

MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO UNO DE MASSARROJOS.

Formulada por: CM78 S.L. y MERICEL 2012 S.L.

ANEXO 2 A LA MEMORIA

CASA DEL BARÓ DE SANTA BÁRBARA

Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia del inmueble situado en Carrer de Baix, 1 de Massarrojos, Valencia.

Mayo 2022



Id. document: HgLK KHQ1 BGf5 aEk6 Egp6 d7+w /QU=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

**Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios
Protegidos de Valencia del inmueble situado en Carrer de Baix, 1 de
Massarrojos, Valencia**

Febrero 2020

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo
Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

1

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



ÍNDICE

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
2. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS.
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO
5. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO
6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL
7. AFECCIONES SECTORIALES
8. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



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

La elaboración de esta Ampliación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia surge como consecuencia de la nota interior de la Delegación de Planificación y Gestión Urbana, con la petición del alcalde de Massarrojos, solicitando la modificación urgente de la protección establecida en el Plan de Reforma Interior de Massarrojos (PRI Massarrojos) de la vivienda situada en Carrer de Baix, 1, al considerar que dicho inmueble no dispone de la protección patrimonial suficiente para garantizar su conservación y al tratarse de un edificio de relevancia patrimonial por ser una edificación original del siglo XV, poseer grandes dimensiones, un sistema constructivo a base de "Tapial Valenciano", y un posicionamiento como origen del Nucleo Histórico de Massarrojos, etc..

A la vista de esta nota interior se encargó informe a especialista en la materia para que dictaminase si era conveniente aumentar el grado de protección del mismo. Este informe obra en la documentación administrativa y avala la presente Ampliación del Catálogo Estructural con esta nueva ficha.

Por otra parte, si analizamos los documentos aportados y tras una vista al lugar y entorno próximo se detecta la siguiente problemática sobre la que se actúa:

El edificio en cuestión fue objeto de un "Informe Técnico" por parte de una Gestora de Patrimonio Cultural. En dicho informe se determina, antigüedad, procedencia, composición, materiales y demás datos de índole artístico, arquitectónico y cultural que apoyan la conveniencia de su conservación con garantías plenas.

Se da la circunstancia que el planeamiento vigente, PRI de Massarrojos, permite la construcción pared-contra fachada, en el solar colindante al edificio protegido, lo que provocaría el tapiado de ventanas y la ocultación de la fachada más importante del edificio, por su dimensión, antigüedad y estado de conservación, lo que contravendría la correcta valoración del edificio.

Además, la Unidad de Ejecución (UE nº 1) del PRI Massarrojos, contigua al edificio protegido, no pese buena comunicación con el centro de la población, por lo que se propone un nuevo vial que permita la correcta valoración y visualización del edificio protegido y mejore la conexión de la UE nº1.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

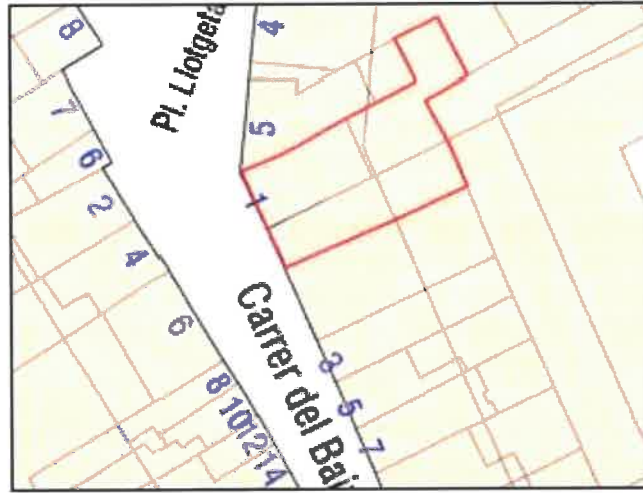
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



2. ÀMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS

El ámbito de la modificación queda grafiado en la imagen siguiente:



El ámbito objeto de modificación mantiene la clasificación y calificación del suelo, solamente se propone el aumento del grado de protección, pasando de grado 3 a Bien de Relevancia Local (BRL), siendo necesario para ello la Ampliación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia con la presente ficha de Catálogo.

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan a continuación la Alternativa 0 y la Alternativa 1, siendo esta última la escogida.

2.1. Alternativa 0

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de la Ampliación del Catálogo Estructural y el mantenimiento de la protección del inmueble existente en el PRI de Massarrojos, como grado 3. Además no se realizaría la apertura del nuevo vial de conexión de la UE nº1 del PRI Massarrojos con el centro de la población.

Esta opción implicaría que seguiría una protección deficiente del inmueble, para un edificio datado en el siglo XV y de un gran valor patrimonial. Además se permitiría edificar en el solar adyacente al edificio protegido lo que provocaría el tapiado de ventanas, la

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



ocultación de la fachada más importante y mejor conservada y el deterioro del entorno del edificio.

2.2. Alternativa 1 (Escogida)

Se propone la Ampliación del Catálogo Estructural con una nueva ficha de BRL, de este edificio y la apertura de nuevo vial que permita la correcta valoración y visualización del edificio protegido y mejore la conexión de la UE nº1 con el centro de la población.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

En general, la culminación de un instrumento de ordenación precisa la correcta consecución de tres procesos: elaboración, tramitación y ejecución. Aunque los procesos de elaboración y ejecución de los planes se encuentran sujetos, en mayor o menor medida, a su propia normativa, esto es especialmente significativo durante su tramitación, que abarca la totalidad de los procesos y se sujeta de forma estricta a las reglas del procedimiento administrativo contenidas en distintas leyes.

El proceso de tramitación de un Plan que **si** modifica la ordenación estructural del planeamiento general se describe en el "Artículo 57. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica" de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Se inicia con la correspondiente solicitud municipal al órgano sustantivo ambiental y territorial, continúa con la elaboración y trámite de los documentos técnicos de planeamiento, según directrices dictadas por el órgano ambiental y territorial, y finaliza con el seguimiento ambiental y territorial del Plan durante su ejecución, fase que, en este caso, se identifica con la aplicación de los mecanismos de control administrativo de autorización o licencia.

Todo este complejo mecanismo debe culminar en con la Ampliación del Catálogo Estructural con una nueva ficha de BRL.

4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO

La parcela objeto de la modificación se sitúa en suelo urbano consolidado, con un grado total de urbanización. La actuación se ubica dentro de la pedanía de Massarrojos incluida en "Els poblats del Nord"

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



La situación actual del territorio y del medio ambiente antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado, se refleja en las siguiente imagen aérea desde el "Carrer Baix":



Vista aérea del edificio que se quiere proteger como BRL

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

En esencia, la modificación de planeamiento que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al medio ambiente o al cambio climático. La propuesta se desarrolla sobre un suelo urbano consolidado, partiendo, además, de un equilibrio dotacional. Por tanto, no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos, mayor consumo de recursos o mayor generación de residuos.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

Tanto el objeto de esta modificación del PGOU de Valencia, como los efectos esperados se incardinan en la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, especialmente en lo que se refiere a su:

"Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo."

No consta que afecte a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial.

7. AFECCIONES SECTORIALES

a. Servidumbres aeroportuarias

Puesto que la presente Modificación Puntual NO implica un aumento del número de alturas respecto del previsto por el vigente PGOU en la manzana donde se ubica la parcela objeto de la Modificación Puntal del PGOU, NO resulta afectada por las servidumbres aeronáuticas legales del aeropuerto de Valencia, perteneciente a la red de aeropuertos de interés general del Estado.

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

Las modificaciones de planeamiento que se pretenden únicamente afectan a una porción de ciudad sobre la que no se pretende ningún cambio sustancial ni modificación significativa en la estructura territorial prevista.

Aunque si afecta a otros planes o programas, como el PRI de Massarrosos, no se prevé que puedan generarse problemas ambientales distintos de los previstos por el planeamiento vigente y no se afecta a otros elementos del patrimonio natural o cultural o sometidos a cualquier otro tipo de protección sectorial, mejorando la valoración patrimonial.

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.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znTt ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ
URBANA I HABITATGE

**INCORPORACIÓN DE FICHA DE PROTECCIÓN DE “CASA DEL BARÓ DE SANTA BÁRBARA”; Carrer de Baix, 1 Massarrojos, EN EL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA URBANA DE VALENCIA.
(AD 20 /02/2015)**

Septiembre, 2020

1

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znIT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ
URBANA I HABITATGE

ÍNDICE

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 PLANEAMIENTO

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 JUSTIFICACIÓN

ANEXO I: INFORME TÉCNICO DE GESTORA DE PATRIMONIO CULTURAL (Arabella León Muñoz)

ANEXO II: ANEXO FOTOGRÁFICO

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS DE APLICACIÓN

2. FICHA DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL INDIVIDUALIZADA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znft ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

La redacción de esta Ampliación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia viene impulsada por la Moción de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de fecha 17/12/2019 que dice literalmente:

"Vista la petición del Alcalde Pedáneo de Massarrojos, remitida mediante nota interior del Servicio de Pobles de 3 de octubre de 2019 (nº registro: 2019050336), de revisión de la ficha de protección del Catálogo del PGOU de 1988 del inmueble sito en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara), y habiéndose justificado mediante informe de la gestora de patrimonio cultural, Dª Arabella León Muñoz, de 3 de octubre de 2019, el valor patrimonial de ciertos elementos del edificio que actualmente no tienen protección alguna, como puede ser el huerto histórico, por la presente Moción se encarga al Servicio de Planeamiento la redacción de la modificación puntual de planeamiento según propuesta del Alcalde Pedáneo de Massarrojos acompañada por el informe técnico citado.

Asimismo, y una vez elaborados los documentos preceptivos para iniciar la modificación puntual de planeamiento, y teniendo en cuenta la atribución, por modificación del artículo 48.c) la Ley de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP) de competencias en materia de Evaluación Ambiental a los Ayuntamientos afectados, se proceda a iniciar el correspondiente procedimiento ambiental previsto en los artículo 50 y siguientes de la LOTUP."

Dicha nota interior del Alcalde Pedáneo de Massarrojos, remitida mediante nota interior del Servicio de Pobles de 3 de octubre de 2019 (nº registro: 2019050336), de revisión de la ficha de protección del Catálogo del PGOU de 1988 del inmueble sito en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara), se adjunta a continuación:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znfT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

De	D. CARLES VERDEGUER MOLINS.- ALCALDE DE MASSARROJOS		
A	NA LUCIA BEAMUD VILLANUEVA.—REGIDORA DE POBLES DE VALÈNCIA, IGUALTAT EN POLÍTIQUES DE GÈNERE LGTBI I ESPAI PÚBLIC		
Data	2 d'octubre 2019	Núm.	76
<p>Assumpte: Modificació Urgent Protecció Vivenda C/ de Baix de Massarrojos n°1</p> <p>Des de l'Alcaldia de Massarrojos considerem que la propietat del carrer de Baix de Massarrojos n°1, actualment dividida en varies parcel·les cadastrals, no disposa de la protecció patrimonial suficient, al tractar-se de la casa més antiga del poble, construïda al segle XV i estar mal configurada la seua fitxa de protecció al PGOU de 1988, on sols es va protegir la part menys important.</p> <p>Fa unes setmanes esta Alcaldia es va reunir amb el Cap de Servei del departament de Planejament, Fernando Belenguer i amb Josefa Pascual, Arqueòloga Municipal, per tractar este tema. Tots dos van coincidir que era necessari revisar la fitxa d'este bé immoble i millorar la seua protecció. (es prega se'ls faça aplegar el projecte adjunt)</p> <p>Amb esta finalitat es va concloure en sol·licitar un informe tècnic d'una especialista (que adjuntem) amb la finalitat de millorar la seua protecció i modificar la fitxa tècnica.</p> <p>Ens sembla que és un tema que es deu abordar de forma urgent, ja que el propietari actual ha ficat a la venda una part de la vivenda (concretament el solar adjunt), i considerem que pot estar en perill el nostre patrimoni local</p> <p>Adjuntem fitxa del PGOU i còpia de l'Informe Tècnic</p>			

1.2. PLANEAMIENTO

El planeamiento vigente que afecta a la parcela sita en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara), es el Plan de Reforma Interior de Massarrojos. (PRI Massarrojos)(AP 28-4-00 BOP 23-10-00)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN

Carácter estructural de la modificación

La Modificación Puntual propuesta tiene carácter estructural al afectar al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, siendo por tanto de competencia autonómica su aprobación definitiva, en lo referente a la protección como BRL del inmueble sito en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



ANEXO I: INFORME TÉCNICO DE GESTORA DE PATRIMONIO CULTURAL (Arabella León Muñoz)

Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znfT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

INFORME TÈCNIC

Casa del Baró de Santa Bàrbara, Massarrojos

Arabella León Muñoz
Gestora de patrimoni cultural
3 d'Octubre de 2019

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

INDEX

1. Introducció
2. Ubicació
- 2.1. Referència cadastral
3. Antecedents històrics
4. Descripció dels immobles i propietat
5. Valor patrimonial

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



1. Introducció

Al nucli històric tradicional del poble de Massarrojos (NHT), junt a l'església parroquial de Nuestra Señora de l'Assumpció i Santa Bàrbara (BRL), trobem les cases més antigues del poble. Es tracta d'un edifici de grans dimensions construït al segle XV amb tècnica constructiva de tapial valencià. Es coneguda perquè va pertanyer a la família dels Rodríguez de la Encina (Barons de Santa Bàrbara).

2. Ubicació

Este conjunt constructiu compta amb un únic propietari i es situa al carrer de Baix de Massarrojos nº, inclou també, el nº Duplicat i Triplicat. La seua ubicació correspon a l'antic carrer Major, lloc fundacional de l'alqueria musulmana de *Maçarrojos*.



Vista aèria

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



2.1. Referència Cadastral

Les referències cadastrals d'este conjunt són:

- Carrer de Baix de Massarrojos nº1 amb referència cadastral nº 3399934
- Carrer de Baix de Massarrojos nº1 Duplicat amb referència cadastral nº 3399910.
- Carrer de Baix de Massarrojos nº1 Triplícit amb referència cadastral nº 3399933

3. Antecedents Històrics

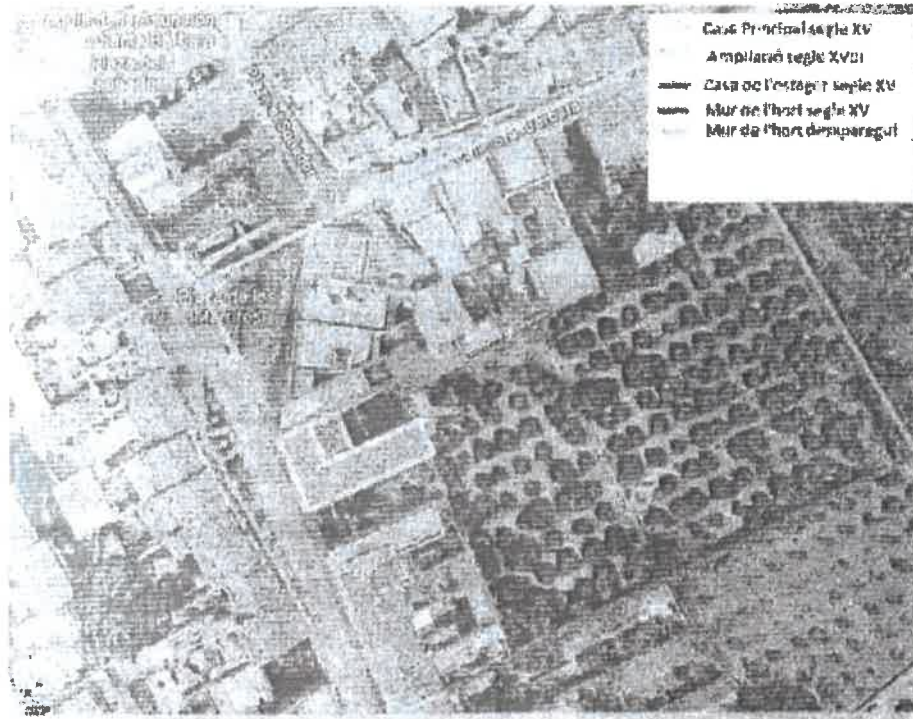
Al segle XV es van edificar dos cases construïdes amb fàbrica de tapial valencià. La casa del senyor (dreta) i la casa on vivia l'estatger que cuidava la propietat (esquerra). La primera referència històrica a este conjunt de cases la trobem en l'Arxiu del Regne de València, amb el pagament de l'impost de morabatí de l'any 1596 on apareix com a propietari Josep Aznar i l'habitava Joan Doménech com estatger. La propietat la mantindrà la família Aznar fins a principis del segle XVIII. En 1735, estes cases passen a formar part del Vincle de Moyuzgo dels Rodríguez de la Encina, vincle creat per En Esteban Rodríguez de la Encina y Tolosa, terratinent d'Ontinyent. En la documentació apareixen les dues cases, que en realitat formaven una sola unitat, qui tenien adherit un hort fruital, cercat amb un mur fet de tapial valencià que envoltava la propietat, amb una extensió de 15 fanecades valencianes. Este Vincle es completava amb un total de 141 fanecades més, repartides pel terme municipal de Massarrojos en tres partides: les Pedreres, els Canyars i el Roll de l'Ametler. Estes propietats es van mantindre en la família dels Barons de Santa Bàrbara (títol creat en 1709) fins a l'any 1886 quan va ser venuda a En Félix Corell i Ibáñez, família que ha mantés la propietat fins l'actualitat.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



1. Descripció dels immobles i la propietat



Immoble i entorn

L'edifici original del segle XV té una estructura en forma de "L", la part més curta correspon a la façana principal amb una crugia original paral·lela a la façana, amb una amplària de 14 metres per 6 metres de profunditat, ampliat en el segle XVIII va ser ampliat amb un altra crugia de 6 metres, actualment conserva dues crugies. La part més llarga de la "L", correspon a una crugia de grans dimensions, 25 metres de llarg per 6 metres d'ample, construïda perpendicularment a la façana principal, recaient a l'actual solar situat al nr 3 triplicat del carrer. L'edifici d'una altura, disposa de dos nivells de buits en la façana principal i de dos nivells de buits en l'edifici lateral, on l'habitatge principal es troba en planta baixa i en la planta superior es troba una andana amb dos nivells de buits per facilitar la ventilació de les

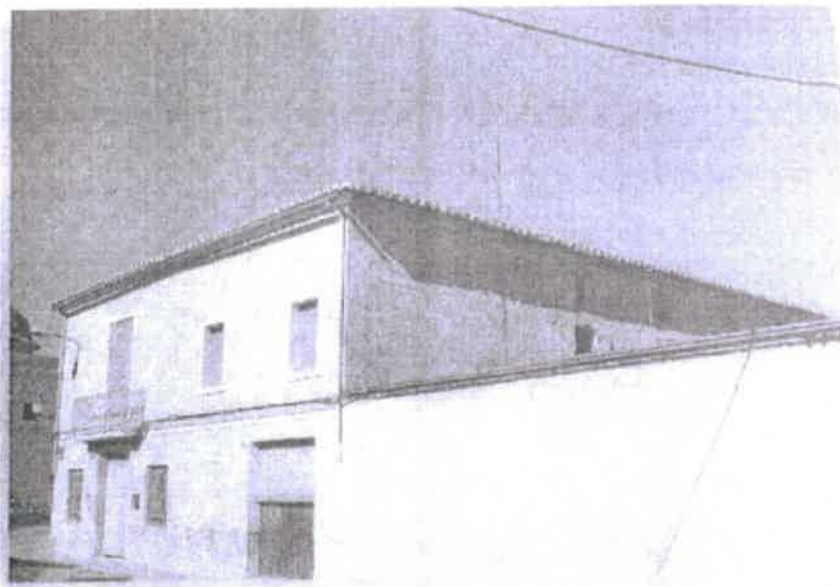
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVA-120	3793610180308981353



collites

Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znHT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

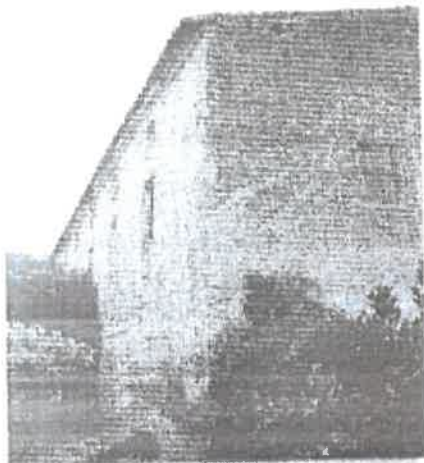


Carrer de Baix de Massarrojos, nº, nº duplicat i nº triplicat

Destaca les grans dimensions de l'edifici, amb una coberta sòlida amb voladís de teula merula recaient al carrer públic i al solar annex. La façana principal està composta per dos portes de grans dimensions en planta baixa i dos finestres. Hui molt tocada, fins la reforma dels anys 90 en planta baixa sols existia la porta de l'esquerra i on està l'altra porta hi havia una finestra. En la planta superior, actualment hi ha un balcó en la part esquerra i dos finestres en la part dreta, estes finestres també es van obrir als anys 90. En el lateral dret, recaient al solar nº triplicat trobem una gran andana. La planta baixa té tres finestres, dos d'elles de grans dimensions amb reixes de ferro possiblement del segle XVIII, i un altra de menors dimensions, totes elles asimètriques a la composició del mur.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Vista des de l'hort i façana esquerra

En la planta superior, trobem sis obertures alineades, i dos nivells de buits. En la part posterior a la façana, hi ha una arc, possiblement gòtic en planta baixa, i en la planta superior una finestra de dimensions menudes, oberta al segle XIX. En la part posterior de l'andana trobem en planta primera tres obertures alineades en dos nivells, en la planta baixa hi ha una porta de menudes dimensions i una porta de recent construcció.



Detall andana i finestra original

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353

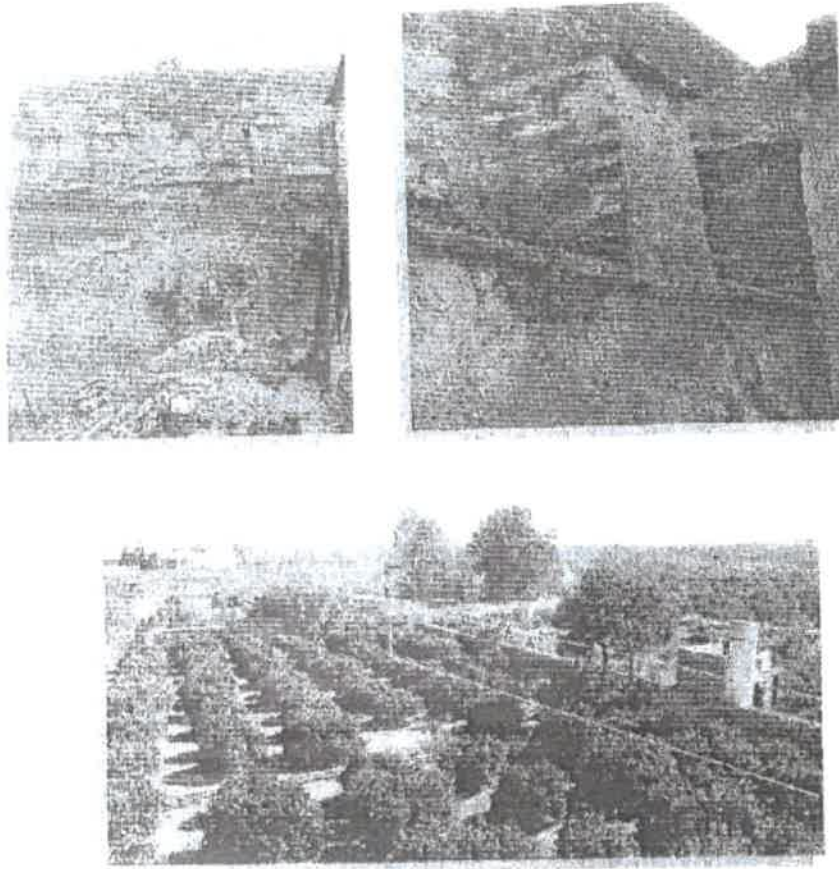


Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znIT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

A més, esta casa tenia un hort tancat amb tapial valencià construït al segle XV i que envoltava la propietat. Amb les modificacions urbanístiques, d'aquell tapial original hiu resta un tram al solar situat al carrer de Baix nº1 Triplicat de 10 metres d'amplària i que conserva uns merlets en la part superior, segurament del segle XVIII, afegits quan va ser adquirida pels Rodriguez de la Encina, per ennoblir l'edifici. L'altre tram és perpendicular al carrer públic i es conserva com a tancament de l'actual hort i del pati d'una casa (carrer de Baix de Massarrojos nº13) amb una longitud total de 100 metres, on no van existir mai merlets decoratius.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Hort i detall dels merlets

5 Valor Patrimonial

Ens trobem davant l'edifici més antic del poble de Massarrojos que es conserva. Encara que ha sofert importants modificacions tant en l'exterior com en l'interior dels citats edificis, es conserva la seua volumetria original en bones condicions i alguns dels elements són fàcilment recuperables. Actualment els citats edificis tenen una protecció 3. Creuem que és insuficient per a garantir la conservació dels elements més rellevants del conjunt, i veiem convenient a l'igual que altres edificis importants de Massarrojos, augmentar-ho a una protecció 2.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



El solar urbanitzable situat en el carrer de Baix nº 1 Implicat caldrà que es deixara un espai entre una possible nova construcció en el citat solar i la casa del nº 1 Implicat, podent obtenir en este espai un carreró de 3 metres d'amplaria que connecte amb un PAI programat en l'hort històric.

Seria convenient abans de enderrocar el mur original amb els merlets per edificar una casa de nova construcció, realitzar un estudi arqueològic que ens aporte informació de la seua construcció.

En quan a l'Hort Històric de la casa, està previst per l'Ajuntament de València, la construcció d'un PAI. Es proposa integrar i conservar el tapial valencià dins de la zona enjardada programada. No suposant cap dificultat d'integració patrimonial, i podent conservar el què del mur.

Si volem fer una conservació i protecció del patrimoni de Massarrojos, cal que reforcem la protecció de certs bens patrimonials per a que no pateixen agressions urbanístiques en un futur pròxim.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



II: ANEXO FOTOGRÁFICO

Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znfT Z10U 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znfT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t zniT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znfT ZIOU 4B4=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znft ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



1. NORMAS DE APLICACIÓN

Artículo 1:

Con carácter general será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº3.267 de 18/06/1998).

Artículo 2:

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.4 de la LPCV, cualquier actuación, pública o privada que se lleve a cabo en el ámbito de un BRL será notificada a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

Artículo 3:

La ficha de catálogo que se elabora y se expone en el apartado siguiente, se realiza de acuerdo con el artículo 42 y el anexo VI de la LOTUP (Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Conselleria de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana).

Artículo 4:

Así mismo será de aplicación:

- El decreto 62/2011, de 20 de marzo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local. (2011/6066) (DOCV num. 6529 de 25/05/2011).
- Las Normas Urbanísticas del Catálogo Estructural de Bienes y espacios Protegidos de Valencia, aprobado el 20 de febrero de 2015. (BOP 23/06/2015).
- Las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Massarrojos.
- El contenido de la ficha de catálogo correspondiente al inmueble sito en la calle Baix nº 1 de Massarrojos (Casa del Baró de Santa Bárbara) y que se expone en el apartado siguiente de este documento.
- Y subsidiariamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU1988).

2. FICHA DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL INDIVIDUALIZADA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353




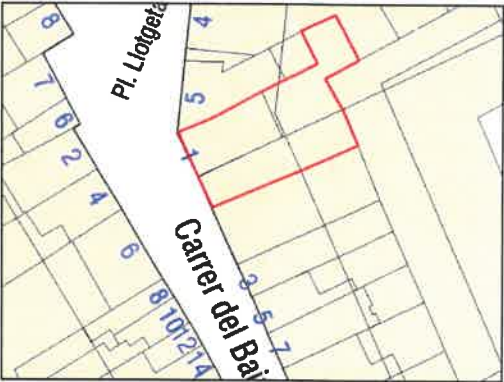
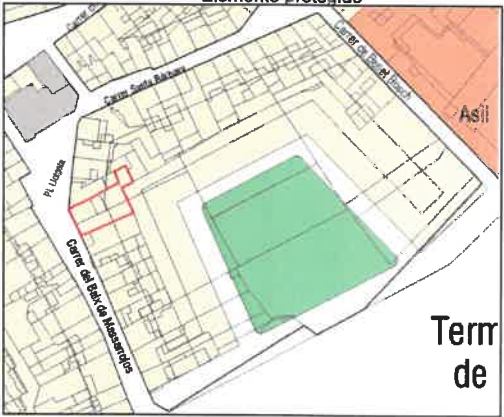
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE VALENCIA

AMPLIACIÓN: NUEVA FICHA

Ordenación estructural

CASA DEL BARÓ DE SANTA BÀRBARA; MASSARROJOS.

Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znTT ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

SITUACIÓN: CALLE DE BAIX nº 1 BARRIO: 6. MASSARROJOS DISTRITO: 17. POBLATS DEL NORD CÓDIGO: C2 (BRL 17. 06. 23) CATEGORÍA: ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL	BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
1. DATOS IDENTIFICATIVOS: MUNICIPIO: Valencia SECCIÓN: Patrimonio Cultural CLASE: Bien de Relevancia Local CATEGORÍA: Espacio Etnológico de Interés Local DENOMINACIÓN: Casa del Baro de S.Barbara. DIRECCIÓN POSTAL: C/DE BAIX nº1.Massarrojos PARCELAS CATASTRALES: 3399934YJ2739G 3399910YJ2739G 3399933YJ2739G REF. CATASTRAL VIGENTE: Cartografía catastral: YJ2739G Manzana: 33999 Parcela: 34-10-33 entorno protección IMPLANTACIÓN: En línea de calle FORMA: Rectangular con patio de acceso SUPERFICIE: 388 m/2.	
2. EDIFICACIÓN: NUMERO DE EDIFICIOS: 1 con forma de L NUMERO DE PLANTAS: 2 OCUPACION: Parcial. CONSERVACION: Regular TITULARIDAD: Privada	
3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES: PLANEAMIENTO: Plan de Reforma Interior de Massarrojos. AP 28-4-00 BOP 23-10-00 HOJA DE PLAN: 4,5,6 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano (SU) CALIFICACIÓN: NHT-MAS USO: Residencial Unf-Pluf. CATÁLOGO VIGENTE: 1ª- Ficha en PRI: clave: 17-4-381 protección: <i>nivel 3</i> . 2ª- Dentro de ámbito conjunto NHT- BRL "Conjunto Primitivo de Massarrojos" Numero: BRL: 17.06.13. CATALOGACIÓN NUEVA: BRL .individualizada. PROTECCIÓN NUEVA: Parcial	 <p style="text-align: right;">Term de</p>



AJUNTAMENT DE VALENCIA

25/6

ÀREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



CASA DEL BARÓ DE SANTA BÁRBARA; MASSARROJOS.

