

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI UNIVERSITAT-SAN FRANCESC EN EL ÁMBITO DE LA FICHA URBANÍSTICA INDIVIDUALIZADA Nº 1 DE LA MANZANA PASEO RUZafa - MOSÉN FEMADES (ANTIGUO CINE LYS) Y MOSÉN FEMADES 10.**

---

---



Valencia, Junio de 1996

Los Arquitectos,

*[Handwritten signature]*

Fdo.: Camilo Grau Carretero.

Fdo.: Cristina Grau García.

Fdo.: Camilo Grau García.



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *de forma unánime*  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *29* de *Mayo* de 19*96*

Valencia,

10 DIC. 1996

El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI UNIVERSITAT-  
SAN FRANCESC EN EL ÁMBITO DE LA FICHA URBANÍSTICA  
INDIVIDUALIZADA Nº 1 DE LA MANZANA PASEO RUZAFÀ - MOSÉN  
FEMADES (ANTIGUO CINE LYS) Y MOSÉN FEMADES 10.**

---

---

**MEMORIA**

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. REORIENTACIÓN: Aprovechamiento y usos**
- 3. JUSTIFICACIÓN LEGAL**
- 4. NUEVO DESTINO DEL EDIFICIO**
- 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA SOLUCIÓN**
- 6. PROPIETARIOS AFECTADOS**
- 7. FICHA URBANÍSTICA INDIVIDUALIZADA nº 1 - Planeamiento vigente**
- 8. FICHA URBANÍSTICA INDIVIDUALIZADA PROPUESTA**
  - Ficha nº 1-A : ANTIGUO CINE LYS**
  - Ficha nº 1-B : MOSÉN FEMADES 10**



## **1. ANTECEDENTES**

En el solar del antiguo Cine Lys se concedió licencia de obra de RECONSTRUCCIÓN DE FACHADAS Y EDIFICIO PARA LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS con fecha 22 de Junio de 1993.

La Conselleria de Cultura estableció en su Informe del 26/08/94 una reserva con relación a dicha licencia en la que señala que "siendo correcta la ordenación, la morfología y la escala exterior", sin embargo, "el tema conflictivo es el aprovechamiento urbanístico, los usos y el modo de ocupación", sugiriendo que "puede subsanarse por la reorientación del proyecto". Actualmente hay autorización para las fachadas.

Se presentó la propuesta de modificación puntual del P.E.P.R.I. según el presente documento a la Consellería de Cultura, en Febrero de 1996.

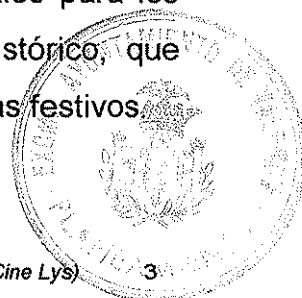
La Consellería, con fecha 23 de Abril de 1996, con un escrito de la Directora General de Patrimonio Artístico, acompaña informe favorable de la Unidad de Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura y Educación en Valencia, de fecha 28 de Marzo de 1996, que asume en su integridad.

En el presente documento se complementan los Planos vigentes y propuestos del P.E.P.R.I. y se ajustan los usos propuestos para la ficha individualizada 1-A.

## **2. REORIENTACIÓN DEL PROYECTO: Aprovechamiento y usos**

El aprovechamiento previsto sobre rasante en el planeamiento vigente era de 12.811 m<sup>2</sup>. Los usos previstos eran comerciales en planta baja y planta 1ª y de oficinas en las 4 plantas restantes.

Los problemas que planteaba esta solución se podrían resumir en los derivados del suministro de mercancías a través de calles peatonales para los comerciales y a la actual saturación de oficinas en el centro histórico, que conlleva su desertización durante un horario muy prolongado y en días festivos.



De acuerdo con el Informe de la Conselleria de Cultura citado anteriormente, el proyecto se reorienta como sigue:

- El Aprovechamiento Urbanístico se reduce de 12.811 m<sup>2</sup> a 9.500 m<sup>2</sup>.
- La ocupación en planta libera un patio interior con una superficie equivalente al 10% de la superficie del solar.
- El uso se limita a terciario compatible con uso residencial en la última planta del edificio.

La reorientación que se plantea no solamente elimina o resuelve estos problemas, sino que redunda en la revitalización del centro histórico de Valencia.

### **3. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.I. UNIVERSITAT - SAN FRANCESC**

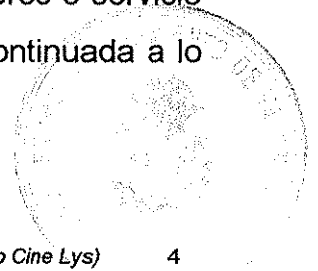
Se formula la Modificación al amparo de la Normativa del P.G.O.U. vigente y del Art. 55 y demás concurrentes de Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, 6/94 de 25 de Noviembre.

### **4. NUEVO DESTINO DEL EDIFICIO**

Se propone la creación de un complejo destinado a multicines. De los usos terciarios se opta por el Recreativo.

#### **Ventajas del uso de cines frente al de oficinas y locales comerciales**

- No hay suministro de mercancías.
- El horario de los cines, desde las sesiones matinales hasta las de madrugada, es mucho más dilatado que el de comerciales y oficinas, y además se mantiene y acrecienta en días festivos.
- El horario de pases de filmes, no sólo puede, sino que debe ser escalonado para el buen funcionamiento del centro (en taquillas, acomodadores o servicio de bar), por lo que la actividad que genera es prácticamente continuada a lo largo de todo el horario de su funcionamiento.



- Al estar ubicado el complejo multicines en pleno centro de Valencia, con servicio público de transportes y en zona peatonal, no genera aglomeraciones de tráfico ni problemas de aparcamiento.
- La edificabilidad consumida por los cines es un 25% menor que la prevista para oficinas y locales comerciales.

Pero, además, hay que tener en cuenta que en los últimos años han desaparecido del centro los cines: Rex, Eslava, Suízo y el propio cine Lys, a favor de los centros multicines situados en la periferia. Esto ha significado una disminución importante de este uso que revitaliza el centro de la ciudad.

## **5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA SOLUCIÓN**

La nueva propuesta contempla la ubicación de salas de cine de capacidad variable, repartidas en tres plantas.

Dado el nuevo uso planteado, de minicines, que no requieren ventilación ni iluminación natural y que, además, ocupan cada uno de ellos una altura correspondiente a dos plantas, no parece tener ningún sentido el mantenimiento de una composición de fachada con un tipo de aberturas –de balcones– que corresponden a otra estructura de uso, mucho más doméstico. Mantener esta composición de fachada cegando los balcones o dejándolos con un uso alternado –una planta sí y otra no– produciría, seguramente, un efecto grotesco, de contradicción entre interior y exterior. Más adecuado parece un replanteamiento total del edificio, con una denotación de su uso público, con un cerramiento que responda a los requerimientos interiores, todo ello considerando que se trata de un edificio situado en el centro histórico y cuyo diseño deberá tener en cuenta la necesaria contextualización.

Hay muchos ejemplos recientes en España de nuevos edificios modernos que lo demuestran. Por ejemplo, el Palacio de Congresos en Salamanca junto a la Catedral, realizado por Juan Navarro Baldeweg; la Consejería de Agricultura de Toledo, realizado por Manuel de las Casas, o el edificio de Oficinas de las Ramblas, en Barcelona, realizado por Bohigas, Martorell, Mackey



Puigdoménech, e incluso el nuevo Museo de Arte Moderno, en pleno casco histórico de Barcelona, realizado por Richard Meier.

Entendemos que esta es la vía más adecuada para resolver un problema como el del Lys, teniendo un cuidado exquisito en la integración con la arquitectura del entorno, pero utilizando las nuevas tecnologías, los nuevos materiales de construcción y una composición moderna que atienda a los condicionantes de una calle muy estrecha, la de Mosén Femades y la calle Ruzafa, peatonal que permite la visión del chaflán desde la Plaza del Ayuntamiento.

Se aprovecha esta reorientación para el estudio global de la manzana en las calles Mosén Femades y Paseo de Ruzafa, en lo que afecta a los edificios colindantes con el del cine Lys. Por un lado se resuelve el problema de la medianería vista del edificio colindante en el Paseo de Ruzafa mediante una torre y una escalera de acceso a la terraza en la misma línea de las existentes en otros edificios de la Plaza del Ayuntamiento (Rialto, Gil;...). Por otro, se propone el aumento de una planta en el edificio protegido colindante en la calle Mosén Femades nº 10 para unificar la altura de cornisa en todo el paramento de esta calle.

Valencia, Junio de 1996



Los Arquitectos,

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Plenamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 10 de Junio de 1996  
Valencia, 10 JUN. 1996  
El secretario General,

Fdo.: Camilo Grau Carretero.

Fdo.: Cristina Grau García.

Fdo.: Camilo Grau García.

 <b>AJUNTAMENT DE VALENCIA</b> <b>DILIGENCIA</b> Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía. de fecha <u>17 JUN. 1996</u> Valencia, <u>5 JUL. 1996</u> EL SECRETARIO GENERAL, P.D.	 <b>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA</b> <b>25 JUN. 1996</b> <b>-VISADO-</b> <b>A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS</b>
---	---



## 6. PROPIETARIOS AFECTADOS

PROPIEDAD CORRESPONDIENTE A LA FICHA URBANÍSTICA Nº 1-A  
PASEO DE RUZAFÁ - MOSÉN FEMADES (ANTIGUO CINE LYS).

**BAUTISTA SOLER CRESPO**, en representación de **CLARIANO S.A.**  
RIBERA 3, 1º - 46002 VALENCIA TEL. 3529926

PROPIEDAD CORRESPONDIENTE A LA FICHA URBANÍSTICA Nº 1-B  
EDIFICIO EN MOSÉN FEMADES nº 10.

**MANUEL SIN CEBRIA.**  
**ELADIO SIN CEBRIA.**

MOSÉN FEMADES 10 - 46002 VALENCIA TEL. 3518651

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado escritamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 19 de Noviembre de 1996

Valencia, 01 Dic. 1996

El Secretario General

*P. A.*



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

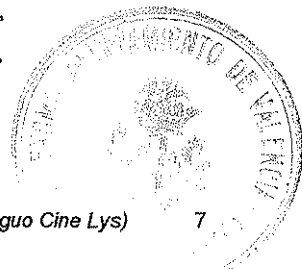
DILIGENCIA

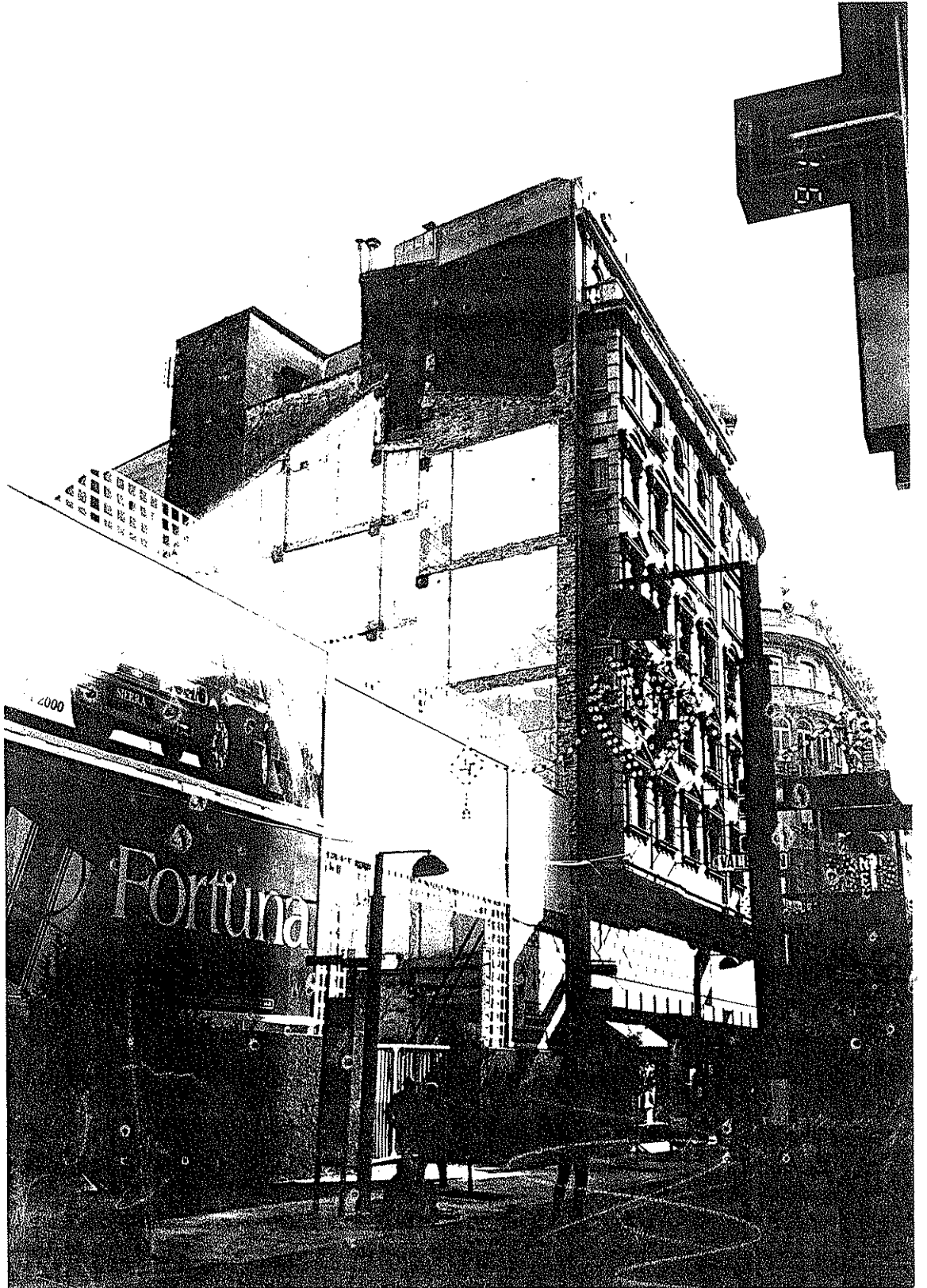
Para hacer constar que el presente  
documento se somete a INFORMACIÓN  
PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.

de fecha 17 JUN 1996

Valencia, 15 JUL 1996

EL SECRETARIO GENERAL, P. A.





AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

ORDENANZA

Para tener constancia que el presente documento es copia e INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.

JUN. 1996

5 JUL. 1996

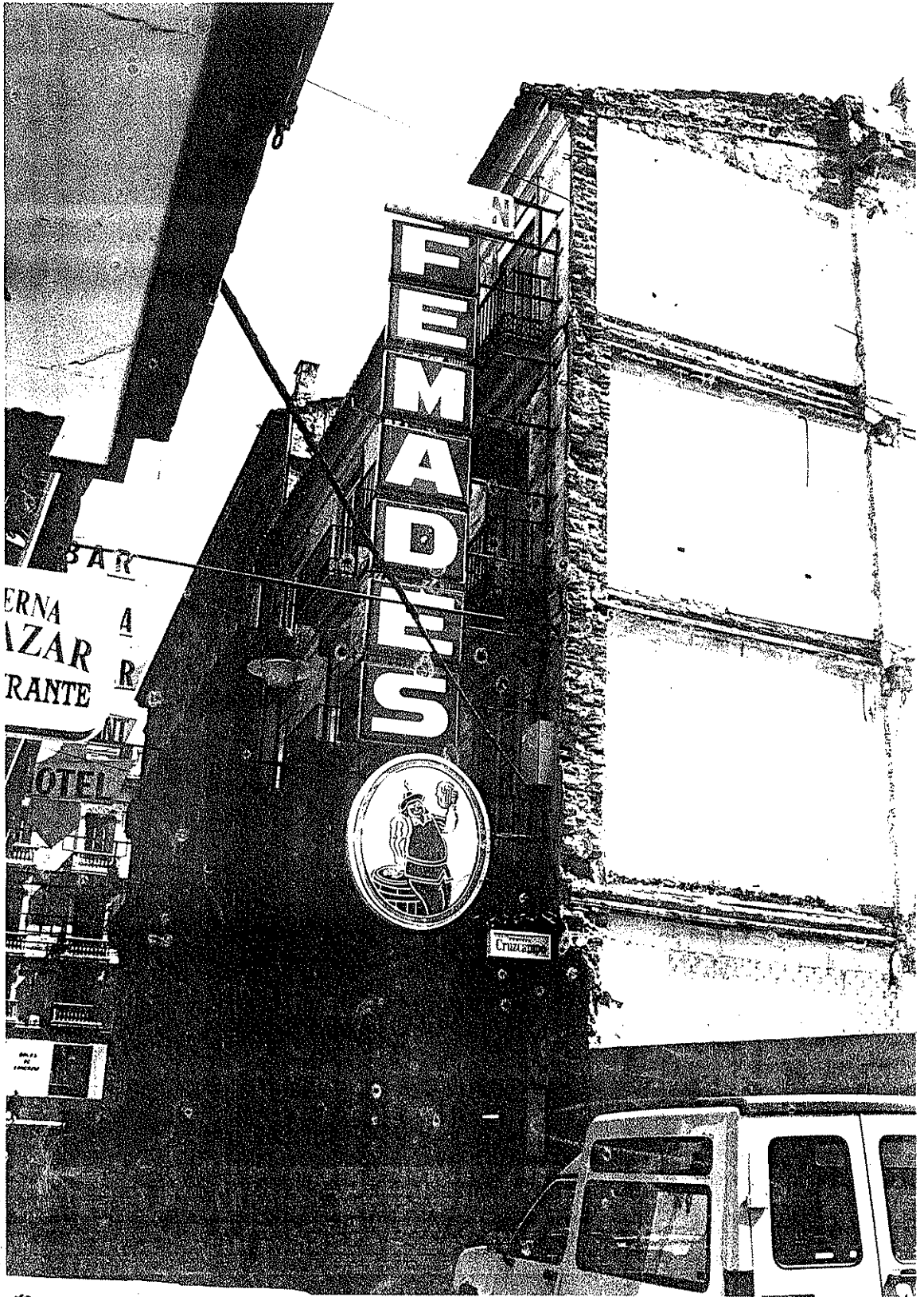
PASEO DE RUZAF A Nº 5


Este documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 19 de Noviembre de 1996

Valencia, 10 de Julio de 1996  
El Secretario General

*p.l.*





 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
**DILIGENCIA**

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía, de fecha 17 JUN. 1996

Valencia, 17 JUN. 1996  
 EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

**MOSEN FEMADES** Nº 10  
 DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado 17 JUN. 1996 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 17 de Junio de 1996  
 Valencia, 17 JUN. 1996  
 El Secretario General,  
 P. G.