

URBANIZADORA XEREA S.L

DOCUMENTOS DE ORDENACION

DILIGENCIA

DOCUMENTOS DE ORDENACION.

El presente documento se concluyó en Valencia el día 26 de agosto de 2009.

Consta de 50.páginas, numeradas de la 1 a la 50 , incluyendo además 5 ANEXOS documentales.

El documento ha sido preparado por el Ingeniero Industrial D. Federico Vidal Roig, los Arquitectos del Colegio de Valencia D. Jorge Vasco Berzosa Devis y José Ángel Escandell Tudela y siendo aprobado por el legal representante de Urbanizadora Xerea, S.L. D. Vicente Gascó Aznar.

Al pie de esta diligencia consta la firma de todos ellos.



D. Federico Vidal Roig

Firma



D. Jose Angel Escandell Tudela

Firma



D. Jorge Vasco Berzosa Devis

Firma

D. Vicente Gascó Aznar.

Firma

URBANIZADORA XEREA S.L

**MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y
REFORMA INTERIOR DEL BARRIO LA SEU XEREA EN EL
ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº1**

URBANIZADORA XEREA S.L

MEMORIA

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

1 MEMORIA INFORMATIVA

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

PLANOS DE INFORMACION

- I.01.- CARTOGRAFÍA ANTIGUA
- I.02.- CATASTRAL
- I.03.- PEPRI vigente- Régimen Urbanístico-PROTECCIONES
- I.04.- PEPRI vigente- Régimen Urbanístico-EDIFICACIÓN Y GESTIÓN
- I.05.- PEPRI vigente- Régimen Urbanístico-USOS
- I.06.- PEPRI vigente- Régimen Urbanístico-ENTORNOS BIC
- I.07.- ESTADO ACTUAL
- I.08.- RED DE GAS NATURAL
- I.09.- RED DE AGUA POTABLE
- I.10.- RED DE SANEAMIENTO
- I.11.- ELECTRICIDAD
- I.12.- AFECCIONES
- I.13.- TOPOGRÁFICO

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

3 NORMAS URBANISTICAS

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

4 FICHA DE CATÁLOGO DEL REFUGIO

PLANOS DE ORDENACION

- O.01.- SITUACION
- O.02.- ORDENACION ESTRUCTURA
- O.03.- CALIFICACIÓN Y USOS
- O.04.- COTAS Y RASANTES
- O.05 - VOLÚMENES
- O.06.- DOTACIONES PÚBLICAS
- O.07.- ACTUACIONES INTEGRADAS MEDIANTE UE
- O.08.- VOLUMETRÍA

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ÁMBITO

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

Esta Unidad de Ejecución es un pequeño enclave de 1.191,44 m² que abarca las parcelas recayentes al lado Oeste de la calle Espada, entre la calle José Iturbi y poco antes de la plaza de Tetuán.

1.2 ESTADO ACTUAL

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

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

La edificación existente se encuentra muy degradada y carece de interés arquitectónico alguno, salvo el refugio antiaéreo.



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

Hay que añadir al análisis del ámbito que existen dos cortos callejones sin salida que conforman la trama urbana actual. Sobre ellos recaen luces y vistas no solo de locales propios del ámbito, sino también de viviendas ajenas a la unidad; algo que también sucede a lo largo de las traseras de los inmuebles de la calle José Iturbi.



En cuanto al estado de la urbanización y servicios debe mencionarse que la calle Espada se encuentra totalmente urbanizada y, aunque se desconoce la fecha de su reurbanización, es evidente que se trata de obras relativamente recientes.

Por ella discurren todas las instalaciones correspondientes a los servicios urbanísticos habituales. No obstante, dentro de las funciones de la programación se encuentra la de actualizarlos para cumplir la normativa vigente, poder suministrar a un número de viviendas distinto al actual y reponer las líneas que deban ser eliminadas temporalmente en razón de las obras a realizar.

1.3 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ÁMBITO

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

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

Se desconocen las características del subsuelo. No obstante, se ha previsto la realización de una campaña prospectiva con el fin de evaluar la viabilidad económica del aprovechamiento bajo rasante. Es presumible la existencia de capas superiores formadas por estratos y lentejones de gravas y arenas. Y posiblemente un elevado nivel freático.

Puesto que la antropización es total, no existe ningún aspecto ambiental o natural que deba ser objeto de análisis previo. No obstante, puesto que existen algunos ejemplares de arbolado, plantado o espontáneo, se ha encargado a técnico competente la redacción de un informe sobre el interés botánico del arbolado.

1.4 DE LA EXISTENCIA DE UN REFUGIO ANTIAÉREO EN EL ÁMBITO

La existencia de un refugio antiaéreo en el ámbito de la UE-1 ha supuesto que, de oficio, el Ayuntamiento de Valencia haya procedido a evaluar la conveniencia de considerarlo como digno de estar incluido en el Catálogo de edificios protegidos y por tanto modificar el Plan Especial de la Seu-Xerea. Y no solo proteger el inmueble, sino cambiar su calificación urbanística de residencial a Servicio Público.

Actualmente la catalogación se encuentra sometida a información pública (Expte.: 256/2007 del Servicio de Gestión de centro Histórico DOCV nº 5763, de 15 de mayo de 2008).

Esta iniciativa de la administración está basada en una serie de informes técnicos municipales que a su vez están apoyados en el estudio redactado por el arquitecto Francisco Taberner a requerimiento de la Dir. Gral. de Patrimonio Artístico en fecha 15-06-99.

La Arquitecta municipal D. María Camuñas de Castro elaboró un informe en fecha 04-08-08, basándose también en otros documentos, en el que elabora la siguiente memoria que transcribe literalmente:

MEMORIA INFORMATIVA sobre los refugios de la ciudad de Valencia en general y en particular sobre los refugios de las calles: Espada, Alta-Ripalda y Serranos:

MARCO HISTÓRICO:

Lo tomamos de “Informe, análisis y valoración de los refugios antiaéreos construidos en Valencia durante el periodo 1936-1939”, en adelante informe(1): Desde noviembre de 1936 a Octubre de 1937, la ciudad de Valencia fue capital de la República española, en unas difíciles circunstancias marcadas por el desarrollo de la guerra civil....Párrafos sacados del Almanaque de las Provincias para el año 1940 relatan los hechos durante ese periodo (bombardeos desde barcos o aéreos en diferentes fechas: enero, abril, mayo de 1937...) sobre la ciudad de Valencia.

CONSTRUCCIÓN DE LOS REFUGIOS EN LA CIUDAD DE VALENCIA

El informe (1) señala literalmente: La situación descrita, creó la necesidad de construir un organismo coordinador que tomase las medidas necesarias para la defensa de los ataques. Esta función la asumió la Junta de Defensa Pasiva, creada por el Ministerio de Defensa Nacional el 22 de junio de 1937. Entre las labores a desarrollar por la Junta estaba la creación de refugios antiaéreos. Se llegó a editar un folleto dando instrucciones para la construcción de los mismos y detallando mediante planos sus características y determinaciones fundamentales. Por ello los refugios de nueva planta (entre ellos podríamos identificar los de la calle Espada, Alta-Ripalda y Serranos), se construyen por lo general tratando de ajustarse al modelo prefigurado y a las características de los solares donde se ubican.

Así mismo, el informe “Defensa antiaérea republicana (1936-39), Brigada de maniobra de la D.E.C.A. de Cataluña”, en adelante (2) señala:

La construcción de refugios para la población fue la principal preocupación y actividad, tanto, que además de los refugios proyectados por la defensa pasiva en muchas ciudades, los particulares y las instituciones privadas y públicas se sumaron a esta iniciativa construyendo los suyos propios..., para realizarlos era necesario solicitarlos o informar de ello a las Juntas de Defensa Pasiva... El papel de los Ayuntamientos fue extraordinario... La información en Valencia se ha extraído del Archivo Histórico Municipal, Refugios o Policía Urbana...

...Además de los refugios reseñados, han existido hasta la fecha reciente en la Zona Centro tres refugios subterráneos perfectamente rotulados en su fachada en las calles Ripalda, Serranos y plaza del Temple, pertenecientes a la Defensa Pasiva; lo que elevaría el nº total de refugios en Valencia a unos 200.

Si la mayoría de los citados existente un control detallado de gastos, en los tres últimos y el del Ministerio de Obras Públicas no existen documentos, tal falta pueda deberse a la discreción con que se llevaran las obras de organismos ministeriales por motivos de seguridad, especialmente en el de la Presidencia

El informe (1) adjunta unos anexos entre los cuales figuran copias de los planos de numerosos refugios valencianos, estos planos provienen del Archivo Municipal de Valencia, donde se localizan cuarenta expedientes de Licencias para la construcción de refugios correspondientes a los años 1936-1939.

Este informe también destaca la no existencia de documentos sobre los tres refugios de calles Alta, Serranos y Espada.

A partir del análisis de los planos, se estudia la ubicación, número, clasificación y autores de los refugios valencianos, así señala:

UBICACIÓN

No puede hablarse de una distribución estudiada o de un plan de conjunto para distribuir los refugios. Hay que tener en cuenta que gran parte de los mismos se ubicarán sobre edificaciones existentes, y son realizados a instancias de los vecinos. Y los de nueva planta ocupan por lo general solares edificables (Alta-Ripalda, Serranos, añadimos el de la calle Espada) o vía pública (Plaza de la Universidad o de la Iglesia (Campanar). La distribución de los refugios no era, en absoluto, homogénea lo que motivó alguna contundente protesta...en su mayor parte se concentran en el centro de la ciudad...

NUMERO

No existe una lista oficial de los refugios construidos. Las dificultades de llevar el control de una actividad incesante es evidente, y además en unos tiempos excepcionales como los que sufría la ciudad en aquellos años, pero sí se han localizado alguna listas parciales.... La lista mas completa es la aparecida en el periódico Fragua Social, en febrero de 1937, que contiene setenta y siete refugios, con dirección y numero de plazas. Sin embargo este trabajo adjunta unas fichas en las que se contabilizan 255 refugios.

AUTORES

...Los de mayor producción son Joaquín Rieta, Ramón Liern, Salvador Pascual y Victor Gosalvez, con cuatro proyectos cada uno, seguidos de Mariano Peset con tres, y Salvador Donderis, Gomez Davó, José Pedrós y J. Domingo con uno. También aparecen un ingeniero de caminos, Dicenta y un ingeniero, Ezcuna.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS GENERALES

La función del refugio es la de amortiguar el impacto de los proyectiles, por lo que disponen en todos los casos de una potente capa de protección. Dicha capa se construye con celdas de hormigón dispuestas en dos o más hiladas para ejercer de amortiguador. Las celdas se rellenan en ocasiones con arena, y en algún caso con algas, para acentuar dicho efecto. Debajo, se dispone del elemento resistente: una losa de hormigón armado de 70 cm. De espesor como mínimo.

Dos características indispensables para la seguridad del refugio son la disposición de las puertas, que son como mínimo dos, y se disponen lo más alejadas posibles entre sí, y el sistema de ventilación forzada que funciona de forma autónoma.

TIPOS

a) Refugios escolares

De los refugios estudiados el más repetitivo es el que se realiza para centros escolares. Pensado para jardines o patios de recreo parten de una medida básica 14x28, que se puede adaptar a las ubicaciones correspondientes con pequeñas modificaciones. El modelo, es totalmente subterráneo y se accede a él por rampas dispuestas en sus vértices contrapuestos, de forma que los accesos queden separados entre si la mayor distancia posible.

Las naves de 2,40 m. de altura tienen forma abovedada, y dejan en su centro un paso de dos metros de ancho, disponiéndose en sus laterales bancos corridos de obra, de 0.35X0.35. Disponen de un cuarto para la maquinaria de renovación de aire, y dos aseos y se tiene estudiada la recogida de aguas de la rampa.....este modelo se construye en la

calle Visitación, en Pedro III el Grande, en el colegio Jesús y María, en el grupo escolar Cervantes y en el Instituto Luís Vives entre otros...

b) REFUGIOS DEL CENTRO HISTÓRICO SITUADOS EN LAS CALLES: ALTARIPALDA, ESPADA Y SERRANOS, tras un análisis comparativo de estos tres refugios entre sí y con los del resto de la ciudad, consideramos que las características comunes entre ellos serían:

- Sobre su autoría nos remite recientemente Fco. Taberner autor del informe(1), el siguiente texto extraído del Archivo de arte valenciano 1971. pags. 53-58, que confirma la autoría común de los tres refugios por parte de los arquitectos Angel Romaní Verdeguer y Mauro Lleó Serret.

EL ARTE Y EL PLANEAMIENTO URBANO. LA PREOCUPACIÓN ARTÍSTICA EN LOS NÚCLEOS URBANOS A TRAVÉS DE LA PREHISTORIA Y DE LA HISTORIA.

Discursos de ingreso del académico de número y o señor don Mauro Lleó Serret y contestación, en nombre de la Academia del Ilmo. Sr. D. Angel Romaní Verdeguer, leídos en la solemne sesión pública celebrada el 6 de marzo de 1970.

“Al plantearme el caso de Mauro Lleó, le dije que viniera a la oficina de refugios, y allí, pese a las dificultades del momento conseguí incorporarle también a mi equipo, justificando la importancia que tenía, por su finalidad humanitaria, la construcción de refugios (para proteger a la población civil), y construimos los de la plaza de los Hierros de la Ciudad, junto al palacio de la Generalitat; el de la plaza del Carmen, los de las calles Alta, la del Gobernador y Viejo y el de la calle de Espada”.

- Los tres se sitúan en parcelas edificables del centro Histórico, diferenciándose del resto, que normalmente se construían bajo edificios construidos o bajo espacios libres ya sean patios de colegios, vías o plazas. El de Serranos se sitúa en una parcela edificable entre edificios residenciales, y el de la calle Alta con Ripalda y Espada haciendo esquina, siempre en parcelas edificables vacías.

- La planta en los tres se adapta a la parcela, son subterráneos, el espacio del refugio queda por debajo de la rasante sin embargo el volumen total de la construcción sobresa de la rasante una altura que es donde se sitúan los accesos y las capas de protección.

-El acceso al subterráneo se realiza en los tres casos mediante dos escaleras dispuestas lo mas alejadas posible, y el interior esta formado por una gran estancia en la que se distribuyen una retícula regular de pilares de hormigón de sección cuadrada aproximadamente de 1m., a los que se adosan bancos de obra al igual que a todo los paramentos libres.

-La estructura portante, como en todos los refugios es de hormigón armado, si bien los escolares se resuelven con naves abovedadas estos se resuelven con losa adintelada. Está formada por: una cimentación mediante losa armada, los elementos verticales son muros perimetrales y pilares de sección cuadrada, que sustentan una losa de gran sección sobre la que apoyan las capas de protección formadas por celdas de hormigón rellenas de arena.

- En los tres destaca junto al acceso para señalar su presencia el mismo rótulo REFUGIO en un estilo ArtDecó.

- Otra característica común de los tres es, que sobre ellos no existen documentos y como señala el informe (2)... tal falta pueda deberse a la discreción con que se llevaran las obras de organismos ministeriales por motivos de seguridad.

Determina, a continuación, los extremos que debe incluir la

FICHA DE CATÁLOGO

Formada por los siguientes puntos:

- 1.- Datos identificativos, denominación, situación y época de construcción.*
- 2.- Descripción de sus características.*
- 3.- Uso y estado de conservación.*
- 4.- Grado de Protección.*
- 5.- Condiciones particulares.*
- 6.- Plano de situación y emplazamiento, esquema de planta y alzados.*
- 7.-Fotos estado actual, interior, fachadas y refugios relacionados: calles Alta esquina Ripalda y calle Serranos.*
- 8.-Copias de proyectos de refugios con similares características constructivas.*

A continuación define la siguiente

NORMATIVA DE APLICACIÓN.

9.1 Grado de Protección para el refugio antiaéreo de la calle Espada

- LA LEY 16/2005, Ley Urbanística Valenciana, establece en su artículo 77, en los puntos 1 y 4:

1. Los Catálogos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

4. Los elementos que se incluyan en el Catálogo se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental.

- EL PLANEAMIENTO VIGENTE, EL PEPRI DEL BARRIO DE SEU-XEREA, establece en su Catálogo, tres niveles de protección 1,2 y 3 y además tres tipos de elementos a proteger: A. Parcelas y edificios protegidos, B. Jardines protegidos en parcela y C. Elementos urbanos protegidos (jardín, pretil río, fuente, pozo, puente o estatua...). A los elementos B y C, jardines y elementos urbanos no les asigna nivel de protección.

Encuadramos el refugio de la calle Espada en el tipo C, elemento urbano protegido, sin embargo entendemos que hay que asignarle un grado de protección como así señala la Ley 16/2005 en su artículo 77.4, pero por tratarse de un elemento o una construcción singular (que en ningún caso un monumento) a la que no se le pueden aplicar los otros niveles de protección que se aplican a edificios convencionales (2 y 3).

Consideramos que el nivel de protección mas adecuado, es 1 o monumental, con las salvedades de ser una construcción singular interesante históricamente, que, con todas

*sus partes originales, debe formar parte de la escena urbana enriqueciéndola pero sin ser un monumento de altísimo valor patrimonial, así **pues para el refugio de la calle Espada proponemos un nivel de protección 1**, (asimilable a Integral) este se define en el PEPRI en su artículo 6.6.2.a):*

Nivel 1 o nivel de protección monumental.

Se incluyen en este nivel las construcciones que deban ser conservadas íntegramente, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originales.

Los edificios incluidos en este nivel 1 han de conservarse íntegramente con independencia de su estado físico y se procurará su total recuperación funcional y monumental.

9.2. Adaptación del nivel de protección 1 o monumental, a la Ley 16/2005, Ley Urbanística Valenciana y su desarrollo en El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Tal y como ya se ha expuesto en el apartado de legislación aplicable, por aplicación del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto 67/2006, en su Disposición Transitoria Séptima, los Catálogos existentes deberán adaptar sus niveles de protección a las categorías previstas en este Reglamento, aplicando el nivel correspondiente que más se aproxime a los fines u objetivos pretendidos que dieron lugar a la catalogación del elemento o inmueble en cuestión.

*Así por aplicación de la **Disposición Transitoria Séptima** del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:*

*Para el refugio de la calle Espada se asimilará el nivel 1 o nivel de protección monumental (definido así en el PEPRI del Carmen artículo 17.2.a)), **al nivel de protección Integral** definido en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística en su artículo 184.1. donde se señala:*

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

Concluye con una propuesta de:

9.3. Régimen de Intervención.

En general y en particular para el refugio sito en la calle Espada, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística respecto a los bienes catalogados, a las normas de protección contenidas en el PEPRI de Seu-Xerea y a las especificadas en su ficha individualizada del Catálogo de Seu-Xerea.

Todo lo aplicable para un nivel de protección INTEGRAL o 1 pero como ya se señala en puntos anteriores, con las salvedades de ser una construcción singular interesante históricamente que, con todas sus partes originales, debe formar parte de la escena urbana enriqueciéndola, aunque no se trate de un monumento de altísimo valor patrimonial.

a) La legislación urbanística aplicable es el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se define en el artículo 184. 2. bienes con protección integral

b) Respecto al régimen de intervención para el nivel 1 monumental (ahora asimilable a integral) viene definido en las ordenanzas del PEPRI del Barrio de Seu-Xerea. Art. 6.6.2ª y el 6.10 Intervenciones en edificios con nivel de protección 1 (Integral).

1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

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

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

o Determinaciones:

Área de Calificación Urbanística:		Barri Històric de la Seu-Xerea.
Subárea sistemas locales dotacionales:		EL, Espacios Libres públicos.
Podrán redactarse Estudios de Detalle según Ley.		
Superficie del Ámbito de la UE1:	1.520 m ² .	
Edificabilidad aproximada:	3.604 m ²	
Figura de Gestión:	Expropiación	
Condiciones de la edificación		
Generales:		Las que establece el PGOU
Particulares:		
Usos	Global:	Residencial plurifamiliar (Rpf)
	Prohibidos:	Comerciales (Tco.2 y 3)
		Campamentos (Tho.2)
		Recreativos ((Tre.2, 3 y4)
		Industias (Ind.2 y3)
		Almacenes (Alm.2 y 3)
		Dotacionales varios
		Aparcamientos al aire libre
		Los no prohibidos.
	Permitidos:	
Superficie de parcela :	≥60m ²	
Dimensión linde frontal parcela:	≥4m	
Forma de la parcela:	Inscribible rectángulo 4x8m	
	No formar ángulo inferior a 60º	
Profundidad edificable:	La señalada en el plano de régimen urbanístico.	
Alturas	Tolerancia:	Ninguna sobre el definido.
	Cornisa:	1 planta = 4,20
		3 plantas = 10,40
		4 plantas = 13,50
Cubiertas.	Inclinadas a dos aguas iguales.	
	Pendiente entre 30% y 40%	
	No sobresaldrá ningún cuerpo.	
	Tejada al menos ¾	
Cambras o desvanes:	Por encima de la cornisa.	
	Sirviendo a la vivienda inferior	
	Con acceso por ella.	
Porcentaje de cuerpos salientes:	60% de plantas x long fachada	
	Espesor < 15cm	
Entreplantas:	No	
Dotación de aparcamientos:	Las del PGOU (art 5.131 a 5.138)	

1 plaza/vivienda.....en Rpf
 1 plaza/100m².....en Tco
 En los edificios protegidos para los
 que se solicite licencia de intervención
 no será exigible la reserva de
 aparcamientos.

O Normas de Protección del Patrimonio Cultural

6.1.1 Se entiendo por patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental

.....

a) Edificios y conjunto de interés.....

b) Tramas urbanas en las que se inscriben los anteriores elementos, que deben ser conservadas sin menoscabo de las operaciones de reforma que para la consecución de espacios públicos sean necesarios.

6.22.1 El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia, al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes, conforme a los artículos 58.1-1º y 178 LS.

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

UE LA SEU-XEREA 1

IDENTIFICACIÓN

UE 1

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

DATOS CUANTITATIVOS

SUPERFICIE PRIVADA INICIAL	1.122 m ²
SUPERFICIE TOTAL	1.248 m ²
SUELO EDIFICABLE PRIVADO	649 m ²
SUELO DE EQUIPAMIENTOS	

SUELO DE ESPACIOS LIBRES	442 m ²
SUELO DE VIALES	157 m ²
TOTAL SUELO DOTACIONAL	599 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.594 m ² t
EDIFICABILIDAD MEDIA	2,08 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MEDIA NETA (sobre superficie privada inicial)	2,31 m ² /m ²

CONDICIONES DE URBANIZACION

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

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

El programa incluirá la inventariación documentada del refugio antiaéreo existente en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 60 m²
- b) Longitud de todos y cada uno de sus lindes frontales: 4 m
- c) Debe poder inscribirse un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados coincidirá con la alineación exterior.
- d) Se excluyen del cumplimiento de las anteriores condiciones las parcelas que limiten en ambos límites laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Los lindes laterales no podrán formar un ángulo interior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior, excepto cuando limiten con una edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. La Unidad se encuentra en el Área de Vigilancia Arqueológica¹.
3. El Conjunto Histórico “Ciutat Vella” fue declarado **Bien de Interés Cultural** por decreto 57/1993 de la GV de 3 de mayo (DOGV nº 2020 de 10-05-93).

4. La programación establecida en las **Bases Particulares Reguladoras del Concurso** para la selección y adjudicación del Programa (Expte.: 3502 266 2007) aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 27 de febrero de 2009 (DOCV nº 5989 de 06-04-2009) aporta un cuadro de los parámetros urbanísticos mas destacables (según base cartográfica municipal):

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

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

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

- ☐ El suelo será calificado como RESIDENCIAL PRIVADO
- ☐ El volumen del refugio será DOTACIONAL PÚBLICO, SERVICIO SOCIO-CULTURAL.
- ☐ Se aportará propuesta de Ordenación Pormenorizada.
- ☐ Podrá materializarse edificación privada sobre la parcela.
- ☐ Recuperar la trama histórica.
- ☐ El concepto de Espacio Libre debe entenderse como viales peatonales con acceso de vehículos de emergencia.
- ☐ Se aportará Ficha de Catálogo del Refugio.

Condiciones de la parcela privada:

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

- o Para conseguir más aparcamientos, se podrá solicitar la concesión del subsuelo público.

Condiciones de Urbanización:

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

1.6 LEGISLACIÓN VIGENTE

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

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (BOE nº 154, de 26 de junio de 2008)
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (DOGV nº 5167 de 31-12-05). Modificada por la Ley 14/2007, de 26 de diciembre, DOCV nº 5669, de 28 de diciembre de 2007. Modificada por Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, DOCV nº 5795, de 30 de junio de 2008. Modificada por la Ley 16/2008
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (DOGV nº 5264 de 23-05-06). Modificado por: el Decreto 36/2007, Decreto 46/2008 y Decreto-Ley 1/2008

- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (DOGV nº 4788 de 02-07-04). Modificado el Capítulo IV y artículo 95.3 por la Ley 14/2007, de 26 de diciembre de 2007.
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 5325 de 16-08-06).

1.7 DE LA CONFIGURACIÓN DE LA TRAMA HISTÓRICA

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

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

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



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

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

1.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO

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

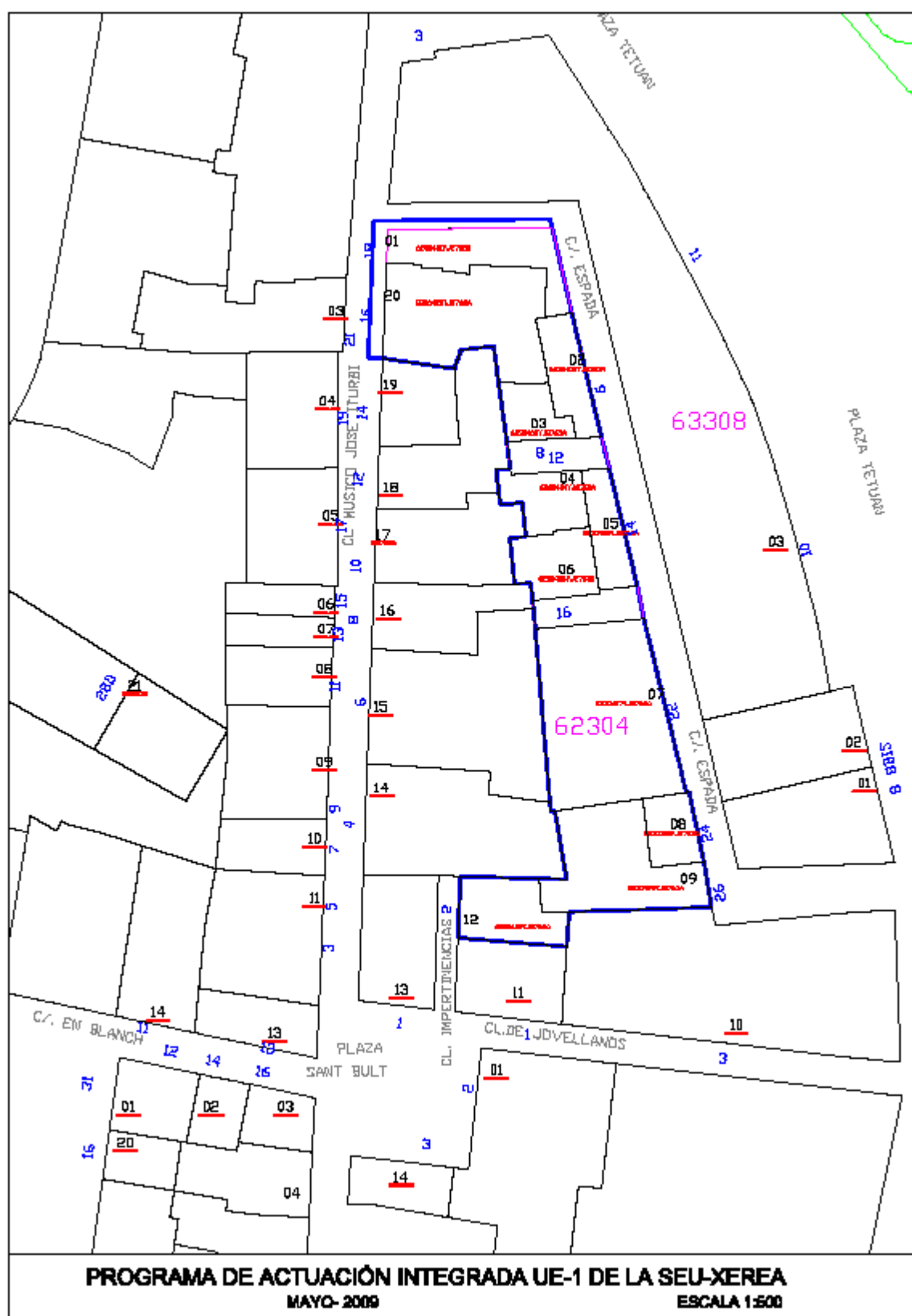
DIRECCIÓN	Nº REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
JOSE ITURBI, 16	6230420YJ2763A	189,7
JOSE ITURBI, 18	6230401YJ2763A	90,8
ESPADA, 6	6230402YJ2763A	53,8
ESPADA, 8	6230403YJ2763A	39,9
ESPADA, 12	6230404YJ2763A	54,4
ESPADA, 14	6230405YJ2763A	48,2
ESPADA, 16	6230406YJ2763A	61,3
ESPADA, 22	6230407YJ2763A	267,3
ESPADA, 24	6230408YJ2763A	42,3
ESPADA, 26	6230409YJ2763A	151,0
IMPERTINENCIAS, 2,	6230412YJ2763A	73,6

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

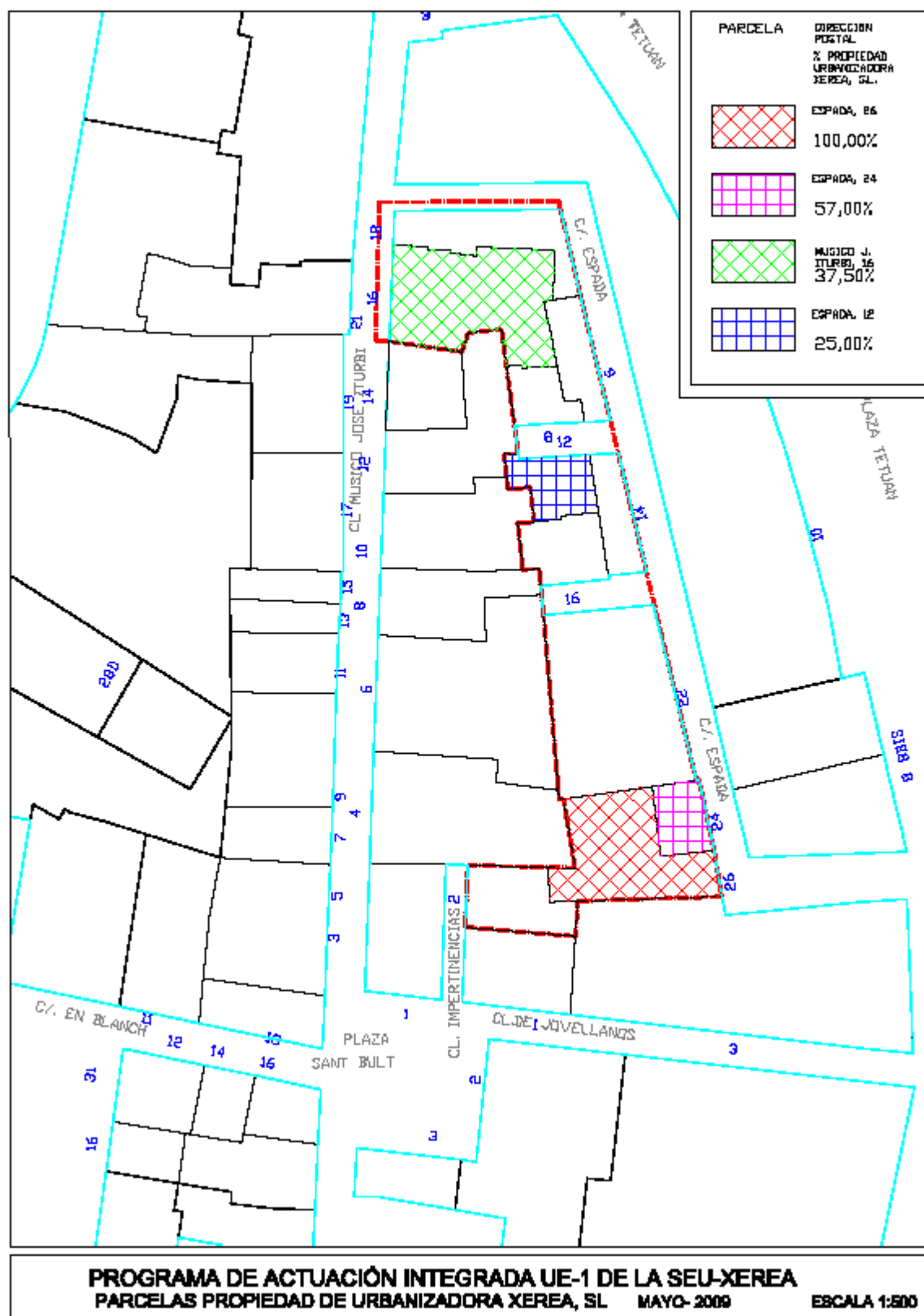
No obstante, tras el oportuno levantamiento taquimétrico de la unidad, se observan variaciones sustanciales en la cabida de algunas parcelas respecto de las que establece el catastro; lo cual se refleja en el cuadro siguiente:

DIRECCIÓN	SUPERFICIE CATASTRO	SUPERFICIE REAL
JOSE ITURBI, 16	189,7	221,7
JOSE ITURBI, 18	90,8	57,0
ESPADA, 6	53,8	55,2
ESPADA, 8	39,9	42,8
ESPADA, 12	54,4	73,9
ESPADA, 14	48,2	48,2
ESPADA, 16	61,3	59,7
ESPADA, 22	267,3	266,1
ESPADA, 24	42,3	40,3
ESPADA, 26	151,0	143,9
IMPERTINENCIAS, 2,	73,6	71,0

De un modo grafico la distribución en parcelas se puede ver en el plano catastral siguiente:



Estando la propiedad de Urbanizadora Xerea reflejada en el siguiente plano



2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 ALTERNATIVA POSIBLE AL DISEÑO PROPUESTO

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

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

Las características de esta propuesta son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

2.2 ORDENACIÓN PROPUESTA POR ESTE LICITADOR

Para evitar las cuestiones conflictivas que plantea el PEPRI vigente, dentro de las opciones que aparecen en las BBPP para la programación de la UE, se propone una ordenación que mantiene como elementos invariables los propios de la modificación del PEPRI, que está en tramitación por el Servicio de Gestión del Centro Histórico Protegido:

En cuanto a la **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**:

- 1) Se establece la protección del refugio, su uso dotacional público y, por tanto su cesión a la Administración.
- 2) Se mantiene el ámbito y los parámetros característicos de la UE: superficie total, edificabilidad global, índice de edificabilidad bruta e índice de edificabilidad residencial. (Debe mencionarse que un cálculo mas minucioso ha arrojado una pequeña diferencia superficial del ámbito de la unidad, en concreto de 12,94 m2 de suelo).

En cuanto a la **ORDENACIÓN PORMENORIZADA**:

- 1) Se mantiene el trazado actual de la calle Espada, su ancho y los dos “atzucacs” existentes.

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

Con el fin de mejorar la accesibilidad de vehículos de emergencia a la misma se propone ensanchar hasta los 6m el tramo inicial de la calle Espada desde la calle Músico José Iturbi.

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

- 2) Se establece la protección del refugio con uso dotacional público.

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

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

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

De esta forma los terrenos edificables resultantes de la UE, pese a su pequeñas dimensiones, tiene una utilidad, tanto residencial como terciaria.

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

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

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

- El mantenimiento de la trama urbana histórica: De hecho, el diseño urbano propuesto ha tratado de conservar con exactitud el dibujado en los planos del Mancelli y Tosca.
- Debido a la enorme dificultad de poder materializar la edificabilidad de la unidad, se ha propuesto un pasaje, en principio de carácter privado, por encima del “atzucac” situado al norte de la unidad. No obstante ello, se ha conseguido mantener la huella del mismo.
- En las normas del PEPRI se ordena tratar de mantener cualquier elemento arquitectónico digno de ser protegido, aun no estando incluido en la relación establecida en él. Para eso se ha procedido a catalogarlo, por un lado, y a calificarlo urbanísticamente como dotacional.

En relación con las **FICHAS** de planeamiento y gestión, tampoco se establecen en el PEPRI, pero es cierto que el las BBPP de la programación hay un cuadro que determina los parámetros urbanísticos exigibles; parámetros que en esta propuesta se cumplen, con la salvedad de que existe una ligera variación no relevante en el cómputo total de la superficie del ámbito, que afectará en la misma y mínima proporción a la edificabilidad total.

2.4 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

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

UE-1 SEU-XEREA	en las BASES		en la MODIFICACIÓN	
	SUELO	TECHO	SUELO	TECHO
	m2s	m2t	m2s	m2t
espacio libre	461,6			
red viaria	72,5		88,5	
equipamiento público*			268,3	268,3
total DOMINIO PÚBLICO	534,0		356,8	268,3
residencial*	644,4	2577,8	1103,3	2577,7
total DOMINIO PRIVADO	644,4	2577,8	1103,3	2577,7
total ÁMBITO	1178,5	2577,8	1191,7	2577,8
	m2s/m2s	m2t/m2s	m2s/m2s	m2t/m2s
Índice de suelo dotacional	0,4532		0,2994	
Índice de edificabilidad bruta		2,1874		2,1636
Índice de edificabilidad residencial		2,1874		2,1636

* La zona del refugio se ha contado tanto como dotacional como suelo privado.

En el total se ha restado para no computarla dos veces.

2.5 REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Tal y como determina el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (artículo 2.1 Desarrollo mediante Estudios de Detalle), es posible desarrollar las Unidades de Ejecución mediante Estudios de Detalle, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 2.15 de la Normas Urbanísticas del Plan General.

2.6 INCIDENCIA EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXISTENTE Y EN LA POBLACIÓN.

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

Edificio sito en calle Espada, 6 Ref. Catastral: 6230402YJ2763A PB: local PI1: vivienda PI2: vivienda Sup. Suelo: 53 m ² Sup. Construida: 166 m ² Antigüedad: 1890	Edificio sito en calle Espada, 8 Ref. Catastral: 6230402YJ2762A PB: local Sup. Suelo: 40 m ² Sup. Construida: 23 m ² Antigüedad: 1910
Edificio sito en calle Espada, 22 Ref. Catastral: 6230407YJ2763A Psemi-sótano: refugio antiaéreo Sup. Suelo: 266 m ² Sup. Construida: 266 m ² Antigüedad: 1937	Edificio calle Espada, 12 Ref. Catastral: 6230404YJ2763A PB: dos locales PI1: 2 viviendas PI2: 2 viviendas PI3: 2 viviendas Sup. Suelo: 53 m ² Sup. Construida: 279 m ² Antigüedad: 1890

Todos los inmuebles relacionados se encuentran en **condiciones ruinosas y carecen de interés arquitectónico**, por lo que se consideran fuera de ordenación y deberán ser demolidos e indemnizados; salvo evidentemente el refugio antiaéreo, que por su carácter histórico se mantiene.

La ordenación pormenorizada prevista en esta modificación podría no dejar a dichos inmuebles fuera de ordenación, pero la necesidad de un más racional aprovechamiento de las parcelas, especialmente la construcción del sótano para aparcamiento y una adecuada redistribución de derechos exige su demolición.

Hoy por hoy no parece que se deba considerar el realojo de ningún inquilino / propietario, ya que estos no viven en la actualidad en sus viviendas de Espada 12, por lo tanto esta circunstancia no deberá ser tenida en cuenta, en principio, en el cómputo de las indemnizaciones a valorar en el instituto reparcelatorio.

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

Valencia, julio de 2009

Los Arquitectos,



Fdo.: Jorge Vasco Berzosa
Col 10763-COACV



Fdo.: José-Ángel Escandell
Col 01575-COACV

3 NORMAS URBANÍSTICAS

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

Norma 1ª.- NORMATIVA DE APLICACIÓN GENERAL

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

Norma 2ª.- EDIFICABILIDAD

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

Norma 3ª.- ALINEACIONES Y PROFUNDIDADES EDIFICABLES

Son las que se definen en los planos de Ordenación.

Norma 4ª.- CALIFICACIÓN DEL REFUGIO

En la parcela del Refugio será la siguiente:

DOTACIÓN del SISTEMA LOCAL DE SERVICIO PÚBLICO (SP)

De acuerdo con el Art. 5.21 del Cap. IV de las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio La Seu-Xerea.

Se limita esta calificación a la planta baja y sótano, pudiendo edificarse sobre la baja 3 plantas de uso residencial más, con la profundidad edificable marcada en los planos.

Equivale en la actual nomenclatura a **SED (Equipamiento educativo-cultural** de la red secundaria de dotaciones públicas), según el art. 126.2 del ROGTU, modificado por el Decreto 36/2007.

Norma 5ª.- USOS

El uso aplicable la planta Baja y Sótano de la parcela del refugio antiaéreo será el siguiente:

Uso Dominante: **DOTACIONAL SOCIO-CULTURAL (Dsc)**

Se entiende como tal el que determina el **Art. 5.21.2.a)** del Cap. IV de las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio La Seu-Xerea.

En cuanto a los usos dominantes y compatibles aplicable al resto de las parcelas de la unidad se estará a lo dispuesto en los artículos 5.2 y 5.3.2 del PEPRI.

Norma 6ª.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS DE LAS PARCELAS

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 60 m²
- b) Longitud de todos y cada uno de sus lindes frontales: 4 m
- c) Debe poder inscribirse un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados coincidirá con la alineación exterior.
- d) Se excluyen del cumplimiento de las anteriores condiciones las parcelas que limiten en ambos límites laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Los lindes laterales no podrán formar un ángulo interior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior, excepto cuando limiten con una edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

Para la parcela del refugio antiaéreo, se considera parcela mínima a la superficie que posee actualmente el mismo, estimada en 267 m².

Norma 7ª.- CATALOGACIÓN DEL REFUGIO

Se le otorga al Refugio Antiaéreo existente en la calle Espada nº 22 la siguiente catalogación: NIVEL 1 o nivel de protección MONUMENTAL tal como se establece en el Art.6.2.a) de PEPRI.

Que por adaptación a la Disposición Transitoria Séptima del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística será:

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL tal como se indica en el Art. 184.1 del ROGTU.

Se incluye, en el apartado C (ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS) del *INDICE DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS del PEPRI*, el siguiente concepto:

Denominación: Refugio Antiaéreo

Localización: calle Espada

Se limita esta calificación a la planta baja y sótano, pudiendo edificarse sobre la baja 3 plantas de uso residencial más, con la profundidad edificable marcada en los planos.

Norma 8ª.- RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN EL REFUGIO

Para el refugio sito en la calle Espada, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística respecto a los bienes catalogados, a las normas de protección contenidas en el PEPRI de Seu-Xerea y a las especificadas en su ficha individualizada del Catálogo de Seu-Xerea.

El régimen de intervención para el nivel 1 monumental, ahora asimilable a integral, viene definido en las ordenanzas del PEPRI del Barrio de Seu-Xerea. Art. 6.6.2.a) y el 6.10.

Valencia, julio de 2009

Los Arquitectos,



Fdo.: Jorge Vasco Berzosa
Col 10763-COACV



Fdo.: José-Ángel Escandell
Col 01575-COACV

4 FICHA DE CATÁLOGO DEL REFUGIO

URBANIZADORA XEREA S.L

ANEXO A : FICHA DEL CATALOGO

	CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE VALENCIA
--	---

NÚMERO DE FICHA	1	NÚMERO DE HOJA	1/5	FECHA	Septiembre 2009
-----------------	---	----------------	-----	-------	-----------------

A. IDENTIFICACIÓN GENERAL

Denominación	Refugio antiaéreo de la calle Espada
Tipología	Protección Civil
Ubicación	Calle Espada
Cronología estimada	1936
Autor	Angel Romaní Verdeguer y Mauro LLeó Serret
Descripción básica	Estructura subterránea de protección de ataques aéreos con acceso por medio de escalera desde la calle.

Utilización	Actual: Cerrado Propuesta: Rehabilitar y abrir al público
Estado de conservación	Obra mayor: Desconocido Cubierta: Deficiente Interior: Desconocido
Nivel de protección	INTEGRAL

Notas	
Datos jurídicos	Pertenece a la familia Ferraz

Plano de situación	plano catastral
Contexto	Hace esquina a dos calles, la calle Espada y un atzucat que figura en los planos catastrales de 1930

NÚMERO DE FICHA	1	NÚMERO DE HOJA	2/5	FECHA	Septiembre 2009
-----------------	---	----------------	-----	-------	-----------------

Datos cronológicos y tipológicos	Construida durante la guerra civil (1936-1939) a la vez que varios más en la ciudad.
---	--

Identificación fotográfica
 Fotografía del refugio desde la calle Espada
 Vista hacia el atzucac INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA:



Detalle de la puerta tapiada del refugio, cubierta por un alero



Imagen del rotulo del refugio, creado por Josep Renau Berenguer

B. PROTECCIÓN DE FACHADAS A VIALES PÚBLICOS Y CUBIERTAS DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA	NIVEL DE PROTECCIÓN	
	INTEGRAL	

	Nº fotografía (1)	Elemento impropio	Elemento propio	Elemento con valor ambiental	Descripción
Alero	3		si	sí	Cubre la puerta
Canalón y bajantes	-		-	-	
Zócalo	-		-	-	
Textura del recubrimiento	1,2,3,4	si	no		En la actualidad cubierta de grafittis
Color del recubrimiento	1,2,3,4	si	no		En la actualidad cubierta de grafittis
Fenestraje	1,2, 4		sí		Ventanas tapiadas
Solución de cubierta	-				Cubierta de escombros
Chimeneas o similares	-				
Otros	1,4		sí	sí	Rótulo de Renau
Carpinterías	-		-	-	
Rejerías	2		sí	sí	

C. INTERVENCIONES

C. 1. Demoliciones			
	Demolición de fachadas	NO	
	Demolición de partes no protegidas	Sí, con condiciones	☐ Siempre que no afecten ni condicionen la integridad de las partes protegidas. ☐ Previa presentación informativa a la Conselleria de Cultura de la documentación fotográfica y planimétrica correspondiente a las partes a demoler.
	Demolición de cubiertas	Sí, con condiciones	Situaciones : 1. Mantenimiento de cubierta : reparaciones, sustituciones...Se deberá reutilizar al máximo el material de cubierta. 2. Cubiertas pertenecientes a elementos no protegidos a demoler : Se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas. 3. Sobreedificaciones : Se estará a lo establecido en el apartado C.3 y, en su caso, en las Normas Urbanísticas.

NÚMERO DE FICHA	1	NÚMERO DE HOJA	5/5	FECHA	Septiembre 2009
-----------------	---	----------------	-----	-------	-----------------

C. 2. Reposiciones			
	Reposición de fachadas	Sí, con condiciones	Siempre que se cumplan los siguientes requisitos : ☐ Que se justifiquen las causas que motivan la reposición. ☐ Que la materialidad del edificio no tenga un valor singular o sea irreproducible. ☐ Que se documenten las partes a demoler, haciendo un estudio de sus características históricas, constructivas, tipológicas y estilísticas. ☐ Que el contratista acredite la capacidad técnica de su empresa para ejecutar la reposición en condiciones adecuadas.
	Reposición de cubiertas	Sí	☐ Sí, en caso de mantenimiento de cubierta: reparaciones, sustituciones... Se deberá reutilizar al máximo el material de cubierta.

C. 3. Sobreedificaciones			
	Sobre-edificaciones	SI	Situaciones : ☐ En aquellos casos en que se permita la sobreedificación, será preceptivo informe previo favorable por parte de la Conselleria de Cultura, del proyecto de intervención.

ANEXO FOTOGRÁFICO DE DETALLES

Esquemas de fachadas con identificación de elementos propio e impropios de rejería, carpintería, y otros que se consideren de interés, así como fotografías de los mismos

Fotografía 1, 2, 3, y 4. Se observa que cualquier fenestraje ha sido tapiado por lo que se conserva únicamente la rejería	Fotografía 1, 2, 3, y 4. Se observa que cualquier fenestraje ha sido tapiado por lo que se conserva únicamente la rejería	Fotografías 1,2,3,4. Se pueden observar los huecos recayentes a clespada y al atzucac.	Información de detalle de los elementos propios e impropios
Esquema de carpinterías, indicando las propias y las impropias	Esquema de rejería, indicando las propias y las impropias	Esquema con identificación de los huecos de fachada.	
Información de detalle de los elementos propios e impropios	Información de detalle de los elementos propios e impropios	Información de detalle de los elementos propios e impropios	Información de detalle de los elementos propios e impropios

URBANIZADORA XEREA S.L

**MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y
REFORMA INTERIOR DEL BARRIO LA SEU XEREA EN EL
ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº1**

PLANOS