

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Área de Urbanismo
Servicio de Planeamiento**

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva de la modificación parcial del plan especial de protección y reforma interior del Barrio del Mercat.

ANUNCIO

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de octubre de 2001, ha dispuesto:

«Vista la resolución de Alcaldía U-2232, de 19 de abril de 1999, y el resultado de la información pública practicada; vistos los informes emitidos a lo largo del procedimiento y, en particular, los informes favorables emitidos por la directora general de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico, y por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial; vistos, asimismo, entre otros, los informes del redactor del Proyecto y del Servicio de Planeamiento; y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I.- Desestimar las alegaciones que a continuación se relacionan por los motivos siguientes:

I.1.- Alegaciones número R. G. E. 023003 y número R. G. E. 023004, presentadas por Joaquín Mares Esteban, en representación de General Constructor, S. A., por cuanto la actuación propuesta por la modificación del P. E. P. R. L, provoca la sustitución total de las antiguas edificaciones, con cambios importantes en el tejido urbano. En estas condiciones no tiene sentido conservar anchos de calle de 3 o 4 m., absolutamente inadecuados respecto a las exigencias de habitabilidad de las nuevas viviendas. La ampliación de la calle se realiza hacia el este por dos razones diferentes: por presentar mejores condiciones de trazado respecto a la pequeña plaza propuesta al final de la calle Itálica, y para no desequilibrar aún más los aprovechamientos de las dos unidades de ejecución delimitadas, ya que el de aprovechamiento la U. E. 15 es superior al de la U. E. 13.

Por otra parte las alturas de la edificación ya son muy elevadas respecto a la escala histórica, por lo que no es recomendable elevar aún más la altura de las nuevas edificaciones, teniendo en cuenta que la altura establecida ya es superior a la de las edificaciones anteriores existentes. Conviene recordar además que la modificación ya ha supuesto la elevación de una planta en la mayor parte de la manzana respecto a la altura permitida por el P. E. P. R. I.

Por último el tamaño de la parcela es adecuado para realizar aparcamientos. En cualquier caso las posibilidades de utilizar el subsuelo tienen una regulación administrativa diferente de la tramitación del presente documento.

I.2.- Alegación número 82.646, presentada por Alfonso Campos Bosch, en representación de la comunidad de propietarios de calle Blanes, número 3, por cuanto los problemas derivados de la acumulación del número de vehículos ante las puertas del Mercado Central recayentes a la calle Palafox, no pueden traducirse en demoliciones de la edificación histórica, sino tratarse mediante modificaciones en la urbanización del espacio público o en la construcción y regulación del aparcamiento, aspectos que no se incluyen entre las determinaciones del presente documento.

Por otro lado, el ensanchamiento de la calle Blanes provocaría la demolición de tres edificaciones, alguna de ellas protegida por el P. E. P. R. I. El elevado coste económico que supondría la actuación, únicamente realizable por expropiación, así como la demolición de edificios de considerable valor histórico aconsejan mantener las alineaciones existentes.

I.3.- Alegación número R. G. E. 026902, presentada por Jopep M.ª Benet Fernández, en representación de Café Lisboa, S. L., por cuanto la formación de la pequeña plaza en la calle del Olmo, ya estaba incluida en el plan anterior, sin que haya razones para eliminarla, ya que mejora de modo sensible la conexión visual de la calle Numancia, con la apertura de la calle Purísima. La modificación del P. E. P. R. L, ya ha supuesto una mejora de las condiciones de edificación, al incrementar ligeramente la superficie de solar.

Por otra parte los solares de la calle Ercilla, número 4, y calle Generoso Hernández, s/n., ya se encontraban incluidos en la Unidad de Ejecución número 8 del P. E. P. R. L, actualmente vigente. La pretensión de extraer las parcelas del ámbito de la Unidad dificultaría sensiblemente sus posibilidades de ejecución, a la vez que en caso de aplicarse al resto de parcelas edificables, limitaría a la expropiación las posibilidades de obtención de los suelos dotacionales. Por esta razón se considera inconveniente su exclusión de la Unidad.

