

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 Oct. 1997 de 19
Valencia, ~~20~~ Noviembre 1997
~~El Secretario General~~
P.D.



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA,
EDUCACIÓ I CIÈNCIA

Direcció General de Patrimoni Artístic

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DEL CONVENTO DE LA TRINIDAD Y SU ENTORNO

Documento para aprobación definitiva

ÍNDICE

1.- OBJETO.-

2.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA.

2.1. Descripción

2.2. El Real Monasterio de la Trinidad

2.3. Las casas anejas al Convento de la Trinidad con fachada a la calle de la Trinidad.

3.- ANTECEDENTES NORMATIVOS.-

3.1. Determinaciones del PGOU de Valencia sobre el área de actuación

3.2. Determinaciones de la legislación del Patrimonio Histórico Español

4.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE ESTE P.R.I.

5.- CONTENIDO DEL P.R.I.

5.1. Propuesta de ordenación

5.2. Justificación cumplimiento de los estándares mínimos

5.3. Alineaciones

5.4. Niveles de Protección

5.5. Edificios Fuera de Ordenación Diferido

5.6. Definición de Usos Pormenorizados

5.7. Gestión: Delimitación de la Unidad de Ejecución

A) Delimitación

B) Gestión

C) Costes de Urbanización

D) Programación

E) Relación de Propietarios incluidos en el ámbito de la UE-1.

ANEXOS:- Anexo 1: Relación de Propietarios.

1.- OBJETO.-

Se redacta el presente Plan de Reforma Interior por encargo de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana.

La entidad promotora de este Plan pretende formularlo contando con la participación de las Administraciones afectadas, las entidades interesadas en la preservación del Patrimonio Histórico Valenciano, los propietarios de las edificaciones y la iniciativa privada, en un proceso abierto de participación ciudadana.

De acuerdo con lo anterior, el objetivo básico de este documento normativo es establecer las líneas generales de ordenación y protección del Real Monasterio de la Trinidad, declarado Bien de Interés Cultural por virtud del Real Decreto 4054/1982, de 22 de diciembre (BOE 4-2-1983), y su área inmediata, complementando y mejorando la ordenación pormenorizada conforme a lo determinado por el PGOU de Valencia de 28 de diciembre de 1988.

El presente documento se ajusta a las determinaciones establecidas en las siguientes normas:

- a) En primer lugar, a la **Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994 de 15 noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística** (en adelante LRAU), artículos 12.d), 23 y 27, que contemplan la figura de los Planes de Reforma Interior (P.R.I.), para, en áreas consolidadas por la edificación, complementar y mejorar la ordenación pormenorizada de los Planes Generales desde la perspectiva de la protección del Patrimonio Arquitectónico de interés. Para la tramitación y aprobación del mismo habrá que estar, igualmente, a lo dispuesto en la LRAU (art. 52).

b) En segundo lugar, **a lo establecido en el PGOU de Valencia**, actualmente vigente, en cuanto a sus determinaciones para el Área denominada Convento de la Trinidad, en el que ya se contempla la figura del Plan Especial de Protección para el desarrollo de las mismas (ámbito denominado T-7 en la Ficha de Características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano).

c) Finalmente, se ha tenido en consideración lo dispuesto en la vigente **legislación de protección del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985 de 25 de junio)** por cuanto el elemento singular que caracteriza el espacio en el que se proyecta la ordenación establecida en este P.R.I. es el Real Monasterio de la Trinidad, que, como se ha dicho, es un Bien de Interés Cultural como Monumento Histórico Artístico, por virtud del Real Decreto 4054/1982, de 22 de diciembre (BOE 4-2-1983).

Toda la intervención que se proyecta en este P.R.I. afecta al área urbanística en la que se encuentra integrado dicho B.I.C., lo que trae de suyo una serie de condicionamientos que deben ser recogidos y explicitados en la normativa urbanística, siendo este P.R.I. el instrumento adecuado para:

- 1.- Acometer la reordenación del área de planeamiento diferido a este P.R.I. denominada Convento de la Trinidad.
- 2.- Establecer las medidas de protección pormenorizadas en dicha área, desarrollando las determinaciones del PGOU en cuanto a determinados aspectos de las Ordenanzas de la Edificación referidas a esta área, desde la perspectiva de conseguir una integración armónica del conjunto.
- 3.- Permitir una operación muy puntual de renovación urbana que no afecte negativamente a dicho Bien de Interés Cultural, sino que por el contrario realce sus propios valores, a través de la creación de espacios libres en su alrededor, así como el mantenimiento de la trama histórica del conjunto y las edificaciones de interés histórico ubicadas de forma contigua al propio Convento de la Trinidad.

2.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA.-

2.1. Descripción.

El ámbito que aborda el P.R.I. es el conjunto urbano delimitado por las calles de la Trinidad, de Alboraya, Poeta Bodría y Madre Sacramento, ámbito que en el PGOU de Valencia de 28 de diciembre de 1988 se denominaba "*de planeamiento de desarrollo en suelo urbano T-7*".

Es un ámbito reducido que comprende la manzana anteriormente descrita y que incluye el Bien de Interés Cultural del Real Monasterio de la Trinidad, así como el Colegio Pío XII, edificaciones recayentes a la calle de la Trinidad, colindantes con el Monasterio y algunas de ellas de interés arquitectónico como justificaremos posteriormente, pero que en general presentan un estado deficiente por su antigüedad, falta de adecuada conservación por sus propietarios y difíciles expectativas de integración en el entorno que conforman, en perjuicio de la imagen urbana de esta zona.

El resto de edificaciones son las recayentes a la calle Alboraya, siendo éstas de siete y ocho alturas y de fecha de construcción reciente, sin ningún interés arquitectónico, y que destacan en el conjunto y lo desfiguran debido a la desproporción de volumen con el resto del ámbito objeto de ordenación.

Respecto de la trama viaria que circunda dicho ámbito, tenemos que destacar el estrechamiento que se produce en la calle de la Trinidad, que supone una leve pérdida en la capacidad de tráfico con respecto a la de la calle San Pío V, aunque sólo represente una disminución del nivel de servicio de dicho tramo, es decir, de la calidad de la conducción, nivel de congestión, etc.

No obstante, a corto plazo se están gestionando por el Ayuntamiento de Valencia las siguientes actuaciones urbanísticas en materia de tráfico:

- a) Construcción del "Pont de les Arts", que enlazará la calle Guillem de Castro con la calle Padre Ferris.

b) Apertura de la denominada Avenida de Marchalenes, afectando a las calles Platero Suárez, Reus y Rualla.

c) Apertura de la Avenida de Alfahuir.

Con estas actuaciones se modificarán sustancialmente las condiciones actuales del tráfico entre las marginales del río Turia, potenciándose la posibilidad de eliminar el giro de incorporación a la Calle Poeta Monmèneu y uno de los accesos al Puente de Serranos, dejando la marginal izquierda sólo en sentido de circulación oeste. La apertura de la Avenida de Alfahuir y la Avenida Marchalenes hasta las calles Vall de la Ballestera y Nou d'Octubre conllevará una redistribución del tráfico con una disminución significativa de la IMD (intensidad media diaria) de la circulación en la calle de la Trinidad.

Todo ello nos permite concluir que en un plazo de dos a tres años se producirá una disminución real del tráfico a absorber por la calle de la Trinidad, y por lo tanto con la operación de ampliación viaria que se propone en este documento se contribuirá a alcanzar un nivel adecuado de calidad de tráfico.

2.2.- El Real Monasterio de la Trinidad.

Obviamente, el área de intervención de este P.R.I. viene condicionada por la existencia en ella un edificio singular. El Real Monasterio de la Trinidad que es un edificio ordenado en torno a un claustro de planta rectangular y dos pisos de gran interés histórico-artístico. Como elementos de mayor relieve cabe destacar del mismo:

a) El claustro, compuesto por un nave de ocho arcos ojivales en su lado mayor y siete en la menor.

b) La Iglesia situada en paralelo a la galería sur del claustro. Se trata de una iglesia de una sola nave con capillas dispuestas entre los contrafuertes y cabecera ochavada. Está cubierta a base de bóvedas de crucería en las que tanto las claves, como los arranques y encuentros de los nervios mantienen la policromía original. En el interior, la Iglesia gótica queda oculta por un revestimiento barroco de finales del siglo XVII con bóvedas tabicadas de cañón con lunetos de manera que sólo quedan visibles las medievales en el trasdós de las barrocas.

c) Las sacristías, y en concreto la sob्रेसacristía, que según la tradición era la "*tribuna de la Reina*", cubierta por bóveda aristada.

d) La sala capitular, espacio de planta cuadrada con cubierta de crucería simple.

2.3. Las casas anejas al Convento de la Trinidad con fachada a la calle de la Trinidad.-

Junto al Real Monasterio de la Trinidad existen un conjunto de casas anejas de las que hasta fecha reciente no se han tenido datos suficientes para valorar su interés histórico. La ausencia de documentación fidedigna al respecto, unida al deficiente estado de conservación de las mismas, pudo ser la causa de que el PGOU de Valencia de 28 de diciembre de 1988 propusiese un retranqueo de las mismas para ampliar el espacio viario de la calle de la Trinidad, y que prácticamente las condenaba al derribo.

Sin embargo, en la actualidad y según estudios elaborados a instancias de la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, ha quedado claro que estas casas anejas se desarrollan sobre las trazas y cimientos originales del Convento, constituyendo todo un conjunto edilicio indivisible, formando parte integrante del Real Monasterio y sus dependencias, tal y como tendremos ocasión de desarrollar más adelante.

3.- ANTECEDENTES NORMATIVOS.-

3.1. Determinaciones del PGOU de Valencia sobre el área de actuación:

El PGOU de Valencia delimita un ámbito de planeamiento de desarrollo, denominado T-7, que comprende la manzana donde se sitúa el BIC del Real Monasterio de la Trinidad.

En la correspondiente **Ficha de Características que habrá de cumplir el planeamiento de desarrollo** en esta zona, se concreta lo siguiente:

- Denominación del Área: Convento de la Trinidad.
- Superficie de la misma: 15.840 m².
- Se prevé la ordenación de ese ámbito mediante un Plan Especial de Protección para el segundo cuatrienio, cuyos objetivos principales serán:
 - a) la reordenación del entorno del Convento de la Trinidad.
 - b) el señalamiento de protecciones pormenorizadas; y
 - c) la regulación del trazado de la red viaria y áreas peatonales, ampliando el espacio viario y peatonal de la marginal del viejo cauce.
- La zona dominante a la que pertenece este área es la de ENS-1 y los usos dominantes en la misma son dotacional y residencial.

Por su parte, en el **Catálogo de Inmuebles Protegidos del PGOU** de Valencia aparece el Real Monasterio de la Trinidad con el Nivel de Protección 1 y el Colegio "Pío XII", colindante con el anterior, con un Nivel de Protección 2. Puesto que el primero tiene la consideración de BIC, en el propio Catálogo existe una referencia expresa al entorno de protección con carácter transitorio hasta tanto sea fijado el mismo por la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana.

En un Anexo del Catalogo en el que se recogen los Ámbitos de Protección Arqueológica y los de Vigilancia Arqueológica, el ámbito que nos ocupa está dentro del Área VA-2-Zona del Plá del Real, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 3.86 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las Normas Urbanísticas del PGOU aplicables a la zona se desarrollan en el CAPITULO TERCERO, Zona de Ensanche (Artículos del 6.15 al 6.21), regulando el ámbito, subzonas, usos, condiciones de la parcela y de la edificación.

3.2. Determinaciones de la legislación del Patrimonio Histórico Español.-

Ya se ha expresado que el Real Monasterio de la Trinidad tiene la consideración de Bien de Interés Cultural desde su declaración como Monumento Histórico Artístico Nacional, por virtud del Real Decreto 4054/1982 de 22 de diciembre, dado que así lo establece la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Protección del Patrimonio Histórico Español, con carácter general para todos los bienes que con anterioridad a ella hubiesen sido declarados como histórico-artísticos.

Ahora bien, en este Real Decreto no se delimitaba un ámbito de protección por no exigirlo la legislación entonces vigente.

Es en fecha 6 de marzo de 1992 cuando se incoa el expediente de delimitación del entorno de protección del Monasterio de la Trinidad, por parte de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que en la actualidad aún no está definitivamente aprobado, lo que supone, en todo el ámbito espacial prefijado como posible entorno de protección del BIC, la aplicación provisional del régimen establecido en el artículo 16 de la Ley 16/1985, antes citada.

4.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE ESTE P.R.I.-

En el área de actuación que hemos descrito en los epígrafes anteriores, el PGOU de Valencia plantea un posible retranqueo en la alineación de las edificaciones recayentes a la calle de la Trinidad.

Con esta propuesta de retranqueo, según dispone la Ficha de Características Técnicas del área del Convento de la Trinidad, se pretendían mejorar y ampliar los espacios peatonales y viarios de la marginal del viejo cauce.

La Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, ha procedido a estudiar y constatar que parte de esas edificaciones recayentes a la calle de la Trinidad son parte fundamental del conjunto del Convento de la Trinidad, y que no deberían ser objeto de afección sino de protección por parte del planeamiento urbanístico a desarrollar. Esto se basa en las siguientes consideraciones:

- a) Que el origen de algunas de estas edificaciones anejas se remonta a los siglos XV, XVI y XVIII, habiéndose comprobado la existencia del arranque de la escalera reglar, los restos del muro del anteaclaustro con esgrafiados policromos, un arco rebajado gótico, un arco cegado de acceso subterráneo al cauce del río, grandes muros de tapial valenciano, etc...
- b) Que ya desde el plano del Padre Tosca, se tiene constancia de que el conjunto conventual alcanzaba hasta la fachada actual de la calle de la Trinidad, por lo que la trama urbana definida por esas edificaciones anejas de la calle Trinidad es histórica.
- c) Que es de absoluta certeza la existencia de un sustrato arqueológico formado por las cimentaciones y restos de apoyos y dependencias del conjunto conventual original.

A la vista de todo ello, la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, ha marcado como objetivos prioritarios de la ordenación a establecer los siguientes:

1.- Preservación las edificaciones anejas al inmueble declarado BIC del Real Monasterio de la Trinidad, destacando su carácter representativo.

2.- Reordenación puntual de la zona para crear mayores espacios libres privados, con regularización de su edificabilidad, saneando su actual estado de deterioro y en base a todo ello, haciendo atractiva la inversión privada para la recuperación de esas edificaciones, con el propósito de mejorar este espacio urbano.

3.- Articulación de estas medidas con la legislación sectorial del patrimonio histórico.

La preservación de estas edificaciones anejas recayentes a la calle de la Trinidad impone la necesidad de ajustar la alineación definitiva de la calle Trinidad a la fachada de las mismas.

Como se ha expuesto en apartados anteriores de esta Memoria, el PGOU de Valencia contempla la figura del Plan Especial de Protección, a realizar en el segundo cuatrienio, para desarrollar sus determinaciones en el área del Convento de la Trinidad. Sin embargo, en la actualidad se ha rebasado con creces este plazo sin haber redactado el mencionado instrumento de planeamiento de desarrollo.

Ante la tesitura de buscar medidas más operativas y proporcionadas a los objetivos descritos que permitan respetar el contenido propio del PGOU en esta zona, parece como más adecuada la figura del Plan de Reforma Interior que instaura la LRAU (arts. 12.d, y 23), con determinaciones sustantivas análogas a los Planes Especiales de Protección contemplados en la Ley del Suelo de 1976, norma vigente al tiempo de aprobarse definitivamente el PGOU de Valencia.

El hecho de que el PGOU de Valencia se refiera a la figura del Plan Especial de Protección para desarrollar sus determinaciones en este ámbito y que aquí se opte por realizar un Plan de Reforma Interior se apoya en lo siguiente:

A) Para alcanzar las finalidades previstas en la Ficha de Características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano aplicable al área T-7, la figura del Plan de Reforma Interior que prevé la LRAU, se revela como adecuada dado que entre sus funciones están:

- la de complementar, en áreas consolidadas, la ordenación pormenorizada del PGOU desde la perspectiva de la preservación del patrimonio arquitectónico de interés (arts. 12. d. y 23 LRAU);
- actualizar el Catálogo del PGOU (art. 12.f. LRAU); y
- mejorar la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales (art. 23 LRAU).

Teniendo un contenido y una funcionalidad más amplios que los de un Plan Especial, y permitiendo un mayor margen en las propuestas de ordenación.

B) La figura del P.R.I. permite dar una mejor respuesta a la regulación prevista para esta zona en el PGOU, que la figura del Plan Especial regulada en la LRAU, en cuanto las Fichas de Características del PGOU son vinculantes para el planeamiento de desarrollo, pero al mismo tiempo permite la posible modificación de la ordenanza particular del ámbito de protección prefijado (apartado 2.7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU).

Por todo ello, y atendiendo a las singularidades del área de intervención, se considera en la actualidad como más adecuada la figura de planeamiento de Plan de Reforma Interior.

Es importante resaltar que la figura de Plan de Reforma Interior, tal y como está previsto en la LRAU (art. 23), permite mejorar la ordenación establecida en el PGOU para esta zona y particularmente la alineación de las edificaciones recayentes a la calle de la Trinidad.

Esta mejora, que se justifica en el interés histórico de las edificaciones, antes expuesto, no altera la red primaria o estructural de dotaciones, puesto que el viario no se disminuye y permanece en unas dimensiones adecuadas a su funcionalidad. Además de permitir la creación de un espacio libre privado, en la parte posterior a las edificaciones que serán objeto de renovación urbana, y que independiza su gestión del resto de las edificaciones y del conjunto del Convento.

5.- CONTENIDO DEL P.R.I..

5.1. Propuesta de ordenación.

Con la finalidad de cumplir los objetivos que han quedado descritos en el apartado anterior, la ordenación que establece este P.R.I. descansa sobre los siguientes aspectos básicos:

- a) **El mantenimiento de parte de la actual alineación de la calle de la Trinidad, coincidente con la histórica.**

- b) **La recuperación arquitectónica de las edificaciones con fachada a dicha calle que forman parte del conjunto conventual, dándoles el mismo grado de protección que el Bien de Interés Cultural, en función de su valor histórico e incorporándolas al Catálogo de Inmuebles Protegidos del PGOU de Valencia.**

c) **La regulación de las actuaciones de nueva planta en sustitución de las edificaciones con fachada a la calle de la Trinidad que no forman parte del conjunto conventual.** Dentro de esa regulación destaca la fijación de una altura máxima de cumbrera y altura de cornisa que guarden relación con la propia de las edificaciones colindantes pertenecientes al conjunto conventual, así como una profundidad edificable que permita el vaciado de los espacios traseros de las mismas para destinarlos al uso de espacio libre por parte de sus propietarios, así como, eventualmente, por parte de la ciudadanía. Con este vaciado, además, se posibilita la configuración de un eje visual compositivo que permitirá disfrutar de los espacios arquitectónicos del conjunto protegido.

d) **Prever la gestión por actuaciones aisladas y unidades de ejecución dentro del ámbito de la ordenación.**

e) **Asignación de usos pormenorizados** con los criterios propios del PGOU en la zona ENS-1.

f) **Reducir el número máximo de plantas permitidas en la calle Alboraya,** dejando fuera de ordenación diferida aquellas edificaciones actualmente existentes que superen el máximo establecido en la nueva ordenación.

g) **Incorporación de Ordenanzas específicas** para la mejor regulación de la edificación y de los usos.

5.2. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos.

El artículo 22.2, segundo párrafo, de la LRAU, permite eximir del cumplimiento de los estándares mínimos preceptivos para los Planes de Reforma Interior (art. 23.1, en relación con el art. 22.1 LRAU), cuando resulten impracticables por incompatibles con la consolidación de la zona de que se trate.

