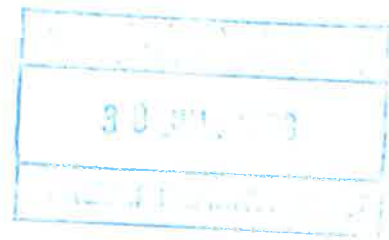




**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL
BARRIO DE VELLUTERS DE VALENCIA EN EL ÁMBITO DE LA
MANZANA DEL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN, COMPRENDIDA ENTRE
LAS CALLES GUILLEM DE CASTRO, BALMES, RECAREDO Y CAMARÓN
Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6**

VALENCIA, MAYO DE 1998

1422



Í N D I C E

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0. ANTECEDENTES
1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. CONTEXTO NORMATIVO
3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE DELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6
5. ÁMBITO DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 Y DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS Y FINALIDAD DE LA MISMA
7. APROVECHAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES
8. CUADRO DE DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6
9. PROTECCIONES
10. ORDENANZAS DE APLICACIÓN
11. ADAPTACIÓN A LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL
12. FORMA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6
13. PROMOCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

ANEXO I :

1. RELACIÓN ALFABÉTICA DE PROPIETARIOS DE FINCAS INCLUIDAS EN LA UE6
2. NIVEL DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL Y COMERCIAL EN EL ÁMBITO DE LA UE6

ANEXO II :

1. ALEGACIONES PRESENTADAS EN SU TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA
2. INFORMES DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- | | |
|--|------------|
| 0. EMPLAZAMIENTO BARRIO DE VELLUTERS | E.: 1/6000 |
| 1. OCUPACIÓN DE VIVIENDAS | E.: 1/1000 |
| 2. NÚMERO DE MIEMBROS POR VIVIENDA | E.: 1/1000 |
| 3. SOLARES Y EDIFICIOS CON DEFICIENCIAS | E.: 1/1000 |
| 4. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 | E.: 1/1000 |

PLANOS DE ORDENACIÓN (CON CARÁCTER NORMATIVO)

- | | |
|---|------------|
| 0. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL | E.: 1/3000 |
| 1. ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA | E.: 1/1000 |
| 2. PROTECCIONES | E.: 1/1000 |
| 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO | E.: 1/1000 |
| 4. GESTIÓN. DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES | E.: 1/1000 |
| 5. RED PEATONAL Y APARCAMIENTOS | E.: 1/1000 |
| 6. CATÁLOGO. NÚMEROS DE CLAVE DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS | E.: 1/1000 |



MEMORIA JUSTIFICATIVA

0. ANTECEDENTES

Con fecha 25 de abril de 1995, el técnico que suscribe fue contratado por la Consellería d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana, a través del Instituto Valenciano de Vivienda S.A., para redactar un Proyecto de Modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (en adelante PEPRI) del Barrio de Velluters en el ámbito comprendido entre las calles Balmes, Recaredo, Foyos, Camarón y plaza de la Bocha (ámbito delimitado con carácter orientativo por el propio PEPRI bajo la denominación de UA6), incluyendo la simultánea delimitación de dicha Unidad de Actuación.

El objeto del contrato era establecer una solución de ordenación que viabilizara la rehabilitación de la sede histórica del gremio de carpinteros y su articulación con las propuestas de recuperación socioeconómica que la Generalitat Valenciana impulsa para esta zona a través de la Iniciativa Comunitaria URBAN. De tal forma que se precisaran los usos de equipamiento vinculados a la formación para el empleo y la regeneración del tejido productivo.

El encargo comprendía también una primera fase de información y análisis en el ámbito de la UA6, realizándose en mayo de 1995 una toma de datos relativos a la configuración de las parcelas y la edificación existente, ubicación y descripción de las distintas actividades no residenciales y datos de la población residente, con expresión de cada composición familiar, nivel socioeconómico y tipo de tenencia de la vivienda. De conformidad con los artículos 27b de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y 199 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el Anexo I del presente documento se incluyen los datos relativos al nivel de ocupación residencial y comercial en el ámbito de la UE6 y una relación alfabética de los propietarios existentes, con la descripción de los bienes y derechos afectados.



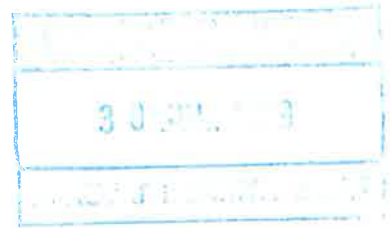
Posteriormente, técnicos contratados por la oficina RIVA y por Valencia Antiga S.A. redactaron un documento previo de visión global, asumido por los distintos organismos, titulado: "Estrategia urbanística para la zona central de Velluters", que comprende las Unidades de Actuación 1A, 1B, 2, 6 y 15, y pretende combinar operaciones de vaciado con redimensionamiento de viales, inclusión de piezas de valor estratégico y renovación del parque residencial, operaciones todas encaminadas al trazado de un nuevo eje vertebrador, que sirva de motor a la regeneración urbana de un barrio deteriorado.

Finalmente, de acuerdo con las conversaciones mantenidas con representantes del convento de la Encarnación, de la oficina RIVA, del Ayuntamiento y de la Dirección General de Patrimonio, se decide incluir en el ámbito de la presente Modificación Puntual la parcela completa del convento de la Encarnación (excluido del PEPRI por acuerdo plenario municipal de fecha 9 de mayo de 1991), con el objeto de pormenorizar el régimen de usos y las condiciones de la edificación en dicho ámbito, incorporándolo al PEPRI vigente.

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la presente Modificación Puntual del PEPRI del Barrio de Velluters, junto con la simultánea Delimitación de la Unidad de Ejecución nº 6, es subsanar las deficiencias del planeamiento en la UA6, modificando el diseño de la misma de manera que aproveche y potencie los valores reconocidos en la casa gremial de los carpinteros para configurar un nuevo espacio público vinculado al nuevo eje de comunicación norte-sur del barrio, aportando soluciones más adecuadas a la actual realidad y situación del Centro Histórico de la ciudad de Valencia. Esto supone no sólo un cambio en la formalización final de esta Unidad de Ejecución, sino incluso en los usos que está previsto que albergue.

Uno de los objetivos generales establecidos en la Memoria Justificativa del PEPRI es la vertebración del Barrio mediante la ejecución del conjunto de



actuaciones incluidas en los nuevos ejes estructurantes. La Unidad de Actuación nº 6 es una de éstas actuaciones; se trata de una intervención puente entre la UA1 y la UA2, a ejecutar simultáneamente con ellas y con la UA15. El ámbito de la UA6 pertenece a un área con una elevada degradación urbana y una problemática social importante, con una población mayoritariamente marginal. La creación de un eje norte-sur es la aportación principal del PEPRI de Velluters para esta parte de la ciudad, sus cualidades vertebradoras e higienizantes de un tejido obsoleto son evidentes.

La zona central de Velluters, el “Eje de articulación entre el Antiguo Hospital y las Escuelas Pías” tal como se define en el PEPRI, es una zona que requiere un tratamiento unitario, por este motivo ha sido desarrollado por la Oficina Riva y Valencia Antiga S.A. el documento previo con la “Estrategia Urbanística para la Zona Central de Velluters”. La presente Modificación Puntual y Delimitación de la Unidad de Ejecución nº 6 es uno de los instrumentos que permitirán la urbanización transformadora del área, junto con las correspondientes modificaciones puntuales del Plan en las Unidades de Actuación UA1, UA2 y UA15, la nueva Delimitación de las unidades de Ejecución UE1, UE2 y UE15, y los posteriores Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas e Integradas.

2. CONTEXTO NORMATIVO

- **LEGISLACIÓN URBANÍSTICA:**

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre **Régimen del Suelo y Valoraciones** (BOE de 14 de abril de 1998). En adelante LS98.
- Texto Refundido de la **Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana**. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. (BOE de 30 de junio de 1992). En adelante LS92.
- Ley 6/1994 de 24 de noviembre de 1994, de la Generalitat Valenciana, **Reguladora de la Actividad Urbanística** (BOE de 10 de enero de 1995). En adelante LRAU.



- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

- **Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.** Aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de diciembre de 1988 (BOE de 14 de enero de 1989). En adelante PGOU.
- **Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters** (PEPRI). Aprobado definitivamente el 23 de julio de 1992 (BOPV de 22 de octubre de 1992).

- LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO:

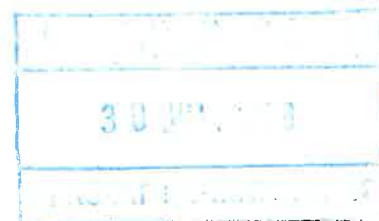
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de **Patrimonio Histórico Español** (BOE de 29 de junio de 1985).
- Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalidad Valenciana, del **Patrimonio Cultural Valenciano** (DOGV de 18 de junio de 1998).
- Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declara **Bien de Interés Cultural** el conjunto histórico de Valencia (DOGV de 10 de mayo de 1993).

- CONVENIOS:

- Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para la intervención en el Centro Histórico. Valencia, 16 de junio de 1992.
- Convenio Marco de colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del conjunto histórico de la ciudad. Valencia 22 de junio de 1994. Resolución de 20 de octubre de 1994, Secretaría General de la Consellería de la Administración Pública. (DOGV de 4 de noviembre de 1994).
- Documento de validación de los cinco Planes Especiales de Protección y Reforma Interior de la Ciudad de Valencia, de la Consellera de Cultura de la Generalitat Valenciana, de 26 de agosto de 1994.

- PROGRAMA URBAN

- Con fecha 19 de julio de 1995, se aprueba por la Comisión de las Comunidades Europeas el Programa Operativo Urban para España, que afecta a Valencia. La



actuación en Ciutat Vella se concreta en medidas de mejora del medio ambiente, tejido económico y equipamientos. Para ello se dota de un presupuesto de 14.285.000 Ecus y se asigna un plazo que se extiende de 1995 a 1999.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS

Desde la aprobación del PEPRI en 1992, se han producido un conjunto de circunstancias que fuerzan a reconsiderar las previsiones que en él se contenían, tanto para la ordenación como para la gestión. El tiempo transcurrido evidencia la difícil viabilidad de algunas actuaciones. A estos efectos es relevante la aprobación, en 1994, de la LRAU en la que varían sustancialmente los mecanismos y los agentes de la gestión urbanística. Todo ello origina una situación nueva, que requiere establecer un nuevo modo de operar.

El ámbito de la Unidad de Actuación nº 6 está señalado en el *Convenio Marco de Colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento Urbanístico del Conjunto Histórico de Valencia* como uno de los subámbitos o singularidades en los que existe discrepancia urbanístico-patrimonial, por lo tanto su validación por parte de la Generalitat Valenciana, a través de la Consellería de Cultura, queda pospuesta hasta que se superen las diferencias que constituyen dicho desacuerdo. A este respecto existen informes emitidos por la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura y Educación, en los que se reconocen y critican las insuficiencias del planeamiento en la ordenación propuesta por el PEPRI para la UA6:

"..., tanto la ordenación propuesta en el documento aprobado inicialmente como la que aparece en el documento definitivo resultan insuficientes, pues no sólo no aprovechan las posibilidades del edificio (del gremio de carpinteros) como elemento capaz de generar la



ordenación de la zona y de dotarla de significación urbana, sino que, excluyéndolo de la delimitación propuesta por el Plan para la UA6, lo relegan a un papel secundario, quedando la intervención en el edificio sin ningún tipo de programación y dependiendo únicamente del voluntarismo de sus propietarios..."

El edificio del gremio de carpinteros, susceptible de revitalizar el entorno en que se encuentra, está protegido con nivel 2 (protección estructural) y destinado a uso dotacional socio cultural por el PEPRI. En enero de 1995 se redactó un proyecto de rehabilitación del edificio, habiéndose establecido un convenio entre la Consellería de Industria, Comercio y Turismo y los actuales propietarios para la restauración y reutilización del edificio, por lo que ya no resulta necesaria su inclusión en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 6.

No obstante, la introducción de modificaciones en el diseño de la UE6 se hace necesaria para poder articular espacial y funcionalmente el inmueble del gremio de carpinteros con su entorno, de manera que se aprovechen y potencien sus reconocidos valores. Parece evidente, pues, que uno de los principales objetivos de esta Modificación Puntual debe ser el aprovechamiento de las posibilidades del edificio del gremio de carpinteros como elemento generador de la ordenación de su entorno, dotándole de significación urbana.

El mencionado proyecto de rehabilitación del edificio del gremio de carpinteros, al suprimir todos los cuerpos añadidos para recuperar la volumetría original, plantea una reducción de la actividad cotidiana en el inmueble, lo que conlleva la necesidad de buscar en los nuevos inmuebles dotacionales de la UE6 albergue oportuno para las actividades docentes y sociales que realiza el Gremio.

La presente Modificación Puntual del PEPRI junto con la simultánea Delimitación de la Unidad de Ejecución y el posterior Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada, se inscriben en el conjunto de actuaciones coordinadas por la Oficina Riva y Valencia Antiga S.A. en desarrollo de la "Estrategia Urbanística para la



Zona Central Velluters", que permitirá fijar las condiciones para la urbanización de los espacios públicos y establecer el estatuto de la población residente.

Por otra parte, como se ha mencionado anteriormente, se pretende aprovechar la ocasión de la redacción del presente documento para regularizar la anómala situación urbanística de la parcela del convento de la Encarnación, para la cual todavía siguen vigentes las determinaciones del PEPRI de 1984.

A partir de todas estas consideraciones los fines a conseguir mediante la presente Modificación Puntual del PEPRI de Velluters son los siguientes:

- Conexión de los tramos norte y sur del nuevo eje vertebrador del barrio de Velluters mediante la creación de un amplio espacio público que ponga en valor el interesante edificio del gremio de carpinteros.
- Renovación de una zona de cierto valor estratégico con la creación de dos nuevas piezas de uso dotacional educativo, una vinculada al edificio del gremio de carpinteros y otra en manzana compacta de uso exclusivo.
- Adecuación de la altura de cornisa, nº de plantas y disposición relativa de los forjados en la intervención de nueva planta con relación al edificio histórico del gremio de carpinteros.
- Incorporación de la parcela completa del convento de la Encarnación al planeamiento vigente, pormenorizando el régimen de usos y las condiciones de la edificación.

La consecución de estos objetivos requiere y hace conveniente la redacción de la presente Modificación Puntual del PEPRI de Velluters en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6.



4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE DELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 6

La presente modificación puntual del PEPRI afecta a la delimitación del ámbito de la Unidad de Actuación n° 6 (ámbito delimitado con carácter orientativo por el propio PEPRI), por lo que debe redelimitarse la UE6 una vez revisada su viabilidad y definida una nueva estrategia de gestión.

La Disposición Final Segunda del PEPRI del Barrio de Velluters establece:

“Los ámbitos de dichas Unidades de Actuación podrán ser objeto de reajuste o modificación en los términos establecidos en el artículo 199 del Reglamento de Gestión Urbanística, con ocasión del trámite de su delimitación definitiva.”;

El Art. 23.2 de la LRAU establece:

“El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas.”;

Por otra parte, la LRAU en su Art. 33.1 establece:

“Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases.”;

por lo que para la ejecución del PEPRI a través de un Programa para el desarrollo de Actuación Integrada, se hace necesaria la delimitación de la Unidad de Ejecución n° 6.

Con la delimitación de la UE6 se propone la iniciación del trámite para la gestión, edificación y urbanización de la presente Unidad de Ejecución. El acuerdo de aprobación inicial se notificará individualmente a todos los propietarios incluidos en el listado adjunto, para facilitar el acceso e información en la fase de exposición pública.



5. ÁMBITO DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 Y DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS

La Unidad de Actuación nº 6 del PEPRI de Velluters se encuentra en el área de calificación urbanística CHP-141, Barri Històric dels Velluters; entre las Unidades de Actuación UA1A y UA15. El ámbito de la UA6 viene señalado en el plano nº 4 de Ordenación (Gestión: Delimitación de Actuaciones) del PEPRI, y comprende la parte oriental de una de las manzanas situadas entre la retícula de largas y estrechas calles perpendiculares a la ronda, que configuran el especial trazado del barrio. Se trata de la manzana que ocupa el convento de la Encarnación, excluido del PEPRI por acuerdo plenario municipal de fecha 9 de mayo de 1991, con motivo de la aprobación provisional.

La delimitación de la Unidad de Ejecución nº 6 parte de la anterior Unidad de Actuación nº 6 del PEPRI de Velluters, ampliando el ámbito delimitado de manera orientativa por el PEPRI. La presente Modificación Puntual incluye en el plano de ordenación nº 4 (Gestión: Delimitación de actuaciones) la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución nº 6.

La necesidad de conseguir un ámbito que permita una mayor coherencia en la solución de proyecto de urbanización, obliga a incluir espacios públicos de manera que los límites sean racionales. El ámbito de la UE6 incorpora las calles, en toda su dimensión, incluyendo la prolongación de las calles Balmes y Camarón hasta la calle Guillem de Castro, así como la parte trasera del inmueble del gremio de carpinteros, ocupada actualmente por un patio y construcciones anexas.

La UE6 está comprendida, pues, por las calles Balmes, Recaredo, plaza de la Bocha, calles Camarón y Foyos (incluso su prolongación hasta la calle Balmes), así como el polígono delimitado por ellas, excluyendo el edificio original del gremio de carpinteros.

La presente Modificación Puntual constituye una unidad coherente tanto con relación a las indicaciones del PEPRI de Velluters como con respecto al plan de



Rehabilitación Integral de la Ciutat Vella, por tratarse de un espacio de gran capacidad revitalizadora dentro del Barrio, ya que puede albergar edificios singulares destinados a nuevos equipamientos, en atención a su efecto multiplicador en la rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbanístico del conjunto del barrio.

La delimitación de la Unidad de Ejecución nº 6 se ha realizado tal y como prevé el artículo 33 de la LRAU, adecuándola a las condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.

El ámbito de la Modificación Puntual del PEPRI incluye el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6 y está delimitado por las calles Guillem de Castro, Balmes, Recaredo y Camarón. Incluye el edificio del gremio de carpinteros, por afectar la modificación al catálogo, y la parcela completa del convento de la Encarnación, incorporándola al planeamiento vigente.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS Y FINALIDAD DE LA MISMA

El PEPRI de Velluters no contempla la existencia de equipamientos dentro de la UA6, destinando la totalidad del techo edificable a locales y viviendas de nueva planta. Con la presente modificación Puntual se reserva el ámbito de la UE6 para la implantación de dos equipamientos (SP-2, Uso dominante: Dotacional Socio-cultural), uno de ellos preferiblemente vinculado al edificio del gremio de carpinteros.

La ordenación propuesta queda configurada por dos construcciones de nueva planta que actúan a modo de rótula de enlace de los dos tramos, calles Arolas y Recaredo, del eje de comunicación Norte-Sur de Velluters. (Se contempla la posibilidad de gestionar esta intervención con los fondos del Programa URBAN).

Una de las construcciones, de planta rectangular, amplía el edificio del gremio de carpinteros a lo largo de la calle Balmes hasta la prolongación de la calle Foios.



La franja de edificación de nueva planta adosada a la nave principal del edificio del gremio de carpinteros y recayente a la calle Balmes está formada por una única crujía de unos 5 metros de ancho, con lo cual resulta difícilmente aprovechable si no se vincula a la casa gremial, del cual podría constituir un cuerpo de servicio de los espacios principales. Asimismo, convendría vincular también al edificio del gremio de carpinteros la totalidad del volumen adosado de nueva planta, de manera que pudiera desarrollar las actividades de formación que en el edificio actual tienen difícil cabida.

El cuerpo de edificación de nueva planta vinculado al edificio del gremio deberá tener el mismo número de plantas, disposición relativa de los forjados y altura de cornisa, y su tratamiento externo en lo que se refiere a faldones de cubierta, materiales y disposición de huecos deberá ser análogo al mismo, adaptándose de modo coherente a la fachada resultante. Sobre este edificio se grafía expresamente en el plano de ordenación nº 3 (Régimen urbanístico) una letra minúscula **g** referida al edificio protegido del gremio de carpinteros, sobre el que se señala la misma letra mayúscula **G**.

La segunda construcción, situada al sur de la UE6, es un volumen aislado de planta trapezoidal. Se apoya en las calles Camarón y Foios (de 4.50 metros de ancho) dejando un espacio libre de 18.25 metros de ancho delante de la fachada sur del edificio del gremio de carpinteros, permitiendo una mayor liberación de su frente trasero, que por su escala palaciega, está demandando un holgado espacio libre, tanto por relación tipomorfológica con el edificio, como por accesibilidad visual desde la calle.

En cuanto al convento de la Encarnación, incluido en el ámbito de la Modificación Puntual, aunque exterior al ámbito de la UE6, la modificación afecta a la edificabilidad permitida junto al cerramiento del huerto del convento, recayente a las calles Balmes, Foios y Camarón. Parte de la edificabilidad se destina a servicio de uso público (SP-6, Uso dominante: Dotacional Religioso de titularidad privada) vinculado al convento y parte a viviendas, tal como viene grafiado en el plano de ordenación nº 3 (Régimen urbanístico).



En el plano de ordenación nº 5 (Red peatonal y aparcamientos) se define la ubicación y características del garaje subterráneo en el ámbito de la UE6. La superficie máxima destinada a garaje es de 3.300 m², con una capacidad máxima aproximada de 110 plazas de aparcamiento (el PEPRI tenía prevista una reserva de aparcamientos de 522 m²). Se reservan dos plantas de sótano situadas bajo la edificación prevista, así como bajo los espacios libres y red viaria pública resultantes. El acceso rodado al garaje se situará en la planta baja de uno de los edificios dotacionales de nueva planta, no admitiéndose su ubicación en vía pública o espacios libres resultantes. En la realización del garaje se deberá tener en cuenta la ejecución, bajo la cota cero, de una capa de tierra de al menos un metro de espesor, de modo que se facilite el ajardinamiento sobre rasante.

En cuanto al trazado de viales, la calle Recaredo, trazada con una anchura de 7 metros en la UA6 según el PEPRI, pasa a tener 8.50 metros de acuerdo con su dimensión en la UE1. La prolongación de la calle Foios, con una anchura asignada por el PEPRI de 10 metros reduce su anchura a 8.50 metros de acuerdo con la UE2 (calle Arolas). Las calles Camarón y Foios en el tramo sur se proyectan con un ancho de 4.50 metros.

Consecuentemente con lo enumerado con anterioridad, los fines de la presente Modificación Puntual, desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, se corresponden con los objetivos fundamentales del PEPRI de Velluters, pero aportando soluciones más adecuadas a la actual realidad y situación del Centro Histórico de la ciudad de Valencia, y dentro del nuevo marco legal.

Se realiza, pues, la presente Modificación Puntual del PEPRI del barrio de Velluters, como desarrollo del planeamiento vigente por considerarse el instrumento más idóneo en este sentido y en concordancia siempre con la nueva Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana.

La finalidad última de la Modificación Puntual del PEPRI, en coordinación con las unidades de ejecución UE1, UE2 y UE15, es la revitalización del Barrio de



Velluters, mejorando su articulación interna y con el conjunto de Ciutat Vella y el resto de áreas centrales de Valencia, y a través de ellas, con el territorio urbano y metropolitano.

7. APROVECHAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

La fundamental estrategia regeneradora de la intervención planteada conjuntamente con las unidades de ejecución UE1, UE2 y UE15, se basa en la implantación de usos públicos con vocación de ciudad en el corazón del barrio de Velluters. La situación privilegiada de centralidad y buenas comunicaciones de la zona permite la ubicación en ella de una serie de equipamientos culturales o educativos vinculados a espacios libres de uso público, de manera que el área de influencia recualificadora llegue a abarcar todo el barrio.

La edificación a construir en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6, estará destinada exclusivamente a dotación de carácter público. La presente Modificación Puntual cumple y mejora la finalidad del PEPRI de Velluters, establecida en el Art. 12.D) de la LRAU, ya que aumenta el suelo dotacional público, tanto el destinado a espacio libre como el destinado a equipamiento, y todo ello con la finalidad última de la rehabilitación integral de Ciutat Vella.

En cuanto al espacio libre público (EL-2) expresamente señalado por el PEPRI para su tratamiento peatonal y arbolado, se cambia la ubicación, situándolo junto a la fachada sur del edificio del gremio de carpinteros, y se mantiene el estándar superficial asignado por el PEPRI (520 m²).

Conviene dejar constancia, además, de que la presente Modificación Puntual del PEPRI de Velluters cumple con lo establecido en el artículo 23.1 en relación con el artículo 22 de la LRAU en cuanto a la adecuación a estándares urbanísticos.



8. CUADRO DE DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

IDENTIFICACIÓN

1. DENOMINACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6
2. SITUACIÓN	PLAZA BOCHA
3. GESTIÓN	EXPROPIACIÓN
4. PROMOCIÓN	PÚBLICA / GENERALITAT VALENCIANA
5. ETAPA	PRIMER CUATRIENIO

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO EN LA UA6/UE6

	según PEPRI	según Modificación
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	2.800	4.131
SUELO PRIVADO	1.080	-
SUELO EQUIPAMIENTOS	-	1.394
SUELO ESPACIOS LIBRES	520	520
SUELO VIALES Y PLAZAS	1.200	2.217
EDIFICABILIDAD	4.290	5.206
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	1'5321	0
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	38'57%	33'74%

9. PROTECCIONES

La presente Modificación Puntual del PEPRI del barrio de Velluters supone también un ajuste en la catalogación propuesta por el PEPRI para el edificio perteneciente al gremio de carpinteros. Los edificios situados en la calle Balmes nº 29 y 31 cuentan con Protección Estructural (Nivel 2) en el catálogo del PEPRI (Claves nº 5 y 6 respectivamente). En el segundo la protección afecta solamente a la



segunda crujía, que precisamente forma parte del edificio nº 29 de la calle Balmes, perteneciente a la Asociación de Maestros Carpinteros de Valencia y su Provincia.

La modificación del catálogo establecida en la presente Modificación Puntual afecta a la delimitación de los elementos protegidos, que se realiza atendiendo a los reconocidos valores arquitectónicos y urbanísticos del edificio del gremio de carpinteros. Se mantienen los mismos números de clave que el PEPRI, asignando el nº 5 con nivel de protección 2 al edificio de tres plantas recayente al nº 29 de la calle Balmes (S. XVIII) y el nº 6 con nivel de protección 2 al volumen principal del edificio del gremio de carpinteros constituido por el edificio original (S. XVI), que consiste básicamente en un contenedor de una sola crujía de 9.50 metros de ancho y 28 de largo.

Quedan sin protección: el edificio nº 31 de la calle Balmes, el patio posterior del edificio nº 29 y los diversos añadidos que se le han ido agregando al edificio del gremio desde su creación.

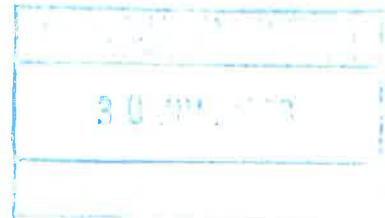
En resumen, las protecciones establecidas en la presente Modificación Puntual, tal como quedan grafiadas en los planos de ordenación nº 2 (Protecciones) y nº 6 (Catálogo: números de clave de los elementos protegidos), son las siguientes:

Clave nº 5	Calle Balmes nº 29 primera crujía (S. XVIII) Nivel 2. Protección Estructural
Clave nº 6	Calle Balmes nº 29 segunda crujía (S. XVI) Nivel 2. Protección Estructural

10. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual del PEPRI de Velluters se regirá por lo establecido en este sentido por el vigente PGOU y por el citado PEPRI, respetando



las alturas y los usos establecidos en la presente modificación para los edificios de nueva planta, tal como quedan grafiados en el plano de ordenación nº 3 (Régimen urbanístico), salvo para el edificio dotacional público comprendido entre las calles Recaredo, Camarón, Foios y plaza de la Bocha, para el que regirán las siguientes ordenanzas específicas:

Se regirán por lo dispuesto en las Ordenanzas del PEPRI para el ámbito CHP-141, con las excepciones siguientes:

1. Altura máxima de cornisa:
 - Para cuatro plantas: 17 metros.
 - Para tres plantas: 13 metros.
2. Se permite la variación del número de plantas grafiado en el Plano de Ordenación Nº 3: Régimen urbanístico.
3. Se permite la construcción de entreplantas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.39. de las NN.UU. del PGOU.
4. La altura libre de planta se fijará conforme a lo establecido en el artículo 5.42. de las NN.UU del PGOU.
5. Por encima de la altura de cornisa se permite cualquier elemento de comunicación vertical (cajas de escaleras y ascensores) en cualquier posición respecto a la alineación exterior.
6. Se permiten retranqueos y entrantes sin las limitaciones establecidas en el artículo 5.4. apartado E, punto 11 de las Ordenanzas del PEPRI de Velluters para el ámbito de Calificación Urbanística CHP-141.
7. El cierre de los accesos a los aparcamientos no deberá coincidir necesariamente con la alineación exterior.
8. Se permite la construcción de marquesinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.61. de las NN.UU. del PGOU.

USOS



En los suelos calificados como sistemas locales de servicios públicos (SP) se asigna como uso global o dominante el correspondiente a aquellas categorías de SP que expresamente se grafían en el plano nº 3 (Régimen urbanístico).

Esta modificación del plan especial recomienda como preferente el uso Dotacional Socio-cultural (SP-2) para los dos equipamientos de la Unidad de Ejecución nº 6. No obstante, en virtud de los requerimientos funcionales del entorno, podrán destinarse a cualquiera de las otras categorías (SP-1, SP-3, SP-4 y SP-5), todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 58.4.B) de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

11. ADAPTACIÓN A LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL

Por el Decreto 57/1993 de 3 de mayo del Gobierno Valenciano queda declarado Bien de Interés Cultural el conjunto histórico de Valencia (área central).

La Ley del Patrimonio Histórico Español en su artículo 20 indica que la declaración de un Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural obliga a la redacción de un instrumento de planeamiento que cumpla con las exigencias de la Ley.

La presente Modificación Puntual del PEPRI de Velluters en el ámbito de la UE6 cumple esta finalidad, recogiendo áreas de rehabilitación tendentes a la recuperación de las actividades económicas adecuadas.

12. FORMA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

La forma de gestión elegida para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 6 es la de Actuación Integrada de Gestión Directa por EXPROPIACIÓN. Su promoción



será a cargo de la Generalitat Valenciana, a través del Instituto Valenciano de Vivienda S.A.

La diversidad de recursos a poner en juego por la Administración y los elevados gastos que conlleva, el Convenio firmado con la Administración local y el fin que se deriva de todas las actuaciones previstas en dicho Convenio para la rehabilitación del Centro Histórico, aconsejan que el sistema elegido sea el de Expropiación, tal y como estaba previsto por el Plan.

El plazo para la ejecución es de dos años.

13. PROMOCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

La presente modificación puntual del PEPRI del barrio de Velluters en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6, es redactada por encargo de la Consellería d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana, a través del Instituto Valenciano de Vivienda S.A., de acuerdo con el Convenio para la Intervención Conjunta en el Centro Histórico de Valencia, suscrito entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 16 de junio de 1992.

Con la documentación aportada en la presente Memoria, Anexo y Planos, se considera suficientemente expuesta la propuesta de Modificación Puntual del PEPRI de Velluters en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6 procediendo a trámite de reglamento.

Valencia, mayo de 1998.

Carlos Trullenque López
Arquitecto



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL
BARRIO DE VELLUTERS DE VALENCIA EN EL ÁMBITO DE LA
MANZANA DEL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN, COMPRENDIDA ENTRE
LAS CALLES GUILLEM DE CASTRO, BALMES, RECAREDO Y CAMARÓN
Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6**

ANEXO I:

- 1. RELACIÓN ALFABÉTICA DE PROPIETARIOS DE FINCAS INCLUIDAS EN LA UE6**
- 2. NIVEL DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL Y COMERCIAL EN EL ÁMBITO DE LA UE6**

RELACIÓN ALFABÉTICA DE PROPIETARIOS DE FINCAS INCLUIDAS EN LA UE6 DEL BARRIO DE VELLUTERS. HOJA Nº 1/2										
Nº ORDEN CATASTRAL	REFERENCIA	SITUACIÓN	SUP PARCELA	LOCAL m2	USO	PROPIETARIO	D.N.I.	DOMICILIO	LOCALIDAD	RÉGIMEN DE PROPIEDAD
27.6	5227307	PZ BOCHA, 4	361	00.00	58 LOCAL	ASOCIACIÓN MAESTROS CARPINTERO	G-46/135.505	CL BALMES, 29	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
19.4	5227305	CL BALMES, 31	120	00.12	105 LOCAL	ASOCIACIÓN MAESTROS CARPINTERO	G-46/135.505	CL BALMES, 29	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
26.5	5227306	CL BALMES, 29	464	00.00	837 LOCAL	ASOCIACIÓN MAESTROS CARPINTERO	G-46/135.505	CL BALMES, 29	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
28.7	5227308	CL FOYOS, 2	181	SOLAR		AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	P-46/25.200	PZ DEL AYUNTAMIENTO, 1	VALENCIA 46002	PROP. ÚNICO
37.10	5227311	PZ BOCHA, 2	258	SOLAR		AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	P-46/25.200	PZ DEL AYUNTAMIENTO, 1	VALENCIA 46002	PROP. ÚNICO
28.6	5227307	PZ BOCHA, 4	361	SOLAR	303	CALVETE VILLANUEVA, ROMÁN	19.200.657	CL S. PEDRO PASCUAL, 13	VALENCIA 46008	PROINDIVISO
38.11	5227312	CL CAMARÓN, 4	85	00.00	172 LOCAL	CARSÍ LAGUARDA, EULALIA HROS.		PZ REINA, 13	VALENCIA 46003	PROP. ÚNICO
21.4	5227305	CL BALMES, 31	120	01.02	55 VIV.	CERVERA HERRERO, JULIA	19.301.101	CL POETA LLOMBART, 3	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
23.4	5227305	CL BALMES, 31	120	02.04	55 VIV.	ESTIVAL OCAÑA, JUAN CARLOS	19.021.813	CL BALMES, 31	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
9.3	5227304	CL BALMES, 33	389	00.00	307 LOCAL	GADEA RAMIRO, CARMEN	19.149.999	CL BALMES, 33	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
44.13	5227314	CL FOYOS, 10	111	00.D2	44 LOCAL	GADEA RAMIRO, CARMEN	19.149.999	CL FOYOS, 10	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
51.14	5227315	CL FOYOS, 12	135	01.01	75 VIV.	HIRSCHBERG RUIZ, ULRICH	24.366.216	CL FOYOS, 12	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
10.3	5227304	CL BALMES, 33	389	00.11	44 LOCAL	I.V.V.S.A.	A-46/435.525	CL EN BOU, 9 y 11	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
11.3	5227304	CL BALMES, 33	389	01.01	73 VIV.	I.V.V.S.A.	A-46/435.525	CL EN BOU, 9 y 11	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
12.3	5227304	CL BALMES, 33	389	02.02	73 VIV.	I.V.V.S.A.	A-46/435.525	CL EN BOU, 9 y 11	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
13.3	5227304	CL BALMES, 33	389	03.03	73 VIV.	I.V.V.S.A.	A-46/435.525	CL EN BOU, 9 y 11	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
14.3	5227304	CL BALMES, 33	389	00.F0	27 LOCAL	IBÁÑEZ SÁNCHEZ, FRANCISCO	21.529.387	CL CAMPOAMOR, 18	VALENCIA 46021	PROINDIVISO
15.3	5227304	CL BALMES, 33	389	01.01	70 VIV.	IBÁÑEZ SÁNCHEZ, FRANCISCO	21.529.387	CL CAMPOAMOR, 18	VALENCIA 46021	PROINDIVISO
16.3	5227304	CL BALMES, 33	389	00.00	100 VIV.	IBÁÑEZ SÁNCHEZ, FRANCISCO	21.529.387	CL CAMPOAMOR, 18	VALENCIA 46021	PROINDIVISO
17.3	5227304	CL BALMES, 33	389	00.00	100 VIV.	IBÁÑEZ SÁNCHEZ, FRANCISCO	21.529.387	CL CAMPOAMOR, 18	VALENCIA 46021	PROINDIVISO
33.9	5227310	CL FOYOS, 6	127	00.01	127 LOCAL	LÁZARO MUSTIELES, AMPARO	19.118.432	CL FOYOS, 6	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
34.9	5227310	CL FOYOS, 6	127	01.01	127 VIV.	LÁZARO MUSTIELES, AMPARO	19.118.432	CL FOYOS, 6	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
35.9	5227310	CL FOYOS, 6	127	02.02	127 VIV.	LÁZARO MUSTIELES, AMPARO	19.118.432	CL FOYOS, 6	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
36.9	5227310	CL FOYOS, 6	127	03.03	127 VIV.	LÁZARO MUSTIELES, AMPARO	19.118.432	CL FOYOS, 6	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
20.4	5227305	CL BALMES, 31	120	01.01	65 VIV.	LON MARTÍNEZ, JOSÉ	19.529.815	CL ESTAMENNERÍA VIEJA, 13	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
46.13	5227314	CL FOYOS, 10	111	01.01	31 VIV.	LÓPEZ ALONSO, PEDRO	19.363.201	CL FOYOS, 10	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
47.13	5227314	CL FOYOS, 10	111	01.02	31 VIV.	LÓPEZ ALONSO, PEDRO	19.363.201	CL FOYOS, 10	VALENCIA 46001	PROINDIVISO



NIVEL DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL Y COMERCIAL EN EL ÁMBITO DE LA UE6 DEL BARRIO DE VELLUTERS. HOJA Nº 2/2												
Nº ORDEN CATASTRAL	REFERENCIA	SITUACIÓN	SUP. m2 PARCELA	ESTADO CONSERV.	LOCAL	SUP. m2	USO	OCUPANTE	D.N.I.	DOMICILIO	LOCALIDAD	RÉGIMEN DE PROPIEDAD
27.6	5227307	PZ BOCHA, 4	361	REGULAR	00.00	58	LOCAL	ASOCIACIÓN MAESTROS CARPINTEROS	G-46/135.505	CL BALMES, 29	VALENCIA 46001	PROPIEDAD
28.6				SOLAR		303		CALVETE VILLANUEVA,ROMÁN	19.200.657	CL S. PEDRO PASCUAL, 13	VALENCIA 46008	PROPIEDAD
28.7	5227308	CL FOYOS, 2	181	SOLAR								
29.8	5227309	CL FOYOS, 4	153	REGULAR	00.01	146	LOCAL	ESCAT GRAU, MIGUEL	19.135.930	CL TRIADOR, 22	VALENCIA 46001	ARRENDAMIENTO
30.8					01.01	146	VIV.					
31.8					02.02	146	VIV.	COLLADO TORRES, NICOLASA	74.596.607	CL FOYOS, 4	VALENCIA 46001	ARRENDAMIENTO
32.8					03.03	146	VIV.	GRASSA HONTECILLAS, MANUEL	19.336.246	CL MATÍAS PERELLÓ, 37	VALENCIA 46005	ARRENDAMIENTO
33.9	5227310	CL FOYOS, 6	127	REGULAR	00.01	127	LOCAL					
34.9					01.01	127	VIV.	GARCÍA TIRADO, CARMEN			MADRID	ARRENDAMIENTO
35.9					02.02	127	VIV.	SOSA BENÍTEZ, RAFAEL	22.486.626	CL FOYOS, 6	VALENCIA 46001	ARRENDAMIENTO
36.9					03.03	127	VIV.	SÁNCHEZ GARCÍA, JOSÉ			MADRID	ARRENDAMIENTO
37.10	5227311	PZ BOCHA, 2	258	SOLAR								
38.11	5227312	CL CAMARÓN, 4	85	RUINA	00.00	172	LOCAL					
39.12	5227313	CL FOYOS, 8	119	REGULAR	00.D1	91	VIV.					
40.12					00.I1	88	VIV.					
41.12					01.01	60	VIV.					
42.12					01.02	56	VIV.					
43.13	5227314	CL FOYOS, 10	111	BUENO	00.D1	37	VIV.	SANTIAGO FERNÁNDEZ, ADELA	19.259.236	CL FOYOS, 10	VALENCIA 46001	PROPIEDAD
44.13					00.D2	44	LOCAL					
45.13					00.I1	37	VIV.					
46.13					01.01	31	VIV.	LÓPEZ ALONSO, PEDRO	19.363.201	CL FOYOS, 10	VALENCIA 46001	PROPIEDAD
47.13					01.02	31	VIV.	LÓPEZ ALONSO, PEDRO	19.363.201	CL FOYOS, 10	VALENCIA 46001	PROPIEDAD
48.14	5227315	CL FOYOS, 12	135	BUENO	00.D1	38	VIV.	GARCÍA GONZÁLEZ, JOSÉ MANUEL	36.572.849	CL FOYOS, 12	VALENCIA 46001	CESIÓN
49.14					00.I1	38	VIV.	ACIEN CARA, JOSÉ ANTONIO	27.080.896	CL FOYOS, 12	VALENCIA 46001	CESIÓN
50.14					00.I2	67	LOCAL					
51.14					01.01	75	VIV.	HIRSCHBERG RUIZ, ULRICH	24.366.216	CL FOYOS, 12	VALENCIA 46001	PROPIEDAD
52.14					01.02	60	VIV.	ELEXPE BEOVIDE, MARÍA BELÉN	14.546.408	CL FOYOS, 12	VALENCIA 46001	CESIÓN



NIVEL DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL Y COMERCIAL EN EL ÁMBITO DE LA UE6 DEL BARRIO DE VELLUTERS. HOJA Nº 1/2												
Nº ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	SITUACIÓN	SUP. m2 PARCELA	ESTADO CONSERV.	LOCAL	SUP. m2	USO	OCUPANTE	D.N.I.	DOMICILIO	LOCALIDAD	TIPO DE TENENCIA
1.1	5227302	CL BALMES, 39	190	BUENO	00.-	51	LOCAL	YAGO RODRÍGUEZ, MANUEL	19.482.595	CL 9 DE OCTUBRE, 4	VALENCIA 46014	ARRENDAMIENTO
2.1					01.01	51	LOCAL	INSTITUTO LUZ PARA LA VIDA	G-96/409.768	CL BALMES, 39	VALENCIA 46001	ARRENDAMIENTO
3.1					02.02	51	LOCAL	YAGO RODRÍGUEZ, MANUEL	19.482.595	CL 9 DE OCTUBRE, 4	VALENCIA 46014	CESIÓN
4.1					00.-	66	LOCAL	REAL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN	Q-46/00.539	CL BALMES, 41	VALENCIA 46001	PROPIEDAD
5.2	5227303	CL BALMES, 37	93	REGULAR	00.00	78	VIV.	GIMÉNEZ TORREGROSA, JOAQUÍN	19.646.488	CL BALMES, 37	VALENCIA 46001	CESIÓN
6.2					01.00	78	VIV.	GIMÉNEZ TORREGROSA, JOAQUÍN	19.646.488	CL BALMES, 37	VALENCIA 46001	CESIÓN
7.2					00.00	78	VIV.	PÉREZ GARCÍA, ADELINA	19.427.881	CL LUIS DICENTA, 33	SAN ANTONIO.REQUENA	PROPIEDAD
8.2					03.02	78	VIV.	RIPOLL RIPOLL, FRANCISCO	20.709.912	CL DEL POZO, 52	SIMAT DE VALLDIGNA	PROPIEDAD
9.3	5227304	CL BALMES, 33	389	MALO	00.00	307	LOCAL					
10.3					00.11	44	LOCAL					
11.3					01.01	73	VIV.					
12.3					02.02	73	VIV.					
13.3					03.03	73	VIV.					
14.3					00.F0	27	LOCAL					
15.3					01.01	70	VIV.					
16.3					00.00	100	VIV.					
17.3					00.00	100	VIV.					
18.4	5227305	CL BALMES, 31	120	MALO	00.DR	55	LOCAL	ASOCIACIÓN MAESTROS CARPINTEROS	G-46/135.505	CL BALMES, 29	VALENCIA 46001	PROPIEDAD
19.4					00.IZ	105	LOCAL					
20.4					01.01	65	VIV.					
21.4					01.02	55	VIV.					
22.4					02.03	65	VIV.					
23.4					02.04	55	VIV.					
24.4					03.05	65	VIV.					
25.4					03.06	55	VIV.					
26.5	5227306	CL BALMES, 29	464	REGULAR	00.00	837	LOCAL	ASOCIACIÓN MAESTROS CARPINTEROS	G-46/135.505	CL BALMES, 29	VALENCIA 46001	PROPIEDAD

RELACIÓN ALFABÉTICA DE PROPIETARIOS DE FINCAS INCLUIDAS EN LA UE6 DEL BARRIO DE VELLUTERS. HOJA Nº 2/2									
Nº REFERENCIA ORDEN CATASTRAL	SITUACIÓN	SUP. m2 PARCELA	LOCAL SUP m2	USO	PROPIETARIO	D.N.I.	DOMICILIO	LOCALIDAD	RÉGIMEN DE PROPIEDAD
45.13	5227314 CL FOYOS, 10	111	00.11	37 VIV.	MARTÍNEZ A. ESCOLÁSTICO HROS.		CL FOYOS, 10	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
29.8	5227309 CL FOYOS, 4	153	00.01	146 LOCAL	MERINO IBÁÑEZ, AMPARO	19.264.440	AV M. DE SOTELO, 9	VALENCIA 46002	PROP. ÚNICO
30.8	5227309 CL FOYOS, 4	153	01.01	146 VIV.	MERINO IBÁÑEZ, AMPARO	19.264.440	AV M. DE SOTELO, 9	VALENCIA 46002	PROP. ÚNICO
31.8	5227309 CL FOYOS, 4	153	02.02	146 VIV.	MERINO IBÁÑEZ, AMPARO	19.264.440	AV M. DE SOTELO, 9	VALENCIA 46002	PROP. ÚNICO
32.8	5227309 CL FOYOS, 4	153	03.03	146 VIV.	MERINO IBÁÑEZ, AMPARO	19.264.440	AV M. DE SOTELO, 9	VALENCIA 46002	PROP. ÚNICO
24.4	5227305 CL BALMES, 31	120	03.05	65 VIV.	MICO GINER, PEDRO	22.503.083	CL S. VICENTE, 20	VALENCIA 46002	PROINDIVISO
52.14	5227315 CL FOYOS, 12	135	01.02	60 VIV.	MOLINA BÉJAR, ANTONIO	24.758.712	CL ENGUERA, 14	VALENCIA 46018	PROINDIVISO
50.14	5227315 CL FOYOS, 12	135	00.12	67 LOCAL	PÉREZ MUÑOZ, PEDRO		CL BALMES, 33	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
7.2	5227303 CL BALMES, 37	93	00.00	78 VIV.	PÉREZ NAVARRO JUAN JOSÉ				PROINDIVISO
49.14	5227315 CL FOYOS, 12	135	00.11	38 VIV.	PÉREZ PÉREZ, ANTONIO	21.547.007	CL ARCHENA, 9	VALENCIA 46014	PROINDIVISO
22.4	5227305 CL BALMES, 31	120	02.03	65 VIV.	PERIS BERBIS, ROSARIO	19.164.592			PROINDIVISO
18.4	5227305 CL BALMES, 31	120	00.DR	55 LOCAL	PRIETO TABOADA, MANUEL	19.213.669	CL RECAREDO, 12	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
39.12	5227313 CL FOYOS, 8	119	00.D1	91 VIV.	RAMIRO PEDRER, SOFÍA HROS.		CL FOYOS, 8	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
40.12	5227313 CL FOYOS, 8	119	00.11	88 VIV.	RAMIRO PEDRER, SOFÍA HROS.		CL FOYOS, 8	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
41.12	5227313 CL FOYOS, 8	119	01.01	60 VIV.	RAMIRO PEDRER, SOFÍA HROS.		CL FOYOS, 8	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
42.12	5227313 CL FOYOS, 8	119	01.02	56 VIV.	RAMIRO PEDRER, SOFÍA HROS.		CL FOYOS, 8	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
1.1	5227302 CL BALMES, 39	190	00.--	51 LOCAL	REAL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN	Q-46/00.539	CL BALMES, 41	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
2.1	5227302 CL BALMES, 39	190	01.01	51 LOCAL	REAL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN	Q-46/00.539	CL BALMES, 41	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
3.1	5227302 CL BALMES, 39	190	02.02	51 LOCAL	REAL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN	Q-46/00.539	CL BALMES, 41	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
4.1	5227302 CL BALMES, 39	190	00.--	66 LOCAL	REAL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN	Q-46/00.539	CL BALMES, 41	VALENCIA 46001	PROP. ÚNICO
5.2	5227303 CL BALMES, 37	93	00.00	78 VIV.	REAL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN	Q-46/00.539	CL BALMES, 41	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
6.2	5227303 CL BALMES, 37	93	01.00	78 VIV.	REAL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN	Q-46/00.539	CL BALMES, 41	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
8.2	5227303 CL BALMES, 37	93	03.02	78 VIV.	RIPOLL RIPOLL, FRANCISCO	20.709.912	CL DEL POZO, 52	SIMAT DE VALLDIGNA	PROINDIVISO
48.14	5227315 CL FOYOS, 12	135	00.D1	38 VIV.	RODRÍGUEZ HEREDIA, FRANCISCO		CL FOYOS, 12	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
43.13	5227314 CL FOYOS, 10	111	00.D1	37 VIV.	SANTIAGO FERNÁNDEZ, ADELA	19.259.236	CL FOYOS, 10	VALENCIA 46001	PROINDIVISO
25.4	5227305 CL BALMES, 31	120	03.06	55 VIV.	VERCHER CASTELLÓ, ÁNGEL	20.706.179	CL BALMES, 31	VALENCIA 46001	PROINDIVISO



NIVEL DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL Y COMERCIAL EN EL ÁMBITO DE LA UE6 DEL BARRIO DE VELLUTERS.

RESUMEN

	UNIDADES	SUPERFICIE
TOTAL VIVIENDAS	34	2.622 m ²
VIVIENDAS OCUPADAS	16	1.295 m ²
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL	47 %	49'39 %

	UNIDADES	SUPERFICIE
TOTAL LOCALES	16	2.210 m ²
LOCALES OCUPADOS	8	1.367 m ²
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN COMERCIAL	50 %	61'86 %

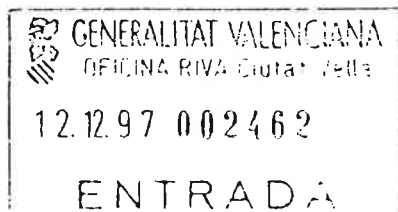
	UNIDADES	SUPERFICIE
TOTAL UNIDADES	50	4.832 m ²
TOTAL UNIDADES OCUPADAS	24	2.662 m ²
PORCENTAJE GLOBAL DE OCUPACIÓN	48 %	55'09 %



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL
BARRIO DE VELLUTERS DE VALENCIA EN EL ÁMBITO DE LA
MANZANA DEL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN, COMPRENDIDA ENTRE
LAS CALLES GUILLEM DE CASTRO, BALMES, RECAREDO Y CAMARÓN
Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6**

ANEXO II:

- 1. ALEGACIONES PRESENTADAS EN SU TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA**
- 2. INFORMES DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS**

Colón, 32
46004 VALÈNCIA
Tel. (96) 386 68 00*
Fax (96) 386 68 01**ALEGACIONES A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. DEL BARRIO DE VELLUTERS EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DEL CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN.**

Vistos los documentos de planeamiento del Barrio de Velluters realizados a iniciativa de la Generalitat Valenciana,

Solicito que se recojan como alegaciones las siguientes propuestas para el ámbito de la manzana del Convento de la Encarnación, entre las calles Guillem de Castro, Balmes, Recaredo y Camarón:

- 1) Revisión de las Ordenanzas de aplicación a los efectos de conseguir una mejor adecuación funcional de las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios de uso público, por lo que cabría estimar para éstos, dado el carácter singular de los mismos, las siguientes modificaciones:
 - Aumentar la altura máxima de cornisa permitida.
 - Permitir la variación en el número de plantas fijado en el Plano Nº 3: Régimen Urbanístico.
 - Aquellas otras que, planteadas principalmente en las ordenanzas para edificios destinados a uso residencial, pudieran condicionar la implantación de edificaciones destinadas a uso dotacional.

- 2) Modificación de las alineaciones del edificio limitado por las calles: Foios, Camarón y Recaredo. En concreto se solicita la modificación de la alineación recayente a la calle de nueva creación, de forma que se alcance una mayor profundidad edificable en la edificación mencionada. Esta corrección de alineaciones facilitará, un mejor aprovechamiento del aparcamiento subterráneo.



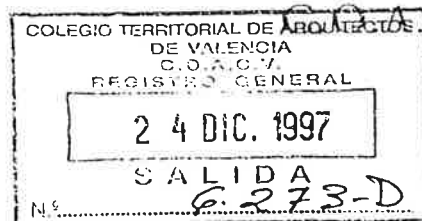
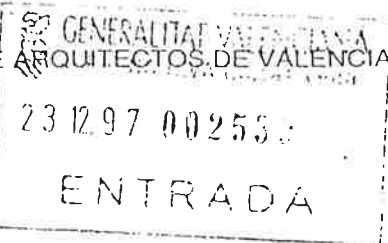
- 3) Mantenimiento del aparcamiento subterráneo, vinculando el uso de las plazas que de él resultasen al edificio dotacional situado sobre el mismo.

Valencia, a 12 de diciembre de 1.997

JEFE DEL SERVICIO DE
PROYECTOS DE ARQUITECTURA

Miguel Martín Velasco

COLEGIO TERRITORIAL DE



C.V.

HERNÁN CORTÉS, 6
46014 VALENCIA
TELS. 96 351 67 37
FAX 96 351 13 30

ILMO.SR.DTOR. GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA DE LA COPUT

D.VICENTE CASANOVA CARRATALA, Presidente del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia del COACV, con domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Hernán Cortés,6, ante V.I. comparece y EXPONE:

Que con relación al edicto publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana del pasado día 28 de noviembre de 1997, por el que se somete a información pública los proyectos de modificación puntual del plan especial de protección y reforma interior del Barrio de Velluters de Valencia y las iniciativas de programas de actuación integrada promovidos por el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A., para la UE-6, formula las siguientes

ALEGACIONES

Primera.- Este documento de Modificación Puntual del PEPRI del Barrio de Velluters, ordena la zona comprendida entre las calles Guillem de Castro, Balmes, Recaredo y Camarón .

Se considera que no está justificada la inclusión de la manzana del Convento de la Encarnación en el ámbito del PEPRI (del que había sido excluida por acuerdo Plenario Municipal de 9 de Mayo de 1991), cuando una vez ordenada se excluye de la delimitación y por tanto de la gestión de la UE-6.

