



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

arquitecta directora
Inés Esteve Sebastiá

equipo técnico
Casar - Montesinos - Camps
Garrigues abogados

DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: MEMORIA Y PLANOS

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Marzo 2010

Modif. Julio 2013

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

INDICE

I. GENERALES

I.1.- Antecedentes normativos: urbanístico-patrimoniales.

I.1.1- Desde el punto de vista patrimonial

I.1.2- Desde el punto de vista urbanístico

I.1.3- Desde el punto de vista paisajístico

II. RELATIVO AL PEP-EB

II. 1.- Objeto del Plan.

II. 2.- Definición ámbito del PEP-EBIC 02

II. 3.- Documentos que integran el PEP-EBIC 02.

III. RELATIVO A LAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN

III. 1.- Descripción de las características.

III. 1.1.- Valores Históricos

III. 1.2.- Relación de Planos Cartografía Histórica

III. 1.3.- Valores Paisajísticos

III. 1.4.- Descripción Usos y Actividades características

III. 1.5.- Identificación de edificios y elementos Impropios

III. 2.- Justificación de los elementos incluidos en el ámbito del PEP-EBIC 02.

III. 3.- Listado de inmuebles incluidos en el ámbito del PEP-EBIC 02.

III. 4.- Justificación regulación de los actos de edificación, usos del suelo y actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

IV. RELATIVO AL CATALOGO

IV. 1.- Relación documentos que integran el Catalogo.

IV. 1.- Descripción del contenido de la Ficha pormenorizada.

IV. 3.- Descripción elementos incluidos en el catalogo.

IV. 3.1.- Bienes inmuebles, muebles y arqueológicos (áreas y espacios de protección arqueológica)

IV. 3.2.- Bienes Inmuebles de relevancia Local

IV. 3.3.- Bienes Inmuebles declarados de Interés cultural

IV. 4.- Determinaciones Justificativas:

IV. 4.1.- Ordenación estructural y pormenorizada

IV. 4.2.- Modificaciones de Catalogo

IV. 4.2.1.- Des-catalogación.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- IV. 4.2.2.- Incorporación de nuevas catalogaciones.**
- IV. 4.3 Justificación de los Criterios de Catalogación**
- IV. 4.4.- Definición de los Niveles de Protección**
- IV. 4.5.- Intervenciones y obras permitidas**

V. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

- V.1.- Justificación de los criterios aplicados para la redelimitación de los entornos de protección,**

VI. RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

I.1.- Antecedentes normativos: urbanístico-patrimoniales.

El presente Plan Especial de Protección del Entorno del Bien de Interés Cultural Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar, es un instrumento normativo urbanístico y patrimonial que ha de regir por lo dispuesto en las siguientes normas:

Desde el punto de vista patrimonial

- La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV).
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, por la que se modifica la LPCV.
- La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.
- Los Decretos del Consell que declaran los bienes objeto del presente PEP-EBIC 02 como Bien de Interés Cultural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.2 de la LPCV. En concreto, por los siguientes:

la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar, se declara Bien de Interés Cultural (BIC) con categoría de Monumento, por Decreto 169/2007 de 28 de septiembre, de Complementación de la Declaración para adaptación a la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano. Publicación: DOGV 05.10.07. Número 5614.

La delimitación del entorno de protección vigente, se incluye en el Decreto 169/2007 que declara a la Iglesia, Bien de Interés Cultural. El Decreto de Declaración reconoce con carácter provisional el entorno de protección del Bien, el ámbito definido en la Resolución de 8 de abril de 1992, publicada en BOE 02.06.92, número 132 y DOGV 14.05.92, número 1782, resolución mediante la que se Incoa el expediente para declaración de la Iglesia.

Desde el punto de vista urbanístico

- La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).
- El Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
- La Ley 8/2007, de 28 de mayo, Estatal del Suelo.
- Artículos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por RD Leg. 1/ 1992, de 26 de Junio (TRLS-92).
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/ 1976, de 9 de Abril (TRLS-76), vigente tras la S.T.C. 61/1997, de 20 de Marzo, sobre la Disposición Derogatoria única del Texto Refundido de 1992, resultando aplicable en tanto no se oponga a lo dispuesto en este último Texto Refundido de 1992, aún vigente parcialmente.
- Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquellos artículos que estén en vigor (RGU) y no contradigan lo dispuesto en la LUV y en el ROGTU.

Desde el punto de vista paisajístico

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana

En efecto, el presente Plan Especial de Protección del Entorno del BIC y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, (en adelante PEP-EBIC 02 y Catálogo), tiene una naturaleza ambivalente: por un lado es un instrumento de ordenación urbanística, lo que se manifiesta en que su objeto principal sea la protección urbanística de los Bienes de Interés Cultural y de su entorno, pero por otro no deja de ser un instrumento normativo de carácter sectorial en el que se desarrolla o materializa el régimen de protección que se desprende para el Entorno de protección de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Por lo tanto, las determinaciones de este Plan Especial deberán ajustarse a las previsiones normativas de ambos bloques con sustantividad propia en el ordenamiento jurídico y, por derivación de las previsiones urbanísticas, por lo previsto en la normativa sectorial específica que ha desarrollado la Comunidad Valenciana relativa a la protección del paisaje.

I.1.1- Desde el punto de vista patrimonial

Desde el punto de vista patrimonial, este Plan Especial desarrolla las previsiones contenidas en el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

En efecto, tal y como señala el art. 34.2 de la Ley 4/1998 de 11 de junio de Patrimonio Cultural Valenciano, en su redacción dada conforme a lo previsto en la Ley 5/2007 de 9 de febrero,

*“2. La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la **obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien** u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración....”*

Es decir, el Ayuntamiento de Valencia está vinculado por esta determinación normativa que le impone la obligación de tramitar este instrumento urbanístico con el fin de incorporar en el mismo las previsiones contenidas en el art. 39 de la Ley 4/1998, precepto éste que es el que establece y regula el contenido del Plan Especial relativo a los Entornos de Protección de los Monumentos.

En consecuencia, y por estar expresamente contemplado en el art. 34.5 de la Ley 4/1998, este Plan Especial vendrá a desplazar en el ordenamiento jurídico a las normas de protección contenidas en el Decreto de Declaración que han regido hasta este momento de forma transitoria, todo ello tal y como establece el art. 28 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.

En este sentido recordaremos que el art. 28.2.d) de la Ley 4/1998 dispone precisamente que uno de los contenidos preceptivos de la Declaración es:

*d) Las normas de protección del bien con arreglo a las particularidades detalladas en los apartados b) y c), que en el caso de que, conforme a lo dispuesto en esta Ley, fuera preceptiva la aprobación de un Plan Especial de Protección, **regirán provisionalmente hasta la aprobación de dicho instrumento de ordenación.***

Por su carácter específico de regulación del Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar este Plan Especial incorpora

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

determinaciones normativas de aplicación preferente sobre las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI-Campanar).

Por último, esta Plan Especial es el instrumento para que el Ayuntamiento de Valencia cumpla lo dispuesto en el art. 34.8 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, conforme al cual, la declaración de interés cultural de un inmueble determinará para el Ayuntamiento donde se halle el bien la obligación de incluirlo en la ordenación estructural de su planeamiento y en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el grado de protección adecuado al contenido de esta Ley y al decreto de declaración.

Dentro del cumplimiento general de todos los parámetros normativos que establece el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cabe destacar los siguientes contenidos que se desarrollan en la normativa urbanística de este Plan Especial y que se consideran objetivos específicos de su regulación propia:

- a) Mantener la estructura urbana y arquitectónica del entorno y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. En este sentido no se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general entorno.
- b) Garantizar la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la previa obtención de la de edificación.
- c) Definir posibles zonas de rehabilitación que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas compatibles con los valores del entorno.
- d) Declarar fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta ley, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.
- e) Procurar 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.
- f) Con el fin de asegurar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que inserten, se proporciona la 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. A tales efectos se regulan 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.
- g) Establecer determinaciones relativas a la conservación de fachadas y cubiertas y de los elementos más significativos del interior de los edificios, así como de las instalaciones existentes.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- h) Regular las instalaciones eléctricas, telefónicas o de cualquier otra naturaleza para que se ejecuten subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de televisión y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del entorno.
- i) Regular la instalación de rótulos anunciadores de servicios públicos, de señalización y comerciales, que deberán armonizar con el entorno.
- j) Definir los criterios de protección de los bienes de interés cultural y de sus entornos, así como de aquellos otros que gocen de la calificación de bienes de relevancia local, incluyendo un catálogo de bienes y espacios protegidos con el contenido y determinaciones que exige la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y la legislación urbanística.

I.1.2.- Desde el punto de vista urbanístico:

El artículo 38.d) de la LUV define los instrumentos de ordenación urbanística y recoge de forma expresa dentro de estos instrumentos los Planes Especiales que tiene como objeto *“adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico”*.

Concretamente, en este precepto se especifica lo siguiente:

*“Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del planeamiento general y parcial, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservar de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje y el medio rural; **adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico**; definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”*.

Este objetivo de protección de los bienes declarados de interés cultural se recoge igualmente en la normativa Patrimonial, concretamente en el artículo 39 de la LPRCV, donde se indica lo siguiente:

*“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 aquéllas 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”***.

De acuerdo con ambas declaraciones de principios el presente PEP-EBIC 022 va a establecer:

- (i) El régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural, así como de sus entornos; y
- (ii) El régimen de edificación, uso y actividades del propio Bienes de Interés Cultural, así como de los inmuebles del entorno de protección que puedan afectar a los bienes declarados de interés cultural.

Con este objeto, mediante el presente PEP-EBIC 02 se pretende desarrollar el régimen de protección del Bien de Interés Cultural: la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Y se va a proceder a establecer las condiciones y requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles declarados como BIC y a su entorno de protección.

Con el fin de poder llevar a cabo este objetivo, en el PEP-EBIC 02 se va a proceder a analizar en primer lugar el Decreto del Consell que declara como bien de interés cultural el inmueble que forma el objeto del presente plan para de esta forma determinar:

- El bien que ha sido objeto de protección.
- Los elementos, bienes o características del bien que ha conllevado la declaración de dicho inmueble como interés cultural.
- La delimitación y el entorno de protección propuesto en la declaración del inmueble como bien de interés cultural.
- Las normas de protección que en su día se dictaron de forma provisional hasta la aprobación del presente Plan Especial.

Posteriormente, se procederá a analizar la situación actual de los inmuebles, así como de sus entornos con el fin de determinar las características en las que se encuentran los inmuebles, así como las de los elementos, bienes o características que conllevaron la declaración de dicho inmueble como interés cultural, y las de su entorno. Y, a la vista de ello establecer:

- Las medidas de protección que deben adoptarse con el fin de proteger el bien de interés cultural.
- Las operaciones de rehabilitación o medidas de conservación a las que deban sujetarse los inmuebles.
- La adecuación de la delimitación de los entornos de protección que de acuerdo con los valores y criterios jurídicos actuales se deban establecer con el fin de garantizar la correcta protección de estos bienes; y,
- El régimen de edificación, uso y explotación de actividades que pueden desarrollarse en dicha entorno, con el fin de adecuar y acomodar las posibles actuaciones con el fin de evitar injerencias e impactos negativos en estos bienes.

Para todo ello va a tener en consideración, con carácter supletorio las determinaciones normativas contenidas en los arts. 184 a 189 del ROGTU, previstas para los Catálogos, en la medida en que se estima que la función propia de este Plan Especial se asemeja, al tener por objeto como objeto *“adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico”* a la función que en la normativa urbanística se asigna a los Catálogos.

En desarrollo de esta normativa la regulación urbanística se han establecido tres niveles de protección dentro de los edificios que integran el entorno de protección del BIC, nivel de protección integral, parcial y ambiental y se regularan las intervenciones permitidas en cada uno de estos niveles.

Por otra parte, las normas urbanísticas de este Plan Especial contemplan con carácter general:

1. Para todos los bienes o espacios incluidos en el Entorno de Protección, en especial los inmuebles, y a fin de preservar la imagen del mismo y mantener su coherencia en el paisaje urbano, se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

similar, y se limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga este Plan.

2. Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el bien catalogado.

Al propio tiempo las normas urbanísticas regulan la situación de ruina que pudiera darse en los edificios integrados en el Entorno, de acuerdo con lo previsto en el art. 503 ROGTU y sus efectos en estos casos, a tenor de lo dispuesto en el art. 508 ROGTU,

I.1.3.- Desde el punto de vista paisajístico:

Desde el punto de vista paisajístico, el presente Plan Especial viene a plasmar las previsiones que tanto La Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, como el Decreto 120/2006 de 11 de agosto han incorporado a nuestro ordenamiento jurídico.

Tal y como señala la Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, el origen de esta concepción normativa del paisaje emana del Convenio Europeo del Paisaje elaborado por el Consejo de Europa y presentado oficialmente en el Palazzo Vecchio de Florencia el 20 de octubre de 2000. Su entrada en vigor ha supuesto un importante avance en el reconocimiento jurídico del patrimonio paisajístico europeo y en la puesta en marcha de políticas para su preservación, gestión y ordenación.

Este Convenio insta al desarrollo de políticas de paisaje en los diferentes niveles político-administrativos, a establecer procedimientos de participación pública, a identificar y calificar nuestros paisajes, estableciendo diversas medidas al respecto. Entiende el paisaje, como el territorio tal y como lo perciben los ciudadanos cuyas características son resultado de la acción de factores naturales y/o humanos. Asume plenamente el sentido territorial de la cuestión paisajística, la idea innovadora desde el punto de vista jurídico y político, de que cada territorio se manifiesta por la identidad de su paisaje, independientemente de su calidad, y de que todo el territorio requiere por tanto gobierno y política de paisaje. Su ámbito de aplicación incluye todos los espacios naturales, las áreas urbanas, periurbanas y rurales y alcanza a todos los espacios terrestres y del litoral marino. Conciernen a todos los paisajes tanto a los notables como a los cotidianos y también degradados. Espacios estos en los que vive un alto porcentaje de la población.

Desde luego todos estos principios son directamente extrapolables y por tanto aplicables a la ordenación de los entornos de protección de los bienes de interés cultural que han sido así declarados. El carácter omnicompreensivo y global de la protección del paisaje, que se desprende de la normativa aplicable hace que este Plan Especial cuente, porque así lo establece el art. 21 de la Ley 4/2004 con criterios de integración paisajística.

En efecto, señala el art. 48.4 del Decreto 120/2006 que,

“4. Consecuentemente deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística:

- a) *El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.*

La remisión que efectúa este precepto a lo dispuesto en el art. 38 de la LUV, incluye a los Planes Especiales a los que se menciona en el apartado d) del citado precepto.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

II. RELATIVO AL PEP-EBIC 02.

II. 1.- Objeto del Plan.

De acuerdo con lo expresado en el apartado anterior el objetivo primordial de este plan especial consiste en la regulación patrimonial, urbanística y paisajística de los bienes inmuebles y espacios que integran el entorno de protección de la iglesia de Nuestra Señora de Campanar.

Esta regulación macla e integra los tres marcos legales con los que se ha dotado la Comunitat Valenciana para la regulación de los entornos de protección de los bienes de interés cultural. Hay que destacar que la definición de los entornos procede exclusivamente de la legislación patrimonial, ya que la legislación paisajística los nombre pero no los define y la legislación urbanística ni siquiera los nombra, pero es la propia legislación patrimonial la que recurre a los instrumentos de la legislación urbanística para la protección de los bienes afectados, mientras que no sugiere instrumento alguno para la regulación paisajística.

Los entornos de protección de los monumentos están formados por dos elementos raíces fundamentales, los bienes inmuebles y los espacios libres, plazas y viarios, elementos caracterizados todos ellos por determinadas relaciones de colindancia con los bienes de interés cultural, y por una serie de relaciones de orden perceptivo, por lo tanto sensoriales, que se interpretan desde un punto visto subjetivo, sin que ello quiera decir que no puedan ser sustentadas objetivamente. La gran dificultad de la regulación propuesta en este tipo de documentos radica precisamente en esta dualidad de planteamientos, uno de carácter estrictamente urbanístico –que se articula de hecho con las regulaciones urbanísticas características del uso y aprovechamiento del suelo- y otro de carácter perceptivo –que se articula con los novedosos instrumentos que propone la legislación de la regulación del paisaje-.

Hay que señalar el carácter especialmente exigente que establece la ley patrimonial para la regulación de los entornos de protección, en los que no resultan de aplicación ninguna de las eximentes de regulación conservadora que se han ido articulando a través de las distintas reformas de la ley patrimonial de 1998. Conviene incidir en este aspecto con el fin de que queden explícitas las dificultades –dificultades que pueden ser interpretadas como imposibilidades o inconveniencias- inherentes a exigir el cumplimiento de una regulación muy estricta en ámbitos en los que se han permitido a lo largo de períodos muy dilatados de tiempo trasformaciones de uso y aprovechamiento del suelo que poco o nada tienen que ver con la congruencia con los bienes que determinan la necesidad de redacción de este planeamiento especial.

Desde la triple concurrencia legislativa, el objeto de este plan especial comprende los siguientes objetivos o determinaciones:

- I. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano para los entornos de protección de los bienes de interés cultural, principalmente sustanciadas en el artículo 39.3 apartados de la a) a la g) de la reforma de 2007. Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.
- II. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley Urbanística Valenciana para los planes espaciales de protección y para los catálogos de edificación protegida, principalmente sustanciadas en el artículo 38 del texto legal y en los artículos 184 a 189 del reglamento de desarrollo, Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- III. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunitat Valenciana para los entornos de protección de los bienes de interés cultural, principalmente sustanciadas en los artículos 21 de la ley y 48.4 del reglamento de desarrollo, Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Para la consecución de estos tres grandes objetivos este plan especial deberá articular las siguientes medidas:

1. Inclusión de las determinaciones propias derivadas de la legislación patrimonial para los bienes de interés cultural. Definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios que conforman el suelo ocupado por el bien de interés cultural.

No se trata de que el plan establezca la manera de llevar a cabo las distintas actuaciones de restauración, de conservación, o de puesta en valor del monumento sino de regular los usos o aprovechamientos de las distintas partes accesorias que componen o integran el Bien, como son la casa abadía, el espacio libre interior, etc.

2. Delimitación de los bienes inmuebles y de los espacios libres y viarios adscritos al entorno de protección del bien de interés cultural por cualquiera de los criterios determinativos fijados por la legislación patrimonial.
3. Definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios libres, edificados y edificables que están incluidos en el entorno de protección del bien de interés cultural, con expresión de aprovechamientos, volumen y forma de las edificaciones, condiciones de parcela y de su utilización, desde de la perspectiva de la conservación de las tipologías originales.
4. Estudio y análisis de la estructura urbana desde su consideración formal, con el fin de determinar la compatibilidad de su regulación con las exigencias de la legislación patrimonial.
5. Redacción del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del ámbito del plan especial con identificación de los bienes de relevancia local que resulten incluidos, así como con las determinaciones propias de regulación que establece la legislación.
6. Revisión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el PEPRI CASCO DE CAMPANAR (Ad 21.05.92 BOP 27.06.92), con el fin de adecuarlas a las nuevas determinaciones legales, con especial referencia a la unidad de actuación que afecta a la casa del Barón de Barcheta.

II. 2.- Definición ámbito del PEP-EBIC 02.

El ámbito objeto de planeamiento, pertenece al núcleo o casco histórico de Campanar. Se trata de la zona que rodea la Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia y que se apoya en las dos vías de acceso al templo, la calle Grabador Enguídanos y el trazado de la acequia de Rascanya. Esta área está básicamente compuesta por las manzanas catastrales 39377, 39369, 39353 y 40378 –íntegras- y 39372, 38376, 39364, 40361 y 39354 –todas ellas parcialmente-.

El ámbito está definido al norte por la calle Benidorm, cuyo nombre histórico hasta el siglo XIX sea calle Mayor, trazada sobre el camino histórico de acceso al asentamiento desde la ciudad de Valencia. Se incluyen en el ámbito las parcelas correspondientes a los edificios que definen el lado norte de la plaza de la Iglesia, así como el ámbito viario hasta llegar a la intersección con la calle Molino de la Marquesa. El límite este se define por las edificaciones que conforman la manzana que conforma el frente este de

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

la plaza de la Iglesia e incluye, por lo tanto los inmuebles del primer tramo de la calle Juan Aguilar. De igual forma que cuando se analizaba el límite norte, se incluyen dentro del ámbito los espacios viarios correspondientes a las calles Avenida Médico Vicente Torrent y Obispo Soler hasta su intersección con la calle Rascanya. Por el oeste el límite del ámbito se define a partir de la calle Grabador Enguidanos entre las trasversales Molino de la Marquesa y Valdelinares; dentro del ámbito se incluyen los edificios con frente a esa calle de las manzanas 39377 y 39369, así como el gran espacio libre que constituye la manzana 39353, espacio que es propiedad municipal y sobre el que en estos momentos se está construyendo un jardín público. Se incluye también el edificio que conforma la esquina entre las calles Barón de Barcheta y plaza de Badajoz, pues su relación visual con el campanario de la iglesia es sumamente intensa. El ámbito incluye por el sur las edificaciones que conforman la plaza de la iglesia y el gran espacio libre antes aludido, de tal manera que el límite permite la vinculación de la alquería de "Pallardó" proyectada como biblioteca y reconvertida en la actualidad como centro de servicios sociales; la articulación entre el equipamiento y las manzanas vinculadas a la plaza de la Iglesia se desarrolla por la calle Dragaminas.

II. 3.- Documentos que integran el PEP-EBIC 02.

Los documentos que integran el Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DE LA MISERICORDIA DE CAMPANAR, son los que se describen a continuación:

DOC-1 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

MEMORIA Informativa
PLANOS de Información

DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: MEMORIA Y PLANOS

MEMORIA Descriptiva y Justificativa y Estudios Complementarios.
PLANOS de Ordenación

DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: NNUU

NORMAS URBANÍSTICAS y DE PROTECCIÓN

DOC-4 FICHAS PORMENORIZADAS

LISTADO edificaciones protegidas
FICHAS pormenorizadas

III. RELATIVO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN

III. 1.- Descripción de las características del Entorno de Protección.

III. 1. 1.- Valores históricos

Campanar situado en la margen izquierda del río Turia tuvo su origen en un conjunto de alquerías islámicas. Tras la conquista de 1238, Jaime I realizó más de 50 donaciones de alquerías, casas, molinos y tierras en el territorio de Campanar, entre los agraciados se encontraba Gaspar Despallargues, que al parecer en 1242 era señor del lugar.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

La partida de Campanar estaba regada por las acequias de Rascanya, Mestalla y Tormos. Este paisaje de regadío dominado por parcelas de producción agrícola y salpicado de edificaciones agrarias (alquerías, barracas, molinos...) ha desaparecido prácticamente en estos últimos años, aunque aún puede percibirse la impronta de los trazados hidráulicos sobre la trama urbana en la calle mossen Rausell por la que entraba en Campanar un brazal de la acequia de Mestalla y en la prolongación de la calle Valdelinares por donde discurría la acequia de Rascanya.

Con el tiempo, parte de este poblamiento disperso constituyó un núcleo de población, el actual Campanar, formando parroquia propia en 1507. Hasta entonces Campanar dependía de la parroquia de Santa Catalina, existiendo en el lugar una capilla bajo la advocación de la Virgen de la Misericordia en la alquería de Ausias Valeriola. El 6 de septiembre de 1507, la capilla fue elevada a la categoría de iglesia parroquial con curato propio e independiente de la parroquia de Santa Catalina.

En este mismo año de 1507 comenzó la construcción del nuevo templo, cediendo el noble Pedro Raimundo Dalmao 130 palmos de solar, siendo nombrado patrono con todos los derechos, entre ellos el poder abrir un paso desde su casa a una tribuna del templo para asistir a los oficios religiosos, paso que en la actualidad aún se conserva en la llamada casa del barón de Barcheta. Este título nobiliario, barón de Barcheta, aparece por primera vez en 1764 en la persona de Vicente Tallada Sánchez Dalmao.

El 19 de febrero de 1596 durante unas obras en el interior de la iglesia se encontró una pequeña escultura que representaba una virgen. Se trata de una imagen que formaría parte de un altorrelieve. Es de alabastro, siendo su altura de 40 cm. A tal efecto se construyó una capilla, titulada de Nuestra Señora de Campanar, en 1603 que posteriormente fue considerablemente ampliada.

En la actualidad la iglesia presenta tres naves, sin crucero, siendo la central más elevada que las laterales, estando cubierta con bóveda de medio cañón con lunetos apoyada en arcos fajones. La capilla mayor es de planta rectangular. El campanario actual se concluyó en 1741 por el maestro de obras José Mínguez.

La iglesia del siglo XVI probablemente fuera del tipo parroquial, es decir, uninave con capillas laterales entre contrafuertes. Al lado de su portada se situaban el cementerio y los huertos de la iglesia.

A finales del siglo XVII, se renueva el templo construyéndose el trasagrario, una nueva capilla de la Comunión y ampliándose el presbiterio y la capilla de Nuestra Señora de Campanar.

Según GIMENO PUCHADES, entre 1857 y 1858 se construyó la nave lateral de la epístola, abriéndose también la portada norte, colocándose en la parte superior de la misma un retablo de la Virgen de Campanar. Según el mismo autor, en 1876 se produjo la renovación total del templo, construyéndose la nave lateral del evangelio y la cubierta de la nave central.

La pieza más interesante y que subsiste actualmente en su integridad es el trasagrario. Presenta planta rectangular, el zócalo y el pavimento son de azulejos de finales del siglo XVII y los paramentos están decorados con pinturas al fresco de Dionís Vidal.

La Casa Abadía se construyó en el siglo XVI junto a la iglesia. Este edificio tuvo varias ampliaciones hasta adquirir su configuración actual a finales del siglo XIX.

La iglesia está enclavada en el centro del núcleo urbano, recayendo su fachada principal a una plaza conformada ya en siglo XVI. En concreto, según AGUILAR BOCANEGRA en 1517 Gaspar Pujasón cedió una casa y su huerto para la apertura de este espacio frente a la iglesia. Según MADDOZ en 1849 "la Plaza Mayor está rodeada de hermosos cipreses".

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

En 1836, Campanar se constituyó en Ayuntamiento propio siendo anexionado nuevamente a Valencia en 1897.

GIMENO PUCHADES (1896) señala que hacia 1870 el núcleo urbano no contaba “más que con cuatro callejas deformes y tortuosas, precedidas por la anchurosa plaza de la Iglesia...”. En 1896, fecha de la publicación, GIMENO PUCHADES advierte que Campanar ha cambiado y “sus callejuelas se han prolongado y embellecido gracias al incremento incesante de la población” comprendiendo “la plaza de la Iglesia y las calles Mayor, Nueva, Acequia, Huerta, Puntarrón, Conde de Buñol y Barón de Barcheta”, hay que hacer notar que ninguno de estos topónimos subsiste en la actualidad, excepto la calle Barón de Barcheta. Igualmente relata las últimas transformaciones urbanísticas con la apertura de una nueva calle “situada entre la calle Mayor y la de la Acequia”, asimismo “se ha prolongado ésta con una manzana de casas por la parte de poniente y la calle del Conde de Buñol por la parte del sur”.

La contraposición del plano de José Manuel Cortina de 1899 y el Plano General de Valencia de 1925 muestra claramente el cambio urbanístico que se opera desde principios del siglo XX con un crecimiento del caserío coincidiendo con una etapa económica de desarrollo agrícola y comercial.

Las nuevas viviendas que se construyen, sobretodo en el entorno de la plaza de la Iglesia, forman un conjunto homogéneo en cuanto a tipología, dimensiones del solar y altura de cornisa. Constan de planta baja y planta primera, tiene una amplia portada y ventanales bajos con rejería. En la parte posterior un espacio descubierto.

Merece destacarse la casa llamada del Barón de Barcheta, una gran edificación de origen bajo medieval configurada entorno a un patio central y que ha llegado hasta nuestros días con algunas remodelaciones. Igualmente en la calle Grabador Enguïdanos se conserva un conjunto de viviendas cuya fecha de construcción probablemente sea bajo medieval.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR BOCANEGRA, R.M.: Campanar desde sus orígenes. 1985
CATÁLOGO MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE VALENCIA. 1983. p. 319
CATÁLOGO DE MONUMENTOS Y CONJUNTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. T. II, 1983, p. 324
GEOGRAFÍA GENERAL DEL REINO DE VALENCIA, 1920-22, T. I, p. 319
GIMENO PUCHADES, M.: Campanar: compendio histórico de esta población. 1896
JUAN VIDAL, F.: Los campanarios de José Mínguez, 2000

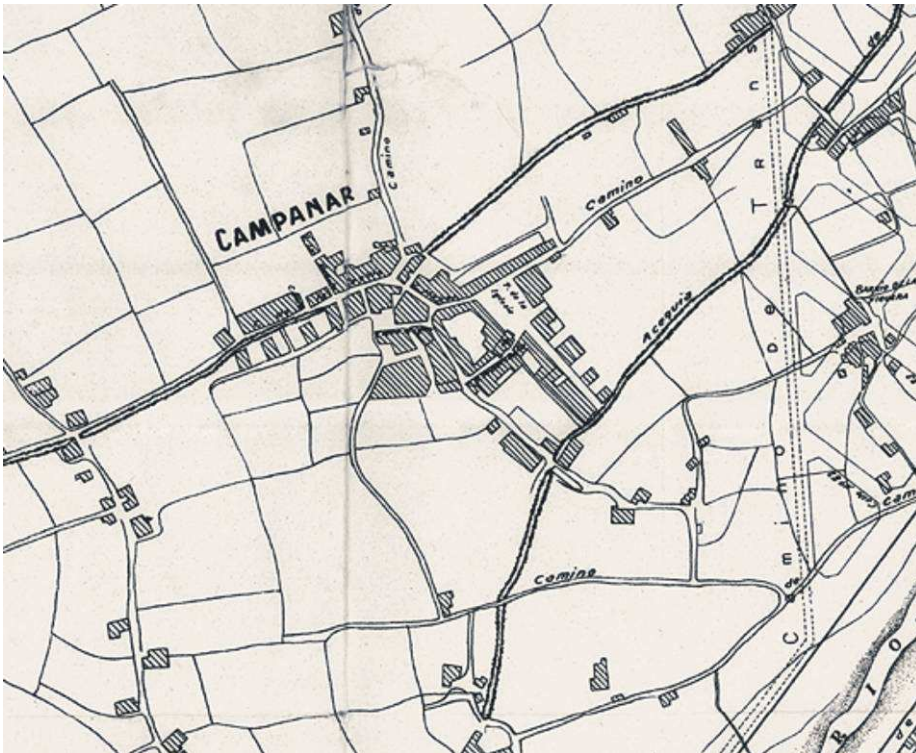
**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

III. 1. 2.- Relación de Planos Cartografía Histórica

1899. Sin título. José Manuel Cortina. Archivo Histórico Municipal de Valencia.

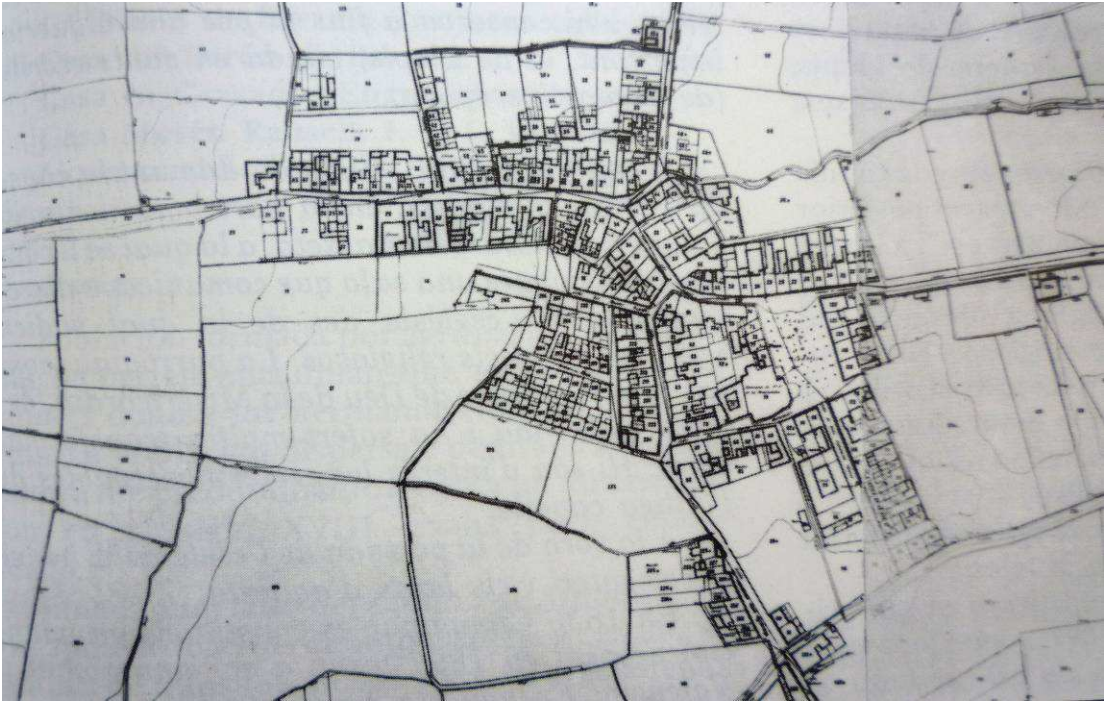


1925. Plano General de Valencia. Anónimo. Archivo José Huguet.



**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

1929. Plano parcelario de Campanar. Ayuntamiento de Valencia.



III. 1. 3.- Valores paisajísticos

El paisaje del entorno del protección del ámbito objeto de este plan especial puede considerarse incluido en una sola Unidad de Paisaje que cabría definir como *Paisaje periurbano característico de los municipios de la comarca de l'Horta redefinido en el periodo de las décadas iniciales del siglo XX y con un escaso nivel de transformación.*

Con esta definición se pretende resaltar el carácter de asentamiento rural que dio origen al barrio de Campanar, asentamiento que sufrió transformaciones a lo largo de la historia y que se consolidó en las primeras décadas del siglo XX mediante edificaciones de características morfológicas muy semejantes. En décadas posteriores la ciudad fue fagocitando sus núcleos vecinos más próximos sin alterar sustancialmente el carácter de la edificación hasta llegar a los años del desarrollismo tardofranquista en el que se sucedieron auténticas transformaciones del contenido social y edificatorio del ámbito. Por las razones que fueran estas transformaciones no alcanzaron a un número significativo de edificios manteniéndose un paisaje muy homogéneo que es el que ha llegado a nuestros días y que se considera como un recurso de alto valor paisajístico. Este paisaje cabe definirlo formado por tipologías de vivienda unifamiliar con fachada vinculada a calle y espacios traseros libres o escasamente edificados y en estos casos ocupados por almacenes, cambras o espacios solo aptos para las labores vinculadas a la explotación agropecuaria.

Entrando en una mayor definición de las cualidades de la edificación que integra el ámbito hay que resaltar su conformación volumétrica que destaca por la configuración del cuerpo principal de la edificación por una doble crujía con cubierta a dos aguas y caballete central y por la configuración de los cuerpos añadidos o auxiliares como elementos monocrujía de una sola vertiente inclinada o plana —a veces- que se articulan alrededor del patio o corral trasero de la parcela que actúa como impluvium.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Desde el punto de vista de las incidencias de la planificación urbanística sobre este paisaje se tratará de conseguir la compatibilidad de la propuesta con los parámetros morfotipológicos de origen.

Los principales recursos paisajísticos que caracterizan el ámbito son la iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia y la plaza de la Iglesia. El templo procede de la transformación histórica de la antigua capilla de la Casa de Barcheta y la plaza de la transformación de áreas cementeriales y antiguas edificaciones en un espacio central arbolado con plátanos –la plantación es visible ya en el plano parcelario de 1929-. La iglesia como BIC y como recurso paisajístico de primer orden en la configuración del barrio necesita articular medidas de protección que permitan la garantía de su visualización en los mismos términos en los que se produce en estos momentos. A tal fin hay que destacar como las cubiertas de las distintas partes del templo y, por supuesto, la torre-campanario adquieren presencia determinante en la definición de las visuales que desde los diferentes recorridos viarios y desde las áreas estanciales se obtienen. En la definición de estas visuales adquieren fundamental importancia las relaciones perceptivas entre las cubiertas de los edificios existentes y las vistas dominantes de los cuerpos superiores de la iglesia, por lo que se deberá atender a la conservación de estas percepciones.

La plaza como recurso paisajístico debe ser valorada como un ámbito arbolado, con especies frondosas, de hoja caduca, que proporcionen sombra y confort térmico en los meses estivales. Cualquier proyecto de reurbanización deberá atender a la conservación de estas características y en consecuencia, el Estudio de Integración Paisajística que se redacte deberá contemplar estas cualidades del recurso al objeto de valorar las afecciones que plantea.

III. 1. 4.- Descripción usos y actividades características

El uso dominante de la zona es el residencial. Y dentro del uso residencial destaca de forma mayoritaria la vivienda unifamiliar. En algunos casos, la vivienda unifamiliar se ha transformada en plurifamiliar, por partición de herencias o como resultado de la aplicación de la propiedad horizontal separando la propiedad de la planta baja de la propiedad de la planta alta. Pero hay que señalar que este aspecto no ha conllevado modificaciones sustanciales sobre la tipología original de las edificaciones.

El comercio es muy reducido en el ámbito objeto de redacción del PEP- EBIC 02. El comercio que abastece a la población de esta zona se localiza de forma específica en avenidas nuevas, trazadas como resultado de la transformación urbanística llevada a cabo alrededor del perímetro del núcleo original. En el ámbito del PEP- EBIC 02 se localizan pequeños locales comerciales en las plantas bajas de edificaciones ocupadas por alguna tienda, horno, entidad bancaria etc. Existe puntualmente una oficina situada en planta alta de edificación. En otros casos, los locales de planta baja se destinan a almacenes vinculados a la vivienda o como garaje privado de la edificación. En la mayoría de los casos las plantas bajas continúan destinándose al uso de vivienda.

Hay que destacar el espacio libre que configura la plaza de la Iglesia, como espacio dinamizador del conjunto. La plaza es el espacio de reunión de la población en el que se dan lugar, todo tipo de actividades tanto culturales como religiosas que acontecen en este ámbito. Se trata del punto partida y retorno de procesiones religiosas, enclave del mercado medieval en febrero, reunión de vecinos durante las fiestas de la población, etc.

Respecto de equipamientos y dotaciones publicas, al final de la calle Grabador Enguidanos, en la edificación del siglo XVIII, conocida como alquería de “Pallardó”, se sitúa un equipamiento destinado a “centro de servicios sociales”. En la edificación protegida de la alquería se intervino durante los años 80, para su adaptación como uso de biblioteca aunque mas tarde el destino final ha sido el de centro de servicios sociales. En la actualidad el estado de conservación del edificio, al menos en el exterior exige una intervención de restauración para evitar el deterioro de las carpinterías de madera y de la cerrajería.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

En la casa del Barón de Barcheta, el PEPRI de Campanar preveía la implantación de un equipamiento social de carácter comunitario. La intervención sería positiva para el entorno de protección porque además de favorecer las actividades y servicios del área se puede conseguir la rehabilitación de una pieza arquitectónica en la que confluyen importantes valores patrimoniales de orden histórico, arqueológico y artístico. La intervención sobre esta edificación contribuirá a mejorar la fachada sur de la iglesia y de forma muy importante toda la fachada interior del templo visible desde los espacios libres y privados existentes en las parcelas de la manzana en la que se encuentra el bien protegido.

La existencia de un aparcamiento subterráneo para residentes y transeúntes próximo al ámbito protegido –plaza Badajoz-, permite adoptar medidas sobre la peatonalización del ámbito y sobre la prohibición de aparcamiento privado en las edificaciones unifamiliares sin generar problemas de acceso y custodia de vehículos .

III. 1.5.- Identificación de edificios y elementos Impropios

La Ley 5/2007, de modificación del PCV determina, en el art. 39.2 f), que el objeto del planeamiento especial debe ser la conservación y rehabilitación de los inmuebles del entorno de protección, exceptuando aquellos que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona que se deben clasificar expresa y justificadamente por el plan como impropios distorsionantes o inarmónicos.

Teniendo en cuenta la determinación de la Ley, el PEP-EBIC 02 define como elemento impropio, distorsionante o inarmónico, al inmueble o la parte de este que no se ajusta a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona. Para ello distingue los siguientes elementos:

- a) Inadecuación volumétrica cuando el edificio, o parte de él excede en volumen del máximo autorizado por el régimen urbanístico propuesto. Se contemplan los siguientes supuestos:
- Supuesto general: el inmueble excede del número de plantas permitido.

Dentro de este supuesto se encuentran los inmuebles siguientes:

3937722	C/ GRABADOR ENGUIDANOS, 9 con IV plantas
3937723	C/ GRABADOR ENGUIDANOS, 7 con III plantas
4036101	C/ JUAN AGUILAR, 10 con VI plantas
4037801	C/ JUAN AGUILAR, 2/PZA. DE LA IGLESIA/AVD. MÉDICO VICENTE TORRENT con V plantas
4037802	C/ JUAN AGUILAR, 4 con V plantas

En todos los casos se trata de inmuebles cuyo número de plantas actual supera incluso las permitidas por el PEPRI de CAMPANAR para sus parcelas. En estas edificaciones también se señala como impropio la propia tipología edificatoria.

- Supuesto parcial, es decir formado por cuerpos impropios que desconfiguran la tipología volumétrica, normalmente a través de excesos en partes del inmueble. Cabe destacar en las cubiertas aquellos elementos como cajas de escalera, cuartos de instalaciones, desvanes, trasteros etc. que puede sobreaparecer en la zona de la cubierta o azotea -dentro de este supuesto se incluyen espacios de bajo cubierta que presenten pendientes que excedan de las permitidas por el plan y que por lo tanto den como resultado volumetrías ajenas a las de la edificación tradicional del ámbito-; en fachadas elementos volados cerrados discordantes con la tipología y composición originales de las fachadas de los edificios tradicionales.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Dentro de este supuesto se encuentran los inmuebles siguientes:

3937726 PLAZA DE LA IGLESIA, 6 / CALLE BENIDORM en este caso se califica como elemento impropio parte del inmueble. Se trata del cuerpo que configura una tercera planta del edificio recayente a las fachadas. Su inadecuación consiste en superar en esta parte de la edificación las alturas permitidas y se señala también como impropio la excesiva pendiente del faldón de cubierta configurando un perfil de cubierta ajeno a los de las cubiertas de las edificaciones tradicionales de la zona.

b) Inadecuada situación espacial. Se trata de aquellos inmuebles o partes de estos, cuya ubicación en lugares, vías públicas, espacios libres públicos o privados no es compatible con las determinaciones del régimen urbanístico propuesto por este plan.

Dentro de este supuesto se encuentran los inmuebles siguientes:

Con carácter general estarían incluidos en este supuesto todas las edificaciones y construcciones existentes en la parte de parcela de los inmuebles, calificada como espacio libre (publico o privado). Salvo en el caso de inmuebles catalogados en los que pueda existir alguna construcción relacionada con el uso agrícola anterior de la edificación, que merezca ser conservada y protegida por su valor arquitectónico, constructivo o etnológico.

En particular se definen como Inadecuada situación espacial el caso de las parcelas.

3937706 C/ BENIDORM, 1 esta parcela actualmente se encuentra sin edificar en la zona recayente a la fachada y con una edificación de dos plantas exenta al fondo de la parcela. El plan especial califica esta zona como espacio libre privado sin edificar.

3937704 C/ BENIDORM, 7D

3937705 C/ BENIDORM, 7

3937722 C/ GRAVADOR ENGUIDANOS, 9

3937723 C/ GRAVADOR ENGUIDANOS, 7

4037801 C/ JUAN AGUILAR, 2

4037802 C/ JUAN AGUILAR, 4

4037803 C/ JUAN AGUILAR, 6

4036101 C/ JUAN AGUILAR, 10

4036116 C/ JUAN AGUILAR, s/n

c) Inadecuación formal. Se trata de elementos que por sus características, dimensiones, materiales, forma, textura, color etc. resultan perturbadores respecto al ambiente y paisaje urbano del ámbito protegido o resultan contradictorios con la normativa de este plan especial.

La inadecuación formal en el caso de los inmuebles incluidos en el catalogo, consiste en señalar aquellos elementos situados en las partes visibles de las edificaciones que desde el punto de vista formal o material no se adaptan a las características de los que son propios de las edificaciones protegidas. En la FICHA PORMENORIZADA de cada inmueble se define el elemento impropio en cada caso y se determina su eliminación.

En el análisis realizado también se ha detectado con carácter muy puntual en inmuebles de reciente construcción, la utilización de revestimientos de fachada ajenos a los habitualmente utilizados en esta zona; el carácter impropio que adquieren estos revestimientos avala su proscripción como elemento constructivo para las nuevas fachadas.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

En particular se definen como Inadecuada formal el caso de la fachada de la parcela.

4037803 C/ JUAN AGUILAR, 3

Todos estos inmuebles y los elementos impropios se representan en el plano de Información I-03 ESTADO ACTUAL ESPACIO EDIFICADO Y ESPACIO LIBRE PRIVADO. En las Normas Urbanísticas del Plan, se define la regulación correspondiente a estos elementos.

d) Inadecuación funcional. Uso o actividades inadecuados, que afectan a la adecuada conservación del Bien de interés cultural y de los bienes incluidos en entorno de protección. Estos usos resultan contrarios al régimen de usos establecido por el nuevo Plan especial de protección

3937704 C/ BENIDORM, 7
3937712 C/ BARON DE BARCHETA, 4

III. 2.- Justificación de elementos incluidos en el ámbito del PEP-EBIC 02.

El ámbito del Plan queda delimitado por el entorno de protección recogido en el plano de ordenación elaborado a tal efecto. Lo integran las manzanas 39377, 39369, 39353 y 40378, de forma completa; y parcialmente las manzanas 39372, 38376, 39364, 40361 y 39354.

La manzana 39377 recoge la parcela catastral donde se ubica el BIC de la Iglesia de Campanar y la casa del Barón de Barcheta, inmuebles con alto valor patrimonial. En general las viviendas de esta manzana están en contacto directo con la parcela del BIC, por lo cualquier actuación que en ellas se produzca puede afectarlo físicamente o su visualización. Las parcelas 7,8 y 9 unificadas actualmente como la 26 se incorporan por recaer al mismo espacio público que el bien y por la afección que pueden suponer en la contemplación del mismo. Por otro lado esta manzana mantiene en gran parte su parcelación histórica, con edificios de interés patrimonial, reforzando aún más su incorporación de forma global.

La manzana 40378, situada al este de la iglesia se ha recogido en su totalidad. Gran parte de sus edificios recaen al espacio público de la plaza de la iglesia, donde se ubica el BIC; además muchos de ellos están ya protegidos urbanísticamente o bien se propone para ellos su incorporación al catálogo del Plan. El edificio de referencia catastral 46378901, recae a la plaza, la calle Benidorm y calle Juan Aguilar, se vuelca principalmente a la plaza y presenta un importante volumen que interfiere o actúa como telón de fondo, según ocasiones, en la visualización del monumento. Las otras tres parcelas de la manzana -02, 03 y 04 -, se han incluido por la interferencia que suponen en la visualización del monumento y su torre desde puntos de referencia históricos como son los accesos tradicionales del núcleo histórico.

La manzana 39369, situada al sur de la iglesia, es la tercera que se ha integrado en su totalidad puesto que la mayoría de las edificaciones de sus parcelas se vuelcan principalmente a la calle Barón de Barcheta, coincidiendo en el mismo espacio público que el Bien, en contacto visual con el mismo y a la vez formando parte de una de las principales arterias históricas del barrio. Actualmente constituyen una de las calles más destacables, ya que no solo se conserva su trama urbana, sino también la edificación tradicional por lo que constituye uno de los ejes mejor conservados. Las parcelas 3 y 5 se incorporan por la afección que pueden suponer en la visualización del BIC, principalmente desde la calle Badajoz donde observamos uno de los perfiles menos alterados de lo que fue el núcleo original de edificaciones que rodeó a la iglesia. La parcela trasera, ubicada al sur de la manzana, sin edificar, se ha incluido por entender que tiene relación con las parcelas históricas consolidadas, al mismo tiempo que forman parte de una de las vistas más singulares del conjunto de la iglesia de Campanar, por lo que en ella pase afecta a la visualización de la iglesia.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Las manzanas 39372, 39364, 40361 y 38376 forman parte del ámbito forma parcial. Las parcelas seleccionadas lo han sido por su relación más inmediata con el entorno del monumento, por recaer al mismo espacio público, o por afectar a la percepción del mismo, como ocurre con las parcelas 3937205 y 4036101. Por otro lado gran parte de dichas parcelas presentan edificios cuyos cuerpos principales constituyen la fachada e imagen de la plaza de la iglesia.

La parcela 13 de la manzana 38376 se ha incorporado al formar parte del fondo de imagen de una de las percepciones más destacadas de la torre, provocando una relación visual con el campanario de la iglesia sumamente intensa.

El ámbito ha quedado delimitado por las principales vías y caminos históricos del barrio. Al norte lo cruza de oeste a este una de las vías de comunicación más antiguas de Campanar, la antigua calle Mayor, cuyo recorrido incluye dos espacios extremos como recuerdo del antiguo eje de comunicación desde el cual se divisaba, actualmente con gran dificultad, el campanario de la iglesia.

Al sur, el límite resulta de diversas trazas quebradas producto de la inclusión de espacios y edificaciones vinculados al entorno por diversos motivos.

Al oeste, las calles Grabador Enguïdanos, con recorrido norte a sur, y Benidorm –antigua calle Mayor– constituyen las vías históricas más destacables del entorno. Dada la importancia del espacio libre vinculado a las calles Grabador Enguïdanos y Dragaminas se ha extendido el entorno hacia el sur hasta el antiguo trazado de la acequia de Rascanya, e incorporando el molino que se hizo servir de la fuerza del agua, lo que da en conjunto sentido a los valores más representativos del entorno de la iglesia, la huerta, su acequia y el molino que junto a ella se asentaba. El molino, actualmente biblioteca municipal, antigua Alquería Pallardó es la única parcela que forma parte de la manzana 39354 que se ha incorporado al entorno, mientras que la parcela 39353 ha quedado absorbida por el espacio libre que conecta el núcleo urbano con la alquería.

Este gran espacio libre se integra dentro del ámbito por la relación que presenta con estos tres elementos y por ser punto clave de visualización exterior del monumento al recoger una magnífica vista de las fachadas, cúpula, torre y cubiertas de la iglesia, así como de las edificaciones que la engloban. Por su lado este, la comunicación del espacio libre con el núcleo histórico se realiza a través de la calle Dragaminas.

La plaza de la iglesia se formaliza por la confluencia de las calles Dragaminas, Virgen Campanar, Obispo Soler/Barón de Barcheta y Benidorm que formalizan la trama urbana histórica del conjunto. El extremo este del ámbito queda delimitado por la calle Juan Aguilar, cuyo trazado norte-sur pone límite al ámbito que contiene gran parte del núcleo principal de Campanar. El trazado de esta calle fue regularizado en las primeras transformaciones urbanas del barrio, aprovechando el crecimiento de la ciudad y en busca de estructuras urbanas más regulares.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

III. 3.- Listado de inmuebles incluidos en el ámbito del PEP- EBIC 2.

PARCELA URBANA	CATASTRAL	CALLE	Número Policía
3937701	YJ2733H	CALLE BENIDORM / CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	11
3937702	YJ2733H	CALLE BENIDORM	9
3937703	YJ2733H	CALLE BENIDORM	7
3937704	YJ2733F	CALLE BENIDORM	7 (D)
3937705	YJ2733H	CALLE BENIDORM	5
3937706	YJ2733H	CALLE BENIDORM	1
3937711	YJ2733F	PLAZA DE LA IGLESIA / CALLE BARÓN DE BARCHETA	10
3937712	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA	4
3937713	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA	6
3937714	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA	8
3937715	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS / CALLE BARÓN DE BARCHETA	21
3937716	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	21 (D)
3937717	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	19
3937718	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	17
3937719	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	15
3937720	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	13
3937721	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	11
3937722	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	9
3937723	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	7
3937724	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	5
3937725	YJ2733H	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	3
3937726	YJ2733F	PLAZA DE LA IGLESIA / CALLE BENIDORM	6-7-8-9-9 (B)
3837611	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS / PLAZA BADAJOZ	22
3936901	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA / CALLE DRAGAMINAS	3
3936903	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS / CALLE BARÓN DE BARCHETA	23-25-27-29 / 15-17
3936905	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA	13
3936906	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA	11
3936907	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA	9
3936908	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA	7
3936909	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA	5
3936401	YJ2733F	PLAZA DE LA IGLESIA / CALLE VIRGEN DE CAMPANAR	14
3936406	YJ2733F	CALLE BARÓN DE BARCHETA / CALLE DRAGAMINAS	1
3936407	YJ2733F	PLAZA DE LA IGLESIA	13
4036101	YJ2743E	CALLE JUAN AGUILAR / CALLE OBISPO SOLER	10
4036116	YJ2743E	CALLE VIRGEN DE CAMPANAR / CALLE OBISPO SOLER	1
4036117	YJ2743E	PLAZA DE LA IGLESIA	16

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

4037801	YJ2743G	C/ JUAN AGUILAR / PZA. DE LA IGLESIA / AVDA MÉDICO VICENTE TORRENT	2
4037802	YJ2743G	CALLE JUAN AGUILAR	4
4037803	YJ2743E	CALLE JUAN AGUILAR	6
4037804	YJ2743E	CALLE JUAN AGUILAR / CALLE OBISPO SOLER	8
4037805	YJ2743E	PLAZA DE LA IGLESIA	17-18-19
4037806	YJ2733H	PLAZA DE LA IGLESIA	20-21
3937205	YJ2733H	AVENIDA MÉDICO VICENTE TORRENTE	22
3937206	YJ2733H	PLAZA DE LA IGLESIA	1
3937207	YJ2733H	PLAZA DE LA IGLESIA	2
3937208	YJ2733H	PLAZA DE LA IGLESIA	3
3937209	YJ2733H	PLAZA DE LA IGLESIA	4
3937210	YJ2733H	PLAZA DE LA IGLESIA	5
3935401	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUÍDANOS	45
3935303	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUÍDANOS	43
3935304	YJ2733F	CALLE GRABADOR ENGUÍDANOS	39

III. 4.- 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.

Atendiendo a las determinaciones contenidas en el art. 39.1. de la reforma de 2007 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV, los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de Interés Cultural, regularan con detalle los requisitos a los que han de sujetarse los actos de la edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

En todo al ámbito del PEP-EBIC 02 se define un área de calificación urbanística denominada “Área de entorno de protección de BIC”. Respecto de la regulación de los actos de la edificación y uso del suelo y las actividades, se contemplan los siguientes elementos: edificación no catalogada, edificación catalogada, usos, condiciones de la urbanización, condiciones de señalización y publicidad.

En todo el ámbito se prima la conservación, la restauración y la rehabilitación salvo en el caso de los elementos señalados como impropios o discordantes en los que se debe promover la renovación o adaptación a la normativa y ordenación pormenorizada que el PEP-EBIC 02 propone para esta zona.

Las intervenciones y obras permitidas en la edificación protegida estarán condicionadas, con carácter general, a lo establecido para cada nivel de protección y en particular, a lo que se establece como condiciones particulares definidas en la ficha pormenorizada.

III. 4.1. - Justificación de la adaptación del ámbito vigente del Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural y entrada en vigor.

El ámbito del PEP-EBIC 02 es el representado en el plano de régimen urbanístico O-02.

El PEP-EBIC 02 modifica la delimitación del ámbito del entorno de protección vigente tras la declaración de la Iglesia como Bien de Interés Cultural por Decreto 169/2007. El Decreto de Declaración reconoce con carácter provisional el entorno de protección del Bien, definido en la Resolución de 8 de abril de

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

1992 publicada en BOE 02.06.92, número 132 y DOGV 14.05.92, número 1782, resolución mediante la que se Incoa el expediente para declaración de la Iglesia. En plano de Información I-02 AFECCIONES PATRIMONIALES se representan el ámbito definido en la declaración y el ámbito del Plan Especial propuesto como entorno de protección.

Previo a la redacción del Plan Especial de Protección del Entorno de la Iglesia PEP-EBIC 02, se ha realizado un trabajo conjunto para todos los Bienes de Interés Cultural incluidos en el Municipio de Valencia que ha consistido en la revisión de los entornos de protección vigentes, teniendo en cuenta fundamentalmente las modificaciones que ha sufrido la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano en los últimos años. Parte del estudio realizado para la redelimitación y la justificación de los criterios tenidos en cuenta se aporta en apartado de esta Memoria en capítulo V. *ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS como V.1.- Justificación de los criterios aplicados para la redelimitación de los entornos de protección.*

La justificación de los elementos incluidos en el ámbito se describe en apartado de la memoria III. 2.- *Justificación de los elementos incluidos en el ámbito del PEP-EB 02.* No obstante, se debe indicar que en este caso la adaptación ha consistido fundamentalmente en completar el entorno con elementos – caminos y acequias- considerados definitorios de la trama urbana histórica y necesarios para la contextualización de la Iglesia y de su territorio. La adaptación del ámbito de protección consiste principalmente en:

- Inclusión de parte de la calle Benidorm, probablemente antigua calle mayor, calle Grabador Enguidanos, avda Medico Vicente Torrent, calle Obispo Soler, y Alquería de Pallardó junto acequia de Rascaña como elementos históricos delimitadores del entorno protegido.
- Inclusión de las parcelas que completan la totalidad de las manzanas catastrales 39369, 40378 y 40361, procedentes de la parcelación histórica del asentamiento.
- Inclusión de la parcela 11 de la manzana nº 38376 al formar parte del fondo de imagen de una de las percepciones más destacadas del campanario de la iglesia.
- Se incluye el espacio libre situado entre calle Dragamias y calle Grabador Enguidanos porque constituye, sin lugar a dudas, un punto clave de visualización del conjunto de la Iglesia y permite y contribuye a su disfrute paisajístico.

El Plan Especial de Protección del Entorno de la Iglesia, PEP- EBIC 2 establece pues un perímetro continuo de mayor alcance que el reconocido en la declaración, Decreto 169/2007. Este nuevo ámbito adquirirá vigencia a la entrada en vigor del PEP- EBIC 02.

III. 4.2. - Regulación del Patrimonio Arqueológico

El documento de Revisión y Homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 2008, actualmente en fase de tramitación, define en el ámbito de núcleo Histórico de Campanar el Área de Vigilancia Arqueológica denominada *AVA-10 Núcleo Histórico de Campanar*. Esta Área es coincidente en parte, con el área del ámbito del PEP-EBIC 02.

En los estudios realizados previos a la redacción de este plan especial, para justificar la inclusión de inmuebles y espacios que deberían formar parte del entorno de protección de la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar se representaba un área junto a la Iglesia, en la calle Barón de Barcheta y la Plaza de la Iglesia, como zona de presunción de restos arqueológicos relacionados con el bien protegido, al tener en cuenta la posible aparición de restos relacionados con el cementerio o antiguo fonsar de la Iglesia.

Así pues este Plan Especial, define como Área de Vigilancia Arqueológica toda la superficie del ámbito completo del Plan. La zona definida integra el tejido urbano, el espacio libre público y la alquería de Pallardo hasta el trazado de la línea de la acequia de Rascaña e incluye por lo tanto la zona definida en

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

fase de estudios previos como zona de presunción de hallazgos arqueológicos relacionados con restos del "fossar" de la Iglesia en la plaza de la Iglesia. La zona definida como área de vigilancia arqueológica se representa en PLANO DE ORDENACION O-04 Niveles de Protección, Áreas Arqueológicas.

Así pues, en el ámbito de los terrenos afectados por el Área de Vigilancia Arqueológica, *Área de entorno de protección de la Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar*, se observarán las medidas contenidas en los art. 3.86, 3.87, 3.88 y 3.89 de las NN.UU del Plan General.

Además serán de aplicación los artículos 58, 59, 60 y 62 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

III. 4.3.- Actuaciones de Rehabilitación Urbana. Implantación de dotaciones o usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto.

El PEP-EBIC 02, para hacer posible la rehabilitación de la edificación protegida, Casa Barón de Barxeta situada en la parcela 3937712 mantiene su calificación como S-Sp/S-ED y la de los espacios libres vinculados al edificio como EL/S-JL.

III. 4.4.- Justificación elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos. Fuera de ordenación y régimen específico de intervenciones admisible en estas construcciones.

Se definen como elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos, los inmuebles o la parte de estos que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona. En el apartado III.1.5 de esta memoria se definen pormenorizadamente y se relacionan los elementos que han sido incluidos en los distintos supuestos.

El régimen de intervenciones admisibles en estas construcciones será el del Fuera de Ordenación definido en el PGOU de Valencia. Las Normas Urbanísticas del PEP-EBIC 02 asignan a cada uno de los distintos elementos impropios el Fuera de Ordenación que corresponde, sustantivo, diferido, adjetivo o uso fuera de ordenación, quedando de esta forma definido el régimen de intervención.

III. 4.5.- Justificación regulación Derribo Sustitutorio

Atendiendo a las determinaciones contenidas en el art. 39. 2 f) de la reforma de 2007 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV, los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de Interés Cultural garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles.

En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 02 se especifica el procedimiento a seguir en este tipo de actuaciones.

III.4.6.- Condiciones regulación para las edificaciones Catalogadas

En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 02 se han regulado las condiciones funcionales y los Usos dominantes y compatibles; condiciones de la Parcelación; Aprovechamiento de los inmuebles incluidos en el Catálogo; Intervenciones Permitidas; definición del color del edificio; Instalaciones y cuerpos emergentes permitidos sobre las fachadas y cubiertas

III. 4.7.- Condiciones regulación para las edificaciones no Catalogadas

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Para la edificación de nueva planta el PEP-EBIC 02 asegura la armonización de las nuevas edificaciones con el ambiente en el que se inserten mediante normativa reguladora de parámetros tipológicos, morfológicos y materiales. En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 02 se regula detalladamente Condiciones funcionales y usos; Parcelación; Relación entre plano de fachada y la alineación; Escala; Perfil y Cubiertas; Vuelos y su disposición; Condiciones estéticas.

III. 4.8.- Condiciones de regulación para los espacios libres y viarios

En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización en espacios o viales, deberán respetarse las condiciones de urbanización que se definen en las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 02. Se regulan las Alineaciones permitidas, Reposición o renovación de pavimentos: encintados y bordillos, aceras, calzadas, soleras; Mobiliario urbano; Ajardinamiento y arbolado; Eliminación de barreras arquitectónicas; Instalaciones Urbanas; Señalizaciones; Estructura viaria

III. 4.9.- Condiciones regulación publicidad y señalización

En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 02 se regulan estas actuaciones.

III. 4.10.- Documentación técnica necesaria para evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención.

La documentación técnica para evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de las obras de intervención en todos los edificios, y elementos incluidos en el ámbito del PEP-EBIC 02, exigirán un estudio de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico, con apoyo gráfico, para el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 02 se especifica la documentación y procedimiento a seguir. Se ha diferenciado la documentación exigible en el caso de las edificaciones catalogadas y para las no catalogadas.

III. 4.11. Desarrollo y régimen competencial.

A partir de la aprobación de este plan especial solamente las intervenciones que afecten a las parcelas que se señalan en el plano O-07 RÉGIMEN COMPETENCIAL requerirán autorización previa de la administración competente en materia de patrimonio; en todo caso, el Ayuntamiento de Valencia a través de la Comisión Municipal de Patrimonio velará por el seguimiento efectivo de las determinaciones de orden cultural contenidas en este plan especial.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

IV. RELATIVO AL CATALOGO

IV.1- Relación Documentos que integran el Catalogo.

De acuerdo con el *Artículo 189. Documentación de los Catálogos (en referencia al artículo 78 de la Ley Urbanística Valenciana)* del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística DECRETO 67/2006, del Consell, de 12 de mayo, el Catalogo del PEP- EBIC 2, consta y distingue los siguientes documentos:

1. Parte sin eficacia normativa:

a) Memoria Descriptiva y Justificativa que la constituyen:

El punto III. RELATIVO AL CATALOGO, incluido en la MEMORIA DE INFORMACION, contenida en DOC-1 DOCUMENTO DE INFORMACION. En este apartado, se describen los antecedentes relacionados con la protección de los elementos del ámbito en los instrumentos de planeamiento vigentes con anterioridad a la redacción de este Plan Especial. En particular se define en el apartado III.2.- Descripción del proceso de obtención de información para elaborarlo, aspecto que específicamente determina la normativa urbanística de aplicación.

El punto IV. RELATIVO AL CATALOGO, incluido en la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA y estudios complementarios, contenida en DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION. En particular se define en el apartado IV. 4.3 Justificación de los Criterios de Catalogación que específicamente determina la normativa urbanística de aplicación.

b) Los Estudios Complementarios.

c) Los Planos de información.

Forma parte del Catálogo, el plano de Información I-02 AFECCIONES PATRIMONIALES. NIVELES DE PROTECCION. AREAS ARQUEOLOGICAS.

2. Parte con eficacia normativa:

a) La ficha de cada elemento catalogado.

En DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS se incluye listado de los elementos incluidos en el Catálogo y fichas particularizadas para cada elemento incluido en él. La ficha contiene el nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para su mejorar, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado, aspectos que determina la normativa urbanística de aplicación y que se describen en el apartado siguiente.

b) Plano o planos de situación del inmueble catalogado, elemento o espacio protegido y fotografías.

El plano de ordenación correspondiente al catálogo es el O-03 CATÁLOGO, incluido en DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. En el plano, se representan los elementos protegidos y los elementos pertenecientes al inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, con sus Entornos de Protección. Se definen los niveles de protección y se definen las áreas de protección arqueológica coincidentes con el ámbito de redacción.

Las fichas pormenorizadas, En DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS contienen plano de situación del inmueble catalogado, y fotografías.

c) Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Las Normas de Protección del Catálogo se desarrollan en **CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN EBIC 2**, que se encuentran incluidas en **DOC-3 DOCUMENTO NORMAS URBANISTICAS Y FICHA DE PLANEAMIENTO**.

Las Fichas pormenorizadas de edificios catalogados, que forman parte del **DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS**, contienen con expresión, escrita y gráfica, las condiciones particulares de intervención, ajustada a los niveles de protección previstos en la normativa urbanística de aplicación.

IV.1.2 - Descripción del contenido de la Ficha Pormenorizada:

De acuerdo con el art. 189 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, forman parte del Catálogo con carácter normativo las **FICHAS PORMENORIZADAS** de cada elemento.

El Catálogo del PEP- EBIC 2, establece dos tipos de ficha para adaptarse a las determinaciones urbanístico-patrimoniales que exige cada uno de los niveles y categorías de protección. Se ha desarrollado un tipo de ficha para los bienes catalogados, y otro más completo para los bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano: Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local.

Cada ficha se identifica mediante el código siguiente:

BC-PA/PP/PI + N^º referencia catastral
BC bien catalogado
PA/PP/PI (protección a nivel ambiental, parcial, integral)
N^º referencia catastral que contiene la referencia de la manzana y de la parcela catastrales.

BRL + N^º referencia catastral
BRL bien calificado de Relevancia Local
N^º referencia catastral que contiene la referencia de la manzana y de la parcela catastrales.

BIC + N^º referencia catastral
BIC bien Declarado de Interés Cultural
N^º referencia catastral que contiene la referencia de la manzana y de la parcela catastrales.

a) CONTENIDO DE LA FICHA PORMENORIZADA DE UN BIEN CATALOGADO:

1.- DATOS IDENTIFICATIVOS: forma parte de este apartado la información que se describe a continuación. Se trata de datos de carácter no normativo.

- Plano de situación de la parcela a escala 1/2000
- Fotografía Aérea, extraída de base fotográfica municipal en la que se delimita la parcela afectada.
- Fotografías de las fachadas principales y secundarias si existen.
- Dirección del inmueble, nombre de la calle o plaza y número de policía, de todas las fachadas a las que recae el inmueble.
- Denominación del inmueble genérica o específica si existe.
- Referencia de la parcela urbana y catastral.
- Distrito: definición del distrito en el que se encuentra la parcela utilizando las referencias utilizadas por el Plan General de Valencia.
- Barrios: definición del Barrio en el que se sitúa la parcela utilizando las referencias utilizadas por el Plan General de Valencia.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- Protección anterior: se define si el inmueble se encontraba o no protegido con anterioridad a la redacción del PEP- EBIC 2. En caso de estar protegido, se define el nivel de protección y se aportan las referencias correspondientes a la ficha de catálogo del instrumento de planeamiento que lo protegía.
- Cartografía PGOU: referencia respecto de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
- Suelo: clasificación del suelo sobre el se situa la parcela

2.- DESCRIPCIÓN:

Se trata de datos de carácter no normativo, y se refieren a la parcela y a la edificación de forma independiente.

Respecto de la parcela se describen los siguientes aspectos:

- Contexto: en el que se ubica la parcela y se distingue entre urbano y rural. Las incluidas en entorno urbano distinguimos entre núcleo histórico, ensanche y periferia.
- Ocupación: se refiere a la superficie que ocupa la edificación dentro de la parcela. Se distingue la que ocupa la planta baja y las plantas de piso.
- Implantación: Se describe la situación de la parcela dentro de la manzana y se distingue entre parcela en esquina o medianera. También se distinguirá el caso de edificación abierta.
- Superficie: Se aporta superficie de la parcela que consta en la información catastral.

Respecto de la edificación se describen los siguientes aspectos:

- Tipología: en cada ámbito de estudio se reconocen tipos de los edificios (se trata de la relación entre la distribución interna y externa del edificio y el uso o la función que realiza, que se repiten según épocas, clases sociales, usos etc.)
- Numero de alturas: plantas del cuerpo principal de la edificación. (en algunos casos aunque no sean habitables como es el caso de los espacios bajo cubiertas)
- Autoría: autor de la obra, arquitecto, maestro de obra etc.
- Época: fecha de la construcción.
- Sistema Constructivo: descripción del sistema constructivo de la edificación principal. Se distingue el sistema vertical y el horizontal o de forjados.
- Cubierta: Se distingue entre cubierta inclinada (a una o dos aguas) o azotea plana o terraza.
- Fachada: Se describe brevemente el sistema compositivo de las fachadas.
- Observaciones: se señalan aquellos casos en los que la edificación forma una unidad arquitectónica con edificaciones colindantes.

3.- DESTINO Y USOS:

- Respecto del Destino: se distingue entre público y privado.
- Respecto del Uso, se distingue el de la planta baja y el de las plantas de piso. Se señala tanto el uso actual, que es el uso real que puede coincidir o no con el permitido por el régimen urbanístico vigente y el uso propuesto, que es el definido por el régimen urbanístico del PEP-EBIC 2, y en este caso se trata de una determinación con alcance normativo.

4.- ESTADO DE CONSERVACION:

Se refiere al estado de conservación de los elementos visibles desde la vía pública que se pueden observar mediante una inspección visual. Se han establecido tres niveles distintos: pendiente de rehabilitación (en el caso que presente patologías, desperfectos etc.), cuando se distinga una

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

intervención reciente se define como rehabilitación parcial reciente y rehabilitación total reciente según su alcance, y de no estar en estos supuestos se trataría de un estado aceptable.

5.- PROTECCION:

Estos datos son de carácter normativo.

Respecto de la normativa Urbanística.

- Se define el nivel de protección del edificio, en el Catálogo del PEP EB2

Respecto de la normativa Patrimonial, se aportan datos relativos a afecciones de carácter patrimonial a las que pueda estar sujeta la parcela del inmueble.

- Se define el Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural, en el que está incluida la parcela.
- Se detalla si el inmueble contiene elementos pertenecientes al inventario mueble o al inventario arqueológico.
- Si corresponde se define el área de protección arqueológica en la que está incluida la parcela del inmueble.

6.- DESCRIPCION DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES.

- Descripción: Descripción arquitectónica, histórica o cultural sobre el inmueble, y referencias bibliográficas o fuente de la que procede la descripción.
- Valores: Se distinguen valores de carácter histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico.
- Descripción grafica: contiene plantas y alzados y señalando la fuente de la que procede la información.

7.- NORMATIVA DE APLICACION.

Este apartado contiene datos de carácter normativo. Se distingue entre condiciones generales y condiciones particulares.

Respecto de las condiciones generales.

- Se trata de establecer las normas urbanísticas que con carácter general son de aplicación. Condiciones derivadas del Nivel de Protección del inmueble, derivadas de la Zona de Calificación Urbanística a la que pertenece el inmueble, u otras.
- En las condiciones generales se especifica la normativa de protección que resulta de aplicación debido a afecciones arqueológicas etc.

Respecto de las condiciones particulares.

Contiene las condiciones particulares de protección e intervención en el inmueble protegido.

- Se definen las intervenciones posibles que permitan su conservación y puesta en uso, adaptadas a su nivel de protección.
- Se señalan los elementos impropios de la cubierta, fachada y del interior del edificio.
- Se señalan partes del inmueble no protegidas si las hubiere.
- Se definen si corresponde el tipo de alteración volumétrica permitida.
- Se definen si corresponde el tipo de alteración parcelaria permitida.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

b) CONTENIDO DE LA FICHA PORMENORIZADA DE UN BIEN DE INTERES CULTURAL:

1.- DATOS IDENTIFICATIVOS: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

2.- DESCRIPCIÓN: Se trata de datos de carácter no normativo, y se refieren a la parcela y a la edificación de forma independiente.

Respecto de la parcela se describen los siguientes aspectos:

- Contexto: en el que se ubica la parcela y se distingue entre urbano y rural. Las incluidas en entorno urbano distinguimos entre núcleo histórico, ensanche y periferia.
- Ocupación: se refiere a la superficie que ocupa la edificación dentro de la parcela. Se distingue la que ocupa la planta baja y las plantas piso.
- Implantación: Se describe la situación de la parcela dentro de la manzana y se distingue entre parcela en esquina o medianera. También se distinguirá el caso de edificación abierta.
- Superficie: Se aporta superficie de la parcela que consta en la información catastral.

3.- DESTINO Y USOS: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

4.- ESTADO DE CONSERVACION: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

5.- PROTECCION: Estos datos son de carácter normativo.

Respecto de la normativa Urbanística.

- Se define el nivel de protección del edificio, en el Catálogo del PEP- EB2

Respecto de la normativa Patrimonial, se aportan datos relativos a afecciones de carácter patrimonial a las que pueda estar sujeta la parcela del inmueble.

- Se define si se trata de bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano: Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local. Se señala la categoría a la que pertenece y se aportan datos y referencias jurídicas administrativas, de la Declaración del Bien de Interés Cultural.
- Se detalla si el inmueble contiene elementos pertenecientes al inventario mueble o al inventario arqueológico.
- Si corresponde se define el área de protección arqueológica en la que está incluida la parcela del inmueble.

6.- DESCRIPCION DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES:

- Descripción inmueble objeto de la declaración. La información que se reproduce se obtiene de la propia declaración o de la fuente que en cada caso se describe.
- Partes Integrantes
- Contiene un apartado con documentación gráfica que se obtiene de ficha de catálogo anterior o de la fuente que en cada caso se describe.

7.- ENTORNO DE PROTECCIÓN

- Justificación de la delimitación: representación grafica de los criterios de inclusión de las parcelas en el ámbito del entorno de protección.
- Descripción literal de la línea delimitadora.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

8.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

IV. 3.- Descripción elementos incluidos en el catalogo.

De acuerdo con Artículo 77. *Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos* de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana el Catálogo del PEP- EBIC 2 contiene:

- Los bienes de interés artístico, histórico, arqueológico, arquitectónico o botánico y los que integran un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretende conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.
- Los bienes inmuebles de interés cultural que integran el patrimonio cultural valenciano, así como los bienes de relevancia local, según su legislación sectorial específica, señalando la clase de bien a la que pertenecen conforme a dicha legislación.

El Catalogo deberá integrarse en el Registro de Catálogos de Protección de la Generalitat de consulta pública, debidamente sistematizado.

IV. 3.1.- Bienes inmuebles y arqueológicos (áreas y espacios de protección arqueológica).

Se define todo el ámbito del entorno de protección de la Iglesia como núcleo histórico.

El Catálogo del PEP-EBIC 2 incluye un total de 30 inmuebles protegidos. La distribución de estos bienes atendiendo a su nivel de protección es el siguiente:

PARCELAS INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
P. AMBIENTAL	3937701	CALLE BENIDORM / CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	11
P. PARCIAL	3937702	CALLE BENIDORM	9
P. INTEGRAL	3937711	PLAZA DE LA IGLESIA / CALLE BARÓN DE BARCHETA	10
P. PARCIAL	3937712	CALLE BARÓN DE BARCHETA	4
P. AMBIENTAL	3937713	CALLE BARÓN DE BARCHETA	6
P. AMBIENTAL	3937717	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	19
P. AMBIENTAL	3937718	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	17
P. AMBIENTAL	3937719	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	15
P. PARCIAL	3937720	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	13
P. AMBIENTAL	3937721	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	11
P. PARCIAL	3837611	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS / PLAZA BADAJOZ	22
P. AMBIENTAL	3936901	CALLE BARÓN DE BARCHETA / CALLE DRAGAMINAS	3
P. PARCIAL	3936905	CALLE BARÓN DE BARCHETA	13
P. AMBIENTAL	3936906	CALLE BARÓN DE BARCHETA	11
P. AMBIENTAL	3936907	CALLE BARÓN DE BARCHETA	9
P. AMBIENTAL	3936908	CALLE BARÓN DE BARCHETA	7

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

P. AMBIENTAL	3936909	CALLE BARÓN DE BARCHETA	5
P. PARCIAL	3936401	PLAZA DE LA IGLESIA / CALLE VIRGEN DE CAMPANAR	14
P. PARCIAL	3936407	PLAZA DE LA IGLESIA	13
P. PARCIAL	4036116	CALLE VIRGEN DE CAMPANAR / CALLE OBISPO SOLER	1
P. AMBIENTAL	4036117	PLAZA DE LA IGLESIA	16
P. PARCIAL	4037805	PLAZA DE LA IGLESIA	17-18-19
P. PARCIAL	4037806	PLAZA DE LA IGLESIA	20-21
P. AMBIENTAL	3937205	AVENIDA MÉDICO VICENTE TORRENTE	22
P. PARCIAL	3937206	PLAZA DE LA IGLESIA	1
P. PARCIAL	3937207	PLAZA DE LA IGLESIA	2
P. PARCIAL	3937208	PLAZA DE LA IGLESIA	3
P. PARCIAL	3937209	PLAZA DE LA IGLESIA	4
P. PARCIAL	3937210	PLAZA DE LA IGLESIA	5
P. PARCIAL	3935401	CALLE GRABADOR ENGUÍDANOS	45

El Catálogo del PEP-EBIC 02 incluye como Área de Vigilancia Arqueológica denominada “Área de entorno de protección del BIC” que coincide con la superficie del ámbito completo del plan especial y tiene la cualidad de área de vigilancia arqueológica; la zona definida integra el tejido urbano, el espacio libre público y la alquería de Pallardo hasta el trazado de la línea de la acequia de Rascaya e incluye por lo tanto la zona definida en fase de estudios previos como zona de presunción de hallazgos arqueológicos relacionados con restos del “fossar” de la Iglesia en la plaza de la Iglesia. La zona definida como área de vigilancia arqueológica se representa en PLANO DE ORDENACION O-04 Niveles de Protección, Áreas Arqueológicas.

IV. 3.2.- Bienes Inmuebles de relevancia Local.

No existen en el ámbito del PEP-EBIC 02 bienes inmuebles que merezcan la calificación de bien de Relevancia Local.

IV. 3.3.- Bienes Inmuebles declarados de Interés cultural

En el ámbito del PEP-EBIC 02 se encuentra la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar, declarada Bien de Interés Cultural (BIC) con categoría de Monumento, por Decreto 169/2007 de 28 de septiembre, de Complementación de la Declaración para adaptación a la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano. Publicación: DOGV 05.10.07. Número 5614.

3937711	YJ2733F	PLAZA DE LA IGLESIA / CALLE BARÓN DE BARCHETA	10
---------	---------	---	----

Forman parte del Bien de Interés Cultural las siguientes edificaciones e Inmuebles: la propia Iglesia, la casa abadía situada en la plaza de la Iglesia que linda directamente con el cuerpo de la nave de la Iglesia. La edificación lindante con la casa abadía por el norte y recayente también a la plaza de la Iglesia, y por último el espacio libre al que recae la capilla de la comunión conocida como capilla de la Virgen y la edificación que linda con la casa abadía.

El entorno de protección del Bien de Interés Cultural se representa y describe en la ficha pormenorizada del catálogo

IV. 4.- Determinaciones Justificativas:

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

V. 4.1.- Ordenación estructural y pormenorizada

De acuerdo con el *Artículo 188. Ordenación estructural y pormenorizada contenida en los Catálogos (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana)* del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística DECRETO 67/2006, del Consell, de 12 de mayo, del contenido de este Catálogo del PEP- EBIC 2, formará parte de la ordenación estructural los siguientes elementos:

a) Todo el ámbito territorial del PEP-EBIC 02 que coincide con la delimitación del Entorno de Protección de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Misericordia de Campanar, ya que se trata de una zona diferenciada, del núcleo histórico tradicional de Campanar. En esta zona la ordenación urbanística no permite la sustitución indiscriminada de edificios, y exige que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

b) La Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Misericordia de Campanar y todas sus partes integrantes definidas en la ficha pormenorizada.

V. 4.2.- Modificaciones de Catalogo

El Catálogo del PEP-EBIC 02, respecto del Catálogo del PEPRI de Campanar ha realizado la incorporación de nuevas edificaciones al catálogo y con carácter muy puntual la des-catalogación de otros elementos.

V. 4.2.2.- Incorporación de nuevas catalogaciones.

El Catálogo del PEP-EBIC 022, incorpora nuevos elementos recayentes a las calles Benidorm y Grabador Enguidanos. Se trata de:

P. AMBIENTAL	3937701	CALLE BENIDORM / CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	11
P. AMBIENTAL	3937719	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	15

En ambos casos se trata de edificaciones cuya tipología coincide con la definida como propia de la edificación tradicional de la zona y se trata de elementos que colaboran a la definición de la trama urbana tradicional. En el caso de la situada en C/ Grabador Enguidanos 15, además forma unidad arquitectónica con piezas de gran valor situadas junto a ella como son la nº 13, 17 y 19. Se trata de la conocida como casa *Correu* y las viviendas de *domésticos* vinculadas a esta edificación. Según fuentes orales es posible que en su interior existan restos de elementos de cronología medieval.

V. 4.2.1.- Des-catalogación.

El PEP- EBIC 2, descataloga los inmuebles incluidos en la parcela 26 de la manzana con referencia catastral nº 39377. Se trata de los edificios nº 6, 7, 8, 9, y 9B recayentes a la plaza de la Iglesia esquina con la calle Benidorm.

3937726	PLAZA DE LA IGLESIA / CALLE BENIDORM	6-7-8-9-9 (B)
---------	--------------------------------------	---------------

Se considera que la intervención recientemente llevada a cabo ha supuesto la renovación total de la edificación y no existen en la actualidad valores que requieran su protección. Además en la edificación nº 6 la planta segunda se considera que existe una alteración volumétrica pues no responde a los parámetros característicos de estas edificaciones. La aplicación de las pendientes permitidas por el PEPRI de Campanar aplicadas sobre un cuerpo de edificación con reducida profundidad da como resultado un perfil ajeno a los perfiles originales de las cubiertas de las edificaciones de esta zona.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

IV. 4.3.- Justificación de los criterios de Catalogación.

En primer lugar los edificios se clasifican teniendo en cuenta los niveles de protección que establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística DECRETO 67/2006, del Consell, de 12 de mayo.

- Nivel de protección ambiental: Este grupo lo forman los edificios cuyo interés no reside en su valor arquitectónico individual. Su valor fundamental es ambiental como telón de fondo del escenario urbano sobre el que se proyectan los edificios singulares. Este valor se entiende asociado a la tipología es decir una determinada forma de implantación en parcela y de distribución de los elementos espaciales y estructurales.
- Nivel de protección parcial se trata de los edificios que además del valor ambiental, al menos en parte o parcialmente tienen valores añadidos como objeto arquitectónico independiente.
- Nivel de protección integral se trata de los edificios que además del valor ambiental, con carácter integral es decir la totalidad del inmueble tienen valores añadidos como objeto arquitectónico independiente.

Los valores tenidos en cuenta para objetivar el interés de protección de los elementos incluidos en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos, de este Plan Especial se basa en los siguientes conceptos:

Valor Histórico: se valora la relación del bien con hechos históricos, políticos o sociales trascendentes. Este valor es independiente del valor arquitectónico o urbanístico

Valor Cultural: se valora la relación del bien con hechos culturales trascendentes. Este valor es independiente del valor arquitectónico o urbanístico

Valores Arquitectónicos: Construcciones, elementos o recintos en los que se considere que su tipología, estructura espacial (interior o exterior), alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, patios o espacios libres, escaleras, zaguán, la fachada, elementos ornamentales artísticos y estilísticos, presentan valores dignos de protección.

Dentro de los valores arquitectónicos distinguimos:

- La tipología. Este concepto lleva asociado la consideración de la relación existente entre los elementos que constituyen la envolvente del edificio, la fachada principal, la trasera, y la cubierta todos ellos vinculados a una determinada configuración de los elementos estructurales, conformando una distribución de espacios interiores, materializados mediante un determinado sistema constructivo, aunque cada uno de estos elementos de forma independiente carezca de significación. En el ámbito de estudio los elementos existentes corresponden o derivan de los tipos que se describen al final del apartado.
- Elementos que de forma particular presentan interés como las fachadas, la cubierta, el sistema constructivo, elementos decorativos, patio, zaguán, escalera, otros elementos singulares, ocupación de parcela y distribución de la edificación dentro de la parcela.

Valores Urbanísticos: Construcciones, elementos o recintos que contribuye a la definición, articulación o estructuración de la trama urbana.

- Definición de la trama: el edificio se integra junto con otros edificios a una unidad compositiva superior que la escena urbana.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- Articulación de la trama: el edificio resuelve adecuadamente un ambiente urbano, fondo de perspectiva o chaflán articulando el espacio urbano.
- Estructuración de la trama: se valora su interés como elemento representativo de la historia urbana del ámbito, constituye un elemento singular en el perfil de la estructura urbana.

Valores ambientales o paisajísticos: son aquellas construcciones, elementos o recintos que contribuyen a que una parte del territorio, se mantenga tal y como ha sido percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.

Adscripción Tipológica: a una de las tipologías propias del núcleo histórico de Campanar en función de los tipos considerados.

Tipología de vivienda: TIPO 2 "la casa en cambra".

Este tipo se puede considerar como una evolución del tipo 1 mas elemental (casa desarrollada en una planta) Está formado por planta baja y "cambra". Esta "cambra" sirve de almacén para las cosechas. La escalera de comunicación entre ambas plantas se encuentra generalmente en la segunda crujía, en el espacio de la cocina, bien detrás de la chimenea, bien en la pared opuesta.

Los materiales más habituales en éste tipo de casas, entre las encontradas en el casco de Campanar, son los muros de carga de tapial. El acceso principal se resuelve con un arco en la puerta para las casas más antiguas y con un dintel de madera para las más tardías; en las ventanas aparece un arco o dintel elemental. En la distribución interior se utiliza el ladrillo. Los forjados están formados por vigas de madera y revoltones de ladrillo. La cubierta está formada por vigas de madera sobre las cuales se coloca un encañizado o un tablero de rasilla sobre el que a su vez se colocan las tejas árabes. La escalera de comunicación está formada por una bóveda construida con dos hiladas de rasilla.

Tipología de vivienda: TIPO 3

La "cambra" pasa a constituir un lugar de habitación, generalmente para alojar algún miembro de la familia. El almacenaje de la cosecha pasa a ocupar otra parte del patio descubierto. En este tipo de casa aparece el balcón con barandilla de forjas y el voladizo se construye con un entramado metálico y pavimento cerámico; En los tipos más tardíos este voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa á ser de fundición. Los muros se construyen con ladrillo, con un acabado en fachada de revoco pintado, en la mayoría de los casos.

Tipología de vivienda: TIPO 3 con "escaleta"

La "cambra" transformada en lugar habitable y la segregación de la propiedad, con la aparición de la propiedad horizontal, introduce una modificación del tipo 3; aparece en la fachada una nueva entrada independiente de la principal, la escaleta de acceso a la planta superior se sitúa generalmente en el lateral o en el eje de simetría según la casa sea a dos "mans" o se duplique éste tipo, pero siempre manteniendo su carácter secundario.

La fachada tiene las mismas características que el tipo 3: balcón con barandilla de forjas y voladizo que se construye con un entramado metálico y pavimento cerámico; En los tipos más tardíos este voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa á ser de fundición. Los muros se construyen con ladrillo, con un acabado en fachada de revoco pintado, en la mayoría de los casos, o directamente con ladrillo visto.

Tipología de vivienda: TIPO 4

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Es una evolución de tipo 3, en el que sin estar la casa desvinculada de la actividad agrícola, aparecen cambios en la distribución de los espacios. Casas más tardías que por agregación posterior incorporan la cocina y el cuarto de baño como un espacio independiente, añadiendo una nueva crujía en la planta baja, la cual se transforma en una terraza en la planta superior dando al patio descubierto de la parcela.

Tipología de vivienda: TIPO 4 con "escaleta"

Es una evolución de tipo 3 con "escaleta", en el que sin estar la casa desvinculada de la actividad agrícola, aparecen cambios en la distribución de los espacios. Casas más tardías que por agregación posterior incorporan la cocina y el cuarto de baño como un espacio independiente, añadiendo una nueva crujía en la planta baja, la cual se transforma en una terraza en la planta superior dando al patio descubierto de la parcela.

IV. 4.5.- Definición de los Niveles de Protección.

De acuerdo con los artículos 184. *Protección integral de los bienes catalogados* (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana); 185. *Protección parcial de los bienes catalogados* (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana) y 186. *Protección ambiental de los bienes catalogados* (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana), del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística DECRETO 67/2006, del Consell, de 12 de mayo, Catalogo del PEP-EBIC 02, define los niveles de protección que se definen en los apartados siguientes.

V. 4.5.1.- Nivel de Protección Integral.

El nivel de protección integral incluye las construcciones, recintos o elementos que deban ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

V. 4.5.2.- Nivel de Protección Parcial.

El nivel de protección parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

V. 4.5.3.- Nivel de Protección Ambiental.

El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

IV. 4.5.- Intervenciones y Obras permitidas.

En las Normas Urbanísticas del PEP-EBIC 02 se definen el tipo de intervenciones y obras permitidas. Se distingue entre obras de conservación o intervención mínima, restauración, rehabilitación, reconstrucción, y obras de nueva planta (este caso solo permitido si en la ficha pormenorizada se ha señalado algún elemento como "no protegido" en la parcela que ocupa el bien catalogado).

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

VI. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

VI. 1.- Justificación de los criterios aplicados para la re delimitación de los entornos de protección.

Condicionantes de tipo patrimonial.

La regulación patrimonial en el ámbito de la Comunidad Valenciana reside en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, y su adaptación y modificación mediante la Ley 7/2004, de 19 de octubre, y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, respectivamente.

1) La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en “Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 a) LEY 5/2007, permite al Plan Especial delimitar con precisión el entorno de protección cuando no se hubiera hecho en la declaración o no se hubiese incorporado posteriormente por procedimiento expreso.

En el término municipal de Valencia, esta es la situación usual, que resulta de aplicación para la mayoría de los BICs, ya que fueron declarados con anterioridad a la promulgación de la Ley 4/4998. La excepción pueden ser los BICs que cuentan con declaraciones recientes –del año 2006, como el 44- *Botánico* y 45- *Azudes*, en cuya declaración se incluye la delimitación del entorno de protección-, pero aún así estos entornos no han tenido en cuenta los nuevos criterios que propone la Ley 5/2007 frente a la Ley 4/1998.

(Las referencias son siempre y en todo momento a los BICs que son objeto de contrato de este trabajo)

2) La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en “Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 a)” Ley 5/2007, permite al Plan Especial que excepcionalmente proponga, por motivos justificados en la mejora tutelar, reajustes del ámbito de protección previamente reconocido. La delimitación así tramitada adquirirá vigencia a todos los efectos a partir de la entrada en vigor del correspondiente planeamiento.

Este artículo da cobertura para realizar ajustes del área que resulte como entorno de protección, aun en ámbito de protección reconocido oficialmente. Esta posibilidad resulta fundamental, pues como ya se ha señalado la última reforma de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, amplía los criterios de pertenencia a entorno. La nueva delimitación adquiere vigencia a la entrada en vigor del planeamiento y, en cierto modo, al iniciar la tramitación del Plan Especial, por aplicación del artículo 27.

3) Los criterios aplicados para la determinación de la propuesta de entornos de protección se sustentan en la aplicación del “Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 b) LEY 5/2007. Se han tenido en cuenta, en todos los casos, la aplicación de los criterios de delimitación que fija la ley para los bienes que se encuentren en ámbitos urbanos. Los criterios aplicados son los siguientes.

Criterio 1º

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.

Criterio 2º

- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

Criterio 3º

- Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.

Criterio 4º

- Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.

Criterio 5º

- Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

Los tres primeros criterios estaban ya esbozados en la Ley 4/1998, ya que su artículo 39.3.a) proponía la delimitación de los entornos de protección “que estarán constituidos por los inmuebles y espacios públicos que formen el ámbito visual y ambiental inmediato y aquellos elementos de urbanos o del paisaje sobre los que cualquier intervención pudiera afectar a la percepción del propio bien”. Por otra parte en los expedientes de delimitación de entorno que ha tramitado la DG PCV y que han especificado criterios cabe reconocer los antecedentes de los criterios 1º, 2º, 3º y parcialmente el 4º. Pero esta disquisición no ha ido nunca acompañada de una justificación pormenorizada de los criterios que determinarían la vinculación o no de una parcela o de un espacio.

La ley 5/2007 es clave en la construcción del criterio 4º. En primer lugar porque vincula ese criterio a la idea de la *percepción*, lo que permite entender este criterio como básicamente visual. En segundo lugar plantea el análisis de la percepción desde dos puntos de vista: el primero es de carácter tutelar –se refiere a *Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental-*, el segundo se vincula al disfrute - *puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico-*. Con estos mimbres la Ley introduce necesariamente la posibilidad de que los entornos sean discontinuos pero los vincula a la *afección de forma fundamental* o a la percepción inequívoca. Es decir, no se trata de afecciones menores o de percepciones sesgadas, sino que tanto los ámbitos tutelados como los vinculados al disfrute deben incluirse en el entorno si la afección es fundamental o el disfrute preciso. No se trata tanto de que algo se perciba de forma testimonial, como que se vea con rigor y se identifique y cualifique así el punto de observación.

El criterio 5º supone una aportación totalmente ex novo de la Ley 5/2007. De hecho no existe ningún entorno reconocido en Valencia que haya incorporado edificación o espacio por afección de este criterio. Probablemente tienen su razón de ser en la necesaria inclusión de espacios con vinculación arqueológica con los BICs y con las tradiciones a ellos vinculados. Un ejemplo como la inclusión en el entorno de las iglesias declaradas BICs, de los ámbitos que estaban destinados a *fossars* o los espacios vinculados a la propia función que se realiza o realizaba en el edificio, como la Llotja del Oli, permite aclarar la razón de ser de este criterio, que puede tener mayor trascendencia en ámbitos rurales –sobre todo en lo que se refiere a la segunda componente-. De nuevo este criterio puede proponer ámbitos discontinuos.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

4) Además, con carácter general, se ha tenido en cuenta el contenido de la DISPOSICION TRANSITORIA Primera, de la LEY 5/2007, titulada *Establecimiento de entornos mínimos de protección para inmuebles* y que propone, *para Bienes de Interés Cultural y hasta que no se formalice su delimitación a través del procedimiento establecido en el art. 39 o, excepcionalmente, mediante la complementación contemplada en la disposición transitoria primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano*, los siguientes entornos mínimos de protección:

- *Para Bienes de Interés Cultural que hayan contado con entorno de protección publicado en diario oficial, promovido o informado favorablemente por la Conselleria competente en materia de cultura, los definidos en dichos procedimientos.*
- *Para el resto de los casos:*

En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con ella y las manzanas que entren en contacto con dichos espacios públicos.

- *En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 200 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.*
- *En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos periurbanos: el espacio resultante de yuxtaponer los espacios constituidos mediante las reglas precedentes.*

Se trata de una consideración transitoria que pretende establecer una cautela mínima, pero que puede resultar sumamente restrictiva respecto a los criterios establecidos en el texto articulado. Sobre todo porque la cautela perceptiva de los 200 m en entornos de carácter rural es muy limitada y la distancia de 200 m no tiene ningún sustento legal ni antropométrico. En cualquier caso, como en el desarrollo de este trabajo se está precisamente realizando el procedimiento propuesto en el artículo 39 de la Ley, y además todos los monumentos cuentan con un entorno reconocido, la aplicación de esta Disposición Transitoria es muy tangencial.

Condicionantes paisajísticos

- 1) Como se ha visto antes, la opción del Criterio 4º es claramente perceptiva, pero la Ley PCV no establece el marco referencial visual, creando una compleja situación de indefinición, tan solo en la Disposición Transitoria 1ª, parece atisbarse un criterio, a nuestro juicio claramente insuficiente.

Para concretar y acotar el resultado de aplicación del Criterio 4 del artículo 39 3b) de la Ley de Patrimonio que es el que introduce un mayor grado de subjetividad en su aplicación al no referirse a obra completa *...espacios, edificaciones o elementos que sin ocupar una situación de inmediatez afectan a la percepción del bien o constituyen puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico...* se ha recurrido a diversas determinaciones del

Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

En los artículos 21. Visualización y acceso al paisaje y 22. Paisaje urbano se determina la necesidad de armonizar las actuaciones *con las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales*, y del entorno de los recorridos escénicos. El planeamiento deberá, por mandato legal, *prestar especial atención a la inclusión de los elementos valiosos*

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

Antes estas determinaciones cabe plantear sinergias que colaboren en la definición de los ámbitos visuales afectados. En el artículo 36. Visibilidad del paisaje. Análisis visual el Reglamento del Paisaje desgrana de que manera se debe incorporar parte de lo que se percibe a lo que se ve –aceptando el mayor rango de ver frente a percibir-. Para ellos utiliza distintos factores como son: puntos de observación, distancia, duración de la vista y número de observadores potenciales.

Para el Reglamento la visibilidad del paisaje determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de los factores antes aludidos. El análisis visual determina la visibilidad. Los puntos de observación se definen como los lugares del territorio donde se percibe principalmente el paisaje, entre ellos se seleccionarán los llamados puntos de observación preferentes que son los más representativos por mostrar la singularidad del paisaje. Para cada punto de observación el análisis visual *delimitará la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde el mismo, marcando las distancias corta (hasta 300 m), media (300 hasta 1.500 m) y larga (más de 1.500 m) desde el punto de observación. Estas distancias pueden ser modificadas de forma justificada en función del entorno.*

De entre estas distancias la llamada distancia corta determina el llamado umbral de nitidez, es decir, la distancia en la que los elementos se perciben con toda su capacidad volumétrica. Por estas razones de orden paisajístico se ha optado por acotar la distancia perceptiva de aplicación del criterio 4º al umbral de nitidez o distancia corta –que se establece en los 300m-.

Por otra parte, para la determinación de este umbral de nitidez existen criterios de carácter antropométrico. Como se trata de realizar una valoración sobre bienes inmueble de carácter arquitectónico, es decir, sobre arquitectura debemos convenir, siguiendo a Benévolo –“*La captura del infinito*”, Leonardo Benévolo, Celeste Ediciones, Madrid, 1994- , que su mundo es el de los objetos que se perciben en relieve y por lo tanto que la visión tridimensional funciona en el intervalo en el que se capta el paralaje entre las imágenes de los dos globos oculares, distantes entre sí unos diez centímetros, y se prolonga mentalmente por costumbre cultural hasta un umbral situado en el entorno de los 300 metros. Dentro de este umbral las formas arquitectónicas mantienen su individualidad geométrica, fuera los objetos arquitectónicos se convierten en imágenes planas caracterizadas principalmente por sus cualidades cromáticas y se incorporan a la continuidad de los fondos paisajísticos. Parece pues conveniente, como de arquitectura se trata y de percepción compleja por la densidad del caserío en el que se insertan la mayoría de los monumentos a estudiar, establecer la referencia perceptiva en el entorno de los 300 metros; así este criterio permite entender la arquitectura como el mundo de los objetos que están en la ciudad y son visibles y experimentables en ella.

La consideración conjunta de los preceptos emanados de las legislaciones protectoras del patrimonio y del paisaje permiten garantizar la correcta delimitación de los espacios de protección, sobre todo en una ciudad como Valencia, de orografía prácticamente plana y en la que los estudios de paisaje realizados con motivo de la Revisión del Plan General limitan, por el carácter radioconcéntrico del crecimiento urbano de la ciudad, la existencia de cuencas visuales que relacionen los principales entornos monumentales con ámbitos perceptivos lejanos.

Hay que señalar que en muchas ocasiones los entornos pueden llegar a ser discontinuos debido a la incidencia de edificios desmesurados en las vistas más lejanas de determinados monumentos; a este respecto hay que señalar que la base de partida para la aplicación de este criterio vinculado a la percepción parte del supuesto de considerar la capacidad inmobiliaria de la ciudad consolidada como una capacidad agotada con la edificación actualmente existente, tal

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

y como se plantean los planes urbanísticos que regulan la mayor parte de los ámbitos en los que se encuentran los monumentos objeto de estudio. Si así no fuera, resultaría precisa una redefinición de los límites de los entornos de protección para incluir en ellos futuros edificios que pudieran llegar a incidir en las vistas sobre los monumentos.

Además resulta de especial interés el contenido de la Ley 4/2004 de OT y Protección del Paisaje que determina en su artículo 35 la necesidad de que el planeamiento contenga disposiciones relativas al *control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianerías, retranqueos, vallados, publicidad, toldos, etc.* El Reglamento establece en su artículo 21.3 la necesidad de que los Estudios de Paisaje definan un entorno de afección de los bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, con el fin de que las construcciones que en ellos se realicen, armonicen con ellos.

V.2 -Definición de la propuesta individualizada de entorno de protección

- 1) Selección del entorno territorial en el que previsiblemente se va a delimitar el entorno de protección, sobre base catastral aportada por el Ayuntamiento, en fichero dwg de autocad.
- 2) Representación mediante sombreado de la parcela catastral a la que pertenece el BIC. Delimitación de las partes de la parcela que estaban vinculadas al edificio en el momento de su declaración, diferenciándose entre partes edificadas o libres dentro de la parcela.
- 3) Representación gráfica de la línea de delimitación del área del entorno de protección vigente para cada uno de los monumentos tratados, basándose en la documentación gráfica de las declaraciones –unas veces publicada en diarios oficiales o recogidas provisionalmente en el Plan General de 1988-. Se ha grafiado el entorno vigente que, por lo tanto, coincide con el de fecha más reciente, En el supuesto de que la representación de parcelas no coincida con las parcelas catastrales actuales, así como en los casos que solo se afectan parte de estas parcelas, se ha considerado adecuado mantener la delimitación grafica aprobada, para evitar así alteraciones que la aproximen a criterios más actuales.
- 4) Aplicación de los criterios contenidos en el Artículo 39.3 de la Ley 5/2007 de Reforma de la Ley del 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.
- 5) Como resultado de la aplicación del criterio 1º se ha representado mediante sombreado las parcelas catastrales que están en contacto directo con la parcela catastral del Bien.
- 6) Mediante el criterio 3º se han incorporado los espacios libres y el viario público al que recae la parcela del BIC.

Para la aplicación de este criterio se han seguido las siguientes determinaciones:

- Se ha incluido únicamente el viario, o la porción de éste que está en contacto directo con las fachadas del BIC. Con especial consideración sobre aquellos en los que se encuentran los accesos (principales o secundarios) del elemento.
- La porción de viario incluido está explícitamente ligado a la longitud de las fachadas del bien que recaen sobre el mismo.
- En algún caso se han considerado plazas, espacios ajardinados, etc, a los que recaen las fachadas del Bien y sus accesos, puesto que desde gran parte de estos espacios se perciben elementos significativos del monumento.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

- En ambos casos el ámbito delimitado es aquel en el que es posible percepción de vistas generales del bien. Recíprocamente es el espacio más próximo que puede observarse al ingresar o salir del bien.
 - Se ha tenido en cuenta la evolución histórica que puede existir entre el bien y la trama urbana existente. Se han estudiado, para cada caso, la cartografía histórica del ámbito urbano inmediato, permitiendo incluir elementos de viario y espacios libres que presentan relación histórica con el bien.
- 7) En la aplicación del Criterio 2º se han incluido las parcelas catastrales que recaen a los mismos espacios públicos que el BIC.

Para su determinación ha sido necesario identificar previamente los espacios públicos libres que están en contacto directo con el monumento, es decir fijar los espacios afectados por el criterio 3º, y como consecuencia de éste, todas las parcelas catastrales que recaen sobre el mismo pasan a formar parte del criterio 2º, siempre y cuando no hubieran sido definidas previamente como criterio 1.

- 8) Para la aplicación del Criterio 4º se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:
- Se han incluido los viales y espacios públicos incluidos dentro de la cuenca visual de los 300 m fijados como límite, desde los que es posible la percepción del bien o de alguno de sus elementos especialmente significativos y característicos como campanarios, torres y cúpulas en el caso de las Iglesias.
 - Se han incluido viarios que se encuentran dentro de la distancia de los 300 m fijados como límite, que constituyen recorridos o que son escenarios de vistas generales del bien o perspectivas de elementos especialmente significativos y característicos de éste.
 - Se han incluido aquellos elementos presentes dentro del ámbito de los 300 m, fijado como límite, que distorsionan profundamente la visualización (o contemplación) del bien. En la mayoría de los casos se trata de edificios con un número de plantas superior al característico de la zona, con medianeras vistas, con deficiente estado de conservación, con implantación de numerosas instalaciones en las cajas de escaleras y cubierta, o con elementos de publicidad etc. que afectan a su percepción.
 - Para el caso de los Jardines, se ha realizado la inclusión de los elementos que incluidos en esta distancia de 300 m afectan a la percepción del bien, analizando las vistas que desde el interior del espacio de los jardines constituyen su marco espacial.
- 9) La inclusión de espacios de vinculación arqueológica con los BICs y con las tradiciones a ellos vinculados, que establece el criterio 5, se basa principalmente en el resultado de representar las zonas relacionadas directamente con el monumento, susceptibles de contener hallazgos arqueológicos, por lo que se ha tenido en cuenta la incorporación de elementos como los fossars o cementerios en el caso de las iglesias, y la incorporación de los perímetros de definición de partes del BIC que pueden encontrarse en el subsuelo, como el perímetro de los complejos monásticos, claustros etc. en el caso de Conventos. Muralla, fosos y fortificaciones, en el caso de la puerta de Serranos, Quart y la muralla árabe, etc.

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

Para aplicación de este criterio se ha partido de la información contenida en el Catálogo del PGOU de Valencia, apartado Áreas de Protección Arqueológica y el plano de Arqueología que contiene el documento de revisión del PGOU, facilitado por el Servicio de Planeamiento. Como resultado de esta información se ha añadido los perímetros de presunción arqueológica de los BIC 45- Azudes, 49- la Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Misericordia de Campanar y 23- la Iglesia-Monasterio de San Vicente de la Roqueta. El resto de las áreas de presunción arqueológicas definidas se han delimitado tras un estudio histórico específico en el marco de este trabajo. En el caso de que en el subsuelo de alguna de estas edificaciones se haya realizado transformaciones que pueden haber ocasionado la pérdida de los restos existentes, como es el caso de la realización de edificios con sótanos etc, que habrían eliminado cualquier vestigio anterior, se ha desafectado la parcela en la que se encuentran.

Por otra parte este criterio 5 hace mención a la vinculación del BIC con la contextualización histórica de su relación territorial. En aplicación de esta determinación se han incorporado espacios de gran extensión que a lo largo de la historia de la ciudad han tenido carácter unitario.

10) Definidos los entornos individuales de cada monumento, siguiendo los criterios enumerados y justificados anteriormente, se ha procedido al análisis de conjunto.

Se han elaborado documentos de síntesis que ofrecen una mapificación conjunta de la situación actual y de las propuestas efectuadas, para acabar formulando una propuesta de ámbitos sujetos a planeamiento especial.

Valencia, marzo 2011, modf. julio 2013

El equipo redactor:

Fdo. Inés Esteve Sebastián
arquitecta

**DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION:
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

VI. RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACION

- O-01 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DEL BIC**

- O-02 RÉGIMEN URBANÍSTICO**
 - O-02a ÁREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**
 - O-02b FUERA DE ORDENACIÓN**
 - O-02c PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN**

- O-03 ESPACIO LIBRE PÚBLICO. TIPOLOGÍAS DE CALLES Y ÁREAS DE DISEÑO URBANO**

- O-04 AFECCIONES PATRIMONIALES. NIVELES DE PROTECCIÓN. ÁREAS ARQUEOLÓGICAS**
 - O-04a JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN**
 - O-04b NIVELES DE PROTECCIÓN, ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA**

- O-05 ORDENANZAS GRÁFICAS I**

- O-06 ORDENANZAS GRÁFICAS II**

- O-07 RÉGIMEN COMPETENCIAL**