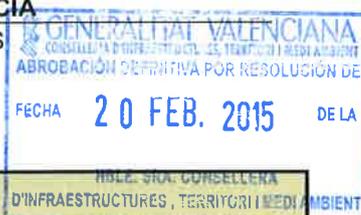


REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
Ordenación Estructural

NÚCLEO PRIMITIVO DEL PALMAR



SITUACIÓN: POBLES DEL SUD BARRIO: 5- EL PALMAR DISTRITO: 19- POBLES DEL SUD CÓDIGO: BRL 19. 05. 06 CATEGORÍA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
--	--------------------------------

1. IDENTIFICACIÓN:

REF. CATASTRAL VIGENTE:

Coordenadas UTM: X=731.368,89  
Y=4.354.834,53

CART. CATASTRAL: 551-22-I, III  
569-02-I, II, III  
569-07-I

SUPERFICIE: 8,24 ha aprox.



Foto aérea 2008 SIGESPA con ámbito NHT propuesto

2. IMPLANTACIÓN:

MANZANAS: De tipo lineal

NUMERO DE MANZANAS: 28

FORMA DE PARCELAS: Regular

TRAZADO URBANÍSTICO: Agrupación rural

CONSERVACIÓN: Buena

USO DOMINANTE: Residencial unifamiliar (Run)  
Residencial plurifamiliar (Rpf)

USO DOMI. PROPUESTO: Residencial unitario (Ru)  
Residencial múltiple (Rm)

LOCALI. CRONOLÓGICA: Cartografía Histórica 1880



Parcelario Municipal 2009 SIGESPA con ámbito NHT propuesto

3. CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Especial de Reforma Interior "EL PALMAR". AP 18-12-92. (BOP 20-02-93, DOGV 01-02-93) PRUG de La Albufera. Decreto 259/2004 de 19 de noviembre (DOGV 24/11) Sentencia de TSJV 484/08 de 08-05-08

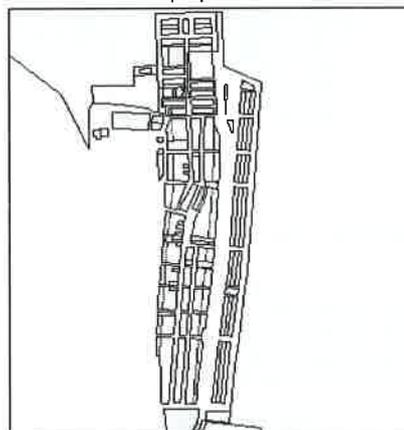
HOJA PLAN GENERAL: 109, 110

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano. SU

CALIFICACIÓN: Conjunto Histórico Protegido CHP-B

PROTECCIÓN ANTERIOR:

OTROS:



Planeamiento Municipal 2010 SIGESPA. PEPRI "EL PALMAR"



**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**  
**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**  
 Ordenación Estructural

**NÚCLEO PRIMITIVO DEL PALMAR**

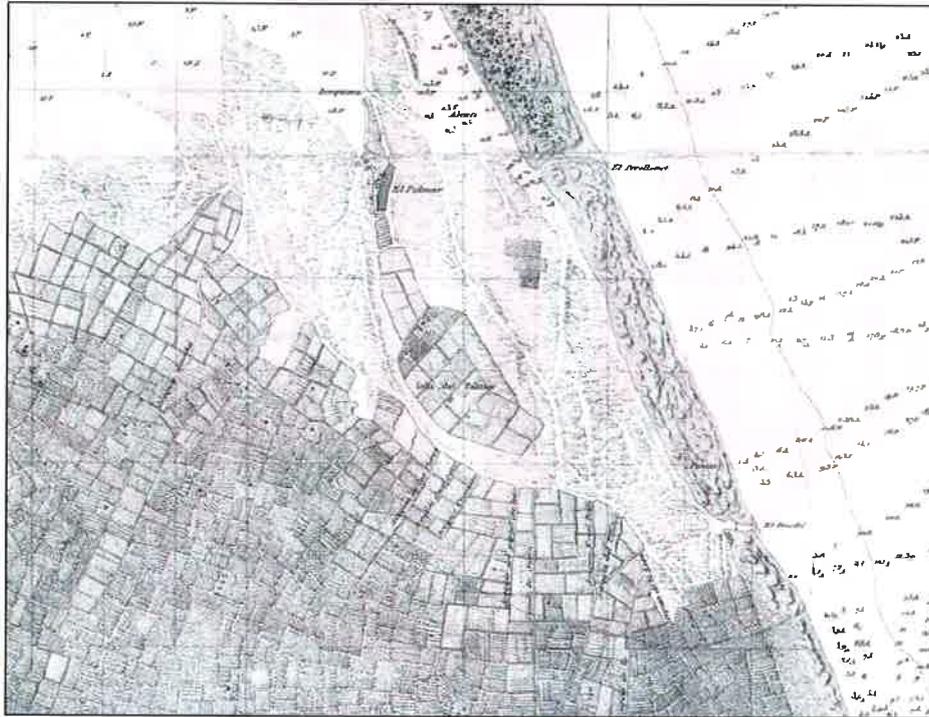


**4. REFERENCIAS HISTÓRICAS:**

El poblado de El Palmar, constituido originariamente sobre una isla tenía cierta independencia producto de su situación aislada. Poco se conoce de El Palmar con anterioridad a la conquista de Valencia por el Rey Jaime I, salvo que debía existir una alquería árabe en la isla, ya que en el "Llibre del Repartiment", se cita que el monarca "en 5 de febrero de 1239, dona a la orden de San Juan del Hospital la Alquería de la Alcuña, que estaba en la isla de El Palmar".

De todas las versiones parece que la más aceptada es la que establece el origen de los habitantes de la isla en los pescadores de Russafa que fueron, poco a poco, trasladándose definitivamente a vivir en la isla. Las noticias más antiguas acerca del número de viviendas y habitantes de la isla datan de 1854, año en el cual se eleva ya a 65 barracas y una ermita, habitadas -en 1855- por 289 personas según consta en el "Padrón de Vecinos del Pueblo de Russafa". A partir de ese momento el número de habitantes conocerá un incremento continuado: 351 en 1866 y 436 en 1874, -tres años antes de que El Palmar junto con todo el territorio municipal del poblado de Russafa fuera absorbido por Valencia- repartidos en 99 familias.

La primera referencia en la Cartografía Histórica de Valencia es del año 1880, en el plano de "Carta desde Cabo de Cullera hasta el Grao de Valencia comprendiendo la Albufera". Levantada en 1887. Dirección de Hidrografía. Madrid 1880.



Cartografía Histórica 1880

En 1910 eran ya 167 los edificios construidos y 671 los habitantes de la isla, siendo tan solo 20 años después, y tras una etapa de despegue de la economía valenciana, 235 los edificios y 1.410 habitantes.

Por estas fechas la vivienda que más abundaba era ya la casa unifamiliar de planta baja y piso, que había ido sustituyendo a la tradicional barraca, muy especialmente a raíz del fuerte incendio de 1855, el cual destruyó más de la mitad del poblado. Dichas barracas tenían, y tienen, una característica muy especial, y es que su parte trasera es redondeada a fin de poder romper, con orientación este-oeste, los frecuentes e intensos vientos que soplan en la isla, denominándose popularmente "barracas con culata"

Tras dos décadas de intenso crecimiento, entre 1910 y 1930, se entró en una fase de incremento moderado, alcanzándose en 1950 la cifra de 1.543 habitantes, la más alta de su historia, para empezar a partir de aquí un lento descenso hasta estabilizarse desde los años 70 en torno a los 1.000 residentes.



### NÚCLEO PRIMITIVO DEL PALMAR

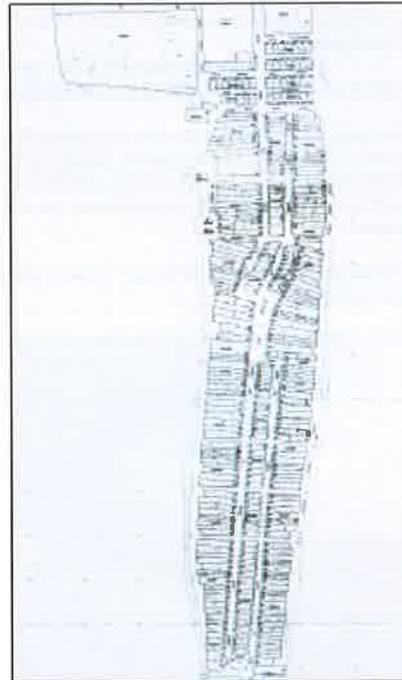
Su lejanía respecto a la ciudad y su carácter de insularidad, mantenido hasta bien entrada la década de los 30, momento en el que la construcción de tres puentes sobre las acequias de "Raco de L'Olla", la "Nueva" y la "Sequiota" respectivamente, quedó el Palmar definitivamente unido a la carretera comarcal Nazaret-Oliva, hicieron que, durante muchos años, sus habitantes se vieran privados de los servicios más elementales: Agua potable, alumbrado....de los que disfrutaban desde hace poco más de tres décadas.

Sus aproximadamente 942 habitantes residen, mayoritariamente, en las pequeñas viviendas unifamiliares de planta baja y piso que, de forma ininterrumpida, se alinean a lo largo de dos calles paralelas que, en sentido norte-sur, tienen su punto de origen en la plaza del poblado: la de la "Sequiota". La plaza constituye, sin lugar a dudas, el centro de vida de la pedanía; en ella, junto a la iglesia parroquial del Niño Jesús del Huerto, se encuentran las viviendas más antiguas, y es en ella donde se ubicaron los primeros comercios, las tabernas.

Entre los edificios más representativos del Palmar cabe destacar, siguiendo un orden cronológico, el "Hogar del Pescador", construido hacia 1890 en la plaza de la Sequiota, y la iglesia parroquial que, levantada en la misma plaza, entremedianeras, consta de una sola nave, con el techo abovedado y la fachada simétrica con un solo hueco sobre el acceso y carente de decoración. En las afueras del pueblo se localiza el Embarcadero, un edificio aislado de una sola altura y planta rectangular, construido hacia 1940.



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T. 1980

#### 5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

El núcleo de El Palmar se asienta sobre una isla, cercada por canales, y edificada de forma compacta con un acusado sentido lineal. Se desarrolla sobre dos ejes viarios a partir del núcleo primitivo urbano, con un único acceso por carretera que forma un eje sobre el que se han llevado a cabo ampliaciones posteriores en la dirección norte.

El conjunto forma un entramado sensiblemente ortogonal compuesto por los canales, y sus vías de borde, los ejes longitudinales, donde la única ruptura se produce en la plaza de la iglesia, y por otro lado la serie de vías laterales que van rompiendo las manzanas alargadas. Esta estructura queda ligeramente distorsionada por la presencia de establecimientos hosteleros situados al oeste de la población y que han configurado un entorno que distorsiona la clásica imagen de El Palmar como pueblo de una cierta regularidad tanto en planta como volumétrica.

El crecimiento del Palmar se ha hecho de forma lineal y hacia dentro de él mismo. Es decir el borde, la línea de alto valor paisajístico, y que goza de un soleamiento importante ha tenido siempre un uso secundario desde el punto de vista de la habitabilidad, conformado por fachadas sin tratar, cobertizos etc. El Palmar presenta una fuerte ocupación del suelo, sin embargo se mantiene en su mayoría la altura de dos plantas en las edificaciones.





## REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Ordenación Estructural

#### NÚCLEO PRIMITIVO DEL PALMAR

De entre la variada morfología edificatoria del Palmar, vamos a citar las unidades por su interés tipológico que se han considerado más significativas:

- 1.- La barraca. Se localizan varias unidades, la mayoría de ellas en mal estado de conservación, y algunas con transformaciones.
- 2.- Las típicas casa de pueblo compuestas de planta baja y cambra, en las cuales la casa mantiene todavía una función rural
- 3.- Una variante del anterior en el que, a pesar de mantener el carácter agrícola de la vivienda, en su planta superior se sitúa el dormitorio
- 4.- Edificaciones de viviendas resueltas claramente en dos plantas y en las que desaparece el carácter agrícola de las anteriores.

La propiedad urbana en El Palmar está configurada como propiedad familiar parcelaria es decir apenas hay régimen de propiedad horizontal, dándose pocos casos de subdivisión de propiedad en alturas, y aunque en ocasiones existen accesos a la vivienda superior está ocupada por personas allegadas a la propiedad inicial de la parcela.

Las parcelas tipo responden principalmente a dos modelos:

a.- Parcelas con frente de fachada a calle y trasera al canal entre 4 y 8 m de longitud, y de 30 a 35 m de profundidad con una superficie entre 120 m<sup>2</sup> y 280 m<sup>2</sup>, (estas parcelas recaen siempre a los canales y a las calles principales).

b.- Parcelas con fachada a dos calles paralelas de longitud entre 6 y 8 m., y profundidad de 14 m, con una superficie media de 100m<sup>2</sup>, (estas se sitúan en las manzanas entre calles).

El resto de las áreas cercanas al pueblo son pequeñas edificaciones rurales, interrumpidas por otras de nueva planta que albergan usos terciarios principalmente de hostelería. Los elementos del paisaje urbano resultan de menor importancia que los del paisaje abierto que rodea el poblado, no obstante y a pesar de algunas distorsiones volumétricas producidas por la sustitución de edificios, El Palmar constituye una unidad morfológica a proteger en su conjunto.

Destaca por su importancia de interés paisajístico-ambiental el área abierta configurada por el gran canal de la Reina Nova.



#### 6. VALORES PATRIMONIALES:

##### Valoración arquitectónica:

- Tipología  Barracas y Casas de Poble  
Morfología

##### Valoración urbanística:

- Consolidación-Ocupación del territorio  Inalterada  
Espacios libres  De tránsito  
Hitos urbanos

##### Valoración paisajística y ambiental:

- Calidad paisajística  Poco apreciada  
Escala espacio libre-edificado  Inalterada  
Calidad del espacio público  Alineaciones  
Calidad del espacio edificado  Homogeneidad tipológica  
Patrimonio botánico

##### Valoración socio-cultural:

- Valores históricos   
Valores culturales   
Valores arqueológicos   
Valores socio-económicos



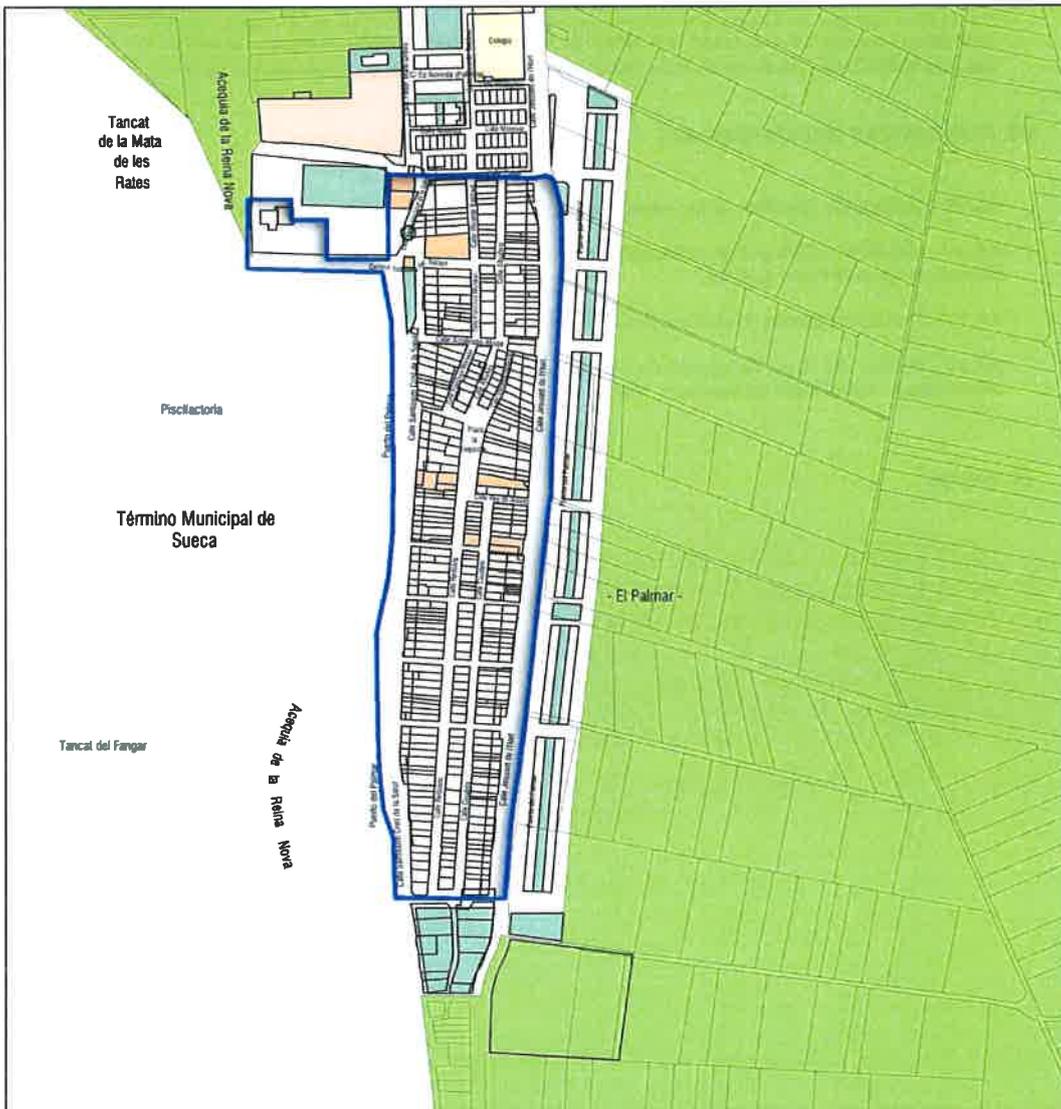
AJUNTAMENT DE VALENCIA

### NÚCLEO PRIMITIVO DEL PALMAR

#### 7. ÁMBITO DE PROTECCIÓN:

Delimitación del Núcleo Histórico Tradicional: El NHT (BRL) de El Palmar queda delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado:

Origen: El punto de origen lo situamos en la parcela del embarcadero, referencia catastral 13503/01, para continuar hacia el Este por la fachada de los números impares de las calles Ciral y Calpe, hasta encontramos con la acequia que bordea el pueblo al Este y que queda incluida en el ámbito, sigue en dirección Sur a lo largo de toda la C/ Jesuset de L'Hort, hasta la fachada de las últimas manzanas edificadas del pueblo, continuando por la fachada de éstas en dirección Oeste, hasta llegar a la acequia que bordea el pueblo al Oeste y que como la anterior también se incluye en el ámbito, desde aquí la línea sigue en dirección Norte, por toda la C/ Santíssim Crist de la Salut, hasta llegar a la C/ Camino Trilladora del Tocayo, donde sigue hacia el Oeste a línea de la parcela 1350302 del antiguo motor, y a línea de la edificación del mismo llegar de nuevo al embarcadero y cerrar el polígono.



Planeamiento vigente sobre Parcelario Municipal SIGESPA con ámbito NHT propuesto

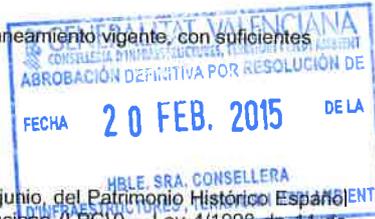


**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**  
**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**  
 Ordenación Estructural

**NÚCLEO PRIMITIVO DEL PALMAR**

**8.- CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN.**

Las condiciones de transformación quedan establecidas en el planeamiento vigente, con suficientes garantías para la salvaguarda de los valores patrimoniales del NHT.



**9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

Con carácter general será de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE de 29 de junio de 1985), la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) – Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004, de 17 de octubre y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) – Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005).

Además, serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989) y Plan Especial de Reforma Interior "EL PALMAR". AP 18-12-92.(BOP 20-02-93, DOGV 01-02-93), el PRUG de La Albufera. Decreto 259/2004 de 19 de noviembre (DOGV 24/11) y la Sentencia de TSJV 484/08 de 08-05-08.

**10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

AA.VV.: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia 1704-1910*. Valencia, Ayuntamiento de Valencia, 1985.

AA.VV.: CD-ROM: *Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia. Volumen 1. (1608-1929)*. Valencia, Ediciones digitales Faximil, 2004.

AA.VV. *Gran Enciclopedia de la Comunidad Valenciana*. Valencia, Editorial Prensa, Valenciana, 2008

AA.VV. *Pobles del Sud, Delegació de Participació Ciutadana*. Oficina Municipal del P.G.O.U. Oficina d'Estadística. Ajuntament de Valencia, 1987

**11. OTROS**

