



## 0. INTRODUCCIÓN GENERAL



AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÓRIC  
Secció de Gestió i Planejament



## INTRODUCCION GENERAL INFORMES MUNICIPALES Y MODIFICACIONES

El presente documento tiene el carácter de texto refundido de las modificaciones prescritas en el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de 30 de julio de 2010 con la Alternativa Técnica presentada, en particular con respecto al Plan de Reforma Interior de Mejora presentado. Así mismo, recoge e integra las subsanaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva, en su sesión de 27 de abril de 2012. En esta introducción general al mismo se recogen puntualmente las modificaciones realizadas.

### 1. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO ENTREGADO EL 14 DE ABRIL DE 2011

#### I. EN LA MEMORIA INFORMATIVA

I.1. Sólo se modificó la superficie del ámbito de actuación.

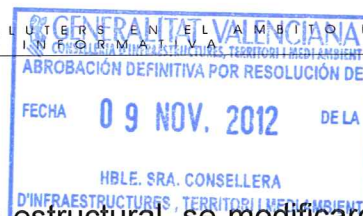
#### II. EN LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1. Se recogió una introducción que hace referencia al acuerdo municipal de 30 de julio de 2010.

II.2. En el apartado 1.1. se modificó el texto y los gráficos referentes a al delimitación de la Unidad de Ejecución, ajustándolos a la nueva delimitación.

II.3. En la "DESCRIPCION DE LA PROPUESTA", apartado 1.3, se corrigió en el sentido de la nueva delimitación.

II.4. En el apartado 1.3.1. referente a la "TRAMA URBANA" se hizo una cita expresa a la plaza de la Comunidad de San Juan. En el mismo apartado se corrigió la documentación gráfica y se describió la configuración de la nueva plaza con el edificio pórtico.



II.5 En el epígrafe 2, adecuación a la ordenación estructural, se modificaron los parámetros urbanísticos en función de la nueva ordenación: Ficha de planeamiento (2.2), y ficha de gestión (2.3).

II.6 En relación con el epígrafe 3, se modificaron de acuerdo con la nueva ordenación: Los parámetros básicos de la ordenación (3.3), el aprovechamiento tipo (3.5) y el estudio comparativo de edificabilidad, incluso su parte gráfica (3.6).

II.7 El apartado 7.2, "COMPUTO Y JUSTIFICACION DE ESTANDARES", se modificó en función de la nueva ordenación.

II.8 Se matiza lo expuesto en los epígrafes 8, "DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACION" y 9, "DELIMITACION DE AREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACION MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE", en este último caso para no entrar en colisión con lo recogido en el artículo 2.1., segundo párrafo, de las NN.UU. del PRIM.

II.9 Se matizó lo expuesto en las condiciones generales de la ejecución del Plan (apartado 10.1)

II.10 Se mantuvo lo recogido en el apartado 10.3 con respecto al proyecto de reparcelación pues entendíamos que, de acuerdo con lo recogido en el apartado C.2 del informe técnico municipal, esta propuesta no dificultaba la gestión del aparcamiento y se justificaba en que dicho aparcamiento pudiese ser ejecutado pues, si no se realiza conjuntamente, es imposible garantizar individualmente, solar a solar, las plazas necesarias. Para garantizar su ejecución mediante acuerdo de los propietarios, se introdujo su obligatoriedad en las Normas Urbanísticas (Artículo 5.3.)

II.11 Se modificaron los cuadros de características (epígrafe 11)

II.12 Se modificaron todas las figuras que acompañaban a los textos de acuerdo con la nueva delimitación.

### III. EN LAS NORMAS URBANISTICAS



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC  
Secció de Gestió



III.1. En general, se siguió el criterio establecido en el informe municipal, remitiéndose literalmente al PEPRI en aquello que es mera transcripción, y recogiendo explícitamente los que se modifica.

III.2. En particular, los artículos modificados fueron los siguientes:

Art. 0.1. Antecedentes.- Se recogía el acuerdo municipal de 30 de julio de 2010.

Art. 2.1. El Plan de Reforma Interior como desarrollo del Plan General.- Se permitía el desarrollo mediante estudios de Detalle en coherencia con el artículo 2.1. de las NN.UU. del PEPRI de Velluters.

Art. 5.1. Ambito.- Se limitaba a definir el ámbito del Plan.

Art. 5.2. Usos.- Se remitía al mismo artículo del PEPRI

Art. 5.3. Condiciones de parcela.- Se mantenía la doble posibilidad de acuerdo o consideración de dos parcela mínimas, la correspondiente a la manzana M5 y la que tiene el subsuelo ocupado por el aparcamiento colectivo pero, para salvar el reparo municipal, se supedita el acuerdo a la garantía de la viabilidad de dicho aparcamiento colectivo.

Art. 5.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios no protegidos individualmente.- Se hacía remisión al mismo artículo del PEPRI, regulándose los soportales, elemento no previsto en dicho Plan.

Art. 5.5. Condiciones funcionales de la edificación.- Se remitía al mismo artículo del PEPRI.

Art. 5.6. Condiciones estéticas.- Se remitía al mismo artículo del PEPRI y se establecen las condiciones estéticas de los soportales.

Art. 5.7.- Dotación de aparcamientos.- Además de la remisión al PEPRI, se contemplaba el aparcamiento colectivo proyectado en el presente PRIM.

Art. 5.9.- Espacios Libres.- Se recogía la nueva plaza. La plaza de la Comunió se cita como obra de urbanización externa a la Unidad de Ejecución.

El TITULO SEXTO, referente a las Normas de protección del patrimonio cultural, se remitía al PEPRI y a la legislación aplicable.

El TITULO SEPTIMO, referente al concepto y clasificación de usos, se remitía todo él al PEPRI.





**IV. EN LOS PLANOS**

IV.1. Planos de información.- No se modifican pero, en todos ellos, se refleja la nueva delimitación de la Unidad.

IV.2. Plano de Ordenación.- Se modificaron de acuerdo con el informe municipal. En particular:

- O.01, O.06, O.08, O.09 y O.10, Son meras adaptaciones de los planos a la nueva delimitación y ordenación urbanística de la Unidad.
- El resto son planos de nueva confección:
  - o O.02 abarca un área mayor y señala las plazas históricas con las que relaciona, por diseño y dimensiones, la plaza proyectada.
  - o O.03 recoge la calificación y los usos, estableciendo como dominante el residencial.
  - o O.04 recoge las protecciones, grafiándose el ámbito de protección del BIC de San Juan del Mercado.
  - o O.05 fija líneas y número de plantas, estableciendo una altura libre de los soportales de dos plantas.
  - o O.07 además del ámbito de gestión, recoge la totalidad de las obras complementarias exteriores a la misma.

**2. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS COMO CONSECUENCIA DE LOS INFORMES DEL SERVICIO DE GESTION DEL CENTRO HISTORICO DE ABRIL Y OCTUBRE DE 2011**

Tal y como se ha indicado, el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de 30 de julio de 2010 supuso introducir una serie de modificaciones en el documento de planeamiento inicial que denominamos TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 4 EN EL BARRIO DE VELLUTERS (CHP-141 DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA). Este documento fue entregado en el Servicio de Gestión del Centro histórico, Sección de Planeamiento y Gestión, del Ayuntamiento de Valencia el 14 de abril de 2011. Sin embargo, en sendos



informe del Servicio de Gestión del Centro Histórico, de abril y octubre de 2011, se detectan algunas incongruencias con respecto a lo aprobado en el Pleno de referencia. De acuerdo con estas consideraciones se ha procedido a redactar el presente documento, que denominamos como MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE VELLUTERS EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION N°4, del que se redactará el correspondiente texto refundido, con el fin de distinguirlo del de entregado el 14 de abril.

En síntesis, las modificaciones introducidas vienen a dar respuesta puntualmente a las observaciones recogidas en los citados informes:

1. Se procede al cambio en la denominación del documento de planeamiento (Apartado 1 del informe de abril de 2011)
2. Se modifica el aprovechamiento tipo de acuerdo con el aprobado, que es de 2,561786 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, al ser el suelo inicialmente destinado a suelo público de 218,19 m<sup>2</sup>s:  

$$AT = \text{EDIFICABILIDAD} / (\text{SUPERFICIE SECTOR} - \text{SUELO DOTACIONAL})$$

$$AT = 4.831,17 / (2.104,05 - 218,19) = 2,561786 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

La modificación afecta tanto a la Memoria (pg. 49) como a los cuadros de los parámetros urbanísticos (Pg. 64)  
 (Apartado 2 del informe de abril y 2.2 del de 4 de Octubre de 2011)
3. Se considera el suelo bajo los soportales como suelo de dominio privado y uso público. Afecta a la pg. 54 de la Memoria y Art. 5.4.3. de las Normas (Apartado 5 del informe de abril y 2.2. del de 4 de octubre de 2011)
4. Se incluye la manzana nº 5 (M5) en el ámbito del aparcamiento, salvo que las obras de la T2 del metro impidan su ejecución. Afecta al apartado 10.3 de la Memoria, pg.61, y al artículo 5.3 de las Normas. (Apartados 3 y 5 del informe de abril y apartado de las Normas Urbanísticas del de 4 de octubre de 2011)
5. Se elimina cualquier posibilidad de redacción de Estudios de Detalle, modificando el art. 2.1.2 de las Normas (Apartado 4 del informe de Abril de 2011)





6. Se elimina el Artículo 5.6.3 de las Normas (Apartado 4 del informe de Abril de 2011)
7. El Artículo 5.7 de las normas se redacta de acuerdo con el plan inicialmente tramitado (Apartado 4 del informe de Abril de 2011)

Como elemento complementario a estas determinaciones se han introducido las necesarias referencias a las modificaciones en la memoria Justificativa y en el título preliminar de las Normas Urbanísticas.

### **3. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS COMO CONSECUENCIA DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE 27 DE ABRIL DE 2012**

Tal y como se ha indicado, la Comisión Territorial de Urbanismo, en su sesión de 27 de abril de 2012, acordó supeditar elevar a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para la aprobación definitiva del Plan que nos ocupa, la presentación de un Texto Refundido que subsane los aspectos que pasamos a exponer:

1. En relación con el informe de la Dirección General de Transportes y Logística de 11 de abril de 2012, se introduce un nuevo artículo en el Título 5 de las Normas Urbanísticas, "De las condiciones particulares de los usos y de la edificación", 5.7. bis, "Determinaciones de la implantación del aparcamiento subterráneo". Dicho artículo se completa con un nuevo plano de ordenación, el O.09, en el que se recoge en planta y sección, para el edificio situado entre las calles Valeriola y Exarchs, el citado aparcamiento. Tal y como se puede comprobar, se prescribe una profundidad máxima de la cimentación de 10 metros con respecto a la cota de calle, aunque se permite llegar hasta 13,50 metros a las pantallas de contención necesarias para ejecutar el citado aparcamiento.





2. Se procede a modificar el plano O.03 incorporando la referencia a las dotaciones públicas que, en nuestro caso, se limitan a la red viaria (SRV) y área de juegos (SAL).
3. En referencia a los soportales, el término se utiliza para hacer referencia al edificio pórtico grafiado como M3, se redacta un Anexo a la Memoria Justificativa en donde se fundamenta su adopción, regulándose en un apartado del artículo 5.6. "Condiciones estéticas", de las Normas Urbanísticas.
4. Se modifica el artículo 5.3., "Condiciones de parcela", introduciendo la parcela mínima edificable en coherencia con la modificación del PEPR de 2004. Esta condición ya se justificaba en la Memoria Justificativa (apartado 10.3), entendiéndose asumida. Ahora se introduce explícitamente en el artículo citado.
5. En el mismo artículo se establece que el aparcamiento se implantará mediante una concesión administrativa por parte del Ayuntamiento de Valencia, como titular en superficie de los suelos dotacionales correspondientes a la red viaria y áreas de juego.

