



MODIFICACIÓN PUNTUAL

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA
 EN LA MANZANA DOTACIONAL DELIMITADA POR
 Avda. Blasco Ibáñez, c/. Doctor Gómez Ferrer,
 Avda. Menéndez Pelayo y c/. Jaume Roig



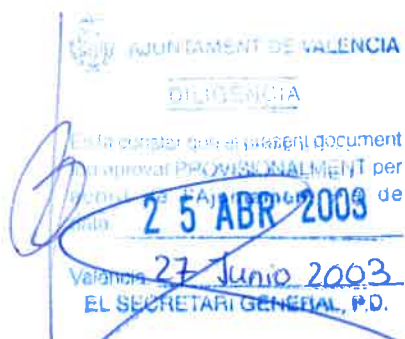
CONSELLERIA DE SANITAT
 Sotssecretaria per als Recursos de Sanitat



VNIVERSITAT D VALÈNCIA



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
VALENCIA EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA
DOTACIONAL DELIMITADA POR AVDA. BLASCO
IBAÑEZ- C/. DOCTOR GÓMEZ FERRER- AVDA.
MENÉNDEZ PELAYO Y C/. JAUME ROIG.**



**GENERALITAT VALENCIANA- CONSELLERIA DE SANITAT
SUBSECRETARIA PARA LOS RECURSOS DE SANIDAD**

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

INDICE.

MEMORIA.	3
1. OBJETO-	3
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	4
3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	5
4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA MANZANA.	11
5. PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.	13
6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DE LA FACULTAD DE MEDICINA Y ODONTOLOGÍA.	15
7. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA MANZANA.	17
NORMAS URBANÍSTICAS.	19
CATÁLOGO.	20
FICHA DEL EDIFICIO DE LA FACULTAD DE MEDICINA Y ODONTOLOGÍA	20
Características del inmueble.	20
Normativa de aplicación.	28
PLANOS DE ORDENACIÓN.	30

MEMORIA.

1. OBJETO-

El objeto del presente documento es doble:

1. Clarificar las condiciones de edificación en la manzana dotacional delimitada por la Avenida de Blasco Ibañez- C/. Doctor Gómez Ferrer- Avda. Menéndez Pelayo y C/. Jaume Roig de Valencia, estableciendo una regulación específica de los parámetros edificatorios permitidos en su ámbito. De este modo se modifica la hoja 29 del Plano C de Estructura Urbana estableciendo las alineaciones, alturas de la edificación y profundidad permitidas en la mencionada manzana, ajustándose a las edificaciones actualmente existentes y al programa de necesidades de los usos dotacionales implantados.
2. Precisar las condiciones de protección del edificio de la Facultad de Medicina de la Universitat de València, incluido en el Catálogo de edificios protegidos del Plan General en el nivel 2, de acuerdo con lo indicado en el apartado B) del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, con la misma finalidad indicada en el párrafo anterior. Para ello se describen las características del inmueble y se define la normativa específica de protección.

El presente documento está promovido por la Subsecretaría para los Recursos de Sanidad de la Conselleria de Sanidad de la Generalitat Valenciana y por la Universitat de València.

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la Modificación del Plan General es la manzana delimitada por la Avenida de Blasco Ibañez- C/. Doctor Gómez Ferrer- Avda. Menéndez Pelayo y C/. Jaume Roig de Valencia. En esta manzana se encuentra un total de seis edificaciones exentas, con los siguientes usos:

- Rectorado de la Universitat de València.
- Escuela de Enfermería.
- Bar anejo a la Escuela de Enfermería.
- Facultad de Medicina y Odontología.
- Hospital Clínico Universitario.
- Bar-comedor anejo al Hospital Clínico.

Existen además una serie de espacios vacíos entre las edificaciones, así como accesos al aparcamiento subterráneo del Rectorado y al Hospital Clínico. La superficie de la manzana es de 28.926 m².

3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Toda la parcela está clasificada como suelo urbano.

La calificación urbanística está definida por los planos B y C del Plan General, con el siguiente contenido.

