

# MEMORIA

MEMORIA

INDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA

1.- Introducción .....	pág. 2
2.- Antecedentes históricos y urbanísticos .....	pág. 3
3.- Estado actual: .....	pág. 8
3.1. Estructura Urbana y Edificación .....	pág. 8
3.2. Estructura Demográfica .....	pág. 10
3.3. Estructura de la propiedad del suelo .....	pág. 11
3.4. Dotaciones públicas .....	pág. 12
3.5. Red viaria .....	pág. 12

MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.- Objeto y ámbito de actuación .....	pág. 13
5.- Criterios y objetivos de la Actuación .....	pág. 14
6.- Proceso de participación pública .....	pág. 16
7.- Descripción de la ordenación propuesta .....	pág. 16
8.- Criterios de gestión .....	pág. 20

ANEXOS MEMORIA: CUADROS RESUMEN

PLANOS DE INFORMACION:

- 1.- Situación
- 2.- Evolución histórica
- 3.- Plan General. Zona de calificación urbanística vigente
- 4.- Plan General. Estructura urbana y elementos catalogados
- 5.- Cartografía catastral, estructura de la propiedad
- 6.- Topográfico

PLANOS DE ORDENACION:

- 7.- Zona de calificación urbanística propuesta
- 8.- Ambitos de Ordenanza diferenciada
- 9.- Estructura urbana, régimen urbanístico, equipamientos y elementos protegidos.
- 10.- Red viaria y peatonal
- 11.- Imágenes del conjunto ordenado

ORDENANZAS

CATALOGO

24/5/99

MEMORIA

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *Definitivamente*  
 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de Mayo de 1999  
 Valencia, 24 Mayo 1999  
 El Gerente General.

MEMORIA INFORMATIVA

1. Introducción.

El presente documento se redacta en cumplimiento del Programa de Actuación del P.G.O.U. de Valencia, tal y como se establece en el mismo, siguiendo el criterio de desarrollar con carácter preferente, la ordenación de aquellas áreas clasificadas como suelo urbano con peculiaridades que requieren de un estudio pormenorizado y exhaustivo por constituir un valor patrimonial e histórico. Areas de "asentamientos residenciales históricos" que constituyen enclaves o núcleos de población con características urbanísticas diferenciadas dentro del actual tejido urbano y hace referencia al ámbito Código T-3 "Benimaclet", definido como zona dominante CHP-3 (Conjuntos Históricos Protegidos "Poblats y Pobles del Nord, del Sud y de l'Oest") por el Plan General (PGOU) de 1988. La delimitación que aparece reflejada en los planos de información expresa gráficamente el ámbito de actuación desarrollando el conjunto de la documentación aquellos aspectos que constituyen la documentación necesaria para elaborar el presente Plan de Reforma Interior y Catálogo de Elementos Protegidos.

Geográficamente éste área está localizada al noreste de la ciudad -ver el plano de información nº 1, "Situación", en la margen izquierda del viejo cauce del río Túria, a un kilómetro de distancia de él aproximadamente. La acequia madre que bordeaba el asentamiento primitivo y que lo abastecía para el riego de sus tierras es la de Moncada.

Las características tipomorfológicas son, en su mayor parte, las tradicionales de un pequeño asentamiento agrícola en nuestra comarca (l' Horta); por otra parte, las de un ensanche urbano del propio núcleo primitivo de finales del siglo pasado y principios de éste (ensanche con una morfología de manzana con amplio patio libre interior) y el resto, con menor ocupación de suelo corresponde a una edificación intensiva y con mayor número de plantas localizada en lugares puntuales donde se ha renovado la edificación original -borde de la avenida de Emilio Baró- y en terrenos libres de cualquier edificación, hasta ese momento, potenciados por el planeamiento de los años sesenta.

Lo que realmente lleva a concluir que tal "conjunto histórico protegido" de Benimaclet no es sino los restos de un poblado independiente que, al igual que algún otro de iguales o similares características, el crecimiento de la ciudad ha dejado inmerso en el tejido urbano.

## MEMORIA

## 2. Antecedentes históricos y urbanísticos.

En efecto, el actual barrio de Benimaclet constituía antiguamente un municipio independiente. Era -y aun conserva hoy sus características espaciales- un núcleo de población de carácter agrícola como lo fueron Campanar, Benicalap, Patraix ... Núcleos que, progresivamente, han sido anexionados a la ciudad como consecuencia de la expansión de ésta. El núcleo de Benimaclet perdió su independencia en 1882 pasando entonces a formar parte del municipio de Valencia. Su incorporación física a la ciudad ha creado un islote urbano, que conserva en gran parte los rasgos de su identificación, rodeado por un conjunto de edificaciones caracterizadas por la colmatación, la densidad y la indiferencia.

El origen de éste asentamiento urbano tuvo lugar en un cruce de caminos, el antiguo camino de Benimaclet al mar, hoy llamado calle de la Murta, y el camino que comunicaba la ciudad con otros poblados, hoy llamado calle del Barón de San Petríllo. Ver plano de información nº 2, "Evolución Histórica". En este plano podemos observar como a principios del siglo XIX el núcleo de Benimaclet se reduce a un pequeño grupo de casas. A finales de siglo prácticamente se mantiene el mismo núcleo con algunas pocas casas más creciendo hacia el norte y, por el sureste algo alejado, se inicia el asentamiento de un nuevo poblado de residencia temporal o vacacional junto a la estación del ferrocarril suburbano recientemente implantado.