En este caso resulta justificada la imposibilidad de cumplir con los estándares marcados por la LRAU, debido al grado de consolidación de la zona, lo cual se comprueba si tenemos en cuenta que las edificaciones protegidas (Real Monasterio y Colegio Pío XII), suponen un 90%, de la superficie total del ámbito delimitado. Parte de ese resto (edificios anejos) son ahora objeto de nueva protección, las parcelas privadas recayentes a la calle de Alboraya ya están también consolidadas por edificaciones y las que recaen a la calle de la Trinidad son objeto de una propuesta de renovación urbana muy puntual con restitución del volumen original.

El resultado es la ausencia real de espacios que posibilitaran la creación de dotaciones públicas propias de los estándares legales citados.

5.3. Alineaciones.

Alineaciones Exteriores.

- En la C/ de la Trinidad se mantiene la alineación determinada por el conjunto de las edificaciones anejas al Convento de la Trinidad. A partir de éstas, la alineación se retranquea, dando lugar a un ensanchamiento del viario.

- Se define una nueva alineación recayente a la C/ de la Trinidad, que afecta a las edificaciones objeto de restitución.

- En la C/ Madre Sacramento se crea una nueva alineación en la fachada del Colegio Pío XII, regularizando así un pequeño retranqueo existente entre ésta y la fachada del Convento de la Trinidad.

- El resto de las alineaciones coinciden con las de las edificaciones actuales.

Alineaciones Interiores.

- Se añade una nueva alineación interior en la parte posterior para las edificaciones que se restituyen en la nueva ordenación, definiendo junto con la alineación del muro del Convento el espacio libre propuesto en la ordenación pormenorizada.

5.3. Ordenanzas Regulatoras.

Ámbito y Aplicación.

En el ámbito delimitado por el P.R.I. serán de aplicación las Ordenanzas Generales de la Edificación del PGOU, así como las de la zona de calificación urbanística, zona de ensanche ENS-1. (arts. 6.15 a 6.21 del P.G.O.U.), estableciendo además el presente Plan de Reforma Interior la prevalencia de las determinaciones del Plan Director del Área del B.I.C. sobre dichas Ordenanzas y unas **Ordenanzas específicas para el área que comprende la Unidad de Ejecución UE.1-Trinidad**, y que se contienen en los apartados siguientes:

a) **Altura de cornisa:** La altura de cornisa de la edificación recayente a la calle de la Trinidad, vendrá determinada por la altura de cornisa de las edificaciones anejas que el P.R.I. protege en esta calle, que es de planta baja y dos alturas de pisos. Ver, a estos efectos, el plano de ordenación nº 8.

b) **Altura total:** La altura máxima de la edificación recayente a la calle de la Trinidad, vendrá determinada por la altura de cumbrera de las edificaciones anejas que el P.R.I. protege en esta calle. Ver, a estos efectos, el citado plano de ordenación nº 8.

c) **Inclinación de los faldones de las cubiertas:** La inclinación de las cubiertas será la que se define en la ordenanza gráfica de aplicación contenida en el plano de ordenación nº 8.

d) Profundidad edificable: La ocupación de la parcela edificable recayente a la calle de la Trinidad se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación nº 5. La edificación no podrá retranquearse de la alineación tanto interior como exterior. La profundidad edificable definida es de 12,18 mts. medida ortogonalmente desde la alineación exterior.

e) Cuerpos y elementos salientes: Sobre la alineación exterior e interior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones de longitud máxima de vuelo 0.50 mts. Estos cuerpos se separarán de la medianera una distancia mayor o igual a 1 mt.

f) De la estética y composición de los edificios:

f.1.- Actuaciones previas al derribo de edificaciones existentes: Previo al derribo de las edificaciones que se restituyen, se realizarán los siguientes estudios y se confeccionarán los siguientes documentos:

- Arqueológicos
- Históricos
- Documentación gráfica (plantas, alzados y secciones).
- Descripción de los sistemas estructurales y constructivos.
- Descripción y documentación de los materiales de revestimientos, pavimentos, carpintería, etc.
- Fotografías arquitectónicas.
- Fotografía aérea del conjunto

f.2.- Composición de fachadas. Se realizará teniendo en cuenta la composición arquitectónica original de las edificaciones que se restituyen, sirviendo de base la documentación e información derivada de los estudios realizados conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.

g) De protección de los elementos arquitectónicos: Queda totalmente prohibida la intervención sobre el muro del Convento de la Trinidad que separa el espacio libre privado de dicho Convento, salvo cuando se trate de actuaciones encaminadas al saneamiento, consolidación y conservación de ese muro.

h) Reserva de aparcamiento: En esta zona se podrán reducir proporcionalmente e incluso eximir las exigencias del PGOU respecto de la dotación de plazas de aparcamiento, en el caso de imposibilidad de ubicarlas en sótano por la aparición de restos arqueológicos en el subsuelo.

5.4. Niveles de Protección.

Se amplía el Catálogo de Bienes Inmuebles del PGOU, extendiendo el mismo Nivel de Protección del Real Monasterio de la Trinidad, a las edificaciones colindantes que a continuación se detallan:

<i>Distrito:</i>	5
<i>Denominación:</i>	Conjunto de viviendas
<i>Localización geográfica:</i>	C/ de la Trinidad
<i>Nº de policía:</i>	10, 11 y 12
<i>Nivel de Protección:</i>	1
<i>Planeamiento de desarrollo:</i>	P.R.I.
<i>Clase de Suelo:</i>	SU

5.5. Edificios Fuera de Ordenación Diferido.

Como medida adicional para la preservación del patrimonio arquitectónico de interés (art. 12.D, LRAU), este P.R.I. califica el edificio residencial plurifamiliar de siete plantas de altura, situado en la C/ Alboraya nº7, con referencia catastral 6136702, como Fuera de Ordenación Diferido, por lo que en desarrollo del artículo 58.6 de la LRAU, quedará sujeto a lo previsto en la Disposición Transitoria Novena de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La nueva altura fijada para el edificio descrito es de planta baja más tres alturas de pisos.

5.6. Definición de Usos Pormenorizados.

En todo el ámbito del P.R.I. se mantienen como **usos dominantes** el **residencial y el dotacional**, tal como se refleja en la Ficha de Características del Planeamiento de desarrollo T-7 y en las Normas Urbanísticas del PGOU (art. 6.17).

A continuación se concretan aquellos usos **pormenorizados** que incorpora el P.R.I., y que serán compatibles con los usos dominantes anteriormente asignados.

1.- EN SUELO RESIDENCIAL.

U.E.1- TRINIDAD	Residencial unifamiliar y Residencial plurifamiliar	Run Rpf
------------------------	--	--------------------

2.- EN SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO (*).

Colegio Pío XII.	Escolar	EC*
Convento de la Trinidad.	Religioso, siendo también compatibles los usos Socio-cultural y Administrativo Institucional y los residenciales en las edificaciones anejas al Convento.	GSP-6* GSP-2* GSP-4* Rpf-Run
U.E.1- TRINIDAD	Espacio Libre	EL*

5.7. Gestión: Delimitación de la Unidad de Ejecución.

Según el artículo 23 de la LRAU, el P.R.I. debe delimitar los terrenos que quedan sujetos al régimen de Actuación Aislada y los que se someten al régimen de Actuaciones Integradas, que se desarrollarán mediante Programa siguiendo las indicaciones de la Ley.

En cumplimiento de lo anterior se establece:

A) Delimitación:

El P.R.I. delimita una unidad de ejecución, identificada como UE-1-Trinidad, correspondiente al área donde se proponen las nuevas edificaciones y la creación del espacio libre privado.

Esta UE-1-Trinidad se encuentra definida en el plano de ordenación nº 7 de la documentación gráfica.

La unidad de ejecución delimitada coincide en su totalidad con el ámbito completo de la unidad de Actuación Integrada. El resto del ámbito del P.R.I. queda sujeta al régimen de Actuaciones Aisladas.

ÁMBITO UE-1:

PARCELA Nº	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
1	6136711	38,97 m2.
2	6136710	228,64 m2.
3	6136709	228,15 m2.
4	6136708	268,04 m2
5	6136707	233,92 m2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

SUPERF. TOTAL DE LA UNIDAD:	997,72 m2.
SUPERF. ESPACIO LIBRE PRIVADO:	359,71 m2.
SUPERF. OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN:	504,67 m2.
SUPERF. EDIFICABLE (m2t):	1514,01 m2t.
SUPERFICIE DE VIALES:	133,34 m2
ALTURAS:	III
COEF. EDIFICABILIDAD:	1,5 m2t/m2s.

B) Gestión.

La unidad de ejecución delimitada se desarrollará, con carácter indicativo, mediante gestión indirecta llevada a cabo por la iniciativa privada.

Las cesiones que corresponderá realizar a los propietarios serán sólo los suelos destinados a viales públicos, puesto que según el artículo 2.3 de la Ley 7/ 1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo *“En suelo urbano, las unidades de ejecución cuyo objeto sea la reforma, renovación o mejora urbana, así como las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento de volumen construido, no darán lugar a transferencias ni a cesiones de aprovechamiento.”*

Dado que en este caso se dan las condiciones de sustitución de la edificación, sin aumento de volumen sobre el estado actual, los propietarios no quedan obligados a realizar más cesiones que las anteriormente citadas.

C) Costes de Urbanización.

Los costes de urbanización previstos para llevar a cabo la urbanización serán los siguientes:

SUPERFICIE A URBANIZAR :	133,34 m2.
PRECIO M2 DE URBANIZACIÓN:	20.000'- ptas/m2.
TOTAL COSTE URBANIZACIÓN:	2.666.800 pts.

D) Programación.

El Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada que afecte a la unidad de ejecución 1-Trinidad, establecerá su proceso de gestión, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el urbanizador y concretando sus compromisos.

Como forma de gestión, con carácter indicativo se considera más adecuada su formulación por la iniciativa privada, dado que afecta a un ámbito muy reducido, con pocos propietarios y con mantenimiento del actual aprovechamiento urbanístico, con fines de restitución de las edificaciones actuales.

Este carácter indicativo no excluye, por tanto, la posibilidad de una gestión directa por parte de las Administraciones públicas interesadas.

Para el desarrollo de esta Actuación Integrada mediante el PAI, se establece un plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan de Reforma Interior.

Dado que se trata de un ámbito muy reducido en suelo urbano consolidado (997,72 m²), que dispone de todos los servicios urbanísticos precisos, conectados e integrados a la red de infraestructuras municipales, se entiende innecesaria la cédula de urbanización para el desarrollo de esta Actuación.

E)Relación de propietarios incluidos en el ámbito de la UE-1.

Se adjunta como Anexo la relación de propietarios de inmuebles incluidos en el ámbito de la UE-1-Trinidad delimitada en este P.R.I., designando la referencia catastral, el nombre del titular y el domicilio a efectos de notificaciones.

Valencia, septiembre de 1997.

EL ARQUITECTO REDACTOR



INFORME FAVORABLE

Fecha 18 SET. 1997

ANEXO: RELACIÓN DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA UE-1:

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	DOMICILIO
6136707YJ2763E	Vicente Mira Requena y Hno.	C/ Cofrentes nº 20, pta.2ª 46010 VALENCIA
6136707YJ2763E	Vicenta Mira Verdú y Hnos.	C/ Alboraya nº 15, pta. 9ª 46010 VALENCIA
6136707YJ2763E	Mª Carmen de Manuel Gascó	C/ Alboraya nº 43, esc.1, pta. 24ª 46010 VALENCIA
6136707YJ2763E	Salvador Martí Hueso	Avda. del Cid, nº 19, pta.14 46018 VALENCIA
6136707YJ2763E	Segundo Abad Diez.	Avda. Primado Reig, nº 94 46010 VALENCIA
6136708YJ2763E	Amparo Lloris Duart.	C/ Constitución nº 6 46009 VALENCIA.
6136709YJ2763E	Alfonso Fenollera Gonzalez	C/ Rinconada Federico García Sanchez nº 1, 46002 VALENCIA.
6136710YJ2763E	Gloria Gómez Corell	C/ Convento Carmelitas nº 5, 46010 VALENCIA
6136711YJ2763E	H.R. Corell Montalt	C/ Trinidad nº 4 46010 VALENCIA