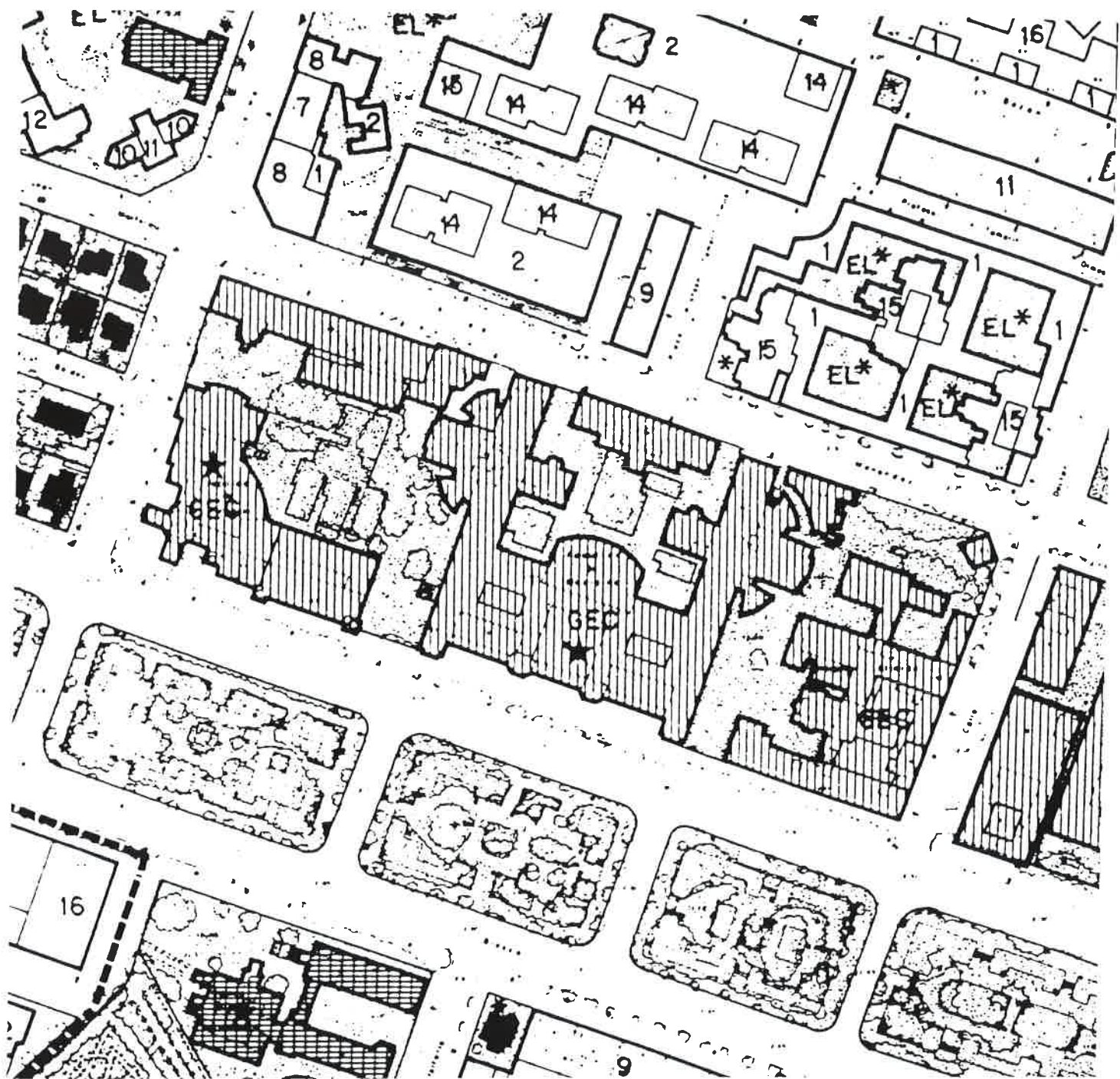
- La totalidad de la manzana tiene la calificación de suelo de Sistema General Educativo-Cultural Universitario, GEC, según aparece grafiado en la hoja 5F del plano B-CALIFICACIÓN DEL SUELO del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
- Esta calificación global aparece detallada en la hoja 29 del plano C-ESTRUCTURA URBANA del P.G.O.U. con una subdivisión en zonas de diferentes usos pormenorizados.
- En este plano se distinguen dos tipos de zonas con usos diferenciados. Por un lado se mantiene para todas las superficies edificadas de la manzana el uso de Sistema General Educativo-Cultural Universitario GEC, rotulado sobre los tres edificios mas importantes de los siete existentes, y por otro se grafía con la trama de espacios libres el resto del suelo de la manzana. De este modo la superficie ocupada es de 16.781 m² y la libre de 12.155 m², equivalente al 42 por cien de la superficie de la manzana.

La zonificación de la manzana, como sucede en casos similares de otros Sistemas Generales, reproduce exactamente a la distribución de edificios realmente existente en la manzana en el momento de elaboración de la Cartografía que sirvió de base para la redacción del Plan General.

Esta distribución de zonas no se corresponde con la utilización actual de los terrenos por las diferentes instituciones que comparten el uso de la manzana. Las disfunciones más notables son:

1. La distribución actual de la edificación es diferente a la reflejada en los planos, por haberse demolido algunos elementos y haberse realizado nuevas edificaciones.
2. De los espacios intersticiales existentes entre los edificios solamente el situado entre el Rectorado y la Escuela de Enfermería tiene el carácter de espacio libre acondicionado, tras las recientes obras de modificación, correspondiendo el resto a superficies de paso entre edificios.

En las páginas siguientes se grafía el contenido de los planos B y C del Plan General.



Escala 1:2.000

HOJA 29 DEL PLANO C – ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN GENERAL

Diligencia.- Para hacer constar que el presente plano, sellado y diligenciado de aprobación provisional, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 21 de noviembre de 2003.

EL SECRETARIO

La dualidad de contenidos de las dos series de planos, B y C, está clarificada por los artículos 0.8, 1.2 y 1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Según el apartado c) del artículo 0.8, el plano B, de escala 1/5.000, *“establece las distintas zonas de Calificación urbanística en que se divide el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades, entendiendo los Sistemas Generales como Zonas de calificación urbanística en sí mismos”*.

Según el apartado d) del mismo artículo, en el plano C, de escala 1/2.000, *“se señalan alineaciones y demás parámetros de la edificación en el Suelo Urbano, así como los Sistemas Generales y Locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo.Como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán en caso de duda, sobre los restantes”*.

El artículo 1.2 “Calificación del suelo” define las Zonas de Calificación Urbanística como el *“conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan”*.

El artículo 1.3 denomina *“Calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo”*.

De esta manera la interpretación más restrictiva de las Normas del Plan General sería la de aceptar que la calificación urbanística de los terrenos es la grafada en el plano C, con la distribución en zonas anteriormente descrita.

En la práctica la interpretación del Plan General que la Administración ha utilizado para la regulación urbanística en algunas de las parcelas de Sistemas Generales ha sido la de considerar que la calificación urbanística de los terrenos es la global contenida en el plano B y regulada por las Normas Urbanísticas del Plan General, de manera que el plano C debería considerarse como una mera indicación del "estado actual" en el momento de redacción del Plan General. Esta interpretación ha dado soporte a diversas autorizaciones de obras realizadas por la Administración en diferentes parcelas dotacionales durante los últimos años. El contenido del artículo 6. 70 de las Normas Urbanísticas del Plan General, al que se aludirá posteriormente, corrobora esta interpretación al establecer para los Sistemas Generales que: *"Cuando los planos C no señalen condiciones edificatorias (número de plantas, profundidad edificable, etc...) las características del edificio se adecuaran al programa de necesidades..."*

Esta interpretación, que como hemos visto no concuerda con el contenido literal del Plan General, es razonable si se considera que la interpretación restrictiva equivaldría a un planteamiento petrificador de la situación existente en el momento de redactar el Plan General. Las necesidades de adaptación de las dotaciones a los nuevos requerimientos requieren un grado de flexibilidad, unas posibilidades de crecimiento y la eliminación de dificultades para la gestión del suelo público, evitando procesos complejos de adaptación administrativa provocados por la falta de adecuación del planeamiento urbanístico. Es el mismo criterio por el que la legislación urbanística valenciana establece márgenes de tolerancia de usos en las parcelas dotacionales. La necesidad de un marco flexible se refuerza aún mas en el caso de equipamientos en los que, como sucede en los universitarios y hospitalarios, la investigación, la innovación tecnológica y el cambio de los estándares educativos y sanitarios exigen constantes e importantes transformaciones de su marco físico.

En cualquier caso la conveniencia de establecer un marco normativo absolutamente clarificado para el ámbito de este documento aconseja plantear la presente Modificación del Plan General.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA MANZANA.

La regulación de las condiciones de edificación en la manzana no es totalmente clara en el texto de las Normas urbanísticas del Plan General, si se tiene en cuenta el contenido de los artículos 6.70 y 6.71:

El artículo 6.70 de las Normas Urbanísticas establece:

“1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación de los Sistemas Generales serán las deducidas de los parámetros grafiados en el plano C . Caso de no señalarse en los planos C alguno de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.) las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a su programa de necesidades y en su caso, como máximo, a las de las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten. La edificación en interior de manzana o en planta baja interbloques tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a uso dominante residencial.

Caso de no adecuarse exactamente a los parámetros grafiados en el plano C, el límite permitido será el que correspondería a un estudio de detalle, aunque sin necesidad de su formulación. Las medianeras que quedaran al descubierto como consecuencia de ello, deberán ser tratadas convenientemente, por cuenta del promotor del proyecto del sistema general.

2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la decuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente”.

Esta es la situación de la manzana que constituye el ámbito del presente documento, ya que el plano C no especifica ningún tipo de parámetro edificatorio.

El artículo 6.71 establece las condiciones específicas aplicables a las diferentes zonas de Sistemas Generales; definiendo más detalladamente los parámetros de ocupación, coeficiente de edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa: En su apartado 4 se indica:

"4. Educativo-cultural Universitario (GEC)

Se establecen como condiciones de edificación las siguientes:

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70 %. Las áreas libres de edificación se destinarán principalmente a jardines e instalaciones deportivas al aire libre.*
- b) Coeficiente de edificabilidad neta, 2,20 m²t./m²s.*
- c) Número máximo de plantas: 6.*
- d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros.*

La aplicación simultánea de los dos artículos no ofrece un marco de interpretación unívoco, al no aclararse la procedencia de utilización de unos u otros criterios. Por otra parte la aplicación de los parámetros del artículo 6.71 a la manzana dotacional dejaría fuera de ordenación a las edificaciones existentes actualmente, a causa de la inadecuación de la Norma como instrumento para regular unas instalaciones universitarias y hospitalarias caracterizadas por su elevada densidad y altura.

Este hecho confirma la necesidad de establecer una regulación específica para esta manzana por la vía de grafiar directamente en el Plano C las condiciones geométricas que definen la edificabilidad permitida.

5. PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

Dos de los edificios existentes en la manzana se encuentran incluidos en el Catálogo de Edificios protegidos del Plan General. Se trata de los edificios del Rectorado de la Universitat de Valencia (antigua Facultad de Ciencias) y de la Facultad de Medicina, que se encuentran incluidos en el Nivel de Protección 2º, sin que exista ningún tipo de normativa específica referida a cada uno de ellos. El Nivel 2º de Protección está definido en los artículos 3.63 y 3.66 de las Normas Urbanísticas del Plan General e incluye la protección estructural (Básica) y la Parcial (Subsidiaria), con el siguiente contenido:

1. Protección básica: estructural.

“Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo”.

2. Protección subsidiaria: parcial.

Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio de la Comisión de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

Según el artículo 3.62.3 el tipo subsidiario de protección supone la realización de otras obras distintas de las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr con mayores garantías de eficacia la protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.

El edificio de la antigua Facultad de Ciencias fue construido entre 1911-1944 por el arquitecto Peset Aleixandre sobre el proyecto inicial de José Luis Oriol, que incluía el conjunto de las facultades de Ciencias y Medicina. Se han realizado recientemente unas obras completas de rehabilitación, adecuando su uso al de Rectorado de la Universitat. Por esta razón no se considera necesario el establecimiento de unas condiciones específicas de conservación de la edificación.

El edificio de la Facultad de Medicina mantiene el uso original para el que fue construido entre 1918-1948, con intervención de los arquitectos Oriol, Fungairiño y Albert. Desde su construcción se han realizado diferentes reformas parciales, con muy diferentes valores arquitectónicos y constructivos, sin abordarse en ningún caso una rehabilitación completa de las instalaciones.

El resultado de muchas de estas actuaciones fue añadir al pésimo estado de conservación del edificio y la total obsolescencia de sus instalaciones una dificultad importante para poder definir una estructura arquitectónica coherente para el conjunto de la Facultad, lo que ha producido una serie de espacios residuales, diversos y dificultosamente comunicados.

Por esta razón y ante la necesidad de abordar una reestructuración coherente del conjunto de las instalaciones debe abordarse la determinación de las condiciones específicas de intervención sobre el edificio, dentro de los límites permitidos por el Nivel de Protección del edificio, y de acuerdo con el contenido del apartado B) del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document
ha aprovat PROVISIONALMENT per
acord de l'Ajuntament Pla de
data 25 ABR 2003

València, 27 Junio 2003
EL SECRETARI GENERAL, P.D.

6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DE LA FACULTAD DE MEDICINA Y ODONTOLOGÍA.

Se introduce en el Catálogo la documentación normativa referida a la protección del Edificio de la Facultad de Medicina y Odontología de la Universitat de València, con los contenidos indicados en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El edificio de la Facultad de Medicina y Odontología tiene una forma aproximadamente cuadrada, de unos 100 metros de lado, estando formado por una edificación periférica que deja en su interior tres espacios diferentes: un patio central, un gran salón de actos y un imponente vestíbulo. Presenta una fachada monumental a la Avenida de Blasco Ibáñez que se prolonga hacia las dos fachadas laterales. En cambio la fachada posterior es de muy escasa calidad, sin corresponder con la importancia formal de las tres anteriores.

El edificio contaba en origen con tres alturas mas sótano. Posteriormente en todas las plantas se han construido altillos partiendo su altura, alcanzando ahora un total de seis niveles, además del sótano. El patio central tiene un fuerte estado de deterioro, con un deposito de agua elevado y una serie de construcciones auxiliares inadecuadas.

Las necesidades de transformación del edificio se desprenden de una serie de estudios previos, cuyas conclusiones se han plasmado en dos documentos: El Plan Funcional y el Plan Director de Remodelación del edificio de la Facultad. Desde un punto de vista cuantitativo las necesidades de readaptación se traducen en la propuesta de incrementar la superficie construida sobre rasante de los actuales 28.630 m²t a los 31.186 m²t previstos. El planteamiento general de la intervención consiste en la construcción de dos bloques perpendiculares a la fachada principal, restringiendo de este modo la superficie del espacio vacío central y permitiendo conservar íntegramente las fachadas y la volumetría externas del edificio.

El nivel de las obras permitidas es el determinado por la **Protección subsidiaria parcial**, que permite la realización de obras de rehabilitación y transformación, manteniendo en todo caso los elementos específicamente protegidos por el Catálogo y requiriendo en todo caso el dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

Los elementos concretos que deben ser objeto de protección son los siguientes:

1. **Fachadas y volumetría exterior**, conservándose totalmente los elementos formales y la construcción original que constituyen las fachadas exteriores del edificio, y manteniendo materiales y texturas. La conservación de la fachada posterior se hará compatible con la modificación de los huecos existentes y la recuperación de la simetría en la composición de los cuerpos edificados.
2. El **vestíbulo principal** de acceso al edificio, en el que las únicas actuaciones permitidas son las de conservación y restauración.
3. Los **dos patios** que flanquean este vestíbulo, permitiéndose su cubrición y la instalación de núcleos de circulación vertical.
4. El **Salón de actos** (Aula Magna), en el que la intervención de restauración debe eliminar los elementos impropios añadidos, como la cabina de proyección situada en el centro de la grada.
5. Las **arquerías** situadas en planta baja y recayentes al patio central, en las que las únicas actuaciones permitidas son las de conservación y restauración.
6. El **aula de Anatomía** situada en planta primera en el Departamento de Ciencias Morfológicas, que debe ser restaurada.

7. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA MANZANA.

La regulación de las condiciones de edificación en la manzana es la representada en la hoja modificada 29 del Plano C de Estructura Urbana del Plan General. En ella se grafían las alineaciones, número máximo de plantas y profundidad edificable de los distintos cuerpos edificados incluidos en la manzana.

De este modo se utiliza como criterio de ordenación el establecido en el primer párrafo del artículo 6.70 de las Normas Urbanísticas del Plan General: ***“las condiciones de volumen y forma de la edificación de los Sistemas Generales serán las deducidas de los parámetros grafados en el plano C”...***


Como criterio general **se reproducen las características volumétricas de los edificios actualmente existentes**, con las salvedades siguientes:

- Se permite la ocupación parcial del espacio central del edificio de la Facultad de Medicina y Odontología, con la finalidad expresada en el apartado 6 anterior y el régimen de alturas representado en el plano de ordenación, manteniendo las condiciones de protección arquitectónica del edificio allí enunciadas.
- Se recorta la superficie del bar-comedor anejo al Hospital Clínico, con la finalidad de obtener una separación mínima respecto del edificio de la Facultad de Medicina en el caso deseable de eliminación o de sustitución del mencionado edificio.
- Se eleva en una planta la altura permitida en los espacios entre bloques del Hospital Clínico, pasando de tres a cuatro plantas, con el fin de permitir una ligera ampliación de sus instalaciones.

A estas condiciones se añaden las derivadas de la normativa de protección de los edificios incluidos en el Catálogo de edificios protegidos del Plan General, y que se especifican pormenorizadamente en el presente documento para el edificio de la Facultad de Medicina y Odontología.

Como se ha indicado anteriormente la modificación se justifica en la necesidad de clarificar el régimen urbanístico aplicable a la manzana, adecuándolo a las características de las edificaciones existentes actualmente y a las necesidades de transformación derivadas de los usos dotacionales implantados.

Con esta modificación se pretende asegurar la calidad, capacidad y funcionalidad de los importantes equipamiento públicos afectados, cumpliendo de este modo con los principios rectores de la actividad urbanística, enunciados en el artículo 2º de la L.R.A.U., entre los que se incluye el acondicionamiento y la gestión del suelo dotacional público.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGÈNCIA
Es fa constar que el present document
ha aprovat: PROVISIONALMENT per
acord de l'Ajuntament Plé de
data **25 ABR 2003**
València, **27 Junio 2003**
EL SECRETARI GENERAL, P.D.

Valencia, 19 de mayo de 2003


VETGES TU I MEDITERRÀNIA, S.L.
ARQUITECTURA I URBANISME
Aparisi i Guipuzcoa, 5, 3º 46103 VALENCIA
CIF: B-46602607
VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L. ARQUITECTOS
Javier Muñoz Guillén

NORMAS URBANÍSTICAS.

Se establece como regulación particularizada de las condiciones de edificación en la manzana dotacional del Sistema General Educativo-Cultural Universitario, GEC, delimitada por la Avenida de Blasco Ibañez- C/. Doctor Gómez Ferrer- Avda. Menéndez Pelayo y C/. Jaume Roig, la deducida de los parámetros grafiados en la hoja 29 del Plano C de Estructura Urbana del Plan General.

CATÁLOGO.

Se añade al Catálogo la ficha descriptiva y las condiciones específicas de protección del edificio de la Facultad de Medicina y Odontología.

FICHA DEL EDIFICIO DE LA FACULTAD DE MEDICINA Y ODONTOLOGÍA

Características del inmueble.

El edificio de la Facultad de Medicina y Odontología respondía inicialmente a un Proyecto del arquitecto José Luis Oriol, que incluía el conjunto de las facultades de Ciencias y Medicina. Fue construido entre 1918-1948, con intervención de los arquitectos Fungairiño, cuyo nombre aparece en un rótulo en la fachada, y Albert.

El edificio mantiene el uso original para el que fue construido. Su estructura es de muros de carga portantes de acuerdo con las tecnologías de la época. Tiene una forma aproximadamente cuadrada, de unos 100 metros de lado, estando formado por una edificación periférica que deja en su interior tres espacios diferentes: un patio central, un gran salón de actos y un imponente vestíbulo en tres alturas. Rodeando a estos tres espacios hay un pasillo de circulación general, sobre el que se apoyan una serie de núcleos verticales de escaleras y ascensores de muy escasa entidad. Presenta una fachada monumental a la Avenida de Blasco Ibáñez, con una escalinata de acceso y una gran portada en su eje central, con pilastras clásicas y rematada por tímpano semicircular. El tratamiento de la fachada principal se prolonga hacia las dos fachadas laterales, una de ellas enfrentando al Hospital Clínico y la otra al actual edificio del Rectorado. Estas fachadas laterales cuentan con cuatro cuerpos formados por cuartos de cilindro, que acentúan la posición frontal del edificio respecto a la Avenida principal. La fachada posterior recayente a la Avenida de Menéndez Pelayo. es por el contrario una fachada mal atendida en su diseño y de muy escasa calidad, que no parece corresponder con la importancia formal de las tres anteriores.

El edificio contaba en origen con tres alturas mas sótano, plantas que en bastantes casos han sido duplicadas por la adición de altillos partiendo su altura, alcanzando ahora seis niveles además del sótano.

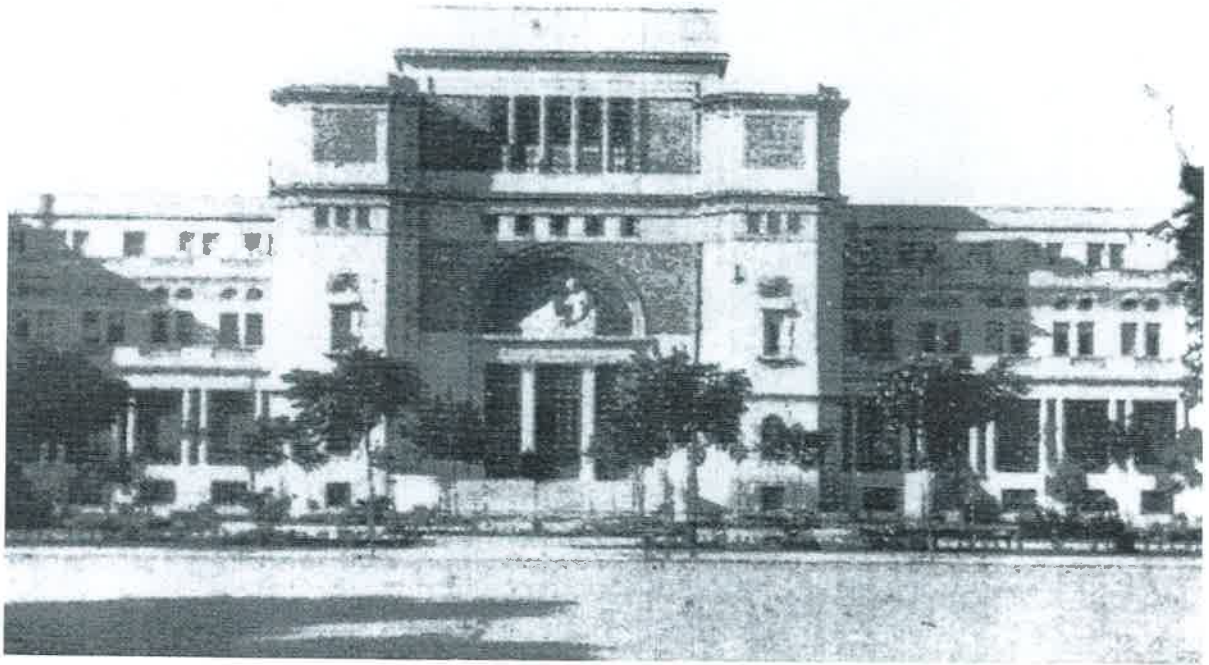
El edificio se organizaba alrededor de un gran vestíbulo de entrada, muy monumental, de casi veinte metros de altura, con abundante ornamentación, y de un patio principal amplio, situados ambos en el eje central anteroposterior del edificio. Este patio tiene un fuerte estado de deterioro, contando con un inconveniente depósito de agua elevado sobre una estructura de hormigón armado, así como una serie de construcciones que definen este espacio como un lugar absolutamente deteriorado.

Como elementos de ordenación del interior completan a estos elementos singulares otros dos patios menores, situados junto al vestíbulo principal, y que hoy resultan prácticamente inapreciables desde los espacios interiores. Estos cuatro elementos están rodeados por un pasillo perimetral, paralelo a las cuatro fachadas del edificio, sobre el que se sitúan los escasos y mal dotados núcleos de circulación vertical.

Los materiales y elementos formales del interior son de muy mala calidad y se encuentran en un estado de conservación muy deteriorado.

En las páginas siguientes se incluye documentación gráfica relativa al edificio y a la hipótesis de transformación.





FACHADA PRINCIPAL A AVENIDA DE BLASCO IBAÑEZ

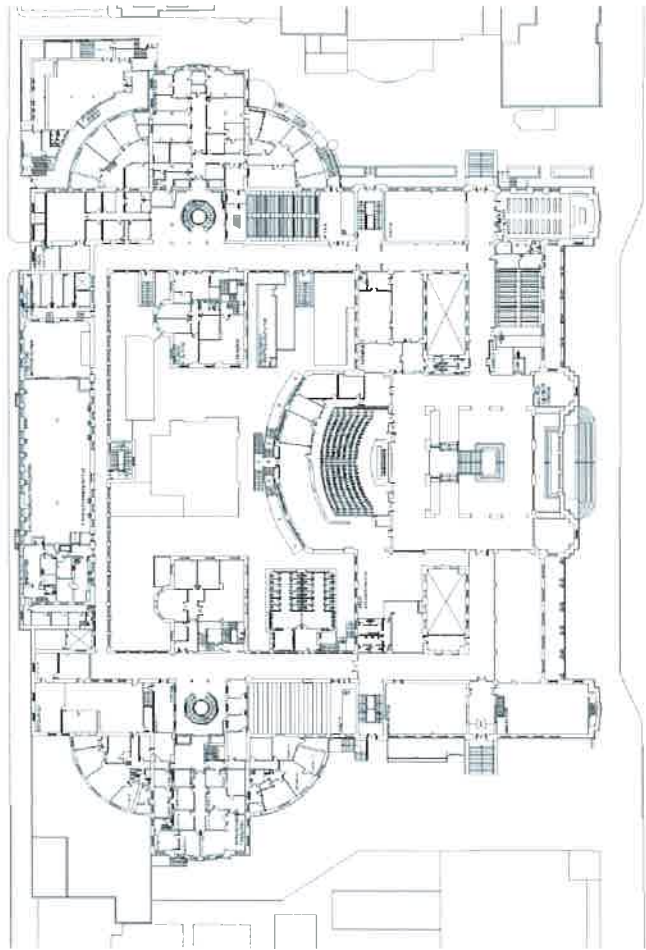




ESTADO ACTUAL DEL PATIO INTERIOR



FACHADA POSTERIOR AVDA. MENÉNDEZ PELAYO



PLANTA BAJA. ESTADO ACTUAL



EXPRESIÓN GRÁFICA DEL RESULTADO PRETENDIDO



VISTA DEL VESTÍBULO Y ESCALERA PRINCIPAL



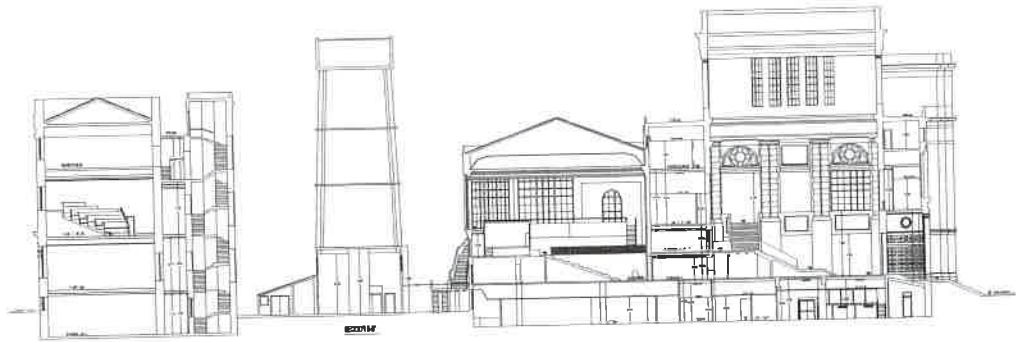
VISTA DE LAS ARQUERÍAS



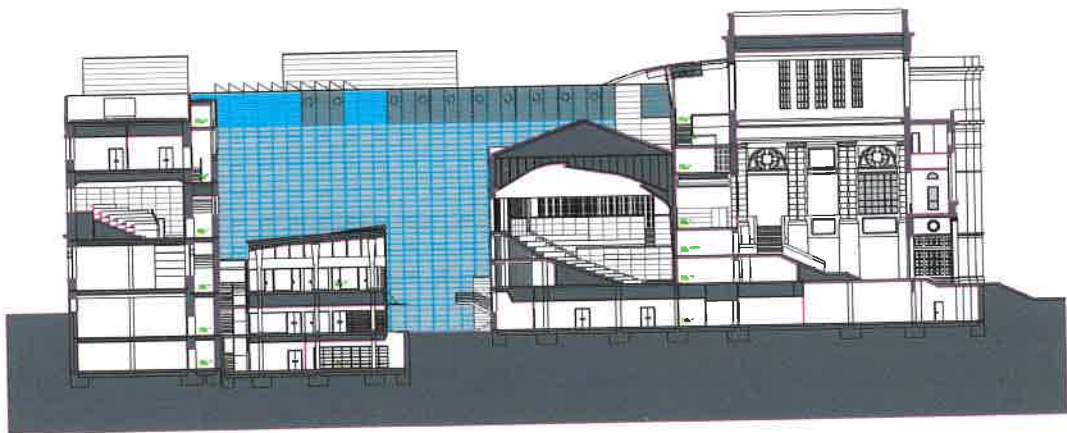
VISTA DEL SALÓN DE ACTOS (AULA MAGNA)



VISTA DEL AULA DE ANATOMÍA.



Sección estado actual



sección de la propuesta de intervención.

Normativa de aplicación.

El nivel de protección del edificio es el 2º. El alcance de las obras permitidas es el determinado por la **Protección subsidiaria parcial**, que permite la realización de obras de rehabilitación y transformación, manteniendo en todo caso los elementos específicamente protegidos por el Catálogo y requiriendo en todo caso el dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

La actuación no debe entenderse como obra de nueva planta sino como una actuación permitida dentro de una edificación protegida. Podrán autorizarse obras de reforma y ampliación que no superen la volumetría máxima establecida por el Plano C de Estructura urbana, en el que la altura de los cuerpos edificados se refiere a la altura de cornisa existente. En la última planta del edificio deberá establecerse una diferenciación y separación entre los nuevos volúmenes planteados y el volumen central existente.

Las obras a realizar deberán asegurar la conservación y potenciación de los siguientes elementos arquitectónicos del edificio:

1. **Fachadas y volumetría exterior**, conservándose totalmente los elementos formales y la construcción original que constituyen las fachadas exteriores del edificio, y manteniendo materiales y texturas. La conservación de la fachada posterior se hará compatible con la modificación de los huecos existentes y la recuperación de la simetría en la composición de los cuerpos edificados.
2. El **vestíbulo principal** de acceso al edificio, en el que las únicas actuaciones permitidas son las de conservación y restauración.
3. Los **dos patios** que flanquean este vestíbulo, permitiéndose su cubrición y la instalación de núcleos de circulación vertical.
4. El **Salón de actos** (Aula Magna), en el que la intervención de restauración debe eliminar los elementos impropios añadidos, como la cabina de proyección situada en el centro de la grada.

5. Las **arquerías** situadas en planta baja y recayentes al patio central, en las que las únicas actuaciones permitidas son las de conservación y restauración.

6. El **aula de Anatomía** situada en planta primera en el Departamento de Ciencias Morfológicas, que debe ser restaurada.

Se recomienda la simplicidad de formas en los nuevos volúmenes, para reducir su afección a los valores de la edificación protegida manteniendo solo la singularidad, si existe, de elementos que pertenecen a la edificación protegida.



Valencia, 19 de mayo de 2003

VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L.
ARQUITECTES I URBANISTES
Aparís, nº 3, 3.ª 46002 VALENCIA
C.I.F. B-46.007.602

VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L. ARQUITECTOS
Javier Muñoz Guillén

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MANZANA BLASCO IBÁÑEZ-GÓMEZ FERRER-MENÉNDEZ PELAYO-JAUME ROIG	PLANOS	30
--	--------	----

PLANOS DE ORDENACIÓN.

En la página siguiente se incluye el Plano de Ordenación, con la modificación introducida en el ámbito del presente documento.

Escala 1:1.000

PLANO MODIFICADO

HOJA 29 DEL PLANO C –ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN GENERAL

Diligencia.- Para hacer constar que el presente plano, sellado y diligenciado de aprobación provisional, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 21 de noviembre de 2003.

EL SECRETARIO.

C/ JAUME ROIG

AVENIDA MENENDEZ Y PELAYO

AVENIDA VICENTE BLASCÓ IBAÑEZ

C/ DOCTOR GÓMEZ FERRER

AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA
 DILIGÈNCIA
 Es fa constar que el present document s'ha aprovat PROVISIONALMENT per acord de l'Ajuntament Pre de data 25 ABR 2003
 València, 27 JUNIO 2003
 EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

