

RECUPERACION DE CENTROS HISTORICOS

**INTERVENCION DE LA GENERALITAT
VALENCIANA EN EL CENTRO
HISTORICO DE VALENCIA**

R.I.VA.

Gerardo Roger Fernández Fernández

*Rehabilitación Integral de Valencia
Director General de Urbanismo de la
Generalitat Valenciana*

INTERVENCION DE LA GENERALITAT VALENCIANA EN EL CENTRO HISTORICO DE VALENCIA

R.I.VA.

Gerardo Roger Fernández Fernández

0.- INTRODUCCION.

El distrito de Ciutat Vella constituye el núcleo histórico tradicional de Valencia. Comprende el área de ciudad consolidada hasta el XIX, en el interior del recinto amurallado del siglo XIV con una superficie de 150 hectáreas y un perímetro coincidente con el de la actual primera ronda o circunvalación. El Viejo Cauce del Turia ha sido un elemento fundamental a la hora de definir la forma de la ciudad antigua.

El conjunto de Ciutat Vella queda integrado por los barrios de, Mercat, Velluters, Carmen, Sant Francesc, Seu y Xerea que se diferencian claramente entre sí, no sólo a causa de su estructura urbana, sino también por su funcionalidad, población, estado de conservación y procesos de recalificación social a que están sometidos.

Así, en líneas generales, los barrios de la Seu y de la Xerea sirvieron de base a los enclaves originales de la ciudad. Mantienen en la actualidad amplios sectores residenciales de calidad, que quedan complementados por la permanencia de importantes edificios institucionales y de equipamientos vinculados no solo al servicio de la ciudad, sino también al de la Comunidad y al de la Provincia. Situación que ha permitido identificar a este sector como centro del poder político.

El barrio del Mercat, con el Mercado Central y la Plaza Redonda, ha sido hasta principios de siglo el centro comercial de Valencia, función que se

ha ido desplazando hacia el barrio de Sant Francesc, que se ha convertido en los últimos años en centro administrativo y de servicios de Valencia y su área de influencia. Sant Francesc es, de los seis barrios, el que ha sufrido el proceso de renovación más profundo y actualmente es el centro neurálgico y de decisión de la ciudad, con sus calles abarrotadas de tiendas y comercios especializados, y con un viario virtualmente colapsado a causa de una demanda y una funcionalidad ajenas a la estructura urbana de la ciudad histórica. Esta situación contrasta con la de los barrios dels Velluters y Carmen, lugar tradicional de asentamiento de los gremios.

Hoy día Velluters y Carmen presentan una degradación generalizada de edificios y espacios públicos. Degradación que se ha visto impulsada por procesos de derribos de inmuebles, cambios de líneas, ruptura de frentes, aparición de medianeras, aprovechamientos desmedidos e implantación de tipologías edificatorias inadecuadas.

El Centro Histórico se caracteriza por los siguientes fenómenos:

- Despoblamiento generalizado del área. En el año 1950 había más de 100.000 habitantes en Ciutat Vella frente a los 35.912 que hay ahora, lo que representa una pérdida en torno a los 2/3 de la población de 1950.
- Desocupación progresiva de viviendas. De las 18.478 viviendas censadas en 1981, 4.761 estaban desocupadas y 1.627 correspondían a residencia secundaria.
- Envejecimiento progresivo de la población. El porcentaje de personas menores de 15 años es inferior al 16% y el de personas mayores de 65 años es superior al 21%, cuando las medias relativas a la ciudad son, respectivamente, superiores al 24% e inferiores al 12%.
- Aparición progresiva de áreas de edificación y espacios públicos degradados.
- Virtual inexistencia de equipamientos públicos de servicio al barrio.
- Terciarización creciente del área, acompañada de procesos de deterioro en áreas marginales y de renovación social y edificatoria

en áreas centrales nada respetuosas con el entorno circundante y su funcionalidad.

- Utilización colapsante del distrito por parte del vehículo privado, como zona de paso en desplazamientos entre distritos y lugar de aparcamiento y afluencia durante la jornada laboral y horas puntas de festivos y vísperas, a causa de su fuerte y especializada terciarización de Valencia. Esta situación contrasta con la morfología y estructura de Ciutat Vella incapaz de servir a la demanda del transporte privado con la intensidad que ahora se pretende.

PROPUESTAS HISTORICAS DE INTERVENCION.

Tras múltiples experiencias históricas de planeamiento de intervención en el Centro Histórico de Valencia (1912, 1928, 1946, y 1956) se concluye en la formulación de unos PERIS, en 1984, que, al socaire de la “doctrina Bolonia”, plantean una nueva forma de actuar, que en líneas generales era admitida como plausible y positiva.

Sin embargo, la ausencia de gestión de los mismos ha causado unos efectos completamente contrarios a los que se pretendían. La falta de incentivos político-financieros por un lado y el temor a asumir las supuestas cargas de la protección, ha propiciado que muchos propietarios han consentido en unos casos, y “facilitado” en otros, que los edificios entraran en ruina, en el entendimiento que en un futuro más o menos lejano se pudieran mejorar las plusvalías que generara el solar.

Se ha podido comprobar que desde que se aprobó en 1984 el PERI del Carmen, el 70% de los derribos producidos se han producido en edificios que el propio PERI protegía o catalogaba. Existen manzanas prácticamente vacías de edificación.

Recientemente, en 1991 se han revisado los Planes Especiales de nuevo, encontrándose actualmente en tramitación.

Todas estas razones, entre otras de mayor contenido político, han aconsejado a la Generalitat Valenciana a realizar una propuesta de intervención

con fuerte componente económico y que se ofrece al Ayuntamiento de Valencia para, conjuntamente, intentar de una vez por todas dar una respuesta viable y real a las necesidades ya absolutamente inaplazables de recuperación de su Centro Histórico.

En este sentido por la COPUT (Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes) se ha llevado a cabo un plan de rehabilitación integral de Centro Histórico de Valencia (R.I.V.A.).

El RIVA ha sido ofrecido al Ayuntamiento hace escasas fechas y, en líneas generales ha sido acogido favorablemente por los responsables, encontrándose, en estos momentos, pendientes de la definición de algunos aspectos concretos y puntuales.

1.-INTERVENCION EN EL CENTRO HISTORICO DE VALENCIA

1.- NECESIDAD DE ACTUACIONES INTEGRALES

Dado que las causas de la degradación del Centro Histórico son muy variadas, una correcta política rehabilitadora tendrá necesariamente que actuar en distintos frentes si se quieren conseguir los resultados deseados.

Las políticas de rehabilitación son de dos tipos:

A.- Políticas Marco o Indirectas:

Son incentivadoras generalmente de la iniciativa privada, por medio de ayudas bien a los adquirentes bien a los propietarios o a los promotores. Se suelen clasificar en:

- ayudas objetivas o “a la piedra”, en donde se prima la actividad rehabilitadora pura.
- ayudas subjetivas que se dan en función del nivel de ingresos y de la composición familiar.

Se suelen complementar con exenciones fiscales o de tasas municipales (licencia de obras, ocupación de vía pública...).

También es factible, como en los Programas de Renovación Urbana de la Generalidad (P.R.U.), incentivar la inversión municipal por medio de ayudas a los propios municipios.

B.- Políticas de actuación directa:

Consisten en intervenciones promocionadas directamente por la Administración, tanto en los espacios públicos y dotaciones, como en la edificación.

A su vez, pueden ser:

- 1.-Intervenciones dispersas tipo “mosaico”.
- 2.-Concentradas en unidades de actuación.

Ambas políticas son necesarias: la política marco para crear el adecuado caldo de cultivo; y la actuación directa, como elemento catalizador generador de actividad y expectativas.

Si la zona en la que hay que actuar es de gran extensión, como es el caso de Centro Histórico de Valencia, unas ayudas a la rehabilitación (“políticas marco”) no serán suficientes por sí solas si además no se actúa recualificando y dotando toda el área, así como creando focos regeneradores (“políticas de actuación directa”). Además, realizando todo ello con unos criterios que ofrezcan los mismos niveles de confortabilidad que los de cualquier otra parte de la ciudad con los que ha de competir, tales como: accesibilidad, servicios, dotaciones públicas, aparcamientos, transporte público, zonas verdes, soleamiento, comercio...

Si se quiere actuar en el Centro Histórico de Valencia con garantías de conseguir los objetivos revitalizadores que se pretenden, es imprescindible la aplicación simultánea de actuaciones integrales que incluyan ambos tipos de políticas. Las primeras crean el caldo de cultivo necesario y las segundas son los elementos catalizadores generadores de actividad y de expectativas.

2.- LA INTERVENCION DE LA GENERALITAT

2.1. JUSTIFICACION Y FILOSOFIA

Justificación

- El Centro Histórico de Valencia es el soporte material de nuestra historia y de nuestra memoria colectiva. Es una de nuestras señas de identidad. La trascendencia de este hecho rebasa ampliamente el estricto marco geográfico, histórico y cultural de la propia ciudad de Valencia. Su reconstrucción debe tener pues el carácter de una *actuación “de Estado”*, por encima de cualquier otra consideración.
- Aunque la situación en que se encuentre cualquier parte de la ciudad es sin duda una competencia y una responsabilidad directa y total del Ayuntamiento, la intervención de la Generalidad en la rehabilitación del Centro Histórico de Valencia se justifica además de por la trascendencia de su significado, por su dimensión, por su elevado grado de deterioro y por su carácter de capitalidad.

Filosofía

- La finalidad básica de la intervención debe ser, *el mantenimiento de la población que actualmente habita en el Centro Histórico*. Esto es compatible con la atracción de nuevos habitantes con mayores niveles de renta, al existir mucha vivienda vacía. Entendemos que conseguir una heterogeneidad en el tejido urbano es altamente positivo, pues se consigue una mayor integración en la convivencia social y se evita convertir el área en un “guetto”.
- La intervención de la Generalidad, debe ser un *instrumento de reparto de la riqueza*. Recualificar los espacios públicos, y consecuentemente las viviendas que en ellos se ubican, así como crear servicios y dotaciones, es una forma indirecta, aunque muy eficaz, de reparto de riqueza. Por ello habrá que centrarse sobre todo en las zonas más degradadas y de menores niveles de renta.

- La intervención de la Generalidad debe ser *participativa* dando opción y escuchando a los distintos agentes urbanos existentes. En particular, a los que representen a sus habitantes, ya que su participación, además de enriquecer el proyecto, es la única forma de que la intervención no sea rechazada, sino patrimonializada, asumida, mantenida e incluso defendida por sus principales beneficiarios.
- La intervención de la Generalidad, debe ser *una intervención de calidad*, de referencia, que marque una pauta a seguir, que sirva como modelo de actuación y que pueda proyectarse al exterior, como una determinada forma de hacer y de ser.

2.2. LA INTERVENCION.

La intervención de la Genralidad en el Centro Histórico de Valencia se plantea a tres niveles:

2.2.A.- ACTUACIONES INDIRECTAS

Se trata de un *conjunto de ayudas a fondo perdido a los propietarios*, adquirentes, promotores e inquilinos incluidos dentro del ámbito de un Area de Rehabilitación Urbana (ARU).

Estas ayudas se complementan con las que establece el MOPT en su nuevo Plan de Vivienda.

La delimitación de estos sectores se plantea con el objetivo de concentrar por una parte la actuación municipal en la renovación y mejora del espacio urbano (actuaciones en jardines y plazas, peatonalizaciones, reurbanización de calles de tránsito rodado) y por otra intensificar las ayudas que la Generalidad Valenciana tiene establecidas en materia de rehabilitación y vivienda.

De aquí que la selección del ámbito de actuación en cada sector debe tener en cuenta determinados aspectos como:

- Que la actuación que se proponga no suponga contradicciones con posteriores actuaciones del planeamiento, y que éste se encuentre debidamente aprobado.

- Que exista un plan de actuación municipal para la reurbanización de los espacios públicos en estos sectores, y medidas específicas de apoyo municipal a la rehabilitación y nueva construcción de viviendas o de adaptación de locales.

- Que se declare en el ámbito de aplicación del ARU el posible ejercicio del derecho de tanteo y retracto, tanto de las viviendas protegidas existentes, como de aquellas actuaciones que se realicen al amparo de esta normativa. Se incluirán a su vez dentro de la posible aplicación de este derecho los solares y edificios en ruina.

- Que se aplique lo que la Ley 8/90 establece sobre el registro de solares y edificios en ruina de venta forzosa.

- Posibilidad de realizar actuaciones puntuales y concretas de iniciativa pública (rehabilitación o nueva construcción) por cesión del suelo o del edificio por parte del Ayuntamiento a la Generalidad Valenciana.

Estas ayudas e incentivos a la Rehabilitación y a la Nueva construcción que se instrumentan por parte de la Generalitat Valenciana se articulan en función al nivel de la actuación rehabilitadora, la forma de acceso a la vivienda y las características socioeconómicas de los residentes o usuarios.

2.2.A.1. Ayudas para Rehabilitación.

Existen dos tipos de ayudas:

- préstamos subsidiados por el MOPT, con un interés entre un 5% y un 11% y un periodo de amortización entre 15 y 20 años.

- subvenciones a fondo perdido que concede tanto el MOPT como La Generalitat.

1.a.- Actuaciones integrales: Son aquéllas que afectan integralmente a todo el edificio, a sus elementos comunes y a las viviendas.

a) Si el presupuesto protegible (costo de ejecución material, honorarios y tasas) no supera los dos millones de pesetas, las ayudas estarán entre el 16% y 63% de dicho presupuesto protegible

según se tengan rentas inferiores a 4.5 ó 1.5 veces el S.M.I. (salario mínimo interprofesional de 53.250 pesetas/mes en 1.991).

- b) En el caso de superar el presupuesto protegible los dos millones de pesetas las ayudas se sitúan entre el 16% para rentas inferiores a 4.5 veces el S.M.I. y el 46% para rentas inferiores a 1.5 veces el S.M.I.
- 1.b.- Actuaciones que afecten exclusivamente a las viviendas sin elementos comunes: Entre el 25 y el 48% del presupuesto protegible según el nivel del S.M.I.
- 1.c.- En actuaciones de promotores para arrendamiento: La subvención al promotor se determina en función de los niveles de renta de los inquilinos y podrá estar entre el 10 y el 43% del presupuesto protegible. Esto se condiciona al mantenimiento en arrendamiento durante un período mínimo de 10 años si se trata de Régimen General y 15 años si es en Régimen Especial, y con un alquiler máximo anual de un 7.5% del precio máximo legal de venta en el primer caso y un 5.5% en el segundo, actualizables según el I.P.C.

2.2.A.2. Ayudas para nueva construcción y acceso a la vivienda.

Las subvenciones que se prevén son:

- 2.a.- En actuaciones de régimen especial (para rentas inferiores a 2.5 veces el S.M.I.): Las ayudas serán entre el 20 y el 27% del precio de venta de la vivienda.
- 2.b.- En actuaciones en régimen general: Las ayudas serán en función del tipo de promoción (alquiler o venta), entre el 3 y el 18% del precio de venta de las viviendas.
- 2.c.- Viviendas de precio tasado (máx. superficie útil 120 m²) la ayuda podrá llegar al 6% según los casos.
- 2.d.- Dentro del programa de primer acceso a la vivienda las ayudas pueden variar del 5 al 15% en nueva construcción en régimen general.

2.2.A.3.- Ayudas objetivas.

Por otra parte, se establecen ayudas objetivas con el fin de contemplar determinados tipos de actuaciones de rehabilitación y muy especialmente las relativas a la adecuación de fachadas para las comunidades de vecinos y las de adecuación y modernización de locales comerciales.

Dentro de las previstas para el fomento de adecuación y modernización comercial en el ámbito del Centro Histórico, se estima una subvención de alrededor del millón de pesetas por local.

ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA PARA SU APLICACION EN EL "ARU CITAT VELLA"

	NUEVA CONSTRUCCION VPO												ADQUISICION DE VIVIENDAS A PRECIO TASADO										
	REGIMEN ESPECIAL				REGIMEN GENERAL								PROGRAMA 1º ACCESO										
INGRESOS MAXIMOS BENEFICIARIOS	<2,5 veces SMI				CONDICIONES GENERALES								PROGRAMA 1º ACCESO		CONDICIONES NORMALES				PROGRAMA 1º ACCESO				
REGIMEN DE CESION	ALQUILER		VENTA		VENTA				ALQUILER				<3,5 veces SMI		5,5 veces SMI				3,5 veces SMI				
TIPO DE INTERES DEL PRESTAMO	4%		5%		13 7,5%		14 9%		15 11%		7%		6,5%		13 7,5%		14 9%		15 11%		6,5%		
PLAZO DE AMORTIZACION	20 años				15 años				10 años				15 años				15 años				15 años		
SUBVENCIONES EN % Adquisición y adquisiciónes Us Promoción aquí.	MOPT	GV	MOPT	GV	MOPT	GV	MOPT	GV	MOPT	GV	MOPT	GV	MOPT	GV	MOPT	GV	MOPT	GV	MOPT	GV	MOPT	GV	
	50% coste SU <70m2 Ah prestam 15% SU<70m	10%		10%	10%	11=12% 12=19%			8%		3%			10% 15% SU<70	2%	5% 15% si Ah. Vvnde.	6%		6%		4%		5% 10% si Ah. Vivienda
TAMARNO MAXIMO (M2 UTILES)	90 m2				90 m2								70 m2				120 m2				70 m2		
IMPORTE MAXIMOMO PREST. CUAL.F.	80% Mp				95% Mp												95% Mp						
PRECIO MAXIMO DE VTA POR M2	1 Mp				1,2 Mp												1,5 Mp						
PRECIO MAXIMO DE RENTA POR M2	5,5 del precio máximo de venta				7,5 del precio máximo de venta																		

niveles de ingreso

11= IFP < 1,5 SMI; 12=IFP < 2,5 SMI; 13=IFP < 3, SMI; 14=IFP < 4,5 SMI

Cifras provisionales pendientes de aprobación definitiva ayudas MOPT y GV.

CUADRO DE AYUDAS A LA REHABILITACION PREVISTAS PARA SU APLICACION EN EL "A.R.U. DE CIUTAT VELLA"

		TIPO DE ACTUACION	SUB. MOPT			SUB. GENERALITAT VALENCIANA			
			11	12	13	nivel ingresos			
			11	12	13	11	12	13	14
PROMOT. USUAR. Y ADQUIEREN. Con préstamos cualificados PP > 2.000.000 arth. > 1.000.000 arth	RH EDIFICIOS Y VIVIENDAS	AEF + EC	6%	6%	6%	40%	30%	22%	16%
	RH VIVIENDAS	AEFH	13%	13%	13%	25%	18%	12%	-
		AH	10%	10%	10%	18%	12%	6%	-

PROMOT. USUAR. Y ADQUIEREN. Sin préstamos cualificados PP < 2.000.000 arth. < 1.000.000 arth	RH EDIFICIOS Y VIVIENDAS	AEF + EC	23%	23%	23%	40%	30%	22%	16%
	RH VIVIENDAS	AEFH	23%	23%	23%	25%	18%	12%	-
		AH	15%	15%	15%	18%	12%	6%	-

PROMOTORES PARA EDIFICIOS EN ARRENDAMIENTO	RH EDIFICIOS Y VIVIENDAS	AEF + EC	18%	18%	18%	25%	20%	15%	-
	RH VIVIENDAS	AEFH	18%	18%	18%	18%	12%	8%	-
		AH	10%	10%	10%	-	-	-	-

AEF + EC= Adecuación estructural y funcional + elementos comunes

AEFH= Adecuación estructural, funcional y de habitabilidad

AH= Adecuación de habitabilidad

PP= Presupuesto protegible

%= Porcentajes en función del Presupuesto Protegible

Niveles de ingresos 11= IFP < 1,5 SMI; 12=IFP < 2,5 SMI; 13=IFP < 3, SMI; 14=IFP < 4,5 SMI

** Cifras provisionales pendientes de aprobación definitiva ayudas MOPT y GV.*

2.2.B.- ACTUACIONES DIRECTAS

2.2.B.1.- UNIDADES DE ACTUACION

Se trata de intervenciones directas de rehabilitación o de nueva construcción.

Como ya hemos dicho anteriormente estas actuaciones realizan un papel catalizador, estructurando e irradiando zonas de regeneración.

Para ello proponemos que la Generalidad Valenciana, actúe por este medio, coordinadamente con actuaciones que realice el Ayuntamiento.

La figura urbanística existente en el planeamiento o a introducir en él, son las Unidades de Actuación de iniciativa pública, en donde el sistema de actuación empleado será el de expropiación.

En el caso de Carne y Velluters, en donde el planeamiento se encuentra en estado más avanzado, aconseja centrar la selección de unidades de actuación en cada una de las dos áreas.

Se han seleccionado un total de tres unidades de actuación:

En Carne: Río 1 y Río 2.

En Velluters: U.A. 10.

Río 1 y Río 2 son dos actuaciones de importancia:

- Por estar situadas entre el IVAM y el Centro Cultural de “El Carmen” que son dos focos de actividad ya en funcionamiento.
- Porque su localización periférica ejercerá una proyección hacia el exterior de la actividad revitalizadora que se está realizando en su interior.
- Por ser dos actuaciones extremo o polo de un posible trazado que conectaría con el entorno del Mercado de Mosén Sorell.
- Como generadoras de un área residencial-comercial y su vinculación a un espacio público de nueva creación de una dimensión importante.

Respecto a la *U.A.10*:

- Es la frontera entre los barrios de Velluters y Carme.
- Esta intervención servirá de puente entre ambos barrios, posibilitando la continuidad de las operaciones de renovación urbana y la nueva estructuración que se debe entender de forma unitaria.
- Es la adecuada para implantar condiciones de habitabilidad y permeabilidad al barrio, en la actualidad inexistentes.

Dada la necesidad del realojo de parte de los habitantes de estas áreas, se solicita que el Ayuntamiento facilite suelo que permita realizar viviendas para el alojamiento temporal de los afectados.

Conseguida la recualificación del entorno físico, el programa incluye también el diseño de un entorno social equilibrado. Se considera que un buen asentamiento sería aquél que conservara a los residentes y aportara nuevos vecinos. A los primeros se les puede ofertar la adquisición de viviendas de promoción pública para el retorno al barrio (en régimen general o especial según el nivel de ingresos) y a los nuevos residentes se les ofrecerán sobre todo viviendas libres a precio tasado y el excedente en su caso de las de promoción pública.

El esquema de la operación, es el siguiente:

- 1.- Expropiación de las viviendas, solares y bajos comerciales.
- 2.- Alojamiento temporal de los vecinos, bien en viviendas públicas bien en viviendas alquiladas.
- 3.- Oferta de retorno a las viviendas rehabilitadas en régimen especial o en régimen general, y en propiedad o en arrendamiento, según circunstancias familiares. En el caso de propietarios de más de una vivienda o de superar los ingresos familiares 5.5 veces el S.M.I. no sería obligatorio ofrecer el retorno, aunque podrían tener preferencia en las viviendas libres.
- 4.- Opción de compra a los usuarios de bajos comerciales con ayudas especiales de la Dirección General de Comercio.
- 5.- El resto de las viviendas se ofertarían como libres a precio tasado. Con esto se consigue, por una parte compensar económicamente la operación y por otra heterogeneizar y elevar el nivel medio de los futuros habitantes. Es posible acordar con la iniciativa privada la promoción de esta parte de la operación.

La totalidad de las viviendas que se rehabiliten o se construyan, estarán sujetas al derecho de tanteo y retracto por parte de la Administración.

2.2.B.2.- INTERVENCION EN PATRIMONIO MONUMENTAL

En relación con las Unidades de Actuación señaladas en el apartado anterior, y con el fin de aglutinar los esfuerzos de la Generalitat en materia inversora, la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia a través de su Dirección General de Patrimonio Cultural, realizará operaciones de restauración y reutilización en los contenedores monumentales inmediatos a estas Unidades, y ello con el fin de recuperar todo tipo de edificaciones y regenerar sectores urbanos más amplios.

-En Carme (Río 1 y Río 2), se han diseñado operaciones en elementos de borde, como son de un lado la prevista instalación de la nueva *Biblioteca Valenciana* en el Asilo de San Juan Bautista, mediante su refuncionalización y restauración. Ello conformará, en el lado noroeste de la U.A. junto a Río 1, un gran núcleo dotacional compuesto por la Biblioteca Valenciana, el IVAM y el Museo de Prehistoria, los dos primeros dependientes de la Generalitat Valenciana y el tercero de la Diputación provincial.

En el lado sureste de la U.A. y junto a Río 2, se prevén continuar las intervenciones de recuperación del *ex-convento del Carmen*, elemento clave en el barrio tanto por su dimensión física e importancia histórica como por el eje que lo vincula al IVAM y a la nueva sede de la Universidad Menéndez Pelayo. La primera intervención a realizar en el área será la restauración del antiguo claustro gótico, que pasaría así a convertirse en el gran acceso y hall de este complejo edificio, y de manera secuencial la ocupación funcional de su superficie útil.

• En Velluters (U.A. 10), se prevén dos operaciones de restauración sobre monumentos situados en sus mismos límites. Se trata de la consolidación estructural de la cúpula elíptica de las *Escuelas Pías*, que padece desequilibrios desde la construcción del aparcamiento contiguo. Y la restauración de la *Iglesia del Pilar*, también monumento protegido como el anterior y situado en un lugar de gran identificación para el barrio.

Por último, y en un entorno inmediato al sector objeto de la actuación, se realizará la consolidación y restauración de la fachada recayente a la

Plaza del Mercado de la *Iglesia de los Santos Juanes*, edificio sobre el que ya se ha realizado una primera intervención.

2.2.B.3.- REURBANIZACION Y ADECUACION DE ESPACIOS PUBLICOS.

En un principio, se planteaba una aplicación en el Centro Histórico de Valencia de los Programas de Renovación Urbana por los que la Generalidad aporta un 25% de la inversión necesaria en infraestructuras, espacios públicos y edificios dotacionales, de una zona degradada, correspondiéndole al Ayuntamiento el 75% restante. Ahora bien dadas las circunstancias actuales del centro histórico de Valencia (nivel de deterioro, extensión, elevado coste, importancia histórica y simbólica), se ha planteado una actuación especial que suponga la actuación directa de la Generalidad acometiendo integralmente la reurbanización y adecuación de espacios públicos.

De la experiencia adquirida por la Generalidad en la operación ARA de Alcoy, resulta impensable abordar la rehabilitación y adecuación del patrimonio residencial sin referirse a la renovación y adecuación del entorno, de los espacios públicos y de los servicios comunitarios.

Partiendo pues de la necesidad de acometer la renovación de Ciutat Vella mediante actuaciones integradas, que coordinen incentivos genéricos con actuaciones directas, la Generalitat Valenciana abordará la reurbanización y adecuación de los espacios públicos de la mayor parte de los Barrios de Velluters y Carmen.

Estas actuaciones se plantean para conseguir una idónea adecuación de los servicios con el patrimonio existente (canalización de aguas, energía eléctrica, alcantarillado, telefonía) y una notable mejora del entorno urbano (tratamiento de acabados y mobiliario urbano).

Las intervenciones que se proponen basan su estrategia en la delimitación de unas actuaciones que en orden a su prioridad pueden coordinarse con las ayudas genéricas o incentivos a la rehabilitación y construcción de viviendas, de forma que el resultado final simultané la adecuación del espacio urbano a la adecuación de los edificios de su entorno.

Para establecer la prioridad en las intervenciones se ha tenido en cuenta la importancia y equilibrio de las mismas en cuanto a su significación en la

Ciutat Vella y la viabilidad en cuanto a la posibilidad real de llevarla a cabo en el tiempo previsto y en función de las disponibilidades del suelo, en su caso, necesario.

Las áreas sobre las que se propone abordar la intervención de la Generalitat son, por fases anuales, las siguientes:

Fase 1:

* Barrio del Carme:

Eje Serranos - Plaza de Manises -Quart.

Calles San Miguel y Corona.

*Barrio de Velluters:

Calle Murillo y transversales entre ésta y Quart.

C/ Carniceros y Balmes. C/ Pie de la Cruz, Sta. Teresa y Moro Zeit.

*Superficie aproximada 31.284 m²

*Presupuesto 1.057.962.312 pts.

Fase 2:

*Area del Mercat Central.

*Calle Maldonado y Plaza del Pilar en Velluters.

*Calles Beneficiencia, Na Jordana, Ripalda y San Ramón en Carme.

*Superficie aproximada 32.220 m²

*Presupuesto 1.089.615.960 ptas.

Fase 3:

*Entorno Torres Quart y Torres de Serrans.

*Barrio de Velluters:

Calles Veleriola, Eixarchs y Tejedores.

Calles Transversales entre Hospital y Maldonado.

*Superficie aproximada25.663 m2

*Presupuesto 867.871.334 pts.

Fase 4:

*Barrio del Carme:

Calles Marques de Caro - Dr. Chiarri.

Calles Beltran Bigorra- Pintor Zariñena, Pinzón y Virgen Misericordia.

*Barrio de Velluters:

Vinatea, Actor Rivelles, Roger de Flor, Beata y San Antonio.

*Superficie28.657 m2

*Presupuesto 969.122.426 pts.

Total de las actuaciones sobre espacios públicos a realizar por la Generalitat Valenciana:

Superficie 117.824 m2

Presupuesto 3.984.572.032 pts.

2.2.B.4.- ACTUACIONES PUNTUALES DIRECTAS

La Ley 8/90 establece un conjunto de medidas para favorecer la construcción y rehabilitación de viviendas en el suelo urbano, tratando de evitar la retención injustificada de la propiedad y la especulación.

Dichas medidas son las siguientes:

- registro de solares y edificios en ruina de venta forzosa: si el planeamiento no establece lo contrario, todo solar o edificio en ruina podrá ser expropiado por la mitad de su aprovechamiento, si en el plazo de un año no ha sido construido o rehabilitado.

- aplicación del derecho de tanteo y retracto de solares y edificios en ruina: si se delimita un área de aplicación, podrá ejercerse este derecho sobre toda transmisión que se realice.

Si el Ayuntamiento aplicara estos mecanismos, que son de su total competencia, puede adquirir gran cantidad de solares o edificios en ruina, que a su vez puede enajenar o edificar.

La Generalidad Valenciana, se compromete a edificar o rehabilitar tantos solares o edificios en ruina como el Ayuntamiento pueda adquirir, aportando los recursos necesarios para ello, y complementando y potenciando la actuación municipal.

Este puede ser un sistema extraordinariamente eficaz no sólo para luchar contra la degradación, sino también contra la especulación que tanto daña nuestros centros históricos.

Puede además plantearse una actuación en este sentido utilizando los mecanismos de subrogación que la Ley contempla y ser la Generalidad directamente quién expropie para edificar o rehabilitar.

2.2.C.- SISTEMA DE GESTION

Del estudio de experiencias comparadas se puede observar que un sistema de ayudas y de intervenciones es más completo y eficaz cuanto mejor recoja, y consecuentemente trate, la totalidad de los problemas que se planteen. Esto aboca necesariamente a un sistema de gran complejidad y de difícil aplicación. En algún caso esta dificultad puede llegar a anular o neutralizar el propio sistema de ayudas.

Por otra parte, en las intervenciones en los centros históricos confluyen actuaciones de muchos tipos tales como vivienda, oficinas, comercio, infraestructuras, etc. que es necesario coordinar.

Por ello es imprescindible un sistema de gestión especializado que informe y tramite la totalidad de las actuaciones necesarias para la acción revitalizadora.

Esto se formaliza en una Oficina de Gestión situada en el mismo centro histórico, en donde por medio de un sistema de ventanilla única se centralicen las ayudas que conceda la Generalidad, tanto en edificación como en

comercio, se realicen los informes preceptivos de la Consellería de Cultura y estén presentes las entidades financieras para informar y orientar al usuario.

Esta oficina estará formada por personal destacado desde los Servicios Territoriales de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico y de la Dirección General de Comercio.

Las funciones que se realizarán serán las siguientes:

- información sobre la vivienda: en donde se explicarían el conjunto de ayudas existentes para aplicar en cada caso.
- gestión de expedientes: con tratamiento de “ventanilla única” de todas las intervenciones sectoriales de la Generalidad.
- ayuda técnica: podrá incluir la inspección inicial con el asesoramiento de las obras a realizar, la redacción de proyectos y la revisión de los documentos técnicos para la licencia de obras.
- información urbanística: con el detalle de actuaciones en curso o previstas, el régimen urbanístico de los inmuebles etc.
- información sobre actividades: para evacuar las consultar sobre el traslado o permanencia.

En cualquier caso se trata de constituir una oficina de especialistas en esta operación, que no sólo facilite las ayudas, sino que sea un foco de actividades y de iniciativas relacionadas con la revitalización de Ciutat Vella, así como un cauce a la participación ciudadana.

Se plantea aquí la conveniencia de que el Ayuntamiento cree una oficina similar, totalmente coordinada con la de la Generalidad, en donde se preparen y gestionen todos las actuaciones municipales (licencias de obras, cédulas de habitabilidad, informes del Servicio de Investigación Arqueológica Municipal, permisos de ocupación de viales,...)

3. PROGRAMACION ECONOMICA. DETERMINACION DE LA INVERSION.

GENERALITAT	ACTUACIONES	INVERSION TOTAL (millones pts)
AYUDAS INDIRECTAS		
- VIVIENDAS Y EDIFICIOS		
Nivel de respuesta 25 %	2.500 viviendas	1.900
Nivel de respuesta 50 %	4.500 viviendas	3.800
- ADECUACION DE COMERCIOS		
Nivel de respuesta 25 %		92
Nivel de respuesta 50 %		184
ACTUACIONES DIRECTAS		
UNIDADES DE ACTUACION	430 viv.	7.900
PATRIMONIO MONUMENTAL		2.760
REURBANIZACIONES Y ADEC. DE ESPACIOS PUBLICOS	117.824 m2	3.985
ACTUACIONES PUNTUALES FONDO DE EXPROPIACION	600 viv.	3.650 900
TOTAL (n.r. 25%) - viviendas - adec. esp. públicos	3.280 viviendas 117.824 m2	21.187
TOTAL (n.r. 50%) - viviendas - adec. esp. públicos	5.230 viviendas 117.824 m2	23.179

4. ACTUACIONES NECESARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE INICIATIVA MUNICIPAL.

La intervención de la Generalitat en el Centro Histórico de Valencia, como ya ha quedado expuesto, se plantea en tres niveles: un sistema de ayudas indirectas y generalizadas, una serie de actuaciones directas, y establecer un sistema de gestión.

Las actuaciones directas se proponen para su realización en las áreas más degradadas de los Barrios del Carme y Velluters con un doble objetivo:

* generar un decidido proceso de renovación y recualificación de determinadas zonas cuya delimitación se propone en documentos del planeamiento ya aprobado, como es el caso del Carme, o pendiente de aprobación, como en Velluters, a través de las unidades de actuación Río 1, Río 2 y U.A.10.

* recuperar la estructura urbana preexistente a través de la recualificación de la mayoría de los espacios públicos de estos barrios mediante una actuación integral de reurbanización.

En este sentido, las actuaciones directas que se proponen desde la Generalitat tratan de ser catalizadoras y generar expectativas, acelerando un proceso y una programación inicialmente prevista por el planeamiento aprobado, como es el caso del Carme, y que necesariamente deberán complementarse con la intervención municipal allí donde en principio no se tiene previsto actuar y con el orden de prioridad que el propio planeamiento formule y el grado de adecuación que el espacio público requiera.

Se propone, en consecuencia, una actuación de iniciativa municipal que, complementándose con las de la Generalitat, pueda producir una regeneración efectiva.

Dicha actuación deberá suponer un esfuerzo similar al que debe realizar la Generalitat y basaría su estrategia en dos tipos de intervención:

- Unidades de actuación
- Adecuación y reurbanización de espacios públicos.

4.1. UNIDADES DE ACTUACION

Ya se ha especificado los objetivos que se persiguen al seleccionar las “Unidades de Actuación” a ejecutar por la Generalitat.

- En el caso del *barrio del Carmen* la elección suponía actuar en la parte norte de un eje de regeneración entre dos focos de actividad. El Ayuntamiento podría actuar complementariamente en la parte sur, ejecutando la unidad en la calle San Dionisio. Cuando se complete el eje se habrá revitalizado la parte este del barrio. La oeste, aquélla que queda a poniente de la calle Baja y que contiene la trama medieval, tiene un eje regenerador definido en el mismo PEPRI aprobado en Mayo del 91. Es el que forman las cuatro “Unidades de Actuación” situadas en la trama de la muralla árabe y que suponen crear un “jardín arqueológico” y nuevas viviendas. El mismo PEPRI asigna la ejecución directa al Ayuntamiento, que lo desarrollaría en el primer cuatrienio, segunda etapa. *Convendría adelantar su ejecución* de tal modo que coincidiera con la actuación de la Generalitat. Si a aquéllas se sumara la de la Plaza del Arbol podría conseguirse el saneado total del barrio.

- En el caso de *Velluters*, la aparición de dos “murallas” de edificación alta en el este y en el oeste ha convertido el centro en un lugar obsoleto. De ahí la introducción de un eje viario norte-sur -y la del paralelo peatonal con la conjunción de ambos en la nueva plaza de los Escolapios- que ha de renovar el barrio en el mismo corazón del área degradada. El eje no es un eje viario puro sino más bien un itinerario de actividades.

La “unidad de Actuación” seleccionada por la Generalitat es sólo una de las cinco que integrarían aquel eje. El resto se ejecutarían en otra fase, pero para la primera pensamos que sería adecuado que el Ayuntamiento desarrollara la unidad entre C/ Recaredo y C/ Torno del Hospital y de este modo iniciar el nuevo trazado por el norte y por el sur, resolviendo ya la conexión con C/ Quart en un caso y con los jardines del Hospital por el otro.

Aprovechando el ajuste que se está haciendo en el PEPRI Velluters, debería recogerse la nueva ordenación de tal modo que se fijara el “tablero de juego” del cual puedan separarse las “piezas” que puedan desarrollar los distintos agentes en los distintos tiempos.

4.2. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA REURBANIZACION Y ADECUACION DE ESPACIOS PUBLICOS

La propuesta de intervención de la Generalitat Valenciana en el Centro Histórico de Valencia parte de la necesidad de abordar la rehabilitación y adecuación del patrimonio residencial y monumental, conjuntamente a la renovación y adecuación del entorno de los espacios públicos y de los servicios comunitarios.

Es por esto por lo que se plantea la intervención directa de la Generalitat Valenciana en la mayor parte de espacios públicos de los barrios del Carme y Velluters, con el propósito de establecer una coordinación con un plan de actuación municipal que complete la adecuación de los espacios públicos en donde la Generalitat no tiene previsto actuar, y en especial en las zonas de Carme y Mercat.

Para ello es fundamental contar con el planeamiento aprobado o que las actuaciones que se programen no impliquen contradicciones con posteriores determinaciones de éste.

Las intervenciones que se proponen deberán ordenar sus prioridades en relación con la ejecución de las unidades de actuación previstas por el planeamiento ya aprobado (Carme) y las que se acuerden en el planeamiento pendiente de aprobación.

El acuerdo sobre la programación y ejecución de cada unidad de actuación por cada una de las dos Administraciones implicadas, debe definir de forma clara el orden para llevar a cabo la adecuación de los espacios públicos y reurbanización en cada una de éstas y marcar, por tanto, la prioridad en la ejecución del resto de intervenciones a realizar.

Consecuentemente la actuación concreta sobre cada espacio público requerirá la delimitación de áreas, de forma que puedan coordinarse con las ayudas o incentivos que se establecen, y conseguir que el resultado final simultanee la adecuación del espacio urbano con la de los edificios.

Las áreas sobre las que se propone abordar una intervención municipal son las siguientes:

Barrio del Carme:

Areas de espacios públicos comprendidas entre Serranos, Caballeros, Baja y Roterros y entre ésta y Blanquerías.

Superficie aproximada 13.075 m²

Barrio del Mercat:

Areas de espacios públicos comprendidas entre Caballeros, Micalet, Plaza de la Reina, San Vicente, Plaza del Mercado y Bolsería.

Superficie aproximada 25.471 m²

Barrio de la Seu-Xerea:

Areas de espacios públicos comprendidas entre Serranos y Navellos-Muro Sta. Ana, calles Salvador y transversales, Trinitarios, Almirante, Almodín, Barchilla, Plaza del Arzobispo, Almoina, Edeta y Venerables.

Superficie aproximada 21.404 m²

Total de las actuaciones sobre espacios públicos a realizar por el Ayuntamiento:

Superficie 59.950 m²

BASES DE LA PARTICIPACION ENTRE LA GENERALITAT VALENCIANA Y EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA PARA LA INTERVENCION EN EL CENTRO HISTORICO DE VALENCIA.

La intervención de la Generalitat Valenciana en el ámbito de la Ciutat Vella se plantea con la firme decisión de crear unas condiciones efectivas que hagan viable y posible el proceso de la recuperación urbana en su sentido más amplio.

En este contexto la propuesta de actuaciones de la Generalitat Valenciana en el Centro Histórico de Valencia parte de la necesidad de abordar la rehabilitación y adecuación del patrimonio residencial y monumental, conjuntamente a la renovación y adecuación del entorno, de los espacios públicos y de los servicios comunitarios.

Para ello es fundamental crear un clima de confianza para asegurar la participación efectiva de propietarios, usuarios y promotores. Esto se consigue:

- * cuando los cauces de financiación y los mecanismos para su gestión están garantizados.
- * cuando conjuntamente se producen los niveles de inversión pública adecuados para la mejora de los servicios y recualificación de los espacios urbanos.
- * cuando se toman decisiones firmes para la intervención mediante actuaciones directas que impliquen la regeneración efectiva y la estructuración de las áreas más degradadas.

Ello requiere instrumentalizar por medio de un Convenio las bases que regulen los compromisos, participación y colaboración que tanto desde la Generalitat como desde el Ayuntamiento, se consideren necesarios.

A.- Compromisos de la Generalidad Valenciana.

Con estas premisas, la Generalitat Valenciana está dispuesta a asumir una serie de compromisos que se concretan en los siguientes puntos:

1. Aprobación de un *sistema de ayudas e incentivos para la rehabilitación y nueva construcción, mediante la Declaración del ámbito de Ciutat Vella como Area de Rehabilitación Urbana (A.R.U.)*.
2. *La intervención en unidades de actuación pública* fijadas por el planeamiento aprobado y en proceso de aprobación, de forma que desarrollen efectivamente las propias determinaciones y etapas que se proponen en los planes.

3. Llevar a cabo la *actuación en la reurbanización y adecuación de los espacios públicos* en el área que se delimita, y que se concentra en la mayor parte de los barrios del Carmen y Velluters.
4. *La intervención en actuaciones puntuales dispersas* de nueva construcción y rehabilitación, por cesión de suelo o edificios por parte del Ayuntamiento a la Generalitat Valenciana.
5. *Actuaciones en el patrimonio monumental* mediante la restauración y reutilización de contenedores monumentales en el ámbito de los barrios del Carme y Velluters especialmente.
6. *La aprobación de un sistema de incentivos para la renovación y desarrollo comercial* que contemple no solo la adecuación del entorno arquitectónico sino también la mejora de los propios equipamientos de las instalaciones comerciales.

B.- Compromisos del Ayuntamiento.

En este sentido el Ayuntamiento de Valencia debería asumir el compromiso de posibilitar la actuación propuesta con las siguientes condiciones que constituirían las bases de la colaboración mutua.

- 1.- Que *el planeamiento de Ciutat Vella se encuentre debidamente aprobado* y en su caso, que las actuaciones que se propongan no impliquen contradicciones con posteriores determinaciones de éste.
- 2.- Que se acuerde la *cesión* pactada para la ejecución por la Generalitat *de determinadas Unidades de Actuación*.
- 3.- Que exista un *plan de actuación municipal para:*
 - a) *La reurbanización de los espacios públicos* en el ámbito de Ciutat Vella de forma que sea prioritaria la actuación en los espacios que quedan en el Barrio del Carmen y Velluters sobre los cuales la Generalitat no tiene previsto intervenir y el resto de espacios públicos comprendidos en los PEPRI de Mercat, Seu-Xerea y Sant Francesc.

- b) Llevar adelante *el desarrollo de otras unidades de actuación* previstas por el planeamiento aprobado o en proceso de aprobación.
- 4.- Que se *aplique lo que la Ley 8/90 establece sobre el registro de solares y edificios en ruina de venta forzosa, y posible cesión de estos a la Generalitat para su edificación o rehabilitación.*
- 5. *Que por parte del Ayuntamiento se apruebe un Plan con medidas específicas de apoyo* a las intervenciones, tanto de nueva construcción como y en especial, de rehabilitación que contemplen la exención de licencias y la reducción de tasas municipales.
- 6.- Compromiso municipal y plan concreto que contemple las *medidas para la agilización de:*
 - a) La tramitación de *licencias de obras* referentes a actuaciones de nueva construcción y rehabilitación, de iniciativa pública y privada, en particular el informe del S.I.A.M. (Servicio de Investigación Arqueológica Municipal).
 - b) Aquellas *actuaciones en las que sea necesaria la aprobación municipal:* Proyectos de Urbanización, de Expropiación, Unidades de actuación, etc.
- 7.- Que se declare en el ámbito de aplicación del ARU el posible *ejercicio del derecho de tanteo y retracto* tanto de las viviendas protegidas existentes, como de aquellas actuaciones que se realicen al amparo de esta normativa. Se incluirán a su vez dentro de la posible aplicación de este derecho los solares y edificios en ruina.

C.- Comisión de seguimiento

Finalmente para el Seguimiento del Convenio a formalizar y establecer el control de las intervenciones por ambas administraciones, se creará una Comisión que se propone que esté constituida por:

- *2 representantes de la Generalitat Valenciana.
- *2 representantes del Ayuntamiento de Valencia.
- *1 representante de AUMSA
- *1 representante del IVVSA
- *1 representante de las Asociaciones de Comerciantes.
- *1 representante de las Asociaciones de Vecinos.
- *1 responsable de la Oficina de Gestión de la Generalitat Valenciana.
- *1 responsable de la Oficina de Gestión del Ayuntamiento de Valencia.