

3.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (Arts. 50.1 y 2, y 121.2 LOTUP)

ACTUACIÓN INTEGRADA EN LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES MAESTRO AGUILAR- POETA AL RUSSAFI- CALLE FRANCISCO SEMPERE, Y PLAZA BARÓN DE CORTES.

Antecedentes.- El denominado Núcleo primitivo de Ruzafa, fue objeto de un Plan especial de protección del ensanche de Valencia (PEP 2-Russafa sud- Gran vía).

Con posterioridad se aprobó definitivamente en febrero de 2015 un Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos que, en el ámbito del referido Núcleo protegido primitivo de Ruzafa, incluía la manzana en cuestión.

En la correspondiente ficha, y como condiciones de transformación, se establece que dado el carácter de Bien de relevancia local que tiene atribuido el Núcleo primitivo de Ruzafa, como Núcleo histórico tradicional NHT debe asegurarse *“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...”*

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 sus uso en las nuevas edificaciones”.

En algún momento no precisado, se elaboró y sometió a tramitación un proyecto de Homologación y Plan de reforma interior denominado Maestro Aguilar, cuya finalidad era *“la delimitación de un sector con una unidad de ejecución para*

modificar la ordenación pormenorizada del Plan General vigente, homologándolo a la Ley 6/1994 LRAU”.

Aun cuando el Plan de reforma interior de mejora proponía la apertura de una manzana cerrada prevista hasta entonces por el Plan general, y aumentaba en casi 85m² una zona verde, dicho proyecto fue denegado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 5 de julio de 2016, atendiendo a la siguiente motivación: *“Se considera que no respeta la estructura histórica de la parcelación existente ni integra el interés patrimonial del ámbito histórico del Núcleo de Ruzafa en el que se ubica ni sus particulares características morfológicas, a la vista del informe emitido por la Dirección General de Cultura y Patrimonio que concluye que no es posible emitir informe favorable a los efectos patrimoniales, por considerar que no atiende la preservación de los valores patrimoniales de Ruzafa, como Bien de relevancia local; el informe propone que se realice una ordenación que tome como punto de partida lo existente , reconociendo el valor de la conservación de la trama urbana histórica y de las edificaciones asociadas a la misma (el subrayado es nuestro) y construir un futuro a partir del legado recibido y no desde su negación y su sustitución por un modelo de ciudad que difícilmente es compatible con lo existente”.*

1.- Objetivos del Programa y Plan de Reforma Interior a partir de la situación existente.-

Mediante el Plan de Reforma Interior se procederá a definir la nueva ordenación pormenorizada, respetando los criterios del informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio referida en el apartado anterior.

La definición de las alineaciones parte de un estudio minucioso de los antecedentes históricos y sus referencias presentes, procediéndose a fijar las alturas

de cornisa, recuperando la que tienen los edificios de la calle Maestro Aguilar y la mayoría de los edificios históricos del barrio; los nuevos edificios ocultarán, las medianeras vistas.

La ordenación propuesta genera nuevas dotaciones públicas, con un recorrido peatonal, zona verde con arbolado y parque de juegos, equipamiento público y aparcamiento subterráneo: en cuanto a éste último resulta necesario un tratamiento unitario que lo haga factible, con facilidad de acceso, y seguridad para los viandantes. Para ello se hace imprescindible la adquisición del subsuelo bajo la superficie dotacional pública definida en el Plan, al amparo de lo previsto en el art. 101.2 en relación con el art. 25.2 LOTUP.

Todas estas condiciones se reflejan de manera pormenorizada en la Memoria que se adjunta.

El PRI, por otro lado, procederá a proteger los dos edificios recayentes en la calle Maestro Aguilar nº 6 y 8, incluyéndolos en el Catálogo estructural de bienes y espacios de naturaleza urbana como bienes no inscritos en el Inventario del patrimonio cultural valenciano, con el nivel de protección ambiental; justificándose todo ello en el estudio del estado actual del ámbito, incluido en la citada Memoria.

El Plan de Reforma Interior delimitará dos Unidades de ejecución claramente diferenciadas.

La primera, UE-A, estará compuesta por los dos indicados edificios a proteger, desarrollándose mediante actuación aislada.

La segunda, UE-B, se desarrollará por medio del Programa de Actuación Integrada, y abarcará el resto del ámbito definido por el propio Plan de Reforma Interior.

2.- Alcance, ámbito y contenido de la alternativa propuesta.-

El ámbito de la intervención se define gráficamente en el plano indicativo, Documento 4.2, así como en la página 29 de la Memoria, delimitándose por las calles Maestro Aguilar y Poeta Al Russafí, y por una línea poligonal interior a la manzana definida por las calles Francisco Sempere, Poeta Al Russfí y plaza del Barón de Cortes.

Desde el punto de vista del planeamiento la propuesta de Reforma Interior precisa la nueva ordenación pormenorizada, tomando como premisa el mantenimiento de la trama urbana histórica, en los términos del ya citado informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, y definiendo las dos Unidades de ejecución a que ya se ha hecho referencia, tal y como se prevé en el art. 40 LOTUP y dadas las *“necesidades funcionales de renovación urbana”* a que se hace referencia en dicho precepto.

Tal y como se resume en la Memoria, la propuesta se caracteriza por los siguientes aspectos fundamentales:

- Disposición formal de los volúmenes generados con las nuevas edificaciones en cuanto al mantenimiento de la trama urbana.
- Estudio histórico de la trama urbana.
- Integración formal con el conjunto manteniendo la trama lo más acorde posible con sujeción a la normativa vigente del CTE, seguridad contra incendios, accesibilidad, seguridad, salubridad...
- Se cumplen dotaciones y aprovechamiento previstos.
- Edificio triangular, se ha materializado como una construcción de una altura para evitar que en un futuro pueda obviarse y perderse la trama.
- Se genera dotación de aparcamiento.
- Se ha proyectado una nueva ordenación con un estudio histórico de gran

profundidad. Reconociendo como punto de partida lo existente; trama urbana y edificaciones existentes que se yuxtaponen respetando alineaciones de fachada dentro de las premisas expuestas, aunque los volúmenes sean otros.

- Mantenimiento de los edificios de Maestro Aguilar 6 y 8, con protección de fachadas.

Mediante el Programa de Actuación Integrada abarcando la Unidad de ejecución B, se llevará a cabo la transformación física y jurídica de las fincas afectadas, y la completa urbanización de su ámbito, a través de las obras a que se refiere el art. 110 LOTUP, y dando cumplimiento asimismo a las restantes exigencias previstas en dicho artículo, entre otras la obtención en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito, y la equidistribución de las cargas y beneficios mediante el procedimiento reparcelatorio oportuno.

3.- Desarrollo previsible del Programa.-

El art. 111.4 LOTUP regula el contenido que debe formalizarse a través de la proposición jurídico económica, refiriéndose a la estimación de las cargas de la actuación, la forma de retribución al urbanizador (incluyendo coeficiente de canje y correlativa valoración del suelo), así como los plazos propuestos para la ejecución de la actuación con determinación de las fases en que se llevarán a cabo las obligaciones contraídas y el plazo total de ejecución.

Como se ha dicho y se determina en el referido precepto LOTUP, estas previsiones han de precisarse en la proposición jurídico-económica en el caso de la adjudicación del Programa a mi mandante. Sin embargo, con carácter preliminar y a reserva de su concreción en la proposición jurídico-económica, podemos avanzar la

siguiente estimación de costes y plazo que asimismo detallamos en el Borrador de Programa, Documento 4.6

- Costes.
- Plazos.

En todo caso, y de manera cautelar, puede establecerse como plazo máximo de ejecución del Programa -computable a partir de la definitiva aprobación y adjudicación del mismo- el de cinco años a que se refiere el art. 109.5 del repetido cuerpo legal, susceptible de prórroga en los términos prevenidos por el mismo precepto.

4.- Descripción y situación del medio ambiente del territorio antes de la aplicación del Plan en su ámbito.-

Actualmente el ámbito de actuación es un entorno urbano medio consolidado y degradado.

La manzana proyectada por el Planeamiento vigente –que se pretende reordenar a través del PRI- no se halla construida en su totalidad. La mayoría de los edificios presentan medianeras y desastrados patios de luces, conviviendo los viales preexistentes de la trama histórica con antiguos edificios fuera de ordenación y solares descuidados. Los viales interiores carecen de pavimentación, utilizándose habitualmente la zona como aparcamiento, con condiciones higiénicas deplorables por la presencia habitual de mascotas, e incluso vertidos incontrolados de desechos y basura.

5.- Efectos previsibles sobre el medio ambiente, incardinación en la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, e incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.-

Las condiciones que se acaba de describir en el apartado anterior únicamente pueden verse mejoradas de modo drástico de llevarse a cabo la actuación propuesta, al desaparecer los espacios abandonados e insalubres, desarrollarse una urbanización respetuosa con el entorno, a la vez que se definen e implantan dotaciones de carácter público y se mejora la calidad del paisaje urbano con la desaparición o cubrimiento de los elementos discordantes.

Al mismo tiempo, se precisan las características estéticas y compositivas de los nuevos edificios previstos, protegiendo los existentes en Maestro Aguilar nº 6 y 8, en cuanto a las fachadas, en los términos que se detallan en la Memoria, y estableciéndose como punto de referencia o contacto entre las nuevas actuaciones y el entorno del barrio; todo ello en los términos y condiciones derivadas del acuerdo de la Comisión de Cultura y Patrimonio ya citado.

Todo ello supone una modificación evidente del Planeamiento urbanístico hasta ahora en vigor, en los términos indicados: y en cuanto a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, nuestra iniciativa es coherente con los principios directores de planificación y gestión del Sistema Territorial del Patrimonio cultural definidos en las Directrices 55 y 56 de la indicada Estrategia.

6.- Pertinencia de aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.-

A tenor de lo dispuesto por el art. 46.3 LOTUP, el Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación Integrada que se propone no incide en ninguno de los supuestos que a tenor del mencionado precepto, y en particular su apartado 1, comporten la necesaria evaluación mediante el procedimiento ordinario.

El último párrafo del repetido art. 46.3 LOTUP remite a los criterios del Anexo VIII de la propia Ley, en base a los cuales el órgano ambiental y territorial debe resolver acerca del procedimiento pertinente. El reducido ámbito de actuación, sus características y determinaciones acotadas con nitidez, y su ajuste estricto a los criterios predeterminados por la Dirección General de Cultura y Patrimonio, remiten sin sombra de duda al procedimiento simplificado de evaluación ambiental.