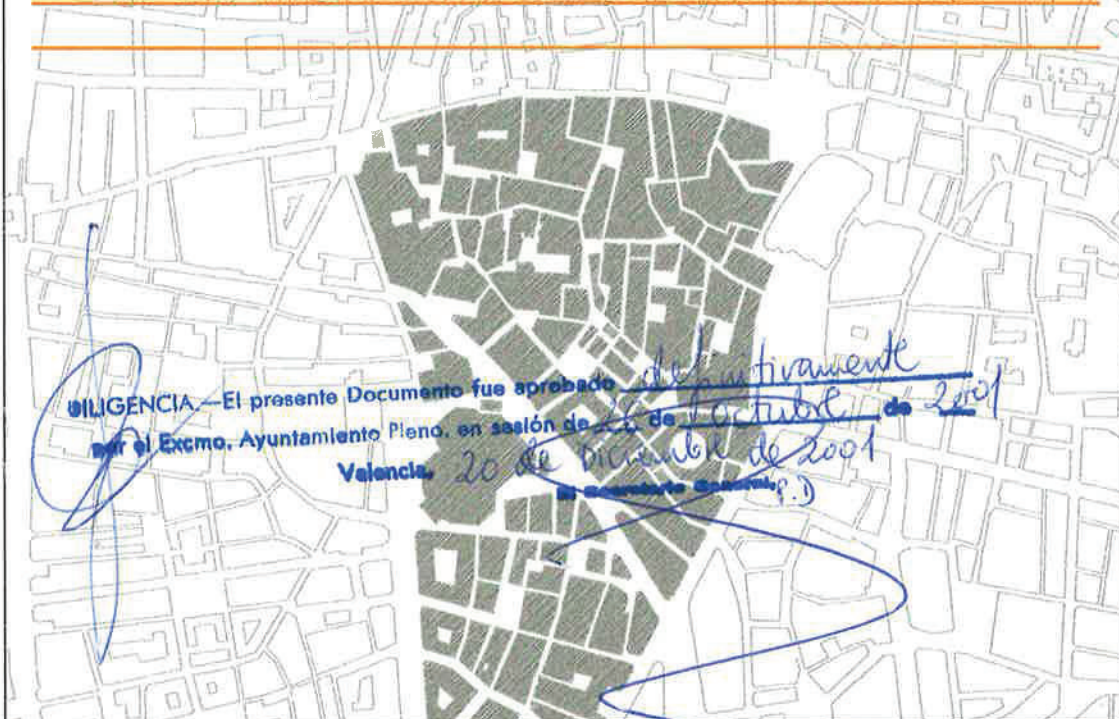


MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DEL MERCAT (UNIDADES DE ACTUACIÓN)

ANEXO: PROCESO DE INFORMACION PUBLICA



ÁNGEL MARTÍNEZ BALDÓ
arquitecto

SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

AD:26-10-2001

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRI DEL MERCAT.

ANEXO: PROCESO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

- **INFORME DE ALEGACIONES**
- **ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL DE 28 DE ABRIL DE 2000**
- **DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 10 DE ABRIL DE 2000.**
- **INFORME SOBRE PRECISIONES A INTRODUCIR COMO CONSECUENCIA DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO ARTÍSTICO.**

julio de 2000

INFORME DE ALEGACIONES

1/10/2010

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL BARRI DEL MERCAT (UNIDADES DE ACTUACIÓN)
INFORME DE ALEGACIONES

RELACIÓN DE ESCRITOS PRESENTADOS.

Durante o con posterioridad al periodo de información pública del expediente de Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior se han presentado los escritos que se relacionan en el cuadro adjunto. En las páginas siguientes se incluye el informe realizado sobre cada uno de los escritos de alegación.

		ALEGACIONES PRESENTADAS DENTRO DE PLAZO.
Nº	Nº REGISTRO	ALEGANTE
1	079621	CAPILLA RAMIREZ EMILIA
2	079645	HERNANDIS DE LA VISITACIÓN BERNABE
3	079646	ORTUÑO BENAVENT J. PILAR
4	079655	CORTES PAREDES SOLDEDAD
5	079658	CAMARENA VIÑAS ROBERTO
6	080124	RAMIREZ PEREZ EMILIA
7	080203	CASASUS CASASUS CARMEN
8	080204	BAU CERVERA VICENTE
9	080205	VALENZUELA DE SANJUAN DIEGO
10	080206	VALENZUELA RUMBERO GEMA
11	080207	PEREZ URIOS CONCEPCION
12	080208	PEREZ RAMÓN JOSE
13	080209	CASTRILLO LOPEZ ANDRES
14	080210	FERRER GUERRERO JOSEFINA
15	080211	BAU CASASUS CARMEN
16	080212	RODRIGO GARCIA IGNACIO
17	080213	RAMIREZ MONTOLIU RAFAEL
18	080214	RAMIREZ MONTOLIU DESAMPARADOS
19	080215	CASTILLO CALVO ADELA
20	080216	CANET ESTEVE ENRIQUE
21	080661	TALENS HERNANDIS JUAN ANDRES
22	080662	TALENS HERNANDIS Mª CARMEN
23	080663	RUBIO NADAL JOSE
24	080878	ASOCIACION VECINOS CENTRO HISTORICO
25	080883	PEREZ TORREJON MIRIAM
26	080884	PEREZ BONET MARTIN
27	080885	BONET BETORET CARLOS
28	080886	RUIZ CAVANILLES CRISTINA
29	080887	GARCIA DELTORO MIGUEL

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL BARRI DEL MERCAT (UNIDADES DE ACTUACIÓN)
INFORME DE ALEGACIONES

30	080888	GARCIA IGLESIAS MILAGROS
31	080889	ESCANDELL TUDELA ANTONIO
32	080895	DEL CAMPO CAPILLA JUAN
33	080896	PAYA ZAFORTEZA ENRIQUE
34	023003	GENERAL CONSTRUCTOR S.A.
35	023004	GENERAL CONSTRUCTOR S.A.
36	023732	CUENCA ADAM ANGELES
37	023859	VALENCIA PARAISO S.L.

		ALEGACIONES PRESENTADAS FUERA DE PLAZO.
38	082336	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
39	082646	CAMPOS BOSCH ALONSO, comunidad propietarios c/ Blanes, 3
40	026902	BENET FERNÁNDEZ, JOSEP Mº
41	090683	BORONAT I LORENTE, JOSEP Mº
42	027045	IBERDROLA S.A.
		INFORMES.
43		Informe del Servicio Municipal de Gestión Urbanística,
44		Oficio de la Dirección General de Patrimonio Artístico.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL BARRI DEL MERCAT (UNIDADES DE ACTUACIÓN)
INFORME DE ALEGACIONES

RESUMEN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Teniendo en cuenta el contenido de cada uno de los escritos de alegación y los informes realizados que se incluyen en las páginas siguientes, se propone aceptar las propuestas contenidas en los escritos con el siguiente número de orden:

Nº	Aceptación	Propuesta
1 a 33	Total	Mantenimiento de la ordenación en UE 11-12-13.
36	Total	Mantenimiento ordenación en C/ Olmo-C/ Generoso Hdez.
37	Parcial	Agrupación de UE 11 y UE 12-13 en una sola Unidad.
42	Total	Incorporación de las canalizaciones subterráneas de infraestructuras entre las obras de urbanización.
44	Total	Protección integral espacios abovedados C/. Pere Compte.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de Octubre de 2001
Valencia, 20 de Diciembre de 2001
El Secretario General. P.D

1 a 33. ESCRITOS PRESENTADOS POR .

- 1 CAPILLA RAMIREZ EMILIA
- 2 HERNANDIS DE LA VISITACIÓN BERNABE
- 3 ORTUÑO BENAVENT J. PILAR
- 4 CORTES PAREDES SOLDEDAD
- 5 CAMARENA VIÑAS ROBERTO
- 6 RAMIREZ PEREZ EMILIA
- 7 CASASUS CASASUS CARMEN
- 8 BAU CERVERA VICENTE
- 9 VALENZUELA DE SANJUAN DIEGO
- 10 VALENZUELA RUMBERO GEMA
- 11 PEREZ URIOS CONCEPCION
- 12 PEREZ RAMÓN JOSE
- 13 CASTRILLO LOPEZ ANDRES
- 14 FERRER GUERRERO JOSEFINA
- 15 BAU CASASUS CARMEN
- 16 RODRIGO GARCIA IGNACIO
- 17 RAMIREZ MONTOLIU RAFAEL
- 18 RAMIREZ MONTOLIU DESAMPARADOS
- 19 CASTILLO CALVO ADELA
- 20 CANET ESTEVE ENRIQUE
- 21 TALENS HERNANDIS JUAN ANDRES
- 22 TALENS HERNANDIS Mª CARMEN
- 23 RUBIO NADAL JOSE
- 24 ASOCION.VECINOS CENTRO HISTORICO
- 25 PEREZ TORREJON MIRIAM
- 26 PEREZ BONET MARTIN
- 27 BONET BETORET CARLOS
- 28 RUIZ CAVANILLES CRISTINA
- 29 GARCIA DELTORO MIGUEL
- 30 GARCIA IGLESIAS MILAGROS
- 31 ESCANDELL TUDELA ANTONIO
- 32 DEL CAMPO CAPILLA JUAN
- 33 PAYA ZAFORTEZA ENRIQUE

CONTENIDO DEL ESCRITO

Se trata de alegaciones referidas al Programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución 11, 12 y 13 del Barri del Mercat presentado por Valencia Paraiso S.L. y cuya tramitación coincide en el tiempo con la Modificación del P.E.P.R.I. Los motivos de alegación son los siguientes:

1. Se han recalificado como residenciales dos parcelas calificadas en el PEPRI y en la Modificación como Servicio Público Socio-Cultural.
2. Se aumenta la altura de cornisa en la manzana que el P.E.P.R.I. calificó como dotacional, pasando de la del Edificio del Instituto de la Juventud (de unos 10 M.) hasta 17,5 M. mas 3,5 M. de ático.
3. Existen contradicciones entre los planos del PAI: La altura de cornisa es de 12,20 M. en el plano M-5, de 17,40 M. en el plano M-14 y se le añade un ático de 3,5 M. de altura en los Planos de Ordenanza gráfica. Lo mismo sucede con la anchura de la calle Poeta Llobart, de 3,70 M. que se grafía de 6 M.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL BARRI DEL MERCAT (UNIDADES DE ACTUACIÓN)
INFORME DE ALEGACIONES

4. Las posibles mejoras derivadas de la nueva ordenación, se ven mermadas por la situación de en la vía pública de las rampas de acceso al aparcamiento subterráneo.

De acuerdo con lo expuesto se propone:

1. Que se obligue a Valencia Paraiso S.L. a respetar los usos y condiciones de edificación en la manzana dotacional.
2. Que se obligue a incluir los accesos al aparcamiento en edificación privada.
3. Si se quiere seguir tramitando el P.A.I. sus contenidos deben modificarse y adaptarse a los de la Modificación del P.E.P.R.I. expuesto al público.

INFORME.

Las alegaciones contenidas en el escrito se refieren en realidad a un Programa de Actuación Integrada que se tramita de modo coincidente en el tiempo. En cualquier caso manifiesta el acuerdo de los firmantes con la propuesta del documento de Modificación del P.E.P.R.I.

34 Y 35.

ESCRITOS PRESENTADOS POR D. JOAQUÍN MARÉS ESTEBAN:

D. Joaquín Marés Esteban, en representación de GENERAL CONSTRUCTOR S.A., empresa propietaria del solar con nº catastral 5627902 situado en Pl. Merced-C/. Calabazas, 7.

CONTENIDO DEL ESCRITO

1. Disconformidad con el ensanchamiento de la calle Itálica, que se suma a los ya previstos por el P.E.P.R.I. en las calles del Pópul y Calabazas. Esta ampliación se realiza únicamente a expensas de esta parcela. Por ello se solicita el mantenimiento de la alineación actual o el reparto de la ampliación entre los dos solares contiguos.
2. Se considera positiva la unificación de las alturas en toda la manzana, pero al aplicar la altura permitida por el P.E.P.R.I. vigente quedaría en 16 M., casi un metro menos que la actualmente existente en los edificios de la Unidad, que no es de los más altos de la plaza. Se solicita por esta razón establecer como altura de referencia la del edificio de Mas Masiá.
3. La reducción en tres de las alineaciones provocan una merma en el aprovechamiento del subsuelo como aparcamiento para residentes (ya se han realizado las excavaciones arqueológicas). Por ello se solicita el uso del subsuelo en toda la parcela original.

INFORME.

La actuación propuesta por la Modificación del P.E.P.R.I. provoca la sustitución total de las antiguas edificaciones, con cambios importantes en el tejido urbano. En estas condiciones no tiene sentido conservar anchos de calle de 3 o 4 m., absolutamente inadecuados respecto a las exigencias de habitabilidad de las nuevas viviendas. La ampliación de la calle se realiza hacia el Este por dos razones diferentes: por presentar mejores condiciones de trazado respecto a la pequeña plaza propuesta al final de la calle Itálica, y para no desequilibrar aún más los aprovechamientos de las dos Unidades delimitadas, ya que el aprovechamiento tipo de la UE 15 es superior al de la UE 13.

Las alturas de la edificación ya son muy elevadas respecto a la escala histórica, por lo que no es recomendable elevar aún más la altura de las nuevas edificaciones, teniendo en cuenta que la altura establecida ya es superior a la de las edificaciones anteriormente existentes. Conviene recordar además que la Modificación ya ha supuesto la elevación de una planta en la mayor parte de la manzana respecto a la altura permitida por el P.E.P.R.I.

El tamaño de la parcela es adecuado para realizar aparcamientos. En cualquier caso las posibilidades de utilizar el subsuelo tienen una regulación administrativa diferente de la tramitación del presente documento.

Se propone mantener la ordenación incluida en el documento expuesto al público.

**36. ESCRITO PRESENTADO POR D^a. ANGELES CUENCA
ADAM:**

D^a. Angeles Cuenca Adam, como propietaria de una vivienda en C/. Maestro Generoso Hernández nº 6.

CONTENIDO DEL ESCRITO

En el área existente entre las calles Generoso Hernández, Ercilla, Olmo y Numancia existen dos solares vallados que incumplen las condiciones de parcela mínima del P.E.P.R.I. y cuya edificación imposibilitaría la apertura de los espacios públicos propuestos por el Plan. Por ello se propone calificarlos como suelo dotacional público, creando una placita a conectar con la existente en la C/. Tundidores, Purísima y Olmo, con lo que se resaltarían las edificaciones existentes.

INFORME.

El Plan expuesto al público ya contiene la propuesta formulada por el escrito de alegaciones, consistente en la apertura de una pequeña plaza en el encuentro de las calles Generoso Hernández y Olmo, provocando la apertura visual desde la calle Numancia a la calle Purísima.

37. ESCRITO PRESENTADO POR VALENCIA PARAISO S.L.:

VALENCIA PARAISO S.L. es la empresa proponente del Programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución 11, 12 y 13 del Barri del Mercat.

CONTENIDO DEL ESCRITO

1. PRESENTACIÓN DE SENDAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

Valencia Paraiso S.L. presentó el 26-1-99 un P.A.I. incluyendo:

- Modificación del Planeamiento.
- Anteproyecto de urbanización.
- Anteproyecto de edificación y aparcamiento.

Se completó el 23-3-99 con otra documentación que coincide en su mayor parte con la aportada en su día.

2. COINCIDENCIA SUSTANCIAL DE AMBAS POSTURAS.

La propuesta del P.A.I. y la de la Modificación del P.E.P.R.I. coinciden básicamente en la formación de dos plazas, una de ellas de grandes dimensiones (43x25 M.) y en la construcción de un aparcamiento subterráneo de 260 plazas y peatonalización de la zona. Por lo que Valencia Paraiso S.L. no tiene inconveniente en que se continúe con una sola tramitación de las dos modificaciones de planeamiento presentadas.

3. DIFERENCIAS EXISTENTES

Respecto a las diferencias existentes entre ambos documentos se realiza la siguiente propuesta:

A. DELIMITACIÓN DE U.E.

En el P.A.I. se delimita una única U.E. con una superficie de 6.301 m². mientras en la Modificación se delimitan dos, la UE 11 de 388 m². y la UE 12-13 de 4.559 m².

Se propone una única U.E., sin perjuicio de las puntualizaciones necesarias, incluyendo la parcela dotacional edificada a efectos de los gastos, pero no de las cesiones.

B. ANCHOS DE LAS CALLES

Existen diferencias entre los dos documentos, que afectan a las calles Escolano, Madrina y En Gil.

Se propone mantener las de la Modificación.

C. PEATONALIZACIÓN DEL ENTORNO Y RAMPAS DE APARCAMIENTO

En el P.A.I. se propone la peatonalización completa en las calles Linterna y Mallorquins, situándose los accesos al aparcamiento subterráneo en la vía pública. En la Modificación se permite el tráfico en las calles Linterna y Mallorquins y se peatonaliza el resto. Las rampas de acceso al aparcamiento se sitúan bajo edificios

Se propone mantener la propuesta del P.A.I.

D. PARCELA DOTACIONAL

La Modificación califica la manzana donde se sitúa el Instituto de la Juventud como dotacional, mientras el P.A.I. la califica como residencial.

Se propone mantener la propuesta del P.A.I.

E. NÚMERO DE PLANTAS DE LAS EDIFICACIONES

En el P.A.I. se permiten 6 y 7 plantas junto al edificio de C/. Calabazas, 15. En la Modificación solo se permiten 5 plantas en todo el ámbito.

Se propone mantener la propuesta del P.A.I.

F. ORDENANZA GRÁFICA DE LAS FACHADAS

Está incluida en el P.A.I., sin que exista en la Modificación.

Se propone que se llegue a un consenso con los organismos correspondientes para crear un entorno uniforme y adecuado.

4. FORMA DE GESTIÓN Y DESARROLLO

El PAI, propone, utilizando como referente legal el contenido de los artículos 1.1, 29.1, 29.4, 29.12 y 30.2 de la L.R.A.U., la forma de reparcelación con indemnización en metálico o la adjudicación de fincas en división horizontal conforme a los derechos de cada propietario.

La Modificación habla de posibilidades de gestión directa o indirecta.

Es conveniente que en el nuevo planeamiento se haga constar la forma de ejecución, con las matizaciones indicadas, teniendo en cuenta la división en parcelas de gran tamaño adecuadas a la edificación, que solo pueda ser desarrollada por propietarios que representen el 75% de superficie de la Unidad y que se comprometan a la edificación simultánea.

5. MODIFICACIÓN QUE DEBE SEGUIR SU TRÁMITE

Se propone que una vez resueltas las diferencias indicadas, sea la propuesta de Modificación la que continúe su tramitación, si bien debe refundirse con la propuesta del P.A.I.

6. PROPIETARIOS ACTUALES

Los propietarios de la Unidad que están conformes representan 2.773 m², equivalente al 71'26% de la superficie del Área de Reparto.

INFORME.

El escrito de alegaciones, que reconsidera algunos aspectos del P.A.I. anteriormente presentado, formula cambios que se refieren en última instancia a solo tres aspectos del contenido del P.E.P.R.I.:

- Delimitación de las Unidades,
 - Suelo de equipamiento público,
 - Altura permitida en las parcelas adyacentes a C/. Calabazas nº 15.
- La Delimitación de dos Unidades de Ejecución tenía como finalidad el vincular cada una de ellas a la urbanización de un espacio diferente y conseguir una mayor diversificación de las actuaciones posibles. De este modo en la UE 12-13 se incluían solamente los terrenos afectados por la propuesta de la nueva plaza y consiguientemente por la construcción del aparcamiento subterráneo, mientras la UE-11 se relacionaba con la apertura de una pequeña placita en la calle Itálica y el ensanchamiento de la calle de Calabazas.

Sin embargo, teniendo en cuenta el elevado porcentaje de propietarios que suscriben la propuesta de agrupar los dos ámbitos en una única Unidad, parece razonable acceder a lo solicitado.

- En la manzana limitada por las calles Itálica-Hiedra-Poeta Llobart-Mallorquins-Calabazas la Modificación fija la altura en cinco plantas, mientras el Programa propone cinco, seis y siete plantas en diferentes zonas de la manzana. La propuesta del Programa se justifica en la conveniencia de tapar las medianerías existentes del edificio de C/ Calabazas nº 15, de nueve plantas de altura.

El criterio de elevar las alturas de la edificación en las parcelas colindantes a edificios ya existentes no es adecuado para intervenir en cascos históricos como el de Valencia, donde han sido numerosas las edificaciones con altura excesiva construidas durante los años sesenta y setenta, hasta el punto de que en lugar de mejorar la situación actual provocaría un claro empeoramiento. Con el criterio de tapar medianerías se produciría una considerable sobreelevación que deterioraría aún más las condiciones ambientales de los barrios históricos. Las calles en que se sitúan estos edificios son muy estrechas, Hiedra e Itálica de 5 m. de ancho, y Calabazas de 7 m., en las que construir edificios de más de cinco plantas es absolutamente desaconsejable. Se trata de conformar un espacio urbano adecuado para las nuevas viviendas que se van a construir en el barrio, de modo que la escala de las calles, el soleamiento y el paisaje urbano no superen ciertos límites de deterioro.

La Modificación del P.E.P.R.I. ya ha supuesto un incremento de las alturas permitidas en la zona, elevando a cinco plantas la edificabilidad en las calles de la Hiedra e Itálica, que en el Plan vigente era de cuatro. Por otra parte el aprovechamiento resultante en la Unidad de ejecución es aceptable, bastante superior al resultante del P.E.P.R.I. vigente y al otros ámbitos incluidos en Unidades de Ejecución, a lo que habría que añadir la rentabilización de la

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL BARRI DEL MERCAT (UNIDADES DE ACTUACIÓN)
INFORME DE ALEGACIONES

construcción de un gran aparcamiento bajo el espacio público, por lo que

- Algunas de las razones apuntadas son también aplicables al mantenimiento de las reservas de equipamiento. Ya se ha señalado en el punto anterior que el P.E.P.R.I. se ha modificado en el sentido de incrementar el suelo privado y la edificabilidad resultante de la actuación, gracias a una racionalización de la distribución entre suelos públicos y privados. No han aparecido circunstancias objetivas que justifiquen una mayor reducción del suelo dotacional, excepto la obtención de un mayor beneficio privado.

Por las razones indicadas se propone aceptar la propuesta del escrito de alegaciones en lo referente a la delimitación de una única Unidad de Ejecución para todo el ámbito, manteniendo el resto de condiciones de la ordenación contenida en el documento de Modificación del P.E.P.R.I. expuesto a información pública .

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de

Valencia,

20 de Diciembre de 2001

El Secretario General

P.D

definitivamente

26 de octubre de 2001

20 de Diciembre de 2001

38. ESCRITO PRESENTADO POR EL COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA.

CONTENIDO DEL ESCRITO

Se considera que la Modificación propone de forma adecuada una variación de la ordenación establecida por el PEPRI. Pese a la mejora urbanística propuesta para el barrio se estima conveniente introducir los siguientes aspectos:

1. Fijar en 4 plantas, en lugar de 5, la altura de la manzana delimitada por las calles Zapatería de los Niños, Numancia, Ercilla y el nuevo espacio libre de la U.E. 8.
2. Incluir en esta Unidad la parcela de C/. Martín Mengod, nº 2.
3. Especificar las cargas sobre m² construidos en las UE 11, 12 13 y 15, a fin de verificar la correcta subdivisión en UE según los criterios del artículo 115F del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
4. Incluir en las Unidades de Ejecución tramos completos de vial que garanticen la urbanización homogénea de ámbitos autónomos. En concreto en la UE 12-13 debería incluirse el tramo de la C/. Linterna al que recae la dotación de Servicio Público.

INFORME.

1. Tal como señala el escrito, resultaría mas adecuada para la mejora de la escala y las características ambientales del barrio fijar en cuatro plantas la altura de los edificios en la manzana delimitada por las calles Zapatería de los Niños, Numancia, Ercilla y el nuevo espacio libre de la U.E. 8. Sin embargo en este caso el marco de decisiones del planeamiento exige una fuerte vinculación entre las decisiones de ordenación y de gestión. En este sentido se propone la máxima altura que se considera compatible con la escala del entorno, y que corresponde además a la que ya tienen numerosos de los edificios próximos. La aceptación de la propuesta del escrito de alegaciones haría absolutamente inviable la gestión de la Unidad, ya bastante dificultosa con la ordenación expuesta al público.
2. Razones semejantes justifican la exclusión de la Unidad de la parcela de la calle Martín Mengod nº 2, donde se sitúa un kiosco de libros, cuya inclusión supondría un incremento de las cargas de la Unidad mas allá de los límites de lo viable
3. Se propone unir en un único ámbito las Unidades UE11 y UE 12-13, con la consiguiente igualación de los beneficios y las cargas derivados de su gestión. El criterio de separación respecto a la UE-15 se justifica en la vinculación con diferentes actuaciones urbanizadoras: De este modo en la UE 12-13 se incluyen los terrenos afectados por la propuesta de la nueva plaza y la construcción del aparcamiento subterráneo, mientras la UE-15 se relaciona con la regularización viaria en el entorno de la Plaza de la Merced. Se responde asimismo a la conveniencia de diversificar las

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL BARRI DEL MERCAT (UNIDADES DE ACTUACIÓN)
INFORME DE ALEGACIONES

actuaciones y adecuarse a iniciativas reales para la gestión de las Unidades.

4. No se considera conveniente incluir la urbanización del tramo de vial señalado para mantener la coherencia de la obra urbanizadora. Como se ha señalado en los puntos anteriores debe recordarse la finalidad de hacer viables las actuaciones en estos ámbitos tan deteriorados, lo que se traduce en una actitud de no incrementar mas allá de lo necesario las cargas de gestión y urbanización en los distintos ámbitos incluidos en Unidades de Ejecución.

Por las razones expuestas se propone mantener la ordenación incluida en el documento expuesto al público.

**39. ESCRITO PRESENTADO POR D. ALFONSO CAMPOS BOSCH, en
representación de la Comunidad de Propietarios de C/. Blanes nº 3**

CONTENIDO DEL ESCRITO

1. Debe achafanarse la esquina C/. Palafox-C/. En Gall, ante el gran número de vehículos, especialmente furgonetas de vendedores del Mercado que estacionan en batería ante la puerta 2, que impiden pasar a las amas de casa. La acera situada frente a la puerta del mercado recayente a C/. Palafox deberá ser ensanchada para evitar el aparcamiento de vehículos y facilitar así la entrada de amas de casa.
2. La calle Blanes es peligrosa (callejón largo y más estrecho que las otras calles del entorno), por lo que debería ensancharse en 2 ó 3 m. por el lado de los números pares.

INFORME.

1. Los problemas derivados de la acumulación del número de vehículos ante las puertas del Mercado Central recayentes a la calle Palafox no pueden traducirse en demoliciones de la edificación histórica, sino tratarse mediante modificaciones en la urbanización del espacio público o en la construcción y regulación del aparcamiento, aspectos que no se incluyen entre las determinaciones del presente documento.
2. El ensanchamiento de la calle Blanes provocaría la demolición de tres edificaciones, alguna de ellas protegida por el P.E.P.P.R.I. El elevado coste económico que supondría la actuación, únicamente realizable por expropiación, así como la demolición de edificios de considerable valor histórico aconsejan mantener las alineaciones existentes.

Por las razones expuestas se propone mantener la ordenación incluida en el documento expuesto al público.

**40. ESCRITOS PRESENTADOS POR D. JOSEP M^a BENET
FERNÁNDEZ, en representación de CAFE LISBOA S.L.**

CONTENIDO DEL ESCRITO

Solicita que los solares de C/. Ercilla nº 4 y C/. Generoso Hernández s/n sean excluidos de la U.A.-8, así como el mantenimiento de la alineación de estos solares sobre la calle del Olmo.

INFORME.

La formación de la pequeña plaza en la calle del Olmo ya estaba incluida en el Plan anterior, sin que haya razones para eliminarla, ya que mejora de modo sensible la conexión visual de la calle Numancia con la apertura de la calle Purísima. La Modificación del P.E.P.R.I. ya ha supuesto una mejora de las condiciones de edificación, al incrementar ligeramente la superficie de solar.

Los solares de C/. Ercilla nº 4 y C/. Generoso Hernández s/n ya se encontraban incluidos en la Unidad de Ejecución nº 8 del P.E.P.R.I. actualmente vigente. La pretensión de extraer las parcelas del ámbito de la Unidad dificultaría sensiblemente sus posibilidades de ejecución, a la vez que en caso de aplicarse al resto de parcelas edificables, limitaría a la expropiación las posibilidades de obtención de los suelos dotacionales. Por esta razón se considera inconveniente su exclusión de la Unidad.

Se propone mantener la ordenación incluida en el documento expuesto al público.

41. ESCRITO PRESENTADO POR D. JOAN I. BORONAT I LORENTE, en representación de la Comunidad de propietarios de C/. Purísima nº 1.

CONTENIDO DEL ESCRITO

La Modificación propone una reconstrucción mimética del viario histórico que no se adecua a las necesidades del barrio, al crear problemas de salubridad y seguridad (drogas, ...) siendo preferible la propuesta del P.E.P.R.I. de crear un espacio libre entre las calles En Pina, Purissima y Angosta de la Compañia, que debería ser ejecutado directamente por la Administración, ante la falta de viabilidad de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

INFORME.

La propuesta del P.E.P.R.I. habría provocado la pérdida de la continuidad de las fachadas que delimitan la calle de la Purísima, fragmentando la edificación en dos pequeñísimas manzanas formadas cada una por únicamente dos edificaciones. Dicha propuesta ya había sido cuestionada por el Informe de la Conselleria de Cultura, que recomendaba el restablecimiento de la continuidad del frente edificado que ha conformado históricamente la calle Purísima.

Por otra parte la propuesta del P.E.P.R.I. de gestionar esta actuación mediante la delimitación de una Unidad de Actuación se revela como muy dificultosa, tal como el propio escrito de alegaciones manifiesta al solicitar la realización de la actuación directamente por expropiación.

Estas son las razones por las que la propuesta de Modificación pretende conciliar el mantenimiento del frente edificado con la mejora de la accesibilidad a la calle En Pina, con su trazado quebrado, mediante el ensanchamiento de su zona central y la apertura de un pasaje de dos plantas de altura libre.

Las razones de seguridad ciudadana, no pueden justificar una actuación indiscriminada de demolición de edificaciones y apertura de plazas, tal como proponen los diferentes escritos que alegan este tipo de razones para justificar sus propuestas. A las razones de índole cultural y urbanística se une la consideración de las limitaciones económicas de la inversión pública para asumir este tipo de operaciones.

Se propone mantener la ordenación incluida en el documento expuesto al público.

42. ESCRITO PRESENTADO POR IBERDROLA S.A.

CONTENIDO DEL ESCRITO

Pese a no ser el momento adecuado se propone que en las nuevas actuaciones se construyan canalizaciones subterráneas para las redes de baja tensión que incluyan las conexiones desde las redes subterráneas a las centralizaciones de contadores. Por esta razón se solicita la introducción de estos criterios en los futuros proyectos de Urbanización.

INFORME.

La petición es razonable teniendo en cuenta las características que deben tener las actuaciones de urbanización en las zonas históricas y la práctica municipal en los últimos años, que se ha traducido en actuaciones de urbanización integral de tramos de los barrios históricos en las que se ha incluido la canalización subterránea de los suministros. Por esta razón se propone aceptar la alegación, introduciendo la canalización subterránea de los servicios urbanos de suministro de electricidad y telefonía entre las obras a realizar en las Unidades de Ejecución delimitadas.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de octubre de 2001
Valencia, 20 de Diciembre de 2001
El Secretario General,
P.D.

43. ESCRITO PRESENTADO POR SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

CONTENIDO DEL ESCRITO

La parcela de Pl. Santa Catalina nº 5 se encuentra incluida en la Actuación Aislada nº 7, según el P.E.P.R.I. A juicio de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo dicha actuación debe quedar sin efecto.

INFORME.

El Ayuntamiento ha iniciado los tramites para redactar un Proyecto de Rehabilitación de los edificios que conforman el Conjunto de la Plaza Redonda, que debe incluir una propuesta de gestión de la actuación. Por esta razón se considera preferible posponer las decisiones sobre el mantenimiento o supresión de la A.I. 7 hasta el momento en que el desarrollo de los trabajos permita disponer de mayor información sobre el sistema de gestión que se considera recomendable.

44. ESCRITO PRESENTADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO DE LA GENERALITAT VALENCIANA.

CONTENIDO DEL ESCRITO

1. Se requiere al Ayuntamiento para que extreme el cuidado en el tratamiento de la C/. Pere Compte, antigua Escalones de la Lonja.
2. Se redacte el proyecto de intervención y se dicten las oportunas ordenes de ejecución sobre los espacios abovedados situados bajo la misma calle.
3. Se incluyan dichos espacios abovedados en el Catálogo de elementos protegidos, en la categoría de Protección Integral.

INFORME.

Se propone aceptar la propuesta en lo que respecta a la inclusión de los espacios abovedados situados bajo la calle Pere Compte en el Catálogo de Edificios Protegidos, en la categoría de Protección Integral. El resto de propuestas corresponden a un ámbito distinto al del planeamiento urbanístico.

ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL DE 28 DE ABRIL DE 2000

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de abril de 2000, adoptó el siguiente acuerdo:

"Vista la Resolución de Alcaldía de nº U 2232 de 19 de abril de 1.999, visto el resultado de la información pública practicada, considerando los informes emitidos por el Servicio de Transportes y Circulación, por el Servicio de Gestión Urbanística y por el Servicio de Planeamiento, y previo Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones que a continuación se relacionan por los motivos siguientes:

- **Alegaciones nº R.G.E. 023003 y nº R.G.E. 023004**, presentadas por D. Joaquín Marés Esteban, en representación de General Constructor S.A, por cuanto la actuación propuesta por la Modificación del P.E.P.R.I. provoca la sustitución total de las antiguas edificaciones, con cambios importantes en el tejido urbano. En estas condiciones no tiene sentido conservar anchos de calle de 3 o 4 m., absolutamente inadecuados respecto a las exigencias de habitabilidad de las nuevas viviendas. La ampliación de la calle se realiza hacia el Este por dos razones diferentes: por presentar mejores condiciones de trazado respecto a la pequeña plaza propuesta al final de la calle Itálica, y para no desequilibrar aún más los aprovechamientos de las dos Unidades de Ejecución delimitadas, ya que el de aprovechamiento la UE 15 es superior al de la UE 13.

Por otra parte las alturas de la edificación ya son muy elevadas respecto a la escala histórica, por lo que no es recomendable elevar aún mas la altura de las nuevas edificaciones, teniendo en cuenta que la altura establecida ya es superior a la de las edificaciones anteriormente existentes. Conviene recordar además que la Modificación ya ha supuesto la elevación de una planta en la mayor parte de la manzana respecto a la altura permitida por el P.E.P.R.I.

Por último el tamaño de la parcela es adecuado para realizar aparcamientos. En cualquier caso las posibilidades de utilizar el subsuelo tienen una regulación administrativa diferente de la tramitación del presente documento.

Alegación nº 82646, presentada por D. Alfonso Campos Bosch, en representación de la Comunidad de Propietarios de C/ Blanes nº 3, por cuanto los problemas derivados de la acumulación del número de vehículos ante las puertas del Mercado Central recayentes a la calle Palafox no pueden traducirse en demoliciones de la edificación histórica, sino tratarse mediante modificaciones en la urbanización del espacio público o en la construcción y regulación del aparcamiento, aspectos que no se incluyen entre las determinaciones del presente documento.

Por otro lado, el ensanchamiento de la calle Blanes provocaría la demolición de tres edificaciones, alguna de ellas protegida por el P.E.P.R.I. El elevado coste económico que supondría la actuación, únicamente realizable por expropiación, así como la demolición de edificios de considerable valor histórico aconsejan mantener las alineaciones existentes.

Alegación nº R.G.E. 026902, presentada por D. Josep M^a Benet Fernández, en representación de Café Lisboa S.L., por cuanto la formación de la pequeña plaza en la calle del Olmo ya estaba incluida en el Plan anterior, sin que haya razones para eliminarla, ya que mejora de modo sensible la conexión visual de la calle Numancia con la apertura de la calle Purísima. La Modificación del P.E.P.R.I. ya ha supuesto una mejora de las condiciones de edificación, al incrementar ligeramente la superficie de solar.

Por otra parte los solares de C/ Ercilla nº 4 y C/ Generoso Hernández s/n ya se encontraban incluidos en la Unidad de Ejecución nº 8 del P.E.P.R.I. actualmente vigente. La pretensión de extraer las parcelas del ámbito de la Unidad dificultaría sensiblemente sus posibilidades de ejecución, a la vez que en caso de aplicarse al resto de parcelas edificables, limitaría a la expropiación las posibilidades de obtención de los suelos dotacionales. Por esta razón se considera inconveniente su exclusión de la Unidad.

Alegación nº R.G.E. 090683, presentada por D. Joan I. Boronat i Lorente, en representación de la Comunidad de propietarios de C/ Purísima nº 1, por cuanto la propuesta del P.E.P.R.I. habría provocado la pérdida de la continuidad de las fachadas que delimitan la calle de la Purísima, fragmentando la edificación en dos pequeñísimas manzanas formadas cada una por únicamente dos edificaciones. Dicha propuesta ya había sido cuestionada por la Consellería de Cultura, que recomendaba el restablecimiento de la continuidad del frente edificado que ha conformado históricamente la calle Purísima.

Por otra parte la propuesta del P.E.P.R.I. de gestionar esta actuación mediante la delimitación de una Unidad de Actuación se revela como muy dificultosa, tal como el propio escrito de alegaciones manifiesta al solicitar la realización de la actuación directamente por expropiación.

Estas son las razones por las que la propuesta de Modificación pretende conciliar el mantenimiento del frente edificado con la mejora de la accesibilidad a la calle En Pina, con su trazado quebrado, mediante el ensanchamiento de su zona central y la apertura de un pasaje de dos plantas de altura libre.

SEGUNDO.- Estimar total o parcialmente as propuestas que a continuación se relacionan en los términos siguientes:

a)-. **Alegación nº R.G.E. 23732**, presentada por Dª Angeles Cuenca Adam, ya que la propuesta formulada en el escrito consistente en la apertura de una pequeña plaza en el encuentro de las calles Generoso Hernández y Olmo, provocando la apertura visual desde la calle Numancia a la calle Purísima ya está contenida en el Plan expuesto al público.

b)-. **Alegación nº R.G.E.23859** presentada por D. Angel López de Andujar y D. Fernando Pascual Alemany en representación de la Entidad VALENCIA PARAISO S.L. en el sentido de agrupar los dos ámbitos (Unidades de Ejecución 11 y por otro lado las Unidades de Ejecución 12 y 13) en una única Unidad.

Por otra parte el criterio de elevar las alturas de la edificación en las parcelas colindantes a edificios ya existentes no es adecuado para intervenir en cascos históricos como el de Valencia, donde han sido numerosas las edificaciones con altura excesiva construidas durante los años sesenta y setenta, hasta el punto de que en lugar de mejorar la situación actual provocaría un claro empeoramiento. La Modificación del PEPRI ya ha supuesto un incremento de las alturas permitidas en las calles de la Hiedra e Itálica, que en el Plan vigente era de cuatro. Por otra parte el aprovechamiento resultante en la Unidad de ejecución es aceptable, bastante superior al resultante del PEPRI vigente y al de otros ámbitos incluidos en Unidades de Ejecución, a lo que habría que añadir la rentabilización de la construcción de un gran aparcamiento bajo el espacio público.

Por último y habiéndose modificado el PEPRI en el sentido de incrementar el suelo privado y la edificabilidad resultante de la actuación, gracias a una racionalización de la distribución entre suelos públicos y privados, no han aparecido circunstancias objetivas que justifiquen una mayor reducción del suelo dotacional.

Todo ello sin perjuicio de lo que al respecto dicte la Comisión Informativa de Urbanismo a la vista del escrito complementario efectuado en comparecencia de D. Angel Lázaro López de Andujar en nombre y representación de la Mercantil VALENCIA PARAISO S.L al que se refiere el informe del Jefe del Servicio de Planeamiento.

- **Alegaciones nº R.G.E. 079621**, presentada por Dª. Emilia Capilla Ramirez; **nº R.G.E. 079645**, presentada por D. Bernabé Hernandis de la Visitación; **nº R.G.E. 079646**, presentada por Dª. J. Pilar Ortuño Benavent; **nº R.G.E. 079655**, presentada por Dª Soledad Cortes Paredes; **nº R.G.E. 079658**, presentada por D. Roberto Camarena Viñas; **nº R.G.E. 080124**, presentada por Dª Emilia Ramirez Perez; **nº R.G.E. 080203**, presentada por Dª Carmen Casarus Casarus; **nº R.G.E. 080204**, presentada por D. Vicente Bau Cervera; **nº R.G.E. 080205**, presentada por D. Diego Valenzuela San Juan; **nº R.G.E. 080206**, presentada por Dª Gema Valenzuela Rumbero; **nº R.G.E. 080207**, presentada por Dª Concepción Perez Urios; **nº R.G.E. 080208**, presentada por D. José Perez Ramón; **nº R.G.E. 080209**, presentada por D. Andres Castrillo López; **nº R.G.E. 080210**, presentada por Dª Josefina Ferrer Guerrero; **nº R.G.E. 080211**, presentada por Dª Carmen Bau Casarus; **nº R.G.E. 080212**, presentada por D. Ignacio Rodrigo Garcia; **nº R.G.E. 080213**, presentada por D. Rafael Ramirez Montoliu; **nº R.G.E. 080214**, presentada por Dª

Desamparados Ramirez Montoliu; nº R.G.E. 080215, presentada por Dª Adela Castillo Calvo; nº R.G.E. 080216, presentada por D. Enrique Canet Esteve; nº R.G.E. 080661, presentada por D. Juan Andrés Talens Hernandis; nº R.G.E. 080662, presentada por Dª Carmen Talens Hernandis; nº R.G.E. 080663, presentada por D. Jose Rubio Nadal; nº R.G.E. 080878, presentada por la Asociación de Vecinos Centro Histórico; nº R.G.E. 080883, presentada por Dª Miriam Perez Torrejón; nº R.G.E. 080884, presentada por D. Martin Pérez Bonet; nº R.G.E. 080885, presentada por D. Carlos Bonet Betoret; nº R.G.E. 080886, presentada por Dª Cristina Ruiz Cavanilles; nº R.G.E. 080887, presentada por D. Miguel García Deltoro; nº R.G.E. 080888, presentada por Dª Milagros Garcia Iglesias; nº R.G.E. 080889, presentada por D. Antonio Escandell Tudela; nº R.G.E. 080895, presentada por D. Juan del Campo Capilla; y nº R.G.E. 080896, presentada por D. Enrique Paya Zaforteza, en los términos indicados en el informe técnico, sin perjuicio de lo que dictamine la Comisión sobre el escrito complementario de la alegación nº R.G.E.2385, toda vez, que lo que allí resulte afectaría a éstas.

c)-. En relación con el escrito presentado por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia se hace constar que

Tal como señala el escrito, resultaría mas adecuada para la mejora de la escala y las características ambientales del barrio fijar en cuatro plantas la altura de los edificios en la manzana delimitada por las calles Zapatería de los Niños, Numancia, Ercilla y el nuevo espacio libre de la U.E.8. Sin embargo en este caso el marco de decisiones del planeamiento exige una fuerte vinculación entre las decisiones de ordenación y de gestión. En este sentido se propone la máxima altura que se considera compatible con la escala del entorno, y que corresponde además a la que ya tienen numerosos de los edificios próximos. La aceptación de la propuesta del escrito de alegaciones haría absolutamente inviable la gestión de la Unidad, ya bastante dificultosa con la ordenación expuesta al público.

Razones semejantes justifican la exclusión de la Unidad de la parcela de la calle Martín Mengod nº 2, donde se sitúa un kiosco de libros, cuya inclusión supondría un incremento de las cargas de la Unidad mas allá de los límites de lo viable.

Se propone unir en un único ámbito las Unidades UE 11 y UE 12-13, con la consiguiente igualación de los beneficios y las cargas derivadas de su gestión. El criterio de separación respecto a la UE 15 se justifica en la vinculación con diferentes actuaciones urbanizadoras: De este modo en la UE 12-13 se incluyen los terrenos afectados por la propuesta de la nueva plaza y la construcción del aparcamiento subterráneo, mientras la UE-15 se relaciona con la regularización viaria en el entorno de la Plaza de la Merced. Se responde asimismo a la conveniencia de diversificar las actuaciones y adecuarse a iniciativas reales para la gestión de las Unidades.

No se considera conveniente incluir la urbanización del tramo de vial señalado para mantener la coherencia de la obra urbanizadora. Como se ha señalado en los puntos anteriores debe recordarse la finalidad de hacer viables las actuaciones en estos ámbitos tan deteriorados, lo que se traduce en una actitud de no incrementar mas allá de lo necesario las cargas de gestión y urbanización en los distintos ámbitos incluidos en Unidades de Ejecución.

d) -. En relación con el escrito presentado por IBERDROLA S.A se hace constar que la petición es

razonable teniendo en cuenta las características que deben tener las actuaciones de urbanización en las zonas históricas y la práctica municipal en los últimos años, que se ha traducido en actuaciones de urbanización integral de tramos de los barrios históricos en las que se ha incluido la canalización subterránea de los suministros. Por esta razón se acepta la introducción de la canalización subterránea de los servicios urbanos de suministro de electricidad y telefonía entre las obras a realizar en las Unidades de Ejecución delimitadas.

e) -. En relación con el escrito presentado por la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Generalitat Valenciana se propone aceptar la propuesta en lo que respecta a la inclusión de los espacios abovedados situados bajo la calle Pere Compte en el Catálogo de Edificios Protegidos, en la categoría de Protección Integral. El resto de propuestas corresponden a un ámbito distinto al planeamiento urbanístico.

TERCERO.- En relación al informe del Servicio de Transportes y Circulación se entiende la eliminación del aparcamiento subterráneo que el PEPRÍ preveía en el entorno de la calle Numancia en la VE-P.

CUARTO.- En relación al informe del Servicio de Gestión Urbanística, y teniendo en cuenta que se han iniciado los trámites para redactar un Proyecto de Rehabilitación de los edificios que conforman el Conjunto de la Plaza Redonda, que debe incluir una propuesta de gestión de la actuación, se considera preferible posponer las decisiones sobre el mantenimiento o supresión de la Actuación Aislada nº 7 hasta el momento en que el desarrollo de los trabajos permita disponer de mayor información sobre el sistema de gestión que se considera recomendable.

QUINTO.- Aprobar la documentación del proyecto de Modificación Parcial del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Mercat que fue sometido a información pública por Resolución de Alcaldía nº U-2232 de 19 de abril de 1999, con las rectificaciones derivadas de la documentación escrita y gráfica, de los apartados segundo, tercero y cuarto del presente acuerdo y demás extremos contenidos en la propuesta.

Y en particular las siguientes:

- . Agrupación de las Unidades de Ejecución 11 y Unidades de Ejecución 12 y 13 en una sola Unidad.
- . Incorporación de las canalizaciones subterráneas de infraestructuras entre las obras de urbanización.
- . Protección integral de espacios abovedados en C/ Pere Compte.
- . Así como aquellos otros extremos, como consecuencia de lo que acuerde la Comisión en relación con lo dicho en el apartado segundo b).

SEXTO.- Solicitar nuevamente informe de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia (Dirección General de Patrimonio Artístico) exigido por el art. 34.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, previo a la aprobación definitiva del proyecto.

Solicitar informe del Conseller de Obras Pùblicas, Urbanismo y Transportes exigido por el art. 55.4 de la LRAU en relación con la Disposición Transitoria 9ª del mismo texto legal.”

Lo que le comunico de conformidad al apartado V de dicho acuerdo.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO
DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE 10 DE ABRIL DE 2000**

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL BARRI DEL MERCAT (UNIDADES DE ACTUACIÓN)

ACUERDOS MUNICIPALES

El apartado QUINTO del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba la Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Mercat incluye entre las rectificaciones incorporadas al documento "aquellos otros extremos como consecuencia de lo que acuerde la Comisión en relación con lo dicho en el apartado segundo b)."

El apartado segundo b) en su último párrafo señala.

"Todo ello sin perjuicio de lo que al respecto dicte la Comisión Informativa de Urbanismo a la vista del escrito complementario efectuado en comparecencia de D. Angel Lázaro López de Andujar en nombre y representación de la Mercantil VALENCIA PARAISO S.L. al que se refiere el informe del Jefe del Servicio de Planeamiento."

La Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión de 10 de abril de 2000 acordó, entre otros aspectos, el siguiente texto:

"VIII.- En relación con la propuesta formulada por la Entidad Mercantil Valencia Paraiso S.L., en su escrito complementario a la alegación nº RGE 23.859, relativa a la construcción del Servicio Público, quedará la planta baja y el primer piso de propiedad municipal afectos a este destino de Servicio Público una vez construido, no ubicándose en el mismo la rampa de acceso al aparcamiento subterráneo".

El Jefe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia informa que la propuesta aprobada consiste en limitar el uso dotacional público a las plantas baja y primera de las dos parcelas afectadas, que completan la manzana donde se sitúa el edificio protegido del Instituto de la Juventud (manzana delimitada por las calles Linterna, En Gil, Poeta Llombart y Mallorquins). En las plantas superiores se permite el uso residencial privado. Entre las cargas incluidas en el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 11-12-13 se encuentra la cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia de las dos plantas construidas destinadas al uso dotacional.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de

definitivamente

26 de *octubre* de *2001*

Valencia, *20* de *diciembre* de *2001*

El Secretario General. *J.D.*

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y REFORMA INTERIOR DEL BARRI DEL MERCAT.**

**INFORME SOBRE PRECISIONES A INTRODUCIR COMO
CONSECUENCIA DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN
GENERAL DE PATRIMONIO ARTÍSTICO.**

octubre de 2001

MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI DEL MERCAT.

La Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència ha elaborado el informe preceptivo sobre el contenido de la Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri del Mercat, según escrito de la Directora General de fecha 24 de abril de 2001.

La conclusión del escrito es que **se informa positivamente** el documento, al tiempo que se proponen una serie de puntualizaciones que deben ser introducidas en el contenido del Plan, a fin de conseguir su perfeccionamiento patrimonial. Dichas puntualizaciones son las que se recogen a continuación, numeradas del 1 al 9.

Al mismo tiempo se propone la inclusión en el documento de otra serie de puntualizaciones consecuencia de diversos proyectos o expedientes en tramitación o de informes de los Servicios Municipales, cuyo contenido se incluye a continuación de las anteriores, numeradas del 10 al 13 .

1. Completar la ordenanza referida al tratamiento de los muros medianeros que pasan a tener la condición de fachada como consecuencia de la apertura de la nueva plaza Hiedra-Popul. (Consideración 4ª, pag. 18, 8º párrafo del Informe De la D. G. Patrimonio).

Del conjunto de tres edificaciones que formarán las fachadas este y sur de la nueva plaza, las dos que tienen su acceso a través de la calle Poeta Llobart ya tienen tratamiento de fachada por cuanto recaían a un antiguo callejón. Con independencia de que se mejoren sus características, la necesidad de establecer su tratamiento como paramento exterior solo se refiere al muro medianero del edificio de calle del Popul nº 1. Por esta razón se propone introducir en el Anexo 1 de las Ordenanzas del P.E.P.R.I. una ordenanza individualizada con el siguiente texto.

▪ **PARCELA DE C/. POPUL Nº 1.**

La intervención sobre esta parcela consistirá en la rehabilitación del edificio existente, que debe incluir necesariamente la transformación en fachada de la actual medianera recayente al espacio libre existente en su linde oeste.

MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI DEL MERCAT.

2. Necesidad de redactar un Anteproyecto unitario del conjunto de la Unidad de Ejecución 11-12-13, que deberá incluir las determinaciones señaladas en el propio Informe. (Consideración 4ª, pag. 19, párrafos 3º y siguientes).

Se propone introducir en la ficha de la Unidad de Ejecución 11-12-13 el siguiente texto:

▪ **OTRAS CONDICIONES.**

Será necesario redactar un Anteproyecto unitario del conjunto de la Unidad de Ejecución, a los efectos de recabar la autorización del Organismo competente en materia de Protección del Patrimonio Arquitectónico. Su contenido mínimo será:

- *Parámetros básicos para la edificación: cuerpos, altura de cornisa, sistema de cubiertas, sistema de huecos y tratamiento de fachadas.*
- *Medidas necesarias para la articulación de la nueva edificación con la existente. Fragmentación y compatibilización de la distribución parcelaria y compositiva*
- *Tratamiento particularizado de la nueva edificación donde se sitúa el edificio dotacional. Parámetros básicos de relación con la edificación rehabilitada.*
- *Características de los accesos al aparcamiento subterráneo.*

3. Inclusión de la siguiente condición para el aparcamiento de la U.E. 11-12-13: En el caso de construirse tres sótanos de aparcamiento, destinarse para residentes al menos el 50 % de las plazas y construirse dos accesos a través de las plantas bajas de las edificaciones, se podrá autorizar un tercer acceso en vía pública en la calle de la Linterna. (Consideración 7ª, pag. 21, párrafos 6º).

Se propone introducir en el apartado "Condiciones de Urbanización" de la ficha de la Unidad de Ejecución 11-12-13 el siguiente texto:

En el caso de construirse tres sótanos de aparcamiento, destinarse para residentes al menos el 50 % de las plazas y construirse dos accesos a través de las edificaciones, se podrá autorizar un tercer acceso en vía pública, a situar en la calle de la Linterna, en el tramo entre la calle Mallorquins y la Avenida del Oeste.

MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI DEL MERCAT.

4. Aceptar el cambio de uso y las condiciones de edificación de la parcela municipal de plaza Marques de Busianos-plaza San Nicolás, que pasa de educativo cultural a equipamiento y aparcamiento, con las siguientes condiciones: Que el aparcamiento se destine exclusivamente para residentes, los accesos rodados se realicen por la plaza del Marqués de Busianos y no se superen las alturas de los edificios que conforman la manzana . (Consideración 7ª, pag. 22, párrafo 1º).

Se propone introducir en el Anexo 1 de las Ordenanzas del P.E.P.R.I. una ordenanza individualizada que recoja las determinaciones del Informe. Simultáneamente se propone introducir una precisión respecto a la aplicación del artículo 1 de las Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos, referida a edificios situados en Conjuntos Históricos protegidos y cuya relación entre superficie construida y número de plazas sea mayor de 30. De este modo el contenido de la Ordenanza individualizada sería el siguiente:

▪ **PARCELA DE SERVICIO PÚBLICO RECAYENTE A LAS PLAZAS DEL MARQUÉS DE BUSIANOS Y DE SAN NICOLÁS**

Sobre la parcela de Servicio Público recayente a las plazas del Marqués de Busianos y de San Nicolás además de los usos dotacionales se admite el uso de aparcamiento en edificio exclusivo o mixto, permitiendo la edificación completa del solar.

El edificio no superará las alturas de fachada de los siguientes edificios inmediatos: En la fachada recayente a la plaza de San Nicolás, la altura del edificio que limita el solar por el norte; en la fachada recayente a la Plaza del marqués de Busianos la del edificio que limita el solar por el oeste.

Para el uso de aparcamiento, teniendo en cuenta las características de la parcela y su situación en el Conjunto Histórico, y en el caso de que la relación entre la superficie construida y el número de plazas sea mayor de 30, será de aplicación el contenido del apartado 2 del artículo 1 de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos, por lo que podrán disminuirse, de modo justificado, las exigencias establecidas con carácter general. En particular serán de aplicación las siguientes condiciones :

En el caso de rampas que salven únicamente la altura de media planta, la pendiente podrá ser como máximo del 20 % para rampas rectas y del 12 % para rampas curvas.

Las calles de doble sentido deberán tener un ancho mínimo de 4,5 metros, excepto en los tramos que den servicio a mas de 130 plazas, en los que el ancho mínimo será de 5 metros. El radio de giro de las calles, medido en el eje de las mismas (R2) deberá cumplir la condición de no ser inferior a 4,50 metros, por lo que los radios mínimos interior (R1) y exterior (R3) serán respectivamente de 2,25 metros y 6,75 metros.

MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI DEL MERCAT.

5. Eliminación en todo el ámbito del P.E.P.R.I. de la posibilidad de ocupaciones por encima de la altura de cornisa, y regulación de la inclinación de las cubiertas, con una pendiente entre 30 y 45 %. (Consideración 5ª, pag. 20, 5º párrafo).

En algunas nuevas edificaciones de los barrios históricos se ha permitido elevar la cubierta inclinada de los edificios una altura de 1 metro por encima de la altura de cornisa, por aplicación analógica del artículo 5.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que fue modificado en 1994. Aunque la regulación de las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa es muy heterogénea en el conjunto de las distintas zonas de ordenanza de los Planes Especiales, la aplicación del criterio de sobreelevación no resulta compatible con algunas de las regulaciones de la altura de edificación que contienen los Planes Especiales.

La aplicación puntual de este criterio de interpretación de la normativa está produciendo una sobreelevación de la altura de los nuevos edificios, con la aparición de nuevos espacios abuhardillados, iluminados mediante ventanas bajas, que modifican los criterios de altura y composición de los edificios y escala del espacio público establecidos por los P.E.P.R.I.

Por esta razón se propone introducir una puntualización en el contenido del apartado D.4 del artículo 5.4 y en el apartado 5.b) del artículo 5.11 de las Ordenanzas del P.E.P.R.I., que regulan respectivamente las normas de edificación en las zonas de ordenanza CHP-151, CHP-152, aclarando la no aplicabilidad del criterio de sobreelevación.

Las vertientes de la cubierta de los edificios no podrán sobrepasar los planos que conteniendo las aristas del plano superior del forjado de techo de la última planta, en fachadas y patios, formen una pendiente del 45 por ciento, sin permitirse ninguna sobreelevación. La pendiente de las cubiertas inclinadas será uniforme, pudiendo oscilar entre el 30 % y el 45 %, y deberá armonizar con las características tipológicas o del entorno del edificio.

MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI DEL MERCAT.

6. Derogación del contenido de la Disposición Final Segunda para todo el ámbito del documento de Modificación del P.E.P.R.I. (Consideración 5ª, pag. 20, párrafo 3º).

Pese a no considerarse relevante se establece la no aplicabilidad de la Disposición Final Segunda no solo en el ámbito de las nuevas Unidades de Ejecución sino en todo el ámbito del documento, de modo que queda la siguiente redacción.

Sobre el ámbito de la presente Modificación no es de aplicación el contenido de la Disposición Final Segunda.

7. Estudiar la posibilidad de reducir en una planta el régimen de alturas de la manzana delimitada por las calles Numancia, Ercilla y Zapateria de los niños. (Consideración 4ª, pag. 15, 2º párrafo).

A pesar de la mejora que podría suponer en la escala y condiciones ambientales del espacio público, no se considera adecuada la reducción por cuanto las alturas establecidas (5 plantas) son las mismas que tenía la ordenación del P.E.P.R.I., así como la de los edificios protegidos existentes en la nueva plaza proyectada y la de los edificios preexistentes en la manzana. Además la reducción de altura limitaría drásticamente la posibilidad de desarrollo de la Unidad de Ejecución, que ya se caracteriza por su bajo aprovechamiento. Los nuevos edificios construidos en la zona permiten confirmar la capacidad de la nueva plaza para aceptar la edificación de cinco plantas.

8. Estudiar la posibilidad de reducir en una planta el régimen de alturas en los tramos de las calles Escolano, Madrina y En Gil situados al sur de la calle Linterna. (Consideración 4ª, pag. 20, párrafo 1º).

Se reitera la argumentación contenida en el párrafo anterior respecto a las alturas de la ordenación vigente y de la edificación preexistente. Teniendo en cuenta la ambiciosa propuesta que desarrolla esta unidad de Ejecución, y la complejidad de su proceso de desarrollo, al vincularse a la construcción de un gran espacio público, con un aparcamiento conjunto en todo su ámbito y la necesidad de redacción de un Anteproyecto conjunto se considera aceptable el mantenimiento de la ordenación propuesta, que puede facilitar la gestión de la Unida.

MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI DEL MERCAT.

9. Posibilidad de instalación de kiosco en la plaza formada por las calles Martín Mengod, Numancia y Zapatería de los niños. (Consideración 4ª, pag. 15, párrafo 1º).

La superficie ocupada por el actual kiosco se encuentra en el exterior del ámbito de la Modificación y por otra parte es compatible con la ordenación del P.E.P.R.I., al poder regularse mediante un sistema de concesión de uso del espacio público de la plaza, lo que permitiría mejorar las características materiales de la instalación. Por esta razón se propone la no inclusión de este aspecto en el planeamiento.

10. Eliminación del Catálogo de los edificios de Plaza del Mercado nº 45 y 46, a causa de su estado ruinoso, manteniendo las alineaciones exterior e interior y la altura del patio de parcela que establece el P.E.P.R.I. y fijando en 5 plantas la altura de cornisa. (Informe favorable de D. G. Patrimonio Artístico de fecha 1 febrero 2001).

De acuerdo con el Informe de la Dirección General de Patrimonio se considera aceptable la desprotección de los edificios, a causa de sus características arquitectónicas y de su muy mal estado de conservación

11. Cambio de alineación de la calle Calabazas, de modo que las parcelas de C/. Calabazas nº 18 y C/. Blanes nº 6 pasan a continuar la alineación del nº 20. Como consecuencia se elimina la protección de los dos edificios. Fijación del criterio de replanteo de la alineación norte de las UE aa-12-13 y 15, definiendo los puntos de referencia en la medianera del edificio de Mallorquins 1, junto a Calabazas 13, y en la esquina de la Plaza de la Merced a Calabazas 5. (Informe del Servicio Municipal de Circulación y Transportes).

La propuesta de peatonalización del entorno monumental Lonja-Santos Juanes-Mercat, ha incidido en las condiciones de circulación de vehículos y personas en el entorno, provocando el ensanchamiento de la calle Botellas y la regularización del trazado de la calle Calabazas, que son los dos ejes que van a recibir los tráficos generados, especialmente en lo referente al transporte público.

Por esta razón, pese a la pérdida de protección de dos edificios, se considera aceptable la propuesta del Servicio Municipal de Circulación y Transportes, siempre que se mantenga su carácter de propuesta global ya recogida parcialmente en la Modificación del P.E.P.R.I. del Barrio de Velluters.

En cualquier caso la ordenación que se propone es mucho mas respetuoso con el mantenimiento de la edificación histórica que la derivada del P.E.P.R.I. vigente, en el cual los dos edificios mencionados tampoco estaban protegidos.

MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I. DEL BARRI DEL MERCAT.

12. Corrección de la alineación trasera en C/. Purísima nº 3, permitiendo edificar un cuerpo de unos 6 M2. de superficie y 3 plantas de altura, regulado mediante una ordenanza individualizada en el Anexo 1 de las Ordenanzas. (Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 12 de marzo de 2001).

La pequeña superficie de ampliación y la posibilidad de regularizar la alineación interior ya definida por el cuerpo existente, que forma parte de una edificación protegida, hacen aceptable la propuesta, estableciendo en el Anexo 1 la siguiente Ordenanza Individualizada:

▪ **PARCELA DE C/. PURÍSIMA Nº 3.**

El cuerpo de 3 alturas situado en el interior de la parcela deberá adaptar sus características volumétricas y arquitectónicas a las de la edificación protegida con que limita por el oeste. Su altura coincidirá necesariamente con la del edificio protegido.

13. Introducir en el artículo 3.2 de las Ordenanzas un texto referido a que la edificabilidad de las Unidades de Ejecución será la resultante de las condiciones de la ordenación, de modo que las cifras que aparecen en las fichas de las Unidades tienen únicamente un carácter orientativo.

Como consecuencia de diversas consultas formuladas se considera conveniente aclarar explícitamente este aspecto, por lo que se propone introducir en el artículo 3.2 de las ordenanzas el siguiente párrafo:

La edificabilidad de las Unidades de Ejecución será la resultante de las condiciones de la ordenación, de modo que las cifras que aparecen en las fichas de las Unidades tienen únicamente un carácter orientativo.

BUILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de Octubre de 2001
Valencia, 20 de Diciembre de 2001

El Secretario General P.D.

Valencia, 11 de octubre de 2001

Angel Martínez Baldó.