

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

**DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR**

**DEL BARRIO DE LA SEU-XEREA**

**EN EL ÁMBITO**

**DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1**

## **DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

### **1 MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1 ÁMBITO
- 1.2 ESTADO ACTUAL
- 1.3 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ÁMBITO
- 1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.5 LEGISLACIÓN VIGENTE
- 1.6 DE LA CONFIGURACIÓN DE LA TRAMA HISTÓRICA
- 1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO

### **PLANOS DE INFORMACION**

- I.01.- CARTOGRAFÍA ANTIGUA
- I.02.- PLANO CATASTRAL
- I.03.- PEPRI VIGENTE- PROTECCIONES
- I.04.- PEPRI VIGENTE- RÉGIMEN URBANÍSTICO- EDIFICACIÓN Y GESTIÓN
- I.05.- PEPRI VIGENTE- RÉGIMEN URBANÍSTICO- USOS
- I.06.- PEPRI VIGENTE- ENTORNOS BIC

### **2 MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1 ALTERNATIVA POSIBLE AL DISEÑO PROPUESTO
- 2.2 ORDENACIÓN PROPUESTA POR ESTE LICITADOR
- 2.3 ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y A LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
- 2.4 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES
- 2.5 INCIDENCIA EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXISTENTE.
- 2.6 ANEXO:

### **3 ANEXO: DOCUMENTACIÓN CATASTRAL RELATIVA A LA PARCELA EN CALLE ESPADA 12**

## DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

### **3 NORMAS URBANISTICAS**

- Norma 1º NORMATIVA DE APLICACIÓN GENERAL
- Norma 2º EDIFICABILIDAD
- Norma 3º ALINEACIONES Y PROFUNDIDADES EDIFICABLES
- Norma 4º CALIFICACIÓN DEL REFUGIO
- Norma 5º USOS
- Norma 6º CONDICIONES MORFOLÓGICAS DE LAS PARCELAS
- Norma 7º CATALOGACIÓN DEL REFUGIO
- Norma 8º RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN EL REFUGIO

### **PLANOS DE ORDENACION**

- O.01.- SITUACION
- O.02.- PROTECCIONES
- O.03A.- CALIFICACIÓN, USOS Y EDIFICABILIDAD. ALTERNATIVA A
- O.03B.- CALIFICACIÓN, USOS Y EDIFICABILIDAD. ALTERNATIVA B
- O.04.- COTAS Y RASANTES
- O.05.- VOLUMETRÍA

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1 ÁMBITO**

Este documento, que modifica el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de La Seu-Xerea, afecta exclusivamente a la Unidad de Ejecución nº1 de dicho documento.

Esta Unidad de Ejecución es un pequeño enclave de 1.178,46 m<sup>2</sup> que abarca las parcelas recayentes al lado Oeste de la calle Espada, entre la calle José Iturbi y poco antes de la plaza de Tetuán. El Catastro ha reconocido recientemente que una superficie de 9,6m<sup>2</sup> fuera del ámbito recogido en las bases particulares, pertenece a la parcela del edificio de calle Espada 12. Se redelimita el ámbito incluyendo la totalidad de la superficie de la parcela en el ámbito de la unidad, ya que no hacerlo supondría dejar dicha superficie sin posibilidad de constituirse en parcela al no cumplir los requisitos mínimos para ello.

### **1.2 ESTADO ACTUAL**

Se trata de una de las pocas zonas que conserva los antiguos trazados viarios del casco antiguo de la ciudad, apreciables con su misma geometría en documentos históricos tan relevantes como los planos de Antonio Mancelli y del Padre Tosca.

En este último plano aún puede apreciarse con claridad la multitud de jardines y patios que existían entre las edificaciones. También en nuestro ámbito puede apreciarse la existencia de un patio arbolado tras las casas que recaen a la calle José Iturbi.

La edificación existente se encuentra muy degradada y carece de interés arquitectónico alguno, salvo por la presencia de un refugio antiaéreo construido durante la guerra civil. La siguiente foto corresponde al edificio sito en calle Espada 6, que fue derribado. El edificio sito en calle Espada 12 se mantiene en ordenación hasta el final de su vida útil.



Las traseras de los edificios que lindan con la unidad contribuyen de manera especial en crear una deteriorada imagen del ámbito, no solo por su pésimo aspecto, sino también por su descompensada escala volumétrica en relación con el reducido tamaño de la unidad. De hecho, la elevada altura de los edificios que envuelven la unidad convierte el ámbito en una especie de hoya que impide que cualquier visual desde el interior supere el medio centenar de metros.

Hay que añadir al análisis del ámbito que existen dos cortos callejones sin salida que conforman la trama urbana actual. Sobre ellos recaen luces y vistas no solo de locales propios del ámbito, sino también de



viviendas ajenas a la unidad; algo que también sucede a lo largo de las traseras de los inmuebles de la calle José Iturbi.



Por ella discurren todas las instalaciones correspondientes a los servicios urbanísticos habituales. No obstante, dentro de las funciones de la programación se encuentra la de actualizarlos para cumplir la

normativa vigente, poder suministrar a un numero de viviendas distinto al actual y reponer las líneas que deban ser eliminadas temporalmente en razón de las obras a realizar.

### 1.3 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ÁMBITO

La zona se encuentra en suelo urbano consolidado, salvo alguna parcela todavía por edificar.

Su superficie es totalmente plana, aunque existe un ligero desnivel entre la calle José Iturbi y Tetuan, esta última a menor cota.

Se desconocen las características del subsuelo. Es presumible la existencia de capas superiores formadas por estratos y lentejones de gravas y arenas. Y posiblemente un elevado nivel freático.

Puesto que la antropización es total, no existe ningún aspecto ambiental o natural que deba ser objeto de análisis previo. No obstante, puesto que existen algunos ejemplares de arbolado, plantado o espontáneo, se ha realizado un estudio de arbolado redactado por técnico competente que se inserta en el Proyecto de Urbanización.

### 1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

El **planeamiento vigente** en la zona es el siguiente:

- El **Plan General** de Ordenación Urbana de la ciudad de Valencia aprobado definitivamente en fecha 28 de septiembre de 1988 (BOP de 14-01-89)
- El **Plan Especial** de Protección y Reforma Interior del Barrio La Seu-Xerea aprobado definitivamente en fecha 18 de diciembre de 1992 (BOP nº 48 de 26-11-93).

o Determinaciones:

<b>Área de Calificación Urbanística:</b>	Barri Històric de la Seu-Xerea.	
<b>Subárea sistemas locales dotacionales:</b>	EL, Espacios Libres públicos.	
<b>Superficie del Ámbito de la UE1:</b>	1.178,46 m <sup>2</sup> .	
<b>Edificabilidad:</b>	2577,77m <sup>2</sup>	
<b>Figura de Gestión:</b>	Expropiación	
<b>Condiciones de la edificación</b>		
Generales:	Las que establece el PGOU	
Particulares:		
Usos	Global:	Residencial plurifamiliar (Rpf)
	Prohibidos:	Comerciales (Tco.2 y 3) Campamentos (Tho.2) Recreativos ((Tre.2, 3 y4) Industias (Ind.2 y3) Almacenes (Alm.2 y 3) Dotacionales varios Aparcamientos al aire libre Los no prohibidos.
	Permitidos:	
Superficie de parcela :		≥60m <sup>2</sup>
Dimensión linde frontal parcela:		≥4m
Forma de la parcela:		Inscribible rectángulo 4x8m No formar ángulo inferior a 60º
Profundidad edificable:		La señalada en el plano de régimen urbanístico.
Alturas	Tolerancia:	Ninguna sobre el definido.
	Cornisa:	1 planta = 4,20 3 plantas = 10,40 4 plantas = 13,50
Cubiertas.		Inclinadas a dos aguas iguales. Pendiente entre 30% y 40% No sobresaldrá ningún cuerpo. Tejada al menos ¼
Cambras o desvanes:		Por encima de la cornisa. Sirviendo a la vivienda inferior Con acceso por ella.
Porcentaje de cuerpos salientes:		60% de plantas x long fachada Espesor < 15cm
Entreplantas:		No
Dotación de aparcamientos:		Las del PGOU (art 5.131 a 5.138) 1 plaza/vivienda.....en Rpf 1 plaza/100m <sup>2</sup> .....en Tco En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

o Normas de Protección del Patrimonio Cultural

6.1.1 Patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental

- a) Edificios y conjunto de interés arquitectónico, urbanístico y ambiental
- b) **Tramas urbanas en las que se inscriben los anteriores elementos, que deben ser conservadas sin menoscabo de las operaciones de reforma que para la consecución de espacios públicos sean necesarios.**



- **Modificación parcial del PEPRI** aprobado por acuerdo plenario en fecha 31 de mayo de 2002 y 26 de junio del mismo año (BOP de 05-02-03) que modifica la ficha de la UE1. Su ficha establecía lo siguiente:

**UE LA SEU-XEREA 1**

IDENTIFICACIÓN	UE 1
DENOMINACIÓN	Unidad de ejecución La Seu-Xerea 1
SITUACIÓN	c/ LA Espada C/ Músico José Iturbi
FORMA DE GESTIÓN	Directa o Indirecta

DATOS CUANTITATIVOS

SUPERFICIE PRIVADA INICIAL	1.122 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL	1.248 m <sup>2</sup>
SUELO EDIFICABLE PRIVADO	649 m <sup>2</sup>
SUELO DE EQUIPAMIENTOS	
SUELO DE ESPACIOS LIBRES	442 m <sup>2</sup>
SUELO DE VIALES	157 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO DOTACIONAL	599 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.594 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD MEDIA	2,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MEDIA NETA (sobre superficie privada inicial)	2,31 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

CONDICIONES DE URBANIZACION

El espacio libre recibirá un tratamiento peatonal, con exclusión del aparcamiento de vehículos.

Entre las obras de urbanización se incluirá el enterramiento de las canalizaciones de suministro de infraestructuras. Asimismo incluirán el tratamiento, enfoscado y pintado de los muros medianeros que queden vistos.

El programa incluirá ficha individualizada del refugio antiaéreo existente en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>
- Longitud de todos y cada uno de sus lindes frontales: 4 m
- Debe poder inscribirse un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados coincidirá con la alineación exterior.
- Los lindes laterales no podrán formar un ángulo interior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior, excepto cuando limiten con una edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

- La Unidad se encuentra en el Área de Vigilancia Arqueológica1.
- El Conjunto Histórico “Ciutat Vella” fue declarado **Bien de Interés Cultural** por decreto 57/1993 de la GV de 3 de mayo (DOGV nº 2020 de 10-05-93).
- La programación establecida en las **Bases Particulares Regulatoras del Concurso** para la selección y adjudicación del Programa (Expte.: 3502 266 2007) aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 27 de febrero de 2009 (DOCV nº 5989 de 06-04-2009) aporta un cuadro de los parámetros urbanísticos más destacables (según base cartográfica municipal):

	Suelo (m2s)	Edificabilidad (m2t)
Espacios Libres	461,55	
Red viaria	72,47	
Tot Dominio Público	534,02	
Residencial	644,44	2.577,77
<u>Tot Dominio Privado</u>	<u>644,44</u>	<u>2.577,77</u>
Tot. Àmbito	1.178,46	2.577,77

Indices	(m2s/m2s)	(m2t/m2t)
Suelo dotacional	0,4532	
Edificabilidad Bruta		2,1874
Edificabilidad residencial		2,1874

La alternativa deberá aportar Modificación del PEPRI con los criterios siguientes:

- El suelo será calificado como RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- Se propone uso DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL para el volumen del refugio.
- Se propone uso RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR para el volumen edificable sobre el refugio.
- Se aportará propuesta de Ordenación Pormenorizada.
- Podrá materializarse edificación privada sobre la parcela.
- Recuperar la trama histórica.
- El concepto de Espacio Libre debe entenderse como viales peatonales con acceso de vehículos de emergencia.
- Se aportará Ficha de Catálogo del Refugio, según el modelo de Bien de Relevancia Local Individual.

Condiciones de la parcela privada:

- Superficie de parcela :  $\geq 60\text{m}^2$  (el Refugio es parc mínima)
- Dimensión linde frontal parcela:  $\geq 4\text{m}$
- Forma de la parcela: Inscribible rectángulo 4x8m
- No formar ángulo inferior a  $60^\circ$

Condiciones de Urbanización:

- Solución coherente con las del entorno.
- Espacio libre peatonal sin aparcamientos en superficie.
- Pavimentos permeables de piedra caliza 20x20.
- Arbolado para obtener el 60% con sombra.
- Identificar arbolado y justificar actuación.
- Incluir capa de tierra de 1m sobre techo sótano.
- Las instalaciones del sótano en la vertical de los edificios.
- Se autorizará acceso peatonal desde calle.
- Las Instalaciones se situarán sobre la losa. Podrá solicitarse a las suministradoras que perimetren el ámbito.
- El Trafo estará en parcela privada.
- Se aportará estudio de control de calidad.
- Los derribos se incluirán en el estudio de seguridad y salud. Se incluirá con detalle en la memoria del proyecto de urbanización.
- Plan de obras.
- Es gasto variable los informes y trabajos arqueológicos.

## 1.5 LEGISLACIÓN VIGENTE

La **legislación vigente** aplicable es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (BOE nº 154, de 26 de junio de 2008)
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (DOGV nº 5167 de 31-12-05). Modificada por la Ley 14/2007, de 26 de diciembre, DOCV nº 5669, de 28 de diciembre de 2007. Modificada por Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, DOCV nº 5795, de 30 de junio de 2008. Modificada por la Ley 16/2008
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (DOGV nº 5264 de 23-05-06). Modificado por: el Decreto 36/2007, Decreto 46/2008 y Decreto-Ley 1/2008
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (DOGV nº 4788 de 02-07-04). Modificado el Capítulo IV y artículo 95.3 por la Ley 14/2007, de 26 de diciembre de 2007.
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 5325 de 16-08-06).

## 1.6 DE LA CONFIGURACIÓN DE LA TRAMA HISTÓRICA

Puesto que en las condiciones genéricas que se establecen en las bases del concurso para el desarrollo de la unidad se incluye el criterio de recuperación de la trama histórica, deberá tenerse en cuenta, no solo la existencia de elementos significativos de la memoria histórica, como es el refugio, sino también la morfología viaria que organiza el ámbito.

Los primeros datos de la estructura de la unidad proceden del plano de Antonio Mancelli del año 1608 en el que ya se observa claramente definida la misma configuración que dispone actualmente: doble ángulo con dos callejones tipo “atzucacs” ramificados a partir del brazo central.

La misma estructura se puede apreciar en el famoso plano del Padre Tosca de 1704.



Obsérvese en el plano del Padre Tosca la gran cantidad de espacios libres, arbolados o no, mezclados entre la trama edificada. Se puede apreciar que entre la calle Espada y José Iturbi también hay patios ajardinados.

Si entre las exigencias del concurso para desarrollar el programa se encuentra la de mantener la trama histórica, es evidente que estos aspectos mencionados deberán ser tenidos en cuenta en su justa medida.

## 1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO

Dentro de la unidad, la propiedad se organiza en 11 parcelas de diverso y pequeño tamaño, según se indica en el siguiente cuadro:

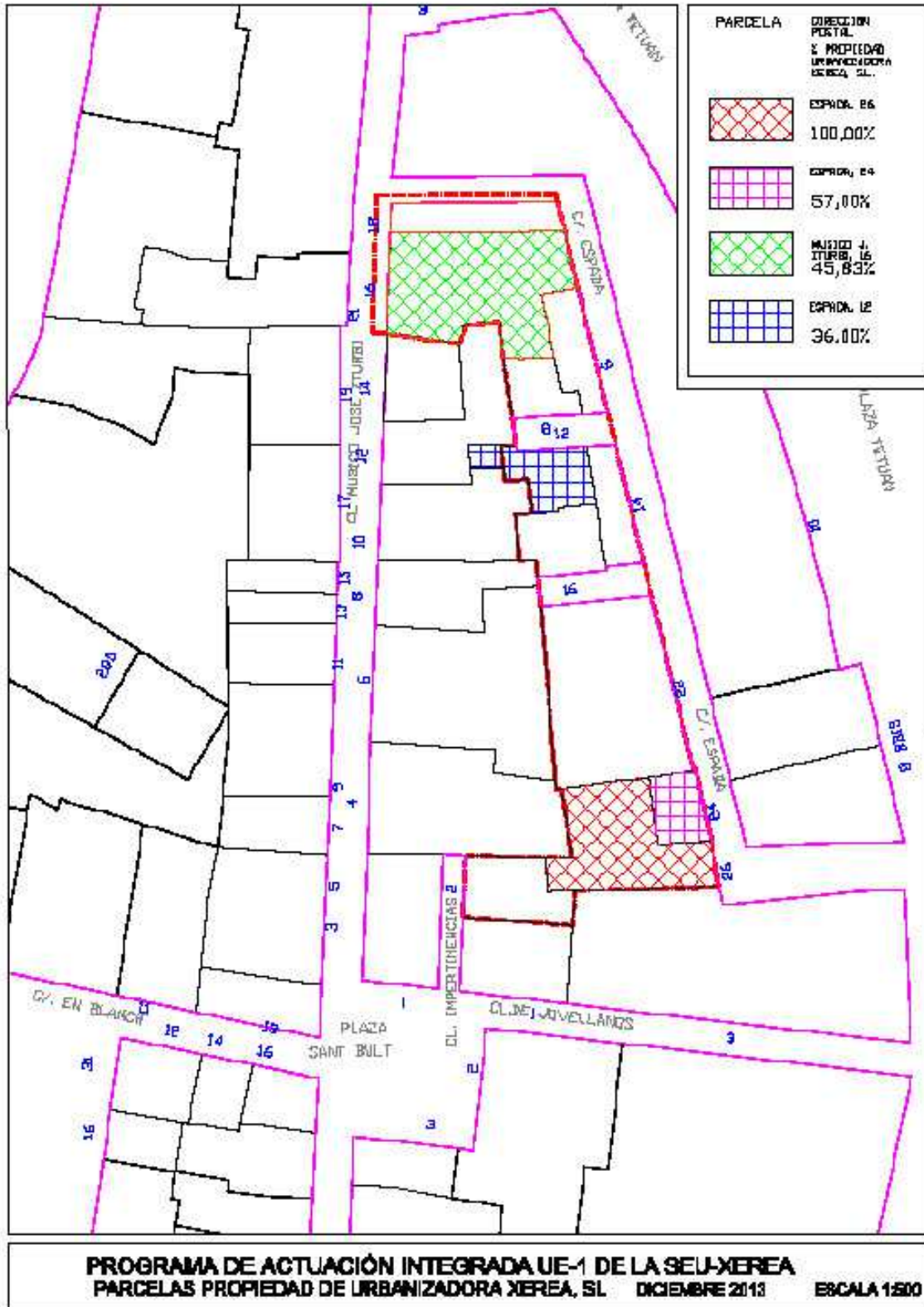
DIRECCIÓN	Nº REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
JOSE ITURBI, 16	6230420YJ2763A	223,64
JOSE ITURBI, 18	6230401YJ2763A	56,92
ESPADA, 6	6230402YJ2763A	53,83
ESPADA, 8	6230403YJ2763A	39,9
ESPADA, 12	6230404YJ2763A	54,4+9,6
ESPADA, 14	6230405YJ2763A	48,2
ESPADA, 16	6230406YJ2763A	61,3
ESPADA, 22	6230407YJ2763A	267,36
ESPADA, 24	6230408YJ2763A	42,31
ESPADA, 26	6230409YJ2763A	151,06
IMPERTINENCIAS, 2	6230412YJ2763A	73,62

Estas propiedades, en la medida de lo que ha podido averiguar Urbanizadora Xerea, ya que los datos que refleja el Catastro y la realidad, difieren, se divide en un número total de 44 propietarios, es decir Urbanizadora Xerea y 43 más, a expensas de ulteriores comprobaciones.

La superficie de la parcela de Espada 12 se divide en dos partes, la incluida en el ámbito de las bases particulares, y la reconocida por Catastro perteneciente a Espada 12, que previamente había sido erróneamente atribuida a la parcela situada en calle Músico José Iturbi 12.

De un modo grafico la distribución en parcelas se puede ver en el plano catastral I02.

