



30 JUL 2013

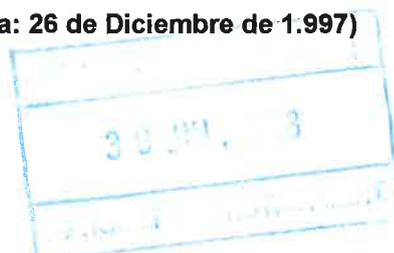
ANEXO II. PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA



INFORME N°: 1

Respuesta a la alegación presentada por: D^a. AMPARO LLEONART GARCÍA.

(R.E. Oficina RIVA - Ciutat Vella: 26 de Diciembre de 1.997)



D^a. Amparo Leonart García manifiesta su desacuerdo con la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior planteada. Expone motivos urbanísticos, sociales y personales.

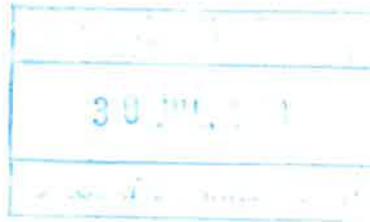
INFORME:

En el escrito presentado se plantean tres motivos de desacuerdo que se contestan a continuación uno a uno:

1º.- Se dice que el Plan más que una reforma supone una completa destrucción del Barrio, y que además, desalojará de sus viviendas a personas de la clase social menos pudiente.

En lo que respecta a la ordenación urbanística planteada, el estado de degradación de la zona hace inviable la recuperación edificio a edificio. Se hacía necesario delimitar Unidades de Ejecución que desarrollaran fragmentos completos del barrio, con viviendas, aparcamientos, espacios libres, equipamientos, comercio..., tratando de mejorar las condiciones urbanísticas y arquitectónicas del entorno. La ordenación desarrolla el Área de Proyecto Urbano planteada en el P.E.P.R.I. de 1.992, en el que ya se establecía una remodelación para el ámbito, cuantificando la superficie mínima de espacios libres, la edificabilidad máxima... La ordenación propuesta tiene el informe favorable del Ayuntamiento de Valencia y de la Consellería de Cultura, que ha través de la Dirección General de Patrimonio Artístico, dice:

"El razonamiento urbanístico es correcto: la introducción de servicios ha de tener una trascendencia dinamizadora de la vida del barrio, si además estos usos son compatibles con la regeneración del tejido social, con la rehabilitación del patrimonio edificado y con la reimplantación de vivienda existente, se estará en la vía de un cambio drástico para las actuales condiciones de Velluters. Este paquete dotacional se traza con sensibilidad a los aspectos tipomorfológicos del barrio, con autonomía de



diseño y con impronta propia, pero sin grandes construcciones que alteren por su dimensión, escala o rotundidad la que hubiera sido la evolución natural del ámbito, si no hubieran concurrido las circunstancias que lo llevaron a su actual estado”.

La ordenación propuesta ha planteado un modelo que mejore las condiciones urbanísticas, arquitectónicas y sociales del barrio. Se han inventariado las características de los habitantes para conocer las necesidades de los residentes con derecho a realojamiento. Tanto en la Modificación Puntual del P.E.P.R.I. como en el Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas se hace mención a la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 1/1992, de 26 de junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Esta Disposición establece el derecho al realojamiento del ocupante legal con residencia habitual en alguno de los inmuebles afectados por la expropiación. Se apunta también en la Modificación, que la Generalitat Valenciana procurará no sólo el realojamiento, sino el retorno de los vecinos, poniendo a su disposición viviendas con superficie adecuada a sus necesidades, en régimen de propiedad o arrendamiento, en condiciones económicas apropiadas a su nivel de ingresos, dentro de alguno de los regímenes de promoción pública o de protección oficial.

2º.- Como propietaria de dos viviendas que tiene arrendadas en la calle Tejedores, 32, dice que los inquilinos se verán privados del uso de la vivienda, con repercusiones económicas negativas para ella.

Las indemnizaciones, tal y como se especifica en el Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, se harán por los siguientes conceptos: traslado de actividad, extinción de derechos reales y extinción de arrendamiento. Como ya se ha comentado, junto con las indemnizaciones mencionadas, los ocupantes legales con residencia habitual en alguno de los inmuebles del ámbito objeto de expropiación, tendrán derecho al realojamiento.

3º.- Alega que como no está empadronada en Valencia por motivos laborales, se verá privada del derecho a realojamiento.

El derecho al realojamiento queda regulado en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 1/1992, de 26 de junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CONCLUSIONES:

Por todo lo expuesto, se entiende que no existen motivos para alterar los términos en que están redactados los documentos de planeamiento.



INFORME Nº: 2

**Respuesta a la alegación presentada por la ASOCIACIÓN DE VECINOS Y
COMERCIANTES "LA BOATELLA" DEL BARRIO DE VELLUTERS DE VALENCIA.
(R.E. Oficina RIVA - Ciutat Vella: 26 de Diciembre de 1.997)**

La asociación de vecinos y comerciantes "La Boatella" solicita respetar el trazado viario de Velluters, una rehabilitación integral del barrio, dotación de equipamientos y que el 25% de las viviendas que se construyan se destinen a viviendas sociales.

INFORME:

El escrito presentado, al que se llama informe, consta de una descripción del documento que se tramita, objeciones al grado de participación de la Asociación en el proceso de planeamiento, objeciones a la filosofía general del P.E.P.R.I. y al trazado urbanístico propuesto. Sólo en el punto 5: "Peticiónes de la Asociación" hay solicitudes concretas, si bien su fundamentación hay que buscarla en los puntos anteriores.

La contestación excluirá la descripción que se presenta y entrará en las objeciones, analizando las razones y contestando las solicitudes concretas de la Asociación.

- Crítica al modo de elaboración y difusión del Plan.

El equipo redactor de la Modificación del P.E.P.R.I. desconoce los antecedentes que presenta la Asociación. Las competencias en el Centro Histórico corresponden a distintos órganos de la Administración, -Ayuntamiento, Consellería de Cultura-, y con todos ellos se ha coordinado el documento. Es constatable el sesgo del documento presentado, en el que ha sido labor prioritaria conocer la situación de partida con un amplio trabajo de campo para ver número, composición y características de las familias afectadas; se ha tenido igualmente un especial cuidado en evaluar el impacto socioeconómico de la solución y en plantear los derechos sociales de la población residente. La propuesta ha tenido presente tanto la ciudad física como la social. Una vez fijada la solución, tras el proceso de participación pública, y consensuada ésta entre los órganos competentes de la Administración, serían oportunos contactos con aquellos grupos y, también, con entidades cívicas, culturales, económicas y

30 JUL 1983
Municipal de Urbanisme



sociales que, aún no habiendo comparecido en el periodo de exposición pública del documento, puedan tener interés en Ciutat Vella.

- Objeciones a la filosofía del Plan.

En el escrito se alega desconocer la filosofía porque “no se ha expuesto en lugar alguno”.

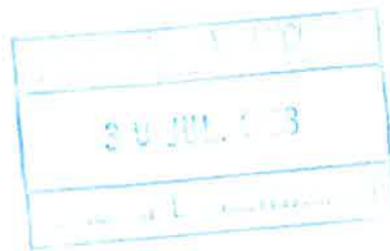
Para conocer la filosofía del Plan basta revisar la memoria presentada: muchas de las preguntas que plantea la Asociación tienen respuesta en el documento, que se compone de la modificación del P.E.P.R.I. (que explica las intenciones para el modelo de barrio, el tratamiento de residentes), y también, no se olvide, de varios Programas de Actuaciones Integradas (que determinan que estamos ante una actuación pública, que fija el tipo de inversión, etc.). A partir de la redacción de los Proyectos de Expropiación y de Edificación se precisará el detalle de la arquitectura, así como de la instrumentación del alojamiento provisional y/o definitivo de la población residente afectada. El lugar no debe ser el documento que ahora se tramita. Con independencia de ir definiendo estos aspectos con mayor detalle más adelante, hubiese sido de gran interés conocer en este momento la opinión de la Asociación respecto a estos temas. En vez de esto se expone un maximalista: **lo desconocemos todo porque no se nos ha explicado**. No nos parece adecuado. Estamos en el momento procesal que requiere contestar el documento expuesto al público, no exponer posibles agravios anteriores.

- Objeciones al trazado urbanístico.

Se rechaza de pleno el modelo físico propuesto. Se alegan razones históricas, motivadas en que el trazado de Velluters es una consecuencia del pasado que hay que mantener. Se dice en el escrito que bastante se ha destruido ya como para destruir lo poco que queda.

No negamos que la trama existente de Velluters, como cualquier trama heredada del pasado, pueda contener valores sentimentales que sus habitantes puedan apreciar especialmente. Pero el análisis y la solución que finalmente se adopte tiene que comprender otras circunstancias.

La ciudad social la compone una comunidad heterogénea con familias normales - aunque con una población envejecida - y colectivos marginales y socialmente destructivos. La



relación entre la ciudad de piedra y sus habitantes es evidente: la degradación física trajo la social. La solución también lo es: mejora el marco físico y se rehabilitará el social.

Pensamos que la rígida conservación del tejido existente no producirá la mejora necesaria. El Barrio de Velluters, englobado en la estructura de una ciudad moderna, requiere transformaciones estructurales, aunque éstas deban tener en cuenta las herencias históricas y materiales de la ciudad. La solución adoptada propone una nueva estructura compuesta por un nuevo viario, equipamientos y vivienda, que sigue la morfología existente, que sí regenerará el barrio. Esta es nuestra opinión, que sigue las directrices del P.E.P.R.I. del 92, y que ha sido sancionada por el organismo específico en cuestiones patrimoniales: la Consellería de Cultura. Se trata, en definitiva, de una apuesta por la "urbanística de la recualificación", en contra de una impropia "urbanística de la pura conservación".

Parece que las preguntas que se formulan en este apartado tienen más retórica que reflexión. Por eso tienen una contestación obvia, a saber:

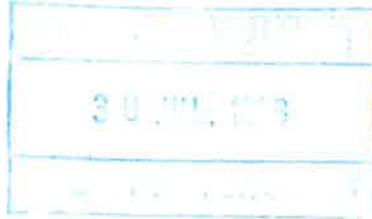
a) Realizada la solución que se propone no se perdería ningún episodio valioso y ejemplar de nuestra historia. Solo se dotaría de un nuevo significado a un fragmento urbano que ha perdido su sentido.

b) La actuación será, efectivamente, una aportación al futuro europeo, y desde luego una aportación más relevante que el mantenimiento de la trama existente. Así debió entenderlo la Unión Europea, al dotar de fondos, dentro del Programa Operativo Urban, a la solución que la Asociación critica.

c) El que Valencia ostente la capitalidad cultural del futuro milenio depende de muchos factores, uno de ellos será la futura imagen de Ciutat Vella que, obviamente, dependerá del tipo de intervención que se plantee. A estos efectos es ejemplar la intervención en los centros históricos en ciudades como Barcelona, Valladolid, Gijón, Oviedo, -o en nuestro ámbito Alcoy- son actuaciones transformadoras de la ciudad existente, que se citan como ejemplo en la literatura especializada.

- Peticiones de la asociación.

1.- Se pide respeto al trazado de Velluters y al patrimonio inmueble. La solución es respetuosa al trazado en su sentido morfológico actual, no en el sentido de mantenimiento a ultranza de todo lo existente.



2.- Se exige tipología adecuada, respetuosa con la historia. Estos atributos están presentes en nuestra propuesta, tal como hemos explicado.

3.- Se pide un conjunto de dotaciones de barrio. De éstas, en la Modificación del Plan se proponen algunas (aparcamientos) y otras están previstas en otros ámbitos de Velluters. La ejecución que planteamos, aunque de importancia estratégica, es parcial. Es al Ayuntamiento al que corresponde la programación total para todo el barrio.

4.- Se solicita que el 25% de las viviendas que se construyan sean viviendas sociales. El 100% de las viviendas a ejecutar en el ámbito de gestión estarán incluidas en algunos de los regímenes de promoción pública o de protección oficial.

CONCLUSIONES:

Por todo lo expuesto no recomendamos alteraciones en el documento presentado.



INFORME Nº: 3

Respuesta a la alegación presentada por D^a. CARMEN SÁNCHEZ REDONDO.

(R.E. C.O.P.U.T: 26 de Diciembre de 1.997)

D^a Carmen Sánchez Redondo solicita el mantenimiento de la protección de nivel 2 para el edificio situado en la calle Murillo nº21, para hacer posible su conservación y el desarrollo de obras menores para lo que tienen concedida licencia por Resolución de la Alcaldía nº: U - 6359.

INFORME:

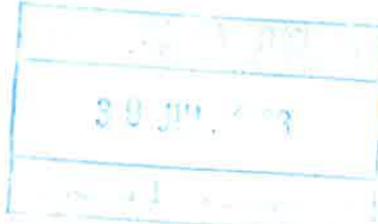
La solicitud se fundamenta en un conjunto de alegaciones que se contestan epígrafe por epígrafe:

PRIMERA:

- El edificio está catalogado en P.G.O.U. y P.E.P.R.I. No se cumple el artículo 45.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. No se explican suficientemente las razones.

El artículo 6.7.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia establece los objetivos fundamentales para el desarrollo del área de Ciutat Vella mediante Planes Especiales de Protección y Reforma Interior y, en su punto D, la "Redefinición de los catálogos, grados de protección y alcance de los mismos". En este sentido el P.E.P.R.I. de Velluters aprobado el 23 de Julio de 1.992, establece una protección provisional de grado 2 para Murillo 21, provisionalidad que se fundamenta en que el edificio queda dentro de un área de diseño diferido, por lo que la ordenación queda sin determinar. En desarrollo del P.E.P.R.I. el documento que ahora se tramita, puede descatalogar el edificio, como así ha ocurrido. Por tanto, tampoco puede decirse que el P.G.O.U. de Valencia establece una especial protección para el edificio de Murillo, 21, por lo que no es aplicable el Art. 45.2 del Reglamento de Gestión.

La descatalogación se produce no por ausencia de valores ambientales -en otra situación se podría haber conservado- sino por requerimientos de una nueva ordenación urbanística, que se justifica extensamente en el documento tramitado. Así lo ha entendido la



Consellería de Cultura, cuyo informe a la presente propuesta justifica la descatalogación por la propia ordenación, y por "la fragilidad del tipo arquitectónico". Hay, por tanto, justificación suficiente y las razones se han reconocido por el organismo competente en materia de patrimonio.

- La protección de edificios de grado 2 en Velluters son muy escasos.

Argumento cuantitativo, que difícilmente puede contrarrestar las razones de ordenación urbanística expuestas.

SEGUNDA:

- La Oficina RIVA - Ciutat Vella ha concedido ya ayudas para rehabilitaciones de viviendas y locales de negocio.

Es cierto que a D^a. María del Carmen Sánchez Redondo, pero sólo a ella y no a "otros vecinos" como se argumenta, se le concedieron ayudas por la Oficina RIVA - Ciutat Vella.

En el año 97, cuando se procede a desarrollar el planeamiento diferido en el P.E.P.R.I. del 92, se afecta toda la finca incluida la vivienda de la Sra. Sánchez Redondo. Esto quiere decir que si la licencia no se concedió en precario, la propietaria ha consolidado el derecho a que se valoren las mejoras introducidas en la vivienda en la expropiación que se propone.

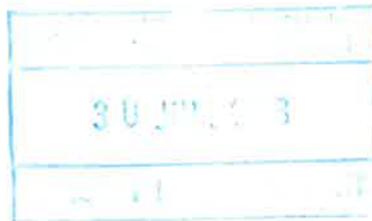
TERCERA:

- El edificio está ocupado, así como las plantas bajas, y sus habitantes desean vivir en la zona.

La solución que se presenta rehabilitará el conjunto del barrio y comprenderá equipamientos y viviendas. El P.E.P.R.I. modificado incluye en el apartado "Derechos sociales de la población residente", el retorno de los habitantes afectados al barrio.

CUARTA:

- Los propietarios han pagado el proyecto básico de reforma de fachada del edificio y obtuvieron licencia, extremos ambos que acreditan documentalmente.



El edificio de Murillo 21 está en un Área de Proyecto Urbano, tal como la define el P.E.P.R.I. Esto implica que la ordenación definitiva en todo el ámbito del A.P.U., -por supuesto el edificio de Murillo, 21-, estaba pendiente, y por tanto el conjunto de viviendas que en aquél se incluyen, estaban sometidas a la eventualidad de que se requiriera su desaparición, como así ha sucedido. El hecho de haberse concedido una licencia de obra menor, no excluye al edificio de Murillo, 21 del régimen a que le somete el P.E.P.R.I. Este documento sólo permite la exclusión de la "Unidad de Actuación" mediante rehabilitación integral del edificio y ésta, al no estar fijada la ordenación del ámbito, hubiera sido inviable. Aunque no se suscita en el escrito, estaría por dilucidar si la concesión de licencia pudiera suponer una posible indemnización de los gastos producidos, en los términos que se definen en el Art. 57.1.c. de la L.R.A.U.

QUINTA:

- La Oficina RIVA - Ciutat Vella no tramita las ayudas solicitadas. El equipamiento a construir sobre el solar puede construirse en otro lugar, en edificios más alejados o abandonados.

Según consta en los expedientes de la Oficina RIVA - Ciutat Vella, se han tramitado todas las ayudas solicitadas correspondientes al inmueble Murillo, 21.

La argumentación de llevar una parte de la ordenación a otro sitio no se entiende desde un punto de vista urbanístico. El edificio de Murillo resulta afectado en una parte por un vial, ese que el P.E.P.R.I. ya sugería, y en otra, se requiere para construir un equipamiento. La ordenación como conjunto coherente y sus objetivos se explican en la memoria presentada. Esta ordenación, cualquier ordenación, tiene una lógica para el lugar en que se implanta, por lo que edificios en otros lugares, por muy degradados que estén, son de muy poca utilidad.

SEXTA:

- El Ayuntamiento ha solicitado la construcción urgente de obras por motivos de seguridad.

Hasta la resolución definitiva de la ordenación, -la que fija el documento que se tramita-, los inmuebles quedaban sujetos a lo establecido en el Art. 86 y 91 de la L.R.A.U. Si, apreciada por el Ayuntamiento la necesidad de proceder a realizar obras de conservación,



éstas se solicitaron a los propietarios, se debe actuar según lo requerido por aquellos preceptos.

SÉPTIMA:

- Se objeta la ordenación porque se limita a sustituir “un edificio antiguo con protección 2 por otro nuevo destinado a uso cultural o escolar”. Otras soluciones podían conservar el edificio de Murillo, 21.

La afección del edificio de Murillo, 21 consiste en la creación de un viario, en parte, y en otra parte edificación; no es, pues, un puro cambio de uso del edificio, tal como se alega.

Es dudoso que soluciones distintas a la planteada fueran tan efectivas como la que la Oficina RIVA - Ciutat Vella plantea. El terreno que ocupa el edificio de Murillo, 21 es clave para una solución sugerida por el P.E.P.R.I. de Velluters y cuyo planeamiento de desarrollo, - éste que se tramita-, ha sido aceptado por al Ayuntamiento y la Consellería de Cultura.

OCTAVA:

- Se opone a la demolición del edificio por los motivos ya citados.

No hay aportación de nuevas razones, por lo que no hay nada que añadir.

CONCLUSIONES:

Se puede concluir que no se han apreciado motivos de tipo urbanístico o jurídico por los que hubiera que atender lo expuesto, si bien es comprensible el interés y la preocupación de los vecinos en mantenerse en el área. Por ello convendría retomar el dialogo de éstos con la Oficina RIVA - Ciutat Vella, para intentar acordar los términos en que deberá producirse la expropiación de propiedades de Murillo, 21.



INFORME Nº: 4

**Respuesta a la alegación presentada por DÑA. MARINA BAYARRI CEBRIÁ Y OTROS.
(R.E. Ayuntamiento de Valencia: 26 de Diciembre de 1.997)**

Se solicita revocar la calificación efectuada, manteniendo el edificio de Murillo Nº17 como uso de vivienda y titularidad privada.

INFORME:

Se contesta a continuación a las razones alegadas:

1.- La calificación como uso equipamiento es improcedente porque no hay "causa expropiandi"

No se entiende la apreciación del alegante de que no existe "causa expropiandi". El Art. 2 de la L.R.A.U. deja establecida la competencia de la Generalitat y el Ayuntamiento para establecer la ordenación urbanística. El 58.3 indica que la Aprobación de los Programas supone la utilidad pública o interés social a efectos de expropiación forzosa. La necesidad constatada por la modificación del P.E.P.R.I. de ocupar el suelo ocupado por la finca de Murillo Nº17 en la ordenación que se propone es la "causa expropiandi".

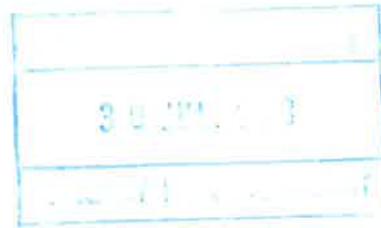
2.- La expropiación le producirá graves perjuicios económicos.

No hay -ni tampoco se han documentado- grandes perjuicios económicos y personales. La reparación se producirá con el abono del justiprecio.

CONCLUSIONES:

Por todo lo expuesto entendemos que no procede atender la solicitud de que el edificio de Murillo Nº17 se mantenga como uso de vivienda y titularidad privada.

Las futuras notificaciones deberán remitirse a D. Carlos Montesinos Castell, en la calle Maluquer Nº4, entresuelo. 46007 - Valencia.



INFORME Nº: 5

**Respuesta al DIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO.
CONSELLERÍA DE CULTURA, EDUCACIÓN Y CIENCIA.
(R.E. Oficina RIVA- Ciutat Vella: 29 de Diciembre de 1.997)**

Se plantean discrepancias con la ordenación propuesta, objetándose que ésta no se ajusta a las previsiones de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de implantación de "distintos centros de enseñanza y residencia en el Área delimitada por las calle Murillo, prolongación de Villena, Pintor Domingo y Lope de Rueda".

INFORME:

Dos son las alegaciones presentadas a las que se pasa a dar respuesta:

PRIMERA:

- Se plantean objeciones a la construcción de dos plantas de sótano en el área mencionada.

La construcción de dos plantas de sótano en este ámbito, destinadas a aparcamientos para residentes, ya quedaba recogida en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri dels Velluters (aprobación definitiva de 23 de Julio de 1.992). Así, en el artículo 5.27 de las Ordenanzas para el área CHP-145 se dice: "El Estudio de Detalle definirá la ubicación y características de uno o varios garajes para residentes..." los que se deberían distribuir en dos plantas de sótano. Estos garajes se grafiaban en el plano de Ordenación 5.1 con una capacidad de 450 vehículos. La modificación puntual recoge estas prescripciones creando un número aproximado de 370 plazas en el área CHP-145₁. Es indiscutible la necesaria dotación de aparcamientos para residentes en esta zona. Se considera, tal y como preveía el P.E.P.R.I., que la ubicación en subsuelo es la más idónea, aprovechando la renovación edificatoria que supondrá el desarrollo del Planeamiento con la gestión de las Unidades de Ejecución.

Si la construcción simultánea de los edificios y aparcamiento del área CHP-145₁ no es posible, -aunque desde el punto de vista constructivo y de gestión es conveniente-, la



programación temporal de distintas fases de obra de un único proyecto, afectaría únicamente a la puesta en funcionamiento del aparcamiento, que quedaría supeditada a la finalización de la ejecución de todos los edificios del ámbito.

En caso de que la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia asuma la promoción de todos los edificios del área CHP-145₁, la gestión de los aparcamientos requerirá el establecimiento de acuerdos entre distintos órganos de la Generalitat Valenciana, y de ésta con el Ayuntamiento de Valencia.

SEGUNDA:

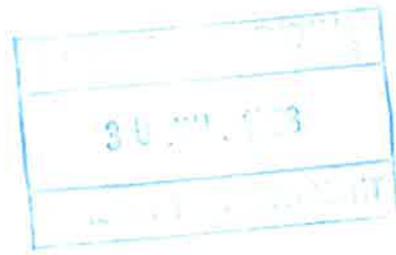
- Se solicita modificar las Ordenanzas de forma que no quede limitado el número de plantas de los edificios del área CHP-145₁.

El uso dotacional asignado a los edificios del ámbito implica alturas de planta dependientes de la actividad que se desarrolle en cada pieza. Se considera por tanto adecuada la sugerencia de no limitar el número de plantas, aunque se mantenga la limitación de altura de cornisa.

- Se solicita que el planeamiento posibilite la construcción de un único edificio sobre las tres edificaciones previstas entre las calles Murillo, nuevo vial de enlace entre Carrasquer y Arolas, En Sendra y Lope de Rueda.

Mantener la lectura del tejido existente ha sido el motivo de ordenación volumétrica planteada para el área CHP-145₁. Tal y como se explica en la memoria de la modificación se ha "...primado conceptualizar un trazado histórico configurado mediante manzanas alargadas en sentido oeste-este..." El conjunto de tres edificaciones a que hace referencia la alegación responde, evidentemente, al propósito proyectual del ámbito, entendiéndose unitaria la ordenación de toda el área mencionada. La propuesta urbanística ha sido informada favorablemente tanto por el Ayuntamiento de Valencia, a través del Servicio de Planeamiento, como por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia a través de la Dirección General de Patrimonio Artístico, diciendo esta última en su informe:

"Este paquete dotacional se traza con sensibilidad a los aspectos tipomorfológicos del barrio, con autonomía de diseño y con impronta propia, pero sin grandes construcciones que alteren por su dimensión, escala o rotundidad la que hubiera sido la



evolución natural del ámbito, si no hubieran concurrido las circunstancias que lo llevaron a su actual estado”.

“La propuesta de modificación ha valorado con sensibilidad la capacidad de la trama de Velluters para asumir nueva edificación. Esa valoración le ha llevado a diseñar para el CHP-145₁ una serie de edificios que aún siendo uno, responden en su tamaño a la escala del barrio y en su fragmentación a los tipos y edificaciones y trama urbana del entorno”.

El referido informe, en el punto 5.2.2. solicita que en el “...contenido normativo del CHP-145₁ debe quedar claro que además de que el conjunto responda a un anteproyecto unitario, cada edificio debe constituir una parcela única e indivisible...”

Tras la positiva valoración de la ordenación propuesta y habida cuenta además, -dado el entorno que tratamos- de que a nivel funcional consideramos más conveniente que la actividad del ámbito no quede reducida exclusivamente al horario de apertura de los centros educativos, se recomienda que los tres bloques a que hace referencia la alegación se destinen, -en la forma en que están dispuestos-, a equipamientos de uso Residencial Comunitario, eso sí, vinculados a Dotaciones Educativas.

Sin embargo, -pese a los informes favorables y la recomendación antedicha- parece necesario corregir las Ordenanzas ante la posible necesidad -planteada en la alegación- de viabilizar la construcción de un único equipamiento que aglutine las tres piezas arquitectónicas de referencia. Esta alteración de las Ordenanzas se debe hacer de forma adecuada a la filosofía urbanística expuesta.

CONCLUSIONES:

- Por lo ya expuesto, no se considera oportuno introducir modificación alguna en todo aquello que haga referencia a los **aparcamientos** planteados para el área.
- En lo que respecta a las Ordenanzas del área CHP-145₁ se considera viable introducir en las mismas la posibilidad de variación del **número de plantas** grafiado en el Plano nº3: Régimen Urbanístico, eso sí, sin modificar las alturas de cornisa fijadas.
- En lo que respecta a la posible necesidad de viabilizar un **único edificio** que aglutine las tres piezas arquitectónicas referidas se propone una modificación de Ordenanzas



que permita que el Anteproyecto defina conexiones entre estos tres edificios. Eso sí, de forma que los vínculos que se introduzcan no desvirtúen la esencia volumétrica ni, a ser posible, el paso o continuidad visual entre aquéllos.



INFORME Nº: 6

Respuesta al Informe emitido por el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

(R.E. Oficina RIVA - Ciutat Vella: 9 de Enero de 1.998)

En lo referente al documento: Modificación Puntual del P.E.P.R.I. de Velluters en el ámbito de las calles Balmes, Carniceros, Guillem de Castro, Lope de Rueda, Murillo, Palomar, Quart, Santa Teresa y Villena, hay que atender a los informes emitidos desde la **Oficina Técnica de Planeamiento** y desde el **Servicio de Transportes y Circulación**.

El Ayuntamiento de Valencia Informa favorablemente con las salvedades siguientes:

- 1.- A través de la Oficina Técnica de Planeamiento se solicitan cambios en las Ordenanzas de usos de los distintos ámbitos de calificación urbanística.
- 2.- A través del Servicio de Transportes y Circulación se solicitan modificaciones de secciones viarias y de radios de giro.

INFORME:

Respuesta al Informe de la Oficina Técnica de Planeamiento.

- Se comunica en el informe que dado que se asigna a cada uno de los edificios de los ámbitos CHP-145₁ y CHP-145₂ el uso Dotacional Educativo y Administrativo respectivamente, la titularidad debe ser pública debido a su consideración como dotaciones, no admitiéndose por tanto el uso colectivo.

Entendemos que las Normas Urbanísticas del **Plan Especial de Ordenación Urbana**, a que se hace referencia, no limitan la titularidad de las dotaciones. Así, estas Normas (Capítulo Segundo del Título Séptimo) hacen tres clasificaciones independientes de los usos: según su adecuación, según su naturaleza y según su función. La clasificación según la naturaleza del uso es la que se refiere a su titularidad y gestión. Es en la clasificación según la función donde se encuentra, entre otros, el uso Dotacional (D), (art. 7.8.) sin que se haga referencia a la titularidad del mismo.



La ubicación de equipamientos en el ámbito de esta Modificación Puntual es una estrategia urbanística para provocar la regeneración del ámbito, no tratándose, en ningún caso, de un imperativo legal de cumplimiento de estándares dotacionales públicos. En las Ordenanzas del **Plan Especial de Protección y Reforma Interior** se fija, para el área de calificación urbanística CHP-145, únicamente, una superficie no inferior a 915 m² destinada a Espacio Libre, definida como de destino público en el Capítulo Octavo del Título Quinto de las mismas Ordenanzas. Esta dotación pública está superada en la Modificación Puntual con una superficie de 1.291 m².

No obstante lo anterior, y al hilo del informe presentado por el Ayuntamiento de Valencia, se considera conveniente un mayor ajuste en la definición no sólo de la naturaleza del uso, sino también de su función. Así, se recomienda eliminar la posibilidad del uso colectivo estableciendo, definitivamente, el uso público para todos los edificios dotacionales de las áreas de calificación urbanística CHP-145₁ y CHP-145₂.

- Se puntualiza -para los mismos ámbitos-, que las definiciones de otros usos posibles se deben referir a las especificadas en el artículo 7.2 de las NN.UU. antedichas, no admitiéndose la definición dada en la Modificación de uso alternativo. Igualmente se apunta que la posibilidad de introducir usos para los edificios dotacionales, distintos al global o dominante, puede quedar regulado a través del artículo 58.4 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Se considera que es correcta la objeción planteada en lo que respecta a la denominación de uso alternativo, por lo que se deberán introducir los cambios oportunos en las Ordenanzas correspondientes de la Modificación Puntual.

En lo referente a la regulación del cambio de uso según el artículo 58.4 de la L.R.A.U., cabe matizar que éste hace referencia a dotaciones públicas. En el caso de que finalmente se fijen las dotaciones del ámbito como públicas la aplicación del artículo mencionado, efectivamente, es suficiente para sustituir por otro el uso dotacional público establecido desde el Plan.

- Se solicita justificar adecuadamente que el cambio en el régimen de uso de los edificios protegidos en el ámbito de la modificación no altera las condiciones de los estándares de dotación pública.



No es previsible, caso de que se llegue a dar puntualmente esta alteración del número de viviendas, un aumento tal de las mismas que altere los estándares de dotación pública, y ésto, habida cuenta que:

- se han superado las previsiones del P.E.P.R.I. en lo que respecta a dotación de espacios libres, únicos estándares establecidos en aquél.
- los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo establecidos en la L.R.A.U. hacen referencia a techo edificable -lo que no se modifica- y no a número de viviendas.

- **En lo que respecta a los apartados 4.3 y 4.4 del informe**, en los que se hace referencia a la validación del ámbito, cabe comentar que se ha emitido informe favorable a la descatalogación de inmuebles y a la solución propuesta de los anchos viarios por parte de la Dirección General de Patrimonio Artístico, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

Respuesta al Informe del Servicio de Transportes y Circulación.

- **Este Servicio tiene previsto una línea de microbús a través de las calles Carrasquer, Arolas, Foios y Recaredo. Se solicita, a tal fin, calzadas de 5m. y aceras superiores a 1,5m. Se dice, asimismo, que los radios de giro, a lo largo de este vial son, en general, insuficientes o inexistentes.**

En reunión mantenida entre técnico redactor y el Jefe de Servicio de Transportes y Circulación, se solicitó que se especificara, por parte del Ayuntamiento, el radio de giro necesario para el microbús. De acuerdo con esta solicitud, se remitió desde el Servicio de Transportes así como de Planeamiento, una propuesta gráfica que se acomodaría a las necesidades del transporte público mencionado. En esta propuesta se indican radios de giro de 10m. en la línea de bordillo, siendo en la U.E.6 idénticos en aceras enfrentadas. Interpretamos que este radio de 10m. es el que debe medirse a eje de calzada. Asimismo, se dimensionan las calzadas con 5m. de ancho, no indicándose dimensión mínima para las aceras. Atendiendo a la solicitud expresada por el Ayuntamiento para cada una de las zonas:

- Calle Carrasquer:

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Velluters de 1.992 proponía para esta calle un ancho de 10m. La sección propuesta hizo que la mencionada calle se convirtiera



en uno de los ámbitos de discrepancia urbanístico-patrimonial recogido en el Convenio Marco de Colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del conjunto histórico, (Resolución 20 de octubre de 1.994). Así, en el informe elaborado desde la Consellería de Cultura (Agosto de 1.994), "Se cuestiona el ensanchamiento de la calle Carrasquer. Este tema está pendiente de discusión, ya que la ordenación general está diferida al momento del proyecto".

Con estos antecedentes y partiendo de una detenida lectura del tejido, se planteó una sección de 7m. para este vial (la que figura en los documentos en tramitación). Y esto porque es importante mantener la jerarquía histórica del viario, compatibilizando el carácter secundario de Carrasquer, -conexión entre las principales Quart (8-9m.)y Murillo (7-8,5m.)-, con la necesidad de apertura viaria, planteada en el P.E.P.R.I., de un eje norte-sur que atraviese Velluters. Se consideró que un ancho superior es contrario a la proporción urbana que debe tener esta calle. Con la sección de 7m. se ha informado favorablemente por parte de la Consellería de Cultura, a través de la Dirección General de Patrimonio Artístico. El conocimiento, -en el momento actual-, de las previsiones del Ayuntamiento de introducir una línea de transporte público por Carrasquer, obliga a replantearse la sección del vial. La nueva sección que proponemos será una solución de compromiso entre las necesidades del Servicio de Transportes y la jerarquía viaria histórica y escala urbana tradicional.

Así, para permitir el radio de giro de 10m. solicitado -entendiéndose éste en el eje del vial-, e intentando limitar el sobredimensionamiento y cambio de escala del espacio urbano, se propone una nueva sección, -que entendemos límite-, de 8m. para la calle Carrasquer. Se podrá dimensionar asimismo la calzada con los 5m. exigidos. La distribución de los 3m. restantes entre las dos aceras se fijará en el Proyecto de Urbanización y a partir del conocimiento de cuales son las previsiones del Servicio de Transportes del Ayuntamiento para la calle Quart. Este conocimiento, -inexistente en el momento actual-, permitirá ajustar el radio de giro en el encuentro entre las dos calles.

En consecuencia, se adjuntan los planos aportados por el Ayuntamiento de Valencia así como la solución propuesta por el equipo redactor de esta Modificación Puntual.

Se recomienda adoptar esta nueva sección de 8m. y el radio de giro grafiado porque se entiende real y efectiva la propuesta del Ayuntamiento de introducir una línea de microbús que abastezca el Centro Histórico, con amplias áreas, hoy, deficitarias en transporte público. Y ésto, aún a pesar de desjerarquizar la calle Carrasquer y de la consiguiente pérdida de edificabilidad para viviendas de promoción pública destinadas a realojamientos.



La tansitoriedad de las prescripciones de los Planes Especiales del Centro Histórico en materia de tráfico, -hasta la aprobación del Plan Especial de Regulación de Tráfico, Transporte y Estacionamiento-, hace conveniente la estructuración global definitiva de Ciutat Vella. La ausencia de un documento de obligado cumplimiento que organice las condiciones de tráfico y transporte público obliga, -como en este caso-, a adoptar acuerdos puntuales, pudiéndose derivar situaciones en las que, no alcanzados acuerdos, trazados inconclusos hagan inviable la implantación del transporte público.

- El resto de radios de giro del ámbito, que ya no afectan a alineaciones, se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

- Al dimensionar calles peatonales de nueva creación se debería tener en cuenta el paso de vehículos de emergencia. Se ha observado que algunas se han diseñado con 4 y 4,5m.

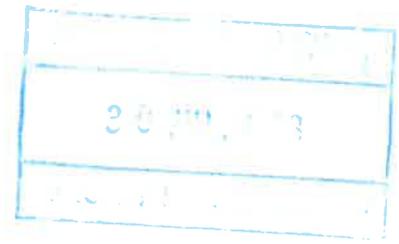
Las calles de 4m. que aparecen en la ordenación son: Lope de Rueda y las comprendidas entre las tres piezas edificadas limitadas por Murillo y prolongación de En Sendra. En cuanto a la calle Lope de Rueda, ésta mantiene las alineaciones existentes. Las otras referidas, vinculadas a dotaciones, forman parte de un conjunto arquitectónico en el que los accesos del mismo se preverán, en el proyecto de edificación, accesibles a los vehículos de emergencia. No existen calles de 4,5m. en el ámbito de esta modificación puntual.

CONCLUSIONES:

1.- Se recomienda modificar el documento de la forma siguiente:

- Definir como de titularidad pública las dotaciones del ámbito.
- Ordenanzas CHP-145₁ y CHP-145₂: los usos denominados "alternativos" deben pasar a llamarse compatibles o permitidos.
- Delegar la regulación de los cambios de uso de las dotaciones públicas al artículo 58.4 de la L.R.A.U.

- Se deberá justificar, según lo expuesto, que el cambio en el régimen de usos de los edificios protegidos, no supone un detrimento de los estándares legales de dotación.
- Se recomienda que la calle Carrasquer pase de 7m. a 8m., con los matices expuestos.



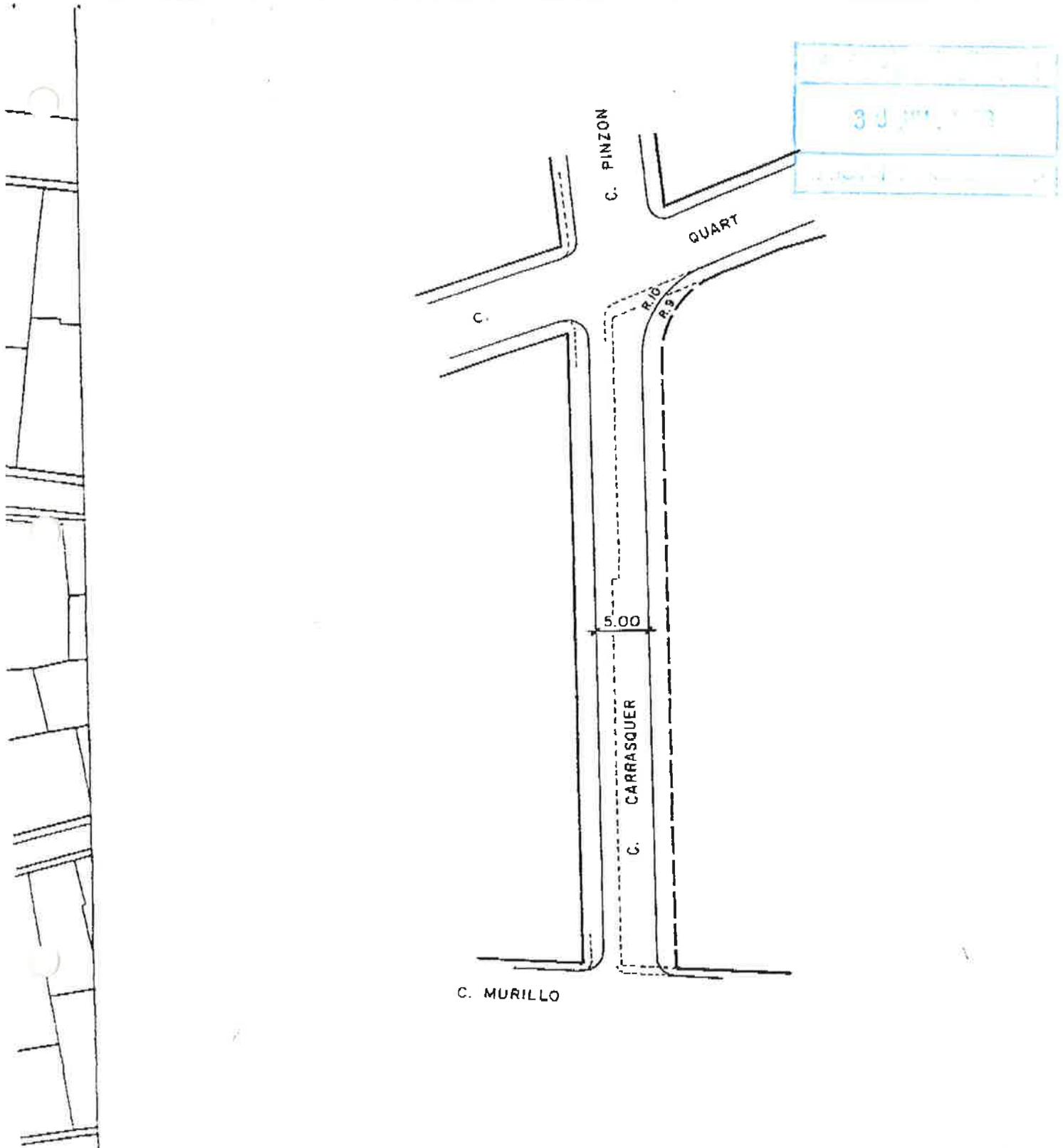
2.- No se consideran procedentes las siguientes modificaciones por los motivos expuestos:

- Modificar las alineaciones que definen las dos nuevas calles de 4m.

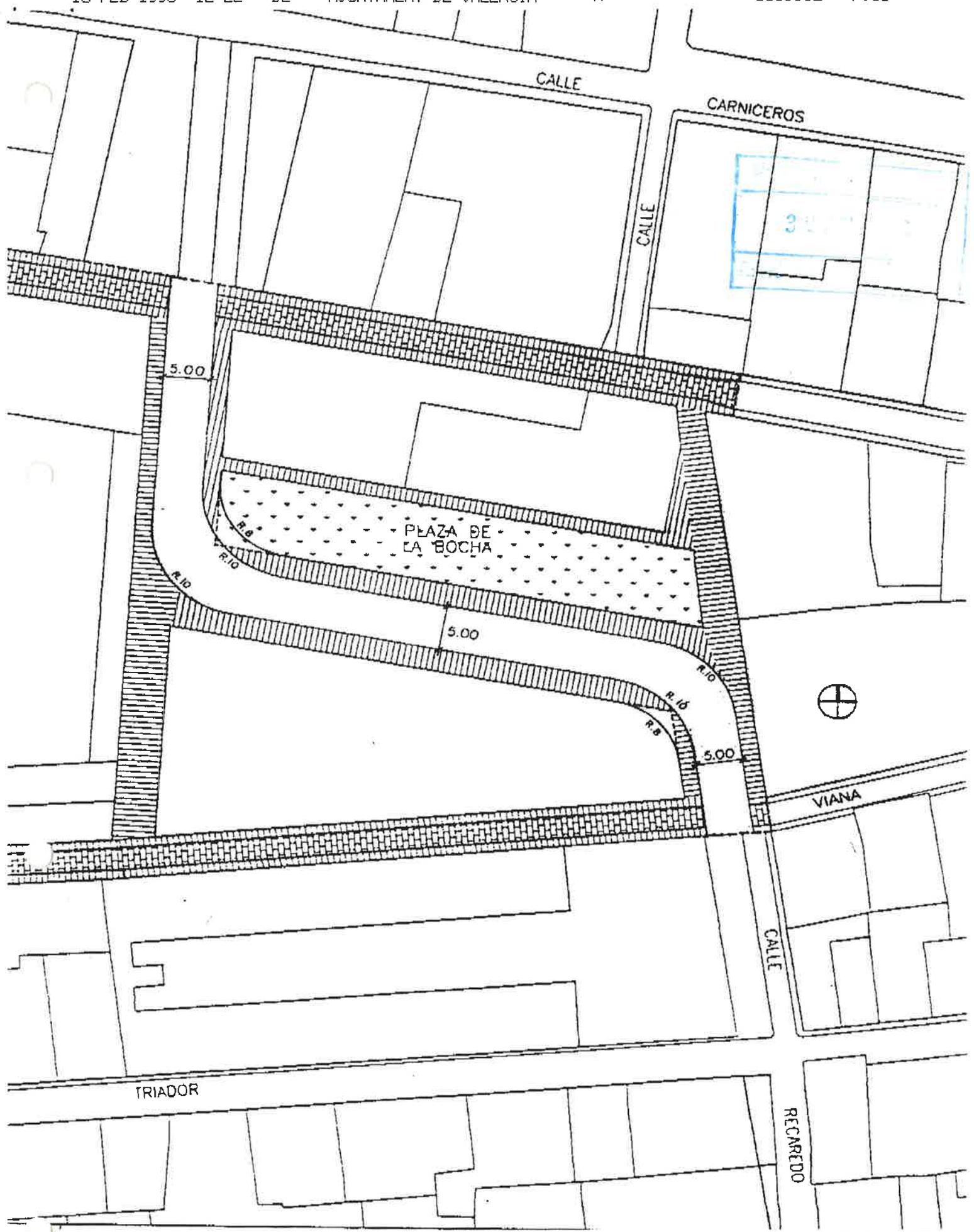
324

30 JUL 1973

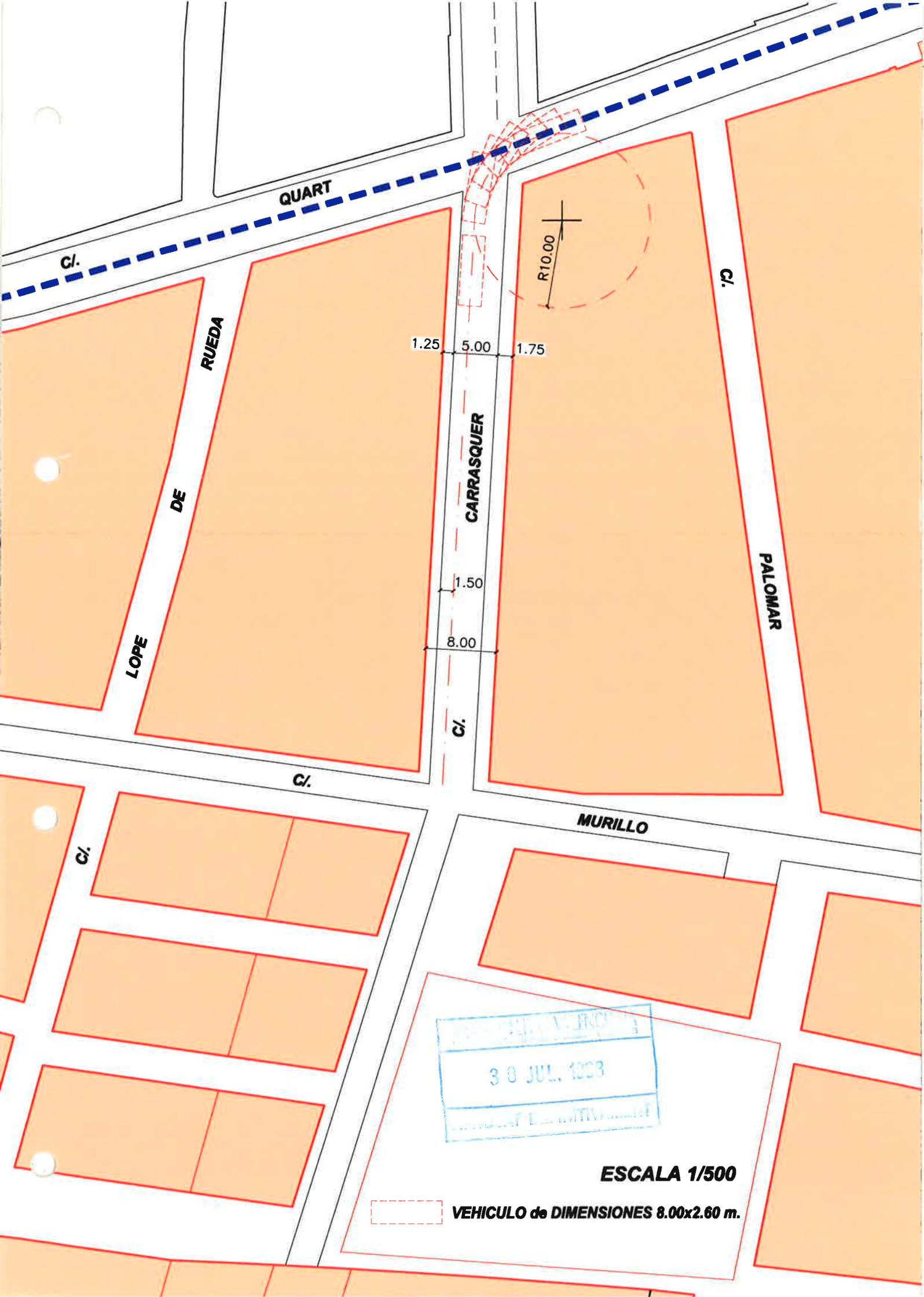
PLANOS



 AJUNTAMENT DE VALENCIA SERVICI DE TRANSPORTS I CIRCULACIO		INGENIERO TEC.	JEFE SECCION	JEFE SERVICIO
		R. MARTIN	E. VENTURA	
CLAVE	TITULO	FECHA	DIBUJADO	
PL-1938	MODIFICACION RADIOS PARA TRANSPORTE PUBLICO (P.A.I. VELLUTERS)	FEB. 98	J. BANULS	
PLANO Nº	DESIGNACION	SUST. A		
ESCALA 1:500	PLANTA	SUST. POR		



TOTAL P.03



QUART

C/.

RUEDA

DE

LOPE

R10.00

1.25

5.00

1.75

CARRASQUER

1.50

8.00

C/.

PALOMAR

C/.

MURILLO

C/.

30 JUL, 1993

ESCALA 1/500

VEHICULO de DIMENSIONES 8.00x2.60 m.



INFORME Nº: 7

**Respuesta al Informe emitido por la UNIDAD DE INSPECCIÓN DEL PATRIMONIO
HISTÓRICO ARTÍSTICO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DE CULTURA Y EDUCACIÓN
DE VALENCIA.**

(R.E. Oficina RIVA - Ciutat Vella: 5 de Febrero de 1.998)

INFORME:

El informe elaborado desde la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico consta de: Antecedentes, Consideraciones sobre la modificación de planeamiento planteada y una Valoración Patrimonial de la Actuación. Es en este último apartado donde, tras hacerse una valoración positiva de la propuesta, se señalan una serie de objeciones. Las solicitudes concretas son:

- 1.- Incorporar documentación suficiente de los edificios: En Sendra, 15, Murillo, 21, Murillo, 19, Murillo, 17 y Murillo, 15.
- 2.- Correcciones puntuales de las Ordenanzas correspondientes a los ámbitos: CHP-145₁, CHP-145₂ y CHP-147.
- 3.- Dejar sin efecto las Disposiciones Transitorias Segunda, Tercera y Cuarta, y las Disposiciones Finales Primera y Segunda del P.E.P.R.I. vigente.
- 4.- Exposición de motivos de exclusión del ámbito de gestión de la UA-7.

Estas solicitudes se contestan a continuación siguiendo los apartados enumerados en el informe:

- Apartado 5.2.1.

Se solicita que el documento de modificación del Plan u otro que lo desarrolle incorpore documentación suficiente de los edificios que se descatalogan con la Modificación Puntual.

Aunque el proyecto de derribo de cada uno de los edificios deberá contener los levantamientos (plantas, alzados y secciones) de los mismos, es oportuno recoger en la



Modificación del P.E.P.R.I., -incluso como base para la redacción de futuros proyectos del ámbito,- al menos, la documentación fotográfica de todos los edificios que van a desaparecer con el desarrollo del planeamiento.

- Apartado 5.2.2.

a) Se solicita para el área de Calificación Urbanística CHP-145₁:

- Que se incida en que cada edificio debe constituir una parcela única e indivisible.

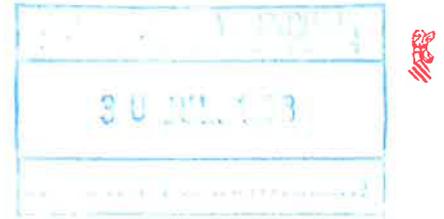
Cabe recoger la puntualización y concretar la indivisibilidad de las parcelas. No obstante y en base a la alegación presentada por la Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, en la que se solicita la agregación de tres edificios (los limitados por las calles Murillo, nuevo vial de enlace entre Carrasquer y Arolas, En Sendra y Lope de Rueda), se deberá atender a la este condicionante, introduciendo las modificaciones oportunas en las Ordenanzas. Éstas deben permitir que el Anteproyecto defina conexiones entre las tres construcciones. Eso sí, de forma que los vínculos que se introduzcan no desvirtúen la esencia volumétrica ni, a ser posible, el paso o continuidad visual entre aquéllos. Se recomendará la comunicación por sótano.

- Que el Anteproyecto tenga condición de Proyecto Básico en lo que respecta al aparcamiento.

La necesidad de viabilizar la propuesta arquitectónica del aparcamiento y de los edificios del área, hace deseable el máximo nivel de definición posible del proyecto, por lo que se considera oportuna la sugerencia.

- Incorporar de manera clara y no opcional el tratamiento de la imagen exterior de los edificios definidos por la prolongación de la calle Villena.

Entendiendo por estos edificios los del ámbito de calificación urbanística CHP-147, donde se sugiere desde las ordenanzas la posibilidad de que queden incluidos en el Anteproyecto, aun considerándose oportuna y conveniente la inclusión en el mismo para poder configurar todos los frentes de la nueva plaza, se debe dejar abierta la



posibilidad de proyectarlos independientemente en el tiempo, debido a que la necesidad de promoción de viviendas puede no ser contemporánea a la promoción de los equipamientos de la CHP-145.

- Eliminar la posibilidad de introducir cuerpos volados.

Los cuerpos volados permitidos en la modificación puntual son los reflejados en el P.E.P.R.I. para la CHP-141, introduciendo únicamente modificaciones en las longitudes de los mismos, permisividad de marquesinas y posibilidad de otro tipo de elemento compositivo. El carácter menos restrictivo en este sentido, se debe a la condición de edificios de uso público del ámbito. No obstante, parece conveniente matizar en las Ordenanzas cómo son los elementos compositivos volados permitidos, que en ningún caso serán cuerpos volados cerrados.

b) Se solicita para el área de Calificación Urbanística CHP-147.

- Soluciones alternativas claras a la supresión del artículo 5.3.f de las Ordenanzas del P.E.P.R.I. o mantener la regulación original.

Para valorar la liberación del artículo 5.3.f dentro del ámbito CHP-147 haremos un análisis caso a caso:

- Dada la sustitución puntual edificatoria en las dos manzanas limitadas por las calles Pintor Domingo, Lope de Rueda, Carniceros y Villena se puede recoger la sugerencia planteada de mantenimiento de las limitaciones del P.E.P.R.I., en cuanto a agregaciones parcelarias establecidas en las Ordenanzas del ámbito CHP-141. El artículo 5.3.f de estas Ordenanzas se deberá cumplir en estas manzanas. No obstante, se propone que cuando las limitaciones a la agrupación provoquen parcelación mínima y cuando se trate de edificios de uso distinto al residencial plurifamiliar, se quede exento de la limitación y se adopte la establecida en el punto 3.1, de las Ordenanzas de la Modificación Puntual para el ámbito CHP-147.

- En el resto de áreas de este ámbito de calificación urbanística, se propone mantener la liberación de agrupación parcelaria siempre que se cumplan los requisitos reguladores de composición de fachadas especificados en las Ordenanzas, es decir, que el proyecto garantice una lectura de los frentes de fachada, similar a la producida



Disposición Transitoria Tercera: No existen motivos para mantener esta disposición transitoria por lo que es conveniente dejarla sin efecto.

Disposición Transitoria Cuarta: Dado que en estos momentos la delimitación definitiva de las Unidades de Ejecución del ámbito está aprobada inicialmente, parece estar ya sin efecto esta disposición transitoria. No obstante, no se encuentra objeción a que se anule en el ámbito de la Modificación la misma.

Disposición Final Primera: Se encuentra oportuno dejar sin efecto esta Disposición en la que se hace referencia a la obligación de reedificar de forma exacta y fidedigna los edificios catalogados en el P.E.P. de 1.984 que hayan sido demolidos antes de la entrada en vigor del P.E.P.R.I. de 1.992.

Disposición Final Segunda: La aprobación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1.994), en la que las Unidades de Ejecución pueden ser de gestión directa o indirecta, y en la que se regulan las condiciones de presentación de alternativas de Programas, hace procedente dejar sin efecto esta disposición.

- Apartado 5.4.

- Se lamenta la exclusión del ámbito de la gestión de la UA-7 del P.E.P.R.I., que permitiría la “mejora perceptiva y el aumento de la capacidad recualificadora del conjunto monumental de las Escuelas Pías”.

Se comparte plenamente la idea de que la ejecución de la Unidad mencionada mejorará sustancialmente, cuando se ejecute, las cualidades urbanísticas de su entorno. Esta mejora queda todavía más justificada por la intervención propuesta por el Ayuntamiento de Valencia en la zona sur, en la que ya en el documento “Estrategia Urbanística para la zona central de Velluters” (aprobado el 18 de Diciembre de 1.996) se planteaba la peatonalización de la calle Torno del Hospital, por lo que la conexión visual entre las dotaciones Escuelas Pías y Biblioteca, quedará garantizada, propiciando el recorrido interno peatonal del barrio. No obstante, la Generalitat Valenciana, promotora a través del I.V.V.S.A. de las Unidades de Ejecución en tramitación, ha adquirido compromisos mucho más amplios que los establecidos desde el P.E.P.R.I. y desde el Convenio de 1.992, por haber incorporado ámbitos prioritarios para poder llevar a cabo una estrategia amplia de regeneración del barrio. Ha asumido, la Generalitat Valenciana, Unidades no contempladas como las 0 y 15R, con



los compromisos económicos presentados en los Programas, lo que impide, en este momento, asumir la gestión de nuevas actuaciones en Velluters.

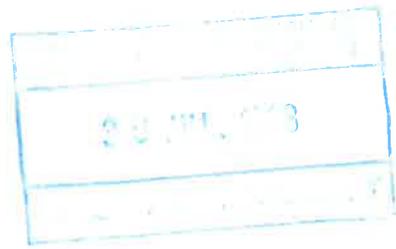
CONCLUSIONES:

1.- Se considera conveniente aceptar, por los motivos expuestos, las siguientes sugerencias:

- La inclusión de documentación gráfica de los edificios protegidos que se descatalogan. Parece oportuno introducir en el documento de planeamiento documentación fotográfica de todos los edificios incluidos en Unidades de Ejecución.
- Que se incida en que los edificios del ámbito CHP-145₁ constituyan una parcela única e indivisible.
- Que el Anteproyecto del ámbito CHP-145₁ tenga condición de Proyecto Básico en lo que respecta al aparcamiento.
- Mantener el artículo 5.3.f. de las Ordenanzas del P.E.P.R.I. en las dos manzanas limitadas por las calles Pintor Domingo, Lope de Rueda, Carniceros y Villena, pero con las limitaciones referidas anteriormente: que la aplicación del artículo 5.3.f no produzca parcelas mínimas y que sea de aplicación exclusiva cuando las construcciones que se asienten sobre las nuevas parcelas se destinen a edificios de uso residencial plurifamiliar. En el resto del ámbito CHP-147 la regulación debe seguir siendo la establecida en la Modificación Puntual, aunque quizá sea conveniente exponer con mayor claridad la forma en que se debe conseguir la fragmentación de los nuevos frentes de fachada.
- Eliminar la tolerancia de marquesinas en el ámbito CHP-145₂.
- Dejar sin efecto las Disposiciones Transitorias Segunda, Tercera y Cuarta y las Disposiciones Finales Primera y Segunda del vigente P.E.P.R.I.

2.- Igualmente, y por los motivos expuestos con anterioridad, no se considera conveniente recoger:

- La inclusión de los edificios de la prolongación de Villena en el Anteproyecto. No obstante, esta inclusión se mantendrá como una recomendación en las Ordenanzas de la Modificación Puntual para el ámbito CHP-147.



- La eliminación de los cuerpos volados en el ámbito CHP-145₁. No obstante, se clarificará en las Ordenanzas que no se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados.
- El establecimiento de un mecanismo regulador para patios de parcela, distinto a los establecidos desde el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y desde la normativa vigente en cuestiones de habitabilidad.