



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de julio de 1997.

Valencia, 8 de Junio de 1998.
EL SECRETARIO ADJUNTO,

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLES JUAN LLORENS,
SAN IGNACIO DE LOYOLA, PALLETER Y
LITERATO GABRIEL MIRO, DE VALENCIA.

PROMOTOR: DOYTO, S.L.

ARQT. FEDERICO GARCIA-GERMAN

VALENCIA, ENERO DE 1.998

1.- OBJETO

Es objeto del presente documento efectuar la reforma interior delimitada por las calles Juan Llorens, San Ignacio de Loyola, Palleter y Literato Gabriel Miró, en suelo urbano clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de conformidad con las previsiones establecidas por el propio Plan General y la Ley 9/64 de 15-11 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, en cumplimiento de acuerdo adoptado con la Corporación Municipal en sesión de 25 de Julio de 1.997 que acordó aprobar definitivamente la propuesta de Plan de Reforma Interior con las modificaciones siguientes:

a) *En las casas correspondientes a los números impares de las calles Pérez Escrich, no se permitirá la elevación del ático contemplada en el artículo 6.19.5.a) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U..*

b) *El pasaje de uso público de acceso a la plaza tendrá un ancho mínimo de 10 metros y cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 4 de la OMPI.*

c) Los usos a que se refiere el artículo 6.17 de las NNUU del PGOU deberán incluir en su prohibición aquellos usos que puedan producir molestias por la accesibilidad pública a la plaza de nueva creación, y en concreto los usos que suponen pública concurrencia contenidos en el nomenclator anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27-8-82 en las plantas bajas con fachada al espacio público resultante.

d) La unidad de ejecución delimitada entre las calles Juan Llorens, Pérez Escrich y San Ignacio de Loyola incluirá el ámbito vial de servicio de las parcelas edificables cuya programación se propone, conforme el plano del Servicio de Patrimonio de fecha de 14 de Abril de 1.997.

Si bien en lo concerniente al transcrito apartado d) del expresado acuerdo plenario, la Reforma Interior, en cuanto se refiere a la inclusión del ámbito viario, con él alcance aclarado por la Resolución de Alcaldía de 28 de Noviembre de 1.997, en cuanto resuelve en los términos siguientes:

Aclarar el alcance del condicionamiento impuesto en el apartado d) del Acuerdo Plenario de 25 de Julio de 1997, de

aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada formulado por DOYTO, S.L. en el ámbito de la manzana delimitada por las calles Juan Llorens, San Ignacio de Loyola, Palleter y Literato Gabriel Miró, con el siguiente pronunciamiento:

1.- ~~El ámbito vial de servicio de las parcelas edificables~~ contenidas en el Unidad de Ejecución debe integrarse en la misma a los solos efectos de completar la urbanización, de acuerdo con las instrucciones técnicas de los servicios municipales.

2.- No procede exigir al Urbanizador la cesión de las tres parcelas reflejadas en el informe y plano de Servicio de Patrimonio por cuanto dichas parcelas deben considerarse ya de dominio público, de acuerdo con los propios actos de la Corporación; la exigencia de su cesión sería, en consecuencia, un acto de contenido imposible o superfluo.

3.- El ámbito vial de servicio de la Unidad de Ejecución no debe integrarse en la Unidad a los efectos de recibir aprovechamiento urbanístico en la reparcelación que corresponda, por no estar ante un supuesto previsto en el artículo 63-2 A de la LRAU, sino más bien en el previsto en el artículo 33-6 de la misma Ley que autoriza a extender el ámbito

de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para completar la obra urbanizadora o para incluir superficies precisas para ejecutar la actuación, lo que no ocurre en el presente caso.

Consecuentemente el presente documento tiene por objeto formalizar el documento definitivo del citado acuerdo plenario y en concreto de su apartado X, que supedita la publicación del acuerdo a su presentación, recogiendo las determinaciones señaladas en el apartado I del mismo, con la aclaración dicha.

2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

2.1- SITUACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA VIGENTE.

La vigente ordenación urbanística de la manzana delimitada por las calles San Ignacio de Loyola, Palleter, Literato Gabriel Miró y Juan Llorens se halla especificada en la Hoja 33 de la Serie C del Plano de Estructura Urbana, que la configura como manzana cerrada, en zonificación de "Ensanche" (ENS-1), con edificación perimetral en altura (6 plantas) de acuerdo con la profundidad edificable señalada y con un patio interior de manzana edificable en una planta.

Esta ordenación establecida por el P.G.O.U. supone una ruptura clara y evidente con la parcelación original de la zona, al introducir de forma rotunda y continuada la estructura típica de ensanche propia del sector de las Grandes Vías. Esta ordenación supone, además, la desaparición (desafectación del uso público) de las antiguas calles Mogente y Pérez Escrich, que en virtud de aquella quedan en el interior de la manzana definida por las calles Juan Llorens y San Ignacio de Loyola, pasando sus terrenos a ser edificables.

En efecto: Como puede comprobarse del simple examen comparativo de los planos de estado actual y parcelario catastral con el correspondiente a la ordenación de tal manzana prevista por el P.G.O.U., en la misma existe "de facto" un trazado viario (tramos subsistentes de las antiguas calle Mogente y Pérez Escrich) que penetra en su interior. Tramos viarios históricos que la ordenación urbanística suprime para la regularización y normalización de las manzanas a efectos de adecuarlas al nuevo trazado viario del sector del Ensanche de la ciudad donde se ubica (véase planos de Información 2, 3, 4 y 5).

Dicho viario "de facto" no resulta de posible supresión en cuanto que al mismo recaen edificaciones que se hallan ocupadas por antiguas viviendas y locales de negocio en el interior de la manzana, especialmente las señaladas con los números 9, 11, 13, 15, y 17 de policía, de la calle de Pérez Escrich, a las que sirve de acceso el resto de tal tramo viario, que, aunque se hallan en situación de "fuera de ordenación", su erradicación y demolición entrañaría cuantiosos costos (Véanse las fotografías números 1 al 5 del Reportaje Fotográfico).

Pero, además, no solo se incrementarían los costos por la razón dicha, sino que, como consecuencia de la paralela

existencia de edificaciones construidas en altura (finca nº 25 de la calle San Ignacio de Loyola), con establecimiento de servidumbre de luces y vistas en la fachada posterior y oblicua lateral recayente a la calle Mogente -a desaparecer según la vigente ordenación, resulta materialmente imposible ejecutar el ~~planeamiento en los términos establecen las determinaciones del~~ mismo (Véase fotografías números 6, 7 y 8 del reportaje referido).

Por último, desde el punto de vista de la escena urbana, los terrenos comprendidos en dicha manzana se muestran con construcciones de tipologías diversas y heterogéneas, siendo las más comunes las viviendas unifamiliares de dos plantas y el bloque en altura con encuentros en medianería sin resolver que representan un problema de estética urbana, como se puede apreciar en los Planos de Información citados y en el Reportaje Fotográfico complementario que integra esta Memoria.

De todo lo anteriormente expuesto se deduce la inejecutabilidad de la ordenación dimanante del P.G.O.U., debido a las situaciones preexistentes generadoras de consolidación de aprovechamientos adquiridos, imposibilitando material y económicamente la construcción de los solares recayentes a la

calle Juan Llorens, entre los que se encuentran los de propiedad de la mercantil DOYTO, S.L., así como otros de propiedad Municipal, como luego se expresará.

Como consecuencia de todo lo anterior, resulta evidente que la mejor respuesta al problema planteado -"anómala situación urbanística"- es modificar parcialmente las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente, en el sector de la manzana afectada, reordenando la edificabilidad permitida y delimitando simultáneamente una Unidad de Ejecución, al objeto de posibilitar la actuación urbanística en la parte inedicada y actualmente bloqueada pero dejando fuera de la Unidad la parte de manzana ya ejecutada, cuyo aprovechamiento urbanístico se halla totalmente consolidado, y resolviendo, al mismo tiempo, la situación de "fuera de ordenación" que tiene la parte interior de la misma.

2.2.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO

La situación actual, tal y como ha sido descrita anteriormente, puede apreciarse no solo en la documentación gráfica que se incorpora, sino también a través del Reportaje fotográfico que se añade a continuación. En el que se distinguen los siguientes aspectos relevantes:

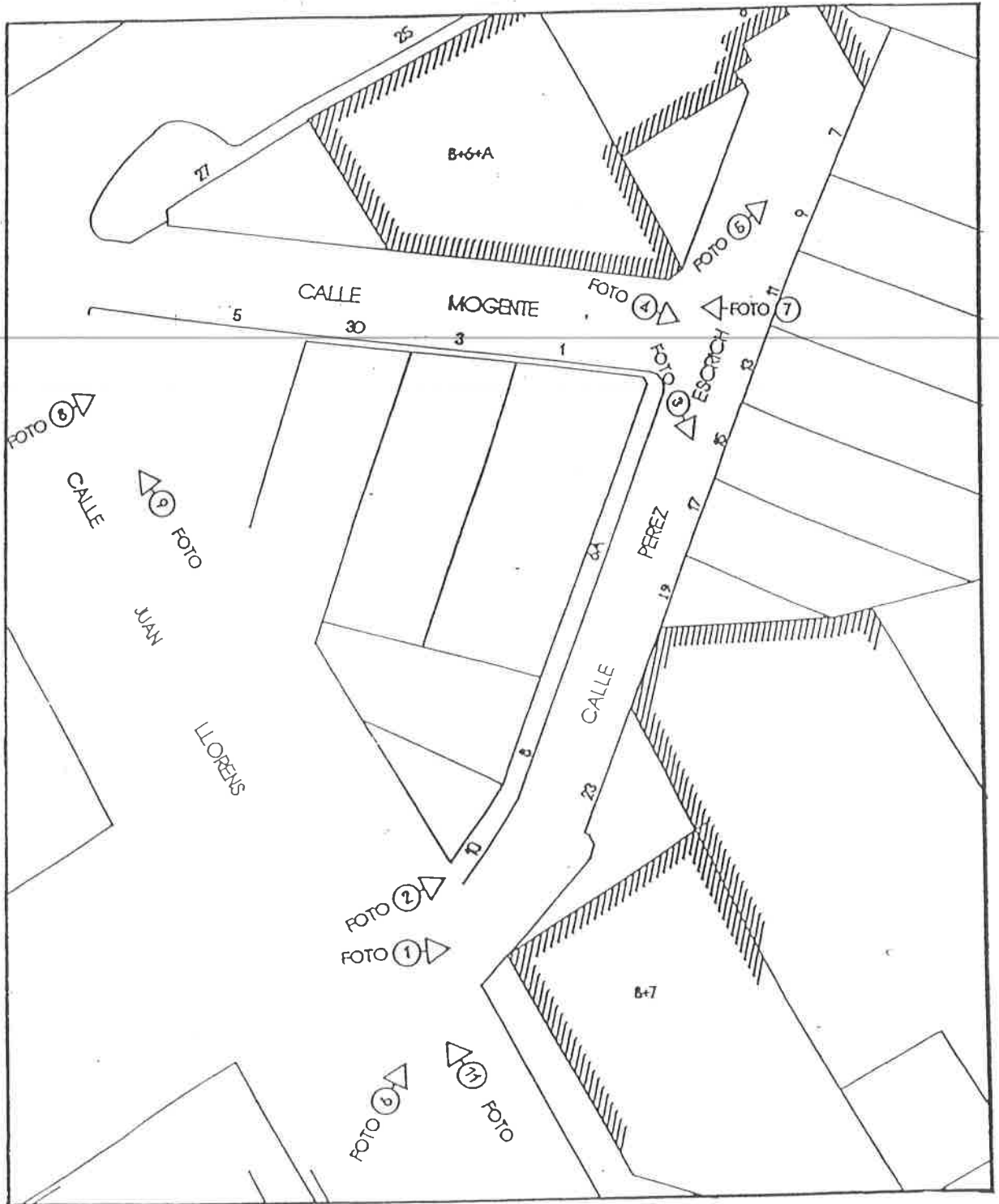
.- El buen aspecto general y estado de conservación de los cinco inmuebles de dos plantas, correspondientes a los números 9, 11, 13, 15, y 179 de la calle de Pérez Escrich (fotos 1 a 5).

