



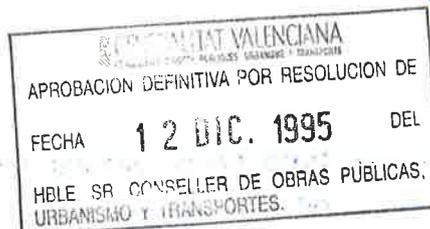
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. BARRI DEL CARME
EN EL AMBITO DE LA U.A-5. (PLAÇA DE L'ARBRE)

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 12 DIC. 1995 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES.



MEMORIA

GENERALITAT VALENCIANA
COMISSIÓ D'OBRES PÚBLIQUES
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 12 DIC. 1995 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES



INDICE

MEMORIA

1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION Y DE LA SOLUCION ADOPTADA.
 - 1.1 Objeto
 - 1.2 Ambito de la Modificación Puntual del PEPRI Barri del Carme
 - 1.3 Justificación de la conveniencia de la redacción de la modificación puntual del PEPRI y la finalidad de la misma.
2. JUSTIFICACION Y PROPUESTA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PEPRI.
3. APROVECHAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.
4. PROTECCIONES.
5. ORDENANZAS Y NORMAS GENERICAS DE APLICACION.
6. PLAN DE ETAPAS
7. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
8. ADAPTACION A LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL
9. PROMOCION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PEPRI (BARRI DEL CARME) EN EL AMBITO DE LA U.A-5.



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 6 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Modificación Barrio del Carmen aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 15 Julio 1994.
Valencia a 9 de Agosto de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 6 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Modificación Barrio del Carmen aprobado Por la Orden de por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 21 octubre 1994.

Valencia a de 8 NOV. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

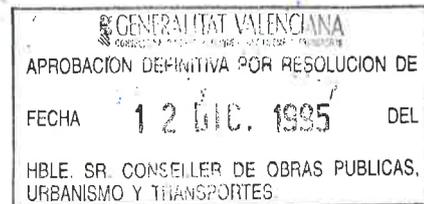


MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. BARRI DEL CARME EN EL AMBITO DE LA U.A-5 (PLAÇA DE L'ABRE)

MEMORIA

1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION Y DE LA SOLUCION ADOPTADA

1.1 Objeto



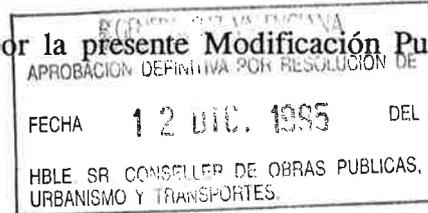
Es objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen, la Unidad de Actuación nº5, plaza de l'Arbre, contemplada indicativamente en el mencionado P.E.P.R.I., que fué aprobado definitivamente el 9 de mayo de 1991 y actualmente en vigor, en desarrollo de las previsiones del citado Plan.

1.2 Ambito de la Modificación Puntual del PEPRI Barri del Carme

La Unidad de Actuación nº 5, comprende un área central del Barri del Carme en el entorno de la Plaça de l'Arbre. Este espacio urbano característico del barrio, por su antigüedad y la peculiaridad de su traza, se configura como un espacio articulador de todo el ámbito que abarca la presente Modificación Puntual del PEPRI a partir de la "horquilla" definida por la calle Baja y calle Santo Tomás, la cual se prolonga



por medio de la calle Pintor Fillol hasta los aledaños de la Plaça del Carmen. Una trama secundaria compuesta por los tramos de calles afluyentes al viario antes descrito, junto con la edificación recayente a todo este entramado viario, completan la morfología urbana del área afectada por la presente **Modificación Puntual del PEPRI**.



Este ámbito se concreta en los planos correspondientes y constituye una unidad coherente tanto con relación a las indicaciones del PEPRI-Barri del Carme como con respecto al plan de Rehabilitación Integral de la Ciutat Vella al constituirse en una pieza básica de gran capacidad estructurante dentro del Barrio del Carmen.

El ámbito de la presente Modificación Puntual del PEPRI se corresponde con el ámbito incluido en el "Proyecto de Delimitación de la unidad de ejecución nº 5 "Plaça de l'Arbre" del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen" redactado por los arquitectos José M. Simó Cantos y José Luis Mayordomo Pérez y aprobado con la exclusión de la finca en la calle Santo Tomás 16 y la inclusión de la finca en la plaza Santa Creu 4, por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 23-VII-1993, con carácter definitivo.

Con la aprobación de la delimitación definitiva queda sin efecto la Disposición Transitoria 5 del PEPRI (Barri del Carme), precisamente por su carácter transitorio hasta dicha aprobación, con lo cual queda fijado definitivamente el ámbito del la presente Modificación Puntual.



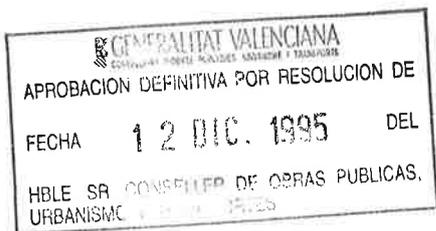
1.3 Justificación de la conveniencia de la redacción de la Modificación Puntual del PEPRI y la finalidad de la misma.

Las Ordenanzas del PEPRI del Barri del Carme, indican en el art. 8.2.b que la ejecución del Planeamiento se realizará "**desarrollando las Unidades de Actuación**".



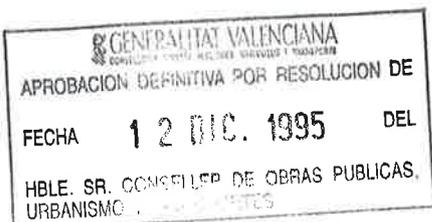
A este respecto las Ordenanzas indican en su Disposición Final 4ª que "**para las Unidades de Actuación nº 22 y 5, en las que están previstas intervenciones integradas, se establece la posibilidad de introducir modificaciones en su diseño, a través de un Estudio de Detalle**".

La introducción de modificaciones en su diseño se hace necesaria a tenor de los informes de Patrimonio, sobre las que más adelante se hará hincapié, y de las mismas previsiones del PEPRI (Barri del Carme) que en sus Disposiciones Finales 9ª contempla una Ordenanza especial para la Unidad de Actuación nº 5 "Plaza del Arbol" indicando que "**sobre el espacio libre, ocupado en la actualidad por la manzana delimitada por las calles Baja, Cobertizo, Santo Tomás y Plaza del Arbol, podrá construirse una edificación destinada a servicios públicos o con una función escenográfica....**", fijándose, además, como "**altura máxima la correspondiente a la cota de altura de cornisa de los edificios históricos colindantes**".



Esta disposición final 9ª pone en evidencia que tal como está redactado el PEPRI al eliminarse una parte importante de la edificación recayente a la Plaza del Arbol (la comprendida entre ésta y la calle Cobertizo) se está creando un vacío descaracterizado que destruye la escala de dicha Plaza. Este hecho queda reflejado claramente en el informe de Patrimonio indicando que "suprimir la manzana delimitada por este callejón (se refiere a la c/ Cobertizo), el carrer de Baix, la c/ Santo Tomás y la Plaça de l'Arbre, es generar un vacío descaracterizado (un frente de estrechísima nueva edificación y un lateral de un edificio catalogado como nuevos protagonistas...) a costa de descaracterizar dos ejes viarios (Sto. Tomás y c/ de Baix) de primer orden en el barrio y su intersección característica (la plazoleta). Por otra parte el espacio urbano resultante sería no solo desproporcionado (casi mayor que la Plaça del Carme) en el corazón del barrio sino de una geometría casual...

El informe de Patrimonio apunta además unas directrices referentes a la ordenación de volúmenes arquitectónicos en los siguientes términos: **"No discutimos la oportunidad de una renovación total de esta manzana cuyo parcelario triturado (y con el sus arquitecturas) predetermina negativamente su preservación. Lo que estimamos es la necesidad de reedificarla con variaciones en su dimensión y forma si conviene, pero siempre reacomodando proporcionalmente la plazoleta y restituyendo la continuidad básica de los lienzos correspondientes de las calles concurrentes. Dentro de este planteamiento, al desplazar la edificabilidad al espacio libre proyectado por el plan, podría reestudiarse una extensión Norte del espacio libre correspondiente al Palau de Raga..."**



Parece, pues, evidente, tanto por el informe de Patrimonio como por las Disposiciones Finales 9ª del PEPRI, que uno de los principales objetivos de esta Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carme) debe ser el mantenimiento de la actual escala de la Plaza del Arbol. En este sentido las dos posibilidades que apunta el PEPRI revisten graves inconvenientes.

En primer lugar la construcción de un edificio de nueva planta, sustituyendo la manzana en ruinas comprendida entre la calle Cobertizo y la Plaza del Arbol, para servicios públicos parece inviable según manifiesta la propia Administración y además supondría una inversión de la tendencia en el Centro Histórico, por parte de la misma Administración que hasta ahora se ha caracterizado por su voluntad de convertirse en punta de lanza para la recuperación del patrimonio edificado, convirtiendo en norma la recuperación de edificios históricos para usos públicos.

En segundo lugar, la construcción de una edificación con una "función escenográfica" (fijándose como "altura máxima la correspondiente a la cota de altura de cornisa de los edificios históricos circundantes") supondría la construcción de una piezas de grandes dimensiones y vacía de contenido. Parece evidente que esta solución de crear un enorme decorado recayendo a un espacio acotado como es la Plaza del Arbol no es una buena respuesta arquitectónica, revistiendo un carácter poco sensible con el entorno.

Resulta, pues, que un edificio público no es viable y que una edificación

GENERALITAT VALENCIANA
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÙBLICAS, URBANISMO Y BARRIOS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 12 DIC. 1995 DEL
HBLE. SR. CONSEJER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y BARRIOS



escenográfica no es, en principio, la solución arquitectónica requerida por este espacio.

Por otra parte, la solución apuntada en el informe de Patrimonio de "desplazar la edificabilidad" y de "reestudiarse una extensión Norte del espacio libre correspondiente al Palau de Raga", supone una modificación de los supuestos previstos en el P.E.P.R.I. (Barri del Carme).

A partir de todas estas consideraciones los fines a conseguir mediante la presente Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carme) son, entre otros, los siguientes:

- Mantenimiento de la escala y carácter actual de la Plaça de l'Arbre.
- Consecución de un espacio público unitario y de cierta dimensión en el interior de la manzana comprendida entre las calle Baja, Santo Tomás y Raga, unificando en esta zona las áreas libres.
- Control de la altura de cornisas en la intervención con relación a los edificios históricos circundantes.

La consecución de estos objetivos requiere y hace conveniente la redacción de la presente Modificación Puntual del P.E.P.R.I. (Barri del Carme) en el ámbito de la U.A-5 Plaça de l'Arbre.

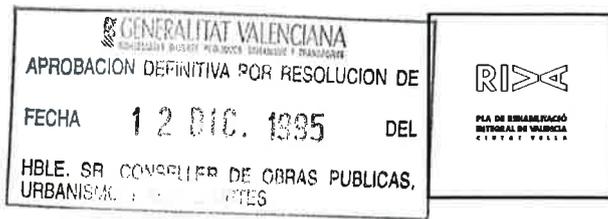


DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 6 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Modificación Barrio del Carmen aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 15 Julio 1994
 Valencia a 9 de Agosto de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 6 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Modificación Barrio del Carmen aprobado Revisada por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 21 Julio 1994
 Valencia a de 8 NOV. de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.



2. JUSTIFICACION Y PROPUESTA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PEPRI.

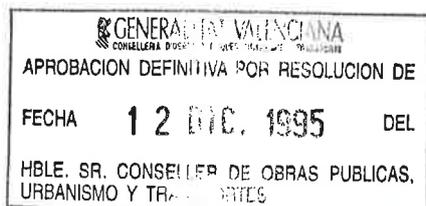
Consecuentemente con lo enumerado con anterioridad, los fines de la presente Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carne) en el ámbito de la U.A-5 (Plaça de l'Arbre) se corresponden con los objetivos fundamentales, desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, del PEPRI, pero aportando soluciones coherentes con el informe de Patrimonio y más adecuadas a la actual realidad y situación del Centro Histórico de la ciudad de Valencia, tras su declaración de B.I.C.

Se realiza, pues, la presente Modificación Puntual del PEPRI como desarrollo del planeamiento vigente por considerarse el instrumento más idóneo en este sentido y en concordancia siempre con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los fines de la presente Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carne) se resumen, pues, en los siguientes objetivos:

Mantenimiento de la actual escala y dimensión de la Plaça de l'Arbre mediante la recuperación del volumen edificado entre dicha Plaza y la calle Cobertizo, actualmente en ruinas.

Para esto se propone una edificación de promoción pública destinada a viviendas sociales.



Agrupación del espacio libre en el interior de la manzana comprendida entre las calles Baja, Raga, Santo Tomás y Plaza del Arbol.

Con esta finalidad, se incorpora al mismo el jardín del Palacio de Raga y se plantea la continuidad de estos espacios a través de la calle Raga con el espacio libre de la Unidad de Actuación contigua.

Se propone, además, la agrupación de la edificación en el perímetro de este espacio, con una profundidad edificada razonable que consienta el mantenimiento y la mejora de la proporción de espacio libre con relación a la densidad. La correcta ordenación de este perímetro requiere una reordenación de la parte posterior de la edificación recayente a la calle Santo Tomás y comprendida entre la calle Cobertizo y la calle Raga.

Control de la altura de cornisa resultante de la ordenación de la manzana anteriormente descrita con relación a los edificios históricos circundantes.

Se propone que la edificación tenga una altura de cuatro plantas.

Mantenimiento en la memoria colectiva del recorrido secundario configurado por la calle Cobertizo.

Se propone que los accesos al espacio libre interior desde la calle Santo Tomás y la calle Baja sean coincidentes con la actual traza de las embocaduras a la calle Cobertizo.

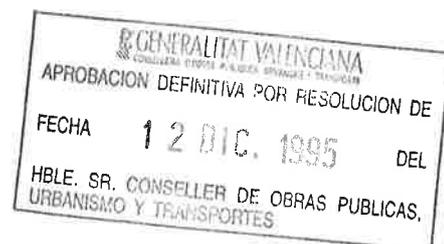


Ajuste de alineaciones en algunos paramentos de la edificación renovada.

Se proponen ligeros cambios de alineaciones en puntos muy concretos evitando accidentes al viario que resulta innecesario reproducir cuando se trata de edificación de nueva planta.

Criterio global de mantenimiento de la edificación existente en todo el ámbito de actuación.

Se opta por la reconstrucción y rehabilitación frente a la renovación en aquellos casos en que esto es viable.

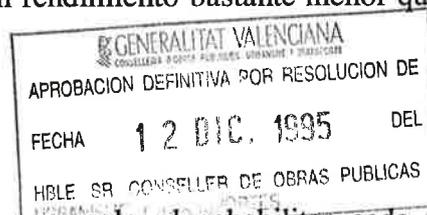




3. APROVECHAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES

La edificación a construir en el ámbito de la presente Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carme) en el ámbito de la U.A-5 es de promoción pública y tiene como finalidad la rehabilitación integral de la Ciutat Vella.

No se plantea, pues, la presente Modificación Puntual tomando como uno de los parámetros de referencia el agotamiento del aprovechamiento máximo del planeamiento. En este sentido es importante observar que el número de edificios que se pretende rehabilitar o reconstruir es muy superior a los protegidos por el PEPRI (Barri del Carme), lo cual supone obtener un rendimiento bastante menor que si se edificase sobre solares.



A este respecto cabe señalar, además, que ~~no sólo el rehabilitar cada unidad edificativa~~, muchas de ellas de dimensiones mínimas, a partir de una estructura de muros de carga supone un menor aprovechamiento que una edificación de nueva planta, sino que esta manera de intervenir impide agrupar solares para lograr un mayor rendimiento y aprovechamiento distributivo de las viviendas y, sobre todo, de los núcleos de comunicación vertical (que en muchos casos solo serán útiles a una pequeña vivienda por planta). Por otra parte en un buen número de los edificios a rehabilitar existe una entreplanta de uso comercial que ocupa parte de la planta total y que a efectos de contabilizar superficies se ha considerado como una planta más.



Conviene dejar constancia, además, de que la presente Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carne) cumple con lo establecido en el artículo 128.2 de la actual Ley del Suelo (Art. 49.2 del Texto Refundido de 1975).

Estas consideraciones tienen como finalidad enfatizar el carácter fundamental de la operación, es decir, la recuperación del patrimonio edificado y la colaboración en la solución del problema de la vivienda social, dado que estos aspectos no son reflejados en las tablas que se detallan a continuación.

GENERALITAT VALENCIANA
DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 12 DIC. 1995 DEL
SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISME I TRANSPORTS

CUADRO COMPARATIVO APROVECHAMIENTOS

	SEGUN PEPRI (Nueva Delimitación)	SEGUN MODIFICACION
AMBITO ACTUACION	7.944	7.944
OCUPACION	4.067	3.748
VIALES Y PLAZAS	2.347	2.446
EQUIPAMIENTO	264	264
ESPACIOS LIBRES	1.530	1.750
EDIFICABILIDAD	15.955	18.290
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	2,00843	2,30237
COEFICIENTE OCUPACION	51,20%	47,18%

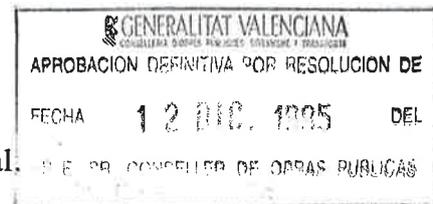


4. PROTECCIONES

La presente Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carne) contempla las protecciones previstas en el PEPRI con las siguientes observaciones o excepciones:

Pintor Fillol, 15 - Plaza del Carmen, 2: Este edificio con Protección Arquitectónica en el PEPRI se plantea en esta Modificación como de Nueva Planta, por las siguientes razones:

Escaso valor arquitectónico individual.



Estado de conservación malo con diversas patologías estructurales y de fachada.

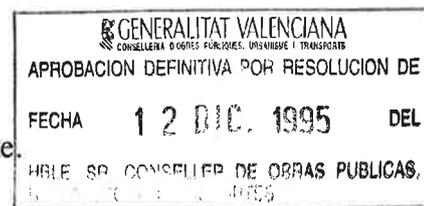
Se configura como una pieza fuera de escala al situarse en una manzana donde la mayoría de los edificios y, en especial, los contiguos a éste tienen dos plantas más. Se considera importante la recuperación de la unidad escalar de la manzana y la recomposición morfológica de los espacios adyacentes. Frente a la problemática formal y estructural de otro tipo de soluciones (sobre elevación) se plantea, pues, la intervención de nueva planta.



Pintor Fillol, 6 - calle Caridad. Este edificio con Protección Arquitectónica en el PEPRI se plantea en esta Modificación como de Nueva Planta, por las siguientes razones:

Escaso valor arquitectónico individual con antigüedad aproximada de un siglo.

Estado de conservación deficiente.



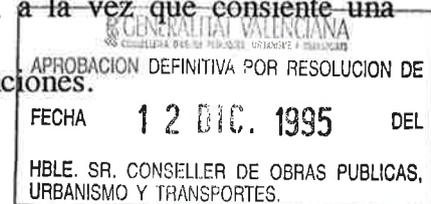
Se trata de una pieza patógena al tener 5 y 6 plantas, por su posición prácticamente contigua a un palacio (vivienda señorial del siglo XVIII) de tres plantas y protección monumental (Casa Vella), situándose además en una manzana de gran valor arquitectónico que requiere un tratamiento cuidadoso de las alturas de cornisa.

Santo Tomás, 13 - calle Cobertizo: Este edificio con Protección Arquitectónica mantiene este nivel de protección en la presente Modificación, pero se deberá revisar la crujía posterior configurada como medianera y recayente al espacio público interior a la manzana comprendida entre las calles Baja, Santo Tomás, Raga y Plaza del Arbol. Esta parte del edificio no tiene interés arquitectónico (tratamiento de medianera) y, además, se configura como un elemento patógeno de cara a la morfología del espacio interior de la manzana.



Por estas razones la presente Modificación plantea la supresión de esta parte del edificio con el fin de ajustarse a las nuevas alineaciones y dignificar el tratamiento del paramento resultante.

Santa Cruz, 4: Este edificio con Protección Monumental, se pasa a Nivel 2, Protección Estructural, en la presente modificación por considerarse un nivel de protección más coherente con la calidad de la pieza y que garantiza suficientemente la permanencia de la misma, ~~a la vez que consiente una~~ mayor capacidad en la asunción de nuevas funciones.



La presente Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carme) contempla además la reconstrucción de aquellos edificios que por su interés ambiental e integración con la morfología del área se considera necesario mantener al menos en sus fachadas, tratándose de fijar claramente una protección de su estado de conservación y a la vista de los necesarios informes de Patrimonio fuese necesario fijar el mantenimiento de otras partes de cada edificio.

Se hace constar que en los espacios recayentes a la calle Santo Tomás nº 19 y 17 la reconstrucción afectará a las fachadas recayentes a dicha calle con la supresión de una planta en el nº 19, dado el estado ruinoso que presentan y la negativa repercusión de sus traseras sobre la morfología del espacio libre posterior.



Las intervenciones de Nueva Planta se plantean sobre edificios ruinosos, patógenos y de escaso interés.

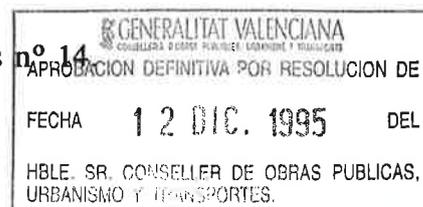
Las protecciones en la presente Modificación Puntual del PEPRI son las siguientes:

1.- Plaza del Arbol nº 2 con vuelta a calle Fenollosa nº 1-A.

Nivel 3 Protección Arquitectónica

2.- Calle Palma nº 4 con trasera a calle Santo Tomás nº 14

Nivel 3 Protección Arquitectónica



3.- Calle Pintor Fillol nº 1 con vuelta a la Plaza del Arbol nº 4-A.

Nivel 3 Protección Arquitectónica

4.- Calle Pintor Fillol nº 3.

Nivel 3 Protección Arquitectónica

5.- Calle Pintor Fillol nº 4 con vuelta a la calle Caridad nº 3.

Nivel 3 Protección Arquitectónica

6.- Calle Pintor Fillol nº 5.

Nivel 3 Protección Arquitectónica



7.- Calle Pintor Fillol nº 7 con trasera a la calle Pineda nº 6.

Nivel 2 Protección Estructural

8.- Calle Pintor Fillol nº 9 con trasera a la calle Pineda nº 6.

Nivel 2 Protección Estructural

9.- Calle Pintor Fillol nº 11 con trasera a la calle Pineda nº 3.

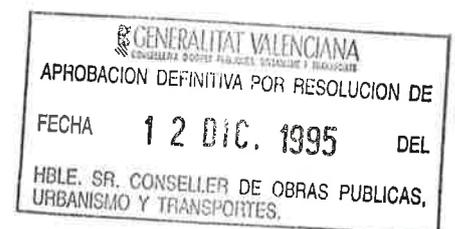
Nivel 3 Protección Arquitectónica

10.- Plaza Santa Cruz nº 1 con vuelta a calle Tenerias nº 11-A.

Nivel 3 Protección Arquitectónica

11.- Plaza Santa Cruz nº 4.

Nivel 2 Protección Estructural



12.- Calle Santo Tomás nº 12 con trasera a la calle Palma nº 6.

Nivel 3 Protección Arquitectónica

13.- Calle Santo Tomás nº 13.

Nivel 3 Protección Arquitectónica



14.- Calle Roterros nº 27 con vuelta a la Plaza del Carmen nº 1-A y calle Pintor

Fillol nº 17.

Nivel 3 Protección Arquitectónica

Todas estas precisiones quedan reflejadas en los planos correspondientes.





5. ORDENANZAS Y NORMAS GENERICAS DE APLICACION

La presente Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carme) en el ámbito de la U.A-5 (Plaça de l'Arbre) se regirá por lo establecido en este sentido por el vigente P.G.O.U. de Valencia 28/XII/89 y por el PEPRI del Barri del Carme.

Las zonas indicadas en los planos como "área de Ordenanza Particularizada" tienen un tratamiento ordenancístico diferenciado. Esta ordenanza particularizada se aplica fundamentalmente en las proximidades de la plaza del Arbol, donde se sitúa la intervención central de nueva planta en torno al espacio libre, con la finalidad de mejorar y adecuar la implantación de todo este conjunto de renovación dentro del ámbito de la presente Modificación. También se aplica esta ordenanza diferenciada en una pieza de nueva planta de cierta complejidad situada en la calle Pintor Fillol y que debe engarzar la Casa Vella con las edificaciones recayentes a la Plaza de la Santa Cruz.

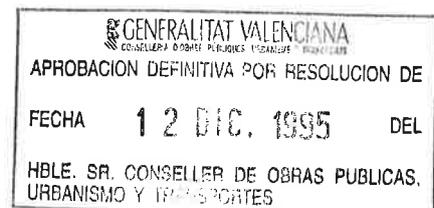
A este respecto se propone una mayor libertad para el proyectista de manera que pueda realizar una arquitectura más compleja, en especial en el área central de renovación, donde desde los materiales hasta la escala admiten un tratamiento más específico en función de cada situación concreta, sin necesidad de recurrir a una composición de las fachadas desde los supuestos Beaux-Arts.



La Ordenanza Particularizada está contenida en los planos correspondientes a modo de ordenanza gráfica, definiéndose los aspectos fundamentales de los arquetipos desde el punto de vista del proyecto urbano, pero dejando libertad al proyectista en el uso del lenguaje e incluso en el manejo de la composición de la fachada.

Lógicamente esta mayor libertad comporta la necesidad de un mayor control de la calidad del proyecto propuesto en cada uno de los casos por lo que existirá una Comisión que deberá informar cada uno de los proyectos que se acojan a estas ordenanzas diferenciadas.

De esta manera, aunque en estas áreas de Ordenanza Particularizada para aquellas determinaciones no reguladas expresamente, regirá lo establecido por el P.G.O.U. de Valencia 28/XII/89 y por el PEPRI del Barrio del Carme, se podrían admitir otras alternativas de tratamiento compositivo de la edificación, cuando en función de la elevada calidad arquitectónica de los proyectos, se justifique la idoneidad de los mismos respecto a su implantación e imagen urbana.





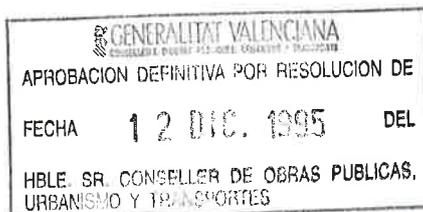
6. PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas debe ser un documento de carácter flexible de manera que permita contemplar circunstancias imprevistas que concurren en el desarrollo del Plan.

El Plan de Etapas tiene como objetivo ordenar en el tiempo las intervenciones de las Administraciones actuantes para ejecutar el Plan, de manera que la inversión pública se reparta coherentemente entre los dos cuatrienios de desarrollo del Plan.

En este sentido el PEPRI asigna a la Unidad de Actuación nº 5 Plaça de l'Arbre la ejecución de la Segunda Etapa correspondiente a los años 1993 - 1994.

Dado que ya han comenzado obras de rehabilitación en este ámbito consideramos válido el Plan de Etapas previsto en el PEPRI a los efectos de la presente Modificación Puntual.





7. ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION	Unidad de Actuación nº5
2 SITUACION	Plaza del Arbol, C/Sto Tomás, C/Cobertizo, C/ Baja
3 GESTION	Sistema de Expropiación
4 PROMOCION	Administración Pública
5 ETAPA	Primer cuatrienio - Segunda etapa

SUELO Y USOS

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 12 DIC. 1995 DEL

	m ² suelo según PEPR	m ² suelo según Modificación
6 AMBITO DE ACTUACION	7.944	7.944
7 SUELO PRIVADO	3.803	3.484
8 SUELO EQUIPAMIENTOS	264	264
9 SUELO ESPACIOS LIBRES	1.530	1.750
10 SUELO VIALES Y PLAZAS	2.347	2.446

EXPROPIACIONES/CESIONES

	MODULO PTS/m ² Techo	m ² TECHO		MILES DE PTS.	
		S/PEPRI	S/MODIFIC.	S/PEPRI	S/MODIFIC.
11 SUELO	11.000	5.597	5.498	61.567	60.478
12 VIVIENDA TECHO	4.500	11.888	14.806	53.496	66.627
13 LOCAL P.B.	2.500	3.803	3.484	9.507	8.710
14 NAVE-ALMACEN	--				
15 TOTAL VUELO	4.119	15.691	18.290	63.003	75.337
16 TOTAL EXPROPIACION				124.570	135.815



CALCULO DE CARGAS

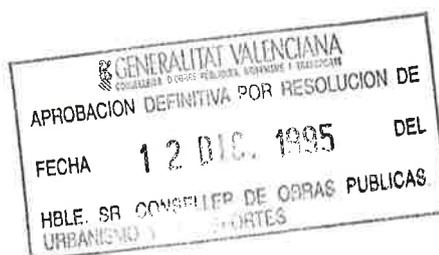
Este cálculo se basa en los datos obtenidos en la presente Modificación Puntual del PEPRI. Se actualizan los módulos en función de los precios actuales de mercado.

REHABILITACION DE VIVIENDAS

	MODULO Pts/m ² t.	M2 TECHO	MILES DE PTS
VIVIENDAS TECHO	55.000	8.862	487.410
LOCALES TECHO	30.000	1.951	58.530
TOTAL TECHO		10.813	545.940

VIVIENDAS NUEVAS

	MODULO Pts/m ² t.	M2 TECHO	MILES DE PTS
VIVIENDAS TECHO	45.000	5.944	267.480
LOCALES TECHO	30.000	1.533	45.990
TOTAL TECHO		7.477	313.470





EQUIPAMIENTOS

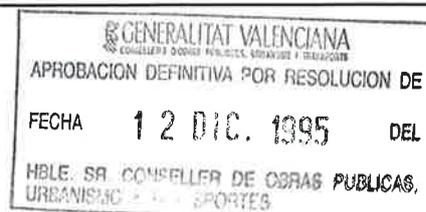
	MODULO Pts/m ² t.	M2 TECHO	MILES DE PTS
EQUIPAMIENTOS	60.000	264	15.840
ESPACIO LIBRE	25.000	850	21.250
GARAJE PUBLICO		3.624	108.720
TOTAL	30.000		145.810

URBANIZACION

	MODULO Pts/m ² t.	M2 TECHO	MILES DE PTS
VIALES-PLAZAS	35.000	2.446	85.610
PARQUES-JARDINES	25.000	900	22.500
TOTAL		3.201	108.110

TOTALES

TOTAL EXPROPIACION	135.815
TOTAL OBRA	1.113.330
TOTAL ACTUACION	1.249.145



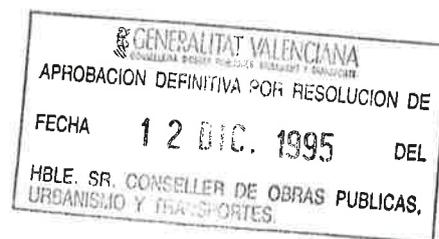


8. ADAPTACION A LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

Por el Decreto 57/1993 de 3 de Mayo del Gobierno Valenciano queda declarado Bien de Interés Cultural el conjunto histórico de Valencia (área central).

La Ley del Patrimonio Histórico Español en su artículo veinte indica que la declaración de un Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural obliga a la redacción de un instrumento de planeamiento que cumpla con las exigencias de la Ley.

La presente Modificación Puntual del PEPRI (Barri del Carme) en el ámbito de la U.A-5 (Plaça de l'Arbre) cumple esta finalidad, recogiendo áreas de rehabilitación tendentes a la recuperación del uso residencial y de las actividades económicas adecuadas, así como las indicaciones necesarias relativas a los criterios de conservación, completadas con el resto del planeamiento vigente, cubiertas e instalaciones.



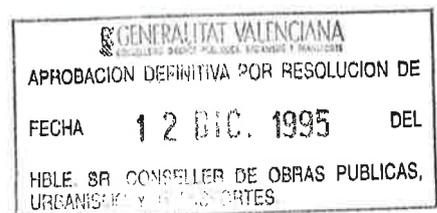


9. PROMOCION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PEPRI (BARRI DEL CARME EN EL AMBITO DE LA U.A-5

La presente modificación puntual del PEPRI del barrio del Carmen en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 5, "Plaza del Arbol" es redactada por encargo de la Consellería d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana, a través del I.V.V.S.A., de acuerdo con el Convenio para la Intervención Conjunta en el Centro Histórico de Valencia, suscrito entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 16 de Junio de 1992.

Con la documentación aportada en la presente Memoria y Planos, se considera suficientemente expuesta la propuesta de Modificación Puntual del PEPRI BARRI DEL CARME (ámbito U.A-5), procediendo a trámite de reglamento.

Valencia, Octubre de 1993



JUAN BLAT - MARIA JOSE TATAY
Arquitectos S.L.



ANEXO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 12 DIC. 1995 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

25 ENE. 1996



JUSTIFICACION DEL ACCESO EXTERIOR AL APARCAMIENTO PUBLICO

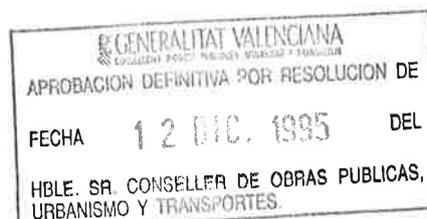
USO DE RESIDENTES U.A.- 5.

En el proyecto de ordenación se ha privilegiado el uso del espacio público comprendido entre las calles Baja, Santo Tomás, Raga y Plaza del Arbol, por lo que se ha dispuesto una edificación perimetral de profundidad reducida y permeable desde todas las calles que la rodean.

Dado el gran desarrollo que necesita una rampa de aparcamiento, por la pendiente utilizada y por la necesidad de un espacio previo llano, parecía importante, a nivel de diseño, disponerla en una zona tangente al espacio público central.

En caso de haberse dispuesto con el acceso bajo las viviendas hubiera invadido el espacio público fragmentándolo innecesariamente y creando un espacio en la fachada del edificio poco adecuado en relación con el entorno.

Por otra parte la posición elegida permite resolver la servidumbre de vistas del edificio contiguo de la calle Baja con una propuesta resuelta tanto desde el punto de vista formal, integrándose en el diseño de la calle y el espacio público interior, como funcional. También de esta manera se explica mejor la relación de este aparcamiento con sus usuarios que no son sólo los de las viviendas contiguas, sino los residentes en toda el área.

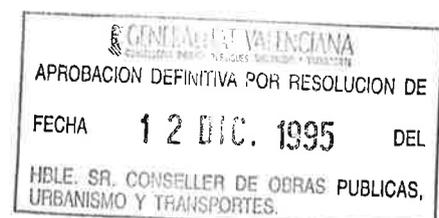


25 ENE. 1996



INDICE DE PLANOS

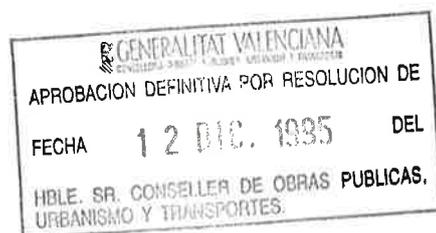
1. PLANO DE INFORMACION
Situación
2. PLANO DE INFORMACION
Zonificación y usos detallados
3. PLANO DE INFORMACION
Protecciones
4. PLANO DE INFORMACION
Espacios libres y Zonas verdes
5. PLANO DE INFORMACION
Dotaciones y Equipamientos comunitarios
6. PLANO DE INFORMACION
Régimen Urbanístico
7. PLANO DE INFORMACION
Delimitaciones
8. PLANO DE INFORMACION
Rasantes
9. DELIMITACION
10. ZONIFICACION Y USOS DETALLADOS
11. PROTECCIONES
12. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
13. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
14. REGIMEN URBANISTICO Y ORDENANZAS PARTICULARIZADAS
15. RECONSTRUCCION, REHABILITACION Y RENOVACION
16. ORDENACION, VIARIO Y APARCAMIENTOS





17. ORDENANZAS PARTICULARIZADAS

- 17.1 Ordenanzas particularizadas. Calle Baja 50, esq. c/ En Borrás.
- 17.2 Ordenanzas particularizadas. Calle Pintor Fiol 2, esq. Santa Elena.
- 17.3 Ordenanzas particularizadas. Calle Pintor Fiol 6 y 8, esq. c/ Caridad trasera Plaza Santa Cruz.
- 17.4 Ordenanzas particularizadas. Calle Santo Tomás 2,4,6 y 8. Trasera c/ Palma esq. c/ Fenollosa.
- 17.5 Ordenanzas particularizadas. Calle Pineda, 2, esq. Plaza del Arbol.
- 17.6 Ordenanzas particularizadas. Calle Baja 29,31,35,39, y 41.
- 17.7 Ordenanzas particularizadas. Calle Santo Tomás 1,3,5,7,9, 11,15,17 y 19.
- 17.8 Ordenanzas particularizadas. Planta Cubiertas.





CORRESPONDENCIA DE PLANOS CON EL PEPRI DEL BARRIO DEL CARMEN

MODIFICACION PUNTUAL

PEPRI BARRI DEL CARME

Plano nº 10	Sustituye al	Plano nº 2
Plano nº 11	Sustituye al	Plano nº 3
Plano nº 12	Sustituye al	Plano nº 4
Plano nº 13	Sustituye al	Plano nº 5
Plano nº 14	Sustituye al	Plano nº 6
Plano nº 16	Sustituye al	Plano nº 7

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 12 DIC. 1995 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES