

PLAN ESPECIAL DE AMPLIACIÓN DE LES  
**CORTS VALENCIANES**

DOCUMENTO REFUNDIDO TERCERO

VALENCIA  
FEBRERO 2008

1786

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

### MEMORIA

#### I GENERALIDADES

0. Antecedentes
1. Objeto y origen del documento.
2. Fundamento urbanístico.
3. Ámbito
4. Justificación de la conveniencia
5. Determinaciones genéricas de ordenación.

#### II PLANEAMIENTO VIGENTE

6. Determinaciones del plan general de ordenación urbana.
7. Determinaciones del plan especial de protección y reforma interior del Barri de la Seu –Xerea
8. Determinaciones de la modificación parcial del pepri del Barri de la Seu –Xerea

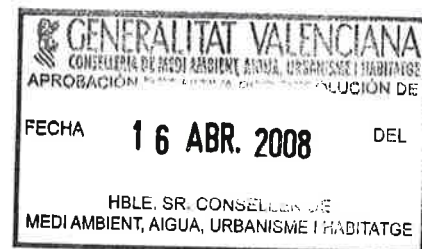
#### III PLANEAMIENTO PROPUESTO

9. Memoria Justificativa de la Ordenación
10. Determinaciones de calificación urbanística
11. Determinaciones de régimen urbanístico
12. Catálogo de edificación protegida
13. Régimen de gestión

### PLANOS

#### DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

- 1.1 Emplazamiento del ámbito
- 1.2 Identificación del ámbito



#### DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE

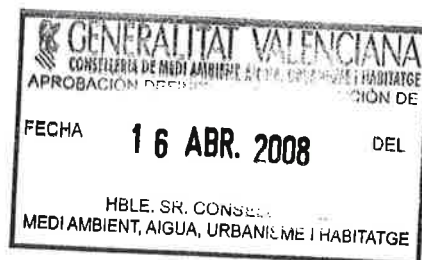
- 2.1 Calificación de suelo.
- 2.2 Régimen urbanístico.
- 2.3 Régimen de usos.
- 2.4.1 Protecciones 1
- 2.4.2 Protecciones 2
- 2.5 Ordenanza Particularizada 7

## DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO PROPUESTO

- 3.1. Calificación de suelo
- 3.2. Régimen Urbanístico.
- 3.3. Régimen de Usos.
- 3.4.1 Protecciones 1.
- 3.4.2. Protecciones 2. Bien de Relevancia Local. Entorno de Protección
- 3.4.3. Protecciones 3. Ordenanza Particularizada Salvador 21-23
- 3.5 Ordenanza Particularizada 7
- 3.6 Gestión.

## CATÁLOGO

1. Memoria de protección
2. Edificio plaza de San Lorenzo, s/n
3. Edificio Conde de Trenor,
4. Edificio Libertad 2 y 4.
5. Edificio Salvador 25,
6. Edificio Salvador, 23
7. Edificio Salvador, 21



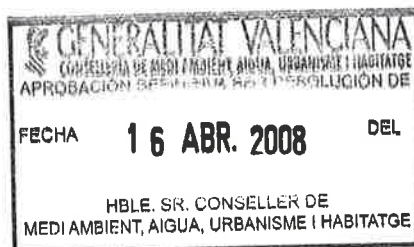
## MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

1. Informe sobre las alegaciones recibidas durante el proceso de exposición pública del documento de Plan Especial.

## APÉNDICE

1. Escrito remitido por la Mesa de Les Corts, acompañado de acuerdo de la Comisión Municipal de Urbanismo e Informe técnico municipal.
2. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Política Lingüística
3. Acreditación de las propiedades de Les Corts Valencianes en el ámbito del Plan Especial
4. Informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, el 24 de noviembre de 2004
5. Informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales el 17 de enero de 2008.

## MEMORIA





## I GENERALIDADES

0. Antecedentes.
1. Objeto y origen del documento.
2. Fundamento urbanístico.
3. Ámbito
4. Justificación de la conveniencia
5. Determinaciones genéricas de ordenación.

## 0. Antecedentes.

El documento de Plan Especial de ampliación de Les Corts Valencianes redactado en mayo de 2004, fue remitido a Les Corts Valencianes para su tramitación ante el Ayuntamiento el día 17 de mayo de 2004.

El 5 de julio de 2004 el documento fue informado por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

El 29 de diciembre de 2004 el Letrado Mayor de Les Corts Valencianes remite telefax con el informe emitido por el Ayuntamiento con fecha 23 de noviembre de 2004. El documento se recibe por registro de entrada el 15 de enero de 2005.

Tras las pertinentes conversaciones con los servicios técnicos municipales se elaboró el Documento Refundido num. 1 que atendía tanto a los pronunciamientos de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y del Servicio de Gestión del Centro Histórico del Ayuntamiento de Valencia. El Documento Refundido Primero incluía un Catalogo de Edificación Protegida. Fue remitido a Les Corts Valencianes para su tramitación el 15 de abril de 2005.

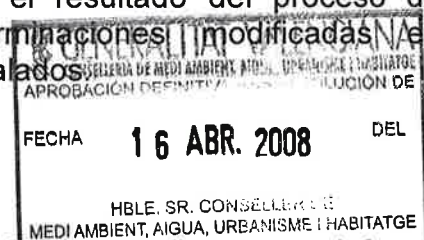
En octubre de 2005 fue elaborado un documento titulado Anexo al Documento Refundido Primero que atendía al acuerdo tomado por la Mesa de Les Corts de fecha 27 de setiembre de 2005 –trasladado a los redactores del documento el 20 de octubre de 2005- en el que se establecía “la asignación con carácter exclusivo de uso dotacional administrativo para el conjunto del sistema”.

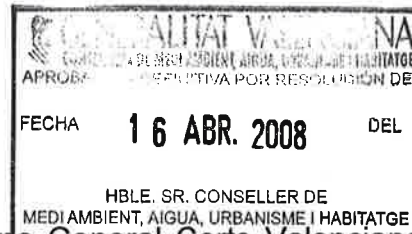
El documento fue expuesto al público desde el día 11 de noviembre hasta el 12 de diciembre de 2005. Las alegaciones recibidas fueron trasladadas a los redactores que emitieron su informe en los primeros días de marzo de 2006, tras contrastar criterios con los técnicos municipales y con la inspección de patrimonio.

El Documento Refundido Segundo incorporó el resultado del proceso de participación pública, así como las determinaciones modificadas en conformidad con los criterios técnicos antes señalados.

## 1. Objeto y origen del documento.

Tras diversas consultas, el 17 de enero de 2008 se recibe nuevo informe técnico municipal en el que señala la conveniencia de sustituir las referencias a los sistemas generales por referencias a la Red Estructural de Dotaciones Públicas. Esta modificación formal afecta al nombre del documento que pasa





de Plan Especial del Sistema ~~General Corts Valencians~~ a Plan Especial de Ampliación Corts Valencianas, ambos nombres otorgados a sugerencia municipal. Se señala también la necesidad de clarificar el régimen de compatibilidad de usos del edificio Salvador 27 y de los ámbitos de gestión (textos y planos) al existir contradicciones.

Este documento Refundido Tercero subsana las anteriores observaciones y se propone por la Aprobación Provisional y la Definitiva.

Este Plan Especial de ampliación de Les Corts Valencianes se redacta con un doble objetivo: el primero consiste en hacer viable la culminación del proceso de creación de las infraestructuras edilicias que resultan necesarias para el adecuado funcionamiento de Les Corts Valencianes; el segundo consiste en regularizar urbanísticamente la situación de los edificios que ya constituyen el Parlamento Valenciano y la de aquellas solares –ya propiedad de Les Corts Valencianes- cuya edificación está prevista a corto plazo.

Este doble objetivo se formula a partir de un pronunciamiento de la Mesa de Les Corts de fecha 12 de noviembre de 2002, que resulta posteriormente avalado por la Comisión Municipal de Urbanismo. El órgano municipal, tras el informe técnico pertinente, estima procedente su redacción mediante acuerdo de 23 de diciembre de 2002.

El documento que se redacta, Plan Especial de ampliación de Les Corts Valencianes, además de ordenar todo el conjunto parlamentario adquiere carácter modificativo respecto al régimen urbanístico vigente, de forma que se plantea una nueva ordenación capaz de resolver los requerimientos que plantea la Institución.

Por otra parte, la Mesa de Les Corts Valencianes en su sesión de 21 de marzo de 2003 acuerda *“solicitar al Servicio de Arquitectura de la Conselleria de Cultura y Educación que elabore el documento técnico para iniciar el expediente de modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri La Seu-Xerea”*.

Atendiendo a esta petición el Servicio de Arquitectura del Área de Infraestructuras de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte redacta este documento, tras realizar las consultas técnicas oportunas ante las Administraciones cuya competencia en la tramitación y aprobación del documento es pertinente.

## 2. Fundamento urbanístico.

El planteamiento inicial de modificar el plan especial vigente –recogido tanto en la petición de la Mesa de Les Corts, como en la manifestación de la Comisión Municipal de Urbanismo- es sustituido, a partir de las indicaciones sugeridas

por los estamentos técnicos de los organismos competentes, por un documento de mayor alcance que se concibe con el carácter y fundamento de un Plan Especial que desarrolla la red estructural de Dotaciones Públicas.

Como el trámite de Información Pública finalizó el 12 de diciembre de 2005 resulta de plena aplicación la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, que determina la continuidad de la vigencia de la LRAU. Por otra parte, en función del objeto de este Plan no resultan de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 16/2005.

Así, fundamentado en el artículo 12. E) de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, su regulación está contenida en los artículos 177.1 a), b), c); 177.2; 183 y 184 del Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística de la Comunidad Valenciana de 12 de mayo de 2006.

El documento que se redacta tiene carácter declarativo y no modificativo de la realidad urbanística actual, por lo que las modificaciones que introduce en el vigente plan general de ordenación urbana de la ciudad de Valencia se limitan a aquellos aspectos que, por la vía del proceso de implantación de Les Corts Valencianes, ya se han producido.

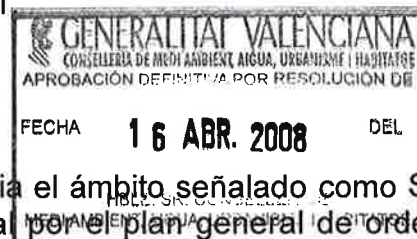
Solo se introduce un edificio ajeno a Les Corts, el identificado como Salvador, 27; esta extensión del ámbito se realiza con el objeto de aclarar su régimen urbanístico.

En cualquier caso, este plan especial está redactado de conformidad con el artículo 0.5 del título preliminar del vigente plan general, que hace viable la alteración incidental de alguno de los elementos del sistema general que no altere su concepción como sistema. Referencia que hay que actualizar a la red estructural de dotaciones públicas.

Por otra parte el propio plan general permite y encauza el desarrollo de este tipo de planes especiales en el artículo 2.11

### 3. Ámbito

El ámbito del Plan Especial recoge y amplía el ámbito señalado como Sistema General GSP-4 Administrativo-Institucional por el plan general de ordenación urbana vigente en Valencia (Serie B Hoja 5F).

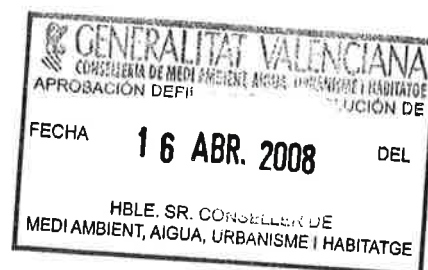


En el momento de redacción del plan general, se recogieron en el documento y con la calificación apropiada los espacios que estaban ocupados por Les Corts Valencianes. En este momento, realizadas ya las ampliaciones pertinentes y previstas las que completarán el complejo parlamentario, el ámbito que se prevé para este Plan Especial comprende todos los inmuebles en los que la Institución ha previsto su implantación.



El ámbito del Plan Especial está formado por las parcelas siguientes, identificadas por sus números de policía urbana y numeración catastral:

Plaza de San Lorenzo, 4	5933910
	5933907
	5933908
	5933909
Conde de Trenor, 3	5933904
Libertad, 5	5933905
Libertad, 3	5933906
Libertad, 8	5933609
Libertad, 6	5933608
Salvador, 25	5933605
Salvador, 23 y Libertad, 4	5933606
Salvador, 21 y Libertad, 2	5933607
Salvador, 18	5932701
Salvador, 16	5932702
Salvador, 14	5932703



Todas estas parcelas son propiedad de Les Corts Valencianes tal y como se acredita en el apéndice 3.

Salvador, 27	5933604
--------------	---------

La introducción de esta nueva parcela en el ámbito del Plan lo es exclusivamente a los efectos de aclarar –sin modificar– su régimen urbanístico.

#### 4. Justificación de la conveniencia

Este Plan Especial de ampliación de Les Corts Valencianes se redacta con un doble objetivo: el primero consiste en hacer viable la culminación del proceso de creación de las infraestructuras edilicias que resultan necesarias para el adecuado funcionamiento de Les Corts Valencianes; el segundo consiste en regularizar urbanísticamente la situación de los edificios que ya constituyen el Parlamento Valenciano y aquellos cuya incorporación está prevista a corto plazo.

Para completar este segundo objetivo, resulta conveniente replantear el régimen de protección de los edificios identificados como Salvador, 21, 23 y 25 proponiendo una regulación que permita una implantación coherente del uso dotacional. Esta adecuación del nivel de protección se incorpora a los objetivos del Plan Especial.

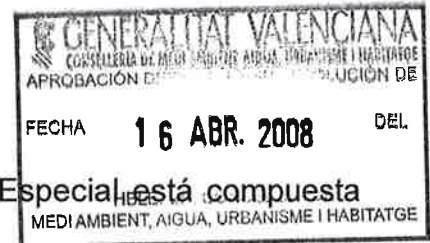
Así mismo parece oportuno completar la adecuación del régimen de usos en la manzana propiedad de Les Corts Valencianes constituida por las calles

Salvador y Sagrario del Salvador, mediante la pertinente adscripción. Con independencia de ello, se aprovecha la oportunidad para adecuar la actual ordenanza particular que afecta a esta manzana, introduciendo criterios de mayor afinidad con el tejido urbano.

En último extremo se adecua el régimen urbanístico de Salvador, 27, manteniendo su edificabilidad pero liberándola de la referencia vigente de cornisa.

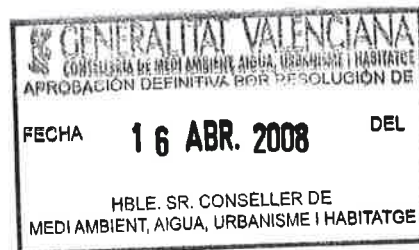
### 5. Determinaciones genéricas de ordenación.

La propuesta de ordenación que contiene este Plan Especial está compuesta por las siguientes determinaciones:



1. Extensión de la calificación de red estructural de dotaciones públicas al ámbito coincidente con las propiedades de Les Corts Valencianes.
2. Calificación del antiguo Palau dels Borja, el edificio que contienen el hemicycle y el jardín interior como Bien de Relevancia Local de conformidad con la Ley 4/98, G.V., del Patrimonio Cultural Valenciano. Esta calificación conllevará la correspondiente inclusión del inmueble en la sección correspondiente del inventario de bienes inmuebles, inclusión que deberá realizar la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano cuando informe favorablemente el documento. La propuesta de calificación como bien de relevancia local a favor del conjunto edificado conlleva la inclusión en este Plan Especial del entorno de protección, que se limita al espacio urbano que se sitúa en inmediata continuidad con la fachada principal del antiguo palacio.
3. Adecuación del régimen urbanístico asignado a los edificios Salvador 25, Salvador 23-Libertad 4, Salvador 21-Libertad 2, Libertad 6 y Libertad 8. La adecuación consiste en mantener el nivel de protección asignado a Salvador 25, y en asignar un régimen edificatorio de cuatro plantas al resto de las propiedades de tal forma que estas plantas se definan en continuidad con los alturas de forjado definidas por Salvador, 25. Tal determinación supone la no inclusión de los edificios Salvador, 23 y Salvador, 21, en el Catálogo de Edificación Protegida.
4. Definición de una nueva ordenanza gráfica para la manzana constituida por las parcelas con fachada a las calles Salvador y Sagrario del Salvador. Esta ordenanza busca la mejor inserción del volumen previsto y la conservación e incorporación de los restos fundacionales de la Ciudad incorporados tras las excavaciones arqueológicas realizadas.

5. Establecimiento de una actuación aislada para la urbanización del espacio público vinculado a la cabecera de la iglesia del Salvador.
6. Eliminación de la referencia de cornisa "e" asignada al régimen urbanístico de Salvador, 27, manteniendo la asignación principal de 4 plantas.





## II PLANEAMIENTO VIGENTE

6. Determinaciones del plan general de ordenación urbana.
7. Determinaciones del plan especial de protección y reforma interior del Barri de la Seu –Xerea
8. Determinaciones de la modificación parcial del peperi del Barri de la Seu –Xerea

## 6. Determinaciones del plan general de ordenación urbana.

El plan general de Valencia, aprobado definitivamente en diciembre de 1988, califica el edificio principal de Les Corts Valencianes –Palacio Borja o Benicarló- y su jardín y el edificio de nueva construcción que alberga el hemicycle, como GSP-4 en la serie B de planos –hoja 5F-, es decir como sistema general uso administrativo-institucional.

Los sistemas generales están regulados principalmente por el título sexto, capítulo décimo, artículos 6.68, 6.69, 6.70, y 6.71.

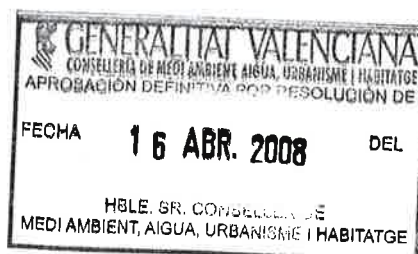
El artículo 6.68 establece las distintas categorías de sistemas generales y entre ellas, en el epígrafe e) la conocida como GSP-4 administrativo-institucional.

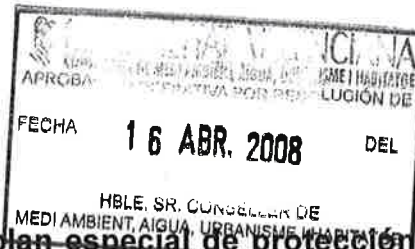
El artículo 6.69 establece como uso global dominante para los sistemas generales GSP-4 los llamados usos dotacionales administrativos y prohíbe expresamente los siguientes usos: residencial (con alguna excepción), terciarios –edificios y locales comerciales Tco.1c, Tco.2 y Tco.3- hotelero, instalaciones recreativas, edificios y locales industriales, almacenes, y edificios, locales y espacios dotacionales destinados a cementerio, defensa y fuerzas de seguridad e infraestructuras y en último lugar aparcamientos. Finalmente este artículo permite la ubicación de cualquier otro uso salvo que sea manifiestamente incompatible con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de sistema general.

El artículo 6.70 regula las condiciones de volumen y forma de los sistemas generales indicando que serán los regulados en los planos C; se establece complementariamente que en el caso de omisión las condiciones de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

El artículo 6.71 regula las condiciones específicas estableciendo una serie de parámetros de volumen y forma. Estas condiciones pueden exceptuarse en el caso de que los servicios públicos se ubiquen en manzanas consolidadas o semiconsolidadas.

La única serie de documentos gráficos que resulta de interés para su análisis e incorporación a este documento es la serie de planos B, que en la hoja 5F recoge la calificación como uso administrativo-institucional las parcelas plaza de san Lorenzo 4 y el ámbito del edificio en el que se sitúa el hemicycle.





## 7. Determinaciones normativas del plan especial de protección y reforma interior del Barri de la Seu-Xerea y la modificación parcial posterior.

Resultan de aplicación tanto el plan especial de protección y reforma interior – PEPRI- del Barri de la Seu-Xerea aprobado definitivamente por acuerdo plenario municipal de 12 de diciembre de 1992, como la modificación parcial de este planeamiento aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 31 de mayo de 2002 (B.O.P. 18.03.2003), que se estudia mas adelante.

7.1 El Pepri califica el ámbito de este Plan Especial como GSP-4 servicio administrativo-institucional para el palacio y hemicycle de Les Corts Valencianes –tal y como manda el plan general- y como CHP-121 Barri Històric de la Seu-Xerea, para el resto del tejido urbano incluido en el ámbito de este Plan.

7.2 El documento delimitaba una unidad de ejecución –la UE 12.3- en el ámbito de las calles Unión y del Salvador, cuyo fin era la obtención de dos pequeños espacios públicos situados en el encuentro de la calle Unión con Historiador Chabás y al norte de la cabecera de la iglesia del Salvador. Esta unidad de ejecución –de iniciativa privada- se desarrolló totalmente mediante la ejecución del planeamiento, la cesión de los espacios libres, la urbanización pertinente y y la construcción del edificio en el que se ubican dependencias de la Conselleria de Justicia y Administración Pública. Esta actuación supuso la creación de la nueva plaza existente en la confluencia de las calles Historiador Chabás y Unión. En el documento de modificación del plan –de mayo de 2002- se considera la Unidad de Ejecución 12.3 como ya desarrollada; por lo que este Plan Especial determinará exclusivamente la urbanización de la replaza frente a la cabecera de la iglesia del Salvador.

7.3 El título quinto de la normativa del plan regula las condiciones particulares de los usos y de la edificación.

En cuanto al régimen de usos el pepri establece que los usos globales son el administrativo-institucional para el palacio Borja y el edificio del hemicycle y el residencial plurifamiliar para el resto del ámbito, estableciendo en los artículos 5.2 y 5.3 el correspondiente régimen de compatibilidad. Específicamente el edificio Salvador, 23 se califica con grado dos de compatibilidad en función de su identificación en el Catálogo como edificación de carácter señorial.

Los artículos 5.4, 5.5, 6 y 7 regulan las condiciones de la parcela y edificación, y determinan, entre otros aspectos, la profundidad edificable, la conformación de las cubiertas, las posibilidades de agrupación de parcela, y demás aspectos relativos al aspecto exterior de los inmuebles de nueva construcción.

El artículo 5.14 regula el sistema general de servicio público administrativo-institucional y establece que el “Palacio Benicarló y (la) ampliación del mismo, sede de Les Corts Valencianes, se halla catalogado por el presente PEPRI con el nivel de protección 1, en consecuencia cualquier tipo de intervención sobre el

*mismo está sujeta a las determinaciones que para este nivel de protección histórico-artística se determinan en este Plan*". Contradictoriamente con esta determinación el documento de Catálogo establece para el Palacio de Benicarló un nivel de protección 2, tal y como se refleja en la documentación gráfica. Para este emplazamiento se asigna el uso dominante Dotacional Administrativo – Institucional tal y como se define en el artículo 7.8.3f

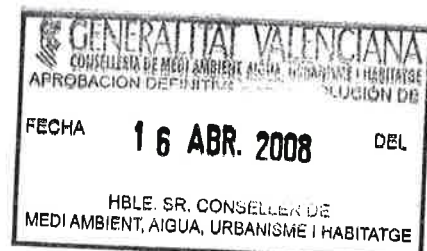
El título sexto regula las normas de protección del patrimonio cultural y el séptimo clasifica los usos.

En el título octavo se hace referencia a las ordenanzas particulares; entre ellas resulta de aplicación la ordenanza particularizada 7 que referencia la nueva edificación en los antiguos solares Salvador, 12, 14 y 16, a la altura de los contrafuertes de la nave de la iglesia del Salvador.

El título noveno regula las ordenanzas gráficas que resultan de aplicación en el ámbito de planeamiento y el título décimo regula los derechos y obligaciones de los propietarios.

7.4 El documento de Catálogo recoge las siguientes protecciones:

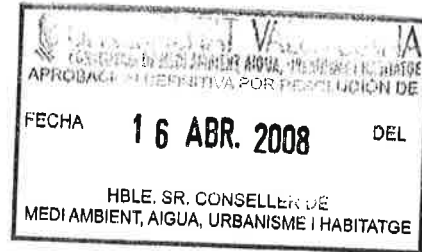
Libertad, 3	nivel 2
Libertad, 5	nivel 2
Salvador, 21	nivel 2
Salvador, 23	nivel 2
Salvador, 25	nivel 2
San Lorenzo, 4	nivel 2
Conde de Trénor, 3	nivel 2



7.5 Los documentos gráficos del Pepri de diciembre de 1992 determinan las siguientes regulaciones:

Plano N1, Protecciones. Aparecen recogidos los siguientes edificios con la calificación que se indica:

Plaza de san Lorenzo, 4	Nivel 2, protección estructural.
Conde de Trénor, 3	Nivel 2, protección estructural.
Libertad, 5	Nivel 2, protección estructural.
Libertad, 3	Nivel 2, protección estructural.
Salvador, 21	Nivel 2, protección estructural.
Salvador, 23	Nivel 2, protección estructural.
Salvador, 25	Nivel 2, protección estructural.



#### Plano N2, Edificación y gestión.

Se refleja el espacio libre interior de Plaza de san Lorenzo, 4 como no edificable.

Se asignan 4 plantas para el edificio en el que está ubicado el hemicycle, y se determina su profundidad edificable.

Se considera el edificio Conde de Tenor 3 como referente para Conde de Trénor, 1, 5 y 7 –edificios situados fuera del ámbito de este plan especial- .

Se considera el edificio Salvador, 21 como determinante en número de plantas y altura de cornisa para los solares identificados como Libertad 4, 6 y 8.

Se grafía la existencia de una ordenanza especial para las parcelas situadas en Salvador 14, 16 y 18.

Se delimita la unidad de ejecución UE 12.3 que recoge tres parcelas incluidas en el ámbito: Salvador 14, Salvador 12 y Sagrario del Salvador.

Se determinan las alineaciones, que son coincidentes con las existentes excepto en la inmediación de la cabecera de la iglesia del Salvador, en la que la nueva alineación propone la creación de un nuevo espacio público.

Se establece la regulación urbanística "4e" para la posible renovación del edificio Salvador, 27.

#### Plano N3, Usos.

Se explicita la calificación administrativo- institucional para los edificios plaza de san Lorenzo, 4 y hemicycle.

Se establece la calificación CHP-121 para el resto del ámbito afectado.

Se califica con el grado de compatibilidad 2 al edificio Conde de Trénor, 3.

Se califica con el grado de compatibilidad 2 al edificio Salvador, 23.

Se califica con el grado de compatibilidad 1 a los edificios Libertad 3 y 5; Salvador 27, 25 y 21.

Se califica con el grado de compatibilidad 3 a las parcelas Salvador, 14, 16 y 18.

#### Plano N4, Dotaciones.

Se explicita la calificación administrativo- institucional para los edificios plaza de san Lorenzo, 4, hemicycle y jardín interior.



El resto de planos del documento, 5 – Sistema viario y circulación, 6 – Alcantarillado, 7 – Red de agua en alta presión, 8 – Red de agua en baja presión, 9 – Alumbrado público, 10 – Distribución de gas, 11 - Entorno de bienes de interés cultural y 12 – Imagen urbana, no contienen determinaciones específicas que impliquen condiciones singulares que afecten al contenido del Plan Especial que se redacta.

#### **8. Determinaciones de la Modificación de plan aprobada en mayo de 2002.**

La modificación de planeamiento aprobada en mayo de 2002 no presenta mayor incidencia sobre el ámbito de este Plan Especial que en lo que se refiere a la eliminación de la unidad de ejecución UE 123

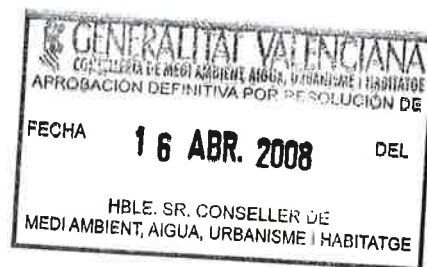
Esta unidad de ejecución definida en el Pepri original a realizar por compensación, fue desarrollada por la mercantil Ciudadela S.A. de Inversiones, entidad promotora de la unidad y del edificio situado entre las calles Unión e Historiador Chabás, edificio que es propiedad de la citada mercantil y que está alquilado a la Generalitat Valenciana. Para la gestión de la unidad se produjeron las correspondientes cesiones de espacio público, es decir tanto la plaza Historiador Chabás/Unión como la situada en colindancia con la cabecera de la iglesia del Salvador, pasaron a ser propiedad pública. Por lo tanto la única actuación que queda pendiente es la urbanización de la plaza vinculada a la cabecera de la iglesia.

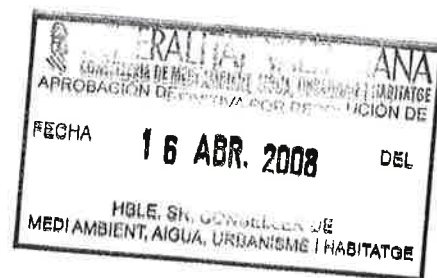
Por otra parte el contenido gráfico de la modificación parcial de mayo de 2002, no introduce alteración alguna sobre la documentación anterior, excepto en lo que se refiere a la delimitación de la unidad de ejecución 12.3, por las razones ya comentadas.



### III PLANEAMIENTO PROPUESTO

9. Memoria Justificativa de la Ordenación
10. Determinaciones de calificación urbanística
11. Determinaciones de régimen urbanístico
12. Catálogo de edificación protegida
13. Régimen de gestión





## 9. Memoria justificativa de la ordenación.

Justificada ya la conveniencia de redacción y tramitación de este Plan Especial de Sistema General para conformar la realidad urbanística de la sede institucional de Les Corts Valencianes en la Ciutat Vella de Valencia, procede incluir la justificación de las determinaciones específicas del Plan Especial.

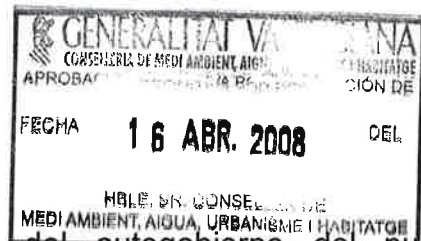
### 9.1 Con relación a la propuesta de usos.

El plan especial se limita a otorgar carta de naturaleza urbanística a una situación de hecho ya consolidada. Los edificios de Conde de Trénor y calle Libertad están ya rehabilitados y destinados a sede institucional; por otra parte en el resto de las parcelas y edificios incluidos en el ámbito la normativa urbanística del planeamiento vigente permite destinar la edificación a usos dotacionales-institucionales, siempre y cuando el uso alcance a la totalidad del edificio, por lo que este Plan Especial se limita a regularizar la situación y a impedir que usos no compatibles con el institucional puedan emplazarse en el ámbito. A destacar que la normativa urbanística del plan especial de protección y reforma interior, califica todos los edificios del ámbito con grados de compatibilidad 1 y 2, y en estos grados de compatibilidad el uso dotacional se admite en edificio exclusivo.

El Ayuntamiento de Valencia es conocedor de las necesidades de expansión de la alta Institución Valenciana y ha prestado su conformidad, tal y como se acredita en el pronunciamiento por unanimidad de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 23.12.2002 (Ajuntament de València, Registre d'eixida 1141 de 13.01.03).

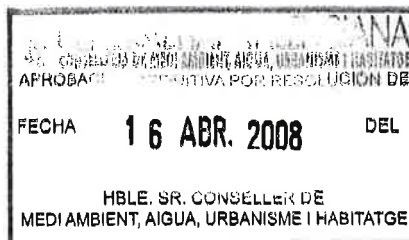
### 9.2 Con relación a la propuesta de Catálogo contenida en el documento de Plan Especial.

La primera determinación consiste en calificar el antiguo Palau dels Borja con su jardín junto con el inmueble que contiene el hemiciclo como Bien de Relevancia Local, conforme a lo establecido en la Ley 4/98, G.V., del Patrimonio Cultural Valenciano. Las razones que motivan la inclusión del edificio son de orden histórico –el edificio original fue en su momento el antiguo Palau de la familia Borja en Valencia, después propiedad de las familias Pujals—Fontanals, luego conocidas como marqueses de Benicarló, y posteriormente sede de Les Corts Valencianes-, de orden artístico arquitectónico –el inmueble hace compatible la presencia de espacios y disposiciones funcionales procedentes de su primera época así como de las reformas que se sucedieron durante finales del siglo XIX y principios del XX con los que finalmente se han incorporado con motivo de su transformación en sede de Les Corts-, y de orden cultural –las funciones que se realizan en el



edificio constituyen la expresión máxima del autogobierno del pueblo valenciano-. Dentro de la calificación de Bien de Relevancia Local se incluyen el antiguo palacio de la familia Borja, el edificio construido para albergar el hemiciclo y el jardín que configura el interior de la manzana, en el que se conserva un magnífico ficus. Una descripción pormenorizada del inmueble se incluye en su correspondiente ficha de catálogo. Al objeto de dar cumplimiento al mandato de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano se delimita el entorno de protección del Bien que se circunscribe a la replaza de San Lorenzo, coincidiendo exactamente con el ámbito deprimido del espacio público situado frente al edificio; en este entorno cualquier intervención que se realice, con independencia de la calidad proyectual y material que corresponde a un ámbito tan significado, deberá mantener los niveles originales de asiento del inmueble histórico y solucionar el encuentro con los niveles actuales de las calles Muro de Santa Ana, Navellos y Unión.

Tras un análisis pormenorizado de la edificación protegida por el plan especial de protección y reforma interior de la Seu-Xerea se ha podido constatar la errónea asignación de la tipología "casa señorial" a favor de Salvador, 23. El análisis de la tipología edificadora, así como el estudio de la implantación del inmueble sobre la parcela determinan que la asignación corresponde a Salvador, 25, edificio que contienen las características propias de los edificios de carácter señorial, tal y como se observan en otro de los edificios del ámbito así calificado -Conde de Trenor, 3-. El inmueble Salvador, 25, adscribible a la categoría de "casa señorial" cuenta con doble escalera, la principal para acceder al piso principal, residencia habitual del "señor" y la secundaria que recorre todo el edificio. La escalera del edificio se coloca tangente al zaguán para permitir el paso de coches hacia el patio situado en la parte interior del inmueble; la decoración del zaguán está sobrepasada respecto a las funciones que se le asignan a este espacio, la configuración del patio situado en el fondo de parcela, presenta destacables dimensiones para el tamaño de la parcela y configuración propia de galería, etc. Por todas estas razones se considera que la asignación de "casa señorial" debe corregirse desde Salvador, 23 a Salvador, 25. En congruencia con esta asignación y con independencia del estado de conservación en el que se encuentra el inmueble, este Plan Especial mantiene el edificio incluido en el Catálogo de Edificación Protegida y le asigna un nivel de protección parcial conforme al artículo 185.1 del Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística de la Comunidad Valenciana equivalente al nivel dos de protección de las calificaciones establecidas por el Plan General vigente; a los efectos de que la asignación de protección resulte mas efectiva, en las fichas de catálogo correspondientes a este inmueble, se incluyen tanto la representación del estado actual del inmueble como la representación de las configuraciones espaciales y elementos constructivos que se protegen, y deben en consecuencia mantenerse y respetarse en el correspondiente trabajo de rehabilitación, es decir, las determinaciones concretas de Salvador, 25 se incorporan en su correspondiente ficha de Catálogo.



Analizadas minuciosamente las características de los edificios Salvador 21 y Salvador 23 se decide su exclusión del Catálogo. Las razones por las que se propone esta exclusión son las siguientes:

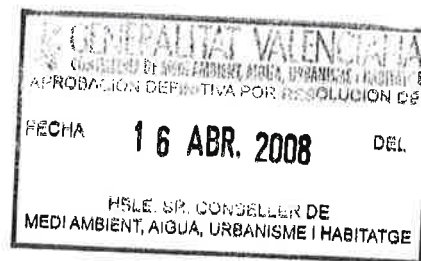
- Ni Salvador 21 ni Salvador 23 están calificados como edificios señoriales en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Seu-Xerea.
- Ambos edificios colaboran, como cualquier edificio catalogado, a la definición de la imagen urbana de este ámbito de la ciudad, definición que en cualquier caso está fundamentalmente marcada por la fuerte presencia en este ámbito concreto de Les Corts Valencianes y de la iglesia del Salvador.
- La configuración tipológica de Salvador 21, con la definición de unas alturas de forjado imposibles de respetar en el caso de una rehabilitación—sea cual sea el uso previsto—, obliga a soluciones de descoordinación entre los forjados y la fachada del edificio, soluciones que afortunadamente no se han producido nunca o casi nunca en el Conjunto Histórico de Valencia. Ante situaciones parecidas las intervenciones de rehabilitación han forzado la reconstrucción acomodada de la piel de los edificios, actuaciones que son siempre cuestionables.

La situación de estabilidad precaria que presenta el edificio obliga a la sustitución de todos los forjados del inmueble, lo que obliga cuanto menos, al vaciamiento interior y a una rehabilitación limitada a la fachada del inmueble.

- Salvador, 23 constituye un edificio de arquitectura de repertorio que no tiene la capacidad de definición de la imagen urbana que tiene Salvador, 21, aunque esta se deba principalmente a las reformas urbanas de mediados del siglo XX. Ajustada ya la calificación de casa señorial a Salvador, 25, tras el estudio de la configuración tipomorfológica de ambos inmuebles, la pertenencia de este edificio al catálogo es menos trascendente. Su composición en tres ejes está descaracterizada por la ubicación en un lateral del acceso al inmueble.

La escalera del inmueble carece de las condiciones de ventilación e iluminación mínimas requeridas, condiciones que tampoco existen en numerosas habitaciones del inmueble, ya que este carece de patio interior.

- Ni Salvador, 21 ni Salvador, 23 contienen en su interior elementos destacados en cuanto a su configuración tipológica, ni de ornato ni de especial consideración artesanal.
- La implantación de los edificios que constituyen sede institucional de Les Corts Valencianes tiene necesariamente que estar sometida a reglas arquitectónicas propias y no derivadas de la reutilización de la arquitectura residencial. Esta afirmación se puede y se debe realizar desde el estudio de la manera en la que se han entendido a lo largo de la historia las relaciones entre las instituciones y la arquitectura,



desde el conocimiento de los procesos de conformación de la ciudad a lo largo del tiempo y, específicamente, por el conocimiento de los edificios actualmente en estudio. Hay que tener en cuenta que ninguno de ellos es comparable a Conde de Trénor, 3 ni a Libertad 1 y 3, por cuanto estos presentan una rotundidad mucho mayor en su contribución a la imagen de la ciudad y al mismo tiempo aportan valores arquitectónicos importantes al proceso de revitalización del centro histórico, valores que son mas cuestionables o de menor grado en el caso de Salvador 21 y 23.

- Salvando las distancias y teniendo en cuenta que en aquel caso los edificios afectados estaban protegidos con el máximo nivel, hay que recordar que la ampliación del Congreso de los Diputados en Madrid se hizo a costa de la descatalogación de al menos tres edificios de la Carrera de San Jerónimo, descatalogación que se justificó por la imposibilidad de acomodar en ellos las necesidades de la Institución. En este caso solo se propone la exclusión del catálogo de dos inmuebles protegidos con el nivel dos de protección, edificios en los que la implantación del uso institucional –derivada de los requisitos tremendamente exigentes que este tipo de usos tiene- cuestiona seriamente su permanencia en pie.

La propuesta que contiene este Plan Especial propone la permanencia dentro del Catálogo de edificación protegida del edificio Salvador, 25 con protección parcial equivalente a nivel dos de protección y, en consecuencia, la conservación de su fachada, cubierta y estructura tipológica, formada por zaguán de acceso, sistema de escaleras y secuencia espacial del sistema de forjados.

- El edificio Salvador 25, permite establecer la transición entre la arquitectura institucional que se construya en Salvador, 21, y Salvador, 23, y el resto de los inmuebles que configuran la manzana. A estas dos últimas propiedades se les asigna una edificabilidad de cuatro plantas, edificabilidad equivalente a la que consumían los edificios que se descatalogan y equivalente también a la que otorgaba el plan especial de protección y reforma interior de la Seu-Xerea. La configuración en altura de Salvador 25, se convierte en referencial para la construcción en las otras propiedades de tal forma que las alturas de forjado serán las determinadas por Salvador, 25, lógicamente limitadas a las cuatro primeras plantas.

El Catálogo de este documento de Plan Especial de Sistema General está adecuado al Reglamento de Planeamiento o al de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, aunque se mantiene vigente la denominación establecida en el Plan General. La adecuación, en cualquier caso, se entiende que debería realizarse para toda el área declarada, o al menos para el área central del Conjunto Histórico; a señalar que ni el Ayuntamiento en sus recientes modificaciones de planeamiento lo ha hecho, ni la Dirección General de Patrimonio lo ha exigido.

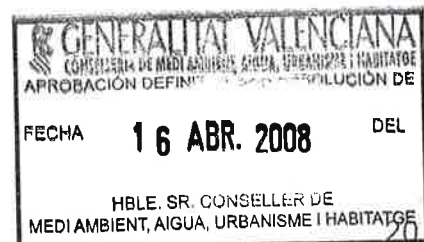
### 9.3 Con relación a la propuesta de régimen edificatorio

Las prescripciones generales del régimen edificatorio que prevé el Plan General para los edificios catalogados serán de aplicación para los edificios de este ámbito incorporados al Catálogo de edificación protegida.

El régimen edificatorio para las propiedades catastrales Salvador, 21, Salvador, 23, Libertad, 6, y Libertad, 8, es uniforme y viene marcado por la edificabilidad actualmente consumida. Sobre estas cuatro propiedades se podrán construir cuatro plantas tal y como se determina en el plano 3.4.2. Se establece una ordenanza particular para este ámbito a fin de que las alturas de los forjados se relacionen con las alturas actualmente existentes en el edificio Salvador, 25. Una cubierta inclinada continua, paralela a las alineaciones del edificio, refuerza la unidad de esta actuación. De esta manera se logra una actuación uniforme con escala adecuada, que permite por su dimensionamiento la recomposición del tejido urbano en la calle Libertad, actualmente dañado por la presencia de numerosos solares. La utilización de Salvador, 25 como referencia le asigna a este edificio, --calificado como *vivienda señorial* por el anterior plan especial-, rango de inmueble determinante de la edificación en su entorno inmediato, con lo que se eleva su reconocimiento patrimonial y se le convierte en figura intermedia de acople entre la edificación nueva y la tradicional.

El régimen edificatorio para las propiedades que conforman la manzana Salvador, Sagrario del Salvador y Viciana está regulado por la Ordenanza Particularizada 7 que se refleja en el plano 3.5 de la propuesta. Por la complejidad de la solución arquitectónica a implantar en el emplazamiento se ha optado por elaborar un anteproyecto del edificio biblioteca solicitado por Les Corts Valencianes y a partir de él, extraer las determinaciones urbanísticas de mayor rango para incorporarlas a este Plan Especial, con el fin de lograr la mejor incardinación posible de la propuesta con el tejido urbano. Así las fachadas siguen las alineaciones existentes --lo que permite configurar un pequeño espacio libre vinculado a la cabecera de la iglesia- se plantea un volumen cuyas referencias máximas se vinculan a la iglesia del Salvador, se proyecta una cubierta plana que permita un nivel importante de integración con el edificio de Les Corts y disminuye el volumen total del inmueble y, en último lugar, se plantea la incorporación de los restos de los periodos fundacionales de la ciudad que se encontraron en las excavaciones arqueológicas realizadas y que se incorporan así al disfrute público.

Con el fin de aclarar la regulación urbanística de Salvador, 27 se elimina la referencia de cornisa a edificio catalogado que se establecía en el PEPR1 de 1992. Así el nuevo régimen queda establecido en cuatro alturas.



#### 9.4 Con relación a la propuesta de gestión.

La antigua Unidad de Ejecución 12.3 del plan especial de protección y reforma interior del Barri de la Seu-Xerea, fue totalmente desarrollada por la mercantil Ciudadela, S.A. de Inversiones, según acredita el Secretario del Ayuntamiento de Valencia, mediante certificado emitido el 09.01.1992 (Registre general d'eixida nº 1240 de 14.01.1992) en el que hace constar que el 14.03.1991 el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo de aprobación definitiva del expediente 26/1990 del servicio de Gestión Urbanística, de la Unidad de Actuación Número 3 del Plan Parcial nº 1 (Seu-Xerea) comprendida entre las calles Unión, Historiador Chabas, Cruilles y el Salvador.

Con posterioridad a esa fecha y cuando se iba a proceder a la urbanización de la replaza situada en la cabecera de la iglesia del Salvador, El President de Les Corts Valencianes (Registre General d'Eixida 12927 de 14.06.1996) se dirigió a la mercantil Ciudadela, S.A. de Inversiones –a la que se le había comprado el solar correspondiente a la propiedad Salvador, 14- instando la no ejecución de la urbanización correspondiente a la replaza y manifestando el compromiso de la Institución a ejecutar la ejecución de la urbanización en el momento en el que se ultime la edificación institucional a la que se van a destinar tanto la propiedad Salvador, 14 como Salvador, 16 y Salvador, 18. El President de Les Corts Valencianes se comprometía también en ese escrito en realizar la pertinente comunicación al Ayuntamiento de Valencia para su aprobación.

Por estas razones este Plan Especial se limita a establecer que la urbanización de la citada replaza y de la calle Sagrario del Salvador constituyen una Actuación Aislada cuya ejecución corresponde a Les Corts Valencianes. De igual forma corresponde a Les Corts Valencianes la reurbanización integral de la calle libertad, mediante la oportuna actuación aislada.

#### 10. Determinaciones de calificación urbanística.

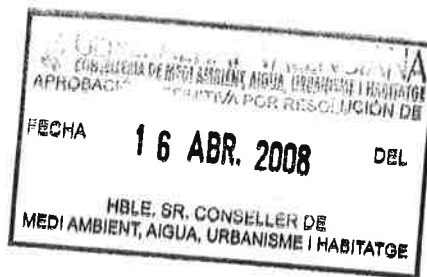
10.1 De conformidad con los objetivos de este Plan Especial todos el ámbito afectado por Les Corts Valencianes se califica como Red Estructural de Dotaciones Públicas.

10.2 A los efectos de establecer la compatibilidad de otro tipo de usos en el ámbito, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.69 de las normas urbanísticas del plan general.

10.3 Las condiciones de carácter general de volumen y forma establecidas en el artículo 6.70 de las normas urbanísticas del plan general, quedan perfeccionadas por el contenido específico regulador de este documento de Plan Especial, que refleja condiciones derivadas de la aplicación de los parámetros de zona existentes en el entorno próximo al ámbito, tal y como prescribe el apartado 2 del citado artículo 6.70







10.4 Las condiciones específicas establecidas en el artículo 6.71 de las normas urbanísticas del plan general se adecuan por el contenido de este Plan Especial, de tal forma que los parámetros regulados por los epígrafes 5.b) b1), b2), b3) y b4) quedan sustituidos por los parámetros incorporados a la documentación gráfica de este Plan Especial.

10.5 La parcela Salvador, 27 mantiene la calificación urbanística de CHP-1 Ciutat Vella, CHP-121 Barrio Histórico de Seu-Xerea y en consecuencia, toda la regulación contenida en el PEPRI de 1992, completada con la Modificación de 2002.

## 11. Determinaciones de régimen urbanístico.

### 11.1 En el ámbito del sistema general Corts Valencianes.

Con independencia de las condiciones específicas establecidas en la documentación gráfica de este documento de Plan Especial, el título V sección segunda del plan especial de protección y reforma interior Seu-Xerea, que resulta de aplicación en este ámbito en virtud de lo regulado en el epígrafe 7.3 anterior queda como sigue:

5.4 1. a) Se consideran parcelas mínimas edificables las siguientes:

- Parcela formada por la agrupación de los edificios propiedad de Les Corts Valencianes comprendidos en las antiguas denominaciones de policía urbana Libertad, 8, Libertad, 6, Salvador, 25, Salvador, 23 y Libertad, 4, Salvador, 21 y Libertad, 2, de forma y dimensiones establecidas en la documentación gráfica.
- Parcela formada por la agrupación de los edificios propiedad de Les Corts Valencianes comprendidos en las antiguas denominaciones de policía urbana Salvador, 18, Salvador, 16 y Salvador 14, de forma y dimensiones establecidas en la documentación gráfica .

5.4 1. b) y c) quedan supeditados al cumplimiento del epígrafe anterior.

5.4 1. d) permanece sin variación.

5.4 2 La profundidad edificable será la señalada en el plano de régimen urbanístico.

5.5 1. 1 Permanece sin variación.

5.5 1. 2 Para la parcela vinculada a las calles Libertad y Salvador la cubierta del edificio será inclinada tal y como queda definido en los planos de régimen

urbanístico. Las características de la cubierta serán las expresadas en el mencionado plano regulador.

Para la parcela vinculada a las calles Salvador y Sagrario del Salvador se permite una cubierta plana tal y como queda definido en los planos de régimen urbanístico. Las características de la cubierta serán las expresadas en el mencionado plano regulador y debe atender a los requisitos de integración respecto a los bienes inmuebles calificados en el ámbito de este Plan Especial

5.5 1. 3, 4 y 5

Permanecen sin variación.

5.5 1. 6 y 7.

Permanecen sin variación.

5.5 8

La regulación pormenorizada que establece el Plan Especial para los ámbitos que regula, hace innecesaria la aplicación de este artículo.

De conformidad con la adscripción de la nueva edificación propuesta a dos ordenanzas particulares, la normativa amparada por el epígrafe 2. Condiciones particulares, A. edificios referidos a un edificio protegido individualmente en su entorno, limita su vigencia a las ordenanzas particulares.

Las determinaciones contenidas en los artículos 5.6, 5.7 y 5.8 permanecen sin variación.

El artículo 5.14 en su párrafo dedicado a Les Corts Valencianes queda redactado así:

Palacio de Benicarló, ampliación del mismo y edificios adyacentes, regulados todos ellos por el Plan de ampliación de Les Corts Valencianes.

## 11.2 En el ámbito de Salvador, 27.

En este ámbito concreto, formado exclusivamente por la parcela Salvador, 27, resulta de aplicación la regulación genérica establecida en el PEPRI de 1992 para el barrio Histórico CHP-121 de la Seu-Xerea, complementado con las regulaciones que le resulten de aplicación derivadas de la Modificación de 2002.



## 12. Catálogo de edificación protegida.

En el documento de catálogo de este Plan Especial se analizan todos los edificios incluidos en el ámbito, y resultan protegidos los siguientes edificios:

Palacio de Les Corts Valencianes -plaza de San Lorenzo, 4- , con su jardín, y edificio que incluye el hemicycleo:

Queda calificado como Bien de Relevancia Local, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano. Para este edificio se propone el correspondiente entorno de protección. El régimen de protección y gestión del inmueble será el determinado por la Ley 4/98.

Conde de Trénor, 3:

Queda calificado con protección parcial equivalente a nivel dos de protección.

Jardín interior de Conde de Trénor, 3:

Queda calificado como espacio libre protegido.

Salvador, 25:

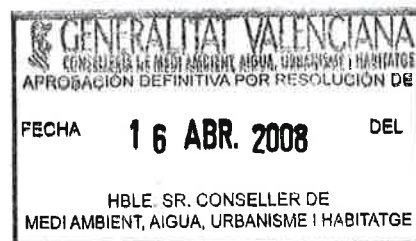
Queda calificado con protección parcial equivalente a nivel dos de protección.

Libertad 3 y Libertad 5:

Quedan calificados con protección parcial equivalente a nivel dos de protección.

La asignación de niveles de protección y el régimen urbanístico de los edificios protegidos serán los prescritos por el plan especial de protección y reforma interior del barrio de la Seu-Xerea, excepto en las determinaciones específicas que se hagan constar en este Plan Especial..

El Catálogo con descripción y valoración individualizada de cada edificio se recoge en documento específico.

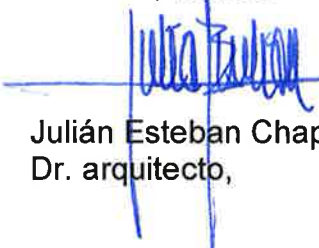


### 13. Régimen de gestión.

La urbanización de los nuevos espacios libres comprendidos en este Plan Especial, junto con la total urbanización de la c/Libertad manteniendo las actuales condiciones de uso, corresponden a Les Corts Valencianes; su desarrollo y ejecución queda vinculada a la ejecución de las parcelas adyacentes. Se propone un área de actuación que deba ser objeto de reurbanización: la correspondiente a la plaza del Salvador y calle Sagrario del Salvador que se vincula a la construcción del edificio de Les Corts. Será resuelta mediante la correspondientes actuación aislada.

Se propones también la reurbanización integral de la calle Libertad mediante la correspondiente actuación aislada.

Valencia, febrero de 2008,



Julián Esteban Chapapría,  
Dr. arquitecto,



José Ignacio Casar Pinazo  
Arquitecto.