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

En el Núcleo Histórico Tradicional del pueblo de Massarrojos, junto a la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción y Santa Bárbara (BRL), encontramos una de las casas más antiguas del pueblo. El objeto de esta ficha trata de un edificio de relevante dimensión construido en el siglo XV con la técnica constructiva de "tapial valenciano". Es conocido porque va pertenecer a los Rodríguez de la Encina (Barones de Santa Bárbara). Su ubicación corresponde a la antigua calle Mayor, sitio fundacional de la alquería musulmana de Massarrojos.

El edificio original del siglo XV tiene una estructura en forma de "L" donde la parte más corta es la recayente a la fachada principal de la C/. De Baix nº 1. Esta "L" fue ampliada en su ángulo interno con una cruja añadida del siglo XVIII, (ver esquema).

La parte más larga de la "L" corresponde a una cruja de grandes dimensiones, 25 metros de largo por 6 m. de ancho, recayente al actual solar nº 1 (triplicado). Posee dos niveles construidos todo el edificio, y el superior en su fachada lateral ostenta dos niveles de huecos para facilitar la ventilación, como otras muchas alquerías de la época.

Destaca por sus grandes dimensiones, con una cubierta de teja árabe sobre voladizos de ladrillo macizo. Antes de que se construyese la ampliación todo el edificio era de cubierta a única/s vertiente/s a fachada/s.

La fachada principal a la calle, se encuentra muy retocada, pero aún puede verse un gran puerta de dimensiones originales, y en la lateral recayente al solar encontramos: tres ventanas asimétricas en planta baja, dos de ellas con rejas posiblemente del siglo XVIII, y en la andana superior como se ha mencionado dos niveles de huecos superpuestos de tipo sedero, en total 6 huecos.

En la parte posterior se localiza un arco en planta baja de interesantes características. Esta casa tenía un huerto cerrado que rodeaba la propiedad.

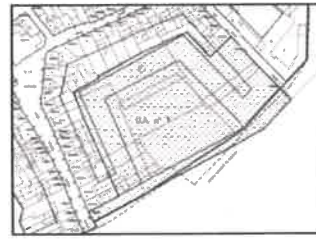
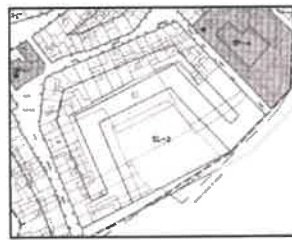
La primera referencia histórica de esta casa se encuentra en el Archivo del Reino de Valencia, con el pago de un impuesto de 1596 y como propietaria la familia Aznar. En 1735 esta casa forma parte del mayorazgo de Rodríguez de la Encina, terrateniente de Onteniente. La propiedad incluía un huerto cercado de 15 fanegades valencianas. Estas propiedades se mantendrán en la familia de los Barones de Santa Bárbara (título creado en 1799) hasta el año 1886, cuando pasaran a la familia Felix Correl i Ibañez y hasta la actualidad.



5. ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS y REFERENCIAS DOCUMENTALES:

Arriba: 1. Localización del edificio principal y su ampliación 2. Ficha actual del edificio en el PRI de 1998 (nivel 3).
Abajo: De izquierda a derecha: 1. Plan General 1988 (se aprecia calle), 2. Ordenación PRI de 1998, 3. Unidad de Ejecución nº 1 del PRI de 1998.

Documental: Informe Técnico de D^a Arabella León Muñoz. Gestora de Patrimonio Cultural.



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353

**6. REFERENCIAS TÉCNICAS:**

SISTEMA CONSTRUCTIVO: Tapial valenciano
 LENGUAJE ARQUITECTÓNICO: Popular tradicional
 TIPOLOGÍA: Alquería semiurbana

7. VALORES PATRIMONIALES:**Valoración urbanística:**

Valor paisajístico/ambiental
 Integración Urbana
 Carácter articulador
 Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

Interés tipológico
 Interés constructivo
 Interés ornamental

Valoración socio-cultural:

Interés histórico
 Interés etnológico
 Interés inmaterial

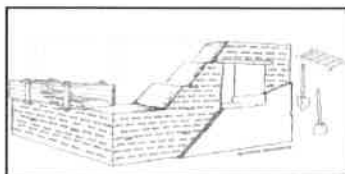
Valoración pormenorizada:

Construcciones
 Bienes muebles
 Jardinería
 Otros

Nos encontramos ante uno de los edificios más antiguos de Masarrojos que se conserva, ejemplo de una forma de trabajar y vivir en una época muy determinada de la historia valenciana, así como por tratarse de un elemento singularmente apreciado por la población del barrio y que forma parte de su historia y memoria colectivas.

Se conserva su volumetría original en buenas condiciones y muchos elementos son fácilmente recuperables. Se trata de un edificio que ostenta una afirmada utilización de muro de carga con "tapial valenciano", con interés constructivo y un volumen contundente y de buena escala, con materiales que nos remiten a una cercanía tipológica y constructiva en dialogo con el entorno original.

Se trata de un muro de tapia con ladrillos o medios ladrillos, normalmente colocados a tizón contra la cara interior del encofrado, acompañados frecuentemente con una costra de mortero de cal. Durante el apisonado, esta cal fluye por delante de los ladrillos que quedan semicultos en el paramento final. El espesor de las tongadas determina la distancia vertical entre los ladrillos, que aparecen en el muro con juntas muy gruesas, característica principal de esta variante constructiva



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353

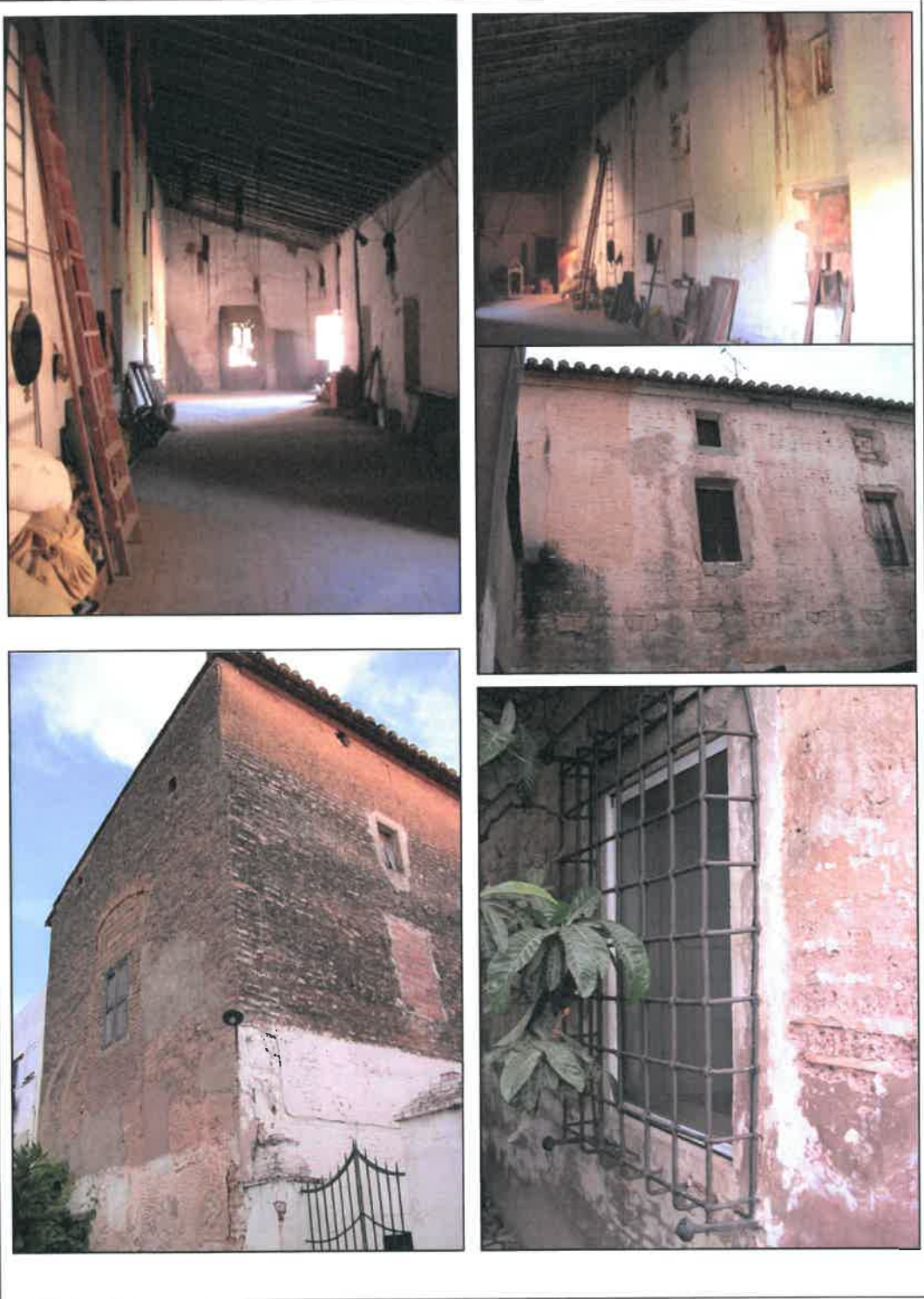


CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE VALENCIA

AMPLIACIÓN: NUEVA FICHA

Ordenación estructural

Id. document: F7/4 dgoE znPu gN3t znft ZIOU 4B4=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

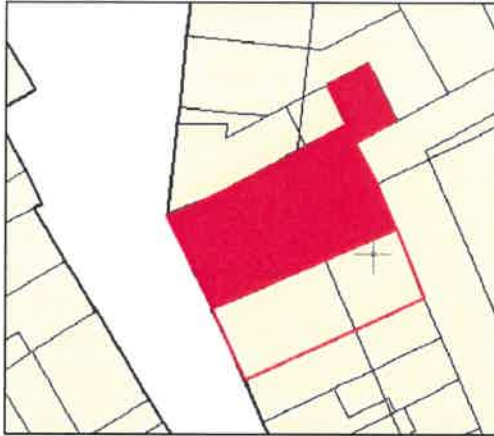
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



8. ENTORNO DE PROTECCIÓN:

Delimitación del espacio afectado:



Descripción de la línea delimitadora:

El edificio protegido como BRL, se encuentra dentro de las parcelas catastrales 3399934 y 3399910 y está constituido por el edificio principal, con fachada principal al carrer Del Baix, y fachada longitudinal lateral al actual solar colindante. Esta fachada longitudinal lateral es de sumo interés y objeto principal de este BRL, siendo imposible su recuperación y mantenimiento si persistiese la calificación como suelo edificable del solar a la que recae y que le da luces y vistas. El entorno de protección del edificio BRL afecta a la parcela catastral 3399933 completa, según su configuración actual. Sobre éste, proceden las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la vigente Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio cultural valenciano. Su calificación pasara a ser Red Viaria Publica, para uso y disfrute del conjunto por parte de la población, y a ella recaerá la fachada rehabilitada lateral del edificio, para su contemplación.

