

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1.- Objeto y delimitación del ámbito de actuación	Pág. 2
2.- Procedencia y oportunidad de la redacción del documento	Pág. 3
3.- Adecuación con el planeamiento superior.....	Pág. 5
4.- Objetivos y criterios de la ordenación	Pág. 5
5.- Análisis de las alternativas de ordenación	Pág. 11
6.- Criterios y estrategias de ejecución del Plan	Pág. 11
7.- Aproximación a las consecuencias sociales y económicas de la ejecución del planeamiento.....	Pág. 12
8.- Avance de criterios de carácter normativo	Pág. 12
9.- Determinaciones urbanísticas: Resumen	Pág. 14

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado

Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Abril de 1999

Valencia, 13 Mayo 1999
El Secretario General

1. Objeto y delimitación del ámbito de actuación.

El presente documento tiene por objeto la definición de la ordenación del núcleo histórico tradicional de Beniferri.

Esta definición se fundamenta en las determinaciones generales que la ficha de planeamiento de desarrollo, contenida en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, establece para el ámbito específico del núcleo de Beniferri, pormenorizando en todos aquellos aspectos que requieren mayor detalle y llegando al nivel de concreción que requiere este documento. Se adjunta -a continuación- la ficha de Planeamiento de Desarrollo, P.O.2.

El ámbito territorial en el que interviene el Plan de Reforma Interior de Beniferri (PRIB) difiere ligeramente de los límites establecidos por el P.G.O.U. para el citado Plan Especial. Esta nueva delimitación, de conformidad con lo previsto en el art. 2.7 apartado 3, de las Normas Urbanísticas, consiste en la redefinición del límite del ámbito, de tal modo que:

- En el borde Sur y Oeste, el límite se ajusta a la nueva estructura urbana que se proyecta. Es decir, se define el límite en los ejes o bordes de las nuevas vías, de los equipamientos o de la edificación, según las determinaciones establecidas por la ordenación aprobada definitivamente el 6 de Agosto de 1997 consistente en el Plan Parcial del Sector PRR-14 "Beniferri", y la reparcelación aprobada el 26 de Junio de 1998 .

- En el borde Norte y Oeste se dispone el límite apoyándose en el borde estricto de la edificación existente pues esta zona es coincidente con un área de reserva viaria del Corredor Comarcal Norte.

- En el borde Este el límite se configura según el acceso a la ciudad por la Carretera de Ademuz, absorbiendo la franja de protección.

Superficie ambito	Ficha PGOU	PRI
m2	27.970	31.459
Ha	2,80	3,15

Todo lo anteriormente citado constituye la justificación del reajuste de la delimitación del ámbito del Plan Especial según se exige en el art. 6.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Esta nueva delimitación no afecta a aspectos singulares, ni altera determinaciones fundamentales, estructurales o básicas de la ordenación prevista por el P.G.O.U.

2. Procedencia y oportunidad de la redacción del documento

El desarrollo de éste Plan de Reforma Interior responde a las determinaciones planteadas por dicho Plan General para la ordenación de aquellas áreas clasificadas como Suelo Urbano pero con peculiaridades que requieren de un estudio pormenorizado y exhaustivo, áreas calificadas como CHP-3. Son áreas de asentamientos históricos, enclaves o núcleos de población, con carácter propio y singular, que van quedando inmersas, con el transcurso del tiempo, en el continuo extensivo de la ciudad.

Con el fin de adecuar la actuación a lo establecido en el art. 17.3 de la LRAU, se propone un cambio genérico de calificación del suelo, de forma que la zona que en el Plan General se denomina de Conjuntos Históricos Protegidos, subzona CHP-3, pasa a denominarse Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri. (NHT-B).

FICHA PO-2 P.G.O.U.

Este Plan es uno más de la serie de Planes de Protección y Reforma Interior que, en su conjunto, terminarán de desarrollar todo el planeamiento del Suelo Urbano que el P.G.O.U. dejó pendiente de desarrollo.

3. Adecuación con el planeamiento superior.

EL P.G.O.U., aprobado, por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 28 de Diciembre de 1988 y ratificado por el Pleno del Consell el 30 de Diciembre del mismo año, establece entre sus determinaciones el desarrollo de la ordenación del área del núcleo antiguo de Beniferri, a través de la figura de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, y dentro del primer cuatrienio, tal y como se está procediendo con este documento con la aplicación de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana -Ley Reguladora de la Actividad Urbanística- se tramita como Plan de Reforma Interior.

Los objetivos y criterios de carácter general son aquellos definidos en la ficha de características correspondiente del Plan General, incluida en el Anexo I de las Normas Urbanísticas y adjuntados en este documento. Se mantiene el uso dominante residencial, se redefinen los elementos protegidos, se definen las alineaciones tanto exteriores como interiores en base a los criterios de protección o de esponjamiento, y se diseña la red viaria y la peatonal articulada con los espacios libres, plazas, jardines existentes o de nuevo trazado, tanto del área como del borde de la misma.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.

En términos generales son los establecidos por la ficha de Planeamiento de Desarrollo antes citada. No obstante, en la pormenorización de los objetivos y criterios conviene hacer las aclaraciones siguientes:

4.1. "Redefinición de los catálogos, grados de protección y alcance de los mismos".

Se han considerado las circunstancias de la situación actual en cuanto a los expedientes en trámite de edificios en ruina para el área de intervención del Plan, se ha realizado la revisión -exterior- del estado de conservación de los edificios catalogados transitoriamente por el P.G.O.U., -art. 3.61, apartado 2 de las Normas Urbanísticas-, se ha vuelto a valorar el grado y el nivel de protección para cada caso específico y para el conjunto general.

El ámbito de la protección que define el PRIB para la edificación, afecta generalmente al cuerpo principal de ésta, la parte destinada a vivienda. El patio, indiscutiblemente asociado a la tipología originaria de la vivienda unifamiliar con este origen, se califica expresamente como espacio privado no edificable.

No quedan protegidos aquellos cuerpos edificados de la parcela que en origen estaban destinados a espacio libre no edificado y que son producto de la vinculación de éste tipo de residencia a la actividad agrícola del usuario.

El Plan de Reforma Interior no protege un núcleo residencial agrícola manteniendo este mismo carácter. Aunque hoy pervive en cierto grado el carácter agrícola, el Plan tiene en cuenta la propia evolución urbana de ésta área de la ciudad y prevé, lógicamente, una transformación tipológica de sus residentes. Los residentes del futuro en el barrio de Beniferri, en general, no estarán vinculados a la actividad agrícola, y de estarlo en algún caso, su vivienda no quedará tan directamente vinculada a las labores agrícolas.

Como resultado de estas consideraciones aparecen modificaciones respecto a las determinaciones del P.G.O.U. en cuanto al número de elementos protegidos, el porcentaje de parcela protegida y el nivel de protección. El número de elementos protegidos disminuye y la vinculación de la protección sólo afecta al cuerpo principal que se señala en el plano de protecciones, el 0-4 del proyecto de ordenación.

En este documento se grafian las "parcelas afectadas por protección y el nivel de protección".

4.2 "Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipologías arquitectónicas y tramas urbanas preexistentes".

El Plan considera que la trama urbana y las condiciones ambientales y paisajísticas consolidadas forman parte de los invariantes en la definición de la ordenación del PRIB. La trama viaria hoy existente se mantiene y se introduce una nueva malla para articular el propio núcleo y a éste con el Plan Parcial de Beniferri a desarrollar en el territorio colindante por el Sur.

La edificabilidad está limitada en el Plan por la profundidad establecida, de tal modo que el tipo de la nueva edificación tiene que desarrollar el programa residencial en dos plantas. Este planteamiento se fundamenta en la propia intencionalidad del Plan de evitar, en lo posible, el aumento de la densidad de viviendas. No obstante, aparece un aumento de la edificabilidad residencial al definir nuevos bloques de edificación residencial en áreas vacantes con el criterio antes citado del programa residencial en dos plantas. Uno corresponde a la sustitución de la edificabilidad industrial o residencial en el área de articulación de los dos núcleos de Beniferri, y los otros dos corresponden a cierres de manzanas que ahora pasan a ser frentes edificados.

El uso dominante hoy es el residencial y el Plan lo refuerza ofertando nueva edificabilidad residencial, aunque de forma controlada, para evitar un incremento sensible de la densidad. Los otros usos posibles se alojarán en áreas parciales o totales de las edificaciones, bien en planta baja o en planta piso. La delimitación de los usos permitidos, compatibles con la actividad residencial, quedará definida con detalle en la normativa específica de este documento.

4.3. "Definición de alineaciones exteriores e interiores en base a criterios de protección, regularización y esponjamiento de espacios públicos y privados".

En las alineaciones exteriores se ha procedido manteniendo las mismas alineaciones para el área consolidada, y proponiendo nuevas

ordenaciones para la nueva edificación. En cuanto a las alineaciones interiores se limita a la edificabilidad hoy existente con el mantenimiento del programa residencial de dos plantas con patio.

Los espacios públicos existentes se han mantenido o ampliado. Los nuevos espacios libres de carácter público se han configurado a la escala urbana del núcleo, y se han establecido con los criterios siguientes; para ayudar a la articulación residencial y territorial, y para protegerse de las nuevas vías de circulación que enlazarán con el resto del territorio. Los espacios libres privados se establecen en base a los existentes en origen en las parcelas.

En general, se ha planeado potenciando y reforzando los aspectos paisajísticos, aspecto destacable en esta parte del territorio por constituir un área de borde de la ciudad con el suelo no urbanizable, según la clasificación del suelo establecido por el P.G.O.U. Asimismo, se ha conservado el singular carácter del Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri, procurando mantenerlo claramente diferenciado en el territorio urbano, sin olvidar la debida articulación con el territorio colindante.

4.4. "Revisión de las dotaciones públicas y privadas".

La única dotación existente, la Iglesia, se mantiene. En cuanto a nuevos equipamientos, el Plan permite y posibilita la transformación a usos dotacionales de aquel aprovechamiento residencial susceptible de albergar la actividad de carácter dotacional o de servicio público; esto siempre y cuando se mantengan los parámetros establecidos de protección a la edificación con valor patrimonial y el uso dominante residencial.

En el Plan Parcial de Beniferri, aprobado definitivamente, se declara una de sus "directrices definitorias de la evolución urbana", la coordinación de actuaciones con este PRI, y dentro de ello, solventar la falta de suelo para equipamientos.

La necesidad de equipamiento escolar se absorbe en el Plan Parcial de Beniferri PRR-14, contiguo al casco antiguo de Beniferri, dado que el número de plazas escolares que demandaría el techo de población

del ámbito del PRI no alcanza el mínimo establecido para la reserva de una parcela escolar de 8 unidades.

4.5. "La definición de la normativa de usos en su caso".

La limitación normativa para la actividad comercial e industrial ya se establece hoy por el Plan General, y se puntualizará en el desarrollo de la normativa específica de Plan de Reforma Interior dentro del mismo carácter y con pocas variaciones en su aspecto limitativo. La actividad comercial e industrial se ubicará en las segregaciones parciales de la superficie destinada a vivienda -utilización parcial o total de la planta baja-, exigiéndose siempre la compatibilidad para los casos de posible actividad industrial que resultara molesta aunque tuviere carácter artesanal.

"La puntualización" en la normativa de usos se centra en la redefinición de la limitación y la permisividad de estos y en el control de los aspectos de accesibilidad, circulación y aparcamiento.

4.6. "Diseño del espacio público y de la red viaria, con provisión de aparcamientos y caracterización y diseño del viario".

El espacio público se establece conservando los pocos existentes y creando nuevos de mayor amplitud y próximos a la residencia. En algunos casos tienen el carácter de protección frente a la red viaria rodada y, en general, constituyen nuevas áreas de esparcimiento integradas en la estructura urbana proyectada para el núcleo de Beniferri. La superficie con destino a espacio libre se incrementa sensiblemente respecto a la escasa existente en la actualidad.

En estos espacios públicos definidos por el Plan será el proyecto de urbanización el que dará la imagen final, no obstante el Plan grafía soluciones orientativas que son las que han servido de apoyo a la definición de volúmenes y del propio espacio público en el plano de estructura urbana.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se formaliza en un plano específico, plano número 0-3 de proyecto, las secciones viarias del tráfico rodado y peatonales en planta.

Se indica la ubicación de un posible aparcamiento subterráneo en la franja de reserva viaria y protección de la autovía de Ademuz, ver plano citado. Esta franja de terreno no puede ser destinada a zona verde de uso público o al uso deportivo, según determinan las Normas de Coordinación Metropolitana, art. 9.3. No obstante, se tratará de tal modo que su subsuelo se destine a aparcamiento y su acabado superficial se configurará con un tratamiento verde de bajo porte no destinado al uso público.

En el límite interior de la franja antes citada, en colindancia con la vía del borde Este del núcleo de población, se dispondrá una hilera de arbolado de alto porte, como protección visual y sonora del citado núcleo frente al tráfico rodado de la autovía. La superficie de esta banda de reserva es suficiente para la ubicación de un aparcamiento en el subsuelo con un número de plazas suficiente para aquellos residentes de Beniferrí que quedan excluidos, vía normativa, de la reserva de aparcamiento en su propia vivienda, por estar entre aquellos edificios incluidos en el listado del Catálogo del casco de Beniferrí.

Salvo la excepción ante indicada, el resto de la edificación tendrá la obligatoriedad, vía normativa, de hacer la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda. Para los locales comerciales, según aforos, se mantiene la reserva exigida por la normativa del PGOU.

La peatonalización se establece en todo el viario del casco antiguo con la excepción del camino Viejo de Liria, que mantiene su carácter rodado. Las nuevas vías de enlace con el territorio se establecen también con el carácter rodado. La peatonalización no excluye en ningún caso la posibilidad de obtención del vado de acceso a la propiedad, ni el acceso a vehículos de emergencia, ni la posibilidad de la carga y descarga; su limitación al acceso rodado se concreta en la prohibición de utilizar el vial -peatonal- como vía de paso. En cualquier caso, la red peatonal propuesta articula los equipamientos, los espacios libres y la posible actividad comercial.

La redacción del proyecto de ordenación se desarrolla en base a los criterios establecidos por el documento del planeamiento superior vigente, el Plan General, pero también se pormenoriza en gran medida,

en base a la información urbanística específica del área de estudio que forma parte de este documento.

La información urbanística, realizada específicamente para el barrio del casco antiguo de Beniferri, ha permitido la pormenorización necesaria en la concreción de las determinaciones urbanísticas. La topografía, el análisis del paisaje, la estructura de la propiedad y el tipo de parcelación, el análisis tipológico del asentamiento humano, la evolución histórica del mismo, el estado de conservación y de ocupación de la edificación, el análisis de la composición social, la actividad comercial e industrial hoy existente y su previsible evolución, han ayudado a tener una visión global y detallada del núcleo de Beniferri. El análisis de toda esta información está implícitamente contenido en las determinaciones del proyecto que se presenta.

La intencionalidad, plasmada en el proyecto, de identificar el poblado antiguo de Beniferri como un todo claramente diferenciado del resto de la ciudad, como una pieza con identidad propia, ha sido una invariante del proyecto. Esta singularidad deberá ser reforzada por la puesta en escena de los espacios libres propuestos por el Plan. El resultado final, pretende haber alcanzado la adecuación física en el territorio urbano del núcleo que se pretende conservar.

5. Análisis de las alternativas de ordenación.

La intervención del proyecto de ordenación en este documento no considera necesario incluir propuestas de alternativas dado el carácter preferentemente de protección que caracteriza la propuesta además, también ha tenido en cuenta que las dimensiones del área son de poco más de 2,5 Ha.

6. Criterios y estrategias de ejecución del Plan.

Dado el carácter urbano de todo el suelo contenido en este PRI, la gestión de todo él se realizará por Actuaciones Aisladas.

Respecto al suelo dotacional que no está incluido en los ámbitos viales de servicio de las parcelas edificables, se obtendrá por expropiación o por cesión del excedente de aprovechamiento de las parcelas que lo tengan.

7. Aproximación a las consecuencias sociales y económicas de la ejecución del planeamiento.

El propio carácter de protección que preside el Plan hace que la afección sea prácticamente nula.

En general, el PRIB es un Plan de recualificación y mejora, apreciable con la simple observación del mismo.

8. Avance de criterios de carácter normativo.

En el ámbito de intervención del Plan de Reforma Interior de Beniferri, dentro de la calificación urbanística prevista por P.G.O.U. (CHP-3), tras el estudio pormenorizado de las diversas situaciones de los aspectos tipológicos de la edificación, etc., se ha definido una sola zona de Calificación NHT-B, Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri.

8.1. En los aspectos relativos a los "usos" en la normativa del Plan de Reforma Interior, se introducirá:

- a) La prohibición expresa de los terciarios Tco.1b y Tre.3
- b) La prohibición expresa de los usos de almacén Alm.1c
- c) La prohibición expresa de los aparcamientos Par.1c, Par.1d y Par2
- d) Se permitirán los Tof.2.

8.2. En los aspectos relativos a las "condiciones de la parcela" se puntualizan las siguientes determinaciones:

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de Ordenación nº 0-2: plano de Régimen Urbanístico.

8.3. Sobre las "condiciones de volumen y forma de los edificios":

a) La altura de cornisa podrá quedar establecida por ordenanza dibujada para aquellos casos que así lo determine el Plan de Reforma Interior en desarrollo posterior.

b) La cubierta será inclinada a dos aguas, perpendicular a la fachada de la calle y a la del patio, admitiéndose muros hastiales en los encuentros de esquinas.

c) Se admitirán los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el art. 5.46, apartado 3 de las Ordenanzas Generales de la Edificación de la Normativa del P.G.O.U.

8.4. Todos los edificios que se recogen en el catálogo del presente documento quedarán eximidos de la obligatoriedad de la reserva de aparcamiento.

9. Determinaciones Urbanísticas: Resumen

Ambito	Actual 27.970 (PGOU)	Previsto 31.459 (PRI)
Techo residencial	8.470	16.100
Nº viviendas	40	92
Densidad m2r/m2s	0,30	0,512
Densidad viv/ha	14,30	29

APARCAMIENTO:

- Un aparcamiento subterráneo, ubicado según indica el plano 0.3 de proyecto, con un nº de plazas suficientes para albergar a todas aquellas viviendas que no tienen obligatoriedad, vía normativa, de reserva de plaza de aparcamiento. La superficie de reserva para la ubicación del aparcamiento es muy superior a las necesidades y, por ello, se concretará posteriormente su dimensionamiento en el Proyecto correspondiente, que como mínimo será la de 40 plazas.

- La reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda exigida por vía normativa.

CUADRO RESUMEN EQUIPAMIENTOS DE DOTACIONES PUBLICAS Y ESPACIOS LIBRES

	M2 Existentes	M2 Suelo Nueva creación	Total M2
Equipamiento escolar	--	--	-- (1)
Servicio Público	--	390,24	390,24
Zonas verdes	--	3.879,25	3.789,25
Total dotacional		4.269,49	4.269,49

(1). La superficie escolar que demanda el techo de población es inferior al mínimo de una parcela escolar de 8 unidades. Por ello, éste Plan traslada al Plan Parcial de Beniferri la reserva escolar que podría demandarse.

El planeamiento propuesto prevé que la población escolar actual y las poblaciones futuras, en sus diferentes niveles hasta E.G.B., sea absorbida por el nuevo centro aprobado por el Plan Parcial de Beniferri y que la de nivel de B.U.P. sea absorbida por Instituto a ubicar próximo a ésta área territorial.

Para mayor aclaración observemos que según los datos de población de la Memoria Informativa, la población en edad escolar es:

0-4 años	2,7% Total población	2 habitantes
5-14 años	7,1% Total población	6 habitantes
15-19 años	11,5% Total población	9 habitantes

Del total de la población 72 habitantes según los datos de 1998, hay 2 habitantes en edad maternal, 6 en educación general básica y 9 en bachillerato unificado polivalente. Un total de 24 plazas con la distribución expresada.

Las previsiones del PRI son de 91 viviendas, lo que nos da un total teórico de habitantes de 197, con una población escolar de 41 personas.

Se produce un incremento en los espacios libres con destino a jardín público. El número de metros cuadrados por habitante pasa de 0 a 19,69 m²/hab.

ESTANDARES DOTACIONALES (Art. 22 LRAU)

PRI			
Espacios Libres:			
A) 10% Sector:	3.146 m ²	3.879	Sí cumple
B) 15 m ² /100 m ² R:	2.415 m ²	3.879	Sí cumple
Dotacional total: 35 m ² /100 m ² R	5.635 m ²	4.269	No cumple

De acuerdo con los arts. 19, 22 y 23 LRAU, por tratarse de un área consolidada, un objetivo del planeamiento consiste en disminuir, o al menos mantener la tendencia histórica de consolidación absteniéndose de aumentar el volumen atribuido a las parcelas respecto de la ordenación anterior. Ello se cumple fijando en las escasas áreas vacantes la edificabilidad que le da el PGOU con carácter transitorio (2 plantas), con lo que se obtiene una edificabilidad residencial de 0,512 m²/m², inferior al límite legal.

Por otro lado estos estándares, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano, podrán verse reducidos cuando su cumplimiento resulte impracticable. (art. 22.2 LRAU).

Este Plan es un caso claro de excepción para acogerse a este artículo, en cuanto a las reservas dotacionales totales, ya que la de espacios libres públicos se cumple.

En resumen, el Plan de Beniferri es ante todo un Plan de Reforma Interior con carácter de protección y de articulación de ésta área del territorio con el continuo de la ciudad. Pero, sobre todo, es un Plan donde las variables paisajísticas han jugado un papel fundamental en sus

determinaciones. Beniferri, se conserva, se ensambla con la ciudad y comienza a constituir un borde de ésta por el Noroeste. Es por esto, que el paisaje ha constituido un elemento esencial en la configuración última de su estructura.

Valencia, Abril de 1999

El Arquitecto Municipal



El Jefe del Servicio

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

Definitivamente
29 de *Abril* de 19 *99*
Valencia, 13 *Mayo* 1999
El Secretario General,

