

MEMORIA INFORMATIVA

INDICE

1.- Introducción.....	Pág. 2
2.- Antecedentes: histórico, administrativo, características generales del núcleo de Campanar	Pág. 3
3.- Estructura urbana: ocupación del suelo, áreas de interés urbano y ambiental, unidades morfológicas, elementos singulares	Pág. 6
4.- Estructura de la propiedad del suelo	Pág. 7
5.- Actividad urbana: residencial, productiva, comercial y de servicios con referencia a su localización y relaciones mutuas	Pág. 8
6.- Comunicaciones y transportes. Red viaria y red de transportes: estado actual, tipos, capacidad, accesibilidad, utilización y rendimiento	Pág. 10
7.- Sistema de equipamientos y espacios libres	Pág. 11
8.- Evolución y características de la estructura demográfica	Pág. 12
9.- Infraestructura existente, abastecimiento de agua y energía eléctrica disponible, capacidad de las redes de evacuación general	Pág. 14
10.- Edificación: estado actual, tipología, catalogación, edad, elementos constructivos y estructurales, materiales, alturas, volumen y en planta, usos, ocupación, valores estéticos	Pág. 15
11.- Paisaje urbano y percepción visual	Pág. 17
12.- Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.....	Pág. 17

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de 16 de 1999

Valencia, 13 Mayo 1999
El Secretario General.

1. Introducción.

La presente información trata sobre el Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri (NHT-B), área clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como suelo urbano, con una calificación de casco histórico protegido (CHP-3).

La delimitación que aparece reflejada en los planos de información es indicativa del ámbito de intervención del Plan. La información desarrolla las particularidades del área específica objeto de planeamiento y las de su entorno inmediato. El alcance de esta información constituye la documentación establecida reglamentariamente para elaborar este documento.

Los planos de información son los mismos que figuran en el documento del Avance del Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Beniferri (expte. 1112/90 del Area de Urbanismo, Servicio de Planeamiento). Dicho Avance fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia en sesión de 13 de Diciembre de 1990 con exposición al público durante el plazo de 30 días.

Con la aprobación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana), el presente documento urbanístico se adopta a esta nueva Ley Autonómica manteniendo idénticos los planos de información a los del Avance del Plan Especial de Reforma Interior y Protección por mantener su vigencia.

Este núcleo está localizado geográficamente al noroeste de la ciudad, junto a la autovía de Ademuz y al sureste del núcleo de población de Benimamet. Ver plano nº1 de información, plano de situación a escala 1/10.000.

Las características generales de su origen son las de un pequeño asentamiento de población vinculado a la producción agrícola. Actualmente, lo constituyen una cuarentena de casas apoyadas sobre alineaciones configuradas a partir del trazado del camino de Liria y de las conexiones de éste con otros lugares del territorio. Esta estructura confiere al núcleo de Beniferri un carácter singular, propio de los

asentamientos aparecidos en la huerta valenciana, apoyados históricamente sobre los cruces de los caminos.

2. Antecedentes : histórico, administrativo, características generales del núcleo de Beniferri.

Beniferri constituía antiguamente un municipio independiente. Era, y aún es hoy, un núcleo de población de carácter agrícola. El crecimiento que ha previsto el PGOU para los próximos cuatro años hará que quede integrado en el continuo urbano y que constituya parte del borde de la ciudad.

El poblado tenía vida municipal propia hasta 1872, fecha en que quedo anexionado al término municipal de Valencia. Este acto administrativo no introdujo cambio físico alguno. Este asentamiento ha mantenido hasta fechas muy cercanas todas sus características territoriales. Podemos definirlo como un pequeño núcleo de población con viviendas vinculadas a la producción agrícola y rodeado íntegramente por territorio cultivado. Sus redes de comunicación se conservan aunque algunas han empezado a perder contenido. Esta situación se puede comprobar en el terreno y observando el plano de situación, plano nº1 de información.

A la documentación cartográfica de carácter informativo se acompaña un plano de "evolución histórica", el plano nº8, donde se refleja la situación del poblado y su entorno en los años 1912, 1933, 1977 y 1983. Observando detenidamente este plano se constata que, a excepción de la creación de la nueva vía de Ademuz -procedente del planeamiento general de 1946-, las transformaciones territoriales son aparentemente irrelevantes.

Esta nueva vía citada, al convertirse en los últimos años en autovía, ha supuesto, para el poblado de Beniferri, una barrera en sus comunicaciones con el Este. Su caracterización como vía rápida ha cortado el antiguo camino de Beniferri o de Empalme, camino de conexión con Burjasot y ha dejado en suspenso el antiguo camino de Liria, una de las originales comunicaciones del poblado con la ciudad. Esta inversión de carácter infraestructural, la autovía de Ademuz, ha

incidido significativamente en la evolución futura de sus comunicaciones.

En la actualidad, algunas de sus viviendas han sido reformadas para la instalación de talleres artesanales y otras, pocas, se ocupan sólo en temporada vacacional. Las nuevas edificaciones que aparecen, al amparo del planeamiento precedente al Plan General de 1988, corresponden a instalaciones de carácter industrial y se ubican agrupadas apoyándose sobre el antiguo camino de Liria.

Se adjuntan breves reseñas bibliográficas, que versan sobre la historia de Beniferrí, y que consideramos viene al caso transcribir, para conocer mejor los orígenes de éste núcleo de población.

Título : Diccionario Estadístico-Histórico de Alicante, Castellón y Valencia.

Autor : Pascual Madoz e Ibañez

Edición : Institución "Alfonso el Magnánimo", Diputación Provincial de Valencia. 1850.

BENIFERRI : l. con ayunt. de la prov., part. jud., aud. terr., c.g. y dióc. de Valencia (1/2 leg.), SIT. en un llano de la huesta de esta c., sobre la ribera izq. del r. Turia, con libre ventilación y CLIMA saludables padeciéndose algunas calenturas catarrales. tiene 12 CASAS de fáb. regular, con la del ayunt., y más de 30 barracas, y una igl. vicaría aneja de la parr. de Burjasót : los vec. se surten de algunos pozos, cuyas aguas son de muy buena calidad. El TERM. confina por N. Burjasót; E. y S. la calle de Murviedro (barr. estram. de Valencia), y O. Benimamét, estendiéndose con tiro de bala de N. a S., y 1/4 de leg. de E. á O., sirviéndole también de límite por esta parte el referido Turia, de cuyo cauce se toman las aguas , por medio de las acequias de Moncada y Tormos, que fertilizan su productivo y fértil TERRENO, todo él regadio y plantado de moreras, dentro dentro de cuyo radio se encuentran varias alq. ó barracas habitadas. Dos caminos arrancan del pueblo : uno que conduce á Liria y otro á Benimamét, ambos en buen estado. La CORRESPONDENCIA se recibe de Valencia á mano, los mismos días que entran los correos en esta c. IND. la agrícola, y un molino harinero. PROD. cáñamo, seda, trigo, maíz, legumbres y hortalizas. POBL. 50 vec., 241 alm. CAP. PROD. 610,891 rs., 22 mrs. IMP. 25,170.

CONTR. 10,331 rs. con 26 mrs. : el PRESUPUESTO MUNICIPAL asciende á 2,600 rs., que se cubre con arbitrios y reparto vecinal

Titulo : Gran Enciclopedia de la Región Valenciana.

Autor : Jose Soler Carnicer y otros.

Editorial : Miguel A. Mas Rivas. 1973.

BENIFERRI : Lugar del término municipal de Valencia, a 3 Km del casco urbano entre Benicalap y Benimamet. Sus tierras están regadas por las acequias de Moncada y de Tormos. En su origen fue una alquería musulmana muy extensa. Hasta 1240 recibió más de veinte donaciones de Jaime el Conquistador de tierras, casas y huertos, etc. En 1444 pertenecía a Gabriel Vicent, en 1610 a micer Gaspar Tárrega. Unos años después paso a los dominios de los Condes de Parcent, a los que perteneció hasta la extinción de los derechos señoriales en 1811. Permaneció con ayuntamiento propio hasta 1872, en que fue anexionado a Valencia. La iglesia, dedicada a San Jaime, dependía de la parroquia de Burjasot; siendo vicario de ella en 1808 Juan Martín, franciscano y uno de los primeros en levantar su protesta contra Napoleón. Se conservan restos de una cruz cubierta en el antiguo camino de Liria.

Titulo : Valencia, tierra y alma de un país.

Autor : Luis Guarner

Editorial : Espasa Calpe, S.A. 1974.

*... Torciendo a nuestra derecha seguimos -en sentido contrario al que nos trajo- una estrecha carretera provincial, que fue antiguamente camino real de Aragón y que se dirige hacia las tierras altas. Casi en la iniciación esta una bella cruz terminal gótica de ... hace unos años, a la que perdonamos su falsedad en gracia al servicio de perpetuar la que aquí hubo, desde 1439, de la que la nueva reprodujo los cuatro escudos de Valencia formadores del capitel que formaba la columna sobre la que se asentaba la primitiva. Un estrecho camino que nace misma cruz nos llevaría a un pequeño poblado, que debió de ser un predio árabe, como corrobora su nombre de **Beniferri**, de cuyas tierras hizo varias particiones Jaime I, adjudicandolas a distintos señores, en*

tanto el pueblo pasó de unos a otros hasta que, en el siglo XVII, pertenecía al dominio de los Condes de Parcent, que lo retuvieron hasta la extinción de los señoríos territoriales. Como perdió el señor, perdió también Beniferri su propia vida municipal, integrándose en el término de la ciudad en 1872. ... Es curioso recordar que, en 1808, el vicario de su humilde iglesia, fray Juan Martí ..., fue el primero en lanzar el grito de rebeldía contra la invasión napoleónica, encendiendo así en la plaza de las Pasas el levantamiento popular en Valencia, cuya dirección dejó enseguida a otras manos. Beniferri perdió un posible personaje histórico y, lo que es fatal, tras su independencia administrativa, su propia existencia.

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

La estructura del asentamiento poblacional de Beniferri se genera sobre preexistencias territoriales de carácter agrícola. El núcleo de población se configura apoyándose en el antiguo camino de Liria que atraviesa esta parte del término. En general, no tiene que ver con ningún planeamiento urbano previo y en la actualidad podemos decir que la estructura de origen se mantiene prácticamente en las mismas condiciones.

La edificación se adosa apoyándose sobre una malla irregular e inacabada. No hay configurada ninguna morfología concreta, a no ser la propia de los pequeños núcleos diseminados en la huerta valenciana. Pese a la pequeña extensión del núcleo, existen dos espacios abiertos o plazas, en una de las cuales está ubicada la Iglesia de San Jaime. Las pocas calles existentes son estrechas y de trazado irregular. Algunas de las edificaciones quedan relativamente apartadas, pero siempre apoyadas sobre el camino de origen, el camino de Liria. Todo el poblado esta rodeado por terrenos cultivados de huerta.

La ocupación del suelo, en el ámbito del casco de población, es preferentemente de carácter residencial. Si bien, en los últimos años, han aparecido transformaciones en el uso de algunas viviendas, éstas han sido reformadas interiormente y en ellas ahora se desarrolla una actividad que podemos clasificar como de industria artesanal.

El conjunto del poblado constituye, en sí mismo, un área de interés ambiental. No obstante, el paisaje del conjunto, visto desde el exterior, podemos hoy considerarlo relativamente deteriorado. El carácter de singularidad se lo dan su propia dimensión, la tipología de la edificación, los espacios que configura la disposición de ésta y el entorno, todo él, de terrenos cultivados.

No existen unidades morfológicas diferenciadas. Realmente, ni el mismo poblado constituye una unidad morfológica acabada. Su definición entraría dentro del concepto de núcleo diseminado en la huerta valenciana con características singulares. Como elementos particulares podemos citar el edificio de la iglesia y la propia tipología de la edificación.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

La parcelación correspondiente a las unidades de edificación residencial oscila entre 150 y 250 metros cuadrados. Existen puntualmente algunas parcelas cuya dimensión esta por debajo de la establecida como mínima por el PGOU, procedentes de segregaciones parcelarias originales.

Las parcelas son rectangulares y bastante regulares. La irregularidad parcelaria sólo aparece en aquellas sobre las que se levantan los dos o tres edificios más antiguos. El frente de parcela recayente al espacio público es de dimensión inferior al de la profundidad de ésta. La edificación se agrupa en contigüidad, y apoyándose en las alineaciones definidas por los caminos o sendas preexistentes.

En los bordes del núcleo de población la parcelación se sucede pero las dimensiones varían sensiblemente. En general, las parcelas del entorno inmediato tienen superficies medianas, entre 1000 y 2500 metros cuadrados. Estas parcelas están cultivadas o a la espera de la posible transformación como solar edificable. Ya fuera del ámbito las dimensiones de las parcelas se triplican y cuadruplican.