En el plano catastral de 1933 se observa una expansión hacia el norte y el suroeste, y la aparición de un nuevo asentamiento al sur, sobre parcelación periférica, apoyado sobre la vía del ferrocarril y el camino que llevaba a la ciudad, que esta unido al poblado primitivo por las casas que se apoyan a ambos lados del pequeño tramo del camino que discurre entre ambos. En el sureste ya se vé consolidado un pequeño grupo de segunda residencia junto a la estación. La tipología edilicia se asemeja a la tradicional en cuanto al tipo de residencia de tipo unifamiliar, el número de plantas (dos) y la existencia de patio libre de edificación vinculado a la vivienda. La estructura urbana que se va originando responde a una malla ortogonal, más o menos irregular, debido que el desarrollo se origina a partir del cruce ortogonal de dos caminos y la estructura agrícola se aproxima a esta misma estructura. Ya aparecen la traza de la nueva vía de acceso al municipio de Alboraya, perpendicular a la traza del ferrocarril, hoy calle de Emilio Baró, y la traza del tramo correspondiente de los nuevos caminos de tránsito, hoy avenida del Primado Reig.

## MEMORIA

Se transcribe a continuación los textos que versan sobre la historia de Benimaclet que consideramos viene al caso reproducir en este documento para dejar constancia de los orígenes de éste núcleo residencial:

Diccionario Estadístico-Histórico de Alicante, Castellón y Valencia de Pascual Madoz e Ibañez (1952)

*BENIMACLET.- l. con ayunt. de la prov., part. jud., aud. terr., c.g. u dióc. de Valencia (1/4 de hora): SIT. en un llano de la huerta de esta c. y ribera izq. del r. Turia, con libre ventilación y CLIMA sano, padeciendo algunas inflamaciones y tercianas: tiene 75 CASAS de fáb. regular, una escuela de niños a donde concurren 30, y cuyo maestro se halla dotado con 1.100 rs.; otra de niñas con 10 de asistencia y 580 rs. de dotación; una igl. parr. (la Asunción), servida por un cura de provisión ordinaria, y una fuente de muy buenas y saludables aguas que abastece al vecindario; no tiene TERM. propio sino que corresponde a Valencia; pero unos 300 vec. que hay esparramados en alq. y barracas fuera del pueblo, pertenecen a su jurisd. ecl., lo mismo que una ermita que, bajo la advocación de la inmaculada Concepción, se encuentra a la dist. de media hora; el TERRENO que le rodea es de muy buena calidad, plantado generalmente de moreras. Dos CAMINOS carreteros salen del pueblo: el uno conduce a la cap. y el otro hacia el mar, de donde dista muy poco, pero ambos son fatales y muy mal conservados. PROD.: cáñamo, trigo, maíz, habichuelas, fresas, seda y hortalizas. POBL.: 91 vec., 324 alm. CAP. PROD.: 166.206 rs. 22 mrs. IMP.: 5,582 rs. CONTR.: 1,978 rs.*

*Esta población es fundación de moros. Se debe recordar haberse hallado 29 de sus vec., entre los confederados en el reino de Valencia por instigación de Juan Lorenzo, en octubre de 1519, y haberse refugiado en Benimaclet el famoso Encubierto que atizaba la revolución de los agermanados luego que fue conocida su conspiración: desde Benimaclet, bien fuera aconsejado o seducido de sus moradores, se fue a Burjasot (año 1522).*

Barrios de Valencia. Benimaclet. ("Levante". Junio 1993)

*Barrio de Valencia, situado a la derecha de la carretera de Alboraya, a 1 kilómetro de la ribera izquierda del Turia, y a 2 del casco urbano. Alquería de origen musulmán, conquistada en el siglo XIII por*

## MEMORIA

*Jaime I, que la donó a los hermanos Gimeno y García Pérez de Pina. En 1882 pasó a formar parte del municipio de Valencia. Hoy día ha sido absorbido por el desarrollo urbano de Valencia. En su término se encuentra el santuario de Vera; la iglesia parroquial está dedicada a Santa María. (La ciudad de Valencia, comienzos del siglo XX. 1964. Francisco Almela y Vives).*

*El área está integrada en la Junta Municipal de Tránsits. Sobre el plano urbano, el área de Tránsits ocupa los espacios septentrionales, en la margen izquierda del viejo cauce del río. En la segunda mitad del siglo XIX este núcleo quedaba relativamente alejado de la ciudad, rodeado de terrenos de huerta, regados por la acequia de Moncada.*

El primer Plan General sobre el territorio de Valencia y su cintura, el Plan de 1946, a través de un plan parcial aprobado en 1950, propuso una integración del núcleo en el continuo urbano. Las características de la ordenación respondían a criterios de un ensanche respetuoso de baja densidad (tres plantas), con una morfología de manzanas con patio libre de edificación, en donde los habitantes de cada uno de los edificios apoyados sobre las calles del perímetro -las llamadas casas de vecinos- disfrutaba individualmente de la parte acotada de ese patio que constituía su jardín particular. Este ensanche se apoyaba en la estructura de malla octogonal originaria, y adaptándose a una nueva retícula definida por las trazas del ferrocarril, el nuevo camino a Alboraya y el camino de tránsits. De la ordenación de este ensanche queda alguna huella en la estructura actual.

Posteriormente, desde la calificación como "núcleo periférico" dada por el Plan General de 1966, aparecerá sobre el propio asentamiento primitivo de Benimaclet, un planeamiento de manzanas cerradas con tipología de edificación intensiva y un incremento de las alturas en dos y tres plantas respecto a las alturas tradicionales. Sobre el ensanche propuesto en 1946, y en el resto del territorio circundante en donde se autorizaba la extensión urbana, el desarrollo se planteó con una morfología de manzanas con patio donde se permitirá la edificación perimetral con profundidades abusivas y la edificación en una planta en el interior del patio. El Plan Parcial del distrito de Benimaclet, aprobado el 23 de diciembre de 1974, consolida este criterio general de crecimiento desarrollista por aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1966.

## MEMORIA

En 1978 se aprobó la incoación de declaración de zona de protección y respeto, a favor del barrio antiguo de Benimaclet. Con esta intervención se conseguirá frenar el deterioro ya iniciado y establecer una vigilancia cautelar sobre las actuaciones que sobre el mismo se realizan.

En el PGOU de 1988 se aborda, finalmente, la problemática del conjunto histórico de Benimaclet proponiendo la redacción específica de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, a redactar desde la iniciativa pública con el fin de llevar a cabo un planeamiento respetuoso con el núcleo primitivo, con unas determinaciones urbanísticas coherentes con el mantenimiento de la memoria colectiva, la conservación de los valores patrimoniales y la recuperación de aquello que constituye los orígenes y la identidad de esta parte de la ciudad. Ello de conformidad con lo establecido en la correspondiente ficha de características T-3 que se adjunta como antecedente.


Por último, y como antecedente urbanístico más inmediato, se constata la propuesta de ordenación a nivel de Avance (al amparo de la legislación estatal vigente en aquel momento) elaborada en 1994. (Expt. nº 903/94 del Servicio de Planeamiento) que, sometida a información pública, fue objeto de sugerencias por parte de propietarios y entidades vecinales.

Este documento -AVANCE-, no pudo continuar su tramitación como consecuencia de los cambios legislativos sobrevenidos derivados de la publicación y entrada en vigor de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), lo que no ha sido obstáculo para tomar en consideración las sugerencias formuladas que, en su mayor parte, se han incorporado al presente documento.

MEMORIA

Ficha T-3 del Plan General:

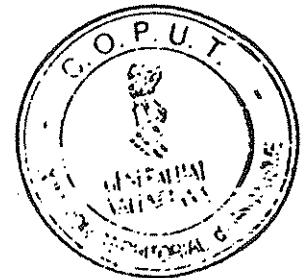
14 JUL 1972

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA				CODIGO
PLANO DE ORDENACION DE DESARROLLO DE SUELO URBANO				T.3
FICHA DE CARACTERISTICAS				
IDENTIFICACION	1. NOMBRE DEL AREA	BENIMACLET		
	2. TIPO DE PLAN	PLAN ESPECIAL DE DEF. EXT. <input checked="" type="checkbox"/> PLAN ESPECIAL DE PROTECCION <input checked="" type="checkbox"/> ESTUDIO DE DETALLE <input type="checkbox"/>	3. INICIATIVA	PUBLICA <input checked="" type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> EXISTENTE <input type="checkbox"/>
REGIMEN URBANISTICO	4. JUNTA MUNICIPAL	TRANSITS		
	6. SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	110.478 m <sup>2</sup>	7. EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL	AREA TOTAL: _____ AREA/VACANTES: _____
	8. CUATRIENIO	2º	9. ZONA DOMINANTE	CHP-3 CARACTER <input checked="" type="checkbox"/> VOLUMETRICO <input checked="" type="checkbox"/> PREFERENTE <input type="checkbox"/>
	10. USO DOMINANTE	RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> TERCIARIO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>	11. USOS PROHIBIDOS Y COMPATIBLES	Art. 6.6 (SALVO MENCION EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE)
GESTION	12. TIPO DE GESTION	SELECCION DE POLICIALES O URBANISTICO <input type="checkbox"/>		
	13. CESIONES TOTALES (m <sup>2</sup> )	VIALES PUBLICOS Y AREAS PEDEANES PASEOS, JARDINES PUBLICOS Y AREAS DE JUEGO CENTROS SOCIALES PUBLICOS EQUIPAMIENTO DE SERVICIO PUBLICO OTRAS	14. SISTEMA DE ACTUACION	
(SOLO EN CASO DE UN USUO POLICIA O URBANISTICO DE ACTUACION)		COMPENSACION <input type="checkbox"/> PREFERENTE <input type="checkbox"/> COOPERACION <input type="checkbox"/> (SALVO SI EXISTE COOPERACION PBLIC. O U.A.)		

OBJETIVOS GENERALES:

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

OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO / OFICINA TECNICA DE PLANEAMIENTO



## MEMORIA

**3. Estado actual.****3.1. Estructura Urbana y Edificación: Ocupación del suelo, áreas de interés urbano y ambiental, unidades morfológicas, elementos singulares.**

El casco histórico de Benimaclet se genera en torno a la plaza que hoy aún lleva el mismo nombre. La estructura del primitivo asentamiento tiene un carácter reticular, debido a que su inicio y posterior crecimiento se genera sobre preexistencias territoriales con una estructura agrícola de estas características. Hoy día aún se conserva gran parte del antiguo casco y permanece parte del primer ensanche del núcleo primitivo.

La edificación de origen se apoya en el trazado de los antiguos caminos agrícolas y su posterior crecimiento ha ido generando nuevas calles, configuradas en base a alineaciones planificadas. Las calles son estrechas y de trazado bastante regular. Los edificios son en su mayoría de dos plantas. La huerta sigue siendo una de las fuentes de riqueza de alguno de sus habitantes y a ella está dedicada una minoría de la población activa.

Podemos mencionar como áreas de interés urbano y ambiental la plaza de Benimaclet (Iglesia) y las calles de Puzol, del Santísimo Cristo de la Providencia, de Nuestra Señora de la Asunción, de Benicolet, del Poeta Asíns, de Alegret, de Músico Belando, de la Rambla, del Rector Zaragoza, de Greses, de Masquefa, de Manuel Castellanos, del Reverendo José Martí y de Nuestra Señora de los Desamparados. El interés es destacable, no solo por su calidad ambiental, sino también por el valor tipológico de la edificación.

Podemos definir como unidades morfológicas la Plaza de Benimaclet (de la Iglesia) y cada una de las calles citadas. También, el entramado de todas ellas constituye, en sí mismo, una unidad morfológica. El conjunto de Benimaclet es una área singular dentro del tejido de la ciudad.

Entre los elementos singulares podemos citar el edificio de la Iglesia, su campanario, la casa Abadía, el edificio de la calle Puzol nº 6 y la tipología propia del conjunto residencial. El paisaje sigue conservando la imagen de los asentamientos humanos característicos de la huerta valenciana.

