hubiera afectado considerablemente al caserío primitivo. Del mismo modo, prefiguró el trazado de la calle Salavert, afectando a la alquería que le ha dado nombre. Posteriormente, el Plan Parcial 26 del año 1974, estableció el trazado de lo que hoy es la calle Churat y Saurí.

El PEPR I de 1993 ha consolidado la rotonda de la calle Tres Forques, generado la apertura de un nuevo espacio público en la Calle Convento de Jesús, y ha previsto la apertura de una plaza al principio de la calle Venerable Agnesio.

Aunque ambientalmente se entienda como una unidad dentro de un entorno urbano, desde la óptica de la morfología urbana, actualmente el NHT presenta dos áreas diferenciadas: las manzanas irregulares que mantienen las alineaciones del antiguo poblado agrícola y en las que perviven mayoritariamente edificaciones de dos alturas, y las manzanas planificadas por los ensanches del primer cuarto del siglo XX, en las que se ubican edificaciones plurifamiliares de mayor altura.



Leyenda
Alineaciones PGOU
PREEXISTENCIAS

	APROXIMACION A LA CONFIGURACION DE PATRAIX A PRINCIPIOS DE SIGLO XX
	ACEQUIA DE FARRA
	ANTIGUO TRAZADO DEL FERROCARRIL
	TRAMA DEL ENSANCHE DE MORA 1907
	TRAMA CONEXION CON CIUDAD DEL ENSANCHE DE MORA 1907
	TRAMA SECUNDARIA SOBRE PREEXISTENCIAS DEL ENSANCHE DE MORA 1907
	TRAMA DEL PLAN PARCIAL I 1950
	TRAMA DEL PLAN PARCIAL 26 1974



Tipologías edificatorias

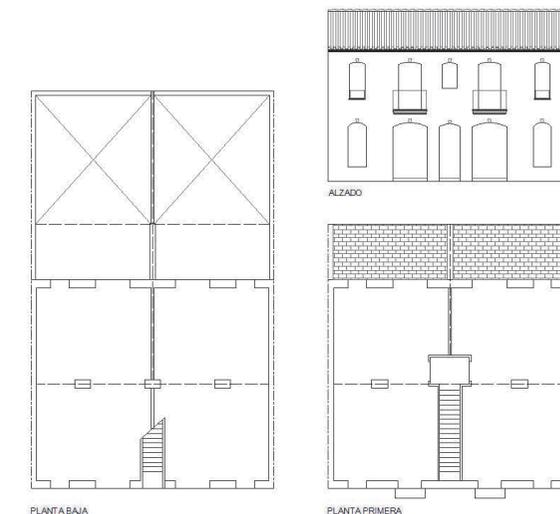
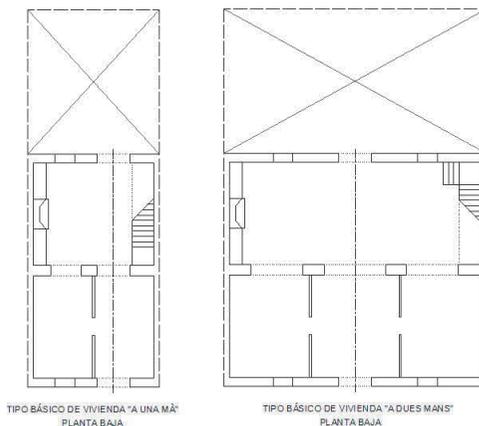
El tipo edilicio tradicional predominante en el NHT responde al tipo de casa familiar de dos plantas, "a una mà" o "a dues mans", con un cuerpo principal recayente a viario o espacio público y algunas edificaciones secundarias ubicadas en el antiguo corral o patio, vinculado a los orígenes agrícolas del núcleo. En general, el cuerpo principal cuenta con dos crujías paralelas a la fachada, que se apoyan en muros de carga en las líneas exteriores y en machones de ladrillo macizo en la línea interior. La fachada oscila entre los 5 ó 6 m en la casa "a una mà" y alcanza los 12 metros en las casas "a dues mans". La cubierta se resuelve con cumbre central y dos faldones recayentes a calle y a patio.

Esta tipología inicialmente constaba de planta baja y de una *cambra* en la planta superior, para guardar las cosechas, pero evolucionó para destinar esta última también a habitación, mientras que los usos relacionados con la actividad agrícola desaparecieron o fueron desplazados a otras dependencias en el patio o corral.

El uso de la *cambra* para usos residenciales dio lugar a una modificación de la tipología, que empieza a incorporar en la fachada una nueva entrada independiente de la principal para acceso a la planta superior. Esta escalera independiente se denomina, en términos coloquiales, "escaleta". Su inclusión, como elemento compositivo en la fachada principal, se efectúa sin alterar el eje central original, o puerta de carros, quedando esta entrada "secundaria" en un lateral, acotada y reducida al mínimo en su anchura.

Con el tiempo, por adición esquemática de los tipos anteriores se obtiene una nueva unidad tipológica, constructiva y compositiva, sobre todo en las agrupaciones de tipo urbano. En este nuevo tipo, la "escaleta" será compartida y quedará ubicada entre las unidades originales, dando acceso, en este caso, no a una vivienda, sino a dos viviendas en planta primera. Se podrán obtener así hasta cuatro viviendas en total. Este es ya un tipo edilicio de vocación plenamente urbana en el cual, compositivamente, y aun a pesar de la posición forzosamente central de la "escaleta", ésta seguirá minimizando su presencia frente a los dos grandes accesos simétricos de las viviendas de planta baja. La cubierta se seguirá resolviendo con cumbre central y faldones recayentes a calle y a patio, y en los supuestos más elaborados, quedará oculta tras un remate ornamentado.

El acabado de las fachadas se realiza normalmente mediante revoco pintado de colores claros. El acceso principal se resuelve mediante un arco, con presencia o no de dintel de madera, o adintelado. En las casas de mayor antigüedad los balcones se resuelven con barandilla de forja y el voladizo se construye con entramado metálico y pavimento cerámico. En las viviendas más tardías, el voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa a ser de fundición.



TIPO BÁSICO DE CRECIMIENTO DE LA VIVIENDA A "UNA MÀ" CON ESCALETA CENTRAL Y PATIO POSTERIOR



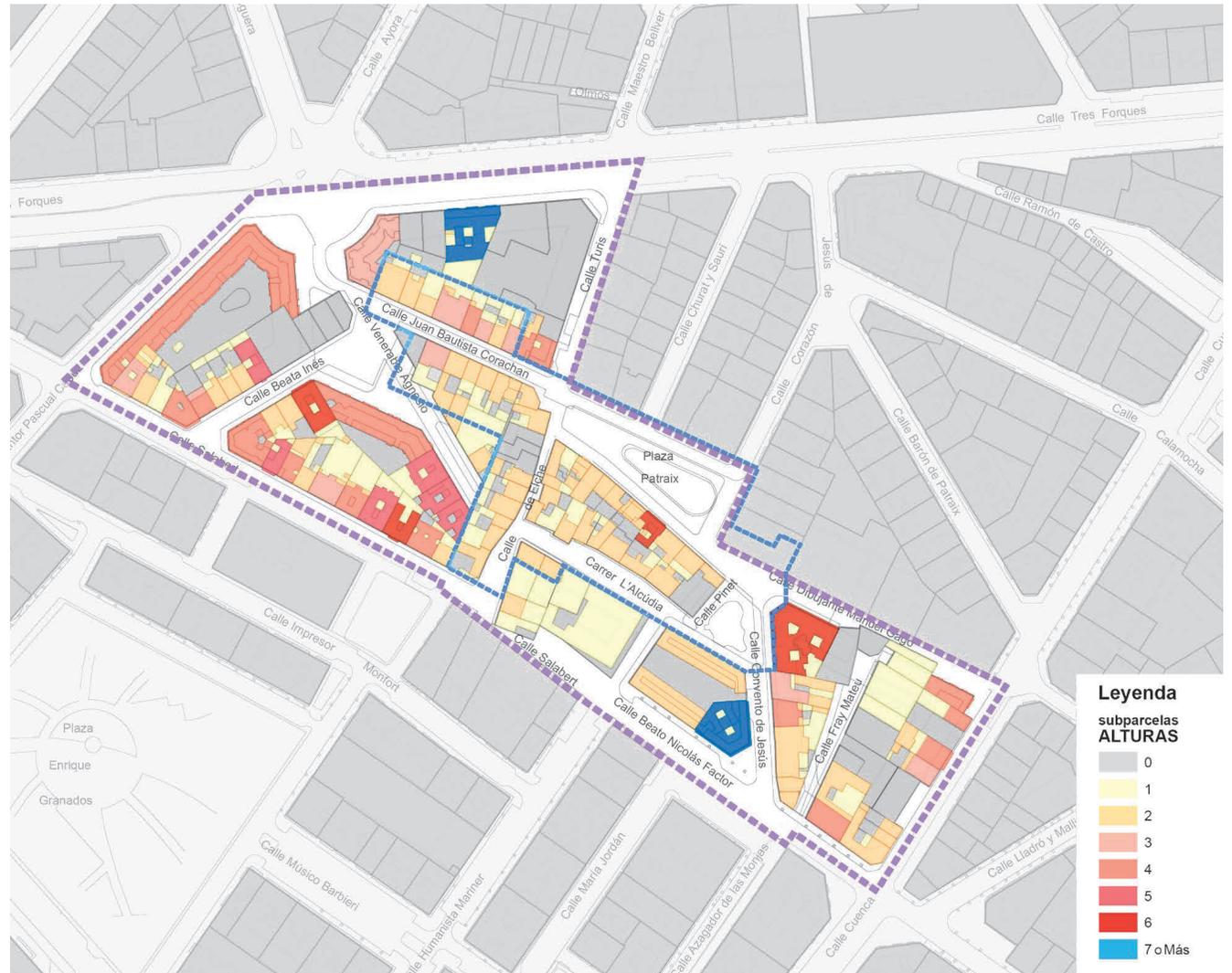
Junto a la casa familiar coexisten tipologías derivadas de la planificación de ensanche. La de mayor antigüedad es la "casa de vecinos", que se construyó a lo largo de la primera mitad del siglo XX, como evolución de la casa familiar de dos plantas, construida generalmente, sobre la agregación de dos parcelas de casa "a una mà". En el tipo básico, el núcleo de comunicación se dispone de forma central y el número de plantas se incrementa hasta tres. En la composición de los huecos de la fachada sigue dominando la verticalidad de la casa familiar y la fachada se enriquece con detalles ornamentales.

En el entorno del NHT existe otro tipo edificatorio: el bloque residencial en altura. Construido en la segunda mitad del siglo XX y principios del XXI, sustituye a las edificaciones tradicionales, adoptando características completamente diferentes al tipo clásico de "casa de vecinos": mayor número de plantas, estructura de hormigón armado, cubierta plana y composición horizontal.



Altura de la edificación

De acuerdo con la tipología de casa familiar, la altura de los edificios en el ámbito del NHT es mayoritariamente de dos plantas. En el resto del ámbito del PEPRI predominan las edificación de tres, cuatro y hasta cinco plantas. En el entorno circundante son usuales los edificios de seis, siete y más plantas.



3.2 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

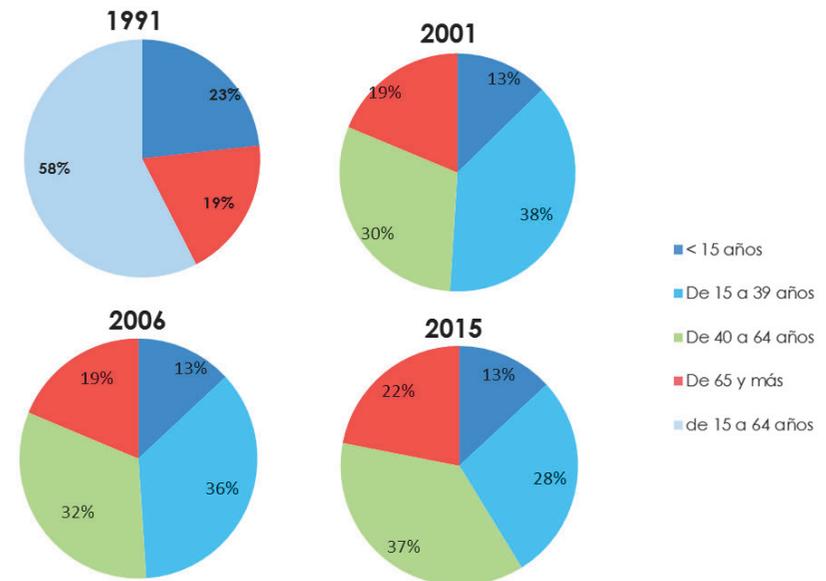
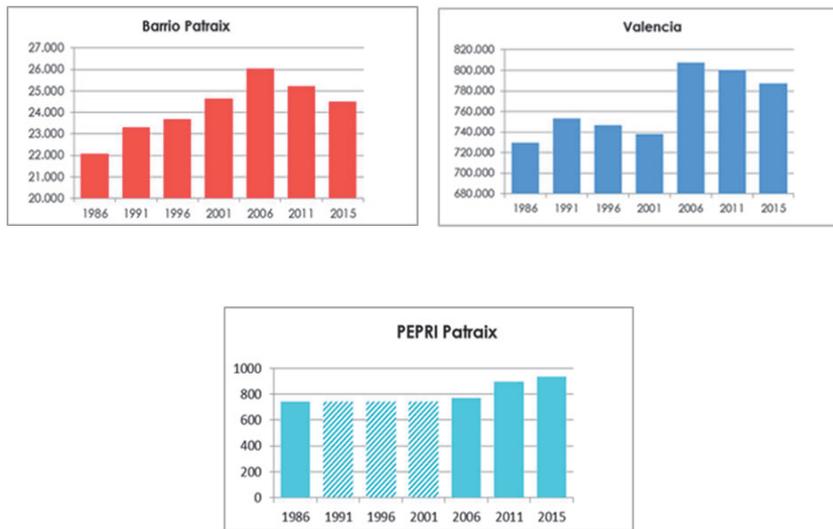
Cualquier análisis de la dinámica demográfica debiera llevarse a cabo, como mínimo, a escala de barrio, ya que el ámbito del PEPRI no resulta suficientemente representativo. Sin perjuicio de ello, dado que se dispone de datos sobre la evolución de la población en los últimos 30 años, tanto relativos a este ámbito como respecto del barrio de Patraix y el total de la ciudad, resulta procedente realizar un análisis comparativo de los mismos.

Según los datos del Padrón Municipal proporcionados por la Oficina de Estadística del Ayuntamiento, en el ámbito del PEPRI de Patraix residían a fecha de 1 de enero de 2015, 936 habitantes. El análisis de los datos que se incluyen en los gráficos que se insertan a continuación apunta a que la población residente en el ámbito del PEPRI ha aumentado en estos últimos años, mientras que la población del barrio y de la ciudad se han visto reducidas. Probablemente, el incremento de población en el ámbito del PEPRI pueda deberse a la construcción en el periodo comprendido entre los años 2001 y 2010, de alrededor de 178 nuevas viviendas, como resultado de la ejecución de sus previsiones.

Cuando analizamos la distribución de la población por grupos de edad, en el marco del barrio podemos constatar un incremento, tanto de la población que se encuentra en el intervalo de entre 40 y 64 años, como de la de edad superior, lo que supone que en las últimas décadas se está produciendo un envejecimiento progresivo de la población.

Resulta destacable el mantenimiento en el barrio, en los últimos quince años, del porcentaje de población de edad inferior a 15 años, así como la importante reducción que se ha producido en el grupo de edad entre 15 y 39 años.

ESTRUCTURA DE EDAD EN EL BARRIO DE PATRAIX



Elaboración propia. Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1991, 2001, 2011. INE Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 1996, 2006 y 2015 (No se dispone de datos del ámbito del PEPRI de los años 1991, 1996 y 2001)



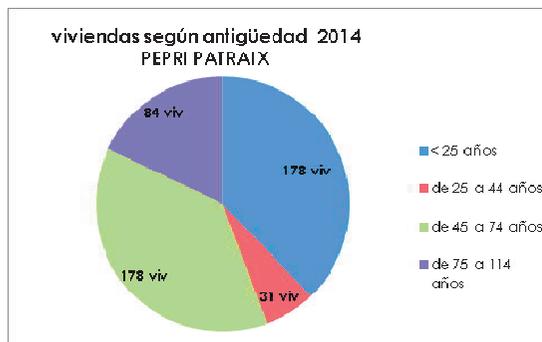
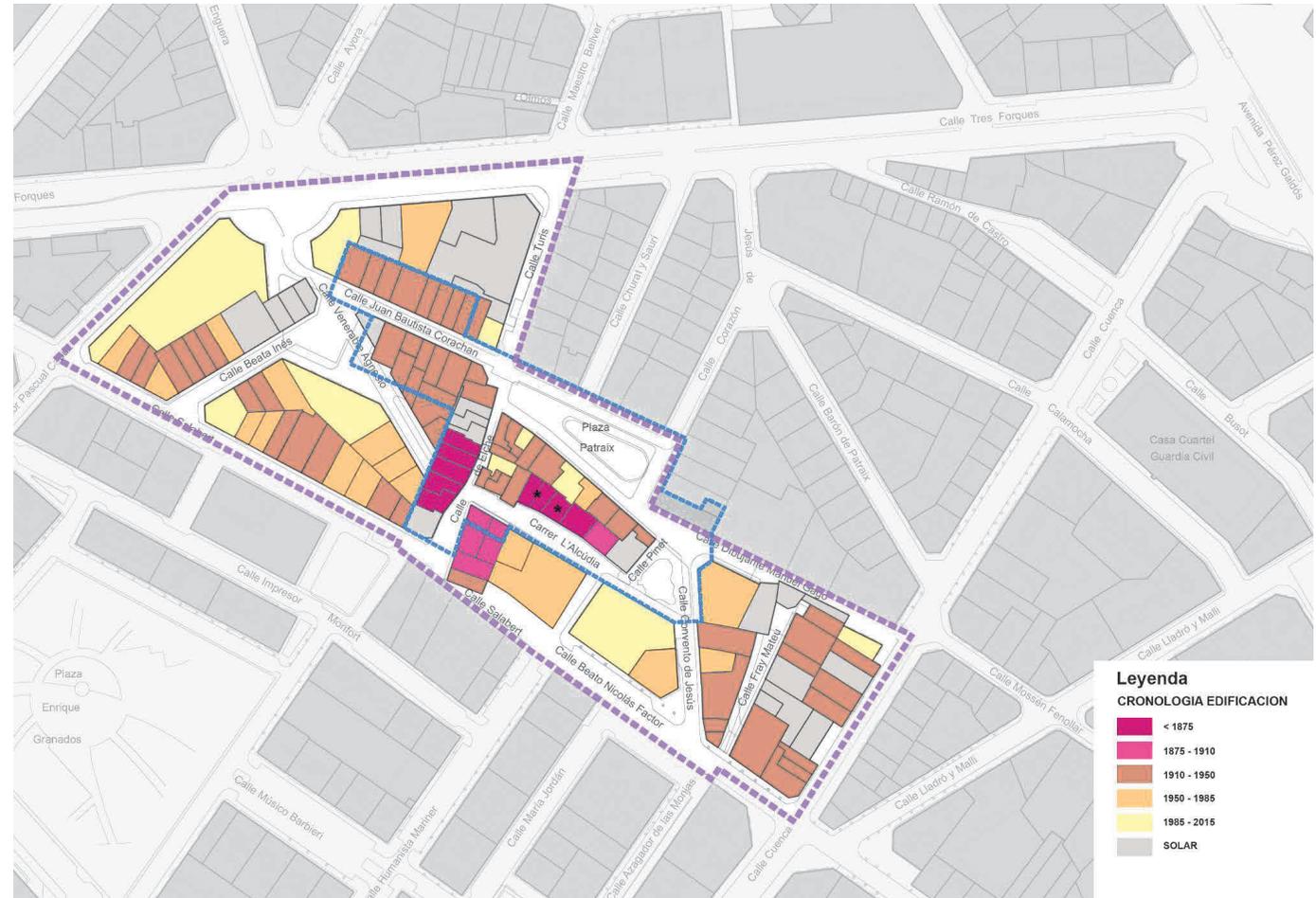
3.3 ESTADO DEL PARQUE EDIFICADO

Antigüedad

Las edificaciones más antiguas en el ámbito del NHT se corresponden con algunas construcciones medievales existentes en la calle de L'Alcúdia, aunque alguna de ellas haya sufrido importantes intervenciones en épocas recientes. Según opinión de Víctor M. Algarra Pardo (AAVV, Patraix: de pueblo a barrio, 2003), estas construcciones podrían haber formado parte de la alquería medieval de Patraix. En situación próxima a ellas, en la calle Marqués de Elche existen algunos edificios que el mencionado autor considera que podrían datar del siglo XV o XVI.

Pero, en el seno del NHT predomina la edificación construida en el primer cuarto del siglo XX y que responde a tipologías tradicionales de vivienda familiar de dos plantas, a la evolución de estos tipos primigenios o a edificaciones tipo casa de vecinos, construidas en la primera mitad de dicho siglo. Esta última tipología de edificación también predomina en el resto del ámbito del PEPRi.

En el entorno inmediato del ámbito ordenado, predomina la edificación plurifamiliar entre medianeras construida en las décadas de los 60 y 70 del siglo pasado, aunque también existe edificación de factura posterior.



3.5 ESPACIOS PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Espacios libres públicos

La plaza de Patraix constituye un lugar emblemático en el conjunto del barrio. Aunque urbanísticamente está calificada como zona verde, en realidad funciona como lugar de encuentro, esparcimiento, juego, estancia y paseo para los vecinos. Actualmente es el espacio libre más representativo del NHT y tiene carácter peatonal, con la excepción de la prolongación de la calle Juan Bautista Corachán, que recorre el norte de la plaza resolviendo la continuidad del tráfico rodado por las calles Corazón de Jesús, Churat y Saurí y Turís. Su urbanización está resuelta mediante pavimento de baldosa de piedra natural y arbolado de poco porte. Dispone además de una fuente bebedero artística.

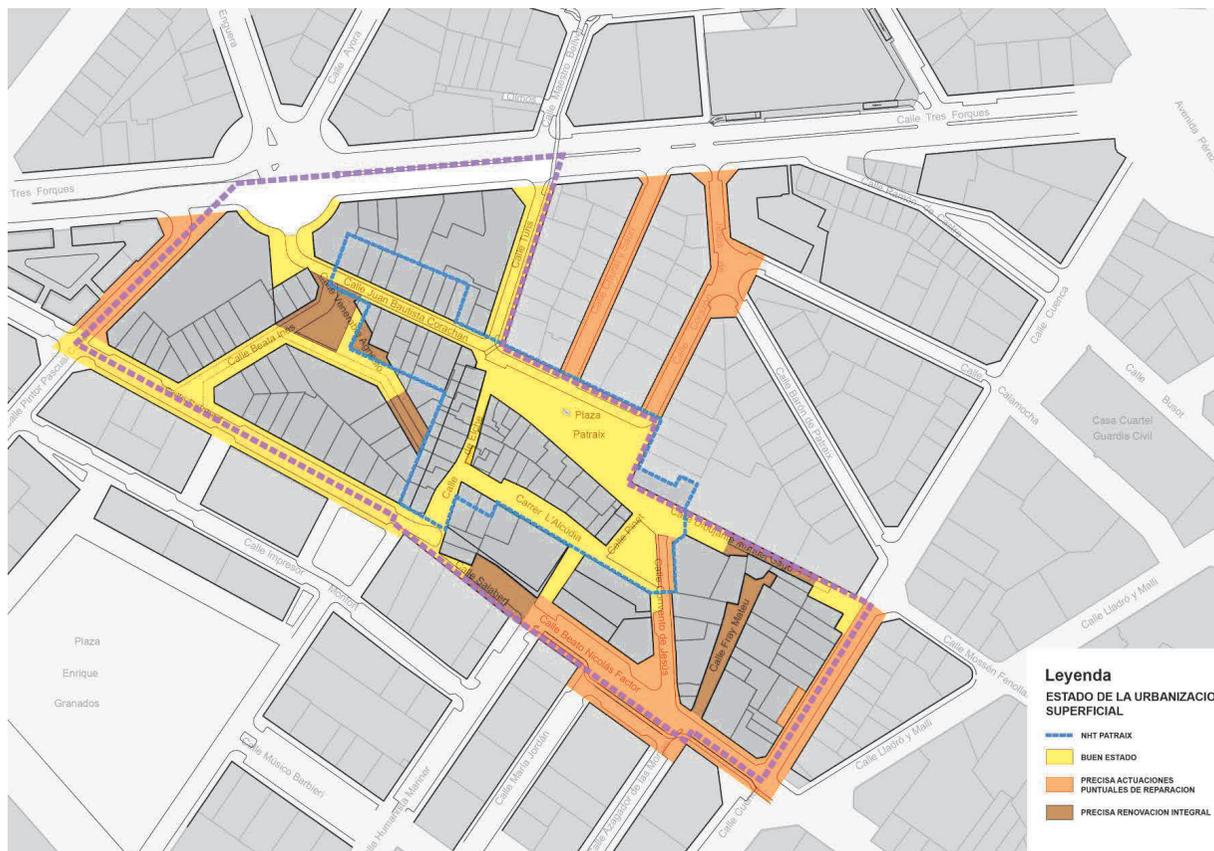
El NHT cuenta también con una pequeña zona verde, adyacente a la calle Convento de Jesús, que fue ejecutada con cargo al PAI de la UE1. Como se ha indicado anteriormente, para mejorar la articulación del conjunto histórico con el resto de la ciudad, el PEPRI previó también la apertura de una nueva plaza en la conexión con la calle Tres Forques que debía ejecutarse con cargo a tres unidades de ejecución, que no ha llegado a urbanizarse, por causa de la paralización del PAI de la UE7. También se ha mencionado la dificultad de abrir las nuevas plazas previstas entre las calles Dibujante Manuel Gago, Convento de Jesús, Beato Nicolás Factor y Cuenca. Las preexistencias edificadas que se verían afectadas por dicha apertura ha determinado la inviabilidad de las previsiones del PEPRI en estas zonas.

En cuanto al uso de los espacios públicos existentes, destaca el alto grado de peatonalización de las calles incluidas en el ámbito del PEPRI, en las que sólo se permite el acceso restringido de vehículos a los garajes privados. Su urbanización está resuelta con baldosa de piedra natural de pequeño formato y su estado de conservación puede considerarse bueno. En términos superficiales, el 75 % de la superficie viaria del NHT está destinada al peatón, lo que supone un buen estándar de calidad del espacio público.

Viaro rodado y aparcamiento

En general, tal y como dispuso el PEPRI de 1993, el viario rodado se localiza en el perímetro de su ámbito, siendo especialmente significativo en las calle Tres Forques y de menor intensidad, en las calles, Cuenca, Juan Bautista Corachán y Beato Nicolás Factor, esta última parcialmente interrumpida por el tapón urbanístico existente en la esquina con la calle Marqués de Elche.

Respecto de la dotación de aparcamiento, en las previsiones del PEPRI se encontraban la de ubicar 200 plazas de aparcamiento en los viales perimetrales, la exigencia de reservar una plaza por vivienda en los edificios de nueva construcción y la ejecución de un aparcamiento subterráneo para residentes, con una capacidad de 200 a 300 plazas, en la rotonda de la avenida de Tres Forques, que no se ha llegado a construir



Según datos de la Oficina municipal de estadística, a fecha de enero de 2015 existían 325 turismos y 23 camiones censados en el ámbito del PEPRI. Según datos del Catastro, en el ámbito existen 471 viviendas pero únicamente unas 211 plazas de aparcamiento en parcelas de titularidad privada, dada la antigüedad de las edificaciones. A esta oferta habría que añadir alrededor de 170 plazas de aparcamiento localizadas en vía pública, sin considerar a estos efectos, el aparcamiento que se realiza en los espacios infraurbanizados, especialmente en la futura plaza entre Venerable Agnesio y Beata Inés, convertidos actualmente en zonas de estacionamiento irregular.

Esto supone que en el ámbito del PEPRI existe una oferta de aparcamiento de unas 381 plazas, que al menos numéricamente, supera la cifra de vehículo censados en el entorno, lo que nos lleva a pensar con carácter general, que los vehículos que actualmente están aparcando en los espacios infraurbanizados del entorno del Núcleo Histórico responden a unas necesidades de aparcamiento que procede del entorno del ámbito.

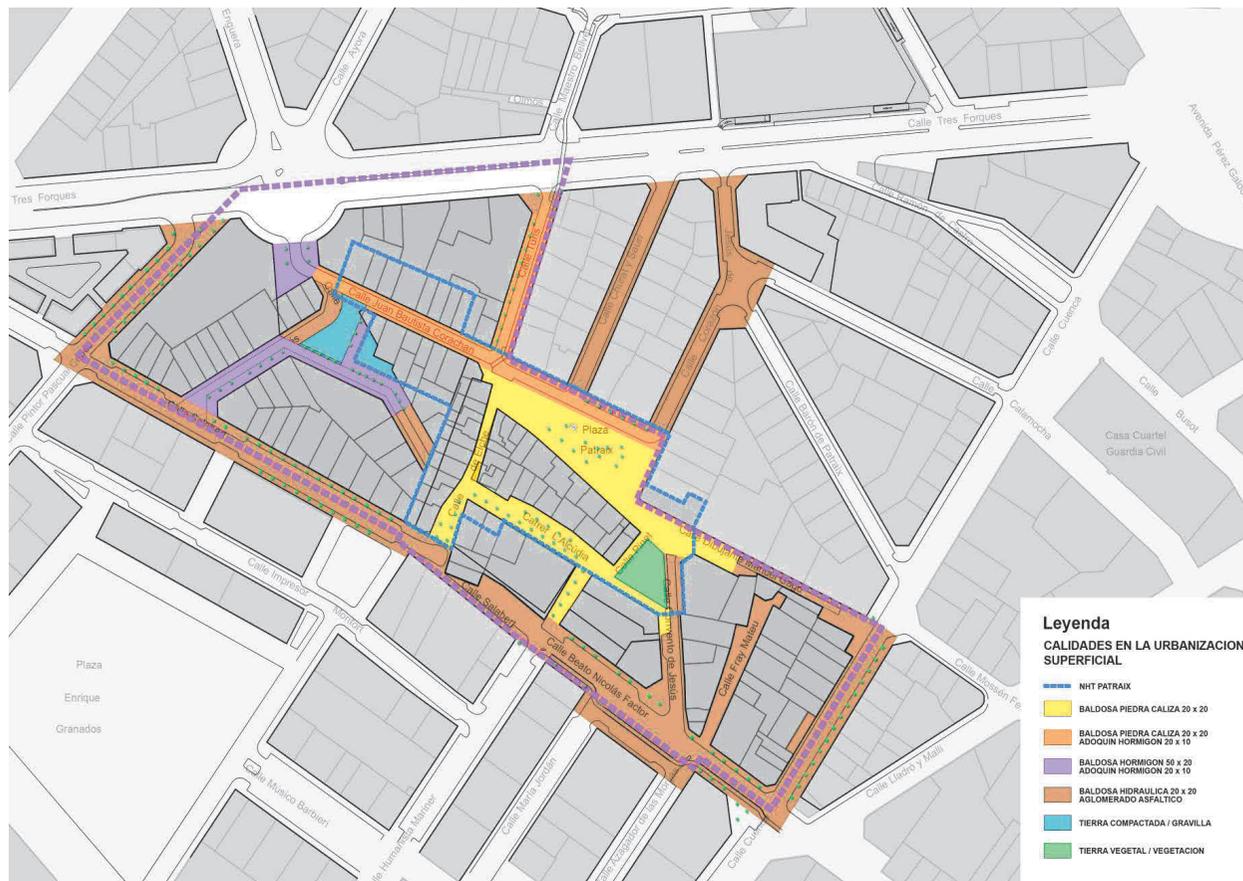
Equipamientos

En la actualidad, en el ámbito del PEPRI no existe ningún equipamiento de titularidad pública. Este Plan preveía un equipamiento de carácter social a obtener mediante expropiación, en las edificaciones ubicadas en los números 10, 12, 14 y 16 de la calle Marqués de Elche, pero no ha llegado a ejecutarse.

Lógicamente, la suficiencia de equipamientos, zonas verdes y espacios públicos no puede valorarse en un entorno reducido. Como mínimo debe analizarse en la escala del barrio, por lo que su análisis excede del alcance del futuro planeamiento especial que deberá revisar la ordenación del NHT y de su entorno inmediato.

No obstante, si consideramos los indicadores generalmente utilizados para valorar la proximidad de la población a los servicios básicos, las recomendaciones giran en torno a que los recorridos para acceder a ellos no deben superar 10 minutos a pie o los 600 metros de distancia. Si se traza un círculo con este radio desde el centro geométrico de la plaza de Patraix, la realidad es que, en este entorno, existen equipamientos educativos, culturales, deportivos, sanitarios y de bienestar social, que dan servicio a la población del ámbito de estudio. Del mismo modo, en un radio de 300 metros existen actividades comerciales de proximidad suficientes para satisfacer las necesidades básicas de la población (horno, pequeño comercio, supermercados, farmacias y prensa, etc.) y, en un radio 200 metros, espacios verdes de extensión suficiente. Ello supone con carácter general, que la población del ámbito cuenta con un nivel de servicios adecuado,

En cualquier caso el índice dotacional previsto por el planeamiento en el ámbito es de 6'61 m²/habitante, muy superior a la media del barrio (2'14 m²/habitante) y similar al que presenta el distrito (6'57 m²/habitante).

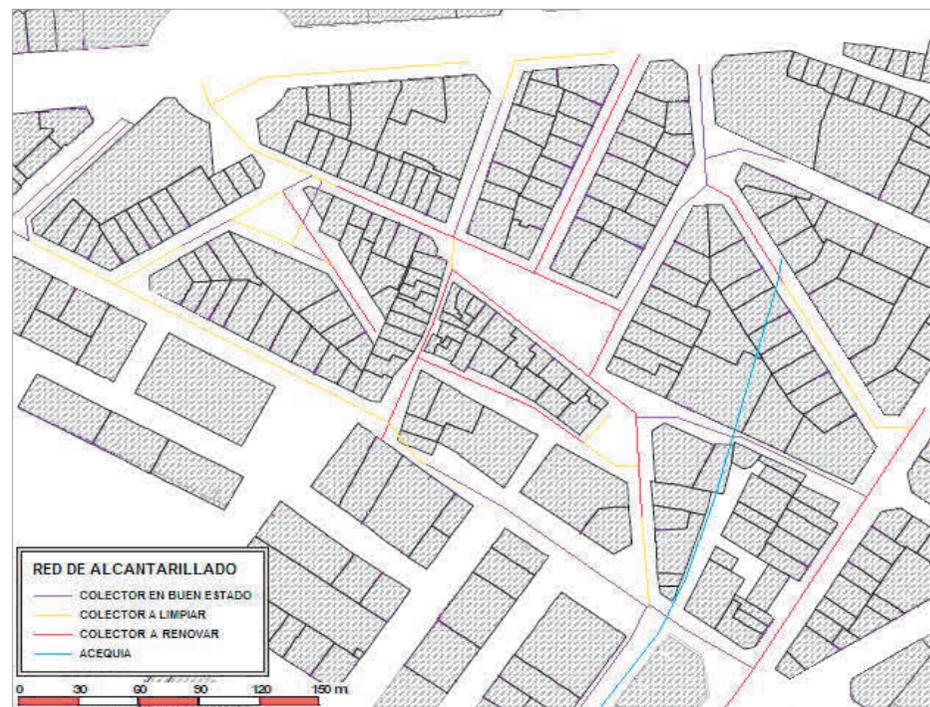
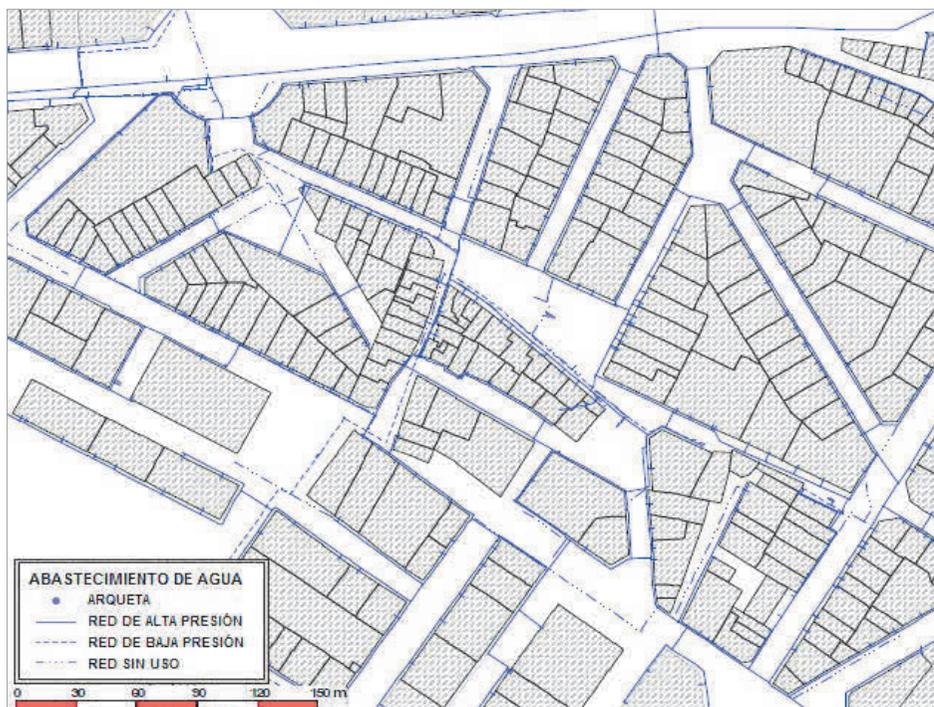


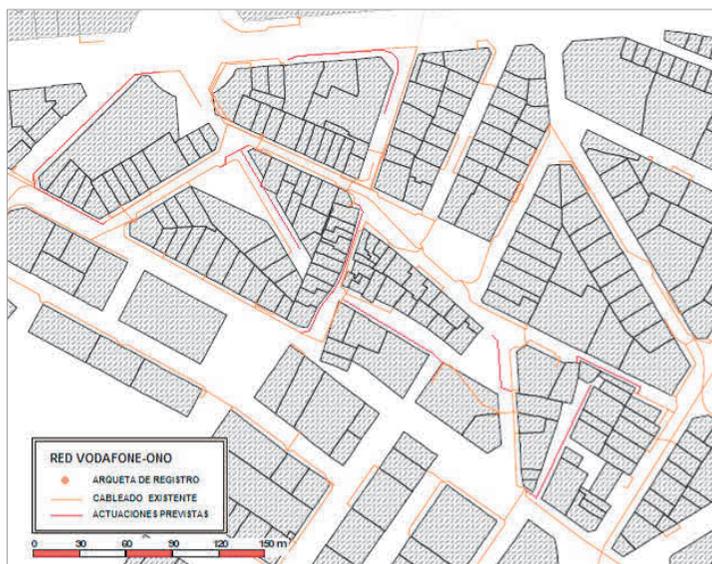
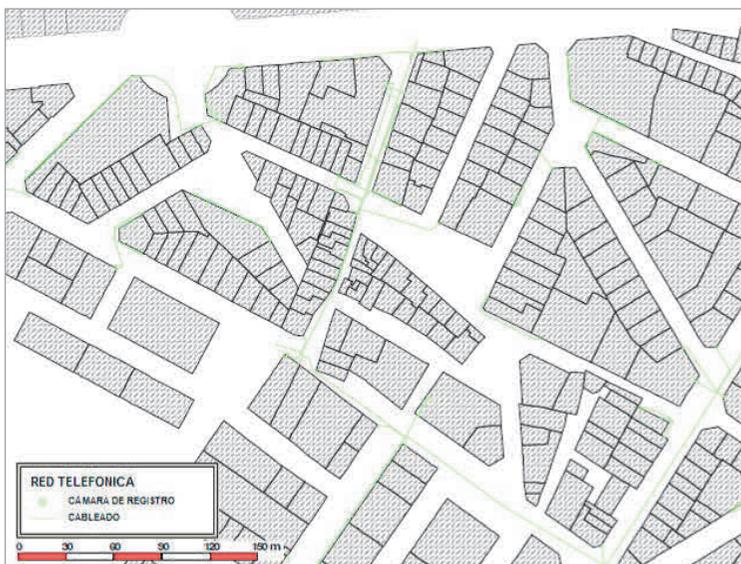
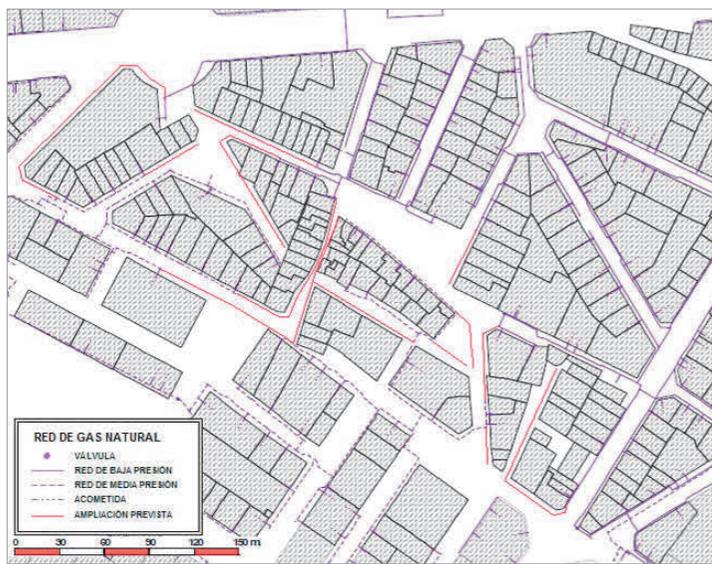
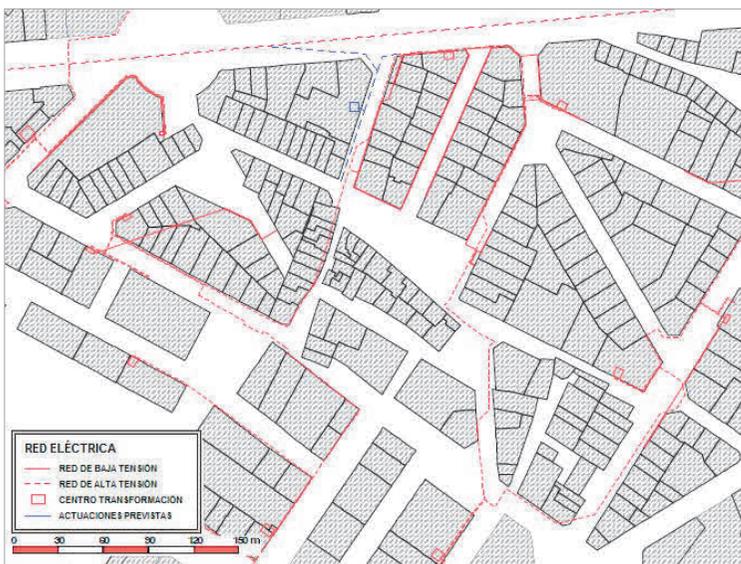
Infraestructuras de servicios urbanos

El Núcleo Histórico de Patraix cuenta con las infraestructuras básicas de suministro de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y alumbrado público, así como con las infraestructuras complementarias de abastecimiento de gas natural y servicios de telefonía.

Salvo en las unidades de ejecución delimitadas por el PEPRI que aún no se han ejecutado, el ámbito dispone de red de abastecimiento de agua. Según información del Servicio municipal del Ciclo Integral del Agua, la red existente se somete periódicamente a operaciones de revisión y mantenimiento, por lo que se entiende suficiente para los usos y aprovechamientos actuales. Por la avenida Tres Forques discurre, además, una tubería DN1000 que pertenece a la red arterial. En cuanto a la procedencia y calidad del agua, para el consumo domiciliario de agua potable Patraix se abastece de la red municipal de alta presión, mientras que riega sus jardines desde la red municipal de baja presión, que se surte principalmente de pozos, para aprovechamiento de las aguas subterráneas, y de bombeos de las instalaciones de refrigeración de los edificios públicos. La fuente pública de la plaza de Patraix se abastece de un ramal de la red municipal de alta de calibre QN 15 mm, lo que garantiza su abastecimiento y su potabilidad..

Respecto de la red de alcantarillado, según información recibida del mencionado Servicio municipal, se han detectado colectores de saneamiento en mal estado en las calles Venerable Agnesio, Juan Bautista Corachán, Churat y Saurí, Cuenca, Marqués de Elche, Alcudia, Convento de Jesús y plaza de Patraix, lo que supone un 38% del total de la red existente en el ámbito de estudio.





Según la información recibida de empresa GAS NATURAL CEGAS, la red de gas existente se encuentra en buen estado y prevé que, para cubrir las necesidades de suministro en todo el ámbito del NHT, será necesario ampliarla en los tramos indicados en el plano..

La empresa distribuidora IBERDROLA prevé la realización de dos calas en la calle Turís, una para entrada de cables de media tensión a un nuevo centro de transformación pendiente de ubicación y otra de empalme a la red subterránea de media tensión existente. No se indica ninguna otra necesidad de mejora respecto de la red eléctrica actual. No obstante, el impacto paisajístico de las instalaciones cableadas aéreas sobre la escena urbana exige su tratamiento y adaptación a fin de alcanzar los parámetros de calidad exigibles en un entorno protegido.

Por el mismo motivo, aunque la instalación de alumbrado proporcione niveles de iluminación suficientes, su planteamiento y diseño debe seguir un criterio coherente con los valores patrimoniales del barrio y dirigirse tanto a potenciar los recursos paisajísticos y ambientales del núcleo, como a proporcionar una iluminación adecuada de su entorno bajo parámetros de eficiencia energética, sostenibilidad y reducción de la contaminación lumínica.

En cuanto a las infraestructuras de telecomunicación, TELEFÓNICA no prevé actuación alguna en el ámbito del NHT. No obstante, gran parte de la instalación existente se desarrolla grapeada por fachada, lo que, como ocurre con la red de suministro eléctrico y el resto de redes cableadas aéreas, no es admisible desde el punto de vista patrimonial y paisajístico. La empresa VODAFONE-ONO sí prevé una serie de actuaciones para mejora de su red, que deberán ejecutarse soterradas.

Por otro lado, si se tiene en cuenta la importante cohesión social del barrio y la constitución en el mismo de un incipiente desarrollo de actividades relacionadas con la innovación y los nuevos sistemas de cooperación empresarial, debe analizarse la conveniencia de reforzar la infraestructura básica de telecomunicaciones existente para implantación y desarrollo de redes de comunicación propias y acceso a las tecnologías de la información (TIC).



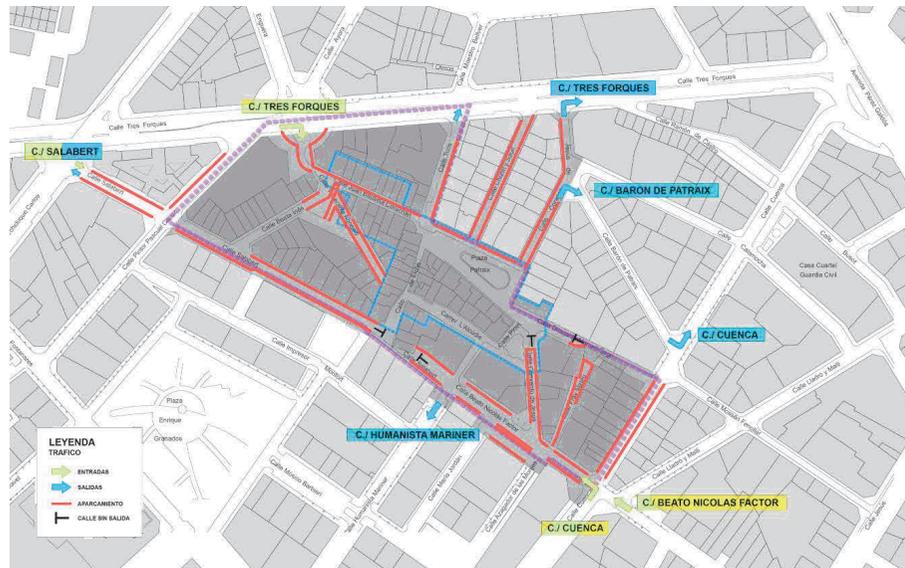
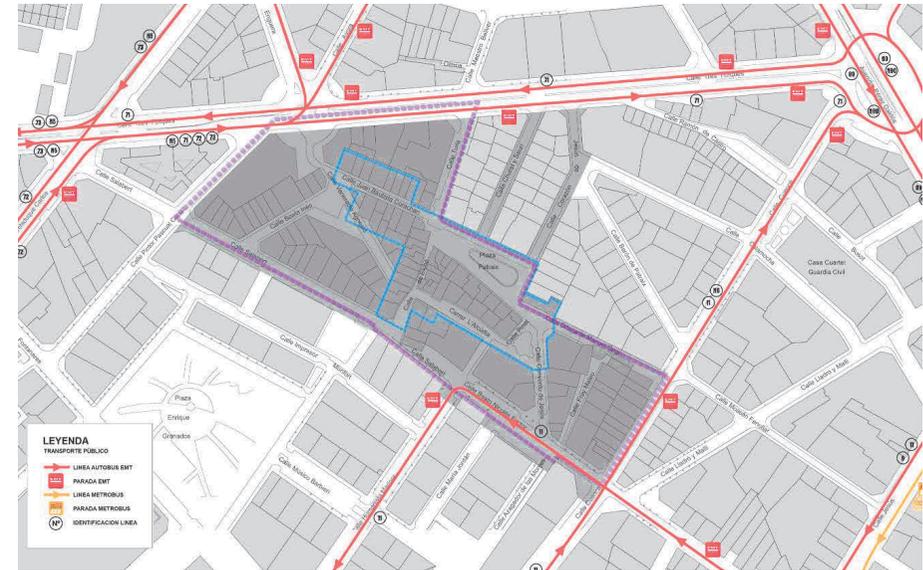
3.6 MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD, FUNCIONALIDAD

La movilidad es el concepto que atiende a la necesidad básica de desplazarse. Generalmente, la planificación de las infraestructuras de movilidad se realiza a escala global, lo que permite sumar esfuerzos y rentabilizar inversiones, pero limita considerablemente las posibilidades de intervenir cuando se trata de áreas territoriales reducidas. Aun así, su importancia y sus efectos sobre la funcionalidad urbana exigen tratarla de modo específico.

Infraestructura viaria

Las vías más importantes en el entorno del NHT de Patraix son la avenida Pérez Galdós y la calle Tres Forques. La primera, con rango viario estructural, forma parte de la denominada "ronda de tránsitos" y constituye el límite Este del barrio. Dispone de tres carriles por sentido para absorber una intensidad de tráfico muy alta, estimada en 52.274 vehículos al día. La calle Tres Forques, con rango de vial troncal, soporta una intensidad de tráfico de 17.041 vehículos diarios y funciona como conexión directa a dos de las salidas más importantes de la ciudad: la avenida del Cid, que es la salida hacia Madrid, y la avenida Archiduque Carlos, que es la salida hacia Torrente. La calle Jesús, del mismo rango, tiene un único sentido de circulación, pero soporta una intensidad media diaria de 12.440 vehículos. Junto con la calle Cuenca, constituyen las vías de comunicación natural del barrio con el centro de la ciudad.

Las vías que generan mayor impacto son la Av. Pérez Galdós, la Av. Tres Forques y la Av. Archiduque Carlos. Su amplitud e intensidad de tráfico las convierte en muros acústicos y barreras psicológicas que aíslan el núcleo del centro de la ciudad. Sin embargo, el límite suroeste del núcleo histórico está constituido por la calle Beato Nicolás Factor y su continuación en la calle Salavert. Al encontrarse interrumpidas, estas calles apenas soportan tráfico, lo que impide que se produzca el "efecto barrera" característico de las grandes vías.



Aparcamiento

Aunque desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1988 es obligado exigir a las nuevas construcciones una reserva mínima de aparcamiento, la antigüedad del parque edificado de Patraix mantiene el déficit en la oferta. En la actualidad, muchas de las calles del núcleo histórico destinan ambas bandas de acera a aparcamiento libre en vía pública. También el coche ha colonizado aquellos espacios que mantienen una cierta indefinición por ausencia de una urbanización adecuada, como es el caso del cruce entre las calles Beata Inés y Venerable Agnesio. Como resultado, la percepción general es que la proporción de espacio público reservado a la circulación y aparcamiento de vehículos es excesiva en relación al espacio destinado al viandante.

Transporte público

Al encontrarse localizado junto a tres vías de comunicación importantes, el NHT de Patraix se encuentra singularmente bien comunicado con el resto de la ciudad, principalmente gracias a las numerosas líneas de autobús urbano (EMT) que discurren por su entorno cercano. Más complicada resulta su comunicación con las pedanías y pueblos del área metropolitana, porque la actual red de autobús metropolitano (METROBÚS) presenta déficits de horario y en la conexión del barrio con los poblados del norte, este y sureste. A mayor abundamiento, las paradas de metro más cercanas se sitúan a más de 500 metros del núcleo y no garantizan la cobertura de este déficit, y el servicio de Renfe es irrelevante en cercanías, dada la distancia del barrio a sus estaciones. En cuanto al taxi, a pesar de que el efecto barrera de las grandes vías afecta a la accesibilidad de las paradas más cercanas, la flexibilidad de este modo de transporte, que no depende de rutas preestablecidas, y la posibilidad de reclamar el servicio vía telefónica garantiza la cobertura del mismo.



Circulación

La circulación de personas y vehículos se resuelve en el NHT separando físicamente el tráfico rodado del peatonal. La única excepción es la bicicleta, vehículo que en este ámbito comparte determinados espacios con el viandante. Los recorridos peatonales se resuelven principalmente mediante aceras, pero también existen zonas urbanizadas específicamente para el uso peatonal.

En cuanto al tráfico motorizado, no se detecta tráfico de paso a través del NHT, puesto que ninguna calle llega a atravesarlo completamente. Su único objeto es servir a los locales de la zona (carga y descarga) o acceder a las zonas de aparcamiento. Se reduce, por tanto, al uso propio de los vecinos que residen o trabajan en el barrio y a los que buscan aparcamiento por la zona.

Movilidad ciclista

El núcleo histórico de Patraix se contempla en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible como un nodo de centralidad de barrio donde se cruzan los recorridos de carril bici más importantes del área. No obstante, en gran parte del trazado la red ciclista comparte tramos de carril bici con el uso mixto de las zonas peatonales. Esta situación irregular es sostenible mientras el tráfico de bicicletas que utiliza esta red sea muy reducido y se desarrolle sin afectar a la seguridad y comodidad de los viandantes. Los puntos de aparcamiento de bicicletas y las estaciones de Valenbisi existentes se localizan adyacentes a estos recorridos, en los límites exteriores del área de influencia del NHT.

Movilidad peatonal

El envejecimiento de la población obliga a la Administración a afrontar el reto de garantizarle recorridos accesibles a todos los edificios y espacios públicos. Y no sólo esto, desplazarse a pie requiere de espacio suficiente para un tránsito seguro, debidamente urbanizado y adaptado a las normas de accesibilidad universal, con garantías de continuidad de los recorridos hasta los puntos de interés y dotado de espacios y mobiliario urbano para estancia y descanso.

La plaza de Patraix y las calles Marqués de Eliche, Alcudía, Pinet y Manuel Gago son espacios peatonales y su pavimento fue renovado hace unos doce años y se encuentra en buen estado. Asimismo, en las calles Juan Bautista Corachán, Turís, Beata Inés y Venerable Agnesio, fuera del ámbito de las unidades de ejecución pendientes de desarrollo, también se han renovado los pavimentos, siendo su estado bueno.

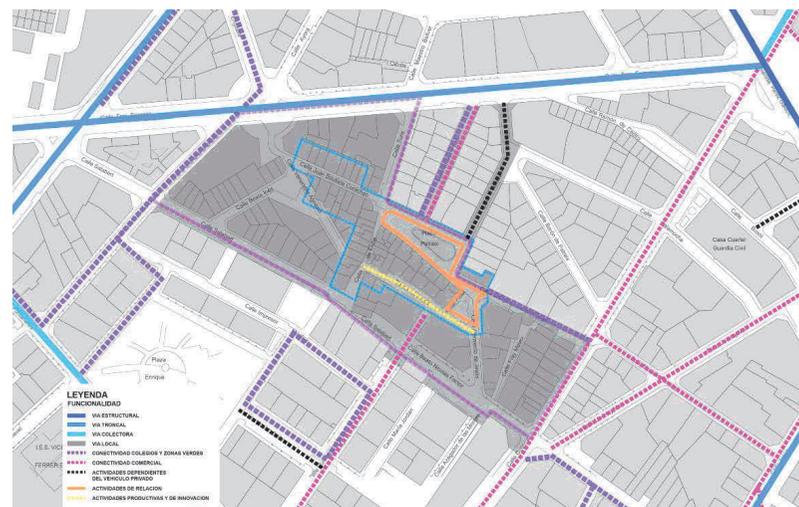
En las calles Fray Mateu, Salavert y Venerable Agnesio, se aprecia la necesidad de una actuación integral o de renovación de firmes tanto en aceras como en calzadas. En el resto de calles del entorno, debe renovarse la capa de rodadura de las calzadas, con saneamiento puntual de las capas inferiores. Respecto de las aceras, la mayoría son de baldosa hidráulica de cuatro pastillas y se encuentran en estado deficiente, con rateos y parcheos de coloración diversa debido a su antigüedad y a las múltiples intervenciones que con el tiempo se han llevado a cabo sobre ellas, por lo que debieran renovarse.

Funcionalidad viaria

La movilidad registrada en el núcleo histórico de Patraix se reduce prácticamente a los vecinos de la zona. Los principales ejes viarios que solucionan la conexión peatonal del NHT con el resto de la ciudad son:

- Ejes norte-sur: Por su interés comercial, las calles Cuenca y Jesús y, en menor grado, Pintor Pascual Capuz, Humanista Mariner, Churat y Saurí, y Lladró y Malli
- Ejes oeste-este: Las calles Tres Forques y Pérez Galdós.

Sin embargo, las grandes vías colectoras de Tres Forques y Pérez Galdós funcionan también como barreras para el viandante, de modo que las relaciones peatonales del núcleo se desarrollan, sobre todo, hacia el sur. Actualmente, las calles más transitadas por motivos diferentes de la habitación son las que conducen a alguna dotación de barrio o las que disponen de cierta oferta comercial. No obstante, existe cierto potencial comercial en el eje constituido por las calles Humanista Mariner y Churat y Saurí, que se completa con los ejes de actividad innovadora y productiva de la calle Alcudía y con la Plaza de Patraix, nodo tradicional de relación vecinal del barrio.



3.7 PAISAJE URBANO

CONFLICTOS PAISAJÍSTICOS

El clima y el territorio son factores básicos que condicionan el paisaje de las poblaciones. Sin perder de vista los aspectos sociales, estas condiciones afectan a las soluciones formales adoptadas en construcciones y edificios, a sus mecanismos de defensa frente a al clima, a la vegetación y, en definitiva, al paisaje que finalmente perciben los ciudadanos.

El núcleo histórico de Patraix se ubica en un entorno residencial de alta densidad, caracterizado por la presencia de edificios de distintos tipos y épocas en una trama de ensanche con tipología dominante de manzana cerrada. El núcleo tradicional se conserva, como un conjunto de casas tradicionales edificadas entre medianeras y organizadas en torno a una plaza alargada en la que se localiza la iglesia. La mayor parte de los casas son unifamiliares y están construidas con muros de ladrillo macizo, mampuesto o tapial, se cubren con teja árabe a dos aguas y su fachada está acabada con mortero de cal, mortero coloreado o pintura sobre enfoscado.

Al tratarse de un entorno urbano altamente consolidado y de calles relativamente estrechas, los cierres visuales de las edificaciones y el arbolado viario limitan mucho el campo de visión, generándose una cuenca visual irregular y acotada. Paralelamente, existen una serie de realidades que ocultan, obstaculizan, dificultan o distorsionan la percepción del NHT, proporcionando una lectura inadecuada del mismo. Estos conflictos se traducen en debilidades que hacen perder potencial al conjunto histórico y le restan atractivo.



Edificaciones en mal estado



Medianeras vistas



Solares vacantes



Muros de cierre inadecuados



Pintadas y graffiti sin interés



Coches estacionados



Tipologías fuera de escala y de contexto



Percepción escasa



Urbanización inapropiada o falta de mantenimiento



Arbolado inadecuado



Espacio urbano infraurbanizado



Instalaciones aéreas



Mobiliario urbano inadecuado



Descontextualización



Intervenciones ajenas al entorno



CUENCA VISUAL CERCANA

La Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano establece los criterios a seguir para delimitar el entorno de afección paisajística de un Bien de Interés Cultural y considerar los aspectos paisajísticos en el tratamiento del patrimonio. Apoyándonos en estos criterios, el ámbito paisajístico del NHT de Patraix englobaría los espacios, edificaciones y elementos del paisaje urbano que, aun no teniendo una situación de inmediatez con el bien protegido, afectan de forma fundamental a su percepción o constituyen puntos clave para su visualización externa o para su disfrute paisajístico.

Sin perjuicio del mapa de visibilidad teórico que resultaría de la aplicación estricta de dichos criterios sobre el plano de situación, la existencia de elementos fijos que actúan como obstáculo (tales como edificios, muros, arbolado, etc.) va a reducir la cuenca visual real a aquellos puntos del territorio desde los cuales realmente es posible percibir aquellos elementos significativos que permitirán reconocer el NHT a distancia.

Debido a la consolidación, densidad y altura del paisaje construido en que se encuentra inmerso, el antiguo poblado de Patraix no es fácilmente perceptible desde el exterior. Si se pretende poner en valor el NHT desde su entorno inmediato, se torna necesario actuar en el espacio público cercano, reforzando los elementos significativos e indicativos de su existencia.



3.8 PATRIMONIO CULTURAL

Valoración patrimonial del Catálogo Estructural

El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia aprobado en febrero de 2015, cataloga el núcleo primitivo de Patraix como Bien de Relevancia Local con la categoría de Núcleo Histórico Tradicional. Con esta calificación, le otorga la máxima protección patrimonial posible en el ámbito municipal.

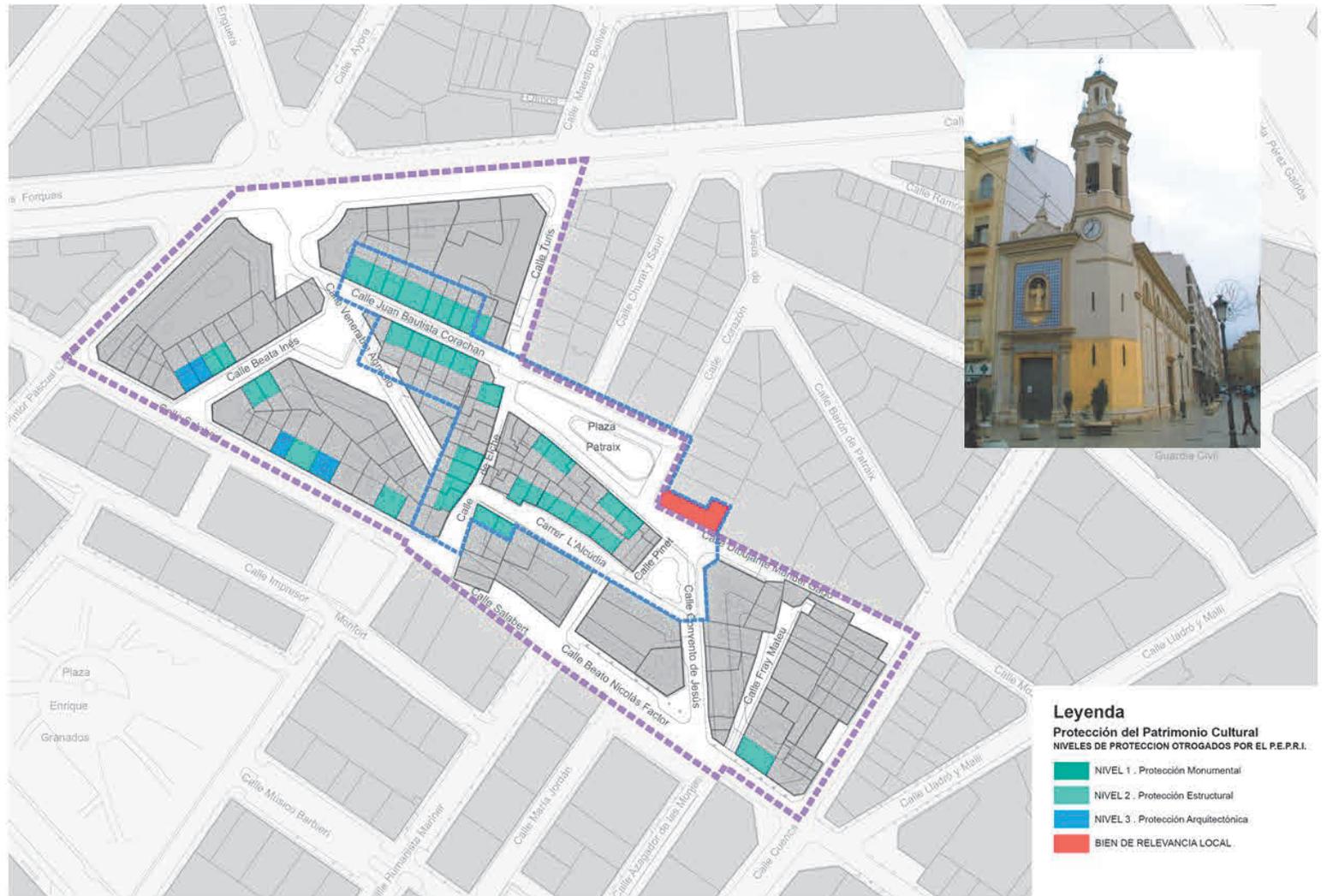
Este Catálogo también incluye como Bien de Relevancia Local, con la categoría de Monumento de Interés Local, la Iglesia Parroquial del Sagrado Corazón de Jesús, cuya torre campanario fue construida por Javier Goerlich en 1917.

Valoración patrimonial del PEPR

El PEPR integra en el Patrimonio Cultural del barrio tanto los edificios de interés por sus valores históricos, artísticos o ambientales, como la trama urbana que debe ser conservada, sin menoscabo de las operaciones de reforma interior que proponía para la apertura y ejecución de los nuevos espacios públicos.

En lo referente a los elementos catalogados, plantea la protección de un total 31 inmuebles, 15 de ellos con Nivel 2 (protección estructural), para los que establece la preservación de su estructura arquitectónica y de otros elementos constructivos singulares, y los 16 restantes con Nivel 3 (protección arquitectónica), incluyendo aquellos inmuebles cuyas fachadas o elementos visibles desde la calle contribuyen a conformar el ambiente urbano del conjunto.

No obstante, con la finalidad de adecuar los edificios a la altura de la manzana donde se ubican, en los inmuebles protegidos con Nivel 3 el Plan permite un incremento de hasta dos plantas por encima del edificio existente..



Valoración del patrimonio arqueológico

Según la información facilitada por el Servicio municipal de Arqueología, en el entorno de Patraix toda una serie de indicios han llevado a suponer, ya desde antiguo, la existencia de núcleos poblados desde época romana. Testimonio de ello son las noticias del hallazgo, en 1872, de enterramientos e inscripciones funerarias de los siglos I-II d.C., indicativos de la existencia de un núcleo romano (*villae*) y de una necrópolis en la zona. Referencias escritas posteriores apuntan a que, en época islámica, en este entorno se localizaban al menos dos alquerías, mencionadas en el *Libre del Repartiment* con los nombres de *Petrair acifilia* y *Petrair alfauquia*, cuya ubicación concreta se desconoce.

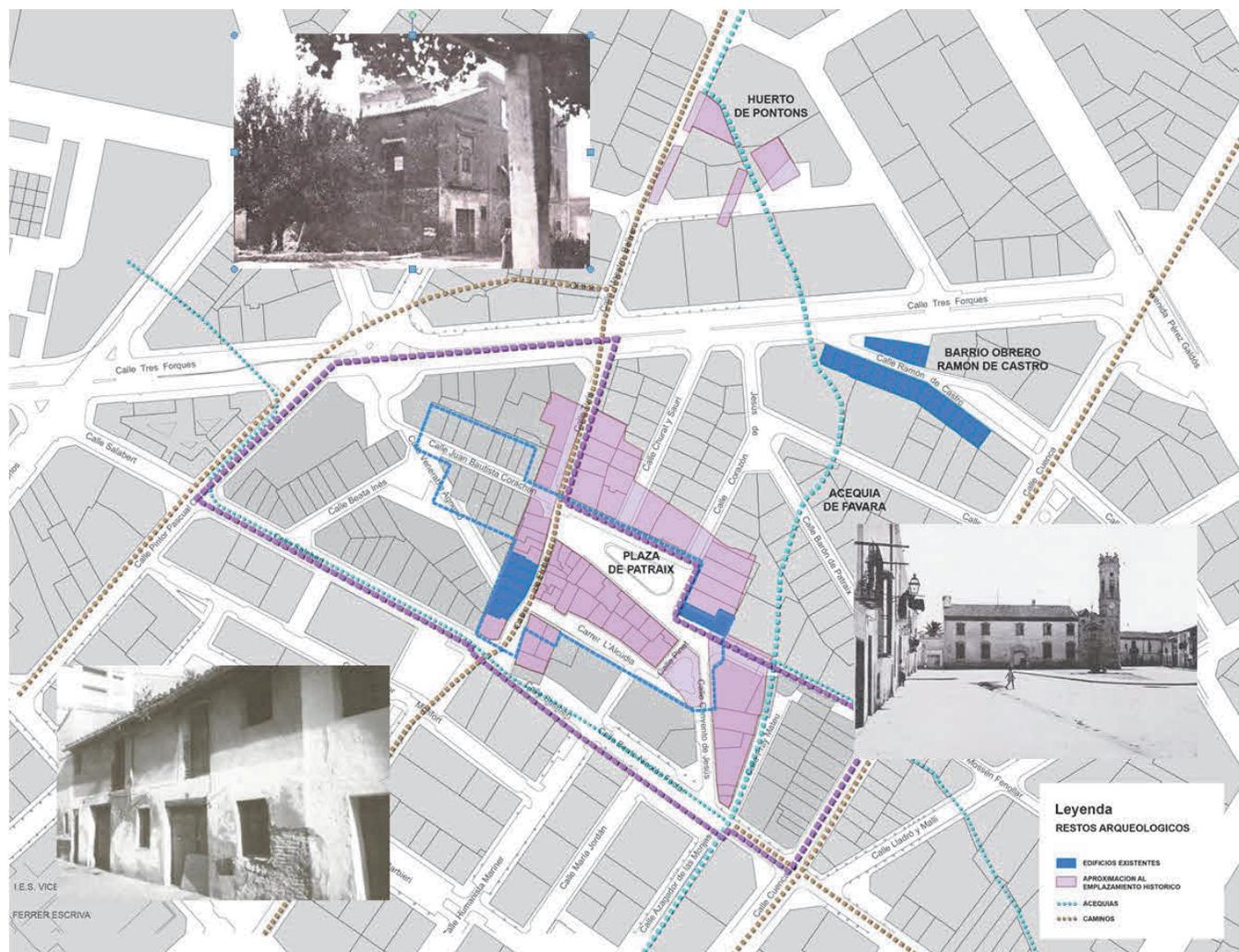
En la baja edad media, el antiguo poblado fue desarrollándose alrededor de la actual plaza, donde se situaba el desaparecido palacio del Barón de Patraix, del cual formaban parte las dependencias donde, posteriormente, se construyó la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús. En la actualidad, en las calles Alcudía y Marqués de Elche son todavía visibles varias casas cuya construcción se remonta a la época medieval.

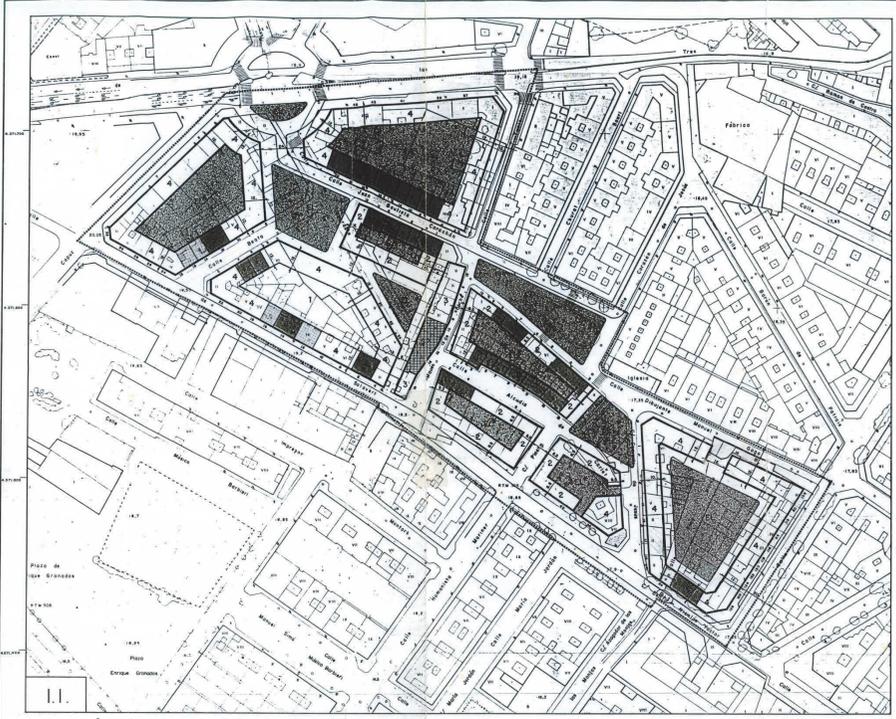
Más al norte se encontraba la finca de recreo de D. Antonio Pontons García, canónigo de la Catedral de Valencia y notable mecenas, que construyó a finales del siglo XVII y probablemente sobre los restos de una antigua alquería, un conjunto arquitectónico formado por casa y jardín que llegó a constituirse en el exponente de la vida refinada de la Valencia barroca. En el entorno donde presumiblemente se ubicaba el caserío, se llevó a cabo en el año 2005, una intervención arqueológica en la que aparecieron restos de varias estancias pertenecientes a una alquería islámica datada en los siglos XI-XII. En esta intervención también se recuperaron fragmentos de elementos arquitectónicos (base de columna y fragmento de capitel) y parte de una inscripción romana que conserva las letras CA.

El palacete de Pontons ha desaparecido, pero muestra de su esplendor y riqueza ornamental son las imágenes que han quedado de la sala regia, decorada en estilo rococó por el italiano Jacobo Bertessi, y algunas esculturas del jardín barroco de exquisita factura, obra del escultor genovés Giacomo Antonio Ponzanelli, tales como la fuente de Neptuno, actualmente ubicada en los jardines del Parterre, la escultura del Tritón de la Glorieta, y las mal llamadas Cuatro estaciones, que hoy se encuentran en los jardines de Viveros.

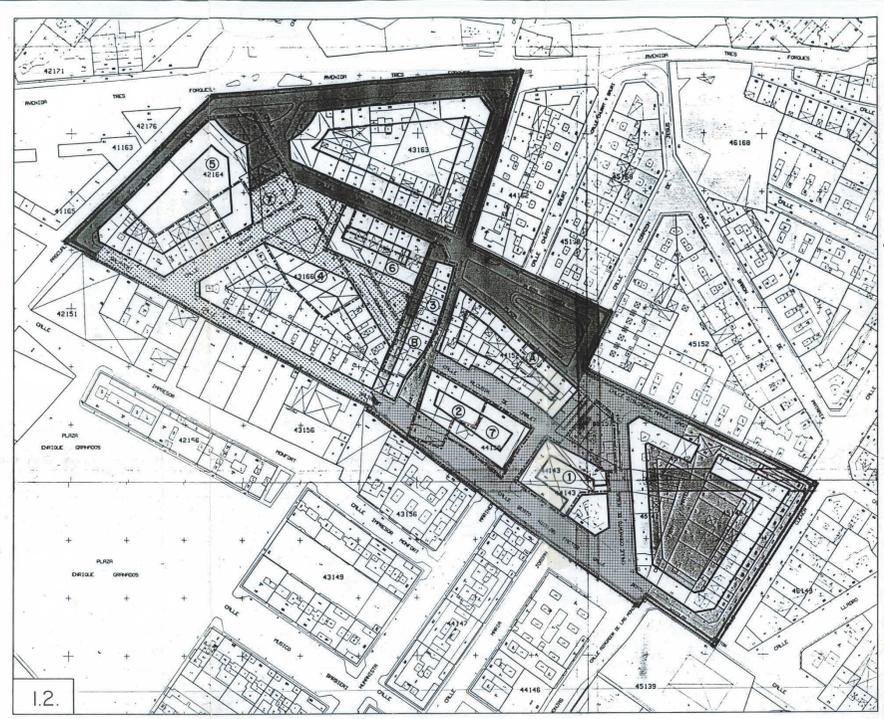
Al nordeste del antiguo Patraix se construyó en 1906, por la Sociedad Constructora de Casas para Obreros de Valencia, el barrio obrero de Ramón de Castro. Edificado en el extrarradio de la ciudad, constaba inicialmente de 34 casas, de las que únicamente quedan 18. A pesar de las alteraciones sufridas por la expansión de la ciudad, la singularidad de la barriada, exponente de los procesos industriales y mercantiles de la época y de la concepción higienista y humanista de su arquitectura, avala su consideración como patrimonio relevante de la zona y vestigio histórico de un tiempo.

Por último, cabe citar la posible existencia de varios refugios de la guerra civil que, hasta la fecha, no han sido localizados. Al parecer, uno de ellos se situaba en la propia plaza, otros en las calles Nicolás Factor, Beata Inés, Alcudía y Tres Forques y, otros tres, entre las calles Cuenca y Jesús.

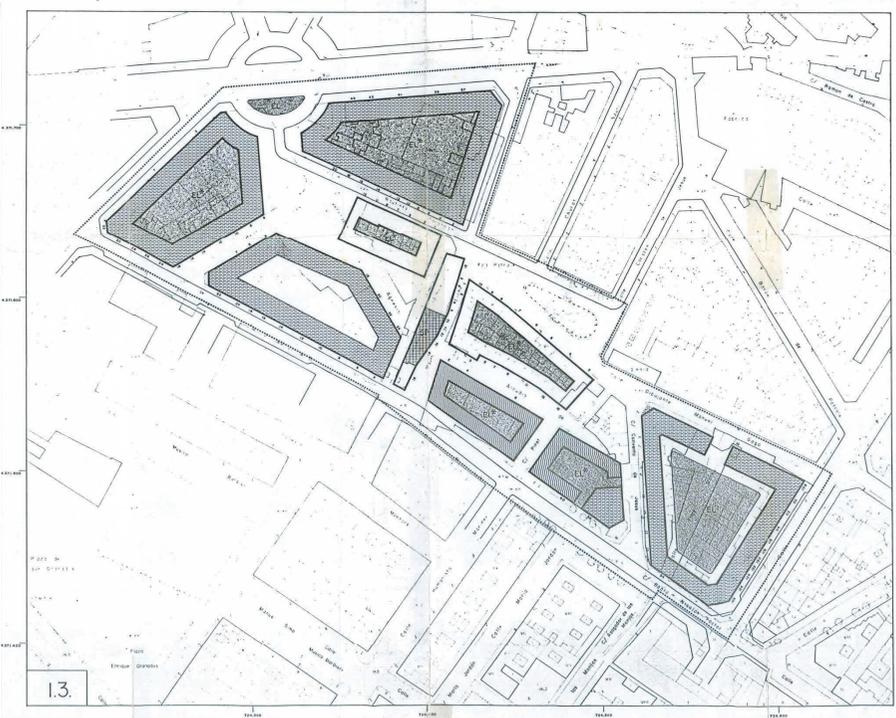




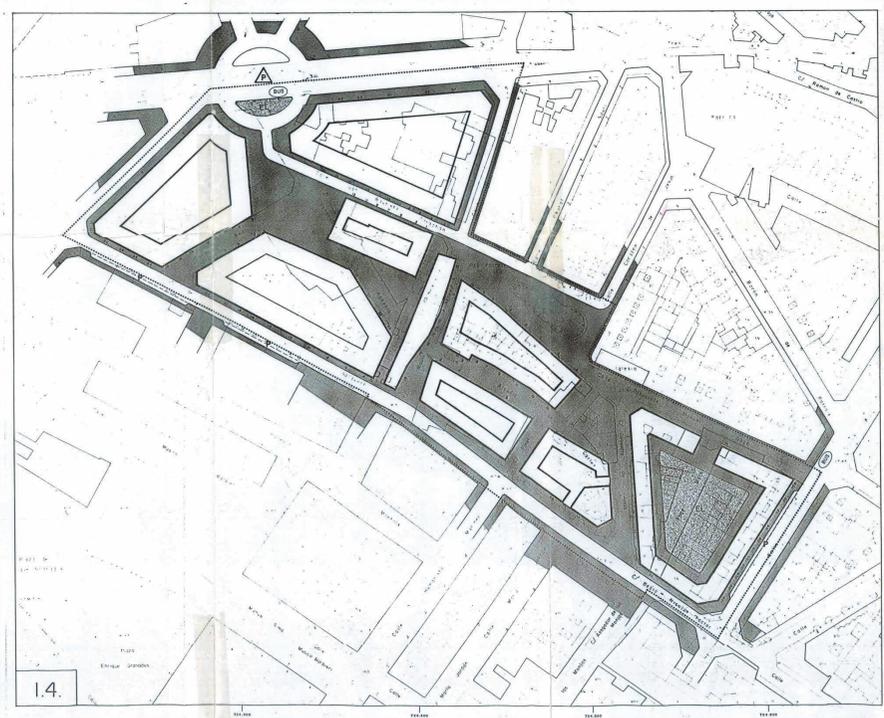
1.1.



1.2.



1.3.



1.4.

GRÁFICO DISTRIBUCIÓN HOJAS

ESTRUCTURA URBANA, RESUMEN URBANÍSTICO, EQUIPAMIENTOS Y PROTECCIONES - 1.1.

SELECCIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN - 1.2.

HOJAS GF-1, GF-6	RANCHO 1.000				
	2	3	4	5	
	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15
	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25

GESTIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN - 1.2.

ÁREA RESERVA - A.	ÁREA RESERVA - B.	ÁREA RESERVA - C.	ÁREA RESERVA - D.	ESPACIO LIBRE.
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	----------------

CALIFICACIÓN URBANA / ÁMBITOS ORDENANZA DIFERENCIADA - 1.3.

ARRANQUE.	RED VIAL.
RECONSTRUCIÓN REPERTEJO.	RED FERROVIARIA.
ÁREAS LIBRES ÁREAS.	ESPACIO LIBRE.

RED VIAL Y FERROVIARIA TRANSPORTE URBANO - 1.4.

3/2

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

 ÀREA DE URBANISME I MEDIU AMBIENT

PROJECTE DE ORDENACIÓ

 ESTRUCTURA URBANA, GESTIÓ D'UNIDADES DE ACTUACIÓ,

 CALIFICACIÓ I ÀMBITS - RED VIAL I FERROVIARIA

HOJA 1

 GF-1

 GF-6

DECEMBRE 1993

 GF-1

 GF-6

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCION

 DE PATRAIX (AMBITO A-3 DEL P.G.O.U. 1)

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
ANEXOS I, II, III y IV

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX



ÍNDICE MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	9
2.- OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL	9
3.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS	9
3.1. Origen del NHT de Patraix	
3.2. Irrupción del Ensanche de Valencia	
3.3. Afecciones derivadas del planeamiento de la segunda mitad del siglo XX	
4.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE EJECUCIÓN	13
5.- EL PATRIMONIO DE VALOR CULTURAL	15
5.1. Valoración patrimonial del Catálogo Estructural	
5.2. Valoración patrimonial del PEPRI de 1993	
6.- APORTACIONES DERIVADAS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	15
6.1. Patrimonio cultural	
6.2. Dinámica urbana	
6.3. Entorno urbano, movilidad y accesibilidad	
6.4. Paisaje urbano	
6.5. Alternativas de ordenación en diferentes ámbitos	
7.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	17
7.1. Debilidades y amenazas	
7.2. Fortalezas y oportunidades	
8.- DETERMINACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN	17
9.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	19
9.1. Revisión de la delimitación del NHT	
9.2. Recuperación y puesta en valor de la morfología urbana en el NHT	
9.3. Protección del patrimonio edificado de valor cultural	
9.4. Usos en el NHT	
9.5. Propuestas en relación con la mejora del paisaje urbano	
9.6. Propuestas en relación con las dotaciones públicas	
9.7. Propuesta de delimitación de un AVA	
9.8. Propuestas relacionadas con la gestión y ejecución del Plan	
10.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA	28
10.1. Determinaciones de la ordenación estructural	
10.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada	
11.- CONSIDERACIÓN EN EL PLAN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	30
ANEXO I: EL PLAN EN CIFRAS	32
ANEXO II: JUSTIFICACIÓN DE LAS EXIGENCIAS DERIVADAS DE LA LOTUP	35
ANEXO III: CONVENIO URBANÍSTICO APERTURA CALLE SALABERT	37
ANEXO IV: PLANO DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS TRADICIONALES	47



1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 23 de octubre de 2015, acordó iniciar el proceso de adaptación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Patraix, aprobado el 15 de octubre de 1993, a las determinaciones del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia, que fue aprobado por Resolución de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2015.

Este Catálogo incorporó el Núcleo Primitivo de Patraix como Bien de Relevancia Local con la categoría de Núcleo Histórico Tradicional (en adelante, NHT). Con la revisión del Plan Especial de Protección, la Junta de Gobierno Local pretendía garantizar la recuperación de la trama histórica del NHT, la preservación de sus aspectos más característicos y su puesta en valor en el entorno urbano. El acuerdo ordenaba, además, la apertura de un proceso de participación ciudadana que diera satisfacción a la sociedad civil y estimulara la reflexión de los colectivos especializados, desde el inicio del proceso.

En cumplimiento de este mandato, la Dirección General de Ordenación Urbanística procedió a elaborar unos Estudios Previos, en los que se analizaba y diagnosticaba la situación actual del NHT desde múltiples puntos de vista, el Documento Inicial Estratégico y un Plan de Participación Pública con el fin de garantizar la participación efectiva de los ciudadanos en la toma de decisiones, en todas las fases del proyecto.

El trámite de evaluación ambiental y el proceso de participación ciudadana del Plan se iniciaron por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de junio de 2016. Finalizada la fase de participación ciudadana y evaluados sus resultados, se aprobó un Documento de Síntesis de todo el proceso, en el que se fijaron los objetivos de la futura planificación, así como la forma de incorporar al Plan la aportación ciudadana.

2. OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix (en adelante, PEP) es redefinir la ordenación del NHT de Patraix, que ha sido declarado Bien de Relevancia Local, para garantizar la preservación de sus valores culturales y patrimoniales y su puesta en valor en el entorno urbano donde se encuentra.

Se trata de un plan de carácter patrimonial, ya que establece las normas de protección que desde la esfera urbanística dan mejor respuesta a la conservación y puesta en valor del BRL, pero también de carácter urbanístico, al concretar las determinaciones relativas a la gestión, el régimen urbanístico o el establecimiento de medidas para la mejora del paisaje urbano.

Su ámbito queda definido en la documentación gráfica del Plan, por las calles Tres Forques, Pascual Capuz, Salabert, Nicolás Factor, Cuenca, Manuel Gago, Turís, la plaza de Patraix, la parcela correspondiente a la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús y su entorno de protección.

La inclusión de las calles Turís, Chiurat y Saurí, Salabert, Beato Nicolás y parte de la calle Cuenca, responde a la conveniencia de incluir en el ámbito aquellos espacios y elementos del paisaje urbano que afectan de forma fundamental a la visualización del NHT y a su entendimiento como unidad paisajística con personalidad propia, o que constituyen puntos clave para su percepción desde el exterior. De este modo, la ordenación de estos espacios públicos podrá contribuir a mejorar la percepción e integración del NHT en su entorno de ciudad.

La aplicación del Plan a la línea de fachada de los edificios coincidente con su ámbito, se concreta en el establecimiento de determinadas condiciones paisajísticas exigibles en las intervenciones que se realicen en ellas.



De manera complementaria, el Plan realiza una propuesta de área de vigilancia arqueológica que, a pesar de que su ámbito excede del ámbito del Plan, se justifica en la existencia de vestigios arqueológicos, tanto dentro del NHT, como en su entorno próximo, lo que recomienda que la delimitación de esta nueva zona de vigilancia arqueológica se realice en el seno del Plan que pretende preservar y poner en valor el NHT de Patraix.

3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

3.1. Origen del NHT de Patraix

Los restos de construcciones y elementos funerarios hallados en el entorno de Patraix aventuran la existencia de un asentamiento humano en esta zona durante la dominación romana, lo que parece reforzar la probable raíz latina del topónimo Patraix (Petraher). No obstante, las primeras referencias al primitivo asentamiento agrícola apuntan a la época árabe y, en concreto, a la existencia de dos alquerías musulmanas que se mencionan en el Libro del Repartiment con los nombres de Petrair Acifilia y Petrair Alfauquia. Como era usual, estas alquerías, unidades básicas de poblamiento rural, estaban constituidas por agrupaciones de viviendas que nacían asociadas a un espacio agrícola propio y a una unidad hidráulica concreta, en este caso, la acequia de Favara, y que terminaron convirtiéndose en poblados y señoríos cristianos.

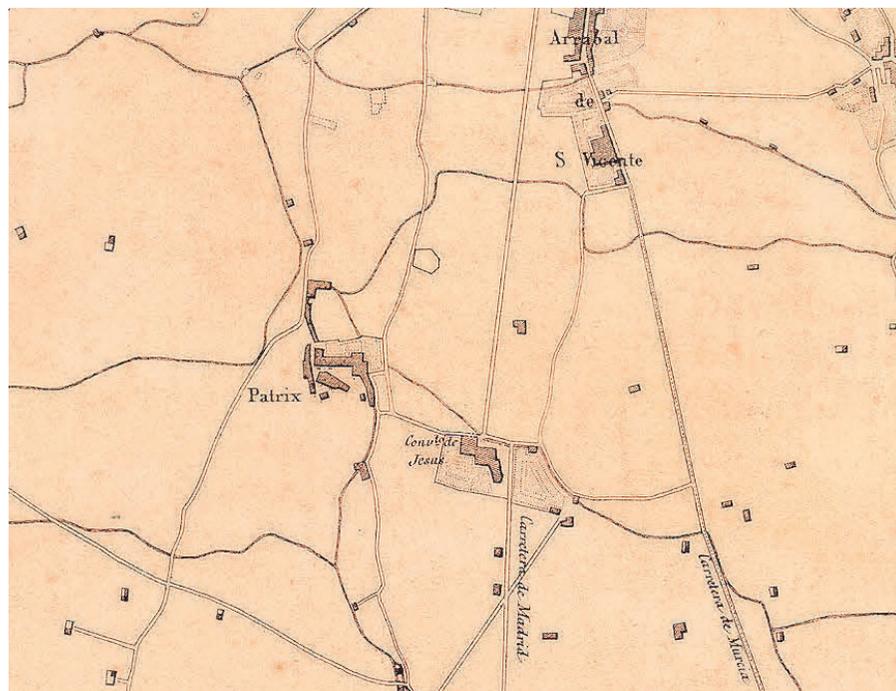
Tras la reconquista, Jaime I donó los asentamientos de Patraix a su escribano, pasando después a la familia Escrivá y Fenollar. En 1567, el Señorío de Patraix fue confiscado por la Corona y vendido a los marqueses de Elche. Posteriormente en 1769, éstos lo vendieron al primer marqués de Crúilles, cuyos descendientes obtuvieron el título de Barones de Patraix. Durante el reinado de Carlos III, el término municipal de Valencia fue dividido en cuatro quarters, entre los que se encontraba el de Patraix, regidos por alcaldes propios. El núcleo conservó su independencia municipal desde la abolición de los señoríos en 1811, hasta 1870, año en el que fue anexionado a la ciudad.



Desde Valencia, el acceso al antiguo núcleo agrícola se resolvía principalmente mediante cuatro caminos que hoy constituyen cuatro calles de la ciudad: el Camino de Picassent, desde el que enlazaba otro camino que discurría por lo que en la actualidad es la calle Beato Nicolás Factor; el Camino de Jesús, que finalizaba en el Convento de Jesús y que se corresponde con lo que hoy es la calle Jesús; el Camino de Patraix, cuyo trazado ocupa hoy la calle Cuenca; y el antiguo Camino de Torrente.

Desde su constitución como núcleo urbano el poblado no creció, prácticamente, hasta su anexión definitiva a la ciudad de Valencia y, aun así, su desarrollo fue muy lento. La proximidad del Convento de Jesús, al Este, la localización de un apeadero del ferrocarril de Valencia-Utiel, al Noroeste, y la construcción, en 1910, del barrio obrero Ramón de Castro, al Nordeste, son los hitos más importantes hacia los que se dirigió este crecimiento.

En origen del NHT hay que situarlo, por tanto, en el antiguo poblado agrícola de Patraix, que fue absorbido por la ciudad como consecuencia de las necesidades de expansión de ésta. Sus características morfológicas revelan su origen medieval, con manzanas densas e irregulares, cuyo trazado se fue apoyando en caminos históricos o acequias, que albergaban tanto usos residenciales, como actividades vinculadas a la explotación de la huerta circundante.

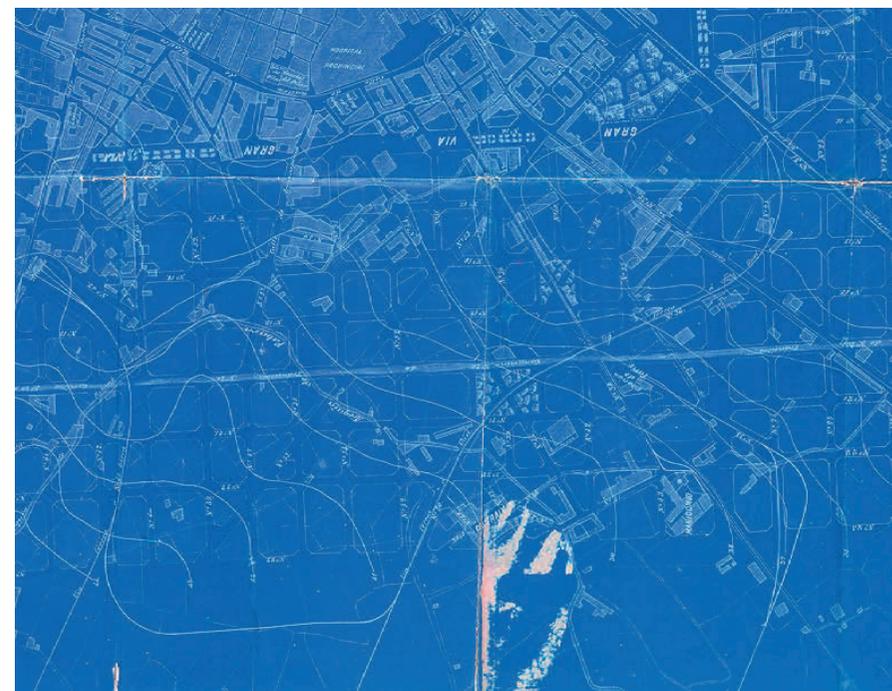


Plano Mariscal Moncey 1808

De las edificaciones que conformaron ese núcleo primitivo, perviven en las calles Marqués de Elche y L'Àludia, diversas casas, que según opinión de autores especializados, pudieron construirse en torno al siglo XV.¹ Estas casas tardomedievales presentan algunas características similares a la de las alquerías de la huerta, como su morfología o las técnicas constructivas basadas en la utilización de muro de tapial, viguería de madera y cañizo. Del mismo modo, se trata de construcciones vinculadas a las actividades agrícolas de la huerta, por lo que integran dependencias destinadas a la residencia y otras, para almacén agrícola, secadero o guarda de aperos. Sin embargo, las existentes en Patraix son de menor tamaño y escala que las que existen diseminadas en la huerta de Valencia, y sus aspectos distintivos derivan fundamentalmente de su adaptación a una parcelación menor y de su disposición entremedianera.

3.2. Irrupción del Ensanche de València

A diferencia de los dos proyectos decimonónicos de Ensanche que planificaron el crecimiento de la ciudad de Valencia en el siglo XIX, el proyecto del tercer Ensanche de Francisco Mora de 1907, alcanza Patraix. El antiguo poblado se ve inmerso en un trazado de manzanas más o menos regulares por obra de un Plan que, en el caso de haberse ejecutado en su totalidad, habría afectado gravemente a la trama histórica.



Plano General de las alineaciones del nuevo Ensanche de Valencia 1907

1. ALGARRA PARDO, V.M., 2003: "La vivienda rural de Patraix. Alquerías y casas históricas. Patraix: de pueblo a barrio." Pp. 208-223. Associació de Veïns i Cultural Patraix.



En la planificación de principios del siglo XX, las infraestructuras y preexistencias edificadas llevaron a planificar el ensanche de la ciudad superponiendo dos cuadrículas distintas sobre un mismo espacio: la primera, tomando como directriz el antiguo camino del cementerio y, la segunda, tomando como referencia la ronda de tránsito, actual avenida de Pérez Galdós. Como consecuencia de ello, las nuevas manzanas adoptaron de partida, formas irregulares. Para mayor complejidad, el trazado del antiguo ferrocarril Valencia-Utiel, origen de la Avenida de Tres Forques, el trazado de los antiguos caminos rurales, junto con las edificaciones del antiguo poblado, provocaron distorsiones del el ideal dibujado

En la parcelación que genera este tipo de manzanas irregulares empiezan a edificarse casas del a "una mà" o a "dues mans", que en sus orígenes, estuvieron vinculadas tanto al uso residencial como a la actividad agrícola. La tipología inicial, que constaba de planta baja y cambra para guardar las cosechas, ya había empezado a evolucionar a finales del siglo XVIII, destinando esta última también a la residencia, y desplazando los usos económicos al patio.

La utilización de la cambra para usos residenciales, dio lugar ya en el siglo XX, a una modificación de esos tipos de casa, que incorpora en fachada una nueva entrada independiente con una "escaleta" para el acceso a la planta superior.

Además en las agrupaciones de tipo urbano, se obtiene una nueva unidad por adición esquemática de los tipos anteriores, con unidad constructiva y compositiva, formado por dos viviendas a "una ma" o dos viviendas "dues mans", optimizando la "escaleta", que será compartida y quedara ubicada entre ambas, desde la que se accederá a dos viviendas en planta primera.

La necesidad de alojar más población, que aparece en Patraix en el proceso de reedificación que se produce a principios del siglo XX, hace surgir otro tipo de edificaciones, la casa de vecinos. Su implantación se realiza de dos formas, bien construyendo sobre la nueva parcelación generada por las alineaciones de ensanche, que permiten construir edificaciones de mayores dimensiones y con otra organización espacial, o bien, a partir de la modificación de las casas de poble mediante su sobreelevación, en uno o dos niveles, pasando de residencial unifamiliar a plurifamiliar.

Las diferencias de estas casas respecto de la coetáneas que se construyen las de los ensanches decimonónicos, destinados a la burguesía, radican básicamente en que se trata normalmente de edificios humildes, que no buscan la representatividad y en los que existe distinción de la planta baja respecto del resto de plantas.



3.3. Afecciones derivadas del planeamiento de la segunda mitad del siglo XX

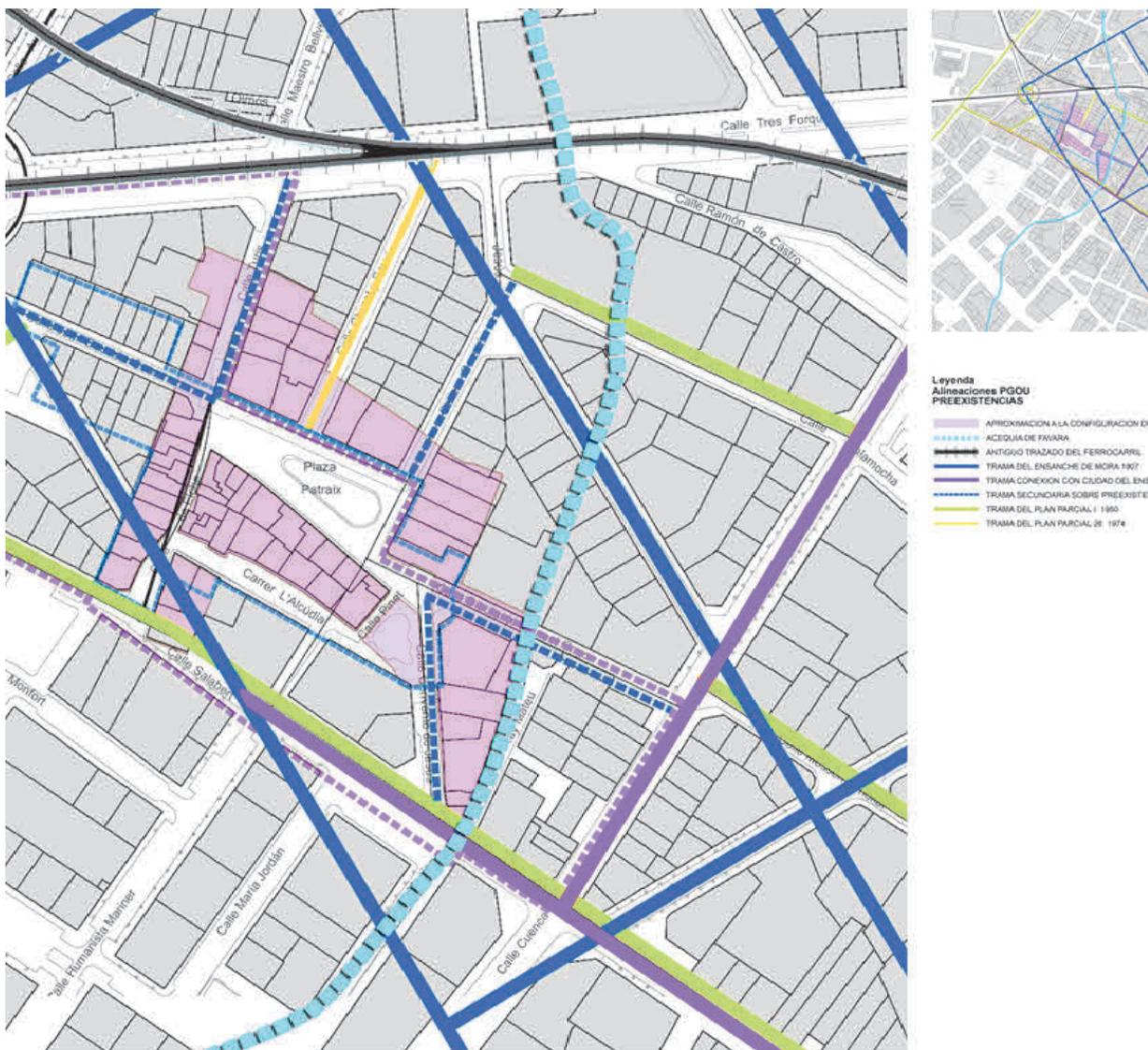
A mediados del siglo XX, el Plan Parcial que desarrollaba el PGOU Valencia y su Cintura de 1946, vuelve a afectar a la trama de Patraix. Este plan dibuja una gran rotonda en la calle Tres Forques, desde la que parte una vía de 25 metros de anchura en la dirección que hoy mantiene la calle Venerable Agnesio. Del mismo modo, dibuja el trazado de la actual calle Salavert retrasando la línea de fachada de la alquería que le da nombre. En el caso de haberse ejecutado, este Plan hubiera afectado considerablemente al antiguo poblado, provocando la desaparición de sus edificios más antiguos.

En la segunda mitad del siglo XX, en desarrollo del PGOU de 1966, el Plan Parcial 26 aprobado en 1974, siguiendo las doctrinas urbanísticas derivadas de los planes de corte "racionalista" o "funcionalista", vuelve a olvidar las preexistencias y dibuja una gran plaza que amplía la histórica por el Sur, hasta alcanzar la actual calle Beato Nicolás Factor. La ejecución total de este planeamiento hubiera acabado con todo vestigio del poblado primitivo.

La morfología que generan estos últimos planeamientos responde a una planificación de ensanche, en cuya parcelación empieza a edificarse en el entorno del NHT, otro tipo de edificación: el bloque residencial en altura. Construido fundamentalmente a partir de mediados del siglo XX y principios del XXI, empieza a sustituir a las edificaciones tradicionales, adoptando características completamente diferentes al tipo clásico de "casa de vecinos", con mayor número de plantas, estructura de hormigón armado, cubierta plana y composición horizontal.

Con la llegada de la nueva Corporación democrática en 1979, se procedió a revisar el planeamiento aprobado para adaptarlo a la Ley del Suelo de 1975. El PERI 26: Patraix-Olivereta aprobado en el año 1985, recupera parcialmente la trama histórica del NHT e intenta conservar su carácter ambiental mediante el control de la composición y tratamiento de las fachadas, aunque conserva una propuesta de prolongación de la calle Venerable Agnesio, seccionando la manzana histórica de la calle Marqués de Elche, y mantiene la posibilidad de edificación con IV a VI plantas en todo el núcleo.

Afortunadamente, el PGOU de 1988 reconduce esta tendencia, al calificar como Conjunto Histórico Protegido (CHP) la práctica totalidad de los restos históricos del asentamiento y prevé la elaboración de un planeamiento de carácter patrimonial que promueva su protección y recuperación.



4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE EJECUCION

El Plan Especial de Protección de Patraix (PEP93) fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 15 de octubre de 1993 con la finalidad de establecer la ordenación urbanística de los 48.500 m² de superficie que el Plan General de 1988 calificaba como Conjunto Histórico Protegido.

Su elaboración se produjo en una etapa en la que empezaba a consolidarse la necesidad de poner en valor la ciudad heredada. Sus determinaciones pueden adolecer de cierta falta de ambición, ya que todo ello se movía en un contexto mixto de nuevo-viejo con una profundización relativa en la valoración y documentación de apoyo. No obstante, supone un gran paso adelante en la calidad del ambiente urbano y un freno a la arquitectura descontextualizada desarrollista.

La descripción de su alcance y contenido se ha realizado en el documento de Información correspondiente a los Estudios Previos que se incorpora en el TOMO 0 de este Plan.

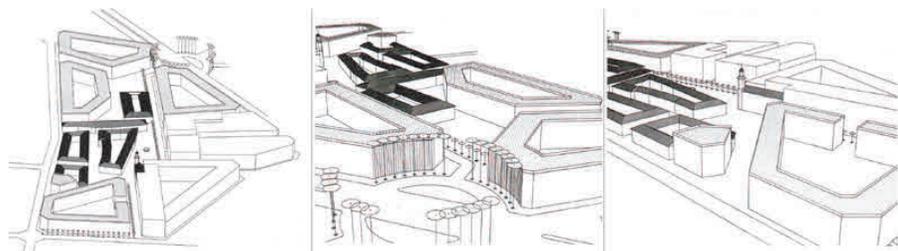
Sin perjuicio de ello, las actuaciones de mayor relevancia previstas en el PEPRI eran la apertura de una plaza en el acceso desde la rotonda de la calle Tres Forques, la apertura de una plaza triangular y dos salidas transversales para finalizar la calle Venerable Agnesio, y la previsión de una manzana semiabierta con una gran zona verde interior sobre los continuos edificados existentes entre las calles Dibujante Manuel Gago, Convento de Jesús, Beato Nicolás Factor y Cuenca.

Sus determinaciones se han ejecutado de forma desigual y, como en casi todos los planes de su generación, sin guardar relación con su Plan de Etapas, que preveía su ejecución completa en dos cuatrienios, entre los años 1994 y 2001.

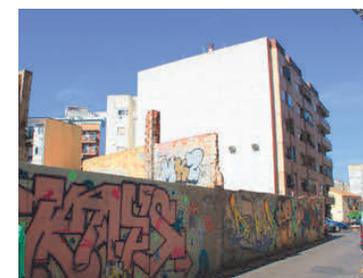
EL PEPRI adjudicó a las unidades UE4, UE 5 y UE 7 la responsabilidad de resolver la apertura de una nueva plaza en el encuentro de las calles Beata Inés y Venerable Agnesio, para mejorar la articulación del NHT con la calle Tres Forques. Las dos primeras unidades han sido ejecutadas, pero el Ayuntamiento decidió que la plaza sería definitivamente urbanizada por la UE 7, cuyo Programa fue resuelto por el Pleno.

Para la prolongación de la calle Venerable Agnesio, el PEPRI delimitó dos unidades de ejecución. La protección del NHT por el Catálogo Estructural eliminó una de ellas (UE3), que debía resolver la apertura de la parte norte de la calle trasversal que conectaría Venerable Agnesio con Juan Bautista Corachan. En cuanto a la otra (UE 6), debía resolver la apertura de la nueva plaza triangular, pero en los más de 20 años de vigencia de este planeamiento no se ha presentado ninguna iniciativa para su programación, probablemente por la inviabilidad de sus determinaciones.

En cuanto a la ordenación de la manzana enmarcada por Dibujante Manuel Gago, Convento de Jesús, Beato Nicolás Factor y Cuenca, prácticamente no se ha ejecutado, y tampoco se ha corregido la alineación de la calle Cuenca, debido al alto grado de consolidación por la edificación existente, lo que dificulta llevar a buen término las previsiones del planeamiento. También se encuentran pendiente de ejecución las actuaciones aisladas que debían obtener la dotación pública prevista en la calle Marqués de Elche y regularizar la edificación en altura que se encuentra dentro del NHT, en la Plaza de Patraix.



Volumetrías PEPRI de Patraix vigente





5. EL PATRIMONIO DE VALOR CULTURAL

5.1. Valoración patrimonial del Catálogo Estructural

El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia aprobado en febrero de 2015, cataloga el núcleo primitivo de Patraix como Bien de Relevancia Local con la categoría de Núcleo Histórico Tradicional. Con esta calificación, le otorga la máxima protección patrimonial posible en el ámbito municipal. En el ámbito del NHT, el Catálogo Estructural califica además como BRLs, la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, con la categoría de Monumento de Interés Local, una antigua chimenea industrial de ladrillo de la calle Fray Mateu como BRL con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local y la Acequia de Favara como BRL.

5.2. Valoración patrimonial del PEPR193

El PEPR193 integra en el Patrimonio Cultural del barrio tanto los edificios de interés por sus valores históricos, artísticos o ambientales, como la trama urbana que debe ser conservada, sin menoscabo de las operaciones de reforma inferior que proponía para la apertura y ejecución de los nuevos espacios públicos.

En lo referente a los elementos catalogados, plantea la protección de un total 31 inmuebles, 15 de ellos con Nivel 2 (protección estructural), para los que establece la preservación de su estructura arquitectónica y de otros elementos constructivos singulares, y los 16 restantes con Nivel 3 (protección arquitectónica), incluyendo aquellos inmuebles cuyas fachadas o elementos visibles desde la calle contribuyen a conformar el ambiente urbano del conjunto.

No obstante, con la finalidad de adecuar los edificios a la altura de la manzana donde se ubican, en los inmuebles protegidos con Nivel 3 el Plan permite un incremento de hasta dos plantas por encima del edificio existente, lo que ha afectado a alguno de ellos.

6. APORTACIONES DERIVADAS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 3 de junio de 2016, acordó iniciar un procedimiento previo de participación ciudadana, que coincidió en el tiempo con la fase de evaluación ambiental del Plan. El desarrollo de este proceso y su valoración se describen en los documentos que integran el TOMO I de este Plan.

El Documento de Síntesis de la Participación Ciudadana incluye una descripción pormenorizada de las aportaciones ciudadanas derivadas de este proceso, de su evaluación y sobre todo, de la concreción del modo en que dichos resultados debían ser tenidos en cuenta en el futuro planeamiento, de los que cabe destacar los aspectos que en síntesis se refieren a los siguientes aspectos:

6.1. Patrimonio cultural

Del proceso se desprendía que existía conformidad generalizada respecto de la propuesta de redelimitar el NHT, incluyendo la manzana de Fray Mateu cuya forma responde al trazado de la acequia de Favara y los edificios de finales del XIX de Marqués de Eche, así como sobre la conveniencia de revisar también su delimitación en la calle Juan Bautista Corachán, ya que ésta no se realizaba por los fondos de las parcelas de los edificios protegidos.

Frente a las alineaciones previstas por el actual planeamiento, se apreciaba una opinión favorable a mantener las alineaciones de las edificaciones existentes, eliminación de la profundidad máxima edificable en las manzanas del núcleo histórico, ya que genera una tipología ajena a los tipos tradicionales.

Del mismo modo, se incidió en la bondad de incluir normas para el control formal de las edificaciones, siempre que no se imposibilitara el cumplimiento de la normativa técnica que resulte de aplicación.

Todas estas cuestiones se consideraron que incidían en la puesta en valor del NHT y que el futuro Plan debía abordar.

6.2. Dinámica urbana

Aunque se reconocían los efectos que los edificios en mal estado y los solares vacantes estaban produciendo en el NHT, existían discrepancias sobre la conveniencia de establecer un plazo máximo para edificar los solares o declarar el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar dada la situación de crisis económica en la que nos encontramos. Existía coincidencia de opinión en que se procediera a la revisión y ampliación de los usos permitidos en el NHT, de modo que se admitieran todos aquellos que resultaran compatibles con la protección de los inmuebles.

Aunque se requirió de forma mayoritaria el mantenimiento de la dotación pública prevista en la calle Marqués de Elche, aunque su obtención fuera por expropiación, otros participantes o bien consideraron innecesario su mantenimiento, o bien consideraron que había que evitar la expropiación y solicitaron su recalificación. La decisión de esta cuestión se derivó al futuro planeamiento que en cualquier caso, debía analizar la sostenibilidad económica de su mantenimiento.

6.3. Entorno urbano, movilidad y accesibilidad

Las propuestas relacionadas con la movilidad y accesibilidad del se dirigieron de forma mayoritaria a la mejora de su integración con el entorno, habilitando itinerarios ciclista y peatonales y mejorando de la calidad ambiental de las calles por las que se accede al NHT para su puesta en valor y reconocimiento.

Hubo una cierta coincidencia en lo relativo a la peatonalización del ámbito y a la restricción del paso de vehículos por Juan Bautista Corachán, Turís y Corazón de Jesús, también se aprecia coincidencia de opinión, así como sobre la eliminación de todo el aparcamiento en superficie en el ámbito del NHT, incluyendo las líneas de fachada de Salabert y Beato Nicolás Factor, siempre que se recuperara en el entorno cercano como podría ser a través de la ejecución de un aparcamiento bajo la zona verde que existe junto al equipamiento de la calle Salabert.

Del mismo modo, se requirió que se impidiera el paso de vehículos en la continuidad entre Salabert y Beato Nicolás Factor permita, la peatonalización de la calle Convento de Jesús, la reordenación del espacio público de la calle Beato Nicolás Factor desde la perspectiva del viandante y a potenciar los accesos peatonales al NHT desde su entorno.

Para garantizar la viabilidad de las propuestas se mantuvieron reuniones con el Servicio municipal de Movilidad, que concluyeron la viabilidad inicial de estas propuestas.

6.4. Paisaje urbano

En materia de paisaje, las aportaciones realizadas se basan, esencialmente, en mantener en el núcleo una altura moderada, adaptada a las tipologías tradicionales existentes y de forma coordinada con las exigen-





cias impuestas por la normativa técnica de obligada observancia, así como la recuperación de las antiguas alineaciones de fachada en las calles Alcudia, Marqués de Elche y Cuenca.

Preocupa también el impacto paisajístico de las medianeras vistas y la oportunidad de afrontar su adecuado tratamiento, así como la necesidad de mejorar la calidad de urbanización de los espacios públicos de forma acorde con los valores culturales y ambientales que se pretenden potenciar, especialmente en la plaza de Patraix. Del mismo modo, se aprecia que el aparcamiento de vehículos en superficie existente en muchas zonas del NHT incide negativamente en su paisaje y perjudica la calidad ambiental de los espacios públicos.

Por último, desde diferentes cauces de participación se ha requerido configurar en la calle Tres Forques un hito paisajístico que resuelva los accesos desde el norte, configure la entrada al poblado y constituya una manifestación de su presencia.

6.5. Alternativas de ordenación en diferentes ámbitos

Los participantes en el proceso consideran de manera mayoritaria que debía revisarse la ordenación en el entorno de las calles Venerable Agnesio y Fray Mateu. Respecto a la primera de ellas, la opción mayoritaria es la renuncia a la prolongación de esta calle que afectaría a las alquerías medievales de Marqués de Elche y consolidar una solución en atzucat.

En el caso del entorno de Fray Mateu, se optó por el mantenimiento de su trazado, y el reconocimiento de las manzanas edificables existentes, pero siempre que se mantuviera la línea de la edificación consolidada de la calle Cuenca.

7. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El documento de Estudios Previos elaborado para el proceso de participación ciudadana analizó pormenorizadamente la situación en la que se encontraba el NHT desde las siguientes ópticas:

- Demografía
- Antigüedad y estado de conservación del parque edificado
- Dinámica urbana. Usos y el grado de ocupación de los edificios
- Espacios públicos, equipamientos e infraestructuras
- Movilidad y accesibilidad
- Paisaje urbano
- Patrimonio cultural

A partir de estos estudios se realizó un diagnóstico de la situación en el ámbito, que resultó reforzado y matizado como resultado de las aportaciones derivadas de la participación ciudadana. El diagnóstico pretendía detectar los aspectos que constituían debilidades o amenazas para la conservación y regeneración del núcleo histórico y los que constituían fortalezas y oportunidades para su preservación y desarrollo futuro.

7.1. Debilidades y amenazas

- Incapacidad del PEPRI93 para gestionar la ejecución de los espacios y equipamientos públicos previstos

- Degradación en el entorno de las calles Fray Mateu y Marqués de Elche
- Construcciones fuera de líneas en la calle Dibujante Manuel Gago
- Incapacidad de ejecutar la sustitución de la edificación existente en la Plaza de Patraix nº 5
- Falta de correspondencia entre la zonificación prevista en el PEPRI93, la realidad morfológica y la dinámica urbana. Normas que favorecen el uso de tipos y materiales ajenos a los valores del NHT
- Deficiente percepción del NHT desde el entorno inmediato. Falta de integración. Aislamiento
- Conflictos paisajísticos que degradan el paisaje urbano
- Ocupación del espacio público por vehículos privados
- Instalaciones cableadas vistas
- Falta de calidad y de unidad de criterio en la urbanización del espacio públicos
- Existencia de solares, edificios sin uso y viviendas vacías

7.2. Fortalezas y oportunidades

- Valor cultural de la trama urbana y del patrimonio edificado
- Buena ubicación dentro del entramado de la ciudad
- Accesibilidad óptima desde vías de comunicación principales
- Proximidad a equipamientos públicos y jardines
- Buena relación de espacios públicos por habitante
- Singularidad de usos y tipologías en un entorno consolidado
- Conjunto urbano con una imagen fácilmente reconocible
- Espacios públicos singulares que funcionan como nodo de centralidad del barrio
- Pervivencia de espacios urbanos y conjuntos arquitectónicos tradicionales poco intervenidos
- Conjunto urbano altamente apreciado por los vecinos, en un entorno sensiblemente amplio
- Existencia de un tejido asociativo con un alto potencial participativo y una fuerte implicación en la toma de decisiones que afectan al barrio, especialmente la Asociación de Vecinos de Patraix
- Incipiente implantación de actividades relacionadas con la creatividad y el arte.

8. DETERMINACION DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN

Del mismo modo, la determinación de los objetivos que debían guiar la elaboración de este planeamiento especial, fueron enriquecidos en el marco de los mencionados procesos de consulta, con el siguiente alcance:

- Ampliar el ámbito del NHT incluyendo la manzana de Fray Mateu, cuya forma responde al trazado de la acequia de Favara, así como los edificios de finales del XIX de la calle Marqués de Elche y la totalidad de las parcelas vinculadas a la edificación existente en Juan Bautista Corachán.
- Mantener la estructura urbana del NHT, protegiendo las alineaciones históricas y su morfología tradicional, de modo que se garantice la permanencia de sus características generales y su silueta paisajística.



- Revisar la protección patrimonial en el ámbito de estudio, de modo que defina los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles de acuerdo con la legislación aplicable, en particular en las edificaciones existentes en Marqués de Elche.
- Garantizar la armonización de las nuevas edificaciones con el ambiente en el que insertan, esta bleciendo una normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales adecuada y revisando las determinaciones del planeamiento que generan tipologías edificatorias o acabados formales ajenos al Núcleo.
- Establecer el número máximo de plantas y la altura de las nuevas construcciones de acuerdo con las edificaciones tradicionales de cada calle, con un máximo de tres (PB+II) en todo el ámbito del NHT, y resolviendo la compatibilidad de las normas de protección con el cumplimiento de las normas técnicas vigentes.
- Establecer criterios de ornato de los edificios y tratamiento de medianeras, espacios libres y viales en relación con la escena urbana, regulando la instalación de marquesinas, carteles y otros elementos que puedan distorsionarlos.
- Revisar los usos permitidos en el NHT y ampliarlos a todos aquellos que resulten compatibles con la protección de los inmuebles.
- Peatonalizar el ámbito de estudio, restringiendo el paso de vehículos a las calles Juan Bautista Corachán, Turís y Corazón de Jesús. Eliminación del aparcamiento en superficie y previsión de soluciones para el aparcamiento de vehículos en el entorno cercano.
- Establecer criterios para la reurbanización de los espacios públicos, priorizando el uso peatonal en los espacios públicos con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.
- Mejorar la integración del NHT en su entorno urbano habilitando itinerarios ciclistas y peatonales y mejorando la calidad ambiental de las calles por las que se accede al NHT para su puesta en valor y reconocimiento. Rediseñar la intersección con la calle Tres Forques mediante una solución en rotonda que configure la entrada al antiguo poblado agrícola y constituya una manifestación de su presencia.
- Revisar de la ordenación en el entorno de las calles Venerable Agnesio y Fray Mateu, adoptando en la primera de ellas una solución en atzucat y, en el caso de la segunda, revisando la oportunidad de abrir el espacio libre previsto por el planeamiento vigente.
- Mantener las alineaciones tradicionales y la edificación consolidada de la calle Cuenca.
- Revisar los mecanismos de gestión previstos en el PEPRI con el objeto de hacer viable la ejecución del planeamiento y la obtención de las dotaciones y espacios públicos previstos.



9. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

9.1. Revisión de la delimitación del NHT

Como se ha indicado el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos delimitó y catalogó el núcleo primitivo de Patraix como BRL con la categoría de NHT.

No obstante, fruto de un análisis históricos más detallado y tras la investigación realizada en el archivo histórico municipal para datación de determinados edificios, se considera que procede revisar la delimitación del NHT e incluir en su ámbito la manzana localizada entre las calles Convento de Jesús y Fray Mateu conformada a partir del trazado de la acequia de Favara, cuya morfología responde al núcleo primitivo, a pesar de la existencia de determinadas sustituciones edificatorias que no se ajustan a los valores patrimoniales que se pretenden preservar.

Del mismo modo, se considera que también debiera incorporarse, la edificación sita en el nº 13 de la calle Marqués de Elche, una casa rural de buena factura construida a finales del siglo XIX y cohetánea de las existentes en su misma manzana, que además supone una muestra arquitectónica de la actividad agraria del antiguo poblado, sin perjuicio de los usos que actualmente alberga.

Por último, también se ha revisado su delimitación en la calle Juan Bautista Corachán, incluyendo la totalidad de las parcelas de los edificios protegidos.

9.2. Recuperación y puesta en valor de la morfología urbana en el NHT

9.2.1. Respeto a las alineaciones tradicionales

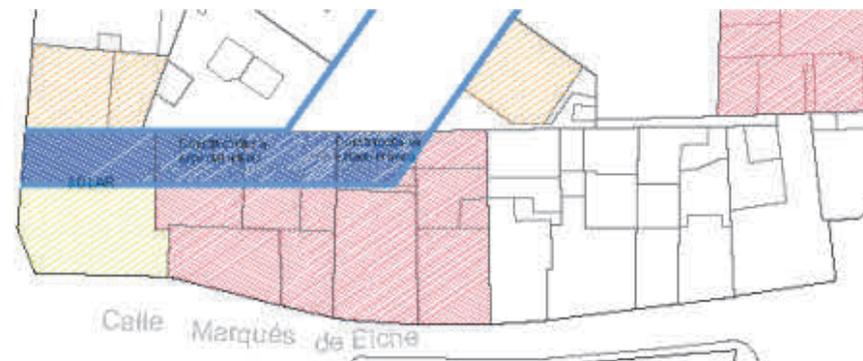
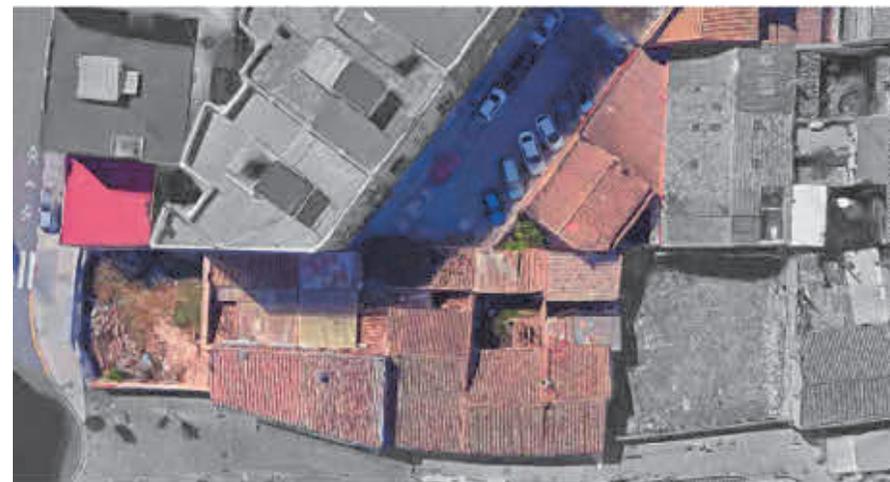
Con el fin de mantener la estructura urbana del NHT, se pretende revertir las determinaciones del Plan Especial de 1993 retomando a las alineaciones del parcelario existente en aquellos puntos donde todavía sea posible. Se pretende especialmente recuperar las alineaciones de la trama medieval en las calles Marqués de Elche y Alcudia de Carlet.

Del mismo modo, en la calle Cuenca se mantienen las alineaciones del primer ensanche, además de incorporar al catálogo varios de los inmuebles que dan frente a esa calle. Según estudio especializado de Miguel del Rey Aynat¹, las casas que encontramos en las parcelas que dan frente a en esa calle, pertenecen a la tradición constructiva local, algunas vinculadas a las labores agrarias y otras vinculadas a la residencia de colectivos de población trabajadora en la industria o trabajadores sin tierra en propiedad, al carecer de espacios para usos agrícolas. Estas casas permanecen como señal de la existencia del NHT de Patraix y de ahí su valor, su capacidad para mostrar la existencia de una diferencia significativa en la trama que permite identificar un lugar histórico en la ciudad.

Por ello, se propone el mantenimiento de las alineaciones consolidadas en la calle Cuenca, con el objetivo de facilitar la localización y mejor percepción del NHT, en el recorrido largo y uniforme de esta calle, que constituye, probablemente, la conexión más importante con la ciudad central. Con el mismo objetivo de marcar un lugar en la ciudad, se propone la revisión de la solución de urbanización en esa área, ampliando la acera en este frente, con la eliminación de la banda de aparcamiento que hoy existe.

En el caso de la solución adoptada para resolver el final de la calle Venerable Agnesio, aunque del proceso de participación ciudadana resultó la decisión de mantener la situación actual en atzucat, se ha optado por abrirla hacia el sur a partir de un estudio más pormenorizado².

Según el mencionado estudio elaborado por Miguel del Rey Aynat, el paisaje de la zona tiene algo de marginalidad al ser una calle sin salida y sin demasiado carácter, al incluir una mezcla de sistemas arquitectónicos incoherentes y sin continuidad con el resto del NHT. Considera posible la apertura de un "vínculo" que una esta zona con la calle Salabert, que solo afectaría a las traseras de las casas 12,14 y 16 de Marqués de Elche y al solar existente en la esquina, que pondría en valor toda esta zona del NHT.



Escena 3. Entorno Calle Venerable Agnés. Propuesta de intervención
Análisis del Centro Histórico de Patraix. Miguel del Rey Aynat. Julio de 2018



Según el mencionado autor, las traseras de las casas 12,14 y 16 de Marqués de Elche son de una calidad excepcional y presentan un fondo adecuado, y la afectación por la intervención a los cuerpos traseros de estas casas, carentes de valor, no afectaría a su concepción arquitectónica, ni al sistema de usos básicos de las viviendas.

Con la apertura del paso peatonal, el cuerpo principal del número 12 podría quedar ajustado a la fachada, y en el caso de la parcela 14-16 de Marqués de Elche, el cuerpo principal quedaría retirado unos cinco metros, espacio suficiente para conformar un patio posterior.

9.2.2. Morfología urbana

Aunque ambientalmente se entienda como una unidad dentro de un entorno urbano, el NHT presenta dos áreas morfológicas diferenciadas.

Por una parte, se identifica una zona cuya morfología responde a la del antiguo poblado agrícola, conformada por manzanas irregulares, cuya forma se apoyaba en caminos o acequias y en las que perviven mayoritariamente edificaciones con tipologías de "casa de poble" de dos alturas. Se trata de manzanas densas, donde la ocupación de la parcela y la existencia de patio de mayor o menor amplitud, depende de las necesidades del propietario.

Por otra, podemos reconocer otra zonas de manzanas definidas mayoritariamente por los primeros planes de ensanche del núcleo central de la ciudad de Valencia, cuya forma, más o menos regular, e adapta a las alineaciones de la de las manzanas del núcleo primitivo y en las que existen edificaciones cuya tipología deriva de las existentes en ese núcleo, principalmente "casa de poble" y "casa de veïns, de mayor altura.

9.2.3. Tipologías tradicionales

La determinación de las tipologías edificatorias tradicionales resulta fundamental para garantizar que las intervenciones en el patrimonio edificado, esté catalogado o no, como las actuaciones de nueva planta, no afecten a los valores patrimoniales y paisajísticos del NHT que se pretende preservar.

A partir del estudio pormenorizado del patrimonio edificado, y sobre todo de los edificios protegidos por catálogos anteriores, se han identificado tres tipos edificatorios en el NHT y como han ido evolucionando, fundamentalmente por la reubicación o erradicación de los espacios que satisfacían las necesidades derivadas de la actividad agrícola y otras circunstancias.

La casa tardomedieval

Se trata del tipo de casa más antigua del NHT que según opinión de autores especializados, pudo construirse en torno al siglo XV. Presenta algunas características similares a la de las alquerías de la huerta, como su morfología o su carácter de edificación vinculada a las actividades agrícolas. Las existentes en Patraix son de menor tamaño y escala que las que existen diseminadas en la huerta y sus aspectos distintivos derivan fundamentalmente de su adaptación a una parcelación menor y de su disposición entremedianeras.

La ocupación de la parcela por la edificación, responde en las casas más antiguas, a la disposición de un cuerpo edificatorio principal de una crujía paralela a fachada y dos plantas. En la planta baja convivía el uso agrícola con el residencial, mientras que la planta primera poseía una altura libre más reducida y se destinaba al almacenaje de la cosecha y como secadero. En algunos casos, esta cambra se ha habilitado para el uso de vivienda. Además, en la parcela había unos cuerpos secundarios de una altura, destinados generalmente a usos económicos, y un patio en la parte trasera de la vivienda. Este tipo inicial creció por la adición al modelo más sencillo, de una nueva crujía.

El aspecto de las fachadas más antiguas es austero, de superficies lisas sin decoraciones, con un revestimiento de cal y una composición desordenada de huecos que traduce la diversidad de los usos que albergaban. Su cubierta es inclinada a una o dos aguas, y está construida mediante entramado de vigas y viguetas de madera con cañizo en un origen, posteriormente sustituido por tablero de rasilla, y terminada con teja árabe.



La casa de poble

Es la tipología predominante en el NHT y responde al tipo de casa a "una mà" o a "dues mans", que en sus orígenes, estuvo vinculada tanto al uso residencial como a la actividad agrícola.

La tipología inicial, que constaba de planta baja y cambra para guardar las cosechas, empezó a evolucionar a finales del siglo XVIII, destinando esta última también a la residencia, mientras que los usos relacionados con la actividad agrícola se desplazaron a otras dependencias en el patio.

La utilización de la cambra para usos residenciales, dio lugar ya en el siglo XX, a una modificación del tipo, que incorpora en fachada una nueva entrada independiente con una "escaleta" para el acceso a la planta superior.

En las agrupaciones de tipo urbano, se obtiene una nueva unidad por adicción esquemática de los tipos anteriores, con unidad constructiva y compositiva, formado por dos viviendas a "una ma" o dos viviendas "dues mans", optimizando la "escaleta", que será compartida y quedará ubicada entre ambas, desde la que se accederá a dos viviendas en planta primera. Se trata de un tipo claramente urbano.

La ocupación de la parcela por la edificación responde a un cuerpo principal de dos plantas recayente a espacio público, y edificaciones secundarias ubicadas en el antiguo patio vinculado a los orígenes agrícolas del núcleo. El cuerpo principal cuenta con dos crujías paralelas a la fachada que se apoyan en muros de carga en fachadas y pilares en la línea interior.

Sus fachadas son sencillas, con huecos verticales, cuya composición depende de si se trata de vivienda a "una mà", a "dues mans" o combinaciones de ellas. La utilización de la cambra como vivienda incorporó en fachada una nueva entrada independiente con una "escaleta" para el acceso a la planta superior. Su inclusión se efectúa sin alterar el eje central original, lateralizando esta entrada "secundaria", y minimizándola.

La cubierta se seguirá resolviendo a dos aguas, con pendiente suave, menor al 30%. Se operaran en ella transformaciones pero solo a nivel de aspecto exterior, pasando a ser ocultada por un remate ornamentado en los supuestos más elaborados.



La casa de veïns

Se trata de tipologías derivadas de la planificación de ensanche de Mora en 1907, que surgen de la necesidad de alojar a mayor número de población en la ciudad y que aparece en Patraix en proceso de reedificación que se produce a principios del siglo XX.

Su implantación se realiza de dos formas. Por un lado, la nueva parcelación generada por las alineaciones de ensanche permite construir edificaciones de mayores dimensiones, con otra organización espacial, dando lugar a este nuevo tipo arquitectónico. Por otro lado, a partir de la modificación de las casas de poble mediante su sobreelevación, en uno o dos niveles, pasando de residencial unifamiliar a plurifamiliar. Estas casas presentan una particularidad, ya que aunque son edificios en altura, conservan la posición de la escaleta, la configuración de huecos tradicionales, y la parcelación estrecha y profunda propias del tipo original.

Las diferencias de estas casas respecto de las de los ensanches decimonónicos, destinados a la burguesía, radican básicamente en que se trata normalmente de edificios humildes, que no buscan la representatividad. No existe distinción de la planta baja respecto del resto de plantas, se produce una repetición formal de los pisos y la puerta de entrada es sencilla y de escasa envergadura.

La ocupación de la parcela por la edificación responde a la disposición de un cuerpo edificatorio principal de dos crujías paralelas a fachada de diferente tamaño, siendo la mayor la que alberga el cuerpo de escaleras. En algunos casos la parte de parcela restante está construida en una altura, o presenta unos cuerpos posteriores de una altura y un patio en la parte trasera de la vivienda.

En la fachada, compositivamente sigue dominando la verticalidad de la casa familiar y se generalizan los balcones y la fachada se dota de detalles ornamentales, con lenguajes muy variados. La tipología de cubierta más común es la cubierta inclinada de teja árabe. No obstante, también existen otras variantes con azoteas o terrados.



9.2.4. Alturas de la edificación

Del proceso de participación ciudadana resultó la opinión generalizada de restringir a tres plantas el número máximo de alturas en el ámbito del NHT. El estudio detallado de las condiciones del propio núcleo y de las tipologías edificatorias tradicionales ha confirmado la bondad de establecer ese máximo de tres plantas en el ámbito del NHT, e incluso, a establecer las alturas de cornisa para la reedificación a través de una ordenanza gráfica que se incorpora como anexo a las Normas Urbanísticas y de Protección.

9.2.5. Concreción de las zonas de ordenación

La identificación de la diversidad morfológica y el estudio de los tipos edificatorios tradicionales en el NHT, se ha traducido en el establecimiento por el Plan de dos subzonas de ordenación pormenorizada, que identifica como identificadas como Núcleo Primitivo (NP) y Ensanche de Patraix (ENS- PATRAIX), cuyas ordenanzas dirigen las intervenciones edificatorias, esté la edificación protegida o no, hacia los parámetros volumétricos y formales de estos tipos tradicionales.

Fuera del NHT y en coherencia con la realidad del entorno construido, el Plan identifica otra subzona de ordenación que identifica como Ensanche (ENS-1), constituida por zonas de ensanche en las que, o bien se ha producido a lo largo de las últimas décadas un gran proceso de transformación caracterizado por la sustitución de la edificación construida en la primera mitad del siglo XX, y la realización de construcciones de nueva planta cuya edificación, en ambos casos, responde mayoritariamente a la tipología de bloque edificatorio moderno. Sus determinaciones en cualquier caso, coinciden con las de la zona ENS-1 definida en el PGOU1988.

9.3. Protección del patrimonio edificado de valor cultural

La identificación de los inmuebles que se incorporan al Catálogo del Plan y los criterios que justifican su inclusión, se pormenorizan en la propia Memoria del Catálogo.

9.4. Usos en el NHT

El régimen de usos se encuentra estrechamente vinculado a las ordenanzas de la subzona de ordenación. La necesidad de revisar las determinaciones urbanísticas en materia de usos surge ante la exigencia de procurar la dinamización de la zona y aplicar la perspectiva de género. Ello ha llevado a ampliar el abanico de actividades permitidas y a rebajar las exigencias de compatibilidad para autorización de las mismas, siempre que sea compatible con los valores patrimoniales del núcleo histórico y no se prevea interferencia entre unas y otros usos.

Del mismo modo, en este ámbito el Plan exige de la obligación de reservar espacio para plazas de aparcamiento.

9.5. Propuestas en relación a la mejora del paisaje urbano

El NHT de Patraix se ubica en un entorno residencial de alta densidad, caracterizado por la presencia de edificios de distintos tipos y épocas en una trama de ensanche con tipología dominante de manzana cerrada.

Al tratarse de un entorno urbano altamente consolidado y de calles relativamente estrechas, los cierres visuales de las edificaciones y el arbolado viario limitan mucho el campo de visión, generándose una cuenca visual irregular y acotada. En este entorno denso, el antiguo poblado manifiesta su presencia a través de una serie de recursos paisajísticos que le otorgan su carácter y lo hacen perceptible para el ciudadano. Estos recursos, debidamente tratados, tienen el potencial de individualizarlo y de convertirse en factor de atracción de actividad económica y en un elemento de cohesión social para todo el barrio. De todos estos recursos, la singular plaza de Patraix constituye sin duda, el espacio más emblemático.



Paralelamente, existen una serie de realidades que obstaculizan o distorsionan la percepción de los elementos característicos del NHT, proporcionando una lectura inadecuada del mismo, tales como edificaciones en mal estado, medianeras vistas, solares, muros de cierre inadecuados, exceso de coches estacionados en la vía pública, edificaciones fuera de escala y contexto, mobiliario urbano inapropiado, arbolado inadecuado, instalaciones vistas, espacios pendientes de urbanizar, etc. En especial, el coche ha colonizado todos aquellos espacios que mantienen una cierta indefinición por ausencia de una urbanización adecuada, como es el caso del cruce entre las calles Beata Inés y Venerable Agnesio. Como resultado, la percepción general es que la proporción de espacio público reservado a la circulación y aparcamiento de vehículos es excesiva con relación al espacio destinado al viandante. Estos conflictos se traducen en debilidades que hacen perder potencial al conjunto histórico y le restan atractivo.

Las medidas de integración paisajística y recalificación del paisaje urbano del NHT de Patraix y su entorno inmediato que propone el Plan se refieren a dos aspectos principales: las medidas que tratan el patrimonio edificado, configurador de la escena urbana, y las medidas que tratan el espacio público.

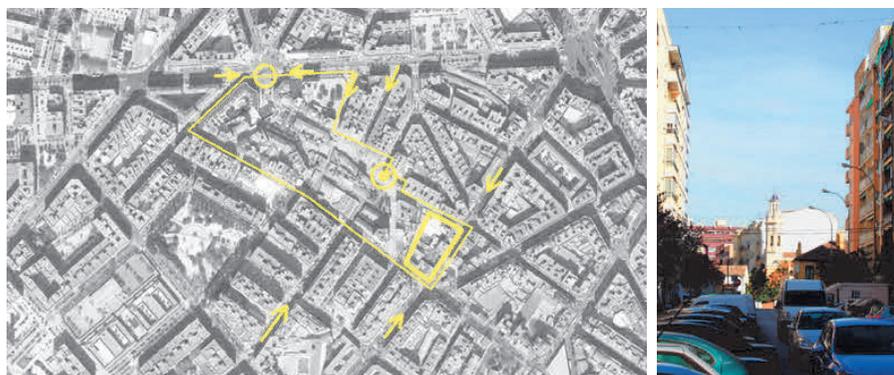
9.5.1. Patrimonio edificado

Potenciar las vistas que identifican el NHT

Las transformaciones urbanas que se han producido tanto en el NHT como en su entorno, han provocado, en general, la ocultación de los elementos más característicos de su escena urbana. Los que han pervivido hasta la actualidad y tienen cierta relevancia desde fuera del núcleo son el campanario de la Iglesia parroquial, perceptible desde una gran distancia, como final de perspectiva, a lo largo de la calle Humanista Mariner, y la manzana de edificación que presta fachada a la calle Cuenca, entre las calles Beato Nicolás Factor y Dibujante Manuel Gago. Estos puntos actúan como referencias visuales que todavía permiten identificar el núcleo urbano de Patraix desde el exterior.

Sin embargo, existen todavía vistas a elementos que, actualmente, pasan desapercibidos, bien debido a la envergadura de los edificios del entorno, a la invasión del canal visual por miradores y elementos opacos que sobresalen del plano de fachada, al arbolado urbano y a los vehículos aparcados en vía pública, o bien por su propio estado de conservación.

Por esta razón, se han incluido en el ámbito del Plan las calles Churat y Saurí y Turís, en las que se establecen unas especiales condiciones para su urbanización y respecto a las actuaciones que afecten a las fachadas de los edificios que dan frente a ellas, con objeto incrementar su potencial como elemento conector o indicador visual de la presencia del NHT.



Del mismo modo, se propone incorporar un elemento visual en la avenida Tres Forques, que informe de la presencia de un entorno de valor cultural, atendiendo a las demandas surgidas en el proceso de participación ciudadana.



Propuesta de paisaje en C/ Tres Forques.
(Ver en Estudio de Integración Paisajística)

Mantener la morfológica del conjunto

El trazado histórico de las calles, las alineaciones de fachada, la disposición de las plazas y la propia parcelación constituyen la representación material de la organización histórica del NHT y marcan el carácter del paisaje.

