

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE  
PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE  
"VELLUTERS"  
DESAFECTACION SUBSUELO (Calles Murillo, Pintor  
Domingo, Lope de Rueda y Villena).**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA  
INTERIOR DEL BARRIO DE "VELLUTERS"  
DESAFECTACION SUBSUELO (Calles Murillo, Pintor Domingo, Lope de  
Rueda y Villena).**

**ÍNDICE** \_\_\_\_\_

**A.- PLANEAMIENTO VIGENTE.  
B.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.  
C.- MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

- 1.- Justificación de la propuesta.**
- 2.- Memoria Informativa.**
- 3.- Memoria Justificativa:**

- a) **Consideraciones Jurídicas.**
- b) **Ordenación Estructural.**
- c) **Ordenación Pormenorizada.**
- d) **Justificación de estándares.**

- 4.- ÁMBITO.**
- 5.- ORDENANZAS:**

- 1.- **Ámbito.**
- 2.- **Usos.**
- 3.- **Condiciones de la edificación.**

**Prescripciones normativas para el ámbito CHP-145<sub>1</sub>**

**6.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

**7.- PLANOS**

**Información**

- 1. Calificación urbanística**
- 2. Régimen urbanístico**
- 3. Área de reparto**

**Ordenación**

- 0. Ámbito modificación**
- 1. Calificación urbanística**
- 2. Régimen urbanístico**
- 3. Subsuelo UNO: Dominio Público/Desafectación.**
- 4. Desafectación Subsuelo DOS.**

## **A.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters, aprobado definitivamente el 23 de julio de 1992 (BOP de 22.10.1992).

Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters, aprobada definitivamente por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 30 de julio de 1998, (BOP. 19.08 1998) en el ámbito delimitado por las calles Balmes, Carniceros, Guillen de Castro, Lope de Rueda, Murillo, Palomar, Quart, Santa Teresa y Villena, conteniendo la delimitación de las unidades de ejecución 2RA, 2RB y 2RC, 2RD y 15R, previendo en el subsuelo de parte de su ámbito la ejecución de un aparcamiento subterráneo, cuya extensión se grafía en el plano nº 5 del citado documento.

## **B.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Los parámetros urbanísticos vigentes más importantes en el ámbito de la modificación, son los siguientes:

<b>ÁMBITO</b>	<b>14.026 m2S.</b>
Educativo –Cultural	3.437 m2s.
Red viaria	1.071 m2s.
Espacio libre	1.291 m2s.
Edificabilidad máxima	11.900 m2t.
Área de reparto	14.026 m2s.
Viales existentes	2.186 m2s.
Edificabilidad lucrativa	16.039 m2t.
Aprovechamiento tipo	1,35 m2t./m2s.

## **C.- MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

- a) La necesidad de encontrar soluciones al estacionamiento de vehículos de la población residente en el Centro Histórico era ya una de las directrices marcadas por el PEPRI del Barrio de Velluters de 1992. En esta línea, con la Modificación Puntual del PEPRI de 1998, se proyectaron dos aparcamientos subterráneos de uso público, uno en el ámbito objeto de esta propuesta (Calles Murillo, Pintor Domingo, Lope de Rueda y Villena) con una previsión de dos sótanos de aparcamiento y una capacidad para 370 vehículos, y otro en el ámbito de la UE 15 (calles Carniceros, Balmes), con capacidad para 50 vehículos.

Con la misma finalidad, se añadió una Disposición Adicional a las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, para regular la concesión administrativa del subsuelo público con el fin de construir aparcamientos (aprobación definitiva por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Resolución de 17 de junio de 1999), adjudicándola de forma directa a los promotores de la licencias de obras para edificación residencial o terciaria.

Ello no obstante, esta forma de gestión del aparcamiento no ha resultado del todo satisfactoria, al aspirar los adjudicatarios a convertirse en propietarios de las plazas de aparcamiento sin estar sujetos a limitación temporal y la Administración titular del suelo, por su parte, a rentabilizar en mayor medida su patrimonio.

Actualmente, la legislación urbanística estatal y autonómica prevé y regula, de forma expresa, la posibilidad de desafectación del subsuelo del suelo dotacional público, de forma total o parcial, pasando el subsuelo desafectado a tener la consideración de bien patrimonial y pudiendo ser enajenado por la Administración. Este es el objetivo fundamental de la presente propuesta en la que concurre una causa justificativa suficiente, como es contribuir a paliar el déficit de aparcamientos, particularmente grave en "*Ciutat Vella*", así como conseguir una explotación adecuada de los aparcamientos subterráneos en zonas públicas.

- b) El documento de Modificación del PEPRI de Velluters, se redacta por iniciativa de la Consellería de Economía, Hacienda y Ocupación de la Generalitat Valenciana, que solicitó el 17 de febrero de 2009 una Modificación de planeamiento que permitiera no sólo la desafectación del subsuelo del dominio público sino que además facilitara la posterior regularización patrimonial -al concurrir en el ámbito bienes demaniales de la Administración Autonómica y de la Administración Municipal-, así como la posterior constitución de un complejo inmobiliario previsto por el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y su acceso al Registro de la Propiedad, facilitando con ello la gestión del aparcamiento subterráneo.
- c) La desafectación de parte del subsuelo del dominio público se concreta en la manzana delimitada por las Calles Murillo, Pintor Domingo, Lope de Rueda y Villena, en el que se ubicará un Complejo Educativo formado por la Escuela de Artes y Diseño, el Conservatorio y el Instituto Valenciano de la Música.
- d) Se propone por parte de la Administración Autonómica, calificar la totalidad del suelo, vuelo y parte del subsuelo como Dotacional Público Educativo (Ded), y desafectar el resto del subsuelo para su consideración como bien patrimonial, con uso específico de Aparcamiento Privado para Residentes, dentro del área de Calificación Urbanística CHP-145-1.
- e) No obstante, el ámbito de la Modificación debe ser más amplio, coincidiendo con el área de reparto delimitada por el Planeamiento vigente, al haberse aumentando la edificabilidad lucrativa por computar la destinada a aparcamiento privado, lo que conlleva un incremento del aprovechamiento tipo.

## **2.- MEMORIA INFORMATIVA**

La Modificación Puntual del PEPR del Barrio de Velluters, aprobada definitivamente por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 30 de julio de 1998, para el área de Calificación Urbanística CHP 145-1, indicaba que el aparcamiento (Par) comprendería, al menos dos plantas de sótano para uso público, quedando grafiado en el Plano de Ordenación número 5: Red peatonal y aparcamientos, y que los accesos rodados se situarían en las plantas bajas de los nuevos edificios.

La Modificación que ahora se plantea se centra en este ámbito de Calificación CHP 145-1, porción de terreno cuadrangular, delimitada por las calles Murillo, Pintor Domingo, Lope de Rueda y prolongación de la calle Villena, que ocupa una extensión de 5.800,62 m<sup>2</sup>s, estando calificados como Red Viaria 1.182,52m<sup>2</sup>s; como Espacio Libre 1.180,30 m<sup>2</sup>s, y como equipamiento Educativo Cultural, 3.437 m<sup>2</sup>s.

Se pretende legitimar desde el planeamiento la desafectación parcial del subsuelo, de tal forma que la parte del subsuelo no destinada a Equipamiento Educativo Cultural (Ded) quede desafectada, pasando a tener la consideración de bien patrimonial para su destino al uso de aparcamiento privado para residentes.

De igual forma, puesto que el Equipamiento Educativo (Ded) se concreta en la edificación sobre rasante y, en parte en edificación bajo rasante, no sólo en este último caso en piezas vinculadas a los edificios sino también bajo las zonas de comunicación entre los mismos, se ha propuesto por parte de la Consellería de Economía y Hacienda, calificarlo en su totalidad como Dotacional Público Educativo-Cultural (Ded).

En igual medida, los espacios libres de edificación comprendidos en el ámbito, aparecen estrechamente vinculados a las actividades docentes y conectados a los equipamientos de forma ininterrumpida, lo que posibilita también su calificación como Educativo Cultural, facilitándose desde el planeamiento la posterior tramitación del oportuno expediente de desafectación, distinguiendo una *titularidad pública demanial*, calificada como Dotacional Pública Educativo Cultural (Ded) (en la totalidad del suelo, vuelo y parte del subsuelo en primer sótano), y una *titularidad pública patrimonial* con destino a aparcamiento para residentes (en parte del subsuelo del primer sótano y en la totalidad del segundo sótano).

El Planeamiento vigente, para conseguir una mayor equidistribución, delimita un Área de Reparto, grafiada en el Plano N<sup>o</sup>. 4, b, con una superficie de 14.026m<sup>2</sup>s, y un Aprovechamiento Tipo de 1,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. El aumento de la edificabilidad lucrativa al computar como tal la destinada a aparcamiento privado que se recoge en la propuesta, conlleva un incremento del aprovechamiento tipo.

### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

La justificación de la presente Propuesta ya aparece recogida en el apartado 1 de esta Modificación. Ello no obstante, el contenido de la misma exige distinguir las siguientes determinaciones:

#### a) Consideraciones Jurídicas

El artículo 60. 3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), dispone que: *"La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la Administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule."*

Por su parte, el artículo 125.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, Decreto 67/2006 de 12 de mayo (ROGTU), reproduce en parte el anterior artículo, e introduce la exigencia de no destinar el bien patrimonial a un uso o servicio público determinante de la demanialidad del subsuelo. Añadiendo, además, que: *"...podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste..."*.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (TRLR 2008), en su artículo 17.4 señala que: *"...Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquellas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público..."*.

#### b) Ordenación estructural

La regulación de las condiciones de la edificación en cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, forma parte de la ordenación pormenorizada (artículo 37.1, f) LUV). Ello no obstante, el hecho de atribuir aprovechamiento lucrativo a las construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento privado para residentes implica un aumento de la edificabilidad lucrativa de 7.936 m<sup>2</sup>t, y la modificación del Aprovechamiento Tipo, que pasa de de un 1,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, a un 2,0249 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Esta modificación forma parte de la Ordenación Estructural, según recoge el artículo 36, h) de la LUV.

Sin perjuicio de lo anterior, y habiéndose obtenido el suelo de este ámbito por expropiación, el artículo 34.3 del TRLR 2008, indica que: *"No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su suelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero"*.

c) Ordenación pormenorizada

El resto de determinaciones de la presente propuesta corresponden a la ordenación pormenorizada, estando ya determinado también el máximo de metros cuadrados edificables bajo rasante, en 11.600 m<sup>2</sup>, a distribuir en dos plantas de sótano y destinados al uso aparcamiento 7.936 m<sup>2</sup>.

d) Justificación de estándares

El único estándar urbanístico establecido en el PEPR del Barrio de Velluters de 1992, es el que se recoge en el artículo 5.27 de las Ordenanzas, que establece la necesidad de Espacios Libres con superficie no inferior a 915 m<sup>2</sup>s. La modificación supone que los 1.180 m<sup>2</sup>s calificados como Espacio Libre, pasan a ser calificados como Dotacional Público Educativo Cultural (Ded), que en cualquier caso deberán estar libres de edificación y con permanencia de su uso público peatonal.

#### **4.- ÁMBITO**

Es coincidente con el del área de reparto delimitada en el planeamiento vigente, estando formada, salvo determinados tramos de la red viaria existente, por el de las unidades de ejecución O, 2RA, 2RB, 2RC, 2RD y 15R, y que se recoge en el Plano de Información 3: Área de reparto.

#### **5.- ORDENANZAS**

##### **Área CHP-145<sub>1</sub>**

##### **1.- Ámbito:**

El delimitado por las calles Murillo, prolongación de Villena, Pintor Domingo y Lope de Rueda.

##### **2.- Usos:**

Cada uno de los *edificios* del ámbito se destinará al uso siguiente:

1. Conjunto de tres edificios limitados por las calles Murillo, nuevo vial de enlace entre Carrasquer y Arolas, En Sendra y Lope de Rueda; dotacional Educativo (Ded). Es uso permitido el residencial comunitario (Rcm) siempre que esté vinculado a dotaciones educativas.
2. Edificio limitado por las calles Murillo, prolongación de Villena, Tejedores y nuevo vial de enlace entre Carrasquer y Arolas. Dotacional educativo (Ded)
3. Edificio limitado por las calles En Sendra, prolongación de Villena, Pintor Domingo y Lope de Rueda, dotacional educativo (Ded).

Los espacios libres de edificación, se califican igualmente como Dotacional Público Educativo (Ded), en la totalidad del suelo y parte del subsuelo (las piezas vinculadas a los edificios y las zonas de comunicación entre los mismos a nivel del primer sótano). En cualquier caso libres de edificación y con permanencia de su uso público peatonal. Con una superficie de 1.291 m<sup>2</sup>., tendrá carácter de plaza cívica, junto a equipamientos comunitarios. Estará pavimentada en su práctica totalidad; las zonas arboladas se situarán en los bordes, junto a las dos calles tangenciales a este espacio urbano, en sentido norte-sur.

Se establece el uso específico de Aparcamiento Privado para Residentes, dentro del área de Calificación Urbanística CHP-145-1, para el resto del subsuelo en primer sótano y en sótano segundo, legitimando su desafectación para su consideración como bien patrimonial. La implantación de este uso no podrá minorar la calidad ni funcionalidad del uso dotacional educativo, sin perjuicio de las limitaciones y servidumbres que procedan para la preservación del citado uso dotacional.

El aparcamiento (Par) comprenderá, al menos, dos plantas de sótano, quedando grafiadas en los planos de Ordenación Nº 3.- Subsuelo UNO: Dominio Público/Desafectación y Nº 4.- Desafectación SUBSUELO DOS, con las alineaciones que figuran en los mismos.

Los accesos rodados al aparcamiento se situarán en las plantas bajas de los nuevos edificios.

No se podrán ejecutar, en este área CHP 145<sub>1</sub>, estacionamientos de vehículos tal y como se definen en el Art.5.129.1b de las NN.UU. del PGOU.

La ocupación del subsuelo del viario y plazas, que será posible, asegurará la instalación infraestructuras.

### **3.- Condiciones de la edificación:**

Será preceptivo realizar un anteproyecto de edificación unitario que comprenda el conjunto de edificios del ámbito CHP 145<sub>1</sub> y el aparcamiento situado bajo rasante. Este documento tendrá el carácter de Proyecto Básico en lo que respecta al aparcamiento subterráneo. El Anteproyecto-Proyecto Básico posibilitará la redacción de los proyectos de ejecución que de él se derivasen.

La edificabilidad máxima será de 11.900 m<sup>2</sup>t. Se planteará la continuidad entre las alineaciones de cambio de alturas de las distintas edificaciones.

El Anteproyecto de edificación fijará la altura de cornisa de todos los edificios que abarque su estudio, en función de las características del nuevo conjunto edificado y en coherencia con el entorno consolidado inmediato.

Se permite la ubicación en sótano o semisótano de piezas vinculadas a los edificios, así como la comunicación bajo rasante entre los mismos.

Los Anteproyectos deberán tener un tratamiento uniforme. Se podrán establecer conexiones entre las piezas edificadas, siempre que se justifique adecuadamente la necesidad de estas comunicaciones. Las conexiones se limitarán al mínimo imprescindible y garantizarán el paso físico o, al menos, la continuidad visual a través de los espacios libres de edificación delimitados por los tres edificios. Se recomienda la comunicación por sótano. No se deberá perder, en ningún caso, la

lectura de la ordenación volumétrica primando la conceptualización del trazado histórico, mediante manzanas alargadas en sentido.

La documentación gráfica mínima de dicho anteproyecto será: planos de plantas, alzados, secciones y volumetría del conjunto. La escala de presentación de esta documentación será 1:200.

- **Prescripciones normativas para el ámbito CHP-145<sub>1</sub>**

1. La altura de cornisa queda establecida entre los límites siguientes:
  - para cuatro plantas: mínimo 13,90 m, máximo 15,50 m
  - para tres plantas: mínimo 10,40 m, máximo 11,80 m.
2. No se permite la ejecución de cubiertas inclinadas por encima de la altura de cornisa.
3. Las condiciones de la planta baja se regirán por lo dispuesto para el ámbito CHP-141 en el artículo 5.4, apartado E, punto 6, de las Ordenanzas del PEPRI. No obstante se permite la construcción entre plantas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.39 de las N.U. del P.G.O.U.
4. La altura libre de planta se fijará conforme a lo establecido en el artículo 5.42 de las N.U. del P.G.O.U.
5. Las condiciones de los cuerpos salientes se regirán por lo dispuesto para el ámbito CHP-141 en el artículo 5.4, apartado E, punto 7 de las Ordenanzas del PEPRI, con las excepciones siguientes:
  - Se permiten balcones en fachadas recayentes a calles de ancho inferior a 6 m. La longitud máxima del vuelo de dichos balcones será de 45 cm.
  - En las fachadas recayentes a la plaza, la longitud máxima de vuelo de balcones, balconadas y cornisas será de 90 cm.
  - Se permiten elementos compositivos volados con las limitaciones de longitud máxima de vuelo correspondientes a balcones y balconadas para cada ancho de calle. En ningún caso se tratará de cuerpos volados cerrados.
  - Se permite la construcción de marquesinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.61 de las N.U. del P.G.O.U.

El apartado c del artículo 5.27, del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters, queda redactado como sigue:

c) Garajes subterráneos para residentes

- La ubicación del garaje para residentes es la que figura en los planos de Ordenación Nº 3.- Subsuelo UNO: Dominio Público/Desafectación y Nº 4.- Desafectación SUBSUELO DOS, del presente documento.

- Se entiende como *Garaje* lo dispuesto en el artículo 5.129.1<sub>a</sub> de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- No se podrán ejecutar, en este Área CHP-145, *Estacionamientos* de vehículos tal y como se definen en el artículo 5.129.1<sub>b</sub> de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Características:

- c1) Podrán situarse bajo las edificaciones previstas, así como bajo los espacios libres de edificación resultantes. Caso de situarse bajo suelo público se requerirá la previa concesión administrativa o mera autorización, o, el previo expediente de desafectación demanial, siendo en este último caso un uso lucrativo independiente del uso dotacional asignado al suelo, vuelo y parte del subsuelo, y posibilitándose previo expediente en el que se acredite su oportunidad y legalidad, su enajenación.
- c2) La superficie máxima en este ámbito será de 11.600 m<sup>2</sup>. a distribuir en dos plantas de sótano.
- c3) Los accesos rodados a los garajes se situarán en las plantas bajas de los edificios de nueva planta.
- c4) En la realización del garaje subterráneo previsto, se deberá tener en cuenta en su ejecución, una capa de tierra, de al menos 1 metro de espesor, bajo cota cero, de modo que se facilite el ajardinamiento sobre rasante, así como el establecimiento de las redes de servicio necesarias, profundidad a partir de la cual puede procederse a la desafectación y en su caso posterior enajenación del subsuelo.
- c5) Con independencia de los accesos peatonales a los garajes desde los propios edificios, podrán ubicarse otros accesos peatonales complementarios en los espacios públicos libres de edificación, resultantes de la ordenación, debiendo adecuarse su solución a las características del entorno.
- c6) La afección al dominio público del subsuelo, alcanzará en todo caso una cota mínima de UN METRO (-1 metro) de profundidad.

En *sótano primero*, la afección al dominio público se extenderá hasta la cota menos CINCO metros (-5 metros) cuando el uso sea dotacional educativo, según se grafía en el plano número 3: "Subsuelo Primero: Dominio Público/Desafectación".

En el *resto del sótano primero* con destino al uso privado para aparcamientos y en la totalidad del *sótano segundo* con el mismo uso privado, se podrá desafectar a partir de la cota menos UNO (-1), hasta la cota menos ONCE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (-11,50 metros), según se grafía en el plano nº 4 "Desafectación SUBSUELO SEGUNDO".

Todo ello, en cumplimiento del artículo 60.3 de la LUV, y 125.3 del ROGTU.

## **6.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Los parámetros urbanísticos fundamentales del ámbito de la Modificación son los siguientes:

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	<b>VIGENTES</b>	<b>PROPUESTOS</b>
<b>ÁMBITO</b>	<b>UNIDADES EJECUCIÓN</b>	
	<b>5.800</b>	<b>13.784</b>
Educativo –Cultural	3.438	5.801
Red viaria	1.183	0
Espacio libre	1.180	0
Área de reparto	14.026	13.784
Viales existentes	2.186	2.186
Incremento edificabilidad	0	7.936
Edificabilidad lucrativa	16.039	23.975
Aprovechamiento tipo	1,3546	2,0249

Valencia a 22 de junio de 2009

La arquitecto municipal

El Jefe Sección Administrativa