Estando la propiedad de Urbanizadora Xerea reflejada en el siguiente croquis





## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 ALTERNATIVA POSIBLE AL DISEÑO PROPUESTO

De entre las alternativas de ordenación preexistentes, se encuentra la que aparece en la documentación del PEPRI y la que se propone en el concurso para el desarrollo del programa, que es la siguiente:

**A) LA PREVISTA EN LA ÚLTIMA MODIFICACIÓN DEL PEPRI**, en tramitación, con el fin de catalogar el refugio existente en la calle Espada, 22 y asignarle un uso dotacional público.

Las características de esta propuesta son las siguientes:

- 1) Ensancha la calle Espada aunque de una manera incompleta: el frente del refugio se mantiene con el mismo ancho de calle en todo su frente.

**Consecuencia: la protección del refugio produce un retranqueo en la alineación Oeste de la calle ensanchada, con su correspondiente pérdida de efectividad.**

- 2) No mantiene la trama histórica que está documentada desde los planos de Mancelli y del Padre Tosca, al ampliar la calle en todos sus tramos y eliminar los dos “atzucacs” existentes.

**Consecuencia: Se pierde la memoria histórica del trazado primitivo y va en contra de los criterios preestablecidos en el PEPRI.**

- 3) Las traseras del edificio en calle Músico José Iturbi, 12, tienen balcones y tratamiento de fachada recayente a las traseras de los solares de esta unidad.

**Consecuencia: Al tener que retirar la edificación para mantener las luces y vistas del edificio José Iturbi,12 (exterior al ámbito de nuestra UE), queda un fondo edificable muy reducido, (en esta zona de la calle Espada queda escasamente 3 m de anchura), inútil para cualquier uso.**

## 2.2 ORDENACIÓN PROPUESTA POR ESTE LICITADOR

La ordenación objeto del presente documento es el reflejo de las Bases Particulares y lo informado hasta el momento por los servicios competentes. Debido al reconocimiento por parte del Catastro de un aumento en la superficie de la parcela de Espada 12, que previamente estaba erróneamente medida, se modifica consecuentemente la superficie del ámbito.

En cuanto a la **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**:

- 1) Se establece la protección del refugio, su uso dotacional público y, por tanto su cesión a la Administración.
- 2) La superficie total del ámbito se incrementa en 9,46m<sup>2</sup>. Se mantienen los índices de edificabilidad bruta y edificabilidad residencial, aumentando la superficie edificable.

En cuanto a la **ORDENACIÓN PORMENORIZADA**:

- 1) Se mantiene el trazado actual de la calle Espada, su ancho y los dos “atzucacs” existentes, exceptuando el ensanchamiento a modo de replaza introducido en el tramo de la calle Espada que entronca con calle Músico José Iturbi.

**Consecuencia: Se consigue respetar la trama histórica existente, uno de los objetivos del planeamiento de desarrollo en el Centro Histórico.**

Con el fin de mejorar la accesibilidad de vehículos de emergencia a la misma se propone **ensanchar** hasta los 10m el tramo inicial de la calle Espada desde la calle Músico José Iturbi.

No se mejoraría el soleamiento de la calle si ésta se ensancha tal como estaba previsto, debido a la gran altura y al elevado nº de plantas de los edificios que, recayentes sus fachadas principales y accesos a la plaza de Tetuán, forman el paramento de la calle Espada opuesto al de la UE.

- 2) Se establece la protección del refugio con uso dotacional público. Se prevé la edificación privada sobre el refugio, considerando dos posibles situaciones, ya que no se ha podido obtener información fidedigna sobre el volumen del mismo. En la alternativa A, se considera que la cota superior del forjado del refugio se sitúa por encima de la línea de rasante, por lo que se dotará de acceso a la edificabilidad privada sobre el refugio a través de la parcela vecina. En la alternativa B, se considera que solamente sobresalen de la rasante una altura los volúmenes correspondientes a las escaleras de acceso al refugio, pudiéndose acceder a la edificabilidad privada de la parcela desde la calle.

Una vez designado como agente urbanizador, Urbanizadora Xerea realizará los estudios pertinentes para esclarecer la volumetría del refugio y adoptar o modificar, si fuese necesario, cualquiera de las alternativas propuestas.

**Consecuencia: Se cumple lo exigido por el acuerdo plenario por el que se convocó el concurso para el PAI que nos ocupa.**

- 3) Se da solución a las ventanas y balcones que actualmente tienen derechos de luces y vistas, situadas en la fachada trasera del edificio exterior al ámbito de actuación y que tiene su entrada por la calle del Músico José Iturbi, 12.

**Consecuencia: Actualmente recaen al ámbito de la UE. Con la solución propuesta la fachada trasera será visible y recuperará su condición de fachada, al diseñarse un espacio libre privado que permite mantener sus luces y vistas.**

- 4) El edificio sito en calle Espada 12 se mantiene en ordenación, por lo que no se derribará hasta el final de su vida útil. La manzana en la que se inserta tiene una tipología de manzana cerrada edificable hasta cuatro alturas. Al derribar el edificio, se podrá edificar según lo establecido en el plano de ordenación O03 (alternativa A o B).

## **2.3 ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y A LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**

El Plan Especial de Protección que se pretende modificar no incluye DEUTs puesto que se trata de un documento anterior a la legislación urbanística que las exige.

No obstante, se puede entender que pertenecería al cuerpo de directrices lo siguiente:

- El mantenimiento de la trama urbana histórica: De hecho, el diseño urbano propuesto ha tratado de conservar el dibujado en los planos del Mancelli y Tosca.
- No obstante, se mantiene la replaza que existe en el actual PEPRI en el entronque entre calle Espada y Músico José Iturbi.
- En las normas del PEPRI se ordena tratar de mantener cualquier elemento arquitectónico digno de ser protegido, aun no estando incluido en la relación establecida en él. Para eso se ha procedido a catalogar el refugio de la guerra civil, por un lado, y a calificarlo urbanísticamente como dotacional.

En relación con las **FICHAS** de planeamiento y gestión, tampoco se establecen en el PEPRI, pero es cierto que en las BBPP de la programación hay un cuadro que determina los parámetros urbanísticos exigibles; parámetros que en esta propuesta se cumplen.

## 2.4 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

Se acompaña cuadro comparativo entre las condiciones de las Bases Particulares y las propuestas en el modificado.

Se propone la modificación de la superficie del ámbito, así como de la superficie edificable, atendiendo a la modificación realizada por Catastro, en la que se reconoce un aumento de superficie de 9,6m<sup>2</sup> (9,47m<sup>2</sup> según la medición realizada sobre parcelario, que será la superficie añadida).

DATOS GENERALES	BASES PARTICULARES	PROPUESTA
Superficie Unidad	1178,46 m <sup>2</sup>	1187,82
Dominio privado	644,44	945,63(1)
Edificabilidad TOTAL	2577,77	2598,24
Índice de edificabilidad	2,1874	2,1874

EDIFICABILIDAD PROPUESTA	Alternativa A	Alternativa B
Edificabilidad Total	2597,95 m <sup>2</sup> t	2593,99 m <sup>2</sup> t
Índice de edificabilidad residencial	2,1871	2,1838

DOMINIO PÚBLICO	BASES PARTICULARES	PROPUESTA
Espacio libre	461,55	
Red viaria	72,47	242,19
Servicio público*		267,36(1)
TOTAL Dominio Público	534,02	509,55
Índice de suelo dotacional(2)	0,4532	0,4290

(1) La superficie de la parcela del refugio (267,3m<sup>2</sup>) se considera suelo dotacional y privado.

## 2.5 INCIDENCIA EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXISTENTE Y EN LA POBLACIÓN.

La edificación existente en el interior de la unidad se circunscribe a los siguientes inmuebles:

<b>Edificio sito en calle Espada, 12</b> Ref. Catastral: 6230404YJ2763A PB: dos locales PI1: 2 viviendas PI2: 2 viviendas PI3: 2 viviendas Sup. Suelo: 53 m <sup>2</sup> Sup. Construida: 279 m <sup>2</sup> Antigüedad: 1890	<b>Edificio sito en calle Espada, 8</b> Ref. Catastral: 6230402YJ2762A PB: local Sup. Suelo: 40 m <sup>2</sup> Sup. Construida: 23 m <sup>2</sup> Antigüedad: 1910
---	---

El inmueble sito en calle Espada 8 se encuentra en malas condiciones de conservación, siendo utilizado en la actualidad como centro de transformación. Se prevé el traslado del centro de transformación según lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización, tras lo cual se demolerá el edificio.

El edificio de Espada 12 seguirá en uso hasta el final de su vida útil, momento en el cual se podrá edificar en el solar resultante según las directrices de la ordenación pormenorizada.

No se encuentra entre los planteamientos de este programa el desarrollo de ninguna promoción de viviendas de protección oficial, salvo lo que establece la ley para el exceso de aprovechamiento de cesión municipal.

Valencia, mayo de 2015

El Arquitecto,

Fdo.: Jorge Vasco Berzosa Devís

Colegiado nº 10763 COACV

### 3 NORMAS URBANÍSTICAS

A los efectos de la modificación que se propone, se han desarrollado las siguientes normas particulares para este ámbito:

#### **Norma 1º.- NORMATIVA DE APLICACIÓN GENERAL**

A los efectos de esta Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio La Seu-Xerea, serán de aplicación todas las normas aprobadas por el Ayuntamiento en pleno de fecha 18 de diciembre de 1992, salvo las que se especifican a continuación.

#### **Norma 2º.- EDIFICABILIDAD**

En los planos de Ordenación se establece el número de plantas edificables, cuya altura de cornisa se ceñirá a lo que determinan las normas del PEPRI.

#### **Norma 3º.- ALINEACIONES Y PROFUNDIDADES EDIFICABLES**

Se definen en el plano de ordenación O04.

#### **Norma 4º.- CALIFICACIÓN Y USOS**

En cuanto a los usos dominantes y compatibles aplicable al ámbito de la unidad se estará a lo dispuesto en los artículos 5.2 y 5.3.2 del PEPRI, siendo el uso global o dominante el **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Rpf)**.

Ante la existencia de un refugio antiaéreo en el ámbito, cuya ficha individualizada se adjunta para su catalogación como Bien de Relevancia Local, se compatibilizará el uso dominante **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Rpf)**, con el uso compatible **DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL** que se aplicará en todo el volumen del refugio.

#### **Norma 5º.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS DE LAS PARCELAS**

Para la parcela del refugio antiaéreo, se considera parcela mínima a la superficie que posee actualmente el mismo, estimada en 267 m<sup>2</sup>.

#### **Norma 6º.- CATALOGACIÓN DEL REFUGIO**

Se aporta ficha individualizada de Catálogo, proponiendo la catalogación del Refugio Antiaéreo existente en la calle Espada como Bien de Relevancia Local (BRL), con nivel de protección integral en todo su volumen, y uso Dotacional Educativo-Cultural.

**Norma 7ª.- RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN EL REFUGIO**

Para el refugio sito en la calle Espada, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística respecto a los bienes catalogados, a las normas de protección contenidas en el PEPRI de Seu-Xerea, a las especificadas en su ficha individualizada del Catálogo de Seu-Xerea y a las Bases Particulares reguladoras del concurso de selección y adjudicación del PAI para el desarrollo de la UE1 del PEPRI del barrio de la Seu-Xerea.

El régimen de intervención viene definido en las ordenanzas del PEPRI del Barrio de Seu-Xerea. Art. 6.6.2.a) y el 6.10.

Se podrá edificar sobre el volumen del Refugio hasta alcanzar cuatro plantas, según lo dispuesto en los Planos de Ordenación (O03 alternativas A o B). La sobreedificación tendrá uso Residencial Plurifamiliar. El Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta el aumento de costes que conllevará, en su caso, la edificación a construir sobre el refugio, elemento a mantener como consecuencia de su catalogación, fijando al efecto los oportunos coeficientes correctores, así como la incidencia que su mantenimiento pudiera ocasionar con relación al posible aparcamiento a construir en el subsuelo. Los propietarios del refugio tendrán derecho a que se les indemnice el valor de la construcción de su finca originaria con cargo a la actuación.

Valencia, mayo de 2015

El Arquitecto,

Fdo.: Jorge Vasco Berzosa Devís

Colegiado nº 10763 COACV