Desgraciadamente, algunas transformaciones urbanas han provocado la modificación del carácter de la escena urbana en puntos muy concretos.

El fuerte contraste entre el volumen y aspecto de los edificios construidos en épocas recientes y los edificios tradicionales, genera un conflicto visual evidente en un núcleo histórico cuyo destino era, en principio, ser absorbido por la trama urbana de la ciudad en expansión. El riesgo de descontextualización de los edificios protegidos exige controlar el volumen, la escala y el aspecto de las nuevas edificaciones y tratar de manera adecuada aquellas otras que ya suponen un impacto negativo para la escena urbana respecto de las formas y valores que se pretenden mantener y potenciar.

Este aspecto es especialmente importante en el ámbito del núcleo primitivo. Su reducida extensión y peculiaridad edilicia exige mucho rigor en la adecuación volumétrica y formal de las nuevas edificaciones. En el resto del ámbito, se trata de preservar el paisaje urbano ajustando los parámetros edificatorios al contexto, aun-





Propuesta de paisaje en C/ Cuenca
(Ver en Estudio de Integración Paisajística)



Propuesta de paisaje en C/ Marqués de Elche
(Ver en Estudio de Integración Paisajística)

que sin renunciar a las aportaciones contemporáneas que podrían suponer una requalificación del mismo. Como se ha concretado anteriormente, el Plan establece toda una serie de determinaciones para preservar la trama histórica urbana y garantizar el mantenimiento de la morfología del conjunto.

Integración cromática de la escena urbana

El NHT presenta una diversidad morfológica y tipológica que se traduce en diversas gamas cromáticas. En el ámbito del núcleo primitivo el color, de forma unívoca, es el blanco, cuyo origen hay que buscar en los antiguos revestimiento de cal propios de las edificaciones tardomedievales construidas con tapial. En la ampliación del núcleo llevado a cabo a finales del siglo XIX y principios del XX, la gama cromática se amplió a los colores típicos de las edificaciones modernistas de carácter artesano. Por su parte, las edificaciones recientes han introducido nuevos colores y acabados que contrastan con las edificaciones tradicionales cuyo carácter se pretende preservar.

Por ello, en cada Subzona de ordenación pormenorizada se exige la utilización de las gamas cromáticas que sean acordes con la de los edificios tradicionales.

Integración de las edificaciones impropias

La existencia de edificaciones de volumen, tipo y altura completamente ajenos al carácter de la edificación tradicional del núcleo de Patraix supone un impacto paisajístico considerable difícil de revertir e incluso de controlar. La aparición de medianeras vistas es uno de los aspectos que más preocupan a la población y, hasta que el tiempo permita eliminar los elementos más agresivos, la situación transitoria debe solventarse convirtiendo su existencia en una oportunidad.

Las propuestas del Plan obligan al tratamiento y mantenimiento de las medianeras incentivando la utilización de soluciones singulares, ambientales, tecnológicas o artísticas, con la finalidad de requalificar el espacio urbano introduciendo nuevos elementos de interés. El tratamiento transitorio de las fachadas pasa por su mantenimiento en buen estado y, en caso de que sea posible, su adaptación al carácter del paisaje que se pretende conservar y potenciar.

Control de instalaciones y otros elementos visibles desde los espacios públicos

La exposición visual de las fachadas resulta ideal para la colocación de elementos que sirvan para llamar la atención del viandante. Asimismo, sirven de soporte para todo tipo de instalaciones cableadas. No obstante, tratándose de un entorno protegido debe evitarse el recurso fácil y buscar soluciones que integren las instalaciones, elementos de protección solar, cartelería y demás, de forma acorde con los valores patrimoniales que se pretenden proteger y potenciar.

El Plan propone no admitir la instalación de elementos visibles e impropios en fachadas y cubiertas, obligando a buscar soluciones que sean compatibles con los valores del NHT, bien mediante la ocultación, bien mediante la mimetización. Asimismo, se pretende controlar la estética de la cartelería y rotulación de calles y comercios mediante normas específicas reguladoras de la publicidad exterior.

9.5.2. Espacio público

Ordenación de la movilidad

Tanto en el NHT como en su entorno inmediato, existen zonas donde la requalificación del plano del suelo se



hace imprescindible. Todavía existen calles sin abrir, y otras donde la mayor parte del espacio se destina a los coches y el tránsito del peatón queda relegado a las aceras, limitando las posibilidades del viandante para circular con comodidad, y percibir y disfrutar de los valores del entorno de valor cultural.

La necesaria revisión de la configuración actual de calles y plazas debe evolucionar hacia espacios compartidos de predominancia peatonal, aunque sin menoscabo de los nuevos modos de transporte, que deberán ser ordenados debidamente, en coordinación con el Plan de Movilidad municipal, para evitar interferencias con los viandantes y el resto de actividades que se deben dar en el espacio público.

Por ello, se propone que todos los espacios públicos del NHT sean espacios de preferencia peatonal, en los que se restringe el tráfico motorizado al acceso de residentes, operaciones de carga y descarga y al acceso motorizado necesario para la prestación de los servicios públicos que resulten necesarios.

Generación de espacio público multifuncional

La ocupación de calles y plazas por terrazas, aunque resulte admisible, reduce el espacio disponible para el tránsito, socialización y estancia de los ciudadanos por lo que resulta aconsejable acotar esta ocupación. Del mismo modo, hay que considerar la ocupación del espacio público por las necesarias operaciones de carga y descarga, lo que aconseja limitar su horario de forma compatible con las rutinas diarias del vecindario.

Evitar interferencias entre las actividades que se desarrollan en el espacio público exige ordenarlo y establecer límites. Tanto en éste como en el resto de los apartados relacionados con el diseño, uso y ocupación racional del espacio público, la perspectiva de género es fundamental. De este modo, el modelo propuesto por el Plan debe desarrollarse en proyectos específicos de reordenación del espacio urbano, eliminando las barreras arquitectónicas que dificulten el tránsito a personas con movilidad reducida, diseñando zonas de estancia pensadas para todas las edades y condiciones sociales y, en general, proporcionando un entorno inclusivo, suficiente, seguro y adecuado para desarrollo de las distintas actividades.



Propuesta de paisaje en Plaza de Patraix
(Ver en Estudio de Integración Paisajística)

Diseño del espacio urbano y calidades de urbanización

El NHT constituyen un hito en el paisaje sensiblemente uniforme del ensanche de la ciudad, que frecuentemente queda oculto por elementos urbanos que lo enmascaran.

En el Plan se ha considerado especialmente importante tratar sus bordes despejando los frentes de fachada que sirven de frontera. La ordenación de los viales de borde del NHT debe resolver la eliminación de elementos urbanos susceptibles de ocultar la imagen del antiguo poblado, como árboles de porte, vehículos aparcados, marquesinas de autobús, contenedores de residuos, etc., en la vertiente contraria de la calle, mediante un diseño asimétrico dirigido a potenciar la escena urbana objeto de protección.

Por último, se considera esencial revisar las condiciones y calidades de urbanización en el ámbito del núcleo histórico y su entorno inmediato. La obra urbanizadora, tiene el potencial de configurar un ambiente propio y diferenciado en este entorno de valor cultural.

Organización del mobiliario urbano, señalética e instalaciones urbanas

Es determinadas zonas del entorno del NHT, se observa la acumulación de diversos elementos en el espacio urbano, sin ordenación previa que controle los resultados, y que incide negativamente en el paisaje urbano.

Esto hace necesario introducir este orden mediante un proyecto de urbanización integral que contemple todos estos elementos: contenedores, paradas de autobús, armarios de instalaciones, luminarias, papeleras, bolardos, bancos, señalización, elementos de publicidad urbana, fuentes, etc.

También debiera estudiarse la posibilidad de significar aquellos recursos paisajísticos caracterizadores del paisaje urbano proporcionándoles una iluminación singular, especialmente la iglesia parroquial, la plaza de Patraix y el paso de la antigua acequia.



Propuesta de paisaje en C/ Fray Mateu
(Ver en Estudio de Integración Paisajística)



Integración de la vegetación en el espacio urbano

Aunque en el proceso de participación ciudadana este aspecto no ha sido objeto de consideración relevante por los vecinos, la dureza del paisaje urbano en algunos puntos, recomienda valorar las mejoras ambientales y paisajísticas que resultarían de introducir elementos de vegetación en la escena urbana.

No obstante, cabe evitar la disposición de arbolado de determinado porte en puntos donde se produzca la ocultación de vistas de elementos patrimoniales de valor relevante o se generen espacios sombríos que aumenten la sensación de inseguridad. Ello lleva a la necesidad de revisar la idoneidad del arbolado existente en el ámbito del PEP y de su localización. En general, la vegetación debiera adaptarse a la escala del espacio urbano y de la edificación.

9.6. Propuestas en relación a las dotaciones públicas

9.6.1. Previsión de dotación para usos múltiples de titularidad privada

Del proceso de expansión de la ciudad de Valencia y anexión de los poblados agrícolas limítrofes, resulta oportuno destacar el fenómeno que se produjo durante el siglo XIX, relativo al desplazamiento a la huerta de los usos más incompatibles con el uso residencial de la ciudad central, que no sólo afectó al antiguo poblado de Patraix, sino también a otros de similares características.

Como consecuencia, en la primera mitad del siglo XIX empiezan a implantarse en la huerta de Patraix actividades fabriles relacionadas con el mercado de la seda, que convivían con la actividad agrícola. A finales del mismo siglo, se consolida este proceso de industrialización del extrarradio de la ciudad y comienzan a localizarse nuevas actividades industriales a lo largo de los principales caminos de conexión de Valencia con los poblados del entorno. En el caso de Patraix, esta implantación de industrias y talleres fue especialmente intensa a lo largo de lo que hoy es la calle Cuenca, y se abastecían, en algunos casos, del agua de la acequia de Favara.

En la actualidad, aún quedan vestigios de estos usos en el entorno del NHT. Se trata principalmente de edificaciones de tipología industrial cuya presencia se manifiesta en las chimeneas existentes en la calle Fray Mateu, protegidas por el Catálogo Estructural como BRL, y en el conjunto edificatorio enmarcado entre las calles Alcudia, Marqués de Elche y Salavert, destinado durante la segunda mitad del siglo XX y principios del XXI a la fabricación de mueble de madera.



Dado el interés del conjunto y la conveniencia de resolver la apertura de la calle Salavert en el menor tiempo posible, la propiedad de las parcelas afectadas y el Ayuntamiento suscribieron en febrero de 2017 el Convenio Urbanístico para la reordenación de la manzana delimitada por las calles L'Alcudia, salabert, Marqués de Elche y Pinet e inmediata apertura al uso público de la calle Salavert, que se incorpora en el Anexo III de esta Memoria, de cuyas cláusulas cabe destacar las referidas a los siguientes aspectos:

- Modificación de la calificación de la parcela ocupada actualmente por la nave principal del conjunto, sustituyendo el uso residencial previsto en el PEPRI93 por un uso dotacional de titularidad privada.
- Mantener, en la medida de lo posible, la configuración volumétrica de la manzana y sus acabados, ya que recuerdan el pasado fabril del barrio. Para el caso de que se proceda a la sustitución de la nave de mayor tamaño, carente de interés patrimonial, el Plan establece parámetros urbanísticos específicos para el mantenimiento de la morfología del conjunto edificatorio.

9.6.2. Revisión de las dotaciones previstas en Marqués de Elche por el PEPRI93.

Aunque durante el proceso de participación ciudadana se requirió de forma mayoritaria el mantenimiento de la dotación pública prevista en la calle Marqués de Elche, aunque su obtención fuera por expropiación, otros participantes o bien consideraron innecesario su mantenimiento, o bien consideraron que había que evitar la expropiación y solicitaron su recalificación.

La decisión acerca de esta cuestión se derivó al futuro planeamiento, que en cualquier caso, debía analizar la sostenibilidad económica de su mantenimiento.

Diagnóstico derivado del Plan de Directrices de Calidad Urbana

El pleno del Ayuntamiento de València en sesión de 29 de septiembre de 2016, adoptó una serie de acuerdos, de los que cabe destacar los referidos a los siguientes aspectos:

- Ajustar las determinaciones de la Revisión Simplificada del plan general de 1988, sometido a exposición pública en 2014 a las determinaciones del PATEVAL y del PATH.
- Optar por un modelo de ciudad sostenible en el que se minimice la invasión de suelo de huerta y se rentabilice la ciudad semiconsolidada.
- Impulsar la revisión de la ordenación pormenorizada del plan con el objetivo global de mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, garantizando el derecho a la vivienda para toda la población y las necesidades de equipamientos y servicios.
- Implementar un proceso de consulta y participación ciudadana para determinar las necesidades de cada barrio desde el inicio de la elaboración del planeamiento que instrumenten esta revisión de la ordenación pormenorizada.

Al objeto de cumplimentar los acuerdos adoptados por la corporación, se redactó y tramitó El Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de Valencia, aprobado definitivamente en sesión del 28 de junio de 2018. Este Plan, constituye el paso previo para la revisión de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, determinando ámbitos basados en la proximidad mediante el establecimiento de áreas funcionales.

En el marco de estos ámbitos o Areas Funcionales, realiza un diagnóstico sobre su situación urbanística y establece unos indicadores que sirven tanto para medir la calidad urbana en cada Area, como para establecer los umbrales mínimos y deseable de calidad urbana que, mediante la revisión del planeamiento, deben alcanzarse en todas las Areas funcionales de uso residencial que delimita.

En el caso del Area Funcional 14 en el que se encuentra el barrio de Patraix, el Plan de Directrices indica que los equipamientos de proximidad y globales, resultan suficientes para la población existente, e incluso, están por encima de los valores del umbral para la población potencial estimada.

Como justifica el Informe de Sostenibilidad Económica que incorpora el Plan, la obtención por el Ayuntamiento de la dotación prevista en la calle Marqués de Elche por el PEPRI93, no podría obtenerse con cargo a los



aprovechamientos que genera el Plan, por lo que tendría que obtenerse por expropiación.

Esta circunstancia, junto a la suficiencia de las dotaciones existentes en el Área Funcional de Patraix para servir a la población existente y potencial, a que se refiere el apartado anterior, han determinado que el Plan proponga la revisión de la calificación en las parcelas afectadas, pasando de la calificación de dotación pública prevista en el PEPR193, al de uso residencial, mayoritario en el NHT.

FIGURAS DE ÁREA FUNCIONAL

	ÁREA FUNCIONAL	14
	SUPERFICIE	2.022.843 m ²
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL
	POBLACIÓN ACTUAL	56.276 habitantes
	POBLACIÓN POTENCIAL	60.195 habitantes
	VIVIENDAS EXISTENTES	26.185 viviendas
	VIVIENDAS POTENCIALES	29.564 viviendas
	EDIFICABILIDAD POTENCIAL	4.208.521 m ²
	SUPERFICIE PARQUE REPERCUTIDO	94.880 m ²
	ESPACIOS LIBRES GLOBALES	190.780 m ²
	EQUIPAMIENTO GLOBAL EN PARCELA	318.785 m ²
	SUPERFICIE DOTACIONAL	518.565 m ²

CAMPO	SUELO	PARQUE MOBILIDAD	IDENTIDAD	EQUIPAMIENTOS	ESPACIO PÚBLICO	VIVIENDA	MOVILIDAD
INDICADOR	E-01 E-02 E-03 E-04	M-01 M-02 M-03 M-04	Id-01 Id-02 Id-03	Eq-01 Eq-02 Eq-03 Eq-04 Eq-05 Eq-06 Eq-07 Eq-08 Eq-09 Eq-10 Eq-11 Eq-12 Eq-13 Eq-14	Ep-01 Ep-02 Ep-03 Ep-04 Ep-05	V-01 V-02	M-01 M-02 M-03 M-04
AF-14	ED EI						

DIAGNÓSTICO

El área funcional muestra una adecuada densidad de viviendas en la actualidad y alta en el escenario planificado (S-03), por sus características de consolidación y población, junto con valores de edificabilidad y eficiencia de la trama acordes con la ciudad compacta.

En este momento el terciario respecto de la edificabilidad global es equilibrado, pero podría producirse la terciarización si se implantase todo lo previsto para esta área por el planeamiento vigente (S-04).

Respecto a los Equipamientos de Proximidad (Eq-13) y Globales (Eq-14), resultan suficientes para la población a la que sirven actualmente, incluso por encima de los valores del umbral para la población potencial estimada.

En cuanto a la superficie de equipamiento educativo de enseñanza obligatoria la dotación también es adecuada en el momento actual y presenta superávit para el escenario planificado (Eq-01).

Respecto a los Espacios Libres Globales (Ep-02) no son suficientes en ninguno de los escenarios contando con que la accesibilidad simultánea a los distintos tipos de Espacios Libres muestra valores de cobertura adecuados únicamente cuando se materializa lo previsto en el planeamiento (Ep-03). Esta área cuenta con la cobertura del Parque Cuartel de Aviación y el Parque Central principalmente, así como del Parque Rambalá, el denominado Parque de la Vista y por la parte norte algo del Parque del Río Turia.

Las dotaciones se encuentran bastante repartidas por el área funcional, permitiendo el servicio a la población de forma homogénea.

El área presenta la necesidad de mejorar la conexión con la Huerta que ahora es deficiente, a través de sus recorridos de conexión previstos (Ep-04).

En cuanto a la movilidad del área por las características del ámbito hay déficit en cuanto a la cantidad de carriles bici (M-01) y plazas de aparcamiento fuera de catado, lo que supone la invasión de vehículos del Espacio público en el área (M-04).

Área funcional 14 del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana

9.7. Propuesta de delimitación de Área de Vigilancia Arqueológica

Según el estudio del Servicio Municipal de Arqueología, resulta incontestable el interés de la zona de Patraix para ser considerada AVA, dada la cantidad de vestigios y referencias existentes. La justificación de su origen y delimitación se justifica en la Memoria del catálogo del Plan.

9.8. Propuestas relacionadas con la gestión y ejecución del Plan

Considerar la óptica de la gestión en los instrumentos de planeamiento resulta fundamental para evitar generar obligaciones económicas para la Administración, al no tener estudiado el modo de obtención de los suelos dotacionales públicos que se diseñan, lo que desembocaría en la necesidad de utilizar el sistema de expropiación para obtenerlos, generando así, como viene ya sucediendo, un coste muy importante para las arcas municipales.

En este caso, tratándose de un Plan de Protección que afecta a un casco histórico, la gran mayoría de los suelos públicos están obtenidos, aunque quedan algunos suelos cuya gestión es necesario resolver. Por ello el Plan considera en materia de gestión los siguientes aspectos:

- Identificación de ámbitos de gestión a desarrollar mediante Actuaciones Integradas en aquellas actuaciones de regeneración urbana que necesiten una urbanización conjunta, así como la obtención de suelos dotacionales públicos aún sin obtener.
- Garantizar la gestión del resto de suelos dotacionales públicos mediante la ejecución de Actuaciones Aisladas que garanticen con su ámbito vial de servicio su obtención y urbanización.

9.8.1. Ámbitos de gestión a desarrollar por Actuaciones Integradas

El presente Plan identifica como actuación de regeneración urbana y delimita una actuación integrada, que incluye terrenos edificables recayentes a las Calles Beata Inés y Venerable Agnesio, con objeto de garantizar la ejecución del Espacio Libre previsto en la confluencia de las Calles Beata Inés, Venerable Agnesio y Juan Bautista Corachán.

En el Estudio de Viabilidad Económica de esta Unidad de Ejecución que incorpora el Plan se realiza la comparación respecto de la situación existente en el PEPR193 y la viabilidad económica de la nueva Unidad de Ejecución en base a los parámetros urbanísticos establecidos en el nuevo Plan Especial.

La conclusión de este Estudio es la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución que permitirá obtener los suelos privados incluidos en ella que no se califican como suelos residenciales privados.

9.8.2. Garantizar la ejecución del resto de suelos dotacionales públicos mediante Actuaciones Aisladas.

De conformidad con el plano del Servicio de Patrimonio relativo a la información de propiedades municipales de la zona, para la completa obtención de los suelos calificados como públicos será necesaria la utilización de Actuaciones Aisladas para 2 ámbitos básicamente:

- La apertura de la Calle Fray Mateu;
- La apertura de la Calle que conectará Venerable Agnesio con Salabert.

En el primero de los casos se requiere la cesión de 3 parcelas que permitirán la apertura de dicho vial, lo que se garantizará mediante la ejecución de las actuaciones aisladas correspondientes a las siguientes parcelas:

- Fray Mateu nº 10.
- Fray Mateu nº 12 esquina con Dibujante Manuel Gago.
- Fray Mateu nº 11.
- Fray Mateu nº 13 esquina con Dibujante Manuel Gago.

Para la obtención de licencia de obras sobre ellas, deberán ceder y urbanizar su ámbito vial de servicio, bien mediante acuerdo con los propietarios colindantes, o caso de que no sea factible, a través de la tramitación de un Programa de Actuación Aislada.

Respecto a la apertura del vial que conectará las Calles Venerable Agnesio y Salabert, se dispone ya de un primer tramo cedido correspondiente a la parte trasera del edificio recayente a la esquina de las calles Marques de Elche y Salabert. Faltarían dos tramos más correspondientes a las partes traseras de los edificios recayentes a la C/ Marques de Elche números 12, 14 y 16.

La calificación de estas parcelas por el PEPR193 como equipamiento público, se ha revisado como se justifica en el punto 9.6.2 de esta Memoria, tanto por la suficiencia del suelo dotacional del Área Funcional donde se encuentra el NHT, como por la inviabilidad económica de esta calificación, al tener que ser obtenidos por expropiación y suponer una inversión para la Administración muy elevada.

Por ello se propone su calificación como suelo edificable residencial y con ello, se viabiliza además la aper-



tura de la calle para conectar las calles Venerable Agnesio y Salabert. En este sentido, en estas fechas se está en conversaciones con los propietarios de los citados edificios para que realicen la cesión gratuita de la parte trasera de su parcela que permita esta apertura.

De esta forma la obtención de dichos terrenos evitará una importante carga económica para la Corporación, suponiendo la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas generadas.

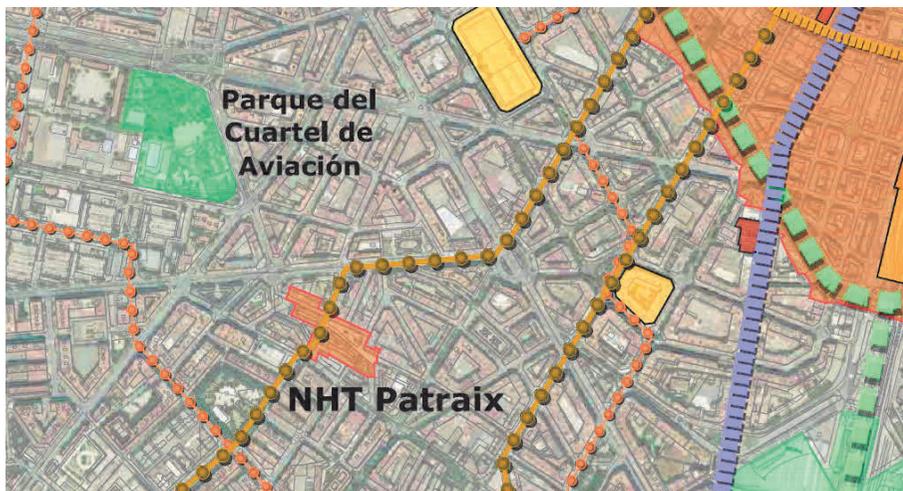
10. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

10.1 Determinaciones de la ordenación estructural

a) Infraestructura verde de carácter estructural

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia fue aprobado en 1898 y, por su antigüedad, no define la Infraestructura Verde territorial en el ámbito del municipio ni contiene determinaciones al respecto. No obstante, encontrándose actualmente el PGOU de Valencia en revisión, el documento sometido a información pública en septiembre de 2010 incluye, como documentación complementaria, un Estudio de Paisaje con una versión preliminar de la Infraestructura Verde municipal que, en el documento sometido a información pública en diciembre de 2014 se corrige, completa, amplía y dota de normas urbanísticas de aplicación propia.

La Infraestructura Verde estructural incluye como elementos propios el NHT de Patraix, como espacio de interés cultural en el medio urbano, y una aproximación al trazado del antiguo camino de Torrente que se considera de interés cultural y forma parte de la red de corredores de conexión de la Infraestructura Verde de Valencia como corredor funcional.



Propuesta Infraestructura Verde Estructural. Revisión del Plan General de Valencia. Diciembre de 2014

b) Delimitación de las zonas de ordenación estructural

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21.b) de la LOTUP, el Plan define dos zonas de ordenación estructural, la Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH), que se corresponde con el ámbito estricto del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix y la Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE), que se corresponde con el resto de la superficie de suelo incluido en el ámbito del Plan.

La Zona Urbanizada Núcleo Histórico se distingue como zona diferenciada con la finalidad de proporcionarle una ordenación adecuada, que preserve sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyen a re vitalizarlo.

Dentro de estas zonas, se establecen diferentes calificaciones de suelo o subzonas de ordenación pormenorizada cuyas ordenanzas de edificación, junto con las condiciones establecidas para los edificios catalogados en su correspondiente ficha, son las que determinan el uso y aprovechamiento de las parcelas.

c) Delimitación de la Red primaria de dotaciones

El Plan identifica como Red primaria de dotaciones el tramo de la Avenida Tres Forques incluido en el ámbito, con calificación de Red Primaria Viaria (PCV) y uso global comunicaciones (Dcm).

10.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada que define el Plan incluye todas las determinaciones de planeamiento que no se incluyen en la ordenación estructural y en particular, las siguientes:

a) Infraestructura verde urbana

Su definición se plantea desde la optimización de los servicios ambientales que aportan los espacios públicos en el ámbito del NHT.

• Servicios ambientales de conservación y regulación

Los criterios introducidos por el Plan para garantizar la prestación de los servicios ambientales intrínsecos de conservación y regulación son:

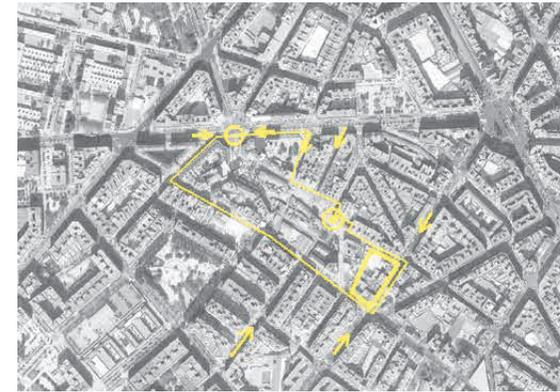
- Mantenimiento de los espacios ajardinados existentes y refuerzo mediante vegetación de bajo porte y rotación estacional.
- Introducción de vegetación urbana adecuada
- Introducción de arbolado de sombra en puntos adecuados, donde se necesite protección frente a la insolación, no se oculten vistas respecto del patrimonio cultural y no se genere sensación de inseguridad. Reserva de superficies permeables en las áreas ajardinadas y en los espacios que, por su amplitud, permitan disponer de ellas sin menoscabo del tránsito cómodo de las personas con problemas de movilidad.

• Servicios funcionales de carácter socio-cultural

La Infraestructura Verde urbana es susceptible de proporcionar servicios complementarios a los que específicamente le corresponden. Los criterios que el Plan introduce para optimizar sus beneficios son:

- Primar la función social de inclusión frente a los elementos meramente ornamentales.
- Priorizar los espacios de tránsito peatonal, estancia y juego frente a los necesarios para desarrollo de otro tipo de actividades.
- Restringir el tránsito de vehículos de todo tipo para proporcionar espacios peatonales seguros.





- **Servicios funcionales de conexión e integración**

Garantizar la conexión e integración del núcleo histórico con el resto de la ciudad y hacerlo fácilmente accesible exige jerarquizar el viario existente determinando:

- Las vías susceptibles de soportar tráfico rodado o ciclista, sin menoscabo del necesario espacio reservado al tránsito peatonal, por contar con suficiente amplitud y posibilidades de conexión directa con los puntos de interés externos al núcleo urbano.
- La red viaria peatonal, en las que el tránsito de viandantes tendrá preferencia sobre el resto de actividades.
- Los espacios donde las actividades de estancia, juego o socialización tienen preferencia, sin menoscabo de la implantación de actividades terciarias o festivas, que podrán autorizarse con la mínima afección sobre las primeras.

En este esquema de espacios destacan una serie de lugares singulares que cumplen una funcionalidad determinada:

- Los puntos de interés, susceptibles de generar afluencia de visitantes, se convierten en nodos principales de atracción.
- Los puntos que resuelven la conexión entre el ámbito del PEP y su entorno, se constituyen en puertas de acceso, de mayor o menor importancia, según su potencial de uso.
- Los hitos culturales son elementos clave en la caracterización del núcleo protegido.
- Los elementos que permiten orientarse en el paisaje urbano.

b) La red secundaria de dotaciones

El Plan distingue los siguientes elementos de la red secundaria de dotaciones:

a. Red viaria (SCV)

El Plan distingue entre Viario de tránsito, elemento de la red viaria urbana que prestan servicio al tránsito rodado y Viario de prioridad peatonal, elementos de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia.

b. Espacios libres (SEL)

El plan establece como Espacio Libre (SEL) aquellas áreas de uso público que se reflejan en su parte gráfica, que por sus características morfológicas y funcionales posibilitan el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, aunque no posean las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.

Estos espacios sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten su utilización, aunque podrían ubicarse en ella pequeñas instalaciones al servicio del propio espacio libre.

c) Subzonas de Ordenación pormenorizadas

Como se ha indicado, atendiendo a la morfología del NHT, el Plan identifica tres subzonas de ordenación pormenorizada, en las que se concretan las alineaciones, usos y condiciones de la edificación y de la parcelación.

a. Núcleo Primitivo (NP)

Se identifica con la zona cuya morfología responde a la del antiguo poblado agrícola, conformada por manzanas irregulares, cuyo trazado se apoyaba en caminos o acequias, y en las que perviven mayoritariamente edificaciones con tipologías de casa de poble de dos alturas.

b. Ensanche de Patraix (ENS- PATRAIX)

Se corresponde con la zonas de manzanas definidas mayoritariamente por los primeros planes de ensanche del núcleo central de la ciudad de Valencia, cuya forma se adapta a las alineaciones del Núcleo Primitivo, y en las que existen edificaciones cuya tipología deriva de la existente en la mencionada zona, principalmente casa de poble y casa de veïns de mayor altura. En esta zona se establecerá una Ordenanza específica para ordenar aquellas áreas en las que existen algunas edificaciones protegidas de carácter tradicional que deben servir de referencia para la nueva edificación de solares existentes y para la transformación de las edificaciones no acordes con los valores del núcleo histórico tradicional.

c. Ensanche (ENS-1)

Está constituida por zonas de ensanche en las que, o bien se ha producido a lo largo de las últimas décadas un gran proceso de transformación caracterizado por la sustitución indiscriminada de la edifica-



ción construidas en la primera mitad del siglo XX, se trata de zonas de ensanche ocupado por edificación de nueva planta, cuya edificación en ambos casos, responde mayoritariamente a la tipología de bloque edificatorio. Sus determinaciones coinciden con las de la zona ENS definida en el PGOU1988.

d) Actuaciones integradas y actuaciones aisladas

Como se ha indicado, el Plan delimita una actuación de renovación urbana, cuya ejecución deberá realizarse mediante una actuación integrada, para la ejecución del Espacio Libre previsto en el encuentro entre las calles Venerable Agnesio y Beata Inés. El resto del ámbito del Plan es susceptible de ejecutarse mediante actuaciones aisladas. Sin perjuicio ello, podrán delimitarse a posteriori ámbitos para ejecutar mediante programas de actuaciones aisladas.

Dentro de la actuación de regeneración urbana se delimita un área de reparto cuyo aprovechamiento tipo se define en su ficha individualizada. Por otra parte, las parcelas sujetas a actuaciones aisladas formarán un área de reparto junto con su ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar.

11. CONSIDERACION DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Tradicionalmente, la ciudad moderna ha sido diseñada para satisfacer las necesidades de las organizaciones humanas entendiendo, de forma simplificada, que éstas están formadas por un individuo tipo normalizado (el "modular", en términos de Le Corbusier) de sexo masculino, edad y estatura media, buena salud y, entre otras características, con trabajo y con vehículo privado. No obstante, la mayor parte de la población de las ciudades no responde a estas características y ello lleva a que sus necesidades y aspiraciones no se vean cubiertas.

La aplicación de la perspectiva de género a la planificación urbanística tiene por objeto ordenar la ciudad teniendo en cuenta las necesidades y aspiraciones de todo género de personas.

Entre los objetivos de la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible de 2015 de la Organización de Naciones Unidas, se encuentra el de "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles". Para ello, la meta a alcanzar será "proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres, niños, personas de edad y personas con discapacidad". Es decir, para todas aquellas personas que no encajan en el patrón tipo o "modular".

Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de las personas, independientemente de su sexo, edad, estado de salud o condición social o personal, teniendo en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todos sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

Como marco de apoyo para el desarrollo de una metodología apropiada, la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio presentó el 6 de marzo de 2017 el "Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano". Esta guía sistematiza en siete aspectos las cuestiones fundamentales que deben tenerse en cuenta en los procesos de planificación urbanística y edificación. Aplicando esta metodología, las medidas de género que se han incorporado al presente proyecto, adaptadas al ámbito territorial y al campo de acción propio del mismo, son:

01.- Modelo de ciudad

Desde el principio, el objetivo del presente Plan es convertir el núcleo histórico de Patraix en un nuevo nodo de centralidad de barrio. Esta propuesta implica descentralizar funcionalmente la ciudad para una distribución equilibrada de los espacios de relación, fomentar el urbanismo de proximidad y orientar la planificación hacia un modelo de ciudad relativamente densa, de

distancias cortas, dotada de espacios públicos seguros y de calidad, que responda mejor a las necesidades de estancia y ocio de todo tipo de personas.

El propósito es, asimismo, diversificar los usos evitando desarrollos urbanísticos monofuncionales de actividad, reutilizar los suelos urbanos infrautilizados o degradados y edificar los solares vacíos. En definitiva, mejorar la calidad de vida de todas las personas, independientemente de sus responsabilidades y roles.

02.- Percepción de seguridad

Las soluciones urbanísticas propuestas en el presente Plan han tenido en cuenta en todo momento la necesidad de garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos. Aun difiriendo de las soluciones que han resultado del proceso de participación ciudadana, se ha considerado imprescindible eliminar rincones y abrir las calles Fray Mateu y Venerable Agnesio, actualmente sin salida, asegurando siempre una buena visibilidad, en puntos coincidentes o cercanos a vías rodadas o donde existan recorridos alternativos.

Mediante la zonificación, se ha tratado de ampliar el abanico de usos posibles, principalmente en las plantas bajas, y generar zonas de estancia en el espacio público, fomentando así su uso social. Entendiendo que la mezcla de usos asegura la concurrencia de personas en cualquier franja horaria, estas medidas deben reducir las zonas sin actividad.

03.- Espacios públicos y accesibilidad

Previo a la elaboración del Plan, se realizaron unos estudios técnicos para diagnosticar y analizar las necesidades del barrio donde se actúa, incluyendo datos demográficos y socio-económicos, tipología de las calles o usos del espacio público concreto, entre otros, con la finalidad de detectar disfunciones y deficiencias en el ámbito de actuación, en su estado actual. Tanto el análisis como sus conclusiones fueron sometidos a un proceso de participación ciudadana específico que garantizara que ninguna carencia o necesidad había sido pasada por alto.

Entre las conclusiones del estudio destaca la necesidad de favorecer el uso y ocupación por las personas del espacio público, lo que llevó a plantear su peatonalización y a generar dos áreas de juego en puntos principales del núcleo histórico: la Plaza de Patraix y la confluencia de las calles Convento de Jesús y Alcudia, entendiendo que se trata de lugares idóneos para localizar en ellos espacios de recreo para menores, seguros y agradables. Acercar las zonas de actividad y estancia a las viviendas, liberándolas del tránsito de vehículos, contribuye a mejorar las condiciones de seguridad del espacio público y debe facilitar la compatibilidad de horarios y lugares y, con ello, la conciliación familiar y laboral.

Aunque las medidas concretas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, la dotación de mobiliario urbano o las instalaciones de alumbrado, semaforización, señalización o servicio de aseo y agua potable no se encuadran en el campo de actuación del presente Plan, sino en el de la obra urbanizadora, la apertura de callejones sin salida y el diseño urbano abierto, peatonal y con adecuadas condiciones de visibilidad facilita la implantación de espacios de relación inclusivos, pensados para todas las edades.

En todo caso, se propone en todo caso la ampliación de las aceras para el paso del coche de bebés, de sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra y el trazado del carril-bici de forma que ocupe parte de la calzada, sin disminuir en ningún caso el espacio destinado a las personas.

04.- Movilidad

Mejorar los horarios, frecuencia de paso, fiabilidad horaria y precios del transporte público, así como su accesibilidad, pensando en facilitar la movilidad con sillas de ruedas, carros de bebés y carros de la compra, excede del campo de actuación del presente Plan. Sí se prevén, como se han descrito, acciones de priorización de los viandantes frente a los vehículos, adecuando el espacio ocupado



por ellos. En todo caso, la movilidad es uno de los aspectos específicamente tratados en el proceso participativo llevado a cabo con motivo de la elaboración del presente Plan.

05.- Vivienda

Como ocurre con la movilidad, los aspectos relacionados con el diseño interior de las edificaciones y viviendas son objeto de una extensa y detallada normativa sectorial y excede el campo de acción del planeamiento. No obstante, con la zonificación propuesta se ha procurado diversificar la oferta residencial teniendo en cuenta las diversas estructuras familiares y sus posibles cambios, abriendo la posibilidad, por ejemplo, a la ubicación de viviendas en planta baja, a fin de atender las necesidades de vivienda de las personas mayores y con movilidad reducida en un entorno donde las fincas, en muchas ocasiones, carecen de ascensor y de la posibilidad de instalarlo.

06.- Representatividad y señalización urbana

Aunque las medidas concretas de señalización y orientación viaria exceden el campo de actuación del presente Plan, las acciones de peatonalización que se proponen deben permitir recuperar los espacios urbanos, como plazas y parques, para el desarrollo de actividades lúdicas, sociales y de promoción de los distintos colectivos, así como para las labores de cuidado, estancia y recreo de menores y personas asistidas.

07.- Participación ciudadana

El proceso de participación ciudadana abierto para el Plan Especial y de Reforma Interior de Patraix fue un proceso pionero en la forma de afrontar los procesos urbanísticos en la ciudad de Valencia, realizado con medios propios en un momento en que no estaba implantada la sistemática ni el esquema organizativo municipal en este campo.

No obstante, en todo momento se pretendió contar con los diferentes colectivos y asociaciones constituidas en el barrio, las Juntas de distrito, los centros de enseñanza y las sociedades culturales y profesionales, así como se pretendió acercar el proceso al vecindario organizando las jornadas participativas fuera del horario administrativo y en los locales de la Asociación de Vecinos de Patraix, más próximos y accesibles para aquellas personas del barrio que tuvieran interés en participar. La finalidad era proporcionar espacios y tiempos adaptados a todo tipo de personas y conseguir una difusión amplia, que alcanzara a todos los colectivos, no únicamente a aquéllos implicados en temas políticos, económicos o sociales.

En total, treinta y seis personas participaron a través de encuestas, presentadas en formato papel (ocho hombres y siete mujeres) y online (siete mujeres y doce hombres). También se recibió una interesante propuesta de la *Comissió de Mobilitat Infantil* del AMPA CEIP LÓPEZ ROSAT. En total, han sido catorce los colectivos ciudadanos personados en el expediente.

Por otro lado, en la Jornada-taller organizada al efecto participaron veinticinco personas (diecinueve hombres y seis mujeres) que asimismo formularon diversas propuestas y aportaciones.

La baja participación femenina en la Jornada Taller sugiere que o bien el horario o bien las circunstancias en que se celebró la Jornada no fueron los más adecuadas para garantizar la participación de mujeres. Asimismo, teniendo en cuenta que se trataba de un proceso pionero, en el modelo de encuesta se incluyeron una serie de preguntas con la intención de obtener una valoración global del proceso de participación por parte de los ciudadanos. De dicha valoración se han obtenido también algunas conclusiones sobre mejoras a introducir en futuros procesos.

El detalle del proceso de participación y sus resultados se desarrollan en el Documento de Síntesis de la Participación Ciudadana, que se recoge en el presente Plan como documento complementario.



ANEXO I. EL PLAN EN CIFRAS



CUADRO DE SUPERFICIES 4'85 hect.													
IDENTIFICACION MANZANA		SUPERFICIE MANZANA m ²		SUPERFICIE EDIFICABLE m ²				SUPERFICIE ESPACIO LIBRE m ²		SUP. COMERCIAL	SUP. INDUSTRIAL	SUPERFICIE ESPACIO LIBRE m ²	
ACTUAL	P. ESPECIAL	ACTUAL	P. ESPECIAL	ACTUAL		P. ESPECIAL		ACTUAL		ACTUAL m ²	ACTUAL m ²	P. ESPECIAL	
				P. BAJA	ALTURA	P. BAJA	ALTURA	PRIVADO	PUBLICO			PRIVADO	PUBLICO
A	1	6.201	5.672	4.724	6.599	2.994	8.952	406	-	664	1.171		2.531
B	-	590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	V 1.200
C	2	1.347	1.663	506	3.628	2. = 728 2. = 598	728 1.764	-	-	598	-	547	X 470
D	3	2.652	2.622	1.924	1.662	1.044	1.044	313	-	476 1210	180	778	Y 1.819
E	4	2.011	1.699	1.739	206	1.145	1.145	119	-	1.914	-	554	Z 569
F	5	6.744	6.880	3.469	6.644	3.180	9.450	2.048	-	1.264	363	2.390	-
G	-	7.757	-	4.842	6.996	-	-	596	-	663	1.173	-	-
	6	-	1.540	-	-	1.260	1.260	-	-	-	-	260	-
	7	-	1.062	-	-	1.062	2.124	-	-	-	-	-	-
	8	-	4.681	-	-	4.651	6.919	-	-	-	-	-	-
H	9	5.769	4.471	3.463	3.779	2.637	7.911	299	-	1.199* 380	1.796	1.834	-
PLAZA DE PATRAIX								470					
TOTALES		32.071	29.160	22.769	30.278	20.240	44.297	3.830	470	7.179	4.665	6.373	6.309

0 TALLERES 0 GARAJES 0 AUTOMOVILES

Cuadro de superficies planeamiento vigente. PEPR PATRAIX Ap. defva. 1993



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX Parámetros urbanísticos		
	Superficie m ² s	Edificabilidad m2t
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL PLAN	61.981,78	
Calificación del suelo de dominio público	30.103,26	
Red Primaria viaria (PCV)		
Red secundaria viaria prioridad peatonal (SCVP/RV-4)	13.629,16	
Red secundaria viaria tránsito (SCVT/RV-4)	9.868,98	
Espacios libres (SVA/EL)	6.605,12	
Calificación del suelo de dominio privado	31.878,52	
Subzona de ordenación Núcleo Primitivo (NP)	9.648,56	
Subzona de ordenación Ensanche Patraix (ENS-PATRAIX)	14.069,71	
Subzona de ordenación Ensanche (ENS-1)	6.772,28	
Equipamiento dotacional múltiple de titularidad privada (SQM*/SP*)	1.031,72	
Equipamiento religioso de titularidad privada (SQS-R*/SP-6*)	356,25	
INTENSIDAD EDIFICATORIA		
Edificabilidad total		62.103,69
IEb (m2t/m2s)		1,00
ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL		0,22 m2sd/m2t

Cuadro de superficies planeamiento PEP NHT Patraix, propuesto



ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DE LAS EXIGENCIAS DERIVADAS DE LA LOTUP



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA LOTUP

Aunque el alcance del Plan Especial del NHT de Patraix es fundamentalmente patrimonial, ya que establece las normas de protección que desde la esfera urbanística dan mejor respuesta a la conservación y puesta en valor del BRL, su contenido también es de carácter urbanístico, al concretar las determinaciones relativas al régimen urbanístico del ámbito, relativas a su gestión y al establecer criterios para la mejora del paisaje. Por todo ello, procede justificar la adaptación de sus determinaciones a las exigencias que se derivan del marco urbanístico aplicable.

A este respecto, resultan aplicables las determinaciones de la LOTUP del artículo 63 y del capítulo III de su Anexo IV, relativos a las modificaciones de los Planes, que establecen la exigencia de que las nuevas soluciones propuestas deban mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esa ley. Para ello deberá cumplirse el siguiente comparativo:

EDGfinal > EDGinicial

Siendo EDG el estándar dotacional global, determinado a partir de la relación entre la superficie de suelo dotacional público y la edificabilidad total que se deriva, tanto del planeamiento vigente, como del nuevo planeamiento

A los efectos de la determinación del EDG del planeamiento vigente, se consideran las superficies calificadas como Zonas verdes y Equipamientos públicos. Por otra parte, en la determinación del EDG de la nueva ordenación se consideran las superficies calificadas como espacios libres públicos, y el 50% de la superficie del viario de prioridad peatonal, tal como posibilita el punto 4.7 del apartado III. del Anexo IV de la LOTUP.

A la vista del contenido de la tabla, procede concluir que el estándar dotacional global que se deriva del nuevo planeamiento es superior al del PEPRI93.

PEPRI 93		Plan Especial de Protección NHT 2019	
Equipamiento	616,00 m2s	RV de preferencia peatonal (50%)	6.814,58 m2s
Zona Verde	5.955,80 m2s	Superficie Espacios Libres	6.605,12 m2s
Edificabilidad total	61.443,25 m2t	Edificabilidad total	62.103,69 m2t
EDG	0,11 m2sd/m2t	EDG	0,22 m2sd/m2t

Sin perjuicio de ello, aunque el incremento de edificabilidad que se produce respecto del PEPRI93, supone apenas un incremento del entorno del 1%, resulta procedente indicar que este incremento obedece fundamentalmente a garantizar la viabilidad de la Actuación de Regeneración Urbana que se delimita y a la diferente valoración patrimonial que se deriva de los catálogos de ambos planeamientos.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LAS MODIFICACIONES QUE AFECTAN A ESPACIOS LIBRES

El apartado 5 del artículo 63 de la LOTUP, relativo a las modificaciones de los planes y programas establece textualmente lo siguiente:

5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

En relación a esta cuestión hay que indicar que el PEPRI93 calificó como espacios libres públicos un total de 5.962,11 m2 distribuidos en las cinco zonas que se identifican en la imagen que se inserta a continuación.



Aunque el nuevo Plan amplía la superficie de espacios libres al calificar un total de 6.605,12 m2 de superficie para este uso público, recalifica dos de las previstas por el PEPRI93, atendiendo a motivaciones fundamentalmente de carácter patrimonial.

Para la prolongación de la calle Venerable Agnesio, el PEPRI delimitó dos unidades de ejecución. La protección del NHT por el Catálogo Estructural en el año 2015 eliminó una de ellas, que debía resolver la apertura de la parte norte de la calle transversal, que debía conectar Venerable Agnesio con Juan Bautista Corachan.



En cuanto a la otra unidad de ejecución, que debía resolver la apertura de la nueva plaza triangular, en los más de 20 años de vigencia de este planeamiento, no se ha presentado ninguna iniciativa para su programación, dado el grado de consolidación por la edificación y la inviabilidad de sus determinaciones.

Sin perjuicio de ello, el Plan ha integrado la manzana que se hubiera visto afectada por la ejecución de este espacio libre dentro del NHT, preservando su morfología y garantizando la pervivencia de edificaciones de valor cultural.

En cuanto a la ordenación de la manzana enmarcada por Dibujante Manuel Gago, Convento de Jesús, Beato Nicolás Factor y Cuenca, que tampoco llegó a ejecutarse dado el grado de consolidación por la edificación, del mismo modo que en el caso anterior, el Plan revisa su calificación en atención al mantenimiento de los valores patrimoniales de la zona.

Incorpora al NHT la manzana delimitada por las calles Convento de Jesús y la Acequia de Favara, y mantiene el vial que recuerda su trazado. Del mismo modo, mantiene la alineación consolidada en la calle Cuenca, incorporando al catálogo algunas edificaciones que dan frente a esta calle. Todo ello, incidirá además de manera significativa, en la recuperación ambiental y paisajística de este entorno de valor cultural.



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE PARQUE PÚBLICO (APARTADO III.8.3 DEL ANEXO IV DE LA LOTUP), QUE EXIGE SUPLEMENTAR LA DOTACIÓN DE PARQUE PÚBLICO DE RED PRIMARIA EN PROPORCIÓN AL INCREMENTO DE LA CAPACIDAD POBLACIONAL RESPECTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El objeto del Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix (en adelante, PEP) es redefinir la ordenación del NHT de Patraix, que ha sido declarado Bien de Relevancia Local, para garantizar la preservación de sus valores culturales y patrimoniales y su puesta en valor en el entorno urbano donde se encuentra.

Se trata, por tanto, de un plan de carácter patrimonial que establece, desde la esfera urbanística, las normas de protección que mejor respuesta darán a la conservación y puesta en valor del BRL concretando, además, las determinaciones urbanísticas necesarias para definición del régimen de gestión, el régimen urbanístico o el establecimiento de medidas para la mejora del paisaje urbano.

Su ámbito abarca una extensión de 61.981'78 m² de suelo y queda definido, en la documentación gráfica del Plan, por las calles Tres Forques, Pascual Capuz, Salabert, Nicolás Factor, Cuenca, Manuel Gago, Turís, la plaza de Patraix, la parcela correspondiente a la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús y su entorno de protección.

El Plan Especial propuesto se redacta como documento de revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Patraix (PEP93), aprobado por el Pleno municipal el 15 de octubre de 1993 con la finalidad de establecer la ordenación urbanística de un ámbito de 48.500 m² de superficie que el Plan General de 1988 calificaba como Conjunto Histórico Protegido. A su amparo se desarrollaron cinco unidades de ejecución, de las siete programadas, y se establecieron las condiciones urbanísticas que debían llevar a reedificar, con parámetros modernos, gran parte de su superficie.

Ha de tenerse en cuenta que, en la actualidad, el ámbito de actuación se encuentra prácticamente consolidado, y que las propuestas del nuevo Plan son de carácter eminentemente patrimonial, tendentes principalmente a la conservación del patrimonio edificado y a la puesta al día del Catálogo de protecciones conforme a las últimas tendencias legislativas en la materia.

Es por esta razón que, atendiendo al horizonte de crecimiento previsto en ambos planes, y teniendo en cuenta que prácticamente la totalidad del suelo edificable se asigna en ambos a un uso residencial, la comparativa de edificabilidad potencial, número de viviendas y población potencial, resulta en lo siguiente:

Concepto	PEPRI 1993	Propuesta PEP NHT
Superficie total	48.500 m ² s	61.981'78 m ² s
Suelo residencial	22.787 m ² s	30.490'55 m ² s
Edificabilidad residencial total	64.537 m ² t	62.103'69 m ² t
Nº viviendas total*	646 viv.	622 viv.
Población potencial**	1.615 hab.	1.555 hab.

*Nº viviendas calculado a razón de 1 viv. /m²t

**Población potencial calculada a razón de 2'50 hab./viv.

De esta forma, una vez justificado que este Plan no incrementa población, se hace innecesaria la justificación del estándar de Parque Público ya que éste se realiza cuando un instrumento de planeamiento propone un incremento de población respecto del anteriormente vigente en la zona.

JUSTIFICACIÓN DE LA EXENCIÓN DE RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (art. 33.3 DE LA LOTUP)

De conformidad con el art. 33 "Política pública de suelo y vivienda" de la LOTUP, donde se establecen los porcentajes a exigir de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y en concreto de su apartado 3 donde se indica:

"No obstante, están exentos de la aplicación del apartado 1 de este artículo, los instrumentos de ordenación de los municipios [...] así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las doscientas viviendas."

Teniendo en consideración que este Plan define una única Unidad de Ejecución que dispone de un total de 1.980,82 m²t –aprox. 20 viviendas–, estando el resto de suelos pertenecientes al Plan consolidados, en su conjunto, por la edificación, le sería de aplicación la exención indicada en el art. 33.3 del TRLOTUP y por tanto no sería de aplicación porcentaje alguno de reserva para viviendas de protección pública.



ANEXO III. CONVENIO URBANISTICO APERTURA CALLE SALABERT





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Amparo Latorre

CONVENI URBANÍSTIC PER A LA REORDENACIÓ DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS DE L'ALCÚDIA, SALABERT, MARQUÉS D'ELX I PINET (NHT DE PATRAIX), I OBER-TURA IMMEDIATA A L'ÚS PÚBLIC DEL CARRER DE SALABERT

València, 24 de gener de 2017

REUNITS

D'una banda, l'Ajuntament de València (d'ara en avant, "l'Ajuntament"), amb CIF P-4625200-C i seu a València, plaça de l'Ajuntament, núm. 1, i en nom seu i representació el Sr. Vicent Samà Morell, tinent d'alcalde, com a director coordinador de l'Àrea de Desenvolupament Urbà i Habitatge i delegat de Planificació i Gestió Urbana, facultat expressament per a la firma per mitjà de la Resolució d'Alcaldia número 866, de 6 de setembre de 2016, assistit pel Sr. Manuel Latorre Hernández, secretari de l'Àrea i.

D'altra banda, les Sras. Begoña Martínez Benavent i Amparo Martínez Benavent, en nom propi, com a propietàries dels immobles afectats per este conveni.

Les parts intervinents es reconeixen mútuament capacitat i legitimació jurídica suficient per a subscriure este conveni urbanístic, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de desembre de 2016 a l'efecte del qual, d'acord mutu,

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA REORDENACIÓN DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES L'ALCÚDIA, SALABERT, MARQUÉS DE ELCHE Y PINET (NHT DE PATRAIX), E INMEDIATA APERTURA AL USO PÚBLICO DE LA CALLE SALABERT

Valencia, 24 de enero de 2017

REUNIDOS

De una parte, el Ayuntamiento De Valencia (en adelante "el Ayuntamiento"), con CIF P-4625200-C y sede en Valencia, plaza del Ayuntamiento número 1, y en su nombre y representación el Sr. Vicent Samà Morell, teniente de alcalde, en su calidad de director coordinador del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda y delegado de Planificación y Gestión Urbana, facultado expresamente para la firma por Resolución de Alcaldía número 866, de 6 de septiembre de 2016, asistido por Sr. Manuel Latorre Hernández, secretario de Área i.

De otra parte, las Sras. Begoña Martínez Benavent y Amparo Martínez Benavent, en nombre propio, en su calidad de propietarias de los inmuebles afectados por el presente convenio.

Las partes intervinientes se reconocen mutuamente capacidad y legitimación jurídica suficiente para suscribir el presente convenio urbanístico, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 22 de diciembre de 2016 a cuyo efecto, de mutuo acuerdo,

1 de 13



EXPOSEN

EXPONEN

Amparo Latorre

I. Les Sres. Amparo i Begoña Martínez Benavent (d'ara en avant, "la propietat"), són propietàries al 50 % del pte domini amb caràcter privatiu de l'illa delimitada pels carrers de l'Alcúdia, Salabert, Marqués d'Elx i Pinet, integrada per cinc parcel·les amb referències cadastrals núm. 4415805YJ2741E, 4415804YJ2741E, 4415801YJ2741E, 4415803YJ2741E i 4415802YJ2741E.

En concret, interessa destacar que són propietàries de la parcel·la catastral 4415804YJ2741E, actualment amb edificació, amb una superfície aproximada de 134,50 m², situada completament sobre terrenys qualificats com a viari públic integrants del carrer de Salabert, on forma un coll de botella urbanístic que impedeix el trànsit rodat per la via esmentada i afecta també el trànsit de viants en provocar-ne un estretiment.

a) Descripció: finca. Habitatge situat al carrer de Marqués d'Elx, núm. 15.

b) Inscripció: Registre de la Propietat núm. 2 de València, tom 2541, llibre 979, foli 196, finca 61072.

c) Títol: adquirida per títol d'herència, en escritura pública de 23 de maig de 2012, autoritzada davant del Sr. Joaquín Borrell García, notari.

d) Referència catastral: 4415804YJ2741E.

f) Càrregues: la finca descrita es troba lliure de càrregues en el dia de la data.

g) Ocupants: lliure de persones arrendatàries, ocupants i precaristes.

h) Plànol i situació urbanística: parcel·la destinada a vials. S'hi adjunta com a annex I fitxa de circumstàncies urbanístiques on apareix grafada la finca descrita en este apartat i en què consten les seues circumstàncies urbanístiques.

I. Doña Amparo y Doña Begoña Martínez Benavent (en adelante "la propiedad"), son propietarias al 50% del pleno dominio con carácter privativo de la manzana delimitada por las calles L'Alcudia, Salabert, Marqués de Elche y Pinet, integrada por cinco parcelas con referencia catastral n.º 4415805YJ2741E, 4415804YJ2741E, 4415801YJ2741E, 4415803YJ2741E y 4415802YJ2741E.

En concreto, interesa destacar que son propietarias de la parcela catastral 4415804YJ2741E actualmente con edificación, con una superficie aproximada de 134,50 m², situada completamente sobre terrenos calificados como viario público integrantes de la calle Salabert, en la que forma un tapón urbanístico que impide el tránsito rodado por la citada vía y afecta también al tránsito peatonal al provocar un estrechamiento de la misma.

a) Descripción: finca - vivienda sita en la calle Marqués de Elche n.º 15.

b) Inscripción: registro de la Propiedad n.º 2 de Valencia, tomo 2541, libro 979, folio 196 finca 61072.

c) Título: adquirida por título de herencia, en escritura pública de 23 de mayo de 2012 autorizada ante el notario D. Joaquín Borrell García.

d) Referencia catastral: 4415804YJ2741E.

f) Cargas: la finca descrita se halla libre de cargas en el día de la fecha.

g) Ocupantes: libre de personas arrendatarias, ocupantes y precaristas.

h) Plano y situación urbanística: parcela destinada a viales. Se adjunta como anexo I ficha de circunstancias urbanísticas donde aparece grafada la finca descrita en este apartado y en la que constan las circunstancias urbanísticas de la misma.

2 de 13





M. Amparo Valls

II. Els terrenys integrants de l'illa de què és titular la propietat estan classificats pel PGOU vigent de València com a sol urbà, estan parcialment inclosos en el nucli històric tradicional de Patraix declarat Bé de Rellevància Local pel Catàleg Estructural aprovat l'any 2015 i la seua ordenació actual és la que conté el Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del CHP de Patraix (d'ara en avant, "PEPRI"), aprovat per mitjà de l'acord plenari de 15 de novembre de 1993, i l'ús global dominant és el residencial plurifamiliar.

Entre les actuacions de més rellevància previstes en el PEPRI mencionat n'hi ha dos que afectaven especialment l'illa objecte d'este conveni. D'una banda, l'actuació prevista per a l'obertura d'una plaça en l'accés al nucli històric des de la rotonda del carrer de les Tres Forques, l'execució de la qual corresponia a la unitat d'execució 7, afectava una part de l'illa (en particular, la parcel·la cadastral 4415803YJ2741E), i d'altra banda, l'obertura d'un coll de botella urbanístic al carrer de Salabert per a donar continuïtat pel carrer del Beat Nicolau Factor, l'execució de la qual corresponia a la UE 2 (en què s'inclou la parcel·la cadastral 4415804YJ2741E descrita en el punt expositiu primer).

[Signature]

III. A l'efecte de la seua gestió, l'illa es troba inclosa en dos unitats d'execució, la part corresponent a la parcel·la cadastral 4415803YJ2741E està inclosa dins de l'àmbit de la unitat d'execució 7, i la resta de parcel·les cadastrals dins de l'àmbit de la unitat d'execució 2, les dos delimitades en el PEPRI del CHP de Patraix.

Amb la finalitat de desenvolupar la unitat d'execució 2, el Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 26 de juliol de 2002, va acordar aprovar el programa per al desenvolupament de l'actuació integrada (d'ara en avant, "PAI") de la

[Signature]

[Signature]

II. Los terrenos integrantes de manzana de la que es titular la propiedad están clasificados por el vigente PGOU de Valencia como suelo urbano, están parcialmente incluidos en el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix declarado Bien de Relevancia Local por el Catálogo Estructural aprobado en el año 2015, y su ordenación actual es la contenida en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix (en adelante "PEPRI"), aprobado mediante acuerdo plenario de 15 de noviembre de 1993, siendo el uso global dominante el residencial plurifamiliar.

Entre las actuaciones de mayor relevancia previstas en el mencionado PEPRI hay dos que afectaban especialmente a la manzana objeto del presente convenio. Por una parte, la actuación prevista para la apertura de una plaza en el acceso al núcleo histórico desde la rotonda de la calle Tres Forques, cuya ejecución correspondía a la Unidad de Ejecución 7, afectaba a una parte de la manzana (en particular, a la parcela catastral 4415803YJ2741E), y por otra, la apertura de un tapón urbanístico en la calle Salabert para dar continuidad por la calle Beato Nicolás Factor, cuya ejecución correspondía a la UE-2 (en la que se incluye la parcela catastral 4415804YJ2741E descrita en el exponendo primero).

III. A efectos de su gestión, la manzana se encuentra incluida en dos unidades de ejecución, la parte correspondiente a la parcela catastral 4415803YJ2741E está incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución 7, y el resto de parcelas catastrales dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución 2, delimitadas ambas en el PEPRI del CHP de Patraix.

Con la finalidad de desarrollar la Unidad de Ejecución 2, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2002, acordó aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (en adelante "PAI") de la Unidad de Ejecución 2 del CHP de Patraix. Va adjudicar-ne primer l'execució a la mercantil Urbanas de Levante, SA, que va adquirir la condició legal d'agent urbanitzador que va ser cedida posteriorment a la mercantil Mercadantie Inmuebles, SL, que es va subrogar en totes les obligacions assumides per la cedent com a conseqüència de l'adjudicació del programa, i el 19 de gener de 2007 es va subscriure el conveni urbanístic corresponent entre l'agent urbanitzador i l'Ajuntament de València.

M. Amparo Valls

[Signature]

[Signature]

[Signature]

unitat d'execució 2 del CHP de Patraix. Va adjudicar-ne primer l'execució a la mercantil Urbanas de Levante, SA, que va adquirir la condició legal d'agent urbanitzador que va ser cedida posteriorment a la mercantil Mercadantie Inmuebles, SL, que es va subrogar en totes les obligacions assumides per la cedent com a conseqüència de l'adjudicació del programa, i el 19 de gener de 2007 es va subscriure el conveni urbanístic corresponent entre l'agent urbanitzador i l'Ajuntament de València.

No obstant això, per mitjà d'un acord del Ple de l'Ajuntament, adoptat en sessió celebrada el dia 26 de maig de 2016, es procedix a declarar la caducitat i resoldre l'adjudicació del PAI de la UE 2 davant del greu incompliment de les obligacions de l'urbanitzador.

Així mateix, tracta de desenvolupar-se també la unitat d'execució 7, i a este efecte el Ple de l'Ajuntament va acordar-ne la gestió indirecta i aprovà, en sessió celebrada el dia 22 de febrer de 2002, el PAI d'esta unitat d'execució, que s'adjudicà en primera instància a la mercantil Nuevas Residencias Mil, SL, que va adquirir la condició legal d'agent urbanitzador, posteriorment cedida a la mercantil Mercadantie Inmuebles, SL, que es va subrogar en totes les obligacions assumides per la cedent com a conseqüència de l'adjudicació del programa, i l'1 de desembre de 2006 es va subscriure el conveni urbanístic corresponent entre l'agent urbanitzador i l'Ajuntament de València.

En este cas, també per mitjà d'acord del Ple de l'Ajuntament, adoptat en sessió realitzada el dia 27 d'octubre de 2016, es declara la caducitat i es resol l'adjudicació del PAI de la UE 7 davant el greu incompliment de les obligacions de l'urbanitzador.

IV. Per mitjà d'un acord de la Junta de Govern Local de data 23 d'octubre de 2015, s'ha disposat encarregar a l'Oficina d'Ordenació Urbanística i al Servei de Planejament les gestions ne-



cució 2 del CHP de Patraix, adjudicando primero su ejecución a la mercantil Urbanas de Levante, SA, que adquirió la condición legal de agente urbanizador, que fue cedida posteriormente a la mercantil Mercadantie Inmuebles, SL, quien se subrogó en todas las obligaciones asumidas por la cedente como consecuencia de la adjudicación del programa, suscribiéndose el 19 de enero de 2007 el correspondiente convenio urbanístico entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia.

No obstante lo anterior, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2016, se procede a declarar la caducidad y resolver la adjudicación del PAI de la UE 2 ante el grave incumplimiento de las obligaciones del urbanizador.

Asimismo, trata de desarrollarse también la Unidad de Ejecución 7, acordando a tal efecto el Ayuntamiento Pleno su gestión indirecta y aprobando, en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2002, el PAI de dicha unidad de ejecución, que se adjudica en primera instancia a la mercantil Nuevas Residencias Mil, SL, que adquirió la condición legal de agente urbanizador, posteriormente cedida a la mercantil Mercadantie Inmuebles, SL, quien se subrogó en todas las obligaciones asumidas por la cedente como consecuencia de la adjudicación del programa, suscribiéndose el 1 de diciembre de 2006 el correspondiente convenio urbanístico entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia.

En este caso, también, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2016, se procede a declarar la caducidad y resolver la adjudicación del PAI de la UE 7 ante el grave incumplimiento de las obligaciones del urbanizador.

IV. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de octubre de 2015, se ha dispuesto encargar a la Oficina de Ordenación Urbanística y al Servicio de Planeamiento las gestiones necesarias





cessàries per a adaptar el PEPRI de l'any 1993, d'acord amb les determinacions de la fitxa del Catàleg Estructural que qualifica com a Bé de Rellevància Local el nucli històric tradicional de Patraix, de manera que quede garantida la recuperació de la trama històrica, la preservació i millora del conjunt en els seus aspectes més característics i apreciats per la població i la posada en valor de l'entorn urbà i dels elements arquitectònics de valor cultural, així com revisar les determinacions del PEPRI relatives a la gestió.

para adaptar el PEPRI del año 1993, de acuerdo con las determinaciones de la ficha del Catálogo Estructural que califica como Bien de Relevancia Local el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, de modo que quede garantizada la recuperación de la trama histórica, la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población, y la puesta en valor del entorno urbano y de los elementos arquitectónicos de valor cultural, así como revisar las determinaciones del PEPRI relativas a la gestión.

V. Dos d'un punt de vista patrimonial, com s'ha indicat, part de l'illa està inclosa en l'àmbit del nucli històric tradicional. En concret, part de les parcel·les cadastrals 441801YJ2741E i 441802YJ2741E. A més, una part de les edificacions incloses en la unitat d'execució 2, que s'ubiquen tant en les parcel·les cadastrals anteriors com en la 4415805YJ2741E, van ser construïdes a final del segle XIX i resulten coetànies amb les incloses en el Bé de Rellevància Local, per la qual cosa el document "Estudis previs per a l'elaboració del Pla Especial del Nucli Històric de Patraix" elaborat per l'Ajuntament recomana la seua inclusió en este àmbit de protecció patrimonial.

V. Desde un punto de vista patrimonial, como se ha indicado, parte de la manzana está incluida en el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional. En concreto, parte de las parcelas catastrales 441801YJ2741E y 441802YJ2741E. Además, una parte de las edificaciones incluidas en la Unidad de Ejecución 2, que se ubican tanto en las parcelas catastrales anteriores como en la 4415805YJ2741E, fueron construidas a finales del siglo XIX y resultan coetáneas con las incluidas en el Bien de Relevancia local, por lo que el documento Estudios Previos para la elaboración del Plan Especial del Núcleo Histórico de Patraix elaborado por el Ayuntamiento recomienda su inclusión en este ámbito de protección patrimonial.

D'altra banda, a pesar que les naus existents a l'illa i incloses en la unitat d'execució 7 van ser construïdes en la dècada dels 70 del segle passat, globalment, el conjunt edificatori existent a l'illa constitueix un vestigi de les activitats industrials que es van implantar a l'horta de Patraix al llarg del segle XIX, a l'entorn del nucli històric.

Por otra parte, a pesar de que las naves existentes en la manzana e incluidas en la Unidad de Ejecución 7 fueron construidas en la década de los 70 del siglo pasado, globalmente, el conjunto edificatorio existente en la manzana constituye un vestigio de las actividades industriales que se implantaron en la huerta de Patraix a lo largo del siglo XIX, en el entorno del núcleo histórico.

VI. D'acord amb tot el que s'ha exposat, l'eliminació de la unitat d'execució 2 contribuirà a la preservació dels valors patrimonials de l'àmbit i suposaria una gran millora per al barri, sempre que s'aconseguira l'obertura immediata del carrer de Salabert eliminant un coll de botella urbanístic que no ha pogut ser resolt durant els més de 20 anys

VI. Según todo lo expuesto, la eliminación de la Unidad de Ejecución 2 contribuiría a la preservación de los valores patrimoniales del ámbito y supondría una gran mejora para el barrio, siempre que se consiguiera la apertura inmediata de la calle Salabert, eliminando un tapón urbanístico que no ha podido ser resuelto durante los más de 20 años de vigencia del

de vigència del PEPRI, i s'aconseguiria així un dels objectius de la política de l'Ajuntament de València, com és la correcta execució del planejament, especialment pel que fa a l'obertura a l'ús públic dels terrenys qualificats com a viari públic.

PEPRI, logrando uno de los objetivos de la política del Ayuntamiento de Valencia como es la correcta ejecución del planeamiento, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público.

Des d'un punt de vista patrimonial i de paisatge urbà, també suposaria un gran èxit el manteniment, en la mesura que siga possible, de la configuració volumètrica existent a l'illa, que recorda el passat fabril del barri, per la qual cosa es considera que l'atribució d'usos de caràcter dotacional de titularitat i ús privat en la parcel·la on hui hi ha les naus industrials (parcel·la cadastral 4415803) contribuiria a la consecució d'este objectiu en millor mesura que l'ús residencial que hui hi atribueix el PEPRI, a més del benefici que suposaria l'increment dels estàndards de qualitat urbana que es produïria en el barri amb l'aparició de nous usos de caràcter dotacional.

Desde un punto de vista patrimonial y de paisaje urbano, también supondría un gran logro el mantenimiento, en la medida de lo posible, de la configuración volumétrica existente en la manzana, que recuerda el pasado fabril del barrio, por lo que se considera que la atribución de usos de carácter dotacional de titularidad y uso privado en la parcela en la que hoy existen las naves industriales (parcela catastral 4415803) contribuiría a la consecución de este objetivo en mejor medida que el uso residencial que hoy atribuye el PEPRI, además del beneficio que supondría el incremento de los estándares de calidad urbana que se produciría en el barrio con la aparición de nuevos usos de carácter dotacional.

La propietat coincideix en la millora que suposarien per al barri les dos actuacions i coincideix amb l'interés municipal en l'eliminació de les unitats d'execució que han dificultat fins al moment el desenvolupament de l'àmbit i de les seues propietats. Així mateix, manifesta que té intenció de sol·licitar un ús provisional de la parcel·la cadastral 4415803, per a destinar-la a espais d'ús esportiu que donaran servei a un centre escolar existent pels voltants, un ús provisional que en tot cas resultaria compatible amb el futur ús dotacional privat que està previst atribuir a estos terrenys en la revisió de l'ordenació del PEPRI.

La propiedad coincide en la mejora que supondrían para el barrio ambas actuaciones y coincide con el interés municipal en la eliminación de las unidades de ejecución que han dificultado hasta el momento el desarrollo del ámbito y de sus propiedades. Asimismo, manifiesta que tiene intención de solicitar un uso provisional de la parcela catastral 4415803, para destinarla a espacios de uso deportivo que darán servicio a un centro escolar existente en las inmediaciones, uso provisional que en todo caso resultaría compatible con el futuro uso dotacional privado que está previsto atribuir a estos terrenos en la revisión de la ordenación del PEPRI.

L'implantació d'un ús educatiu en esta parcel·la ampliant un col·legi de gran arrelament en el barri i beneficiant gran nombre d'alumnes residents en la zona és sens dubte un aficiet per el veïnat del barri, i s'adapta perfectament als objectius d'interés general que persegueix l'Ajuntament, anticipant amb això, encara que siga amb caràcter provisional, l'execució del planejament futur.

La implantación de un uso educativo en esta parcela ampliando un colegio de gran arraigo en el barrio y beneficiando a gran número de alumnas y alumnos residentes en la zona es sin duda un aliciente para el vecindario del barrio, y se adapta perfectamente a los objetivos de interés general que persigue el Ayuntamiento, anticipando con ello, aunque sea con carácter provisional, la ejecución del futuro planeamiento.





VII. Este document té la naturalesa jurídica de conveni urbanístic i troba la fonamentació jurídica en allò que es preveu amb caràcter general per a tots els convenis en el capítol VI del llibre preliminar de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, articles 47 a 53.

VII. El presente documento ostenta la naturaleza jurídica de convenio urbanístico y encuentra su fundamentación jurídica en lo previsto con carácter general para todos los convenios en capítulo VI del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, artículos 47 a 53.

Per la seua naturalesa urbanística, la seua fonamentació jurídica es completa amb el que preveu l'article 173 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, i en el text refós vigent de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per mitjà del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, concretament en els seus articles 25.1 (tràmit d'informació pública) i 61 (caràcter jurídic administratiu).

Por su naturaleza urbanística, su fundamentación jurídica se completa con lo previsto en el artículo 173 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana y en el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, concretamente en sus artículos 25.1 (trámite de información pública) y 61 (carácter jurídico administrativo).

Finalment, s'ha tingut en compte el que preveu el Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic, l'article 4.1 d del qual declara expressament exclosos de l'àmbit d'aplicació de la Llei esmentada els convenis que subscriba l'Administració pública amb persones físiques o jurídiques subjectes a dret privat, sempre que el seu objecte no estiga comprès en el dels contractes regulats en esta o en normes administratives especials.

Finalmente, se ha tenido en cuenta lo previsto en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuyo artículo 4.1 d) declara expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la citada ley los convenios que celebre la Administración pública con personas físicas o jurídicas sujetas a derecho privado, siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en la misma o en normas administrativas especiales.

Per tot això, considerant la coincidència d'objectius entre les parts intervinents, acorden formalitzar este conveni de col·laboració d'acord amb les següents

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre las partes intervinientes, ambas acuerdan formalizar el presente convenio de colaboración, con arreglo a las siguientes

7 de 13

Handwritten signature in blue ink

CLÀUSULES

PRIMERA OBJECTE DEL CONVENI

L'objecte d'este conveni és regular els compromisos de les parts intervinents amb la finalitat de viabilitzar el desenvolupament urbanístic de l'illa delimitada pels carrers de l'Alcúdia, Salabert, Marqués d'Elx i Pinet, parcialment inclosa en el nucli històric tradicional de Patraix, així com millorar l'ordenació urbanística de l'àmbit a través de la revisió del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del CHP de Patraix, aprovat per mitjà d'un acord plenari de 15 de novembre de 1993, a través de l'eliminació d'unitats d'execució que s'han demostrat innecessàries, la nova creació d'un espai dotacional privat i l'obertura immediata a l'ús públic del carrer de Salabert, vial estructurant del barri.

SEGONA MODIFICACIÓ DEL PGOU DE VALÈNCIA

En execució de les previsions d'este conveni, i en el marc de la revisió del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del CHP de Patraix, es procedirà a:

- Estudiar la viabilitat de les unitats d'execució actualment delimitades pel PEPRi, i procedir a l'eliminació de la unitat d'execució 2 i a la redelimitació de la unitat d'execució 7, de la qual s'exclourà la parcel·la cadastrada 4415803.
- Modificar la qualificació urbanística de la parcel·la cadastrada 4415803 a excloure de la unitat d'execució 7, i procedir a substituir l'ús residencial actual per un ús dotacional privat, de conformitat amb el que preveu l'annex III.

CLÁUSULAS

PRIMERA OBJETO DEL CONVENIO

El objeto del presente convenio es regular los compromisos de las partes intervinientes con la finalidad de viabilizar el desarrollo urbanístico de la manzana delimitada por las calles L'Alcúdia, Salabert, Marqués de Elche y Pinet, parcialmente incluida en el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, así como mejorar la ordenación urbanística del ámbito a través de la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix aprobado mediante acuerdo plenario de 15 de noviembre de 1993, mediante la eliminación de unidades de ejecución que se han demostrado innecesarias, la nueva creación de un espacio dotacional privado y la apertura inmediata al uso público de la calle Salabert, vial estructurante del barrio.

SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALÈNCIA

En ejecución de las previsiones del presente convenio, y en el marco de la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix, se procederá a:

- Estudiar la viabilidad de las unidades de ejecución actualmente delimitadas por el PEPRi, procediendo a la eliminación de la Unidad de Ejecución 2 y a la redelimitación de la Unidad de Ejecución 7, de la que se excluirá la parcela catastral 4415803.
- Modificar la calificación urbanística de la parcela catastral 4415803 a excluir de la Unidad de Ejecución 7, procediendo a sustituir el actual uso residencial por un uso dotacional privado, de conformidad con lo previsto en el anexo III.

8 de 13





· Definir les alineacions d'acord amb el que es grafia en el plànol de l'annex II, amb la finalitat que es garantisca una integració adequada de la trama històrica en el seu entorn immediat.

· Mantindre, en la mesura que siga possible, la configuració volumètrica existent a l'illa i els seus acabats, ja que recorden el passat fabril del barri. No obstant això, en el cas que es procedisca a la substitució de la nau existent a l'illa, l'alçària de cornisa de la nova edificació no podrà superar els 8,20 metres, comptats a partir de la rasant del carrer de l'Alcúdia.

Las nuevas determinaciones del planeamiento previstas en este convenio permitirán una mejora significativa de la ordenación urbanística del ámbito afectado, ya que incidirán en la puesta en valor del núcleo histórico de Patraix.

D'altra banda, es considera que el compliment dels compromisos assumits per les parts en este conveni contribuirà a facilitar la gestió i l'execució del planeament.

Las determinaciones básicas de la modificación del planeamiento prevista en esta cláusula se recogen en los planos esmentats ut supra, identificados como anexos II i III d'este convenio, de carácter orientatiu mentre no siguen objeto d'aprovació definitiva.

TERCERA COMPROMISOS I OBLIGACIONES DE LAS PARTES INTERVINIENTES

En virtud de la firma d'este convenio, les parts que subscriuen adquiren els compromisos següents:

1. La propietat haurà de sol·licitar, en el termini màxim dels 15 dies següents a l'entrada en vigor d'este conveni, la llicència de demolició de l'habitatge situat en el carrer del Marqués d'Eixe, núm. 15,

· Definir las alineaciones de acuerdo con lo grafado en el plano anexo II, con la finalidad de se garantice una integración adecuada de la trama histórica en su entorno inmediato.

· Mantener, en la medida de lo posible, la configuración volumétrica existente en la manzana y sus acabados, ya que recuerdan el pasado fabril del barrio. No obstante, caso de que se proceda a la sustitución de la nave existente en la manzana, la altura de cornisa de la nueva edificación no podrá superar los 8,20 metros, contados a partir de la rasante de la calle de L'Alcúdia.

Las nuevas determinaciones del planeamiento previstas en el presente convenio permitirán una significativa mejora de la ordenación urbanística del ámbito afectado, ya que incidirán en la puesta en valor del Núcleo Histórico de Patraix.

Por otra parte, se considera que el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes en este convenio contribuirá a facilitar la gestión y ejecución del planeamiento.

Las determinaciones básicas de la modificación del planeamiento prevista en esta cláusula se recogen en los planos citados ut supra, identificados como anexos II i III al presente convenio, de carácter orientatiu en tanto no sea objeto de aprobación definitiva.

TERCERA COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES INTERVINIENTES

En virtud de la firma del presente convenio, las partes que suscriben adquieren los siguientes compromisos:

1. La propiedad deberá solicitar, en el plazo máximo de los 15 días siguientes a la entrada en vigor de este convenio, la licencia de demolición de la vivienda sita en la calle Marqués de Eixe n.º 15 re-

9 de 13

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ferit en el punt expositiu primer, així com de la part del mur de tancament de la nau ubicada en el carrer de l'Alcúdia, 6, que resulte necessària per a ajustar-se a l'alineació de l'illa definida per al carrer de Salabert en el plànol de l'annex II, així com executar a costa seu el demarcament de les construccions en el moment que se li concedisca la llicència de demolició esmentada i en els termes que esta autoritze.

2. La propietat autoriza l'Ajuntament en este acte, de forma gratuïta i irrevocable, a l'ocupació immediata dels terrenys reflectits en el plànol de l'annex II, des del moment que estiga demolit l'immoble fins a la cessió definitiva del terreny que es realitze de conformitat amb allò que s'indica en l'apartat següent i la resta amb ocasió de la sol·licitud de llicència d'obres, amb la finalitat de permetre que l'Ajuntament pugua urbanitzar el corresponent tram de vial integrant del carrer de Salabert de forma conjunta amb la reurbanització de la resta de l'àmbit, a fi de procedir a l'obertura a l'ús públic del carrer indicat.

3. Així mateix, la propietat haurà de procedir, en el termini màxim de dos mesos des de la recepció de les obres d'urbanització que duga a terme l'Ajuntament en el carrer de Salabert, a la cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament, en ple domini i lliure de qualsevol tipus de càrregues, arrendaments o gravàmens, de la finca registral núm. 61072 definida en el punt expositiu primer.

4. L'Ajuntament es compromet a tramitar i aprovar provisionalment, amb la major celeritat possible, la modificació del planeament definida en la clàusula segona d'este conveni.

5. L'Ajuntament es compromet a impulsar i tramitar sense demora, i en el termini màxim de 6 mesos, la llicència provisional d'ús que pugua sol·licitar la propietat per a la parcel·la cadastrai 4415803, sempre que siga conforme a dret, per a un ús urbanístic no prohibit pel planeament actual i compatible amb el futur ús dotacional previst en el planeament en elaboració a què es refereix la clàusula segona d'este conveni.

ferida en el exponen primero, así como de la parte del muro de cerramiento de la nave ubicada en la calle L'Alcúdia 6, que resulte necesario para ajustarse a la alineación de la manzana definida para la calle Salabert en el plano anexo II, así como ejecutar a su costa el derribo de las construcciones en el momento se le conceda la citada licencia de demolición y en los términos que ésta autorice.

2. La propiedad autoriza al Ayuntamiento en este acto, de forma gratuita e irrevocable, a la ocupación inmediata de los terrenos reflejados en el plano anexo II, desde el momento en que está demolido el inmueble hasta la cesión definitiva del terreno que se realice de conformidad con lo indicado en el apartado siguiente y el resto con ocasión de la solicitud de licencia de obras, con la finalidad de permitir que el Ayuntamiento pueda urbanizar el correspondiente tramo de vial integrante de la calle Salabert de forma conjunta con la reurbanización de resto del ámbito, al objeto de proceder a la apertura al uso público de la indicada calle.

3. Asimismo, la propiedad deberá proceder, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de las obras de urbanización que lleve a cabo el Ayuntamiento en la calle Salabert, a la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de todo tipo cargas, arrendamientos o gravámenes, de la finca registral n.º 61072 definida en el exponen primero.

4. El Ayuntamiento se compromete a tramitar y aprobar provisionalmente, con la mayor celeridad posible, la modificación del planeamiento definida en la cláusula segunda del presente convenio.

5. El Ayuntamiento se compromete a impulsar y tramitar sin demora, y en el plazo máximo de 6 meses, la licencia provisional de uso que pueda solicitar la propiedad para la parcela catastral 4415803 siempre que sea conforme a derecho, para un uso urbanístico no prohibido por el planeamiento actual y compatible con el futuro uso dotacional previsto en el planeamiento en elaboración a que se refiere la cláusula segunda de este convenio.

10 de 13





**QUARTA
ENTRADA EN VIGOR I VIGÈNCIA
DEL CONVENI**

Este convenio, una vegada aprovat per l'òrgan competent, es perfecciona i entrarà en vigor el mateix dia de la seua firma per les parts intervinents.

Allò que s'ha convingut entre les parts s'entendrà sense perjudici de l'exercici amb plenitud per part de l'Administració de la seua potestat de planejament, i sotmès a la condició de l'aprovació definitiva de la modificació del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del CHP de Patraix per part de l'òrgan competent de la Generalitat Valenciana i la seua entrada en vigor posterior.

Allò que s'ha convingut s'entendrà, per tant, sotmès a la condició suspensiva indicada. L'incompliment d'esta condició no donarà lloc en cap cas a responsabilitat contractual ni extracontractual de l'Ajuntament de València, a l'exigència de la qual renunciem expressament les parts intervinents, llevat que l'incompliment del conveni ho siga per causes imputables únicament i exclusivament a la mateixa corporació municipal.

El termini de vigència d'este conveni serà de quatre anys, prorrogables per altres tants addicionals.

**CINQUENA
EXTINCIÓ I MODIFICACIÓ DEL CONVENI**

El conveni només pot modificar-se per acord unànim de les parts firmants, de conformitat amb el que preveu l'article 49.1.g de la de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

L'extinció del conveni es produïx per compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte o per incórrer en alguna de les causes de resolució

**CUARTA
ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA
DEL CONVENIO**

El presente convenio, una vez aprobado por el órgano competente, se perfecciona y entrará en vigor el mismo día de su firma por las partes intervinientes.

Lo conenido entre las partes se entenderá sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la administración de su potestad de planeamiento, y sometido a la condición de la aprobación definitiva de la modificación Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix por parte del órgano competente de la Generalitat Valenciana y su posterior entrada en vigor.

Lo conenido se entenderá, por tanto, sometido a la indicada condición suspensiva. El incumplimiento de esta condición no dará lugar en ningún caso a responsabilidad contractual ni extracontractual del Ayuntamiento de Valencia, a cuya exigencia renuncian expresamente las partes intervinientes, salvo que el incumplimiento del convenio lo fuera por causas imputables única y exclusivamente a la propia corporación municipal.

El plazo de vigencia del presente convenio será de cuatro años, prorrogables por otros tantos adicionales.

**QUINTA
EXTINCIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CONVENIO**

El convenio sólo puede modificarse por acuerdo unánime de las partes firmantes de conformidad con lo previsto en el artículo 49.1g) de la de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

La extinción del convenio se produce por cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en alguna de las causas de resolución



ió previstes en l'article 51 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Efectes de l'incompliment:

· En el cas que l'Ajuntament de València incumpla les obligacions previstes en la clàusula tercera, la propietat podrà sol·licitar la resolució del conveni i recuperar la possessió del terreny, i haurà de ser indemnitzada per l'ocupació temporal del terreny durant el temps que hi haja entre l'autorització d'ocupació i la recuperació de la possessió de l'immoble.

· En cas d'incompliment per la propietat de les actuacions necessàries per a l'obertura del carrer de Salabert, l'Ajuntament podrà dur a terme el derrocament per mitjà d'execució subsidiària de les edificacions i construccions a què es refereix l'apartat 1 de la clàusula tercera, el cost del qual repercutirà a la propietat, i procedirà a l'obertura a l'ús públic del carrer de Salabert.

**SISENA
FACULTATS DE L'ADMINISTRACIÓ
I MECANISMES DE SEGUIMENT
DEL CONVENI**

Correspondrà a l'Ajuntament de València la interpretació d'este conveni i la resolució dels dubtes que oferisca el seu compliment, així com la modificació per raons d'interès públic.

Durant la vigència del conveni, les parts es reuniran anualment per a analitzar el grau de compliment de les seues previsions, i se n'estendrà acta que subscriuran i quedarà annexa com a addenda al mateix conveni.

previstas en el artículo 51 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Efectos del incumplimiento:

· En caso de que por el Ayuntamiento de Valencia se incumplieran las obligaciones previstas en la cláusula tercera, podrá la propiedad solicitar la resolución del convenio y recuperar la posesión del terreno debiendo ser indemnizada por la ocupación temporal del mismo durante el tiempo que medie entre la autorización de ocupación y la recuperación de la posesión del inmueble.

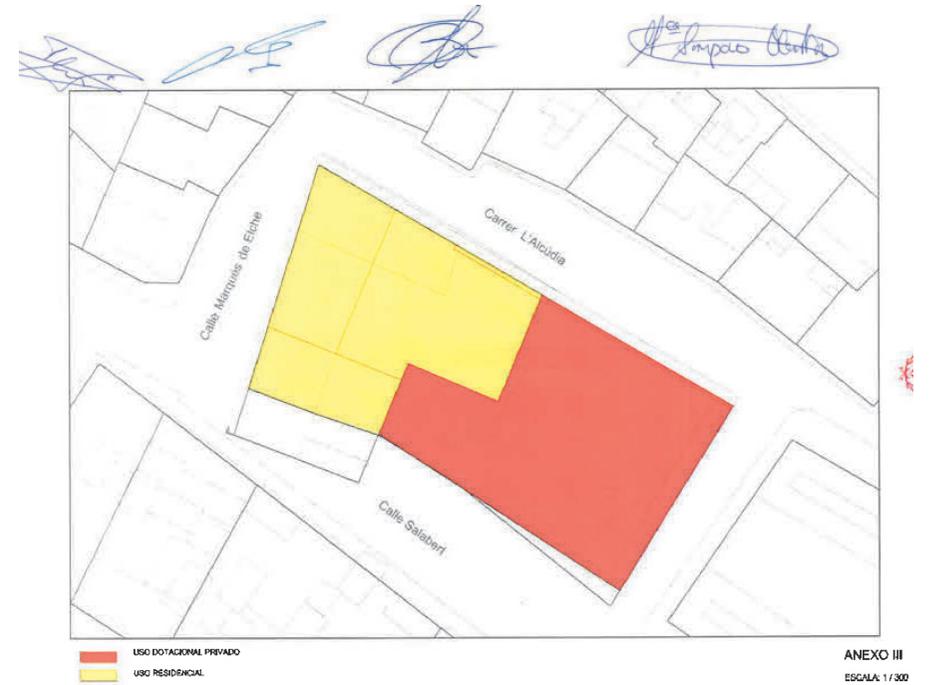
· En caso de incumplimiento por la propiedad de las actuaciones necesarias para la apertura de la calle Salabert, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo el derribo mediante ejecución subsidiaria de las edificaciones y construcciones a que se refiere el apartado 1 de la cláusula tercera, repercutiendo el coste a la propiedad, y proceder a la apertura al uso pública de la calle Salabert.

**SEXTA
FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓ
Y MECANISMOS DE SEGUIMIENTO
DEL CONVENIO**

Corresponderà al Ayuntamiento de Valencia la interpretació del presente convenio y la resolució de las dudas que ofrezca su cumplimiento, así como su modificación por razones de interés público.

Durante la vigencia del convenio las partes se reunirán anualmente para analizar el grado de cumplimiento de sus previsiones levantando acta que suscribirán y quedará anexa como adenda al propio convenio.





ANEXO IV. PLANO DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS TRADICIONALES



II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO ANEXOS I Y II

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX



ÍNDICE DE MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO

1.	OBJETO Y ALCANCE	53
2.	DOCUMENTACIÓN DEL CATÁLOGO	53
3.	ELEMENTOS Y CONJUNTOS POTENCIALMENTE CATALOGABLES	53
3.1.	El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos	
3.2.	El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Protegido de Patraix	
3.3.	Estudio Arqueológico	
3.4.	Otras fuentes	
4.	ANÁLISIS DE CONJUNTO	56
4.1.	Patrones urbanísticos y arquitectónicos	
4.2.	Determinación de las tipologías de referencia	
4.3.	Identificación de los lenguajes arquitectónicos	
5.	CRITERIOS DE CLASIFICACION	60
6.	NIVELES DE PROTECCION	60
7.	CRITERIOS DE VALORACION Y DETERMINACIÓN DE LAS INTERVENCIONES ADMISIBLES	61
7.1.	Identificación de los componentes principales	
7.2.	Valoración de los componentes	
7.3.	Determinación de las intervenciones admisibles	
8.	PROPUESTA DE CATALOGACION	62
8.1.	Catálogo estructural	
8.2.	Catálogo Pormenorizado	
	ANEXO I. RELACION DE INMUEBLES DEL CATALOGO ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADO	65
	ANEXO II. INFORME ARQUEOLOGICO	69



1. OBJETO Y ALCANCE

El presente catálogo forma parte del Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional (en adelante NHT) de Patraix. De acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la LOTUP, el catálogo de protecciones debe contener todos los elementos existentes en el ámbito del Plan sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural, y del paisaje.

Este Catálogo abarca, de manera sucinta, el estudio y evaluación de todos los campos de interés patrimonial de naturaleza inmueble que tienen presencia en el ámbito del Plan Especial, y ha sido redactado por un equipo pluridisciplinar adecuado, que garantiza la solvencia técnica de los trabajos. En los mismos se destacan los valores concretos, los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles.

Este Catálogo deja constancia, de los inmuebles que forman parte del Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, con indicación, en su caso, de los respectivos entornos de protección

En el ámbito del Plan únicamente existen conjuntos y elementos inmuebles en los que se aprecien valores culturales o patrimoniales suficientes para formar parte del catálogo de patrimonio cultural de la ciudad. A estos efectos, formarán parte de la ordenación estructural del Plan, los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, ostentando el resto de los elementos catalogados, el carácter de ordenación pormenorizada.

2. DOCUMENTACIÓN DEL CATÁLOGO

El catálogo está compuesto por la siguiente documentación:

Parte sin eficacia normativa

- Memoria Justificativa
ANEXO I. Informe Arqueológico

Parte con eficacia normativa

- Normas de protección del patrimonio cultural (Incluidas en las Normas Urbanísticas y de Protección del Plan)
- Fichas individualizadas de los Bienes pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano
- Fichas individualizadas de los Bienes catalogados de segundo orden

ANEXO I. Tipologías de referencia

Plano de emplazamiento de los elementos catalogados

3. ELEMENTOS Y CONJUNTOS POTENCIALMENTE CATALOGABLES

Los elementos y conjuntos que resultan potencialmente catalogables se han determinado a partir de los catálogos, documentos de planeamiento, estudios especializados u otras circunstancias que se relacionan a continuación.

3.1. El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos

El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia, aprobado en febrero de 2015, cataloga el núcleo primitivo de Patraix como BRL con la categoría de Núcleo Histórico Tradicional, la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús como BRL con la categoría de Monumento de Interés Local, la chimenea de la calle Fray Mateu como BRL con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local y la Acequia de Favara como BRL.



Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús .
BRL 08. 01. 06 Monumento de Interés Local



Chimeneas de la calle Fray Mateu.
BRL 08. 01. 02 Espacio Etnológico de Interés Local



BRL 08. 01. 05 Núcleo Histórico Tradicional de Patraix



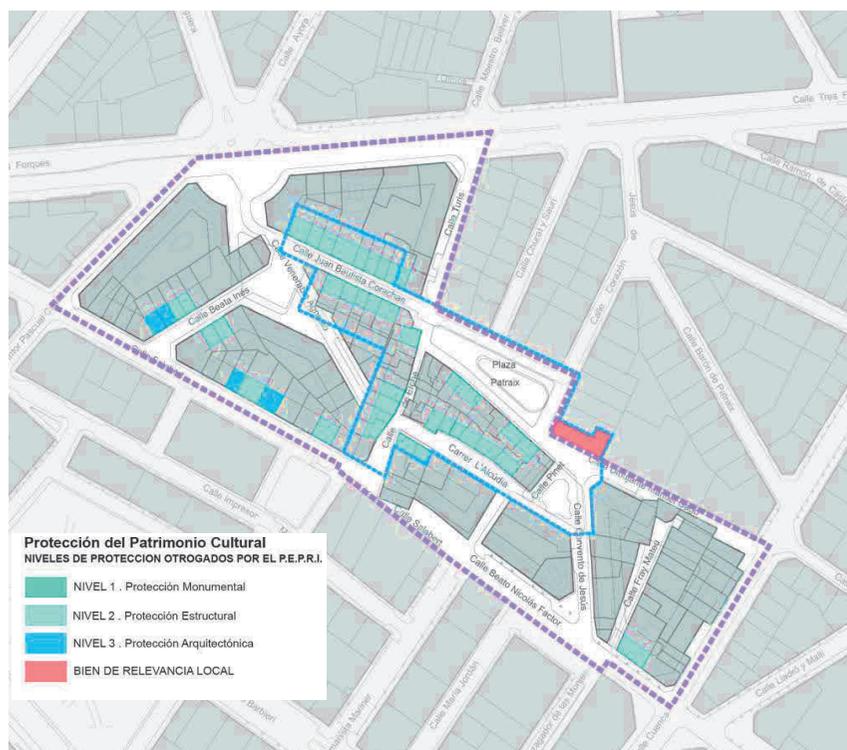
Acequia de Favara
BRL AH 06 Espacio Etnológico de Interés Local



3.2. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Protegido de Patraix

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Patraix (PEPRI93) fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 15 de octubre de 1993 con la finalidad de establecer la ordenación de los 48.500 m² de superficie que el Plan General de 1988 calificaba como Conjunto Histórico Protegido en Patraix.

Aunque existen ciertas discrepancias entre los diferentes documentos del PEPRI, su catálogo incorpora alrededor de 41 inmuebles, 37 de ellos resultan protegidos con nivel 2 (protección estructural) y los 4 restantes con nivel 3 (protección arquitectónica).



3.3. Estudio Arqueológico

Según la información facilitada por el Servicio municipal de Arqueología, en el entorno de Patraix existen toda una serie de indicios han llevado a suponer, ya desde antiguo, la existencia de núcleos poblados desde época romana. Testimonio de ello son las noticias del hallazgo, en 1872, de enterramientos e inscripciones funerarias de los siglos I-II d.C., indicativos de la existencia de un núcleo romano (villae) y de una necrópolis en la zona. Referencias escritas posteriores apuntan a que, en época islámica, en este entorno se localizaban al menos dos alquerías, mencionadas en el Libro del Repartiment con los nombres de Petraix acifilia y Petraix alfauquia, cuya ubicación concreta se desconoce.

En la baja edad media, el antiguo poblado fue desarrollándose alrededor de la actual plaza, donde se situaba el desaparecido palacio del Barón de Patraix, del cual formaban parte las dependencias donde, posteriormente, se construyó la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús. En la actualidad, en las calles Alcuña y Marqués de Elche son todavía visibles varias casas cuya construcción se remonta a la época medieval.

Más al norte se encontraba la finca de recreo de D. Antonio Pontons García, canónigo de la Catedral de Valencia y notable mecenas, que construyó a finales del siglo XVII y probablemente sobre los restos de una antigua alquería, un conjunto arquitectónico formado por casa y jardín que llegó a constituirse en el exponente de la vida refinada de la Valencia barroca. En el entorno donde presumiblemente se ubicaba el caserío, se llevó a cabo en el año 2005, una intervención arqueológica en la que aparecieron restos de varias estancias pertenecientes a una alquería islámica datada en los siglos XI-XII. En esta intervención también se recuperaron fragmentos de elementos arquitectónicos (base de columna y fragmento de capitel) y parte de una inscripción romana que conserva las letras CA.

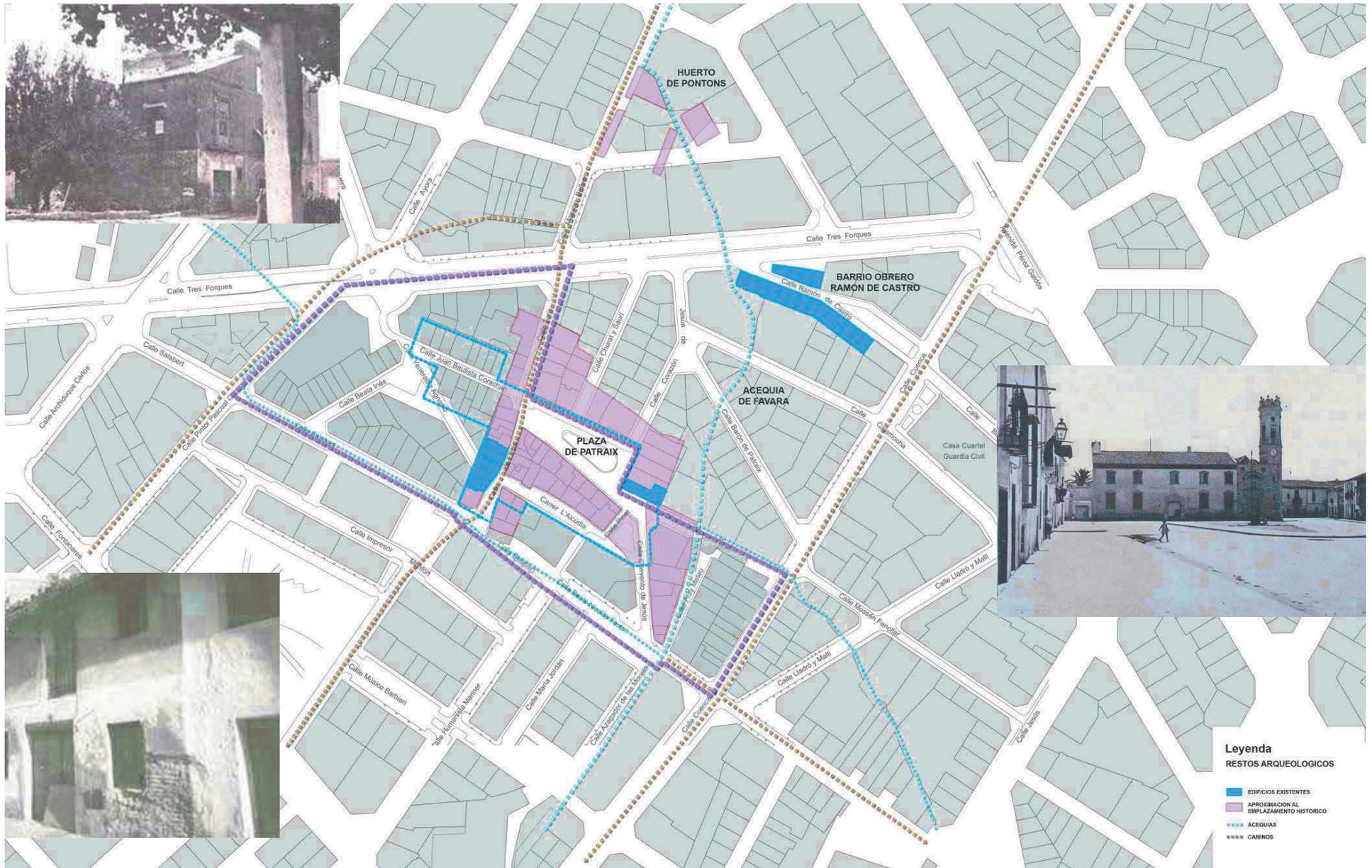
El palacete de Pontons ha desaparecido, pero muestra de su esplendor y riqueza ornamental son las imágenes que han quedado de la sala regia, decorada en estilo rococó por el italiano Jacobo Bertesi, y algunas esculturas del jardín barroco de exquisita factura, obra del escultor genovés Giacomo Antonio Ponzanelli, tales como la fuente de Neptuno, actualmente ubicada en los jardines del Parterre, la escultura del Tritón de la Glorieta, y las mal llamadas Cuatro estaciones, que hoy se encuentran en los jardines de Viveros.

Al nordeste del antiguo Patraix se construyó en 1906, por la Sociedad Constructora de Casas para Obreros de Valencia, el barrio obrero de Ramón de Castro. Edificado en el extrarradio de la ciudad, constaba inicialmente de 34 casas, de las que únicamente quedan 18. A pesar de las alteraciones sufridas por la expansión de la ciudad, la singularidad de la barriada, exponente de los procesos industriales y mercantiles de la época y de la concepción higienista y humanista de su arquitectura, avala su consideración como patrimonio relevante de la zona y vestigio histórico de un tiempo.

3.4. Otras fuentes

Por último, para la determinación de los elementos que resultan potencialmente catalogables, se han consultado los Archivos del propio Ayuntamiento y páginas web especializadas, se han estudiados los inmuebles propuestos para su protección por los vecinos y se han realizado diversas visitas al NHT para analizar in situ, la procedencia o no de la incorporación de inmuebles al catálogo.





4. ANALISIS DE CONJUNTO

4.1. Patrones urbanísticos y arquitectónicos

El estudio de los antecedentes históricos que se ha realizado en la Memoria Justificativa del Plan al que acompaña este catálogo, ha llevado a concluir que el origen del NHT hay que situarlo en el antiguo poblado agrícola de Patraix, que fue absorbido por la ciudad como consecuencia de las necesidades de expansión de ésta. Aunque ambientalmente se entienda como una unidad dentro de un entorno urbano, el NHT presenta dos áreas morfológicas diferenciadas. Por una parte, se identifica una zona cuya morfología revela su origen medieval, con manzanas densas e irregulares, cuyo trazado se fue apoyando en caminos históricos o acequias y que se distribuyen alrededor de lo que hoy constituye la Plaza de Patraix.

De las edificaciones que conformaron ese núcleo primitivo, en las calles Marqués de Elche y L'Àlcudia, perviven diversas casas que albergaron tanto usos residenciales, como actividades vinculadas a la explotación de la huerta circundante. El análisis pormenorizado de sus características tipológicas y formales, ha servido de base para la identificación de inmuebles potencialmente catalogables.

Actualmente, en esta zona existen mayoritariamente edificaciones con tipología de "casa de poble" de dos alturas, cuyo estudio, también ha servido de soporte para la determinación de los valores culturales que deben ser objeto de protección.

Por otra parte, podemos reconocer otra zona cuya morfología responde a manzanas definidas mayoritariamente por los primeros planes de ensanche del núcleo central de la ciudad de Valencia, cuya forma, más o menos regular, se adapta a las alineaciones de la de las manzanas del núcleo primitivo. En estas manzanas perviven edificaciones cuya tipología deriva de las que existían en el núcleo primitivo agrícola, aunque se trata de edificios adaptados a una parcelación de ensanche, principalmente de los tipos "casa de poble" y "casa de veïns" de mayor altura.

Del mismo modo, el estudio de la planificación del ensanche que afectó al poblado agrícola a principios del siglo XX, la parcelación que generó y el estudio de las casas que se edificaron en el primer cuarto de ese siglo y de cómo evolucionaron, han sido determinantes para la identificación de inmuebles con valores culturales suficientes para ser catalogados.



4.2. Determinación de las tipologías de referencias

Junto al estudio de la morfología urbana del NHT, se ha realizado un estudio de los edificios construidos antes de la primera mitad del siglo XX, para determinar los tipos edificatorios más característicos con el objeto de individualizar los valores que deben servir para calificar el patrimonio de interés cultural que pueda existir en esta zona de la ciudad. Del mismo modo, el reconocimiento de las tipologías edificatorias tradicionales resulta fundamental para garantizar que las intervenciones en el patrimonio edificado, esté catalogado o no, como las actuaciones de nueva planta, no afecten a los valores patrimoniales y paisajísticos del NHT que se pretende preservar.

A partir del estudio pormenorizado del patrimonio edificado, y sobre todo de los edificios protegidos por catálogos anteriores, se han identificado tres tipos edificatorios en el NHT y como han sido su evolución a lo largo del tiempo.

Aunque la Memoria del Plan ya contiene un estudio pormenorizado de estas tipologías tradicionales, se reproduce a continuación, dada la incidencia que tiene, tanto en la determinación de los criterios que resultan necesarios para la propuesta de catalogación que se realiza, como su incidencia en la determinación de las intervenciones que resultan admisibles en ellos.

La casa tardomedieval

Se trata del tipo de casa más antigua del NHT que según opinión de autores especializados, pudo construirse en torno al siglo XV. Presenta algunas características similares a la de las alquerías de la huerta, como su morfología o su carácter de edificación vinculada a las actividades agrícolas. Las existentes en Patraix son de menor tamaño y escala que las que existen diseminadas en la huerta y sus aspectos distintivos derivan fundamentalmente de su adaptación a una parcelación menor y de su disposición entremedianeras.

La ocupación de la parcela por la edificación, responde en las casas más antiguas, a la disposición de un cuerpo edificatorio principal de una crujía paralela a fachada y dos plantas. En la planta baja convivía el uso agrícola con el residencial, mientras que la planta primera poseía una altura libre más reducida y se destinaba al almacenaje de la cosecha y como secadero. En algunos casos, esta cambra se ha habilitado para el uso de vivienda. Además, en la parcela había unos cuerpos secundarios de una altura, destinados generalmente a usos económicos, y un patio en la parte trasera de la vivienda. Este tipo inicial creció por la adición al modelo más sencillo, de una nueva crujía.



El aspecto de las fachadas más antiguas es austero, de superficies lisas sin decoraciones, con un revestimiento de cal y una composición desordenada de huecos que traduce la diversidad de los usos que albergaban. Su cubierta es inclinada a una o dos aguas, y está construida mediante entramado de vigas y viguetas de madera con cañizo en un origen, posteriormente sustituido por tablero de rasilla, y terminada con teja árabe.

La casa de poble

Es la tipología predominante en el NHT y responde al tipo de casa a "una mà" o a "dues mans", que en sus orígenes, estuvo vinculada tanto al uso residencial como a la actividad agrícola. La tipología inicial, que constaba de planta baja y cambra para guardar las cosechas, empezó a evolucionar a finales del siglo XVIII, destinando esta última también a la residencia, mientras que los usos relacionados con la actividad agrícola se desplazaron a otras dependencias en el patio.

La utilización de la cambra para usos residenciales, dio lugar ya en el siglo XX, a una modificación del tipo, que incorpora en fachada una nueva entrada independiente con una "escaleta" para el acceso a la planta superior.

En las agrupaciones de tipo urbano, se obtiene una nueva unidad por adicción esquemática de los tipos anteriores, con unidad constructiva y compositiva, formado por dos viviendas a "una mà" o dos viviendas "dues mans", optimizando la "escaleta", que será compartida y quedará ubicada entre ambas, desde la que se accederá a dos viviendas en planta primera. Se trata de un tipo claramente urbano. La ocupación de la parcela por la edificación responde a un cuerpo principal de dos plantas recayente a espacio público, y edificaciones secundarias ubicadas en el antiguo patio vinculado a los orígenes agrícolas del núcleo. El cuerpo principal cuenta con dos crujías paralelas a la fachada que se apoyan en muros de carga en fachadas y pilares en la línea interior.

Sus fachadas son sencillas, con huecos verticales, cuya composición depende de si se trata de vivienda a "una mà", a "dues mans" o combinaciones de ellas. La utilización de la cambra como vivienda incorporó en fachada una nueva entrada independiente con una "escaleta" para el acceso a la planta superior. Su inclusión se efectúa sin alterar el eje central original, lateralizando esta entrada "secundaria", y minimizándola.



La cubierta se seguirá resolviendo a dos aguas, con pendiente suave, menor al 30%. Se operaran el ella transformaciones pero solo a nivel de aspecto exterior, pasando a ser ocultada por un remate ornamentado en los supuestos más elaborados.

La casa de veïns

Se trata de tipologías derivadas de la planificación de ensanche de Mora en 1907, que surgen de la necesidad de alojar a mayor número de población en la ciudad y que aparece en Patraix en proceso de reedificación que se produce a principios del siglo XX.

Su implantación se realiza de dos formas. Por un lado, la nueva parcelación generada por las alineaciones de ensanche permite construir edificaciones de mayores dimensiones, con otra organización espacial, dando lugar a este nuevo tipo arquitectónico. Por otro lado, a partir de la modificación de las casas de poble mediante su sobreelevación, en uno o dos niveles, pasando de residencial unifamiliar a plurifamiliar. Estas casas presentan una particularidad, ya que aunque son edificios en altura, conservan la posición de la escaleta, la configuración de huecos tradicionales, y la parcelación estrecha y profunda propias del tipo original.

Las diferencias de estas casas respecto de las de los ensanches decimonónicos, destinados a la burguesía, radican básicamente en que se trata normalmente de edificios humildes, que no buscan la representatividad. No existe distinción de la planta baja respecto del resto de plantas, se produce una repetición formal de los pisos y la puerta de entrada es sencilla y de escasa envergadura.

La ocupación de la parcela por la edificación responde a la disposición de un cuerpo edificatorio principal de dos crujías paralelas a fachada de diferente tamaño, siendo la mayor la que alberga el cuerpo de escaleras. En algunos casos la parte de parcela restante está construida en una altura, o presenta unos cuerpos posteriores de una altura y un patio en la parte trasera de la vivienda.

En la fachada, compositivamente sigue dominando la verticalidad de la casa familiar y se generalizan los balcones y la fachada se dota de detalles ornamentales, con lenguajes muy variados. La tipología de cubierta más común es la cubierta inclinada de teja árabe. No obstante, también existen otras variantes con azoteas o terrados.

4.3. Identificación de los lenguajes arquitectónicos

El lenguaje arquitectónico de las fachadas de los inmuebles del NHT es variado y corresponde a estilos distintos, circunstancia que se explica por la diversidad cronológica tanto de la trama urbana como de la fecha de construcción de los edificios, que oscila entre la época medieval hasta en siglo XX, aunque los que realmente gozan de interés cultural son los construidos hasta mediados de ese siglo.

La asignación a un inmueble de uno u otro lenguaje no siempre es categórica, pues las fronteras entre estilos son flexibles y, con frecuencia, se producen combinaciones entre ellos, lo que supone en sí mismo, un valor a preservar en el ámbito del Plan, puesto que es el resultado de la adaptación a la morfología de un núcleo tradicional agrícola de estilos propios de un contexto urbano y académico.

A continuación se definen los lenguajes arquitectónicos de los edificios de interés cultural que existen en el ámbito del Plan.

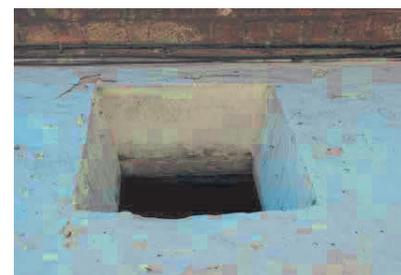
1. Artesanal

Se refiere a los lenguajes propios de la arquitectura tardomedieval que se aplican a edificaciones sencillas de obra sólida, construidas mediante técnicas tradicionales. Se caracteriza por su escasa ornamentación, la simplicidad de las formas y la humildad de los acabados.

La diversidad de los usos que albergaba este tipo de casa, se traduce en la fachada principal en una composición desordenada de huecos, vanos pequeños dispuestos con cierta espontaneidad, con morfología básicamente cuadrangular para no debilitar los muros de tapia.

Existe un claro predominio del macizo sobre el hueco, no existe ornamentación alguna, ni siquiera se abren balcones, porque eso supondría desestabilizar demasiado los muros de carga. En cambio, encontramos barandillas en algunos vanos, originalmente de madera y que poco a poco fueron sustituyéndose por modelos de forja.

El aspecto de las fachadas más antiguas es austero, de superficies lisas sin decoraciones, con un revestimiento de cal cuyo mantenimiento requería de sucesivos encolados que anualmente le devolvían su color característico. La entrada se resuelve con un arco en fachada para las más antiguas o un dintel de madera en las más tardías; en las ventanas se utiliza arco o dintel de ladrillo.



2. Tradicional popular

Se refiere a los lenguajes propios de la arquitectura tradicional que responde al tipo de casa a "una mà", a "dues mans" o a las diversas combinaciones de ellos que se produjeron, a principios del siglo XX y que en sus orígenes, estuvo vinculada tanto al uso residencial como a la actividad agrícola.

Sus fachadas son sencillas, con escasa ornamentación, con huecos verticales cuya composición depende del tipo de que se trate o de sus combinaciones. Su composición se ordena a partir de un eje de simetría central o bien, del eje que comunica la puerta de entrada con el patio.

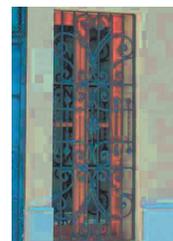
La utilización de la cambra como vivienda incorporó en fachada una nueva entrada independiente con una "escaleta" para el acceso a la planta superior. Su inclusión se efectúa sin alterar el eje central original, lateralizando esta entrada "secundaria", y minimizándola. En las agrupaciones de dos viviendas, la "escaleta" se traduce en fachada en posición central, aunque compositivamente se intenta minimizar, preponderando el acceso a las viviendas de la planta baja.



En las casas más antiguas, el acceso principal se resuelve mediante un arco con dintel de madera, o dintel recto, y los balcones se realizan con entramado metálico, pavimento cerámico y barandilla de forja. En las más tardías, el voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa a ser de fundición.

En este lenguaje no se diferencia la planta baja de las altas, el acabado es el mismo para toda la fachada y no será hasta el siglo XX cuando se introducirán molduras divisorias para fragmentarla en niveles, se genera así una lectura unitaria. No obstante, en algunos, casos se incluye un pequeño zócalo, de aproximadamente un metro, que tiene una finalidad funcional más que estética; evitar la ascensión de la humedad del terreno mediante el uso de cal.

Es un estilo de larga duración, que no aparece adscrito a unas décadas determinadas, en Patraix, encontramos ejemplos del siglo XIX i de principios del XX.



3. Modernismo popular

En el caso de Patraix se reconoce en algunos inmuebles lenguajes que son resultado de la adaptación del lenguaje modernista a los gustos y capacidad adquisitiva de las clases populares. El uso de la cerámica como elemento decorativo tan propio de la estética modernista, aparece en esta zona, solo de manera puntual en algún inmueble catalogado.

Aunque no es el lenguaje mayoritario, algunos ejemplos de este modernismo se ubican en la calle Venerable Agnesio, Beata Inés y Cuenca.

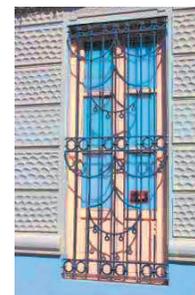
En general, incorpora profusión decorativa en la fachada que se extienden también al detalle con diseños en rejería y carpintería. Se caracteriza además por el uso de formas dinámicas y orgánicas que se identifican principalmente en una morfología de aleros singulares, con perfiles ondulados y dentados que rompen con las líneas rectas características de otros estilos. En esta línea se incluyen además los dinteles de huecos con arco escarzano así como protege persianas ornamentales con motivos vegetales. En Patraix no hay uso de materiales nobles, por lo que no encontraremos zócalos y aplacados de piedra natural.

4. Eclecticismo

Se refiere a un lenguaje que ampara una gran diversidad de recursos formales que integran composiciones de elementos procedentes de distintos estilos arquitectónicos. Las fachadas eclécticas se caracterizan formalmente por mantener el esquema tripartito de la fachada clásica; basamento, cuerpo y coronación, en muchos casos con proporciones desfasadas al tratarse de viviendas unifamiliares de poca altura. Además existe una gran riqueza ornamental con la inclusión de molduras singulares y pilastras simuladas.

Algunos de los elementos decorativos que se toman de la arquitectura clásica y que se reinterpretan en Patraix son palmetas, frontones y volutas.

Encontramos este estilo tanto en las Casas de Veïns como en las Casas de Poble, en estas últimas se aplica frecuentemente a inmuebles que en un origen se construyeron con lenguaje popular y que ahora se modernizan con la llegada de esta nueva corriente estilística que se enfatizan con una variedad cromática con colores intensos.



5. Racionalismo

El Racionalismo es un movimiento arquitectónico de vanguardia del periodo de entreguerras del s. XX que se enmarca dentro del Movimiento Moderno. Su vocación es la de abogar por el predominio de la funcionalidad sobre la forma prescindiendo de toda decoración superflua. Con los avances técnicos e industriales, ya a finales de los años 20, Valencia, junto a las ciudades españolas más dinámicas, experimentaron transformaciones en todos los órdenes. En la década de los 30 acelerará el proceso de manera trepidante a través del espíritu regeneracionista y la apuesta por la modernidad occidental. A lo largo de casi veinte años, Valencia, de la mano de una gran generación de arquitectos, va a ocupar su espacio con nuevas arquitecturas racionalistas, más dinámicas que puristas, pero modernas en su afán de simplicidad, funcionalidad, higiene y actualidad.

Se trata de un lenguaje arquitectónico definido por la simplificación de las formas y la práctica desaparición de los elementos decorativos. Las fachadas son de gran simplicidad geométrica, sin ornamentos ni elementos decorativos y con remates sencillos, los balcones tienden a ser escalonados y se abandonan las cubiertas inclinadas en pro de las cubiertas planas. Existe un predominio de la línea recta para el diseño de los detalles así como curvas contundentes para la definición de volúmenes. Estas edificaciones se construyen en hormigón, en este momento considerado el material de vanguardia aunque se usaba una versión aún primitiva. Se aplica a edificios de gran altura aunque en Patraix existe un peculiar caso en la calle Salavert donde el racionalismo se amolda a una Casa de Poble.



5. CRITERIOS DE CLASIFICACION

El catálogo integra todos los bienes inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico y etnológico, existentes en su ámbito, de acuerdo con la siguiente clasificación:

a. Bienes Inventariados.
Incluye los Bienes de Relevancia Local existentes en el ámbito, distinguiendo entre las siguientes categorías:

- BRL-NHT
- BRL- Monumento de Interés Local
- BRL- Espacio Etnológico de Interés Local

Estos BRLs forman parte de la ordenación de carácter estructural del Plan.

b. Bienes no inventariados

Incluye elementos que ostentan valores culturales, aunque no resulten suficientes para formar parte del el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano por no reunir suficientes valores culturales. Forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan.

6. NIVELES DE PROTECCION

A los efectos de este Plan, el nivel de protección general es el indicador respecto del valor patrimonial del bien catalogado, distinguiendo los siguientes niveles de protección general:

a. Se asigna el nivel de protección general integral cuando los valores apreciados se presenten en el elemento o conjunto catalogado de manera generalizada, esto es, cuando la mayoría de sus componentes principales posean un carácter material y tengan interés de cara a su conservación. Podrán existir también componentes de interés que tengan carácter ambiental o tipológico pero, en cualquier caso, los componentes irrelevantes o impropios serán minoría.

b. Se asigna el nivel de protección general parcial cuando los valores apreciados de carácter material, se presenten sólo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado y tengan interés de cara a su conservación, pudiendo existir componentes principales de interés ambiental o tipológico, así como irrelevantes o impropios.

c. Se asigna el nivel de protección general ambiental cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino alguna de las características morfológicas del inmueble que a su vez forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. En este caso, alguno de los componentes principales de interés patrimonial deberá tener carácter ambiental, podrán existir componentes principales de interés de carácter ambiental y ninguno de ellos tendrá carácter material. Por otro lado, podrán existir componentes irrelevantes o impropios.

d. Se asigna el nivel de protección general tipológico cuando lo que se pretende conservar son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, tales como un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la localización de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc. En este caso, alguno de los componentes principales de interés patrimonial deberá tener carácter tipológico y ninguno de ellos carácter material o ambiental. En todo caso, los componentes materiales del inmueble habrán sido valorados como irrelevantes o impropios.



7. CRITERIOS DE VALORACION Y DETERMINACIÓN DE LAS INTERVENCIONES ADMISIBLES

Para la valoración patrimonial de los inmuebles, el Plan parte de la identificación de los componentes principales del edificio catalogado, para determinar si el valor de cada uno de ellos es a conservar, irrelevante o impropio, y a partir de ello, determinar el alcance de las intervenciones que resultan admisibles.

7.1. Identificación de los componentes principales

El catálogo considera componentes principales de un edificio catalogado aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas, presentan una cierta homogeneidad en cuanto sus valores y sustentan la valoración patrimonial que se concreta en la ficha individualizada. A estos efectos identifica como componentes principales los siguientes:

a. La parcela

- Morfología: Se trata de la superficie y geometría de la parcela.
- Ocupación: Se trata de la disposición en la parcela de la edificación y de los espacios libres.
- Patio o espacio libre: Se trata del espacio de la parcela sin edificar, sin que tengan esta consideración los patinillos de luces o ventilación.

b. Cuerpo edificatorio principal

Se trata del cuerpo edificatorio de mayor importancia, dispuesto en el frente de la parcela que da a espacio público y que alberga el uso principal del inmueble.

- La fachada principal: Se trata de la fachada recayente a espacio público.
- La composición: Se trata de la disposición y forma de los huecos, la proporción macizos y huecos, la jerarquización o repetición de plantas o niveles, etc...
- Otros elementos: Se refiere a elementos o características que contribuyen a la definición de los valores culturales que se reconocen en el inmueble, como son los revestimientos, motivos decorativos, carpinterías, balcones, barandillas, rejas o elementos similares.
- Fachada secundaria: Se trata de las fachadas recayentes a patios o espacios libres de la parcela o de las fachadas posteriores del edificio principal.
- Cubiertas: Se trata tanto de su morfología como de la solución constructiva y los materiales y acabados que presenta.
- Sistema estructural: Se trata de los elementos que componen la estructura portante de la edificación, las soluciones constructivas y los materiales utilizados.
- Organización interior: Se trata de la configuración espacial y funcional del inmueble, como la disposición de locales y viviendas, la ubicación de los accesos desde espacios públicos, la ubicación y forma de la escalera y de otros elementos de elementos de comunicación vertical.

c. Cuerpos edificatorios secundarios

Se trata de aquellos volúmenes edificatorios que existen en la parte posterior de la parcela, que generalmente albergan usos secundarios o auxiliares al uso principal.

7.2. Valoración de los componentes

La valoración de cada componente identificado se realiza atendiendo a las siguientes categorías: a conservar, irrelevante o impropio.

Respecto al carácter de cada componente, podrá ser material, si se pretende preservar la materialidad del componente atendiendo a su valor histórico o cultural; ambiental, si lo que se pretende preservar es la contribución del componente a la configuración de la escena urbana y al paisaje, pero sin preservar su materialidad; y tipológico, cuando lo que se pretende preservar son las características del componente por su identidad con las de un tipo edificatorio, pero sin preservar su materialidad.

7.3. Determinación de las intervenciones admisibles

Las fichas del catálogo definen el conjunto de actuaciones que será posible o necesario llevar a cabo sobre cada componente principal del bien protegido, de acuerdo con su valoración, carácter y estado de conservación, distinguiendo entre las siguientes:

- Mantenimiento: Las actuaciones deben limitarse a la mera conservación de lo existente.
- Restauración: Las actuaciones deben dirigirse a que la totalidad del componente afectado recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
- Acondicionamiento: Cuando en uno o varios componentes principales del inmueble deban realizarse cambios en su aspecto o funcionalidad para aminorar el impacto sobre otros componentes, que se pretenden conservar.
- Rehabilitación: En el caso de que se lleven a cabo actuaciones de acondicionamiento para puesta en uso del inmueble o desarrollo en el mismo de nuevos usos incorporando, o no, operaciones de conservación, restauración y recuperación de usos antiguos.
- Eliminación, demolición o derribo: Lo que se pretende es hacer desaparecer el componente afectado por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.

La determinación de las actuaciones se realiza de acuerdo con los siguientes criterios

a. Componentes a conservar

- Si se encuentran en buen estado, las actuaciones serán, preferiblemente, de mantenimiento.
- Si el estado es aceptable, primará la rehabilitación
- Si el estado es deficiente o malo, las actuaciones serán, fundamentalmente, de restauración.

b. Componentes valorados como irrelevantes



- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral, en los componentes que se encuentren en estado deficiente o en mal estado las actuaciones serán, preferiblemente, de acondicionamiento.

-En el resto de los casos la previsión de actuaciones puede obviarse.

c. Componentes valorados como impropios

- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral y los componentes valorados como impropios se encuentran en estado deficiente o en mal estado, las actuaciones sobre éstos serán, obligatoriamente, de eliminación.

- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral y el estado de los componentes impropios es aceptable o bueno, las actuaciones a proponer podrán ser de acondicionamiento, aunque dirigidas a aminorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran.

- En el resto de los casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

Del mismo modo, en las fichas se consigna la importancia de las actuaciones así como si son urgentes o no.

8. PROPUESTA DE CATALOGACION

El catálogo consta de dos partes:

8.1. Catálogo estructural

Integra los Bienes de Relevancia Local incluidos en El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia, aprobado en febrero de 2015, que se relacionan a continuación:

- Núcleo Histórico Tradicional de Patraix. BRL- NHT de Patraix
- Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús. BRL - Monumento de Interés Local.
- Acequia de Favara. BRL- Espacio Etnológico de Interés Local.
- Chimeneas de la calle Fray Mateu. BRL Espacio Etnológico de Interés Local

Respecto a la protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, el Plan propone su ampliación respecto al delimitado en 2015, ya que fruto de un análisis histórico más detallado y tras la investigación realizada en el archivo histórico municipal para datación de determinados edificios, se ha considerado que procede incluir en su ámbito la manzana localizada entre las calles Convento de Jesús y Fray Mateu conformada a partir del trazado de la acequia de Favara, cuya morfología responde al núcleo primitivo, a pesar de la existencia de determinadas sustituciones edificatorias que no se ajustan a los valores patrimoniales que se pretenden preservar.

8.2. Catálogo Pormenorizado

Integra el Área de Vigilancia Arqueológica de Patraix y el resto de inmuebles cuya catalogación se propone atendiendo a los valores que poseen.

Del mismo modo, se ha considerado que también debe incorporarse, la edificación sita en el nº 13 de la calle Marqués de Elche, casa rural de buena factura de finales del siglo XIX y coetánea de las existentes en su misma manzana.

Por último, también se ha revisado su delimitación en la calle Juan Bautista Corachán, incluyendo la totalidad de las parcelas de los edificios protegidos.

Se justifica la propuesta de descatalogar tres edificios que estaban catalogados en el Catálogo de 1993 por entender que en la actualidad no reúnen ya los valores patrimoniales necesarios para ello. En concreto los inmuebles que se proponen descatalogar y sus respectivos grados de protección vigente, son los siguientes:

CATÁLOGO PEPRI PATRAIX (1993)	LOCALIZACIÓN		PROTECCIÓN
	Calle Beata Inés	18	3
Calle l'Alcudia	5 y 7	2	
Calle Salavert	6	2	

Su descatalogación atiende a diversas consideraciones, habiendo utilizado para su valoración los criterios establecidos en el anexo 1 del Catálogo Estructural, que aunque estaban previstos para BICs y BRLs, han servido de referencia, a partir de los cuales se han considerado las siguientes ópticas de valoración: urbanística, arquitectónica, socio-cultural y pormenorizada. Tras el análisis realizado, a juicio del equipo redactor, quedaría justificada la propuesta de descatalogación como se indica a continuación:

Calle Beata Inés, 18: Se encuentra fuera del NHT. La construcción original de 1900-1930, era una "Casa de Poble" de dos plantas entre medianeras según consta en el catálogo de 1993 y con nivel de protección 3. En la actualidad se ha sobreelevado dos plantas más, permitidas desde el PEPRI vigente, convirtiéndose en un edificio de cuatro plantas alejado de su tipología original y habiendo sido profundamente intervenido.

En cuanto a su valoración patrimonial, se constata que:

- Desde una "valoración urbanística", el inmueble carece de carácter estructural.
- Desde una "valoración arquitectónica", carece de adscripción tipológica, de carácter de modelo de referencia y tampoco es una referencia cultural-arquitectónica.
- Desde una "valoración socio-cultural", no consta ningún hecho histórico, político o social trascendente.
- Desde una valoración pormenorizada, solo puede valorarse la fachada principal, formada de composición de "casa de poble" a edificio de 4 plantas.

Por todo ello queda justificada la pérdida de interés patrimonial.



**ANEXO I. RELACION DE INMUEBLES DEL CATALOGO ESTRUCTURAL
Y PORMENORIZADO**



PROPUESTA DE PROTECCIONES ESTRUCTURALES

1.	BRL 08 01 05	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX	NHT	INTEGRAL
2.	BRL 08 01 06 Plaza de Patraix, 21	IGLESIA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS	MIL	INTEGRAL
3.	BRL 08 01 02 Calle Fray Mateu, 9	CHIMENEAS FRAY MATEU	EEIL	INTEGRAL
4.	BRL AH 06	ACEQUIA DE FAVARA	EEIL	AMBIENTAL



PROPUESTA DE PROTECCIONES PORMENORIZADAS

1.	C 08.01.01 BC-PGP	Calle L' Alcúdia 3	PARCIAL
2.	C 08.01.02 BC-PGP	Calle L' Alcúdia 9	PARCIAL
3.	C 08.01.03 BC-PGP	Calle L' Alcúdia 11	PARCIAL
4.	C 08.01.04 BC-PGP	Calle L' Alcúdia 13	PARCIAL
5.	C 08.01.05 BC-PGP	Calle L' Alcúdia 2 y 4	PARCIAL
6.	C 08.01.06 BC-PGP	Calle Beata Inés 5	PARCIAL
7.	C 08.01.07 BC-PGP	Calle Beata Inés 7	PARCIAL
8.	C 08.01.08 BC-PGP	Calle Beata Inés 12	PARCIAL
9.	C 08.01.09 BC-PGP	Calle Beata Inés 14	PARCIAL
10.	C 08.01.10 BC-PGP	Calle Beata Inés 16	PARCIAL
11.	C 08.01.11 BC-PGP	Calle Beato Nicolás Factor 34	PARCIAL
12.	C 08.01.12 BC-PGP	Calle Convento de Jesús 11	PARCIAL
13.	C 08.01.13 BC-PGP	Calle Cuenca 110	PARCIAL
14.	C 08.01.14 BC-PGP	Calle Cuenca 116	PARCIAL
15.	C 08.01.15 BC-PGP	Calle Cuenca 124 y 126	PARCIAL
16.	C 08.01.16 BC-PGP	Calle Cuenca 128	PARCIAL
17.	C 08.01.17 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 1	PARCIAL
18.	C 08.01.18 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 3	PARCIAL
19.	C 08.01.19 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 5	PARCIAL
20.	C 08.01.20 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 7	PARCIAL
21.	C 08.01.21 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 9	PARCIAL
22.	C 08.01.22 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 11	PARCIAL
23.	C 08.01.23 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 4	PARCIAL
24.	C 08.01.24 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 6	PARCIAL
25.	C 08.01.25 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 8	PARCIAL
26.	C 08.01.26 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 10	PARCIAL
27.	C 08.01.27 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 12	PARCIAL
28.	C 08.01.28 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 14	PARCIAL
29.	C 08.01.29 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 16	PARCIAL
30.	C 08.01.30 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 18	PARCIAL
31.	C 08.01.31 BC-PGP	Calle Juan Bautista Corachán 20	PARCIAL
32.	C 08.01.32 BC-PGP	Calle Marqués d'Elx 1 Y 3	PARCIAL
33.	C 08.01.33 BC-PGP	Calle Marqués d'Elx 9	PARCIAL
34.	C 08.01.34 BC-PGP	Calle Marqués d'Elx 13	PARCIAL
35.	C 08.01.35 BC-PGP	Calle Marqués d'Elx 8	PARCIAL
36.	C 08.01.36 BC-PGP	Calle Marqués d'Elx 10	PARCIAL
37.	C 08.01.37 BC-PGP	Calle Marqués d'Elx 12	PARCIAL
38.	C 08.01.38 BC-PGP	Calle Marqués d'Elx 14 y 16	PARCIAL
39.	C 08.01.39 BC-PGP	Plaza de Patraix 2	PARCIAL
40.	C 08.01.40 BC-PGP	Plaza de Patraix 3	PARCIAL
41.	C 08.01.41 BC-PGP	Plaza de Patraix 4	PARCIAL
42.	C 08.01.42 BC-PGP	Plaza de Patraix 7	PARCIAL
43.	C 08.01.43 BC-PGP	Plaza de Patraix 8	PARCIAL
44.	C 08.01.43 BC-PGP	Plaza de Patraix 12	PARCIAL
45.	C 08.01.44 BC-PGP	Calle Salabert 4	PARCIAL
46.	C 08.01.45 BC-PGP	Calle Salabert 12	PARCIAL
47.	C 08.01.46 BC-PGP	Calle Salabert 14	PARCIAL
48.	C 08.01.47 BC-PGP	Calle Salabert 16	PARCIAL
49.	C 08.01.48 BC-PGP	Calle Venerable Agnés 5	PARCIAL
50.	C 08.01.49 BC-PGP	Calle Venerable Agnés 7	PARCIAL
51.	C 08.01.50 BC-PGP	Calle Venerable Agnés 11	PARCIAL



ANEXO II. INFORME ARQUEOLOGICO



La zona de Patraix se ha propuesto como Área de Vigilancia Arqueológica porque cuenta con una serie de hallazgos y referencias desde antiguo que hacen presuponer la existencia de núcleos poblados desde época romana.

Testimonio de ello son las noticias del hallazgo en 1872 de enterramientos, así como de dos inscripciones funerarias (siglos I-II d. C.) que apuntan a la existencia de un núcleo romano (villae) y de una necrópolis en la zona.

Por su parte, en época islámica, se localizaban al menos dos alquerías que ya se mencionan en el Repartiment con los nombres de *Petrair acifilia* y *Petrair alfauquia*. La ubicación de estos núcleos se desconoce y la dispersión del hábitat en esta etapa histórica hace complicado que se pueda acotar un área de emplazamiento con exactitud, máxime cuando en la actualidad no queda ningún resto de los mismos.

Desde la baja edad media, el núcleo de Patraix se articuló alrededor de la plaza del mismo nombre, donde se situaba el desaparecido palacio del Barón de Patraix, y del cual formaba parte la dependencia donde se construyó posteriormente la iglesia del Sagrado Corazón de Jesús. Actualmente son todavía visibles varias casas en las calles de Alcudia de Carlet y Marqués de Elche, cuya construcción se remonta a época medieval.

Cerca del núcleo de Patraix se encontraba la finca del canónigo Pontons, construido a finales del siglo XVII, posiblemente sobre una alquería anterior. Este edificio ha desaparecido, pero muestra de su esplendor y riqueza ornamental son las imágenes que se conservan de la sala regia decorada en estilo rococó por el italiano Giacomo Bertessi y la fuente del Tritón, obra de Giacomo Ponzanelli, y la de las Cuatro Estaciones ubicadas en jardines de la ciudad.

Con todos estos precedentes es innegable el interés de la zona de Patraix para ser incluida como AVA, a la vez que resulta complicado marcar unos límites concretos, debido a que nos encontramos ante un hábitat disperso, en una zona de huerta desde antiguo y donde no quedan restos visibles de estos asentamientos.

Por todo ello, se ha delimitado una AVA de extensión mínima, tomando como elementos principales el propio núcleo de Patraix y abarcando un área que engloba aproximadamente el trazado de las antiguas redes de caminos y acequias (el brazo de la acequia de Favara y otros secundarios) que discurrían por la zona (ver plano) y que en su momento pudieron articular la distribución de la población.

Más al Norte del núcleo de Patraix, se ha incluido el área donde se ubicaba el caserío de Pontons y varias parcelas a ambos lados de la acequia de Favara, donde se realizó una intervención arqueológica en el año 2005 y aparecieron varias estancias pertenecientes a una alquería islámica datada en los siglos XI-XII. En esta intervención también se recuperaron fragmentos de elementos arquitectónicos (base de columna, un fragmento de capitel), así como parte de una inscripción romana que conservaba las letras **CA**.

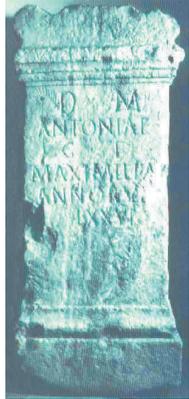
También cabe citar las noticias relacionadas con la existencia de varios refugios de la guerra civil en la zona que, hasta la fecha, no han sido localizados. Al parecer uno de ellos se situaba en la propia plaza, en la C/ Nicolás Factor, 36 y otros en la C/ Beata Inés, C/ de l'Alcudia, en la C/ Tres Forques, así como otros tres entre las calles Cuenca y Jesús.

De acuerdo a los antecedentes históricos mencionados, el Área de Vigilancia Arqueológica queda delimitada por las siguientes calles: C/ Cuenca, C/ Ramón de Castro, C/ Chiva, C/ Maestro Bellver, Avda Tres Forques, C/ Pintor Pascual Capuz, C/ Salavert, C/ Beato Nicolás Factor. Cabe incluir también el solar que anteriormente ocupaba la alquería de Salavert.

Bibliografía

- ALDANA FERNANDEZ, C. (1999): "Huerto del canónigo Pontons".
BONO I BARBER, B. (1981). "Pedanías de Valencia: Su historia. Patraix". *Levante-EMV*, 8 de agosto.
CORELL, J. (1997) : *Inscripcions romanes de Valentia i el seu territori*. Valencia.
FERRAN SALVADOR, V. (1947): "Un escultor barroco. Jacobo Ponzanelli". *Almanaque de Las Provincias*, p. 585
VIDAL CORELLA, V. (1977): "El huerto de Pontons. La Valencia de otros tiempos". *Las Provincias*, 23 de octubre, p. XVI
VVAA. (1999) *Monumentos desaparecidos de la Comunidad Valenciana*. Valencia.
VVAA. (2003): *La Rambleta de la huerta de Favara. Patrimonio Histórico y natural de la ciudad de Valencia*. Valencia.
VVAA. (2003): *Patraix: de pueblo a barrio*. Valencia





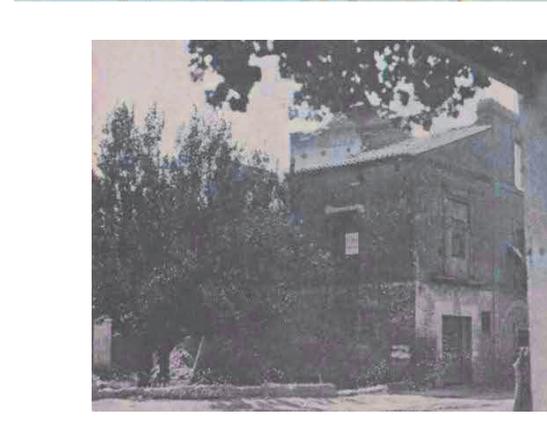
Inscripción romana encontrada en Patraix



Casas de origen medieval



Plaza de Patraix 1935



Caserío de Pontons. 1935





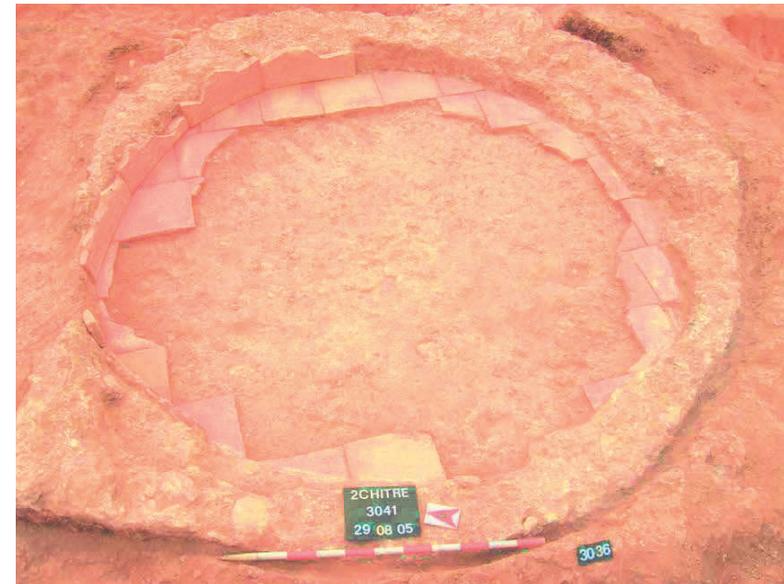
Restos de muros de la alquería islámica excavada en 2005



Capitel romano



Elementos arquitectónicos de época romana. Excavación 2005



Restos de balsa para hacer vino. Época moderna

