

1809



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de enero de 2010.

EL SECRETARIO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO, U.E. "ALQUERIA PONSА-FUSTER" EN EL ÁMBITO DELIMITADO POR LAS CALLES ARTE MAYOR DE LA SEDA, VIRGEN DEL LLUCH, VIRGEN DE AGRES Y VIRGEN DEL REBOLLET (VALENCIA)**





**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO, U.E. "ALQUERÍA PONSÁ-FUSTER"**

**ÍNDICE**

**MEMORIA INFORMATIVA**

1. INTRODUCCIÓN
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. CAUSAS
2. ORDENACIÓN PROPUESTA
3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

**CATÁLOGO**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O.1. CALIFICACIÓN ÁMBITO PRI
- O.2. CALIFICACIÓN ÁMBITO UE
- O.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA ÁMBITO PRI
- O.4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA ÁMBITO UE

## 1-INTRODUCCIÓN

El objeto del presente documento es realizar una modificación de la ordenación urbanística establecida por el PGOU para el ámbito definido por las calles Arte Mayor de la Seda, Virgen de Agres y Virgen del Rebollet, como consecuencia de resolver dos expedientes (376/99 y 669/06) en trámite en este Ayuntamiento. En dichos expedientes se solicita a esta oficina técnica la elaboración de un documento de planeamiento que recoja las actuaciones previstas en cada uno de ellos. Debido a la necesidad de tramitar una modificación de planeamiento para los dos casos y a la coincidencia de su localización, (ambas peticiones son físicamente colindantes) se considera adecuado refundir las dos peticiones en un solo documento de planeamiento que de respuesta a su vez a ambas solicitudes.

Por un lado, en el expediente 376/99 se recoge la solicitud de catalogación de la Alquería Ponsa-Fuster estimada en el **Acuerdo Plenario de fecha 21 de Mayo de 1999**, así como se solicita *"se inicien las actuaciones pertinentes en orden a la inclusión de la citada Alquería en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU, así como la reordenación necesaria del sector ...y resuelva su integración en la trama"*.

Es por ello, que se procede a modificar la ordenación pormenorizada con el fin de dar cumplimiento a esta petición, incluyendo la documentación de catálogo necesaria para su "protección ambiental" según art. 77 y 78 de la Ley 16/2005, de 31 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y según el art. 186 y siguientes del Decreto 67/2006, de 31 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

Por otra parte en el expediente 669/2006 se recoge el encargo al Servicio de Planeamiento de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en lo que se refiere a la parcela de 312,93 m<sup>2</sup>s *"debiendo sustituirse su calificación actual de servicio público de dominio y uso privado (SP\*) por la de sistema local de servicio público religioso (SP-6)"* según **Acuerdo Plenario de fecha 5 de Julio de 2.002**, con el fin de hacer efectivo el acuerdo Ayuntamiento-Arzobispado recogido en el Convenio urbanístico de fecha 22 de junio de 2.000 en lo referente a la parcela referida.

A la vista de la parcela total calificada por el PGOU como Sistema Local de Servicio Público Privado (SP\*), cuya superficie es de 721,69 m<sup>2</sup>s y frente a la petición de cambiar de calificación de SP\* a Sistema Local de Servicio Público Religioso (SP-6) de sólo parte de ella (312,93 m<sup>2</sup>s), se considera más apropiado desde el punto de vista del planeamiento modificar la calificación completa de la parcela pasándola de SP\* a SP-6.

## 2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 28 de diciembre de 1.988.

El citado PGOU de Valencia establece los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito de la Modificación.

### 3. ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

El ámbito del Plan de Reforma Interior Modificativo comprende las parcelas delimitadas por los siguientes viales: calle Arte Mayor de la Seda, C/ Virgen de Agres, C/ Virgen del LLuch y C/ Virgen del Rebollet. Dentro de este sector se delimita una Unidad de ejecución cuyo desarrollo quedará sujeto al régimen de Actuación Integrada. El ámbito de la Unidad de Ejecución es menor al del PRIM como se grafía en los planos.

El PGOU preveía la ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas, la protección de la Alquería Ponsa-Fuster conlleva la obligación de efectuar una actuación de renovación urbana en la zona para dejarla dentro de ordenación. La ordenación de la zona implica la ejecución de una nueva urbanización (nuevas calles y espacios libres) que dotará de la condición de solar a varias parcelas. Analizado el ámbito se ha juzgado que solo se podrán ejecutar las obras con la calidad y homogeneidad necesarias sometiéndose a una actuación integrada, por lo que en aplicación del art. 14 de la LUV y del 21.4, se ha propuesto la delimitación de una Unidad de ejecución a gestionar mediante un Programa de Actuación Integrada.

La superficie del ámbito del PRI Modificativo es de **7.045,54 m2s**, mientras que la superficie de la Unidad de Ejecución es de **3.341,50 m2s**.

### 4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Como ya se ha señalado anteriormente, la ordenación urbanística vigente viene determinada por el PGOU. Establece la ordenación pormenorizada para este ámbito de Planeamiento, calificando las diferentes parcelas y definiendo las alineaciones de las edificaciones con sus respectivas alturas y edificabilidades, así como todos los parámetros urbanísticos necesarios para su correcta ejecución.

El ámbito objeto de modificación se encuentra en suelo clasificado como urbano. Dentro de este ámbito existen diversas zonas de calificación: residencial plurifamiliar **Ensanche (ENS-1)** cuyas normas urbanísticas se regulan en el título sexto: ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, Capítulo tercero: art. 6.15 y siguientes, con un máximo 5 plantas. Residencial unifamiliar **Vivienda Unifamiliar en Hileras (UFA-2)** Capítulo quinto, Sección Cuarta: Art.6.35 y siguientes, teniendo definidas las alineaciones para edificar un máximo de 2 plantas en parte de esta calificación y parte con 0 plantas. **Servicio Público de dominio y uso privado (SP\*)** título sexto, Capítulo decimosegundo, art 6.78, y **Sistema Local de Red Viaria (RV-4)** según Capítulo decimoprimer, art 6.74.

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 1-CAUSAS

La necesidad de acometer la elaboración de este PRI Modificativo surge por los motivos señalados al inicio de este documento, que básicamente son la protección de la Alquería Ponsa-Fuster actualmente en fuera de ordenación sustantiva y cuya catalogación obliga a modificar la ordenación pormenorizada del entorno, variando las alineaciones del PGOU y la disposición de la red viaria.

Por otra parte se modifica la calificación de servicio público de dominio y uso privado (SP\*) de una parcela de 721,69 m<sup>2</sup>s por la de sistema local de servicio público religioso (SP-6) con el fin de hacer efectivo el acuerdo Ayuntamiento-Arzbispado recogido en el Convenio urbanístico de fecha 22 de junio de 2.000 en lo referente a la parcela referida. No existe ninguna objeción desde el punto de vista urbanístico en este cambio de calificación ya que se pasa de suelo privado a público con el consiguiente incremento de suelo dotacional. La nueva nomenclatura del sistema local de servicio público religioso (**SP-6**) es **dotación pública de la red secundaria Asistencial (SAT)** según el art. 60 de la LUV y el art. 126 del ROGTU. Sus parámetros urbanísticos serán los que se desprendan del plano de ordenación y de las Normas Urbanísticas del PGOU.

## 2-ORDENACIÓN PROPUESTA

Debido a las necesidades expuestas se opta por dar continuidad a la calle Virgen del LLuch (se mantiene el ancho de calle de 9,00 m) aunque de forma peatonal "**área peatonal (PV) de 178,85 m<sup>2</sup>s**", hasta la calle Arte Mayor de la Seda bordeando la Alquería de la Ponsa-Fuster con la consiguiente variación de alineación del edificio de ENS-1 de 5 plantas previsto en la esquina de unión de ambas calles. Se mantiene la calificación de **ENS-1** pero se modifica la altura en este tramo a **6 plantas** debido a la dificultad de poder hacer un ático retranqueado a 4 m desde la fachada por el cambio de profundidad. No se permite edificar ático sobre esta sexta planta de calificación de Ensanche. Ver planos de ordenación.

Se modifica la ordenación pormenorizada de las parcelas con calificación de UFA-2 por el mismo motivo, respetando la edificación de la Alquería, creando una calle nueva de 8,00m de ancho (al igual que la calle Virgen de Agres)) que une la calle Virgen del LLuch con calle Virgen del Rebollet. Se prevén dos edificios de **UFA-2** a ambos lados de la calle nueva de máximo 2 alturas, uno paralelo y cerrando la manzana y otro exento y perpendicular. Entre este edificio y la Alquería se grafía una segunda "**área peatonal (PV) de 212,89 m<sup>2</sup>s**". La ocupación en planta de esta calificación de UFA-2 será la resultante de las alineaciones grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada, pudiendo llegar al 100% de su ocupación.

Se modifica la calificación de servicio público de dominio y uso privado (SP\*) de la parcela de **721,69 m<sup>2</sup>s** por la de sistema local de servicio público religioso (SP-6) según PGOU o dotación pública de **la red secundaria Asistencial (SAT)** según LUV, definiendo las alineaciones del retranqueo de la última planta según Normas Urbanísticas de la calificación de ENS-1 (calificación del resto de manzana en la que se ubica), así como de un patio interior que se une al del edificio contiguo. (Ver plano de ordenación). El Sistema Local de Servicio Público Religioso (SP-6) se rige por las Normas Urbanísticas que se recogen en el art. 6.75 y siguientes del PGOU.

La **Alquería Ponsa Fuster** se incluye en el catálogo de elementos protegidos del PGOU según documento anexo, con una nueva configuración del muro perimetral de la parte recayente a la Calle Arte Mayor de la Seda adaptada a la trama del entorno. Se permite en esta zona ampliación de la Alquería en los términos que se establecen

en el catálogo y en los planos. Se propone calificación de **UFA-1** según NNUU del PGOU.

### 3-SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Se incluye la siguiente tabla de superficies y edificabilidades en las que puede observarse la comparativa del planeamiento vigente del PGOU y de la propuesta, medida sobre la base cartográfica municipal, tanto del PRI Modificativo como de la UE.

PRI MODIFICATIVO "ALQUERÍA PONS- FUSTER"	ORDENACIÓN		ORDENACIÓN	
	PLAN GENERAL	PROPUESTA	PLAN GENERAL	PROPUESTA
	Superficie suelo (m2s)	Superficie suelo (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Edificabilidad (m2t)
<b>Dominio público</b>				
Red viaria. SRV	2.856,94	2.827,09		
Espacio libre. SJL				
Servicio Público. SAT		721,69		
Áreas peatonales SPV		391,74		
<b>total dominio público</b>	<b>2.856,94</b>	<b>3.940,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dominio privado</b>				
Residencial				
UFA-2	3.159,06	2.611,61	3.999,93	3.608,57
Alquería Protegida UFA-1		157,78		473,25
Alquería Protegida ( posible ampliación)		136,51		109,21
ENS-1	307,85	199,12	1.666,24	1.194,72
<b>total residencial PRIM</b>	<b>3.466,91</b>	<b>3.105,02</b>	<b>5.666,17</b>	<b>5.385,75</b>
Servicio Público privado. SP*	721,69		3.854,20	
<b>total dominio privado PRIM</b>	<b>4.188,60</b>	<b>3.105,02</b>	<b>9.520,37</b>	<b>5.385,75</b>
<b>TOTAL ÁMBITO PRIM</b>	<b>7.045,54</b>	<b>7.045,54</b>	<b>9.520,37</b>	<b>5.385,75</b>
<b>Índice suelo dotacional (ISD) (m2s/m2s)</b>	0,4055	0,5593		
<b>Índice edificabilidad bruta (IEB) (m2t/m2s)</b>			1,35	0,76
<b>Índice edificabilidad residencial (IER) (m2t/m2s)</b>			0,80	0,76

La disminución en la edificabilidad total del ámbito del PRIM, se debe principalmente al paso del SP\* (servicio dotacional privado) a SAT/SP-6 (servicio

público Asistencial) en cumplimiento del Convenio con el fin de hacer efectivo el acuerdo Ayuntamiento-Arzobispado recogido en el Convenio urbanístico de fecha 22 de junio de 2.000, por el que 3.854,20 m2t pasan a ser públicos.

UE "ALQUERÍA PONSÁ-FUSTER"	PLAN GENERAL	ORDENACIÓN PROPUESTA	PLAN GENERAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
	Superficie suelo (m2s)	Superficie suelo (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Edificabilidad (m2t)
<b>Dominio público</b>				
Red viaria. SRV	1.923,87	1.894,02		
Espacio libre. SJL				
Servicio Público. SAT				
Áreas peatonales. SPV		391,74		
<b>total dominio público</b>	<b>1.923,87</b>	<b>2.285,76</b>	<b>0,00</b>	
<b>Dominio privado</b>				
Residencial				
UFA-2	1.109,78	562,33	1.381,84	990,48
Alquería Protegida UFA-1		157,78		473,25
Alquería Protegida ( posible ampliación)		136,51		109,21
ENS-1	307,85	199,12	1.666,24	1.194,72
<b>total residencial UE</b>	<b>1.417,63</b>	<b>1.055,74</b>	<b>3.048,08</b>	<b>2.767,66</b>
Servicio Público privado. SP*				
<b>total dominio privado UE</b>	<b>1.417,63</b>	<b>1.055,74</b>	<b>3.048,08</b>	<b>2.767,66</b>
<b>TOTAL ÁMBITO UE</b>	<b>3.341,50</b>	<b>3.341,50</b>	<b>3.048,08</b>	<b>2.767,66</b>
Índice suelo dotacional (ISD) (m2s/m2s)	0,5758	0,6841		
Índice edificabilidad bruta (IEB) (m2t/m2s)			0,91	0,83
Índice edificabilidad residencial (IER) (m2t/m2s)			0,91	0,83

#### 4-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Una vez analizadas las causas que motivan la presente modificación, y una vez descrita la ordenación urbanística propuesta cabe señalar las razones que justifican la modificación planteada, siempre desde la óptica de los beneficios para el interés público de la actuación.

Como cuestión más importante debe señalarse la inclusión de la Alquería en el

Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU, con un grado de protección Ambiental, que permita preservar y restaurar sus elementos propios. Se protege únicamente los dos volúmenes considerados de interés como se refleja en el catálogo anexo. En el resto de la parcela contigua que se grafía en los planos se permitirá una pequeña ampliación de esta alquería acorde con el uso, con un máximo de ocupación en planta de la porción vacante del 40% y un máximo de 2 alturas, dentro de las alineaciones marcadas en el plano de ordenación.

La otra modificación que se acomete que es el cambio de calificación del SP\* a SP-6 o SAD, produce un incremento dotacional público como puede verse en el cuadro de datos del PRIM aportado en este documento, así como una disminución de edificabilidad lucrativa dotacional privada, que no afecta a las parcelas residenciales.

En general, se incrementa el suelo público, no sólo con este servicio Público religioso, sino también con la aparición de dos áreas peatonales alrededor de la Alquería.

Como se observa en el cuadro anterior, existe un incremento de suelo dotacional dentro del ámbito del PRI Modificativo, pasando de **2.856,94m<sup>2</sup>s** del PGOU a **3.940,52 m<sup>2</sup>s** en la propuesta. El índice de suelo dotacional pasa de este modo de **0,4055 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s** a **0,5593 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s**.

Existe también un incremento de suelo dotacional dentro del ámbito de la UE, pasando de **1.923,87m<sup>2</sup>s** del PGOU a **2.285,76 m<sup>2</sup>s** en la propuesta. El índice de suelo dotacional pasa de este modo de **0,5758 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s** a **0,6841 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s**.

Respecto a la edificabilidad lucrativa dentro de la UE existe una disminución respecto a la ordenación del PGOU, pasando de 3.048,08 m<sup>2</sup>t a 2.767,66 m<sup>2</sup>t. De este modo el **índice de edificabilidad bruta (IEB) de la Unidad de ejecución es de 0,83 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.

## NORMAS URBANÍSTICAS

Será de aplicación las Normas Urbanísticas referidas en el PGOUV para cada una de las calificaciones de la propuesta, según plano de ordenación, para todo el ámbito, con las siguientes matizaciones realizadas en este documento.

Para el SAD se fijan las alineaciones y nº de plantas con retranqueo en el plano de ordenación, no pudiendo construir por encima de la planta sexta ninguna planta retranqueada. En edificio de ENS-1 se prohíbe construir ático por encima de la planta sexta.

La edificabilidad de las UFA-2 se calculará según alineaciones grafadas en los planos de ordenación y con una ocupación en planta del 100%.

Las Normas de aplicación en la Alquería se definen en el Catálogo y por las Normas Urbanísticas de la zona de calificación UFA-1 de PGOU.

## PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. CALIFICACIÓN ÁMBITO PRI
- O.2. CALIFICACIÓN ÁMBITO UE



- O.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA ÁMBITO PRI  
 O.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA ÁMBITO UE

**FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

**ÁMBITO DEL PRIM**

<b>FICHA DE PLANEAMIENTO</b>	
<b>DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO</b>	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	<b>SUELO URBANO</b>
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	<b>SECTOR "ALQUERÍA PONSA-FUSTER"</b>
SUPERFICIE TOTAL	<b>7.045,54 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE COMPUTABLE	<b>7.045,54 m<sup>2</sup></b>
RED PRIMARIA INCLUIDA	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	<b>5.385,75 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TERCIARIA	<b>0 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	<b>5.385,75 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA INDUSTRIAL	<b>0 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PRIVADA	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</b>	
USOS GLOBALES	<b>Residencial unifamiliar (Run)</b>
USOS COMPATIBLES	<b>Residencial plurifamiliar (Rpf), Dotacional (D)</b>
USOS INCOMPATIBLES	<b>Arts. 6.17 y 6.28 NNUU PGOUV</b>
<b>ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBLES</b>	
RESIDENCIAL	<b>UFA-1 (*), UFA-2 (**), ENS-1(***), SAT/SP-6</b>
<p>(*) Corresponde a la Alquería de la Ponsa-Fuster que se incluye en el Catálogo de elementos protegidos del PGOU con grado de protección Ambiental. Se permite ampliación de esta alquería en los términos establecidos en el siguiente catálogo y planos.</p> <p>(**) Ocupación en planta del 100%</p> <p>(***) No se admite ático sobre la sexta planta de esta calificación de ENS-1.</p>	
<b>DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS</b>	
<p>El diseño de los espacios públicos se realizará de acuerdo al proyecto de urbanización correspondiente, cumpliendo lo dispuesto por la ordenanza municipal de protección contra incendios y con lo establecido por el Código Técnico de la Edificación para espacios públicos, en cuanto a dimensión y materiales.</p>	
<b>OBSERVACIONES</b>	
<p>La normativa urbanística aplicable será la recogida en este PRIM y subsidiariamente la definida en el PGOU de Valencia para cada zona de ordenación.</p>	

La superficie incluida dentro de la Unidad de ejecución delimitada en el ámbito del PRIM se desarrollará mediante Actuación integrada, el resto, mediante Actuaciones Aisladas.

## ACTUACIÓN INTEGRADA

FICHA DE PLANEAMIENTO	
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	"ALQUERÍA PONSА-FUSTER"
SUPERFICIE TOTAL	3.431,50 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE	3.431,50 m <sup>2</sup>
RED PRIMARIA INCLUIDA	0 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	2.767,66 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	2.767,66 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA INDUSTRIAL	0 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PRIVADA	0 m <sup>2</sup>
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES	
USO GLOBAL	Residencial unifamiliar (Run)
USOS COMPATIBLES	Residencial plurifamiliar (Rpf),
USOS INCOMPATIBLES	Arts. 6.17 y 6.28 NNUU PGOUV
ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UFA-1 (*), UFA-2 (**), ENS-1 (***)
<p>(*) Corresponde a la Alquería de la Ponsa-Fuster que se incluye en el Catálogo de elementos protegidos del PGOU con grado de protección Ambiental. Se permite ampliación de esta alquería en los términos establecidos en el siguiente catálogo y planos.</p> <p>(**) Ocupación en planta del 100%</p> <p>(***) No se admite ático sobre la sexta planta de esta calificación de ENS-1.</p>	
DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS	
<p>El diseño de los espacios públicos se realizará de acuerdo al proyecto de urbanización correspondiente, cumpliendo lo dispuesto por la ordenanza municipal de protección contra incendios y con lo establecido por el Código Técnico de la Edificación para espacios públicos, en cuanto a dimensión y materiales.</p>	
OBSERVACIONES	
<p>La normativa urbanística aplicable será la recogida en este PRIM y subsidiariamente la definida en el PGOU de Valencia para cada zona de ordenación.</p>	

FICHA DE GESTIÓN	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	ÚNICA. "ALQUERÍA PONSА-FUSTER"
ÁREA DE REPARTO	ÚNICA
APROVECHAMIENTO TIPO (*)	0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
GESTIÓN	INDIRECTA
<p>(*) El proyecto de Reparcelación fijará el valor exacto del AT así como los coeficientes de ponderación.</p>	

## CONDICIONES

### CONDICIONES DE DESARROLLO TEMPORAL

No hay

### CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN


El desarrollo del ámbito se hará de acuerdo a las consideraciones contenidas en el presente documento y aquéllas establecidas en el Proyecto de Urbanización garantizando la integración y la conexión del ámbito con la trama urbana colindante así como con los servicios urbanísticos existentes en el entorno.

## CATÁLOGO

De conformidad con lo indicado en la Memoria, se incluye el presente documento complementario relativo a Catálogo de la Alquería Ponsa-Fuster, en el ámbito del Plan de Reforma Interior Modificativo entre las calles Arte Mayor de la Seda, Virgen del LLuch, Virgen de Agres y Virgen del Rebollet (Valencia).

Se protegen los dos cuerpos originales de la Alquería, un cuerpo de una crujía que albergaba la vivienda principal en planta baja, con acceso desde la fachada Este, más una amplia andana de dos niveles de huecos en la planta superior. Otro cuerpo de una crujía perpendicular a la anterior se situaba en la fachada Sur, albergando espacios de uso económico y secaderos, de la misma altura que la anterior. Esto queda recogido en la siguiente Ficha de Catálogo

El resto de volúmenes existentes, una serie de cuerpos adosados de una altura y un patio cerrado por cercas de obra y otra serie de cuerpos de construcción con viviendas y corrales que completan el conjunto no se catalogan.



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de enero de 2010.

EL SECRETARIO



**CATALOGO ELEMENTOS PROTEGIDOS**

**DENOMINACION: ALQUERIA "PONSA - FUSTER"-C/JUAN BAUTISTA VIVES 29-31**

**1. DATOS:**

DISTRITO	7- L'OLIVERETA
BARRIO	1- NOU MOLES
HOJA PLAN GENERAL	C - 33
CLASE DE SUELO	SU
PROTECCION ANTERIOR	Ninguna
CARTOGRAFIA CATASTRAL	422 - 04 - II
LOCALIZACION	C/.Juan Bautista Vives 29-31



**2. PARCELA**

IMPLANTACION	Tradición popular
FORMA	Rectangular
SUPERFICIE	293,8 m2



**3. EDIFICACION:**

NUMERO DE EDIFICIOS	2
ENTORNO:	Edificación Aislada
USO ORIGINARIO	Vivienda
USO PROPUESTO	Residencial
OCUPACION	293,8 m2
NUMERO DE PLANTAS	3
EDIFICABILIDAD	473,25 m2



#### 4. REFERENCIAS TÉCNICAS

FECHA DE CONSTRUCCIÓN: 1900

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

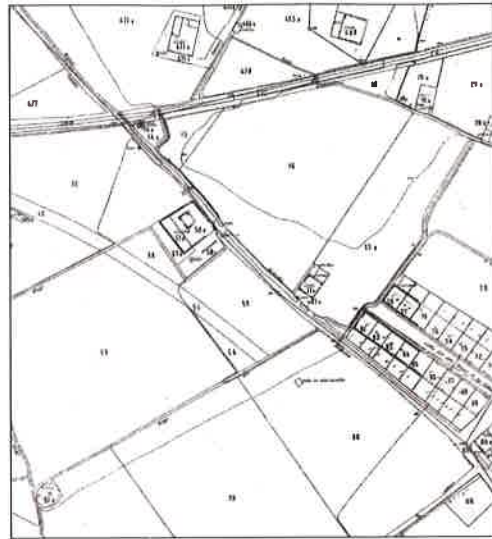
Muros de ladrillo, vigas de madera y revoltón de yeso. Cerramiento de ladrillo.

#### 5. REFERENCIA HISTÓRICA

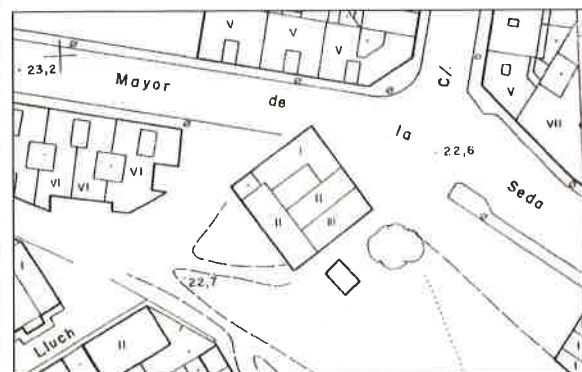
Se ubica en el conocido "Barrio de la Aguja", identificado por las Calles: Virgen de Agres, de Aguas Vivas, de Lluch, del Rebollet y de la Salud.

Se trata de un prototipo de alquería de raíz rural de gran valor histórico y tipológico, muestra de un modo de vivir y trabajar el espacio agrícola.

La tipología original de la alquería de Ponsa se basaba en un cuerpo de una crujía que albergaba la vivienda principal en planta baja, con acceso desde la fachada Este, más una amplia andana de dos niveles de huecos en la planta superior. Otro cuerpo de una crujía perpendicular a la anterior se situaba en la fachada Sur, albergando espacios de uso económico y secaderos, de la misma altura que la anterior, hoy separado de la propiedad. Tras ellos una serie de cuerpos adosados de una altura y un patio cerrado por cercas de obra. Otra serie de cuerpos de construcción con viviendas y corrales completan el conjunto, hoy separado del conjunto de la alquería de Ponsa.



Catastral Municipal 1929-1945



Catastral C.G.C.C.T. 1980



Fotografía aérea Julio 2006

CATALOGO ELEMENTOS PROTEGIDOS

DENOMINACION: ALQUERIA "PONSA - FUSTER"-C/JUAN BAUTISTA VIVES 29-31

6. VALORES:

HISTORICOS:

CULTURALES:

URBANISTICOS:

AMBIENTAL

INTEGRACION URBANA

CARÁCTER ARTICULADOR

CARÁCTER ESTRUCTURAL

ARQUITECTONICOS:

COMPOSICIÓN : Tradición popular

FACHADAS: Cerramientos de ladrillo

SISTEMA CONSTRUCTIVO:  
Muros de ladrillo, vigas de madera y revoltón de yeso. Cerramientos de ladrillo

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo

9. ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA



7. PROTECCIÓN PROPUESTA:

**AMBIENTAL**

8. CONDICIONES DE TRANSFORMABILIDAD:

CONSERVACION

RESTAURACION DE FACHADA PRINCIPAL

ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS AÑADIDOS

REPOSICIÓN DE ELEMENTOS PRIMITIVOS

REFORMA

ALTERACIONES DE VOLUMEN

**CATALOGO ELEMENTOS PROTEGIDOS**

**DENOMINACION: ALQUERIA "PONSA - FUSTER"-C/JUAN BAUTISTA VIVES 29-31**

**9. OBRAS PERMITIDAS:**

- Demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.
- Eliminación o demolición de aquellos cuerpos de obra que, por añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original de los dos cuerpos catalogados.
- Reposición y reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- Se autoriza la construcción de un volumen accesorio a la Alquería como ampliación a los dos volúmenes protegidos, como posible sustitución de las actuales construcciones adosadas no catalogadas, dentro de la parcela anexa grafiada, preservando los rasgos definitorios del ambiente protegido.
- Se grafiá parcela anexa a la parte protegida de la Alquería, donde podrá ubicarse este volumen de ampliación con el mismo uso. Respecto a la superficie de esta parcela anexa, sólo podrá ocuparse el 40% de ella, y un máximo de 2 plantas.
- Se autoriza el uso residencial y terciario compatible, tanto para la alquería protegida, como para la posible ampliación volumétrica.
- Las condiciones de la intervención sobre la parcela definida, se establecerán a través de proyecto unitario, vinculado a la funcionalidad y características de la Alquería, asignándole una edificabilidad máxima autorizada de m<sup>2</sup>t en los dos cuerpos protegidos (lo que tiene en la actualidad) y de m<sup>2</sup>t para el volumen de ampliación anexa.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de enero de 2010.

EL SECRETARIO.

Valencia, a 7 de mayo de 2009  
LA JEFA DE LA OTP