I.4.- Alegación número R. G. E. 090683, presentada por Joan I. Boronat i Lorente, en representación de la comunidad de propietarios de calle Purísima, número 1, por cuanto la propuesta del P. E. P. R. I. habría provocado la pérdida de la continuidad de las fachadas que delimitan la calle de la Purísima, fragmentando la edificación en dos pequeñísimas manzanas formadas cada una por únicamente dos edificaciones. Dicha propuesta ya había sido cuestionada por la Conselleria de Cultura, que recomendaba el restablecimiento de la continuidad del frente edificado que ha conformado históricamente la calle Purísima.

Por otra parte la propuesta del P. E. P. R. I., de gestionar esta actuación mediante la delimitación de una Unidad de Actuación se revela como muy dificultosa, tal como el propio escrito de alegaciones manifiesta al solicitar la realización de la actuación directamente por expropiación.

Estas son las razones por las que la propuesta de modificación pretenden conciliar el mantenimiento del frente edificado con la mejora de la accesibilidad a la calle En Pina, con su trazado quebrado, mediante el ensanchamiento de su zona central y la apertura de su pasaje de dos plantas de altura libre.

II.- Estimar total o parcialmente, las propuestas que a continuación se relacionan, en los términos siguientes:

II.1.- Alegación número R. G. E. 23.732, presentada por Ángeles Cuenca Adam, ya que la propuesta formulada en el escrito consistente en la apertura de una pequeña plaza en el encuentro de las calles Generoso Hernández y Olmo, provocando la apertura visual desde la calle Numancia a la calle Purísima ya está contenida en el plan expuesto al público.

II.2.- Alegación número R. G. E. 23.859, presentada por Ángel López de Andújar y Fernando Pascual Alemany, en representación de la entidad Valencia Paraíso, S. L., en el sentido de agrupar los dos ámbitos (unidades de ejecución 11 y por otro lado las unidades de ejecución 12 y 13) en una única unidad.

Por otra parte el criterio de elevar las alturas de la edificación en las parcelas colindantes a edificios ya existentes no es adecuado para intervenir en cascos históricos como el de Valencia, donde han sido numerosas las edificaciones con altura excesiva construidas durante los años sesenta y setenta, hasta el punto de que en lugar de mejorar la situación actual provocaría un claro empeoramiento. La modificación del P. E. P. R. I., ya ha supuesto un incremento de las alturas permitidas en las calles de la Hiedra e Itálica, que en el plan vigente era de cuatro. Por otra parte el aprovechamiento resultante en la unidad de ejecución es aceptable, bastante superior al resultante del P. E. P. R. I. vigente y al de otros ámbitos incluidos en unidades de ejecución, a lo que habría que añadir la rentabilización de la construcción de un gran aparcamiento bajo el espacio público.

Por último y habiéndose modificado el P. E. P. R. I., en el sentido de incrementar el suelo privado y la edificabilidad resultante de la actuación, gracias a una racionalización de la distribución entre suelos públicos y privados, no han aparecido circunstancias objetivas que justifiquen una mayor reducción del suelo dotacional.

II.3.- Alegaciones número R. G. E. 079621, presentada por Emilia Capilla Ramírez; número R. G. E. 079645, presentada por Bernabé Hernandis de la Visitación; número R. G. E. 079646, presentada por J. Pilar Ortuño Benavent; número R. G. E. 079655, presentada por Soledad Cortés Paredes; número R. G. E. 079658, presentada por Roberto Camarena Viñas; número R. G. E. 080124, presentada por Emilia Ramírez Pérez; número R. G. E. 080203, presentada por Carmen. Casasús Casasús; número R. G. E. 080204, presentada por Vicente Bau Cervera; número R. G. E. 080205, presentada por Diego Valenzuela San Juan; número R. G. E. 080206, presentada por Gema Valenzuela Rumbero; número R. G. E. 080207, presentada por Concepción Pérez Uriós; número R. G. E. 080208, presentada por José Pérez Ramón; número R. G. E. 080209, presentada por Andrés Castrillo López; número R. G. E. 080210, presentada por Josefina Ferrer Guerrero; número R. G. E. 080211, presentada por Carmen Bau Casasús; número R. G. E. 080212, presentada por Ignacio Rodrigo García; número R. G. E. 080213, presentada por Rafael Ramírez Montoliu; número R. G. E. 08014, presentada por Desamparados Ramírez Montoliu; número R. G. E. 08015, presentada por Adela Castillo Calvo; número R. G. E. 080216, presentada por Enrique Canet Esteve; número R. G. E. 080661, presentada por Juan Andrés Talens Hernandis; número R. G. E. 080662, presentada por Carmen Talens Hernandis; número R. G. E. 080663, presentada por José Rubio Nadal; número R. G. E. 080878, presentada por la Asociación de Vecinos Centro Histórico; número R. G. E. 080883, presentada por Miriam Pérez Torrejón; número R. G. E. 080884, presentada por Martín Pérez Bonet; número R. G. E. 080885, presentada por Carlos Bonet Betoret; número R. G. E. 080886, presentada por Cristina Ruiz Cavanilles; número R. G. E. 080887, presentada por Miguel García Deltoro; número R. G. E. 080888, presentada por Milagros García Iglesias; número R. G. E. 080889, presentada por Antonio Escandell Tudela; número R. G. E. 080895, presentada por Juan del Campo Capilla; y número R. G. E. 080896, presentada por Enrique Payá Zaforteza, en los términos indicados en el informe técnico, sin perjuicio de lo que dictamine la comisión sobre el escrito complementario de la alegación número R. G. E. 2385, toda vez, que lo que allí resulte afectaría a éstas.

III.- En relación con el escrito presentado por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, se hace constar que:

Tal como señala el escrito, resultaría más adecuada para la mejora de la escala y las características ambientales del barrio fijar en cuatro plantas la altura de los edificios en la manzana delimitada por las calles Zapatería de los Niños, Numancia, Ercilla y el nuevo espacio libre de la U. E. 8. Sin embargo en este caso el marco de decisiones del planeamiento exige una fuerte vinculación entre las decisiones de ordenación y de gestión. En este sentido se propone la máxima altura que se considera compatible con la escala del entorno, y que corresponde además a la que ya tienen numerosos de los edificios próximos. La aceptación de la propuesta del escrito de alegaciones haría absolutamente inviable la gestión de la unidad, ya bastante dificultosa con la ordenación expuesta al público.

Razones semejantes justifican la exclusión de la unidad de la parcela de la calle Martín Mengod, número 2, donde se sitúa un kiosco de libros, cuya inclusión supondría un incremento de las cargas de la unidad más allá de los límites de lo viable.

Se propone unir en un único ámbito las unidades UE 11 y UE 12-13, con la consiguiente igualación de los beneficios y las cargas derivadas de su gestión. El criterio de separación respecto a la UE 15 se justifica en la vinculación con diferentes actuaciones urbanizadoras: De este modo en la UE 12-13 se incluyen los terrenos afectados por la propuesta de la nueva plaza y la construcción del aparcamiento subterráneo, mientras la UE-15, se relaciona con la regularización viaria en el entorno de la Plaza de la Merced. Se responde, asimismo, a la conveniencia de diversificar las actuaciones y adecuarse a iniciativas reales para la gestión de las unidades.

No se considera conveniente incluir la urbanización del tramo de vial señalado para mantener la coherencia de la obra urbanizadora. Como se ha señalado en los puntos anteriores debe recordarse la finalidad de hacer viables las actuaciones en estos ámbitos tan deteriorados, lo que se traduce en una actitud de no incrementar más allá de lo necesario las cargas de gestión y urbanización en los distintos ámbitos incluidos en unidades de ejecución.

IV.- En relación con el escrito, presentado por Iberdrola, S. A., se hace constar que la petición es razonable teniendo en cuenta las características que deben tener las actuaciones de urbanización en las zonas históricas y la práctica municipal en los últimos años, que se ha traducido en actuaciones de urbanización integral de tramos de los barrios históricos en las que se ha incluido la canalización subterránea de los suministros. Por esta razón se acepta la introducción de la canalización subterránea de los servicios urbanos de suministro de electricidad y telefonía entre las obras a realizar en las unidades de ejecución delimitadas.

V.- En relación con el escrito presentado por la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Generalitat Valenciana, se acepta la propuesta en lo que respecta a la inclusión de los espacios abovedados situados bajo la calle Pere Compte, en el catálogo de edificios protegidos, en la categoría de protección integral. El resto de propuestas corresponden a un ámbito distinto al planeamiento urbanístico

VI.- En relación al informe del Servicio de Transportes y Circulación, se entiende la eliminación del aparcamiento subterráneo que el P. E. P. R. I. preveía en el entorno de la calle Numancia en la VE-P.

VII.- En relación al informe del Servicio de Gestión Urbanística, y teniendo en cuenta que se han iniciado los trámites para redactar un proyecto de rehabilitación de los edificios que conforman el conjunto de la Plaza Redonda, que debe incluir una propuesta de gestión de la actuación, se considera preferible posponer las decisiones sobre el mantenimiento o supresión de la actuación Aislada número 7 hasta el momento en que el desarrollo de los trabajos permita disponer de mayor información sobre el sistema de gestión que se considera recomendable.

VIII.- En relación con el escrito presentado por Coluz 94, S. L., y de acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Artístico, de fecha 1 de febrero de 2001, se atiende la propuesta en el sentido de eliminar del catálogo los edificios de Plaza del Mercado, números 45 y 46, manteniendo las alineaciones exterior e interior del P. E. P. R. I. Y fijando en 5 plantas la altura de cornisa.

IX.- En relación con el informe de la Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura y Educación, se introducen los siguientes aspectos:

- Introducción de ordenanza particularizada referentes al tratamiento de los muros medianeros de la edificación de la calle Popul, número 1, que pasa a tener la condición de fachada como consecuencia de la apertura de la nueva plaza Hiedra-Popul.
- Inclusión en la ficha de la unidad de ejecución 11-12-13, de la necesidad de redactar un anteproyecto unitario del conjunto de la UE 11-12-13, que deberá incluir las determinaciones señaladas en el propio informe.
- Inclusión en la ficha de la unidad de ejecución 11-12-13, de la siguiente condición: En el caso de construirse tres sótanos de aparcamiento para residentes y/o vecinos, podrá autorizarse que el tercer

acceso ocupe la vía pública en el tramo de la calle de la Linterna, entre la Mallorquins y la Avenida del Oeste.

d) Eliminación en todo el ámbito del P. E. P. R. I., de la posibilidad de ocupaciones por encima de la altura de cornisa, y regulación de la inclinación de las cubiertas, con una pendiente entre 30 y 45 por ciento.

e) Adaptar el cambio de uso dotacional de la parcela municipal de Plaza Marqués de Busianos - San Nicolás, para permitir un uso mixto aparcamiento-equipamiento. Además se modifica la ordenanza individualizada de la parcela para matizar la ordenanza de aparcamiento.

f) Inclusión en el documento denominado "ordenanzas" del contenido de la disposición final segunda en los términos indicados en el informe de la Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura y Educación.

X.- Como consecuencia de los estudios que está llevando a cabo la Delegación de Transportes y Circulación, en orden a la peatonalización del entorno monumental constituido por la Lonja, Mercado Central y los Santos Juanes, y como acción complementaria de la propuesta ya efectuada para la calle Botellas, incluida en el ámbito del P. E. P. R. I. de Velluters, se introducen las siguientes rectificaciones:

- Cambio de alineación de la calle Calabazas, de modo que las parcelas de calle Calabazas, número 18, y calle Blanes, número 6, pasan por continuar la alineación del número 20. Como consecuencia se elimina la protección de los dos edificios.

- Fijación del criterio de replanteo de la alineación norte de la UE 15, definiendo los puntos de referencia en la medianera del edificio de Mallorquins, número 1, junto a Calabazas, número 13, y en la esquina de la plaza de la Merced a Calabazas, número 5.

XI.- De acuerdo con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, de fecha 21 de marzo de 2001, se corrige la alineación trasera en la calle Purísima, número 3, permitiendo edificar un cuerpo de unos 6 metros cuadrados de superficie, y 3 plantas de altura, regulado mediante una ordenanza individualizada en el anexo 1 de las ordenanzas.

XII.- Se introduce en el artículo 3.2 de las ordenanzas un texto referido a que la edificabilidad de las unidades de ejecución será la resultante de las condiciones de la ordenación, de modo que las cifras que aparecen en las fichas de las unidades tienen únicamente un carácter orientativo.

XIII.- La validez y eficacia de las determinaciones urbanísticas recogidas en los apartados X y XI del presente acuerdo, queda condicionada a la emisión de informe favorable por la Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura y Educación.

XIV.- Aprobar definitivamente la modificación parcial del plan especial de protección y reforma interior del Barrio del Mercat, plan que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 19 de febrero de 1993, con las rectificaciones derivadas de los apartados precedentes y, en particular, las siguientes:

- Agrupación de las unidades ejecución 11 y unidades de ejecución 12 y 13 en una sola unidad.

- Incorporación de las canalizaciones subterráneas de infraestructuras ante las obras de urbanización.

- Protección integral de espacios abovedados en calle Pere Compte.

- Introducción de ordenanza particularizada referentes al tratamiento de los muros medianeros de la edificación de la calle Popul, número 1, que pasa a tener la condición de fachada como consecuencia de la apertura de la nueva plaza Hiedra-Popul.

- Inclusión en la ficha de la unidad de ejecución 11-12-13, de la necesidad de redactar un anteproyecto unitario del conjunto de la UE 11-12-13, que deberá incluir las determinaciones señaladas en el propio informe.

- Inclusión en la ficha de la unidad de ejecución 1 1-12-13, de la siguiente condición: En el caso de construirse tres sótanos de aparcamiento para residentes y/o vecinos, podrá autorizarse que el tercer

acceso ocupe la vía pública en el tramo de la calle de la Linterna, entre la de Mallorquins y la Avenida del Oeste.

- Eliminación en todo el ámbito del P. E. P. R. I., de la posibilidad de ocupaciones por encima de la altura de cornisa, y regulación de la inclinación de las cubiertas, con una pendiente entre 30 y 45 por ciento.

- Adaptar el cambio de uso dotacional de la parcela municipal de Plaza Marqués de Busianos - San Nicolás, para permitir un uso de aparcamiento (acuerdo con la Comisión de Gobierno, de 10 de noviembre de 2000), de equipamiento público o mixto. Además se modifica la ordenanza individualizada de la parcela para matizar la ordenanza de aparcamientos.

- Inclusión en el documento denominado "ordenanzas" del contenido de la disposición final segunda en los términos indicados en el informe de la Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura y Educación.

- Cambio de alineación de la calle Calabazas, de modo que las parcelas de calle Calabazas, número 18, y calle Blanes, número 6, pasan a continuar la alineación del número 20. Como consecuencia se elimina la protección de los dos edificios.

- Fijación del criterio de replanteo de la alineación norte de la UE 15, definiendo los puntos de referencia en la medianera del edificio de Mallorquins, número 1, junto a Calabazas, número 13, y en la esquina de la plaza de la Merced a Calabazas, número 5.

- Introducir en el artículo 3.2 de las ordenanzas un texto referido a que la edificabilidad de las unidades de ejecución será la resultante de las condiciones de la ordenación, de modo que las cifras que aparecen en las fichas de las unidades tienen únicamente un carácter orientativo.

- Corrección de la alineación trasera en calle Purísima, número 3, permitiendo edificar un cuerpo de unos 6 metros cuadrados de superficie, y 3 plantas de altura, regulado mediante una ordenanza individualizada en el anexo 1 de las ordenanzas.

- Eliminación del catálogo los edificios de Plaza del Mercado, números 45 y 46, manteniendo las alineaciones exterior e interior del P. E. P. R. I., y fijando en 5 plantas la altura de cornisa.

XV.- Publicar el presente acuerdo en "Boletín Oficial" de la provincia junto con las normas urbanísticas, previa comunicación y remisión del proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo y notificar a los interesados.»

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Valencia, a veinte de diciembre de dos mil uno.- El secretario general, Pedro García Rabasa.