** Leyenda del plano:*

El sombreado rojo indica el elemento protegido.

La línea roja continua delimita el entorno de protección.

9. RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

Condiciones:

Su consideración como BRL se extiende al conjunto completo. No obstante, el régimen de intervención en cada una de sus partes quedará concretado con detalle en función de sus valores específicos y de su papel en el conjunto, según resulte de la evaluación patrimonial que acompañará al proyecto de intervención y del análisis de su integración en el paisaje urbano. En principio, los principales elementos objeto de protección son: la totalidad del edificio construido original y su ampliación con la crujía posterior de otro siglo, las fachadas tanto las recayentes a el carrer De Baix, como la lateral longitudinal, que recaerá a una nueva vía pública que se abrirá a tal efecto, las cubiertas, los huecos, sus rejas, sus dinteles, los forjados y vertientes de cubierta, los materiales primigenios donde encuentren recuperables. El tratamiento de los cuerpos edificados protegidos deberá tender a la recuperación de su configuración volumétrica original y a respetar el modo constructivo y los materiales originales. Los elementos que desvirtúen dicha imagen se entenderán impropios. Las partes no protegidas que, sin embargo, forman parte del BRL deberán tratarse, en todo caso, con respeto a la escala, configuración, organización e imagen del conjunto protegido.

10. COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PROPUESTAS:



- 1.- Edificio Principal ,incluso ampliación siglo XVIII.
- 2.- Patios posteriores
- 3.- Fachadas a dos calles



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Identificación	Valoración	Carácter	Estado de conservación	Actuación propuesta	Importancia estimada	Urgencia
1.Nueva calle lateral	A conservar	Ambiental	Deficiente	Restauración	Alta	No urgente
2. Muro/fachada y huecos	A conservar	Ambiental / Material	Deficiente	Rehabilitación	Alta	No urgente
3.Interior edificio principal y forjados	A conservar	Ambiental / Material	Deficiente	Rehabilitación	Alta	No urgente
4.- Patio posterior	A conservar	Tipológico	Deficiente	Acondicionamiento	Alta	No urgente
5.- Cubiertas	A conservar	Material	Deficiente	Restauración	Alta	No urgente
6.- Resto edificado.	Irrelevante / impropio	Material	Mal estado	Eliminación	Reducida	No urgente

En todo caso, se trata ésta de una evaluación preliminar que ha resultado de una mera comprobación visual, por lo que en su detalle se estará a lo que resulte del análisis histórico, artístico y de integración en el paisaje urbano que deberá elaborarse al efecto y que servirá para justificar las propuestas del proyecto de intervención, matizando y completando las determinaciones establecidas en la presente ficha sin sustituirlas.

11. NORMATIVA DE APLICACIÓN:
Con carácter general, es de aplicación la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998) y el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local (DOCV nº 6.529 de 26/05/2011)

Asimismo, son de aplicación:

- Las Normas de protección del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de naturaleza Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución de la *Consellera* de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 20 de febrero de 2015, especialmente en lo que se refiere a los conceptos que corresponden a la terminología empleada en esta Ficha.
- Subsidiariamente, el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28/12/1988, según Texto Refundido aprobado definitivamente por Resolución del *Conseller* de 22/12/1992.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 50.4 de la LPCV, cualquier actuación, pública o privada, que se lleve a cabo en el ámbito del BRL será notificada a la *Conselleria* competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:
Informe Tècnic de casa del Baró de Santa Bàrbara, Massarrojos. Autora: Arabella León Muñoz. Gestora de Patrimonio Cultural.

13. IMPLICACIONES URBANÍSTICAS COMO EDIFICIO BRL Y SU AREA DE PROTECCION:
La necesidad de mantener el edificio con su definición histórica, su correcta visualización, la puesta en valor acorde de su entorno así como las necesarias servidumbres de luces y vistas para un edificio de este valor patrimonial colectivo, conlleva la necesaria realización de este documento-ficha, adaptando su actual régimen urbanístico para él y su "entorno de protección".
El objeto de esta Ficha es doble por un lado como se ha dicho conservar la utilidad, vista, valoración, contemplación pública y definición de la que quizás sea la principal fachada del edificio patrimonial de interés; y por otro, no menos desdeñable, la creación de un acceso eficaz, oportuno y bien situado y comunicado para toda la Unidad de ejecución número 1 del PRI, que según la ordenación actual se posiciona respecto a la población con un evidente déficit de relación viaria pública y facilidad de comunicación.
Dada la colindancia del edificio que se cataloga en esta ficha, con respecto a la Unidad de Ejecución número 1 del Plan de Reforma Interior PN-1, y con el fin de evitar perjuicios en lo que respecta al derecho de edificabilidad preexistente por parte del propietario del solar donde se proyecta la calle, parcela con el número catastral 3399933, se incluirá a este propietario en la citada Unidad de Ejecución con el derecho al aprovechamiento que dispone en la actualidad.

14. OBSERVACIONES:
La calle nueva a abrir, tendrá un tratamiento acorde con su condición de protección de BRL-materiales y jardinería.- Asimismo si a lo largo de la ejecución de la UE colindante apareciera algún resto del vallado o instalaciones existentes en el huerto original, se procurará incluirlos en la zona verde de la UE rememorando la actividad original que allí se realizó.



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE VALENCIA

AMPLIACIÓN: NUEVA FICHA

Ordenación estructural

CASA DEL BARÓ DE SANTA BÀRBARA; MASSARROJOS.

<p>SITUACIÓN: CALLE DE BAIX nº 1 BARRIO: 6. MASSARROJOS DISTRITO: 17. POBLATS DEL NORD CÓDIGO: C2 (BRL 17. 06. 23) CATEGORIA: ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL</p>	<p>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</p>
--	--

1. DATOS IDENTIFICATIVOS:

MUNICIPIO: Valencia
SECCIÓN: Patrimonio Cultural
CLASE: Bien de Relevancia Local
CATEGORÍA: Espacio Etnológico de Interés Local
DENOMINACIÓN: Casa del Baro de S.Barbara.
DIRECCIÓN POSTAL: C/.DE BAIX nº1.Massarrojos
PARCELAS CATASTRALES: 3399934YJ2739G
 3399910YJ2739G
 3399933YJ2739G

REF. CATASTRAL VIGENTE:

Cartografía catastral: YJ2739G
Manzana: 33999
Parcela: 34-10-33 entorno protección

IMPLANTACIÓN:

En línea de calle
FORMA: Rectangular con patio de acceso

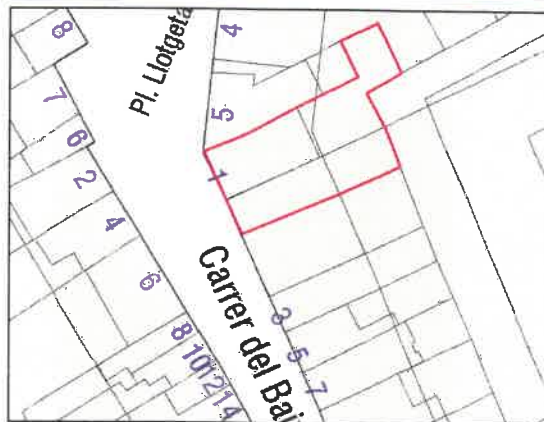
SUPERFICIE:

388 m/2.



2. EDIFICACIÓN:

NUMERO DE EDIFICIOS: 1 con forma de L
NUMERO DE PLANTAS: 2
OCUPACION: Parcial.
CONSERVACION: Regular
TITULARIDAD: Privada



Elemento protegido

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES:

PLANEAMIENTO: Plan de Reforma Interior de Massarrojos.
 AP 28-4-00 BOP 23-10-00
HOJA DE PLAN: 4,5,6
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano (SU)
CALIFICACIÓN: NHT-MAS
USO: Residencial Unf-Pluf.

CATÁLOGO VIGENTE:

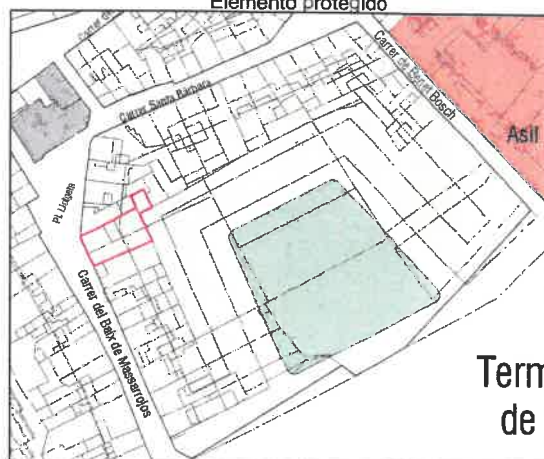
1ª. Ficha en PRI: clave: 17-4-381
 protección: nivel 3.
 2ª. Dentro de ámbito conjunto NHT- BRL
 "Conjunto Primitivo de Massarrojos"
 Numero: BRL: 17.06.13.

CATALOGACIÓN NUEVA:

BRL Individualizada.

PROTECCIÓN NUEVA:

Parcial



PRI DE MASSARROJOS



AJUNTAMENT DE VALENCIA

CASA DEL BARÓ DE SANTA BÁRBARA; MASSARROJOS.

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

En el Núcleo Histórico Tradicional del pueblo de Massarrojos, junto a la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción y Santa Bárbara (BRL), encontramos una de las casas más antiguas del pueblo. El objeto de esta ficha trata de un edificio de relevante dimensión construido en el siglo XV con la técnica constructiva de "tapial valenciano". Es conocido porque va pertenecer a los Rodríguez de la Encina (Barones de Santa Bárbara). Su ubicación corresponde a la antigua calle Mayor, sitio fundacional de la alquería musulmana de Massarrojos.

El edificio original del siglo XV tiene una estructura en forma de "L" donde la parte más corta es la recayente a la fachada principal de la C/. De Baix nº 1. Esta "L" fue ampliada en su ángulo interno con una crujía añadida del siglo XVIII, (ver esquema).

La parte más larga de la "L" corresponde a una crujía de grandes dimensiones, 25 metros de largo por 6 m. de ancho, recayente al actual solar nº 1 (triplicado). Posee dos niveles construidos todo el edificio, y el superior en su fachada lateral ostenta dos niveles de huecos para facilitar la ventilación, como otras muchas alquerías de la época.

Destaca por sus grandes dimensiones, con una cubierta de teja árabe sobre voladizos de ladrillo macizo. Antes de que se construyese la ampliación todo el edificio era de cubierta a única/s vertiente/s a fachada/s.

La fachada principal a la calle, se encuentra muy retocada, pero aún puede verse un gran puerta de dimensiones originales, y en la lateral recayente al solar encontramos: tres ventanas asimétricas en planta baja, dos de ellas con rejas posiblemente del siglo XVIII, y en la andana superior como se ha mencionado dos niveles de huecos superpuestos de tipo sedero, en total 6 huecos.

En la parte posterior se localiza un arco en planta baja de interesantes características. Esta casa tenía un huerto cerrado que rodeaba la propiedad.

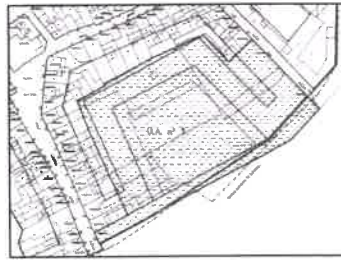
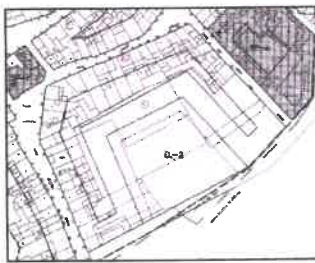
La primera referencia histórica de esta casa se encuentra en el Archivo del Reino de Valencia, con el pago de un impuesto de 1596 y como propietaria la familia Aznar. En 1735 esta casa forma parte del mayorazgo de Rodríguez de la Encina, terrateniente de Onteniente. La propiedad incluía un huerto cercado de 15 fanecades valencianas. Estas propiedades se mantendrán en la familia de los Barones de Santa Bárbara (título creado en 1799) hasta el año 1886, cuando pasaran a la familia Felix Correl i Ibañez y hasta la actualidad.



5. ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS y REFERENCIAS DOCUMENTALES:

Arriba: 1. Localización del edificio principal y su ampliación 2. Ficha actual del edificio en el PRI de 1998 (nivel 3).
Abajo: De izquierda a derecha: 1. Plan General 1988 (se aprecia calle), 2. Ordenación PRI de 1998, 3. Unidad de Ejecución nº 1 del PRI de 1998.

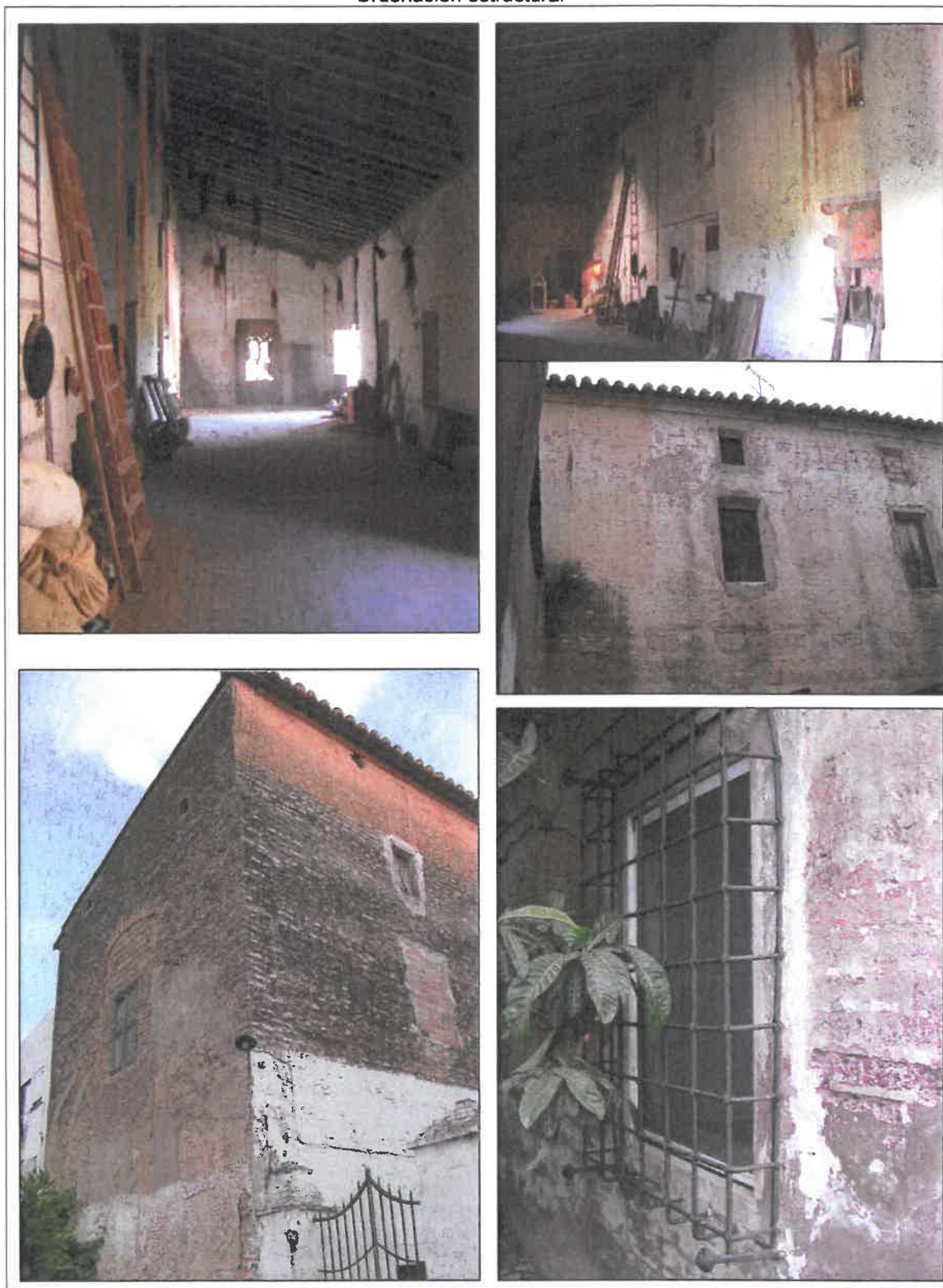
Documental: Informe Técnico de D^a Arabella León Muñoz. Gestora de Patrimonio Cultural.



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE VALENCIA

AMPLIACIÓN: NUEVA FICHA

Ordenación estructural



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

6. REFERENCIAS TÉCNICAS:

SISTEMA CONSTRUCTIVO: Tapial valenciano
 LENGUAJE ARQUITECTÓNICO: Popular tradicional
 TIPOLOGÍA: Alquería semiurbana

7. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor paisajístico/ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Interés tipológico
- Interés constructivo
- Interés ornamental

Valoración socio-cultural:

- Interés histórico
- Interés etnológico
- Interés inmaterial

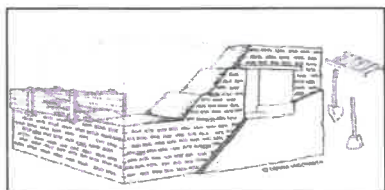
Valoración pormenorizada:

- Construcciones
- Bienes muebles
- Jardinería
- Otros

Nos encontramos ante uno de los edificios más antiguos de Masarrojos que se conserva, ejemplo de una forma de trabajar y vivir en una época muy determinada de la historia valenciana, así como por tratarse de un elemento singularmente apreciado por la población del barrio y que forma parte de su historia y memoria colectivas.

Se conserva su volumetría original en buenas condiciones y muchos elementos son fácilmente recuperables. Se trata de un edificio que ostenta una afirmada utilización de muro de carga con "tapial valenciano", con interés constructivo y un volumen contundente y de buena escala, con materiales que nos remiten a una cercanía tipológica y constructiva en dialogo con el entorno original.

Se trata de un muro de tapia con ladrillos o medios ladrillos, normalmente colocados a tizón contra la cara interior del encofrado, acompañados frecuentemente con una costra de mortero de cal. Durante el apisonado, esta cal fluye por delante de los ladrillos que quedan semiocultos en el paramento final. El espesor de las tongadas determina la distancia vertical entre los ladrillos, que aparecen en el muro con juntas muy gruesas, característica principal de esta variante constructiva



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE VALENCIA

AMPLIACIÓN: NUEVA FICHA

Ordenación estructural

Identificación	Valoración	Carácter	Estado de conservación	Actuación propuesta	Importancia estimada	Urgencia
1.Nueva calle lateral	A conservar	Ambiental	Deficiente	Restauración	Alta	No urgente
2. Muro/fachada y huecos	A conservar	Ambiental / Material	Deficiente	Rehabilitación	Alta	No urgente
3.Interior edificio principal y forjados	A conservar	Ambiental / Material	Deficiente	Rehabilitación	Alta	No urgente
4.- Patio posterior	A conservar	Tipológico	Deficiente	Acondicionamiento	Alta	No urgente
5.- Cubiertas	A conservar	Material	Deficiente	Restauración	Alta	No urgente
6.- Resto edificado.	Irrelevante / impropio	Material	Mal estado	Eliminación	Reducida	No urgente

En todo caso, se trata ésta de una evaluación preliminar que ha resultado de una mera comprobación visual, por lo que en su detalle se estará a lo que resulte del análisis histórico, artístico y de integración en el paisaje urbano que deberá elaborarse al efecto y que servirá para justificar las propuestas del proyecto de intervención, matizando y completando las determinaciones establecidas en la presente ficha sin sustituirlas.

11. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

Con carácter general, es de aplicación la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998) y el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local (DOCV nº 6.529 de 26/05/2011)

Asimismo, son de aplicación:

- Las Normas de protección del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de naturaleza Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución de la *Consellera* de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 20 de febrero de 2015, especialmente en lo que se refiere a los conceptos que corresponden a la terminología empleada en esta Ficha.
- Subsidiariamente, el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28/12/1988, según Texto Refundido aprobado definitivamente por Resolución del *Conseller* de 22/12/1992.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 50.4 de la LPCV, cualquier actuación, pública o privada, que se lleve a cabo en el ámbito del BRL será notificada a la *Conselleria* competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Informe Tècnic de casa del Baró de Santa Bàrbara, Massarrojos. Autora: Arabella León Muñoz. Gestora de Patrimonio Cultural.

11. IMPLICACIONES URBANÍSTICAS COMO EDIFICIO BRL Y SU AREA DE PROTECCION:

La necesidad de mantener el edificio con su definición histórica, su correcta visualización, la puesta en valor acorde de su entorno así como las necesarias servidumbres de luces y vistas para un edificio de este valor patrimonial colectivo, conlleva la necesaria realización de este documento-ficha, adaptando su actual régimen urbanístico para él y su "entorno de protección".

El objeto de esta Ficha es doble por un lado como se ha dicho conservar la utilidad, vista, valoración, contemplación pública y definición de la que quizás sea la principal fachada del edificio patrimonial de interés; y por otro, no menos desdeñable, la creación de un acceso eficaz, oportuno y bien situado y comunicado para toda la Unidad de ejecución número 1 del PRI, que según la ordenación actual se posiciona respecto a la población con un evidente déficit de relación viaria pública y facilidad de comunicación.

Dada la colindancia del edificio que se cataloga en esta ficha, con respecto a la Unidad de Ejecución número 1 del Plan de Reforma Interior PN-1, y con el fin de evitar perjuicios en lo que respecta al derecho de edificabilidad preexistente por parte del propietario del solar donde se proyecta la calle, parcela con el número catastral 3399933, se incluirá a este propietario en la citada Unidad de Ejecución con el derecho al aprovechamiento que dispone en la actualidad.

13. OBSERVACIONES:

La calle nueva a abrir, tendrá un tratamiento acorde con su condición de protección de BRL-materiales y jardinería-



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE VALENCIA

AMPLIACIÓN: NUEVA FICHA

Ordenación estructural

8. ENTORNO DE PROTECCIÓN:

Delimitación del espacio afectado:

Descripción de la línea delimitadora:



El edificio protegido como BRL, se encuentra dentro de las parcelas catastrales 3399934 y 3399910 y está constituido por el edificio principal, con fachada principal al carrer Del Baix, y fachada longitudinal lateral al actual solar colindante.

Esta fachada longitudinal lateral es de sumo interés y objeto principal de este BRL, siendo imposible su recuperación y mantenimiento si persistiese la calificación como suelo edificable del solar a la que recae y que le da luces y vistas.

El entorno de protección del edificio BRL afecta a la parcela catastral 3399933 completa, según su configuración actual. Sobre éste, proceden las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la vigente Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio cultural valenciano. Su calificación pasara a ser Red Viaria Publica, para uso y disfrute del conjunto por parte de la población, y a ella recaerá la fachada rehabilitada lateral del edificio, para su contemplación.

** Leyenda del plano:*

El sombreado rojo indica el elemento protegido.

La línea roja continua delimita el entorno de protección.

9. RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

Condiciones:

Su consideración como BRL se extiende al conjunto completo. No obstante, el régimen de intervención en cada una de sus partes quedará concretado con detalle en función de sus valores específicos y de su papel en el conjunto, según resulte de la evaluación patrimonial que acompañará al proyecto de intervención y del análisis de su integración en el paisaje urbano. En principio, los principales elementos objeto de protección son: la totalidad del edificio construido original y su ampliación con la crujía posterior de otro siglo, las fachadas tanto las recayentes a el carrer De Baix, como la lateral longitudinal, que recaerá a una nueva vía pública que se abrirá a tal efecto, las cubiertas, los huecos, sus rejas, sus dinteles, los forjados y vertientes de cubierta, los materiales primigenios donde encuentren recuperables

El tratamiento de los cuerpos edificados protegidos deberá tender a la recuperación de su configuración volumétrica original y a respetar el modo constructivo y los materiales originales. Los elementos que desvirtúen dicha imagen se entenderán impropios. Las partes no protegidas que, sin embargo, forman parte del BRL deberán tratarse, en todo caso, con respeto a la escala, configuración, organización e imagen del conjunto protegido.

10. COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PROPUESTAS:



- 1.- Edificio Principal ,incluso ampliación siglo XVIII.
- 2.- Patios posteriores
- 3.- Fachadas a dos calles
- 4.- Calle de nueva apertura. Calificación como RED VIARIA PUBLICA.


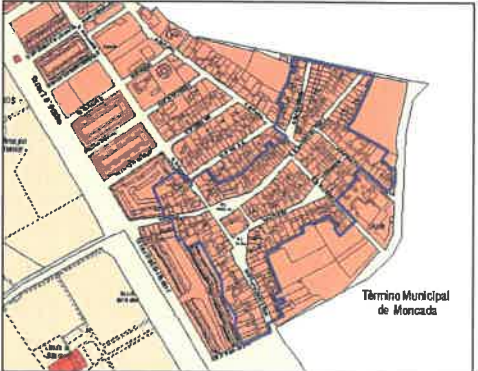



AJUNTAMENT DE VALENCIA

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

Firmado por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ -
 NIF:24341131R
 Motivo: Revisión Simplificada del Plan General de
 Valencia
 Localización: Secretario del Área de Urbanismo,
 Vivienda y Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia
 Fecha y hora: 23.09.2010 10:39:11

NÚCLEO PRIMITIVO DE MASSARROJOS

<p>SITUACIÓN: MASSARROJOS BARRIO: 6 – MASSARROJOS DISTRITO: 17 – POBLATS DEL NORD CÓDIGO: BRL 17. 06. 13 CATEGORÍA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL</p>	<p>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</p>
<p>1. IDENTIFICACIÓN:</p>	
<p>REF.CATASTRAL VIGENTE:</p>	
<p>Coordenadas UTM: X= 723.295,65 Y= 4.380.055,14 CART. CATASTRAL: 334-23-IV 334-24-I 334-24-III 356-04-I</p>	
<p>SUPERFICIE: 7,69 ha aprox.</p>	<p>Foto aérea 2007 SIGESPA con ámbito NHT propuesto</p>
<p>2. IMPLANTACIÓN:</p>	
<p>MANZANAS: De tipo compacto NUMERO DE MANZANAS: 11 FORMA DE PARCELAS: Irregular TRAZADO URBANÍSTICO: Irregular CONSERVACIÓN: Bueno</p>	
<p>USO DOMINANTE: Residencial plurifamiliar (Rpf) Residencial unifamiliar (Run) USO DOMI. PROPUESTO: El existente LOCALI. CRONOLÓGICA: Plano cartografía histórica 1821</p>	<p>Parcelario Municipal 2008 SIGESPA con ámbito NHT propuesto</p>
<p>3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:</p>	
<p>PLANEAMIENTO: PRI de Massarrojos AP. 28/04/2000 (BOP 23/10/2000) HOJA PLAN GENERAL: 4, 5, 6 CLASE DE SUELO: Suelo urbano. SU CALIFICACION: Núcleo Histórico Tradicional de Massarrojos (NHT-Mas), PRI Massarrojos PROTECCION ANTERIOR: Conjunto Histórico Protegido: poblats i pobles del Nord, del Sud i del Oest (CHP-3), Plan General de Ordenación Urbana</p>	
<p>OTROS:</p>	<p>Planeamiento Municipal PRI de Massarrojos</p>



NÚCLEO PRIMITIVO DE MASSARROJOS

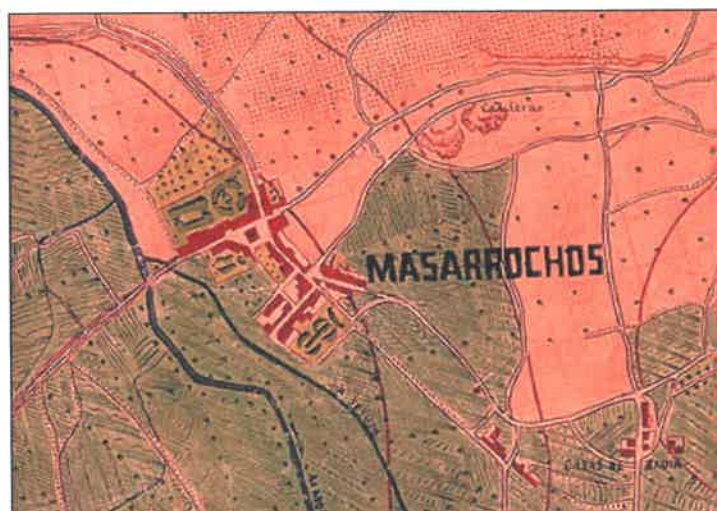
4. REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Distrito dependiente de Valencia situado a 10,8 kilómetros de la capital y ocupa 245 hectáreas. Junto con Poble Nou, Carpesa, Benifaraig, Cases de Bárcena y Mauella, forma parte del distrito "Poblats del Nord". Se trata de un núcleo histórico que fue una alquería musulmana en tiempos de la conquista. Formado por tierras de huerta, tan sólo destacan algunas suaves elevaciones donde, según Madoz (1846), se extraía piedra para la construcción, cuya actividad ocupaba a una buena parte de los habitantes en el siglo XIX. El resto posiblemente trabajaría en el campo, cultivando la célebre morera para la floreciente industria de la seda.

Según diversas fuentes, la alquería de Massarrojos fue comprada en 1248 por Eiximen Pérez d'Arenós, y pasó a ser propiedad de la orden de los Templarios en 1251, cuyo comendador, fray Pere d'Arger, repobló con familias cristianas. Mas tarde, pasó a la orden de Montesa, que la incluyó en la Bailía de Moncada. Años después, cuando la corona asumió la propiedad de las órdenes militares, el pueblo pasó al patrimonio real. Finalmente en 1899, el pueblo pasó a pertenecer al municipio de Valencia.



Cartografía histórica 1821



Cartografía histórica 1882



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

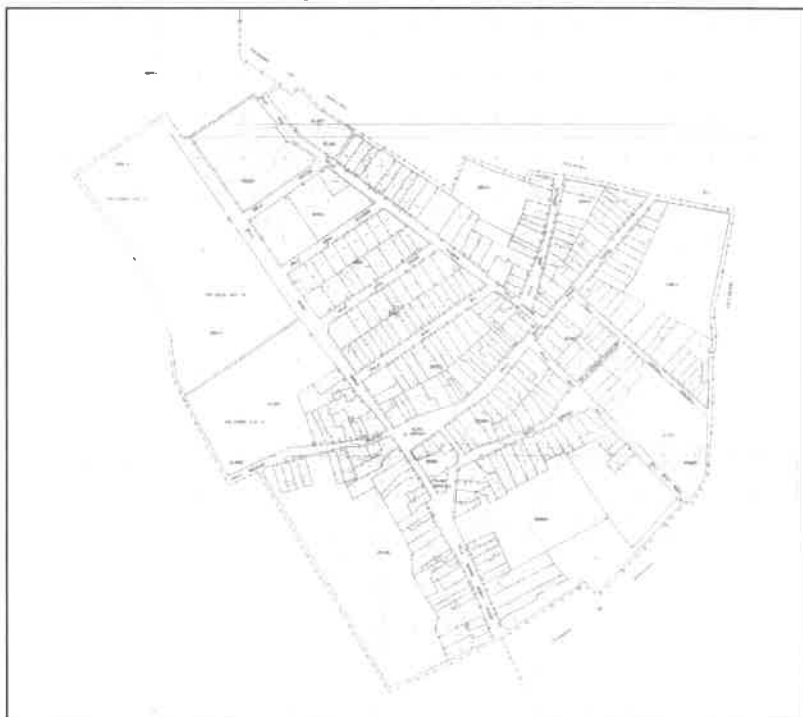
Ordenación Estructural

NÚCLEO PRIMITIVO DE MASSARROJOS

El 28 de diciembre de 1988 se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, documento de planeamiento donde se delimita provisionalmente el ámbito del Conjunto histórico protegido del barrio de Massarrojos y se difiere su ordenación urbana a un plan especial de protección y desarrollo. Su delimitación y ordenación definitiva se materializa con la aprobación del Plan de Reforma Interior de Massarrojos, aprobado definitivamente el 28/04/2000 (BOP 23/10/2000).



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T 1980



AJUNTAMENT DE VALENCIA

NÚCLEO PRIMITIVO DE MASSARROJOS

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

La morfología urbana de Massarrojos recuerda a cualquier otro pueblo de la comarca, y se estructura alrededor de calles como General Ibáñez (que conduce desde la estación de Metrovalencia al centro del pueblo), Santa Bárbara, Benet Bosch (donde se juega a la modalidad de *llargues* de pelota valenciana), Andreu Piquer,...

Del núcleo urbano hay que destacar, además de un caserón con un artístico reloj de sol, la iglesia parroquial de L'Assumpció, de posible planta original rectangular con una sola nave y que fue reformada en profundidad en el siglo XVII añadiéndole el crucero y el ábside. Es por ello que hoy podemos admirar un templo de cruz latina bastante espacioso. Con todo, el interior y el exterior han sido profundamente remozados en tiempos modernos. Pero si algo hay que destacar de la iglesia de Massarrojos y en general del pueblo entero es su campanario (1887-1895), orgullo de la población por estar realizado a base de sillares y ser obra de todos los vecinos de su época (bajo la dirección de los carteros de la villa), que trabajaron en él de forma desinteresada.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración arquitectónica:

- Tipología
Morfología

Valoración urbanística:

- Consolidación – Ocupación del territorio Inalterada
Espacios libres De tránsito y de relación
Hitos urbanos La Iglesia parroquial

Valoración paisajística y ambiental:

- Calidad paisajística Muy apreciada
Escala espacio libre-edificado Alterada: alturas de edificación
Calidad del espacio público Alineaciones
Calidad del espacio edificado Tipología y ornamentación tradicionales
Patrimonio botánico

Valoración socio-cultural:

- Valores históricos Municipio independiente hasta 1899
Valores culturales
Valores arqueológicos AVA-22
Valores socio-económicos Viviendas 1ª residencia



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

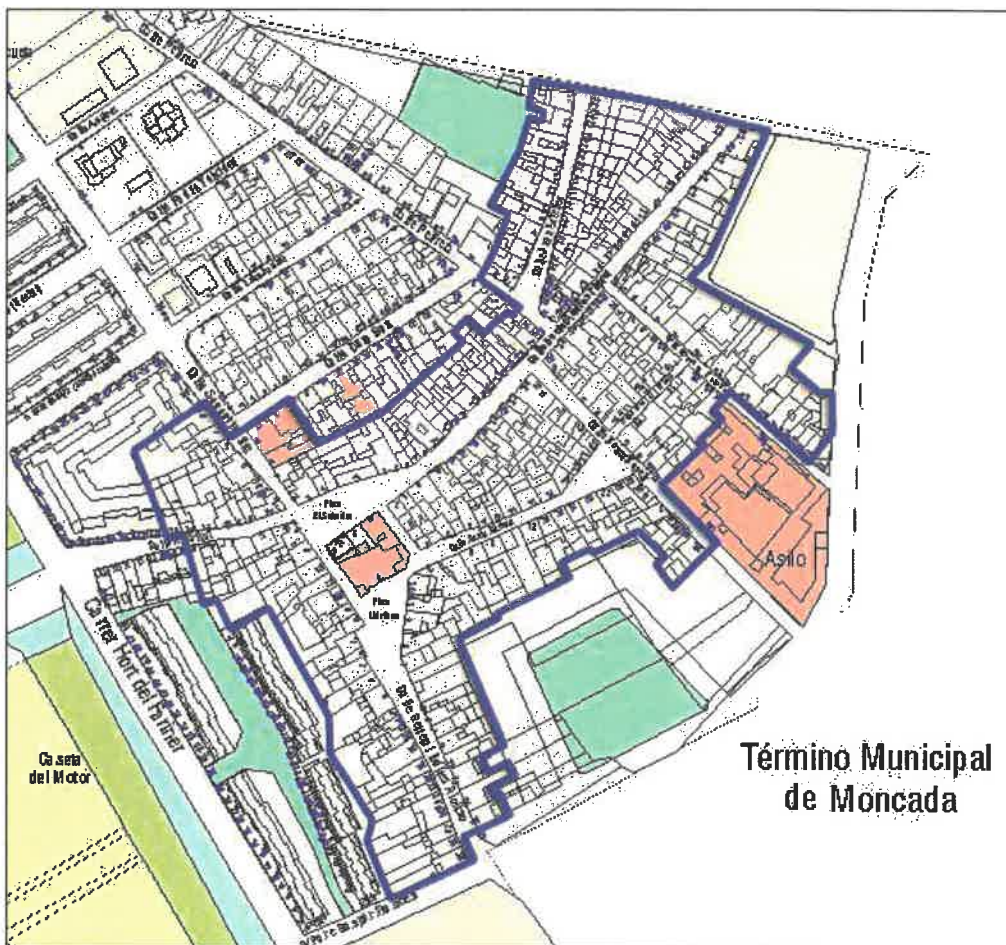
Ordenación Estructural

NÚCLEO PRIMITIVO DE MASSARROJOS

7. ÁMBITO DE PROTECCIÓN

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

Origen en el número 28 de la calle General Ibáñez Alonso, donde cruza la calle y sigue por las traseras de las parcelas catastrales recayentes a la calle General Ibáñez Alonso, plaza Mártires y calle Santa Bárbara, para salir a la calle Benet Bosch incluyendo dentro del trazado el inmueble con el número 12 de policía. Cruza a la fachada de números impares y continúa hasta el número 13, donde atraviesa la manzana siguiendo los límites de parcela hasta salir a la calle Hermana Mercedes. Aquí cruza a la fachada de impares siguiendo hasta el número 31 inclusive, donde la línea sigue por los interiores de parcela de las viviendas de las calles Hermana Mercedes y Doctor Andrés Piquer hasta salir a la calle Extremadura, no incluida en el ámbito. Sigue hasta las traseras de las viviendas de la calle Juan Estellés, para salir a la calle Pedrera, donde se incluye un tramo de ésta. Gira de nuevo tras el límite posterior de la parcela 35 de la calle Doctor Andrés Piquer siguiendo hasta las traseras de los números 6 y 8 de la calle Senent Ibáñez, donde sale a Cura Bau sin incluirla. Continúa hasta Senent Ibáñez donde cruza a los impares siguiendo por las traseras de las viviendas una vez pasado el número 9. Sale a la calle Rocafort incluyendo el número 16, donde cruza y se vuelve a introducir por las traseras de las viviendas entre los números 9 y 11. Continúa siguiendo los límites posteriores de las viviendas de la plaza El Soñador, plaza Mártires y calle General Ibáñez Alonso, calle a la que vuelve a salir tras el número 30 cerrando así el polígono.



Planeamiento vigente sobre Parcelario Municipal SIGESPA con ámbito NHT propuesto



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ÀREA DE URBANISME VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

NÚCLEO PRIMITIVO DE MASSARROJOS

8. CONDICIONES DE TRANSFORMACION:

Para salvaguarda de los valores patrimoniales del NHT deberá redactarse una ordenanza específica y diferenciada para este ámbito, de modo que se prime la conservación, la restauración y la rehabilitación salvo en el caso de elementos considerados como impropios o discordantes en los que se debe promover la renovación o adaptación a la normativa y ordenación pormenorizada que se apruebe. Las intervenciones y obras permitidas en la edificación protegida estarán condicionadas, con carácter general, a lo establecido para cada nivel de protección y en particular, a lo establecido como condiciones particulares en las fichas pormenorizadas respectivas. De redactar un Plan Especial de Protección en este ámbito se priorizará, la integración contextual de las edificaciones a reedificar dentro de este conjunto, así como el mantenimiento-ampliación del catalogo del PRI actual, y sus condiciones pormenorizadas de intervención.

En todo caso, dado su carácter de Bien de Relevancia Local (BRL) dichos documentos deberán tener como objeto la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población, promoviendo la conservación y recuperación de los aspectos singulares del núcleo, fijando las actuaciones tendentes a restringir o impedir las actuaciones que se entienden perniciosas para la mejor percepción y puesta en valor del entorno urbano y de los elementos arquitectónicos valiosos, 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.

En especial, deberá regularse el aspecto de las edificaciones y del entorno urbano según se percibe desde los espacios públicos, preservando la parcelación, alineaciones, altura, materiales, colores, ornamentación y modos de construcción tradicionales, y promoviendo su uso en las nuevas edificaciones.

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).

Transitoriamente, serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989) y por el Plan de Reforma Interior PRI de Massarrojos AP. 28/04/2000 (BOP 23/10/2000).

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

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

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

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

11. OBSERVACIONES:

