



AJUNTAMENT DE VALENCIA

---

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONSULTA Y PARTICIPACION CIUDADANA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL  
NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE PATRAIX





## **AJUNTAMENT DE VALENCIA**

**AREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**Dirección General de Ordenación Urbanística**

### FUENTES

Fotografías aéreas: Google Earth, Bing Maps

### ACRONIMOS

NHT.- Núcleo Histórico Tradicional

PEPRI.- Plan Especial de Protección y reforma Interior

EEPP.- Estudios Previos

BRL.- Bien de Relevancia Local



## PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE PATRAIX ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONSULTA Y PARTICIPACION PUBLICA

### INDICE

#### A. ESTUDIOS PREVIOS

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.
4. DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DE LA SITUACIÓN EN EL ÁMBITO
5. AVANCE SOBRE POSIBLES OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
6. PROPUESTA DE AMPLIACION DEL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE PATRAIX
7. PROPUESTA DE DELIMITACION DEL AREA DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA DE PATRAIX
8. PROPUESTA DE ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX
9. ALGUNAS ALTERNATIVAS INICIALES SOBRE LA ORDENACIÓN

#### B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

#### C. PROCEDIMIENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA





## 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, PEPRI), 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 PEPRI 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 PEPRI 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.*

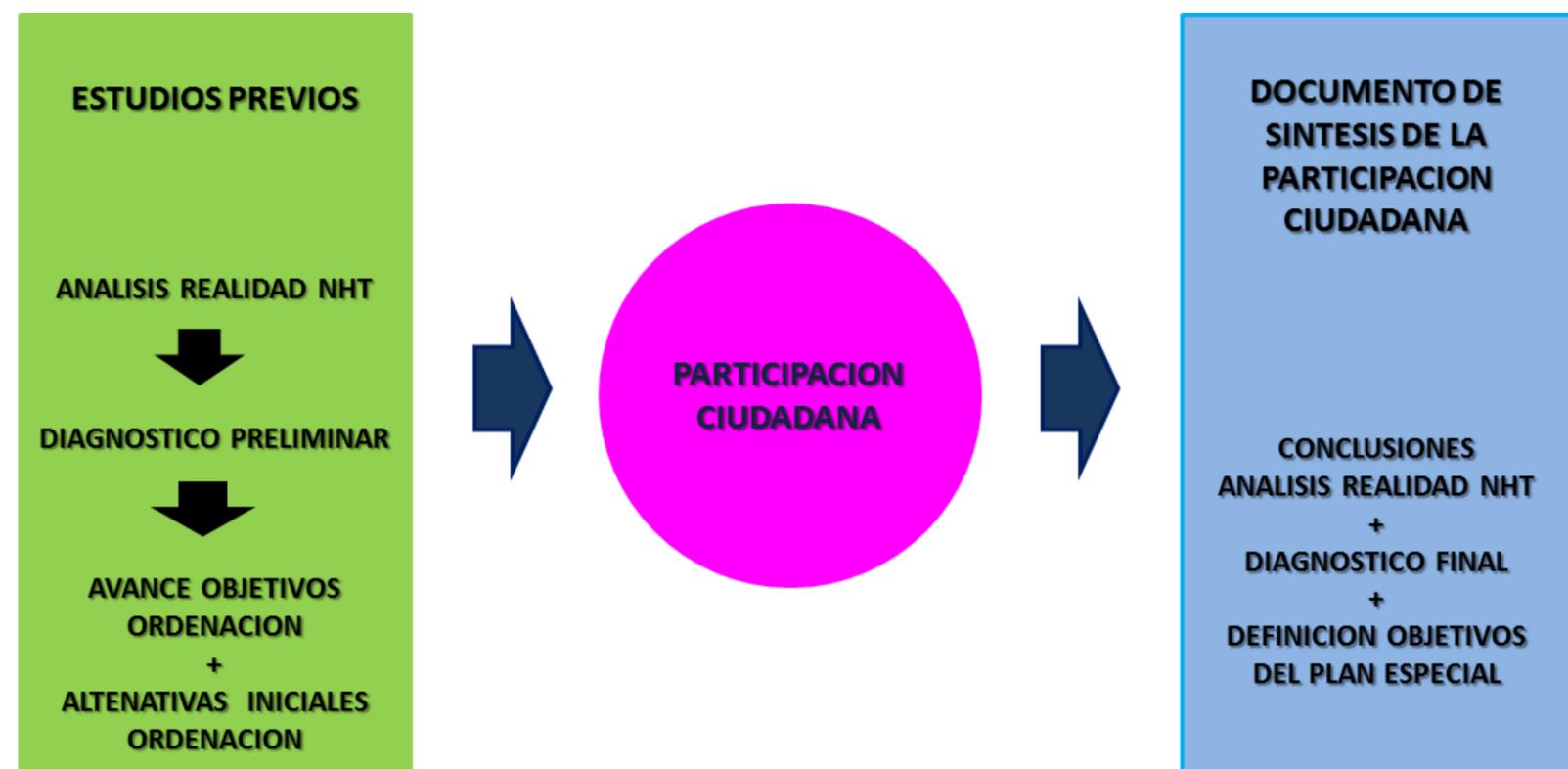
*Tercero.- Impulsar los mecanismos de gestión urbanística necesarios que permitan la rehabilitación de los edificios protegidos del NHT de Patraix, con las ayudas que procedan, así como los proyectos de urbanización pendientes que permitan recuperar el espacio público y garantizar una movilidad segura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

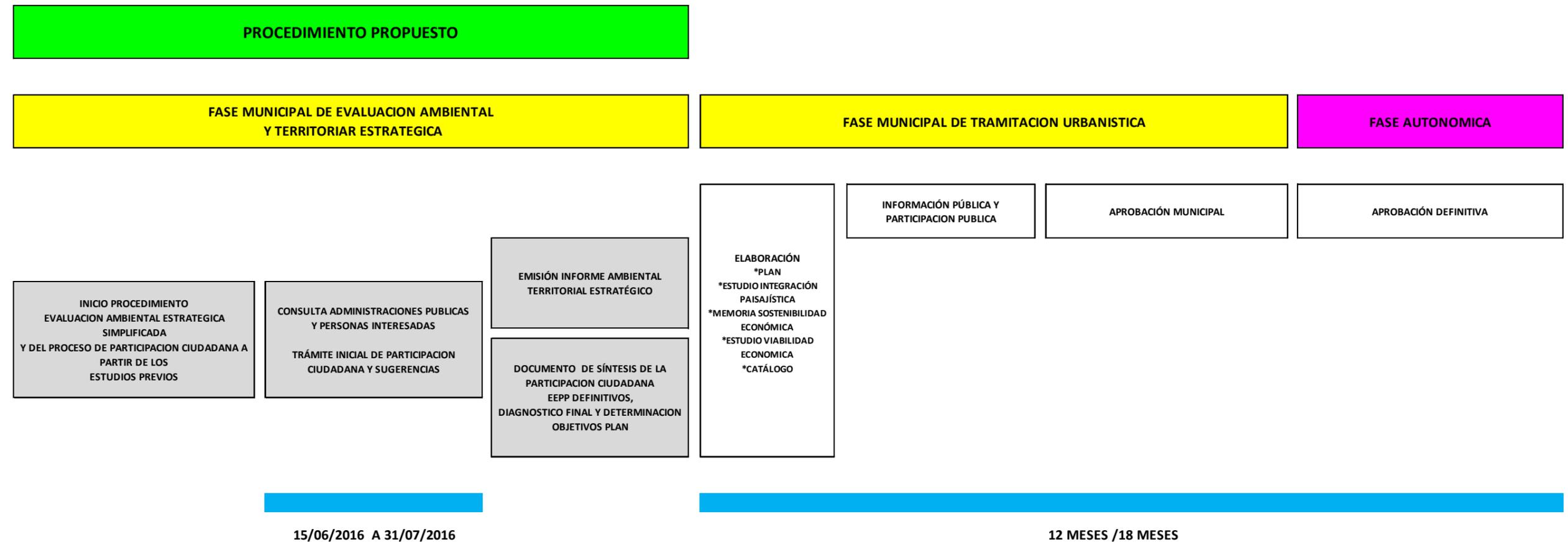




**OBJETIVO DE LOS ESTUDIOS PREVIOS. INCARDINACIÓN EN EL TRÁMITE URBANÍSTICO DEL PLAN**

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, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y se incardinará en el trámite urbanístico del futuro Plan Especial como se indica en el gráfico que se incorpora a continuación:



### 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,

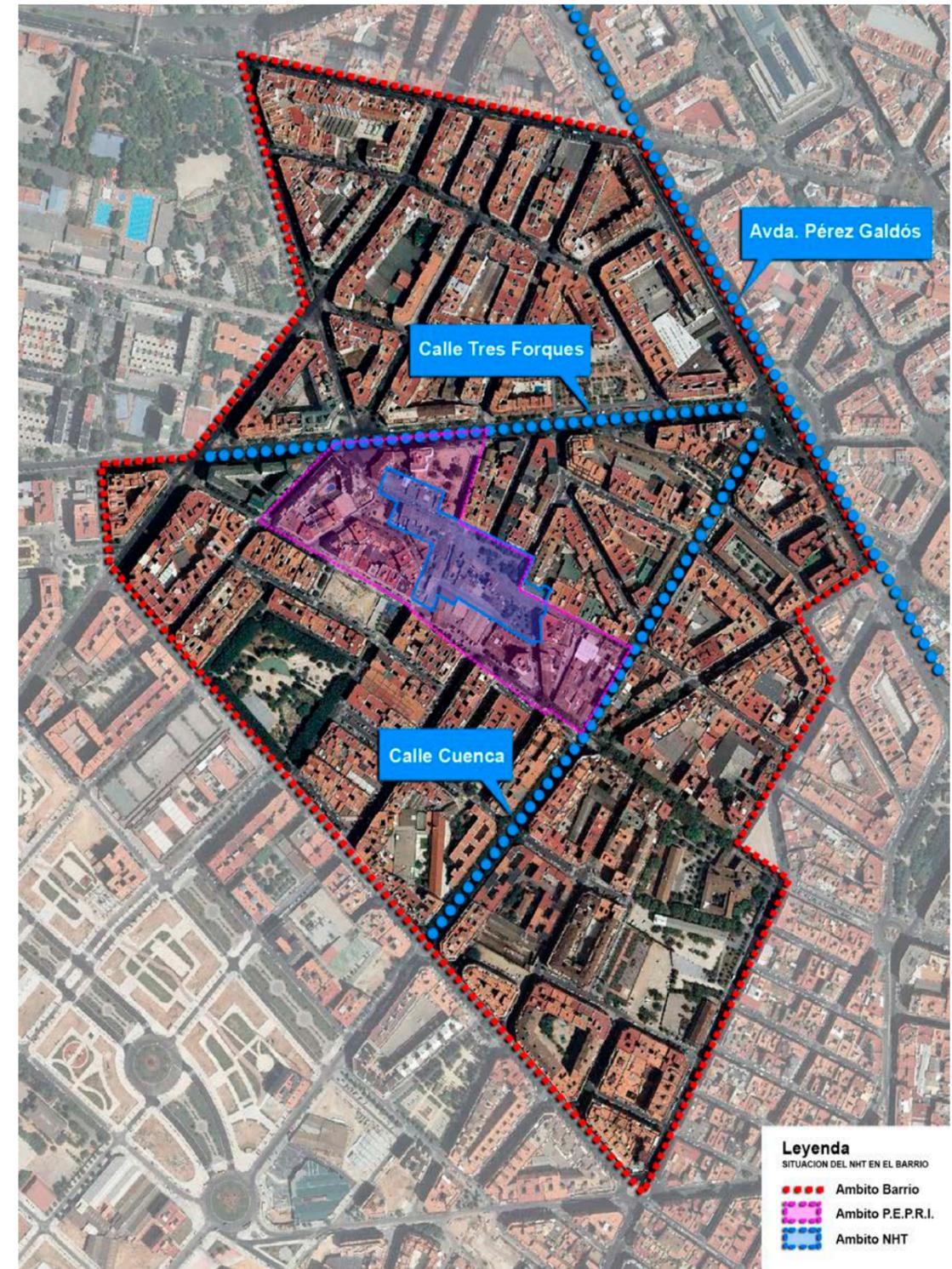
*... Patraix es una sorpresa, agradable para muchos y, cuanto menos, incomprensible para otros, dado el grado de descontextualización que ha sufrido en la segunda mitad del siglo pasado. Nada hace sospechar que, tras superar unas calles integradas en la trama urbana de Valencia, se alcanza una plaza 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.



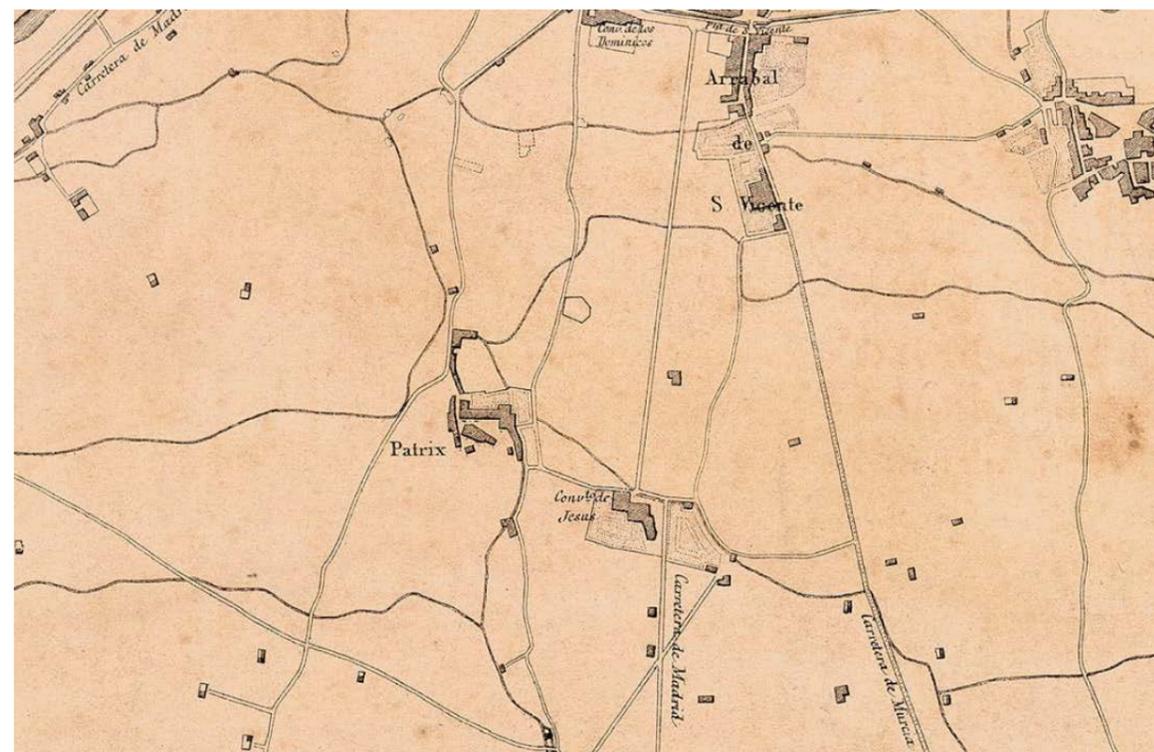
### SÍNTESIS DE SUS ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y ADMINISTRATIVOS

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.

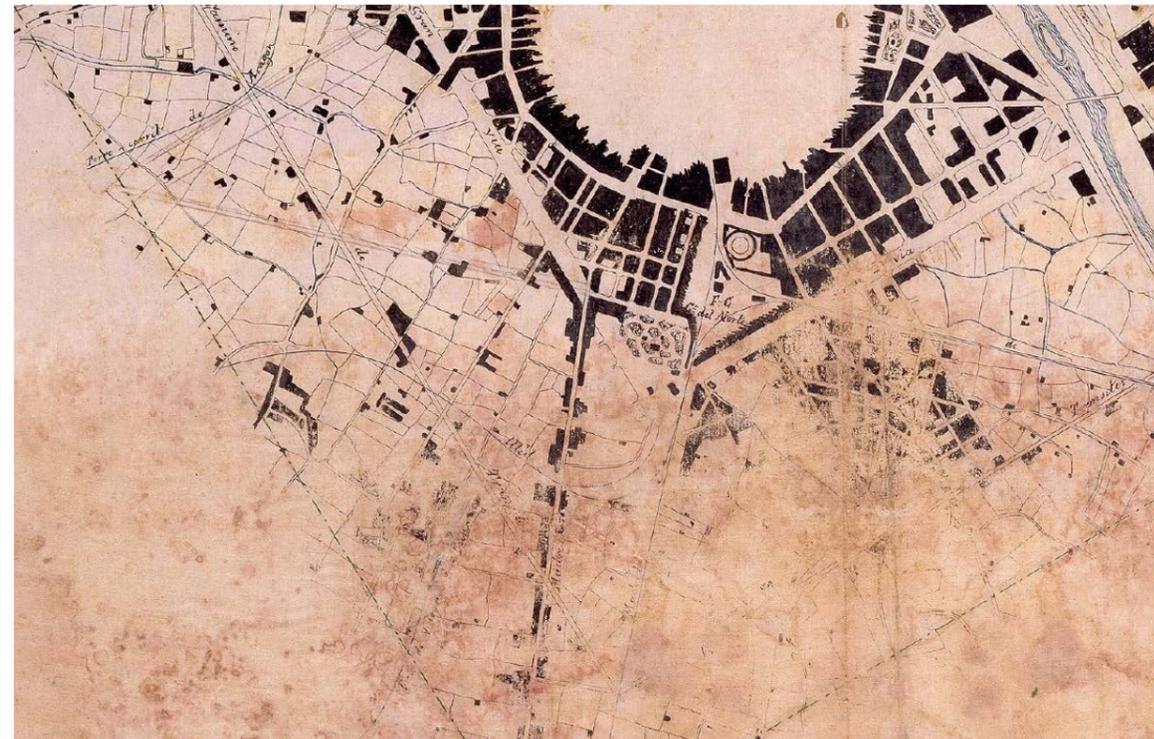
Tras la reconquista, Jaime I donó los asentamientos de Patraix a su escribano, pasando después a la familia Escrivá y Fenollar. En 1567, el Señorío de Patraix fue confiscado por la Corona y vendido a los marqueses de Elche. Posteriormente en 1769, éstos lo vendieron al primer marqués de Cruilles, cuyos 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 Alcudia. 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 Monecy en 1808.



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.



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

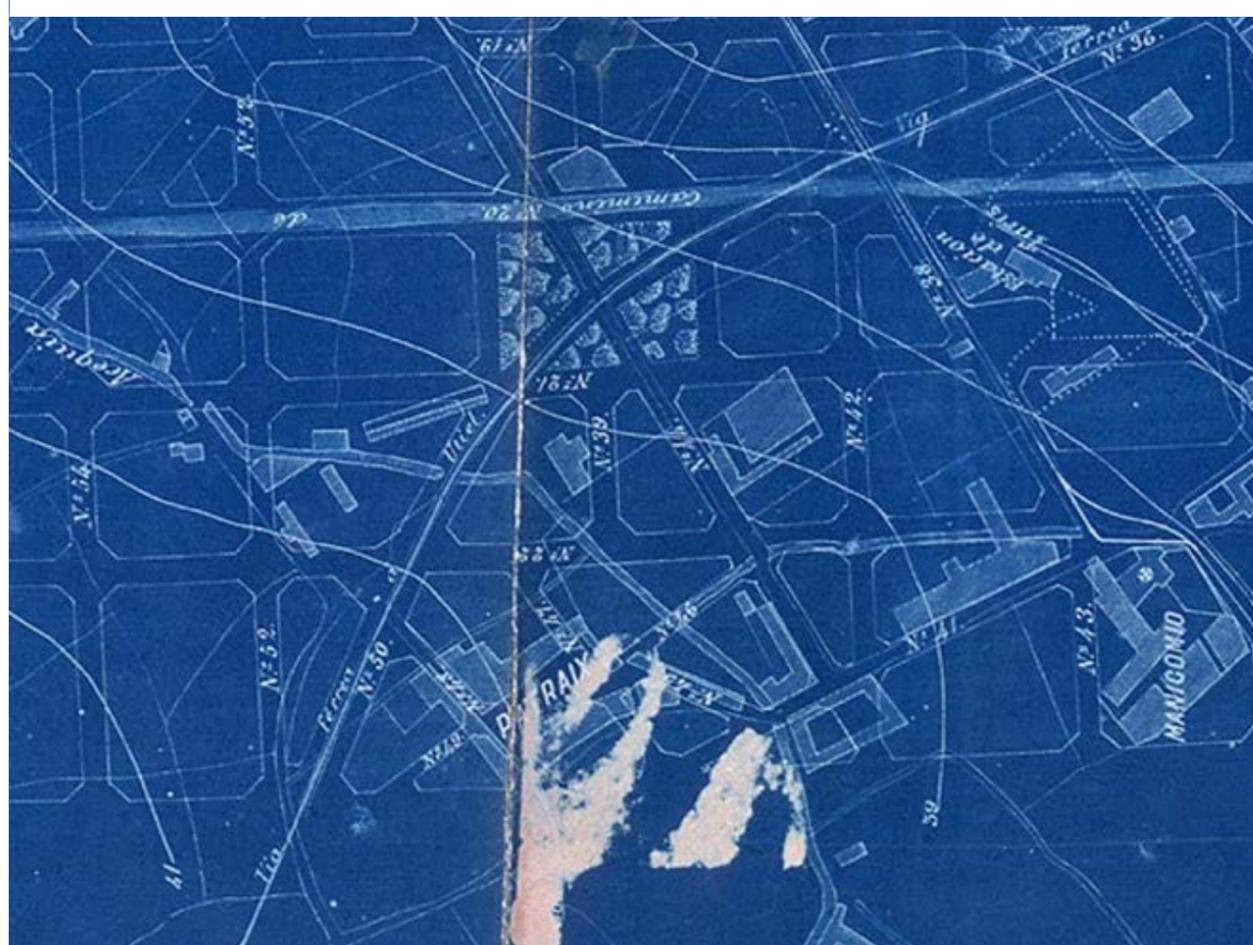


Chimeneas procedentes de antiguas implantaciones industriales. (aprox. 1920). Incluidas como BRL en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios protegidos de Valencia



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 Alcudía.

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.



Detalle del plano 1907 de Ampliación del Ensanche de Francisco Mora



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).

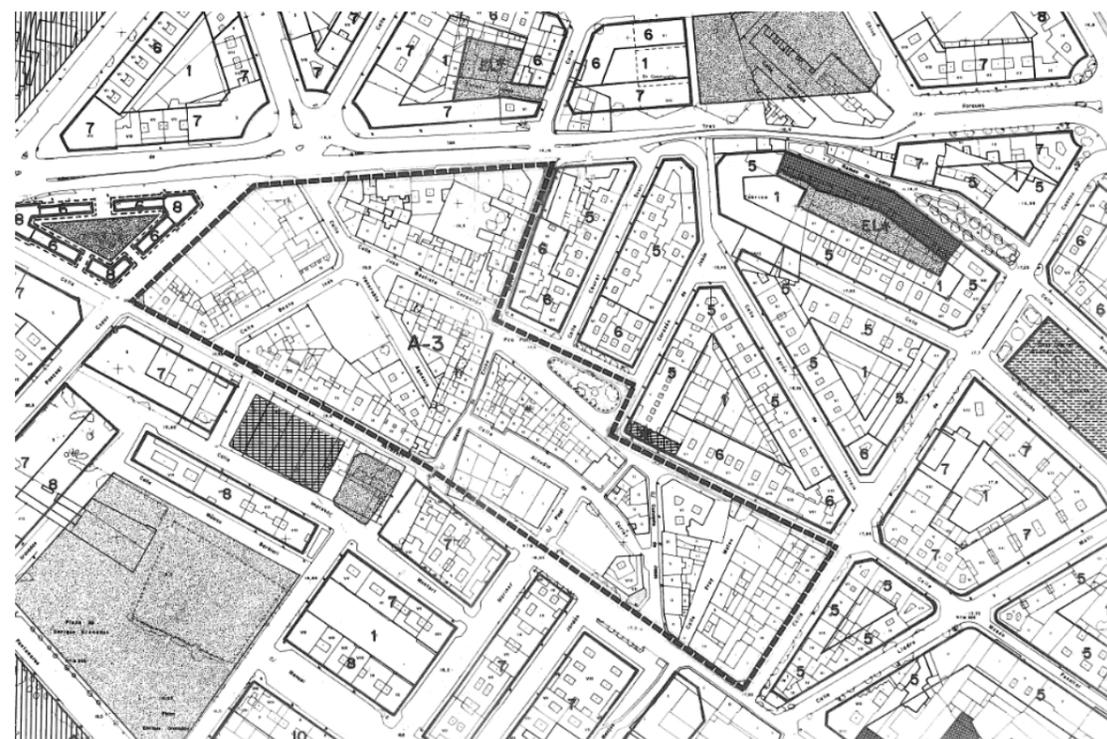
Afortunadamente, el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 reconduce esta tendencia, al calificar como Conjunto Histórico Protegido (CHP) la práctica totalidad de los restos históricos del asentamiento y prevé la elaboración de un planeamiento de carácter patrimonial que promueva su protección y recuperación. 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 nº 6 del PP 26 de 1974 , desarrollo del PGOU 1966



Plano de Régimen Urbanístico del PERI 26 de 1985



Plano C39 del PGOU88

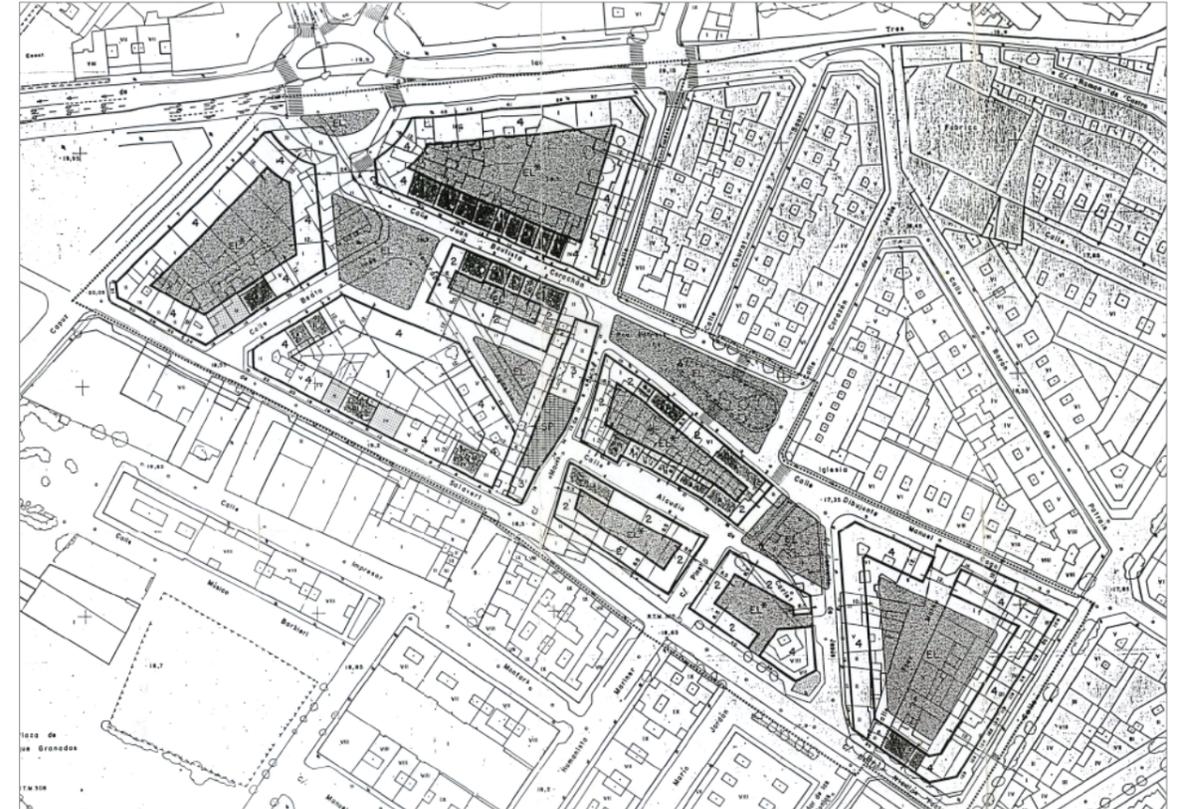


## PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE EJECUCIÓN

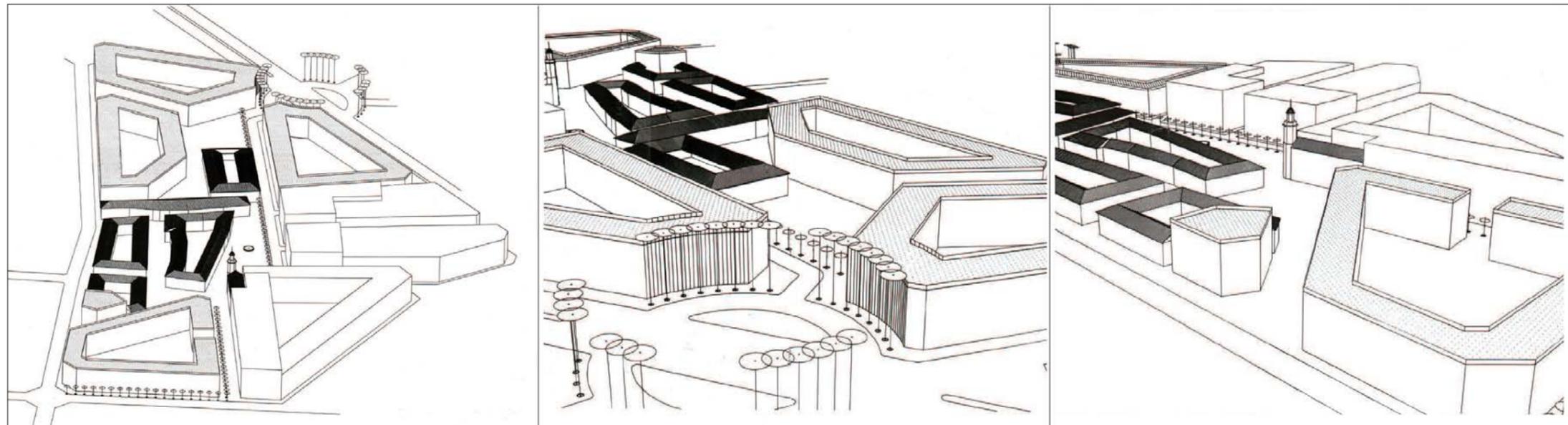
En 1993 se aprueba el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Patraix (en adelante, PEPRI) que ordena los 48.500 m<sup>2</sup> de superficie calificada como Conjunto Histórico Protegido.

Sus propuestas de ordenación más significativas son:

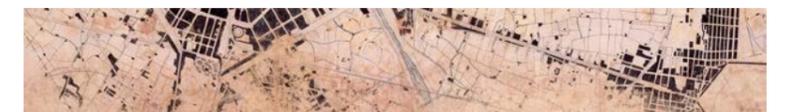
- Revisión de la valoración patrimonial del PGOU de 1988, incorporando un Catálogo que incluye 31 inmuebles protegidos.
- Apertura de tres nuevas plazas para mejorar la articulación del núcleo primitivo con las zonas de ensanche de su entorno. Entre ellas, prevé la apertura de una gran zona verde en 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.

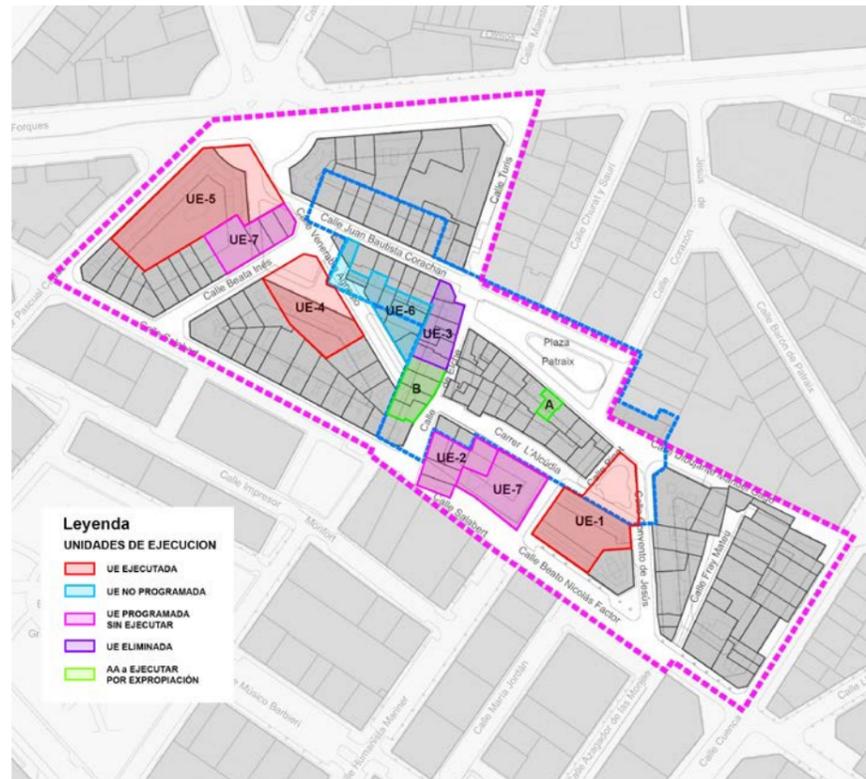


Plano de ordenación del PEPRI de 1993



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.

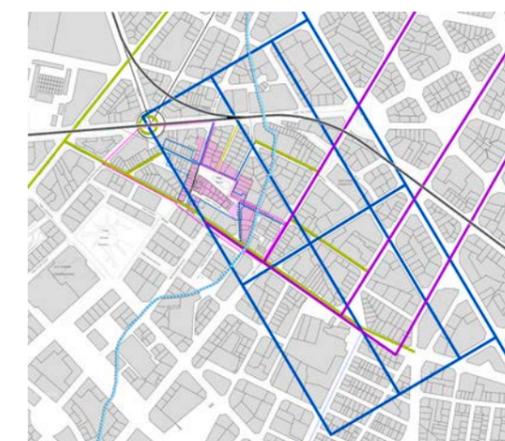
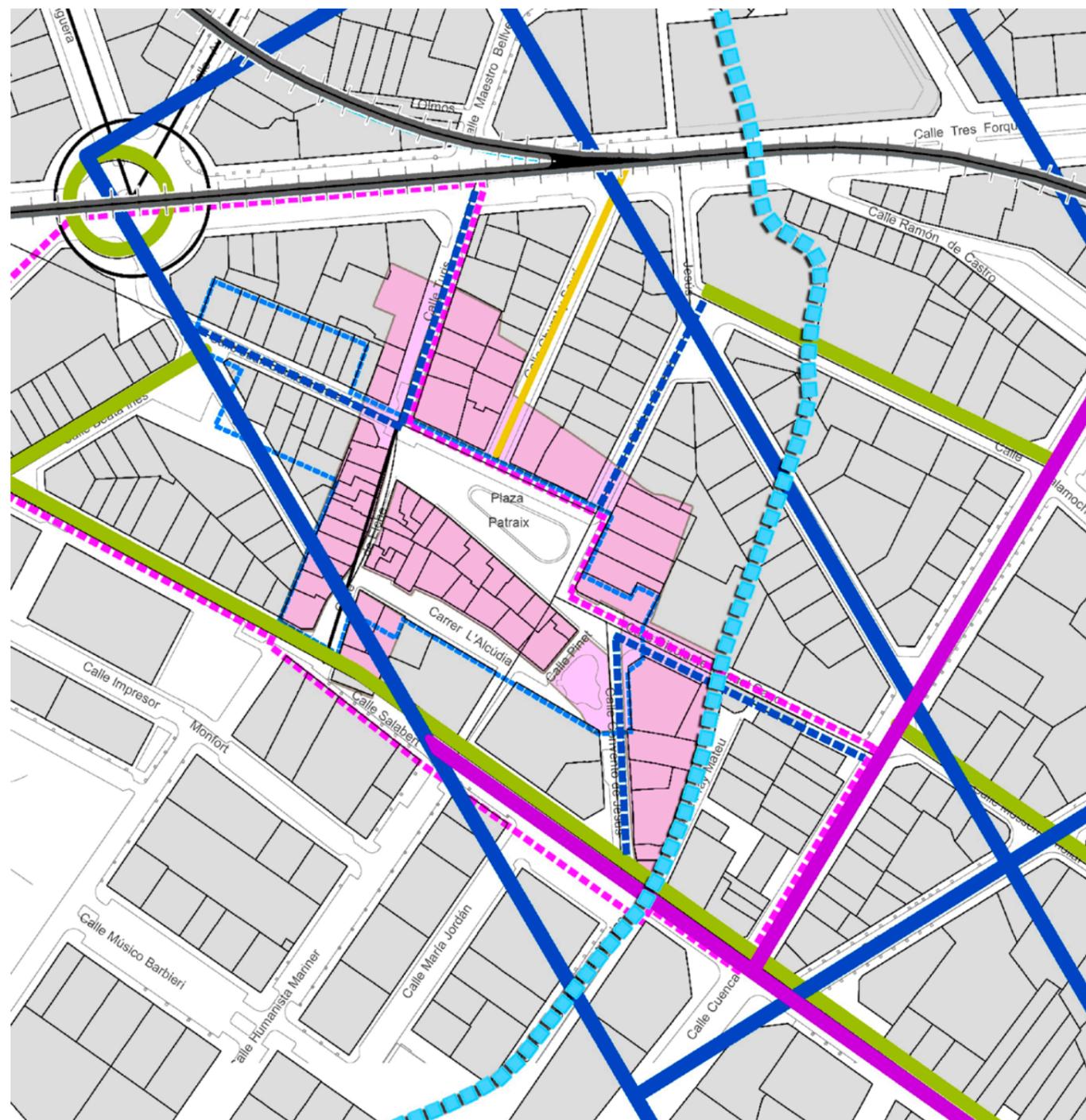
A comienzos del siglo XX, las infraestructuras y preexistencias edificadas llevaron a planificar el ensanche de la ciudad superponiendo dos cuadrículas distintas sobre un mismo espacio: la primera, tomando como directriz el antiguo camino del cementerio y, la segunda, tomando como referencia la ronda de tránsitos, 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 partía 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 PEPRI 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 FAVARA
  - 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

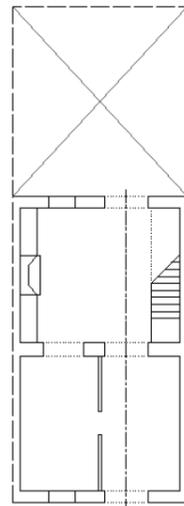
El tipo edilicio tradicional predominante en el NHT responde al tipo de casa familiar de dos plantas, "a una mà" o "a dues mans", con un cuerpo principal recayente a viario o espacio público y algunas edificaciones secundarias ubicadas en el antiguo corral o patio, vinculado a los orígenes agrícolas del núcleo. En general, el cuerpo principal cuenta con dos crujiás 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 cumbrera 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.

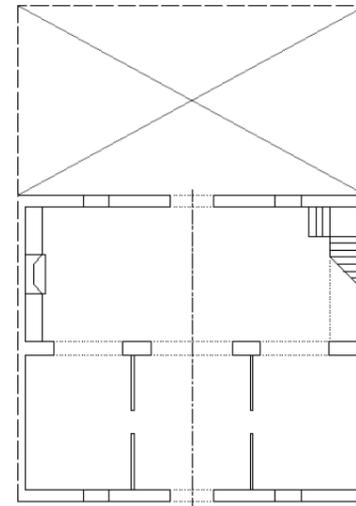
El uso de la *cambra* para usos residenciales dio lugar a una modificación de la tipología, que empieza a incorporar en la fachada una nueva entrada independiente de la principal para acceso a la planta superior. Esta escalera independiente se denomina, en términos coloquiales, "escaleta". Su inclusión, 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 cumbrera central y faldones recayentes a calle y a patio, y en los supuestos más elaborados, quedará oculta tras un remate ornamentado.

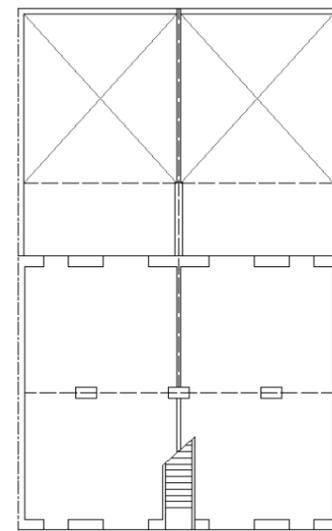
El acabado de las fachadas se realiza normalmente mediante revoco pintado de colores claros. El acceso principal se resuelve mediante un arco, con presencia o no de dintel de madera, o adintelado. En las casas de mayor antigüedad los balcones se resuelven con barandilla de forja y el voladizo se construye 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



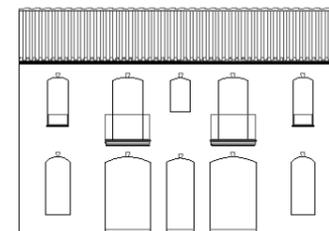
TIPO BÁSICO DE VIVIENDA "A UNA MÀ"  
PLANTA BAJA



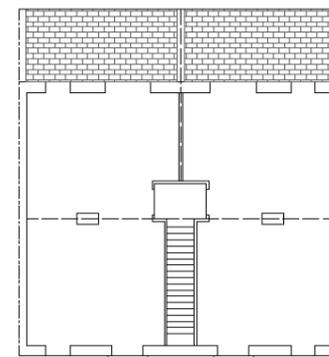
TIPO BÁSICO DE VIVIENDA "A DUES MANS"  
PLANTA BAJA



PLANTA BAJA



ALZADO



PLANTA PRIMERA



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

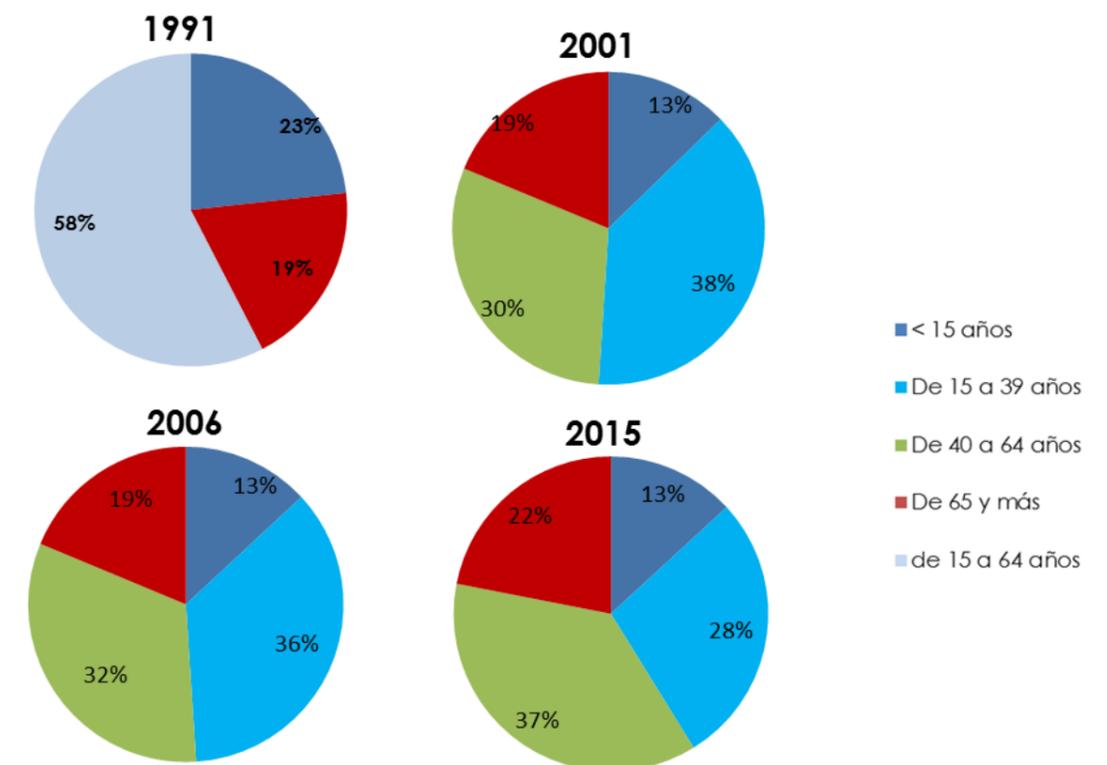
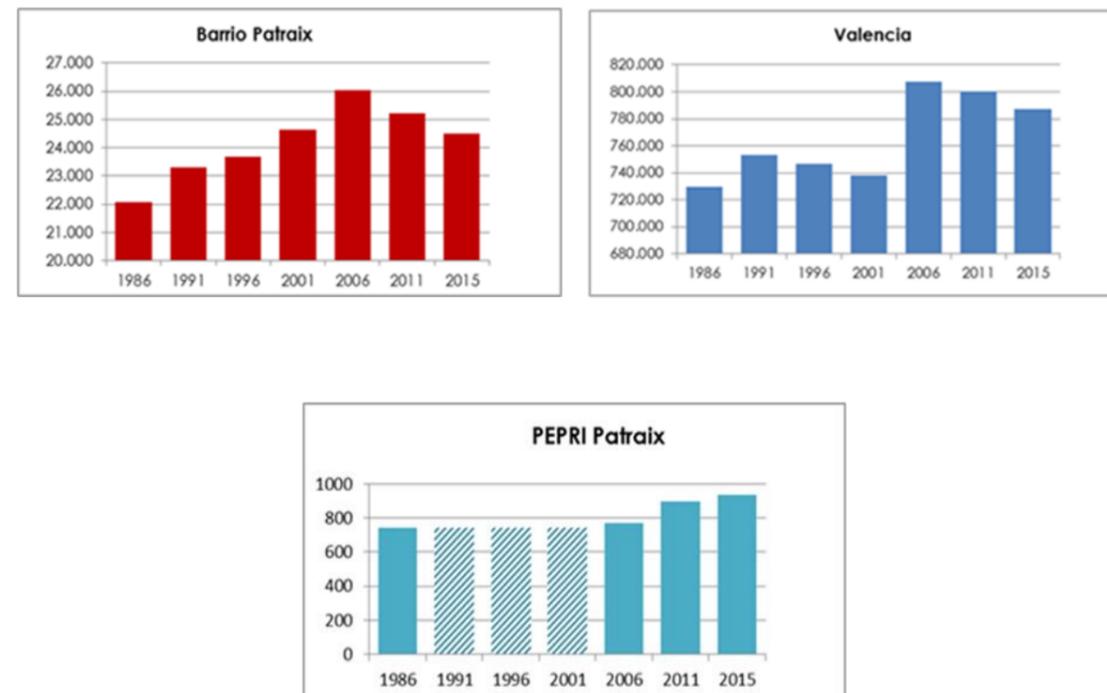
Cualquier análisis de la dinámica demográfica debiera llevarse a cabo, como mínimo, a escala de barrio, ya que el ámbito del PEPRI no resulta suficientemente representativo. Sin perjuicio de ello, dado que se dispone de datos sobre la evolución de la población en los últimos 30 años, tanto relativos 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)



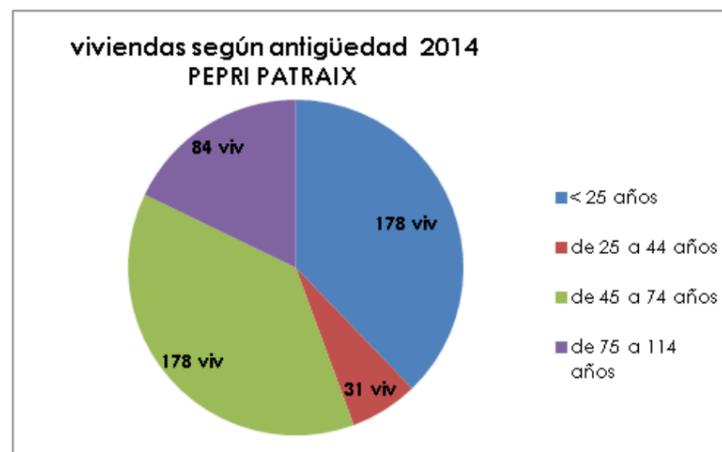
### 3.3 ESTADO DEL PARQUE EDIFICADO

#### 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.

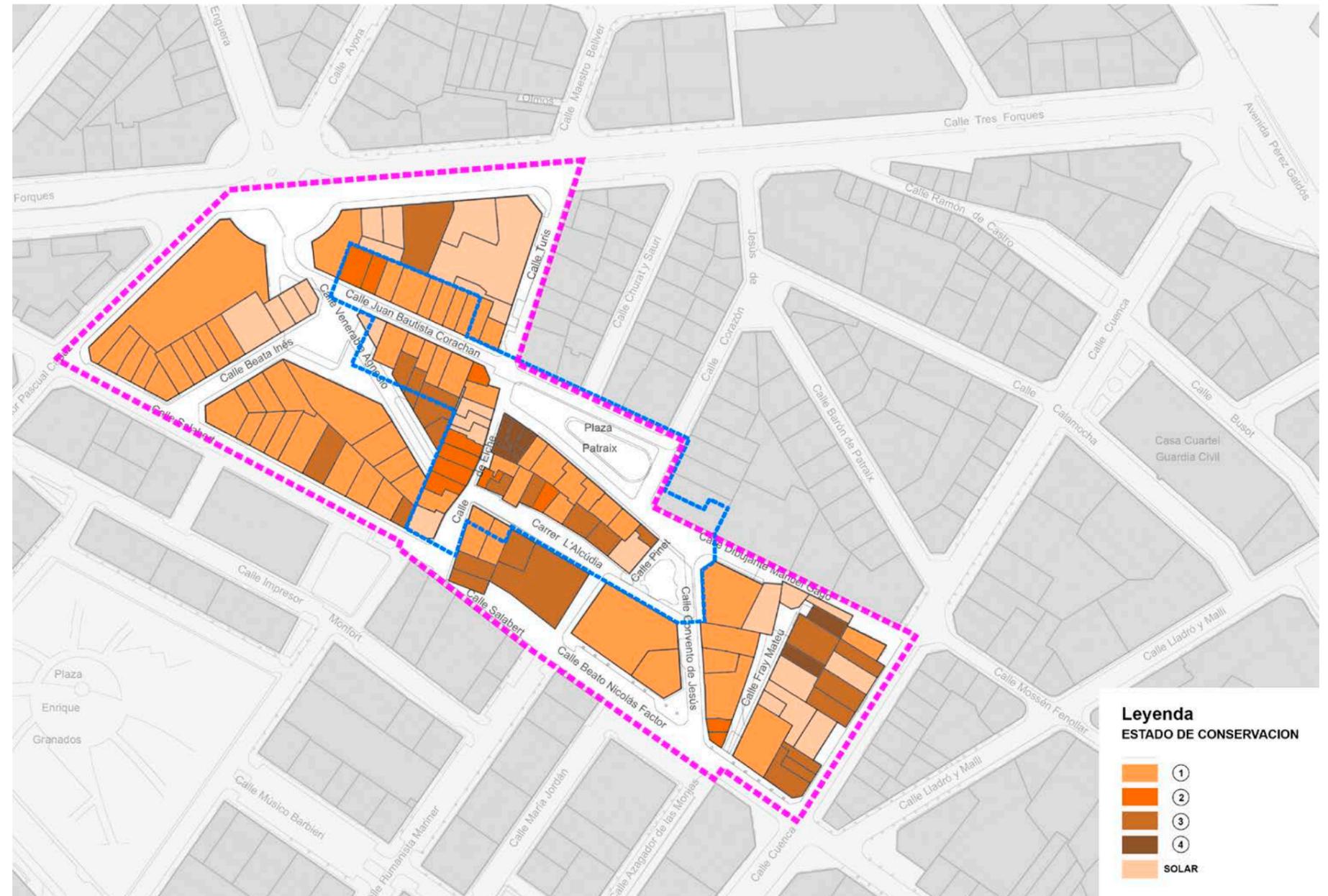


### Estado del parque edificado

El estado del parque edificado es heterogéneo y depende de las actuaciones de rehabilitación que hayan acometido sus propietarios para su mantenimiento.

En cualquier caso, considerando que el diagnóstico realizado únicamente está basado en la observación del exterior de los inmuebles, se aprecia que en general, el estado de la edificación en el ámbito del PEPRI puede calificarse como bueno o aceptablemente bueno, siempre que los inmuebles se sometan a alguna actuación de rehabilitación de las fachadas, fundamentalmente relacionadas con el saneamiento de humedades, pequeñas reparaciones, sustitución de carpinterías, mejora del ornato u otras similares.

La edificación que se encuentra en peor estado coincide mayoritariamente con la de mayor antigüedad, y se concentra en la calle de L'Alcúdia y en la calle Marqués de Elche, en la que se ha producido la demolición de la edificación de muchas parcelas. Resulta oportuno mencionar el mal estado en el que se encuentra la edificación ubicada en la esquina de Marqués de Elche y que da fachada a la Plaza de Patraix, lo que produce una gran afección al paisaje urbano.



- 1.- Edificaciones que se encuentran en buen estado de conservación
- 2.- Edificaciones en aparente buen estado, aunque necesitan actuaciones de rehabilitación en fachada relacionadas con el saneado de humedades, pequeñas reparaciones, sustitución de carpinterías, ornato u otras similares.
- 3.- Edificaciones que aparentemente necesitan actuaciones de rehabilitación de mayor calado que puede afectar a la estructura o a la estanqueidad del inmueble.
- 4.- Edificaciones en mal estado de conservación.



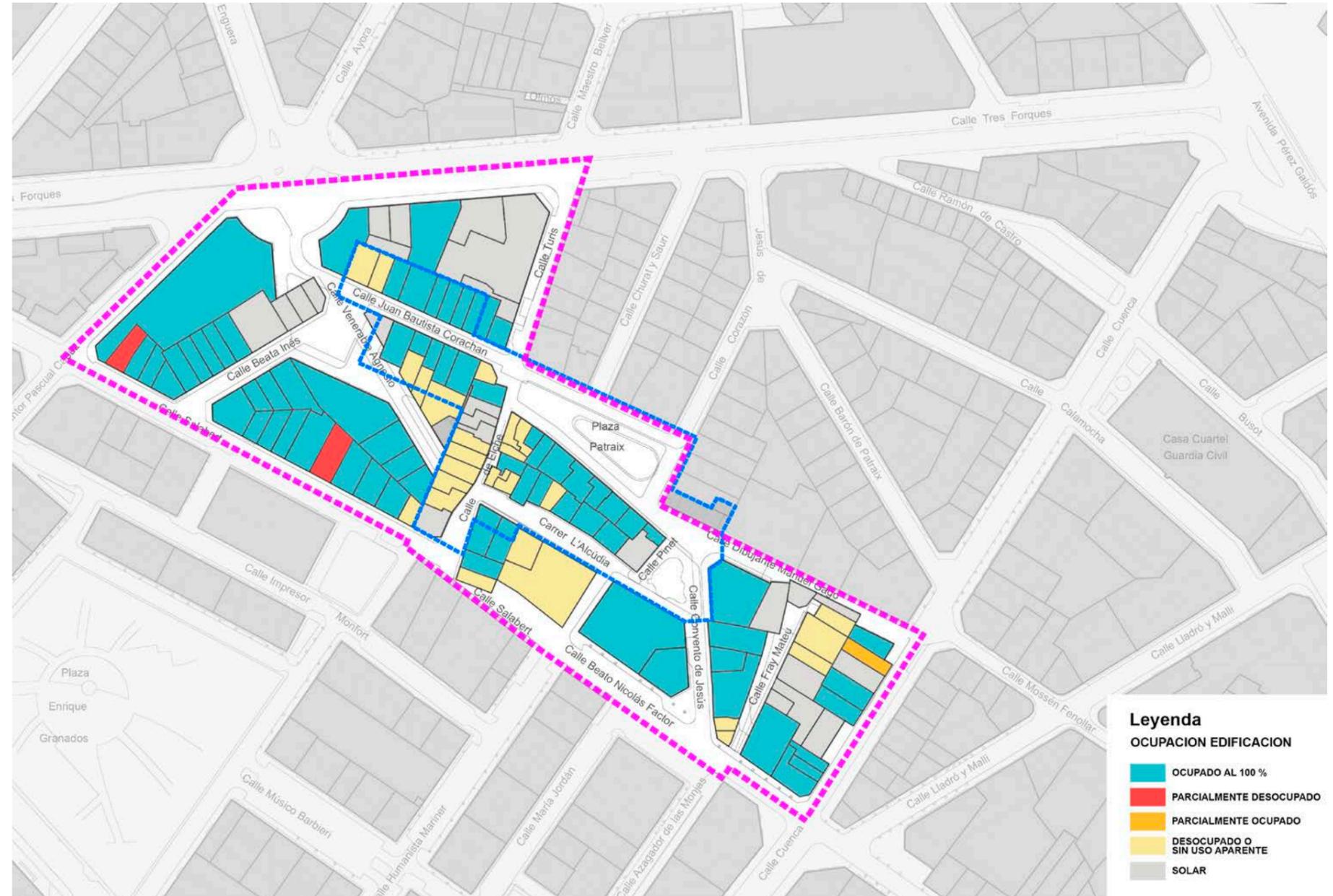
### 3.4 DINÁMICA URBANA

#### Grado de ocupación

En general, el grado de ocupación de la edificación guarda relación con el estado en que se encuentra. La ocupación de la edificación en el ámbito del NHT es alta, aunque existe una cierta concentración de inmuebles desocupados en la calle Marqués de Elche. En el caso de la calle Fray Mateu, la concentración de solares por demolición de la edificación, genera un área prácticamente desocupada y casi sin actividad.

En el gráfico que se inserta a continuación se identifican los inmuebles que se encuentran ocupados en su totalidad y los que carecen de uso aparente. Se identifican también los edificios parcialmente desocupados, considerando en esta categoría aquellos en que la parte sin uso no supera el 25% de la superficie total del inmueble, y los parcialmente ocupados, en los que la parte sin uso supera el 75% del total construido.

En el ámbito del NHT destaca la presencia de solares en las zonas afectadas por las unidades de ejecución previstas en el PEPRI que no han completado su ejecución (UE3, UE7 y UE6), así como en la calle Fray Mateu, en cuyo entorno, como se ha indicado con anterioridad, la ordenación prevista por el planeamiento ha resultado de difícil ejecución.







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.

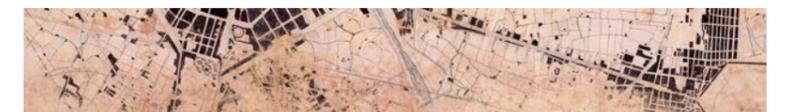
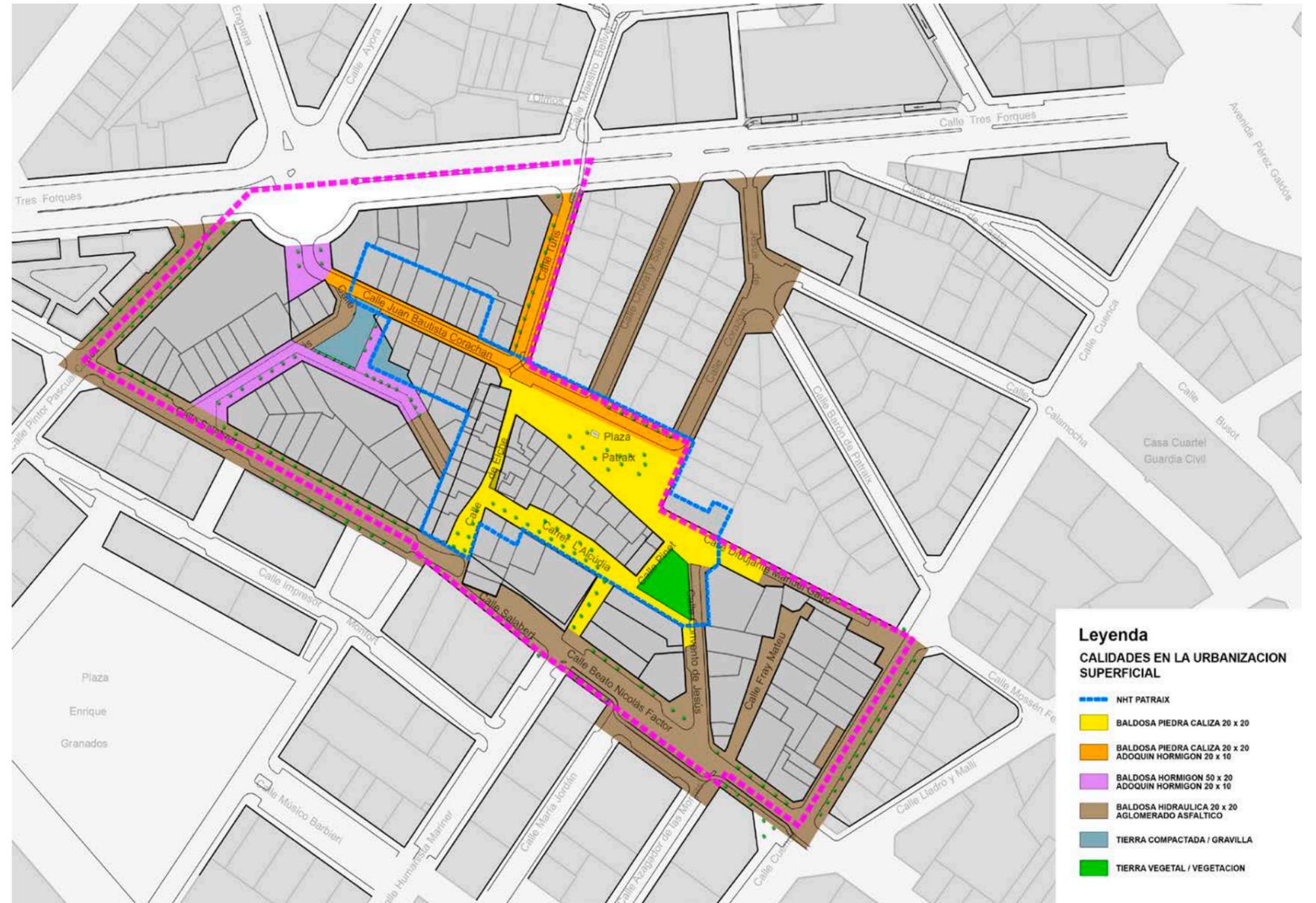
#### Equipamientos

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 m<sup>2</sup>/habitante, muy superior a la media del barrio (2'14 m<sup>2</sup>/habitante) y similar al que presenta el distrito (6'57 m<sup>2</sup>/habitante).

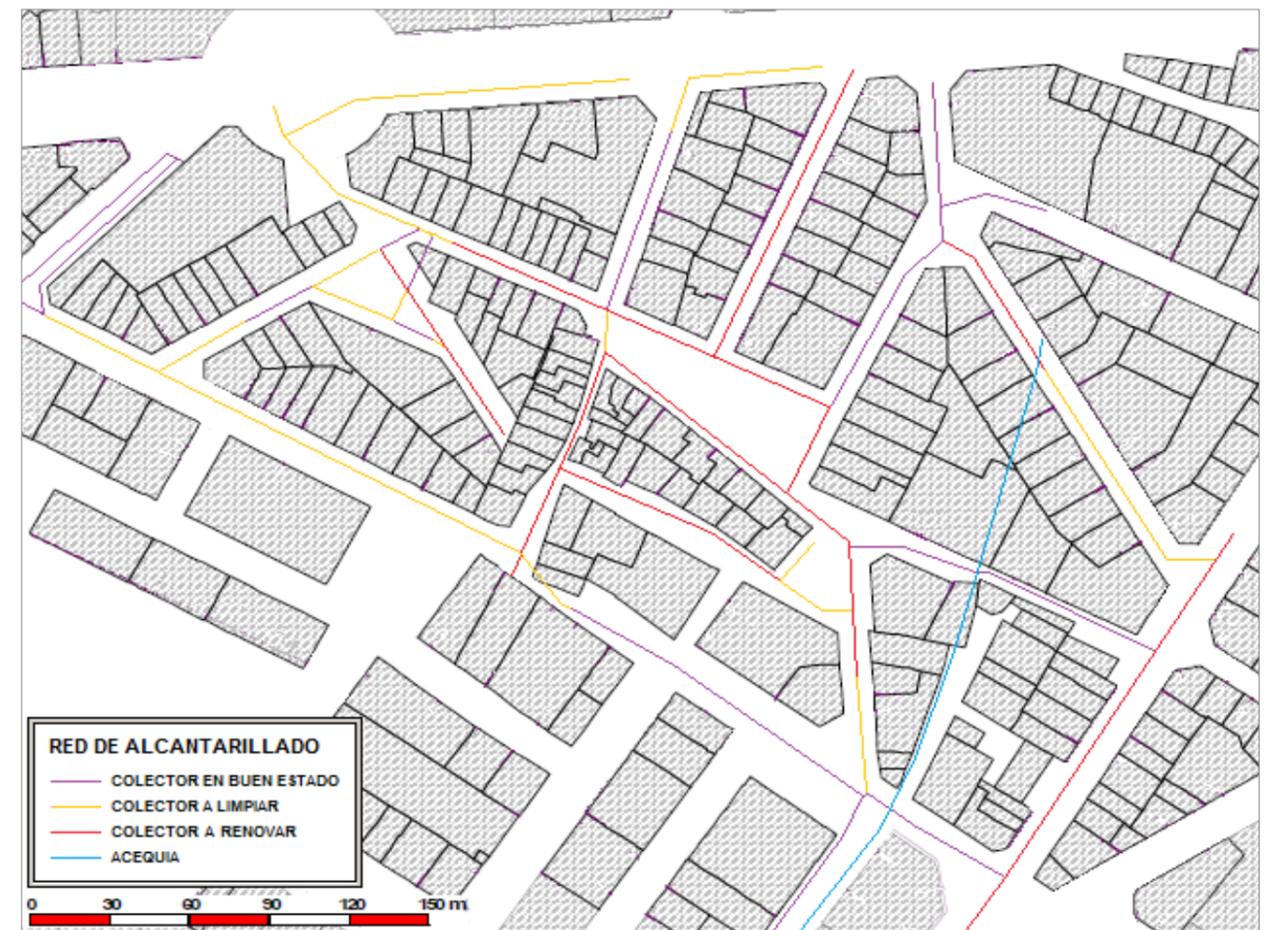
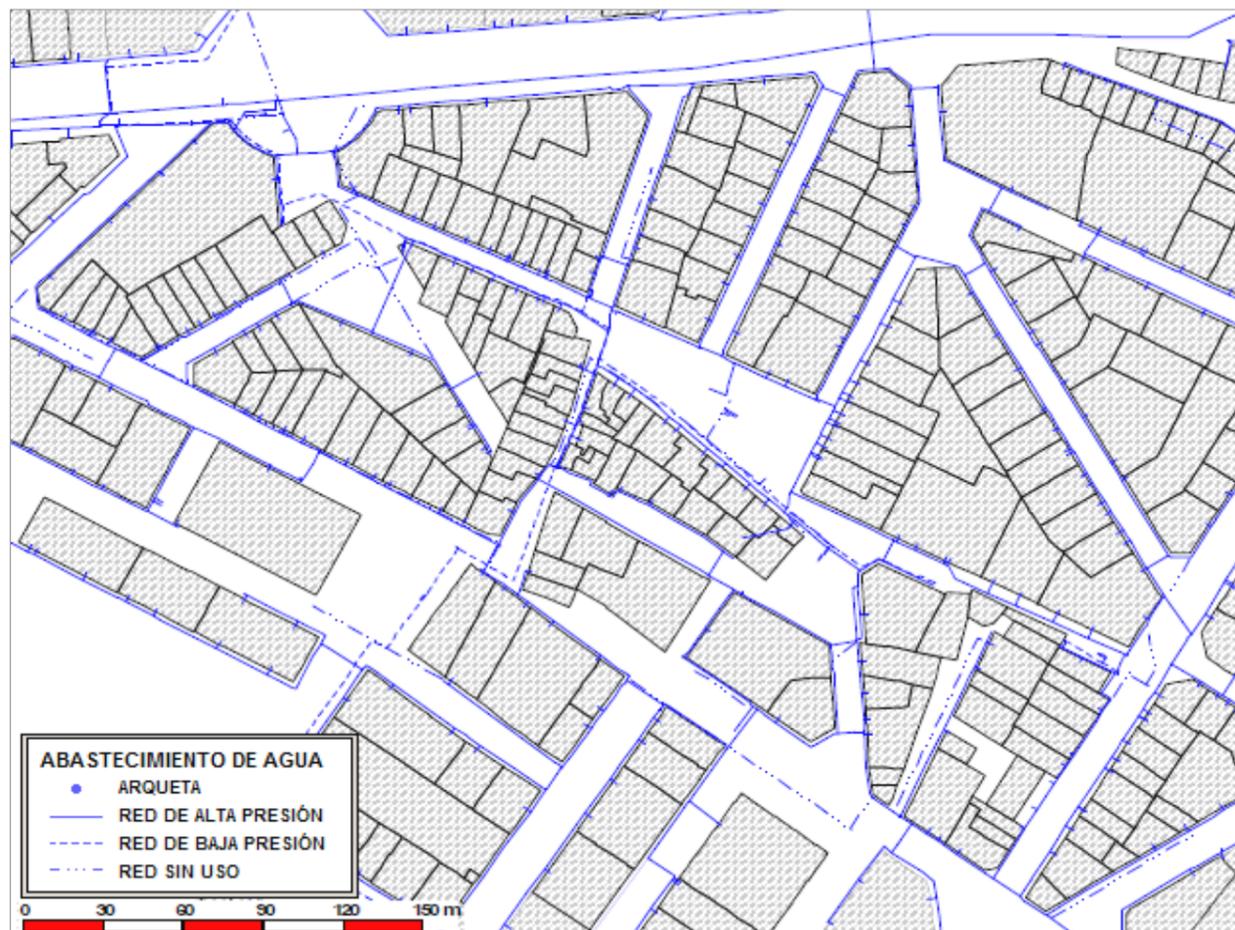


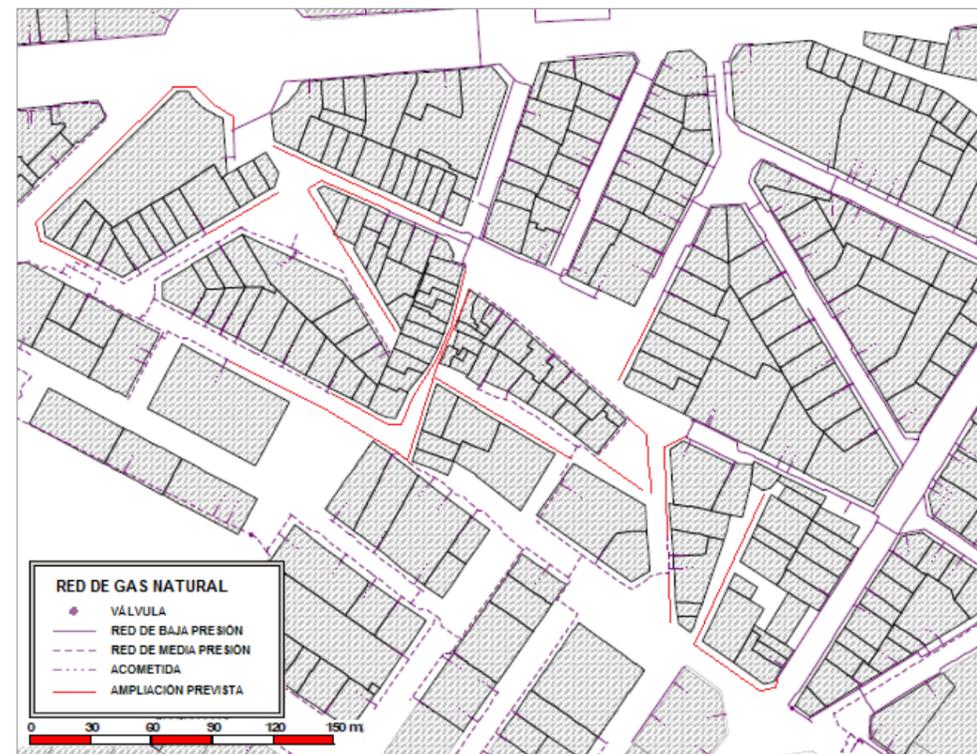
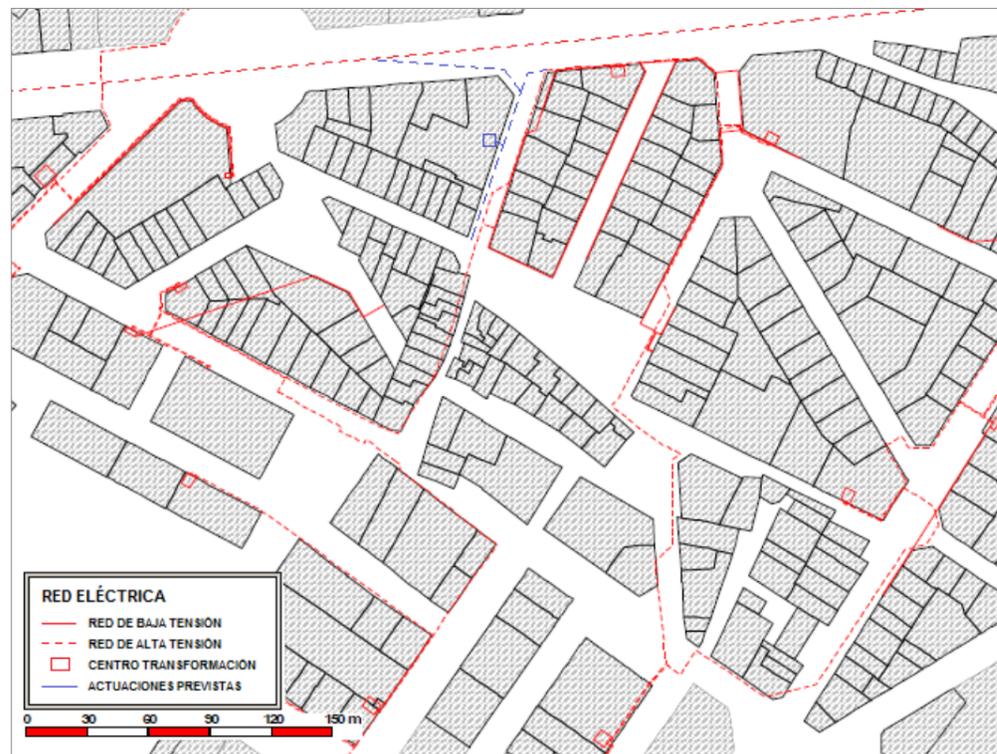
### Infraestructuras de servicios urbanos

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 rebombos 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.





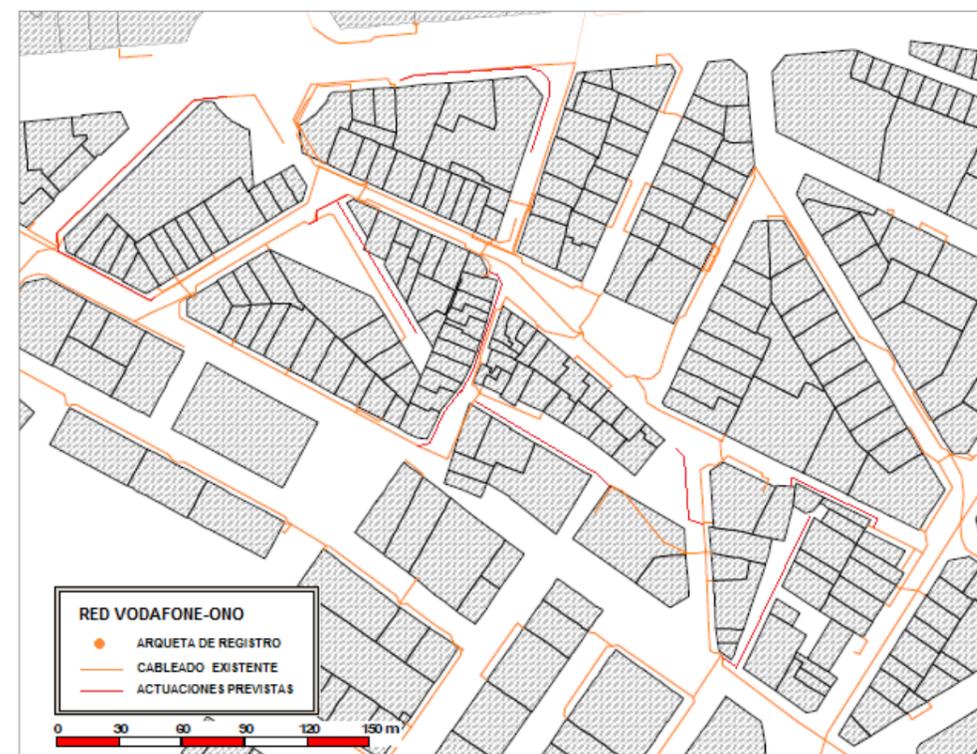
Según la información recibida de empresa GAS NATURAL CEGAS, la red de gas existente se encuentra en buen estado y prevé que, para cubrir las necesidades de suministro en todo el ámbito del NHT, será necesario ampliarla en los tramos indicados en el plano..

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).



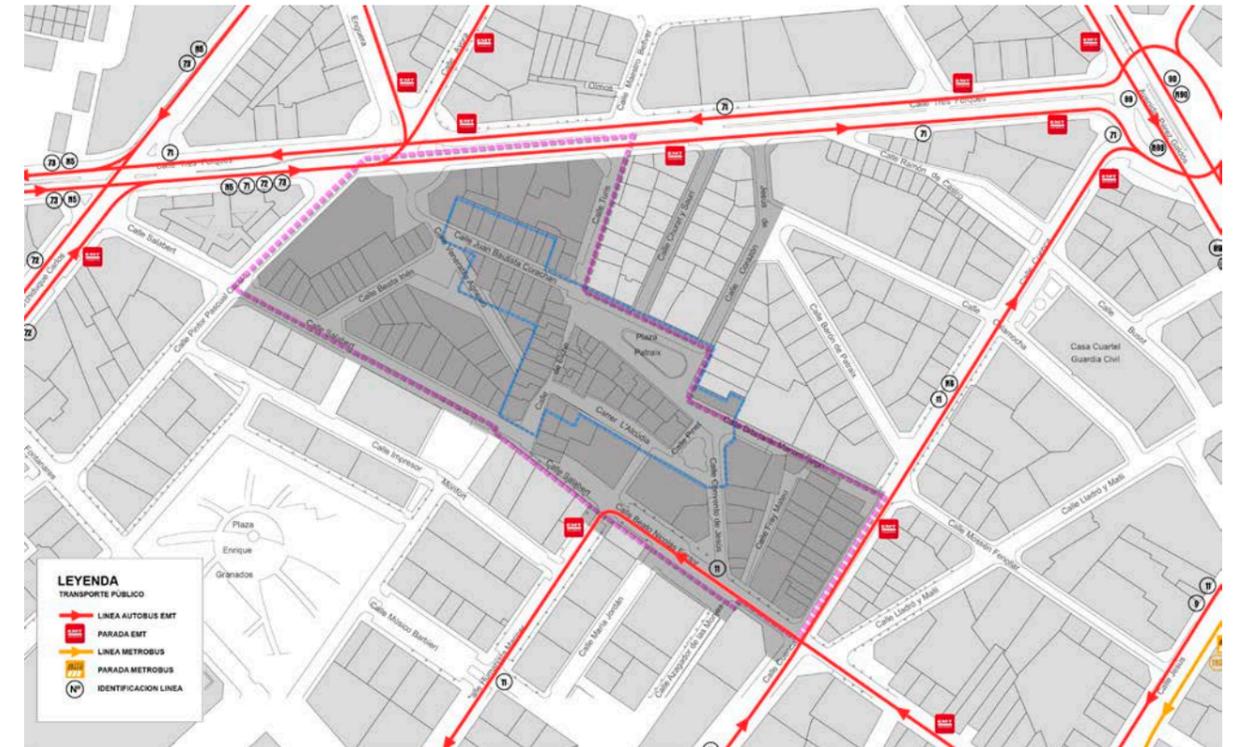
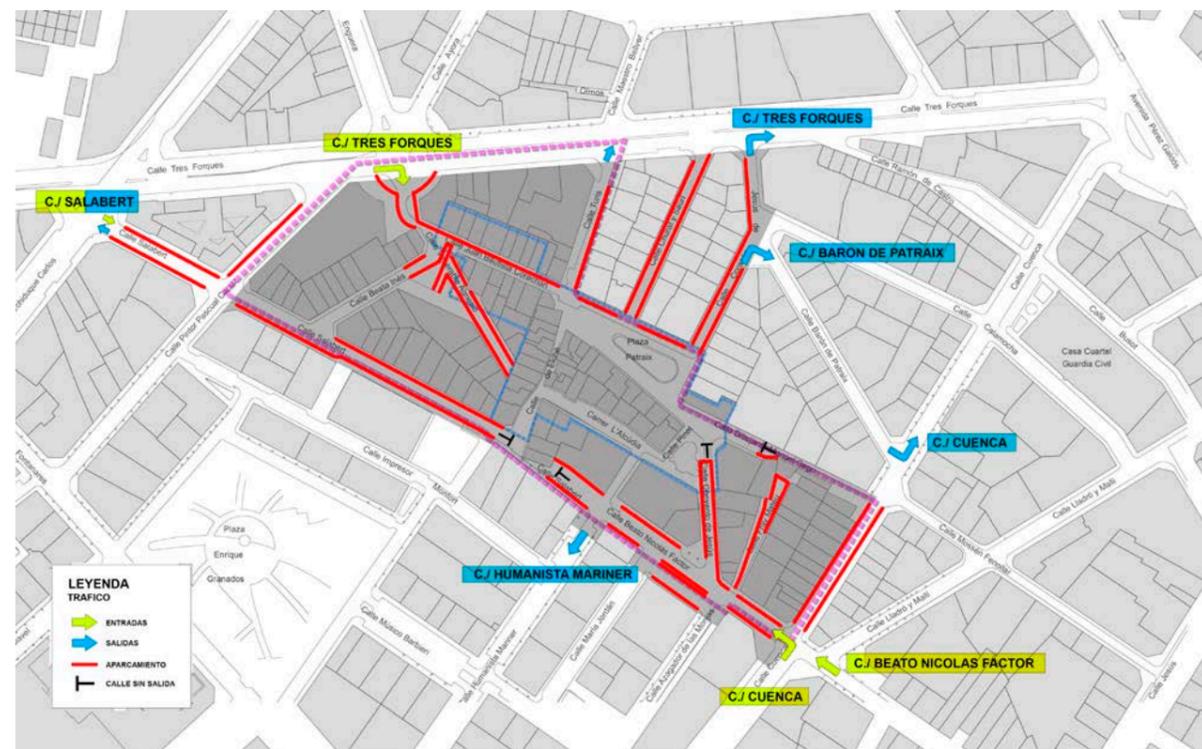
### 3.6 MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD, FUNCIONALIDAD

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 con 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 Elche, Alcudia, 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.

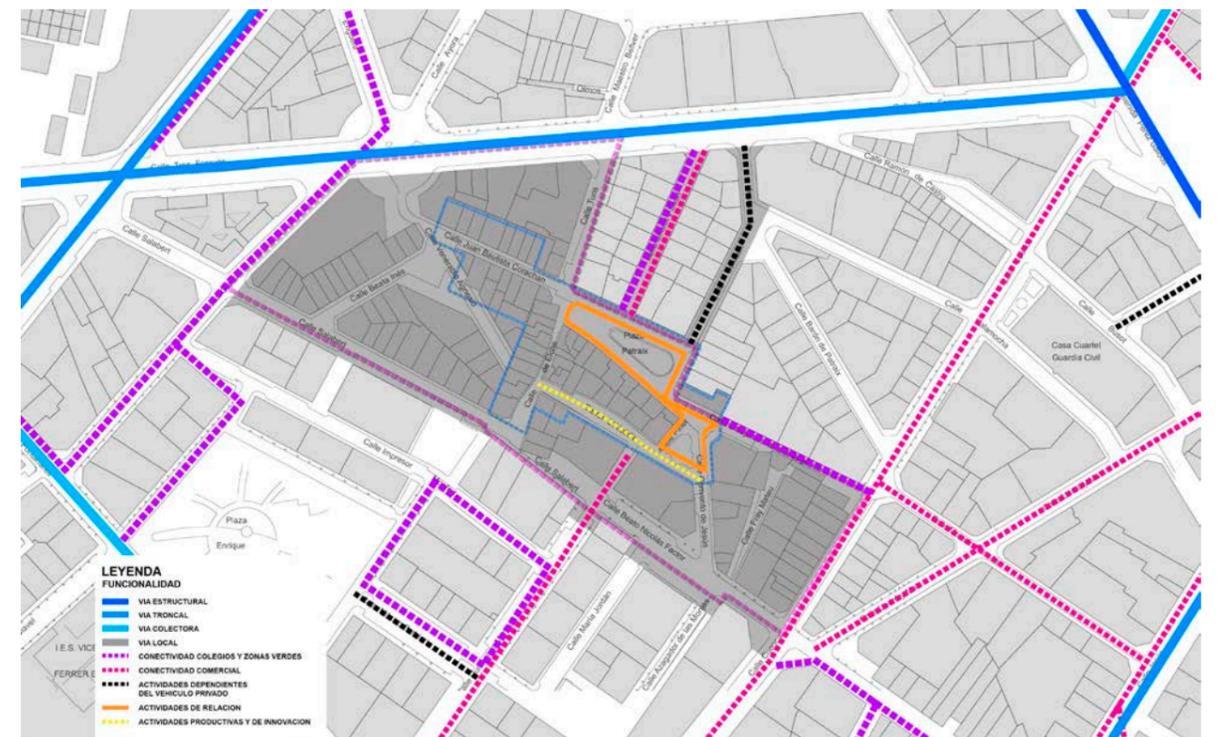
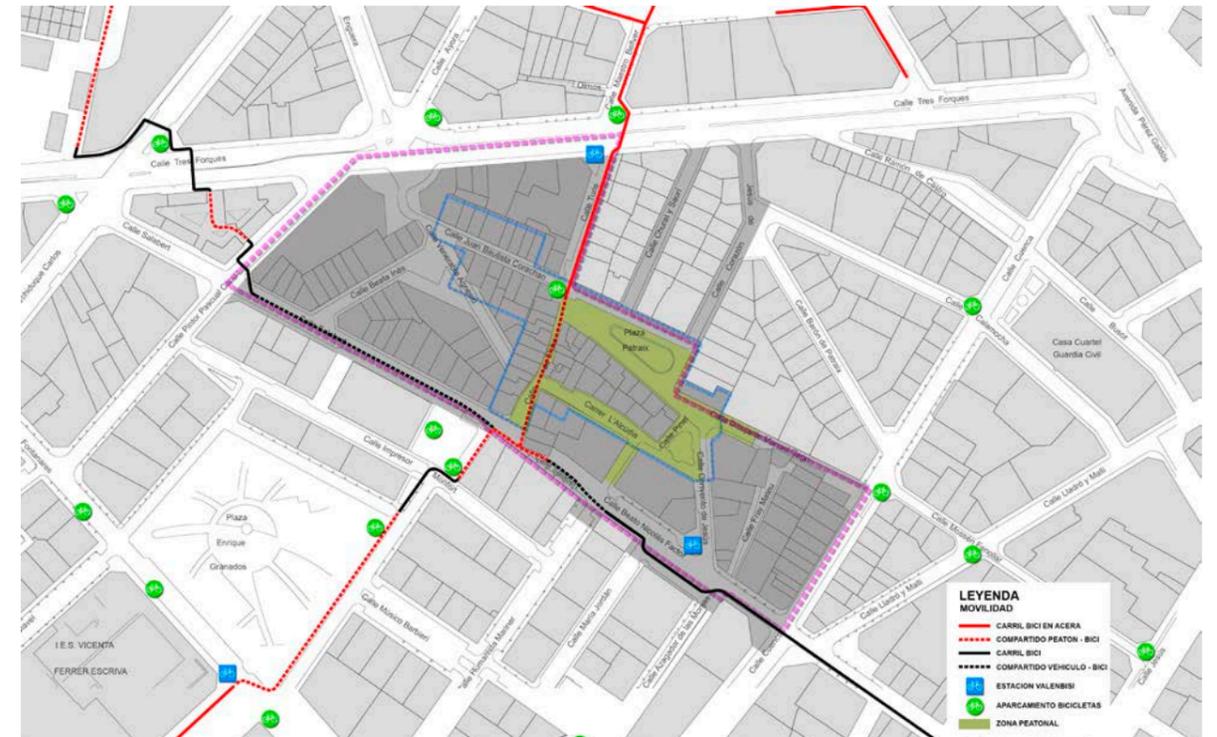
## Funcionalidad viaria

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 Alcudia 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



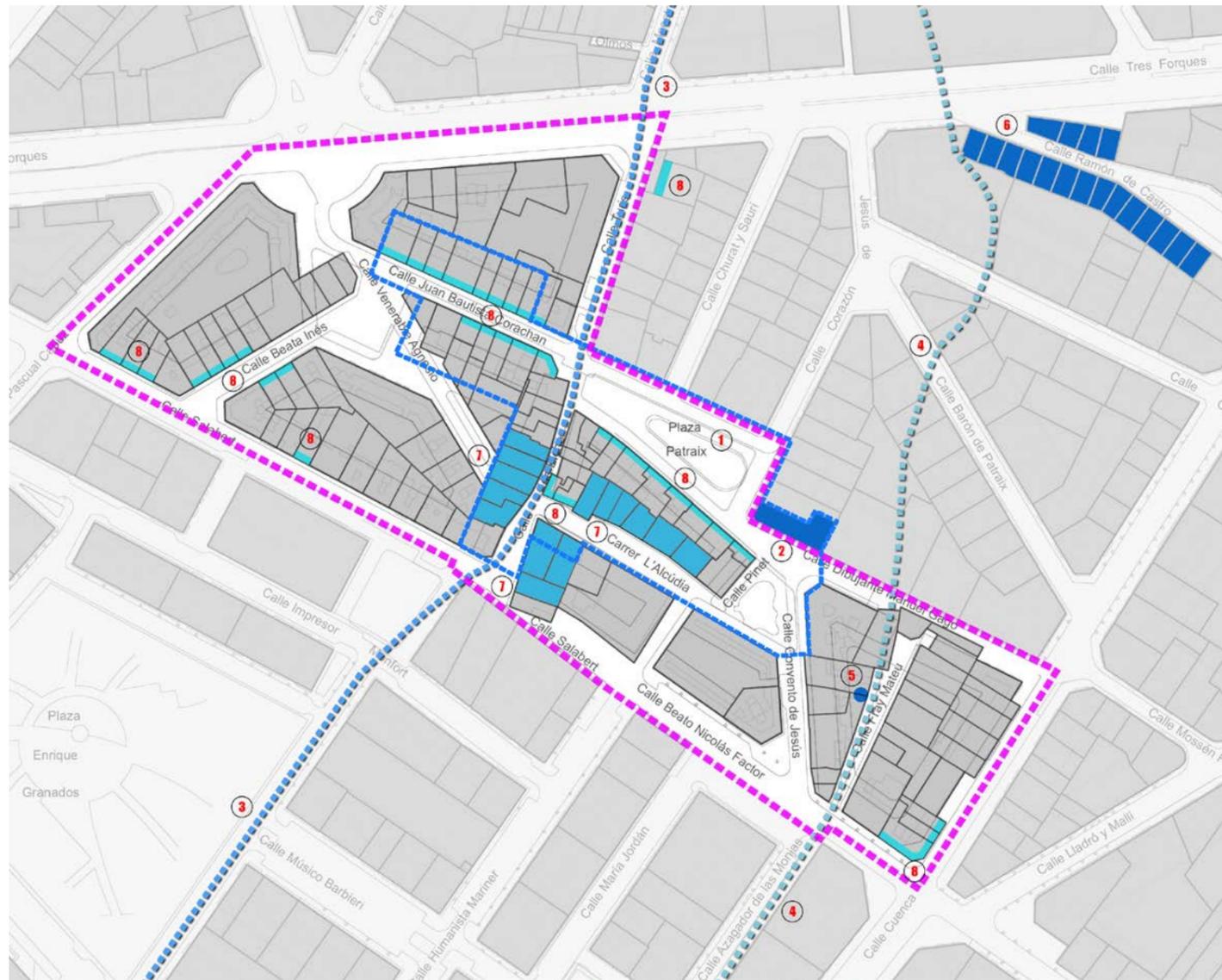
Intervenciones ajenas al entorno



**RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

Como se ha indicado, el Núcleo histórico de Patraix se encuentra embebido en uno de los ensanches de la ciudad de Valencia, planificado en distintas épocas y conformado por una trama irregular de manzanas cerradas que dan como resultado un entorno urbano denso. Aunque su origen es el de un núcleo tradicional de carácter agrícola, actualmente el paisaje del entorno se corresponde con el de un barrio residencial de clase media que presenta una variada mezcla de edificios, de distintos estilos y tipologías, construidos mayoritariamente en la segunda mitad del siglo XX.

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 un poderoso factor de atracción de actividad económica y en un elemento de cohesión social para todo el barrio. De todos estos recursos paisajísticos, la singular plaza de Patraix constituye sin duda, el espacio más emblemático.



1. NHT Patraix    2. Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús    3. Trazado del antiguo Camino viejo de Torrente    4. Trazado de la acequia de Favara    5. Chimenea calle Fray Mateu    6. Barrio obrero Ramón de Castro    7. Edificios significativos en el entorno    8. Arquitectura popular









## 4. DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DE LA SITUACION EN EL AMBITO

### DEBILIDADES

#### ASPECTOS URBANÍSTICOS

- Incapacidad del PEPRI para gestionar la ejecución de determinados espacios públicos: Tapón en la calle Salavert, plaza en la confluencia de Juan Bautista Corachán, Beata Inés y Venerable Agnesio, y solución final de esta última
- Degradación en el entorno de la calle Fray Mateu y en la calle Marqués de Elche
- Construcciones fuera de líneas en las calles Cuenca y Dibujante Manuel Gago
- Falta de ejecución del equipamiento social previsto en Marqués de Elche y de la sustitución de la edificación existente en la Plaza de Patraix nº 5.
- Falta de correspondencia entre la zonificación prevista en el PEPRI, la realidad morfológica y la dinámica urbana. Normas que favorecen el uso de tipos y materiales ajenos a los valores del NHT.
- Déficit de aparcamiento

#### INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO

- Deficiente integración del NHT en el entorno. Aislamiento
- Deficiente percepción del NHT desde el entorno inmediato

#### PAISAJE

- Construcciones inadecuadas o en mal estado de conservación, que degradan el paisaje urbano
- Medianeras vistas provocadas por la diferencia de altura de la edificación
- Existencia de solares y muros de cerramiento de parcela con grafitis sin interés
- Coches aparcados en calles
- Espacios públicos infraurbanizados. Cableados vistos
- Falta de homogeneidad y de unidad de criterio en la urbanización de los espacios públicos.

#### DINÁMICA URBANA

- Existencia de solares, edificios sin uso y viviendas vacías

### FORTALEZAS

#### ASPECTOS URBANÍSTICOS

- Valor cultural de su trama urbana y del patrimonio edificado
- Posición dentro del entramado de la ciudad.
- Buena accesibilidad desde vías principales.
- Situación cercana a grandes equipamiento y jardines.
- Relación de espacios públicos por habitante
- Singularidad del régimen de usos y tipologías en un entorno consolidado

#### IMAGEN

- Percepción unitaria del Núcleo Histórico Tradicional
- Conjunto urbano fácilmente reconocible a partir de su imagen

#### PAISAJE

- Amplio patrimonio arquitectónico de interés
- Espacios públicos singulares
- Pervivencia de espacios urbanos y conjuntos arquitectónicos tradicionales poco intervenidos

#### DINÁMICA URBANA

- Conjunto urbano altamente apreciado por los vecinos, en un entorno sensiblemente amplio
- Nodo de centralidad de barrio
- Interés vecinal en la toma de decisiones que afecten al NHT. Potencial participativo y de colaboración que ofrece la existencia de la Asociación de Vecinos de Patraix
- Presencia incipiente de actividades relacionadas con la creatividad y el arte



## 5. AVANCE SOBRE LOS OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

- Revisión de la delimitación del ámbito del NHT incluyendo aquellas zonas que integren agrupaciones diferenciadas de edificación que conserven la trama histórica, las tipologías edificatorias tradicionales y la silueta paisajística definitoria del enclave
- Mantenimiento en la medida de lo posible, de la estructura urbana, las características generales y su silueta paisajística.
- Mejora de la integración del NHT en su entorno urbano y establecimiento de medidas para su puesta en valor
- Garantizar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que insertan, mediante el establecimiento de normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles
- Establecimiento de criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, regulando la instalación de marquesinas, carteles y otros elementos que puedan distorsionarlos.
- Establecimiento de criterios para la reurbanización de los espacios públicos, priorizando el uso peatonal en los espacios públicos y otros modos de transporte sostenibles, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.
- Incentivación de las operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales, junto con otras actividades compatibles con los valores del conjunto, que ayuden a su revitalización social, cultural y económica.
- Revisión de la protección patrimonial en el ámbito que defina de acuerdo con la legislación aplicable los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, fomentando la conservación y rehabilitación de todos aquellos que contribuyan a la caracterización patrimonial, arquitectónica y ambiental del NHT. .
- Revisión de los mecanismos de gestión previstos en el PEPRI al objeto de viabilizar la ejecución del planeamiento en los espacios públicos previstos.









**9. ALGUNAS ALTERNATIVAS INICIALES SOBRE LA ORDENACIÓN****9.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACION EN EL ENTORNO DE VENERABLE AGNESIO, BEATA INES Y JUAN BAUTISTA CORACHAN****ALTERNATIVA DE ORDENACION DEL PEPRI***Descripción*

El PEPRI proponía en la apertura de dos nuevas plazas. Con la plaza de mayor tamaño se mejoraba la articulación del NHT con la Avda. de Tres Forques y la prolongación de Venerable Agnesio se resolvía con una plaza triangular una calle transversal paralela a la calle Marqués de Elche. Para la apertura de ambas plazas el PEPRI delimitó cuatro Unidades de Ejecución.

*Ventajas*

Se generan dos nuevas plazas. La ejecución de la de mayor tamaño está garantizada con las Unidades de Ejecución que delimitó el PEPRI. La ejecución de la calle transversal, generaría un nuevo itinerario peatonal entre la Calle Tres Forques, las plazas de nueva creación y la plaza de Enrique Granados.

*Inconvenientes*

La Unidad de Ejecución prevista para la ejecución de la plaza triangular resulta de muy difícil ejecución ya que afecta a edificios existentes y a parcelas ocupadas por edificación protegida de la calle Juan Bautista Corachán. La apertura de la calle transversal afecta a las alquerías medievales que existen en la calle Marqués de Elche.

**ALTERNATIVA 1***Descripción*

Se mantiene la nueva plaza prevista en el PEPRI para mejorar la articulación del NHT con Tres Forques, cuya ejecución quedaría garantizada con la Unidad de Ejecución prevista. Se elimina la plaza triangular propuesta en prolongación de la calle Venerable Agnesio, por las dificultades para garantizar su ejecución, aunque se posibilita la salida hacia la calle Salabert, manteniendo la calle transversal.

*Ventajas*

La plaza prevista en el encuentro de Venerable Agnesio con Beata Inés mejorará la articulación del NHT en su entorno urbano, quedando garantizada su ejecución. Aunque se suprime la plaza triangular, la superficie de suelo público en ese entorno sería similar y su ejecución sería mucho más fácil.

*Inconvenientes*

La apertura de la calle transversal afecta a las alquerías medievales que existen en la calle Marqués de Elche.

**ALTERNATIVA 2***Descripción*

Se mantiene la nueva plaza prevista en el PEPRI para mejorar la articulación del NHT con Tres Forques, cuya ejecución quedaría garantizada con la Unidad de Ejecución prevista. Se elimina la plaza triangular propuesta en la prolongación de la calle Venerable Agnesio, por las dificultades para garantizar su ejecución, así como la salida inicialmente prevista hacia la calle Salabert, quedando configurada la primera de ellas como un atzacac desde donde se accedería al futuro equipamiento.

*Ventajas*

La plaza prevista en el encuentro de Venerable Agnesio con Beata Inés mejorará la articulación del NHT en su entorno urbano, quedando garantizada su ejecución. Aunque se suprime la plaza triangular, la superficie de suelo público en ese entorno sería similar y su ejecución sería mucho más fácil.

La ordenación no afectaría a las alquerías medievales que existen en Marqués de Elche.

*Inconvenientes*

Desaparece la posibilidad de salida desde la calle Venerable Agnesio a Salabert.





9.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACION EN EL ENTORNO DE LA CALLE FRAY MATEU



**ALTERNATIVA DE ORDENACION DEL PEPRI**

*Descripción*

El PEPRI propone una manzana enmarcada por Dibujante Manuel Gago, Convento de Jesús, Beato Nicolás Factor y Cuenca con tipología de ensanche y IV plantas de altura, que incorpora en su interior una nueva zona verde de uso público. Además, modifica la alineación de la calle Cuenca, retrasando la línea de fachada de las edificaciones que le dan frente, y consolidando el trazado previsto en los primeros planes de ensanche de la ciudad.

*Ventajas*

Se generaría una nueva zona verde de uso público en el ámbito.

*Inconvenientes*

La ordenación prevista resulta de muy difícil ejecución ya que afecta a muchos edificios existentes. Se desdibuja la trama del NHT, ya que como se ha indicado, como resultado del análisis más detallado de sus antecedentes históricos y la investigación realizada para datación de determinados edificios el NHT declarado BRL, debería ampliarse incorporando la manzana delimitada por Convento de Jesús, Dibujante Manuel Gago y Fray Mateu.

**ALTERNATIVA 1**

*Descripción*

La ordenación define dos manzanas edificables. Se mantiene la manzana delimitada por Convento de Jesús, Dibujante Manuel Gago y Fray Mateu, que se incorporaría al NHT. La colindante con la calle Cuenca adquiere la morfología de una manzana de ensanche semiabierto, que incorpora una zona verde de uso público. Se mantiene el cuerpo posterior al edificio protegido por el PEPRI, para evaluar la conveniencia de su protección.

Para garantizar la ejecución de la ordenación en esta última manzana, sería necesario delimitar una Unidad de Ejecución.

*Ventajas*

Se protegería la trama del NHT, al incorporar la incorporando la manzana delimitada por Convento de Jesús, Dibujante Manuel Gago y Fray Mateu.

*Inconvenientes*

Se perdería parte de la zona verde de uso público prevista en el PEPRI. La Unidad de Ejecución que se delimitara para garantizar la obtención y urbanización de la zona verde, resultaría de difícil ejecución por afectar a edificaciones parcialmente ocupadas. En cualquier caso, sería necesario justificar la viabilidad económica de esta Unidad de Ejecución.

**ALTERNATIVA 2**

*Descripción*

La ordenación define dos manzanas edificables. Se mantiene la manzana actualmente delimitada por Convento de Jesús, Dibujante Manuel Gago y Fray Mateu, que se incorporaría al NHT. La colindante con la calle Cuenca adquiere la morfología del ensanche del entorno, aunque con diferente tratamiento a nivel de alturas en el frente a la calle Fray Mateu. Se mantiene el cuerpo posterior al edificio protegido por el PEPRI, para evaluar la conveniencia de su protección.

*Ventajas*

La ordenación se ejecutaría mediante actuaciones aisladas.

*Inconvenientes*

Se perdería la posibilidad de obtener una nueva zona verde de uso público en el ámbito. Sería necesario compensar en la ordenación la pérdida de este suelo dotacional.





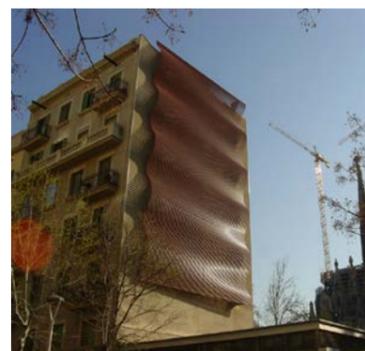
9.3 ALTERNATIVAS PARA MEJORAR EL ASPECTO DE LAS MEDIANERAS EXISTENTES



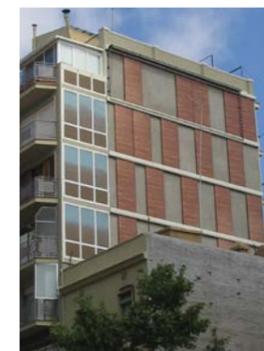
Trampantojos



Jardines Verticales



Revestimientos técnicos



Representaciones artísticas





AJUNTAMENT DE VALENCIA

---

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO  
**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL  
NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE PATRAIX**





PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE PATRAIX  
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

INDICE

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
2. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS QUE SE PROPONEN
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN
5. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES



## 1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

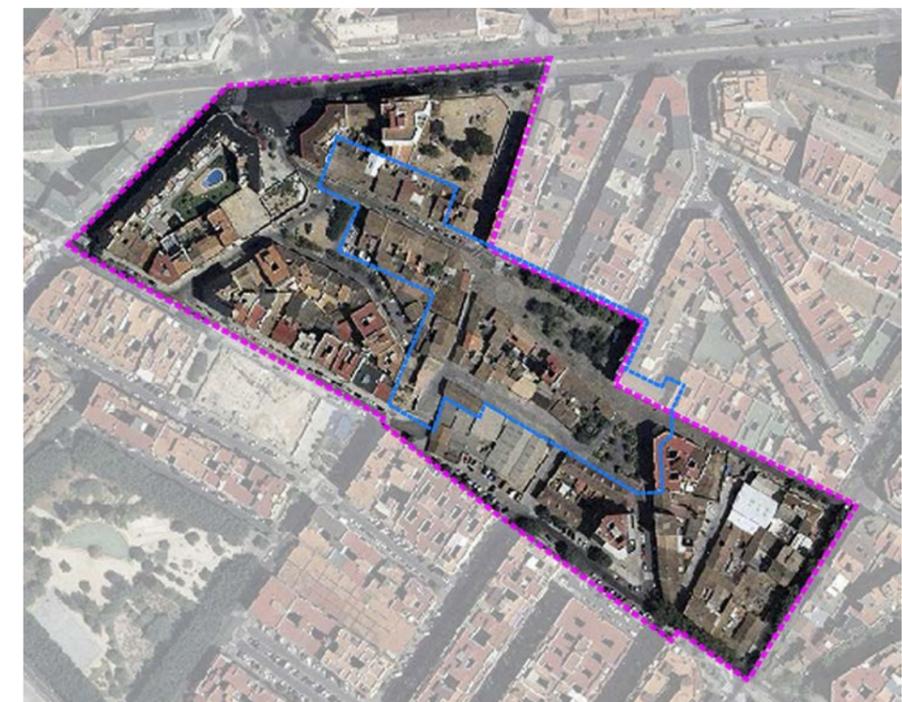
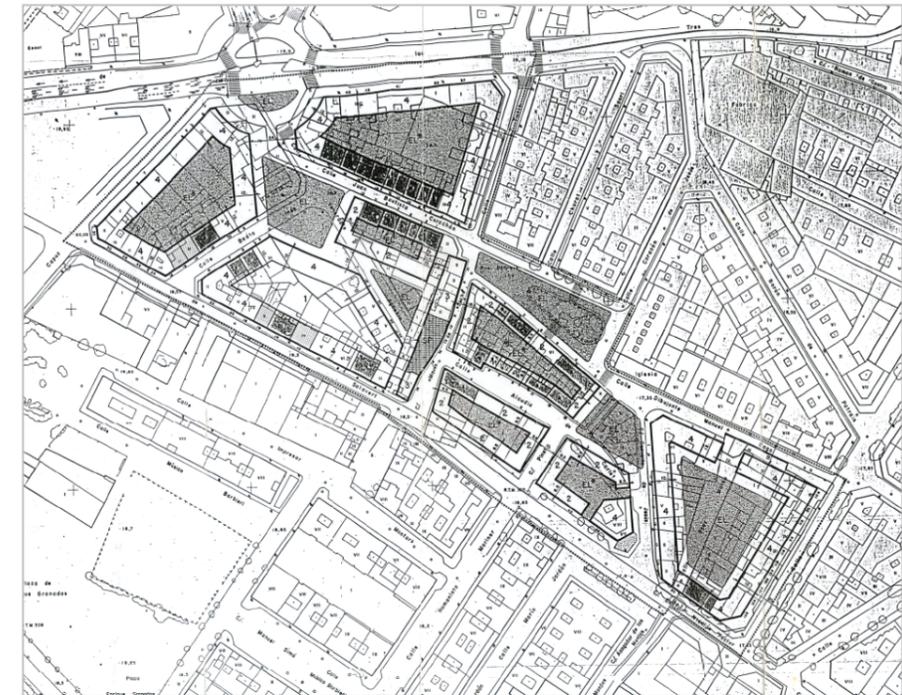
El Núcleo Histórico Tradicional de Patraix (en adelante, NHT) fue delimitado con motivo de la elaboración del vigente Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia, aprobado el 20 de febrero de 2015. Urbanísticamente, se encuentra incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección Patraix (en adelante PEPRI), aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 15 de octubre de 1993. No obstante, la ficha de Catálogo establece específicamente la necesidad de revisar el planeamiento en este ámbito para salvaguarda de sus valores patrimoniales. Y, por otro lado, el estado actual del parque edificado y de la obra urbanizadora exige potenciar desde la administración las actuaciones de rehabilitación y mejora del núcleo. Estas necesidades han sido puestas de manifiesto, además, por la AAVV de Patraix en varias ocasiones.

En segundo lugar, el PEPRI incluye entre sus propuestas una serie de actuaciones que, por diferentes razones, no han podido llevarse a cabo y que, además, a la luz de la nueva situación patrimonial del núcleo, deben ser revisadas. A tales efectos, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2015, resolvió acometer los trabajos de elaboración de un nuevo Plan con los siguientes objetivos:

- Primero.- Adaptar el PEPRI del año 1993 a las determinaciones de la ficha del Catálogo, 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 PEPRI relativas a la gestión, a fin de que resulten viables las aperturas de las calles Salabert 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 y las ayudas e inversiones que procedan para rehabilitación de los edificios protegidos y recuperación del espacio público del NHT de Patraix, garantizando 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.

Iniciados los trabajos que llevarán a redactar un nuevo Plan Especial de Protección con la elaboración de unos Estudios Previos, los objetivos específicos que se avanzan para su consecución por el futuro planeamiento pueden resumirse en:

- Revisión de la delimitación del ámbito del NHT incluyendo aquellas zonas que integren agrupaciones diferenciadas de edificación que conserven la trama histórica, las tipologías edificatorias tradicionales y la silueta paisajística definitoria del enclave
- Mantenimiento, en la medida de lo posible, de la estructura urbana, las características generales del núcleo y su silueta paisajística.
- Incentivación de las operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales, junto con otras actividades compatibles con los valores del conjunto, que ayuden a su revitalización social, cultural y económica del ámbito.
- Revisión de la protección patrimonial de los distintos elementos incluidos en el NHT de acuerdo con la legislación aplicable, fomentando la conservación y rehabilitación de todos aquellos que contribuyan a su caracterización patrimonial, arquitectónica y ambiental.
- Garantizar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que insertan mediante el establecimiento de normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales exigibles.
- Establecimiento de criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, regulando la instalación de marquesinas, carteles y otros elementos que puedan distorsionarlos.
- Establecimiento de criterios para la reurbanización de los espacios públicos con el objetivo de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado, priorizando su uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes.
- Mejora de la integración del NHT en su entorno urbano y establecimiento de medidas para su puesta en valor.
- Revisión de los mecanismos de gestión previstos en el PEPRI a fin de hacer viable la ejecución del planeamiento en los espacios públicos previstos.



## 2. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS QUE SE PROPONEN

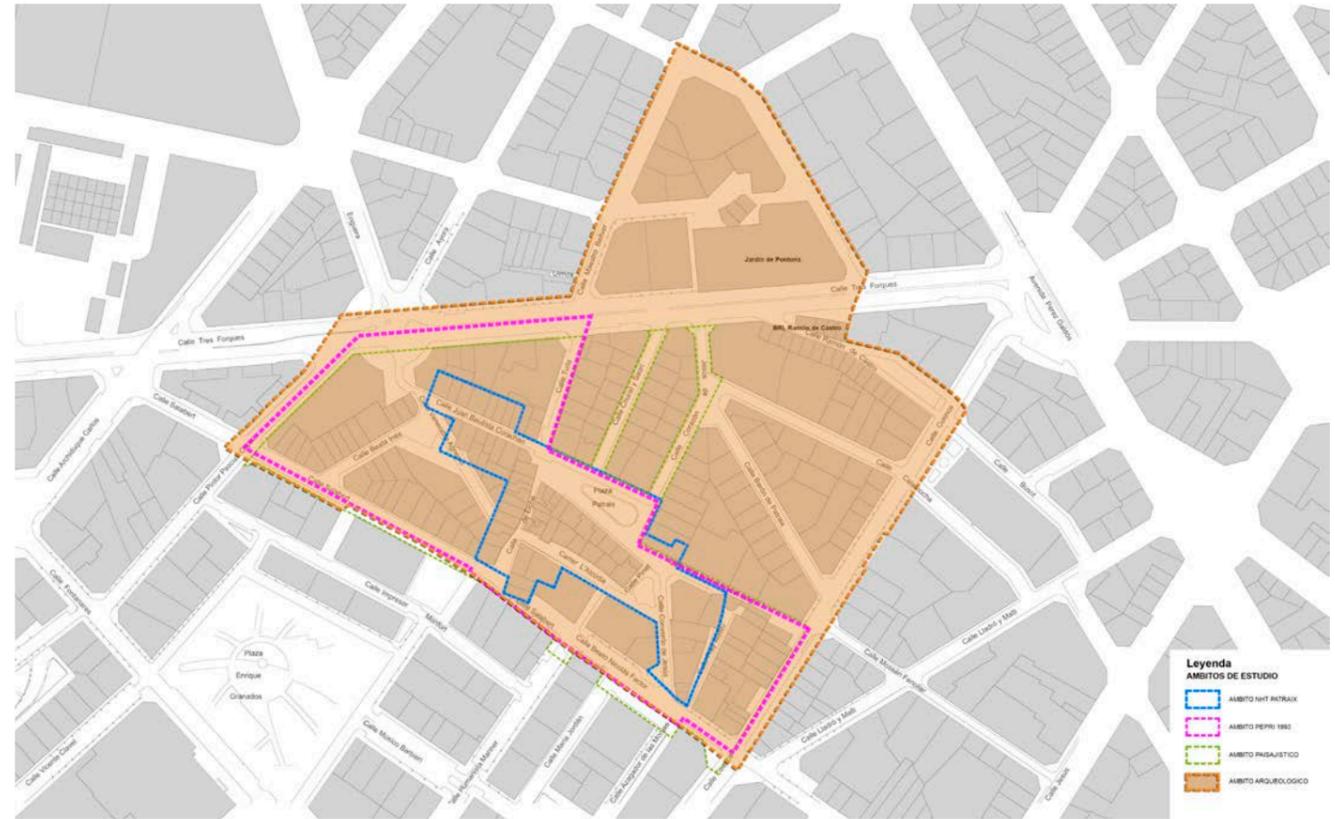
Partiendo de que la redacción de un nuevo Plan es necesaria, dos son los ámbitos en que se plantean alternativas: el ámbito geográfico y el ámbito urbanístico. En este contexto, las alternativas que se han contemplado son las siguientes:

El ámbito geográfico determina el alcance territorial del Plan. Pendientes del resultado de la fase de participación pública, las alternativas que se plantean al respecto son:

- **Alternativa 0:** Desarrollar el nuevo Plan en el ámbito del NHT  
Al tratarse de un planeamiento de doble carácter, urbanístico y patrimonial, cuyo principal objetivo es la preservación y mejora del conjunto primitivo y la salvaguarda de sus valores patrimoniales, el ámbito del NHT sería el ámbito mínimo a tratar por el nuevo Plan.
- **Alternativa 1:** Mantener como ámbito del nuevo Plan el del actual PEPRI  
El PEPRI vigente incluye la totalidad del NHT y su entorno inmediato. Tratar en el nuevo Plan la totalidad de su ámbito permitirá revisar las propuestas de ordenación del Plan anterior, su zonificación urbanística, la catalogación de los elementos de valor cultural y la delimitación del propio NHT, garantizando la puesta en valor de todo el núcleo primitivo.
- **Alternativa 2:** Incorporar criterios paisajísticos en la delimitación del ámbito del futuro Plan  
El objetivo es procurar la integración del NHT en la ciudad controlando su cuenca visual. 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. Por eso se entiende necesario actuar sobre el espacio público cercano, reforzando los elementos significativos e indicativos de su existencia.
- **Alternativa 3:** Ampliar el ámbito del Plan incorporando todo el área de vigilancia arqueológica de Patraix  
El área arqueológica de Patraix se extiende, por el norte, hasta el antiguo enclave del huerto de Pontons y, por el este, hasta el barrio obrero Ramón de Castro. Sin embargo, ninguno de estos enclaves mantiene relación alguna con el núcleo primitivo de Patraix. Incluirlos en el ámbito del Plan exigiría tratar además espacios y edificaciones que pertenecen a la ciudad moderna y que son totalmente ajenos a los tipos y formas tradicionales. Tratándose de un Plan cuyo objeto es recuperar el núcleo histórico, incluirlos en su ámbito de trabajo no estaría justificado.

El ámbito urbanístico determina el alcance de las transformaciones que sufrirá el territorio respecto de su situación actual. Pendientes del resultado de la fase de participación pública, las alternativas que se plantean al respecto son:

- **Propuesta de ordenación en el entorno de las calles Venerable Agnesio, Beata Inés y Juan Bautista Corachán.**  
La alternativa 0 mantendría la propuesta no ejecutada del PEPRI actual. Las alternativas 1 y 2 eliminan la plaza prevista al final de la calle Venerable Agnesio y varían entre procurar su conexión con la calle Salabert o mantenerla sin salida.
- **Propuesta de ordenación en el entorno de la calle Fray Mateu.**  
La alternativa 0 mantendría la propuesta no ejecutada del PEPRI vigente. Las alternativas 1 y 2 recuperan la forma de la manzana histórica, la cual responde al trazado de la acequia de Favara, y difieren en mantener abierta la manzana de ensanche que da a la calle Cuenca o cerrarla para terminar de configurar la calle Fray Mateu, dotándola de una fachada continua de edificaciones de baja altura donde se podría recuperar tipos edificatorios antiguos.
- **Propuestas de tratamiento para mejora paisajística de las medianeras vistas.**  
La ostensible diferencia de altura de las edificaciones llevadas a cabo en la segunda mitad del siglo XX respecto de los tipos edificatorios tradicionales ha originado la aparición de un buen número de medianeras vistas que suponen un impacto paisajístico negativo sobre la imagen del núcleo. Las alternativas a la situación actual se basan en su tratamiento, sea mediante trampantojos, murales artísticos, jardines verticales o por aplicación de nuevos materiales y tecnologías a los revestimientos.



### 3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Aunque se trata de un Plan urbanístico cuyo desarrollo y tramitación se regula por Ley, el Ayuntamiento ha optado por introducir una fase de concierto desde el inicio del proceso a fin de garantizar la participación ciudadana en la toma de decisiones. Por tanto, la elaboración del Plan partirá del resultado de la fase de consultas y participación ciudadana que se abrirá respecto del documento de Estudios Previos elaborado por la Dirección General de Ordenación Urbanística, documento que ha sido redactado con el contenido suficiente para afrontar, simultáneamente, la fase de evaluación ambiental y territorial estratégica que da inicio al trámite administrativo del propio Plan de conformidad con lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Al tratarse de un instrumento de ordenación, el Plan propuesto no incorporará un programa de actuaciones ni proyectos concretos. Sin embargo, sí deberá contener las fichas de planeamiento y gestión correspondientes a los ámbitos de desarrollo donde deberán resolverse sus propuestas, sea mediante actuaciones integradas o mediante actuaciones aisladas a ejecutar por expropiación. Por tanto, en su documentación deberá incluir un orden básico de prioridades en la ejecución del planeamiento, un estudio de viabilidad económica, una memoria de sostenibilidad económica y, puesto que entre sus objetivos se encuentra el de revisar la protección patrimonial de los elementos incluidos en su ámbito, un catálogo de protecciones. En todo caso, al tratarse de un Plan urbanístico sin programación temporal, su ejecución material dependerá de la coyuntura económica del momento.

El Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, una vez aprobado, tendrá carácter vinculante tanto para todos los organismos, empresas y administraciones como para el conjunto de los ciudadanos. En todo caso, puesto que la mayor parte de las parcelas afectadas se encuentran ocupadas y en uso, si actualmente alguna no cumpliera las condiciones establecidas en el nuevo Plan o en ella se desarrollara un uso que se verá afectado por la nueva norma, quedará en situación de fuera de ordenación, de acuerdo con el régimen dispuesto en la Disposición transitoria novena del Plan General vigente, según sea el caso. Las determinaciones del Plan podrán verse alteradas mediante modificaciones puntuales, estudios de detalle y demás instrumentos de ordenación que contemple la Ley.

### 4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

La imagen tradicional del NHT responde a su origen de núcleo residencial de carácter agrícola, conformado por un viario estrecho, trazado a partir de caminos agrícolas preexistentes, y por manzanas irregulares de casas unifamiliares y vecinales de dos o tres plantas articuladas entorno a una plaza en la que se localizaban los edificios más representativos, tales como la Iglesia, los lugares comunales o la casa del Señor. De hecho, la plaza de Patraix, origen del núcleo, constituye actualmente un espacio público, de cierta calidad paisajística, que funciona como lugar habitual de paseo y encuentro de los vecinos.

Hoy día, el NHT de Patraix está inmerso en una zona de ensanche de la ciudad, planificada en épocas diversas y constituida fundamentalmente por manzanas urbanas de edificios plurifamiliares en altura construidos en la segunda mitad del siglo XX. De este modo, las características del medio sobre el que se pretende actuar son las de un barrio residencial de carácter permanente, que responde a una planificación heterogénea y a una construcción diversa, localizado en un entorno urbano altamente consolidado.



#### 5. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Los efectos que se pretenden obtener con la ejecución del Plan Especial de Protección son la preservación, recuperación y mejora del conjunto protegido, de su trama histórica y de sus aspectos singulares, la salvaguarda del patrimonio de interés cultural, la eliminación efectiva de los elementos impropios que desfiguran el paisaje y suponen una merma en los valores patrimoniales del conjunto y la terminación del tejido urbano del núcleo y de su entorno. Para ello, se pretende su revitalización convirtiéndolo en un nuevo polo de actividad, urbanizando con criterios patrimoniales, paisajísticos y de sostenibilidad la zona afectada, incentivando el uso de los locales y las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana, completando los vacíos urbanos existentes y ejecutando las dotaciones públicas pendientes.

Por otro lado, la modificación de planeamiento que se propone no supondrá ningún cambio sobre los factores que afectarían al medio ambiente o al cambio climático. Al desarrollarse sobre un suelo urbano, cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones de un plan aprobado y respecto del cual no se pretende introducir cambios sustanciales en la densidad de edificación ni en el régimen de usos, la propuesta no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos o mayor generación de residuos respecto de los ya previstos.

#### 6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES

En términos generales, el planeamiento que se propone tiene por objeto preservar y poner en valor el núcleo primitivo de Patraix, elemento patrimonial catalogado como Bien de Relevancia Local con la categoría de núcleo histórico tradicional (NHT), con la finalidad de cumplimentar lo establecido en su Ficha de Catálogo y, en el mismo sentido, de completar los vacíos urbanos existentes en el propio núcleo y en su entorno inmediato. De este modo, el Plan va a actuar como mecanismo de protección de un patrimonio cultural que tiene la potencialidad de generar un entorno territorial favorable a la innovación y a la implantación de actividades creativas relacionadas con los nuevos modos de actividad y de organización del trabajo, impulsando simultáneamente el desarrollo económico y la generación de empleo y favoreciendo la cohesión social del barrio mediante un proceso de participación pública innovador que pretende implicar a la población de la zona en los procesos de toma de decisiones que directamente les afectan.

Tanto el objeto del Plan como los efectos que se esperan obtener con su ejecución se incardinan en la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, especialmente en lo que se refiere a sus objetivos 13, 17, 21, 23, 24 y 25.

No consta que pueda afectar a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.



## 8. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

El Plan propuesto pretende recuperar, en lo posible, los elementos que configuran la imagen del núcleo histórico tradicional. Pero también incluye propuestas para uso de fórmulas innovadoras cuya finalidad sea revertir el impacto negativo de los conflictos paisajísticos existentes, convirtiéndolos en aspectos que podrían promocionar y potenciar el conocimiento y la cohesión social del barrio. No obstante, el objetivo primero es recuperar la imagen del núcleo sin alterar los patrones paisajísticos del lugar y, por esta razón, el Plan deberá diseñarse partiendo de la integración paisajística de sus propuestas, resultando las medidas de integración que sean necesarias del proceso de participación pública y de los estudios que deberán llevarse a cabo para su elaboración.

Por otro lado, ha de tenerse en cuenta que la ejecución de la propuesta afectaría únicamente a un suelo urbano ya alterado sobre el que no se pretende ningún cambio sustancial ni ninguna modificación significativa respecto de la estructura territorial. Tampoco se afecta a otros planes o programas vigentes, no se entiende susceptible de generar problemas ambientales distintos de los ya previstos y, puesto que se trata de preservarlos, recuperarlos y ponerlos en valor, no podrá afectar negativamente a ningún elemento del patrimonio natural o cultural o sometido a cualquier otro tipo de protección sectorial.

Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y que, en consecuencia, su evaluación ambiental y territorial estratégica podría resolverse por el procedimiento simplificado.





AJUNTAMENT DE VALENCIA

---

PROCEDIMIENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA  
**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL  
NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE PATRAIX**





## PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE PATRAIX PROCEDIMIENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

### INDICE

1. PROCEDIMIENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
2. ALCANCE DE LA CONSULTA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
  - 2.1. OBJETO DEL PROCESO DE CONSULTA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
  - 2.2. ESTRUCTURA DEL PROCESO
  - 2.3. ENCUESTA PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
3. BLOQUE I: APROXIMACIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL
4. BLOQUE II: DINÁMICA URBANA
5. BLOQUE III: ENTONO URBANO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD
6. BLOQUE IV: PAISAJE
7. BLOQUE V: OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL
8. BLOQUE VI: ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
9. BLOQUE VII: OTROS ASPECTOS



## 1. PROCEDIMIENTO DE PARTICIPACION PÚBLICA

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2015 ha adoptado el siguiente Acuerdo:

Primero.- Encargar a la Oficina de Ordenación Urbanística y al Servicio de Planeamiento las gestiones necesarias para adaptar el PEPRI 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 PEPRI relativas a la gestión, a fin de que resulte viable la apertura de las calles Salabert 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 de satisfacción a la sociedad civil y estimule la reflexión de colectivos especializados.**

En cumplimiento de este mandato, desde la Dirección General de Ordenación Urbanística se han llevado a cabo los trabajos necesarios para facilitar al público el programa participativo que guiará el proceso de la toma de decisiones, concretando los aspectos que deberá resolver el futuro Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, sin perder la referencia que el objetivo principal de este planeamiento, es en definitiva, su protección y puesta en valor.

## 2. ALCANCE DE LA CONSULTA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### 2.1. OBJETO DEL PROCESO DE CONSULTA Y PARTICIPACION CIUDADANA

El objeto del proceso de consulta y participación ciudadana que ha habilitado el Ayuntamiento con carácter previo a la elaboración del Plan Especial de Núcleo Histórico de Patraix, tiene por objeto conocer la valoración que realizan los ciudadanos del diagnóstico preliminar de la situación en la que se encuentra, que se realiza en el documento de Estudios Previos elaborado por la Dirección General de Ordenación Urbanística, a partir del análisis de su realidad urbanística, patrimonial y dinámica urbana, y conocer su opinión acerca de los criterios y objetivos que deben regir la elaboración del futuro planeamiento especial.

Concluido este proceso, se elaborará un Documento de Síntesis de la Participación Ciudadana que servirá de base para la elaboración del Plan Especial, trasladando al planeamiento las aportaciones recibidas que deben tenerse en cuenta a la hora de abordar el planeamiento de esta zona del patrimonio cultural de la ciudad.

### 2.2. ESTRUCTURA DEL PROCESO

Con el fin de asegurar la efectiva participación ciudadana en la elaboración del Plan de forma previa a la toma de decisiones, en el proceso de participación se incluyen las siguientes actuaciones:

1. Publicaciones sobre el proceso ( prensa, web municipal y publicidad a través de Junta de Distrito)
2. Comunicación individualizada del proceso a Colegios Profesionales, Administraciones Públicas, Entidades y asociaciones vecinales que tengan relación con el proceso objeto de consulta.
3. Exposición del contenido de los Estudios Previos, Documento Inicial Estratégico y Procedimiento de Participación Ciudadana en la página web del Ayuntamiento, en los locales de la Junta de Distrito de Patraix y en la Oficina de Información Urbanística del Ayuntamiento.
4. Jornada explicativa de los contenidos de los documentos elaborados y de las alternativas de ordenación propuestas.
5. Encuesta en soporte papel a través de Junta de Distrito y encuesta online a través de web municipal. Y Formalización de un buzón de sugerencias.
6. Elaboración y publicación de Documento de Síntesis de la Participación Ciudadana con valoración técnico-jurídico de las propuestas.
7. Elaboración del Documento de Conclusiones de los EEP, Diagnóstico Final y Criterios y Objetivos del futuro Plan Especial.



### 3. ENCUESTA PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se pretende revisar el planeamiento urbanístico vigente en el entorno protegido del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix con el fin de salvaguardar sus valores patrimoniales e incentivar las actuaciones de rehabilitación. En todo este proceso, su opinión resultará de gran ayuda para guiar la toma de decisiones que deberá llevarse a cabo respecto de los distintos aspectos a tratar.

El objeto de esta encuesta es conocer su valoración respecto del diagnóstico preliminar de la situación del Núcleo Histórico que se realiza en los Estudios Previos, así como establecer sus preferencias en relación con los criterios y objetivos que deben regir la elaboración del futuro planeamiento especial.

Para ello, se ha elaborado un documento normalizado con formato de encuesta, que permitirá tratar los resultados de una forma sistemática y en el que se formulan una serie de preguntas estructuradas en siete grandes bloques temáticos:

1. Patrimonio Cultural
2. Dinámica urbana
3. Entorno urbano, movilidad y accesibilidad
4. Paisaje
5. Objetivos del Plan Especial
6. Alternativas de ordenación
7. Otros aspectos

Cada bloque temático incluye varias preguntas y un apartado específico para observaciones, donde se podrá indicar aquellos aspectos relacionados con la temática del bloque que considere importante matizar o completar, así como reflejar aquellas opiniones que considere.

Podrá manifestar su conformidad o disconformidad con el contenido de la pregunta, marcando con una X la respuesta que más se ajuste a su opinión, de acuerdo con la siguiente escala de valoración:

- TA : Totalmente de acuerdo  
PA: Parcialmente de acuerdo  
ED: En desacuerdo  
SO: Sin opinión al respecto

Para mejor evaluación de los resultados, le rogamos facilite los datos personales que figuran en la tabla que se inserta a continuación. Estos datos serán tratados confidencialmente y protegidos conforme se dispone en la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

NOMBRE Y APELLIDOS :		
D.N.I. :	Teléfono :	Correo electrónico :
Dirección postal :		
Población :	Provincia :	Código postal :
Edad : (marque con una "X") <input type="checkbox"/> Menos de 20 años <input type="checkbox"/> De 41 a 60 años <input type="checkbox"/> De 20 a 40 años <input type="checkbox"/> Más de 60 años		
Profesión / Estudios :		
Relación con la zona : (marque con una "X") <input type="checkbox"/> Primera residencia <input type="checkbox"/> Segunda residencia <input type="checkbox"/> Trabajo <input type="checkbox"/> Visitante <input type="checkbox"/> Otros (especifique cuál) :		
¿Pertenece a alguna sociedad u organización cívica?		
En caso afirmativo, ¿a cuál?		



**BLOQUE TEMATICO I. APROXIMACION AL PATRIMONIO CULTURAL**

La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano califica al patrimonio cultural como una de las principales señas de identidad del pueblo valenciano y el testimonio de su contribución a la cultura universal. Las preguntas que se formulan en este bloque pretenden identificar en el entorno del Núcleo Histórico aquellos elementos que forman parte del patrimonio cultural.

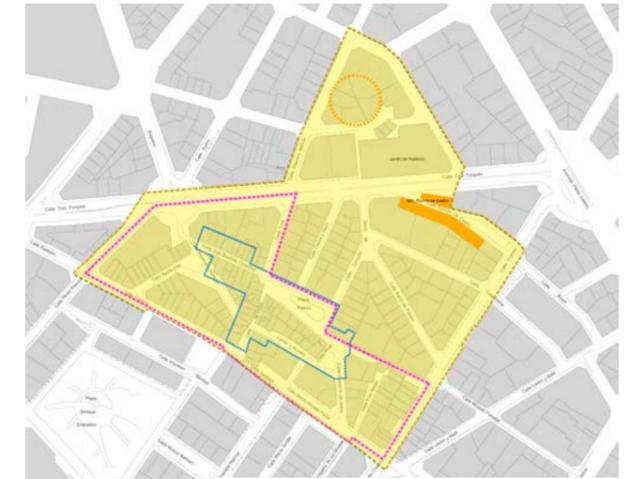
Para su contestación conviene consultar los apartados 6 Propuesta de Ampliación del Núcleo Histórico, 7 Propuesta de delimitación de Área de Vigilancia Arqueológica y 3.8 Patrimonio Cultural del documento de Estudios Previos

	TA	PA	ED	SO
1. Los valores culturales del Núcleo Histórico de Patraix han justificado su protección por el Ayuntamiento. Atendiendo al estudio realizado, ¿considera que debe ampliarse incorporando la manzana delimitada por las calles Convento de Jesús, Fray Mateu y Dibujante Manuel Gago, tal como se propone?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Del mismo modo, ¿considera que debe ampliarse e incluir las edificaciones de finales del siglo XIX existentes en la calle Marqués de Elche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. En el Apartado 3.8 Patrimonio Cultural figuran los edificios que el Ayuntamiento ha protegido. ¿Considera que están incluidos todos los inmuebles que cuentan con valor cultural? En caso contrario, indique aquellos que debieran protegerse y las razones que justificaría esta protección, o en su caso, identifique los que debieran excluirse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. ¿Considera que la delimitación de Área de Vigilancia Arqueológica propuesta incluye todas las zonas del barrio en las que existen indicios arqueológicos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. ¿Considera que el futuro Plan debe incentivar la implantación de edificios que tengan como modelo los edificios protegidos, en lo relativo al volumen, fachadas y acabados?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

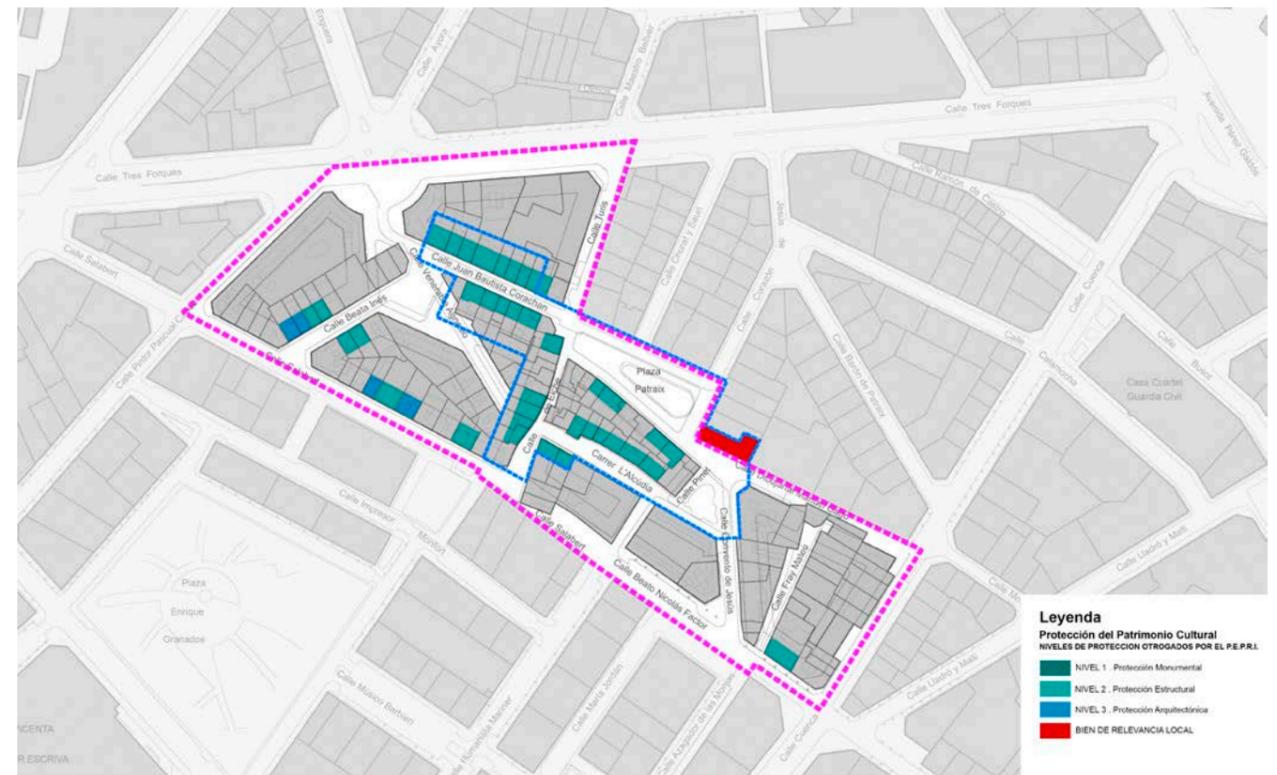
Observaciones:



Propuesta de ampliación del Núcleo Histórico Tradicional



Propuesta de Área de Vigilancia Arqueológica



**Leyenda**  
 Protección del Patrimonio Cultural  
 NIVELES DE PROTECCIÓN OTORGADOS POR EL PEPR.L  
 NIVEL 1 - Protección Monumental  
 NIVEL 2 - Protección Estructural  
 NIVEL 3 - Protección Arquitectónica  
 BIEN DE RELEVANCIA LOCAL



**BLOQUE TEMATICO II. DINÁMICA URBANA**

Las preguntas que se incorporan a este bloque pretenden determinar aquellos aspectos que inciden negativamente en la dinámica del Núcleo Histórico y aquellos otros que contribuirían a su puesta en valor.

	TA	PA	ED	SO
1. ¿Considera que el planeamiento debe autorizar el mayor número de usos y actividades que resulte posible en los edificios protegidos para fomentar su reutilización?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. ¿Considera que la degradación existente en el entorno de la calle de Fray Mateu perjudica a la dinámica económica y social del entorno?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ¿Considera que debe establecerse un plazo de tiempo máximo para la edificación de los solares vacíos existentes en el ámbito?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. ¿Considera que el planeamiento debe acentuar la actual Plaza de Patraix y su entorno como espacio de centralidad urbana?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. El planeamiento actual prevé la expropiación de varios edificios en la calle Marqués de Elche para ejecutar una nueva dotación de uso sociocultural. ¿Considera que el futuro Plan debe mantener esta dotación, dado que a escasa distancia, en la calle Salavert, el Ayuntamiento ha construido un nuevo Centro Municipal de Servicios Sociales?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observaciones:

**BLOQUE TEMATICO III. ENTORNO URBANO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

Las preguntas que se incorporan en este bloque pretenden lograr una aproximación a aquellos aspectos que mejorarían la integración del Núcleo Histórico en su entorno, así como la movilidad y la accesibilidad en el ámbito.

	TA	PA	ED	SO
1. ¿Considera que la integración del Núcleo Histórico en una red de itinerarios peatonales y ciclistas que lo conectaran con otras partes de la ciudad, incrementaría el interés por acudir al barrio y visitarlo y acentuaría su carácter de centralidad?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. ¿Considera que la mejora de la urbanización de las calles Churat y Saurí y Corazón de Jesús, ampliando los espacios peatonales e incorporando arbolado mejoraría la percepción e integración del Núcleo Histórico en su entorno?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ¿Considera que el Núcleo Histórico está adecuadamente conectado con el resto de la ciudad a través de las redes de transporte público?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. ¿Consideraría acertada peatonalizar todo el Núcleo Histórico y permitir únicamente el vehículo para el acceso a residentes y la carga y descarga de mercancías?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. ¿Considera que deben preverse aparcamientos para residentes fuera del Núcleo Histórico, en las calles más importantes de los alrededores, para evitar que los coches ocupen sus espacios públicos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observaciones:





**BLOQUE TEMATICO IV. PAISAJE**

Las preguntas que se incorporan a este bloque pretenden lograr una aproximación a la percepción que tienen los ciudadanos acerca de los elementos definitorios del paisaje del Núcleo Histórico. Si considera que hay algún conflicto o recurso Paisajístico que no haya sido contemplado, podrá identificarlo en el apartado de Observaciones.

	TA	PA	ED	SO
1. ¿Considera que la existencia en el Núcleo Histórico de edificaciones en mal estado y solares vacíos genera un impacto paisajístico negativo que debe resolverse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. ¿Considera que la presencia excesiva de vehículos en la vía pública también genera un impacto negativo, por lo que se debe reducirse la posibilidad de aparcamiento en superficie?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ¿Considera que debe limitarse la altura de las edificaciones a tres plantas en el Núcleo Histórico, porque mayores alturas afectarían a su silueta paisajística?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. ¿Considera que debe exigirse el tratamiento como fachadas de las medianeras que quedan vistas de los edificios, para minimizar su impacto paisajístico?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. ¿Considera que el futuro Plan debe establecer condiciones específicas para la urbanización de los espacios públicos, que garantice su armonización con los valores del Núcleo Histórico?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Observaciones:**



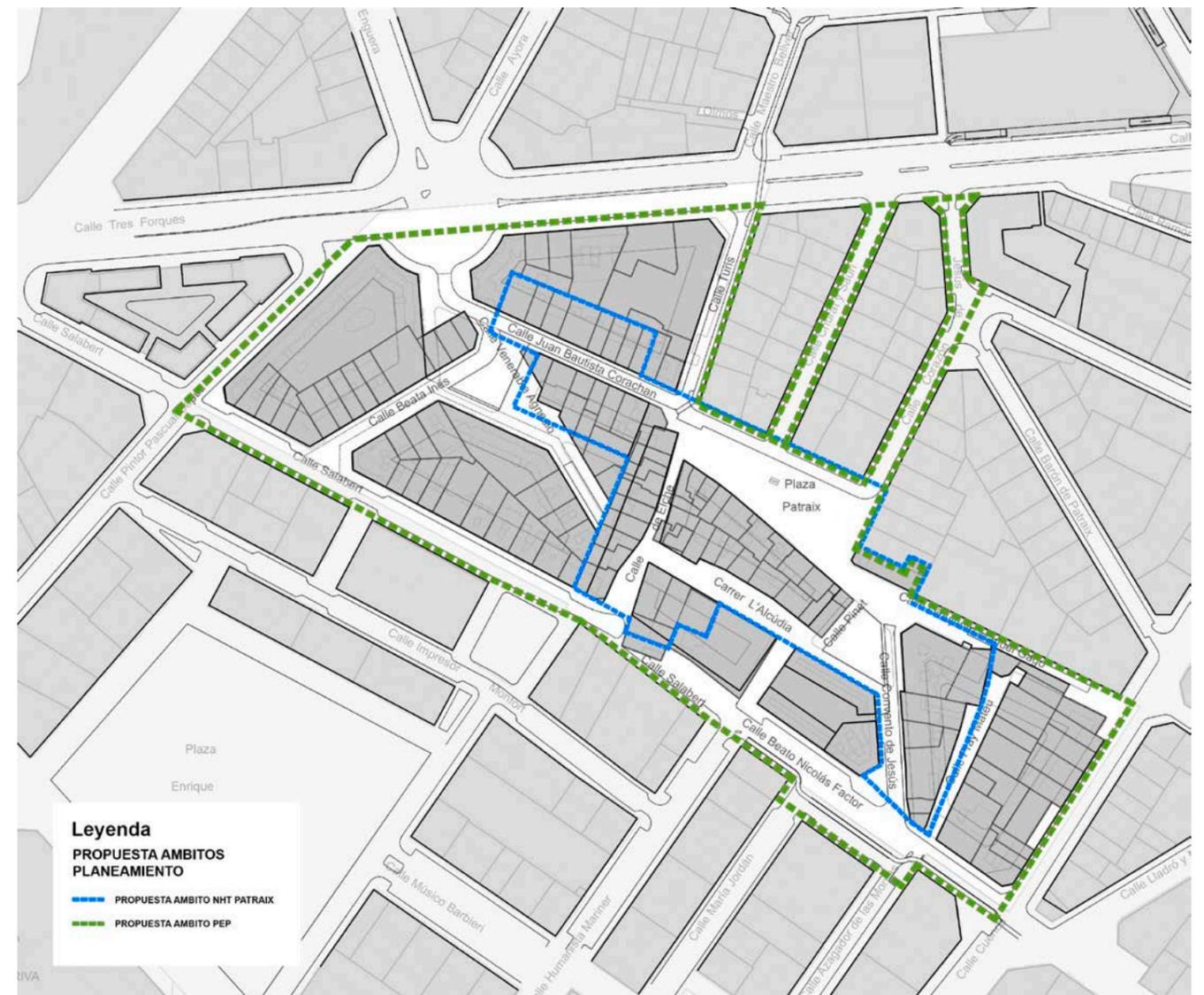
**BLOQUE TEMATICO V. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL**

Las preguntas que se formulan a continuación junto con las formuladas en otros bloques, pretenden lograr una aproximación a los objetivos y criterios que deben guiar la redacción del futuro planeamiento especial.

Para su contestación conviene consultar el apartado 8 Propuesta de ámbito del Plan Especial

	TA	PA	ED	SO
1. ¿Considera acertado que el ámbito del futuro Plan Especial sea el que se propone en los Estudios Previos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. ¿Considera que el Plan Especial debe establecer medidas para mejorar la percepción e integración del Núcleo Histórico en su entorno inmediato?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ¿Considera que el Plan Especial debe priorizar en el Núcleo Histórico el uso peatonal y la utilización de modos de desplazamiento sostenibles?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. ¿Considera que el Plan Especial debe revisar la ordenación en el entorno de la calle Venerable Agnesio y de la calle Fray Mateu?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. ¿Considera acertado ampliar el ancho de la calle Cuenca en el tramo entre Nicolás Factor y Dibujante Manuel Gago, manteniendo la anchura que tiene el resto de la calle?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observaciones:



**BLOQUE TEMATICO VI. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

Las preguntas que se formulan a continuación pretenden determinar las preferencias de los ciudadanos acerca de posibles alternativas de ordenación de algunas zonas en las que la ordenación prevista en el planeamiento vigente no ha llegado a ejecutarse.

Para su contestación conviene consultar el apartado 9 Alternativas de ordenación

	TA	PA	ED	SO
1. ¿Considera acertada la ordenación prevista por el planeamiento vigente en el entorno de Venerable Agnesio?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. ¿Considera acertada la revisión de la ordenación del entorno de Venerable Agnesio que se propone en la ALTERNATIVA 1?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ¿Considera acertada la revisión de la ordenación del entorno de Venerable Agnesio que se propone en la ALTERNATIVA 2?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. ¿Considera acertada la ordenación prevista por el planeamiento vigente en el entorno de Fray Mateu?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. ¿Considera acertada la revisión de la ordenación del entorno de Fray Mateu que se propone en la ALTERNATIVA 1?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. ¿Considera acertada la revisión de la ordenación del entorno de Fray Mateu que se propone en la ALTERNATIVA 2?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observaciones:



ENTORNO VENERABLE AGNESIO Planeamiento vigente



ENTORNO FRAY MATEU Planeamiento vigente



ENTORNO VENERABLE AGNESIO Alternativa 1



ENTORNO FRAY MATEU Alternativa 1



ENTORNO VENERABLE AGNESIO Alternativa 2



ENTORNO FRAY MATEU Alternativa 2





**BLOQUE TEMATICO VII. OTROS ASPECTOS**

Las preguntas que se formulan a continuación pretenden determinar el grado de satisfacción de los ciudadanos con este proceso de consulta y participación ciudadana y la validación del contenido de los Estudios Previos para servir al fin pretendido.

Para su contestación conviene consultar los apartados 4 Diagnóstico preliminar de la situación en el ámbito y 5 Avance sobre los objetivos del Plan Especial de los Estudios Previos.

	TA	PA	ED	SO
1. ¿Considera que para elaborar el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, es necesario un proceso de consulta y participación ciudadana previo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. ¿Considera acertado el proceso de consulta y participación ciudadana que ha habilitado el Ayuntamiento con carácter previo a su elaboración?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ¿Considera que su colaboración a través de este cuestionario va a contribuir a la mejora del documento de planeamiento que finalmente se apruebe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. El diagnóstico de la situación en el Núcleo Histórico es un paso imprescindible en el proceso de revisión de su ordenación. ¿Considera adecuado el diagnóstico que se ha realizado en el documento de Estudios Previos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. El objetivo de este proceso de participación ciudadana es determinar los criterios y objetivos que deben regir la elaboración del Plan Especial. ¿Considera suficientes los objetivos que se han relacionado en los Estudios Previos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Indique si esperaba algo de este trámite de participación ciudadana que el proceso no haya abordado.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observaciones:

