



30 JUL 1958

**ORDENANZAS**



## ÁREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CHP-145<sub>1</sub>.

### **1- Ámbito:**

El área CHP-145<sub>1</sub>, Murillo - prolongación de Villena - Pintor Domingo - Lope de Rueda, se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el Plano de Ordenación N°1: Ámbitos de Calificación Urbanística.

### **2- Usos:**

Cada uno de los edificios del ámbito se destinará al uso siguiente:

1- Conjunto de tres edificios limitados por las calles Murillo, nuevo vial de enlace entre Carrasquer y Arolas, En Sendra y Lope de Rueda: Dotacional Educativo (Ded). Es uso permitido el Residencial Comunitario (Rcm) siempre que esté vinculado a dotaciones educativas.

2- Edificio limitado por las calles Murillo, prolongación de Villena, Tejedores y nuevo vial de enlace entre Carrasquer y Arolas: Dotacional Educativo (Ded).

3- Edificio limitado por las calles En Sendra, prolongación de Villena, Pintor Domingo y Lope de Rueda: Dotacional Educativo (Ded).

El espacio libre del ámbito (Del), con una superficie de 1.291 m<sup>2</sup>, tendrá carácter de plaza cívica junto a equipamientos comunitarios. Estará pavimentada en su practica totalidad; las zonas arboladas se situarán en los bordes, junto a las dos calles tangenciales a este espacio urbano, en sentido norte-sur.

El aparcamiento (Par), comprenderá, al menos, dos plantas de sótano, quedando grafiado en el Plano de Ordenación N°5: Red Peatonal y Aparcamientos, con alineaciones orientativas. Los accesos rodados al aparcamiento se situarán en las plantas bajas de los nuevos edificios.

No se podrán ejecutar, en este área CHP-145<sub>1</sub>, estacionamientos de vehículos tal y como se definen en el Art. 5.129.1b de las N.U. del P.G.O.U.



La ocupación del subsuelo del viario y plazas, que será posible, asegurará la instalación de infraestructuras.

### **3- Condiciones de la edificación:**

Será preceptivo realizar un Anteproyecto de Edificación unitario que comprenda el conjunto de edificios del ámbito CHP-145<sub>1</sub> y el aparcamiento situado bajo rasante. Este documento tendrá carácter de Proyecto Básico en lo que respecta al aparcamiento subterráneo. El Anteproyecto - Proyecto Básico posibilitará la redacción de los Proyectos de Ejecución que de él se derivasen.

El Anteproyecto de Edificación tendrá capacidad de modificar, mediante reducidos desplazamientos en paralelo, la alineación de cambio de alturas de los edificios de la CHP-145<sub>1</sub> grafiada en el Plano de Ordenación N° 3: Régimen Urbanístico, siempre que no se supere la edificabilidad máxima de 11.900 m<sup>2</sup> asignada a este ámbito de calificación urbanística. Se mantendrá la continuidad planteada entre las alineaciones de cambio de alturas de las distintas edificaciones.

El Anteproyecto de Edificación fijará la altura de cornisa de todos los edificios que abarque su estudio, en función de las características del nuevo conjunto edificado y en coherencia con el entorno consolidado inmediato. El uso dotacional asignado a los edificios del ámbito implica alturas de planta dependientes de la actividad que se desarrolle en cada pieza, es por esto que se permite la variación del número de alturas fijado en el Plano N° 3: Régimen Urbanístico, siempre que se mantenga la altura de cornisa máxima establecida en estas Ordenanzas y siempre que se garantice la uniformidad arquitectónica del conjunto edificado de esta CHP-145<sub>1</sub>.

Se permite la ubicación en sótano o semisótano de piezas vinculadas a los edificios, así como la comunicación bajo rasante entre los mismos.

En dicho Anteproyecto será preceptivo tratar uniformemente las tres construcciones limitadas por las calles Murillo, nuevo vial de enlace entre Carraquer y Arolas, En Sendra y Lope de Rueda. Se podrán establecer conexiones entre las tres piezas edificadas siempre que se justifique adecuadamente la necesidad de estas comunicaciones. Las conexiones se limitarán al mínimo imprescindible y garantizarán el paso físico o, al menos, la continuidad visual a través de las dos calles limitadas por los tres edificios. Se recomienda la comunicación por sótano. No se debe perder, en ningún caso, la lectura de la ordenación volumétrica



planteada, en la que ha primado conceptualizar un trazado histórico configurado mediante manzanas alargadas en sentido oeste-este, por lo que no se podrá colmatar el ámbito comprendido por las tres piezas. Cualquier alteración de la ordenación propuesta en esta Modificación Puntual deberá atender a la filosofía urbanística expuesta.

Cada una de las parcelas del ámbito CHP-145<sub>1</sub> debe constituirse en única e indivisible.

Se recomienda incluir en el Anteproyecto las edificaciones de nueva planta del ámbito CHP-147 ubicadas entre las calles Murillo, Tejedores, En Sendra y prolongación de Villena, que acabarán de configurar los frentes de la nueva plaza.

La documentación gráfica mínima de dicho Anteproyecto será: planos de plantas, alzados, secciones y volumetría del conjunto. La escala de presentación de esta documentación será 1:200.

• **Prescripciones normativas para el ámbito CHP-145<sub>1</sub>:**

1) La altura de cornisa queda establecida entre los límites siguientes:

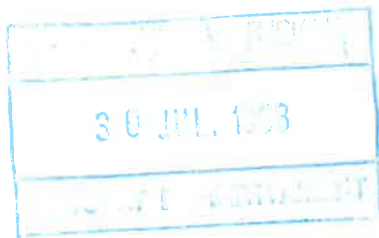
- para cuatro plantas: mínimo 13.90 m; máximo 15.50 m.
- para tres plantas: mínimo 10.40 m; máximo 11.80 m.

2) No se permite la ejecución de cubiertas inclinadas por encima de la altura de cornisa.

3) Las condiciones de la planta baja se regirán por lo dispuesto para el ámbito CHP-141 en el artículo 5.4, apartado E, punto 6, de las Ordenanzas de P.E.P.R.I. No obstante se permite la construcción de entreplantas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.39 de las N.U. del P.G.O.U.

4) La altura libre de planta se fijará conforme a lo establecido en el artículo 5.42 de las N.U. del P.G.O.U.

5) Las condiciones de los cuerpos y elementos salientes se regirán por lo dispuesto para el ámbito CHP-141 en el artículo 5.4, apartado E, punto 7 de las Ordenanzas del P.E.P.R.I., con las excepciones siguientes:



- se permiten balcones en fachadas recayentes a calles de ancho inferior a 6m. La longitud máxima del vuelo de dichos balcones será de 45 cm.
  
- en las fachadas recayentes a la plaza, la longitud máxima de vuelo de balcones, balconadas y cornisas será de 90 cm.
  
- se permiten elementos compositivos volados con las limitaciones de longitud máxima de vuelo correspondiente a balcones y balconadas para cada ancho de calle. En ningún caso se tratará de cuerpos volados cerrados.
  
- se permite la construcción de marquesinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.61 de las N.U. del P.G.O.U.



## **ÁREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CHP-145<sub>2</sub>.**

---

### **1- Ámbito:**

El área CHP-145<sub>2</sub>, Carniceros - Balmes, se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el Plano de Ordenación Nº 1: Ámbitos de Calificación Urbanística.

### **2- Usos:**

El uso global o dominante de los edificios del ámbito es el Dotacional Asistencial (Das).

El aparcamiento (Par), comprenderá, una o dos plantas de sótano, quedando grafiado en el Plano de Ordenación Nº 5: Red Peatonal y Aparcamientos. Los accesos rodados a los aparcamientos se situarán en las plantas bajas de los nuevos edificios.

La ocupación del subsuelo del viario, que será posible, asegurará la instalación de infraestructuras.

### **3- Condiciones de la edificación:**

Se regirán por lo dispuesto en las Ordenanzas del P.E.P.R.I. de Velluters para la CHP-141, con las excepciones siguientes:

- 1) La altura de cornisa máxima de la edificación no se establece numéricamente, exigiéndose el enrase de la misma a la de los edificios protegidos colindantes. El enrase se realizará según lo establecido en el artículo 5.4, apartado E, punto 1 a). Se permitirá la variación del número de plantas grafiado en el Plano de Ordenación Nº 3: Régimen Urbanístico.
- 2) Por encima de la altura de cornisa se permite cualquier elemento de comunicación vertical (cajas de escaleras y ascensores) en cualquier posición respecto a la alineación exterior.
- 3) Se permite la construcción de entreplantas en cualquier planta del edificio con las limitaciones establecidas en el artículo 5.39 de las N.U. del P.G.O.U.

30 JUL 2013



4) Se permiten entrantes sin las limitaciones establecidas en el artículo 5.4, apartado E, punto 11.

5) El cierre de los accesos a los aparcamientos no deberá coincidir necesariamente con la alineación exterior.



## **ÁREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CHP-147.**

---

### **1- Ámbito:**

El área CHP-147 se extiende al ámbito expresamente grafiado con este título en el Plano N°1: Ámbitos de Calificación Urbanística.

### **2- Usos:**

El régimen de usos de aplicación es el de la CHP-141 fijado en las Ordenanzas del P.E.P.R.I. No obstante, no se permite en esta área la construcción de edificios de uso exclusivo de aparcamientos.

### **3- Condiciones de la parcela y de la edificación:**

Se regirán por lo dispuesto en las Ordenanzas del P.E.P.R.I. para el área CHP-141, con las excepciones siguientes:

1) En las dos manzanas limitadas por las calles Pintor Domingo, Lope de Rueda, Carniceros y Villena se mantienen las limitaciones del P.E.P.R.I. en cuanto a agregaciones parcelarias establecidas en las Ordenanzas del ámbito CHP-141, artículo 5.3. apartado f. No obstante, cuando las limitaciones a la agrupación provoquen parcelación mínima y cuando se asienten edificios de uso distinto al residencial plurifamiliar, se quedará exento de la limitación y se adoptarán los requisitos establecidos en el párrafo siguiente.

En el resto de áreas del ámbito CHP-147 se admiten agregaciones y segregaciones de parcelas aún cuando los lindes frontales resultantes excedan de 14m. Los nuevos frentes edificados estarán compuestos volumétricamente de forma que se produzca una ruptura en vertical mediante la colocación de cajas de escalera (excluido ascensor) en fachada, cambios de plano, tratamiento o materiales de los paramentos, variaciones de altura de forjados... Estos recursos se emplearán produciendo intervalos de como máximo, 14 metros. Es decir, los proyectos deben garantizar una lectura de los frentes de fachada similar a la producida por la parcelación original.





En el resto del ámbito de la modificación se mantiene la limitación establecida por en el artículo 5.3 apartado f del P.E.P.R.I.

2) Podrán realizarse rehabilitaciones integrales en edificaciones en fuera de ordenación por alineación cuando se trate de retiros irrelevantes, tal y como ya queda contemplado en el Anexo Primero, apartado A de la Resolución de 20 de Octubre de 1.994: Convenio Marco de colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia.

3) Podrán realizarse rehabilitaciones integrales aún cuando el número de plantas del edificio existente sea inferior o igual que el expresado en el Plano de Ordenación N°3: Régimen Urbanístico.

4) Los patios de parcela se ubicarán y dimensionarán en base a los criterios establecidos en el P.G.O.U. y a las condiciones de habitabilidad que marque la normativa vigente en esta materia. Se prohíbe, no obstante, la ubicación de patios de luces recayentes a la vía pública. No son de aplicación para la CHP-147 los criterios de emplazamiento de los patios de parcela de la CHP-141 definidos en el artículo 5.3 de las Ordenanzas del P.E.P.R.I. No se limita la altura máxima del cerramiento de los patios de parcela.

Es oportuno y conveniente que las edificaciones de nueva planta del ámbito CHP-147 ubicadas entre las calles Murillo, Tejedores, En Sendra y prolongación de Villena se incluyan en el Anteproyecto de Edificación conjunto descrito en las Ordenanzas de la CHP-145<sub>1</sub>. Dicho Anteproyecto posibilitaría la redacción de los Proyectos de Ejecución que de él se derivasen.



## **RÉGIMEN DE USOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.**

Será el establecido en el Art. 6.14. No obstante, en todo el ámbito de la presente modificación será posible aumentar el número de viviendas existentes siempre que se respeten las condiciones de protección ambiental o estructural establecidos en el P.E.P.R.I. 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.

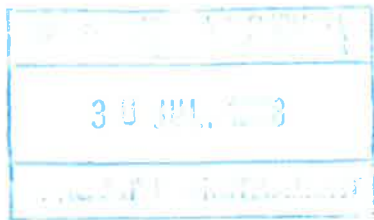
## **DERECHOS SOCIALES DE LA POBLACIÓN RESIDENTE.**

En el aplicación del Art. 6.24.3 del vigente P.E.P.R.I. se detallan las condiciones que fijan el derecho de permanencia de los vecinos afectados por las actuaciones previstas en el ámbito de la modificación y que supongan la desaparición física de viviendas o su adquisición por la Administración actuante por el régimen de expropiación forzosa.

Aquellas condiciones vienen fijadas en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992 que establece el derecho al realojamiento que constituye el derecho básico del ocupante legal de inmuebles que sean residencia habitual.

No obstante la Administración actuante procurará el retorno de los vecinos instalados en el barrio en viviendas adecuadas a sus necesidades y en situación de propiedad o arrendamiento, en condiciones económicas apropiadas a su nivel de ingresos, dentro de algunos de los regímenes de promoción oficial o de protección pública. Dicho retorno al barrio se entenderá que es en el Barrio de Velluters o, en cualquier caso, dentro del perímetro de Ciutat Vella.

Del mismo modo se establecerán líneas de ayuda al comercio instalado cuyo local deba desaparecer u ocuparse como consecuencia de la actuación urbanística que define la modificación del P.E.P.R.I.



## **DISPOSICIONES FINALES**

---

Se dejan sin efecto las Disposiciones Transitorias Segunda, Tercera y Cuarta del P.E.P.R.I. para el ámbito de esta Modificación Puntual.

Se dejan sin efecto las Disposiciones Finales Primera y Segunda del P.E.P.R.I. para el ámbito de esta Modificación Puntual.

Valencia, mayo de 1.998.

Ana Ros Pastor.

Arquitecto.