



DOC 8- INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA



AJUNTAMENT DE VALENCIA

arquitecta directora
 Inés Esteve Sebastiá

equipo técnico
 Moya - Calabuig
 Garrigues abogados

VERSIÓN PRELIMINAR

Abril 2017

INFORME del QUIPO REDACTOR a **INFORMES DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES, ADMINISTRACIONES PUBLICAS AFECTADAS, ALEGACIONES Y ENCUESTAS DE PERSONAS INTERESADAS** recibidas al PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL-JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES (PEP-EBIC 03) (Expte. 3502 2016 9) durante el periodo de Participación Pública y Exposición al Público, que formará parte del DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PUBLICA (Art. 53 Participación pública y consultas).

INDICE

PRIMERO.- DESCRIPCIÓN DEL PERIODO DE PARTICIPACIÓN PUBLICA, SÍNTESIS Y RESULTADO de LOS INFORMES DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES, ADMINISTRACIONES PUBLICAS AFECTADAS, ALEGACIONES Y ENCUESTAS DE PERSONAS INTERESADAS.

1.1.- Informes de Servicios Municipales.

1.2.- Informes de Administraciones relacionados con el objeto del mismo o que deben emitir informe previo a la aprobación del Plan.

1.3.- ENCUESTAS del Plan de Participación Pública. ANEXO. I Datos y resultados Gráficos.

1.4.- ALEGACIONES en la Exposición Pública. ANEXO. II Listado.

SEGUNDO.- CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL.

TERCERO.- PROPUESTA DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN ADOPTADOS A LA VISTA DEL RESULTADO DE LA VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES Y ENCUESTAS RECIBIDAS.

CUARTO.- MODIFICACIONES DE CARÁCTER NO SUSTANCIAL.

QUINTO.- RESPUESTA INDIVIDUAL A CADA ALEGACIÓN.

PRIMERO.- DESCRIPCIÓN DEL PERIODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA, SÍNTESIS Y RESULTADO de LOS INFORMES DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES, ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS, ALEGACIONES Y ENCUESTAS DE PERSONAS INTERESADAS.

De acuerdo con la LOTUP el Plan Especial, se expuso al público (publicación 26.05.2016) durante un periodo mayor de cuarenta y cinco días al haber sido ampliado el plazo. En el plazo de información pública se realizaron las consultas a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial.

Como resultado de este periodo se han obtenido nueve (9) informes de Servicios Municipales, tres (3) informes de Administraciones relacionados con el objeto del mismo o que deben emitir informe previo a la aprobación del Plan Especial; 180 alegaciones y 347 participantes que han expresado su opinión mediante la formulación de la encuestas que se planteo formando parte del procedimiento de participación pública a través de la WEB municipal.

Se han celebrado durante este periodo sesiones explicativas abiertas al público. El día 5 de julio de 2016, a las 19 horas en el Colegio de Arquitectos de Valencia, calle Hernán Cortés, 6 de Valencia y el día 12 de julio de 2016, a las 18 horas, en el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, calle Quart, 80 de Valencia.

Como consecuencia de los informes y alegaciones, recibidas se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de Plan y antes de adoptarlos se deberá comunicar a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

En caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de este Plan Especial objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

1.1.- Informes de Servicios Municipales. (Total 9 informes)

- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO. 15/02/2017
- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO. respecto de la alegación presentada por la Residencia San Ignacio Provincia de España de la Compañía de Jesús.
- INFORME DE SERVICIO DE C.O.V.P. Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS. 30/02/2017
- INFORME DE SERVICIO DE JARDINERÍA.
- INFORME DE SERVICIO DE EMPLEO Y EMPRENDIMIENTO.
- INFORME DE SERVICIO DE PATRIMONIO.
- INFORME DE SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.
- INFORME S. ECONÓMICO-PRESUPUESTARIO.
- INFORME DE LA EMPRESA GESTORA EMIVASA. Ayuntamiento de Valencia. JUNIO 2016.

A continuación INFORME del equipo redactor a los distintos informes recibidos:

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO.
Ayuntamiento de Valencia. **15/02/2017.**

Se señalan los siguientes aspectos a considerar:

1.- Sobre el Catálogo incluido en el Plan y su coordinación con el Catalogo Estructural:

- Respecto de Fichas relativas a BICs y BRLs debería quedar clara la protección general del edificio, que debe operar con carácter subsidiario para cualquier elemento principal que no aparezca en la pormenorización y ser congruente con el apartado 2.8.7 de las NNUU del Catálogo Estructural.
- Incluir una cabecera que señale el tipo de bien y la categoría para visualizar fácilmente datos.
- Los BRLs, chimenea y Panel heráldico no disponen de Ficha indicándose que las Fichas son las del Catálogo Estructural. Esto podría llevar a confusión a la hora de aplicar la normativa ya que quedaría la duda de si se aplica para ellos la normativa del PEP-BIC o la del Catálogo Estructural.

2.- Respecto de los tipos de intervenciones y obras permitidas en los edificios catalogados:

- Mención al tema de la prioridad obras relativas a la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados para posibilitar itinerarios accesibles a personas discapacitadas, según 2.8.5 de las NNUU del Catálogo Estructural.

3.- Respecto a los edificios incluidos como “fuera de ordenación patrimonial”: Los criterios incluidos para este tipo de fuera de ordenación no deberían de diferir de los ya definidos ya que esto podría llevar a error o confusión. Si difiriera se deberá explicárselo en la normativa, indicando su diferencia respecto el criterio del PGOU.

4.- Otras cuestiones:

- Evitar posibles situaciones de incongruencia en parcelas colindantes incluidas en manzanas donde parte está incluida en el ámbito del Plan y otra parte no. Ejemplos: patios de manzana quedando parte con patio y parte no, alturas de cornisa, altura máxima de cumbrera etc.
- La red viaria peatonal –aceras- debe considerarse como red secundaria viaria para que un futuro proyecto de reurbanización que modifique su diseño.

CONTESTACION DEL EQUIPO REDACTOR

Se adecua el documento a las consideraciones realizadas.

- Se adaptan las 3 fichas de BB.II.CC y BB.RR.LL modificando la cabecera de la ficha.
- En listado de Catálogo del PEP EBIC se remite a las Fichas del Catálogo Estructural, Chimenea y Panel heráldico, en NNUU se aclara que corresponde en estos casos la aplicación de la normativa del Catalogo Estructural.
- En el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección del PEP EBIC se modifica:
 - o Se modifica el art. 2.12 al independizar las obras permitidas a la edificación protegida de las permitidas a la edificación no protegida, adaptando las primeras a las NNUU del Catalogo Estructural del PGOU. El artículo 2.12 pasa a 2.11 por corrección de numeración por modificaciones efectuadas.
 - o Se modifica el art. 3.4 Se complementa y adapta a LOTUP con aspectos sobre componentes y actuaciones de los elementos o conjuntos catalogados.
 - o Se incorpora al art. 2.11 y 3.4 mención al tema de la prioridad de obras relativas a la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados para posibilitar itinerarios accesibles a personas discapacitadas, acorde con apartado 2.8.5 de las NNUU del Catálogo Estructural.
- Se modifica PLANO DE ORDENACIÓN O-03.
 - o Se incorpora a la red secundaria viaria, las aceras.

- En patios de manzanas donde no se incluye BIC se elimina la regulación sobre prohibición de edificación.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO.
Ayuntamiento de Valencia. EXPDTE: 9/2016 respecto de la alegación presentada por la Residencia San Ignacio Provincia de España de la Compañía de Jesús.

Se emite informe cuyo contenido se resume en:

PRIMERA: El alegante solicita la calificación del inmueble y parcela de su propiedad, como Dotacional Privado Múltiple, en vez de Dotación Pública Escolar como aparece en el Plan.

- La modificación de la calificación de la parcela requiere un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.
- Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Conselleria competente por razón de la materia.

SEGUNDA: El alegante solicita que además de zonas ajardinadas como prevé el Plan para los espacios libres de edificación, se admita la posibilidad de usos abiertos para la práctica deportiva o actividad vinculada a los usos del inmueble

- Se propone desestimar la alegación. Así pues los usos deportivos se admiten de forma provisional hasta la actuación global sobre la parcela.
- De conformidad con el art. 4.16 último párrafo, de las Normas Urbanísticas del Plan Especial, en las zonas libres de edificación “se consideran elementos impropios todos aquellos que no formen parte del diseño original del jardín o que no gocen de una protección individualizada. En particular las edificaciones auxiliares grafiadas en el Plano “Estado actual” del apartado – Documentos gráficos-, bar, aseos, instalaciones, centros de transformación, pistas deportivas...etc., que podrán mantenerse de forma provisional no permitiendo en ellos intervenciones que superen las obras de conservación hasta que se realice la intervención de reedificación, la intervención integral de rehabilitación del conjunto protegido o la intervención del aparcamiento subterráneo, momento en el que deberán ser eliminados”.

TERCERA: Se indica que se prevé la construcción subterránea de un aparcamiento para vehículos, vinculado al uso determinado para el inmueble, situado en la zona ELP recayente a la Gran Vía Fdo. El Católico, de forma paralela a la misma con una anchura de 16 mts. Se solicita, dado el incremento de demanda de estacionamiento de vehículos de personas que acceden al edificio y en base a la posibilidad de edificar un ala Este nueva, se amplíe la zona de aparcamiento subterráneo al conjunto de áreas no ocupadas por la edificación y en el subsuelo de la futura ala Este a edificar, y cuando menos que esta disponga de una anchura mínima de 20 mts.

- La propuesta del solicitante parece lógica toda vez que no tiene sentido restringir la superficie subterránea de posible aparcamiento siempre y cuando no se afecte a ningún edificio protegido. La posible construcción de una nueva ala en el complejo supone una oportunidad clara de generar un aparcamiento subterráneo bajo el nuevo edificio que no puede prohibirse sin justificación.
- Por lo tanto desde este Servicio de Planeamiento se entiende lógica la posibilidad de permitir bajo los espacios libres de parcela o bajo la construcción de nuevo cuño, admitir la posibilidad de construir un aparcamiento subterráneo que dé servicio al conjunto de residentes o actividades generadas en la parcela. La ubicación de esta construcción deberá definirse salvando unas distancias de seguridad a los edificios originales y protegidos de la parcela.
- Se propone estimar la alegación y definir el ámbito sobre el cual se pudiera realizar este aparcamiento subterráneo.

CUARTA: El alegante indica, respecto del eje viario que comunicaría la Gran Vía Fdo. El Católico y la Calle Beato Gaspar Bono, que en el Convenio firmado en fecha 1 de octubre de 1982, entre el Colegio San José y el Ayto de Valencia, se obligaba a establecer un vial que comunicara los dos viales indicados, que podría ser peatonal o rodado, de acuerdo con las necesidades del Estudio de Detalle que se proyectara y esta obligación fue recogida y grafiada en el PGOU de 1988.

- En el presente Plan se recoge este vial pero se prevé la posibilidad de que quede integrado en el propio Jardín y por tanto sujeto su acceso a los horarios de cierre y apertura del mismo, por lo que se indica la posibilidad de establecer una servidumbre de paso para dar acceso a la iglesia, donde el Colegio sería predio dominante y el Jardín predio sirviente.
- Si definitivamente el Jardín se cediera a la Universidad, se produciría una privatización de ese bien, y la limitación o anulación de los demás inmuebles recayentes al mismo.
- En la actualidad el Jardín de las Hespérides está ejecutado, respetando la existencia de ese vial aunque el mismo no se ha llegado a finalizar hasta la Gran Vía Fdo El Católico sino solo desde la Calle Beato Gaspar Bono hasta la fachada de la iglesia del Colegio San José.
- Además indica el alegante que la posible solución de la servidumbre de paso para la iglesia supondría problemas prácticos ya que debería estar abriendo y cerrando puertas cuando un acto se celebrara fuera del horario de apertura del jardín.
- Por todo ello solicita que se finalice la ejecución de ese vial manteniendo su carácter público, lo que beneficiaría no solo al Jardín, ya que su ejecución tendría un coste relativamente bajo, a la Compañía de Jesús y a los intereses públicos en general.
- Desde el punto de vista de planeamiento resulta funcionalmente lógico el establecer un vial que una la Gran Vía Fdo. El Católico y la Calle Beato Gaspar Bono ya que si quedara cerrado dada la gran extensión superficial de la manzana supondría un problema de conexión para los viandantes. También parece lógico que ese vial sea peatonal ya que la calle Beato Gaspar Bono no dispone de tránsito de vehículos con lo que no procede añadir al vial un tráfico rodado que además tendría incidencia sobre el propio Jardín y sobre la Iglesia del Colegio de San José.
- Si además como indica el alegante en el Convenio firmado en el año 1982 ya se obligaba a establecer un vial que comunicara los dos viales mencionados, tanto por obligación legal como por lógica funcional de la zona parece conveniente que se incluya en el Plan Especial un vial peatonal que comunique ambas calles y dé acceso a la mencionada Iglesia del Colegio de San José.
- Por todo ello se propone estimar la alegación incorporando un vial peatonal que comunique la Gran Vía Fdo. El Católico y la Calle Beato Gaspar Bono.

QUINTA: El alegante solicita que se mantenga dentro de ordenación una construcción actualmente adosada a la alquería del Beato Gaspar Bono, y que aparece en la Ficha de la misma como construcción auxiliar, ya que constituye uno de los escasos testimonios de la antigua implantación unitaria de tipologías en planta baja recayentes a dicha calle durante las primeras décadas del siglo XX y se encuentra integrada en la propia alquería.

- Esta alegación excede de la competencia de este Servicio de Planeamiento debiendo ser valorada por el equipo redactor del Plan Especial justificando el criterio adoptado al respecto.

CONTESTACION DEL EQUIPO REDACTOR

Se recogen las consideraciones realizadas por el Servicio de Planeamiento con las matizaciones siguientes:

- Respecto de la superficie de aparcamiento previsto para la Dotación Pública Escolar, Colegio San José se considera que puede ampliarse la anchura manteniendo las mismas cautelas que se determinan para los 16 metros. Se propone ampliar la superficie ajustándose a la geometría del edificio protegido, tal cual se representa en la Ficha del Catalogo. Pero teniendo en cuenta las características del BIC y sus valores naturales y botánicos, no se considera adecuado afectar al subsuelo próximo a este, por lo que se prohíbe la construcción del aparcamiento resto del ámbito de la parcela.

- Respecto de la solicitud de mantener la construcción adosada a la Alquería del Beato Gaspar Bono, que aparece en la Ficha como construcción auxiliar, se propone estimar la consideración del elegante en coherencia con la actuación prevista para el cuerpo auxiliar de la Alquería tras el Informe emitido por el Servicio DE PATRIMONIO. Ayuntamiento de Valencia, por lo que estos cuerpos pasarán a considerarse relevantes y serán los futuros proyectos técnicos a realizar los que determinen la necesidad de conservación o si en contra es aconsejable su eliminación.
- Se establece en la ordenación del área de Ampliación del Botanic, el vial peatonal que une la Gran Vía Fdo. El Católico y la C/ Beato Gaspar Bono, y se modifica el PLANO DE ORDENACIÓN O-03 REGIMEN URBANISTICO.

INFORME DE SERVICIO DE C.O.V.P. Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS. 30/02/2017.
Ayuntamiento de Valencia.

Se emite informe cuyo contenido se resume en:

PRIMERA: Que se contemple en la urbanización del espacio público la influencia de la contemplación del BIC. Recuperación de espacios públicos para la contemplación.

SEGUNDA: Cualquier intervención de urbanización sobre el pavimento deberá estudiarse de forma global.

TERCERA: Los cambios de pavimentación potenciarán el carácter unitario del espacio

CUARTA: El informe se muestra contrario al empleo de pavimentos que permitan la recarga hídrica del subsuelo dado que esto puede provocar la deformación del firme.

QUINTA: El informe se muestra contrario a que los proyectos técnicos de urbanización establezcan medidas para el soterramiento de contenedores de residuos, dado que el ayuntamiento no dispone de vehículos adecuados para este tipo de recogida de residuos.

El informe concluye diciendo que no tiene inconveniente alguno en se prosiga la tramitación, dado que las indicaciones dadas en este Documento son bastante generalistas

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de las observaciones realizadas por el Servicio Municipal, se considera que el Plan especial debe establecer propuestas que supongan mejora respecto de la sostenibilidad, medio ambiente y calidad ambiental del ámbito. Las propuestas deberán alcanzarse con el paso del tiempo, adaptando las limitaciones técnicas o logísticas de los servicios municipales, en la medida de lo posible, a la estrategia de mejora ambiental y desarrollo urbano sostenible que define el Plan Especial.

INFORME DE SERVICIO DE JARDINERÍA. Ayuntamiento de Valencia.

Se emite informe cuyo contenido se resume en:

- La intervenciones de jardinería propuestas en el Plan deberán recrear la jardinería vernacular y distanciarse de estéticas ajenas a nuestra realidad cultural.
- El espacio ajardinado de la Alquería Beato Gaspar Bono deberá contar con un tratamiento singularizado tomando como punto de partida la pervivencia del huerto-jardín vernacular.
- No se ha considerado la acequia de Rovella dentro del conjunto de Bienes de Relevancia Local categoría Espacio Etnológico del Interés Local que forman parte del catálogo.
- Considerar que la acequia de Rovella está vinculada al jardín Botánico desde los orígenes del jardín.
- Considerar que la declaración del B.I.C. del Jardín Botánico incorpora la acequia de Rovella como parte intrínseca del mismo.
- Considera que se debería reflexionar sobre sacar a la luz parte de la acequia de Rovella en el edificio de investigación del jardín Botánico, en concreto en el área destinada al acceso de visitantes.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

Se aceptan las observaciones señalando que alguna de ellas ya consta en el documento de la versión preliminar del Plan expuesta al público, como es el caso de:

- La consideración de la acequia de Rovella como parte integrante del B.I.C. Jardín Botánico: La ficha de catálogo referente al Jardín Botánico de la Universitat de València, C02, que contiene el Plan Especial en su versión expuesta al público, en la tabla del apartado 9, recoge la “acequia de Rovella y el registro de servicio” como componente del Jardín Botánico. Además se hace referencia a la acequia, registros y la técnica de riego a manta tanto en la descripción como en la documentación gráfica de la ficha. En el apartado 10, condiciones particulares de la ficha C02, se hace referencia a condiciones relacionadas con la acequia, su trazado y sus registros.

Se incorporan al plan el resto de consideraciones:

Se modifica el DOC-4 CATALOGO: Se incorporan al Catalogo nuevas fichas que corresponden a C12 y C13 que corresponden a las fichas AH_08 y AH_06 del Catalogo Estructural de B. y E. P. de naturaleza Rural

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección del PLAN ESPECIAL:

Se añade al art.. 4.13 .- Condiciones de carácter específico Jardín Botánico, “Edificio Investigación”. Condiciones para el futuro proyecto de ampliación del Edificio de Investigación que deberá contemplar la oportunidad de sacar a la luz la existencia de la acequia que transcurre bajo cota de rasante y poner el valor este elemento.

Se añade al art. 6.4.- Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios, apartado i) Arbolado y zonas ajardinadas, condiciones para actuaciones de jardinería en remodelaciones de espacios existentes y los de nueva creación con excepción de la zona de ampliación del Jardín Botánico.

Se añade al apartado i) que las intervenciones de los espacios libres deberán recrear la jardinería vernacular y distanciarse de estéticas ajenas a nuestra realidad cultural y que en estas consideraciones se incluye trazado, vegetación y tipo de riego.

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección del PLAN ESPECIAL: Art. 4.16.- Condiciones de carácter específico. 2. Se añade el siguiente párrafo: *El espacio ajardinado cerrado por muros merece un tratamiento singularizado por aspectos que caracterizan al antiguo arrabal de Quart y que se sintetizan en la pervivencia del huerto-jardín vernacular.*

INFORME DE SERVICIO DE EMPLEO Y EMPRENDIMIENTO. Ayuntamiento de Valencia.

Se emite informe cuyo contenido se resume en:

- El edificio situado en el Paseo de la Pechina 15, dentro del ámbito del Plan especial, está adscrito a la Delegación de Emprendimiento.
- Que el servicio de Empleo y Emprendimiento se da por enterado de las condiciones establecidas en la ficha de catálogo con código C21 e informa de que no existe inconveniente para la continuación del trámite del plan.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

Tras el periodo de exposición al público se propone modificar la ficha del edificio referido en el informe ya que se ha tenido acceso a nueva documentación sobre el edificio con la que no se contaba y que permite definir mejor la información de la ficha de catálogo y ajustar sus actuaciones permitidas.

INFORME DE SERVICIO DE PATRIMONIO. Ayuntamiento de Valencia.

Se emite informe con las siguientes sugerencias-alegaciones:

- Catalogación como Bien de Relevancia Local, Alquería Beato Gaspar Bono
 - i. Es preferible no concretar el uso pormenorizado del edificio protegido
 - ii. Se considera excesivamente amplia la superficie de ocupación para la edificación de nueva planta en la parcela.
 - iii. Se considera innecesaria la eliminación del cuerpo auxiliar nº 2.
- Ordenación de los terrenos del llamado Solar de los Jesuitas obtenidos por convenio.
- La superficie calificada SCV en la Gran Vía Fernando el católico resulta excesiva, mermando la superficie calificada PVJ de Red Primaria de Jardines.
- Afecciones a los actuales postes de suministro de carburantes implantados. Se propone su eliminación, e indica la actuación deberá realizarse por la vía de Convenio, por lo que la actuación debería referirse a la "Retirada y Eliminación y/o traslado fuera del Conjunto Histórico".

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

Después de las alegaciones recibidas durante el periodo de exposición al Público se ha propuesto eliminar la concreción de uso pormenorizado para la Alquería como guardería la zona nueva y ludoteca la parte de del edificio histórico. Se deja su calificación como educativo - cultural.

Se propone incorporar al Plan Especial la consideración de innecesidad de eliminación del cuerpo auxiliar nº 2 de la Alquería Gaspar Bono y en coherencia del cuerpo auxiliar de la parcela del Colegio de San Jose con el que es medianero.

Ficha Colegio BRL-PGI 4731606. Se modifican las condiciones del cuerpo auxiliar recayente al sur de la calle Beato Gaspar Bono que pasa a ser considerado de elemento impropio a irrelevante.

Referente la excesiva superficie de ocupación para la edificación de nueva planta en la parcela de la Alquería se considera que es necesario dejar esa superficie para poder establecer el diseño mas adecuado de la nueva construcción teniendo en cuenta que ya se ha limitado la superficie de ocupación total en planta del edificio y el número de plantas permitido, habiendo sido en este caso el Plan Especial mas restrictivo que lo que contenían las normas de protección del Decreto del Jardín Botánico.

No se considera excesiva la superficie calificada SCV en la Gran Vía Fernando el católico puesto que se considera necesaria la ampliación del ámbito peatonal y lo que se pretende es que este ámbito viario tenga carácter ajardinado como zona de transición de espacio libre verde entre la zona estrictamente viaria peatonal y la zona ampliación del Botánico que por requerimientos funcionales pueda resultar finalmente delimitada por algún cerramiento.

Respecto de afecciones de actuales postes de suministro de carburantes implantados se recogerá en los documentos del Plan que se propone su eliminación, indicando que la actuación deberá realizarse por la vía de Convenio, por lo que la actuación debería referirse a la "Retirada y Eliminación y/o traslado fuera del Conjunto Histórico".

INFORME DE SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA. Ayuntamiento de Valencia.

Se emite informe cuyo contenido se resume en:

- El valor de repercusión empleado en el DOC-6 se refiere al fijado para el Barrio del Carmen, y muestran reservas respecto de la utilización de dicho valor para el ámbito del Plan Especial. Se indica cual debe ser el procedimiento para calcular el Valor de Expropiación del Suelo.
- La parcela de espacio libre producto del proyecto de reparcelación forzosa de la fase 1 de la Zona A "Antiguo Mestalla" de la ATE "Valencia Club de Fútbol" está pendiente de inscripción registral y cuenta con una superficie de 3.639,54 m²

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

Se adapta el DOC-6 Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, respecto al Valor de Expropiación del suelo y se incorpora superficie de 3.639,54 m² del EL.

INFORME S. ECONÓMICO - PRESUPUESTARIO. Ayuntamiento de Valencia

El informe tiene como objetivo determinar el impacto presupuestario de la ejecución del PLAN ESPECIAL. El contenido del informe se resume en:

El análisis del DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA y repercusión presupuestaria del PEP-EBIC 03

- La viabilidad económica del PEP se centra en la capacidad de los servicios municipales para su financiación.
- Los nuevos ingresos generados por el PEP se consideran marginales
- Para determinar la capacidad municipal de encajar los costes del PEP en los créditos del estado de gastos del Ayuntamiento, se detalla para los seis últimos años los créditos iniciales del presupuesto de gastos, del Capítulo 6 (inversiones de capital) de las delegaciones de Urbanismo y Obras de Urbanización, y de los gestores de gasto mayormente afectados por la actuación.
- En cuanto a la periodicidad de la inversión el PEP no incluye un plan de etapas de la ejecución del proyecto urbanizador y dotacional, que permita la periodificación del coste de las actuaciones previstas y el encaje presupuestario.

En informe concluye con que:

- El informe de sostenibilidad del PEP no calcula el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal, la pospone a la redacción de los proyectos técnicos de urbanización.
- Considerando los costes directos del PEP, 12,6 MM de euros, y las inversiones iniciales de los últimos años, y en particular las destinadas a obras de infraestructura, la ejecución de este PEP debería de periodificarse en función de la capacidad inversora municipal.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

Se adapta el DOC-6 Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica del Plan Especial:

- Se incorpora la información detallada para los seis últimos años de los créditos del presupuesto de gastos, del capítulo 6, de la Delegación de Urbanismo y Obras de Urbanización y de los centros gestores del gasto mayormente afectados por la actuación, como valor para evaluar la capacidad municipal de encajar los costes del PEP en los créditos de su estado de gastos.
- Se incorpora tabla resumen de la periodización de las actuaciones del PEP-EBIC 03 en función de la capacidad inversora municipal.

INFORME DE LA EMPRESA GESTORA EMIVASA. Ayuntamiento de Valencia. JUNIO 2016.

El informe tiene como objetivo informar el Plan Especial de Protección PEP-EBIC 03 en materia única y exclusivamente del abastecimiento de agua.

El contenido del informe se resume en:

- Los proyectos que desarrollen este Plan deberán tener en cuenta que existen diversas tuberías del abastecimiento, tanto arteriales como de distribución, que pueden verse afectadas y haya que realizar un desvío de las mismas, lo que supone un coste significativo que debe estar contemplado en el proyecto.
- Las tuberías existentes se deben renovar cuando haya finalizado el plazo de su vida útil, cuestión que se debe tener en cuenta a la hora de redactar los proyectos.
- Debe incluirse en los artículos 2.2 y 5.12 de la NN.UU los tramos de la red de abastecimiento de aguas señalados en el informe
- En relación al artículo 2.5 de las NN.UU
 - o Considerar que las habilitaciones interiores pueden resultar “de trascendencia patrimonial” cuando dicha habilitación suponga una renovación de la instalación de fontanería por la incidencia que sobre la percepción exterior del edificio puede tener la colocación del armario de contadores.
 - o Considerar que las obras de acondicionamiento de instalaciones pueden suponer la ejecución de un nuevo ramal de abonado en la vía pública.
 - o Las dos consideraciones anteriores deberían llevar a contemplar una cierta flexibilidad en la aplicación de la “trascendencia patrimonial” de las actuaciones en el espacio público.
 - o Que sin perjuicio de lo anterior, puede haber trabajos derivados de la renovación de las instalaciones de abastecimiento que sobrepasen su mera conservación y/o reposición, y deban ser considerados de trascendencia patrimonial
- En relación al art. 3.11. Que se incluya en los espacios comunes para albergar instalaciones también la planta baja, a efectos de contadores o posibles instalaciones de bombeo, y de acuerdo con el reglamento vigente.
- En relación al art. 3.29. Que en el Régimen de Protección de los Jardines Históricos de Interés Local (art. 3.29) las obras de conservación y restauración deben incluir trabajos de adecuación y mejora de mobiliario (fuentes bebedero y ornamentales) e instalaciones (ramales de suministro, contadores, desagües...). Que se consideren actuaciones admisibles las que, excediendo a las localizadas, representen mejoras de las instalaciones de suministro de agua y alcantarillado vinculadas a los Jardines Históricos.
- Que en relación al Título IV Condiciones de la edificación “Subzonas ord. Pormenorizadas”
 - Que en relación a las edificaciones de las manzanas 48313 y 48299 debe tenerse en cuenta lo expuesto en relación a la instalación de hornacinas de contadores.
 - En relación al Capítulo Quinto Red primaria de dotaciones/Sistemas generales :
 - o No se incluyen los elementos de abastecimiento de la red primaria
 - o Dentro de la distancia de seguridad del pretil del río debe señalarse que hay elementos de abastecimiento, con posible repercusión en el desarrollo de trabajos de mantenimiento, por ejemplo, las excavaciones necesarias para acceder a tuberías.
 - o Existen tuberías e instalaciones en el antiguo cauce que pueden condicionar el alcance de la recuperación de del agua principalmente bajo los puentes.
 - o No está expuesto claramente si el cierre al público del tramo comprendido entre la embocadura desde el Paseo de la Pechina y el encuentro con la alineación norte del Colegio San José se refiere a la calle Beato Gaspar Bono o al área de Ampliación del Jardín Botánico. Se señala que por la calle Beato Gaspar Bono discurre una tubería y que un posible cierre de malla conectando la calle beato Gaspar Bono y el Paseo de la Pechina podría estar condicionado por la inaccesibilidad propuesta.
- En relación al Título V Régimen de Usos y actividades:

- En el artículo 5.1 el plano referido como de Subzonas de Ordenación Pormenorizada es el O-04 y no el O-07 como queda indicado.
 - El pozo existente en el ámbito no se ve afectado por la prohibición de uso DIN (en particular Din.1 Captación y depuración de agua) y no es probable que se requiera otro pozo en el ámbito.
 - En el art. 5.5 debe limitarse, bajo espacios libres públicos, las afecciones sobre las redes de abastecimiento que pueda ocasionar la ubicación de aparcamientos, tanto en cuanto a desvíos como en cuanto a condiciones de instalación de los tramos repuestos.
- En relación al Título VI Conservación del entorno urbano:
- En relación al art. 6.1. El plan indica que la gestión de las actuaciones de reurbanización será a cargo de la administración municipal y se realizará la elaboración de proyectos técnicos unitarios. El informe indica que esta determinación puede entrar en colisión con las obligaciones que en urbanización pueden recaer sobre las promociones de edificación en el ámbito del plan; estas obligaciones se recogen en el correspondiente proyecto unitario de urbanización y las compañías de servicios intervinientes se encuentran coordinadas por OCOVAL. Por otro lado los proyectos técnicos de reurbanización promovidos por el ayuntamiento no suelen recoger la renovación/mejora de las instalaciones de abastecimiento de agua que se desarrollan de manera independiente.
 - En relación al art. 6.2. En las zonas donde se permita solamente el paso a vehículos de residentes, carga y descarga y emergencia, también debe permitirse el paso de vehículos y maquinaria para la reparación de la red de abastecimiento.
 - En relación al art. 6.3 en cuanto al recorrido subterráneo de las instalaciones, el informe indica que debería entenderse para las instalaciones definitivas, y no para las provisionales que pueden estar fuera de zanja por trabajos de renovación de la red.
 - En relación al art. 6.4 Condiciones de Intervención en los espacios libres, se hacen las siguientes consideraciones:
 - o Movilidad: se vuelve a remarcar lo referido anteriormente respecto del paso de vehículos
 - o La utilización de pavimentos permeables puede afectar a la capa de relleno de arenas y zahorras de las instalaciones
 - o El soterramiento de los contenedores puede requerir desvíos de redes enterradas
 - o La eliminación de brazos de iluminación murales puede entrar en conflicto con redes existentes en aceras pequeñas que impidan la colocación de un báculo.
 - o En cuanto al régimen de autorizaciones de los proyectos de reurbanización:
 - En el caso de promociones de edificación (Actuaciones Aisladas) que supongan la canalización de la red de distribución de agua potable, se realizará mediante aprobación expresa municipal de la correspondiente memoria valorada con cargo a la partida presupuestaria finalista con este objeto.
 - En el caso de reurbanizaciones que impliquen la renovación de redes de abastecimiento, la parte referente a infraestructuras de servicio debe ser realizada por la Empresa gestora, de acuerdo con el art. 7.17 del vigente Pliego de Condiciones Técnicas para la Nueva Gestión de Servicio de Abastecimiento de Aguas. Estas actuaciones se realizan con cargo a la partida presupuestaria finalista existente a tales efectos. Puede darse el caso que no exista disponibilidad presupuestaria a estos efectos, y se deban adoptar otras soluciones. Los proyectos de urbanización conllevan a su vez la redacción de diferentes proyectos específicos a coordinar, y con financiación propia, lo que puede repercutir sobre la tramitación de “Un proyecto unitario”
 - La amplia ocupación del subsuelo por distintas instalaciones puede condicionar las soluciones de diseño como la disposición de arbolado.
 - La actuación sobre el Paseo de la Pechina- GV Fernando el Católico puede verse afectada por la existencia de la red primaria de abastecimiento que discurre por dicho vial.

- En relación al art. 6.5 Condiciones de las instalaciones
 - o La consideración de canalizaciones registrables es equívoca en cuanto sugiere la ejecución de galerías de servicios, experiencia que no ha resultado satisfactoria en la práctica.
 - o El plan hace referencia a los registros de canalizaciones, lo que parece ratificar el planteamiento de galerías de servicios. Además los registros de los elementos de las redes de abastecimiento atienden a la disposición de las propias redes y sus elementos, independientemente de la regularidad geométrica de los pavimentos.

En conclusión el informe indica que el plan supone actuaciones y determinaciones que condicionan la ejecución de los trabajos de la red de abastecimiento, que pueden afectar a instalaciones existentes y pueden obligar a modificarlas o ampliarlas. Los documentos, proyectos o normativas que desarrollen el Plan deberán contemplar estas circunstancias, y en ningún caso podrá resultar perjudicado el abastecimiento ni verse limitado en la resolución de las afecciones que se generen.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

De acuerdo con lo expuesto en el informe, se desarrolla la siguiente justificación:

- En relación a los art. 2.2 y 5.12 de las NN.UU.

Se incluye en los art. 2.2 y 5.12 de las NN.UU, en la Infraestructura de servicio urbano, los tramos de red señalados en el informe(Gran Vía Fernando el Católico, Doctor Sanchis Bergon, Turia y Jardín del Turia).

- En relación al art.2.5

No se considera las observaciones realizadas puesto que se consideran actuaciones que pueden afectar tanto a las fachadas como al caso de los espacios libres.

- En relación al artículo 3.11

No se considera las observaciones realizadas puesto que este artículo solo se refiere a elementos a alojar en cubierta. El resto de los elementos deberán integrarse de acuerdo a lo dispuesto en el punto 8 del art. 3.11 de las NN.UU por considerarse que los espacios propuestos son suficientes.

- En relación al artículo 3.29

En el art. 2.12 de las NN.UU se describen los tipos de obras, y en concreto las OBRAS DE CONSERVACIÓN/MANTENIMIENTO, en la definición de obras de conservación quedan contemplados los supuestos planteados por la alegación en referencia a adecuación y mejora de instalaciones. por lo que queda contemplado, para el régimen de jardines históricos

- En relación al TÍTULO IV

- o En el art. 4.2 Tipo de intervenciones y obras permitidas:

Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc., derivados de las instalaciones se situarán preferentemente fuera de fachada. Si no existiera esta posibilidad, se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada

- o Respecto del capítulo IV, Red primaria de dotaciones/Sistemas Generales:

- No se toma en consideración la obserbacion realizada puesto que: En el art. 4.11 Elementos incluidos, se indica que: *Se trata de los elementos expresamente grafiados con este título en Plano de Ordenación O-03 a ORDENACION ESTRUCTURAL: ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN Y RED PRIMARIA DE DOTACIONES.* En este plano queda correctamente grafiada todos los elementos de la red primaria de abastecimiento.
 - En cuanto a la zona de protección del pretil del antiguo cauce las instalaciones que discurren por el subsuelo de dicha zona, deberán

adecuarse a la normativa del PERI Antiguo cauce 1984 además teniendo en cuenta las condiciones arqueológicas etc. que le exige la distancia de protección establecida en el PEP-EBIC 03.

- En el art. 4.13 se indica que se procurará a recuperación del agua principalmente bajo las superficies de los puentes. Se considera que esta propuesta no es incompatible con las presencia de instalaciones.
- En lo referente al cierre al público del tramo de la calle Beato Gaspar Bono que discurre por el interior del Jardín de las Hespérides el presente Plan no modifica su estado actual.

○ Respecto del capítulo V, Régimen de Usos y Actividades:

- Se corrige la errata que hace referencia al plano O-07 cuando debía referirse al plano O-04
- En el art. 5.5, en el apartado de Aparcamiento de uso público o privado, se añade la siguiente condición:
Los proyectos que tenga por objeto la ejecución de aparcamientos bajo estos espacios deberán contemplar la modificación, adaptación o desvío de las instalaciones existentes en el subsuelo, sin que resulte perjudicado el buen funcionamiento de dichas instalaciones.

○ Respecto del capítulo VI, Conservación del entorno urbano:

- En lo referente al art. 6.1 Actuaciones propuestas y gestión. La condición de la Elaboración de Proyecto Técnicos Unitarios no implica que dentro de un mismo proyecto coordinado y unitario no existan otros documentos referidos a proyectos específicos de instalaciones que se rijan de acuerdo a procedimientos establecidos y vigentes por el Ayuntamiento de Valencia a estos efectos.
- En lo referente al paso restringido de vehículos se consideran vehículos de emergencia los vehículos y maquinaria para mantenimiento y reparación de instalaciones urbanas.
- En lo referente al art. 6.3, el Plan especial hace referencia a instalaciones definitivas, no provisionales.
- En lo referente al art. 6.4:
 - Movilidad: En lo referente al paso restringido de vehículos se consideran vehículos de emergencia los vehículos y maquinaria para mantenimiento y reparación de instalaciones urbanas.
 - Ordenación y distribución del diseño del espacio libre. El empleo de pavimentos que permitan la recarga hídrica es una propuesta que aboga por la mejora ambiental y la sostenibilidad de las actuaciones urbanas en el ámbito del plan.
 - Soterramiento de contenedores: Esta práctica aboga por la mejora ambiental y la sostenibilidad de las actuaciones urbanas en el ámbito del plan.
 - Eliminación de luminarias de brazo: El Plan enuncia unos objetivos que deberán alcanzarse desde el estudio particularizado de cada caso y viabilizando la propuesta técnicamente.
 - se añade la siguiente condición: En aparcamiento bajo espacio libre público: *Los proyectos que tenga por objeto la ejecución de aparcamientos bajo estos espacios deberán contemplar la modificación, adaptación o desvío de las instalaciones existentes en el subsuelo, sin que resulte perjudicado el buen funcionamiento de dichas instalaciones.*
 - En lo referente a las actuaciones de reurbanización: El plan propone unos objetivos; la materialización de dichos objetivos

así como su compatibilidad con infraestructuras existentes deberá justificarse en los proyectos técnicos redactados a estos efectos.

- En lo referente al art. 6.5 Condiciones de las instalaciones:
 - El plan hace referencia a canalizaciones enterradas y registrables. Una canalización registrable indica que se puede registrar, no necesariamente que tenga que llevar asociada la galería de servicio.
 - En cuanto a la compatibilidad de los registros con las características geométricas de los pavimentos, se hace referencia a una cuestión de diseño de los registros que deberá ser abordada en el correspondiente proyecto y de las cuales existe un amplio abanico de referentes de multitud de poblaciones donde se aborda este aspecto de manera correcta.
 - Apartado 6: Se hace referencia a la alternativa de soterramiento de contenedores: Esta alternativa aboga por la mejora ambiental y la sostenibilidad de las actuaciones urbanas en el ámbito del plan.

Por lo tanto, las observaciones realizadas se tendrán en cuenta atendiendo al alcance y contenido que exige este documento de planificación.

1.2.- Informes de Administraciones relacionados con el objeto del mismo o que deben emitir informe previo a la aprobación del Plan.

- 00110-2016-079609 Direcció General d'Obres Públiques Transport i Mobilitat, .- 03/08/2016 emite Informe sobre el Plan Especial de Protección del Entorno de los Bienes de Interés Cultural Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, Templo Parroquial de San Miguel y Puerta de Quart y Catálogo de Protecciones. Analizada la documentación se emite Informe FAVORABLE desde el punto de vista del planeamiento viario.
- 00110 2016 112659.- Informe de Subdirecció General D'Ordenació del Territori i Paisatge, Direcció d'Ordenació del Territori Urbanisme i Paisaje. Infraestructura Verde y paisaje, Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. 25/11/2016.
- DIRECCION TERRITORIAL DE EDUCACION INVESTIGACION, CULTURA Y DEPORTE con registro de salida 6122; 14/03/2017 Ext. 0255C.15 sobre el Plan Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, Templo Parroquial de San Miguel y San Sebastián y Puerta de Quart que el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 26 de mayo de 2016 acordó iniciar proceso de consultas a las Administraciones Publicas afectadas y personas interesadas y someter a Información Pública.

A continuación INFORME del equipo redactor a los distintos informes recibidos:

INFORME DE SUBSANACIÓ

Las observaciones realizadas en el INFORME TECNICO de la Subdirecció General D'Ordenació del Territori i Paisatge, Direcció d' Ordenació del Territori Urbanisme i Paisage, son las siguientes:

1.- Sobre situación de Fuera de Ordenación de edificios en las proximidades de los BB.II.CC.

- La falta de obras de mantenimiento pueden ocasionar un deterioro en el aspecto exterior y de sustitución de la población residente que no queda valorado a los efectos de las actuaciones del EIP ni se articulan medidas de carácter transitorio.
- La magnitud de la propuesta requeriría de una justificación mas argumentada desde el punto de vista morfológico, visual, jurídico, económico.
- En particular no se encuentra relación entre las alturas designadas a las parcelas 47316-04 y 05 y el detallado análisis grafico de los planos de información en el que no se recoge la serie de G.V. Fernando el Católico. No obstante, el informe valora positivamente el régimen de alturas definido salvo para las parcelas de G.V. Fernando el Católico que deberá justificarse.

2.- En cuanto a la reducción de la sección viaria que puede tener efecto negativo en la circulación rodada interior si no se coordina con el Plan de Movilidad.

3.- Respecto de la Ordenanza grafica para la regulación de las fachadas de los edificios colindantes con la parcela que ocupa el Jardín Botánico.

Considera interesante la de la calle Turia pero plantea que el resultado final pueda ser adverso en la planteada a la fachada recayente al Jardín. Propone recurrir a solución de doble fachada construida en las tradicionales plazas mayores como la utilizada para la regulación de la fachada recayente a la prolongación de la Avd. de Francia.

4.- Sobre el Plan de Rehabilitación de la envolvente de los edificios colindantes con la parcela que ocupa el Jardín Botánico que contiene un programa de ayudas y plazos que deberá incluirse en las medidas de implementación del EIP y en la Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan y debería impulsarse como Programa de Paisaje de los establecidos en Anexo III de la LOTUP.

5.- No se considera aceptable desde el punto de vista de la escena urbana que tengan regulación diferente las fachadas de la calle Turia de uno y otro lado de la calle.

6.- Respecto de las Medidas de Integración paisajísticas sería deseable una remisión mas concreta que la que se realiza a las Normas Urbanísticas del Plan.

7.- Señala la necesidad de adaptar la propuesta de Infraestructura Verde que tiene el Plan a los aspectos siguientes:

Deben considerarse medidas de integración paisajística el arbolado de la calle Quart como medida de conexión de espacios de Guillem de Castro con Jardín Botánico y la conexión del Jardín Botánico con el Jardín del Turia.

8.- Respecto del Programa de Implementación debe hacerse referencia a que el Plan Contiene Memoria de Sostenibilidad Económica en la que debería incluirse adquisición de suelo de gasolinera, programa de rehabilitación de fachadas traseras y materialización de Infraestructura verde.

9.- Respecto del Plan de Participación Publica deben incluirse los resultados de valores de unidades y recursos paisajísticos.

El informe concluye con que existen cuestiones que deben ser objeto de modificación por lo que no es posible informar favorablemente el documento desde el punto de vista del paisaje y la infraestructura verde.

CONTESTACION DEL EQUIPO REDACTOR

1.- Sobre situación de Fuera de Ordenación de edificios en las proximidades de los BB.II.CC.

Es necesario hacer una detallada y extensa aclaración respecto de este tema debido a la polémica surgida sobre este tema en el periodo de participación pública del Plan Especial.

En primer lugar, las propuestas del El Plan Especial y en concreto las Normas, van encaminadas a conciliar las determinaciones de la Ley urbanística y las de la Ley patrimonial y por eso ha tenido en cuenta:

El art. 39.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano que dispone:

f) El planeamiento tendrá por objeto, con carácter general, la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos otros que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que, por tal razón, se califiquen expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.

h) El planeamiento especial declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta Ley, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.

El art. 39.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano que dispone:

e) Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien. La regulación urbanística procurará además la recuperación de aquellos valores arquitectónicos y paisajísticos acreditados, que se hubiesen visto afectados con anterioridad a la declaración.

f) En todo caso, se arbitraran las medidas necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características del bien y supongan un deterioro visual o ambiental de este espacio

En segundo lugar, las Normas del Plan Especial definen las obras de "conservación y mantenimiento" Art. 2.12.- Definición tipos de intervenciones y obras que son las que se permiten a los edificios y construcciones calificados fuera de ordenación. La realización de este tipo de obras impide que los elementos puedan deteriorarse o llegar a una situación de degradación. Dentro de las obras de conservación se permiten las obras de reparación y renovación de instalaciones, actuaciones imprescindibles para cumplimiento de exigencias de la normativa en vigor y habilitación de locales de planta baja siempre que no impliquen reestructuración del inmueble no afecten a su distribución general y no supongan el incremento del valor del inmueble.

Respecto de la necesidad de aportar una justificación mas argumentada desde el punto de vista jurídico y económico de la propuesta que se realiza en cuanto a las edificaciones fuera de ordenación, es necesario señalar que:

En este sentido la regulación establecida en el Plan Especial utiliza las categorías establecidas tanto en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, como en la legislación urbanística vigente como en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y en atención a la regulación de estas tres normas califica los inmuebles que se ven afectados por la misma.

El régimen de las edificaciones "fuera de ordenación" es una técnica que posibilita a la Administración modificar el planeamiento urbanístico existente, no petrificando las situaciones anteriores, en aras a

una mejor satisfacción de los intereses públicos que la Administración tiene que proteger y defender cuando ejerce su potestad de planeamiento.

De hecho, de no existir la figura del “fuera de ordenación” no habría modo de resolver lo que con el paso de los años se ha podido considerar que ha sido un mal uso o mal ejemplo de la potestad de planificación urbanística.

En palabras del profesor ARIÑO¹ la característica esencial de este régimen de fuera de ordenación es la de,

«dar una respuesta a las situaciones transitorias generadas con motivo de la aprobación de un nuevo Plan», sin que ello «suponga la demolición a costa del afectado de los edificios», sino que «las limitaciones únicamente persiguen no incrementar el coste de expropiación o de indemnización por edificios o usos que deben desaparecer en virtud de un sistema de gestión urbanística».

Precisamente por ello el art. 48.1.a), párrafo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 dispone que, “Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.

Evidentemente con ese pronunciamiento legal de no indemnizabilidad de las situaciones de fuera de ordenación, mal se podría haber previsto un presupuesto para indemnizaciones cuando las mismas resultan improcedentes.

En cuanto a la solicitud de una justificación mas argumentada desde el punto de vista morfológica y visual, se considera que la documentación que integra el Plan Especial así como la que integra el Estudio de Integración paisajística son suficientes para poner en evidencia las inadecuaciones de carácter volumétrico, formal etc. señaladas por el Plan y que se encuentran patentes en el ámbito protegido. Podemos destacar de forma especial los cuatro planos de Información que forman parte del análisis, los tres planos de ordenación pertenecientes a las de ordenanzas graficas y la extensa documentación grafica y fotográfica que comprende el Estudio de Integración Paisajística mediante la que se justifican todos los aspectos de inadecuación.

El Informe de la Subdirecció General D'Ordenació del Territori i Paisatge valora positivamente el régimen de alturas definido, salvo el otorgado a las parcelas de G.V. Fernando el Católico. En particular, señala que no se encuentra relación entre las alturas designadas a las parcelas 47316-04 y 05 y el detallado análisis grafico de los planos de información en el que no se recoge la serie de G.V. Fernando el Católico. Respecto de las alturas permitidas a las parcelas 47316-04 y 05, se ha realizado un importante análisis morfológico sobre la silueta paisajística y su relación con las características de los bienes de interés cultural que son el objeto de redacción de este Plan pero además se ha tenido en consideración uno de los principales objetivos de este planeamiento que nos obliga a remitirnos una vez mas al art. 39.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano que dispone:

1. Los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de interés cultural establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquellas provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

En el caso de el Jardín Botánico el decreto de declaración 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de jardín histórico, el Jardín Botánico de la Universidad

¹ Ariño Sánchez, R.: «Edificios fuera de ordenación en la jurisprudencia (1985-1999)», Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm.181, 2000.

de Valencia en el apartado 3. Normativa de protección del Jardín Histórico y su entorno, sub-apartado Entorno de protección, determina que:

d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado «Complejo 2000» ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5. Por tanto, serán considerados «fuera de ordenación diferida». A tal efecto en los supuestos que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de las plantas superiores o una sustitución voluntaria de los mismos se serán de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 21 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano a los referidos edificios.

Sin embargo, revisado este aspecto desde el análisis visual y perceptivo del Estudio de Integración se ha considerado que las alturas de las edificaciones recayentes a G.V. Fernando el Católico, deben tener alturas relacionadas con las que se disponen en las edificaciones de la avenida G.V. Fernando el Católico y no con la edificación del Ensanche de Quart y de ahí deriva la altura de siete plantas (VII) definida como régimen urbanístico de las parcelas ocupadas por el complejo 2000 y por el edificio de la G.V. nº 68 y 70.

En la Memoria de Ordenación del Plan, apartado II. RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE LOS ENTORNOS DE LOS BB.II.CC. PEP-EBIC 03. sub-apartado II. 1.- Objeto del Plan se expresa la justificación de la propuesta del Plan Especial:

Se reducen las alturas permitidas en la edificación de la parcela 05, manzana 47316 denominada "complejo 2000" con objeto de mejorar la percepción y contemplación del BIC Jardín Botánico. Esta determinación también forma parte de las normas de protección, contenidas en el Decreto 134/2006 de declaración del Jardín. En las normas del Decreto se determina que se ajustara el volumen de esta edificación, a los parámetros urbanísticos del ensanche de Quart con un número máximo de V plantas. Sin embargo, después del estudio y valoración de este tema, el número de plantas que propone el PEP EBIC 03 para esta edificación es de VII, se considera que debe adecuarse su altura al perfil de las edificaciones que conforman el viario de la Gran Vía Fernando el Católico y no al de las edificaciones del ensanche de Quart ya que su afección a la percepción y contemplación del Jardín Botánico se elimina disminuyendo la altura de la edificación a VII plantas y desde el punto de vista morfológico los parámetros urbanísticos de este edificio deberían adaptarse a los que bordean la avenida.

Las parcela 04, de la manzana 47316 ajustará su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del ensanche de Quart a tal efecto, el número máximo de plantas permitido pasará de VIII a V tal como determinan las normas de protección del Jardín Botánico.

No obstante, la evaluación de resultados de la participación pública y alegaciones así como el contenido de los informes de las administraciones implicadas en este proceso exige confirmar y revisar los planteamientos siguientes:

1.- El régimen de alturas propuesto por el Plan Especial, es acorde en primer lugar con las determinaciones del decreto de declaración 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara bien de interés cultural, el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia así como con los resultados de los estudios de percepción realizados en el EIP.

2.- Las repercusión y consecuencias jurídicas, económicas y morfológicas habían sido tenidas en cuenta tal y como hemos justificado anteriormente.

3.- Sin embargo, el resultado de la opinión de los interesados en el proceso de participación sobre las consecuencias de carácter hipotecario y financiero que van asociadas al fuera de ordenación sustantivo genera una preocupación social que se considera debe considerarse.

Alegaciones como la del CTAV, 00110-2016-078219 respecto de los edificios declarados como "fuera de ordenación sustantivo" que consideran que su discordancia con el planeamiento en relación con los

valores que se pretenden preservar, no tiene, en el caso que nos ocupa, tan relevancia como para merecer esa declaración y que se podría optar por establecer un régimen transitorio sin declaración expresa del fuera de ordenación, han motivado una revisión de este tema, estableciendo una posible conciliación de la normativa urbanística y patrimonial mediante la consideración de que los edificios que tengan alguna inadecuación que no se considere manifiestamente incompatibles con los valores patrimoniales protegidos, permanezcan dentro de ordenación y se establece un régimen transitorio tal y como prevé la LOTUP en el art. 192.

Partiendo de este criterio, se ha optado por reservar la categoría de edificios "fuera de ordenación" a los supuestos siguientes:

- Edificaciones, construcciones y elementos que a la entrada en vigor del presente Plan Especial sean disconformes con las previsiones del mismo por causa de su manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones dado el nivel de afectación a los valores patrimoniales protegidos en el ámbito de este Plan Especial.
- Además de edificaciones que presentan alguna de estas características: Ocupar el viario público previsto por el Plan y ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

En este caso son razones de jerarquía normativa la que nos llevan a considerar que todos los edificios, instalaciones y elementos que se encuentren en los supuestos previstos en la LOTUP han de estar necesariamente considerados en este PEP-EBIC como en situación de fuera de ordenación.

- Y por último, los elementos calificados "fuera de ordenación sustantivo" por el PGOU a excepción de lo dispuesto en el apartado b) de la Disposición Transitoria 9ª del PGOU dado que en el ámbito ordenado por este PEP EBIC son sus determinaciones las que indican qué edificios por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico.

En este caso son razones de coherencia interpretativa con el PGOU en tanto en cuanto éste contempla un supuesto específico (Disposición Transitoria 9ª apartado b. que alude a "Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos".

De este modo, el PEP-EBIC asume la función de singularizar aquellos edificios que por su volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, se considere que atentan contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos, es decir, los supuestos que necesariamente se han de considerar como en situación de "Fuera de Ordenación". En estos casos el PEP-EBIC expresará singularmente el sometimiento al régimen de Fuera de Ordenación, de tal modo que la falta de especificación en el documento se tendrá que considerar que dichos edificios no tienen esa condición.

Con estos principios fundamentales el Plan Especial se adapta y se somete a nuevo proceso de exposición al público.

2.- Sobre que la reducción de la sección viaria puede tener efecto negativo en la circulación rodada interior si no se coordina con el Plan de Movilidad.

En las Normas del Plan Especial se determina expresamente que todas las actuaciones de urbanización se deberán coordinar con el Plan de Movilidad Municipal, incluso en la mayoría de casos las propuestas definidas son desarrollo de las estrategias definidas en este documento.

En las Normas del Plan Especial apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS se señala que la formulación del Proyecto Técnico Unitario que desarrolle las urbanizaciones, atenderá a los siguientes aspectos:

- *Deberá tener en cuenta las determinaciones del Plan de Movilidad Municipal (ad. 27.12.2013) o el que resulte de aplicación con las matizaciones introducidas por este Plan Especial. Los proyectos contendrán estudio del tráfico rodado y de los recorridos ciclistas acorde con las propuestas de peatonalización de los espacios.*

Por lo tanto, queda totalmente justificado que existe coordinación entre propuestas del Plan Especial y del Plan De Movilidad Municipal vigente.

3.- Respecto de la Ordenanza grafica para la regulación de las fachadas de los edificios colindantes con la parcela que ocupa el Jardín Botánico.

El informe plantea que se mantenga la propuesta del Plan Especial, de doble fachada pero hace referencia a otras imágenes como la que se cita, la recayente a la prolongación de la Avd. de Francia.

Se mantiene la propuesta de doble fachada que se considera fundamental para mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios con los BB.II.CC por su visión directa desde el interior del jardín o desde interior de la parcela de la Iglesia. No obstante se modifica parcialmente el planteamiento manteniendo la necesidad de mantener las condiciones aceptables de relación perceptiva de los edificios con el Jardín Botánico y la Iglesia. No obstante, se establece nuevo criterio respecto del tratamiento de la piel externa admitiendo la creación de huecos y la utilización de carpinterías correderas y ofreciendo con carácter orientativo no vinculante una serie de opciones materiales y acabados como ANEXO en las NNUU

Composición de fachadas de los edificios de la calle Turia cumplirán las siguientes determinaciones:

Se aporta a continuación modificación del **Apartado b) de Art. 4.9.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales.**

La redacción de este artículo queda de la forma siguiente:

Fachada recayente a Jardín Botánico:

- Se realizará una solución de “doble fachada” formada por cerramiento exterior (filtro) para protección de vistas, control solar, y seguridad; un espacio de terraza interior de dimensión mayor o igual a 1.50 metros para resolver las necesidades funcionales del edificio residencial sin afectar a los valores ambientales del ámbito y cerramiento interior que cumplirá con los requerimientos de protección del ambiente exterior y acondicionamiento establecidos por la normativa específica vigente.
- El cerramiento exterior será plano de composición libre, pudiéndose utilizar distintos materiales y texturas, como fabrica con revestimiento continuo, celosías cerámicas, lamas metálicas, lamas de madera, mallas metálicas etc. de forma unitaria o mediante combinación de los mismos pero con tratamiento unitario de color en tonos claros. Se admite el cerramiento fijo en su totalidad o abriendo huecos con la combinación de partes fijas con partes correderas. Con este cerramiento se pretende minimizar las vistas hacia el interior de las viviendas, pero que permita las visuales desde el interior de la terraza hacia el Jardín. Este filtro facilitará la ventilación e iluminación que se requiera por cumplimiento de la normativa específica. El cerramiento exterior llegará hasta la planta primera separando la terraza cubierta de la no cubierta de esta planta.
- Se permite terraza no cubierta en planta primera, de 4,00 metros de longitud con antepecho opaco menor o igual a 1,70 metros de altura sobre cara inferior de forjado de planta baja. En la superficie de la terraza solo se permite ubicar elementos de carácter mueble.

Se modifica ANEXO ORDENANZAS GRAFICAS.

4.- El Plan de Rehabilitación de la envolvente de los edificios colindantes con la parcela que ocupa el Jardín Botánico contiene un programa de ayudas y plazos que deberá incluirse en las medidas de implementación del EIP y en la Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan y debería impulsarse como Programa de Paisaje de los establecidos en Anexo III de la LOTUP.

El programa de ayudas se incluye en las medidas de implementación del EIP y en la Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan. Se modifican en estos aspectos:

DOC-5: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA (documento sin eficacia normativa)

DOC-6: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (documento sin eficacia normativa)

5.- No se considera aceptable desde el punto de vista de la escena urbana que tengan regulación diferente las fachadas de la calle Turia de uno y otro lado de la calle.

Se amplía el ámbito de estudio del EIP incluyendo las fachadas de la calle Turia de uno y otro lado de la calle así como las del primer tramo de Sanchís Bergón.

Sin embargo, se considera que la inclusión de las parcelas de los edificios recayentes a la calle Turia, alineación este dentro del ámbito del Plan Especial, no está justificado por considerarse que no cumplen los criterios de inclusión marcados por la normativa de patrimonio LPCV art. 39.3. Estas parcelas no están incluidas en la delimitación del entorno de protección delimitado por el DECRETO 134/2006 de 29 de septiembre, por el que se declara BIC el jardín botánico.

La relación de los edificios de la calle Turia con el Jardín Botánico se produce a través de los patios traseros, fachadas traseras y cubiertas de los edificios situados al oeste de la calle Turia.

Se considera que debe ser, el futuro Plan que regule el ámbito completo del Ensanche Oeste protegido declarado Conjunto Histórico (De Roqueta a Botanic), el que aborde la regulación de la alineación este de la calle Turia con los criterios utilizados en la parte este.

6.- Respecto de las Medidas de Integración paisajísticas sería deseable una remisión mas concreta que la que se realiza a las Normas Urbanísticas del Plan.

Se adapta el apartado 7. Medidas de integración paisajística se adjunta nuevo documento.

DOC-5: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA (documento sin eficacia normativa)

7.- Señala la necesidad de adaptar la propuesta de Infraestructura Verde que tiene el Plan a los aspectos siguientes: Deben considerarse medidas de integración paisajística el arbolado de la calle Quart como medida de conexión de espacios de Guillem de Castro con Jardín Botánico y la conexión del Jardín Botánico con el Jardín del Turia.

Se adapta el apartado 7. Medidas de integración paisajística se adjunta nuevo documento DOC-5: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA (documento sin eficacia normativa)

Se adapta el PLANO DE ORDENACIÓN O-09 INFRAESTRUCTURA VERDE

8.- Respecto del Programa de Implementación debe hacerse referencia a que el Plan Contiene Memoria de Sostenibilidad Económica en la que debería incluirse adquisición de suelo de gasolinera, programa de rehabilitación de fachadas traseras y materialización de Infraestructura verde.

Se modifica el EIP, añadiendo que el Programa de Implementación hace referencia a que el Plan contiene Memoria de Sostenibilidad Económica en la que se incluye la adquisición de suelo de

gasolinera, el programa de rehabilitación de fachadas traseras y la materialización de la Infraestructura verde.

Se adapta el apartado 9. Programa de implementación y 10. Justificación de la incorporación al Plan Especial del coste del Programa de implementación y las Medidas de integración paisajística, se adjunta nuevo documento DOC-5: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA (documento sin eficacia normativa)

9.- Respecto del Plan de Participación Publica deben incluirse los resultados de valores de unidades y recursos paisajísticos.

Se incluye el resultado del Plan de Participación Pública mediante ANEXO Resultado del Plan de Participación Pública.

DIRECCION TERRITORIAL DE EDUCACION INVESTIGACION, CULTURA Y DEPORTE nº de registro de salida 6122; 14/03/2017 Expt. 0255C.15. sobre el Plan Especial que el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de mayo de 2016 acordó iniciar proceso de consultas a las Administraciones Publicas afectadas y personas interesadas y someter a Información Pública.

Se realizan indicaciones para su toma en consideración: respecto al ámbito y respecto al objeto.

En cuanto al ámbito:

- Se debería incluir la manzana de edificación comprendida entre la calle Turia, Paseo de la Pechina y calle Dr. Sanchis Bergón dentro del ámbito del PEP EBIC 03
- Ampliar ámbito del rio hasta alcanzar el puente de las Artes con el fin de establecer limites físicos fácilmente identificables.

En cuanto al objeto: Eliminarsse la reserva competencial sobre la edificación de la calle Turia, Sanchis Bergón y Paseo de la Pechina, pues se debe resolver la problemática del ámbito de la visión directa desde el jardín a las fachadas traseras, cubiertas, patios de luces etc. a través de la propia ordenación del Plan Especial.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

Se adapta el Plan Especial a las consideraciones realizadas en el Informe. Se incluye al ámbito del Plan Especial, el tramo del antiguo cauce del Turia completo entre puentes y la manzana recayente a la calle Doctor Sanchis Bergón-paseo de la Petxina-calle Turia.

Como consecuencia de la ampliación del ámbito del Plan Especial se modifican todos los documentos que lo integran, MEMORIAS, PLANOS (de información y de ordenación), NORMAS Urbanísticas y de Protección y DOC 4 CATÁLOGO.

En concreto, el DOC 4 CATÁLOGO se modifica al incorporar cuatro (4) edificaciones pertenecientes a la manzana recayente a la calle Doctor Sanchis Bergón-paseo de la Petxina-calle Turia que se considera deben protegerse por sus valores patrimoniales. Se incorporan FICHAS particularizadas de los elementos protegidos que son: BC-49332-01-05-06-07-08 Se incorporan las edificaciones al PLANO DE ORDENACION 0-06 CATALOGO: NIVELES DE PROTECCION

1.3.- ENCUESTAS del Plan de Participación Pública. ANEXO. I Datos y resultados Gráficos.

Se han recibido un **TOTAL de 347 participantes** que han expresado su opinión mediante la formulación de la ENCUESTA, expresando los valores que se le suponen al ámbito y la valoración de las propuestas del Plan especial. De los resultados destacan los siguientes aspectos:

1.- Respecto de las características de las personas que han realizado encuesta:

Teniendo en cuenta los datos personales que aparecen en las encuestas que corresponden con edad, profesión/estudios, relación con la zona, pertenencia a asociación cívica, etc. podemos indicar que más de la mitad de los participantes reside en este ámbito.

Del total de 347 participantes, 99 están domiciliados en los edificios de la Gran Vía Fernando el Católico números 72, 74 y 76; 29 están domiciliados en los edificios de la calle Quart número 60 - Guillem de Castro 139 y 11 del número 96 de la calle Guillem de Castro, todos estos son inmuebles que han resultado afectados por las propuestas del Plan Especial, en concreto las de fuera de ordenación por inadecuación volumetrica u otra inadecuación.

El 95% de las encuesta procede de personas física, la aportación de encuestas por parte de asociaciones cívicas es minoritaria y corresponde a un 5%.

La mayoría de participantes se encuentran en una franja de edad entre los 40 y 60 años, y otro elevado porcentaje de participación pertenece a personas mayores de 60 años.

Se trata de personas con estudios universitarios, y destaca un grupo representativo de arquitectos y abogados.

2.- Valoración del entorno, de los datos se desprende que:

La encuesta plantea que se aporte la opinión sobre lo que se consideran los valores del ámbito: culturales, históricos, artísticos, ambientales, arquitectónicos o botánicos. La mayoría de encuestados considera que el ámbito es un paisaje significativo, en comparación con otros paisajes de Valencia. Consideran que el ámbito tiene mayor valor botánico, histórico ambiental y cultural que arquitectónico u artístico.

Respecto de Valoración de Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos:

1. Unidades de paisaje.

Respecto de la valoración de las unidades de paisaje, Ensanche/ Ciutat Vella/ Antiguo cauce del rio Turia, la de Ciutat Vella es la que adquiere mayor valor seguida por la del Ensanche.

2. Recursos paisajísticos.

En cuanto a los recursos paisajísticos propuestos, la mayoría de los encuestados otorga valor alto a los BB.II.CC Puerta de Quart y Jardín Botánico, y a otros elementos como el Convento de santa Úrsula y antiguo cauce del Turia. Sin embargo otorgan valor medio al resto.

Respecto de elementos que afecten negativamente.

El conjunto de los encuestados opina que, entre los elementos que afectan negativamente al ámbito, teniendo en cuenta la altura excesiva de edificaciones, las medianeras vistas, el tráfico elevado o el aparcamiento en superficie, destaca sobre todo la opinión de que afecta negativamente a las condiciones ambientales la existencia de solares y el estado deficiente del espacio público; en menor medida se valora negativamente la existencia de elementos impropios mientras que no se le da prácticamente importancia a la altura excesiva de los edificios, a las medianeras vistas o al tráfico.

Cualidad ambiental mejorable.

El Plan Especial proponen como acciones para mejorar la calidad ambiental del ámbito: la reducción del tráfico, del aparcamiento en superficie, rehabilitar fachadas traseras manzanas donde se sitúan los BB.II.CC, rehabilitar edificación tradicional, regular instalaciones urbanas, incrementar zonas ajardinadas, regulación de actividades, mejora de conexión con el río.

En cuanto a la calidad ambiental del ámbito, la mayoría de encuestados opina que mejorar la calidad ambiental del ámbito no es mejorable. La mayoría de los encuestados opina que la mejora de la conexión del ámbito con el río tiene una prioridad media-alta. Se han señalado otros aspectos como la mejora de la limpieza de las aceras, la reparación de las mismas o el soterrado de los contenedores como acciones también prioritarias.

Se considera con prioridad media la rehabilitación de la edificación tradicional, la regulación de las instalaciones urbanas y la regulación de usos y actividades.

Se considera con prioridad baja, la reducción del tráfico rodado, la reducción del aparcamiento en superficie, la creación de nuevas zonas peatonales, la rehabilitación de las fachadas traseras y el incremento de las zonas ajardinadas.

Usos prioritarios.

En cuanto a los usos considerados prioritarios, destaca el uso residencial-vivienda, seguido del administrativo y museos. Como usos menos deseados se encuentra el militar o el de centro comercial. Algunos encuestados también consideran prioritarios usos como el de pequeño comercio, guarderías y aparcamientos subterráneos.

Valoración de las propuestas del plan.

La valoración mayoritaria de las propuestas del Plan Especial es negativa.

Se valora positivamente la propuesta de poner en valor y rehabilitar la Alquería Beato Gaspar Bono por incrementa el valor ambiental y los servicios del ámbito. También la canalización subterránea de las instalaciones, la regulación del espacio libre para evitar afecciones de actividades de hostelería a la percepción de monumentos y la escena urbana, y opinan que el arbolado debe ser un elemento que debe formar parte de la reurbanización de los espacios libres de este ámbito.

La mayoría de encuestados no valora como aspecto de mejora del valor ambiental del ámbito la primacía peatonal en la calle Quart ni aumento de espacios en las calles Guillem de Castro, Paseo de la Pechina y Quart.

No se valora positivamente la incorporación de la arquitectura moderna años 60 de Santa Úrsula. No valora la incorporación de la arquitectura de años 30-40 de edificación calle Turia linderos con Botánico ni la reducción de alturas. Sin embargo proponen la inclusión en el catálogo de edificios como los pertenecientes al complejo 2000 o los edificios sitios en Gran Vías Fernando el Católico nº 70, Quart 60, Quart 74 o Guillem de Castro 139.

La mayoría de encuestados considera que la propuesta de ampliación del botánico, solar de los jesuitas, jardín de las hespérides a gestionar por la universidad de valencia no incrementa el valor ambiental del ámbito ni ayuda a reactivar las actividades de la zona.

a propuesta de construcción del equipamiento en la plaza san Sebastián, y peatonalización de la plaza hasta la embocadura de la calle doctor Peset Cervera hasta la calle Borrull, con carácter parcialmente ajardinado tampoco se considera que incremente el valor ambiental y los servicios del ámbito.

La propuesta de rehabilitación de fachadas traseras recayentes al jardín botánico, y la propuesta de liberar cuerpos edificados de las plantas bajas de los espacios interiores de manzana se considera que no incrementa el valor ambiental y del BIC jardín botánico.

ANEXO. I
Datos y resultados Gráficos.

DADES PERSONALS

EDAD

<20 	20-40 	40-60 	>60
4	55	137	113

PROFESIÓN/ESTUDIOS

ARQTOS/ING 	ABOG/ECON 	OTROS UNIV. 	OTROS NO UNIV.
24	29	118	97

RELACIÓN ZONA

1º RESID 	2ª RESID 	TRABAJO 	VISITANTE
182	19	45	82

PERTENECE ASOCIACIÓN CÍVICA

SI 	NO
15	306

POBLACIÓN

VALENCIA CAPITAL 	NO DE VALENCIA CAPITAL
269	53

CONEIXEMENT ENTORN

1. Considera el entorno como PAISAJE SIGNIFICATIVO.

SI	NO
290	32

2. Comparación valor paisajístico.

CiutatVella

+	=	-
21	123	71

PlatgesMalvarrosa

+	=	-
37	84	77

Albufera, platjaSaler

+	=	-
18	76	104

Ciutat Artes/Ciencias

+	=	-
23	90	45

Eixample

+	=	-
35	121	29

Altres barrios.Especificando

+	=	-
5 Sin especificar	3 Cabañal 1 Malvarrosa 41 Sin especificar	1 Carmen 1 Alameda 1 viveros

Altresambients

+	=	-
1 PI Virgen	30	1 viveros

3 Sin especificar		3 Jardín Turia 4 Sin especificar
-------------------	--	-------------------------------------

3. Valors de l'àmbit.

Valores culturals.

1	2	3	4	5
110	30	94	71	29

Valors històrics.

1	2	3	4	5
14	50	128	101	40

Valors artístics.

1	2	3	4	5
65	85	68	57	41

Valors ambientals.

1	2	3	4	5
114	60	35	81	43

Valors arquitectònics.

1	2	3	4	5
45	25	97	91	57

Valors botànics.

1	2	3	4	5
138	61	33	55	104

4. Unitats de paisatge.

Eixample.

1	2	3	4	5
38	7	283	7	

Centre històric.

1	2	3	4	5
11	4	300	14	5

Anticllitriuturia.

1	2	3	4	5
3	11	272	46	7

5. Recursos paisatgístics.

Anticllitriu Turia.

1	2	3	4	5
2	14	110	187	36

Ampliació Jardí Botànic. Propuesta.

1	2	3	4	5
12	37	254	12	3

Jardins Guillem de Castro.

1	2	3	4	5
10	47	271	21	

Jardí Botànic

1	2	3	4	5
7	35	148	157	8

Arbratge protegit.

1	2	3	4	5
2	43	252	47	1

Porta de Quart.

1	2	3	4	5
1	19	137	160	34

Temple parroquial Sant Miquel i Sant Sebastià.

1	2	3	4	5
7	27	202	118	1

Monestir de Santa Úrsula.

1	2	3	4	5
3	26	149	167	1

Alqueria beatGaspar Bono.

1	2	3	4	5
13	68	213	11	

Ampitdelriu.

1	2	3	4	5
15	73	274	16	3

Col.legi San José.

1	2	3	4	5
4	26	291	14	

Xemeneia.

1	2	3	4	5
6	31	276	26	

Casa Caritat.

1	2	3	4	5
2	43	214	13	

Conjutedificisprotegits.

1	2	3	4	5
29	13	257	8	

PlaçaSanta Úrsula

1	2	3	4	5
	20	299	17	1

PlaçaSantSebastià.

1	2	3	4	5
5	26	262	41	1

CarrerQuart.

1	2	3	4	5
4	45	168	17	

CarrerBeat Gaspar Bono.

1	2	3	4	5
5	49	268	12	1

CarrerGuillem de Castro.

1	2	3	4	5
1	41	282	12	

CarrerTuria.

1	2	3	4	5
31	28	280	6	

Plaça de l'Encarnació.

1	2	3	4	5
5	23	301	3	

6. Elements que afecten negativament.

Altura Excessiva 	Mitges vistes 	Trànsit elevat 	Aparcaments superflus
2	11	30	20
Solars 	Espai públic def 	Elements impropis 	Altres
296	295	86	Fach post c. Turia Grafitis. Aceras estrechas. Edificio jardín Botánico. Excrementos perros. Contenedores. Falta limpieza. Faltan aparcamientos públicos.

7. Qualitat ambiental millorable.

SI	NO
51	117

8. Accions per a millorar la qualitat ambiental.

Reducció transitrodat.

1	2	3	4	5
132	66	41	15	21

Reducció aparcaments superf.

1	2	3	4	5
164	35	45	15	13

Creació noves zones peatonals...

1	2	3	4	5
121	51	53	28	20

Rehabilitar façanes posteriors.

1	2	3	4	5
85	60	69	19	24

Rehabilitar edificació tradicional.

1	2	3	4	5
19	51	134	31	25

Regular instal·lacions urbanes...

1	2	3	4	5
12	12	100	93	102

Incrementar zones en jardineria.

1	2	3	4	5
101	33	61	36	27

Regulació d'activitats.

1 	2 	3 	4 	5
65	57	122	16	9

Millorar connexió amb el riu.

1 	2 	3 	4 	5
61	42	81	89	37

Altres.

1 LIMPIEZA PAVIMENTACIÓN 	2	3	4	5
10	Contenedores soterrados. Repara aceras. Zonas de aparc			

9. Usos prioritarios.

Administratiu 	Institucionals 	Centres comercials 	Museus y CC
273	217	96	252
Vivendes 	Militars 	Religiosos 	Hotels
311	60	141	206
Cines... 	Oci, pubs.. 	Altres.. 	
165	106	Pequeño comercio. Guardería públicas. Aparc subterráneos	

PROPOSTES DEL PLAN

10. Opinió general.

Positivament 	Negativament 	Indiferent
2	309	27

11. Preponderància de viannats.

El augment de zones peatonals millora el valor ambiental

SI 	NO
72	206

Està d'acord incrementar zones viandants.

SI 	NO
94	207

12. Inclusió d'edificis en catàleg.

Arquitectura moderna anys 60.

SI 	NO
135	128

Muestra arquitectura moderna. Parte Santa Ursula

SI 	NO
261	30

Arquitectura anys 30-40.

SI 	NO
110	122

Muestra arquitectura años 30-40. Edif calle Turia linderos Botànic

SI 	NO
65	174

Alguna altra edificació?

Edificio 2000, Gran Vía Fernando el Católico 70, Quart 60, 74, Guillem de Castro 139...

13. Reducció d'alçàries.

SI	NO
2	318

14. Ampliació botànica gestionada per UV.

Incrementa valor ambiental zona

SI	NO
43	289

Ajuda reactivar las activitats de la zona a partir encuesta informatizada

SI	NO
16	247

15. Posar en valor y rehabilitació Alqueria Gaspar Bono.

SI	NO
286	57

16. Equipamentn Pl. San Sebastià.

SI	NO
68	220

17. Rehabilitació façanes posteriors.

SI	NO
58	271

18. Alliberar cossos traseros plantes baixes .

SI	NO
38	282

19. Canalització subterrània instal·lacions.

SI	NO
328	13

20. Regulació E.L. per activitats d'hosteleria.

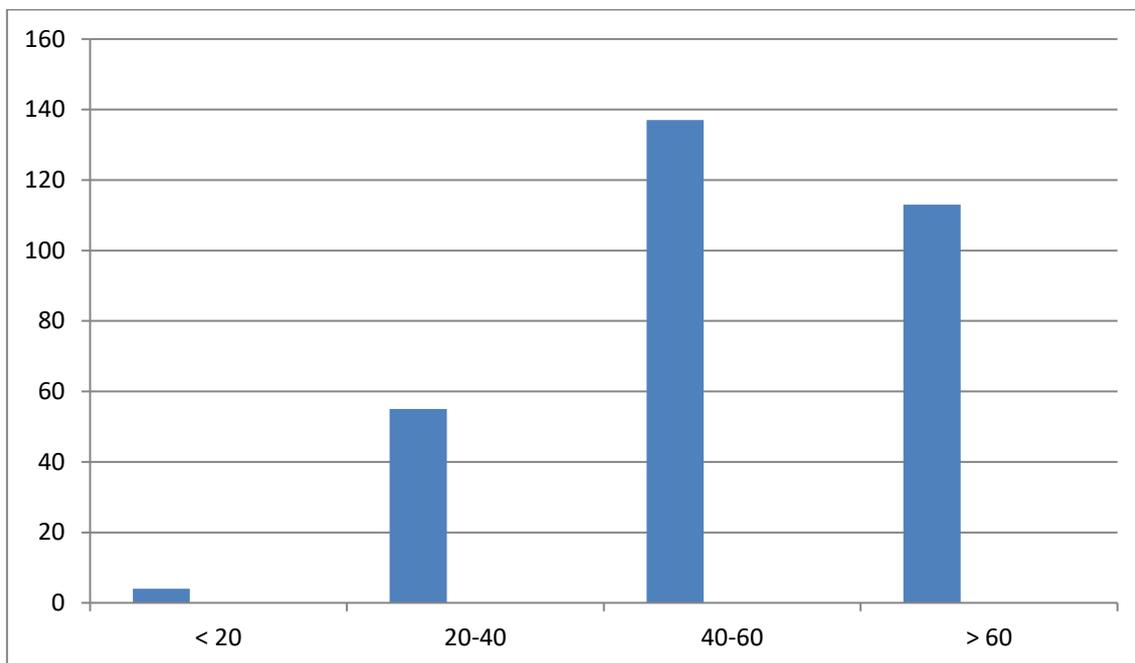
SI	NO
289	47

21. L'arbratge com element positiu.

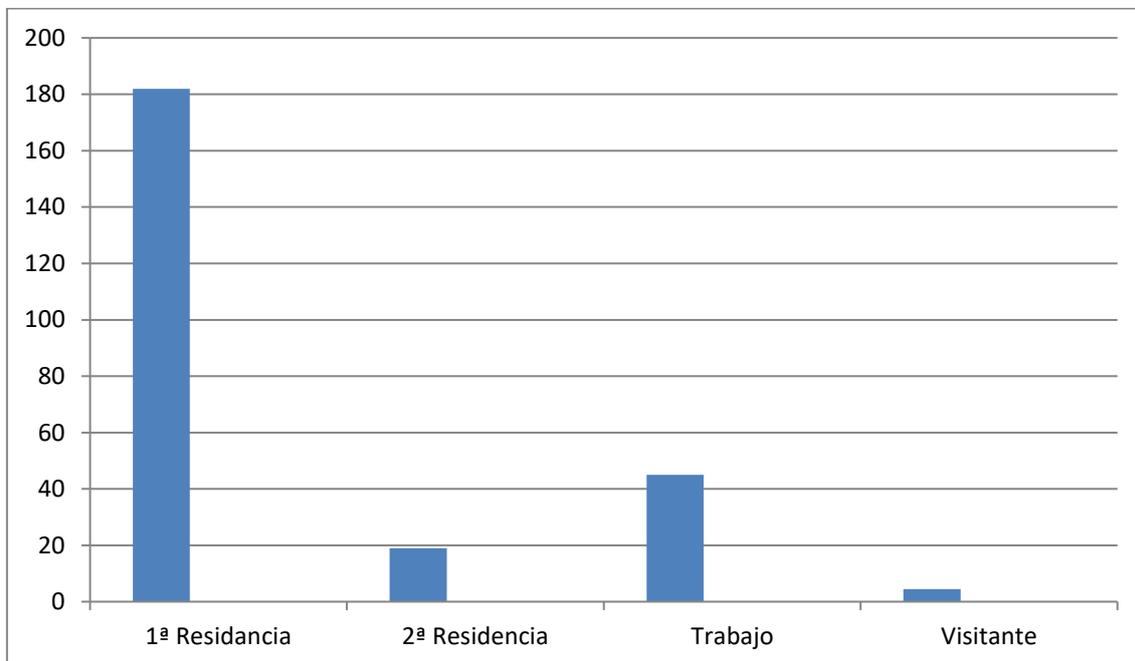
SI	NO
321	16

DATOS PERSONALES

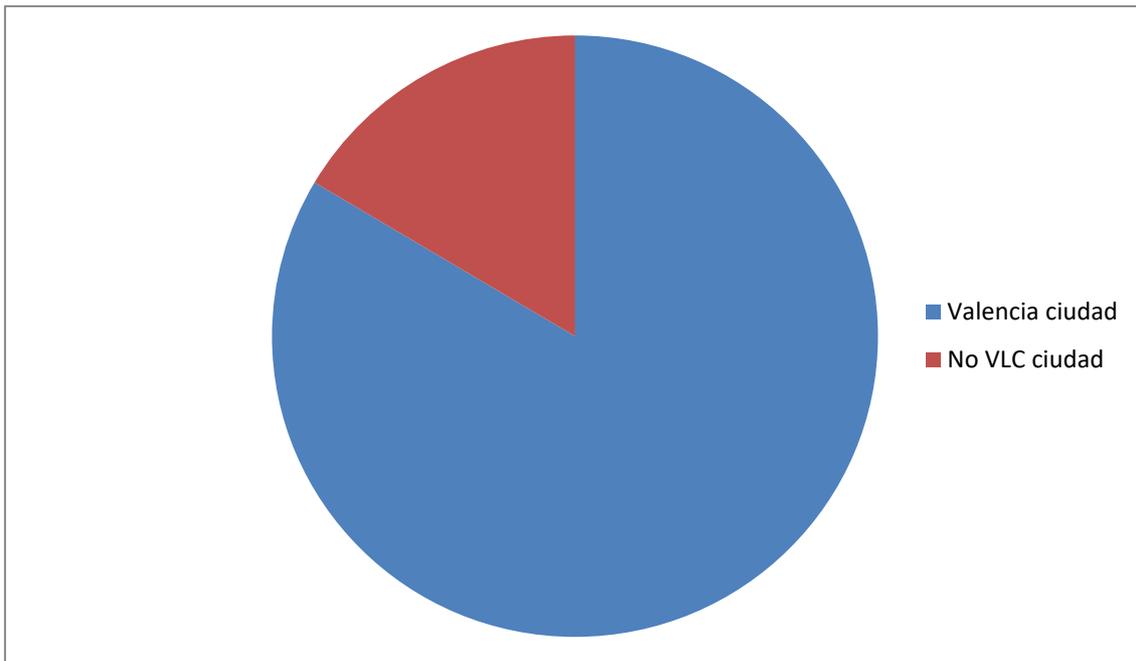
EDAD



RELACIÓN CON LA ZONA

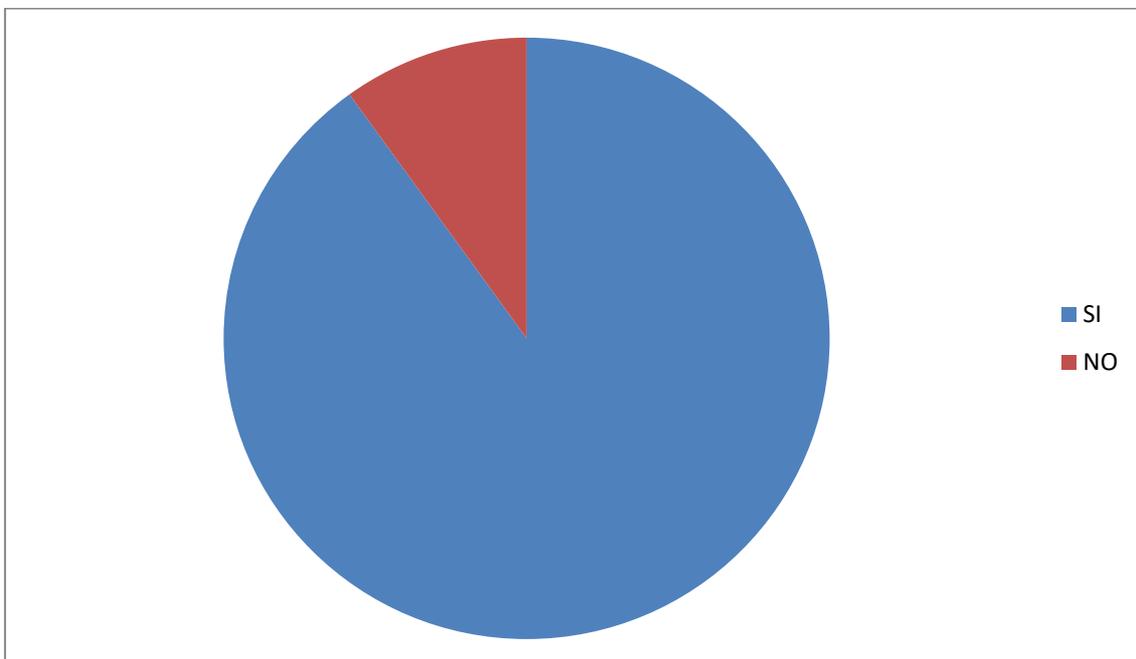


POBLACIÓN. PROCEDENCIA

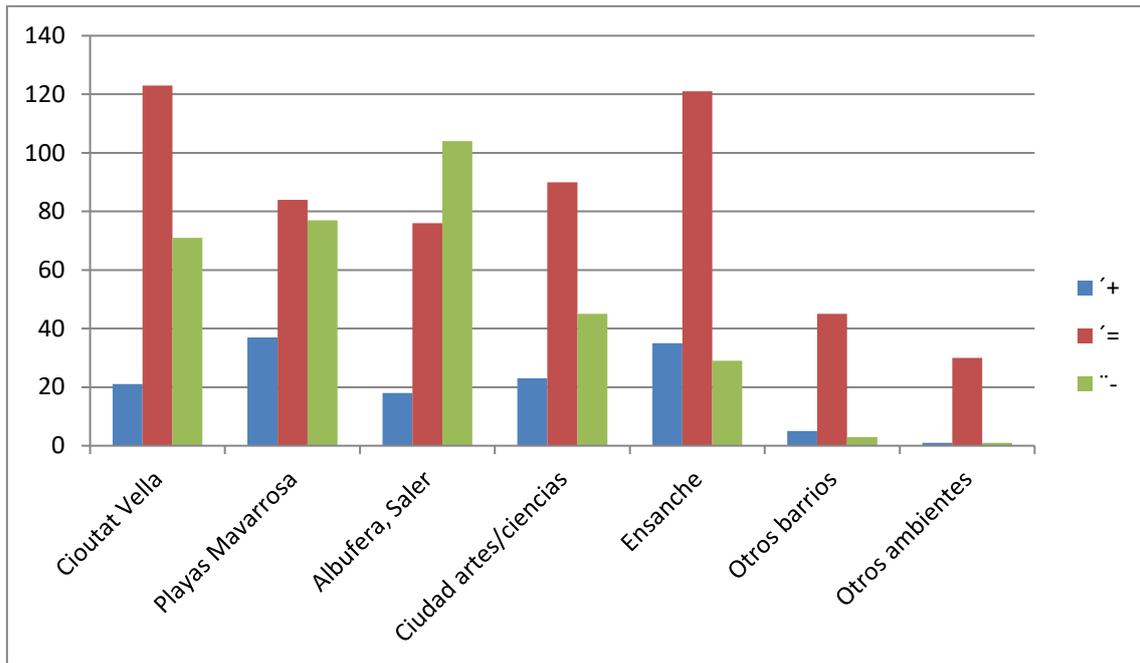


CONOCIMIENTO DEL ENTORNO

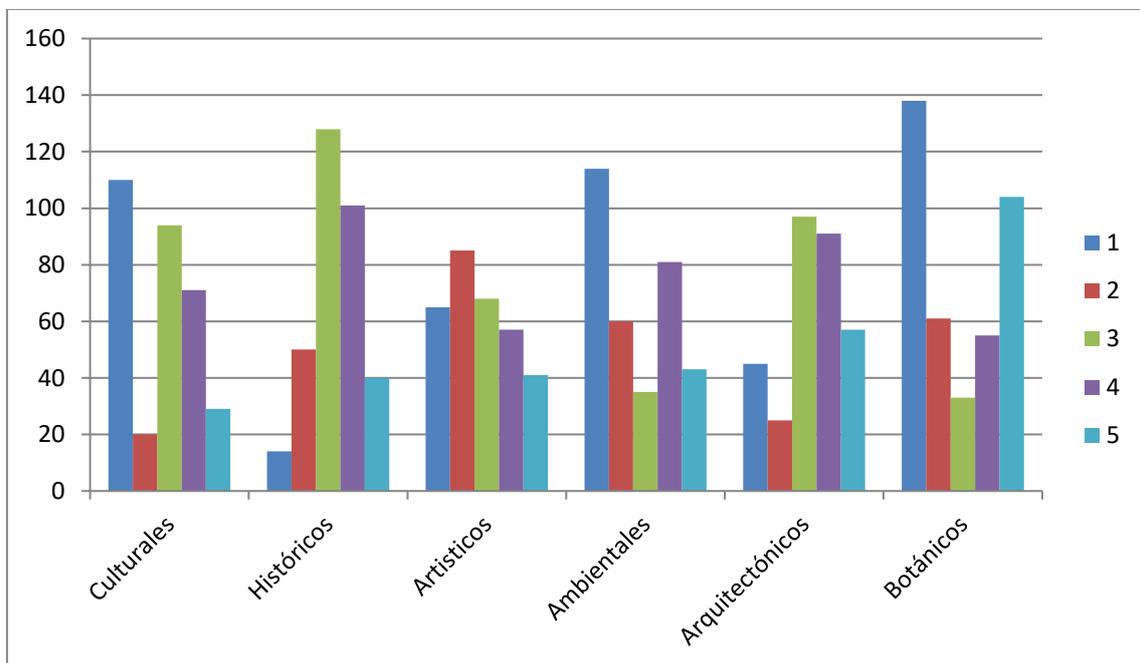
CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO COMO SIGNIFICATIVO



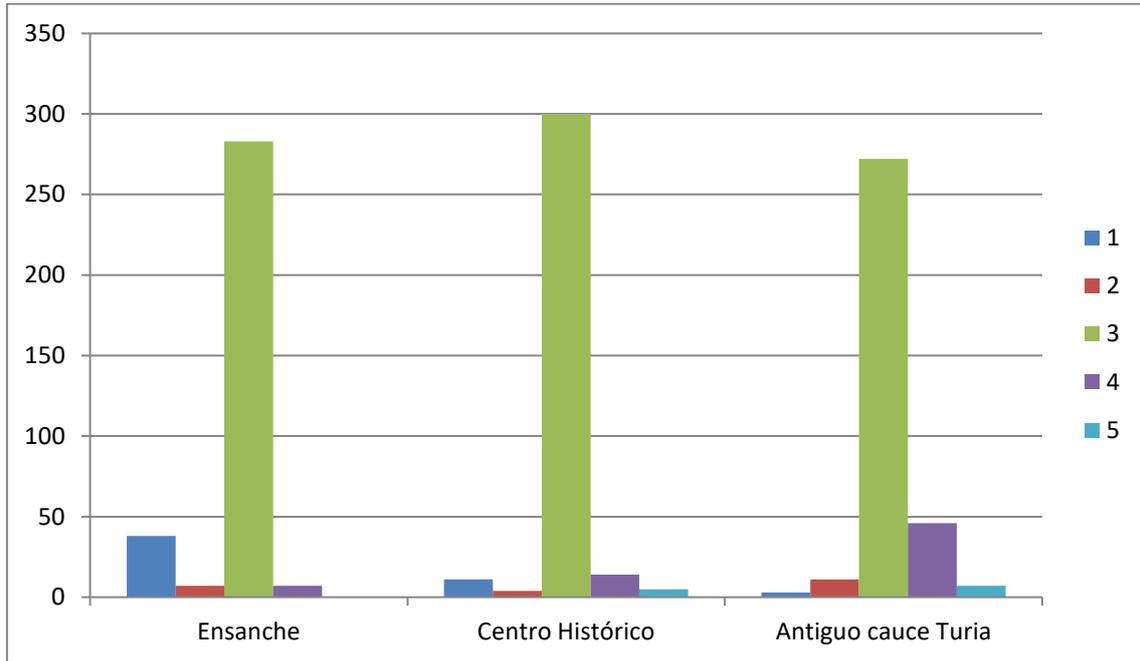
COMPARACIÓN VALOR PAISAJÍSTICO.



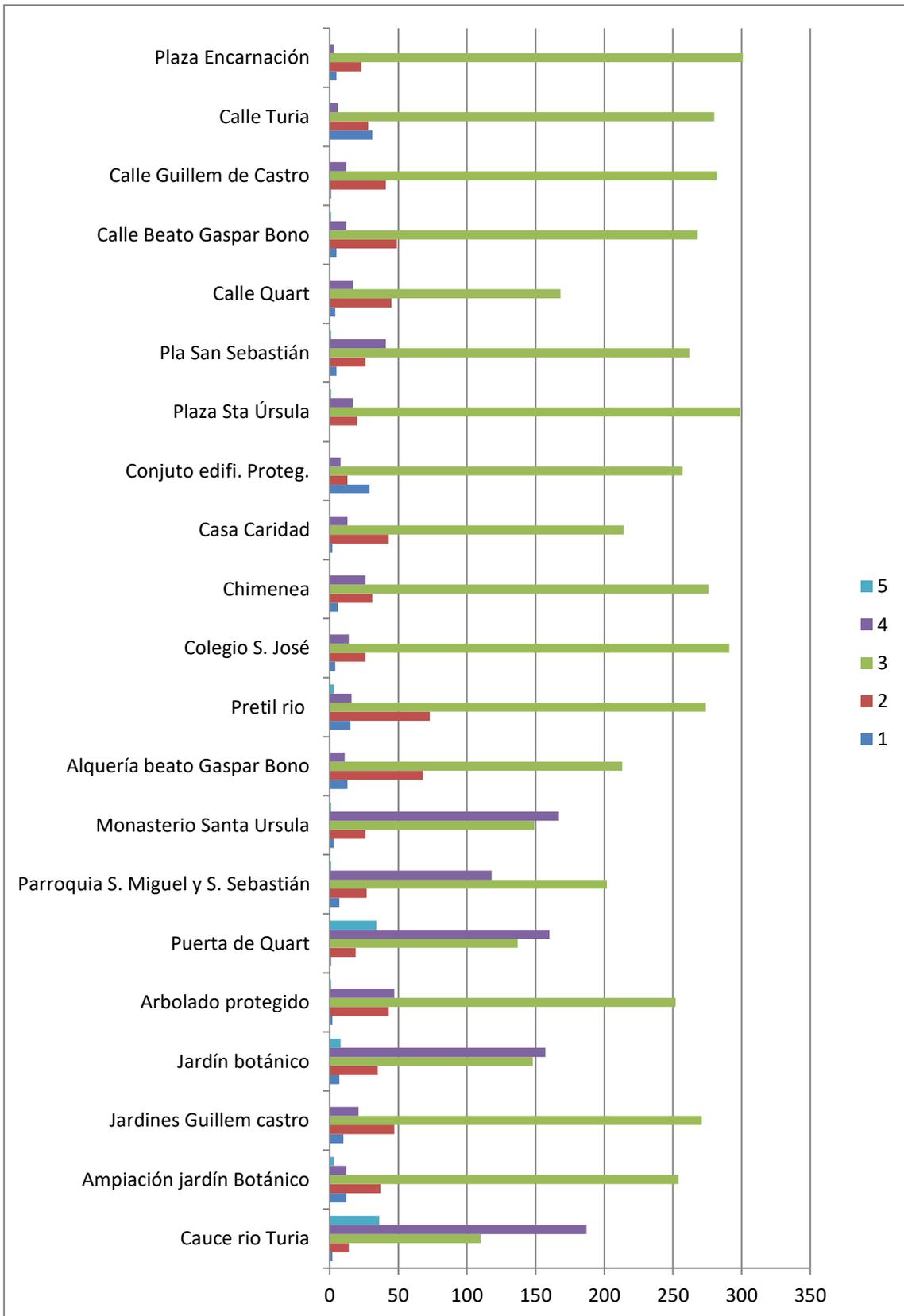
VALORACIÓN DEL ÁMBITO (1.Muy bajo 2.bajo 3.Medio 4.Alto 5. Muy alto)



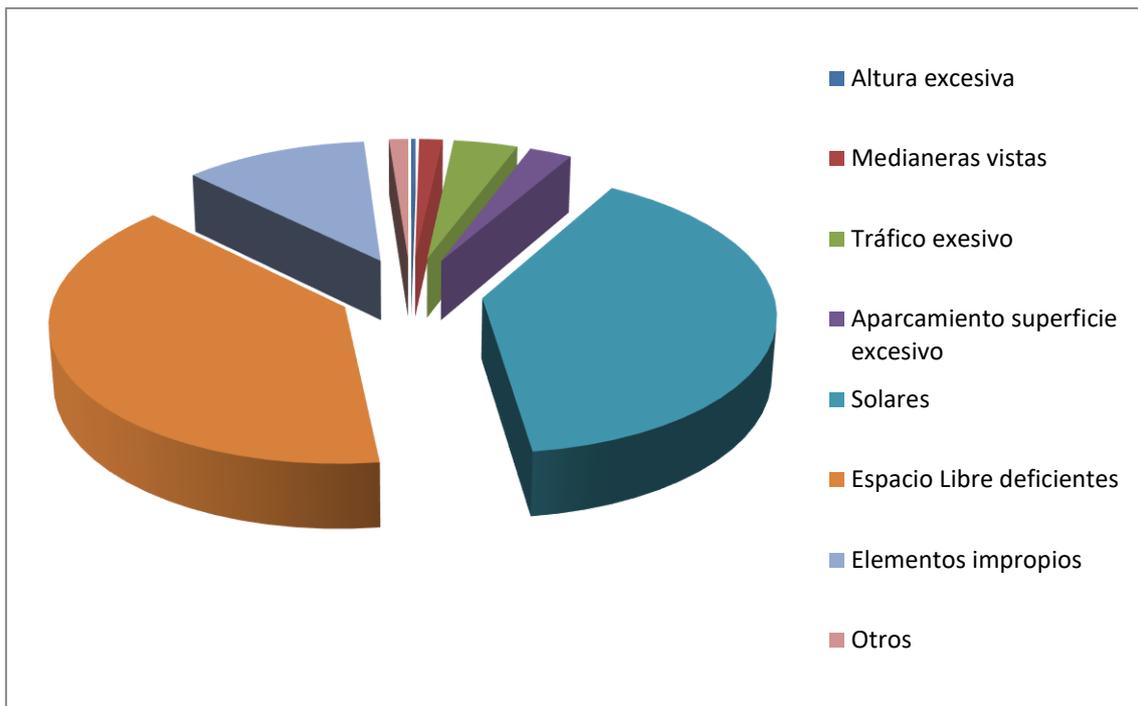
VALORACIÓN UNIDADES PAISAJE (1.Muy bajo 2.bajo 3.Medio 4.Alto 5. Muy alto)



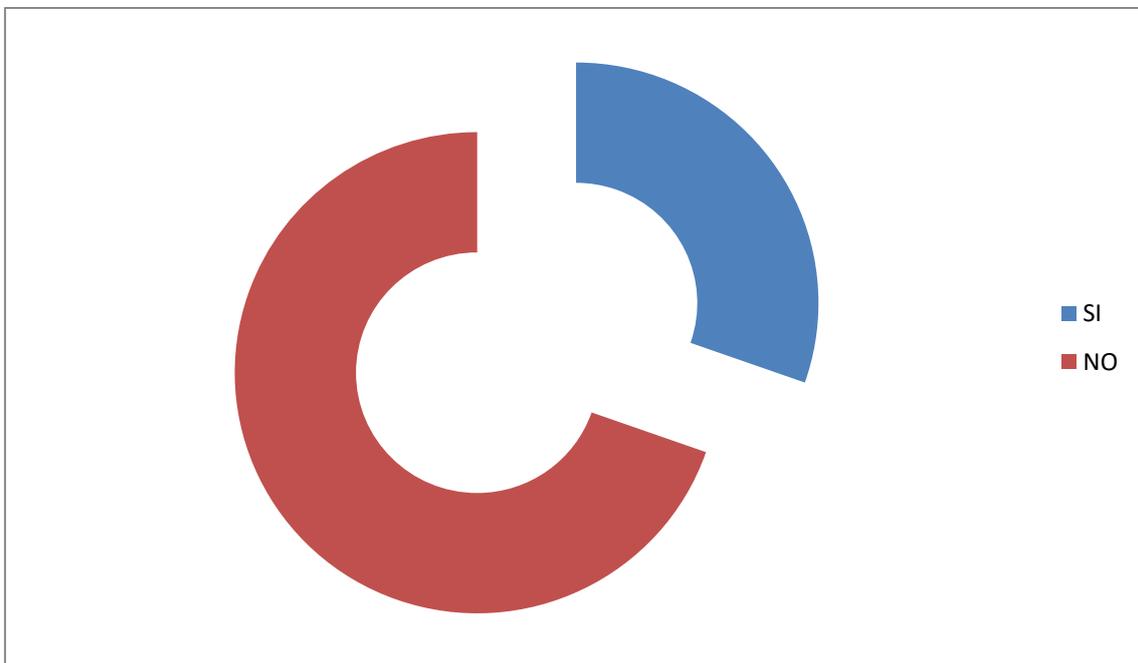
VALORACIÓN RECURSOS PAISAJÍSTICOS (1.Muy bajo 2.bajo 3.Medio 4.Alto 5. Muy alto)



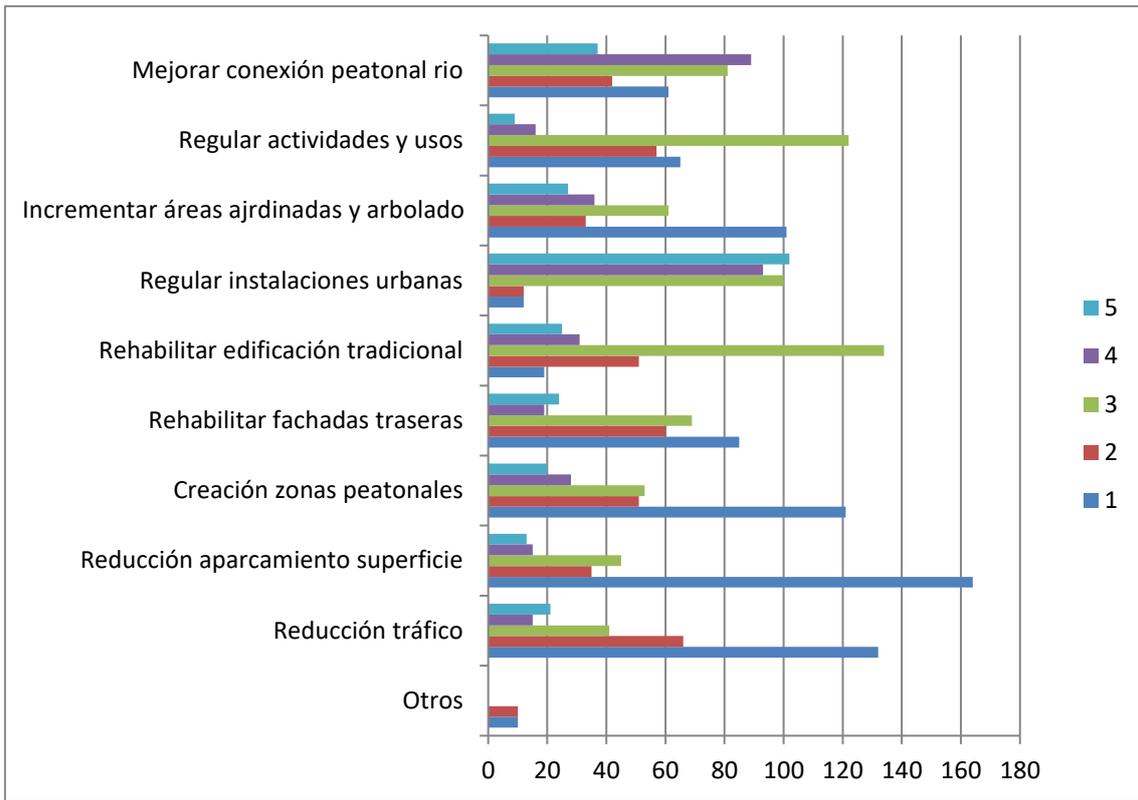
ELEMENTOS NEGATIVOS AL PAISAJE



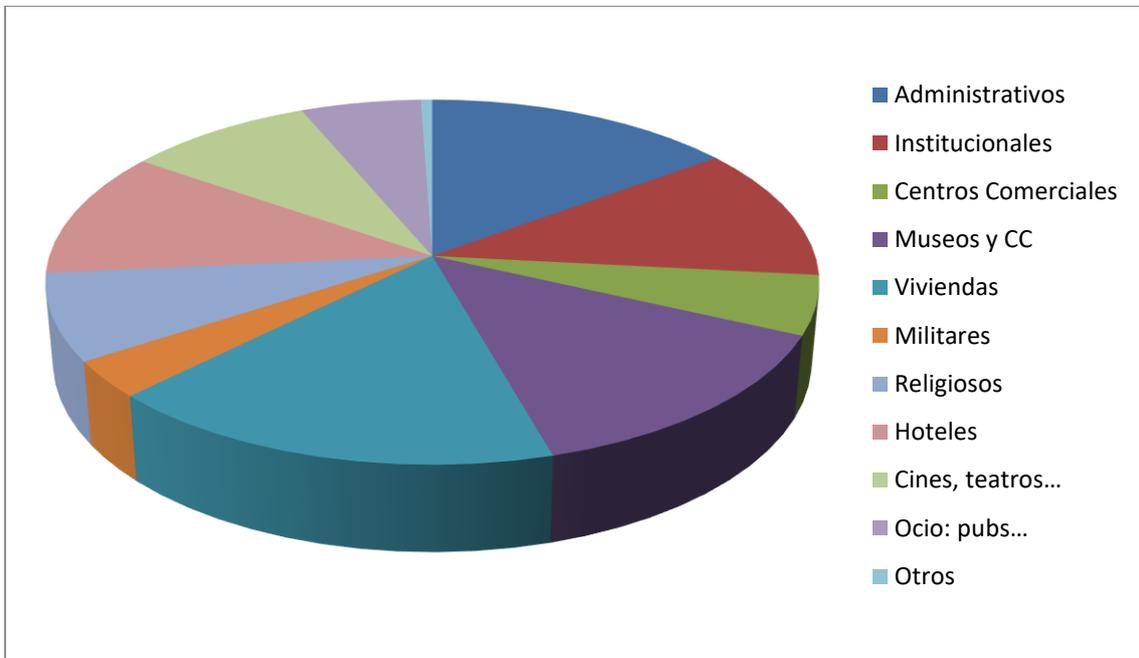
LA CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA ES MEJORABLE



ACCIONES PARA MEJORAR CALIDAD AMBIENTAL (1.Baja Prioridad 5. Alta prioridad)

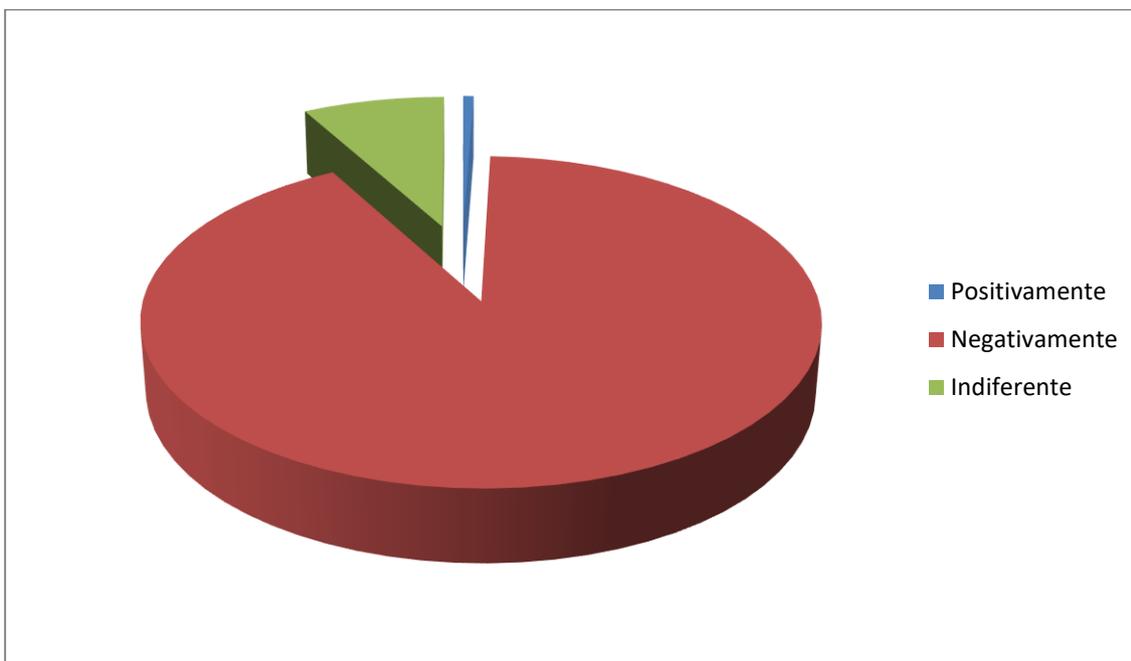


USOS PRIORITARIOS



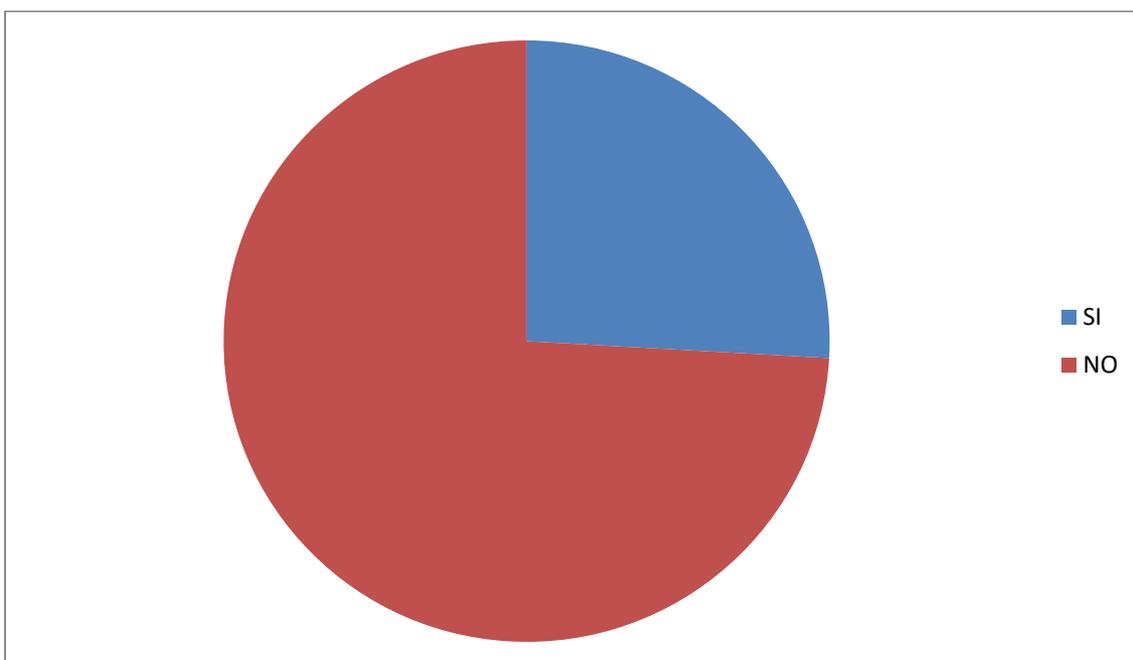
PROPUESTAS DEL PLAN

OPINIÓN GENERAL

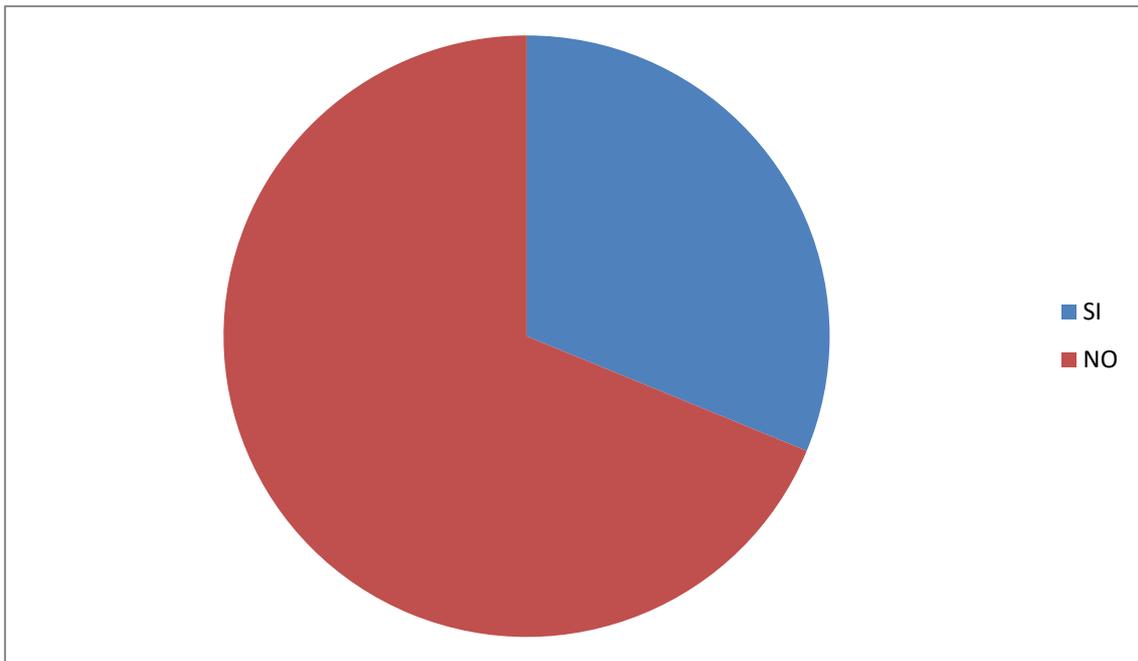


PROPUESTA SOBRE LA ZONA PEATONAL

Mayor preponderancia peatonal al peatón en la calle Quart y aumento de sus espacios en las calles Guillem de Castro , Paseo de la Pechina y Quart.

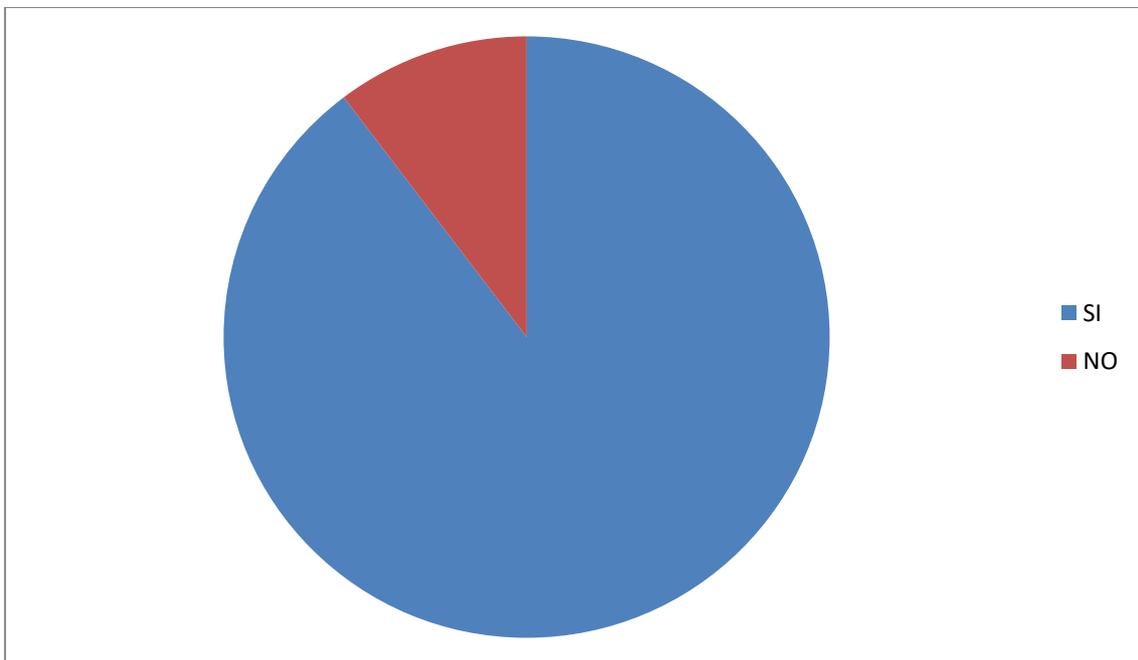


¿ESTÁ DE ACUERDO EN INCREMENTAR LAS ÁREAS PEATONALES EN LA ZONA?

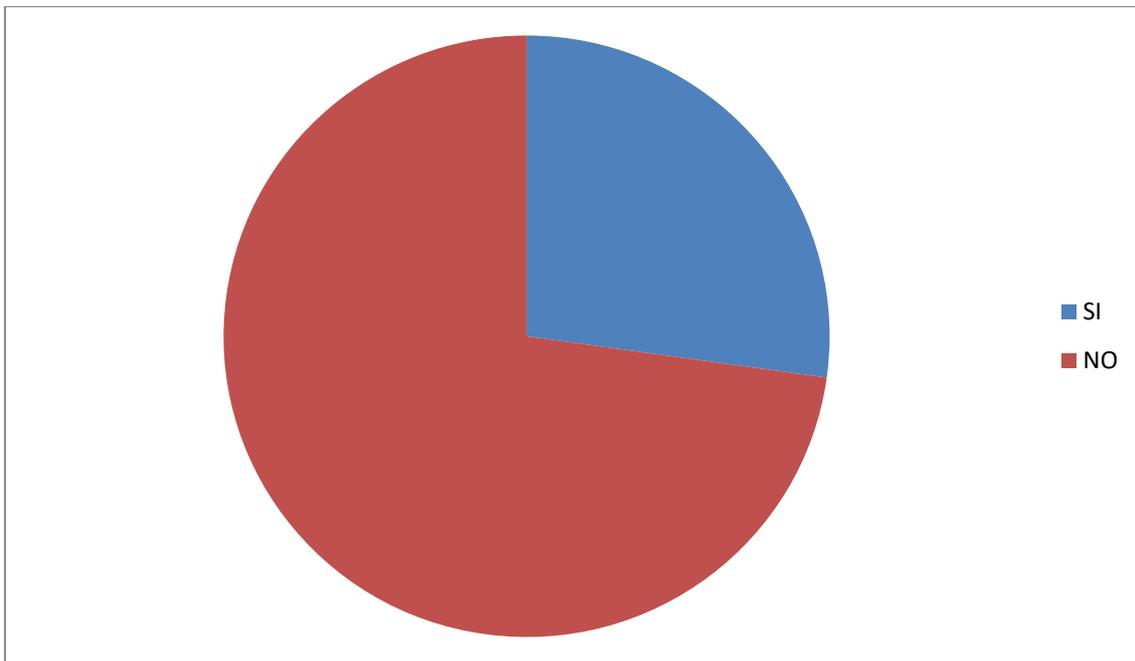


CATÁLOGO NUEVAS EDIFICACIONES

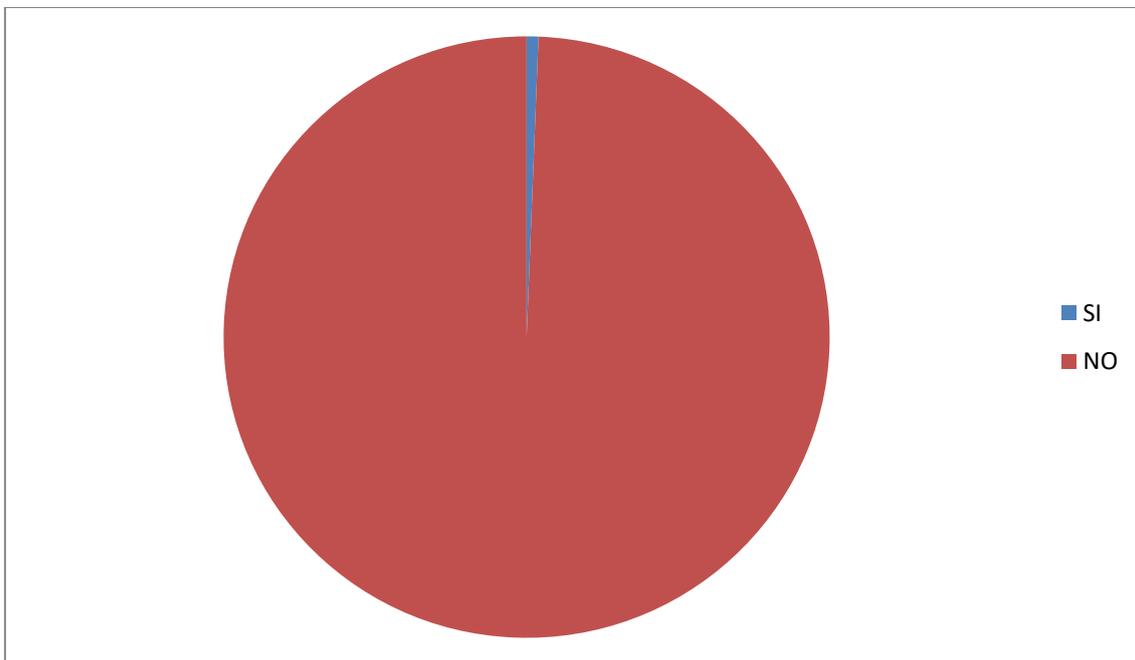
Existen muestras de arquitectura moderna: Parte edificio convectual Santa Úrsula. ¿Está de acuerdo con su incorporación al catálogo?



Existen muestras de arquitectura años 30-40: Edificios calle Turia, linderos con Jardín Botánico. ¿Está de acuerdo con su incorporación al catálogo?

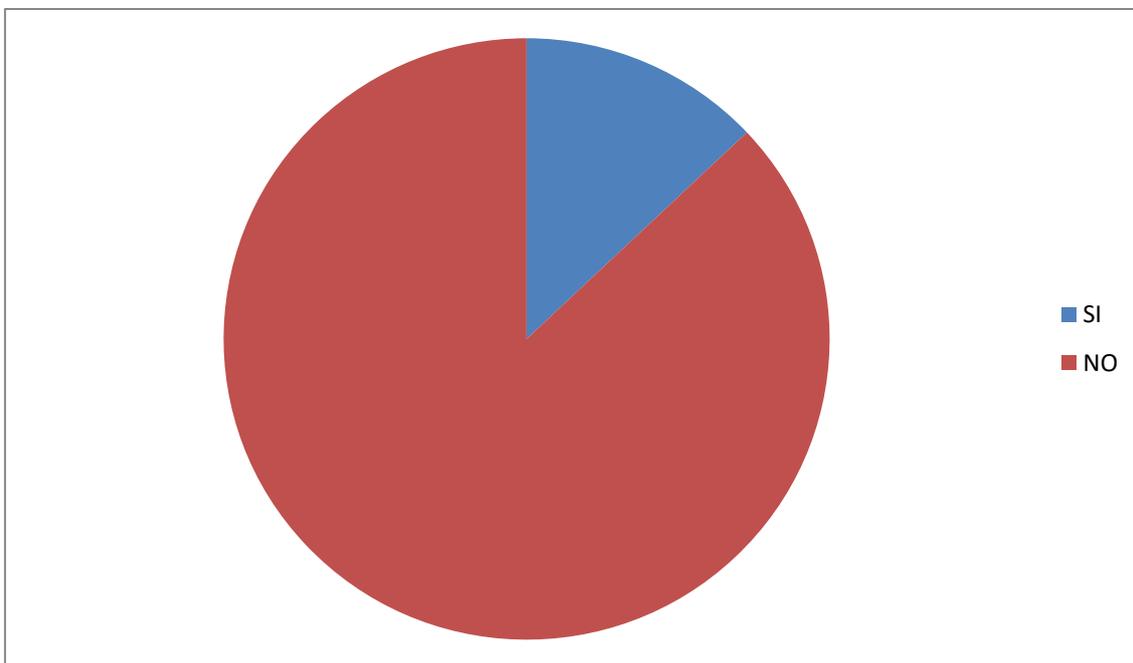


PROPUESTA DE REDUCCIÓN DE ALTURAS

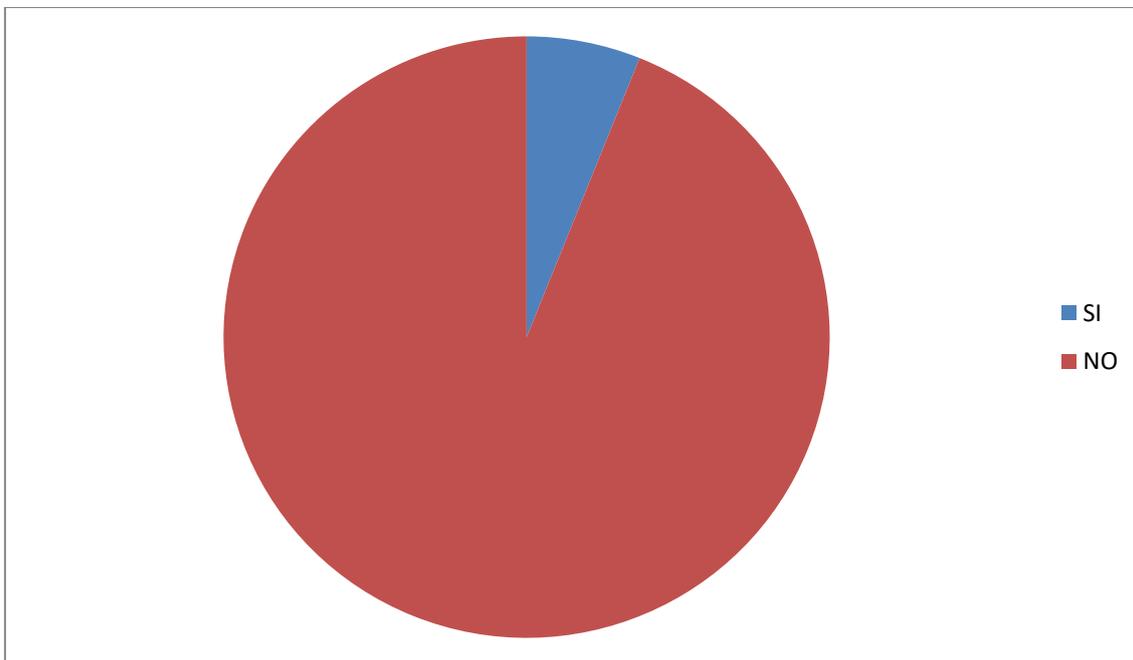


PROPUESTA QUE LA AMPLIACIÓN DEL BOTÁNICO, SOLAR DE LOS JESUITAS, JARDÍN DE LAS HESPÉRIDES SEA GESTIONADO POR LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA .

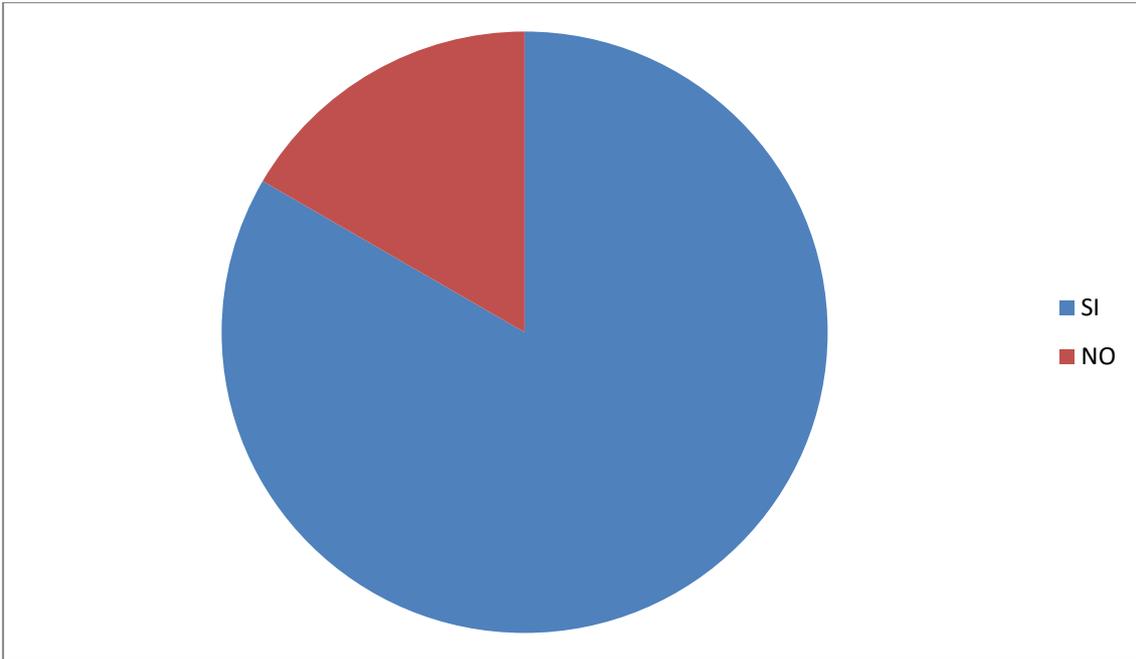
Esta actuación ¿incrementa el valor ambiental del ámbito?



Esta actuación ¿ayuda a reactivar las actividades de la zona?

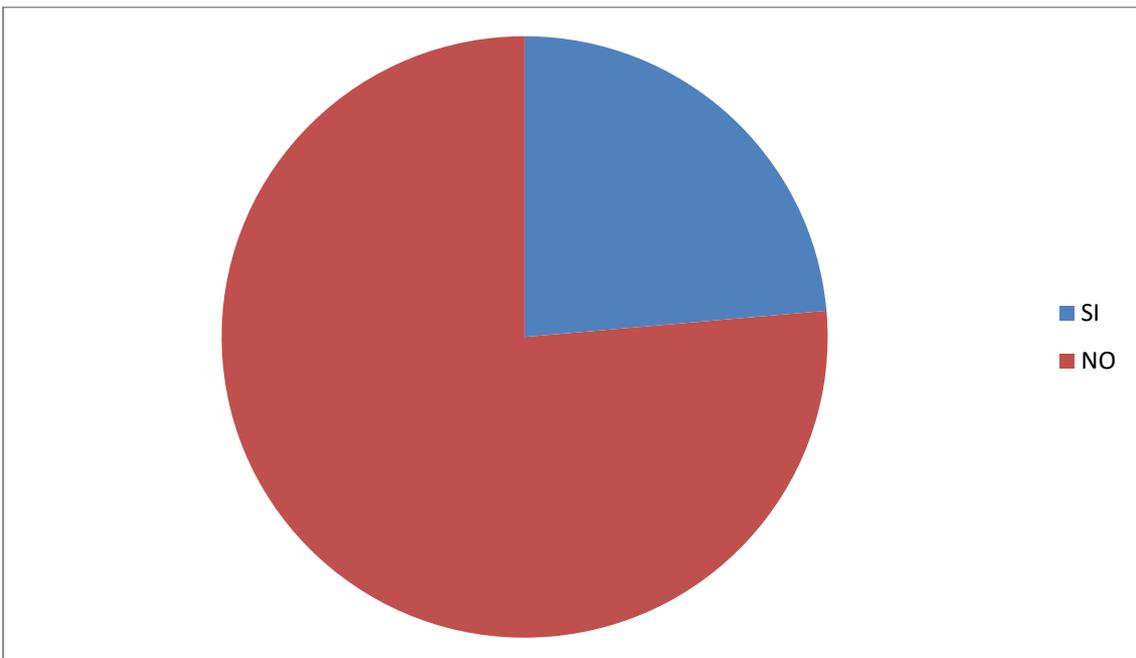


PROPUESTA DE PONER EN VALOR Y REHABILITAR LA AQUERÍA BEATO GASPAR BONO
¿Incrementa el valor ambiental y los servicios del ámbito?



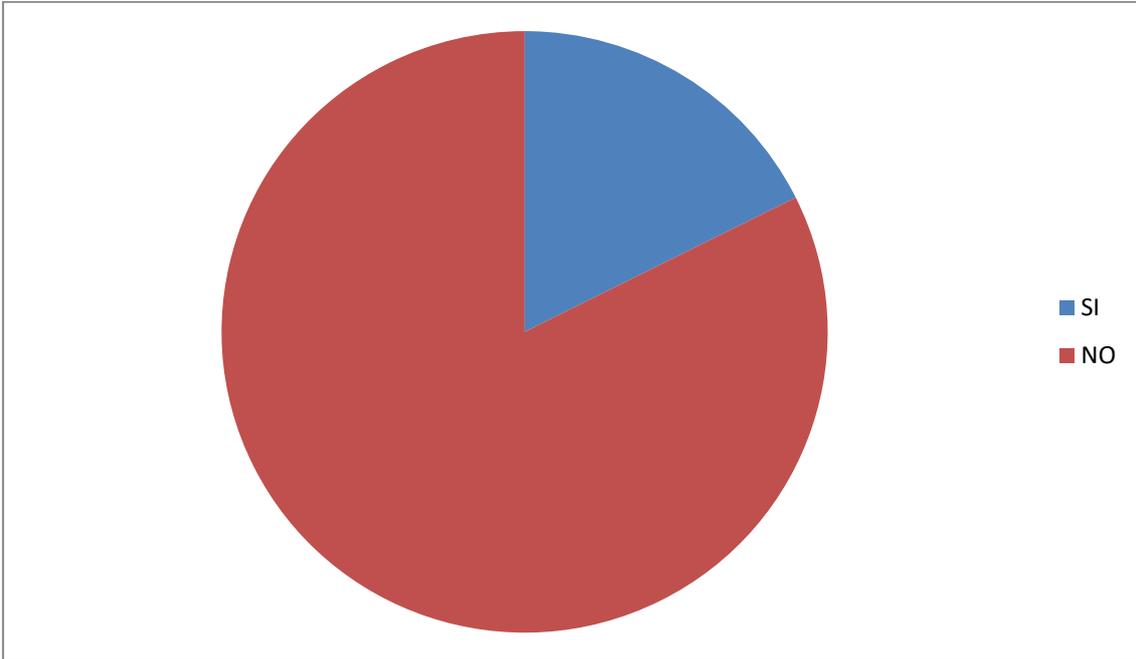
PROPUESTA DE CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO EN LA PLAZA SAN SEBASTIÁN, Y PEATONALIZACIÓN DE LA PLAZA HASTA LA EMBOCADURA CALLE DOCTOR PESET CERVERA HASTA LA CALLE BORRUL, CON CARÁCTER PEARCIALMENTE AJARDINADO.

¿Incrementa el valor ambiental y los servicios del ámbito?



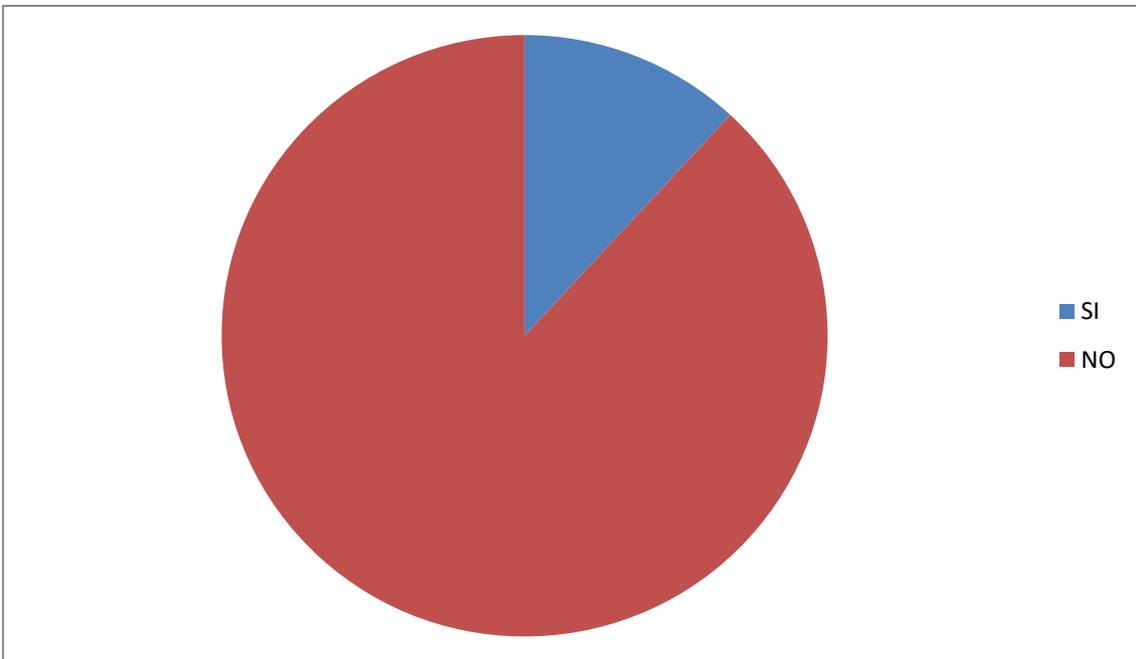
PROPUESTA REHABILITACIÓN FACHADAS TRASERAS RECAYENTES AL JARDÍN BOTÁNICO

Esta actuación ¿Incrementa el valor ambiental y del BIC Jardín Botánico?



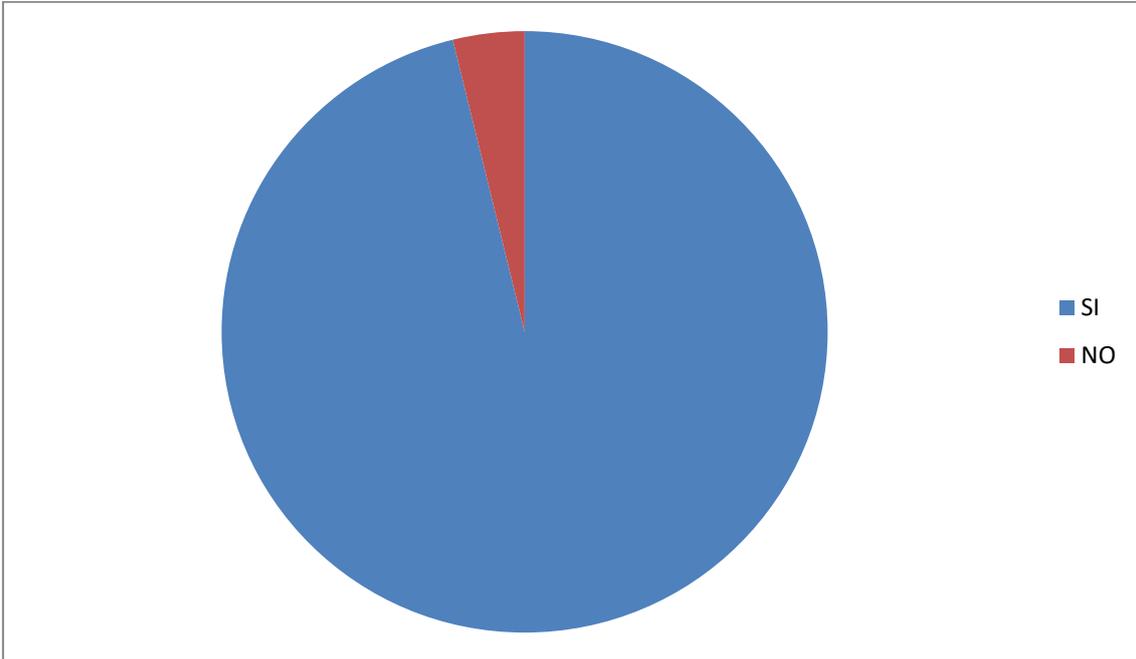
PROPUESTA LIBERAR CUERPOS EDIFICADOS DE LAS PLANTAS BAJAS DE LOS ESPACIOS INTERIORES DE MANZANA.

Esta actuación ¿Incrementa el valor ambiental del ámbito?



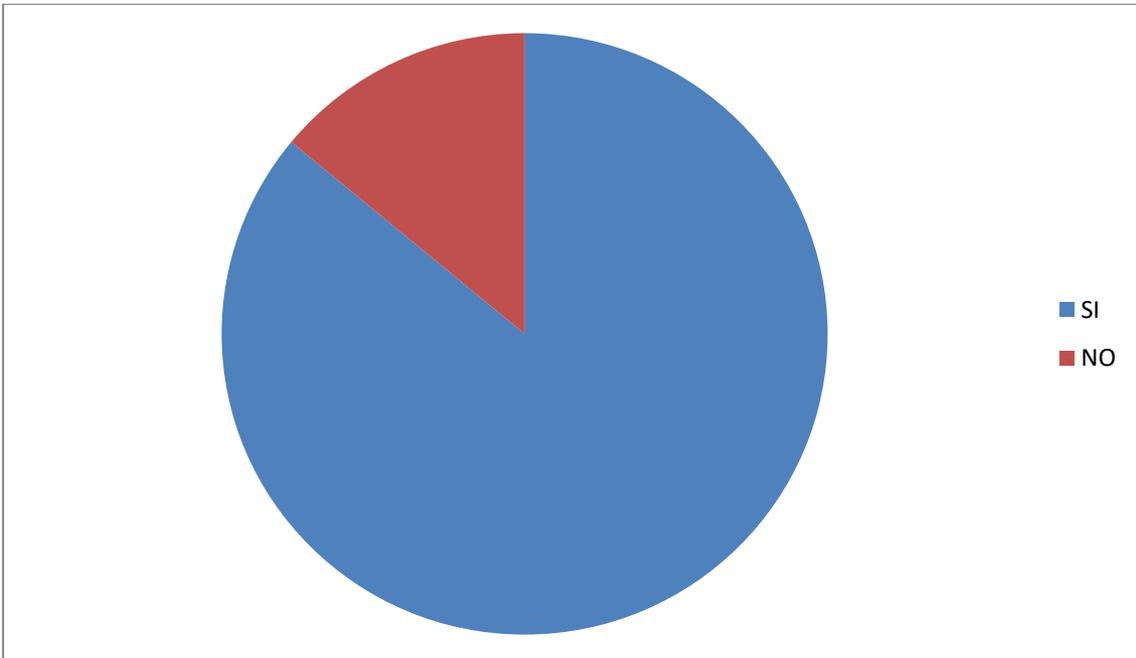
PROPUESTA DE CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA DE LS INSTALACIONES.

Esta actuación ¿Incrementa el valor ambiental del ámbito?

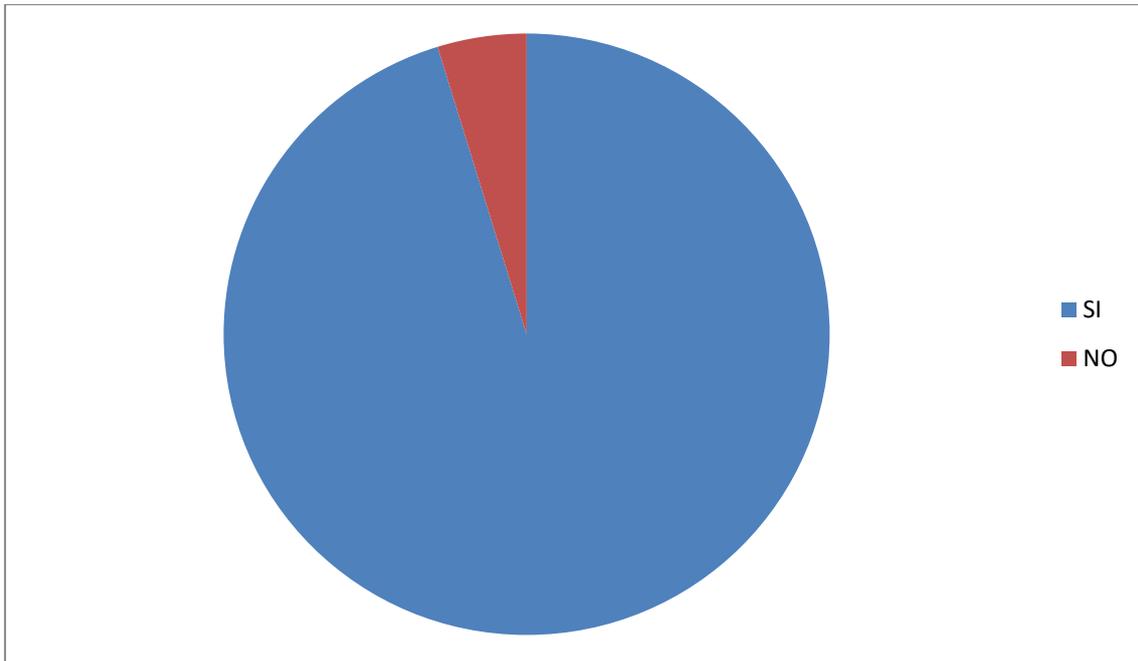


PROPUESTA REGULACIÓN LA OCUPACIÓN ESPACIO PÚBLICO POR ACTIVIDADES DE HOSTELERIA Y COMERCIO.

¿Se debe regular el espacio libre para evitar afecciones a la percepción de monumentos y la escena urbana, así como su uso?



¿CONSIDERA QUE EL ARBOLADO ES UN ELEMENTO QUE DEBE FORMAR PARTE DE LA REURBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE ÉSTE ÁMBITO?



1.4.- ALEGACIONES en la Exposición Pública. ANEXO. II Listado. Datos y resultados Gráficos

Durante el periodo de exposición al público se han recibido un total de 180 alegaciones: 10 corresponden a grupos y asociaciones y el resto a particulares.

En el total de alegaciones recibidas se incluyen diez (10) que pertenecen a asociaciones de ciudadanos, grupos políticos, colegio profesional. Las observaciones y alegaciones de este grupo se refieren fundamentalmente a temas de aspecto general sobre la ordenación del ámbito.

Se centran en gran medida en el uso previsto para la Alquería expresando su preferencia por Museo para la colección del Padre Ignacio Sala, su calificación como BRL y rehabilitación, la preferencia de dotacionales de carácter asistencial frente a escolar para el barrio, la conexión del ámbito con el antiguo cauce del río. Las asociaciones reclaman que el Ayuntamiento las considere como parte, en el procedimiento abierto.

En el caso del Colegio de Arquitectos y el Grupo Municipal Ciudadanos introducen un tema distinto a los anteriores que es sobre el del criterio de fuera de ordenación. Además el grupo municipal de Ciudadanos indica que considera arbitrariedad en la determinación de las alturas fijadas por el Plan y la extemporaneidad del Plan.

El Colegio de San Jose, expresa alegaciones referentes a las condiciones particulares de su parcela y respecto de las condiciones de la ordenación del vial publico medianero con la alineación norte de la parcela con el que no se muestra de acuerdo.

Las alegaciones de los particulares han sido un total de ciento setenta y una, (170) con un número importante de firmas de vecinos que se adhieren.

Al contrario que con las asociaciones y grupos, los temas sobre los que se basan las reclamaciones de los particulares consisten mayoritariamente en manifestarse en contra del criterio adoptado por el fuera de ordenación con el que no están de acuerdo y sobre el que argumentan todo tipo de razones en contra de carácter jurídico, económico, fiscal, social, etc.

Otro aspecto con el que no están de acuerdo mayoritariamente es el criterio de disminución de alturas pero asociado a la consecuencia que este conlleva por la calificación de fuera de ordenación del edificio existente y considerando no justificadas las razones de afección ambiental o paisajística al ámbito protegido.

Los alegantes no valoran positivamente la propuesta de protección de edificios de la calle Turia, y contrariamente algún edificio próximo a estos solicita su protección patrimonial argumentando que contiene los mismos valores patrimoniales. Se propone que se cataloguen de los edificios: c/ Quart 74, c/ Quart 60 y Guillem de Castro 139 y c/ G.V. Fdo el Católico, 74 y 76

Además los alegantes se han expresado en contra de condiciones que afectan a sus parcelas por la regulación de la fachada trasera y del espacio libre privado de parcela de las edificaciones incluidas en las manzanas de los BB.II.CC.

Se solicita la calificación de BRL para el edificio Quart 63 del Maestro de obras Vicente Bochons.

El resto se considera que ya son aspectos de caracter individual pero este caso es bastante minoritario.

A continuación se aporta breve resumen de las solicitudes realizadas por las asociaciones y grupos y por los particulares:

RESUMEN PRINCIPALES TEMAS SOLICITADOS POR ASOCIACIONES Y GRUPOS:

COORDINADORA CIVICO CIUDADANA SALVEM EL BOTÀNIC RECUPEREM CIUTAT.

Respecto del Colegio, solicita su adscripción a las estructuras universitarias asociadas a las ciencias naturales como parte del Botánico.

Alquería, comparte la reivindicación vecinal de dedicar la Alquería a Museo de Ciencias Naturales Padre Sala. Las necesidades planteadas por el barrio se inclinan mas a la atención de mayores

La línea de separación del jardín de transición y del jardín de ampliación en la Gran Vía y en A. Petxina sería mejor que resultara de un proyecto conjunto que considere los precedentes históricos de orientación de las edificaciones y los antiguos jardines del colegio.

Considerar la posible reconversión de las calle de conexión de Beato Gaspar Bono y Petxina como ejes interiores del espacio ajardinado.

Respecto del ámbito del entorno de protección del Botánico realizar una ampliación de la parte oeste que incluya la arboleda de la Gran Vía de la Petxina a la calle Quart.

El proyecto de uso de los espacios de ampliación del Botánico debería modularse por el Ayuntamiento la Universidad que será propietaria y los vecinos que son los destinatarios de su uso.

L'ASSOCIACIÓ CULTURAL I REPUBLICANA CONSTANTÍ LLOMBART

Creación de comisión técnica a fin de que ayuntamiento, Universidad y Generalitat Valenciana acuerden la reserva de partidas presupuestarias suficientes y se encarguen los correspondientes proyectos técnicos que permitan la ampliación del Botánico en 2016.

Emprender la rehabilitación integral de la Alquería para albergar la colección del Museo de Historia Natural Padre Ignacio Sala.

CTAV.

Respecto de los edificios declarados como "fuera de ordenación sustantivo" se considera que su discordancia con el planeamiento en relación con los valores que se pretenden preservar, no tiene, en el caso que nos ocupa, tan relevancia como para merecer esa declaración. Establecer un régimen transitorio sin declaración expresa del fuera de ordenación.

Eliminación de la barrera que supone la salida del túnel que salva la gran vía de Fernando el Católico y recorre la marginal del rio como medida fundamental para la mejora del entorno.

Consensuar con la Conselleria normativa que permita limitar las intervenciones que requieren el "informe previo y vinculante de Cultura" en ámbitos de "especial trascendencia" en aras a mayor agilización administrativa etc.

ASOCIACIÓN DE VECINOS BOTÁNIC.

Que la Alquería se rehabilite y amplíe para ser continente del Museo de Historia Natural P. Ignacio Sala.

Que el Ayuntamiento reciba a la asociación en breve, que se considere a la asociación como PARTE en el procedimiento abierto.

Que se informe a la asociación sobre el Plan de Protección y el plan específico para la Alquería y su solar. Que se identifique a la fundación interesada en la explotación de la Alquería y a sus miembros.

ASOCIACION DE VECINOS BOTANIC.

Que la Alquería se rehabilite y se amplíe para Museo de Historia Natural P. Ignacio Sala. En su defecto un centro de día para ancianos gestionado por el Ayuntamiento.

Que el Ayuntamiento reciba a la asociación en breve, que se considere a la asociación como PARTE en el procedimiento abierto.

No se quieren huertos urbanos en la ampliación del Jardín.

Que se informe a la asociación sobre el Plan de Protección y el plan específico para la Alquería y su solar. Que se identifique a la fundación interesada en la explotación de la Alquería y a sus miembros.

GRUPO MUNICIPAL CIUDADANOS

Falta de Justificación necesaria y las consecuencias jurídicas a inmuebles afectados por el fuera de ordenación.

Arbitrariedad en la determinación de alturas de las edificaciones entorno al BIC.

Extemporaneidad del Plan.

ARCHIVAL.

ARCHIVAL da su conformidad a todas las acciones que en su consecuencia tenga que realizar el Ayuntamiento.

CIRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSION DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Que se incluya en los PEP la limitación de la velocidad de 30km/h

Sobre la Alquería se muestra oposición a que pase a tener uso de ludoteca, se solicita su uso como sede del Museo de Historia Natural Padre Ignacio Sala.

Que se repongan los bolardos de la calle Beato Gaspar Bono accionables con mando para evitar el uso de esta calle por parte de vehículos no autorizados.

Que se inicien los trámites de catalogación como BRL de la Alquería y se dote de presupuesto para proyecto de rehabilitación integral.

Sobre actuación en la plaza San Sebastian requiere una actuación que comprenda el solar en estado de abandono con chimenea industrial BRL que debería ser puesta en valor y recuperada.

ASOCIACION ANTIGUOS ALUMNOS COLEGIO SAN JOSE PP. JESUITAS VALENCIA

Se solicita la rehabilitación de la Alquería del siglo XVIII y su adaptación para albergar fondos del museo de Historia natural Padre Ignacio Sala, tutelado por la Universidad de VALENCIA.

PROVINCIA CANONICA DE ESPAÑA DE LA COMPAÑIA DE JESUS. RESIDENCIA SAN IGANACIO PROV ESPAÑA DE LA CIA DE JESUS.

El interesado formula la solicitud de calificación de inmueble parcela 47316-06 como dotacional múltiple privado (SQM*)

Se solicita el carácter público del vial norte de la parcela 47316-06 que la separa de la zona destinada a la ampliación del Jardín Botánico.

La existencia del antiguo almacén recayente a la calle Beato Gaspar Bono contiguo a la Alquería.

Ampliación de la zona destinada aparcamiento subterráneo hasta los 20 metros y la posibilidad de ampliar el mismo al subsuelo de las ELP carentes de ajardinamiento protegido además del subsuelo del edificio a reedificar.

Posibilidad de utilización de las zonas espacio libre privado, además de como zonas ajardinadas, como zonas con otros usos vinculados a los del inmueble de la manzana.

RESUMEN PRINCIPALES TEMAS SOLICITADOS POR ALEGACIONES PARTICULARES AGRUPADAS EN FUNCIÓN DE TEMA AL QUE SE REFIEREN

RESPECTO EDIFICACIÓN C/ QUART 99: Se han recibido un total de 7 alegaciones.

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación (1 alegante)
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, de la regulación del espacio libre privado que libera de edificación las plantas bajas en el patio de manzana y extemporaneidad del Plan (2 alegantes)
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, discrepancia criterio de regulación de alturas de alturas y extemporaneidad del Plan (4 alegante)

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ QUART 101 Se han recibido un total de 3 alegaciones.

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, de la regulación del espacio libre privado que libera de edificación las plantas bajas en el patio de manzana, limitación de obras permitidas y error en la representación grafica (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, de la regulación del espacio libre privado que libera de edificación las plantas bajas en el patio de manzana, en contra del procedimiento participación publica y error en la representación grafica (1 alegante).
- Otros (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ QUART 104 Se han recibido un total de 1 alegación

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, manifestación en contra del procedimiento de participación publica, del Objeto del Plan, discrepancia con las medidas económicas del Plan y discrepancia en el criterio de regulación de alturas. (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ QUART 74 Se han recibido un total de 13 alegación

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, discrepancia en el criterio de regulación de alturas y propuesta de catalogación del edificio. (8 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación y propuesta de jardín vertical en la medianera (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación y propuesta de catalogación del edificio. (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación y aclaración de obras permitidas en los fuera de ordenación sustantivos. (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, discrepancia en el criterio de regulación de alturas. (1 alegante).
- Otros (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ QUART 60 Y GUILLEM DE CASTRO 139 Se han recibido un total de 2 alegación

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación y propuesta de catalogación del edificio. (2 alegantes).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ G.V. FDO EL CATÓLICO 70 y QUART 103 Se han recibido un total de 26 alegaciones

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, y de la regulación del espacio libre privado que libera de edificación las plantas bajas en el patio de manzana y discrepancia de alturas (23 alegantes).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, y de la regulación del espacio libre privado que libera de edificación las plantas bajas en el patio de manzana (1 alegante).
- Presentación de 90 firmas de apoyo afectados (1 alegante).
- Presentación de 6 hojas de firmas de apoyo afectados (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ G.V. FDO EL CATÓLICO, 74 y 76 Se han recibido un total de 12 alegación

- Discrepancia respecto de criterios de protección del Plan (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, manifestación en contra del procedimiento de participación pública, discrepancia en el criterio de regulación de alturas y extemporaneidad del Plan (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación y propuesta de catalogación del edificio. (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio de análisis de afección paisajística, manifestación en contra del procedimiento de participación pública, discrepancia en el criterio de regulación de alturas y extemporaneidad del Plan (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación. (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, discrepancia en el criterio de regulación de alturas. (2 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, discrepancia en el criterio de regulación de alturas, inclusión en el Catalogo, innecesaridad de la Alquería como equipamiento educativo cultural, manifestación en contra de construcción de equipamiento en el solar plaza de san Sebastián, en contra de la supresión del aparcamiento en superficie, en contra recuperación ala de Jesuitas. (5 alegantes).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ GUILLEM DE CASTRO 107 Y 109 Se han recibido un total de 1 alegación

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación y demanda exclusión del edificio del ámbito del Plan. (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ GUILLEM DE CASTRO 96 Se han recibido un total de 3 alegación

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, discrepancia en el criterio de regulación de alturas (1 alegante).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, sustantivo y adjetivo (2 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ TURIA 47 Se han recibido un total de 1 alegación

- Discrepancia respecto del tratamiento de las fachadas traseras (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ TURIA 33 Se han recibido un total de 2 alegaciones

- Dudas sobre régimen de aplicación en la parcela y sobre actuaciones en fachadas y terrazas traseras (1 alegante).
- Solicitud de información de afección del Plan al edificio (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ TURIA 67 Se han recibido un total de 1 alegación

- Discrepancia respecto del tratamiento de las fachadas traseras (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ DOCTOR SANCHIS BERGÓN 25 Se han recibido un total de 1 alegación

- Permitir utilización de materiales distintos a la madera en fachadas (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ TURIA 63 Se han recibido un total de 1 alegación

- Solicita compatibilizar la autorización de C. Cultura con las condiciones de la edificación protegida. (1 alegante).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ TURIA 73 Se han recibido un total de 1 alegación

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación sustantivo y adjetivo, y demanda de la exclusión del edificio del ámbito del Plan (1 alegantes).

RESPECTO DE EDIFICACIÓN C/ VIRGEN DE LA MISERICORDIA, 2 Se han recibido un total de 1 alegación

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación (1 alegante).

ALEGANTES DE OTROS EDIFICIOS DEL AMBITO. Se han recibido un total de 92 alegación

- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, sustantivo y diferido (6 alegantes).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, (81 alegantes).
- Manifestación en contra del criterio del Fuera de Ordenación, y supresión de aparcamiento en superficie (3 alegantes).
- Aclaración respecto de obras permitidas en edificios fuera de ordenación diferido (1 alegante).
- Otros (1 alegante).

RESPECTO DE propuesta de BRL C/ Quart- DR. Montserrat Se han recibido un total de 2 alegación

ANEXO. II
Listado.

Alegación nº	1	00113-2015-008784-00	Mº CARMEN CIMADEVILLA COSTA
Alegación nº	2	00101-2016-004018-00	ABOGADOS PASTOR Y ASOCIADOS SL
Alegación nº	3	00103-2016-005691-00	ROSA SOLA CEBRIAN
Alegación nº	4	00103-2016-005692-00	JOAQUIN SOLA CEBRIAN
Alegación nº	5	00103-2016-005693-00	RICARDO JOAQUIN SOLA CEBRIAN
Alegación nº	6	00103-2016-005910-00	IRENE MARIA MONER LINARES
Alegación nº	7	00103-2016-005954-00	MIGUEL NAVARRO PEREZ
Alegación nº	8	00107-2016-005378-00	COORD. CIV. CIUD. SALVEM EL BOTANIC RECUPEREM CIUTAT represnt. Carles Dolç Soriano
Alegación nº	9	00110-2016-032216-01	L'ASSOCIACIÓ CULTURAL i REPUBLICANA CONSTANTÍ LIOMBART represent. Antonio Marin Segovia
Alegación nº	10	00110-2016-068855-00	A. INMOBILIARIAS EUROZONAS
Alegación nº	11	00110-2016-076730-00	FRANCISCO BOSCH REIG
Alegación nº	12	00110-2016-078219-00	COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS VALENCIA
Alegación nº	13	00110-2016-079360-00	BEATRIZ PASCUAL PRIETO
Alegación nº	14	00110-2016-079421-00	JOSE CARROBE BADIA
Alegación nº	15	00110-2016-080539-00	JOSE LUIS MARTINEZ MORALES
Alegación nº	16	00110-2016-080650-00	ANTONIO JESUS MORAN VILAPLANA
Alegación nº	17	00110-2016-080651-00	RAFAEL TAMARIT BROSETA
Alegación nº	18	00110-2016-080652-00	M ANGELES CHARDI FORTUNY
Alegación nº	19	00110-2016-080653-00	ANTONIO MORA SANCHEZ
Alegación nº	20	00110-2016-080654-00	JACOBO MILLET SERRANO
Alegación nº	21	00110-2016-080655-00	LOURDES MILLET SERRANO
Alegación nº	22	00110-2016-080656-00	LOURDES MILLET SERRANO
Alegación nº	23	00110-2016-080657-00	LOURDES MILLET SERRANO
Alegación nº	24	00110-2016-080658-00	CARMEN MARTINEZ HERRERO
Alegación nº	25	00110-2016-080659-00	M LUISA MICO NAVARRO
Alegación nº	26	00110-2016-080660-00	ELENA CASTAÑER PEIRO
Alegación nº	27	00110-2016-080661-00	LOURDES MILLET SERRANO
Alegación nº	28	00110-2016-080662-00	AMPARO CASTAÑER PEIRO
Alegación nº	29	00110-2016-080663-00	ISABEL MARTINEZ HERRERO
Alegación nº	30	00110-2016-080664-00	CONCEPCION BETA ROSELL
Alegación nº	31	00110-2016-080665-00	JOSE LUIS BOU PASCUAL
Alegación nº	32	00110-2016-080666-00	M CRISTINA FERRER FERRER
Alegación nº	33	00110-2016-080667-00	PABLO CORTES YANINI
Alegación nº	34	00110-2016-080668-00	MARIA FUSTER BLAY
Alegación nº	35	00110-2016-080669-00	VICENTE MANUEL MURGUI MARCOS
Alegación nº	36	00110-2016-080670-00	M ROSA ANDUJAR LLOPIS
Alegación nº	37	00110-2016-080671-00	M JESUS ROS MUÑOZ
Alegación nº	38	00110-2016-080672-00	RAMON ALOS SANCHEZ
Alegación nº	39	00110-2016-080673-00	EDMUNDO MOYA GOMEZ
Alegación nº	40	00110-2016-080674-00	JOSE BOU PASCUAL
Alegación nº	41	00110-2016-080675-00	ANA MARIA GALLACH BENAVENT
Alegación nº	42	00110-2016-080676-00	ALMUDENA MATEU PUCHADES
Alegación nº	43	00110-2016-080677-00	JOSE JULIAN GRAU
Alegación nº	44	00110-2016-080678-00	FRANCISCO JAVIER JULIAN FRONTERA
Alegación nº	45	00110-2016-080679-00	FRANCISCO MERITA ESTELLES
Alegación nº	46	00110-2016-080680-00	ANA MARIA RAMOS GOMEZ
Alegación nº	47	00110-2016-080733-00	M ROSA ANDUJAR LLOPIS
Alegación nº	48	00110-2016-080996-00	INDALECIO PASCUAL MONTON
Alegación nº	49	00110-2016-081076-00	ENRIC RONCERO VENTURA
Alegación nº	50	00110-2016-081550-00	JOSE MARIANO ORTUÑO MORET
Alegación nº	51	00110-2016-081551-00	GLORIA MORET CLEMENTE
Alegación nº	52	00110-2016-081607-00	M BLANCA ZUBELDIA LAUZURICA
Alegación nº	53	00110-2016-082270-00	EDUARDO MANUEL MUÑOZ SUAREZ
Alegación nº	54	00110-2016-092627-00	M DESAMPARADOS GIMENO ANDRES
Alegación nº	55	00110-2016-094016-00	RAFAEL BARBERA RICO
Alegación nº	56	00110-2016-094018-00	M JOSE GUZMAN PALANQUES
Alegación nº	57	00110-2016-096637-00	VICENTA TENDILLO SILLAS

Alegación nº	58	00110-2016-096638-00	FERNANDO VICENTE LLORET NAVARRO
Alegación nº	59	00110-2016-096639-00	JOAQUIN JOSE SIGALAT SIMO
Alegación nº	60	00110-2016-096640-00	ANA GARAY PESET
Alegación nº	61	00110-2016-096641-00	MARIA EUGENIA BAQUERO OLMOS
Alegación nº	62	00110-2016-096642-00	ANTONIO MORENO BARDON
Alegación nº	63	00110-2016-096643-00	M CARMEN MORATO GARCIA
Alegación nº	64	00110-2016-096644-00	JOSE GARCIA BARRACHINA
Alegación nº	65	00110-2016-096645-00	CRISTINA BAQUERO OLMOS
Alegación nº	66	00110-2016-096646-00	FRANCISCO JAVIER PEREZ RODRIGUEZ
Alegación nº	67	00110-2016-096647-00	AGUSTIN IBORRA FABABU
Alegación nº	68	00110-2016-096657-00	ANSELMO VILLAR GRIMALT
Alegación nº	69	00110-2016-096658-00	CARMEN VALLS OLMOS
Alegación nº	70	00110-2016-096659-00	MARIEL MORENO MORATÓ
Alegación nº	71	00110-2016-096660-00	ALFONSO LORENTE GARCIA
Alegación nº	72	00110-2016-096661-00	SILVIA CLAVEL ALVARADO
Alegación nº	73	00110-2016-098173-00	COMUNIDAD DE PROP. C/G. DE CASTRO Nº 107 Y 109
Alegación nº	74	00110-2016-098328-00	JOAQUIN VICENTE LORAS LOVACO C. PROP C/ QUART 60
Alegación nº	75	00110-2016-098373-00	MIGUEL NAVARRO PEREZ
Alegación nº	76	00110-2016-098445-00	ASOCIACIÓN DE VECINOS BOTÁNIC
Alegación nº	77	00110-2016-098557-00	TERESA DESAMPA SEGRELLES LLAVATA
Alegación nº	78	00110-2016-098641-00	FRANCISCO LOPEZ GOMEZ
Alegación nº	79	00110-2016-099004-00	G. MNPAL CIUDADANOS
Alegación nº	80	00110-2016-099205-00	DOLORES ROSA GUILLOT FUSTER
Alegación nº	81	00110-2016-099225-00	JOSE LUIS MARTINEZ MORALES
Alegación nº	82	00110-2016-099226-00	JOSE LUIS MARTINEZ MORALES
Alegación nº	83	00110-2016-104105-00	ARSENIO HIPOLITO CANTO
Alegación nº	84	00110-2016-104194-00	GAYA 2002 SL
Alegación nº	85	00110-2016-104263-00	FINCAS MATOSES SL
Alegación nº	86	00113-2016-022504-00	ASOCIACIÓN ANTIGUOS ALUMNOS COLEGIO SAN JOSÉ PP. JESUITAS
Alegación nº	87	00113-2016-026276-00	M EULALIA PUCHE AZORIN
Alegación nº	88	00113-2016-027297-00	MARIA DOLORES BADAL IRANZO
Alegación nº	89	00113-2016-027298-00	JOSE ANTONIO HERRERO PROSPER
Alegación nº	90	00113-2016-027299-00	OSCAR ARMANDO GARCIA SOTO
Alegación nº	91	00113-2016-027301-00	ANTONIO VICENTE VALERO OSMA
Alegación nº	92	00113-2016-027307-00	CAROLINA FABADO MARTINEZ
Alegación nº	93	00113-2016-027309-00	ENCARNA MARTINEZ SANTACRUZ
Alegación nº	94	00113-2016-027311-00	MIGUEL CABO PAYA
Alegación nº	95	00113-2016-027312-00	GEMMA GRAU MALLENT
Alegación nº	96	00113-2016-027314-00	MARIA AMPARO IBAÑEZ CARDO
Alegación nº	97	00113-2016-027316-00	CONCEPCION MORALES MONSALVE
Alegación nº	98	00113-2016-027320-00	FRANCISCO FABADO ALBERCA
Alegación nº	99	00113-2016-027323-00	MARIA ROOZEN BORG
Alegación nº	100	00113-2016-027324-00	ROBERTO GARCIA CHACÓN
Alegación nº	101	00113-2016-027325-00	BARBARA P GARCIA RODRIGUEZ
Alegación nº	102	00113-2016-027327-00	BIBIANA FABADO MARTINEZ
Alegación nº	103	00113-2016-027330-00	MARI CARMEN FERRER CASTRO
Alegación nº	104	00113-2016-027332-00	ISABEL SOLA ALFONSO
Alegación nº	105	00113-2016-027335-00	FRANCISCO SOLA ALFONSO
Alegación nº	106	00113-2016-027337-00	ESTER VERDU VIDAL
Alegación nº	107	00113-2016-027338-00	PABLO VILLANUEVA MORALES
Alegación nº	108	00113-2016-027340-00	DESAMPARADOS ALCOCER ALFONSO
Alegación nº	109	00113-2016-027341-00	FLORIAN ILEGIBLE CUCART
Alegación nº	110	00113-2016-027343-00	CRISTINA FURIO
Alegación nº	111	00113-2016-027344-00	MARIA JESUS MATAMOROS RODA
Alegación nº	112	00113-2016-027346-00	LORENZA CASTRO PEREZ
Alegación nº	113	00113-2016-027348-00	LAURA MATOSES LORENTE
Alegación nº	114	00113-2016-027349-00	SONIA CASABAN SIMEON
Alegación nº	115	00113-2016-027350-00	JOSE VICENTE LOPEZ GARCIA

Alegación nº	116	00113-2016-027351-00	MANUEL MARO NAVARRO
Alegación nº	117	00113-2016-027352-00	DAVID MEDIAVILLA DIAZ
Alegación nº	118	00113-2016-027353-00	JOSE FRANCISCO MATOSES
Alegación nº	119	00113-2016-027354-00	CRISTINA BOU MORANT
Alegación nº	120	00113-2016-027355-00	MARIA DOLORES LORENTE FUSET
Alegación nº	121	00113-2016-027356-00	EDUARDO ILEGIBLE MUELAS
Alegación nº	122	00113-2016-027357-00	URSULA ANAYA
Alegación nº	123	00113-2016-027358-00	BEATRIZ ALCO CER ALFONSO
Alegación nº	124	00113-2016-027359-00	DINA SIFUENTES
Alegación nº	125	00113-2016-027360-00	ANA PICO ALCO CER
Alegación nº	126	00113-2016-027361-00	FERNANDA SAWIVK ECHAVE
Alegación nº	127	00113-2016-027362-00	AUGUSTO ANAYA
Alegación nº	128	00113-2016-027363-00	JENIVE SEYGER
Alegación nº	129	00113-2016-027364-00	VICENTE ALBIACH GODOY
Alegación nº	130	00113-2016-027365-00	IRENE MONER LINARES
Alegación nº	131	00113-2016-027729-00	PAULA NEBOT TORMO
Alegación nº	132	00113-2016-027733-00	FRANCISCO JAVIER Y OTRA PEREZ BARTOLOME
Alegación nº	133	00113-2016-027735-00	MIGUEL ANGEL OLMEDO AMATE
Alegación nº	134	00113-2016-027736-00	MARIA GONZALEZ MARIN
Alegación nº	135	00113-2016-027737-00	RAFAEL CERVERO CARRASCOSA
Alegación nº	136	00113-2016-027860-00	ARCHIVAL represent.Jose Luis L Liso Ruiz
Alegación nº	137	00113-2016-027956-00	JOSÉ L. CORRALES MUÑOZ Y OTRA
Alegación nº	138	00113-2016-028014-00	MARÍA DOLORES Y OTROS BÁGUENA VERDEGUER
Alegación nº	139	00113-2016-028023-00	IGNACIO GOMAR ALEMANY
Alegación nº	140	00113-2016-028024-00	LUIS ANGEL AGUILAR ALMUDEVER
Alegación nº	141	00113-2016-028025-00	M DOLORES MARTI RODRIGO
Alegación nº	142	00113-2016-028026-00	M CRISTINA AGUILAR MARTI
Alegación nº	143	00113-2016-028027-00	M ALMUDENA AGUILAR MARTI
Alegación nº	144	00113-2016-028049-00	ASUNCIÓN Y OTROS MARCO GARCÍA
Alegación nº	145	00113-2016-028078-00	JUAN MUNUERA CASAS
Alegación nº	146	00113-2016-028145-00	JOAQUIN RAMON CALVO SENENT
Alegación nº	147	00113-2016-028148-00	JOSE MARIA ANTON ZUBIAURRE
Alegación nº	148	00113-2016-028149-00	ANSELMO VILLAR LOPEZ
Alegación nº	149	00113-2016-028150-00	FRANCISCO JAVIER ANTON ZUBIAURRE
Alegación nº	150	00113-2016-028171-00	MIGUEL NAVARRO PEREZ
Alegación nº	151	00113-2016-033225-00	JOSÉ ENRIQUE BAÑÓN CARRIÓN
Alegación nº	152	00113-2016-033365-00	PROVINCIA CANONICA DE ESPAÑA DE LA COMPAÑIA DE JESUS
Alegación nº	153	00113-2016-033795-00	C.PP. VIRGEN DE LA MISERICORDIA, 2
Alegación nº	154	00113-2016-033954-00	RAFAEL ESTEVE PLA
Alegación nº	155	00113-2016-033990-00	FRANCISCO JAVI APARICIO TERUEL
Alegación nº	156	00113-2016-033991-00	Mª JOSE GARCÍA LOPEZ
Alegación nº	157	00113-2016-033996-00	SUSANA LEYLA LLAVATA BETA
Alegación nº	158	00113-2016-033997-00	SARA FERNANDEZ EXPOSITO
Alegación nº	159	00113-2016-033998-00	CATALINA MORANT LOPEZ
Alegación nº	160	00113-2016-034000-00	MILAGROS OLMOS GARCIA
Alegación nº	161	00113-2016-034002-00	CRISTOBAL MORENO PULIDO
Alegación nº	162	00113-2016-034004-00	MIGUEL ANGEL PARDINES RUEDA
Alegación nº	163	00113-2016-034005-00	CARMEN BARAT PONS
Alegación nº	164	00113-2016-034007-00	CARMEN LOPEZ OLIVA
Alegación nº	165	00113-2016-034008-00	JOSE ANTONIO GARCIA ROA
Alegación nº	166	00113-2016-034009-00	ANA MARIA DOMINGO NAVARRO
Alegación nº	167	00113-2016-034011-00	MANUEL TOMAS CUENCA SATORRES
Alegación nº	168	00113-2016-034012-00	CARMELO LLAVATA MARCH
Alegación nº	169	00113-2016-034014-00	CONCEPCION BETA ROSELL
Alegación nº	170	00113-2016-034015-00	DOLORES LOPEZ PRIETO
Alegación nº	171	00113-2016-034016-00	ERNESTO BRIZ ALVAREZ
Alegación nº	172	00113-2016-034017-00	VICENTE CABRELLES GARCIA
Alegación nº	173	00113-2016-034018-00	AMELIA CARMEN CABRELLES BARAT

Alegación nº	174	00113-2016-034019-00	M PILAR FUENTES MAICAS
Alegación nº	175	00113-2016-034020-00	DANIEL JIMENEZ FERRANDO
Alegación nº	176	00113-2016-034021-00	ELISA ALONSO CARDO
Alegación nº	177	00113-2016-034025-00	M ROSA ANDUJAR LLOPIS
Alegación nº	178	00118-2016-001603-00	ASOCIACIÓN DE VECINOS BOTÁNIC represent. Manuel Fernando Carles Jordan
Alegación nº	179	00118-2016-001631-00	CIRCULO POR LA DEF. Y DIF. DEL PATRIM. CULTURAL represent. Cesar Guardañó Gil
Alegación nº	180	00113-2017-007861-00	Mº CARMEN CIMADEVILLA COSTA

SEGUNDO.- CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL.

TERCERO.- PROPUESTA DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN ADOPTADOS A LA VISTA DEL RESULTADO DE LA VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES Y ENCUESTAS RECIBIDAS.

CUARTO.- MODIFICACIONES ACLARACIONES DE CARÁCTER NO SUSTANCIAL RESULTADO DEL PERIODO DE ALEGACIONES y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

SEGUNDO.- CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL.

Analizadas y evaluadas las alegaciones y encuestas recibidas como resultado de la exposición al público y del proceso de la participación pública del Plan Especial así como los informes emitidos por parte de Administraciones y Servicios Municipales relacionados con el objeto del mismo, que deben emitir informe previo a la aprobación del Plan Especial, se considera necesario justificar los CRITERIOS GENERALES QUE DETERMINAN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA propuesta por el Plan Especial en aquellos aspectos que han resultado afectados con mas consideraciones, alegaciones u observaciones:

1º.- El régimen de alturas propuesto por el Plan Especial es adecuado, puesto que:

Previo a la determinación del régimen de alturas propuesto por el Plan Especial se ha realizado un análisis morfológico y se han establecido criterios técnicos que constan en el documento expuesto al público que de forma detallada ahora se resumen:

- En la zona intramuros, el Plan mantiene los criterios de volumetría, configuración y forma, considerados en los PEPRIS. El numero de alturas permitidas oscila entre las 4 y 5 plantas salvo en el caso de las edificaciones de la alineación este de Guillem de Castro (las situadas entre Pintor Domingo y la calle Carniceros) en los que el PEP-EBIC 03 plantea reducción de alturas establecida en el PEPRIS de Velluters al considerar que estas edificaciones debe recuperar el perfil característico de Ciutat Vella, es decir V (cinco) plantas máximo y ser acordes a las alturas que otorga el PEPRIS del Carmen a este mismo frente de edificación perteneciente a la zona intramuros y situadas en la parte norte de la Puerta de Quart.
- En el entorno de la avenida de Guillem de Castro, el PEP-EBIC 03 revisa la volumetría asignada por los PEPRIS a esta área, reconsiderando la diferencia otorgada por los distintos -PEPRIS- a algunas de las edificaciones de la calle Guillem de Castro (alineación oeste), reduciendo las alturas permitidas como el objeto mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart desde las calles Guillem de Castro. En concreto, las parcelas 05, 06, 07, 08 de de la manzana 50283 que de VII pasan a V plantas, las parcelas 05, 06, 07 de la manzana 51289 que de VIII pasan a V plantas o parcela 10 de 50274 que de VII pasa a V plantas.
- En la zona de ensanche Botànic, el PEP-EBIC 03 revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas, en concreto la asignada a la calle Quart (extramuros) donde se ha observado cierta heterogeneidad de criterios. El PEP-EBIC-03 reduce las alturas permitidas tomando como criterio permitir edificaciones de V plantas con objeto de mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart e Iglesia de san Miguel y san Sebastian. En concreto, las parcelas 01, 02 de la manzana 50292 y 48299 02 y 03 pasan de pasan de VII a V plantas.
- En la zona ensanche Botànic recayente a Gran Via Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete VII plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de estas consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas (i) las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia; (ii) las determinaciones de la normativa patrimonial y (iii) el resultado del estudio de percepción realizado en el Estudio de Integración Paisajística de este Plan Especial.

Algunas alegaciones recibidas han señalado que el PEP-EBIC-03 incurre en ARBITRARIEDAD EN LA DETERMINACIÓN DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES EN TORNO AL BIC el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia frente a lo que este equipo redactor quiere señalar lo siguiente:

- a) En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

*d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000" ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. **A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.** Por tanto, serán considerados «fuera de ordenación diferida». A tal efecto en los supuestos que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de las plantas superiores o una sustitución voluntaria de los mismos le serán de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 21 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano a los referidos edificios.*

- b) Estando vigente en la actualidad el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre estas previsiones de su declaración, como es obvio, vinculan al Planeamiento Especial que ha de ser elaborado y aprobado para preservar y proteger los valores de su declaración como tal.
- c) No existe pues, margen de apreciación discrecional para la Administración, ni es posible hablar de arbitrariedad, cuando precisamente el ajuste de las alturas en el entorno del BIC parte de un estudio exhaustivo y actualizado de las edificaciones del entorno a fin de mejorar aquellas medidas que, desde el punto de vista de la mejor protección de los valores patrimoniales, se determinaron en la declaración como BIC.
- d) Y por supuesto, desde el punto de vista jurídico es manifiestamente relevante que las limitaciones impuestas por el Decreto 134/2006 no fuesen objeto de recurso contencioso administrativo, convirtiéndose a estos efectos en consentidas y firmes.

2º.- Las propuestas del Plan Especial y las Normas, van encaminadas a conciliar las determinaciones de la legislación urbanística y las de la legislación de patrimonio cultural, y de estas se desprende el análisis realizado para determinar los elementos que se considera no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona que, por tal razón, se califican por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos, inadecuados etc.

A tal efecto, se ha tenido en cuenta,

- El art. 39.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano que dispone:

f) El planeamiento tendrá por objeto, con carácter general, la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos otros que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que, por tal razón, se califiquen expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.

h) El planeamiento especial declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta Ley, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.

- El art. 39.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano que dispone:

e) Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien. La regulación urbanística procurará además la recuperación de aquellos valores arquitectónicos y paisajísticos acreditados, que se hubiesen visto afectados con anterioridad a la declaración.

f) En todo caso, se arbitrarán las medidas necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características del bien y supongan un deterioro visual o ambiental de este espacio

3º.- Cambio del criterio establecido en el Plan Especial para la consideración de elementos considerados Fuera de Ordenación.

Con las consideraciones establecidas en apartado 1º y 2º anteriores, este equipo redactor propone el cambio de criterio sobre los elementos, edificaciones y construcciones calificadas fuera de Ordenación. Este cambio de criterio se considera sustancial por lo que antes de adoptarlo, el Plan Especial se deberá someter a nuevo proceso de exposición al público.

En la Versión Preliminar del Plan Especial sometida a exposición pública se establecía que las inadecuaciones volumétricas, la ocupación de espacio libre privado o la inadecuación formal, no acordes con las nuevas condiciones establecidas por el nuevo régimen urbanístico suponían la declaración del edificio como fuera de ordenación (sustantivo, diferido o adjetivo) de acuerdo a criterios establecidos en el propio Plan Especial, unas veces con criterios coincidentes con el PGOU otras veces con otros atendiendo a la especificidad patrimonial del Plan Especial. Sin embargo, consideramos que esos criterios deberían modificarse a la vista de las opiniones expresadas por interesados en la participación pública, en concreto,

- La alegación del CTAV, 00110-2016-078219 respecto de los edificios declarados como "fuera de ordenación sustantivo" consideran, que su discordancia con el planeamiento en relación con los valores que se pretenden preservar, no tiene, en el caso que nos ocupa, tan relevancia como para merecer esa declaración y que se podría optar por establecer un régimen transitorio sin declaración expresa del fuera de ordenación;
- También, la opinión de un número importante de interesados sobre las consecuencias de carácter hipotecario y financiero que van asociadas al fuera de ordenación sustantivo y a la preocupación social que esto genera.

En efecto, la necesidad de establecer una conciliación de la normativa urbanística y patrimonial entendemos que permite considerar que los edificios que tengan alguna inadecuación que no se considere manifiestamente incompatible con los valores patrimoniales protegidos del ámbito, no se declaren fuera de ordenación, estableciéndose para ellos un régimen transitorio tal y como prevé la LOTUP en el art. 192.

Partiendo de este criterio, se ha optado por reservar la categoría de edificios "fuera de ordenación" a dos supuestos concretos: (i) los supuestos previstos en la LOTUP; y (ii) los supuestos del PGOU calificados como "sustantivos".

En el primer caso son razones de jerarquía normativa la que nos llevan a considerar que todos los edificios, instalaciones y elementos que se encuentren en los supuestos previstos en la LOTUP han de estar necesariamente considerados en este PEP-EBIC como en situación de fuera de ordenación.

En el segundo caso son razones de coherencia interpretativa con el PGOU en tanto en cuanto éste contempla un supuesto específico (Disposición Transitoria 9ª apartado b. que alude a "*Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos*").

De este modo, el PEP-EBIC asume la función de singularizar aquellos edificios que por su volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, se considere que atentan contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos, es decir, los supuestos que necesariamente se han de considerar como en situación de "Fuera de Ordenación". En estos casos el PEP-EBIC expresará singularmente el sometimiento al régimen de Fuera de Ordenación, de tal modo

que a falta de especificación en el documento se tendrá que considerar que dichos edificios no tienen esa condición.

De todos modos este equipo redactor quiere significar que la repercusión y consecuencias jurídicas, económicas y morfológicas sí habían sido tenidas en cuenta en la redacción inicial, pues no de otro modo se explica que la regulación establecida en la redacción sometida a información pública ya utilizaba las categorías establecidas tanto en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, como en la legislación urbanística vigente como en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y en atención a la regulación de estas tres normas calificó los inmuebles que se ven afectados por la misma.

El régimen de las edificaciones “fuera de ordenación” es una técnica que posibilita a la Administración modificar el planeamiento urbanístico existente, no petrificando las situaciones anteriores, en aras a una mejor satisfacción de los intereses públicos que la Administración tiene que proteger y defender cuando ejerce su potestad de planeamiento.

De hecho, de no existir la figura del “fuera de ordenación” no habría modo de resolver lo que con el paso de los años se ha podido considerar que ha sido un mal uso o mal ejemplo de la potestad de planificación urbanística.

En palabras del profesor ARIÑO¹ la característica esencial de este régimen de fuera de ordenación es la de, «dar una respuesta a las situaciones transitorias generadas con motivo de la aprobación de un nuevo Plan», sin que ello «suponga la demolición a costa del afectado de los edificios», sino que «las limitaciones únicamente persiguen no incrementar el coste de expropiación o de indemnización por edificios o usos que deben desaparecer en virtud de un sistema de gestión urbanística».

Precisamente por ello el art. 48.1.a), párrafo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 dispone que,

*“Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística **no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.***”

Por todos estos motivos las Normas del Plan Especial definen las obras de "conservación y mantenimiento" que se permiten a los edificios y construcciones calificados fuera de ordenación y estas permiten las obras de reparación y renovación de instalaciones, actuaciones imprescindibles para cumplimiento de exigencias de la normativa en vigor y habilitación de locales de planta baja siempre que no impliquen reestructuración del inmueble no afecten a su distribución general y no supongan el incremento del valor del inmueble. De este tipo de obras es difícil deducir que permitan que los elementos puedan deteriorarse o llegar a una situación de degradación de un edificio.

En cuanto a la solicitud de una justificación mas argumentada desde el punto de vista morfológica y visual que han expresado algunos interesados, se considera que la documentación que integra el Plan Especial así como la que integra el Estudio de Integración paisajística, son suficientes para poner en evidencia las inadecuaciones de carácter volumétrico, espacial, formal, etc. señaladas por el Plan Especial y que se encuentran patentes en el ámbito protegido. Podemos destacar de forma especial los cuatro Planos de Información que forman parte del análisis, los tres Planos de Ordenación pertenecientes a las de Ordenanzas Gráficas y la extensa documentación grafica y fotográfica que comprende el Estudio de Integración Paisajística mediante la que se justifican todos los aspectos de inadecuación. No obstante, el cambio que ahora se propone es que estas inadecuaciones no supondrán que la edificación se califique fuera de ordenación sino que en función de la inadecuación y su afección se establecerá el régimen transitorio correspondiente en cada caso.

¹ Ariño Sánchez, R.: «Edificios fuera de ordenación en la jurisprudencia (1985-1999)», Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm.181, 2000.

TERCERO.- PROPUESTA DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN ADOPTADOS A LA VISTA DEL RESULTADO DE LA VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES Y ENCUESTAS RECIBIDAS.

A la vista de las consideraciones precedentes expuestas en el apartado anterior, este equipo redactor propone realizar un CAMBIO SUSTANCIAL a la VERSION PRELIMINAR DEL PLAN ESPECIAL, expuesta al público. Este cambio sustancial afecta a los dos aspectos siguientes:

- Ampliación de la delimitación del ámbito del Plan Especial.
- Adaptación del Criterio del régimen de Fuera de Ordenación.

Según el Artículo 57. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental territorial estratégica si como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta del Plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañada de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.

3.1.- Ampliación de la delimitación del ámbito previsto para el PLAN ESPECIAL.

- Ampliación de la parte oeste del ámbito para incluir la arboleda de la Gran Vía Fernando el Católico, de la Petxina a la calle Quart por considerar que forma parte de la misma unidad de paisaje. Como resultado de la alegación: 00107-2016-005378 de la COORDINADORA CIVICO CIUDADANA SALVEM EL BOTÀNIC RECUPEREM CIUTAT.
- Se incluye el tramo del antiguo cauce del Turia completo entre puentes y la manzana recayente a la calle Doctor Sanchis Bergón-paseo de la Petxina-calle Turia, como resultado de las consideraciones señaladas en EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL que considera que desde el punto de vista urbanístico el tramo del antiguo cauce debe ser incorporado entre los límites físicos que determinan los puentes para que no exista indefinición respecto del ámbito que resulta afectado y considera que la manzana urbana forma parte también de la escena urbana, del alzado norte de este ámbito protegido.

Como consecuencia de la ampliación del ámbito del Plan Especial se modifican todos los documentos que lo integran, MEMORIAS, PLANOS (de información y de ordenación), NORMAS Urbanísticas y de Protección, CATÁLOGO y ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA.

El DOC 4 CATÁLOGO se modifica al incorporar cuatro (4) edificaciones pertenecientes a la manzana recayente a la calle Doctor Sanchis Bergón-paseo de la Petxina-calle Turia. Se incorporan nuevas FICHAS al catalogo 49332-01-05-06-07-08 y al PLANO DE ORDENACION 0-06 CATÁLOGO: NIVELES DE PROTECCIÓN.

DOC-5 ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA Ampliación del ámbito del estudio de paisaje con la alineación derecha de la calle Turia y las edificaciones que forman parte de ella.

3.2.- Adaptación del régimen de Fuera de Ordenación.

Se consideran Fuera de Ordenación los elementos que ocupen espacio libre o viario público (idéntico criterio al que sostiene la legislación urbanística), los elementos calificados fuera de ordenación sustantivo por el PGOU y aquellos otros que presentan una manifiesta incompatibilidad con las determinaciones del Plan dado el nivel de afectación a los valores patrimoniales protegidos en el ámbito. Como consecuencia:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se

sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.

- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

A continuación se reproducen literalmente los artículos modificados de DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección, relacionados en el apartado 1)

CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN

Art. 2.8 .-. Edificaciones, construcciones y elementos en situación de fuera de ordenación

1. *Se consideran fuera de ordenación las edificaciones, construcciones y elementos que a la entrada en vigor del presente Plan Especial sean disconformes con las previsiones del mismo por causa de su manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones dado el nivel de afectación a los valores patrimoniales protegidos en el ámbito de este Plan Especial.*
2. *Además de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerarán fuera de ordenación*

Las edificaciones que presentan alguna de estas características:

- *Ocupar el viario público previsto por el Plan.*
- *Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie*

Y los elementos calificados "fuera de ordenación sustantivo" por el PGOU a excepción de lo dispuesto en el apartado b) de la Disposición Transitoria 9ª del PGOU dado que en el ámbito ordenado por este PEP EBIC son sus determinaciones las que indican qué edificios por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico.

3. *En las edificaciones, construcciones y elementos considerados fuera de ordenación de conformidad con el apartado 1 y 2 del presente artículo solo se permitirán única y exclusivamente obras de conservación a los efectos de asegurar el mantenimiento de los mismos en las condiciones exigibles de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y salubridad necesarias. En ningún caso se permite el cambio del uso global o dominante del edificio*
4. *Las obras de conservación a las que se refiere el apartado anterior son aquellas que se describen en el apartado [2.11] de estas Normas.*

5. *Excepcionalmente, previo Informe favorable del Comisión Municipal de Patrimonio, podrán autorizarse en las edificaciones a las que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, intervenciones que excedan de las obras de mera conservación si las mismas contribuyen a reducir la afectación urbanística o patrimonial que justifica la situación de fuera de ordenación-siempre que se acredite que dichas intervenciones se ajustan plenamente a las presentes Normas Urbanísticas y, en ningún caso, suponen obras de reedificación, reestructuración o reconstrucción.*
6. *Igualmente, con carácter excepcional, por razones patrimoniales y con el informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio podrá eximirse del régimen de fuera de ordenación a aquellos edificios que, dentro del ámbito del Plan Especial, afectan de modo irrelevante a la alineación definida en el plano de régimen urbanístico. Se considerará que afectan de modo irrelevante a la alineación definida en el plan aquellos edificios que requieran para ajustarse a dicha alineación un retiro de escasas dimensiones y que por consiguiente, los objetivos de mejora respecto la vialidad o la urbanización no compensan el elevado costo patrimonial y social que supone negar la posibilidad de mantenimiento y rehabilitación de los mismos.*

CAPÍTULO CUARTO.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL

Art.2.9.- Obras, actuaciones e intervenciones en edificios, construcciones y elementos sometidos al Régimen Transitorio.

1. *El régimen jurídico-patrimonial que se regula en este Capítulo será de aplicación a los edificios, construcciones, elementos y partes de estos, que aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no son plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial.*
2. *Las situaciones de posible incompatibilidad con las determinaciones del Plan Especial, que no implican su consideración como fuera de ordenación podrán derivar de su inadecuación volumétrica, espacial o formal, o por otras circunstancias similares.*
3. *Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación a los edificios que a la entrada en vigor del Plan Especial no las cumplan hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.*

Mientras tanto, en dichos edificios, construcciones y elementos se admitirán:

- (i) obras de reforma y de mejora; y*
- (ii) cambios objetivos de actividad, respetando el uso global correspondiente.*

En ambos casos no se podrá acentuar la inadecuación al planeamiento vigente.

Se entiende por obras de reestructuración total o reedificación aquella, que por su alcance, exceda del deber normal de conservación es decir, obras cuyo coste sea superior al 50% del valor de un edificio o construcción con similares características, superficie útil y con las condiciones de uso imprescindibles para autorizar su ocupación.

4. *En las situaciones en las que la incompatibilidad derive de la inadecuación formal, considerando como tal aquella que se plantea por razón de la afectación estética respecto de las determinaciones del Plan Especial, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos inadecuados debiendo ellos ejecutar las obras a su costa, lo cual se entiende forma parte del deber normal de conservación, en los términos regulados en la normativa urbanística.*

En los elementos definidos en este Plan Especial como inadecuados por razones formales o estéticas será obligatoria su adecuación cuando se plantee una intervención que afecte al elemento. El Ayuntamiento exigirá la recuperación de las condiciones del proyecto original del elemento y si la adecuación requiere de un proyecto unitario por ser común la obligación a otros propietarios, se exigirá este proyecto antes de autorizar esta intervención.

5. *Este Plan Especial establece condiciones particulares en el caso de la inadecuación espacial de los locales o plantas bajas de las edificaciones pertenecientes a las manzanas en las que se sitúa el BIC, Jardín Botánico y la Iglesia de san Miguel y San Sebastian, reguladas en el art. 4.10 con la intención de conseguir la adecuada conservación de los bienes protegidos.*
6. *Este Plan Especial establece condiciones particulares en el caso de la inadecuación formal de las fachadas y cubiertas de las edificaciones pertenecientes a las manzanas en las que se sitúa el B.I.C, Jardín Botánico y la Iglesia de san Miguel y san Sebastian, reguladas en el art. 4.10 con la intención de conseguir la adecuada relación perceptiva entre los bienes protegidos y los edificios que lo rodean que pertenecen a la misma manzana.*
7. *En las situaciones de incompatibilidad de uso se estará a lo dispuesto en el PGOU.*

CAPÍTULO SEGUNDO.- SUB-ZONA ORD. PORMENORIZADA “ENTORNO DE PROTECCIÓN-TRAMA HISTÓRICA”.

Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales.

11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera.

- a. *Las medianeras vistas sin tratar que existen en la actualidad en este ámbito, se califican como elementos impropios e inadecuados formalmente.*
- b. *Con carácter general estos elementos deben adaptarse cuando se intervenga en esta parte del edificio, se produzca rehabilitación de carácter integral en la/s fachada/as, y siempre que se produce cambio de uso global (dominante) o rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único.*
- c. *Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas exteriores. Se entiende por tratamiento de la fachada exterior, la utilización de los mismos materiales y calidades que en la fachada principal o acordes a estos al menos en el tratamiento cromático.*
- d. *El tratamiento de la fachada transversal, medianera vista o fachada trasera deberá formar parte de la documentación del proyecto técnico objeto de licencia municipal o de autorización administrativa.*
- e. *Se aplicará en los casos siguientes:*
 - *Medianeras que por cambio de alineación o de la calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo.*
 - *Cuando por diferencia de altura definitiva entre edificios colindantes quedasen medianeras vistas.*
 - *Cuando queden vistos estos elementos, afectando a las visuales desde edificios o espacios protegidos.*
- f. *Se permite la creación de los siguientes cuerpos salientes: impostas, molduras pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm, relacionados o que forman parte de la composición de la fachada principal.*

Art. 4.10.- Condiciones Particulares - parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente).

- a. *Se establecen condiciones para la consecución de una adecuada conservación de los BB.II.CC y de su relación perceptiva con los edificios que lo rodean por pertenecer a la misma manzana urbana, la 48313 y 48299. Se establece una regulación que consiste en:*

- Resolver las afecciones que se producen sobre las partes integrantes del B.I.C. Jardín Botánico, que afecta a las parcelas que comparten con el elementos como: el tramo antiguo del cerramiento que delimita el jardín, la antigua "tanca" en las orientaciones norte y este, y la acequia (tramo de Rovella) en parte de la orientación este;
 - Mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios con los BB.II.CC. Afecta a parcelas cuya visión es directa desde el interior del jardín o desde interior de la parcela de la Iglesia. Afecta a fachadas traseras, cubiertas, terrazas y patios de luces de los edificios de la calle Turia, Sanchis Bergón, Paseo de la Pechina y Quart; y calle Quart, Gran Vía Fernando el Católico, calle Borrull y calle Doctor Peset Cervera edificaciones de la misma manzana que los BB.II.CC.
- b. Condiciones para reducir afecciones sobre las partes integrantes del B.I.C: la tanca y la acequia (tramo de Rovella)-

En las alineaciones norte y este del Jardín Botánico, sobre la "antigua tanca" o cerramiento del Jardín se establece un espacio de protección, hacia la parte en contacto con las parcelas. Se considera que este espacio debe permanecer libre de edificación salvo casos justificados que se especificarán. Se pretende la eliminación de las construcciones situadas sobre el ámbito del cajero de la acequia y así como la de los elementos adosados lateral o superiormente a la "tanca" ajenos al elemento protegido.

Consiste en una distancia de 3 metros (medidos a partir del eje del cerramiento de la "tanca", hacia la parte en contacto con las parcelas anteriormente enumeradas).

- *Para las parcelas de la calle Doctor Sanchis Bergón: Se considera adecuado como espacio de protección las profundidades existentes de los cuerpos principales de las edificaciones de las parcelas 48313-08, 09, 10, 11, 12.*
- *Para las parcelas de la calle Paseo de la Pechina: 48313- 02, 03, 04, 05, y 48313-06, 07 y 08 Se considera adecuado como espacio de protección la profundidad existentes de los cuerpos principales de las edificaciones.*
- *En las parcelas 48313-06, 07, 08 Casa de la Caridad edificación recayentes a Paseo de la Pechina y Doctor Sanchis Bergón, edificación incluida en el catálogo el espacio de protección que debe mantenerse será el ámbito actualmente libre no edificado.*
- *Se exceptúa de liberar de edificación el espacio de protección al edificio situado en la parcela 48313-01 recayente a Paseo de la Pechina, edificación protegida vinculada en otros tiempos al uso del Jardín, debido a sus características especiales.*

En la zona definida como "espacio de protección" establecido para la conservación de la "tanca" y la acequia se prohíbe la pavimentación, las actuaciones permitidas solo serán de conservación y restauración de los elementos protegidos y no se permite la plantación de arbolado, el paso de instalaciones ni la utilización del subsuelo de este espacio para aparcamiento.

Para reducir las afecciones sobre las partes integrantes del B.I.C, los elementos, construcciones o instalaciones que ocupan este espacio de protección que quedan sometidos al régimen transitorio Art.2.9 de estas Normas.

En este caso el régimen transitorio supone que en la parte del local de la planta baja que se encuentran sobre el espacio de protección de "la tanca" y acequia, solo se admiten obras de conservación. La realización de otro tipo de obras o el cambio de actividad del local exigirá la adecuación del mismo a las características y condiciones previstas en este Plan Especial.

Además estos elementos, construcciones o instalaciones se eliminarán y adaptarán a las condiciones del Plan Especial siempre que se produzca la sustitución, reestructuración total o reedificación, la rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o el cambio del uso global o dominante del edificio.

En el caso de la edificación protegida estos elementos se definen como impropios y quedan sujetos al mismo régimen transitorio.

- c. *Condiciones para mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios con los BB.II.CC. las parcelas afectadas por esta regulación son las de la manzana 48313 y 48299.*

La regulación afecta a cubiertas, fachadas traseras y terrazas sobre planta baja, partes de las edificaciones en contacto directo con el Jardín Botánico y con la Iglesia de san Miguel y san Sebastián.

- *Para la edificación de nueva planta se establecen las condiciones del art. 4.9 anterior.*
- *Las condiciones para la edificación existente protegida y no protegida son las siguientes:*
 - *No se permite adosar a fachada instalaciones vistas, desagües, aparatos de aire acondicionado, toldos, marquesinas etc.;*
 - *Los elementos de carpintería, cerrajería, protección u oscurecimiento serán tratados de forma unitaria para todo el edificio.*
 - *El tratamiento de color de los paramentos se realizarán con criterios unitarios para todo el edificio. Se utilizará el mismo tratamiento de color para la fachada trasera que para la principal, utilizando colores claros.*
 - *No se permite ubicar elementos ni construcciones (o cuerpos auxiliares, cuerpos volados, terrazas etc.) en cubierta, fachada, terraza de planta baja, que no correspondan a la configuración original del edificio (según proyecto original archivo histórico) y que no estén permitidos por las normas de este Plan.*
 - *En la cubierta todas las instalaciones que repercutan sobre la percepción y el carácter paisajístico del Bien deberán ser trasladados a zonas no visibles desde el BIC.*
 - *Los antepechos de las terrazas de planta primera serán opacos con una altura mínima de 1.70 sobre la cara inferior del forjado de suelo.*
 - *El espacio de parcela que supera la profundidad edificable de la planta baja deberá mantenerse libre de edificación. Podrá pavimentarse salvo la zona reservada como espacio de protección.*
 - *No se permite adosar ningún elemento a la “tanca histórica” del Jardín.*
 - *Deberán mantenerse las fachadas traseras, cubiertas y terrazas en correcto estado de conservación en base al mantenimiento de la calidad paisajística y ambiental de los BIC.*

Los elementos, construcciones o instalaciones que alteran las condiciones de las fachadas o las cubiertas se consideran elementos inadecuados formalmente y los elementos, construcciones o instalaciones que superan la profundidad edificable de la planta baja se consideran inadecuados espacialmente, en ambos casos quedan sometidos al régimen transitorio con las condiciones que se definen a continuación.

En el primer caso los elementos deberán eliminarse cuando se plantee una intervención que les afecte. El Ayuntamiento exigirá la recuperación de las condiciones del proyecto original del elemento y si la adecuación requiere de un proyecto unitario por ser común la obligación a otros propietarios, se exigirá este proyecto antes de autorizar esta intervención.

En los elementos, construcciones o instalaciones que superan la profundidad edificable de la planta baja solo se admitan obras de conservación. La realización de otro tipo de obras o el cambio de actividad del local exigirá la adecuación del mismo a las características y condiciones previstas en este Plan Especial.

En cualquier de los dos casos, los elementos inadecuados se adaptarán a las condiciones del Plan Especial si se produce la sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio

En el caso de la edificación protegida estos elementos se definen como impropios y quedan sujetos al mismo régimen transitorio.

- d. *El Ayuntamiento promoverá un Plan de Rehabilitación de la envolvente de las edificaciones incluidas en las manzanas urbanas del Jardín Botánico y de la Iglesia de san Miguel y san Sebastian.*
- *En el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan Especial, el Ayuntamiento promoverá un -Plan de adecuación de fachadas, cubiertas y terrazas- para eliminar la afección ambiental y paisajística que sobre los Bienes de Interés Cultural generan las edificaciones de las manzanas 48313 y 48299 dada su relación de colindancia.*
 - *Las intervenciones deberán eliminar los elementos impropios, elementos inadecuados espacial y formalmente y los que suponen afección sobre las partes integrantes del B.I.C. Jardín Botánico, eliminando las construcciones situadas sobre el ámbito del cajero de la acequia y los elementos adosados lateral o superiormente a la "tanca" ajenos al elemento protegido.*
 - *El Plan establecerá un programa de ayudas y plazos para adecuación de estos elementos mediante la realización de actuaciones unitarias conjuntas, previa aprobación de Proyectos Técnicos de rehabilitación global y unitaria.*

CUARTO.- MODIFICACIONES ACLARACIONES DE CARÁCTER NO SUSTANCIAL RESULTADO DEL PERIODO DE ALEGACIONES y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

1º.- Se modifica la ordenanza referida a la regulación de las fachadas traseras de las edificaciones recayentes al Jardín Botánico y a la Iglesia, como resultado de Informe 00110 2016 112659 Infraestructura Verde y paisaje, Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio y de interesados particulares como 00110-2016-098641

Se mantiene el criterio de doble fachada con objeto de reservar y controlar vistas hacia el Jardín Botánico y hacia la Iglesia de san Miguel y san Sebastian, pero se establece nuevo criterio respecto del tratamiento de la hoja o cerramiento exterior, admitiendo la formalización mediante cerramiento fijo en su totalidad o abriendo huecos mediante combinación de partes fijas con partes correderas.

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección: La redacción de este artículo queda de la forma siguiente:

Apartado b) de Art. 4.9.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales,

Fachada recayente a Jardín Botánico:

- *Se realizará una solución de "doble fachada" formada por cerramiento exterior (filtro) para protección de vistas, control solar, y seguridad; un espacio de terraza interior de dimensión mayor o igual a 1.50 metros para resolver las necesidades funcionales del edificio residencial sin afectar a los valores ambientales del ámbito y cerramiento interior que cumplirá con los requerimientos de protección del ambiente exterior y acondicionamiento establecidos por la normativa específica vigente.*
- *El cerramiento exterior será plano de composición libre, pudiéndose utilizar distintos materiales y texturas, como fabrica con revestimiento continuo, celosías cerámicas, lamas metálicas, lamas de madera, mallas metálicas etc. de forma unitaria o mediante combinación de los mismos pero con tratamiento unitario de color en tonos claros. Se admite el cerramiento fijo en su totalidad o abriendo huecos con la combinación de partes fijas con partes correderas. Con este cerramiento se pretende minimizar las vistas hacia el interior de las viviendas, pero que permita las visuales desde el interior de la terraza hacia el Jardín. Este filtro facilitará la ventilación e iluminación que se requiera por cumplimiento de la normativa específica. El cerramiento exterior llegará hasta la planta primera separando la terraza cubierta de la no cubierta de esta planta.*
- *Se permite terraza no cubierta en planta primera, de 4,00 metros de longitud con antepecho opaco menor o igual a 1,70 metros de altura sobre cara inferior de forjado de planta baja. En la superficie de la terraza solo se permite ubicar elementos de carácter mueble.*

Se modifica ANEXO ORDENANZAS GRAFICAS.

2º.- Se modifica la calificación del eje este-oeste en el ámbito "Ampliación Jardín Botánico" de dotacional zona verde jardín (PVJ) a viario S-CV (carácter ajardinado) resultado del INFORME DE LA D.G. DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO. EXPDTE: 9/2016 y de la aceptación de la alegación 00113-2016-033365 DEL COLEGIO DE SAN JOSÉ.

Se incorpora un vial peatonal que comunique la Gran Vía Fdo. El Católico y la Calle Beato Gaspar Bono. El Informe del Servicio de Planeamiento expresa que es lógico el establecer un vial que una la G. Vía Fdo. El Católico y la Beato Gaspar Bono ya que si quedara cerrado dada la gran extensión superficial de la manzana supondría un problema de conexión para los viandantes. También que el vial sea peatonal.

Se modifican todos los PLANOS DE ORDENACION representando la nueva calificación del vial

3º.- Se modifican condiciones a tener en cuenta en el proyecto de intervención del espacio libre "Ampliación Jardín Botánico". Dotacional zona verde jardín (PVJ)

- Respecto de las alineaciones que definen la línea de separación del jardín de transición y del jardín de ampliación en la Gran Vía y en A. Petxina, como resultado de la alegación 00107-2016-005378 COORD. CIVICO CIUDADANA SALVEM EL BOTÀNIC RECUPEREM CIUTAT.
- Respecto del eje este-oeste definido en el ámbito denominado Ampliación Jardín Botánico calificado como dotacional zona verde jardín (PVJ) que pasa a viario S-CV (carácter ajardinado) como resultado del INFORME DE LA D.G. DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO. EXPDTE: 9/2016 y de la aceptación alegación 00113-2016-033365 del COLEGIO DE SAN JOSÉ.

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección: apartado 2, del Art. 4.13.- Condiciones de carácter específico. Ampliación Jardín Botánico. Dotacional zona verde jardín (PVJ)

La "Ampliación del Botánico" integra el Jardín de las Hespérides y las parcelas 47321-02/04/05.

Teniendo en cuenta aspectos patrimoniales y paisajísticos se establecen condiciones particulares a tener en cuenta en el desarrollo del correspondiente proyecto de intervención que son las siguientes:

- Las alineaciones que definen esta zona en el plano de ordenación, la línea de separación del jardín de transición y del jardín de ampliación en la Gran Vía y en A. Petxina tienen carácter orientativo no vinculante y resultará de un proyecto conjunto que considere los precedentes históricos de orientación de las edificaciones y los antiguos jardines del colegio, debiendo justificar que se mantiene la superficie de ampliación de acera en Petxina y Fdo. el Católico
- Creación de un eje norte-sur visual con la puerta de la iglesia del colegio San José (Jesuitas) como fondo de perspectiva.
- Debe mantenerse la calificación de la calle Beato Gaspar Bono como red secundaria, calificado como red viaria (SCV). Se propone su funcionamiento como elemento articulador que relacione el Jardín Botánico y su Ampliación, sin pérdida de su carácter de eje histórico. Su carácter articulador puede extenderse hasta el encuentro con la calle Quart mediante la relación con el Colegio de San José y la alquería de Beato Gaspar Bono. Es un eje tradicional de acceso a la ciudad identificable en la cartografía histórica de Valencia. Su trazado pervive sin modificaciones hasta la actualidad, establece la conexión directa entre la calle Quart y el Paseo de la Pechina, y genera una visión de la cúpula de la iglesia parroquial de San Miguel y San Sebastián con relevancia histórica y paisajística. En su extremo norte, en el antiguo cauce del Turia se conserva un espacio asociado a la subida de mercancías y carros.
- En el tramo comprendido entre la embocadura desde el Paseo de la Pechina y el encuentro con la alineación norte del Colegio San José (Jesuitas) se podrán establecer condiciones especiales para que este tramo pueda cerrarse al público siguiendo el horario de funcionamiento del propio Jardín Botánico.

4º.- Se modifican condiciones previstas para la "Alquería-Gaspar Bono", parcela 47316-03 calificada equipamiento educativo cultural (QE). Ficha Particularizada BRL-PGP 47316-03

Resultado de la alegación 00118-2016-001631 ASOCIACION CIRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSION DEL PATRIMONIO CULTURAL, la 00118-2016-001603 ASOCIACION DE VECINOS BOTANIC y la 00110-2016-032216 L'ASSOCIACIÓ CULTURAL I REPUBLICANA CONSTANTÍ LLOMBART.

El uso de Museo que proponen los interesados es compatible con la calificación de educativo-cultural que se permite en la parcela según el régimen urbanístico propuesto por el Plan Especial

Hemos de tener en consideración el INFORME emitido por el SERVICIO DE PLANEAMIENTO. EXPDTE: 9/2016, que expresa que se debe posponerse la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Conselleria competente por razón de la materia, puesto que la modificación de la calificación de la parcela requiere un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios

establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

La modificación de la calificación de esta parcela necesitaría de informe previo de la Conselleria de Educación, justificativo de la innecesaridad de destinar esta parcela municipal a uso educativo, docente, cuestión que se considera desde el Servicio de Planeamiento que debe posponerse a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

No obstante, teniendo en cuenta las alegaciones de los interesados se considera que debe modificarse el artículo que define pormenorizadamente las condiciones de la Alquería para que el destino del inmueble no esté limitado al uso de ludoteca y guardería sino que quede abierto a cualquier uso cultural-educativo.

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección: El apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono. Se elimina la frase *"destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta"*

Se modifica el DOC-4 CATALOGO: Ficha Alquería, C06 (BRL-PGP 4731603) APARTADO 4- DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS DOCUMENTALES, eliminando la frase: ".....con el uso pormenorizado de Ludoteca para el edificio protegido de la Alquería y Escuela infantil para la edificación de nueva planta que se permite".

Resultado de observaciones del SERVICIO DE JARDINERIA

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección: Art. 4.16.- Condiciones de carácter específico. 2. Se añade el siguiente párrafo: *El espacio ajardinado cerrado por muros merece un tratamiento singularizado por aspectos que caracterizan al antiguo arrabal de Quart y que se sintetizan en la pervivencia del huerto-jardín vernacular.*

Resultado de observaciones del SERVICIO DE PATRIMONIO

Se modifica el DOC-4 CATALOGO: Ficha Alquería C06 (BRL-PGP 4731603) Se modifican las condiciones del cuerpo auxiliar 2 que pasa a ser considerado de elemento impropio a irrelevante.

5º.- Se incorporan condiciones de urbanización al ámbito de Paseo de la Petxina-G.V. Fernando el Católico, como resultado de la alegación: 00110-2016-078219 del CTAV, del informe 00110 2016 112659 de Infraestructura Verde y paisaje y alegación 00107-2016-005378 de la COORDINADORA CIVICO CIUDADANA SALVEM EL BOTÀNIC RECUPEREM CIUTAT.

Primero, como medida para la mejora del entorno y la puesta en valor de los BB.II.CC. se incorporan a las condiciones de urbanización del ámbito de Paseo de la Petxina-G.V. Fernando el Católico la condición de desplazar la salida del túnel hasta salvar la embocadura de la calle Beato Gaspar Bono para eliminar la barrera que supone la salida del túnel que salva la Gran Vía y recorre la marginal del río.

Segundo, se incorpora a las condiciones de urbanización del ámbito de Paseo de la Petxina-G.V. Fernando el Católico que alineación entre el jardín de transición y del jardín de ampliación definida en el Plano de ordenación O-03 tenga carácter orientativo y no vinculante. La alineación definitiva resultará del Proyecto Técnico que se desarrollará posteriormente que deberá considerar los precedentes históricos de orientación de las edificaciones y los antiguos jardines del colegio.

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección: Modificación del Art. 6.4.- Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios. Apartado 3 CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS. Reurbanización Paseo de la Pechina-esquina Gran Vía Fernando el Católico.

Art. 6.4.- Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios. Apartado 3

Reurbanización paseo de la Pechina-esquina Gran Vía Fernando el Católico.

Reurbanización ámbito esquina Gran-vía Fernando el Católico y Paseo de la Pechina hasta la calle Turia. En la formulación del proyecto se tendrá en cuenta que

- *Es necesario generar un espacio peatonal que articule la relación entre Paseo de la Pechina y la Gran Vía, para la consecución de este objetivo se retranqueará la alineación del espacio "ampliación del Jardín-Botánico" teniendo en cuenta la disposición de un espacio verde abierto, como elemento de transición entre el espacio verde acotado del Jardín Botánico y el resto del espacio peatonal. Se situará un espacio ajardinado, red viaria de la red secundaria (SCV) que tendrá carácter de espacio ajardinado en continuidad al jardín. Este espacio permite la creación de una pequeña zona verde que deberá dotarse del mobiliario urbano adecuado que la convierta en área de descanso para el peatón teniendo en cuenta la presencia de la boca de metro existente. Se estudiará si es necesaria la readecuación de esta boca de servicio en función de la nueva organización del espacio peatonal.*
- *Se ampliará la acera del Paseo de la Pechina desde la calle Beato Gaspar Bono hasta la calle Doctor Sanchis Bergón recuperando el espacio cedido al vial de servicio y aparcamiento existente en la actualidad. En todo el espacio peatonal creado se tratará de amortiguar la afección del tráfico rodado sobre el peatón y el paisaje situando arbolado.*
- *Las alineaciones previstas en el plano de ordenación O-3 son orientativas y no vinculantes. Se establecerán definitivamente en el proyecto técnico a desarrollar y resultarán de un proyecto conjunto que considere los precedentes históricos de orientación de las edificaciones y los antiguos jardines del colegio.*
- *Se incorporará a esta urbanización la peatonalización de la calle Doctor Sanchis Bergón.*
- *Se considera necesario favorecer la conexión entre el Paseo de la Pechina con el tramo del antiguo cauce del Turia que recae a este ámbito. El proyecto de urbanización adoptará la solución técnica que permita abordar el desplazamiento de la salida de los vehículos del paso subterráneo hasta sobrepasar la embocadura de la calle Beato Gaspar Bono.*

Se modifica el PLANO DE ORDENACION 0-03 REGIMEN URBANISTICO :

En el Paseo de la Petxina-G.V. Fernando el Católico, se representa la alineación del ámbito entre jardín de transición y ampliación del jardín Botánico como una alineación que tiene carácter orientativo y no vinculante. Se adapta la leyenda del Plano.

Se representa el traslado de la salida de vehículos del túnel subterráneo, con carácter orientativo, no vinculante y se añaden las determinaciones a la leyenda del Plano.

6º.- Se elimina como ámbito de "especial trascendencia" el área correspondiente a las edificaciones pertenecientes a la misma manzana del Jardín Botánico, como resultado de la alegación: 00110-2016-078219 del CTAV y DIRECCION TERRITORIAL DE EDUCACION INVESTIGACION, CULTURA Y DEPORTE

Se considera que la regulación que contiene el Plan Espacial es suficiente para responder a las necesidades del entorno de protección y que en este caso además se trata de parcelas colindantes con el BIC donde la presencia de espacio libre privado de la parcela va a suponer un espacio de protección frente a las intervenciones que en estas parcelas se realicen.

Se modifica el PLANO RÉGIMEN COMPETENCIAL O-08

Se eliminan las parcelas de la manzana 48313-46 como ámbito de "especial trascendencia" áreas donde cualquier intervención de trascendencia patrimonial debe ser autorizada por la Conselleria competente en materia de cultura, de acuerdo a las NNUU del PEP EBIC 03.

7º.- Se modifica ficha de Catálogo del Colegio de san José de Padres Jesuitas, como resultado del INFORME DE LA D.G. DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO. EXPDTE: 9/2016 y de la aceptación de la alegación 00113-2016-033365 del COLEGIO DE SAN JOSÉ:

Se modifica el DOC-4 CATALOGO: Se adapta Ficha Colegio BRL-PGI 4731606.

Se aumenta la superficie de aparcamiento subterráneo privado en parte del subsuelo del Colegio. La actuación se mantiene sujeta a las mismas cautelas que ya se especificaban en la FICHA.

Se modifican las condiciones del cuerpo auxiliar recayente al sur de la calle Beato Gaspar Bono que pasa a ser considerado de elemento impropio a irrelevante.

8º.- Se modifica la propuesta que supone la eliminación de la edificación en la planta baja de las edificaciones recayente al patio de manzana, salvo el caso de las manzanas en las que se encuentran los BB.II.CC. A partir de INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO 15.02.2017 y la aceptación de la alegación 00110-2016-098373

Cuando se generan patios de manzana quedando parte de la manzana con patio y parte no, la regulación puede llevar a situaciones de incongruencia en parcelas colindantes incluidas en manzanas donde parte está incluida en el ámbito del Plan Especial y otra parte no.

DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

Se modifica Art. 4.7.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales. Eliminando la frase "*con ocupación parcial de la parcela dejando espacio libre de edificación en la parte trasera*"

Se modifica en el PLANO DE ORDENACION 0-03 REGIMEN URBANISTICO._La altura de la edificación de planta baja del patio de manzana se modifica y pasa de 0 a 1 planta en las manzanas 49298, 49293, 50293, 50316, 50283.

Se modifica el DOC-4 CATALOGO: En las fichas Particularizadas de manzanas 49298, 49293, 50293, 50316, 50283, en apartado " 8. Componentes y actuaciones previstas" se ha eliminado la fila de la tabla 7b*, y el apartado " 9. Normativa de aplicación - Condiciones particulares" se ha eliminado el punto 7b*

9º.- A partir de cuestiones planteadas en INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO E-03502-2016-000009-00.- 15/02/2017 se modifica:

Se modifica el DOC-4 CATÁLOGO:

- Se adaptan las fichas de los BB.II.CC y BB.RR.LL modificando la cabecera de la ficha, señalando el tipo de bien y la categoría acorde con las del Catálogo Estructural. Se incorpora también a la cabecera la protección general del edificio.
- En listado de Catálogo del PEP EBIC se remite a las Fichas del Catálogo Estructural, Chimenea y Panel heráldico del Convento de Santa Úrsula. En las NNUU se aclara que corresponde en estos casos aplicar la normativa del PGOU.

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección: Art. 2.12.- Régimen de intervención y obras permitidos y Art. 3.4.- Régimen de protección y actuaciones.

- Se modifica el art. 2.12 al independizar las obras permitidas a la edificación protegida de las permitidas a la edificación no protegida, adaptando las primeras a las NNUU del Catálogo Estructural del PGOU. El artículo 2.12 pasa a 2.11 por corrección de numeración por modificaciones efectuadas.
- Se modifica el art. 3.4 Se complementa y adapta a LOTUP con aspectos sobre componentes y actuaciones de los elementos o conjuntos catalogados

- Se incorpora al art. 2.11 mención al tema de la prioridad de obras relativas a la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados para posibilitar itinerarios accesibles a personas discapacitadas, acorde con apartado 2.8.5 de las NNUU del Catálogo Estructural.
- Se incorpora al art. 3.4 mención concreta al tema de la prioridad de obras relativas a la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados para posibilitar itinerarios accesibles a personas discapacitadas, acorde con apartado 2.8.5 de las NNUU del Catálogo Estructural.
- Se incorpora al Art. 3.30.- Régimen de protección de Espacio Etnológico de interés local: Normativa correspondiente a Chimeneas contenido en 3.2.6 del Catalogo Estructural del PGOU.

Se modifica PLANO DE ORDENACIÓN O-03.

- Se incorpora a la red secundaria viaria, las aceras.
- En patios de manzanas donde no se incluye BIC se elimina la regulación sobre prohibición de edificación.

10º.- Se incorpora al Catálogo la ficha del Catálogo Estructural "Acequia de Rovella" y "Acequia de Favara, braç de Rajosa ". Se añade al art. 4.13 condiciones para el futuro proyecto de ampliación del Edificio de Investigación. Se añade al Art. 6.4 condiciones para actuaciones de jardinería en remodelaciones de espacios existentes y los de nueva creación. De acuerdo al INFORME DEL SERVICIO DE JARDINERIA 03502-2016-0009.

Se modifican Planos de INFORMACIÓN: I-05 e I-08 se incluyen los BRL-EEIL Acequia de Rovella y Acequia de Favara (braç de Rajosa).

Se modifica el Plano de ORDENACIÓN:

O-02b. CATALOGO ESTRUCTURAL Corrección de errores: se grafían en el plano y se incluyen en la leyenda la parte de los BRL-EEIL Acequia de Rovella y Acequia de Favara (braç de Rajosa).

O-02c. ENTORNO DE PROTECCION Se incluyen en la leyenda los BRL-EEIL Acequia de Rovella y Acequia de Favara (braç de Rajosa).

O-03 REGIMEN URBANISTICO Se incluyen en la leyenda los BRL-EEIL Acequia de Rovella y Acequia de Favara (braç de Rajosa).

O-06 PROTECCIONES Se incluyen en la leyenda los BRL-EEIL Acequia de Rovella y Acequia de Favara (braç de Rajosa).

Se modifica el DOC-4 CATALOGO: Se incorporan al Catalogo nuevas fichas que corresponden a C12 y C13 que corresponden a las fichas AH_08 y AH_06 del Catalogo Estructural de B. y E. P. de naturaleza Rural

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección del PLAN ESPECIAL:

Se añade al art.. 4.13 .- Condiciones de carácter específico Jardín Botánico, "Edificio Investigación". Condiciones para el futuro proyecto de ampliación del Edificio de Investigación que deberá contemplar la oportunidad de sacar a la luz la existencia de la acequia que transcurre bajo cota de rasante y poner el valor este elemento.

Se añade al art. 6.4.- Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios, apartado i) Arbolado y zonas ajardinadas, condiciones para actuaciones de jardinería en remodelaciones de espacios existentes y los de nueva creación con excepción de la zona de ampliación del Jardín Botánico.

Se añade al apartado i) que las intervenciones de los espacios libres deberán recrear la jardinería vernacular y distanciarse de estéticas ajenas a nuestra realidad cultural y que en estas consideraciones se incluye trazado, vegetación y tipo de riego.

11º.- Se amplía el contenido de la Ficha del edificio municipal de antigua escuela de jardinería al haberse localizado documentación que amplía la información de la que se disponía. De acuerdo a INFORME SERVICIO DE GESTION CENTRO HISTORICO

Se modifica el DOC-4 CATÁLOGO: Se amplían datos de la Ficha BC-PGP 48313-01 sobre el edificio encontrados en el propio edificio y en Archivo Histórico Municipal. Se modifican componentes actuaciones y condiciones particulares.

12º.- Se modifican las condiciones particulares de intervención de los edificios protegidos de calle Turia, 63, 43, 45, 49, 51, 63, 65 y 69. como resultado de la aceptación de la alegación 00110-2016-104194 de JUAN BAUTISTA PELUFO GAYA.

Las edificaciones definidas poseen valores patrimoniales que requieren su conservación. Todas ellas tienen similares características de volumétrica y de profundidad edificable. Se considera necesario reconsiderar las condiciones de protección que se definieron para estas edificaciones en el documento expuesto al público y adaptarlas en parte a los criterios en los que se basa la autorización de la Conselleria para Turia 63, que suponen para este tipo de edificaciones la adaptación a las condiciones de profundidad y altura definidas para las edificaciones de nueva planta de la manzana.

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente el equipo redactor propone la posibilidad de que en estos edificios protegidos ahora por el Plan puedan realizarse actuaciones de rehabilitación integral que permitirán el aumento de la profundidad edificable hasta los 20 ms., y la materialización de planta habitable sobre cornisa, siempre que se actué dentro de una envolvente máxima fijada en el Plan menor que la que resultaría por aplicación de los parámetros del planeamiento vigente, el PGOU y similar a la que generarán las edificaciones de nueva planta por aplicación de los parámetros definidos en el PEP EBIC 03.

Se considera que esta regulación puede servir como medida de recuperación de estos edificios residenciales y para mejor adecuación a las nuevas condiciones que exige este uso, por lo tanto se modifica la Ficha de Catalogo ampliando las condiciones particulares de intervención.

Se modifica el DOC-4 CATÁLOGO: Este cambio supone la adaptación de las fichas de Catalogo BC-(48313-19), BC-(48313-29), BC-(48313-28), BC-(48313-26), BC-(48313-25), BC-(48313-20), BC-(48313-19), BC-(48313-18), y BC-(48313-16).

Los nuevos parámetros permitidos (envolvente máxima) se definirán en una ordenanza grafica. La edificaciones se mantendrán protegidas, con nivel de protección general PARCIAL.

DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección se modifican ORDENANZAS GRAFICAS para adaptar a las nuevas condiciones de estos edificios.

13º.- Se incluye al Catálogo el edificio de la calle Quart 60 y Guillem de Castro 139 resultado de aceptación de la Alegación 00110-2016-098328

Se modifica el DOC-4 CATÁLOGO: Se incluyen fichas BC-PGP 50316-08 y 09

En la ficha 50316-08 se incorpora la frase: "La protección es compatible con la actuación prevista de pasaje en planta baja en la parte trasera de la parcela, de acuerdo con el plano de ordenación O-03 Régimen urbanístico"

Se modifica el Plano 0-03 Régimen urbanístico y 0-05 Protecciones: Se representan nuevas catalogaciones parcelas 50316-08 y 09.

14º.- SE SUBSANAN LOS ERRORES MATERIALES DETECTADOS

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección del PLAN ESPECIAL:

En art. 4.43 se corrige el numero de la edificación que no es el 7 sino 74. Queda como: Art. 4.13 .- Condiciones de carácter específico Jardín Botánico, "Edificio Investigación". Dotacional zona verde parque (PVP). Condiciones de la ampliación del Edificio de Investigación *Tratamiento de fachada a la medianera con la edificación colindante de calle Quart 74.*

En Art. 4.9.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales. Se elimina el símbolo = de las fórmulas: $H_c = 3,80 + 3.15 N_p$; $H_c = 3,80 + 3.50 N_p$; $H_c = 4,80 + 3.15 N_p$

En Capítulo Cuarto.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección Ensanche-Botànic". Art. 4.9.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales. 5. Altura libre mínima. el apartado a) quedará como: *"La altura libre entre forjados de las plantas piso será la resultante de mantener como mínimo la distancia de 3.15 metros entre la cara superior de forjado de suelo y la cara superior del forjado de techo salvo en los edificios de la calle Turia que será la resultante de mantener como mínimo la distancia de 3.50 metros entre la cara superior de forjado de suelo y la cara superior del forjado de techo"*

Se modifica en Planos de INFORMACIÓN:

Se modifica el título del Plano de Información I-04 y queda como I-04 Régimen urbanístico
Se modifica el Plano de Información I-06a ANALISIS ESPACIO EDIF. Y ESPACIO LIBRE. Se elimina inadecuación formal de 51317-01 y 52311-24

Se modifica el Plano de ORDENACIÓN

O-01. AMBITO DEL PLAN ESPECIAL. Se corrigen errores eliminando la relación de BRLs de la leyenda porque no aparecían representados en el plano y podía producir confusión. Se grafía la muralla por ser un BIC parcialmente incluido en el ámbito.

O-03 REGIMEN URBANISTICO.

Se modifica el título del plano, eliminando gestión del suelo.

Se eliminan delimitación UE grafadas por error.

Se eliminan árboles no protegidos del plano para evitar confusiones.

Se eliminan los símbolos de ordenación particularizada en red viaria al no considerar necesario por estar definido en las NNUU.

Se elimina símbolo de viarios de la red secundaria, se sobreentienden al no estar representados en el plano de la red primaria.

Se grafía el patio del edificio situado en la parcela 48299-05 y la alineación de la iglesia.

Se incorpora en la leyenda SVJ Jardines.

Se subsana el error grafico de representación de Guillem de Castro 96 como de fuera de ordenación adjetiva

O-10c ORDENANZA GRAFICA. Se modifica la representación grafica de alzado del Edificio calle Quart 101

15º.- Se completa DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (documento sin eficacia normativa)

Como consecuencia del informe 00110 2016 112659 de Infraestructura Verde y paisaje de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Se añade al estudio:

- El coste de adquisición de suelo de la gasolinera.
- El programa de rehabilitación de las fachadas traseras de las parcelas recayentes al Jardín Botánico y a la Iglesia de san Miguel y san Sebastian

Como consecuencia del INFORME DE SERVICIO DE PATRIMONIO.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Se añade al estudio:

Respecto de afecciones de actuales postes de suministro de carburantes implantados se recogerá en los documentos del Plan que se propone su eliminación, indicando que la actuación deberá realizarse por la vía de Convenio, por lo que la actuación debería referirse a la "Retirada y Eliminación y/o traslado fuera del Conjunto Histórico".

Como consecuencia del INFORME SERVICIO ECONOMICO PRESUPUESTARIO.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Se añade al estudio:

- Cuadro sobre Periodicidad de la Inversión o PLAN DE ETAPAS.

Como consecuencia del INFORME SERVICIO DE GESTIÓN URBANISTICA.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Se añade al estudio:

- Se incorpora nuevo Valor de Expropiación del Suelo (ACTUACIÓN 7)
- Se incorporan datos parcela resultante destinada a espacio libre de 3.639,54 m2 del ámbito de ampliación del Jardín Botánico.

16º.- Se completa DOC-5 ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA (documento sin eficacia normativa) y se incluyen los reparos realizados en el informe 00110 2016 112659 Infraestructura Verde y paisaje, Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

DOC-5 ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

- Ampliación del ámbito del estudio de paisaje con la alineación derecha de la calle Turia y las edificaciones que forman parte de ella.
- Se incluyen los resultados de la valoración de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos obtenidos en el Plan de Participación Pública.
- Se completa el PLANO DE ORDENACION 0-09 INFRAESTRUCTURA VERDE con los aspectos siguientes: arbolado de la calle Quart como medida de conexión de espacios de Guillem de Castro con Jardín Botánico y la conexión del Jardín Botánico con el Jardín del Turia que se consideran medidas de integración paisajística.
- Se completan las Medidas de Integración paisajísticas con una remisión mas concreta a las Normas Urbanísticas del Plan.
- Respecto del Programa de Implementación se hace referencia a que el Plan Especial contiene Memoria de Sostenibilidad Económica que debe entenderse como Programa de Implementación.

QUINTO.- RESPUESTA INDIVIDUAL A CADA ALEGACIÓN.

Se realiza contestación pormenorizada a las alegaciones

ALEGACION Nº 1

Fecha y Registro: 24/02/2015; 00113-2015-007861

Interesado: MARIA DEL CARMEN CIMADEVILLA COSTA, calle Quart nº 63, 1ª,1ª de Valencia.

CONTENIDO

El alegante señala que ha tenido conocimiento de que en el próximo Plan de Ordenación Urbana el edificio sito en calle Quart 63 ha sido excluido de la protección nivel grado 2A de que gozaba en el PGOU de 1988 y que no está de acuerdo con esta medida y presenta las siguientes alegaciones:

- 1.- El 15 de marzo de 1978 el ayuntamiento incoó expediente para declaración de conjunto histórico artístico de Valencia el conjunto de edificios de Quart 63 junto con los de Doctor Montserrat nº 30, 32, 24.
- 2.- El edificio está incluido en el ámbito del Conjunto Histórico de Valencia, declarado Bien de Interés Cultural.
- 3.- El edificio se encuentra en el ámbito del entorno declarado Bien de Interés Cultural de las Torres de Quart, Decreto 3105/93.
- 4.- Conjunto de edificación historicista romántica calle Quart 63 con vuelta de calle Dr. Montserrat nº 30 y 34 con plano de 1 de abril de 1896 firmado por Vicente Bochons páginas 302 y 303 del Catálogo de Monumentos y Conjuntos de la Comunidad Valenciana de 1983.

Suplica al Ayuntamiento que el próximo Plan se conserve la calificación 2A al edificio de Quart nº 63

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:

Respecto de las condiciones de protección del edificio Quart 63, a las que hace referencia el alegante hemos de señalar que el Plan Especial PEP EBIC 03, expuesto al público, incluye en el Catálogo del Plan Especial las edificaciones de Quart 63 esq. Doctor Montserrat 34, Doctor Montserrat 32 y 30 situadas en las parcelas 01, 19 y 18 de la manzana 50293 dentro del nivel de Protección General Parcial y en las condiciones se especifica que se trata de un proyecto unitario. Por lo tanto, se considera que el conjunto de edificios tiene valores arquitectónicos y artísticos para ser incluidos dentro del Catálogo.

El cambio en la denominación del nivel de protección no supone la reducción de protección sino la adaptación a la nomenclatura de la actual normativa urbanística, LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)

CONCLUSION

No procede valorar la alegación puesto que el Catálogo del Plan Especial incluye las edificaciones de Quart 63 esq. Doctor Montserrat 34, Doctor Montserrat 32 y 30 situadas en las parcelas 01, 19 y 18 de la manzana 50293 dentro del nivel de Protección General Parcial manteniendo por lo tanto su protección.

ALEGACION Nº 2

Fecha y Registro: 27/09/2016; 00101-2016-004018

Interesado: ILDEFONSO PASTOR MADALENA, secretario administrador de la Comunidad de Propietarios de la calle Quart nº 99 Valencia.

CONTENIDO

PRIMERA.- La declaración de fuera de ordenación diferido y sus efectos acarrea minusvaloración del edificio.

Se considera que la finca no debe calificarse fuera de ordenación ya que no existe exceso volumétrico sobre la altura de cornisa que fija el PEP EBIC 03. La altura de referencia que se ha fijado en el Plan es de 23,70 metros y la que se ha medido recientemente en el edificio es de 23,54 metros.

SEGUNDA.- Que la regulación que afecta a la planta baja de los edificios en la zona del patio de manzana sea una limitación puntual que solo afecte a los terrenos de la planta baja, que no suponga que toda la finca se declare fuera de ordenación. Que por este aspecto no se declare la finca fuera de ordenación.

TERCERA.- La aprobación del Plan podría suponer daños y perjuicios a los propietarios de la finca

QUARTA.- Con la declaración de fuera de ordenación adjetivo a la fachada recayente al patio interior de manzana se ofrecen ayudas. Se considera que debe prolongarse el periodo de años de ayudas de dos a no menos de quince.

QUINTA.- Debe aclararse que los propietarios quedan autorizados a realizar cualquier tipo de obra de reforma, conservación y mantenimiento.

Se solicita declarar que la finca calle Quart nº 99 no queda Fuera de Ordenación por que no existe exceso volumétrico. Tomar en consideración el resto de alegaciones de forma y manera que no se produzca ningún perjuicio a los propietarios de esta finca.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:

- Se propone estimar parcialmente la alegación primera y no calificar el edificio fuera de ordenación, teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

- Como aclaración a lo expresado por el interesado, en la alegación primera tenemos que señalar que el régimen urbanístico del Plan Especial, señala cinco plantas (V) en la edificación para el momento en que se sustituya el edificio, que corresponde a una altura de cornisa de $(3.15 \times 4) + 3,80 = 16,4$ mts < 23,54 mts que es la altura de cornisa que se señala tiene el edificio de Quart 99.
- Se propone estimar la alegación segunda, sobre la regulación que afecta a la planta baja teniendo en cuenta el nuevo criterio que se adopta para el fuera de ordenación. Las plantas bajas afectadas no se califican elementos fuera de ordenación ni parcial ni totalmente, no obstante, se incluyen en el régimen transitorio, y se regula en el art 4.10 de las Normas del Plan.

- No procede estimar la alegación cuarta, ya que lo que el Plan Especial determina es que a su entrada en vigor se establecerá un Plan de ayudas en un plazo máximo de dos años pero no está fijando ninguna caducidad.
- Atendiendo a la aclaración requerida por el interesado, en el edificio se podrán realizar todo tipo de obras con el límite de la sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Mientras tanto, en estos edificios, construcciones y elementos se admitirán:

- (i) obras de reforma y de mejora; y
- (ii) cambios objetivos de actividad, respetando el uso global correspondiente.

En ambos casos no se podrá acentuar la inadecuación al planeamiento vigente.

Se entienden por obras de reestructuración total o reedificación aquella, que por su alcance, exceda del deber normal de conservación es decir, obras cuyo coste sea superior al 50% del valor de un edificio o construcción con similares características, superficie útil y con las condiciones de uso imprescindibles para autorizar su ocupación.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

ALEGACION Nº 3, 4 y 5

Fecha y Registro: 29/09/2016; 00103-2016-005691; 00103-2016-005692; 00103-2016-005693

Interesados: MARIA ROSA SOLÁ CEBRIÁN, DNI nº 22613833-A; copropietario vivienda 21 calle Gran Vía Fernando el Católico nº 70 Valencia con domicilio en la misma dirección.

JOAQUIN SOLÁ CEBRIÁN, DNI nº 22601919-A; copropietario vivienda 21 calle Gran Vía Fernando el Católico nº 70 Valencia en la plaza Comte de Reus 5-2ª-3ª 43205 Reus.

RICARDO SOLÁ CEBRIÁN, DNI nº 850254417-Y copropietario vivienda 21 calle Gran Vía Fernando el Católico nº 70 Valencia, domicilio en calle Albacete 62-5ª-9ª Valencia.

CONTENIDO

1.- No se ha tenido en cuenta la aplicación al régimen de Fuera de Ordenación en base al Art. 192 de la LOTUV y concordantes con ROGT.

2.- El plan general es el máximo instrumento de ordenación urbanística municipal, la circunstancia de que el régimen F.O. no puede resultar pendiente de un desarrollo posterior por otro plan de inferior jerarquía, somete a la propiedad a un estado de inseguridad jurídica.

3.- Las determinaciones de los Planes Especiales de Protección, integración y funcionalidad de las infraestructuras reguladas en el Art. 179 del ROGT no recoge la potestad de de regulación de alturas de las edificaciones.

4.- Las funciones de los Planes Especiales de conservación y preservación reguladas en Art. 180 del ROGT no recoge la potestad de regulación de alturas de las edificaciones.

5.- Las funciones de los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección públicas reguladas por el Art. 182 del ROGT no recoge la potestad de regulación de alturas de las edificaciones.

6.- El régimen de ordenación diferido contraviene la LPCV que señala que el objeto del plan debe ser la conservación y rehabilitación de los inmuebles del entorno de protección, por inducir a un proceso de degradación , deterioro y ruina a la finca.

7.- El Art. 39.2 de la LPCV señala que a) se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de edificabilidad. Parcelaciones ni agregaciones salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.

8.- El concepto de FO regulado por el art. 192 de LOTUV apartado 2 no contempla como supuesto la altura de los inmuebles como motivo justificado de un FO.

9.- La disposición Transitoria Novena del PGOU debe considerarse provisional. Esta pierde su contenido fuera de contexto para el que ha sido expresamente concebido.

10.- El edificio de calle Gran Vía Fernando el Católico nº 70 Valencia se construye en la década de los 60 cumpliendo los parámetros urbanísticos que le eran de aplicación generando los derechos que han prevalecido hasta hoy en día.

11.- El edificio de calle Gran Vía Fernando el Católico nº 70 Valencia no representa "manifiesta incompatibilidad" con las determinaciones establecidas por la ordenación proyectada del PEP EBIC 03

12.- La aplicación a las edificaciones impropias del régimen de fuera de ordenación diferido es discrecional del PEP EBIC 03 que no se ha justificado por la afcción visual o ambiental de la finca en el Estudio de Integración paisajística.

13.- El edificio de calle Gran Vía Fernando el Católico nº 70 Valencia presenta fachada principal a la Gran Vía a la que realmente pertenece y en la que los edificios de este tramo tienen una altura similar. El Jardín central de la Gran Vía es el gran olvidado.

14.- El criterio de alinear el nº 70 con los edificios que tiene detrás y no con los laterales y los de la gran vía resulta totalmente discutible máximo cuando provoca pérdidas patrimoniales. el edificio se encuentra perfectamente y no tiene sentido condenarlo a la ruina.

15.- Con respecto a la Iglesia de San Miguel y San Sebastian, el edificio a pesar de su proximidad se constituye en un elemento de borde vinculado a la Gran Vía.

16.- La declaración del F.O. Diferido con lleva pérdida patrimonial, grave perjuicio respecto de su valor de tasación no poder constituirse en aval hipotecario merma de aprovechamiento subjetivo del suelo.

17.- El Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad, presenta carencias notables por no contemplar la disminución de ingresos como consecuencia de la disminución del IBI de los edificios calificados F.O. puesto que pierden buena parte de su valor.

18.- El valor catastral de los inmuebles afectados deberá ser revisado a la baja por la pérdida de valor patrimonial de los inmuebles por aparecer con un tiempo de existencia limitado y por no servir de aval bancario.

19.- Cualquier bien susceptible de no permanecer en el tiempo de forma indefinida no puede ser objeto de formar parte de una garantía hipotecaria.

20.- El edificio de calle Gran Vía Fernando el Católico nº 70 forma parte de la envolvente que configura ambos laterales de las grandes vías de la ciudad de Valencia de las que toma su referencia de situación.

21.- La disminución del número de plantas no aumentaría la visibilidad de los tres bienes que se pretende proteger.

22.- El PEP EBIC 03 concluye con la declaración de 34 inmuebles como Fuera de Ordenación que afecta a mas de 624 viviendas y casi 2000 personas por lo que podría considerarse una expropiación encubierta y un fraude de Ley. La degradación de las viviendas al restringirse a las obras permitidas redundará en pérdida de valor del Barrio.

23.- Replantear profundamente las directrices y seguir con una intervención no lesiva para los vecinos y pactada los interesados.

Se solicita al AYUNTAMIENTO que acuerde la supresión de la ELP (espacio libre privado) así como el mantenimiento de las alturas de la edificación existente, en la manzana integrada por los inmuebles numerados como Gran Vía Fernando el Católico nº 70 y 103 de la calle Quart y por tanto, se elimine la denominación "Fuera de Ordenación" por considerarse inadecuado, innecesario.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:

- Se propone estimar la alegación parcialmente, eliminando la calificación del edificio fuera de ordenación por exceso volumétrico, teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

- Se considera que no procede aceptar la alegación 20ª y 21ª que se refiere al cambio de alturas puesto que el régimen propuesto por este Plan Especial es el que ya le otorgaba el PGOU a estos edificios, siete plantas (VII), nº de plantas que difiere de las que tiene la edificación existente. Las alturas asignadas derivan de consideraciones morfológicas respecto de las características del tejido urbano de la zona recayente a Gran Vía ya que de no haber sido así el número de plantas permitido sería de V como al resto de tejido inmerso en el interior de la calle Quart.
- Se considera que no procede aceptar la alegación final sobre la supresión del ELP (espacio libre privado) en el interior del patio de manzana puesto que la medida adoptada tiende a mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios de la manzana del B.I.C.

Sin embargo, es necesario advertir que teniendo en cuenta el nuevo criterio que se adopta para el fuera de ordenación. Las plantas bajas afectadas no se califican elementos fuera de ordenación ni parcial ni totalmente, se incluyen en el régimen transitorio, se regulan según el contenido de art 4.10 de las Normas del Plan.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

ALEGACION Nº 6

Fecha y Registro: 27/09/2016; 00107-2016-005378

Interesados: ANSELMO VILLAR LOPEZ DNI 24359732-H en representación de IRENE MARIA MONER LINARES DNI 24337525-Y Calle Turia 33, 1, 1 46008 Valencia.

CONTENIDO

Solicita sobre edificación de Calle Turia 33 saber en que afecta el Plan Especial a su vivienda y plantea las cuestiones siguientes:

- ¿Podemos hacer reformas interiores si las necesitamos
- ¿podemos transmitirla/venderla libremente?
- ¿van a hacer algo contra nuestra terraza?
- ¿afecta en algo el plan a nuestra propiedad?

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:

El interesado solicita respeto de edificio Turia 33, aclaración y dudas sobre intervención en su edificio y afección que pueda suponer el Plan Especial objeto de aprobación.

El edificio situado en Calle Turia 33, forma parte del ámbito del Plan Especial sometido a Información pública. El Plan propone su inclusión en el Catalogo de Protecciones junto a otras edificaciones de la calle Turia cuya construcción se produce entre los años 30-40 del siglo XX que permite cristalizar una muestra, formada por un conjunto heterogéneo de edificios, representativa de la vertiente racionalista y art-déco de la época por su lenguaje y construcción e incluso muestras de época anterior de lenguaje ecléctico.

El edificio al estar incluido en el Catalogo se encuentra sujeto a la regulación dispuesta en las NORMAS DEL PLAN, TITULO III: CATÁLOGO DE PROTECCIONES. RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN y la Ficha PARTICULARIZADA con el código C 44 BC-PGP 4831334.

Su situación de colindancia con el Jardín Botánico le supone unas condiciones particulares que se regulan en el Art. 4.10.- Condiciones Particulares - parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente), para la consecución de una adecuada conservación de los BB.II.CC y de su relación perceptiva con los edificios que lo rodean por pertenecer a la misma manzana urbana.

Respecto de las fachadas traseras, terrazas y cubiertas deberán adaptarse a las condiciones fijadas en el artículo Art. 4.10.- Condiciones Particulares - parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente).

La regulación del PEP EBIC no afecta a las reformas interiores de las viviendas, y no afecta a la transmisión, venta, o propiedad de la vivienda.

CONCLUSION

Se propone que se traslade al interesado la aclaración solicitada respecto de Calle Turia 33.

ALEGACION Nº 7

Fecha y Registro: 11.10.2016; 00103-2016-005954

Interesados: MIGUEL NAVARRO PEREZ DNI 19462722-F col. 03136 CTAV Calle Quart 101 piso 4º pta. 7 46008 Valencia. En representación propia y de la Comunidad de Propietarios de la Calle Quart 101 de Valencia.

CONTENIDO

El interesado aporta firma electrónica a los efectos y conocimientos de la administración que acompaña a alegación presentada con nº de registro 00110 2016 098373

CONTESTACIÓN y CONCLUSION DEL EQUIPO REDACTOR:

No procede aceptar o denegar puesto que en este escrito el interesado aporta firma electrónica que acompaña a alegación presentada con nº de registro 00110 2016 098373.

Se propone contestar conjuntamente con alegación 00110 2016 098373 que corresponden al mismo interesado.

ALEGACION Nº 8

Fecha y Registro: 27/09/2016; 00107-2016-005378

Interesados: CARLES DOLÇ SORIANO i PASQUAL REQUENA PALLARÉS; DNI nº 19812436Y i 19447863Y; en representación de la COORDINADORA CIVICO CIUDADANA SALVEM EL BOTÀNIC RECUPEREM CIUTAT. Notificaciones Centro Excursionista de VALÈNCIA. Pl. Tavernes de la Vallidigna 4, 46003 Valencia.

CONTENIDO

El interesado expone que:

Primero.- Colegio: El Plan debería mirar al futuro y facilitar una futura hipotética adscripción a las estructuras universitarias asociadas a las ciencias naturales como parte del Botánico. Eso permitiría la reintegración espacial y funcional de la manzana de Jesuitas y su vinculación al Botánico.

Segundo.- Alquilería: se comparte la reivindicación vecinal de dedicar la Alquilería a Museo de Ciencias Naturales Padre Sala. Las necesidades planteadas por el barrio se inclinan mas a la atención de mayores

Tercero.- La línea de separación del jardín de transición y del jardín de ampliación en la Gran Vía y en A. Petxina sería mejor que resultara de un proyecto conjunto que considere los precedentes históricos de orientación de las edificaciones y los antiguos jardines del colegio.

Cuarto.- Recinto interior: considerar la posible reconversión de las calle de conexión de Beato Gaspar Bono y Petxina como ejes interiores del espacio ajardinado.

Quinto.- Respecto del ámbito del entorno de protección del Botánico sería coherente realizar una ampliación de la parte oeste que incluya la arboleda de la Gran Vía de la Petxina a la calle Quart por considerar que forma parte de la misma unidad de paisaje.

Sexto.- El proyecto de uso de los espacios de ampliación del Botánico debería modularse tanto por el Ayuntamiento que cede los terrenos como por la Universidad que será propietaria y responsable y los vecinos que son los destinatarios finales de la decisión de su uso.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:

Primero.- La calificación de la parcela dotacional cultural educativo S-QE que define el PEP EBIC 03 admite el destino que propone el interesado, que se considera compatible y acorde con los valores culturales y paisajísticos del ámbito protegido.

Sin embargo, atendiendo al contenido del informe emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO al PEP EBIC 03 que señala sobre este ámbito que:

....."tenemos que considerar que cualquier modificación de la calificación de la parcela requiere antes un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Conselleria competente por razón de la materia."

Por lo que se considera que la petición del interesado no puede valorarse hasta que no se resuelva en primer lugar la el estudio global de las reservas docentes de la ciudad.

Segundo.- Respecto de la Alquilería, la calificación de Dotacional Educativo-Cultural (S-QE) prevista en el Plan admite el uso de Museo de Ciencias Naturales Padre Sala que se considera compatible y acorde con los valores culturales y paisajísticos del ámbito protegido.

Sin embargo, se considera que la petición del interesado no puede valorarse hasta que no se resuelva en primer lugar el estudio global de las reservas docentes de la ciudad, a tendiendo al contenido del informe emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO al PEP EBIC 03 que señala sobre este ámbito que:

....."tenemos que considerar que cualquier modificación de la calificación de la parcela requiere antes un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Conselleria competente por razón de la materia."

No obstante, se propone aceptar parcialmente la alegación y modificar el apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta" para no condicionar a este uso al edificio.

Tercero.- Se propone aceptar esta alegación e incorporar a las condiciones de urbanización del ámbito de Paseo de la Petxina-G.V. Fernando el Católico que alineación entre el jardín de transición y del jardín de ampliación definida en el Plano de ordenación O-03 tenga carácter orientativo y no vinculante. A demás la alineación definitiva resultará del Proyecto Técnico que se desarrollará posteriormente que deberá considerar los precedentes históricos de orientación de las edificaciones y los antiguos jardines del colegio.

Cuarto.- Respecto de considerar la posible reconversión de las calle de conexión de Beato Gaspar Bono y Petxina como ejes interiores del espacio ajardinado, se trata de una condición que ya se contemplaba en las Normas del Plan Especial, Art. 4.13.- Condiciones de carácter específico, Ampliación Jardín Botánico. Dotacional zona verde jardín (PVJ)

Sin embargo, se considera que debe tenerse en cuenta el informe emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO al PEP EBIC 03 Tras solicitud de informe por parte del Servicio de Gestión de Centro Histórico respecto de la alegación presentada en fecha 5 de octubre de 2016, por la Residencia San Ignacio Provincia de España de la Compañía de Jesús, al Plan referenciado, que señala sobre este ámbito que:

Desde el punto de vista de planeamiento resulta funcionalmente lógico el establecer un vial que una la Gran Vía Fdo. El Católico y la Calle Beato Gaspar Bono ya que si quedara cerrado dada la gran extensión superficial de la manzana supondría un problema de conexión para los viandantes. También parece lógico que ese vial sea peatonal ya que la calle Beato Gaspar Bono no dispone de tránsito de vehículos con lo que no procede añadir al vial un tráfico rodado que además tendría incidencia sobre el propio Jardín y sobre la Iglesia del Colegio de San José.

Si además como indica el alegante en el Convenio firmado en el año 1982 ya se obligaba a establecer un vial que comunicara los dos viales mencionados, tanto por obligación legal como por lógica funcional de la zona parece conveniente que se incluya en el Plan Especial un vial peatonal que comunique ambas calles y dé acceso a la mencionada Iglesia del Colegio de San José.

Por todo ello se propone estimar la alegación incorporando un vial peatonal que comunique la Gran Vía Fdo. El Católico y la Calle Beato Gaspar Bono.

Por lo que se modifica la propuesta del PEP EBIC 03 y se modifica la ordenación prevista en el ámbito de la Ampliación del Jardín Botánico incorporando un viario de carácter peatonal S-CV que comunique la Gran Vía Fdo. El Católico y la Calle Beato Gaspar Bono.

Quinto.- Se acepta la alegación respecto del ámbito del entorno de protección del Botánico se amplía la delimitación prevista en la versión preliminar del PLAN ESPECIAL. Se adaptan documentos y Planos del Plan Especial y se procede a la ampliación de la parte oeste para incluir la arboleda de la Gran Vía Fernando el Católico, de la Petxina a la calle Quart por considerar que forma parte de la misma unidad de paisaje.

Se modifica el ámbito del Plan Especial en todos los documentos que lo integran.

Sexto.- Esta observación excede las competencias de este trabajo, y se traslada al Ayuntamiento la consideración de que el proyecto de uso de los espacios de ampliación del Botánico debería modularse tanto por el Ayuntamiento que cede los terrenos como por la Universidad que será propietaria y responsable y los vecinos que son los destinatarios finales de la decisión de su uso.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta" para no condicionar exclusivamente a este uso al edificio.

Se modifica el Art. 4.16.- Condiciones de carácter específico, de las Normas, como consecuencia de estimar parcialmente esta alegación y las alegaciones 00118-2016-001631 ASOCIACION CIRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSION DEL PATRIMONIO CULTURAL, 00118-2016-001603 ASOCIACION DE VECINOS BOTANIC; 00107-2016-005378 COORDINADORA CIVICO CIUDADANA SALVEM EL BOTÀNIC RECUPEREM CIUTAT.

- Adaptación del Plano de Ordenación O-03 REGIMEN URBANISTICO Y GESTION DEL SUELO, se modifica la ordenación prevista en el ámbito de Ampliación del Jardín Botánico, incorporando un viario de carácter peatonal S-CV que comunique la Gran Vía Fdo. El Católico y la Calle Beato Gaspar Bono. Un eje este-oeste visual y de circulación peatonal que relacione la fachada de la iglesia con la Gran Vía Fernando el Católico y la calle Beato Gaspar Bono, y permita la disposición de los accesos al recinto.
- Se modifica el DOC 3 normas del Plan Especial, Art. 4.13.- Condiciones de carácter específico, Ampliación Jardín Botánico. Dotacional zona verde jardín (PVJ), eliminando:

Creación de un eje este-oeste visual y de circulación que relacione la fachada de la iglesia con la Gran Vía Fernando el Católico y la calle Beato Gaspar Bono, permitiendo la disposición de los accesos al recinto. Para permitir el funcionamiento de la puerta de la iglesia del Colegio San Jose (Jesuitas) se podrá establecer una servidumbre de acceso sobre la ampliación del Jardín Botánico.

- Se adaptan documentos: Memorias y Planos del Plan Especial y se procede a la ampliación de la parte oeste del ámbito para incluir la arboleda de la Gran Vía Fernando el Católico, de la Petxina a la calle Quart por considerar que forma parte de la misma unidad de paisaje.

ALEGACION Nº 9

Fecha y Registro: 11/04/2016, 00110-2016-032216-01

Interesado: ANTONIO MARIN SEGOVIA en calidad de portavoz de ACR CONSTANTÍ LLOMBART, calle Doctor Nicasio Benlloch, 5 escalera 2 puerta 463 46009 VALENCIA

CONTENIDO

El interesado SOLICITA:

- Creación de comisión técnica a fin de que ayuntamiento, Universidad y Generalitat Valenciana acuerden la reserva de partidas presupuestarias suficientes y se encarguen los correspondientes proyectos técnicos que permitan la ampliación del Botánico en el 2016 valorándose las propuestas realizadas por el arquitecto Miguel del Rey.
- Urge emprender la rehabilitación integral de la Alquería para albergar la colección del Museo de Historia Natural Padre Ignacio Sala.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:

Se propone aceptar parcialmente la alegación en cuanto a que es objeto de este Plan Especial planificar y ordenar la ampliación del Jardín Botánico y la puesta en valor de la Alquería que deberán desarrollarse a través de los correspondientes proyectos técnicos.

Excede al cometido de este trabajo la Creación de la Comisión técnica pero se traslada al Ayuntamiento la consideración de creación de comisión técnica a fin de que Ayuntamiento, Universidad y Generalitat Valenciana acuerden la reserva de partidas presupuestarias suficientes y se encarguen los correspondientes proyectos técnicos tal cual expresa el interesado.

Respecto de la Alquería, la calificación de Dotacional Educativo-Cultural (SQE) prevista en el Plan Especial admite el uso de Museo de Ciencias Naturales Padre Sala, no obstante se ha de considerar en primer lugar que la petición del interesado no puede valorarse hasta que no se resuelva en primer lugar el estudio global de las reservas docentes de la ciudad, a tendiendo al contenido del informe emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO al PEP EBIC 03 que señala sobre este ámbito que:

....."tenemos que considerar que cualquier modificación de la calificación de la parcela requiere antes un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Conselleria competente por razón de la materia."

No obstante, se propone aceptar parcialmente la alegación y modificar el apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta" para no condicionar de forma exclusiva a este uso al edificio.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente esta alegación y las alegaciones 00118-2016-001631 ASOCIACION CIRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSION DEL PATRIMONIO CULTURAL, 00118-2016-001603

ASOCIACION DE VECINOS BOTANIC; 00107-2016-005378 COORDINADORA CIVICO CIUDADANA SALVEM EL BOTÀNIC RECUPEREM CIUTAT Se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta" para no condicionar exclusivamente a este uso al edificio.

ALEGACION Nº 10

Fecha y Registro: 06/07/2016; 00110-2016-068855

Interesado: A. INMOBILIARIAS EUROZONAS SL B-96422795 en representación de comunidad de propietarios de Quart 74 Valencia 46008

CONTENIDO

El interesado, solicita ampliación de plazo y consultas hasta el 30 de septiembre para los afectados tengan tiempo suficiente.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR Y CONCLUSIÓN:

El plazo de presentación de alegaciones fue ampliado a solicitud de los interesados.

ALEGACION Nº 11

Fecha y Registro: 26/07/2016; 00110-2016-076730-00

Interesado: FRANCISCO BOSCH REIG DNI 19347992-R con domicilio en GV. Fernando el Católico 76 Valencia 46008

CONTENIDO

El interesado expone que el Plan propuesto no tiene en cuenta condiciones científicas solo se valoran aspectos paisajísticos. Se propone la conservación íntegra de los edificios de la calle Turia que hacen muro a los vientos de levante que impiden la llegada de radiaciones solares de la mañana al jardín. Sin embargo penaliza a los edificios de la GV. Fernando el Católico. Opina que quien priva de la visión y contemplación del J. Botánico no es la parte de poniente sino la parte de levante que es la calle Turia.

Se solicita que se estudien los temas que se exponen en el escrito

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:

Las cuestiones científicas planteadas por el interesado no son de la competencia del Plan Especial sometido a exposición pública.

La obligación de aprobación de un Plan Especial de estas características deriva de la aplicación de la normativa patrimonial por ser un Bien de Interés Cultural.

Otros valores los naturales, ambientales o botánicos que los tiene el BIC se regularán de acuerdo a la normativa específica vigente.

Este Plan Especial, regula aspectos patrimoniales, urbanísticos y paisajísticos, materias que son de su competencia.

CONCLUSIÓN

Se propone no aceptar la alegación en los términos descritos en el apartado anterior.

ALEGACION Nº 12

Fecha y Registro: 29-07-2016; 00110-2016-078219

Interesado: MARIANO BOLANT SERRA; Presidente del CTAV. Calle Hernán Cortes núm. 6 Valencia.

CONTENIDO

El interesado expone que:

PRIMERA.- Respecto de los edificios declarados como "fuera de ordenación sustantivo" se considera que su discordancia con el planeamiento en relación con los valores que se pretenden preservar, no tiene, en el caso que nos ocupa, tan relevancia como para merecer esa declaración. Se podría optar por establecer un régimen transitorio sin declaración expresa del fuera de ordenación.

SEGUNDA.- Eliminación de la barrera que supone en la actualidad la salida del túnel que salva la gran vía de Fernando el Católico y recorre la marginal del río como medida fundamental para la mejora del entorno y la puesta en valor de los BB.II.CC. Desplazar la salida del túnel hasta salvar la calle Beato Gaspar Bono. El PEP EBIC 03 debería recoger como ACTUACIÓN 7 la reurbanización del paseo de la Pechina

TERCERA.- Debería consensuarse con la Conselleria una normativa que permita limitar al mínimo estrictamente necesario si no es posible eliminar, las intervenciones que requieren el "informe previo y vinculante de Cultura" en ámbitos de "especial trascendencia" en aras a mayor agilización administrativa etc.

Solicita se acuerde incorporar estas alegaciones al expediente.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:

- Se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.
- Se introduce como medida para la mejora del entorno y la puesta en valor de los BB.II.CC. y se incorpora a las condiciones de urbanización del ámbito de Paseo de la Petxina-G.V. Fernando el Católico, la condición de desplazar la salida del túnel hasta salvar la calle Beato Gaspar Bono para eliminar la barrera que supone este elemento que salva la Gran Vía y recorre la marginal del río.
- Se elimina como ámbito de "especial trascendencia" el que forman las edificaciones recayentes al Jardín Botánico, áreas cuya intervención requieren el "informe previo y vinculante de Cultura" por considerar que el Plan Especial contiene suficiente regulación para eliminar y minimizar la posible afección visual y paisajística de estas edificaciones al espacio protegido.

CONCLUSION:

Se propone aceptar las alegaciones del interesado.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación

4) Se modifica el Art. 6.4.- Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios. Apartado 3 CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS. Reurbanización Paseo de la Pechina-esquina Gran Vía Fernando el Católico, como resultado de esta alegación, y del informe 00110 2016 112659 de Infraestructura Verde y paisaje, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

5) Se modifica el PLANO DE ORDENACION 0-08 REGIMEN COMPETENCIAL

Fecha y Registro 02-08-2016; 00110-2016-079360

Interesado BEATRIZ PASCUAL PRIETO 22.684.872-H calle Quart nº 74, 6ª, 46008- VALENCIA

CONTENIDO

El interesado respecto de calle Quart nº 74, propone al Ayuntamiento que no declare al edificio sito en calle Quart nº 74 fuera de ordenación y busque soluciones alternativas que beneficien al Jardín Botánico y no perjudiquen a los propietarios de las viviendas como la posible utilización de la fachada que da al referido Jardín para fines ornamentales concorde con los usos del jardín tales como la construcción de un jardín vertical o cualquier uso que pueda beneficiar estéticamente al Jardín Botánico de forma que se consiga equilibrio entre la protección del Jardín y la situación de confianza legítima de los vecinos afectados por el Plan de Protección.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN

- Se propone estimar la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

- No obstante, la modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) las mismas plantas que el PGOU vigente, otorgo en su día a esta edificación.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Mientras tanto, en dichos edificios, construcciones y elementos se admitirán:

- (i) obras de reforma y de mejora; y
- (ii) cambios objetivos de actividad, respetando el uso global correspondiente.

En ambos casos no se podrá acentuar la inadecuación al planeamiento vigente.

Se entiende por obras de reestructuración total o reedificación aquella, que por su alcance, exceda del deber normal de conservación es decir, obras cuyo coste sea superior al 50% del valor de un edificio o construcción con similares características, superficie útil y con las condiciones de uso imprescindibles para autorizar su ocupación.

Por lo tanto, la propuesta del Plan Especial no altera las condiciones a las actualmente se encuentra sujeto el edificio en cumplimiento del planeamiento vigente, el PGOU.

CONCLUSIÓN:

Se propone estimar la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

ALEGACION Nº 14

Fecha y Registro 02/08/2016 00110-2016-079421

Interesado: JOSE CARROBE BADIA DNI 36885377-R Guillem de Castro 96 A 6 ª 28ª A

CONTENIDO

El interesado muestra su disconformidad con algunas de las propuestas del Plan Especial, en especial os cambios de las alturas en los edificios. En algunos edificios son mayores por perjuicios las ventajas en especial edificio Guillem de Castro 96 que tiene su alineación "retranqueda"

Solicita que no se modifique su estatus y en especial su altura y permanezca como esta y se autorizo en su día.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Se propone no aceptar la alegación del interesado que hace referencia a que no se altere el numero de alturas de la edificación.

En concreto en el caso del edificio de Guillem de Castro 96, el número de plantas fijado por este Plan Especial, es de cinco (V) y coincide con el que determina el PEPRI del Carmen vigente, por lo que no existe un cambio de criterio respecto del régimen de altura asignado por el PEP EBIC 03 al edificio respecto del que le asigno el PEPRI en su día.

El régimen de alturas propuesto por el Plan Especial, se basa en los criterios que se exponen a continuación y que constan en el documento expuesto al público:

- En esta zona intramuros, el Plan Especial mantiene los criterios de volumetría, configuración y forma, considerados en los PEPRIS. El numero de alturas permitidas oscila entre las 4 y 5 plantas salvo en el caso de las edificaciones de la alineación este de Guillem de Castro las situadas entre Pintor Domingo y la calle Carniceros en los que el PEP-EBIC 03 plantea reducción de alturas establecida en el PEPRI al considerar que estas edificaciones debe recuperar el perfil característico de Ciutat Vella es decir 5 plantas máximo.
- En el entorno de Guillem de Castro el PEP-EBIC 03 revisa la volumetría asignada por los PEPRIS a estas áreas, reconsiderando la diferencia otorgada por los distintos -PEPRIS- a algunas de las edificaciones de la calle Guillem de Castro (alineación oeste), reduciendo las alturas permitidas con el objeto mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart desde las calles Guillem de Castro. En concreto, las parcelas 05, 06, 07, 08 de de la manzana 50283 que de VII pasan a V plantas, las parcelas 05, 06, 07 de la manzana 51289 que de VIII pasan a V plantas o parcela 10 de 50274 en la calle Guillem de Castro que de VII pasa a V plantas
- En la zona de ensanche Botànic, el PEP-EBIC 03 revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas, en concreto la asignada a la calle Quart (extramuros) en las que se observa cierta heterogeneidad de criterios. Reduce las alturas permitidas tomando como criterio permitir edificaciones de 5 plantas con objeto de mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart e Iglesia de san Miguel y san Sebastian. En concreto, las parcelas 01, 02 de la manzana 50292 y 48299 02 y 03 pasan de pasan de VII a V plantas.

Este criterio se mantiene para el ámbito situado al sur de esta calle.

Por lo tanto se considera justificada la propuesta de alturas que hace el Plan especial, y se propone que no se admita la alegación sobre cambio de altura prevista al edificio.

No obstante es necesario señalar que se ha establecido un nuevo criterio adoptado para el fuera de ordenación, cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios

Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

CONCLUSION

Se propone no aceptar la alegación del interesado que hace referencia a que el Plan Especial no altere el numero de alturas existente en la edificación.

Como consecuencia del cambio de criterio respecto del Fuera de Ordenación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

Fecha y Registro 05/08/2016 00110-2016-080539

Interesado : J. LUIS MARTINEZ MORALES, J. LUIS MARTINEZ GALVAÑ en representación de la comunidad de copropietarios Gran Vía FDO. el Católico, 74 y 76; Complejo 2000

CONTENIDO

Los elegantes plantean lo siguiente:

1. El resultado del trámite de participación ciudadana ha reflejado la unanimidad de los vecinos afectados adversa a la propuesta de planeamiento presentada, "*... lo cual obliga necesariamente al Ayuntamiento a reconsiderar el acierto y la conveniencia de seguir por este camino o, si por el contrario, no resulta lo más acertado, dar fin a tan irrealizable propuesta, que más resulta fruto de un esteticismo urbanístico que de una necesidad real de ordenación*".
2. El PEP era y es absolutamente innecesario. Es absolutamente desproporcionada e irracional la conservación estética y visual que se persigue, con la limitación de derechos de los ciudadanos afectados. En realidad se trata de una expropiación encubierta, lo que supone un supuesto claro de desviación de poder sancionable con declaración de ilicitud del art. 63 de la Ley 30/1992. No se contemplan previsiones presupuestarias para las indemnizaciones a favor de los propietarios como consecuencia de la responsabilidad patrimonial en que se incurriría por parte del Ayuntamiento.
3. El Complejo 2000 pasará a tener 7 alturas y el resto tendrá la consideración de fuera de ordenación sustantiva. Se trata de un criterio muy particular y subjetivo del planificador que incluso es contradictorio consigo mismo como lo denota la lectura de la Memoria (Doc-2). No hay justificación específica de la afección al jardín como consecuencia del perfil de nuestras edificaciones y no existe ningún estudio técnico que avale los perjuicios que se puedan irrogar al jardín.
4. Se discrepa de los fundamentos generales de la ordenación e interpretación paisajística adoptada por el Plan referidos a la inclusión de los elementos protegidos en una distancia de 300 mts que sirve como elemento de visualización o punto de referencia a los efectos protectores.
5. Consideran que el Plan Especial es extemporáneo (ex art. 34.2 y 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano) y fruto de ello deduce su innecesariedad, su escasa relevancia a los efectos que se pretenden (esto es la protección de los bienes de interés cultural) y su nulidad por ser extemporánea la presentación y redacción del mismo.

Se solicita que respecto de las edificaciones de la calle Gran Vía Fernando el Católico nº 74 y 76 se acuerde declarar dentro de ordenación la totalidad del Complejo 2000

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

1. **Respecto del trámite de información pública y de su resultado:** conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, en concreto su artículo 3, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización del mismo conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

Precisamente por ello, el art. 4 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015 establece que la ordenación territorial y la urbanística **son funciones públicas no susceptibles de transacción, que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.**

El resultado de la interpretación conjunta de ambos preceptos permite sostener, sin temor a equivocarnos que, sin perjuicio del derecho a la información de los ciudadanos afectados por los

procesos urbanísticos y de su participación (en definitiva, sin perjuicio del desarrollo de una actividad urbanística transparente) el ejercicio de las potestades públicas, entre las que se encuentra la de planeamiento urbanístico, se ha de desarrollar satisfaciendo realmente el interés general, y evitando usos desviados de las mismas.

Ciertamente, la ordenación del territorio conlleva inexorablemente un proceso de toma de decisiones, cuyo límite se sitúa en lo irracional y caprichoso. Y en este sentido, la participación ciudadana, como manifestación de una democracia participativa, coadyuva a que la decisión del planeador encuentre elementos de juicio y de análisis más y mejor contrastados, permitiendo tomar en consideración las visiones heterogéneas de todos aquellos particulares o grupos de particulares, **que representando intereses propios o colectivos, puedan facilitar un proceso de toma de decisiones, no solo más transparente, sino también más lógico y acertado.**

Precisamente por ello el art. 5, apartado e) que se cita en la alegación cuando establece con carácter general los derechos de los ciudadanos en el ámbito urbanístico y de ordenación del territorio, destaca el derecho a la participación efectiva de todos ellos en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualquier instrumento de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, lo que se materializa en el derecho a formular alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas, y a que además la Administración que impulsa ese instrumento dé respuesta motivada a esas formas de incorporar su participación.

Se trata de un derecho, que como hemos señalado, se incardina en la llamada democracia urbanística y que pretende lograr una mayor legitimidad democrática al Plan.

Pero como, sin duda, conocen los alegantes ese derecho a la participación **no concede a los interesados un derecho subjetivo a que sus alegaciones sean estimadas, precisamente porque ellas no hacen sino reflejar un interés particular o propio que pudiera ser contrario al interés general que la Administración tiene que proteger en el ejercicio de la potestad de planeamiento.**

La Administración responsable de la tramitación deberá tomar en consideración estas alegaciones para rechazarlas o aceptarlas, lo que conllevará un análisis de fondo de las mismas y la consiguiente motivación y razonamiento sobre la decisión que provoque ese análisis y valoración, es decir, su aceptación total o parcial o su rechazo también total o parcial.

Por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2009, en la que se cita la de 4 de marzo de 2003, se señala que *“el trámite de audiencia en los procedimientos de elaboración de instrumentos de ordenación territorial no supone la mera formulación de los distintos y diversos alegatos de las entidades y particulares participantes en la información pública, sino que la reposada lectura de los mismos por la Administración y su contestación específica sobre las razones que lleven a la aceptación rechazo de tales alegaciones para así considerar integrado y realizado el trámite de audiencia pública que debe posibilitar la corrección de errores, puntos de vista o cambios de enfoque en el contenido del Plan”.*

En el mismo sentido la ya citada de 22 de Julio de 2105, recurso de casación, 3549/2013, donde se manifiesta que *“no es suficiente con abrir formalmente un trámite de alegaciones sino que es necesario dar respuesta razonada a las presentadas.*

En definitiva y como a continuación se justificará, se discrepa por completo de las alegaciones formuladas en este caso, las cuales no sólo son sesgadas y poco objetivas sino, desde luego, nada acertadas desde el punto de vista técnico patrimonial.

2. Respetto de la necesidad del Plan Especial y respecto de la justificación de su contenido.

La alegación que contestamos se permite calificar la ordenación propuesta como *“una ocurrencia desconectada de la realidad social, económica y vecinal...”* estimando que se trata de una *“expropiación encubierta que supone un supuesto claro de desviación de poder, sancionable con la declaración de ilicitud de acuerdo con el art. 63 de la Ley 30/1992”*. Y erigiéndose en planificador manifiesta solemnemente que *“el Botánico es un jardín urbano que ha crecido como tal y así había que dejarlo”*. Concluye que se trata de *“un planeamiento irrealizable como así se ha manifestado por los propios redactores, que parte de un historicismo irrelevante para ser considerado como modelo. Plantea una ordenación retórica impracticable que no define de manera concreta en la que se va a ejecutar”*.

Sin duda todas estas expresiones parece que tienen como única finalidad amedrentar a quien tiene que ejercer la potestad de planeamiento urbanístico. Baldío intento si se tiene en cuenta que analizadas estas observaciones con un mínimo de rigor es claro que las mismas carecen por completo de la más mínima justificación. Veamos:

- a) Lo primero que hemos de señalar es que el Jardín Botánico fue declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico por virtud del Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006), que en lo que concierne al Complejo 2000 contenía expresas previsiones en orden a su volumen edificatorio.

Es decir, la desconexión con la realidad social, económica y vecinal que se esgrime de contrario debería de haberse esgrimido frente al Decreto 134/2006 de 29 de septiembre, que no nos consta haya sido discutido por los propietarios del Complejo 2000 y ello a pesar de que en el mismo se contienen expresas previsiones que les afectan.

- b) Que no se trata de una expropiación encubierta es más que evidente, entre otras razones porque es evidente que el PEP no priva de ningún derecho a los propietarios del Complejo 2000.

La distinción entre situación de fuera de ordenación y expropiación es una distinción básica en el Derecho Urbanístico. Esta última implica privación del derecho de propiedad mientras que la primera no. Por otra parte el régimen de las edificaciones “fuera de ordenación” es la técnica que posibilita a la Administración modificar el planeamiento urbanístico existente, no petrificando las situaciones anteriores, en aras a una mejor satisfacción de los intereses públicos que la Administración tiene que proteger y defender cuando ejerce su potestad de planeamiento.

De no existir la figura del “fuera de ordenación” no habría modo de resolver lo que con el paso de los años se ha podido considerar que ha sido un mal uso o mal ejemplo de la potestad de planificación urbanística.

En palabras del profesor ARIÑO¹ la característica esencial de este régimen de fuera de ordenación es la de *«dar una respuesta a las situaciones transitorias generadas con motivo de la aprobación de un nuevo Plan»*, sin que ello *«suponga la demolición a costa del afectado de los edificios»*, sino que *«las limitaciones únicamente persiguen no incrementar el coste de expropiación o de indemnización por edificios o usos que deben desaparecer en virtud de un sistema de gestión urbanística»*.

Precisamente por ello el art. 48.1.a), párrafo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 dispone que,

¹ Ariño Sánchez, R.: «Edificios fuera de ordenación en la jurisprudencia (1985-1999)», Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm.181, 2000.

*“Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística **no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurra en dicha situación durante su vida útil.***

Por tanto nada hay de ejercicio impropio de la potestad de planificación, ni mucho menos existe desviación de poder, ni por consecuencia cabe apreciar un vicio de anulabilidad del planeamiento urbanístico que nos ocupa.

Y evidentemente con ese pronunciamiento legal de no indemnizabilidad de las situaciones de fuera de ordenación mal se podría haber previsto un presupuesto para indemnizaciones cuando las mismas resultan improcedentes.

- c) Pero es más, la alegación omite que el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre, al que antes hemos aludido expresamente referido al Complejo 2000 señala que,

*d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado “Complejo 2000» ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. **A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.** Por tanto, serán considerados «fuera de ordenación diferida». A tal efecto en los supuestos que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de las plantas superiores o una sustitución voluntaria de los mismos le serán de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 21 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano a los referidos edificios.*

Vigente el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre por el que se declara BIC al Jardín Botánico, estas previsiones de su declaración, como es obvio, **vinculan al Planeamiento Especial que ha de ser elaborado y aprobado para preservar y proteger los valores de su declaración como tal.**

No existe pues, margen de apreciación discrecional para la Administración, en el ejercicio de su potestad de planeamiento, salvo en aquellos aspectos que, derivados de un estudio actualizado de la situación permitan matizar o mejorar, desde el punto de vista de la mejor protección de los valores patrimoniales que determinaron su declaración como BIC.

Y así se ha hecho en este caso. Es claramente significativo, a nuestro modo de ver que los alegantes no realicen la más mínima referencia al Decreto 134/2006 de 29 de septiembre, cuando ésta es la norma que declara el Jardín Botánico como BIC, y delimita su entorno de protección que es el contemplado ahora en el Plan Especial.

También es enormemente significativo que no se mencione que en el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre se estableciera que la altura máxima de los edificios del Complejo 2000 sería de CINCO PLANTAS, mientras que ahora el Plan Especial modifica esa previsión para incrementarlas a SIETE PLANTAS, tras un estudio desde el punto de vista paisajístico.

Y por supuesto, desde el punto de vista jurídico es manifiestamente relevante que las limitaciones impuestas por el Decreto 134/2006 no fuesen objeto de recurso contencioso administrativo, convirtiéndose a estos efectos en consentidas y firmes para los propietarios del Complejo 2000.

Por el mismo motivo es muy significativo que el Decreto 134/2006 se remitiese al art. 21 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (supuestos de expropiación forzosa por interés social por incompatibilidad con los valores de protección del BIC) y sin embargo nada se dijera en aquel momento o se mencione ahora como antecedente o como referencia.

En resumen, creemos que el régimen que establece el PEP para el Complejo 2000, manteniendo y preservando los valores de protección del BIC, cumple mejor su funcionalidad y resulta igual o menos restrictivo para los propietarios del mismo del que se desprende con el Decreto 134/2006.

Finalmente y para concluir este apartado negar absolutamente que los redactores de este Plan manifestáramos que se trata de un planeamiento irrealizable.

3. Respeto de las siete alturas en los edificios del Complejo 2000:

Todas las descalificaciones que en la alegación se vierten a propósito de esta determinación para poder tener una mínima apariencia de objetividad deberían de haber venido precedidas de la referencia a las cinco plantas que le asignó a este edificio el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre.

Como no existe esa referencia, realmente nos asalta la duda de si los alegantes lo que prefieren es que sean cinco en lugar de siete las alturas permitidas, ya que, como antes hemos indicado el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre está en vigor, despliega sus efectos y no tratándose de una disposición general sino de un acto administrativo, (vide art. 33.2 de la Ley de Gobierno Valenciano, en relación con el art. 26.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano) resulta inatacable.

Por otra parte no resulta cierto y baste para ello ver la documentación integrante del Plan Especial que no exista un estudio exhaustivo de la afectación de las alturas a la contemplación paisajística del Bien de Interés Cultural cuya protección se trata en este PEP.

Por no reiterar lo ya dicho nos remitimos a lo señalado anteriormente en relación a la aplicación del Decreto 134/2006 de 29 de septiembre, al análisis exhaustivo que se ha realizado sobre la afección paisajística del Bien y sus puntos clave de visualización y disfrute paisajístico.

4. Respeto de la crítica sobre los fundamentos generales de la ordenación e interpretación paisajística adoptada por el Plan.

Dicho sea con todo respeto, se necesitaría algo más que una ocurrencia, más o menos graciosa, escondida en el anonimato, para desvirtuar los fundamentos técnicos aplicados para la ordenación e interpretación paisajística adoptada por el Plan.

Si la "autoritas" de los alegantes para desvirtuar las referencias doctrinales explicitadas en el Plan se limita a lo que contiene la alegación, sencillamente, se descalifica por sí sola.

5. Respeto de la redacción extemporánea del Plan Especial:

El art. 34.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano establece la obligatoriedad de formular un Plan Especial de Protección para el Bien declarado de Interés Cultural, en el plazo de un año a contar desde la publicación de dicha declaración. Y así además lo refrenda en el caso concreto de los Bienes de Interés Cultural del Jardín Botánico de la Universidad de Valencia el art. 10 del Decreto 134/2006.

Ahora bien, el transcurso de este plazo establecido no puede tener la consecuencia invalidante que plantea la alegación por las siguientes razones:

- a) En primer lugar porque la no aprobación del Plan Especial no afecta a la esencia de los valores que determinaron la declaración como Bien de Interés Cultural. Es decir, si dialécticamente llevamos al absurdo el argumento nos daremos cuenta que el hecho de no aprobarse el Plan Especial no puede significar que el Bien de Interés Cultural deje de tener normas de protección específicas.
- b) En segundo lugar porque con carácter general la regla que se aplica respecto de la actuación administrativa que nos ocupa es la contemplada en el art. 63.3 de la Ley 30/1992 de 26 de

noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hoy art. 48.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común según la cual "*La realización de actuaciones fuera del tiempo establecido para ellas solo implicará la anulabilidad del acto recurrido cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo*".

Dicho de otro modo, la excepcionalidad de la ineficacia del acto extemporáneo aparece subrayada en el propio precepto que dice que "**sólo implicará la anulabilidad...**", y no la nulidad de pleno derecho, y además se condiciona esta posibilidad a que lo imponga la naturaleza misma del plazo o término, lo que la jurisprudencia ha identificado con la frustración del fin propio del acto administrativo, o con la causación de una indefensión real a las personas afectadas, entre otros supuestos.

Nada de esto sucede en este caso, donde la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano se preocupa de establecer mecanismos que abundan en la irrelevancia del plazo establecido para la formulación del Plan Especial, como por ejemplo:

- El apartado 5 del art. 34 que establece la vigencia transitoria "... hasta la aprobación del Plan Especial..." de "...las normas de protección contenidas en el decreto de declaración".
- La propia existencia de unas Normas Transitorias de Protección establecidas en el Decreto 134/2006 de Declaración como Bien de Interés Cultural.
- O lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo referido a la posibilidad de eximir al Ayuntamiento de la obligatoriedad de la formulación del Plan Especial "...cuando se considere suficiente la incorporación al planeamiento de las normas de protección del entorno contenidas en la propia declaración, que en tal caso regirán con carácter definitivo".

En definitiva, aspectos todos ellos que redundan en la insustanciabilidad del plazo establecido en la Ley para la formulación del Plan Especial, a la vista del interés público que existe en que los inmuebles declarados BIC cuenten con esta ordenación.

Otra cosa bien distinta es el informe preceptivo y vinculante de la Conselleria competente en materia de Cultura, dado que la omisión de este trámite sí que está sancionada con nulidad de pleno derecho conforme al apartado 34.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

A título de ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2001 (Ar. 4823 de 2002. Ponente: FERÁNDEZ MOLTALVO) dice,

*Como se ha señalado en anteriores ocasiones, las resoluciones administrativas dictadas fuera de plazo sólo pueden ser consideradas nulas cuando la naturaleza del término o plazo imponga este efecto. En otro caso, como es el enjuiciado, debe estimarse que se trata de plazos aceleratorios, **cujo incumplimiento constituye una irregularidad no invalidante. El art. 63.3, LRJPA, dispone que «la realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo».***

En el mismo sentido, SS. de 10 de junio de 1981 (Ar. 2456), 31 de mayo de 1983 (Ar. 3470), 5 de junio de 1984 (Ar. 4372), 9 de octubre de 1984 (Ar. 4919), y 22 de octubre de 2001 (Ar. 9837 de 2002. Ponente: XIOL), etc.

CONCLUSIÓN:

El equipo redactor propone la estimación parcial de la alegación es decir la que se refiere a la eliminación de la calificación del fuera de ordenación, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio

para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de siete (VII).

El edificio 2000 (Gran Vía Fernando el Católico, 74 y 76) queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatible con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Como consecuencia del cambio de criterio respecto del Fuera de Ordenación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC. J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

Fecha y Registro 05/08/2016; 00110-2016-080650

Interesado: ANTONIO J. MORAN VILAPLANA DNI nº 21644429-A como Legal Representante de la entidad Asesoramiento y Gestion de Comunidades y Bienes SL. con CIF nº B- 96978804 entidad encargada de administrar la COMUNIDAD PROPIETARIOS CALLE QUART 103 de Valencia CIF núm. H-46798641

CONTENIDO

El interesado expone que:

1.- Que se consideran competencias tanto locales como supramunicipales y autonómicas en materia de ordenación estructural de los planes urbanísticos, en cuanto a la aplicación al régimen de Fuera de Ordenación en base al Art. 192 de la LOTUV.

2.- El PEP EBIC 03 no recoge el principio básico de equidistribución en que se ha basado y se basa el derecho urbanístico reparto equitativo de beneficios y cargas , art. 68 de la LOTUV al negar los derechos adquiridos en base a la legalidad vigente , en beneficio de otros que ven potenciados sus intereses la declaración de "protegidos" y las consecuentes ayudas y subvenciones a la conservación de sus inmuebles.

3.- El plan general es el máximo instrumento de ordenación urbanística municipal, la circunstancia del F.O. no puede resultar pendiente de un desarrollo posterior por otros Plan de inferior jerarquía. Somete a la propiedad a un estado de inseguridad jurídica.

4.- Las determinaciones de los planes especiales de protección, integración y funcionalidad de las infraestructuras, en su normativa específica no recoge la potestad de regulación de las alturas de las edificaciones

5.- Las funciones de los Planes Especiales de conservación y preservación no recoge la potestad de regulación de alturas de las edificaciones.

6.- Las funciones de los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección públicas reguladas no recoge la potestad de regulación de alturas de las edificaciones.

7.- El régimen de ordenación diferido contraviene la LPCV que señala que el objeto del plan debe ser la conservación y rehabilitación de los inmuebles del entorno de protección.

8.- El Art. 39.2 de la LPCV señala que a) se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de edificabilidad. Parcelaciones ni agregaciones salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.

9.- El concepto de FO regulado por el art. 192 de LOTUV apartado 2 no contempla como supuesto la altura de los inmuebles como motivo justificado de un FO.

10.- La disposición Transitoria Novena del PGOU debe considerarse provisional. Esta pierde su contenido fuera de contexto para el que ha sido expresamente concebido.

11.- El edificio de la calle Quart nº 103 Valencia se construye en la década de los 60 cumpliendo los parámetros urbanísticos que le eran de aplicación generando los derechos que han prevalecido hasta hoy en día.

12.- El edificio de calle de la calle Quart nº 103 no representa "manifiesta incompatibilidad " con las determinaciones establecidas por la ordenación proyectada del PEP EBIC 03

13.- La finca de calle de la calle Quart nº 103 no se encontraría adaptada al PEP EBIC 03 en todos los parámetros de edificación por el regulados, si lo está en los fundamentales es compatible con las determinaciones de la ordenación estructural, no siendo por tanto la falta de adaptación manifiestamente incompatible.

14.- El verdadero conflicto es haber incorporado el edificio al entorno de un Bien de Interés Cultural que si Bien es próximo a él se trata de un elemento de borde que físicamente se encuentra vinculado al vial de su situación al que realmente pertenece.

15.- Se impide la iniciativa privada de la comunidad de propietarios al limitar o impedir la realización de obras de rehabilitación y mejora. La aplicación a las edificaciones impropias del régimen de fuera de ordenación diferido es discrecional del PEP EBIC 03 que no se ha justificado por la afección visual o ambiental de la finca en el Estudio de Integración paisajística.

16.- La declaración del FO. Diferido con lleva pérdida patrimonial, grave perjuicio respecto de su valor de tasación merma de aprovechamiento subjetivo del suelo.

17.- El Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad, presenta carencias notables por no contemplar la disminución de ingresos como consecuencia de la disminución del IBI de los edificios calificados FO puesto que pierden buena parte de su valor.

18.- El valor catastral de los inmuebles afectados deberá ser revisado a la baja por la pérdida de valor patrimonial de los inmuebles por aparecer con un tiempo de existencia limitado y por no servir de aval bancario.

19.- Cualquier bien susceptible de no permanecer en el tiempo de forma indefinida no puede ser objeto de formar parte de una garantía hipotecaria.

20.- Se prevé reducción de calzada de la calle Quart a un solo carril sin embargo no se prevé dar solución a la alineación de la fachada del edificio 79 de la calle Quat que daña la visual entre las Torres de Quart.

21.- El PEP EBIC 03 pretende eliminar plazas de aparcamiento sin dar solución. Los edificios señalados como fuera de ordenación muchos de ellos sí que disponen de zona de aparcamiento.

22.- Falta de solución a los contenedores de basura que lejos de resolverlo prefieren ignorar su presencia.

23.- El edificio de calle de la calle Quart nº 103, se encuentra en el límite del ámbito de delimitación del PEP EBIC 03 pero a su vez forma parte de la envolvente que configura ambos laterales de la vía de circulación rápida de la que toma su referencia de situación, este edificio al igual que los de su entorno inmediato presentan el mismo número de pantas, por lo que forma parte inseparable de su propio contexto.

24.- El PEP EBIC 03 concluye con la declaración de 34 inmuebles como Fuera de Ordenación que afecta a mas de 624 viviendas y casi 2000 personas por lo que podría considerarse una expropiación encubierta y un fraude de Ley. La degradación de las viviendas al restringirse a las obras permitidas redundará en pérdida de valor del Barrio.

25.- Replantear profundamente las directrices a seguir pactando con los interesados.

Se solicita al AYUNTAMIENTO que acuerde la supresión de la ELP (espacio libre privado) así como el mantenimiento de las alturas de la edificación existente, en la manzana integrada por los inmuebles numerados como Gran Vía Fernando el Católico nº 70 y 103 de la calle Quart y por tanto, se elimine la denominación "Fuera de Ordenación" por considerarse inadecuado, innecesario.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Aceptar la alegación que propone la eliminación de la denominación "fuera de ordenación" teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los aleganes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

El edificio Gran Vía Fernando el Católico nº 70 y 103 queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatible con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Por lo tanto, la propuesta del Plan Especial no altera las condiciones a las actualmente se encuentra sujeto el edificio en cumplimiento del planeamiento vigente, el PGOU.

- No procede aceptar la alegación que se refiere al cambio de alturas puesto que el régimen propuesto por este Plan Especial al edificio es de VII plantas, que son las que le otorgó el PGOU y que difiere de las alturas que tiene la edificación. Las alturas asignadas derivan de consideraciones morfológicas respecto de las características del tejido urbano de la zona recayente a Gran Vía y no a las de la calle Quart en cuyo caso se hubieran asignado V.
- No procede aceptar la alegación sobre la supresión del ELP (espacio libre privado) en el interior del patio de manzana puesto que la medida adoptada tendente a mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios de la manzana el B.I.C.
- Se considera que no procede aceptar la alegación sobre la falta de solución a la alineación de la fachada del edificio 79 de la calle Quart que daña la visual entre las Torres de Quart cuando se trata de una edificación que mantiene su trama histórica y es compatible con los objetivos del Plan Especial de mantener la estructura urbana y alineaciones históricas.
- Se considera que no procede aceptar la alegación sobre la falta de solución del PEP EBIC 03 al eliminar plazas de aparcamiento sin dar solución cuando la medida propuesta por el Plan forma parte de las estrategias del Plan de Movilidad aprobado.
- Se considera que no procede aceptar los argumentos expresados de falta de solución a los contenedores de basura. El Plan Especial ha incorporado a la regulación las condiciones necesarias para evitar la contaminación visual de la zona generada por estos elementos. La regulaciones contiene en la Normas del Plan Especial, TITULO VI: CONSERVACION DEL ENTORNO URBANO Art. 6.3.- Contaminación visual o perceptiva.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia del cambio de criterio respecto del Fuera de Ordenación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

ALEGACION Nº 17 a 40

Fecha y Registro 05/08/2016; 00110-2016-080651; 00110-2016-080652; 00110-2016-080653; 00110-2016-080654 ; 00110-2016-080655; 00110-2016-080656; 00110-2016-080657; 00110-2016-080658; 00110-2016-080659; 00110-2016-080660; 00110-2016-080661; 00110-2016-080662; 00110-2016-080663; 00110-2016-080664; 00110-2016-080665; 00110-2016-080666; 00110-2016-080667; 00110-2016-080668; 00110-2016-080669; 00110-2016-080670; 00110-2016-080671; 00110-2016-080672; 00110-2016-080673; 00110-2016-080674

Interesados

RAFAEL TAMARIT BROSETA	DNI nº 19867620-I viv. 15 G. Vía Fdo. Católico nº 70
M ANGELES CHARDI FORTUNY	DNI nº 19813260-W viv. 13 G. Vía Fdo. Católico nº 70
ANTONIO MORA SANCHEZ	DNI nº 22516809-Q viv. 8 G. Vía Fdo. Católico nº 70
JACOBO MILLET SERRANO	DNI nº 24345413-M viv. 3, 3A, 3B G. Vía Fdo. Católico nº 70
LOURDES MILLET SERRANO	DNI nº 24345412-G bajo izq 3º G. Vía Fdo. Católico nº 70
LOURDES MILLET SERRANO	DNI nº 24345412-G bajo izq 2º G. Vía Fdo. Católico nº 70
LOURDES MILLET SERRANO	DNI nº 24345412-G bajo izq 2º G. Vía Fdo. Católico nº 70
CARMEN MARTINEZ HERRERO	DNI nº 19379983-E viv. 4 G. Vía Fdo. Católico nº 70
M LUISA MICO NAVARRO	DNI nº 193527814 viv. 6 G. Vía Fdo. Católico nº 70
ELENA CASTAÑER PEIRO	DNI nº 25407280-P viv. 9 G. Vía Fdo. Católico nº 70
LOURDES MILLET SERRANO	DNI nº 24345412-G bajo drcha 4 º G. Vía Fdo. Católico nº 70
DESAMPARADOS CASTAÑER PEIRO	DNI nº 24313507 T viv. 9 G. Vía Fdo. Católico nº 70
ISABEL MARTINEZ HERRERO	DNI nº 19415616-M viv. 10 G. Vía Fdo. Católico nº 70
CONCEPCION BETA ROSELL	DNI nº 22483173-Y viv. 11 G. Vía Fdo. Católico nº 70
JOSE BOU PASCUAL	DNI nº 19863561-W viv. 16 G. Vía Fdo. Católico nº 70
M CRISTINA FERRER FERRER	DNI nº 25420591-W viv. 18 G. Vía Fdo. Católico nº 70
PABLO CORTES YANINI	DNI nº 44865285-J viv. 20 G. Vía Fdo. Católico nº 70
MARIA FUSTER BLAY	DNI nº 44870179-P viv. 20 G. Vía Fdo. Católico nº 70
VICENTE MANUEL MURGUI MARCOS	DNI nº 19348602-J viv. 22 G. Vía Fdo. Católico nº 70
M ROSA ANDUJAR LLOPIS	DNI nº 19459849-D viv. 23 G. Vía Fdo. Católico nº 70
M JESUS ROS MUÑOZ	DNI nº 22633034-E viv. 24 G. Vía Fdo. Católico nº 70
RAMON ALOS SANCHEZ	DNI nº 25415643-E viv. 25 G. Vía Fdo. Católico nº 70
EDMUNDO MOYA GOMEZ	DNI nº 19521682-H viv. 26 G. Vía Fdo. Católico nº 70
JOSE BOU PASCUAL	DNI nº 19863561-W viv. 28 G. Vía Fdo. Católico nº 70

CONTENIDO

El interesado expone que:

- 1.- Que se consideran competencias tanto locales como supramunicipales y autonómicas en materia de ordenación estructural de los planes urbanísticos, en cuanto a la aplicación al régimen de Fuera de Ordenación en base al Art. 192 de la LOTUV.
- 2.- El PEP EBIC 03 no recoge el principio básico de equidistribución en que se ha basado y se basa el derecho urbanístico reparto equitativo de beneficios y cargas , art. 68 de la LOTUV al negar los derechos adquiridos en base a la legalidad vigente , en beneficio de otros que ven potenciados sus intereses la declaración de "protegidos" y las consecuentes ayudas y subvenciones a la conservación de sus inmuebles.
- 3.- El plan general es el máximo instrumento de ordenación urbanística municipal, la circunstancia del F.O. no puede resultar pendiente de un desarrollo posterior por otros Plan de inferior jerarquía. Somete a la propiedad a un estado de inseguridad jurídica.
- 4.- Las determinaciones de los planes especiales de protección, integración y funcionalidad de las infraestructuras, en su normativa específica no recoge la potestad de regulación de las alturas de las edificaciones

- 5.- Las funciones de los Planes Especiales de conservación y preservación no recoge la potestad de regulación de alturas de las edificaciones.
- 6.- Las funciones de los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección públicas reguladas no recoge la potestad de regulación de alturas de las edificaciones.
- 7.- El régimen de ordenación diferido contraviene la LPCV que señala que el objeto del plan debe ser la conservación y rehabilitación de los inmuebles del entorno de protección.
- 8.- El Art. 39.2 de la LPCV señala que a) se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de edificabilidad. Parcelaciones ni agregaciones salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.
- 9.- El concepto de FO regulado por el art. 192 de LOTUV apartado 2 no contempla como supuesto la altura de los inmuebles como motivo justificado de un FO.
- 10.- La disposición Transitoria Novena del PGOU debe considerarse provisional. Esta pierde su contenido fuera de contexto para el que ha sido expresamente concebido.
- 11.- El edificio de la Gran Vía nº 70 Valencia se construye en la década de los 60 cumpliendo los parámetros urbanísticos que le eran de aplicación generando los derechos que han prevalecido hasta hoy en día.
- 12.- El edificio de Gran Vía nº 70 no representa "manifiesta incompatibilidad" con las determinaciones establecidas por la ordenación proyectada del PEP EBIC 03
- 13.- La finca de Gran Vía nº 70 no se encontraría adaptada al PEP EBIC 03 en todos los parámetros de edificación por el regulados, si lo está en los fundamentales es compatible con las determinaciones de la ordenación estructural, no siendo por tanto la falta de adaptación manifiestamente incompatible.
- 14.- El verdadero conflicto es haber incorporado el edificio al entorno de un Bien de Interés Cultural que si Bien es próximo a él se trata de un elemento de borde que físicamente se encuentra vinculado al vial de su situación al que realmente pertenece.
- 15.- Se impide la iniciativa privada de la comunidad de propietarios al limitar o impedir la realización de obras de rehabilitación y mejora. La aplicación a las edificaciones impropias del régimen de fuera de ordenación diferido es discrecional del PEP EBIC 03 que no se ha justificado por la afección visual o ambiental de la finca en el Estudio de Integración paisajística.
- 16.- La declaración del FO. Diferido con lleva pérdida patrimonial, grave perjuicio respecto de su valor de tasación merma de aprovechamiento subjetivo del suelo.
- 17.- El Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad, presenta carencias notables por no contemplar la disminución de ingresos como consecuencia de la disminución del IBI de los edificios calificados FO puesto que pierden buena parte de su valor.
- 18.- El valor catastral de los inmuebles afectados deberá ser revisado a la baja por la pérdida de valor patrimonial de los inmuebles por aparecer con un tiempo de existencia limitado y por no servir de aval bancario.
- 19.- Cualquier bien susceptible de no permanecer en el tiempo de forma indefinida no puede ser objeto de formar parte de una garantía hipotecaria.
- 20.- Se prevé reducción de calzada de la calle Quart a un solo carril sin embargo no se prevé dar solución a la alineación de la fachada del edificio 79 de la calle Quat que daña la visual entre las Torres de Quart.

21.- El PEP EBIC 03 pretende eliminar plazas de aparcamiento sin dar solución. Los edificios señalados como fuera de ordenación muchos de ellos sí que disponen de zona de aparcamiento.

22.- Falta de solución a los contenedores de basura que lejos de resolverlo prefieren ignorar su presencia.

23.- El edificio de Gran Vía nº 70, se encuentra en el límite del ámbito de delimitación del PEP EBIC 03 pero a su vez forma parte de la envolvente que configura ambos laterales de la vía de circulación rápida de la que toma su referencia de situación, este edificio al igual que los de su entorno inmediato presentan el mismo número de plantas, por lo que forma parte inseparable de su propio contexto.

24.- El PEP EBIC 03 concluye con la declaración de 34 inmuebles como Fuera de Ordenación que afecta a mas de 624 viviendas y casi 2000 personas por lo que podría considerarse una expropiación encubierta y un fraude de Ley. La degradación de las viviendas al restringirse a las obras permitidas redundará en pérdida de valor del Barrio.

25.- Replantear profundamente las directrices a seguir pactando con los interesados.

Se solicita al AYUNTAMIENTO que acuerde la supresión de la ELP (espacio libre privado) así como el mantenimiento de las alturas de la edificación existente, en la manzana integrada por los inmuebles numerados como Gran Vía Fernando el Católico nº 70 y 103 de la calle Quart y por tanto, se elimine la denominación "Fuera de Ordenación" por considerarse inadecuado, innecesario.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Aceptar la alegación respecto de la calificación de "fuera de ordenación" por inadecuación, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

- El edificio Gran Vía Fernando el Católico nº 70 y 103 calle Quart queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial por lo tanto, en idénticas condiciones a las que supone el planeamiento vigente.
- No procede aceptar la alegación que se refiere al cambio de alturas puesto que el régimen propuesto por este Plan Especial al edificio es de VII plantas, que son las que le otorgó el PGOU que y difiere de las alturas que tiene la edificación. Las alturas asignadas derivan de consideraciones morfológicas respecto de las características del tejido urbano de la zona recayente a Gran Vía y no a las de la calle Quart en cuyo caso se hubieran asignado V.
- No procede aceptar la alegación sobre la supresión del ELP (espacio libre privado) en el interior del patio de manzana puesto que la medida adoptada tendente a mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios de la manzana el B.I.C.
- Se considera que no procede aceptar la alegación sobre la falta de solución a la alineación de la fachada del edificio 79 de la calle Quat que daña la visual entre las Torres de Quart cuando se trata

de una edificación que mantiene su trama histórica y es compatible con los objetivos del Plan Especial de mantener la estructura urbana y alineaciones históricas.

- Se considera que no procede aceptar la alegación sobre la falta de solución del PEP EBIC 03 al eliminar plazas de aparcamiento sin dar solución cuando la medida propuesta por el Plan forma parte de las estrategias del Plan de Movilidad aprobado.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

ALEGACION Nº 41 a 46 y 50 y 51

Fecha y Registro:

05/08/2016; 00110-2016-080675; 00110-2016-080676; 00110-2016-080677; 00110-2016-080678;
00110-2016-080679; 00110-2016-080680;
10/08/2016; 00110-2016-081550; 00110-2016-081551

Interesados

05/08/2016

ANA MARIA GALLACH BENAVENT

DNI 19848624-S Gran Vía Fdo. el Católico 68 p. 7ª

ALMUDENA MATEU PUCHADES

DNI 45630477-H Gran Vía Fdo. el Católico 68 p. 3ª

JOSE JULIAN GRAU

DNI 19735201 M Quart 103 p. 10

FRANCISCO JAVIER JULIAN FRONTERA

DNI 25404073-K Quart 103 p. 10

FRANCISCO MERITA ESTELLES

DNI 22533420K Gran Vía Fdo. el Católico 68 p. 7ª

ANA MARIA RAMOS GOMEZ

DNI 73757041-C Turia 57 PTA 22

10/08/2016

JOSE MARIANO ORTUÑO MORET

DNI 25379691-L Turia 31 p. 2º, y cotitular de p. 4

GLORIA MORET CLEMENTE

DNI 19332586-M Turia 31 b. dcha p. 2 y 3 c/Pie de la Cruz n1 pta 11.

CONTENIDO

1.- Se consideran que no se ha tenido en cuenta la atribución expresa que por ley corresponde a cada órgano administrativo en materia de competencias tanto locales como supramunicipales y autonómicas en la cuestión de ordenación estructural de los planes urbanísticos y en concreto en cuanto a la aplicación al régimen de Fuera de Ordenación en base al Art. 192 de la LOTUV así como concordantes con ROGT.

2.- El PEP EBIC 03 no recoge el principio básico de equidistribución en que se ha basado y se basa el derecho urbanístico reparto equitativo de beneficios y cargas, art. 68 de la LOTUV al negar los derechos adquiridos en base a la legalidad vigente, en beneficio de otros que ven potenciados sus intereses la declaración de "protegidos" y las consecuentes ayudas y subvenciones a la conservación de sus inmuebles.

3.- El plan general es el máximo instrumento de ordenación urbanística municipal, la circunstancia del F.O. no puede resultar pendiente de un desarrollo posterior por otros Plan de inferior jerarquía. Somete a la propiedad a un estado de inseguridad jurídica.

4.- El Art. 39.2 de la LPCV señala que a) se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de edificabilidad. Parcelaciones ni agregaciones salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.

5.- La disposición Transitoria Novena del PGOU debe considerarse provisional. Esta pierde su contenido fuera de contexto para el que ha sido expresamente concebido.

6.- El valor catastral de los inmuebles afectados deberá ser revisado a la baja por la pérdida de valor patrimonial de los inmuebles.

7.- Cualquier bien susceptible de no permanecer en el tiempo de forma indefinida no puede ser objeto de formar parte de una garantía hipotecaria, dado que no puede formar parte de la emisión de títulos hipotecarios emitidos por las entidades bancarias.

8.- El PEP EBIC 03 pretende eliminar plazas de aparcamiento sin dar solución.

9.- Replantear profundamente las directrices del Plan.

Se solicita al AYUNTAMIENTO eliminar la denominación de Fuera de Ordenación tanto sustantiva como diferida de los inmuebles afectados, por considerarse inadecuado, innecesario e insolidario, dando al expediente el curso ajustado al Derecho.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone estimar en parte la alegación y modificar el criterio de "fuera de ordenación", teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

- Se considera que no procede aceptar la alegación sobre la falta de solución del PEP EBIC 03 al eliminar plazas de aparcamiento sin dar solución cuando la medida propuesta por el Plan forma parte de las estrategias del Plan de Movilidad aprobado.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

ALEGACION Nº 47

Fecha y Registro 05/08/2016 00110-2016-080733

Interesados: M ROSA ANDUJAR LLOPIS Presidente comunidad DNI 19459849-D y ANTONIO MORAN VILAPLANA Administrador DNI 21644429-A Presidente y administrador de edificio de Gran Vía Fernando el Católico 70 domicilio calle Salamanca 40, 1ª p.2ª

Contenido

Gran Vía Fernando el Católico 70 aportan firmas de apoyo a los ciudadanos afectados por el Plan Jardín Botánico.

Solicitan que se admita la relación que se acompaña de 90 personas y sus firmas para unirlo al expediente del PEP EBIC 03 dando a la causa el curso administrativo.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN Y CONCLUSION:

Se traslada al Ayuntamiento la relación que se acompaña de 90 personas y sus firmas para unirlo al expediente del PEP EBIC 03.

ALEGACION Nº 48

Fecha y Registro: 05/08/2016, 00110-2016-080996

Interesados: INDALECIO PASCUAL MONTON DNI 19139408-G calle Quart 74, p.6.

CONTENIDO

Solicita que se elimine la catalogación como fuera de ordenación sustantivo que el Plan atribuye a calle Quart 74 y se proceda a su incorporación al Catalogo de Protecciones junto a los edificios de la calle Turia.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone estimar la solicitud del interesado sobre que no sea declarado fuera de ordenación sustantivo, el edificio de calle Quart 74, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

La modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) las mismas plantas que el PGOU vigente, otorgo en su día a esta edificación.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Por lo tanto, la propuesta del Plan Especial no altera las condiciones a las actualmente se encuentra sujeto el edificio en cumplimiento del planeamiento vigente, el PGOU.

- Respecto de la solicitud de protección de este edificio por parte de los alegantes se propone no estimar la alegación atendiendo a los argumentos que se exponen a continuación:

I.- No se considera que el edificio de Quart 74, respecto de escala, proporción, lenguaje y características, forme parte del conjunto de edificaciones de la calle Turia que el Plan Especial ha considerado incluir en el Catálogo.

En la zona de Ensanche de Quart-Botànic, cobra especial relevancia la apertura de la calle Turia, que tiene lugar con posterioridad al desarrollo del proyecto global de ensanche. La apertura de esta calle se realiza según proyecto de parcelación de 1888-89 de Felipe Labrandero, maestro de obras. La construcción de edificaciones se retrasaría hasta el primer tercio del siglo XX, y se materializan con escala, lenguaje y características distintas al del resto del ensanche, constituido en su mayor parte por casas "de renta" de 4 y 5 alturas con fachadas de ornamentación sencilla. Así pues, la apertura de la calle Turia genera una nueva bolsa de suelo que será ocupada en los años 30 hasta principios de los 40 por arquitecturas que responden a últimos ejemplos de un sencillo eclecticismo y otras tendentes a la utilización de nuevos lenguajes a caballo entre el racionalismo y el art-déco.

Por lo tanto, el conjunto de edificios de la calle Turia constituye un conjunto edificatorio del que podemos destacar:

Un primer grupo de edificios de temprana construcción, principios de los años 30, con 5 alturas (planta baja y 4 plantas piso), sin una jerarquización marcada de los distintos pisos, asociadas funcionalmente a las necesidades de una vivienda vecinal de ya entrado el siglo XX. Dentro de este grupo existe diferenciación de estilos:

- Edificios que presentan una fuerte componente eclecticista pero que se desprenden de ornamentación y a su vez geometrizan los motivos ornamentales a la manera art-déco. Este es el caso de los edificios situados en: calle Turia 69 (1931), calle Turia 63 (1932), calle Turia 51 (1931), calle Turia 49 (1931), calle Turia 45 (1933).
- Edificios de lenguaje marcadamente racionalista, con escasez de elementos decorativos, y en el caso de presentarse, estos adoptan formas geométricas no figurativas. En muchos casos cuentan con grandes miradores centrales que absorben los balcones laterales en todas las plantas piso rematando sus giros con curvas o en ángulo recto, como es el caso del edificio Hurtado Mir en calle Turia 34 (1935) o los situados en calle Turia 31 (1935) y calle Turia 65. Otros, sin embargo, cuentan con fachadas planas con sencillos balcones que adoptan también formas rectas o curvas, con elementos decorativos geométricos y remates superiores asociados con el lenguaje art-déco, como por ejemplo del edificio Barberá en calle Turia 38 (1932), el edificio Requena en calle Turia 40-42 (1932), o del edificio de Turia 43 (1934). El caso del edificio situado en el número 72 de la calle Quart esquina con la calle Turia (1934) combina las esquinas curvas con miradores de aristas rectas y elementos decorativos geométricos.



Un segundo grupo responde a la segunda mitad de los años 30 y principios de los 40. Se trata de edificios de 6 alturas más ático formando el cuerpo de remate (planta baja+ 5 plantas piso + ático). Se trata de edificios que se alejan de los modelos eclecticistas y exhiben en muchos casos un racionalismo del denominado aerodinámico, de esquinas redondeadas, elementos art-déco escalonados, decoraciones geométricas o grandes vuelos de cornisa que acentúan su voluntad formal; este es el caso de los edificios de Turia 33 (1946), Turia 41 (1946), Turia 67 (1942), Turia 48 (1938) y Padre Manjón 6 esquina con calle Turia (1938). Otros de estos edificios huyen de las esquinas redondeadas siguiendo la geometrización de formas del art-déco, como es el caso del edificio de Turia 47 (1942) o del edificio de calle Turia 61 (1935), este último sin mirador, combina balcones poligonales y curvos, con marcado carácter art-déco, tanto por su decoración como por el cuerpo que sobresale en el ático, con cornisa de gran vuelo. Otros ejemplos apuestan por un racionalismo de formas más severas como los edificios situados en calle Turia 59 (remodelado en 1968), calle Turia 55 (1941), calle Turia 53 (1941). Otros como el edificio de calle Turia 41 (1946) cuenta con un mirador partido de aristas cóncavas con franja central

de balcones poligonales y elementos decorativos geométricos que engloban sus huecos rectangulares en franjas horizontales buscando haciendo alusión, como en otros ejemplos de esta misma calle, a la ventana horizontal racionalista.

Todos este conjunto de edificios, materializa de maneras distintas el incipiente racionalismo valenciano, y aunque no llega a profundizar de manera rotunda en los dictámenes funcionalistas respecto de la organización funcional interior, refleja una voluntad de adaptación a los nuevos tiempos y a las nuevas formas sociales de la época, pues tanto su fachada como la distribución en altura de sus viviendas rompe con esquemas anteriores donde la jerarquización en altura quedaba patente, reforzada por estilos anteriores donde la diferenciación de cuerpos de fachada era inherente al propio lenguaje.

El edificio sito en la calle Quart 74 se sitúa fuera de este conjunto que se ubica en el tramo de la calle Turia entre las calles Doctor Sanchis Bergón y Quart. Este edificio supera los parámetros de altura de los edificios pertenecientes al conjunto de la calle Turia (consta en el expediente del archivo histórico el aumento del altura apenas iniciadas las obras. Aumento de altura que parece que se debe precisamente a su localización en un viario de mayor sección), tanto en cuanto a altura de cornisa como a la altura y composición de la planta baja formada por un importante basamento de planta baja y entresuelo. En cuanto al estilo o lenguaje utilizado, en el edificio de calle Quart 74 responde a tendencias más tardías asociadas al resurgimiento del casticismo surgido en épocas posteriores que empieza a retomarse a principios de los años 40. Prueba de ello es el tratamiento del cuerpo basamental formado como ya hemos comentado por la planta baja y el entresuelo almohadillado que retoma la tradición neobarroca, al igual que los huecos en arco de medio punto del piso superior, que remataban los edificios de este estilo a modo de logia.

Se considera un edificio que no forma parte de la unidad estilística del conjunto de la calle Turia, sino que está relacionado con otros edificios de los años 40 y 50 existentes en la ciudad de Valencia, algunos de ellos proyectados por el mismo arquitecto J. Mora Ortiz localizados mayoritariamente en la Gran Vía.

II. Por otra parte, tampoco puede considerarse el edificio de la calle Quart 74, una obra que destaque con carácter singular dentro de la obra del arquitecto Jose Mora Ortiz de Taranco o de la arquitectura que este representa y que por lo tanto, merezca ser incluida en el Catálogo. No se considera que sea una muestra representativa de la obra del arquitecto ni se considera que contiene valor suficiente con carácter individual que merezca ser protegido.

Jose Mora Ortiz de Taranco, hijo de Francisco de Mora Berenguer, fue un arquitecto importante en la configuración de la imagen de la ciudad y de sus ensanches, estudia en la Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona y se titula en 1940. Sus primeras obras se vinculan con su padre, con la realización de proyectos cuya autoría debió ser compartida.

Su estilo o lenguaje se adscribe a líneas barrocas de impronta monumental. Así construye el edificio para Francisca Machinandiarena y Nicolás Barrera en Gran Vía Ramón y Cajal 38 esquina a Plaza de Vannes (1942, 1946); en la misma línea, aún más monumentalizado, el Edificio de Jabones Catalá, su obra más conocida y premiada, con un proyecto inicial de mayor impronta barroca de 1943 y otro posterior de 1950, igualmente imponente pero mucho más sobrio. Esta finca será galardonada en 1957 con el premio Marqués de Sotelo. José Mora también realizará junto a la Plaza del Ayuntamiento el edificio para Consuelo Hernández Jáudenes e hijos, en la calle Moratín 11, Barcelonina y Portillo de San Jorge, con la habitual contundencia de volúmenes que intentan, en menor tamaño, reproducir la monumentalidad del centro urbano junto al que se construye. Aquí dispone fachadas que alternan líneas curvas y rectas, cuerpos escalonados, balaustres, placas de relieve, voladizos, pináculos, etc., dispuestos a partir de un amplio cuerpo basamental. El edificio pues, como tantos otros del periodo, se articula a partir de la división académica convencional con la incorporación de elementos clásicos y barrocos junto a otros de gusto moderno, como la esquina en curva. En este mismo sentido, aunque con unos resultados algo más pobres, cabe señalarse el edificio que construye para Fidel García en la calle Cuenca 51, 53 esquina a Honorato Juan 15, donde vuelve a disponer un amplio número de elementos: pináculos, frontones, placas de relieve, pilastras que recorren los muros, escalonamientos en las plantas superiores, bandas

en planta baja, cuerpo en voladizo, donde se sitúan casi la totalidad de las plantas, arcos en las ventanas superiores y también la fachada en curva.



Edificio de Jabones Catalá, galardonado en 1957 con el premio Marqués de Sotelo.

El proyecto de urbanización entre la Plaza de España y la Estación de los Ferrocarriles del Norte, le permite no sólo la construcción del Edificio Jabones Catalá, sino también una serie de proyectos que ya se acogen a las líneas propuestas por los arquitectos madrileños de mediados de los años 50, con amplios paños de ladrillo visto y el empleo sistemático de la línea recta. Se trata de los edificios para Antonia Martínez Segura e Hijos en Gran Vía Ramón y Cajal 2 y 4, Pelayo 51, 53, Vives Liern 10 y Bailén 58 (1955), pero sobre todo el de Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4, proyectado en el mismo año que el anterior.



Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4. 1955

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

ALEGACION Nº 49

Fecha y Registro: 08/08/2016, 00110-2016-081076

Interesados: ENRIC RONCERO VENTURA DNI 1946524-K calle Doctor Sanchis Bergón 25-6ª.

CONTENIDO

El interesado solicita que previa consulta con la Conselleria de Cultura se acuerde la aceptación del uso de materiales distintos a la madera en el cerramiento de los edificios de la fachada interior de la manzana en la que se sitúa el Jardín Botánico, teniendo en cuenta la capacidad de aislamiento y ahorro energético que aportan las carpinterías realizadas con materiales modernos.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Vistos los argumentos expresado por el interesado, de forma breve exponemos los criterios del Plan Especial en cuanto a la utilización de materiales en los distintos casos que se pueden plantear:

Primero.- En el caso de la edificación protegida, respecto de la utilización de materiales en las fachadas y cubiertas deberán utilizarse los que correspondan a la tipología original de la edificación. En este caso es obligatoria la madera si corresponde a su la tipología edilicia.

La regulación se encuentra en las Normas del Plan Especial en la Sección Segunda.- Condiciones pormenorizadas de intervención en edificios catalogados. Art. 3.10.- De las condiciones generales de la edificación y Art. 3.11.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales: edificios catalogados

Segundo.- En el caso de la edificación existente no protegida, se determina que las intervenciones irán encaminadas a reponer las características del proyecto original incluidas las características del material de la carpintería.

Tercero.- Para la construcción de nueva planta, en la carpintería se recomienda como material la madera pero se permite que se puedan utilizar también otros materiales.

La regulación se encuentra en las Normas del Plan Especial: para edificios no protegidos en CAPÍTULO CUARTO.- SUB-ZONA ORD. PORMENORIZADA "ENTORNO DE PROTECCIÓN ENSANCHE-BOTÀNIC" Art. 4.9.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales.

No obstante, la Conselleria de Cultura podrá definir su criterio en el momento del análisis del Plan Especial para emitir el informe obligatorio de acuerdo a la Ley de PCV 4/98 previa a su aprobación provisional.

CONTESTACIÓN:

Se propone traslado al interesado de la aclaración solicitada sobre la utilización de materiales para cerramientos de los edificios en la fachada interior de la manzana en la que se sitúa el Jardín Botánico, que se expone en el apartado anterior.

ALEGACION Nº 52

Fecha y Registro: 10/08/2016, 00110-2016-081607

Interesados: M BLANCA ZUBELDIA LAUZURICA DNI 22553054-J calle Quart 74 de Valencia

CONTENIDO

El interesado solicita que el edificio de la calle Quart 74 no sea declarado fuera de ordenación sustantivo y que sea incorporado al catalogo de protecciones junto con el grupo de edificios de la calle Turia de los años 30-40 del siglo XX.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone estimar la solicitud del interesado sobre que no sea declarado fuera de ordenación sustantivo, el edificio de calle Quart 74, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

La modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) las mismas plantas que el PGOU vigente, otorgo en su día a esta edificación.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Por lo tanto, la propuesta del Plan Especial no altera las condiciones a las actualmente se encuentra sujeto el edificio en cumplimiento del planeamiento vigente, el PGOU.

- Respecto de la solicitud de protección de este edificio por parte de los alegantes se propone no estimar la alegación atendiendo a los argumentos que se exponen a continuación:

I.- No se considera que el edificio de Quart 74, respecto de escala, proporción, lenguaje y características, forme parte del conjunto de edificaciones de la calle Turia que el Plan Especial ha considerado incluir en el Catálogo.

En la zona de Ensanche de Quart-Botànic, cobra especial relevancia la apertura de la calle Turia, que tiene lugar con posterioridad al desarrollo del proyecto global de ensanche. La apertura de esta calle se realiza según proyecto de parcelación de 1888-89 de Felipe Labrandero, maestro de obras. La construcción de edificaciones se retrasaría hasta el primer tercio del siglo XX, y se materializan con escala, lenguaje y características distintas al del resto del ensanche, constituido en su mayor parte por casas "de renta" de 4 y 5 alturas con fachadas de ornamentación sencilla. Así pues, la apertura de la calle Turia genera una nueva bolsa de suelo que será ocupada en los años 30 hasta principios de los 40 por arquitecturas que responden a últimos ejemplos de un sencillo eclecticismo y otras tendentes a la utilización de nuevos lenguajes a caballo entre el racionalismo y el art-déco.

Por lo tanto, el conjunto de edificios de la calle Turia constituye un conjunto edificatorio del que podemos destacar:

Un primer grupo de edificios de temprana construcción, principios de los años 30, con 5 alturas (planta baja y 4 plantas piso), sin una jerarquización marcada de los distintos pisos, asociadas funcionalmente a las necesidades de una vivienda vecinal de ya entrado el siglo XX. Dentro de este grupo existe diferenciación de estilos:

- Edificios que presentan una fuerte componente eclecticista pero que se desprenden de ornamentación y a su vez geometrizan los motivos ornamentales a la manera art-déco. Este es el caso de los edificios situados en: calle Turia 69 (1931), calle Turia 63 (1932), calle Turia 51 (1931), calle Turia 49 (1931), calle Turia 45 (1933).
- Edificios de lenguaje marcadamente racionalista, con escasez de elementos decorativos, y en el caso de presentarse, estos adoptan formas geométricas no figurativas. En muchos casos cuentan con grandes miradores centrales que absorben los balcones laterales en todas las plantas piso rematando sus giros con curvas o en ángulo recto, como es el caso del edificio Hurtado Mir en calle Turia 34 (1935) o los situados en calle Turia 31 (1935) y calle Turia 65. Otros, sin embargo, cuentan con fachadas planas con sencillos balcones que adoptan también formas rectas o curvas, con elementos decorativos geométricos y remates superiores asociados con el lenguaje art-déco, como por ejemplo del edificio Barberá en calle Turia 38 (1932), el edificio Requena en calle Turia 40-42 (1932), o del edificio de Turia 43 (1934). El caso del edificio situado en el número 72 de la calle Quart esquina con la calle Turia (1934) combina las esquinas curvas con miradores de aristas rectas y elementos decorativos geométricos.



Un segundo grupo responde a la segunda mitad de los años 30 y principios de los 40. Se trata de edificios de 6 alturas más ático formando el cuerpo de remate (planta baja+ 5 plantas piso + ático). Se trata de edificios que se alejan de los modelos eclecticistas y exhiben en muchos casos un racionalismo del denominado aerodinámico, de esquinas redondeadas, elementos art-déco escalonados, decoraciones geométricas o grandes vuelos de cornisa que acentúan su voluntad formal; este es el caso de los edificios de Turia 33 (1946), Turia 41 (1946), Turia 67 (1942), Turia 48 (1938) y Padre Manjón 6 esquina con calle Turia (1938). Otros de estos edificios huyen de las esquinas redondeadas siguiendo la geometrización de formas del art-déco, como es el caso del edificio de Turia 47 (1942) o del edificio de calle Turia 61 (1935), este último sin mirador, combina balcones poligonales y curvos, con marcado carácter art-déco, tanto por su decoración como por el cuerpo que sobresale en el ático, con cornisa de gran vuelo. Otros ejemplos apuestan por un racionalismo de formas más severas como los edificios situados en calle Turia 59 (remodelado en 1968), calle Turia 55 (1941), calle Turia 53 (1941). Otros como el edificio de calle Turia 41 (1946) cuenta con un mirador partido de aristas cóncavas con franja central

de balcones poligonales y elementos decorativos geométricos que engloban sus huecos rectangulares en franjas horizontales buscando haciendo alusión, como en otros ejemplos de esta misma calle, a la ventana horizontal racionalista.

Todos este conjunto de edificios, materializa de maneras distintas el incipiente racionalismo valenciano, y aunque no llega a profundizar de manera rotunda en los dictámenes funcionalistas respecto de la organización funcional interior, refleja una voluntad de adaptación a los nuevos tiempos y a las nuevas formas sociales de la época, pues tanto su fachada como la distribución en altura de sus viviendas rompe con esquemas anteriores donde la jerarquización en altura quedaba patente, reforzada por estilos anteriores donde la diferenciación de cuerpos de fachada era inherente al propio lenguaje.

El edificio sito en la calle Quart 74 se sitúa fuera de este conjunto que se ubica en el tramo de la calle Turia entre las calles Doctor Sanchis Bergón y Quart. Este edificio supera los parámetros de altura de los edificios pertenecientes al conjunto de la calle Turia (consta en el expediente del archivo histórico el aumento del altura apenas iniciadas las obras. Aumento de altura que parece que se debe precisamente a su localización en un viario de mayor sección), tanto en cuanto a altura de cornisa como a la altura y composición de la planta baja formada por un importante basamento de planta baja y entresuelo. En cuanto al estilo o lenguaje utilizado, en el edificio de calle Quart 74 responde a tendencias más tardías asociadas al resurgimiento del casticismo surgido en épocas posteriores que empieza a retomarse a principios de los años 40. Prueba de ello es el tratamiento del cuerpo basamental formado como ya hemos comentado por la planta baja y el entresuelo almohadillado que retoma la tradición neobarroca, al igual que los huecos en arco de medio punto del piso superior, que remataban los edificios de este estilo a modo de logia.

Se considera un edificio que no forma parte de la unidad estilística del conjunto de la calle Turia, sino que está relacionado con otros edificios de los años 40 y 50 existentes en la ciudad de Valencia, algunos de ellos proyectados por el mismo arquitecto J. Mora Ortiz localizados mayoritariamente en la Gran Vía.

II. Por otra parte, tampoco puede considerarse el edificio de la calle Quart 74, una obra que destaque con carácter singular dentro de la obra del arquitecto Jose Mora Ortiz de Taranco o de la arquitectura que este representa y que por lo tanto, merezca ser incluida en el Catálogo. No se considera que sea una muestra representativa de la obra del arquitecto ni se considera que contiene valor suficiente con carácter individual que merezca ser protegido.

Jose Mora Ortiz de Taranco, hijo de Francisco de Mora Berenguer, fue un arquitecto importante en la configuración de la imagen de la ciudad y de sus ensanches, estudia en la Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona y se titula en 1940. Sus primeras obras se vinculan con su padre, con la realización de proyectos cuya autoría debió ser compartida.

Su estilo o lenguaje se adscribe a líneas barrocas de impronta monumental. Así construye el edificio para Francisca Machinandiarena y Nicolás Barrera en Gran Vía Ramón y Cajal 38 esquina a Plaza de Vannes (1942, 1946); en la misma línea, aún más monumentalizado, el Edificio de Jabones Catalá, su obra más conocida y premiada, con un proyecto inicial de mayor impronta barroca de 1943 y otro posterior de 1950, igualmente imponente pero mucho más sobrio. Esta finca será galardonada en 1957 con el premio Marqués de Sotelo. José Mora también realizará junto a la Plaza del Ayuntamiento el edificio para Consuelo Hernández Jáudenes e hijos, en la calle Moratín 11, Barcelonina y Portillo de San Jorge, con la habitual contundencia de volúmenes que intentan, en menor tamaño, reproducir la monumentalidad del centro urbano junto al que se construye. Aquí dispone fachadas que alternan líneas curvas y rectas, cuerpos escalonados, balaustres, placas de relieve, voladizos, pináculos, etc., dispuestos a partir de un amplio cuerpo basamental. El edificio pues, como tantos otros del periodo, se articula a partir de la división académica convencional con la incorporación de elementos clásicos y barrocos junto a otros de gusto moderno, como la esquina en curva. En este mismo sentido, aunque con unos resultados algo más pobres, cabe señalarse el edificio que construye para Fidel García en la calle Cuenca 51, 53 esquina a Honorato Juan 15, donde vuelve a disponer un amplio número de elementos: pináculos, frontones, placas de relieve, pilastras que recorren los muros, escalonamientos en las plantas superiores, bandas

en planta baja, cuerpo en voladizo, donde se sitúan casi la totalidad de las plantas, arcos en las ventanas superiores y también la fachada en curva.



Edificio de Jabones Catalá, galardonado en 1957 con el premio Marqués de Sotelo.

El proyecto de urbanización entre la Plaza de España y la Estación de los Ferrocarriles del Norte, le permite no sólo la construcción del Edificio Jabones Catalá, sino también una serie de proyectos que ya se acogen a las líneas propuestas por los arquitectos madrileños de mediados de los años 50, con amplios paños de ladrillo visto y el empleo sistemático de la línea recta. Se trata de los edificios para Antonia Martínez Segura e Hijos en Gran Vía Ramón y Cajal 2 y 4, Pelayo 51, 53, Vives Liern 10 y Bailén 58 (1955), pero sobre todo el de Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4, proyectado en el mismo año que el anterior.



Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4. 1955

CONCLUSIÓN:

Se Estima parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 53

Fecha y Registro: 12/08/2016, 00110-2016-082270

Interesados: EDUARDO MANUEL MUÑOZ SUAREZ, DNI 52559372-W domicilio Calle Convento Santa Clara nº 115, 9 46002 de Valencia en representación de Comunidad de Propietarios de calle Guillem de Castro 96

CONTENIDO

El interesado expone que:

Primera.- La inclusión del edificio en el FO. sustantivo supone una alteración de la situación jurídica actual vigente y un grave quebranto patrimonial para sus propietarios.

Segunda.- Dudas sobre si el Plan Especial también incluye al edificio en régimen de fuera de ordenación adjetivo por inadecuación formal derivado de medianeras vistas, fachadas, muros de cierre o vallas con tratamiento inadecuado.

Tercera.- El Plan Especial vulnera la Ley del Suelo al no contemplar la debida indemnización que debe reconocer a los propietarios del edificio como consecuencia de calificarlo ex-novo en régimen de fuera de ordenación.

Cuarta.- El régimen de fuera de ordenación adoptado por el Plan Especial no es razonable ni coherente además de adolecer de una suficiente motivación.

Quinta.- La inclusión del edificio en el ámbito de actuación del Plan Especial falta de coherencia y justificación.

Sexta.- Los criterios utilizados para concluir la inadecuación volumétrica del edificio no son congruentes ni racionales.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone estimar la solicitud del interesado sobre que no sea declarado fuera de ordenación sustantivo, el edificio de calle Guillem de Castro 96, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de Ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

La modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) las mismas plantas que el PEPRI del Barrio del Carmen, planeamiento vigente en esta zona, otorgo en su día a esta edificación.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Por lo tanto, la propuesta del Plan Especial no altera las condiciones a las actualmente se encuentra sujeto el edificio en cumplimiento del planeamiento vigente, el PEPRI del Carmen.

- Se aclara al interesado que el edificio Guillem de Castro 96 se encontraba por error incluido en la consideración de fuera de ordenación adjetiva. Se subsanara el error grafico de representación de Guillem de Castro 96 como de fuera de ordenación adjetiva.
- Se propone no estimar la observación del interesado sobre que la inclusión del edificio en el ámbito de actuación del Plan Especial esta falta de coherencia y justificación, puesto que el edificio pertenece al ámbito de protección del monumento desde la aprobación del PGOU de Valencia del año 88 tal y como recoge el Anexo Plano nº 3 Catálogo. No se trata pues de una propuesta nueva de este Plan Especial sino que el edificio de calle Guillem de Castro 96, se encontraba incluido en el entorno de protección vigente del monumento.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Se subsanara el error grafico de representación de Guillem de Castro 96 como de fuera de ordenación adjetiva

ALEGACION Nº 54

Fecha y Registro: 23/09/2016; 00110-2016-092627

Interesados: AMPARO GIMENO ANDRES DNI 24313200-S domicilio Calle Turia nº 67 pta. 14 de Valencia

CONTENIDO

Solicita se tengan en cuenta las consideraciones siguientes:

Que no está de acuerdo con la cesión de franja de 3 metros a lo largo de toda la propiedad a favor del Jardín Botánico. Que de aplicarse esta medida produciría un grave perjuicio en el valor de mi patrimonio puesto que el inmueble perdería gran parte de su valor.

Respecto de las medidas sobre retirada de toldos, persianas, aires acondicionados no son factibles por que las fachadas traseras miran al oeste. En cuanto la propuesta de rehabilitación y recuperación de elementos originales el edificio es del año 45 y no tiene persianas alicantinas.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Primero.- Se propone no aceptar la alegación respecto de las observaciones realizadas sobre el "espacio de protección" que se establece sobre las partes integrantes del B.I.C. Jardín Botánico, que afecta a las parcelas que comparten con el elementos como: el tramo antiguo del cerramiento que delimita el jardín, la antigua "tanca" en las orientaciones norte y este, y la acequia (tramo de Rovella) en parte de la orientación este;

Es necesario aclarar que no se trata de una cesión de los propietario de los edificios al Jardín Botánico. El Plan Especial solo se establece las condiciones que deben de cumplirse en este espacio como medidas de protección a los elementos protegidos tanto el cerramiento antiguo del Jardín, "tanca" como el trazado de la acequia que discurre por algunas de las edificaciones de la manzana del Jardín.

Las condiciones que establece el Plan Especial para reducir afecciones sobre las partes integrantes del B.I.C: la tanca y la acequia (tramo de Rovella)- consisten en que este espacio debe permanecer libre de edificación. Se pretende la eliminación de las construcciones situadas sobre el ámbito del cajero de la acequia y así como la de los elementos adosados lateral o superiormente a la "tanca" ajenos al elementó protegido.

Consiste en una distancia de 3 metros (medidos a partir del eje del cerramiento de la "tanca", hacia la parte en contacto con las parcelas anteriormente enumeradas).

En la zona definida como "espacio de protección" establecido para la conservación de la "tanca" y la acequia se prohíbe la pavimentación, las actuaciones permitidas solo serán de conservación y restauración de los elementos protegidos y no se permite la plantación de arbolado, el paso de instalaciones ni la utilización del subsuelo de este espacio para aparcamiento.

En concreto en este espacio se estará a lo dispuesto en el Art. 4.10.- Condiciones Particulares - parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente).

Segundo.- Se propone no aceptar los argumentos expuestos frente a las medidas establecidas en las Normas respecto de las condiciones permitidas a las fachadas interiores de la manzana 48313 para la consecución de una adecuada conservación del B.I.C y de su relación perceptiva con los edificios que lo rodean por pertenecer a la misma manzana.

El Plan Especial, establece una regulación que consiste en mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios con los BB.II.CC. Afecta a parcelas cuya visión es directa desde el interior del jardín o desde interior de la parcela de la Iglesia. Afecta a fachadas traseras, cubiertas, terrazas y patios de luces de los edificios de la calle Turia, Sanchis Bergón, Paseo de la Pechina y Quart; y calle Quart,

Gran Vía Fernando el Católico, calle Borrull y calle Doctor Peset Cervera edificaciones de la misma manzana que los BB.II.CC.

Para la intervención y rehabilitación de estos elementos se deberán tener en cuenta las condiciones dispuestas en el Art. 4.10.- Condiciones Particulares - parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente).

En concreto, en este artículo se determina los elementos de carpintería, cerrajería, protección u oscurecimiento serán tratados de forma unitaria para todo el edificio y no permite las instalaciones vistas. Estas medidas no van en contra de que se puedan instalar elementos que mejoren las condiciones climáticas pero que no repercutan en la configuración de la fachada de forma negativa.

CONCLUSIÓN

Se propone no aceptar las alegaciones tal y como se justifica en las aclaraciones expuestas en el apartado anterior.

ALEGACION Nº 55-56

Fecha y Registro 28/09/2016; 00110-2016-094016; 00110-2016-094018

Interesados: RAFAEL BARBERA RICO DNI 22693570-E con domicilio en calle Quart 99, 46008 Valencia
M JOSE GUZMAN PALANQUES DNI 73890316-X con domicilio en calle Quart 99, 2 46008 Valencia

CONTENIDO

Solicita que se modifique el Plan dejando al edificio dentro de ordenación, permitiéndose una altura de VII plantas ya que la inseguridad jurídica y los graves perjuicios ocasionados a los vecinos no están justificados por una mejor percepción del BIC.

El edificio no incurre en exceso volumétrico quedando por debajo de la altura de cornisa de referencia, como ha quedado demostrado en el presente documento de alegaciones.

Se solicita la supresión del espacio libre privado del patio de manzana por considerarse innecesario y de efectos gravoso.

Si no se puede demostrar por el ayuntamiento el cumplimiento de trámites del artículo 34.2 LPCV se declare nulo de pleno derecho el Plan.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone estimar en parte la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

- El edificio supera la altura de cornisa definida para el nuevo régimen de alturas previstos teniendo en cuenta lo regulado en DOC 3 NORMAS URBANISTICAS Y DE PROTECCIÓN. ART. 4.9 apartado b Altura de cornisa de la edificación de Ensanche Botánico.

Como aclaración a lo expresado por el interesado, en la alegación tenemos que señalar que el nuevo régimen urbanístico del Plan Especial, señala (V) cinco plantas en la edificación para el momento en que se sustituya el edificio, que corresponde a una altura de cornisa de $(3.15 \times 4) + 3,80 = 16,4 \text{ mts} < 23,54 \text{ mts}$ que es la altura de cornisa que se señala tiene el edificio de Quart 99.

No obstante, los cambios realizados en el criterio de "fuera de ordenación" expresados en el primer apartado de estas contestaciones han determinado que el inmueble de calle Quart 99, queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatible con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

- Se considera que no procede aceptar la alegación sobre la supresión del ELP (espacio libre privado) en el interior del patio de manzana puesto que la medida adoptada tiende a mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios de la manzana del B.I.C.

Sin embargo, es necesario advertir que teniendo en cuenta el nuevo criterio que se adopta para el fuera de ordenación. Las plantas bajas afectadas no se califican elementos fuera de ordenación ni parcial ni totalmente, se incluyen en el régimen transitorio, que supondrá una limitación puntual solo para estos elementos y que se regula según el contenido de art 4.10 de las Normas del Plan.

- Respecto del cumplimiento del art. 34.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano se establece la obligatoriedad de formular un Plan Especial de Protección para el Bien declarado de Interés Cultural, en el plazo de un año a contar desde la publicación de dicha declaración. Y así además lo refrenda en el caso concreto de los Bienes de Interés Cultural del Jardín Botánico de la Universidad de Valencia el art. 10 del Decreto 134/2006.

Ahora bien, el transcurso de este plazo establecido no puede tener la consecuencia invalidante que plantea la alegación por las siguientes razones:

- c) En primer lugar porque la no aprobación del Plan Especial no afecta a la esencia de los valores que determinaron la declaración como Bien de Interés Cultural. Es decir, si dialécticamente llevamos al absurdo el argumento nos daremos cuenta que el hecho de no aprobarse el Plan Especial no puede significar que el Bien de Interés Cultural deje de tener normas de protección específicas.
- d) En segundo lugar porque con carácter general la regla que se aplica respecto de la actuación administrativa que nos ocupa es la contemplada en el art. 63.3 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hoy art. 48.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común según la cual "*La realización de actuaciones fuera del tiempo establecido para ellas solo implicará la anulabilidad del acto recurrido cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo*".

Dicho de otro modo, la excepcionalidad de la ineficacia del acto extemporáneo aparece subrayada en el propio precepto que dice que "*sólo implicará la anulabilidad...*", y no la nulidad de pleno derecho, y además se condiciona esta posibilidad a que lo imponga la naturaleza misma del plazo o término, lo que la jurisprudencia ha identificado con la frustración del fin propio del acto administrativo, o con la causación de una indefensión real a las personas afectadas, entre otros supuestos.

Nada de esto sucede en este caso, donde la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano se preocupa de establecer mecanismos que abundan en la irrelevancia del plazo establecido para la formulación del Plan Especial, como por ejemplo:

- o El apartado 5 del art. 34 que establece la vigencia transitoria "... hasta la aprobación del Plan Especial..." de "...las normas de protección contenidas en el decreto de declaración".
- o La propia existencia de unas Normas Transitorias de Protección establecidas en el Decreto 134/2006 de Declaración como Bien de Interés Cultural.
- o O lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo referido a la posibilidad de eximir al Ayuntamiento de la obligatoriedad de la formulación del Plan Especial "...cuando se considere suficiente la incorporación al planeamiento de las normas de protección del entorno contenidas en la propia declaración, que en tal caso regirán con carácter definitivo".

En definitiva, aspectos todos ellos que redundan en la insustanciabilidad del plazo establecido en la Ley para la formulación del Plan Especial, a la vista del interés público que existe en que los inmuebles declarados BIC cuenten con esta ordenación.

Otra cosa bien distinta es el informe preceptivo y vinculante de la Conselleria competente en materia de Cultura, dado que la omisión de este trámite sí que está sancionada con nulidad de pleno derecho conforme al apartado 34.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

A título de ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2001 (Ar. 4823 de 2002. Ponente: FERÁNDEZ MOLTALVO) dice,

Como se ha señalado en anteriores ocasiones, las resoluciones administrativas dictadas fuera de plazo sólo pueden ser consideradas nulas cuando la naturaleza del término o plazo imponga este efecto. En otro caso, como es el enjuiciado, debe estimarse que se trata de plazos aceleratorios, cuyo incumplimiento constituye una irregularidad no invalidante. El art. 63.3, LRJPA, dispone que «la realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo».

En el mismo sentido, SS. de 10 de junio de 1981 (Ar. 2456), 31 de mayo de 1983 (Ar. 3470), 5 de junio de 1984 (Ar. 4372), 9 de octubre de 1984 (Ar. 4919), y 22 de octubre de 2001 (Ar. 9837 de 2002. Ponente: XIOL), etc.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 57-72

Fecha y Registro 06/10/2016 ; 00110-2016-096637; 00110-2016-096638; 00110-2016-096639; 00110-2016-096640 ; 00110-2016-096641; 00110-2016-096642; 00110-2016-096643; 00110-2016-096645; 00110-2016-096646; 00110-2016-096647; 00110-2016-096657; 00110-2016-096658; 00110-2016-096659; 00110-2016-096660; 00110-2016-096661

Interesados

VICENTA TENDILLO SILLAS DNI 25411451-Q GV. FERNANDO EL CATÓLICO 74, 46008
FERNANDO VICENTE LLORET NAVARRO DNI 52701896-M GV. FERNANDO EL CATÓLICO 74, 46008
JOAQUIN JOSE SIGALAT SIMO DNI 19979593-E C/ XIRIVELLA URB. MIRALCAMPO CHIVA 11, 46370
ANA GARAY PESET DNI 19874964-C PLAZA MONSEN SORELL4, 2, 46003
MARIA EUGENIA BAQUERO OLMOS DNI 22508098-E C/ XIRIVELLA URB. MIRALCAMPO CHIVA 11, 46370
ANTONIO MORENO BARDON DNI 37264257-W GV. FERNANDO EL CATÓLICO 74, 46008
M CARMEN MORATO GARCIA DNI 22520715N G. V. FERRAN EL CATOLIC 74, 26 D 46008
JOSE GARCIA BARRACHINA DNI DOCTOR VILA BARBERÁ 19, 46007
CRISTINA BAQUERO OLMOS DNI 194666433-S DOCTOR VILA BARBERÁ 19, 46007
FRANCISCO JAVIER PEREZ RODRIGUEZ DNI 18926661-F PLAZA MONSEN SORELL4, 2, 46003
AGUSTIN IBORRA FABABU DNI 334514791-A CASTIELFABIB, 12 46015
ANSELMO VILLAR GRIMALT DNI 19412694-G GV. FERNANDO EL CATÓLICO 74, 46008
CARMEN VALLS OLMOS DNI 19492794-H GV. FERNANDO EL CATÓLICO 74, 16 46008
MARIEL MORENO MORATÓ DNI 41004157-X CASTIELFABIB, 12 46015
ALFONSO LORENTE GARCIA DNI 19504524-H GV. FERNANDO EL CATÓLICO 74, 46008
SILVIA CLAVEL ALVARADO DNI 24348270-X GV. FERNANDO EL CATÓLICO 74, 46008

Contenido

Los interesados solicitan eliminación del fuera de ordenación de los inmuebles de acuerdo a lo expresado por los ciudadanos en el trámite de participación pública.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone estimar la alegación parcialmente, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los aleganes que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en apartado anterior y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- 1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 73

Fecha y Registro: 10/10/2016; 00110-2016-098173

Interesados: DANIEL MATOSES ORTELLS, en condición de Administrador-secretario de la COMUNIDAD DE PROP. C/ GUILLEM DE CASTRO Nº 107 y 109, 46008 de Valencia con domicilio en calle Pinzón 4 bajo, 46003 VALENCIA.

Contenido

- Se considera que los criterios aplicados para incluir ambos edificios en el fuera de ordenación diferido son subjetivos.
- En el plano que figura en la pág. 74 del documento de información no figuran estos dos edificios por lo que se considera que puede tratarse de un error.
- Si finalmente se aprueba el Plan debe preverse indemnizaciones por la pérdida patrimonial y recalcular a la baja de los impuestos IBI.
- Se solicita exclusión del ámbito de estos dos edificios.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone estimar la alegación parcialmente, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Públicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

- El PEP EBIC 03 establece un régimen de alturas que se justifica en Apartado III. 3.- Justificación de la regulación de los actos de edificación, usos del suelo y actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección de la MEMORIA DE ORDENACIÓN y que consiste en:

El PEP-EBIC 03 revisa la volumetría asignada por los PEPRIS a estas áreas, reconsiderando la diferencia otorgada por los distintos -PEPRIS- a algunas de las edificaciones de la calle Guillem de Castro (alineación oeste), reduciendo las alturas permitidas como el objeto mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart desde las calles Guillem de Castro. En concreto, las parcelas 05, 06, 07, 08 de de la manzana 50283 que de VII pasan a V plantas, las parcelas 05, 06, 07 de la manzana 51289 que de VIII pasan a V plantas o parcela 10 de 50274 en la calle Guillem de Castro que de VII pasa a V plantas.

- No obstante, la modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) pero el edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.
- Se propone no estimar la solicitud de exclusión del ámbito de estos dos edificios C/ GUILLEM DE CASTRO Nº 107 y 109, puesto que no se trata de una propuesta del PEP EBIC 03 sino que los inmuebles pertenecen al entorno de protección de la PUERTA DE QUART, vigente entorno de protección del monumento que se recogió provisionalmente en el Catálogo del PGOU de 88.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Fecha y Registro: 11/10/2016; 00110-2016-098328

Interesados JOAQUIN VICENTE LORAS LOVACO, DNI 73907295-S en condición de representante de la COMUNIDAD DE PROP. CALLE QUART 60, NIF H- 46791448 con domicilio en calle Quart, 60 pta 16 46008 VALENCIA.

Contenido

El interesado solicita:

- 1.- Suprimir la previsión de fuera de ordenación volumétrico de los inmuebles de la Calle Guillem de Castro y en especial en el numero 60 de la calle Quart, y el 139 de la propia Calle Guillem de Castro.
- 2.- Catalogar y proteger ambos edificios en términos equivalentes al resto de edificios de la misma época y características obrantes en el Catálogo.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN

- Respecto de la Catalogación de los edificios de calle Quart 60, y calle Guillem de Castro 139 se propone aceptar la alegación e incluirlos en el Catálogo del Plan Especial a tendiendo a las siguientes aspectos:

Los edificios de calle Quart 60, y Calle Guillem de Castro el 139 son un conjunto arquitectónico de 1935 (según expediente del archivo histórico municipal. Ensanche. CAJA 4 . Proyecto de edificio para D. Isabel Badía) forman parte de las obras mas tempranas del arquitecto Luis Costa Serrano, (1897-1924-1974). Se trata de las primeras edificaciones que ocupan la alineación oeste de la calle Guillem de Castro. En la actualidad contribuyen con su presencia a caracterizar esta calle que en esta alineación ha perdido gran parte de las edificaciones construidas en épocas mas tempranas.



Son edificaciones plurifamiliares entre medianeras, una de ellas situada en esquina que cuentan con un basamento formado por planta baja con entresuelo, cinco plantas piso y una planta ático. Los dos inmuebles forman unidad arquitectónica. Este conjunto se desarrolla en el exterior siguiendo las líneas del barroco valenciano con vocación monumental que estarán presentes en obras posteriores del arquitecto en la época en la que trabajó también como arquitecto de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad cuyo edificio más representativo durante estos años será la segunda sucursal situada en la plaza Obispo Amigó y calle Cuenca, según proyecto que presenta junto a Antonio Gómez Davó y Manuel Peris

Vallbona, que realizan también la dirección de obras. El edificio sigue las líneas del barroco valenciano con vocación monumental. La segunda sucursal mantiene el carácter representativo y de vocación colosal de su precedente aunque con resultados menores.

El arquitecto en los años cuarenta del siglo pasado destaca por proyectar algunos grupos de promoción pública de interés, viviendas de tipo social y protegidas. El mayor conjunto de viviendas protegidas lo proyectará más tarde. Se trata del Grupo Virgen de los Desamparados, situado en la avenida de Castilla, promovido nuevamente por la Obra Sindical de Hogar. Además de las viviendas de tipo social cabe señalarse otros proyectos del arquitecto menos conocido es el edificio no realizado para Central Lechera Valenciana, que presenta junto a su compañero de carrera Joaquín Rieta Sister, que debe entenderse dentro de la preocupación higiénica sanitaria que llevó durante los primeros años de posguerra a un intenso trabajo volcado en paliar las sucesivas epidemias y en el desarrollo de una política social encaminada al mantenimiento de los Asilos de Lactancia y Gotas de Leche para el cuidado y alimentación de los pequeños y de sus madres, en razón, fundamentalmente, de los altos índices de mortandad infantil y de la educación de las madres sobre los cuidados de los lactantes.

Uno de los proyectos más singulares es el de la *Ciudad del Aprendiz o Institución de Oficios Industriales San Vicente Ferrer* (1948), para el estudio de los oficios industriales que proyecta de nuevo con su compañero Antonio Tatay para la Delegación Nacional de Sindicatos en zona próxima al Camino Real de Madrid.

Realiza en 1955, junto a su compañero Manuel Peris Vallbona, el edificio para la Caja de Ahorros de la calle San Vicente Mártir esquina a Padilla 1, donde incorpora elementos de la arquitectura madrileña, tan presente durante estos años. El carácter de representación vendrá marcado por el paulatino abandono de las corrientes más vetustas y la incorporación a otras líneas más modernas que tendrán no poca presencia en la ciudad de Valencia en los años subsiguientes.

Además presenta junto con Julio Bellot y Enrique Pecourt un proyecto para el concurso de la Plaza de la Reina (1950), obteniendo el segundo premio.

- Teniendo en cuenta la propuesta de protección de los edificios de calle Quart 60, y Calle Guillem de Castro el 139 que se justifica en el apartado anterior, no corresponde entrar a valorar la alegación sobre el fuera de ordenación volumétrico de los inmuebles puesto que no corresponde su aplicación al ser los inmuebles considerados edificios a proteger.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar la alegación respecto de la solicitud de protección y catalogación de los inmuebles calle Quart 60, y Calle Guillem de Castro el 139 en los términos descritos en los apartados anteriores. Como consecuencia no procede pronunciarse respecto del fuera de ordenación volumétrico que ya no procede una vez protegidos los inmuebles.

Como consecuencia de estimación de la alegación se modifican los siguientes documentos:

Se modifica el DOC-4 CATÁLOGO: Se incluyen fichas BC-PGP 50316-08 y 09

En la ficha 50316-08 se incorpora la frase: "La protección es compatible con la actuación prevista de pasaje en planta baja en la parte trasera de la parcela, de acuerdo con el plano de ordenación O-03 Régimen urbanístico"

Se modifica el Plano 0-03 Régimen urbanístico y 0-05 Protecciones: Se representan nuevas catalogaciones parcelas 50316-08 y 09.

Fecha y Registro: 11/10/2016; 00110-2016-098373

Interesados: MIGUEL NAVARRO PEREZ 19462722-F Calle QUART 101 4, 7 46008 de Valencia En representación propia y de la Comunidad de Propietarios de QUART 101 de Valencia.

Contenido

El interesado solicita:

- Se requiere que no se aplique en el Plan ninguna figura de fuera de ordenación, ni sustantivo ni diferido
- Que se retire la propuesta de altura cero en el interior del patio de manzana.
- Se permita a la Comunidad de Propietarios la realización de obras de reforma o mejora sin limitación por el condicionante de fuera de ordenación ya citado que estimamos se debe invalidar.
- Damos por hecho que se ha subsanado el error reflejado en el documento de exposición publica

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone estimar en parte la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los aleganes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

- No obstante, la modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) pero el edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.
- Se propone no aceptar la propuesta de modificación del régimen de alturas propuesto en interior del patio de manzana que solicita el interesado puesto que la medida adoptada tiende a mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios de la manzana del B.I.C tal y como se ha justificado en los distintos documentos que componen el PEP EBIC 03.

No obstante, debe de tenerse en cuenta que con el nuevo criterio que se adopta para el fuera de ordenación, las plantas bajas afectadas no se califican elementos fuera de ordenación ni parcial ni totalmente, no obstante, se incluyen en el régimen transitorio, y se regula en el art 4.10 de las Normas del Plan.

- Se acepta la alegación sobre la subsanación del error material representación alzado de edificación Edificio calle Quart 101 Plano de ORDENACION Ordenanza grafica 0-10c reflejado en alzado del edificio documento de exposición publica

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

4) Se subsana el error material de representación alzado de edificación Edificio calle Quart 101 Plano de ORDENACION E INFORMACION Ordenanza grafica 0-10c reflejado en alzado del edificio documento de exposición pública.

Fecha y Registro 11/10/2016; 00110-2016-098445

Interesados: VICTORIA CONTRERAS Y MANUEL CARLES en representación de la ASOCIACIÓN DE VECINOS BOTÁNIC CIF 19362553-A con domicilio en Calle Sta. M^a Micaela, 18-4^o pta. 107 46008 de Valencia.

Contenido

Se solicita:

PRIMERO.- Que la Alquería se rehabilite y amplíe para ser continente del Museo de Historia Natural P. Ignacio Sala.

SEGUNDO.- Que el Ayuntamiento reciba a la asociación en breve, que se considere a la asociación como PARTE en el procedimiento abierto.

TERCERO.- Que Urbanismo no tome decisiones sin informar a la asociación y contar con ella. Que se informe a la asociación sobre el Plan de Protección y el plan específico para la Alquería y su solar. Que se identifique a la fundación interesada en la explotación de la Alquería y a sus miembros.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Primero.- El Plan Especial ya propone la rehabilitación de la Alquería como puede confirmarse en el DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA contiene el presupuesto para la rehabilitación y puesta en valor del edificio.

B) Las actuaciones de Dotación:

(ACTUACION 6) Alquería Beato Gaspar Bono, parcela catastral 47316-03 calificada dotación publica de la red secundaria, Educativo-Cultural (QE): Parcela: 47316-03.

- *Rehabilitación y puesta en valor de la antigua alquería recayente a la calle Beato Gaspar*
- *Bono.*
- *Urbanización, ajardinamiento y vallado de la parcela.*
- *Construcción de la edificación de nueva planta que permita la ampliación del programa funcional de la Alquería.*

Las intervención será a cargo de la administración pública Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a corto plazo.

Respecto de que la Alquería, se convierta en continente del Museo de Historia Natural P. Ignacio Sala, hemos de señalar que la calificación de Dotacional Educativo-Cultural (S-QE) prevista en el Plan admite el uso de Museo de Ciencias Naturales Padre Sala que se considera compatible y acorde con los valores culturales y paisajísticos del ámbito protegido, sin embargo, se considera que la petición del interesado no puede valorarse hasta que no se resuelva en primer lugar el estudio global de las reservas docentes de la ciudad, a tendiendo al contenido del informe emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO al PEP EBIC 03 que señala sobre este ámbito que:

....."tenemos que considerar que cualquier modificación de la calificación de la parcela requiere antes un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Conselleria competente por razón de la materia."

No obstante, se propone aceptar parcialmente la alegación y modificar el apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta" para no condicionar a este uso al edificio.

Segundo y Tercero.- Se trasladan al Ayuntamiento las consideraciones que transmite el interesado: sobre que se reciba a la asociación en breve, que se considere a la asociación como parte en el procedimiento abierto. Que se informe a la asociación sobre el Plan de Protección y el plan específico para la Alquería y su solar.

Respecto de la solicitud de se identifique a la fundación interesada en la explotación de la Alquería y a sus miembros, hemos de señalar que el Plan asigna la calificación de Dotacional Educativo-Cultural (S-QE) a la Alquería y no prevé la explotación por parte de ninguna fundación.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Se modifica el Art. 4.16.- Condiciones de carácter específico, de las Normas, como consecuencia de estimar parcialmente esta alegación y las alegaciones 00118-2016-001631 ASOCIACION CIRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSION DEL PATRIMONIO CULTURAL, 00118-2016-001603 ASOCIACION DE VECINOS BOTANIC; 00107-2016-005378 COORDINADORA CIVICO CIUDADANA SALVEM EL BOTÀNIC RECUPEREM CIUTAT. Se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

Apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta" para no condicionar exclusivamente a este uso al edificio.

Se trasladan al Ayuntamiento las consideraciones que transmite el interesado sobre:

- Que se reciba a la asociación en breve, que se considere a la asociación como parte en el procedimiento abierto.
- Que se informe a la asociación sobre el Plan de Protección y el plan específico para la Alquería y su solar.

Fecha y Registro: 11/10/2016; 00110-2016-098557

Interesados: TERESA DESAMPA SEGRELLES LLABATA 22636822-S domicilio TUTELAFINCAS SL calle Vilagarut 7, 2, 6 46008 de Valencia, en representación Comunidad de Propietarios de Guillem de Castro 139

Contenido

El interesado solicita:

- Suprimir la previsión de fuera de ordenación volumétrica de los inmuebles sitos en la calle Guillem de Castro y en especial el 139 y el número 60 de la calle Quart.
- Catalogar y proteger ambos edificios, en términos equivalentes al resto de edificios de la misma época y características obrantes en el Catalogo.
- Proceder con el fuera de ordenación situacional sustantivo por espacio libre publico del fondo de parcela según se especifica en aleación sexta.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN

- Respecto de la Catalogación de los edificios de calle Quart 60, y calle Guillem de Castro 139 se propone aceptar la alegación e incluirlos en el Catálogo del Plan Especial a tendiendo a las siguientes aspectos:

Los edificios de calle Quart 60, y Calle Guillem de Castro el 139 son un conjunto arquitectónico de 1935 (según expediente del archivo histórico municipal. Ensanche. CAJA 4 . Proyecto de edificio para D. Isabel Badía) forman parte de las obras mas tempranas del arquitecto Luis Costa Serrano, (1897-1924-1974). Se trata de las primeras edificaciones que ocupan la alineación oeste de la calle Guillem de Castro. En la actualidad contribuyen con su presencia a caracterizar esta calle que en esta alineación ha perdido gran parte de las edificaciones construidas en épocas mas tempranas.



Son edificaciones plurifamiliares entre medianeras, una de ellas situada en esquina que cuentan con un basamento formado por planta baja con entresuelo, cinco plantas piso y una planta ático. Los dos inmuebles forman unidad arquitectónica. Este conjunto se desarrolla en el exterior siguiendo las líneas del barroco valenciano con vocación monumental que estarán presentes en obras posteriores del arquitecto en la época en la que trabajó también como arquitecto de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad cuyo edificio más representativo durante estos años será la segunda sucursal situada en la plaza

Obispo Amigó y calle Cuenca, según proyecto que presenta junto a Antonio Gómez Davó y Manuel Peris Vallbona, que realizan también la dirección de obras. El edificio sigue las líneas del barroco valenciano con vocación monumental. La segunda sucursal mantiene el carácter representativo y de vocación colosal de su precedente aunque con resultados menores.

El arquitecto en los años cuarenta del siglo pasado destaca por proyectar algunos grupos de promoción pública de interés, viviendas de tipo social y protegidas. El mayor conjunto de viviendas protegidas lo proyectará más tarde. Se trata del Grupo Virgen de los Desamparados, situado en la avenida de Castilla, promovido nuevamente por la Obra Sindical de Hogar. Además de las viviendas de tipo social cabe señalarse otros proyectos del arquitecto menos conocido es el edificio no realizado para Central Lechera Valenciana, que presenta junto a su compañero de carrera Joaquín Rieta Sister, que debe entenderse dentro de la preocupación higiénica sanitaria que llevó durante los primeros años de posguerra a un intenso trabajo volcado en paliar las sucesivas epidemias y en el desarrollo de una política social encaminada al mantenimiento de los Asilos de Lactancia y Gotas de Leche para el cuidado y alimentación de los pequeños y de sus madres, en razón, fundamentalmente, de los altos índices de mortandad infantil y de la educación de las madres sobre los cuidados de los lactantes.

Uno de los proyectos más singulares es el de la *Ciudad del Aprendiz o Institución de Oficios Industriales San Vicente Ferrer* (1948), para el estudio de los oficios industriales que proyecta de nuevo con su compañero Antonio Tatay para la Delegación Nacional de Sindicatos en zona próxima al Camino Real de Madrid.

Realiza en 1955, junto a su compañero Manuel Peris Vallbona, el edificio para la Caja de Ahorros de la calle San Vicente Mártir esquina a Padilla 1, donde incorpora elementos de la arquitectura madrileña, tan presente durante estos años. El carácter de representación vendrá marcado por el paulatino abandono de las corrientes más vetustas y la incorporación a otras líneas más modernas que tendrán poca presencia en la ciudad de Valencia en los años subsiguientes.

Además presenta junto con Julio Bellot y Enrique Pecourt un proyecto para el concurso de la Plaza de la Reina (1950), obteniendo el segundo premio.

- Teniendo en cuenta la propuesta de protección de los edificios de calle Quart 60, y Calle Guillem de Castro el 139 que se justifica en el apartado anterior, no corresponde entrar a valorar la alegación sobre el fuera de ordenación volumétrico de los inmuebles puesto que no corresponde su aplicación al ser los inmuebles considerados edificios a proteger.
- Respecto de la tercera observación contenida en la alegación sexta realizada por el interesado es necesario señalar que en el PLANO DE ORDENACION O-05 FUERA DE ORDENACION PATRIMONIAL en las parcelas 50316-07 y 08 se representa parte de las parcelas calificadas como fuera de ordenación sustantivo por ocupar espacio libre público y se observa que la superficie representada es mayor que la realmente calificada por este uso. Se trata de un error grafico.

El PEP EBIC 03, respecto del espacio libre del fondo de parcela calificado como espacio libre público (EL) derivado de determinaciones del planeamiento vigente PEPR del Carmen BOE 14/01/1989 se mantiene con las mismas condiciones del PEPR.

CONCLUSIÓN:

Se propone estimar la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

Se modifica el DOC-4 CATÁLOGO: Se incluyen fichas BC-PGP 50316-08 y 09

En la ficha 50316-08 se incorpora la frase: "La protección es compatible con la actuación prevista de pasaje en planta baja en la parte trasera de la parcela, de acuerdo con el plano de ordenación O-03 Régimen urbanístico"

Se modifica el Plano 0-03 Régimen urbanístico y 0-05 Protecciones: Se representan nuevas catalogaciones parcelas 50316-08 y 09.

ALEGACION Nº 78

Fecha y Registro: 11/10/2016; 00110-2016-098641

Interesados: FRANCISCO SALVADOR LOPEZ GOMEZ 22643339-T domicilio calle Turia 47, 6º 14 46008 de Valencia

Contenido

El interesado expone las siguientes alegaciones:

- Se reconoce la afección pero no está de acuerdo con las celosías que se pretende colocar
- Se reconoce el problema pero no se está de acuerdo con las características de los elementos de las fachadas traseras para que exista armonía general
- Acequia dejarla como está controlando su estado.
- Proyecto se pide sencillez, entendimiento, contactar con afectados

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN

El Plan Especial en las Normas establece condiciones para la consecución de una adecuada conservación de los BB.II.CC y de su relación perceptiva con los edificios que lo rodean por pertenecer a la misma manzana urbana, la del Jardín Botánico y la de la Iglesia de san Miguel y san Sebastian Se establece una regulación que consiste en:

- Resolver las afecciones que se producen sobre las partes integrantes del B.I.C. Jardín Botánico, que afecta a las parcelas que comparten con el elementos como: el tramo antiguo del cerramiento que delimita el jardín, la antigua "tanca" en las orientaciones norte y este, y la acequia (tramo de Rovella) en parte de la orientación este;
- Mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios con los BB.II.CC. Afecta a parcelas cuya visión es directa desde el interior del jardín o desde interior de la parcela de la Iglesia. Afecta a fachadas traseras, cubiertas, terrazas y patios de luces de los edificios de la calle Turia, Sanchis Bergón, Paseo de la Pechina y Quart; y calle Quart, Gran Vía Fernando el Católico, calle Borrull y calle Doctor Peset Cervera edificaciones de la misma manzana que los BB.II.CC.

En cuanto a las características de la fachada recayente al Jardín que propone el Plan Especial se pretende crear un espacio de terraza o galería para albergar todo tipo de funciones que requiere el uso residencial pero con un filtro para proteger las vistas desde el Jardín y que se mantengan desde el edificio hacia el espacio libre. No obstante, de los consideraciones recogidas en el periodo de participación sobre las características de la hoja exterior de cerramiento de las terrazas propuesto se ha determinado estimarlas y realizar una modificación y contemplar la posibilidad de utilizar mas materiales y de que este cerramiento pueda disponer de partes fijas y partes abiertas protegidas por cerramientos de tipo corredero.

Se propone no estimar las consideraciones realizadas respecto de las actuaciones que se proponen en la "tanca" y en la acequia, en principio solo se trata de proteger la estabilidad y características en un caso y los elementos que forman parte de su trazado en el otro, de ahí que se defina un espacio de protección de 3 metros donde no se permite ninguna edificación.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección del PLAN ESPECIAL: **Apartado b) de Art. 4.9.- Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales,**

ALEGACION Nº 79

Fecha y Registro: 13/10/2016; 00110-2016-099004

Interesados: FERNANDO GINER GRIMA 22.548.101-M en representación del Grupo Municipal Ciudadanos domicilio Plaza Del Ayuntamiento 2, 3, 46002 de Valencia

Contenido

El interesado expresa que:

Primera.- Falta de Justificación necesaria y las consecuencias jurídicas a inmuebles afectados.

Segunda.- Arbitrariedad en la determinación de alturas de las edificaciones en torno al BIC

Tercera.- Extemporaneidad del Plan

Se solicita que se proceda a la modificación del Plan presentado conforme a lo señalado en las alegaciones.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Primera.- Falta de Justificación necesaria y las consecuencias jurídicas a inmuebles afectados.

Se propone estimar en parte la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como la justificación necesaria y las consecuencias jurídicas a inmuebles afectados, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

Segunda.- Arbitrariedad en la determinación de alturas de las edificaciones en torno al BIC.

Se propone no aceptar la alegación puesto que se considera que el Plan Especial contiene en la MEMORIA una exposición clara de los criterios y razones que han propiciado el cambio de alturas que el Plan Especial propone y que a continuación pasamos a describir:

Previo a la determinación del régimen de alturas propuesto por el Plan se ha realizado un análisis morfológico y se han establecido criterios técnicos que constan en el documento expuesto al público de forma detallada y que ahora se resumen:

- En la zona intramuros, el Plan mantiene los criterios de volumetría, configuración y forma, considerados en los PEPRIS. El numero de alturas permitidas oscila entre las 4 y 5 plantas salvo en el caso de las edificaciones de la alineación este de Guillem de Castro (las situadas entre Pintor Domingo y la calle Carniceros) en los que el PEP-EBIC 03 plantea reducción de alturas establecida en el PEPRIS de Velluters al considerar que estas edificaciones debe recuperar el perfil característico de Ciutat Vella, es decir V (cinco) plantas máximo y ser acordes a las alturas que otorga el PEPRIS del Carmen a este mismo frente de edificación perteneciente a la zona intramuros y situadas en la parte norte de la Puerta de Quart.
- En el entorno de la avenida de Guillem de Castro, el PEP-EBIC 03 revisa la volumetría asignada por los PEPRIS a esta área, reconsiderando la diferencia otorgada por los distintos -PEPRIS- a

algunas de las edificaciones de la calle Guillem de Castro (alineación oeste), reduciendo las alturas permitidas como el objeto mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart desde las calles Guillem de Castro. En concreto, las parcelas 05, 06, 07, 08 de de la manzana 50283 que de VII pasan a V plantas, las parcelas 05, 06, 07 de la manzana 51289 que de VIII pasan a V plantas o parcela 10 de 50274 que de VII pasa a V plantas.

- En la zona de ensanche Botànic, el PEP-EBIC 03 revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas, en concreto la asignada a la calle Quart (extramuros) donde se ha observado cierta heterogeneidad de criterios. El PEP-EBIC-03 reduce las alturas permitidas tomando como criterio permitir edificaciones de V plantas con objeto de mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart e Iglesia de san Miguel y san Sebastian. En concreto, las parcelas 01, 02 de la manzana 50292 y 48299 02 y 03 pasan de pasan de VII a V plantas.
- En la zona ensanche Botànic recayente a Gran Via Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete VII plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de estas consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas (i) las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia; (ii) las determinaciones de la normativa patrimonial y (iii) el resultado del estudio de percepción realizado en el Estudio de Integración Paisajística de este Plan Especial.

Algunas alegaciones recibidas han señalado que el PEP-EBIC-03 incurre en ARBITRARIEDAD EN LA DETERMINACIÓN DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES EN TORNO AL BIC el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia frente a lo que este equipo redactor quiere señalar lo siguiente:

- a) En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

*d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000" ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. **A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.** Por tanto, serán considerados «fuera de ordenación diferida». A tal efecto en los supuestos que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de las plantas superiores o una sustitución voluntaria de los mismos le serán de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 21 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano a los referidos edificios.*

- b) Estando vigente en la actualidad el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre estas previsiones de su declaración, como es obvio, vinculan al Planeamiento Especial que ha de ser elaborado y aprobado para preservar y proteger los valores de su declaración como tal.
- c) No existe pues, margen de apreciación discrecional para la Administración, ni es posible hablar de arbitrariedad, cuando precisamente el ajuste de las alturas en el entorno del BIC parte de un estudio exhaustivo y actualizado de las edificaciones del entorno a fin de mejorar aquellas medidas que, desde el punto de vista de la mejor protección de los valores patrimoniales, se determinaron en la declaración como BIC.
- d) Y por supuesto, desde el punto de vista jurídico es manifiestamente relevante que las limitaciones impuestas por el Decreto 134/2006 no fuesen objeto de recurso contencioso administrativo, convirtiéndose a estos efectos en consentidas y firmes.

Tercera.- Extemporaneidad del Plan

El art. 34.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano establece la obligatoriedad de formular un Plan Especial de Protección para el Bien declarado de Interés Cultural, en el plazo de un año a contar desde la publicación de dicha declaración. Y así además lo refrenda en el caso concreto de los Bienes de Interés Cultural del Jardín Botánico de la Universidad de Valencia el art. 10 del Decreto 134/2006.

Ahora bien, el transcurso de este plazo establecido no puede tener la consecuencia invalidante que plantea la alegación por las siguientes razones:

- a) En primer lugar porque la no aprobación del Plan Especial no afecta a la esencia de los valores que determinaron la declaración como Bien de Interés Cultural. Es decir, si dialécticamente llevamos al absurdo el argumento nos daremos cuenta que el hecho de no aprobarse el Plan Especial no puede significar que el Bien de Interés Cultural deje de tener normas de protección específicas.
- b) En segundo lugar porque con carácter general la regla que se aplica respecto de la actuación administrativa que nos ocupa es la contemplada en el art. 63.3 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hoy art. 48.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común según la cual "La realización de actuaciones fuera del tiempo establecido para ellas solo implicará la anulabilidad del acto recurrido cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo".

Dicho de otro modo, la excepcionalidad de la ineficacia del acto extemporáneo aparece subrayada en el propio precepto que dice que "sólo implicará la anulabilidad...", y no la nulidad de pleno derecho, y además se condiciona esta posibilidad a que lo imponga la naturaleza misma del plazo o término, lo que la jurisprudencia ha identificado con la frustración del fin propio del acto administrativo, o con la causación de una indefensión real a las personas afectadas, entre otros supuestos.

Nada de esto sucede en este caso, donde la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano se preocupa de establecer mecanismos que abundan en la irrelevancia del plazo establecido para la formulación del Plan Especial, como por ejemplo:

- El apartado 5 del art. 34 que establece la vigencia transitoria "*... hasta la aprobación del Plan Especial...*" de "*...las normas de protección contenidas en el decreto de declaración*".
- La propia existencia de unas Normas Transitorias de Protección establecidas en el Decreto 134/2006 de Declaración como Bien de Interés Cultural.
- O lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo referido a la posibilidad de eximir al Ayuntamiento de la obligatoriedad de la formulación del Plan Especial "*...cuando se considere suficiente la incorporación al planeamiento de las normas de protección del entorno contenidas en la propia declaración, que en tal caso regirán con carácter definitivo*".

En definitiva, aspectos todos ellos que redundan en la insustanciabilidad del plazo establecido en la Ley para la formulación del Plan Especial, a la vista del interés público que existe en que los inmuebles declarados BIC cuenten con esta ordenación.

Otra cosa bien distinta es el informe preceptivo y vinculante de la Conselleria competente en materia de Cultura, dado que la omisión de este trámite sí que está sancionada con nulidad de pleno derecho conforme al apartado 34.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

A título de ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2001 (Ar. 4823 de 2002. Ponente: FERÁNDIZ MOLTAÑO) dice,

Como se ha señalado en anteriores ocasiones, las resoluciones administrativas dictadas fuera de plazo sólo pueden ser consideradas nulas cuando la naturaleza del término o plazo imponga este efecto. En

otro caso, como es el enjuiciado, debe estimarse que se trata de plazos aceleratorios, cuyo incumplimiento constituye una irregularidad no invalidante. El art. 63.3, LRJPA, dispone que «la realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo».

En el mismo sentido, SS. de 10 de junio de 1981 (Ar. 2456), 31 de mayo de 1983 (Ar. 3470), 5 de junio de 1984 (Ar. 4372), 9 de octubre de 1984 (Ar. 4919), y 22 de octubre de 2001 (Ar. 9837 de 2002. Ponente: XIOL), etc...

Por lo tanto se propone no aceptar esta alegación.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

4) Se subsana el error material de representación alzado de edificación Edificio calle Quart 101 Plano de ORDENACION E INFORMACION Ordenanza grafica 0-10c reflejado en alzado del edificio documento de exposición pública.

ALEGACION Nº 80

Fecha y Registro: 14/10/2016; 00110-2016-099205

Interesados: DOLORES ROSA GUILLOT FUSTER DNI nº 19467384-T y OTROS en condición de propietarios de diversos locales del edificio de calle Quart 74, Valencia.

Contenido

Que se introduzcan las siguientes modificaciones respecto del edificio de calle Quart 74, Valencia:

- Reconozca la adecuación volumétrica del edificio dentro de ordenación y en su caso establezca medidas complementarias respecto de la supuesta inadecuación formal de su medianera vista.
- Que se determine el edificio dentro de ordenación y sometido a protección por cumplir los mismos motivos que los edificios protegidos del PAP general.
- Mantengan y no modifique el régimen jurídico del vigente PGOU respecto de los criterios para la determinación del fuera de ordenación (art. 3 de la ordenanza municipal nº1)

La alegante de calle Quart 74 solicita que se reconozca la adecuación volumétrica del edificio dentro de ordenación y establezca medidas respecto de su medianera. Que se determine el edificio sometido a protección. Que se mantengan y no modifique el régimen jurídico del vigente PGOU respecto de los criterios para determinación del fuera de ordenación.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone estimar la solicitud del interesado sobre que no sea declarado fuera de ordenación sustantivo, el edificio de calle Quart 74, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

La modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) las mismas plantas que el PGOU vigente, otorgo en su día a esta edificación.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Por lo tanto, la propuesta del Plan Especial no altera las condiciones a las actualmente se encuentra sujeto el edificio en cumplimiento del planeamiento vigente, el PGOU.

- Respecto de la solicitud de protección de este edificio por parte de los alegantes se propone no estimar la alegación atendiendo a los argumentos que se exponen a continuación:

I.- No se considera que el edificio de Quart 74, respecto de escala, proporción, lenguaje y características, forme parte del conjunto de edificaciones de la calle Turia que el Plan Especial ha considerado incluir en el Catálogo.

En la zona de Ensanche de Quart-Botànic, cobra especial relevancia la apertura de la calle Turia, que tiene lugar con posterioridad al desarrollo del proyecto global de ensanche. La apertura de esta calle se realiza según proyecto de parcelación de 1888-89 de Felipe Labradero, maestro de obras. La construcción de edificaciones se retrasaría hasta el primer tercio del siglo XX, y se materializan con escala, lenguaje y características distintas al del resto del ensanche, constituido en su mayor parte por casas "de renta" de 4 y 5 alturas con fachadas de ornamentación sencilla. Así pues, la apertura de la calle Turia genera una nueva bolsa de suelo que será ocupada en los años 30 hasta principios de los 40 por arquitecturas que responden a últimos ejemplos de un sencillo eclecticismo y otras tendentes a la utilización de nuevos lenguajes a caballo entre el racionalismo y el art-déco. Por lo tanto, el conjunto de edificios de la calle Turia constituye un conjunto edificatorio del que podemos destacar:

Un primer grupo de edificios de temprana construcción, principios de los años 30, con 5 alturas (planta baja y 4 plantas piso), sin una jerarquización marcada de los distintos pisos, asociadas funcionalmente a las necesidades de una vivienda vecinal de ya entrado el siglo XX. Dentro de este grupo existe diferenciación de estilos:

- Edificios que presentan una fuerte componente eclectista pero que se desprenden de ornamentación y a su vez geometrizan los motivos ornamentales a la manera art-déco. Este es el caso de los edificios sitos en: calle Turia 69 (1931), calle Turia 63 (1932), calle Turia 51 (1931), calle Turia 49 (1931), calle turia 45 (1933).
- Edificios de lenguaje marcadamente racionalista, con escasez de elementos decorativos, y en el caso de presentarse, estos adoptan formas geométricas no figurativas. En muchos casos cuentan con grandes miradores centrales que absorben los balcones laterales en todas las plantas piso rematando sus giros con curvas o en ángulo recto, como es el caso del edificio Hurtado Mir en calle Turia 34 (1935) o los situados en calle Turia 31 (1935) y calle Turia 65. Otros, sin embargo, cuentan con fachadas planas con sencillos balcones que adoptan también formas rectas o curvas, con elementos decorativos geométricos y remates superiores asociados con el lenguaje art-déco, como por ejemplo del edificio Barberá en calle Turia 38 (1932), el edificio Requena en calle Turia 40-42 (1932), o del edificio de Turia 43 (1834). El caso del edificio sito en el número 72 de la calle Quart esquina con la calle Turia (1934) combina las esquinas curvas con miradores de aristas rectas y elementos decorativos geométricos.



Un segundo grupo responde a la segunda mitad de los años 30 y principios de los 40. Se trata de edificios de 6 alturas más ático formando el cuerpo de remate (planta baja+ 5 plantas piso + ático). Se trata de edificios que se alejan de los modelos eclecticismos y exhiben en muchos casos un racionalismo del denominado aerodinámico, de esquinas redondeadas, elementos art-déco escalonados, decoraciones geométricas o grandes vuelos de cornisa que acentúan su voluntad formal; este es el caso de los edificios de Turia 33 (1946), Turia 41 (1946), Turia 67 (1942), Turia 48 (1938) y Padre Manjón 6 esquina con calle Turia (1938). Otros de estos edificios huyen de las esquinas redondeadas siguiendo la geometrización de formas del art-déco, como es el caso del edificio de Turia 47 (1942) o del edificio de calle Turia 61 (1935), este último sin mirador, combina balcones poligonales y curvos, con marcado carácter art-déco, tanto por su decoración como por el cuerpo que sobresale en el ático, con cornisa de gran vuelo. Otros ejemplos apuestan por un racionalismo de formas más severas como los edificios situados en calle Turia 59 (remodelado en 1968), calle Turia 55 (1941), calle Turia 53 (1941). Otros como el edificio de calle Turia 41 (1946) cuenta con un mirador partido de aristas cóncavas con franja central de balcones poligonales y elementos decorativos geométricos que engloban sus huecos rectangulares en franjas horizontales buscando haciendo alusión, como en otros ejemplos de esta misma calle, a la ventana horizontal racionalista.

Todos este conjunto de edificios, materializa de maneras distintas el incipiente racionalismo valenciano, y aunque no llega a profundizar de manera rotunda en los dictámenes funcionalistas respecto de la organización funcional interior, refleja una voluntad de adaptación a los nuevos tiempos y a las nuevas formas sociales de la época, pues tanto su fachada como la distribución en altura de sus viviendas rompe con esquemas anteriores donde la jerarquización en altura quedaba patente, reforzada por estilos anteriores donde la diferenciación de cuerpos de fachada era inherente al propio lenguaje.

El edificio sito en la calle Quart 74 se sitúa fuera de este conjunto que se ubica en el tramo de la calle Turia entre las calles Doctor Sanchis Bergón y Quart. Este edificio supera los parámetros de altura de los edificios pertenecientes al conjunto de la calle Turia (consta en el expediente del archivo histórico el aumento del altura apenas iniciadas las obras. Aumento de altura que parece que se debe precisamente a su localización en un viario de mayor sección), tanto en cuanto a altura de cornisa como a la altura y composición de la planta baja formada por un importante basamento de planta baja y entresuelo. En cuanto al estilo o lenguaje utilizado, en el edificio de calle Quart 74 responde a tendencias más tardías asociadas al resurgimiento del casticismo surgido en épocas posteriores que empieza a retomarse a principios de los años 40. Prueba de ello es el tratamiento del cuerpo basamental formado como ya hemos comentado por la planta baja y el entresuelo almohadillado que retoma la tradición neobarroca, al igual que los huecos en arco de medio punto del piso superior, que remataban los edificios de este estilo a modo de logia.

Se considera un edificio que no forma parte de la unidad estilística del conjunto de la calle Turia, sino que está relacionado con otros edificios de los años 40 y 50 existentes en la ciudad de Valencia, algunos de ellos proyectados por el mismo arquitecto J. Mora Ortiz localizados mayoritariamente en la Gran Vía.

II. Por otra parte, tampoco puede considerarse el edificio de la calle Quart 74, una obra que destaque con carácter singular dentro de la obra del arquitecto Jose Mora Ortiz de Taranco o de la arquitectura que este representa y que por lo tanto, merezca ser incluida en el Catálogo. No se considera que sea una muestra representativa de la obra del arquitecto ni se considera que contiene valor suficiente con carácter individual que merezca ser protegido.

Jose Mora Ortiz de Taranco, hijo de Francisco de Mora Berenguer, fue un arquitecto importante en la configuración de la imagen de la ciudad y de sus ensanches, estudia en la Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona y se titula en 1940. Sus primeras obras se vinculan con su padre, con la realización de proyectos cuya autoría debió ser compartida.

Su estilo o lenguaje se adscribe a líneas barrocas de impronta monumental. Así construye el edificio para Francisca Machinandiarena y Nicolás Barrera en Gran Vía Ramón y Cajal 38 esquina a Plaza de Vannes (1942, 1946); en la misma línea, aún más monumentalizado, el Edificio de Jabones Catalá, su obra más conocida y premiada, con un proyecto inicial de mayor impronta barroca de 1943 y otro posterior de

1950, igualmente imponente pero mucho más sobrio. Esta finca será galardonada en 1957 con el premio Marqués de Sotelo. José Mora también realizará junto a la Plaza del Ayuntamiento el edificio para Consuelo Hernández Jáudenes e hijos, en la calle Moratín 11, Barcelonina y Portillo de San Jorge, con la habitual contundencia de volúmenes que intentan, en menor tamaño, reproducir la monumentalidad del centro urbano junto al que se construye. Aquí dispone fachadas que alternan líneas curvas y rectas, cuerpos escalonados, balaustres, placas de relieve, voladizos, pináculos, etc., dispuestos a partir de un amplio cuerpo basamental. El edificio pues, como tantos otros del periodo, se articula a partir de la división académica convencional con la incorporación de elementos clásicos y barrocos junto a otros de gusto moderno, como la esquina en curva. En este mismo sentido, aunque con unos resultados algo más pobres, cabe señalarse el edificio que construye para Fidel García en la calle Cuenca 51, 53 esquina a Honorato Juan 15, donde vuelve a disponer un amplio número de elementos: pináculos, frontones, placas de relieve, pilastras que recorren los muros, escalonamientos en las plantas superiores, bandas en planta baja, cuerpo en voladizo, donde se sitúan casi la totalidad de las plantas, arcos en las ventanas superiores y también la fachada en curva.



Edificio de Jabones Catalá, galardonado en 1957 con el premio Marqués de Sotelo.

El proyecto de urbanización entre la Plaza de España y la Estación de los Ferrocarriles del Norte, le permite no sólo la construcción del Edificio Jabones Catalá, sino también una serie de proyectos que ya se acogen a las líneas propuestas por los arquitectos madrileños de mediados de los años 50, con amplios paños de ladrillo visto y el empleo sistemático de la línea recta. Se trata de los edificios para Antonia Martínez Segura e Hijos en Gran Vía Ramón y Cajal 2 y 4, Pelayo 51, 53, Vives Liern 10 y Bailén 58 (1955), pero sobre todo el de Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4, proyectado en el mismo año que el anterior.



Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4. 1955

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 81

Fecha y Registro: 14/10/2016; 00110-2016-099225

Interesados: JOSE LUIS MARTINEZ MORALES y JOSE LUIS MARTINEZ GALVAÑ abogados y a efectos de notificaciones en C/ Isabel la Católica nº 9 pta. 10 Valencia 46004 en representación de Comunidad de Propietarios de la calle Quart 104 de Valencia.

Contenido

El interesado expone:

- Sobre la Participación Pública se expresa que el trámite de información pública no es un mero acto protocolario y es un trámite procedimental sustantivo cuyos resultados deben reflejarse en el Plan.
- El alegante se opone a que las modificaciones del régimen urbanístico de los edificios no catalogados se estudien y regulen en los planes que tengan por objeto la ordenación urbanística en su conjunto y no en un plan limitado a las influencias del BIC.
- Objeciones formuladas por el Arquitecto Juan Luis Calabuig Ortuño.

Solicita que se tengan por efectuadas las alegaciones y acuerde dejar sin efecto el documento sometido a información pública.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

1. Respecto del trámite de participación pública:

Conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, en concreto su artículo 3, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización del mismo conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

Precisamente por ello, el art. 4 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015 establece que la ordenación territorial y la urbanística **son funciones públicas no susceptibles de transacción, que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.**

El resultado de la interpretación conjunta de ambos preceptos permite sostener, sin temor a equivocarnos que, sin perjuicio del derecho a la información de los ciudadanos afectados por los procesos urbanísticos y de su participación (en definitiva, sin perjuicio del desarrollo de una actividad urbanística transparente) el ejercicio de las potestades públicas, entre las que se encuentra la de planeamiento urbanístico, se ha de desarrollar satisfaciendo realmente el interés general, y evitando usos desviados de las mismas.

Ciertamente, la ordenación del territorio conlleva inexorablemente un proceso de toma de decisiones, cuyo límite se sitúa en lo irracional y caprichoso. Y en este sentido, la participación ciudadana, como manifestación de una democracia participativa, coadyuva a que la decisión del planeador encuentre elementos de juicio y de análisis más y mejor contrastados, permitiendo tomar en consideración las visiones heterogéneas de todos aquellos particulares o grupos de particulares, **que representando intereses propios o colectivos, puedan facilitar un proceso de toma de decisiones, no solo más transparente, sino también más lógico y acertado.**

Precisamente por ello el art. 5, apartado e) que se cita en la alegación cuando establece con carácter general los derechos de los ciudadanos en el ámbito urbanístico y de ordenación del territorio, destaca el derecho a la participación efectiva de todos ellos en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualquier instrumento de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, lo que se materializa en el derecho a formular alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas, y a que

además la Administración que impulsa ese instrumento dé respuesta motivada a esas formas de incorporar su participación.

Se trata de un derecho, que como hemos señalado, se incardina en la llamada democracia urbanística y que pretende lograr una mayor legitimidad democrática al Plan.

Pero como, sin duda, conocen los alegantes ese derecho a la participación **no concede a los interesados un derecho subjetivo a que sus alegaciones sean estimadas, precisamente porque ellas no hacen sino reflejar un interés particular o propio que pudiera ser contrario al interés general que la Administración tiene que proteger en el ejercicio de la potestad de planeamiento.**

La Administración responsable de la tramitación deberá tomar en consideración estas alegaciones para rechazarlas o aceptarlas, lo que conllevará un análisis de fondo de las mismas y la consiguiente motivación y razonamiento sobre la decisión que provoque ese análisis y valoración, es decir, su aceptación total o parcial o su rechazo también total o parcial.

Por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2009, en la que se cita la de 4 de marzo de 2003, se señala que “*el trámite de audiencia en los procedimientos de elaboración de instrumentos de ordenación territorial no supone la mera formulación de los distintos y diversos alegatos de las entidades y particulares participantes en la información pública, sino que la reposada lectura de los mismos por la Administración y su contestación específica sobre las razones que lleven a la aceptación rechazo de tales alegaciones para así considerar integrado y realizado el trámite de audiencia pública que debe posibilitar la corrección de errores, puntos de vista o cambios de enfoque en el contenido del Plan*”.

En el mismo sentido la ya citada de 22 de Julio de 2105, recurso de casación, 3549/2013, donde se manifiesta que “*no es suficiente con abrir formalmente un trámite de alegaciones sino que es necesario dar respuesta razonada a las presentadas.*”

2. Respetto que no es objeto del Plan Especial regular el régimen urbanístico de los edificios no catalogados:

La LOTUP en al art. 43 establece que,

*1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. **Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística** de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, **o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.***

La tipología de Plan Especial y la remisión a la legislación sectorial que resulta de aplicación resuelve, sin discusión, la cuestión que se plantea.

En efecto, el art. 39.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano dispone que,

*h) El planeamiento especial **declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta Ley,** estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.*

*i) Los Planes Especiales **procurarán la adaptación morfológica de aquellos inmuebles que resulten disonantes respecto de la caracterización propia del conjunto,** y proveerán las medidas de ornato que deban regir en la conservación de fachadas y cubiertas de inmuebles no expresamente catalogados.*

j) Con el fin de asegurar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que se inserten, el planeamiento especial dispondrá de **normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles**, diferenciada en función de las características propias de cada zona homogénea, así delimitada mediante estudios histórico-arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos, cuyo nivel de detalle puede llegar a pormenorizar frentes urbanos, ejes o tramos viarios, manzanas e incluso lienzos de fachadas de las mismas. Para ello se regularán, como **mínimo, los siguientes parámetros: escala y parcelación, relación orográfica, relación entre plano de fachada y alineación, sección general, perfil y cubiertas, vuelos y su disposición, relación macizo-vano, tipología de huecos, composición, materiales, acabados, ornamento, color e iluminación.**

El planeamiento podrá señalar causas o ámbitos de excepcionalidad en los que las actuaciones no queden sujetas, total o parcialmente, a la presente regulación, condicionando su autorización a la resolución expresa de la Conselleria competente en materia de cultura.

k) El Plan contendrá criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales **en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos.**

Poco más se puede añadir a la vista de las funciones propias que la legislación sectorial aplicable, a la que se remite la legislación urbanística, establece para los Planes Especiales de Protección de los Entornos de los Bienes de Interés Cultural.

Se propone no estimar la alegación ya que de acuerdo a lo expuesto anteriormente se considera que el Plan Especial atiende correctamente a las determinaciones de la LOTUP y a la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano dispone

3. Respeto objeciones formuladas por el Arquitecto Juan Luis Calabuig Ortuño.

Respecto de la recuperación de la silueta paisajística: previo a la determinación del régimen de alturas propuesto por el Plan se ha realizado un análisis morfológico y se han establecido criterios técnicos que constan en el documento expuesto al público de forma detallada y que ahora se resumen:

- En la zona intramuros, el Plan mantiene los criterios de volumetría, configuración y forma, considerados en los PEPRIS. El número de alturas permitidas oscila entre las 4 y 5 plantas salvo en el caso de las edificaciones de la alineación este de Guillem de Castro (las situadas entre Pintor Domingo y la calle Carniceros) en los que el PEP-EBIC 03 plantea reducción de alturas establecida en el PEPRIS de Velluters al considerar que estas edificaciones debe recuperar el perfil característico de Ciutat Vella, es decir V (cinco) plantas máximo y ser acordes a las alturas que otorga el PEPRIS del Carmen a este mismo frente de edificación perteneciente a la zona intramuros y situadas en la parte norte de la Puerta de Quart.
- En el entorno de la avenida de Guillem de Castro, el PEP-EBIC 03 revisa la volumetría asignada por los PEPRIS a esta área, reconsiderando la diferencia otorgada por los distintos -PEPRIS- a algunas de las edificaciones de la calle Guillem de Castro (alineación oeste), reduciendo las alturas permitidas como el objeto mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart desde las calles Guillem de Castro. En concreto, las parcelas 05, 06, 07, 08 de de la manzana 50283 que de VII pasan a V plantas, las parcelas 05, 06, 07 de la manzana 51289 que de VIII pasan a V plantas o parcela 10 de 50274 que de VII pasa a V plantas.
- En la zona de ensanche Botànic, el PEP-EBIC 03 revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas, en concreto la asignada a la calle Quart (extramuros) donde se ha observado cierta heterogeneidad de criterios. El PEP-EBIC-03 reduce las alturas permitidas tomando como criterio permitir edificaciones de V plantas con objeto de mejorar la percepción y

contemplación del BIC, Puerta de Quart e Iglesia de san Miguel y san Sebastian. En concreto, las parcelas 01, 02 de la manzana 50292 y 48299 02 y 03 pasan de VII a V plantas.

- En la zona ensanche Botànic recayente a Gran Via Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete VII plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de estas consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas (i) las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia; (ii) las determinaciones de la normativa patrimonial y (iii) el resultado del estudio de percepción realizado en el Estudio de Integración Paisajística de este Plan Especial.

Respecto de la DETERMINACIÓN DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES EN TORNO AL BIC el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia el equipo redactor quiere señalar lo siguiente:

- e) En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

*d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000" ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. **A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.** Por tanto, serán considerados «fuera de ordenación diferida». A tal efecto en los supuestos que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de las plantas superiores o una sustitución voluntaria de los mismos le serán de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 21 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano a los referidos edificios.*

- f) Estando vigente en la actualidad el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre estas previsiones de su declaración, como es obvio, vinculan al Planeamiento Especial que ha de ser elaborado y aprobado para preservar y proteger los valores de su declaración como tal.
- g) No existe pues, margen de apreciación discrecional para la Administración, ni es posible hablar de arbitrariedad, cuando precisamente el ajuste de las alturas en el entorno del BIC parte de un estudio exhaustivo y actualizado de las edificaciones del entorno a fin de mejorar aquellas medidas que, desde el punto de vista de la mejor protección de los valores patrimoniales, se determinaron en la declaración como BIC.
- h) Y por supuesto, desde el punto de vista jurídico es manifiestamente relevante que las limitaciones impuestas por el Decreto 134/2006 no fuesen objeto de recurso contencioso administrativo, convirtiéndose a estos efectos en consentidas y firmes.

Respecto del fuera de ordenación por afección patrimonial, tras evaluar los resultados de la participación pública y alegaciones así como el contenido de los informes de las administraciones implicadas se deben tener en cuenta las siguientes cuestiones:

El régimen de alturas propuesto por el Plan Especial, es acorde en primer lugar con las determinaciones del decreto de declaración 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara bien de interés cultural, el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia así como con los resultados de los estudios de percepción realizados en el EIP.

Las repercusión y consecuencias jurídicas, económicas y morfológicas han sido tenidas en cuenta tal y como hemos justificado anteriormente.

Sin embargo, vista la opinión de interesados sobre las consecuencias de carácter hipotecario y financiero que van asociadas al fuera de ordenación sustantivo se genera una preocupación social que se considera debe considerarse.

Se propone estimar la solicitud del interesado sobre que no sea declarado fuera de ordenación sustantivo, el edificio, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

Por lo tanto, se propone estimar la solicitud de eliminar la situación del fuera de ordenación por inadecuación volumétrica del edificio Quart 104. No obstante, la modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) las mismas plantas que le otorgo en su día el Decreto 134/2006 de declaración del BIC a esta edificación.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Respecto del Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

En cuanto a la previsión de compensaciones monetarias a los afectados patrimonialmente por las decisiones planteadas en el plan especial es necesario señalar que el régimen de las edificaciones "fuera de ordenación" es una técnica que posibilita a la Administración modificar el planeamiento urbanístico existente, no petrificando las situaciones anteriores, en aras a una mejor satisfacción de los intereses públicos que la Administración tiene que proteger y defender cuando ejerce su potestad de planeamiento.

De hecho, de no existir la figura del "fuera de ordenación" no habría modo de resolver lo que con el paso de los años se ha podido considerar que ha sido un mal uso o mal ejemplo de la potestad de planificación urbanística.

En palabras del profesor ARIÑO² la característica esencial de este régimen de fuera de ordenación es la de,

«dar una respuesta a las situaciones transitorias generadas con motivo de la aprobación de un nuevo Plan», sin que ello «suponga la demolición a costa del afectado de los edificios», sino que «las limitaciones únicamente persiguen no incrementar el coste de expropiación o de indemnización por edificios o usos que deben desaparecer en virtud de un sistema de gestión urbanística».

Precisamente por ello el art. 48.1.a), párrafo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 dispone que,

«Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y

² Ariño Sánchez, R.: «Edificios fuera de ordenación en la jurisprudencia (1985-1999)», Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm.181, 2000.

disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurra en dicha situación durante su vida útil.

Evidentemente con ese pronunciamiento legal de no indemnizabilidad de las situaciones de fuera de ordenación mal se podría haber previsto un presupuesto para indemnizaciones cuando las mismas resultan improcedentes.

CONCLUSIÓN:

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores de admitir la solicitud de eliminar la situación del fuera de ordenación por inadecuación volumétrica del edificio Quart 104. Se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Fecha y Registro: 14/10/2016, 00110-2016-099226

Interesados: JOSE LUIS MARTINEZ MORALES y JOSE LUIS MARTINEZ GALVAÑ abogados y a efectos de notificaciones en C/ Isabel la Católica nº 9 pta. 10 Valencia 46004 en representación de Comunidad de Propietarios de los edificios sitos en Gran Vía Fernando el Católico nº 74, 76 de Valencia conocidos como Complejo 2000

Contenido

En síntesis los alegantes plantean lo siguiente:

1. El resultado del trámite de participación ciudadana ha reflejado la unanimidad de los vecinos afectados adversa a la propuesta de planeamiento presentada, " ... *lo cual obliga necesariamente al Ayuntamiento a reconsiderar el acierto y la conveniencia de seguir por este camino o, si por el contrario, no resulta lo más acertado, dar fin a tan irrealizable propuesta, que más resulta fruto de un esteticismo urbanístico que de una necesidad real de ordenación*".
2. El PEP era y es absolutamente innecesario. Es absolutamente desproporcionada e irracional la conservación estética y visual que se persigue, con la limitación de derechos de los ciudadanos afectados. En realidad se trata de una expropiación encubierta, lo que supone un supuesto claro de desviación de poder sancionable con declaración de ilicitud del art. 63 de la Ley 30/1992. No se contemplan previsiones presupuestarias para las indemnizaciones a favor de los propietarios como consecuencia de la responsabilidad patrimonial en que se incurriría por parte del Ayuntamiento.
3. El Complejo 2000 pasará a tener 7 alturas y el resto tendrá la consideración de fuera de ordenación sustantiva. Se trata de un criterio muy particular y subjetivo del planificador que incluso es contradictorio consigo mismo como lo denota la lectura de la Memoria (Doc-2). No hay justificación específica de la afección al jardín como consecuencia del perfil de nuestras edificaciones y no existe ningún estudio técnico que avale los perjuicios que se puedan irrogar al jardín.
4. Se discrepa de los fundamentos generales de la ordenación e interpretación paisajística adoptada por el Plan referidos a la inclusión de los elementos protegidos en una distancia de 300 mts que sirve como elemento de visualización o punto de referencia a los efectos protectores.
5. Consideran que el Plan Especial es extemporáneo (ex art. 34.2 y 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano) y fruto de ello deduce su innecesariedad, su escasa relevancia a los efectos que se pretenden (esto es la protección de los bienes de interés cultural) y su nulidad por ser extemporánea la presentación y redacción del mismo.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

1. Respecto del trámite de información pública y de su resultado:

Conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, en concreto su artículo 3 no citado en la alegación, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización del mismo conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

Precisamente por ello, el art. 4 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015 establece que la ordenación territorial y la urbanística **son funciones públicas no susceptibles de transacción, que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.**

El resultado de la interpretación conjunta de ambos preceptos permite sostener, sin temor a equivocarnos que, sin perjuicio del derecho a la información de los ciudadanos afectados por los procesos urbanísticos y de su participación (en definitiva, sin perjuicio del desarrollo de una actividad urbanística transparente) el ejercicio de las potestades públicas, entre las que se

encuentra la de planeamiento urbanístico, se ha de desarrollar satisfaciendo realmente el interés general, y evitando usos desviados de las mismas.

Ciertamente, la ordenación del territorio conlleva inexorablemente un proceso de toma de decisiones, cuyo límite se sitúa en lo irracional y caprichoso. Y en este sentido, la participación ciudadana, como manifestación de una democracia participativa, coadyuva a que la decisión del planeador encuentre elementos de juicio y de análisis más y mejor contrastados, permitiendo tomar en consideración las visiones heterogéneas de todos aquellos particulares o grupos de particulares, **que representando intereses propios o colectivos, puedan facilitar un proceso de toma de decisiones, no solo más transparente, sino también más lógico y acertado.**

Precisamente por ello el art. 5, apartado e) que se cita en la alegación cuando establece con carácter general los derechos de los ciudadanos en el ámbito urbanístico y de ordenación del territorio, destaca el derecho a la participación efectiva de todos ellos en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualquier instrumento de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, lo que se materializa en el derecho a formular alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas, y a que además la Administración que impulsa ese instrumento dé respuesta motivada a esas formas de incorporar su participación.

Se trata de un derecho, que como hemos señalado, se incardina en la llamada democracia urbanística y que pretende lograr una mayor legitimidad democrática al Plan.

Pero como, sin duda, conocen los alegantes ese derecho a la participación **no concede a los interesados un derecho subjetivo a que sus alegaciones sean estimadas, precisamente porque ellas no hacen sino reflejar un interés particular o propio que pudiera ser contrario al interés general que la Administración tiene que proteger en el ejercicio de la potestad de planeamiento.**

La Administración responsable de la tramitación deberá tomar en consideración estas alegaciones para rechazarlas o aceptarlas, lo que conllevará un análisis de fondo de las mismas y la consiguiente motivación y razonamiento sobre la decisión que provoque ese análisis y valoración, es decir, su aceptación total o parcial o su rechazo también total o parcial.

Por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2009, en la que se cita la de 4 de marzo de 2003, se señala que *“el trámite de audiencia en los procedimientos de elaboración de instrumentos de ordenación territorial no supone la mera formulación de los distintos y diversos alegatos de las entidades y particulares participantes en la información pública, sino que la reposada lectura de los mismos por la Administración y su contestación específica sobre las razones que lleven a la aceptación rechazo de tales alegaciones para así considerar integrado y realizado el trámite de audiencia pública que debe posibilitar la corrección de errores, puntos de vista o cambios de enfoque en el contenido del Plan”.*

En el mismo sentido la ya citada de 22 de Julio de 2105, recurso de casación, 3549/2013, donde se manifiesta que *“no es suficiente con abrir formalmente un trámite de alegaciones sino que es necesario dar respuesta razonada a las presentadas.*

En definitiva y como a continuación se justificará, se discrepa por completo de las alegaciones formuladas en este caso, las cuales no sólo son sesgadas y poco objetivas sino, desde luego, nada acertadas desde el punto de vista técnico patrimonial.

2. Respetto de la necesidad del Plan Especial y respecto de la justificación de su contenido.

- a) Lo primero que hemos de señalar es que el Jardín Botánico fue declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico por virtud del Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV

04.10.2006), que en lo que concierne al Complejo 2000 contenía expresas previsiones en orden a su volumen edificatorio.

Es decir, la desconexión con la realidad social, económica y vecinal que se esgrime de contrario debería de haberse esgrimido frente al Decreto 134/2006 de 29 de septiembre, que no nos consta haya sido discutido por los propietarios del Complejo 2000 y ello a pesar de que en el mismo se contienen expresas previsiones que les afectan.

- b) Que no se trata de una expropiación encubierta es más que evidente, entre otras razones porque es evidente que el PEP no priva de ningún derecho a los propietarios del Complejo 2000.

La distinción entre situación de fuera de ordenación y expropiación es una distinción básica en el Derecho Urbanístico. Esta última implica privación del derecho de propiedad mientras que la primera no. Por otra parte el régimen de las edificaciones “fuera de ordenación” es la técnica que posibilita a la Administración modificar el planeamiento urbanístico existente, no petrificando las situaciones anteriores, en aras a una mejor satisfacción de los intereses públicos que la Administración tiene que proteger y defender cuando ejerce su potestad de planeamiento.

De no existir la figura del “fuera de ordenación” no habría modo de resolver lo que con el paso de los años se ha podido considerar que ha sido un mal uso o mal ejemplo de la potestad de planificación urbanística.

En palabras del profesor ARIÑO³ la característica esencial de este régimen de fuera de ordenación es la de «dar una respuesta a las situaciones transitorias generadas con motivo de la aprobación de un nuevo Plan», sin que ello «suponga la demolición a costa del afectado de los edificios», sino que «las limitaciones únicamente persiguen no incrementar el coste de expropiación o de indemnización por edificios o usos que deben desaparecer en virtud de un sistema de gestión urbanística».

Precisamente por ello el art. 48.1.a), párrafo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 dispone que,

*“Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística **no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.**”*

Por tanto nada hay de ejercicio impropio de la potestad de planificación, ni mucho menos existe desviación de poder, ni por consecuencia cabe apreciar un vicio de anulabilidad del planeamiento urbanístico que nos ocupa.

Y evidentemente con ese pronunciamiento legal de no indemnizabilidad de las situaciones de fuera de ordenación mal se podría haber previsto un presupuesto para indemnizaciones cuando las mismas resultan improcedentes.

- c) Pero es más, la alegación omite que el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre, al que antes hemos aludido expresamente referido al Complejo 2000 señala que,

*d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado “Complejo 2000» ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. **A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.** Por tanto, serán considerados «fuera de ordenación diferida». A tal efecto en los supuestos que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de las plantas superiores o una sustitución voluntaria de los mismos le*

³ Ariño Sánchez, R.: «Edificios fuera de ordenación en la jurisprudencia (1985-1999)», Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm.181, 2000.

serán de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 21 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano a los referidos edificios.

Vigente el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre por el que se declara BIC al Jardín Botánico, estas previsiones de su declaración, como es obvio, **vinculan al Planeamiento Especial que ha de ser elaborado y aprobado para preservar y proteger los valores de su declaración como tal.**

No existe pues, margen de apreciación discrecional para la Administración, en el ejercicio de su potestad de planeamiento, salvo en aquellos aspectos que, derivados de un estudio actualizado de la situación permitan matizar o mejorar, desde el punto de vista de la mejor protección de los valores patrimoniales que determinaron su declaración como BIC.

Y así se ha hecho en este caso. Es claramente significativo, a nuestro modo de ver que los alegantes no realicen la más mínima referencia al Decreto 134/2006 de 29 de septiembre, cuando ésta es la norma que declara el Jardín Botánico como BIC, y delimita su entorno de protección que es el contemplado ahora en el Plan Especial.

También es enormemente significativo que no se mencione que en el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre se estableciera que la altura máxima de los edificios del Complejo 2000 sería de CINCO PLANTAS, mientras que ahora el Plan Especial modifica esa previsión para incrementarlas a SIETE PLANTAS, tras un estudio desde el punto de vista paisajístico.

Y por supuesto, desde el punto de vista jurídico es manifiestamente relevante que las limitaciones impuestas por el Decreto 134/2006 no fuesen objeto de recurso contencioso administrativo, convirtiéndose a estos efectos en consentidas y firmes para los propietarios del Complejo 2000.

Por el mismo motivo es muy significativo que el Decreto 134/2006 se remitiese al art. 21 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (supuestos de expropiación forzosa por interés social por incompatibilidad con los valores de protección del BIC) y sin embargo nada se dijera en aquel momento o se mencione ahora como antecedente o como referencia.

En resumen, creemos que el régimen que establece el PEP para el Complejo 2000, manteniendo y preservando los valores de protección del BIC, cumple mejor su funcionalidad y resulta menos restrictivo para los propietarios del mismo del que se desprende con el Decreto 134/2006.

3. Respetto de las siete alturas en los edificios del Complejo 2000:

Todas las descalificaciones que en la alegación se vierten a propósito de esta determinación para poder tener una mínima apariencia de objetividad deberían de haber venido precedidas de la referencia a las cinco plantas que le asignó a este edificio el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre.

Como no existe esa referencia, realmente nos asalta la duda de si los alegantes lo que prefieren es que sean cinco en lugar de siete las alturas permitidas, ya que, como antes hemos indicado el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre está en vigor, despliega sus efectos y no tratándose de una disposición general sino de un acto administrativo, (vide art. 33.2 de la Ley de Gobierno Valenciano, en relación con el art. 26.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano) resulta inatacable.

Por otra parte no resulta cierto y baste para ello ver la documentación integrante del Plan Especial que no exista un estudio exhaustivo de la afectación de las alturas a la contemplación paisajística del Bien de Interés Cultural cuya protección se trata en este PEP.

Por no reiterar lo ya dicho nos remitimos a lo señalado anteriormente en relación a la aplicación del Decreto 134/2006 de 29 de septiembre, al análisis exhaustivo que se ha realizado sobre la afección paisajística del Bien y sus puntos clave de visualización y disfrute paisajístico.

No obstante se propone estimar la solicitud del interesado sobre que no sea declarado fuera de ordenación sustantivo, el edificio, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

La modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de siete (VII) y su situación será la que corresponde en aplicación del nuevo régimen fijado por el Plan Especial.

4. Respecto de la crítica sobre los fundamentos generales de la ordenación e interpretación paisajística adoptada por el Plan.

Dicho sea con todo respeto, se necesitaría algo más que una ocurrencia, más o menos graciosa, escondida en el anonimato, para desvirtuar los fundamentos técnicos aplicados para la ordenación e interpretación paisajística adoptada por el Plan.

Si la "autoritas" de los alegantes para desvirtuar las referencias doctrinales explicitadas en el Plan se limita a lo que contiene la alegación, sencillamente, se descalifica por sí sola.

5. Respecto de la redacción extemporánea del Plan Especial:

Por último, la referencia a la extemporaneidad del Plan Especial es algo que carece manifiestamente de fundamento.

En primer lugar cabe señalar que los alegantes confunden de forma patente lo que es "*la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien*", con la aprobación de un Plan Especial de Protección del Entorno del Bien de Interés Cultural (art. 34.2 Ley de Patrimonio Cultural Valenciano) cuya elaboración y aprobación no tiene plazo. Nada que ver una cosa con la otra.

A lo primero, que es a lo que se refieren con la cita de los preceptos que se señalan, que sí está sancionado con nulidad de pleno derecho, dio respuesta el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre, que aprobó unas normas transitorias de protección.

Así su art. 10 establece,

Esta normativa es transitoria hasta la aprobación del preceptivo Plan Especial de Protección previsto en el artículo 34.2 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, para los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural de la zona o el Plan Especial del Ensanche de Quart, preceptivo como Conjunto Histórico declarado, si se redacta con el mismo nivel de detalle.

Luego nada cabe apreciar respecto de la nulidad que de contrario se predica en el escrito de alegaciones.

CONCLUSIÓN:

Se propone estimar parcialmente la alegación formulada por JOSE LUIS MARTINEZ MORALES Y D. JOSE LUÍS MARTINEZ GALVAÑ en representación de los propietarios de los edificios sitos en la Gran Vía Fernando el Católico núm. 74 y 76 ("Complejo 2000"), en los términos descritos en los apartados anteriores.

Como consecuencia se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Fecha y Registro: 14/10/2016; 00110-2016-104105

Interesados: ARSENIO HIPOLITO CANTO C/ de Guillem de Castro 96 escalera B piso 8º pta 15 DNI 22.399.975-E

Contenido

Se solicita que el edificio de Guillem de Castro 96 no se califique al edificio fuera de ordenación y les permita vivir tranquilamente en el entorno elegido con arreglo a todos los permisos, licencias de construcción y cedula de habitabilidad exigidas por el Ayuntamiento en su construcción.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Se propone estimar en parte la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los aleganes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

Como consecuencia se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- 1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:
 - Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
 - Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.
- 2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Fecha y Registro: 28/10/2016; 00110-2016-104194

Interesados: JUAN BAUTISTA PELUFO GAYA en representación de la mercantil Gaya 2002 S.L.U CIF B-97195911 y domicilio en calle Pelayo 30, Alginet (46230)

Contenido Alegación:

Primera: Con anterioridad al inicio de trámite de exposición al público del PEP-EBIC 03, el interesado solicita al Ayuntamiento de Valencia el 08.05.2015 licencia de obras para la rehabilitación integral con demolición parcial, reforma y ampliación del edificio sito en calle Turia nº 63 (proyecto de ejecución visado el 15.09.2015). La Conselleria de Cultura autoriza el seguimiento arqueológico el 15.04.2015 y el 01.04.2016 autoriza la ejecución de obras contempladas en el proyecto.

Teniendo en cuenta el art 221.1.b) de la LOTUP este tipo de licencia debe resolverse en el plazo de dos meses, plazo que se supero y que supuso verse afectados por el efecto suspensivo del acuerdo de sometimiento a información publica del Plan Especial.

Según el art 219.2 de la LOTUP en el presente caso en habría que aplicar a la licencia la legislación y el planeamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud es decir el PGOU.

Para el caso en que finalmente no fuera otorgada la licencia solicitada daría lugar a un supuesto de indemnización por cambio de planeamiento, tal y como se desprende en el art 65.2 de la ley 5/2014 de 25 de julio y por remisión de esta en el art 48 del Real Decreto Legislativo de 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto legislativo 7/2015 de 30 de octubre de Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Segunda: El sometimiento a información publica del PEP EBIC 03 ha supuesto la tramitación de la licencia solicitada por lo que se producen perjuicios importantes al no poder desarrollar la actuación pese a que contaba con informes favorables y cumplía la normativa vigente al momento de solicitarse la licencia.

El Plan Especial puede ocasionar la inviabilidad del proyecto al separarse este de la nueva ordenación en varias determinaciones. El proyecto incumpliría con al menos tres parámetros urbanísticos importantes:

1. El edificio no puede construir el ático por encima de la última planta, reflejado en el proyecto aprobado por la Conselleria y se le impide materializar el aprovechamiento urbanístico de dicha planta. La medida resulta injustificada dado que en nada afecta al bien jurídicamente protegido.

La Conselleria de Cultura presto su conformidad al proyecto presentado lo que acredita que la planta ático no proyecta perjuicio sobre el ámbito del entorno protegido.

Construir una planta ático por encima de la altura de cornisa no generaría impacto paisajístico sino o el contrario supondría un enrase de cornisa existente con otros edificios.

Se solicita que el Plan Especial contenga una ordenación que contemple la posibilidad de construir planta ático por encima de la altura de cornisa de tal manera que la envolvente se situé en la altura de cumbrera y pendiente de faldones que admite el PGOU.

Resulta menos justificada la eliminación de la planta ático cuando para los edificios incluidos en la subzona entorno de protección -Ensanche Botanic el PEP EBIC con carácter general admite para los edificios no catalogados un cuerpo edificado retranqueado de la fachada trasera una distancia mayor o igual a 7 metros con cubierta plana que no supere los 3,50 metros de altura de cornisa.

No resulta justificada la discriminación o desigualdad sobre las edificaciones catalogadas.

2. Las condiciones referentes a la fachada trasera recayente al Jardín Botánico.

3. Los espacios libres de edificación en las parcelas recayentes al Jardín Botánico.

Tercera: Por todo ello en la medida en que sea posible Gaya 2002 SLU en el caso de aceptarse la posibilidad de construir planta ático se compromete a ajustarse a la nueva normativa del PEP EBIC de modo que cumpliera al mismo tiempo la normativa del PEP EBIC y la del PGOU.

Los aspectos a los que el proyecto intentaría ajustarse serían los siguientes.

- Respecto a la planta ático: aproximar la planta ático proyectada a la envolvente de la nueva normativa del PEP EBIC.
- Respecto de la profundidad edificable se daría un aspecto de fachada continua sin elementos salientes.
- La escalera del edificio se intentaría mantener en la situación actual, pasando a ser un edificio protegido.
- Las actuaciones en planta baja se ajustarán a profundidad de 20m, terraza de 4m y resto descubierta. Además retranqueo 3 metros al Jardín Botánico incluso en la parte actualmente edificada.

Con todo se posibilitaría la obtención de licencia municipal al amparo de lo dispuesto en art. 64.3 en la Ley 5/2014 LOTUP. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, solo podrán concederse licencias de obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación.

Se solicita tenga por efectuadas las alegaciones y acuerde estimar las mismas y ordenar la modificación del Plan Especial.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Los valores de la edificación de la calle Turia 63 (48313-19), por los que se ha incluido la edificación en el Catálogo de Protecciones del PEP EBIC-03 se recogen en la Ficha particularizada del Catálogo y de forma resumida podemos decir que:

Se trata de una muestra de las primeras edificaciones que ocupan la calle Turia en 1931, tras la apertura del vial llevada a cabo por Felipe Labrandero entre 1888-89. Las edificaciones de calle Turia 51 (48313-25), 49 (48313-26) y 45 (48313-28) responden a la misma tipología y características. La configuración de la alineación de la calle por la edificación se retrasa hasta los años 30 y 40 del siglo XX a diferencia del resto de edificaciones del ensanche que datan de principios de siglo.

Son edificaciones de cinco plantas, una planta baja destinada a vivienda, casa de portero o taller y cuatro plantas piso destinadas al uso residencial. Desde el punto de vista estructural, se encuentran realizadas de muros y pilares de ladrillo con estructura de forjados de madera o metálica. Se caracterizan por disponer de cuatro crujías paralelas a la fachada, disposición de escalera generalmente de tres tramos con rellanos intermedios en segunda crujía con lucernario cenital, dos viviendas por planta y la cubierta inclinada. Fachada de composición simétrica, huecos verticales con pequeños balcones y empleo de lenguaje ecléctico sencillo. Se incluye en el Catálogo dentro del nivel general de protección PARCIAL, porque los valores apreciados se aprecian solo en partes del elemento o conjunto catalogado que implica que el elemento protegido contiene componentes a conservar de carácter material, tipológico y ambiental

La edificación de la calle Turia 63 junto con otras, como la número 43, 45, 49, 51, 63, 65 y 69 en comparación con el resto, también protegidas de esta manzana presentan una volumetría más reducida en cuanto a profundidad edificable, altura y número de plantas. Este aspecto puede repercutir en el resultado de la configuración de la fachada recayente al Jardín del Botánico, la diferencia de profundidad y altura con la mayoría de las edificaciones de la manzana continuará generando una considerable afección ambiental.

El estado de conservación y mantenimiento de las fachadas traseras es bastante malo, debido al importante número de transformaciones y modificaciones realizadas y por la presencia de instalaciones vistas sobre todo procedente de la red de saneamiento general del edificio así como una transformación generalizada de los huecos de las fachadas al haber absorbido cuerpos volados y galerías en el cuerpo principal. Un estado de conservación y transformación que genera bastante dificultad para poder solucionarse solo con una intervención de rehabilitación de ahí que la conservación de este componente por parte de este Catálogo era de carácter "tipológico" con la intención de que pudiera realizarse una intervención mas importante, que permitiera su recuperación.

De los argumentos expresados por el interesado podemos reinterpretar los criterios de la Conselleria de Cultura expresados en la autorización del proyecto el 01.04.2016 como la necesidad de mantener y conservar la fachada principal del edificio y permitir su adaptación a una mayor profundidad edificable y aumentar la altura mediante la materialización de un ático.

Teniendo en cuenta los aspectos expresados en los párrafos anteriores, el equipo redactor considera pues que es necesario reconsiderar las condiciones de protección que se definieron para estas edificaciones en el documento expuesto al público y adaptarlas en parte a los criterios de la autorización de la Conselleria que suponen adaptación a las condiciones de profundidad y altura que presentan las edificaciones también protegidas en esta manzana.

La adaptación de condiciones supondrá: que se permitirá el aumento de la profundidad edificable hasta los 20 ms., y el aumento de la altura permitiendo la materialización de planta habitable sobre cornisa retranqueada en ambas fachadas, generando una envolvente menor que la que resulta por aplicación de los parámetros del planeamiento vigente el PGOU y similar a la que generarán las edificaciones de nueva planta por aplicación de los parámetros definidos en el PEP EBIC 03.

La edificación se mantiene protegida, con nivel de protección general PARCIAL, y conservará:

- La fachada principal y al sistema estructural (sin incluir la estructura de la cubierta) con carácter "material"
- La cubierta con carácter "irrelevante".
- La escalera con carácter "tipológico".
- La fachada trasera se considerará irrelevante.
- El número de unidades de vivienda se conservará con carácter "tipológico" frente al irrelevante.

Estas nuevas condiciones serán aplicables a todas las edificaciones citadas, Turia 63, 43, 45, 49, 51, 63, 65 y 69. Todas podrán ampliar su profundidad edificable en la proporción que les falte para llegar a la máxima permitida y todas podrán construir un cuerpo sobre la altura de cornisa existente, retranqueado de las fachadas si es posible dentro de la envolvente definida como máxima. La cubierta del cuerpo situado sobre la cornisa será plana.

Se considera que esta regulación puede servir como medida de recuperación de estos edificios residenciales y para mejor adecuación a las nuevas condiciones que exige este uso, por lo tanto se modifica la Ficha de Catalogo ampliando las condiciones particulares de intervención.

CONCLUSIÓN:

Se propone aceptar parcialmente la alegación, mantener el edificio de calle Turia 63 dentro del nivel de protección general PARCIAL, admitiendo como condiciones particulares para este edificio y para el resto de edificaciones protegidas de la manzana 48313 recayentes a la calle Turia que se encuentran en iguales condiciones, la número 43, 45, 49, 51, 63, 65 y 69, aumento de profundidad hasta los 20 metros y la creación de una planta por encima de la cornisa retranqueada en ambas fachadas si es posible dentro de la envolvente maxima definida.

Este cambio supone la adaptación de las fichas de Catalogo BC-(48313-19), BC-(48313-29), BC-(48313-28), BC-(48313-26), BC-(48313-25), BC-(48313-20), BC-(48313-19), BC-(48313-18), y BC-(48313-16).

Se modifica el DOC-4 CATÁLOGO: Este cambio supone la adaptación de las fichas de Catalogo BC-(48313-19), BC-(48313-29), BC-(48313-28), BC-(48313-26), BC-(48313-25), BC-(48313-20), BC-(48313-19), BC-(48313-18), y BC-(48313-16).

Los nuevos parámetros permitidos (envolvente máxima) se definirán en una ordenanza grafica. La edificaciones se mantendrán protegidas, con nivel de protección general PARCIAL.

DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección se modifican ORDENANZAS GRAFICAS para adaptar a las nuevas condiciones de estos edificios.

Fecha y Registro: 28/10/2016; 00110-2016-104263

Interesados: DANIEL MATOSES ORTELLS B 97407480 en condición de administrador secretario de la Comunidad de Propietarios de calle Turia 73 de Valencia con domicilio en Pinzón 4 BAJO 46003 Valencia

Contenido Alegación:

- El Plan genera inseguridad e indefensión. En ningún lugar se establece la declaración que tiene ni las consecuencias por lo que los propietarios no pueden recurrir.
- Que tras personarse en departamentos de Planeamiento y Gestión de Centro Histórico para solicitar aclaración no se obtuvo información puesto que el funcionario municipal la desconocía.
- Que el edificio es una construcción posterior a la riada y no se ha modificado desde entonces y siempre se ha respetado la parcela del botánico. Que como la acequia no pasa por allí las medidas relativas a su protección no deberían afectar a este edificio.
- Según la documentación del plan el edificio parece estar afectado por la declaración de fuera de ordenación adjetivo las fachadas traseras y cubiertas de la manzana 48313 y en fuera de ordenación sustantivo por ocupar el espacio de protección. De ser así supondría un grave perjuicio patrimonial a los copropietarios.
- Se considera que el edificio no debería estar afectado por el PEP EBIC 03 ya que se encuentra en la esquina de la manzana y su fachada trasera no interfiere para nada en el Jardín. Por lo que no sería admisible la calificación del fuera de ordenación.
- En caso de ser aprobado el Plan y supusiese afección al edificio que conllevara pérdida patrimonial se deberán prever las indemnizaciones y recálculo de la baja de impuestos sobre bienes inmuebles ya que supondrá una pérdida de valor catastral y de su suelo.

Por tal motivo se solicita la exclusión del ámbito del Plan.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Respecto de las cuestiones técnicas que plantea el alegante hemos de señalar que:

Se propone estimar en parte la alegación y no declarar el edificio fuera de ordenación adjetivo por la inadecuación de las fachadas traseras y cubiertas, ni fuera de ordenación sustantivo por ocupar el espacio de protección, teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Públicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

Se proponen no estimar la alegación que se refiere a excluir al edificio de calle Turia 73 del ámbito puesto que pertenece al entorno de protección delimitado en el decreto de declaración del Bien de Interés Cultural, Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, Decreto 134/2006 de 29 de Septiembre y el Plan Especial no ha considerado que existiera ningún argumento que justifique su exclusión.

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

Como consecuencia se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Fecha y Registro 28/06/2016 , 00113-2016-022504

Interesados: ASOCIACION ANTIGUOS ALUMNOS COLEGIO SAN JOSE PP. JESUITAS VALENCIA CIF G-46623989 GV Fernando el Católico 78 Valencia CIF G-46623989

Contenido

Se pide la rehabilitación de la Alquería del siglo XVIII y su adaptación para albergar fondos del museo de Historia natural Padre Ignacio Sala que cuenta con 16000 piezas catalogadas. La Alquería necesita rehabilitación y posterior adecuación como museo tutelado por la Universidad de VALENCIA.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

La propuesta de rehabilitación que propone el alegante ya se contempla el Plan Especial, que propone la rehabilitación de la Alquería como se refleja en el DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que contiene el presupuesto para la rehabilitación y puesta en valor del edificio, tal y como se reproduce en extracto siguiente:

B) Las actuaciones de Dotación:

(ACTUACION 6) Alquería Beato Gaspar Bono, parcela catastral 47316-03 calificada dotación publica de la red secundaria, Educativo-Cultural (QE): Parcela: 47316-03.

- *Rehabilitación y puesta en valor de la antigua alquería recayente a la calle Beato Gaspar Bono.*
- *Urbanización, ajardinamiento y vallado de la parcela.*
- *Construcción de la edificación de nueva planta que permita la ampliación del programa funcional de la Alquería.*

Las intervención será a cargo de la administración pública Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a corto plazo.

Respecto de que la Alquería, se convierta en continente del Museo de Historia Natural P. Ignacio Sala, hemos de señalar que la calificación de Dotacional Educativo-Cultural (S-QE) prevista en el Plan admite el uso de Museo de Ciencias Naturales Padre Sala y se considera compatible y acorde con los valores culturales y paisajísticos del ámbito protegido, sin embargo, atendiendo al contenido del informe emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO al PEP EBIC 03 que se reproduce a continuación, consideramos que la petición del interesado no puede valorarse hasta que no se resuelva en primer lugar el estudio global de las reservas docentes de la ciudad.

El Informe señala que:

....."tenemos que considerar que cualquier modificación de la calificación de la parcela requiere antes un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Conselleria competente por razón de la materia."

No obstante, se ha considerado necesario modificar el apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" y se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta" para no condicionar exclusivamente a ese uso el edificio.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la solicitud respecto del uso de ludoteca de la Alquería y desestimar el resto puesto que la solicitud de rehabilitación ya estaba contemplada en el Plan Especial.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

- Se modifica el apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta" para no condicionar exclusivamente a este uso al edificio.

Se modifica el Art. 4.16.- Condiciones de carácter específico, de las Normas, como consecuencia de estimar parcialmente esta alegación y las alegaciones 00118-2016-001631 ASOCIACION CIRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSION DEL PATRIMONIO CULTURAL, 00118-2016-001603 ASOCIACION DE VECINOS BOTANIC; 00107-2016-005378 COORDINADORA CIVICO CIUDADANA SALVEM EL BOTÀNIC RECUPEREM CIUTAT.

ALEGACION Nº 87

Fecha y Registro 25/07/2016, 00113-2016-026276

Interesados: M EULALIA PUCHE AZORIN DNI 19368929-P, Gran Vía Fernando el Católico 76 esc. der. puerta 30 CP 46008.

Contenido

Las consideraciones realizadas por el alegante se pueden resumir en:

- La calificación de fuera de ordenación sustantivo no soluciona ningún problema urbanístico
- El criterio es puramente subjetivo pues el edificio 2000 no daña en absoluto al entorno del Botanic.
- El Ayuntamiento en su día concedió licencia urbanística.
- Pérdida patrimonial el inmueble y sin embargo mantenimiento del las cuantías de los IBIS
- Las fincas que tienen fachada trasera al Botanic si que dañan el entorno y sin embargo el plan especial las protege. Es todo subjetivo.
- El Ayuntamiento está para facilitar la vida a los vecinos no para complicársela.

Solicita el cambio de la calificación de la finca que propone el Plan Especial como fuera de ordenación SUSTANTIVA del edificio Gran Vía Fernando el Católico 76.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Se propone estimar parcialmente la alegación no calificar el edificio fuera de ordenación, teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone

Teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para el fuera de ordenación el edificio de Gran Vía Fernando el Católico nº 76 queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio NO quedará en situación de fuera de ordenación.

No obstante, la modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de siete (VII)

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS,

CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.

- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Fecha y Registro: 02/08/2016

Interesados

JUAN LUIS ROMERO MARQUES 22558085-F c/Uruguay nº 13 piso 5 desp. 510 46007 Valencia. Presenta instancia y las siguientes alegaciones presentadas 02/08/2016

00113-2016-027297 MARIA DOLORES BADAL IRANZO, DNI 19455223Y
00113-2016-027298 JOSE ANTONIO HERRERO PROSPER, DNI 19867873J
00113-2016-027299 OSCAR ARMANDO GARCIA SOTO, DNI 24932932N
00113-2016-027301 ANTONIO VICENTE VALERO OSMA, DNI 19828088H
00113-2016-027307 CAROLINA FABADO MARTINEZ, DNI 44502568Y
00113-2016-027309 ENCARNA MARTINEZ SANTACRUZ, DNI 19874991R
00113-2016-027311 MIGUEL CABO PAYA, DNI 19883489N
00113-2016-027312 GEMMA GRAU MALLENT, DNI 52729242V
00113-2016-027314 MARIA AMPARO IBAÑEZ CARDO, DNI 73768123Q
00113-2016-027316 CONCEPCION MORALES MONSALVE, DNI 19890250B
00113-2016-027320 FRANCISCO FABADO ALBERCA, DNI 73744472
00113-2016-027323 MARIA ROOZEN BORG
00113-2016-027324 ROBERTO GARCIA CHACÓN, DNI 73572960P
00113-2016-027325 BARBARA P GARCIA RODRIGUEZ,
00113-2016-027327 BIBIANA FABADO MARTINEZ, DNI 26744333W
00113-2016-027330 MARI CARMEN FERRER CASTRO, DNI 20155086W
00113-2016-027332 ISABEL SOLA ALFONSO, DNI 20835488H
00113-2016-027335 FRANCISCO SOLA ALFONSO, DNI 20843449K
00113-2016-027337 ESTER VERDU VIDAL, DNI 24370050D
00113-2016-027338 PABLO VILLANUEVA MORALES, DNI 23918291Q
00113-2016-027340 DESAMPARADOS ALCOCER ALFONSO, DNI 19832060B
00113-2016-027341 FLORIAN DIEZ CUCART, DNI 22523341Q
00113-2016-027343 CRISTINA FURIO, DNI 22529158Z
00113-2016-027344 MARIA JESUS MATAMOROS RODA, DNI 189131126L
00113-2016-027346 LORENZA CASTRO PEREZ, DNI 10168324R
00113-2016-027348 LAURA MATOSES LORENTE, DNI 73661341T
00113-2016-027349 SONIA CASABAN SIMEON, DNI 20836042C
00113-2016-027350 JOSE VICENTE LOPEZ GARCIA, DNI 25403074B
00113-2016-027351 MANUEL MARO NAVARRO, DNI 18427642P
00113-2016-027352 DAVID MEDIAVILLA DIAZ, DNI 73775416M
00113-2016-027353 JOSE FRANCISCO MATOSES, DNI 22648500D
00113-2016-027354 CRISTINA BOU MORANT, DNI 53628317E
00113-2016-027355 MARIA DOLORES LORENTE Fuset, DNI 20783925U
00113-2016-027356 EDUARDO PAYA MUELAS, DNI 23806208N
00113-2016-027357 URSULA ANAYA, DNI X9316296P
00113-2016-027358 BEATRIZ ALCOCER ALFONSO, DNI 24368848A
00113-2016-027359 DINA SIFUENTES, DNI 78841743C
00113-2016-027360 ANA PICO ALCOCER, DNI 26754450E
00113-2016-027361 FERNANDA SAWIVK ECHAVE, DNI 21511382K
00113-2016-027362 AUGUSTO ANAYA, DNI 73483908N
00113-2016-027363 JENIVE SEYCER, DNI X0938186Q
00113-2016-027364 VICENTE ALBIACH GODOY, DNI 25422913R
00113-2016-027365 IRENE MONER LINARES, DNI 24337525Y

Contenido

- 1.- Se consideran que no se ha tenido en cuenta la atribución expresa que por ley corresponde a cada órgano administrativo en materia de competencias tanto locales como supramunicipales y autonómicas en la cuestión de ordenación estructural de los planes urbanísticos y en concreto en cuanto a la aplicación al régimen de Fuera de Ordenación en base al Art. 192 de la LOTUV así como concordantes con ROGT.
- 2.- El PEP EBIC 03 no recoge el principio básico de equidistribución en que se ha basado y se basa el derecho urbanístico reparto equitativo de beneficios y cargas, art. 68 de la LOTUV al negar los derechos adquiridos en base a la legalidad vigente , en beneficio de otros que ven potenciados sus intereses la declaración de "protegidos" y las consecuentes ayudas y subvenciones a la conservación de sus inmuebles.
- 3.- El plan general es el máximo instrumento de ordenación urbanística municipal, la circunstancia del F.O. no puede resultar pendiente de un desarrollo posterior por otros Plan de inferior jerarquía. Somete a la propiedad a un estado de inseguridad jurídica.
- 4.- El Art. 39.2 de la LPCV señala que a) se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de edificabilidad. Parcelaciones ni agregaciones salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.
- 5.- La disposición Transitoria Novena del PGOU debe considerarse provisional. Esta pierde su contenido fuera de contexto para el que ha sido expresamente concebido.
- 6.- El valor catastral de los inmuebles afectados deberá ser revisado a la baja por la pérdida de valor patrimonial de los inmuebles.
- 7.- Cualquier bien susceptible de no permanecer en el tiempo de forma indefinida no puede ser objeto de formar parte de una garantía hipotecaria, dado que no puede formar parte de la emisión de títulos hipotecarios emitidos por las entidades bancarias.
- 8.- El PEP EBIC 03 pretende eliminar plazas de aparcamiento sin dar solución.
- 9.- Replantear profundamente las directrices del Plan.

Se solicita al AYUNTAMIENTO eliminar la denominación de FUERA DE ORDENACIÓN TANTO SUSTANTIVA COMO DIFERIDA de los inmuebles afectados, por considerarse inadecuado, innecesario e insolidario, dando al expediente el curso ajustado al Derecho.

CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:

Se propone estimar parcialmente la alegación teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los aleganes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y

perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Fecha y Registro: 05/08/2016 00113-2016-027729

Interesados: PAULA NEBOT TORMO DNI 18991810-C calle Quart 99 pta. 11 46008

Contenido

El interesado solicita que se informe por escrito de las obras que se podrían hacer tanto en el inmueble de calle Quart 99 como en la vivienda en el caso de que quedara la finca sujeta a la declaración de Fuera de ordenación Diferida. Haciendo mención expresa de la legislación aplicable detallando la posibilidad de realizar las obras que describen.

INFORME EQUIPO REDACTOR:

En primer lugar es necesario aclarar al interesado que teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los aleganes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone

El edificio de calle Quart 99 queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Mientras tanto, en dichos edificios, construcciones y elementos se admitirán:

- (i) obras de reforma y de mejora; y
- (ii) cambios objetivos de actividad, respetando el uso global correspondiente.

En ambos casos no se podrá acentuar la inadecuación al planeamiento vigente.

Se entiende por obras de reestructuración total o reedificación aquella, que por su alcance, exceda del deber normal de conservación es decir, obras cuyo coste sea superior al 50% del valor de un edificio o construcción con similares características, superficie útil y con las condiciones de uso imprescindibles para autorizar su ocupación.

Por lo tanto, el régimen transitorio no limita el tipo de obra a realizar, y se podrán realizar todas las modalidades que expresa el alegante en su escrito con las limitaciones por su coste, expresadas en el párrafo anterior.

CONCLUSION

Vista la solicitud de información del interesado sobre obras que se podrían hacer tanto en su vivienda como en el inmueble de calle Quart 99 se propone trasladar el contenido del apartado anterior.

Como consecuencia de los cambios de criterio de elementos calificados Fuera de Ordenación de se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Fecha y Registro: 05/08/2016; 00113-2016-027733; 00113-2016-027735; 00113-2016-027736; 00113-2016-027737

Interesados:

FRANCISCO JAVIER Y OTRA	DNI 11971540-V calle Quart 99, piso 6 puerta 11, 46008 Valencia
MIGUEL ANGEL OLMEDO AMATE	DNI 25384031-N calle Quart 99, piso 3 puerta 5, 46008 Valencia
MARIA GONZALEZ MARIN	DNI 25391432-F calle Quart 99, piso 7 puerta 13, 46008 Valencia
RAFAEL CERVERO CARRASCOSA	DNI 24377742-N calle Quart 99, piso 5 puerta 9, 46008 Valencia

Contenido

Solicitan que respecto del edificio calle Quart 99 (ref. catastral 48299-03):

- Se modifique el Plan en el sentido de dejar al edificio dentro de ordenación permitiéndose la altura de VII plantas ya que el edificio se queda por debajo de la altura de cornisa de referencia.
- Que el edificio se encuentra mas integrado en el paisaje urbano de Gran Vía Fernando el Católico.
- Se solicita la supresión del espacio libre privado del patio de manzanas por considerarse innecesario y con efectos gravosos.
- En caso de que no se pueda demostrar por el ayuntamiento el cumplimiento de los trámites establecidos en el art 34.2 LPCV se declare nulo de pleno derecho el Plan.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Respecto del régimen de alturas asignado por el PEP EBIC-03.

En la zona de ensanche Botànic, el PEP-EBIC revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas, en concreto la asignada a la calle Quart (extramuros) donde se ha observado cierta heterogeneidad de criterios. El PEP-EBIC reduce las alturas permitidas tomando como criterio permitir edificaciones de V plantas con objeto de mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart e Iglesia de san Miguel y san Sebastian. En concreto, las parcelas 01, 02 de la manzana 50292 y 48299 02 y 03 pasan de VII a V plantas.

En la zona ensanche Botànic las edificaciones recayentes a la Gran Via Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete VII plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de estas consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, que define como parámetros urbanísticos del volumen edificatorio del Ensanche de Quart a un número máximo de 5 plantas.

En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

*d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000» ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. **A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.***

Además como aclaración a lo expresado por el interesado en la alegación tenemos que indicar que el nuevo régimen urbanístico del Plan Especial, es de (V) cinco plantas en la edificación para el momento en que se sustituya el edificio, que corresponde a una altura de cornisa de $(3.15 \times 4) + 3,80 = 16,4$ mts < 23,54 mts que es la altura de cornisa que se señala tiene el edificio de Quart 99.

Por las justificaciones expuestas se propone no aceptar la alegación del cambio de altura asignado al edificio por este Plan Especial de Protección.

- Respecto de mantener al edificio dentro de ordenación.

Se propone estimar la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación, teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

El edificio de calle Quart 99 queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone

- Respecto del régimen establecido para las construcciones de planta baja recayentes al patio de manzana.

Sobre la supresión del ELP (espacio libre privado) en el interior del patio de manzana es una medida adoptada para mejorar la relación visual, paisajística y ambiental de los edificios de la manzana del B.I.C.

Sin embargo, es necesario advertir que teniendo en cuenta el nuevo criterio que se adopta para el fuera de ordenación. Las plantas bajas afectadas no se califican elementos fuera de ordenación ni parcial ni totalmente, se incluyen en el régimen transitorio, se regula según el contenido de art 4.10 de las Normas del Plan.

Se considera por lo tanto que puede aceptarse parcialmente la alegación al no ser considerador elementos calificados fuera de ordenación.

- Respecto de la declaración de nulo de pleno derecho el Plan en caso de que no se pueda demostrar por el ayuntamiento el cumplimiento de los trámites establecidos en el art 34.2 LPCV.

El art. 34.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano establece la obligatoriedad de formular un Plan Especial de Protección para el Bien declarado de Interés Cultural, en el plazo de un año a contar desde la publicación de dicha declaración. Y así además lo refrenda en el caso concreto de los Bienes de Interés Cultural del Jardín Botánico de la Universidad de Valencia el art. 10 del Decreto 134/2006.

Ahora bien, el transcurso de este plazo establecido no puede tener la consecuencia invalidante que plantea la alegación por las siguientes razones:

- e) En primer lugar porque la no aprobación del Plan Especial no afecta a la esencia de los valores que determinaron la declaración como Bien de Interés Cultural. Es decir, si dialécticamente llevamos al absurdo el argumento nos daremos cuenta que el hecho de no aprobarse el Plan Especial no puede significar que el Bien de Interés Cultural deje de tener normas de protección específicas.

- f) En segundo lugar porque con carácter general la regla que se aplica respecto de la actuación administrativa que nos ocupa es la contemplada en el art. 63.3 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hoy art. 48.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común según la cual *"La realización de actuaciones fuera del tiempo establecido para ellas solo implicará la anulabilidad del acto recurrido cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo"* .

Dicho de otro modo, la excepcionalidad de la ineficacia del acto extemporáneo aparece subrayada en el propio precepto que dice que *"sólo implicará la anulabilidad..."*, y no la nulidad de pleno derecho, y además se condiciona esta posibilidad a que lo imponga la naturaleza misma del plazo o término, lo que la jurisprudencia ha identificado con la frustración del fin propio del acto administrativo, o con la causación de una indefensión real a las personas afectadas, entre otros supuestos.

Nada de esto sucede en este caso, donde la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano se preocupa de establecer mecanismos que abundan en la irrelevancia del plazo establecido para la formulación del Plan Especial, como por ejemplo:

- El apartado 5 del art. 34 que establece la vigencia transitoria *"... hasta la aprobación del Plan Especial..."* de *"...las normas de protección contenidas en el decreto de declaración"*.
- La propia existencia de unas Normas Transitorias de Protección establecidas en el Decreto 134/2006 de Declaración como Bien de Interés Cultural.
- O lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo referido a la posibilidad de eximir al Ayuntamiento de la obligatoriedad de la formulación del Plan Especial *"...cuando se considere suficiente la incorporación al planeamiento de las normas de protección del entorno contenidas en la propia declaración, que en tal caso regirán con carácter definitivo"*.

En definitiva, aspectos todos ellos que redundan en la insustanciabilidad del plazo establecido en la Ley para la formulación del Plan Especial, a la vista del interés público que existe en que los inmuebles declarados BIC cuenten con esta ordenación.

Otra cosa bien distinta es el informe preceptivo y vinculante de la Conselleria competente en materia de Cultura, dado que la omisión de este trámite sí que está sancionada con nulidad de pleno derecho conforme al apartado 34.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

A título de ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2001 (Ar. 4823 de 2002. Ponente: FERÁNDIZ MOLTALVO) dice,

Como se ha señalado en anteriores ocasiones, las resoluciones administrativas dictadas fuera de plazo sólo pueden ser consideradas nulas cuando la naturaleza del término o plazo imponga este efecto. En otro caso, como es el enjuiciado, debe estimarse que se trata de plazos aceleratorios, cuyo incumplimiento constituye una irregularidad no invalidante. El art. 63.3, LRJPA, dispone que «la realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo».

En el mismo sentido, SS. de 10 de junio de 1981 (Ar. 2456), 31 de mayo de 1983 (Ar. 3470), 5 de junio de 1984 (Ar. 4372), 9 de octubre de 1984 (Ar. 4919), y 22 de octubre de 2001 (Ar. 9837 de 2002. Ponente: XIOL), etc...

Teniendo en cuenta la justificación realizada se propone no aceptar esta consideración de extemporaneidad del Plan Especial.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 136

Fecha y Registro: 08/08/2016; 00113-2016-027860

Interesados: Jose Luis LLiso Ruiz en representación de ARCHIVAL Entidad para la recuperación de los centros históricos de España. C/ San Dionisio 8 46003 Valencia.

Contenido

Se comunica al Ayuntamiento que habiendo sido sometido el PEP EBIC 03 a la Comisión de Asesoramiento y Estudios Técnicos, esta acordó dar su total y absoluta conformidad a toda la documentación presentada por el el Ayuntamiento y referida al PEP EBIC 03.

ARCHIVAL da su conformidad a todas las acciones que en su consecuencia tenga que realizar el Ayuntamiento.

ALEGACION Nº 137

Fecha y Registro 09/08/2016, 00113-2016-027956

Interesados: JOSÉ L. CORRALES MUÑOZ y otra DNI 04517423-Q Gran Vía Fernando el Católico nº 74 esc 12 p 27 46008, Valencia.

Contenido

El alegante expone que:

- Se considera que el edificio debe considerarse una referencia a tener en cuenta en primer lugar por su característica singular de construcción antisísmica.
- Las características de las fachadas son dignas de figurar en cualquier publicación y les consta que es objeto de estudio por profesionales del ramo.
- Se considera que el Plan Especial no se basa en criterios objetivos puesto que todos los criterios humanos son subjetivos.
- Se considera que el Plan puede modificarse teniendo en cuenta los puntos de vista de los interesados.
Manifiestan el afecto y la consideración por el Jardín del Turia y por el Jardín Botánico y lo considera motivo de orgullo de los valencianos.

Se solicita que el edificio de Gran Vía Fernando el Católico nº 74, edificio 2000 sea mantenido en su integridad sine die.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Respecto del régimen de alturas asignado por el PEP EBIC-03.

En la zona de ensanche Botànic, el PEP-EBIC revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas, en concreto la asignada a la calle Quart (extramuros) donde se ha observado cierta heterogeneidad de criterios. El PEP-EBIC reduce las alturas permitidas tomando como criterio permitir edificaciones de V plantas con objeto de mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart e Iglesia de san Miguel y san Sebastian. En concreto, las parcelas 01, 02 de la manzana 50292 y 48299 02 y 03 pasan de VII a V plantas.

En la zona ensanche Botànic las edificaciones recayentes a la Gran Vía Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete VII plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de las consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, que define como parámetros urbanísticos del volumen edificatorio del Ensanche de Quart a un número máximo de 5 plantas.

En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

*d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000" ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. **A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.***

Además como aclaración a lo expresado por el interesado en la alegación tenemos que indicar que el nuevo régimen urbanístico del Plan Especial, es de (V) cinco plantas en la edificación para el momento en que se sustituya el edificio, que corresponde a una altura de cornisa de $(3.15 \times 4) + 3,80 = 16,4$ mts < 23,54 mts que es la altura de cornisa que se señala tiene el edificio de Quart 99.

Por las justificaciones expuestas se propone mantener el régimen propuesto y no aceptar la alegación del cambio de altura asignado al edificio por este Plan Especial de Protección.

- Respecto de mantener al edificio dentro de ordenación.

Se propone estimar la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación por inadecuación volumétrica teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 138

Fecha y Registro 10/08/2016 00113-2016-028014

Interesados MARÍA DOLORES BÁGUENA VERDEGUER Y OTROS DNI 22615200-J calle 19, numero 14, La Cañada, Paterna Valencia 46182 interesados por tener condición de herederos de calle Quart 74, pta 4.

Contenido

Los alegantes exponen que:

- Se propone al Ayuntamiento que no declare la finca sita en la calle Quart 74 fuera de ordenación y busque las soluciones alternativas que beneficien al Jardín y no perjudiquen a los propietarios de las vivienda.
- Cesión del uso de la fachada que da al Jardín para construcción en ella de un Jardín vertical o cualquier uso que beneficie estéticamente al Jardín.
- Se consiga un equilibrio entre la protección del Jardín y la situación de confianza legítima de los vecinos afectados por el Plan de Especial que han estado años viviendo en una finca erigida legalmente.

Los alegantes solicitan que el edificio de calle Quart 74 que no declare fuera de ordenación el inmueble.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Respecto del régimen de alturas asignado por el PEP EBIC-03.

En la zona de ensanche Botànic, el PEP-EBIC revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas, en concreto la asignada a la calle Quart (extramuros) donde se ha observado cierta heterogeneidad de criterios. El PEP-EBIC reduce las alturas permitidas tomando como criterio permitir edificaciones de V plantas con objeto de mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart e Iglesia de san Miguel y san Sebastian. En concreto, las parcelas 01, 02 de la manzana 50292 y 48299 02 y 03 pasan de VII a V plantas.

En el caso que nos ocupa el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) las mismas plantas que el PGOU vigente, otorgo en su día a esta edificación.

En la zona ensanche Botànic las edificaciones recayentes a la Gran Via Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete VII plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de las consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, que define como parámetros urbanísticos del volumen edificatorio del Ensanche de Quart a un número máximo de 5 plantas.

En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

*d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000» ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. **A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.***

Por las justificaciones expuestas se propone mantener el régimen asignado al edificio por este Plan Especial de Protección.

- Respecto de mantener al edificio dentro de ordenación.

Se propone estimar la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación por inadecuación volumétrica teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 139-143

Fecha y Registro

10/08/2016, 00113-2016-028023

10/08/2016, 00113-2016-028024

10/08/2016, 00113-2016-028025, 00113-2016-028026, 00113-2016-028027

Interesados

IGNACIO GOMAR ALEMANY, DNI 29193287-P Quart 89 p 4 piso 2 CP. 46008 Valencia

LUIS ANGEL AGUILAR ALMUDEVER DNI 22657299-E G.V. F. el Católico 74, p 6 piso 3 esc. drch. CP. 46008 Valencia

M DOLORES MARTI RODRIGO DNI 22617965-H G.V.F. el Católico 74, pta. 6 piso 3 esc. drch. CP. 46008 Valencia

M CRISTINA AGUILAR MARTI DNI 48312984-N calle Quart 89 p. 4 piso 2 CP. 46008 Valencia

ALMUDENA AGUILAR MARTI DNI 48405557-X G.V. F. el Católico 74, p. 6 piso 3 esc. derch. CP. 46008 Valencia

Contenido

Los alegantes exponen que:

- Cuestionan la propuesta de disminución de alturas que considera que no procede porque no afecta de manera alguna al Botánico. La volumetría del edificio está en consonancia con las alturas de los edificios de la Gran Vía. Se apoya en sentencia dictada por el tribunal Supremo Respecto del solar de Jesuitas.
- Debe dotarse de protección al edificio por tratarse de de una edificación de los años 70 realizada por Miguel de Oriol e Ybarra.
- Alquilería, restaurar y funcionar como contenedor de actividades que a posteriori se considere. No es necesario equipamiento educativo-cultural.
- No construir en el solar de de la plaza de San Sebastian, y ampliar la plaza.
- No a la supresión del aparcamiento en superficie.
- La recuperación del ala de Jesuitas supone destrucción de zona de equipamiento deportivo en la zona. Además este incremento es ilógico al estar separado apenas 50 metros del propio Botánico.
- Solicita que se elimine la declaración como fuera de ordenación sustantiva que el Plan Atribuye al edificio sito en Gran Vía Fernando el Católico 74-76 y se proceda a la modificación del Plan sometido a información Pública.

Solicita que se elimine la catalogación como fuera de ordenación sustantiva que el Plan pretende atribuir al edificio sito en Gran Vía Fernando el Católico 74-76 y se proceda a la modificación del Plan sometido a información pública.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Respecto del régimen de alturas asignado por el PEP EBIC-03.

Por las justificaciones expuestas a continuación se propone no aceptar la alegación y mantener el régimen asignado al edificio por este Plan Especial de Protección.

El PEP-EBIC revisa la volumetría asignada por el PGOU en la zona ensanche Botànic y en las edificaciones recayentes a la Gran Vía Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete VII plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de las consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, que define como parámetros urbanísticos del volumen edificatorio del Ensanche de Quart a un número máximo de 5 plantas.

En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000» ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.

Además en el análisis visual y perceptivo del Estudio de Integración se ha considerado que las alturas de las edificaciones recayentes a G.V. Fernando el Católico, deben tener alturas relacionadas con las que se disponen en las edificaciones de la avenida G.V. Fernando el Católico y no con la edificación del Ensanche de Quart y de ahí deriva la altura de siete plantas (VII) definida como régimen urbanístico de las parcelas ocupadas por el complejo 2000 y por el edificio de la G.V. nº 68 y 70.

En el caso que nos ocupa el número de alturas propuesto por el Plan Especial para el edificio Gran Vía Fernando el Católico 74-76 es de siete (VII) las mismas plantas que el PGOU vigente, otorgo en su día a la edificación G. Vía Fernando el Católico 68 y 70.

- Respecto de mantener al edificio dentro de ordenación.

Se propone estimar la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación por inadecuación volumétrica teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone

- Respecto de la inclusión del edificio en el Catálogo de Protecciones del Plan Especial.

Se propone no estimar la alegación sobre propuesta de incluir el edificio en el Catálogo de Protecciones del PEP EBIC. El edificio es obra del arquitecto Miguel de Oriol e Ybarra autor de Torre Europa que fue premiada por el COAM en 1986, obtuvo el premio Asprima como edificio singular y el premio nacional Secometal a las construcciones metálicas.

Tal y como expone el elegante el edificio muestra una gran similitud con otro sito en la calle Velázquez número 4 de Madrid y hace referencia a que en el interior se incorporan elementos que ofrecían en la época de su construcción elevados estándares de calidad de vida al nivel europeo.

Respecto de la similitud con el edificio de Madrid, en la calle Velázquez cabe reseñar que si que existe una gran relación volumétrica entre ambos edificios, estando en cada caso vinculados a dos sistemas

distintos de implantación en parcela, en un caso como edificio entre medianeras y en el otro como edificio ubicado en una área de edificación aislada.

No obstante, se considera que los argumentos expresados por el alegante no justifican su interés individual para ser incorporado en el Catálogo de Protecciones del Plan Especial. Además las publicaciones realizadas en los últimos años en VALENCIA que señalan e identifican las piezas más relevantes dentro de la arquitectura de la ciudad como *Conocer Valencia a través de su arquitectura* (Ayuntamiento de Valencia 2001), *Guía de Arquitectura de Valencia* (Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia 2007) o *Registro de Arquitectura* del s. XX Comunidad Valenciana, no han destacado el interés por este edificio.

- Respecto de la innecesaridad de la Alquería como equipamiento educativo-cultural.

Respecto de la Alquería, la calificación de Dotacional Educativo-Cultural (S-QE) prevista en el Plan admite el uso de actividades que tengan este carácter. El cambio a otro uso no puede valorarse hasta que no se resuelva en primer lugar el estudio global de las reservas docentes de la ciudad, a tendiendo al contenido del informe emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO al PEP EBIC 03 que señala sobre este ámbito que:

....."tenemos que considerar que cualquier modificación de la calificación de la parcela requiere antes un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Conselleria competente por razón de la materia."

Por las consideraciones expresadas se propone no aceptar la alegación.

- Respecto de la no construcción del solar de de la plaza de San Sebastian, y ampliar la plaza.

Se propone no aceptar la alegación teniendo en cuenta:

En primer lugar que el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, apartado 2. Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos y sus modificaciones, tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.

No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto

En segundo lugar el Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de jardín histórico, el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, art. 6 que determina que se debe mantener la alineación curva histórica de la manzana recayente a la plaza de san Sebastian.

- Respecto de la no a la supresión del aparcamiento en superficie.

Se propone no aceptar la alegación teniendo en cuenta que el Plan Especial propone actuaciones de movilidad coordinadas con el Plan de Movilidad aprobado definitivamente.

- Respecto de la recuperación del ala de Jesuitas supone destrucción de zona de equipamiento deportivo en la zona. Además este incremento es ilógico al estar separado apenas 50 metros del propio Botánico.

Se propone no aceptar la alegación teniendo en cuenta que el Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de jardín histórico, el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, en art. 6 que contiene la normativa particularizada para las manzanas y espacios públicos del entorno define condiciones particulares que se refieren a esta manzana y contempla la posibilidad de reedificación del ala demolida recuperando el carácter arbolado de la parcela.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 144

Fecha y Registro 10/08/2016, 00113-2016-028049

Interesados: ASUNCIÓN MARCO GARCÍA Y OTROS DNI 22608858-L domicilio en calle Botánico 22-8º vivienda nº 7 46008 Valencia

AMPARO ARIÑO VERDU DNI 19505009-C calle Quart 74 pta. 13

ALEJANDRO GAITA ARIÑO

ANGEL PUIG CISCAR DNI 22630056-B calle Quart 74 pta. 12

BLANCA ZUBELTIA LAUZURICA DNI 22553054-J calle Quart 74 pta. 12

JUAN PEDRO ZAMORA SUAREZ DNI 19803722-D calle Botánico 22 pta. 8

Contenido

Los alegantes solicitan que el edificio de la calle Quart 74 no sea declarado fuera de ordenación sustantivo y que sea incorporado al catálogo de protecciones junto con el grupo de edificios de la calle Turia, de los años 30-40 del siglo XX.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Respecto del régimen de alturas asignado por el PEP EBIC-03.

El Plan Especial asigna al edificio cinco plantas (V) plantas, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

En la zona de ensanche Botànic, el PEP-EBIC revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas, en concreto la asignada a la calle Quart (extramuros) donde se ha observado cierta heterogeneidad de criterios. El PEP-EBIC reduce las alturas permitidas tomando como criterio permitir edificaciones de V plantas con objeto de mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart e Iglesia de san Miguel y san Sebastian. En concreto, las parcelas 01, 02 de la manzana 50292 y 48299 02 y 03 pasan de VII a V plantas.

En el caso que nos ocupa edificio calle Quart 74, el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) las mismas plantas que el PGOU vigente, otorgo en su día a esta edificación.

En la zona ensanche Botànic las edificaciones recayentes a la Gran Via Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete VII plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de las consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, que define como parámetros urbanísticos del volumen edificatorio del Ensanche de Quart a un número máximo de 5 plantas. En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000» ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.

- Respecto de mantener al edificio dentro de ordenación.

Se propone estimar la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación por inadecuación volumétrica, teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en

apartados, segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con sus determinaciones, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone

Respecto de incluir al edificio en el Catalogo de Protecciones del Plan Especial:

Respecto de la solicitud de protección de este edificio por parte de los alegantes se propone no estimar la alegación atendiendo a los argumentos que se exponen a continuación:

I.- No se considera que el edificio de Quart 74, respecto de escala, proporción, lenguaje y características, forme parte del conjunto de edificaciones de la calle Turia que el Plan Especial ha considerado incluir en el Catálogo.

En la zona de Ensanche de Quart-Botànic, cobra especial relevancia la apertura de la calle Turia, que tiene lugar con posterioridad al desarrollo del proyecto global de ensanche. La apertura de esta calle se realiza según proyecto de parcelación de 1888-89 de Felipe Labradero, maestro de obras. La construcción de edificaciones se retrasaría hasta el primer tercio del siglo XX, y se materializan con escala, lenguaje y características distintas al del resto del ensanche, constituido en su mayor parte por casas "de renta" de 4 y 5 alturas con fachadas de ornamentación sencilla. Así pues, la apertura de la calle Turia genera una nueva bolsa de suelo que será ocupada en los años 30 hasta principios de los 40 por arquitecturas que responden a últimos ejemplos de un sencillo eclecticismo y otras tendentes a la utilización de nuevos lenguajes a caballo entre el racionalismo y el art-déco. Por lo tanto, el conjunto de edificios de la calle Turia constituye un conjunto edificatorio del que podemos destacar:

Un primer grupo de edificios de temprana construcción, principios de los años 30, con 5 alturas (planta baja y 4 plantas piso), sin una jerarquización marcada de los distintos pisos, asociadas funcionalmente a las necesidades de una vivienda vecinal de ya entrado el siglo XX. Dentro de este grupo existe diferenciación de estilos:

Edificios que presentan una fuerte componente eclecticista pero que se desprenden de ornamentación y a su vez geometrizan los motivos ornamentales a la manera art-déco. Este es el caso de los edificios sitios en: calle Turia 69 (1931), calle Turia 63 (1932), calle Turia 51 (1931), calle Turia 49 (1931), calle turia 45 (1933).

Edificios de lenguaje marcadamente racionalista, con escasez de elementos decorativos, y en el caso de presentarse, estos adoptan formas geométricas no figurativas. En muchos casos cuentan con grandes miradores centrales que absorben los balcones laterales en todas las plantas piso rematando sus giros con curvas o en ángulo recto, como es el caso del edificio Hurtado Mir en calle Turia 34 (1935) o los situados en calle Turia 31 (1935) y calle Turia 65. Otros, sin embargo, cuentan con fachadas planas con sencillos balcones que adoptan también formas rectas o curvas, con elementos decorativos geométricos y remates superiores asociados con el lenguaje art-déco, como por ejemplo del edificio Barberá en calle Turia 38 (1932), el edificio Requena en calle Turia 40-42 (1932), o del edificio de Turia 43 (1834). El caso

del edificio sito en el número 72 de la calle Quart esquina con la calle Turia (1934) combina las esquinas curvas con miradores de aristas rectas y elementos decorativos geométricos.



Un segundo grupo responde a la segunda mitad de los años 30 y principios de los 40. Se trata de edificios de 6 alturas más ático formando el cuerpo de remate (planta baja+ 5 plantas piso + ático). Se trata de edificios que se alejan de los modelos eclécticos y exhiben en muchos casos un racionalismo del denominado aerodinámico, de esquinas redondeadas, elementos art-déco escalonados, decoraciones geométricas o grandes vuelos de cornisa que acentúan su voluntad formal; este es el caso de los edificios de Turia 33 (1946), Turia 41 (1946), Turia 67 (1942), Turia 48 (1938) y Padre Manjón 6 esquina con calle Turia (1938). Otros de estos edificios huyen de las esquinas redondeadas siguiendo la geometrización de formas del art-déco, como es el caso del edificio de Turia 47 (1942) o del edificio de calle Turia 61 (1935), este último sin mirador, combina balcones poligonales y curvos, con marcado carácter art-déco, tanto por su decoración como por el cuerpo que sobresale en el ático, con cornisa de gran vuelo.

Otros ejemplos apuestan por un racionalismo de formas más severas como los edificios situados en calle Turia 59 (remodelado en 1968), calle Turia 55 (1941), calle Turia 53 (1941). Otros como el edificio de calle Turia 41 (1946) cuenta con un mirador partido de aristas cóncavas con franja central de balcones poligonales y elementos decorativos geométricos que engloban sus huecos rectangulares en franjas horizontales buscando haciendo alusión, como en otros ejemplos de esta misma calle, a la ventana horizontal racionalista.

Edificio calle Turia 61



Edificio calle Turia 65



Todos este conjunto de edificios, materializa de maneras distintas el incipiente racionalismo valenciano, y aunque no llega a profundizar de manera rotunda en los dictámenes funcionalistas respecto de la organización funcional interior, refleja una voluntad de adaptación a los nuevos tiempos y a las nuevas formas sociales de la época, pues tanto su fachada como la distribución en altura de sus viviendas rompe con esquemas anteriores donde la jerarquización en altura quedaba patente, reforzada por estilos anteriores donde la diferenciación de cuerpos de fachada era inherente al propio lenguaje.

El edificio sito en la calle Quart 74 se sitúa fuera de este conjunto que se ubica en el tramo de la calle Turia entre las calles Doctor Sanchis Bergón y Quart. Este edificio supera los parámetros de altura de los edificios pertenecientes al conjunto de la calle Turia (consta en el expediente del archivo histórico el aumento del altura apenas iniciadas las obras. Aumento de altura que parece que se debe precisamente a su localización en un viario de mayor sección), tanto en cuanto a altura de cornisa como a la altura y composición de la planta baja formada por un importante basamento de planta baja y entresuelo. En cuanto al estilo o lenguaje utilizado, en el edificio de calle Quart 74 responde a tendencias más tardías asociadas al resurgimiento del casticismo surgido en épocas posteriores que empieza a retomarse a principios de los años 40. Prueba de ello es el tratamiento del cuerpo basamental formado como ya hemos comentado por la planta baja y el entresuelo almohadillado que retoma la tradición neobarroca, al igual que los huecos en arco de medio punto del piso superior, que remataban los edificios de este estilo a modo de logia.

Se considera un edificio que no forma parte de la unidad estilística del conjunto de la calle Turia, sino que está relacionado con otros edificios de los años 40 y 50 existentes en la ciudad de Valencia, algunos de ellos proyectados por el mismo arquitecto J. Mora Ortiz localizados mayoritariamente en la Gran Vía.

II. Por otra parte, tampoco puede considerarse el edificio de la calle Quart 74, una obra que destaque con carácter singular dentro de la obra del arquitecto Jose Mora Ortiz de Taranco o de la arquitectura que este representa y que por lo tanto, merezca ser incluida en el Catálogo. No se considera que sea una muestra representativa de la obra del arquitecto ni se considera que contiene valor suficiente con carácter individual que merezca ser protegido.

Jose Mora Ortiz de Taranco, hijo de Francisco de Mora Berenguer, fue un arquitecto importante en la configuración de la imagen de la ciudad y de sus ensanches, estudia en la Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona y se titula en 1940. Sus primeras obras se vinculan con su padre, con la realización de proyectos cuya autoría debió ser compartida.

Su estilo o lenguaje se adscribe a líneas barrocas de impronta monumental. Así construye el edificio para Francisca Machinandiarena y Nicolás Barrera en Gran Vía Ramón y Cajal 38 esquina a Plaza de Vannes (1942, 1946); en la misma línea, aún más monumentalizado, el Edificio de Jabones Catalá, su obra más conocida y premiada, con un proyecto inicial de mayor impronta barroca de 1943 y otro posterior de 1950, igualmente imponente pero mucho más sobrio. Esta finca será galardonada en 1957 con el premio Marqués de Sotelo. José Mora también realizará junto a la Plaza del Ayuntamiento el edificio para Consuelo Hernández Jáudenes e hijos, en la calle Moratín 11, Barcelonina y Portillo de San Jorge, con la habitual contundencia de volúmenes que intentan, en menor tamaño, reproducir la monumentalidad del centro urbano junto al que se construye. Aquí dispone fachadas que alternan líneas curvas y rectas, cuerpos escalonados, balaustres, placas de relieve, voladizos, pináculos, etc., dispuestos a partir de un amplio cuerpo basamental. El edificio pues, como tantos otros del periodo, se articula a partir de la división académica convencional con la incorporación de elementos clásicos y barrocos junto a otros de gusto moderno, como la esquina en curva. En este mismo sentido, aunque con unos resultados algo más pobres, cabe señalarse el edificio que construye para Fidel García en la calle Cuenca 51, 53 esquina a Honorato Juan 15, donde vuelve a disponer un amplio número de elementos: pináculos, frontones, placas de relieve, pilastras que recorren los muros, escalonamientos en las plantas superiores, bandas en planta baja, cuerpo en voladizo, donde se sitúan casi la totalidad de las plantas, arcos en las ventanas superiores y también la fachada en curva.



Edificio de Jabones Catalá, galardonado en 1957 con el premio Marqués de Sotelo.

El proyecto de urbanización entre la Plaza de España y la Estación de los Ferrocarriles del Norte, le permite no sólo la construcción del Edificio Jabones Catalá, sino también una serie de proyectos que ya se acogen a las líneas propuestas por los arquitectos madrileños de mediados de los años 50, con amplios paños de ladrillo visto y el empleo sistemático de la línea recta. Se trata de los edificios para Antonia Martínez Segura e Hijos en Gran Vía Ramón y Cajal 2 y 4, Pelayo 51, 53, Vives Liern 10 y Bailén 58 (1955), pero sobre todo el de Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4, proyectado en el mismo año que el anterior.



Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4. 1955

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 145

Fecha y Registro 11/08/2016 00113-2016-028078

Interesados JUAN MUNUERA CASAS DNI 22683975-H domicilio en calle Quart 74 p. 14 46008 Valencia

Contenido

Los alegantes solicitan que el edificio de la calle Quart 74 no sea declarado fuera de ordenación sustantivo y que sea incorporado al catalogo de protecciones junto con el grupo de edificios de la calle Turia, de los años 30-40 del siglo XX.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Respecto del régimen de alturas asignado por el PEP EBIC-03.

El Plan Especial asigna al edificio cinco plantas (V) plantas, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

En la zona de ensanche Botànic, el PEP-EBIC revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas, en concreto la asignada a la calle Quart (extramuros) donde se ha observado cierta heterogeneidad de criterios. El PEP-EBIC reduce las alturas permitidas tomando como criterio permitir edificaciones de V plantas con objeto de mejorar la percepción y contemplación del BIC, Puerta de Quart e Iglesia de san Miguel y san Sebastian. En concreto, las parcelas 01, 02 de la manzana 50292 y 48299 02 y 03 pasan de VII a V plantas.

En el caso que nos ocupa edificio calle Quart 74, el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) las mismas plantas que el PGOU vigente, otorgo en su día a esta edificación.

En la zona ensanche Botànic las edificaciones recayentes a la Gran Via Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete VII plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de las consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, que define como parámetros urbanísticos del volumen edificatorio del Ensanche de Quart a un número máximo de 5 plantas. En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000» ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.

- Respecto de mantener al edificio dentro de ordenación.

Se propone estimar la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación por inadecuación volumétrica, teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados, segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con sus determinaciones, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone

Respecto de incluir al edificio en el Catalogo de Protecciones del Plan Especial:

Respecto de la solicitud de protección de este edificio por parte de los alegantes se propone no estimar la alegación atendiendo a los argumentos que se exponen a continuación:

I.- No se considera que el edificio de Quart 74, respecto de escala, proporción, lenguaje y características, forme parte del conjunto de edificaciones de la calle Turia que el Plan Especial ha considerado incluir en el Catálogo.

En la zona de Ensanche de Quart-Botànic, cobra especial relevancia la apertura de la calle Turia, que tiene lugar con posterioridad al desarrollo del proyecto global de ensanche. La apertura de esta calle se realiza según proyecto de parcelación de 1888-89 de Felipe Labradero, maestro de obras. La construcción de edificaciones se retrasaría hasta el primer tercio del siglo XX, y se materializan con escala, lenguaje y características distintas al del resto del ensanche, constituido en su mayor parte por casas "de renta" de 4 y 5 alturas con fachadas de ornamentación sencilla. Así pues, la apertura de la calle Turia genera una nueva bolsa de suelo que será ocupada en los años 30 hasta principios de los 40 por arquitecturas que responden a últimos ejemplos de un sencillo eclecticismo y otras tendentes a la utilización de nuevos lenguajes a caballo entre el racionalismo y el art-déco. Por lo tanto, el conjunto de edificios de la calle Turia constituye un conjunto edificatorio del que podemos destacar:

Un primer grupo de edificios de temprana construcción, principios de los años 30, con 5 alturas (planta baja y 4 plantas piso), sin una jerarquización marcada de los distintos pisos, asociadas funcionalmente a las necesidades de una vivienda vecinal de ya entrado el siglo XX. Dentro de este grupo existe diferenciación de estilos:

Edificios que presentan una fuerte componente eclecticista pero que se desprenden de ornamentación y a su vez geometrizan los motivos ornamentales a la manera art-déco. Este es el caso de los edificios sitios en: calle Turia 69 (1931), calle Turia 63 (1932), calle Turia 51 (1931), calle Turia 49 (1931), calle turia 45 (1933).

Edificios de lenguaje marcadamente racionalista, con escasez de elementos decorativos, y en el caso de presentarse, estos adoptan formas geométricas no figurativas. En muchos casos cuentan con grandes miradores centrales que absorben los balcones laterales en todas las plantas piso rematando sus giros con curvas o en ángulo recto, como es el caso del edificio Hurtado Mir en calle Turia 34 (1935) o los situados en calle Turia 31 (1935) y calle Turia 65. Otros, sin embargo, cuentan con fachadas planas con sencillos balcones que adoptan también formas rectas o curvas, con elementos decorativos geométricos y remates superiores asociados con el lenguaje art-déco, como por ejemplo del edificio Barberá en calle Turia 38 (1932), el edificio Requena en calle Turia 40-42 (1932), o del edificio de Turia 43 (1834). El caso del edificio sito en el número 72 de la calle Quart esquina con la calle Turia (1934) combina las esquinas curvas con miradores de aristas rectas y elementos decorativos geométricos.



Un segundo grupo responde a la segunda mitad de los años 30 y principios de los 40. Se trata de edificios de 6 alturas más ático formando el cuerpo de remate (planta baja+ 5 plantas piso + ático). Se trata de edificios que se alejan de los modelos eclecticismos y exhiben en muchos casos un racionalismo del denominado aerodinámico, de esquinas redondeadas, elementos art-déco escalonados, decoraciones geométricas o grandes vuelos de cornisa que acentúan su voluntad formal; este es el caso de los edificios de Turia 33 (1946), Turia 41 (1946), Turia 67 (1942), Turia 48 (1938) y Padre Manjón 6 esquina con calle Turia (1938). Otros de estos edificios huyen de las esquinas redondeadas siguiendo la geometrización de formas del art-déco, como es el caso del edificio de Turia 47 (1942) o del edificio de calle Turia 61 (1935), este último sin mirador, combina balcones poligonales y curvos, con marcado carácter art-déco, tanto por su decoración como por el cuerpo que sobresale en el ático, con cornisa de gran vuelo.

Otros ejemplos apuestan por un racionalismo de formas más severas como los edificios situados en calle Turia 59 (remodelado en 1968), calle Turia 55 (1941), calle Turia 53 (1941). Otros como el edificio de calle Turia 41 (1946) cuenta con un mirador partido de aristas cóncavas con franja central de balcones poligonales y elementos decorativos geométricos que engloban sus huecos rectangulares en franjas horizontales buscando haciendo alusión, como en otros ejemplos de esta misma calle, a la ventana horizontal racionalista.

Edificio calle Turia 61



Edificio calle Turia 65



Todos este conjunto de edificios, materializa de maneras distintas el incipiente racionalismo valenciano, y aunque no llega a profundizar de manera rotunda en los dictámenes funcionalistas respecto de la

organización funcional interior, refleja una voluntad de adaptación a los nuevos tiempos y a las nuevas formas sociales de la época, pues tanto su fachada como la distribución en altura de sus viviendas rompe con esquemas anteriores donde la jerarquización en altura quedaba patente, reforzada por estilos anteriores donde la diferenciación de cuerpos de fachada era inherente al propio lenguaje.

El edificio sito en la calle Quart 74 se sitúa fuera de este conjunto que se ubica en el tramo de la calle Turia entre las calles Doctor Sanchis Bergón y Quart. Este edificio supera los parámetros de altura de los edificios pertenecientes al conjunto de la calle Turia (consta en el expediente del archivo histórico el aumento del altura apenas iniciadas las obras. Aumento de altura que parece que se debe precisamente a su localización en un viario de mayor sección), tanto en cuanto a altura de cornisa como a la altura y composición de la planta baja formada por un importante basamento de planta baja y entresuelo. En cuanto al estilo o lenguaje utilizado, en el edificio de calle Quart 74 responde a tendencias más tardías asociadas al resurgimiento del casticismo surgido en épocas posteriores que empieza a retomarse a principios de los años 40. Prueba de ello es el tratamiento del cuerpo basamental formado como ya hemos comentado por la planta baja y el entresuelo almohadillado que retoma la tradición neobarroca, al igual que los huecos en arco de medio punto del piso superior, que remataban los edificios de este estilo a modo de logia.

Se considera un edificio que no forma parte de la unidad estilística del conjunto de la calle Turia, sino que está relacionado con otros edificios de los años 40 y 50 existentes en la ciudad de Valencia, algunos de ellos proyectados por el mismo arquitecto J. Mora Ortiz localizados mayoritariamente en la Gran Vía.

II. Por otra parte, tampoco puede considerarse el edificio de la calle Quart 74, una obra que destaque con carácter singular dentro de la obra del arquitecto Jose Mora Ortiz de Taranco o de la arquitectura que este representa y que por lo tanto, merezca ser incluida en el Catálogo. No se considera que sea una muestra representativa de la obra del arquitecto ni se considera que contiene valor suficiente con carácter individual que merezca ser protegido.

Jose Mora Ortiz de Taranco, hijo de Francisco de Mora Berenguer, fue un arquitecto importante en la configuración de la imagen de la ciudad y de sus ensanches, estudia en la Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona y se titula en 1940. Sus primeras obras se vinculan con su padre, con la realización de proyectos cuya autoría debió ser compartida.

Su estilo o lenguaje se adscribe a líneas barrocas de impronta monumental. Así construye el edificio para Francisca Machinandiarena y Nicolás Barrera en Gran Vía Ramón y Cajal 38 esquina a Plaza de Vannes (1942, 1946); en la misma línea, aún más monumentalizado, el Edificio de Jabones Catalá, su obra más conocida y premiada, con un proyecto inicial de mayor impronta barroca de 1943 y otro posterior de 1950, igualmente imponente pero mucho más sobrio. Esta finca será galardonada en 1957 con el premio Marqués de Sotelo. José Mora también realizará junto a la Plaza del Ayuntamiento el edificio para Consuelo Hernández Jáudenes e hijos, en la calle Moratín 11, Barcelonina y Portillo de San Jorge, con la habitual contundencia de volúmenes que intentan, en menor tamaño, reproducir la monumentalidad del centro urbano junto al que se construye. Aquí dispone fachadas que alternan líneas curvas y rectas, cuerpos escalonados, balaustrados, placas de relieve, voladizos, pináculos, etc., dispuestos a partir de un amplio cuerpo basamental. El edificio pues, como tantos otros del periodo, se articula a partir de la división académica convencional con la incorporación de elementos clásicos y barrocos junto a otros de gusto moderno, como la esquina en curva. En este mismo sentido, aunque con unos resultados algo más pobres, cabe señalarse el edificio que construye para Fidel García en la calle Cuenca 51, 53 esquina a Honorato Juan 15, donde vuelve a disponer un amplio número de elementos: pináculos, frontones, placas de relieve, pilastras que recorren los muros, escalonamientos en las plantas superiores, bandas en planta baja, cuerpo en voladizo, donde se sitúan casi la totalidad de las plantas, arcos en las ventanas superiores y también la fachada en curva.



Edificio de Jabones Catalá, galardonado en 1957 con el premio Marqués de Sotelo.

El proyecto de urbanización entre la Plaza de España y la Estación de los Ferrocarriles del Norte, le permite no sólo la construcción del Edificio Jabones Catalá, sino también una serie de proyectos que ya se acogen a las líneas propuestas por los arquitectos madrileños de mediados de los años 50, con amplios paños de ladrillo visto y el empleo sistemático de la línea recta. Se trata de los edificios para Antonia Martínez Segura e Hijos en Gran Vía Ramón y Cajal 2 y 4, Pelayo 51, 53, Vives Liern 10 y Bailén 58 (1955), pero sobre todo el de Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4, proyectado en el mismo año que el anterior.



Gran Vía Ramón y Cajal 5 esquina a Salvador Sastre y Gil y Morte 2 y 4. 1955

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y

se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.

- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 146

Fecha y Registro 11/08/2016 00113-2016-028145

Interesados JOAQUIN RAMON CALVO SENENT DNI 22613293-S domicilio en Gran Vía Fernando el Católico Nº 76 vivienda nº 28 esc.izq. 46008 Valencia

Contenido

- El PEP EBIC 03 no recoge el principio básico de la equidistribución art. 68 de la LOTUP.
- El PEP EBIC 03 socava el principio de seguridad jurídica esencial en el mercado inmobiliario al ser un plan de inferior categoría que el Plan General que establece condiciones respecto de la figura del F.O.
- Aplicación del régimen Fuera de Ordenación por instrumentos de planeamiento de desarrollo presenta disfunciones. Debería establecerse la obligación de el plan general prevea los ámbitos concretos donde pueda darse esta circunstancia para evitar su abuso posterior como ha ocurrido en el PEP EBIC 03.
- El régimen del F. O. sustantivo contraviene la LPCV que dice " el objeto del Plan debe ser la conservación y rehabilitación de los inmuebles del entorno".....
- Art. 39 de la LPCV a)
- El PEP EBIC 03 no cumple con el concepto del Fuera de Ordenación regulado en el art 192 de la LOTUP.
- La Disposición Transitoria Novena del PGOU pierde su contenido fuera de ese contexto y no resulta de aplicación.
- La situación del FO. sustantivo lleva consigo depreciación económica repercute incluso al acreedor hipotecario , que al otorgar un préstamo lo hizo considerando el pleno valor del edificio .
- El edificio GV. Fernando el Católico 76 se hizo cumpliendo todos los parámetros urbanísticos que eran de aplicación que hoy son cuestionados.
- El edificio GV. Fernando el Católico 76 no presenta una falta de adaptación manifiestamente incompatible
- El edificio de GV. Fernando el Católico 74 y 76 digna representación de la arquitectura de su época
- Solicita que el edificio se incluya entro del catalogo de edificios protegidos del PEP EBIC 03
- Cuestiona la inclusión del edificio en el entorno de protección del BIC.
- Se impide la iniciativa privada de la comunidad de propietarios al impedir las obras de rehabilitación y mejora.
- La declaración de Fuera de ordenación sustantivo exige indemnización en tiempo y forma
- El estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad presenta falta de rigor al no contemplar los costes indemnizatorios provocados por aplicación del PEP EBIC 03.
- El Plan de viabilidad económica no cuantifica ni garantiza ninguna sostenibilidad ni la aportación de ningún ingreso.
- El valor catastral de los inmuebles afectados debe ser revisado a la baja por la pérdida patrimonial de los inmuebles. . El valor del suelo que si se ve reducido es en este caso de un 36.36%.
- Cualquier bien susceptible de no permanecer en el tiempo de forma indefinida no puede ser objeto de formar parte de una garantía hipotecaria.
- Orden ECO 805*2003 art. 7 punto 2 apartado e. La situación del F.O. del PEP EBIC 03 "genera un condicionante de la propia tasación" aRT 10.1 lo que inhabilita para fines hipotecarios.
- No se prevé dar solución a fachada del edificio nº 79 de la calle Quart.

Solicitan que se acuerde la supresión de la disminución de alturas de edificación existente, en el bloque integrado por los edificios sitos en la Gran Vía Fernando el Católico nº 74 y 76 y por consiguiente se elimine la denominación fuera de ordenación.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Respecto del régimen de alturas asignado por el PEP EBIC-03.

Por las justificaciones expuestas a continuación se propone no aceptar la alegación y mantener el régimen de alturas asignado al edificio por este Plan Especial de Protección.

En la zona ensanche Botànic, el PEP-EBIC revisa la volumetría asignada por el PGOU a estas áreas y en las edificaciones recayentes a la Gran Vía Fdo. El Católico el análisis morfológico realizado nos dirige a mantener las alturas que el PGOU otorga en esta zona, por lo que se permiten siete (VII) plantas para las edificaciones recayentes a la avenida.

Además de estas consideraciones generales, con carácter particular y concretamente para el entorno de protección del Jardín Botánico, se han tenido en cuenta en la formalización del régimen de alturas las determinaciones del Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, que define como parámetros urbanísticos del volumen edificatorio del Ensanche de Quart a un número máximo de 5 plantas.

En la Declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Histórico el Decreto 134/2006 de 29 de septiembre (DOCV 04.10.2006) señala literalmente que,

d) Las parcelas actualmente ocupadas por edificaciones modernas o asociadas a las mismas, 04, 05, 07 y 08 correspondientes al denominado "Complejo 2000» ajustarán su volumen edificatorio a los parámetros urbanísticos del Ensanche de Quart. A tal efecto, el número máximo de plantas será de 5.

Sin embargo, revisado este aspecto desde el análisis visual y perceptivo del Estudio de Integración se ha considerado que las alturas de las edificaciones recayentes a G.V. Fernando el Católico deben tener alturas relacionadas con las que se disponen en las edificaciones de la avenida G.V. Fernando el Católico y no con la edificación del Ensanche de Quart y de ahí deriva la altura de siete plantas (VII) definida como régimen urbanístico de las parcelas ocupadas por el complejo 2000 y por el edificio de la G.V. nº 68 y 70.

En el caso que nos ocupa el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio Gran Vía Fernando el Católico 74-76 es de siete (VII) las mismas plantas que el PGOU vigente, otorgo en su día a la edificación G. Vía Fernando el Católico 68 y 70.

- Respecto de mantener al edificio dentro de ordenación.

Se propone estimar la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación por inadecuación volumétrica, teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados, segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

El edificio Gran Vía Fernando el Católico 74-76 queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio NO quedará en situación de fuera de ordenación, queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 147--149

Fecha y Registro 11/08/2016, 00113-2016-028148, 00113-2016-028149, 00113-2016-028150

Interesados Presenta Juan Luis Marqués DNI 22558085-F alegaciones de

JOSE MARIA ANTON ZUBIAURRE DNI 22667806-H

ANSELMO VILLAR LOPEZ DNI 24359732-H

FRANCISCO JAVIER ANTON ZUBIAURRE DNI 22667807-L

Contenido

1.- Se consideran que no se ha tenido en cuenta la atribución expresa que por ley corresponde a cada órgano administrativo en materia de competencias tanto locales como supramunicipales y autonómicas en la cuestión de ordenación estructural de los planes urbanísticos y en concreto en cuanto a la aplicación al régimen de Fuera de Ordenación en base al Art. 192 de la LOTUV así como concordantes con ROGT.

2.- El PEP EBIC 03 no recoge el principio básico de equidistribución en que se ha basado y se basa el derecho urbanístico reparto equitativo de beneficios y cargas, art. 68 de la LOTUV al negar los derechos adquiridos en base a la legalidad vigente , en beneficio de otros que ven potenciados sus intereses la declaración de "protegidos" y las consecuentes ayudas y subvenciones a la conservación de sus inmuebles.

3.- El plan general es el máximo instrumento de ordenación urbanística municipal, la circunstancia del F.O. no puede resultar pendiente de un desarrollo posterior por otros Plan de inferior jerarquía. Somete a la propiedad a un estado de inseguridad jurídica.

4.- El Art. 39.2 de la LPCV señala que a) se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de edificabilidad. Parcelaciones ni agregaciones salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.

5.- La disposición Transitoria Novena del PGOU debe considerarse provisional. Esta pierde su contenido fuera de contexto para el que ha sido expresamente concebido.

6.- El valor catastral de los inmuebles afectados deberá ser revisado a la baja por la pérdida de valor patrimonial de los inmuebles.

7.- Cualquier bien susceptible de no permanecer en el tiempo de forma indefinida no puede ser objeto de formar parte de una garantía hipotecaria, dado que no puede formar parte de la emisión de títulos hipotecarios emitidos por las entidades bancarias.

8.- El PEP EBIC 03 pretende eliminar plazas de aparcamiento sin dar solución.

9.- Replantear profundamente las directrices del Plan.

Se solicita al AYUNTAMIENTO eliminar la denominación de FUERA DE ORDENACIÓN TANTO SUSTANTIVA COMO DIFERIDA de los inmuebles afectados, por considerarse inadecuado, innecesario e insolidario, dando al expediente el curso ajustado al Derecho.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Se propone estimar la alegación, teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados, segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los

criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

Respecto de la no a la supresión del aparcamiento en superficie._Se propone no aceptar la alegación teniendo en cuenta que el Plan Especial propone actuaciones de movilidad coordinadas con el Plan de Movilidad aprobado definitivamente.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

- 0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
- 0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 150

Fecha y Registro 11/08/2016, 00113-2016-028171

Interesado MIGUEL NAVARRO PÉREZ DNI 19462722-F domicilio a efectos de notificaciones en Valencia calle Quart nº 101 piso 4º puerta 7 46008 en representación propia y de la Comunidad de Propietarios calle Quart 101 DE valencia.

Contenido

El alegante expone que:

- Error de dibujo en los planos del Plan, en donde hay errores de bulto en la grafía de los edificación tanto del 101, como el 99 y el 103 de la calle Quart.
- Se entiende justo y democrático devolver la tramitación del Plan a fase de participación pública y estudio de alegaciones pero sin determinantes previos.
- Se entiende que los conceptos excesivos y discrecionales de interpretación del Patrimonio no pueden ni deben menos cavar los derechos adquiridos por las viviendas allí consolidadas, ni debe dar la espalda a la lógica evolutiva de la formación del tejido urbano. Celo discrecional de los redactores del Plan en cuanto a la aplicación del art, 39.h de la Ley de Patrimonio valenciano. Se toma como modelo la edificación histórica tradicional desarrollada en el s. XIX y se echa a faltar por ignorancia o por intención el proceso de evolución del barrio en el siglo XX.
- El PGOU no tiene documento grafico especifico como si que han confeccionado los miembros del equipo redactor para este Plan.
- En caso de estar fuera de ordenación se aplicaría una nota en el registro de la propiedad en que aparecería esa circunstancia.
- No se debe eliminar la edificabilidad de planta baja interior de nuestra manzana dado que en tipología tradicional densa.
- El uso de la situación de fuera de ordenacion debería hacerse con carácter restrictivo a los casos que lleven implícita la expropiación o demolición para la obtención de suelos.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Se propone estimar en parte la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los aleganes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

No obstante, la modificación del criterio adoptado para el -Fuera de Ordenación- no implica que se modifique el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio que es de cinco (V) pero el edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Se propone no aceptar la propuesta de modificación del régimen de alturas propuesto en interior del patio de manzana que solicita el interesado puesto que la medida adoptada tiende a mejorar la relación

visual, paisajística y ambiental de los edificios de la manzana del B.I.C tal y como se ha justificado en los distintos documentos que componen el PEP EBIC 03.

No obstante, debe de tenerse en cuenta que con el nuevo criterio que se adopta para el fuera de ordenación, las plantas bajas afectadas no se califican elementos fuera de ordenación ni parcial ni totalmente, no obstante, se incluyen en el régimen transitorio, y se regula en el art 4.10 de las Normas del Plan.

Se acepta la alegación sobre la subsanación del error material representación alzado de edificación Edificio calle Quart 101 Plano de ORDENACION Ordenanza grafica 0-10c reflejado en alzado del edificio documento de exposición publica

CONCLUSION

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

4) Se subsana el error material de representación alzado de edificación Edificio calle Quart 101 Plano de ORDENACION E INFORMACION Ordenanza grafica 0-10c reflejado en alzado del edificio documento de exposición pública.

ALEGACION Nº 151

Fecha y Registro: 04/10/2016, 00113-2016-033225

Interesados: JOSÉ ENRIQUE BAÑÓN CARRIÓN Dni 25392314-S calle Juan Ramón Jiménez 31 IZQ. 14 46006 VALENCIA

Contenido

Dudas sobre alcance régimen de ordenación sustantivo finca Quart, 74 sobre si contempla la consolidación estructural dentro del apartado 2.12 NNUU Conservación o por el contrario se rige su régimen por el PGOU-89 y deriva en las determinaciones del PGOU nacional y calificación del suelo art. 60.2 para el agotamiento de su vida útil. ¿Cuánto tiempo puede ser mantenida su vida útil?

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

No procede entrar a valorar la alegación teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados, segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con sus determinaciones, el edificio no quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Atendiendo a la aclaración requerida por el interesado, en el edificio se podrán realizar todo tipo de obras con el límite de la sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

Mientras tanto, en estos edificios, construcciones y elementos se admitirán:

- (i) obras de reforma y de mejora; y
- (ii) cambios objetivos de actividad, respetando el uso global correspondiente.

En ambos casos no se podrá acentuar la inadecuación al planeamiento vigente.

Se entienden por obras de reestructuración total o reedificación aquella, que por su alcance, exceda del deber normal de conservación es decir, obras cuyo coste sea superior al 50% del valor de un edificio o construcción con similares características, superficie útil y con las condiciones de uso imprescindibles para autorizar su ocupación. Por lo tanto la consolidación estructural podrá realizarse dentro de las limitaciones de coste definidas.

CONCLUSIÓN

No procede entrar a valorar la alegación sobre la situación de fuera de ordenación sustantivo por el cambio realizado en el criterio, tal y como se ha expuesto en apartado anterior. No obstante se realiza aclaración sobre las obras permitidas en la nueva situación y los cambios realizados como consecuencia del cambio de criterio se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art.

2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.

- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.
0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 152

Fecha y Registro: 05/10/2016; 00113-2016-033365

Interesados: IGNACIO DINNBIER CARRASCO Gran Vía Fernando el Católico 78 cp. 46008 con DNI y NIF 25405340-T en nombre y representación de la PROVINCIA CANONICA DE ESPAÑA DE LA COMPAÑIA DE JESUS. RESIDENCIA SAN IGANACIO PROV ESPAÑA DE LA CIA DE JESUS CIF R4601361-A. Gran Vía Fernando el Católico 78 cp. 46008 antes Colegio de Valencia.

Contenido

- El interesado formula la solicitud de calificación de inmueble parcela 47316-06 como dotacional múltiple privado (SQM*)
- Se solicita el carácter público del vial norte de la parcela 47316-06 que la separa de la zona destinada a la ampliación del Jardín Botánico.
- La existencia del antiguo almacén recayente a la calle Beato Gaspar Bono contiguo a la Alquería.
- Se solicita ampliación de la zona destinada aparcamiento subterráneo hasta los 20 metros y la posibilidad de ampliar el mismo al subsuelo de las ELP carentes de ajardinamiento protegido además del subsuelo del edificio a reedificar.
- La posibilidad de utilización de las zonas ELP, además de como zonas ajardinadas, como zonas con otros usos vinculados a los del inmueble de la manzana.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Primero.- El interesado plantea dos cuestiones, la primera modificar el carácter del dotacional cultural educativo (SQE) de público a privado (SQE*), en la segunda plantea cambiar la calificación del dotacional de - cultural educativo a -múltiple-.

Se propone posponer la decisión a adoptar respecto del cambio propuesto teniendo en cuenta el contenido del INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO. Ayuntamiento de Valencia cuyo contenido se resume en que:

- La modificación de la calificación de la parcela requiere un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.
- Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Consellería competente por razón de la materia.

Segundo.- Se propone estimar la solicitud realizada respecto del vial peatonal que une la Gran Vía Fdo. El Católico y la C/ Beato Gaspar Bono. Se incorpora a la ordenación del área de Ampliación del Botanic, el vial peatonal que une la Gran Vía Fdo. El Católico y la C/ Beato Gaspar Bono, y se modifica el PLANO DE ORDENACIÓN O-03 REGIMEN URBANISTICO.

Se ha tenido en cuenta contenido del INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO. Ayuntamiento de Valencia cuyo contenido se resume en que:

- Desde el punto de vista de planeamiento resulta funcionalmente lógico el establecer un vial que una la Gran Vía Fdo. El Católico y la Calle Beato Gaspar Bono ya que si quedara cerrado dada la gran extensión superficial de la manzana supondría un problema de conexión para los viandantes. También parece lógico que ese vial sea peatonal ya que la calle Beato Gaspar Bono no dispone de tránsito de vehículos con lo que no procede añadir al vial un tráfico rodado que además tendría incidencia sobre el propio Jardín y sobre la Iglesia del Colegio de San José.

Tercero.- Respecto de la solicitud de mantener la construcción adosada a la Alquería del Beato Gaspar Bono, que aparece en la Ficha como construcción auxiliar, se propone estimar la consideración del

elegante en coherencia con la actuación prevista para el cuerpo auxiliar de la Alquería tras el Informe emitido por el Servicio DE PATRIMONIO del Ayuntamiento Valencia, por lo que estos cuerpos pasarán a considerarse irrelevantes y serán los futuros proyectos técnicos a realizar los que determinen la necesidad de conservación o si en contra es aconsejable su eliminación.

Cuarto.- Respecto de la superficie de aparcamiento previsto para la Dotación Pública Escolar, Colegio San José se considera que puede ampliarse la anchura manteniendo las mismas cautelas que se determinan para los 16 metros. Se propone ampliar la superficie ajustándose a la geometría del edificio protegido, tal cual se representa en la Ficha del Catalogo. Pero teniendo en cuenta las características del BIC y sus valores naturales y botánicos, no se considera adecuado afectar al subsuelo próximo a este, por lo que se prohíbe la construcción del aparcamiento en resto del ámbito de la parcela.

Quinto.- Se considera que no debe aceptarse la alegación respecto de la posibilidad de utilización de las zonas de espacio libre privado, ELP, además de como zonas ajardinadas, como zonas con otros usos vinculados a los del inmueble de la manzana.

La propuesta del Plan Especial tiene como objetivo desarrollar la normativa provisional del decreto de declaración, DECRETO 134/2006, de 29 de septiembre, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de jardín histórico, el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia. 3. Normativa de protección del Jardín Histórico y su entorno. Jardín Histórico.

a) La edificación del colegio San José mantendrá su carácter de edificación aislada envuelta en espacios libres arbolados dentro de la parcela catastral 06, con el uso Educativo-Cultural otorgado por el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 y con la posibilidad de reedificación del ala este demolida en los años 70 del pasado siglo.

El resto de parcela debe mantenerse como espacio libre de edificación y cualquier nueva intervención de ordenación o urbanización tenderá a la recuperación de las características y elementos que formaban parte del diseño original del jardín utilizando para ello la información de la planimetría y cartografía histórica. Las pistas deportivas pueden mantenerse de forma provisional, integrándose con el resto del diseño del jardín, hasta que no se requiera este uso deportivo. Además se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

CONCLUSIÓN:

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

Se modifica el PLANO DE ORDENACIÓN O-03 REGIMEN URBANISTICO por el cambio previsto en el vial norte de la parcela 47316-06 que separa la parcela del Colegio con la zona destinada a la ampliación del Jardín Botánico.

Se modifica el DOC-4 CATALOGO: Se adapta Ficha Colegio BRL-PGI 4731606.

Se aumenta la superficie de aparcamiento subterráneo privado en parte del subsuelo del Colegio. La actuación se mantiene sujeta a las mismas cautelas que ya se especificaban en la FICHA.

Se modifican las condiciones del cuerpo auxiliar recayente al sur de la calle Beato Gaspar Bono que pasa a ser considerado de elemento impropio a irrelevante.

ALEGACION Nº 153

Fecha y Registro: 10/10/2016; 00113-2016-033795

Interesados: Comunidad de Propietarios Virgen de la Misericordia 2 cp. 46001.

CONTENIDO

Se manifiestan en contra de la aplicación de la figura del fuera de ordenación tal y como figura en el Plan Especial que va a provocar un deterioro progresivo y su pérdida de valor inmobiliario para los empresarios y profesionales que quieren establecerse en el mismo.

El Plan Especial lesiona el derecho fundamental a la vivienda de las personas afectadas provocándoles inseguridad jurídica de manera innecesaria y en base a criterios subjetivos inconsistentes y desconocidos.

La aplicación del Plan Especial va a suponer un gran desembolso de dinero en indemnizaciones pues sus previsiones constituyen una limitación singular de derecho de los propietarios.

Solicita la eliminación de todas las declaraciones de Fuera de Ordenación.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Se propone estimar la alegación y no calificar el edificio fuera de ordenación teniendo en cuenta que se adopta nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Públicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

No obstante se mantiene el número de alturas propuesto por el Plan Especial, para el edificio Virgen de la Misericordia 2 con cinco (V las mismas plantas que el PEPRI del Carmen vigente, otorgo en su día a la edificación. El edificio queda adscrito al régimen transitorio establecido en el Plan Especial y aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Especial, el edificio NO quedará en situación de fuera de ordenación. Las condiciones volumétricas y espaciales (altura y profundidad edificable) fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación hasta el momento de su sustitución, reestructuración total o reedificación, rehabilitación integral con proyecto unitario y promotor único o cambio del uso global o dominante del edificio.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

CONCLUSIÓN:

Se propone estimar la alegación en los términos descritos en lo apartado anterior y se desestiman el resto de consideraciones alegadas.

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y

ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.

- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada “Entorno de Protección-Trama Histórica”, el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 154

Fecha y Registro: 11/10/2016; 00113-2016-033954

Interesados: RAFAEL ESTEVE PLA con DNI 20156173-P en calidad de administrador del edificio en calle Turia 33 cp. 46008.

Contenido

Solicita saber en que afecta el Plan al edificio calle Turia 33:

¿En caso de incendio de las últimas plantas del inmueble se puede volver a reconstruir hasta la última planta?

¿Podemos hacer reformas interiores y exteriores en el edificio y las viviendas?

¿Podemos vender las viviendas sin ningún problema?

¿Se van a alterar la configuración del edificio sobre todo las terrazas?

¿Se van a limitar las actividades comerciales en los locales del edificio?

Se solicita información respecto de en que afecta el Plan a ese edificio.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

En relación a las cuestiones planteadas, podemos indicar que el edificio Turia 33 se encuentra incluido en el ámbito del Plan Especial por pertenecer al entorno de protección del Jardín Botánico. El Plan Especial incluye al edificio en el Catálogo de Protecciones. Las Normas de Protección y la Ficha Particularizada del Catálogo contienen la información y regulación que afecta al edificio.

De las Normas podemos destacar que por ser parcela que comparte manzana con un Bien de Interés Cultural debe cumplirse el Art. 4.10 – Condiciones particulares – parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC. Jardín Botánico e Iglesia de San Miguel y San Sebastian (48299 y 48313) y por ser un edificio protegido la ficha particularizada BC-PGP 48313-34 contiene descripción y actuaciones permitidas.

En general deberán cumplirse las determinaciones contenidas en el Capítulo segundo del Título Tercero de las NNUU PEP EBIC 03- “Régimen de intervención de los bienes catalogados”

El resto de cuestiones que forman parte del derecho de información de todo ciudadano, quedan fuera de este trámite de alegaciones y deberán ser objeto de respuesta por parte de los servicios municipales del Ayuntamiento.

CONCLUSIÓN:

No procede estimar o desestimar por tratarse de una consulta que esta fuera de este trámite de alegaciones, no obstante se propone que se traslade al interesado las consideraciones generales del Plan Especial respecto del edificio .

ALEGACION Nº 155-176

Fecha y Registro: 11/10/2016

Interesados:

Presenta Maria Rosa Andujar 19459849-D

00113-2016-033990 FRANCISCO JAVI APARICIO TERUEL, DNI 25397836V
00113-2016-033991 M^a JOSE GARCÍA LOPEZ, DNI 52707974R
00113-2016-033996 SUSANA LEYLA LLAVATA BETA, DNI 25417183K
00113-2016-033997 SARA FERNANDEZ EXPOSITO, DNI 53628314L
00113-2016-033998 CATALINA MORANT LOPEZ, DNI 24382977X
00113-2016-034000 MILAGROS OLMOS GARCIA, DNI 22638819B
00113-2016-034002 CRISTOBAL MORENO PULIDO, DNI 26159024C
00113-2016-034004 MIGUEL ANGEL PARDINES RUEDA, DNI 20151001B
00113-2016-034005 CARMEN BARAT PONS, DNI 19106269P
00113-2016-034007 CARMEN LOPEZ OLIVA, DNI 31139265W
00113-2016-034008 JOSE ANTONIO GARCIA ROA, DNI 51056284X
00113-2016-034009 ANA MARIA DOMINGO NAVARRO, DNI 24347623F
00113-2016-034011 MANUEL TOMAS CUENCA SATORRES, DNI 19381919A
00113-2016-034012 CARMELO LLAVATA MARCH, DNI 19406939E
00113-2016-034014 CONCEPCION BETA ROSELL, DNI 22483173Y
00113-2016-034015 DOLORES LOPEZ PRIETO, DNI 22622929Z
00113-2016-034016 ERNESTO BRIZ ALVAREZ, DNI 20758185H
00113-2016-034017 VICENTE CABRELLES GARCIA, DNI 19106271X
00113-2016-034018 AMELIA CARMEN CABRELLES BARAT, DNI 19463948Z
00113-2016-034019 M PILAR FUENTES MAICAS, DNI 19851303A
00113-2016-034020 DANIEL JIMENEZ FERRANDO, DNI 53214331S
00113-2016-034021 ELISA ALONSO CARDO, DNI 48438771N

Contenido

- 1.- Se consideran que no se ha tenido en cuenta la atribución expresa que por ley corresponde a cada órgano administrativo en materia de competencias tanto locales como supramunicipales y autonómicas en la cuestión de ordenación estructural de los planes urbanísticos y en concreto en cuanto a la aplicación al régimen de Fuera de Ordenación en base al Art. 192 de la LOTUV así como concordantes con ROGT.
- 2.- El PEP EBIC 03 no recoge el principio básico de equidistribución en que se ha basado y se basa el derecho urbanístico reparto equitativo de beneficios y cargas, art. 68 de la LOTUV al negar los derechos adquiridos en base a la legalidad vigente , en beneficio de otros que ven potenciados sus intereses la declaración de "protegidos" y las consecuentes ayudas y subvenciones a la conservación de sus inmuebles.
- 3.- El plan general es el máximo instrumento de ordenación urbanística municipal, la circunstancia del F.O. no puede resultar pendiente de un desarrollo posterior por otros Plan de inferior jerarquía. Somete a la propiedad a un estado de inseguridad jurídica.
- 4.- El Art. 39.2 de la LPCV señala que a) se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de edificabilidad. Parcelaciones ni agregaciones salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.
- 5.- La disposición Transitoria Novena del PGOU debe considerarse provisional. Esta pierde su contenido fuera de contexto para el que ha sido expresamente concebido.

6.- El valor catastral de los inmuebles afectados deberá ser revisado a la baja por la pérdida de valor patrimonial de los inmuebles.

7.- Cualquier bien susceptible de no permanecer en el tiempo de forma indefinida no puede ser objeto de formar parte de una garantía hipotecaria, dado que no puede formar parte de la emisión de títulos hipotecarios emitidos por las entidades bancarias.

8.- El PEP EBIC 03 pretende eliminar plazas de aparcamiento sin dar solución.

9.- Replantear profundamente las directrices del Plan.

Se solicita al AYUNTAMIENTO eliminar la denominación de F. O. TANTO SUSTANTIVA COMO DIFERIDA de los inmuebles afectados, por considerarse inadecuado, innecesario e insolidario, dando al expediente el curso ajustado al Derecho.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Se propone estimar la alegación, teniendo en cuenta el nuevo criterio adoptado para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados, segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

La aceptación del cambio de criterio en orden a la consideración de los elementos, construcciones e instalaciones calificados "Fuera de ordenación" nos exime de entrar a evaluar otras consideraciones y alegaciones formuladas por los alegantes como efecto de minusvaloración del edificio, o daños y perjuicios a los propietarios de la finca, que hacen referencia a las consecuencias del mantenimiento del criterio de fuera de ordenación cuyo cambio ahora se propone.

CONCLUSIÓN

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas. Como consecuencia de estimar parcialmente la alegación se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

ALEGACION Nº 177

Fecha y Registro: 11/10/2016 00113-2016-034025

Interesados: M ROSA ANDUJAR LLOPIS 19459849-D con domicilio en Gran Vía Fernando el Católico 70, 8º 23

Contenido

Se aportan seis hojas de firmas de vecinos en apoyo a los ciudadanos afectados por el Plan Urbanístico.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN y CONCLUSIÓN:

El Equipo Redactor se da por enterado y respecto al aspecto solicitado por los interesados nos remitimos al contenido del "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados, segundo y tercero que se refieren a "Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas" y "Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas", simultáneamente. En especial a la adopción de nuevo criterio respecto de elementos calificados "Fuera de Ordenación".

ALEGACION Nº 178

Fecha y Registro: 10/10/2016; 00118-2016-001603

Interesados: MANUEL FERNANDO CARLES JORDAN 22435769-M en representación de ASOCIACIÓN DE VECINOS BOTANIC C/ Sta. MARIA MICAELA 18-4a pta. 107

CONTENIDO

El alegante se refiere a:

- A) Sobre la Alquería de la calle Beato Gaspar Bono, Rehabilitación, adaptación y ampliación. El solar anexo y el usos de ambos
- B) Sobre la actuación sobre el Colegio de S. Jose y el solar "ampliación del Jardín"
- C) Sobre la reurbanización del entorno de los Bienes Culturales Protegidos.
- D) Sobre la peatonalización de las calles
- E) Sobre la actuación en el tramo del parque del Turia entre los Puentes de las Glorias Valencianas y el de les Arts.
- F) Sobre la actuación en la plaza y Templo de San Miguel y de San Sebastian.
- G) Sobre la reducción de alturas y el régimen de los edificios particulares protegidos.

En resumen se solicita:

- Que la Alquería se rehabilite y se amplíe para ser continente del Museo de Historia Natural P. Ignacio Sala. En su defecto que se dedique a centro de día para ancianos gestionado por el Ayuntamiento.
- Que el Ayuntamiento reciba a la asociación en breve, y que se considere a la asociación como PARTE en el procedimiento abierto.
- Se señala que no se quieren huertos urbanos en la ampliación del Jardín.
- Se expresa que Urbanismo no tome decisiones sin informar a la asociación y contar con ella. Que se informe a la asociación sobre el Plan de Protección y del plan específico para la Alquería y su solar. Que se identifique a la fundación interesada en la explotación de la Alquería y a sus miembros.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

Respecto de la Alquería como sede del Museo de Historia Natural Padre Ignacio Sala y que se rehabilite es necesario señalar que:

El uso de Museo que se propone es compatible con la calificación de educativo-cultural que el PEP-EBIC permite en la parcela. Sin embargo, se considera que la petición del interesado no puede valorarse hasta que no se resuelva en primer lugar el estudio global de las reservas docentes de la ciudad, a tendiendo al contenido del informe emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO al PEP EBIC 03 que señala sobre este ámbito que:

....."tenemos que considerar que cualquier modificación de la calificación de la parcela requiere antes un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establece la Conselleria competente por razón de la materia."

En cuanto a la rehabilitación de la Alquería es necesario resaltar que la propuesta del PEP EBIC-03 expuesta al público ya prevé la actuación de rehabilitación de la edificación tal y como se especifica en DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que

contiene el presupuesto para la rehabilitación y puesta en valor del edificio. A continuación se extrae apartado de la memoria correspondiente.

B) Las actuaciones de Dotación:

(ACTUACION 6) Alquería Beato Gaspar Bono, parcela catastral 47316-03 calificada dotación pública de la red secundaria, Educativo-Cultural (QE): Parcela: 47316-03.

Rehabilitación y puesta en valor de la antigua alquería recayente a la calle Beato Gaspar Bono. Urbanización, ajardinamiento y vallado de la parcela. Construcción de la edificación de nueva planta que permita la ampliación del programa funcional de la Alquería.

Las intervención será a cargo de la administración pública Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a corto plazo.

El centro de día para ancianos gestionado por el Ayuntamiento que solicita el alegante puede ubicarse si se considera adecuado, en la edificación dotacional múltiple de la red secundaria (SQM) situada en las parcelas 49298-02 a 07 de la plaza de San Sebastián.

Sobre la actuación sobre el Colegio de S. Jose y el solar "ampliación del Jardín"

En el primer caso la parcela del Colegio de s. Jose es una Dotación Pública Escolar como aparece en el Plan con la calificación de educativo-cultural, cualquier modificación de la calificación de la parcela requiere un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

Del INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO. Ayuntamiento de Valencia respecto de la alegación presentada por la Residencia San Ignacio Provincia de España de la Compañía de Jesús, se deduce que cualquier decisión a adoptar respecto de esta parcela debe posponerse la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Conselleria competente por razón de la materia.

Respecto de la el solar "ampliación del Jardín" las alegaciones presentadas han motivado algunos cambios en la ordenación prevista se incorporan a las condiciones de urbanización del ámbito de Paseo de la Petxina-G.V. Fernando el Católico que alineación entre el jardín de transición y del jardín de ampliación definida en el Plano de ordenación O-03 tenga carácter orientativo y no vinculante. La alineación definitiva resultará del Proyecto Técnico que se desarrollará posteriormente que deberá considerar los precedentes históricos de orientación de las edificaciones y los antiguos jardines del colegio.

Respecto de la implantación de huertos urbanos en la ampliación del Jardín hay que señalar que la propuesta del Plan Especial para este espacio es la ampliación del Jardín Botánico dando lugar a un nuevo complejo cultural en la zona.

Sobre la reurbanización del entorno de los Bienes Culturales Protegidos y sobre la peatonalización de las calles el PEP EBIC establece unas condiciones generales acordes con el Plan de Movilidad Municipal aprobado y las actuaciones a realizar se irán desarrollando con Proyectos Técnicos que deberán resolver gran parte de las cuestiones planteadas por el alegante siempre de acuerdo con el Plan de Movilidad vigente

Sobre la actuación en la plaza y Templo de San Miguel y de San Sebastian, el Plan Especial propone una actuación de dotación (ACTUACION 7) la intervención será a cargo de la administración pública Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a medio plazo y el tratamiento previsto es de espacio unitario peatonal y ajardinado.

El Dotacional previsto en la plaza de san Sebastián, parcelas 49298-02 a 07 -dotacional múltiple público-(SQM) debe realizarse recuperando la alineación histórica de la curva de la esquina. Este edificio podría albergar usos asistenciales que reclaman los interesados como el uso de centro de día o atención de mayores

Sobre edificios fuera de ordenación, reducción de alturas y el régimen de los edificios particulares protegidos es importante señalar que después del resultado de opinión obtenido en el periodo de participación y exposición pública de la Versión Preliminar del Plan, se propone adoptar un nuevo criterio para los elementos calificados Fuera de Ordenación cuya justificación se recoge en el "Informe del Equipo Redactor a Informes de los Servicios Municipales, Administraciones Publicas afectadas, Alegaciones y Encuestas de personas interesadas", en apartados segundo y tercero que se refieren a Criterios generales adoptados a la vista de las alegaciones y encuestas recibidas y Propuesta de modificaciones sustanciales de los criterios de ordenación adoptados a la vista del resultado de la valoración de las alegaciones y encuestas recibidas, simultáneamente.

CONCLUSIÓN:

Se propone aceptar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores.

Atendiendo a la solicitud de esta y otras alegaciones como 00118-2016-001631 ASOCIACION CIRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSION DEL PATRIMONIO CULTURAL, 00110-2016-032216 L'ASSOCIACIÓ CULTURAL I REPUBLICANA CONSTANTÍ LLOMBART en lo que respecta a la Alquería Gaspar Bono se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección del PLAN ESPECIAL: Apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" y de esta manera evitar que el destino de la Alquería este condicionado al uso de guardería y ludoteca manteniendo la calificación de Dotacional Educativo-Cultural (SQE) prevista en el Plan.

Se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta".

Como consecuencia de los cambios realizados respecto del "criterio de Fuera de Ordenación" se modifica el siguiente contenido del Plan Especial:

1) Se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección:

- Se modifica el CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN POR SU AFECCIÓN PATRIMONIAL. Se elimina el contenido de los Art. 2.8.-, Art. 2.9.-, Art. 2.10. y se sustituye por CAPÍTULO TERCERO.- ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN, Art. 2.8.- y CAPÍTULO CUARTO .- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL con Art. 2.9.- con nueva redacción que se reproduce posteriormente.
- Se modifica el Capítulo Segundo.- Sub-Zona Ord. Pormenorizada "Entorno de Protección-Trama Histórica", el apartado 11. Medianeras o paramentos al descubierto fachada transversal o trasera del Art. 4.5. Parámetros tipológicos, morfológicos, y materiales y el Art. 4.10.- Condiciones Particulares parcelas pertenecientes a la manzana de los BB.II.CC: J. Botánico e I. san Miguel y san Sebastián- (48313 y 48299 respectivamente) con una nueva redacción que se reproduce posteriormente. Estos artículos se adaptan a los nuevos criterios del fuera de ordenación.

2) Se eliminan Planos de Información I-06b (1); I-06b (2); I-06b (3); ANALISIS: INADECUACION VOLUMETRICA.

3) Se modifican Planos de Ordenación:

0-10a, b y c ORDENACIÓN ORDENANZA GRAFICA se eliminan las referencias al fuera de ordenación.

0-05 FUERA DE ORDENACION POR AFECCION PATRIMONIAL, se elimina.

Se traslada al Ayuntamiento la petición del interesado de que reciba a la asociación y que se considere a la asociación como parte en el procedimiento abierto.

ALEGACION Nº 179

Fecha y Registro: 11/10/2016; 00118-2016-001631

Interesados: CESAR GUARDEÑO GIL DNI 29194010 H en nombre propio y en calidad de presidente de la asociación CIRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSION DEL PATRIMONIO CULTURAL (G-98483993) calle Francisco de Bellvis 22-8 46022 VALENCIA.

CONTENIDO

El alegante solicita:

- Que se incluya en la redacción de los PEP-EBIC la limitación de la velocidad de 30km/h máximo para proteger de los efectos dañinos de los agentes de polución y contaminación en el aire originados por el tráfico rodado de vehículos a motor.
- Que se repongan los bolardos de la calle Beato Gaspar Bono accionables con mando para evitar el uso de esta calle por parte de vehículos no autorizados.
- Sobre la Alquería de la calle Beato Gaspar Bono, se muestra oposición a que pase a tener uso de ludoteca, se solicita su uso como sede del Museo de Historia Natural Padre Ignacio Sala.
- Que se inicien los trámites de catalogación como BRL de la Alquería y se dote de presupuesto para proyecto de rehabilitación integral.
- Sobre la actuación en la plaza de San Sebastian se requiere de una actuación a fondo que comprenda el solar en estado de abandono en cuyo interés se encuentra la chimenea industrial BRL 03.01.13 que debería ser puesta en valor y recuperada.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

- Se propone trasladar al servicio municipal competente las observaciones sobre limitación de la velocidad y reposición de bolardos en calle Beato Gaspar Bono por considerar que exceden de las competencias de este Plan Especial.
- Respecto de la Alquería como sede del Museo de Historia Natural Padre Ignacio Sala y que se destine presupuesto para su rehabilitación es necesario señalar que:

El uso de Museo es compatible con la calificación de educativo-cultural que el PEP-EBIC permite en la parcela. Sin embargo, se considera que la petición del interesado no puede valorarse hasta que no se resuelva en primer lugar el estudio global de las reservas docentes de la ciudad, a tendiendo al contenido del informe emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO al PEP EBIC 03 que señala sobre este ámbito que:

....."tenemos que considerar que cualquier modificación de la calificación de la parcela requiere antes un estudio global de las reservas docentes de la ciudad, en función de los criterios establecidos por la Consellería de Educación y en todo caso requiere el preceptivo informe favorable de este organismo autonómico por lo que esta decisión se pospone a la Revisión del PGOU donde se realizará ese estudio global de este tipo de reservas.

Por todo ello se pospone la decisión a adoptar, no entrando a valorar la misma, máxime cuando la decisión a adoptar depende en gran medida de los criterios que establezca la Consellería competente por razón de la materia."

En cuanto a destinar un presupuesto para rehabilitación de la Alquería es necesario resaltar que la propuesta del PEP EBIC-03 expuesta al público ya prevé la actuación de rehabilitación del la edificación tal y como se especifica en DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que contiene el presupuesto para la rehabilitación y puesta en valor del edificio. A continuación se extrae apartado de la memoria correspondiente.

B) Las actuaciones de Dotación:

(ACTUACION 6) Alquería Beato Gaspar Bono, parcela catastral 47316-03 calificada dotación pública de la red secundaria, Educativo-Cultural (QE): Parcela: 47316-03.

Rehabilitación y puesta en valor de la antigua alquería recayente a la calle Beato Gaspar Bono. Urbanización, ajardinamiento y vallado de la parcela. Construcción de la edificación de nueva planta que permita la ampliación del programa funcional de la Alquería.

Las intervenciones serán a cargo de la administración pública Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a corto plazo.

- El PEP EBIC-03 propone que la Alquería se califique como Bien de relevancia local, por lo tanto la propuesta del alegante se desestima.
- Sobre la actuación en la plaza de San Sebastián y puesta en valor de la chimenea, el PEP EBIC-03 tal y como se describe en El DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA se propone como actuación del Plan Especial la construcción de un dotacional y la puesta en valor de la urbanización, por lo tanto la propuesta del alegante se entiende estimada.

B) Las actuaciones de Dotación:

(ACTUACION 7)

Edificación dotacional múltiple de la red secundaria (SQM) en las parcelas 49298-02 a 07 de la plaza de San Sebastián. La intervención será a cargo de la administración pública Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a medio plazo.

A) Actuaciones de Reurbanización:

(ACTUACION 4)

Reurbanización de la plaza de la iglesia de san Miguel y san Sebastián incluida la embocadura hasta la calle Borrull, como espacio unitario peatonal y ajardinado:

CONCLUSIÓN:

Se propone estimar parcialmente la alegación en los términos descritos en los apartados anteriores y se desestiman el resto de consideraciones alegadas

Atendiendo a la solicitud de esta y otras alegaciones como 00118-2016-001603 de ASOCIACION DE VECINOS BOTANIC, 00110-2016-032216 de L'ASSOCIACIÓ CULTURAL I REPUBLICANA CONSTANTÍ LLOMBART, en lo que respecta a la Alquería Gaspar Bono se modifica el DOC-3 NORMAS Urbanísticas y de Protección del PLAN ESPECIAL: Apartado 2, del Art. 4.16 respecto de la "Alquería-Gaspar Bono" y de esta manera evitar que el destino de la Alquería este condicionado al uso de guardería y ludoteca manteniendo la calificación de Dotacional Educativo-Cultural (SQE) prevista en el Plan.

Se elimina la frase "destinándose a ludoteca la edificación protegida y escuela infantil la edificación de nueva planta". Se modifica el artículo que define pormenorizadamente las condiciones de la Alquería para que el destino del inmueble no esté limitado al uso de ludoteca y guardería sino que quede abierto a cualquier uso cultural-educativo.

ALEGACION Nº 180

Fecha y Registro: 11/10/2016; 00118-2016-001631

Interesados: M^a CARMEN CIMADEVILLA COSTA DNI 19318204 K calle Quart 63 1, 1^a 4608 VALENCIA.

CONTENIDO

El alegante solicita, que sea reconocido como Bien de Relevancia Local el edificio sito en calle Quart 63. Se aporta ANEXI I Documentos que acreditan el valor histórico del Inmueble y ANEXO II Plano con ruta de acercamiento al PAV.

Por parte del equipo redactor se propone la siguiente CONTESTACIÓN:

El Plan Especial, expuesto al público, incluye en el Catálogo del Plan Especial las edificaciones de Quart 63 esq. Doctor Montserrat 34, Doctor Montserrat 32 y 30 situadas en las parcelas 01, 19 y 18 de la manzana 50293 dentro del nivel de Protección General Parcial y en las condiciones se especifica que se trata de un proyecto unitario.

El cambio en la denominación del nivel de protección respecto del que tenía el edificio en el Catálogo del Plan General no supone la reducción de protección sino la adaptación a la nomenclatura de la actual normativa urbanística, LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)

Se considera que el conjunto de edificios tiene valores arquitectónicos y artísticos para ser incluidos dentro del Catálogo pero sin embargo, no se considera que reúnen las condiciones para ser considerados inmuebles con tal singularidad en el ámbito local para ser considerado Bien de relevancia local, tal y como determina la normativa patrimonial DECRETO 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

Artículo 2. Definición de Bien Inmueble de Relevancia Local

1. Son bienes inmuebles de relevancia local aquellos inmuebles que poseen, en el ámbito comarcal o local, valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, paleontológicos o etnológicos en grado relevante, aunque sin la singularidad propia de los bienes declarados de interés cultural, y así sean declarados dentro de alguna de las categorías establecidas en el artículo siguiente, conforme a los procedimientos establecidos en el presente decreto.

CONCLUSION

Se propone no aceptar la alegación por las razones expuestas en apartado anterior.

En Valencia a abril de 2017.

Fdo. Inés Esteve Sebastiá.
arquitecta, directora del Equipo Redactor