La ocupación del suelo está destinada a la actividad residencial. El tipo del hábitat responde a la casa tradicional con patio en sus diferentes versiones. Las parcelas son de unos nueve metros por unos veinte, aproximadamente; la forma es relativamente regular. La dimensión mayor es medianera y, la menor constituye el frente que da a la calle.

## MEMORIA

La edificación dominante en el núcleo de Benimaclet se caracteriza fundamentalmente por su unidad tipológica, la casa tradicional con las variaciones que han ido apareciendo con el paso del tiempo. Esta tipología se caracteriza por tener dos plantas (existen unas pocas con una sola planta), un solo cuerpo de edificación residencial con dos crujías, con fachada a una "ma" o dos "mans" y un patio libre de edificación vinculado a la actividad residencial (antiguamente vinculado a la actividad agrícola).

El sistema constructivo de estas casas es, generalmente, el de estructura de muros de carga -de tapial o ladrillo- con viguería de madera. La cubierta es inclinada a dos aguas, con pendiente perpendicular a la calle y al patio interior, y el material de cubrición es la teja árabe. El acceso principal se resuelve con arco rebajado de ladrillo o un dintel de madera. En las casas más tardías aparecen los balcones en la planta superior, sobre el acceso principal. Estos son de forja y, posteriormente, de fundición. El acabado exterior es de enlucido y pintado o, más recientemente, de ladrillo visto.

Existe, además, en la parte restante del área, otra tipología edilicia de características diferentes, la casa de pisos o edificio residencial plurifamiliar con los bajos destinados a la ubicación de la actividad comercial. Esta tipología se manifiesta con soluciones compositivas externas diversificadas que reflejan por sí mismas la edad aproximada de la edificación. La construcción de estos edificios es a base de pórticos de hormigón armado. En las casas de mayor antigüedad de ésta tipología, las cubiertas son a dos aguas, similares a las del núcleo primitivo, y la composición de las fachadas responde a una evolución de la casa de poble o tradicional. El número de plantas oscila entre las tres y cuatro plantas. Los edificios de viviendas plurifamiliares más recientes disienten compositivamente del entorno y el número de plantas es superior, alcanzando, en algunos casos, las ocho plantas. Existe sólo un edificio con tipología singularizada, el edificio destinado al culto religioso, la Iglesia.

La edad de la edificación es fácilmente reconocible tomando como referencia el análisis de la evolución constructiva. El estado de conservación es en general bueno, constatándose un alto nivel de ocupación y la no existencia de áreas especialmente deshabitadas.

Actualmente algunos edificios destinan parte de la planta baja a usos comerciales pero pervive con carácter dominante el uso residencial. En los edificios plurifamiliares de construcción más tardía los bajos están destinados al uso comercial.

El valor estético más destacable es la unidad de paisaje urbano que genera la homogeneidad de la tipología dominante del área. Existen edificios cuyos valores intrínsecos y/o estilísticos han merecido la catalogación con un adecuado nivel de

## MEMORIA

protección. En el plano nº 4 de información se han reflejado con una trama las parcelas del Conjunto Histórico Protegido de Benimaclet (CHP-3) que el PGOU ha incluido en el listado de elementos protegidos, con carácter transitorio para las áreas de planeamiento en desarrollo.

La lectura paisajística deja una constancia clara de un área con fuertes características de homogeneidad. La unidad tipológica de la edificación dominante y la estructura urbana con que se han configurado éste asentamiento, le confiere una imagen peculiar que le sirve como rasgo de identidad. La percepción visual dentro del tejido urbano es la de un conjunto singular reconocible en el territorio como una unidad morfológica independiente. (Véase Anexo Memoria: documentación fotográfica con una selección de imágenes del conjunto urbano que permite apreciar la permanencia de sus valores intrínsecos).

### 3.2. Estructura demográfica.

El área a la que afecta el Plan forma parte del Barrio de Benimaclet, en el Distrito del mismo nombre, formando, básicamente, lo que podríamos considerar el casco histórico del Barrio.

Aunque, Benimaclet es anexionado en 1882 al municipio de Valencia y a partir de esa fecha pierde su autonomía municipal; hasta 1950 aparece reflejado en el censo de entidades de población, como núcleo independiente y separado del continuo urbano. En el censo de 1910, se presenta como núcleo de relativa identidad, habitado por un colectivo de 1788 personas, esta población para el último Padrón municipal de 1991 era de 23.401; para esa misma fecha la zona afectada por el Plan estaba habitada por 1390 personas.

Si tenemos en cuenta la evolución de la población en los últimos veinte años, vemos que se ha producido una disminución importante de la población. Por cada 100 habitantes que residían en esta zona en 1970, en 1991 se empadronaron 88. Esta disminución contrasta con el crecimiento significativo que se ha producido tanto en el Barrio, como en el Distrito.

El Barrio de Benimaclet aún representando aproximadamente la mitad de la superficie del Distrito (78 Ha. de los 160) está poblado por el 84% de los habitantes empadronados en él, constituyéndose en un núcleo con densidad de población muy por encima al resto del Distrito.

## MEMORIA

Dentro del conjunto de Benimaclet, la población residente en las secciones consultadas representaba en 1970 el 35% del total del Barrio; sin embargo en 1991 baja a un 22%; más concretamente, los habitantes del área que nos ocupa suponen escasamente un 6%. Las características urbanísticas de la zona concreta, le permiten mantener una densidad de población muy por debajo del entorno, al haber sufrido en menor medida la especulación inmobiliaria.

Es decir, el área del Plan constituye, en el contexto de Benimaclet, un espacio diferenciado, con una presencia de población mayor de 65 años muy por encima del resto de ámbitos espaciales, (20% frente a un 11,6% del Barrio, o un 14% de la ciudad) así como un porcentaje de menores muy reducido (14,2% frente a un 19,7% en Benimaclet y un 19,5% en el Municipio). El carácter específico de esta zona, se hace más relevante al considerarlo en el marco urbano más próximo, pues como hemos dicho, el Barrio de Benimaclet se ha definido en los últimos años, por una intensa dinámica urbanística y de población, siendo uno de los polos de mayor crecimiento urbano, con una población más joven que la media de la ciudad.

### 3.3. Estructura de la propiedad del suelo.

La parcelación es de dimensiones comprendidas entre unos 180 y unos 350 metros cuadrados. Existen algunas parcelas sensiblemente por debajo de ésta superficie, a veces hasta inferior a la parcela mínima exigida por la normativa del Plan General en CHP. Estas parcelas proceden de segregaciones de parcelas tipo. Las parcelas son frecuentemente rectangulares y generalmente bastante regulares. La dimensión que recae al espacio público suele tener de 8 a 10 metros en la zona más primitiva y de 12 a 18 metros en la zona que consideramos hoy como ensanche. La profundidad de la parcela domina sobre la del frente de fachada, siendo aquella dos o tres veces mayor. Las parcelas están agrupadas en contigüidad, por el lado de mayor dimensión, formando manzanas. Estas tienen mayor o menor regularidad dependiendo de los caminos y sendas preexistentes a su formación.

Existen algunas parcelas, pocas, en las que la tipología tradicional ha sufrido renovaciones. Estas nuevas edificaciones, plurifamiliares de cinco y seis plantas, con una tipología de ensanche, han sustituido a edificaciones de carácter unifamiliar con una tipología tradicional de dos plantas con un patio trasero vinculado al uso residencial.

El régimen de tenencia que en un principio era mayoritariamente de propietario único, ha pasado a ser más plural con el transcurso del tiempo. La estructura de la propiedad del suelo se caracteriza por la existencia de gran número de unidades parcelarias, más o menos, homogéneas y multitud de pequeños propietarios. En menor escala está presente la propiedad horizontal.

## MEMORIA

**3.4. Dotaciones públicas.**

En la actualidad el único espacio público existente es la Plaza de la Iglesia. Su escala y el tratamiento de su entorno edilicio confieren singularidad al núcleo de Benimaclet. Sin embargo la calidad de la urbanización debería ser reconsiderada con un proyecto de reurbanización que mejorase la imagen tanto en lo que respecta a la aspectos de la pavimentación como de iluminación y de mobiliario urbano.

El equipamiento escolar se limita a alguna guardería privada ubicada en antiguos edificios residenciales. No existe ninguna otra oferta de plazas escolares, ni pública ni privada, de E.G.B. o de B.U.P., en el ámbito de actuación; si bien, las hay en centros relativamente próximos al área, ya existente o previstas por el planeamiento del área circundante.

El equipamiento comunitario se limita a la Iglesia, un centro musical, un hogar del jubilado y un casal fallero. Excepto la Iglesia los otros equipamientos se alojan en antiguos edificios residenciales.

**3.5. Red Viaria.**

La red viaria tiene una estructura mallada producto de las condiciones particulares en que se configuró el núcleo. Las dimensiones de las calles oscilan entre los cuatro y doce metros.

Dentro de la malla viaria hay unas vías más utilizadas que otras, a causa del tráfico de paso, o bien por la mayor o menor presencia de la actividad comercial, pero no existen conflictos de tráfico. La calidad medioambiental de las calles es en general respetable, pero es común encontrarlas repletas de coches aparcados. Esta red, por su estructura y por sus dimensiones, no reúne condiciones para el tráfico de paso. Las calles que vienen cumpliendo ésta función deben dejar de hacerlo por no reunir las condiciones mínimas exigibles. En general, las calles de Benimaclet deberían destinarse exclusivamente para el acceso a la residencia, para la carga y descarga de mercancías, para las necesidades de emergencia y para el tránsito de personas.

## MEMORIA

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 4. Objeto y ámbito de actuación.

Consecuentemente el presente documento tiene por objeto la ordenación urbana, con expresión del régimen urbanístico aplicable y regulación particularizada de los usos y la edificación, en el ámbito del Conjunto Histórico protegido de Benimaclet, de conformidad con lo previsto por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Resolución del Conseller de 28 de Diciembre de 1988 y ratificado por el Pleno del Consell de 30 de Diciembre del mismo año, en donde se establece, además, a través de la correspondiente Ficha de Características (Código T-3) los objetivos y criterios de carácter básico para la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento a redactar por la iniciativa pública).

Ahora bien, las previsiones establecidas por el PGOU, en orden a la figura de planeamiento (Plan Especial de Protección y Reforma Interior) e, incluso, en cuanto a la definición de la zona de Calificación Urbanística (CHP-3), han quedado desfasadas a tenor de lo dispuesto en la LRAU, por lo que se ha considerado necesario adaptar aquellas previsiones del PGOU contenidas en la Ficha de Características, a la terminología y nomenclatura de la legislación autonómica.

Por otra parte, el presente Plan de Reforma Interior (PRI) de Benimaclet, contiene aspectos modificativos de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, entendidos como tal la adaptación de la zona de calificación urbanística (CHP-3) que le otorga, a la terminología y nomenclatura que al respecto establece la Ley 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). Y ello, en relación con lo señalado en el art. 17 apartado 3, en el sentido de que,

*Todo Plan General debe delimitar, como zona diferenciada a afectar del ..... anterior 1 c) uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación, armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con la política de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidos por los Organos competentes, catalogarán los bienes inmuebles y adaptarán las medidas protectoras que, conforme aquellas, resulten de interés.*

## MEMORIA

Aspecto modificativo de las determinaciones del Plan General que, aunque en el trámite inicial del presente Proyecto se plantearon con el correspondiente documento de Homologación parcial del sector al amparo del apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera de la LRAU, su entidad *tiene una incidencia práctica más bien excasa obedeciendo en realidad a menos cambios de nomenclatura (sic)*, tal y como se dice en el informe que, con carácter previo y a solicitud de éste Ayuntamiento, fue emitido por la Subsecretaría de Urbanismo, que concluye señalando que *no se aprecia necesaria la Homologación para el presente supuesto, sin que esto suponga en ningún caso una deficiencia al proyecto presentado (sic)*.

Consecuentemente, el objeto final del presente documento es la formalización del PLAN DE REFORMA INTERIOR Y CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL SECTOR T-3 "BENIMACLET" en base a lo establecido por la Ley 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (art. 12, apartados D) y F) en desarrollo de las determinaciones principales (criterios y objetivos) establecidas por el propio PLAN GENERAL vigente que no se alteran.

#### 5. Criterios y objetivos de la actuación.

En razón de lo expuesto en el apartado anterior de ésta Memoria Justificativa, los criterios y objetivos de la ordenación propuesta, parten de adoptar para el ámbito del PRI la zonificación de Núcleo Histórico Tradicional, abreviadamente NHT, llevada a cabo de conformidad con lo establecido en la LRAU en su art. 17 apartado 3.

El objetivo es el de dejar la nomenclatura de Conjunto Histórico Protegido (CHP) para las zonas ya declaradas como Bien de Interés Cultural en la Ciudad de Valencia (Ciutat Vella, Ensanche del Area Central y Ensanche del Cabanyal), dejando este nombre de NHT a los núcleos no declarados expresamente como conjuntos protegidos.

De hecho, las ordenanzas de la nueva zona NHT serán, en parte equivalentes a las de un Conjunto Histórico protegido, si bien adaptadas a la tipomorfología tradicional que en cada caso contribuye en mayor medida al mantenimiento de sus valores patrimoniales, por lo que resulta a efectos reales un simple cambio de nomenclatura y/o terminología.

En este caso se han ordenado dos subzonas de Calificación urbanística sustitutivas de la inicial CHP-3, cuales son: NHT, abreviatura de Núcleo Histórico Tradicional, con características similares a la de UFA-1 "Casas de poble" del Plan

## MEMORIA

General, y E/NHT abreviatura de Ensanche del Núcleo Histórico Tradicional, análogo a la calificación de Ensanche (ENS-1) dadas sus actuales características tipomorfológicas, si bien en ambos casos con pequeñas adaptaciones a las particularidades del ámbito de planeamiento, entre ellas la disminución del tamaño del patio de parcela y la supresión del ático en ENS-1.

Por ello se añade el nombre del ámbito a las zonas de calificación del Plan General, adquiriendo así realmente el carácter de Subzonas de Calificación urbanística, con Ordenanza diferenciada.

NHT: Núcleo Histórico Tradicional de Benimaclet, equivalente a UFA-1.

E/NHT: Ensanche del Núcleo Histórico Tradicional, equivalente a ENS-1.

Ello sin perjuicio de mantener, simultáneamente, los objetivos y características contenidos en la correspondiente Ficha Ambito T-3 del Plan General, con lo que la nueva Ficha de Características resultante de lo anteriormente expuesto se resume en los términos siguientes:

a). Identificación:

- Nombre del área: Benimaclet. Código T-3.
- Junta Municipal: Transits
- Distrito: Benimaclet
- Tipo de Plan: Plan de Reforma Interior y Catálogo
- Iniciativa: pública.

b). Régimen Urbanístico:

- Superficie aproximada: 11,07 ha
- Edificabilidad: según PRI
- Zona dominante: Núcleo Histórico Tradicional (NHT)
- Uso dominante: Residencial
- Usos prohibidos: los de cada Subzona de Calificación Urbanística
- Tipo de Gestión: actuaciones aisladas, de conformidad con lo previsto en la LRAU.

c). Características de la ordenación.

c1). Criterios

Desarrollo del núcleo histórico tradicional y su zona de Ensanche, tomando como criterio los tipológicos dominantes de viviendas



## MEMORIA

unifamiliares en hilera con patio-jardín terreno, y de viviendas en edificio plurifamiliar de cinco plantas como máximo. Respecto a la trama urbana y morfológica existente, con definición de edificios a proteger incluyendolo en el correspondiente Catálogo a tramitar simultáneamente con el PRI.

## c2). Objetivos concretos

- Mantenimiento de uso dominante residencial
- Revisión de los elementos protegidos
- Definición de usos y aprovechamientos desde la perspectiva de conservación de tipologías arquitectónicas y tramas urbanas preexistentes, en función de las subzonas de calificación urbanística preestablecidas.
- Definición de alineaciones exteriores e inferiores en base a criterios de protección, de regulación y de esponjamiento de espacios libres privados interiores de manzana.
- Revisión de dotaciones públicas y privadas.
- Redefinición de la normativa de usos, si fuere procedente.
- Diseño del espacio público, caracterización de la red viaria y peatonal, previsión de aparcamientos.

**6. Proceso de participación pública.**

Los criterios y objetivos anteriormente expuestos y consecuentemente el Plan, han sido perfeccionados como resultado del proceso de participación pública, en virtud del cual se ha adoptado el correspondiente acuerdo plenario con la incorporación de rectificaciones que en síntesis suponen una mejora del documento inicialmente sometido a información pública, en cuanto que aumenta el número de elementos catalogados, amplía las áreas peatonales con previsión de aparcamientos para residentes y concreta la dotación de servicios públicos en términos adecuados a la demanda del sector.

**7. Descripción de la ordenación propuesta.**

El conjunto histórico de Benimaclet esta prácticamente consolidado, no queda suelo vacante. Por otra parte los criterios y objetivos apuestan por la conservación tomando como referencia aquellos aspectos urbanísticos que definen la imagen tradicional del conjunto.

## MEMORIA

En este contexto las intervenciones de reforma interior han quedado reducidas al esponjamiento en los interiores de las manzanas -tal como se indica en los objetivos de la ficha de planeamiento de desarrollo-, limitando el aprovechamiento sobre las parcelas tanto residenciales como en aquellas otras que han podido reservarse para albergar equipamientos dotacionales. La trama urbana se mantiene a excepción de dos retiros puntuales que afectan a tres y dos casas respectivamente.

En estas condiciones de consolidación y ocupación que actualmente tiene este conjunto urbano no podemos plantear otras alternativas de ordenación diferentes que puedan tener credibilidad. En conclusión, el Plan se presenta como única alternativa posible de ordenación, bastante respetuosa con el actual entorno urbano de conformidad con los criterios y objetivos señalados anteriormente.

a) En cuanto al "Mantenimiento del uso dominante residencial":

El uso dominante sigue siendo el residencial (unifamiliar o plurifamiliar según la subzona de calificación urbanística). Y salvo aquellas parcelas, con aprovechamiento protegido o no, en las que el Plan establece la calificación vinculante de ubicación de un equipamiento, los otros usos se alojarán en áreas parciales o totales de las edificaciones residenciales con limitaciones expresas justificadas en aquellos casos que así lo requiera la compatibilidad con el uso residencial.

b) En cuanto a la "Redefinición de los Catálogos, grados de protección y alcance de los mismos":

Se ha procedido a analizar los expedientes de ruina en trámite y el estado actual de conservación. La revisión del grado y nivel de protección se ha realizado en base a la valoración individualizada de la edificación y en base a la propuesta global de ordenación urbana.

El ámbito de la protección afecta al cuerpo principal de la edificación destinada generalmente a vivienda, y a un porcentaje de la parcela que se califica como espacio libre privado, superficie indiscutiblemente asociada a la tipología originaria de vivienda unifamiliar con patio. No quedan protegidos aquellos cuerpos edificados que constituyen elementos añadidos a la edificación original.

Como resultado de estas consideraciones aparecen alteraciones respecto de aquellas definidas por el Plan General, que se recogen en el documento Catálogo del presente PRI, no constituyendo este un aspecto modificativo por haberse establecido aquel a título transitorio.

## MEMORIA

Se aporta en la documentación un listado de edificaciones consideradas protegibles, especificando el nivel de protección, a incluir como revisión del C atlogo y a tramitar junto a este Plan. La normativa del Plan desarrollará los criterios de intervención sobre la edificación protegida. Así mismo, se han elaborado unas fichas de cada uno de los elementos catalogados para su adecuada identificación.

c) En cuanto a la "Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipologías arquitectónicas y tramas urbanas preexistentes":

El Plan considera que la trama urbana y las edificaciones a proteger, así como el espacio o ambiente urbano que conforman, constituyen los invariantes a consolidar y, por ello, los considera como referencia espacial en la definición de nuevos espacios.

El criterio conservacionista del Plan interviene evitando, en lo posible, el aumento de la densidad de viviendas, y consecuentemente el de la población residencial. Se mantiene el mismo número de plantas, dos para las zonas que actualmente conservan mayoritariamente este régimen coincidiendo con la edificación original y la protegida, tres para el área que originalmente se desarrolló con este régimen, área coincidente con un ensanche de principios de siglo sobre el núcleo primitivo, y cuatro o más plantas en aquellos casos "de borde" con edificación renovada que se considera prácticamente irreversible.

El Plan establece ámbitos de ordenanza diferenciada para reforzar, con el desarrollo de ordenanzas de edificación particularizadas en la normativa específica, los rasgos que matizan los diferentes ambientes urbanos que se encuentran englobados en las dos subzonas de calificación urbanística propuestas "Núcleo Histórico Tradicional de Benimaclet" y "Ensanche", según se delimitan en el plano n  8 "Ambitos de Ordenanza diferenciada".

d) En cuanto a la "Definición de alineaciones exteriores e interiores en base a criterios de protección, regularización y esponjamiento de espacios privados":

El criterio general es el del mantenimiento de las mismas alineaciones exteriores salvo supuestos concretos y/o puntuales. En la calle de Nuestra Señora de la Asunción y en la calle de Utiel por considerar que la alteración de la alineación recae sobre tres/dos edificaciones respectivamente no consideradas protegibles y en mal estado de conservación. En ambos casos la nueva alineación mejora la calidad ambiental y urbana

## MEMORIA

sin perder la escala espacial de referencia del conjunto urbano protegido. Por último, se mantiene la calle de San Mateo aunque regularizada en su tramo próximo a la de los Santos.

Las alineaciones interiores se han planteado siguiendo el criterio de regularización, acotando un aprovechamiento semejante para la edificación que responde a una tipología homogénea. Los espacios interiores de las manzanas que agrupan los espacios de parcela sin aprovechamiento se tratarán como espacios libres ajardinados y arbolados privados.

e) En cuanto a la "Revisión de las dotaciones públicas y privadas":

Ante la falta de equipamientos en que se encuentra la población residente en el interior conjunto protegido el Plan propone tres reservas de suelo para poder dotar adecuadamente a la población residente de aquellos servicios mínimos de los cuales carece y que se concretan en la localización en la calle Puzol y San Mateo; en la Plaza de Benimaclet nº 4 y la parcela municipal recayente a la plaza citada y la calle San Spirit; no estimándose necesario crear otras reservas (zonas verdes o dotaciones escolares) por cuanto la mayor superficie de ocupación de este tipo de dotaciones iría en contra del mantenimiento de la trama urbana con pérdida de la calidad tipológico-ambiental del núcleo tradicional. En cuanto dotaciones privadas se destaca la calificación como servicio público religioso de la Iglesia de Nuestra Sra. de la Asunción.

Y, porque no hay que olvidar que el ámbito concreto objeto de planificación no deja de ser una parte del barrio de Benimaclet, más extenso, que dispone de dotaciones suficientes para cubrir las demandas potenciales y, además los dos sectores de suelo urbanizable Orriols-Benimaclet (PRR-3) y Benimaclet Este (PRR-4), este último inmediato y colindante con el núcleo tradicional, ambos aprobados y en proceso de ejecución, establecen reservas adicionales de suelo para completar tales demandas.

En los cuadros resumen de superficies que se aportan al final de esta memoria se acotan con datos numéricos las previsiones de carácter dotacional del Plan.

f) En cuanto a la "Redefinición de la normativa de usos en su caso":

La limitación normativa para la actividad comercial e industrial se establecerá en las ordenanzas específicas del Plan. La actividad comercial e industrial quedará vinculada a la segregación parcial de la superficie destinada a vivienda, exigiéndose siempre la compatibilidad con el uso residencial.

## MEMORIA

La "puntuación" en la normativa de usos se centra en la redefinición de la limitación y la permisividad de estos.

g) En cuanto al "Diseño del espacio público y de la red viaria, con provisión de aparcamientos.

Se aporta un plano de "Red viaria y peatonal", (plano de ordenación nº 10), diferenciando las áreas peatonales de las de tráfico rodado. Se propone la peatonalización del área central y la de algunas calles concretas para favorecer determinados recorridos. El carácter de ésta peatonalización nunca deberá imposibilitar el acceso de los vehículos de emergencia y el de acceso puntual a la propiedad. Su finalidad es evitar el tráfico de paso y el aparcamiento. El aparcamiento en superficie en las calles de tráfico estará limitado a una sólo de las bandas, disponiéndose así de una reserva de unas 440 plazas.

Ello no obstante, se prevé la reserva y posterior construcción de un aparcamiento público para residentes en el subsuelo del espacio libre, procedente del desarrollo y ejecución del Sector PRR-4, sito entre la prolongación de las calles Mistral y Maestro Buenaventura, dada su inmediatez con el núcleo tradicional.

#### 8. Criterios de Gestión.

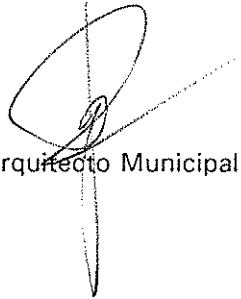
Los criterios respecto a la ejecución se concretan en la gestión mediante el régimen de Actuaciones Aisladas de conformidad con lo establecido por la LRAU, acudiendo a la expropiación, en su caso, para la obtención del suelo para la implantación de los nuevos equipamientos dotacionales previstos.

Las obras de urbanización con carácter de reposición, y aquellas otras de nueva urbanización, del área peatonal central propuesta, de las calles peatonales o de las tráfico rodado, que son necesarias para dejar el conjunto de Benimaclet en un estado urbano óptimo se valorarán y se desarrollarán, según se establezca en la programación, en base a las partidas presupuestarias que anualmente se fijan y mediante la formalización de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

MEMORIA

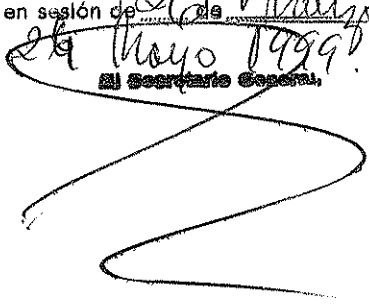
Por último, se considera recomendable, en atención a sus valores pormenorizados patrimoniales, impulsar la gestión pública en orden a alcanzar su declaración como Area de Rehabilitación Integral, incentivando así su conservación y mejora de la calidad urbana medioambiental.

Valencia, Marzo de 1999



Fdo.: El Arquitecto Municipal

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *definitivamente*  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *29 Mayo* de *1999*  
*Valencia, 29 Mayo 1999.*  
*El Secretario General.*



# ANEXOS MEMORIA

## CUADRO RESUMEN DETERMINACIONES GENERALES

	ACTUALMENTE	PRI
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (1)	2,09 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2,12 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Nº DE VIVIENDAS	-	784 viv. (2)
DENSIDAD DE VIVIENDAS	-	68,29 viv/Ha.
Nº DE HABITANTES	1.390 hab.	1.960 (3)
DENSIDAD DE HABITANTES	121,08 hab/Ha.	170,73 hab/Ha.

El aprovechamiento medio de este Plan, obtenido por el cociente entre la edificabilidad total del Plan (m<sup>2</sup>t) y la superficie del ámbito (m<sup>2</sup>s), es de 1,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(1) Este coeficiente es el resultado de dividir el techo edificable residencial por el suelo residencial, incluyendo en este suelo, el suelo calificado como espacio libre privado vinculado a la edificación residencial.

(2) El nº de viviendas se ha obtenido dividiendo por 150 m<sup>2</sup> la superficie edificable residencial propuesta por el Plan de Reforma Interior.

(3) Este dato se ha obtenido multiplicando el nº de viviendas por 2,5 miembros por familia. Este número de habitantes es en el supuesto de que esté todo habitado.



CUADRO RESUMEN DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS

	TOTAL M2	% SUELO DEL P.E.
ESPACIO LIBRE PUBLICO (1)	699	0,62
ESPACIO LIBRE PRIVADO (2)	17.611	15,69
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO RELIGIOSO Iglesia Ntra.Sra. de la Asunción	728	0,65
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PUBLICO	1.560	1,39
RED VIARIA PEATONAL	13.075	11,65
RED VIARIA DE TRAFICO	22.424	19,98
RESIDENCIAL EDIFICABLE	56.102	50,00
<b>TOTAL</b>	<b>112.199</b>	<b>100,00</b>

(1) Suelo en espacio libre público (plazas) que forman parte del área peatonal central propuesta por el Plan pero no computada en la red viaria peatonal.

(2) Suelo residencial libre de edificación (interiores de manzana) vinculados al uso residencial.