.- La existencia de servidumbres de luces y vistas en la finca correspondiente al N° 25 de la calle de San Ignacio de Loyola, incluida la planta baja, a la calle Mogente en la mitad posterior de su recorrido próximo a la confluencia con la de Pérez Escrich (fotos 6, 7).

.- La aparición de la medianería sin resolver en el edificio anterior (foto 8).

.- La tipología de los edificios circundantes de reciente construcción (fotos 9, 10)

REPORTAJE FOTOGRAFICO



REPORTAJE FOTOGRAFICO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

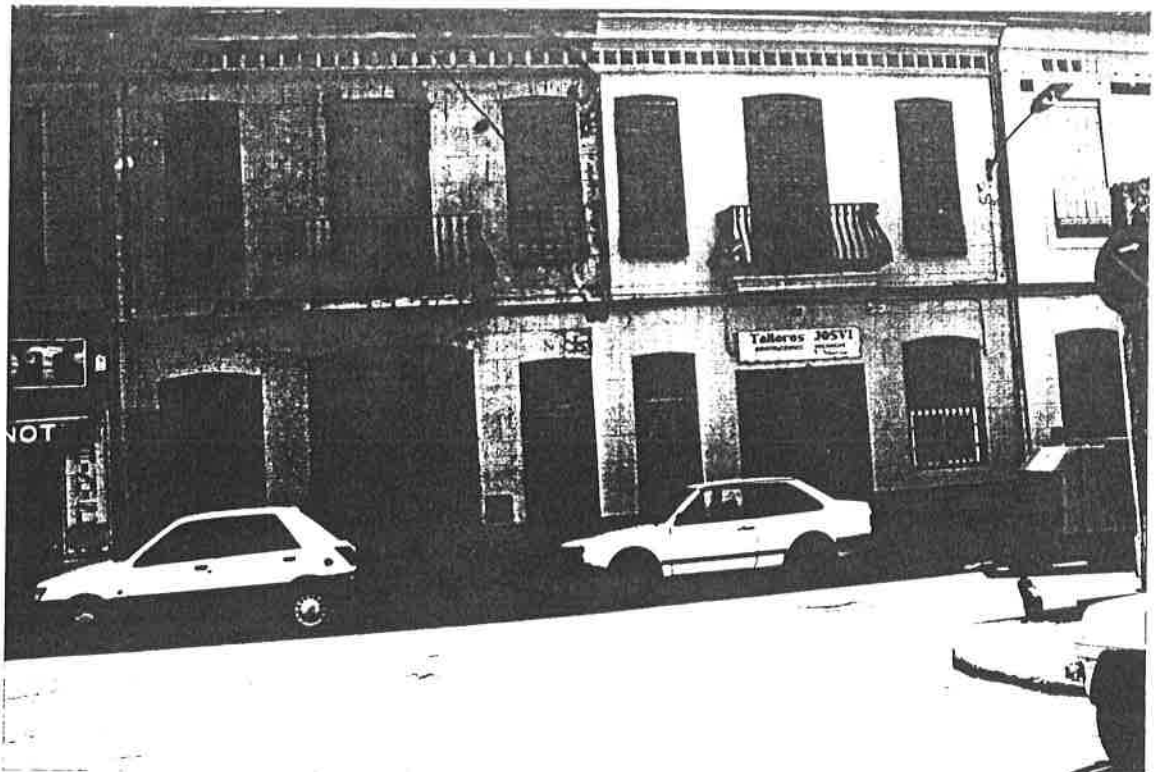


FOTO 4

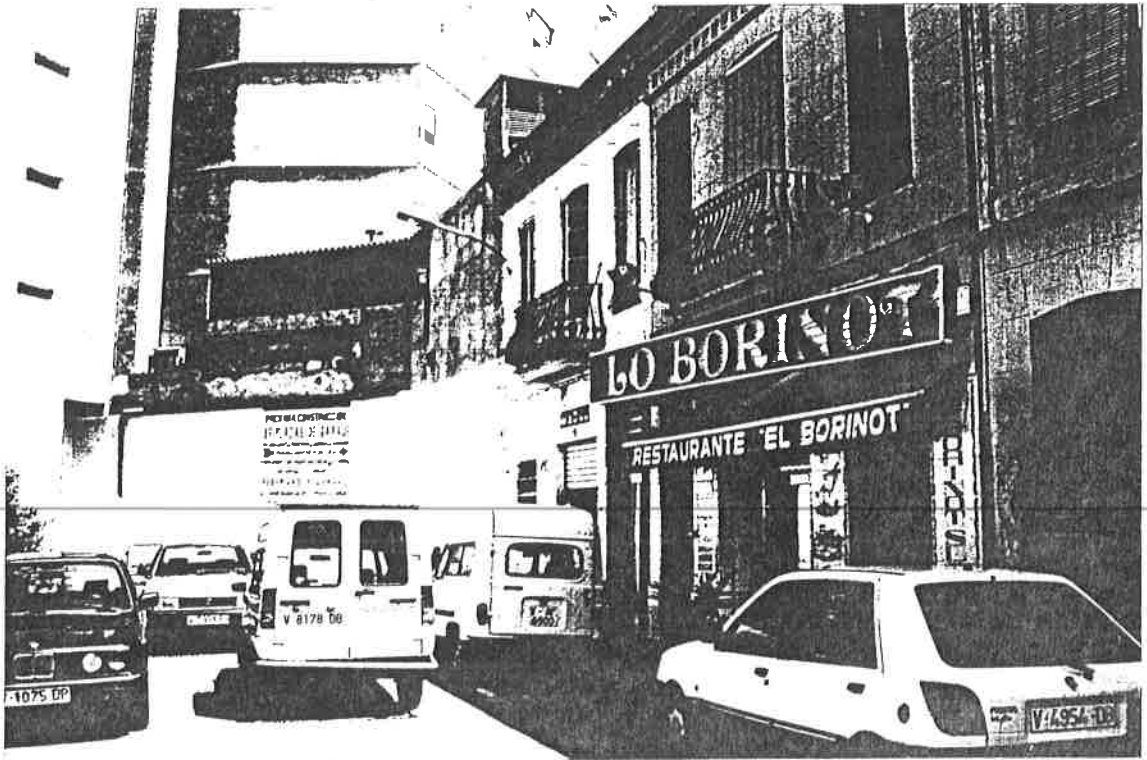


FOTO 5

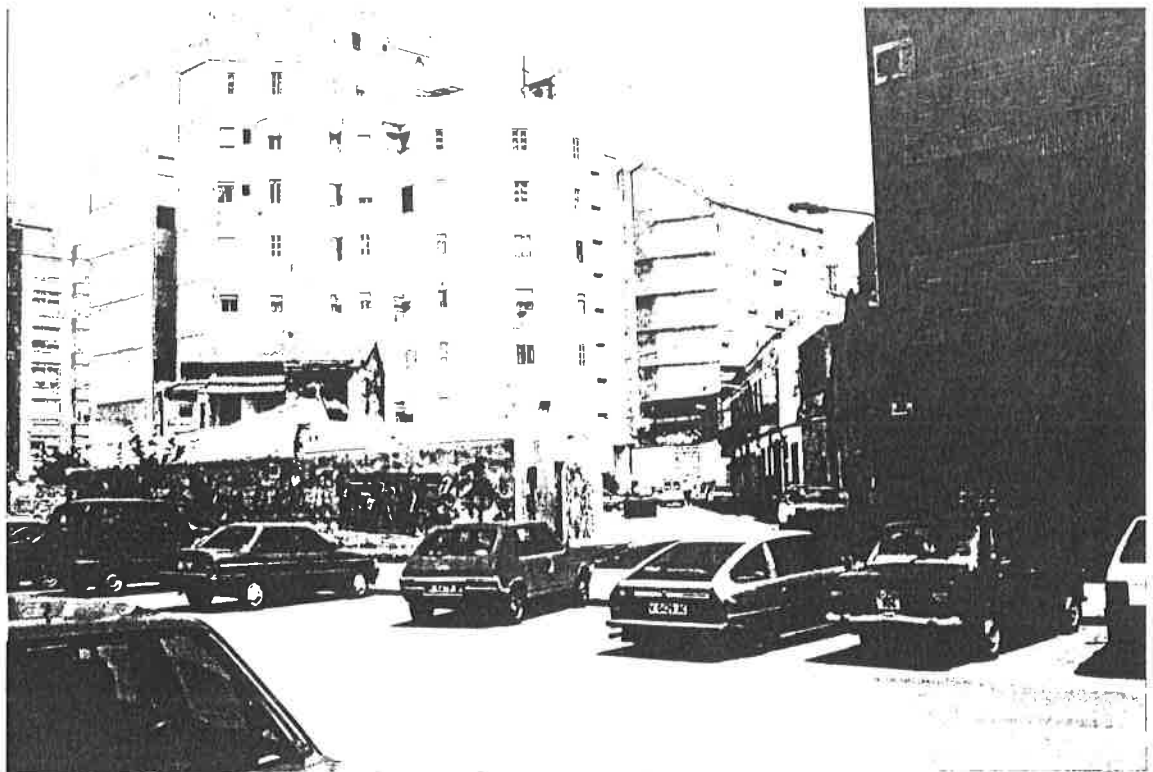


FOTO 6

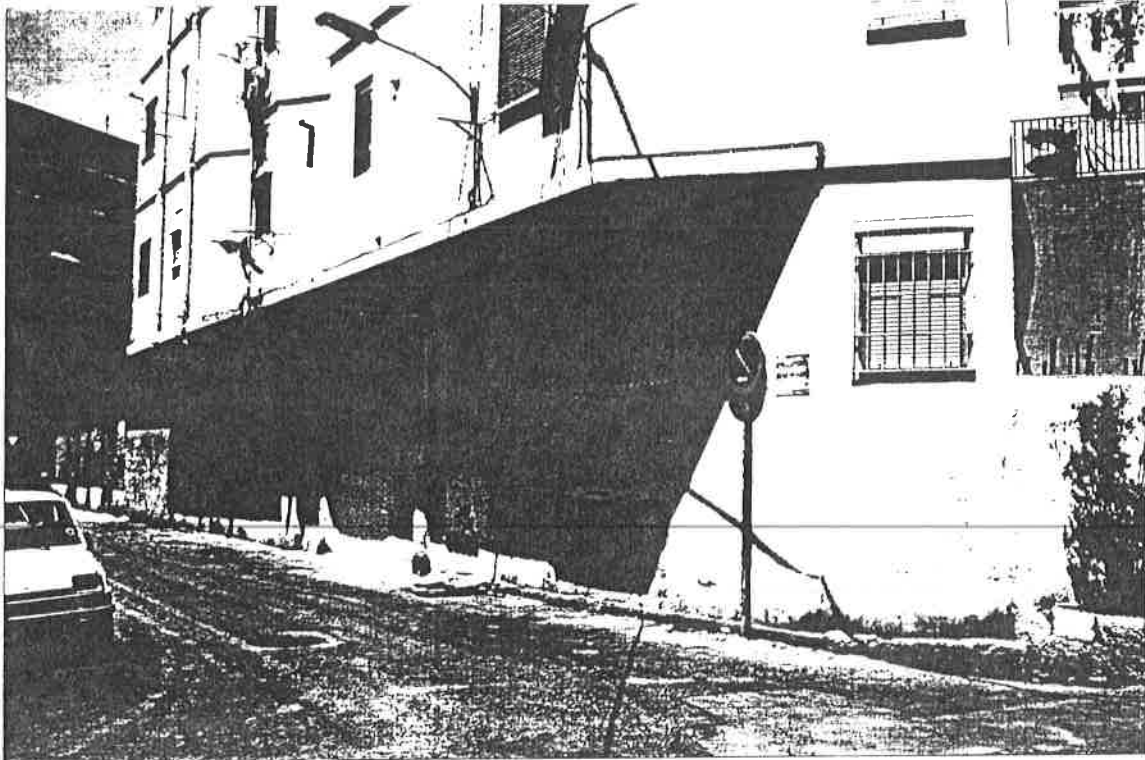


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

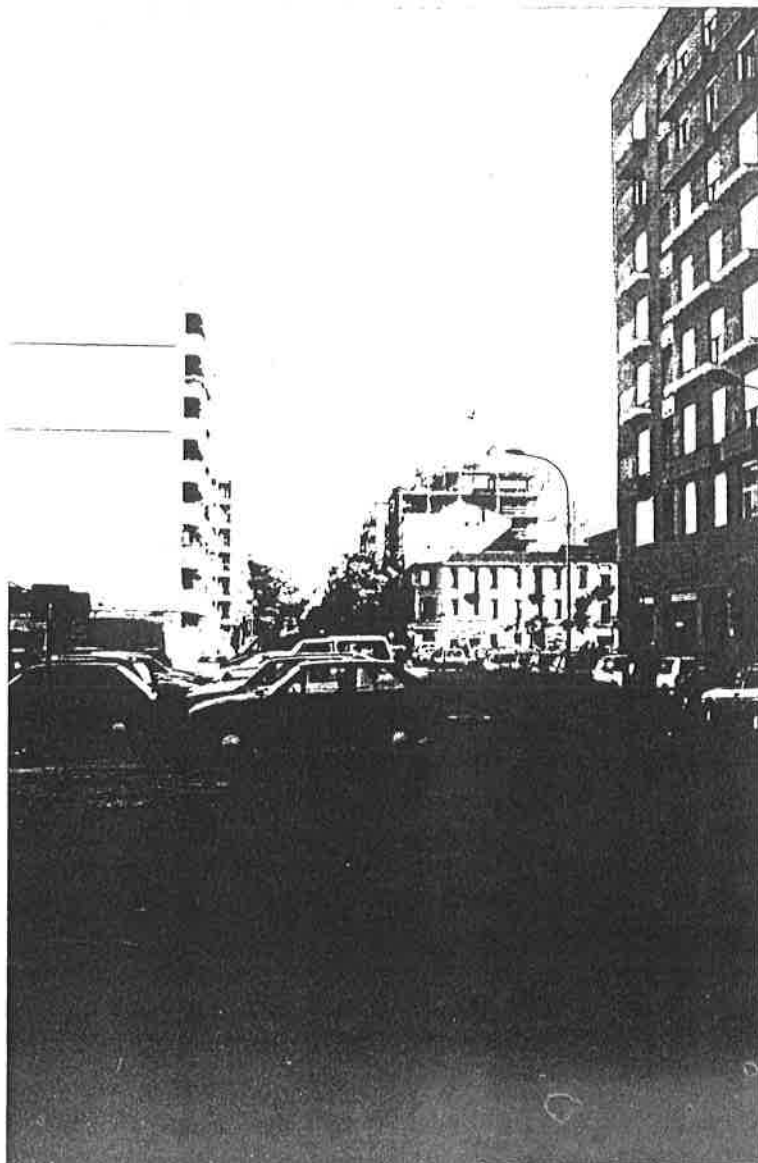


FOTO 10

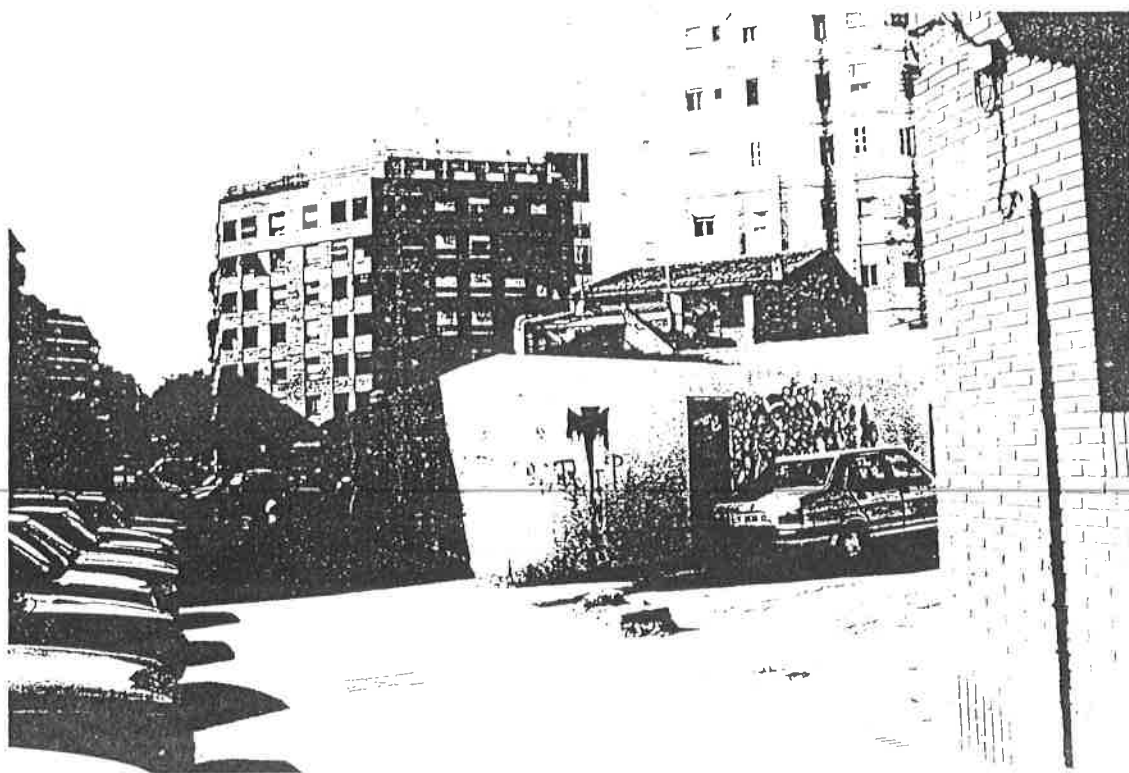


FOTO 11

2.3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y PROPIEDADES AFECTADAS

Los terrenos ámbito de este Plan de Reforma Interior, tal y como se aprecia en los planos correspondientes (números 5 y 6), se insertan en la manzana delimitada por las calles Juan Llorens, San Ignacio de Loyola, Palleter y Literato Gabriel Miró.

En la documentación gráfica que se adjunta, además de las particularidades anteriormente señaladas, se determina el ámbito de la actuación, bien entendido que esta no alcanza a la totalidad de la manzana, ya que afecta tan solo a una parte de la misma. Por ello, la reordenación propuesta como alternativa técnica a nivel de reforma interior, se sustenta en base a los siguientes criterios:

.- Conservar las edificaciones histórico-tradicionales preexistentes.

.- Practicar un pasaje que permita el acceso al interior de la manzana y por tanto a los inmuebles existentes.

.- Posibilitar la edificación de los solares recayentes en la Calle Juan Llorens, de acuerdo con las alienaciones previstas por el Plan General.

.- Resolver el problema estético y urbanístico que representa la aparición de medianerías adyacentes.

Consecuentemente se distinguen dos ámbitos de afección: uno como consecuencia de la propuesta de reordenación (Alternativa Técnica) y otro de actuación propiamente dicha del Programa, correspondiente a los terrenos delimitados como Unidad de ejecución que, simultáneamente se propone, y que se corresponde con la parte que se halla bloqueada en su ejecutabilidad, recayente a la calle Juan Llorens y chaflán a San Ignacio de Loyola.

Según lo expuesto, de conformidad con las especificaciones del Plano Parcelario Catastral (Documento que se acompaña como número 5), los ámbitos de afección citados incluyen los terrenos o parcelas siguientes:

a) AMBITO de afección de Unidad de Ejecución :

- Parcela Nº 1 (referencia de Catastro 4426826)
propiedad de Inmobiliaria Martínez Segura, S.A. (INMASE,

S.A.), entidad domiciliada en Valencia, calle Gran Vía Marques del Turía n° 84.

- Parcela N° 2 (referencia de Catastro 4426828) propiedad del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, con domicilio oficial en la Plaza del Ayuntamiento n° 1.

- Parcela N° 3 (referencia de Catastro 4426829) propiedad de DOYTO, S.L., entidad con domicilio social en Moncada (Valencia), calle n° 123, n° 1 de Masías.

- Parcela N° 4 (referencia de Catastro 4426830) propiedad de DOYTO, S.L., con el domicilio social antes expresado.

- Parcela N° 5 (referencia de Catastro 4426831) propiedad de DOYTO, S.L., con la domiciliación indicada "ut supra".

- Parcela N° 6 (referencia de Catastro 4426832) propiedad del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, con domicilio oficial en el anteriormente expresado.

- Parcela N° 7 (referencia de Catastro 4426833) propiedad de D. ENRIQUE BLASCÓ RUBIO con domicilio en la calle Juan Llorens, 60 de Valencia.

- Parcela N° 8 (referencia de Catastro 4627913) propiedad de DOYTO, S.L. con domiciliación indicada "ut supra".

- Terrenos correspondientes a los viales históricos desafectados "de iure" por la ordenación, en los tramos correspondientes a las actuales calles Mogente y Pérez Escrich, así como los actuales ya afectados al destino público y urbanizados, de la calle Juan Llorens y San Ignacio de Loyola.

b) Ámbito de afección de la reordenación propuesta (alternativa técnica):

Que incluye, además de los anteriormente expresados, las parcelas siguientes:

- Parcela N° 9, correspondiente a la casa n° 19 de la calle Pérez Escrich (número de Catastro 4627914) propiedad de Doña Angela Gavilán Ortega, domiciliada en la calle Héroe Romeu, n° 8 de Valencia (C.P.46008)

- Parcela N° 10 correspondiente a la casa n° 17 de la calle Pérez Escrich (número de Catastro 4627915) propiedad de la misma titular anterior y con el domicilio expresado.

~~- Parcela N° 11 correspondiente a la casa n° 15 de la calle Pérez Escrich (número de Catastro 4627916) propiedad de Don José Villarroya López, vecino de Valencia, con domicilio en la calle Arzobispo Fabián y Fuero n° 26 de Valencia (C.P. 46009)~~

- Parcela N° 12 correspondiente a la casa n° 13 de la calle Pérez Escrich (número de Catastro 4627917) propiedad de Doña Carmen Gómez Carbonell, domiciliada en la calle Fueron n° 3 de Valencia (C.P. 46003).

- Parcela N° 13 correspondiente a la casa n° 11 de la calle Pérez Escrich (número de Catastro 4627918) propiedad de la misma titular expresada en la anterior, con idéntico domicilio.

- Parcela N° 14 correspondiente a la casa n° 9 de la calle Pérez Escrich (número de Catastro 4627919) propiedad de don José Miguel Soriano Andrés, vecino de

Paterna (Valencia), con domicilio en la Urbanización "El Plantío", calle 200, nº 37.

Consecuentemente, el ámbito de la propuesta de reforma interior comprende la totalidad de las parcelas señaladas, más los tramos viarios históricos a extinguir (parcelas sobrantes de vía pública desafectadas "de iure" por la ordenación vigente), de las calles Mogente y Pérez Escrich, así como las propiedades inmuebles señaladas con los números 9, 11, 13, 15, 15, 17 y 19 recayentes a citada calle Pérez Escrich, cuya determinación a efectos de la correspondiente notificación es la expresada. Ámbito que es el extenso y que, obviamente comprende la superficie delimitada como Unidad de ejecución, sobre la que propiamente incide la actuación programada a la que se compromete la sociedad cuya iniciativa se formula, cuyos límites quedan grafiados en el Plano N° 8, extendidos a los ejes de las calles Juan Llorens y Palleter, de conformidad con lo expresado en el apartado I.d) del acuerdo plenario de 25 de Julio de 1.997, con la aclaración e interpretación auténtica afectada por la Resolución de la Alcaldía de 28 de noviembre de 1.997 tal y como se ha referido en el apartado 1 "Objeto" de esta Memoria.

2.-DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

Partiendo de la situación actual, anteriormente descrita, de las posibilidades que otorga la normativa urbanística vigente de aplicación al presente caso y de las evidencias constatadas en el reportaje fotográfico se formula la presente Propuesta de Plan de Reforma Interior que comporta el reajuste de las alineaciones interiores y la creación de una dotación pública no prevista.

Esta Alternativa Técnica supone una propuesta de reordenación con alcance equivalente de una Reforma Interior y se formula para el ámbito definido en el plano N° 7, en parte de la manzana delimitada por las calles Juan Llorens, San Ignacio de Loyola, Palleter y Literato Gabriel Miró, con el fin de posibilitar la edificación del paramento de fachada recayente a la calle Juan Llorens, acorde a las alineaciones exteriores previstas por el propio Plan y resolviendo la accesibilidad al interior de la manzana mediante la creación de un Espacio Libre, plaza interior ajardinada, al que se accederá desde la propia calle Juan Llorens, a través de un pasaje.

De otra parte , la propuesta pretende lograr el respeto y el mantenimiento del núcleo de edificaciones histórico-tradicionales, que el Plan General deja como "edificios fuera de ordenación" y tendentes a desaparecer, por cuanto se hallan en el interior de la manzana, que el plan contempla como ~~edificables en su totalidad en planta de uso comercial,~~ privándolas de los accesos actualmente existentes por los tramos de las calles Mogente y Pérez Escrich que el ordenamiento vigente igualmente desafecta.

Con estas finalidades, la Alternativa Técnica propuesta se concreta en los objetivos siguientes:

1) *Mantenimiento dentro de ordenación de las edificaciones existentes a la calle Pérez Escrich, otorgándoles dentro de la zonificación de Ensanche (ENS-1), un régimen de altura de dos plantas en su porción anterior, de acuerdo con el carácter que les corresponde y reconociendo, así, su preexistencia histórico-tradicional.*

2) *Supresión de parte de la edificabilidad permitida por el Plan vigente en el interior de manzana, para crear un Espacio Libre (EL) - plaza - con su correspondiente acceso desde la*

calle Juan Llorens a través de un pasaje en doble altura (B+I), al objeto de mantener las servidumbres de acceso, a la par que respetar las servidumbre de luces y vistas de los edificios, no solo de tales casas, sino también del colindante (N^a 25 de la Calle San Ignacio de Loyola, con ventanas abiertas a la calle Mogente, en su tramo final).

3) Reordenar la edificabilidad permitida por el Plan con fachada a la calle Juan Llorens y chaflán con la de San Ignacio de Loyola, respetando la alineación exterior actualmente establecida por el Plan General, si bien reajustando la alineación interior (o profundidad edificable), en función de las circunstancias del estado actual y asignando un régimen de alturas de siete plantas más ático, permitido por la calificación urbanística de "ENSANCHE", (ENS-1), que le corresponde, que armoniza con el régimen de alturas existente en el entorno próximo e inmediato.

De esta forma se recupera parte de la edificabilidad perdida, al acumularla dentro de la nueva profundidad edificable que se concreta en 18.50 metros, ya que es ésta la dimensión de la medianería del edificio colindante ya

construido que forma chaflán con la calle Literato Gabriel
Miró.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La Propuesta de Reordenación que, como Alternativa Técnica a la ordenación establecida por el P.G.O.U. que se formula, no supone en absoluto una modificación de las determinaciones urbanísticas por ~~el~~ establecidas a título estructural, ya que se enmarca dentro de la figura de una Reforma Interior en suelo urbano dentro de los fines del artículo 23 de la Ley de la Generalitat Valenciana reguladora de la Actividad Urbanística, que permite no solo la ordenación de volúmenes establecidos por el Plan y el reajuste de alineaciones, sino también la creación de suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica morfológica del volumen ordenado, mejorando la ordenación pormenorizada del Plan General.

Consecuentemente, no se alteran elementos de carácter estructural establecidos por el Plan General en "suelo urbano".

En segundo lugar, la reordenación de la edificabilidad propuesta no supone, en modo alguno, un mayor aprovechamiento urbanístico respecto del autorizado por el planeamiento vigente, tal como se deduce de las mediciones y cálculos efectuados y que en resumen se concretan en el cuadro siguiente:

A) EDIFICABILIDAD SEGÚN PGOU

1) EN ZONA PERIMETRAL (P-E. = 20 MTRS.)

1310 M2. X 6 PLANTAS 7.860,00 M2/T

ÁTICO 1.003,00 M2/T.

P A R C I A L 8.863,00 M2/T.

2) EN PATIO INTERIOR DE MANZANA

1.892,00 X 1 PLANTA 1.892,00 M2/T.

T O T A L 10.755,00 M2/T.

B) EDIFICABILIDAD SEGÚN PROPUESTA

1) EN ZONA PERIMETRAL (P.E. = 18,50)

1.185,35 M2 X 7 ALTURAS .. 8.297,45 M2/T.

MENOS PASAJE (18,50 X 10 X 2) 370,00 M2 7.927,45 M2/T.

ÁTICO 877,81 M2/T.

P A R C I A L 8.805,26 M2/T.

2) EN INTERIOR 674,31 M2. EN 2 PLANTAS 1.348,62 M2.

548,46 M2. EN 1 PLANTA 548,46 M2.

P A R C I A L 1.897,08 M2/T.

T O T A L 10.702,34 M2/T.

Es más: Como puede comprobarse, se aprecia un merma o disminución del aprovechamiento autorizado por el P.G.O.U. que aunque pequeña indudablemente, redunda en beneficio de la ordenación, suponiendo una mejora evidente.

En tercer lugar, el régimen de alturas propuesto se adecua a las características del entorno, en cuanto que las propuestas 7 plantas más ático armonizan perfectamente no solo con las 8 alturas del paramento de fachada opuesto en la propia calle Juan Llorens, sino también con los propios edificios actualmente edificados en los límites del paramento de fachada que se reordena, constituido por el ángulo de la expresada calle Juan Llorens con la de San Ignacio de Loyola (7 plantas más ático) y con el inicio de la calle Literato Gabriel Miró lindante con el chaflán de la tan repetida calle Juan Llorens que tiene 8 plantas.

Así lo evidencian las fotografías números 8, 9 y 10 del reportaje acompañado, en donde se constata la altura de los edificios colindantes con el paramento de fachada que se reordena, así como el análisis volumétrico que igualmente integra la documentación gráfica de este Programa. (Véase planos números 10 y 11).

En cuarto lugar, se crea un espacio libre interior que, además de permitir el mantenimiento de las servidumbres existentes, supone la obtención de una dotación de carácter público de recreo y expansión, donde no existía previsión alguna por el Plan General, lo que evidentemente redunda en beneficio de la zona y mejora la calidad de vida.

En síntesis, la propuesta no incumple ninguna de las determinaciones establecidas por el P.G.O.U., respecto de su ordenación básica y estructural, ya que:

.- No reduce el espacio viario diseñado por el Plan General.

.- No se suprime ni mengua ningún espacio público reservado a uso dotacional público o privado. Al contrario, se crea un nuevo espacio público (la plaza interior), con una superficie aproximada de 925,98 M2.

.- No se introducen usos prohibidos por la Ordenanza particular de la subzona ENS-1, calificación urbanística que se mantiene.

.- No entraña aumento global alguno de la ocupación en

planta prevista por el Plan para la edificación, sino que se reduce como consecuencia de la creación del espacio libre de carácter público..

.- Tampoco representa aumento de la edificabilidad permitida por el Plan, tal como se ha justificado anteriormente.

.- Y no sólo no se alteran las condiciones de los predios colindantes, garantizándose con la propuesta la adecuada inserción del volumen de la nueva edificabilidad en su entorno, sino que además se respetan las servidumbres existentes y se contribuye a la mejora estética del mismo.

.- Igualmente, la Propuesta aportada no comporta reducción alguna de las obligaciones urbanizadoras o de las cesiones obligatorias que resulten de su ejecución y que se producirán en el momento de la ejecución de las obras de construcción de la edificación resultante como consecuencia de las licencias correspondientes.

Finalmente y en sexto lugar, la solución que esta propuesta plantea, no deja de ser el reconocimiento a unas

preexistencias que el propio Plan General en otros supuestos ha resuelto acertadamente manteniendo dentro de la calificación de Ensanche otras edificaciones histórico-tradicionales como puede apreciarse del examen de las Hojas C-33 y C-41 del Plano de Estructura Urbana, cuyas fotocopias se incorporan como antecedente y formando parte de este documento.

Es decir, en definitiva, se sigue el mismo criterio adoptado por el Plan General vigente en otras manzanas en las que concurren circunstancias objetivas análogas a la que nos ocupa, dando esta Alternativa Técnica una solución similar, e incluso, idéntica a la ordenada directamente por el Plan General en tales supuestos.

En conclusión, todos los extremos anteriormente expuestos justifican la Reforma Interior, que como Alternativa Técnica, forma parte del P.A.I., permitiendo, además viabilizar la operación urbanística, en cumplimiento de sus determinaciones, ya que simultáneamente se propone la Delimitación de una Unidad de Ejecución, diferenciando así los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Integradas para posibilitar la Ejecución del Planeamiento, de los restantes de la manzana.

4.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

De ahí que, para viabilizar la ejecución de la ordenación que se propone, la Alternativa Técnica que se formula lo es con "delimitación" de la correspondiente Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución que se delimita es de carácter "continuo" y tiene por objeto que la edificabilidad resultante, que se concreta y conforma en el paramento de la calle Juan Llorens y chaflán con la de San Ignacio de Loyola sea equitativamente redistribuida entre los titulares de las parcelas originarias afectadas directamente por la construcción de dicho paramento, de imposible materialización en estos momentos, ya que los titulares de las fincas del resto de la manzana permanecen con sus originarios derechos ya consolidados totalmente inalterados.

La propuesta, al mismo tiempo da una solución que permite la viabilidad de la operación urbanística, sin afectar a las edificaciones de viviendas histórico-tradicionales y locales de negocio preexistentes en el interior de manzana que, por tener su "ius aedificandi" consolidado, es necesario respetar para no hacer inviable la ejecución de la ordenación dado el cuantioso

costo que representarían las indemnizaciones por demolición de construcciones y cese de actividades.

La pérdida de una parte de la edificabilidad prevista por la ordenación vigente, tanto en patio de manzana -para formar la plaza interior a la que recaerán tales edificaciones a mantener - como en la construcción periférica en altura -en la que hay que practicar el pasaje (de PB y piso) para posibilitar el acceso al interior-, justifican no solo la ordenación, sino la propuesta de delimitación de la Unidad de Ejecución.

Esta delimitación de una Unidad de Ejecución, que se propone, entendemos constituye la única solución viable para poder ejecutar el ámbito de afección de la propuesta de reordenación que se solicita, manteniendo las condiciones substanciales de la manzana cerrada con respeto de las alineaciones exteriores y/o oficiales de calle y la mayor parte de la edificabilidad previstas por el Plan y, al propio tiempo, respetando la ordenación del resto de la misma, cuyas determinaciones no se alteran por la Propuesta; a la par que estableciendo las dotaciones necesarias para que queden salvaguardados los derechos de terceros totalmente consolidados administrativa y civilmente.

Esta Unidad de Ejecución, que se grafía en el Plano N° 8 tiene una superficie total de 3.140,98 M2., suma de los 1.047,38 correspondientes a las parcelas con derecho a aprovechamiento urbanístico más los 1.038,20 M2. de viario interior correspondiente a los tramos históricos de las calles Pérez Escrich y Mogente que se mantienen y 1.055,40 referidos al viario exterior de las calles Juan Llorens y San Ignacio de Loyola, según la relación que a continuación se transcribe:

AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
1	4426826	97,74 M2.
2	4426828	98,00 M2.
3	4426829	167,87 M2.
4	4426830	183,14 M2.
5	4426831	253,49 M2.
6	4426832	117,86 M2.
7	4426833	47,67 M2.
8	4627913	<u>81,61 M2.</u>

T O T A L 1.047,38 M2.

VIALES INTERIORES	1.038,20 M2.
VIALES EXTERIORES	1.055,40 M2.
TOTAL U.E.	3.140,98 M2.

5.- ORDENANZAS

En el ámbito del presente P.R.I., serán de aplicación las NN UU del P.G. de Valencia para la calificación de Ensanche no protegido (ENS-1), con las particularidades siguientes:

a) *El régimen de usos terciarios a los que se refiere el artículo 6.17 de las NN UU del Plan General, quedará limitado a aquellos que no produzcan molestias en el entorno urbano por la accesibilidad a la plaza de nueva creación. Concretamente se prohíbe en las plantas bajas con fachada accesible al espacio público interior aquellos usos que suponiendo pública concurrencia estén contenidos en el nomenclator anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27-8-82.*

b) No se autorizarán áticos conforme contempla el artículo 6.19.5 a (de las NN UU del Plan General) en las edificaciones que, actualmente correspondientes a los números impares de la calle Pérez Escrich, recaen a la plaza interior.

Valencia, Enero 1.998

EL ARQUITECTO:



Fdo. Federico García-Germán y Cruz