Segunda.- Respecto a "la pormenorización de usos y condiciones de edificación" de esta misma manzana, sólo se definen los usos y las alturas de las edificaciones incluidas en ella, no especificándose el resto de ordenanzas de aplicación, que solo quedan determinadas en el ámbito de la delimitación de la UE-6 de la que, como se explica en el punto anterior, ha quedado excluida.

En su virtud.

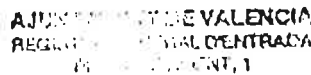
S U P L I C A DE V.I. tenga por formuladas estas alegaciones, y acuerde incorporarlas al expediente de su razón a los oportunos efectos.

En Valencia, a veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y siete.



ILMO.SR.DTOR. GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA DE LA COPUT

11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847



07 51

30 APR 1963



9 ONE, 198

REGISTRE D'ENTRADA N^o

En el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 28 del pasado mes de Noviembre, se publicó la Información de los Proyectos de modificación puntual del Plan especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters de Valencia y las iniciativas de programas de actuación integrada promovidos por el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. y, concretamente las delimitaciones de la Unidad de Ejecución número 6 donde se encuentran los inmuebles propiedad de mi representada.

30 JUL 1992

Se señala un período de información pública de 20 días, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.1 de la L.R.A.U. 6/94, pudiéndose presentar durante el mismo alegaciones y sugerencias ante el Ayuntamiento de Valencia o en la Oficina RIVA Ciutat Vella.

Por medio del presente escrito, en la representación que ostento y dentro del plazo señalado al efecto, esta parte formula las siguientes,

ALEGACIONES

1ª.- Antes del presente Plan, el Excmo. Ayuntamiento de su digna Presidencia realizó otro Plan que fue aprobado definitivamente el 23 de Julio de 1992, con el Informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, de la Conselleria de Cultura, del Servicio de Planeamiento y el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, y en el que se preveía el total aprovechamiento de los inmuebles hoy propiedad de mi representada.

Sin embargo, según el Proyecto presentado por la Unidad de Ejecución número 6, donde se encuentran los solares y edificaciones construidas sobre ellos, propiedad de mi mandante, se proyecta destinar dicho suelo a dotaciones públicas.

Respecto a dicho Proyecto, mi representada quiere realizar la SUGERENCIA de modificar el mismo a fin de aprovechar el subsuelo de toda la zona para aparcamientos, ya que en toda esa zona y colindantes no existe en la actualidad ninguna zona de aparcamiento, ni tampoco se preve en el Proyecto presentado ante el Excmo.

Ayuntamiento de su digna Presidencia; y lo bien cierto es que hoy en día es verdaderamente imprescindible tener en cuenta la necesidad de dicho servicio y crearlo.

Con esta sugerencia, mi representada propone que, en concepto de pago de parte del precio de sus inmuebles que, en su caso, puedan ser objeto de expropiación, se le autorice a aprovechar el subsuelo de sus inmuebles, construyendo en el mismo un aparcamiento de vehículos, con entrada por la calle del Camarón y salida por la calle Balmes.

2º.- En cuanto a la gestión directa por expropiación, que se solicita, no se acompaña el Proyecto de Expropiación, sino que simplemente se anuncia su redacción, por lo que los afectados no pueden tener un total conocimiento del Plan global cuya aprobación se solicita, lo que produce una clara indefensión de mi mandante; siendo de resaltar que, de conformidad con el anterior Plan, podía edificar en sus solares unos nuevos edificios de cuatro alturas y en cambio, ahora, se encuentra no sólo sin esa posibilidad, sino con un anuncio de expropiación por gestión directa, sin más trámite que la posterior queja, sin haberse realizado el Proyecto de Expropiación y con un simple anuncio de que el valor unitario, tanto del solar como de las edificaciones sobre ellos construidas, será de 45.000 pts/m², lo que supone un evidente perjuicio en ambos casos.

Por todo ello,

SUPLICO A V.E. que, teniendo por presentado este escrito, se sirva: Admitirlo; tener por hechas las alegaciones y sugerencias que constan en el mismo; y, en su día, previos los trámites legales procedentes se





sirva dar lugar a la sugerencia y alegación formuladas en este escrito, rechazando el Plan de la Unidad de Actuación nº 6, a fin de que, dentro del mismo, se contemple la construcción de un gran aparcamiento dentro del perímetro comprendido entre las calles de Foyos, Camarón, Recadero y Balmes, en beneficio de mi representada y de los demás propietarios de solares y edificaciones afectadas por dicha Unidad de Actuación nº 6, con el gran beneficio que ello reportará para los vecinos del Barrio de Velluters y el beneficio que también reportará para la Administración Pública al desembolsar menos dinero en concepto del pago de las expropiaciones que se tengan que efectuar a los propietarios de los inmuebles afectados.

Es Justicia que pido en Valencia, a veintitrés de Diciembre de mil novecientos noventa y siete.



EXCMA. SRA. ALCALDESA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALENCIA

**NOTARIA***Eduardo Urios Camarasa*

c/ San Miguel, 62 A - 3.º

Tels. 71 71 38 - 71 08 58 - FAX 71 07 73

07002 Palma de Mallorca

23-12-97

----- **PODER GENERAL PARA PLEITOS:** -----

NUMERO TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO.-----

En Palma de Mallorca, a diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete.-----

Ante mí, **EDUARDO URIOS CAMARASA**, Notario del Ilustre Colegio de Baleares, residente en dicha ciudad, al objeto de formalizar escritura de poder,**COMPARECE:****DON ALEJANDRO VILLALBA SALVADOR**, mayor de edad, casado, Arquitecto, vecino de esta capital, domiciliado en Cataluña, 5, 2.º. Con D.N. de I. número 19.118.433.-----

Identifico al señor compareciente por el procedimiento supletorio previsto en los artículos 23 c) de la Ley Orgánica del Notariado y 187 de su Reglamento, resultando sus expresadas circunstancias de la documentación exhibida y de sus manifestaciones.-----

INTERVIENE como **ADMINISTRADOR UNICO** y en nombre y representación de la entidad mercantil "**INEXPLA SANTA PONSA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**", domiciliada en Palma de Mallorca, calle Cataluña, 5, 2.º; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 9 de mayo de 1.990 por el entonces Notario de Calviá, Don Rafael Bernabé Panós, e inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 78 del tomo 816 de sociedades, hoja número PM-464, inscripción 1.º. Con C.I.F. B-07/478407.-----

Su cargo y facultades resultan de la propia escritura fundacional, copia auténtica de la cuál me exhibe y de la que resulta con facultades bastantes



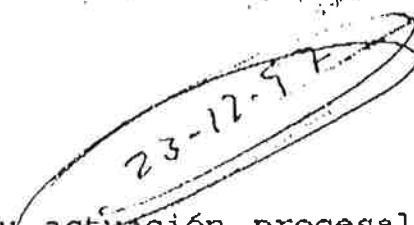
para este otorgamiento.

Tiene, a mi juicio, conforme interviene,
capacidad legal para este acto y,

OTORGA:

Que en la representación que ostenta de
"INEXPLA SANTA PONSA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD
LIMITADA", confiere poder a favor de los Procuradores
de los Tribunales de Valencia: DOÑA ELENA GIL BAYO,
DON IGNACIO ZABALLOS TORMO, DON ELADIO SIN CEBRIA, DOÑA
VAL DE FLORES ZAPENA D'AVO y a favor del Letrado del
Ilustre Colegio de Abogados de Valencia: DON RAFAEL
VENEGAS CARUANA, para que éstos, juntos o
separadamente, puedan:

Comparecer y estar en juicio con facultades
de poder general para pleitos. Es decir: para que
activa o pasivamente -como parte principal, litis
consorte, tercero o coadyuvante- intervengan y actúen
en toda clase de hechos, actos y negocios jurídicos
procesales o pre-judiciales (incluso en actos de
conciliación con o sin avenencia), ejercitando,
desistiendo, transigiendo, extinguiendo o agotando
derechos, acciones o excepciones, en todas sus
incidencias y recursos ordinarios o extraordinarios,
comprendidos los de queja, responsabilidad civil,
casación y revisión ante los Juzgados, Tribunales,
Magistraturas, organismos, corporaciones, autoridades,
funcionarios de cualquier ramo, grado (incluso el
Supremo) y jurisdicción (comprendidas las civil,
contenciosa y voluntaria, penal, por denuncia o
querella o como parte civil, gubernativa, contencioso
y económico administrativas, económica, social o del
trabajo, de la economía, la agricultura, la vivienda,
tasas, detasas, sindical de abastecimientos y
transportes o cualquier otra, común o especial, ya
creada o que en adelante se establezca) con cuantas
facultades sean presupuesto, desenvolvimiento,



complemento o consecuencia de su actuación procesal plena, hasta obtener resolución favorable, definitiva, firme y ejecutoria, y su cumplimiento. Podrá someterse a competencias, tachar y recusar, ratificar escritos y peticiones, hacer comparecencias personales, declaraciones jurídicas o simples; hacer cobros, pagos o consignaciones que sean consecuencia del uso de este poder; pedir desahucios, lanzamientos, posesión de bienes; pedir, prestar, alzar y cancelar embargos, secuestros y anotaciones preventivas, así como pedir administraciones, intervenciones o cualquier otra medida de conservación, seguridad, prevención o garantía; tomar parte en subastas, solicitar la adjudicación de bienes en pago de todo o parte de créditos reclamados con este poder, instar u oponerse a autorizaciones judiciales, declaraciones de herederos, expedientes de consignación liberación o dominio; designar peritos, síndicos, administradores, interventores y miembros de tribunales colegiados; transigir los pleitos y cuestiones pendientes en cualquier estado en que se encuentren y por cualesquiera condiciones, así como pedir suspensiones de juicios y procedimientos sin necesidad de ratificación personal; asistir con voz y voto a las Juntas que se celebren en méritos de expedientes de suspensión de pagos, quiebras y concursos de acreedores; hacer, recibir y cumplimentar requerimientos y notificaciones judiciales y notariales.

Y especialmente les faculta para absolver posiciones, para interponer recursos de amparo Constitucional y para comparecer ante los Organismos

Autonómicos.

ASI LO OTORGA el compareciente.

Leída por mí esta escritura, conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial, manifiesta quedar enterado, conforme y firma; dando fe yo, el Notario, de su identidad personal, comprobada con el D. N. de I. exhibido, y de cuanto consignado queda en este instrumento público, extendido en dos folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie 2G, números 6652750 y el correlativo siguiente.- Alejandro Villalba.- Signado.- Eduardo Urios Camarasa.- Rubricados y sellado.

ES COPIA TOTAL.- La expido para "INEXPLA SANTA PONSA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA", en dos folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie 2G, números 6652757 y el correlativo siguiente, en Palma de Mallorca, el mismo día de su otorgamiento.-DOY FE.



Eduardo Urios Camarasa

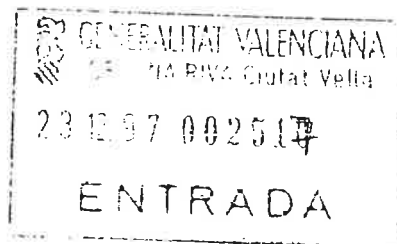
ARANCELES NOTARIALES

RD. 1426/1989, 17 de Noviembre

DOCUMENTO SIN CUANTIA

Nº. Ar. Aplicados: 1-4-89

Derechos devengados: 1600 Pts.



Ref.- 310/97

Lorenzo Fernandez García, en nombre y representación de IBERDROLA, S.A., CIF-48010615, con domicilio a efectos de notificaciones en Valencia, calle Isabel la Católica nº 12, comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE:

Que estando en exposición pública la propuesta Programa de Actuación Integrada de la UE-6 del PERI de Velluters, referente a la manzana del Convento de la Encarnación, comprendida entre las calles Guillém de Castro, Balmes, Recaredo y Camarón, promovido por el Instituto Valenciano de la Vivienda, y dentro del plazo conferido al efecto, formulo las siguientes:

ALEGACIONES

Primera.- De Hecho. En el Anteproyecto de Urbanización del PAI se observa una definición deficiente de la Red de Distribución de energía eléctrica necesaria para atender a la edificabilidad y usos que genera el PAI, así como de los desvíos y reposiciones de la red eléctrica preexistente. En el mencionado Anteproyecto únicamente se hace una descripción genérica y se incluye una cantidad en presupuesto aunque sin ningún desglose, no existiendo plano donde se represente la red proyectada, ni siguiera en su trazado básico.

Respecto a la red de distribución de energía eléctrica, que resultaría necesario implantar para la atención de nuevas peticiones de suministro, la misma debería constar, entre otros elementos, de:

- Desvío y reposición de las redes aéreas de Baja Tensión que discurren por el ámbito de la UE-6 y realizan suministros en el exterior de dicho ámbito.

- Conversión en Líneas Subterráneas de Baja Tensión de las Líneas Aéreas de Baja Tensión que suministran a los actuales edificios en el interior de la UE-6 que permanecen, integrando esta Red Subterránea de Baja Tensión en la nueva red que se proyecte.

- Red Subterránea de Baja Tensión con puntos de conexión en los Centros de Transformación existentes cercanos, para atender la demanda que generan las nuevas edificaciones de la UE-6 que pueden ser suministrables en Baja Tensión.

- Línea Subterránea de Media Tensión para atender las edificaciones que por su magnitud tengan que ser alimentadas en Media Tensión mediante Centro de Transformación de Cliente, especialmente el edificio dotacional recayente a calle Camarón.



IBERDROLA



310/97

Segunda .- De Derecho. Son de aplicación, aparte de las previsiones referentes a esta materia contenidas en la normativa general urbanística y eléctrica, el artículo 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/87 de 23 de junio, en particular sus artículos 70, en relación con los artículos 58 y siguientes del reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, y el artículo 7º aptdo. 2, de la Ley de 18 de Marzo de 1.966 de Expropiación Forzosa y Sanciones en materia de Instalaciones Eléctricas.

Por todo lo expuesto

SOLICITA:

Que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, se sirva admitirlo, por formuladas las Alegaciones que se recogen, y previa su tramitación, se sirva modificar el Programa de Actuación Integrada, mediante la inclusión de las previsiones concernientes, a las redes de energía eléctrica, indicadas anteriormente, para lo que ofrecemos expresamente, si por la Corporación se estimase procedente, la colaboración de nuestros servicios técnicos, procediéndose al reflejo de las modificaciones que resulten pertinentes en el Anteproyecto y en la proposición Económico Financiera del Programa, así como extendiendo la diligencia de invalidación a aquellos documentos que sena objetos de invalidación, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones habidas, o bien se sirva suscribir con mi representada Convenio de Electrificación que garantice su implantación.

Valencia a 22 de Diciembre de mil novecientos noventa y siete.

SR. DIRECTOR GENERAL D'ARQUITECTURA I HABITATGE DE
LA CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
DE LA GENERALITAT VALENCIANA.

Data
Fecha 30 de Diciembre de 1997
Ref. 534/97
Servici
Servicio Plancamiento
Secció
Sección Programas de Actuación Integrada.
Negociat
Negociado
ASSUMPTE
ASUNTO

AJUNTAMENT DE VALENCIA

AJUNTAMENT DE VALENCIA
REGISTRE D'EIXIDA

Destinatari (ària) / Destinatario (a)

07.01.98 0000343

Av. Aragó, 35

Sra.Dª Ana Ros Pastor
I.V.V.S.A.- OFICINA RIVA
C/ Palma, 5
46003 VALENCIA

Comunicar Resolución Alcaldía.

GENERALITAT VALENCIANA
OFICINA RIVA Ciutat Vella

09.01.98 000017

ENTRADA

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

7 ene. 1998

REGISTRE D'EIXIDA Nº 13

Por Resolución de Alcaldía U-7257, de 29 de diciembre de 1997, se ha dispuesto lo siguiente:

"Visto el Acuerdo Plenario de fecha 31 de Octubre de 1997, en virtud del cual el Ayuntamiento emite informe preliminar favorable y da por efectuado el requerimiento de Dictamen preceptivo sobre las propuestas de modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma del Barrio de Velluters y de programación de las Unidades por ellas delimitadas, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 42 y 38 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94, a los informes emitidos por la Oficina Técnica de Planeamiento y el Servicio de Proyectos Urbanos, y de conformidad con el Dictamen de la Comisión Informativa, SE RESUELVE:

I.- Informar favorablemente las propuestas de Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters y las iniciativas de Programas de Actuación Integrada formuladas y tramitadas por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a través del Instituto Valenciano de la Vivienda, para el ámbito de las Unidades de Ejecución nº 6, 0, 2R-a, 2R-b, 2R-c, 2R-d y 15R, con las salvedades expuestas en los informes emitidos por la Oficina Técnica de Planeamiento en fecha de 15 de Diciembre de 1997, y por el Servicio de Proyectos Urbanos en fecha de 18 de Diciembre del mismo año, que se adjuntan a la presente Resolución formando parte de la misma.

II.- Dar traslado de esta Resolución y de los informes a que se refiere, al Instituto Valenciano de la Vivienda y a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes."

Lo que le comunico para su conocimiento a los debidos efectos, significándole que contra el acto transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de esta notificación.

Como requisito para la interposición de dicho recurso, deberá efectuar la comunicación previa de dicha interposición al Organismo Administrativo municipal autor del acto según exige el artículo 110.e) de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

EL SECRETARIO ADJUNTO,



AJUNTAMENT DE VALENCIA
ÀREA D'URBANISME / SERVICI DE PROJECTES URBANS



SERVICIO DE PROYECTOS URBANOS

Sección de Proyectos de Infraestructura.

EXPEDIENTE : 534/97 SERVICIO DE PLANEAMIENTO

**INTERESADOS : INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA , S.A.
GENERALITAT VALENCIANA.**

**ASUNTO : P.A.I. en el ámbito de las Unidades de Ejecución 6 - 0, 2R-A, 2R-B, 2R-C,
2R-D y 15-R del PEPRI "VELLUTERS"**

Informe :

Una vez revisado la documentación correspondiente al Programa de Actuación Integrada , este Servicio considera aceptable la iniciativa y no pone objeción a su aprobación , siempre y cuando que el proyecto de Urbanización recoja las correcciones establecidas en los informes de los distintos Servicios Municipales que se acompañan .

Valencia 18 de Diciembre de 1.997.

**EL JEFE DE SECCION DE
PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA**

P. O.

[Firma manuscrita]



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

OFICINA TECNICA DE PLANEAMIENTO

EXPTE.: 303/97, 304/97, 534/97, 535/97

INTERESADO: INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A. (IVVSA)

**EMPLAZAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR (PEPRI)
DEL BARRIO DE VELLUTERS**

**ASUNTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL PEPRI DE VELLUTERS EN LOS AMBITOS
DE LAS UNIDADES 2, 15 Y 6**

Vistas las propuestas de Modificación del vigente PEPRI de Velluters, formuladas por el Instituto Valenciano de la Vivienda S.A. (IVVSA), en sendos documentos independientes, correspondientes respectivamente: uno al ámbito de la manzana del Convento de la Encarnación, limitada por las calles Guillém de Castro, Balmes, Recaredo y Camarón, (Antiguo ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6), y otro correspondiente a ámbito comprendido por las calles Balmes, Carniceros, Guillém de Castro, Lope de Rueda, Murillo, Palomar, Quart, Santa Teresa y Villena (Antiguo ámbito de las Unidades de Ejecución 2 y 15), se informa:

Que ambas propuestas de Modificación del PEPRI de Velluters se enmarcan dentro de los acuerdos alcanzados en el seno de la Comisión de Seguimiento del Plan RIVA y de la Comisión Mixta de Seguimiento del Convenio entre la Consellería de Cultura y el Ayuntamiento de Valencia sobre el planeamiento urbanístico del Conjunto Histórico de la ciudad que, en sesión conjunta celebrada el 18 de Diciembre de 1996, y tras el correspondiente estudio, acordó aprobar el documento "Estudio y Validación de los trabajos relativos a la estrategia urbanística para la zona central del Barrio de Velluters desarrollados por la Oficina RIVA y por Valencia Antiga S.A., tal y como ya se informó en el anterior informe de este Servicio de fecha 7 de Octubre de 1997, obrante en el presente expediente.

Por lo que el presente informe se ciñe al análisis individual del contenido de ambos documentos, en aquellos aspectos modificativos del planeamiento actualmente vigente, (Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri Velluters, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de Julio de 1992) referentes a la ordenación pormenorizada.



DOCUMENTO 1

MODIFICACION PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS en el ámbito de las calles Balmes, Carniceros, Guillém de Castro, Lope de Rueda, Murillo, Palomar, Quart, Santa Teresa y Villena.

1. AMBITO

El ámbito se extiende a un área mayor que la delimitada por las Unidades de Actuación 2 y 15 del PEPRI vigente, ya que abarca toda aquella que se considera necesaria para una intervención homogénea, extendiéndose: al Norte hasta la calle Quart, incluyendo el entorno de la calle Carrasquer en orden a resolver la discrepancia urbanístico-patrimonial sobre dicha zona así como el requerimiento del propio PEPRI que contemplaba la ampliación de la UA2 en ese sentido, y al sur hasta la calle Balmes, incluyendo a la antigua UA15. Y en sentido Este-Oeste se extiende a todo aquel ámbito que se considera necesario para garantizar una adecuada conexión con el entorno próximo.

2. ORDENACION

La ordenación obedece a las propuestas contenidas en el documento anteriormente referido. "Estrategia urbanística para la zona central de Velluters", que se concretan en la ubicación de dotaciones públicas, en el centro del barrio, a lo largo del eje norte-sur, como estrategia regeneradora del mismo, y vinculadas a espacios libres de nueva creación.

De ahí que el aspecto más relevante de la modificación es la variación del régimen de usos y la definición de nuevos Ambitos de Calificación Urbanística para su regulación más específica.

3. AREAS DE CALIFICACION

En aquellas áreas de uso dotacional se definen los nuevos ámbitos de calificación CHP-145₁ y CHP145₂, extendiéndose y pormenorizándose la anterior calificación del PEPRI CHP-145, que se limitaba al ámbito de planeamiento diferido (APU) de la UA2, y para la que se preveía su desarrollo mediante Estudio de Detalle, desarrollo que se ve superado por el alcance de la modificación propuesta.



Por otro lado se crea un nuevo ámbito de calificación, CHP-147, como una pormenorización del ámbito CHP-141, en aquellas zonas de uso residencial, afectadas por Unidades de Ejecución, regulando aspectos de detalle.

4. REGIMEN URBANISTICO

Las principales variaciones en el mismo obedecen a la implantación de usos dotacionales, en el ámbito del APU de la Unidad 2 y de la Unidad 5 definidas por el planeamiento actualmente vigente.

Extendiéndose el ámbito previsto como APU en el PEPRI, hasta la calle Murillo, para crear un foro de carácter dotacional comprendido entre Lope de Rueda, Murillo, Villena, Palomar y Pintor Domingo.

Por otro lado, la antigua UA15, pasa a tener también un uso dotacional, variándose la alineación propuesta de la calle Arolas.

En cuanto a las modificaciones planteadas, cabe destacar entre otras:

4.1. Espacios libres

Se plantean dos espacios libres, uno en la confluencia Pintor Domingo y Arolas ya contemplado en el PEPRI, y otro de nueva creación de 1.291 m² donde el PEPRI preveía un espacio libre no inferior a 915 m². (Luego se cumplen las previsiones del planeamiento vigente al respecto).

4.2. Edificabilidad y usos

De la comparación de la edificabilidad propuesta y la resultante del planeamiento vigente, resulta un aumento de aproximadamente 750 m², situado en el nuevo ámbito de calificación CHP-145₁, siendo la totalidad de la misma de uso dotacional público, por lo que no sólo se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas, sino que se aumentan.

La principal modificación afecta al uso dado a esa edificabilidad ya que de la superficie máxima prevista por el PEPRI, para uso exclusivo no residencial, en el área CHP-145, que era de 2.500 m² se pasa a 11.900 m² de uso dotacional.

En cuanto al ámbito de la Unidad de Ejecución UE 15-R, se produce respecto a las determinaciones del planeamiento anterior (antigua UA15), un trasvase de usos similar, ya que en el ámbito de la nueva UE-15R, se propone una edificabilidad global de 3.863 m², de los cuales 3.208 m² son de uso dotacional, cuando en planeamiento



vigente la totalidad de la edificabilidad en el mismo ámbito era de 3.760 m² de uso residencial.

4.3. Protecciones

Se propone la desprotección de los edificios situados en las calles En Senda nº 15 y Murillo números 21, 19, 17 y 15.

La posible desprotección de los dos primeros ya quedaba contemplada en el PEPRI, que los protegía transitoriamente hasta la redacción del planeamiento de desarrollo en el área del APU previsto.

En cuanto al resto, se justifica por la ampliación del ámbito de reequipamiento propuesto como foro central dotacional, que dada su magnitud y trascendencia no justifica la procedencia de mantener su protección.

En cualquier caso, al tratarse de una modificación del Catálogo requerirá informe de la Consellería competente.

4.4. Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos

La estructura viaria se traza y se jerarquiza en función de la propuesta recogida en el documento "Estrategia urbanística para la zona central de Velluters", antes referido.

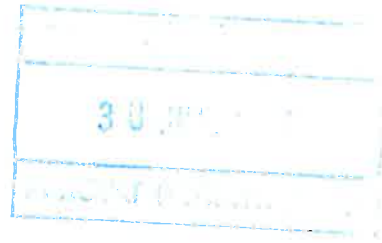
En dicho documento se proponían dos vías paralelas que recorren el área en sentido Norte-Sur, que articulan las nuevas dotaciones y los nuevos espacios libres propuestos con los ya existentes, teniendo una carácter rodado y la otra peatonal.

Las modificaciones propuestas respecto a las determinaciones del PEPRI, obedecen a esta estructura general, buscando un equilibrio entre las necesidades de comunicación viaria y el mantenimiento de las características del tejido, por lo que resultan aceptables.

Dichas modificaciones son entre otras:

- Nueva calle de carácter peatonal que enlaza Palomar y Villena, y asegura la continuidad del recorrido peatonal de todo el eje Norte-Sur planteado.

- Peatonalización de En Plom, Tejedores y sus prolongaciones respectivas por desembocar en la plaza de uso exclusivo peatonal de nueva creación, con anchura aproximada de 4 metros.



- Reducción del ancho de Carrasquer a 7 m., para mantener la jerarquía del trazado histórico, atendiendo al informe de Validación del Planeamiento de la Consellería de Cultura de fecha 26 de Agosto de 1994, ya que es una zona no validada.

Estando por tanto pendiente la resolución de la discrepancia urbanístico-patrimonial del informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Artístico de dicha Consellería al respecto.

- Nuevas calles que enlazan Carrasquer con Arolas y Carniceros con Balmes, respectivamente, para mantener la continuidad del recorrido del tráfico rodado planteado en sentido Norte-Sur como eje central de la propuesta.

- Mantenimiento de la sección actualmente existente, de la calle Lope de Rueda, en el tramo de la misma de nueva creación, dado su uso peatonal. (Aproximadamente 4 metros frente a los 8 m. del PEPRI).

En cuanto a los aparcamientos, la superficie total prevista para garaje subterráneo de residentes, se ve incrementada, ya que si bien se elimina la correspondiente al subsuelo del espacio libre situado en la confluencia de las calles Arolas y Pintor Domingo por tratarse de un área ajardinada, se amplía tanto en el área de suelo destinado a edificaciones nuevas de uso dotacional (pasando de 11.250 m² a 11.600 m²), como en el nuevo aparcamiento previsto entre las calles Carniceros y Balmes (1.936 m²).

Tal y como ya se preveía en el PEPRI dichos garajes en subterráneo se destinan para los residentes, no pudiéndose ejecutar estacionamiento de vehículos tal y como se definen en el art. 5.129.b de las NN.UU. del PGOU y sus accesos se situarán en las plantas bajas de los nuevos edificios.

En cuanto a la posibilidad de ocupación del subsuelo público para dicho fin, deberá seguir el oportuno trámite legal y administrativo.

Por último, la condición de la ejecución, bajo la cota cero, de una capa de tierra de al menos un metro de espesor, en la realización de dichos garajes, para facilitar el ajardinamiento sobre rasante, se elimina, dado el carácter de las nuevas plazas propuestas. Dicha propuesta se considera aceptable dentro de la estructura general de jerarquización de nuevos espacios libres y recorridos, donde el carácter de plaza ajardinada se vincula a la edificación residencial, en la confluencia de las calles Pintor Domingo y Arolas, y el carácter de plaza cívica se concibe como vinculada a los nuevos edificios dotacionales.



5. ORDENANZAS

La regulación de la edificación y los usos en las nuevas áreas de calificación propuestas, contiene aspectos modificativos del PEPRI vigente, entre los que cabe destacar:

5.1. Areas CHP-145₁

5.1.1. Usos

Se asigna como uso para cada uno de los edificios del ámbito el Dotacional Educativo (Ded), por lo que su titularidad deberá ser pública, debido a su consideración como dotaciones.

No siendo por tanto en principio admisible para los mismos el uso colectivo, definido según el art. 7.3. de las NN.UU. del PGOU.

El uso dotacional educativo (Ded) propuesto se entiende como uso global o dominante según la definición del art. 7.2 de las NN.UU. del PGOU.

A tal respecto deberán acomodarse las definiciones de los otros usos posibles a las también definidas en dicho artículo como "permitido", "compatible"/"prohibido", "incompatible", etc... No resultando admisible la introducida en la propuesta como "uso alternativo".

Así el uso Residencial comunitario (Rcm) se podrá considerar uso permitido.

En cuanto a los otros posibles usos dotacionales que se definen como alternativos, dicha posibilidad se regulará según el art. 58.4 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), en el que se dispone que todo Plan especificará el uso previsto para cada reserva de uso dotacional público (en este caso educativo-cultural), estableciéndose también la posibilidad de sustituirlo por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma u otra Administración mediante acuerdo expreso y motivado del titular o destinatario o entre las Administraciones interesadas, según el caso.

5.1.2. Edificación

Respecto a las condiciones de la edificación se limitan a pormenorizar y complementar aspectos ya regulados, debido a la especificidad del uso implantado, por lo que se consideran admisibles.



5.2. Area CHP-145₂

Respecto a los usos se adecuarán a lo ya informado a tal respecto para el área CHP-145₁.

Siendo en este caso el uso global o dominante el dotacional administrativo (SP-4). En cuanto al cambio a otros usos dotacionales públicos se regulará por el art. 58.4 de la LRAU. No siendo admisible la definición de uso alternativo, y considerándose el uso residencial comunitario como uso permitido.

Asimismo, los usos serán públicos debido a la titularidad pública de las dotaciones, no siendo admisible la posibilidad propuesta de uso colectivo.

En cuanto a la regulación de las condiciones de la edificación, la propuesta resulta aceptable, pues se limita a regular aspectos de detalle, y complementarios.

5.3. Usos en edificios protegidos

Por último, respecto al régimen de usos en edificios protegidos, se hace referencia a lo establecido en el art. 6.14 del PEPRI. En cuanto a la posibilidad de aumentar el número de viviendas existentes, cabría matizar que se deberá justificar adecuadamente en base a que la presente modificación supone un trasvase de edificabilidad residencial a dotacional, pues en ningún caso dicho aumento de viviendas puede suponer una disminución de la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas, ni un detrimento de los estándares legales de calidad de la ordenación.

6. GESTION. UNIDADES

La propuesta de modificación diferencia los terrenos que quedarán sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que se someterán al de Actuaciones Integradas, desarrollándose estas últimas a través de los correspondientes Programas de Actuación Integrada de Gestión Directa Autonómica.

Así, y en lo que respecta a la delimitación de Unidades propuesta y en comparación con las determinaciones del PEPRI vigente, se proponen variaciones de las antiguas unidades 2 y 15, que afectan a:



6.1. Unidad de Actuación 2

Se propone su redelimitación, incluyendo el ámbito del entorno de la calle Carrasquer, para solucionar la discrepancia urbanístico-patrimonial del área, de acuerdo con el informe de Validación de la Consellería de Cultura de fecha 26 de Agosto de 1994.

A tal respecto indicar que dicha posibilidad ya estaba contemplada en el PEPRI, que entre las determinaciones de la Unidad de Actuación 2 vinculaba la ejecución de la misma al ensanchamiento y urbanización de la calle Carrasquer, a través del oportuno mecanismo de gestión.

Además de esta inclusión, se redelimita la Unidad para posibilitar su adecuado desarrollo (exclusión edificios bien conservados, ampliación con solares, inclusión de viales para su urbanización), y se propone su fragmentación (UE-0, Ue-2RA, UE-2RB, UE-2RC y UE-2RD), para viabilizar las futuras actuaciones. Por todo ello la modificación del PEPRI a este respecto, resulta aceptable.

En cuanto a la

6.2. Unidad de Actuación 15

También se redelimita en base a los criterios anteriores, por lo que se considera correcta la delimitación propuesta.

En cuanto a su carácter, el PEPRI la definía como de gestión privada, pero ya establecía la posibilidad de que transcurrido el plazo legal sin que se hubiese cumplimentado el trámite oportuno, la Administración actuante pudiese sustituir el sistema de compensación por el de expropiación.

Esta posibilidad junto con la estrategia de implantación de equipamientos en el eje norte-sur de la zona central del Barrio, llevan a la propuesta de cambio de uso residencial a equipamiento, y a su pase de iniciativa privada a pública, lo que se considera aceptable en base a lo anteriormente expuesto.

Por último, en cuanto a la delimitación del Area de Reparto, se considera excede el objeto del presente informe, que se ciñe al análisis del contenido de las modificaciones puntuales del PEPRI de Velluters, en aquellos aspectos relativos a la ordenación pormenorizada.



CONCLUSION

En conclusión, por todo lo anteriormente expuesto, se informa favorablemente la propuesta de Modificación Puntual del PEPRI de Velluters en los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada, en el ámbito de las calles Balmes, Carniceros, Guillém de Castro, Lope de Rueda, Murillo, Palomar, Quart, Santa Teresa y Villena, sin perjuicio de las consideraciones expresadas en los puntos 4.3, 4.4, 5.1.1, 5.2 y 5.3 del presente informe.

DOCUMENTO 2

MODIFICACION PUNTUAL DEL PEPRI DEL BARRIO DE VELLUTERS en el ámbito de la manzana del Convento de la Encarnación, comprendida entre las calles Guillém de Castro, Balmes, Recaredo y Camarón.

1. AMBITO

El ámbito de la Modificación propuesta excede el de la Unidad de Actuación prevista en el planeamiento vigente, para incluir la manzana del Convento de la Encarnación, que en su momento quedó excluida por Acuerdo Plenario Municipal de fecha 9 de Mayo de 1991 con motivo de la aprobación provisional del PEPRI, regulándose a través de la Disposición Transitoria Quinta del mismo, donde se establece que seguirán vigentes las determinaciones urbanísticas del PEPRI de 1984, en tanto no se formule, redacte y apruebe el correspondiente instrumento de planeamiento, que pormenore el régimen de usos y las condiciones de la edificación en dicho ámbito.

Este es el objeto del documento que nos ocupa, junto a la resolución de la discrepancia urbanístico-patrimonial en el ámbito de la UA6, que fue recogida como tal en el Convenio Marco de Colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento Urbanístico del Conjunto Histórico de Valencia de fecha 22 de Junio de 1994 y el posterior informe de Validación de la Consellería de Cultura de fecha 26 de Agosto de 1994 que para el ámbito que nos ocupa especificaba:

UA6. Foyos-Recaredo-Boxa.

Existen problemas de alineación y asfixia en el frente trasero del inmueble "Gremi dels Fusters", que además debería ser incluido en -o atendido paralelamente al desarrollo de- la unidad y presidir la actuación,



resolviendo el conjunto mediante el oportuno instrumento de planeamiento.

2. ORDENACION

La propuesta de ordenación establece el régimen para la manzana del Convento de la Encarnación, ampliando la edificabilidad destinada al uso dotacional religioso de carácter privado (SP-6*) y asignado por el anterior planeamiento y destinando a edificabilidad residencial el resto de la nueva edificabilidad propuesta.

En cuanto a las modificaciones en el ámbito de la antigua UA6 se hace necesarias para poder articular adecuadamente el inmueble del Gremio de Carpinteros con su entorno, a la vez que se produce un cambio de uso de la totalidad de la edificabilidad de dicha Unidad, que pasa de residencial a dotacional, dentro de la propuesta global de reequipamiento dotacional de Velluters en su zona central, de acuerdo con la estrategia conjunta de la Generalitat y el Ayuntamiento para el ámbito.

3. AREAS DE CALIFICACION

No se producen variaciones al respecto. La totalidad del ámbito queda dentro del área CHP-141 "Barri Històric dels Velluters", siendo ésta la calificación que se otorga también a la manzana del Convento de la Encarnación.

4. REGIMEN URBANISTICO

Las principales variaciones en el mismo obedecen a la propuesta de una edificación perimetral junto al cerramiento del huerto del Convento de la Encarnación y una nueva configuración del entorno del edificio del Gremio de Carpinteros, más acorde con su configuración y su grado de protección, junto con el cambio de uso de la totalidad de la edificabilidad de la unidad de residencial a dotacional.

Todo ello mediante una ordenación que sirve de conexión de los tramos norte y sur del nuevo eje vertebrador propuesto para el barrio, a través de dos construcciones de nueva planta que actúan a modo de rótula de enlace de los dos tramos (calles Arolas y Recaredo).

Una de las construcciones se plantea como ampliación al actual edificio del Gremio de Carpinteros, adecuándose a su altura de cornisa y a su número de plantas,



y la otra se configura como un volumen aislado con cuatro plantas de altura máxima y uso dotacional público.

Entre ambas se sitúa un espacio libre vinculado al edificio protegido del Gremio de Carpinteros.

Así, de las modificaciones planteadas, cabe destacar entre otras:

4.1. Espacios libres

Se mantiene la superficie destinada para tal fin (aproximadamente 520 m²), pero se reubica, vinculándose al edificio del Gremio de Carpinteros, como ya hemos dicho con anterioridad, por lo que deberá atenderse a lo regulado en el art. 55.4 y la Disposición Transitoria Novena de la LRAU al respecto.

4.2. Edificabilidad y usos

De la comparación de la edificabilidad en la totalidad de ámbito de la Modificación propuesta, con la del planeamiento vigente se deduce un aumento global de aproximadamente 1.600 m² de techo, si bien dicho aumento de edificabilidad lo es para uso dotacional, por lo que no sólo se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas, sino que se aumentan.

La comparación detallada de dichas edificabilidades y usos, exceptuando el Convento de la Encarnación que mantiene su uso religioso-privado, resulta:

| | PEPRI | MODIFICACION | TOTAL |
|---|----------------------|-----------------------|--------|
| Edificabilidad residencial | 4.290 m ² | 559 m ² | -3.731 |
| Edificabilidad uso dotacional público (SP-2) | --- | 4.812 m ² | 4.812 |
| Edificabilidad uso dotacional privado (SP-6*) | 345 m ² | 886 m ² | 541 |
| Espacio libre público (EL-2) | 520 m ² | 529,42 m ² | --- |
| Total | | | 1.622 |

4.3. Protecciones

Se ajusta la catalogación del inmueble del Gremio de Carpinteros, atendiendo a sus valores, se trata pues no de una modificación sino de una pormenorización del catálogo atendiendo a un mayor conocimiento del inmueble, por lo que en principio resulta aceptable.

No obstante, requerirá informe de la Consellería competente, que en cualquier caso deberá recabarse para solucionar la discrepancia urbanístico-patrimonial del ámbito.

4.4. Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos

Se propone un nuevo garaje para residentes en subterráneo, con una superficie aproximada de 3.00 m², en dos sótanos, siendo su capacidad de 110 plazas, bajo la nueva edificación prevista, los espacios libres y la red viaria propuestas. (A tal respecto, la ocupación del subsuelo público deberá seguir el oportuno trámite legal y administrativo). Su acceso se situará en la planta baja del nuevo edificio dotacional, no admitiéndose en vía pública o espacio libre, y posibilitándose el ajardinamiento sobre rasante, por todo lo cual resulta aceptable.

En cuanto a la estructura viaria, su trazado y sección se adecúan tanto a las propuestas en las modificaciones colindantes (UE1 y UE15), como al esquema general propuesto en el documento "Estrategia urbanística para la zona central de Velluters", referido con anterioridad en el presente informe.

5. ORDENANZAS

Se remite la presente modificación a lo establecido por el vigente PGOU y por el PEPRI de Velluters.

Únicamente matizar que la posibilidad apuntada de destinar a otros usos dotacionales los servicios públicos propuestos como SP-2 se regulará por lo establecido en el art. 58.4.B) de la LRAU.

6. GESTION. UNIDADES

La presente modificación diferencia los terrenos que quedarán sujetos al régimen de Actuación Aislada de aquellos que se someten a Actuaciones Integradas, estos últimos se desarrollarán a través de los correspondientes Programas de Actuación Integrada de Gestión directa Autonómica.

A tal efecto, se redelimita la Unidad de Actuación nº 6, incluyendo las calles Balmes y Camarón hasta Guillém de Castro, para posibilitar su urbanización y garantizar una adecuada conexión con las propuestas colindantes, por lo que resulta aceptable.



CONCLUSION

En conclusión, por todo lo anteriormente expuesto, se informa favorablemente la propuesta de Modificación Puntual del PEPRI de Velluters, en los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada, en el ámbito de las Guillém de Castro, Balmes, Recaredo y Camarón, sin perjuicio de las consideraciones expresadas en los puntos 4.1, 4.3 y 5 del presente informe.

Valencia, 15 de Diciembre de 1997

LA ARQUITECTA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE TRANSPORTS I CIRCULACIO



19701261.WP1

PLANEAMIENTO 1997/000534 - 535

N/ 197/01261

Asunto: PEPRI "VELLUTERS"

Vista la modificación puntual del PEPRI "VELLUTERS" y el anteproyecto de urbanización de las Unidades 6, 0, 2R-A, 2R-B, 2R-C, 2R-D y 15R se describen a continuación las deficiencias que se han observado en la propuesta.

Con respecto al vial formado por las calles Carrasquer, Arolas, Foyos y Recaredo, se había previsto su utilización para una línea de microbuses de transporte público que contribuiría a la revitalización del barrio. En la propuesta de Modificación del PEPRI se reduce el ancho de dicho eje dejando una calzada de 3,00 metros. Para que pueda ser útil para el transporte público debería tener como mínimo una calzada de 5,00 metros. Por otro lado también debería ampliarse la acera de 1,50 metros propuesta, máxima tratándose de una calle de nueva creación en su mayor parte.

En la unidad 6 en la zona de giro que comunica la calle Foyos con Recaredo los radios son insuficientes. Se debería redondear o achaflanar el espacio libre EL-2 de la Plaza de la Bocha y el SP-2 para mejorar los giros.

En general a lo largo de todo el trazado del eje ya mencionado los radios son insuficientes o inexistentes, lo que debería corregirse dando en cada caso el máximo posible sin estrechar la acera en las esquinas.

Al dimensionar calles peatonales de nueva creación se debería tener en cuenta el paso para vehículos de emergencia, Se ha observado que algunos se han diseñado con 4,00 y 4.50 metros.

Valencia, 18 de diciembre de 1997
EL JEFE DE SECCION DE ORDENACION
Y PLANIFICACION VIARIA,

Vº Bº
EL INGENIERO JEFE DEL SERVICIO
DE TRANSPORTES Y CIRCULACION,

SERVICIO DE PLANEAMIENTO.-

Expte: UE-0; 2RA;2RB; 2RC; 2RD;15R
EU-6 DE Bº VELLUTERS



ALUMBRADO:
AL:

INFORME

El Técnico que suscribe, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de Alcaldía U-2650 de 15 de Noviembre de 1.989, ratificada por Acuerdo Plenario de 8 de Marzo de 1.990, B.O.P. de 17 de Julio de 1.990, debe informar:

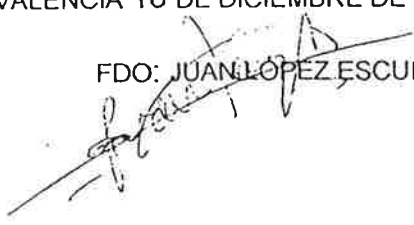
Que el anteproyecto presentado, no es mas que una exposición de intenciones, toda vez que no incluye una descripción de la instalación que permita hacerse una idea de lo que se pretende realizar, e inclusive lo expuesto no se ajusta en ningún extremo a la Normativa Municipal.

Por lo que el solicitante deberá presentar un proyecto redactado por un Técnico competente y realizar la instalación de Alumbrado Público con la distribución de puntos de Luz y elementos de la instalación aprobados por el Ayuntamiento de Valencia.

El Proyecto y/o ejecución de los trabajos deberá ajustarse a lo estipulado en la " Documentación y Normativa para la redacción de proyectos de Alumbrado Público" aprobada por el Pleno de Ayuntamiento de Valencia el 15 de Septiembre de 1.995.

VALENCIA 18 DE DICIEMBRE DE 1997

FDO: JUAN LOPEZ ESCUDERO





AJUNTAMENT DE VALENCIA
SUB-ÀREA DE PREVENCIÓ, EXTINCIÓ
D'INCENDIS I SALVAMENT
Servici de Prevenció d'Incendis



Servicio Planeamiento

Secc. Programas de Actuación Integrada. Ref. expte. nº 534/97, 535/97

81/97-EC

E-C/JH/cg.

ASUNTO: Informe instalación de hidrantes.
PROYECTO: P.A.I. en el ámbito de las Unidades de Ejecución 6 - 0, 2R-A, 2R-B, 2R-C, 2R-D y 15-R del PEPRI "VELLUTERS"
EMPLAZAMIENTO: C. del Camarón, C. Pintor Domingo y C. Murillo.
INTERESADO: INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A.
GENERALITAT VALENCIANA

Visto el Decreto de Alcaldía, de fecha 10 de Noviembre de 1997, referente al Proyecto de Urbanización del P.A.I. en el ámbito de las Unidades de Ejecución referenciadas, cabe informar en materia competencial de este Servicio que:

- 1.- En el Anteproyecto de Urbanización de la **Unidad de Ejecución 6**, deberá instalarse un hidrante tipo arqueta de una boca de salida de 70 mm. de Ø, en la C. del Camarón frente a la C. de Foyos. Se adjunta plano ubicación hidrante propuesto, DOCUMENTO - 1.
- 2.- En el Anteproyecto de Urbanización de las **Unidades de Ejecución 0, 2R-A, 2R-B, 2R-C, 2R-D y 15-R**, deberán instalarse dos hidrantes tipo arqueta de tres bocas de salida de 70 mm. de Ø; uno en la C. Pintor Domingo próxima C. Guillem de Castro, otro en la C. Murillo esquina C. Carrasquer. Se adjunta plano ubicación hidrantes propuestos, DOCUMENTO - 2.
- 3.- Los hidrantes indicados en los puntos 1 y 2 serán de los utilizados para los vehículos contra incendios del Servicio de Operaciones.

Valencia, 2 de diciembre de 1997.

**EL JEFE DE SECCIÓN DE
EMERGENCIAS Y CONTROL,**

Conforme,
**EL JEFE DEL SERVICIO DE
PREVENCIÓN DE INCENDIOS,**

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1997

REGISTRO
DE



AJUNTAMENT DE VALENCIA



Expt: 535-97

Servei Planejament

Assumpte: Proposta Programa Actuació Integrada Unitat d'Execució 0, 2R-A, 2R-B, 2R-C, 2R-D y 15R del PEPRI "Velluters" València formulada per I.V.V.S.A.

El tècnics que subscriuen a la vista de la sol.licitud d'informe requerida per Planejament al Cicle Integral de l'Aigua, segons Decret d'Alcaldia de 10 de novembre de 1997 i que inclou el Programa d'Actuació Integrada corresponent a la Unitat d'Execució 0, 2R-A, 2R-B, 2R-C, 2R-D y 15R del PEPRI "Velluters" de València, tenen a bé informar que:

- 1º - Cal especificar l'existència de dues xarxes d'aigua una denominada d'Alta Pressió que correspon a distribució d'aigua potable i l'altra de Baixa Pressió, destinada fonamentalment a reg. Les referides instal.lacions constitueixen infraestructures independents, les quals no podran interconexionar-se entre elles en cap moment, aspecte a considerar en el moment de la redacció definitiva del projecte.
- 2º - S'adjunten plànols de les xarxes esmentades en el punt anterior, on es reflexen les conduccions existents tant per a l'Alta com per a la Baixa Pressió.
- 3º - L'abastiment a les zones ajardinades projectades, necessàriament es farà des de la xarxa de Baixa Pressió, segons s'especifica en l'aprovació establida en Comissió de Govern de 10 de Febrer de 1995.
- 4º - La instal.lació d'hidrants s'efectuarà sobre la xarxa d'aigua potable a l'objecte de complir les especificacions de pressió i cabal marcades en la C.P.I.-96.
- 5º - Amb la informació sol.licitada a l'empresa concessionària Aguas de Valencia, S.A., per part de l'autor del Projecte a confeccionar, s'haurà de considerar que la planificació de la nova xarxa deurà cubrir la totalitat de les façanes corresponents als edificis de l'ambit d'actuació.
- 6º - La disposició constructora i les característiques dels elements (vàlvules, ventoses, desaigües, etc.) seran els d'ús habitual pel que fa a l'abastiment de València, i en qualsevol cas homologats per Aguas de Valencia, S.A.



AJUNTAMENT DE VALENCIA



- 7º - Així mateix caldrà tindre en compte que de manera genèrica es consideren d'aplicació tant l'Ordenança d'Abastiment d'Aigües com el Contracte de Concessió d'Abastiment d'Aigua a València.

En València a 5 de Desembre de 1997

EL TÈCNIC MITJÀ
SECCIÓ D'AIGÜES

VIST I PLAU
EL CAP DE SECCIÓ D'AIGÜES



AJUNTAMENT DE VALENCIA



Expt: 535-97

Servei Planejament

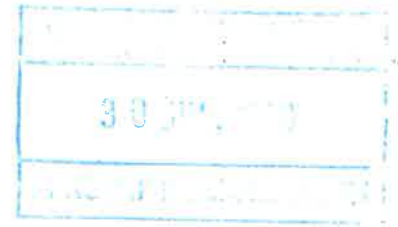
***Assumpte: Proposta Programa Actuació Integrada Unitat d'Execució 6 PEPRI
"Velluters" València formulada per I.V.V.S.A.***

El tècnics que subscriuen a la vista de la sol·licitud d'informe requerida per Planejament al Cicle Integral de l'Aigua, segons Decret d'Alcaldia de 10 de novembre de 1997 i que inclou el Programa d'Actuació Integrada corresponent a la Unitat d'Execució 6 del PEPRI "Velluters" de València, tenen a bé informar que:

- 1º - Cal especificar l'existència de dues xarxes d'aigua una denominada d'Alta Pressió que correspon a distribució d'aigua potable i l'altra de Baixa Pressió, destinada fonamentalment a reg. Les referides instal·lacions constitueixen infraestructures independents, les quals no podran interconexionar-se entre elles en cap moment, aspecte a considerar en el moment de la redacció definitiva del projecte.
- 2º - S'adjunten plànols de les xarxes esmentades en el punt anterior, on es reflexen les conduccions existents tant per a l'Alta com per a la Baixa Pressió.
- 3º - L'abastiment a les zones ajardinades projectades, necessàriament es farà des de la xarxa de Baixa Pressió, segons s'especifica en l'aprovació establida en Comissió de Govern de 10 de Febrer de 1995.
- 4º - La instal·lació d'hidrants s'efectuarà sobre la xarxa d'aigua potable a l'objecte de complir les especificacions de pressió i cabal marcades en la C.P.I.-96.
- 5º - Amb la informació sol·licitada a l'empresa concessionària Aguas de Valencia, S.A., per part de l'autor del Projecte a confeccionar, s'haurà de considerar que la planificació de la nova xarxa deuria cobrir la totalitat de les façanes corresponents als edificis de l'àmbit d'actuació.
- 6º - La disposició constructora i les característiques dels elements (vàlvules, ventoses, desaigües, etc.) seran els d'ús habitual pel que fa a l'abastiment de València, i en qualsevol cas homologats per Aguas de Valencia, S.A.



AJUNTAMENT DE VALENCIA



- 7º - Així mateix caldrà tindre en compte que de manera genèrica es consideren d'aplicació tant l'Ordenança d'Abastiment d'Aigües com el Contracte de Concessió d'Abastiment d'Aigua a València.

En València a 5 de Desembre de 1997

EL TÈCNIC MITJÀ
SECCIÓ D'AIGÜES

VIST I PLAU

EL CAP DE SECCIÓ D'AIGÜES



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO CICLO INTEGRAL DEL AGUA
SECCIÓN PROYECTOS Y OBRAS I



EXPTE. Nº: 534-535/97 PLANEAMIENTO
ASUNTO: PAI PEPRI "Velluters"

Visto, cúmplame informar lo siguiente:

La ejecución de obras de saneamiento en el ámbito de las Unidades de Ejecución 6, 0, 2R-A, 2R-B, 2R-C, 2R-D y 15R del PEPRI "Velluters", pueden asumirse en la red de colectores existentes en el centro histórico, con capacidad suficiente para conducir los caudales de aguas negras y pluviales generados por dichas actuaciones.

Adjunto se remite plano de planta con indicación de rasantes en el que se señalan los colectores.

En la reposición de las conducciones afectadas se emplearán los métodos de cálculo señalados en la Normalización de Elementos de Saneamiento de la Ciudad de Valencia (año 1.997).

Los materiales se adecuarán a los señalados en dicha Normalización.

Valencia, 9 de diciembre de 1.997

EL JEFE SECCIÓN PYTOS. Y OBRAS I,
P.A.

El ingeniero que suscribe, en relación al Anteproyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-6, del Barrio de Velluters, y en el ámbito de su competencia informa:

1º) Que la disposición de Servicios en acera deberá ajustarse a la Vigente Ordenanza Reguladora de Zanjas y Coordinación de Obras en Vía Pública, cuyos esquemas se adjuntan.

2º) Que a lo largo de la C/Camaron y C/Balmes, deberán disponer de dos conductos de PVC ϕ 110 mm., para futura instalación de comunicación por cable.

3º) Que tanto los desvíos de servicios públicos como las alimentaciones y distribuciones que se proyecten, deberán ajustarse a las previsiones de las compañías (Compañía Española de Gas, Iberdrola, Aguas de Valencia y Telefónica de España).

4º) Que respecto al pavimentado de piedra previsto en las zonas peatonales, se debe indicar la conveniencia de su fácil procedencia y localización, a fin de garantizar posteriormente su conservación.

Valencia, 11/12/97

El Jefe de Sección de Coordinación
de Obras en Vía Pública.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SECCIÓ DE COORDINACIÓ
D'OBRES VIA PÚBLICA
Juan Casañ Moret.



64

El ingeniero que suscribe, en relación al Anteproyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución UE-0, UE-2RA, UE-2RB, UE-2RC, UE-2RD y UE-15R, del Barrio de Velluters, y en el ámbito de su competencia informa:

1º) Que la disposición de Servicios en acera deberá ajustarse a la Vigente Ordenanza Reguladora de Zanjas y Coordinación de Obras en Vía Pública, cuyos esquemas se adjuntan.

2º) Que a lo largo de la C/Arolas, C/Murillo y C/Carniceros, deberán disponerse dos conductos de PVC ϕ 110 mm., para la futura instalación de comunicación por cable.

3º) Que tanto los desvíos de servicios públicos como las alimentaciones y distribuciones que se proyecten, deberán ajustarse a las previsiones de las compañías (Compañía Española de Gas, Iberdrola, Aguas de Valencia y Telefónica de España).

4º) Que respecto al pavimentado de piedra previsto en las zonas peatonales, se debe indicar la conveniencia de su fácil procedencia y localización, a fin de garantizar posteriormente su conservación.

Valencia, 11/12/97

El Jefe de Sección de Coordinación
de Obras en Vía Pública.


AJUNTAMENT DE VALENCIA
SECCIÓ DE COORDINACIÓ
D'OBRES VIA PÚBLICA


D. Juan Casañ Moret.



EXPTE. 534/97
SERVICIO: PLANEAMIENTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE
ACTUACION INTEGRADA EN EL AMBITO DE LA **UNIDAD DE EJECUCION 6** DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DE VELLUTERS. VALENCIA

INFORME:

Visto el anteproyecto mencionado, los Técnicos Municipales que suscriben informan que:

No contemplando la definición de las zonas ajardinadas a ejecutar y haciendo referencia, en el mismo anteproyecto, que estas zonas ajardinadas se definirán en el posterior Proyecto de Urbanización, cumpliendo la Normativa Municipal para zonas ajardinadas y siguiendo las directrices de este Servicio, no existe inconveniente para que se proceda a la aprobación del anteproyecto presentado en los capítulos que son competencia de este Servicio.

No obstante, y siguiendo las directrices de la Delegación de Jardinería y Paisaje, el Proyecto de Urbanización que se presente deberá contemplar para las zonas ajardinadas:

- Instalación de PIPI -CAN
- Instalación de riego totalmente automatizado.
- Instalación de valla de protección en el perímetro de los macizos ajardinados. Esta valla deberá ser definitiva, de 0,50 m de altura y de diseño acorde con el jardín, o provisional, de 0,90 metros de altura de mallazo de simple torsión, en el supuesto de que los macizos ajardinados estén enmarcados por un seto perimetral que sea susceptible de impedir el acceso a los mismos en un plazo de uno o dos años.

Valencia a 11 de Diciembre de 1997

LOS TECNICOS MUNICIPALES

EL JEFE DE LA SECCION
DE OBRAS DE JARDINERIA



EXPTE. 535/97
SERVICIO: PLANEAMIENTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE
ACTUACION INTEGRADA EN EL AMBITO DE LA **UNIDAD DE EJECUCION**
0,2R-A,2R-B,2R-C.2R-D Y 15R DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA
INTERIOR DE VELLUTERS. VALENCIA

INFORME:

Visto el anteproyecto mencionado, los Técnicos Municipales que suscriben informan que:

No contemplando la definición de las zonas ajardinadas a ejecutar y haciendo referencia, en el mismo anteproyecto, que estas zonas ajardinadas y el arbolado de alineación se definirán en el posterior Proyecto de Urbanización, cumpliendo la Normativa Municipal para zonas ajardinadas y siguiendo las directrices de este Servicio, no existe inconveniente para que se proceda a la aprobación del anteproyecto presentado en los capítulos que son competencia de este Servicio.

No obstante, y siguiendo las directrices de la Delegación de Jardinería y Paisaje, el Proyecto de Urbanización que se presente deberá contemplar para las zonas ajardinadas:

- Instalación de PIPI -CAN
- Instalación de riego totalmente automatizado.
- Instalación de valla de protección en el perímetro de los macizos ajardinados. Esta valla deberá ser definitiva, de 0,50 m de altura y de diseño acorde con el jardín, o provisional, de 0,90 metros de altura de mallazo de simple torsión, en el supuesto de que los macizos ajardinados estén enmarcados por un seto perimetral que sea susceptible de impedir el acceso a los mismos en un plazo de uno o dos años.

Valencia a 11 de Diciembre de 1997

LOS TECNICOS MUNICIPALES

EL JEFE DE LA SECCION
DE OBRAS DE JARDINERIA

EXPEDIENTE: 568c.97 B
EMPLAZAMIENTO: Barri Velluters. Valencia.
ASUNTO: Modificación de planeamiento en el ámbito comprendido por las calles Guillem de Castro, Balmes, Recaredo y Camarón del PEPRI de Velluters, pendiente de validación patrimonial.
AFECCIÓN: Área de planeamiento no validado. Desarrollo de actuación integral en el Conjunto Histórico de Valencia. Modificación de planeamiento en el Conjunto Histórico de Valencia.
INTERESADO: Generalitat Valenciana. Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Oficina RIVA.

La Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura y Educación de Valencia remite el siguiente :

INFORME TÉCNICO

1. ANTECEDENTES.

Marco Patrimonial.

23 de julio de 1992.- Aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri de Velluters. La evaluación patrimonial del documento de planeamiento se instruyó en el expediente 153/90 D.G.

16 de junio de 1992.- Suscripción entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia del *Convenio para la intervención en el Centro Histórico*, conocido por Convenio RIVA.

3 de mayo de 1993.- Declaración del Conjunto Histórico de Valencia como Bien de Interés Cultural (BIC), mediante Decreto del Gobierno Valenciana (DOGV 10.05.93, BOE 07.09.93).

junio 94.- Se suscribe entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia un *Convenio Marco para el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico en el Conjunto Histórico de Valencia*. En el Convenio se señala la existencia de ámbitos con puntuales desacuerdos de carácter urbanístico-patrimonial. El número 18 (UA6 c/ Foyos, Recaredo, Bocha) se corresponde con áreas del Barri dels Velluters incluidas en el objeto de este informe.

26 de agosto de 1994.- Informe de validación patrimonial del planeamiento conforme con los contenidos previstos en el Convenio de junio de 1994. En este informe se señala el ámbito 18, como afectado por discrepancias urbanístico-patrimoniales con las siguientes acotaciones.

NO VALIDACIÓN

UA 6 c/ Foios- Recaredo- Bocha.

Existen problemas de alineación y asfixia en el frente trasero del inmueble Gremi dels Fusters que además debería ser incluido en -o atendido paralelamente al

desarrollo de- la unidad y presidir la actuación, resolviendo el conjunto mediante el oportuno instrumento de planeamiento.

Expte 226c.95.-

28.05.95.- Solicitud de autorización para la rehabilitación del inmueble del Gremi dels fusters.

24.07.95.- Tras múltiples conversaciones, se emite informe de la Unidad de Inspección en el que se propone la autorización parcial del proyecto.

10.08.95.- El jefe de servicio de Patrimonio comunica acuerdo de trámite de audiencia.

19.09.96.- El Gremio de carpinteros remite escrito en el que manifiesta su conformidad con el informe de 24.07.95.

07.10.96.- La Dirección General autoriza con condiciones el proyecto de rehabilitación de la sede dels Gremi dels Fusters.

Expte 568c.97.

Septiembre de 1996.- Se inician conversaciones con el arquitecto redactor de la propuesta, Sr. Trullenque, en las que se van perfilando sus condiciones de viabilidad, al mismo tiempo que se estudian y sopesan las afecciones patrimoniales que conllevan. De igual forma se inician valoraciones sobre el alcance regenerador del uso dotacional que se propone, sobre la forma arquitectónica de implantación en el tejido urbano, así como sobre las determinaciones de planeamiento vigentes.

Paralelamente se inician conversaciones con la oficina RIVA y con AUMSA y sus equipos técnicos encargados del desarrollo de la propuesta de modificación de planeamiento en las áreas norte y sur del PEPRI de Velluters.

18 de diciembre de 1996.- Tras alcanzar un acuerdo técnico suficiente se realiza una sesión conjunta de la Comisión de Seguimiento del Plan RIVA y de la Comisión de Coordinación del planeamiento urbanístico del Conjunto Histórico de Valencia en la que se conviene

Aceptar las ordenaciones presentadas con los matices que se incluyan en este Acto.

Asumir por parte de Valencia Antiga SA y Oficina RIVA, los ámbitos de actuación presentados, que podían servir de referencia para una modificación puntual del Convenio RIVA en el Barrio de Velluters.

Los técnicos presentes se reunirán para acordar el formato de la instrumentación de las actuaciones.

Febrero de 1997.- A sugerencia del Gerente de la oficina RIVA se inician gestiones para la inclusión del Convento de la Encarnación en el ámbito objeto de modificación del plan, visitándose el Convento el 7 de febrero de 1997.

24 de noviembre de 1997.- El Director General de Arquitectura y Vivienda y el Gerente de la Oficina RIVA solicitan junto con un ejemplar diligenciado de los documentos que se van a someter a exposición pública, informe favorable a los

efectos urbanísticos y patrimoniales de la solución propuesta en los ámbitos de actuación de la Generalitat Valenciana en el Barri dels Velluters.

15 de diciembre de 1997.- El jefe del servicio de Patrimonio Arquitectónico y Medioambiental traslada resolución del Director General de Arquitectura y Vivienda por la que se acuerda someter a información pública la documentación relativa a la actuación de la Generalitat Valenciana en el Barri dels Velluters.

2. CONSIDERACIONES.

PREVIA. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La documentación para la que se solicita el informe favorable consiste en:

- Modificación puntual del PEPRI del Barri dels Velluters en el ámbito de la manzana del Convento de la Encarnación, comprendida entre las calles Guillem de Castro, Balmes, Recaredo y Camarón. Delimitación de la Unidad de Ejecución nº 6.

- Programa para el desarrollo de actuación integrada en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6.

Estos documentos son objeto de este informe, que se instruye con el número 586c.97B.

- Modificación puntual del PEPRI del Barri de Velluters en el ámbito definido por las calles Balmes, Carniceros, Guillem de Castro, Lope de Rueda, Murillo, Palomar, Quart, Santa Teresa y Villena.

- Delimitación de las Unidades de Ejecución O, 2RA, 2RB, 2RC, 2RD y 15R.

- Programa para el desarrollo de la actuación integrada en el ámbito comprendido por dichas Unidades de Ejecución.

Estos documentos son objeto del informe instruido en el expediente 586c.97A.

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación del PEPRI del Barri dels Velluters en el ámbito de las manzanas delimitados por las calles Balmes, Recaredo, Camarón y Guillem de Castro, tiene por objeto inicial desarrollar el mandato de planificación establecido en el PEPRI y regularizar la situación urbanística del Convento de la Encarnación, donde se mantenía vigente la ordenación del PEP de 1984 por acuerdo plenario de fecha 09.05.91.

Esta última circunstancia obligaba a optar por el desarrollo de una modificación de plan, al igual que lo hacía el informe de validación del planeamiento de la Conselleria de Cultura al considerar que la ordenación asfixiaba innecesariamente al edificio de Gremi dels Fusters que debía y podía jugar el papel de dominante del espacio libre que en torno a él se organiza. De igual forma la propuesta debía alcanzar al de modificación de plan puesto que plantea, en consonancia con las actuaciones que también se promueve por la Generalitat al norte de este ámbito, la

modificación de uso desde el residencial establecido por el plan vigente al dotacional.

Por tanto, la propuesta responde a la necesidad de incardinar en la estructura urbana del barrio la fuerte actuación dotacional prevista, planteando soluciones a las carencias que el documento del PEPRÍ contiene.

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

2.1. La inclusión dentro del planeamiento del Convento de la Encarnación conlleva la superación del ámbito que inicialmente tenía que ser desarrollado con la unidad UA 7. Por otra parte, la voluntad de la administración promotora de realizar una recualificación completa del territorio afectado ha motivado la inclusión de las calles Balmes y Camarón en los tramos afectados.

Dentro del ámbito objeto de la modificación de plan se define un ámbito más restringido para la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, mediante la substracción de la parcela que ocupa el Convento.

2.2. En la pequeña área objeto de modificación, cuyas dimensiones no exceden un rectángulo de 120 x 70 metros, además del Convento y del edificio de la sede de Gremi dels Fusters, hay 71 parcelas catastrales de las cuales solo 5 están ocupadas por edificios habitados, 3 son solares y 4 edificios cuentan con declaración de ruina inminente (uno de ellos ocupado). Por tanto la edificación residencial convencional que se mantiene en pie está caracterizada por bajos niveles de conservación y de ocupación.

El Convento de la Encarnación que ha sido objeto de visita de reconocimiento previo a la redacción del plan, carece de valor arquitectónico alguno pues su reconstrucción llevada a término tras la Guerra Civil borró cualquier vestigio de interés.

El edificio del Gremi dels Fusters que tiene su elevado nivel de interés arquitectónico, está siendo objeto de una rehabilitación integral en la que se están eliminando añadidos constructivos del XVIII y XIX que dificultaban la lectura y comprensión del edificio principal. Sobre la valoración arquitectónica del edificio, esta Unidad de Inspección se ha pronunciado ya en los expedientes 12 lc.92 y 226c.95.

Respecto a la calidad arquitectónica del resto de edificios hay que señalar que ni el PEPRÍ vigente ni el plan especial del 84 incluían edificio alguno dentro del ámbito de la modificación. Hay que destacar la posible existencia de elementos constructivos de elevada antigüedad, en la confluencia de las calles Camarón y Foyos, que deberá ser objeto de análisis y documentación previa a la demolición de tales edificios.

La estructura morfológica del área participa de la componente direccional este-oeste que ordena y sistematiza el Barri dels Velluters; las calles Balmes al norte y Camarón al sur juegan este papel. Recaredo, límite este de la zona, es una calle perpendicular a la traza principal del barrio y la calle Foyos es una calle incompleta

que se vincula a Camarón. La plaza de la Bocha es un pequeño espacio libre de algo más de 200 m² se sitúa ordenadamente en el vértice sur-este del ámbito.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PEPRI DEL BARRI DELS VELLUTERS EN EL ÀREA.

La unidad de actuación UA7 juega en la remodelación norte- sur que prevé el PEPRI de Velluters para su ámbito interior, un papel de chamela entre la UA-1A y UA-1B del sur (Recaredo- Torno del Hospital) y la UA2 del norte (Lope de Rueda- Prolongación de Villena). Para ello en la UA7 solo se mantiene la alineación a la calle Balmes, impuesta por la trama y por la protección del edificio Gremi dels Fusters, disponiéndose un cuerpo edificado que cierra el inmueble por detrás y se sitúa paralelo a la calle Camarón, que a su vez se convierte en un espacio libre este-oeste. Toda la edificabilidad prevista con excepción del Gremi dels Fusters se destina a uso residencial.

Por otra parte el plan destinaba el Convento de la Encarnación a uso docente, propuesta que fue desestimada con la aprobación provisional del documento (mayo 1991) dejando sin efecto el planeamiento en esa parcela. El plan especial de 1984, vigente en consecuencia, destinada al edificio del Convento a uso religioso.



4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

4.1. La modificación del PEPRI objeto del informe, o mejor, el conjunto de modificaciones que se introducen sobre el Barri dels Velluters sumando las que promueve la Generalitat Valenciana (la que es objeto de este informe más la relativa al ámbito del edificio del Gremi dels Fusters- UA-6 en la terminología del PEPRI) más la que promueve el Ayuntamiento de Valencia (desarrollo de los UA-1A y B en la terminología del PEPRI) pretenden el desarrollo particularizado de la idea estratégica de regeneración contenida en el Plan Especial, canalizada a través de las figuras urbanísticas que establece la Ley 6/94 "Reguladora de la actividad urbanística", compatibilizada con las determinaciones de carácter patrimonial que establecía el informe de validación del planeamiento emitido en su día por la Conselleria de Cultura y actualizada a través de un nuevo trabajo de campo que ponga al día, respecto al momento de redacción del PEPRI, dos aspectos esenciales: la evolución de la edificación y las características socioeconómicas de la población residente.

La comparación de los planos 1A y 1B de la modificación permite ver como la propuesta se incardina con fortuna en el trazado dominante este-oeste del tejido urbano, sin renunciar por ello a la creación del eje norte- sur que se atempera y reduce su escala buscando evitar que su imposición pueda llegar a evaluarse como una barrera entre ámbitos del barrio. De la misma manera, y aunque dificultades en la gestión y coordinación institucional haya impedido una mayor difusión de los efectos recualificadores de los equipamientos que se prevén para todo el barrio, las dotaciones se establecen, en su mayor parte, en clara sintonía con los nuevos espacios libres, recogiendo así el mandato que establecía el Plan General del 88 para la redacción del planeamiento especial de desarrollo.

Establecido así de manera genérica el alcance estructural sobre el barrio que se plantea en el conjunto de las modificaciones que, dicho sea de paso, no ha sido

posible conseguir que fuera tramitado de manera conjunta lo que hubiera redundado en una mayor legibilidad, un mayor alcance y un mejor contenido de la propuesta global, procede analizar el contenido de la propuesta que nos ocupa.

4.2. La propuesta concreta del reducido ámbito que se contempla en esta Modificación puntual se estructura sobre dos aspectos concretos:

El primero consiste en introducir el Convento de la Encarnación dentro de plan regularizando su situación otorgándole la calificación de Servicio de Uso público de carácter religioso de titularidad privada; complementariamente se prolongue la calle Foyos hasta Balmes definiendo así la fachada trasera del Convento y se ordena el aprovechamiento urbanístico capaz de soportar la nueva manzana, creando para ello un importante huerto jardín trasero (paralelo a la calle Foyos, con dimensiones aproximadas de 40 x 20 m²) flanqueado a norte y sur por dos copias edificables de 10 metros de ancho y 3 alturas que se destinan por mitades exteriores e interiores a uso residencial y religioso.

El segundo consiste en la reordenación de la Unidad de Ejecución UA 6 a partir de los siguientes criterios:

- Mantenimiento de las alineaciones históricas definitivas, Balmes y Camarón.
- Definición del viario articulación entre Velluters norte y sur por el interior -virtual de este oeste- del ámbito de la Unidad.
- Adecuación de la catalogación del inmueble a su fábrica más antigua y definitiva del tipo arquitectónico en línea con el proyecto de intervención en ejecución.
- Vinculación de todos los edificios a construir a edificios a construir, a edificios de uso público de carácter socio-cultural.
- Creación de un aparcamiento subterráneo vinculado al edificio situado al sur de la ordenación con capacidad para 100 plazas que invade el ámbito viario.

5. VALORACIÓN PATRIMONIAL DE LA ACTUACIÓN.

5.1. El arquitecto inspector que suscribe, por considerar que no solo se respetan, sino que se incentivan y recuperan, de manera global el conjunto de objetivos, criterios y determinaciones que motivaron el reconocimiento del Barri dels Velluters como parte integrante del Conjunto Histórico de Valencia valora positivamente la globalidad del conjunto de modificaciones propuestas para la transformación del Barri dels Velluters sin perjuicio de la pormenorización en el análisis de cada una de las actuaciones -modificaciones puntuales- previstas y la reconsideración, en su caso, de algunos aspectos concretos.

5.2. En relación con la modificación puntual objeto de este informe se comparten los criterios de redacción y de ordenación por considerar que el desarrollo de la modificación es compatible con el respecto a la trama histórica del tejido urbano, que los usos introducidos van a favorecer el imprescindible cambio de las condiciones actuales y que tanto la normativa como la delimitación de la unidad de gestión harán posible la transformación antes aludida. Con todo ello se da cumplida satisfacción de los problemas explicitados en la validación del planeamiento, al adquirir el edificio sede del Gremi dels Fusters el papel relevante en la ordenación que se solicitaba para él.



5.2.1.- Valoración de la modificación del catálogo.

La modificación que se plantea recoge la determinación tomada en el edificio del Gremi dels Fusters relativa a la importancia de la fábrica uninave frente a los añadidos posteriores y construcciones en el patio. En este sentido se considera plenamente coincidente con la valoración patrimonial del edificio del Gremi, realizada en los expedientes 12 lc.92 y 226c.95 de esta Unidad de Inspección.

3. CONCLUSIÓN.

A la vista de los antecedentes y consideraciones anteriores, el arquitecto inspector que suscribe valora positivamente la modificación puntual del planeamiento en el ámbito definido por las calles Balmes, Recaredo, Camarón y Guillem de Castro, redactado por los Sres. arquitectos Trullenque y Mocholí, promovida por la Oficina RIVA de la Generalitat Valenciana, por contribuir significativamente a la mejora de las condiciones actuales de este ámbito del Barrio dels Velluters integrado en el Conjunto Histórico de Valencia y por resolver las carencias del planeamiento municipal. *No obstante y al objeto de no introducir mediatizaciones que conculquen aspectos básicos e instrumentales de la globalidad de la intervención la propuesta de modificación debe matizar o incorporar determinaciones que dejen sin efecto, al menos, las disposiciones transitorias segunda, tercera, cuarta y disposiciones finales primera y segunda del vigente PEPR del Velluters*

Este informe es favorable respecto del proyecto de delimitación de la unidad de gestión UA 6 así como para el programa de desarrollo de actuación integrada en el ámbito de la UE 6.

Una vez perfeccionada la documentación con las carencias antes aludidas y si el documento que se someta a aprobación definitiva no contiene alteraciones sustanciales sobre el ahora objeto de examen, se propondrá la emisión del informe favorable a los efectos previstos en el artículo 20.3 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español quedando subsanada la discrepancia urbanístico patrimonial nº 18 del informe de validación del planeamiento de 26 de agosto de 97.

Valencia, 15 de enero de 1998

El arquitecto inspector

José Ignacio Casar Pinazo

VIST I PLAU
EL CAP DEL SERVEI

SRA. DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO ARTÍSTICO. Valencia.



**Respuesta a las alegaciones a la
Modificación Puntual del PEPRI del Barrio
de Velluters en el ámbito de la manzana
del Convento de la Encarnación. Valencia**

Valencia, abril de 1998

Carlos Trullenque López
Arquitecto

Respuesta a la alegación presentada por D. Miguel Martín Velasco, Jefe del Servicio de Proyectos de Arquitectura de la Consejería de Ocupación, Industria y Comercio de la Generalidad Valenciana.

Se alega modificaciones en la ordenanzas para adaptarlas a la edificación de uso público, la modificación de la alineación del edificio aumentando la profundidad edificable y el mantenimiento del aparcamiento subterráneo vinculado al edificio público.

INFORME:

Se solicita el aumento de la altura de cornisa permitida.

Se fijará la altura máxima de cornisa en:

- Para cuatro plantas: 17 metros
- Para tres plantas: 13 metros.

Se solicita permitir la variación en el número de planta fijado en el plano número 3: Régimen Urbanístico.

Se establecerá un número de plantas variable. Siempre que se mantenga la altura máxima de cornisa en función del número de plantas.

Se plantea modificar las ordenanzas que pudieran condicionar la implantación de edificaciones de uso dotacional.

Se modificarán las ordenanzas en lo referente a condiciones de la edificación para facilitar la adecuación del edificio dotacional a las mismas.

Se solicita la modificación de las alineaciones del edificio limitado por las calles Foios, Camarón y Recaredo, en concreto la recayente a la calle de nueva creación.

Esta solicitud se fundamenta en el mejor aprovechamiento del parking subterráneo.

Dado que una modificación de la alineación no afecta de forma importante a la ordenación, se considera posible la ampliación de la línea de edificación en 1,75 metros.

Se solicita el mantenimiento del aparcamiento subterráneo, vinculado al edificio dotacional.

Dada la situación del aparcamiento bajo el edificio de uso público y del domino público, y la necesidad de dotarlo de plazas de aparcamiento para su funcionamiento, parece conveniente y adecuado calificarlo como aparcamiento de uso dotacional público vinculado al edificio sobre él situado.

CONCLUSIONES:

Las alegaciones presentadas por el arquitecto Jefe D. Miguel Martín Velasco, contienen indicaciones que hacen conveniente la introducción de algunos cambios en la Modificación Puntal. Así pues, se considera conveniente aceptarlas por los motivos expuestos, y :

- Fijar la Altura máxima de cornisa en:
 - Para cuatro plantas: 17 metros.
 - Para tres plantas: 13 metros.
- Establecer un número de plantas variable.
- Modificar las condiciones de la edificación de las ordenanzas al objeto de facilitar la implantación de un edificio dotacional.
- Calificar el aparcamiento subterráneo como uso público vinculado al edificio dotacional público que tiene encima.

Valencia, 8 de abril de 1998.

El arquitecto:



Respuesta a la alegación presentada por D. Rafael Venegas Caruana como apoderado de INEXPLA SANTA PONSA S.L.

Se alega sobre la necesidad de aprovechar el subsuelo del ámbito de la actuación para aparcamiento, así como la adjudicación de su aprovechamiento como pago de los inmuebles objeto de expropiación.

También se alega indefensión por no encontrarse redactado el Proyecto de Expropiación.

INFORME:

Se solicita aprovechar el subsuelo de toda la zona para aparcamientos.

Se ha aprovechado la máxima superficie posible dentro del ámbito objeto de la Modificación puntual, ya que debido al carácter histórico del edificio del Gremio de los Carpinteros, no resulta posible incidir en un ámbito mayor de actuación.

Se propone que en concepto de pago de parte del precio de los inmuebles que puedan ser objeto de expropiación, se le autorice al aprovechamiento del subsuelo de sus inmuebles.

Tal como se expone en el Informe nº 2 se prevé la calificación del subsuelo como de uso aparcamiento de uso dotacional vinculado al edificio dotacional de uso público, lo cual resulta incompatible con la solicitud de la alegante.

Se alega indefensión por parte de la afectada por no acompañarse al Programa el Proyecto de Expropiación.

No es posible la redacción del proyecto de Expropiación en tanto no esté aprobada definitivamente la Modificación Puntual en el ámbito afectado por la expropiación, no produciéndose indefensión alguna pues el Proyecto de Expropiación, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual y el Programa de Actuación Integrada que establece la gestión directa por expropiación, seguirá su trámite legal y reglamentario establecido, quedando pues garantizados los derechos de los expropiados.

Se alega que el valor monetario establecido en el Programa para el desarrollo del Actuación Integrada supone un perjuicio para la afectada.

Los valores establecidos en el Programa, tienen carácter de previsión a la hora de establecer los costes de asumir por parte de la Administración actuante, y prever sus costes a efecto presupuestario, sin que supongan establecer unos valores definitivos ni vinculantes para las actuaciones expropiatorias previstas.

CONCLUSIONES:



Se rechaza la modificación del ámbito del aparcamiento subterráneo, por las razones expuestas.

Se rechaza la propuesta de recibir como pago de la expropiación el aprovechamiento del subsuelo, por ser esto inviable al estar destinado el aparcamiento de uso dotacional vinculado al edificio dotacional público.

Se rechaza la alegación de indefensión en la expropiación, por cuanto que el Proyecto de Expropiación no está redactado y es en este en el que se establecen los bienes y derechos afectados y su justiprecio, con las posibilidades que la Ley y el Reglamento de Expropiación establecen para garantizar la legítima defensa de sus intereses por parte de los titulares de bienes y derechos afectados.

Valencia, 8 de abril de 1998.

El arquitecto:



INFORME Nº: 3

Respuesta a la alegación presentada por D. Vicente Casanova Carratalá, como Presidente del Colegio Territorial del Arquitectos de Valencia del COACV.

Se considera que no está justificada la inclusión de la manzana del Convento de la Encarnación en el ámbito del PEPRI y que no se especifican las ordenanzas de aplicación para la misma.

INFORME:

Se considera que no está justificada la inclusión de la manzana del Convento de la Encarnación en el ámbito del PEPRI, cuando una vez ordenada se excluye de la delimitación y por tanto de la gestión de la UE-6.

La manzana del Convento de la Encarnación fue sacada del PEPRI en la aprobación provisional del documento en mayo de 1991, y por tanto, en la misma está vigente el Plan Especial de Protección de 1984. Resulta obvio decir que la manzana se encuentra físicamente en el ámbito de dicho PEPRI y parecía conveniente por colindancia de la actuación, actualizar su situación urbanística.

Debido a la calificación que se establece para la misma, Servicio de uso Público Religioso de titularidad privada y residencial, no parece conveniente, desde el punto de vista de la gestión, incluirla en un Unidad de Ejecución de Gestión Directa de la Administración, a ejecutar por Expropiación, en la que el destino de la totalidad del suelo es de Servicios de uso y titularidad pública.

Se alega que no se especifican ordenanzas de aplicación a la manzana del convento, ya que solo quedan determinadas en la UE-6.

Efectivamente se ha producido un error material en la redacción del documento, ya que era voluntad de los redactores considerar las ordenanzas vigentes el PGOU y del PEPRI como aplicables a todo el ámbito de la Modificación Puntual.

CONCLUSIONES:

Se considera que se que es procedente y conveniente la inclusión del la manzana del Convento de la Encarnación en el ámbito de la Modificación Puntual del PEPRI, no incluyéndola en la Unidad de Ejecución 6.

Se acepta la alegación referente a las ordenanzas de aplicación en la citada manzana, procediéndose a rectificar el documento en este sentido para su aprobación definitiva.

Valencia, 8 de abril de 1998.

El arquitecto:



Respuesta al Informe emitido por el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

El Ayuntamiento de Valencia informa favorablemente con las salvedades expuestas en los informes emitidos por la Oficina Técnica del Servicio de Planeamiento y por el Servicio de Proyectos Urbanos.

Se solicita:

1. A través de la Oficina Técnica de Planeamiento: cambios en las Ordenanzas de usos de los distintos ámbitos de Calificación Urbanística.

2. A través del Servicio de Proyectos Urbanos: no se objeta nada siempre y cuando el Proyecto de Urbanización recoja las correcciones establecidas en los informes de los distintos Servicios Municipales que se acompañan.

- Servicio de Transportes y Circulación.
- Servicio de Alumbrado.
- Servicio de Prevención de Incendios.
- Servicio de Planeamiento: Sección de Aguas.
- Servicio de Planeamiento: Sección de Proyectos y Obras I.
- Servicio de Planeamiento: Sección de Coordinación de Obras en Vía Pública.
- Servicio de Planeamiento: Sección de Obras de Jardinería.

INFORME:

Se responde uno a uno los informes elaborados por el Ayuntamiento de Valencia a través de los distintos Servicios Municipales.

Respuesta al Informe de la Oficina Técnica de Planeamiento.

Se informa, en el punto 4.1. del deber de atender a lo regulado en el artículo 55.4 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, al haberse reubicado la zona verde anteriormente existente.

Se someterá el documento a aprobación del Consejo Superior de Urbanismo (actualmente, en virtud de la DT Novena, al Consejero de Urbanismo), en cumplimiento del artículo 55.4. LRAU.

Se informa, en el punto 4.3. de la necesidad de recabar informe de la Consejería de Cultura, Educación y Ciencia, en relación al ajuste en la catalogación del edificio del Gremio de los Carpinteros.

Fue solicitado y ha sido emitido Informe por parte de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la citada Consejería, en el que se considera favorablemente la modificación del catálogo propuesta. (Punto 2.5.2.1. del Informe).

Se informa, en el punto 5, que la modificación de usos dotacionales, se regulara por lo establecido en el artículo 58.4.B) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

30 JUN 2017

Se introducirá la condición en el documento de que, cualquier sustitución del uso dotacional público se efectuará de acuerdo con el citado artículo.

Respuesta al Informe del Servicio de Transportes y Circulación.

Este Servicio tiene previsto una línea de mini-bús a través de las calles Carrasquer, Arolas, Foios y Recaredo. Se solicita, a tal fin, calzadas de 5 metros y aceras superiores a 1,5 metros. Se dice, asimismo, que los radios de giro, a lo largo de este vial son, en general, insuficientes o inexistentes.

Los radios de giro se ajustarán en el Proyecto de Urbanización a los requerimientos del Servicio de Transportes y Circulación.

Al dimensionar calles peatonales de nueva creación se debería tener en cuenta el paso de vehículos de emergencia. Se ha observado que algunas se han diseñado con 4 y 4,5 metros.

La calle de 4,5 metros, en el ámbito de esta modificación, es la calle Foios. Ésta recoge las alineaciones existentes, y además, está vinculada a equipamientos, por lo que sus accesos, aún no definidos, se deberán prever en el proyecto de edificación de forma que sea posible la accesibilidad de los vehículos de emergencia.

Respuesta al Informe del Servicio de Alumbrado.

Se deberá presentar un proyecto redactado por técnico competente y realizar la instalación de alumbrado público con la distribución de puntos de luz y elementos de la instalación aprobados por el Ayuntamiento de Valencia.

Está previsto, tal y como se solicita en el informe, que los proyectos de urbanización del área incluyan la instalación de alumbrado ajustándose a la normativa vigente.

Respuesta al Informe del Servicio de Prevención de Incendios.

En el Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 6, deberá instalarse un hidrante tipo arqueta de una boca de salida de 70 mm. de diámetro.

Se toma en consideración la sugerencia propuesta así como el emplazamiento del hidrante, por lo que se recoge esta modificación en el anteproyecto de urbanización del Programa.

Respuesta al Informe de la Sección de Aguas.

Se efectúan diversas consideraciones en relación con las redes de Alta y Baja Presión, con la instalación de hidrantes, con las acometidas a los edificios y con las características de los elementos de la instalación.

Se han considerado las sugerencias propuestas respecto a las dos redes independientes de agua (Alta y Baja Presión). Asimismo se tendrá en cuenta que la instalación de hidrantes se hará desde la red de Alta Presión y el riego desde la red de Baja Presión.

En el Proyecto de Urbanización se definirán las características de los elementos y las disposiciones constructivas.

Respuesta al Informe de la Sección de Proyectos y Obras I.

En el Proyecto de Urbanización se realizarán los cálculos y disposiciones constructivas de acuerdo a la normativa vigente.

Respuesta al Informe de la Sección de Coordinación de Obras en Vía Pública.

Atendiendo a las sugerencias se recogerá en el Proyecto de Urbanización la disposición de Servicios en acera ajustada a la Ordenanza Reguladora de Zanjias y Coordinación de Obras en Vía Pública. Asimismo se dispondrán los conductos de PVC exigidos.

Será en el Proyecto de Urbanización donde se tendrán en cuenta las previsiones de las compañías suministradoras: Compañía Española de Gas, Iberdrola, Aguas de Valencia y Telefónica. Asimismo, en cuanto a los pavimentos, el material se definirá en el Proyecto de Urbanización, y se tendrá en cuenta su fácil procedencia y localización para garantizar su posterior conservación.

Respuesta al Informe de la Sección de Obras de Jardinería.

El Proyecto de Urbanización deberá contener las prescripciones indicadas en el informe de la Sección de Obras de Jardinería.

Valencia, 8 de abril de 1998.

El arquitecto:



INFORME Nº: 5

Respuesta al Informe emitido por Don José Ignacio Casar Pinazo como Arquitecto Inspector de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura y Educación de Valencia, de la Consejería de Cultura, Educación y Ciencia (Generalidad Valenciana).

INFORME:

Se informa favorablemente respecto a la modificación puntual del PEPRI, aunque se sugiere la anulación de determinadas disposiciones transitorias y finales del vigente PEPRI.

Se informa favorablemente respecto a la Delimitación de la Unidad de Ejecución 6 así como respecto a Programa de Actuación Integrada en la misma unidad.

En cuanto a la anulación de las disposiciones transitorias y finales, tal solicitud excede del alcance y objetivos de los documentos en tramitación.

CONCLUSIONES:

Se comparten esos criterios expuestos por el arquitecto Inspector general del Patrimonio Artístico en cuanto al informe favorable de los dos documentos, Modificación Puntual y Programa para el desarrollo de Actuación Integrada, haciéndose constar que en cuanto a modificación o anulación de las disposiciones transitorias y finales citadas en el citado informe, exceden del alcance y objetivos de estos documentos.

Valencia, 8 de abril de 1998.

El arquitecto:

