PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 DEL SUELO URBANO DE VALENCIA

**“ E X A R C H S ”**

# PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4

EN EL BARRIO DE VELLUTERS (CHP-141) DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

DOCUMENTO Nº 1: DOCUMENTACIÓN ESCRITA

**JULIO 2005**


PROMOTOR:

**EZEQUIEL FERRANDO ABAD**

Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

AUTOR DEL PROYECTO:

**GIULIANO BRESCACIN**

# ÍNDICE DEL P.R.I.M.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. 4
"EXARCHS". BARRIO DE VELLUTERS - VALENCIA

JULIO 2005

EZEQUIEL FERRANDO ABAD
Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

# ÍNDICE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

# DOCUMENTACIÓN ESCRITA

## A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA


### 01. MEMORIA INFORMATIVA.

#### 1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS. (ART. 66.2 R.P.C.V.)

1.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
- 1.1.1 GEOLÓGICAS.
- 1.1.2 TOPOGRÁFICAS.
- 1.1.3 CLIMÁTICAS.
- 1.1.4 HIDROLÓGICAS.
- 1.1.5 ARQUEOLÓGICAS. (ART. 62 LEY DE PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO)

1.2 USOS PRESENTES EN EL SUELO.
- 1.2.1 VEGETACIÓN. ESTADO Y PRODUCTIVIDAD.
- 1.2.2 EDIFICACIONES. IDENTIFICACIÓN, ESTADO Y ACTIVIDAD.
- 1.2.3 INFRAESTRUCTURAS.

1.3 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

#### 2 CONDICIONES INSTITUCIONALES. (ART. 66.3 R.P.C.V.)

2.1 CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN ORDEN A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.
- 2.1.1 EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1988.
- 2.1.2 EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE VELLUTERS DE 1991.
- 2.1.3 LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE VELLUTERS DE 2004.

2.2 ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.

2.3 OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. DOGV 17 MARZO 1999.

### 02. ANEJO I. ENTORNO B.I.C. DE LA IGLESIA DE LOS SANTOS JUANES.03.

### 03. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 1 JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA. (ART. 85.A.A R.P.C.V.)

1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.

1.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ENTORNO.

1.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
- 1.3.1 LA TRAMA URBANA.
- 1.3.2 PUESTA EN VALOR DE LA ARQUITECTURA MONUMENTAL.

#### 2 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. (ART. 67.B R.P.C.V.)




EZEQUIEL FERRANDO ABAD

2.1 JUSTIFICACIÓN DE QUE LA REFORMA PRETENDIDA RESPETA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. (ART. 85.A.B R.P.C.V.)
2.2 FICHA DE PLANEAMIENTO.
2.3 FICHA DE GESTIÓN.

**3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA LAS MAGNITUDES PROPIAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL SECTOR.** (ART. 67.C R.P.C.V.)
3.1 CONDICIONES DE USO.
3.2 RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
3.3 PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.
3.4 PLAZOS Y COMPETENCIAS.
3.5 APROVECHAMIENTO MEDIO.
3.6 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD. (ART. 79.1 Y 101.B.B R.P.C.V.)

**4 INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.** (ART. 75.A R.P.C.V.)
4.1 CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS.
4.2 PREVISIÓN DE MEDIDAS EN DEFENSA DE LOS INTERESES DE LA POBLACIÓN AFECTADA.
4.3 PREVISIÓN DE MEDIOS PARA GARANTIZAR LA EJECUCIÓN TOTAL E INMEDIATA DE LAS DETERMINACIONES.

**5 FUERA DE ORDENACIÓN.** (ART. 75.B R.P.C.V.)
5.1 EDIFICACIONES CONSIDERADAS FUERA DE ORDENACIÓN.
5.2 OBRAS PERMITIDAS EN LAS EDIFICACIONES CONSIDERADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

**6 CATÁLOGO COMPLEMENTARIO.** (ART. 75.C R.P.C.V.)

**7 DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.** (ART. 67.D R.P.C.V., ART. 22.2 Y 23 L.R.A.U.)
7.1. DEFINICIONES
7.2. CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES.

**8 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.** (ART. 67.E R.P.C.V.)

**9 DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.** (ART. 67.F R.P.C.V.)

**10 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN.**

**11 CUADROS DE SUPERFICIES. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.** (ART. 67.G R.P.C.V.)

## B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

**04. NORMAS URBANÍSTICAS.** (ART. 68 R.P.C.V.)

**TÍTULO PRELIMINAR**

CAPÍTULO ÚNICO. ANTECEDENTES, ALCANCE Y CONCEPTOS BÁSICOS

**TÍTULO PRIMERO.** DEL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO. EL PLAN DE REFORMA INTERIOR COMO ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CAPÍTULO SEGUNDO. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

**TÍTULO SEGUNDO.** EL DESARROLLO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

**TÍTULO TERCERO.** DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

**TÍTULO CUARTO.** DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

**TÍTULO QUINTO.** DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. ÁMBITO Y USOS

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO TERCERO. DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO CUARTO. DE LOS SISTEMAS LOCALES

**TÍTULO SEXTO.** DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO PRIMERO. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, URBANÍSTICO Y AMBIENTAL

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

CAPÍTULO TERCERO. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

**TÍTULO SÉPTIMO.** DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE USOS

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**DISPOSICIONES FINALES**

# ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

### PLANOS DE INFORMACIÓN.


| | | |
|---|---|---|
| **I.01** | SITUACIÓN. ÁMBITO DEL PEPRI Y UNIDADES DE EJECUCIÓN. | E: 1/2.000 |
| **I.02** | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL. | E: 1/500 |
| **I.03** | RASANTES, ALINEACIONES, COTAS Y SUPERFICIES. | E: 1/500 |
| **I.04** | USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS. | E: 1/500 |
| **I.05** | INFRAESTRUCTURAS I. | |
| | ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE SANEAMIENTO. | E: 1/500 |
| **I.06** | INFRAESTRUCTURAS II. RED DE ALTA Y BAJA TENSIÓN. | E: 1/500 |
| **I.07** | INFRAESTRUCTURAS II. RED DE GAS Y TELECOMUNICACIONES. | E: 1/500 |
| **I.08** | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. RED PRIMARIA. | E: 1/2.000 |
| **I.09** | AFECCIONES I. EDIFICIOS CATALOGADOS Y ARQUEOLOGÍA. | E: 1/500 |
| **I.10** | AFECCIONES II. ENTORNO B.I.C. E INFRAESTRUCTURAS. | E: 1/500 |
| **I.11** | ALZADOS ESTADO ACTUAL I. SECCIONES A-A Y B-B. | E: 1/500 |
| **I.12** | ALZADOS ESTADO ACTUAL II. SECCIONES C-C Y D-D. | E: 1/500 |
| **I.13** | ALZADOS ESTADO ACTUAL III. SECCIONES E-E, F-F Y G-G. | E: 1/500 |
| **I.14** | VOLUMETRIA SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE. | S/E |


## B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### PLANOS DE ORDENACIÓN.


| | | |
|---|---|---|
| **O.01** | MEJORAS PROPUESTAS SOBRE LA ORDENACIÓN. | E: 1/2.000 |
| **O.02** | RÉGIMEN DEL SUELO. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. | E: 1/500 |
| **O.03** | RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. | E: 1/500 |
| **O.04** | RASANTES Y ALINEACIONES. COTAS Y SUPERFICIES. | E: 1/500 |
| **O.05** | APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. PARCELAS EDIFICABLES. | E: 1/500 |
| **O.06** | UNIDAD DE EJECUCIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS. | E: 1/500 |
| **O.07** | USOS DEL SUBSUELO. APARCAMIENTO SÓTANO -1. | E: 1/400 |
| **O.08** | USOS DEL SUBSUELO. APARCAMIENTO SÓTANO -2. | E: 1/400 |
| **O.09** | VOLUMETRÍA PROPUESTA POR LA ORDENACIÓN. | S/E |

# MEMORIA INFORMATIVA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. 4
"EXARCHS". BARRIO DE VELLUTERS - VALENCIA

JULIO 2005

EZEQUIEL FERRANDO ABAD
Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

# MEMORIA INFORMATIVA

AMBITO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA: El presente Plan de Reforma Interior de Mejora redelimita y desarrolla la Unidad de Ejecución nº 4 del P.E.P.R.I. de Velluters con una superficie total de **2.897,21** $m^2$. Limita al norte por la calle de la Carda y la calle Valeriola, al este por edificación consolidada, la calle Botellas y la Plaza de la Comunión de San Juan, al sur por la calle Exarchs y la plaza Ciudad de Brujas, y al oeste por edificaciones privadas protegidas por el planeamiento vigente.

## 1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

### 1.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

#### 1.1.1 GEOLÓGICAS.

Como consecuencia del acortamiento del área ocupada por el mar mesozoico ibérico se produce la emersión de áreas de relieve positivo o *horst* de fondo y áreas deprimidas o graven profundos que se alinean según ejes ibéricos. La ciudad de Valencia queda enclavada en una de estas depresiones, que es invadida por el mar en los tiempos del Terciario Inferior. Este mar somero deposita materiales arenosos, en principio conglomeráticos, sobre los que se intercalan fases más finas (margas con ostreridos). En el Terciario Superior se produce una regresión del mar tortoniense creándose un área de aspecto lagunar, en la que se depositan las margas y calizas con gasterópodos dulceacuicolas. Posteriormente se acentúan las condiciones continentales, en un clima más extremo que el actual, acumulándose materiales cuaternarios continentales, mientras que la línea de la costa retrocede abandonando antiguos sedimentos litorales, como antiguas albuferas y el delta hoy cubierto del Turia.

El río Turia ha construido cuatro niveles de terrazas correspondientes a cuatro épocas distintas de excavación. La mayor parte de ellas son de depósito de origen mixto marino-continental. La ciudad de Valencia se asienta sobre limos de inundación que formaron suelos originalmente rojos pero que hoy son grises y pardos por la acción del riego y el laboreo intensivos.

El suelo está formado por tierras de aluvión no consolidadas, litológicamente compuestas por cantos, gravas, arenas y limos.

### 1.1.2 TOPOGRÁFICAS.

La Unidad de Ejecución afectada por el plan se halla sobre una superficie de terreno sensiblemente horizontal con una cota que oscila entre los 13 y los 14 metros sobre el nivel del mar.

A lo largo de la Calle Botellas existe un desnivel de 80 cm en sentido ascendente sur-norte. En el tramo de la Calle de la Carda afectado por el Plan existe un desnivel de 80 cm en sentido ascendente oeste-este. En el tramo de la Calle de Valeriola afectado por el Plan existe un desnivel de 80 cm en sentido ascendente oeste-este. En el tramo de la Calle de Exarchs afectado por el Plan existe un desnivel de 60 cm en sentido ascendente oeste-este.

### 1.1.3 CLIMA.

Valencia se ve afectada por el régimen térmico mediterráneo, con inviernos tibios (9 o 10 º en el mes de enero) y veranos cálidos (24-25º en el mes de agosto, el más caluroso); el cielo suele estar limpio de nubes, con la característica luminosidad del mediterráneo. Las heladas no son demasiado frecuentes, pero suceden de cuando en cuando.

### 1.1.4 HIDROLÓGICAS.

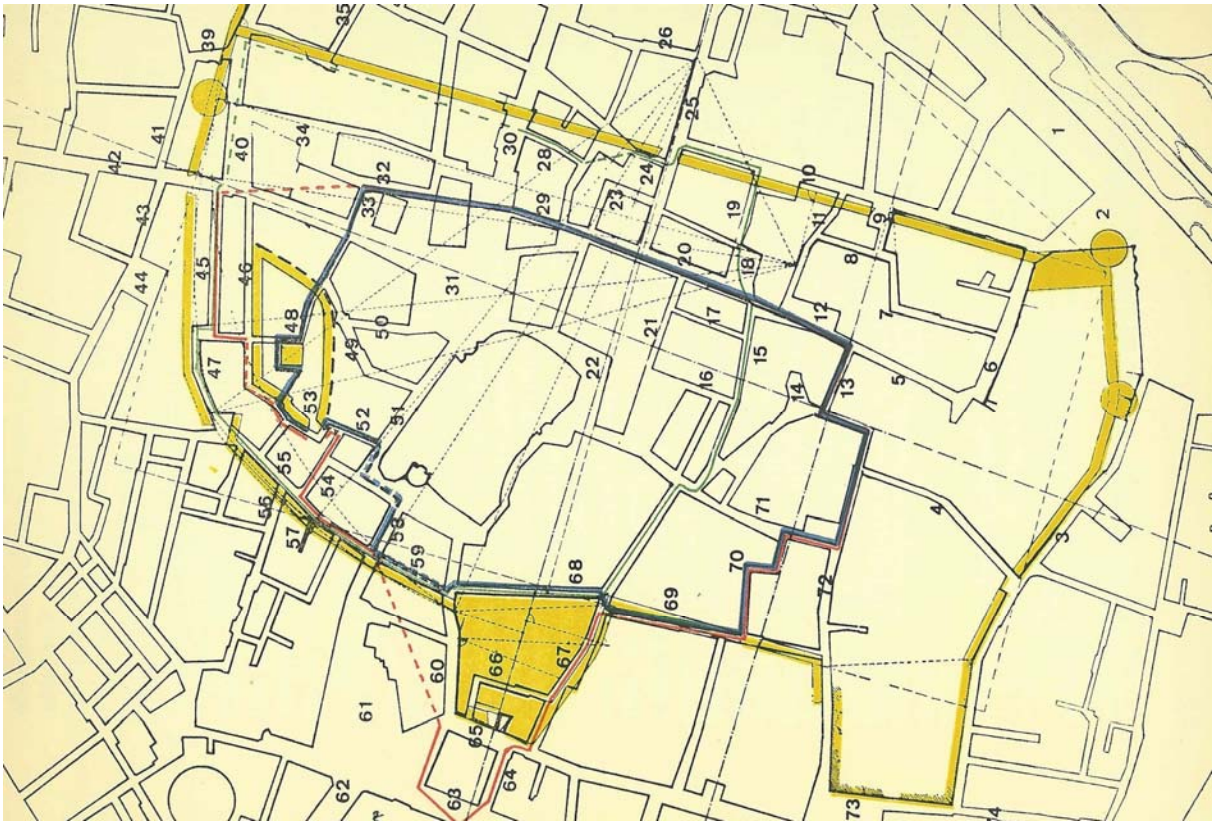
La lluvia, débil, oscila entre los 400 y los 430 mm, con un máximo otoñal declarado y otros secundarios al final del invierno.

El río Turia, más presente en las acequias que en el propio cauce, aporta unos 14,5 $m^3$/seg antes de los azudes donde nacen éstas; los estiajes lo limitan a menos de una décima parte de agua. Las aguas altas se presentan dentro del régimen natural en dos ocasiones: febrero-marzo y octubre-noviembre; las avenidas más fuertes son las de otoño que han dado bastantes disgustos a la ciudad. Tras la ejecución y puesta en funcionamiento del Nuevo Cauce del río Turia, a través del denominado Plan Sur, las únicas zonas reconocidas con riesgo de inundación en el núcleo urbano de Valencia son el propio cauce nuevo y el cauce viejo.

Los terrenos afectados por el Plan son próximos pero exteriores al cauce del antiguo brazo meridional del río Guadalaviar, que fue taponado por un terraplén a la altura de la Plaza de San Jaime, hacia el siglo XI, para cerrar el paso a las inundaciones. También es exterior al área de actuación el trazado de la antigua acequia de Robella que alimentaba el Valladar de los muros árabes. Por tanto, no cabe esperar la presencia de cauces subterráneos.

### 1.1.5 ARQUEOLÓGICAS.

El área de actuación es exterior al recinto de la ciudad romana, como se observa en el plano adjunto en el que se grafían los recintos romanos propuestos por Cortes y López (1836), en azul, el Marques de Cruilles (1876), en rojo, Nicolau Primitiu (1932), en verde y, resultado de una investigación más profunda, Jose Esteve Forriol (1978), en amarillo.



Sin embargo cabe la posibilidad de encontrar vestigios de la época romana de menor interés. Al realizar el aparcamiento de la Plaza de los Condes de Parcent se descubrió una necrópolis romana.

Aunque siendo también exterior al recinto de la ciudad árabe, la Unidad de Ejecución se asienta sobre el arrabal sur de la Boatella, entre las puertas de al-Hanax (Caballeros) y al-Qaysariya (Alcaicería). Tras cerrar la boca del cauce menor del Guadalaviar se comenzó a poblar y cultivar el terreno que a la salida de las puertas de la Boatella y Alcaicería era un amplio pastizal encharcado, que se fue cultivando, al mismo tiempo que se cubría de granjas y casas de recreo con sus calles y acequias anotadas en el "*Repartiment*", y pobladas sobre todo por mozárabes, que vendían sus productos en la ciudad. Se levantaron en este arrabal un cementerio (aunque en aquella época los enterramientos eran libres, lo mismo en los

cementerios que al pie de las mezquitas) y mezquitas, una de las cuales se transformó luego en la parroquia de San Juan de la Boatella, hoy San Juan del Mercado.

Los hallazgos de esta época son pues más que probables.

## 1.2 USOS PRESENTES EN EL SUELO.

### 1.2.1 VEGETACIÓN. ESTADO Y PRODUCTIVIDAD.

No existe ninguna plantación en el área de actuación.
No existe ninguna especie vegetal susceptible de ser protegida por su carácter histórico, su antigüedad o su presencia urbana.

EDIFICACIONES. IDENTIFICACIÓN, ESTADO Y ACTIVIDAD.

Dentro del Sector existen dos edificaciones correspondientes a la calle Valeriola número 18 y a la calle Botellas número 7:

La edificación de la Calle Valeriola número 18 tiene la referencia catastral 5429914 y ocupa una superficie gráfica de 36,43 $m^2$. Se encuentra habitada y en mal estado de conservación.

La edificación de la Calle de Botellas Nº 7 tiene la referencia catastral 5429909 y ocupa una superficie gráfica de 35,80 $m^2$, coincidente con una pequeña porción del solar edificado en la Uniodad y que ocupa parte de la plaza prevista por el P.E.P.R.I.. Se encuentra deshabitada y en deficiente estado de conservación.

Las edificaciones vienen todas señaladas y numeradas en el plano de información *I.4. USOS Y APROVECHAMIENTOS.*

A los efectos de valoración de inmuebles y derechos, las parcelas sobre las que se asientan dichas edificaciones se considerarán como Suelo Urbano.

### 1.2.2 INFRAESTRUCTURAS.

Todos los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución deberán estar dotados de los servicios necesarios para ser considerados solar según el artículo 6.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En aplicación estricta de dicho artículo, las parcelas no están todavía urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el nuevo Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. Está prevista la repavimentación de todos los viales, ya sean peatonales o de tránsito rodado, del área de actuación.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista. Las redes de ambos servicios deben sustituirse íntegramente en la Unidad de Ejecución, enterrándose la red de energía eléctrica.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. La antigua red debe ser totalmente sustituida.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela. La urbanización prevista incluye estos servicios en todas las vías que se incluyen en la Unidad.

La ejecución del aparcamiento subterráneo previsto supone la destrucción y restitución obligatoria de todas las viejas infraestructuras.

### 1.3 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

No ha lugar ya que el Plan afecta exclusivamente a Suelo Urbano en un entorno histórico.

# 2 CONDICIONES INSTITUCIONALES.

## 2.1 CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN ORDEN A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

### 2.1.1 EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1988.

El plan General de Ordenación Urbana de Valencia es aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 28 de diciembre de 1.988, ratificado por acuerdo del Pleno del Consell el 30 de diciembre de 1.988, y publicado en el B.O.E. el 14 de enero de 1.989 y en el D.O.G.V. el 16 de enero de 1.989.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988 asume como principio y prioridad la recuperación de “Ciutat Vella” y en concreto se proponen **intervenciones modélicas** en la práctica totalidad de los barrios.

Estos ámbitos reciben en el Plan General la denominación de Zonas de Intervención Prioritaria (ZIP), intentando obtener un efecto demostrativo que sirva de tirón para la regeneración de

otras zonas más amplias. El territorio municipal está dividido en el Plan General en zonas de Calificación Urbanística, incluyéndose el barrio de Velluters en la subzona CHP-l (Conjunto Histórico Protegido Ciutat Vella).

Las condiciones especiales en la subzona CHP -1 *"Ciutat Vella"* según las Normas Urbanísticas del Plan (art.6.7) son las establecidas en los cinco Planes Especiales de Protección vigentes, cuyas determinaciones asume transitoriamente el P.G.O.U. hasta la aprobación de los nuevos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior que se redacten y aprueben en base al P.G.O.U. de 1988.

Uno de los objetivos fundamentales del Plan General, es la *"recuperación efectiva del patrimonio inmobiliario de aquellos sectores que se caractericen por un significativo nivel de deterioro o por una tendencia acusada a la degradación. Esta degradación puede presentarse en sectores socialmente estables."*

El propio Plan General, como planeamiento de rango superior, señala que los nuevos Planes Especiales de desarrollo del P.G.O.U. contendrán al menos los objetivos fundamentales siguientes (art.6.7-1) de las Normas Urbanísticas):

> *"a) Inclusión de las determinaciones propias de los Bienes de Interés Cultural y de los elementos integrados en sus entornos, tal y como señalaba la Ley de Patrimonio Histórico Español de* 1985.
>
> *b) Redefinición de los catálogos, grados de protección y alcance de los mismos.*
>
> *c) Redefinición de los usos, aprovechamientos, condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales y de sus entornos, con las modificaciones de trama compatibles con la protección global de aquellas que al mismo tiempo permitan alcanzar un adecuado nivel de habitabilidad y accesibilidad.*
>
> *d) Revisión del conjunto de elementos que constituyen la estructura dotacional.*
>
> *e)* ***Creación de espacios libres a través de operaciones de transformación de manzanas, (completas o parciales) con edificación no protegible, asociando a estos nuevos espacios el equipamiento dotacional y las operaciones de rehabilitación pública de la edificación residencial del entorno.***
>
> *f)* ***Previsión de un sistema de aparcamientos para residentes, en suelo público o privado, capaz para la demanda previsible****".*

En cuanto a la estrategia de ejecución:

"El Plan en líneas generales se propone actuar en base a un principio de economía de medios, rentabilizando al máximo sus intervenciones y **apoyándose siempre que sea posible en la iniciativa privada**."

"La selección concreta de operaciones de rehabilitación, remodelación, renovación, mejora de la escena urbana, implantación de servicios y dotaciones, y urbanización, puede ser simple o compleja en base a que se adopte un sólo tipo de operación, o se opte por intervenir en un frente combinado de varias de ellas."

### 2.1.2 EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE VELLUTERS DE 1991.

El plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Velluters es aprobado definitivamente el 23 de julio de 1.992 por el Ayuntamiento Pleno y publicado el 22 de octubre de 1.992 en el B.O.P.

Posteriormente, la Consellería de Cultura mediante un informe de 26 de agosto de 1.994 incluyó el Área de Actuación nº 4 entre las no validadas. Aun así, se va a recoger las disposiciones del Plan y los criterios y objetivos del mismo que afectan al área objeto de este Plan de Reforma Interior de Mejora.

*A. CRITERIOS Y OBJETIVOS.*

Entre los objetivos fundamentales que recoge el P.E.P.R.I. de 1991 en cumplimiento de las previsiones del Plan General, las referencias más directas al área afectada por la intervención son:

> *"Creación de espacios libres (sobre el eje central Hospital-Escuelas Pías, y en los ámbitos Tejedores-Pintor Domingo y manzana Quart-Murillo- Palomar-Rey D. Jaime.*
>
> *Junto a estos espacios libres y principalmente junto al primero de los enumerados se prevén edificaciones destinadas tanto a servicios como a residencia.*
>
> ***Creación de pequeñas plazas en operaciones de transformación del tejido urbano actual**."*
>
> *"**Previsión de un sistema de aparcamientos** en el subsuelo del Jardín del antiguo Hospital y otras **áreas renovadas capaces de asumir la demanda de los residentes del barrio**."*
>
> *"Se proponen trazados y redes de comunicaciones tanto para las líneas de transporte urbano colectivo de viajeros (penetración de líneas de autobuses) y de servicio público (taxis) por calles reservadas al transporte público, junto con una nueva **propuesta de ordenación del tráfico complementaria y compatible con la potenciación del transporte público y la posibilidad de***

***peatonalizar determinadas calles**, que redunde en una mejora de las comunicaciones y enlaces con el resto de la ciudad."*

En este sentido cabe señalar que el Plan tenía prevista la peatonalización total de las calles Botellas, Valeriola y Exarchs.

En la Diagnosis contenida en el documento de Avance se recoge la *"**Ausencia de operaciones urbanas importantes, que hayan invertido el proceso de degradación, incorporando el barrio al resto de la ciudad**."*

En el punto 2.2. de la Memoria Justificativa, Objetivos, se enumeran los siguientes criterios de intervención:

- *Introducción de nueva estructuración funcional del barrio por medio de **operaciones articuladas y encadenadas, que de modo efectivo sean capaces de regenerar el barrio**.*
- ***Notoriedad de las actuaciones estructurantes de modo que se puedan leer como proyectos contemporáneos, siempre desde el respeto a la morfología donde se opera, dentro de un lógico proceso evolutivo en la historia de la ciudad**.*
- ***Recualificación del espacio público como elemento fundamental en el proceso de regeneración. Valoración del proyecto arquitectónico**.*
- ***Utilización de los elementos significativos en la trama urbana, como piezas claves en la articulación de las operaciones**.*
- ***Inserción de la arquitectura moderna en las actuaciones de sustitución, con inclusión de tipologías que puedan asumir los requerimientos de la sociedad actual**.*
- *Multidireccionalidad del programa funcional: usos, actividades y equipamientos.*
- *Permanencia en gran medida del cuerpo social (medidas particulares para los casos de marginalidad), corrigiendo los desequilibrios de densidad en las diferentes zonas.*
- *Las plusvalías originadas por la actuación, deben dirigirse hacia la población residente y no al nuevo grupo social que suponga la renovación de la población. No obstante, **debe existir una aportación poblacional importante destinada a invertir la tendencia de la pirámide actual de la población.***
- *Establecer áreas de intervención prioritaria (propuestas estructurantes) totalmente programadas, potenciadas por operaciones secundarias de apoyo en un periodo temporal concreto.*
- *Reequipar el barrio, cubriendo los déficits dotacionales de carácter local, así como incorporar equipamientos de carácter ciudadano (incluso metropolitano) que den significación y centralidad al barrio.*

- ***Revitalización de aquellas zonas más deprimidas funcionalmente, por medio de un aumento de las intensidades de uso****.*
- *Evitar una situación indiscriminada del terciario, concentrándolo en posiciones propicias y exclusivamente pensadas para él.*
- ***Esponjamiento del tejido urbano, mediante sistemas directos o bien indirectos, como la reducción de profundidades edificables, y mejora de las tipologías a conservar****.*
- ***Conservación de la estructura y morfología urbana básica, así como del patrimonio histórico, urbano y arquitectónico de aquellos elementos que realmente tengan valor y deban mantenerse, o aun no teniendo carácter singular, conformen zonas con un carácter ambiental y arquitectónico elevado y su mantenimiento no caiga en criterios meramente nostálgicos****.*
- *Programación de las prioridades, y comprometer a las diversas Administraciones concordantes, para asegurar el cumplimiento de sus responsabilidades en el proyecto social de recuperación del centro histórico.*
- ***Resolución del conflicto: Tráfico rodado-trafico peatonal.***
- ***Minoración de la densidad del barrio, con reducción volumétrica, adecuando alturas edificatorias a la sección viaria****.*

Se clasifican las bases de la propuesta en: áreas de remodelación vinculadas a dotaciones, áreas de renovación tipológica con mantenimiento de trama, áreas de protección y acciones puntuales de recualificación.

El área que estudia y desarrolla el presente Plan es la más compleja y difícil de clasificar según el P.E.P.R.I. de 1991, ya que:

Por un lado, al relacionar las áreas de renovación tipológica con mantenimiento de trama, habla de intervenciones en la calle Valeriola refiriéndose a *"actuaciones concretas y puntuales de acabado de manzana, de una parte, y pequeñas aperturas de espacios públicos libres para regularizar el trazado y recualificarlo"* y ***"se produce un vaciado como espacio público, como solución al zigzag que presenta la calle Valeriola****."*

Al hablar de áreas de protección menciona los edificios en torno a las calles Valeriola y Exarchs, argumentando que *"la actuación prevista para estas áreas es el mantenimiento genérico del soporte edificado, si bien con posibilidades de sustitución puntual, ya que constituyen zonas con alto grado de edificios protegidos, capaces de asumir una rehabilitación generalizada, sin necesidad de alterar su configuración básica actual".*

Al describir las acciones puntuales de recualificación, habla del ámbito Mercado Central, iglesia de los Santos Juanes y Lonja de la Seda, en los siguientes términos: *"el Plan asume prácticamente de forma íntegra las determinaciones de los BIC. Se contemplan acciones de peatonalización de las áreas monumentales del Mercado y Escuelas Pías".*

*B. EQUIPAMIENTOS.*

En el punto 3.1.3, Criterios estratégicos del Plan en materia de dotaciones, no se hace ninguna argumentación relevante para el área de actuación.

En el punto 3.1.4, Dotaciones comunitarias propuestas, se hace una clasificación y descripción de las mismas, mencionando **el edificio previsto como Museo Fallero, en curso de rehabilitación (situado entre las calles Botellas, Exarchs y Beluga).**

En el punto 3.2, Nivel dotacional propuesto, en los **espacios libres públicos de nueva propuesta** se recoge la "Plaza de Valeriola" en la UA-4 (EL-2) con 448 $m^2$.

• AUNQUE LA REDACCIÓN DEL PLAN ES ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGOR DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA DE 15 DE DICIEMBRE DE 1998, HAY QUE HACER UN ANÁLISIS ACTUALIZADO. SEGÚN EL ARTÍCULO 3º DE ANEXO AL REGLAMENTO *"EL SUELO CON DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO DE UN SECTOR SE DESGLOSA EN SUELO DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO (SD-RV-AV) Y SUELO DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO (RV+AV). A SU VEZ EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO, SE DIVIDE EN ZONAS VERDES PÚBLICAS (ZV) Y EN SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS (EQ). EL SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES PÚBLICAS ESTÁ INTEGRADO POR JARDINES (JL) Y POR ÁREA DE JUEGO (AL)"*. SEGÚN EL ARTÍCULO 34 DEL MISMO REGLAMENTO, LAS ZONAS VERDES SE CLASIFICAN EN ÁREAS DE JUEGO, JARDINES Y PARQUES. DE TODAS ELLAS, LA ÚNICA QUE TIENE CABIDA EN LA PLAZA DE VALERIOLA Y EN LA DE COMUNIÓN DE SAN JUAN, ES LA DE ÁREA DE JUEGO. EXISTE, NO OBSTANTE, OTRO CONDICIONANTE RECOGIDO EN EL MISMO ARTÍCULO QUE INDICA QUE **LAS ÁREAS DE JUEGO NECESARIAMENTE DEBEN SER COLINDANTES A UN EQUIPAMIENTO, CIRCUNSTANCIA QUE NO SE CUMPLE, POR LO QUE AMBAS PLAZAS NO COMPUTARÍAN COMO ESPACIO LIBRE PÚBLICO SINO COMO RED VIARIA, Y MANTENIENDO LA CALIFICACIÓN QUE SEÑALA EL P.G., EL-2.**

En el mismo punto 3.1.4, en los servicios públicos con destino público de nueva propuesta, se recoge un edificio dotacional en la parcela limitada por las calles Exarchs, Botellas, Belluga (SP) de 262 $m^2$ de superficie.

• EL COLAPSO Y POSTERIOR DEMOLICIÓN A FINALES DE 1991 DEL EDIFICIO CATALOGADO EN EL AVANCE DEL PLAN CON NIVEL DE PROTECCIÓN 2, DEJÓ VACÍA DE CONTENIDO ESTA RESERVA DE SUELO DOTACIONAL. **LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO EDIFICIO CON CARÁCTER DOTACIONAL NO RESPONDE A NINGUNO DE LOS CRITERIOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN, YA QUE ESTA RESERVA DE SUELO SE DEBÍA EXCLUSIVAMENTE A LA VOLUNTAD DE RECOGER *"TODOS LOS CENTROS DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE DESTINO PRIVADO O PÚBLICO, EXISTENTES O EN CURSO DE EJECUCIÓN"*. SU PRESENCIA FINAL EN EL LISTADO DE EQUIPAMIENTOS RESPONDE PROBABLEMENTE A LA REALIDAD DE SU PROPIEDAD MUNICIPAL. CONSULTAS REALIZADAS EN LA SECCIÓN DE PATRIMONIO DEL AYUNTAMIENTO CONFIRMAN QUE DICHA RESERVA DE SUELO NO TIENE UN USO CONCRETO ASIGNADO.**

*C. MODELO DE ORDENACIÓN DEL TRÁFICO.*

*"El ámbito del barrio de Velluters es inadecuado, en cuanto que cualquier regulación del tráfico de personas y vehículos debe referirse a todo el perímetro de la Ciutat Vella, a causa de la continuidad evidente del tejido viario y de su estructura física y de actividades.*

*Además, la ordenación de la circulación se sitúa administrativamente en una esfera diferente a la regulación urbanística en cuanto a la decisión y autorización de las actuaciones que le afectan.*

*Por todas estas razones hay que atribuir a las actuaciones contenidas en las páginas siguientes un* ***carácter indicativo****, como expresión de condiciones que se consideran adecuadas para la revitalización residencial del barrio, pero carentes de la validez normativa que el resto de los documentos del Plan poseen. "*

*"En apoyo de los objetivos del Plan,* ***se hace necesario dotar de instalaciones destinadas al aparcamiento de vehículos de sus residentes en proporción a la nueva demanda previsible motivada tanto por la regeneración de su población como por la revalorización operada sobre el marco urbano a consecuencia de las áreas y vías a peatonalizar****."*

En la relación de aparcamientos previstos predominan los **garajes para residentes en régimen de alquiler o venta, en sótano bajo edificación y espacios libres, de dos plantas**.

"Cabe hacer unas consideraciones finales respecto de la capacidad del Barrio para absorber la demanda prevista de aparcamientos. Velluters, dadas sus condiciones y, a diferencia de otros barrios de Ciutat Vella, como el Carme o Mercat, ha permitido a través del Plan un mayor grado de remodelación y renovación de sus edificios en situaciones donde **sí es posible cumplir con la exigencia del P.G.O.U. en cuanto a dotación de plazas de aparcamiento en función de las unidades de viviendas o locales de otros usos**. Por otra parte, no se descarta que **determinadas unidades de actuación generalmente privadas vinculadas a la obtención de espacios libres aporten un cierto número de plazas a las que sirven a los edificios contenidos en la unidad**. En este sentido **se hace una especial recomendación a la utilización bajo vía pública del subsuelo** con este destino en las unidades de actuación: UA-10, UA-12, UA-14, UA-15 y UA-17. *"*

*D. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN CON CARÁCTER INDICATIVO.*

En este apartado se matiza que *"dichas delimitaciones tienen carácter indicativo para las Unidades de Actuación. Su ajuste o redelimitación definitiva deberá operarse con los requisitos del artículo 135.1 de la Ley del Suelo."*

• ACTUALMENTE DICHAS REDELIMITACIONES DEBERÁN HACERSE CON ARREGLO AL ARTÍCULO 33 DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

La **UA-4**, como consecuencia del análisis de la gestión prevista por el Plan, pasa a ser de **iniciativa privada**.

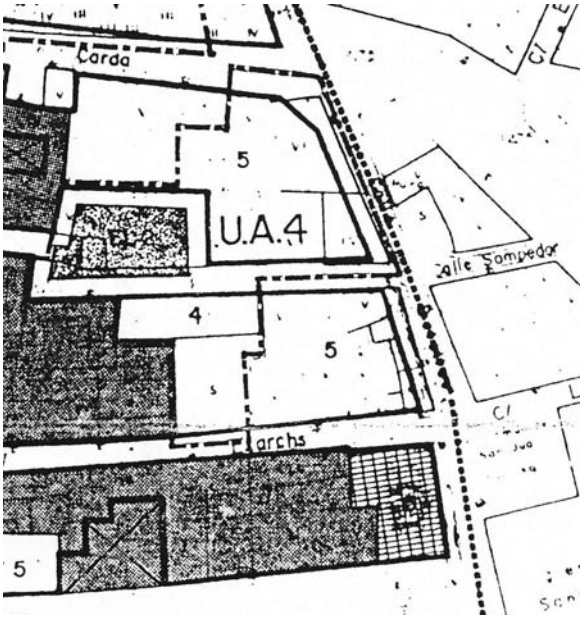
*E. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.*

Para la Unidad de Actuación nº 4 se establecen la gestión por compensación y la promoción privada con los siguientes datos cuantitativos:

| | | |
|---|---|---|
| *ÁMBITO ACTUACIÓN* | *1.668* | *$m^2$* |
| *SUELO PRIVADO* | *958* | *$m^2$* |
| *SUELO EQUIPAMIENTOS* | *0* | *$m^2$* |
| *SUELO ESPACIOS LIBRES* | *448* | *$m^2$* |
| *SUELO VIALES Y PLAZAS* | *262* | *$m^2$* |
| *VIVIENDAS TECHO* | *3.482* | *$m^2$* |
| *LOCALES TECHO* | *958* | *$m^2$* |
| *GARAJES TECHO* | *958* | *$m^2$* |
| *TOTAL TECHO* | *5.398* | *$m^2$* |

**• EN EL CÁLCULO DEL TECHO TOTAL, ES DECIR DE LA EDIFICABILIDAD, HAY UN ERROR, YA QUE SE ESTÁ COMPUTANDO EL TECHO DE GARAJE, QUE ES SUBTERRÁNEO. ASÍ PUES, LA EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SEGÚN EL PLAN DE 1991 SERÍA DE 4.440 $M^2T$.**

• COMO YA SE HA ARGUMENTADO ANTES, **LAS ÁREAS DE JUEGO NECESARIAMENTE DEBEN SER COLINDANTES A UN EQUIPAMIENTO, CIRCUNSTANCIA QUE NO SE CUMPLE, POR LO QUE EL ÁREA REFLEJADA COMO EL-2 EN EL PLAN DE 1991 NO PUEDE SER CONTEMPLADA COMO ZONA VERDE O ESPACIO LIBRE Y, POR TANTO, PASA A FORMAR PARTE DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO**.




• ESTOS NÚMEROS ESTÁN EXTRAÍDOS RESPECTO A DATOS CATASTRALES O MIDIENDO -CON LOS MEDIOS DE 1991- EN UN PLANO RESTITUIDO DE UN VUELO AÉREO. AMBOS SISTEMAS INDUCEN A ERROR EN MAYOR O MENOR MEDIDA, YA QUE ES HABITUAL QUE LOS

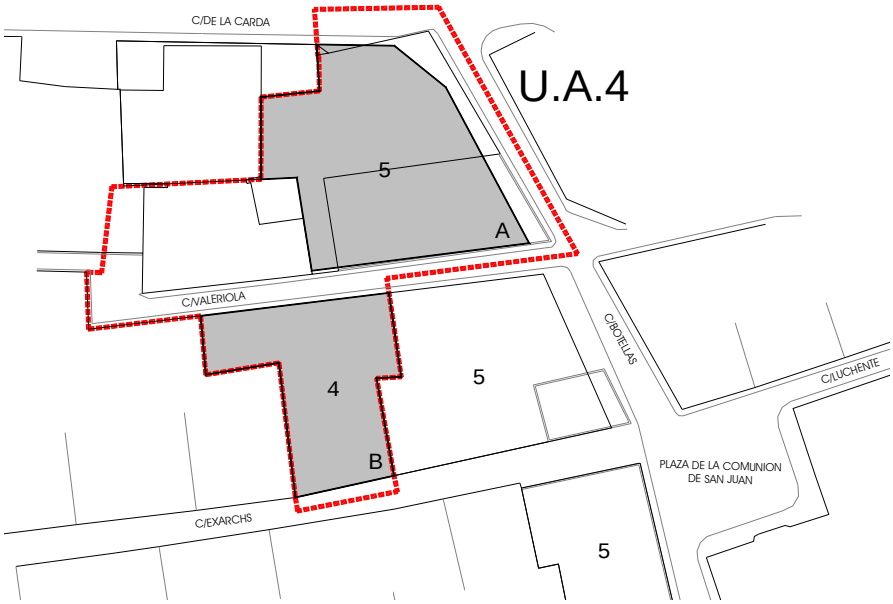
DATOS CATASTRALES SE ALEJEN BASTANTE DE LA REALIDAD CONSTRUIDA. ANALIZANDO LOS CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN ESCOGIDOS EN SU DÍA PARA DELIMITAR LA UA-4 SE PUEDE CONCRETAR:

- CUANDO EL LÍMITE SE TRAZA ENTRE DOS PROPIEDADES DISTINTAS DISCURRE POR LAS MEDIANERAS.
- EN EL PERÍMETRO DE LA PLAZA DENOMINADA EL-2 SE CIÑE A LAS LÍNEAS DE LAS FACHADAS Y MEDIANERAS DE LAS EDIFICACIONES QUE LIMITAN LA MISMA.
- CUANDO DISCURRE POR UN VIAL, EL LÍMITE SE TRAZA POR EL EJE DEL MISMO.

LA EDIFICABILIDAD DEL EDIFICIO QUE HACE ESQUINA ENTRE LAS CALLES CARDA, BOTELLAS, Y VALERIOLA QUEDA ESTABLECIDA POR EL PLAN, DE FORMA GEOMÉTRICA, EN CINCO ALTURAS. LA DEL EDIFICIO PASANTE ENTRE LAS CALLES VALERIOLA Y EXARCHS QUEDA ESTABLECIDA EN CUATRO ALTURAS.

APLICANDO ESTOS CRITERIOS A LA REALIDAD, EXTRAÍDA DE UN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REALIZADO EN DICIEMBRE DE 2003 Y, MIDIENDO DIRECTAMENTE SOBRE EL PLANO INFORMÁTICO, LOS DATOS OBTENIDOS SON LOS SIGUIENTES:

| | | |
|---|---|---|
| **ÁMBITO ACTUACIÓN** | **1.752** | **$m^2s$** |
| **SUELO PRIVADO** | **1.001** | **$m^2s$** |
| **SUELO EQUIPAMIENTOS** | **0** | **$m^2s$** |
| **SUELO ESPACIOS LIBRES** | **0** | **$m^2s$** |
| **SUELO RED VIARIA** | **751** | **$m^2s$** |
| **VIVIENDAS TECHO** | **3.624** | **$m^2t$** |
| **LOCALES TECHO** | **1.001** | **$m^2t$** |
| **GARAJES TECHO** | **1.001** | **$m^2t$** |
| **TOTAL TECHO (EDIFICABILIDAD)** | **4.625** | **$m^2t$** |




| DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.4. SUPERFICIE: 1.752 M" | | |
|---|---|---|
| EDIFICIO | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD |
| A | 620,70 | 3.103,50 |
| B | 380.30 | 1.521,20 |

| | | |
|---|---|---|
| TOTAL SUELO PRIVADO | 1.001,00 | 4.625,00 |

| | | |
|---|---|---|
| TOTAL SUELO PÚBLICO (RED VIARIA) | 751,00 | - |



EZEQUIEL FERRANDO ABAD

### 2.1.3 LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE VELLUTERS DE 2004.

Esta Modificación se aprueba provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 27 de julio de 2001, sin embargo, discrepancias con Cultura y una sentencia favorable a los propietarios de un inmueble incluido en la Unidad de Actuación, han retrasado su aprobación definitiva hasta el 24 de septiembre de 2004 (publicado en el B.O.P. el 23 de noviembre de 2004). De su aprobación definitiva se recoge la ficha de gestión, planos de delimitación, régimen urbanístico y protecciones. El resto del texto corresponde a la aprobación inicial de 2001.

*A. DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.*

*La delimitación de la Unidad de Actuación en el P.E.P.R.I. del Barrio de Velluters incluye un total de nueve parcelas catastrales, con una superficie total de 1.668 $m^2$ y una edificabilidad de 5.398 $m^2c$. El sistema de ejecución previsto es el de Compensación.*

• COMO YA SE HA COMPROBADO ANTERIORMENTE HAY UN **ERROR EN EL COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD** QUE, SEGÚN LAS MAGNITUDES DEL PLAN SERÍA DE **4.440 M$^2$T**.

*B. OBJETIVO DE LA PROPUESTA.*

*La propuesta del P.E.P.R.I. tiene el siguiente contenido:*

. *Ampliación de la calle Botellas, desde la calle de la Carda hasta la iglesia de los Santos Juanes. El encuentro con la calle Carda se proyecta mediante un amplio chaflán, a fin de facilitar los giros de los vehículos.*

. *Ampliación del tramo inicial de la calle de la Carda, alineándola con los tramos posteriores.*

. *Creación de una nueva plaza de 26 por 17 metros en el quiebro de la calle Valeriola.*

. *La propuesta se completa en el exterior de la Unidad con la creación de un equipamiento público en el terreno recayente a la calle Botellas y a la Avenida del Barón de Cárcer.*

• REALMENTE LA AMPLIACIÓN DE LA CALLE BOTELLAS PREVISTA INICIALMENTE ERA DESDE LA CALLE DE LA CARDA HASTA LA PLAZA DE LA COMUNIÓN DE SAN JUAN, YA QUE EL EDIFICIO DOTACIONAL PREVISTO EN LA ESQUINA ENTRE LA CALLE BOTELLAS Y LA AVENIDA DEL BARÓN DE CÁRCER (CIUDAD DE BRUJAS) ESTABA PROTEGIDO EN EL AVANCE DEL PLAN. TRAS LA DEMOLICIÓN DEL INMUEBLE A PRINCIPIOS DE 1992 SE PROPUSO UN ANCHO MÍNIMO DE CALLE DE 6 METROS.

• LA PREVISIÓN DE UN EQUIPAMIENTO EN DICHO ESPACIO REALIZADA POR EL PLAN DE 1991 NO RESPONDÍA A UNA NECESIDAD ESPECÍFICA O A UNA DETERMINADA POSICIÓN ESPECÍFICA EN EL ENTORNO URBANO (ART 9 ANEXO R.P.C.V.) SINO A SU PROPIEDAD MUNICIPAL.

*C. VALIDACIÓN SEGÚN LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO.*

*El informe de la Consellería de Cultura de 26 de agosto de 1.994 incluyó esta Unidad de Actuación entre las no validadas con las siguientes recomendaciones:*

> *"Se cuestiona la ampliación de la calle Botellas y el achaflanado de la calle Carda. El problema de accesibilidad selectiva al Mercat necesita visiones de conjunto y tiene soluciones alternativas suficientes (ampliación de C/. Calabazas, cambios de sentido de tramas circundantes, peatonalización de tramas interiores...) para evitar este retiro y con ello la afección de tránsito por las calles que circundan la Iglesia de los Santos Juanes y el frente oeste del Mercat. Existen discordancias con el criterio de delimitación de la unidad dada la colindancia de solares de propiedad municipal. Se sugiere por lo tanto, que la actuación se globalice y pase a iniciativa pública."*

*Se cuestionan de este modo tanto los criterios de la ordenación física de la edificación, en cuanto al trazado de la calle Botellas, como del sistema de gestión, en cuanto a la conveniencia de ampliar los límites de la Unidad.*

*D. ORDENACIÓN VIGENTE Y ESTADO ACTUAL.*

*Del total de nueve parcelas incluidas en la Unidad de Actuación siete son terrenos y solamente dos están edificadas. Especialmente significativo por su tamaño y situación es el edificio situado en la esquina de la calle Botellas n° 7, esquina a la calle Carda, de seis plantas de altura, afectado por el chaflán y la ampliación de la calle Botellas. Este edificio actualmente se encuentra vacío y en deficiente estado de conservación. El otro edificio existente en la Unidad es el situado en el n° 18 de la calle de Valeriola, que se encuentra bien conservado.*

*Por otra parte se han demolido en los últimos años un total de seis edificios adyacentes a la Unidad, afectados en su mayor parte por la modificación de alineaciones, con lo que actualmente toda la zona se percibe como un gran vacío urbano.*

*E. GRADO DE VIABILIDAD.*

*Las discrepancias entre la propuesta del P.E.P.R.I. y el Informe de Patrimonio se deben básicamente a la búsqueda de dos objetivos opuestos en relación con el tráfico de vehículos: mientras la primera intenta incrementar la capacidad viaria de la calle Botellas, como un itinerario básico para la circulación de autobuses, el segundo pretende preservar del tráfico el entorno de la iglesia de los Santos Juanes.*

*La conservación del* ***edificio del n° 7 de la calle Botellas*** *tiene en realidad un papel secundario, derivado de su relación con la ampliación de la calle, sin que quepa atribuirle unas características arquitectónicas especialmente valiosas que justifiquen su protección.* ***El volumen excesivo y la medianería recayente a la calle Botellas plantean también problemas****.*

*La sugerencia del Informe de Patrimonio de reestructurar globalmente el tráfico de autobuses, dirigida a preservar la calle Botellas de este tipo de circulación, no corresponde con las alternativas reales que se plantea el Servicio Municipal de Transportes y Circulación. El tiempo transcurrido desde la redacción del P.E.P.R.I. no ha contribuido a acercar las posiciones, por lo que parece haber pocas posibilidades de encontrar un enfoque común.*

*En estas circunstancias se trata de elegir una propuesta de tratamiento del espacio urbano que permita atender de un modo mínimo a las necesidades de un tráfico controlado de vehículos y no produzca unas consecuencias excesivamente negativas sobre el entorno desde el punto de vista de su configuración física. En este sentido la definición adecuada de la escala del espacio público debería manifestarse como un valor fundamental, más allá de la adaptación estricta a un tipo de tránsito, que puede ser transitorio.*

*En una interpretación más global de la estructura viaria del tejido histórico cabe contemplar la calle Botellas en una relación de continuidad respecto a la calle Bolsería, que puede utilizarse como referente para definir el trazado y escala de la calle Botellas, configurada así como una continuación de aquel histórico eje comercial, claramente diferenciado al mismo tiempo respecto al espacio de mayor magnitud de la Avenida del Oeste, la propuesta del P.E.P.R.I., así contemplada, ofrece una base aceptable para la ordenación a proponer.*

*Recientemente se han reafirmado las* ***propuestas de peatonalización de la Plaza del Mercado, lo que permitiría recuperar para el uso ciudadano todo el espacio*** *situado entre el Mercado, la Lonja y la iglesia de los Santos Juanes.* ***Esta posibilidad acentúa las exigencias de paso del tráfico de autobuses por las calles de Calabazas y Botellas,*** *que recogerían de este modo los flujos que actualmente se reúnen en la Plaza.*

*En estas circunstancias cabe* ***proponer una ligera ampliación de la calle Botellas,*** *considerada como una solución de compromiso* ***que permita la peatonalización de la Plaza del Mercado*** *y mantenga dentro de un límite aceptable las consecuencias negativas para el espacio público.*

***El mantenimiento del chaflán de la esquina entre las calles de la Carda y Botellas,*** *aunque resulta inadecuado respecto a las características de la edificación histórica, permite en cambio una cierta versatilidad respecto al tráfico.*

*Con ello pueden conseguirse algunas* ***ventajas significativas*** *como la* ***liberación total del tráfico de vehículos en la calle Vieja de la Paja****, entre el Mercado y los Santos Juanes y la*

***transformación de la Plaza del Mercado,*** *peatonalizada y reurbanizada en la mayor parte de su sección.*

*F. PROPUESTA DE ACTUACIÓN.*

*F.1 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.*

*La ordenación propuesta consiste en:*

*. Mantenimiento de las características globales de la ordenación propuesta por el P.E.P.R.I., con una* ***ligera ampliación de la anchura de la calle Botellas.***

*.* ***Ensanchamiento del primer tramo de la calle Valeriola*** *y mantenimiento de las dimensiones y características de la plaza situada en el quiebro de esta calle.*

*.* ***Ajuste de las alturas permitidas, que se fijan en una altura media de cuatro plantas, altura generalizada en toda el área****, con la que ya se ha realizado alguna edificación de nueva planta y que permite* ***adecuarse a la escala de las calles de Exarchs y Valeriola, que contienen importantes ejemplos de arquitectura histórica.***

• ESTE ÚLTIMO PÁRRAFO QUEDA OBSOLETO YA QUE, EN EL PLANO DE RÉGIMEN URBANÍSTICO APROBADO, EL NUMERO DE PLANTAS ES VARIABLE DE CUATRO A CINCO, CONDICIONADAS POR LOS EDIFICIOS DE SU ENTORNO.

*F.2 PROPUESTA DE GESTIÓN.*

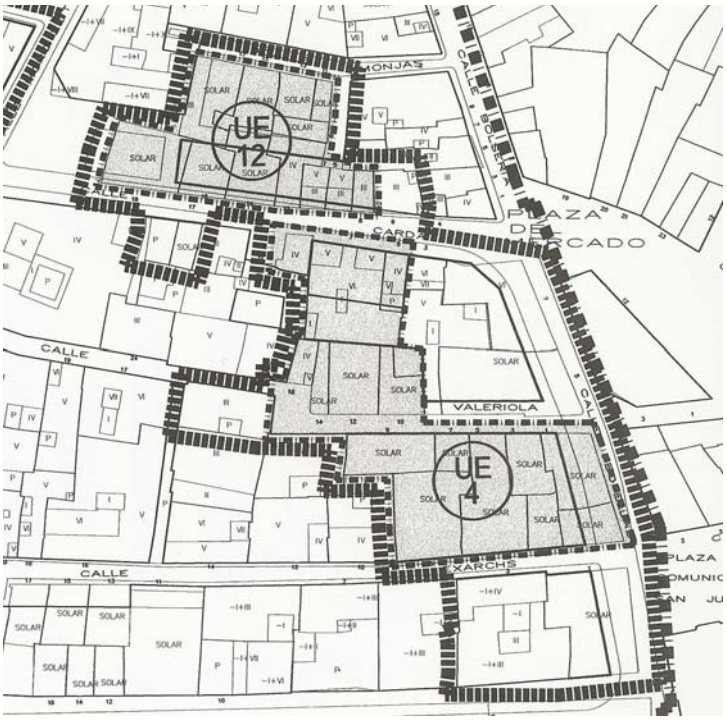
*Se propone la* ***redelimitación de la Unidad de Actuación****, ampliando su perímetro para* ***incluir las seis parcelas inmediatas****, tal como sugería el informe de patrimonio, ajustándolo a un ámbito coherente con la obra urbanizadora, con las posibilidades de gestión y con la* ***voluntad de construir un nuevo aparcamiento bajo el conjunto de la Unidad, de modo que se obtiene un aprovechamiento semejante o superior al de otras actuaciones similares****.*

• ESTE PÁRRAFO TAMBIÉN QUEDA OBSOLETO, YA QUE LA DELIMITACIÓN DEFINITIVAMENTE APROBADA INCLUYE, EFECTIVAMENTE, LAS SEIS PARCELSS INMEDIATAS, PERO EXCLUYE EL EDIFICIO DE MAYOR VOLUMEN CORRESPONDIENTE A LA CALLE BOTELLAS Nº 7. EL ACUERDO ENTRE LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE Y EL ECMO. AYUNTAMIENTO DEJA EL EDIFICIO EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN PERO LO EXCLUYE, CASI EN SU TOTALIDAD, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, CON LO QUE NO TENDRÁ QUE PARTICIPAR EN EL COSTE DE LA URBANIZACIÓN. ESTE HECHO ENTORPECE LA DISTRIBUCIÓN RACIONAL DEL APARCAMIENTO PREVISTO POR EL PROPIO PLANEAMIENTO.

En la ficha de **gestión** se señala que ésta **puede ser directa o indirecta** y aporta los siguientes datos cuantitativos:

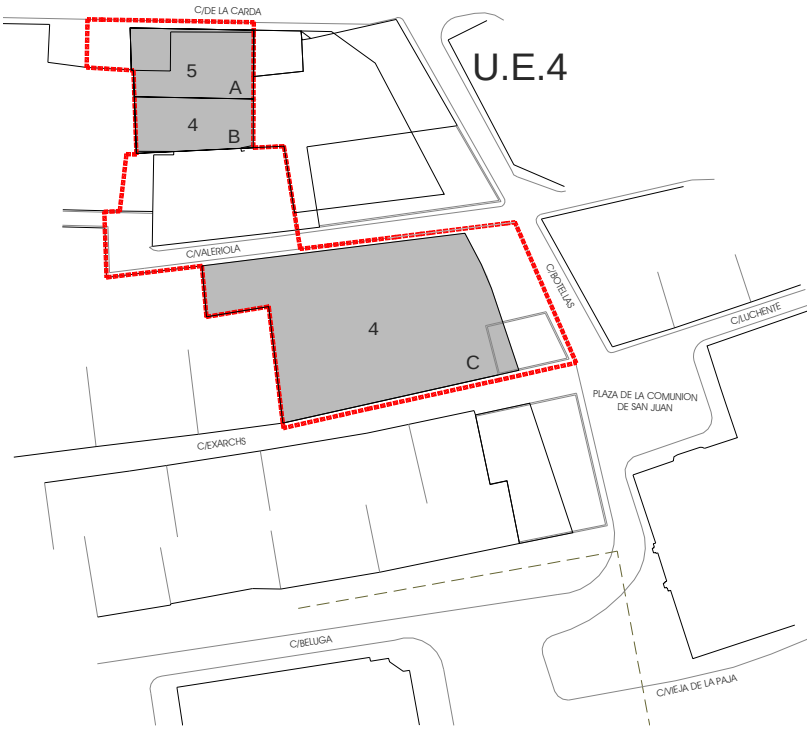
| | | |
|---|---|---|
| *SUPERFICIE PRIVADA INICIAL* | *1.707,00* | *$m^2$* |
| *SUPERFICIE TOTAL* | *1.920,00* | *$m^2$* |
| *SUELO EDIFICABLE PRIVADO* | *1.127,00* | *$m^2$* |
| *SUELO DE EQUIPAMIENTOS* | *0,00* | *$m^2$* |
| *SUELO DE ESPACIOS LIBRES* | *450,00* | *$m^2$* |
| *SUELO VIALES Y PLAZAS* | *343,00* | *$m^2$* |
| *TOTAL SUELO DOTACIONAL* | *793,00* | *$m^2$* |
| *EDIFICABILIDAD TOTAL* | ***4.689,00*** | *$m^2t$* |
| *EDIFICABILIDAD MEDIA* | *2,44* | *$m^2/m^2$* |
| *EDIFICABILIDAD MEDIA NETA SOBRE SUP. PRIV. INICIAL* | *2,75* | *$m^2/m^2$* |

• COMO YA SE HA ARGUMENTADO AL HABLAR DEL P.E.P.R.I. DE 1991 **LAS ÁREAS DE JUEGO NECESARIAMENTE DEBEN SER COLINDANTES A UN EQUIPAMIENTO, CIRCUNSTANCIA QUE NO SE CUMPLE, POR LO QUE EL ÁREA REFLEJADA COMO EL-2 EN EL PLAN DE 1991 NO PUEDE SER CONTEMPLADA COMO ZONA VERDE O ESPACIO LIBRE Y, POR TANTO, PASA A FORMAR PARTE DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO**.




• ANALIZANDO LOS CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN ESCOGIDOS PARA DELIMITAR LA UE4 SE PUEDE CONCRETAR LO SIGUIENTE:

- CUANDO EL LÍMITE SE TRAZA ENTRE DOS PROPIEDADES DISTINTAS DISCURRE POR LAS MEDIANERAS.
- EN EL PERÍMETRO DE LA PLAZA DENOMINADA EL-2, ÉSTE SE CIÑE A LAS LÍNEA DE LAS FACHADAS Y MEDIANERAS DE LAS EDIFICACIONES QUE LIMITAN LA MISMA.
- CUANDO SE TRAZA POR UN VIAL, DISCURRE POR EL LÍMITE ENTRE LA ACERA Y LA CALZADA (ENCINTADO).




| DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4. SUPERFICIE: 1.831,00 M" | | |
|---|---|---|
| EDIFICIO | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD |
| A | 179,80 | 899,40 |
| B | 132.20 | 528,80 |
| C | 815.00 | 3.260,20 |
| TOTAL SUELO PRIVADO | **1.127,00** | **4.689,00** |
| TOTAL SUELO PÚBLICO (RED VIARIA) | 793,00 | - |

Las condiciones de urbanización establecidas incluyen:

*"La obra de urbanización incluirá la construcción de un aparcamiento único en dos plantas bajo rasante, que abarcará necesariamente el espacio viario, el espacio libre y todos los solares incluidos en la Unidad de Ejecución, pudiendo excluirse de su ámbito el suelo de la calle Botellas. Los accesos al aparcamiento se realizarán a través de las plantas bajas de los nuevos edificios a construir, sin poder ocupar suelo de viales o espacios libres.*

*El Programa de Actuación Integrada considerará como parcela mínima edificable el conjunto de la Unidad, a los efectos de producir la construcción conjunta de la edificación y el aparcamiento descrito.*

- **ESTE CONDICIONANTE HACE PRÁCTICAMENTE IMPOSIBLE LA GESTIÓN POR INICIATIVA PRIVADA. LA CONSTRUCCIÓN CONJUNTA DEL APARCAMIENTO SE CONSIDERA NECESARIA PARA CONSEGUIR LOS OBJETIVOS PROPUESTOS, PERO NO ASÍ LA CONSTRUCCIÓN CONJUNTA DE LA EDIFICACIÓN.**

*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."*

## 2.2 ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.

En aplicación del artículo 34 de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, de 11 de junio, la aprobación del presente Plan deberá contar con informe favorable de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se tendrá por formulado en sentido favorable, por hallarse la Unidad de Ejecución en el entorno del Monumento Histórico Artístico Nacional (BOE 26-2-1947) iglesia de los Santos Juanes o iglesia de San Juan del Mercado.

Según el artículo 39.2. de la misma Ley, para los Planes en los Conjuntos Históricos se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

*a) Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles,* ***salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.***

*b) Se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la previa obtención de la de edificación.*

*c) 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 previstas en el artículo 62 de esta Ley.*

*d) Se determinarán las posibles* ***zonas de rehabilitación que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas compatibles con los valores del Conjunto****.*

*e) El Plan contendrá las determinaciones relativas a la conservación de fachadas y cubiertas y de los elementos más significativos del interior de los edificios, así como de las instalaciones existentes.*

*f)* ***Toda nueva instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza deberá canalizarse subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de televisión y dispositivos***

***similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del Conjunto**.*

*g) Se establecerá la normativa reguladora de la instalación de rótulos anunciadores de servicios públicos, de señalización y comerciales, que deberán armonizar con el entorno.*

*h) El Plan Especial establecerá los criterios de protección de los elementos unitarios del Conjunto que tengan por sí mismos la condición de Bienes de Interés Cultural y de sus entornos, así como de aquellos otros que gocen de la calificación de Bienes de Relevancia Local, a cuyo efecto incluirá un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el contenido y determinaciones que en esta misma Ley y en la legislación urbanística se establecen.*

Según el artículo 39.3. para los Planes en los entornos de Monumentos se tendrá en cuenta lo siguiente:

*a) Se delimitará con precisión el entorno de protección, que estará constituido por los inmuebles y espacios públicos que formen el ámbito visual y ambiental inmediato y aquellos elementos urbanos o del paisaje sobre los que cualquier intervención pudiera afectar a la percepción del propio bien.*

*b) Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien.*

*c) Podrán expropiarse y demolerse los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los Monumentos y Jardines Históricos, siempre que con ello no se alteren sustancialmente las proporciones y características espaciales del entorno en que fue concebido el inmueble o tejido urbano histórico.*

*d) Se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles en los mismos términos establecidos para los Conjuntos Históricos.*

En aplicación del artículo 62 de la Ley de Patrimonio, y en materia de arqueología previas a la ejecución de las obras deberá observarse:

1*. Para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicos o paleontológicos, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Consellería*

*de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Consellería.*

*2. El Ayuntamiento competente para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esta Ley. Una vez realizada la intervención, la Consellería determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar. Esta intervención será supervisada en los mismos términos establecidos en el artículo 62.1.*

*3. Los Ayuntamientos no concederán licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones mencionados en el apartado primero de este artículo sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico o paleontológico previsto en el mismo apartado y, en su caso, se haya realizado la actuación a que hace referencia el apartado segundo.*

*4. Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de esta Ley.*

Con respecto a la titularidad y destino del producto de las actuaciones arqueológicas y paleontológicas y a los hallazgos casuales se estará a lo dispuesto por los artículos 64 y 65 de la misma Ley.

## 2.3 OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Existen tres obras programadas que podrían influir en el desarrollo del Plan: la ampliación del parking del Mercado Central junto con la propia rehabilitación del Mercado; la peatonalización del entorno de La Lonja de los Mercaderes o de la Seda (Monumento Histórico Artístico Nacional B.O.E. 4-6-1931), la iglesia de los Santos Juanes o iglesia de San Juan del Mercado (Monumento Histórico Artístico Nacional B.O.E. 26-2-1947), y el Mercado Central, incluyendo la Plaza del Mercado y la Calle Vieja de la Paja; y el trazado de la nueva línea del metro.

La primera obra es exterior al área de actuación, sin embargo, parece que los terrenos incluidos en esta Unidad de Ejecución, en parte municipales, van a ser utilizados como almacén de materiales para dicha obra, lo que retrasaría la ejecución de la urbanización prevista por el Plan. La vinculación entre el aparcamiento del mercado y el previsto por el Plan para esta Unidad de Ejecución es inviable dada la distinta naturaleza jurídica de ambos, ya que si la concesión del primero se rige por concurso regulado por la Ley de Contrataciones, la del segundo se rige por concurso regulado por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, siendo su constructor y explotador el Agente o Agentes Urbanizadores. Este segundo aparcamiento no puede ser pues considerado como un estacionamiento según la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de los Aparcamientos, sino como un garaje, en el que no exista rotación en el uso de las plazas o, en caso de existir, sea por periodos de tiempo iguales o superiores al mes.

La peatonalización del entorno monumental es también exterior al área de actuación, pero es la responsable de la demanda de uso de la Calle Botellas por parte del servicio de Trasportes y Circulación del Excmo. Ayuntamiento para desviar las líneas de transporte público que actualmente circulan por la Plaza del Mercado y por la Calle Vieja de la Paja, lo que supone un condicionante insoslayable dentro del Proyecto Urbano propuesto.

Dentro del área de actuación, está prevista la implantación del trazado de la línea T2 del metro, del que actualmente existe un documento de estudio en fase de alegaciones expuesto en la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte. Las obras se proponen con una estación en el borde de la actuación, bajo la Plaza Ciudad de brujas, mientras que el trazado de las vías discurre paralelo a la calle Botellas. La profundidad a que está previsto el trazado de las vías, de 28 metros, y el sistema constructivo a emplear, un topo, hace que la construcción y puesta en servicio de dicha infraestructura no se convierta en un inconveniente para la realización del aparcamiento previsto en la Unidad de Ejecución, ni para la urbanización y edificación en la superficie.

VALENCIA, JULIO DE 2.005, EL ARQUITECTO

GIULIANO BRESCACIN
Nº COLEGIADO: 5.446



EZEQUIEL FERRANDO ABAD

# ANEJO I. AFECCIONES DEL ENTORNO B.I.C.

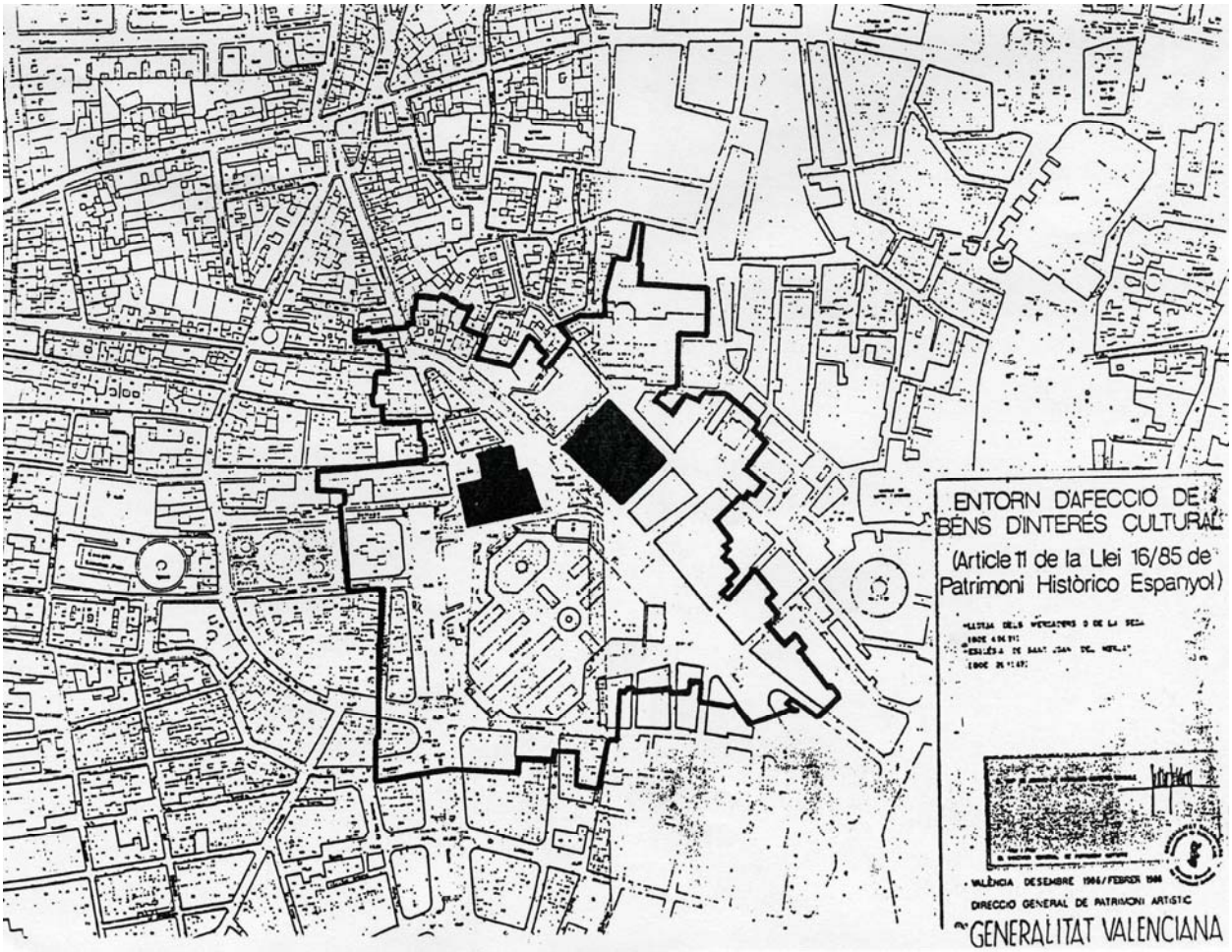
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. 4
"EXARCHS". BARRIO DE VELLUTERS - VALENCIA

JULIO 2005

EZEQUIEL FERRANDO ABAD
Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

# ANEJO I: AFECCIONES DEL ENTORNO DEL B.I.C.

A continuación se incluye un anexo a la presente memoria consistente en el "Entorno de Afección del Bien de Interés Cultural" que se genera por la presencia de la Lonja de la Seda, Mercado Central y la Iglesia de los Santos Juanes.




**PLANO DEL ENTORNO B.I.C.**

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. 4
"EXARCHS". BARRIO DE VELLUTERS - VALENCIA

JULIO 2005

EZEQUIEL FERRANDO ABAD
Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1 JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA. (ART. 85.A. A.R.P.C.V.)

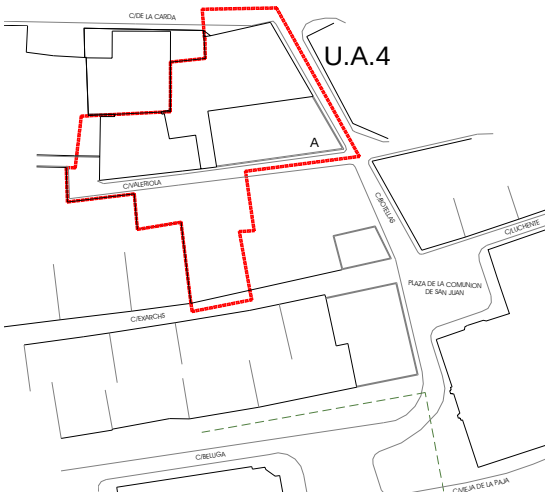
### 1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora redelimita y desarrolla la Unidad de Ejecución nº 4 del P.E.P.R.I. de Velluters con una superficie total de **2.897,21** $m^2$. Limita al norte por la calle de la Carda y la calle Valeriola, al este por edificación consolidada, la calle Botellas y la Plaza de la Comunión de San Juan, al sur por la calle Exarchs y la plaza Ciudad de Brujas, y al oeste por edificaciones privadas protegidas por el planeamiento vigente.

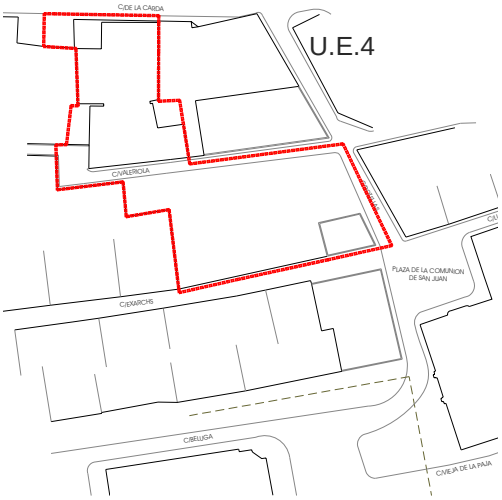
Respecto de la Unidad de Ejecución propuesta por la Modificación del P.E.P.R.I. de 2004, incluye una parte del edificio correspondiente a la calle Botellas Nº 7, que se encuentra fuera de la alineación oficial de la calle Valeriola, y la finca correspondiente a la Calle Exarchs Nº 1. Se excluye el edificio de la calle Valeriola, Nº 18, habitado y en aceptables condiciones estéticas y constructivas, además de tener la condición de solar y contar con las infraestructuras adecuadas.

Sobre la finca correspondiente a la Calle Exarchs Nº 1 existía un palacio catalogado en el Avance del Plan de 1991 con nivel de protección 2 que, como ya se ha expuesto en el punto 2.1.2.b de la Memoria Informativa, iba a albergar el museo fallero. El colapso y posterior demolición a finales de 1991 del inmueble que existía en el terreno, dejó vacía de contenido esta reserva de suelo dotacional. Dejando fuera este espacio de la Unidad de Ejecución, tanto la ampliación y reurbanización de la calle Botellas para facilitar el tránsito del transporte público, como el proyecto urbano previsto, se quedarían inacabados, por lo que se propone la inclusión de dicho emplazamiento para conseguir la completa urbanización del entorno.

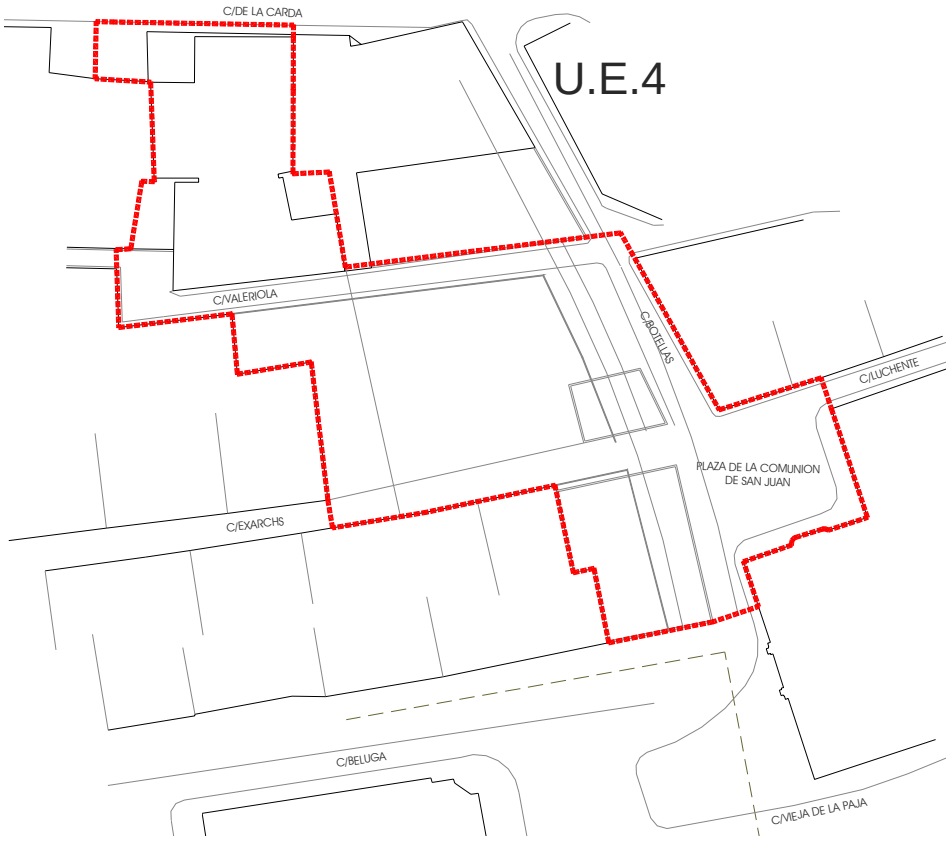
Por lo que respecta a la delimitación sobre los viales existentes y previstos: en la calle Carda se ajusta al borde de la propia acera, respetando la alineación propuesta por el M.P.E.P.R.I. En la calle Botellas se ha incluido todo el vial, ya que la nueva sección y uso del mismo precisan de una ejecución unitaria y conjunta. Para concluir el Proyecto Urbano con la pavimentación total del entorno se ha incluido toda la anchura de las calles Valeriola y Exarchs, así como la Plaza de la Comunión de San Juan, actualmente muy degradada. La Modificación del Plan de 2004 obligaba al Agente Urbanizador a ejecutar sólo parcialmente la urbanización de la calle Botellas como se indica en los esquemas siguientes.




DELIMITACIÓN U.A.4 **P.E.P.R.I. 1991** (1.752




DELIMITACIÓN U.E.4 **M.P.E.P.R.I. 2004** (1.920 M$^2$)



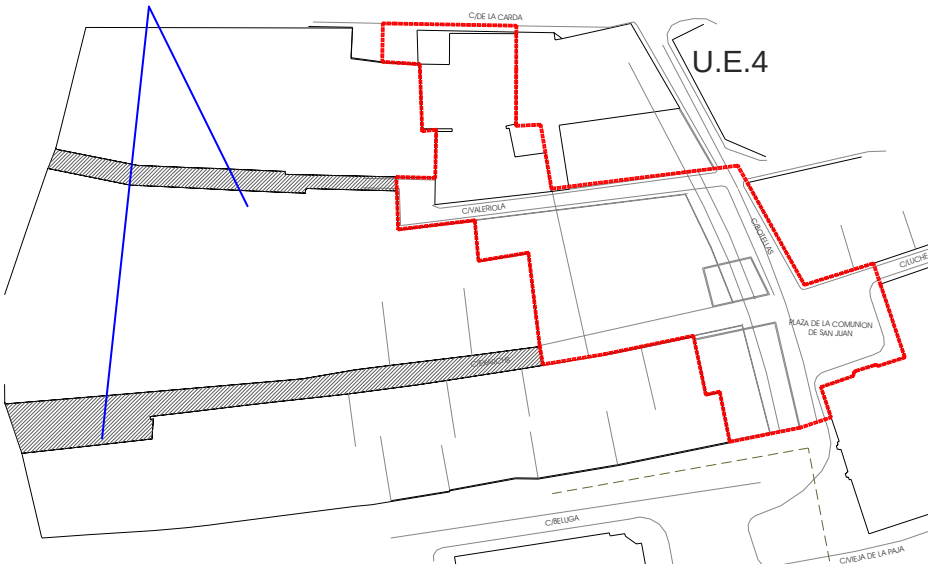

DELIMITACIÓN DE LA U.E.4 PROPUESTA EN EL **PRIM 2005** (2.897,21 M$^2$)

EDIFICIOS PROTEGIDOS

EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA DELIMITACIÓN DE LA U.E.4 **PRIM 2005**

En los siguientes esquemas se refleja la mejora para el entorno del barrio, así como la superficie que quedaría urbanizada con la nueva delimitación y las obras externas que se proponen, en relación con las previstas para ejecutar por la Modificación del P.E.P.R.I. de 2.004.

SUPERFICIE DE CALLE VALERIOLA Y EXARCHS QUE SE URBANIZAN COMO OBRAS EXTERNAS AL SECTOR




DELIMITACIÓN DEL PRIM 2005 PROPUESTO QUE INCLUYE LA URBANIZACIÓN DE LAS CALLES VALERIOLA, BOTELLAS, EXARCHS Y LA PLAZA DE LA COMUNIÓN DE SAN JUAN

## 1.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ENTORNO.

El barrio de Velluters o Sederos se encuentra en la parte Oeste de los límites que antiguamente marcaban las murallas de la ciudad Valencia, en lo que se denomina “Ciutat Vella” o Centro Histórico de Valencia. Está delimitado por las calles Quart, Bolsería, Botellas, Cementerio de San Juan, Barón de Carcer, Quevedo y Guillén de Castro.

El barrio, exterior al recinto romano y al musulmán, formaba un suburbio de lo que fue en su día el importante arrabal de la Boatella. Se consolidó con la construcción de la muralla de 1356.

En el siglo XV, cuando la industria de la seda adquiere especial relevancia, este barrio se convierte en su centro de acción principal, y es cuando se configura el trazado tan especial que posee, con estrechas y largas manzanas entre calles perpendiculares a la ronda.

La mayor parte de las edificaciones del barrio son del siglo XVIII, cuando se cree que hasta 10.000 familias de la ciudad trabajaban en la seda.

Velluters es el barrio más deteriorado de todos los pertenecientes al Centro Histórico, no solo por la importante pérdida de su trama urbana característica sino por el deterioro de los propios edificios que lo conforman, debido en parte, a la dejadez de sus habitantes, y por la importante ingerencia de otros tipos edificatorios de carácter más moderno no integrados en su entorno.

Destaca la calle Exarchs, antiquísima vía de residencia nobiliaria cuyo origen se remonta a los tiempos de la reconquista del Rey Don Jaime. Su nombre proviene de una familia ilustre que llegó con el Rey y que tenía en ella su palacio. La iglesia de los Santos Juanes, situada enfrente, alberga una capilla con ese nombre.

Los palacios de la calle Exarchs forman un conjunto unitario muy interesante y representan una frontera entre una parte renovada de la ciudad y la ciudad antigua. Esta situación dentro de la trama urbana, su indudable valor histórico y el valor artístico de muchos elementos exteriores e interiores de los mismos, han sido fundamentales para impulsar el presente Plan.

La inconclusa Avenida del Oeste o del Barón de Cárcer, proyectada en 1908 por el arquitecto Federico de Aymamí constituía un eje N-S que comunicaba San Agustín con el Portal Nou, y se aprobó en 1911.

El plan Goerlich de 1928, heredero de los trazados de Aymamí, del cual recoge las propuestas de la creación de la Avda. del Oeste y el vaciado de la Plaza de la Reina, se ejecutó en la posguerra, pero de manera incompleta, dejando la Avenida en la situación inconclusa actual, considerada por todos como no satisfactoria. El encuentro entre la ciudad nueva vertebrada por

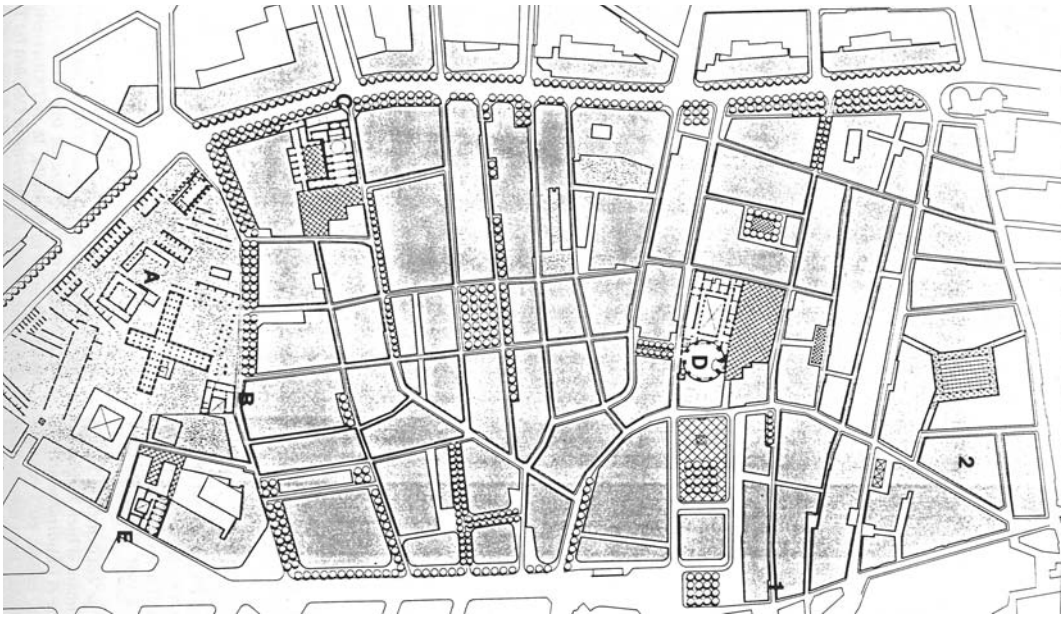
la Avenida del Barón de Cárcer y la ciudad vieja se produce de forma traumática, afectando en primer término a la iglesia de los Santos Juanes y a los Palacios de Exarchs, cuyas fachadas principales dan la espalda a la herida.

Frente a la actitud “saneadora” de la primera mitad de este siglo, a partir de los años 70 crece el interés por la preservación y restauración del patrimonio arquitectónico que derivará en una serie de planes conservacionistas.

Desde la incoación del expediente para la declaración de Conjunto Histórico Artístico para el centro de Valencia, en marzo de 1978 y hasta la fecha, la administración ha tomado diversas iniciativas tendentes a solucionar los problemas de “Ciutat Vella” y proceder a su rehabilitación.

En el año 1984 se aprueban los primeros Planes de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Valencia, por parte del Ayuntamiento de Valencia y se establecen las primeras categorías de protección en la edificación: integral, individual general, e individual Parcial.

En 1985 se aprueba la Ley de Patrimonio Histórico Español, que incide directamente en el desarrollo del Centro de Valencia. Se compete a la Consellería de Educación y Cultura para la autorización de las obras que se lleven a cabo dentro del Centro Histórico.




PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE VELLUTERS 1984

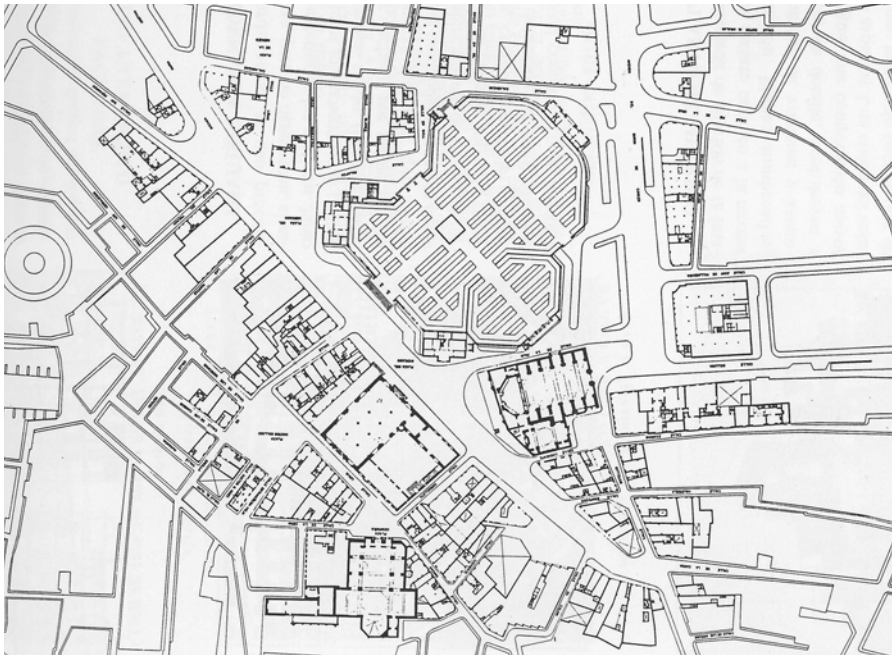
En 1987 la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana redacta las Áreas de Diseño Urbano de entornos de monumento que delimitan el perímetro de los entornos de los “Bienes de Interés Cultural” (B.I.C.).

En 1989, la aprobación de P.G.O.U. de Valencia, asume la totalidad de los Planes Especiales del Centro vigentes, dejando el casco histórico como una isla ajena al planeamiento global.

Posteriormente se incorpora la Sociedad Municipal AUMSA al proceso de Rehabilitación de "Ciutat Vella". Ello supone el inicio de una estrategia que tiende a desarrollar un programa de actuaciones, mediante la adquisición de edificios y fincas en el Centro Histórico.

En 1991 se redacta el P.E.P.R.I. en el que, superada la inercia proteccionista de los P.E.R.I. de 1984, se apuesta por una intervención más renovada para el Centro Histórico. Por causa del vacío dejado por el planeamiento general y de la diversidad de criterios en la redacción de los cinco Planes Especiales, se echan en falta decisiones estructurantes en busca de una morfología higienizada y que potencie el valor arquitectónico de los bienes protegidos y conserven el carácter residencial del Centro Histórico. Aparecen problemas de borde entre sus límites, coincidentes con las arterias más importantes del centro.

En 1992 se crean 25 Áreas alrededor de un entrono B.I.C. (Bien de Interés Cultural), la número 10 corresponde al ENTORNO DE LA LONJA DE LA SEDA, IGLESIA DE LOS SANTOS JUANES Y MERCADO CENTRAL. La idea subyacente era la de afrontar el proceso de tutela desde un punto de vista positivo, realizando propuestas normativas que podían llegar a tener el alcance de una ordenanza dibujada.



ÁREA NÚMERO 10 DEL ENTORNO DEL B.I.C. LONJA DE LA SEDA,
IGLESIA DE LOS SANTOS JUANES Y MERCADO CENTRAL 1992

En 1995 se concedió a la ciudad de Valencia el programa URBAN de la Comunidad Europea para la recuperación de Centros Históricos muy degradados para el Barrio de Velluters como resultado de un trabajo coordinado desde el departamento de Urbanismo de la U.P.V. La propuesta de saneamiento del barrio se concretó en una intervención urbanística, que se está llevando a cabo actualmente, sobre una gran "Z" con un brazo comprendido entre las calles Lope de Rueda y Villena, la plaza de Bocha como centro, y otro brazo situado entre las calles Torno del Hospital y Recaredo. La mayor laguna de esta iniciativa ha sido la falta de planificación del tránsito rodado y transporte público por los nuevos espacios abiertos. La intervención ha sustituido la fisonomía del barrio completamente con lenguajes modernos y usos terciario con la regeneración efectiva de los núcleos degradados, pero ha obviado completamente un problema tan inmediato como el de la circulación de vehículos.

## 1.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

El proyecto Urbano propuesto se ajusta a los criterios y objetivos presentes en el planeamiento anterior, recogidos en el punto 2 de la Memoria Informativa, y los compromisos derivados de la Ley de Patrimonio Cultural. Supone una intervención modélica alrededor de la creación de un espacio libre a través de una operación de transformación de antiguas manzanas hoy convertidas en espacios degradados que albergan edificios ruinosos, incluyendo un aparcamiento para residentes, en suelo público y privado, que es capaz de satisfacer la previsible demanda de la propia actuación y de paliar el déficit existente en la zona.

Se genera un área renovada en torno a una pequeña plaza en una operación de transformación del tejido urbano actual, condicionada por la propuesta de ordenación del tráfico, complementaria y compatible con la potenciación del transporte público y la posibilidad de peatonalizar determinadas calles y entornos monumentales, que redundan en una mejora de las comunicaciones y enlaces con el resto de la ciudad.

La intervención se puede leer como un proyecto contemporáneo que respeta la morfología de la zona y que se integra en un lógico proceso evolutivo en la historia de la ciudad, a través de la recualificación del espacio público como elemento fundamental. Dada su magnitud y calidad, es efectivamente capaz de regenerar el barrio, y conlleva un esponjamiento del tejido urbano.

El proyecto utiliza elementos significativos de la trama urbana como piezas clave en la articulación de una actuación en la que se inserta arquitectura moderna en las operaciones de sustitución, con la inclusión de tipologías que asuman los requerimientos de la sociedad contemporánea, permitiendo una aportación poblacional de elevado nivel socioeconómico que

invierta la tendencia de la actual pirámide. Frente a las propuestas precedentes, conserva la estructura y morfología urbana básica, poniendo de relieve el patrimonio histórico urbano y arquitectónico de aquellos elementos que realmente tienen valor.

### 1.3.1 LA TRAMA URBANA.

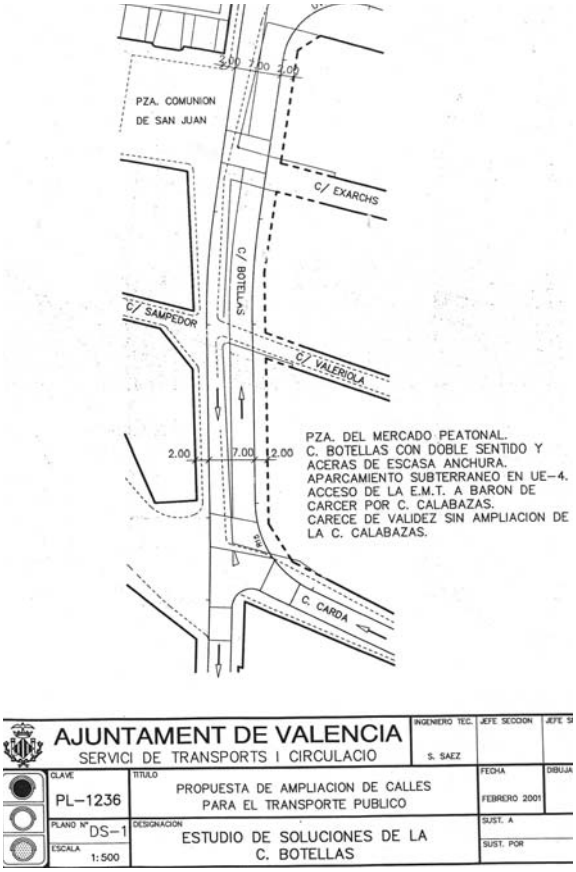
La Ley de patrimonio Cultural Valenciano manifiesta, en su artículo 39.2, que en la redacción de cualesquiera figura de planeamiento que afecte a los conjuntos históricos se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.

La M.P.E.P.R.I. propone la variación de tres alineaciones: calle Botellas, calle Valeriola y la que supone la aparición de la nueva Plaza de Valeriola. La única justificación posible de la apertura de la plaza propuesta por el P.E.P.R.I. de 1991 y mantenida por el M.P.E.P.R.I. de 2004 en la calle Valeriola, que modifica alineaciones y agrega inmuebles, es que contribuya a la mejor conservación general del conjunto, pero ello supone una agresión a la trama histórica ya que su configuración no tiene ningún precedente en la arquitectura histórica de la ciudad, manifestándose claramente como una intervención contemporánea desafortunada. No existen ejemplos en la ciudad antigua en que una plaza se genere por el ensanchamiento de un vial, a ambos lados. Los viales siempre acometen tangentes y nunca de forma central.

La justificación de la ampliación de la calle Botellas, ha sido un sacrificio menor necesario para la peatonalización y regeneración del entorno monumental próximo de la Lonja de la Seda, el Mercado Central y la iglesia de los Santos Juanes.

La ampliación de la calle Valeriola no tiene justificación válida.

El presente Plan mantiene la ampliación de la calle Botellas necesaria para el tránsito del transporte público en ambos sentidos, reduce considerablemente la amplitud de la plaza de Valeriola y reduce la amplitud de dicha calle hasta una anchura similar a la original, proponiendo un nuevo espacio libre de mayor dimensión.




PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE LA CALLE BOTELLAS REALIZADA DESDE LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE Y CIRCULACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA 2001

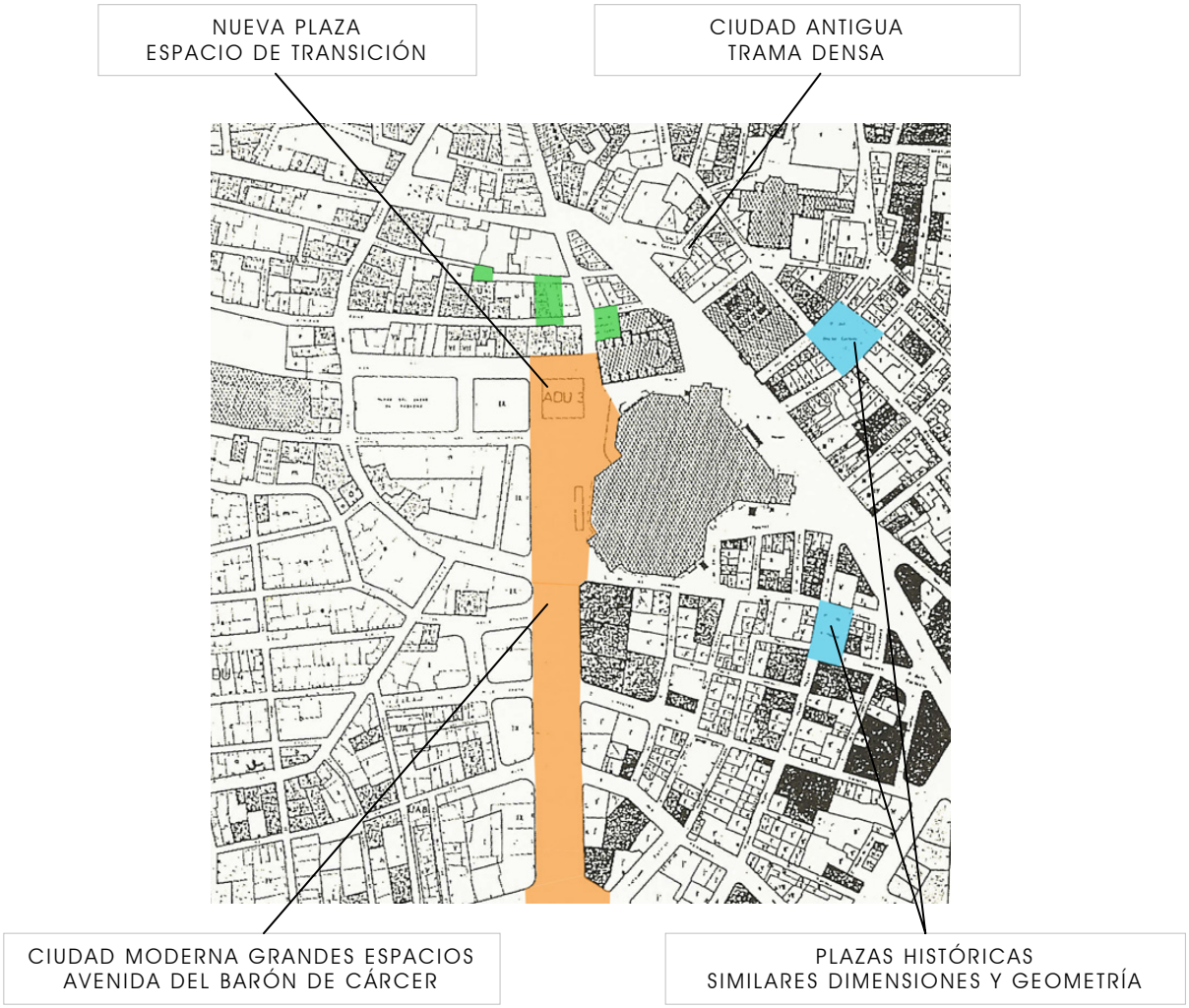
El Espacio Libre que propone este Proyecto Urbano, no sólo contribuye a la mejor conservación general del conjunto, sino que supone una operación de “vaciado”, y no de modificación de alineaciones. El espacio creado es acorde en dimensiones y configurción con otras plazas históricas de la ciudad como son las de la Merced, Doctor Collado, Correo Viejo, Negrito, Miracle del Mocadoret, Conde del Real, San Luis, etc.

Por su relación con las calles Botellas, Exarchs y Valeriola, se asemeja más a las dos primeras: la plaza de la Merced con las calles Músico Peydro-Calabazas-Cedaceros, y la plaza del Doctor Collado con las calles de la Lonja/Derechos-Ercilla-Escalon/Estameñería.

La reducción propuesta en la escala de la Plaza de Valeriola, y la proximidad de la pequeña Plaza de la Comunión de San Juan confiere al conjunto un carácter de espacio irregular propio de tramas medievales, como ocurre con la Plaza de Manises o el conjunto Plaza de la Almoina-Calle del Palau.



EZEQUIEL FERRANDO ABAD




La nueva ubicación de este espacio libre supone, además, una gradación al brutal impacto que se producía entre la ciudad moderna escenificada por la Avenida del Barón de Cárcer y la ciudad medieval en el anterior planeamiento, creando un espacio de transición entre ambas.

### 1.3.2 PUESTA EN VALOR DE LA ARQUITECTURA MONUMENTAL.

La ejecución del planeamiento previsto en 1991 y 2004 para la U.A.4, generaría un espacio protagonista configurado por una pequeña esquina de edificación antigua, incluyendo un paño del Palacio de Valeriola catalogado con nivel de protección 3, una gran medianera de un edificio catalogado con nivel de protección 2, y edificación de nueva factura en el resto de sus paramentos.

La nueva configuración propuesta genera un espacio central configurado por la fachada principal de los palacios de Exarchs, la edificación residencial más notable del barrio y catalogada con nivel de protección 2, y edificación de nueva factura en otros dos laterales. El cuarto lateral queda acotado por una pieza de altura similar a la de los palacios.

Según el artículo 39.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, podrán expropiarse y demolerse los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los Monumentos y Jardines Históricos, siempre que con ello no se alteren sustancialmente las proporciones y características espaciales del entorno en que fue concebido el inmueble o tejido urbano histórico. La apertura de la nueva plaza facilita la contemplación de la iglesia de los Santos Juanes desde un entorno con la escala adecuada que recuerda en dimensión a la desaparecida plaza del Cementerio de San Juan, que enfrentaba en la edad media a la fachada principal del monumento.

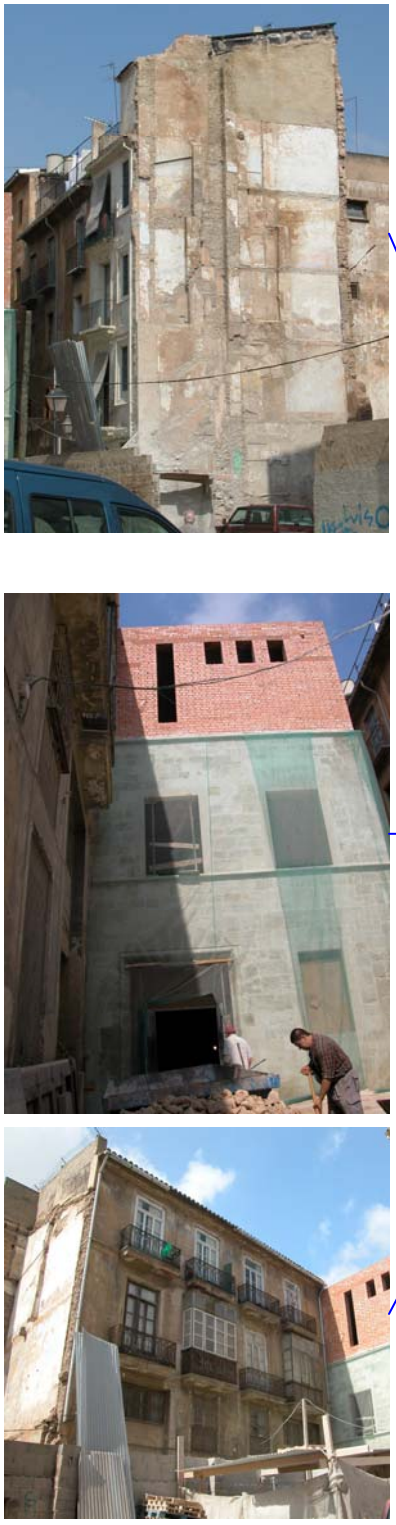
La nueva plaza tiene mayores dimensiones que la anterior y una geometría más regular, y pone de relieve la arquitectura monumental circundante en lugar de la arquitectura de reposición o una medianera. Se recorta la longitud de las calles Valeriola y Exarchs, haciéndolas más permeables y mejorando las condiciones higiénicas de la zona.

Se propone la elevación en el número de plantas del edificio que ofrece fachada a la nueva plaza alcanzando la altura del existente (de cuatro planta de gran altura) para evitar que queden al descubierto las medianerías existentes en la actualidad. Se enrasarán las cornisas con los criterios establecidos en la normativa urbanística.

Con la propuesta de usos comerciales ligados a la plaza, se pretende revitalizar toda la zona.

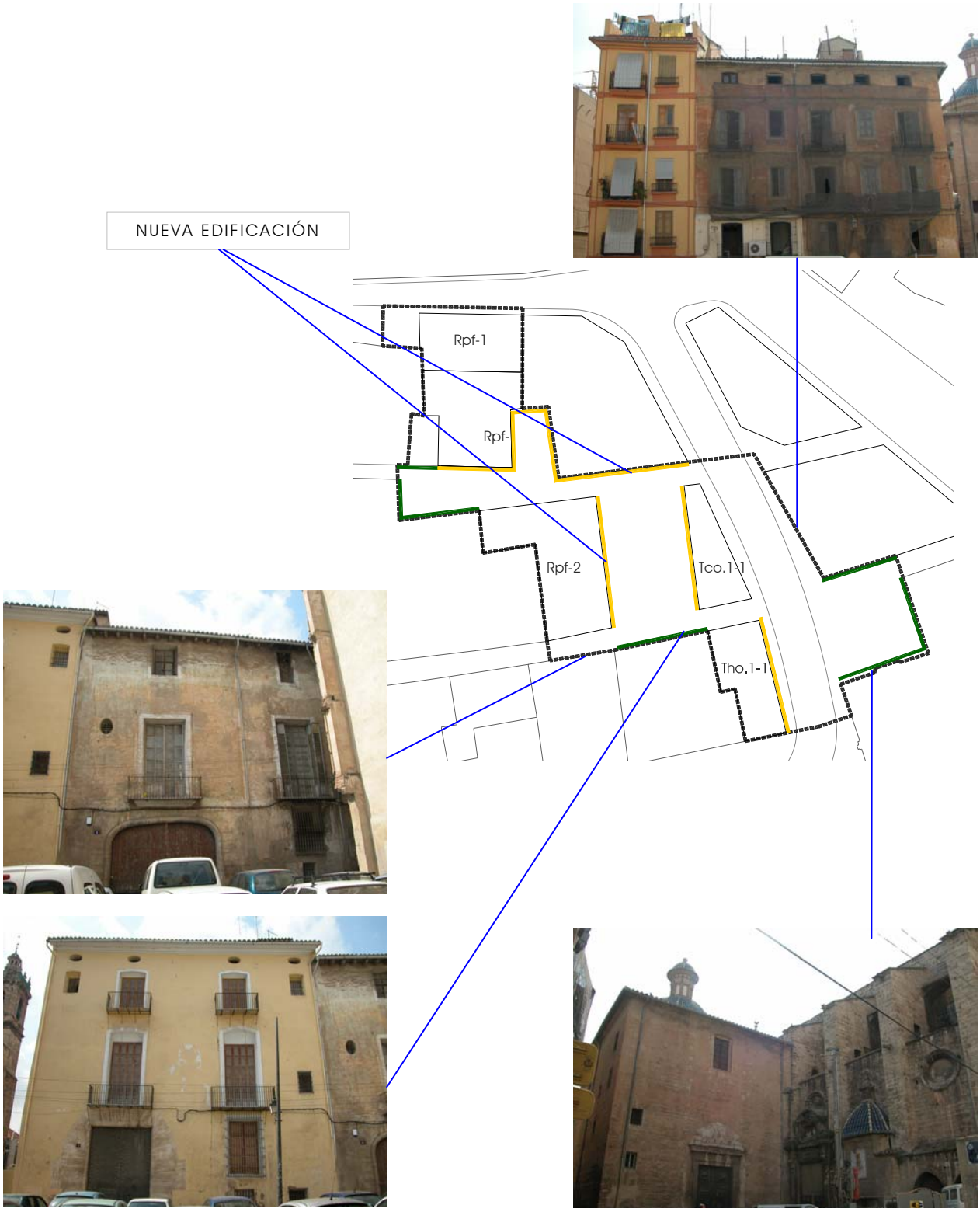
A continuación se presenta un esquema de las fachadas que se generan con la MPEPRI de 2004 y como se amplía la superficie de fachada que da a un espacio abierto y más luminoso.

## PROPUESTA P.E.P.R.I. 1991 Y M.P.E.P.R.I. 2004




ESQUEMA DE LAS FACHADAS QUE SE GENERAN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

# PROPUESTA P.R.I.M. 2005




ESQUEMA DE LAS FACHADAS QUE SE GENERAN CON EL P.R.I. DE MEJORA 2005

# 2 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. (ART. 67.B R.P.C.V.)

## 2.1 JUSTIFICACIÓN DE QUE LA REFORMA PRETENDIDA RESPETA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. (ART. 85.A.B R.P.C.V.)

Como se ha explicado en el punto 2.1 de la MEMORIA INFORMATIVA y en el punto 1.2 de la presente memoria, el P.G.O.U. de Valencia no estudia y normaliza el centro histórico, ni siquiera definiendo una red primaria dotacional, se limita a asumir los Planes sectoriales del 84.

La estrategia de evolución urbana hay que buscarla pues en los criterios y objetivos señalados tanto por el Plan General, como por el Plan Especial de Reforma Interior, recogidos en el punto antes señalado de la MEMORIA INFORMATIVA y justificados en el punto 1.3 de la presente.

## 2.2 FICHA DE PLANEAMIENTO.

<table>
<tr><td colspan="4">Descripción del sector-Unidad de Ejecución: TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE LA REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 4 DE LA M.P.E.P.R.I. DE VELLUTERS DE 2004, CORRESPONDIENTE CON LA U.A. 4 DEL P.E.P.R.I. DE 1991</td></tr>
<tr><td>CLASE DE SUELO:<br>URBANO</td><td>UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO:<br>4<br>ZONA SEGÚN P.G.O.U.:<br>CHP-141</td><td colspan="2">SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD:<br>2.897,21 m²</td></tr>
<tr><td colspan="4">PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD</td></tr>
<tr><td>RED PRIMARIA NO COMPUTABLE:<br>(*) 0 M²</td><td>EDIFICABILIDAD BRUTA:<br>4.856,65 M²T</td><td>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:<br>3.700,33 M²T</td><td>EDIFICABILIDAD TERCIARIA:<br>1.156,32 M²T</td></tr>
<tr><td>SUPERFICIE COMPUTABLE:<br>2.897,21 M²</td><td>ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO:<br>1,6763 m²t/m²s</td><td>ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: (M²T/M²S NETO)<br>Rpf -1: 5,00<br>Rpf -1: 4,00<br>Rpf -2: 5,00</td><td>ÍNDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIO: (M²T/M²S NETO)<br>Tco.1-1: 4,00<br>Tho.1-1: 4,00</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:<br>31</td><td colspan="2">ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:<br>Residencial Plurifamiliar, Terciario comercial y Terciario hotelero (Rpf, Tco.1 y Tho.1)</td></tr>
<tr><td colspan="4">USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</td></tr>
<tr><td colspan="4">USO DOMINANTE: RESIDENCIAL.<br>USOS PORMENORIZADOS: SEGÚN FICHAS Y NORMAS URBANÍSTICAS.</td></tr>
</table>



EZEQUIEL FERRANDO ABAD

## 2.3 FICHA DE GESTIÓN.

| *SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL* | | |
|---|---|---|
| El ámbito que delimita la Actuación Integrada puede desarrollarse independientemente de la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de conexión e integración. | | |
| *CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN (CONEXIÓN E INTEGRACIÓN)* | | |
| Urbanizar completamente la Unidad de Ejecución y realizar las obras públicas complementarias precisas para satisfacer la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras existentes, incluyendo las obras del aparcamiento subterráneo. | | |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN:<br>ÚNICA | APROVECHAMIENTO TIPO:<br>2,6466 $m^2t$ / $m^2s$ | ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:<br>- |
| GESTIÓN:<br>PRIVADA | CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN:<br>SIN POSIBILIDAD DE REDELIMITACION | |

# 3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LAS MAGNITUDES PROPIAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL SECTOR. (ART. 67.C R.P.C.V.)

## 3.1 CONDICIONES DE USO.

Se asume la calificación de usos realizada por el Plan General y por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Velluters. Las condiciones de uso de las parcelas del Plan de Reforma Interior de Mejora se desarrollan en la FICHA DE PLANEAMIENTO y en las NORMAS URBANÍSTICAS Y EL ANEXO DE FICHAS.

## 3.2 RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

El equipamiento que los planes anteriores situaban en la calle Exarchs Nº 1, en un edificio catalogado que preveía albergar el Museo Fallero, con una superficie de terreno de 170 $m^2$ y una edificabilidad asignada en forma geométrica en cuatro plantas, es demolido a finales del año 1991, por lo que dentro de la Unidad de Ejecución no se hace reserva de suelo dotacional para equipamientos. En todo caso su uso ha sido cambiado a residencial.

## 3.3 PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

| | | | |
|---|---|---|---|
| SUPERFICIE DEL SECTOR | 2.897,21 $m^2$ | EDIFICABILIDAD BRUTA | 4.856,65 $m^2t$ |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA N.C. | 0,00 $m^2$ | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 3.700,33 $m^2t$ |
| SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR | 2.897,21 $m^2$ | EDIFICABILIDAD TERCIARIA | 1.156,32 $m^2t$ |
| SUPERFICIE DE ACTUACIÓN | 3.742,92 $m^2$ | ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA | 1,6763 $m^2t/m^2s$ |
| Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | 31 | ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 1,2772 $m^2t/m^2s$ |

La justificación de los estándares propios de la red secundaria se desarrolla en el apartado 7 de esta Memoria Justificativa.

## 3.4 PLAZOS Y COMPETENCIAS.

Siendo el P.G.O.U. de Valencia y el P.E.P.R.I. de Velluters anteriores a la aprobación de la L.R.A.U., los plazos para el desarrollo del Plan de Reforma Interior de Mejora serán los que establezca la Proposición Económico-financiera, dentro de los límites que establece la L.R.A.U.

La promoción del planeamiento es de iniciativa particular.

## 3.5 APROVECHAMIENTO TIPO.

El aprovechamiento tipo del Sector-Unidad de Ejecución se calcula de acuerdo con los artículos 64 y 65 de la LRAU, sobre el área de reparto, descontando el suelo dotacional afecto a su destino, es equivalente a **2,6466 $m^2_t$ /$m^2_s$**.

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE DEL SECTOR: | 2.897,21 $m^2_s$ |
| SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE: | 1.062,13 $m^2_s$ |
| SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO: | 2.897,21 $m^2_s$ |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO: | 4.856,65 $m^2_t$ |

## 3.6 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD. (ART. 79.1 Y 101.B.B R.P.C.V.)

**• El P.E.P.R.I. de Velluters de 1991:**

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Velluters de 1991 delimita la Unidad de Actuación Nº 4 en el entorno limitado por las calles Carda, Exarchs y Botellas. Según el estudio económico-financiero del Plan, los parámetros de la actuación son los que se recogen en la siguiente tabla:

| UA 4 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁMBITO ACTUACIÓN | SUELO PRIVADO | SUELO EQUIPAMIENTOS | SUELO ESPACIOS LIBRES | SUELO VIALES Y PLAZAS | TECHO VIVIENDAS | TECHO LOCALES | TECHO GARAJE | TOTAL TECHO |
| ($m^2s$) | ($m^2s$) | ($m^2s$) | ($m^2s$) | ($m^2s$) | ($m^2t$) | ($m^2t$) | ($m^2t$) | ($m^2t$) |
| 1.668 | 958 | 0 | 448 | 262 | 3.482 | 958 | 958 | **5.398** |

**• EN EL CÁLCULO DEL TECHO TOTAL, ES DECIR DE LA EDIFICABILIDAD, SE ESTÁ COMPUTANDO EL TECHO DE GARAJE, QUE ES BAJO RASANTE. ASÍ PUES LA EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SEGÚN EL PLAN DE 1991 QUEDARÍA EN 4.440 $M^2T$.**

Como ya se ha expuesto en el punto 2.1.1.E) de la MEMORIA INFORMATIVA, considerando las edificabilidades asignadas de forma geométrica por el Plan, el R.P.C.V. de 1998 y, aplicando los criterios de sectorización elegidos en su día a un levantamiento topográfico realizado en diciembre de 2003 y, midiendo directamente sobre el plano en soporte informático, los datos obtenidos son:

| UA 4 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁMBITO ACTUACIÓN | SUELO PRIVADO | SUELO EQUIPAMIENTOS | SUELO ESPACIOS LIBRES | SUELO VIALES Y PLAZAS | TECHO VIVIENDAS | TECHO LOCALES | TECHO GARAJE | TOTAL TECHO |
| ($m^2s$) | ($m^2s$) | ($m^2s$) | ($m^2s$) | ($m^2s$) | ($m^2t$) | ($m^2t$) | ($m^2t$) | ($m^2t$) |
| **1.752** | **1.001** | **0** | **0** | **751** | **3.624** | **1.001** | **1.001** | **4.625** |

Es conveniente añadir ahora otros datos importantes no recogidos en el estudio económico-financiero del Plan pero importantes para poder comparar las distintas alternativas:

| UA 4 | | | |
|---|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA INICIAL | EDIFICABILIDAD MEDIA | EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA | EDIFICABILIDAD MEDIA SOBRE SUPERFICIE PRIVADA INICIAL |
| ($m^2s$) | ($m^2t/m^2s$) | ($m^2t/m^2s$) | ($m^2t/m^2s$) |
| **1.383** | **2,66** | **4,63** | **3,21** |

**• La M.P.E.P.R.I. de Velluters de 2004:**

En Septiembre de 2004 se aprueba una modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Velluters que afecta a la UA-4 en su delimitación, edificabilidad y gestión.

Dentro del punto seis -propuesta de actuación-, se establece un nuevo régimen de alturas, casi generalizado a cuatro plantas. Este parámetro reduce la edificabilidad con respecto a lo establecido por el Plan anterior pero es más coherente con la escala de las calles circundantes.

Se propone la redelimitación de la Unidad de Actuación adaptándola a la realidad actual y a las sugerencias de Patrimonio.

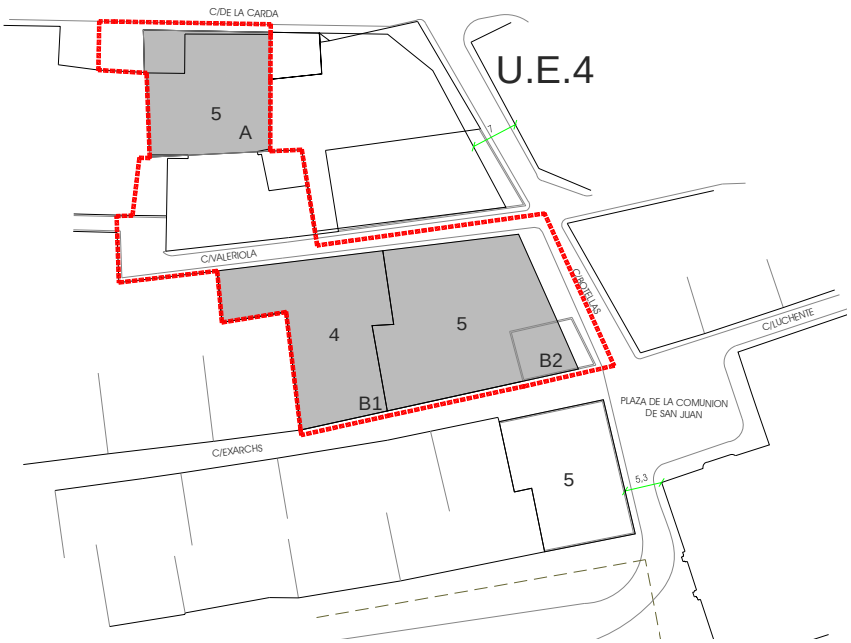
Los parámetros de la Actuación se recogen en una ficha de gestión bajo el epígrafe de “datos cuantitativos”, cuyos números se reproducen a continuación:

| UA 4 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA INICIAL ($m^2s$) | SUPERFICIE TOTAL (ÁMBITO ACTUACIÓN) ($m^2s$) | SUELO EDIFICABLE PRIVADO ($m^2s$) | SUELO EQUIPAMIENTOS ($m^2s$) | SUELO ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | SUELO VIALES Y PLAZAS ($m^2s$) | EDIFICABILIDAD TOTAL ($m^2t$) | ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD MEDIA ($m^2t/m^2s$) | EDIFICABILIDAD MEDIA NETA SOBRE SUP. PRIV. INICIAL ($m^2t/m^2s$) |
| 1.707 | 1.920 | 1.127 | 0 | 450 | 343 | 4.689 | 2,44 | 2,75 |

- **LAS SUPERFICIES SON APROXIMADAS A LAS MEDICIONES REALES, SIN EMBARGO LA SUPERFICIE DE PARCELA INICIAL DIFIERE A LA EXPRESADA EN LAS FICHAS, SIENDO ESTA LIGERAMENTE INFERIOR E IGUAL A 1.562,76 M2.**

- **ESTOS PARÁMETROS NO SON DIRECTAMENTE COMPARABLES CON LOS DEL PLAN DE 1991, YA QUE SE REFIEREN A ÁMBITOS DIFERENTES. SI SE CALCULARA LA EDIFICABILIDAD MEDIA Y LA EDIFICABILIDAD MEDIA NETA SOBRE SUPERFICIE PRIVADA INICIAL, CON LAS ALTURAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE 1991, Y CON UNA DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN COMO LA DE LA MODIFICACIÓN DE 2004, SE OBTENDRÍA QUE LA PÉRDIDA DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO, CON DICHA MODIFICACIÓN, ES BASTANTE MAYOR DE LO QUE APARENTA.**

- **APLICANDO LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE 2004 AL PLAN DE 1991 SE OBTIENE UNA EDIFICABILIDAD TOTAL DE 5.647,70 M2T, UN ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD MEDIA DE 2,94 M2T/M2S Y DE EDIFICABILIDAD MEDIA NETA SOBRE SUPERFICIE PRIVADA INICIAL DE 3,61 M2T/M2S. ESTE ÚLTIMO DATO ES EL QUE REFLEJA MEJOR LA PÉRDIDA DE DERECHOS QUE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN SUPONE PARA LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.**



| DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4. SUPERFICIE: 1.920,00 M" | | |
|---|---|---|
| EDIFICIO | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD |
| A | 310,30 | 1.551,50 |
| B1 | 380,30 | 1.521,20 |
| B2 | 515.00 | 2.575,00 |
| TOTAL SUELO PRIVADO | **1.205,60** | **5.647,70** |
| TOTAL SUELO PÚBLICO (RED VIARIA) | 714,40 | - |

DISPOSICIONES DEL P.E.P.R.I. DEL BARRIO DE VELLUTERS DE 1991, APLICADAS SOBRE LA UE-4 DELIMITADA POR LA MODIFICACIÓN DE 2004, SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REAL.

| U.E. 4 (DELIMITACIÓN DE 2004. S = 1.920 $m^2s$) | | | |
|---|---|---|---|
| | SUPERFICIE PRIVADA INICIAL ($m^2s$) | EDIFICABILIDAD MEDIA ($m^2t/m^2s$) | EDIFICABILIDAD MEDIA SOBRE SUPERFICIE PRIVADA INICIAL ($m^2t/m^2s$) |
| PEPRI 1991 | 1.562,76 | 2,94 | 3,61 |
| MPEPRI 2004 | 1.562,76 | 2,44 | 3,00 |

La Modificación del Plan establece que la obra de urbanización incluirá la construcción de un aparcamiento único, en dos plantas bajo rasante, que abarcará toda la superficie de la actuación, y que sus accesos se realizarán a través de las plantas bajas de los edificios, sin poder ocupar suelo de viales o espacios libres. Esto supone una superficie máxima de aparcamiento de 3.840 $m^2$, lo que según el artículo 5.128 de las Ordenanzas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, permite un máximo de 153 plazas (suponiendo una superficie útil aproximada al 90% de la construida y una plaza por cada 25,00 metros cuadrados).

El Plan no lo menciona directamente, pero se puede leer entre líneas que con la concesión relativa a este aparcamiento, que ocupa parcialmente subsuelo público, se podría equilibrar la pérdida de derechos sobre rasante de los propietarios de los terrenos.

**• El P.R.I.M. sobre la UE4 de Velluters propuesto:**

Se mantiene el número de alturas establecidas por la Modificación del Plan de 1991 en cuatro, por considerarse la más coherente con los edificios circundantes, aceptando las alegaciones para mantener cinco alturas sobre la edificación de la calle Carda. Se proponen cinco alturas en el edificio colindante con la plaza para evitar dejar medianeras vistas del edificio colindante (con una altura de planta muy superior a las permitidas por las normas para esta zona), en cualquier caso se respetará la altura máxima de cornisa para la edificación.

Sin embargo, la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución y la nueva configuración urbana van a suponer cambios en los derechos de edificabilidad de los propietarios de los terrenos actuales, como se ha expuesto anteriormente.

En el terreno municipal que enfrenta a la Plaza de la Comunión de San Juan, que ahora se incluye en el área, se levantaba un edificio protegido por el Plan de 1991 con cinco alturas. Aunque la nueva plaza proyectada tiene mayores dimensiones que la propuesta por los Planes anteriores, la superficie de suelo edificable privado es ligeramente superior en esta nueva propuesta. Frente a todos estos elementos, que benefician indudablemente a la ciudad y que puedan perjudicar aparentemente los derechos de los propietarios del suelo, la regeneración y recualificación urbana conseguidas, permiten que la cuantificación económica de los derechos de esta propuesta pueda ser superior a la de otras opciones anteriores.

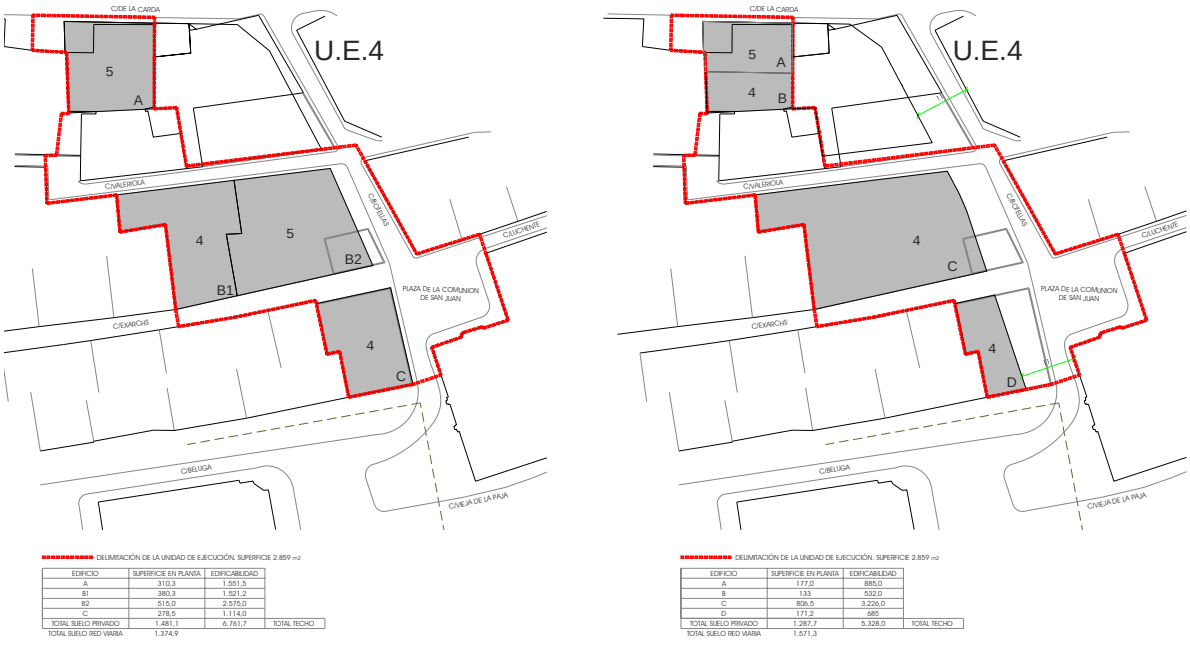
Para poder comparar esta propuesta con las anteriores a nivel cuantitativo hay que hacer una exposición similar a la que relacionaba el Plan de 1991 con la Modificación de 2004. Los parámetros de las tres propuestas hechas hasta la fecha, incluyendo esta y referidos al área limitada por la Unidad de Ejecución propuesta son:

| DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4. SUPERFICIE: 1.920,00 M" | | |
|---|---|---|
| EDIFICIO | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD |
| RPF-1 | 180,32 | 901,60 |
| RPF-1 | 286,07 | 1.144,28 |
| RPF-2 | 330.89 | 1.654,45 |
| TCO.1-1 | 125,56 | 502,24 |
| THO.1-1 | 163,52 | 654,08 |

| | | |
|---|---|---|
| TOTAL SUELO PRIVADO | **1.086,36** | **4.856,65** |

| | | |
|---|---|---|
| TOTAL SUELO PÚBLICO (RED VIARIA + ÁREAS LIBRES) | 1.810,85 | - |

DISPOSICIONES DEL PRESENTE P.R.I.M., SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REAL




DISPOSICIONES DEL P.E.P.R.I. DEL BARRIO DE VELLUTERS DE 1991 Y DE LA MODIFICACIÓN DE 2004, APLICADAS SOBRE LA UE-4 DELIMITADA POR EL PRESENTE PLAN, SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REAL

(*) EN LOS GRÁFICOS ESTA INCLUIDA EN LA SUPERFICIE DE RED VIARIA Y LA SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS

| UE 4 (COMPARATIVO ENTRE LAS DELIMITACIONES PROPUESTAS) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁMBITO ACTUACIÓN 2.897,21 $m^2s$ | | | | SUPERFICIE PRIVADA INICIAL 1.551,8 $m^2s$ | | | |
| PLAN | SUELO PRIVADO ($m^2s$) | SUELO EQUIPAMIENTOS ($m^2s$) | SUELO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | SUELO RED VIARIA ($m^2s$) | TECHO RESIDENCIAL ($m^2t$) | TECHO TERCIARIO ($m^2t$) | TOTAL TECHO ($m^2t$) |
| **PEPRI 1991** | 1.481,10 | 0,00 (**) | 0 (*) | 1.374,90 | 6.761,70 | - | 6.761,70 |
| **MPEPRI 2004** | 1.287,70 | 0,00 (**) | 0 (*) | 1.571,30 | 5.328,00 | - | 5.328,00 |
| **PRIM 2005** | 1.086,36 | 0,00 (**) | 223,74 (*) | 1.587,11 | 3.700,33 | 1.156,32 | 4.856.65 |



EZEQUIEL FERRANDO ABAD

(*) COMO SE HA ARGUMENTADO ANTES, LA PLAZA PROPUESTA POR EL PLAN DE 1991, MANTENIDA POR LA MODIFICACIÓN DE 2004, TAN SOLO UNA DE LAS TRES PLAZAS QUE SE PROPONEN DESDE EL PRIM, SUPONE ESPACIO LIBRE DISTINTO DIFERENCIADA DE LA RED VIARIA SEGÚN EL RPCV, AL NO PODER COMPUTAR COMO ÁREA DE JUEGOS.

(**) EL PLAN DE 1991, ENTRE SUS OBJETIVOS PROPONE LA CREACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN EL "*SOLAR RECAYENTE A LA CALLE BOTELLAS Y A LA PLAZA CIUDAD DE BRUJAS*". ESTE SOLAR TIENE 278,5 $M^2$ DE PLANTA, PERO CON LAS ALINEACIONES PREVISTAS CON LA MODIFICACIÓN, SU SUPERFICIE EDIFICABLE ES DE 158,8 $M^2$. ACTUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO HA MODIFICADO SU EL USO PREVISTO, SIENDO ACTUALMENTE EL RESIDENCIAL.

Los derechos de los propietarios se ven afectados de la siguiente forma:

| UE 4 (DELIMITACIÓN PROPUESTA EN 2004) ÁMBITO ACTUACIÓN 2.897,21 $m^2s$ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA INICIAL 1.562,75 $m^2s$ | | | SUELO PRIVADO 1.196,5 $m^2$ | |
| | EDIFICABILIDAD ($m^2t$) | EDIFICABILIDAD MEDIA ($m^2t/m^2s$) | EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA ($m^2t/m^2s$) | EDIFICABILIDAD MEDIA SOBRE SUPERFICIE PRIVADA INICIAL ($m^2t/m^2s$) |
| **PEPRI 1991** | 6.761,70 | 2,36 | 4,57 | 4,33 |
| **MPEPRI 2004** | 5.328,00 | 1,86 | 4,14 | 3,41 |
| **PRIM 2005** | 4.856,65 | 1,68 | 4,47 | 3,23 |

Del cuadro se desprende que los derechos de los propietarios del suelo se ven sensiblemente menguados respecto a los establecidos por el planeamiento de 1991. Esta disminución es igualmente significativa entre los Planes de 1991 y 2004 que entre el de 2004 y la propuesta que se plantea. Sin embargo la Modificación del Plan de 2004 no aporta ninguna novedad respecto al Plan anterior, sino la ampliación de la calle Botellas por una necesidad funcional, que resuelve un problema urbano en un entorno cercano. La actual propuesta mejora sustancialmente la propuesta urbana como se ha descrito el punto 1.3 de esta Memoria Justificativa, generando más cantidad de suelo público y de mayor calidad, sin menguar en gran medida los intereses de los propietarios actuales del suelo.

# 4 INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA. (ART. 75.A R.P.C.V.)

## 4.1 CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS.

Las consecuencias de este tipo se derivan de la revalorización y recualificación de la escena urbana, diferente a otras actuaciones de recuperación en la "Ciutat Vella". Efectivamente esta

operación de regeneración no está destinada a núcleos marginales de población, ni enfocada a un uso específico que provoque polarización de actividades. Sin embargo, el uso mixto residencial-comercial-hotelero, es una garantía de habitabilidad del entorno urbano sin especialización horaria.

Con la rehabilitación del conjunto monumental de los palacios de Exarchs y su propuesta de uso como hotel de lujo, la creación de una nueva plaza y la dotación de un nuevo aparcamiento para residentes, se genera un entorno de vivienda muy adecuado para los futuros habitantes de la zona, que podrán disfrutar de espacios abiertos amplios y luminosos sin romper la trama urbana ni generar desequilibrios socio-económicos importantes.

### 4.2 PREVISIÓN DE MEDIDAS EN DEFENSA DE LOS INTERESES DE LA POBLACIÓN AFECTADA.

Los habitantes del entorno de la actuación mantendrán los servicios de infraestructuras existentes durante las obras de urbanización con cargo a dichos costes. Se pavimentarán los tramos de acera de las calles Valeriola y Exarchs en toda su extensión y se renovarán los servicios de saneamiento afectados hasta sus conexiones inmediatas con las redes principales.

Se garantizarán los accesos a las viviendas próximas durante la ejecución de las obras.

### 4.3 PREVISIÓN DE MEDIOS PARA GARANTIZAR LA EJECUCIÓN TOTAL E INMEDIATA DE LAS DETERMINACIONES.

Este instrumento de planeamiento forma parte de la documentación del Programa de Actuación Integrada, por lo que la garantía de los medios y los plazos son los que establece la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

## 5 FUERA DE ORDENACIÓN. (ART. 75.B R.P.C.V.)

### 5.1 EDIFICACIONES CONSIDERADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

La Modificación del Plan de 2004, deja en situación de Fuera de Ordenación las edificaciones correspondientes a la calle Botellas Nº 7, en aplicación del artículo 183 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, por ocupar parcialmente el viario público previsto por el Plan.

Dicha edificación imposibilitaría el desarrollo de la Unidad de Ejecución al ocupar terrenos destinados a viales.

En la delimitación de la Unidad de Ejecución propuesta por el PRIM, se contempla la demolición del edificio de la calle Botellas, Nº 7 por el deficiente estado de la construcción y la falta de condiciones de salubridad del inmueble.

### 5.2 OBRAS PERMITIDAS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Las únicas obras permitidas en las construcciones Fuera de Ordenación son las de Demolición, al formar estas fincas registrales parte del espacio destinado a viales y no poder concluirse la urbanización completa de la Unidad de Ejecución sin su demolición, parcial en el caso de Botellas 7, condición indispensable para el otorgamiento de licencias de edificación dentro de la misma.

## 6 CATÁLOGO COMPLEMENTARIO. (ART. 75.C R.P.C.V.)

No existen inmuebles a catalogar en el ámbito del Plan Reforma Interior de Mejora.

## 7 DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA. (ART. 67.D R.P.C.V., ART. 22.2 Y 23 L.R.A.U.)

### 7.1 DEFINICIONES.

Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en el Artículo 1 de la Sección A, los estándares son:

La edificabilidad bruta o techo edificable de un sector (EB) comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que puede materializarse dentro de él.

El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el coeficiente, expresado en $m^2t/m^2s$, que multiplicado por la superficie del Sector, determina su techo edificable.

La densidad de viviendas se define como la relación que existe entre el número de viviendas de un ámbito determinado y la superficie de dicho ámbito.

La edificabilidad residencial (ER) comprende toda la edificación en la que es posible el uso residencial.

El índice de edificabilidad residencial (IER) resulta de dividir la edificabilidad residencial por la superficie del sector.

El suelo dotacional público (SD) es aquél que teniendo este destino se encuentra incluido dentro de la superficie del sector.

Se define como índice unitario de dotación (ISD) el resultado de dividir el suelo dotacional computable por la superficie del sector.

El suelo con destino dotacional público de un sector se desglosa en suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV) y en suelo dotacional público viario (RV+AV). A su vez, el suelo dotacional público no viario, se divide en zonas verdes públicas (ZV) y en suelo destinado a equipamientos (EQ).

El suelo destinado a zonas verdes públicas está integrado por jardines (JL) y por áreas de juego (AL). La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas. Solo computarán para el cálculo de esta superficie las zonas verdes que cumplan las condiciones de implantación, geometría, y calidad establecidas en los artículos 34 y 35 del RPCV.

El suelo destinado a equipamientos está integrado por las reservas de suelo dotacional público destinadas a los siguientes usos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, servicio administrativo o servicio urbano-infraestructuras.

En sectores susceptibles de utilización residencial el suelo con destino dotacional público viario se calcula en función del índice de edificabilidad bruta del sector. El suelo dotacional público no viario y el destinado a zonas verdes públicas se obtiene sobre la base del índice de edificabilidad residencial del sector.

## 7.2 CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES.

Por tratarse de un Plan de Reforma Interior y no de un Plan Parcial no puede exigirse que cumpla los estándares aplicables para Suelo Urbanizable, pero si debe en cambio, mejorar los existentes antes del Plan. El ámbito del Sector-Unidad de Ejecución no tiene las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial, por lo que en virtud del artículo 17 del Anexo del R.P.C.V. no será exigible el cumplimiento de estándares.

La zona afectada por la modificación no afecta al cumplimiento de estándares exigibles en el planeamiento de Protección y Reforma Interior que mejora.

En cualquier caso ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (b), por su particularidad de trama histórica consolidada, cumple dichos estándares, pero se cumple que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación es mayor que la misma relación en la antigua ordenación. Para hacer la comparación hay que referir ambos planes al ámbito delimitado por el presente Plan:

$$ISD_{nuevo} / IEB_{nuevo} > ISD_{anterior} / IEB_{anterior}$$

Para la M.P.E.P.R.I. de 2004:

$$ISD_n / IEB_n = 0{,}5306 / 1{,}8179 = 0{,}2919$$

Para el presente P.R.I.M.:

$$ISD_n / IEB_n = 0{,}5815 / 1{,}6763 = 0{,}3469$$

Se cumple:

$$(ISD / IEB)_{P.R.I.M.} = 0{,}3469 > (ISD / IEB)_{PLAN\text{-}ANTERIOR} = 0{,}2919$$

El cambio de ordenación no conlleva un incremento de más de 1000 habitantes en el potencial de la población municipal, dado que:

Nº VIVIENDAS = ER/100 = 3.700,33 / 120 = 31 viv

Nº HABITANTES = Nº VIV. X 2,9 hab/viv. = 90 habitantes.

## 8 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN. (ART. 67.E Y 115 R.P.C.V.)

El Plan de Reforma Interior deberá incluir en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. El presente Plan delimita una única Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución es susceptible de Actuación Integrada técnicamente autónoma.

No excluye de su perímetro restos de parcela, privada o pública que queden inedificables, ni fragmentos de vial (como ocurre en la M.P.E.P.R.I. de 2004) o zona verde de forma que

dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

Incluye todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformarán en solar.

La delimitación de la Unidad de Ejecución asegura la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación.

# 9 DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE. (ART. 67.F R.P.C.V.)

No existen áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

# 10 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

## 10.1 CONDICIONES GENERALES

Tal y como se recoge en la presente Memoria, el desarrollo de la Actuación se realiza mediante una única Unidad de Ejecución coincidente con el Área de Reparto, siendo su aprovechamiento tipo de 2,6466 $m^2_t/m^2_s$.

El particular Ezequiel Ferrando Abad promueve el presente Plan de Reforma Interior de Mejora y opta a la adjudicación de la Unidad de Ejecución delimitada, a través de un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada, de cuya alternativa técnica forma parte el presente documento. Se presenta en competencia con las alternativas técnicas presentadas por Lova Tres, S.L. y por General Constructor, S.A., así como las posibles que puedan presentarse a la finalización del plazo.

En cuanto a tal, el urbanizador será el agente público responsable de ejecutar la Actuación Integrada consistente en la urbanización de lo planificado en el presente PRIM, con las cesiones al Ayuntamiento que en el mismo se determinan, asumiendo las obligaciones y prerrogativas que le confiere la L.R.A.U.

La totalidad del ámbito del PRIM se ejecutará de acuerdo con el Proyecto de Urbanización único que se tramita conjuntamente, formando parte de la alternativa técnica.

En el mismo se incluye el Anteproyecto del aparcamiento subterráneo, cuya estructura es compatible con la implantación en superficie de vías públicas, plazas y edificios.

## 10.2 CONEXIÓN DE LA NUEVA URBANIZACIÓN CON LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

De acuerdo con lo previsto en el artículo 30.1. LRAU, el Programa define las obras que se van a acometer con el doble objetivo de urbanizar completamente la Unidad de Ejecución y realizar las obras públicas complementarias precisas para satisfacer la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras existentes.

## 10.3 PROYECTO DE REPARCELACION

Salvo acuerdo con los propietarios, la gestión del suelo se realizará mediante la tramitación de un Proyecto de Reparcelación Forzosa, con el objeto previsto en el artículo 68 LRAU.

Sus características serán:

- La Unidad Reparcelable será coincidente con la Unidad de Ejecución delimitada.
- Toda ella se divide en dos parcelas edificables: la Tho.1-1, correspondiente a la parcela edificable situada entre las calles Exarchs y la Plaza Ciudad de Brujas con frente a la calle Botellas, y otra correspondiente al resto del suelo lucrativo ocupado en el subsuelo por el aparcamiento, que se considerará a todos los efectos, como una única parcela.
- El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario será proporcional a la superficie de su finca originaria.

En el caso de llegar a un acuerdo con los propietarios en la ejecución y distribución de las parcelas del aparcamiento, se realizará según se recoge en el Capítulo Segundo del Titulo Quinto sobre las Condiciones de la Parcela y de la edificación de las Normas Urbanísticas.

## 11. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS. (ART.67.G, R.P.C.V.)

PARAMETROS URBANÍSTICOS FIJADOS POR EL P.R.I.M. 2.005

Superficie del Sector: **2.897,21** m2s
Índice de edificabilidad bruta: **1,6763** m2t/m2s

SUPERFICIES LUCRATIVAS:

| Nº MANZANA | USO | SUPERFICIE (m2s) | Nº Plantas | EDIFICABILIDAD (m2t) | Nº DE VIVIENDAS DE REFERENCIA | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| M1 | Rpf | 180,32 | V | 901,60 | 8 | |
| M1 | Rpf | 286,07 | IV | 1.144,28 | 10 | |
| M2 | Rpf | 330,89 | V | 1.654,45 | 14 | |
| M3 | Tco-1 | 125,56 | IV | 502,24 | - | |
| M4 | Tho-1 | 163,52 | IV | 654,08 | - | |
| **TOTAL SUELO LUCRATIVO:** | | **1.086,36** | | **4.856,65** | 31 | 37,50% |

SUPERFICIES PÚBLICAS:

| USO | DESTINO | SUPERFICIE | |
|---|---|---|---|
| S.AL.1 | Red Secundaria. Zona Verde Pública | 223,74 | |
| **Total Elemento Libres:** | | **223,74** | 7,72% |
| S.RV.1 | Red Secundaria. Viario Rodado Público | 344,84 | |
| S.RV.2 | Red Secundaria. Viario Peatonal Público | 1.242,27 | |
| **Total Red Viaria:** | | **1.587,11** | 54,78% |
| **TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:** | | **1.810,85** | 62,50% |
| **TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR:** | | **2.897,21** | |

| | | |
|---|---|---|
| **SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR:** | **2.897,21** | m2s |
| **Suelo afecto a su destino:** | **1.062,13** | m2s |
| **Obras externas al sector:** | 845,71 | m2s |
| Pavimentación Calle Valeriola: | 208,30 | m2s |
| Pavimentación Calle Exarchs: | 637,41 | m2s |
| Superficie de actuación: | 3.742,92 | m2s |
| **Aprovechamiento Tipo:** | **2,6466** | m2t/m2s |

| | | |
|---|---|---|
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: | 1,6763 | m2t/m2s |
| EDIFICABILIDAD BRUTA: | **4.856,65** | m2t |

| | | |
|---|---|---|
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: | 1,2772 | m2t/m2s |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: | **3.700,33** | m2t |

| | | |
|---|---|---|
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA: | 0,3991 | m2t/m2s |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA: | **1.156,32** | m2t |

| | | |
|---|---|---|
| DENSIDAD DE VIVIENDAS: | **31** | Viviendas |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS: | **87** | Plazas |

VALENCIA, JULIO DE 2.005, EL ARQUITECTO

GIULIANO BRESCACIN

Nº COLEGIADO: 5.446

# N O R M A S  U R B A N Í S T I C A S

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. 4
"EXARCHS". BARRIO DE VELLUTERS - VALENCIA

JULIO 2005

EZEQUIEL FERRANDO ABAD
Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

# NORMAS URBANÍSTICAS

## TÍTULO PRELIMINAR

### *CAPÍTULO ÚNICO*

### Artículo 0.1: ANTECEDENTES

Las presentes Normas Urbanísticas (NN.UU.) son un refundido de las ordenanzas aprobadas definitivamente junto al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters (PEPRI), por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en el Pleno de 23 de julio de 1992, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de 22 de octubre de 1992, modificadas por acuerdo plenario de 24 de septiembre de 2004, y de las que se proponen en el presente Plan de Reforma Interior (PRI). Al respecto, se han recogido literalmente aquellas disposiciones del referido PEPRI que se encuentran en vigor con respecto al PRI, y se dictan las que se refieren al PRIM que nos ocupa.

### Artículo 0.2: ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Las presentes Normas Urbanísticas Reguladoras son de aplicación a la Unidad de Ejecución UE-4 de la subzona CHP-141 del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, desarrollado por la modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Velluters, aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 2004 (PEPRI/2004), y que el presente Plan de Reforma Interior de Mejora (PRI-M) viene a modificar, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo IV del Título Segundo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. En el presente Plan de Reforma Interior de Mejora la denominación será de "Plan de Reforma Interior de Mejora UA-4 – EXARCHS”

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y, en especial, lo recogido en el citado PEPRI.

## Artículo 0.3: TÉRMINOS EMPLEADOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanza corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y el PEPRI de Velluters, y su sentido e interpretación, por tanto, coincidentes.

La expresión “Ley Reguladora de la Actividad Urbanística” o las siglas L.R.A.U. que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 6/1.994 de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de Noviembre de 1.994.

Así mismo, la expresión “Reglamento de Planeamiento” o las siglas R.P. que contienen las presentes Ordenanzas, debe entenderse referida siempre al Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 8 de enero de 1999 (corrección de errores en el de 29 de enero de 1999)

## Artículo 0.4: VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PRIM

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial de Mejora, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial de Mejora, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter no estructural. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de estas Ordenanzas.

## Artículo 0.5: ÁMBITO

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la UE-4 del Barrio de Velluters es un ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia.

El presente plan especial se redacta en cumplimiento de los dispuesto en los artículos 2.1, 2.2, 2.6, 2.7, 2.8, 6.7 y DT 5ª de las Normas Urbanísticas del vigente plan General de Valencia, y en base a lo dispuesto en el artículo 23 de la LRAU vigente concordantes de su Reglamento de Planeamiento.

## Artículo 0.6: OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

La finalidad del presente Plan de Reforma Interior es proceder a la revisión del hasta ahora vigente cumplimentando los objetivos de ordenación urbanística señalados por el Plan General para el ámbito de la UE-4 del Barrio de Velluters. Dichos objetivos se recogen en la ficha de características CV-1 “Ciutat Vella”, que forma parte del Anexo I (Fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

## Artículo 0.7: DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Son documentos integrantes del presente PRIM, los siguientes:

- Memoria informativa
- Planos de información
- Memoria justificativa
- Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación. Normas de protección del Patrimonio Cultural
- Planos de ordenación

# TÍTULO PRIMERO. DEL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

## *CAPÍTULO PRIMERO. EL PLAN DE REFORMA INTERIOR COMO ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA*

### Artículo 1.1: ZONAS Y SUBZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SEÑALADAS POR EL PLAN GENERAL

1. El Plan General de Valencia establece una serie de zonas de calificación urbanística en el suelo urbano, de entre ellas la zona CHP “Conjuntos Históricos Protegidos” que se subdivide a su vez en tres subzonas de calificación urbanística:

a) CHP-1 Ciutat Vella
b) CHP-2 Grao-Cabanyal
c) CHP-3 Poblats i pobles del nord, del sud i de l’oest

2. Dentro de la subzona CHP-1 “Ciutat Vella”, el Plan General prevé la formulación de cinco planes especiales de protección y reforma interior en los cinco barrios tradicionales del centro histórico. Dichos planes deben sustituir a los hasta ahora vigentes que transitoriamente tenía asumidos el Plan General.

3. Estos ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano, establecidos por el plan general en la subzona CHP-1 “Ciutat Vella”, pueden denominarse de modo sistemático del siguiente modo:

a) CHP-11 Barri del Carme
b) CHP-12 Barri de la Seu-Xerea
c) CHP-13 Barri Universitat Sant Francesc
d) CHP-14 **Barri dels Velluters**
e) CHP-15 Barri del Mercat

4. Junto a los cinco ámbitos de planeamiento de desarrollo que constituyen la subzona CHP1 “Ciutat Vella”, el Plan General señala, en el centro histórico, una serie de sistemas generales que constituyen en sí mismos zonas y subzonas de calificación urbanística.

***CAPÍTULO SEGUNDO. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA***

## Artículo 1.2: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE VELLUTERS

1. En el ámbito del Plan Especial, CHP-14 “Barri dels Velluters”, se recogen los siguientes sistemas generales señalados por el Plan General:

a) GSP-2 Servicio público socio-cultural
b) GTR-1 Transporte público urbano (metro).
c) GIS-1 Abastecimiento de agua (redes de alta y baja presión)

2. Con objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos, las condiciones de parcela, de volumen y de forma, funcionales y estéticas de la edificación, este plan especial establece, en su ámbito, las siguientes áreas de calificación urbanística:

a) CHP-141 Barri Historic dels Velluters
b) CHP-142 Eixemple de Velluters
c) CHP-143 Reforma Interior Velluters, avenida de l´Oest
d) CHP-144 Eix Central. Hospital/Escuelas Pías.
e) CHP-145 Tejedores/ Pintor Domingo
f) CHP-146 Quart/Murillo
g) Los sistemas locales dotacionales, que constituyen, en sí mismos, subáreas de de calificación urbanística, de pormerización de usos dotacionales, diferenciadas dentro del ámbito CHP-14 de uso dominante residencial. Se distinguen los siguientes:
    g1) RV Red viaria local
    g2) EL Espacios libres públicos
    g3) EC Educativo cultural escolar
    g4) SP Servicios públicos.

# TÍTULO SEGUNDO. EL DESARROLLO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

## Artículo 2.1: EL PLAN DE REFORMA INTERIOR COMO DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora se desarrolla dentro de la subzona CHP.141 y regula la Unidad de Ejecución nº 4 (UE-4).

Las NN.UU. vienen reflejadas en el presente documento sin que quepa lugar a la formulación de Estudios de Detalle.

# TÍTULO TERCERO. DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

## Artículo 3.1: DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Se estará a lo dispuesto en los capítulos primero y cuarto del Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

## Artículo 3.2.- DE LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

El presente documento delimita con carácter vinculante la Unidad de Ejecución nº 4, cuyas características se contienen en la Memoria y Planos de Ordenación del presente PRIM. Su ámbito se desarrollará mediante el correspondiente Programa de Actuación integrada, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Actuación Urbanística de la Generalitat Valenciana.

## Artículo 3.3.- DE LAS ACTUACIONES AISLADAS

El presente PRIM no prevé la ejecución de sus previsiones mediante actuaciones aisladas.

# TÍTULO CUARTO. DE LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

## Artículo 4.1.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Título Quinto: Ordenanzas generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, siendo de aplicación las consideraciones recogidas en el artículo 4.1. del PEPRI correspondiente al “Barri Històric dels Velluters”.

# TÍTULO QUINTO. DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN

## Artículo 5.1. REMISIÓN AL PEPRI

En el presente PRIM, que delimita una única Unidad de Ejecución, serán de aplicación las ordenanzas particulares recogidas en el presente Título. Con carácter general y subsidiario, serán de aplicación las ordenanzas particulares del Área CHP-141 “Barri Històric dels Velluters” del PEPRI.

### *CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO Y USOS*

## Artículo 5.1.bis.- ÁMBITO

En el presente PRIM se delimita una única Unidad de Ejecución que es el ámbito de ordenación y gestión, tal y como se refleja en los Planos de Ordenación.

## Artículo 5.2.- USOS

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante de esta área es el residencial plurifamiliar (Rpf)

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c), edificios comerciales en zonas no residenciales (Tco.2); Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3)
- Campamentos (Tho.2)
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4)

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind3., Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:



EZEQUIEL FERRANDO ABAD

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a : Mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din5).

d) Aparcamientos:

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c)
- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2)

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta área.

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

a) **Alm. 1**. – Almacenes compatibles con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

b) **Ind. I**. – Locales industriales compatibles con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) **Par. 1**.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par. 1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) **Rcm**.- Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también

ubicarse en planta baja). Si se ubican en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

e) **Rpf**.- Uso residencial plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en esta área. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (o plantas de piso) se destinen a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) **Tco.1**.- Uso comercial compatible con la vivienda.

Salvo en la manzana calificada como de uso terciario, sólo podrán ubicarse en plantas baja y primera no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales, Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) **Tho.1**.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) **Tof.2**. – Locales de oficina.

Salvo en la manzana calificada como de uso terciario, sólo podrán ubicarse en planta semisótano, baja y primera. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) **Tre**.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) **D**.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

6. En el ámbito del presente PRIM no se ubica ningún edificio protegido, por lo que no se establece un régimen particular de usos al respecto.

***CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.***

## Artículo 5.3.- CONDICIONES DE LA PARCELA

1. En el caso de llegarse a un acuerdo en la ejecución y distribución de las parcelas del aparcamiento, se realizará siguiendo las condiciones de parcela que se describen a continuación y que coinciden con lo dispuesto en el capítulo segundo del Título Quinto sobre las condiciones de parcela y de la edificación de las NN.UU.:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

d) Quedan excluidas en las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 14 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

g) Las edificaciones que se construyan en el tramo de la calle Bolsería situado entre calle Monjas y plaza del Tossal, podrán ubicarse en parcelas inferiores a la mínima establecida en párrafos anteriores, con el objeto de respetar las tipologías preexistentes.

h) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. En caso de no alcanzar un acuerdo, se considera la existencia de dos parcelas: la Tho.1-1 y otra coincidente con el resto del suelo lucrativo ocupado en el subsuelo por el aparcamiento. En cuanto sus parámetros de emplazamiento se tendrán en cuenta lo siguiente:

a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación *O.05. Aprovechamiento Lucrativo. Parcelas Edificables*. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública. (En cuanto a los entrantes se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente).

b) La profundidad edificable será la señalada en el plano de ordenación *O.05. Aprovechamiento Lucrativo. Parcelas Edificables*. No obstante en aquellas parcelas que no tengan señaladas expresamente la profundidad edificable o las que comprendan alguna porción de patio de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, se liberará un patio (libre de edificación sobre rasante) de fondo de parcela, con las siguientes características:

- El patio se situará en contacto con el linde testero (el opuesto al linde frontal; artículo 5.6.2. NN.UU. del P.G.O.U.) con una anchura igual a la de la parcela entre sus lindes laterales y una dimensión no inferior a 3 metros en la dirección transversal a fachada.
- No se exigirá liberar el patio de fondo de parcela cuando la superficie ocupable resultante fuera inferior a 80 m2, ni en aquellas manzanas en las que no pueda inscribirse un círculo de 20 metros de diámetros en la porción en la que se sitúa la parcela.
- En cualquier caso serán de aplicación las dimensiones mínimas que para los patios de luces y de ventilación tiene establecidas el vigente plan general.

c) No se admitirá ninguna construcción en los patios de patios de parcela y su tratamiento deberá ser, preferentemente, ajardinado o arbolado.

3. Todos los solares ocupados en subsuelo por el aparcamiento tendrán la consideración de parcela única edificable, con la adjudicación en proindiviso.

## Artículo 5.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS NO PROTEGIDOS INDIVIDUALMENTE

En el ámbito del presente PRIM no existe ningún edificio protegido ni de los comprendidos en los supuestos A, B, C y D del artículo 5.4. del PEPRI, por lo que, en general, se estará para lo dispuesto en el supuesto E. En cualquier caso si se llevase a cabo la reconstrucción del edificio se estará a lo dispuesto, para este tipo de intervención, en el capítulo segundo del Título Sexto de las ordenanzas del PEPRI.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación *O.05 Aprovechamiento Lucrativo. Parcelas Edificables*, o en su defecto según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

| Número de plantas | Altura de cornisa en metros |
|---|---|
| 2 | 7 |
| 3 | 10 |
| 4 | 13 |
| 5 | 16 |

2. Enrase de cornisas.

Cuando fuese necesario por razones de adecuación al entrono urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano de ordenación según la siguiente fórmula:

$$E = 0{,}50 + 0{,}20\ Np$$

Donde *Np* es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

3. Tolerancia de alturas.

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafiadas en el plano de régimen urbanístico.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, en función de las preexistentes tipologías del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua no inferior al 30 por ciento ni superior al 40 por ciento, que arrancarán de la línea de intersección determinada por los planos de fachadas y los patios con los de cubierta y no podrán tener una dimensión menor de 4 metros en el sentido de la pendiente. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4 de las NU del P.G.O.U., y salvo en aquellos casos suficientemente justificados en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirá, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las NU del P.G.O.U., con la superficie de las piezas habituales servidas incluidas las del desván.

c) Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A las cajas de escaleras y a los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46 de las NU del P.G.O.U., apartados 2, no se les exige el retiro desde los planos de fachada. No se admitirán, sin embargo, los elementos ornamentales previstos en el apartado 3 del artículo 5.46 de las NU del P.G.O.U.

d) En cualquier caso los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobresalir de la alineación exterior.

e) Las vertientes de la cubierta de los edificios no podrán sobrepasar los planos que conteniendo las aristas del plano superior del forjado de techo de la última planta, en fachadas y patios, formen una pendiente del 40 por 100. La pendiente de las cubiertas inclinadas deberá armonizar con las características tipológicas o del entorno del edificio.

5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del plan general.

6. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NU del P.G.O.U.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

6.1. Construcciones en patios de manzana.

En patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 4,30 metros sobre la cota de referencia. No obstante dicha altura de plano superior de forjado deberá enrasarse (hasta un mínimo de 3,70 metros), si fuere necesario, con la de los forjados de techo de las plantas bajas del entorno construido.

Queda expresamente prohibida la utilización como garaje o estacionamiento de vehículos al aire libre de la superficie situada por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana.

Por encima del mismo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etcétera).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

7. Cuerpos y elementos salientes en el área CHP-141.

a) Sobre la alimentación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm
- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros (procedentes de cubierta inclinada) con una longitud máxima de vuelo de 85 cm. Cornisas (último forjado) con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permite no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

8. Los cuerpos salientes que se permiten, podrán situarse en planta primera y superiores, excepto los miradores que no podrán situarse en planta primera, ni en la última planta.

9. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

10. El espesor o canto de los forjados de los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y miradores) no será superior a 15 centímetros.

11. En el área CHP-141 no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas. Asimismo se admitirán entrantes, en planta baja, vinculados a los accesos a los zaguanes.

No obstante, en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público se admitirán entrantes si se sitúen en la última planta permitida por el plan y con las siguientes condiciones:

a) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales (salvo los imprescindibles elementos estructurales que deban situarse en fachada).

b) El retiro no será menor de 2 metros.

c) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las ordenanzas generales (artículos 5.50 y 5.82 apartado 5) del Plan General.

12. Dado que no existen edificios en el ámbito del PRIM protegidos individualmente, no se recogen ordenanzas gráficas.

### Artículo 5.5.- CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o viales públicos.

### Artículo 5.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas y con patio posterior de parcela.

2. En el ámbito del PEPRI no se rehabilita ningún edificio.

3. Fachadas.

Se emplearán los siguientes materiales: Piedra natural en sillares o chapados; ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, o bien con revoco ligera al uso de las fábricas utilizada en el siglo XVIII; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo.

No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Se recomienda las carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado.

Las barandillas de protección serán de cerrajería y tendrán dominante compositiva vertical.

4. Tratamiento de las plantas bajas.

La composición arquitectónica de las plantas bajas quedará integrada en el resto de la fachada.

En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60 cm de altura ni sobrepasen 1 m2 de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

## Artículo 5.7.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

1. La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles será la señalada en los artículos 5.131 a 5.138 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

2. En los casos suficientemente justificados para edificios de uso dominante residencial podrá atenuarse la exigencia de la reserva de aparcamientos incluso por debajo del umbral señalado en el artículo 5.127,3 de las NU del P.G.O.U. de Valencia.

3. Asimismo y en los casos suficientemente justificados, y en aplicación de lo previsto en el artículo 2º de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 27 de julio de 1994, podrán justificadamente modificarse las condiciones funcionales de los aparcamientos situados bajo espacios públicos.

4. En general, será de aplicación lo dispuesto en la citada Ordenanza.

5. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

6. Las plazas de aparcamiento obligatorias podrán satisfacerse en el aparcamiento colectivo, siempre que dichas plazas tengan una vinculación de carácter real con las viviendas a las que sirven.

## *CAPÍTULO TERCERO: LOS SISTEMAS GENERALES*

### Artículo 5.8.- SISTEMAS GENERALES

En el ámbito del presente PRIM no se ubica ningún sistema general definido en el PGOU.

## *CAPÍTULO CUARTO: LOS SISTEMAS LOCALES*

### *SECCIÓN PRIMERA: LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES*

### Artículo 5.8.- ESPACIOS LIBRES DE DESTINO PÚBLICO

1. En el ámbito del PRIM se ubica una sola categoría de espacio libre de destino público, la EL-2

2. Los espacios libres públicos son aquellos espacios urbanos libres de edificación, expresamente señalados en el PRIM (EL-2) para su tratamiento peatonal. El PRIM recoge como EL-2:

- Plaza de la Comunión de San Juan.

3. Se corresponde con las áreas libres que define la L.R.A.U. y cumple con sus condiciones.

### Artículo 5.9.- ESPACIOS LIBRES DE DESTINO PRIVADO

El presente PRIM no proyecta este tipo de espacios libres

### *SECCIÓN SEGUNDA: LOS EQUIPAMIENTOS*

### Artículo 5.10.- EQUIPAMIENTOS

El presente PRIM no proyecta la ubicación de edificios destinados a equipamientos o servicios públicos.

# TÍTULO SEXTO: DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

## *CAPÍTULO PRIMERO: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, URBANÍSTICO Y AMBIENTAL*

### Artículo 6.1: PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito del presente PRIM no se ubica ningún edificio clasificable como integrante del patrimonio cultural, tal y como éste se define en el artículo 6.1. del PEPRI. No se dictan, por lo tanto, normas específicas al respecto.

## *CAPÍTULO SEGUNDO: CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO*

### Artículo 6.2.- CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS VISIBLES

En aplicación de lo dispuesto en los artículos 92 y 95 de la Ley Reguladora de la Actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto.
Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

### Artículo 6.3.- LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR

1. No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni, en general, manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito que abarca el presente PRIM, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

2. Expresamente se prohíbe:

a) La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogados.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

3. En los edificios de cualquier categoría catalogados, en ruina o no, no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración, o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra y las placas de identificación personal o comercial, así como las placas conmemorativas que honran al edificio, o que, lo describen. En todo caso será obligatorio que las obras tengan un cartel que indique la fecha de concesión de licencia, números de expedientes y nombres de los arquitectos, autor y director.

4. En edificios no catalogados, excepcionalmente y previa licencia se permitirá la instalación de rótulos comerciales, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Se sitúen en el plano de fachada.

b) No oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de la fachada.

c) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno.

d) Para la concesión de la licencia se exigirá la presentación de un proyecto en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio.

5. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo en relojes exentos especiales diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto. En todo caso, en las calles peatonales de actividad comercial y de ocio se podrá autorizar, la instalación de arquitectura efímera donde se agrupe la publicidad exterior de la zona.

6. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, elecciones, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales y circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

7. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente plan, se considerará fuera de ordenación, y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización; excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

8. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas ad hoc en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales.

9. La instalación sin licencia de bastidor de un anuncio publicitario o a la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que le motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición en su caso, de la que no se ajuste a las presentes ordenanzas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado. En este caso la solicitud de su licencia se considerará obra menor.

### Artículo 6.4.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARBÓREO

En el ámbito del PRIM no existe arbolado.

### Artículo 6.5.- CONDICIONES Y CRITERIOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO

1. En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

a) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras.

b) Realizar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, quioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal mediante la oportuna licencia de obras exigida a las compañías.

4. Se señalizarán itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles de tráfico motorizado, o en calles peatonales. Se habilitarán, en las áreas de mayor concentración, estacionamientos para bicicletas.

5. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizado y exclusivamente reservada para minusválidos, y tendrá unas dimensiones de 3,30 x4,50 m. Se señalizarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

6. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia con bancos de espera.

7. Se procurará en lo posible concentrar todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

### Artículo 6.6.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

1. El Proyecto de Urbanización que desarrolle las obras de urbanización previstas en el presente PRIM recogerá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de media y baja tensión así como las de telefonía y acceso a las telecomunicaciones.

2. Toda obra nueva, de reforma o rehabilitación preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etcétera, del subsuelo en su momento oportuno, según el número anterior.

3. Las compañías de electricidad, telefonía, etc, para el tendido de sus redes estarán a lo previsto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y en concreto no podrán instalar en ningún momento postes o palomillas para sus servicios, debiendo modificar o retirar de inmediato los ya enclavados, a instancia del Ayuntamiento. El mismo régimen se aplicará a los edificios catalogados por este plan.

4. Se procurará que en el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca al mínimo posible la plantación de elementos vegetales de fácil destrucción o costoso mantenimiento.

### Artículo 6.7. DERECHOS SOCIALES DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

1. En virtud de los artículos 1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y 158 del Reglamento de Planeamiento, en la gestión de los planes, la Administración deberá asegurar la participación de los interesados, adoptando para ello las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada por dicho planeamiento.

2. Es deber del Ayuntamiento promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para la efectividad del ejercicio de la libertad e igualdad de los individuos y de los grupos sociales, facilitando la participación de los mismos en la consecuencia efectiva del derecho a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general,

impidiendo su especulación y delimitando el contenido del derecho de propiedad mediante la función social del mismo (artículo 9.2, 23 y 47.1 de la Constitución Española de 1978).

3. Las operaciones de demolición, reedificación, rehabilitación que hubieran de llevarse a cabo en cumplimiento del presente plan, en inmuebles situados en la Unidad de Ejecución, otorgarán a los vecinos existentes, el reconocimiento al derecho de permanencia en los inmuebles que en lugar de los primitivos se reedificasen. Las condiciones específicas y detalladas que materialicen este derecho se desarrollarán en el documento de gestión que para cada caso se formule.

4. El ejercicio del derecho de permanencia o, en su caso, de realojo, que asiste a los inquilinos o arrendatarios se realizará en los términos previstos en la legislación vigente de arrendamientos urbanos.

5. En todo caso, se estará, en cuanto a los realojos de lo ocupantes legales de los inmuebles que constituyan su residencia habitual y sobre laso cuales se haya de actuar, a lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 8/1990 de Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones del Suelo.

6. En el ámbito del PRIM no se encuentra ningún edificio catalogado que haya de rehabilitarse, mejorarse o demolerse

7 En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias y en la valoración de las edificaciones se utilizarán los criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas

b) Cuantía de los gastos de traslados por licencias, portes, nuevos contratos etc.

c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

***CAPÍTULO TERCERO: NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA***

## Artículo 6.8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

El servicio de Investigación Arqueológica Municipal (S.I.A.M.) de la ciudad de Valencia es el encargado de proteger y conservar los restos arqueológicos que aparezcan y el responsable de los trabajos arqueológicos que se realicen dentro de la ciudad de Valencia. Se considera como área de especial protección arqueológica la zona comprendida dentro del recinto amurallado del siglo XIV, dentro de la cual se incluye la totalidad del Barrio dels Velluters.

### Artículo 6.9. INFORME DEL S.I.A.M.

En el trámite previo a la solicitud de la concesión de licencia de obras que supongan remociones en el subsuelo dentro del área de especial protección arqueológica, definida en el apartado anterior, se precisará de un informe del S.I.A.M. sobre el lugar en cuestión, estableciendo el procedimiento para garantizar que no existe peligro de daño para el patrimonio arqueológico de la ciudad. De este informe se podrá desprender:

a) La autorización del S.I.A.M. para iniciar el trámite correspondiente de solicitud de licencia de obras, cuya ejecución puede estar o no sujeta a la vigilancia del S.I.A.M., por lo que se deberá anunciar con suficiente antelación la fecha de comienzo de dichas obras.

b) El aplazamiento del inicio del trámite, en aquellos casos en que por la necesidad de efectuar excavaciones o reconocimientos previos sea necesario alargar éste, el tiempo que sea preciso. Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en zona de utilidad pública, a todos los efectos, y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación.

### Artículo 6.10. CUSTODIA DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Los restos arqueológicos, de cualquier índole, encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, así como los hallazgos casuales, efectuados en el ámbito del presente plan, deberán depositarse en el Museo Histórico de la Ciudad para su conservación y exposición.

### Artículo 6.11. ACONDICIONAMIENTO DE SOLARES

Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior. No se atenderán, pues, las solicitudes que afecten a solares que no se ajusten a estas condiciones, todo lo cual ya está recogido en la legislación municipal correspondiente.

### Artículo 6.12. OBLIGACIONES CON RESPECTO AL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el área de actuaciones del S.I.A.M. está obligado a comunicarlo inmediatamente a éste. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

### Artículo 6.13. SANCIONES

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del patrimonio arqueológico de la ciudad, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

### Artículo 6.14. REMISIÓN A LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

Lo estipulado en el presente Capítulo es de carácter subsidiario con respecto a lo establecido al respecto por la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (modificada por la Ley 7/2004, de 19 de octubre)

# TITULO SÉPTIMO. DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE USOS

## Artículo 7.1.- DEL CONCEPTO Y CLASIFICACION DE USOS

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. No obstante, en el ámbito del presente PRIM, no se exigirá ancho mínimo de calle (por la que deberán tener su acceso principal) para aquellos locales comerciales (de nueva implantación) de la categoría Tco.1b y que tengan una superficie de venta no superior a 400 m2 (artículo 7.5.a Normas Urbanísticas del P.G.O.U.)

# DISPOSICIONES ADICIONALES

## DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

La limitación respecto de la implantación de actividades que disten un radio inferior a 65 metros, recogida en el artículo 7.5 “in fine” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y en el artículo 25 de la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones, se extenderá en el ámbito de aplicación del presente plan, asimismo, a las actividades de pubs, bares, cafeterías y similares (exceptuando restaurantes), aunque no cuenten con ambientación musical, conforme se contemplen dichas actividades en la normativa reguladora de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

# DISPOSICIONES TRANSITORIAS

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

En tanto no se aprueben definitivamente los proyectos de Normativa y Diseño Urbano del Entorno de los Bienes de Interés Cultural, declarados al amparo de la Ley 16/85 (Patrimonio Histórico Español) rigen plenamente los Entornos de Protección de los Monumentos con declaración firme, en virtud de la Ley de 13 de mayo de 1933 de Patrimonio Histórico-Artístico y su delimitación, recogida en el Convenio suscrito entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia en junio de 1994, y que en el presente PRIM son los siguientes:

- Lonja de lo Mercaderes de la Seda (Boletín Oficial del Estado 4 de junio de 1931)
- Iglesia de los Santos Juanes (Boletín Oficial del Estado 26 de febrero de 1947)
- Mercado Central (incoado)

Tal y como quedan grafiados en el plano número 2 del PEPRI de Velluters.

# DISPOSICIONES FINALES

## DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

De acuerdo con lo previsto en los artículos 35 y 36 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (modificada por la Ley 7/2004, de 19 de octubre), las licencias en los entornos de protección de la Iglesia de San Juan del Mercado, de la Lonja de la Seda y del Mercado Central; se condicionan a la autorización previa por parte de la Consellería competente en materia de Cultura.

## DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Caso de detectarse alguna dificultad en la interpretación de las determinaciones del presente PRIM, se establece la prevalencia de las normas urbanísticas sobre los planos y sobre demás documentos escritos. El orden de prevalencia de la documentación escrita será el siguiente:

1º Normas Urbanísticas

2º Memoria Justificativa

3º Memoria Informativa

En cualquier caso, tendrá carácter subsidiario con respecto al presente PRIM el PEPRI de Velluters y el Plan General de Valencia.

VALENCIA, JULIO DE 2.005, EL ARQUITECTO

GIULIANO BRESCACIN

Nº COLEGIADO: 5.446

# P L A N O S

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. 4
"EXARCHS". BARRIO DE VELLUTERS - VALENCIA

JULIO 2005

EZEQUIEL FERRANDO ABAD
Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA