Firmado por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - DNI 24341131R
Motivo: Documento aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de 31-05-2013
Localización: Secretario del Área de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda del Ayuntamiento de Valencia
Fecha y hora: 03.07.2013 13:03:33

NÚCLEO PRIMITIVO DE MAHUELLA

SITUACIÓN:	**MAHUELLA**
BARRIO:	**5- MAHUELLA - TAULADELLA**
DISTRITO:	**17- POBLATS DEL NORD**
CÓDIGO:	**BRL 17. 05. 11**
CATEGORÍA:	**NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL**

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)

1. IDENTIFICACIÓN:

REF. CATASTRAL VIGENTE:

Coordenadas UTM: X=729.209,42
Y=4.380.776,20
CART. CATASTRAL: 335-20-I
335-20-III
SUPERFICIE: 0,8542 ha aprox.

Foto aérea 2007 SIGESPA con ámbito NHT propuesto

2. IMPLANTACIÓN:

MANZANAS: De tipo compacto

NUMERO DE MANZANAS: 5

FORMA DE PARCELAS: Irregular

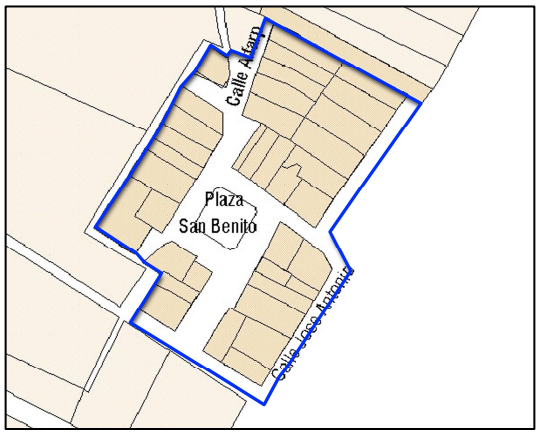
TRAZADO URBANÍSTICO: Trazado nuclear

CONSERVACIÓN: Buena

USO DOMINANTE: Residencial unifamiliar (Run)

USO DOMI. PROPUESTO: Residencial unitario (Ru)

LOCALI. CRONOLÓGICA: Plano cartografía histórica de 1882



Parcelario Municipal 2009 SIGESPA con ámbito NHT propuesto

3. CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:

PLANEAMIENTO: Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (BOE 14.01.89)

HOJA PLAN GENERAL: 00
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano. SU
CALIFICACION: Conjunto histórico protegido (CHP-3)

PROTECCION ANTERIOR:

OTROS: Dentro del ámbito del NHT se localiza la Iglesia de San Benito, construida en el año 1880, propuesta como Bien de Relevancia Local.

Planeamiento Municipal 2010 SIGESPA

NÚCLEO PRIMITIVO DE MAHUELLA

4. REFERENCIAS HISTÓRICAS:

A Mahuella bien fácilmente podría atribuírsele un origen musulmán. Su nombre, según Alcover, podría provenir del árabe nawwela: cabaña. Durante la dominación musulmana era una alquería islámica que Jaime I donó en 1238 a Arnaldo de Vernent (primer Deán de la catedral de Lérida en 1267), tal y como puede leerse en la crónica del Repartiment.

En 1450 pasa a ser patrimonio de la Cartuja de Porta Coeli, en la crónica del Repartiment se especifíca: “Quant Porta Coeli comenza a esser Señor de Maguella sens Valdecrist que fou l’any 1450, mes eren les despeses, que les rebudes per estar lo lloch despoblat”.

En 1562 pasa a ser propiedad de Nicolau Faix y en 1610 del doctor Micer Vallés, el cual era asesor ordinario del Baile General. En estos momentos, Mahuella estaba compuesta por una casa señorial y dos casas más. A finales del siglo XVII, el señorío del lugar pertenecía a los Boïl.

En 1804, el señorío pasa a ser propiedad de Don Antonio Palavicino. Durante el siglo XIX, la actividad económica principal del lugar se centraba, de forma exclusiva, en la agricultura, con el cultivo de frutales y morera. En este sentido, Mahuella no se diferenciaba de otros núcleos de la huerta, que abastecían de esta materia prima a la poderosa industria sedera asentada en la capital.

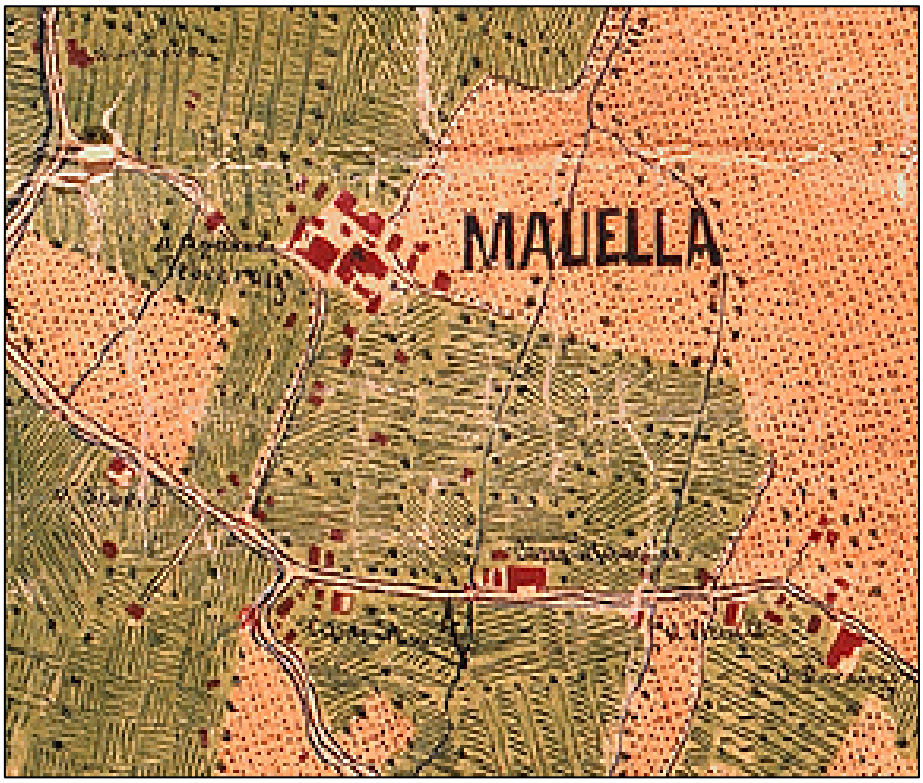
La Iglesia de Mahuella, dedicada a San Benito, es de reciente construcción (1880), anteriormente en el lugar de la antigua iglesia, se levantaba un pequeño santuario que conservaba la imagen de piedra del fundador. Del antiguo palacio señorial apenas sí queda recuerdo.

En 1891, las 12 casas y 26 barracas que componían este núcleo, con no más de 160 habitantes, fueron anexionadas a Valencia.

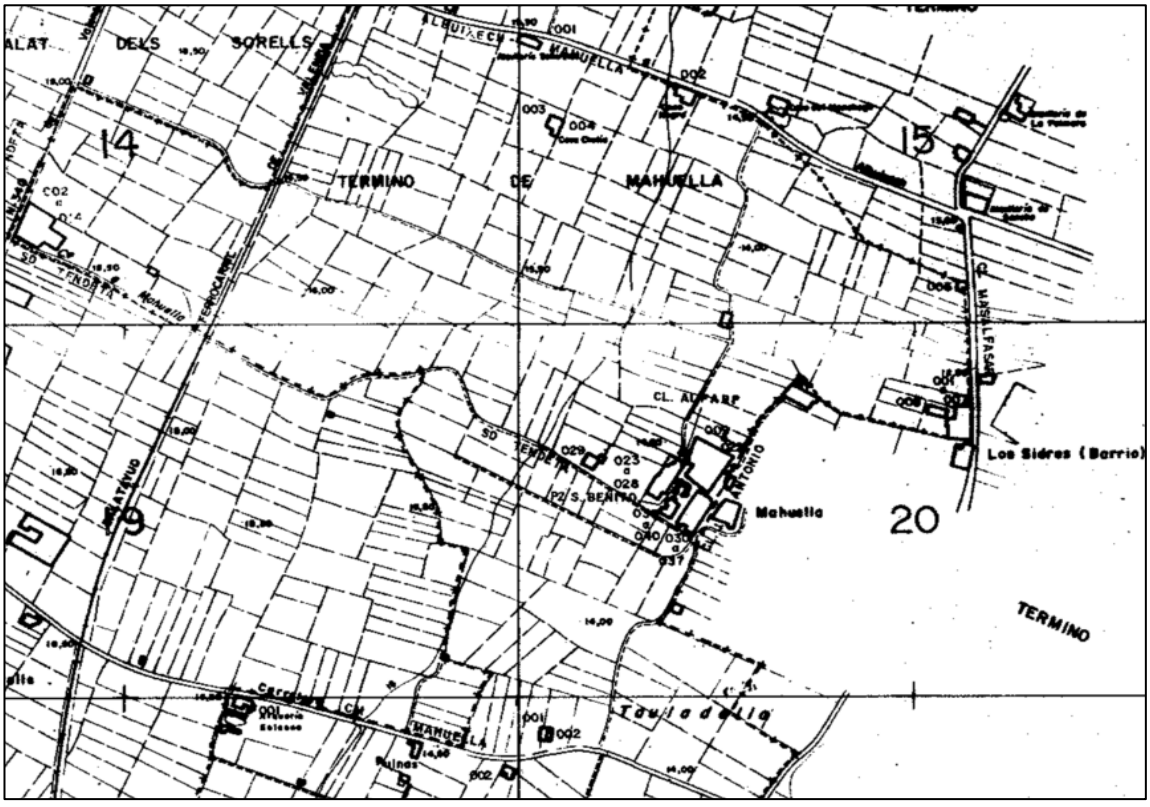
A principios del siglo XX, el caserío contaba con 246 habitantes

Plano de Valencia y sus alrededores de 1882

NÚCLEO PRIMITIVO DE MAHUELLA



Plano de Valencia y sus alrededores de 1882



Cartográfico C.G.C.C.T 1980

NÚCLEO PRIMITIVO DE MAHUELLA

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

Mahuella es un caserío de apenas 90 personas, situado en la comarca de l'Horta Nord, perteneciente al municipio de Valencia y rodeado en su totalidad por los términos municipales de Albalat dels Sorells, Albuixec y Museros.

Junto con Tauladella, cuenta con una extensión de terreno de 318 hectáreas. Esta extensión se halla limitada por el Oeste, por la carretera nacional 340 y es atravesada y flanqueada por la antigua vía Xurra.

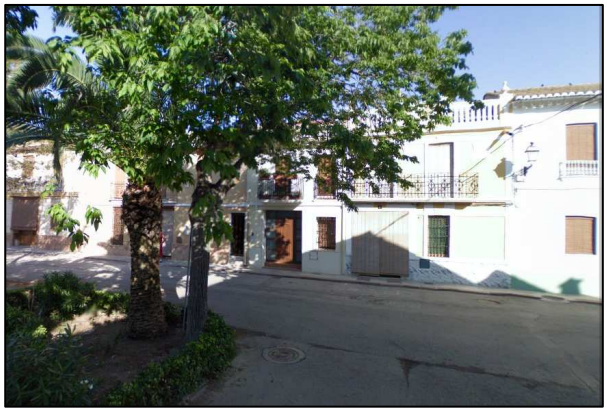
De su origen como asentamiento rural y tomando como referencia la Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia, y en concreto el "PLANO DE VALENCIA y sus alrededores (1882)", se observa que en la actualidad se conserva la trama urbana prácticamente intacta con la misma relación espacio libre-edificado, y casi el mismo número de manzanas. Sigue siendo un conjunto arquitectónico alrededor de un núcleo que es la Plaza de San Benito, donde además se encuentra la Iglesia parroquial del mismo nombre. No ocurre lo mismo con las casas, que han sido prácticamente sustituidas a lo largo del último siglo, preservándose apenas cuatro, de las cuales dos están protegidas: Calle Alfarp 8 (1880, protegido 2) y plaza de San Benito 7 (1870, protegido 3).

En general, de las 35 construcciones existentes, 33 fueron construidas entre 1880 y 1930 (5 protegidas con nivel 2º y 8 protegidas con nivel 3º), y dos son de reciente construcción.

Todas las construcciones responden a la tipología de viviendas vinculadas a las labores agrícolas, alquerías y casas relacionadas con la huerta.

Un elemento que merece tratamiento específico es La Iglesia de San Benito construida en el año 1880, considerada Bien de Relevancia Local por aplicación de lo dispuesto en la Disposición adicional quinta de la Ley 4/1998 de 11 de junio, de la GV, del Patrimonio Cultural Valeriano. (DOGV nº 3.435 de 18/06/1998).

Calle José Antonio



Plaza de San Benito

Iglesia de San Benito (1880)

Relación con la huerta

NÚCLEO PRIMITIVO DE MAHUELLA

6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración arquitectónica:

Tipología	☒	
Morfología	☒	

Valoración urbanística:

Consolidación – Ocupación del territorio	☒	Inalterada
Espacios libres	☒	De relación
Hitos urbanos	☒	La Iglesia parroquial y la Plaza de la Iglesia

Valoración paisajística y ambiental:

Calidad paisajística	☒	Muy apreciada
Escala espacio libre-edificado	☒	Inalterada
Calidad del espacio público	☒	Regularidad de alineaciones y calles
Calidad del espacio edificado	☒	Homogeneidad tipológica
Patrimonio botánico	☐	

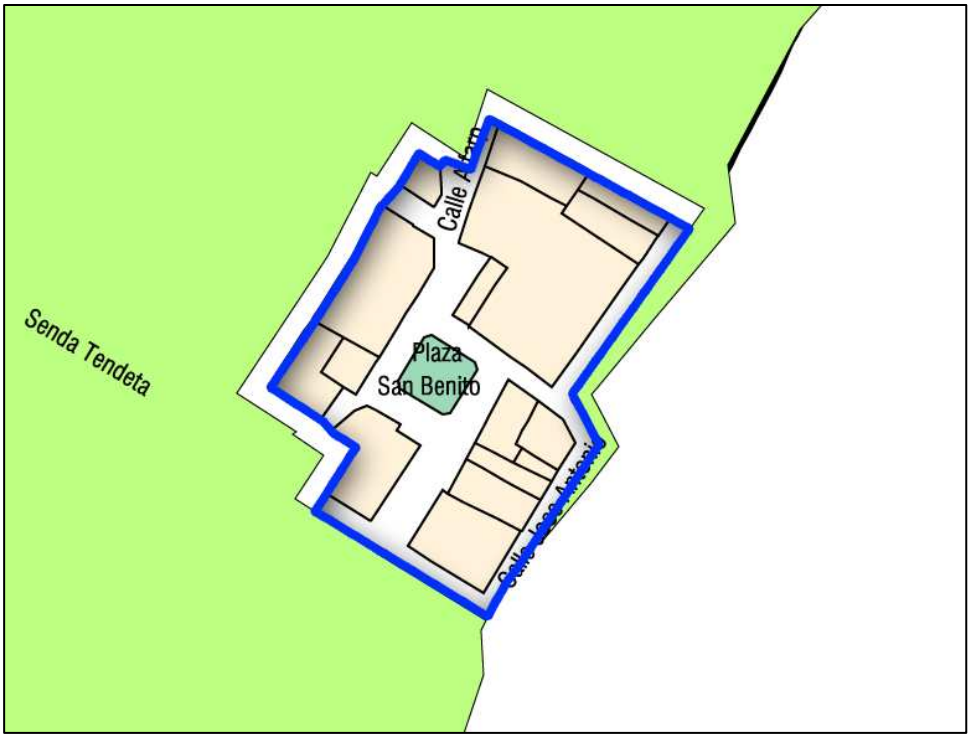
Valoración socio-cultural:

Valores históricos	☐	
Valores culturales	☐	
Valores arqueológicos	☐	
Valores socio-económicos	☒	Residencial

7. ÁMBITO DE PROTECCIÓN:

El NHT (BRL) de Mahuella queda delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado:

Origen: Esquina norte del inmueble ubicado en la calle Alfarp nº8. Sigue con la prolongación de la alineación lateral norte del citado inmueble hasta el eje de la calle Alfarp, continúa por el eje de dicha calle hacia el sur y gira hacia el oeste incluyendo la parcela de la calle Alfarp nº 3, gira de nuevo hacia el sur tomando las traseras de la hilera de casas ubicadas al oeste de la plaza de San Benito comunicadas directamente con la huerta. Gira hacia el este por el nº 5 de la Plaza de San Benito y de nuevo hacia el sur hasta el nº 1, cruzando la Senda de Tendeta y continuando por la alineación sur de la misma hasta la calle José Antonio. Sigue por el margen este de la citada calle, lindando con el término municipal de Albuixec, dejando entre medias una pequeña franja de suelo no urbanizable. Cierra al norte por el nº 23 de la calle José Antonio, tomando las alineaciones laterales de esta finca y la del punto de origen: Alfarp nº 8, ambas limitando al norte directamente con la huerta.



Planeamiento vigente sobre Parcelario Municipal SIGESPA con ámbito NHT propuesto

NÚCLEO PRIMITIVO DE MAHUELLA

8. CONDICIONES DE TRANSFORMACION:

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

9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

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

Además, serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989).

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

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

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

AA.VV.: *Gran Enciclopedia de la Comunidad Valenciana*. Valencia, Editorial Prensa Valenciana, 2005.

Pobles del Nord. Ajuntament de Valencia

11. OBSERVACIONES: