



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

arquitecta directora
Inés Esteve Sebastià

equipo técnico
Casar - Montesinos - Camps
Garrigues abogados

DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓ

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Marzo 2011

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION

MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

PLANOS DE ORDENACION

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

INDICE

I. GENERALES

I.1.- Antecedentes normativos: urbanístico-patrimoniales.

- I.1.1- Desde el punto de vista patrimonial
- I.1.2- Desde el punto de vista urbanístico
- I.1.3- Desde el punto de vista paisajístico

**II. RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL ENTORNO DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL:
IGLESIA Y MONASTERIO DE SAN VICENTE DE LA ROQUETA PEP-EBIC 05**

- II. 1.- Objeto del Plan.
- II. 2.- Definición ámbito del PEP-EBIC 05
- II. 3.- Documentos que integran el PEP-EBIC 05.

III. RELATIVO A LAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN

III. 1.- Descripción de las características.

- III. 1.1.- Valores Históricos
- III. 1.2.- Relación de Planos Cartografía Histórica
- III. 1.3.- Valores Paisajísticos
- III. 1.4.- Descripción Usos y Actividades características
- III. 1.5.- Identificación de edificios y elementos Impropios

III. 2.- Justificación de los elementos incluidos en el ámbito del PEP-EBIC 05.

III. 3.- Listado de inmuebles incluidos en el ámbito del PEP-EBIC 05.

III. 4.- Justificación regulación de los actos de edificación, usos del suelo y actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

IV. RELATIVO AL CATALOGO

IV. 1.- Relación documentos que integran el Catalogo.

IV. 1.- Descripción del contenido de la Ficha pormenorizada.

IV. 3.- Descripción elementos incluidos en el catalogo.

- IV. 3.1.- Bienes inmuebles, muebles y arqueológicos (áreas y espacios de protección arqueológica)
- IV. 3.2.- Bienes Inmuebles de relevancia Local
- IV. 3.3.- Bienes Inmuebles declarados de Interés cultural

IV. 4.- Determinaciones Justificativas:

- IV. 4.1.- Ordenación estructural y pormenorizada
- IV. 4.2.- Modificaciones de Catalogo

IV. 4.2.1.- Des-catalogación.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

IV. 4.2.2.- Incorporación de nuevas catalogaciones.

IV. 4.3.- Justificación de los Criterios de Catalogación

IV. 4.4.- Definición de los Niveles de Protección

IV. 4.5.- Intervenciones y obras permitidas

V. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

V.1.- Justificación de los criterios aplicados para la redelimitación de los entornos de protección,

VI. RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

I.1.- Antecedentes normativos: urbanístico-patrimoniales.

El presente Plan Especial de Protección del Entorno del Bien de Interés Cultural Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta, es un instrumento normativo urbanístico y patrimonial que ha de regir por lo dispuesto en las siguientes normas:

Desde el punto de vista patrimonial

- La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV).
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, por la que se modifica la LPCV.
- La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.
- Los Decretos del Consell que declaran los bienes objeto del presente PEP-EBIC 05 como Bien de Interés Cultural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.2 de la LPCV. En concreto, por los siguientes:

La Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta, está declarado monumento histórico-artístico de carácter nacional, por Real Decreto 941/1978 de 27 de marzo. Publicación: BOE 05.05.78. Número 107.

La delimitación del entorno de protección del monumento se definió en Resolución de 6 de marzo de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad Valenciana, en la que se procedió a la incoación del expediente, publicada en BOE 14.05.92 Número 116 y DOGV 08.05.92 Número 1778. En esta resolución se definían los espacios públicos y espacios parcelados incluidos.

Desde el punto de vista urbanístico

- La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).
- El Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
- La Ley 8/2007, de 28 de mayo, Estatal del Suelo.
- Artículos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por RD Leg. 1/ 1992, de 26 de Junio (TRLS-92).
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/ 1976, de 9 de Abril (TRLS-76), vigente tras la S.T.C. 61/1997, de 20 de Marzo, sobre la Disposición Derogatoria única del Texto Refundido de 1992, resultando aplicable en tanto no se oponga a lo dispuesto en este último Texto Refundido de 1992, aún vigente parcialmente.
- Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquellos artículos que estén en vigor (RGU) y no contradigan lo dispuesto en la LUV y en el ROGTU.

Desde el punto de vista paisajístico

- Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana

En efecto, el presente Plan Especial de Protección del Entorno del BIC y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, (en adelante PEP-EBIC 05 y Catálogo), tiene una naturaleza ambivalente: por un lado es un instrumento de ordenación urbanística, lo que se manifiesta en que su objeto principal sea la protección urbanística de los Bienes de Interés Cultural y de su entorno, pero por otro no deja de ser un

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

instrumento normativo de carácter sectorial en el que se desarrolla o materializa el régimen de protección que se desprende para el Entorno de protección de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Por lo tanto, sus determinaciones se ajustarán a las previsiones normativas de ambos bloques con sustantividad propia en el ordenamiento jurídico y, por derivación de las previsiones urbanísticas, por lo previsto en la normativa sectorial específica que ha desarrollado la Comunidad Valenciana relativa a la protección del paisaje.

I.1.1- Desde el punto de vista patrimonial

Desde el punto de vista patrimonial, este Plan Especial desarrolla las previsiones contenidas en el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

En efecto, tal y como señala el art. 34.2 de la Ley 4/1998 de 11 de junio de Patrimonio Cultural Valenciano, en su redacción dada conforme a lo previsto en la Ley 5/2007 de 9 de febrero,

*“ 2. La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la **obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien** u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración...”*

Es decir, el Ayuntamiento de Valencia está vinculado por esta determinación normativa que le impone la obligación de tramitar este instrumento urbanístico con el fin de incorporar en el mismo las previsiones contenidas en el art. 39 de la Ley 4/1998, precepto éste que es el que establece y regula el contenido del Plan Especial relativo a los Entornos de Protección de los Monumentos.

En consecuencia, y por estar expresamente contemplado en el art. 34.5 de la Ley 4/1998, este Plan Especial vendrá a desplazar en el ordenamiento jurídico a las normas de protección contenidas en el Decreto de Declaración que han regido hasta este momento de forma transitoria, todo ello tal y como establece el art. 28 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.

En este sentido recordaremos que el art. 28.2.d) de la Ley 4/1998 dispone precisamente que uno de los contenidos preceptivos de la Declaración es:

d) Las normas de protección del bien con arreglo a las particularidades detalladas en los apartados b) y c), que en el caso de que, conforme a lo dispuesto en esta Ley, fuera preceptiva la aprobación de un Plan Especial de Protección, regirán provisionalmente hasta la aprobación de dicho instrumento de ordenación.

Por último, esta Plan Especial es el instrumento para que el Ayuntamiento de Valencia cumpla lo dispuesto en el art. 34.8 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, conforme al cual, la declaración de interés cultural de un inmueble determinará para el Ayuntamiento donde se halle el bien la obligación de incluirlo en la ordenación estructural de su planeamiento y en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el grado de protección adecuado al contenido de esta Ley y al decreto de declaración.

Dentro del cumplimiento general de todos los parámetros normativos que establece el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cabe destacar los siguientes contenidos que se desarrollan en la normativa urbanística de este Plan Especial y que se consideran objetivos específicos de su regulación propia:

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- a) Mantener la estructura urbana y arquitectónica del entorno y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. En este sentido no se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general entorno.
- b) Garantizar la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la previa obtención de la de edificación.
- c) Definir posibles zonas de rehabilitación que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas compatibles con los valores del entorno.
- d) Declarar fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta ley, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.
- e) Procurar la adaptación morfológica de aquellos inmuebles que resulten disonantes respecto de la caracterización propia del conjunto, y proveerán las medidas de ornato que deban regir en la conservación de fachadas y cubiertas de inmuebles no expresamente catalogados.
- f) Con el fin de asegurar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que inserten, se proporciona la normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles, diferenciada en función de las características propias de cada zona homogénea, así delimitada mediante estudios histórico-arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos, cuyo nivel de detalle puede llegar a pormenorizar frentes urbanos, ejes o tramos viarios, manzanas e incluso lienzos de fachadas de las mismas. A tales efectos se regulan los siguientes parámetros: escala y parcelación, relación orográfica, relación entre plano de fachada y alineación, sección general, perfil y cubiertas, vuelos y su disposición, relación macizo-vano, tipología de huecos, composición, materiales, acabados, ornamento, color e iluminación.
- g) Establecer determinaciones relativas a la conservación de fachadas y cubiertas y de los elementos más significativos del interior de los edificios, así como de las instalaciones existentes.
- h) Regular las instalaciones eléctricas, telefónicas o de cualquier otra naturaleza para que se ejecuten subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de televisión y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del entorno.
- i) Regular la instalación de rótulos anunciadores de servicios públicos, de señalización y comerciales, que deberán armonizar con el entorno.
- j) Definir los criterios de protección de los bienes de interés cultural y de sus entornos, así como de aquellos otros que gocen de la calificación de bienes de relevancia local, incluyendo un catálogo de bienes y espacios protegidos con el contenido y determinaciones que exige la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y la legislación urbanística.

I.1.2.- Desde el punto de vista urbanístico:

El artículo 38.d) de la LUV define los instrumentos de ordenación urbanística y recoge de forma expresa dentro de estos instrumentos los Planes Especiales que tiene como objeto *“adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico”*.

Concretamente, en este precepto se especifica lo siguiente:

“Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del planeamiento general y parcial, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservar de suelo dotacional;

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

*definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje y el medio rural; **adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico**; definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”.*

Este objetivo de protección de los bienes declarados de interés cultural se recoge igualmente en la normativa Patrimonial, concretamente en el artículo 39 de la LPRCV, donde se indica lo siguiente:

*“Los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de interés cultural **establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquéllas provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección”.***

De acuerdo con ambas declaraciones de principios el presente PEP-EBIC 05 va a establecer:

- (i) El régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural, así como de sus entornos; y
- (ii) El régimen de edificación, uso y actividades del propio Bien de Interés Cultural, así como de los inmuebles del entorno de protección que puedan afectar a los bienes declarados de interés cultural.

Con este objeto, mediante el presente PEP-EBIC 05 se pretende desarrollar el régimen de protección del Bien de Interés Cultural: Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta

Y se va a proceder a establecer las condiciones y requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles declarados como BIC y a su entorno de protección.

Con el fin de poder llevar a cabo este objetivo, en el PEP-EBIC 05 se va a proceder a analizar en primer lugar el Decreto del Consell que declara como bien de interés cultural el inmueble que forma el objeto del presente plan para de esta forma determinar:

- El bien que ha sido objeto de protección.
- Los elementos, bienes o características del bien que ha conllevado la declaración de dicho inmueble como interés cultural.
- La delimitación y el entorno de protección propuesto en la declaración del inmueble como bien de interés cultural.
- Las normas de protección que en su día se dictaron de forma provisional hasta la aprobación del presente Plan Especial.

Posteriormente, se procederá a analizar la situación actual de los inmuebles, así como de sus entornos con el fin de determinar las características en las que se encuentran los inmuebles, así como las de los elementos, bienes o características que conllevan la declaración de dicho inmueble como interés cultural, y las de su entorno. Y, a la vista de ello establecer:

- Las medidas de protección que deben adoptarse con el fin de proteger el bien de interés cultural.
- Las operaciones de rehabilitación o medidas de conservación a las que deban sujetarse los inmuebles.
- La adecuación de la delimitación de los entornos de protección que de acuerdo con los valores y criterios jurídicos actuales se deban establecer con el fin de garantizar la correcta protección de estos bienes; y,

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- El régimen de edificación, uso y explotación de actividades que pueden desarrollarse en dicha entorno, con el fin de adecuar y acomodar las posibles actuaciones con el fin de evitar injerencias e impactos negativos en estos bienes.

Para todo ello va a tener en consideración, con carácter supletorio las determinaciones normativas contenidas en los arts. 184 a 189 del ROGTU, previstas para los Catálogos, en la medida en que se estima que la función propia de este Plan Especial se asemeja, al tener por objeto *“adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico”* a la función que en la normativa urbanística se asigna a los Catálogos.

En desarrollo de esta normativa la regulación urbanística se han establecido tres niveles de protección dentro de los edificios que integran el entorno de protección del BIC, nivel de protección integral, parcial y ambiental y se regularan las intervenciones permitidas en cada uno de estos niveles.

Por otra parte, las normas urbanísticas de este Plan Especial contemplan con carácter general:

1. Para todos los bienes o espacios incluidos en el Entorno de Protección, en especial los inmuebles, y a fin de preservar la imagen del mismo y mantener su coherencia en el paisaje urbano, se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar, y se limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga este Plan.
2. Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el bien catalogado.

Al propio tiempo las normas urbanísticas regulan la situación de ruina que pudiera darse en los edificios integrados en el Entorno, de acuerdo con lo previsto en el art. 503 ROGTU y sus efectos en estos casos, a tenor de lo dispuesto en el art. 508 ROGTU,

I.1.3.- Desde el punto de vista paisajístico:

Desde el punto de vista paisajístico, el presente Plan Especial viene a plasmar las previsiones que tanto La Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, como el Decreto 120/2006 de 11 de agosto han incorporado a nuestro ordenamiento jurídico.

Tal y como señala la Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, el origen de esta concepción normativa del paisaje emana del Convenio Europeo del Paisaje elaborado por el Consejo de Europa y presentado oficialmente en el Palazzo Vecchio de Florencia el 20 de octubre de 2000. Su entrada en vigor ha supuesto un importante avance en el reconocimiento jurídico del patrimonio paisajístico europeo y en la puesta en marcha de políticas para su preservación, gestión y ordenación.

Este Convenio insta al desarrollo de políticas de paisaje en los diferentes niveles político-administrativos, a establecer procedimientos de participación pública, a identificar y calificar nuestros paisajes, estableciendo diversas medidas al respecto. Entiende el paisaje, como el territorio tal y como lo perciben los ciudadanos cuyas características son resultado de la acción de factores naturales y/o humanos. Asume plenamente el sentido territorial de la cuestión paisajística, la idea innovadora desde el punto de vista jurídico y político, de que cada territorio se manifiesta por la identidad de su paisaje, independientemente de su calidad, y de que todo el territorio requiere por tanto gobierno y política de paisaje. Su ámbito de aplicación incluye todos los espacios naturales, las áreas urbanas, periurbanas y rurales y alcanza a todos los espacios terrestres y del litoral marino. Conciernen a todos los paisajes tanto a los notables como a los cotidianos y también degradados. Espacios estos en los que vive un alto porcentaje de la población.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Desde luego todos estos principios son directamente extrapolables y por tanto aplicables a la ordenación de los entornos de protección de los bienes de interés cultural que han sido así declarados. El carácter omnicomprensivo y global de la protección del paisaje, que se desprende de la normativa aplicable hace que este Plan Especial cuente, porque así lo establece el art. 21 de la Ley 4/2004 con criterios de integración paisajística.

En efecto, señala el art. 48.4 del Decreto 120/2006 que,

“4. Consecuentemente deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística:

- a) El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.*

La remisión que efectúa este precepto a lo dispuesto en el art. 38 de la LUV, incluye a los Planes Especiales a los que se menciona en el apartado d) del citado precepto.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

II. RELATIVO AL PEP-EBIC 05.

II. 1.- Objeto del Plan.

De acuerdo con lo expresado en el apartado anterior el objetivo primordial de este plan especial consiste en la regulación patrimonial, urbanística y paisajística de los bienes inmuebles y espacios que integran el entorno de protección de la Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta.

Esta regulación macla e integra los tres marcos legales con los que se ha dotado la Comunitat Valenciana para la regulación de los entornos de protección de los bienes de interés cultural. Hay que destacar que la definición de los entornos procede exclusivamente de la legislación patrimonial, ya que la legislación paisajística los nombra pero no los define y la legislación urbanística ni siquiera los nombra, pero es la propia legislación patrimonial la que recurre a los instrumentos de la legislación urbanística para la protección de los bienes afectados, mientras que no sugiere instrumento alguno para la regulación paisajística.

Los entornos de protección de los monumentos están formados por dos elementos raíces fundamentales, los bienes inmuebles y los espacios libres, plazas y viarios, elementos caracterizados todos ellos por determinadas relaciones de colindancia con los bienes de interés cultural, y por una serie de relaciones de orden perceptivo, por lo tanto sensoriales, que se interpretan desde un punto visto subjetivo, sin que ello quiera decir que no puedan ser sustentadas objetivamente. La gran dificultad de la regulación propuesta en este tipo de documentos radica precisamente en esta dualidad de planteamientos, uno de carácter estrictamente urbanístico –que se articula de hecho con las regulaciones urbanísticas características del uso y aprovechamiento del suelo- y otro de carácter perceptivo –que se articula con los novedosos instrumentos que propone la legislación de la regulación del paisaje-.

Hay que señalar el carácter especialmente exigente que establece la ley patrimonial para la regulación de los entornos de protección, en los que no resultan de aplicación ninguna de las eximentes de regulación conservadora que se han ido articulando a través de las distintas reformas de la ley patrimonial de 1998. Conviene incidir en este aspecto con el fin de que queden explícitas las dificultades –dificultades que pueden ser interpretadas como imposibilidades o inconveniencias- inherentes a exigir el cumplimiento de una regulación muy estricta en ámbitos en los que se han permitido a lo largo de períodos muy dilatados de tiempo transformaciones de uso y aprovechamiento del suelo que poco o nada tienen que ver con la congruencia con los bienes que determinan la necesidad de redacción de este planeamiento especial.

Desde la triple concurrencia legislativa, Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, Urbanística Valenciana y de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunitat Valenciana el objeto de este plan especial comprende los **OBJETIVOS Y DETERMINACIONES** siguientes:

- **Establece un perímetro continuo de mayor alcance que el reconocido en Resolución de 6 de marzo de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad Valenciana publicada en BOE 14.05.92 Número 116 y DOGV 08.05.92 Número 1778. Este nuevo ámbito adquirirá vigencia a la entrada en vigor del PEP EBIC 05.**
- **El PEP-EBIC 05 define el perímetro de las edificaciones y los espacios que configuran el Bien de Interés Cultural. Se ha realizado un ajuste respecto de la delimitación definida en el PGOU. La delimitación actual se ajusta a los elementos que constituyen la edificación protegida. Se representa en la Ficha Particularizada.**
- **En art 3.4 de las Normas Urbanísticas y de Protección se regulan pormenorizadamente las condiciones particulares de intervención en Iglesia y Monasterio de la Roqueta. Se determinan los elementos calificados fuera de ordenación por afección patrimonial.**

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- Se establece ordenanza particularizada para la manzana 52174 en Art. 4.5 de las normas teniendo en cuenta la importante relación de estas edificaciones con el monumento. Afectan a construcciones permitidas en el patio de manzana y a las de las fachadas traseras y medianeras.
- Se establece ordenanza particularizada en parcela 52174-18 EC/S-ED EDUCATIVO CULTURAL Colegio de Santo Tomas de Villanueva o Colegio de los Padres Agustinos. Sobre este aspecto señalamos la determinación de eliminación de elementos calificados fuera de ordenación por afección patrimonial entre las que destaca la construcción auxiliar adosada a la fachada oeste del monasterio cuya estructura de cubierta atraca directamente sobre los muros de fachada del monasterio y la cubierta metálica de las pistas deportivas.
- Se revisa el Catálogo del PGOU incorporando un nuevo elemento, el recayente a Gran Vía Ramón y Cajal y San Vicente. El PEP-EBIC 05, no incluye ninguna descatalogación.
- Junto con el servicio de arqueología municipal, se revisan los límites del Área de Vigilancia Arqueológica, AVA-5 Área de vigilancia Arqueológica de de Roqueta y alrededores definida en el documento de Revisión y Homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia 2008 ajustándolos a límites físicos de mayor precisión. Se incluyen áreas de viario completos frente las existentes que suponen el área a eje de viario.
- Se revisan las determinaciones urbanísticas contenidas en el PGOU Ad 28.12.88 BOP 14.01.89 DOGV 16.01.89, respecto de los parámetros urbanísticos que regulan la edificación de nueva planta se han introducido modificaciones respecto a las que se aplican en la actualidad. Cabe señalar la eliminación de la cubierta inclinada en los áticos y la moderación de la pendiente permitida a la cubierta inclinada. También la normativa que afecta a los miradores se adapta a la permitida en la zona de ensanche protegido del PGOU de Valencia.

II. 2.- Definición ámbito del PEP-EBIC 05.

El ámbito del PEP-EBIC 05 se representa en plano de Ordenación O-01 elaborado a tal efecto. El área definida como ámbito del Plan coincide con la delimitación entorno de protección del Bien de Interés Cultural.

Esta área, pertenece al sector de la ciudad denominado administrativamente Ensanche Quart-Extramuros. Se trata de la zona que rodea la Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta. Se compone de las manzanas catastrales 52174 y 54178 -íntegras- y los tramos de viarios, como la calle San Vicente Mártir, Marvá, Albacete y Salvador Sastre que rodean a estas manzanas.

El ámbito está definido al este, por las fachadas de las edificaciones de la alineación este de la avenida Gran Vía Ramón y Cajal; al sur, por la alineación sur de las calles Marvá y Salvador Sastre y al oeste, por la alineación oeste de la calle Albacete. En la superficie que delimitan estos viarios se sitúan las dos manzanas urbanas de ensanche, la número 52174 y 54178 separadas de sur a norte, por un tramo de la calle San Vicente Mártir.

II. 3.- Documentos que integran el PEP-EBIC 05.

Los documentos que integran el Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural, IGLESIA Y MONASTERIO DE SAN VICENTE DE LA ROQUETA, son los que se describen a continuación:

DOC-1 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN
MEMORIA Informativa
PLANOS de Información

DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: MEMORIA Y PLANOS
MEMORIA Descriptiva y Justificativa y Estudios Complementarios.
PLANOS de Ordenación

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: NNUU
NORMAS URBANÍSTICAS y DE PROTECCIÓN

DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS
LISTADO edificaciones protegidas
FICHAS particularizadas

III. RELATIVO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN

III. 1.- Descripción de las características del Entorno de Protección.

III. 1. 1.- Valores históricos

En la calle de San Vicente Mártir nº 126 tradicionalmente se ha visto relacionado desde antiguo con la tumba del mártir. En sus orígenes parece que se edificó en el siglo IV un santuario o martyrium sobre la tumba de San Vicente Mártir. En las excavaciones arqueológicas que se llevaron a cabo entre 1985 y 1986 se constató la existencia de una necrópolis paleocristiana, con enterramientos desde el siglo IV hasta el siglo VI o VII vinculada, probablemente, al culto del mártir y que se desarrollaría alrededor del santuario construido sobre la tumba del santo, tumba de la que no se tiene ningún indicio.

La persistencia de este santuario durante época islámica ha sido objeto de una intensa polémica historiográfica. Las escasas noticias sobre los mozárabes en la ciudad de Valencia hacen difícil la interpretación de los datos que se poseen. En cualquier caso, tras la conquista, el rey Jaime I tomó el lugar bajo su patronato otorgándole privilegio para construir iglesia, monasterio y hospital. Desde 1238 hasta 1255 el monasterio estuvo a cargo de los monjes benedictinos de San Victorián de Asán. En 1255, Jaime I lo donó a la orden de la Merced y en 1287, el rey Alfonso II otorgó el cenobio al monasterio cisterciense de Poblet.

En 1278 el conjunto no estaba todavía completado. A esta época, finales del siglo XIII, pertenecen las dos notables portadas tardorrománicas que se conservan en la actualidad correspondientes a los lados norte y oeste del templo.

Junto a la iglesia se desarrollaban las dependencias y claustro del monasterio comenzadas a finales del siglo XIII. A mediados del siglo XV consta que los once monjes del priorato disponían de cocina, dormitorio, sala capitular, sacristía y otras dependencias aparte del templo. Al otro lado del Camí Reial de Xàtiva parece que se levantaba el hospital, que en 1512 dejó de funcionar.

Durante la segunda mitad del siglo XVII el monasterio de San Vicente se vio inmerso en un profundo proceso de renovación y reconstrucción tanto del templo como del claustro y dependencias anexas proceso que no acabaría hasta principios del siglo XVIII.

Durante la Guerra de la Independencia los franceses emplearon el monasterio de San Vicente como cuartel, situando un campamento en el extenso huerto que quedó destruido.

En 1835, con la desamortización se procedió a la exclaustración de los monjes y en 1837 la Comisión de Fortificación de la Ciudad ordenó el derribo de la torre y del testero de la iglesia para evitar su utilización por parte de las tropas carlistas.

En 1838, el comerciante Pedro Henrich compró el conjunto monástico, edificio y huerto, con la intención de instalar una fábrica de hilados de seda. En el informe del arquitecto Joaquín Cabrera para tasar de nuevo el monasterio se indica que “si por una parte la situación que este disfruta es muy ventajosa” tiene el inconveniente de su poca capacidad “pues únicamente la constituye el tramo que cierra el claustro, y éste no disfruta más que de piso de tierra, piso primero y desván”, a estas circunstancias se

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

añade que como “se mandó derribar la torre y testero de la Yglesia por la comisión de fortificación” sería muy costoso “levantar la pared maestra que forma fachada a la calle que recae llamada de San Vicente”. Finalmente, parece que el conjunto acabó compartimentado en viviendas, destinándose una parte a posada.

En 1879, las religiosas agustinas de San José y Santa Tecla, desalojadas de su convento en la calle del Mar, compran el inmueble y parte del antiguo huerto con la ayuda financiera del Marqués del Tremolar y encargan al arquitecto Antonio Martorell un proyecto de rehabilitación del monasterio (1879-1881). En el claustro solo se conservaban las dependencias situadas al norte y el oeste, reconstruyéndose las dos pandas restantes –sur y este- con un cuerpo más de altura. También se diseñó una nueva fachada a la calle de San Vicente con un revestimiento neogótico.

En 1973 la comunidad de monjas se traslada a Picassent. Sólo la iglesia estaba destinada a conservarse, el resto del conjunto se vendió a un particular para su demolición. La movilización de la opinión pública debido a la significación histórica y religiosa del lugar movió al Ayuntamiento a denegar la licencia de derribo y adquirir el edificio, comenzando los trámites para su declaración como Monumento Histórico-Artístico, obteniéndose el 27 de marzo de 1978.

La iglesia actualmente alberga la parroquia de Cristo Rey. Las dependencias claustrales, que se encuentran sin ningún uso, se sitúan al norte del templo y también se prolongan por los pies del mismo. A lo largo del siglo XX se produjo una paulatina segregación de parcelas. Así en 1949, con motivo de la apertura de la calle Albacete, se expropia parte del huerto. En 1953, la Comunidad de Agustinos de Valencia compra otra parte del huerto, recayente a la calle Albacete, para construir un colegio, cuya parcela se verá ampliada en 1988 con la adquisición de todo lo que restaba de huerto al oeste del convento.

En 1986 se formaliza la escritura de venta del claustro al Ayuntamiento de Valencia y en 1994 las religiosas agustinas venden la iglesia al arzobispado de Valencia.

En el año 2004 con motivo de la construcción del inmueble situado en la calle de San Vicente nº 128, al sur y colindante con el complejo monástico, se realizó una campaña arqueológica cuyo resultado fue el hallazgo de un cementerio datado entre los siglos XIII y XV vinculado al monasterio.

IGLESIA

Se trata de un templo de una sola nave dividida en cuatro tramos con capillas entre contrafuertes. Presenta transepto con cúpula sin tambor y coro alto a los pies. La cubierta se realiza mediante una bóveda tabicada de cañón con lunetos. El alzado interior se realiza mediante pilastras corintias con un entablamento denticulado. Tiene decoración de esgrafiados en los fustes de las pilastras, friso, intradós de los arcos y la parte interior de la cúpula.

Las portadas conservadas son tardorrománicas, una de ellas se encuentra en el claustro, en el lado norte de la iglesia y coincide con la capilla interior de San Vicente. Se trata de una portada de arco de medio punto abocinada con arquivoltas que apean en finas columnas cuyos capiteles están historiados. En los capiteles se representan los distintos episodios del martirio de San Vicente. La otra portada se encuentra en la parte occidental de la iglesia y comunica con una de las dependencias parroquiales. Está realizada en sillería y fue revocada en época moderna. En el siglo XVII la iglesia fue renovada utilizándose sillares de la antigua fábrica.

Durante la segunda mitad del siglo XVII el monasterio de San Vicente se vio inmerso en un profundo proceso de renovación y reconstrucción tanto del templo como del claustro y dependencias anexas que no acabaría hasta principios del siglo XVIII. La iglesia se demolió parcialmente, reedificándose en ladrillo con bóveda de cañón con lunetos y decoración de pilastras dóricas lisas. Las obras estaban acabadas en 1667.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

En 1702, la cofradía de Belén construyó la suntuosa capilla que se abre en el lado sur del crucero y que hoy sirve como capilla de la Comunión. Es de planta rectangular y en la parte central presenta una cúpula sobre pechinas. El alzado se realiza con pilastras de orden compuesto y una decoración con cabezas de ángeles y motivos vegetales que recorre toda la capilla.

Tras la compra del monasterio en 1868, se encargaron obras al arquitecto Antonio Martorell, obras que le confirieron su aspecto actual. La iglesia fue consolidada y se cerró la cabecera con testero plano.

MONASTERIO

El claustro, concluido a principios del siglo XVIII, presenta una composición basada en un orden de pilastras dóricas sobre pedestales y arcos de medio punto en planta baja y vanos rectangulares con balconillos de forja en la planta superior. Se concibió como un edificio de dos plantas, situándose en la planta primera las celdas, habitaciones del prior y archivo. En planta baja se localizaban el refectorio, la cocina, la caballeriza, la puerta principal y la sacristía.

Tras la compra del monasterio en 1868, se encargaron obras al arquitecto Antonio Martorell. En el claustro solo se conservaban las pandas norte y oeste, realizándose las otras dos con similares características y se recreó con una planta. En la planta baja se encontraban los servicios como el refectorio, el locutorio, el aula capitular y el coro bajo. En el primer piso se encontraban las celdas, y en el segundo las celdas de las novicias y la enfermería. La fachada actual, recayente a la calle San Vicente fue realizada en el siglo XIX con un revestimiento neogótico. Está dividida en tres plantas con vanos con arcos conopiales y cerrados con celosías. La cabecera del templo se cerró con un muro con vanos ojivales y un óculo central con un remate triangular. El campanario está realizado con fábrica de ladrillo. Tiene planta cuadrangular y vanos de medio punto.

(Fuente: Equipo Redactor / Ficha BIC de la página web de la Dirección General de Patrimonio)

BIBLIOGRAFÍA

Real Decreto 941/1978 de 27 de marzo. BOE 05.05.78. Número 107.

Ficha BIC's de la web de la D.G. de Patrimoni Cultural Valencià. Conselleria de Cultura i Esport. [http://www.cult.gva.es/dgpa/Bics/listado_bics.asp]. Consulta 29.03.2010

A.A.V.V.: "Catálogo de monumentos y conjuntos de la Comunidad Valenciana". Conselleria de Cultura, Educació i Ciència.Valencia.1983.

BLESA MORANTE, J.: Aproximació al estudis previs de la Reial Basílica-Temple de San Vicent de la Roqueta. Treball d'Evaluació del II Master Tècniques d'Intervenció en el Patrimoni Arquitectònic. Universitat Politècnica de Valencia. Març de 1995.'

CABANES PECOURT, M^a.D.: Los monasterios valencianos. Su economía en el siglo XV. Valencia. 1974.

PINGARRÓN-ESAÍN, F.: "Derribos, ventas y destino de conventos suprimidos en la ciudad de Valencia y de los enajenados entre los años 1837 y 1839" en *Ars Longa*, nº 14-15. 2005-2006, p.271-301.

SERRA DESFÍLIS, A.: "Antigua iglesia y hospital de San Vicente de la Roqueta (Valencia)" en *Monumentos de la Comunidad Valenciana*, T. X, Valencia, Arquitectura Religiosa. 1995, p.64-69.

SERRA DESFÍLIS, A.- SORIANO GONZALVO, F.J.: "La portada tardorrománica de San Vicente Mártir de Valencia" en *Ars Longa*, nº 3. Universidad de Valencia, p. 141-147.

SORIANO GONZALVO, F.J.- SORIANO SÁNCHEZ, R.: "Los lugares vicentinos de la ciudad de Valencia" en *Los orígenes del cristianismo en Valencia y su entorno*. Ayuntamiento de Valencia. 2000, p. 39-48.

III. 1. 2.- Relación de Planos Cartografía Histórica

1808. PLANO DE LA CIUDAD DE VALENCIA al ser atacada por el Mariscal Moncey en 1808. (1808 r.)

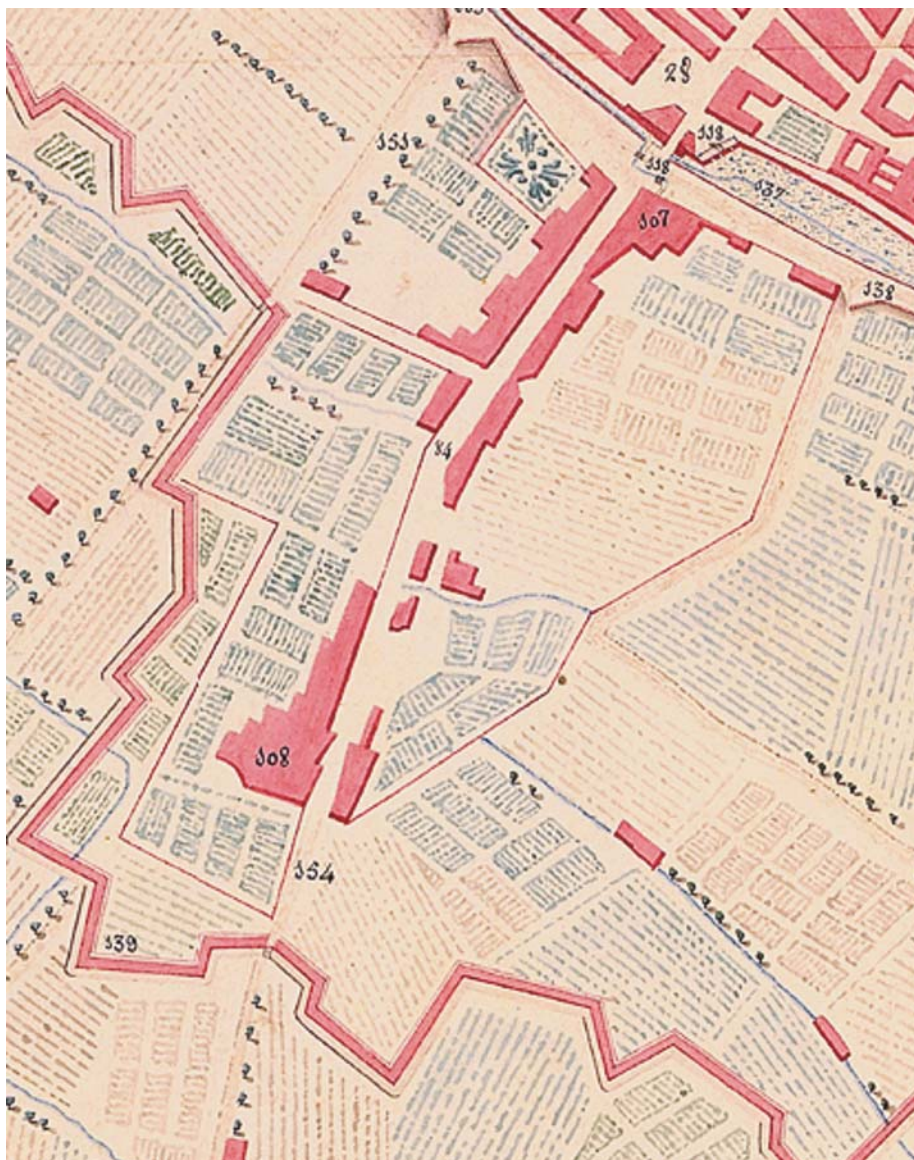
1811. Plano Geométrico de la Plaza de Valencia y sus Contornos con las Obras de Fortificación construidas en la actual época, levantado y dibujado por el Capitán del Cuerpo de Ingenieros Don. Franco. Cortés y Chacón.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

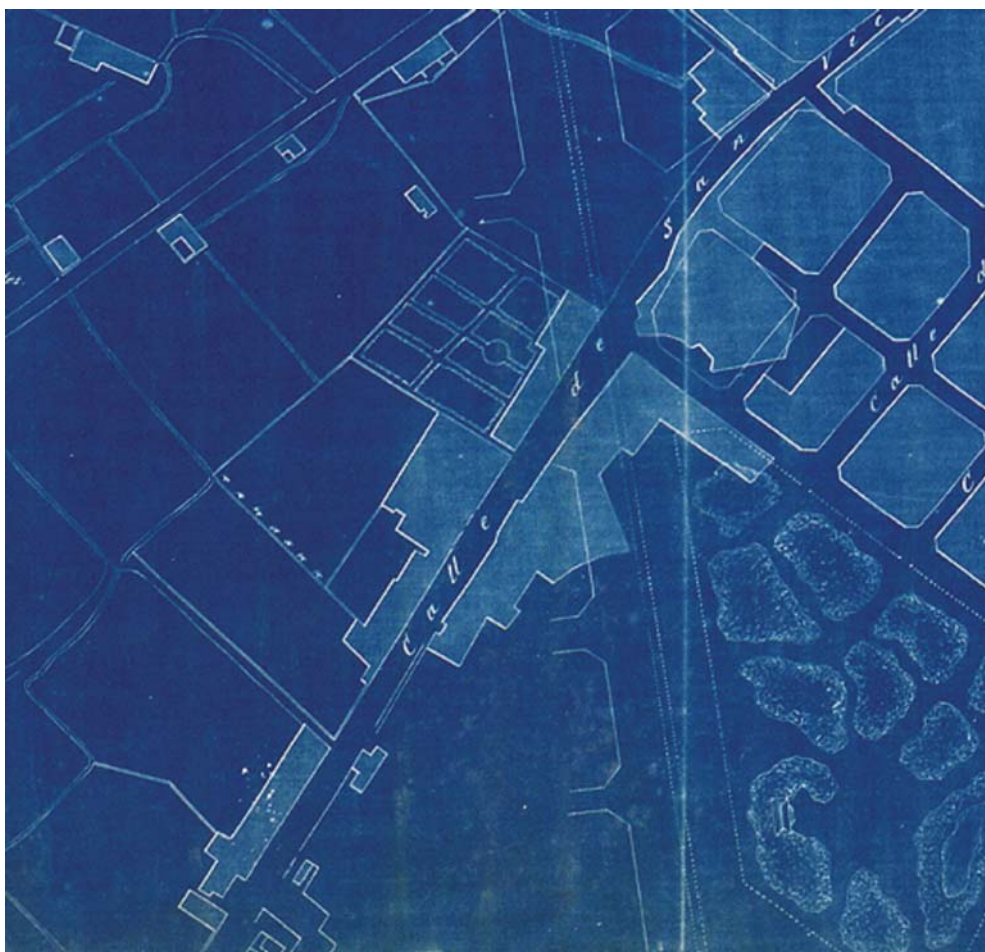
- 1883. PLANO DE VALENCIA y sus alrededores
- 1894. PLANO GENERAL DE VALENCIA Y SUS ENSANCHES.
- 1899. Sin título, J.M. CORTINA PÉREZ
- 1903. PLANO DE VALENCIA Y SUS ENSANCHES. Anónimo
- 1924. PLANO DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA
- 1929-1944. PARCELARIO



**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**



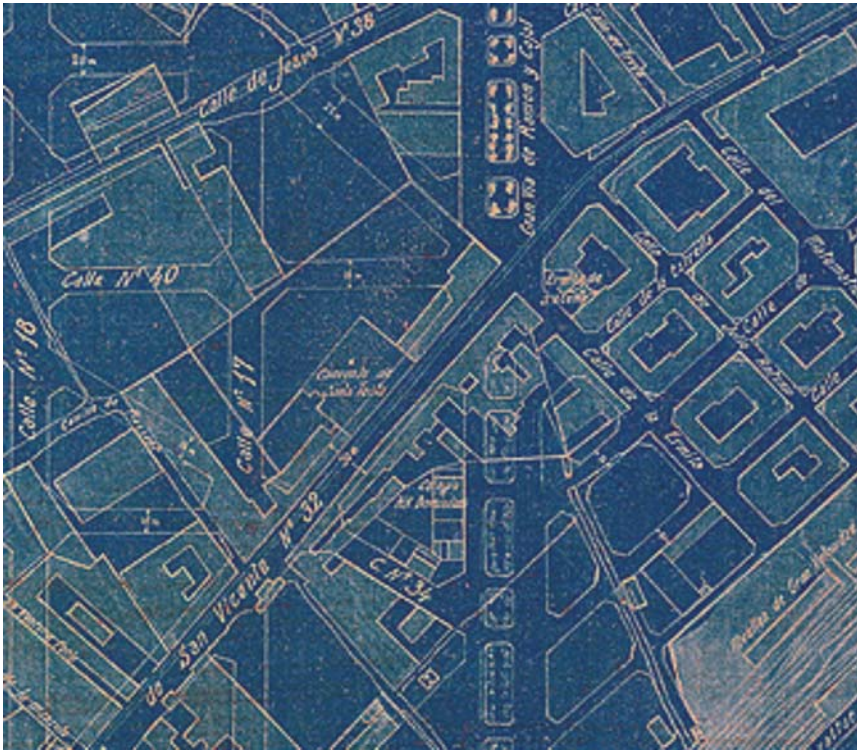
**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**



**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**



**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**



**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

III. 1. 3.- Valores paisajísticos

El desarrollo de la ciudad en el entorno del Monasterio de San Vicente de la Roqueta ha sido tan poco respetuoso con las preexistencias que resulta difícil encontrar algún valor reseñable al paisaje urbano resultante. La escasa calidad urbana del tejido residencial, su abusiva escala y el pertinaz abandono del Monumento tampoco contribuyen a calificar este enclave de la ciudad de Valencia como atractivo desde cualquier punto de vista. La calle San Vicente es una vía de tráfico rodado concebida como acceso a la ciudad central y carece del más elemental sentido urbano. El conjunto monumental está tan abandonado que una obra de reparación urgente de su fachada realizada hacia el año 2000 se ha convertido en su imagen más representativa. La edificación residencial, que es la que caracteriza el ámbito desde los puntos de vista urbano y paisajístico, tiene una escala desmesurada y responde exclusivamente a patrones de aprovechamiento especulativo. Tan solo hay algún edificio digno de mención en la parte del ámbito vinculada a las Grandes Vías, vinculación que se establece por el criterio 5 –perímetros de presunción arqueológica- por lo que poco pueden contribuir estos inmuebles a mejorar las cualidades paisajísticas del entorno inmediato del Monasterio.

III. 1. 4.- Descripción usos y actividades características

El uso dominante de la zona es el residencial. Destaca la presencia de edificación de tipología residencial plurifamiliar entre medianeras, cuya altura oscila entre las VI y las X plantas en la manzana 52174 y entre las III y X plantas en la 54178.

Además de las edificaciones de uso residencial plurifamiliar en la manzana 54178 se ubica un edificio destinado al uso residencial comunitario, la Residencia Universitaria femenina -Religiosas Dominicanas Anunciata- y un edificio de uso terciario exclusivo, la Delegación Territorial de la O.N.C.E.

En el ámbito como equipamientos y dotaciones públicas se encuentra el Colegio Santo Tomas de Villanueva (Agustinos), la parroquia de Cristo Rey en la Iglesia de San Vicente de la Roqueta y las edificaciones del Monasterio actualmente sin uso y cuyo estado de conservación exigiría una intervención de restauración para evitar su deterioro. La intervención de restauración del conjunto Iglesia y Monasterio sería positiva para la pieza arquitectónica en la que confluyen importantes valores patrimoniales de orden histórico, arqueológico y artístico así como para el entorno de protección ya que contribuiría a la recuperación de las características paisajísticas y artísticas que el bien protegido traslada al entorno urbano a través de su silueta, fachadas y volumetría, aunque éste sea incapaz de devolverle la más mínima atención.

En las plantas bajas de la edificación residencial se ubican zaguanes y accesos a los aparcamientos privados de los edificios residenciales. Otros locales de plantas bajas se dedican al uso terciario o de servicios. Están ocupados por pequeño comercio, oficinas y despachos (que en algunos casos ocupan también plantas de entresuelos), farmacias, bares y cafeterías.

En el patio interior de la manzana 52174, se distinguen construcciones de una planta destinadas a actividades comerciales, industriales talleres etc en algunos casos vinculadas a los locales de planta baja de los edificios residenciales colindantes con salida a las respectivas calles, por otro lado destaca el patio del colegio Santo Tomas de Villanueva (Agustinos) que se mantiene como espacio libre con pequeñas construcciones destinadas a vestuarios y servicios, relacionadas con el uso de recreo y deportivo complementario de las actividades docentes. En este espacio se sitúa una pista deportiva con cubierta metálica. En la manzana 54178 se mantiene sin edificar el patio de la residencia de las Dominicanas.

III. 1.5.- Identificación de edificios y elementos Impropios

La Ley 5/2007, de modificación del PCV determina, en el art. 39.2 f), que el objeto del planeamiento especial debe ser la conservación y rehabilitación de los inmuebles del entorno de protección,

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

exceptuando aquellos que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona que se deben clasificar expresa y justificadamente por el plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.

Teniendo en cuenta la determinación de la Ley, el PEP-EBIC 05 distingue las siguientes situaciones:

- a) Inadecuación volumétrica. Cuando el edificio, o parte de él, excede del volumen propio o característico de las edificaciones tradicionales de la zona.
- b) Inadecuada situación espacial. Se trata de aquellos inmuebles o partes de estos, cuya ubicación en, vías públicas, espacios libres públicos o privados, no se adecua a la morfología urbana que configura la edificación tradicional de la zona.
- c) Inadecuación formal. Se trata de elementos que alteran las características estéticas, ornamentales o compositivas de elementos o partes de la edificación tradicional de la zona resultando perturbadores para el ambiente y paisaje urbano característico del ámbito. Se refiere a modificación de dimensión y forma de huecos de fachada, de cambio de materiales de carpinterías, modificación de textura y color de revestimientos, cierre de balcones y terrazas etc.
- d) Inadecuación funcional. Uso o actividades inadecuados por resultar contrarios a los usos tradicionales del ámbito.

Los elementos que tienen esta consideración en el ámbito de este PEP-EBIC 05 se representan en el Plano de Información *I-03 Estado actual. Análisis del espacio edificado* y *I-04 Estado actual. Análisis del Espacio libre*.

Se califican expresamente como elementos inadecuados formalmente:

- Las transformaciones realizadas en elementos de las fachadas traseras recayentes al patio interior de manzana, en parcelas 01, 02, 04, de 06 a 17, y 19 de la manzana 52174 respecto de la geometría y materiales de los huecos, presencia de elementos de instalaciones, mal estado de conservación de pinturas, revestimientos, etc.
- Cubierta de las plantas bajas de las edificaciones recayentes al patio de manzana, parcelas 20, 21, 24 de la manzana 52174.
- La presencia de medianeras vistas de edificios recayentes al patio interior de manzana en parcelas 17, 19 y 02 de la manzana 52174.
- transformación del estado original de la fachada, presencia de instalaciones vistas y cierre de terrazas y balcones. Esta inadecuación se produce en algunas de las fachadas principales de edificaciones situadas en manzanas 52174 y 54178.

Se califican expresamente como elementos en inadecuación funcional:

- La reducida sección de la acera en las proximidades del monumento perteneciente a GRV-1/ P-RV.
- El aparcamiento de vehículos a ambos lados de la calle San Vicente Mártir, delante de la fachada este del conjunto protegido, perteneciente a GRV-1/ P-RV.

En el caso de los bienes catalogados, los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos se señalan en la correspondiente Ficha particularizada del Catalogo. En el caso de inadecuación formal consiste en señalar elementos situados en las partes visibles de las edificaciones que desde el punto de vista formal o material no se adaptan a las características propias de la edificación protegida.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

A los elementos señalados como impropios, distorsionantes o inarmónicos, el PEP-EBIC 05 los declara fuera de ordenación por afección patrimonial, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en ellos y las medidas para eliminarlos.

III. 1.6.- Identificación de Elementos que suponen deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2007 de 9 de febrero, art. 39.3.f, el plan identifica los elementos, construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen un deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.

En el ámbito del PEP-EBIC 05 Se califican expresamente los elementos y construcciones que se relacionan a continuación y se representan en el Plano de Información I-03a y I-04 Estado actual. Análisis del Espacio edificado y Espacio libre.

- Construcciones situadas en patio del colegio, parcela 18 manzana 52174, destinadas a vestuarios, aseos etc. en adosadas a las fachadas norte y oeste del conjunto protegido.
- Cubierta de las pistas deportivas del colegio situada en parcela 18 de la manzana 52174.
- Construcción situada en el patio de la Iglesia dedicada a instalaciones (eléctricas) en parcela 18 de la manzana 52174.

Es necesario aclarar que este documento de planeamiento se redacta desde un punto de vista de aceptación de la ciudad existente, pues un diseño exigente –en los términos en los que lo plantea el artículo 39.3.e) de la Ley 5/2007- comportaría tal exigencia de medios económicos que carece del más mínimo sentido común.

III. 2.- Justificación de elementos incluidos en el ámbito del PEP-EBIC 05.

El ámbito del plan lo integran las manzanas catastrales 52174 y 54178, de forma completa y los tramos de viarios que las envuelven las calles San Vicente Mártir, Marv, Albacete y Salvador Sastre.

Se incluyen en el ámbito las parcelas catastrales (integras o parciales), donde se ubica el Bien de Interés Cultural, la Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta. Se trata de las parcelas número 22 y 18 (parcialmente) y la 23 (completa) de la manzana 52174.

Se incorporan al ámbito del plan las parcelas o parte de estas, que estn en contacto directo con el Bien de Interés Cultural ya que cualquier actuación que en ellas se produzca puede afectarlo físicamente o a su visualización. En este caso, se trata de las parcelas 18 (parcialmente), la parcela 22 (la parte no ocupada por las edificaciones que conforman el Bien de Interés Cultural), y las parcelas 21 y 03 de la manzana 52174. Hay que destacar la importante relación visual que existe entre el conjunto protegido y el edificio del Colegio Santo Tomas de Villanueva (Agustinos) a través del patio de recreo.

En el resto de edificaciones que configuran la manzana 52174 aunque el contacto con el Bien de Interés Cultural no es directo existe una importante relación visual entre las fachadas traseras y el conjunto protegido. Todas las edificaciones de esta manzana mantienen una relación visual directa con el BIC a través del patio de manzana.

Se incluyen en el ámbito del plan la calle de San Vicente Mártir y Albacete, por tratarse de espacios públicos en contacto directo con el bien que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.

Se incorporan al entorno de protección las edificaciones que recaen a los espacios libres al que recae el bien, que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica. En este caso se trata de las edificaciones que ocupan las parcelas 01, 12, 13, 14, 15 de la manzana 54178. Se trata de edificaciones que conforman el fondo de imagen de una percepción importante del conjunto Iglesia y Monasterio.

Al tener en cuenta los perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial hemos de incluir las manzanas completas 52174 y la 54178 así como los viarios calle San Vicente Mártir, Albacete, Salvador Sastre y la calle Marvá. Como ya se ha descrito en la MEMORIA INFORMATIVA las determinaciones normativas que afectan a la arqueología son el área de Vigilancia Arqueológica-VA-5 Zona de Roqueta y alrededores- delimitada en PGOU de 1988 y el definida en documento de Revisión y Homologación del PGOU, coincidentes respecto de la superficie afectada. Es necesario aclarar que el ámbito del PEP-EBIC 05 absorbe la superficie arqueológicamente protegida ajustando los límites de afección arqueológica de común acuerdo con los servicios municipales de arqueología.

Se incluyen en el ámbito del plan elementos de viario cuyas trazas actuales coinciden con el trazado de elementos definitorios de la evolución histórica de la transformación urbana del ámbito. De este modo se incluye la calle San Vicente Mártir, como camino de acceso a la ciudad conocido a través de distintas denominaciones con el paso del tiempo. La calle Marvá o camino viejo de Picassent y la parte sur, de la calle Albacete que coincide con alineación de un ramal de la acequia de Favara. Estos últimos viarios límites de la parte sur de la parcela histórica que contenía al huerto de la Iglesia y del Monasterio. Del mismo modo se incluye la parcela 03 de la manzana 52174 incluida ya por el criterio de colindancia con el Bien de Interés Cultural en la que se encontraba el cementerio de la Iglesia.

III. 3.- Listado de inmuebles incluidos en el ámbito del PEP- EBIC 05.

PARCELA URBANA	CATASTRAL	CALLE	NÚMERO
5217401	YJ2751G	PLAZA ESPAÑA / CALLE ALBACETE	6 / 1
5217402	YJ2751G	PLAZA ESPAÑA / CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	5 / 118
5217403	YJ2751G	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	128
5217404	YJ2751E	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	130
5217405	YJ2751E	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	134
5217406	YJ2751E	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	136
5217407	YJ2751E	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR / CALLE MARVA	138-140/2acc
5217408	YJ2751E	CALLE MARVA	4
5217409	YJ2751E	CALLE MARVA	6
5217410	YJ2751E	CALLE MARVA	8
5217411	YJ2751E	CALLE MARVA	10
5217412	YJ2751E	CALLE MARVA	12
5217413	YJ2751E	CALLE MARVA	14
5217414	YJ2751E	CALLE ALBACETE / CALLE MARVA	17/-
5217415	YJ2751E	CALLE ALBACETE	15

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

5217416	YJ2751G	CALLE ALBACETE	13
5217417	YJ2751G	CALLE ALBACETE	9
5217418	YJ2751G	CALLE ALBACETE / CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	5-7/-
5217419	YJ2751G	CALLE ALBACETE	3
5217420	YJ2751E	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	
5217421	YJ2751G	CALLE ALBACETE	
5217422	YJ2751G	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	120 ac
5217423	YJ2751G	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	126
5217424	YJ2751E	CALLE ALBACETE	
5417801	YJ2751G	GRAN VIA RAMÓN Y CAJAL / CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	17-19/107ac
5417802	YJ2751G	GRAN VIA RAMÓN Y CAJAL	11
5417803	YJ2751E	GRAN VIA RAMÓN Y CAJAL	9
5417804	YJ2751E	GRAN VIA RAMÓN Y CAJAL	7
5417805	YJ2751E	CALLE SALVADOR SASTRE	13
5417806	YJ2751E	CALLE SALVADOR SASTRE	9
5417808	YJ2751E	CALLE SALVADOR SASTRE	7
5417809	YJ2751E	CALLE SALVADOR SASTRE	5
5417810	YJ2751E	CALLE SALVADOR SASTRE	3
5417811	YJ2751E	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR / CALLE SALVADOR SASTRE	123/1ac
5417812	YJ2751E	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	117
5417813	YJ2751G	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	115
5417814	YJ2751G	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	111-113
5417815	YJ2751G	CALLE SAN VICENTE MÁRTIR	109
5417820	YJ2751G	GRAN VIA RAMÓN Y CAJAL	13

III. 4.- Justificación de la regulación de los actos de edificación, usos del suelo y actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

Atendiendo a las determinaciones contenidas en el art. 39.1. de la reforma de 2007 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV, los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de Interés Cultural, regularan con detalle los requisitos a los que han de sujetarse los actos de la edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección. Teniendo en cuenta esta determinación las Normas el PEP-EBIC 05 definen un área de calificación urbanística denominada "Área de entorno de protección de BIC" para regular los actos de la edificación, usos del suelo y las actividades de los elementos incluidos.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Se identifican los elementos impropios o discordantes o los elementos, construcciones e instalaciones que suponen un deterioro visual o ambiental del ámbito protegido en los que se debe promover la renovación con adaptación a la normativa que el PEP-EBIC 05 propone para estos elementos.

Respecto de los parámetros urbanísticos que regulan la edificación de nueva planta se han introducido modificaciones respecto a las que se aplican en la actualidad. Cabe señalar la eliminación de la cubierta inclinada en los áticos y la moderación de la pendiente permitida a la cubierta inclinada.

III. 4.1. - Justificación de la adaptación del ámbito vigente del Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural y entrada en vigor.

El ámbito del entorno de protección de la Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta es el representado en el plano ordenación *O-03 de afecciones patrimoniales*, niveles de protección y áreas arqueológicas.

El PEP-EBIC 05 modifica la delimitación del ámbito del entorno de protección vigente, de la Iglesia y Monasterio declarados Bien de Interés Cultural por Real Decreto 941/1978 de 27 de marzo (BOE 05.05.78. Número 107). El entorno de protección del bien vigente hasta la entrada en vigor de este plan es el definido por Resolución de 6 de marzo de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad Valenciana publicada en BOE 14.05.92 Número 116 y DOGV 08.05.92 Número 1778.

Previo a la redacción del Plan Especial de Protección del Entorno de la Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta, PEP-EBIC 05, se ha realizado un trabajo conjunto para todos los Bienes de Interés Cultural incluidos en el Municipio de Valencia que ha consistido en la revisión de los entornos de protección vigentes, teniendo en cuenta fundamentalmente las modificaciones que ha sufrido la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano en los últimos años. Parte del estudio realizado para la redelimitación y la justificación de los criterios tenidos en cuenta se aporta en apartado de esta Memoria en capítulo V. *ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS como V.1.- Justificación de los criterios aplicados para la redelimitación de los entornos de protección.*

La justificación de los elementos incluidos en el ámbito se describe en apartado de la memoria III. 2.- *Justificación de los elementos incluidos en el ámbito del PEP-EB 05.* No obstante, se debe indicar que en este caso la adaptación ha consistido fundamentalmente en completar el entorno teniendo en cuenta la inclusión de los perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial tal y como determina la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. Este aspecto condiciona la ampliación de los elementos pertenecientes al entorno de protección ya que supone incluir las manzanas completas 52174 y 54178 y los viarios de la calle San Vicente Mártir, Albacete, Salvador Sastre y Cajal y calle Marv.

La adaptación del ámbito de protección consiste principalmente en:

- Ampliación de la superficie incorporando los inmuebles incluidos en el área de Vigilancia Arqueológica -VA-5 Zona de Roqueta y alrededores- delimitada en PGOU de 1988 y AVA-2: - definida en documento de Revisión y Homologación del PGOU, coincidentes respecto de la superficie afectada.
- Completar el entorno con elementos que coinciden con la traza de caminos y acequias considerados definitorios de la trama urbana histórica y necesarios para la contextualización de Iglesia y Monasterio como calle Albacete y Marv.

El Plan Especial de Protección del Entorno de la Iglesia, PEP EBIC 05 establece pues un perímetro continuo de mayor alcance que el reconocido en Resolución de 6 de marzo de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Valenciana publicada en BOE 14.05.92 Número 116 y DOGV 08.05.92 Número 1778. Este nuevo ámbito adquirirá vigencia a la entrada en vigor del PEP EBIC 05.

III. 4.2. - Regulación del Patrimonio Arqueológico

El Plan Especial PEP-EBIC 05, asume como Área de Vigilancia Arqueológica la superficie AVA-5 Área de vigilancia Arqueológica de de Roqueta y alrededores definida en el documento de Revisión y Homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia 2008 actualmente en fase de tramitación y coincidente con la delimitada por el PGOU.

Así pues, en los terrenos afectados por el Área de Vigilancia Arqueológica, se observarán las medidas contenidas en las Normas Urbanísticas y de Protección de este plan que derivan de las Normas Urbanísticas del PGOU y de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

III. 4.3.- Actuaciones de Rehabilitación Urbana. Implantación de dotaciones o usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto.

En el ámbito del PEP-EBIC 05 se considera prioritario dotar de uso concreto al monasterio y realizar los trabajos de puesta en valor y acondicionamiento del edificio para ese uso.

III. 4.4.- Fuera de ordenación por afección patrimonial y régimen específico de intervenciones admisible en estas construcciones.

A los efectos previstos en el art 39 2 h) de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano 5/2007, este Plan fija el régimen jurídico de aquellos elementos que afectan negativamente al patrimonio cultural y los define como elementos fuera de ordenación por afección patrimonial.

El PEP-EBIC 05 identifica:

- Los elementos que no se ajusta a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos.
- Aquellas construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.

En relación con los impropios, distorsionantes o inarmónicos los califica fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen jurídico previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en función de la categoría (sustantivo, adjetivo, diferido o funcional) en que se encuentren.

Inadecuación volumétrica, se aplicará el régimen de Fuera de Ordenación sustantivo o diferido.
Inadecuada situación espacial, se aplicará el régimen de Fuera de Ordenación sustantivo o diferido.

Inadecuación formal, se les aplicará el régimen de Fuera de Ordenación adjetivo.

Inadecuación funcional, se les aplicará el régimen de uso Fuera de Ordenación.

A las construcciones e instalaciones que suponen deterioro visual o ambiental del ámbito protegido el PEP-EBIC 05 las califica como fuera de ordenación sustantivo. El régimen jurídico aplicable a las mismas será el previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Los elementos fuera de ordenación por afección patrimonial se representan expresamente en el Plano de Ordenación O-02b Edificación Fuera de ordenación por afección patrimonial.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

La regulación establecida en este PEP-EBIC 05 por razón de su especialidad patrimonial no afecta a las situaciones de fuera de ordenación urbanística que se deriven de la legislación urbanística y de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, las cuales se entienden que subsisten en los términos que contemplan estas normas. No es objeto del plan la identificación de aquellos elementos que están en este régimen.

III. 4.5.- Justificación regulación Derribo Sustitutorio

Atendiendo a las determinaciones contenidas en el art. 39. 2 f) de la reforma de 2007 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV, los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de Interés Cultural garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles incluidos en este ámbito. En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 05 se especifica el procedimiento a seguir en este tipo de actuaciones.

III.4.6.- Condiciones regulación para las edificaciones Catalogadas

En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 05 se han regulado las condiciones funcionales y usos dominantes y compatibles; condiciones de la parcelación, aprovechamiento de los inmuebles incluidos en el Catálogo, intervenciones permitidas.

III. 4.7.- Condiciones regulación para las edificaciones no Catalogadas

Para la edificación de nueva planta el PEP-EBIC 05 asegura la armonización de las nuevas edificaciones con el ambiente en el que se inserten mediante normativa reguladora de parámetros tipológicos, morfológicos y materiales. En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 05 se regula detalladamente Condiciones funcionales y usos; Parcelación; Relación entre plano de fachada y la alineación; Escala; Perfil y Cubiertas; Vuelos y su disposición; Condiciones estéticas.

III. 4.8.- Condiciones de regulación para los espacios libres y viarios

En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización en espacios o viales, deberán respetarse las condiciones de urbanización que se definen en las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 05. Se regulan las Alineaciones permitidas, Reposición o renovación de pavimentos: encintados y bordillos, aceras, calzadas, soleras; Mobiliario urbano; Ajardinamiento y arbolado; Eliminación de barreras arquitectónicas; Instalaciones Urbanas; Señalizaciones; Estructura viaria

III. 4.9.- Condiciones regulación publicidad y señalización

En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 05 se regulan estas actuaciones.

III. 4.10.- Documentación técnica necesaria para evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención.

En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 05 se especifica la documentación y procedimiento a seguir. Se diferencia la documentación exigible en el caso de las edificaciones catalogadas y para las no catalogadas.

III. 4.11. Desarrollo y régimen competencial.

A partir de la aprobación de este plan especial con carácter general solamente las intervenciones que afecten a las parcelas que se citan a continuación requerirán autorización previa de la administración competente en materia de patrimonio:

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.
- Espacios públicos en contacto directo con el bien.

Las parcelas sujetas autorización previa de la administración competente en materia de patrimonio tras la aprobación del PEP-EBIC 05 se representan en el plano *O-05 RÉGIMEN COMPETENCIAL*.

IV. RELATIVO AL CATALOGO

IV.1- Relación Documentos que integran el Catalogo.

De acuerdo con el *Artículo 189. Documentación de los Catálogos (en referencia al artículo 78 de la Ley Urbanística Valenciana)* del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística DECRETO 67/2006, del Consell, de 12 de mayo, el Catalogo del PEP- EBIC 2, consta y distingue los siguientes documentos:

1. Parte sin eficacia normativa:

a) Memoria Descriptiva y Justificativa que la constituyen:

El punto III. RELATIVO AL CATALOGO, incluido en la MEMORIA DE INFORMACION, contenida en DOC-1 DOCUMENTO DE INFORMACION. En este apartado, se describen los antecedentes relacionados con la protección de los elementos del ámbito en los instrumentos de planeamiento vigentes con anterioridad a la redacción de este Plan Especial. En particular se define en el apartado III.2.- Descripción del proceso de obtención de información para elaborarlo, aspecto que específicamente determina la normativa urbanística de aplicación.

El punto IV. RELATIVO AL CATALOGO, incluido en la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA y estudios complementarios, contenida en DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION. En particular se define en el apartado IV. 4.3 Justificación de los Criterios de Catalogación que específicamente determina la normativa urbanística de aplicación.

b) Los Estudios Complementarios.

c) Los Planos de información.

Forma parte del Catálogo, el plano de Información I-02 AFECCIONES PATRIMONIALES. NIVELES DE PROTECCION. AREAS ARQUEOLOGICAS.

2. Parte con eficacia normativa:

a) La ficha de cada elemento catalogado.

En DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS se incluye listado de los elementos incluidos en el Catálogo y fichas particularizadas para cada elemento incluido en él. La ficha contiene el nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para su mejorar, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado, aspectos que determina la normativa urbanística de aplicación y que se describen en el apartado siguiente.

b) Plano o planos de situación del inmueble catalogado, elemento o espacio protegido y fotografías.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

El plano de ordenación correspondiente al catálogo es el O-03 CATÁLOGO, incluido en DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. En el plano, se representan los elementos protegidos y los elementos pertenecientes al inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, con sus Entornos de Protección. Se definen los niveles de protección y se definen las áreas de protección arqueológica coincidentes con el ámbito de redacción.

Las fichas incluidas en DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS contienen plano de situación del inmueble catalogado, y fotografías.

c) Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección.

Las Normas de Protección del Catálogo se desarrollan en TITULO tercero: CATÁLOGO de bienes y espacios protegidos: régimen de protección incluidas en DOC-3 DOCUMENTO NORMAS URBANISTICAS Y DE PROTECCION.

Las fichas de edificios catalogados, forman parte del DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS, contienen con expresión, escrita y gráfica, las condiciones particulares de intervención, ajustada a los niveles de protección previstos en la normativa urbanística de aplicación.

IV.1.2 - Descripción del contenido de la Ficha Particularizada:

De acuerdo con el art. 189 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, forman parte del Catálogo con carácter normativo las FICHAS PORMENORIZADAS de cada elemento.

El Catálogo del PEP-EBIC 05, establece dos tipos de ficha para adaptarse a las determinaciones urbanístico-patrimoniales que exige cada uno de los niveles y categorías de protección. Se ha desarrollado un tipo de ficha para los bienes catalogados, y otro más completo para los bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano: Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local.

Cada ficha se identifica mediante el código siguiente:

BC-PA/PP/PI + N^º referencia catastral
BC bien catalogado
PA/PP/PI (protección a nivel ambiental, parcial, integral)
N^º referencia catastral que contiene la referencia de la manzana y de la parcela catastrales.

BRL + N^º referencia catastral
BRL bien calificado de Relevancia Local
N^º referencia catastral que contiene la referencia de la manzana y de la parcela catastrales.

BIC + N^º referencia catastral
BIC bien Declarado de Interés Cultural
N^º referencia catastral que contiene la referencia de la manzana y de la parcela catastrales.

a) CONTENIDO DE LA FICHA PARTICULARIZADA DE UN BIEN CATALOGADO:

1.- DATOS IDENTIFICATIVOS: forma parte de este apartado la información que se describe a continuación. Se trata de datos de carácter no normativo.

- Plano de situación de la parcela a escala 1/2000
- Fotografía Aérea, extraída de base fotográfica municipal en la que se delimita la parcela afectada.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- Fotografías de las fachadas principales y secundarias si existen.
- Dirección del inmueble, nombre de la calle o plaza y número de policía, de todas las fachadas a las que recae el inmueble.
- Denominación del inmueble genérica o específica si existe.
- Referencia de la parcela urbana y catastral.
- Distrito: definición del distrito en el que se encuentra la parcela utilizando las referencias utilizadas por el Plan General de Valencia.
- Barrios: definición del Barrio en el que se sitúa la parcela utilizando las referencias utilizadas por el Plan General de Valencia.
- Protección anterior: se define si el inmueble se encontraba o no protegido con anterioridad a la redacción del PEP-EBIC 05. En caso de estar protegido, se define el nivel de protección y se aportan las referencias correspondientes a la ficha de catálogo del instrumento de planeamiento que lo protegía.
- Cartografía PGOU: referencia respecto de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
- Suelo: clasificación del suelo sobre el se situa la parcela

2.- DESCRIPCIÓN:

Se trata de datos de carácter no normativo, y se refieren a la parcela y a la edificación de forma independiente.

Respecto de la parcela se describen los siguientes aspectos:

- Contexto: en el que se ubica la parcela y se distingue entre urbano y rural. Las incluidas en entorno urbano distinguimos entre núcleo histórico, ensanche y periferia.
- Ocupación: se refiere a la superficie que ocupa la edificación dentro de la parcela. Se distingue la que ocupa la planta baja y las plantas de piso.
- Implantación: Se describe la situación de la parcela dentro de la manzana y se distingue entre parcela en esquina o medianera. También se distinguirá el caso de edificación abierta.
- Superficie: Se aporta superficie de la parcela que consta en la información catastral.

Respecto de la edificación se describen los siguientes aspectos:

- Tipología: en cada ámbito de estudio se reconocen tipos de los edificios (se trata de la relación entre la distribución interna y externa del edificio y el uso o la función que realiza, que se repiten según épocas, clases sociales, usos etc.)
- Numero de alturas: plantas del cuerpo principal de la edificación. (en algunos casos aunque no sean habitables como es el caso de los espacios bajo cubiertas)
- Autoría: autor de la obra, arquitecto, maestro de obra etc.
- Época: fecha de la construcción.
- Sistema Constructivo: descripción del sistema constructivo de la edificación principal. Se distingue el sistema vertical y el horizontal o de forjados.
- Cubierta: Se distingue entre cubierta inclinada (a una o dos aguas) o azotea plana o terraza.
- Fachada: Se describe brevemente el sistema compositivo de las fachadas.
- Observaciones: se señalan aquellos casos en los que la edificación forma una unidad arquitectónica con edificaciones colindantes.

3.- DESTINO Y USOS:

- Respecto del Destino: se distingue entre público y privado.
- Respecto del Uso, se distingue el de la planta baja y el de las plantas de piso. Se señala tanto el uso actual, que es el uso real que puede coincidir o no con el permitido por el régimen

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

urbanístico vigente y el uso propuesto, que es el definido por el régimen urbanístico del PEP-EBIC 2, y en este caso se trata de una determinación con alcance normativo.

4.- ESTADO DE CONSERVACION:

Se refiere al estado de conservación de los elementos visibles desde la vía pública que se pueden observar mediante una inspección visual. Se han establecido tres niveles distintos: pendiente de rehabilitación (en el caso que presente patologías, desperfectos etc.), cuando se distinga una intervención reciente se define como rehabilitación parcial reciente y rehabilitación total reciente según su alcance, y de no estar en estos supuestos se trataría de un estado aceptable.

5.- PROTECCION:

Estos datos son de carácter normativo.

Respecto de la normativa Urbanística.

- Se define el nivel de protección del edificio, en el Catálogo del PEP EBIC 05

Respecto de la normativa Patrimonial, se aportan datos relativos a afecciones de carácter patrimonial a las que pueda estar sujeta la parcela del inmueble.

- Se define el Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural, en el que está incluida la parcela.
- Se detalla si el inmueble contiene elementos pertenecientes al inventario mueble o al inventario arqueológico.
- Si corresponde se define el área de protección arqueológica en la que está incluida la parcela del inmueble.

6.- DESCRIPCION DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES.

- Descripción: Descripción arquitectónica, histórica o cultural sobre el inmueble, y referencias bibliográficas o fuente de la que procede la descripción.
- Valores: Se distinguen valores de carácter histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico.
- Descripción grafica: contiene plantas y alzados y señalando la fuente de la que procede la información.

7.- NORMATIVA DE APLICACION.

Este apartado contiene datos de carácter normativo. Se distingue entre condiciones generales y condiciones particulares.

Respecto de las condiciones generales.

- Se trata de establecer las normas urbanísticas que con carácter general son de aplicación. Condiciones derivadas del Nivel de Protección del inmueble, derivadas de la Zona de Calificación Urbanística a la que pertenece el inmueble, u otras.
- En las condiciones generales se especifica la normativa de protección que resulta de aplicación debido a afecciones arqueológicas etc.

Respecto de las condiciones particulares.

Contiene las condiciones particulares de protección e intervención en el inmueble protegido.

- Se definen las intervenciones posibles que permitan su conservación y puesta en uso, adaptadas a su nivel de protección.
- Se señalan los elementos impropios de la cubierta, fachada y del interior del edificio.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- Se señalan partes del inmueble no protegidas si las hubiere.
- Se definen si corresponde el tipo de alteración volumétrica permitida.
- Se definen si corresponde el tipo de alteración parcelaria permitida.

b) CONTENIDO DE LA FICHA PARTICULARIZADA DE UN BIEN DE INTERES CULTURAL:

1.- DATOS IDENTIFICATIVOS: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

2.- DESCRIPCIÓN: Se trata de datos de carácter no normativo, y se refieren a la parcela y a la edificación de forma independiente.

Respecto de la parcela se describen los siguientes aspectos:

- Contexto: en el que se ubica la parcela y se distingue entre urbano y rural. Las incluidas en entorno urbano distinguimos entre núcleo histórico, ensanche y periferia.
- Ocupación: se refiere a la superficie que ocupa la edificación dentro de la parcela. Se distingue la que ocupa la planta baja y las plantas piso.
- Implantación: Se describe la situación de la parcela dentro de la manzana y se distingue entre parcela en esquina o medianera. También se distinguirá el caso de edificación abierta.
- Superficie: Se aporta superficie de la parcela que consta en la información catastral.

3.- DESTINO Y USOS: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

4.- ESTADO DE CONSERVACION: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

5.- PROTECCION: Estos datos son de carácter normativo.

Respecto de la normativa Urbanística.

- Se define el nivel de protección del edificio, en el Catálogo del PEP- EBIC 05

Respecto de la normativa Patrimonial, se aportan datos relativos a afecciones de carácter patrimonial a las que pueda estar sujeta la parcela del inmueble.

- Se define si se trata de bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano: Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local. Se señala la categoría a la que pertenece y se aportan datos y referencias jurídicas administrativas, de la Declaración del Bien de Interés Cultural.
- Se detalla si el inmueble contiene elementos pertenecientes al inventario mueble o al inventario arqueológico.
- Si corresponde se define el área de protección arqueológica en la que está incluida la parcela del inmueble.

6.- DESCRIPCION DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES:

- Descripción inmueble objeto de la declaración. La información que se reproduce se obtiene de la propia declaración o de la fuente que en cada caso se describe.
- Partes Integrantes
- Contiene un apartado con documentación gráfica que se obtiene de ficha de catálogo anterior o de la fuente que en cada caso se describe.

7.- ENTORNO DE PROTECCIÓN

- Justificación de la delimitación: representación grafica de los criterios de inclusión de las parcelas en el ámbito del entorno de protección.
- Descripción literal de la línea delimitadora.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

8.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

IV. 3.- Descripción elementos incluidos en el catalogo.

De acuerdo con Artículo 77. *Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos* de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana el Catálogo del PEP- EBIC 05 contiene:

- Los bienes de interés artístico, histórico, arqueológico, arquitectónico o botánico y los que integran un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretende conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.
- Los bienes inmuebles de interés cultural que integran el patrimonio cultural valenciano, así como los bienes de relevancia local, según su legislación sectorial específica, señalando la clase de bien a la que pertenecen conforme a dicha legislación.

El Catalogo deberá integrarse en el Registro de Catálogos de Protección de la Generalitat de consulta pública, debidamente sistematizado.

IV. 3.1.- Bienes inmuebles y arqueológicos (áreas y espacios de protección arqueológica).

El Catálogo del PEP-EBIC 05 incluye un total de 3 inmuebles protegidos. La distribución de estos bienes atendiendo a su nivel de protección es el siguiente:

PARCELAS INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
P. PARCIAL	Edificio de Viviendas	San Vicente Mártir-Marva, nº 138 y 140/ 2acc en	52174-07 (integra)
P. PARCIAL	Edificio de Viviendas	Gran Vía Ramón y Cajal- San Vicente Mártir nº 17- 19/ 107acc	54178-01 (integra)
P. INTEGRAL	Iglesia y monasterio de la Roqueta	San Vicente Mártir nº 120ac y 126	52174, parcela 23 (integra) y 22 y 18 parcialmente).

El Catalogo del PEP-EBIC 05 incluye como Área de Vigilancia Arqueológica la denominada AVA-5; de Roqueta y alrededores que coincide con el ámbito del plan especial.

IV. 3.2.- Bienes Inmuebles de relevancia Local.

Se considera que no existen en el ámbito del PEP-EBIC 05 bienes inmuebles que merezcan la calificación de bien de relevancia local.

IV. 3.3.- Bienes Inmuebles declarados de interés cultural

En el ámbito del PEP-EBIC 05 se encuentra la Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta, declarada Bien de Interés Cultural (BIC) con categoría de Monumento histórico-artístico de carácter nacional, por Real Decreto 941/1978 de 27 de marzo. Publicación: BOE 05.05.78. Número 107.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

El entorno de protección del Bien de Interés Cultural se representa y describe en la ficha particularizada del catálogo

IV. 4.- Determinaciones Justificativas:

V. 4.1.- Ordenación estructural y pormenorizada

De acuerdo con el *Artículo 188. Ordenación estructural y pormenorizada contenida en los Catálogos (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana)* del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística DECRETO 67/2006, del Consell, de 12 de mayo, del contenido de este Catálogo del PEP- EBIC 05, formará parte de la ordenación estructural los siguientes elementos:

- Todo el ámbito territorial del PEP-EBIC 05 que coincide con la delimitación del Entorno de Protección
- La Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta y todas sus partes integrantes definidas en la ficha particularizada.

V. 4.2.- Modificaciones de Catálogo

El Catálogo del PEP-EBIC 05, ha realizado la incorporación de una edificación al catálogo y no propone descatalogaciones.

V. 4.2.2.- Incorporación de nuevas catalogaciones.

El Catálogo del PEP-EBIC 05, incorpora un nuevo elemento, el recayente a Gran Vía Ramón y Cajal y San Vicente Mártir nº 17- 19/ 107acc. Se trata de Edificación acorde con la evolución urbana de la ciudad, que ha merecido reconocimiento de instituciones ciudadanas y que atiende a la significación del lugar. No obstante los valores que se reconocen son intrínsecos del inmueble, ajenos a cuestiones de contexto que, como, ya se ha señalado, son escasos en este entorno monumental.

No obstante se hace constar que se ha adaptado el criterio de valorar exclusivamente la arquitectura anterior a 1988, al considerar que esta antigüedad permitía ya un cierto juicio crítico sobre los valores arquitectónicos, urbanísticos o paisajísticos de los inmuebles y espacios que componen el tejido urbano

V. 4.2.1.- Des-catalogación.

El PEP-EBIC 05, no incluye ninguna descatalogación.

IV. 4.3.- Justificación de los criterios de Catalogación.

Los edificios se clasifican teniendo en cuenta los niveles de protección que establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística DECRETO 67/2006, del Consell, de 12 de mayo, nivel de protección ambiental, parcial e integral.

Los valores tenidos en cuenta para objetivar el interés de protección de los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de este Plan Especial se basa en los siguientes conceptos:

- **Valor Histórico:** se valora la relación del bien con hechos históricos, políticos o sociales trascendentes. Este valor es independiente del valor arquitectónico o urbanístico
- **Valor Cultural:** se valora la relación del bien con hechos culturales trascendentes. Este valor es independiente del valor arquitectónico o urbanístico
- **Valores Arquitectónicos:** Construcciones, elementos o recintos en los que se considere que su tipología, estructura espacial (interior o exterior), alturas y forjados, jerarquización de

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

volúmenes interiores, patios o espacios libres, escaleras, zaguán, la fachada, elementos ornamentales artísticos y estilísticos, presentan valores dignos de protección.

Dentro de los valores arquitectónicos distinguimos:

- La tipología. Este concepto lleva asociado la consideración de la relación existente entre los elementos que constituyen la envolvente del edificio, la fachada principal, la trasera, y la cubierta todos ellos vinculados a una determinada configuración de los elementos estructurales, conformando una distribución de espacios interiores, materializados mediante un determinado sistema constructivo, aunque cada uno de estos elementos de forma independiente carezca de significación. En el ámbito de estudio los elementos existentes corresponden o derivan de los tipos que se describen al final del apartado.
- Elementos que de forma particular presentan interés como las fachadas, la cubierta, el sistema constructivo, elementos decorativos, patio, zaguán, escalera, otros elementos singulares, ocupación de parcela y distribución de la edificación dentro de la parcela.

Valores Urbanísticos: Construcciones, elementos o recintos que contribuye a la definición, articulación o estructuración de la trama urbana.

- Definición de la trama: el edificio se integra junto con otros edificios a una unidad compositiva superior que la escena urbana.
- Articulación de la trama: el edificio resuelve adecuadamente un ambiente urbano, fondo de perspectiva o chafalán articulando el espacio urbano.
- Estructuración de la trama: se valora su interés como elemento representativo de la historia urbana del ámbito, constituye un elemento singular en el perfil de la estructura urbana.

Valores ambientales o paisajísticos: son aquellas construcciones, elementos o recintos que contribuyen a que una parte del territorio, se mantenga tal y como ha sido percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.

Adscripción Tipológica: a una de las tipologías propias del núcleo histórico de Campanar en función de los tipos considerados.

IV. 4.5.- Definición de los Niveles de Protección.

De acuerdo con los artículos 184. *Protección integral de los bienes catalogados* (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana); 185. *Protección parcial de los bienes catalogados* (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana) y 186. *Protección ambiental de los bienes catalogados* (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana), del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística DECRETO 67/2006, del Consell, de 12 de mayo, Catalogo del PEP-EBIC 05, define los niveles de protección que se definen en los apartados siguientes.

V. 4.5.1.- Nivel de Protección Integral.

Se define en las Normas de Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIS 05.

V. 4.5.2.- Nivel de Protección Parcial.

Se define en las Normas de Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIS 05.

V. 4.5.3.- Nivel de Protección Ambiental.

Se define en las Normas de Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIS 05.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

IV. 4.5.- Intervenciones y Obras permitidas.

En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 05 se definen el tipo de intervenciones y obras permitidas.

Se distingue entre obras de conservación o intervención mínima, restauración, rehabilitación y excepcionalmente obras de nueva planta, solo permitidas si en la ficha Particularizada se autoriza.

VI. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

VI. 1.- Justificación de los criterios aplicados para la re delimitación de los entornos de protección.

Condicionantes de tipo patrimonial.

La regulación patrimonial en el ámbito de la Comunidad Valenciana reside en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, y su adaptación y modificación mediante la Ley 7/2004, de 19 de octubre, y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, respectivamente.

1) La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en “Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 a) LEY 5/2007, permite al Plan Especial delimitar con precisión el entorno de protección cuando no se hubiera hecho en la declaración o no se hubiese incorporado posteriormente por procedimiento expreso.

En el término municipal de Valencia, esta es la situación usual, que resulta de aplicación para la mayoría de los BICs, ya que fueron declarados con anterioridad a la promulgación de la Ley 4/4998. La excepción pueden ser los BICs que cuentan con declaraciones recientes –del año 2006, como el 44- *Botánico* y 45- *Azudes*, en cuya declaración se incluye la delimitación del entorno de protección-, pero aún así estos entornos no han tenido en cuenta los nuevos criterios que propone la Ley 5/2007 frente a la Ley 4/1998.

2) La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en “Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 a)” Ley 5/2007, permite al Plan Especial que excepcionalmente proponga, por motivos justificados en la mejora tutelar, reajustes del ámbito de protección previamente reconocido. La delimitación así tramitada adquirirá vigencia a todos los efectos a partir de la entrada en vigor del correspondiente planeamiento.

Este artículo da cobertura para realizar ajustes del área que resulte como entorno de protección, aun en ámbito de protección reconocido oficialmente. Esta posibilidad resulta fundamental, pues como ya se ha señalado la última reforma de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, amplía los criterios de pertenencia a entorno. La nueva delimitación adquiere vigencia a la entrada en vigor del planeamiento y, en cierto modo, al iniciar la tramitación del Plan Especial, por aplicación del artículo 27.

3) Los criterios aplicados para la determinación de la propuesta de entornos de protección se sustentan en la aplicación del “Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 b) LEY 5/2007. Se han tenido en cuenta, en todos los casos, la aplicación de los criterios de delimitación que fija la ley para los bienes que se encuentren en ámbitos urbanos. Los criterios aplicados son los siguientes.

Criterio 1º

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.

Criterio 2º

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

Criterio 3º

- Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.

Criterio 4º

- Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.

Criterio 5º

- Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

Los tres primeros criterios estaban ya esbozados en la Ley 4/1998, ya que su artículo 39.3.a) proponía la delimitación de los entornos de protección “que estarán constituidos por los inmuebles y espacios públicos que formen el ámbito visual y ambiental inmediato y aquellos elementos de urbanos o del paisaje sobre los que cualquier intervención pudiera afectar a la percepción del propio bien”. Por otra parte en los expedientes de delimitación de entorno que ha tramitado la DG PCV y que han especificado criterios cabe reconocer los antecedentes de los criterios 1º, 2º, 3º y parcialmente el 4º. Pero esta disquisición no ha ido nunca acompañada de una justificación pormenorizada de los criterios que determinarían la vinculación o no de una parcela o de un espacio.

La ley 5/2007 es clave en la construcción del criterio 4º. En primer lugar porque vincula ese criterio a la idea de la *percepción*, lo que permite entender este criterio como básicamente visual. En segundo lugar plantea el análisis de la percepción desde dos puntos de vista: el primero es de carácter tutelar –se refiere a *Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental-*, el segundo se vincula al disfrute - *puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico-*. Con estos mimbres la Ley introduce necesariamente la posibilidad de que los entornos sean discontinuos pero los vincula a la *afección de forma fundamental* o a la percepción inequívoca. Es decir, no se trata de afecciones menores o de percepciones sesgadas, sino que tanto los ámbitos tutelados como los vinculados al disfrute deben incluirse en el entorno si la afección es fundamental o el disfrute preciso. No se trata tanto de que algo se perciba de forma testimonial, como que se vea con rigor y se identifique y cualifique así el punto de observación.

El criterio 5º supone una aportación totalmente ex novo de la Ley 5/2007. De hecho no existe ningún entorno reconocido en Valencia que haya incorporado edificación o espacio por afección de este criterio. Probablemente tienen su razón de ser en la necesaria inclusión de espacios con vinculación arqueológica con los BICs y con las tradiciones a ellos vinculados. Un ejemplo como la inclusión en el entorno de las iglesias declaradas BICs, de los ámbitos que estaban destinados a *fossars* o los espacios vinculados a la propia función que se realiza o realizaba en el edificio, como la *Llotja del Oli*, permite aclarar la razón de ser de este criterio, que puede tener mayor trascendencia en ámbitos rurales –sobre todo en lo que se refiere a la segunda componente-. De nuevo este criterio puede proponer ámbitos discontinuos.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

4) Además, con carácter general, se ha tenido en cuenta el contenido de la DISPOSICION TRANSITORIA Primera, de la LEY 5/2007, titulada *Establecimiento de entornos mínimos de protección para inmuebles* y que propone, *para Bienes de Interés Cultural y hasta que no se formalice su delimitación a través del procedimiento establecido en el art. 39 o, excepcionalmente, mediante la complementación contemplada en la disposición transitoria primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano*, los siguientes entornos mínimos de protección:

- *Para Bienes de Interés Cultural que hayan contado con entorno de protección publicado en diario oficial, promovido o informado favorablemente por la Conselleria competente en materia de cultura, los definidos en dichos procedimientos.*
- *Para el resto de los casos:*
 - En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con ella y las manzanas que entren en contacto con dichos espacios públicos.*
 - *En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 200 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.*
 - *En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos periurbanos: el espacio resultante de yuxtaponer los espacios constituidos mediante las reglas precedentes.*

Se trata de una consideración transitoria que pretende establecer una cautela mínima, pero que puede resultar sumamente restrictiva respecto a los criterios establecidos en el texto articulado. Sobre todo porque la cautela perceptiva de los 200 m en entornos de carácter rural es muy limitada y la distancia de 200 m no tiene ningún sustento legal ni antropométrico. En cualquier caso, como en el desarrollo de este trabajo se está precisamente realizando el procedimiento propuesto en el artículo 39 de la Ley, y además todos los monumentos cuentan con un entorno reconocido, la aplicación de esta Disposición Transitoria es muy tangencial.

Condicionantes paisajísticos

1) Como se ha visto antes, la opción del Criterio 4º es claramente perceptiva, pero la Ley PCV no establece el marco referencial visual, creando una compleja situación de indefinición, tan solo en la Disposición Transitoria 1ª, parece atisbarse un criterio, a nuestro juicio claramente insuficiente.

Para concretar y acotar el resultado de aplicación del Criterio 4 del artículo 39 3b) de la Ley de Patrimonio que es el que introduce un mayor grado de subjetividad en su aplicación al no referirse a obra completa *...espacios, edificaciones o elementos que sin ocupar una situación de inmediatez afectan a la percepción del bien o constituyen puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico...* se ha recurrido a diversas determinaciones del

Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

En los artículos 21. Visualización y acceso al paisaje y 22. Paisaje urbano se determina la necesidad de armonizar las actuaciones *con las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales*, y del entorno de los recorridos escénicos. El planeamiento deberá, por mandato legal, *prestar especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.*

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Antes estas determinaciones cabe plantear sinergias que colaboren en la definición de los ámbitos visuales afectados. En el artículo 36. Visibilidad del paisaje. Análisis visual el Reglamento del Paisaje desgrana de que manera se debe incorporar parte de lo que se percibe a lo que se ve –aceptando el mayor rango de ver frente a percibir-. Para ellos utiliza distintos factores como son: puntos de observación, distancia, duración de la vista y número de observadores potenciales.

Para el Reglamento la visibilidad del paisaje determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de los factores antes aludidos. El análisis visual determina la visibilidad. Los puntos de observación se definen como los lugares del territorio donde se percibe principalmente el paisaje, entre ellos se seleccionarán los llamados puntos de observación preferentes que son los más representativos por mostrar la singularidad del paisaje. Para cada punto de observación el análisis visual *delimitará la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde el mismo, marcando las distancias corta (hasta 300 m), media (300 hasta 1.500 m) y larga (más de 1.500 m) desde el punto de observación. Estas distancias pueden ser modificadas de forma justificada en función del entorno.*

De entre estas distancias la llamada distancia corta determina el llamado umbral de nitidez, es decir, la distancia en la que los elementos se perciben con toda su capacidad volumétrica. Por estas razones de orden paisajístico se ha optado por acotar la distancia perceptiva de aplicación del criterio 4º al umbral de nitidez o distancia corta –que se establece en los 300m-.

Por otra parte, para la determinación de este umbral de nitidez existen criterios de carácter antropométrico. Como se trata de realizar una valoración sobre bienes inmueble de carácter arquitectónico, es decir, sobre arquitectura debemos convenir, siguiendo a Benévolo –“*La captura del infinito*”, Leonardo Benévolo, Celeste Ediciones, Madrid, 1994- , que su mundo es el de los objetos que se perciben en relieve y por lo tanto que la visión tridimensional funciona en el intervalo en el que se capta el paralaje entre las imágenes de los dos globos oculares, distantes entre sí unos diez centímetros, y se prolonga mentalmente por costumbre cultural hasta un umbral situado en el entorno de los 300 metros. Dentro de este umbral las formas arquitectónicas mantienen su individualidad geométrica, fuera los objetos arquitectónicos se convierten en imágenes planas caracterizadas principalmente por sus cualidades cromáticas y se incorporan a la continuidad de los fondos paisajísticos. Parece pues conveniente, como de arquitectura se trata y de percepción compleja por la densidad del caserío en el que se insertan la mayoría de los monumentos a estudiar, establecer la referencia perceptiva en el entorno de los 300 metros; así este criterio permite entender la arquitectura como el mundo de los objetos que están en la ciudad y son visibles y experimentables en ella.

La consideración conjunta de los preceptos emanados de las legislaciones protectoras del patrimonio y del paisaje permiten garantizar la correcta delimitación de los espacios de protección, sobre todo en una ciudad como Valencia, de orografía prácticamente plana y en la que los estudios de paisaje realizados con motivo de la Revisión del Plan General limitan, por el carácter radioconcéntrico del crecimiento urbano de la ciudad, la existencia de cuencas visuales que relacionen los principales entornos monumentales con ámbitos perceptivos lejanos.

Hay que señalar que en muchas ocasiones los entornos pueden llegar a ser discontinuos debido a la incidencia de edificios desmesurados en las vistas más lejanas de determinados monumentos; a este respecto hay que señalar que la base de partida para la aplicación de este criterio vinculado a la percepción parte del supuesto de considerar la capacidad inmobiliaria de la ciudad consolidada como una capacidad agotada con la edificación actualmente existente, tal y como se plantean los planes urbanísticos que regulan la mayor parte de los ámbitos en los que se encuentran los monumentos objeto de estudio. Si así no fuera, resultaría precisa una redefinición de los límites de los entornos de protección para incluir en ellos futuros edificios que pudieran llegar a incidir en las vistas sobre los monumentos.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Además resulta de especial interés el contenido de la Ley 4/2004 de OT y Protección del Paisaje que determina en su artículo 35 la necesidad de que el planeamiento contenga disposiciones relativas al *control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianerías, retranqueos, vallados, publicidad, toldos, etc.* El Reglamento establece en su artículo 21.3 la necesidad de que los Estudios de Paisaje definan un entorno de afección de los bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, con el fin de que las construcciones que en ellos se realicen, armonicen con ellos.

V.2 -Definición de la propuesta individualizada de entorno de protección

- 1) Selección del entorno territorial en el que previsiblemente se va a delimitar el entorno de protección, sobre base catastral aportada por el Ayuntamiento, en fichero dwg de autocad.
- 2) Representación mediante sombreado de la parcela catastral a la que pertenece el BIC. Delimitación de las partes de la parcela que estaban vinculadas al edificio en el momento de su declaración, diferenciándose entre partes edificadas o libres dentro de la parcela.
- 3) Representación gráfica de la línea de delimitación del área del entorno de protección vigente para cada uno de los monumentos tratados, basándose en la documentación gráfica de las declaraciones –unas veces publicada en diarios oficiales o recogidas provisionalmente en el Plan General de 1988-. Se ha grafiado el entorno vigente que, por lo tanto, coincide con el de fecha más reciente, En el supuesto de que la representación de parcelas no coincida con las parcelas catastrales actuales, así como en los casos que solo se afectan parte de estas parcelas, se ha considerado adecuado mantener la delimitación grafica aprobada, para evitar así alteraciones que la aproximen a criterios más actuales.
- 4) Aplicación de los criterios contenidos en el Artículo 39.3 de la Ley 5/2007 de Reforma de la Ley del 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.
- 5) Como resultado de la aplicación del criterio 1º se ha representado mediante sombreado las parcelas catastrales que están en contacto directo con la parcela catastral del Bien.
- 6) Mediante el criterio 3º se han incorporado los espacios libres y el viario público al que recae la parcela del BIC.

Para la aplicación de este criterio se han seguido las siguientes determinaciones:

- Se ha incluido únicamente el viario, o la porción de éste que está en contacto directo con las fachadas del BIC. Con especial consideración sobre aquellos en los que se encuentran los accesos (principales o secundarios) del elemento.
 - La porción de viario incluido está explícitamente ligado a la longitud de las fachadas del bien que recaen sobre el mismo.
 - En algún caso se han considerado plazas, espacios ajardinados, etc, a los que recaen las fachadas del Bien y sus accesos, puesto que desde gran parte de estos espacios se perciben elementos significativos del monumento.
 - En ambos casos el ámbito delimitado es aquel en el que es posible percepción de vistas generales del bien. Recíprocamente es el espacio más próximo que puede observarse al ingresar o salir del bien.
 - Se ha tenido en cuenta la evolución histórica que puede existir entre el bien y la trama urbana existente. Se han estudiado, para cada caso, la cartografía histórica del ámbito urbano inmediato, permitiendo incluir elementos de viario y espacios libres que presentan relación histórica con el bien.
- 7) En la aplicación del Criterio 2º se han incluido las parcelas catastrales que recaen a los mismos espacios públicos que el BIC.

Para su determinación ha sido necesario identificar previamente los espacios públicos libres que están en contacto directo con el monumento, es decir fijar los espacios afectados por el

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

criterio 3º, y como consecuencia de éste, todas las parcelas catastrales que recaen sobre el mismo pasan a formar parte del criterio 2º, siempre y cuando no hubieran sido definidas previamente como criterio 1.

- 8) Para la aplicación del Criterio 4º se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:
- Se han incluido los viales y espacios públicos incluidos dentro de la cuenca visual de los 300 m fijados como límite, desde los que es posible la percepción del bien o de alguno de sus elementos especialmente significativos y característicos como campanarios, torres y cúpulas en el caso de las Iglesias.
 - Se han incluido viarios que se encuentran dentro de la distancia de los 300 m fijados como límite, que constituyen recorridos o que son escenarios de vistas generales del bien o perspectivas de elementos especialmente significativos y característicos de éste.
 - Se han incluido aquellos elementos presentes dentro del ámbito de los 300 m, fijado como límite, que distorsionan profundamente la visualización (o contemplación) del bien. En la mayoría de los casos se trata de edificios con un número de plantas superior al característico de la zona, con medianeras vistas, con deficiente estado de conservación, con implantación de numerosas instalaciones en las cajas de escaleras y cubierta, o con elementos de publicidad etc. que afectan a su percepción.
 - Para el caso de los Jardines, se ha realizado la inclusión de los elementos que incluidos en esta distancia de 300 m afectan a la percepción del bien, analizando las vistas que desde el interior del espacio de los jardines constituyen su marco espacial.
- 9) La inclusión de espacios de vinculación arqueológica con los BICs y con las tradiciones a ellos vinculados, que establece el criterio 5, se basa principalmente en el resultado de representar las zonas relacionadas directamente con el monumento, susceptibles de contener hallazgos arqueológicos, por lo que se ha tenido en cuenta la incorporación de elementos como los fossars o cementerios en el caso de las iglesias, y la incorporación de los perímetros de definición de partes del BIC que pueden encontrarse en el subsuelo, como el perímetro de los complejos monásticos, claustros etc. en el caso de Conventos. Muralla, fosos y fortificaciones, en el caso de la puerta de Serranos, Quart y la muralla árabe, etc.

Para aplicación de este criterio se ha partido de la información contenida en el Catálogo del PGOU de Valencia, apartado Áreas de Protección Arqueológica y el plano de Arqueología que contiene el documento de revisión del PGOU, facilitado por el Servicio de Planeamiento. Como resultado de esta información se ha añadido los perímetros de presunción arqueológica de los BIC 45- Azudes, 49- la Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Misericordia de Campanar y 23- la Iglesia-Monasterio de San Vicente de la Roqueta. El resto de las áreas de presunción arqueológicas definidas se han delimitado tras un estudio histórico específico en el marco de este trabajo. En el caso de que en el subsuelo de alguna de estas edificaciones se haya realizado transformaciones que pueden haber ocasionado la pérdida de los restos existentes, como es el caso de la realización de edificios con sótanos etc, que habrían eliminado cualquier vestigio anterior, se ha desafectado la parcela en la que se encuentran.

Por otra parte este criterio 5 hace mención a la vinculación del BIC con la contextualización histórica de su relación territorial. En aplicación de esta determinación se han incorporado espacios de gran extensión que a lo largo de la historia de la ciudad han tenido carácter unitario.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

10) Definidos los entornos individuales de cada monumento, siguiendo los criterios enumerados y justificados anteriormente, se ha procedido al análisis de conjunto.

Se han elaborado documentos de de síntesis que ofrecen una mapificación conjunta de la situación actual y de las propuestas efectuadas, para acabar formulando una propuesta de ámbitos sujetos a planeamiento especial.

Valencia, marzo 2011

El equipo redactor:

Fdo. Inés Esteve Sebastián
arquitecta

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

VI. RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACION

O-01 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC

O-02 ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. RÉGIMEN URBANÍSTICO

O-02a ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y RED PRIMARIA

O-02b RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN POR AFECCIÓN PATRIMONIAL

O-02c ESTRUCTURA URBANA. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN. RED PRIMARIA Y SECUNDARIA

O-03 AFECCIONES PATRIMONIALES. NIVELES DE PROTECCIÓN. ÁREAS ARQUEOLÓGICAS

O-03a DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC-05. JUSTIFICACIÓN

O-03b NIVELES DE PROTECCIÓN, ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

O-04 ORDENANZA GRÁFICA

O-05 RÉGIMEN COMPETENCIAL