La titularidad de las parcelas es privada, con la sola excepción de la superficie de los viales o caminos y las plazas públicas. El régimen de

tenencia es mayoritariamente de propiedad individual. El número de unidades parcelarias es de 54, no obstante las dimensiones son diferentes.

Entre los planos de información que aporta la documentación del proyecto, se encuentra el plano catastral de 1972/73. En él, se puede observar gráficamente la estructura parcelaria, las dimensiones y la forma de las parcelas.

5. La actividad urbana: residencial, productiva comercial y de servicios, con referencia a su localización y relaciones mutuas.

5.1. Actividad residencial: El uso dominante es el residencial. No obstante, existe algún caso puntual en que la ocupación de la residencia es de carácter temporal, y, algunos otros, en que la vivienda se ha reformado interiormente adaptándola para desarrollar bien una actividad de industria artesanal bien un servicio social. El índice de ocupación es alto, según puede observarse en el plano de información correspondiente, plano 6.4, elaborado con los datos obtenidos por trabajo de campo.

El número de viviendas en el año 1985 es de ochenta y cuatro, según los datos facilitados por la Oficina de Estadística Municipal. No obstante, observando los datos sobre la evolución del parque de viviendas aportado por la citada oficina y el propio trabajo de campo realizado por el equipo redactor del Plan, se constata la existencia de alguna irregularidad en los datos estadísticos. Realmente el número de viviendas está próximo a las cuarenta.

El número de habitantes por vivienda es de una a tres personas. La densidad de viviendas por hectárea, así como la de habitantes por hectárea es baja, dado que el núcleo de población es reducido, de unos 113 habitantes, con edificios de dos plantas y rodeados de terrenos de cultivado o expectantes.

La actividad residencial está localizada distributivamente en el área origen del núcleo. Si bien, la delimitación del ámbito de actuación del Plan abarca más extensión e incluye otro grupo de casas, también apoyadas sobre el camino de Liria y muy próximo a aquel. En el territorio

que separa a ambos núcleos existe un pequeño asentamiento de instalaciones industriales cuya aparición es relativamente reciente.

5.2. La actividad productiva: Las instalaciones productivas se reducen a dos talleres de carpintería y otros tres de mecánica. La localización se produce indistintamente en el núcleo primitivo y en el área citada en el párrafo anterior. La de carácter más artesanal se localiza en la edificación de origen residencial, en todo o parte del edificio, y aquella que necesita de mayores dimensiones, se ubica en la pequeña área que dispone de edificios que tipológicamente están destinados a la actividad industriales.

La agricultura es otra de las actividades que tiene la población residente en Beniferri. Los campos de cultivo están localizados en las proximidades del núcleo residencial.

En el plano 6.3 se grafían y especifican con detalle las actividades productivas existentes en el área. En el apartado de demografía, el capítulo 8 de la memoria informativa, se especifican numéricamente la población activa y su distribución.

5.3. La actividad comercial y de servicios:

El nivel de equipamiento comercial es nulo, tanto para las necesidades básicas de alimentación como para los restantes artículos de consumo diario. Los únicos establecimientos comerciales existentes se dedican a la importación de camiones y a la venta de materiales de construcción. Ver plano 6.3 de información.

Los establecimientos comerciales se localizan en la pequeña área industrial y en el borde noreste del núcleo primitivo, en contigüidad al edificio de la iglesia.

El tipo de establecimiento para la instalación de la venta de los materiales de construcción es una nave industrial, mientras que la importación de camiones se ubica al aire libre sobre una parcela de terreno expectante.

De lo expuesto, podemos concluir que existe una clara necesidad de abastecimiento de artículos y servicios de primera necesidad, dada la nula presencia de los mismos.

En el límite sur, en proximidad a la pequeña área industrial, hay una instalación que tiene el carácter de un sistema general. Un centro emisor de la CNTE. Este centro, desde su ubicación, introduce en el paisaje de Beniferri una nueva imagen de fuertes connotaciones, debido a las características y proporciones de la antena que actúa de receptor y emisor de señales por radar.

5.4. Relación de comercios e industrias existentes:

- 1 Importación de camiones.
- 2 Almacén y venta de materiales de construcción.
- 3 Taller de carpintería.
- 4 Taller de mecánica.
- 5 Taller de mecánica.
- 6 Recubrimientos metálicos.
- 7 Montaje de carpintería.

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

La única vía relevante es el antiguo camino de Liria, camino sobre el que se configuró el poblado. Su trazado responde a una estructura orgánica. El resto de la malla viaria lo constituyen pequeñas calles inacabadas cuya función es de acceso a la propiedad. No existe transporte público.

El camino de Liria tiene cortada su conexión con Burjasot y en obras la comunicación tradicional con la ciudad. Actualmente la comunicación con la ciudad se produce por otra vía que conecta el

camino de Liria con el antiguo camino de Paterna. Ver plano topográfico, plano de información nº 6.1.

El estado actual del camino de Liria y su conexión con el camino de Paterna, es bueno. No obstante, su capacidad es relativa, pues su sección es reducida y sus bordes carecen de arcén o acerado. El estado de urbanización ha quedado reflejado en el plano 7.4 de la información.

La utilización del camino de Liria, a través de su conexión con el de Paterna, podemos calificarla de normal. No obstante, en las horas punta, el tráfico es abundante y continuo. Este tráfico de paso resulta molesto y constituye una barrera entre el núcleo de población primitivo y el resto del territorio comprendido en el ámbito del Plan Especial.

El aparcamiento de vehículos constituye un problema de relativa importancia que este documento plantea resolver para la edificación ya consolidada con la posibilidad de aparcamiento subterráneo en subsuelo público, esto cambiará después de modificar el límite. En la actualidad, las implantaciones de industria artesanal en el casco primitivo, ha provocado la invasión de los espacios públicos por el aparcamiento de los vehículos de las personas que acuden a trabajar en aquellas.

7. Sistema de equipamientos y espacios libres.

Los únicos equipamientos existentes son la iglesia y un centro parroquial. Este centro está instalado ocupando tres edificios de tipo residencial colindantes al edificio de la iglesia. Aparte de estos equipamientos, carece de cualquier otro tipo de servicios.

Los espacios libres los constituyen dos plazas de reducidas dimensiones, las calles y el entorno de campos cultivados.

El Plan de Reforma Interior incrementará la dotación de espacio libre y deberá coordinarse con el Plan Parcial que desarrolla las determinaciones de los terrenos colindantes, para incorporar, en éste, la reducida pero necesaria reserva de terrenos con destino a equipamiento escolar y social.

8. Evolución y características de la estructura demográfica.

Beniferri es un pequeño barrio del distrito Pobles de l'Oest (en el que en 1986, aparecían empadronados un total de 453 habitantes), formado por algunos edificios de reciente construcción, alrededor de un núcleo antiguo. La población del conjunto del barrio ha evolucionado positivamente, desde los 250 habitantes censados en 1970, a los 453 en 1986 y los 511 en 1989, crecimiento que se produjo básicamente en los años 1981, 1984 y 1985.

El área objeto de planeamiento, coincidente prácticamente con el núcleo antiguo, contaba en 1986 con un total de 113 habitantes (40 familias), mientras que en Septiembre de 1989 se mantenía en 116 habitantes, y de fecha 1 de Enero de 1998 la población censada total es de 72 habitantes, 11 menores de 18 años y 61 mayores.

La evolución demográfica del barrio, centrada en los primeros años ochenta, ha llevado a la configuración de una estructura social y demográfica en la que se sobreponen las características de un barrio tradicional, con las de un área de reciente crecimiento, aunque en general, dominan estas últimas en el conjunto del barrio. Se trata, por ejemplo, de un barrio joven, si tenemos en cuenta que un 14% de la población se encuentra por bajo de los cinco años de edad (en Valencia este indicador era del 5'4%); se trata también de un barrio con presencia importante de inmigrantes, y con otras características de los barrios jóvenes de la periferia urbana de la Ciudad.

En general el barrio, en el marco del conjunto de la ciudad, aparece como un barrio de nivel social o de renta medio-bajo, en el que se observa incluso, un empeoramiento relativo de los indicadores básicos y, por tanto, de su situación en el conjunto urbano, entre 1981 y 1986.

La estructura de edades se corresponde con una población muy envejecida, en la que un 14% del total queda situada en una edad superior a los 64 años y sólo el 9,7% por bajo de los 15 años. En el barrio estos indicadores eran, como vimos, del 4,2% y del 26% respectivamente, mientras que en Valencia, se situaban en el 12% y el 22%. Esta estructura de edades no ha sufrido variaciones significativas, aparte del lógico deslizamiento de la pirámide hacia las edades superiores, en los últimos años (1981-89), de forma que en este último

año podemos observar una estructura similar, con predominio relativo de dos generaciones concretas, la de 20-24 años y la de 55-59 años.

El área objeto de planeamiento tiene sin embargo características claramente diferenciadas del barrio que hemos descrito. Como señalamos, están empadronados un total de 72 habitantes en ésta área, lo que representa un total de 33 familias, y su estructura demográfica y social es muy diferente a la del resto del barrio.

La incidencia de las migraciones en el área es también menos significativa que en el conjunto del barrio, puesto que en 1986 solo el 33% de la población empadronada, aparecía como inmigrante, frente a un 42% en el barrio o un 44% en la ciudad. Se trata además, de inmigración del entorno geográfico más inmediato, puesto que sólo el 38% de estos inmigrantes proceden del resto del Estado (fuera de la Comunidad Valenciana, por tanto), frente a un 46% de esta procedencia en el barrio y un 57% en el resto de la ciudad. Se trata también de inmigración asentada en el municipio con anterioridad a 1987, lo que refuerza la característica de estabilidad social del área.

Los indicadores disponibles sobre titulación académica de la población, nos dan la idea de un área envejecida y de niveles sociales bajos: la presencia de población analfabeta (actualmente ligada en buena parte a la edad), es muy superior en el área (8,6%) que en el barrio, mientras que el indicador contrario, que podría ser la presencia de titulados superiores y medios, es menor que en el barrio, y muy inferior a la del conjunto de la ciudad (2,9%, 4% y 7'5% respectivamente).

La Tasa de Desempleo refuerza esta idea de área social deprimida, con un tasa del 28,6% frente al 23% del barrio y al 24% de la ciudad. Tasa elevada, probablemente ligada también con la estructura de edades y las actividades agrícolas temporales.

La Tasa de Actividad, y sobre todo la Tasa de Actividad Femenina, situadas ambas por bajo de los niveles del barrio y de la ciudad, nos indican también una sociedad de tipo tradicional, con una estructura de edades característicamente envejecida.

En resumen, el área objeto de planeamiento puede caracterizarse, en sus aspectos demográficos y sociales, como un área de características tradicionales, de estructura demográfica envejecida y con

niveles de renta o sociales bajos o medio-bajos, que se ha mantenido al margen de la renovación que supuso el puntual crecimiento de los primeros años ochenta en el barrio.

9. Infraestructura existente, abastecimiento de agua y energía eléctrica disponible, capacidad de las redes de evacuación general.

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

La red de abastecimiento de agua potable aparece grafiada en el plano nº 7.1 de información. Los datos han sido facilitados por el servicio municipal del Ciclo Integral del Agua. Observando el plano se constata la existencia de una red que abastece a toda el área adecuadamente. Se indica en cada tramo de la red la sección de la tubería y el punto de toma.

Esta red es suficiente para la población residente en la actualidad. No obstante, el proyecto de urbanización deberá considerar la articulación con la nueva red del territorio comprendido en el plan parcial colindante, mallarla y replantearla según las previsiones que establezca.

La red de distribución de energía eléctrica no aparece pormenorizada en el plano 7.4 de información. Los datos facilitados por la empresa suministradora, Iberdrola, no reflejan más que un tendido de alta tensión. La red de baja tensión no está grafiada. No obstante, el suministro de energía eléctrica se da en todo el poblado. La red esta dispuesta por tendido aéreo y grapada a los edificios.

El proyecto de urbanización deberá establecer una red articulada con la del suelo urbanizable colindante y enterrada.

La red de alcantarillado aparece dibujada en el plano nº 7.3 de información. Los datos han sido facilitados por el servicio del Ciclo Integral del Agua. En él se indican las pendientes y los pozos de registro. La capacidad de la red es suficiente. No obstante, el proyecto de urbanización deberá diseñar una red de alcantarillado articulada con la red del suelo urbanizable colindante y adecuarla a las determinaciones que establezca.

Completando la información se incluye un plano , el 7.4, en el que se especifica el estado del pavimento, el **drenaje** o sistema de recogida de las aguas pluviales y la red de telefonía. Los datos han sido facilitados por el servicio de Obras de Urbanización y la Compañía Telefónica respectivamente. El estado de la pavimentación no reúne condiciones óptimas y deberá ser reconsiderado por el proyecto de urbanización. También se deberá disponer de una red de drenaje, hoy inexistente.

La red de alumbrado público está grafiada en el plano nº 7.2 de información. Los datos han sido facilitados por el servicio de Obras de Urbanización. La red esta distribuida por toda el área y tiene nivel suficiente. Las luminarias están adosadas a la edificación o sobre postes provisionales con un tendido aéreo. Esta situación deteriora la imagen paisajística del conjunto.

El proyecto de urbanización deberá plantear una red enterrada y articulada con la del suelo urbanizable colindante, así como establecer los criterios que deberán cumplir los proyectos de urbanización en cuanto a la disposición y el diseño de los puntos de luz, potenciando la calidad ambiental, de acuerdo con la calificación de núcleo histórico tradicional asignada por el P.G.O.U.

10. Edificación: estado actual, tipología, catalogación, edad, elementos constructivos y estructurales, materiales, alturas, volumen y ocupación en planta, usos, ocupación, valores estéticos.

La edificación en el núcleo de Beniferri se caracteriza fundamentalmente por su unidad tipológica, la casa de poble tradicional con las variaciones que la evolución en el transcurso del tiempo ha generado.

La tipología de la edificación responde a una construcción de una o dos plantas, entre medianeras o haciendo esquina, con un cuerpo residencial de dos crujías, con fachada a una "ma" o dos "mans" y patio posterior con dependencias destinadas a albergar apeos vinculados a la actividad agrícola. En un principio la planta superior cumple funciones de almacén para los productos de la cosecha. Las casas más tardías destinan las dos plantas al uso residencial.

El sistema constructivo de estas casas se caracteriza por una estructura de muros de carga -de tapial o ladrillo- con viguería de madera. La cubierta es inclinada a dos aguas, con pendiente perpendicular a la calle y al patio interior, el material de cubrición es de teja árabe. El acceso principal se resuelve con un arco de ladrillo o un dintel de madera. En las casas más tardías aparece el balcón en la planta superior, sobre el acceso principal. La carpintería es de madera, la barandilla y las rejas son de forja y posteriormente de fundición. El acabado exterior es de revoco y pintura.

La edad de la edificación se sitúa entre 1800 y 1930. Existe alguna intervención posterior pero carece de relevancia dentro del conjunto. La iglesia y el edificio antiguamente destinado a consistorio proceden de fechas anteriores.

El programa residencial se desarrolla sobre parcelas de terreno rectangulares, con mayor o menor regularidad, con proporciones de uno a dos. Las parcelas se agrupan en contigüidad por el lado de mayor longitud. La ocupación de la edificación en la parcela se localiza en el frente de menor longitud, recayente a la vía pública con una longitud entre nueve y diez metros, y con una profundidad de estas mismas dimensiones.

El nivel de ocupación es alto. Ver plano nº 6.4 de información. El estado de conservación -ver plano nº 6.2 de información- es en general bueno; sólo en algunos casos, coincidentes con las partes traseras de la edificación, se detecta mal estado de los cerramientos del patio o de las dependencias, con destino a Almacén, adosadas a los citados cerramientos.

El valor estético más destacable es la unidad de paisaje que genera la unidad tipológica. En el plano nº 4 de información se grafían, con trama superpuesta a la unidad parcelaria, los edificios que el PGOU ha incluido en el listado del Catalogo de elementos protegidos, indicando el nivel de la protección.

11. Paisaje urbano y percepción visual.

La unidad tipológica de la edificación y la estructura urbana con que se ha configurado el núcleo son los elementos que caracterizan la imagen singular que les sirve como rasgo de identidad. Beniferri constituye un conjunto reconocible en el territorio como una unidad morfológica en sí mismo.

La ordenación que establece el planeamiento de intervención sobre el área plantea la conservación de esta singular unidad y potencia sus señas de identidad. Trata el entorno, tanto en los bordes inacabados de la edificación como en las determinaciones de los restantes espacios articuladamente con el territorio y siempre favoreciendo su identificación como una pieza urbana diferenciada.

La ubicación, existente en la actualidad, de una antena de radio de la CNTE, ha influido significativamente en la imagen de conjunto del núcleo. No obstante, nosotros consideramos que con dicha intervención, el paisaje adquiere un nuevo contenido no necesariamente distorsionante. En cualquier caso, el Plan de Reforma Interior adecua la ordenación buscando la integración paisajística de dicho elemento.

12. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.

Las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente, el PGOU aprobado en diciembre de 1988, prevén una transformación del entorno bastante significativa. El actual núcleo de población, rodeado de huerta en la actualidad, modificará sustancialmente sus límites :

Por el Norte, con una proximidad relativa, está proyectado el Corredor Comarcal. Esta vía, en el tramo que nos afecta, ya está en el proceso de formalización definitiva y prevista en parte su ejecución a corto plazo. Entre esta nueva vía y el núcleo de Beniferri queda, como colchón de protección, una superficie de huerta cuyo carácter se aproxima al residual. Las propias servidumbres del nuevo vial afectan tanto a aquélla como a parte del núcleo poblacional.

Por el Este, se mantiene la autovía de Ademuz. Entre esta vía y el poblado resta una franja de territorio de amplitud limitada. Esta situación

MEMORIA INFORMATIVA

DECLARACIÓN.—El presente Documento fue aprobado *de fuitivamente*
 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *29* de *Abril* de *1999*
 Valencia, *13 Mayo 1999.*
 El Secretario General

es hoy una realidad, y sólo falta fijar sus límites, determinar el uso y la caracterización específica de ésta franja territorial. Las servidumbres de la autovía afectan a aquella y al propio poblado.

Para las superficies de territorio que estén calificadas como zonas de reserva viaria, las Normas de Coordinación Metropolitana y, consecuentemente, las Normas del PGOU, establecen limitaciones de uso. Estas normas establecen que no podrá haber nueva edificación en dichas áreas y, además, se prohíbe expresamente que se las califique como zona verde de uso público o zona deportiva.

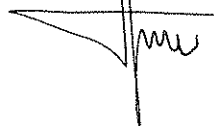
Por el Sur, todo el territorio comprendido entre el poblado y el actual límite del continuo urbano ha quedado clasificado como suelo urbanizable programado y está siendo desarrollado mediante un Programa de Actuación Integrada, aprobado y adjudicado en la fecha de redacción de esta Memoria. El planeamiento en esta área, y su posterior ejecución, deja al núcleo de Beniferri incorporado a la extensión de la ciudad y como parte del límite o borde de la misma. La edificación futura en este área será de baja densidad.

Por el Oeste, limitará una franja de huerta, limitada a su vez por una nueva vía. Esta nueva vía corresponde al enlace del Corredor Comarcal con la prolongación de la avenida del Maestro Rodrigo.

Tras la exposición de las determinaciones que sobre el entorno de Beniferri tiene el PGOU vigente, podemos concluir que, a partir de la entrada en vigor del mismo, es cuando realmente empiezan a producirse los cambios sustanciales en las comunicaciones y en el paisaje de esta área de la ciudad. No obstante, en lo que respecta al propio núcleo de población, a su estructura y a su entorno más inmediato, **el PGOU establece la redacción de un Plan Especial de Protección y de Reforma Interior.** Este documento es el que establece todas las determinaciones pormenorizadas que afecten al casco de la población y a su entorno inmediato.

Valencia, Abril de 1999

El Arquitecto Municipal



El Jefe del Servicio

LISTADO DE PLANOS DE INFORMACION

- 1.- Situación.
- 2.- Planeamiento vigente. Clasificación de suelo. Redes generales de comunicación e infraestructura.
- 3.- Planeamiento vigente. Calificación del suelo.
- 4.- Planeamiento vigente. Estructura urbana. Elementos catalogados.
- 5.- Cartografía catastral. Estructura de la propiedad.
- 6.1.- Topográfico.
- 6.2.- Estado de conservación de la edificación.
- 6.3.- Actividad urbana.
- 6.4.- Nivel de ocupación de la edificación.
- 7.1.- Abastecimiento de agua.
- 7.2.- Alumbrado público.
- 7.3.- Red de alcantarillado.
- 7.4.- Pavimentación y otras redes.
- 8.- Evolución histórica.