



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA Y
TERRITORIAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
U.E “ALQUERIA DE LA PONSА-FUSTER”
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA
(MEMORIA)**

Octubre , 2013

INDICE GENERAL

DOCUMENTACION ESCRITA

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

ANTECEDENTES Y OBJETO
MEMORIA INFORMATIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANISITICAS
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS DE INFORMACION

PLANO I.01 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
PLANO I.02 PLANEAMIENTO VIGENTE
PLANO I.03 CALIFICACION DEL SUELO VIGENTE EN U.E.

PLANOS DE ORDENACION

PLANO O.1.- CALIFICACION AMBITO PRI
PLANO O.2.- CALIFICACION AMBITO U.E
PLANO O.3.- ORDENACION PORMENORIZADA AMBITO PRI
PLANO O.4.- ORDENACION PORMENORIZADA AMBITO U.E.
PLANO O.5.- ORDENACION SUPERFICIES AMBITO PRI
PLANO O.6.- ORDENACION SUPERFICIES AMBITO U.E.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA
INTERIOR MODIFICATIVO
U.E "ALQUERIA DE LA PONSА-FUSTER"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA**

MEMORIA

INDICE DE LA MEMORIA

0. ANTECEDENTES Y OBJETO

- 0.1. Antecedentes
- 0.2. Objeto

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Introducción

2. PLANOS DE INFORMACION

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Causas de la Modificación
- 2.2. Contenido de la Modificación
- 2.3. Estructura de la propiedad
- 2.4. La nueva ordenación
- 2.5. Carácter estructural de la Modificación
- 2.6. Cumplimiento del art. 94 de la LUV.

4. NORMAS URBANISTICAS

5. PLANOS DE ORDENACION

6. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION MODIFICADAS

7. CATALOGO

ANEXOS

ANEXO 1 FICHA DEL CATALOGO ESTRUCTURAL

ANEXO 2 COMPROMISO DE CESION DE TERRENOS DOTACIONALES PUBLICOS Y DE LA URBANIZACION NECESARIA PARA DARLE LA CONDICION DE SOLAR AL CONJUNTO PROTEGIDO, FIRMADO POR LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS CATASTRALES DONDE SE UBICA EL MISMO.

0. ANTECEDENTES Y OBJETO

0. 1.- ANTECEDENTES:

El antecedente es el Plan de Reforma Interior Modificativo U.E "Alquería Ponsa-Fuster" delimitado por las Calles Arte Mayor de la Seda, Virgen del Lluch, Virgen de Agres y Virgen del Rebollet de Valencia, que fué aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en fecha 7 de enero de 2010.

0. 2.- OBJETO.

La presente Modificación plantea las siguientes cuestiones:

- Redelimitación de la Unidad de Ejecución o ámbito de gestión indirecta existente con delimitación de un ámbito de Actuación Aislada que corresponde al edificio protegido denominado Alquería de La Ponsa, proponiendo su desarrollo mediante licencia directa con la obligación de ceder y urbanizar su ámbito de influencia –según se especifica en planos-.
- Como consecuencia de la redelimitación de la Unidad se modifican los parámetros de la U.E resultante, no suponiendo disminución de los derechos de los restantes propietarios del ámbito del PRI y de la Unidad de Ejecución.
- Modificación del uso admitido en el ámbito del conjunto protegido –de Residencial Unifamiliar UFA-1 a TER-.
- Adaptación de la protección del conjunto edificado y su normativa, así como del conjunto de condiciones de edificación, al Documento de Catálogo Estructural de la revisión del PGOU de Valencia, incorporando la Ficha de dicho Catálogo donde aparece el edificio de la Alquería de la Ponsa-Fuster como Bien de Relevancia Local.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCION.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988 preveía la ejecución del planeamiento en el ámbito de esta Modificación mediante Actuaciones Aisladas, al tratarse de una zona consolidada por la edificación.

Mediante acuerdo plenario de fecha 21 de mayo de 1999, se estimó la solicitud, presentada por la propiedad, de catalogación de la Alquería de la Ponsa-Fuster, ordenándose las actuaciones pertinentes para incluirla en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU, así como la reordenación de la zona para resolver su situación de "fuera de ordenación sustantivo", integrándola en la trama urbana.

A partir de ese acuerdo, la Oficina Técnica de Planeamiento elaboró una Propuesta de Plan de Reforma Interior Modificativo para el ámbito de las calles Arte Mayor de la Seda, Virgen del Lluch, Virgen de Agres y Virgen del Rebollet.

Dicho Plan de Reforma Interior fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de enero de 2010.

Ese Plan de Reforma Interior **delimitaba una Unidad de Ejecución** que incluía la Alquería de la Ponsa, en aquel momento en proceso de protección, aprovechando para dejarla dentro de ordenación, incorporándola en el proceso de gestión y ejecución de las obras de urbanización del entorno; todo ello en el contexto de una Actuación Integrada, respondiendo a la intención de preservarla y conservar sus valores patrimoniales.

Asimismo modificaba la calificación de una parcela próxima a la alquería que disponía de la calificación de servicio público de dominio y uso privado (SP*) con una superficie de 721,69 m²s, por la de sistema local de servicio público religioso (SP-6) con el fin de hacer efectivo el acuerdo Ayuntamiento-Arzobispado recogido en el Convenio Urbanístico de fecha 22 de junio de 2.000 en lo referente a la parcela referida.

Según la vigente legislación urbanística, en concreto el art. 60 de la LUV y el art. 126 del ROGTU, la nueva nomenclatura adoptada para ese sistema local de servicio público religioso (SP-6 según el PGOU 88), fué la de dotación pública de la red secundaria Asistencial (SAT).

Las superficies y edificabilidades del PRIM vigente son las siguientes:

PRI MODIFICATIVO "ALQUERÍA PONSА-FUSTER"		
	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)
Dominio público:		
Red viaria. SRV	2.827,09	
Espacio libre. SJL		
Servicio Público. SAT	721,69	
Áreas peatonales SPV	391,74	
TOTAL DOMINIO PUBLICO	3.940,52	0,00
Dominio privado		
Residencial		
UFA-2	2.611,61	3.608,57
Alquería Protegida UFA-1	157,78	473,25
Alquería Protegida (posible ampliación)	136,51	109,21
ENS-1	199,12	1.194,72
TOTAL RESIDENCIAL PRIM	3.105,02	5.385,75
Servicio Público privado. SP*		
TOTAL DOMINIO PRIVADO PRIM	3.105,02	5.385,75
TOTAL ÁMBITO PRIM	7.045,54	5.385,75
INDICE SUELO DOTACIONAL (SD) (m2s/m2s)	0,5593	
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) (m2t/m2s)		0,76
INDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER) (m2t/m2s)		0,76

Y los datos numéricos de la Unidad de Ejecución interior al mismo son los siguientes:

UE "ALQUERÍA PONSA-FUSTER"		
	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)
Dominio público		
Red viaria. SRV	1.894,02	
Espacio libre. SJL		
Servicio Público. SAT		
Áreas peatonales. SPV	391,74	
TOTAL DOMINIO PUBLICO	2.285,76	
Dominio privado		
Residencial		
UFA-2	562,33	990,48
Alquería Protegida UFA-1	157,78	473,25
Alquería Protegida (posible ampliación)	136,51	109,21
ENS-1	199,12	1.194,72
TOTAL RESIDENCIAL U.E.	1.055,74	2.767,66
Servicio Público privado. SP*		
TOTAL DOMINIO PRIVADO U.E.	1.055,74	2.767,66
TOTAL ÁMBITO UE	3.341,50	2.767,66
Índice suelo dotacional (ISD) (m2s/m2s)	0,6841	
Índice edificabilidad bruta (IEB) (m2t/m2s)		0,83
Índice edificabilidad residencial (IER) (m2t/m2s)		0,83

La Ficha de Planeamiento del PRIM vigente se adjunta a continuación:

FICHA DE PLANEAMIENTO	
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	SECTOR "ALQUERÍA PONSА-FUSTER"
SUPERFICIE TOTAL	7.045,54 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE	7.045,54 m ²
RED PRIMARIA INCLUIDA	0 m ²
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	5.385,75 m ² †
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TERCIARIA	0 m ² †
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	5.385,75 m ² †
EDIFICABILIDAD MÁXIMA INDUSTRIAL	0 m ² †
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PRIVADA	0 m ² †
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES	
USOS GLOBALES	Residencial unifamiliar (Run)
USOS COMPATIBLES	Residencial plurifamiliar (Rpf), Dotacional (D)
USOS INCOMPATIBLES	Arts. 6.17 y 6.28 NNUU PGOUV
ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UFA-1 (*), UFA-2 (**), ENS-1(***), SAT/SP-6
(*) Corresponde a la Alquería de la Ponsа-Fuster que se incluye en el Catálogo de elementos protegidos del PGOU con grado de protección Ambiental. Se permite ampliación de esta alquería en los términos establecidos en el siguiente catálogo y planos. (**) Ocupación en planta del 100% (***) No se admite ático sobre la sexta planta de esta calificación de ENS-1.	
DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS	
El diseño de los espacios públicos se realizará de acuerdo al proyecto de urbanización correspondiente, cumpliendo lo dispuesto por la ordenanza municipal de protección contra incendios y con lo establecido por el Código Técnico de la Edificación para espacios públicos, en cuanto a dimensión y materiales.	
OBSERVACIONES	
La normativa urbanística aplicable será la recogida en este PRIM y subsidiariamente la definida en el PGOU de Valencia para cada zona de ordenación.	

Y la Ficha vigente de la Actuación Integrada a desarrollar en la Unidad de Ejecución es la siguiente:

FICHA DE PLANEAMIENTO	
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	"ALQUERÍA PONSА-FUSTER"
SUPERFICIE TOTAL	3.431,50 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE	3.431,50 m ²
RED PRIMARIA INCLUIDA	0 m ²
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	2.767,66 m ² †
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TERCIARIA	0 m ² †
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	2.767,66 m ² †
EDIFICABILIDAD MÁXIMA INDUSTRIAL	0 m ² †
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PRIVADA	0 m ² †
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES	
USO GLOBAL	Residencial unifamiliar (Run)
USOS COMPATIBLES	Residencial plurifamiliar (Rpf),
USOS INCOMPATIBLES	Arts. 6.17 y 6.28 NNUU PGOUV
ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UFA-1 (*), UFA-2 (**), ENS-1(***)
(*) Corresponde a la Alquería de la Ponsа-Fuster que se incluye en el Catálogo de elementos protegidos del PGOU con grado de protección Ambiental. Se permite ampliación de esta alquería en los términos establecidos en el siguiente catálogo y planos. (**) Ocupación en planta del 100% (***) No se admite ático sobre la sexta planta de esta calificación de ENS-1.	
DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS	
El diseño de los espacios públicos se realizará de acuerdo al proyecto de urbanización correspondiente, cumpliendo lo dispuesto por la ordenanza municipal de protección contra incendios y con lo establecido por el Código Técnico de la Edificación para espacios públicos, en cuanto a dimensión y materiales.	
OBSERVACIONES	
La normativa urbanística aplicable será la recogida en este PRIM y subsidiariamente la definida en el PGOU de Valencia para cada zona de ordenación.	

Siendo su Ficha de Gestión correspondiente:

FICHA DE GESTIÓN	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	ÚNICA. "ALQUERÍA PONSА-FUSTER"
ÁREA DE REPARTO	ÚNICA
APROVECHAMIENTO TIPO (*)	0,83 m ² /m ²
GESTIÓN	INDIRECTA
(*) El proyecto de Reparcelación fijará el valor exacto del AT así como los coeficientes de ponderación.	
CONDICIONES	
CONDICIONES DE DESARROLLO TEMPORAL	
No hay	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
El desarrollo del ámbito se hará de acuerdo a las consideraciones contenidas en el presente documento y aquellas establecidas en el Proyecto de Urbanización garantizando la integración y la conexión del ámbito con la trama urbana colindante así como con los servicios urbanísticos existentes en el entorno.	

Asimismo el Plan Especial incluía como documento complementario una **ficha de Catálogo que reproducimos a continuación:**

1. DATOS: <table> <tr> <td>DISTRITO</td> <td>7- L'OLIVERETA</td> </tr> <tr> <td>BARRIO</td> <td>1- NOU MOLES</td> </tr> <tr> <td>HOJA PLAN GENERAL</td> <td>C - 33</td> </tr> <tr> <td>CLASE DE SUELO</td> <td>SU</td> </tr> <tr> <td>PROTECCION ANTERIOR</td> <td>Ninguna</td> </tr> <tr> <td>CARTOGRAFIA CATASTRAL</td> <td>422 - 04 - II</td> </tr> <tr> <td>LOCALIZACION</td> <td>C/.Juan Bautista Vives 29-31</td> </tr> </table>	DISTRITO	7- L'OLIVERETA	BARRIO	1- NOU MOLES	HOJA PLAN GENERAL	C - 33	CLASE DE SUELO	SU	PROTECCION ANTERIOR	Ninguna	CARTOGRAFIA CATASTRAL	422 - 04 - II	LOCALIZACION	C/.Juan Bautista Vives 29-31	
DISTRITO	7- L'OLIVERETA														
BARRIO	1- NOU MOLES														
HOJA PLAN GENERAL	C - 33														
CLASE DE SUELO	SU														
PROTECCION ANTERIOR	Ninguna														
CARTOGRAFIA CATASTRAL	422 - 04 - II														
LOCALIZACION	C/.Juan Bautista Vives 29-31														
2. PARCELA <table> <tr> <td>IMPLANTACION</td> <td>Tradición popular</td> </tr> <tr> <td>FORMA</td> <td>Rectangular</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE</td> <td>293,8 m2</td> </tr> </table>	IMPLANTACION	Tradición popular	FORMA	Rectangular	SUPERFICIE	293,8 m2									
IMPLANTACION	Tradición popular														
FORMA	Rectangular														
SUPERFICIE	293,8 m2														
3. EDIFICACION: <table> <tr> <td>NUMERO DE EDIFICIOS</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>ENTORNO:</td> <td>Edificación Aislada</td> </tr> <tr> <td>USO ORIGINARIO</td> <td>Vivienda</td> </tr> <tr> <td>USO PROPUESTO</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>OCUPACION</td> <td>293,8 m2</td> </tr> <tr> <td>NUMERO DE PLANTAS</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD</td> <td>473,25 m2</td> </tr> </table>	NUMERO DE EDIFICIOS	2	ENTORNO:	Edificación Aislada	USO ORIGINARIO	Vivienda	USO PROPUESTO	Residencial	OCUPACION	293,8 m2	NUMERO DE PLANTAS	3	EDIFICABILIDAD	473,25 m2	
NUMERO DE EDIFICIOS	2														
ENTORNO:	Edificación Aislada														
USO ORIGINARIO	Vivienda														
USO PROPUESTO	Residencial														
OCUPACION	293,8 m2														
NUMERO DE PLANTAS	3														
EDIFICABILIDAD	473,25 m2														

4. REFERENCIAS TÉCNICAS

FECHA DE CONSTRUCCIÓN: 1900

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Muros de ladrillo, vigas de madera y revoltón de yeso. Cerramiento de ladrillo.

5. REFERENCIA HISTÓRICA

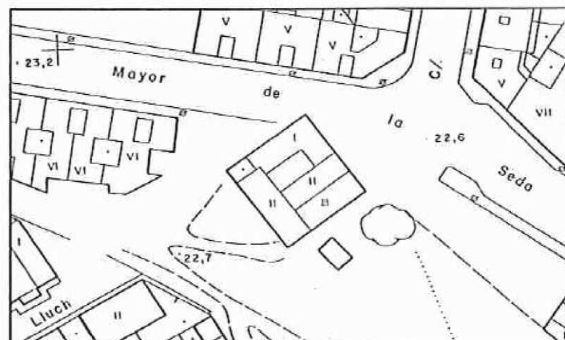
Se ubica en el conocido "Barrio de la Aguja", identificado por las Calles: Virgen de Agres, de Aguas Vivas, de Lluç, del Rebollet y de la Salud.

Se trata de un prototipo de alquería de raíz rural de gran valor histórico y tipológico, muestra de un modo de vivir y trabajar el espacio agrícola.

La tipología original de la alquería de Ponsa se basaba en un cuerpo de una crujía que albergaba la vivienda principal en planta baja, con acceso desde la fachada Este, más una amplia andana de dos niveles de huecos en la planta superior. Otro cuerpo de una crujía perpendicular a la anterior se situaba en la fachada Sur, albergando espacios de uso económico y secaderos, de la misma altura que la anterior, hoy separado de la propiedad. Tras ellos una serie de cuerpos adosados de una altura y un patio cerrado por cercas de obra. Otra serie de cuerpos de construcción con viviendas y corrales completan el conjunto, hoy separado del conjunto de la alquería de Ponsa.



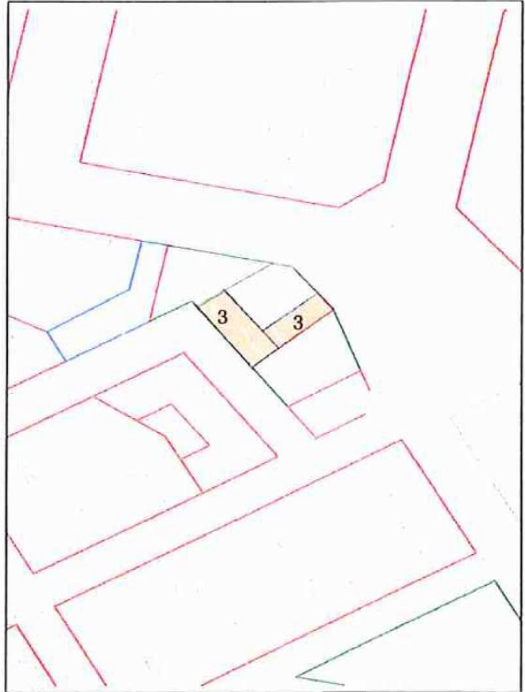
Catastral Municipal 1929-1945



Catastral C.G.C.C.T. 1980



Fotografía aérea Julio 2006

6. VALORES: HISTORICOS: ☐ CULTURALES: ☐ URBANISTICOS: AMBIENTAL ☒ INTEGRACION URBANA ☐ CARÁCTER ARTICULADOR ☒ CARÁCTER ESTRUCTURAL ☒ ARQUITECTONICOS: COMPOSICIÓN : Tradición popular FACHADAS: Cerramientos de ladrillo SISTEMA CONSTRUCTIVO: Muros de ladrillo, vigas de madera y revoltón de yeso. Cerramientos de ladrillo ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo	9. ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA 
7. PROTECCIÓN PROPUESTA: AMBIENTAL 8. CONDICIONES DE TRANSFORMABILIDAD: CONSERVACION ☒ RESTAURACION DE FACHADA PRINCIPAL ☒ ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS AÑADIDOS ☐ REPOSICIÓN DE ELEMENTOS PRIMITIVOS ☐ REFORMA ☒ ALTERACIONES DE VOLUMEN ☐	

9. OBRAS PERMITIDAS:

- Demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.
- Eliminación o demolición de aquellos cuerpos de obra que, por añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original de los dos cuerpos catalogados.
- Reposición y reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- Se autoriza la construcción de un volumen accesorio a la Alquería como ampliación a los dos volúmenes protegidos, como posible sustitución de las actuales construcciones adosadas no catalogadas, dentro de la parcela anexa grafiada, preservando los rasgos definitorios del ambiente protegido.
- Se grafiá parcela anexa a la parte protegida de la Alquería, donde podrá ubicarse este volumen de ampliación con el mismo uso. Respecto a la superficie de esta parcela anexa, sólo podrá ocuparse el 40% de ella, y un máximo de 2 plantas.
- Se autoriza el uso residencial y terciario compatible, tanto para la alquería protegida, como para la posible ampliación volumétrica.
- Las condiciones de la intervención sobre la parcela definida, se establecerán a través de proyecto unitario, vinculado a la funcionalidad y características de la Alquería, asignándole una edificabilidad máxima autorizada de m2t en los dos cuerpos protegidos (lo que tiene en la actualidad) y de m2t para el volumen de ampliación anexa.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGÈNCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACION PÚBLICA por el Pleno del Ayuntamiento.

Plazo de trámite 27 ABR 2007

Valencia 15 MAY 2007
EL SECRETARI

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat PROVISIONALMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data 12 8 SEP 2007
València 15 OCT 2007
EL SECRETARI

Valencia, a 18 de Abril de 2007
LA JEFA DE LA OTP

Las condiciones fundamentales establecidas en esta Ficha de Catálogo eran:

- Se protegían exclusivamente dos cuerpos del conjunto edificado.
- Se modificaba el muro perimetral recayente a la Calle Arte Mayor de la Seda adaptándolo a la trama del entorno.
- Se permitía la construcción de un volumen accesorio a la Alquería, previa demolición de las construcciones adosadas no catalogadas, con una ocupación máxima del 40% y un volumen de dos plantas.
- Se proponía la calificación de UFA-1 a los volúmenes protegidos, según nomenclatura de las NNUU del PGOU.

2. PLANOS DE INFORMACION

I.1.- SITUACION

I.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

I.3.- CALIFICACION DEL SUELO VIGENTE EN U.E.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 CAUSA DE LA MODIFICACION.-

En julio de 2011 la Corporación tomó la decisión de avanzar de forma independiente en la tramitación del Catálogo Estructural - de contenido claramente diferenciable del resto de la Revisión Simplificada del Plan General - y concretamente, estudiar el contenido de las alegaciones que se referían total o parcialmente a cuestiones relacionadas con el mismo, incorporando los cambios en la documentación que pudieran derivarse de la evaluación de las alegaciones o del contenido de los informes emitidos, y remitiendo por último, un ejemplar del Catálogo que fuera susceptible de aprobación provisional, a la Dirección General de Patrimonio Cultural para la emisión del informe preceptivo.

El documento de Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos sometido a información pública constaba de dos documentos:

- Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana.
- Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural.

El Catálogo Estructural de Bienes de Naturaleza Rural de la Revisión Simplificada del PGOU, fue expuesto al público en segunda ocasión mediante acuerdo plenario de febrero de 2013, siendo aprobado provisionalmente en mayo de 2013 y enviado al organismo autonómico correspondiente para su aprobación definitiva.

En este Catálogo se propone la Alquería de la Ponsa como Bien de Relevancia Local con la Ficha de Catálogo que se reproduce en el Anexo I.

En esta Ficha se producen las siguientes modificaciones respecto de la Ficha de Catálogo que el PRIM vigente incluye en su documentación:

- La nueva Ficha protege todo el conjunto edificatorio, concretando para cada edificio qué tipo de protección se le aplica, incorporando la Protección Integral, Protección Parcial y Protección Ambiental y dejando exclusivamente para eliminar un pequeño cuerpo recayente a la Calle Arte Mayor de la Seda.
- Se incluye un área de protección del BRL, necesitada de una protección especial del conjunto para facilitar la lectura y la escala adecuada. En dicha zona se establece el control formal de los volúmenes arquitectónicos, de sus fachadas y de sus cubiertas, en todos sus lados incluso en el caso de medianeras o traseras.
- Como procedimiento de intervención se propone la redacción de un Proyecto de Restauración y un estudio arqueológico que guíe las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno.

Por lo tanto la ficha del Catálogo Estructural no coincide con la ficha del Plan de Reforma Interior actualmente vigente, siendo necesaria la adaptación a la misma del planeamiento vigente.

Además el Servicio Municipal de Licencias de Obra ha recibido Proyecto de Restauración de una parte mayoritaria de la Alquería, que incluye estudio arqueológico del mismo.

Este Proyecto propone la utilización del edificio como restaurante.

Por todo lo expuesto el Servicio de Planeamiento con la intención de favorecer la protección de este edificio de interés patrimonial y su conservación y puesta en valor, inicia de oficio esta Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior Modificativo que pretende:

- Adaptar el planeamiento a las nuevas condiciones de protección que para este conjunto edificatorio se incluye en el nuevo Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de la ciudad de Valencia y en concreto lo establecido en la Ficha correspondiente a este Bien.
- Admitir la actividad pretendida por la propiedad, modificando la calificación del edificio protegido que pasa de Unifamiliar Aislada (UFA-1) a Terciario (TER) .
- Redelimitar la Unidad de Ejecución existente en el PRI actual, excluyendo de la misma la alquería y el ámbito de urbanización necesario para dotarla de la condición de solar, que se desarrollará mediante una Actuación Aislada, con el fin de que no se vea paralizada su restauración ante la falta de iniciativa para la gestión Integrada de la Unidad de Ejecución donde se encontraba incluida.

3.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACION.-

La presente Modificación del PRIM incluye el siguiente contenido:

- Redelimitación de la Unidad de Ejecución o ámbito de gestión indirecta existente con delimitación de una Actuación Aislada que corresponde al edificio protegido denominado Alquería de La Ponsa, proponiendo su desarrollo mediante licencia directa con la obligación de ceder y urbanizar su ámbito de influencia –según se especifica en planos-. Todo ello de conformidad con el art. 70.2 de la LUV cuando indica: "...El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las Actuaciones Aisladas de los que se someta al régimen de Actuaciones Integradas."
- Como consecuencia de ello se modifican los parámetros de la U.E resultante no produciéndose disminución en los derechos al aprovechamiento de los propietarios restantes del ámbito del PRI y de la Unidad de Ejecución.
- Modificación del uso admitido en el ámbito del conjunto protegido –de Residencial Unifamiliar UFA-1 a TER-.
- Adaptación de la protección del conjunto edificado y su normativa, así como del conjunto de condiciones de edificación, al Documento de Catálogo Estructural de la revisión del PGOU de Valencia, incorporando la Ficha de dicho Catálogo donde aparece el edificio de la Alquería de la Ponsa-Fuster como Bien de Relevancia Local.

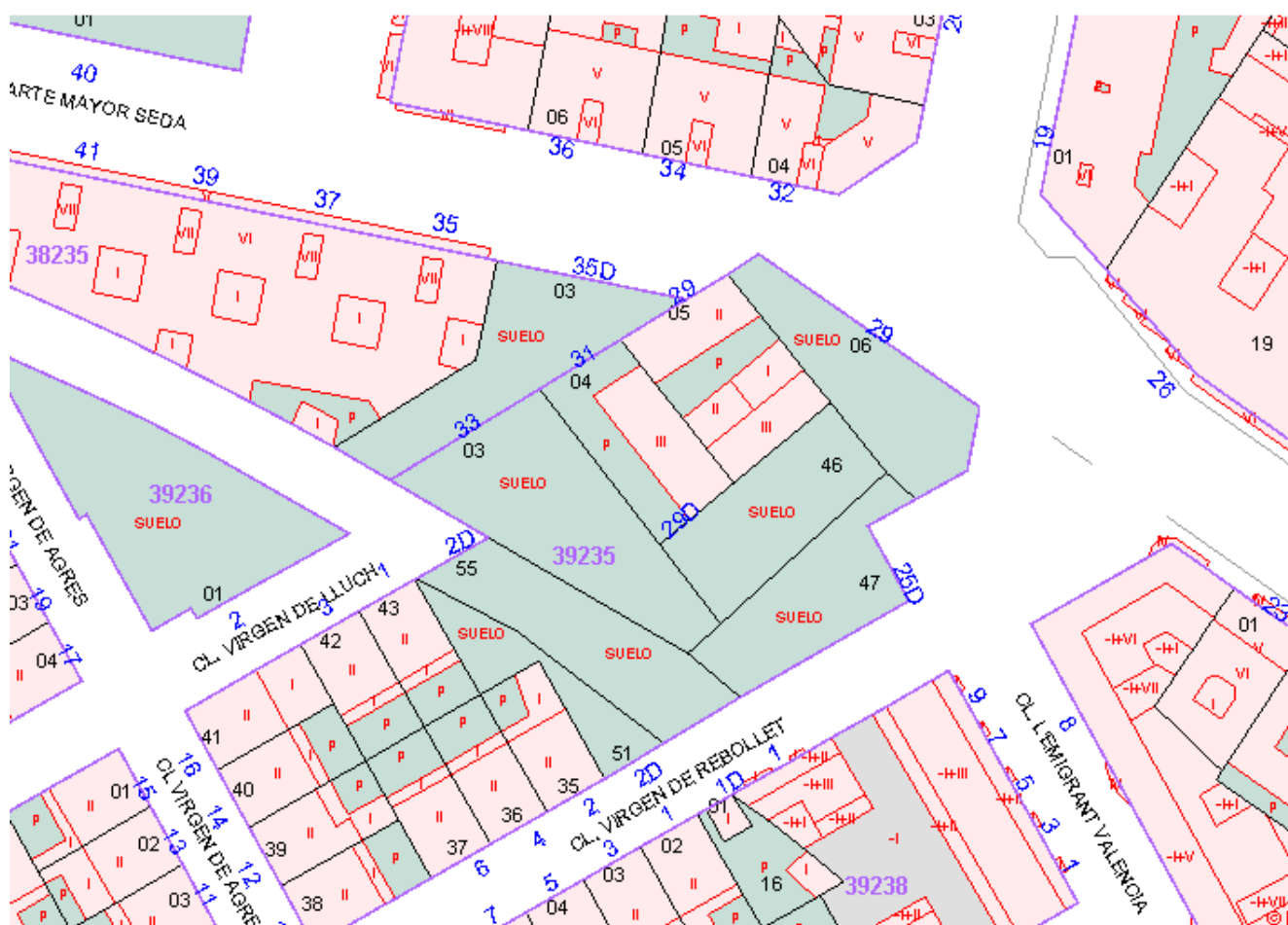
Los aspectos en los que se fundamenta la misma son:

- La inclusión de la Alquería de La Ponsa como Bien de Relevancia Local en el Catálogo Estructural de la Revisión del PGOU de Valencia. Dicho Catálogo fue aprobado provisionalmente en fecha 22 de mayo de 2013 y remitido al órgano autonómico competente para su aprobación definitiva.
- La existencia de interés real en la rehabilitación del edificio protegido. Se ha presentado proyecto de rehabilitación integral de una parcela que ocupa una parte importante del conjunto edificado. Los propietarios del resto de la parcela han mostrado también su interés en rehabilitar su edificio. Se adjunta anexo con compromiso firmado por los propietarios de las dos parcelas que forman el conjunto protegido, indicando que cederán la parte de sus parcelas que queden como suelo dotacional público en la nueva ordenación y de que urbanizarán conjuntamente la zona pública incluida en la Actuación Aislada y aquellas obras que sean necesarias para conectar la actuación a los distintos servicios.
- La falta de interés en el desarrollo urbanístico que se planteaba en la Unidad de Ejecución del PRIM vigente, debido a varios factores entre ellos:
 - o La gran superficie a urbanizar.

- Otros aspectos:
 - o La incompatibilidad de la nueva Ficha del Catálogo Estructural con la colocación de parcelas edificables muy próximas al conjunto protegido, incluidas en el entorno de protección del BRL, lo que no permite facilitar la lectura y la escala adecuada y por tanto el darle, al conjunto protegido, la necesaria importancia como elemento de interés patrimonial para el conjunto de la población.
 - o La falta de concreción de la funcionalidad viaria de la zona, que debía integrar la Unidad en la trama colindante.

3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

En el siguiente plano se observan las distintas parcelas catastrales que se sitúan en la zona:

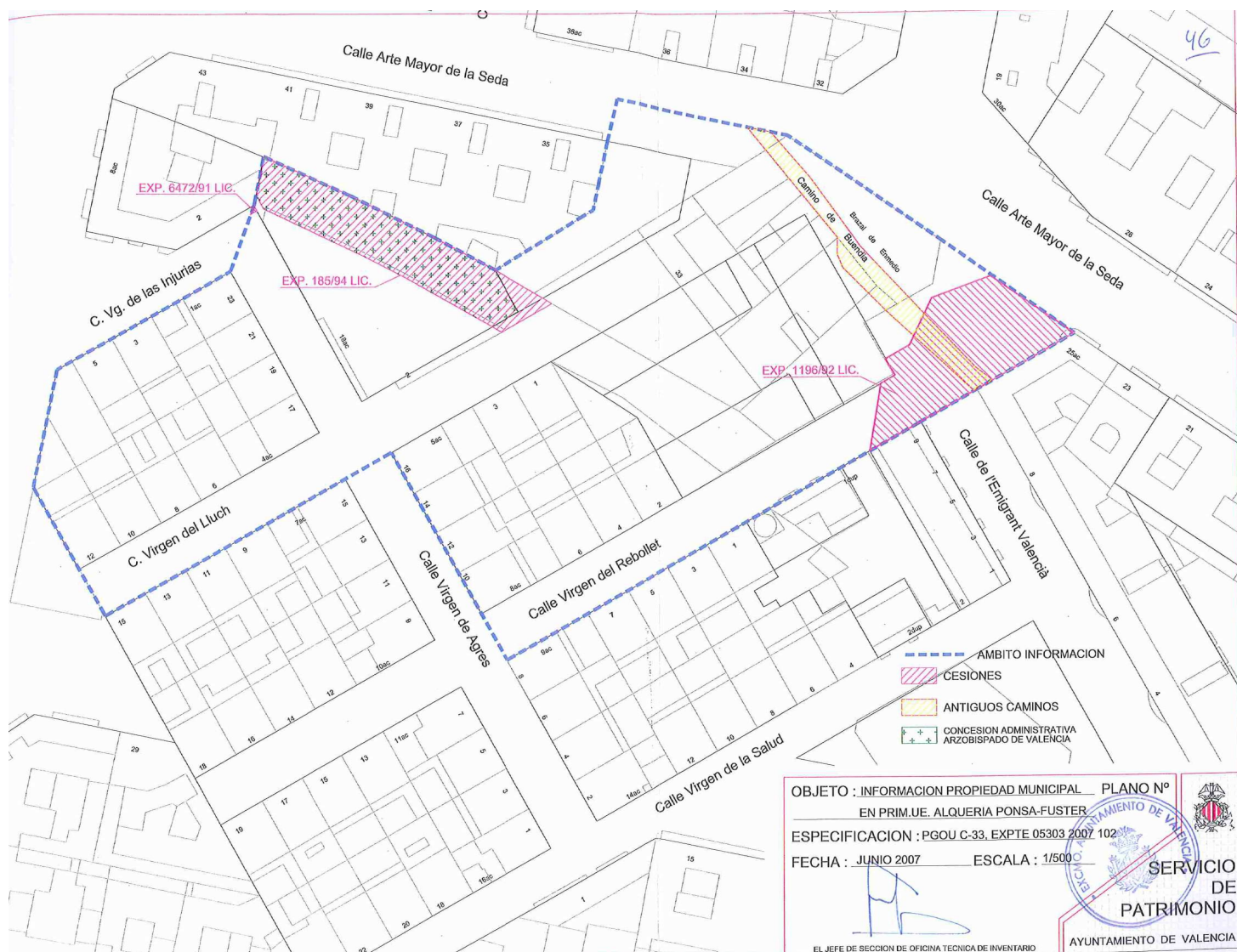


Esta Modificación pretende extraer de la Unidad de Ejecución vigente el conjunto protegido junto con su ámbito vial de servicio evitando afectar a los propietarios de parcelas catastrales que no formen parte del conjunto protegido.

En todo caso el ámbito de las obras de urbanización no coincide con el de la Actuación Aislada ya que habrán superficies que se incluyen en el ámbito de influencia del conjunto protegido y por lo tanto deberán ser urbanizadas pero que a efectos de la gestión, se incluyen en el ámbito de la Unidad de Ejecución y por lo tanto sus propietarios no perderán sus derechos de aprovechamiento que materializarán en esa Unidad de Ejecución. Es decir en este caso se realizará una urbanización previa que luego será utilizada cuando se desarrolle la Unidad de Ejecución.

De esta manera el ámbito de gestión no coincidirá con el de urbanización pero en todo caso este hecho será favorable a los propietarios de la Unidad que verán como parte de la misma se urbaniza con anterioridad por parte de los propietarios de la Actuación Aislada y por lo tanto reduce el coste futuro de urbanización de la Unidad.

En el siguiente plano se grafian las parcelas públicas existentes en la zona:



3.4 LA NUEVA ORDENACION.-

Se propone una nueva ordenación esponjando y dejando como zona peatonal el entorno de la edificación protegida para darle la relevancia que su carácter e importancia patrimonial requieren.

Por otra parte se reduce de forma importante el ámbito de la Unidad de Ejecución, en lo que se refiere fundamentalmente a viales, consiguiendo así no perjudicar los derechos de aprovechamiento de que disponen, con el planeamiento vigente, los propietarios que permanecen incluidos en dicha Unidad.

Se mantiene en idéntica situación la parcela pública con calificación Servicio Público SAT, así como la parcela edificable con tipología ENS.

Por otra parte se cierra el grupo de viviendas adosadas recayentes a las Calles Virgen de Agres, Virgen del Rebollet y Virgen del Lluch, en su cuarto lado recayente a la Alquería protegida.

Por último, se crea una pequeña zona verde frente al conjunto protegido, recayente a la Calle Virgen del Rebollet, que permite dotar al conjunto protegido de espacio suficiente para permitir darle su escala y lectura adecuada.

En definitiva, los números comparativos de la ordenación vigente y la propuesta son los siguientes:

MODIFICACIÓN PRI "ALQUERÍA PONSА-FUSTER"	ORDENACIÓN PRI	ORDENACIÓN PROPUESTA	ORDENACIÓN PRI	ORDENACIÓN PROPUESTA
	Superficie (m² s)	Superficie (m² s)	Edificabilidad (m² t)	Edificabilidad (m² t)
Dominio público			Dominio público	
Red viaria (SRV)	2.827,09	1.473,04		
Espacio libre (SJL)	-	122,57		
Servicio Público (SAT)	721,69	721,69		
Áreas peatonales (SPV)	391,74	634,37		
Total dominio público	3.940,52	2.951,67	0,00	0,00
Dominio privado			Dominio privado	
RESIDENCIAL			RESIDENCIAL	
UFA-2	2.611,61	2.478,63	3.608,57	3.323,69
ALQUERÍA PROTEGIDA (UFA-1)	157,78	-	473,25	-
ALQUERÍA PROTEGIDA (posible ampliación)	136,51		109,21	
ENS-1	199,12	233,08	1.194,72	1.398,48
Total residencial PRIM	3.105,02	2.711,71	5.385,75	4.722,17
Total dominio privado	3.105,02	2.711,71	5.385,75	4.722,17
TOTAL ÁMBITO PRIM	7.045,54	5.663,38	5.385,75	4.722,17
Índice de Suelo Dotacional (ISD) (m²s/m²s)	0,5593	0,5212		
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) (m²t/m²s)			0,76	0,83
Índice de Edificabilidad Residencial (IER) (m²t/m²s)			0,76	0,83

UNIDAD DE EJECUCIÓN "ALQUERÍA PONSА-FUSTER"	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
	Superficie (m² s)	Superficie (m² s)	Edificabilidad (m² t)	Edificabilidad (m² t)
Dominio público			Dominio público	
Red viaria (SRV)	1.894,02	276,37		
Espacio libre (SJL)	-	122,57		
Áreas peatonales (SPV)	391,74	634,37		
Total dominio público	2.285,76	1.033,31	0,00	0,00
Dominio privado			Dominio privado	
RESIDENCIAL			RESIDENCIAL	
UFA-2	562,33	479,05	990,48	705,60
ALQUERÍA PROTEGIDA (UFA-1)	157,78	-	473,25	-
ALQUERÍA PROTEGIDA (posible ampliación)	136,51		109,21	
ENS-1	199,12	233,08	1.194,72	1.398,48
Total residencial UE	1.055,74	712,13	2.767,66	2.104,08
Total dominio privado	1.055,74	712,13	2.767,66	2.104,08
TOTAL ÁMBITO UE	3.341,50	1.745,44	2.767,66	2.104,08
Índice de Suelo Dotacional (ISD) (m²s/m²s)	0,6841	0,5920		
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) (m²t/m²s)			0,83	1,21
Índice de Edificabilidad Residencial (IER) (m²t/m²s)			0,83	1,21

3.5 CARÁCTER ESTRUCTURAL DE LA MODIFICACION.-

Al tratarse de la modificación de una Unidad de Ejecución se modifica el área de reparto que componía dicha Unidad, creándose una nueva área de reparto con un aprovechamiento tipo distinto.

El aprovechamiento tipo y la delimitación de Unidades de Ejecución forman parte de la ordenación estructural según el art. 36.1 de la Ley Urbanística Valenciana y art. 109 del ROGTU, por lo que la presente Modificación tendrá carácter estructural siendo competente para su aprobación definitiva el organismo autonómico correspondiente.

3.6 CUMPLIMIENTO DEL ART. 94 DE LA LUV .-

El art. 94 de la LUV indica:

Artículo 94. Modificación de los Planes

1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.

3. Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.

4. La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la conselleria competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesariedad de destinar el suelo a dichas finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.

6. La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.

En este caso concreto se disminuye la edificabilidad residencial en la U.E. pasando de 2.767,66 m²t a 2.104,08 m²t, incrementándose los suelos dotacionales no viarios, como se observa en el cuadro adjunto:

MODIFICACIÓN PRI "ALQUERÍA PONSА-FUSTER"	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
	Superficie (m² s)	Superficie (m² s)
Dominio público		
Espacio libre (S JL)	-	122,57
Servicio Público (SAT)	721,69	721,69
Áreas peatonales (SPV)	391,74	634,37
Total dominio público	1.113,43	1.478,63

De esta manera, la Modificación Puntual mejora el estándar de suelos dotacionales públicos por metro cuadrado de techo residencial.

4. NORMAS URBANISTICAS

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU para cada una de las calificaciones propuestas, según el plano de ordenación, con las siguientes matizaciones realizadas en el PRI vigente:

- La parcela de Servicio Público –SAT-, dispone de alineaciones y nº máximo de plantas, con retranqueos en el plano de ordenación correspondiente, no pudiendo construirse por encima de la sexta planta ninguna planta retranqueada.
- En la parcela de ENS-1 se prohíbe construir ático encima de la planta sexta.
- Las normas de aplicación en el ámbito del conjunto protegido se definen en la Ficha del Catálogo Estructural de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia que se adjunta como documento anexo.

5. PLANOS DE ORDENACION

- O.1.- CALIFICACION AMBITO PRI
- O.2.- CALIFICACION AMBITO U.E
- O.3.- ORDENACION PORMENORIZADA AMBITO PRI
- O.4.- ORDENACION PORMENORIZADA AMBITO U.E.
- O.5.- ORDENACION SUPERFICIES AMBITO PRI
- O.6.- ORDENACION SUPERFICIES AMBITO U.E.

6. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION MODIFICADAS

ÁMBITO DEL PRIM

FICHA DE PLANEAMIENTO	
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	SECTOR "ALQUERÍA PONSА-FUSTER"
SUPERFICIE TOTAL	5.663,38 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE	5.663,38 m ²
RED PRIMARIA INCLUIDA	0 m ²
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	4.722,17 m ² †
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TERCARIA	0 m ² †
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	4.722,17 m ² †
EDIFICABILIDAD MÁXIMA INDUSTRIAL	0 m ² †
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PRIVADA	0 m ² †
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES	
USOS GLOBALES	Residencial unifamiliar (Run)
USOS COMPATIBLES	Residencial plurifamiliar (Rpf), Dotacional (D)
USOS INCOMPATIBLES	Arts. 6.17 y 6.28 NNUU PGOUV
ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UFA-2 (**), ENS-1(***), SAT/SP-6, TER (*)
(*) Corresponde a la Alquería de la Ponsа-Fuster que se incluye en el Catálogo Estructural de elementos protegidos de la Revisión del PGOU como Bien de Relevancia Local. (**) Ocupación en planta del 100% (***) No se admite ático sobre la sexta planta de esta calificación de ENS-1.	
DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS	
El diseño de los espacios públicos se realizará de acuerdo al proyecto de urbanización correspondiente, cumpliendo lo dispuesto por la ordenanza municipal de protección contra incendios y con lo establecido por el Código Técnico de la Edificación para espacios públicos, en cuanto a dimensión y materiales.	
OBSERVACIONES	
La normativa urbanística aplicable será la recogida en este PRIM y subsidiariamente la definida en el PGOU de Valencia para cada zona de ordenación.	

La superficie incluida dentro de la Unidad de ejecución delimitada en el ámbito del PRIM se desarrollará mediante Actuación integrada. El resto, mediante Actuaciones Aisladas.

ACTUACIÓN INTEGRADA

FICHA DE PLANEAMIENTO	
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	"ALQUERÍA PONSA-FUSTER"
SUPERFICIE TOTAL	1.745,44 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE	1.745,44 m²
RED PRIMARIA INCLUIDA	0 m²
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	2.104,08 m²†
EDIFICABILIDAD MÁXIMA Terciaria	0 m²†
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	2.104,08 m²†
EDIFICABILIDAD MÁXIMA INDUSTRIAL	0 m²†
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PRIVADA	0 m²†
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES	
USO GLOBAL	Residencial unifamiliar (Run)
USOS COMPATIBLES	Residencial plurifamiliar (Rpf),
USOS INCOMPATIBLES	Arts. 6.17 y 6.28 NNUU PGOUV
ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UFA-2 (**), ENS-1(***)
(**) Ocupación en planta del 100%	
(***) No se admite ático sobre la sexta planta de esta calificación de ENS-1.	
DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS	
El diseño de los espacios públicos se realizará de acuerdo al proyecto de urbanización correspondiente, cumpliendo lo dispuesto por la ordenanza municipal de protección contra incendios y con lo establecido por el Código Técnico de la Edificación para espacios públicos, en cuanto a dimensión y materiales.	
OBSERVACIONES	
La normativa urbanística aplicable será la recogida en este PRIM y subsidiariamente la definida en el PGOU de Valencia para cada zona de ordenación.	

FICHA DE GESTIÓN	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	ÚNICA. "ALQUERÍA PONSA-FUSTER"
ÁREA DE REPARTO	ÚNICA
APROVECHAMIENTO TIPO (*)	1,206 m ² t/m ²
GESTIÓN	INDIRECTA
(*) El proyecto de Reparcelación fijará el valor exacto del AT así como los coeficientes de ponderación.	
CONDICIONES	
CONDICIONES DE DESARROLLO TEMPORAL	
No hay	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
El desarrollo del ámbito se hará de acuerdo a las consideraciones contenidas en el presente documento y aquéllas establecidas en el Proyecto de Urbanización garantizando la integración y la conexión del ámbito con la trama urbana colindante así como con los servicios urbanísticos existentes en el entorno.	

7. CATALOGO

Se incluye como anexo la Ficha incluida en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural de la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, correspondiente a la denominada "Alquería Ponsa o de Bondía", sita en C/ Arte Mayor de la Seda nº 29 y 31.

Valencia, Octubre 2013

El Jefe del Servicio de Planeamiento

La Directora General de
Ordenación Urbanística

Fdo: Fernando Belenguer Mula

Fdo: Florentina Pedrero Gil

ANEXO I: FICHA DEL CATALOGO ESTRUCTURAL DE LA REVISION
SIMPLIFICADA DEL PGOU DE VALENCIA

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA PONSA O DE BONDIA

LOCALIZACIÓN : c/Arte Mayor de la seda, 29 Y 31 DISTRITO / SUELO : 07 / SU REF. CATASTRAL : 3923505YJ2732D0001EO CÓDIGO FICHA : EPA_SU_07.01	NIVEL DE PROTECCIÓN : BRL VALORES SINGULARES : ARQ - ETN CATEGORÍA (D) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL REFERENCIA CATÁLOGO 1989 : EN GU NP : REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 : 7/URB1 NP : S
---	---

1. PARCELA :

PARCELA
 DIMENSIONES :
 ESTRUCTURA :
 OCUPACIÓN : DESOCUPADA
 USOS : VIVIENDAS Y ALMACEN

2. EDIFICACIÓN :

VOLUMETRÍA
 Nº VOLÚMENES : VARIOS
 MORFOLOGÍA : CASA DE DOS CRUJÍAS- ALERO HORIZONTAL + PORXADA
 Nº PLANTAS : 3 PLANTAS
 DIM. PLANTA :

FACHADA
 REVESTIMIENTO : REVOGO - ENGALADOS
 COLOR : BLANCO
 CARPINTERÍA : MADERA Y OTROS
 CONSERVACIÓN : RECUPERABLE

ESTRUCTURA
 TIPO ARQ : 2 CPF / DESIGUALES + PT POSTERIOR Y PORXADA LATERAL
 FÁBRICAS : TAPIALES Y LADRILLO
 CUBIERTAS : TEJA Y PLANA
 CONSERVACIÓN : MAL ESTADO - RUINA

3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:

USOS : ☐ RURAL ☒ VIVIENDA ☐ 2ª VIVIENDA
 ☐ INDUSTRIAL ☐ SERVICIOS ☐ ALMACÉN

ACCESIBILIDAD : ☒ BUENA ☐ REGULAR ☐ MALA

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL : ☒ HUMOS ☒ RUIDOS ☒ TRAFICO

ELEMENTOS PERTURBADORES : ☐ CABLES ☐ ESCOMBROS ☐ AMB. SOCIAL DETERIORADO

VALOR PAISAJÍSTICO : ☐ ALTO ☐ MEDIO ☐ BAJO

ARBOLADO:

VALORES SINGULARES : GRP: Grupo CMN: Camino VLL: Villa GPR: Grupo ARQ: Interés Arquitectónico OTROS : CPF: Crujías Paralelas a Fachada CPP: Crujía Perpendicular a Fachada PB: Planta Basílica	ARB: Arbolado de Interés ETN: Interés Etnológico PSJ: Interés Paisajístico RQL: Interés Arqueológico TIP: Interés Tipológico PX: Ponada PT: Patio Posterior +1: Crujía añadida Posterior	NP: Nivel de Protección BIC: Bien de Interés Cultural BRL: Bien de Relevancia Local BRL-BRR: Bien de Relevancia Local - Barraca 1ER ORDEN: Elemento Primer Orden SI: Simétrica AS: Asimétrica AH: Alero Horizontal
--	---	---





AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

481

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA PONSA O DE BONDIA

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

S.XVII - XIX

Situación y contexto de la alquería: La ciudad se desarrolló en su momento sobre una huerta de la que solo restan fragmentos como esta alquería de Ponsa en L'Olivereta. Inserta en una estructura ya urbana, su ubicación es marginal respecto a una estructura que le es ajena

El conjunto de la alquería: La alquería la constituyen dos elementos principales: una casa de crujías desiguales con patio posterior y una *porxada* al fondo; más otra *porxada* de grandes dimensiones adosada lateralmente al edificio principal.

En origen albergaba una vivienda en planta baja, a la manera de la casa del Relotge en Massarrotjos, más una gran andana superior, hoy transformada en vivienda independiente con acceso desde una escalera de pequeñas dimensiones situada en fachada. Tras este cuerpo se situaba un patio con *porxada* al fondo.

El cuerpo perpendicular parece ser una gran *porxada* de fabricas de tapial, que alberga una interesante andana de doble altura, albergando espacios de uso económico y secaderos, de la misma altura que el anterior, hoy separado de la propiedad.

La transformación que ha sufrido la casa, producto de diversas subdivisiones de propiedad dan una lectura equivocada, pero capaz de ser reconducida en un proyecto de restauración integral del que esta necesitada la alquería en su conjunto.

La arquitectura se ha desvirtuado al transformar en vivienda la andana de doble altura, lo cual ha tenido un efecto nocivo en la propia estabilidad de los muros, los cuales se han desplomado de manera peligrosa. Esta intervención transformó a la vez la fachada, la cual perdió la fenestración original, por lo cual sería necesario un estudio estatigráfico que apoyase en la definición del estado original, el cual posiblemente sería muy similar a la alquería antes citada de Massarrotjos.

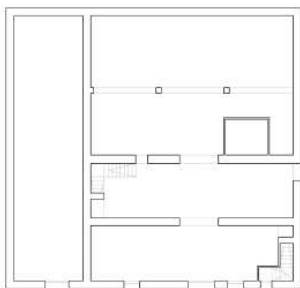


AJUNTAMENT DE VALENCIA

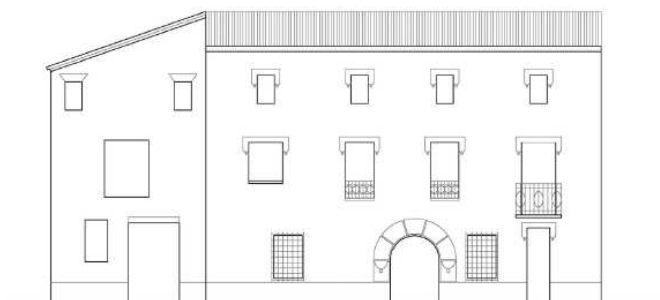
REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA PONSA O DE BONDIA

5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS



PLANTA BAJA ESCALA 1/150 0 1 2 10 M



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A.- BIEN A PROTEGER

B.- ÁREA DE PROTECCIÓN

Totalidad de las parcelas colindantes con la alquería.

Área Urbana necesitada de una protección especial del conjunto para facilitar la lectura y la escala adecuada.

Los ámbitos de protección en áreas urbanas implican el control formal de los volúmenes arquitectónicos, de sus fachadas y de sus cubiertas, en todos sus lados, incluso en el caso de medianeras o traseras.

De la misma manera los cerramientos de parcela atenderán a las recomendaciones generales de la normativa del P.G.O.U.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISME VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

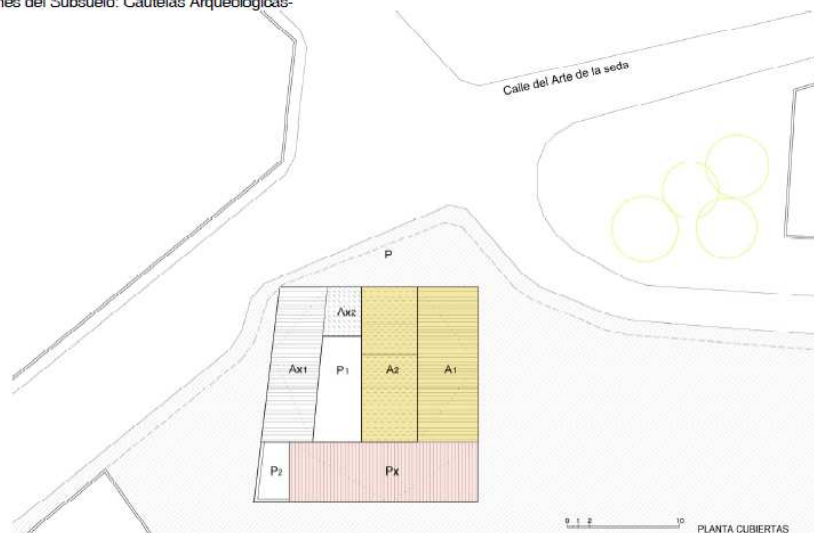
483

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

ALQUERÍA PONSA O DE BONDIA

7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN

-Condiciones del Subsuelo: Cautelas Arqueológicas-



ELEMENTOS A CONSERVAR

A1.- PRIMERA CRUJÍA DEL CUERPO PRINCIPAL: Protección Parcial.

Protección Parcial, recuperando a ser posible la disposición original de vivienda en planta baja y espacio de secaderos en planta alta, con la espacialidad propia de este tipo de secaderos. Eliminación de la escalera externa y de la composición actual de los huecos en plantas superiores. Necesidad de estudio arqueológico en muros

A2.- SEGUNDA CRUJÍA DEL CUERPO PRINCIPAL: Protección Parcial.

Protección Parcial, conservando crujía más baja que la primera, eliminando la cubierta plana y articulando esta crujía a la andana de la que formaba parte, con un estudio pormenorizado de la solución del testero de esta segunda crujía

PX.- Porxada: Protección Integral.

Protección Integral conservando estructura portantes, sección, volumen, cubierta y composición de fachada

Ax1.- ANEXO; P1.- PATIO: Protección Ambiental.

Protección Ambiental de la *porxada* posterior

Ax2.- ANEXO: Cuerpo a eliminar

P2.- PATIO: Cuerpo sin interés

RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES.- Núcleo Principal formado por el cuerpo: A1 + A2.

En caso de ampliación actuar según las leyes sintácticas indicadas en estas normas, pudiendo sustituir parte de los cuerpos sin interés por otros de mayor valor que potencien la arquitectura de los cuerpos principales.

8. OBSERVACIONES

a) PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración y estudio arqueológico que guíe las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno.

b) INTERVENCIONES PERMITIDAS PREVIAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN

Solo se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento del edificio objeto de la protección.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

**ANEXO II: COMPROMISO DE LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS
CATASTRALES DONDE SE UBICA EL CONJUNTO PROTEGIDO DE LA
CESION DE TERRENOS DOTACIONALES PUBLICOS Y DE LA
URBANIZACION NECESARIA PARA DARLE LA CONDICION DE SOLAR AL
CITADO CONJUNTO**

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Servicio: Planeamiento

Referencia: 5813

GUILLERMO BALAGUER PALLÁS, con domicilio en Valencia, Av. Francia, 2-20, provisto de DNI nº 20425800-Y, FRANCISCO RAFAEL SERANTES PEÑA, con NIF 25408944Q, MARIA ANGELES SOLER GIL, con NIF 29170735L y JOSE MARIA LOPEZ RAIMUNDO, con DNI 22694361P,

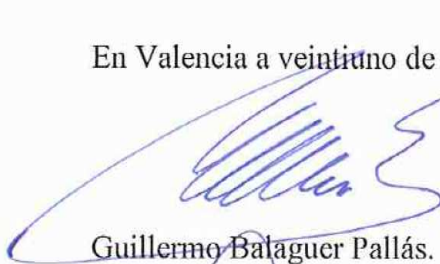
DECIMOS:

Que en cumplimiento del requerimiento recibido por decreto de alcaldía del Ayuntamiento de Valencia de 11 de septiembre de 2013, los abajo firmantes asumimos el siguiente compromiso:

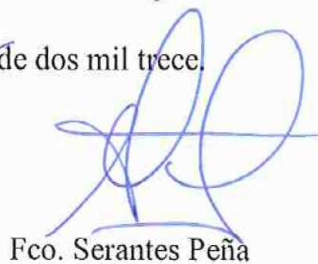
1º.- Aportar antes de la aprobación de la modificación puntual del PRI, copia auténtica de escritura de cesión al Ayuntamiento de Valencia del suelo de nuestra propiedad que, como consecuencia de la modificación del planeamiento, quede calificado como dotacional público. Dicha cesión estará condicionada a la aprobación definitiva de la modificación en los términos en que se plantee.

2º.- Urbanizar, de forma simultánea a la edificación de la primera parcela respecto a la que se solicite licencia de rehabilitación, el suelo que se ceda de conformidad con el punto anterior y a ejecutar aquéllas obras de urbanización que resulten necesarias de conformidad con la normativa vigente.

En Valencia a veintinueve de octubre de dos mil trece.



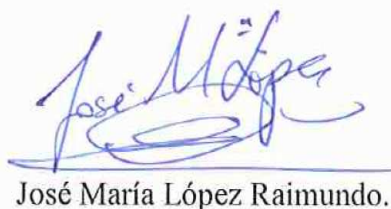
Guillermo Balaguer Pallás.



Fco. Serantes Peña



María Angeles Soler Gil



José María López Raimundo.