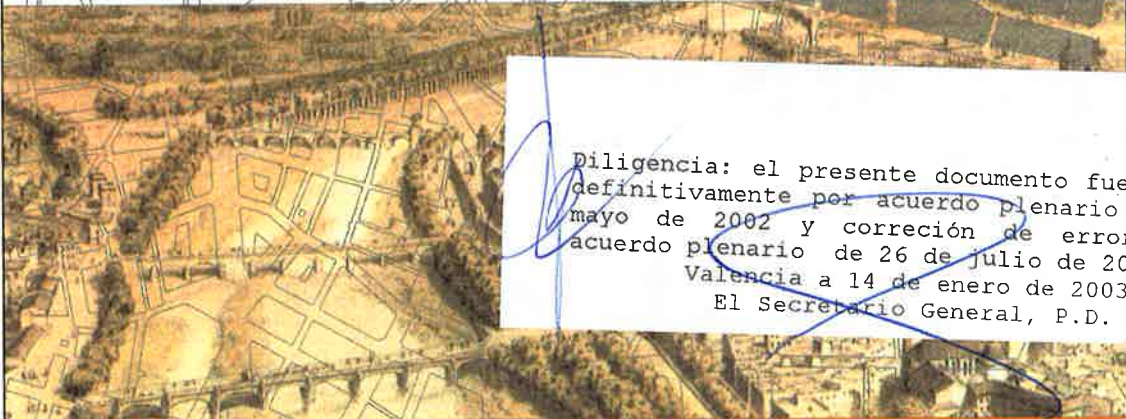
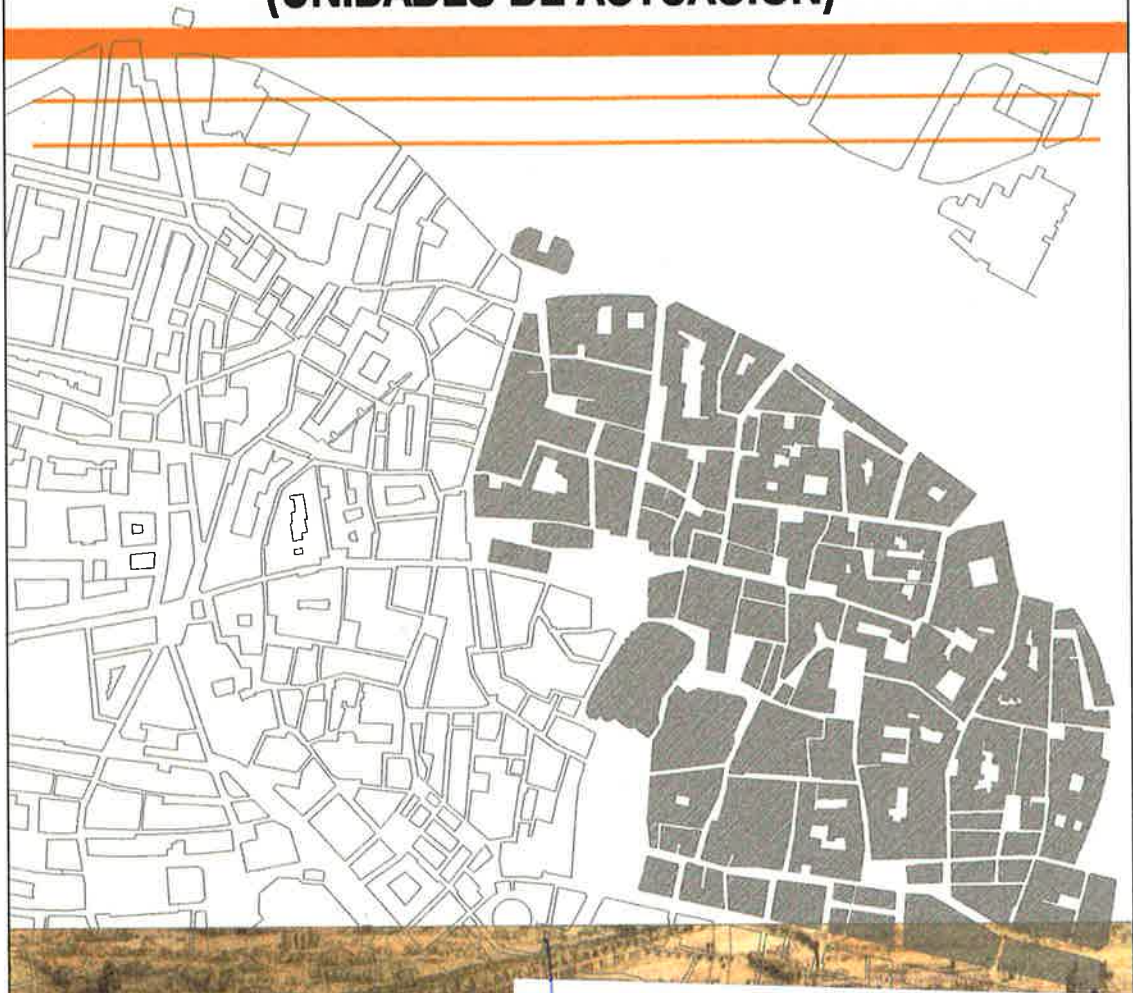


# MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE LA SEU-XEREA (UNIDADES DE ACTUACIÓN)



Diligencia: el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 31 de mayo de 2002 y corrección de errores por acuerdo plenario de 26 de julio de 2002. Valencia a 14 de enero de 2003.  
El Secretario General, P.D.

ÁNGEL MARTÍNEZ BALDÓ  
arquitecto

ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA  
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

APROBACION DEFINITIVA  
31-05-2002  
26-07-2002

## **MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRI DE LA SEU-XEREA.**

Diligencia: el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 31 de mayo de 2002 y corrección de errores por acuerdo plenario de 26 de julio de 2002.  
Valencia a 14 de enero de 2003.  
El Secretario General, P.D.

**Aprobación definitiva por acuerdos del Ayuntamiento Pleno  
de fechas 31 de mayo de 2002 y 26 de julio de 2002**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRI DE LA SEU-XEREA.**

En las páginas siguientes se incluyen los contenidos de las Ordenanzas, Catálogo y Planos de ordenación que han sido objeto de la presente Modificación, según el siguiente Índice:

**MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.**

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.3 DE LAS ORDENANZAS.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.5 DE LAS ORDENANZAS.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 8.1 DE LAS ORDENANZAS.

**MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO.**

FICHAS DE NUEVOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

ORDENACIÓN MODIFICADA: 1. PROTECCIONES.

ORDENACIÓN MODIFICADA: 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO: EDIFICACIÓN Y GESTIÓN.

MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.

**MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.**

**ART. 3.3. UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Se modifican las fichas de las Unidades de Ejecución UE 12.1, UE 12.2 y UE 12.4, que quedan con el siguiente contenido. Desaparece la Unidad de Ejecución UE 12.6, que pasa a desarrollarse por el régimen general de actuaciones aisladas.:



Diligencia: el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 31 de mayo de 2002 y corrección de errores por acuerdo plenario de 26 de julio de 2002.  
Valencia a 14 de enero de 2003.  
El Secretario General, P.D.

UNIDADES DE EJECUCIÓN

**UE LA SEU-XEREA 1**

IDENTIFICACIÓN	UE 1
DENOMINACIÓN	Unidad de ejecución La Seu-Xerea 1
SITUACIÓN	C/ la Espada-C/. Músico José Iturbi
FORMA DE GESTIÓN	Directa o indirecta

DATOS CUANTITATIVOS

SUPERFICIE PRIVADA INICIAL	1.122 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL	1.248 m <sup>2</sup>
SUELO EDIFICABLE PRIVADO	649 m <sup>2</sup>
SUELO DE EQUIPAMIENTOS	
SUELO DE ESPACIOS LIBRES	442 m <sup>2</sup>
SUELO DE VIALES	157 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO DOTACIONAL	599 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.594 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD MEDIA	2,08 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MEDIA NETA (sobre sup. Privada inicial)	2,31 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

El espacio libre recibirá un tratamiento peatonal, con exclusión del aparcamiento de vehículos.

Entre las obras de urbanización se incluirá el enterramiento de las canalizaciones de suministro de infraestructuras. Asimismo incluirán el tratamiento, enfoscado y pintado de los muros medianeros que queden vistos.

El Programa incluirá la inventariación documentada del refugio antiaéreo existente en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud de todos y cada uno de sus lindes frontales: 4 m.
- c) Debe poder inscribirse un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.
- d) Se excluyen del cumplimiento de las anteriores condiciones las parcelas que limiten en ambos límites laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior, excepto cuando limiten con una edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo

En cuanto a los usos se estará a lo dispuesto por los artículos 5.2 y 5.3.2.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**UE LA SEU-XEREA 2**

IDENTIFICACIÓN	UE 2
DENOMINACIÓN	Unidad de ejecución La Seu-Xerea 2
SITUACIÓN	C/. Conde Montornés-C/.En Gordo-C/. Poeta Liern- C/. Santísimo..
FORMA DE GESTIÓN	Directa o indirecta

**DATOS CUANTITATIVOS**

SUPERFICIE PRIVADA INICIAL	2.256 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL	2.669 m <sup>2</sup>
SUELO EDIFICABLE PRIVADO	1.589 m <sup>2</sup>
SUELO DE ESPACIOS LIBRES	759 m <sup>2</sup>
SUELO DE VIALES	321 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO DOTACIONAL	1.080 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	6.784 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD MEDIA	2,54 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MEDIA NETA (sobre sup. Privada inicial)	3,01 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

**CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

La obra de urbanización incluirá la construcción de un aparcamiento único en plantas bajo rasante, que abarcará necesariamente el espacio de la plaza y todos los solares incluidos en la Unidad de Ejecución, pudiendo excluirse los situados al este de la nueva plaza. Los accesos al aparcamiento se realizarán a través de las plantas bajas de los nuevos edificios a construir, sin poder ocupar suelo de viales o espacios libres.

Tanto el viario como el espacio libre recibirán un tratamiento peatonal, excepto los accesos hasta el aparcamiento. Se deberá incluir una capa de tierra vegetal sobre el aparcamiento con el espesor suficiente para permitir la plantación de arbolado.

El pasaje de acceso desde la calle del Conde de Montornés hasta la nueva plaza será de 6m. de anchura y con una altura equivalente a planta baja mas una, dotado de iluminación cenital en su parte central y de carácter exclusivamente peatonal sin interferencia alguna; es decir los accesos al aparcamiento subterráneo de cualquier tipo se tendrán que practicar en las plantas bajas de la edificación. Y con el com. (Acuerdo del Pleno municipal de 26 de julio de 2002).

Entre las obras de urbanización se incluirá el enterramiento de las canalizaciones de suministro de infraestructuras, así como el tratamiento, enfoscado y pintado de los muros medianeros que

UNIDADES DE EJECUCIÓN

queden vistos.

El propio Programa de Actuación Integrada o bien un Estudio de Detalle, previo a la concesión de licencias de obra, planteará un proyecto urbano conjunto, vía normativa dibujada o anteproyecto de edificación. Tanto dicha propuesta como el Programa deberán ser aprobados por la Comisión Municipal de Patrimonio.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud de todos y cada uno de sus lindes frontales: 4 m.
- c) Debe poder inscribirse un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.
- d) Se excluyen del cumplimiento de las anteriores condiciones las parcelas que limiten en ambos límites laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior, excepto cuando limiten con una edificación que no esté en fuera de ordenación sustantivo.

En cuanto a los usos se estará a lo dispuesto por los artículos 5.2 y 5.3.2.

CONDICIONES DE GESTIÓN.

Compromiso efectivo de presentar el Programa de Actuación Integrada en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del documento de planeamiento que incluirá, necesariamente, la oportuna compensación equivalente al incremento de edificabilidad obtenida, mediante la cesión gratuita de un local en planta baja con destino a servicios públicos. (Acuerdo del Pleno municipal de 26 de julio de 2002).



UNIDADES DE EJECUCIÓN

**UE LA SEU-XEREA 4**

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN	Unidad de ejecución La Seu-Xerea 4
SITUACIÓN	C/. Entenza - Escuelas del Temple.
FORMA DE GESTIÓN	Directa o indirecta.

DATOS CUANTITATIVOS

SUPERFICIE PRIVADA INICIAL	1.100 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL	1.229 m <sup>2</sup>
SUELO EDIFICABLE PRIVADO	655 m <sup>2</sup>
SUELO DE EQUIPAMIENTOS	
SUELO DE ESPACIOS LIBRES	461 m <sup>2</sup>
SUELO DE VIALES	114 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO DOTACIONAL	575 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.498 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD MEDIA	2,03 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MEDIA NETA (sobre superf. privada inicial)	2,27 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización incluirán el tratamiento, enfoscado y pintado de los muros medianeros que queden vistos. El propio Programa de Actuación Integrada planteará un proyecto urbano conjunto, vía normativa dibujada o anteproyecto de edificación, que incluya el tratamiento de los muros medianeros. Tanto dicha propuesta como el Programa deberán ser aprobados por la Comisión Municipal de Patrimonio.

La apertura de huecos en dichos muros medianeros se realizará por aplicación de la ordenanza gráfica incluida en el Título Noveno de las Ordenanzas.

Asimismo se incluirá el enterramiento de las canalizaciones de suministro de infraestructuras.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.
- Longitud de todos y cada uno de sus lindes frontales: 4 m.
- Debe poder inscribirse un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.
- Se excluyen del cumplimiento de las anteriores condiciones las parcelas que limiten en ambos límites laterales con edificaciones que

**UNIDADES DE EJECUCIÓN**

no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

- e) Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior, excepto cuando limiten con una edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo

En cuanto a los usos se estará a lo dispuesto por los artículos 5.2 y 5.3.2.

**ART. 5.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS NO PROTEGIDOS INDIVIDUALMENTE.**

Se sustituye el contenido del apartado 1 e) por el siguiente texto:

En el ámbito del P.E.P.R.I. no están permitidos los aprovechamientos u ocupaciones por encima de la altura de cornisa. Las vertientes de la cubierta de los edificios no podrán sobrepasar los planos que conteniendo las aristas que definen la altura de la última planta en fachadas y patios, formen una pendiente del 40 por ciento, sin permitirse ninguna sobreelevación, de acuerdo con la sección constructiva de la ordenanza gráfica incluida en el Título Noveno. Las cubiertas deberán armonizar con las características tipológicas o del entorno del edificio.

**ART. 8.1. RELACIÓN DE ORDENANZAS PARTICULARIZADAS.**

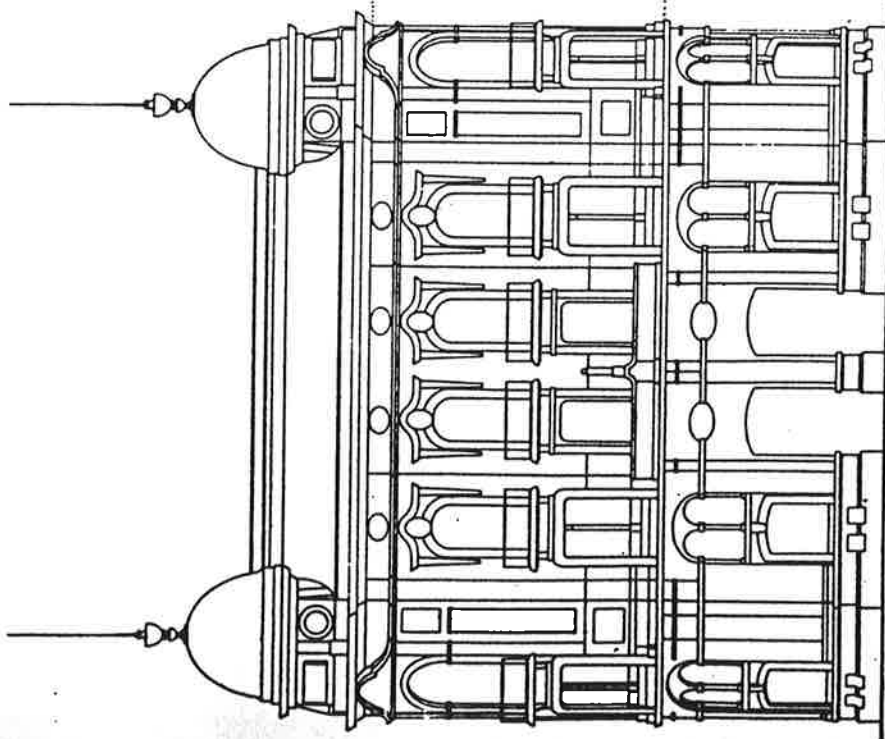
Se modifica la ficha de la Ordenanza Particularizada nº 12, que queda con el siguiente contenido, :

Para la edificación de la parcela será necesario realizar la urbanización completa de la plaza formada en el encuentro de las calles Garrofa y Pouet de Sant Vicent.

Las obras de urbanización incluirán el tratamiento, enfoscado y pintado de los muros medianeros que queden vistos. La apertura de huecos en dichos muros medianeros se realizará por aplicación de la ordenanza gráfica incluida en el Título Noveno de las Ordenanzas.

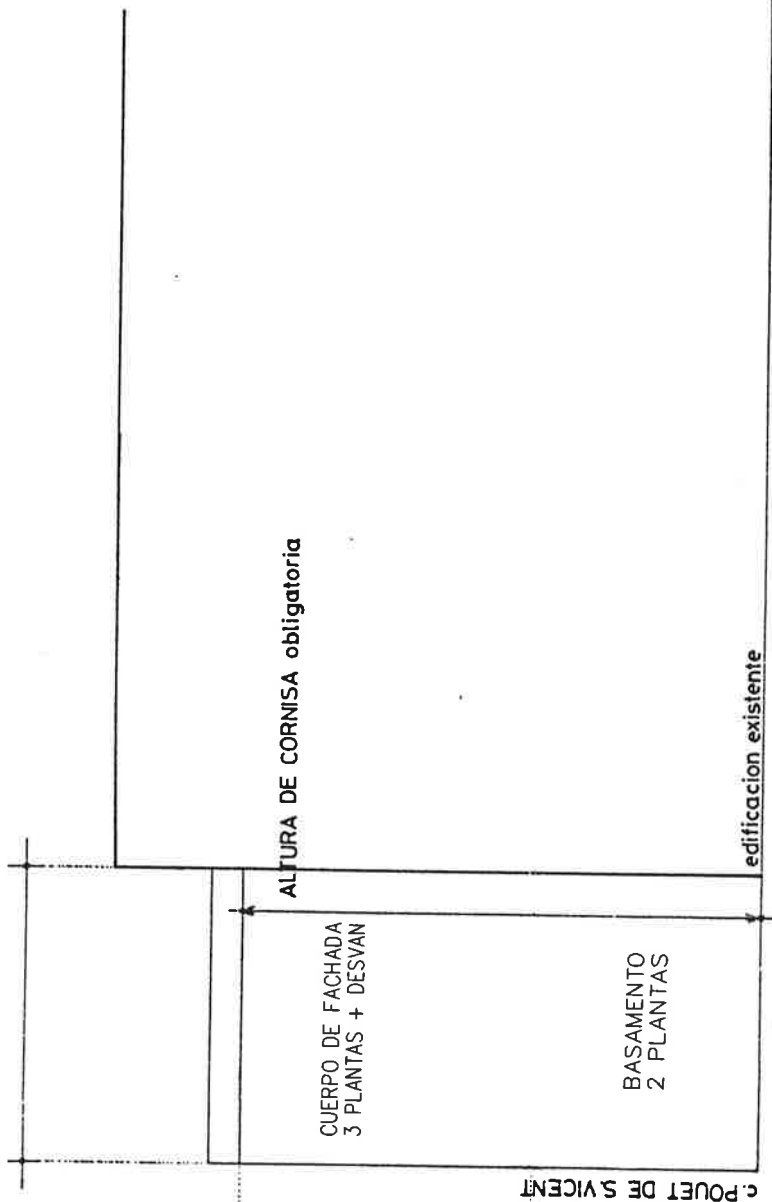
Entre las obras de urbanización se incluirá el enterramiento de las canalizaciones de suministro de infraestructuras.

El esquema compositivo del edificio será el representado en la ficha gráfica adjunta.



nº 23

PLAZA DE TETUAN



ALTURA DE CORNISA obligatoria

CUERPO DE FACHADA  
3 PLANTAS + DESVAN

BASAMENTO  
2 PLANTAS

edificacion existente

nº 25

c. POUET DE S VICENT

c. CONDE DE MONTORNES

**MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI DE LA SEU-XEREA**

---

**UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO.**

---

**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

UNIDADES DE EJECUCIÓN

**CATÁLOGO.**

Se incluye en el Catálogo el siguiente edificio:

SITUACIÓN DEL EDIFICIO	NIVEL DE PROTECCIÓN.
C/. Poeta Liern nº .9	3. Protección arquitectónica.

Se excluye del Catálogo el siguiente edificio,:

SITUACIÓN DEL EDIFICIO	ANTERIOR NIVEL DE PROTECCIÓN .
C Atzucat de las Escuelas del Temple nº 6.	3. Protección arquitectónica.

## ELEMENTOS CATALOGADOS

### 1. datos identificativos:

- denominación:  
**EDIFICIO DE VIVIENDAS**
- situación:  
**c/ Poeta Liern, 9**
- época/fecha de construcción:  
**primera mitad del s. XIX**

### 2. descripción de sus características:

Edificio entre medianeras levantado sobre un solar cuadrangular ubicado cerca de la plaza de Sant Bult, punto principal de esta zona del Barrio, antiguo corazón de la vieja Xerea y una de las partes más intrincadas de la ciudad, con el mayor número de atzucats reunidos en unas pocas calles. Consta de semisótano, entresuelo y tres pisos altos, rematados con cornisa moldurada y cubierta de teja árabe a dos aguas. Contiene una vivienda por planta con acceso y escalera lateral situada en una crujía interior. Su fachada, resuelta con lenguaje académico, se compone fragmentando horizontalmente su altura mediante cornisas planas que engloban la base de los balcones. Presenta una leve jerarquía de plantas, con diferentes alturas de forjados y mayor importancia de los vuelos. Los huecos, ordenados uniformemente sobre ejes verticales, disponen de cercos planos y de barandillas de hierro forjado, con entramado metálico sobre obra parcial y cerámica en su cara inferior. Los paramentos exteriores están enlucidos y pintados de color ocre.

### 3. Uso y estado de conservación:

Presenta un aceptable estado de conservación con importantes alteraciones en el tratamiento decorativo y dimensiones de los huecos exteriores. Sus unidades residenciales están todas en uso.

### 4. Grado de protección:

Nivel 3. Protección Arquitectónica

### 5. Condiciones particulares:

Obras de rehabilitación general restituyendo la forma y dimensión de los huecos, y tratando la medianera derecha como fachada recayente al acceso lateral a la nueva plaza diseñada como final de la calle En Gordo.

## MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE LA SEU-XEREA



**MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI DE LA SEU-XEREA**

---

**UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

---

**PLANOS DE ORDENACIÓN.**



**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

En planos sueltos se incluyen los siguientes planos del planeamiento modificado:

1. MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I.: PROTECCIONES.
2. MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I.: RÉGIMEN URBANÍSTICO: EDIFICACIÓN Y GESTIÓN..