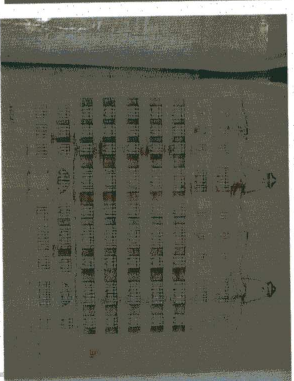
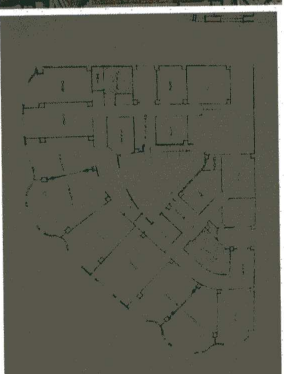
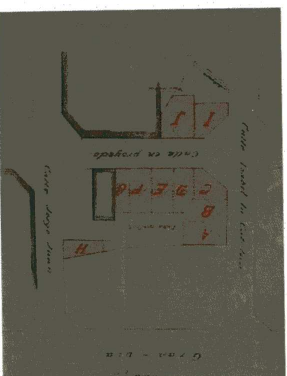
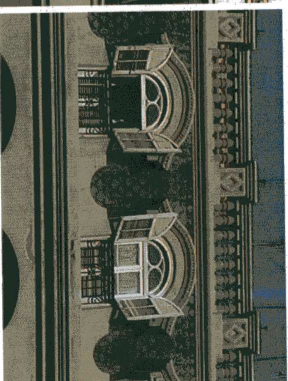
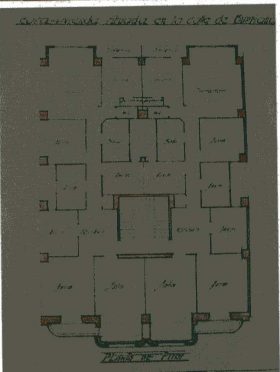


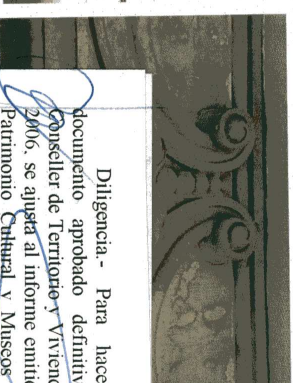
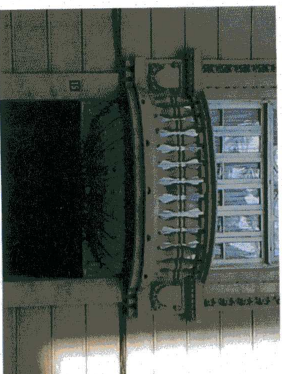
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENSANCHE DE VALENCIA RUSSAFA SUD - GRAN VÍA

PEP 2



HBL SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

MEMORIA NORMAS URBANÍSTICAS ANEXOS



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territori i Vivenda de fecha 27 de noviembre de 2006, se ajusta al informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Museos de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, de 30 de mayo de 2007.

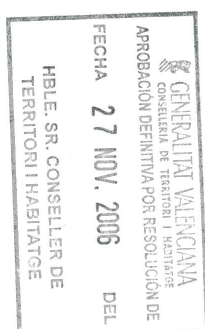
EL SECRETARIO

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

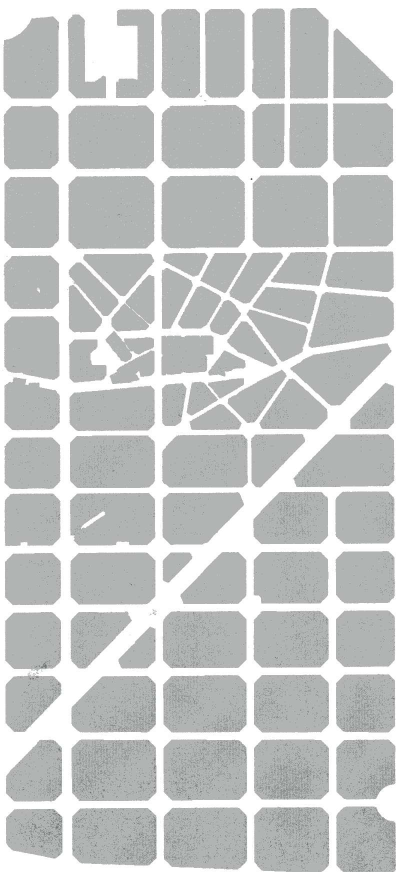


UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA
UNIDAD DEP. URBANÍSTICA II





1. MEMORIA



1 ENCUADRE Y ANTECEDENTES JURIDICO-ADMINISTRATIVOS

El presente Plan Especial del Ensanche de Valencia PEP-2 "Russafa Sud - Gran Vía" forma parte de un conjunto de Planes Especiales de Protección del Ensanche de Valencia cuyo desarrollo está previsto de manera explícita en el Plan General de Ordenación Urbana de 1988. En efecto, en el Art. 2.6 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan, se señala que "En desarrollo de la previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de (...) Protección de Conjuntos"(...). Habida cuenta de las áreas calificadas como Ensanche Protegido en el Plan General de Valencia, el presente Plan se une a los Planes Especiales PEP-1 "Pla del Remet-Russafa Nord" y PEP-3 "Borjón-Roqueta", para ordenar de manera homogénea el ámbito del ensanche característico, si bien éstos dos últimos presentan particularidades propias en su contenido en virtud de su especial calificación como "Centro Histórico Protegido", CHP.

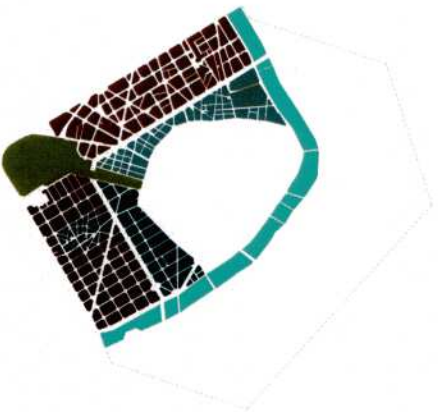
El encuadre jurídico administrativo del presente Plan Especial de Protección PEP-2, está contenido en el art. 2.7 de las referidas Normas Urbanísticas, en el que se establece la oportunidad para el desarrollo de Planes Especiales de Protección en Ámbitos de Planeamiento expresamente delimitados al efecto.

En nuestro caso, el Plan General delimita el área objeto del presente Plan Especial como un área de calificación urbanística denominada "Ensanche Protegido (ENS-2)". Asimismo, y en sucesivos apartados del mismo artículo, se establece la posibilidad de afear de lo inicialmente establecido en el PGOU en cuanto a modificación de la Ordenanza, delimitación del perímetro, contenido del Catálogo y normativa general.

El instrumento operativo primordial para la protección del patrimonio arquitectónico y urbano en el ámbito que nos ocupa, es decir ENS-2, es la redacción de un catálogo propio del Plan Especial.

Expresamente el apartado 4 del citado artículo señala la obligatoriedad de incorporar un Catálogo propio del Plan o Planes Especiales, el cual "(...) podrá ser coincidente en sus determinaciones o no con los correlativos del Catálogo del Plan General...", siempre que se justifique por el objeto específico del Plan Especial.

El Catálogo del presente Plan Especial de Protección tiene como antecedente regulador lo dispuesto en el Art. 3. 61 de las Normas Urbanísticas del Plan General:





Avda. del Antic Regne. Encuentro entre Gregorio Moyans y Gran Vía



Así, el Aportado 2, señalaba que los PEP "[...] que desarrollen el PGOU en los ámbitos que éste delimita al efecto contendrán la normativa que sea precisa respecto a los bienes catalogados en su ámbito".

Y según el Aportado 3 "[...] los PEP referidos abordarán los siguientes aspectos relativos a los bienes protegidos:

- a) Redefinición de los grados de protección y de los elementos protegidos.
- b) Concreción pormenorizada de los elementos de interés constitutivos de los conjuntos, edificios, y jardines objeto de protección
- c) Definición del régimen de usos, atendiendo a su compatibilidad con las tipologías y con los elementos protegidos."

También es antecedente jurídico la Ley 4/98, de 11 de junio de 1998, de Patrimonio Valenciano, cuya promulgación es posterior a la fecha de redacción de la primera fase del presente PEP-2, pero cuyas determinaciones han sido tenidas en cuenta en las subsiguientes revisiones del mismo, en particular en lo que se refiere a la inclusión de Bienes de Relevancia Local (BRL) y la consideración de elementos con valor arqueológico eventualmente existentes en el ámbito del presente PEP-2.

Por último, se constituye asimismo en antecedente jurídico-administrativo la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), de la Generalitat Valenciana, en particular el Artículo 21.1 y el Artículo 43.1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbana (ROGTU), que desarrolla dicha Ley, para garantizar el deber urbanístico de conservación de los propietarios inmuebles.

Si bien la redacción de la mayor parte del trabajo correspondiente al presente Plan Especial se ha elaborado con anterioridad a la aprobación de ambos textos legales, se ha procurado la adecuación del mismo a los contenidos preceptivos de los citados textos, por cuanto se refiere a los aspectos que se desarrollan en el Plan Especial que nos ocupa, en el ámbito propio del Ensanche en zona ENS-2 o "Ensanche de Mora".

El Plan, a los efectos de aplicación de normativa, propone la sustitución del contenido de la Sección Segunda, Capítulo Quinto, Título Tercero "Contenido Normativo del Catálogo de Protección", del PGOU, por la que les es propia.



Chaflón norte entre Ciscar y Burriano.

2 JUSTIFICACIÓN GENERAL.

La oportunidad para la redacción del presente Plan Especial, deriva no sólo del desarrollo del propio PGOU, sino también de la valoración que han suscitado en los últimos tiempos algunos iniciativas que, en lo que se refiere a la tutela y protección del patrimonio, conciernen mutuamente a la Generalitat Valenciana y al Ayuntamiento de Valencia.

A los anteriores circunstancias cobraba añadir el creciente sentimiento de haber alcanzado un punto crítico en cuanto a la urgencia de preservar algunas de las características ambientales que hacen singular al Ensanche de Valencia. Este sentimiento, de algún modo compartido por amplios sectores técnicos y políticos locales, se ha venido decantando desde hace una serie de años, habida cuenta de la naturaleza y alcance de algunos de los procesos de transformación que son observables hoy en el Ensanche.

En términos generales puede afirmarse que el objetivo central que persigue la redacción del Plan Especial del Ensanche es la preservación del carácter del área, considerada por especialistas y por la ciudadanía en general como una de las áreas o "partes" más significativas de la ciudad de Valencia, tanto porque es plaza insustituible para entender su historia como también porque es un área urbana hasta cierto punto "modelica" desde el punto de vista representativo y también en el plano estrictamente funcional, en el que alcanza una alta valoración subjetiva desde el punto de vista de integración de actividades polarizadas entre la residencia y las actividades terciarias.

Los objetivos iniciales fijados para el Plan Especial del Ensanche desde el Plan General eran la protección y defensa del patrimonio arquitectónico y urbanístico, compatibilizados con el uso dominante residencial, y con las expectativas de uso y renovación habituales en un área urbana tradicionalmente bien valorada, tanto por sus habitantes como por el conjunto de los ciudadanos; estos objetivos fueron posteriormente desarrollados en un contexto más amplio, a partir de las conversaciones iniciales previas al encargo, con los responsables urbanísticos, tanto políticos como técnicos, del Ayuntamiento.

Tales ideas se reflejaban el texto que servía de introducción al Convenio suscrito entre la UPV y el Ayuntamiento de Valencia, poco antes del verano de 1.992, donde se ponía de manifiesto un conjunto de argumentos que, en términos muy próximos recogemos en los epígrafes que siguen.

3 PERSPECTIVA HISTÓRICA DEL ENSANCHE DE VALENCIA.

El Ensanche de Valencia constituye la forma singular, específica, con la que la sociedad valenciana del último tercio del s. XIX responde a la exigencia de extensión urbana sentida de modo creciente en la ciudad desde la mitad del siglo. En este campo, las aspiraciones de la ciudadanía valenciana se ajustan al proceso de proposición de un modelo alternativo a la ciudad histórica en el que se inscriben las ciudades más dinámicas de Europa occidental, y con ellas, las disciplinas técnicas y administrativas del urbanismo.

El proceso de configuración física del Ensanche, primero en plano, y posteriormente en construcción civil y edificaciones es laborioso, como atestiguan las tentativas fallidas y la lentitud con que se abordan los primeros pasos, tal como se describe de modo sucinto en las líneas que siguen; querremos, en todo caso, subrayar que pese a desenvolverse en el contexto de una legislación de carácter genérico para toda España, el Ensanche de Valencia es específico, es decir, representativo de nuestra cultura local de hace ocho o nueve decenios: la anchura de sus calles, la forma en que se establecen relaciones de continuidad con el núcleo histórico de la ciudad y con las operaciones inmobiliarias sectoriales iniciadas, las modalidades de producción y control de la actividad inmobiliaria y de la forma de la edificación, incluso la calidad de la arquitectura de los edificios, que en el contexto que nos ocupa -el Ensanche de Mora-, contiene la experiencia valenciana probablemente más rica y variada, en materia de arquitecturas urbanas.

El Plano de Ensanche de Mora, que permanecerá en vigor desde 1907/1912 hasta 1946, -si bien con modificaciones-, es el resultado final de discusiones y tentativas que se remontan a veinte años antes de su aprobación



Avda. del Antic Regne. Fochada entre San Valero y Gran Vía



4 CARACTERIZACIÓN DEL ENSANCHE: CRITERIOS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN.

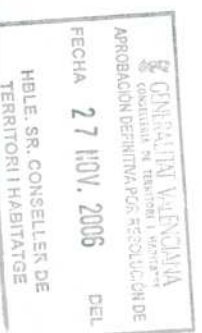
La historia de la construcción material del Ensanche se nos presenta hoy como un repertorio de arquitecturas variadas que se han ido ajustando a las ordenanzas municipales de edificación que han operado dentro de su perímetro. La disposición y las dimensiones del viario y del tipo de manzana, establecidas definitivamente en nuestro ámbito en el proyecto de 1912, junto con la regulación de la edificación impuesta por las sucesivas ordenanzas, han determinado el proceso que se materializa históricamente en forma de un marco caracterizado y cualificado por la variedad de soluciones arquitectónicas que le son propias y por la muestra de sistemas constructivos, tecnologías, utilización de materiales, oficios, ornato, criterios compositivos, etc., reflejo del tiempo de su construcción y testimonio, como se sabe, de la aplicación en Valencia de un sistema de producción del espacio urbano distinto, eslabón intermedio entre las formas de organización o de crecimiento propios de la ciudad antigua y las técnicas e instrumentos con los que se interviene en la transformación de la ciudad contemporánea.

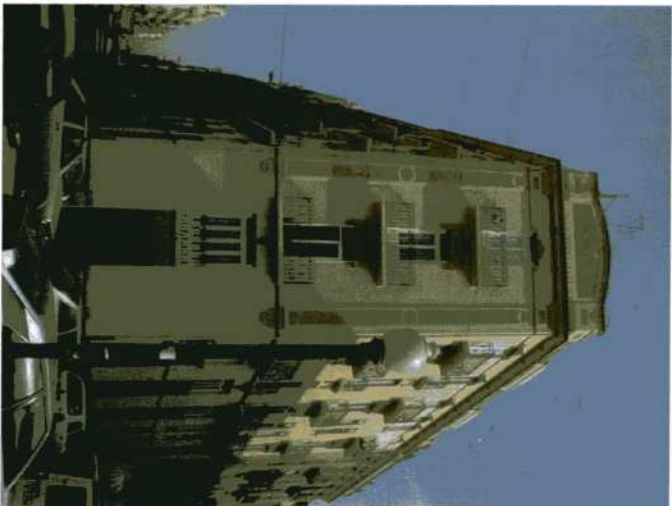
Todo ello, no obstante las ediciones, modificaciones, adiciones, licencias "condicionales" o "provisionales", expedientes autorizando mayor número de alturas o modificando líneas y demás acciones irregulares que en relación con las ordenanzas se han dado, ha contribuido a configurar un área de valor ambiental y urbano cuya consideración orienta los objetivos del Plan, con el convencimiento por nuestra parte, que las decisiones y la disposición de medios para su realización última, pasan por la reinsertión de este valor en nuestro sistema sociocultural y económico. Es una condición necesaria, entendemos, para dar respuesta a la exigencia tanto de conservar sus valores permanentes, como de abordar la renovación y mejora acordes con la actividad y la centralidad urbana que le corresponde.

Esta doble exigencia la planteamos sobre la coherencia de los dos aspectos a partir del reconocimiento de los rasgos que caracterizan el Ensanche y de la objetivación de los valores que lo sustancian como patrimonio urbano.



Avda. del Antic Regne nº 15. Detalle balcón.





Calle Códiz nº 71.



La disposición de las manzanas, sus dimensiones, las soluciones de esquina, la parcelación y el patio interior y por otro lado, los elementos que conforman el viario -las calles, los cruces-, las dimensiones y organización jerarquizada de sus secciones, la escala, definen secuencias espaciales vinculadas a ejes preponderantemente ortogonales que constituyen, junto con los límites o elementos de unión con sectores urbanos contiguos, características formales propias e identificadoras del Ensanche.

En la edificación se refleja la occidentada historia de las ordenanzas. De la correspondencia temporal entre la vigencia de determinada ordenanza limitando alturas, frentes mínimos, profundidades, etc., y los criterios compositivos, adscripciones estilísticas, sistemas constructivos, oficios, etc., pueden dinamarse, además de la definición del tipo, resultados de continuidades visuales y conjuntos equilibrados de cuerpos edificatorios o por el contrario, con la edificación sobre vacíos o sustituciones amparadas por variaciones permisivas de la ordenanza y prevaleciendo el beneficio económico, la introducción de desórdenes.

Las características del trazado y la edificación, nos sirven de referente en el planteamiento de los objetivos tanto de mantenimiento, recuperación o redefinición en su caso, de las señas de identidad del Ensanche, como de los de modernización, mejora e incremento del valor de uso.

Respecto de los valores que sustancian el Ensanche como patrimonio urbano, y en lo que se refiere a su oblietivación y protección, nos remitimos a los criterios adelantados en nuestro precedente trabajo "Criterios previos...", teniendo en cuenta los contenidos que, en la redacción del plan Especial, implica la declaración de un sector del Ensanche como Conjunto Histórico. No obstante, conviene añadir, tal como precisaremos después, que la selección rigurosa, incluso restrictiva, de los edificios, conjuntos o elementos acreedores de protección, debe aportar una lectura más clara de los valores arquitectónicos al mismo tiempo que -junto con una exigente regulación de las intervenciones y con las mejoras resultantes de la adecuación del espacio público y de los usos- añadir posibilidades de renovación.

5 EL ENSANCHE HOY: PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN EN CURSO Y PROBLEMAS OBSERVADOS.

En virtud del alto grado de homogeneidad del Ensanche, y su condición de área urbana construida mediante la relación coherente entre la edificación y el trazado de calles, el Ensanche ha resistido los embates de la transformación sufrida desde hace más de medio siglo: como hemos señalado en el punto anterior, la progresiva transformación de los edificios ha venido de la mano de cambios en las ordenanzas de edificación tendientes a hacer estas más permisivas y menos precisas en la determinación de aquellos aspectos particulares de las edificaciones que en parte imprimían carácter. Este déficit se deja sentir en la transformación de uso del área en su conjunto donde se añade a una ausencia de inversiones, un uso depredatorio de las obras de urbanización y vialio efectuadas tiempo atrás.

El proceso de degradación/ depredación se percibe incluso en los aspectos en que el paso de los años ha venido exigiendo soluciones urgentes, como las reservas de aparcamiento, o la ocupación abusiva de los interiores de manzana: tampoco resulta particularmente aleccionador el saldo que ofrecen hoy las tentativas de definir tipos de edificación residencial alternativos a los originales, en los que se integraban de manera ordenada locales de diverso tipo, susceptibles de albergar un mercado de vivienda diversificado, y cuya precisa configuración ha permitido, durante un tiempo, la coexistencia aceptable de la vivienda con otros usos terciarios. Y esto último coloca en un lugar preocupante el futuro de las arquitecturas del Ensanche, y el Ensanche mismo, entendiendo unos y otro como patrimonio cultural.

Si colocamos ordenadamente los componentes de la síntesis expuesta más arriba, obtendríamos algunos de los problemas que el citado Plan especial debe afrontar.

1.- En primer lugar, y en el plano de la edificación privada, constatamos un proceso de sustitución de edificios, para el que se carece de los instrumentos de control técnico y administrativo adecuados, en particular si consideramos el valor que ofrece el área en términos de patrimonio cultural. Este control, en origen, estaba garantizado por la coherencia entre el plano, las ordenanzas, la práctica de los arquitectos, maestros y oficios ediles y el "gusto" de la demanda en su sentido más amplio.



Calle Ciscar nº 40. Arquitecto: Juan Guardiola Martínez.



Hoy, sin embargo, cuando se ha quebrado la estabilidad de esas relaciones entre las partes operativas o "agentes", cuando la producción y el uso de la ciudad responden a un modelo de confusa codificación más allá del común denominador del negocio, se requieren otros instrumentos urbanísticos capaces de restablecer el equilibrio entre el uso vivo y los requisitos ambientales de adaptación, entre la renovación y la preservación de los valores culturales que comporta el ambiente construido.

En el marco de la sustitución de edificios, el problema más evidente lo constituye la eventual demolición de algunos de aquéllos cuya preservación parece necesaria por distintas razones; en algunos casos, la conservación se justifica porque éstos presentan valores culturales únicos e irrecuperables; pero incluso cuando ello no es así, su sustitución se salda con una pérdida más en la especificidad del ambiente arquitectónico que le es propio. De aquí se deduce que conseguir que los particulares recurran a la rehabilitación con preferencia a cualquier otro tipo de operación inmobiliaria debe ser un objetivo a cubrir.

En relación con lo anterior, creemos que el dispositivo en vigor hoy admite mejoras. La elaboración del Catálogo del P.G.O.U. de Valencia, si bien constituye una sistematización estimable y necesaria, debe ser reconsiderado a la luz de los objetivos globales del eventual Plan Especial.

Más aún, conviene reconsiderar las circunstancias en que debe encuadrarse la catalogación, que no pueden ser otras que la de mejorar la calidad material del ambiente urbano, conservando los valores culturales que son propios del Ensanche, en tanto que producto de un modelo de cultura urbana específica, en la que el clásico reparto de tareas entre la administración y los particulares se ha conjugado con más acierto que en otros formos urbanos.

En ese contexto, creemos que los tareas de conservación de la integridad cultural del ambiente no pueden abordarse con la actitud contraria de los particulares, y por ello, creemos que conviene reconsiderar postuados que, en la práctica, resultan discriminadores para la propiedad. Y por ello, deseamos de una actitud colaboradora de parte de aquélla. Con tal fin deberían abordarse las oportunas medidas que sitúen en pie de igualdad, o incluso en cierta posición de ventaja, a los iniciativos de rehabilitación en los casos en que sea conveniente, actuando en el plano de la equiparación de aprovechamientos; ello daría la extensión de las obras de rehabilitación, la normalización de éstos en el mercado industrial, para la cual podría incluso plantearse el restablecimiento -o la reinversión- de un código de oficios ediles.

2.-En segundo lugar, y sin salir del ámbito de la edificación privada, constatamos un proceso de cambio de uso residencial por usos terciarios diversos en el Ensanche. Este proceso de cambio viene detectándose desde diversos ángulos y desde hace más de una década, si bien su distribución es relativamente irregular por las dos grandes áreas que tradicionalmente se divide el Ensanche, el Ensanche del Este y el Ensanche del Oeste.

Si bien no existe estudio concluyente al efecto, podemos explicar el vector de distribución de las actividades terciarias, así como su intensidad, por las ventajas que ofrecen los locales y viviendas de Ensanche desde el punto de vista de su flexibilidad para adaptarse a otros usos: versatilidad de tipos, grandes superficies en un número proporcionalmente alto de viviendas, calidad básica de la obra arquitectónica, y otras; a éstas se suman las derivadas de su centralidad e incluso del carácter representativo del área, asociado durante décadas a la residencia de las clases medias y medias altas valencianas; todo ello justifica la demanda de una serie de actividades como gabinetes profesionales, servicios, banca, etc., así como una distribución espacial que contempla una intensidad de localización bastante mayor en el ámbito del primer Ensanche, y más diectoria en el segundo ensanche.

Las consecuencias de estos procesos son perceptibles en los edificios, para los que supone una aceleración del proceso de obsolescencia técnica, al menos en el plano de las instalaciones, si bien hoy que decir que las edificaciones tradicionales del Ensanche soportan razonablemente bien estos cambios.

Más graves son los efectos sobre el espacio público, donde resultan en un deterioro de la calidad ambiental derivada del incremento de flujos de tráfico, que se produce en la ocupación abusiva de la vía pública con aparcamientos ajenos al uso residencial. Por último, también son de mencionar los efectos que la extensión de las actividades no residenciales ha tenido sobre la ocupación de los espacios interiores de las manzanas, que ha pasado también, con el tiempo, por la sustitución de una primera complementariedad entre actividades terciarias y residenciales a escala de barrio, a una situación de extrañamiento relativo entre unos y otros: en efecto, algunas de esas actividades, como pequeños comercios y talleres cuyo ámbito de mercado era el propio barrio, han sido progresivamente sustituidas por otros cuyo marco de referencia es supra-barrio: gabinetes profesionales, tiendas de moda, tiendas especializadas, etc. POR RESOLUCION DE

FECHA: 27 NOV. 2006
DEL
HELE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

Si bien en rigor, la ocupación progresiva de dicho espacio ha venido amparándose en sucesivas ordenanzas, cada vez más permisivas al respecto, cabe pensar que la presión inmobiliaria creciente en el sector terciario propiciaría cada vez más la intensidad de ocupación de los espacios interiores. El fenómeno de la sustitución de las actividades o usos, en tanto que generador de cambios en los edificios es algo que implica, en todo caso, un estudio adecuado de las citadas actividades terciarias en toda su diversidad, y también la postulación de criterios para ordenar aquel, de modo que sea compatible con el papel que, a escala del conjunto urbano, se asigna al Ensanche como área en la que se conjugan de modo adecuado usos residenciales y terciarios; dichos criterios deben hacerse cargo de los diversos áreas que componen el Ensanche, y dentro de ellos, establecer la de la oportuna conjugación con la jerarquización del trazado, en términos como los que se expresan más adelante.

3.- En el ámbito del espacio público, constataremos un proceso de deterioro ambiental que afecta al valor de uso de la calle, procesos que trasladan los efectos señalados hasta aquí al espacio de la vía pública, a los que se añade la incursión y la ausencia de inversiones adecuadas por parte de la administración pública. Los efectos negativos observables atañen a dos aspectos fundamentales de la calle: el relacionado con su valor de uso conectivo, que nos lleva directamente a la circulación rodada, y el de su propia calidad material, entendida como soporte físico básico de la calidad material del ambiente.

En lo que se refiere al primer aspecto, dos son los fenómenos más aparentes: por un lado, la ausencia de un sistema de jerarquía en el tráfico urbano que integre de modo orgánico el Ensanche, o mejor, las áreas diversas del Ensanche en el conjunto del tráfico urbano de Valencia, en su condición además de espacio-chamela entre el centro urbano y otras áreas periféricas.

Es indiscutible que una opción clara en ese sentido haría posible el estudio de secciones de calle específicas y adecuadas al papel concreto de cada calle, y a su vez, tendría efectos beneficiosos en la organización del mercado inmobiliario al destacar netamente entre calles de circulación rodada intensa -y edificios situados en ellas-, más propicios para la localización de muchos tipos de terciario, y calles de tráfico menos intenso, aptas para el uso residencial y otros terciarios próximos.

Lo anterior se conjuga con las modalidades en que debe abordarse la construcción o el repistino de la vía pública: a partir de la forma de la sección transversal y la planta que parezca oportuna para cada calle, conviene tanto o más que lo señalado en el caso de la edificación parcelaria, el restablecimiento o la reinvencción de un código, de un estándar de elementos y materiales de urbanización capaz de erigirse en referencia para los proyectos de índole pública, y también capaz de contribuir a devolver la imagen de integridad y coherencia del ambiente urbano: arbolado, mobiliario urbano, pavimentos y otros. En este caso, el código de elementos puede abarcar extremos y obtener niveles nunca alcanzados por la urbanización del Ensanche, en una especie de analogía reinterpretativa de lo prístino a la manera de Viollet-Leduc.

Por último, en este ámbito del espacio público, conviene plantear la cuestión del déficit crónico de espacio para aparcamiento que constituye una de las características del ambiente urbano del Ensanche. Se trata del resultado, por lo demás extensible al resto de la ciudad, de la aplicación una ordenanza de reserva inadecuada, y cuyos efectos sólo parcialmente se pueden paliar mediante la transformación en aparcamiento de parte de la superficie de la vía pública. Se requieren iniciativas tendientes a reconducir al interior de los parcelos el espacio de aparcamiento generado por cada edificio, y además, con toda probabilidad, indicar procedimientos alternativos para la provisión de dicho espacio.

En este sentido dos son los caminos posibles, ambos a aplicar alternativa o conjuntamente en localizaciones estratégicas y seleccionadas: uno de ellos consiste en la instilación de aparcamientos subterráneos bajo vía pública, procedimiento ya ensayado en otras áreas centrales, experiencia de la que pueden extraerse conclusiones operativas para el caso que nos ocupa. El camino alternativo cuyo planteamiento puede estudiarse es el de la utilización del espacio subterráneo interior de algunas manzanas, mediante la delimitación de la oportuna Unidad de Actuación y la reparcación obligatoria del citado espacio interior: las modalidades de la operación y de la explotación presentan dificultades, pero tanto éstas como la localización de las manzanas susceptibles de ser receptáculo de dichos usos, creemos que, eventualmente, deberían ser estudiadas, al menos con carácter indicativo, en el ámbito del Plan.



6 EL ENSANCHE DE VALENCIA COMO RECEPΤÁCULO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER: OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

Lo anteriormente expuesto representa una interpretación de conjunto sobre la situación del Ensanche de Valencia y las circunstancias que han rodeado su transformación de hecho. En conjunto éstas representan la "problemática" propia del Ensanche. Conviene dejar claro, en este punto, que el criterio de los que susciben es el de considerar la ciudad "problemática" como presupuesto discursivo de un instrumento ordenador global, de síntesis, una suerte de Plan Especial de Reforma Interior y Protección Ambiental, en el cual los problemas de protección del patrimonio se conjuguen de modo armónico con los de re-urbanización, el control de implantación de locales terciarios o la ordenación del tráfico; el objeto de tal instrumento sería, en definitiva, perfilar el establecimiento del estatuto del Ensanche como "parte de ciudad", como "pieza urbana" inteligible por sí misma, convergente con otras en un proceso de integración urbana, tal como postulan sectores solventes de la disciplina.

Con todo, el llevar adelante un instrumento de carácter global como el descrito tropieza con dificultades que derivan tanto de las necesidades objetivas de desarrollo del Plan General de Valencia, como de las dificultades de aplicación de algunas de las proposiciones que, sin duda, contendría nuestro Plan del Ensanche, tal como lo describíamos en el párrafo anterior, y que contribuyeron a darle un tinte de instrumento más bien teórico, con desigual valor práctico, en absoluto deseable.

La voluntad de hacer primar la noturdiez práctica de sus determinaciones nos conduce a proponer un Plan Especial del Ensanche en el que primarán unos aspectos sobre otros, pero sin dejar de contemplar, al menos en lo posible, el carácter de mutua dependencia que guardan entre sí. En este sentido, y de modo congruente con las previsiones del Plan General, nos proponemos desarrollar un Plan Especial de Protección del Ensanche, con un objetivo general de conservar los rasgos significativos y la calidad ambiental del área citada.

A tenor de lo expuesto hasta aquí, podemos concluir que los objetivos que debe proponerse un eventual Plan Especial del Ensanche de Valencia deben, como mínimo, resolver de modo orgánico problemas detectados y descritos en las páginas que anteceden, bajo la óptica común de la protección patrimonial y ambiental.



Avd. del Antic Regne nº42, Instituto Cervantes.



De acuerdo con lo anterior, los objetivos del Plan Especial podrían ser:

1. El establecimiento de un sistema normativo para la edificación privada que tenga en cuenta las particularidades de la edificación constitutiva del área, con el fin de garantizar la preservación de los valores de las arquitecturas del ensanche: los elementos de la edificación, la fachada y sus componentes, los parámetros dimensionales, deberían ajustarse a condiciones tendientes a restituir las condiciones de regularidad y calidad homogénea en el origen del ensanche. Naturalmente, esta regulación debería ajustarse a una delimitación cuidadosa, en cada caso, del ámbito de aplicación de las ordenanzas, recuperando así el espíritu de especificidad presente en el Ensanche en tanto que idea de ciudad.
2. La normalización de la rehabilitación de edificios con preferencia a la demolición y reedificación, como garantía para la conservación efectiva, entre otras, de la calidad ambiental. Ello implica con toda seguridad buscar la homogeneización de aprovechamiento entre solares, edificios sustitubles y edificios catalogados, al menos en la medida en que esto sea posible, con el fin de disponer las circunstancias que permitan orientar el interés de los propietarios hacia la protección.
3. La revisión del sistema de regulación en la localización de usos no residenciales, determinando un cuadro de compatibilidades específico y pormenorizado, que tenga en cuenta aspectos como la reserva de aparcamiento viable, al menos dentro de las previsiones que, al efecto, lleve a cabo el Plan.
4. En el plano de las obras de urbanización, debería ser competencia del Plan la proposición de un conjunto coherente de criterios y pautas a seguir en las sucesivas actuaciones reurbanizadoras, tendiente a precisar soluciones de los diversos tipos de obra que puedan dar lugar tanto la actividad de la administración pública como las actuaciones privadas. Asimismo, debería proponer un cuadro de prioridades aplicado al trazado urbano, en el que se recoja el proceso secuencial que optimiza, a juicio de los redactores, los efectos de la obra re-urbanizadora.

Desde el punto de vista de los contenidos genéricos y en sintonía con los objetivos marcados para los dos Planes Especiales cuyo contenido abarcaba el "primer ensanche" es decir PEP-1 "Pla del Remet-Russafa Nord", y PEP-3 "Botànic -Roqueta", el Plan Especial del ensanche "Russafa Sud" - Gran Via", PEP-2, se propone los siguientes:

1.- Catalogación:

Revisión de los inventarios y sistema de catalogación: Estudio pormenorizado de la edificación protegida. Actualización de la información. Objetivación del valor arquitectónico y asignación de los niveles de protección. Utilización de un adecuado soporte informático y cartográfico.

2.- Regulación protectora de la edificación:

Medidas reguladoras -Ordenanzas o Normas de Protección- de la edificación, referidas a los edificios o unidades urbanas para los que se especifica su aplicación. Revisión de los usos o actividades, en relación con los tipos de locales y/o edificios.



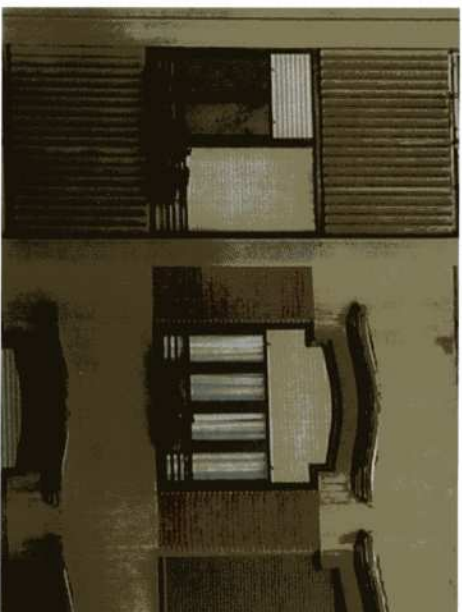
7 LAS PARTICULARIDADES DEL ENSANCHE "RUSSAFA SUD - GRANVIA"

El área de Ensanche objeto del presente Plan Especial constituye con toda probabilidad la "pieza" o "parte" más homogénea del proyecto de ensanche elaborado por el arquitecto Francisco Mora entre las dos primeras décadas del siglo XX, en el que se prefiguraba una ciudad de cierta extensión –cerca de 2 km. de radio-, desplegada finalmente a ambos lados del cauce del río Turia.

La contigüidad del tramo Russafa Sud- Gran Vía con la zona este del ensanche contenida en el Plan de 1884, con la Gran Vía como chameia convierte a aquél en una suerte de ejercicio a escala definitiva de las soluciones allí avanzadas, en una especie de puesta al día a gran escala de las virtudes del ensanche ensayados desde la C/Colón hasta la Gran Vía; en efecto, la prolongación del viario perpendicular hasta esta última, determina una retícula en la que resulta destacable la regularidad en las dimensiones de manzanas y calles. Las calles adquieren una dimensión general en anchura de 16 metros, con arbolado, reproduciendo la sección de los ejes del primer ensanche- y las manzanas se estabilizan en una serie de dimensiones de 96 x 96, x 120, y x 136 metros. Con todo, esta regularidad está comprometida en una parte del ámbito, donde se halla el antiguo arbol de Russafa.

Una de las características del Plan de Mora, en virtud de su extensión, es la incorporación de los arboles próximos a la ciudad mediante la superposición del entramado regular de manzanas y calles, de modo que la morfología particular de éstos se subsume en la propia del ensanche. En el ámbito de la antigua Russafa, los calles y manzanas se trazan con la voluntad de regularizar y conectar el sistema urbano existente, de lo que resulta un trazado geométricamente irregular, unas dimensiones de calles y manzanas menores, configurando una morfología particular del sector que, aun siendo reconocible como ensanche permite leer claramente su especificidad como enclave propio.

Por lo demás, la construcción física del Ensanche se desarrolla a partir de tres vectores que presentan diferencias temporales y cierta autonomía entre sí. El primero de ellos es el ya mencionado, contiguo a la Gran Vía, y la tensión de las calles perpendiculares en el lado oeste, con una dinámica temporal que se constituye de sur a norte, es decir desde la calle Ruzafa hacia la plaza de Cánovas.



Calle Joaquín Costa nº 63. Detalle de la fachada.



El segundo es el eje de la avenida llamada en origen "de Victoria Eugenia", hoy Antic Regne, que establece otra directriz alternativa. Y por último el área situada en el entorno del antiguo arrabal de Russafa, y en particular la comprendida al sur de éste y los terrenos ferroviarios, que conoce también una dinámica propia. Queda por añadir, que la distancia al centro de la ciudad, medida en términos de proximidad a la Gran Vía, y por tanto distancia al Camino de Tránsito es el último factor general que condiciona la temporalidad de la construcción del Ensanche que nos ocupa, siendo las hileras de manzanas más próximas a aquéllas últimas en colmatarse, en un proceso que ha durado prácticamente hasta el pasado decenio.

Puede decirse, pues, que el actual ensanche Russafa Sud-Gran Vía se configura por la conjugación de las dinámicas de colmatación autónomas, seguidas en las tres direcciones señaladas. De hecho, pese a su regularidad, se puede distinguir un ensanche entre Antic Regne y Gran Vía, ámbito en el que las calles y chaflanes de 16 metros y con arbolado cumplen el modelo ensayado en los ejes del primer ensanche Somni-Ciñilo Amorós. Un segundo ensanche entre Antic Regne y Russafa, caracterizado por las persistencias del tejido de éste último arrabal, con dimensiones de calles y chaflanes bastante irregulares, según leyes de trazado propias; y por último, otro ensanche entre Russafa y los terrenos del ferrocarril, con una vuelta a la regularidad de trazado pero un empobrecimiento generalizado en la calidad de la urbanización (ausencia de plantaciones, aleatoriedad en la disposición de chaflanes).

A cada uno de los anteriores, "ensanches" corresponden tipos de edificación, y ambientes sociales específicos, tipos que si bien en conjunto se adecuan a una forma de promoción "moderna" en el sentido de responder a criterios de máximo rendimiento-mínimo coste, responden a demandas diversas: así, los correspondientes al ámbito citado en primer lugar se orientan primeros a satisfacer las demandas de estratos sociales acomodados; los segundos se inscriben en una tradición menestral modesta, y los correspondientes al tramo mencionado en último lugar, asociados mayoritariamente con capas sociales trabajadoras, utilizando módulos repetitivos y programas habitativos mínimos, muy alejados de los que vemos en el Ensanche de Colón.



Calle Almirante Codrso nº 14.

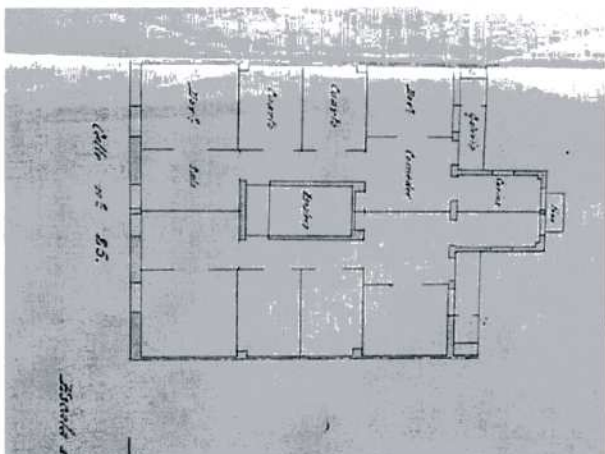


8 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

En términos de planteamiento general, creemos que no existe alternativa en pie de igualdad a la que infunde el presente Plan Especial, cuyo perfil se contiene en el apartado anterior y los siguientes: Parece, en efecto, que la conjugación, por un lado, de medidas de control y regulación normativa de las actividades de los privados en su intervención sobre la edificación y el entorno del Ensanche junto con la propuesta de criterios que guíen las intervenciones directas, particularmente sobre el espacio público de calles y plazas, controladas o dirigidas por el Ayuntamiento, por otro lado, ofrece no solo el campo operativo más eficaz para orientar la transformación controlada del Ensanche en el sentido apuntado en las páginas iniciales, sino también el único campo en el que los objetivos y criterios del Plan se posicionan como algo alcanzable.

Frente a la combinación de medidas apuntada, y los objetivos propuestos, decimos, no es posible sostener planteamientos generales alternativos: con todo, hemos hecho el supuesto de operar exclusivamente a través de medidas de control administrativo, es decir, confiando exclusivamente en el valor taumatúrgico de las normas urbanísticas, supuesto que, por sí solo no garantiza la obtención de cambios decisivos y consolidación de tendencias que se pretenden en los plazos que son razonables. Y lo mismo ocurre con una imposición del Plan fundada mayoritariamente sobre la intervención directa, es decir, al modo de los planes de reforma interior y las operaciones en la técnica del "sventramiento" y la cirugía generalizada, habida cuenta de lo impredecible de las previsiones de inversión privada, y habida cuenta también que las inversiones públicas son, por definición, insuficientes.

El razonamiento es andlogo en relación con las Normas Urbanísticas y demás medidas que establecen vínculos jurídico-administrativos para la edificación privada. En lugar de optar por una normativa de corte clásico, se ha optado por una normativa de tipo propositivo, -ya ensayada, por lo demás, en otros contextos y en el propio PGOU- en la cual se determinan de manera inequívoca y suficiente las condiciones de preservación del ambiente urbano.



Calle Puerto Rico nº 28. Planta del Archivo Histórico Municipal.



9 DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Habida cuenta de todo lo anterior, el trabajo de redacción del Plan Especial PEP-2, "Russafa-Sud - Gran Vía", se han desarrollado según una sistemática que tiene en cuenta la escala de los edificios, cuya transformación consideramos que se extiende, al menos, a lo largo del periodo de vigencia del Plan, y por tanto es de tipo diferido, sin olvidar la escala urbana, selectiva, dirigida a la transformación de algunos enclaves significativos, en los que entendemos que la percepción de la imagen urbana se extiende a la lectura de la continuidad de sus fachadas, admitiendo modificaciones en los volúmenes actuales que regularicen su perfil. Los contenidos que aborda el trabajo son los campos que se indican a continuación.

9.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE ORDENACIÓN ESPECIAL.

La delimitación ocupa parcialmente una zona de las descritas en el propio PGOU para la zona ENS-2 "Ensanche protegido", incluye el sector delimitado por las calles Gibraltar y Filipinas; las avenidas de Peris y Volero y Jacinto Benavente; y los frentes posteriores de los parcelas recayentes a las Grandes Vías de Germanías y Marqués del Turia. Queda grafado en el plano normativo correspondiente. Se trata, pues, de un ámbito con una morfología bastante homogénea, que se regula pormenorizadamente mediante fichas individuales por cada elemento protegido, de conformidad con lo indicado en el ROGTLU, de la LUV, en su artículo 189.

9.2 PRESENCIA DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) DENTRO DEL ÁREA OBJETO DE ORDENACIÓN ESPECIAL.

En el ámbito del presente Plan Especial se incluye un número de inmuebles, que reciben la consideración de Bien de Relevancia Local (BRL) a los efectos de lo previsto en la Ley 4/78 de 1978, de Patrimonio Valenciano. Quedan descritos en el punto 16 de esta Memoria.

9.3 EL ESTUDIO DE LOS EDIFICIOS DEL ENSANCHE.

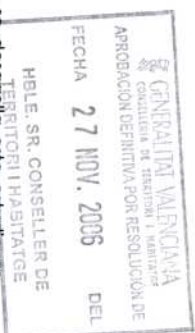
El estudio de la edificación constituye uno de los puntos de referencia de la redacción del presente Plan. Como se ha señalado en la introducción, el estudio de la edificación constituye la base solvente sobre la cual es posible determinar las transformaciones que pueden sufrir los edificios sin perder su carácter específico, incluso referido éste al ambiente general del Ensanche.

El punto de partida, la base sobre la que se desarrolla este estudio es, necesariamente, la que forman los edificios comprendidos en el catálogo del Plan general, al que se incorporan otra serie de edificios considerados de interés patrimonial por el equipo que redacta este Plan.

En este punto es importante realizar la siguiente reflexión: El total de edificios catalogados por el PGOU, y por tanto cuerpo fundamental de este estudio es de 335; el número total de edificios dentro del ámbito del Plan es superior a 1.800. Nos encontramos con una proporción superior a 1/5. El motivo es simple, la construcción del ensanche se realiza en un periodo dilatado en el tiempo, si admitimos la colmatación total alrededor de los años sesenta el periodo es de unos cincuenta años, teniendo en cuenta que tenemos núcleos históricos con tradición centenaria como Ruzafa. Es lógico que convivan tipos edificatorios muy distintos y que la mayoría respondan a criterios no compatibles con los valores arquitectónicos y urbanísticos que se reconocen al Ensanche.

Estos 4/5 partes están reguladas por ordenanzas propias y sometidas a una dinámica de sustitución bien distinta a la de los edificios protegidos. Tal situación nos lleva a acotar el problema en dos sentidos: Por una parte los elementos protegidos deben justificarse por su valor singular intrínseco independiente de su entorno, o por su pertenencia a un conjunto de orden superior (frente de calle, proyecto unitario...) que tenga la cualidad de hacer reconocibles los valores a conservar. Por otra parte la pequeña proporción de edificios protegidos nos obliga a ser más rigurosos a la hora de permitir sus eventuales transformaciones, en el sentido de potenciar los repisitos y las sobreelecciones miméticas.

Con todo lo anterior, el estudio de la edificación protegida no tiene objetivos exclusivamente académicos, en términos de filiación e historia; dicho estudio se propone un objetivo muy concreto, que solo pueden alcanzarse desde un sólido conocimiento de los particulares de la edificación. Se trata, en primer lugar, de determinar los elementos fundamentales de las edificaciones, con el fin de establecer los grados de libertad que son admisibles ante la voluntad de transformar o modificar la edificación del Ensanche. El conocimiento de los elementos fundamentales del edificio, sus rasgos esenciales, deben permitir establecer a su vez los límites a la transformación física, es decir, las obras que son admisibles sin llegar a poner en cuestión las características definitorias del edificio, aquéllas que lo hacen reconocible e identificable.



9.4 EL ESTUDIO TIPOLOGICO

El estudio tipológico es el instrumento discursivo empleado para clasificar y conocer la edificación del ensanche, en los términos que se recogen a continuación. En lo que se refiere al presente Plan Especial PEP-3 "Rusafa Sud-Gran Vía", diremos que hemos operado sobre la base de los familias de tipos obtenidas desde el estudio pomnoroizado de los edificios protegidos de los dos Planes Especiales cuya redacción ha precedido a éste, es decir los ya citados PEP-1 y PEP-3, que comprenden el ámbito del ensanche calificado como Centro Histórico Protegido –CHP-, y cuya operatividad es plenamente vigente en el área del presente Plan Especial. A continuación se indican los particulares del citado estudio tipológico y sus conclusiones.

Justificación del estudio tipológico.

El objetivo del Plan Especial debe ser la preservación del carácter e imagen urbana del Ensanche, al que se le reconoce una identidad propia y un valor patrimonial colectivo que debe ser objeto de protección.

El conjunto de edificios previamente catalogados por el PGOU en el ámbito de los PEP del ensanche presentan unas características propias que es necesario conocer para establecer el marco legal de protección. En este sentido la metodología de trabajo propuesta sigue los siguientes pasos:

ANÁLISIS ✕ CLASIFICACIÓN ✕ VALORACIÓN ✕ SELECCIÓN ✕ REGULACIÓN

El Análisis tipológico.

El estudio de la estructura urbana no tiene sentido más que en su dimensión histórica, es decir la sucesión de transformaciones a partir de un estado anterior. El tipo tiene sentido en relación a un tejido urbano, y este en relación a una estructura urbana. La gran aportación italiana de la segunda mitad de siglo XX consiste en desarrollar el método de análisis tipológico para entender la ciudad y poder canalizar –en la medida de lo posible– los fenómenos urbanos.

El método evita una clasificación abstracta o estética, el edificio no se examina como elemento aislado, no es el análisis de los arquetipos sino de los elementos concretos que forman parte de un todo y al que por agregación dan sentido.

La estructura urbana se estudia a distintos niveles:

- La parcela construida: La ocupación del suelo define una forma de espacio público.
- La agrupación de parcelas: Que revela la organización elemental del tejido: papel fundamental del espacio público, posición de los monumentos, lógica de crecimiento...

El edificio, tomado como objeto, se disecciona en diversas partes:

- Volumen y forma del edificio: Es decir según la relación edificio/parcela, ocupación, volumen, número de plantas y andálogos.
- Esquema constructivo: Sistema que refiere la disposición de la estructura y los elementos portantes del edificio, disposición de crujeos, organización de patios y escaleras, y otros.
- Programa de vivienda: Patrón de distribución interior de locales y estancias, entendiendo aquí como la evolución del programa doméstico en función de cambios de formas de vida.
- Sistema de composición: Sistema de proporciones compositivas, y estructura de elementos relevantes de la fachada. Ésta constituye el interfaz entre los dominios público-privado y es el necesario soporte de los diversos lenguajes arquitectónicos, y en su caso, estilos.



Ámbito del estudio.

El ámbito original del estudio ha sido el denominado primer Ensanche completo. Como se expresa en las Memorias correspondientes a los PEP-1 y PEP-3, para su elaboración se ha contado con los fondos del Archivo Histórico Municipal y los expedientes que en él se encuentran, y se ha trabajado sobre un total de 430 proyectos originales y con el levantamiento de todos los edificios protegidos. El estudio referido permite conocer con bastante detalle la evolución de dichas edificaciones en el periodo 1.884 - 1.997

Esta última razón, es decir el hecho de constituir una muestra significativa de la arquitectura del ensanche de Valencia es la que nos ha conducido a extender, en el presente PEP-2, "Russafa Sud - Gran Vía", la misma base de tipos urbanos; la coincidencia en el desarrollo temporal del conjunto del Ensanche posibilita que la edificación característica del presente ámbito - "Russafa sud- Gran Vía" sea análoga a la existente en los dos PEP citados, con la posible excepción de los tipos más prístinos.

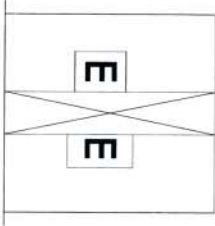
Conclusiones.

La primera conclusión general, consiste en afirmar que es más correcto hablar de un solo tipo y de su evolución en subtipos. En efecto: la evolución histórica de la construcción del Ensanche nos permite afirmar que, dentro de las grandes variaciones formales de los distintos épocas, no es hasta finales de los años sesenta cuando se produce una ruptura significativa en la imagen urbana del Ensanche. Hasta entonces podemos encontrar un hilo conductor que basado en el sistema de composición clásico, una compatibilidad de distintos oficios constructivos, una homogeneidad en el uso de materiales y un sistema de proporciones estable, produce edificios reconocibles como pertenecientes a una unidad superior.

Los últimos edificios que reconocemos como pertenecientes a la tipología del Ensanche son los que se pueden denominar "Escuela de Madrid", cuyo introductor y máximo exponente, pese a lo reducido de su producción en Valencia, es Gutiérrez Soto.

Aproximación a los tipos –subtipos- de la edificación del Ensanche.

Los tipos -subtipos- en que se pueden encuadrar las edificaciones del ensanche son los siguientes:



TIPO A

Es, en definitiva, una traslación de la vivienda palaciega del XIX ensayada en el interior del recinto murado.

Organización interna:

- Zaguán pasante de doble altura, que comunica con el fondo de parcela en origen no construido y en ocasiones con jardín.
- Doble escalera, situada en segunda crujía o ambos lados del zaguán. La principal -jerarquizada- para los pisos y la menor para el entresuelo. La principal de tres tramos con hueco central, iluminada y ventilada por montería.
- Piso principal con una sola vivienda y dos por planta en el resto.
- Distribución interior resuelta sin patios interiores.

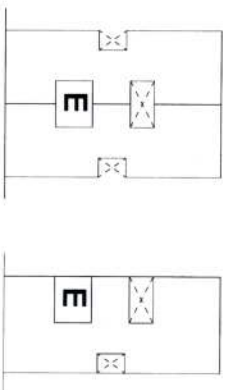
Sistema Constructivo:

- Sistema constructivo de tres / cuatro crujías.
- Muros portantes y pilares de ladrillo.
- Vigas y entramados de madera y revoltón de ladrillo.
- Cuatro o cinco plantas de altura.

Lenguaje Arquitectónico / estilo:

- Composición clásica en tres cuerpos: zócalo, cuerpo y remate.
- Fachada principal plana. Únicos elementos salientes : los balcones, ligeros y siempre añadidos a la fábrica de ladrillo.
- Miradores superpuestos de madera.
- Fachada trasera con galería abierta o cerrada.
- Lenguajes eclécticos / académicos con algunos buenos ejemplos de historicismos.





TIPO B

Es una transición de la vivienda acomodada del XIX con su desarrollo como vivienda de alquiler.

Organización Interna:

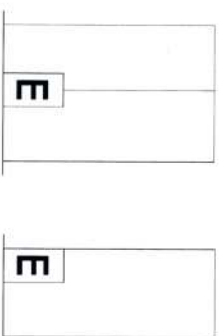
- Zaguán generalmente de doble altura.
- Escalera situada en segunda crujía, de tres tramos con hueco central, iluminada y ventilada por montera.
- Dos viviendas por planta.
- Distribución interior resuelta sin patios interiores.

Sistema Constructivo:

- Sistema constructivo de tres / cuatro crujías.
- Muros portantes y pilares de ladrillo.
- Vigas y entramados de madera y revoltón de ladrillo.
- Cuatro o cinco plantas de altura.

Lenguaje Arquitectónico / estilo:

- Composición clásica en tres cuerpos: zócalo, cuerpo y remate.
- Fachada principal plana. Únicos elementos salientes : los balcones, ligeros y siempre añadidos a la fábrica de ladrillo.
- Miradores superpuestos de madera.
- Fachada trasera con galería abierta o cerrada.
- Lenguajes: eclecticismo académico.



TIPO C

Transición de la vivienda menestral urbana del XIX.

Organización Interna:

- Sin zaguán, se accede directamente bajo la escalera.
- Escalera situada en fachada, de dos tramos sin hueco central, iluminada y ventilada por ventanillas a fachada.
- Dos viviendas por planta.
- Distribución interior resuelta sin patios interiores.

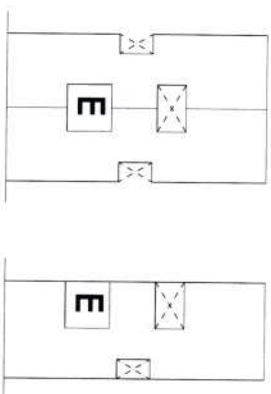
Sistema Constructivo:

- Sistema constructivo de tres / cuatro crujías.
- Muros portantes y pilares de ladrillo.
- Vigas y entramados de madera y revoltón de ladrillo.
- Cuatro o cinco plantas de altura.

Lenguaje Arquitectónico / estilo:

- Composición clásica en tres cuerpos: zócalo, cuerpo y remate.
- Fachada principal plana. Únicos elementos salientes : los balcones, ligeros y siempre añadidos a la fábrica de ladrillo.
- Miradores superpuestos de madera.
- Fachada trasera con galería abierta o cerrada.
- Lenguajes: eclecticismo académico.





TIPO D

Desarrollo del tipo B con aumento general del aprovechamiento y adecuación a exigencias higiénicas.

Organización Interna:

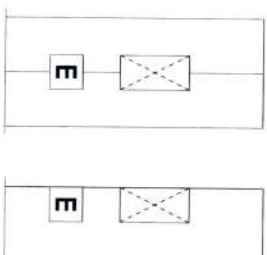
- Zaguán generalmente de doble altura.
- Escalera situada en segunda crujía, de tres tramos con hueco central, iluminada y ventilada por montería.
- Dos viviendas por planta. En ocasiones una sola vivienda en principal.
- Distribución interior resuelta con una o dos series de patios interiores.

Sistema Constructivo:

- Sistema constructivo de cinco crujías.
- Muros portantes y pilares de ladrillo.
- Aportación de vigas y entramados metálicos.
- Cinco o seis plantas de altura. Generalización del aprovechamiento de cubierta con áticos edículos...

Lenguaje Arquitectónico / estilo:

- Composición clásica en tres cuerpos: zócalo, cuerpo y remate.
- Fachada principal con efectos volumétricos. Aparecen elementos de fábrica formando miradores y componiendo volúmenes que recorren todo el cuerpo. El remate se soluciona con edículos o decoraciones de envergadura.
- Fachada trasera con galería abierta o cerrada.
- Lenguajes: casticismos y modernismos.



TIPO E

Último paso del desarrollo del tipo genérico, perfeccionando la relación organización - aprovechamiento.

Organización Interna:

- Zaguán simple.
- Escalera situada en segunda o tercera crujía, diferenciada del núcleo de ascensores, iluminada y ventilada a patio interior.
- Dos viviendas por planta.
- Distribución interior resuelta con un único y gran patio central.

Sistema Constructivo:

- Sistema constructivo de hasta ocho crujías.
- Introducción de la retícula de hormigón.
- Vigas y entramados de hormigón, en ocasiones elementos de acero laminado.
- Hasta nueve plantas de altura, con generalización de áticos.

Lenguaje Arquitectónico / estilo:

- La composición debido al gran volumen respecto a los tipos anteriores introduce recursos modernos: repetición modular juegos de volúmenes... Se ha superado la escala clásica.
- Fachada principal con gran parte de su superficie volada sobre la alineación de manzana. Se introduce el ladrillo visto, el gresite y la piedra artificial como recursos plásticos.
- Desaparece la galería de la fachada trasera. Componiéndose con ventanas normales..
- Lenguajes: movimiento moderno.

10 EL CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL: LAS FICHAS INDIVIDUALES.

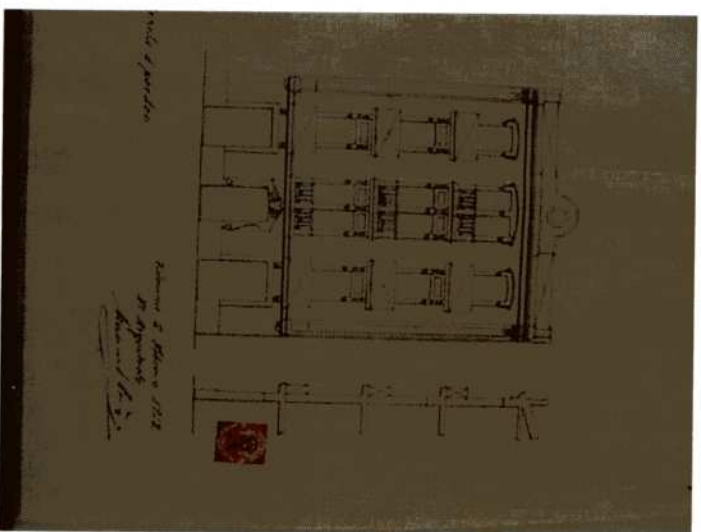
Los resultados del análisis se sistematizan en una ficha individualizada, que llamamos Ficha-Catálogo del Plan Especial del Ensanche, PEP-2. El nuevo Catálogo sustituye en el ámbito del Plan Especial, al Catálogo del Plan General.

El papel asignado a las Fichas-Catálogo en el texto mencionado es el de posibilitar el tránsito desde el Catálogo del Plan General de Ordenación de Valencia al Catálogo del presente Plan Especial.

Los edificios que forman parte del Catálogo son aquellos que en su correspondiente Ficha - Catálogo se le adjudica alguno de los niveles de protección de los definidos en el Plan. En principio, los edificios analizados en el Plan formaban en su día parte del listado de edificios catalogados por el Plan General; de hecho, el conjunto de edificios analizados se nutre de los edificios listados en el PGOU, a los que se han se han añadido otros edificios juzgados de interés patrimonial y que no estaban incluidos en dicha lista, y, a su vez, contiene otros edificios anteriormente catalogados y cuya valoración resulta ahora, a la luz del estudio conjunto de los edificios del Ensanche, insuficiente para requerir su protección.

Por lo que se refiere a las incorporaciones al catálogo, en relación con el listado del PGOU, diremos que se trata, sobre todo, de edificaciones correspondientes al período de la arquitectura de lo que se ha llamado racionalismo o estilo internacional correspondientes a las décadas de los años treinta y cuarenta, y a los prototipos de la arquitectura residencial de finales de la década de los cincuenta y primeros años sesenta.

Por lo que se refiere a aquellos edificios que formaban parte del Catálogo del Plan General y cuyo interés no sido considerado por debajo del umbral mínimo en el marco del estudio conjunto del Plan Especial, se ha previsto un estatuto especial, que es el de edificio sujeto a sustitución referenciada según el Plan General. El objeto de este estatuto especial tiene por objeto señalar su inferior interés patrimonial, refiriendo su eventual sustitución a los parámetros de ordenación que tienen los edificios no catalogados de su entorno, es decir, las normas urbanísticas del Plan General, definiendo aquellos parámetros que no constan explícitamente en el texto de las Ordenanzas, como son su número de alturas y su profundidad edificable.



Expediente de Archivo Histórico Municipal. Puerto Rico nº 28



Se ha elegido una grafía y nomenclatura similar a la del PGOU, para lo que se ha dibujado un plano a escala 1:2.000 refundición del PGOU y del PE donde se pueden medir todas las alturas y profundidades de los edificios No Protegidos.

Las Fichas-Catálogo que forman parte del presente Plan contienen y desarrollan las Categorías y Niveles de Protección correspondientes al presente Plan Especial, determinando, para cada uno de los varios centenares de edificios protegidos en el ámbito del Plan, el nivel de Protección asignado. Y, en consecuencia, las obras admisibles en cada caso. En este sentido, el verdadero Catálogo de Protección de Edificios del PEP-2, Ensanche, está constituido por el conjunto de las Fichas-Catálogo.

La elaboración de la Ficha-Catálogo del PEP-2 ha planteado, en el proceso de gestación, algunos cuestiones que inciden sobre aspectos operativos de la redacción del Plan; en particular, se refieren a sucesivos opciones tomadas para la ordenación de la información existente, la actualización de ésta y la formalización definitiva de la citada Ficha. A continuación reseñamos las cuestiones suscitadas y las resoluciones adoptadas.

Durante el periodo de maduración del Plan se ha ido perfilando un procedimiento operativo para el estudio individualizado de los edificios de Ensanche, en el que resultaba fundamental la resolución de dos temas: La elaboración de un programa informático capaz de gestionar la información según las directrices del PEP que nos ocupa, por una parte, y la informatización o digitalización del plano, por otra.

Como se indicaba en párrafos anteriores, en el origen de los trabajos se había decidido la elaboración de una ficha del Plan Especial que recogiera toda la información contenida en los estudios previos, con objeto de refundir y evitar, en adelante, la duplicidad de documentos. La nueva ficha sería individualizada para cada parcela, abarcando el conjunto de los edificios contenidos en la delimitación de este Plan Especial. Con este objeto, la ficha debía disponer de dos grupos distintos de información, documentación escrita y documentación gráfica.

DESCRIPCIÓN DE LA FICHA INDIVIDUALIZADA

Se ha realizado una ficha individualizada por cada edificio canalizado en este Plan Especial. Cada ficha consta de dos hojas:

1.	HOJA NORMATIVA
2.	HOJA DESCRIPTIVA

CONSEJERIA DE TERRITORIO Y ORDENACIÓN
HBLLE. SR. CONSEJER DE
TERRITORI I HABITATGE

En los casos de edificios en los que se plantea alguna alteración volumétrica específica, se añade una tercera hoja:

3. HOJA DE ALTERACIONES VOLUMÉTRICAS

1. HOJA NORMATIVA.

Esta hoja de la ficha contiene toda la información normativa, es decir, contiene toda la información necesaria para el uso administrativo del Plan Especial.

Los datos contenidos en esta ficha se pueden dividir en dos grandes grupos:

- 1.- Datos Informativos
- 2.- Datos valorativos

1.- DATOS INFORMATIVOS

Son todos aquellos que sirven para situar el edificio. La información se ordena en los grupos: DATOS GENERALES, PLANO DE SITUACIÓN E INFORMACIÓN GRÁFICA.

.- Datos Generales.

- ☐ Calle. Número de policía, distrito y barrio.
- ☐ Información Catastral actualizada: nº de manzana y parcela.
- ☐ Información del P.G.O.U.: Clasificación del suelo, nº Plano de la Cartografía Municipal y protección anterior del P.G.O.U.

.- Plano de Situación.

Tomando como base el plano informático municipal. Su escala es 1=2.000, y se grafican con un código de colores la siguiente información: Edificio seleccionado (negro), Edificios con Protección Singular (verde oscuro), Edificios con Protección Ambiental (verde claro), Edificios Protegidos en PGOU y No Protegidos en PE (naranja), Edificios No Protegidos en PE (azul claro). En el plano aparece la manzana completa y las calles perimetrales para tener una visión global del entorno inmediato del edificio. Asimismo consta la numeración catastral y los números de policía.

2. DATOS VALORATIVOS.

Son los que describen la valoración comparativa entre edificios para poder establecer una jerarquía que justifique su inclusión en el catálogo. A su vez el sistema de oblietivación del valor-interés nos lleva a un grado de protección Y, en definitiva, a un régimen de obras admisibles o posibilidades de transformación del edificio.

Estos datos se ordenan en los siguientes grupos: OBJETIVACIÓN DEL INTERÉS, GRADO DE PROTECCIÓN Y OBRAS ADMISIBLES.

a).- OBJETIVACIÓN DEL INTERÉS.

El uso del concepto de oblietivación del interés nació en los trabajos de revisión del catálogo previos a esta redacción del Plan Especial. Entonces se decidió utilizar los campos existentes en la ficha del Inventario Municipal para homologar los dos fichas. Esto suponía reconsiderar los contenidos de unos campos utilizados originalmente con una voluntad descriptiva, y dotarlos de unos contenidos que fueran susceptibles de soportar una valoración comparativa.

Al convertirse el trabajo de revisión de Catálogo en la redacción de un Plan Especial, se decidió utilizar campos propios al ser más coherente hacer coincidir contenido y continente.

CRITERIOS PARA LA OBJETIVACIÓN DEL INTERÉS ARQUITECTÓNICO DE LOS EDIFICIOS.

El marco para la aplicación de un sistema de valoración es el cuadro contenido en la Hoja Normativa denominado "Objetivación del Interés". Pretendemos a continuación aproximar una definición inequívoca de los parámetros en que se descompone éste, con el fin de explicar las interpretaciones en su aplicación inicial como en la comprensión del proceso lógico que debe existir entre la valoración y la protección asignada a un edificio determinado.

VALORACIÓN URBANÍSTICA:

Este primer grupo de parámetros está formado por cuatro campos cuyo finalidad consiste en valorar la relación del edificio con su entorno. La adscripción a un tipo que imprime carácter a una zona de la ciudad, su pertenencia a un conjunto cuyo valor supera al del edificio aislado:

Lo anterior, unido a la relevancia que su implantación urbanística tenga respecto a la calle barrio, espacio público o incluso en la estructura de organización espacial de la ciudad, son las consideraciones que se recogen en estos cuatro campos.

.- **Valor Ambiental:** Se valorará el efecto que la presencia del edificio ejerce sobre la calidad ambiental de la estructura urbana sobre el que se asienta, en el caso del presente PEP se valorará su pertenencia a alguna de las Unidades Ambientales reconocidos en el análisis previo.

.- **Integración en un Conjunto Homogéneo:** El edificio se integra - con una serie de edificios- en una unidad compositiva superior. Se valorará la pertenencia a algún "Proyecto Unitario".

.- **Carácter Articulador:** El edificio resuelve adecuadamente un ambiente urbano, fondo de perspectiva, chaflán..., articulando el espacio urbano.

.- **Carácter Estructural:** Se valorará su interés como elemento representativo en relación tanto con la historia urbana local, como con el conjunto de usos y significados del área o barrio donde se inserta. Es un elemento singular de la ciudad.

VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA:

Este segundo grupo de parámetros lo constituyen tres campos que recogen la valoración del edificio como hecho arquitectónico aislado, es decir, su adscripción a la tipología generadora del tejido, su posible carácter de modelo del mismo, y aquellas características que puedan ser objeto de valoraciones dentro de la cultura de la propia arquitectura.

.- **Adscripción Tipológica:** Se entiende a una de las tipologías propios del ensanche, en función del análisis tipológico realizado.

.- **Carácter de Modelo de Referencia:** El edificio tiene valores añadidos como patrón de un conjunto de edificios, como modelo de su tipo.

.- **Referencia Cultural-Arquitectónica:** El edificio tiene valores añadidos por ser referencia dentro de la cultura arquitectónica o por representar soluciones singulares válidas en el contexto urbano del que hablamos.

VALORACIÓN SOCIO-CULTURAL:

.- **Referencia Histórica:** Se valorará independientemente del valor arquitectónico o urbanístico su relación con hechos históricos, políticos o sociales trascendentes

b).- GRADO O NIVEL DE PROTECCIÓN

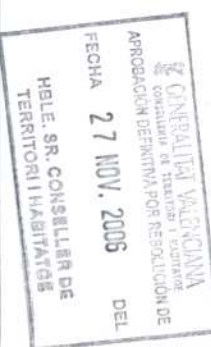
La obtención del interés tiene como corolario el establecimiento de una jerarquía entre los edificios estudiados. De esta manera se definen los grados de protección en función del valor reconocido en cada edificio.

PROTECCIÓN AMBIENTAL : La Protección Ambiental integra un primer grupo de edificios o construcciones cuyo interés no reside en su valor arquitectónico individual, sino en contribuir –generalmente por agregación- a generar el carácter propio del Ensanche. Su valor fundamental es por tanto "ambiental"; son el telón de fondo, el escenario urbano donde se desarrollan el resto de edificios. A este grupo le adjudicaremos una

PROTECCIÓN SINGULAR : La Protección Singular grupo de edificios que además del valor ambiental, tienen valores añadidos que extienden su interés por pertenencia al conjunto hasta su interés como objeto arquitectónico independiente. Su interés es por tanto "singular", y en ese sentido le adjudicamos la.

Por último podemos considerar que un reducido grupo de edificios tienen por encima de su valor singular un lugar en la lista de edificios que sirven para dibujar la estructura de un sector de ciudad, o de la ciudad misma. Por lo tanto su interés se puede considerar "monumental" y le adjudicamos el nivel de **PROTECCIÓN MONUMENTAL**.

En el caso de que tras aplicar el sistema valorativo se considere que el edificio no tiene el mínimo valor al menos "ambiental", dentro del conjunto del ensanche, se propone su exclusión del catálogo del PGOU, calificándolo como **NO PROTEGIDO**, o "descatalogado" aunque se ha realizado su ficha para poder justificar su exclusión por comparación con el resto de edificios analizados.



Con posterioridad a esta gradación razonada de los niveles de protección, fue promulgado el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y recientemente, la LUV y el ROGTL, los cuales, desde una perspectiva propia, establece unas categorías de protección de contenido análogo, bajo las denominaciones siguientes, con la definición literal que se cita:

NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (Artículo 95)

" 1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismos un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica."

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL (Artículo 94)

" 1. El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco."

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL (Artículo 93)

" 1. El nivel de protección integral incluirá las construcciones o recintos que deban ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias."

Como puede observarse existe una correspondencia conceptual entre ambas categorizaciones de la protección, la recogida en el presente PER-2 y la establecida en el RPCV. Por ello, y ante las dificultades de sustitución de denominaciones en la totalidad de la documentación, proponemos establecer una adecuación o correlación entre los dos grupos de categorías o niveles de protección como sigue:

TABLA DE EQUIVALENCIA ENTRE NIVELES DE PROTECCIÓN:

DENOMINACIÓN DE NIVEL EN EL PER-2:	EQUIVALENTE S/RCPV AL NIVEL:
PROTECCIÓN AMBIENTAL	PROTECCIÓN AMBIENTAL
PROTECCIÓN SINGULAR	PROTECCIÓN PARCIAL
PROTECCIÓN MONUMENTAL	PROTECCIÓN INTEGRAL

Por lo demás, estos niveles de protección cumplen con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima del ROGTLU y la equivalencia expresada en la tabla adjunta se recoge asimismo en cada una de la Fichas Individuales.

c).-OBRAS ADMISIBLES.

El último paso para controlar el patrimonio edificado consiste en regular las posibilidades de transformación que pueden soportar los edificios. Esto se produce en la definición de las obras que se pueden realizar sin pérdida de los valores reconocidos que se pretende proteger.

Las obras admisibles se ciñen a controlar la imagen urbana del edificio es decir a los parámetros de volumen y forma de los edificios, excepto en aquellos en los que por su relevancia se otorga la configuración interna del mismo. En el presente Plan Especial se han definido los siguientes tipos de obras admisibles:

Obras de Conservación.

Obras de Reforma.

Obras de Restauración.

Obras de Reestructuración con conservación de la fachada.

Obras de Sustitución Referenciada según PGOU.

OBRAS DE CONSERVACIÓN:

Son las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según queda definido en el Art.86 de la L.R.A.U.

OBRAS DE REFORMA

Son las obras que persiguen la recuperación de la imagen original del edificio. Son de aplicación en aquellos edificios cuyo valor exige su consideración como unidad constructiva inalterable, y supone el repístito de todos y cada uno de sus componentes, considerando tanto en la eliminación de elementos impropios como en la recuperación de elementos perdidos o desaparecidos.

Esta protección se extiende por tanto a la distribución y acabados interiores de las viviendas, debiendo ser respetados en toda intervención. El proyecto debe llevarse a cabo sobre la base de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su anterior situación, caso de no existir datos fiables, las soluciones de proyecto se deberán verificar según hipótesis razonables de distribución, volumen, tratamiento de materiales, oficinas, ornamentación..., en referencia a edificios coetáneos de similares características.



OBRAS DE RESTAURACIÓN:

Son las obras permitidas en edificios cuya protección se extiende "singulamente" a los elementos que definen su estructura arquitectónica, es decir, fachada principal, fachada posterior, y los elementos comunes: zaguán y escaleras.

Queda permitida por tanto las obras de redistribución interior de las viviendas, conducentes a su mejora, modernización y adecuación a las Normas de Habitabilidad. Se prevé especialmente la inclusión de instalaciones y servicios inexistentes por la edad de la edificación, debiéndose compatibilizar las nuevas aportaciones con el carácter del edificio.

En los demás casos las obras deberán limitarse al repístito de lo existente. Dentro de las obras permitidas se contemplan la sistemización de áticos en caso de estar expresamente graficado en correspondiente plano de manzana.

OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN CON CONSERVACIÓN DE LA FACHADA:

Dividido en dos campos:

Conservación de la Fachada

Reproducción de la Fachada

Por entender que la fachada es el elemento capaz de definir un determinado ambiente urbano o una determinada tipología edificatoria.

Conservación de la Fachadas.

Establece la obligación de mantener la fachada en su integridad, como fábrica de albanilería, como sistema de composición de huecos y elementos de oficio y ornamentales (límpitos, balcones, cubrepelanas, carpinterías, etc.), permitiéndose únicamente las obras de repístito o de recuperación de la imagen original.

Se permite la sustitución de elementos irreparables tales como carpinterías, tomando siempre como modelo de referencia algún elemento original.

La conservación lleva implícita la eliminación de elementos no originales que deterioren la imagen del edificio, calificados específicamente en la ficha individualizada como elementos impropios, así como aquellos, que no estando citados concretamente en su ficha, contradigan la normativa general de este Plan.

Igualmente deben reproducirse los elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para su correcta reproducción.

La conservación no excluye la recomposición de huecos en plantas bajas, de acuerdo con la ordenanza, aún cuando no se especifique expresamente en su correspondiente ficha individualizada.

Reproducción de la Fachada.

Entendemos que la reproducción es la menos deseable de las soluciones dadas que es difícil recuperar algunos oficios y sistemas constructivos desaparecidos. No obstante la reproducción es posible si se dan alguna de las siguientes condiciones: el estado de conservación del edificio hace imposible rehabilitarlo manteniendo la integridad constructiva de la fachada; ó el sistema constructivo y el lenguaje arquitectónico del edificio hacen viable su reproducción.

No obstante si se permite la reproducción, se exigirá un levantamiento previo a su demolición que permita el conocimiento exacto de la fachada existente, aportando información fotográfica, alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20. Se entiende que la reproducción supone realizar moldes de los elementos decorativos, mantener los espesores de los muros especialmente en las soluciones constructivas de muros de carga, y respetar los despieces y secciones de las carpinterías.

SUSTITUCIÓN REFERENCIADA SEGÚN EL PGOU

Se permite la sustitución de aquellos edificios que estando incluidos previamente en el catálogo del PGOU se excluyen en la redacción del presente Plan. En este caso la Normativa de aplicación será la misma que tienen los edificios no catalogados de su entorno, es decir las de la zona ENS-2 "Ensanche protegido" de la Normativa del PGOU.

ALTERACIONES VOLUMÉTRICAS

El estudio de los edificios tiene un doble objetivo: su valoración individual, y la valoración del conjunto. La diferencia de profundidades y alturas relativas de la edificación están producidos por la convivencia de diferentes tipos a lo largo de la construcción del Ensanche.

Por otra parte se ha podido constatar que durante la primera mitad de siglo fue práctica habitual la sobreelevación y el aumento de crujías sobre edificios existentes. Estas operaciones son compatibles con los sistemas constructivos de muro de carga y las alturas habituales para estos tipos edificatorios.

Por lo tanto podemos afirmar que es posible -en algunos casos y dentro de ciertos límites- proponer alteraciones en el volumen de los edificios sin alterar los valores urbanos y arquitectónicos que se pretenden proteger. Entendemos que todas las propuestas de alteración volumétrica se mantienen dentro de los límites compositivos de cada tipo estudiado.

En nuestro caso y tras el análisis de los alzados de los frentes de calle, se ha procedido a permitir algunas sobreelevaciones, por entender que en esos casos se produce una mejora sustancial del entorno inmediato de los edificios, desde el punto de vista de su contribución a la formación de la "escena urbana", es decir, la percepción de conjunto de los paramentos constituidos por la juxtaposición de fachadas.

La pretensión de estas sobreelevaciones no es otra regularizar la coronación de dicho paramento de modo que, en la medida de lo posible, no sean visibles medianeros excesivamente altos, siempre que esta regularización sea compatible con las condiciones del estado estructural del edificio mismo. Dicha regularización, por lo demás, tiene una filiación absolutamente congénita con la idea misma de "ensanche".

Todo edificio en el que se permite alguna alteración volumétrica tiene una ficha especial donde se regulan las condiciones de estas sobre-elevaciones.

Asimismo, se ha procedido a regularizar, en algunas ocasiones, la alineación posterior de la edificación. Esta modificación en la alineación se produce siempre que suponga una mejora apreciable en la percepción de dichas alineaciones por relación con los edificios medianeros y el conjunto de la manzana, y siempre que sea compatible con los valores del edificio que se protege.

Las nuevas líneas se recogen en el plano de refundición con el Plan General para expresar la coherencia de las alineaciones de ambos planeamientos.

El incremento de edificabilidad que pueda resultar de los contados sobreelevaciones o modificaciones de volumen derivadas del incremento de profundidad edificable, del modo que se han descrito hasta aquí, es irrelevante desde la perspectiva del aprovechamiento global del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.



A tal efecto, recogemos los datos del Catastro correspondientes al ámbito del PEP-2, los cuales arrojan las siguientes cifras:

Nº registros (nº de viviendas)			
Existentes actualmente	(1)	19.103	Superficie total
Sobreelevados	(2)	129	13.637 m2
Proporción de (2) sobre (1)		0,65 %	0,69 %

Como puede observarse, la proporción del incremento, en el supuesto de colmatarse las expectativas de sobreelevación es inferior al 1% del total, tanto en número de viviendas (0,65%), como en la cuantía de superficie (0,69%), lo que reafirma la irrelevante incidencia cuantitativa de lo propuesto.

No obstante, la autorización de las sobreelevaciones y de alteraciones volumétricas derivadas del incremento de profundidad edificable se supedita en el presente documento a que los titulares de las correspondientes licencias de obra adopten las medidas compensatorias precisas para restablecer la proporción y calidad de las dotaciones públicas. Estas medidas se regulan en el artículo 21. 2. 3 de los presentes Normas Urbanísticas.

Por último, y en función de la descripción que se ha realizado de los grados de protección y de las obras admisibles, podemos asignar los distintos tipos de obras en función del grado de protección. Con carácter general la asignación lógica sería la siguiente:

Grado de protección		Asignación de Obras Admisibles	
Protección Monumental y Singular		Conservación	Restauración
Protección Ambiental		Reforma	Conservación
		Reforma	Restauración
		Reestructuración con conservación de la Fachada	Reestructuración con conservación de la Fachada
No protegidos (i/descatalogados)		Sustitución Referenciada	

No obstante existen una serie de excepciones en las que se cree oportuno otorgar esta asignación correspondiendo a 30 edificios con protección ambiental obras más restrictivas eliminando la posibilidad de realizar obras de Reestructuración, por entender que aunque su valoración arquitectónica no obtenga el grado de "singularidad", la protección debe extenderse al conjunto del edificio.

De la misma manera existen 8 edificios singulares en los que, excepcionalmente, se considera que su "singularidad" descansa principalmente en los valores de su fachada, permitiéndose obras de Reestructuración que no alteren el valor protegido. En los listados, normativa y anexos correspondientes, se recogen estas excepciones.

2.- HOJA DESCRIPTIVA.

La hoja descriptiva consta de los siguientes campos:

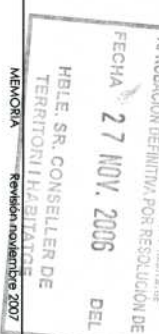
FECHA DE CONSTRUCCIÓN
ADSCRIPCIÓN TIPOLOGICA
LENGUAJE ARQUITECTONICO/ ESTILO
INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA

FECHA DE CONSTRUCCIÓN: Se ha tomado como dato para todos los edificios la fecha que asigna el catastro, fecha que indica el momento en que se ha dado de alta a efectos de contribución urbana como edificio. Se ha podido comprobar que es fiable con las pocas excepciones de los casos en que se paraliza la construcción y se retomó años más tarde constando la fecha inicial, o casos en los que el contribuyente puso varios años sin dar de alta el edificio.

ADSCRIPCIÓN TIPOLOGICA: Se incluye la clasificación según los criterios expuestos en esta memoria.

LENGUAJE ARQUITECTONICO/ ESTILO:

Se ha realizado una clasificación atendiendo únicamente al concepto clásico de "estilo", es decir: la utilización de recursos arquitectónicos, compositivos y/o decorativos que constituyen un lenguaje diferenciado y reconocible constatado y codificado como tal en la historia de nuestra cultura arquitectónica. En la mayor parte de los casos, este "estilo" se limita a la composición/ decoración de las fachadas y sus elementos, y se extiende en ocasiones a los zaguanes. En cambio, escasean las soluciones en planta o sección verdaderamente congruentes o significativas de dichos lenguajes. Los "estilos" listados se corresponden con aquellos mencionados genéricamente en los trabajos de filiación arquitectónica de la edificación del Ensanche.



La clasificación de los "estilos" referidos es la siguiente:

Eclecticismo académico
Eclecticismo Neobarroco o Casticista
Modernismo
Racionalismo – International Style
Escuela de Madrid
Sin adscripción

INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA

Se acompañan una fotografía general del edificio y tres fotografías de detalle. Todas las fotografías se han realizado durante el periodo de redacción del Plan.

3.- HOJA DE ALTERACIONES VOLUMÉTRICAS.

Dentro del apartado de OBRAS ADMISIBLES de la Hoja Normativa, se ha incluido el campo de alteraciones volumétricas como se ha descrito anteriormente. Se ha querido dar un corrección gráfica a las soluciones de incrementos de altura representando el estado actual y la imagen que tendría con la solución propuesta. Se acompaña una descripción de la descomposición de los alzados en partes reconocibles: Planta tipo de cuerpo, última planta y cornisa ó remate. En los gráficos y el texto que se acompaña se define pormenorizadamente la composición permitida.

A través del campo "regularización de díticos", y en función de las características de cada edificio, el presente Plan contempla, la posibilidad de construcción de díticos sobre la última planta existente, mediante la regularización de las construcciones sobre la cornisa, (es decir, trasteros, viviendas de portero y otros habitáculos), convirtiéndolas en locales habitables ó díticos.

11 DOCUMENTACIÓN SOBRE LAS CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Las cubiertas de los edificios protegidos han sido asimismo objeto de análisis. Si bien dicha cubierta no ha sido un elemento reglado unívocamente por los sucesivos ordenanzas hasta la autorización de los díticos bien entrado el siglo XX, entendemos que la configuración actual de la cubierta de los edificios protegidos forma parte constitutiva de su forma, y por tanto requiere cierta regulación.

Para ello se ha elaborado un anexo documental conteniendo una serie de "Fichas de manzana", conteniendo cada una de ellas la planta de cubierta donde se hallan enclavados los edificios protegidos, con restitución de los elementos de cubierta existentes, recogidos a escala 1/1000, y la tipología correspondiente para cada edificio, es decir la disposición de los planos y superficies (Inclinados, planos u otros) que forman dicha cubierta.

Las normas contemplan la preservación de esa particular tipología, si como la proporción aproximada que guardan sus respectivos extensiones superficiales, en el caso posibles actuaciones sobre la cubierta de dichos edificios, particularmente en las obras que contemplan la adecuación de díticos.



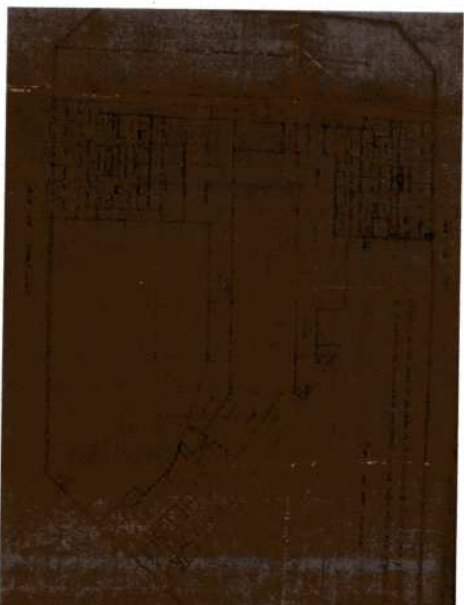
12 ESTUDIO Y COMPILACION DE DOCUMENTACION DEL ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL.

Para elaborar una de las bases para proceder al estudio de la edificación en los términos señalados en anteriores apartados, se ha llevado a cabo un vaciado exhaustivo del Archivo Histórico y Moderno Municipal, del cual se ha extraído la información correspondiente al expediente con la documentación original presentada para la solicitud de licencia. Ello ha permitido disponer de los planos originales, a la vez que ofrece información complementaria sobre algunos aspectos, desde la filiación del proyecto hasta otros no menos interesante, como la fidelidad formal entre proyecto y obra o los vehículos administrativos frecuentemente seguidos por los técnicos o propietarios. Desgraciadamente, dichos archivos no cuentan con la totalidad de los expedientes de los edificios protegidos.

Se ha llevado a cabo una compilación significativa de los planos correspondientes a la citada documentación, la cual se incorpora en el presente Plan como un Anexo.

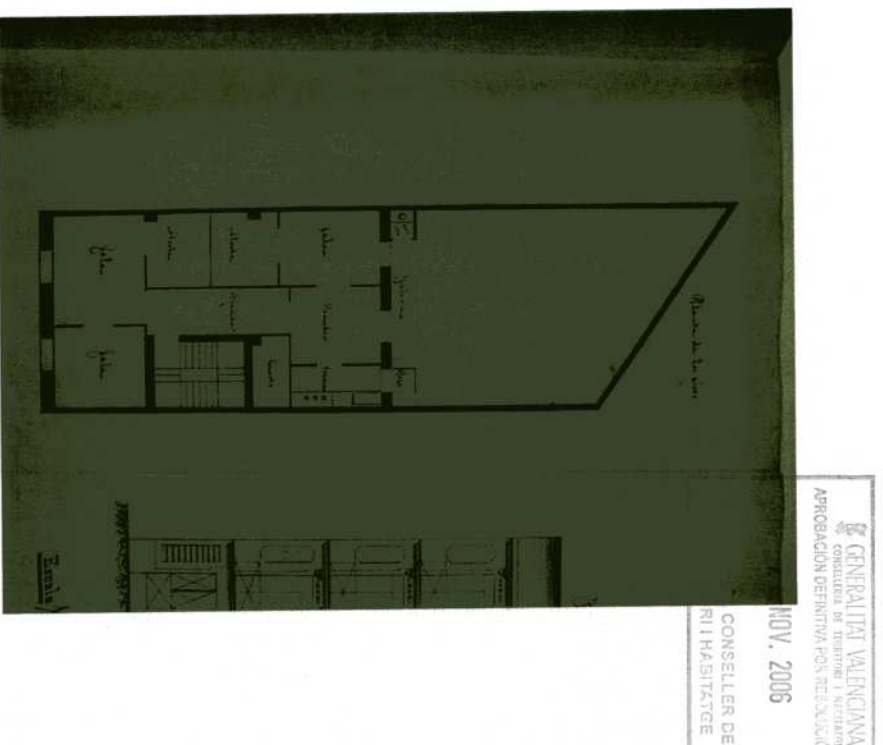
13 USOS Y ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES.

Por lo que se refiere a los usos y actividades a que pueden destinarse los edificios e inmueble del Ensanche objeto del presente Plan, la orientación que éste persigue es la de compatibilizar el Uso Dominante Residencial con todos aquellos usos y actividades terciarios que contribuyan a la conservación y/o recuperación de los edificios protegidos. En este sentido, el Plan se propone en la medida de lo posible flexibilizar la tolerancia respecto a los usos terciarios, garantizando su compatibilidad con el uso residencial, que debe prevalecer como dominante en el ámbito del plan, aun cuando pueda no serlo en un edificio en particular. Se trata de aprovechar al máximo la voluntad de recuperar edificios protegidos que pueda estar eventualmente asociada a estrategias de localización de algunas firmas comerciales. Usos y actividades no residenciales, como los galerías de arte, la exposición y venta de muebles, exposición y venta de libros etc, pueden extenderse a más de una planta de un mismo inmueble.



Calles Taquígrafo Martí, Gregorio Mayans, Gran Vía y Antic Regne.





Expediente de Archivo Histórico Municipal. Taquígrafo Martí nº 10.

14 ADECUACION DE LAS FACHADAS DE LAS PLANTAS BAJAS.

Los plantas bajas de los inmuebles o edificios constituyen uno de los elementos de aquellos más sujetos a transformaciones que ponen en crisis la forma originaria de la fachada. Se trata de locales sujetos a un ciclo de cambio de actividad varias veces superior a las viviendas y locales de plantas superiores.

Es voluntad del Plan establecer un sistema de referencia que regule al menos en los aspectos esenciales, la sistematización de huecos en planta baja, procurando compatibilizar la necesaria flexibilidad de composición que requieren los diversos usos y actividades, con el mantenimiento de unos requisitos mínimos de estructura compositiva y calidad material que permitan percibir la planta baja como parte íntegra del edificio de que se trate. Las normas urbanísticas correspondientes se ocupan de establecer las condiciones en que se fundan aquellos requisitos.

15 SOBRE ALINEACIONES, RASANTES, REDES DE SUMINISTRO Y SERVICIO.

Por lo que se refiere a Alineaciones y Rasantes, el presente Plan Especial establece las existentes como las propias del Plan, para todo el ámbito de ordenación.

Por lo que se refiere a la determinación de las redes de servicio y suministro, el presente Plan Especial de Protección propone el mantenimiento de las existentes. Los planos correspondientes a las redes de servicio y suministro existentes, dada la condición de Suelo Urbano del área ordenada, deben hallarse en la documentación del Plan General vigente.

16 INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA.

El presente Plan Especial ha partido de la confección de un plano informatizado conjunto como base para extraer la información individualizada por parcela. Esta parece ser la base adecuada, tanto por ser la digitalización el mejor y más fiable sistema de reproducción cartográfica, como por sus extensiones en tanto que referencia para la elaboración de los planos del documento y como soporte informático. El detalle de las fuentes y la elaboración planimétrica se encuentra en la descripción de las Fichas de Catálogo.

17 CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/1998 DE PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA: BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.

Para cumplir lo dispuesto en la Ley 4/1998 de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, el presente Plan Especial se ajusta a lo dispuesto en la citada Ley, con relación a los Bienes de Relevancia Local (BRL). En efecto, el Art.46.1 de la Ley señala:

"Son Bienes de Relevancia Local todos aquellos bienes inmuebles que, no reuniendo los valores a que se refiere el artículo 1º de esta Ley en grado tan singular que justifique su declaración como Bienes de Interés Cultural, tienen no obstante significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico."

Consecuentemente, el presente Plan Especial, tras el estudio de los inmuebles y edificios presentes en su ámbito, presenta con carácter de Bien de Relevancia Local los siguientes:

Conjuntos urbanos : **Ámbito del núcleo histórico de Ruzafa**

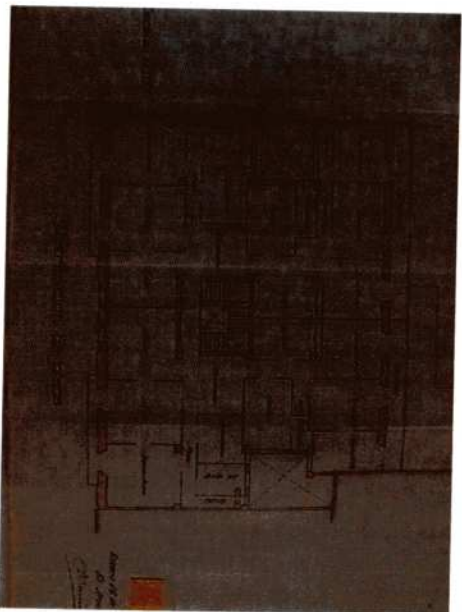
Edificios : **Iglesia de San Valero**
Iglesia de Nª Señora de los Angeles
Escuela de Maestría Industrial
Colegio de Nª Señora de Loreto

Elemento del Espacio Público : **Puente del Ángel Custodio**

Otros inmuebles : **Refugio de la Guerra Civil en subsuelo del CP Balmes**

De conformidad con la citada Ley, estos bienes se hallan incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan, con la expresada calificación de Bienes de Relevancia Local, para su ulterior inscripción en la Sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Además de lo anterior, las Normas del presente Plan Especial contemplan la circunstancia prevista en aquella para el caso de deribos de inmuebles en el ámbito del presente Plan, garantizando la edificación sustitutoria, condicionando ésta a la concesión de la licencia de deribo a la previa obtención de la de edificación.



Expediente de Archivo Histórico Municipal. Gregorio Mayans nº 3.



Asimismo, la concesión de licencias de edificación o demolición, o la ejecución de dichas obras cuando no sea necesaria la licencia municipal, requerirá la previa realización de las actuaciones arqueológicas previstos en el artículo 62 de la citada Ley 4/1998, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

La selección de los edificios y elementos de espacio público a los que el Plan otorga el estatus de Bien de Relevancia Local (BRL) recoge la iniciativa de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, la cual, en el ejercicio de lo dispuesto en la Ley 4/1998 promovió, mediante informe de 1 de abril de 2004, la declaración de BRL entre otros, para los inmuebles citados.

Por lo que se refiere al conjunto urbano formado por el núcleo histórico de Ruzafa, su particular configuración morfológica, fruto de su incorporación a la trama regular del Ensanche según el Plano de 1909 y sucesivos, añaden circunstancias especiales para la conservación y protección de los edificios y del ambiente urbano. En este sentido se propone que, con posterioridad a la declaración como BRL, se proceda al redacción de un Plan Especial de desarrollo muy pormenorizado.

En tanto esta circunstancia no se cumpla, es decir, hasta la aprobación de dicho Plan Especial del BRL "Núcleo histórico de Ruzafa", serán de aplicación las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan.

La delimitación del núcleo histórico de Ruzafa como BRL, a los efectos de lo anterior, está determinada por los ejes de la Gran Vía de Germonías, y de las calles Cádiz, Los Centelles-Matos Perelló y Pintor Salvador Abril, formando un polígono cerrado que recoge el ámbito ordenado originalmente por el Plano de Ensanche de 1909 y sucesivos.



18 EXTREMOS DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA Y OTROS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS SOBRE LOS QUE INCIDE EL PRESENTE PLAN ESPECIAL PEP-2, "RUSSAFA SUD-GRANVIA."

El presente plan Especial deja sin aplicación, dentro del ámbito delimitado para él, el contenido de la Sección Segunda del Capítulo Tercero de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, desde el Artículo 3.61 hasta el Artículo 3.74, siendo sustituidos a efectos normativos, por las Fichas Catálogo y las Ordenanzas del presente Plan Especial.

Asimismo, quedan sin efecto las indicaciones relativas a los "elementos protegidos", marcados con la trama correspondiente en planos del PGOU que comprenden el ámbito del presente Plan, y que se hallan contenidos en las folios "C" del PGOU nº 34, 35, 40 y 41, siendo sustituidos, a los efectos de identificación, localización y otros determinaciones relativas a los elementos protegidos, por los planos normativos del presente Plan Especial y aquéllos que forman parte de cada Ficha-Catálogo.

Por último, existe otro documento urbanístico cuyos determinaciones afectan a una parte de los edificios comprendidos en el ámbito del presente PEP-2. Se trata del Plan de Reforma Interior del Ámbito A-4-1 "Actuación Urbanística Parque Central", tramitado como Homologación Sectorial Modificativa del Plan General de Valencia - Sector Centro y Sur. Este documento determinará la formalización de la fachada constitutiva del entorno del futuro Parque Central.

El presente PEP-2 establece un régimen específico para los edificios contenidos en el área en la que los límites físicos de ambos documentos se solapan, sin perjuicio de lo cual, dicho régimen pueda ser modificado desde la aprobación definitiva del mencionado PRI.

En Valencia, a 21 de julio de 1.999
(texto revisado y actualizado en marzo 2005, noviembre de 2006. Última revisión y actualización en noviembre de 2007)

Fdo.:

L. A. de Amiño

L. Perdigón

G. Almazán